



海港企業有限公司

二〇一三年年報

股份代號: 51

海港企業有限公司於二〇一三年投得美利大廈。大廈位處中環貫通東西南北的交通要道交界，盡享香港公園和山頂的開揚翠綠景觀，並有通道連接附近大廈及港鐵

目錄

公司資料	2
主席報告書	3
財務撮要	5
業務及財務評議	6
企業管治報告	12
董事會報告書	22
獨立核數師報告	32
綜合收益表	33
綜合全面收益表	34
綜合財務狀況表	35
公司財務狀況表	36
綜合權益變動表	37
綜合現金流量表	38
財務報表附註	40
主要會計政策	74
主要附屬公司、聯營公司及合營公司	89
主要物業撮要表	91
十年財務摘要	92

公司資料

董事會

吳天海(主席)

陳國邦

周明權*

施道敦*

梁君彥議員*

史習平*

鄧思敬*

徐耀祥

易志明議員

* 獨立非執行董事

秘書

孔慶安

註冊辦事處

香港九龍廣東道海港城

海洋中心十六樓

註冊主任

卓佳登捷時有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心22樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

畢馬威會計師事務所，執業會計師

主席報告書

二〇一三年未計入酒店物業撥備及投資物業重估盈餘前之盈利較二〇一二年減少24%至港幣十四億六千四百萬元。投資物業及酒店表現平穩，惟來自發展物業的貢獻對比二〇一二年沒有如成績斐然的上海璽園項目般的特大盈利(逾港幣十億元)，因而顯著減少。此外，集團為將於二〇一四年年中啟業的常州新酒店作出港幣五億四千二百八十萬元的減值撥備。

集團的香港投資物業分部在出租率及平均租金方面均表現平穩，實有賴本地及國際間強勁的消費需求。

入境旅遊持續暢旺，續帶動酒店服務業。二〇一三年的訪港旅客人數激增11.7%至五千四百三十萬人次。惟價格阻力及成本上升限制了酒店分部的財務業績。

集團在二〇一三年下旬在一個政府招標項目中以港幣四十四億元購入美利大廈。該大廈有宏偉的拱門設計，而該地塊更很可能是中區最後一幅作大型酒店用途的黃金地塊。美利大廈有近五十年歷史，位處香港的中心地區，是一項別具意義的保育改建項目。新酒店計劃於二〇一七年落成，預計總投資額超過港幣七十億元。集團在尖沙咀的馬哥孛羅香港酒店同樣歷史悠久、出類拔萃；新酒店落成後，集團在香港將擁有兩間各具特色的酒店，兩間酒店不單位置優越，更具豐富的歷史內涵及超卓的市場地位。

內地方面，不利發展商的政府政策令集團的發展物業業務短至中期前景蒙上陰霾。長遠而言，加速城鎮化、促進內需及發展服務業將繼續有助經濟發展。日益壯大的中產階層追求時尚的城市生活，亦將繼續帶動對優質住宅的潛在需求。

在市場各種挑戰之中，二〇一三年的應佔發展物業銷售額合共為人民幣三十九億元。於二〇一三年年杪，已預售但尚未確認入賬的銷售額為人民幣四十五億元，涉及四千零五伙住宅合共四十七萬五千平方米的總樓面面積。應佔土地儲備為一百九十萬平方米，其賬面值為港幣一百三十九億元。

由國際知名建築師Kohn Pedersen Fox設計的蘇州國際金融中心計劃於二〇一七年落成，估計總建築成本為人民幣五十三億元。蘇州國際金融中心樓高四百五十米，總樓面面積為二十七萬八千平方米，包括十七萬六千平方米的國際甲級寫字樓面積、七萬三千平方米的豪華住宅面積及一間高級精品天際酒店，勢必成為蘇州初期發展的新中央商務區的重要地標。集團在此投資項目佔八成權益，當中包括蘇州一個規模更大及具盈利的發展物業項目，而國際金融中心內大部分物業將持有作投資物業。我們預期蘇州國際金融中心將可憑藉其優越位置及質素在激烈的市場競爭中脫穎而出。

在常州的新酒店是一個規模更大及整體上具盈利的發展物業項目的一部分。惟該酒店將在市場供應過剩的情況下啟業，加上政府推行緊縮措施打擊需求，董事會已決定採取務實態度，減少該酒店的賬面值，以更準確地反映市場現況。

二〇一三年財務摘要

與表現卓越的二〇一二年相比，發展物業的貢獻下降令綜合收入減少8%至港幣五十七億五千八百萬元，未計入酒店物業撥備及投資物業重估盈餘前之盈利則減少24%至港幣十四億六千四百萬元。

集團購入美利大廈後，年結時錄得細額的負債淨額(港幣四億一千三百萬元)。發展物業銷售預期會繼續產生現金流入，並強化集團的財務狀況。資產淨值增加5%至每股港幣21.7元，若馬哥孛羅香港酒店按市值重新列報則為每股港幣27.8元。

董事會已批准派發第二次中期股息每股48仙，以代替派發末期股息。包括已派發的第一次中期股息及特別股息在內，二〇一三年全年股息達每股78仙。

主席報告書

前景

二〇一三年十一月舉行的第十八屆三中全會確認中國將着力推進城鎮化，並增加市場在資源配置中所起的決定性作用，預示內地經濟及房地產市場長遠前景看好。內地力爭到二〇二〇年實現國內生產總值和人均生產總值比二〇一〇年翻一番，這將會進一步推動未來數十年的經濟增長、加快城鎮化步伐及促進財富累積。

中國地產業務持續變現，有助在富挑戰的市場環境下強化集團的財務狀況，並為蘇州國際金融中心的發展提供資金。然而，手頭已預售但尚未確認入賬銷售額的毛利率將整體上小於過往兩年所錄得者。政府的政策仍然不利於發展商。

馬哥孛羅香港酒店將繼續受惠於入境旅遊。該酒店享盡地利，並增加了服務種類，正好能夠吸納世界各地和中國旅客的消費。惟營運成本有上升壓力，並預期常州新酒店啟用會導致啟業前及啟業初期虧損。

另一方面，全球主要已發展經濟體的政府實際或預期縮減量化寬鬆的計劃，已對金融及現貨市場帶來不明朗因素及波動。集團會密切注視這對業務會造成甚麼影響。

集團正對大型新發展項目進行投資，這同時帶來機會與風險。我謹代表董事會衷心感謝客戶、員工及業務伙伴多年來的支持。我們的投資得以實現高回報，實繼續有賴您們的支持。

主席

吳天海

香港 二〇一四年二月二十八日

財務撮要

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	變動
業績			
收入	5,757.7	6,260.5	-8%
營業盈利	1,652.9	2,358.5	-30%
核心盈利(附註a)	1,464.3	1,936.5	-24%
公司股東應佔盈利	1,276.4	3,057.5	-58%
每股盈利			
核心盈利(附註a)	港幣2.07元	港幣2.73元	-24%
報告盈利	港幣1.80元	港幣4.31元	-58%
每股股息			
第一次中期/特別	港幣0.30元	港幣0.48元	-38%
第二次中期	港幣0.48元	港幣0.48元	-
全年總額	港幣0.78元	港幣0.96元	-19%
財務狀況			
資產總額	31,076.2	26,782.7	+16%
營業資產總額(附註b)	23,857.7	17,371.6	+37%
(負債)/現金淨額	(413.4)	4,580.5	-109%
股本(七億零八百八十萬股普通股，每股港幣五角)	354.4	354.4	-
股東權益	15,381.6	14,591.3	+5%
總權益	16,447.5	15,563.4	+6%
每股資產淨值	港幣21.70元	港幣20.59元	+5%
負債淨額與總權益比率	2.5%	-	-

財務年度	集團公司股東盈利			股東權益		每股盈利		
	核心盈利 港幣百萬元	報告盈利 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	每股 港幣元	核心盈利 港幣元	報告盈利 港幣元	每股股息 港幣元
2004	249.0	371.7	3,505.6	3,505.6	11.13	0.79	1.18	0.17
2005	293.4	517.1	4,096.3	4,096.3	13.00	0.93	1.64	0.17
2006	344.9	422.7	4,778.0	4,778.0	15.17	1.09	1.34	0.29
2007	503.4	638.4	5,945.1	5,748.1	18.24	1.60	2.03	0.29
2008	133.3	170.5	7,762.8	7,067.0	14.96	0.28	0.36	0.20
2009	303.7	535.1	9,876.8	9,175.0	12.95	0.48	0.84	0.20
2010	226.0	1,014.9	11,439.7	10,673.9	15.06	0.32	1.43	0.20
2011	336.0	1,095.5	12,278.7	11,462.9	16.17	0.47	1.55	0.24
2012	1,936.5	3,057.5	15,563.4	14,591.3	20.59	2.73	4.31	0.96
2013	1,464.3	1,276.4	16,447.5	15,381.6	21.70	2.07	1.80	0.78

附註：

- 核心盈利不包括發展中酒店物業之減值及投資物業重估盈餘。
- 營業資產不包括未能分部企業資產主要包括可供出售投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金及衍生金融工具資產。
- 十年財務摘要詳列於第92頁。

業務及財務評議

業務評議

中國組合

發展物業

發展物業在二〇一二年表現卓越。上海璽園落成，作出了逾港幣十億元的淨盈利貢獻，成績斐然。二〇一三年在缺少類似項目的情況下，該分部的收入及營業盈利分別減少至港幣四十五億七千七百三十萬元及港幣九億七千零一十萬元，主要來自蘇州時代上城及常州時代上院。由於重慶寰宇天下亦再有期數落成，合營公司作出了合共港幣二億七千零八十萬元的淨盈利貢獻。

二〇一三年已簽訂的物業銷售額(應佔合營公司的銷售額包括在內)合共為人民幣三十九億三千七百六十萬元(二〇一二年：人民幣四十二億一千九百五十萬元)。於二〇一三年十二月三十一日，未確認銷售額為人民幣四十四億八千六百八十萬元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣五十三億七千八百八十萬元)，尚待各項物業落成時確認入賬。

於二〇一三年十二月三十一日，集團持有一百九十萬平方米的應佔土地儲備，賬面值為港幣一百三十九億元，佔集團營業資產的58%。

銷售

中產階層快速增長，刺激對優質住宅的潛在需求，帶動房地產市場。

二〇一三年有逾二千一百伙住宅合共二十八萬七千二百平方米的總樓面面積(應佔合營發展項目的份額包括在內)已簽約銷售，涉及人民幣三十九億元(港幣五十億元)。於二〇一三年年杪，已預售但尚未確認入賬的銷售額維持於人民幣四十五億元，涉及四千零五伙住宅合共四十七萬五千平方米的總樓面面積。然而，手頭已預售但尚未確認入賬銷售額的毛利率將整體上少於過往兩年所錄得者。二〇一三年獲確認入賬的銷售額約為人民幣四十六億元。

二〇一三年蘇州時代上城推出零售單位首數期及加推住宅單位期數預售，售出或預售出十三萬一千平方米，住宅單位的平均售價為每平方米人民幣一萬二千三百元，零售單位的平均售價則為每平方米人民幣二萬八千元，銷售所得合共為人民幣十七億元，累計出售／預售總樓面面積佔整個項目的45%。

常州時代上院加推期數預售，售出或預售出十萬零七千平方米，平均售價為每平方米人民幣七千九百元，已簽約銷售所得增加10%至人民幣八億四千七百萬元，累計出售／預售總樓面面積佔整個項目的56%。

二〇一三年重慶寰宇天下加推住宅單位期數預售。按應佔基準計算，售出或預售出四萬零三百平方米，住宅單位的平均售價為每平方米人民幣一萬九千五百元，零售單位的平均售價則為每平方米人民幣四萬零八百元，銷售所得合共為人民幣八億六千四百萬元，較二〇一二年高56%，累計出售／預售總樓面面積佔整個項目的47%。

上海璽園進一步售出八千九百平方米，平均售價為每平方米人民幣五萬元，銷售所得為人民幣五億二千八百萬元，累計出售總樓面面積佔整個項目的99%。

發展進度

常州時代上院包括分層住宅及泊車位、半獨立屋及別墅、國賓館、五星級馬哥孛羅酒店及服務式公寓，總樓面面積為八十萬平方米。二〇一三年有更多分層住宅期數落成，其餘分層住宅樓房現正進行建築工程，計劃於二〇一六年全面落成。

業務及財務評議

重慶寰宇天下是集團與中國海外發展有限公司合營的住宅及商業項目，集團佔五成五權益，應佔二十三萬五千平方米的樓面面積。項目位於江北城新中央商務區，毗鄰大劇院、重慶科技館和中央公園，未來的重慶國金中心近在咫尺，項目大部分住宅單位可享不同角度的醉人河景。二〇一三年有更多分層住宅期數落成，其餘分層住宅樓房現正進行建築工程，計劃於二〇一六年全面落成。

蘇州時代上城是由集團與一個當地政府單位分別佔八成及兩成擁有權的合營項目，座落現代大道的主要東西軸線，鄰近未來的地鐵站，提供九十萬零七千平方米的住宅樓面面積。首數期已於二〇一三年落成，其餘樓房現正進行建築工程，計劃於二〇一八年全面落成。

上海南站位於徐匯區，是一個四十九萬三千平方米的商業項目，由佔51%權益的內地主要發展商萬科企業股份有限公司作主導，集團則佔27%權益(應佔十三萬三千平方米)。該項目毗鄰上海火車站南站，連接現有的地鐵1號綫、3號綫及未來的15號綫車站。現正進行建築工程，計劃於二〇一八年全面落成。

投資物業

蘇州國際金融中心(集團應佔80%)座落於蘇州的新中央商務區，俯瞰金雞湖，是一幢樓高四百五十米的商業摩天地標，將可媲美香港最高的大廈。項目由Kohn Pedersen Fox設計，集國際甲級寫字樓、豪華公寓及高級精品天際酒店於一身，可飽覽蘇州市全景。項目的總樓面面積為二十七萬八千平方米，直通未來的地鐵站。現正進行建築工程，首數期計劃於二〇一七年全面落成，估計總建築成本為人民幣五十三億元。

酒店

常州方面，國賓館(共三十一個套房)、五星級酒店(共二百七十一個客房)及服務式公寓(共一百三十九個單位)計劃於二〇一四年落成。酒店是國賓館的一部分，設有廣闊庭園供舉行大型活動及婚禮之用。開業前開支對酒店分部二〇一三年的業績造成影響，預期影響會延續至二〇一四年，亦預期啟業初期會錄得虧損。其賬面值已予以減少港幣五億四千二百八十萬元，以更準確地反映市場現況。

蘇州方面，蘇州國際金融中心項目內的高級天際酒店正在興建中，該酒店設有一百二十九個客房，可飽覽蘇州市全景。

香港組合

投資物業

投資物業分部(主要包括廣東道的優質零售物業)受到本地及全球穩健的消費需求帶動，其收入增加23%，營業盈利則增加26%。集團的投資物業組合已由一名獨立估值師按二〇一三年十二月三十一日的市值進行獨立價值重估，年內產生的重估盈餘淨額為港幣三億五千四百九十萬元。

酒店

位於海港城內的馬哥孛羅香港酒店為懂得選擇的旅客提供了方便的住宿地點，並將繼續受惠於入境旅遊。其平均房租增加了3%，而平均入住率則維持於90%的水平。惟盈利能力受到營運成本上升及折舊支出增加所影響。營運成本在二〇一四年續有上升壓力。

購入項目

二〇一三年十一月，集團以港幣四十四億元購入中環紅棉路二十七層高的美利大廈，該地塊可能是中區最後一幅作大型酒店用途的黃金地塊。美利大廈是一幢匠心獨運的雄偉建築物，有宏偉的拱門設計。此別具一格的著名地標屹立香港近半個世紀，是本地歷史文物的一部分。它位處中環貫通東西南北的交通要道交界，盡享香港公園的開揚翠綠景觀，並有通道連接附近大廈及港鐵。

美利大廈的地盤面積為六萬八千一百三十六平方呎，總樓面面積將為三十二萬五千平方呎。集團會將這幢標誌性物業改建成一間具有獨特風格的時尚酒店，總投資額將超過港幣七十億元。酒店計劃於二〇一七年啟業，現正進行設計規劃。

集團旗下有備受讚譽的馬哥孛羅香港酒店，對經營優質酒店經驗豐富，故已準備就緒迎接另一間時尚酒店的加入。新酒店落成後，集團在香港將擁有兩間各具特色的酒店，兩間酒店不單位置優越，更具豐富的歷史內涵及超卓的市場地位。

財務評議

(I) 二〇一三年度末期業績評議

二〇一三年儘管未如二〇一二年般有來自上海璽園項目逾港幣十億元的特大盈利，集團錄得未計入酒店物業撥備及投資物業重估盈餘前之盈利港幣十四億六千四百三十萬元。

計入投資物業重估盈利及發展中酒店物業減值撥備，股東應佔盈利減少58%至港幣十二億七千六百四十萬元(二〇一二年：港幣三十億五千七百五十萬元)。

收入

集團收入減少8%至港幣五十七億五千七百七十萬元(二〇一二年：港幣六十二億六千零五十萬元)。

發展物業方面，港幣四十五億七千七百三十萬元(二〇一二年：港幣五十二億二千九百三十萬元)收入獲確認入賬，主要來自蘇州時代上城及常州時代上院的落成期數，以及上海璽園貨尾單位銷售。

投資物業方面，收入增加23%至港幣三億二千四百七十萬元(二〇一二年：港幣二億六千三百六十萬元)，乃受惠於較高的商場(特別是馬哥孛羅香港酒店商場)租金收入。

酒店收入上升3%至港幣六億五千六百四十萬元(二〇一二年：港幣六億三千七百一十萬元)。

投資及其它收入(包括從集團盈餘現金和投資所產生的利息和股息)增加53%至港幣一億九千九百三十萬元(二〇一二年：港幣一億三千零五十萬元)。

營業盈利

集團營業盈利減少30%至港幣十六億五千二百九十萬元(二〇一二年：港幣二十三億五千八百五十萬元)。

發展物業的盈利減少46%至港幣九億七千零一十萬元(二〇一二年：港幣十七億九千零八十萬元)，營業毛利率為21%(二〇一二年：34%)。

投資物業的貢獻增加26%至港幣二億九千六百萬元(二〇一二年：港幣二億三千五百六十萬元)。

酒店盈利下跌5%至港幣二億零三百二十萬元(二〇一二年：港幣二億一千四百五十萬元)，主要因為馬哥孛羅香港酒店的折舊支出增加及常州馬哥孛羅酒店的開業前開支所致。

投資及其它盈利貢獻增加53%至港幣一億九千九百三十萬元(二〇一二年：港幣一億三千零五十萬元)。

投資物業之公允價值增加

集團的已落成投資物業按二〇一三年十二月三十一日進行的獨立估值以公允價值予以列報，在二〇一三年產生了港幣三億五千四百九十萬元(二〇一二年：港幣十一億二千一百萬元)的重估盈餘。發展中投資物業以成本列報，並會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)，始以公允價值予以列報。

發展中酒店物業之減值

常州馬哥孛羅酒店預期將於二〇一四年年中在甚具挑戰的市場環境中啟業；集團已為該酒店作出港幣五億四千二百八十萬元的減值撥備(二〇一二年：港幣零元)。

其它收入淨額

是年其它淨收入為港幣二億一千零七十萬元，主要包括外匯收益港幣二億零一百二十萬元(二〇一二年：港幣一億二千九百九十萬元)。

財務支出

淨財務支出為港幣六千九百六十萬元(二〇一二年：港幣三千零七十萬元)，主要是銀行借款增加所致。該支出已扣除撥作集團項目資產成本的港幣一千九百萬元(二〇一二年：港幣二千四百一十萬元)。

除稅後所佔合營公司業績

除稅後所佔合營公司盈利為港幣二億七千零八十萬元(二〇一二年：港幣三億一千二百四十萬元)，減少港幣四千一百六十萬元。盈利貢獻來自內地發展項目重慶寰宇天下。

所得稅

由於應課稅盈利減少，是年稅項支出減少至港幣五億三千五百八十萬元(二〇一二年：港幣八億一千九百七十萬元)。

股東應佔盈利

截至二〇一三年十二月三十一日止年度的股東應佔集團盈利為港幣十二億七千六百四十萬元(二〇一二年：港幣三十億五千七百五十萬元)，按年減少58%。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣1.80元(二〇一二年：港幣4.31元)。

若不計入投資物業重估盈餘港幣三億五千四百九十萬元(二〇一二年：港幣十一億二千一百萬元)及發展中酒店物業減值撥備港幣五億四千二百八十萬元(二〇一二年：港幣零元)，是年股東應佔集團盈利則為港幣十四億六千四百三十萬元(二〇一二年：港幣十九億三千六百五十萬元)，減少24%。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，未計酒店物業撥備及投資物業重估盈餘之每股盈利為港幣2.07元(二〇一二年：港幣2.73元)。

(II) 流動資金、財務資源與承擔

股東權益及總權益

於二〇一三年十二月三十一日，集團的股東權益增加5%至港幣一百五十三億八千一百六十萬元(二〇一二年十二月三十一日：港幣一百四十五億九千一百三十萬元)，相等於每股港幣21.70元(二〇一二年十二月三十一日：每股港幣20.59元)。若計入非控股股東權益，集團的總權益維持於港幣一百六十四億四千七百五十萬元(二〇一二年十二月三十一日：港幣一百五十五億六千三百四十萬元)。

馬哥孛羅香港酒店乃遵照現行《香港財務報告準則》按成本減累積折舊列報價值。根據一名獨立估值師按二〇一三年十二月三十一日的市值進行的估值來重新列報酒店物業，則會產生額外的重估盈餘港幣四十二億八千三百五十萬元，於二〇一三年十二月三十一日的集團的股東權益亦會增加至港幣一百九十六億六千五百一十萬元，相等於每股港幣27.75元。

總資產

集團的總資產增加16%至港幣三百一十億七千六百二十萬元(二〇一二年十二月三十一日：港幣二百六十七億八千二百七十萬元)，包括營業資產港幣二百三十八億五千七百七十萬元、銀行存款及現金港幣五十八億二千四百六十萬元，以及可供出售投資港幣十三億四千零五十萬元。

集團的主要營業資產包括待沽發展物業港幣七十三億七千五百四十萬元、透過合營公司所持有的權益港幣二十一億六千一百九十萬元、投資物業港幣六十四億三千四百八十萬元及固定資產港幣四十七億六千四百五十萬元。以地區劃分而言，集團總營業資產當中有港幣一百三十八億八千七百三十萬元或58%位於內地。

投資物業增加港幣八億六千八百九十萬元至港幣六十四億三千四百八十萬元(二〇一二年十二月三十一日：港幣五十五億六千五百九十萬元)。增加反映已落成投資物業重估而產生盈餘港幣三億五千四百九十萬元及蘇州國際金融中心的建築成本。

固定資產增加港幣四十一億一千四百七十萬元至港幣四十七億六千四百五十萬元(二〇一二年十二月三十一日：港幣六億四千九百八十萬元)。增加主要因為以港幣四十四億元購入美利大廈地塊作酒店用途。

於聯營公司的權益為港幣十九億二千四百七十萬元(二〇一二年十二月三十一日：港幣十萬元)，增加港幣十九億二千四百六十萬元，主要涉及新的內地投資項目上海南站。

負債／現金及負債比率

於二〇一三年十二月三十一日，集團有負債淨額港幣四億一千三百四十萬元(二〇一二年十二月三十一日：現金淨額港幣四十五億八千零五十萬元)，這是由港幣五十八億二千四百六十萬元的現金減港幣六十二億三千八百萬元的銀行借款所得(以多種不同貨幣為單位)。負債淨額與總權益比率為2.5%(二〇一二年十二月三十一日：不適用)。

財務及可用信貸和資金

於二〇一三年十二月三十一日，集團可挪用的貸款信貸達港幣六十九億七千零二十萬元，已提取港幣六十二億三千八百萬元，當中港幣五億元須於一年內償還，餘額則於兩年至五年內到期償還。集團的若干銀行信貸以賬面值合共港幣二億零八百六十萬元(二〇一二年十二月三十一日：港幣九億六千三百五十萬元)的集團若干發展中並擬作出售物業的按揭作抵押。

集團的債務主要以港元、美元及人民幣為單位。於二〇一三年十二月三十一日，集團所有借款的利率均屬浮動。集團將進一步尋求借款來源，為集團的物業及酒店發展項目進行融資。

集團嚴格控制衍生金融工具的運用，所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匯率波動。

為有利於進行業務和投資活動，集團繼續維持合理水平的餘裕現金，該等現金主要以港元和人民幣為單位。於二〇一三年十二月三十一日，集團亦持有一個以藍籌上市證券為主的可供出售投資組合，總市值為港幣十三億四千零五十萬元(二〇一二年十二月三十一日：港幣十五億四千一百六十萬元)，有需要時該投資組合可變現以應付集團所需。投資組合的表現大致跟隨整體股票市場。

業務及財務評議

營業業務及投資活動帶來的淨現金流

是年集團營業業務產生淨現金流入港幣十九億四千六百七十萬元(二〇一二年：港幣二十六億一千七百四十萬元)，主要來自集團內地發展項目在扣除建築費用支出後的預售收益。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣六十五億九千五百四十萬元(二〇一二年：港幣四億三千六百四十萬元)，主要包括涉及香港美利大廈項目的港幣四十四億二千二百一十萬元及涉及上海南站項目的港幣十五億六千三百七十萬元。

承擔

於二〇一三年十二月三十一日，集團已授權及已簽約的承擔總金額為港幣五十一億元，大部分涉及內地的發展項目。此外，集團擬投放港幣二十一億元將美利大廈改建成酒店。另外，集團亦擬投放港幣七十七億元主要於現有的內地發展物業，該金額將於未來數年分階段支付。

上述承擔及計劃開支將由集團的內部財務資源(包括現金港幣五十八億二千四百六十萬元)、物業預售所得及銀行借貸撥付。其它可挪用資源包括可供出售投資。

(III) 人力資源

於二〇一三年十二月三十一日，集團旗下僱員約有710人。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。

業務模式

海港企業有限公司是九龍倉集團有限公司的上市附屬公司，業務以香港及內地地產與酒店發展及投資為主。

二〇一三年年杪時，集團位於中國的應佔土地儲備合共為一百九十萬平方米，包括六個位於上海、重慶、蘇州及常州黃金地段的地產發展項目。九龍倉品牌在發展高品質和位置優越的住宅物業方面信譽良好，惠及集團發展之項目。二〇一三年來自內地的貢獻分別佔集團收入及營業盈利82%及67%。

位於香港的旗艦資產包括馬哥孛羅香港酒店及新購入的美利大廈。前者位於廣東道海港城內，盡享地利，提供六百六十五個客房。後者位於中環的黃金地段，是一幢別具意義的著名地標建築物，將受保育並改建為一間時尚酒店，計劃於二〇一七年啟業。香港的入境旅遊市道暢旺，對酒店客房的需求強勁，使香港的酒店及地產投資持續有穩健增長。

業務策略

集團透過下列策略，致力持續提升其競爭力，推動增長：

- (a) 藉九龍倉在購地、融資、發展規劃、設計、建築、打造優質品牌及市場推廣各方面的核心競爭力，於內地經營具盈利及可持續發展的地產業務；
- (b) 擁有、發展及經營高級酒店及投資物業，持續提升產品、服務及商場物業管理質素，優化物業租戶組合，以最大幅度增加收入及價值；
- (c) 實行審慎嚴格的財務管理。

企業管治報告

(A) 企業管治常規

於截至二〇一三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（「上市規則」）附錄十四所載的《企業管治守則》內所有守則條文，惟下文(D)部所解述的守則條文第A.2.1條則除外。

(B) 董事的證券交易

本公司已採納一套董事證券交易的操守守則，其條款不低於上市規則附錄十內載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）規定的所須標準。本公司已向所有於截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度內在任的本公司董事特地作出查詢，而所有董事均已確定彼等在有關財政年度內已遵守標準守則內列載的所須標準，及本公司所採納的有關董事進行證券交易的操守守則內載的所須標準。

(C) 董事會

(I) 董事會組成、董事會／股東大會及董事出席會議次數

本公司的董事會具備均衡的技巧和經驗，而當中執行董事與非執行董事的組合亦保持均衡。在截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度內舉行了五次董事會會議及一次股東大會。董事會組成及董事出席會議的詳情如下：

董事	出席次數／會議數目	
	董事會會議	股東大會
主席		
吳天海	5/5	1/1
非執行董事		
陳國邦（於二〇一三年四月十一日起獲委任）	3/3	1/1
凌緣庭（於二〇一三年四月十一日起辭任）	2/2	不適用
吳梓源（於二〇一三年四月十一日起辭任）	2/2	不適用
徐耀祥	5/5	1/1
易志明	5/5	1/1
獨立非執行董事		
周明權	5/5	1/1
施道敦	5/5	1/1
梁君彥	4/5	1/1
史習平	3/5	0/1
鄧思敬	5/5	1/1

本公司的每一名董事均按其才幹、經驗和地位，以及其可能對本集團的適當指引及業務所作出的貢獻而獲委任。除正式會議外，須董事會批准的事宜則以傳閱書面決議方式處理。

(II) 董事會成員多元化

本公司董事會於年內採納了一項董事會成員多元化政策。根據該政策，本公司明白並深信一個成員多元化的董事會對達致可持續的均衡發展裨益良多。董事的委任均以用人唯才為原則，同時亦充分顧及董事會成員多元化的裨益。

目前，董事會內有超過55%董事為獨立非執行董事。彼等具有在國際及本地企業發展事業的多方面經驗，把工程、紡織、金融及證券、銀行、信託服務及創業等不同領域的專業背景帶入董事會。彼等亦現任或曾任中港兩地的公共服務要職，範疇涵蓋商務、工商業、教育、監管及政治。

董事會成員組合反映不同的文化及教育背景、專業發展、服務任期、對本公司的認識，以及廣泛的個人特質、興趣和價值觀。董事會認為目前的成員組合為本公司提供了切合本公司業務的均衡及多元化技能和經驗。董事會會繼續不時檢討其成員組合，按本公司的業務需要及裨益考慮董事會成員多元化。

(III) 董事會運作

本公司由一個具有效率的董事會領導，董事會客觀地作出符合本公司利益的決策。本公司的管理層已密切監察對其企業及業務有影響的規條的變動，以及會計準則的變動，並已於其中期報告、周年報告及其它相關文件中採用適當的呈報形式以對本集團的表現、狀況及前景作出平衡、清晰及全面的評核。與本公司或其董事的披露責任相關的變動，則於董事會會議期間向董事簡報，或向董事發放定期更新及資料，讓董事瞭解彼等的責任，以及本集團的經營、業務活動和發展。新委任的董事獲簡報及介紹彼等作為一名董事的法律和其它責任以及董事會角色。本公司亦已適時向各董事提供適當的資料，讓董事得以在掌握有關資料的情況下進行決策，並履行其作為本公司董事的職責及責任。

董事會與管理層之間有清晰的責任分工，重大事宜的決策由董事會作出，而集團一般營運決策則由管理層作出。重大事宜包括對集團的策略性政策、主要投資和融資決定，以及與集團營運有關的主要承擔有影響的事宜。

企業管治報告

(IV) 董事的持續專業發展

本公司已安排董事參與培訓課程，相關培訓課程着重上市公司董事的角色、職能及責任。

根據公司秘書所保存的培訓記錄，於本財政年度內所有現任董事皆有參與持續專業發展，茲將相關資料列述如下：

董事	培訓類別 (見註解)
吳天海	A
陳國邦	A
周明權	A
施道敦	A
梁君彥	A
史習平	A
鄧思敬	A
徐耀祥	A
易志明	A

註解：

A： 出席研討會及／或議會及／或論壇

(D) 主席及行政總裁

吳天海先生出任本公司主席，亦是本公司實際上的行政總裁，此乃偏離了守則條文第A.2.1條，該條文規定主席及行政總裁的角色應由不同人士擔任。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，因此該項偏離被視為合適。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(其中過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。

(E) 非執行董事

本公司全部無擔任本公司任何執行職位的現任董事(包括獨立非執行董事)，其任期一般在獲委任為董事或(如該等董事在以前的股東週年大會獲重選為董事)最後一次獲重選為董事三年後屆滿。每名已任職董事會超過九年的獨立非執行董事的重選須 (i)由股東在相關股東週年大會上通過一項獨立決議案批准；及 (ii)在發出會議通告的同時，給予股東關於董事會相信有關董事仍屬獨立人士及應獲重選的原因的進一步資料。

(F) 董事委員會

(I) 審核委員會

本公司已設立一個審核委員會，全部成員皆為獨立非執行董事。

全部審核委員會成員皆在審閱經審核財務報表方面有足夠經驗，並在有需要時由本集團的核數師協助。此外，史習平先生持有適當的專業資格及／或於財務方面具有經驗。

在截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會舉行過三次會議，成員的出席詳情如下：

成員	出席次數／會議數目
史習平，主席	3/3
周明權	3/3
鄧思敬	3/3

(i) 審核委員會的職權範圍與《企業管治守則》內載的條文及香港會計師公會頒布的《審核委員會有效運作指引》內載的建議相符。茲將審核委員會的主要職責臚列如下：

(A) 與本公司核數師的關係

- (a) 主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭職或辭退該核數師的問題；
- (b) 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效能。委員會應於核數工作開始前先與核數師討論核數性質及範疇及有關申報責任；及
- (c) 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行。就此規定而言，「外聘核數師」包括與負責核數的公司處於同一控制權、所有權或管理權之下的任何機構，或一個合理知悉所有有關資料的第三方，在合理情況下會斷定該機構屬於該負責核數的公司的本土或國際業務的一部分的任何機構。委員會應就任何需要採取行動或改善的事項向董事會報告，並提出建議。

(B) 審閱本公司的財務資料

- (a) 監察本公司財務報表及本公司年度報告及賬目、半年度報告及(若擬刊發)季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見。委員會在向董事會提交相關報表及報告前對報表及報告作出審閱時，應特別針對下列事項：
 - (i) 會計政策及實務的任何更改；
 - (ii) 涉及重要判斷的地方；
 - (iii) 因核數而出現的重大調整；
 - (iv) 企業持續經營的假設及任何保留意見；
 - (v) 是否遵守會計準則；及
 - (vi) 是否遵守有關財務申報的上市規則及法律規定；

(b) 就上述(B)(a)項而言：—

- (i) 委員會成員應與本公司的董事會及高層管理人員聯絡。委員會每年須至少與本公司的核數師開會兩次；及
- (ii) 委員會應考慮於該等報告及賬目中所反映或需要反映的任何重大或不尋常事項，並應適當考慮任何由本公司屬下會計及財務匯報職員、監察主任或核數師提出的事項。

(C) 監管本公司財務申報制度及內部監控程序

- (a) 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度；
- (b) 與管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統，討論內容應包括本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算亦是否充足；
- (c) 主動或應董事會的委派，就有關內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究；
- (d) 如公司設有內部審核功能，須確保內部和外聘核數師的工作得到協調；也須確保內部審核功能在本公司內部有足夠資源運作，並且有適當的地位；以及檢討及監察其成效；
- (e) 檢討本集團的財務及會計政策及實務；
- (f) 審閱外聘核數師給予管理層的審核情況說明函件、核數師就會計記錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應；
- (g) 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的審核情況說明函件中提出的問題；
- (h) 就上市規則守則條文所載的事宜向董事會匯報；
- (i) 檢討本公司設定的以下安排：本公司僱員可暗中就財務匯報、內部監控或其它方面可能發生的不正當行為提出關注。委員會應確保有適當安排，讓本公司對此等事宜作出公平獨立的調查及採取適當行動；
- (j) 擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察兩者之間的關係；及
- (k) 研究其它由董事會界定的課題。

(D) 監管本公司的企業管治事宜

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司對遵守法律及監管規定的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守守則及合規手冊(如有)；及
- (e) 研究其它由董事會界定的課題。

- (ii) 在獲賦予權力及責任下，本公司審核委員會已制定及批准本集團的舉報政策及程序，讓僱員及其他與本集團有往來者(如客戶及供應商)當遇到集團內任何懷疑不當行為時，可在保密情況下，向公司秘書提出彼等關注的事宜，而接獲的任何及所有相關投訴會被轉介本公司審核委員會及／或主席。
- (iii) 審核委員會在截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度內其它的工作摘要如下：
 - (a) 批准外聘核數師的薪酬及委任和聘用條款；
 - (b) 按適用的準則檢討外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效；
 - (c) 在向董事會提交半年度及年度財務報表前作出審閱，並特別針對上文(i)(B)段有關審核委員會的各點職責；
 - (d) 於審核工作開始前先與外聘核數師討論審核性質及範疇；
 - (e) 檢討內部審核功能的審核程序；
 - (f) 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理制度；及
 - (g) 在執行董事不在場的情況下與外聘核數師會面。

(II) 薪酬委員會

本公司已設立一個薪酬委員會，成員包括本公司主席及兩名獨立非執行董事。

於截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度內，薪酬委員會舉行了一次會議，成員的出席詳情如下：

成員	出席次數／會議數目
史習平，主席	1/1
吳天海	1/1
鄧思敬	1/1

- (i) 薪酬委員會的職權範圍與《企業管治守則》內載的條文相符。茲將薪酬委員會的主要職責臚列如下：
 - (a) 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
 - (b) 因應董事會所訂立的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；
 - (c) 以下兩種情況其中一種：
 - (i) 獲董事會轉授職責，釐訂個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；或
 - (ii) 就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提出建議。此應包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的賠償)；
 - (d) 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；

- (e) 考慮同類公司支付的薪酬、董事及高級管理人員須付出的時間及職責以及集團內其它職位的僱用條件；
 - (f) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若有關賠償未能與合約條款一致，則亦須公平合理，不致過多；
 - (g) 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若有關安排未能與合約條款一致，則亦須合理適當；
 - (h) 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐訂他自己的薪酬；及
 - (i) 向股東建議如何就任何須根據上市規則取得股東批准的董事服務合約進行表決。
- (ii) 在獲賦予權力及責任下，薪酬委員會在截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度內的工作摘要如下：
- (a) 檢討本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構；
 - (b) 考慮全體董事及高級管理人員的酬金；及
 - (c) 檢討董事及審核委員會成員的酬金水平。

支付予本公司董事及高級管理人員的酬金，乃本公司參考香港的上市公司一般支付予才幹及工作職責相若的董事及高級行政人員的酬金水平而釐定，以確保薪酬待遇公平及具有競爭力，且為合宜及適當。支付予每名本公司董事的袍金(支付率目前為每年港幣50,000元，自二〇一三年一月一日起生效)及支付予每名同時擔任本公司審核委員會成員的董事的酬金(支付率目前為每年港幣20,000元，自二〇一三年一月一日起生效)，乃本公司參考香港的上市公司一般支付予其董事的性質類似的酬金水平而釐定。

(III) 提名委員會

本公司已設立一個提名委員會，由三名成員所組成，該等成員包括本公司主席吳天海先生(該委員會的主席)及兩名獨立非執行董事史習平先生及鄧思敬先生。

- (i) 提名委員會的職權範圍與《企業管治守則》內載的條文相符。茲將提名委員會的主要職責臚列如下：
 - (a) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議以補足；
 - (b) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
 - (c) 評核獨立非執行董事之獨立性；及
 - (d) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是董事會主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

- (ii) 提名委員會在截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度內履行的工作為提名一位候選人予董事會批准，填補因本公司兩名董事辭任而引致的其中一個董事會空缺。

在截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度內，提名委員會並無舉行任何實質會議，上述的本公司董事提名乃由提名委員會以傳閱和批准書面決議案的形式處理。

(IV) 企業管治職能

本公司的企業管治職能現時主要由董事會負責，此安排繼續維持不變，而董事會已將確保本公司的企業管治職能獲適切履行的相關責任指派予審核委員會。審核委員會在這方面的職權範圍包括各項與企業管治事宜有關的職責，該等職責載列於上文第16頁「(F)董事委員會」的「(I)審核委員會」分部下「(D)監管本公司的企業管治事宜」一段內。

(G) 核數師酬金

於截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度，本公司外聘核數師收取核數服務費用約港幣一百六十萬元及其它服務費用約港幣十萬元。

(H) 內部監控

董事對本集團的內部監控系統負最終責任，並已透過審核委員會檢討該系統的效用，包括本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算亦是否充足。內部監控系統乃一個明確的組織性架構，有適當而確定的權力限制。每個業務及運作單位的責任範圍亦有明確界定以確保有效地互相制衡。

集團已設計了若干程序，用作保障資產不受未經授權使用或處置所損害、保管正確的會計記錄、保證供內部使用或供刊發的財務資料的可靠性，以及確保遵守有關法例及規例。該等程序的目的乃在於管理運作系統失效的風險，並能提供合理保證不會發生重大失誤、損失或詐騙。

內部審核功能監察遵守政策及準則的情況，以及橫跨整個集團的各內部監控架構的效用。審核委員會會獲匯報有關內部監控事宜的發現，外聘核數師可取得完整的內部審核報告。

審核委員會已對本集團內部監控系統及程序的效用作出檢討，該檢討涵蓋所有監控方面，包括財務、運作和合規及風險管理，以及(其中包括)本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠及員工所接受的培訓是否充足。審核委員會其後並於截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度內，向董事會就該檢討作出匯報。根據檢討結果，就截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度而言，董事認為本集團的內部監控系統和程序有效且足夠。

(I) 董事對財務報表的責任

董事負責監察截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度財務報表的編製，該財務報表乃真實兼公平地顯示本公司及本集團截至該日止年度之財務狀況，及本集團截至該日止年度之業績及現金流量，並符合香港《公司條例》及適用的上市規則之披露條文規定。

在編製截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度的財務報表時：

- (i) 採用適當之會計政策，貫徹應用該等會計政策，並符合《香港財務報告準則》；
- (ii) 作出審慎及合理的判斷及估計；及
- (iii) 列述任何重大偏離適用的會計準則的原因(如適用)。

(J) 與股東的溝通

本公司已採納股東通訊政策，以確保股東可方便、平等及適時地取得不偏不倚而又容易理解的本公司資料(包括財務表現、策略性目標及計劃、重大發展、管治及風險狀況)，使股東得以在掌握相關資料的情況下行使他們的權利，以及讓股東及投資界別與本公司積極溝通。

本集團透過多個正式途徑，確保對其表現及業務作出公平的披露和全面而具透明度的報告，包括刊發／編印周年和中期報告，並會向全體股東寄發該等報告的印刷本或有關該等報告已在本公司網站發布的通知。該等報告及新聞稿會登載於本公司的企業網站www.harbourcentre.com.hk供下載。網站載有有關本集團業務活動的廣泛額外資料，且會適時予以更新。

本公司鼓勵其股東出席股東週年大會，以確保有高度的問責性，並讓股東緊貼集團的策略和目標。

董事會和外聘核數師均會出席股東週年大會解答股東問題。

(K) 股東的權利

(I) 召開股東特別大會

根據《公司條例》(香港法例第622章)第566條，在佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的股東提出書面要求時，本公司董事必須召開股東特別大會。

(II) 向董事會提出查詢

本公司的企業網站(www.harbourcentre.com.hk)提供了電郵地址(僅供查詢用途)、郵寄地址、傳真號碼和電話號碼，股東可隨時用以向本公司董事會提出查詢。

(III) 於股東大會上提呈建議

- (i) 股東建議候選人在股東週年大會上參選董事的程序，載於本公司企業網站的企業管治一欄內。
- (ii) 在股東會議上提呈動議決議案的程序如下：

根據《公司條例》第615條，股東在符合下列條件的情況下，可提出書面要求在本公司的股東週年大會上動議決議案：

- 佔全體有權在該要求所關乎的股東週年大會上，就該決議表決的股東的總表決權最少2.5%的股東；或
- 最少五十名有權在該要求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東。

相關書面要求必須—

- (a) 指出有待發出通知所關乎的決議；
- (b) 經所有提出該要求的人認證；及
- (c) 於該要求所關乎的股東週年大會舉行前的六個星期之前送抵本公司；或(如在上述時間之後送抵本公司的話)該股東週年大會的通知發出之時。

股東根據《公司條例》第566條及第615條而提出的任何書面要求必須送達本公司註冊辦事處(香港九龍廣東道海港城海洋中心十六樓)以送交本公司。

(L) 憲章文件的修訂

在截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度內，本公司的憲章文件並無重大更改。

惟按照二〇一四年三月三日起生效的《公司條例》，本公司的組織章程大綱實際上被視為已不再存在；而因法律的施行，大綱中的所有條文已被當作本公司組織章程細則的組成部分。此外，快將於二〇一四年五月二十三日舉行的股東週年大會上將提呈一項特別決議案予股東考慮及酌情批准採納符合《公司條例》的一套經修訂的組織章程細則(「新細則」)。因建議採納新細則而生效的重大更改的詳情見日期為二〇一四年四月十七日的本公司致股東通函。

董事會報告書

董事會謹將截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度的報告書及已審核財務報表呈覽。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司、聯營公司及合營公司的主要業務則編列於第89及90頁。

業績、盈利分配及儲備

本集團截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度的業績分別編列於第33頁的綜合收益表及第34頁的綜合全面收益表內。

本財政年度內本集團及本公司的盈利分配及儲備變動情況，分別編列於第37頁的綜合權益變動表及第69至70頁的財務報表附註第26條內。

股息

第一次中期股息每股12仙及第一次特別中期股息每股18仙已於二〇一三年九月二十七日派發。董事會已宣布在二〇一四年五月二十三日派發截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度第二次中期股息每股48仙，予在二〇一四年五月十六日名列股東登記冊內的股東。此第二次中期股息乃代替派發截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度的末期股息。

固定資產

本財政年度內的固定資產變動情況編列於第49至50頁的財務報表附註第11條內。

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣四百二十萬元。

董事

於本財政年度內，本公司的董事會成員為吳天海先生、陳國邦先生(於二〇一三年四月十一日起獲委任)、周明權博士、施道敦先生、凌緣庭女士(於二〇一三年四月十一日起辭任)、梁君彥議員、吳梓源先生(於二〇一三年四月十一日起辭任)、史習平先生、鄧思敬先生、徐耀祥先生及易志明議員。

周明權博士、吳天海先生及徐耀祥先生將於快將舉行的股東週年大會上輪值卸任董事之職，彼等皆符合資格，願意應選連任。於快將舉行的股東週年大會上提呈重選的卸任董事與本公司概無訂立僱主不得在一年內於毋須作出賠償(法定賠償除外)下將其終止的任何服務合約。

合約利益

本公司、其附屬公司或其最終控股公司或該最終控股公司的任何附屬公司，於本財政年度終結日或本財政年度內任何時間，並無訂立任何本公司董事直接或間接佔有重大利益的任何與本公司的業務有關的重要合約。

董事會報告書

管理合約

於本財政年度內，並無有關管理本公司任何業務的全部或任何重大部分的合約存在或經由本公司訂立。

購買股份或債券安排

於本財政年度內任何時間，除按照九龍倉集團有限公司(「九龍倉」，本公司的母公司)的股份認購權計劃及按照會德豐有限公司(「會德豐」，本公司的最終控股公司)的股份認購權計劃分別授予九龍倉集團旗下公司及會德豐集團旗下公司的若干僱員／董事(其中若干人在本財政年度內為本公司董事)有關認購九龍倉普通股及會德豐普通股的若干未被行使的認股權外，本公司、其附屬公司或其最終控股公司或該最終控股公司的任何附屬公司均無參與任何安排，致令本公司董事因取得本公司或其他法人團體的股份或債券而獲得利益。

根據該兩項股份認購權計劃的規例，發行九龍倉及／或會德豐股份各自的認購價及可行使相關認股權的期限皆分別由九龍倉及／或會德豐的董事會決定，惟有關的認購價須不低於下列四者中的最高者：(a)書面要約內所列的指示價格；(b)在認股權授予日期在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的收市價；(c)在授予日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；及(d)一股股份的面值；而認股權的行使期限則不得超出由授出相關認股權要約當日起計十年。

在本財政年度內，九龍倉根據九龍倉的股份認購權計劃在本公司董事徐耀祥先生行使其認股權時配發及發行300,000股九龍倉股份予徐耀祥先生，而會德豐則並無根據會德豐的股份認購權計劃配發及發行任何會德豐股份予本公司任何董事。

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。

核數師

是年財務報表經由執業會計師畢馬威會計師事務所審核，其任期已經屆滿，惟符合資格，願意應聘連任。

承董事會命

秘書

孔慶安

香港 二〇一四年二月二十八日

公司補充資料

(A) 董事及高級管理人員的個人詳細資料等事宜

(i) 董事

吳天海 主席 (61歲)

吳先生自二〇〇九年起出任本公司主席兼董事。他亦出任本公司提名委員會成員兼主席及本公司薪酬委員會成員。他為公眾上市的會德豐有限公司(「會德豐」，其為本公司的最終控股公司)的副主席、公眾上市的九龍倉集團有限公司(「九龍倉」，本公司為其附屬公司)的副主席兼常務董事，以及有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)的主席兼行政總裁和會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)的主席(該兩間公司皆為本公司的同母系公眾上市附屬公司)。此外，他為現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」)的主席及九倉電訊有限公司的主席兼行政總裁(該兩間公司皆為本公司的同母系附屬公司)，以及本公司旗下若干附屬公司的董事。吳先生亦為Joyce Boutique Holdings Limited(「Joyce」)的主席及綠城中國控股有限公司(「綠城」)的非執行董事(該兩間公司皆於香港公眾上市)。

吳先生於一九七一年至一九七五年期間就讀於美國威斯康辛州瑞盆城的瑞盆學院及德國波恩大學，畢業於數學系。他為香港總商會副主席及香港僱主聯合會諮議會成員。

陳國邦 董事 (53歲)

陳先生自二〇一三年四月起出任本公司董事。他於一九九三年加入九龍倉集團(本公司為其附屬公司)，一直參與九龍倉集團於中國及香港的各項地產發展項目。他目前為九龍倉中國地產發展有限公司(其為本公司的同母系附屬公司)的董事，負責九龍倉集團於中國的新商業地產項目的規劃、項目管理及興建。陳先生畢業於香港理工大學，是土木及結構工程會士。他是香港工程師學會及英國土木工程師學會會員，以及英國工程協會的特許工程師。

周明權 OBE, JP 董事 (72歲)

周博士RPE, FHKIE, FICE, FStructE, FCIT, MIHT自二〇一〇年起出任本公司獨立非執行董事。他亦出任本公司審核委員會成員。他為專業土木及結構工程師，現任周明權工程顧問有限公司主席，以及四間香港公眾上市公司的獨立非執行董事，該四間公司分別為利基控股有限公司、其士國際集團有限公司、新昌營造集團有限公司和路勁基建有限公司。他曾於二〇〇四年至二〇一一年期間出任保華集團有限公司的獨立非執行董事，及曾於二〇〇三年至二〇一〇年期間出任會德豐地產有限公司(「會德豐地產」，其於二〇一〇年七月成為會德豐的全資附屬公司之前乃一間公眾上市公司)的非執行董事。他過去曾任香港工程師學會會長、香港考試及評核局主席、香港房屋委員會委員、醫院管理局成員及香港建造業工人註冊管理局主席。

董事會報告書

施道敦 董事 (78歲)

施道敦先生自二〇〇一年起出任本公司獨立非執行董事。他曾於滙豐任職三十七年，發展其銀行家事業，從滙豐退休前為滙豐信託的主席及董事總經理及滙豐旗下若干其它公司的董事。他曾任公眾上市的港通控股有限公司的董事，目前則為The Bradbury Charitable Foundation顧問委員會主席。

梁君彥議員 GBS, JP 董事 (63歲)

梁先生自二〇一二年七月起出任本公司獨立非執行董事。他在紡織、製造、批發及分銷業務方面擁有逾三十三年管理經驗。梁先生現為香港立法會工業界(第一)功能界別議員、香港貿易發展局理事會成員、香港按揭證券有限公司董事局成員，以及強制性公積金計劃管理局非執行董事。他亦為香港工業總會名譽會長及香港紡織業聯會理事委員會名譽會長。梁先生為新興織造廠有限公司主席，以及BPA Services Company Ltd.的創辦成員及首任董事。他亦是大新銀行集團有限公司及華南城控股有限公司(該兩間公司皆為於聯交所上市的公眾公司)的獨立非執行董事。梁先生持有由英國利茲大學頒授的榮譽理學士學位，並為紡織學會以及製衣業及鞋類學會資深會員。

史習平 董事 (68歲)

史先生FCA (Eng. & Wales), FCCA, FCPA自二〇〇七年起出任本公司獨立非執行董事。他亦為本公司審核委員會及薪酬委員會成員兼主席，以及本公司提名委員會成員。史先生在財務及證券界擁有超過三十年經驗。他畢業於香港大學，取得該大學的法律碩士學位。他曾任證券及期貨事務上訴委員會委員，亦曾任聯交所理事及主板上市委員會成員。史先生是國美電器控股有限公司、綠城和盈進集團控股有限公司的獨立非執行董事，該三間公司均於聯交所上市。他曾於二〇〇〇年至二〇一一年期間出任公眾上市的寶威控股有限公司的非執行董事。

鄧思敬 董事 (64歲)

鄧先生自二〇〇八年起出任本公司獨立非執行董事。他亦為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會的成員。他在會計及財務管理方面擁有超過三十年豐富經驗。他畢業於美國加州長堤州立大學，獲授理學士學位。他由一九九七年起出任中信嘉華銀行有限公司(「中信嘉華銀行」)高級副總裁四年，負責財資運作、匯款、押匯運作、庶務、物業管理、資訊科技及信貸管理。他亦在一九九八年至二〇〇一年期間出任中信嘉華銀行的董事。他在加入中信嘉華銀行前，曾於多間大型機構工作，包括在美國摩根信託銀行服務十七年，出任副總裁兼財務總監，以及在長江實業(集團)有限公司服務一年，出任總會計主任。

董事會報告書

徐耀祥 董事 (67歲)

徐先生 *FCCA, FCPA, FCMA, FCIS, CGA-Canada* 自二〇〇九年出任本公司董事。他為會德豐及九龍倉的執行董事兼集團財務總監。徐先生於一九九六年加入會德豐／九龍倉集團，並於一九九八年出任會德豐的董事。他目前為有線寬頻及會德豐地產新加坡(該兩間公司皆為本公司的同母系公眾上市附屬公司)的董事。此外，他為會德豐地產的副主席，以及本公司旗下若干附屬公司的董事。徐先生亦為Joyce的董事及綠城的非執行董事。

易志明議員 董事 (60歲)

易先生 *MSc, BSc, CEng, FCILT, MIET, MCIPS* 自二〇一二年七月起出任本公司董事。他於一九九四年加入九龍倉集團，現時負責(其中包括)監督九龍倉集團的公共交通運輸、集裝箱碼頭及空運貨站業務組合。易先生在公共交通運輸及物流業方面有豐富的行業及管理經驗，並為香港立法會航運交通界功能界別議員。他在九龍倉集團旗下多間成員公司出任董事。易先生現為天星小輪有限公司非執行董事及現代貨箱碼頭有限公司董事(該兩間公司皆為九龍倉的附屬公司)。他亦為香港空運貨站有限公司(其為九龍倉的聯營公司)董事。易先生是英國特許工程師，持有由香港大學頒授的工業工程學士學位，以及由英國伯明翰大學頒授的工業管理碩士學位。

附註：

- (1) 會德豐及九龍倉(吳天海先生及徐耀祥先生為該兩間公司的董事)擁有按證券及期貨條例第十五部第二及第三分部的條文規定須向本公司披露的本公司股本權益。
- (2) 本公司確認已收到了本公司每位獨立非執行董事為依據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條確認彼之獨立性而交來的書面確認，而本公司認為該等獨立非執行董事皆維持彼等的獨立性。

(ii) 高級管理人員

於本財政年度內，集團的高層管理職責由主席聯同集團的酒店經理及集團的地產項目經理(兩者皆為九龍倉的全資附屬公司)擔當。

董事會報告書

(B) 董事的證券權益

茲將本公司董事於二〇一三年十二月三十一日佔有本公司、九龍倉(其為本公司的母公司)、會德豐(其為九龍倉的母公司)、有線寬頻及Wharf Finance Limited(該兩間公司皆為本公司的同母系附屬公司)的證券實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的證券分別佔該五間公司已發行股本的百分比(在適用情況下)臚列如下：

	持有數量 (在適用情況下，佔已發行 股本百分比或美元)	權益性質
本公司－普通股		
史習平	37,500 (0.0053%)	家屬權益
會德豐－普通股		
吳天海	300,000 (0.0148%)	個人權益
徐耀祥(附註1)	1,500,000 (0.0738%)	個人權益(股份認購權)
易志明	7,000 (0.0003%)	個人權益
九龍倉－普通股		
吳天海(附註2)	4,304,445 (0.1421%)	個人權益(股份及股份認購權)
陳國邦(附註3)	1,250,000 (0.0413%)	個人權益(股份認購權)
梁君彥	6,629 (0.0002%)	個人權益
史習平	50,099 (0.0017%)	家屬權益
徐耀祥(附註4)	2,200,000 (0.0726%)	個人權益(股份認購權)
易志明	20,000 (0.0007%)	個人權益
有線寬頻－普通股		
吳天海	1,265,005 (0.0629%)	個人權益
梁君彥	9,535 (0.0005%)	個人權益
Wharf Finance Limited		
－於二〇一七年到期的美元定息票據		
鄧思敬	400,000美元	個人權益

附註：

- (1) 1,500,000股會德豐股份認購權代表根據會德豐股份認購權計劃於二〇一三年六月授予徐耀祥先生但未被行使的認購權。
- (2) 804,445股股份及3,500,000股九龍倉股份認購權的個人權益。當中的1,500,000股認購權及2,000,000股認購權代表根據九龍倉股份認購權計劃分別於二〇一一年七月及二〇一三年六月授予吳天海先生但未被行使的認購權。
- (3) 1,250,000股九龍倉股份認購權當中的500,000股認購權及750,000股認購權代表根據九龍倉股份認購權計劃分別於二〇一一年七月及二〇一三年六月授予陳國邦先生但未被行使的認購權。
- (4) 2,200,000股九龍倉股份認購權當中的1,200,000股認購權及1,000,000股認購權代表根據九龍倉股份認購權計劃分別於二〇一一年七月及二〇一三年六月授予徐耀祥先生但未被行使的認購權。

除上文披露外，根據本公司按證券及期貨條例第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據證券及期貨條例或上市發行人董事進行證券交易的標準守則本公司的董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司的董事或行政總裁於二〇一三年十二月三十一日皆無持有本公司及其相聯法團(證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團)的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益，彼等於本財政年度內任何時間亦無持有可認購任何本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證的任何權利。

董事會報告書

(C) 主要股東權益

茲將本公司遵照證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊(「登記冊」)所載，於二〇一三年十二月三十一日直接或間接就5%(按面值計算)或以上的本公司任何級別的股本佔有權益的所有有關者名稱，彼等於該日分別佔有及/或被視為佔有其權益的有關股數，以及該等股份所佔本公司已發行股本的百分比臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔已發行股本百分比)
(i) 九龍倉集團有限公司	505,210,196 (71.28%)
(ii) 會德豐有限公司	505,210,196 (71.28%)
(iii) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	505,210,196 (71.28%)
(iv) Harson Investment Limited	57,054,375 (8.05%)

附註：

- (1) 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述列於(i)至(iii)項名下的股份皆涉及同一批股份。
- (2) 上述會德豐被視為持有的股份權益乃透過(其中包括)其兩間全資附屬公司—Wheelock Investments Limited及WF Investment Partners Limited—持有。
- (3) 上述九龍倉被視為持有的股份權益乃透過其兩間全資附屬公司—九龍倉置業有限公司及Upfront International Limited—持有。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇一三年十二月三十一日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

(D) 董事的競爭業務權益

茲將根據上市規則第8.10條而須予披露的資料列述如下。

本公司四位董事吳天海先生、陳國邦先生、徐耀祥先生及易志明議員亦身為九龍倉及/或九龍倉旗下若干附屬公司的董事，根據上市規則第8.10條被視為在九龍倉佔有權益。

九龍倉旗下的附屬公司擁有酒店及擁有物業作出租及發展用途，對本集團構成競爭業務。

九龍倉旗下的全資附屬公司所擁有的兩間於香港的酒店，即港威酒店及太子酒店，被視為與本集團所擁有的馬哥孛羅香港酒店的業務競爭。由於九龍倉集團在遍及亞太區的酒店管理及營運方面具備專長而且往績昭著，本集團已委聘馬哥孛羅酒店管理有限公司(「馬哥孛羅酒店管理」，其為九龍倉的全資附屬公司)擔當經理，以營運、指導、管理及監督馬哥孛羅香港酒店的業務。馬哥孛羅酒店管理亦負責營運港威酒店及太子酒店，以及亞太區內若干其它酒店。馬哥孛羅酒店管理已同意(其中包括)以甲級酒店方式營運馬哥孛羅香港酒店。倘馬哥孛羅酒店管理未能履行上述條件，則本集團有權單方面終止委聘馬哥孛羅酒店管理。

九龍倉集團在中國內地所擁有的物業發展業務亦被視為與本集團的中國內地物業發展項目競爭。由於九龍倉集團在中國內地物業項目管理和銷售及市場推廣方面具備專長，本集團已委聘九龍倉旗下一間全資附屬公司為項目經理和銷售及市場推廣代理人，負責集團於中國內地的物業發展項目的興建、發展、銷售及市場推廣事宜。

董事會報告書

為保障本集團的權益，本公司獨立非執行董事及審核委員會會定期檢討本集團的業務及營運業績，確保(其中包括)集團與九龍倉集團各自的酒店及物業發展業務現時及繼續會在公平原則下獨立經營。

(E) 退休福利計劃

本集團的香港僱員退休福利計劃主要是界定供款計劃(包括強制性公積金)，由獨立受託人管理。分別由本集團及僱員同時按僱員薪金的若干百分率為基準供款。本集團所注入的供款乃於真正作出承擔時列作開支，該等供款可能會因僱員在有權獲取全數供款前退出供款計劃致令有關供款被沒收而有所減少。

在本集團的中國內地附屬公司的僱員是國家管理的社會保險及住房公積金之成員。中國內地附屬公司須按工資支出的若干百分率作出供款注入公積金。就中國內地僱員的退休福利，作出指定供款是本集團唯一的責任。

(F) 主要顧客及供應商

在截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度內：

- (i) 本集團的五個最大供應商所佔的購買總額(不包括購買資本項目)，佔本集團的購買總額不足30%；及
- (ii) 本集團的五個最大顧客所佔的收入總額佔本集團收入總額不足30%。

(G) 銀行借款、透支及其它借款

有關本公司及本集團於二〇一三年十二月三十一日的任何及所有於貸款者提出要求時須立即償還或還款期限為一年以內或還款期限逾一年的銀行借款、透支及/或其它借款的數額及資料，已編列於第60頁的財務報表附註第22條內。

(H) 公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可取得的公開資料及於各董事所知悉的範圍內，本公司於截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度內全年皆已維持上市規則所規定的公眾持股量。

(I) 關連交易的披露

茲將涉及本公司及／或其附屬公司的若干持續關連交易的資料(其詳情已在較早前分別於日期為二〇一二年五月二十八日、二〇一二年六月一日及二〇一三年十二月三十一日的本公司公告內予以披露，並按上市規則規定須於本公司的年報及財務報表內予以披露)臚列如下：

(i) 與九龍倉集團訂立的概括酒店服務協議

本公司旗下若干全資附屬公司與馬哥孛羅酒店管理訂有若干於本財政年度內存在而具有效力的個別酒店服務協議(統稱為「個別酒店服務協議」)，旨在聘任馬哥孛羅酒店管理就本集團位於香港及中國內地的若干酒店物業提供(其中包括)酒店管理、酒店市場推廣及技術服務。

於二〇一二年六月一日，本公司及九龍倉訂立了一項概括酒店服務協議(「概括酒店服務協議」)，有兩年零七個月的固定有效期，由二〇一二年六月一日開始，於二〇一四年十二月三十一日屆滿。概括酒店服務協議旨在(其中包括)規管涉及由九龍倉集團向本集團提供與酒店及／或服務式住宅物業相關的管理、市場推廣及技術服務及／或任何其它服務(「酒店相關服務」)的各項持續關連交易(包括個別酒店服務協議)，以及訂定根據個別酒店服務協議及根據本集團成員公司與九龍倉集團成員公司在概括酒店服務協議有效期內，就九龍倉集團為本集團所擁有的酒店物業，提供酒店相關服務而不時個別訂立的任何及所有進一步的個別酒店服務協議而應支付九龍倉集團的每年最高酬金總額。

就截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度，本集團根據概括酒店服務協議已付九龍倉集團的酬金總額(不得逾較早前於上述日期為二〇一二年六月一日的公告內予以披露的相關每年上限總額)為港幣五千四百七十萬元。

(ii) 就地產項目與九龍倉集團訂立的概括物業服務協議

本公司旗下的全資附屬公司與九龍倉旗下的全資附屬公司(「經理／代理人」)訂有若干於本財政年度內存在而具有效力的個別物業服務協議(「個別物業協議」)，旨在聘任經理／代理人就本集團在常州、上海和蘇州所擁有的地產項目提供地產項目管理服務和物業銷售及市場推廣服務(「物業服務」)。

於二〇一二年五月二十八日，本公司與九龍倉訂立了一項概括物業服務協議(「概括物業服務協議」)，有效期為一年零七個月，由二〇一二年六月一日起至二〇一三年十二月三十一日止，旨在(其中包括)規管涉及由九龍倉集團向本集團提供物業服務的多項持續關連交易(包括個別物業協議涉及的持續關連交易)。

於二〇一三年十二月三十一日，本公司與九龍倉訂立了一項與概括物業服務協議類似的概括物業服務續訂協議(「概括物業服務續訂協議」)，藉此延續固定有效期三年，由二〇一四年一月一日起至二〇一六年十二月三十一日止。概括物業服務協議及概括物業服務續訂協議訂定本集團根據個別物業協議及根據本集團成員公司與九龍倉集團成員公司在概括物業服務協議各自的有效期限內就經理／代理人為本集團所擁有的地產項目提供物業服務而不時個別訂立的任何及所有進一步的個別物業服務協議而應支付經理／代理人的每年最高酬金總額。

就截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度，本集團根據概括物業服務協議已付九龍倉集團的酬金總額(不得超逾較早前於上述日期為二〇一二年五月二十八日的公告內予以披露的相關每年上限總額)為港幣六千萬元。

由於本公司為九龍倉擁有其71.44%權益的附屬公司，故根據上市規則，上文I(i)段及I(ii)段內所述的交易對本公司而言構成持續關連交易。

(iii) 董事的確認等事宜

本公司董事(包括獨立非執行董事)已審閱上文I(i)段及I(ii)段內所述的持續關連交易(統稱為「該等交易」)，並確認該等交易乃在下列情況下訂立：

- (a) 由本集團訂立且屬本集團日常及一般業務；
- (b) 按一般商業條款進行，或如可供比較的交易不足，則對本集團而言，涉及的條款不遜於獨立第三方可取得或提供(視屬何種情況而定)的條款；及
- (c) 按照規管該等交易的相關協議進行，交易條款屬公平及合理，且符合本公司股東的整體利益。

董事會已根據上市規則第14A.38條，按照香港會計師公會頒布的《香港鑑證業務準則》第3000號「非審核或審閱過往財務資料之鑑證工作」規定，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，委聘本公司核數師審計本集團的持續關連交易。

本公司的核數師已作出下列呈告：

- (1) 該等交易已經由本公司董事會批准；
- (2) 並無出現任何本公司核數師所知悉的情況，會導致彼等相信該等交易未有按照規管該等交易的相關協議的條款而訂立；
- (3) 在截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度內並無超逾有關上限金額(如適用)；及
- (4) 涉及由本集團提供貨品及服務的交易並無出現任何本公司核數師所知悉的情況，會導致彼等相信該等交易在任何重大方面未有按照本集團的定價政策進行。

獨立核數師報告



致海港企業有限公司全體股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計刊於第33頁至90頁海港企業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇一三年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表，截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其它附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見。我們是按照香港《公司條例》第141條的規定，僅向整體股東報告。除此之外，我們的報告不可用作其它用途。我們概不就本報告的內容，對任何其它人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司的內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二〇一三年十二月三十一日的事務狀況及截至該日止年度的集團利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二〇一四年二月二十八日

綜合收益表

截至二〇一三年十二月三十一日止年度

	附註	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
收入	1	5,757.7	6,260.5
直接成本及營業費用		(3,804.0)	(3,564.3)
銷售及推銷費用		(169.7)	(239.1)
行政及公司費用		(77.2)	(55.9)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		1,706.8	2,401.2
折舊		(53.9)	(42.7)
營業盈利	2	1,652.9	2,358.5
投資物業之公允價值增加		354.9	1,121.0
發展中酒店物業之減值	3	(542.8)	–
其它收入淨額	4	210.7	103.9
財務支出	5	1,675.7	3,583.4
除稅後所佔之業績：		(69.6)	(30.7)
合營公司	14(b)	270.8	312.4
聯營公司	13(b)	(2.3)	–
除稅前盈利		1,874.6	3,865.1
所得稅	6(a)	(535.8)	(819.7)
是年盈利		1,338.8	3,045.4
應佔盈利：			
公司股東	7	1,276.4	3,057.5
非控股權益		62.4	(12.1)
		1,338.8	3,045.4
每股盈利	8		
基本		港幣1.80元	港幣4.31元
攤薄後		港幣1.80元	港幣4.31元

第40頁至90頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。是年股東應佔集團股息詳列於附註9。

綜合全面收益表

截至二〇一三年十二月三十一日止年度

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
是年盈利	1,338.8	3,045.4
是年其它全面收益：		
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目：		
滙兌差額折算自業務：	376.6	12.0
— 附屬公司	310.9	10.8
— 合營公司	65.7	1.2
可供出售投資之公允價值變動：	(286.3)	528.1
— 重估(虧損)/盈餘	(245.3)	496.3
— 出售轉撥至綜合收益表	(41.0)	31.8
其它	7.8	—
是年其它全面收益	98.1	540.1
是年全面收益總額	1,436.9	3,585.5
應佔全面收益總額：		
公司股東	1,343.1	3,596.2
非控股權益	93.8	(10.7)
	1,436.9	3,585.5

第40頁至90頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合財務狀況表

二〇一三年十二月三十一日

	附註	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	10	6,434.8	5,565.9
固定資產	11	4,764.5	649.8
聯營公司	13	1,924.7	0.1
合營公司	14	2,161.9	2,082.3
可供出售投資	15	1,340.5	1,541.6
遞延稅項資產	23	1.1	44.0
其它非流動資產		19.5	375.9
		16,647.0	10,259.6
流動資產			
待沽物業	16	7,375.4	7,822.2
存貨		2.4	2.0
應收貿易及其它賬項	17	1,066.3	750.7
預付稅項	6(h)	108.2	122.7
衍生金融工具資產	18	52.3	95.0
銀行存款及現金	19	5,824.6	7,730.5
		14,429.2	16,523.1
流動負債			
應付貿易及其它賬項	20	(3,116.3)	(1,791.2)
預售訂金及所得款	21	(4,998.0)	(5,700.4)
衍生金融工具負債	18	-	(9.3)
銀行借款	22	(500.0)	(800.0)
應付稅項	6(g)	(214.6)	(488.9)
		(8,828.9)	(8,789.8)
淨流動資產		5,600.3	7,733.3
資產總額減流動負債		22,247.3	17,992.9
非流動負債			
銀行借款	22	(5,738.0)	(2,350.0)
衍生金融工具負債	18	(3.9)	-
遞延稅項負債	23	(57.9)	(79.5)
		(5,799.8)	(2,429.5)
淨資產		16,447.5	15,563.4
資本及儲備			
股本	25	354.4	354.4
儲備		15,027.2	14,236.9
股東權益		15,381.6	14,591.3
非控股權益		1,065.9	972.1
總權益		16,447.5	15,563.4

第40頁至90頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

吳天海
主席

徐耀祥
董事

公司財務狀況表

二〇一三年十二月三十一日

	附註	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司	12	7,173.0	7,426.2
借款至附屬公司	12	4,900.0	500.0
預付賬項		2.8	20.1
		12,075.8	7,946.3
流動資產			
應收貿易及其它賬項		1.0	10.1
銀行存款及現金		19.7	0.3
		20.7	10.4
流動負債			
應付貿易及其它賬項		(3.3)	(1.3)
應付附屬公司款項	12	(2,012.0)	(1,606.4)
		(2,015.3)	(1,607.7)
淨流動負債		(1,994.6)	(1,597.3)
資產總額減流動負債		10,081.2	6,349.0
非流動負債			
銀行借款	22	(5,431.7)	(1,700.0)
淨資產		4,649.5	4,649.0
資本及儲備			
股本	25	354.4	354.4
儲備	26(a)	4,295.1	4,294.6
總權益		4,649.5	4,649.0

第40頁至90頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

吳天海
主席

徐耀祥
董事

綜合權益變動表

截至二〇一三年十二月三十一日止年度

	股東權益							
	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	投資			總股東權益 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
			重估儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元			
二〇一二年一月一日	354.4	3,287.0	464.9	6,415.9	940.7	11,462.9	815.8	12,278.7
於二〇一二年之權益變動：								
盈利	-	-	-	3,057.5	-	3,057.5	(12.1)	3,045.4
其它全面收益	-	-	528.1	-	10.6	538.7	1.4	540.1
全面收益總額	-	-	528.1	3,057.5	10.6	3,596.2	(10.7)	3,585.5
附屬公司發行股份	-	-	-	-	-	-	167.0	167.0
已付二〇一一年第二次中期股息	-	-	-	(127.6)	-	(127.6)	-	(127.6)
已付二〇一二年第一次中期股息	-	-	-	(85.1)	-	(85.1)	-	(85.1)
已付二〇一二年第一次特別中期股息	-	-	-	(255.1)	-	(255.1)	-	(255.1)
二〇一二年十二月三十一日及 二〇一三年一月一日	354.4	3,287.0	993.0	9,005.6	951.3	14,591.3	972.1	15,563.4
於二〇一三年之權益變動：								
盈利	-	-	-	1,276.4	-	1,276.4	62.4	1,338.8
其它全面收益	-	-	(286.3)	7.8	345.2	66.7	31.4	98.1
全面收益總額	-	-	(286.3)	1,284.2	345.2	1,343.1	93.8	1,436.9
已付二〇一二年第二次中期股息(附註9)	-	-	-	(340.2)	-	(340.2)	-	(340.2)
已付二〇一三年第一次中期股息(附註9)	-	-	-	(85.1)	-	(85.1)	-	(85.1)
已付二〇一三年第一次特別中期股息 (附註9)	-	-	-	(127.5)	-	(127.5)	-	(127.5)
二〇一三年十二月三十一日	354.4	3,287.0	706.7	9,737.0	1,296.5	15,381.6	1,065.9	16,447.5

第40頁至90頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二〇一三年十二月三十一日止年度

	附註	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
營業現金流入	(a)	1,507.5	2,270.7
營運資本變動	(a)	846.7	521.3
來自營業的現金	(a)	2,354.2	2,792.0
已收利息淨額		77.1	54.8
已收利息		159.6	91.6
已付銀行借款利息		(82.5)	(36.8)
來自投資上市公司的股息收入		40.9	42.0
來自合營公司的股息收入		256.9	–
已付香港利得稅		(86.9)	(65.8)
已付中國稅項		(695.5)	(205.6)
營業業務所得的現金淨額		1,946.7	2,617.4
投資活動			
增加固定資產及投資物業		(5,186.8)	(489.3)
增加其它非流動資產		–	(363.2)
增加聯營公司淨額		(1,563.7)	–
減少合營公司淨額		196.5	326.8
購入可供出售投資		(98.1)	(52.3)
出售可供出售投資所得		56.7	141.6
投資活動所用的現金淨額		(6,595.4)	(436.4)
融資活動			
新增銀行借款		3,883.1	1,700.0
償還銀行借款		(800.0)	(1,691.2)
附屬公司向非控股股東發行股份		–	167.0
已付股息		(552.8)	(467.8)
融資活動所得／(所用)的現金淨額		2,530.3	(292.0)
現金及現金等價項目(減少)／增加		(2,118.4)	1,889.0
於一月一日現金及現金等價項目結存		7,730.5	5,841.5
匯率轉變的影響		212.5	–
於十二月三十一日現金及現金等價項目結存		5,824.6	7,730.5

現金及現金等價項目是指銀行存款及現金。

第40頁至90頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二〇一三年十二月三十一日止年度

綜合現金流量表附註

(a) 營業盈利與來自營業現金對賬

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
營業盈利	1,652.9	2,358.5
折舊	53.9	42.7
投資上市公司的股息收入	(39.7)	(38.9)
利息收入	(159.6)	(91.6)
營業現金流入	1,507.5	2,270.7
減少／(增加)其它非流動資產	1.0	(2.0)
減少待沽物業	1,817.5	1,336.0
(增加)／減少存貨	(0.4)	0.9
增加應收貿易及其它賬項	(319.3)	(69.0)
(減少)／增加應付貿易及其它賬項	(23.8)	108.3
減少預售訂金及所得款	(879.9)	(861.3)
衍生金融工具變動淨額	247.8	5.1
增加應付同母系附屬公司款項淨額	3.8	3.3
營運資本變動	846.7	521.3
來自營業的現金	2,354.2	2,792.0

財務報表附註

1. 分部匯報

集團根據提供的服務及產品的性質來管理各種業務。管理層已確定三個可報告的經營分部作計量表現及分配資源。分部是發展物業、投資物業和酒店。本集團沒有把任何營運分部組合成可報告的分部。

發展物業分部包含收購、發展、設計、市場推廣及出售於中國內地買賣物業的有關活動。

投資物業分部主要是集團在香港的投資物業的租賃。集團的若干中國內地發展項目包括打算在完成後作投資用途的物業。

酒店分部為馬哥孛羅香港酒店的業務。並包括施工中的美利大廈和馬哥孛羅常州酒店。

管理層按照每個分部的營業盈利及股東所佔聯營公司及合營公司的業績評估表現。

分部資產主要包括與每個分部直接相關的全部有形資產、無形資產及流動資產，但並不包括銀行存款及現金、可供出售投資、衍生金融工具資產及遞延稅項資產。

收入及支出的分配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。

(a) 分部收入及收益之分析

	收入		投資物業之	其它收入	財務支出	合營公司	聯營公司	除稅前盈利
	港幣百萬元	營業盈利 港幣百萬元	公允價值增加 港幣百萬元	淨額及撥備 港幣百萬元				
二〇一三年								
發展物業	4,577.3	970.1	-	(9.1)	-	270.8	(2.3)	1,229.5
投資物業	324.7	296.0	354.9	-	-	-	-	650.9
酒店	656.4	203.2	-	(542.8)	(16.3)	-	-	(355.9)
分部總額	5,558.4	1,469.3	354.9	(551.9)	(16.3)	270.8	(2.3)	1,524.5
投資及其它	199.3	199.3	-	219.8	(53.3)	-	-	365.8
企業支出	-	(15.7)	-	-	-	-	-	(15.7)
集團總額	5,757.7	1,652.9	354.9	(332.1)	(69.6)	270.8	(2.3)	1,874.6
二〇一二年								
發展物業	5,229.3	1,790.8	-	(13.1)	-	312.4	-	2,090.1
投資物業	263.6	235.6	1,121.0	-	-	-	-	1,356.6
酒店	637.1	214.5	-	3.3	(12.2)	-	-	205.6
分部總額	6,130.0	2,240.9	1,121.0	(9.8)	(12.2)	312.4	-	3,652.3
投資及其它	130.5	130.5	-	113.7	(18.5)	-	-	225.7
企業支出	-	(12.9)	-	-	-	-	-	(12.9)
集團總額	6,260.5	2,358.5	1,121.0	103.9	(30.7)	312.4	-	3,865.1

- (i) 折舊絕大部分源自酒店分部。
- (ii) 在是年及過往年度，各分部互相之間並無錄得任何收入。
- (iii) 其它收入淨額及撥備已包括發展中酒店物業之減值港幣五億四千二百八十萬元(二〇一二年：港幣零元)。

財務報表附註

(b) 分部營業資產之分析

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
發展物業	12,408.1	10,963.8
投資物業	6,446.2	5,669.6
酒店	5,003.4	738.2
分部營業資產總額	23,857.7	17,371.6
未能分部企業資產	7,218.5	9,411.1
資產總額	31,076.2	26,782.7

- (i) 若已落成的酒店物業按二〇一三年十二月三十一日的市值港幣四十三億一千萬元(二〇一二年：港幣四十一億二千萬元)進行的估值報價，分部營業資產總額增至港幣二百八十一億四千一百二十萬元(二〇一二年：港幣二百一十四億六千零一十萬元)。
- (ii) 未能分部企業資產主要包括可供出售投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金及衍生金融工具資產。

(c) 地域資料

	收入		營業盈利	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
香港	994.3	910.4	512.2	460.6
中國內地	4,731.8	5,320.4	1,109.1	1,868.2
新加坡	31.6	29.7	31.6	29.7
集團總額	5,757.7	6,260.5	1,652.9	2,358.5

	指定非流動資產		總營業資產	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
香港	9,717.8	4,949.3	9,970.4	5,146.5
中國內地	5,568.1	3,348.8	13,887.3	12,225.1
集團總額	15,285.9	8,298.1	23,857.7	17,371.6

指定非流動資產是指遞延稅項資產、可供出售投資及其它非流動資產外的非流動資產。

以地區劃分而言，按賬面成本值集團總營業資產當中有港幣一百三十八億八千七百三十萬元(二〇一二年：一百二十二億二千五百一十萬元)或58%(二〇一二年：70%)位於中國內地。

收入及營業盈利的地域分佈是按照提供服務的地域分析，而股權投資是按上市地域分析。對指定非流動資產及總營業資產而言，是按照營業的實則地域分析。

財務報表附註

2. 營業盈利

(a) 營業盈利的計算：

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊	53.9	42.7
員工成本	227.5	198.5
包括：		
— 界定供款退休計劃(包括強制性公積金)之供款	6.9	6.6
核數師酬金		
— 核數服務	1.6	1.6
— 其它服務	0.1	—
已確認出售買賣物業之成本	3,419.7	3,195.7
經營租賃的租金支出	16.9	10.4
租金收入減直接支出港幣二千一百八十萬元(二〇一二年： 港幣二千一百九十萬元)(附註)	(302.9)	(241.7)
利息收入	(159.6)	(91.6)
上市投資股息收入	(39.7)	(38.9)

附註： 租金收入包括或有租金港幣一億三千一百九十萬元(二〇一二年：港幣九千一百三十萬元)。

(b) 董事酬金

	袍金 港幣千元	基本薪金、 房屋及其它 津貼及 實物福利 港幣千元	非硬性及／ 或按業績 而定的花紅 港幣千元	退休金計劃 的供款 港幣千元	2013 總額 港幣千元	2012 總額 港幣千元
執行董事						
吳天海	50	960	—	—	1,010	820
非執行董事						
徐耀祥	50	—	—	—	50	40
易志明	50	—	—	—	50	20
陳國邦(iv)	36	—	—	—	36	—
吳梓源(iii)	14	—	—	—	14	40
凌緣庭(iii)	14	—	—	—	14	20
李玉芳(iii)	—	—	—	—	—	20
獨立非執行董事						
史習平(ii)	70	—	—	—	70	55
施道敦	50	—	—	—	50	40
鄧思敬(ii)	70	—	—	—	70	55
周明權(ii)	70	—	—	—	70	55
梁君彥	50	—	—	—	50	20
	524	960	—	—	1,484	
二〇一二年總額	405	780	—	—		1,185

財務報表附註

附註：

- (i) 截至二〇一三年及二〇一二年十二月三十一日止年度沒有任何離職補償及／或促使加入本集團的款項已付或須付予本公司的董事。
- (ii) 包括截至二〇一三年十二月三十一日止年度每位相關董事收取的審核委員會成員酬金每年港幣二萬元(二〇一二年：每年港幣一萬五千元)。
- (iii) 由二〇一二年七月一日起李玉芳女士停止為本公司的董事。由二〇一三年四月十一日起吳梓源先生及凌緣庭小姐停止為本公司的董事。
- (iv) 由二〇一三年四月十一日起陳國邦先生獲委任為本公司的董事。

(c) 最高薪僱員的酬金

在截至二〇一三年十二月三十一日止年度內，本集團五位最高薪僱員(全非本公司董事)的酬金(不包括任何按銷售佣金的形式而已付或應付予有關僱員的金額)分析如下：

酬金總額	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
基本薪金、房屋及其它津貼及實物福利	6.3	5.6
退休金計劃供款	0.4	0.3
非硬性及／或按業績而定的花紅	1.7	1.9
	8.4	7.8

五位最高薪人士的薪金級別列述如下：

級別(以港幣計算)	2013 人數	2012 人數
1,000,001元至1,500,000元	2	3
1,500,001元至2,000,000元	2	1
2,000,001元至2,500,000元	1	1

財務報表附註

3. 發展中酒店物業之減值

於年內本集團的發展中酒店物業已進行減值評估並確定其位於中國內地的常州馬哥孛羅酒店之減值。其減值撥備港幣五億四千二百八十萬元(二〇一二年：港幣零元)已於是年內獲得確認(附註11(b))。

4. 其它收入淨額

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
出售可供出售投資盈餘/(虧損)，包括重估盈餘港幣四千一百萬元 (二〇一二年：虧損港幣三千一百八十萬元)撥自投資重估儲備	43.9	(16.2)
匯兌盈餘淨額，包括遠期外匯合約之影響	166.8	120.1
	210.7	103.9

除上述匯兌差異淨額，本集團還有來自折算投資於中國內地的附屬公司及合營公司的匯兌收益總額港幣三億七千六百六十萬元(二〇一二年：港幣一千二百萬元)已計入其它全面收益內。

5. 財務支出

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
攤還年期在五年內之銀行借款利息	76.7	36.1
其它財務支出	21.2	9.9
	97.9	46.0
減：撥作資產成本	(19.0)	(24.1)
	78.9	21.9
跨貨幣利率掉期合約的公允價值變化	(9.3)	8.8
	69.6	30.7

- (a) 利息資本化的平均年息率約為0.5%(二〇一二年：1.3%)。
- (b) 總利息支出以攤銷成本處理的附帶利息借款之利息支出。
- (c) 以上利息支出已計入跨貨幣利率掉期合約之利息支出或收入。

財務報表附註

6. 所得稅

(a) 於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
是年稅項		
香港		
— 本年度稅項準備	79.8	68.4
— 過往年度稅項準備的(高估)/低估	(1.6)	5.3
中國內地		
— 本年度稅項準備	220.7	420.6
	298.9	494.3
中國內地土地增值稅(附註(d))	215.1	293.1
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	21.8	32.3
總額	535.8	819.7

(b) 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應評稅利潤以16.5%(二〇一二年：16.5%)稅率計算。

(c) 中國內地所得稅按照25%稅率計算。

(d) 在根據中華人民共和國暫行條例而施行的土地增值稅暫行條例下，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、借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。

(e) 中國稅務法就中國境外直接控股公司從中國居民企業產生之盈利派發股息(除了受協議所減免)均按照10%稅率計算預提所得稅。

(f) 實際總稅項支出與會計盈利以適用稅率計算之對賬：

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
除稅前盈利	1,874.6	3,865.1
會計盈利以有關稅率計算的稅項	382.9	816.0
非扣減支出的稅項影響	85.2	27.2
非應課稅投資物業之公允價值收益的稅項影響	(58.6)	(185.0)
非應課稅其它收入的稅項影響	(203.9)	(196.9)
未予以確認的稅項虧損額	145.6	(4.6)
抵扣以往確認稅項虧損的稅項影響	(56.7)	10.1
以往年度稅項準備的(高估)/低估	(1.6)	5.3
買賣物業的土地增值稅	215.1	293.1
可能派發股息預提所得稅	27.8	54.5
實際的總稅項支出	535.8	819.7

財務報表附註

- (g) 於綜合財務狀況表內的應付稅項預期於一年內繳納。
- (h) 預付稅項為預售於中國內地物業之所得款相關的預付土地增值稅及企業所得稅。
- (i) 截至二〇一三年十二月三十一日止年度所佔合營公司之稅項港幣二億三千零六十萬元(二〇一二年：一億九千六百九十萬元)已包括在所佔合營公司之業績內。

7. 股東應佔盈利

本年度內股東應佔盈利港幣五億五千三百三十萬元(二〇一二年：港幣三億三千三百八十萬元)已計入本公司財務報表內。

8. 每股盈利

每股盈利乃按是年之公司股東應佔盈利港幣十二億七千六百四十萬元(二〇一二年：港幣三十億五千七百五十萬元)及以七億零八百八十萬股(二〇一二年：七億零八百八十萬股)普通股而計算。

截至二〇一三年及二〇一二年十二月三十一日止年度並沒有可攤薄盈利的潛在普通股。

9. 股東應佔股息

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
已宣佈及派發之第一次中期股息每股12仙(二〇一二年：每股12仙)	85.1	85.1
已宣佈及派發之第一次特別中期股息每股18仙(二〇一二年：每股36仙)	127.5	255.1
報告日後已宣佈派發之第二次中期股息每股48仙(二〇一二年：每股48仙)	340.2	340.2
	552.8	680.4

- (a) 已宣佈的第二次中期股息並沒有在報告日確認為負債。
- (b) 二〇一二年第二次中期股息為港幣三億四千零二十萬元，已於二〇一三年批准及派發。

財務報表附註

10. 投資物業

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(a) 成本值或估值			
二〇一二年一月一日	3,665.0	624.7	4,289.7
增添	–	155.2	155.2
重估盈餘	1,121.0	–	1,121.0
二〇一二年十二月三十一日及二〇一三年一月一日	4,786.0	779.9	5,565.9
匯率調整	–	24.2	24.2
增添	5.1	484.7	489.8
重估盈餘	354.9	–	354.9
二〇一三年十二月三十一日	5,146.0	1,288.8	6,434.8
(b) 上列資產之成本值或估值分析如下：			
二〇一三年估值	5,146.0	–	5,146.0
成本值	–	1,288.8	1,288.8
	5,146.0	1,288.8	6,434.8
二〇一二年估值	4,786.0	–	4,786.0
成本值	–	779.9	779.9
	4,786.0	779.9	5,565.9
(c) 業權：			
二〇一三年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	5,146.0	–	5,146.0
位於海外			
中期契約	–	1,288.8	1,288.8
	5,146.0	1,288.8	6,434.8
二〇一二年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	4,786.0	–	4,786.0
位於海外			
中期契約	–	779.9	779.9
	4,786.0	779.9	5,565.9

(d) 投資物業重估

本集團之興建中的投資物業在公允價值首次能夠作出可靠的計量或物業落成當日的較早者會以公允價值計量。

於二〇一三年十二月三十一日以公允價值計量之投資物業由從事專業估值的獨立測計師公司—萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)作出評估。其專業測量師是香港測量師學會的資深專業會員，對於香港及中國物業之估值具有豐富經驗。萊坊已根據該等物業的收益淨額、租約於續租時其淨收益增長之可能性及其可重新發展的潛力(如有)，按市值對投資物業作出估值。

投資物業於報告日以公允價值計量是按照《財務準則》第13號通過重估方法的三個輸入數據等級計量。有關等級的界定如下：

- 第一級 - 以同一資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)
- 第二級 - 估值方法以最低等級而可直接或間接觀察的輸入數據並對其公允價值計量有重大影響
- 第三級 - 估值方法以最低等級而不可觀察的輸入數據並對其公允價值計量有重大影響

本集團已落成的投資物業主要是指位於香港的零售物業，按照《財務準則》第13號公允價值架構下的第三級計量為港幣五十一億四千六百萬元。

本集團的投資物業沒有以已歸類為第一級及第二級的數據計算其公允價值。

截至二〇一三年十二月三十一日止年度並沒有於第一級、第二級之間或轉入第三級或自當中轉出的轉移。

本集團的政策是於報告日確認發生於公允價值架構間之轉移。

投資物業重估所致的重估盈餘於綜合收益表的「投資物業之公允價值增加」項目中確認。

估值過程

本集團透過查證所有由獨立估值師進行估值評估的主要數據及評估物業估值的合理性以作財務報告之目的。於每個中期及年度報告日，估值報告已對公允價值計量的變動作出分析並由高級管理人員作出審閱及批准。

估值方法

在香港已落成的零售物業之估值是以收入資本化方法為基準，當中物業的收入淨額撥作資本值並考慮其長期收益率的重大調整佔撥回的風險及估算現有租約於期滿後的空置率。

第三級的估值方法

重要而不可觀察的輸入數據是指5.0%的資本化率。投資物業的公允價值計量是與資本化率呈負面相關性。

- (e) 源自投資物業的租金收入毛額為港幣三億二千四百七十萬元(二〇一二年：港幣二億六千三百六十萬元)。
- (f) 本集團以經營租賃出租投資物業，租約期一般為二年至三年。租約付款額會時常變動，以反映市場租金走勢，其中亦包括以租客營業額按不同的百分率計算的或有租金。

財務報表附註

(g) 本集團根據不可撤銷的經營租賃而最低未來可收的租約收入總額如下：

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
於一年內	180.2	179.3
於一年後但五年內	55.8	210.6
	236.0	389.9

11. 固定資產

	集團		
	酒店物業 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
成本值或估值			
二〇一二年一月一日	354.3	332.3	686.6
增添	262.6	71.5	334.1
出售	-	(14.1)	(14.1)
二〇一二年十二月三十一日及二〇一三年一月一日	616.9	389.7	1,006.6
匯率調整	15.1	0.2	15.3
增添	4,655.8	41.2	4,697.0
出售	-	(7.3)	(7.3)
二〇一三年十二月三十一日	5,287.8	423.8	5,711.6
累積折舊			
二〇一二年一月一日	98.6	228.6	327.2
重新分類	-	1.0	1.0
本年折舊	5.3	37.4	42.7
出售時撥回	-	(14.1)	(14.1)
二〇一二年十二月三十一日及二〇一三年一月一日	103.9	252.9	356.8
匯率調整	-	0.2	0.2
重新分類	-	0.7	0.7
本年折舊	5.0	48.9	53.9
減值	542.8	-	542.8
出售時撥回	-	(7.3)	(7.3)
二〇一三年十二月三十一日	651.7	295.4	947.1
賬面淨值			
二〇一三年十二月三十一日	4,636.1	128.4	4,764.5
二〇一二年十二月三十一日	513.0	136.8	649.8

財務報表附註

(a) 業權：

	集團
	酒店物業 港幣百萬元
二〇一三年十二月三十一日	
位於香港	
長期契約	26.5
中期契約	4,422.2
位於海外	
中期契約	187.4
	<u>4,636.1</u>
二〇一二年十二月三十一日	
位於香港	
長期契約	31.5
位於海外	
中期契約	481.5
	<u>513.0</u>

(b) 固定資產減值

除投資物業價值每年進行重估外，管理層亦會在每個報告日對其它物業的價值進行評估，以決定有否出現任何減值現象。管理層會以物業的使用價值或其公允價值減銷售成本(以較高者)為估計物業的可收回數額來進行評估。常州酒店是一個規模更大及整體上具盈利的發展物業項目的一部分。惟酒店將在市場供應過剩的情況下啟業，加上政府推行緊縮措施打擊需求，董事會已決定採取務實態度，減少該酒店的賬面值，以更準確地反映市場現況。位於中國內地的常州馬哥孛羅酒店於年內所作之發展中酒店物業之減值為港幣五億四千二百八十萬元(二〇一二年：港幣零元)。可收回金額基於物業公允價值減銷售成本後的市場價值已經確定並已考慮酒店物業的收入淨額。

(c) 發展中酒店

於二〇一三年十二月三十一日，發展中酒店物業(沒有使用折舊計算)達港幣四十六億零九百六十萬元(二〇一二年：港幣四億八千一百五十萬元)，其中包括美利大廈港幣四十四億二千二百二十萬元及常州馬哥孛羅酒店港幣一億八千七百四十萬元。

財務報表附註

12. 附屬公司

	公司	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
非上市股份成本值	-	-
應收附屬公司款項	7,173.0	7,426.2
	7,173.0	7,426.2
借款至附屬公司	4,900.0	500.0
應付附屬公司款項	(2,012.0)	(1,606.4)

於二〇一三年十二月三十一日各主要附屬公司之有關資料已詳列於第89頁至90頁。

應收附屬公司款項為無抵押，不附帶利息及無限定還款期，由於不須於未來十二個月內收回，故分類為非流動項目。借給附屬公司的貸款為無抵押，附帶利息及不須於一年內收回。應付附屬公司款項為無抵押，不附帶利息及無付還限期。

13. 聯營公司

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
應佔資產淨值	615.9	0.1
應收聯營公司款項	1,308.8	-
	1,924.7	0.1

於二〇一三年十二月三十一日主要聯營公司之有關資料已詳列於第90頁。

- (a) 於二〇一三年十二月三十一日的聯營公司權益是指本集團持有27%股權的有限公司 — 上海萬九綠合置業有限公司，其成立於年內以發展於中國內地上海的物業。

財務報表附註

(b) 聯營公司均為非上市公司故其市場報價並不適用。在綜合財務報表內所有聯營公司皆以權益法入賬。

上海萬九綠合置業有限公司的財務資料摘要披露如下(與會計政策的任何差異已作調整及與綜合財務報表中的賬面值對賬)：

	2013 港幣百萬元
財務狀況表摘要	
流動資產	7,544.0
流動負債	(5,265.8)
非流動資產	2.7
淨資產	2,280.9
全面收益表摘要	
收入	-
來自持續經營業務虧損	(8.4)
其它全面收益	-
全面收益總額	(8.4)
與本集團持有權益的聯營公司對賬	
聯營公司的資產淨值總額	2,280.9
本集團實際權益	27%
本集團應佔聯營公司的資產淨值	615.9
綜合財務報表中的賬面值	615.9

其它聯營公司的財務報表(合計或個別地)並不重大。

財務報表附註

14. 合營公司

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
應佔資產淨值	2,161.9	2,082.3

於二〇一三年十二月三十一日各主要合營公司之有關資料已詳列於第90頁。

- (a) 本集團於二〇一三年及二〇一二年十二月三十一日的合營公司權益主要是指佔55%股權的有限公司 — 揚越投資有限公司(「揚越」)(其持有一間100%股權的有限公司 — 重慶豐盈房地產開發有限公司)，成立之目的為發展於中國內地重慶的物業。儘管本集團佔其55%的已註冊股本，由於本集團與合營夥伴協議分享揚越之控制權並對揚越的資產淨值享有權利，本集團以合營公司為其投資入賬。
- (b) 合營公司均為非上市公司故其市場報價並不適用。在綜合財務報表內所有合營公司皆以權益法入賬。

財務報表附註

揚越投資有限公司的財務資料摘要披露如下(與會計政策的任何差異已作調整及與綜合財務報表中的賬面值對賬)：

	揚越投資有限公司	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
財務狀況表摘要		
流動		
現金及現金等價項目	990.2	394.3
其它流動資產	3,969.3	4,707.9
流動資產總額	4,959.5	5,102.2
應付貿易及其它賬項	(304.5)	(757.1)
其它流動負債	(895.8)	(583.9)
流動負債總額	(1,200.3)	(1,341.0)
非流動資產	171.5	24.8
淨資產	3,930.7	3,786.0
全面收益表摘要		
收入	2,166.3	2,266.0
折舊	(0.3)	(0.3)
利息收益	5.6	3.3
來自持續經營業務盈利	911.7	926.1
所得稅	(419.3)	(358.1)
除稅後盈利來自持續經營業務	492.4	568.0
其它全面收益	119.5	1.7
全面收益總額	611.9	569.7
已收合營公司股息	256.9	—
與本集團持有權益的合營公司對賬		
合營公司的資產淨值總額	3,930.7	3,786.0
本集團實際權益	55%	55%
本集團應佔合營公司的資產淨值	2,161.9	2,082.3
綜合財務報表中的賬面值	2,161.9	2,082.3

財務報表附註

15. 可供出售投資

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
按市場值列賬的上市投資		
— 香港上市	252.4	198.4
— 海外上市	1,088.1	1,343.2
	1,340.5	1,541.6

16. 待沽物業

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
待沽發展中物業	7,069.9	7,250.8
待沽物業	305.5	571.4
	7,375.4	7,822.2

(a) 待沽發展中物業包括預期不能在報告日一年內變現的金額為港幣三十六億四千七百二十萬元(二〇一二年：四十七億七千五百六十萬元)。

(b) 包括在待沽發展中物業及待沽物業的租賃土地賬面值摘要如下：

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
位於海外 長期契約	4,262.8	5,106.6

17. 應收貿易及其它賬項

(a) 賬齡分析

於二〇一三年十二月三十一日此項目包括應收貿易賬項(扣除呆壞賬撥備)及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	156.8	117.6
三十一日至六十日	1.6	1.0
六十一日至九十日	0.1	0.1
九十日以上	0.3	0.1
	158.8	118.8
預付賬項	412.8	424.7
其它應收賬項	480.0	191.7
應收同母系附屬公司款項	14.7	15.5
	1,066.3	750.7

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。應收同母系附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。所有應收貿易及其它賬項預期於一年內收回。

其它應收賬項包括港幣四億二千八百一十萬元(二〇一二年：港幣一億六千八百六十萬元)帶息及須按要求償還的應收附屬公司之非控股股東款項。

本集團的預付賬項預期多於一年確認為支出為港幣七千九百三十萬元(二〇一二年：港幣二億一千八百一十萬元)。

(b) 應收貿易賬項減值

應收貿易賬項的減值虧損是在準備賬內列賬；但如本集團認為收回有關的數額的可能性極低時，則減值虧損會直接在應收貿易賬項內撇銷。於二〇一三年及二〇一二年十二月三十一日，均沒有重大數額的貿易賬項個別釐定為呆壞或減值。

(c) 沒有減值的應收貿易賬項

於二〇一三年及二〇一二年十二月三十一日，本集團已評估應收貿易賬項總額，幾近全部均沒有逾期及減值。

根據本集團過往的經驗，由於上述已逾期結餘之信用狀況沒有重大轉變及被視為可以全數收回，因此本集團認為毋須就此作出任何減值準備。

財務報表附註

18. 衍生金融工具

	集團			
	2013	2013	2012	2012
	資產	負債	資產	負債
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於收益表按公允價值處理(附註c)				
遠期外匯合約	52.3	3.9	95.0	-
跨貨幣利率掉期合約	-	-	-	9.3
總額	52.3	3.9	95.0	9.3
分析				
流動	52.3	-	95.0	9.3
非流動	-	3.9	-	-
總額	52.3	3.9	95.0	9.3

以上衍生金融工具於報告日的剩餘年期如下：

	集團			
	2013	2013	2012	2012
	資產	負債	資產	負債
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
遠期外匯合約				
到期日少於一年	52.3	-	95.0	-
到期日在一至五年	-	3.9	-	-
總額	52.3	3.9	95.0	-
跨貨幣利率掉期合約				
到期日少於一年	-	-	-	9.3
總額	52.3	3.9	95.0	9.3

財務報表附註

(a) 於報告日尚未到期的衍生金融工具的名義本金數額如下：

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
遠期外匯合約	5,106.1	2,019.8
跨貨幣利率掉期合約	-	2,002.6

(b) 如有關合約於年終平倉，衍生金融工具資產將為集團應收金額，而衍生金融工具負債則為集團應付金額。

(c) 沒有衍生金融工具符合對沖會計條件，其公允價值的變化於綜合收益表中確認。

(d) 於年內遠期外匯合約在綜合收益表確認的盈利為港幣二億零一百二十萬元(二〇一二年：港幣一億二千九百九十萬元)，於綜合收益表內的其它收入淨額確認。

(e) 於年內跨貨幣利率掉期合約的公允價值盈利為港幣九百三十萬元(二〇一二年：虧損港幣八百八十萬)，於綜合收益表內的財務支出確認。

19. 銀行存款及現金

於二〇一三年十二月三十一日，銀行存款及現金包括存放在中國內地的銀行存款等同為港幣五十七億四千七百二十萬元(二〇一二年：港幣七十一億三千一百二十萬元)。該匯款是受中華人民共和國外匯條例管制。

於二〇一三年十二月三十一日，銀行存款及現金包括人民幣一億三千九百三十萬元(相等港幣一億七千七百二十萬元)(二〇一二年：人民幣四千二百萬元相等港幣五千一百八十萬元)僅可用於作若干指定中國大陸地產發展項目。

銀行存款實際利率為2.4%(二〇一二年：1.4%)。

銀行存款及現金以下列貨幣為單位：

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
港幣	49.2	557.8
美元	77.0	346.0
人民幣	5,698.4	6,826.7
	5,824.6	7,730.5

財務報表附註

20. 應付貿易及其它賬項

於二〇一三年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	16.1	15.6
三十一日至六十日	1.2	0.1
六十一日至九十日	0.1	0.1
九十日以上	0.4	0.3
	17.8	16.1
其它應付賬項及準備	270.8	226.5
應付建築成本賬項	2,052.7	973.1
應付同母系附屬公司款項	40.5	37.5
應付聯營公司款項	1.3	1.3
應付合營公司款項	733.2	536.7
	3,116.3	1,791.2

應付同母系附屬公司、聯營公司及合營公司的款項為無抵押、免息及須按要求償還。

上述其它應付賬項及準備及應付建築成本賬項，包括港幣一億二千一百九十萬元(二〇一二年：港幣一億三千八百八十萬元)預期於一年後償還。集團認為折現的影響並不重大。所有其它應付貿易及其它賬項預期於一年內支付，確認收入或須於收到通知時償還。

21. 預售訂金及所得款

已收到的預售中國內地物業的預售訂金及所得款總額中，港幣十一億二千三百二十萬元(二〇一二年：港幣二十六億一千七百三十萬元)預期於多於一年於綜合收益表中確認為收入。

財務報表附註

22. 銀行借款

	集團		公司	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
銀行借款				
攤還年期在一年內或按要求償還，無抵押	500.0	800.0	—	—
攤還年期在一至二年，無抵押	2,902.9	500.0	2,602.9	—
攤還年期在二至五年				
— 有抵押	6.4	—	—	—
— 無抵押	2,828.7	1,850.0	2,828.8	1,700.0
	2,835.1	1,850.0	2,828.8	1,700.0
總額	6,238.0	3,150.0	5,431.7	1,700.0

(a) 集團的管理層認為集團借貸以下列貨幣為單位(包括跨貨幣利率掉期合約之影響)。

	集團		公司	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
港幣	2,500.0	3,150.0	2,200.0	1,700.0
人民幣	6.4	—	—	—
美元	3,731.6	—	3,231.7	—
	6,238.0	3,150.0	5,431.7	1,700.0

(b) 於二〇一三年十二月三十一日，本集團的銀行備用信貸額內港幣一億三千八百六十萬元(二〇一二年：港幣四億二千五百六十萬元)以賬面總值港幣二億零八百六十萬元的若干待沽發展中物業(二〇一二年：港幣九億六千三百五十萬)以作擔保。

(c) 所有帶息借款均以攤銷成本列賬。非流動帶息借款預期不會在一年內清償。

(d) 本集團若干借貸乃受財務條款限制。該等財務條款要求於任何時候本集團的綜合有形淨值及借貸對綜合有形淨值的比例分別不得少於及高於若干水平。於年內，本集團已遵守所有該等財務條款。

財務報表附註

23. 遞延稅項

(a) 於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項(資產)/負債淨額：

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
遞延稅項負債	57.9	79.5
遞延稅項資產	(1.1)	(44.0)
遞延稅項負債淨額	56.8	35.5

遞延稅項(資產)/負債淨額的組合及其於年內之變動如下：

	集團					
	超逾有關 折舊之折舊 免稅額	稅務虧損的 未來利益	可能派發股息 預提所得稅	未支付稅項的 遞延稅項	其它	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
二〇一二年一月一日	23.6	(23.9)	1.7	-	1.8	3.2
於綜合收益表(撥回)/扣除	(9.5)	10.1	53.3	(21.6)	-	32.3
二〇一二年十二月三十一日及 二〇一三年一月一日	14.1	(13.8)	55.0	(21.6)	1.8	35.5
於綜合收益表(撥回)/扣除	(2.7)	11.8	(8.8)	21.5	-	21.8
匯兌調整	-	(0.2)	0.4	(0.7)	-	(0.5)
二〇一三年十二月三十一日	11.4	(2.2)	46.6	(0.8)	1.8	56.8

(b) 未確認之遞延稅項資產

未確認之遞延稅項資產列報如下：

	2013		2012	
	可扣除的暫時 差異/稅務虧損 港幣百萬元	遞延 稅項資產 港幣百萬元	可扣除的暫時 差異/稅務虧損 港幣百萬元	遞延 稅項資產 港幣百萬元
可扣除的暫時差異	550.0	137.5	25.3	6.3
稅務虧損的未來利益				
— 香港	14.0	2.3	314.7	51.9
— 中國內地	35.8	9.0	77.6	19.4
	49.8	11.3	392.3	71.3
	599.8	148.8	417.6	77.6

- (c) 於二〇一三年十二月三十一日本集團予以抵銷的未來應課稅盈利尚未確定，所以沒有記入就若干附屬公司營運的稅務虧損所產生的遞延稅項資產。就現時香港的稅務制度下，源自香港營運的稅務虧損不會有期限。源自中國內地營運的稅務虧損則可結轉抵銷隨後五年(由虧損產生該年起計)之應課稅盈利。

於二〇一三年十二月三十一日本公司予以抵銷的未來應課稅盈利尚未確定，所以沒有記入稅務虧損金額港幣一千三百三十萬元(二〇一二年：港幣一千一百萬元)。

24. 財務風險管理及公允價值

集團在一般業務過程中承受財務風險，其中包括利率、外幣、權益價格、流動性及信用風險。集團財務委員會負責製定、維繫及監察集團的財務政策，以促進集團有符合成本效益的資金來源及減低利率及匯率波動的影響。集團的庫務部門負責執行以上的財務政策，並以中央服務的形式運作與集團的營運單位緊密合作，以管理日常的財資功能、財務風險以及提供符合成本效益的資金予集團。

集團在必要時，會以遠期外匯合約及跨貨幣利率掉期合約等衍生工具，作為融資、對沖及管理本集團的資產及負債。本集團的政策是不會進行被視為商業投機的衍生工具交易及投資重大損杆效益的金融產品。

(a) 利率風險

集團的利率風險主要來自集團的港元及美元的長期借款。浮息借款使集團承擔現金流量利率風險。集團管理利率風險是透過既定的政策以減低集團的資金成本為重點而作出定期檢討，從而決定適合目前業務組合的浮息／定息組合。

於二〇一三年十二月三十一日，本集團所有的借款為浮息。包括貨幣利率掉期合約後，年利率約1.9%(二〇一二年：1.6%)。

根據於二〇一三年十二月三十一日進行的敏感度分析，整體利率每減少／增加1%(二〇一二年：1%)及其它可變因素在不變情況下，估計會導致本集團的除稅後盈利和權益總額減少／增加約港幣三千一百萬元(二〇一二年：增加／減少港幣一千一百萬元)。這已計入帶息銀行存款的影響。

以上敏感度分析表示集團除稅後盈利和權益總額的即時變化，假設利率的改變已於報告日發生及根據利率改變下利息支出或收入年度化的影響作估計。分析是以與二〇一二年相同的基準進行。

(b) 外幣風險

集團擁有的資產及業務經營主要在香港和中國內地，現金流大部份以港幣和人民幣為單位，集團因此承擔於中國內地物業發展的人民幣外幣風險。預期的外幣支出主要與人民幣資本性支出有關。

如適當或符合成本效益時，本集團可簽訂遠期外匯合約以管理個別公司以非功能貨幣為單位的預期交易的外幣風險。

財務報表附註

本集團的借款主要以提取借款的個別公司的功能貨幣為主。假使本集團公司的功能貨幣是港幣，其借款將為港幣或美元。管理中國內地及香港的投資項目現有及將來資本性的財務成本，集團已採用各種融資方法及簽訂若干遠期外匯合約。若干遠期外匯合約的財務作用是提取利率較低的日圓借款，但集團須承受日圓有關的外幣風險。按照現有的會計準則，此等掉期合約以市值列報及市值變動於綜合收益表確認。

下表詳載了本集團於報告日因並非以集團有關實體的功能貨幣為單位的已確認資產或負債而產生的貨幣風險承擔。因海外運作之財務報表換算為集團報告貨幣時產生的差異及集團投資性質的往來結存，均不會計入貨幣風險。

	集團		
	美元百萬元	人民幣百萬元	日圓百萬元
於二〇一三年十二月三十一日			
可供出售投資	139.5	—	—
銀行存款及現金	3.6	—	—
銀行借款	(478.4)	—	—
公司間結存	(4.7)	65.7	—
已確認資產及負債產生的風險總額	(340.0)	65.7	—
遠期外匯合約的名義數額於收益表按公允價值處理	(115.4)	—	(12,381.4)
整體風險淨額	(455.4)	65.7	(12,381.4)
於二〇一二年十二月三十一日			
可供出售投資	172.2	—	—
銀行存款及現金	5.5	—	—
銀行借款	(102.5)	—	—
公司間結存	4.6	65.7	—
已確認資產及負債產生的風險總額	79.8	65.7	—
遠期外匯合約的名義數額於收益表按公允價值處理	53.2	—	(12,381.4)
跨貨幣利率掉期合約的名義數額於收益表按公允價值處理	256.7	—	—
整體風險淨額	389.7	65.7	(12,381.4)

於二〇一三年十二月三十一日，本集團在中國內地的附屬公司由於持有以港幣／美金為單位的銀行存款及現金而承擔港幣／美元的風險港幣四千九百萬元(二〇一二年：港幣三億零二百九十萬元)。

於二〇一三年及二〇一二年十二月三十一日，本公司以港幣為功能貨幣為單位持有美元四億一千四百三十萬元(二〇一二年：零)的以美元為單位的銀行借款。

以下是基於報告日就本集團須承擔重大外幣風險的匯率發生變動引起稅後盈利及權益總額的變動，並假設其它風險的因素不變。就此而言，港幣與美元聯繫匯率假設不會很大程度地受美元匯兌其它貨幣的價值變動所影響。

- 日圓兌美元匯率上升／下跌5%(二〇一二年：5%)將導致本集團的稅後盈利及權益總額減少／增加約港幣三千八百二十萬元(二〇一二年：港幣四千六百五十萬元)。
- 本集團須承擔風險的其它貨幣匯率可能出現的變動預期對本集團稅後盈利和權益總額所造成的影響並不重大。

以上敏感度分析所列示之結果代表就本集團旗下各實體按其功能貨幣計量，對該實體之稅後盈利及權益總額的影響，各實體的影響總額按報告日之匯率換算為港幣以供呈列之用。

敏感度分析仍假設匯率變動應用於重估本集團於報告日持有並承擔外匯風險的金融工具(包括集團旗下各實體並非以該實體的功能貨幣為單位的公司間結存)。該分析不包括由海外業務的財務報表換算成本集團列賬貨幣所導致的差異。分析是以與二〇一二年相同的基準進行。

(c) 權益價格風險

本集團需要承擔劃歸為可供出售投資的權益投資所產生的權益價格風險。

本集團在挑選可供出售投資組合中的上市投資時會考慮該投資的長期增長潛力和回報，並定期監察其表現。鑑於股票市場的波動可能與本集團的投資組合沒有直接相關性，因此確定股票市場指數的變動對本集團權益投資組合所產生的影響是不切實際的做法。

根據於二〇一三年十二月三十一日進行的敏感度分析，本集團的可供出售上市投資市值每增加／減少5%(二〇一二年：5%)而所有其它可變因素維持不變，估計除非出現減值，否則不會對本集團的稅後盈利構成任何影響。本集團的權益總額則會增加／減少港幣六千七百萬元(二〇一二年：港幣七千七百一十萬元)。分析是以與二〇一二年相同的基準進行。

財務報表附註

(d) 流動性風險

集團採用審慎的流動性風險管理政策，確保有充足的現金和隨時可銷售變現的證券及有足夠由主要金融機構發出不同還款期的承諾融資安排，以減低每年所承受的再融資風險，保持靈活性以滿足短期及較長期的流動性需求。集團的現金管理是由集團庫務部門中央處理，並定期監控現時和預期的流動性需求及借貸條款的遵從。

若干非全資附屬公司須按照公司已制定的政策及策略及經公司同意，負責其本身的現金管理，包括將現金盈餘放在有信譽的金融機構作短期投資，以及借入貸款以滿足預期現金需求。

下表詳載了本集團的衍生及非衍生金融負債於報告日以合約未折現現金流量(包括按合約利率，或如屬浮息按報告日當時利率計算的利息支出)和本集團可能須要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

	集團				
	合約未貼現現金流入／(流出)				
	賬面金額 港幣百萬元	流入／(流出) 總額 港幣百萬元	一年內或 接獲通知時 港幣百萬元	一年後 但二年內 港幣百萬元	二年後 但五年內 港幣百萬元
二〇一三年十二月三十一日					
銀行借款	(6,238.0)	(6,545.5)	(618.5)	(3,002.0)	(2,925.0)
應付貿易及其它賬項	(3,116.3)	(3,116.3)	(2,994.4)	(121.6)	(0.3)
遠期外匯合約按公允價值處理	48.4	48.4	52.3	(0.9)	(3.0)
	(9,305.9)	(9,613.4)	(3,560.6)	(3,124.5)	(2,928.3)
二〇一二年十二月三十一日					
銀行借款	(3,150.0)	(3,256.8)	(843.3)	(541.0)	(1,872.5)
應付貿易及其它賬項	(1,791.2)	(1,791.2)	(1,652.4)	(138.8)	–
遠期外匯合約按公允價值處理	95.0	95.0	95.0	–	–
跨貨幣利率掉期合約按公允價值處理	(9.3)	(6.7)	(6.7)	–	–
	(4,855.5)	(4,959.7)	(2,407.4)	(679.8)	(1,872.5)

財務報表附註

	公司				
	合約未貼現現金流出				
	賬面金額 港幣百萬元	流出總額 港幣百萬元	一年內或 接獲通知時 港幣百萬元	一年後 但二年內 港幣百萬元	二年後 但五年內 港幣百萬元
二〇一三年十二月三十一日					
銀行借款	(5,431.7)	(5,728.0)	(110.7)	(2,698.9)	(2,918.4)
應付貿易及其它賬項	(3.3)	(3.3)	(2.8)	(0.5)	-
	(5,435.0)	(5,731.3)	(113.5)	(2,699.4)	(2,918.4)
二〇一二年十二月三十一日					
銀行借款	(1,700.0)	(1,794.9)	(36.9)	(36.9)	(1,721.1)
應付貿易及其它賬項	(1.3)	(1.3)	(1.0)	(0.3)	-
	(1,701.3)	(1,796.2)	(37.9)	(37.2)	(1,721.1)

本公司需承擔為附屬公司作財務擔保所產生的流動性風險。如有關附屬公司未能償還債務，本公司可被要求代為償還。於二〇一三年十二月三十一日，該擔保最高金額為港幣八億元(二〇一二年：港幣十五億元)。

(e) 信用風險

本集團的信用風險主要來自租金、貿易及其它應收賬項、現金及現金等價項目及場外交易衍生金融工具。根據每一核心業務既定的信貸政策和程序，該等信用風險會被持續密切地監察。至於租金應收賬項，已持有足夠的租金按金以彌補潛在的信用風險。此外，本集團亦會因應顧客之過往還款記錄及財政實力，以及顧客所在的經營環境而作出評估。

存放於金融機構的銀行存款及現金及涉及衍生金融工具的投資及交易，須與有良好信譽等級之交易對手進行以減低信用風險出現。

集團並無重大信用集中的風險。最大信用風險已透過綜合財務狀況表內各金融資產的賬面值列報。除了於附註28所列有關公司發出的財務擔保外，集團並未提供其它會使本集團或公司面對重大信用風險之擔保。

財務報表附註

(f) 公允價值計量

(i) 公允價值架構

下表呈列於報告日按經常性計算的本集團金融工具之公允價值(公允價值架構之三個等級歸類已列於附註10(d))。

金融工具按照《財務準則》第13號之公允價值計量資料如下：

	集團 公允價值計量 於二〇一三年十二月三十一日歸類為		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
資產			
可供出售投資：			
— 上市	1,340.5	—	1,340.5
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約	—	52.3	52.3
	1,340.5	52.3	1,392.8
負債			
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約	—	3.9	3.9
	—	3.9	3.9

	集團 公允價值計量 於二〇一二年十二月三十一日歸類為		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
資產			
可供出售投資：			
— 上市	1,541.6	—	1,541.6
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約	—	95.0	95.0
	1,541.6	95.0	1,636.6
負債			
衍生金融工具：			
— 跨貨幣利率掉期合約	—	9.3	9.3
	—	9.3	9.3

是年內，並沒有於第一級及第二級之間或轉入第三級或自當中轉出的轉移。

財務報表附註

應收賬項、銀行存款及其它流動資產、應付賬項及款項、短期借款及準備，因該等資產及負債於短期內到期，其公允價值可假定為與其賬面值相若。

遠期外匯合約的公允價值是根據比較報告日當時遠期匯率及合約匯率計算。跨貨幣利率掉期合約的公允價值是根據報告日當時的利率及交易對手的信用狀況，預計本集團若終止該等掉期合約時應收或應付總額決定。銀行借款及其它借款之公允價值估算乃按未來現金流量的現值以類似金融工具的現行市場利率作貼現。

所有金融工具均按其於二〇一三年及二〇一二年十二月三十一日的公允價值沒有重大差異的數額報值。應收／(付)附屬公司、同母系附屬公司及連繫人士款項為無抵押、不附帶利息及無限定還款期。根據這些條款，披露公允價值的意義不大。

(g) 資本管理

本集團管理資本的主要目的是維護本集團持續經營的能力，從而使其能夠透過按風險水平為產品和服務進行合適的定價，以及憑藉以合理成本取得融資，可以履行其財務義務，並且繼續為股東提供回報，也為其它利益相關者提供利益。

本集團積極及定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水平可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況的優點和保證之間取得平衡，並因應本集團業務組合和經濟狀況的變動，對資本架構作出調整。

本集團在計入未來財務義務和承擔後，透過審閱負債淨額與權益比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此，本集團界定負債淨額為貸款總額減去銀行存款及現金。股東權益包括已發行股本和公司股東應佔儲備。總權益則包括股東權益及非控股權益。

於二〇一三年及二〇一二年十二月三十一日的負債淨額與權益比率如下：

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
借款總額(附註22)	6,238.0	3,150.0
減：銀行存款及現金	(5,824.6)	(7,730.5)
負債／(現金)淨額	413.4	(4,580.5)
股東權益	15,381.6	14,591.3
總權益	16,447.5	15,563.4
負債淨額與股東權益比率	2.7%	不適用
負債淨額與總權益比率	2.5%	不適用

除了符合披露於附註22(d)中附加於集團借款之財務契約規定外，本公司及其附屬公司並沒有外部施加之資本規定。

財務報表附註

25. 股本

	2013		2012	
	股數百萬	港幣百萬元	股數百萬	港幣百萬元
法定股本				
普通股，每股港幣五角	1,200.0	600.0	1,200.0	600.0
已發行及實收股本				
普通股，每股港幣五角	708.8	354.4	708.8	354.4

26. 資本及儲備

集團綜合權益內的每一項目的期初及期末對賬於綜合權益變動表列報。

集團投資重估儲備已設立，將根據重估可供出售投資的會計政策處理。匯兌儲備主要包括折算自海外營業之財務報表的匯兌差額。

於二〇一三年十二月三十一日集團的盈餘儲備包括中國內地的附屬公司儲備港幣二億零七十萬元(二〇一二年：港幣七千六百七十萬元)。

公司權益個別項目於期初及期末間的變動詳情如下：

	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
(a) 公司				
二〇一二年一月一日	354.4	3,287.0	1,141.6	4,783.0
盈利及全面收益總額	—	—	333.8	333.8
二〇一一年已付之第二次中期股息	—	—	(127.6)	(127.6)
二〇一二年已付之第一次中期股息	—	—	(85.1)	(85.1)
二〇一二年已付之第一次特別中期股息	—	—	(255.1)	(255.1)
二〇一二年十二月三十一日及 二〇一三年一月一日	354.4	3,287.0	1,007.6	4,649.0
盈利及全面收益總額	—	—	553.3	553.3
二〇一二年已付之第二次中期股息 (附註9)	—	—	(340.2)	(340.2)
二〇一三年已付之第一次中期股息 (附註9)	—	—	(85.1)	(85.1)
二〇一三年已付之第一次特別中期股息 (附註9)	—	—	(127.5)	(127.5)
二〇一三年十二月三十一日	354.4	3,287.0	1,008.1	4,649.5

- (b) 於二〇一三年十二月三十一日之可分派予股東之公司儲備為港幣十億零八百一十萬元(二〇一二年：港幣十億零七百六十萬元)。
- (c) 股本溢價賬的用途受香港《公司條例》第48B條所管轄。
- (d) 於報告日後，董事會宣佈派發第二次中期股息每股四十八仙(二〇一二年：每股四十八仙)，派息總額港幣三億四千零二十萬元(二〇一二年：港幣三億四千零二十萬元)。該項股息於報告日並不確認為負債。

27. 與連繫人士的重大交易

本公司與附屬公司間的交易已經於綜合賬抵銷。截至二〇一三年十二月三十一日止年度，本集團與及其它連繫人士的重大交易如下：

- (a) 本集團與母公司之附屬公司訂有酒店營運合約以提供酒店管理、市場推廣、項目管理及技術服務。是年內所繳費用總額為港幣五千四百七十萬元(二〇一二年：港幣五千三百八十萬元)。管理費用所包括的基本費用及獎勵費用乃分別按收入毛額及營業毛利以相關百分率計算。市場費用則按收入毛額以某個百分率計算。項目管理費用則按實際已入賬的成本與支出以某個百分率計算。技術服務費用則按酒店房間計算。根據上市規則，該等相關交易構成關連交易。按上市規則第14A章所要求已於董事會報告書內的(i)部作出披露。
- (b) 就有關本集團的附屬公司開發中國地產發展項目的地產項目管理服務和物業銷售及市場推廣服務，本集團與母公司之附屬公司訂有協議。是年內所繳費用總額為港幣六千萬元(二〇一二年：港幣四千六百六十萬元)。地產項目管理服務費用和物業銷售及市場推廣服務費用乃分別按總建築費及物業銷售價值以相關百分率計算。根據上市規則，該等相關交易構成關連交易。按上市規則第14A章所要求已於董事會報告書內的(i)部作出披露。
- (c) 本集團出租馬哥孛羅香港酒店地下、一樓、二樓及三樓商舖予連卡佛(香港)有限公司(該公司由一項本公司的最終控股公司的主席作為財產授予人而成立的信託間接全資擁有)。是年本集團從該租約所獲取的租金收入(包括或有租金)為港幣二億五千五百九十萬元(二〇一二年：港幣一億九千九百五十萬元)。根據上市規則，該項交易並不構成關連交易。
- (d) 集團主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事的數額已於附註2(b)內披露。

財務報表附註

28. 或然負債

於二〇一三年十二月三十一日，本公司為附屬公司就有關透支及信貸之保證為港幣八億三千六百三十萬元(二〇一二年：港幣十四億七千九百九十萬元)。

於二〇一三年十二月三十一日，本集團就銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供的按揭款提出擔保港幣二十四億一千零三十萬元(二〇一二年：港幣十七億三千六百八十萬元)。

除上述以外，本集團及本公司並沒有提供任何其他保證。本集團及本公司尚未確認該等向附屬公司就有關借貸及其它可用信貸之擔保的任何遞延收入，因為其公允價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元(二〇一二年：港幣零元)。

於報告日，董事認為本集團及本公司不會因此等擔保而被索償。

29. 承擔

於二〇一三年十二月三十一日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

	二〇一三年十二月三十一日			二〇一二年十二月三十一日		
	已授權 及簽約	已授權 但未簽約	總額	已授權 及簽約	已授權 但未簽約	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
投資物業						
香港	2.3	–	2.3	–	7.1	7.1
中國內地	2,076.0	2,321.2	4,397.2	193.1	4,506.8	4,699.9
	2,078.3	2,321.2	4,399.5	193.1	4,513.9	4,707.0
酒店						
香港	73.5	2,061.5	2,135.0	21.9	–	21.9
中國內地	202.5	523.4	725.9	213.9	335.2	549.1
	276.0	2,584.9	2,860.9	235.8	335.2	571.0
發展物業						
香港	–	–	–	–	–	–
中國內地	2,746.2	4,921.6	7,667.8	3,469.1	8,057.4	11,526.5
	2,746.2	4,921.6	7,667.8	3,469.1	8,057.4	11,526.5
總額						
香港	75.8	2,061.5	2,137.3	21.9	7.1	29.0
中國內地	5,024.7	7,766.2	12,790.9	3,876.1	12,899.4	16,775.5
	5,100.5	9,827.7	14,928.2	3,898.0	12,906.5	16,804.5

於中國內地發展物業的開支承擔包括合營公司及聯營公司的應佔承擔港幣三十一億零五百四十萬元(二〇一二年：港幣四十五億一千零一十萬元)。

30. 會計政策變動

香港會計師公會已頒布若干新訂及經修訂的《香港財務報告準則》(「《財務準則》」)，並在本集團及本公司的本個會計期間首次生效。下列為其中對本集團財務報表相關之發展：

《香港會計準則》第1號(經修訂)	財務報表之呈報－其它全面收益項目之呈報
《財務準則》第7號(經修訂)	金融工具：披露－抵銷金融資產及金融負債
《財務準則》(經修訂)	《財務準則》2009-2011年系列年度之改進
《財務準則》第10號	綜合財務報表
《財務準則》第11號	合營安排
《財務準則》第12號	在其它實體中權益的披露
《財務準則》第13號	公允價值計算

《香港會計準則》第1號的修訂要求公司將其它全面收益的項目分為兩類：(i)在符合若干條件的情況下將來或會重新歸類為盈利或虧損的項目；及(ii)永遠不會重新歸類為盈利或虧損的項目。本集團於財務報表中呈報的其它全面收益已作出相應變更。

《財務準則》第7號的修訂要求新增披露涵蓋所有已按照《香港會計準則》第32號「金融工具：呈報」對銷的已確認金融工具。由於本集團並無抵銷金融工具，也沒有訂立受到《財務準則》第7號具披露規定的總淨額結算安排或類似協議，因此採納本修訂對本集團的財務報表並無影響。

《財務準則》第10號採用單一控制模式，以釐定是否合併被投資公司之賬目，通過是否有權控制被投資公司、參與被投資公司業務所得可變動回報的風險承擔與權利及能否對被投資公司行使權力以影響回報金額。此取代過往根據《香港會計準則》第27號(經修訂)(適用於公司)強調法定控制權或根據HK(SIC)-INT 12(適用於特別目的實體)強調所涉風險及報酬的方法。採納《財務準則》第10號不會對集團造成任何財務影響，因為於二〇一三年一月一日本集團內所有附屬公司均符合《財務準則》第10號的控制權規定。

《財務準則》第11號透過專注於合營安排的權利和責任而非其法定形式為該等安排的構成提供指引。合營安排可歸類為兩種：共同經營及合營公司。共同經營是指共同經營者對安排的資產享有權利並負有責任及按照所佔共同經營的權益為限以分項總計法確認。合營公司是指共同經營者享有安排的淨資產權利並以權益法在本集團綜合財務報表內入賬。《財務準則》第11號取代《香港會計準則》第31號「合營公司權益」及SIC-13「共同發展公司－公司所作非貨幣性出資」。不像《香港會計準則》第31號，現已不再容許以比例合併法將合營公司入賬。這項新準則對本集團的業績及財務狀況不會構成重大影響。

《財務準則》第12號綜合及取代以往於舊《香港會計準則》第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」及《香港會計準則》第28號「聯營公司之投資」中對附屬公司、聯營公司及合營公司之披露規定並對非綜合入賬的結構實體引入新披露規定，例如非綜合入賬的實體之判斷及基礎。這項新準則對本集團的業績及財務狀況不會構成重大影響。

《財務準則》第13號就財務準則所規定或獲准的所有公允價值計量確立單一指引，當中釐清了依據離場價(意指市場參與者在計量日按市況進行出售資產或轉讓債務的有秩序交易的價格)作為公允價值的定義。《財務準則》第13號就有關金融工具及非金融工具之公允價值計量包含廣泛披露規定。此等規定適用於本集團，因此本集團已於附註10，18及24內披露。

31. 未來會計政策變動

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒布多項修訂及新準則，因在二〇一三年十二月三十一日後才生效，本財務報表尚未採納該等新準則。可能對本集團有關的發展如下：

	於以下日期或其後 開始的會計期間適用
《香港會計準則》第32號(經修訂)「金融工具：呈報－抵銷金融資產及金融負債」	二〇一四年一月一日
《財務準則》第9號「金融工具」	二〇一五年一月一日

本集團現正評估預期該等修訂在首次應用期間的影響。採納該等修訂對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響的可能性不大。

32. 報告日後事項

董事已於報告日後宣佈派發第二次中期股息。詳情已於附註9內披露。

33. 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。

34. 母公司及最終控股公司

董事認為於二〇一三年十二月三十一日本集團的母公司及最終控股公司分別於香港註冊成立及上市的九龍倉集團有限公司及會德豐有限公司。九龍倉集團有限公司及會德豐有限公司編製財務報表作公眾參考之用。

35. 財務報表通過

財務報表於二〇一四年二月二十八日經董事會通過及授權頒佈。

主要會計政策

(A) 遵例聲明

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》和詮釋)、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。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》披露規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

香港會計師公會頒布了多項新訂和經修訂的財務準則。這些準則在本會計期間生效或可供提早採用。因初次應用這些與本集團有關的轉變所引致當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註30。

(B) 財務報表的編製基準

截至十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(統稱「本集團」)，以及本集團所持有各聯營公司和合營公司的權益。

除下文所載的會計政策另有所指外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

管理層需在編製符合財報準則的財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其它因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其它途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用財報準則時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及作出極可能在下年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註(W)。

(C) 綜合基準

(i) 附屬公司及非控股權益

附屬公司是指本集團控制的實體。當本集團有權於一實體，並從其參與中所得可變動回報，本集團便控制該實體。於評估本集團是否擁有權力時，實權(由本集團及其它方持有)是唯一的考慮。

於受控制附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中綜合計算。集團內部往來的結餘，交易和現金流量，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

主要會計政策

非控股權益是指，無論是直接或間接透過附屬公司，非由公司擁有的應佔附屬公司淨資產的權益部分，而集團未與該權益持有者達成任何附加協議，致令集團整體上對該等權益產生符合財務負債定義的法定義務。本集團就各個業務合併可選擇以公允價值或非控股權益按比例應佔被收購人可予識別資產淨值，計量被收購人非控制性權益。

非控股權益在綜合財務狀況表內與本公司股東應佔權益分開呈列。本集團業績內的非控股權益為年內非控股權益與本公司股東權益之間在溢利或虧損及全面收益總額之分配，並在綜合收益表及綜合全面收益表呈列。視乎負債性質而定，來自非控股權益持有人的借貸及對該等持有人的其它合約責任會依照根據附註(L)或(M)於綜合財務狀況表內被呈列為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變更，如不構成失去控制權，這些變更會被視為權益交易，於綜合權益的控股權益及非控股權益將會被調整，以反映其權益轉變，但不會調整商譽及確認收益或損失。

當本集團失去附屬公司控制權，該權益變更會被視為出售該附屬公司，其收益或損失將會計入損益。於失去附屬公司控制權當日，如仍然持有該附屬公司部份權益，該部份權益將會以公允價值確認，而該金額將被視為初開始確認金融資產的公允價值(見附註(H))，或如適用，初開始確認聯營公司或合營公司的投資成本(見附註(C)(ii))。

本公司財務狀況表所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損後入賬(見附註(F))，除非歸類為待售(或包括有出售的投資歸類為待售)。

(ii) 聯營公司及合營公司

聯營公司是指本集團對其有重大影響，但不是控制或共同控制其管理層的實體；重大影響包括參與其財務和經營決策。

合營公司是一個安排，藉此本集團或本公司與其它方協意分享安排的控制權及對該安排之資產淨額享有權利。

除聯營公司或合營公司的投資被界定為可銷售外(或包括在被界定為可銷售組合)，於聯營公司或合營公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入帳，另調整本集團於購入後應佔該投資的可辨別淨資產所超出成本之任何金額。往後，需調整在收購後本集團應佔該投資淨資產之變動及在附註(C)(iii)及(F)所載有關投資的減值損失。任何超出收購日之成本、本集團應佔該投資收購後和已除稅之其它全面收益項目則在綜合收益表內確認。聯營公司或合營公司的會計政策會在需要時作出變更已確保與本集團採用的會計政策保持一致。

主要會計政策

當本集團對聯營公司及合營公司承擔的虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代所投資的公司作出付款則除外。就此而言，本集團在聯營公司或合營公司所佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成本集團在聯營公司或合營公司投資淨額一部分的長期權益為準。

本集團與聯營公司和合營公司之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於所投資的公司所佔的權益比率抵銷；但如有未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，則會即時在綜合收益表中確認。

如對聯營公司之投資變成合營公司，反之亦然，其權益是不會重新計量。相反，該投資繼續以權益法入賬。

在其它所有情況下，當本集團喪失對聯營公司或合營公司之重大影響或共同控制權，將按出售該投資之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何所保留之前所投資的公司剩餘的權益按重大影響或共同控制權失去當日的公允值確認，該金額被視為首次確認為金融資產之公允價值(見附註(H))。

在本公司的財務狀況表所示於聯營公司及合營公司的投資是按成本減去減值虧損報值(見附註(F))，除非歸類為待售(或包括有出售的投資歸類為待售)。

(iii) 商譽

商譽代表以下的差額：

- (a) 所支付代價的累計公允價值、非控股權益所佔被購買方的權益及本集團此前於被購買方所持有的權益的公允價值之和；
- (b) 本集團在被收購方的可辨別資產和負債的公允價值淨額中所佔份額的部分。

當(b)大於(a)，此差額立即在收益或損失中確認為優惠購買利得。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。因業務合併而產生的商譽被分配予每一現金生產單位，或一組合之現金生產單位，而預計該現金生產單位可從業務合併中獲得協同效應，以及須每年接受減值測試(見附註(F))。

當年內出售的現金產出單元的任何應佔購入商譽均包括在出售項目的損益內。

主要會計政策

(D) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或建築物(見附註(G))，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地及正在建造或開發以供日後用作投資物業。

投資物業按公允價值記入財務狀況表中，除非於報告日，仍然正在建造或開發及不能可靠地計量公允價值。投資物業公允價值的變動，或報廢或處置投資物業所產生的任何收益或虧損均在綜合收益表中確認。投資物業的租金收入是按照附註(P)(ii)所述方式入賬。

如果本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一樣，而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其它投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註(G)。

(ii) 酒店物業

酒店物業均以成本值減累計折舊及減值虧損報值。發展中酒店以成本值及減值虧損報值。於開始使用時計提折舊。

(iii) 持作自用的其它固定資產

持作自用的其它固定資產按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

(iv) 報廢或處置固定資產所產生的損益以處置所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在綜合收益表中確認。

(E) 固定資產折舊

折舊乃將固定資產成本值減其估計剩餘價值(如有)，在其預計可用年限釐定的比率以直線法計算。

(i) 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

(ii) 酒店物業

酒店物業的租賃土地是按照成本值，在地契剩餘年期內作出折舊準備。有關土地上的建築物的建築成本及根據四十年的資產預計可用年限釐定的比率，以直線法計算折舊。

發展中酒店於開始使用時計提折舊。

(iii) 持作自用的其它固定資產

持作自用的其它資產乃根據成本按折舊率10%至20%每年以直線法平均攤銷。

當一項物業、廠房及設備之各部分有不同的可使用年期，此項目各部分之成本值或估值將按合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(若有)於每年進行檢討。

主要會計政策

(F) 資產減值

(i) 債務和權益證券投資和其它應收款的減值

於每個報告完結日，債務和權益證券投資及其它流動和非流動應收款項，按成本或攤銷成本或歸類為可供出售投資進行檢視以確定是否存在減值的客觀證據。減值的客觀證據包括可觀察數據涉及集團對一個或多個下列虧損事件的關注：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合同，如發生違反或逾期支付利息或本金；
- 債務人很可能將進入破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境的重大變化對債務人有不利影響；及
- 證券工具投資的公允價值重大或長期降低低於其成本。

如有任何這類證據存在，便會釐定減值虧損並按以下方式確認：

- 以權益法確認的於聯營公司及合營公司的投資(見附註(C)(ii))，根據附註(F)(ii)，減值虧損是以整體投資的可收回金額比較賬面金額計量的。根據附註(F)(ii)，假若用作釐定可收回數額的估計出現正面的變化，減值虧損會被轉回。
- 就以成本列賬的非掛牌權益證券而言，減值虧損是以金融資產的賬面金額與以同類金融資產的當時市場回報率折現(如果折現會造成重大的影響)的預計未來現金流量之間的差額計量。以成本列賬的權益證券的減值虧損不可轉回(包括已於中期業期報告計算在內)。
- 就以攤銷成本列賬的貿易及其它流動應收賬及其它金融資產而言，減值虧損是以資產的賬面金額與以其初始實際利率(即在初始確認有關資產時計算的實際利率)折現(如果折現會造成重大的影響)的預計未來現金流量現值之間的差額計量。

如果減值虧損在其後的期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則應通過綜合收益表轉回減值虧損。減值虧損的轉回不應使資產的賬面金額超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

- 就可供出售投資而言，已直接在權益中確認的累計虧損會從投資重估儲備中轉出，並在綜合收益表中確認。在綜合收益表中確認的累計虧損是以購買成本(扣除任何本金償還和攤銷額)與當時公允價值之間的差額，並減去以往就該資產在綜合收益表中確認的任何減值虧損後計算。

可供出售權益證券已在綜合收益表中確認的減值虧損不會通過收益表轉回。這些資產公允價值其後的任何增額會直接在其它全面收益內確認。

主要會計政策

減值虧損會直接沖銷相應的資產，但就應收賬項確認的減值虧損而言，其可收回性被視為可疑，但不是可能性極低則除外。在這種情況下，呆賬減值虧損會採用準備賬來記錄。當本集團認為收回的可能性極低時，被視為不可收回的數額便會直接沖銷應收賬項，與該債務有關而在準備賬內持有的任何數額也會轉回。其後收回早前計入準備賬的數額會在準備賬轉回。準備賬的其它變動和其後收回早前直接沖銷的數額均在綜合收益表內確認。

(ii) 其它資產的減值

除按重估金額列賬的物業及遞延稅項資產外，本集團會在每個報告日審閱非流動資產的賬面金額，以決定有否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計可收回數額。

— 可收回數額

資產的可收回數額是其淨售價與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其它資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產類別(即現金產出單元)來釐定可收回數額。

— 確認減值虧損

當賬面金額高於其可收回數額時，便會在綜合收益表中確認減值虧損為開支。就現金產出單元確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產出單元(或該組單元)的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單元(或該組單元)內其它資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本後所得數額或其使用價值(如能釐定)。

— 轉回減值虧損

就商譽以外的資產而言，如果用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回(包括已於中期業績報告計算在內)。所轉回的減值虧損以在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入綜合收益表中。

主要會計政策

— 中期財務報告及減值

根據《香港聯合交易所有限公司上市規則》，本集團須按《香港會計準則》第34號「中期財務報告」編製有關年度首六個月的中期財務報告。於中期期末，本集團採用等同年末的減值測試、確認、及轉回標準（見附註(F)(i)及(ii)）。

於中期間確認為有關商譽、可供出售證券投資及按成本值入賬證券投資的減值損失未有於下一期轉回。假設有關於中期間的減值評估於年末進行，就算是沒有確認損失，或損失屬輕微，皆採用以上相同處理方法。因此，若可供出售證券投資公允價值於餘下的會計期間或往後期間增加，該增加直接於其它全面收益確認（不在綜合收益表確認）。

(G) 租賃資產

本集團確定協議具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而使用某一特定資產或多項資產之權利，則該協議（由一宗交易或一系列交易組成）為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

(i) 租賃資產的分類

對於本集團以租賃持有的資產，如果租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃；但下列情況除外：

- 以經營租賃持有但在其它方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準劃歸為投資物業。如果劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣（見附註(D)(i)）；及
- 以經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上的建築物的公允價值分開計量的土地是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃的開始時間是指本集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時。

(ii) 以經營租賃方式持有的資產

如果本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合收益表中列支；但如有其它基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施均在綜合收益表中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內在綜合收益表中列支。

以經營租賃方式持有的土地之收購成本在租賃期內根據經營租約按直線攤銷被分類為投資物業（見附註(D)(i)）或持作發展出售（見附註(I)(ii)）。

主要會計政策

(H) 債務和權益證券投資

除了附屬公司、聯營公司及合營公司的投資，本集團及本公司的債務和權益證券投資政策如下：

債務及權益證券投資(除了附屬公司、聯營公司及合營公司的投資)劃歸為可供出售投資，即以交易價值初始列賬，除非於初始確認時的公允價值有別於交易價值及此公允價值是通過以同一資產或負債在活躍市場之報價或按只使用來自可觀察市場的數據之估值方法。成本值包括有關交易成本。本集團於每個報告日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損直接在其全面收益及分別累積於權益中的投資重估儲備內確認。除此以外，權益證券投資沒有在活躍市場的報價及其公允價值是以成本值減去減值虧損在財務狀況表內確認而不能以其它方式可靠地計量(見附註(F))。按照分別載於附註P(iv)及P(v)中的政策，權益證券的股息收入及債務證券的利息收入是以實際利率法計算確認盈利或虧損。匯兌收益及虧損因轉變債務證券的攤銷成本也確認盈利或虧損。

終止確認投資或投資減值時(見附註(F))，會將確認於權益中的累計收益或虧損轉撥至盈利或虧損。本集團會在承諾購入/出售投資或投資到期當日確認/終止確認有關的投資。

(I) 存貨

(i) 待沽物業

待沽物業是按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。成本值是按照未出售單位所分攤包括已資本化的借貸成本在內的總發展成本的比例釐定。可變現淨值是由管理層根據當時市況而定(此變現淨值是指預期可沽售物業減因銷售而產生的費用)。已完成之待沽物業成本值包括採購、加工及運輸存貨到當前地點及狀況的所有其它成本。

待沽物業減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備，會在出現撥回的期間在綜合收益表確認。

(ii) 待沽發展中物業

待沽發展中物業是按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值，並歸類為流動資產。成本值包括可識別成本，當中包括購買土地之成本、發展成本總額、已資本化的借貸成本(見附註(Q))、物料及供應、工資、其它直接費用及合適比例的運作費。可變現淨值是由管理層根據當時市況及估計完工費用，再計及預期最終達致的價格後得出。

待沽發展中物業減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備，會在出現撥回的期間在綜合收益表確認。

主要會計政策

(iii) 酒店之消耗物品

存貨乃指酒店之消耗物品，按照成本值及可變賣淨值之較低額報值。

成本是按照加權平均法計算，並包括所有購貨成本，加工成本及將存貨運往現存地點及變成現狀所產生之其它成本。可變現淨值為預算銷售價扣除直接銷售成本。

當存貨變現出售時，此等存貨之賬面值會於其相關的收入確認時確認為支出。存貨減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何存貨的減值，會在出現撥回的期間所確認的存貨支出調低。

(J) 衍生金融工具

衍生金融工具先以公允價值確認。本集團會在初次確認後於每個報告日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損即時在綜合收益表中確認。然而，如屬符合對沖會計條件的衍生工具，則所產生的任何收益或虧損須依據對沖項目的性質確認。

(K) 應收貿易及其它賬項

應收貿易及其它賬項先按公允價值確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值撥備後所得數額入賬(見附註(F))；但如應收款為向連繫人士提供之無限定還款期及免息的貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆壞賬減值撥備後所得數額入賬。

(L) 帶息借款

帶息借款先按公允價值減去應佔交易成本後確認。初次確認後，帶息借款以攤銷成本列賬，而初次確認之金額與贖回價值之間的任何差異與任何利息或費用支出均以實際利率法於借款期內在綜合收益表中確認。

(M) 應付貿易及其它賬項

應付貿易及其它賬項先按公允價值確認，其後按攤銷成本入賬；但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

(N) 現金及現金等價項目

現金及現金等價項目包括銀行存款和現金、存放於銀行和其它財務機構的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資可以隨時換算為已知的現金額、價值變動方面的風險不大，並在購入後三個月內到期。就編製綜合現金流量表而言，現金和現金等價物也包括須於接獲通知時償還，並構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

主要會計政策

(O) 外幣

年內的外幣交易以交易日的兌換率折算為港幣。外幣結餘及海外業務的財務狀況表均以報告日的兌換率折算為港幣。外幣結餘的非貨幣性資產及負債是按當日的公允價值以當日的兌換率率量。

而海外業務的業績則以年內的每月加權平均兌換折算為港幣。折算海外業務賬項時產生的差額在其它全面收益表內確認並獨立累計在權益中匯兌儲備內，而有關發展中物業以外幣貸款所產生的差額均資本化為發展成本。所有其它兌換差額均計算在綜合收益表內。

如出售海外業務，須在計算出售的溢利或虧損時，重新分類權益中所確認該海外業務的相關累積兌換差額至綜合收益表中。

(P) 收入確認

收入按收取或可收取代價的公允價值計算，與營業額有相同的意思。倘經濟效益可能會流入本集團，而收益及成本(如適用)能可靠計算時，收入便會根據下列基準在綜合收益表中確認：

- (i) 酒店業務的收入在提供服務時確認。
- (ii) 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內以等額確認；但如有其它基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的收益模式則除外。所發出的激勵措施均確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在賺取的會計期間內入賬。
- (iii) 銷售持有待售物業所產生的收入在簽訂正式買賣協議或有關政府部門發出入伙紙或完成證明的較後者(以物業的風險及擁有權轉到買家的時間為準)時確認。在確認收入當日前就出售物業收取的訂金和分期付款，則已包括在財務狀況表的預售訂金及所得款。
- (iv) 利息收入按實際利率法累計確認。
- (v) 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。
上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。

(Q) 借貸成本

直接用於收購、建造或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產所產生的借貸成本會被資本化。其它借貸成本在其產生的期間內作費用列支。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

主要會計政策

(R) 所得稅

- (i) 本年度所得稅包括當期所得稅和遞延稅項資產與負債的變動。當期所得稅和遞延稅項資產與負債的變動均在綜合收益表中確認，但在其它全面收益或直接在權益中確認的相關項目，相關的稅項則在其它全面收益或直接在權益中確認。
- (ii) 當期所得稅是按本年度應稅所得，根據在報告日已生效或實質上已生效的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未利用可抵扣虧損和未利用稅款抵減產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應稅溢利)都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應稅溢利包括因轉回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額。

不確認為遞延稅項資產與負債的暫時差異源自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初次確認(不包括企業合併的部分)。

根據載於附註(D)(i)的會計政策，投資物業以公允價值列賬，除物業能折舊及持作商業模式範圍內，目的是按時間(而不是透過出售)實質地消耗全部包含在物業的經濟效益外，按應用於出售該資產的稅率於報告日之賬面值計算遞延稅項。遞延稅項稅額是按資產與負債賬面金額的預期實現或結算方式，根據已生效或在報告日實質上已生效的稅率計量。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

本集團會在每個報告日審閱遞延稅項資產的賬面金額。如本集團預期不再可能獲得足夠的應課稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會調低；但是如果日後有可能獲得足夠的應課稅溢利，有關減額便會轉回。

分派股息產生之額外所得稅於確認支付相關股息之負債時確認。

- (iv) 當期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本公司或本集團有法定行使權以當期稅項資產抵銷當期稅項負債的情況下，當期和遞延稅項資產才可以分別抵銷當期和遞延稅項負債。

主要會計政策

(S) 僱員福利

短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款

薪金、年度獎金、有薪年假、假期旅費、界定供款計劃的供款和非貨幣福利成本在本集團僱員提供相關服務的年度內累計。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些數額會以現值列賬。

(T) 分部報告

經營分部和財務報表中匯報的各分部項目的金額是由定期提供給本集團的最高行政管理層以作資源分配，及對經營行業和地區分部進行績效評價的財務資料中分辨出來的。

除非分部有相若的經濟特徵以及對於產品和勞務的性質、生產過程的性質、顧客的類型或組別、分發產品或提供勞務所使用的方法和監管環境的性質是相類似的，否則單個重大的經營分部在財務匯報中不會合併。假如不歸於單個重大的經營分部存在大多數上述特徵，他們可能會被合併。

(U) 發出財務擔保，準備和或然負債

(i) 所發出的財務擔保

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合約。

當本集團發出財務擔保，該擔保的公允價值最初確認為應付貿易及其它賬項內的遞延收入。財務擔保之公允價值在發行時已參照同類服務於正常交易的收費(當獲得有關資料)或通過參照其它利率差別作估算，即比較已作擔保時貸款人所收取的實際利率與擔保並未提供時貸款人將收取的估計利率(此等資料可作可靠估算)。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予確認。倘沒有有關尚未收取或應予收取之代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於綜合收益表內確認開支。

(ii) 其它準備和或然負債

如果本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流，在可以作出可靠的估計時，本集團或本公司便會就該時間或數額不定的其它負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

如果含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該責任披露為或然負債，但資源外流的可能性極低則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，但資源外流的可能性極低則除外。

主要會計政策

(V) 連繫人士

- (i) 倘屬以下人士，即該人士或與該人士關係密切的家庭成員與本集團有連繫：
 - (a) 控制或共同控制本集團；
 - (b) 對本集團重大影響；或
 - (c) 為本集團之主要管理層人員。
- (ii) 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有連繫：
 - (a) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同附屬公司彼此間有連繫)。
 - (b) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
 - (c) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
 - (d) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (e) 該實體為本集團或與本集團有連繫之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
 - (f) 該實體受於(i)所述的人士控制或受共同控制。
 - (g) 於(i)(a)所述的人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。

(W) 重大會計估計及判斷

估計不穩定因素的主要來源

附註24載述有關界定福利退休責任和金融工具有關的假設及其風險因素。估計不穩定因素的其他主要來源如下：

一 評估發展中物業和待沽物業的撥備

管理層基於以下方式釐定待沽物業的可變現淨值：(1)採用獨立物業估值師所提供當時的最新成交個案等市場數據及市場調查報告；及(2)採用基於供應商報價所作的內部成本估計。

管理層評估待沽發展中物業的可變現淨值時，須要採用已調整風險貼現率，藉此估計待沽發展中物業所產生的未來已貼現現金流量。這些估計就參考數據所定的預期售價而作出判斷。參考數據計有鄰近地點最近成交個案、新物業銷售率、市場推廣費用(包括促銷的價格折讓)和物業落成預計成本、法律和監管架構以及一般市道。本集團所作的估計可能不準確，並且後期或須調整估計。

主要會計政策

— 投資物業估值

投資物業乃按其市場價值於財務狀況表內列賬，惟該物業於報告日仍處於建造或發展狀況中或當時其公允價值不能可靠地確定除外。投資物業的市場價值由獨立合資格估值師及收入淨額並考慮到復歸可能性後，按年評估。

物業估值所採用的假設，是基於報告日的市道，並參考市場上之銷售證據和合適的資本化比率而達成。

— 評估非流動資產的減值

管理層按每項資產的使用價值(採用有關比較)或淨售價(參考市價)而評估其本身的可收回金額，但要視乎有關資產的預計未來計劃而定。估計資產的使用價值，包含估計持續使用有關資產及出售所產生的未來現金流入和流出，還包含運用適當的貼現率在以上未來現金流量上。有關資產尚餘可用年限的現金流量推算以及最新的新財務預算/預測均經管理層批准。

— 評估就固定資產折舊而進行的可用年限

評估固定資產的預計可用年限時，管理層考慮的因素包括本集團基於以下情況對有關資產的預期用途：過往經驗、預計的物質損耗(視乎操作因素而定)、生產轉變或改良又或市場對有關資產的產品或服務輸出的需求改變而造成的技術報廢等。估計可用年限是基於本集團的經驗而作出的判斷。

管理層定時檢討固定資產可用年限。如果所作的預期顯著有別於以往的可用年期估計，則可用年期以至未來期間的折舊率將會因此一併調整。

— 確認遞延稅項資產

確認遞延稅項資產方面，需要本集團正式評估有關業務的未來盈利能力。本集團作出這方面判斷時，會評估多項因素，其中包括財務表現預測以及營運和融資的現金流量。

— 所得稅

在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等最終稅務釐定期間的所得稅和遞延稅撥備。

本集團須在中國繳納土地增值稅及資本收益的預扣稅。在釐定土地增值及資本收益及其相關稅項時，需要作出重大判斷。本集團管理層就其對稅務條例之認識對此等土地增值稅及資本收益的預扣稅之確認作出最好估算。最終稅務後果與最初記錄的金額會有所不同，此等差額將影響當地稅務機構作出最終稅務釐定期間的所得稅及遞延稅撥備。

主要會計政策

當管理層認為未來應課稅利潤有可能出現可用作抵銷稅項虧損及時間性差異時，相關稅項虧損及時間性差異而產生之遞延稅項資產會予以確認。惟其實際使用結果會出現差異。

— 投資物業與業主自用物業的分別

本集團釐定一項物業是否符合資格為投資物業。在作出判斷時，本集團會考慮該物業所產生的現金流量是否基本不受其他資產所影響。業主自用物業所產生的現金流量，不單只來自該物業，亦來自用於生產或供應流程的其他資產。

某些物業其中的一部份是用以賺取租金或作為資本增值用途而持有的，而一部份則持有作生產或供應貨品或服務或作為行政用途。如該等部份可獨立出售(或按融資租賃獨立出租)，本集團會對該等部份獨立記賬。如該等部份不可以獨立出售，該物業只會在其用作生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有的部份並不重大時被記賬為投資物業。在釐定配套服務是否重大以致某項物業不符合作為投資物業時，須作出判斷。本集團在作出判斷時會獨立研究每項物業。

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一三年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／經營地方	發行股本 (除另列明外， 所有均為普通股 及全數繳足)／ 註冊及實收資本	公司實際股權	主要業務
#Harbour Centre (Hong Kong) Limited	英屬處女群島	500股 每股1美元	100%	控股公司
#Ocean New Investments Limited	英屬處女群島	500股 每股1美元	100%	控股公司
#Algebra Assets Limited	英屬處女群島／ 國際	500股 每股1美元	100%	投資
Mandelson Investments Limited	英屬處女群島／ 國際	500股 每股1美元	100%	投資
Power Castle Limited	英屬處女群島／ 國際	500股 每股1美元	100%	投資
Smart Event Investments Limited	香港	1股 每股港幣1元	100%	酒店
Manniworth Company Limited	香港	10,000股 每股港幣1元	100%	物業及融資
The Hongkong Hotel Limited	香港	100,000股 每股港幣1元	100%	酒店及物業
#海港企業中國地產發展有限公司	英屬處女群島	500股 每股1美元	100%	控股公司
蘇州高龍房產發展有限公司 (附註(a))	中華人民共和國	4,000,000,000人民幣	80%	物業
九龍倉(常州)置業有限公司 (附註(b))	中華人民共和國	229,800,000美元	100%	物業

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一三年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／經營地方	發行股本 (除另列明外， 所有均為普通股 及全數繳足)／ 註冊及實收資本	公司實際股權	主要業務
上海綠源房地產開發有限公司 (附註(b))	中華人民共和國	770,000,000人民幣	100%	物業
常州馬哥孛羅酒店有限公司 (附註(b))	中華人民共和國	1,050,000美元	100%	酒店

聯營公司	註冊成立／經營地方	股份類別	公司實際股權	主要業務
上海萬九綠合置業有限公司	中華人民共和國	註冊資本	27%	物業

合營公司	註冊成立／經營地方	股份類別	公司實際股權	主要業務
揚越投資有限公司	香港	普通股	55%	控股公司
重慶豐盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊資本	55%	物業

於二〇一三年十二月三十一日，所有上列附屬公司(有#號者除外)均為本公司間接持有的附屬公司，有#號者為本公司直接持有。

附註：

- (a) 根據中國法律註冊為中外合作經營企業。
- (b) 根據中國法律註冊為外商獨資經營企業。

主要物業撮要表

二〇一三年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方米)					地盤面積 (平方米)	地段編號	約滿年份	落成/預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實際權益
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它 (備註)						
香港											
投資物業											
尖沙咀海港城馬哥孛羅香港酒店(商場物業)	189,000	14,000	175,000	-	-	(a)	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	100%
九龍梳士巴利道3號星洲行之部分單位	50,800	-	50,800	-	-	不適用	KML 10 S.A.	2863	1966	不適用	100%
酒店物業											
尖沙咀海港城馬哥孛羅香港酒店	571,000	-	-	-	571,000 (有665個房間的酒店)	58,814	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	100%
中環紅棉路美利大廈	325,000	-	-	-	325,000	881,136	9036	2063	2017	策劃中	100%
香港總面積	1,135,800	14,000	225,800	-	896,000						
內地											
投資物業											
蘇州市蘇州工業園區星湖街 蘇州國際金融中心	2,992,000	1,905,000	-	786,000	301,000 (有129個房間的酒店)	229,069	不適用	204777	2017	地基工程施工	80%
發展物業											
上海市楊浦區新江灣城D1地塊 上海鹽園	44,000	-	-	44,000	-	638,000	不適用	2077	2012	不適用	100%
江蘇省常州市新北區中華恐龍園 常州時代上院	6,414,000	-	-	5,897,000	517,000 (有271個房間的酒店及一間圖書館)	4,427,804	不適用	204777	2016	上蓋工程施工	100%
蘇州市蘇州工業園區現代大道 蘇州時代上城	7,954,000	-	-	7,954,000	-	5,425,454	不適用	2077	2018	上蓋工程施工	80%
發展物業(合營公司進行/聯營公司進行)-附註(b)	14,412,000	-	-	13,895,000	517,000						
重慶市江北區江北城B片區 數字天下	1,472,000	-	56,000	1,416,000	-	1,002,408	不適用	2057	2016	上蓋工程施工	55%
上海市徐匯區南站商務區漕河涇小區 278a-05/278b-02/278b-04 上海南站	1,437,000	1,321,000	116,000	-	-	1,166,979	不適用	2052/62	2018	上蓋工程施工	27%
內地總面積	20,313,000	3,225,000	172,000	16,097,000	818,000						
集團總面積	21,448,800	3,240,000	397,800	16,097,000	1,714,000						

附註：

- 馬哥孛羅香港酒店物業一部份。
- 由合營公司及聯營公司持有的項目，皆以集團應佔樓面面積呈列。
- 中國內地發展物業總面積包括475,000平方米(5,117,000平方呎)已預售但未確認入賬之面積。

十年財務摘要

港幣百萬元	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
綜合收益表										
收入	5,757.7	6,260.5	1,296.6	667.3	566.3	664.2	671.1	920.9	526.8	445.0
核心盈利(附註a)	1,464.3	1,936.5	336.0	226.0	303.7	133.3	503.4	344.9	293.4	249.0
股東應佔盈利	1,276.4	3,057.5	1,095.5	1,014.9	535.1	170.5	638.4	422.7	517.1	371.7
股東應佔股息	552.8	680.4	170.1	141.7	141.7	94.5	129.2	91.4	53.6	53.6
綜合財務狀況表										
固定資產	11,199.3	6,215.7	4,649.1	3,467.7	2,589.9	1,972.6	1,947.1	1,741.6	1,637.3	1,092.1
聯營公司	1,924.7	0.1	0.1	0.1	0.2	0.7	0.8	0.8	14.6	42.4
合營公司	2,161.9	2,082.3	1,768.7	1,756.3	1,650.9	2,586.7	1,964.6	-	-	-
可供出售投資	1,340.5	1,541.6	1,119.1	1,744.3	1,193.0	604.0	2,516.6	1,490.0	922.8	820.4
待沽發展中物業／待沽物業	7,375.4	7,822.2	8,716.5	7,335.3	6,472.7	4,972.6	985.3	4.7	240.0	-
銀行存款及現金	5,824.6	7,730.5	5,841.5	3,521.8	1,124.0	1,258.4	584.8	1,840.2	1,519.6	1,737.5
其它資產	1,249.8	1,390.3	959.5	441.1	119.0	112.1	438.8	91.5	113.7	63.5
資產總額	31,076.2	26,782.7	23,054.5	18,266.6	13,149.7	11,507.1	8,438.0	5,168.8	4,448.0	3,755.9
銀行借款	(6,238.0)	(3,150.0)	(3,141.2)	(3,350.0)	(2,953.2)	(3,065.0)	(1,858.9)	-	-	-
其它負債	(8,390.7)	(8,069.3)	(7,634.6)	(3,476.9)	(319.7)	(679.3)	(634.0)	(390.8)	(351.7)	(250.3)
淨資產	16,447.5	15,563.4	12,278.7	11,439.7	9,876.8	7,762.8	5,945.1	4,778.0	4,096.3	3,505.6
股本	354.4	354.4	354.4	354.4	354.4	236.3	157.5	157.5	157.5	157.5
儲備	15,027.2	14,236.9	11,108.5	10,319.5	8,820.6	6,830.7	5,590.6	4,620.5	3,938.8	3,348.1
股東權益	15,381.6	14,591.3	11,462.9	10,673.9	9,175.0	7,067.0	5,748.1	4,778.0	4,096.3	3,505.6
非控股權益	1,065.9	972.1	815.8	765.8	701.8	695.8	197.0	-	-	-
總權益	16,447.5	15,563.4	12,278.7	11,439.7	9,876.8	7,762.8	5,945.1	4,778.0	4,096.3	3,505.6
財務資料										
<i>每股資料</i>										
每股盈利(港幣元)										
— 核心盈利(附註a)	2.07	2.73	0.47	0.32	0.48	0.28	1.60	1.09	0.93	0.79
— 報告盈利	1.80	4.31	1.55	1.43	0.84	0.36	2.03	1.34	1.64	1.18
每股資產淨值(港幣元)	21.70	20.59	16.17	15.06	12.95	14.96	18.24	15.17	13.00	11.13
每股股息(港幣仙)	7.80	9.60	24.00	20.00	20.00	20.00	29.00	29.00	17.00	17.00
<i>財務比率</i>										
負債淨額與總權益比率(%)	2.5%	N/A	N/A	N/A	18.5%	23.3%	21.4%	N/A	N/A	N/A
股東權益回報比率(附註b)	8.5%	23.5%	9.9%	10.2%	6.6%	2.7%	11.1%	9.5%	13.6%	9.1%
股息倍數(倍)										
— 核心盈利(附註a)	2.6	2.8	2.0	1.6	2.1	1.4	3.9	3.8	5.5	4.6
— 報告盈利	2.3	4.5	6.4	7.2	3.8	1.8	4.9	4.6	9.6	6.9
利息倍數(倍)(附註c)	17.4	52.2	20.1	11.0	12.0	5.1	37.5	N/A	N/A	N/A

附註：

- (a) 核心盈利不包括發展中酒店物業之減值及投資物業重估盈餘。
- (b) 股東權益回報根據公司股東應佔盈利除是年平均股東權益計算。
- (c) 利息倍數是根據營業盈利(未扣除折舊、利息及稅項)除財務支出(未扣除資本化及公允價值成本/收益)。
- (d) 若干數字已經重新分類及重新編列遵守現時財務準則。