



海港企業有限公司

二〇一五年年報

股份代號: 51

www.harbourcentre.com.hk



中環地標美利大廈即將蛻變為一間都會時尚酒店

公司簡介

海港企業有限公司(股份代號：51)是九龍倉集團有限公司(股份代號：4)的上市附屬公司，以香港及內地地產、酒店發展及投資業務為主。

集團在香港的主要資產包括馬哥孛羅香港酒店及美利大廈。前者一直以來是集團的核心營業資產，後者則正改建為一間都會時尚酒店，計劃於二〇一七年下旬開業。

在內地方面，集團現正發展集甲級寫字樓，豪華公寓及高級精品酒店於一身的蘇州國際金融中心，集團佔該投資物業項目八成權益。

二〇一五年年杪時，集團在內地的應佔土地儲備共有一百萬平方米，分布於常州、重慶、上海及蘇州。

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	23
獨立核數師報告	38
綜合收益表	39
綜合全面收益表	40
綜合財務狀況表	41
綜合權益變動表	42
綜合現金流量表	43
財務報表附註	45
主要會計政策	78
主要附屬公司、聯營公司及合營公司	93
主要物業撮要表	95
十年財務摘要	96

公司資料

董事會

主席

吳天海先生

非執行董事

易志明議員

許仲瑛先生

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

集團核心盈利較二〇一四年增加40%至港幣十一億九千四百萬元(二〇一四年：港幣八億五千一百萬元)。作出主要貢獻的發展物業經歷二〇一四年顯著下跌後已回復至二〇一三年水平。惟其它分部的表現全皆回落，整體貢獻下降15%。

集團投資物業組合升值港幣三千七百萬元或1%。集團盈利增加14%至港幣十二億三千一百萬元(二〇一四年：港幣十億八千二百萬元)。

截至年結日，現金淨額增加至港幣十六億四千七百萬元。資產淨值為每股港幣22.84元，若按市值來重新列報馬哥孛羅香港酒店及常州馬哥孛羅酒店，資產淨值則為每股港幣28.68元。

董事會已批准派發第二次中期股息每股港幣56仙，以代替派發末期股息。二〇一五年全年股息達每股港幣70仙(二〇一四年：港幣60仙)。

年度回顧

香港方面，過去一年不利的宏觀環境，零售業和酒店業無可避免受到拖累。本地貨幣走強，令本地及海外旅客選擇往南韓、日本、歐洲及其它地方旅遊。香港予人不歡迎外來人士甚至不安全的印象，亦令部分旅客裹足。二〇一五年訪港旅客人數下跌2.5%至五千九百三十萬人，總零售銷售額亦下跌3.7%至港幣四千七百五十二億元。這對本地整體經濟及本集團的投資物業及酒店資產，尤其是馬哥孛羅香港酒店構成沉重壓力。

內地方面，雖然宏觀經濟被不明朗因素籠罩，但放寬限制措施刺激物業市場的購買力。二〇一五年集團應佔發展物業銷售額為人民幣五十三億元，較二〇一四年增加41%。高利潤的蘇州時代上城部分期數落成，將發展物業的營業盈利提升174%至港幣十億元。上海南站項目首數期落成，令合營公司／聯營公司貢獻上升145%。

常州馬哥孛羅酒店在二〇一四年市場疲弱的境況下開業，目前尚在建立業務，拓展商務旅客、個人旅客及本地人客源。

在發展中而未開始帶來收入的項目方面，位於香港中環的美利大廈正被改建成一間都會時尚酒店，工程仍在進行中，酒店計劃於二〇一七年下旬開幕。

蘇州國際金融中心是一幢樓高450米的摩天地標，可媲美香港最高的大廈，座落於新中央商務區，計劃於二〇一七年全面落成。項目集甲級寫字樓、豪華公寓及高級精品酒店於一身，可飽覽蘇州市全景。其憑藉優越的位置與質素，將可從競爭中脫穎而出。

主席報告書

展望

全球政經局勢仍然令人憂慮。油價暴跌、貨幣動盪及利率攀升帶來的緊張局勢，可能持續到二〇一六年。中國內地為全球增長重要動力，其經濟增長路徑正轉向以消費主導。二〇一五年十一月舉行的十八屆五中全會確定了到二〇二〇年國內生產總值和人均收入比二〇一〇年翻一番的目標。中國這個世界第二大經濟體的新五年規劃仍是保持經濟中高速增长。城鎮化加快、中產階層壯大，加上新推行的二孩政策，將為未來房地產及消費市場提供額外需求。

受全球經濟低迷及入境旅遊放緩影響，香港酒店業在短期內或繼續疲弱。香港政府正撥出更多資金及推出更多措施令旅遊業回復活力，但業界預期在二〇一六年仍吹冷風。

二〇一五年發展物業佔本集團核心盈利的百分比增至60%。未來發展物業所釋放的資金將會用以再投資於香港及內地的新酒店及投資物業資產，惟新投資成熟需時。

我謹代表董事會衷心感謝客戶、員工及業務伙伴過去一年的支持。徐耀祥先生和陳國邦先生年內退任董事，我特別感謝兩位在董事任期內作出的寶貴貢獻。

主席
吳天海

香港 二〇一六年三月二日

財務撮要

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	變動
業績			
收入	5,048	5,646	-11%
營業盈利	1,622	1,124	+44%
核心盈利(附註a)	1,194	851	+40%
股東應佔盈利	1,231	1,082	+14%
股息	496	425	+17%
每股盈利			
核心盈利(附註a)	港幣1.68元	港幣1.20元	+40%
報告盈利	港幣1.74元	港幣1.53元	+14%
每股股息			
第一次中期	港幣0.14元	港幣0.12元	+17%
第二次中期	港幣0.56元	港幣0.48元	+17%
總數	港幣0.70元	港幣0.60元	+17%
財務狀況			
資產總額	29,651	29,542	-
營業資產總額(附註b)	20,707	22,704	-9%
現金淨額	1,647	767	+115%
股東權益	16,185	16,205	-
總權益	17,330	17,246	+1%
發行股本(股數百萬)	709	709	-
每股資產淨值	港幣22.84元	港幣22.86元	-
負債淨額與總權益比率	不適用	不適用	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
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
2014	851	1,082	17,246	16,205	22.86	1.20	1.53	0.60
2015	1,194	1,231	17,330	16,185	22.84	1.68	1.74	0.70

附註：

- (a) 核心盈利不包括投資物業重估盈餘。
- (b) 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。
- (c) 十年財務摘要詳列於第96頁。

業務及財務評議

業務評議

高利潤的蘇州發展物業項目部分期數落成，為集團核心盈利增加40%至港幣十一億九千四百萬元。發展物業經歷二〇一四年顯著下跌後已回復至二〇一三年水平。惟因市場大為受壓，其它分部的貢獻全皆回落，整體下降15%。

香港組合

投資物業

此分部收入下跌5%，營業盈利則下跌7%。星光行翻新後重開，包括佔地46,000平方呎的誠品生活隨之開業。此投資物業組合按年結日的市值進行獨立價值重估，升值1%，錄得重估盈餘淨額港幣三千七百萬元。

酒店

訪港旅客人數顯著減少，影響馬哥孛羅香港酒店的表現。在酒店房間需求疲弱下，平均入住率下降至82%，平均房租亦下跌9%。收入減少12%，營業盈利減少13%。

集團正按計劃將美利大廈改建為都會時尚酒店。酒店將俯瞰中環心臟地帶，計劃於二〇一七年下旬啟業。

中國組合

發展物業

發展物業的貢獻因蘇州時代上城部分期數落成而大幅上升，縱然收入減少10%，營業盈利有174%增幅。上海南站項目首數期落成，令合營公司／聯營公司貢獻上升145%。中國發展物業佔集團核心盈利的百分比增加至60%（二〇一四年：34%）。

截至二〇一五年十二月三十一日，集團持有一百萬平方米的應佔土地儲備，賬面值為港幣一百億元，當中包括累計發展成本港幣五十四億元。

市場氣氛良好，集團應佔已簽約銷售份額（包括合營公司／聯營公司項目）增加41%至人民幣五十三億元。五個項目合共已出售／預售2,224個住宅及零售單位（總樓面面積共316,000平方米）。截至年結日，尚未確認入賬的銷售額為人民幣五十一億元，涉及2,775個住宅及零售單位（總樓面面積共352,000平方米）。

集團佔80%權益的蘇州時代上城（總樓面面積共883,000平方米）有更多期數於二〇一五年落成，項目計劃於二〇一七年全面落成。

集團佔27%權益的上海南站項目（總樓面面積共494,000平方米）位於徐匯區，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，由萬科企業股份有限公司牽頭發展。首數期於二〇一五年開始預售，項目計劃於二〇二〇年全面落成。

集團佔55%權益的重慶寰宇天下（總樓面面積共423,000平方米）有更多期數於二〇一五年落成，項目計劃於二〇一六年全面落成。

集團全資擁有的常州時代上院（總樓面面積共635,000平方米）計劃於二〇一六年全面落成。

投資物業

集團佔80%權益的蘇州國際金融中心正在發展中，是一幢樓高450米的商業摩天地標(可媲美香港最高的大廈)。項目座落於新中央商務區，俯瞰金雞湖，毗鄰星湖街地鐵站(1號綫)，集甲級寫字樓、豪華公寓及高級精品酒店於一身(總樓面面積共278,000平方米)，計劃於二〇一七年全面落成。蘇州國際金融中心憑藉優越的位置與質素，可望傲視同儕。

酒店

常州馬哥孛羅酒店在具挑戰的市況下經營，表現尚未穩定，持續影響盈利表現。

蘇州方面，位處蘇州國際金融中心項目的高級精品酒店正在興建中。該酒店設有133個客房，可飽覽蘇州市全景，將於二〇一八年或之後作出首次收入貢獻。

財務評議

(I) 二〇一五年全年業績評議

集團核心盈利按年增加40%至港幣十一億九千四百萬元(二〇一四年：港幣八億五千一百萬元)，主要受惠於蘇州時代上城及上海南站項目有更多期數落成，令內地發展物業分部盈利(佔集團核心盈利60%)回升。

收入及營業盈利

集團收入下跌11%至港幣五十億四千八百萬元(二〇一四年：港幣五十六億四千六百萬元)，營業盈利則增加44%至港幣十六億二千二百萬元(二〇一四年：港幣十一億二千四百萬元)。

發展物業收入下跌10%至港幣三十九億三千萬元(二〇一四年：港幣四十三億六千一百萬元)，所確認的收入主要來自蘇州時代上城和常州時代上院。營業盈利增加174%至港幣十億四千一百萬元(二〇一四年：港幣三億八千萬元)，乃錄得較佳的整體營業毛利26%(二〇一四年：9%)所致。連同合營公司和聯營公司的貢獻增加，發展物業核心盈利增加149%至港幣七億一千九百萬元(二〇一四年：港幣二億八千九百萬元)。

投資物業收入下跌5%至港幣三億四千四百萬元(二〇一四年：港幣三億六千三百萬元)，營業盈利下跌7%至港幣三億零九百萬元(二〇一四年：港幣三億三千四百萬元)。馬哥孛羅香港酒店商場的營業額租金錄得下跌，而星光行的租金收入則因為商戶轉換至新進駐的旗艦租戶誠品生活而受影響。

酒店收入下跌7%至港幣六億二千八百萬元(二〇一四年：港幣六億七千四百萬元)，營業盈利下跌21%至港幣一億三千八百萬元(二〇一四年：港幣一億七千五百萬元)。馬哥孛羅香港酒店的房租和入住率皆下跌，常州馬哥孛羅酒店則錄得穩定前營業虧損。

投資及其它分部的營業盈利(包括從集團餘裕現金和投資所產生的利息和股息)下跌41%至港幣一億四千六百萬元(二〇一四年：港幣二億四千八百萬元)，主要是利息收入減少所致。

已簽訂的發展物業銷售額

集團錄得已簽訂的物業銷售額(應佔合營公司和聯營公司的銷售額包括在內)為人民幣五十二億六千四百萬元(二〇一四年：人民幣三十七億三千四百萬元)。尚未確認的銷售額增加至人民幣五十億五千六百萬元(二〇一四年：人民幣四十億六千四百萬元)，將於各項發展物業項目分階段落成時確認入賬。

業務及財務評議

投資物業之公允價值增加

集團已落成投資物業按二〇一五年十二月三十一日進行的獨立估值以公允價值予以列報，產生了港幣三千七百萬元(二〇一四年：港幣二億三千一百萬元)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。

其它收入淨額

其它收入淨額增加港幣二千六百萬元至港幣七千九百萬元，主要來自出售可供出售投資所得盈利。

財務支出

淨財務支出為港幣五千九百萬元(二〇一四年：港幣三千五百萬元)。該支出已扣除撥作集團項目資產成本的港幣三千二百萬元(二〇一四年：港幣一億二千六百萬元)。

除稅後所佔合營公司及聯營公司業績

來自重慶寰宇天下的合營公司盈利微跌2%至港幣九千五百萬元(二〇一四年：港幣九千七百萬元)。

聯營公司盈利來自上海南站項目，該項目的首數期獲確認應佔盈利港幣一億三千三百萬元(二〇一四年：虧損港幣四百萬元)。

所得稅

由於應課稅盈利增加，是年稅項支出增加41%至港幣五億零二百萬元(二〇一四年：港幣三億五千五百萬元)。

股東應佔盈利

截至是年止的股東應佔集團盈利為港幣十二億三千一百萬元(二〇一四年：港幣十億八千二百萬元)，增加14%。

按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣1.74元(二〇一四年：港幣1.53元)。未計投資物業重估盈餘之每股盈利則為港幣1.68元(二〇一四年：港幣1.20元)。

(II) 流動資金、財務資源與承擔

股東權益及總權益

截至二〇一五年十二月三十一日止，集團的股東權益為港幣一百六十一億八千五百萬元(二〇一四年：港幣一百六十二億零五百萬元)，相等於每股港幣22.84元(二〇一四年：每股港幣22.86元)，是由於股東應佔投資重估虧損港幣二億五千五百萬元，及受人民幣貶值影響下折算內地資產淨值時產生應佔匯兌虧損港幣五億五千七百萬元。若計入非控股股東權益，集團的總權益則為港幣一百七十三億三千萬元(二〇一四年：港幣一百七十二億四千六百萬元)。

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。按二〇一五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，則會產生額外港幣四十一億三千九百萬元的重估盈餘，集團截至二〇一五年十二月三十一日的股東權益亦會增加至港幣二百零三億二千四百萬元，相等於每股港幣28.68元。

資產

集團的總資產微升至港幣二百九十六億五千一百萬元(二〇一四年：港幣二百九十五億四千二百萬元)。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9%至港幣二百零七億零七百萬元(二〇一四年：港幣二百二十七億零四百萬元)，主要是擬作出售的發展物業減少所致。

截至二〇一五年十二月三十一日，投資物業增加9%至港幣七十八億七千六百萬元(二〇一四年：港幣七十二億五千三百萬元)，佔集團總營業資產38%。香港投資物業達港幣五十四億一千四百萬元(二〇一四年：港幣五十三億七千七百萬元)，包括馬哥孛羅香港酒店商場平台及星光行部分單位，兩者的價值分別為港幣四十八億三千萬元及港幣五億八千四百萬元。發展中內地投資物業(以蘇州國際金融中心為主)的賬面成本為港幣二十四億六千二百萬元(二〇一四年：港幣十八億七千六百萬元)。

擬作出售的內地發展物業減少46%至港幣二十六億九千九百萬元(二〇一四年：港幣四十九億七千九百萬元)。除此以外，透過聯營公司及合營公司作出的發展物業投資為港幣三十六億四千七百萬元(二〇一四年：港幣四十一億八千六百萬萬元)。

其它主要營業資產主要包括馬哥孛羅香港酒店、美利大廈、常州馬哥孛羅酒店及其它固定資產，賬面成本合共為港幣五十六億七千七百萬元。

以地區劃分而言，集團於內地的營業資產減少19%至港幣一百億零二百萬元(二〇一四年：港幣一百二十三億五千萬元)，佔集團總營業資產48%(二〇一四年：54%)。

現金淨額及負債比率

截至二〇一五年十二月三十一日，集團的現金淨額為港幣十六億四千七百萬元，這是由港幣六十四億四千七百萬元的現金減港幣四十八億元的銀行借款所得；截至二〇一四年十二月三十一日所錄得的現金淨額為港幣七億六千七百萬元。

財務及可用信貸和資金

截至二〇一五年十二月三十一日，集團可運用的貸款信貸為港幣五十九億元，已被提取港幣四十八億元，當中港幣四億元須於一年內償還，餘額則於兩年至五年內到期償還。

集團的債務全部以港元為單位，利率均屬浮動。集團將進一步尋求借款，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。

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。截至二〇一五年十二月三十一日，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，總市值為港幣二十四億五千萬元(二〇一四年：港幣十五億五千萬元)，有需要時該投資組合可變現以應付所需。投資組合的表現大致跟隨整體市場。

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三十億五千六百萬元(二〇一四年：港幣二十五億五千三百萬元)，主要來自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十四億五千一百萬元(二〇一四年：港幣八億七千九百萬元)，主要涉及美利大廈和蘇州國際金融中心項目。

資本性與發展開支承擔

截至二〇一五年十二月三十一日，未來數年的主要資本性與發展開支合共為港幣九十八億元，當中已承擔開支為港幣五十億元，包括用於美利大廈港幣二十億元及用於內地發展項目港幣三十億元。未承擔的開支為港幣四十八億元，主要用於現有內地發展物業項目，開支將於未來數年分階段支付。

上述承擔及計劃開支將由包括手頭現金和日後物業預售所得的內部財務資源，及銀行借貸撥付。其它可運用資源包括在有需要時可變現以應付所需的可供出售投資。

業務及財務評議

(III) 人力資源

截至二〇一五年十二月三十一日，集團旗下僱員約有900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(「九龍倉」)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。

二〇一五年來自內地的貢獻分別佔集團收入及營業盈利81%及67%。

二〇一五年年杪時，集團位於內地的應佔土地儲備共有一百萬平方米，包括五個位於常州、重慶、上海及蘇州黃金地段的項目。

發展中的新投資物業包括蘇州國際金融中心，項目集甲級寫字樓、豪華公寓及高級精品酒店於一身，計劃於二〇一七年至二〇一八年全面落成。

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，盡享地利，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，計劃於二〇一七年下旬開業。

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) 藉九龍倉在發展及市場推廣各方面的核心競爭力，於內地經營具盈利的發展物業業務；
- (b) 擁有及經營高級酒店及投資物業，持續提高產品及服務質素，以提升收入及價值至最高水平；
- (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

於截至二〇一五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」)附錄十四內《企業管治守則》所載之所有守則條文，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

於截至二〇一五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。本公司已向所有本公司董事特地作出查詢，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) 董事會組成及董事出席董事會會議及股東週年大會之記錄

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。在截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度內，董事會組成及本公司各董事出席董事會會議及股東週年大會之記錄如下：

董事	會議數目 (已出席／有權出席)	
	董事會會議	股東週年大會
主席		
吳天海	5/5	1/1
非執行董事		
徐耀祥(於二〇一五年八月一日起辭任)	3/3	1/1
陳國邦(於二〇一五年五月十二日卸任)	3/3	1/1
易志明	5/5	1/1
許仲瑛(於二〇一五年八月一日獲委任)	2/2	不適用
獨立非執行董事		
周明權	5/5	1/1
施道敦	5/5	1/1
梁君彥	5/5	1/1
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，以及其對本集團及其業務作出適當指引的貢獻潛能而獲委任。除正式會議外，須董事會批准的事宜則以傳閱書面決議案方式處理。

企業管治報告

(II) 董事會多元化

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、基建、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，或向董事定期發放最新資訊及資料，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	B
周明權	A, B
施道敦	A, B
許仲瑛	A, B
梁君彥	B
史習平	A, B
鄧思敬	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《企業管治守則》內的守則條文第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。

企業管治報告

(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。

在截至二〇一五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) 本集團於年內採納了一套經修訂的審核委員會職權範圍(「經修訂審核委員會職權範圍」)，以符合《企業管治守則》的近期修訂。《經修訂審核委員會職權範圍》與《企業管治守則》內載的條文及香港會計師公會頒佈的《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) 與本公司外聘核數師的關係

- 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任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。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
- 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

- 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，應特別針對下列事項加以審閱：
 - 會計政策及實務的任何更改；
 - 涉及重要判斷的地方；
 - 因核數而出現的重大調整；
 - 企業持續經營的假設及任何保留意見；
 - 是否遵守會計準則；及
 - 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級管理人員聯絡。委員會每年須至少與本公司的外聘核數師開會兩次；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或監察職員或核數師(內部或外聘)提出的事項。

(C) 監管本公司財務申報制度、風險管理及內部監控系統

- (a) 在風險管理及內部監控委員會的支援下，檢討本公司的風險管理及內部監控制度，有關檢討涵蓋所有監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控；
- (b) 與管理層討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統，討論內容應包括本公司在會計、內部審核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，就有關風險管理及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，及審閱載入年報的有關風險管理及內部監控的陳述；
- (d) 確保內部和外聘核數師的工作得到協調；審閱並批准年度內部審核計劃；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，以對本公司的財務申報制度、風險管理及內部監控系統是否足夠及有效進行分析及獨立評估；以及檢討及監察內部審核功能的成效；
- (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) 檢討本公司制定讓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的安排。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。

企業管治報告

- (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準則及合規手冊(如有)；及
 - (e) 研究其它由董事會界定的課題。
- (ii) 審核委員會在截至二〇一五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) 按適用的標準檢討外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
 - (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) 於核數工作開始前先與外聘核數師討論核數性質及範疇；
 - (e) 檢討內部審核功能的核數程序；
 - (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。

在截至二〇一五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，薪酬委員會在截至二〇一五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) 考慮及批准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。

企業管治報告

(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和鄧思敬先生。

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。

在截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度，提名委任一名董事許仲瑛先生的決定，乃由提名委員會以傳閱決議案的形式作出，提名委員會並無舉行任何會議。

(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

在截至二〇一五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1,627,000元及其它服務費用約港幣25,000元。

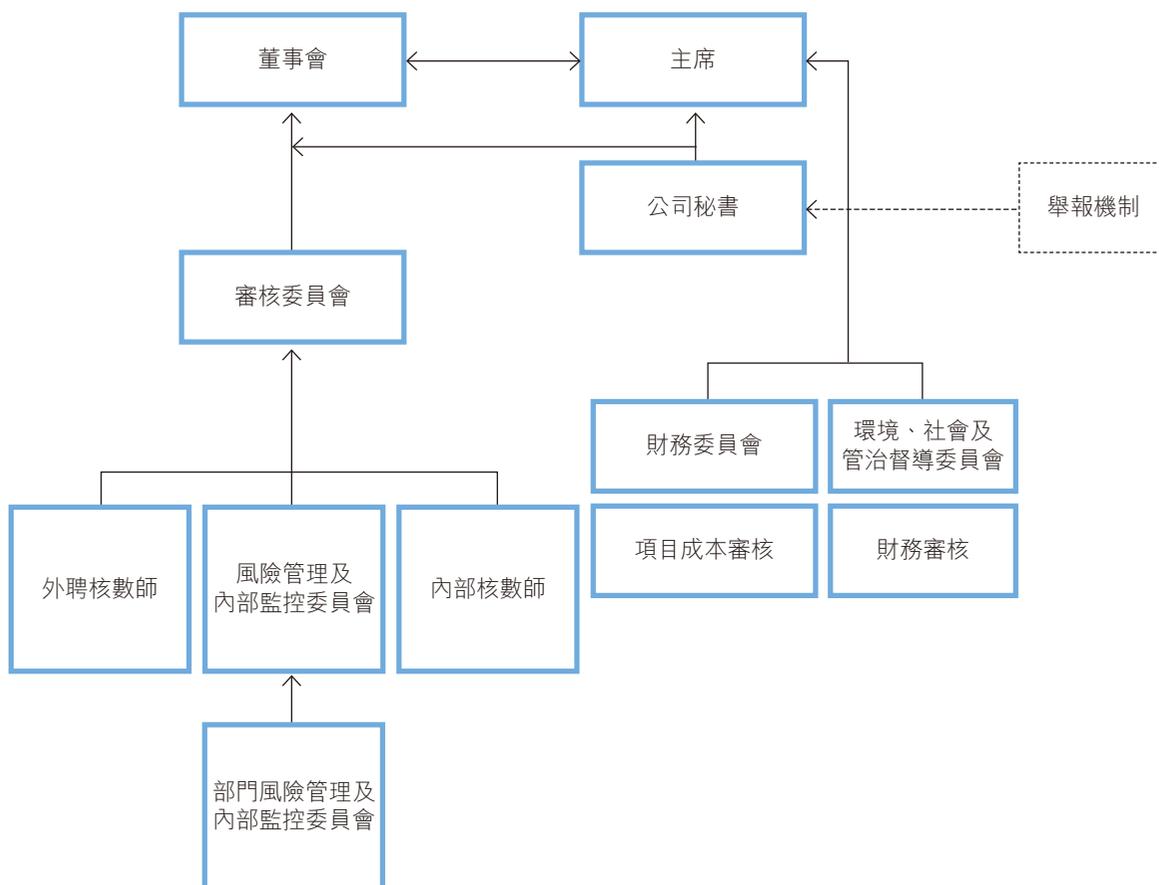
(H) 風險管理及內部監控系統

(I) 風險管治架構

董事會對本集團的風險管理及內部監控系統承擔全部責任，以保障本公司及其股東的整體利益。為此，董事會監督及審批本集團的風險管理及內部監控策略與政策，相關策略與政策旨在評估及釐定風險性質及程度符合本集團的策略目標及風險承受能力，主要目的是合理地保證不會出現重大誤述或損失，而非絕對地消除未能達成業務目標的風險。

向董事會匯報的審核委員會獲授權責，在風險管理及內部監控委員會協助下，持續監察及評估相關系統是否有效。審核委員會的職權範圍在二〇一五年十一月予以更新，正式將風險管理納入職責範圍。

本集團本著其長期以來的審慎管理原則，藉九龍倉內部審核及其它企業控制職能的資源，制定了一個穩固而全面的框架，以管理機構內多個分部內不同業務運作的風險，如下圖所示：



風險管理及內部監控委員會在本集團的風險管理及內部監控系統的持續管理起重要作用，其目的是協助審核委員會履行其監督本集團風險管理及內部監控系統的責任，其主要職能之一是根據下文進一步闡述的程序協助審核委員會定期檢討本集團風險管理及內部監控系統是否有效。

部門風險管理及內部監控委員會設於業務單位層面，由各部門的主要管理人員及有內部監控職能的人員組成。作為部門諮詢組織，部門風險管理及內部監控委員會委托負責實施本集團的監控政策及持續評估相關業務單位的監控活動。

企業管治報告

(II) 常規及程序

本集團有多元化業務，在互動的環境下經營，不同業務分部面對不斷變化的風險。本集團內的風險管理及內部監控不僅是一連串程序，更與日常運作互動，首要自主權屬於各業務單位，董事會負責監管。

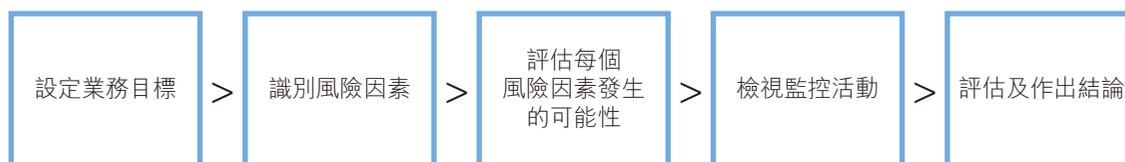
每個運作單位的責任範圍及權力限制有明確界定以確保有效地互相制衡。本集團已設計了若干程序，以保障資產不會在未經授權下被挪用或出售、妥善保存會計記錄、確保供內部使用或向外公佈的財務資料均屬可靠，以及符合有關法例及規例。風險管理系統、內部監控措施及程序會持續予以檢討，於有需要時作出改善，以應對業務、經營及監管環境的更變。

此外，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》讓僱員及其它與本集團有往來者(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。

內部審核功能監察遵守政策及準則的情況，以及整個集團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。

(III) 定期檢討

在風險管理及內部監控委員會領導下，以COSO(Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission)框架為基準最少每年對整個集團內的系統進行一次全面檢討。部門風險管理及內部監控委員會協調每個業務單位作自我評估，程序如下圖所示。



部門風險管理及內部監控委員會匯報檢討及結果，對每個個別業務單位的風險管理及監控活動是否有效作出結論；風險管理及內部監控委員會則作整體檢討及結論並向審核委員會及董事會匯報。這類檢討會定期進行，讓本集團有機會識別並按次序排列風險，制定適當措施監控風險至可接受水平，尤其注重防止欺詐措施。

(IV) 年度確認

在截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會在風險管理及內部監控委員會和部門風險管理及內部監控委員會的協助下，已對本集團的風險管理及內部監控系統及程序是否有效作出檢討，檢討範圍涵蓋所有方面的監控，包括財務監控、運作監控、合規及風險管理監控，以及本公司在會計及財務匯報職能方面的(其中包括)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。業務及企業單位主管已向風險管理及內部監控委員會呈交管理層以核證方式確認風險管理及內部監控程序行之有效，符合財務匯報、營運及合規需要，風險管理及內部監控委員會將之整理合併，並向審核委員會匯報。

根據審核委員會的檢討結果，董事認為本集團截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度的風險管理及內部監控系統及程序為有效及足夠。

(I) 董事對財務報表的責任

董事負責監察截至二〇一五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。

在編製截至二〇一五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以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。

企業管治報告

(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會議上參選董事的程序，載於本公司企業網站的企業管治一欄內。
- (ii) 在股東週年大會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(III)兩節就《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

在截至二〇一五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。

董事會報告

董事會謹將截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度的報告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，其主要附屬公司的主要業務則編列於第93至94頁。

業績及盈利分配

本集團截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度的業績編列於第39至40頁的綜合收益表及綜合全面收益表內。

本財政年度內的盈利分配編列於第42頁的綜合權益變動表內。

股息

第一次中期股息每股港幣14仙已於二〇一五年九月十七日派發。第二次中期股息每股港幣56仙將於二〇一六年四月二十一日派發予在二〇一六年四月五日名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇一五年度每股合共派發股息港幣70仙(二〇一四年：港幣60仙)。

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣三百萬元。

股本

本公司的股本於本財政年度內的變動詳情載於第72頁的財務報表附註第22條內。

股票掛鈎協議

於本財政年度內概無訂立或存在可能導致本公司發行股份的股票掛鈎協議。

業務評議

本集團業務的討論及分析按照《公司條例》(香港法例第622章)附表五載於本年報下列不同分部，該等分部是本董事會報告的組成部分：

- 「主席報告書」(第3至4頁)
- 「業務及財務評議」(第6至10頁)
- 「財務撮要」(第5頁)
- 「主要風險及不明朗因素」(第35至36頁)
- 「風險管理及內部監控系統」(第18至21頁)
- 「報告日後事項」(第77頁的財務報表附註第29條)

此外，本集團在環境及社會責任方面的表現在第36頁企業社會責任分部作出討論。

董事會報告

董事

於本財政年度內及截至本報告日期，本公司的董事會成員為吳天海先生、陳國邦先生(於二〇一五年五月十二日卸任)、周明權博士、施道敦先生、許仲瑛先生(於二〇一五年八月一日獲委任)、梁君彥議員、史習平先生、鄧思敬先生、徐耀祥先生(於二〇一五年八月一日起辭任)及易志明議員。

在上一次股東週年大會後獲委任為本公司董事的許仲瑛先生將依據本公司組織章程細則第97條於快將舉行的股東週年大會上卸任董事之職，而梁君彥議員、鄧思敬先生及易志明議員亦將依據本公司組織章程細則第106(A)條於該股東週年大會上卸任董事之職，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在一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下將其終止的任何服務合約。

於本財政年度內及截至本報告日期出任本公司附屬公司董事的人士名單載於第37頁(L)分節「附屬公司董事」。

交易、安排或合約利益

於本財政年度終結日或本財政年度內任何時間，本公司任何附屬公司、本公司的控股公司或該等控股公司的任何附屬公司並無訂立任何本公司董事或其關連實體直接或間接佔有重大利益而與本公司業務有關的重要交易、安排或合約。

管理合約

於本財政年度內，本公司並無訂立，亦無存在與本公司全部或任何重大部分業務有關的管理及行政合約。

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、其附屬公司或其控股公司或該等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。

根據該兩項計劃各自的規例(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配發及發行其任何股份予任何身為本公司董事的人士。

獲准許的彌償條文

根據本公司的組織章程細則，在法律容許的範圍內，各董事有權按其執行及／或履行職務時可能蒙受或產生的所有成本、開支、虧損及負債獲得從本公司資產中撥付彌償。

本公司已聯同其母公司(九龍倉)、其最終控股公司(會德豐)及其同母系上市附屬公司(有線寬頻通訊有限公司)，為董事續投責任保險，相關保險在本財政年度全年直至本報告日期仍然生效，為各集團公司的董事，當中包括本公司董事，提供適當保障。

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，願意於快將舉行的股東週年大會上應聘連任。

其它公司資料

本董事會報告的其它公司補充資料載於第26至37頁。

承董事會命
董事兼公司秘書
許仲瑛

香港 二〇一六年三月二日

董事會報告

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 (63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)有限公司的主席，以及Hotel Properties Limited的非執行董事。他曾任綠城中國控股有限公司(「綠城」)的非執行董事。

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。

周明權 OBE, JP 董事 (74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，以及三間香港公眾上市公司的獨立非執行董事，該三間公司分別為利基控股有限公司、其士國際集團有限公司和路勁基建有限公司。他曾任新昌營造集團有限公司的獨立非執行董事。周博士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。

施道敦 董事 (80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。

許仲瑛 董事兼公司秘書 (59歲)

許先生FCCA, CPA自二〇一五年八月起出任本公司董事。許先生自一九八六年起取得專業會計師資格，目前是特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港稅務學會理事。他於一九八六年加入會德豐，自此一直效力於會德豐集團，其後效力於九龍倉集團，在財務管理與匯報監控、審計、稅務及企業管治方面獲豐富經驗。他目前出任九龍倉集團的集團財務總監，及九龍倉有限公司和現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」)(兩者皆為本公司的同母系附屬公司)的董事。許先生自二〇一四年七月起出任本公司的公司秘書，同時亦是九龍倉、有線寬頻和Joyce的公司秘書。

梁君彥議員 GBS, JP 董事 (65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)功能界別議員及香港按揭證券有限公司董事局成員。他曾任香港貿易發展局理事會成員及強制性公積金計劃管理局非執行董事。他亦是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(兩者皆於香港公眾上市)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 (70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。他畢業於香港大學並取得法律碩士學位。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。史先生是綠城和盈進集團控股有限公司的獨立非執行董事，該兩間公司均於聯交所上市。他亦曾任國美電器控股有限公司的獨立非執行董事。

董事會報告

鄧思敬 董事 (66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。

易志明議員 JP 董事 (62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)吳天海先生為該兩間公司的董事及(ii)易志明議員和許仲瑛先生為該兩間公司的僱員)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) 吳天海先生和許仲瑛先生皆現任本公司旗下若干附屬公司的董事。
- (3) 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。

(B) 董事的證券權益

(i) 股份及債務證券權益

茲將本公司現任董事於二〇一五年十二月三十一日佔有本公司、九龍倉(本公司的母公司)、會德豐(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數目的百分比(如適用)臚列如下:

	持有數量 (百分比,如適用)	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
易志明	7,000 (0.0003%)	個人權益
九龍倉—普通股		
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
有線寬頻—普通股		
吳天海	1,265,006 (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:

上文披露的股份權益不包括本公司董事於二〇一五年十二月三十一日所持有的本公司相聯法團之認股權權益。相關認股權權益的詳情另外載於下文分節(ii)「九龍倉認股權權益」內。

董事會報告

(ii) 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／可行使及由本公司現任董事於截至二〇一五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	於二〇一五年 十二月三十一日 的總數 (佔已發行股份 數目百分比)	授予日期 (日/月/年)	認股權涉及的九龍倉股份數目		每股認購價 (港幣元)	有效期/ 行使期限 (日/月/年)
			於二〇一五年 一月一日	於二〇一五年 十二月三十一日		
			吳天海	3,500,000 (0.12%)		
		05/06/2013	2,000,000	2,000,000	70.20	06/06/2013- 05/06/2018 ⁽²⁾

附註：

- (1) 在二〇一一年七月四日授出而在二〇一五年一月一日及二〇一五年十二月三十一日仍未行使的九龍倉認股權已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。
- (2) 在二〇一三年六月五日授出而在二〇一五年一月一日及二〇一五年十二月三十一日仍未行使的九龍倉認股權已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。

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《標準守則》(或任何其他適用守則)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二〇一五年十二月三十一日皆無持有或被視為擁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或被視為擁有可認購本公司及其相聯法團任何股份、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，於二〇一五年十二月三十一日直接或間接佔有本公司任何類別有投票權股份5%或以上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份數目，以及該等股份所佔本公司已發行股份數目的百分比臚列如下：

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，而該兩間公司持有九龍倉已發行股份數目超過三分之一的股份權益。
- (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，而於二〇一五年十二月三十一日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

(D) 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。

董事會報告

(E) 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。

本公司三位董事吳天海先生、易志明議員及許仲瑛先生亦為九龍倉及／或九龍倉旗下若干附屬公司的董事，因此根據《上市規則》第8.10(2)條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用作出租及發展用途的物業，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及常州馬哥孛羅酒店。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。

(F) 主要客戶及供應商

在截至二〇一五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) 本集團的五個最大客戶所佔的營業總額佔本集團營業總額不足30%。

(G) 債權證、銀行貸款及其它借款

有關本集團於二〇一五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及還款期限逾一年的債權證、銀行貸款及／或其它借款的數額及資料，已編列於第64頁的財務報表附註第19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，本公司於截至二〇一五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(「酒店服務」)。

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協議(「概括酒店服務協議」)，固定有效期為三年，由二〇一五年一月一日開始，於二〇一七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服務及／或與酒店及／或服務式住宅物業的發展及／或營運相關的任何其它服務的各項持續關連交易(包括個別酒店服務協議涉及的持續關連交易)，以及訂定(其中包括)本集團根據相關協議應支付九龍倉集團的每年上限酬金總額，該金額釐定為每年港幣一億元。

就截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度，概括酒店服務協議下的酬金總額(不得超逾上述相關每年上限總額)為港幣四千五百萬元。

(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(其中包括)本集團根據相關協議應支付經理／代理人的每年上限酬金總額，該金額在二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年財政年度分別釐定為每年港幣一億五千萬元、港幣一億九千萬元及港幣二億三千萬元。

就截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度，概括物業服務協議下的酬金總額(不得超逾較上述相關每年上限總額)為港幣七千七百萬元。

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。

董事會報告

(iii) 董事及核數師的確認

(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) 按照一般商務條款進行；及
- (3) 根據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佈的《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) 該等交易並未獲本公司董事會批准；
- (2) 該等交易在各重大方面沒有根據規管該等交易的相關協議的條款而訂立；
- (3) 在截至二〇一五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。

(iv) 於第74頁至75頁的財務報表附註第24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。

(J) 主要風險及不明朗因素

以下是被認為有可能對本集團業務的經營業績及財務狀況有重大影響的現存主要風險及不明朗因素。惟以下清單並非詳盡無遺，經濟及其它狀況隨時間改變均有可能產生其它風險及不明朗因素。本集團採用風險管理及內部監控框架來識別機構內不同層面目前及可預見的風險，採取防範措施以避免或減輕風險帶來的不利影響。

投資物業涉及的風險

投資分部是本集團的核心業務，投資物業資產佔本集團總營業資產38%。由於當中大部分物業位於香港及中國內地，兩地的整體經濟氣候、監管規例變動、政府政策及政治環境均可能對本集團整體財務業績及狀況有重大影響。本集團的租金收入有可能由於商場及寫字樓供應過剩造成競爭而較常出現調整。租金水平亦有可能受外圍經濟及市況(包括但不限於整體供求波動、股票市場表現及金融動盪)影響，繼而間接影響本集團的投資物業表現。

投資物業是按《香港財務報告準則》於每個報告期以公允價值列報於財務狀況表。公允價值由獨立專業測量師提供，以收入資本化方法將物業收入淨額予以資本化，並考慮約滿後新訂租約的風險對收益率作出重大調整及在綜合收益表中確認公允價值的變動。基於本集團投資物業組合的規模，投資物業價值的任何顯著變動均有可能強烈影響本集團業績，而在這種情況下業績或未能反映本集團的營運及現金流表現。

為此，本集團定期評估經濟環境的變化，對市場需要及競爭對手的行動保持警覺以維持競爭力。時刻保養資產於最佳質素及建立多元化的優質租戶組合亦有助本集團增加收入及抗衡放緩的經濟。本集團規劃長期的策略性宣傳推廣，維持投資物業的品牌知名度及價值。

發展物業涉及的風險

發展物業是本集團另一重大業務，尤其在中國內地的發展物業。發展物業分部須視乎中國內地的經濟、政治與法律方面的發展情況及周邊地區經濟體。近年，中國內地的發展物業市場變動一直同時受國內經濟趨勢及政府政策影響，這包括但不限於在房地產市場採納分類調控措施及雙方調控措施、按揭水平及擁有權的政策改變、息率改變、供求狀況及整體經濟動盪。本集團的發展物業分部預期將繼續面對這些風險，這有可能影響本集團的投資策略和業務模式，以及發展物業的表現。

為此，本集團積極評估中國內地整體經濟、政治與法律方面的發展情況及物業市場，以決定可行的收購及銷售策略。在收購每個潛在項目前，本集團均會就所有方面進行詳盡的可行性及壓力測試，將商業及法律風險減至最低。

董事會報告

酒店分部涉及的風險

本集團在香港及內地擁有四間酒店。酒店表現通常受可預測及不可預測的因素(包括季節性、社會穩定性、傳染病及經濟狀況轉變)影響而出現的較大波幅。例如中央政府近期於內地推行反貪腐運動，改變深圳居民一簽多行政策，加上周邊地區外幣匯率變動，已改變了非常倚賴內地訪港旅客增長的旅遊業及酒店業的發展模式。

為此，酒店分部密切評估地緣政治前景及不同國家的經濟發展，以建立符合本集團風險承受能力的酒店組合。同時亦會持續檢討競爭、法律和政治上的轉變及市場趨勢，制定業務策略(包括市場推廣及定價)，以保障及提升盈利能力。

法律及監管合規風險

本集團在香港及多個內地城市有多元化業務組合，如未能預測監管變動的走勢或應對相關規例，則有可能導致違反當地法律或規例，屆時不單蒙受經濟損失，亦會損害本集團聲譽。為降低相關風險，本集團積極評估有關方面的發展情況所產生的影響，並就新法律及規例以及立法趨勢與監管機構及外聘顧問保持緊密聯繫，確保有效地妥為遵守相關法規。

財務風險

本集團日常業務中面對的財務風險包括利率、外幣、權益價格、流動資金及信貸風險。這些風險的詳情及相關管理政策見第66至71頁財務報表附註第21條。

(K) 企業社會責任

本公司於香港公眾上市，本公司及其營運單位在環境管理及其它企業社會責任範疇方面致力達致比法例規定更嚴謹的標準，這與本公司的上市母公司九龍倉集團履行企業社會責任的方向一致。本公司正將有關企業社會責任事宜的現行做法，制定為正式政策及指引，並將會在短期內實施。

目前個別單位如馬哥孛羅香港酒店已有其一套環境管理政策，反映其積極投入環境保護及管理。馬哥孛羅香港酒店與所有持份者通力合作，宣揚及推行負責任的環保措施，並不斷作出改善，以達到減輕對環境的影響的目標。

本公司明白制定本地方案及措施時，持份者參與的重要性。一個適用於香港及中國內地全部業務單位與持份者接觸和交流的全面計劃已進入最後審議階段。

馬哥孛羅香港酒店同時亦有僱員、客戶、供應商及社區參與的清晰指引，並定期進行僱員及客戶問卷調查，收集意見分別作人力資源管理及提升服務質素之用，亦會定期對主要供應商進行檢查及審核，評估他們在社會及環保方面的措施。

有關本集團二〇一五年企業社會責任成果的更多數據將按全球報告倡議組織(GRI)的可持續發展報告指引適時予以披露。

(L) 附屬公司董事

於本財政年度內及截至二〇一六年三月二日(本公司董事會報告日期)，在本公司截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度綜合財務報表列為附屬公司的全部該等公司擔任董事的全部人士(吳天海先生及許仲瑛先生除外，彼等亦為本公司董事)之名稱臚列如下：

Andrea Limited

陳國邦*

陳錫華

周安橋

郭勇

郝建民

李玉芳

李雷

溫福娘

包靜國

徐耀祥

魏青山

吳冠

肖爭光*

張路

張一

凌學風

* 於二〇一六年三月二日已辭任董事職位。

(上述姓名排序與本年報英文版本一致。)

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39頁至94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二〇一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表，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。我們是按照香港《公司條例》第405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。

審計涉及執行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 貴集團於二〇一五年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止年度的集團財務表現及現金流量，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

二〇一六年三月二日

綜合收益表

截至二〇一五年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
收入	1	5,048	5,646
直接成本及營業費用		(3,136)	(4,253)
銷售及推銷費用		(138)	(134)
行政及公司費用		(90)	(72)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		1,684	1,187
折舊		(62)	(63)
營業盈利	1及2	1,622	1,124
投資物業之公允價值增加		37	231
其它收入淨額	3	79	53
財務支出	4	1,738	1,408
除稅後所佔業績：		(59)	(35)
合營公司	11	95	97
聯營公司	10	133	(4)
除稅前盈利		1,907	1,466
所得稅	5(a)	(502)	(355)
是年盈利		1,405	1,111
應佔盈利：			
公司股東		1,231	1,082
非控股股東權益		174	29
		1,405	1,111
每股盈利	6		
基本		港幣1.74元	港幣1.53元
攤薄後		港幣1.74元	港幣1.53元

第45頁至94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7。

綜合全面收益表

截至二〇一五年十二月三十一日止年度

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
是年盈利	1,405	1,111
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：		
匯兌差額折算自業務：	(627)	(44)
— 附屬公司	(515)	(36)
— 合營公司	(112)	(8)
可供出售投資之公允價值變動：	(255)	210
— 重估(虧損)/盈餘	(219)	210
— 出售轉撥至綜合收益表	(36)	—
其它	—	(3)
是年其它全面收益	(882)	163
是年全面收益總額	523	1,274
應佔全面收益總額：		
公司股東	419	1,249
非控股股東權益	104	25
	523	1,274

第45頁至94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

二〇一五年十二月三十一日

	附註	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	8	7,876	7,253
酒店物業、廠房及設備	9	5,677	5,429
聯營公司	10	1,608	2,059
合營公司	11	2,039	2,127
可供出售投資	12	2,450	1,550
遞延稅項資產	20	46	19
衍生金融工具資產	15	–	4
其它非流動資產		16	17
		19,712	18,458
流動資產			
待沽物業	13	2,699	4,979
存貨		3	5
應收貿易及其它賬項	14	660	716
衍生金融工具資產	15	1	80
預付稅項	5(f)及(g)	129	119
銀行存款及現金	16	6,447	5,185
		9,939	11,084
總資產			
		29,651	29,542
非流動負債			
衍生金融工具負債	15	–	(3)
遞延稅項負債	20	(69)	(35)
銀行借款	19	(4,400)	(4,168)
		(4,469)	(4,206)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	17	(2,600)	(3,303)
預售訂金及所得款	18	(4,691)	(4,373)
衍生金融工具負債	15	(2)	(45)
應付稅項	5(f)	(159)	(119)
銀行借款	19	(400)	(250)
		(7,852)	(8,090)
總負債			
		(12,321)	(12,296)
淨資產			
		17,330	17,246
資本及儲備			
股本	22	3,641	3,641
儲備		12,544	12,564
股東權益			
非控股股東權益		16,185	16,205
		1,145	1,041
總權益			
		17,330	17,246

第45頁至94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

許仲瑛
董事

綜合權益變動表

截至二〇一五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 股東權益 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
			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及 二〇一五年一月一日	3,641	-	917	1,256	10,391	16,205	1,041	17,246
於二〇一五年之權益變動：								
盈利	-	-	-	-	1,231	1,231	174	1,405
其它全面收益	-	-	(255)	(557)	-	(812)	(70)	(882)
全面收益總額	-	-	(255)	(557)	1,231	419	104	523
已付二〇一四年第二次中期股息	-	-	-	-	(340)	(340)	-	(340)
已付二〇一五年第一次中期股息	-	-	-	-	(99)	(99)	-	(99)
二〇一五年十二月三十一日	3,641	-	662	699	11,183	16,185	1,145	17,330

第45頁至94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

截至二〇一五年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
營業現金流入	(a)	1,538	939
營運資本變動	(a)	1,858	2,007
來自營業的現金	(a)	3,396	2,946
已收／(付)利息淨額		4	(57)
已收利息		88	101
已付銀行借款利息		(84)	(158)
來自投資上市公司的股息收入		56	42
來自合營公司的股息收入		71	124
已付香港利得稅		(108)	(73)
已付中國稅項		(363)	(429)
營業業務所得的現金淨額		3,056	2,553
投資活動			
購入投資物業及酒店物業、廠房及設備		(1,044)	(1,182)
減少聯營公司淨額		543	–
減少合營公司淨額		172	303
購入可供出售投資		(1,175)	–
出售可供出售投資所得		53	–
投資活動所用的現金淨額		(1,451)	(879)
融資活動			
新增銀行借款		1,800	4,112
償還銀行借款		(1,418)	(5,932)
已付公司股東股息		(439)	(425)
已付非控股股東股息		–	(50)
融資活動所用的現金淨額		(57)	(2,295)
現金及現金等價項目增加／(減少)		1,548	(621)
於一月一日現金及現金等價項目結存		5,185	5,825
匯率轉變的影響		(286)	(19)
於十二月三十一日現金及現金等價項目結存		6,447	5,185

現金及現金等價項目是指銀行存款及現金。

第45頁至94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

截至二〇一五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

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
營業盈利	1,622	1,124
折舊	62	63
投資上市公司股息收入	(56)	(42)
利息收入	(90)	(206)
營業現金流入	1,538	939
減少待沽物業	1,210	2,337
減少／(增加)存貨	2	(3)
減少應收貿易及其它賬項	73	322
增加／(減少)應付貿易及其它賬項	5	(109)
增加／(減少)預售訂金及所得款	573	(608)
衍生金融工具變動淨額	36	51
(減少)／增加應付同母系附屬公司款項淨額	(41)	17
營運資本變動	1,858	2,007
來自營業的現金	3,396	2,946

財務報表附註

1. 分部資料

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。分部為發展物業、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、出售及市場推廣集團主要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。

收入及支出的分配乃參考該分部產生的營業額及支出或資產的折舊而分配到該等分部。

(a) 分部收入及業績之分析

	收入 港幣百萬元	營業盈利 港幣百萬元	投資物業之 公允價值	其它收入	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
			增加 港幣百萬元	淨額 港幣百萬元				
二〇一五年								
發展物業	3,930	1,041	-	50	(13)	95	133	1,306
投資物業	344	309	37	-	(15)	-	-	331
酒店	628	138	-	-	(4)	-	-	134
分部總額	4,902	1,488	37	50	(32)	95	133	1,771
投資及其它	146	146	-	29	(27)	-	-	148
企業支出	-	(12)	-	-	-	-	-	(12)
集團總額	5,048	1,622	37	79	(59)	95	133	1,907
二〇一四年								
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

(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。

財務報表附註

(b) 分部營業資產之分析

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
發展物業	6,885	9,772
投資物業	8,049	7,427
酒店	5,773	5,505
分部營業資產總額	20,707	22,704
未分配的企業資產	8,944	6,838
資產總額	29,651	29,542

- (i) 酒店物業以攤銷成本呈列。若已落成的酒店物業按二〇一五年十二月三十一日的市值港幣四十七億五千四百萬元(二〇一四年：港幣四十九億九千萬元)進行的估值列報價值，分部營業資產總額增至港幣二百四十八億四千六百萬元(二〇一四年：港幣二百七十億二千三百萬元)。
- (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	
	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
香港	946	1,038	503	549
中國內地	4,064	4,575	1,081	542
新加坡	38	33	38	33
集團總額	5,048	5,646	1,622	1,124

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
香港	10,438	10,105	10,705	10,354
中國內地	6,762	6,763	10,002	12,350
集團總額	17,200	16,868	20,707	22,704

指定非流動資產不包括可供出售投資、遞延稅項資產、衍生金融工具資產及其它非流動資產。

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一百億零二百萬元(二〇一四年：港幣一百二十三億五千萬元)或48%(二〇一四年：54%)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。

2. 營業盈利

(a) 營業盈利的計算：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊	62	63
員工成本(附註i)	215	220
核數師酬金	2	2
已確認出售物業之成本	2,768	3,859
經營租賃的租金支出	14	19
投資物業的租金收入毛額(附註ii)	(344)	(363)
來自投資物業的直接營業費用	25	21
利息收入(附註iii)	(90)	(206)
上市投資股息收入	(56)	(42)

附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣六百萬元(二〇一四年：港幣九百萬元)。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣一億一千二百萬元(二〇一四年：港幣一億六千三百萬元)。
- (iii) 二〇一四年利息收入包括來自聯營公司之港幣一億零五百萬元。

(b) 董事酬金

董事酬金是根據香港《公司條例》第383(1)節及公司監管第2部(披露董事利益資料)披露如下：

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金計劃 的供款 港幣千元	二〇一五年 總額 港幣千元	二〇一四年 總額 港幣千元
執行董事						
吳天海	50	960	-	-	1,010	1,010
非執行董事						
陳國邦(iii)	18	-	-	-	18	50
徐耀祥(iv)	29	-	-	-	29	50
許仲瑛(v)	21	-	-	-	21	-
易志明	50	-	-	-	50	50
獨立非執行董事						
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
	478	960	-	-	1,438	1,470
二〇一四年總額	510	960	-	-	-	1,470

財務報表附註

附註：

- (i) 截至二〇一五年及二〇一四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) 包括截至二〇一五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(二〇一四年：每年港幣二萬元)。
- (iii) 由二〇一五年五月十二日起陳國邦先生停止為本公司的董事。
- (iv) 由二〇一五年八月一日起徐耀祥先生停止為本公司的董事。
- (v) 由二〇一五年八月一日起許仲瑛先生獲委任為本公司的董事。

(c) 最高薪僱員的酬金

在截至二〇一五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	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
薪金、津貼及實物福利	7	7
酌情花紅及／或按業績而定的花紅	2	1
	9	8

五位最高薪人士的薪金級別列述如下：

級別(以港幣計算)	二〇一五年 人數	二〇一四年 人數
1,000,001元至1,500,000元	—	2
1,500,001元至2,000,000元	5	3

3. 其它收入淨額

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
出售可供出售投資盈餘，包括重估盈餘港幣三千六百萬元 (二〇一四年：港幣零元)撥自投資重估儲備	33	—
匯兌盈餘淨額，包括遠期外匯合約之影響	46	53
	79	53

4. 財務支出

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
銀行借款利息	60	95
其它財務支出	31	66
	91	161
減：撥作資產成本	(32)	(126)
	59	35

- (a) 利息資本化的平均年息率約為1.3%(二〇一四年：1.7%)。
- (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。

5. 所得稅

- (a) 於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
是年稅項		
香港		
—本年度稅項撥備	80	96
—以往年度稅項超額撥備	(2)	(2)
中國內地		
—本年度稅項撥備	329	182
	407	276
中國內地土地增值稅(附註(d))	89	119
遞延稅項		
暫時差異之產生及回撥	6	(40)
總額	502	355

- (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%(二〇一四年：16.5%)稅率計算。
- (c) 中國內地之企業所得稅按照25%(二〇一四年：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。截至二〇一五年十二月三十一日止年度，本集團就中國內地附屬公司累計盈利於可見之未來可能派發股息至境外直接控股公司作出預提所得稅撥備港幣四千二百萬元(二〇一四年：港幣一千五百萬元)。

財務報表附註

- (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) 預付稅項為於中國內地物業預售之所得款相關的預付土地增值稅及企業所得稅。
- (h) 截至二〇一五年十二月三十一日止年度所佔合營公司及聯營公司之稅項港幣一億三千五百萬元(二〇一四年：港幣八千八百萬元)已包括在所佔合營公司及聯營公司之業績內。
- (i) 實際總稅項支出與會計盈利以適用稅率計算之對賬：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
除稅前盈利	1,907	1,466
除稅前盈利以有關稅率計算的假定稅項	377	247
非扣減支出的稅項影響	62	66
非應課稅投資物業之公允價值收益的稅項影響	(6)	(38)
非應課稅其它收入的稅項影響	(42)	(48)
未予以確認的稅項虧損額	12	9
抵扣以往確認稅項虧損及其它暫時差異的稅項影響	(30)	(13)
以往年度稅項超額撥備	(2)	(2)
買賣物業的土地增值稅	89	119
已派發／可能派發股息預提所得稅	42	15
實際的總稅項支出	502	355

6. 每股盈利

每股盈利乃按是年之公司股東應佔盈利港幣十二億三千一百萬元(二〇一四年：港幣十億八千二百萬元)及以七億零九百萬股(二〇一四年：七億零九百萬股)普通股而計算。

截至二〇一五年及二〇一四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。

7. 股東應佔股息

	二〇一五年 港幣 每股	二〇一五年 港幣 百萬元	二〇一四年 港幣 每股	二〇一四年 港幣 百萬元
已宣佈及派發之第一次中期股息	0.14	99	0.12	85
報告日後已宣佈派發之第二次中期股息	0.56	397	0.48	340
	0.70	496	0.60	425

- (a) 於結算日後宣佈派發之第二次中期股息是根據七億零九百萬股(二〇一四年：七億零九百萬股)普通股股份計算，並沒有在報告日確認為負債。
- (b) 二〇一四年第二次中期股息為港幣三億四千萬元，已於二〇一五年批准及派發。

8. 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			
二〇一四年一月一日	5,146	1,289	6,435
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及二〇一五年一月一日	5,377	1,876	7,253
匯率調整	-	(109)	(109)
增添	-	695	695
重估盈餘	37	-	37
二〇一五年十二月三十一日	5,414	2,462	7,876
(b) 上列資產之成本值或估值分析如下：			
二〇一五年估值	5,414	-	5,414
成本值	-	2,462	2,462
	5,414	2,462	7,876
二〇一四年估值	5,377	-	5,377
成本值	-	1,876	1,876
	5,377	1,876	7,253
(c) 業權：			
二〇一五年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	5,414	-	5,414
位於香港以外			
中期契約	-	2,462	2,462
	5,414	2,462	7,876
二〇一四年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	5,377	-	5,377
位於香港以外			
中期契約	-	1,876	1,876
	5,377	1,876	7,253

財務報表附註

(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。

於二〇一五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採用根據《香港財務報告準則》(「香港財務準則」)第13號公允價值計量所界定的估值方法將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《香港財務準則》第13號公允價值架構下的第三級計量為港幣五十四億一千四百萬元(二〇一四年：港幣五十三億七千七百萬元)。

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。

截至二〇一五年及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。

按本集團的政策，當公允價值層級發生轉撥時於報告日予以確認。

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，並考慮其現有租約於期滿後的空置率及續訂租約的風險對收益率作出重大調整。

第三級的估值方法

重大不可觀察的輸入元素是指5.0%(二〇一四年：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。

- (e) 源自投資物業的租金收入毛額為港幣三億四千四百萬元(二〇一四年：港幣三億六千三百萬元)。
- (f) 本集團以經營租賃出租投資物業，租約期一般為二年至十年。租約付款額會時常變動，其中包括以租客營業額按不同的百分率計算的或有租金。
- (g) 本集團在不可撤銷的經營租賃下的未來最低可收取租約收入摘要如下：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
於一年內	250	78
於一年後但五年內	417	25
於五年後	135	—
	802	103

財務報表附註

9. 酒店物業、廠房及設備

	酒店物業 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(a) 成本值或估值			
二〇一四年一月一日	5,288	424	5,712
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及二〇一五年一月一日	5,976	459	6,435
匯率調整	(69)	(3)	(72)
增添	338	11	349
出售	–	(4)	(4)
二〇一五年十二月三十一日	6,245	463	6,708
累積折舊及減值			
二〇一四年一月一日	652	296	948
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及二〇一五年一月一日	661	345	1,006
匯率調整	(32)	(1)	(33)
本年折舊	19	43	62
出售時撥回	–	(4)	(4)
二〇一五年十二月三十一日	648	383	1,031
賬面淨值			
二〇一五年十二月三十一日	5,597	80	5,677
二〇一四年十二月三十一日	5,315	114	5,429

(b) 業權：

	酒店物業 港幣百萬元
二〇一五年十二月三十一日	
位於香港	
長期契約	22
中期契約	4,947
位於香港以外	
中期契約	628
	5,597
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
位於香港以外	
中期契約	668
	5,315

(c) 酒店物業、廠房及設備減值

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酒店物業、廠房及設備的價值進行評估，以決定有否出現任何減值現象。管理層會以資產的使用價值或其公允價值減銷售成本(以較高者)為估計資產的可收回數額來進行評估。於二〇一五年及二〇一四年並沒有為此作出撥備或撥回。

(d) 發展中酒店物業

於二〇一五年十二月三十一日，發展中酒店物業港幣四十九億八千二百萬元(二〇一四年：港幣四十六億四千四百萬元)不需作出折舊。

10. 聯營公司

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
應估資產淨值	702	610
應收聯營公司款項	906	1,449
	1,608	2,059

於二〇一五年十二月三十一日主要聯營公司之有關資料已詳列於第94頁。

- (a) 於二〇一五年及二〇一四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。

財務報表附註

(b) 應收聯營公司款項為無抵押，免息，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。

(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：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
財務狀況表摘要		
現金及現金等價項目	1,744	171
其它流動資產	7,875	8,550
流動資產總額	9,619	8,721
應付貿易及其它賬項	(4,472)	(3,041)
其它流動負債	(2,072)	(2,923)
流動負債總額	(6,544)	(5,964)
非流動資產	1	8
非流動負債	(478)	(507)
淨資產	2,598	2,258
全面收益表摘要		
收入	1,820	-
利息收入	2	-
來自持續經營業務盈利／(虧損)	698	(15)
所得稅	(206)	-
來自持續經營業務除稅後盈利／(虧損)	492	(15)
其它全面收益	(153)	-
全面收益總額	339	(15)

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
與本集團持有聯營公司權益之對賬		
聯營公司的資產淨值總額	2,598	2,258
本集團實際權益	27%	27%
本集團應佔聯營公司的資產淨值	702	610
綜合財務報表中的賬面值	702	610

本集團沒有其它聯營公司被視為以個別或總計對集團有重大影響。

11. 合營公司

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
應佔資產淨值	2,039	2,127

於二〇一五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94頁。

- (a) 本集團於二〇一五年及二〇一四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」)(其持有一間有限公司的100%股權—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，本集團以投資合營公司為其入賬。
- (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。

12. 可供出售投資

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
按市值列賬的上市投資		
— 香港上市	867	303
— 香港以外上市	1,583	1,247
	2,450	1,550

13. 待沽物業

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
待沽發展中物業	2,510	4,528
待沽物業	189	451
	2,699	4,979

(a) 於二〇一五年十二月三十一日，預期港幣十一億一千七百萬元(二〇一四年：港幣二十億五千九百萬元)之待沽發展中物業，需在一年後才可完成工程。

(b) 於二〇一五年十二月三十一日，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：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
位於香港以外 長期契約	1,707	2,912

財務報表附註

14. 應收貿易及其它賬項

(a) 賬齡分析

於二〇一五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：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	168	187
三十一日至六十日	1	–
六十日以上	4	1
	173	188
預付賬項	399	348
其它應收賬項	48	165
應收同母系附屬公司款項	40	15
	660	716

本集團每一項核心業務均有既定信貸政策，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。

本集團預期多於一年確認為支出的預付賬項為港幣六千一百萬元(二〇一四年：港幣三千七百萬元)。

(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。於二〇一五年及二〇一四年十二月三十一日，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

於二〇一五年及二〇一四年十二月三十一日，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。

15. 衍生金融工具

	二〇一五年 資產 港幣百萬元	二〇一五年 負債 港幣百萬元	二〇一四年 資產 港幣百萬元	二〇一四年 負債 港幣百萬元
於收益表按公允價值處理				
遠期外匯合約	-	2	80	48
其它衍生工具	1	-	4	-
總額	1	2	84	48
分析				
流動	1	2	80	45
非流動	-	-	4	3
總額	1	2	84	48

以上衍生金融工具於報告日的剩餘年期如下：

	二〇一五年 資產 港幣百萬元	二〇一五年 負債 港幣百萬元	二〇一四年 資產 港幣百萬元	二〇一四年 負債 港幣百萬元
遠期外匯合約				
到期日少於一年	-	2	80	45
到期日在一至五年	-	-	-	3
	-	2	80	48
其它衍生工具				
到期日少於一年	1	-	-	-
到期日在一至五年	-	-	4	-
總額	1	2	84	48

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：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
遠期外匯合約	2,652	2,879

(b) 如有關合約於年終平倉，衍生金融工具資產將為集團將會收取的金額，而衍生金融工具負債則為集團將會支付的金額。

(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二百萬元(二〇一四年：港幣三千六百萬元)已於綜合收益表內的其它收入淨額確認。

16. 銀行存款及現金

於二〇一五年十二月三十一日，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六十四億零六百萬元(二〇一四年：港幣四十九億三千三百萬元)。該匯款是受中華人民共和國外匯條例管制。

於二〇一五年十二月三十一日，僅可用於若干指定中國內地地產發展項目之銀行存款及現金為人民幣一億三千四百萬元(折合港幣一億六千萬元)(二〇一四年：人民幣二億六千萬元，折合港幣三億二千九百萬元)。

銀行存款實際利率為1.5%(二〇一四年：1.8%)。

銀行存款及現金以下列貨幣為單位：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
港幣	39	248
美元	28	30
人民幣	6,380	4,907
	6,447	5,185

17. 應付貿易及其它賬項

於二〇一五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：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	34	15
三十一日至六十日	1	6
	35	21
其它應付賬項及撥備	292	268
應付建築成本賬項	1,022	1,919
應付同母系附屬公司款項	42	58
應付聯營公司款項	1	1
應付合營公司款項	1,208	1,036
	2,600	3,303

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，包括港幣四億六千萬(二〇一四年：港幣四億五千五百萬元)預期於一年後支付。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。

18. 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，港幣二十八億三千六百萬元(二〇一四年：港幣七億八千六百萬)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

19. 銀行借款

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 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	400	250
攤還年期在一至二年		
— 有抵押	—	6
— 無抵押	1,500	—
	1,500	6
攤還年期在二至五年		
— 無抵押	2,900	4,162
總額	4,800	4,418

(a) 集團的管理層認為集團借貸以下列貨幣為單位：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
港幣	4,800	4,100
人民幣	—	6
美元	—	312
	4,800	4,418

- (b) 於二〇一四年十二月三十一日，集團的銀行信貸額港幣一億三千八百萬元以賬面總值港幣二億零八百萬元的集團若干發展中並擬作出售物業的按揭作抵押。
- (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不得少於及借貸比例對綜合有形淨值不得高於若干水平。於年內，本集團已遵守所有該等財務條款。

20. 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：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
遞延稅項負債	69	35
遞延稅項資產	(46)	(19)
遞延稅項負債淨額	23	16

遞延稅項(資產)/負債淨額的組合及其於年內之變動如下：

	稅項抵免 超出相關 折舊數額 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	其它 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一四年一月一日	11	(2)	46	2	57
於綜合收益表(撥回)/扣除	3	-	(25)	(18)	(40)
匯兌調整	-	-	-	(1)	(1)
二〇一四年十二月三十一日及 二〇一五年一月一日	14	(2)	21	(17)	16
於綜合收益表(撥回)/扣除	(2)	-	38	(30)	6
匯兌調整	-	-	(2)	3	1
二〇一五年十二月三十一日	12	(2)	57	(44)	23

(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：

	二〇一五年		二〇一四年	
	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	442	110	472	118
因稅務虧損而產生之將來稅務利益				
— 香港	16	3	14	2
— 中國內地	112	28	72	18
	128	31	86	20
	570	141	558	138

財務報表附註

- (c) 於二〇一五年十二月三十一日，由於予以抵銷的未來應課稅盈利尚未確定，所以本集團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沒有期限。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。

21. 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、流動資金及信用風險。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、財務風險以及提供集團符合成本效益的資金。

集團在必要時，會以遠期外匯合約等衍生工具，作為融資、對沖及管理集團資產及負債有關的風險。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槓杆效益的金融產品。

(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，集團透過既定政策並以減低集團的資金成本為重點而作出檢討，從而決定適合目前業務組合的浮息／定息資金來源策略。

於二〇一五年十二月三十一日，本集團所有之借款為浮息及其年利率約2.0%(二〇一四年：2.9%)。

根據於二〇一五年十二月三十一日進行的敏感度分析，整體利率每增加／減少1%(二〇一四年：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增加／減少約港幣一千九百萬元(二〇一四年：增加／減少港幣三千四百萬元)。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化影響作估算。分析是按二〇一四年相同的基準進行。

(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。

在適當的情況下或符合成本效益時，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本位之預期交易的外幣風險。

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。就集團公司的功能貨幣是港幣而言，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整體財務成本，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本位的已確認資產或負債而產生的貨幣風險承擔。因海外業務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。

	美元百萬元	人民幣百萬元
於二〇一五年十二月三十一日		
可供出售投資	203	—
銀行存款及現金	4	—
公司間結存	—	66
已確認資產及負債產生的風險總額／整體風險淨額	207	66
於二〇一四年十二月三十一日		
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)	—
整體風險淨額	(107)	66

於二〇一五年十二月三十一日，由於本集團在中國內地的附屬公司以人民幣為功能貨幣，持有以港幣／美元為單位的銀行存款及現金而承擔的港幣／美元外幣風險為港幣二千七百萬元(二〇一四年：港幣二千七百萬元)。

根據於二〇一五年十二月三十一日進行的敏感度分析，估計會導致本集團需承擔風險的外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。

進一步分析了折算內地業務的敏感度，自人民幣匯兌港元匯率增加／減少1%將導致本集團的權益總額增加／減少港幣九千三百萬元(二〇一四年：港幣九千八百萬元)。

財務報表附註

(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。

根據於二〇一五年十二月三十一日進行的敏感度分析，本集團的可供出售投資市值每增加／減少5%(二〇一四年：5%)(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／減少港幣一億二千三百萬元(二〇一四年：港幣七千八百萬元)。分析是以與二〇一四年相同的基準進行。

(d) 流動資金風險

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取得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，及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，並定期監察現時和預期的流動資金所需及借貸條款的遵從。

若干非全資附屬公司須按照本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具信譽的金融機構作短期投資，以及取得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貼現現金流量(包括按合約利率，或如屬浮息按報告日當時利率及匯率計算的利息支出)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：

	合約未貼現現金流量					
	賬面金額	總額	一年內或	一年後	二年後	五年後
	港幣百萬元	港幣百萬元	接獲通知時 港幣百萬元	但二年內 港幣百萬元	但五年內 港幣百萬元	港幣百萬元
二〇一五年十二月三十一日						
銀行借款	(4,800)	(4,983)	(456)	(1,551)	(2,976)	-
應付貿易及其它賬項	(2,600)	(2,600)	(2,140)	(452)	-	(8)
遠期外匯合約						
—於收益表按公允價值處理	(2)	(2)	(2)	-	-	-
	(7,402)	(7,585)	(2,598)	(2,003)	(2,976)	(8)
二〇一四年十二月三十一日						
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						
—於收益表按公允價值處理	32	32	35	(3)	-	-
	(7,689)	(7,913)	(3,122)	(521)	(4,270)	-

本公司需承擔為附屬公司作出財務擔保所產生的流動資金風險。若有關附屬公司未能償還債務，本公司可被要求代為償還。於二〇一五年十二月三十一日，該擔保最高金額為港幣三十一億三千萬元(二〇一四年：港幣二十一億九千二百萬元)。

(e) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自租金、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，該等信貸風險會被持續密切地監察。至於租金應收賬項，本集團已持有足夠的租金按金以彌補潛在的信貸風險。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貸風險出現。

集團並無重大信貸集中的風險。最大信貸風險已列報在綜合財務狀況表內各金融資產的賬面值。除了於附註25所列有關本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貸風險之擔保。

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，公允價值之三級分類詳述於附註8(d)。

按照《香港財務準則》第13號之公允價值計量的金融工具資料如下：

	公允價值計量		
	於二〇一五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
資產			
可供出售投資：			
— 上市投資	2,450	—	2,450
衍生金融工具：			
— 其它衍生工具	1	—	1
	2,451	—	2,451
負債			
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約	—	2	2

	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
資產			
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
	1,554	80	1,634
負債			
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約	—	48	48

於二〇一五年及二〇一四年十二月三十一日年度，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。

本集團的政策是確認於報告日公允價值級別間發生的轉移。

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。

所有以成本或攤銷成本報值的金融工具均與其於二〇一五年及二〇一四年十二月三十一日之公允價值沒有重大差異。應收/(付)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帶來利益。

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障兩者之間取得平衡，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。

於二〇一五年及二〇一四年十二月三十一日的負債淨額與權益比率如下：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
銀行借款(附註19)	4,800	4,418
減：銀行存款及現金(附註16)	(6,447)	(5,185)
現金淨額	(1,647)	(767)
股東權益	16,185	16,205
總權益	17,330	17,246
負債淨額與股東權益比率	不適用	不適用
負債淨額與總權益比率	不適用	不適用

除了符合披露於附註19(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

22. 股本及儲備

(a) 股本

	二〇一五年 股數百萬	二〇一四年 股數百萬	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
已發行及實收普通股 一月一日	709	709	3,641	354
於二〇一四年三月三日， 轉至無票面值制度	-	-	-	3,287
十二月三十一日	709	709	3,641	3,641

轉至無票面值制度是根據香港《公司條例》(第622章)於二〇一四年三月三日生效。股本溢價已按條例附表11第37條轉至股本中。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。自該日起，所有股本變動已按條例第四部及第五部之規定。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) 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。

本集團於二〇一五年十二月三十一日的盈餘儲備包括港幣二億五千七百萬元(二〇一四年：港幣二億二千萬元)的中國內地附屬公司之公積盈餘。

23. 公司財務狀況表

	附註	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司	(a)	7,417	5,237
借款至附屬公司		1,700	2,250
		9,117	7,487
流動資產			
銀行存款及現金		3	4
總資產		9,120	7,491
非流動負債			
銀行借款		(1,700)	(2,250)
流動負債			
應付貿易及其它賬項		(1)	(3)
應付附屬公司款項		(2,768)	(587)
		(2,769)	(590)
總負債		(4,469)	(2,840)
淨資產		4,651	4,651
資本及儲備			
股本		3,641	3,641
儲備		1,010	1,010
總權益		4,651	4,651

吳天海
主席

許仲瑛
董事

財務報表附註

(a) 主要附屬公司詳列於二〇一五年年報的「主要附屬公司」部分內。

(b) 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
公司				
二〇一四年一月一日	354	3,287	1,009	4,650
盈利及全面收益總額	-	-	426	426
於二〇一四年三月三日，				
轉至無票面值制度	3,287	(3,287)	-	-
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及 二〇一五年一月一日	3,641	-	1,010	4,651
盈利及全面收益總額	-	-	439	439
已付二〇一四年第二次中期股息	-	-	(340)	(340)
已付二〇一五年第一次中期股息	-	-	(99)	(99)
二〇一五年十二月三十一日	3,641	-	1,010	4,651

(c) 於二〇一五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(二〇一四年：港幣十億零一千萬元)。

(d) 於報告日後董事會宣佈派發第二次中期股息每股五十六仙(二〇一四年：每股四十八仙)，派息總額港幣三億九千七百萬元(二〇一四年：港幣三億四千萬)。該項股息於報告日並未確認為負債。

24. 與連繫人士的重大交易

截至二〇一五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四千五百萬元(二〇一四年：港幣五千三百萬元)。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內的(i)部作出披露。

- (b) 就有關本集團附屬公司地產項目的物業服務，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七千七百萬元(二〇一四年：港幣一億二千五百萬元)。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之密切家庭成員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)為港幣二億六千九百萬元(二〇一四年：港幣二億八千七百萬元)。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10、14及17內披露。

25. 或然負債

於二〇一五年十二月三十一日，本公司為附屬公司就有關透支及信貸之保證為港幣三十一億三千萬元(二〇一四年：港幣二十一億九千二百萬元)。

於二〇一五年十二月三十一日，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三十一億零八百萬元(二〇一四年：港幣三十五億二千九百萬元)。本集團的合營公司及聯營公司為客戶向銀行提供的按揭貸款擔保則為港幣二千萬元(二〇一四年：港幣零元)。

除上述以外，本集團及本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(二〇一四年：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

26. 承擔

於二〇一五年十二月三十一日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

	二〇一五年十二月三十一日			二〇一四年十二月三十一日		
	已承付 港幣百萬元	未承付 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已承付 港幣百萬元	未承付 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
投資物業						
香港	3	100	103	3	–	3
中國內地	1,672	2,442	4,114	2,073	1,746	3,819
	1,675	2,542	4,217	2,076	1,746	3,822
酒店						
香港	1,995	8	2,003	163	1,881	2,044
中國內地	–	125	125	–	158	158
	1,995	133	2,128	163	2,039	2,202
發展物業						
香港	–	–	–	–	–	–
中國內地	1,302	2,157	3,459	1,935	3,246	5,181
	1,302	2,157	3,459	1,935	3,246	5,181
總額						
香港	1,998	108	2,106	166	1,881	2,047
中國內地	2,974	4,724	7,698	4,008	5,150	9,158
	4,972	4,832	9,804	4,174	7,031	11,205

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為港幣二十億四千四百萬元(二〇一四年：港幣二十七億八千一百萬元)。

27. 會計政策變動

本會計期間，香港會計師公會頒佈若干經修訂之《香港財務準則》，並於本集團當前之會計期間開始生效。

《香港財務準則》2010–2012年系列年度之改進

《香港財務準則》2011–2013年系列年度之改進

這些修訂對本集團於當前或過往會計期間匯報或呈列的業績或財務狀況並無重大影響。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新訂準則或詮釋。

本集團採用經修訂之準則之會計政策已詳載於第78頁至92頁的主要會計政策內。

28. 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佈多項修訂及新準則，因在二〇一五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
《香港財務準則》2012–2014年系列年度之改進	二〇一六年一月一日
《香港財務準則》第10號(經修訂)及《香港會計準則》第28號 「投資者與其聯營公司或合營公司間資產出售或投入」	二〇一六年一月一日
《香港財務準則》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1號(經修訂)「披露倡議」	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 「折舊及攤銷的可接受方法之闡釋」	二〇一六年一月一日
《香港財務準則》第15號「來自客戶合約收入」	二〇一八年一月一日
《香港財務準則》第9號「金融工具」	二〇一八年一月一日
《香港財務準則》第16號「租賃」	二〇一九年一月一日

採納這些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《香港財務準則》第9號及《香港財務準則》第15號的影響。

29. 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7內披露。

30. 母公司及最終控股公司

董事認為於二〇一五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。

31. 財務報表通過

財務報表於二〇一六年三月二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佈所有適用的「香港財務準則」(此統稱包含所有適用的個別《香港財務準則》、《香港會計準則》及《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》之披露條文規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

香港會計師公會頒佈了若干新訂和經修訂的香港財務準則。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27。

(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香港財務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。

有關管理層在應用香港財務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份。

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盈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，按成本初始確認為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))。

(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，本集團需調整在收購後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的業績及年度內的任何減值損失均在綜合收益表內確認，而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全面收益表內確認。聯營公司或合營公司的會計政策會在需要時作出變更以確保與本集團採用的會計政策一致。

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，或代表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的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，或反之亦然，其保留的權益不會重新計量。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之重大影響或合營公司之共同控制權，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))。

(iii) 商譽

商譽代表以下的差額：

- (a) 對轉讓價的公允價值之總和、任何被購入者的非控股股東權益金額及本集團以往曾經持有該被購入者的股東權益；超出
- (b) 本集團在收購日計量應佔該被購入者之可辨別資產及負債的公允價值淨額。

當(b)大於(a)時，此超出金額當作一議價收購並立即確認為盈利。

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))。

在計算當年內出售的現金生產單位的盈虧時，任何應佔購入商譽包括在出售項目內。

(D) 投資物業及酒店物業、廠房及設備

(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興建或發展作為日後投資物業用途。

除了投資物業於結算日仍在興建或發展中及其公允價不能可靠地計量外，投資物業按公允價值記入財務狀況表中。如興建中投資物業的公允價值不可可靠地計量，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。發展中酒店以成本減去減值虧損報值。

(iii) 持作自用的其它物業、廠房及設備

持作自用的其它物業、廠房及設備按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

(iv) 報廢或處置物業、廠房及設備項目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) 酒店物業、廠房及設備折舊

折舊乃將酒店物業、廠房及設備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。

(iii) 持作自用的其它物業、廠房及設備

持作自用的其它物業、廠房及設備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集團注意到以下一個或多個下列可觀察虧損事件：

- 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顯著或持續低於其成本。

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：

- 以於聯營公司及合營公司的投資於綜合財務報表內權益法確認(見附註(C)(ii))，減值虧損是以整體投資的可收回金額比較根據附註(F)(ii)的賬面金額的差額計量。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及其它金融工具資產而言，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撥備)。
- 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)的預計未來現金之流量現值之間的差額計量。當該等金融資產含有類似風險特徵時，例如類似之逾期情況及並未有個別被評估為減值，則有關之評估減值會以集體形式進行。以集體形式評估減值之未來現金流量的金融資產，乃根據與集體形式評估減值之金融資產具有類似信貸風險特徵之資產之過往虧損情況為基準計量。

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。

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

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(即現金生產單元)來釐定可收回數額。

— 確認減值虧損

當資產或資產所屬之現金生產單元的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。就現金生產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))。

(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。

(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。

(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

(M) 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。
 - (h) 該實體(或集團的任何成員)為本集團或本集團的母公司提供主要管理層成員服務。

(W) 重大會計估計及判斷

估計不穩定因素的主要來源

附註21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它主要來源如下：

— 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。

— 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。

— 評估酒店物業、廠房及設備折舊而進行的可用年限

評估酒店物業、廠房及設備的預計可用年限時，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。

管理層定時檢討酒店物業、廠房及設備可用年限。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

二〇一五年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行股本／ 註冊及實收資本	公司股東 應佔權益 百分比	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
HCDL Finance Limited	香港	5,000,000港元 分為5,000,000股	100%	融資
Manniworth Company Limited	香港	10,000港元 分為10,000股	100%	物業
The Hongkong Hotel Limited	香港	100,000港元 分為100,000股	100%	酒店及物業
#HCDL Investments Limited	香港	1港元 分為1股	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
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
HCDL China Finance Limited	香港	1港元 分為1股	100%	融資
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

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一五年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行股本／ 註冊及實收資本	公司股東 應佔權益 百分比	主要業務
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
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	公司股東 應佔權益 百分比	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	公司股東 應佔權益 百分比	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

於二〇一五年十二月三十一日，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

二〇一五年十二月三十一日

地址	總樓面積約數(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	-	- 附註(a)	(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	-	-					
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)	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	翻新工程進行中	100%
	896,000	-	-	-	896,000					
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	2,989,000	2,568,000	-	181,000	250,000 (有133個房間的酒店)	不適用	2047/77	2017	上蓋工程施工中	80%
	474,000	-	-	-	474,000 (有271個房間的酒店·服務式公寓及大宅院)	842,631	2048	2014	不適用	100%
發展物業										
江蘇省常州市新北區中華恐龍園常州時代上院	1,429,000	-	-	1,429,000	-	不適用	2047/77	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	3,740,000	-	-	3,740,000	-	不適用	2077	2017	上蓋工程施工中	80%
上海市楊浦區新江灣城 D1地塊上海雲園	3,000	-	-	3,000	-	不適用	2077	2012	不適用	100%
	5,172,000	-	-	5,172,000	-					
發展物業(合營公司進行/聯營公司進行)-附註(b)										
重慶市江北區江北城B片區寰宇天下	813,000	-	40,000	773,000	-	1,002,408	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	1,428,000	1,182,000	219,000	-	27,000	1,156,979	2052/62	2020	上蓋工程施工中	27%
	2,241,000	1,182,000	259,000	773,000	27,000					
內地總面積	10,876,000	3,740,000	259,000	6,126,000	751,000					
集團總面積	12,011,800	3,754,000	484,800	6,126,000	1,647,000					

附註：

- (a) 屬馬哥孛羅香港酒店物業一部分。
- (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釐列。
- (c) 中國內地發展物業總面積包括352,000平方米(3,785,000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	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
綜合收益表										
收入	5,048	5,646	5,758	6,261	1,297	667	566	664	671	921
核心盈利(附註a)	1,194	851	1,464	1,937	336	226	304	133	503	345
股東應佔盈利	1,231	1,082	1,276	3,058	1,096	1,015	535	171	638	423
股東應佔股息	496	425	553	680	170	142	142	95	129	91
綜合財務狀況表										
投資物業	7,876	7,253	6,435	5,566	4,290	3,352	2,516	1,877	1,827	1,663
酒店物業、廠房及設備	5,677	5,429	4,764	650	359	116	74	96	120	79
聯營公司	1,608	2,059	1,925	-	-	-	-	1	1	1
合營公司	2,039	2,127	2,162	2,082	1,769	1,757	1,651	2,587	1,965	-
可供出售投資	2,450	1,550	1,340	1,541	1,119	1,744	1,193	604	2,517	1,490
待沽發展中物業／待沽物業	2,699	4,979	7,376	7,822	8,717	7,335	6,473	4,972	985	5
銀行存款及現金	6,447	5,185	5,825	7,731	5,842	3,522	1,124	1,258	585	1,840
其它資產	855	960	1,249	1,390	959	441	119	112	438	91
資產總額	29,651	29,542	31,076	26,782	23,055	18,267	13,150	11,507	8,438	5,169
銀行借款	(4,800)	(4,418)	(6,238)	(3,150)	(3,141)	(3,350)	(2,953)	(3,065)	(1,859)	-
其它負債	(7,521)	(7,878)	(8,391)	(8,069)	(7,635)	(3,477)	(320)	(679)	(634)	(391)
淨資產	17,330	17,246	16,447	15,563	12,279	11,440	9,877	7,763	5,945	4,778
股本：票面值	-	-	354	354	354	354	354	236	158	158
其它法定資本儲備	-	-	3,287	3,287	3,287	3,287	3,287	2,470	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	3,641	2,706	700	700
儲備	12,544	12,564	11,740	10,950	7,822	7,033	5,534	4,361	5,048	4,078
股東權益	16,185	16,205	15,381	14,591	11,463	10,674	9,175	7,067	5,748	4,778
非控股股東權益	1,145	1,041	1,066	972	816	766	702	696	197	-
總權益	17,330	17,246	16,447	15,563	12,279	11,440	9,877	7,763	5,945	4,778
負債／(現金)淨額	(1,647)	(767)	413	(4,581)	(2,701)	(172)	1,829	1,807	1,274	(1,840)
財務資料										
<i>每股資料</i>										
每股盈利(港幣元)										
— 核心盈利(附註a)	1.68	1.20	2.07	2.73	0.47	0.32	0.48	0.28	1.60	1.09
— 報告盈利	1.74	1.53	1.80	4.31	1.55	1.43	0.84	0.36	2.03	1.34
每股資產淨值(港幣元)	22.84	22.86	21.70	20.59	16.17	15.06	12.95	14.96	18.24	15.17
每股股息(港幣仙)	70.00	60.00	78.00	96.00	24.00	20.00	20.00	20.00	29.00	29.00
<i>財務比率</i>										
負債淨額與總權益比率(%)	N/A	N/A	2.5%	N/A	N/A	N/A	18.5%	23.3%	21.4%	N/A
股東權益回報比率(%) (附註b)	7.6%	6.9%	8.5%	23.5%	9.9%	10.2%	6.6%	2.7%	11.1%	9.5%
股息倍數(倍)										
— 核心盈利(附註a)	2.4	2.0	2.6	2.8	2.0	1.6	2.1	1.4	3.9	3.8
— 報告盈利	2.5	2.6	2.3	4.5	6.4	7.2	3.8	1.8	4.9	4.6
利息倍數(倍) (附註c)	18.5	7.3	17.4	52.2	20.1	11.0	12.0	5.1	37.5	N/A

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。
- 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。
- 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盈利／虧損)。
- 若干數字已經重新分類及重新編列以遵守現時香港財務準則。