



Stock Code 股份代號: 251



與時創建
Building with the times

Annual Report 2014 年報

公司資料

董事

執行董事

呂榮梓先生 (主席兼常務董事)
呂榮旭先生
呂聯勤先生
呂聯樸先生

非執行董事

林成泰先生

獨立非執行董事

顏以福先生
梁學濂先生
鍾沛林先生

審核委員會

梁學濂先生 (主席)
顏以福先生
鍾沛林先生

提名委員會

呂榮梓先生 (主席)
顏以福先生
梁學濂先生

薪酬委員會

鍾沛林先生 (主席)
呂榮梓先生
呂聯樸先生
顏以福先生
梁學濂先生

授權代表

呂聯樸先生
周小燕女士

公司秘書

周小燕女士

法律顧問

羅夏信律師事務所
孖士打律師行
康德明律師事務所

獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師行

主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

主要營業地址

香港灣仔
告士打道一零八號
大新金融中心二十六樓
電話：(852) 2828 6363
傳真：(852) 2598 6861
電郵：info@seagroup.com.hk

香港股份登記分處

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東一八三號
合和中心二十二樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2528 3158

上市

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司之主板上市及買賣。

股份代號及買賣單位

251/2,000股

本公司之附屬公司Asian Growth Properties Limited之股份獲准於倫敦證券交易所公眾有限公司之AIM市場交易。

網址

www.seagroup.com.hk

目錄

2	財務摘要
4	物業組合
6	本集團之物業／項目位置
7	財務日誌
8	董事個人資料
12	主席報告
18	企業管治報告
30	董事會報告
44	獨立核數師報告
45	綜合損益表
46	綜合損益及其他全面收益表
47	綜合財務狀況表
49	綜合權益變動表
50	綜合現金流量表
52	綜合財務報表附註
107	詞彙

財務摘要

五年財務摘要

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元 (重列)
收益	688.5	884.2	607.3	701.3	722.3
扣除非控股權益前之年度溢利	703.6	524.8	1,173.1	1,086.3	864.0
非控股權益	(19.1)	(14.7)	(11.8)	(25.0)	(22.8)
本公司股東應佔年度溢利	684.5	510.1	1,161.3	1,061.3	841.2

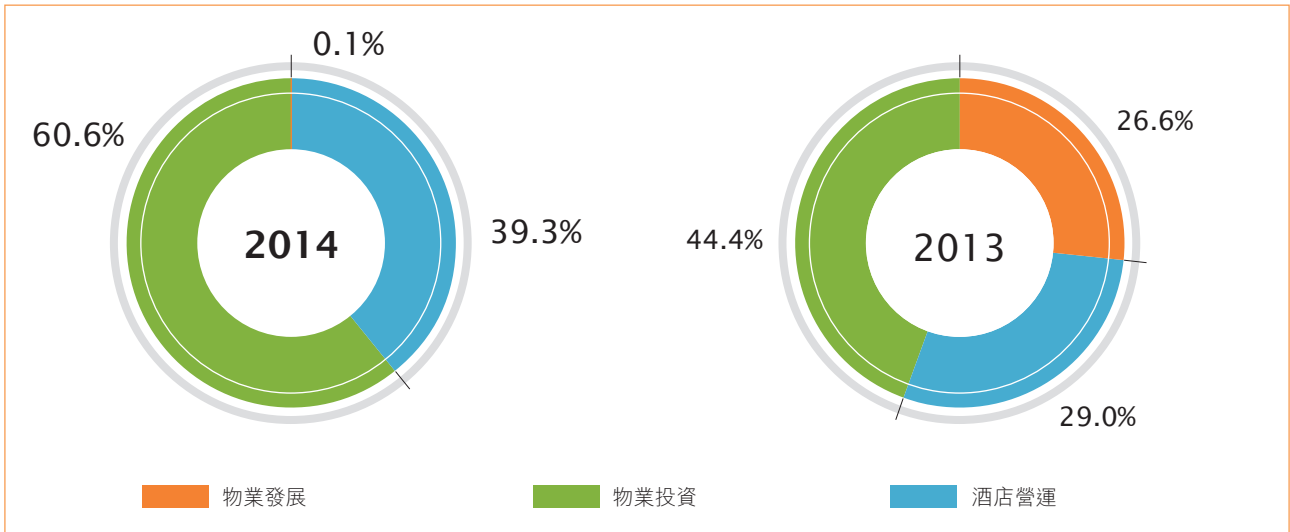
資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元 (重列)
資產總額	17,947.5	16,249.9	15,317.7	14,808.9	13,473.2
負債總額	(5,322.9)	(4,288.5)	(4,045.7)	(4,617.2)	(4,423.6)
非控股權益	(427.6)	(410.3)	(302.2)	(302.0)	(277.4)
本公司股東應佔權益	12,197.0	11,551.1	10,969.8	9,889.7	8,772.3

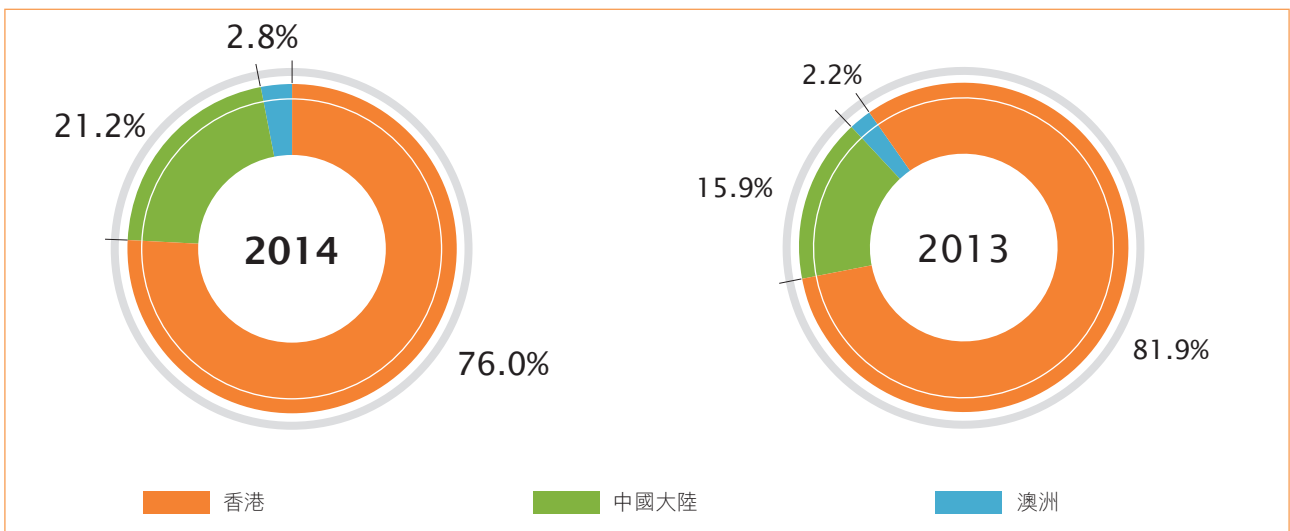
表現數據

	二零一四年 港幣元	二零一三年 港幣元	二零一二年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一零年 港幣元 (重列)
按本公司股東應佔溢利計算之 每股基本盈利	1.00	0.76	1.74	1.58	1.27
未計投資物業公平值變動 (已扣除遞延稅項)之 每股基本盈利/(虧損)	0.15	0.39	(0.06)	0.08	0.01
宣派股息(每股)	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11
本公司股東應佔每股資產淨值	17.69	17.18	16.34	14.78	13.11

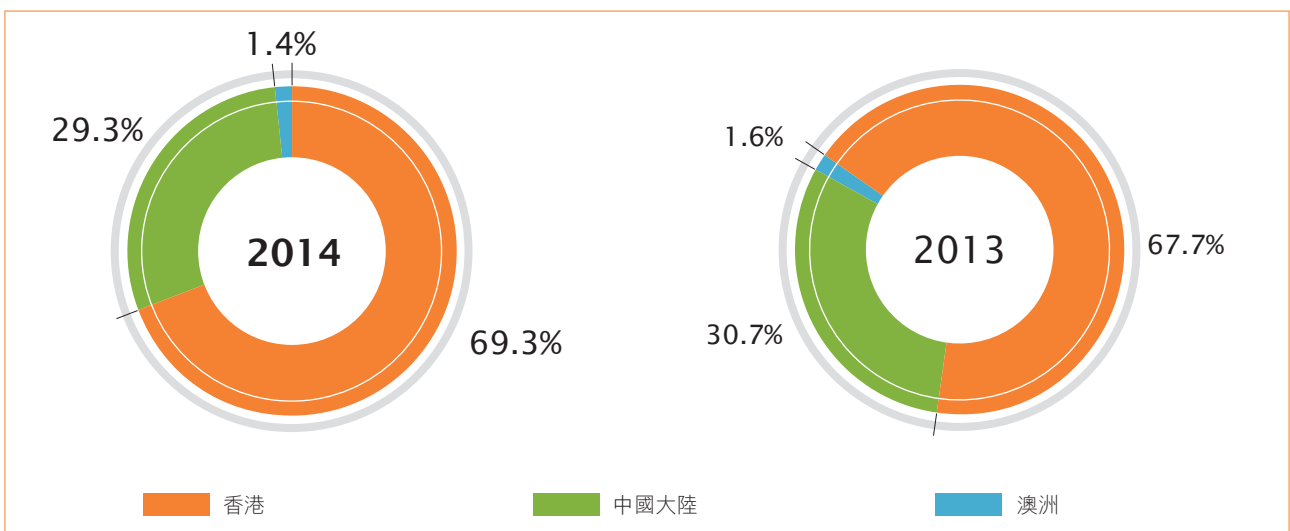
對外銷售之分部收益



按物業之地理位置呈列來自對外客戶之收益



按地區分部呈列之物業資產



物業組合

於二零一四年十二月三十一日

投資物業詳情

名稱	地點	地契屆滿	用途	概約 總樓面面積 (平方米)	本集團 所佔權益 (%)
香港					
大新金融中心	灣仔告士打道108號	二零四七年六月三十日	商業／ 寫字樓	37,214及 156個停車位	97.2
中國大陸					
中環廣場	四川省成都市 鹽市口順城大街8號	二零六三年十月六日	商業／ 寫字樓	91,455 (包括停車場層)	97.2
新世紀廣場商場B區及 位於地庫第2及第3層 之停車位	四川省成都市 青羊區西玉龍街6號	二零六三年五月十八日	商業	19,261 (包括停車位)	97.2
西門口廣場 第二期寫字樓	廣東省廣州市 荔灣區中山七路50號	二零五零年五月二十三日	寫字樓	16,112	97.2
澳洲					
Lizard Island Resort	Lizard Island Tropical North Queensland	二零五零年九月三十日	渡假式 酒店	10,500	100

酒店大廈詳情

名稱	地點	地契屆滿	用途	概約 總樓面面積 (平方米)	本集團 所佔權益 (%)
香港					
香港銅鑼灣 皇冠假日酒店	銅鑼灣禮頓道8號	二零四九年十一月六日	酒店	14,945	97.2

物業組合

於二零一四年十二月三十一日

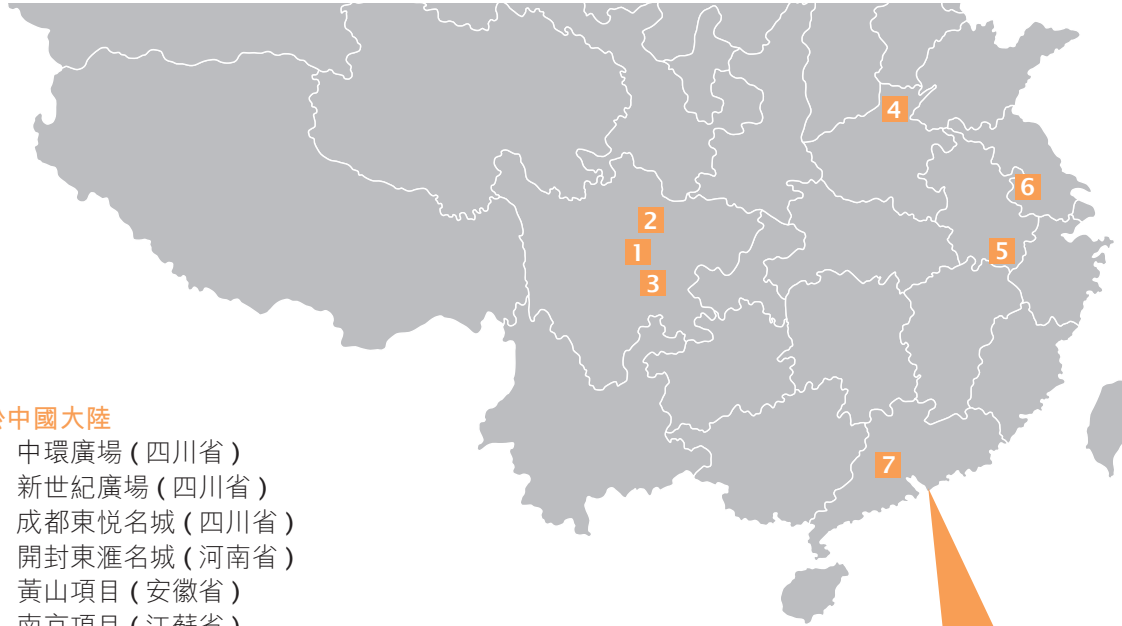
待售物業詳情

名稱	地點	完成階段	用途	概約 總樓面面積 (平方米)	集團所佔 權益 (%)
中國大陸 西門口廣場 第二期商場	廣東省廣州市荔灣區 中山七路48-58號	已完成	商業	45,984 (包括停車場層)	97.2

發展物業／發展中物業詳情

項目名稱	地點	完成階段	預計 完成日期	用途	概約 地盤面積 (平方米)	集團所佔 權益 (%)
香港 沙田火炭項目	新界沙田火炭 坳背灣街1-11號	地基工程已完成 及上蓋建築設計 進行中	二零一八年後	住宅／ 商業	20,000	97.2
中國大陸 成都東悅名城	四川省成都市 龍泉驛區	第一期地盤平整 及打樁工程已完成 及上蓋建築正 計劃展開	第一期 二零一七年	住宅／ 商業	506,000	97.2
開封東滙名城	河南省開封市 鄭開大道南側	第IA期上蓋 建築工程進行中 第IB期上蓋 建築正計劃展開	第IA期 二零一五年 第IB期 二零一六年	住宅／ 商業	735,000	97.2
黃山項目	安徽省黃山市 徽州區潛口鎮	第一期地盤平整 進行中	第一期 二零一五年後	旅遊休閒 設施	337,000	97.2

中國大陸



於中國大陸

- 1 中環廣場 (四川省)
- 2 新世紀廣場 (四川省)
- 3 成都東悅名城 (四川省)
- 4 開封東滙名城 (河南省)
- 5 黃山項目 (安徽省)
- 6 南京項目 (江蘇省)
- 7 西門口廣場第二期 (廣東省)



於香港

- A 大新金融中心
- B 香港銅鑼灣皇冠假日酒店
- C 火炭項目

業績公佈

二零一四年度全年業績公佈	二零一五年三月二十七日（星期五）
二零一五年度中期業績公佈	二零一五年八月三十一日（星期一）或之前

暫停辦理股份過戶登記日期

為確定股東有權出席二零一五年股東週年大會並於會上投票

提交過戶文件之截止時間	二零一五年五月二十六日（星期二）下午四時三十分
股東名冊暫停辦理股份過戶登記手續	二零一五年五月二十七日（星期三）至 二零一五年五月二十九日（星期五） （首尾兩天包括在內）
記錄日期	二零一五年五月二十九日（星期五）

為確定股東有權享有建議之末期股息

提交過戶文件之截止時間	二零一五年六月五日（星期五）下午四時三十分
股東名冊暫停辦理股份過戶登記手續	二零一五年六月八日（星期一）至 二零一五年六月十日（星期三） （首尾兩天包括在內）
記錄日期	二零一五年六月十日（星期三）

股東週年大會

二零一五年股東週年大會	二零一五年五月二十九日（星期五）
-------------	------------------

末期股息

二零一四年度末期股息之除淨日	二零一五年六月四日（星期四）
支付二零一四年度末期股息 （須待股東於二零一五年股東週年大會上批准）	二零一五年六月二十二日（星期一）

董事個人資料



呂榮梓
執行董事

呂先生，現年六十八歲，於一九六九年加入本集團，為主席兼常務董事、提名委員會和執行委員會之主席及薪酬委員會成員。彼亦為AGP（本公司於倫敦上市之附屬公司）之執行董事，及本集團多間成員公司之董事。此外，彼為NLI（本公司控股股東）及JCS（NLI之直屬控股公司）之董事。彼擁有逾四十五年於香港及海外地產發展及投資經驗，及管理貨倉及工廠業務之經驗。現時呂先生仍帶領本集團，並規劃其發展及策略方向。

呂先生為本集團創辦人呂超民先生之兒子，兩名執行董事呂聯勤先生及呂聯樸先生之父親及執行董事呂榮旭先生之堂兄弟。



呂榮旭
執行董事

呂先生，現年六十八歲，自一九八九年以來出任執行董事。彼為執行委員會成員及本公司之主要附屬公司成都華商房屋開發有限公司之董事。彼為建南行有限公司之常務董事，並擁有逾四十五年紡織行業及國際貿易經驗。

呂先生為主席兼常務董事呂榮梓先生之堂兄弟及兩名執行董事呂聯勤先生及呂聯樸先生之伯父。彼於過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。

董事個人資料



呂聯勤
執行董事

呂先生，現年四十歲，於一九九八年加入本集團，並於二零零三年十二月獲委任為執行董事。彼為本公司執行委員會成員，AGP（本公司於倫敦上市之附屬公司）之執行董事，以及本集團多間成員公司之董事。此外，彼為NLI（本公司控股股東）及JCS（NLI之直屬控股公司）之董事。呂先生專責統籌本集團之酒店及工程策劃事務。彼為中國人民政治協商會議四川省委員會委員及中華全國工商業聯合會執行委員。呂先生持有加拿大英屬哥倫比亞大學文學士學位。

呂先生為主席兼常務董事呂榮梓先生之兒子，執行董事呂聯樸先生之兄長及執行董事呂榮旭先生之姪兒。



呂聯樸
執行董事

呂先生，現年三十八歲，於一九九九年加入本集團，並於二零零三年十二月獲委任為執行董事。彼為執行委員會及薪酬委員會成員。呂先生為AGP（本公司於倫敦上市之附屬公司）之執行董事，並為本集團多間成員公司之董事。此外，彼為NLI（本公司控股股東）及JCS（NLI之直屬控股公司）之董事。呂先生為中國人民政治協商會議河南省委員會委員及香港上市公司商會之副主席。彼持有加拿大英屬哥倫比亞大學統計及經濟學學士學位，並於中國清華大學之清華經濟管理學院深造工商管理學。

呂先生為主席兼常務董事呂榮梓先生之兒子，執行董事呂聯勤先生之胞弟及執行董事呂榮旭先生之姪兒。

董事個人資料



林成泰
非執行董事

林先生，現年六十八歲，於一九七三年加入本集團，並於二零零六年四月獲委任為非執行董事。彼於地產發展及投資事務方面擁有逾四十年之豐富經驗，現為本公司之主要全資附屬公司爪哇企業有限公司之總經理，AGP（本公司於倫敦上市之附屬公司）之非執行董事，以及本集團多間成員公司之董事。林先生主管本集團於香港及中國大陸物業之銷售及市場推廣事務。



顏以福
獨立非執行董事

顏先生，現年六十一歲，自一九九四年十二月以來出任獨立非執行董事及為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。彼亦為大洋有限公司之董事總經理，並擁有逾三十五年國際貿易及製造業經驗。顏先生亦持有會計學文憑。

顏先生於過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。

董事個人資料



梁學濂
獨立非執行董事

梁先生，*FCPA (Aust.)*、*FCPA (Practising)*、*CPA (Macau)*，現年七十九歲，自一九九九年二月以來出任獨立非執行董事及為審核委員會主席，以及提名委員會及薪酬委員會成員。

梁先生為PKF大信梁學濂（香港）會計師事務所之創辦人及高級合夥人。梁先生為京港人才交流中心有限公司之非執行董事，並為多間上市公司，即閩港控股有限公司、達利國際集團有限公司、鳳凰衛視控股有限公司、長江製衣有限公司及YGM貿易有限公司之獨立非執行董事。



鍾沛林
獨立非執行董事

鍾先生，金紫荊星章、英女皇官佐勳章、太平紳士，現年七十四歲，自二零零四年九月以來出任獨立非執行董事及現時為香港執業律師。彼為薪酬委員會主席及審核委員會成員，亦為周生生集團國際有限公司之非執行董事及連達科技控股有限公司之獨立非執行董事，該兩間公司均為香港上市公司。此外，鍾先生現時為香港特別行政區政府屬下數個顧問委員會之委員。

主席報告

本人欣然向股東提呈本集團之二零一四年度綜合財務業績。

財務摘要

截至二零一四年十二月三十一日止年度之營業額達港幣**668,500,000元**(二零一三年：港幣**884,200,000元**)。營業額主要來自確認投資物業之租金收入及酒店營運之收益。

本年度本公司股東應佔溢利為港幣**684,500,000元**(二零一三年：港幣**510,100,000元**)，相等於每股基本盈利**100.1港仙**(二零一三年：**75.9港仙**)。所公佈之本公司股東應佔溢利已計及經扣減遞延稅項之投資物業之重估盈

餘港幣**598,700,000元**(二零一三年：港幣**258,400,000元**)。倘不計算有關重估盈餘之影響，本公司股東應佔本集團之溢利淨額為港幣**102,700,000元**(二零一三年：港幣**259,300,000元**)，相等於每股**15.0港仙**(二零一三年：**38.6港仙**)。

於二零一四年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣**12,197,100,000元**(二零一三年：港幣**11,551,200,000元**)。於二零一四年十二月三十一日之本公司股東應佔每股資產淨值為港幣**17.69元**，而於二零一三年十二月三十一日則相對為港幣**17.18元**。

於年末，本集團按地域劃分之物業資產如下：

	二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	9,720.9	9,184.7
中國大陸	4,361.7	4,078.9
澳洲	173.6	191.5
總額	14,256.2	13,455.1

股息

董事會決議，於即將舉行本公司之二零一五年股東週年大會向股東建議批准派發截至二零一四年十二月三十一日止年度末期股息每股**6港仙**(二零一三年：**6港仙**)予於二零一五年六月十日(星期三)營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東。預期有關股息支票將於二零一五年六月二十二日(星期一)或之前寄出。

連同已派發中期股息每股**5港仙**(二零一三年：**5港仙**)，本年度之股息總額將為每股**11港仙**(二零一三年：**11港仙**)。



大新金融中心，香港



大新金融中心，香港

業務回顧

物業投資及發展

本集團繼續重點推進位於香港及中國大陸之發展及投資項目。本集團之策略為不時檢討並優化項目組合。本集團位於香港及中國大陸之核心項目載列如下。

香港

寫字樓租賃市場於年內表現穩定。因大新金融中心（樓高39層之商業大樓）之若干租賃已按市價續期，年內收取之租金收入有所增加。於二零一四年十二月三十一日，大新金融中心之出租率維持於約94%之高水平。

與政府就位於火炭之發展項目補地價之磋商正在進行。此發展項目之地盤面積約為20,000平方米，預計包括住宅單位、停車場、教育設施、巴士總站以及其他設施。該項目之地基工程已完成，並正進行樁帽工程。

中國大陸

四川省成都

回顧年度內，中環廣場兩座樓高30層之寫字樓之出租率維持高水平，而其總樓面面積約29,000平方米之零售商場均已租出，其中大部份面積乃按長期租約租予成都新世界百貨店。於二零一四年十二月三十一日，該兩座寫字樓及零售商場之總出租率約為89%。中環廣場餘下樓面面積之租賃活動仍繼續進行。



成都東悅名城，成都（概念圖）

新世紀廣場總樓面面積為約16,300平方米之商場已按長期租約全部出租予一間酒店。先前租予家具零售商的租約已於二零一四年末到期，與酒店經營者的新租約於二零一四年末訂立。



中環廣場，成都

名為「成都東悅名城」之龍泉項目之總發展藍圖已於二零一四年一月獲當地政府批准。該項目之地盤面積為506,000平方米，而前期地盤工程及第一期發展之地盤平整工程已經竣工。第一期發展之上蓋建築工程預計將於二零一五年第二季展開。



開封東滙名城，開封

河南省開封

名為「開封東滙名城」之開封項目位於開封新市鎮鄭汴新區，包括商場、高級寫字樓、展覽廳、酒店、服務式公寓及住宅大樓。該項目之地盤面積為735,000平方米，為提供更優質之居住環境，該發展項目之總樓面面積僅介乎2,000,000至2,500,000平方米。總發展藍圖已獲當地政府批准，而第一期住宅發展之地基工程亦已竣工。第IA期住宅項目之上蓋建築工程正在進行。第IA期已獲授預售許可證且有50%的住宅單位已經推出市場。第IB期住宅單位上蓋建築工程計劃將於二零一五年第一季度末展開。



西門口廣場，廣州

廣東省廣州

於二零一四年十二月三十一日，西門口廣場第二期寫字樓物業（樓高14層而總樓面面積約為16,100平方米）之出租率為100%，其中三分之一以上之寫字樓總面積由美國友邦保險集團承租。而西門口廣場第二期之商場（樓高3層而總樓面面積約為26,400平方米）之租賃活動正在進行。

安徽省黃山

位於黃山之項目之地盤面積約為337,000平方米，其中包括約117,000平方米之發展土地及220,000平方米之園林土地。該項目於綜合渡假區內興建酒店、服務式公寓及渡假別墅之總發展藍圖已獲當地政府批准，而該項目第一期之地盤平整工程已經完成。第一期酒店地基工程計劃於二零一五年第一季展開。

江蘇省南京赤山

本集團設立兩間擁有51%股權之合營公司，參與赤山若干土地之住戶重置安排、挖掘及基建工程。本集團擬透過土地拍賣分階段取得該等土地。

澳洲

截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自澳洲之投資物業項目之營業額為港幣18,600,000元（二零一三年：港幣19,400,000元）。

酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店為樓高29層及提供263間客房及配套設施之五星級酒店，並由洲際酒店集團管理。於回顧年度，該酒店之客房入住率及房價均表現理想。



香港銅鑼灣皇冠假日酒店，香港

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零一四年十二月三十一日，本集團之總現金結餘為港幣3,013,900,000元（二零一三年：港幣2,156,500,000元）及未動用融資額為港幣965,000,000元（二零一三年：港幣965,000,000元）。

於二零一四年十二月三十一日之資產與負債比率（即按附息債務淨額經扣除現金及受限制及已抵押存款與物業資產總額之百分比）為8.4%（二零一三年：7.9%）。

於二零一四年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	548.4	1,500.3
一至兩年	1,385.9	395.2
三至五年	1,221.5	1,082.9
五年後	1,078.7	256.6
	4,234.5	3,235.0
減：前端費用	(22.4)	(13.7)
	4,212.1	3,221.3

資產抵押

就本公司於香港及中國大陸經營之附屬公司而言，於二零一四年十二月三十一日已提取之銀行總貸款為港幣4,129,700,000元（二零一三年：港幣3,104,800,000元），包括已抵押銀行貸款港幣3,919,700,000元（二零一三年：港幣2,894,800,000元）及無抵押銀行貸款港幣210,000,000元（二零一三年：港幣210,000,000元）。已抵押銀行貸款已由估值為港幣11,605,900,000元之物業（二零一三年：港幣10,865,500,000元）及港幣54,300,000元之應收票據（二零一三年：港幣54,300,000元）作抵押。

本公司於澳洲經營之一間附屬公司已將其於二零一四年十二月三十一日賬面總值為港幣173,600,000元（二零一三年：港幣191,500,000元）之物業作抵押，以取得銀行貸款港幣82,400,000元（二零一三年：港幣116,500,000元）。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一四年十二月三十一日，本集團所有借貸乃按無追索權基準透過其全資擁有或主要控制之附屬公司籌集。

員工及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團於香港及中國大陸之僱員總數為447名（二零一三年：426名）。截至二零一四年十二月三十一日止年度之僱員成本（包括本集團董事之酬金）為港幣188,200,000元（二零一三年：港幣177,400,000元）。

本集團與其僱員保持著良好之工作關係，並繼續聘任、留用及栽培竭誠促進本集團長遠成功及增長之人才。僱員之薪酬及福利按市況與趨勢，以及基於其資歷、經驗、技能、責任、表現及發展潛力之個別評估而最少每年檢視一次。酌情花紅乃基於本集團之財務業績及僱員表現授出。僱員更可享受包括醫療保險計劃、進修與培訓津貼、考試休假及僱主對僱員退休金計劃之自願性供款等福利。此外，為挽留及激勵管理層人員及表現優異者，本公司已採

納一項僱員購股權計劃及一項股份獎勵計劃，由董事會酌情向本集團僱員（包括董事）授出購股權以認購本公司股份及股份獎勵。為進一步加強僱員之間的關係及溝通，本集團為一般員工籌辦各項康樂活動，並獲高級管理層參與。

展望

美國方面，隨著今年利率看漲，就業形勢出現好轉。商品價格一落千丈，歐洲市場因希臘經濟的不確定性而深陷困境，世界各地的戰爭危機仍無處不在，烏克蘭、中東及中國南海事件引發廣泛關注。

過往數年內，本集團從未像現在面臨全球地緣政治風險的挑戰。隨著中國人民銀行為鼓勵增長而降低資本充足率，中國進出口增長明顯放緩。全年國內生產總值增長為**7.4%**，稍低於政府之目標**7.5%**，創下**24**年以來新低。政府已調低二零一五年的國內生產總值增長，目前定為**7%**左右。物業價格於過去九個月已回軟，然而，在難於估計的情況下，預期待有新政策的推動，該走勢將會持續。

香港經濟仍相對穩定，住宅房地產需求持續強勁。推廣小單位銷售成為新趨勢。儘管政府於二零一四年大幅上調印花稅，但持續低利率環境及擔負能力有利於物業市場維持於健康水平。

本集團之投資物業出租率仍維持極高百分比，租金收入可觀。儘管「佔中行動」對香港酒店物業有所影響，但仍符合預期增長。年初至今，入住率令人鼓舞。



火炭項目，香港

在香港，火炭發展項目之補地價還有待與政府進行磋商，我們期望不久可商定合理的金額，這將有助我們發展該項目。

中國大陸的投資組合有望從政府基建工程中獲益。尤其是在開封，鄭州至開封之輕軌鐵路系統建成後，將更便捷前往我們的發展項目，客戶的到訪量日益增加。包括**444**個住宅單位之第**IA**期正在建設當中，而其中**50%**單位已推出預售。由於目前的市場氣氛不佳，銷售較預期放緩。待預計於本年度末獲得入伙紙後，銷售將可確認為收入。在成都，我們項目的總發展藍圖已獲批准，且兩條新建道路連接本項目區域，該項目將從中獲益。

呂榮梓
主席兼常務董事

香港，二零一五年三月二十七日

本公司認同良好之企業管治對本公司發展之重要性，並盡最大努力識別、制定、建立及加強適合本公司需要之企業管治常規。董事會考慮本集團之業務規模及性質後，定期檢討本公司之企業管治常規，以滿足股東不斷提高之期望及遵守日益嚴格之監管規定。

企業管治常規

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則之所有守則條文及應用其原則，惟下列偏離者則除外：

企業管治守則	偏離及原因
A.2.1 主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。	呂榮梓先生，擔任本公司常務董事職務之主席現時負責監督管理層及本集團之業務。董事會認為目前之管理架構長期以來有效協助本集團之運作及發展，並已經歷時間之考驗，而更改現有架構將不會帶來任何效益。本集團經營業務之亞太區各地域之市場氣氛可能會有頗大差異，而現有架構能因應不斷轉變之市場環境，為本集團帶來靈活性，提升決策流程之效率。此外，董事會相信，董事會由盡責、經驗豐富及才幹卓越之人士（包括三位獨立非執行董事）組成，董事會之運作能充分確保權力和職能兩者得以平衡。
A.4.1 非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。	各現有非執行董事（包括獨立非執行董事）並無特定委任年期，惟須根據本公司之公司細則於股東週年大會上輪值告退及可膺選連任。公司細則規定每名董事須於上屆獲選或重選後不遲於隨後舉行之第三屆股東週年大會上退任。此外，任何經獲董事會委任以填補空缺或出任額外董事（包括非執行董事）之人士須在該委任隨後舉行之股東大會上告退，惟可膺選連任。因此，董事會認為該規定足以達至有關守則條文之相關目標，故無意就此採取任何矯正措施。

董事會將就有關偏離之情況繼續檢討及提出相關建議（如適用）。

董事會

組成

於回顧年度及截至本報告發表當日就任於董事會之董事如下：

執行董事

呂榮梓先生 (主席兼常務董事)

呂榮旭先生

呂聯勤先生

呂聯樸先生

非執行董事

林成泰先生

獨立非執行董事

顏以福先生

梁學濂先生

鍾沛林先生

經更新之董事名單及彼等各自之角色及職能已登載於本公司及香港交易所網站。現任董事之履歷詳情載於第8至11頁之「董事個人資料」一節內。

本公司認同及貫徹以董事會多元化來提高其表現質素之效益，並採納董事會多元化政策（「該政策」）。本公司會從多個方面衡量董事會之多元化，包括但不僅限於文化及教育背景、經驗、專長、知識、服務年期、年齡及性別。本公司之經營模式及具體需求亦會被考慮在內，以釐定董事會之最佳組成。

提名委員會將監察該政策之執行，並會不時對該政策作出檢討（如適用）。

角色及職能

本公司由董事會監管，而董事須就本集團之業務及業績表現向股東負責。為監督本集團之業務及發展，董事會保留對下列事項之決定及考慮：

- (i) 採納及全面監督推行目標及策略性計劃；
- (ii) 修訂公司組織章程大綱及細則，以及更改股本；
- (iii) 批准派發中期股息及其他分派以及向股東建議批准派發末期股息；
- (iv) 成立董事委員會及向董事委員會授予董事會之權力；
- (v) 委任、重新委任、調任及罷免董事會成員；
- (vi) 批准主要會計政策及常規；
- (vii) 監督企業管治及內部監控事宜；及
- (viii) 其他重要事宜。

董事會已授權管理層處理上述各項以外之其他事宜，主要事宜包括執行董事會之決策（包括董事會所採納之業務策略及方針）及日常運作；編製年度及中期財務報表，待董事會批准後發佈；實施周全之內部監控制度及風險管理程序；以及遵守有關規定、規則及法規。

企業管治職能

董事會亦負責執行企業管治之職責，包括：

- (i) 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (iv) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之行為守則；及
- (v) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，董事會已檢討本公司之企業管治常規。

退任及重選董事

根據本公司之公司細則及企業管治守則，每名董事須於上次獲選或重選後不遲於第三屆股東週年大會上退任。此外，所有董事會委任為額外董事會成員或填補空缺之董事須在該委任隨後舉行之本公司股東大會上告退，惟可膺選連任。

若獨立非執行董事於本公司在任超過九年，其續任須以獨立決議案方式由股東通過，方可作實。隨附該決議案一併向股東發出之文件將載有董事會認為彼仍屬獨立人士並應獲重選連任之原因。

會議

董事會定期舉行會議及給予至少14日通知，並在有合理通知之情況下按重大及重要事宜之需要舉行特別會議。每次董事會及委員會會議舉行前，載有適當資料之相關議程及文件會寄發予董事，諮詢彼等是否有事項需要列入議程內。董事會於年內舉行了四次董事會會議，分別批准（其中包括）全年業績及中期業績，省覽本公司之財務及營運表現。所有於董事會會議上處理之事項均有詳細之文件記錄，而有關記錄亦妥為保存。董事會成員適時獲得適當及充分之資料，得以緊貼本集團之最新發展。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，董事會舉行了四次會議，各董事的出席記錄載列於下表：

董事	出席 / 二零一四年董事會會議次數
執行董事	
呂榮梓先生 (主席兼常務董事)	4/4
呂榮旭先生	4/4
呂聯勤先生	4/4
呂聯樸先生	4/4
非執行董事	
林成泰先生	4/4
獨立非執行董事	
顏以福先生	4/4
梁學濂先生	4/4
鍾沛林先生	4/4

關係

在董事當中，呂榮梓先生為呂聯勤先生及呂聯樸先生之父親，並為呂榮旭先生之堂兄弟，而呂榮旭先生則為呂聯勤先生及呂聯樸先生之伯父。除此之外，董事會其他成員之間概無任何財務、業務、家族及其他重要關係。

儘管存在上述關係，董事會維持高效率及平衡之架構，並集體負責本公司之業務及事務。於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，半數董事會成員為執行董事，半數為非執行董事（包括獨立非執行董事），後者之意見對董事會之決定有重大影響力。董事會成員可自由討論於董事會會議上適當提出之事宜，並表達其意見及關注。概無個別人士或小組可主導董事會之決策過程。

為董事提供之培訓及保險

董事能適時獲得與本集團有關之法律及合規事宜變動之最新消息。本公司亦鼓勵董事參加相關之專業發展課程，以持續提升及進一步加強相關知識及技能。本公司於二零一四年舉辦由律師事務所主持之內部培訓課程，作為董事持續專業發展之一部份，向彼等提供履行職責時所需有關上市規則及適用監管規定之最新發展。

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，已向董事提供有關本公司表現、狀況及展望之每月最新消息，使董事會整體及每名董事得以履行其職責。

董事於截至二零一四年十二月三十一日止年度參與之培訓概述如下：

董事	參加有關法律、規則及法規之最新情況之研討會及／或閱讀相關材料	閱讀與本集團或其業務有關之最新狀況及資料
執行董事		
呂榮梓先生	✓	✓
呂榮旭先生	✓	✓
呂聯勤先生	✓	✓
呂聯樸先生	✓	✓
非執行董事		
林成泰先生	✓	✓
獨立非執行董事		
顏以福先生	✓	✓
梁學濂先生	✓	✓
鍾沛林先生	✓	✓

本公司亦已為各董事安排適當之責任保險，就處理公司事務而導致彼等須負之責任給予彌償。

非執行董事

本公司非執行董事（包括獨立非執行董事）肩負相關職能以為本集團之發展、表現及風險管理提供獨立判斷、寶貴指引及意見。

獨立非執行董事

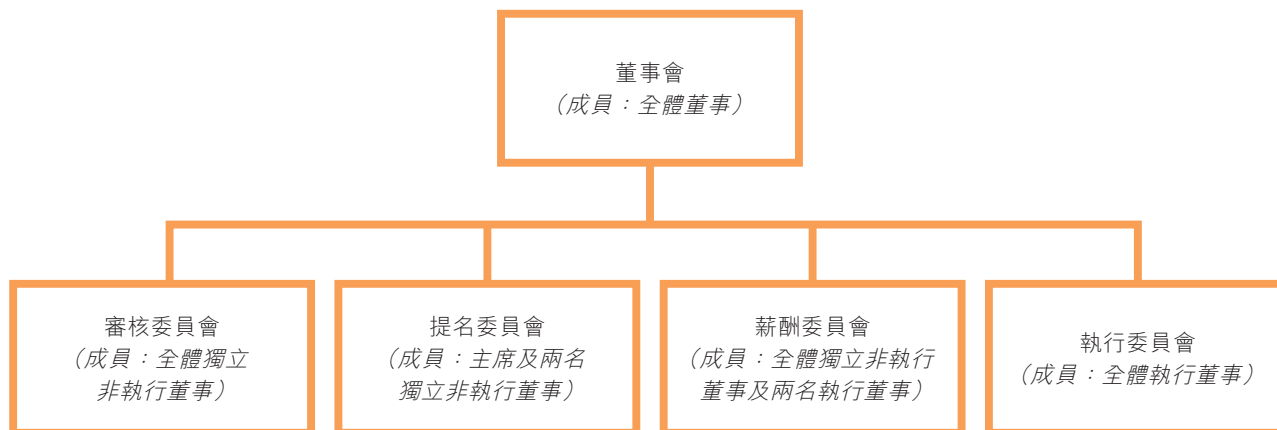
董事會由八名董事組成，包括四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會有超過三分之一成員為獨立非執行董事，其中至少一名獨立非執行董事擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

三名獨立非執行董事擁有不同之業務及專業背景，包括國際貿易、會計及法律，可按彼等之專門知識及經驗提供寶貴意見，以促進本公司及其股東之整體最佳利益，並確保可以獨立及較客觀之角度考慮。上述三名獨立非執行董事均為審核委員會及薪酬委員會成員，其中兩名亦為提名委員會成員。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而發出之年度確認函，並認為所有獨立非執行董事自獲委任後均為獨立人士。

授權 — 董事委員會

董事會已適當地授出權力並成立若干董事委員會，包括審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及執行委員會，並明文規定其職權範圍，及清晰列明該等委員會之職權及職責，以監督本公司特定方面之事務，並協助執行董事會之職責。



審核委員會

組成

審核委員會於一九九九年成立，其職權範圍可於本公司及香港交易所網站查閱。審核委員會現由三名成員組成，彼等均為獨立非執行董事。截至二零一四年十二月三十一日止年度委員會成員參會記錄載列於下表：

董事	出席 / 二零一四年舉行之審核委員會會議次數
獨立非執行董事	
梁學濂先生 (主席)	2/2
顏以福先生	2/2
鍾沛林先生	2/2

角色及職能

審核委員會之主要職責為確保財務報告之客觀性及可信性、按照適用準則進行審計程序之有效性，以及與本公司外聘獨立核數師維持適當之關係。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，審核委員會召開兩次會議，與本公司管理層代表及獨立核數師討論審計及財務報告等事宜。於會議上，審核委員會特別審閱及討論：

- (i) 本集團採納之會計原則及政策；
- (ii) 截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年業績（包括業績公佈）及經審核財務報表；
- (iii) 截至二零一四年六月三十日止六個月之中期業績（包括業績公佈）及財務報表；

- (iv) 獨立核數師於財務審計及其他審計事宜之任何重要發現；
- (v) 管理層就審核或審閱本集團相關財務報表而致獨立核數師之說明函件；及
- (vi) 內部監控制度，包括資源是否充足、本公司之會計及財務報告職能員工之資歷及經驗以及彼等之培訓計劃及預算。

審核委員會亦向董事會建議續聘獨立核數師，並檢視相關審計費用。於二零一五年三月，審核委員會與本公司管理層代表及獨立核數師一同審閱本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，彼等認為該等財務報表乃根據適用之財務報告準則及規定編製，並已作出適當之披露。

提名委員會

組成

提名委員會於二零一二年成立，其職權範圍可於本公司及香港交易所網站查閱。提名委員會現由三名成員組成，包括主席及兩名獨立非執行董事。截至二零一四年十二月三十一日止年度委員會成員參會記錄載列於下表：

董事	出席 / 二零一四年舉行之提名委員會會議次數
<i>執行董事</i>	
呂榮梓先生 (主席)	1/1
<i>獨立非執行董事</i>	
顏以福先生	1/1
梁學濂先生	1/1

角色及職能

提名委員會之主要職能包括（其中包括）檢討董事會之架構、人數及組成，並就任何為配合本公司之企業策略而擬對董事會作出之變動提出建議。提名委員會根據候選人之資歷、經驗、誠信及對本公司可能作出之貢獻考慮出任董事之合適人選，並經計及上市規則第3.13條所載之獨立性規定評核獨立非執行董事之獨立性。

提名委員會於回顧財政年度舉行了一次會議，並於二零一五年三月舉行另一次會議，以檢討董事會之架構、人數及組成，評核獨立非執行董事之獨立性，並就於股東週年大會上重新委任退任董事作出建議。

薪酬委員會

組成

薪酬委員會於二零零五年成立，其職權範圍可於本公司及香港交易所網站查閱。薪酬委員會現由五名成員組成，包括主席、一名執行董事及三名獨立非執行董事。截至二零一四年十二月三十一日止年度委員會成員參會記錄載列於下表：

董事	出席 / 二零一四年舉行之薪酬委員會會議次數
獨立非執行董事	
鍾沛林先生 (主席)	2/2
顏以福先生	2/2
梁學濂先生	2/2
執行董事	
呂榮梓先生	2/2
呂聯樸先生	2/2

角色及職能

薪酬委員會負責（其中包括）建立一套正式及具透明度之程序，用以制定薪酬政策及監察執行董事及非執行董事之薪酬待遇，並確保董事不得參與釐定其本身之薪酬。薪酬委員會已採納之運作模式為就個別執行董事釐定其薪酬待遇，並就個別非執行董事之薪酬待遇向董事會作出建議。

薪酬委員會在釐定董事酬金時會考慮多項因素，如董事之資歷、經驗、投放時間、職責、表現、貢獻及過往年度之薪酬、本公司之盈利能力、可作比較公司所付之酬金以及本集團之其他僱用條件等。

於二零零五年舉行之股東週年大會上，股東通過一項授權董事釐定董事袍金（總額不超過每年港幣1,000,000元）之普通決議案。年內，薪酬委員會召開兩次會議，以確定有關執行董事之薪酬待遇及酬金之事宜以及就非執行董事之薪酬待遇及酬金向董事會作出建議。

於二零一五年三月，薪酬委員會舉行會議，以檢討及釐定截至二零一四年十二月三十一日止年度之董事花紅及本年度之董事袍金，或就此向董事會作出建議。

截至二零一四年十二月三十一日止年度董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註14內。

執行委員會

組成

執行委員會於一九九零年成立，成員現包括主席及所有其他執行董事，名單如下：

呂榮梓先生 (主席兼常務董事)
呂榮旭先生
呂聯勤先生
呂聯樸先生

角色及職能

執行委員會之主要職責為監管及承擔本集團之日常運作，領導、制定及審閱本集團之業務發展方針，並監督有關計劃之執行情況。執行委員會於有必要時舉行會議。

董事及僱員進行之證券交易

本公司經已採納上市規則附錄十所載之標準守則，作為董事進行證券交易之行為守則。

經本公司作出特定查詢後，全體董事已書面確認，於截至二零一四年十二月三十一日止年度，彼等已遵守標準守則載列之規定準則。

董事於本公司股份及相關股份擁有之權益載列於第34至36頁及第39頁之「董事會報告」一節內。

本公司亦已為本集團之董事及僱員（董事除外）（「相關僱員」）採納條款標準不遜於標準守則之準則，以規管彼等買賣本公司及其於倫敦上市之附屬公司AGP之上市股份之事宜，此乃由於相關僱員因其職位或受僱情況而可能擁有有關該等股份之內幕消息。

董事編製財務報表之責任

董事確認彼等就編製本集團財務報表承擔之責任，務須真實及公平地報告本集團之事務及其業績。彼等之責任亦於第44頁之「獨立核數師報告」一節內提及。就此，董事選取適當之會計政策，並貫徹應用，及作出因時制宜之會計估計。在本公司會計及財務部協助下，董事確保本集團之財務報表乃根據法例規定及適當財務報告準則而編製。

此外，董事亦確保本集團之財務報表可適時刊發。

獨立核數師之報告責任

本公司獨立核數師德勤（執業會計師）就本集團財務報表承擔之報告責任所作聲明載於第44頁之「獨立核數師報告」一節內。德勤之代表亦出席股東週年大會，回答股東之提問。

獨立核數師酬金

於二零一四年五月三十日舉行之股東週年大會上，德勤獲股東續聘為本公司之獨立核數師，其費用須由董事會同意。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，就德勤及其聯屬公司所提供之審核及非審核服務之已付／應付費用總額載列如下：

	港幣千元
審核服務	4,240
非審核服務（審閱及其他匯報服務）	860
總計	5,100

此外，由其他核數師審核回顧年度內本集團若干成員公司財務報表之費用約為港幣305,000元。

持續經營

董事確認，就彼等所知、所悉及所信，經作出一切合理查詢後，彼等概不知悉任何可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮之事件或情況之重大不確定因素。

內部監控

董事會對本集團之內部監控制度以及風險之評估及管理負有整體責任。本集團已實施一套有效之內部監控制度，包括訂明清晰職責及權限之管理架構、收支之適當程序、執行董事每月審閱管理層提供之營運及財務報告、執行董事與核心管理隊伍定期舉行業務會議以及董事會定期審閱本集團財務業績。

董事會及審核委員會持續審閱本集團包括財務、營運、合規機制及風險管理職能之內部監控制度之有效性及充足度，以識別、評估及管理風險，並採取適當措施以避免或減輕可能會對本集團業務造成不利影響之風險。審閱過程包括（其中包括）評估及執行於法定審核期間由外聘獨立核數師識別之重大監控事宜。

董事會及審核委員會致力審閱資源是否充足、本公司之會計及財務報告職能員工之資歷及經驗以及彼等之培訓計劃及預算。

與股東之溝通

董事會已採納股東通訊政策，旨在確保能與股東進行及時、透明、準確及公開之溝通。本公司之資料乃透過以下若干渠道發予股東：

- (i) 公司通訊如年報、中期報告及通函均以印刷形式刊發，同時亦可於本公司及香港交易所網站瀏覽；
- (ii) 定期於聯交所作出公佈，並將公佈分別於本公司及香港交易所網站刊登；
- (iii) 於本公司網站提供公司資料；
- (iv) 股東週年大會及股東特別大會為股東提供平台，對董事及高級管理層作出評論並與彼等交流意見；及
- (v) 本公司香港股份過戶登記分處可為股東提供股份過戶登記及相關事宜之服務。

股東大會已就各重大事宜（包括選舉個別董事）提呈個別決議案。

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，於二零一四年五月三十日舉行了一次股東週年大會。所有於會上提呈有關普通事項及特別事項之決議案均獲得通過。

董事會成員於股東週年大會的參會記錄載列於下表：

董事	出席
執行董事	
呂榮梓先生 (主席兼常務董事)	✓
呂榮旭先生	✓
呂聯勤先生	✓
呂聯樸先生	✓
非執行董事	
林成泰先生	✓
獨立非執行董事	
顏以福先生	✓
梁學濂先生	✓
鍾沛林先生	✓

組織章程文件

本公司之組織章程文件可於本公司及香港交易所網站查閱，截至二零一四年十二月三十一日止年度內，該組織章程文件並無任何變動。

股東權利

召開股東特別大會

持有不少於本公司十分之一繳足股本之股東可要求董事會召開股東特別大會。該會議之目的須於有關請求中註明，並送交本公司之註冊辦事處及香港主要營業地址。倘董事在該請求呈交日期（經核證為有效後）起計21天內，未有安排召開股東特別大會，有關股東或佔全體有關股東一半以上總表決權之任何股東，可自行召開股東特別大會，但任何如此召開之股東特別大會不得在呈交請求日期起計三個月屆滿後舉行。

於股東大會上提呈議案

持有於股東大會上擁有投票權之股東之總投票權不少於二十分之一之股東或不少於一百名股東可提交書面請求，要求於股東大會上動議一項決議案。書面請求必須註明該決議案連同一份不超過1,000字之有關擬動議決議案所述事項之陳述書，並須於大會舉行前不少於六星期（如請求需要刊發決議案通知書）及大會舉行前不少於一星期（如任何其他請求）前呈交本公司之註冊辦事處及香港主要營業地址。該請求經核實為有效後，本公司將發出決議案通知書或傳閱該陳述書，前提為有關股東須向本公司支付一筆合理款項足以應付為實行該請求而產生之開支。

投資者關係

本公司不斷加強與投資者之關係，並增進與現有股東及潛在投資者之溝通。本公司歡迎投資者、與本公司有關人士及公眾人士提供意見，可於正常辦公時間透過電話(852) 2828 6363、傳真(852) 2598 6861、電郵info@seagroup.com.hk或郵寄至香港灣仔告士打道一零八號大新金融中心二十六樓與本公司聯絡。

展望

董事會於認為必要時將不時監察、檢討、修訂及撤銷上述企業管治常規。本公司將採取適當行動，以確保任何時候均遵守所規定之常規及標準，包括企業管治守則之守則條文及（倘合理可行）建議最佳常規。

董事欣然提呈其報告及本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

年內，本公司為投資控股公司，而各主要附屬公司之業務為投資控股、酒店營運、物業及資產管理，以及在香港、中國大陸及澳洲之物業投資及發展。

本公司於二零一四年十二月三十一日之主要附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註43內。

營業分部分析

本集團於年內按可呈報分部劃分之業績表現分析載於綜合財務報表附註6內。

業績

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績分別刊載於第45及46頁之綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表內。

本集團於二零一四年十二月三十一日之財務狀況刊載於第47及48頁之綜合財務狀況表內。

本集團營運及發展回顧載於第12至17頁之「主席報告」一節內。

股息

年內已派發每股5港仙（二零一三年：5港仙）之中期股息予股東，合共為港幣34,500,000元（二零一三年：港幣33,600,000元）。董事會決議，於即將舉行之二零一五年股東週年大會上向股東建議批准派發回顧年度之末期股息每股6港仙（二零一三年：6港仙）予於二零一五年六月十日（星期三）營業時間結束時名列股東名冊之股東，合共為港幣41,500,000元（二零一三年：港幣40,500,000元）。預期有關股息支票將於二零一五年六月二十二日（星期一）或之前寄出。

股本

本公司股本於年內之變動詳情刊載於綜合財務報表附註34內。若干股份於年內因行使已授出之購股權而發行。

儲備

本集團儲備於年內之變動詳情載於第49頁之綜合權益變動表內，而本公司於二零一四年十二月三十一日可分派予股東之儲備如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
實繳盈餘	190,081	190,081
保留溢利	1,033,700	1,110,638
	1,233,781	1,300,719

根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），本公司之實繳盈餘賬可供分派，惟於派發以後出現下列情況，本公司不得以實繳盈餘宣派或派發股息，或作出分派：

- (i) 當時未能或將不可支付其到期債務；或
- (ii) 其資產之可變現價值低於其債務。

優先認購股份之權利

本公司之公司細則並無有關優先認購股份之權利之條文，而百慕達之法例對該項權利亦無限制，使本公司須向其現有股東按比例發售新股份。

投資物業

本集團所有投資物業已於二零一四年十二月三十一日予以重估。投資物業公平值增加淨額為港幣616,300,000元（二零一三年：港幣277,200,000元）已直接撥入綜合損益表。

有關年內本集團投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註18內。

物業、機器及設備

有關年內本集團物業、機器及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註19內。

物業

於二零一四年十二月三十一日，有關本集團持作投資及出售用途及發展中之物業詳情載於第4及5頁之「物業組合」一節內。

董事

在年內及截至本年報發表當日在任之董事如下：

執行董事

呂榮梓先生 (主席兼常務董事)
呂榮旭先生
呂聯勤先生
呂聯樸先生

非執行董事

林成泰先生

獨立非執行董事

顏以福先生
梁學濂先生
鍾沛林先生

按照本公司之公司細則第88(A)、88(B)及89條及遵照上市規則附錄十四所載之企業管治守則之守則條文第A.4.2條，呂聯樸、林成泰及顏以福諸位先生將輪值告退董事一職，惟彼等均合乎資格，且願於即將召開之二零一五年股東週年大會上膺選連任。

所有其餘董事將繼續留任。

董事之履歷詳情

現任董事之履歷詳情載於本年報第8至11頁。

有關將於二零一五年股東週年大會上膺選連任之董事之進一步詳情載列於連同本年報寄發予股東之通函內。

董事之服務合約

本公司並無與任何於即將召開之二零一五年股東週年大會上膺選連任之董事簽訂不可在一年內本公司或其任何附屬公司不作補償(除法定賠償外)而可予以終止之服務合約。

年內董事之酬金詳情以具名方式載於綜合財務報表附註14內。

董事於重要合約之利益

於年終或年內任何時間，本公司董事或控股股東於本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立並對本集團業務屬重大影響之任何合約中，概無直接或間接擁有任何重大權益。

董事認購股份及債券之安排

除於以下「購股權計劃」一節內詳述之購股權外，於本年度內任何時間，本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致令各董事或彼等之配偶或18歲以下之子女得以藉著購入本公司或任何其他法團之股份或債券獲益。

董事於競爭業務上之權益

根據上市規則第8.10條，本公司認為下列各董事及其聯繫人士（定義見上市規則）在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益，惟該等董事獲委任代表本公司及／或本集團其他成員公司之權益進行業務則除外：

- (i) 主席兼常務董事呂榮梓先生在多間由其直系親屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中（以其本身及代表其聯繫人士）擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資。就此而言，呂先生被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。
- (ii) 執行董事呂榮旭先生在多間由其直系親屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中（以其本身及代表其聯繫人士）擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資。就此而言，呂先生被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。
- (iii) 執行董事呂聯勤及呂聯樸諸位先生均為呂榮梓先生之兒子。就此而言，呂聯勤及呂聯樸諸位先生被視為在呂榮梓先生被當作擁有權益之競爭業務中擁有權益。呂聯勤及呂聯樸諸位先生亦在若干由彼等之直系親屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中（以彼等本身及代表彼等之聯繫人士）擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資。就此而言，呂聯勤及呂聯樸諸位先生被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。

然而，董事會現由八名成員組成，包括一名非執行董事及三名獨立非執行董事，彼等之意見對董事會之決策具重大影響力。基本上，董事會獨立於上述人士及有關董事在其中擁有個人權益之上述公司之各自之董事會。此外，所有董事完全理解並一直履行其對本公司之受信責任，並已經及將繼續根據本公司及其股東之整體最佳利益行事，故本集團有能力獨立繼續經營其業務，並在上述競爭業務中維持其獨立利益。

管理合約

年內概無與第三方簽訂或存在任何有關與本公司或其任何控股公司或附屬公司全部或重要部份業務之重大管理及行政合約。

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一四年十二月三十一日，董事於本公司或其任何聯繫法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定備存之登記冊中，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

1. 於本公司股份之好倉

董事姓名	所持普通股份數目			根據股本 衍生工具 持有之相關 股份數目		佔已發行股本 權益概約 百分比
	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)	法團權益 (由受控制法團 持有)	家族權益 (配偶權益)	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)	權益總額	
	呂榮梓	12,147,285	447,376,289 ⁽ⁱ⁾	-	4,460,000	
呂榮旭	1,112,000	-	-	892,000	2,004,000	0.29
呂聯勤	12,020,002	-	-	4,460,000	16,480,002	2.39
呂聯樸	13,778,002	-	-	2,230,000	16,008,002	2.32
林成泰	2,805,739	-	5,739	3,122,000	5,933,478	0.86
顏以福	556,000	-	-	444,000	1,000,000	0.15
梁學濂	990,928	-	-	666,000	1,656,928	0.24
鍾沛林	1,212,928	-	-	444,000	1,656,928	0.24

附註：

- (i) 該等股份中，17,084,115股股份由Admiralty持有，18,375,420股股份由Wetherby持有及411,916,754股股份由NLI持有。NLI實益持有Admiralty及Wetherby各自100%權益，而JCS擁有NLI 63.58%之權益，並且由呂榮梓先生持有30%權益。鑒於呂榮梓先生於JCS之權益（如下文第2段所披露），故彼被視為擁有該等股份之權益。
- (ii) 根據股本衍生工具持有之相關股份權益乃指根據本公司購股權計劃授予董事之購股權權益。詳情載於下文「購股權計劃」一節。
- (iii) 本公司於二零一四年十二月三十一日之已發行股份總數為689,617,726股。

2. 於聯繫法團股份之好倉

聯繫法團名稱	董事姓名	所持普通股份數目		權益總額	佔已發行股本 權益概約百分比
		個人權益 (以實益擁有人 身份持有)	法團權益 (由受控制法團 持有)		
Admiralty	呂榮梓	-	6 ⁽ⁱ⁾	6	100.00
JCS	呂榮梓	22,540	-	22,540	49.00
	呂聯勤	11,730	-	11,730	25.50
	呂聯樸	11,730	-	11,730	25.50
NLI	呂榮梓	46,938	99,480 ⁽ⁱⁱ⁾	146,418	93.58
	呂聯勤	5,021	-	5,021	3.21
	呂聯樸	5,021	-	5,021	3.21
Wetherby	呂榮梓	-	1 ⁽ⁱ⁾	1	100.00

附註：

(i) 該等股份由NLI實益持有，而鑒於呂榮梓先生於JCS及NLI之權益（如上文所披露），故彼被視為擁有該等股份之權益。

(ii) 該等股份由JCS實益持有，而鑒於呂榮梓先生於JCS之權益（如上文所披露），故彼被視為擁有該等股份之權益。

除本文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，董事概無於本公司或其任何聯繫法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條所規定備存之登記冊中，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一四年十二月三十一日，就董事所知，以下主要股東及其他人士（董事除外）於本公司股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定備存之登記冊中之權益或淡倉如下：

於本公司股份之好倉

股東名稱	普通股份數目		權益總額	佔已發行股本 權益概約百分比
	以實益擁有人 身份持有	由受控制法團 持有		
JCS	-	447,376,289 ⁽ⁱ⁾	447,376,289	64.87
NLI	411,916,754	35,459,535 ⁽ⁱⁱ⁾	447,376,289	64.87

附註：

- (i) JCS持有NLI已發行股份約63.58%。根據證券及期貨條例，上述由NLI持有之447,376,289股股份亦被視為JCS擁有之權益，故該兩名股東所述之股份為同一批股份之權益。
- (ii) NLI持有Admiralty及Wetherby已發行股份100%權益，並且為該兩間公司之直接控股公司，而該兩間公司合共持有本公司35,459,535股股份。
- (iii) 董事呂榮梓、呂聯勤及呂聯樸諸位先生亦為JCS及NLI之董事。

除本文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，概無主要股東及其他人士（董事除外）於本公司股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定備存之登記冊中之任何權益或淡倉。

購股權計劃

本公司

本公司於二零零五年八月二十五日採納爪哇購股權計劃。爪哇購股權計劃之主要條款概述如下：

1. 目的：提供一項靈活途徑以確認及肯定合資格參與人士（定義見爪哇購股權計劃）之表現及／或貢獻。
2. 參與人士：合資格參與人士包括本集團任何成員公司之任何董事或全職僱員。
3. 於本年報發表當日根據爪哇購股權計劃可予發行之股份總數及其佔已發行股本之百分比：

根據爪哇購股權計劃授出或將予授出之所有購股權獲行使時可予發行之股份數目原上限為**53,066,578**股股份（「計劃授權上限」），約佔本公司於二零零五年八月十九日（即本公司股東通過一項普通決議案批准爪哇購股權計劃當日）之已發行股份之**10%**。

計劃授權上限已更新並增加至**64,242,651**股股份，約佔本公司於二零零九年六月十日（即本公司股東通過一項普通決議案批准更新計劃授權上限當日）之已發行股份之**10%**。

計劃授權上限已進一步更新並增加至**67,377,365**股股份，約佔本公司於二零一零年五月二十七日（即本公司股東通過一項普通決議案批准進一步更新計劃授權上限當日）之已發行股份之**10%**。

於二零一五年三月二十七日，根據爪哇購股權計劃可予發行之股份總數為**22,381,365**股股份（不包括已授出但尚未失效、註銷或行使之購股權所包含之相關股份），約佔本公司於該日期已發行股本之**3.24%**。

4. 每名參與人士可獲授權益上限： 除非獲本公司股東批准，否則於已授予或將授予每名合資格參與人士之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）獲行使時所發行或將予發行之股份總數於任何十二個月期間不得超過本公司當時已發行股份之**1%**。
- 此外，就向本公司或其附屬公司之主要股東及／或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授出任何購股權而言，倘授予或將授予該人士之所有購股權獲行使時所發行及將予發行之股份總數於任何十二個月期間超過本公司當時已發行股份之**0.1%** 以及其總值超逾港幣**5百萬元**，則所建議授出購股權之事宜亦須獲得本公司股東於股東大會之批准。
5. 根據購股權須認購股份之期限： 購股權可予行使之期限由董事會全權酌情釐定，惟概無購股權可於授出之日十年後行使。
6. 購股權歸屬前必須持有之最短期限： 由董事會釐定。
7. 接納購股權時須付款項及付款期限： 於接納購股權時須向本公司支付港幣**10元**及於要約日期起計**28日**內接納。
8. 釐定行使價之基準： 行使價由董事會釐定，惟至少須為下列各項之最高者**(i)**授出購股權當日本公司股份於聯交所之收市價；**(ii)**緊接授出購股權當日前五個營業日本公司股份於聯交所之平均收市價；及**(iii)**本公司股份之面值。
9. 爪哇購股權計劃之尚餘年期： 自該計劃獲採納當日起計十年內生效及有效，直至二零一五年八月二十四日。

由於爪哇購股權計劃將於二零一五年八月屆滿，董事建議於二零一五年股東週年大會採納新購股權計劃。新購股權計劃詳情載列於本公司日期為二零一五年四月二十八日之獨立通函。

董事會報告

下表載列於截至二零一四年十二月三十一日止年度根據爪哇購股權計劃之購股權變動，以及於年初及年末尚未行使之購股權詳情：

姓名	授出日期	每股行使價 (港幣元)	行使期	購股權所包含相關股份之數目			
				於二零一四年 一月一日	年內已行使	年內已失效	於二零一四年 十二月三十一日
董事							
呂榮梓	12.07.2012	3.454	(i)	6,690,000	(2,230,000) ⁽¹⁾	-	4,460,000
呂榮旭	12.07.2012	3.454	(i)	1,338,000	(446,000) ⁽²⁾	-	892,000
呂聯勤	12.07.2012	3.454	(i)	6,690,000	(2,230,000) ⁽³⁾	-	4,460,000
呂聯樸	12.07.2012	3.454	(i)	6,690,000	(4,460,000) ⁽⁴⁾	-	2,230,000
林成泰	12.07.2012	3.454	(i)	6,690,000	(3,568,000) ⁽⁵⁾	-	3,122,000
顏以福	12.07.2012	3.454	(i)	666,000	(222,000) ⁽⁶⁾	-	444,000
梁學濂	12.07.2012	3.454	(i)	666,000	-	-	666,000
鍾沛林	12.07.2012	3.454	(i)	666,000	(222,000) ⁽⁷⁾	-	444,000
小計				30,096,000	(13,378,000)	-	16,718,000
其他合資格僱員合計	12.07.2012	3.454	12.07.2012至30.06.2014	100,000	-	(100,000)	-
			01.07.2013至30.06.2015	1,630,000	(1,630,000)	-	-
			01.01.2014至31.12.2015	2,650,000	(2,130,000)	-	520,000
			01.07.2014至30.06.2016	2,400,000	(1,350,000)	-	1,050,000
			01.01.2015至31.12.2016	1,600,000	-	-	1,600,000
			01.07.2015至30.06.2017	6,960,000	-	(780,000)	6,180,000
小計				15,340,000	(5,110,000)	(880,000)	9,350,000
合計				45,436,000	(18,488,000)	(880,000)	26,068,000

附註：

- (i) 三分之一購股權可於二零一三年七月一日起至二零一五年六月三十日期間行使，另外三分之一購股權可於二零一四年七月一日起至二零一六年六月三十日期間行使，而餘下三分之一購股權可於二零一五年七月一日起至二零一七年六月三十日期間行使。
- (ii) 所授出購股權之歸屬期為自授出日期起至行使期開始之日止。
- (iii) (a) 於緊接董事行使購股權當日前，本公司股份之收市價／平均收市價為：
- (1) 每股港幣4.32元；
 - (2) 每股港幣5.01元；
 - (3) 每股港幣4.48元；
 - (4) 每股港幣4.46元；
 - (5) 每股港幣4.58元；
 - (6) 每股港幣5.00元；及
 - (7) 每股港幣5.00元。
- (b) 緊接其他合資格僱員行使購股權當日前本公司股份之加權平均收市價為每股港幣4.63元。
- (c) 緊接上文(a)和(b)所述之所有參與人士行使購股權當日前本公司股份之加權平均收市價為每股港幣4.54元。
- (iv) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，概無購股權根據爪哇購股權計劃獲授出或被註銷。

AGP

AGP（一間由本公司擁有97.17%權益之附屬公司）亦於二零一零年採納AGP購股權計劃。AGP購股權計劃之主要條款概述如下：

1. 目的：提供一項靈活途徑以確認及肯定合資格參與人士（定義見AGP購股權計劃）之表現及／或貢獻。
2. 參與人士：合資格參與人士包括任何(i)AGP或其任何聯屬公司之董事或僱員；(ii)AGP或其任何聯屬公司委聘之代表、管理人、代理、承包商、顧問、諮詢顧問、分銷商或供應商；(iii)AGP或其任何聯屬公司之客戶、發起人、商業盟友或合營夥伴；或(iv)為AGP或其任何聯屬公司僱員之利益設立之任何信託之受託人。
3. 於本年報發表當日根據AGP購股權計劃可供發行之AGP股份總數及其佔AGP已發行股本之百分比：根據AGP購股權計劃授出或將予授出之所有購股權獲行使時可予發行之AGP股份數目上限為88,634,781股股份，約佔AGP於本年報發表當日之已發行股份之10%。
4. 每名參與人士可獲授權益上限：除非獲本公司股東批准，否則於已授予或將授予每名合資格參與人士之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）獲行使時所發行或將予發行之AGP股份總數於任何十二個月期間不得超過AGP當時已發行股份之1%。

此外，就向本公司或AGP之主要股東及／或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授出任何購股權而言，倘授予或將授予該人士之所有購股權獲行使時所發行及將予發行之AGP股份總數於任何十二個月期間超過AGP當時已發行股份之0.1%以及其總值超逾港幣5百萬元（或英鎊等值款項），則所建議授出購股權之事宜亦須獲得本公司股東於股東大會之批准。
5. 根據購股權須認購AGP股份之期限：購股權可予行使之期限由AGP董事會（或AGP董事會授權之任何委員會）全權酌情釐定，惟概無購股權可於授出之日十年後行使。

6. 購股權歸屬前須持有之最短期限：由AGP董事會釐定。
7. 接納購股權時須付款項及付款期限：於接納購股權時須向AGP支付港幣10元（或英鎊或美元等值款項）及於要約日期起計28日內接納。
8. 釐定行使價之基準：行使價由AGP董事會（或AGP董事會授權之任何委員會）釐定，惟至少須為下列各項之最高者(i)授出購股權當日AGP股份於倫敦證券交易所公眾有限公司之AIM市場之收市價；(ii)緊接授出購股權當日前五個營業日AGP股份於AIM市場之平均收市價；及(iii)AGP股份之面值。
9. AGP購股權計劃之剩餘年期：自該計劃獲採納當日起計十年內生效及有效，直至二零二零年八月十五日。

自二零一零年八月十六日AGP購股權計劃開始實施後，AGP概無授出任何購股權。

股份獎勵計劃

本公司

股東於二零一零年五月二十七日舉行之股東特別大會上批准採納爪哇股份獎勵計劃。爪哇股份獎勵計劃於二零一零年六月十五日起生效，並將持續有效直至該日期起計第十五週年當日前之日期為止。

爪哇股份獎勵計劃旨在提供一項靈活途徑以確認及肯定合資格參與人士之表現及／或貢獻。根據爪哇股份獎勵計劃，董事會（或董事會授權之任何委員會）可全權酌情決定向其認為合適之任何合資格參與人士授出獎勵，包括(a)本公司之新股份；(b)本公司已發行且於聯交所上市之現有股份；(c)代替本公司股份之現金；或(d)任何(a)、(b)及(c)項之組合，惟須受限於爪哇股份獎勵計劃之條款及條件。倘因歸屬根據爪哇股份獎勵計劃及本公司任何其他股份獎勵計劃而授出之所有尚未行使之獎勵而可能發行及／或轉讓之股份，以及因行使根據本公司任何購股權計劃已授出而未獲行使之所有尚未行使購股權而可能發行之股份，而其總數超過本公司不時之已發行股份之30%，則不會根據爪哇股份獎勵計劃授出任何獎勵。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司概無根據爪哇股份獎勵計劃授出獎勵。

AGP

股東於二零一零年五月二十七日及AGP董事會於二零一零年五月二十八日分別批准採納AGP股份獎勵計劃。AGP股份獎勵計劃於二零一零年八月十六日開始生效，並將持續有效直至該日期起計第十五週年當日前之日期為止。

AGP股份獎勵計劃旨在提供一項靈活途徑以確認及肯定合資格參與人士之表現及／或貢獻。根據AGP股份獎勵計劃，AGP董事會（或AGP董事會授權之任何委員會）可全權酌情決定向其認為合適之任何合資格參與人士授出獎勵，包括(a)AGP之新股份；(b)AGP已發行且於AIM市場上市之現有股份；(c)代替AGP股份之現金；或(d)任何(a)、(b)及(c)項之組合，惟須受限於AGP股份獎勵計劃之條款及條件。倘因歸屬根據AGP股份獎勵計劃及AGP任何其他股份獎勵計劃而授出之所有尚未行使之獎勵而可能發行及／或轉讓之股份，以及因行使根據AGP任何購股權計劃已授出而未獲行使之所有尚未行使購股權而可能發行之股份，而其總數超過AGP不時之已發行股份之30%，則不會根據AGP股份獎勵計劃授出任何獎勵。

自二零一零年八月十六日AGP股份獎勵計劃開始實施後，AGP概無授出任何獎勵。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司於聯交所合共購回本公司1,242,000股普通股，總現金代價（不包括費用）為港幣5,990,520元。所有購回股份均於隨後註銷，本公司已發行股份數目亦從而削減。有關購回詳情如下：

購回期間	已購回股份總數	已付每股價格		總代價 港幣元
		最高 港幣元	最低 港幣元	
二零一四年七月	392,000	4.79	4.69	1,860,720
二零一四年九月	254,000	4.90	4.63	1,206,120
二零一四年十月	242,000	4.85	4.70	1,155,600
二零一四年十一月	318,000	5.00	4.95	1,588,320
二零一四年十二月	36,000	5.00	4.96	179,760
	1,242,000			5,990,520

董事認為上述股份乃按較每股資產淨值大幅折讓之價格購回，而有關購回使本公司餘下每股股份之資產淨值及盈利均有所增加。

除上文所述者外，於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

主要供應商及主要客戶

年內，本集團五大供應商及客戶所佔之採購總額及銷售總額均分別佔本集團採購總額及銷售總額少於20%。

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治準則，以確保提升透明度及保障股東權益。本公司採納之企業管治常規詳情載於第18至29頁之「企業管治報告」一節內。

足夠之公眾持股量

根據本公司循公開途徑獲得之資料及據董事所知，於年內及截至本年報發表當日，本公司已發行股份至少25%由公眾人士持有（即上市規則適用於本公司之訂明公眾持股量）。

慈善捐款

年內，本集團作出之慈善捐款約為港幣453,000元（二零一三年：港幣465,000元）。

五年財務概要

本集團在過去五個財政年度之業績、資產及負債概要刊載於第2頁之「財務摘要」一節內。

由審核委員會審閱

審核委員會由三名獨立非執行董事梁學濂、顏以福及鍾沛林諸位先生組成。審核委員會已與管理層一同審閱本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

獨立核數師

本公司於回顧年度之綜合財務報表經由德勤審核，彼將退任，惟符合資格且願重獲委聘。董事會已批准審核委員會之建議，於即將召開之二零一五年股東週年大會上將會提呈續聘德勤為本公司來年之獨立核數師之決議案，以供股東批准。

代表董事會

呂榮梓
主席兼常務董事

香港，二零一五年三月二十七日

Deloitte.

德勤

致爪哇控股有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已審核第45至106頁所載 貴集團之綜合財務報表，其中包含於二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實公平之綜合財務報表，並對董事認為必須之內部監控負責，確保綜合財務報表之編製並無任何由於欺詐或謬誤而出現之重大錯誤陳述。

核數師之責任

本核數師之責任是根據審核對該等綜合財務報表作出意見，並按照百慕達公司法第90條僅向整體股東報告，除此之外本報告不作其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。該等準則要求本核數師遵守道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或謬誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實公平之綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對該公司之內部監控之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

本核數師相信吾等已取得充分而恰當之審核憑證，足以為本核數師之審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，綜合財務報表已按香港財務報告準則真實公平地反映 貴集團於二零一四年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
二零一五年三月二十七日

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收益	7	668,521	884,184
利息收入		26,410	29,123
其他收入	8	22,988	25,113
成本：			
物業及相關成本	9	(73,501)	(155,029)
員工成本		(188,240)	(177,393)
折舊及攤銷		(61,844)	(83,029)
其他開支	10	(153,542)	(158,247)
		(477,127)	(573,698)
未計投資物業公平值變動前之營業溢利		240,792	364,722
投資物業公平值變動		616,314	277,219
計及投資物業公平值變動後之營業溢利		857,106	641,941
應佔聯營公司業績		-	27,886
出售分類為待售資產之收益		-	21,640
融資成本	11	(107,173)	(91,159)
除稅前溢利	12	749,933	600,308
所得稅支出	13	(46,346)	(75,474)
本年度溢利		703,587	524,834
應佔：			
本公司股東		684,462	510,090
非控股權益		19,125	14,744
		703,587	524,834
		港仙	港仙
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	17		
基本		100.1	75.9
攤薄		99.0	74.6
未計投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利	17		
基本		15.0	38.6
攤薄		14.9	37.9

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年度溢利	703,587	524,834
其他全面收益		
不會重新分類至損益之項目：		
物業、機器及設備重新分類為投資物業之重估增值	1,594	3,801
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	(23,334)	108,291
出售分類為待售資產時轉撥之匯兌儲備	-	(2,480)
應佔聯營公司之匯兌差額	-	(417)
	(23,334)	105,394
	(21,740)	109,195
本年度全面收益總額	681,847	634,029
應佔全面收益總額：		
本公司股東	663,287	614,325
非控股權益	18,560	19,704
	681,847	634,029

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	18	10,546,169	9,952,179
物業、機器及設備	19	984,475	1,025,066
持作發展物業	20	1,248,432	1,350,813
會籍	21	8,574	8,574
其他金融資產	22	7,764	-
應收貸款	23	4,118	7,072
應收票據	24	54,289	54,279
其他應收款項	25	391,173	384,794
受限制銀行存款	26	6,338	6,360
		13,251,332	12,789,137
流動資產			
待售物業			
已落成物業		218,395	219,277
發展中物業	27	1,297,343	959,091
其他存貨		1,333	1,119
應收貸款	23	362	463
應收貿易款項、按金及預付款項	28	166,563	126,946
可收回稅項		4,549	3,542
應收非控股權益款項	29	70	265
銀行結存及現金	30	3,007,591	2,150,101
		4,696,206	3,460,804
流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	31	340,826	323,028
銷售按金		64,389	-
稅項負債		103,690	133,403
應付非控股權益款項	29	99,505	96,985
銀行借貸－一年內到期	32	546,568	1,499,192
衍生金融工具	33	-	1,132
		1,154,978	2,053,740
流動資產淨額		3,541,228	1,407,064
總資產減流動負債		16,792,560	14,196,201

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
資本及儲備			
股本	34	68,962	67,237
儲備		12,128,083	11,483,916
本公司股東應佔權益		12,197,045	11,551,153
非控股權益		427,632	410,287
總權益		12,624,677	11,961,440
非流動負債			
銀行借貸 — 一年後到期	32	3,665,523	1,722,108
遞延稅項	35	502,360	512,653
		4,167,883	2,234,761
總權益及非流動負債		16,792,560	14,196,201

載於第45至106頁之綜合財務報表已經由董事會於二零一五年三月二十七日批核及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

呂榮梓
主席兼常務董事

呂聯樸
執行董事

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔											非控股權益	總額
	股本	股份溢價	撥入盈餘	匯兌儲備	股本贖回儲備	獎勵儲備	物業重估儲備	其他儲備	保留溢利	總額	非控股權益		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一三年一月一日	67,129	355,016	277,707	510,741	4,451	8,380	1,428	(391)	9,745,335	10,969,796	302,166	11,271,962	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	510,090	510,090	14,744	524,834	
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	103,331	-	-	-	-	-	103,331	4,960	108,291	
重新分類物業、機器及設備為 投資物業之重估增值	-	-	-	-	-	-	3,801	-	-	3,801	-	3,801	
出售分類為待售資產時轉撥之 匯兌儲備	-	-	-	(2,480)	-	-	-	-	-	(2,480)	-	(2,480)	
應佔聯營公司之匯兌差額	-	-	-	(417)	-	-	-	-	-	(417)	-	(417)	
本年度其他全面收益	-	-	-	100,434	-	-	3,801	-	-	104,235	4,960	109,195	
本年度全面收益總額	-	-	-	100,434	-	-	3,801	-	510,090	614,325	19,704	634,029	
確認以股權結算之以股份為 基礎之支出 - 購股權	-	-	-	-	-	12,487	-	-	-	12,487	-	12,487	
因行使購股權發行股份	108	3,174	-	-	-	(412)	-	-	-	2,870	-	2,870	
購入一間附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	25,611	-	25,611	(25,982)	(371)	
根據出售附屬公司撥回 非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	116,965	116,965	
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(73,936)	(73,936)	-	(73,936)	
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,566)	(2,566)	
於二零一三年十二月三十一日	67,237	358,190	277,707	611,175	4,451	20,455	5,229	25,220	10,181,489	11,551,153	410,287	11,961,440	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	684,462	684,462	19,125	703,587	
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	(22,769)	-	-	-	-	-	(22,769)	(565)	(23,334)	
重新分類物業、機器及設備為 投資物業之重估增值	-	-	-	-	-	-	1,594	-	-	1,594	-	1,594	
本年度其他全面收益	-	-	-	(22,769)	-	-	1,594	-	-	(21,175)	(565)	(21,740)	
本年度全面收益總額	-	-	-	(22,769)	-	-	1,594	-	684,462	663,287	18,560	681,847	
確認以股權結算之以股份為 基礎之支出 - 購股權	-	-	-	-	-	5,631	-	-	-	5,631	-	5,631	
因行使購股權發行股份	1,849	73,177	-	-	-	(11,169)	-	-	-	63,857	-	63,857	
於一間附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	(5,453)	-	(5,453)	-	(5,453)	
購回普通股	(124)	(5,866)	-	-	-	-	-	-	-	(5,990)	-	(5,990)	
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(75,440)	(75,440)	-	(75,440)	
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,215)	(1,215)	
於二零一四年十二月三十一日	68,962	425,501	277,707	588,406	4,451	14,917	6,823	19,767	10,790,511	12,197,045	427,632	12,624,677	

撥入盈餘乃指於過往年度進行本集團重組時，被收購附屬公司之股份面值超出就收購而發行本公司股份之面值之差額。

其他儲備乃指向非控股權益購入附屬公司之額外權益所付之代價超出非控股權益賬面值之差額。

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
經營活動		
除稅前溢利	749,933	600,308
調整：		
利息開支	97,931	83,681
折舊及攤銷	61,844	83,029
投資物業公平值變動	(616,314)	(277,219)
衍生金融工具之公平值變動	(1,142)	(776)
其他應收款項之公平值調整	(7,636)	(7,435)
出售分類為待售資產之收益	-	(21,640)
應佔聯營公司業績	-	(27,886)
利息收入	(26,410)	(29,123)
出售物業、機器及設備虧損	3,170	42
以股份為基礎之開支	5,631	12,487
未計營運資金變動前之經營現金流量	267,007	415,468
待售物業增加	(206,137)	(38,959)
其他存貨增加	(214)	(184)
應收貿易款項、按金及預付款項(增加)減少	(44,397)	61
保證存款增加	(34,468)	-
應付款項、按金及應計費用增加	10,354	6,556
銷售訂金增加	64,266	-
經營所得現金	56,411	382,942
已付利息	(97,421)	(81,389)
已付稅項	(86,054)	(31,971)
退稅	3,605	-
經營活動(耗用)所得現金淨額	(123,459)	269,582
投資活動		
購入持作發展物業及其額外成本	(51,047)	(125,038)
已收利息	30,920	23,212
應收貸款減少	3,055	2,503
應收票據增加	-	(38,785)
銀行存款增加	(309,380)	(461,607)
退回已抵押銀行存款	-	59,295
退回銀行存款	455,340	36,999
購入物業、機器及設備	(4,206)	(11,388)
投資物業之額外成本	-	(9,934)
出售物業、機器及設備所得款項	2,910	162
出售聯營公司已收所得款項淨額	-	40,660
其他應收款項增加	(2,825)	(7,459)
購入其他金融資產	(7,764)	-
出售分類為待售資產已收代價／按金	-	21,250
投資活動所得(耗用)現金淨額	117,003	(470,130)

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
融資活動		
提取銀行貸款	2,931,315	1,018,656
償還銀行貸款	(1,917,988)	(675,123)
支付前端費用	(14,102)	(2,100)
發行新股份	63,857	2,870
購回普通股	(5,990)	-
自非控股權益所獲墊款	2,835	574
自非控股權益所獲還款	195	1,005
購入一間附屬公司之額外權益	-	(371)
於一間附屬公司之額外權益	(5,453)	-
已付股息	(75,440)	(73,936)
已付非控股權益股息	(1,215)	(2,566)
融資活動所得現金淨額	978,014	269,009
現金及現金等值增加淨額	971,558	68,461
於年初結存之現金及現金等值	1,694,761	1,607,906
匯率變動之影響	(2,576)	18,394
於年末結存之現金及現金等值	2,663,743	1,694,761
由以下代表：		
銀行結存及現金（附註30）	2,663,743	1,694,761

1. 一般事項

本公司為公眾上市公司，在百慕達註冊成立為獲豁免有限責任公司，其股份在聯交所上市，其直接控股公司為NLI，而最終控股公司為JCS。該兩間控股公司均為在百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址已在本年報之「公司資料」內作出披露。

綜合財務報表以港幣呈列，港幣亦為本公司之功能貨幣。

本公司為投資控股公司，而各主要附屬公司之業務刊載於附註43內。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已於本年度首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的下列新訂及經修訂香港財務報告準則

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂	投資實體
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具的更替及對沖會計的延續
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號	徵費

本年度採用新訂及經修訂之香港財務報告準則並未對本集團本年度及以往年度之財務業績及財務狀況，及／或該等財務報表所載之披露構成任何重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

本集團並無提早採用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	財務工具 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ³
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營業務權益的會計處理 ⁵
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	可接納的折舊及攤銷方法的澄清 ⁵
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 ⁴
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進 ⁶
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進 ⁴
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期的年度改進 ⁵
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 ⁵
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表內的權益法 ⁵
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 ⁵

1 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零一六年一月一日或之後開始首個年度香港財務報告準則財務報表生效

3 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

4 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

5 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

6 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，有限情況例外

除下文披露者外，董事預期應用該等修訂對本集團綜合財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入有關金融資產分類及計量之新規定。隨後於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號加入對金融負債之分類及計量及終止確認之規定，並於二零一三年進一步修訂加入一般會計對沖之新規定。於二零一四年頒佈的另一個經修訂版本的香港財務報告準則第9號包括了金融資產的減值規定及藉為若干簡單債務工具引入透過「按公平值列賬並於其他全面收益內處理」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第9號「金融工具」（續）

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 所有屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，目的是收取合約現金流量之業務模式內持有之債務投資，及合約現金流量僅為償還本金及尚未償還本金利息之債務投資，一般於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。目的皆以收集合同現金流量及銷售金融資產而達成且按其業務模式內持有的債務工具，及在合同條款中於指定日期而產生的現金流僅為支付尚未償還欠款的本金和利息，其計量乃按公允值計量且其變動計入其他全面收益中。所有其他債務投資及權益投資均於其後報告期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，以於其他全面收益呈列權益投資（並非持作買賣者）公平值之其後變動，只有股息收入一般於損益賬確認。
- 就計量指定為按公平值計入損益之金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定金融負債信貸風險變動導致該負債公平值變動之金額於其他全面收益呈列，除非在其他全面收益中確認該負債信貸風險變動之影響會導致或擴大損益之會計錯配，則作別論。金融負債信貸風險變動導致金融負債之公平值變動其後不會重新分類至損益表。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債公平值變動全部金額於損益表呈列。
- 就金融資產的減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等信貸虧損的預期變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。
- 新一般對沖會計法規定保留三類對沖會計法。然而，該會計法向可作對沖會計之交易類別引入更大靈活度，尤其是擴闊合資格作為對沖工具之工具類別及可作對沖會計之非金融項目之風險分部之類別。此外，效用測試已獲重整及取代「經濟關係」之原則，且毋須追溯評估對沖效用，亦已引入有關實體風險管理活動之披露規定。

董事預計，採納香港財務報告準則第9號不可能會對本集團金融資產及負債的呈報數額構成重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」

於二零一四年七月，香港財務報告準則第15號已頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生的收入入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋的收入確認指引。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收入金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收入的五個步驟：

- 步驟1：識別與客戶之合同
- 步驟2：識別合同內履行之責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：按合同內履行之責任分配交易價格
- 步驟5：當（或於）實體履行責任時確認收入

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時（或就此）確認收入，即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

董事預期應用香港財務報告準則第15號未來將對本集團綜合財務報表已呈報金額及相關披露資料構成重大影響。但完成對本集團表現詳細檢討前，對香港財務報告準則第15號的影響作出合理估計並不實際。

董事預計，採納其餘香港財務報告準則不可能會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

3. 主要會計政策

本綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及衍生金融工具以重估金額及公平值計量則除外，如以下載列之會計政策所闡述。歷史成本一般按貨物交易時代價之公平值計算。

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，本綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

公平值為市場參與者於計量日在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察或採用其他估值技巧估計。於估計資產或負債之公平值時，本集團會考慮資產或負債之特性，如市場參與者為資產或負債於計量日定價時可能考慮資產或負債之特性。於本綜合財務報表內計量及／或披露之公平值按此基準釐定，除非屬於香港財務報告準則第2號內之以股份基礎支付之交易、屬於香港會計準則第17號內之租賃交易及計量與公平值有些相似，但並非以公平值，如香港會計準則第2號內之可變現淨值或香港會計準則第36號內之使用值。

此外，就財務報告而言，根據可觀察公平值計量的輸入數據及公平值計量的輸入數據對其整體之重要性程度，公平值計量分為第一、二及三級，於下文有所說明：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日可得出之自相同資產或負債於活躍市場中所報之（未調整）價格；
- 第二級輸入數據乃根據與資產或負債相關的可觀察資料，除第一級所含報價以外，直接或間接獲得；及
- 第三級輸入數據乃自資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列下文。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其控制之實體及附屬公司之財務報表。倘屬以下情況，則本公司獲得控制權：

- 可對受投資方行使權力；
- 因參與受投資方之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制受投資方。

3. 主要會計政策（續）

綜合基準（續）

本集團於取得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收支，按自本集團取得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益表內。

損益及其他全面收益的各組成部分會歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此做法會導致非控股權益產生虧絀餘額。

附屬公司之財務報表於有需要情況下作出調整，以使其會計政策與本集團會計政策一致。

所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出及現金流（與本集團成員公司間之交易有關）均於綜合賬目時予以全數對銷。

本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動

本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動如並無導致本集團失去對附屬公司之控制權，將列作股權交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值將予調整，以反映彼等於附屬公司之有關權益變動。非控股權益之調整額與已付或已收代價公平值之差額直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去一間附屬公司之控制權時，盈虧於損益內確認，並按(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值總額與(ii)附屬公司之資產（包括商譽）及負債以及任何非控股權益之先前賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收益確認之有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬（即按適用香港財務報告準則之規定／許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益）。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港會計準則第39號，於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或（如適用）於初步確認時於聯營公司或合營企業之投資成本。

3. 主要會計政策（續）

於聯營公司之投資

聯營公司為本集團擁有重大影響力的實體。重大影響力乃參與受投資方財務及營運政策決策之權力，而非對該等政策擁有控制權或共同控制權。

聯營公司之業績與資產及負債，乃按權益會計法列入綜合財務報表，除非該項投資或其一部分分類為待售，在此情況下，乃根據香港財務報告準則第5號「待售非流動資產及已終止業務」入賬。根據權益法，於聯營公司之投資初步在綜合財務狀況表按成本確認，並於其後就確認本集團應佔聯營公司之損益及其他全面收益而作出調整。當本集團應佔一間聯營公司虧損等於或超出本集團於該聯營公司之權益時（包括任何實際上構成本集團於聯營公司投資淨值其中部份之長期權益），本集團會終止確認其應佔之進一步虧損。當本集團產生法定或推定責任或代表該聯營公司付款時，方會確認額外虧損。

於受投資方成為一家聯營公司當日，對聯營公司之投資採用權益法入賬。於收購一間聯營公司之投資時，投資成本超過本集團分佔該受投資方可識別資產及負債公平淨值之任何部分乃確認為商譽，並計入投資之賬面值。本集團所佔可識別資產及負債於重新評估後之公平淨值與投資成本之任何差額，會於收購投資期間即時於損益確認。

本集團應用香港會計準則第39號之規定，釐定是否需要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資之全部賬面值（包括商譽）會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產進行減值測試，方法是比較其可收回金額（即使用價值與公平值減出售成本之較高者）與其賬面值。任何已確認之減值虧損均構成該項投資之賬面值之一部份，有關減值虧損之任何撥回乃視該項投資之可收回金額其後增加之情況根據香港會計準則第36號確認。

3. 主要會計政策（續）

於聯營公司之投資（續）

當投資終止為聯營公司，或投資分類為待售當日起，本集團終止使用權益法。當本集團保留於前聯營公司之權益，且保留權益為金融資產時，則本集團於該日按公平值計量保留權益，而公平值則被視為其根據香港會計準則第39號首次確認時之公平值。聯營公司於終止使用權益法當日之賬面值與任何保留權益之公平值及任何自出售聯營公司部份權益之所得款項之差額計入釐定出售聯營公司之盈虧。此外，倘該聯營公司已直接出售相關資產或負債，則本集團可能須按相同基準將有關該聯營公司先前於其他全面收益中確認之所有金額入賬。因此，倘聯營公司先前於其他全面收益確認之盈虧重新分類至出售相關資產或負債之損益，則本集團於終止使用權益法時將盈虧由權益重新分類至損益（列作重新分類調整）。

當於聯營公司之投資成為於合營企業之投資時，本集團繼續使用權益法。於發生該等擁有權權益變動時，不會對公平值進行重新計量。

當本集團減少其於聯營公司之擁有權權益，惟本集團繼續使用權益法時，而倘該盈虧將於出售相關資產或負債時重新分類至損益之情況下，本集團會將先前就減少擁有權權益於其他全面收益中確認之盈虧之部份重新分類至損益。

倘一間集團公司與本集團聯營公司交易，與該聯營公司交易所產生之損益只會在有關聯營公司之權益與本集團無關之情況下，才會在本集團之綜合財務報表確認。

收益確認

收益按所收取或應收取代價之公平值計量。收益已就估計客戶退貨、回扣及其他類似津貼作出扣減。

日常業務過程中銷售物業之收益於各相關物業經已竣工，並交付予買方時確認入賬。於達成收益確認條件前從買方獲得之按金及分期付款項於綜合財務狀況表之銷售按金項內。

酒店營運及提供其他服務之收入乃於提供服務完畢時確認。

在經濟利益可能流入本集團及收入金額能夠可靠地計量之情況下，金融資產之利息收入會確認入賬。利息收入按時間基準，並參考未償還本金額及適用之實際利率（即於初步確認時按金融資產之預期年期實際折現估計未來現金收入至其賬面淨值之比率）計算。

本集團對確認經營租賃之會計政策，載於以下租賃會計政策。

3. 主要會計政策（續）

投資物業

投資物業指為收取租金及／或資本增值而持有之物業。投資物業最初按成本（包括任何直接應佔開支）計量。於初次確認後，投資物業按公平值計量。於經營租賃下持作賺取租金或資本增值目的之本集團所有物業權益均入賬列為投資物業及採用公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

倘一項投資物業因用途有變（即開始由業主自用）而轉撥為物業、機器及設備，則該物業賬面值與轉撥日期之公平值之差額在損益中確認。用途出現改變後，該物業將按視作成本入賬（等於轉撥日期之公平值減其後累計折舊及累計減值虧損）。

投資物業於出售後或在投資物業永久不再使用或預期出售時不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生之任何盈虧（按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算）於終止確認期間在損益內入賬。

物業、機器及設備

持有用於提供服務或用作行政用途之租賃土地及樓宇以及除陶器、器具及布料製品以外之其他物業、機器及設備，乃按成本減去其後之累積折舊及累積減值虧損（如有）於綜合財務狀況表列賬。

除陶器、器具及布料製品外，折舊須被確認從而以直線法撇銷物業、機器及設備項目之成本扣除剩餘價值，再以估計可使用年期之數額攤分。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於各呈報期末進行審閱，估計變動之影響按無追溯之基準入賬。

陶器、器具及布料製品所產生之初次開支會資本化，而不會就此計提折舊。其後更換該等項目之成本會在發生時在損益內確認。

若物業、機器及設備項目因其用途有所改變（業主終止佔用）而轉撥為投資物業，則該項目於轉撥當日之賬面值與公平值之差額於其他全面收益確認，並於物業重估儲備累計。於資產出售或報廢後，有關重估儲備將直接轉撥至保留溢利。

當出售時或當繼續使用資產預期不會產生任何未來經濟利益時，物業、機器及設備項目撇除確認。處置或報廢一項物業、機器及設備產生的損益，應按銷售收入與該資產賬面金額之間的差額予以確定，並計入損益。

3. 主要會計政策（續）

發展中物業

就持作用於提供服務或行政用途之發展中樓宇而言，若租賃土地分類為經營租約，則於建築期間，預付租賃款項之攤銷撥備列為在建樓宇之成本一部份。在建樓宇乃按成本減任何已識別減值虧損列賬。成本包括發展成本，當中包括於發展期內已資本化之應佔借貸成本、預付租賃款項及直接應佔成本。樓宇於可供使用時（達致管理層擬定方式之營運所需條件）開始計算折舊。

完成發展後，當有意於日常業務過程中出售租賃土地時，租賃土地部份計入該等物業之賬面值，並分類為流動資產。

持作發展物業

持作發展物業指收購於持作未來發展土地之租賃權益之代價及其他直接成本。

持作發展物業按成本列賬，並根據相關租約直至開始發展之年期按直線法攤銷至損益內，於完成發展後，根據管理層使用該等物業之意向，將該等物業之剩餘賬面值轉撥入適當類別。

存貨

待售物業

於日常業務過程中待售之已落成物業以成本與可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值乃參考估計售價減銷售開支釐定。

完成發展後，有意出售之持作發展物業或發展中物業以成本與可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值乃參考估計售價減完成發展之預計成本及推銷及銷售已落成物業所產生之成本釐定。

物業成本包括發展應佔之土地成本、發展成本及其他直接成本，以及於發展期間資本化及將有關物業達至其現有狀況所產生之借貸成本。

其他存貨

其他存貨（包括食品及飲料）以成本與可變現淨值之較低者列賬。成本按加權平均法計算。

3. 主要會計政策（續）

資產減值

於呈報期末，本集團審核其資產之賬面值，釐定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。如有此種跡象，則對該資產之可收回金額予以估計，從而釐定減值虧損之程度（如有）。倘資產之可收回金額估計較其賬面值少，則該資產之賬面值須減至其可收回金額，而減值虧損隨即於損益內確認。

可收回金額指公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，採用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，該貼現率反映目前貨幣時間值之市場評估及與未經調整未來現金流量估計之資產有關之特定風險。

倘其後減值虧損撥回，則會將資產之賬面值調高至經修訂之估計可收回金額，惟已增加之賬面值不得超過假設資產於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回隨即於損益內確認。

金融工具

當一間集團公司成為金融工具合約條文之訂約方時，金融資產及金融負債將確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債（透過損益按公平值列賬之金融資產或金融負債除外）直接應佔之交易成本於初步確認時，計入金融資產或金融負債之公平值內或自當中扣除（如適用）。

金融資產

本集團之金融資產分類為貸款及應收款項或可供出售（「可供出售」）之金融資產。該分類取決於金融資產之性質及用途，並於初步確認時釐定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產，且並無在活躍市場報價。於初次確認後，貸款及應收款項（包括應收貸款、應收票據、其他應收款項、應收貿易款項、應收非控股權益款項、銀行存款及現金）採用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量。

3. 主要會計政策（續）

金融工具（續）

金融資產（續）

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為可供出售或並無分類為(a)貸款及應收款項，(b)持作到期投資或(c)透過損益按公平值列賬金融資產之非衍生工具。

本集團所持分類為可供出售金融資產且於活躍市場買賣之股本證券於報告期終按公平值計量。可供出售金融資產賬面值變動於其他全面收益確認及於投資重估儲備累計。投資被出售或釐定減值時，過往於投資重估儲備累計之盈利或虧損重新分類至損益（參見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

當本集團收取股息之權利確立，可供出售之權益投資之股息於損益內確認。

就於活躍市場並無報價及其公平值無法可靠計量之可供出售股本投資，以及與其有關連且必須以交付該等無報價股本投資之方式結算之衍生工具而言，須於各報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量（參見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃於初次確認時將估計日後現金收入（包括所有已支付或所收取構成整體實際利率之費用、交易成本及其他溢價或折讓）按債務工具之預期年限，或較短期間（倘合適）準確折現至賬面淨值之利率。

利息收入按實際利率基準確認。

3. 主要會計政策（續）

金融工具（續）

金融資產（續）

金融資產減值

金融資產於各呈報期末評估減值指標。倘有客觀證據證明於初次確認金融資產後有一項或多項事件發生，導致金融資產之估計未來現金流量受到影響，則金融資產視為減值。

對可供出售股權投資，如該證券的公平價值顯著或持續下降至低於其成本，可被視為需要減值的客觀證據。

對所有其他金融資產，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對方之重大財務困難；或
- 拖欠或欠缺利息及本金付款等違約行為；或
- 借方有可能將陷入破產或財政重組；或
- 因金融危機導致該金融資產失去活躍市場。

評定為未個別出現減值之金融資產將於其後一併進行減值評估。應收款項組合之減值客觀證據可包括本集團過往收款記錄以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動（與應收款項未能償還之情況有關）。

就按已攤銷成本列賬的金融資產而言，所確認減值虧損的金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計日後現金流量現值之間的差額。

就按成本列賬的金融資產而言，減值虧損的金額按資產賬面值與按類似金融資產當時市場回報率貼現的估計日後現金流量現值之間的差額計量。有關減值虧損將不會於後續年度撥回（見下文會計政策）。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣除，惟應收貸款、其他應收款項及應收貿易款項除外，應收貸款、其他應收款項及應收貿易款項之賬面值會透過使用撥備賬目作出扣減。撥備賬目內之賬面值變動會於損益內確認。當應收款項被視為不可收回時，將於撥備賬目內撇銷。如之前已撇銷之款項於其後收回，將計入損益內。

倘可供出售金融資產被認為將予減值，則先前於其他全面收益確認之累計盈利或虧損獲重新分類至當期損益。

3. 主要會計政策（續）

金融工具（續）

金融資產（續）

金融資產減值（續）

就按已攤銷成本列賬的金融資產而言，倘減值虧損額於隨後期間減少，而有關減少與確認減值虧損後發生之事件客觀上有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益撥回，惟該資產於減值撥回當日之賬面值不得超過倘未確認減值時之已攤銷成本。

就可供出售股本證券而言，先前於損益確認之減值虧損不會透過損益撥回。於減值虧損後，公平值的任何增長於其他全面收益確認，並於投資重估儲備項下累積。

金融負債及股本工具

債務及集團公司發行之股本工具乃根據合約安排內容及金融負債與股本工具之釋義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具乃任何可證明實體於扣除其所有負債後餘下之資產權益之任何合約。由本集團發行之股本工具按收取之款項扣除直接發行成本入賬。

金融負債

金融負債（包括應付款項、應付非控股權益之款項及銀行借貸）其後以實際利率法按攤銷成本計算。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及按有關期間分攤利息支出之方法。實際利率乃於初次確認時將估計日後現金付款（包括所有已支付或所收取構成整體實際利率之費用、交易成本及其他溢價或折讓）按金融負債之預期年限，或較短期間（倘合適）準確折現至賬面淨值之利率。

利息支出按實際利率基準確認。

3. 主要會計政策（續）

金融工具（續）

衍生金融工具

衍生工具初步按公平值，於訂立衍生工具合約日期確認，其後於呈報期末按其公平值重新計量。除衍生工具被指定及作為有效對沖工具情況下於損益確認之時間會視乎對沖關係之性質外，所得收益或虧損即時於損益內確認。

倘衍生工具符合衍生工具之定義及其風險及特徵與主合約並非密切關連，而主合約並非透過損益按公平值列賬計量，嵌入非衍生主合約之衍生工具則被視為獨立衍生工具。

金融擔保負債

已就本集團為物業購買方提供的金融擔保確認金融擔保負債。金融擔保負債首先按公允價值加作出相關金融擔保負債直接產生的交易成本確認。於首次確認後，該等合同按履行現有責任所需開支的最佳估計現值與首次確認金額減累計攤銷的較高者計量。

金融擔保負債僅當合同列明的責任解除或註銷或屆滿時方可終止確認。

終止確認

本集團僅當從資產收取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產予以轉讓及本集團已轉讓資產擁有權之近乎所有風險及回報予另一實體時，終止確認金融資產。

當一項金融資產被全部終止確認，資產之賬面值與已收及應收代價以及過往於其他全面收益確認及於權益累計之累積盈虧之總額間之差額乃於損益內確認。

當且僅當本集團之債務獲解除、取消或屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益內確認。

會籍

於初次確認時，會籍按成本確認。無確定使用年期之會籍其後按成本減任何其後產生之累積減值虧損列賬。

由終止確認會籍而產生之盈虧按出售所得款項淨額與資產賬面值兩者之差額計量，當資產終止確認時，於綜合損益表內確認。

3. 主要會計政策（續）

租約

當租約之條款實質上將所有權所產生之絕大部份風險及回報轉移至承租人時，該等租約被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

本集團作為出租人

租金於相關租期內按直線法確認。倘訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，該等優惠作為負債確認。優惠整體利益以直線法沖減租金開支。然而如另有系統性基準較時間性模式更具代表性，租賃資產之經濟效益據此被消耗除外。

本集團作為承租人

經營租約之應付租金於租約期間按直線法確認為開支，惟另有系統基準更能代表租賃資產消耗經濟利益之時間模式除外。

租賃土地及樓宇

倘租約包括土地及樓宇部份，則本集團會基於有關各部份擁有權之絕大部份風險及回報是否轉讓予本集團之評定，獨立評估各部份作為融資或經營租約之分類，除非兩個部份均為經營租約，則整份租約分類為經營租約。具體而言，最低租賃付款（包括任何一次過預付款）按租約開始時土地及樓宇部份之租賃權益的相對公平值比例於土地與樓宇部份間分配。

倘租賃付款能夠可靠分配，則列為經營租約之租賃土地權益於綜合財務狀況表呈列為「預付租賃款項」，並按直線基準於租期內進行攤銷，惟分類為並以公平值模式列作投資物業者除外。

借貸成本

因收購、建造或生產合資格資產（即需相當長時間方可用作擬定用途或銷售之資產）之直接應佔借貸成本，將計入該等資產中，直至資產已大致上可用作擬定用途或銷售。

所有其他借貸成本均於發生期間於損益內確認。

3. 主要會計政策（續）

外幣

編製各個別集團公司之財務報表時，以該公司功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易乃按交易日期當時匯率確認。於各呈報期末，以外幣列值之貨幣項目以該日之匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日匯率重新換算。以外幣過往成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

貨幣項目之匯兌差額會於產生期間內於損益確認，惟應收或應付一項無計劃結算且出現結算之可能性亦不大之海外業務之貨幣項目匯兌差額（其因而構成海外業務投資淨額之一部份）除外，該匯兌差額並初步於其他全面收入確認及於償還貨幣項目時由權益重新分類至損益。

就呈報綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按各呈報期末之現行匯率換算為本集團之呈報貨幣（即港幣）。該等海外業務之收入及開支則按年內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波動，而在此情況下，將採用交易當日之現行匯率。所產生之匯兌差額（如有）乃於其他全面收益確認及累積至權益之匯兌儲備項下（歸屬於非控股權益（如適用））。

本公司以股份為基礎支付之款項

向僱員及提供類似服務的其他人士支付按股本結算以股份為基礎支付之款項乃以股權工具於授出日期的公平值計量。有關釐定以股份為基礎股本結算交易之公平值詳情披露於附註39。

於按股本結算以股份為基礎支付之款項授出日期釐定之公平值會於歸屬期內根據本集團對將會最終歸屬之股權工具之估計，按直線法支銷，而股本相應增加。

於各呈報期末，本集團修訂其預期終將歸屬之股本工具數目之估計。於歸屬期間修訂原來估計（如有）所產生之影響於損益內確認，並對購股權儲備作出相應調整。

於購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之數額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未獲行使，則過往於購股權儲備中確認之數額將轉撥至保留溢利。

倘信託人從公開市場購入本公司股份，以根據股份獎勵計劃授予承授人，則已付代價（包括任何直接應佔成本）乃從權益中扣除，而於相關股份轉讓予承授人時，購買成本較獎勵股份之公平值之不足／超出金額則計入保留溢利／從保留溢利中扣除。

3. 主要會計政策（續）

退休福利費用

向定額供款退休福利計劃（包括國營退休福利計劃及強制性公積金計劃）支付之款項在僱員提供服務而有權獲得有關供款時列作開支。

稅項

所得稅支出指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表中所呈報之「除稅前溢利」不同，原因是於其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目與從未課稅或扣稅之項目之差別。本集團之即期稅項負債按於呈報期末前已頒佈或實際上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項以綜合財務報表中之資產及負債賬面值與計算應課稅溢利之相應稅基之臨時差額確認入賬。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產通常會就所有可扣稅臨時差額按可能出現可利用該等臨時差額扣稅之應課稅溢利時確認。倘於一項交易中，因業務合併以外原因初次確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。此外，倘於商譽初始確認時產生臨時差額則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃按附屬公司投資相關之應課稅臨時差額而確認，惟倘本集團可控制臨時差額之撥回及臨時差額於可見將來可能不會撥回之情況則除外。因與該等投資相關之可扣稅臨時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用臨時差額之利益且預計於可見將來可撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於呈報期末作出檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產時作出調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率（以呈報期末前已頒佈或實際上已頒佈之稅率（及稅法）為基準）計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團預期於呈報期末，對收回或償還其資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務結果。

為計量以公平值模式計算之投資物業之遞延稅項負債，有關物業之賬面值乃假設可全部透過出售而收回，除非此項假設被駁回。倘該投資物業可以折舊並以特定商業模式持有，而有關模式之目的是隨時間流逝而非透過出售耗用該投資物業所包含之絕大部份經濟利益，則此項假設被駁回。

3. 主要會計政策（續）

稅項（續）

即期及遞延稅項於損益內確認，惟倘與在其他全面收益確認或直接在權益中確認之項目有關，則在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘即期稅項或遞延稅項乃由於初次列賬一項業務合併而產生，則稅務影響計入該業務合併之會計處理。

4. 重要會計判斷及不確定估計之主要來源

於應用附註3所載之本集團會計政策時，董事須就從其他來源並非顯而易見之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及認為屬相關之其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘若會計估計修訂只影響修訂估計之期間，則有關修訂會在該期間確認；倘若有關修訂既影響當期，亦影響未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策時所作之重要判斷

以下乃管理層於應用本集團會計政策過程中所作對綜合財務報表確認之數額構成最重大影響之重要判斷，惟涉及估計者除外（另於下文單獨論述）。

遞延稅項

就計量以公平值模式計算之投資物業產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已確定本集團位於香港之投資物業之商業模式目的是透過出售而非隨時間流逝實現該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益，而位於中國及澳洲之投資物業之商業模式目的則是隨時間流逝而非出售實現該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益。然而，就位於香港之物業而言，透過出售全部收回投資物業之賬面值之假定並不被駁回。因此，由於本集團出售相關投資物業時毋須繳納任何所得稅，本集團並無就位於香港之投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項。就本集團位於中國及澳洲之投資物業而言，透過出售全數收回賬面值之假定已被駁回，故已根據相關稅務規則就公平值之變動確認遞延稅項。

4. 重要會計判斷及不確定估計之主要來源（續）

估計不確定性之主要來源

於呈報期末，對下一財政年度之資產及負債賬面值造成重大調整風險而涉及未來之主要假設及不確定估計之其他主要來源論述如下。

所得稅

由於無法估計將來之溢利來源，因此不大可能取得應課稅溢利，故並無為港幣138,159,000元（二零一三年：港幣82,094,000元）之稅項虧損確認遞延稅項資產。變現遞延稅項資產主要視乎日後是否有足夠溢利或應課稅臨時差額。倘實際產生之未來溢利多於預期，則可能須額外確認遞延稅項資產，並於其產生期間之綜合損益表中確認。

投資物業之公平值

賬面值為港幣10,546,169,000元（二零一三年：港幣9,952,179,000元）之投資物業乃按獨立專業估值師進行之估值以公平值呈報。估值師已根據涉及市場狀況之若干假設之估值方法釐定公平值。在依賴估值報告或作出彼等之估值時，董事已作出判斷且信納估值方法能反映市場現狀。

物業、機器及設備之減值

本集團每年檢討酒店樓宇根據使用價值釐定之可收回金額，以確定總賬面值為港幣686,105,000元（二零一三年：港幣706,112,000元）之酒店物業是否有任何減值跡象。計算使用價值時須估計酒店經營折現現金流量產生之未來溢利以計算資產現值。如實際未來現金流量低於預期，則會產生重大減值虧損。

發展物業估值

本集團每年根據可比較位置之物業之當前市價釐定持作發展物業之可收回金額，以檢討總賬面值為港幣1,248,432,000元（二零一三年：港幣1,350,813,000元）之物業是否有任何減值跡象。如物業之可收回金額低於賬面值，則可能須就減值虧損作出重大調整。

待售物業估值

管理層對待售物業之總賬面值港幣1,515,738,000元（二零一三年：港幣1,178,368,000元）之估計乃基於該等物業之估計可變現淨值作出，涉及（其中包括）各待售物業近期成交價之全面分析、可比較標準及位置之物業之當前市價、完成發展之估計成本（如適用）及基於現有市場數據及統計之未來銷售預測。倘待售物業之實際可變現淨值因市況發生變化及／或預算發展成本出現重大變動而（多於）少於預期，可能就（撥回）撇減待售物業進行重大調整。

4. 重要會計判斷及不確定估計之主要來源 (續)

估計不確定性之主要來源 (續)

其他應收款項之減值

於釐定港幣391,173,000元(二零一三年:港幣384,794,000元)之其他應收款項(與若干幅土地產生之成本有關,詳情見附註25)之賬面值是否出現任何減值虧損時,本集團於估計未來現金流量時會考慮客觀證據。如實際未來現金流量少於預期,則可能產生重大減值虧損(按有關資產之賬面值與估計未來現金流量之現值兩者間之差額計量)。

5. 資本風險管理

本集團管理其資本,以確保本集團之公司將可持續經營,同時透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。本集團維持上年度之總體策略不變。

本集團資本架構由債務淨額(包括銀行借貸扣除銀行存款、銀行結存及現金)以及本公司股東應佔權益(包括已發行股本、保留溢利及儲備)組成。

董事定期檢討資本架構,並維持較低的資產負債水平。於呈報期末,本集團之債務淨額佔物業(包括投資物業、計入物業、機器及設備之物業、持作發展物業及待售物業)之賬面值百分比如下:

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
銀行借貸	4,212,091	3,221,300
受限制銀行存款	(6,338)	(6,360)
銀行結存及現金	(3,007,591)	(2,150,101)
債務淨額	1,198,162	1,064,839
物業賬面總值	14,256,163	13,455,007
債務淨額佔物業賬面值百分比	8.4%	7.9%

6. 分部資料

就資源分配及評估分部表現方面而向執行董事(即主要營運決策者)報告之資料主要關於物業發展、物業投資及酒店營運。概無由主要營運決策者識別之經營分部已合併計入本集團之可呈報分部。

年內,本集團之物業投資業務於香港、中國及澳洲進行;物業發展業務於香港及中國進行;而酒店營運於香港進行。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

以下為本集團之收益及業績按可呈報分部所作之分析：

分部收益及業績

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	撤銷 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
對外銷售	520	405,014	262,987	-	668,521
分部間銷售	-	-	-	-	-
總額	520	405,014	262,987	-	668,521
分部業績					
分部(虧損)溢利	(77,958)	949,591	85,774		957,407
利息收入					26,410
企業收入減開支					(126,711)
融資成本					(107,173)
除稅前溢利					749,933

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	撤銷 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
對外銷售	235,465	392,342	256,377	-	884,184
分部間銷售	-	498	-	(498)	-
總額	235,465	392,840	256,377	(498)	884,184
分部業績					
分部溢利	71,639	623,315	56,994		751,948
利息收入					29,123
企業收入減開支					(117,490)
應佔聯營公司業績					27,886
融資成本					(91,159)
除稅前溢利					600,308

分部間銷售乃按共同協定條款計算。

本集團並無就主要營運決策者對資源分配及表現評估而將利息收入、企業收入減開支、應佔聯營公司之業績以及融資成本分配至獨立可呈報分部之損益內。

編製可呈報分部資料所採納之會計政策與附註3所述本集團會計政策相同。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

其他分部損益資料

以下費用(收入)已包括在計算分部損益中：

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	未經分配 港幣千元	綜合 港幣千元
攤銷及折舊					
— 持作發展物業	23,298	-	-	-	23,298
— 物業、機器及設備之折舊	1,667	12,100	24,779	-	38,546
投資物業公平值變動	-	(616,314)	-	-	(616,314)
其他應收款項之公平值調整	(7,636)	-	-	-	(7,636)
物業、機器及設備之出售虧損	-	3,170	-	-	3,170

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	未經分配 港幣千元	綜合 港幣千元
攤銷及折舊					
— 持作發展物業	24,124	-	-	-	24,124
— 物業、機器及設備之折舊	1,764	3,018	44,287	9,836	58,905
投資物業公平值變動	-	(277,219)	-	-	(277,219)
其他應收款項之公平值調整	(7,435)	-	-	-	(7,435)
物業、機器及設備之出售虧損(收益)	47	(5)	-	-	42

6. 分部資料 (續)

地域資料

於兩個呈列年度，本集團於三個主要地域營運，分別為香港（原駐地）、中國及澳洲。

本集團按物業之地理位置呈列來自對外客戶之收益詳情如下。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
香港	508,224	724,012
中國	141,652	140,764
澳洲	18,645	19,408
	668,521	884,184

兩個年度概無任何單一客戶之貢獻超過本集團總收益10%。

本集團按地理位置呈列之非流動資產（不包括金融資產）之資料詳情如下。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
香港	8,864,425	8,347,217
中國	3,749,641	3,791,900
澳洲	173,584	197,515
	12,787,650	12,336,632

由於毋須就資源分配及表現評估向主要營運決策者呈報有關分部資產及負債資料，因此並無呈列該等資料。

7. 收益

本集團來自主要業務的收益分析如下。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
物業銷售	520	235,465
投資物業租金	405,014	392,342
酒店營運	262,987	256,377
	668,521	884,184

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

8. 其他收入

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
其他收入包括：		
其他應收款項之公平值調整	7,636	7,435
匯兌收益淨額	-	5,080
暫時出租之待售物業之租金收入	4,638	4,230

9. 物業及相關成本

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已售物業成本	615	98,369
銷售及營銷開支	21,192	6,472
投資物業之直接營運支出	51,694	50,188
	73,501	155,029

10. 其他開支

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
其他開支包括：		
酒店營運開支	67,406	63,625
法律及專業費用	10,518	9,435
匯兌虧損淨額	525	-

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

11. 融資成本

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
下列各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	71,731	50,930
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	36,642	37,427
	108,373	88,357
減：撥作物業發展項目之款項	(10,442)	(4,676)
	97,931	83,681
前端費用	5,423	4,005
其他費用	3,819	3,473
	107,173	91,159

12. 除稅前溢利

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除稅前溢利已扣除（計入）：		
核數師酬金	4,454	4,455
以股份為基礎之開支		
— 購股權	5,631	12,487
折舊及攤銷	62,256	83,357
減：撥作物業發展項目之款項	(412)	(328)
	61,844	83,029
出售物業、機器及設備虧損	3,170	42
投資物業之租金收入總額	(405,014)	(392,342)
減：直接營運開支	51,694	50,188
租金收入淨額	(353,320)	(342,154)
二按貸款之利息收入	(328)	(418)
銀行存款收取之利息	(26,082)	(28,249)
其他利息收入	-	(456)
	(26,410)	(29,123)
衍生金融工具之公平值變動	(1,142)	(776)

13. 所得稅支出

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	37,912	51,196
中國企業所得稅	11,809	11,232
其他司法權區	2,638	192
	52,359	62,620
以往年度超額撥備		
香港利得稅	(100)	(10,451)
遞延稅項		
— 本年度	19,763	23,305
— 以往年度超額撥備	(25,676)	-
	(5,913)	23,305
	46,346	75,474

香港利得稅乃按於該兩個年度之估計應課稅溢利16.5%計算。

於中國及其他司法權區產生之所得稅乃按相關司法權區之現行稅率計算。

遞延稅項詳情載於附註35內。

本年度所得稅支出可與於綜合損益表之除稅前溢利對賬如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除稅前溢利	749,933	600,308
按本地所得稅率16.5%計算之稅項	123,739	99,051
應佔聯營公司業績之稅務影響	-	(4,601)
計算稅項時不獲扣減之支出之稅務影響	33,232	32,610
計算稅項時不用課稅之收入之稅務影響	(103,765)	(47,217)
未確認稅項虧損之稅務影響	9,333	2,661
未確認可獲扣減臨時差額之稅務影響	-	224
動用早前未確認之稅項虧損	(317)	(10,900)
於其他司法權區之預扣稅	-	125
於其他司法權區營運之附屬公司之不同稅率之影響	10,866	11,598
以往年度超額撥備	(25,776)	(10,451)
其他	(966)	2,374
本年度所得稅支出	46,346	75,474

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

14. 董事酬金

本年度已付或應付各董事之酬金如下：

	呂榮梓 先生 港幣千元	呂榮旭 先生 港幣千元	呂聯勤 先生 港幣千元	呂聯樸 先生 港幣千元	林成泰 先生 港幣千元	顏以福 先生 港幣千元	梁學濂 先生 港幣千元	鍾沛林 先生 港幣千元	總計 港幣千元
二零一四年									
袍金	276	20	221	276	221	200	250	250	1,714
其他酬金									
薪金及其他福利	6,000	960	3,300	3,300	2,040	-	-	-	15,600
酌情及表現獎金 (下文附註)	21,930	380	1,828	1,828	1,200	-	-	-	27,166
退休金計劃供款	906	144	413	419	306	-	-	-	2,188
以股份為基礎之開支	840	168	840	840	840	84	84	84	3,780
酬金總額	29,952	1,672	6,602	6,663	4,607	284	334	334	50,448
二零一三年									
袍金	264	20	20	264	20	200	250	250	1,288
其他酬金									
薪金及其他福利	6,000	960	2,910	2,910	1,920	-	-	-	14,700
酌情及表現獎金 (下文附註)	17,567	350	1,464	1,464	1,000	-	-	-	21,845
退休金計劃供款	924	144	364	388	288	-	-	-	2,108
以股份為基礎之開支	1,875	375	1,875	1,875	1,875	187	187	187	8,436
酬金總額	26,630	1,849	6,633	6,901	5,103	387	437	437	48,377

附註：

授予呂榮梓、呂聯勤及呂聯樸諸位先生之酌情及表現獎金乃根據彼等對本集團之貢獻而釐定，並根據本公司股東應佔除稅前溢利計算。呂榮旭及林成泰諸位先生之酬金乃根據本集團之業績及彼等之個人表現而釐定。

15. 僱員薪酬

本集團最高薪酬五位人士當中，四位（二零一三年：四位）為董事，其酬金已於附註14內披露。另外一位（二零一三年：一位）人士於本年度服務於本集團而獲得之薪酬為港幣4,785,000元（二零一三年：港幣4,457,000元），包括薪金及其他福利港幣4,336,000元（二零一三年：港幣4,035,000元）、退休金計劃供款港幣133,000元（二零一三年：港幣122,000元）以及酌情及表現獎金港幣316,000元（二零一三年：港幣300,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

16. 股息

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零一四年中期股息－每股5港仙 (二零一三年：二零一三年中期股息－5港仙)	34,460	33,618
二零一三年末期股息－每股6港仙 (二零一三年：二零一二年末期股息－6港仙)	40,980	40,318
	75,440	73,936
建議二零一四年末期股息： 每股6港仙(二零一三年：6港仙)	41,484	40,509

董事已建議末期股息每股6港仙(二零一三年：6港仙)，惟須待股東於即將召開之股東週年大會批准。

17. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄後盈利乃根據以下數據計算：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司股東應佔本年度溢利	684,462	510,090

	股份數目	
	二零一四年	二零一三年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	683,757,101	672,145,397
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	7,706,945	11,424,870
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	691,464,046	683,570,267

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

17. 每股盈利（續）

為評估本集團之表現，董事認為在計算「本公司股東應佔經調整溢利」時，本年度溢利應就於損益內確認之投資物業公平值變動及相關遞延稅項作出調整。經調整溢利之對賬如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
在綜合損益表列賬之本公司股東應佔本年度溢利	684,462	510,090
投資物業公平值變動	(616,314)	(277,219)
有關之遞延稅項	17,588	18,774
非控股權益應佔	16,990	7,627
本公司股東應佔經調整溢利	102,726	259,272
未計投資物業公平值變動（已扣除遞延稅項）之每股盈利		
基本	15.0港仙	38.6港仙
攤薄	14.9港仙	37.9港仙

計算截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度之每股經調整基本及攤薄後盈利所使用之分母與上文所詳述者相同。

18. 投資物業

	香港		中國		澳洲	總額 港幣千元
	長期契約 港幣千元	中期契約 港幣千元	長期契約 港幣千元	中期契約 港幣千元	中期契約 港幣千元	
於二零一三年一月一日	-	7,160,300	1,957,123	269,969	225,323	9,612,715
增加	9,934	-	-	-	-	9,934
公平值變動	(1,834)	204,200	59,411	17,673	(2,231)	277,219
自物業、機器及設備重 新分類（附註19）	-	-	-	12,990	-	12,990
匯兌調整	-	-	62,131	8,821	(31,631)	39,321
於二零一三年十二月三十一日	8,100	7,364,500	2,078,665	309,453	191,461	9,952,179
公平值變動	500	548,200	62,222	7,484	(2,092)	616,314
物業公平值從長期租約重新 分類至中期租約	-	-	(2,134,131)	2,134,131	-	-
自物業、機器及設備重新 分類（附註19）	-	-	-	4,766	-	4,766
重新分類至物業、機器及 設備（附註19）	-	-	-	(3,506)	-	(3,506)
匯兌調整	-	-	(6,756)	(1,043)	(15,785)	(23,584)
於二零一四年十二月三十一日	8,600	7,912,700	-	2,451,285	173,584	10,546,169

18. 投資物業（續）

本集團所有於經營租賃項下持有之物業權益以獲得租金及／或資本增值為目的。該等物業按公平值模式計量，並以投資物業分類及列賬。

於估計投資物業之公平值時，本集團會盡可能採用市場可觀察數據。本集團聘請第三方合資格估值師對本集團投資物業進行估值。於呈報期末，本集團與合資格外聘估值師緊密合作，以確立並釐定適當的估值方法及輸入數據的模式。

本集團於香港及中國之投資物業於二零一四年十二月三十一日之總賬面值為港幣**10,372,585,000**元（二零一三年：港幣**9,760,718,000**元），其公平值乃由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）按於該日執行之估值基準進行估值，而於二零一四年十二月三十一日賬面值為港幣**173,584,000**元（二零一三年：港幣**191,461,000**元）之澳洲投資物業之公平值則由**CBRE Valuations Pty Limited**（「**CBRE**」）按於該日執行之估值基準進行估值。

第一太平戴維斯及**CBRE**均為與本集團並無關連之獨立專業估值師。第一太平戴維斯為香港測量師學會認可的一間特許測量師企業及**CBRE**為澳洲物業學會認可的一間註冊估值師公司。兩間公司均擁有合適資歷及近期評估相關地區物業之經驗。

估值乃經參考市場證明之交易價格或透過資本化未來租金而釐定，而未來租金則參考相關市場之可比較租金估算。於估值時（屬於公平值級別第三級），所有可租賃單位之市場租金及類似物業之市場租金乃參考本集團已就可租賃單位實現之租金及附近類似物業之租金而釐定。資本化率乃參考估值師所觀察之當地類似物業之收益率而釐定，並就估值師所瞭解有關物業之特有因素而作出調整。所用之估值方法於過往年度並無變動。

在估計物業之公平值時，物業之最高及最好使用為當前之使用情況。

根據收入資本化法，為投資物業進行估值時所採用之主要輸入數據為使用資本化之比率及單位之月租。採用之資本化比率稍微上升將導致投資物業之公平值計量顯著減少，反之亦然。單位月租越高，公平值亦越高，反之亦然。

18. 投資物業（續）

根據收入資本化法之顯著不可觀察輸入數據詳情如下：

物業類別	資本化比率	
	二零一四年	二零一三年
位於香港之辦公室單位及商店	每年 3.6%至3.75%	每年3.75%
位於香港之停車位	每年 5.25%	每年5.5%
位於中國之商店	每年 6.75%至9.0%	每年6.75%至9.0%
位於中國之辦公室單位	每年 6.0%至6.5%	每年6.0%至6.5%
位於澳洲之其他物業	每年 10.3%至10.8%	每年10.0%至10.5%

位於香港之住宅單位及位於中國之停車位以直接比較法進行估值，市場單位價格為主要輸入數據之一。市場單位價格越高，公平值也越高，反之亦然。香港住宅單位採納之市場單位價格為每平方尺港幣12,000元至港幣21,000元（二零一三年：港幣11,600元至港幣19,900元），而中國停車位採納之市場單位價格為每車位人民幣110,000元至人民幣170,000元（二零一三年：人民幣115,000元至人民幣150,000元）。

於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，處於公平值級別第三級之本公司投資物業詳情如下：

	於以下年度之公平值	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
位於香港之商用物業	7,907,000	7,359,000
位於香港之住宅物業	14,300	13,600
位於中國之商用物業	2,451,285	2,388,118
位於澳洲之其他物業	173,584	191,461
	10,546,169	9,952,179

兩個呈列年度內並無第一級、第二級以及第三級之間的轉撥。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

19. 物業、機器及設備

	位於香港 之酒店 物業 港幣千元	位於 香港之 其他物業 港幣千元	位於 中國之 物業 港幣千元	機器及 設備 港幣千元	傢俬、 裝置及 設備 港幣千元	汽車 及 船舶 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	陶器、 器具及 布料製品 港幣千元	總額 港幣千元
成本									
於二零一三年一月一日	789,895	258,998	48,222	39,271	47,600	28,413	81,253	5,051	1,298,703
增加	-	-	-	5,809	3,970	804	805	-	11,388
出售	-	-	-	(118)	(7,472)	(1,170)	(1,795)	-	(10,555)
重新分類為投資物業(附註I)	-	-	(10,137)	-	-	-	-	-	(10,137)
匯兌調整	-	-	1,416	88	172	(1,719)	192	-	149
於二零一三年十二月三十一日	789,895	258,998	39,501	45,050	44,270	26,328	80,455	5,051	1,289,548
增加	-	-	-	511	2,420	724	551	-	4,206
出售	-	-	-	-	(462)	(12,313)	(1,329)	-	(14,104)
重新分類為投資物業(附註II)	-	-	(3,616)	-	-	-	-	-	(3,616)
自投資物業重新分類(附註III)	-	-	3,506	-	-	-	-	-	3,506
匯兌調整	-	-	(99)	(21)	81	(22)	(23)	-	(84)
於二零一四年十二月三十一日	789,895	258,998	39,292	45,540	46,309	14,717	79,654	5,051	1,279,456
折舊									
於二零一三年一月一日	63,776	21,491	2,139	13,181	36,262	15,876	64,303	-	217,028
本年度撥備	20,007	7,164	1,043	5,155	8,330	2,394	15,140	-	59,233
出售時對銷	-	-	-	(93)	(7,398)	(1,065)	(1,795)	-	(10,351)
重新分類為投資物業時對銷 (附註I)	-	-	(948)	-	-	-	-	-	(948)
匯兌調整	-	-	75	18	87	(774)	114	-	(480)
於二零一三年十二月三十一日	83,783	28,655	2,309	18,261	37,281	16,431	77,762	-	264,482
本年度撥備	20,007	7,164	903	5,368	2,660	1,811	1,045	-	38,958
出售時對銷	-	-	-	-	(425)	(6,403)	(1,196)	-	(8,024)
重新分類為投資物業時對銷 (附註II)	-	-	(444)	-	-	-	-	-	(444)
匯兌調整	-	-	(16)	(1)	(7)	46	(13)	-	9
於二零一四年十二月三十一日	103,790	35,819	2,752	23,628	39,509	11,885	77,598	-	294,981
賬面值									
於二零一四年十二月三十一日	686,105	223,179	36,540	21,912	6,800	2,832	2,056	5,051	984,475
於二零一三年十二月三十一日	706,112	230,343	37,192	26,789	6,989	9,897	2,693	5,051	1,025,066

19. 物業、機器及設備（續）

附註：

- I. 於二零一三年十二月三十一日，本集團將若干位於中國之物業之用途由業主自用改為投資物業。因此，該等物業相關部分之賬面淨值港幣9,189,000元由物業、機器及設備按其於轉撥日期之公平值港幣12,990,000元轉撥至投資物業，公平值乃由董事參考第一太平戴維斯於二零一三年十二月三十一日進行之估值而釐定。
- II. 於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團將若干位於中國之物業之用途由業主自用改為投資物業。因此，該等物業賬面淨值為港幣3,172,000元之相關部分由物業、機器及設備按其於轉撥日期之公平值港幣4,766,000元轉撥至投資物業，此公平值乃由董事參考第一太平戴維斯於二零一四年十二月三十一日進行之估值而釐定。
- III. 於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團將若干位於中國之物業之用途由投資物業改為業主自用。因此，該等物業相關部分按其於轉撥日之公平值港幣3,506,000元轉至物業、機器及設備，此公平值乃由董事參考第一太平戴維斯於二零一四年八月一日進行之估值而釐定。

上述物業、機器及設備項目經計入其估計剩餘價值後乃以下列年率按直線法折舊：

租賃土地及物業	租約期限由42年至45.5年不等
已竣工酒店樓宇	40年
其他樓宇	2%至5%
機器及設備	10%
傢俬、裝置及設備	25%
汽車及船舶	20%至25%
租賃物業裝修	25%

上述物業之賬面值包括位於以下地點之物業：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
酒店及位於香港之其他物業		
中期租約	909,284	936,455
位於中國之物業		
長期租約	-	33,932
中期租約	36,540	3,260
	36,540	37,192

20. 持作發展物業

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
成本		
於一月一日	1,417,033	1,336,169
增加	51,459	125,366
轉撥至待售物業	(133,126)	(86,436)
匯兌調整	(3,254)	41,934
於十二月三十一日	1,332,112	1,417,033
攤銷		
於一月一日	66,220	43,926
本年度撥備	23,298	24,124
轉撥至待售物業	(5,695)	(3,455)
匯兌調整	(143)	1,625
於十二月三十一日	83,680	66,220
賬面值		
於十二月三十一日	1,248,432	1,350,813

賬面值乃指本集團位於中國之若干持作未來發展之土地權益。

賬面值按40年至70年租期以直線法攤銷。

21. 會籍

董事認為，本集團可從永久使用會籍而受惠，因此並無確定會籍使用年期。會籍按成本列賬。會籍之賬面值並不會攤銷，除非其固定使用年期已確定為止。然而，會籍將於每年及於出現減值跡象時進行減值測試。截至呈報期末，由於沒有出現減值跡象，故並無就所呈列金額進行減值。

22. 其他金融資產

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非上市投資：		
－ 股本證券（附註1）	3,882	-
－ 換股貸款（附註2）	3,882	-
	7,764	-

(1) 於二零一四年十二月三十一日，非上市股本證券分類為本集團持有之金額為500,000美元（相等於港幣3,882,000元）之可供出售，佔被投資公司股權約5%，於報告期末按成本減減值進行計量。由於合理公平值估計變動非常重大，董事認為有關公平值不能可靠計量。

(2) 本集團向有關方承諾及提供無抵押無息貸款500,000美元（相等於港幣3,882,000元）（載於附註(1)）。

有關方計劃於二零一七年十月十四日（「到期日」）按本金額償還可轉換貸款。本集團有權將有關貸款轉換為佔不超過被投資公司5%股權之股份。

根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，轉換權之特點被視為一項嵌入式衍生工具，但與可轉換貸款並無密切關係。然而，董事認為於呈報期末，其嵌入式衍生工具於報告期末之公平值並不重大，因此，並未於綜合財務報表內以一項獨立部份列賬。

23. 應收貸款

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
二按貸款	4,480	7,535
就報告作出分析：		
非流動資產	4,118	7,072
流動資產	362	463
	4,480	7,535

貸款按香港最優惠利率計息，並於20年期間按月分期償還或按有關協議之規定償還。

二按貸款乃以借款人之租賃物業為抵押。

應收貸款之實際年利率為5.0%（二零一三年：5.0%）。

於呈報期末，逾期之應收貸款結餘並不重大且不視為減值。於釐定應收貸款之可收回程度時，本集團會考慮（其中包括）貸款抵押物業之任何價值變動。

由於客戶基礎廣泛且相互並無關連，信貸集中風險有限。概無單筆應收貸款之數額屬重大。

24. 應收票據

該款項乃指(i)本金額為2,000,000美元(相等於港幣15,511,000元)(二零一三年：2,000,000美元(相等於港幣15,508,000元))，並將於二零一七年二月七日期滿之五年期零息保本指數掛鈎票據之賬面值；及(ii)本金額為5,000,000美元(相等於港幣38,778,000元)(二零一三年：5,000,000美元(相等於港幣38,771,000元))，並將於二零一八年八月九日期滿之五年期零息保本指數掛鈎票據之賬面值。該指數乃一種專有指數，名為Forex Yield Differential Accrual Perpetual Index，其為一套專有之非任意運算法則，用以計算所觀測由十種貨幣組成之一籃子貨幣之非任意買賣之風險過濾倍數。

該票據之主合約按攤銷成本計量。根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，該指數掛鈎之特點被視為一項嵌入式衍生工具，但與主合約並無密切關係。然而，董事認為於呈報期末，其嵌入式衍生工具之公平值並不重大，因此，並未於綜合財務報表內以一項獨立部份列賬。

25. 其他應收款項

於二零一四年十二月三十一日，本集團於中國南京若干土地進行住戶重置安排、挖掘及基建工程產生之款項總額為人民幣321,060,000元(二零一三年：人民幣321,052,000元)(相等於港幣406,976,000元(二零一三年：港幣408,346,000元))。該款項連同完成工程之額外成本將由中國相關地方政府透過扣減倘本集團成功中標該等土地而應付之代價或由中國相關地方政府自其他成功中標者收取之所得款項撥款全數退還。根據本集團之發展計劃，董事預計相關土地拍賣時間表將於二零一六年年年底前開始，屆時有關款項將可全數收回。

港幣391,173,000元(二零一三年：港幣384,794,000元)之結餘乃指預期於二零一六年收回之原有款項人民幣321,060,000元(二零一三年：人民幣321,052,000元)，按年利率2%進行折現所得現值之港幣等值。

26. 受限制銀行存款

受限制銀行存款乃按固定年利率0.4%至3.1%(二零一三年：0.4%)計息並就銀行之長期貸款而存放於一家銀行。

27. 待售物業 — 發展中物業

除賬面值約港幣281,004,000元(二零一三年：無)的發展中物業預期於二零一五年竣工外，餘下物業預期於報告期末後超過十二個月竣工。

28. 應收貿易款項、按金及預付款項

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應收貿易款項	10,603	9,150
應計收入	99,415	92,234
按金及預付款項	56,545	25,562
	166,563	126,946

應收貿易款項主要包括租戶使用本集團物業之應收租金及企業客戶及旅遊代理使用酒店設施之應收款項。租戶並無獲授信貸期。租金應於發出繳款通知書後支付。企業客戶及旅遊代理獲授平均30日之信貸期。

於呈報期末按發票日呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
0至30日	8,014	8,214
31至60日	590	936
61至90日	207	-
91至365日	1,148	-
365日以上	644	-
	10,603	9,150

於授予任何客戶信貸期前，本集團使用內部信貸評估政策對潛在客戶之信貸質素作出評估，並界定客戶之信貸限額。於呈報期末到期之應收貿易款項為港幣3,100,000元（二零一三年：港幣940,000元），由於該等欠款人具備良好之還款記錄且本集團已對獨立客戶的信譽及不良記錄進行評估，並認為款項仍然可收回且無需計提撥備。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

29. 應收／應付非控股權益款項

結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

30. 銀行結存及現金

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
現金及現金等價物	2,663,743	1,694,761
原始到期日超過三個月之定期存款	309,380	455,340
保證存款	34,468	-
	3,007,591	2,150,101

銀行結存及現金包括現金及按固定年利率0.1%至3.3%（二零一三年：0.1%至3.3%）計息之短期銀行存款。

保證存款指本集團存放於銀行之存款，僅可用於本集團指定物業開發項目。保證存款按年利率0.4%至2.9%計息。

本集團以有關集團公司之功能貨幣以外之貨幣列值之銀行結存及現金載列如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
港幣	23	23
美元	1,919	16,019
人民幣	227,228	185,013

31. 應付款項、租金按金及應計費用

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應付貿易款項	3,018	2,609
租金按金	115,925	113,185
預收租金	16,399	12,052
其他應付款項、其他按金及應計費用	205,484	195,182
	340,826	323,028

其他應付款項包括就若干土地之住戶重置安排、挖掘及基建工程成本而應付承建商之款項合共港幣91,759,000元（二零一三年：港幣87,876,000元）（載於附註25）。

自呈報期末起十二個月後按各自租期而計算之將予支付之租金按金為港幣71,151,000元（二零一三年：港幣87,302,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

32. 銀行借貸

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
有抵押	4,024,467	3,024,997
無抵押	210,000	210,000
	4,234,467	3,234,997
減：前端費用	(22,376)	(13,697)
	4,212,091	3,221,300
就呈報目的分類為：		
流動負債	546,568	1,499,192
非流動負債	3,665,523	1,722,108
	4,212,091	3,221,300
銀行借貸償還情況如下：		
按要求或一年內	548,379	1,500,325
超過一年但未逾二年	1,385,866	395,152
超過二年但未逾五年	1,221,491	1,082,914
超過五年	1,078,731	256,606
	4,234,467	3,234,997

全部銀行借貸均以有關集團公司之功能貨幣列值。於二零一三年十二月三十一日，除賬面值為港幣87,400,000元之定息銀行借貸按年利率6.23%計息外，其他借貸按實際年利率由1.5%至8.19%（二零一三年：1.50%至8.19%）不等之浮息率計息，有關借貸分析如下：

列值貨幣	利率	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
港幣	香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」） 加1.1%至2.75%（二零一三年：香港銀行 同業拆息加1.0%至2.75%）	3,460,000	2,572,182
人民幣	中國人民銀行（「中國人民銀行」）基準利率 的95%至125%（二零一三年：中國人民銀行 基準利率的95%至125%）	692,110	546,281
澳元	銀行票據掉期買入利率加1.78% （二零一三年：銀行票據掉期買入利率加2.25%）	82,357	29,134
		4,234,467	3,147,597

33. 衍生金融工具

於二零一三年十二月三十一日，賬面值乃指按6.23%之固定年利率付息及按銀行票據掉期買入利率加2.25%之浮動利率收息，及到期日為二零一四年十二月十九日面額為12,645,000澳元之利率掉期之公平值。該公平值列入公平值等級第二級，並按於掉期期間內適用之孳息曲線折現未來現金流量釐定。

34. 股本

	每股面值港幣0.1元之 普通股股份數目		面值	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
法定	1,000,000,000	1,000,000,000	100,000	100,000
已發行及繳足：				
年初	672,371,726	671,281,726	67,237	67,129
行使購股權後發行之股份	18,488,000	1,090,000	1,849	108
購回普通股	(1,242,000)	-	(124)	-
年終	689,617,726	672,371,726	68,962	67,237

年內，本公司已因購股權獲行使而分別按每股港幣3.454元及港幣2.262元之認購價發行18,488,000股（二零一三年：340,000股）及零股（二零一三年：750,000股）每股面值港幣0.1元之股份。

年內，本公司按介乎每股港幣4.63元至港幣5.00元之價格購回1,242,000股自身股份，合共為代價港幣5,990,000元。該等股份已於回購後註銷。

年內，本公司之附屬公司概無購買或出售本公司之任何股份。

35. 遞延稅項

以下為於本呈報期間及過往呈報期間內確認之主要遞延稅項負債（資產）及其變動：

	加速 稅項折舊 港幣千元	投資物業 公平值 港幣千元	實際 租金收入 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一三年一月一日	24,545	447,978	19,142	(9,616)	485	482,534
匯兌調整	(118)	5,727	617	496	92	6,814
於損益內（計入）扣除	(337)	18,774	1,169	3,594	105	23,305
於二零一三年十二月三十一日	24,090	472,479	20,928	(5,526)	682	512,653
匯兌調整	8	(4,528)	(65)	201	4	(4,380)
於損益內（計入）扣除	1,722	(8,089)	1,143	(1,600)	911	(5,913)
於二零一四年十二月三十一日	25,820	459,862	22,006	(6,925)	1,597	502,360

就綜合財務狀況表之呈列而言，遞延稅項資產及負債已抵銷並列賬於非流動負債項下。

於二零一四年十二月三十一日，本集團尚有未動用稅項虧損港幣162,884,000元（二零一三年：港幣103,362,000元）可用作抵銷未來溢利。截至二零一三年十二月三十一日止年度，由於附屬公司清盤而終止確認稅項虧損港幣520,669,000元。已就該等虧損港幣24,725,000元（二零一三年：港幣21,268,000元）確認為遞延稅項資產。由於未能估計將來之溢利來源，因而不大可能取得應課稅溢利以抵銷稅項虧損，故並無就餘額港幣138,159,000元（二零一三年：港幣82,094,000元）確認為遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於截至十二月三十一日止之未來數年內到期：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
二零一四年	-	605
二零一五年	2,122	2,129
二零一六年	1,556	1,562
二零一七年	3,562	3,574
二零一八年	5,093	5,111
二零一九年	51,608	-
	63,941	12,981

其他未確認稅項虧損可能無限期結轉。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，由於附屬公司清盤，本集團於年內終止確認可予扣減之臨時差額為港幣128,089,000元。由於不大可能取得應課稅溢利以抵銷可予扣減之臨時差額，因此並無就該等可予扣減之臨時差額確認為遞延稅項資產。

36. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
金融資產		
貸款及應收款項（包括現金及現金等值）	3,500,011	2,624,503
可供出售投資	3,882	-
金融負債		
按攤銷成本計算之金融負債	4,494,329	3,506,335
衍生金融工具	-	1,132
	4,494,329	3,507,467

(b) 財務風險管理目標及政策

董事全權負責建立及監督本集團之風險管理架構。本集團制定風險管理政策以識別及分析本集團所面臨之風險、設定適當風險上限及控制以監控風險及緊跟市況及本集團業務。本集團旨在透過培訓項目及管理準則與程序，發展建設性之監控環境，讓所有僱員瞭解彼等之職能及責任。董事監察及管理有關本集團營運之財務風險，以確保能適時及有效地採取適當措施。該等風險包括市場風險（包括主要外匯風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。

本集團維持上年度之整體策略不變。

市場風險

(i) 外匯風險

本公司若干附屬公司之貨幣資產以外幣列值，故本集團面臨外匯風險。本集團現時並無對沖外匯風險之政策。然而，管理層會密切監控有關外匯波動風險，並於有需要時考慮簽訂外匯遠期合約以對沖重大外匯風險。

各集團公司以外幣列值之貨幣資產於呈報期末之賬面值如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
港幣	23	23
美元	63,972	70,298
人民幣	227,228	185,013

本集團給予海外業務之貸款為本集團於海外業務投資淨額之一部份，並以外幣（而非各海外公司之功能貨幣）列值，港幣及美元貸款於呈報期末分別為港幣208,897,000元（二零一三年：港幣208,904,000元）及港幣92,441,000元（二零一三年：港幣92,420,000元）。

36. 金融工具（續）

(b) 財務風險管理目標及政策（續）

市場風險（續）

(i) 外匯風險（續）

敏感度分析

下表詳細載列本集團對有關附屬公司之功能貨幣（即人民幣及港幣）兌有關附屬公司之外幣（即港幣、美元及人民幣）匯率上升5%（二零一三年：5%）之敏感度。倘人民幣及港幣兌有關貨幣匯率下跌5%（二零一三年：5%），將產生同額但相反之影響。增減5%代表管理層對人民幣兌港幣之潛在合理變動作出之評估。

	本年度溢利減少		權益增加	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
港幣	1	1	10,445	10,445
美元	3,199	3,515	4,622	4,621
人民幣	11,361	9,251	-	-

管理層認為，由於年終風險並不反映本年度風險，故敏感度分析不能代表內在外匯風險。

由於根據聯繫匯率制度港幣與美元掛鈎，故管理層預期並無任何有關港幣及美元匯率波動之重大外匯風險。

(ii) 利率風險

本集團面臨與浮息借貸、應收貸款、銀行結存及存款有關之現金流量利率風險。董事認為銀行結存及存款的利率風險不大，因為該等款項面臨的利率波動較低，故並未呈列敏感度分析。本集團之現金流量利率風險主要集中為銀行借貸之香港銀行同業拆息、中國人民銀行基準利率及澳洲銀行票據掉期買入利率貼現率，以及應收貸款之香港優惠利率發生之波動。

本集團亦面臨與定息銀行借貸有關之公平值利率風險。

管理層對利率風險進行監控，並於有需要時考慮對沖利率風險。

敏感度分析

以下之敏感度分析乃基於本集團於呈報期末與浮息銀行借貸及應收貸款有關之利率風險而釐定。該分析乃假設於呈報期末未處理之資產及負債金額於整個年度並未處理而進行。管理層對利率之潛在合理變動作出之評估為50個基點之上升或下跌。

倘利率增／減少50個基點而所有其他變量保持不變，本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之溢利將減少／增加港幣19,449,000元（二零一三年：港幣15,700,000元）。

36. 金融工具（續）

(b) 財務風險管理目標及政策（續）

信貸風險

倘交易方於呈報期末未能履行彼等之責任，則本集團就每類已確認金融資產所需承受之最大信貸風險為該等資產列於綜合財務狀況表之賬面值，乃來自各相關已確認金融資產呈列於綜合財務狀況表之賬面值以及有關本集團所提供金融擔保（附註42）之或然負債金額。為盡量降低信貸風險，本集團管理層已建立監察程序，以確保採取跟進措施收回逾期未償還之債項。此外，於各呈報期末，本集團審閱每項個別債項之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠之減值虧損。就此而言，董事認為本集團之信貸風險已大大降低。

於二零一四年十二月三十一日，本集團就應收兩名交易方之其他款項面臨信貸集中風險。本集團管理層定期與交易方交流並持續監督項目（載於附註25）進程。

雖然存款及已認購票據集中存放於若干銀行，但由於交易方均為持牌銀行，因此該等金融資產之信貸風險有限。

本集團並無其他重大信貸集中風險，所承擔之風險在多名交易方及客戶之間分攤。

就開發中待售物業而言，根據預售協議，本集團一般就銀行向客戶購買本集團物業提供之按揭貸款向該等銀行提供擔保。根據有關擔保，倘客戶拖欠按揭還款，則本集團有責任清償相關客戶拖欠未償還按揭本金以及應計利息。在此情況下，本集團有權沒收客戶的按金並接管相關物業之業權及所有權。就此而言，董事認為本集團面臨之信貸風險存在大幅減少。

36. 金融工具（續）

(b) 財務風險管理目標及政策（續）

流動資金風險

董事負有流動資金風險管理之最終責任，並已就本集團之短期、中期及長期資金管理及流動資金管理要求建立適當之流動資金風險管理框架。本集團透過維持充足之儲備、銀行信貸，並透過持續監察預測及實際現金流量，對流動資金風險進行管理。於二零一四年十二月三十一日，本集團擁有可用之未動用銀行貸款融資約港幣965,000,000元（二零一三年：港幣965,000,000元）。

本集團基於協定還款期之金融負債之剩餘合約到期時間之詳情如下表所載。該表乃根據金融負債之未折現現金流量，按本集團須按要求償還之最早日期編製。該表包括按於呈報期末之利率估算之利息及本金現金流量。

	加權平均 實際利率 %	三個月以內 港幣千元	三個月至 六個月 港幣千元	六個月至 九個月 港幣千元	九個月至 十二個月 港幣千元	一年後 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一四年 十二月三十一日								
應付款項及已收按金	-	191,637	3,707	4,906	27,257	71,151	298,658	298,658
應付非控股權益款項	-	99,505	-	-	-	-	99,505	99,505
浮息銀行借貸	2.94	438,951	78,723	60,511	82,716	4,012,751	4,673,652	4,212,092
金融擔保負債	-	17,432	-	-	-	-	17,432	-
		747,525	82,430	65,417	109,973	4,083,902	5,089,247	4,610,255

	加權平均 實際利率 %	三個月以內 港幣千元	三個月至 六個月 港幣千元	六個月至 九個月 港幣千元	九個月至 十二個月 港幣千元	一年後 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一三年十二月三十一日								
應付款項及已收按金	-	198,348	8,478	3,743	3,364	87,302	301,235	301,235
應付非控股權益款項	-	96,985	-	-	-	-	96,985	96,985
浮息銀行借貸	2.65	443,905	395,838	43,443	598,002	1,911,451	3,392,639	3,133,900
定息銀行借貸	6.23	1,361	1,361	1,361	88,594	-	92,677	87,400
		740,599	405,677	48,547	689,960	1,998,753	3,883,536	3,619,520

金融擔保負債之金額（載於附註42）為交易對方追討相關擔保時，根據安排本集團可能被要求支付全數擔保金額之最高款項。本集團認為根據安排支付相關款項的可能性不大。然而，此預測可能發生改變，取決於持有已擔保財務應收賬款的交易對方蒙受信貸損失而按擔保條款追討的可能性。

倘浮動利率變動與呈報期末釐定之估計利率不同，則上述浮息銀行借貸金額可能有變。

36. 金融工具（續）

(c) 金融工具公平值計量

金融資產及金融負債之公平值乃按下列方式釐定：

- 備有標準條款及條件並於交投活躍之流通市場買賣之金融資產之公平值，乃參考市場買盤報價釐定；
- 衍生金融工具之公平值乃參照尚未平倉合約餘下期限於呈報期末之利率，以折現現金流量分析為基準，根據公認定價模式釐定；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃使用相關現行市場價格，以折現現金流量分析為基準，根據公認定價模式釐定。

董事認為，於綜合財務報表中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

衍生金融工具於初次確認後之公平值為於交投活躍之市場買賣之金融資產及負債之報價以外可觀察資產或負債產生之輸入值（不論為直接觀察（即價格）或間接觀察（即自價格衍生））得出之結果。

37. 經營租賃安排

本集團作為承租人

年內就經營租賃已付之最低租賃款項為港幣1,325,000元（二零一三年：港幣1,045,000元）。

於呈報期末，本集團就根據不可撤銷之經營租賃所租用之樓宇須承擔在日後支付之最低租賃款項付款期如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	977	477
第二年至第五年（包括首尾兩年）	834	993
	1,811	1,470

租賃經磋商後之年期介乎一至二年（二零一三年：一至二年），而月租金額固定。

本集團作為出租人

本集團之大部份投資物業已根據經營租賃租出。

於呈報期末，本集團已與租戶訂立合約，在日後收取下列最低租賃款項：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	387,365	373,545
第二年至第五年（包括首尾兩年）	620,108	699,880
五年以上	756,052	748,765
	1,763,525	1,822,190

除每年收取最低租賃款項外，本集團亦有權就租賃按租戶所得收益（如有）之指定百分比收取承諾租金以外之額外租金。年內及於上一年度並無收取有關額外租金。

其餘出租物業之租約期限由一至十九年（二零一三年：一至二十年）不等。

38. 資產抵押

於呈報期末，下列資產已抵押以取得授予本集團之銀行融資：

- (a) 賬面值合共為港幣10,037,307,000元（二零一三年：港幣9,475,989,000元）之投資物業及物業、機器及設備作固定抵押，並以擁有物業之附屬公司之所有資產及應計入相關物業之利益作浮動抵押。
- (b) 賬面值合共為港幣686,105,000元（二零一三年：港幣706,112,000元）之酒店物業作固定抵押，並以擁有物業之附屬公司之所有資產及應計入相關物業之利益作浮動抵押。
- (c) 賬面值合共為港幣936,355,000元（二零一三年：港幣874,886,000元）之待售發展中物業作固定抵押。
- (d) 賬面值合共為港幣119,689,000元（二零一三年：無）之持作發展物業作固定抵押。
- (e) 應收票據港幣54,289,000元（二零一三年：港幣54,279,000）。

39. 以股份為基礎之支出

本公司之購股權計劃

爪哇購股權計劃於二零零五年八月十九日獲股東批准，並於二零零五年八月二十五日生效。除非董事會提前終止，否則爪哇購股權計劃之有效期為十年，直至二零一五年八月二十四日止。

根據爪哇購股權計劃，董事會可向合資格參與人士授出可認購本公司股份之購股權，認購價至少為下列各項之最高者(i)本公司股份之面值；(ii)緊接授出購股權當日前五個營業日本公司股份於聯交所之平均收市價；及(iii)授出購股權當日本公司股份於聯交所之收市價。

除非經本公司股東於股東大會上預先批准，否則並無購股權可授出予(a)合資格參與人士，而倘其購股權獲全數行使時，以致於任何十二個月期間所有已授出或將授出予該合資格參與人士之購股權予以行使後所發行及將發行之股份總數超過本公司當時已發行股份之1%；及(b)本公司或其附屬公司之主要股東及／或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士，而倘其購股權獲全數行使時，以致於任何十二個月期間所有已授出或將授出予該人士之購股權予以行使後所發行及將發行之股份總數超過本公司當時已發行股份之0.1%以及其總值超逾港幣5百萬元。

39. 以股份為基礎之支出（續）

本公司之購股權計劃（續）

授出之購股權必須在授出日期起計28日內獲接納，並須支付港幣10元。購股權之行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超逾授出購股權之日起計十年。除非由董事會另行全權酌情釐定，否則並無規定在行使前所需持有購股權之最短期限。

截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度根據爪哇購股權計劃授出之購股權詳情如下：

授出日期	歸屬後行使期	行使價 港幣元	購股權數目								
			於 二零一三年 一月一日	授出	行使	失效	於 二零一三年 十二月三十一日	授出	行使	失效	於 二零一四年 十二月三十一日
授予董事											
12.07.2012	01.07.2013-30.06.2015	3.454	10,032,000	-	-	-	10,032,000	-	(9,810,000)	-	222,000
12.07.2012	01.07.2014-30.06.2016	3.454	10,032,000	-	-	-	10,032,000	-	(3,568,000)	-	6,464,000
12.07.2012	01.07.2015-30.06.2017	3.454	10,032,000	-	-	-	10,032,000	-	-	-	10,032,000
			30,096,000	-	-	-	30,096,000	-	(13,378,000)	-	16,718,000
授予僱員											
31.12.2008	31.12.2012-30.12.2014	2.262	350,000	-	(350,000)	-	-	-	-	-	-
31.12.2008	30.06.2013-29.06.2015	2.262	700,000	-	(400,000)	(300,000)	-	-	-	-	-
12.07.2012	12.07.2012-30.06.2014	3.454	100,000	-	-	-	100,000	-	-	(100,000)	-
12.07.2012	01.01.2013-31.12.2014	3.454	340,000	-	(340,000)	-	-	-	-	-	-
12.07.2012	01.07.2013-30.06.2015	3.454	1,630,000	-	-	-	1,630,000	-	(1,630,000)	-	-
12.07.2012	01.01.2014-31.12.2015	3.454	2,650,000	-	-	-	2,650,000	-	(2,130,000)	-	520,000
12.07.2012	01.07.2014-30.06.2016	3.454	2,850,000	-	-	(450,000)	2,400,000	-	(1,350,000)	-	1,050,000
12.07.2012	01.01.2015-31.12.2016	3.454	1,870,000	-	-	(270,000)	1,600,000	-	-	-	1,600,000
12.07.2012	01.07.2015-30.06.2017	3.454	7,620,000	-	-	(660,000)	6,960,000	-	-	(780,000)	6,180,000
			18,110,000	-	(1,090,000)	(1,680,000)	15,340,000	-	(5,110,000)	(880,000)	9,350,000
		總額	48,206,000	-	(1,090,000)	(1,680,000)	45,436,000	-	(18,488,000)	(880,000)	26,068,000
年終可行使			450,000				11,762,000				8,256,000

本集團因年內行使購股權而收取之總代價為港幣63,858,000元（二零一三年：港幣2,870,000元），而於行使日期之加權平均股價為港幣4.56元（二零一三年：港幣5.48元）。

於二零一二年七月十二日，為數47,946,000份購股權已授予董事及僱員，本公司股份緊接授出日期前之收市價為港幣3.38元。授予董事及僱員之購股權於該日之估計公平值分別為港幣18,720,000元及港幣11,145,000元。董事乃參考獨立專業估值師就授出之購股權作出之公平值計算而釐定購股權之公平值。

公平值乃按二項式期權定價模式計算。該模式所用輸入數據如下：

授出日期之股價：	港幣3.340元
行使價：	港幣3.454元
預期波幅：	24.68%至31.22%
預期股息率：	3.29%
無風險利率：	0.18%至0.33%

39. 以股份為基礎之支出（續）

本公司之購股權計劃（續）

預期波幅乃根據本公司過去五年之歷史股價波幅而釐定。該模式所使用之預期期限經已根據管理層之最佳估計，並就其不可轉讓性、行使限制及行為因素而作出調整。

計算購股權公平值所用之變量及假設乃基於董事之最佳估計。購股權之價值因若干主觀假設之不同變量而各異。

本公司之股份獎勵計劃

爪哇股份獎勵計劃於二零一零年五月二十七日獲股東批准，並於二零一零年六月十五日生效。除非董事會提前終止，否則爪哇股份獎勵計劃之有效期為十五年，直至二零二五年六月十四日止。

爪哇股份獎勵計劃旨在提供一項靈活途徑以確認及肯定合資格參與人士（定義見爪哇股份獎勵計劃）之表現及／或貢獻。根據爪哇股份獎勵計劃，董事會（或董事會授權之任何委員會）可全權酌情決定向其認為合適之任何合資格參與人士授出獎勵，包括(a)本公司之新股份；(b)本公司已發行且不時於聯交所上市之現有股份；(c)代替本公司股份之現金；或(d)任何(a)、(b)及(c)項之組合，惟須受限於爪哇股份獎勵計劃之條款及條件。倘因歸屬根據爪哇股份獎勵計劃及本公司任何其他股份獎勵計劃而授出之所有尚未行使之獎勵而可能發行及／或轉讓之股份，以及因行使根據本公司任何購股權計劃已授出而未獲行使之所有尚未行使購股權而可能發行之股份總數超過本公司不時之已發行股份之30%，則不會根據爪哇股份獎勵計劃授出任何獎勵。

本公司已委任信託人以本公司提供之資金從公開市場購入及持有本公司股份，直至有關股份歸屬及轉讓予選定參與人士。

AGP之購股權計劃

AGP購股權計劃已分別於二零一零年五月二十七日及二零一零年五月二十八日獲股東及AGP董事會批准，並於二零一零年八月十六日生效。除非AGP董事會提前終止，否則AGP購股權計劃之有效期為十年，直至二零二零年八月十五日止。

39. 以股份為基礎之支出（續）

AGP之購股權計劃（續）

根據AGP購股權計劃，AGP董事會（或AGP董事會授權之任何委員會）可向合資格參與人士授出可認購AGP股份之購股權，認購價至少為下列各項之最高者(i)授出購股權當日AGP股份於AIM市場之收市價；(ii)緊接授出購股權當日前五個營業日AGP股份於AIM市場之平均收市價；及(iii)AGP股份之面值。

除非經本公司股東於股東大會上預先批准，否則並無購股權可授出予(a)合資格參與人士，而倘其購股權獲全數行使時，以致於任何十二個月期間所有已授出或將授出予該合資格參與人士之購股權予以行使後所發行及將發行之股份總數超過AGP當時已發行股份之1%；及(b)本公司或AGP之主要股東及／或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士，而倘其購股權獲全數行使時，以致於任何十二個月期間所有已授出或將授出予該人士之購股權予以行使後所發行及將發行之股份總數超過AGP當時已發行股份之0.1%以及其總值超逾港幣5百萬元（或英鎊等值款項）。

授出之購股權必須在授出日期起計28日內獲接納，並須支付港幣10元（或英鎊或美元等值款項）。購股權之行使期由AGP董事會（或AGP董事會授權之任何委員會）全權酌情釐定，惟不得超逾授出購股權之日起計十年。除非由AGP董事會（或AGP董事會授權之任何委員會）另行全權酌情釐定，否則並無規定在行使前所需持有購股權之最短期限。

自AGP購股權計劃開始實施後，概無授出任何購股權。

AGP之股份獎勵計劃

AGP股份獎勵計劃已分別於二零一零年五月二十七日及二零一零年五月二十八日獲股東及AGP董事會批准，並於二零一零年八月十六日生效。除非AGP董事會提前終止，否則AGP股份獎勵計劃之有效期為十五年，直至二零二五年八月十五日止。

AGP股份獎勵計劃旨在提供一項靈活途徑以確認及肯定合資格參與人士（定義見AGP股份獎勵計劃）之表現及／或貢獻。根據AGP股份獎勵計劃，AGP董事會（或AGP董事會授權之任何委員會）可全權酌情決定向其認為合適之任何合資格參與人士授出獎勵，包括(a)AGP之新股份；(b)AGP已發行且不時於AIM市場上市之現有股份；(c)代替AGP股份之現金；或(d)任何(a)、(b)及(c)項之組合，惟須受限於AGP股份獎勵計劃之條款及條件。倘因歸屬根據AGP股份獎勵計劃及AGP任何其他股份獎勵計劃而授出之所有尚未行使之獎勵而可能發行及／或轉讓之股份，以及因行使根據AGP任何購股權計劃已授出而未獲行使之所有尚未行使購股權而可能發行之股份總數超過AGP不時之已發行股份之30%，則不會根據AGP股份獎勵計劃授出任何獎勵。

自AGP股份獎勵計劃開始實施後，概無授出任何獎勵。

40. 退休福利計劃

本集團為香港合資格僱員提供根據職業退休計劃條例而設之定額供款計劃（「職業退休計劃」）及於二零零零年十二月提供一個根據香港強制性公積金計劃條例而設之強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。該等計劃之資產由信託人控制之基金持有，並與本集團之資產完全分開。在強積金計劃成立前為職業退休計劃成員之僱員可選擇繼續留在職業退休計劃內，或轉而參加強積金計劃。在二零零零年十二月一日或之後加入本集團之所有新僱員均須參加強積金計劃。

職業退休計劃之供款視乎僱員於本集團之服務年資而定，僱員及本集團按僱員基本薪金之5%至15%每月作出供款。

至於強積金計劃之成員，視乎僱員於本集團之服務年資而定，本集團按有關薪金之5%至15%向強積金計劃供款。

本集團於中國之附屬公司之僱員為由中國政府所設立之國營退休福利計劃之成員。

本集團於本年度向該等退休福利計劃作出之供款總額為港幣8,740,000元（二零一三年：港幣7,523,000元）已於損益內扣除。於該兩個年度，概無利用沒收供款用作扣減僱主供款。

41. 關連人士交易

董事（本集團之主要管理人員）之酬金載於附註14。

董事及主要行政人員之酬金乃按個人表現及市場趨勢由薪酬委員會釐定／建議予董事會批准。

42. 或然負債

本集團已就銀行向本集團客戶購買本集團中國物業提供之按揭貸款向銀行提供擔保。於二零一四年十二月三十一日，有擔保之尚未償還按揭貸款總額為港幣17,432,000元（二零一三年：無）。董事認為，該等擔保於初始確認及報告期末之公平值並不重大，因此，該等擔保之公平值並無於綜合財務報表入賬。於二零一四年十二月三十一日，有關金額將於發出物業房地產所有權證（並抵押於銀行）時解除。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營之地點／ 國家	已發行及 繳足 股本／ 註冊資本	本公司所持 已發行股本／ 註冊資本 之實際百分比		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
<i>直接附屬公司</i>					
SEABO Pacific Limited	百慕達／中國	767,919股普通股 每股港幣1元	100	100	投資控股
爪哇企業有限公司	香港	10,000,000股普通股 每股港幣1元	100	100	提供企業及 物業管理服務
<i>間接附屬公司</i>					
AGP (Diamond Hill) Limited	香港	2股普通股 每股港幣1元	97	97	物業發展
AGP (Sha Tin) Limited	香港	1股普通股 每股港幣1元	97	97	物業發展
Asian Growth Properties Limited	英屬處女群島／香港	886,347,812股普通股 每股0.05美元	97	97	投資控股
成都華商房屋開發有限公司*	中國	註冊資本 人民幣200,000,000元	97	97	物業投資
成都裕龍壹號房地產開發有限公司*	中國	註冊資本 人民幣345,000,000元	97	97	物業發展
成都裕龍貳號房地產開發有限公司*	中國	註冊資本 人民幣80,000,000元	97	97	物業發展
成都裕龍叁號房地產開發有限公司*	中國	註冊資本 人民幣450,000,000元	97	97	物業發展
合詠有限公司	香港	100股普通股 每股港幣1元	97	97	酒店營運
毅泰企業有限公司	英屬處女群島／香港	1股普通股 每股1美元	97	97	投資控股
喜藝發展有限公司	香港	1股普通股 每股港幣1元	97	97	財務服務
廣州市盈發房產發展有限公司*	中國	註冊資本 20,110,000美元	97	97	物業發展及投資
福峰有限公司	香港	2股普通股每股港幣1元	97	97	融資
黃山市徽州區楓丹白露投資開發有限公司*	中國	註冊資本 人民幣35,000,000元	97	97	物業及旅遊休閒 設施發展

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營之地點／ 國家	已發行及 繳足 股本／ 註冊資本	本公司所持 已發行股本／ 註冊資本 之實際百分比		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
<i>間接附屬公司 (續)</i>					
開封國際城一號實業開發有限公司*	中國	註冊資本 105,700,000美元	97	97	物業發展
開封國際城五號實業開發有限公司*	中國	註冊資本 42,450,000美元	97	97	物業發展
Kingston Pacific Investment Limited	英屬處女群島／香港	100股普通股 每股1美元	53	53	物業發展
禮頓道酒店管理服務有限公司	香港	1股普通股 每股港幣1元	97	97	酒店營運
南京湖熟生態旅遊發展有限公司@	中國	註冊資本 人民幣100,000,000元	50	50	物業、文化及旅遊發展
南京塔里崗旅遊開發有限公司@	中國	註冊資本 人民幣35,000,000元	50	50	物業、文化及旅遊發展
SEA Island Holdings Pty. Limited	澳洲	繳足股本 320,000澳元	100	100	物業投資
耀晴投資有限公司	香港	1股普通股 每股港幣1元	97	97	酒店營運
漢泰房地產開發(成都)有限公司*	中國	註冊資本 3,000,000美元	97	97	物業投資
天程投資有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	97	97	酒店營運
日鋒發展有限公司	香港	1股普通股 每股港幣1元	97	97	酒店營運
永紹有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	97	97	物業投資

* 外商獨資企業。

@ 中外合資經營企業。

董事認為列出本公司全部附屬公司之詳情將會過於冗長，故此上表僅將對本集團之業績或資產有重要影響之附屬公司詳情列出。

概無附屬公司於年終時發行任何債務證券。

於本年報中，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「Admiralty」	指	Admiralty Pacific Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「股東週年大會」	指	本公司之股東週年大會；
「AGP」	指	Asian Growth Properties Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司且為本公司之附屬公司，其股份獲准於 AIM 市場交易；
「AGP董事會」	指	AGP 之董事會；
「AGP股份獎勵計劃」	指	AGP 之股份獎勵計劃；
「AGP購股權計劃」	指	AGP 之購股權計劃；
「AIM市場」	指	倫敦證券交易所公眾有限公司之 AIM 市場；
「審核委員會」	指	本公司之審核委員會；
「董事會」	指	董事會；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「企業管治守則」	指	企業管治守則；
「主席」	指	董事會主席；
「本公司」或「爪哇」	指	爪哇控股有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：251）；
「董事」	指	本公司董事；
「德勤」	指	執業會計師德勤·關黃陳方會計師行；
「執行委員會」	指	本公司之執行委員會；
「執行董事」	指	執行董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	香港當時之法定貨幣港幣；
「香港會計準則」	指	香港會計準則；
「香港交易所」	指	香港交易及結算所有限公司；

詞彙

「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事；
「JCS」	指	JCS Limited ，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「常務董事」	指	常務董事；
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則；
「NLI」	指	Nan Luen International Limited ，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司；
「提名委員會」	指	本公司之提名委員會；
「非執行董事」	指	非執行董事；
「中國」或「中國大陸」	指	中華人民共和國；
「薪酬委員會」	指	本公司之薪酬委員會；
「爪哇股份獎勵計劃」	指	本公司之股份獎勵計劃；
「爪哇購股權計劃」	指	本公司之購股權計劃；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東特別大會」	指	本公司之股東特別大會；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「Wetherby」	指	Wetherby International Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司；及
「%」	指	百分比。

26th Floor Dah Sing Financial Centre 108 Gloucester Road Wanchai Hong Kong
香港灣仔告士打道108號大新金融中心26樓
T 電話 +852 2828 6363 F 傳真 +852 2598 6861
www.seagroup.com.hk

爪哇控股有限公司
S E A Holdings Limited

(Incorporated in Bermuda with limited liability)
(於百慕達註冊成立之有限公司)