

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



會德豐

始創於一八五七年

會德豐有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：20

二〇一四年度全年業績公告

集團盈利增加 30%至港幣二百二十億元

香港發展物業摘要

- 已簽訂的物業銷售總額為港幣一百八十八億元。可銷售面積共售出一百二十萬平方呎。
- 已簽訂的住宅物業銷售額達港幣一百三十一億元：
 - Grand Austin：已預售全部 691 個單位。
 - The Parkside：已預售 591 個單位中的 94%。
 - Kensington Hill：已預售 60 個推出單位中的 78%。
- 已簽訂的商業物業銷售額達港幣五十七億元：
 - One Bay East 東座全幢以港幣五十四億元預售予花旗集團。
 - One Bay East 項目帶來港幣一百億元的銷售額。
- 已預售但尚未確認入賬的銷售額為港幣一百五十億元，當中逾 90%將於未來十八個月內予以確認。
- 旗下管理的土地儲備為七百八十萬平方呎，包括新購入的啟德及日出康城地塊，共一百五十萬平方呎。

- 土地儲備具備不同類型之餘亦富競爭力：95%位於市區及 75%面臨維港。

會德豐集團綜合業績摘要

- 集團收入及營業盈利分別增加 17%及 5%至港幣四百一十億元及港幣一百五十七億元。集團基礎盈利增加 4%至港幣八十一億元。
- 未綜合九龍倉及會德豐新加坡業績：
 - 會德豐的基礎盈利增加 69%至港幣二十二億元，由 Lexington Hill 和柯士甸站物業發展項目的盈利確認所帶動。
 - 對綜合基礎盈利的貢獻，由二〇一三年的 17%增加至 27%。
 - 淨負債比率減少至 18.8%（二〇一四年六月：23.7%）。集團於二〇一五年並無負債到期，預期港幣一百三十二億元的應收銷售額將於未來二十四個月內收回。
- 九龍倉為集團貢獻港幣五十七億元的基礎盈利：
 - 核心業務投資物業的基礎盈利增加 16%，佔九龍倉基礎盈利總額的 73%。
 - 成都國際金融中心營運首年已成為中國投資物業中最大的基礎盈利貢獻者。
- 會德豐地產新加坡為集團貢獻港幣二億五千萬元的基礎盈利。
 - 透過一間佔 40%權益的聯營公司收購 Hotel Properties Limited（「HPL」）已發行股本中 22.6%間接權益。
 - 宏茂橋住宅項目 The Panorama 推出的 350 個單位已預售 91%。

集團業績

若不計入投資物業重估收益及特殊項目，基礎盈利為港幣八十一億零三百萬元（二〇一三年：港幣七十八億二千二百萬元）。

若計入特殊項目但不計入投資物業重估收益，集團盈利為港幣七十億三千五百萬元（二〇一三年：港幣七十七億二千四百萬元）。

股東應佔集團盈利為港幣二百二十億零九百萬元（二〇一三年：港幣一百六十九億五千四百萬元），每股盈利為港幣 10.83 元（二〇一三年：港幣 8.34 元）。

股息

第一次中期股息每股 38.5 仙已於二〇一四年九月三十日派發。第二次中期股息每股 68.25 仙將於二〇一五年五月十九日派發予在二〇一五年五月十三日名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇一四年度每股合共派發股息港幣 1.0675 元（二〇一三年：港幣 1.00 元）。

業務評議

發展物業

物業銷售

已簽訂的物業銷售總額為港幣一百八十八億元。住宅銷售和商業銷售分別佔總銷售額的 70% 及 30%。住宅項目與商業項目的銷售自二〇一二年起維持均衡。已預售但尚未確認入賬的銷售額為港幣一百五十億元，當中逾 90% 將於未來十八個月內予以確認。

住宅銷售

已簽訂的住宅物業銷售額達港幣一百三十一億元，售出 954 個應佔單位。**Grand Austin** 的 691 個單位已悉數預售，**The Parkside** 的 591 個單位已預售 94%，而 **Kensington Hill** 推出的 60 個單位已預售 78%。強勁的銷售率足以證明，會德豐地產專注提供優質產品迎合市場需要的策略是正確的。

商業銷售

已簽訂的商業物業銷售額達港幣五十七億元。**One Bay East 東座** 全幢於二〇一四年六月以港幣五十四億元預售予花旗集團。**One Bay East** 項目帶來港幣一百億元的銷售額，創下香港寫字樓項目交易的紀錄新高。這亦是花旗集團在香港的最大宗收購及宏利在全球最大宗的收購。該兩所金融機構將以 **One Bay East** 作為其地區營運據點。

土地儲備

在二〇一〇年至二〇一四年間，旗下管理的香港發展物業土地儲備由四百六十萬平方呎增加至七百八十萬平方呎。二〇一四年購入啟德及日出康城地塊，合共新增一百五十萬平方呎土儲。

會德豐地產的香港發展物業土地儲備具備不同類型之餘亦富競爭力，足夠應付未來數年的發展需要。當中 95%位於市區，75%面臨維港；八成屬住宅用途，兩成屬商業用途。

澳南組合（將軍澳南）由三個海濱住宅項目組成，合共一百九十萬平方呎。市場對澳南內 **The Parkside** 及其它項目的反應理想，證明澳南的獨特性使其在將軍澳享有較高售價。澳南鄰近港鐵將軍澳站和調景嶺站，享有二百萬平方呎的綠化空間、全長超過十公里的海濱長廊和二百萬平方呎的商場設施。澳南的居民可享受便利的綠色生活。

九龍東海濱組合由 **Bay East** 第二個核心商業區及油塘建築群組成，合共二百七十萬平方呎，面臨維港。**One Bay East** 於二〇一四年九月由花旗集團及宏利的全球行政總裁主持平頂儀式，項目計劃於二〇一五年落成。九倉電訊廣場重建項目正在進行中。九龍東活化計劃持續進行，而位於油塘的 **Peninsula East** 是其中一部分，項目計劃於二〇一五年開始預售。另啟德住宅項目亦正在進行中。

九龍南組合由紅磡海旁甲級寫字樓 **One HarbourGate** 及何文田住宅項目組成，這些項目均位於九龍市中心，毗鄰現有及未來港鐵網絡。**One HarbourGate** 計劃於二〇一五年開始預售。

山頂組合由四個項目組成，位於香港最貴重的住宅地段，合共五十萬平方呎。聶歌信山項目與南豐集團合營發展，計劃於二〇一五年推售。三項現有物業（種植道 1 號和 11 號及山頂道 77 號）的重建項目亦正在進行中。

投資物業

會德豐大廈是集團總部之所在，亦是會德豐持有的唯一一項投資物業。會德豐大廈位於中環核心商業區的中心，在中環港鐵站上蓋。於二〇一四年十二月三十一日，會德豐大廈寫字樓的出租率維持於 99%。**卡佛大廈**於二〇一四年八月以估值港幣五十八億元售予九龍倉，令會德豐得以專注於香港發展物業。

企業社會責任

「社、企共勉」是企業社會責任關鍵的一環。「學校起動」計劃踏入第二階段，參與學校共有四十四間，受惠基層學生超過四萬人。計劃透過公司參觀、職業生涯分享、職場影子體驗等活動，讓學生接觸各行各業，協助他們規劃職業生涯。

集團致力於可持續發展。在建築工地方面，至今共有七個物業發展項目獲評為「綠建環評新建建築」暫定金級認證，反映在設計、建築和物業管理方面均符合國際標準，力求減少建築廢料和污染，及提升能源效益。在辦公室環境方面，會德豐地產的碳排放量減少了 22.8%，提早三年超越減排 15%的目標。我們在這方面的努力已被印證，例如連續三年獲世界自然基金會香港分會頒發「低碳辦公室計劃」黃金標籤認證。此外，「吳氏會德豐環境基金」去年資助了十個與環境有關的新研究項目。

年內，會德豐地產的職員義工籌辦了五十五個企業社會責任項目，並參與其中，累積義工服務時數超過九百小時。另外，集團亦透過各類型活動，包括與香港公益金合辦第二屆「公益金會德豐百萬泳」，為各慈善機構籌得合共港幣四百二十萬元款項。藝術文化方面，為了推廣香港的大自然美景並鼓勵具攝影天份人士發揮才華，會德豐地產舉辦了「山頂足跡攝影比賽」、「活現將軍澳攝影比賽」和「山頂展覽」。

會德豐地產獲英國皇家特許測量師學會頒發「年度企業社會責任大獎」表揚其對社區的貢獻。會德豐地產亦連續第二年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」。

會德豐地產於二〇一四年八月出版第三份企業社會責任報告，是其首次按照「全球報告倡議組織指引（GRI）G4」撰寫報告。會德豐將於二〇一五年八月出版本公司第一份獨立的環境、社會及管治報告。

會德豐有限公司是九龍倉集團有限公司和會德豐地產（新加坡）有限公司的主要股東。以下匯報該兩間公司在二〇一四財政年度內的業務及成果。

九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）55.6%權益的投資

投資物業

位於香港的海港城再次在競爭激烈的零售環境下維持領先。零售銷售額增長 3.4%至港幣三百五十億元，創下新紀錄。市場佔有率進一步擴大至 7.1%，加強其領導地位。海港城擁有二百萬平方呎的商場樓面，沿廣東道的街舖全長 530 米，是世界頂級購物中心之一。海運大廈的擴建增值翻新工程正按計劃進行。大廈擴建完成時，將設有優質食肆及可欣賞到對岸港島的天際線。市場對海港城辦公大樓的需求繼續由業務擴充及企業提升所帶動。

時代廣場是全球最成功的直立式商場之一，並且是必到的城中購物地標。升級後的時代廣場標準更高，更能迎合更多對商場服務、環境及娛樂要求越來越高的不同類型的顧客。零售銷售額增長 11%至港幣一百零五億元，創下新紀錄，而出租率於年杪時已達 100%。時代廣場辦公大樓仍然是從事服務及消費品行業的跨國企業首選的地點。

荷里活廣場是東九龍具領導地位的購物商場，位置優越，不單連接鑽石山港鐵站，亦即未來新沙中綫的中轉站，同時毗鄰大老山隧道入口，是連接九龍東和新界與深圳的交通總匯。荷里活廣場優越的地理位置為其匯聚大量人流。年杪時出租率為 99%。

中國內地方面，五個投資物業表現持續穩健。上海會德豐國際廣場依然是跨國公司及大型企業設立辦公室的首選地點，年杪時辦公大樓出租率為 98%。大上海時代廣場發展成高檔零售商場，內有全中國最大的連卡佛百貨店，廣場年杪時出租率為 99%。大連時代廣場、重慶時代廣場和成都時代·奧特萊斯繼續在其所在市場廣受歡迎。

國際金融中心是九龍倉在中國內地發展的新一系列投資物業項目，規模媲美甚至超越香港的海港城和時代廣場。這些國際金融中心項目將大大加強九龍倉在中國的經常性收入基礎，並成為主要增長動力。

成都國際金融中心商場於二〇一四年年初開幕，已成為華西一站式時尚生活體驗購物地標，有近三百家環球著名品牌專門店進駐。商場是年表現穩健，出租率達 99%，當中 98%店舖已投入服務。商場帶來人民幣四億八千三百萬元的收入，較目標超出 21%。首幢辦公大樓於二〇一四年落成，年杪時出租率為 40%，另 26%正與潛在租戶進行最後洽商。此租賃滲透率乃成都市內所有辦公大樓中最高。「馬哥孛羅尼依格羅」高級豪華酒店計劃於二〇一五年年中啟業，該酒店將設有 228 間客房及套房。

重慶國金中心包括一個 102,000 平方米的商場平台，以及建於商場平台上一座具標誌性的 300 米地標塔和四座大樓。年杪時第二座和第三座辦公大樓已售出逾 80%。超過 50%的商場樓面獲大型品牌和眾多不同零售類別的大公司洽租。其餘位於無錫、蘇州和長沙的國際金融中心正進行發展。

中國發展物業

中國私人住房市場在年內被政策陰霾籠罩。在此氛圍下，九龍倉錄得人民幣二百一十五億元的已簽訂銷售額，達全年目標的 94%。已推出市場銷售或預售的項目共有五十個，遍及十四個城市。目前的土地儲備（包括中國投資物業）維持於一千零二十萬平方米。

九龍倉持有綠城中國控股有限公司（「綠城」）約 24.3%權益。綠城品牌廣為人知，是在中國名列前茅的高級房地產開發商。九龍倉在綠城的投資與九龍倉的中國發展物業策略相輔相成。

其它投資／業務

馬哥孛羅酒店目前在亞太區經營十四間馬哥孛羅酒店，其中五間為九龍倉自置。酒店集團正進行擴展，計劃重點是在五年內將自置酒店增加至十一間。常州馬哥孛羅酒店已於二〇一四年八月開始營業，該酒店猶如城市綠洲，是在城中舉行時尚活動和婚禮的首選地點。

九龍倉將香港中環美利大廈改建成一間別具一格的豪華酒店的計劃繼續進行，總投資額超過港幣七十億元。該酒店將設有 340 間豪華客房，地基工程已經展開，計劃於二〇一七年開始營業。

現代貨箱碼頭收入增加，這是由於美國及歐洲經濟開始復甦，帶動全球貿易流量溫和增長。

有線寬頻面對本地消費意慾疲弱、需求減低，業內競爭激烈及市場替代產品增多，客戶訂購收入及廣告收入均有顯著壓力。有線寬頻需更審慎地投放資源於節目製作及其它發展項目，以應付未來的挑戰。

九倉電訊的電訊業務穩健增長，是年再次創下破紀錄佳績。

會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）75.8%權益的投資

按照《香港財務報告準則》，會德豐地產新加坡在截至二〇一四年十二月三十一日止年度對會德豐作出港幣二億七千二百萬元（二〇一三年：港幣二億二千七百萬元）的盈利貢獻。

投資物業

會德豐廣場表現穩定。截至二〇一四年十二月三十一日，寫字樓和商場的出租率均維持於 99.6%，每月平均租金為每平方呎逾 13.5 新加坡元。Scotts Square 商場截至二〇一四年十二月三十一日的出租率約為 88%，每月平均租金為每平方呎約 16 新加坡元。商場現正重整租戶組合，以期充分提升商場價值。

發展物業

The Panorama 於年內推出預售。推出的 350 個單位已售出 317 個或 91%，平均售價為每平方呎 1,267 新加坡元。項目位於住宅區宏茂橋，信步可達未來的地鐵湯申綫美華站。地鐵湯申綫建成時，項目距離烏節路僅七個地鐵站。Ardmore Three 現正進行銷

售，並於二〇一四年十二月已取得臨時入伙紙。

於 Hotel Properties Limited 的投資

會德豐地產新加坡透過一間佔 40% 權益的聯營公司參與提出收購 HPL。該收購由 HPL 的常務董事牽頭，並已成功購入 HPL 56.5% 權益。會德豐地產新加坡於 HPL 的應佔權益由直接持有 20.2% 增加至間接持有 22.6%。HPL 由可供出售投資重新分類為聯營公司。HPL 以位於新加坡及海外的優質酒店和物業資產為重心。

財務評議

(I) 二〇一四年度業績評議

會德豐（未綜合上市附屬公司會德豐地產新加坡及九龍倉業績）

會德豐的淨盈利增加45%至港幣二十二億七千二百萬元（二〇一三年：港幣十五億七千二百萬元）。若不計入投資物業重估收益港幣一億零九百萬元（二〇一三年：港幣三億二千萬元）及掉期合約按市價入賬虧損港幣三千四百萬元（二〇一三年：港幣五千一百萬元），基礎盈利增加69%至港幣二十一億九千七百萬元（二〇一三年：港幣十三億零三百萬元）。這主要是柯士甸合營項目The Austin（第一期）與Grand Austin（第二期）落成所得的盈利貢獻所致。

會德豐集團

集團在二〇一四年繼續錄得強健的業績，基礎盈利增加 4%至港幣八十一億零三百萬元（二〇一三年：港幣七十八億二千二百萬元）。這主要因為租金收入持續增長所致，惟該增長亦因發展物業盈利下滑、聯營公司盈利貢獻減少，以及與二〇一三年相比出售投資所得盈利較低而被局部抵銷。

股東應佔集團盈利增加30%至港幣二百二十億零九百萬元（二〇一三年：港幣一百六十九億五千四百萬元），這是由於投資物業重估收益較往年為高所致。

收入及營業盈利

集團收入增加 17%至港幣四百零九億五千三百萬元（二〇一三年：港幣三百五十億七千一百萬元），主要因為獲確認的內地物業銷售額較高及租金收入增加。營業盈利增加 5%港幣一百五十七億二千九百萬元（二〇一三年：港幣一百四十九億三千八百萬元），乃中國發展物業營業盈利較低所致。

投資物業

收入及營業盈利分別增加 19%及 16%至港幣一百四十一億九千八百萬元（二〇一三年：港幣一百一十九億四千九百萬元）及港幣一百一十五億零三百萬元（二〇一三年：港幣九十八億九千一百萬元），乃早前簽訂的商場租約帶來穩健的基本租金，以及寫字樓續租租金穩步上升所致。內地的租金收入增加 57% 至港幣十九億八千四百萬元（二〇一三年：港幣十二億六千一百萬元），乃來自大上海時代廣場翻新後的商場及新近開業的成都國際金融中心。

發展物業

收入增加28%至港幣一百七十一億九千八百萬元（二〇一三年：港幣一百三十四億三千萬元），惟營業盈利減少29%至港幣二十三億六千七百萬元（二〇一三年：港幣三十三億四千一百萬元）。

香港方面，獲確認入賬的物業銷售額減少 15%至港幣十六億六千九百萬元（二〇一三年：港幣十九億七千二百萬元），與二〇一三年 Kadoorie Hill 相比，是年就 Lexington Hill 所確認的銷售額較低。營業盈利減少 9%至港幣七億一千八百萬元（二〇一三年：港幣七億九千萬），因 Lexington Hill 的毛利率較高。Lexington Hill 於年內落成，住宅單位已售罄，得以確認港幣十三億八千一百萬元的收入及港幣六億五千七百萬元的營業盈利。

內地方面，獲確認入賬的物業銷售額增加 35%至港幣一百五十四億二千六百萬元（二〇一三年：港幣一百一十四億四千二百萬元）。惟在毛利率收窄的情況下，營業盈利減少 35%至港幣十六億六千九百萬元（二〇一三年：港幣二十五億六千五百萬元）。

酒店

收入增加 5%至港幣十六億元（二〇一三年：港幣十五億二千六百萬元），乃於二〇一三年翻新工程後的港威酒店所致。惟營業盈利減少 4%至港幣三億八千七百萬元（二〇一三年：港幣四億零四百萬元），部分乃受到常州馬哥孛羅酒店營業虧損所影響，該酒店在八月開始試業。

物流

收入及營業盈利分別增加 3%及 8%至港幣三十三億一千九百萬元（二〇一三年：港幣三十二億二千六百萬元）及港幣十億五千一百萬元（二〇一三年：港幣九億七千四百萬元），主要因為現代貨箱碼頭所處理的吞吐量增加所致。

通訊、媒體及娛樂

收入減少 5%至港幣三十六億一千六百萬元（二〇一三年：港幣三十七億八千九百萬元），營業盈利則為港幣二億一千一百萬元（二〇一三年：港幣二億一千二百萬元），保持穩定。九倉電訊的營業盈利增加 17%至港幣三億五千二百萬元（二〇一三年：港幣三億元），而有線寬頻的營業虧損則擴大至港幣一億四千萬元（二〇一三年：港幣八千八百萬元）。

投資及其它

營業盈利為港幣十億三千九百萬元（二〇一三年：港幣十一億五千萬元），大部分為股息及利息收入。

投資物業之公允價值收益

集團的投資物業組合於二〇一四年十二月三十一日的賬面值增加至港幣三千一百六十九億元（二〇一三年：港幣二千八百二十億元），其中包括根據按結算日進行的獨立估值並以公允價值報值的投資物業港幣二千九百八十四億元，產生重估收益港幣二百八十億八千七百萬元（二〇一三年：港幣一百九十億八千九百萬元），已計入綜合收益表內，主要反映投資物業組合的租金持續增長。

發展中投資物業為數港幣一百八十五億元以成本列報，直至在其公允價值首次可以可靠地計量之時或該等物業落成當日（以較早者為準），方以公允價值予以列報。

其它（支出）／收入淨額

其它支出淨額為港幣十七億五千八百萬元（二〇一三年：收入淨額港幣三億三千七百萬元），主要包括九龍倉及會德豐地產新加坡為若干中國發展物業項目分別作出港幣十八億一千二百萬元及港幣四億五千八百萬元的減值撥備，以及集團出售一個中國發展物業項目所得港幣三億一千九百萬元的盈利。二〇一三年的其它收入淨額包括海港企業有限公司為常州馬哥孛羅酒店項目作出港幣五億四千三百萬元的減值撥備、會德豐地產新加坡為 The Panorama 項目作出港幣六億八千一百萬元的減值撥備，以及出售可供出售投資所得港幣十億九千四百萬元的盈利。

財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣二十一億九千五百萬元（二〇一三年：港幣八億九千九百萬元）。若不計入按市價入賬未變現虧損港幣二億六千四百萬元（二〇一三年：收益港幣十二億零五百萬元），未扣除撥作資產成本港幣十八億四千五百萬元（二〇一三年：港幣十四億八千二百萬元）前的財務支出為港幣三十七億七千六百萬元（二〇一三年：港幣三十五億八千六百萬元），而在扣除撥作資產成本後的財務支出則為港幣十九億三千一百萬元（二〇一三年：港幣二十一億

零四百萬元)。集團是年實際借貸年息率維持於 3.1% (二〇一三年：3.1%)。

所佔聯營公司及合營公司業績

所佔聯營公司盈利為港幣二十二億零三百萬元 (二〇一三年：港幣二十六億三千一百萬元)，包括所佔 HPL 的負商譽港幣七億零七百萬元 (會德豐集團應佔港幣五億三千六百萬元)，該公司於二〇一四年五月成為會德豐地產新加坡的一間聯營公司，詳情載於財務報表附註 6。若不計入上述負商譽，應佔聯營公司盈利減少 43%至港幣十四億九千六百萬元，主要因為內地發展物業項目的盈利貢獻較低。

所佔合營公司盈利增加 99%至港幣九億一千八百萬元 (二〇一三年：港幣四億六千一百萬元)，主要是柯士甸合營項目的盈利貢獻所致，惟亦因內地發展物業項目盈利貢獻較低而被局部抵銷。

所得稅

稅項支出為港幣四十億一千五百萬元 (二〇一三年：港幣四十五億三千九百萬元)，包括為內地投資物業的公允價值收益作出的遞延稅項撥備港幣五億四千三百萬元 (二〇一三年：港幣十四億五千九百萬元)。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則增加 13%至港幣三十四億七千二百萬元 (二〇一三年：港幣三十億八千萬)，主要因為投資物業分部所確認的盈利較高。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔盈利增加 13%至港幣一百六十九億六千萬 (二〇一三年：港幣一百五十億六千四百萬元)，主要因為九龍倉的盈利增加。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利增加 30%至港幣二百二十億零九百萬元 (二〇一三年：港幣一百六十九億五千四百萬元)。每股盈利為港幣 10.83 元 (二〇一三年：港幣 8.34 元)。

若不計入應佔投資物業重估收益 (已扣除相關遞延稅項及非控股股東權益) 港幣一百四十九億七千四百萬元 (二〇一三年：港幣九十二億三千萬元)，股東應佔集團盈利則減少 9%至港幣七十億三千五百萬元 (二〇一三年：港幣七十七億二千四百萬元)。

若進一步扣除特殊項目，基礎盈利則增加 4%至港幣八十一億零三百萬元（二〇一三年：港幣七十八億二千二百萬元）。每股基礎盈利為港幣 3.99 元（二〇一三年：港幣 3.85 元）。

茲將來自會德豐、會德豐地產新加坡和九龍倉的股東應佔集團盈利分析如下：

盈利來自	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
會德豐	2,197	1,303
會德豐地產新加坡集團	250	665
九龍倉集團	5,656	5,854
基礎盈利	8,103	7,822
應佔 HPL 負商譽	536	—
應佔掉期合約的按市價入賬（虧損）／收益	(156)	587
應佔物業減值撥備	(1,448)	(685)
未計入投資物業重估收益前盈利	7,035	7,724
投資物業重估收益（扣除遞延稅項後）	14,974	9,230
股東應佔盈利	22,009	16,954

按照新加坡公認會計準則，會德豐地產新加坡於截至二〇一四年十二月三十一日止年度的盈利為四千三百一十萬新加坡元（二〇一三年：四千萬新加坡元）。按照香港財務報告準則，會德豐地產新加坡對集團作出的盈利貢獻為港幣二億七千二百萬元（二〇一三年：港幣二億二千七百萬元）。

九龍倉於截至二〇一四年十二月三十一日止年度的盈利增加 22%至港幣三百五十九億三千萬元（二〇一三年：港幣二百九十三億八千萬元）。若不計入投資物業重估收益淨額及特殊項目，九龍倉的基礎盈利減少 7%至港幣一百零四億七千四百萬元（二〇一三年：港幣一百一十二億九千八百萬元）。

(II) 流動資金、財務資源與資本性承擔

股東權益與總權益

於二〇一四年十二月三十一日，集團的股東權益增加 15%至港幣一千九百一十二億元（二〇一三年：港幣一千六百六十六億元），或每股港幣 94.11 元（二〇一三年：每股港幣 81.99 元）。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加 9%至港幣三千三百九十九億元（二〇一三年：港幣三千一百一十六億元）。

總資產

集團的總資產增加 6% 至港幣五千一百七十六億元（二〇一三年：港幣四千八百六十八億元）。總營業資產（即不包括銀行存款及現金、若干可供出售投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產）增加 9% 至港幣四千八百四十七億元（二〇一三年：港幣四千四百四十八億元）。

集團的投資物業組合為港幣三千一百六十九億元，佔總營業資產 65%。香港的海港城（不包括三間酒店）及時代廣場合共價值港幣二千一百一十八億元，佔投資物業組合市值的 67%。九龍倉的內地投資物業為港幣五百六十八億元，包括發展中投資物業為數港幣一百五十五億元。

其它主要營業資產包括發展中及待沽物業港幣八百八十一億元、於聯營公司及合營公司的權益（主要為中國發展物業及港口項目）港幣四百五十六億元及其它固定資產港幣二百五十一億元。

按地域分布，集團於內地的營業資產（主要為物業及貨櫃碼頭）達港幣一千五百六十九億元（二〇一三年：港幣一千五百八十億元），佔集團總營業資產的 32%（二〇一三年：36%）。

負債及負債比率

集團於二〇一四年十二月三十一日的負債淨額增加港幣二十三億元至港幣九百六十六億元（二〇一三年：港幣九百四十三億元），此乃由港幣一千一百七十九億元的債務減港幣二百一十三億元的銀行存款及現金所得。若不計入會德豐地產新加坡的負債淨額港幣十四億元及九龍倉的負債淨額港幣五百九十三億元（該等負債淨額對本公司及其旗下全資擁有附屬公司皆無追索權），會德豐的負債淨額則為港幣三百五十九億元（二〇一三年：港幣三百五十一億元）。茲將負債淨額按集團分析如下：

負債淨額	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
會德豐	35,870	35,153
會德豐地產新加坡集團	1,470	1,070
九龍倉集團	59,259	58,072
集團	<u>96,599</u>	<u>94,295</u>

於二〇一四年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率（按綜合計算）下降至 28.4%（二〇一三年：30.3%）。若不計入會德豐地產新加坡及九龍倉的負債淨額，會德豐的負債淨額與股東權益的比率（按應佔資產淨值計算）則下降至

18.8% (二〇一三年：21.1%)。

財務及備用信貸額

集團於二〇一四年十二月三十一日的備用信貸額及已發行債券合共為港幣一千六百零二億元 (二〇一三年：港幣一千五百七十四億元)，當中港幣一千一百七十九億元已被提取。茲將信貸分析如下：

	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
會德豐	54.7	36.0	18.7
會德豐地產新加坡集團	6.3	3.9	2.4
九龍倉集團	99.2	78.0	21.2
集團	<u>160.2</u>	<u>117.9</u>	<u>42.3</u>

上述負債中，為數港幣一百九十二億元 (二〇一三年：港幣二百四十三億元) 的負債以賬面值合共港幣六百五十三億元 (二〇一三年：港幣五百七十九億元) 的若干發展物業、投資物業及固定資產作抵押。

集團的債務主要以美元、港元、人民幣和新加坡元為本位。該等借款分別用於為集團在內地的投資物業、發展物業和港口投資及在新加坡和香港的發展物業項目提供資金。

集團嚴格監察及控制衍生金融工具的運用，集團購入的大部分衍生金融工具均主要用以應付集團所面對的利率及外匯波動。

為有利於集團擴展業務和投資活動，集團繼續持有大量餘裕現金 (主要以人民幣、港元、美元和新加坡元為本位) 及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。集團亦持有一個以藍籌證券為主的可供出售投資組合，於二〇一四年十二月三十一日的總市值為港幣一百一十四億元 (二〇一三年：港幣一百三十二億元)，該投資組合可即時變現供集團使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是年集團的營業業務在營運資金變動前的現金流入為港幣一百六十三億元 (二〇一三年：港幣一百五十三億元)，港幣二十四億元 (二〇一三年：港幣一百五十五億元) 的營運資金及其它變動令營業業務淨現金流入減少至港幣一百三十九億元 (二〇一三年：流出港幣二億元)。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣一百一十一億元 (二〇一三年：港幣一百五十二億元)，主要涉及香港及內地多項投資物業項目的建築費用及增加於九龍倉的權益，該淨現金流出又因綠城發行予九龍

倉的可換股證券被贖回取回現金港幣二十七億元（二〇一三年：港幣零元）而被部分抵銷。

主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一四年集團的主要資本性與發展開支分析如下：

A. 主要資本性與發展開支

	香港／新加坡 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
會德豐			
投資物業	467	—	467
發展物業	7,646	—	7,646
	8,113	—	8,113
會德豐地產新加坡集團			
投資物業	15	—	15
發展物業	20	139	159
	35	139	174
九龍倉集團			
投資物業	970	6,560	7,530
發展物業	317	16,109	16,426
酒店／其它	1,169	530	1,699
	2,456	23,199	25,655
按分部分析：			
投資物業	1,452	6,560	8,012
發展物業	7,983	16,248	24,231
酒店／其它	1,169	530	1,699
集團總額	10,604	23,338	33,942

- i. 會德豐投資物業及發展物業的開支為港幣八十一億元，主要涉及支付啟德及日出康城第五期兩個項目的地價及其香港發展物業項目的建築費用。
- ii. 會德豐地產新加坡為數港幣二億元的開支主要涉及支付其中國及新加坡發展物業項目的建築費用。
- iii. 九龍倉的開支合共為港幣二百五十六億元，包括涉及投資物業的開支港幣七十五億元（主要是海港城的翻新費用及國際金融中心項目的建築費用）、涉及發展物業的開支港幣一百六十四億元（主要是中國項目），以

及涉及酒店、現代貨箱碼頭、九倉電訊及有線寬頻的開支港幣十七億元。九龍倉的開支並沒有計入年內從會德豐購入卡佛大廈這一項集團內部收購。

B. 資本性與發展開支承擔

於二〇一四年十二月三十一日，集團在未來數年的主要資本性與發展開支承擔估計為港幣八百三十五億元，當中港幣二百七十七億元已授權及簽約。茲將承擔按分部分分析如下：

	於二〇一四年十二月三十一日		總額 港幣百萬元
	已授權 及簽約 港幣百萬元	已授權 但未簽約 港幣百萬元	
會德豐			
投資物業	130	—	130
發展物業	4,200	15,159	19,359
	4,330	15,159	19,489
會德豐地產新加坡集團			
投資物業	6	—	6
發展物業	1,302	2,104	3,406
	1,308	2,104	3,412
九龍倉集團			
投資物業	7,819	10,920	18,739
發展物業	13,643	25,325	38,968
酒店／其它	561	2,375	2,936
	22,023	38,620	60,643
按分部分分析：			
投資物業	7,955	10,920	18,875
發展物業	19,145	42,588	61,733
酒店／其它	561	2,375	2,936
集團總額	27,661	55,883	83,544
按地域分析：			
香港	7,051	16,170	23,221
中國內地	18,921	37,113	56,034
新加坡	1,128	225	1,353
物業總額	27,100	53,508	80,608
酒店／其它	561	2,375	2,936
集團總額	27,661	55,883	83,544

- i. 會德豐為數港幣一百九十五億元的承擔主要涉及香港發展物業的建築費用。
- ii. 會德豐地產新加坡為數港幣三十四億元的承擔主要涉及新加坡發展物業的建築費用港幣十四億元及內地發展物業的建築費用港幣二十億元。
- iii. 九龍倉為數港幣六百零六億元的承擔主要包括涉及投資物業的開支港幣一百八十七億元、涉及發展物業的地價及建築費用港幣三百九十億元，以及涉及酒店、現代貨箱碼頭、九倉電訊及有線寬頻的開支港幣二十九億元。
- iv. 上述承擔及計劃開支將由各集團的內部財務資源包括餘裕現金、營運帶來的現金流及銀行和其它融資撥付，建築費用則主要由預售收益及項目融資撥付。其它可挪用資源包括金融投資。

(III) 人力資源

於二〇一四年十二月三十一日，集團旗下僱員約有 16,600 人，其中包括約 2,600 名受僱於集團管理的經營業務。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

綜合收益表
截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
收入	2	40,953	35,071
直接成本及營業費用		(20,555)	(15,450)
銷售及推銷費用		(1,541)	(1,430)
行政及公司費用		(1,600)	(1,801)
未扣除折舊、攤銷、 利息及稅項前的營業盈利		17,257	16,390
折舊及攤銷	3	(1,528)	(1,452)
營業盈利	2 及 3	15,729	14,938
投資物業之公允價值增加		28,087	19,089
其它（支出）／收入淨額	4	(1,758)	337
		42,058	34,364
財務支出	5	(2,195)	(899)
所佔除稅後業績：			
聯營公司	6	2,203	2,631
合營公司		918	461
除稅前盈利		42,984	36,557
所得稅	7	(4,015)	(4,539)
是年盈利		38,969	32,018
應佔盈利：			
股東		22,009	16,954
非控股股東權益		16,960	15,064
		38,969	32,018
每股盈利	8		
基本		港幣 10.83 元	港幣 8.34 元
攤薄		港幣 10.83 元	港幣 8.34 元

綜合全面收益表
截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
是年盈利	<u>38,969</u>	<u>32,018</u>
其它全面收益		
其後可能須重新分類為盈利或虧損的項目：		
折算海外業務之匯兌（虧損）／收益	(1,126)	2,111
可供出售投資之重估淨額：	1,558	(2,349)
重估盈餘／（虧損）	<u>1,460</u>	<u>(1,427)</u>
出售轉撥至綜合收益表	<u>98</u>	<u>(922)</u>
所佔聯營公司／合營公司其它全面收益	(288)	697
其它	9	31
是年其它全面收益	<u>153</u>	<u>490</u>
是年全面收益總額	<u>39,122</u>	<u>32,508</u>
應佔全面收益總額：		
股東	22,484	16,458
非控股股東權益	<u>16,638</u>	<u>16,050</u>
	<u>39,122</u>	<u>32,508</u>

綜合財務狀況表
二〇一四年十二月三十一日

	附註	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		316,860	282,015
固定資產		25,052	24,180
聯營公司權益		25,648	19,003
合營公司權益		19,911	21,603
可供出售投資		11,390	13,246
可換股證券		—	2,824
商譽及其它無形資產		305	297
備用節目		168	137
遞延稅項資產		673	730
衍生金融工具資產		1,041	176
其它非流動資產		44	42
		401,092	364,253
流動資產			
擬作出售的物業		88,148	87,178
存貨		48	47
貿易及其它應收賬項	10	6,713	5,645
衍生金融工具資產		287	346
銀行存款及現金		21,279	29,345
		116,475	122,561
流動負債			
貿易及其它應付賬項	11	(26,231)	(21,721)
出售物業定金		(18,508)	(16,379)
衍生金融工具負債		(1,124)	(283)
應付稅項		(1,658)	(1,898)
銀行借款及其它借款		(10,744)	(11,964)
		(58,265)	(52,245)
流動資產淨額		58,210	70,316
總資產減流動負債		459,302	434,569

綜合財務狀況表
二〇一四年十二月三十一日

	附註	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
非流動負債			
衍生金融工具負債		(1,408)	(1,292)
遞延稅項負債		(10,529)	(9,726)
其它遞延負債		(315)	(303)
銀行借款及其它借款		(107,134)	(111,676)
		<u>(119,386)</u>	<u>(122,997)</u>
資產淨額		<u>339,916</u>	<u>311,572</u>
資本及儲備			
股本：票面值		—	1,016
其它法定資本儲備		—	1,933
股本及其它法定資本儲備	12	<u>2,949</u>	<u>2,949</u>
儲備		<u>188,257</u>	<u>163,633</u>
股東權益		191,206	166,582
非控股股東權益		148,710	144,990
權益總額		<u>339,916</u>	<u>311,572</u>

財務報表附註

1. 主要會計政策及編製基準

本公告所刊載的年度業績乃摘錄自本集團二〇一四年十二月三十一日止年度的財務報表。

本財務報表是按照香港會計師公會頒布的所有適用的《香港財務報告準則》（「《財報準則》」）（此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》（「會計準則」）及詮釋）和香港公認會計原則的規定編製。本財務報表亦符合香港《公司條例》適用的規定，根據載列於新香港《公司條例》（第622章）附表11第76至87條有關條例第9部「賬目及審計」之過渡性和保留安排，本財政年度及其比較期間適用的規定仍為前身《公司條例》（第32章）之規定。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之披露條文規定。

除以下提及的變動外，編製本財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二〇一三年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

香港會計師公會已頒布若干《會計準則》修訂和新詮釋，並在本集團當前的會計期間首次生效。

於二〇一四年一月一日起，本集團已採用以下與本集團財務報表有關之修訂的《會計準則》：

《會計準則》第32號（修訂）	金融工具：呈報一金融資產及金融負債的抵銷
《會計準則》第36號（修訂）	非金融資產可收回金額的披露
《會計準則》第39號（修訂）	衍生工具之更換及對沖會計法之延續

《會計準則》第32號的修訂釐清了一些於財務狀況表中金融資產及金融負債相互抵銷的要求。這些修訂對本集團財務報表不會構成重大影響。

《會計準則》第36號的修訂修改了減值非金融資產之若干披露要求。其中的修訂擴大對減值資產或現金生產單位的可收回金額（公允價值減出售成本）之披露。這些修訂對本集團財務報表不會構成重大影響。

《會計準則》第39號的修訂放寬衍生工具因符合若干準則而指定為對沖工具更換時終止對沖會計法的要求。這些修訂對本集團財務報表不會構成重大影響。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新訂準則及詮釋。

2. 分部資料

集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化的業務。管理層已確定五個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。分部為投資物業、發展物業、酒店、物流和通訊、媒體及娛樂。本集團並沒有把經營分部合計以組成以下應列報的分部。

投資物業分部主要包括投資物業的租賃。現時本集團之物業組合包括主要位於香港、中國內地及新加坡的商場、寫字樓及服務式住宅。

發展物業分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷本集團主要於香港、中國內地和新加坡的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括亞太區的酒店業務。九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）目前在亞太區經營十四間馬哥孛羅酒店，其中五間為九龍倉自置。

物流分部主要包括由現代貨箱碼頭有限公司於香港及中國內地的貨櫃碼頭業務、香港空運貨站有限公司及其它公共運輸營運。

通訊、媒體及娛樂分部包括由有線寬頻通訊有限公司（「有線寬頻」）經營的收費電視、互聯網及多媒體和其它業務，以及由九倉電訊有限公司經營的電訊業務。

管理層主要基於每個分部的營業盈利及所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。分部之間的定價一般是按公平原則釐訂。

分部營業資產主要包括直接屬於每個分部的全部有形資產、無形資產及流動資產，惟銀行存款及現金、可供出售投資、遞延稅項資產及衍生金融資產除外。

收入及支出的分配乃參照由該分部產生的營業額及支出或由分部的資產所佔的折舊而作出。

(a) 分部收入及業績之分析

	收入 港幣 百萬元	營業盈利 港幣 百萬元	投資物業之 公允價值 增加/(減少) 港幣 百萬元	其它 (支出)/ 收入 淨額 港幣 百萬元	財務 支出 港幣 百萬元	聯營公司 港幣 百萬元	合營公司 港幣 百萬元	除稅前 盈利 港幣 百萬元
截至二〇一四年 十二月三十一日止年度								
投資物業	14,198	11,503	28,087	69	(1,381)	-	-	38,278
香港	11,780	10,208	27,973	18	(1,347)	-	-	36,852
中國內地	1,984	991	429	51	(34)	-	-	1,437
新加坡	434	304	(315)	-	-	-	-	(11)
發展物業	17,198	2,367	-	(1,917)	(101)	1,100	865	2,314
香港	1,669	718	-	-	-	2	906	1,626
中國內地	15,426	1,669	-	(1,917)	(100)	1,098	(41)	709
新加坡	103	(20)	-	-	(1)	-	-	(21)
酒店	1,600	387	-	-	(6)	-	-	381
物流	3,319	1,051	-	(61)	(246)	332	53	1,129
碼頭	3,206	1,034	-	(20)	(246)	234	53	1,055
其它	113	17	-	(41)	-	98	-	74
通訊、媒體及娛樂	3,616	211	-	1	(37)	-	-	175
有線寬頻	1,666	(140)	-	1	-	-	-	(139)
電訊	1,950	352	-	-	(37)	-	-	315
其它	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)
分部之間的收入	(469)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	39,462	15,519	28,087	(1,908)	(1,771)	1,432	918	42,277
投資及其它	1,491	1,039	-	150	(424)	771	-	1,536
公司費用	-	(829)	-	-	-	-	-	(829)
集團總額	40,953	15,729	28,087	(1,758)	(2,195)	2,203	918	42,984

截至二〇一三年
十二月三十一日止年度

投資物業	11,949	9,891	19,089	-	(1,293)	-	-	27,687
香港	10,250	8,813	15,995	-	(1,190)	-	-	23,618
中國內地	1,261	761	3,064	-	(103)	-	-	3,722
新加坡	438	317	30	-	-	-	-	347
發展物業	13,430	3,341	-	(511)	(143)	2,305	414	5,406
香港	1,972	790	-	-	-	-	(52)	738
中國內地	11,442	2,565	-	170	(143)	2,305	466	5,363
新加坡	16	(14)	-	(681)	-	-	-	(695)
酒店	1,526	404	-	(543)	(16)	-	-	(155)
物流	3,226	974	-	116	(160)	326	47	1,303
碼頭	3,106	944	-	157	(160)	199	47	1,187
其它	120	30	-	(41)	-	127	-	116
通訊、媒體及娛樂	3,789	212	-	(42)	(42)	-	-	128
有線寬頻	1,932	(88)	-	1	(3)	-	-	(90)
電訊	1,857	300	-	(43)	(39)	-	-	218
分部之間的收入	(453)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	33,467	14,822	19,089	(980)	(1,654)	2,631	461	34,369
投資及其它	1,604	1,150	-	1,317	755	-	-	3,222
公司費用	-	(1,034)	-	-	-	-	-	(1,034)
集團總額	35,071	14,938	19,089	337	(899)	2,631	461	36,557

(b) 分部之間的收入之分析

	二〇一四年 分部之間			二〇一三年 分部之間		
	總收入 港幣 百萬元	的收入 港幣 百萬元	集團收入 港幣 百萬元	總收入 港幣 百萬元	的收入 港幣 百萬元	集團收入 港幣 百萬元
投資物業	14,198	(185)	14,013	11,949	(182)	11,767
發展物業	17,198	-	17,198	13,430	-	13,430
酒店	1,600	-	1,600	1,526	-	1,526
物流	3,319	-	3,319	3,226	-	3,226
通訊、媒體及娛樂	3,616	(94)	3,522	3,789	(105)	3,684
投資及其它	1,491	(190)	1,301	1,604	(166)	1,438
	41,422	(469)	40,953	35,524	(453)	35,071

(c) 分部營業資產之分析

	二〇一四年	二〇一三年
	港幣百萬元	港幣百萬元
投資物業	318,516	283,427
香港	254,098	224,746
中國內地	57,493	51,137
新加坡	6,925	7,544
發展物業	134,668	130,779
香港	41,425	32,563
中國內地	84,572	92,848
新加坡	8,671	5,368
酒店	7,208	6,189
物流	20,197	20,260
碼頭	19,148	19,138
其它	1,049	1,122
通訊、媒體及娛樂	4,088	4,120
有線寬頻	1,284	1,295
電訊	2,804	2,825
分部營業資產總額	484,677	444,775
未能作出分配的公司資產	32,890	42,039
總資產	517,567	486,814

未能作出分配的公司資產主要包括若干可供出售投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金及衍生金融工具資產。

上表包括透過聯營公司及合營公司所持有的分部資產為：

	二〇一四年	二〇一三年
	港幣百萬元	港幣百萬元
發展物業	40,267	35,325
物流	5,292	5,281
集團總額	45,559	40,606

(d) 其它資料

	資本性支出		增加聯營公司及 合營公司的權益		折舊及攤銷	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
投資物業	8,012	11,461	-	-	104	122
香港	1,438	2,787	-	-	27	73
中國內地	6,559	8,669	-	-	75	47
新加坡	15	5	-	-	2	2
發展物業	-	-	4,644	3,586	-	-
香港	-	-	201	1,148	-	-
中國內地	-	-	4,443	2,438	-	-
酒店	759	4,868	-	-	204	132
物流	403	309	2	3	469	462
碼頭	402	309	2	3	466	458
其它	1	-	-	-	3	4
通訊、媒體及娛樂	504	533	-	-	751	736
有線寬頻	188	150	-	-	348	331
電訊	316	383	-	-	403	405
集團總額	9,678	17,171	4,646	3,589	1,528	1,452

此外，通訊、媒體及娛樂分部就備用節目支付港幣一億五千二百萬元（二〇一三年：港幣一億二千二百萬元）。除(i)本集團的附屬公司為中國內地進行的發展物業項目作出港幣二十二億七千萬元的減值撥備（二〇一三年：The Panorama及常州馬哥孛羅酒店分別作出港幣六億八千一百萬元及港幣五億四千三百萬元的減值撥備）及(ii)折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

(e) 地域資料

	收入		營業盈利	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
香港	21,386	20,290	12,728	11,208
中國內地	18,977	14,229	2,701	3,362
新加坡	590	552	300	368
集團總額	40,953	35,071	15,729	14,938

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
香港	273,492	245,190	312,144	273,875
中國內地	106,406	99,660	156,938	157,988
新加坡	10,143	7,531	15,595	12,912
集團總額	390,041	352,381	484,677	444,775

指定非流動資產不包括遞延稅項資產、若干可供出售投資、衍生金融工具資產及若干非流動資產。

收入及營業盈利是按提供服務的地域作出分部分析，而權益投資則根據其上市的地域作分部。指定非流動資產及總營業資產的地域按其實則的營業地域。

3. 營業盈利

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
營業盈利的計算已扣除／(計入)：		
折舊及攤銷		
－用作經營租賃的資產	169	155
－其它固定資產	1,164	1,117
－租賃土地	74	86
－備用節目	121	94
總折舊及攤銷	<u>1,528</u>	<u>1,452</u>
職工成本(附註 a)	4,141	3,816
核數師酬金		
－核數服務	30	30
－其它服務	4	4
已售確認銷售物業的成本	14,174	9,498
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	63	57
貿易應收賬項減值	18	17
租金收入減直接支出(附註 b)	(11,620)	(9,993)
廠房及設備之經營租賃的租金收入	(9)	(11)
利息收入(附註 c)	(733)	(853)
上市投資股息收入	(352)	(404)
出售固定資產的虧損	<u>4</u>	<u>16</u>

附註：

- (a) 職工成本包括界定供款退休計劃(包括強制性公積金)的供款港幣二億九千萬(二〇一三年：港幣二億五千六百萬元)及已扣除沒收的供款港幣二百萬元(二〇一三年：港幣三百萬元)，以及以股份為基礎作支付之費用港幣一億二千二百萬元(二〇一三年：港幣一億七千萬)。
- (b) 租金收入包括或有租金港幣二十億三千九百萬元(二〇一三年：港幣二十億七千萬)。
- (c) 利息收入包括以攤銷成本列報的金融資產(主要包括銀行存款)的利息收入合共港幣六億二千二百萬元(二〇一三年：港幣五億三千七百萬)。

4. 其它(支出)/收入淨額

是年其它支出淨額為港幣十七億五千八百萬元(二〇一三年:收入淨額港幣三億三千七百萬元),主要包括:

- (a) 九龍倉及會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)分別為中國內地發展物業項目作出港幣十八億一千二百萬元及港幣四億五千八百萬元的減值撥備(二〇一三年:海港企業有限公司為其常州馬哥孛羅酒店作出港幣五億四千三百萬元的減值撥備及會德豐地產新加坡為The Panorama作出港幣六億八千一百萬元的減值撥備)。
- (b) 出售一個中國內地發展物業項目之盈利港幣三億一千九百萬元(二〇一三年:港幣零元)。
- (c) 外匯收益淨額港幣一億六千萬元(二〇一三年:港幣三億三千五百萬元),已包括外匯期貨合約公允價值虧損港幣一億九千八百萬元(二〇一三年:收益港幣一億五千萬元)。
- (d) 出售可供出售投資之淨盈利港幣四千三百萬元(二〇一三年:港幣十億九千四百萬元),已包括轉撥自投資重估儲備的重估虧損(未扣除非控股股東權益部分)港幣九千八百萬元(二〇一三年:盈餘港幣九億二千二百萬元)。

5. 財務支出

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
利息支出:		
銀行借款及透支		
— 在五年內償還	1,077	1,255
— 在五年後償還	274	157
其它借款		
— 在五年內償還	1,392	1,252
— 在五年後償還	477	504
總利息支出	3,220	3,168
其它財務支出	556	418
減:撥作資產成本	(1,845)	(1,482)
	1,931	2,104
公允價值虧損/(收益):		
跨貨幣利率掉期合約	131	(470)
利率掉期合約	133	(735)
	264	(1,205)
總額	2,195	899

6. 所佔聯營公司除稅後業績

會德豐地產新加坡組成的一間聯營公司 68 Holdings Pte. Ltd. (「68 Holdings」) (會德豐地產新加坡持有 40% 權益)，就 Hotel Properties Limited (「HPL」) 全部權益進行強制性全面要約。於二〇一四年五月三十日，該要約成為無條件。該要約已於二〇一四年六月二十六日完結，HPL 成為 68 Holdings 的一間 56.5% 附屬公司。

因此，會德豐地產新加坡於 HPL 的投資之前記賬為可供出售投資，現已按 HPL 股份於二〇一四年五月三十日的市價重新分類為聯營公司權益。會德豐地產新加坡相應地將涉及 HPL 股份持有作可供出售投資累計於公允價值儲備港幣十八億七千一百萬元轉撥至盈餘儲備。會德豐集團應佔金額為港幣十二億一千四百萬元。

會德豐地產新加坡就購入 68 Holdings 作出臨時購買價分配。所佔 68 Holdings 淨資產乃基於 HPL 於二〇一四年五月三十日的可辨別資產及負債的公允價值。會德豐地產新加坡相應地錄得負商譽港幣七億零七百萬元，已計入所佔聯營公司除稅後業績內。

7. 所得稅

計入綜合收益表的稅項支出包括：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
本期所得稅		
香港		
— 是年撥備	1,712	1,436
— 以往年度撥備之高估	(56)	(102)
香港以外地區		
— 是年撥備	946	1,033
— 以往年度撥備之低估	14	12
	<u>2,616</u>	<u>2,379</u>
中國內地土地增值稅 (附註 c)	<u>515</u>	<u>618</u>
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	543	1,459
源自及撥回暫時性差額	397	47
現 (確認) / 使用以往未確認之稅務虧損之利益	(56)	36
	<u>884</u>	<u>1,542</u>
總額	<u>4,015</u>	<u>4,539</u>

- (a) 香港利得稅撥備乃按照是年內為課稅而作出調整的盈利以16.5%（二〇一三年：16.5%）稅率計算。
- (b) 香港以外地區應課稅盈利之所得稅主要為以25%（二〇一三年：25%）稅率計算的中國企業所得稅，以最高10%（二〇一三年：10%）稅率計算的中國預扣所得稅及以17%（二〇一三年：17%）稅率計算的新加坡所得稅。
- (c) 根據土地增值稅暫行條例，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分（即出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權成本、借貸成本及所有發展物業開支））按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- (d) 截至二〇一四年十二月三十一日止年度，所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣十六億五千五百萬元（二〇一三年：港幣十九億二千一百萬元），已列入所佔聯營公司及合營公司除稅後業績內。

8. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

(a) 用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
股東應佔盈利	22,009	16,954

(b) 普通股加權平均數

	二〇一四年 股數	二〇一三年 股數
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,031,849,287	2,031,849,287
具攤薄作用之潛在股份之影響－認股權	—	124,678
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,031,849,287	2,031,973,965

9. 股東應佔股息

	二〇一四年 每股港幣元	二〇一三年 每股港幣元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
已宣布派發及已付 第一次中期股息	0.3850	0.3500	782	711
結算日後宣布派發的 第二次中期股息	0.6825	0.6500	1,387	1,321
	1.0675	1.0000	2,169	2,032

- (a) 於結算日後宣布派發的第二次中期股息並沒有在結算日確認為一項負債。
- (b) 二〇一三年的第二次中期股息港幣十三億二千一百萬元已於二〇一四年批准及派發。

10. 貿易及其它應收賬項

於二〇一四年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應收賬項（扣除呆壞賬準備），及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
貿易應收賬項		
零至三十日	783	872
三十一日至六十日	169	168
六十一日至九十日	74	141
九十日以上	81	85
	1,107	1,266
應計銷售款項	16	3
其它應收賬項及預付賬項	5,590	4,376
	6,713	5,645

應計銷售款項主要是在結算日後始會發出繳付樓款通知書及收取的樓款。按本集團的會計政策，在收到臨時入伙紙或建築完工證明書後，應收的樓款餘額（繳付樓款通知書其後始會按銷售條款發出）包括在應計銷售款項內。

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收賬項預期於未來一年內收回。

11. 貿易及其它應付賬項

於二〇一四年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
貿易應付賬項		
零至三十日	425	366
三十一日至六十日	244	216
六十一日至九十日	48	51
九十日以上	127	209
	<u>844</u>	<u>842</u>
租賃按金及客戶按金	3,721	3,267
應付建築費用	11,085	8,483
應付聯營公司款項	2,781	3,241
應付合營公司款項	2,299	1,030
其它應付賬項	5,501	4,858
	<u>26,231</u>	<u>21,721</u>

12. 股本及其它法定資本儲備

(a) 股本

	二〇一四年 股數	二〇一三年 股數	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
已發行及實收普通股				
一月一日	2,031,849,287	2,031,849,287	1,016	1,016
過渡至二〇一四年 三月三日之無票 面值制度	—	—	1,933	—
十二月三十一日	<u>2,031,849,287</u>	<u>2,031,849,287</u>	<u>2,949</u>	<u>1,016</u>

於二〇一三年十二月三十一日，每股面值港幣 0.5 元共二十八億股普通股已獲授權發行。根據於二〇一四年三月三日生效之新香港《公司條例》（第 622 章），法定股本及票面值之概念已不復存在。按新香港《公司條例》（第 622 章）附表 11 第 37 條所載的過渡性條文，本公司的已發行及實收股本港幣十億一千六百萬元及股本溢價賬及資本贖回儲備中之貸方港幣十九億三千三百萬元已於二〇一四年三月三日成為本公司股本的一部分。此變動對已發行股份數目或任何股東的相關權益並無任何影響。普通股的持有人擁有不時收取已宣布之股息並於公司的會議中擁有每股投票表決的資格。對於本公司的剩餘資產所有普通股均享有同等排名。

(b) 股本溢價及資本贖回儲備

於二〇一四年三月三日以前，股本溢價賬及資本贖回儲備的運用是分別受前香港《公司條例》(第 32 章)第 48B 和 49H 條所規管。按新香港《公司條例》(第 622 章)附表 11 第 37 條所載的過渡性條文，於二〇一四年三月三日股本溢價賬及資本贖回儲備之貸方結餘已成為本公司股本的一部分(見附註 12 a)。自二〇一四年三月三日起，股本的運用是受新香港《公司條例》(第 622 章)所規管。

13. 比較數字

若干比較數字已經重新編列以符合是年的呈報形式。

14. 財務業績審閱

截至二〇一四年十二月三十一日止年度的財務業績，已經由本公司的審核委員會作出審閱，而委員會對該財務業績並無不相同的意見。本公司核數師亦同意本集團截至二〇一四年十二月三十一日止年度之初步業績公告所列數字，並與本集團該年度綜合財務報表所載數字核對一致。

企業管治守則

於截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》內所有守則條文，惟其中涉及兩項偏離則除外，該兩項偏離為：(i)守則條文第 A.2.1 條（「第一項偏離」），此條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任；及(ii)守則條文第 F.1.3 條（「第二項偏離」），此條文規定公司秘書應向董事會主席或行政總裁匯報。

就第一項偏離而言，由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為較具效益，因此相關的偏離被視為合適的安排。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（其中半數乃獨立非執行董事）的運作，已足夠確保權力與職權的平衡。就第二項偏離而言，本公司的公司秘書在過去多年一直以來直接向本公司副主席匯報，此安排繼續維持不變，而就本集團的規模而言，這項安排被認為恰當和合理。據董事的意見，此匯報安排不會對公司秘書有效履行職責造成不利影響。

購買、出售或贖回股份

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

暫停過戶登記

本公司將於二〇一五年五月十三日（星期三）至二〇一五年五月十九日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續。凡欲獲派上述第二次中期股息及為確定股東可出席將於二〇一五年五月十九日舉行的股東週年大會及於會上投票的權利，尚未登記過戶者，須於二〇一五年五月十二日（星期二）下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命
公司秘書
陳永生

香港 二〇一五年三月十七日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳宗權先生、吳光正先生、吳天海先生、梁志堅先生和徐耀祥先生，以及兩位非執行董事鄭陶美蓉女士和黃光耀先生，和七位獨立非執行董事周德熙先生、梁國偉先生、史亞倫先生、鄧日葵先生、丁午壽先生、謝秀玲女士和余灼強先生。