



海港企業有限公司

二〇一四年年報

股份代號: 51



# 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	11
董事會報告書	20
獨立核數師報告	31
綜合收益表	32
綜合全面收益表	33
綜合財務狀況表	34
公司財務狀況表	35
綜合權益變動表	36
綜合現金流量表	37
財務報表附註	39
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

### 主席

吳天海先生

### 非執行董事

陳國邦先生

徐耀祥先生

易志明議員

### 獨立非執行董事

周明權博士

施道敦先生

梁君彥議員

史習平先生

鄧思敬先生

## 公司秘書

許仲瑛先生

## 核數師

畢馬威會計師事務所，執業會計師

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

## 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

## 註冊辦事處

香港九龍廣東道海港城

海洋中心十六樓

電話：(852) 2118 8118

傳真：(852) 2118 8018

網址：www.harbourcentre.com.hk



# 主席報告書

集團長久以來的核心業務－香港的投資物業和酒店－在二〇一四年的表現不一。投資物業分部受強韌的本地消費需求帶動，出租率及平均租金兩者均令人滿意。二〇一四年訪港旅客總人數微升12%至六千零八十萬人次，繼續推動酒店業，惟酒店分部的業績略為受到價格阻力、成本上漲及接近二〇一四年年底時發生的「佔領運動」打擊。短期內，不利的宏觀環境必然會拖累零售業及酒店業。內地方面，發展物業營業額穩定，惟毛利較低，令盈利貢獻減少。新開業的常州酒店的啟業前及初期營業虧損進一步損及盈利能力。故未計入重估盈餘前的集團盈利較二〇一三年減少42%至港幣八億五千一百萬元。

內地的重點是調整服務及消費的經濟結構，普遍預期出現經濟放緩，我們理解這情況。另一方面，九月份放寬按揭限制，十一月份突然減息，均推動隨後數月的物業銷售。一連串好消息及物業銷售出現持穩的初步跡象，為發展物業業務短期提供新希望，惟政治和經濟情況難以預測，集團對前景謹慎。較長遠而言，內地下一輪經濟增長，將繼續由加速城鎮化、促進內需及進一步發展服務業所帶動。在經濟持續發展下，中產階層日益壯大，他們對時尚城市生活的追求，將繼續推動對優質住宅的潛在需求。

二〇一四年大部分時間面對各種各樣的挑戰，拖累集團的發展物業銷售。應佔發展物業銷售額合共為人民幣三十七億元。截至二〇一四年年杪，已預售但尚未確認入賬的銷售額達人民幣四十一億元，涉及二千九百一十伙住宅合共三十六萬二千平方米的總樓面面積。應佔土地儲備為一百五十萬平方米，其賬面值為港幣一百二十三億元，包括累計發展成本港幣四十六億元。

常州馬哥孛羅酒店已於二〇一四年八月下旬開始營業，酒店猶如城市綠洲，是舉行時尚活動和婚禮的首選地點。酒店位於新北區，距離上海一小時高鐵車程，在主大樓設有二百七十一個客房和套房，在大宅院設有三十一個套房，包括豪華總統套房。雖然常州馬哥孛羅酒店的初期營業虧損會在短期內拉低酒店分部的業績，但會為今後開創新收入來源。

由國際知名建築師Kohn Pedersen Fox設計的蘇州國際金融中心，勢必成為蘇州發展初期的新中央商務區的重要地標，並可媲美香港最高的大廈。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，包括二十三萬七千平方米的甲級寫字樓面積、一萬七千平方米的豪華住宅面積及一間可飽覽蘇州市全景的高級精品酒店。項目由集團佔八成權益，估計總建築成本為人民幣五十四億元，預計於二〇一七年落成。蘇州國際金融中心是一個附屬規模更大及具盈利的發展物業項目，將持有作為產生經常性收入的投資物業。憑藉其優越位置及質素，蘇州國際金融中心將可在激烈的市場競爭中脫穎而出。

## 二〇一四年財務摘要

與二〇一三年相比，綜合收入減少2%至港幣五十六億四千六百萬元，未計入投資物業重估盈餘前之盈利則減少42%至港幣八億五千一百萬元。

集團截至二〇一四年十二月三十一日的現金淨額為港幣七億六千七百萬元。集團的新投資物業及酒店資產投資預期於二〇一七年開始變現。集團利用其穩健的營業及財務基礎，已撥出內部資源為這些新資產的投資提供資金。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22.9元，若馬哥孛羅香港酒店及常州馬哥孛羅酒店按市值重新列報則為每股港幣29.0元。

董事會已批准派發第二次中期股息每股港幣48仙，以代替派發末期股息。二〇一四年全年股息達每股港幣60仙。

# 主席報告書

## 前景

中國這個世界第二大經濟體的領導人計劃由過去數十年的高速增長，過渡至更能持續的發展，因此中國經濟已經進入較低增長路徑的新常態。中國付出極大努力將經濟轉向消費和服務，同時增加市場所起的決定性作用，以促進經濟發展，長遠而言對國家和其房地產市場均有所裨益。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二〇一三年翻一番，這將會進一步推進未來數十年的城鎮化步伐及財富累積。

中國地產業務持續變現，將進一步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。

馬哥孛羅香港酒店將繼續受惠於持續暢旺的入境旅遊。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，加上常州馬哥孛羅酒店錄得初期營業虧損，以及宏觀環境難以預測，短期內會拖累酒店分部的表現。

全球政經局勢仍存在着各種不確定因素。先進經濟體出現不均衡復甦；各主要中央銀行在貨幣政策立場上有分歧；油價暴跌；新興市場增長放緩；世界各地的地緣政治風險升溫；凡此種種均將會阻礙全球經濟增長前景。集團會密切注視上述風險，正確評估它們對集團業務的影響。另一方面，由於貸款需求疲軟，美國的貨幣緊縮政策也不大可能導致大幅加息。

我們二〇一四年的策略在宏觀環境下對我們大有裨益，並為二〇一五年邁步向前奠定堅實基礎。謹慎和嚴格篩選會是二〇一五年的上佳策略。集團對大型新發展項目進行投資，伴隨而來的是新的機會與挑戰，我們會保持高度警惕，妥善管理潛在風險。

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理想回報，實繼續有賴您們的支持。

主席

吳天海

香港 二〇一五年三月十一日

# 財務撮要

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	變動
<b>業績</b>			
收入	<b>5,646</b>	5,758	-2%
營業盈利	<b>1,124</b>	1,653	-32%
核心盈利(附註a)	<b>851</b>	1,464	-42%
股東應佔盈利	<b>1,082</b>	1,276	-15%
股息	<b>425</b>	553	-23%
每股盈利			
核心盈利(附註a)	<b>港幣1.20元</b>	港幣2.07元	-42%
報告盈利	<b>港幣1.53元</b>	港幣1.80元	-15%
每股股息			
第一次中期／特別	<b>港幣0.12元</b>	港幣0.30元	-60%
第二次中期	<b>港幣0.48元</b>	港幣0.48元	-
總數	<b>港幣0.60元</b>	港幣0.78元	-23%
<b>財務狀況</b>			
資產總額	<b>29,542</b>	31,076	-5%
營業資產總額(附註b)	<b>22,704</b>	23,858	-5%
現金／(負債)淨額	<b>767</b>	(413)	+286%
股東權益	<b>16,205</b>	15,381	+5%
總權益	<b>17,246</b>	16,447	+5%
發行股本(股數百萬)	<b>709</b>	709	-
每股資產淨值	<b>港幣22.86元</b>	港幣21.70元	+5%
負債淨額與總權益比率	<b>不適用</b>	2.5%	不適用

財務年度	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
2005	293	517	4,096	4,096	13.00	0.93	1.64	0.17
2006	345	423	4,778	4,778	15.17	1.09	1.34	0.29
2007	503	638	5,945	5,748	18.24	1.60	2.03	0.29
2008	133	171	7,763	7,067	14.96	0.28	0.36	0.20
2009	304	535	9,877	9,175	12.95	0.48	0.84	0.20
2010	226	1,015	11,440	10,674	15.06	0.32	1.43	0.20
2011	336	1,096	12,279	11,463	16.17	0.47	1.55	0.24
2012	1,937	3,058	15,563	14,591	20.59	2.73	4.31	0.96
2013	1,464	1,276	16,447	15,381	21.70	2.07	1.80	0.78
<b>2014</b>	<b>851</b>	<b>1,082</b>	<b>17,246</b>	<b>16,205</b>	<b>22.86</b>	<b>1.20</b>	<b>1.53</b>	<b>0.60</b>

附註：

- 核心盈利不包括投資物業重估盈餘及發展中酒店物業之減值撥備。
- 營業資產不包括未分配的企業資產主要包括可供出售投資、遞延稅項資產、衍生金融工具資產、銀行存款及現金。
- 十年財務摘要詳列於第92頁。

# 業務及財務評議

## 業務評議

### 香港組合

#### 投資物業

投資物業分部(主要包括廣東道的優質物業)受到強勁的消費需求帶動，其收入增加12%，營業盈利則增加13%。集團的投資物業組合按二〇一四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二億三千一百萬元。

#### 酒店

集團在香港擁有兩間各具特式的酒店，不單位置優越，更具豐富的歷史內涵及超卓的市場地位。

馬哥孛羅香港酒店位於海港城內，繼續為懂得選擇的旅客提供方便的住宿地點。酒店表現穩健，平均房租增加1.3%，平均入住率維持於89%的水平。然而，盈利能力不單受成本不斷上漲所影響，更因為接近年底時發生「佔領運動」而進一步受創。

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。它位處中環紅棉路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，並連接附近大廈及港鐵。集團會將這幢標誌性物業改建成一間都會時尚酒店，總投資額將超過港幣七十億元。地盤預備工程已展開，酒店計劃於二〇一七年啟業。

### 中國組合

#### 發展物業

年內發展物業的總營業額為港幣四十三億六千一百萬元(二〇一三年：港幣四十五億七千七百萬元)，維持穩定；惟較低的毛利率令營業盈利減少至港幣三億八千萬(二〇一三年：港幣九億七千萬)。獲確認的盈利主要包括常州時代上院和蘇州時代上城所帶來的貢獻。重慶寰宇天下年內沒有新落成單位，合營公司的貢獻減少64%至港幣九千七百萬元(二〇一三年：港幣二億七千一百萬元)。中國發展物業佔集團核心盈利的百分比下降至34%(二〇一三年：49%)。

近月中國放寬房地產調控措施，市場銷售情況出現好轉的初步跡象，惟市場在二〇一四年大部分時間均面對種種挑戰，拖累了集團的物業銷售。然而，日益壯大的中產階層將繼續支撐對優質住宅的潛在需求，今後較長遠而言對房地產市場有所支持。

於二〇一四年十二月三十一日，集團持有一百五十萬平方米的應佔土地儲備，賬面值為港幣一百二十三億元，包括累計發展成本港幣四十六億元。

#### 銷售

二〇一四年內，已簽約銷售住宅及零售單位為二千二百八十二伙合共三十一萬六千五百平方米的總樓面面積，涉及人民幣三十七億元(二〇一三年：人民幣三十九億元)(應佔合營發展項目的份額包括在內)。截至二〇一四年十二月底，已預售但尚未確認入賬的銷售額為人民幣四十一億元，涉及二千九百一十伙住宅及零售單位合共三十六萬二千平方米的總樓面面積。年內獲確認入賬的銷售額(應佔合營發展項目的份額不計在內)為港幣四十四億元。



## 發展進度

常州時代上院包括分層住宅、半獨立屋及別墅、五星級馬哥孛羅酒店、大宅院及服務式公寓，總樓面面積為八十萬平方米。年內有更多期數落成，其餘樓房現正進行建築工程，計劃於二〇一六年全面落成。

重慶寰宇天下是集團佔五成五權益的合營發展項目，集團應佔樓面面積二十三萬二千平方米。項目毗鄰大劇院、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。餘下的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。

蘇州時代上城是集團與當地一個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。二〇一四年內有更多期數落成，其餘樓房現正進行建築工程，計劃於二〇一七年全面落成。

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牽頭發展，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，計劃於二〇二〇年全面落成。

## 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，計劃於二〇一七年落成，估計總建築成本為人民幣五十四億元。蘇州國際金融中心是一個附屬規模更大及具盈利的發展物業項目，集團將持有作為產生經常性收入的投資物業。憑藉其優越位置及質素，蘇州國際金融中心將可在激烈的市場競爭中脫穎而出。

## 酒店

常州方面，五星級馬哥孛羅酒店(設有二百七十一個客房)及大宅院(設有三十一個套房)於年內落成，首數期於二〇一四年八月開始營業。酒店是城中綠洲，設有廣闊庭園供舉行大型活動及婚禮之用，其獨特設施為豪華體驗訂下新標準。酒店為集團開創新收入來源，並擴大集團的酒店組合。然而初期營業虧損會在短期內拉低酒店分部的業績。

蘇州方面，作為蘇州國際金融中心項目一部份的高級精品酒店正在興建中，該酒店設有一百四十七個客房，可飽覽蘇州市全景，預期二〇一七年前不會作出首次收入貢獻。

## 財務評議

### (I) 二〇一四年度全年業績評議

二〇一四年度，集團錄得核心盈利港幣八億五千一百萬元(二〇一三年：未扣除為酒店物業作出的撥備港幣五億四千三百萬元，核心盈利為港幣十四億六千四百萬元)，較上年度減少42%，乃來自預期中較低的中國發展物業的毛利率，以及(與二〇一三年的特大盈利相比)較低的非營業盈利。

計入投資物業重估盈利港幣二億三千一百萬元(二〇一三年：港幣三億五千五百萬元)，股東應佔盈利為港幣十億八千二百萬元(二〇一三年：港幣十二億七千六百萬元)，較上年度減少15%。

# 業務及財務評議

## 收入及營業盈利

集團收入及營業盈利分別下降2%至港幣五十六億四千六百萬元(二〇一三年：港幣五十七億五千八百萬元)及32%至港幣十一億二千四百萬元(二〇一三年：港幣十六億五千三百萬元)。

投資物業收入持續增長至港幣三億六千三百萬元(二〇一三年：港幣三億二千五百萬元)，增幅達12%，乃受惠於馬哥孛羅香港酒店較高的商場租金收入。營業盈利增加13%至港幣三億三千四百萬元(二〇一三年：港幣二億九千六百萬萬元)。

酒店收入增加3%至港幣六億七千四百萬元(二〇一三年：港幣六億五千七百萬元)，馬哥孛羅香港酒店的平均房租有所增加。惟營業盈利下跌14%至港幣一億七千五百萬元(二〇一三年：港幣二億零三百萬元)，主要是常州馬哥孛羅酒店錄得營業虧損所致，該酒店於二〇一四年八月開始試業，仍處於建立業務階段。

投資及其它收入(包括從集團餘裕現金和投資所產生的利息和股息)上升25%至港幣二億四千八百萬元(二〇一三年：港幣一億九千九百萬元)。

發展物業的收入及營業盈利分別下跌5%至港幣四十三億六千一百萬元(二〇一三年：港幣四十五億七千七百萬元)及61%至港幣三億八千萬元(二〇一三年：港幣九億七千萬元)，主要是受常州時代上院較低的毛利及上海璽園落成確認量低所影響；再加上合營公司貢獻減少，發展物業的核心盈利下跌60%至港幣二億八千九百萬元(二〇一三年：港幣七億一千七百萬元)。

## 已簽訂的發展物業銷售額

集團錄得已簽訂的物業銷售額(應佔合營公司的銷售額包括在內)合共為人民幣三十七億三千四百萬元(二〇一三年：人民幣三十九億三千八百萬元)。尚未確認的銷售額累計至人民幣四十億六千四百萬元(二〇一三年十二月：人民幣四十四億八千七百萬元)，將於各項發展物業項目分階段落成時確認入賬。

## 投資物業之公允價值增加

集團的已落成投資物業按二〇一四年十二月三十一日進行的獨立估值以公允價值予以列報，在二〇一四年產生了港幣二億三千一百萬元(二〇一三年：港幣三億五千五百萬元)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。

## 其它收入淨額

其它收入淨額為港幣五千三百萬元(二〇一三年：港幣二億一千一百萬元)，主要來自外匯收益港幣三千六百萬元(二〇一三年：港幣二億零一百萬元)，但期內並無來自出售可供出售投資的變現盈利(二〇一三年：港幣四千四百萬元)。

## 財務支出

淨財務支出為港幣三千五百萬元(二〇一三年：港幣七千萬元)。該支出已扣除撥作集團項目(主要來自美利大廈)資產成本的港幣一億二千六百萬元(二〇一三年：港幣一千九百萬元)。

## 除稅後所佔合營公司業績

合營公司盈利減少64%至港幣九千七百萬元(二〇一三年：港幣二億七千一百萬元)，重慶寰宇天下的盈利貢獻較低。

## 所得稅

由於應課稅盈利減少，是期稅項支出下降34%至港幣三億五千五百萬元(二〇一三年：港幣五億三千六百萬元)。

## 股東應佔盈利

截至是年止的股東應佔集團盈利為港幣十億八千二百萬元(二〇一三年：港幣十二億七千六百萬元)，減少15%。

按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣1.53元(二〇一三年：港幣1.80元)。未計投資物業重估盈餘及(二〇一三年的)酒店物業撥備前之每股盈利則為港幣1.20元(二〇一三年：港幣2.07元)。

## (II) 流動資金、財務資源與承擔

### 股東權益及總權益

截至二〇一四年十二月三十一日，集團的股東權益增加5%至港幣一百六十二億零五百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣一百五十三億八千一百萬元)，相等於每股港幣22.86元(二〇一三年十二月三十一日：每股港幣21.70元)。若計入非控股股東權益，集團的總權益則為港幣一百七十二億四千六百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣一百六十四億四千七百萬元)。

馬哥孛羅香港酒店及常州馬哥孛羅酒店乃遵照現行《香港財務報告準則》按成本減累積折舊列報價值。按二〇一四年十二月三十一日進行的獨立估值之市值來重新列報酒店物業，則會產生額外的重估盈餘港幣四十三億一千九百萬元，截至二〇一四年十二月三十一日的集團的股東權益亦會增加至港幣二百零五億二千四百萬元，相等於每股港幣28.96元。

### 資產

集團的總資產減少5%至港幣二百九十五億四千二百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣三百一十億七千六百萬元)。總營業資產(不包括銀行存款及現金、可供出售投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產)減少5%至港幣二百二十七億零四百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣二百三十八億五千八百萬元)。

截至二〇一四年十二月三十一日，集團的投資物業達港幣七十二億五千三百萬元，佔集團總營業資產的32%。香港投資物業達港幣五十三億七千七百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣五十一億四千六百萬元)，包括馬哥孛羅香港酒店商場平台及星光行，該兩項物業的估值分別為港幣四十八億元及港幣五億七千七百萬元。內地投資物業(發展中的蘇州國際金融中心)的賬面值為港幣十八億七千六百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣十二億八千九百萬元)。

集團擬作出售的中國發展物業減少32%至港幣四十九億七千九百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣七十三億七千六百萬元)。此外，透過聯營公司及合營公司作出的發展物業投資達港幣四十一億八千六百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣四十億八千七百萬元)。其它主要營業資產主要包括馬哥孛羅香港酒店、美利大廈及常州馬哥孛羅酒店的酒店物業及固定資產，合共為港幣五十四億二千九百萬元。

以地區劃分而言，集團於內地的營業資產減少11%至港幣一百二十三億五千萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣一百三十八億八千七百萬元)，佔集團總營業資產的54%。

### 現金淨額／負債及負債比率

截至二〇一四年十二月三十一日，集團的現金淨額達港幣七億六千七百萬元，這是由港幣五十一億八千五百萬元的現金減港幣四十四億一千八百萬元的銀行借款所得(以多種不同貨幣為單位)。截至二〇一三年十二月三十一日則錄得港幣四億一千三百萬元的負債淨額。

### 財務及可用信貸和資金

截至二〇一四年十二月三十一日，集團可挪用的貸款信貸達港幣五十三億元，已被提取港幣四十四億一千八百萬元，當中港幣二億五千萬須於一年內償還，餘額則於兩年內至五年內到期償還。集團的若干銀行信貸以賬面值合共港幣二億零八百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣二億零九百萬元)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。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對沖集團所面對的利率及匯率波動。

# 業務及財務評議

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。截至二〇一四年十二月三十一日，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，總市值為港幣十五億五千萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣十三億四千萬元)，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。

## 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二十五億五千三百萬元(二〇一三年：港幣十九億四千七百萬元)，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八億七千九百萬元(二〇一三年：港幣六十五億九千五百萬元)，主要涉及集團的酒店發展項目及蘇州國際金融中心。

## 承擔

截至二〇一四年十二月三十一日，集團已授權及已簽約的承擔總金額為港幣四十二億元，大部分涉及內地的發展項目。此外，集團擬投放港幣十九億元將美利大廈改建成酒店。另外，集團亦擬投放港幣五十一億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會分多年進行，並將由集團的內部財務資源(包括現金港幣五十二億元)、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

截至二〇一四年十二月三十一日，集團旗下僱員約有九百人。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。

二〇一四年年杪時，集團位於中國的應佔土地儲備為一百五十萬平方米，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物業方面信譽良好，惠及集團發展之項目。二〇一四年來自內地的貢獻分別佔集團收入及營業盈利81%及48%。

位於香港的旗艦資產包括馬哥孛羅香港酒店及美利大廈。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，是長久以來的核心營業資產。後者位於中環的黃金地段，是著名地標建築物，現正改建為一間都會時尚酒店，計劃於二〇一七年啟業。

## 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) 擁有及發展高級酒店及投資物業，持續提升產品及服務質素，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

於截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》(「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

於截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內，本公司已採納一套董事證券交易的操守守則(「公司守則」)，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。本公司已向所有董事特地作出查詢，而所有董事均已確定彼等在本財政年度內已遵守《標準守則》及／或《公司守則》內列載的所須標準。

## (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。在截至二〇一四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	會議數目 (出席次數／合資格出席)	
	董事會會議	股東大會
<b>主席</b>		
吳天海	5/5	1/1
<b>非執行董事</b>		
陳國邦	5/5	1/1
徐耀祥	5/5	1/1
易志明	4/5	1/1
<b>獨立非執行董事</b>		
周明權	5/5	1/1
施道敦	5/5	1/1
梁君彥	5/5	0/1
史習平	5/5	1/1
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

根據董事會採納的《董事會成員多元化政策》，本公司明白並深信一個成員多元化的董事會對提升整體表現裨益良多。為達致可持續的均衡發展，本公司董事會層面日益多元化是達致多元化觀點及支援本公司達到策略目標的關鍵元素。董事的委任均以用人唯才為原則，充分顧及董事會成員多元化所帶來的裨益。

目前，董事會內有過半數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。

### (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, B
陳國邦	A, B
周明權	A, B
施道敦	A, B
梁君彥	A, B
史習平	A, B
鄧思敬	A, B
徐耀祥	A, B
易志明	A, B

註解：

A： 出席研討會及／或議會及／或論壇

B： 閱讀期刊、最新資訊、文章及／或資料等等

## (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，因此相關的偏離被視為合適的安排。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會(其中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。

主席負責董事會，專注於集團策略及董事會事宜，確保董事會成員和管理層之間保持緊密的工作關係，而彼亦實質上履行行政總裁職責，直接負責集團的若干主要業務單位。

## (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，其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。

在截至二〇一四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

- 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；
- 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《企業管治守則》所載條文內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) 本集團已採納《舉報政策及程序》，並將權責轉授審核委員會。《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) 審核委員會在截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內其它工作的摘要如下：
- (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，其成員包括本公司主席及兩名獨立非執行董事。

於截至二〇一四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) 在獲轉授權責下，薪酬委員會在截至二〇一四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)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)，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。

於截至二〇一四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會議。

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。

### (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15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

於截至二〇一四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及其它服務費用約港幣二百萬元。

## (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成效，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成效。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成效作出檢討，該檢討涵蓋所有監控方面，包括財務監控、運作監控和合規監控及風險管理，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二〇一四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，就截至二〇一四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

董事負責監察截至二〇一四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。

在編製截至二〇一四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](http://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](http://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。

股東根據上文K(I)及K(II)兩節所載之《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

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因法律的施行而被視為已不再存在，大綱中的所有條文被當作本公司組織章程細則的組成部分。在二〇一四年五月二十三日舉行的股東週年大會上，股東已通過一項特別決議案，批准採納一套經修訂的組織章程細則(「新細則」)，旨在(其中包括)符合《公司條例》。該套新細則已登載於本公司的企業網站([www.harbourcentre.com.hk](http://www.harbourcentre.com.hk))。

# 董事會報告書

董事會謹將截至二〇一四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頁及90頁。

## 業績、盈利分配及儲備

本集團截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度的業績分別編列於第32頁的綜合收益表及第33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36頁的綜合權益變動表及第68頁至69頁的財務報表附註第24條內。

## 股息

第一次中期股息每股港幣12仙已於二〇一四年九月二十六日派發。第二次中期股息每股港幣48仙將於二〇一五年五月十二日派發予在二〇一五年五月五日名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇一四年度每股合共派發股息港幣60仙(二〇一三年：港幣78仙，特別股息每股港幣18仙包括在內)。

## 固定資產

本財政年度內的固定資產變動情況編列於第48頁至49頁的財務報表附註第10條內。

## 股本

本公司的股本於本財政年度內的變動詳情載於第68頁至69頁的財務報表附註第24條內。

## 捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣四百萬元。

## 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、周明權博士、施道敦先生、梁君彥議員、史習平先生、鄧思敬先生、徐耀祥先生及易志明議員。

陳國邦先生、施道敦先生和史習平先生將依據本公司組織章程細則第106(A)條於快將舉行的股東週年大會上輪值卸任董事之職。陳國邦先生已決定不再應選連任。其餘卸任董事皆符合資格，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(該等規例在任何時間須受當時適用的相關法律及規則所制約)，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三者中的最高者：(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；及(c)在授予日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；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，九龍倉及／或會德豐並無根據九龍倉及／或會德豐的股份認購權計劃分別配發及發行其任何股份予本公司任何董事。

## 購買、出售或贖回證券

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回其任何上市證券。

## 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。

## 其它公司資料

本董事會報告書的其它公司補充資料載於第22頁至30頁。

承董事會命  
公司秘書  
許仲瑛

香港 二〇一五年三月十一日

## 其它公司資料

### (A) 董事及高級管理人員的個人詳細資料

#### (i) 董事

##### 吳天海 主席 (62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。在多間香港和新加坡上市公司之中，吳先生出任本公司的最終控股公司會德豐有限公司(「會德豐」)的副主席，本公司的控股公司九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)的副主席兼常務董事，有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)、Joyce Boutique Holdings Limited(「Joyce」)及會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)的主席，以及Hotel Properties Limited的非執行董事。他亦曾出任綠城中國控股有限公司(「綠城」)的非執行董事，直至二〇一五年三月二十七日辭任。

吳先生於一九五二年在香港出生，並在香港成長。他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益城的瑞益學院及德國波恩大學，畢業於數學系。他是香港總商會常務副主席及香港僱主聯合會諮議會成員。

##### 陳國邦 董事 (54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，一直參與九龍倉集團於中國及香港的各项地產發展項目。他目前為九龍倉中國地產發展有限公司和九龍倉中國置業有限公司(兩者皆為本公司的同母系附屬公司)的董事，負責執行九龍倉的中國發展物業策略，以及管理九龍倉在中國的大型投資物業建築項目。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 (73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 (79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。他目前是The Bradbury Charitable Foundation顧問委員會主席。

## 梁君彥議員 GBS, JP 董事 (64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以及香港按揭證券有限公司董事局成員。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 Limited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(兩者皆於聯交所公眾上市)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 (69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。

## 鄧思敬 董事 (65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 (68歲)

徐先生FCCA, FCPA, FCMA, CGMA, FCIS, CGA-Canada自二〇〇九年起出任本公司董事。他是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。他目前是有線寬頻、Joyce及會德豐地產新加坡的董事，會德豐地產有限公司的副主席，以及綠城的非執行董事。

## 易志明議員 董事 (61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。除上述私營企業外，易先生於二〇一四年六月一日起，獲委任為香港機場管理局董事會成員。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(i)吳天海先生及徐耀祥先生為董事及(ii)陳國邦先生及易志明議員為僱員)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。
- (3) 吳天海先生及徐耀祥先生皆現任本公司旗下若干附屬公司的董事。

## (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

### (i) 股份及債務證券權益

茲將本公司董事於二〇一四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)的股份及/或債務證券實質權益(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份總數的百分比(在適用情況下)臚列如下:

	持有數量 (在適用情況下, 百分比)	權益性質
<b>本公司—普通股</b>		
史習平	37,500 (0.0053%)	家屬權益
<b>會德豐—普通股</b>		
吳天海	300,000 (0.0148%)	個人權益
易志明	7,000 (0.0003%)	個人權益
<b>九龍倉—普通股</b>		
吳天海	804,445 (0.0266%)	個人權益
梁君彥	6,629 (0.0002%)	個人權益
史習平	50,099 (0.0017%)	家屬權益
易志明	20,000 (0.0007%)	個人權益
<b>有線寬頻—普通股</b>		
吳天海	1,265,006 (0.0629%)	個人權益
梁君彥	9,535 (0.0005%)	個人權益
<b>Wharf Finance Limited</b>		
—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:

上文披露的股份權益不包括本公司董事於二〇一四年十二月三十一日所持有的本公司相聯法團認股權權益。相關認股權權益的詳情分別載於下文「(ii)會德豐認股權權益」分節及「(iii)九龍倉認股權權益」分節內。

# 董事會報告書

## (ii) 會德豐認股權權益

茲將按照會德豐的股份認購權計劃授出／可行使及由本公司董事於截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內持有可認購會德豐普通股的全部認股權權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	賦授日期 (日/月/年)	認股權涉及的會德豐股份數目		每股認購價 (港幣元)
		於二〇一四年 一月一日	於二〇一四年 十二月三十一日 (佔已發行股份 數目百分比)	
徐耀祥	14/06/2013	1,500,000	1,500,000 (0.074%)	39.98

附註：

- (a) 於二〇一四年一月一日及二〇一四年十二月三十一日仍未行使的會德豐認股權於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關認股權的五分之一(即最多可行使相關會德豐股份總數的五分之一)，第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一三年、二〇一四年、二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年的六月十五日起可予行使。
- (b) 除上文披露外，於本財政年度內，並無任何本公司董事所持有的會德豐認股權已期滿失效或被行使或被取消，及會德豐並無向任何本公司董事賦授任何會德豐認股權。

## (iii) 九龍倉認股權權益

茲將按照九龍倉的股份認購權計劃授出／可行使及由本公司董事於截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內持有可認購九龍倉普通股的全部認股權權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	於二〇一四年 十二月三十一日 的總數 (佔已發行股份 數目百分比)	賦授日期 (日/月/年)	認股權涉及的九龍倉股份數目		每股認購價 (港幣元)	行使期間 (日/月/年)
			於二〇一四年 一月一日	於二〇一四年 十二月 三十一日		
吳天海	3,500,000 (0.12%)	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15	05/07/2011– 04/07/2016 <sup>(1)</sup>
		05/06/2013	2,000,000	2,000,000	70.20	06/06/2013– 05/06/2018 <sup>(2)</sup>
陳國邦	1,250,000 (0.04%)	04/07/2011	500,000	500,000	55.15	05/07/2011– 04/07/2016 <sup>(1)</sup>
		05/06/2013	750,000	750,000	70.20	06/06/2013– 05/06/2018 <sup>(2)</sup>
徐耀祥	2,200,000 (0.07%)	04/07/2011	1,200,000	1,200,000	55.15	05/07/2011– 04/07/2016 <sup>(1)</sup>
		05/06/2013	1,000,000	1,000,000	70.20	06/06/2013– 05/06/2018 <sup>(2)</sup>

# 董事會報告書

附註：

- (1) 在二〇一一年七月四日賦授而在二〇一四年一月一日及二〇一四年十二月三十一日仍未行使的九龍倉認股權於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關九龍倉認股權的五分之一(即最多可行使相關九龍倉股份總數的五分之一)，第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一一年、二〇一二年、二〇一三年、二〇一四年及二〇一五年的七月五日起可予行使，惟在二〇一四年十二月三十一日由徐耀祥先生所持有的相關認股權除外，該等認股權分四期行使，每一期涵蓋300,000股九龍倉股份認股權，分別於二〇一二年、二〇一三年、二〇一四年及二〇一五年的七月五日起可予行使。
- (2) 在二〇一三年六月五日賦授而在二〇一四年一月一日及二〇一四年十二月三十一日仍未行使的九龍倉認股權於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關九龍倉認股權的五分之一(即最多可行使相關九龍倉股份總數的五分之一)，第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一三年、二〇一四年、二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年的六月六日起可予行使。
- (3) 除上文披露外，於本財政年度內，並無任何本公司董事所持有的九龍倉認股權已期滿失效或被行使或被取消，及九龍倉並無向任何本公司董事賦授任何九龍倉認股權。

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二〇一四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。

## (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，於二〇一四年十二月三十一日直接或間接就5%或以上的本公司任何類別有投票權股份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份總數的百分比臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份數目百分比)
(i) 九龍倉集團有限公司	506,298,196 (71.44%)
(ii) 會德豐有限公司	506,298,196 (71.44%)
(iii) HSBC Trustee (C.I.) Limited	506,298,196 (71.44%)
(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，而於二〇一四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(2)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(2)被視為在九龍倉佔有權益。

九龍倉旗下的附屬公司在香港及中國內地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。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及常州馬哥孛羅酒店的業務。馬哥孛羅酒店管理亦負責營運九龍倉集團在亞太區內的酒店。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，負責本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。

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）本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僱主供款前退出供款計劃致令有關供款被沒收而有所減少。

本集團在中國內地附屬公司的僱員乃屬由中國政府營運的國家管理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

在截至二〇一四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二〇一四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59頁的財務報表附註第21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，本公司於截至二〇一四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六月一日、二〇一三年十二月三十一日及二〇一四年十一月十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，本公司與九龍倉訂立了一項概括酒店服務協議(「概括酒店服務協議」)，固定有效期為兩年零七個月，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/或服務式住宅物業的發展及/或營運相關的管理、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)。

於二〇一四年十一月十日，本公司與九龍倉訂立了一項概括酒店服務續訂協議(「續訂協議」)，新訂的固定有效期為三年，由二〇一五年一月一日起至二〇一七年十二月三十一日止。續訂協議的目的與概括酒店服務協議相同，即規管各項個別酒店服務協議與相關交易，以及訂定該三年續訂有效期內本集團根據相關協議而應支付九龍倉集團的每年最高酬金總額。

就截至二〇一四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(不得超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)為港幣五千三百萬元。

### (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(「個別物業服務協議」)，旨在聘任經理/代理人就本集團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」)。

於二〇一三年十二月三十一日，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」），固定有效期為三年，由二〇一四年一月一日開始，於二〇一六年十二月三十一日屆滿。概括物業服務協議旨在（其中包括）規管涉及由九龍倉集團向本集團提供物業服務的多項持續關連交易（包括個別物業服務協議涉及的持續關連交易），以及訂定上述三年有效期內本集團根據相關協議而應支付經理／代理人的每年最高酬金總額。

就截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度，本集團根據概括物業服務續訂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二〇一三年十二月三十一日的公告內予以披露的相關每年上限總額）為港幣一億二千五百萬元。

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) 於第69頁至70頁的財務報表附註第25條內予以披露的與連繫人士的交易，(a)段及(b)段中所述的交易構成本公司的關連交易（根據《上市規則》的定義），(c)段中所述的交易根據《上市規則》則不構成關連交易，而(d)段中所述的交易則構成本公司的全面豁免關連交易，上述所有交易已遵守適用的《上市規則》規定。

#### (iv) 董事的確認

(a) 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：

- (1) 由本集團訂立且屬本集團日常及一般業務；
- (2) 按一般商業條款進行；及
- (3) 按照規管該等交易的相關協議進行，條款屬公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

(b) 董事會已根據《上市規則》第14A.56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。

本公司的核數師已呈告，並無注意到任何事情，可使彼等認為：

- (1) 該等交易未獲本公司董事會批准；
- (2) 該等交易在各重大方面沒有按照規管該等交易的相關協議的條款而訂立；
- (3) 在截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內超逾有關上限金額（如適用）；及
- (4) 若任何交易涉及由本集團提供貨品及服務，相關交易在任何重大方面沒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32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二〇一四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布的《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。我們是按照新香港《公司條例》(第622章)附表11第80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布的《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 貴集團於二〇一四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

二〇一五年三月十一日

# 綜合收益表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
收入	1	5,646	5,758
直接成本及營業費用		(4,253)	(3,804)
銷售及推銷費用		(134)	(170)
行政及公司費用		(72)	(77)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		1,187	1,707
折舊		(63)	(54)
<b>營業盈利</b>	2	1,124	1,653
投資物業之公允價值增加		231	355
發展中酒店物業之減值		—	(543)
其它收入淨額	3	53	211
財務支出	4	1,408	1,676
除稅後所佔業績：		(35)	(70)
合營公司	13(b)	97	271
聯營公司	12(b)	(4)	(2)
除稅前盈利		1,466	1,875
所得稅	5(a)	(355)	(536)
<b>是年盈利</b>		1,111	1,339
<b>盈利歸屬：</b>			
公司股東	6	1,082	1,276
非控股股東權益		29	63
		1,111	1,339
<b>每股盈利</b>	7		
基本		港幣1.53元	港幣1.80元
攤薄		港幣1.53元	港幣1.80元

第39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8。



# 綜合全面收益表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
是年盈利	1,111	1,339
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：		
換算海外業務賬項產生之滙兌差額：	(44)	376
— 附屬公司	(36)	311
— 合營公司	(8)	65
可供出售投資之公允價值變動：	210	(286)
— 重估盈餘／(虧損)	210	(245)
— 出售轉撥至綜合收益表	—	(41)
其它	(3)	8
是年其它全面收益	163	98
是年全面收益總額	1,274	1,437
應佔全面收益總額：		
公司股東	1,249	1,343
非控股股東權益	25	94
	1,274	1,437

第39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

二〇一四年十二月三十一日

	附註	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	7,253	6,435
固定資產	10	5,429	4,764
聯營公司	12	2,059	1,925
合營公司	13	2,127	2,162
可供出售投資	14	1,550	1,340
遞延稅項資產	22	19	1
衍生金融工具資產	17	4	–
其它非流動資產		17	20
		<b>18,458</b>	16,647
<b>流動資產</b>			
待沽物業	15	4,979	7,376
存貨		5	2
應收貿易及其它賬項	16	716	1,066
衍生金融工具資產	17	80	52
預付稅項	5(g)	119	108
銀行存款及現金	18	5,185	5,825
		<b>11,084</b>	14,429
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	19	(3,303)	(3,116)
預售訂金及所得款	20	(4,373)	(4,998)
衍生金融工具負債	17	(45)	–
應付稅項	5(f)	(119)	(215)
銀行借款	21	(250)	(500)
		<b>(8,090)</b>	(8,829)
<b>淨流動資產</b>		<b>2,994</b>	5,600
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>21,452</b>	22,247
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具負債	17	(3)	(4)
遞延稅項負債	22	(35)	(58)
銀行借款	21	(4,168)	(5,738)
		<b>(4,206)</b>	(5,800)
<b>淨資產</b>		<b>17,246</b>	16,447
<b>資本及儲備</b>			
股本：票面值		–	354
其它法定資本儲備		–	3,287
股本及其它法定資本儲備	24	3,641	3,641
儲備		12,564	11,740
<b>股東權益</b>		<b>16,205</b>	15,381
<b>非控股股東權益</b>		<b>1,041</b>	1,066
<b>總權益</b>		<b>17,246</b>	16,447

第39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

二〇一四年十二月三十一日

	附註	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
附屬公司	11	5,237	7,173
借款至附屬公司	11	2,250	4,900
預付賬項		-	3
		<b>7,487</b>	12,076
<b>流動資產</b>			
應收貿易及其它賬項		-	1
銀行存款及現金		4	20
		<b>4</b>	21
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項		(3)	(3)
應付附屬公司款項	11	(587)	(2,012)
		<b>(590)</b>	(2,015)
<b>淨流動負債</b>			
		<b>(586)</b>	(1,994)
<b>資產總額減流動負債</b>			
		<b>6,901</b>	10,082
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	21	(2,250)	(5,432)
<b>淨資產</b>			
		<b>4,651</b>	4,650
<b>資本及儲備</b>			
股本：票面值		-	354
其它法定資本儲備		-	3,287
股本及其它法定資本儲備	24	3,641	3,641
儲備		1,010	1,009
<b>總權益</b>			
		<b>4,651</b>	4,650

第39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

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	股東權益					總股東權益 港幣百萬元	非控股 股東權益 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元			
二〇一三年一月一日	354	3,287	993	951	9,006	14,591	972	15,563
於二〇一三年之權益變動：								
盈利	-	-	-	-	1,276	1,276	63	1,339
其它全面收益	-	-	(286)	345	8	67	31	98
全面收益總額	-	-	(286)	345	1,284	1,343	94	1,437
已付二〇一二年第二次中期股息	-	-	-	-	(340)	(340)	-	(340)
已付二〇一三年第一次中期股息	-	-	-	-	(85)	(85)	-	(85)
已付二〇一三年特別中期股息	-	-	-	-	(128)	(128)	-	(128)
二〇一三年十二月三十一日及 二〇一四年一月一日	354	3,287	707	1,296	9,737	15,381	1,066	16,447
於二〇一四年之權益變動：								
盈利	-	-	-	-	1,082	1,082	29	1,111
其它全面收益	-	-	210	(40)	(3)	167	(4)	163
全面收益總額	-	-	210	(40)	1,079	1,249	25	1,274
於二〇一四年三月三日， 轉至無票面值股份制度	3,287	(3,287)	-	-	-	-	-	-
已付二〇一三年第二次中期股息	-	-	-	-	(340)	(340)	-	(340)
已付二〇一四年第一次中期股息	-	-	-	-	(85)	(85)	-	(85)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(50)	(50)
二〇一四年十二月三十一日	3,641	-	917	1,256	10,391	16,205	1,041	17,246

第39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

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
營業現金流入	(a)	939	1,507
營運資本變動	(a)	2,007	847
<b>來自營業的現金</b>	(a)	<b>2,946</b>	2,354
已(付)／收利息淨額		(57)	77
已收利息		101	160
已付銀行借款利息		(158)	(83)
來自投資上市公司的股息收入		42	41
來自合營公司的股息收入		124	257
已付香港利得稅		(73)	(87)
已付中國稅項		(429)	(695)
<b>營業業務所得的現金淨額</b>		<b>2,553</b>	1,947
<b>投資活動</b>			
購入固定資產及投資物業		(1,182)	(5,187)
增加聯營公司淨額		–	(1,564)
減少合營公司淨額		303	197
購入可供出售投資		–	(98)
出售可供出售投資所得		–	57
<b>投資活動所用的現金淨額</b>		<b>(879)</b>	(6,595)
<b>融資活動</b>			
新增銀行借款		4,112	3,883
償還銀行借款		(5,932)	(800)
已付股息		(425)	(553)
已付非控股股東股息		(50)	–
<b>融資活動(所用)／所得的現金淨額</b>		<b>(2,295)</b>	2,530
<b>現金及現金等價項目減少</b>		<b>(621)</b>	(2,118)
於一月一日現金及現金等價項目結存		5,825	7,731
匯率轉變的影響		(19)	212
<b>於十二月三十一日現金及現金等價項目結存</b>		<b>5,185</b>	5,825

現金及現金等價項目是指銀行存款及現金。

第39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

截至二〇一四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

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
營業盈利	1,124	1,653
折舊	63	54
投資上市公司的股息收入	(42)	(40)
利息收入	(206)	(160)
營業現金流入	939	1,507
減少其它非流動資產	-	1
減少待沽物業	2,337	1,817
增加存貨	(3)	-
減少／(增加)應收貿易及其它賬項	322	(319)
減少應付貿易及其它賬項	(109)	(24)
減少預售訂金及所得款	(608)	(880)
衍生金融工具變動淨額	51	248
增加應付同母系附屬公司款項淨額	17	4
營運資本變動	2,007	847
來自營業的現金	2,946	2,354

# 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及常州馬哥孛羅酒店之業務。並包括施工中的美利大廈。

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 港幣百萬元	營業盈利 港幣百萬元	投資物業之 公允價值增加 港幣百萬元	其它收入 淨額及撥備 港幣百萬元	財務支出 港幣百萬元	合營公司 港幣百萬元	聯營公司 港幣百萬元	除稅前盈利 港幣百萬元
<b>二〇一四年</b>								
發展物業	4,361	380	-	2	(12)	97	(4)	463
投資物業	363	334	231	-	(12)	-	-	553
酒店	674	175	-	-	(6)	-	-	169
分部總額	5,398	889	231	2	(30)	97	(4)	1,185
投資及其它	248	248	-	51	(5)	-	-	294
企業支出	-	(13)	-	-	-	-	-	(13)
集團總額	5,646	1,124	231	53	(35)	97	(4)	1,466
<b>二〇一三年</b>								
發展物業	4,577	970	-	(9)	-	271	(2)	1,230
投資物業	325	296	355	-	-	-	-	651
酒店	657	203	-	(543)	(16)	-	-	(356)
分部總額	5,559	1,469	355	(552)	(16)	271	(2)	1,525
投資及其它	199	199	-	220	(54)	-	-	365
企業支出	-	(15)	-	-	-	-	-	(15)
集團總額	5,758	1,653	355	(332)	(70)	271	(2)	1,875

- (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。
- (ii) 於二〇一三年其它收入淨額及撥備包括發展中酒店物業港幣五億四千三百萬元的減值撥備。

# 財務報表附註

## (b) 分部營業資產之分析

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
發展物業	9,772	12,408
投資物業	7,427	6,446
酒店	5,505	5,004
分部營業資產總額	22,704	23,858
未分配的企業資產	6,838	7,218
資產總額	29,542	31,076

- (i) 若已落成的酒店物業按二〇一四年十二月三十一日的市值港幣四十九億九千萬元(二〇一三年：港幣四十三億一千萬元)進行的估值報價，分部營業資產總額增至港幣二百七十億零二千三百萬元(二〇一三年：港幣二百八十一億四千一百萬元)。
- (ii) 未分配的企業資產主要包括可供出售投資、遞延稅項資產、衍生金融工具資產、銀行存款及現金。

## (c) 地域資料

	收入		營業盈利	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
香港	1,038	994	549	512
中國內地	4,575	4,732	542	1,109
新加坡	33	32	33	32
集團總額	5,646	5,758	1,124	1,653

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
香港	10,105	9,718	10,354	9,971
中國內地	6,763	5,568	12,350	13,887
集團總額	16,868	15,286	22,704	23,858

指定非流動資產是指可供出售投資、遞延稅項資產、衍生金融工具資產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一百二十三億五千萬元(二〇一三年：一百三十八億八千七百萬元)或54%(二〇一三年：58%)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：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
已扣除／（計入）：		
折舊	63	54
員工成本	220	228
包括：		
— 界定供款退休計劃（包括強制性公積金）之供款	9	7
核數師酬金	2	2
已確認出售買賣物業之成本	3,859	3,420
經營租賃的租金支出	19	17
租金收入減直接支出港幣二千一百萬元（二〇一三年：港幣二千二百萬元） （附註 i）	(342)	(303)
利息收入（附註 ii）	(206)	(160)
上市投資股息收入	(42)	(40)

附註：

- (i) 租金收入包括或有租金港幣一億六千三百萬元（二〇一三年：港幣一億三千二百萬元）。
- (ii) 利息收入包括來自聯營公司之港幣一億零五百萬元（二〇一三年：港幣零元）。

### (b) 董事酬金

董事酬金是按新香港《公司條例》（第622章）附表11第78條並參照前香港《公司條例》（第32章）第161條披露如下：

	袍金 港幣千元	薪金、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	二〇一四年 總額 港幣千元	二〇一三年 總額 港幣千元
<b>執行董事</b>						
吳天海	50	960	-	-	1,010	1,010
<b>非執行董事</b>						
徐耀祥	50	-	-	-	50	50
易志明	50	-	-	-	50	50
陳國邦(iv)	50	-	-	-	50	36
吳梓源(iii)	-	-	-	-	-	14
凌緣庭(iii)	-	-	-	-	-	14
<b>獨立非執行董事</b>						
史習平(ii)	70	-	-	-	70	70
施道敦	50	-	-	-	50	50
鄧思敬(ii)	70	-	-	-	70	70
周明權(ii)	70	-	-	-	70	70
梁君彥	50	-	-	-	50	50
	510	960	-	-	1,470	
二〇一三年總額	524	960	-	-		1,484

# 財務報表附註

附註：

- (i) 截至二〇一四年及二〇一三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) 包括截至二〇一四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(二〇一三年：每年港幣二萬元)。
- (iii) 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

在截至二〇一四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	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
薪金、津貼及實物福利	7	6
非硬性及／或按業績而定的花紅	1	2
	8	8

五位最高薪人士的薪金級別列述如下：

級別(以港幣計算)	二〇一四年 人數	二〇一三年 人數
1,000,001元至1,500,000元	2	2
1,500,001元至2,000,000元	3	2
2,000,001元至2,500,000元	-	1



# 財務報表附註

## 3. 其它收入淨額

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
出售可供出售投資盈餘，包括重估盈餘港幣零元（二〇一三年： 港幣四千一百萬元）撥自投資重估儲備	-	44
匯兌盈餘淨額，包括遠期外匯合約之影響	53	167
	<b>53</b>	<b>211</b>

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、合營公司及聯營公司的匯兌虧損總額港幣四千四百萬元（二〇一三年：盈餘為港幣三億七千六百萬元）已計入其它全面收益內。

## 4. 財務支出

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
攤還年期在五年內之銀行借款利息	95	77
其它財務支出	66	21
	<b>161</b>	<b>98</b>
減：撥作資產成本	(126)	(19)
	<b>35</b>	<b>79</b>
跨貨幣利率掉期合約的公允價值變化	-	(9)
	<b>35</b>	<b>70</b>

- (a) 利息資本化的平均年息率約為1.7%（二〇一三年：0.5%）。
- (b) 所有利息支出均為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

## 5. 所得稅

(a) 於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
<b>是年稅項</b>		
香港		
— 本年度稅項撥備	96	80
— 以往年度稅項超額撥備	(2)	(2)
中國內地		
— 本年度稅項撥備	182	221
	<b>276</b>	299
<b>中國內地土地增值稅(附註(d))</b>	<b>119</b>	215
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異之產生及回撥	(40)	22
<b>總額</b>	<b>355</b>	536

(b) 香港利得稅撥備乃按照本年度內估計應評稅利潤以16.5%(二〇一三年：16.5%)稅率計算。

(c) 中國內地之企業所得稅按照25%稅率計算及中國預提所得稅按照最多10%稅率計算。

(d) 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。截至二〇一四年十二月三十一日止年度，本集團就中國內地附屬公司可能派發股息預提所得稅作出撥備港幣一千五百萬元(二〇一三年：港幣二千八百萬元)。

(f) 於綜合財務狀況表內的應收／應付稅項預期於一年內收回／繳納。

(g) 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。

(h) 截至二〇一四年十二月三十一日止年度所佔合營公司之稅項港幣八千八百萬元(二〇一三年：港幣二億三千一百萬元)已包括在所佔合營公司之業績內。

# 財務報表附註

(i) 實際總稅項支出與會計盈利以適用稅率計算之對賬：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
除稅前盈利	1,466	1,875
會計盈利以有關稅率計算的稅項	247	383
非扣減支出的稅項影響	66	85
非應課稅投資物業之公允價值收益的稅項影響	(38)	(58)
非應課稅其它收入的稅項影響	(48)	(204)
未予以確認的稅項虧損額	9	146
抵扣以往確認稅項虧損及其它暫時差異的稅項影響	(13)	(57)
以往年度稅項超額撥備	(2)	(2)
買賣物業的土地增值稅	119	215
可能派發股息預提所得稅	15	28
實際的總稅項支出	355	536

## 6. 股東應佔盈利

本年度內股東應佔盈利港幣四億二千六百萬元(二〇一三年：港幣五億五千四百萬元)已計入本公司財務報表內。

## 7. 每股盈利

每股盈利乃按是年之公司股東應佔盈利港幣十億八千二百萬元(二〇一三年：港幣十二億七千六百萬元)及以七億零九百萬股(二〇一三年：七億零九百萬股)普通股而計算。

截至二〇一四年及二〇一三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。

## 8. 股東應佔股息

	二〇一四年 港幣 每股	二〇一四年 港幣 百萬元	二〇一三年 港幣 每股	二〇一三年 港幣 百萬元
已宣佈及派發之第一次中期股息	0.12	85	0.12	85
已宣佈及派發之特別中期股息	-	-	0.18	128
報告日後已宣佈派發之第二次中期股息	0.48	340	0.48	340
	0.60	425	0.78	553

(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) 二〇一三年第二次中期股息為港幣三億四千萬元，已於二〇一四年批准及派發。

# 財務報表附註

## 9. 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
<b>(a) 成本值或估值</b>			
二〇一三年一月一日	4,786	780	5,566
匯率調整	–	24	24
增添	5	485	490
重估盈餘	355	–	355
二〇一三年十二月三十一日及二〇一四年一月一日	<b>5,146</b>	<b>1,289</b>	<b>6,435</b>
匯率調整	–	(4)	(4)
增添	–	591	591
重估盈餘	231	–	231
二〇一四年十二月三十一日	<b>5,377</b>	<b>1,876</b>	<b>7,253</b>
<b>(b) 上列資產之成本值或估值分析如下：</b>			
二〇一四年估值	<b>5,377</b>	–	<b>5,377</b>
成本值	–	<b>1,876</b>	<b>1,876</b>
	<b>5,377</b>	<b>1,876</b>	<b>7,253</b>
二〇一三年估值	5,146	–	5,146
成本值	–	1,289	1,289
	5,146	1,289	6,435
<b>(c) 業權：</b>			
二〇一四年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	<b>5,377</b>	–	<b>5,377</b>
位於海外			
中期契約	–	<b>1,876</b>	<b>1,876</b>
	<b>5,377</b>	<b>1,876</b>	<b>7,253</b>
二〇一三年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	5,146	–	5,146
位於海外			
中期契約	–	1,289	1,289
	5,146	1,289	6,435

## (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。

於二〇一四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之獨立測計師公司－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。

於報告日按公允價值計量之投資物業是根據《財務準則》第13號公允價值計量所界定估值方法採用的輸入元素分為三個級別。級別分類的說明如下：

第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公允價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。

第二級估值：使用第二級輸入元素計量的公允價值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。

第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公允價值。

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五十三億七千七百萬元(二〇一三年：港幣五十一億四千六百萬元)。

本集團的投資物業並沒有以已歸類為第一級及第二級的輸入元素計算其公允價值。

截至二〇一四年十二月三十一日止年度並沒有於第一級及第二級之間的調動，或於第三級轉入或轉出(二〇一三年：無)。

按本集團的政策，當公允價值層級發生轉撥時於結算日予以確認。

### 估值過程

本集團由獨立估值師進行估值評估，透過查證所有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，估值報告會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予以資本化並考慮其收益率的重大調整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

重大不可觀察的輸入元素是指5.0%(二〇一三年：5.0%)的資本化比率。投資物業的公允價值計量是與資本化比率呈負面相關性。



# 財務報表附註

- (e) 源自投資物業的租金收入毛額為港幣三億六千三百萬元(二〇一三年：港幣三億二千五百萬元)。
- (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。
- (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摘要如下：

	集團	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
於一年內	78	180
於一年後但五年內	25	56
	<b>103</b>	<b>236</b>

## 10. 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
<b>(a) 成本值或估值</b>			
二〇一三年一月一日	617	390	1,007
匯率調整	15	-	15
增添	4,656	41	4,697
出售	-	(7)	(7)
二〇一三年十二月三十一日及二〇一四年一月一日	<b>5,288</b>	<b>424</b>	<b>5,712</b>
匯率調整	(3)	-	(3)
增添	691	38	729
出售	-	(3)	(3)
二〇一四年十二月三十一日	<b>5,976</b>	<b>459</b>	<b>6,435</b>
<b>累積折舊及減值</b>			
二〇一三年一月一日	104	253	357
本年折舊	5	49	54
出售時撥回	-	(7)	(7)
減值	543	-	543
重新分類	-	1	1
二〇一三年十二月三十一日及二〇一四年一月一日	<b>652</b>	<b>296</b>	<b>948</b>
匯率調整	(2)	-	(2)
本年折舊	11	52	63
出售時撥回	-	(3)	(3)
二〇一四年十二月三十一日	<b>661</b>	<b>345</b>	<b>1,006</b>
<b>賬面淨值</b>			
二〇一四年十二月三十一日	<b>5,315</b>	<b>114</b>	<b>5,429</b>
二〇一三年十二月三十一日	4,636	128	4,764

# 財務報表附註

## (b) 業權：

	集團
	酒店物業 港幣百萬元
二〇一四年十二月三十一日	
位於香港	
長期契約	22
中期契約	4,625
位於海外	
中期契約	668
	<b>5,315</b>
二〇一三年十二月三十一日	
位於香港	
長期契約	27
中期契約	4,422
位於海外	
中期契約	187
	<b>4,636</b>

## (c) 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。

於二〇一三年，位於中國內地的常州馬哥孛羅酒店作出發展中酒店物業之減值撥備為港幣五億四千三百萬元。可收回金額港幣一億八千七百萬元乃基於歸類為第三級估值的物業公允價值減銷售成本後的市場價值，以7.5%貼現率確定，並已考慮酒店物業的收入淨額。

## (d) 發展中酒店物業

發展中酒店物業港幣四十六億四千四百萬元(二〇一三年：港幣四十六億零九百萬元)於二〇一四年十二月三十一日不需作出折舊。

# 財務報表附註

## 11. 附屬公司

	公司	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
非上市股份成本值	—	—
應收附屬公司款項	5,237	7,173
	5,237	7,173
借款至附屬公司	2,250	4,900
應付附屬公司款項	(587)	(2,012)

於二〇一四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。

## 12. 聯營公司

	集團	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
應佔資產淨值	610	616
應收聯營公司款項	1,449	1,309
	2,059	1,925

於二〇一四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) 於二〇一四年及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，其成立以發展位於中國內地上海的物業。
- (b) 應收聯營公司款項為無抵押，帶息，無限定還款期及預期不會於未來十二個月內收回。款項並沒有逾期或出現減值。

# 財務報表附註

(c) 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，所有與會計政策的任何差異已作調整並與綜合財務報表中的賬面值作對賬：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
<b>財務狀況表摘要</b>		
流動資產	8,721	7,544
非流動資產	8	3
流動負債	(5,964)	(5,266)
非流動負債	(507)	–
淨資產	2,258	2,281
<b>全面收益表摘要</b>		
收入	–	–
來自持續經營業務虧損	(15)	(8)
其它全面收益	–	–
全面收益總額	(15)	(8)
<b>與本集團持有權益的聯營公司對賬</b>		
聯營公司的資產淨值總額	2,258	2,281
本集團實際權益	27%	27%
本集團應佔聯營公司的資產淨值	610	616
綜合財務報表中的賬面值	610	616

其它聯營公司的個別或總計財務報表並不重大。

## 13. 合營公司

	集團	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
應佔資產淨值	2,127	2,162

於二〇一四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) 本集團於二〇一四年及二〇一三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)，成立之目的為發展位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

揚越的財務資料摘要披露如下，所有與會計政策的任何差異已作調整並與綜合財務報表中的賬面值作對賬：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
<b>財務狀況表摘要</b>		
<b>流動</b>		
現金及現金等價項目	339	990
其它流動資產	4,107	3,969
<b>流動資產總額</b>	<b>4,446</b>	4,959
應付貿易及其它賬項	(213)	(304)
其它流動負債	(392)	(896)
<b>流動負債總額</b>	<b>(605)</b>	(1,200)
<b>非流動資產</b>	<b>26</b>	172
<b>淨資產</b>	<b>3,867</b>	3,931
<b>全面收益表摘要</b>		
收入	1,126	2,166
利息收入	4	6
來自持續經營業務盈利	337	912
所得稅	(160)	(420)
除稅後盈利來自持續經營業務	177	492
其它全面收益	(15)	120
<b>全面收益總額</b>	<b>162</b>	612
已收合營公司的股息	124	257
<b>與本集團持有權益的合營公司對賬</b>		
合營公司的資產淨值總額	3,867	3,931
本集團實際權益	55%	55%
本集團應佔合營公司的資產淨值	2,127	2,162
綜合財務報表中的賬面值	2,127	2,162

# 財務報表附註

## 14. 可供出售投資

	集團	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
按市場值列賬的上市投資		
— 香港上市	303	252
— 海外上市	1,247	1,088
	<b>1,550</b>	1,340

## 15. 待沽物業

	集團	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
待沽發展中物業	4,528	7,070
待沽物業	451	306
	<b>4,979</b>	7,376

(a) 預期港幣二十億五千九百萬元(二〇一三年：港幣三十六億四千七百萬元)之待沽發展中物業不能在報告日一年內變現。

(b) 於二〇一四年十二月三十一日，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	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
位於海外 長期契約	2,912	4,263

## 16. 應收貿易及其它賬項

### (a) 賬齡分析

於二〇一四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	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	187	157
三十一日至六十日	—	2
六十日以上	1	—
	188	159
預付賬項	348	413
其它應收賬項	165	480
應收同母系附屬公司款項	15	14
	716	1,066

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一億二千二百萬元(二〇一三年：港幣四億二千八百萬元)免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三千七百萬元(二〇一三年：港幣七千九百萬元)。

### (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；但如果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。於二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日，均沒有重大數額的個別貿易賬項釐定為呆壞或減值。

### (c) 沒有減值的應收貿易賬項

於二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日，本集團對應收貿易賬項總額已作出評估，幾近全部均沒有逾期及減值。

根據本集團過往的經驗，由於顧客的信貸質素沒有重大改變，已過期結餘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。本集團也沒有就這些結餘持有任何抵押品。

# 財務報表附註

## 17. 衍生金融工具

	集團			
	二〇一四年	二〇一四年	二〇一三年	二〇一三年
	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
<b>於收益表按公允價值處理</b>				
遠期外匯合約	80	48	52	4
其它衍生工具	4	-	-	-
總額	84	48	52	4
<b>分析</b>				
流動	80	45	52	-
非流動	4	3	-	4
總額	84	48	52	4

以上衍生金融工具於報告日的剩餘年期如下：

	集團			
	二〇一四年	二〇一四年	二〇一三年	二〇一三年
	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
<b>遠期外匯合約</b>				
到期日少於一年	80	45	52	-
到期日在一至五年	-	3	-	4
	80	48	52	4
<b>其它衍生工具</b>				
到期日在一至五年	4	-	-	-
總額	84	48	52	4

# 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：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
遠期外匯合約	2,879	5,106

(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資格，故其公允價值的轉變於綜合收益表中確認。

(d) 年內遠期外匯合約的盈利為港幣三千六百萬元(二〇一三年：港幣二億零一百萬元)已於綜合收益表內的其它收入淨額確認。

## 18. 銀行存款及現金

於二〇一四年十二月三十一日，銀行存款及現金包括存放在中國內地的銀行存款折合港幣四十九億三千三百萬元(二〇一三年：港幣五十七億四千七百萬元)。該匯款是受中華人民共和國外匯條例管制。

於二〇一四年十二月三十一日，銀行存款及現金包括人民幣二億六千萬元(折合港幣三億二千九百萬元)(二〇一三年：人民幣一億三千九百萬元，折合港幣一億七千七百萬元)僅可用於若干指定中國內地地產發展項目。

銀行存款實際利率為1.8%(二〇一三年：2.4%)。

銀行存款及現金以下列貨幣為單位：

	集團	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
港幣	248	49
美元	30	77
人民幣	4,907	5,699
	5,185	5,825



# 財務報表附註

## 19. 應付貿易及其它賬項

於二〇一四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	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	15	16
三十一日至六十日	6	1
六十日以上	-	1
	21	18
其它應付賬項及撥備	268	271
應付建築成本賬項	1,919	2,053
應付同母系附屬公司款項	58	40
應付聯營公司款項	1	1
應付合營公司款項	1,036	733
	3,303	3,116

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撥備及應付建築成本賬項，包括港幣四億五千五百萬元(二〇一三年：港幣一億二千二百萬元)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。

## 20. 預售訂金及所得款

已收預售中國內地物業的預售訂金及所得款總額中，港幣七億八千六百萬元(二〇一三年：港幣十一億二千三百萬元)預期多於一年後於綜合收益表中確認為收入。

# 財務報表附註

## 21. 銀行借款

	集團		公司	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
銀行借款				
攤還年期少於一年或按要求償還，無抵押	250	500	-	-
攤還年期在一至二年				
— 有抵押	6	-	-	-
— 無抵押	-	2,903	-	2,603
	6	2,903	-	2,603
攤還年期在二至五年				
— 有抵押	-	6	-	-
— 無抵押	4,162	2,829	2,250	2,829
	4,162	2,835	2,250	2,829
總額	4,418	6,238	2,250	5,432

(a) 集團的管理層認為集團借貸以下列貨幣為單位。

	集團		公司	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
港幣	4,100	2,500	2,250	2,200
人民幣	6	6	-	-
美元	312	3,732	-	3,232
	4,418	6,238	2,250	5,432

(b) 於二〇一四年十二月三十一日，本集團的銀行備用信貸額港幣一億三千八百萬元(二〇一三年：港幣一億三千九百萬元)內以賬面總值港幣二億零八百萬元(二〇一三年：港幣二億零九百萬元)的若干待沽發展中物業作擔保。

(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) 以上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

## 22. 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	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
遞延稅項負債	35	58
遞延稅項資產	(19)	(1)
遞延稅項負債淨額	16	57

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 港幣百萬元	稅務虧損的 未來利益 港幣百萬元	可能派發 股息預提 所得稅 港幣百萬元	未支付 稅項的 遞延稅項 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一三年一月一日	14	(14)	55	(21)	2	36
於綜合收益表(撥回)/扣除 匯兌調整	(3)	12	(9)	22	-	22
	-	-	-	(1)	-	(1)
二〇一三年十二月三十一日及 二〇一四年一月一日	11	(2)	46	-	2	57
於綜合收益表(撥回)/扣除 匯兌調整	3	-	(25)	-	(18)	(40)
	-	-	-	-	(1)	(1)
二〇一四年十二月三十一日	14	(2)	21	-	(17)	16

(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：

	二〇一四年		二〇一三年	
	可扣除之 暫時差異/ 稅務虧損 港幣百萬元	遞延 稅項資產 港幣百萬元	可扣除之 暫時差異/ 稅務虧損 港幣百萬元	遞延 稅項資產 港幣百萬元
可扣除之暫時差異	472	118	550	138
因稅務虧損而產生之將來稅務利益				
— 香港	14	2	14	2
— 中國內地	72	18	36	9
	86	20	50	11
	558	138	600	149

- (c) 於二〇一四年十二月三十一日，本集團由於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與隨後年度之應課稅盈利相抵銷，但限於該等虧損產生年度起計至五年內抵銷。

於二〇一四年十二月三十一日，本公司由於予以抵銷的未來應課稅盈利尚未確定而沒有記入稅務虧損金額為港幣一千四百萬元(二〇一三年：港幣一千三百萬元)。

## 23. 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管理政策，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，會以遠期外匯合約等衍生工具，作為融資、對沖及管理集團的資產及負債。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之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。為了管理利率風險，集團透過既定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／定息資金來源策略。

於二〇一四年十二月三十一日，本集團所有之借款為浮息及其年利率約2.9%(二〇一三年：1.9%)。

根據於二〇一四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%(二〇一三年：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／增加約港幣三千四百萬元(二〇一三年：減少／增加港幣三千一百萬元)。這已計入帶息銀行存款的影響。

以上敏感度分析是基於報告日利率產生變動導致本集團稅後盈利及權益總額之變動並按利率變動對利息支出或收入的年度影響作估算。分析是以與二〇一三年相同的基準進行。

### (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來自個別公司以非功能貨幣為單位之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之功能貨幣為單位。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。為了管理中國內地及香港資本性的投資項目現有及將來的財務成本，集團已採用各種融資方案及簽訂若干遠期外匯合約。

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
<b>於二〇一四年十二月三十一日</b>			
可供出售投資	160	—	—
銀行存款及現金	4	—	—
銀行借款	(40)	—	—
公司間結存	4	66	—
已確認資產及負債產生的風險總額	128	66	—
遠期外匯合約的名義數額於收益表按公允價值處理	(235)	—	—
<b>整體風險淨額</b>	<b>(107)</b>	<b>66</b>	<b>—</b>
<b>於二〇一三年十二月三十一日</b>			
可供出售投資	140	—	—
銀行存款及現金	3	—	—
銀行借款	(478)	—	—
公司間結存	(5)	66	—
已確認資產及負債產生的風險總額	(340)	66	—
遠期外匯合約的名義數額於收益表按公允價值處理	(115)	—	(12,381)
<b>整體風險淨額</b>	<b>(455)</b>	<b>66</b>	<b>(12,381)</b>

於二〇一四年十二月三十一日，本集團在中國內地的附屬公司由於持有以港幣／美元為單位的銀行存款及現金而承擔的外幣風險為港幣二千七百萬元(二〇一三年：港幣四千九百萬元)。

於二〇一四年十二月三十一日，本公司以港幣為功能貨幣為單位，而其持有以美元為單位的銀行借款為美元零元(二〇一三年：美元四億一千四百萬元)。

以下是基於報告日就本集團需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%(二〇一三年：5%)將導致本集團的稅後盈利及權益總額減少／增加約港幣零元(二〇一三年：港幣三千八百萬元)。
- 本集團需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。分析是以與二〇一三年相同的基準進行。

## (c) 權益價格風險

本集團需要承擔劃歸為可供出售投資及其它衍生工具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。

根據於二〇一四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%(二〇一三年：5%)而其它所有可變因素維持不變，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／減少港幣七千八百萬元(二〇一三年：港幣六千七百萬元)。分析是以與二〇一三年相同的基準進行。



# 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	流入／ (流出) 總額	一年內 或接獲 通知時	一年後 但二年內	二年後 但五年內
	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
<b>二〇一四年十二月三十一日</b>					
銀行借款	(4,418)	(4,642)	(309)	(63)	(4,270)
應付貿易及其它賬項	(3,303)	(3,303)	(2,848)	(455)	-
遠期外匯合約按公允價值處理	32	32	35	(3)	-
	<b>(7,689)</b>	<b>(7,913)</b>	<b>(3,122)</b>	<b>(521)</b>	<b>(4,270)</b>
<b>二〇一三年十二月三十一日</b>					
銀行借款	(6,238)	(6,546)	(619)	(3,002)	(2,925)
應付貿易及其它賬項	(3,116)	(3,116)	(2,994)	(122)	-
遠期外匯合約按公允價值處理	48	48	52	(1)	(3)
	<b>(9,306)</b>	<b>(9,614)</b>	<b>(3,561)</b>	<b>(3,125)</b>	<b>(2,928)</b>

# 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
<b>二〇一四年十二月三十一日</b>					
銀行借款	(2,250)	(2,382)	(33)	(33)	(2,316)
應付貿易及其它賬項	(3)	(3)	(2)	(1)	-
	<b>(2,253)</b>	<b>(2,385)</b>	<b>(35)</b>	<b>(34)</b>	<b>(2,316)</b>
<b>二〇一三年十二月三十一日</b>					
銀行借款	(5,432)	(5,728)	(111)	(2,699)	(2,918)
應付貿易及其它賬項	(3)	(3)	(3)	-	-
	<b>(5,435)</b>	<b>(5,731)</b>	<b>(114)</b>	<b>(2,699)</b>	<b>(2,918)</b>

本公司需承擔為附屬公司作出財務擔保所產生的流動性風險。若有關附屬公司未能償還債務，本公司可被要求代為償還。於二〇一四年十二月三十一日，該擔保最高金額為港幣二十一億九千二百萬元(二〇一三年：港幣八億三千六百萬元)。

## (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，需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26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) 公允價值級別

下表呈列本集團經常性於報告日按公允價值計量之金融工具，公允價值之級別分類詳述於附註9(d)。

按照《財務準則》第13號之公允價值計量的金融工具資料如下：

	集團 公允價值計量 於二〇一四年十二月三十一日歸類為		
	第一級	第二級	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>資產</b>			
可供出售投資：			
— 上市投資	1,550	—	1,550
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約	—	80	80
— 其它衍生工具	4	—	4
	<b>1,554</b>	<b>80</b>	<b>1,634</b>
<b>負債</b>			
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約	—	48	48

	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	第二級	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>資產</b>			
可供出售投資：			
— 上市投資	1,340	—	1,340
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約	—	52	52
	<b>1,340</b>	<b>52</b>	<b>1,392</b>
<b>負債</b>			
衍生金融工具：			
— 跨貨幣利率掉期合約	—	4	4

是年內，以第一級及第二級方法釐定的金融工具，兩者之間並無轉移，或自第三級轉入或轉出(二〇一三年：無轉移)。

# 財務報表附註

本集團的政策是確認於報告日公允價值分級之間發生的轉移。

因應收賬項、銀行存款及其它流動資產、應付賬項及計提、短期借款及撥備等資產及負債於短期內到期，故假定為與其賬面值相若。

可供出售投資及其它衍生工具(第一級)是按市場價格計量。

遠期外匯合約的公允價值(第二級)是根據比較報告日當時的遠期匯率及合約匯率計算。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相若類型的金融工具的現行市場利率作貼現。

所有金融工具的報值均與其於二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日之公允價值沒有重大差異。應收／(付)附屬公司、同母系附屬公司及連繫人士之款項為無抵押、不附帶利息及無限定還款期。根據這些條款其公允價值的披露意義不大。

## (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，也為其它權益相關者提供回報。

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股東權益。

於二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日的負債淨額與權益比率如下：

	集團	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
借款總額(附註21)	4,418	6,238
減：銀行存款及現金(附註18)	(5,185)	(5,825)
(現金)／負債淨額	(767)	413
股東權益	16,205	15,381
總權益	17,246	16,447
負債淨額與股東權益比率	不適用	2.7%
負債淨額與總權益比率	不適用	2.5%

除了符合披露於附註21(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

## 24. 股本及儲備

### (a) 股本

	二〇一四年 十二月三十一日 股數百萬	二〇一三年 十二月三十一日 股數百萬	二〇一四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
已發行及實收普通股 一月一日	709	709	354	354
於二〇一四年三月三日， 轉至無票面值股份制度	-	-	3,287	-
十二月三十一日	709	709	3,641	354

於二〇一三年十二月三十一日，每股面值港幣0.5元共十二億股普通股已獲授權發行。根據於二〇一四年三月三十一日生效之新香港《公司條例》(第622章)，法定股本及票面值之概念已不復存在。按新香港《公司條例》(第622章)附表11第37條所載的過渡性條文，本公司的已發行及實收股本港幣三億五千四百萬元及港幣三十二億八千七百萬元已於二〇一四年三月三日自股份溢價賬中之貸方轉至成為本公司股本的一部分。此變動對已發行股份數目或任何股東的相關權益並無任何影響。普通股的持有人擁有不時收取已宣佈之股息並於公司的會議中擁有每股投票表決的資格。對於本公司的剩餘資產所有普通股均享有同等排名。

### (b) 股本溢價

於二〇一四年三月三十一日以前，股份溢價的運用是受前香港《公司條例》(第32章)第48B段所規管。按新香港《公司條例》(第622章)附表11第37條所載的過渡性條文，於二〇一四年三月三十一日股份溢價賬之貸方結餘已成為本公司股本的一部分(見附註(a))。自二〇一四年三月三十一日起，股本的運用是受新香港《公司條例》(第622章)所規管。

### (c) 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。

除了股本及其它法定資本儲備外，集團權益包括處理重估可供出售投資之變動的投資重估儲備及處理根據會計政策附註(O)的折算海外業務財務報表所產生之匯兌差額的匯兌儲備。

本集團於二〇一四年十二月三十一日的盈餘儲備包括港幣二億二千萬元(二〇一三年：港幣二億零一百萬元)的中國內地附屬公司之公積盈餘。

# 財務報表附註

公司的每一項權益於期初及期末間的變動顛列如下：

	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
<b>公司</b>				
二〇一三年一月一日	354	3,287	1,008	4,649
盈利及全面收益總額	-	-	554	554
已付二〇一二年第二次中期股息	-	-	(340)	(340)
已付二〇一三年第一次中期股息	-	-	(85)	(85)
已付二〇一三年特別中期股息	-	-	(128)	(128)
二〇一三年十二月三十一日及 二〇一四年一月一日	<b>354</b>	<b>3,287</b>	<b>1,009</b>	<b>4,650</b>
盈利及全面收益總額	-	-	426	426
於二〇一四年三月三日， 轉至無票面值股份制度	<b>3,287</b>	<b>(3,287)</b>	-	-
已付二〇一三年第二次中期股息	-	-	(340)	(340)
已付二〇一四年第一次中期股息	-	-	(85)	(85)
二〇一四年十二月三十一日	<b>3,641</b>	<b>-</b>	<b>1,010</b>	<b>4,651</b>

- (d) 於二〇一四年十二月三十一日可分派予股東之公司儲備為港幣十億零一千萬元(二〇一三年：港幣十億零九百萬元)。
- (e) 於報告日後董事會宣佈派發第二次中期股息每股港幣四十八仙(二〇一三年：每股港幣四十八仙)，派息總額港幣三億四千萬元(二〇一三年：港幣三億四千萬元)。該項股息於報告日並未確認為負債。

## 25. 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。截至二〇一四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五千三百萬元(二〇一三年：港幣五千五百萬元)。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地產項目的地產項目物業服務，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一億二千五百萬元(二〇一三年：港幣六千萬元)。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母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)為港幣二億八千七百萬元(二〇一三年：港幣二億五千六百萬元)。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。

除以上交易，本集團與連繫人士的應收及應付款項於附註12、16及19內披露。

## 26. 或然負債

於二〇一四年十二月三十一日，本公司為附屬公司就有關透支及信貸之保證為港幣二十一億九千二百萬元(二〇一三年：港幣八億三千六百萬元)。

於二〇一四年十二月三十一日，本集團就銀行向購買本集團發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣三十五億二千九百萬元(二〇一三年：港幣二十四億一千萬元)。

除上述以外，本集團及公司並沒有提供其它擔保。本集團及本公司尚未確認該等向附屬公司就有關借款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(二〇一三年：港幣零元)。

於報告日，董事認為本集團及公司不會因此等擔保而被索償。

# 財務報表附註

## 27. 承擔

於二〇一四年十二月三十一日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

	二〇一四年十二月三十一日			二〇一三年十二月三十一日		
	已授權 及簽約 港幣百萬元	已授權 但未簽約 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已授權 及簽約 港幣百萬元	已授權 但未簽約 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>投資物業</b>						
香港	3	–	3	2	–	2
中國內地	2,073	1,746	3,819	2,076	2,321	4,397
	2,076	1,746	3,822	2,078	2,321	4,399
<b>酒店</b>						
香港	163	1,881	2,044	73	2,062	2,135
中國內地	–	158	158	203	523	726
	163	2,039	2,202	276	2,585	2,861
<b>發展物業</b>						
香港	–	–	–	–	–	–
中國內地	1,935	3,246	5,181	2,746	4,922	7,668
	1,935	3,246	5,181	2,746	4,922	7,668
<b>總額</b>						
香港	166	1,881	2,047	75	2,062	2,137
中國內地	4,008	5,150	9,158	5,025	7,766	12,791
	4,174	7,031	11,205	5,100	9,828	14,928

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二十七億八千一百萬元(二〇一三年：港幣三十一億零五百萬元)。

# 財務報表附註

## 28. 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》(「《財報準則》」)與新的詮釋，並在本集團及公司的本個會計期間首次生效。

於二〇一四年一月一日起，本集團採納以下與本集團財務報表有關經修訂的《財報準則》：

《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
《香港會計準則》第36號(經修訂)	非金融資產可收回金額之披露
《香港會計準則》第39號(經修訂)	衍生工具替換及延續對沖會計法

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

《香港會計準則》第36號的修訂對已減值若干非金融資產之披露要求作出修訂。其中的修訂擴大對減值資產的現金產生單位其可收回金額乃基於公允價值減出售成本的淨額來確定之披露要求。這些修訂對本集團財務報表不會構成重大影響。

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

本集團並無採納任何於本會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

本集團及/或本公司因採用最新及經修訂之準則之會計政策已詳載於第74頁至88頁的主要會計政策內。

## 29. 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，因在二〇一四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19號(經修訂)「界定福利計劃：僱員供款」	二〇一四年七月一日
《財報準則》2010–2012年系列年度之改進	二〇一四年七月一日
《財報準則》2011–2013年系列年度之改進	二〇一四年七月一日
《財報準則》第11號(經修訂)「購入合營業務會計法」	二〇一六年一月一日
《香港會計準則》第16號(經修訂)及《香港會計準則》第38號 「澄清可接受的折舊及攤銷方法」	二〇一六年一月一日
《財報準則》第15號「來自客戶合約收入」	二〇一七年一月一日
《財報準則》第9號「金融工具」	二〇一八年一月一日

# 財務報表附註

採納《財報準則》第11號、《香港會計準則》第16號、《香港會計準則》第19號和《香港會計準則》第38號的修訂以及《財報準則》2010 – 2012年系列年度和《財報準則》2011 – 2013年系列年度改進之修訂預期對本集團的綜合財務報表不會構成任何重大影響。本集團現正評估《財報準則》第9號及《財報準則》第15號的影響。

此外，按照新香港《公司條例》(第622章)第358條第9部「帳目及審計」所載之規定需於二〇一四年三月三日後公司首個財政年度，即公司財政年度二〇一五年一月一日開始生效。本集團現正評估預期《公司條例》第9部在首次應用期間對綜合財務報表的影響。採納該等新準則影響的可能性不大及只將主要影響綜合財務報表中的資料呈報與披露。

## 30. 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8內披露。

## 31. 母公司及最終控股公司

董事認為於二〇一四年十二月三十一日本集團的母公司及最終控股公司分別為同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。

## 32. 財務報表通過

財務報表於二〇一五年三月十一日經董事會通過及授權頒佈。

# 主要會計政策

## (A) 遵例聲明

本財務報表已按照香港會計師公會頒布所有適用的《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》及詮釋)和香港公認會計原則編製。本財務報表亦符合香港《公司條例》適用的規定。根據載列於新香港《公司條例》(第622章)附表11第76到87條有關條例第9部「帳目及審計」之過渡性和保留安排，本財政年度及其比較期間適用的規定仍為前身《公司條例》(第32章)之規定。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之披露條文規定。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報準則。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28。

## (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(M)。

## (C) 綜合基準

### (i) 附屬公司及非控股股東權益

附屬公司為本集團控制之公司。當本集團參與該實體業務所得可變動回報的風險承擔或權利、及能否對該實體行使權力以影響回報金額時，則視為可控制該實體。評估控制權時，只考慮實際之權利(由本集團及其它人士持有)。

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

非控股股東權益指無論是直接或間接並不歸屬於公司之附屬公司的權益部分，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。就每一業務合併而言，本集團可選擇以公允價值或應佔該附屬公司的可辨別淨資產計量非控股股東權益。

非控股股東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股東權益為年內非控股股東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，來自非控股股東之借貸及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股東權益將會被調整，以反映其權益轉變，但不會調整商譽及確認溢利或虧損。

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)(i))，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。

合營公司為本集團或本公司及其它人士按合約同意下分配控制權及淨資產擁有權之安排。

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。在喪失重大影響力或共同控制權時，保留於前度投資的任何權益按公允價值確認，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)(i))，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，除了投資物業於報告日仍在興建或發展中及其公允價值不能可靠地計量外，則以成本值扣除減值後報值(見附註(F)(ii))。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。

### (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值則按其本身預計不超過四十年的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。

### (i) 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，但就應收貿易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貿易賬項，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不會於下一期轉回。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。

以經營租賃方式購入的土地成本價，按其租賃年期以直線法攤銷(分類為投資物業(見附註(D)(i))或持作銷售發展除外(見附註(I)(i)及(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累積於權益中的投資重估儲備內分別確認。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不能以其它方式可靠地計量，是以成本值減去減值虧損在財務狀況表內確認(見附註(F)(i))。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於綜合收益表中。來自債務證券攤銷成本轉變的匯兌收益及虧損也於綜合收益表中確認。

終止確認投資或投資減值時(見附註(F)(i))，會將確認於權益中的累計收益或虧損轉撥至綜合收益表中。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完工之成本後得出。

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。在初次確認後，本集團會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，如符合現金流量對沖會計或對境外經營淨投資對沖條件的衍生工具，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計算當日公允價值的兌換率折算。

而海外業務之業績則以年內的每月加權平均兌換率兌換折算為港幣。財務狀況表項目內包括於二〇〇五年一月或之後購買海外業務而產生的商譽，則按報告日的兌換率折算為港幣。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，便須在計算出售的溢利或虧損時，計及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。

## (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為收入。
- (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滙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滙報中不會合併。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，撥備和或然負債

### *(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令持有人蒙受損失，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。已發出財務擔保於發出時的公允價值，在有關資料能夠獲得時參考公平交易中同類服務收取的費用而釐定；或者在能夠作出可靠估計的情況下通過參考有擔保貸款和無擔保貸款的利率差價而進行估值。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據本集團適用於該類資產的政策而予確認。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) 其它撥備和或然負債*

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) 對本集團有重大影響；或
  - (c) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層人員之成員。
- (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23載述有關與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：

#### — 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況。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經計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，並參考市場上售價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均經管理層批准最新的新財務預算／預測。

## — 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、科技變革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，有許多交易和計算均難以明確作出最終稅務釐定。如此等事件的最終稅務結果與起初記錄的金額不同，此等差額將影響稅務釐定期內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。最終與當地稅務機構作出最終稅務釐定的稅務結果與起初記錄的金額會有所不同，此等差額將影響期內的所得稅及遞延稅撥備。

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。



# 主要會計政策

## — 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它資產。

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

二〇一四年十二月三十一日

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港元 分為1股	100%	酒店
Manniworth Company Limited	香港	10,000港元 分為10,000股	100%	物業及融資
The Hongkong Hotel Limited	香港	100,000港元 分為100,000股	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

二〇一四年十二月三十一日

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	70,000,000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	7,000,000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

於二〇一四年十二月三十一日，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

二〇一四年十二月三十一日

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)						
<b>香港</b>											
<b>投資物業</b>											
尖沙咀海港城馬哥孛羅香港酒店(商場物業)	189,000	14,000	175,000	-	-	附註(a)	(a) KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	100%
九龍荷士巴利道3號星光行之部分單位	50,800	-	50,800	-	-	-	不適用	2863	1966	不適用	100%
	239,800	14,000	225,800	-	-	-	-				
<b>酒店物業</b>											
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)	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	-	68,136 9036	2063	2017	策劃中	100%
	896,000	-	-	-	896,000	-	-				
<b>香港總面積</b>	<b>1,135,800</b>	<b>14,000</b>	<b>225,800</b>	<b>-</b>	<b>896,000</b>						
<b>內地</b>											
<b>投資物業</b>											
蘇州市蘇州工業園區星湖街蘇州國際金融中心	2,989,000	2,568,000	-	181,000	250,000	(有147個房間的酒店)	不適用	2047/777	2017	上蓋工程 施工中	80%
<b>酒店物業</b>											
常州市新北區河海東路88號常州馬哥孛羅酒店	474,000	-	-	-	474,000	(有271個房間的酒店·服務式公寓及大宅院)	不適用	2048	2014	不適用	100%
<b>發展物業</b>											
上海市楊浦區新江灣城D1地塊上海雲園	13,000	-	-	13,000	-	-	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	3,224,000	-	3,224,000	-	-	-	不適用	2047/777	2016	上蓋工程 施工中	100%
蘇州市蘇州工業園區現代大道蘇州時代上城	6,297,000	-	6,297,000	-	-	-	不適用	2077	2017	上蓋工程 施工中	80%
	9,534,000	-	-	9,534,000	-	-	-				
<b>發展物業(合營公司進行/聯營公司進行)-附註(b)</b>											
重慶市江北區江北城B片區寰宇天下	1,187,000	-	48,000	1,139,000	-	-	不適用	2057	2016	上蓋工程 施工中	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	-	-	-	不適用	2052/62	2020	上蓋工程 施工中	27%
	2,624,000	1,321,000	164,000	1,139,000	-	-	-				
<b>內地總面積</b>	<b>15,621,000</b>	<b>3,879,000</b>	<b>164,000</b>	<b>10,854,000</b>	<b>724,000</b>						
<b>集團總面積</b>	<b>16,756,800</b>	<b>3,893,000</b>	<b>389,800</b>	<b>10,854,000</b>	<b>1,620,000</b>						

附註：

- (a) 屬馬哥孛羅香港酒店物業一部份。
- (b) 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臚列。
- (c) 中國內地發展物業總面積包括362,000平方米(3,899,000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	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
<b>綜合收益表</b>										
收入	5,646	5,758	6,261	1,297	667	566	664	671	921	527
核心盈利(附註a)	851	1,464	1,937	336	226	304	133	503	345	293
股東應佔盈利	1,082	1,276	3,058	1,096	1,015	535	171	638	423	517
股東應佔股息	425	553	680	170	142	142	95	129	91	54
<b>綜合財務狀況表</b>										
固定資產	12,682	11,199	6,216	4,649	3,468	2,590	1,973	1,947	1,742	1,637
聯營公司	2,059	1,925	-	-	-	-	1	1	1	15
合營公司	2,127	2,162	2,082	1,769	1,757	1,651	2,587	1,965	-	-
可供出售投資	1,550	1,340	1,541	1,119	1,744	1,193	604	2,517	1,490	923
待沽發展中物業／待沽物業	4,979	7,376	7,822	8,717	7,335	6,473	4,972	985	5	240
銀行存款及現金	5,185	5,825	7,731	5,842	3,522	1,124	1,258	585	1,840	1,520
其它資產	960	1,249	1,390	959	441	119	112	438	91	113
資產總額	29,542	31,076	26,782	23,055	18,267	13,150	11,507	8,438	5,169	4,448
銀行借款	(4,418)	(6,238)	(3,150)	(3,141)	(3,350)	(2,953)	(3,065)	(1,859)	-	-
其它負債	(7,878)	(8,391)	(8,069)	(7,635)	(3,477)	(320)	(679)	(634)	(391)	(352)
淨資產	17,246	16,447	15,563	12,279	11,440	9,877	7,763	5,945	4,778	4,096
股本：票面值	-	354	354	354	354	354	236	158	158	158
其它法定資本儲備	-	3,287	3,287	3,287	3,287	3,287	2,470	542	542	542
股本及其它法定資本儲備	3,641	3,641	3,641	3,641	3,641	3,641	2,706	700	700	700
儲備	12,564	11,740	10,950	7,822	7,033	5,534	4,361	5,048	4,078	3,396
股東權益	16,205	15,381	14,591	11,463	10,674	9,175	7,067	5,748	4,778	4,096
非控股股東權益	1,041	1,066	972	816	766	702	696	197	-	-
總權益	17,246	16,447	15,563	12,279	11,440	9,877	7,763	5,945	4,778	4,096
<b>財務資料</b>										
<b>每股資料</b>										
每股盈利(港幣元)										
— 核心盈利(附註a)	1.20	2.07	2.73	0.47	0.32	0.48	0.28	1.60	1.09	0.93
— 報告盈利	1.53	1.80	4.31	1.55	1.43	0.84	0.36	2.03	1.34	1.64
每股資產淨值(港幣元)	22.86	21.70	20.59	16.17	15.06	12.95	14.96	18.24	15.17	13.00
每股股息(港幣仙)	60.00	78.00	96.00	24.00	20.00	20.00	20.00	29.00	29.00	17.00
<b>財務比率</b>										
負債淨額與總權益比率(%)	N/A	2.5%	N/A	N/A	N/A	18.5%	23.3%	21.4%	N/A	N/A
股東權益回報比率(%) (附註b)	6.9%	8.5%	23.5%	9.9%	10.2%	6.6%	2.7%	11.1%	9.5%	13.6%
股息倍數(倍)										
— 核心盈利(附註a)	2.0	2.6	2.8	2.0	1.6	2.1	1.4	3.9	3.8	5.5
— 報告盈利	2.6	2.3	4.5	6.4	7.2	3.8	1.8	4.9	4.6	9.6
利息倍數(倍) (附註c)	7.3	17.4	52.2	20.1	11.0	12.0	5.1	37.5	N/A	N/A

附註：

- (a) 核心盈利不包括投資物業重估盈餘及發展中酒店物業之減值撥備。
- (b) 股東權益回報根據公司股東應佔盈利除以是年平均股東權益計算。
- (c) 利息倍數按照未計利息、稅項及折舊前的盈利除以財務支出(未扣除資本化及公允價值虧損/盈利)。
- (d) 若干數字已經重新分類及重新編列以遵守現時財報準則。