



恒基兆業發展有限公司  
HENDERSON INVESTMENT LIMITED

股份代號：97

# 2014年年報



# 公司簡介

自一九七二年在香港上市，恒基兆業發展有限公司為本港具領導地位之地產發展集團——恒基兆業地產有限公司——之附屬公司。隨著收購「千色Citistore」業務於二零一四年十二月一日完成，本公司自此從事本港零售及內地基建業務。

# 目錄

2	集團架構
3	董事局主席報告
7	業務模式和策略方向
8	管理層討論及分析
13	五年財務摘要
14	企業管治報告
24	董事局報告
43	董事及高層管理人員個人資料
47	獨立核數師報告
49	財務報表
100	公司資料
101	股東週年大會通告

## 前瞻性陳述

本年報載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事局根據所經營的業內及市場現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他非本公司所能控制之因素而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

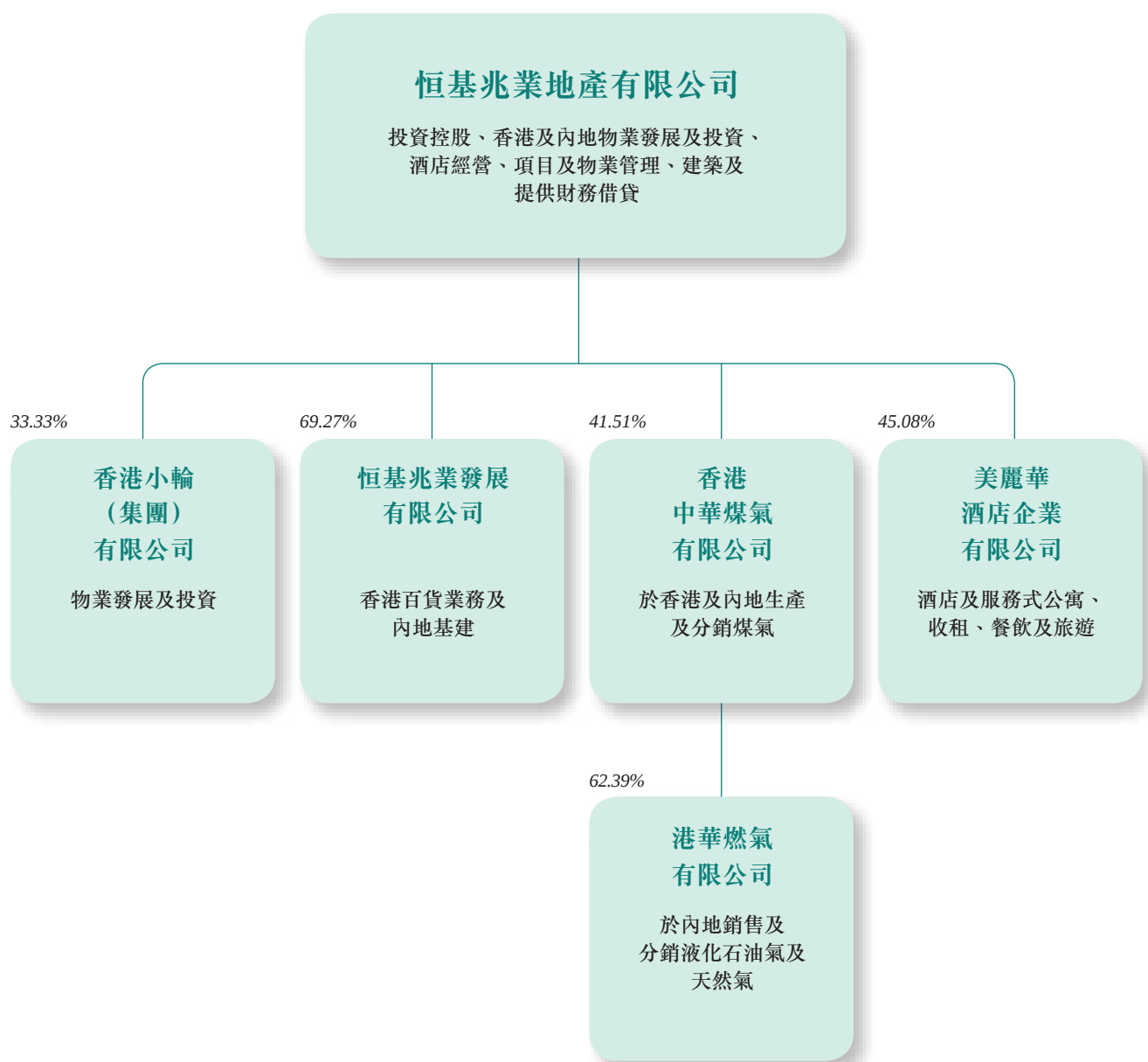
# 集團架構

## 恒基兆業地產集團架構圖

於2014年12月31日市值

恒基兆業地產有限公司：港幣1,630億元

恒基兆業地產集團六間上市公司：港幣3,810億元



附註：所有持股量之百分比為於2014年12月31日之數字。

# 董事局主席報告

## 致本公司各股東：

本人謹代表董事局報告本集團截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之業績。

### 完成對零售業務公司之非常重大收購

為使業務及收益來源更多元化，本公司之全資附屬公司與本公司之控股公司－恒基兆業地產有限公司（「恒地」）於二零一四年九月五日訂立協議，同意以港幣九億三千四百五十萬元作為代價，收購恒地在本港以「千色Citistore」營運之零售業務。有關之零售業務自一九八九年成立，憑藉二十多年不斷努力，現已成為香港普羅大眾所信賴之卓越消費品牌。

隨著收購於二零一四年十二月一日完成，本集團現時從事本港零售及內地基建業務。

### 股東應佔虧損及資產淨值

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之股東應佔虧損為港幣七百萬元，每股虧損為港幣0.2仙（二零一三年：股東應佔盈利港幣一千萬元，每股盈利港幣0.3仙）。

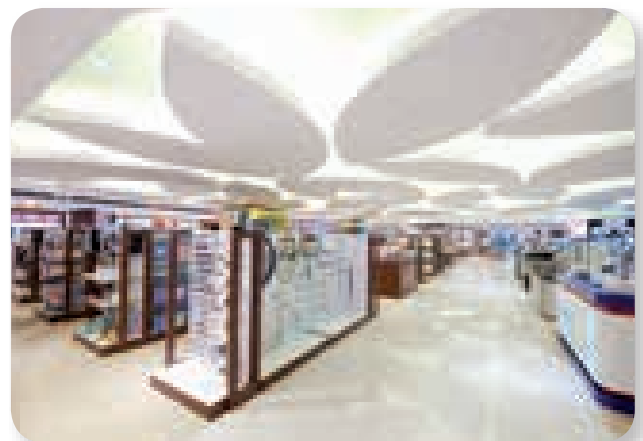
於本年度內，集團之基建業務在杭州錢江三橋通行費收費權之仲裁案未有裁決，而通行費仍被暫停支付下，並無確認通行費營業額入賬。至於本集團自二零一四年十二月一日完成收購「千色Citistore」業務，該業務為集團提供其二零一四年十二月份之營業額為港幣一億零五百萬元，以及稅後盈利貢獻為港幣二千一百萬元。然而，因內地基建業務之直接成本（主要包括收費大橋無形經營權之攤銷費

用、維修及保養費用）及人民幣兌港幣貶值而導致之匯兌虧損，令本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得輕微股東應佔虧損港幣七百萬元。

於二零一四年十二月三十一日，股東應佔資產淨值約為港幣十三億零三百萬元或每股港幣0.43元。

### 股息

董事局建議派發末期股息每股港幣二仙予二零一五年六月十日（星期三）登記在公司股東名冊內之股東，而該末期股息於香港並不需要繳付預扣稅。連同已派發之中期股息每股港幣二仙，截至二零一四年十二月三十一日止年度共派股息每股港幣四仙（二零一三年：每股港幣四仙），符合本公司於二零一四年九月五日公佈中所提及上述收購完成後之擬訂股息水平。末期股息將於二零一五年六月十六日（星期二）派發予各股東。



千色Citistore

### 業務回顧

#### (一) 基建業務

本集團於內地所經營之基建業務，核心資產為浙江省杭州錢江三橋之60%權益。杭州錢江三橋為貫通北京市及福建省之主要幹線，其位處浙江省內104國道，延綿約5.8公里，橫跨杭州錢塘江，連接杭州南部市區、蕭山及濱江。該收費大橋亦是通往杭州機場各主要道路之樞紐。

為配合鄰近道路之改建工程，杭州錢江三橋自二零一四年四月十五日已封閉其南引橋主通道，令截至二零一四年十二月三十一日止年度之車流量，按年減少24%。本年度通行費總收入(扣除中國營業稅後)亦因此較截至二零一三年十二月三十一日止年度之港幣三億一千八百萬元，減少港幣八千三百萬元或26%至港幣二億三千五百萬元。該南引橋主通道可望隨著有關道路改建工程預計於二零一六年年底完成時，恢復正常運作。

由於本集團之合營公司自二零一二年三月二十日起，被暫停支付有關杭州錢江三橋之通行費，加上有關當局未有就有關通行費收費權提交任何正式方案或賠償建議，為審慎起見，通行費收入亦自二零一二年三月二十日起不予確認入本集團賬目內。截至二零一四年十二月三十一日止，不予確認入本集團賬目內之通行費營業額(扣除中國營業稅後)累計達港幣八億零八百萬元。

上述之通行費收費權問題已交由中國國際經濟貿易仲裁委員會(「國際仲裁委員會」)作出仲裁。

#### 有關收費權問題及其仲裁進展

合營公司於二零一二年九月十七日向國際仲裁委員會提交仲裁申請書，而杭州市市區公共停車場(庫)建設發展中心(即前稱「杭州市城市“四自”工程道路綜合收費管理處」，簡稱「杭州收費處」)為第一被申請人及杭州市人民政府為第二被申請人，藉此請求裁決，其中包括第一被申請人及第二被申請人須繼續履行彼等於收費方式協議之責任，向合營公司支付杭州錢江三橋之通行費，並且須承擔違約賠償、相關拖欠通行費及法律與仲裁費用。

國際仲裁委員會已於二零一二年十一月十二日確認受理上述仲裁案件，並於二零一三年八月二十六日組成仲裁庭。仲裁庭已於二零一四年四月十四日開庭審理此案，但未有結論，仲裁庭認為雙方應繼續協商尋求和解方案，就此合營公司已去信與杭州市人民政府聯繫。仲裁庭及後於二零一四年七月要求雙方各自提交調解方案，並定於本年三月三十一日往杭州進行調解。

本集團已從一所獨立之中國律師事務所取得法律意見，合營公司所享有之杭州錢江三橋通行費收費權年限，應與其經營期限為期三十年相同，所以本集團不相信杭州收費處由二零一二年三月二十日起暫停支付通行費予合營公司具有任何法律或合約基礎。按此，於本集團綜合財務報表中，無形經營權之攤銷及計量其可收回金額乃按照杭州錢江三橋之經營期限與收費年限均同為三十年，並於二零一七年三月十九日屆滿為準則。然而，當局及/或杭州市交通



千色Citistore

運輸局之任何進一步回覆，以至仲裁案件之判決均存在不確定性。隨著上述事態發展，本集團或需重新考慮無形經營權之剩餘使用年期及/或可收回金額。

## (二) 零售業務

隨著上述收購於二零一四年十二月一日完成，零售業務現已成為本集團另一主要經營項目。現時於本港共有六間以「千色Citistore」為名之百貨公司及一間以「id:c」為名之專門店。

該六間「千色Citistore」百貨公司均位於人口稠密兼公共交通便利之住宅社區（即荃灣、元朗、馬鞍山、將軍澳、大角咀及屯門），並且致力以合理及具競爭力之價格，為顧客提供廣泛貨品選擇，從服裝及化妝品到食品、糖果、行李箱、傢具、玩具、電器、廚具及其他家庭用品，從而享受一站式之購物樂趣。至於「id:c」專門店則提供一系列來自日、韓之服飾品牌，店舖選址尖沙咀購物區，切實迎合本地顧客及旅客之需求。

集團之零售業務於香港租賃合共十九項物業，包括零售店舖、倉庫及辦公室，總樓面面積合共約為五十八萬平方呎。店舖均按長期租賃安排經營，大多數租賃為期九年。

零售店舖	店址	開業日期	可出租面積* (平方呎)	租賃期至
<b>千色Citistore</b>				
荃灣	城市中心二期	一九八九年十二月	135,362	二零二三年九月
元朗	千色廣場	一九九五年八月	52,223	二零二三年九月
馬鞍山	新港城中心商場	一九九七年十二月	68,203	二零二三年九月
將軍澳	新都城二期	二零零零年十二月	58,775	二零二三年九月
大角咀	港灣豪庭廣場	二零零六年九月	84,667	二零一七年六月
屯門	時代廣場北翼	二零一三年四月	17,683	二零二三年九月
<b>id:c</b>	美麗華購物中心	二零零五年十二月	4,107	二零一七年十月

\* 於二零一四年十二月三十一日

## 董事局主席報告

由於訪港旅客消費放緩，令本港零售業總銷貨價值於二零一四年全年下跌0.2%。惟「千色Citistore」零售業務主要為目標顧客提供日常家庭起居所需，因此於截至二零一四年十二月三十一日止年度，營業額及稅後盈利均有穩定增長：

	截至二零一四年 十二月三十一日止年度		截至二零一三年 十二月三十一日止年度	
	營業額 港幣百萬元	稅後盈利 港幣百萬元	營業額 港幣百萬元	稅後盈利 港幣百萬元
銷貨收入	431	34	399	30
寄售及特許專櫃租金收入	436	108	408	103
總計：	867	142	807	133

然而，由於收購於二零一四年十二月一日方完成，因此僅二零一四年十二月份之營業額港幣一億零五百萬元，以及港幣二千一百萬元稅後盈利貢獻才予確認入本集團本年度之賬目內。

## 集團財務

上述收購所涉及之代價為港幣九億三千四百五十萬元，已於二零一四年十二月底全數清付。

於二零一四年十二月三十一日，本集團概無銀行借貸（二零一三年：零），而現金及銀行結餘淨額則為港幣四億零二百萬元（二零一三年：港幣十一億八千五百萬元）。

## 展望

展望未來，由於經營成本持續上漲，加上業內競爭加劇及內地旅客消費意欲放緩，本港零售業經營環境依然困難。本集團對剛購入之零售業務將設法提升其銷售表現，並加強成本監控。

本集團亦將密切注視仲裁案件之進展，並繼續爭取與有關中國當局進一步磋商，務求為杭州錢江三橋通行費收費權一事，達致一個合乎本集團及本公司股東整體利益之解決方案。

## 致謝

本人謹藉此機會，對董事局同寅之英明領導，以及全體員工努力不懈之工作表現，深表謝意。

主席  
**李兆基**

香港，二零一五年三月二十三日



# 業務模式和策略方向

為加強抵禦營商環境之波動，本集團於本年度收購了「千色Citistore」百貨業務，令其業務及收益來源具多元化。因此，本集團現時經營於內地之基建投資及於香港之百貨業務。

## 基建投資

如董事局主席報告「業務回顧」項下所敘述，本集團主要經營內地之基建業務，持有浙江省杭州錢江三橋之60%權益，該橋為貫通北京市及福建省之主要幹線。有關杭州錢江三橋之通行費已被暫停支付予本集團之合營公司，而針對有關內地政府機關之通行費仲裁現正進行中。本集團將採取任何必要的行動，以保障合營公司之利益。

## 百貨業務

### 業務模式

#### 強勢品牌

百貨業務主要包括六間以「千色Citistore」為名之百貨公司及一間以「id:c」為名之專門店。「千色Citistore」為知名品牌，經營零售業務有超過二十年之營運記錄，並建立了強勢品牌，深受香港消費大眾所信賴。

#### 穩定收入及利潤

店舖策略性選址及多元化貨品品種，百貨店所提供之大部份物品皆為生活必需品，故需求並不會因應市場整體狀況轉變而有重大波動。因此可達致穩定收入及盈利得以持續增長。

### 策略方向

#### 策略性選址

六間「千色Citistore」店舖均位於已發展成熟及人口稠密之住宅區域，毗鄰當地交通樞紐，方便消費者及維持成本效益兩方面作出平衡，憑策略性位置令「千色Citistore」之零售業務成功滲透至其目標客戶，從而強化其市場競爭地位。

「id:c」為專門店，提供來自日本之受歡迎服飾品牌系列，位於尖沙咀心臟地帶之主要旅客購物區，切實迎合本地顧客及旅客之需求。

#### 有效之採購策略

由於「千色Citistore」其中一項採購策略為採購競爭對手通常沒有供應之優質產品，故採購團隊會定期走訪內地及其他國家，以物色新供應商及對消費者具吸引力之新產品。

#### 多元化貨品及競爭力價格

「千色Citistore」店舖提供多元化系列貨品及商品，包括服飾、化妝品、家庭用品、食品及生活必需品，使顧客可以按合理及具競爭力價格享受一站式購物之方便體驗。

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

以下討論應與本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度經審核之綜合財務報表一併參閱。

## 重大收購及出售

於二零一四年十二月一日，本集團完成收購Citistore (Hong Kong) Limited (「香港千色店」)，其於香港從事營運名為「千色Citistore」之百貨公司(「收購」)。收購之進一步詳情，請參閱本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度年報(此財務回顧乃其中一部份)第3頁至第6頁董事局主席報告(「董事局主席報告」)中所述。

由於收購所引致並於二零一四年十二月三十一日，本集團確認(其中包括)(i)收購所產生商譽港幣810,000,000元；及(ii)有關香港千色店營運之商標賬面值港幣51,000,000元。

除上述所披露者外，截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團並未有達成對附屬公司或資產之任何其他重大收購或任何出售。

## 經營業績

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度內(i)於中國內地從事基建業務，即一條位於浙江省杭州市之收費大橋(杭州錢江三橋)之經營權；及(ii)由二零一四年十二月一日開始於香港從事營運名為「千色Citistore」之百貨公司。

### (a) 於公司層面及中國內地之基建業務

由於杭州收費處(誠如董事局主席報告所定義)於截至二零一四年十二月三十一日止年度內繼續暫停支付有關杭州錢江三橋之通行費予本集團，因此本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中沒有確認通行費收入(二零一三年：零)。

儘管如此，截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團於公司層面及有關中國內地之基建業務確認下列之收入及費用：

- (i) 直接成本(主要包括有關杭州錢江三橋之無形經營權賬面值攤銷費用和維修及保養費用)港幣51,000,000元(二零一三年：港幣39,000,000元)，其按年增長主要原因是由於杭州錢江三橋本年度組件部份之一般維修工程及更換工作費用所致；

## 管理層討論及分析

- (ii) 其他收入淨額港幣25,000,000元，其中主要包括銀行利息收入港幣30,000,000元，惟被截至二零一四年十二月三十一日止年度之外幣兌換虧損淨額港幣10,000,000元而抵銷（產生此項虧損之原因乃本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度內按人民幣匯兌港幣之約定匯率，轉換其位於香港之人民幣銀行存款至港幣銀行存款，而該約定匯率相對於二零一四年一月一日之人民幣匯兌港幣之匯率貶值1.66%所致）（二零一三年：港幣50,000,000元，其中主要包括銀行利息收入港幣26,000,000元及由於截至二零一三年十二月三十一日止年度內人民幣兌港幣升值3.1%以致本集團位於香港之人民幣銀行存款產生外幣兌換收益淨額港幣18,000,000元）；
- (iii) 行政費用港幣21,000,000元（二零一三年：港幣12,000,000元），其中包括本集團有關收購事項所支出之專業費用港幣7,000,000元（二零一三年：無）；
- (iv) 本年度內並無所得稅支出（二零一三年：所得稅支出港幣3,000,000元，主要包括以往年度所得稅撥備少計）；及
- (v) 非控股權益應佔本年度虧損港幣19,000,000元（二零一三年：港幣14,000,000元），其按年增長主要是由於非控股權益應佔杭州錢江三橋截至二零一四年十二月三十一日止年度之維修及保養費用（誠如上文第(i)項所述）之增加。

因此，截至二零一四年十二月三十一日止年度，股東應佔虧損港幣28,000,000元（二零一三年：股東應佔盈利港幣10,000,000元）。

### (b) 於香港之百貨業務

在收購於二零一四年十二月一日完成後，本集團確認由二零一四年十二月一日至二零一四年十二月三十一日期間（「本期間」）來自香港千色店之營業額及盈利貢獻。就此而言，本集團確認來自香港千色店於本期間之營業額、其他收益及費用如下：

- (i) 營業額港幣105,000,000元，其中主要包括來自銷貨收入之營業額港幣59,000,000元、寄售專櫃租金收入及特許專櫃租金收入分別為港幣29,000,000元及港幣16,000,000元；
- (ii) 直接成本港幣73,000,000元，其中主要包括銷貨成本港幣36,000,000元、百貨店之租金及相關支出港幣22,000,000元、及百貨店之員工薪金及相關支出港幣11,000,000元；
- (iii) 其他收益港幣3,000,000元，其中包括贊助費、貨品換購收入及雜項收入；
- (iv) 分銷及推廣費用港幣3,000,000元，其中包括廣告及推銷支出；
- (v) 行政費用港幣7,000,000元，其中主要包括行政人員薪金支出港幣5,000,000元；及
- (vi) 所得稅支出港幣4,000,000元，乃有關於本期間之香港利得稅撥備。

## 管理層討論及分析

因此，截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團確認來自香港千色店於本期間之除稅後盈利貢獻港幣21,000,000元。

香港千色店於香港從事營運名為「千色Citistore」之百貨公司，為本集團之營業額及盈利之唯一貢獻者。香港千色店截至二零一四年十二月三十一日止年度之營業額及除稅後盈利分別為港幣867,000,000元及港幣142,000,000元（二零一三年：分別為港幣807,000,000元及港幣133,000,000元），較截至二零一三年十二月三十一日止年度分別增加7%及7%。

如上文所述，香港千色店之營業額增加主要是由於(i)來自位於屯門之「千色Citistore」零售店（其前身為一間經營“id:c”專門店，直至裝修工程於二零一三年四月完成後，從而成為一間百貨公司）之營業額貢獻增加；及(ii)於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，「千色Citistore」各零售店進行促銷活動、改善商品組合及加強客戶服務標準並產生正面效應。

如上文所述，香港千色店之除稅後盈利增加主要是由於上述引致營業額增加之相同原因所致。然而，香港千色店於截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一三年十二月三十一日止年度內均確認若干一次性項目，及於撇除此等一次性項目後，香港千色店於上述兩個年度之除稅後盈利比較如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	
<b>經計及一次性項目後之除稅後盈利</b>	<b>142</b>	133	+7%
(減)／加：			
一次性項目之財務影響(除稅後)－			
就將軍澳店一樓租賃約提前終止而收取之			
一筆一次性賠償收入	－	(7)	
根據本公司與恒基兆業地產有限公司於二零一四年			
十月十五日所簽訂之框架協議下之新租賃協議			
生效之前，香港千色店所有未到屆滿日期之物業租賃			
之免租期攤銷撥回淨收益	(17)	－	
有關收購事項所涉及之若干專業費用及其他支出	4	－	
<b>未計及一次性項目前之除稅後盈利</b>	<b>129</b>	126	+2%

## 管理層討論及分析

### 財務資源、資金流動性及債務償還期

於二零一四年十二月三十一日，本集團概無銀行借款（二零一三年：無）。本集團於二零一四年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘淨額達港幣402,000,000元（二零一三年：港幣1,185,000,000元）。本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度內之現金及銀行結餘淨額減少，主要是由於本集團根據收購應付之代價款港幣934,500,000元提供資金而引致現金流出。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團概無確認任何融資成本（二零一三年：無）。

基於本集團於二零一四年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘淨額達港幣402,000,000元，本集團具備充裕之財務資源以應付日常營運及未來擴展之資金需求。

### 庫務及財務管理

本集團之融資及庫務活動乃由公司層面集中執管。於二零一四年十二月三十一日，本集團並非任何有關為投機或對沖目的而訂立之衍生金融工具安排之合約方。本集團密切監察其利率風險（倘若本集團簽訂新銀行借款）及匯率風險（乃有關其投資於中國內地之基建業務，並以人民幣計值及並無作出對沖安排），並將於有需要時考慮對沖該等風險。

除上述者外，於二零一四年十二月三十一日，本集團概無任何重大之利率或匯率風險。

### 資產抵押

於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，本集團概無抵押資產予任何各方。

### 資本承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團已簽約但尚未計提之資本承擔項目為港幣2,000,000元，乃有關香港千色店之租賃物業裝修、傢俱及設備（二零一三年：無）。

### 或然負債

於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

## 管理層討論及分析

### 僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團有717名（二零一三年：58名）全職僱員及176名（二零一三年：無）兼職僱員。全職僱員及兼職僱員人數增加，乃由於完成收購後來自香港千色店之僱員數目所引致，概述如下：

	全職僱員		兼職僱員	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
於公司層面及中國內地之基建業務	56	58	–	–
香港千色店	661	–	176	–
合計	717	58	176	–

有關本集團於公司層面及中國內地之基建業務之全職僱員，僱員之薪酬與市場及同業水平相若。年終花紅視乎員工之個別表現酌情發放。其他僱員福利包括醫療保險、退休計劃、培訓課程及教育津貼。

有關香港千色店全職僱員之薪酬通常包括基本薪資、若干津貼、醫療福利及酌情年終花紅，而兼職僱員之薪酬通常包括基本薪資及若干津貼。香港千色店為香港之合資格僱員提供對強制性公積金實施之界定供款計劃，然而由於歷史原因，香港千色店之長期僱員則享有職業退休金計劃條例下供款之福利。香港千色店也對其所有僱員提供持續之培訓計劃。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，總員工成本為港幣22,000,000元（二零一三年：港幣6,000,000元），包括港幣21,000,000元（二零一三年：港幣5,000,000元）之員工成本（董事酬金除外）及本年度董事酬金港幣1,000,000元（二零一三年：港幣1,000,000元）。本集團之總員工成本增加，乃由於完成收購後來自香港千色店之員工成本所引致，概述如下：

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
於公司層面及中國內地之基建業務	7	6
香港千色店	15	–
合計	22	6

# 五年財務摘要

	附註	截至十二月三十一日止年度				
		二零一零年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
本年度盈利／(虧損)	1	163	108	25	10	(7)
		港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股盈利／(虧損)	1	5.3	3.5	0.8	0.3	(0.2)
每股股息	1	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
		於十二月三十一日				
	附註	二零一零年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
固定資產		2	1	1	1	71
無形經營權		479	454	415	394	361
資產淨值	1	1,615	1,633	1,536	1,433	1,303
		港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股資產淨值	1	0.53	0.54	0.50	0.47	0.43

附註：

1. 以上所示及提及之盈利／(虧損)、股息及資產淨值均為本公司股東應佔數額。

# 企業管治報告

本公司董事局（「董事局」）欣然提呈本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

## 1) 對企業管治之承擔

本公司深明良好企業管治常規及程序之重要性，確信傑出的董事局、可靠的內部監控及向股東負責乃企業管治原則之要素。本公司致力確保業務遵守規則及規例，並符合適用守則及標準。

## 2) 企業管治守則

截至二零一四年十二月三十一日止年度，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14《企業管治守則》所載之適用守則條文。惟本公司並無根據企業管治守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。董事局認為李兆基博士具有豐富之營商經驗，最宜繼續出任本公司主席及董事總經理之職位，此乃符合本公司之最佳利益。

## 3) 董事局

### a) 董事責任及向其作出之協助

董事局負責本公司之管理，計有制訂業務策略、領導及督導本公司事務；通過中期報告及年報、中期與全年業績之公佈及新聞稿；商討派息政策；及通過發行、配售或出售本公司證券或債券或授予有關本公司證券或債券之期權；及檢討內部監控系統之功能，包括檢討本公司會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算之足夠性。董事局負責整體決策，至於考慮工作的細節則交由董事局執行委員會（「執行委員會」）負責。

管理人員團隊則獲授權進行本公司之日常管理、行政及營運。董事局就管理人員之權力及管理人員需進行匯報之情況向管理人員發出清晰指引。

每名董事均確保彼能付出足夠時間及精神以處理本公司之事務。每名董事於接受委任時均會向本公司披露彼於上市公司之董事職務或於公眾組織所擔任之職位以及其他重大承擔，其中包括該等上市公司或公眾組織之名稱。本公司亦已要求董事適時向本公司提供該等資料之任何變動。每位董事亦須向本公司披露彼之投入之時間。有關董事投入時間之資料載於下列「董事投入時間及培訓」之分段下。



## 企業管治報告

全體董事均可適時地全面查閱一切相關資料及獲取公司秘書之意見及服務，以確保董事局程序及所有適用規則及規例均已獲得遵行。本公司亦會通知董事有關企業管治守則條文之更新，以便董事了解最新守則條文之要求及協助彼等履行其職責。董事亦獲提供月報，內容載有集團定期之財務資料，以及重要事件、業務前景及業務相關事宜之撮要。該月報載列了有關本公司之表現及狀況之評估，令董事易於掌握。非執行董事及獨立非執行董事可於履行職務時向董事局提出要求，尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

### b) 企業管治功能

董事局按企業管治守則之要求負責企業管治功能。董事局已通過並採納載列於企業管治守則的企業管治職權範圍。企業管治功能之職權範圍載列於本公司網頁。

### c) 董事局組成

董事局現有以下十位成員：

#### 執行董事

李兆基 (主席兼總經理)  
李家傑 (副主席)  
林高演 (副主席)  
李家誠 (副主席)  
李寧 (於二零一四年十二月一日獲委任)  
李達民

#### 獨立非執行董事

鄺志強  
高秉強  
胡經昌  
梁希文

董事之個人資料詳列於本年報第43頁至第45頁。李兆基博士為李家傑博士及李家誠先生之父親、李寧先生之岳父及李達民先生之胞兄。除上述外，董事局並無成員與其他成員有關連。一份董事名單與其角色和職能載列於本公司網頁。

非執行董事 (包括獨立非執行董事) 之任期訂明為不多於三年，並須根據本公司之組織章程細則 (「細則」) 於本公司股東週年大會 (「股東週年大會」) 上輪值告退及可膺選連任。

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，董事局於所有時間均符合上市規則之規定，委任最少三名獨立非執行董事，而其中一名獨立非執行董事具備適當專業資格，或會計或有關財務管理之專業知識。本公司亦已符合最少三份之一董事局成員須為獨立非執行董事之要求。

本公司已接獲各獨立非執行董事發出之獨立性確認函，並認同獨立非執行董事乃獨立於管理層，且並無任何足以重大干預彼等進行獨立判斷之任何關係。董事局認為，各獨立非執行董事均能將其本身之專業知識帶入董事局。

### d) 董事之委任及重選

董事局依照細則有權委任任何人士出任董事以補替臨時空缺或作為董事局新增成員。具豐富經驗及才能，有能力履行受託職責，以合理水平的謹慎、技巧及努力行事之最佳候選人士將獲推薦予董事局以供選擇。提名委員會首先根據職權範圍及本公司董事局成員多元化政策商議新董事之提名及任命，然後向董事局提交提名委員會之建議，以作出決定。

根據細則，董事局內新委任之董事須於即將舉行之股東週年大會上重選。此外，接近三份之一人數之董事（包括以特定任期委任）須於股東週年大會上輪值告退，惟彼等可膺選連任；而董事局會確定各董事至少每三年輪值告退一次。本公司以委任函委任各董事，每封函件載列其委任之主要條款及條件。

於本年度內，李寧先生獲委任為本公司之執行董事，於二零一四年十二月一日生效。

獨立非執行董事之委任乃遵守上市規則第3.13條所列有關評估獨立性的指引。梁希文先生（「梁先生」）曾經擔任若干董事職務根據上市規則第3.13(7)條之獨立性指引屬影響獨立性之其中多個因素：

- (i) 梁先生擁有一間公司（「顧問公司」），該公司多年來曾向本公司之控股公司恒基兆業地產有限公司（「恒地」）持有33.33%權益之聯營公司香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」），提供一般顧問服務。自二零一二年六月，顧問公司已停止向香港小輪提供服務及香港小輪已沒有向該公司支付服務費。基於該項由香港小輪支付之顧問費金額細小且無實質重要性，本公司認為之前提供該服務並不影響彼之獨立性。
- (ii) 梁先生於二零一二年八月調任獨立非執行董事之前，曾任本公司、恒地及香港小輪之非執行董事，並無擔任積極之管理角色。本公司認為由於彼曾擔任之所有董事職務不涉及積極之管理角色，故不影響彼之獨立性。

### e) 董事局會議

#### i) 會議次數及董事出席記錄

董事局不時及每年不少於四次會面以討論本公司事務及交流意見。截至二零一四年十二月三十一日止年度，董事局舉行五次會議以批准中期/全年業績之公佈、中期報告及年報、決定派息之水平、討論本公司重要事宜及一般運作以及批准須由董事局決定之特定事宜及交易。董事出席會議記錄載列於第20頁之表內。

於本年度內，獨立非執行董事舉行了一次會議。此外，根據企業管治守則，於執行董事沒有參與會議之情況下，主席與獨立非執行董事舉行了一次會議。

### ii) 會議之常規及進行

董事局定期會議之通告於舉行會議前最少十四天送交全體董事，而其他董事局及委員會會議則一般發出合理通知。全體董事在適時及於每次董事會/委員會會議舉行之前至少三日，均獲送交有關議程及相關董事會文件。

本公司之公司秘書負責記錄及保存所有董事局會議及委員會會議之會議記錄。會議記錄初稿一般會於各會議後合理時間內供董事傳閱，讓彼等提出意見，而已簽署之定稿皆可供董事查閱，副本則送予全體董事作為紀錄。

### f) 利益衝突

倘若董事在發行人層面於董事局將予考慮的事項中存有重大的利益衝突，本公司將會召開討論有關事項之會議而不會以傳閱董事決議案之方式尋求董事認可。根據細則，被視為於該事項中存有重大利益之董事須就該事項放棄表決，且不會被計入出席會議的法定人數。

### g) 董事及要員責任保險

董事及高層管理人員已獲安排董事及要員責任保險，以彌償彼等可能需要承擔任何因本公司業務所產生之潛在責任。

本公司亦就董事適當履行責任而引起之任何索償（重大疏忽或故意不當行為則除外）會全面根據適用法例及規則所許可之範圍向董事作出補償。

### h) 董事投入時間及培訓

本公司已接獲每名董事確認於年內投入足夠時間及充分關注本公司事務的確認。所有董事已向本公司披露他們於香港或海外上市的公眾公司或機構擔任職務的數目及性質，以及其他重大承擔，並提供了公眾公司或機構的名稱和擔任有關職務所涉及之時間。本公司鼓勵董事參與專業組織及公眾組織，以及擔任公職，並已提醒董事應向本公司適時披露該等資料之任何變更。將於二零一五年股東週年大會膺選連任之董事，於過去三年在上市公司出任董事之資料已載於一般授權通函中。有關董事之其他資料，載於本年報第43頁至第45頁之董事個人資料中。

於本年度內，本公司安排講者向本公司之董事就相關議題（重點在董事之角色、功能及職責以及企業管治）舉行講座及演講。於本年度內，已舉行之講座議題包括「房地產行業稅務更新－增值稅改革的影響及香港稅務最新概況」及《競爭條例》概觀。本公司提供每月最新法例及規則予董事閱讀。本公司亦鼓勵董事參加外界舉辦之講座及研討會以加強彼等知識以履行作為董事之職責。本公司定期向董事提供由專業機構舉辦之研討會之資料，並由公司秘書部處理研討會之報名事宜。

根據董事向本公司提供之培訓記錄，所有董事於二零一四年皆參與持續專業發展，包括出席研討會及講座，及閱讀最新法例及規則及其他有關參考資料。

### 4) 董事局委員會

董事局已成立四個董事局委員會，分別為執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本公司事務之各項特定範疇。執行委員會運作如一般管理委員會，由董事局授予權力。

董事局委員會獲提供充足資源以履行其職責，並於提出合理要求後，可於適當情況下尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

#### a) 審核委員會

審核委員會於一九九八年十二月成立及向董事局作出報告。審核委員會之成員如下：

##### 獨立非執行董事

鄺志強 (主席)

高秉強

胡經昌

梁希文

主席具備上市規則所規定之適當專業資格。審核委員會中概無成員於彼等各自獲委任之日期前一年內曾為本公司現任外聘核數師之前任合夥人。全體成員均具備審閱財務報表及處理公眾公司重大監控與財務事宜之適當技能及經驗。董事局預期，委員會成員於處理委員會事務時均能作出獨立判斷。

職權範圍書載列審核委員會之權力及責任，而審核委員會之主要責任包括審查及監察本公司之財務匯報程序及內部監控運作程序。審核委員會之職權範圍載列於本公司網頁。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了三次會議。有關於截至二零一四年十二月三十一日止年度，審核委員會已履行之主要職務包括審閱及推薦重聘核數師、批准聘任核數師之條款（包括酬金）及審核計劃、審閱截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核中期報告及中期業績公佈、審閱截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及全年業績公佈、審閱本集團稽核部之工作及評估本集團之風險管理系統及內部監控系統之成效。此外，審核委員會與管理層討論以確保本公司會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算皆為足夠。

### b) 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年一月成立，成員包括：

執行董事	獨立非執行董事
李兆基	胡經昌 (主席)
林高演	鄭志強
	高秉強

各成員在釐定公眾公司執行董事薪酬上經驗豐富，並具備適當之技能。董事局預期，委員會成員於處理委員會事務時均能作出獨立判斷。

職權範圍書載列其特定職責為獲董事局授予職責釐訂個別執行董事及高層管理人員之薪酬待遇及就本公司董事及高層管理人員之薪酬政策及架構向本公司董事局提出建議。薪酬委員會之職權範圍載列於本公司網頁。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，以審閱本公司僱員及高層管理人員之薪酬架構及二零一五年薪酬之增幅水平，亦參照可資比較上市公司之董事薪酬水平以審閱董事酬金。

依照香港公司條例及上市規則附錄16而披露之董事酬金資料詳列於第73頁及第74頁財務報表附註九中，而高層管理人員薪酬按等級之分析詳列於第75頁中。董事袍金訂為每位董事每年港幣20,000元及每名審核委員會成員每年另加酬金港幣180,000元，直至本公司於股東大會上另行決定為止。董事之其他酬金則由董事局不時參照董事之職責以釐定及經薪酬委員會審閱。

### c) 提名委員會

提名委員會於二零一一年十二月成立，成員包括：

執行董事	獨立非執行董事
李兆基 (主席，如缺席，由高秉強擔任主席)	鄭志強
林高演	高秉強
	胡經昌

各成員在向董事局提名董事上經驗豐富，並具備適當之技能。本公司已向提名委員會提供足夠資源以履行其職責。提名委員會可諮詢獨立專業意見，並由本公司負責開支。

## 企業管治報告

職權範圍書載列其特定職責為根據董事局成員多元化政策檢討董事局的架構、人數及組成，並就任何為配合公司策略而擬對董事局作出的變動提出建議。董事局成員多元化政策列明甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，可包括（但不局限於）性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事局提供的貢獻而作決定。提名委員會之職權範圍載列於本公司網頁。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行了兩次會議以評核本公司之獨立非執行董事之獨立性及檢討董事局之人數及人選及董事局成員多元化政策。經上述檢討後，提名委員會認為，董事局成員多元化政策為適合及有效。此外，提名委員會已向董事局推薦委任李寧先生為本公司之執行董事。

### d) 董事局會議、委員會會議及股東大會之出席記錄

下表展示截至二零一四年十二月三十一日止年度董事出席董事局、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會會議及股東大會之記錄：

	出席會議次數/開會次數					
	董事局	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會	股東特別大會
<b>執行董事：</b>						
李兆基 (主席兼總經理)	4/4 <sup>1</sup>	不適用	1/1	2/2	1/1	不適用
李家傑	4/4 <sup>1</sup>	不適用	不適用	不適用	1/1	不適用
林高濱	5/5	不適用	1/1	2/2	1/1	1/1
李家誠	4/4 <sup>1</sup>	不適用	不適用	不適用	1/1	不適用
李寧	1/1 <sup>2</sup>	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
李達民	4/4 <sup>1</sup>	不適用	不適用	不適用	1/1	不適用
<b>獨立非執行董事：</b>						
鄺志強	5/5	3/3	1/1	2/2	1/1	1/1
高秉強	5/5	3/3	1/1	2/2	1/1	1/1
胡經昌	5/5	3/3	1/1	2/2	1/1	0/1
梁希文	5/5	3/3	不適用	不適用	1/1	1/1

備註：

- 其中一次董事局會議為考慮關連交易及持續關連交易，李兆基博士、李家傑博士、李家誠先生及李達民先生於該等交易被視為擁有重大利益，故上述董事於會議中不計算為法定人數。
- 彼獲委任為執行董事後，本公司只舉行了一次董事局會議。

### 5) 董事對財務報表之責任

董事確認編製截至二零一四年十二月三十一日止年度財務報表之責任，財務報表須真實公平地反映本公司及本集團當日之財務狀況及本集團於年結後之業績與現金流量，並且按持續經營基準、法例要求及適用之會計政策而編製。

本公司核數師就本公司財務報表作出之匯報責任聲明列載於第47頁及第48頁核數師報告內。

### 6) 核數師薪酬

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司之核數師分別就審核和審核相關之服務及非審核服務已收取約港幣1,900,000元（二零一三年：港幣900,000元）及港幣700,000元（二零一三年：港幣200,000元）。所提供之非審核服務為審閱有關本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之綜合中期財務報表，以及稅務服務、企業及諮詢服務及其他報告服務。

### 7) 標準守則

本公司已採納上市規則之上市公司董事進行證券交易的標準守則為本公司董事進行證券交易之守則（「該守則」）。本公司在提出具體徵詢之後，確認所有董事均已完全遵守該守則列示所要求的標準。

### 8) 持續關連交易及關連交易

本公司獨立非執行董事及核數師審閱了刊載於本年報之董事局報告內之持續關連交易。獨立非執行董事亦會審閱該等須符合上市規則公佈要求之關連交易。

### 9) 內幕消息政策

董事局於二零一二年十二月通過及採納內幕消息政策，為本集團之董事、高級人員及所有相關僱員（有可能擁有未公開之內幕消息）提供指引，以確保根據相關適用法例及規則平等及適時地向公眾發佈內幕消息。內幕消息政策已載列於本公司網頁。



### 10) 內部監控

董事局有責任維持可靠及有效之內部監控系統，以保障股東之利益及本公司之資產。

本公司之稽核部直接向審核委員會匯報，獨立於本公司之日常運作，負責就本公司主要營運事務進行定期稽核。其旨在確保所有重要監控，包括財務、營運及合規之監控以及風險管理有效地發揮運作。

於年度內，董事局透過審核委員已檢討並認為本集團具有有效的內部監控系統。同時亦認為本公司會計及財務匯報職能方面有足夠的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算。

此外，本公司已於公司內聯網中建立一個電子郵件之連結，以供員工直接向副主席反映對本集團營運之意見或關注。

### 11) 公司秘書

公司秘書須協助董事局，確保有良好資訊交流及董事局嚴謹地遵守政策和程序。公司秘書負責就管治事務上向董事局提出建議，並推動董事之入職及專業發展。

於年度內，公司秘書已參加不少於十五小時的相關專業培訓。

### 12) 股東權利及投資者關係

董事局致力與股東持續保持對話，並就本集團之重大發展向股東及投資者作出適時披露。

本公司之股東週年大會為股東及董事局提供溝通良機。召開股東週年大會之通告會安排在該股東週年大會舉行前最少足二十個營業日發送各股東。所有董事局委員會之主席均獲邀參加股東週年大會。董事局主席及所有董事委員會之主席（或如彼等未克出席，則各委員會之其他成員）將於股東週年大會上回答任何提問。核數師亦獲邀參加股東週年大會以回答有關進行核數、編製及核數師報告之內容、會計政策及核數師之獨立性之問題。本公司之政策為促進股東參與本公司之事務及於股東週年大會上與股東就公司業務及前景直接溝通。

根據上市規則，股東於股東大會上所作之任何表決必須以點票方式進行。大會主席於股東大會向股東解釋以點票方式進行表決之詳細程序，以確保股東理解該投票程序。投票表決之結果則會於股東大會後下一個營業日在本公司網站及香港聯合交易所有限公司網站內刊登。此外，股東大會主席會就每項實際獨立之事宜提出個別決議案。



## 企業管治報告

根據公司條例第566條，代表不少於股東大會所有股東總表決權之5%之股東，可向本公司發出召開股東大會之要求。該要求必須列明大會上處理之一般性質及可包含在該大會恰當地動議並擬於該大會動議之決議文本。要求可以印本形式或電子形式，由股東認證及遞交至本公司之註冊辦事處或傳送至本公司之電郵地址ir@hld.com。此外，有關一間公司需舉行之股東週年大會，根據公司條例第615條及第616條，佔全體有權在該股東週年大會上，就相關決議表決的股東的總表決權不少於2.5%之股東，或不少於五十名在該股東週年大會上就該決議有表決權之股東，可以印本形式或電子形式要求公司將該項決議之通知書傳閱予股東於股東週年大會上考慮，而該要求須由提出之股東認證。該要求須遞交至本公司之註冊辦事處或傳送至本公司之電郵地址ir@hld.com。

股東可透過股份登記及過戶處（熱線為2980 1333或電郵地址為is-enquiries@hk.tricorglobal.com）聯絡本公司向董事局查詢，或直接於股東大會上提問。

本公司亦維持股東通訊政策以處理股東向董事局之查詢及提供聯絡細節確保該等查詢能妥善傳達。股東通訊政策載列於本公司網頁。

本公司不斷加強與投資者之溝通及關係，所委派之高層管理人員與股東、投資者及分析員均維持定期溝通及交談。投資者提出之疑問均得以提供充分資料及適時處理。

本集團已設立網頁（網址為<http://www.hilhk.com>），以作為增進有效溝通之渠道，而本公司之公佈及新聞稿、業務發展及營運、財務資料、企業管治守則及其他資料均於該網頁內刊登。

# 董事局報告

董事局同寅茲向全體股東提呈截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度報告及已審核財務報表。

## 主要業務

本公司乃一投資控股公司，其附屬公司於本年度之主要業務為投資控股、基建項目及自完成下述一項非常重大收購後之百貨業務。

本集團營業額及經營溢利之貢獻按業務及地區分部之分析已編列於第77頁至第79頁財務報表附註十二中。

## 附屬公司

本公司於二零一四年十二月三十一日之主要附屬公司資料編列於第99頁。

## 集團盈利虧損

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度之虧損及本公司與本集團於該日之財務狀況，已編列於第49頁至第99頁之財務報表中。

## 股息

本公司已於二零一四年九月二十五日派發中期股息每股港幣二仙。董事局已建議派發末期股息每股港幣二仙予於二零一五年六月十日（星期三）登記在本公司股東名冊內之股東，而該末期股息於香港並不需要繳付預扣稅。末期股息將於二零一五年六月十六日（星期二）派發予各股東。

## 固定資產

本年度固定資產之增減詳列於第81頁財務報表附註十六中。

## 銀行借款

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無銀行借款。

## 儲備

本年度儲備之增減詳列於第92頁及第93頁財務報表附註三十中。

## 董事局報告

## 股本

本公司股本之資料詳列於第92頁及第93頁財務報表附註三十中。

## 集團財務摘要

本集團截至二零一四年十二月三十一日止五年之業績、資產及負債摘要詳列於第13頁。

## 董事酬金

依照舊公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16而披露之董事酬金資料詳列於第73頁及第74頁財務報表附註九中。

## 董事

本年度及截至本報告日期止，本公司之董事為：

### 執行董事

李兆基博士 (主席兼總經理)

李家傑博士 (副主席)

林高演博士 (副主席)

李家誠 (副主席)

李寧 (於二零一四年十二月一日獲委任)

李達民

### 獨立非執行董事

鄭志強

高秉強教授

胡經昌

梁希文

李寧先生於二零一四年十二月一日獲委任為本公司之執行董事，鑑於彼於二零一四年股東週年大會後獲委任為新董事，依照本公司之組織章程細則第99條須於即將召開之股東週年大會上告退，並符合資格及可膺選連任。

林高演博士、李達民先生及梁希文先生依照本公司之組織章程細則第116條及企業管治守則，於即將召開之股東週年大會上輪值告退，並符合資格及可膺選連任。

## 披露權益資料

### 董事於股份之權益

於二零一四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條須予設置之名冊所載，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則向本公司及香港聯合交易所有限公司作出之申報，公司各董事於本公司及聯繫公司（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉如下：

## 董事局報告

普通股 (除文義另有所指外)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
恒基兆業發展有限公司	李兆基	1			2,115,274,943		2,115,274,943	69.41
	李家傑	1				2,110,868,943	2,110,868,943	69.27
	李家誠	1				2,110,868,943	2,110,868,943	69.27
	李寧	1		2,110,868,943			2,110,868,943	69.27
	李達民	2	6,666				6,666	0.00
恒基兆業地產有限公司	李兆基	3	9,654,499		2,069,542,665		2,079,197,164	69.30
	李家傑	3				2,068,405,010	2,068,405,010	68.94
	李家誠	3				2,068,405,010	2,068,405,010	68.94
	李寧	3		2,068,405,010			2,068,405,010	68.94
	李達民	4	136,788				136,788	0.00
恒基兆業有限公司	李兆基	5			8,190 (普通股A股)		8,190 (普通股A股)	100.00
	李兆基	6			3,510 (無投票權B股)		3,510 (無投票權B股)	100.00
	李兆基	7	35,000,000 (無投票權遞延股份)		15,000,000 (無投票權遞延股份)		50,000,000 (無投票權遞延股份)	100.00
	李家傑	5				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家傑	6				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家傑	7				15,000,000 (無投票權遞延股份)	15,000,000 (無投票權遞延股份)	30.00
	李家誠	5				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家誠	6				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家誠	7				15,000,000 (無投票權遞延股份)	15,000,000 (無投票權遞延股份)	30.00

## 董事局報告

普通股 (除文義另有所指外) (續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
	李寧	5		8,190 (普通股A股)			8,190 (普通股A股)	100.00
	李寧	6		3,510 (無投票權B股)			3,510 (無投票權B股)	100.00
	李寧	7		15,000,000 (無投票權遞延股份)			15,000,000 (無投票權遞延股份)	30.00
喜田地產有限公司	李兆基	8			100		100	100.00
	李家傑	8				100	100	100.00
	李家誠	8				100	100	100.00
	李寧	8		100			100	100.00

除上述披露外，本公司之董事或行政總裁或其聯繫人並無於本公司或其聯繫公司（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。

## 認購股份期權計劃

本公司及其附屬公司並無認購股份期權計劃。

## 購買股份或債券之安排

本公司或本公司之任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於二零一四年十二月三十一日止年度內並無參與任何其他安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益。

### 主要股東及其他人士權益

於二零一四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條須予設置之名冊所載，除本公司董事外之其他人士於本公司股份及相關股份擁有的權益或淡倉如下：

好倉

	股份權益總數	百分比權益
<b>主要股東：</b>		
Rimmer (Cayman) Limited (附註1)	2,110,868,943	69.27
Riddick (Cayman) Limited (附註1)	2,110,868,943	69.27
Hopkins (Cayman) Limited (附註1)	2,110,868,943	69.27
恒基兆業有限公司 (附註1)	2,110,868,943	69.27
恒基兆業地產有限公司 (附註1)	2,110,868,943	69.27
Kingslee S.A. (附註1)	2,110,868,943	69.27
賓勝置業有限公司 (附註1)	843,249,284	27.67
敏勝置業有限公司 (附註1)	602,398,418	19.77
踞威置業有限公司 (附註1)	363,328,900	11.92
<b>主要股東以外之人士：</b>		
Gainwise Investment Limited (附註1)	217,250,000	7.13

## 董事局報告

附註：

- 該等股份中，(i)恒基兆業地產有限公司（「恒地」）全資擁有之Kingslee S.A.之全資附屬賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司、Gainwise Investment Limited及登銘置業有限公司分別擁有843,249,284股、602,398,418股、363,328,900股、217,250,000股及84,642,341股，而恒基兆業有限公司（「恒兆」）被視為持有恒地68.88%；及(ii) 3,000,000股及1,406,000股份別由香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」）之全資附屬公司Tako Assets Limited及Thommen Limited擁有，而李兆基博士連同恒地持有香港小輪33.55%。Hopkins (Cayman) Limited（「Hopkins」）作為一單位信託（「單位信託」）之受託人，擁有恒兆之全部已發行普通股股份。Rimmer (Cayman) Limited（「Rimmer」）及Riddick (Cayman) Limited（「Riddick」）分別作為全權信託之受託人，持有單位信託之單位。李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer及Riddick之全部已發行股份，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
- 該等股份由李達民先生實益擁有。
- 該等股份中，李兆基博士實益擁有9,654,499股，而其餘之2,069,542,665股中，(i) 897,168,664股由恒兆擁有；(ii) 181,419,512股由恒兆之全資附屬達邦投資有限公司擁有；(iii) 230,452,102股由Cameron Enterprise Inc. 擁有；495,425,632股由South Base Limited全資擁有之Believegood Limited擁有；94,937,415股由Jayasia Investments Limited全資擁有之Prosglass Investment Limited擁有；87,358,640股由Mei Yu Ltd.全資擁有之Fancy Eye Limited擁有；73,049,536股由World Crest Ltd.全資擁有之Spreadral Limited擁有；及Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited、Jayasia Investments Limited、Mei Yu Ltd.及World Crest Ltd.均為Yamina Investment Limited之全資附屬公司，而Yamina Investment Limited為恒兆全資擁有；(iv) 6,779,146股由香港中華煤氣有限公司（「煤氣」）之全資附屬Superfun Enterprises Limited擁有，恒地持有煤氣41.51%，而恒兆則被視為持有恒地68.88%；(v) 1,814,363股由富生有限公司（「富生」）擁有；及(vi) 774,618股及363,037股份別由香港小輪之全資附屬公司Tako Assets Limited及Thommen Limited擁有，而李兆基博士連同恒地持有香港小輪33.55%。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒兆（列載於附註1）、富生（Hopkins作為單位信託之受託人擁有其全部已發行普通股股份）、煤氣及恒地的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
- 該等股份由李達民先生實益擁有。
- Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
- Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
- 該等股份中，李兆基博士實益擁有35,000,000股，而富生擁有其餘之15,000,000股。
- 該等股份中，(i) 80股由恒地全資附屬達榮發展有限公司擁有；(ii) 10股由恒兆全資附屬恒基財務有限公司擁有；及(iii) Perfect Bright Properties Inc.及Furnline Limited各自擁有5股，Jetwin International Limited為Perfect Bright Properties Inc.及Furnline Limited各自之A股（「A股」）之唯一持有人，而A股佔有Perfect Bright Properties Inc.及Furnline Limited於喜田地產有限公司之所有權益及承擔所有責任。Triton (Cayman) Limited作為一單位信託之受託人，擁有Jetwin International Limited之全部已發行股份。Triumph (Cayman) Limited及Victory (Cayman) Limited分別為全權信託之受託人，持有該單位信託之單位。李兆基博士擁有Triton (Cayman) Limited、Triumph (Cayman) Limited及Victory (Cayman) Limited之全部已發行股份，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李家傑博士及李家誠先生為於該單位信託持有單位之全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。

### 於合約權益及關連交易及持續關連交易

#### 收購協議

在本回顧年度內，本集團曾與下文所述之人士（就香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）而言屬「關連人士」）訂立以下關連交易及持續關連交易及安排：

誠如分別於二零一四年九月五日及二零一四年十二月一日之本公司公佈所述，Newmarket International Limited（「買方」）為本公司之一間全資附屬公司與恒基兆業地產有限公司（「恒地」）及其附屬公司「恒地集團」於二零一四年九月五日訂立一份收購協議，據此，買方同意從恒地集團以代價港幣934,500,000元收購主要從事營運名為「千色Citistore」百貨公司之若干集團公司（「千色Citistore集團」）（「收購」），該收購於二零一四年十二月一日完成（「收購完成日期」）。鑑於恒地為本公司之控股股東及控股公司，故為本公司之關連人士，該收購構成本公司之非常重大收購及關連交易。Camay Investment Limited、Citistore (Hong Kong) Limited（「香港千色店」）、Puretech Investment Limited自收購完成日期成為本公司之全資附屬公司。

#### 現有恒地租賃協議

香港千色店為千色Citistore集團之成員（如上文所述，收購於二零一四年十二月一日完成）作為租戶與恒地之附屬公司作為業主於二零一四年十月十五日訂立有關以下物業之若干租賃協議及特許協議（統稱「現有恒地租賃協議」），並構成本公司持續關連交易，主要詳情載述於一份日期為二零一四年十月十七日之通函內：

- (i) 位於香港新界荃灣眾安街68號荃灣城市中心一期之辦公室物業；及
- (ii) 有關香港之荃灣、元朗、馬鞍山、將軍澳及屯門區用於由千色Citistore集團經營百貨公司（「千色Citistore店舖」）之若干購物商場物業。



## 董事局報告

現有恒地租賃協議之主要條款乃概述如下：

物業	租期*附註1			按營業額訂定租金條款
	首部份固定租期之期限及每月基本租金	第二部份固定租期之期限及每月基本租金	第三部份固定租期之期限及每月基本租金	
<b>(1) 荃灣市地段第301號荃灣街市街67-95號荃灣城市中心二期千色Citistore店舖荃灣店</b>				
地下G9-G12號舖 可出租面積：1,893平方呎	二零一四年十月一日至 二零一七年九月三十日  港幣370,000元	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日  每一年的基本租金較前 一年的基本租金增加7%	二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日  雙方協定的公開市場租 金，惟每月基本租金不 得少於緊接固定租期之 第二部份屆滿前應付的 每月租金，而不得多於 固定租期第二部份平均 應付的每月基本租金的 115%。	全年營業額之8% (按 千色Citistore店舖荃灣 店全部店舖物業之合併 基準計算)  按營業額訂定租金，若 高於應付基本租金，則 以前者為準支付租金
地下G13-G16號舖及 G24-G29號舖；1樓全層； 2樓部份；2樓餘下部份； 及3樓301-303號舖 可出租面積：133,469平方呎	二零一四年十月一日至 二零一七年九月三十日  港幣5,369,444元	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日  每一年的基本租金較前 一年的基本租金增加7%	二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日  雙方協定的公開市場租 金，惟每月基本租金不 得少於緊接固定租期之 第二部份屆滿前應付的 每月租金，而不得多於 固定租期第二部份平均 應付的每月基本租金的 115%。	全年營業額之8% (按 千色Citistore店舖荃灣 店全部店舖物業之合併 基準計算)  按營業額訂定租金，若 高於應付基本租金，則 以前者為準支付租金
地下G18A、G18B、G19-G23號舖 * 附註1及2 可出租面積：2,951平方呎	二零一五年五月一日至 二零一七年九月三十日  港幣490,000元	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日  每一年的基本租金較前 一年的基本租金增加7%	二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日  雙方協定的公開市場租 金，惟每月基本租金不 得少於緊接固定租期之 第二部份屆滿前應付的 每月租金，而不得多於 固定租期第二部份平均 應付的每月基本租金的 115%。	全年營業額之8% (按 千色Citistore店舖荃灣 店全部店舖物業之合併 基準計算)  按營業額訂定租金，若 高於應付基本租金，則 以前者為準支付租金

## 董事局報告

物業	租期*附註1			按營業額訂定租金條款
	首部份固定租期之期限及每月基本租金	第二部份固定租期之期限及每月基本租金	第三部份固定租期之期限及每月基本租金	
地下G17號舖 * 附註1及2	二零一五年十月一日至 二零一七年九月三十日	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日	二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日	全年營業額之8% (按千色Citistore店舖荃灣店全部店舖物業之合併基準計算)
可出租面積：547平方呎	港幣110,000元	每一年的基本租金較前一年的基本租金增加7%	雙方協定的公開市場租金，惟每月基本租金不得少於緊接固定租期之第二部份屆滿前應付的每月租金，而不得多於固定租期第二部份平均應付的每月基本租金的115%。	按營業額訂定租金，若高於應付基本租金，則以前者為準支付租金
<b>(2) 新界元朗市地段第464號元朗教育路1號千色廣場千色Citistore店舖元朗店</b>				
2樓1-3號、35-39號及48-49號舖	二零一四年十月一日至 二零一七年九月三十日	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日	二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日	全年營業額之8% (按千色Citistore店舖元朗店全部店舖物業之合併基準計算)
可出租面積：4,296平方呎	港幣305,000元	每一年的基本租金較前一年的基本租金增加7%	雙方協定的公開市場租金，惟每月基本租金不得少於緊接固定租期之第二部份屆滿前應付的每月租金，而不得多於固定租期第二部份平均應付的每月基本租金的115%。	按營業額訂定租金，若高於應付基本租金，則以前者為準支付租金
3樓及4樓全層	一期： 二零一四年十月一日至 二零一五年六月三十日	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日	二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日	全年營業額之8% (按千色Citistore店舖元朗店全部店舖物業之合併基準計算)
可出租面積：47,927平方呎	港幣1,128,000元	每一年的基本租金較前一年的基本租金增加7%	雙方協定的公開市場租金，惟每月基本租金不得少於緊接固定租期之第二部份屆滿前應付的每月租金，而不得多於固定租期第二部份平均應付的每月基本租金的115%。	按營業額訂定租金，若高於應付基本租金，則以前者為準支付租金
	二期： 二零一五年七月一日至 二零一七年九月三十日			
	港幣1,297,000元			
2樓31-34號、40-42號及45-47號舖 * 附註1及2	二零一五年十一月十三日 至二零一七年九月三十日	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日	二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日	全年營業額之8% (按千色Citistore店舖元朗店全部店舖物業之合併基準計算)
可出租面積：2,586平方呎	港幣275,000元	每一年的基本租金較前一年的基本租金增加7%	雙方協定的公開市場租金，惟每月基本租金不得少於緊接固定租期之第二部份屆滿前應付的每月租金，而不得多於固定租期第二部份平均應付的每月基本租金的115%。	按營業額訂定租金，若高於應付基本租金，則以前者為準支付租金

## 董事局報告

物業	租期*附註1			按營業額訂定租金條款
	首部份固定租期 之期限及每月基本租金	第二部份固定租期 之期限及每月基本租金	第三部份固定租期 之期限及每月基本租金	
<b>(3) 沙田市地段第307號馬鞍山新港城中心商場千色Citistore店舖馬鞍山店* 附註5</b>				
第3層3048號舖 可出租面積：54,748平方呎	一期：  二零一四年十月一日至 二零一五年六月三十日  港幣1,259,204元  二期：  二零一五年七月一日至 二零一七年九月三十日  港幣1,448,000元	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日  每一年的基本租金較前 一年的基本租金增加7%	二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日  雙方協定的公開市場租 金，惟每月基本租金不 得少於緊接固定租期之 第二部份屆滿前應付的 每月租金，而不得多於 固定租期第二部份平均 應付的每月基本租金的 115%。	全年營業額之8% (若 高於應付基本租金)
第3層3043-44號及3045-47號舖 可出租面積：5,997平方呎	二零一四年十月一日至 二零一七年九月三十日  港幣304,750元	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日  每一年的基本租金較前 一年的基本租金增加7%	二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日  雙方協定的公開市場租 金，惟每月基本租金不 得少於緊接固定租期之 第二部份屆滿前應付的 每月租金，而不得多於 固定租期第二部份平均 應付的每月基本租金的 115%。	無
第3層3057-3058號舖 可出租面積：814平方呎	二零一四年十月一日至 二零一七年九月三十日  港幣58,068元	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日  每一年的基本租金較前 一年的基本租金增加7%	二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日  雙方協定的公開市場租 金，惟每月基本租金不 得少於緊接固定租期之 第二部份屆滿前應付的 每月租金，而不得多於 固定租期第二部份平均 應付的每月基本租金的 115%。	無
第3層3059號舖 可出租面積：1,478平方呎	二零一四年十月一日至 二零一七年九月三十日  港幣89,436元	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日  每一年的基本租金較前 一年的基本租金增加7%	二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日  雙方協定的公開市場租 金，惟每月基本租金不 得少於緊接固定租期之 第二部份屆滿前應付的 每月租金，而不得多於 固定租期第二部份平均 應付的每月基本租金的 115%。	無

## 董事局報告

物業	租期*附註1			按營業額訂定租金條款
	首部份固定租期之期限及每月基本租金	第二部份固定租期之期限及每月基本租金	第三部份固定租期之期限及每月基本租金	
第2層2110號舖 * 附註1及4	二零一四年十月一日至 二零一五年四月二十六日	不適用	不適用	無
可出租面積：5,166平方呎	港幣110,000元			
<b>(4) 將軍澳市地段第27號新都城二期千色Citistore店舖將軍澳店</b>				
第2層2047-51號舖 * 附註2及6	一期： 二零一四年十月一日至 二零一四年十一月三十日	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日	二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日	全年營業額之9.5% (按千色Citistore店舖將軍澳店全部店舖物業之合併基準計算)
可出租面積：42,680平方呎	港幣861,740元	港幣1,184,900元	雙方協定的公開市場租金，惟每月基本租金不得少於緊接固定租期之第二部份屆滿前應付的每月租金，而不得多於緊接固定租期之第二部份屆滿前之應付每月基本租金的115%。	按營業額訂定租金，若高於應付基本租金，則以前者為準支付租金
第2層2054-56號舖	二零一四年十月一日至 二零一七年九月三十日	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日	二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日	全年營業額之9.5% (按千色Citistore店舖將軍澳店全部店舖物業之合併基準計算)
可出租面積：12,703平方呎	港幣300,000元	每一年的基本租金較前一年的基本租金增加7%	雙方協定的公開市場租金，惟每月基本租金不得少於緊接固定租期之第二部份屆滿前應付的每月租金，而不得多於固定租期第二部份平均應付的每月基本租金的115%。	按營業額訂定租金，若高於應付基本租金，則以前者為準支付租金
第2層2063-65號舖	二零一四年十月一日至 二零一七年九月三十日	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日	二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日	全年營業額之9.5% (按千色Citistore店舖將軍澳店全部店舖物業之合併基準計算)
可出租面積：3,392平方呎	港幣186,560元	每一年的基本租金較前一年的基本租金增加7%	雙方協定的公開市場租金，惟每月基本租金不得少於緊接固定租期之第二部份屆滿前應付的每月租金，而不得多於固定租期第二部份平均應付的每月基本租金的115%。	按營業額訂定租金，若高於應付基本租金，則以前者為準支付租金

## 董事局報告

物業	租期*附註1			按營業額訂定租金條款
	首部份固定租期 之期限及每月基本租金	第二部份固定租期 之期限及每月基本租金	第三部份固定租期 之期限及每月基本租金	
<b>(5) 屯門市地段第282號屯門時代廣場北翼千色Citistore店舖屯門店</b>				
北翼3樓部份 可出租面積：17,683平方呎	二零一四年十月一日至 二零一七年九月三十日  港幣890,000元	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日  每一年的基本租金較前 一年的基本租金增加7%	二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日  雙方協定的公開市場租 金，惟每月基本租金不 得少於緊接固定租期之 第二部份屆滿前應付的 每月租金，而不得多於 固定租期第二部份平均 應付的每月基本租金的 115%。	千色Citistore店舖屯門 店之店舖物業全年營業 額之8%  按營業額訂定租金，若 高於應付基本租金，則 以前者為準支付租金
<b>(6) 香港千色店辦事處之辦公室</b>				
新界荃灣市地段 328號翠安街68號 荃灣城市中心一期 8樓及9樓全層 * 附註1  可出租面積：22,724平方呎 * 按樓面面積列示	一期：  二零一四年十月一日至 二零一五年七月三十一日  港幣386,308元	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日  港幣483,567元	不適用	不適用
	二期：  二零一五年八月一日至 二零一七年九月三十日  港幣420,394元			

## 董事局報告

\*附註：

1. 除以\*附註1標示之租賃協議外，所有現有恒地租賃協議之固定年期均為九年，由二零一四年十月一日至二零二三年九月三十日。
2. 該等租賃協議各自訂明為期三個月之免租期。
3. 該租賃協議訂明為期六個月之免租期。
4. 上表所列所有基本租金均不包括管理費、冷氣費、宣傳費及政府差餉（倘適用），惟\*附註4標示之租賃協議除外。請參閱下文附註6。租賃協議項下之基本租金金額（包括就固定租期首部份後續期間有關金額之經協定調整）經計及多項因素後釐定，包括有關物業之地區、面積及位置、市場租金預計上升幅度、香港千色店承受租金之能力、訂約方對長達九年之租期所作承諾、香港千色店作為有關購物商場主要租戶所帶來之效益及（倘適用）包括租賃協議之按營業額訂定租金條款。
5. 就千色Citistore店舖馬鞍山店現有物業而言，上文所列有關固定年期第二及第三部份之按月應付基本租金僅供說明之用。據估計，於二零一七年，香港千色店與有關業主根據現行租約安排，對千色Citistore店舖馬鞍山店之搬遷安排將會生效，因此，上文所述租金付款安排將不適用，而下列租賃安排將會生效：

物業	期限	每月應付租金（港幣）	按營業額訂定租金
新界沙田鞍祿街18號新港城中心第3層之遷置物業  可出租面積： 可出租面積介乎55,784平方呎及68,180平方呎，或訂約方另行共同協定之面積	租賃開始日期應根據新港城中心翻新工程進度而定，但在任何情況下應不遲於二零一七年五月三十一日（或訂約方可能另行共同協定之其他日期）。  在任何情況下，此租賃安排之固定租期應於二零二三年九月三十日屆滿。*附註3	直至二零一七年九月三十日： 每平方呎可出租面積為23.00元	全年營業額之8%  按營業額訂定租金，若高於應付基本租金，則以前者為準支付租金
		二零一七年十月一日至二零一八年九月三十日： 每平方呎可出租面積為24.61元	按營業額訂定租金條款於新港城中心第3層翻修期間不適用，且每月基本租金應按可出租面積計每平方呎下調港幣11元。
		二零一八年十月一日至二零一九年九月三十日： 每平方呎可出租面積為26.33元	
		二零一九年十月一日至二零二零年九月三十日： 每平方呎可出租面積為28.17元	
		二零二零年十月一日至二零二三年九月三十日： 雙方協定之公開市場租金，惟每月租金不得少於二零二零年九月份應付之租金，而不得多於二零一七年十月一日至二零二零年九月三十日平均應付之每月基本租金之115%。	

6. 本租賃協議之基本租金包括管理費、冷氣費及推廣費（如有）。
7. 營業額訂定租金根據各自現有恒地租賃協議按相關營業額計算，若低於相關基本租金則不用支付。

### 框架協議

為確保恒地集團之相關成員公司與香港千色店之所有租賃及特許交易均符合上市規則第14A章，本公司於二零一四年十月十五日與恒地訂立框架協議，該協議自收購完成日期起生效及年期由收購完成日期起至二零二三年九月三十日止（包括首尾兩日）。

框架協議訂明，恒地集團之相關成員公司與本集團之相關成員公司之所有租賃及特許交易均須(i)參考當時之市場租金及按正常商業條款；(ii)於本集團之相關成員公司之日常及一般業務過程中訂立；及(iii)與恒地集團之相關成員公司於相關時間或前後向其他租戶或特許准用人（獨立第三方）出租或特許使用類似物業之租金或費用水準相若，且恒地集團之成員公司向本集團之相關成員公司提供之條款將不遜於向其類似物業當時之現有租戶或特許准用人（獨立第三方）提供之條款。根據框架協議，所有現有恒地租賃協議均被視作或視為已自收購完成日期起根據框架協議作出。

根據框架協議，約定本集團之成員公司，其中包括，可按照雙方不時相互之約定自恒地集團之成員公司租賃及/或獲特許使用各種物業。

本公司及恒地分別將促使其各自的相關附屬公司，於框架協議年內就香港之若干物業按照與框架協議之條款一致之條款，訂立個別租賃及特許協議。該等個別租賃或特許協議均將載列具體之租賃或特許（如適用）條款，包括但不限於物業詳情、租賃或特許准用費（如適用）及其他應付費用以及付款條款。該等條款將主要透過公平磋商及參考相關地區同類物業當時之市場租金及/或特許費而不時釐定。

框架協議項下的每份租賃或特許協議的條款須按以下程序釐定：

- (i) 就恒地集團之成員公司與本集團之成員公司之間的新訂租務或特許安排而言，該等租務安排的建議訂約方各自須進行公平磋商。
- (ii) 就行使選擇權重續現有租賃或特許安排而言，恒地集團之相關成員公司與本集團之相關成員公司須按現有租約或特許之條款及條件就行使續期權進行磋商。
- (iii) 就新訂或重續租務或特許安排進行磋商期間，恒地集團之相關成員公司與本集團之相關成員公司須考慮框架協議載列的定價政策（「定價政策」）。根據定價政策，租金、特許使用費、以及框架協議項下每項租賃及特許交易的其他條款應透過考慮建議安排的特定情況釐定，包括但不限於有關場所的地區、附近環境、面積大小及位置、將於該等場所進行的業務、租期或特許使用期，以及相關場所處之樓宇或購物商場的潛在租戶的潛在貢獻（如有）。有關情況應透過參考從香港土地註冊處取得或可向物業代理查詢的市場可比較者予以考慮。
- (iv) 倘新訂或重續租務或特許安排的訂約方達成共識，則相關租賃或特許協議將予確定及訂立。



## 董事局報告

本公司已就本集團根據框架協議應向恒地集團支付之最高總金額（包括本集團根據現有恒地租賃協議及與恒地集團可能訂立之其他租賃及特許安排應付之金額）設定年度上限：

所有截至十二月三十一日止財政年度之租賃及特許交易之年度上限為：

年度	二零一四 <sup>1</sup>	二零一五	二零一六	二零一七	二零一八	二零一九	二零二零	二零二一	二零二二	二零二三 <sup>2</sup>
港幣百萬元	39	243	264	263	280	296	315	338	351	268

附註：

- (1) 截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，僅計算收購完成日期後之租賃及特許交易金額並將之與年度上限比較，原因是僅收購完成日期後之交易構成本公司之關連交易。
- (2) 截至二零二三年十二月三十一日止財政年度，僅計算於二零二三年一月一日至二零二三年九月三十日期間之租賃及特許交易金額並將與年度上限比較。

由收購完成日期至二零一四年十二月三十一日期間，本集團根據框架協議（包括現有恒地租賃協議）（統稱「框架租賃交易」）支付租金總額為港幣21,240,000元。

## 其他持續關連交易

### (A) 與香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」）及美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）訂立之租賃及特許協議

誠如二零一四年十二月一日之公佈，香港千色店作為租戶自香港小輪之附屬公司租賃香港九龍大角咀港灣豪庭廣場若干百貨商場店舖（「香港小輪租賃協議」）及取得許可使用該購物商場之招牌燈箱（「香港小輪特許協議」）（統稱「香港小輪租賃及特許協議」）及自美麗華之一間附屬公司租賃九龍尖沙咀美麗華商場店舖物業（「美麗華租賃協議」）。鑑於美麗華及香港小輪各自為恒地之聯繫人，故為本公司之關連人士，上述租賃及特許協議，自收購完成日期構成本公司之持續關連交易。

- (i) 香港千色店作為租戶與恒基兆業地產代理有限公司（為良輝有限公司及香港小輪物業投資有限公司之代理人，該兩間公司均為香港小輪之附屬公司）作為業主於二零一四年三月二十八日訂立一份租賃協議，根據該協議，香港千色店租香港九龍大角咀港灣豪庭廣場地下商店編號G01、G31部份地方、G35至G50、G51部份地方、G52部份地方、G63至G74及地下之走廊及大堂，及一樓商店編號127至161號及一樓之走廊及洗手間，為期三年，由二零一四年七月一日起至二零一七年六月三十日止，固定每月租金為港幣470,000元，倘香港千色店在該物業之業務每年沒有任何扣減之營業額總數超逾港幣120,000,000元，營業額租金應為該每年營業額總數超逾港幣120,000,000元之差額之百分之七。營業額租金應於每月之月尾支付及倘香港千色店之業務之營業額總數於任何月份不超逾港幣10,000,000元，於該月份便無須繳付營業額租金，惟不可將差額轉至下一個月份。營業額租金應為每年結算。其他費用包括政府差餉港幣18,900元、冷氣費港幣230,530.40元、管理費每月港幣196,949.20元及推廣費每月港幣9,400元須每月支付。



## 董事局報告

- (ii) 香港千色店作為特許准用人與恒基兆業地產代理有限公司（為良輝有限公司及香港小輪物業投資有限公司之代理人）作為特許人，於二零一四年三月二十八日訂立一份特許協議，有關准許使用港灣豪庭廣場三個外牆招牌燈箱，特許費用為每月港幣1,800元及港灣豪庭廣場入口處一個招牌燈箱，每月特許費用為港幣660元，固定三年期，由二零一四年七月一日起至二零一七年六月三十日（包括在內）止。
- (iii) 香港千色店作為租戶與正信有限公司（美麗華之一間附屬公司）作為業主於二零一四年十月八日訂立一份租賃協議，根據該協議，香港千色店租香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華商場2樓2004號商舖，為期三年，由二零一四年十月三日起至二零一七年十月二日止，每月租金為港幣290,000元，另加十二個月期間之額外營業額租金，此乃相等於在相關十二個月期間香港千色店業務於美麗華物業之營業額減去該十二個月之全年基本租金而得出之數額之百分之十（只適用於當前述所指的營業額之百分之十超逾全年基本租金）。香港千色店須繳付政府差餉每季為港幣26,700元、管理費及冷氣費每月為港幣47,890.44元及基本租金之百分之一為每月推廣徵費。每年自二零一四年、二零一五年及二零一六年之十月三日起計一個月，有三次合共三個月的免租期。

### (B) 清潔服務協議及出售禮券協議

香港千色店與恒地集團及恒地聯繫人之現有若干持續交易，包括恒地一間附屬公司提供清潔服務予香港千色店，以及恒地集團之成員及其聯繫人不時從香港千色店購買百貨公司或商店可兌換作購物之禮券（「禮券」），自收購完成日期構成本公司持續關連交易。

#### (i) 清潔服務協議

於二零一四年十二月一日，本公司及恒地集團之成員，寶豐環保服務有限公司訂立一份為期由二零一四年十二月一日起至二零一七年十一月三十日（包括在內）止之主要協議（「清潔服務協議」），向本集團之任何附屬公司提供清潔服務，服務費用按月結算。根據清潔服務協議，交易及協議之收費及條款應按清潔服務協議下，獲得寶豐環保服務有限公司及獨立第三方服務供應商之清潔服務報價及考慮獨立第三方服務供應商及寶豐環保服務有限公司各自之收費及條款、過往工作關係、經驗及服務質素。可能按該其他服務供應商之類似或更好之條款顧用寶豐環保服務有限公司。

#### (ii) 出售禮券協議

於二零一四年十二月一日，本公司及恒地訂立一份為期由二零一四年十二月一日起至二零一七年十一月三十日（包括在內）止之主要協議（「出售禮券協議」），根據協議，恒地集團及其聯繫人可從本集團之任何成員購買禮券，收費乃不時向公眾人士提供有關禮券之購買價格，購買禮券收費需於有關購買後三個月內支付。

## 董事局報告

本集團根據(i)香港小輪租賃及特許協議，應付香港小輪集團；(ii)美麗華租賃協議，應付美麗華集團；及(iii)清潔服務協議，應付恒地集團，及本集團根據(iv)出售禮券協議，應收恒地集團及其聯繫人之最高總金額上限將為如下：

根據各自協議，本集團應付或本集團應收總金額年度上限	截至二零一四年十二月三十一日止年度 <sup>1</sup> (港幣元)	截至二零一五年十二月三十一日止年度 (港幣元)	截至二零一六年十二月三十一日止年度 (港幣元)	截至二零一七年十二月三十一日止年度 <sup>2</sup> (港幣元)
香港小輪租賃及特許協議	1,000,000	13,200,000	13,200,000	6,000,000
美麗華租賃協議	360,000	5,000,000	5,000,000	4,000,000
清潔服務協議	543,000	6,393,000	7,032,000	7,091,000
出售禮券協議	1,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000

附註：

- (1) 截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，設定此年度上限僅計算收購完成日期當日及之後之交易金額，原因是僅在收購完成日期當日及之後之交易構成本公司之關連交易。
- (2) 截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，設定此年度上限僅有關於二零一七年一月一日至二零一七年十一月三十日期間之交易金額，原因是清潔服務協議之條款將於二零一七年十一月三十日完結。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已就香港小輪租賃及特許協議交易支付港幣977,000元、美麗華租賃協議交易支付港幣326,000元及清潔服務協議交易支付港幣447,000元及出售禮券協議交易收取港幣160,000元（與此段所述之其他協議，則統稱為「其他千色店交易」）。

本公司之獨立非執行董事委員會已審閱及確認框架租賃交易及其他千色店交易乃(a)屬本集團之正常及一般業務；(b)按照一般商業條款進行；及(c)根據有關交易之各自協議進行及條款屬公平合理並符合本公司股東之整體利益。

本公司之核數師亦已確認框架租賃交易及其他千色店交易並無任何事情可使其認為(a)未獲董事局批准；(b)在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；(c)在各重大方面沒有根據該等交易之相關協議進行；及(d)超逾以上所述各自之上限。

本公司之核數師乃按照香港會計師公會發出之《香港鑒證業務準則》第3000號之「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」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」，審查本集團之持續關連交易。根據上市規則第14A.56條，本公司之核數師已就本年報內本集團披露之持續關連交易之審查結果及結論，發出無保留意見之函件。本公司已將有關函件之經簽署副本提交予香港聯交所。

## 董事局報告

詳列於第98頁財務報表附註卅六中之關連人士的重大交易包括交易構成關連交易/持續關連交易，並已遵照上市規則項下之披露規定。

除上述披露外，在年結日或本年度內任何時間，本公司、其控股公司、任何附屬公司或同母系附屬公司，均無訂立任何令本公司董事享有重大權益之重要合約。

## 董事於競爭業務上之權益

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，概無本公司董事擁有與本集團的業務構成競爭之業務權益。

## 服務合約

各董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何服務合約年期超過三年或規定僱主不可在一年內終止其服務，除非作出賠償（法定賠償除外）。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或任何本公司之附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

## 主要客戶及供應商

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內：

- (一) 本集團之首五個最大供應商所佔之購買總額佔本集團之購買總額不足30%；及
- (二) 本集團之首五個最大客戶所佔之總營業額佔本集團之總營業額不足30%。

## 管理層討論及分析

本年度之管理層討論及分析詳列於第8頁至第12頁。

## 退休福利計劃

本集團僱員所參與之退休福利計劃詳列於第91頁財務報表附註二十九中。

## 董事局報告

### 公眾持股量

基於公開予本公司查閱之資料及據董事局所知悉，截至本報告日期為止，本公司一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。

### 核數師

於本屆股東週年大會，將提呈一項議案委任羅兵咸永道會計師事務所繼續出任本公司核數師。

### 企業管治

企業管治報告載於第14頁至第23頁，並詳列本公司企業管治規則及常規。

承董事局命

**李兆基**

主席

香港，二零一五年三月二十三日

# 董事及高層管理人員個人資料

## 執行董事

**李兆基博士，大紫荊勳賢**，86歲，本公司之創辦人，自一九七五年出任本公司主席兼總經理，在香港已從事物業發展逾五十五年。彼亦為本公司提名委員會之主席及薪酬委員會之成員。彼為恒基兆業地產有限公司（「恒地」）創辦人，並出任該公司主席兼總經理。此外，他亦為香港中華煤氣有限公司之主席、新鴻基地產發展有限公司副主席以及香港小輪（集團）有限公司及美麗華酒店企業有限公司之非執行董事，而該等公司均為上市公司。他曾擔任上市公司東亞銀行有限公司之獨立非執行董事，直至彼於二零一三年四月二十四日辭任。李博士於二零零七年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司、恒地、賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司及Gainwise Investment Limited持有本公司之須予披露之股份權益，而李博士為該等公司之董事。李博士為李達民先生之胞兄、李家傑博士及李家誠先生之父親及李寧先生之岳父。

**李家傑博士，太平紳士**，51歲，為中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會常務委員，自一九九三年出任本公司執行董事及副主席。李博士曾在英國接受教育，於一九八五年加入恒基地產集團時，已主要負責中國之業務發展。李博士為恒基兆業有限公司（「恒兆」）之副主席。彼亦為恒基兆業地產有限公司（「恒地」）副主席以及香港中華煤氣有限公司及東亞銀行有限公司之非執行董事，而該等公司均為上市公司。他曾擔任上市公司銀泰百貨（集團）有限公司（現稱為銀泰商業（集團）有限公司）之非執行董事，直至彼於二零一三年五月三十一日退任。彼於二零零九年分別獲香港特別行政區政府委任為太平紳士及香港大學頒授名譽大學院士銜。彼於二零一四年七月獲愛丁堡龍比亞大學頒授榮譽工商管理博士。根據證券及期貨條例，恒兆及恒地持有本公司之須予披露之股份權益，而彼為該等公司之董事。李博士為李兆基博士之兒子、李家誠先生之胞兄、李寧先生之內弟及李達民先生之親屬。

**林高演博士**，63歲，自一九八八年出任本公司執行董事及自一九九三年出任副主席。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。林博士持有香港大學理學士（榮譽）學位，具有超過四十年銀行及物業發展經驗。林博士亦為香港小輪（集團）有限公司主席、恒基兆業地產有限公司（「恒地」）副主席、香港中華煤氣有限公司之非執行董事及美麗華酒店企業有限公司之執行董事，而該等公司均為上市公司。彼為香港大學教研發展基金副主席及復旦大學教育發展基金會董事。林博士於二零零八年獲香港大學頒授名譽大學院士銜。彼於二零一五年獲Macquarie University授予商學榮譽博士學位。彼為香港運輸物流學會資深會員及香港董事學會資深會員。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司、恒地、賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司及Gainwise Investment Limited持有本公司須予披露之股份權益，而林博士為該等公司之董事。

## 董事及高層管理人員個人資料

**李家誠先生**，43歲，為中國人民政治協商會議北京市第十二屆委員會委員，並曾為廣西壯族自治區第十屆委員會委員及佛山市第十屆委員會委員，自一九九三年出任本公司執行董事及自二零零五年出任副主席，曾在加拿大接受教育。李先生為恒基兆業有限公司（「恒兆」）之副主席。彼亦為恒基兆業地產有限公司（「恒地」）副主席、美麗華酒店企業有限公司之主席兼行政總裁，以及香港中華煤氣有限公司之非執行董事，而該等公司均為上市公司。彼為香港理工大學大學顧問委員會成員。根據證券及期貨條例，恒兆、恒地、Kingslee S.A.、賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司及Gainwise Investment Limited持有本公司之須予披露之股份權益，而李先生為該等公司之董事。李先生為李兆基博士之兒子、李家傑博士之胞弟、李寧先生之內弟及李達民先生之親屬。

**李寧先生**，58歲，自二零一四年十二月獲委任為本公司之執行董事。彼自一九九二年出任及現時出任恒基兆業地產有限公司之執行董事，彼持有Babson College理學士及南加州大學工商管理碩士學位。李先生於一九八九年設立千色Citistore店舖業務，並自此以董事身管理業務，在百貨行業具有25年之豐富經驗。李先生亦為上市公司香港小輪（集團）有限公司之執行董事，彼曾擔任上市公司Glencore International plc之獨立非執行董事，直至二零一三年五月二日辭任。李先生為李兆基博士之女婿、李家傑博士及李家誠先生之姐夫及李達民先生之親屬。

**李達民先生**，77歲，自一九七二年出任本公司執行董事，從事本港地產發展逾三十五年。李先生亦為恒基兆業地產有限公司（「恒地」）之非執行董事，而該公司為上市公司。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司及恒地持有本公司之須予披露之股份權益，而李先生為該等公司之董事。李先生為李兆基博士之胞弟及李家傑博士、李家誠先生及李寧先生之親屬。

## 獨立非執行董事

**鄭志強先生**，65歲，自二零零四年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會之主席及薪酬委員會及提名委員會之成員。彼於一九七二年畢業於香港大學，取得社會科學學士學位，並於一九七七年於英國獲取特許會計師資格。彼於一九八四年至一九九八年期間為羅兵咸會計師事務所合夥人。鄭先生於一九九二年至一九九七年期間曾出任香港聯合交易所獨立理事。彼為恒基兆業地產有限公司（「恒地」）、雅居樂地產控股有限公司、中國遠洋控股股份有限公司、中國電力國際發展有限公司、周大福珠寶集團有限公司、中信國際電訊集團有限公司、環球數碼創意控股有限公司、新創建集團有限公司及東英金融投資有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。鄭先生亦曾擔任華富國際控股有限公司之獨立非執行董事直至二零一二年九月六日及中國誠通發展集團有限公司之獨立非執行董事直至二零一三年十一月一日。根據證券及期貨條例，恒地持有本公司之須予披露之股份權益。

## 董事及高層管理人員個人資料

**高秉強教授**，64歲，自二零零四年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。高教授畢業於香港大學，持有理學士（榮譽）學士學位，以及美國伯克萊加利福尼亞大學，持有理學士碩士學位和哲學博士學位。彼為北京大學及清華大學兼任教授、香港科技大學工程學院機電工程系榮休教授及前任院長。高教授於一九九一年至一九九三年期間出任美國伯克萊加利福尼亞大學電子工程及計算機科學系副主任，並於一九八二年至一九八四年期間在美國貝爾實驗室(Bell Labs)從事研究工作。高教授為上市公司恒基兆業地產有限公司（「恒地」）之獨立非執行董事。根據證券及期貨條例，恒地持有本公司之須予披露之股份權益。

**胡經昌太平紳士**，64歲，自二零零五年出任本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會之主席及審核委員會及提名委員會之成員。胡先生乃香港中華總商會永遠榮譽會長、金銀業貿易場永遠名譽會長及香港證券業協會有限公司永遠名譽會長。彼現為利昌金舖有限公司之常務董事。彼亦為有利集團有限公司、恒基兆業地產有限公司（「恒地」）、香港小輪（集團）有限公司及美麗華酒店企業有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。根據證券及期貨條例，恒地持有本公司之須予披露之股份權益。

**梁希文先生**，80歲，自一九七七年出任本公司董事及於二零零四年調任為非執行董事，於二零一二年八月二十二日梁先生調任為本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會之成員。梁先生為特許測計師，亦為恒基兆業地產有限公司（「恒地」）、香港小輪（集團）有限公司及香港中華煤氣有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。根據證券及期貨條例，恒地持有本公司之須予披露之股份權益。

## 高層管理人員

**廖祥源先生**，57歲，自二零零五年加入恒基兆業地產集團，現為本集團之公司秘書。廖先生畢業於澳洲Monash大學，取得經濟學學士學位。彼為香港會計師公會及香港特許秘書公會資深會員，並為澳洲特許會計師公會會員。廖先生具有多年之會計、審計、企業財務、企業投資及發展，以及公司秘書實務經驗。

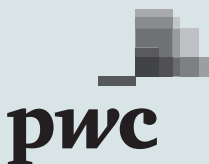
**黃永基先生**，52歲，於二零零七年六月加入恒基兆業地產集團，出任會計部總經理。黃先生畢業於倫敦大學倫敦經濟及政治學院，並為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。彼在英國及香港具有超過二十五年之會計、審計、投資銀行及企業財務經驗。在加入恒基兆業地產集團前，黃先生於二零零四年十二月至二零零七年五月期間出任嘉里建設有限公司之首席財務主管。

# 財務報表

47	獨立核數師報告
49	綜合損益表
50	綜合損益及其他全面收益表
51	資產負債表
52	綜合權益變動表
53	綜合現金流量表
54	財務報表附註
99	主要附屬公司



# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

## 致恒基兆業發展有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第49頁至第99頁恒基兆業發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一四年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、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他附註解釋資料。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見,並按照香港《公司條例》附表11第80條僅向整體股東報告,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

審計涉及執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 貴集團於二零一四年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的業績及現金流量,並已按照香港《公司條例》妥為編製。

## 獨立核數師報告

### 強調事項

我們謹請閣下垂注綜合財務報表附註三(a)和附註十七所述，有關杭州市交通運輸局及／或其他相關政府當局最終是否核定杭州錢江三橋之經營期限與收費期限同為三十年至二零二七年三月十九日屆滿，以及仲裁結果均存在不明朗因素。在這個事項上，我們並無對此作出有保留意見。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一五年三月二十三日

# 綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
營業額	五	105	–
直接成本		(124)	(39)
		(19)	(39)
其他收益	六	3	–
其他收入／其他收益淨額	七	25	50
分銷及推廣費用		(3)	–
行政費用		(28)	(12)
經營虧損		(22)	(1)
融資成本	八(a)	–	–
除稅前虧損	八	(22)	(1)
所得稅	十一(a)	(4)	(3)
本年度虧損		(26)	(4)
應佔：			
本公司股東		(7)	10
非控股權益		(19)	(14)
本年度虧損		(26)	(4)
		港仙	港仙
每股(虧損)／盈利－基本及攤薄	十五	(0.2)	0.3

第54頁至第99頁之附註屬本財務報表之一部份。應付予本公司股東有關本年度之股息詳情載於附註十四。

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
本年度虧損	(26)	(4)
本年度其他全面收益：		
其後可重新分類至損益之項目：		
— 換算香港以外附屬公司財務報表 之匯兌差額	(2)	15
本年度全面收益總額	(28)	11
應佔：		
本公司股東	(8)	19
非控股權益	(20)	(8)
本年度全面收益總額	(28)	11

第54頁至第99頁之附註屬本財務報表之一部份。

# 資產負債表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>					
固定資產	十六	71	1	–	–
無形經營權	十七	361	394	–	–
商標	十八	51	–	–	–
商譽	十九	810	–	–	–
附屬公司權益	二十	–	–	351	351
非流動應收款	廿一	–	10	–	–
遞延稅項資產	廿八	1	–	–	–
		<b>1,294</b>	<b>405</b>	<b>351</b>	<b>351</b>
<b>流動資產</b>					
存貨	廿二	55	–	–	–
應收賬款及其他應收款	廿三	67	78	2	5
應收關連公司款	廿四	–	–	1,687	1,350
現金及現金等價物	廿五	402	1,185	–	–
		<b>524</b>	<b>1,263</b>	<b>1,689</b>	<b>1,355</b>
<b>流動負債</b>					
應付賬款及其他應付款	廿六	296	18	7	6
應付關連公司款	廿七	12	–	696	303
本期稅項		8	1	–	–
		<b>316</b>	<b>19</b>	<b>703</b>	<b>309</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>208</b>	<b>1,244</b>	<b>986</b>	<b>1,046</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,502</b>	<b>1,649</b>	<b>1,337</b>	<b>1,397</b>
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債	廿八	16	13	–	–
<b>資產淨值</b>		<b>1,486</b>	<b>1,636</b>	<b>1,337</b>	<b>1,397</b>
<b>資本及儲備</b>					
股本	三十 三十(b)	612	609	612	609
儲備		691	824	725	788
<b>本公司股東應佔權益總額</b>		<b>1,303</b>	<b>1,433</b>	<b>1,337</b>	<b>1,397</b>
<b>非控股權益</b>		<b>183</b>	<b>203</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>權益總額</b>		<b>1,486</b>	<b>1,636</b>	<b>1,337</b>	<b>1,397</b>

由董事局於二零一五年三月二十三日核准並許可發出。

董事

李兆基

李達民

第54頁至第99頁之附註屬本財務報表之一部份。

# 綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益						
	股本 港幣 百萬元	資本儲備 港幣 百萬元	匯兌儲備 港幣 百萬元	保留盈利 港幣 百萬元	合計 港幣 百萬元	非控股權益 港幣 百萬元	權益總額 港幣 百萬元
於二零一三年一月一日	609	13	159	755	1,536	211	1,747
<b>二零一三年之權益變動：</b>							
本年度虧損	-	-	-	10	10	(14)	(4)
本年度其他全面收益	-	-	9	-	9	6	15
本年度全面收益總額	-	-	9	10	19	(8)	11
批准屬於上一財政年度之 末期股息(附註十四(b))	-	-	-	(61)	(61)	-	(61)
宣派本財政年度之 中期股息(附註十四(a))	-	-	-	(61)	(61)	-	(61)
於二零一三年十二月三十一日	609	13	168	643	1,433	203	1,636
於二零一四年一月一日	<b>609</b>	<b>13</b>	<b>168</b>	<b>643</b>	<b>1,433</b>	<b>203</b>	<b>1,636</b>
<b>二零一四年之權益變動：</b>							
本年度虧損	-	-	-	(7)	(7)	(19)	(26)
本年度其他全面收益	-	-	(1)	-	(1)	(1)	(2)
本年度全面收益總額	-	-	(1)	(7)	(8)	(20)	(28)
批准屬於上一財政年度之 末期股息(附註十四(b))	-	-	-	(61)	(61)	-	(61)
宣派本財政年度之 中期股息(附註十四(a))	-	-	-	(61)	(61)	-	(61)
於二零一四年三月三日過渡至 無股票票面值機制	3	(3)	-	-	-	-	-
於二零一四年十二月三十一日	<b>612</b>	<b>10</b>	<b>167</b>	<b>514</b>	<b>1,303</b>	<b>183</b>	<b>1,486</b>

第54頁至第99頁之附註屬本財務報表之一部份。

# 綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
<b>營運活動</b>			
除稅前虧損		(22)	(1)
調整項目：			
利息收入		(32)	(28)
無形經營權攤銷		31	31
折舊		2	1
外幣兌換虧損／(收益)淨額		10	(18)
<b>營運資金變動前之經營虧損</b>		<b>(11)</b>	<b>(15)</b>
減少存貨		11	–
減少／(增加)非流動應收款及應收賬款及其他應收款淨額		46	(2)
增加／(減少)應付賬款及其他應付款		38	(5)
增加應付關連公司款		7	–
<b>營運所得／(所用)的現金</b>		<b>91</b>	<b>(22)</b>
(已付)／退回稅款淨額－香港以外		(5)	5
<b>營運活動所得／(所用)的現金淨額</b>		<b>86</b>	<b>(17)</b>
<b>投資活動</b>			
收購附屬公司	卅二	(772)	–
已收利息		35	27
購買物業、廠房及設備之支出		–	(1)
<b>投資活動(所用)／所得的現金淨額</b>		<b>(737)</b>	<b>26</b>
<b>融資活動</b>			
支付股息予股東		(122)	(122)
<b>融資活動所用的現金淨額</b>		<b>(122)</b>	<b>(122)</b>
<b>現金及現金等價物之減少淨額</b>		<b>(773)</b>	<b>(113)</b>
於一月一日之現金及現金等價物		1,185	1,277
外幣兌換率變動之影響		(10)	21
於十二月三十一日之現金及現金等價物	廿五	402	1,185

第54頁至第99頁之附註屬本財務報表之一部份。

# 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 一 一般資料

恒基兆業發展有限公司（「本公司」）於香港成立，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點為香港中環金融街8號國際金融中心二期72樓至76樓。

本公司本年度主要業務為投資控股，其附屬公司本年度之主要業務為投資控股、基建項目及百貨業務。

## 二 主要會計政策

### (a) 合規聲明

本財務報表是按照香港會計師公會頒佈的所有適用的《香港財務報告準則》（此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋）、及香港公認會計原則之規定而編製。本財務報表亦符合香港《公司條例》適用的有關編製財務報表之規定。根據新香港《公司條例》（第622章）附表11中第76至87條所載第9部份「帳目及審計」之過渡性及保留安排之規定，前香港《公司條例》（第32章）於本財務年度及同期比較期間繼續適用。本財務報表亦符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》適用的披露規定。以下是本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）採用的主要會計政策概要。

### (b) 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈於本集團及本公司之本會計期間首次生效之多項《香港財務報告準則》之修訂及一項新詮釋。其中，下列變動與本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表相關：

- 《香港財務報告準則》第十號、第十二號及《香港會計準則》第二十七號「投資實體」之修訂

對於符合《香港財務報告準則》第十號之修訂所定義成為一個投資實體之母公司，該修訂提供綜合減免。投資實體之附屬公司須於損益中按公允價值計量。本集團並不符合成為一個投資實體，因此該修訂不會對本集團之財務報表產生任何影響。

- 《香港會計準則》第三十二號「抵銷金融資產及金融負債」之修訂

《香港會計準則》第三十二號之修訂釐清《香港會計準則》第三十二號所述之抵銷準則。該修訂與本集團已採納之會計政策一致，因此不會對本集團之財務報表產生任何影響。

- 《香港會計準則》第三十六號「非金融資產可收回金額之披露」之修訂

《香港會計準則》第三十六號之修訂修改已減值非金融資產之披露要求。其中，該修訂擴大對已減值資產或現金產出單元之可收回金額（為其公允價值減出售成本）之披露要求。該修訂不會對本集團之財務報表產生任何影響。



## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (b) 會計政策變動(續)

至於其他發展方面，並未對本財務報表構成重大影響。

香港會計師公會亦已頒佈在截至二零一四年十二月三十一日止年度尚未生效之若干修訂及新準則，並沒有在本財務報表內採納。本集團現正評估此等修訂及新準則預期在首次應用期間產生之影響。到目前為止，除《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」(於二零一七年一月一日或其後開始之會計期間適用)需待本集團完成詳細評估並因此於現階段不可能合理估計其對本集團財務報表之影響外，本集團認為採納此等修訂及新準則對本集團之財務報表不可能構成重大影響。

此外，按照新香港《公司條例》(第622章)第358條，新香港《公司條例》第9部份「帳目和審計」之規定於本公司自二零一四年三月三日後之首個財政年度(即本公司自二零一五年一月一日開始之財政年度)開始實施。本集團現正評估香港《公司條例》之變動、及於其第9部份在首次應用期間對本綜合財務報表所產生之預期影響。到目前為止，本集團認為對本綜合財務報表不可能構成重大影響，並將主要只影響資料之呈列及披露。

#### (c) 財務報表的編製基準

截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

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《香港財務報告準則》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他因素所作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。

管理層會不時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《香港財務報告準則》時所作出對本財務報表有重大影響之判斷及估計數額之不確定因素主要來源的討論內容，已載列於附註三。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為本集團所控制之實體。當本集團對其參與投資於實體所面對或擁有回報變化之權利、及是否能夠對實體行使權力以影響回報金額時，則本集團已控制該實體。當評估本集團是否有權力時，只會考慮由本集團及其他各方所持有之實質性權利。

於附屬公司權益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盈利，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。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接擁有的附屬公司權益，而本集團並沒有與這些權益的持有人訂立任何額外條款可導致本集團整體就這些權益而承擔符合金融負債定義之合約義務。就每項企業合併而言，本集團可選擇按非控股權益之公允價值或非控股權益所佔附屬公司可辨別資產的比例以計量任何非控股權益。

非控股權益列示於綜合資產負債表內的權益項目中，與本公司股東應佔權益分開列示。非控股權益所佔本集團業績的金額，會按照本年度損益總額和全面收益總額在非控股權益與本公司股東之間作出分配的形式，在綜合損益表和綜合損益及全面收益表中列示。

本集團於附屬公司的權益變動，如不會導致喪失控制權，便會按權益交易列賬，並在綜合權益項目中調整控股及非控股權益的數額，以反映相對權益的變動，但不會調整商譽，亦不會確認損益。

當本集團失去於一間附屬公司的控制權，該交易入賬列作出售該附屬公司的全部權益，並且所產生的收益或虧損在損益中確認。當於前附屬公司失去控制權之時，獲保留之任何權益以公允價值確認，此金額被視為初始確認金融資產之公允價值。

本公司資產負債表所列於附屬公司權益是按成本減去減值虧損(參閱附註二(m))後列賬。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (e) 業務合併

本集團採用收購法將業務合併入賬。收購附屬公司之所轉讓代價款乃資產轉移、向被收購方之前擁有者所承擔之負債及本集團就收購而發行之股本權益(如有)之公允價值總額。所轉讓之代價款包括或然代價安排所產生之任何資產及負債之公允價值。在業務合併中所收購可識別資產以及所承擔之負債及或然負債，以公允價值於收購日初始計量。

與收購相關之成本於發生時確認為支出。

所轉讓代價款、於被收購方之非控股權益金額、及本集團以往持有被收購方權益於收購日計量之公允價值三者合計，其金額超過被收購方之可識別資產淨值則列錄為商譽。就議價收購而言，倘若所轉讓代價款、確認於被收購方之非控股權益金額及以往持有被收購方權益之合計金額乃低於所購入附屬公司資產淨值之公允價值，則該差額直接於損益表中確認。

本集團內各公司之間的交易、交易之結餘金額及未實現收益予以對銷。未實現虧損亦予以對銷。附屬公司所申報金額已按需要作出調整，以符合本集團之會計政策。

#### (f) 固定資產及折舊

固定資產於資產負債表中按成本減去累計折舊和減值虧損(參閱附註二(m))後列賬。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團及該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值內。已更換零件的賬面值不獲確認。

報廢或出售固定資產項目所產生的損益以出售所得款項淨額與項目賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售之日在損益中確認。

固定資產項目的折舊是以直線法在估計可使用期限沖銷其成本(扣除估計殘值(如有))計算如下：

— 租賃物業裝修	按未屆滿租期
— 傢俱、設備及車輛	五年

如果固定資產項目的組成部份有不同的可使用期限，有關項目的成本會按照合理的基準分配至各個部份，而且每個部份會分別計提折舊。本集團會每年審閱資產的可使用期限和殘值(如有)以確定是否減值。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (g) 無形經營權

無形經營權是按成本減去累計攤銷及減值虧損(參閱附註二(m))後列賬。

無形經營權之成本是以直線法按其餘下年期攤銷。

無形經營權會在出售或在持續使用該資產不會帶來經濟效益時終止確認。終止確認之無形經營權所產生之損益是以出售所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於終止確認資產之時於損益中確認。

#### (h) 商標

商標是按公允價值於收購日確認。確認之商標乃有關本集團之百貨業務，並且按成本減去累計攤銷和減值虧損(參閱附註二(m))後列賬。商標之成本自該商標於本集團之綜合財務報表確認之財政年度開始以直線法在可使用期限三十年內攤銷。

#### (i) 商譽

商譽是指下列所產生之金額：

- (i) 所轉讓代價款之公允價值、於被收購方之非控股權益金額及本集團以往持有被收購方權益之公允價值三者合計；超過
- (ii) 被收購方可辨別資產和負債於收購日計量之公允價值淨額。

當(ii)超過(i)時，超出之金額即時在損益中確認為議價收購之收益。

商譽是按成本減去累計減值虧損(參閱附註二(m))後列賬。由業務合併所產生之商譽將分配至預計受惠於因合併而產生協同作用之每一個或一組現金產出單元，並且每年接受減值測試。

於本年度內出售之現金產出單元，於計算其出售損益時將計入任何應佔購入商譽之金額。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (j) 租賃資產

倘若本集團評定一項安排具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項，從而獲得使用一項特定資產或多項資產之權利，則該項安排(包括一宗交易或一系列交易)乃為租賃或包括租賃。該釐定乃根據評估該項安排之實質性而作出(無論安排是否具備租賃之法律形式)。

##### (i) 本集團租賃資產之分類

對於本集團以租賃方式持有之資產，並且該租賃將擁有資產之絕大部份風險和回報轉移至本集團，相關之資產便會劃歸為以融資租賃方式持有。倘若租賃不會將擁有資產之絕大部份風險和回報轉移至本集團者，則劃歸為經營租賃。

##### (ii) 經營租賃費用

當本集團以經營租賃方式獲得資產之使用，則根據租賃條款期限所涵蓋之會計期間內，以等額方式在損益中扣除所支付款項，惟倘若有其他基準能更具代表性地反映使用該租賃資產所產生之收益模式者除外。所獲取之租賃激勵措施均在損益中確認為租賃淨付款總額之組成部份。或然租金在其產生之會計期間內在損益中扣除。

#### (k) 存貨

存貨乃以成本和可變現淨值兩者中之較低者入賬。

成本乃以加權平均成本法計算，並包括所有購貨成本。可變現淨值指正常業務中之估計售價減去進行銷售所需之估計成本。

銷售存貨時，其賬面值於相關收入獲確認之期間內確認為支出。存貨之任何撇賬金額以達致可變現淨值、及存貨之所有虧損，均於撇賬或虧損之發生期間內確認為支出。當存貨之撇賬出現任何撥回時，則於撥回出現期間內沖減列作支出之存貨金額。

#### (l) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款按公允價值初始確認，其後按攤銷成本減去呆賬減值撥備(參閱附註二(m))後列賬。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (m) 資產減值

##### (i) 應收賬款及其他應收款的減值

本集團在每個結算日審閱已按成本或攤銷成本入賬的流動與非流動應收款，以釐定是否有客觀的減值證據。客觀的減值證據包括本集團注意到以下一項或多項事項的顯著數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠利息或本金之償還；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大改變以致對債務人造成不利影響。

如有任何該等證據存在，便會釐定並確認減值虧損。就以攤銷成本列賬的應收賬款、其他流動應收款及其他金融資產而言，減值虧損是以資產的賬面金額與估計未來現金流量現值(此乃以其初始實際利率(即在初始確認有關資產時計算的實際利率)貼現而計算)之間的差額計量。

如在往後期間，減值虧損數額減少及該減少可以客觀地與減值虧損獲確認後發生的事件有關，則該減值虧損於損益內撥回。減值虧損的撥回不應導致資產的賬面值超過其在以往年度倘若沒有確認減值虧損之資產賬面值。

##### (ii) 其他資產的減值

本集團在每個結算日審閱內部和外來的信息，以確定以下資產是否出現減值、或以往確認的減值虧損已經不再存在或可能已經減少之跡象(商譽則除外)：

- 固定資產；
- 無形經營權；
- 商譽；
- 商標；及
- 附屬公司權益。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (m) 資產減值(續)

##### (ii) 其他資產的減值(續)

如果出現任何上述跡象，便需估計資產的可收回數額。此外，就商譽而言，不論是否有任何減值跡象，其可收回金額亦於每年度進行估算。

##### — 計算可收回數額

資產的可收回數額是其公允價值減出售成本後與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估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之稅前貼現率，貼現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其他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組合類別(即現金產出單元)來釐定可收回數額。

##### — 確認減值虧損

如果資產或所屬現金產出單元的賬面金額高於其可收回數額時，便會在損益確認減值虧損。就現金產出單元確認的減值虧損會作出按比例分配，減少該單元(或該組單元)內資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減出售成本後所得數額或其使用價值(如能釐定)。

##### — 撥回減值虧損

如果用以釐定可收回數額的估計出現有利的變化，就商譽以外之減值虧損便會撥回。所撥回的減值虧損根據以往年度倘若並無確認減值虧損之資產賬面金額為限。所撥回的減值虧損在確認轉回的期間內計入損益。

#### (n) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款按公允價值初始確認。及其後按攤銷成本列賬；但如貼現影響並不重大，則按成本列賬。

#### (o) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款、以及短期而具高流動性之投資(即可以隨時換算為已知數量之現金額及價值變動風險不大、並在購入後三個月內到期)。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物也包括須於接獲通知時償還、並構成本集團現金管理部份之銀行透支。



## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (p) 僱員福利

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款計劃的供款和非貨幣性福利成本在僱員提供相關服務的期間內累計。倘若須延遲付款或結算及因此產生重大影響時，有關款項按其現值列賬。

#### (q) 所得稅

本年度所得稅包括本期所得稅及遞延稅項資產和負債的變動。本期所得稅及遞延稅項資產和負債的變動均在損益內確認，但與於其他全面收益或直接確認為權益項目相關的，則有關的稅款分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

本年度所得稅是按本年度應課稅收入根據已執行或在結算日實質上已執行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。

遞延稅項資產和負債分別由可抵扣和應課稅暫時性差異產生，意指資產和負債在財務報表上的賬面金額與其計稅基礎之間的差異。遞延稅項資產亦由未利用可抵扣稅務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動用該資產來抵扣之未來應課稅盈利)將會確認。支持確認由可抵扣暫時性差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅盈利包括因撥回目前存在的應課稅暫時性差異而產生的數額；但這些撥回的差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時性差異預計撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的期間內撥回。在決定目前存在的應課稅暫時性差異是否足以支持確認由未利用可抵扣稅務虧損和稅款抵減所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並是否預期在能夠使用可抵扣稅務虧損或稅款抵減的同一期間內撥回。

不確認為遞延稅項資產和負債的暫時性差異是產生自以下有限的例外情況：由商譽所產生但不可在稅務方面獲得扣減之暫時性差異；不影響會計或應課稅盈利的資產或負債的初始確認(如屬業務合併的一部分則除外)之暫時性差異；以及投資於附屬公司之暫時性差異(如屬應課稅差異，則只限於本集團可以控制撥回的時間及在可預見的將來不大可能撥回的差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來撥回的差異)。

遞延稅項是按照資產和負債賬面金額的預期實現或清償方式，根據已執行或在結算日實質上已執行的稅率計量。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。



## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (q) 所得稅(續)

本集團會在每個結算日評估遞延稅項資產的賬面金額。如果本集團預期不再可能獲得足夠的應課稅盈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；但如果日後又可能獲得足夠的應課稅盈利，則有關調低金額便會撥回。

本期所得稅項結餘和遞延稅項結餘及其變動金額會分開列示，並且不予抵銷。在本集團有法定行使權以本期所得稅項資產抵銷本期所得稅項負債，並且在符合以下附帶條件的情況下，才可分別以本期所得稅項資產抵銷本期所得稅項負債，及以遞延稅項資產抵銷遞延稅項負債：

- 以本期稅項資產和負債而言，本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 以遞延稅項資產和負債而言，其必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同的應課稅實體，惟這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準變現本期稅項資產和清償本期稅項負債，或同時變現該資產和清償該負債。

#### (r) 準備及或然負債

倘若本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定義務，因履行該義務預期會導致含有經濟利益的資源外流，並可作出可靠的估計，則需就該不確定性時間或數額之負債計提準備。如果貨幣時間價值重大，則按預計履行義務所需資源的現值計提準備。

倘若含有經濟利益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時，則需將該義務披露為或然負債；但假如經濟利益資源外流的可能性極低者則除外。就須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的可能性義務，亦會被披露為或然負債；但假如經濟利益資源外流的可能性極低者則除外。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (s) 收入確認

收入是按已收或應收的代價之公允價值計量。如果經濟利益很可能會流入本集團，而收入和成本(如適用)又能夠可靠地計量時，收入便會根據下列基準在損益中確認：

##### (i) 通行費收入

通行費收入在提供服務後並且收入金額又能夠可靠地計量，及經濟利益很可能會流入本集團時予以確認。

##### (ii) 銷貨收入

百貨業務之銷貨收入於貨物送出(即客戶接納貨物及其擁有權之相關風險和回報)時確認。銷貨收入於扣減任何銷售折扣後確認。

##### (iii) 經營租賃之租金收入

經營租賃之應收租金收入於租賃期所涵蓋之會計期間內，以等額方式於損益中確認，惟倘若有其他基準能更具代表性地反映使用該租賃資產所產生之收益模式者除外。所授出之租賃激勵措施均在損益中確認為應收租賃淨付款總額之組成部份。或然租金於其產生之會計期間內確認為收入。

##### (iv) 推廣收入、贊助費、貨品換購收入及雜項收入

推廣收入、贊助費、貨品換購收入及雜項收入，均於提供服務時確認。

##### (v) 利息收入

利息收入按實際利率法以應計準則予以確認。

#### (t) 外幣換算

集團之實體以其經營之主要經濟環境之貨幣(即功能貨幣)計量財務報表中之項目。綜合財務報表以港幣呈列，並為本公司的功能貨幣及列示貨幣。

本年度內的外幣交易按交易日的外幣匯率換算。以外幣為單位的貨幣資產及負債則按結算日的外幣匯率換算，匯兌盈虧在損益中確認。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (t) 外幣換算(續)

以歷史成本計量及以外幣計值之非貨幣資產及負債是按交易日的外幣匯率換算。以外幣計值並以公允價值列賬的非貨幣資產及負債按釐定公允價值當日的外幣匯率換算。

境外經營業務的業績按與交易日的外幣匯率相若的匯率換算為港幣。資產負債表項目則按結算日的外幣匯率換算為港幣。所產生的匯兌差額均於其他全面收益及於權益內之匯兌儲備中獨立累計確認。

於出售境外業務時，該境外業務有關的累計匯兌差額將會於確認出售項目的盈虧時從權益中重新分類至損益。

#### (u) 借貸成本

借貸成本於其所產生年度內在損益中列支。

#### (v) 關連人士

(a) 如屬以下人士，即該人士或該人士的近親家庭成員為本集團的關連人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的之主要管理層人員的成員。

(b) 如符合下列任何條件，即該企業實體是本集團的關連人士：

- (i) 該實體與本集團隸屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司和同母系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一家實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩家實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體是為本集團或作為本集團關連人士的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (v) 關連人士(續)

(b) 如符合下列任何條件，即該企業實體是本集團的關連人士：(續)

(vi) 該實體受到上述第(a)項內所認定人士控制或共同控制。

(vii) 上述第(a)(i)項內所認定人士對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)的主要管理層人員的成員。

一名人士的近親家庭成員是指與有關實體交易並可能影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

#### (w) 分部報告

營運分部及本財務報表所呈報之每個分部項目之金額，乃自本集團定期向最高層行政管理人員提供之財務資料中識別。最高層行政管理人員根據該等資料分配資源予本集團不同業務及地域，並評估該等業務及地域之表現。

就財務呈報而言，個別重大營運分部不會結合呈報，惟分部間有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法及監管環境性質方面相類似者則除外。倘若並非個別重大之營運分部符合大部份此等準則，則該等營運分部可被結合呈報。

### 三 會計估計及判斷

在應用本集團會計政策時之估計數額不確定因素及關鍵會計判斷之主要來源如下所述。

#### (a) 有關收費期限之不確定性

誠如財務報表附註十七所述，於截至本財務報表刊發日，本集團尚等待浙江省人民政府及浙江省交通運輸廳(合稱為「當局」)核定杭州錢江三橋(「錢江三橋」)之經營權期限與收費權期限同為三十年以及仲裁案件之結果。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 三 會計估計及判斷(續)

#### (a) 有關收費期限之不確定性(續)

本集團已從一所獨立之中國律師事務所取得法律意見，並獲堅定告知杭州恒基錢江三橋有限公司(「合營公司」)就錢江三橋所享有之收費權期限，應與其所享有之經營權期限同為三十年。按此，於編制本財務報表中，無形經營權之攤銷及計量其可收回金額乃按照錢江三橋之經營期限與收費年限均同為三十年，並於二零二七年三月十九日屆滿為準則。然而，當局及／或杭州市交通運輸局之任何進一步回覆，以至仲裁案件之判決均存在不確定性。隨著上述事態發展，本集團或需要重新考慮無形經營權之剩餘使用年期及／或可收回金額。此財務報表並不包括因上述將來發展情況而導致無形經營權賬面值之任何調整。

#### (b) 應收賬款之減值

如果情況顯示應收賬款之賬面值可能無法收回時，減值虧損可能會予以確認。本集團對應收賬款之賬面值作定期審閱以確定其可收回金額是否低於其賬面值。本集團會參照(其中包括)應收賬款之賬齡、對方的信貸信譽及過往還款的狀況，以估計該等應收賬款之未來現金流量。

#### (c) 非流動資產之減值

當情況顯示無形資產(包括商譽)之賬面值可能不可收回時，該等資產被視為可能已減值及需要進行減值測試。當資產之可收回金額低於其賬面值時便需要確認減值虧損。資產之可收回金額為其公允價值減出售成本後與使用價值兩者中之較高者。於決定可收回金額並需要作出重大判斷時，本集團估計對持續使用及最終出售資產所產生之未來現金流量及採用一項合適之貼現率以貼現此等現金流量。

#### (d) 所得稅

本集團須繳納由中國內地投資項目的盈利分派所產生之相關預提所得稅。管理層已行使判斷以應計準則確認在中國內地投資項目之盈利，並按此在本集團財務報表中計提預提所得稅準備。當中國內地稅務機構採納不同的準則來徵收本集團有關由中國內地投資項目盈利分派的預提所得稅負債，本集團的預提所得稅負債之金額可能與本集團在財務報表中已計提之預提所得稅準備之金額有所不同。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 三 會計估計及判斷(續)

#### (e) 遞延稅項資產之確認

於二零一四年十二月三十一日，如附註廿八(a)所轉載，本集團確認一項有關折舊多於有關之折舊免稅額之遞延稅項資產。遞延稅項資產之變現主要視乎是否很可能獲得未來應課稅盈利，以使能利用該遞延稅項資產之相關稅務利益。倘若產生之未來實際應課稅盈利少於預期金額，則該遞延稅項資產可能出現撥回，並將會於有關撥回發生期間之損益內確認。

### 四 財務風險管理及公允價值

關於信貸、流動資金、利率及外匯面對之風險從本集團業務之正常過程中產生。本集團用於監控有關風險之財務管理政策與實務載述如下。

#### (a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自銀行存款、應收賬款及其他應收款及其他非流動資產。管理層備有信貸政策及持續監控有關風險。

現金存款乃存放於信貸良好的財務機構，而本集團亦對每一財務機構設置額度。鑒於該等財務機構擁有高信貸評級，管理層並不預期該等財務機構不能履行責任。

有關應收賬款及其他應收款，所給予交易對手的信貸條款一般乃鑒於每一交易對手之財政實力及過往還款狀況作基準。在一般情況下，本集團並無向交易對手獲取抵押品。應收賬款之賬齡分析乃按時編製及審慎監控，以使有關之信貸風險減至最低。估計未可收回之數額已計提足夠的減值虧損。

包括於非流動應收款、應收賬款及其他應收款為截至二零零四年六月三十日止年度本集團出售若干收費橋樑之收費權應收代價款(以現值列示)。管理層緊密地監控款項之回收，並確保就估計未可收回款項作出足夠之減值虧損。

本集團所面對的最大信貸風險以資產負債表中之每一金融資產之賬面值為上限。本集團並無給予任何擔保致使本集團將面對信貸風險。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 四 財務風險管理及公允價值(續)

#### (b) 流動資金風險

本集團之庫務職能乃集中安排以應付預期現金需求。本集團之政策是定期監控現時及預期流動資金需求以確保本集團能維持充足現金儲備，以應付短期及長期之流動資金需求。

下表載列了本集團於結算日之金融負債之剩餘合約到期情況，乃根據合約未貼現現金流出(包括按照合約利率，或如屬浮動利率則按結算日的現行利率計算的利息付款)及本集團可能需要付款的最早日期為準：

	二零一四年 合約未貼現現金流出				賬面金額 港幣百萬元
	一年內或按 要求償還 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	總額 港幣百萬元	
應付賬款及其他應付款	294	2	–	296	296
應付關連公司款	12	–	–	12	12
	306	2	–	308	308

	二零一三年 合約未貼現現金流出				賬面金額 港幣百萬元
	一年內或按 要求償還 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	總額 港幣百萬元	
應付賬款及其他應付款	18	–	–	18	18

#### (c) 利率風險

於二零一四年十二月三十一日，本集團並沒有任何借款或負債以致本集團面對重大利率風險。本集團緊密地監控利率風險及在有需要的情況下考慮對沖重大利率風險。於本年度內，本集團並無訂立任何利率對沖工具。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 四 財務風險管理及公允價值(續)

#### (d) 匯率風險

本集團的匯率風險主要來自本集團於中國內地的業務(由於該業務的功能貨幣為人民幣)。如適當及符合成本效益時,本集團會參考該投資的將來人民幣融資需求及其可產生之相關回報,以人民幣借款作融資。本集團將於有需要時考慮對沖該等風險。

於二零一四年十二月三十一日,本集團實體持有以該等實體功能貨幣以外之貨幣結算之結餘。就本集團面對之外幣匯率所發生之合理可能性變動,預期對本集團的除稅後虧損及本公司股東應佔權益總額的影響並不重大。

#### (e) 公允價值

金融資產及負債之賬面值與其於二零一四年及二零一三年十二月三十一日之公允價值並無重大差異。

### 五 營業額

營業額為於本年度(i)本集團確認來自中國內地基建項目業務之扣除營業稅後通行費收入;及(ii)本集團確認所賺取向客戶供應貨品之銷售價值、寄售及特許專櫃租金收入及推廣收入。營業額之分析如下:

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
通行費收入	–	–
銷貨收入	59	–
寄售專櫃租金收入	29	–
特許專櫃租金收入	16	–
推廣收入	1	–
	105	–

如載列於附註十七,鑒於通行費收入流入本集團之不確定性,本集團於財務報表中沒有確認於本年度內之通行費收入(二零一三年:港幣零元)。



## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 五 營業額(續)

於本年度內，本集團代寄售及特許專櫃收取之銷貨收入如下：

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
代寄售專櫃收取	102	—
代特許專櫃收取	66	—
	168	—

### 六 其他收益

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
贊助費	1	—
貨品換購收入	1	—
雜項收入	1	—
	3	—

### 七 其他收入／其他收益淨額

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
銀行利息收入	30	26
其他利息收入	2	2
外幣兌換(虧損)／收益淨額	(10)	18
雜項收入	3	4
	25	50

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 八 除稅前虧損

除稅前虧損，已扣除／(計入)下列各項：

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
<b>(a) 融資成本：</b>		
承兌票據利息*	—	—
<p>* 於二零一四年十二月一日，本公司之全資附屬公司向恒基兆業地產有限公司發行承兌票據港幣561,000,000元(並按一個月香港銀行同業拆息加0.84%之年利率計息)用以支付有關收購Camay Investment Limited及其附屬公司(即Citistore (Hong Kong) Limited及Puretech Investment Limited)(「收購」)之全部股本之部份代價款，其已經於二零一四年十二月一日完成。本集團已於二零一四年十二月二十二日全部償還該承兌票據。</p>		
<b>(b) 董事酬金：</b>		
董事袍金、薪金、酬金、其他津貼及福利	1	1
董事酬金之資料載列於附註九內。		
<b>(c) 員工成本(不包括董事酬金)：</b>		
薪酬、工資及其他福利	21	5
界定供款退休計劃之供款	1	—
<b>(d) 其他項目：</b>		
無形經營權攤銷	31	31
商標之攤銷	—	—
收費大橋維修費用	14	2
折舊	2	1
核數師酬金	3	1
租賃物業之經營租賃支出	23	—
銷售存貨成本	36	—
應收租金(二零一三年：零)減直接支出 港幣33,000,000元(二零一三年：零)**	(12)	—
<p>** 包括截至本年度內之或然租金收入港幣25,000,000元(二零一三年：港幣零元)。</p>		

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 九 董事酬金

根據新香港《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)披露之董事酬金如下：

	二零一四年				
	董事袍金 港幣千元	薪金、酬金、 其他津貼 及福利 港幣千元	酌定花紅 港幣千元	退休金 供款 港幣千元	總計 港幣千元
<b>執行董事</b>					
李兆基博士	20	—	—	—	20
李家傑博士	20	—	—	—	20
林高演博士	20	—	—	—	20
李家誠	20	—	—	—	20
李寧*	2	—	—	—	2
李達民	20	—	—	—	20
<b>獨立非執行董事</b>					
鄭志強	20	180	—	—	200
高秉強教授	20	180	—	—	200
胡經昌	20	180	—	—	200
梁希文	20	180	—	—	200
<b>總額</b>	<b>182</b>	<b>720</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>902</b>

\* 由二零一四年十二月一日起獲委任為本公司執行董事。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 九 董事酬金(續)

根據新香港《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)披露之董事酬金如下：(續)

	二零一三年				
	董事袍金 港幣千元	薪金、酬金、 其他津貼 及福利 港幣千元	酌定花紅 港幣千元	退休金 供款 港幣千元	總計 港幣千元
<b>執行董事</b>					
李兆基博士	20	—	—	—	20
李家傑博士	20	—	—	—	20
林高演博士	20	—	—	—	20
李家誠	20	—	—	—	20
李達民	20	—	—	—	20
<b>獨立非執行董事</b>					
鄭志強	20	180	—	—	200
高秉強教授	20	180	—	—	200
胡經昌	20	180	—	—	200
梁希文	20	180	—	—	200
<b>總額</b>	<b>180</b>	<b>720</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>900</b>

於本年度並無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

若干董事於本公司之中介控股公司收取其於本集團之服務酬金。根據各董事之意見，將酬金按該等董事對本公司之中介控股公司及其附屬公司所作出服務予以分配之方法並不可行，故酬金未作分配。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 十 五名最高酬金人士及高層管理人員之酬金

#### (a) 五名最高酬金人士之酬金

本集團五名最高酬金人士（於本年度及以前年度彼等均並非為董事），其酬金如下：

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
薪金、酬金、其他津貼及福利	3	4
酌定花紅	1	—
退休金供款	—	—
	4	4

彼等之薪酬介乎下列組別：

	人數	
	二零一四年	二零一三年
港幣 1,000,000 元或以下	4	4
港幣 1,000,001 元至港幣 2,000,000 元	1	1
	5	5

#### (b) 高層管理人員之酬金

除披露於附註九中董事之酬金外，高層管理人員（其簡歷列載於截至二零一四年十二月三十一日止年度之本公司年報（此財務報表乃其中一部份）「董事及高層管理人員個人資料」一節中）於本年度內並沒有收到本集團任何酬金（二零一三年：零）。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 十一 所得稅

(a) 綜合損益表內列報之所得稅代表：

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
<b>本期稅項－香港</b>		
－本年度撥備	4	－
	4	－
<b>本期稅項－中國內地</b>		
－本年度撥備	5	3
－以往年度撥備少計	－	2
	5	5
<b>遞延稅項</b>		
－源自及撥回暫時性差異(附註廿八(a))	(5)	(2)
	(5)	(2)
	4	3

香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以16.5%(二零一三年：16.5%)稅率計算(經計入由香港特別行政區政府允許每項業務於二零一三年／二零一四年課稅年度應付稅款一次性寬減75%後(上限為港幣10,000元))。

香港以外附屬公司之稅項乃按有關司法管轄區適用稅率計算。截至二零一四年十二月三十一日止年度有關適用於本集團中國內地業務的主要所得稅率為25%(二零一三年：25%)。

此外，於外資企業自二零零八年一月一日以後所賺取的保留盈利中進行的股息分派，除獲條約減免外，須按10%的稅率繳納預提所得稅。根據香港及中國內地的稅務條約，於本年度及以前年度本集團適用的預提所得稅率為5%。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 十一 所得稅(續)

(b) 稅項支出與會計虧損以適用稅率計算之對賬：

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
除稅前虧損	(22)	(1)
按香港利得稅率16.5%(二零一三年：16.5%)計算除稅前虧損之稅項	(4)	–
不可抵扣費用的稅項影響	4	1
未被確認之本年度稅務虧損之稅項影響	9	6
毋須應課稅收入的稅項影響	(5)	(6)
以往年度撥備少計	–	2
所得稅	4	3

### 十二 分部報告

本集團按業務及地區管理其業務。本集團按照與向本集團最高層行政管理人員就資源配置及分部表現評估之內部匯報資料方式，確立下列須報告分部。

基建項目       ：       於中國內地投資基建項目  
百貨業務       ：       於香港經營及管理百貨公司

就評估分部表現及各分部間之資源配置而言，本集團最高層行政管理人員根據下列基準監控每一個須報告分部之業績。

收入與支出乃參考來自各個須報告分部所產生之收入及所涉及之支出而分配到該等分部。評估分部表現之計算基準為分部業績，此乃指未計及銀行及其他利息收入、融資成本、所得稅及並無明確歸類於個別分部之項目(如未分配之總公司及企業費用)前之盈利或虧損。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 十二 分部報告(續)

#### (a) 須報告分部業績

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，有關向本集團最高層行政管理人員提供作資源配置及分部表現評估用途之本集團須報告分部呈列之資料如下：

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	營業額 港幣百萬元	分部業績 港幣百萬元	營業額 港幣百萬元	分部業績 港幣百萬元	營業額 港幣百萬元	分部業績 港幣百萬元
<b>截至二零一四年十二月三十一日 止年度</b>						
基建項目	-	(56)	-	(20)	-	(36)
百貨業務	105	25	-	-	105	25
	<b>105</b>	<b>(31)</b>	<b>-</b>	<b>(20)</b>	<b>105</b>	<b>(11)</b>
銀行及其他利息收入		32		1		31
未分配之總公司及企業費用淨額		(23)		-		(23)
經營虧損		(22)		(19)		(3)
融資成本		-		-		-
除稅前虧損		(22)		(19)		(3)
所得稅		(4)		-		(4)
本年度虧損		(26)		(19)		(7)

由於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之營業額及經營業績全部來自中國內地之基建項目業務，因此並無呈列於該年度之分部資料。該年度基建項目業務之營業額為港幣零元，而經營虧損為港幣41,000,000元。



## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 十二 分部報告(續)

#### (b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外間客戶之收入；及(ii)本集團之固定資產、無形經營權、商標及商譽(統稱為「特定非流動資產」)之地區位置分部。客戶之地區位置乃基於向其提供服務或售出貨物之所在地。就特定非流動資產之地區位置而言，固定資產乃根據該資產之實物之所在地，而無形經營權、商標及商譽則指其被分配業務之所在地。

	來自外間客戶之收入		特定非流動資產	
	截至十二月三十一日止年度 二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	於十二月三十一日 二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
香港	105	–	931	–
中國內地	–	–	362	395
	105	–	1,293	395
	(附註五)	(附註五)		

#### (c) 其他分部資料

	攤銷及折舊	
	截至十二月三十一日止年度 二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
基建項目	31	32
百貨業務	2	–
	33	32

### 十三 本公司股東應佔盈利

本公司股東應佔綜合盈利包括在本公司財務報表內列報之盈利港幣62,000,000元(二零一三年：港幣65,000,000元)。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 十四 股息

(a) 屬於本年度應付予本公司股東之股息

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
已宣派及支付之中期股息每股港幣二仙(二零一三年：每股港幣二仙)	61	61
於結算日後擬派發之末期股息每股港幣二仙 (二零一三年：每股港幣二仙)	61	61
	122	122

於結算日後擬派發之末期股息尚未在結算日確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度，並於本年度批准及支付予本公司股東之股息

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於本年度批准及 支付之末期股息每股港幣二仙(二零一三年：每股港幣二仙)	61	61

### 十五 每股(虧損)/盈利－基本及攤薄

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按本公司股東應佔虧損港幣7,000,000元(二零一三年：本公司股東應佔盈利為港幣10,000,000元)及本年度內已發行之3,047,327,395股普通股(二零一三年：3,047,327,395股)計算。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 十六 固定資產

#### 本集團

	租賃物業裝修 港幣百萬元	傢俱及設備 港幣百萬元	車輛 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
<b>成本：</b>				
於二零一三年一月一日	–	4	3	7
添置	–	–	1	1
於二零一三年十二月三十一日	–	4	4	8
<b>累計折舊：</b>				
於二零一三年一月一日	–	4	2	6
本年度折舊	–	–	1	1
於二零一三年十二月三十一日	–	4	3	7
<b>賬面淨值：</b>				
於二零一三年十二月三十一日	–	–	1	1
<b>成本：</b>				
於二零一四年一月一日	–	4	4	8
透過收購附屬公司添置 (附註卅二)	66	6	–	72
出售	–	–	(1)	(1)
於二零一四年十二月三十一日	66	10	3	79
<b>累計折舊：</b>				
於二零一四年一月一日	–	4	3	7
本年度折舊	2	–	–	2
出售時撥回	–	–	(1)	(1)
於二零一四年十二月三十一日	2	4	2	8
<b>賬面淨值：</b>				
於二零一四年十二月三十一日	64	6	1	71

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 十七 無形經營權

#### 本集團

	收費橋樑經營權	
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
<b>成本：</b>		
於一月一日	957	931
匯兌調整	(3)	26
於十二月三十一日	954	957
<b>累計攤銷：</b>		
於一月一日	563	516
本年度攤銷	31	31
匯兌調整	(1)	16
於十二月三十一日	593	563
<b>賬面淨值：</b>		
於十二月三十一日	361	394

收費橋樑為位於中國內地浙江省杭州市之錢江三橋（如列載於附註三(a)）。

於一九九七年獲杭州市對外經濟貿易委員會批准，復於一九九九年獲發展和改革委員會（前稱為國家發展計劃委員會）審批，授予本集團錢江三橋之經營權，經營期限為三十年，由一九九七年三月二十日（錢江三橋之營運啟始日期）起至二零二七年三月十九日。於此期間內，本集團擁有管理和維修錢江三橋的權利。浙江省人民政府辦公廳於二零零三年知會浙江省交通運輸廳及其他有關政府部門，暫定省內三十九個收費公路項目的收費年限，其中錢江三橋之收費年限暫定為十五年（由一九九七年三月二十日至二零一二年三月十九日）。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 十七 無形經營權(續)

此外，合營公司(如列載於附註三(a))於二零一二年三月二十日收到一封日期為二零一二年三月十八日由杭州市市區公共停車場(庫)建設發展中心(即前稱為杭州市城市“四自”工程道路綜合收費管理處)(「杭州收費處」，乃杭州市一所相關政府機構，按一份日期為二零零四年二月五日由合營公司與杭州收費處簽訂之協議(「收費方式協議」)之條款，需負責錢江三橋的車流量測定和通行費結算支付工作)發出之信函。該信函中提及由於浙江省人民政府辦公廳於二零零三年暫定有關錢江三橋之收費年限於二零一二年三月十九日終止，因此杭州收費處將由二零一二年三月二十日起暫停支付有關錢江三橋之通行費予合營公司。杭州收費處亦於該信函中提及，杭州收費處將按收費方式協議之條款，繼續車流量測定之工作及與合營公司做好銜接。本集團於二零一二年六月六日收到一封由杭州市交通運輸局發出之信函，其載述杭州市人民政府確定由杭州市交通運輸局與合營公司具體協商，爭取盡快妥善處理上述有關暫停支付錢江三橋通行費之後續事宜，及有關合營公司提出的相關補償問題可在處理後續事宜中一併協商。

鑒於通行費收入流入合營公司之不確定性，本公司董事於財務報表中沒有確認自二零一二年三月二十日(杭州收費處暫停支付通行費予本集團之啟始日期)至二零一四年十二月三十一日期間內之通行費收入(經扣除中國內地之營業稅後)人民幣648,000,000元或相等於港幣808,000,000元。因此，本集團亦沒有確認於二零一四年十二月三十一日由杭州收費處代本集團已收取之任何錢江三橋應收通行費收入。截至二零一四年十二月三十一日止年度，未被確認之通行費收入(經扣除中國內地之營業稅後)總額為港幣235,000,000元(二零一三年：港幣318,000,000元)。

此外，為保障合營公司之利益，合營公司已根據收費方式協議之條款，於二零一二年九月十七日向中國國際經濟貿易仲裁委員會(「國際仲裁委員會」)提交仲裁申請書，藉此請求裁決杭州收費處及杭州市人民政府須(其中包括)繼續履行彼等於收費方式協議之責任，向合營公司支付錢江三橋之通行費，並且須承擔違約賠償、相關拖欠通行費及法律與仲裁費用。國際仲裁委員會已於二零一二年十一月十二日確認受理上述仲裁案件。國際仲裁委員會已於二零一四年四月十四日開庭審理此案，但未有結論，仲裁庭認為雙方應繼續協商尋求和解方案，就此合營公司已去信與杭州市人民政府聯繫。仲裁庭及後於二零一四年七月要求雙方各自提交調解方案，並定於二零一五年三月三十一日往杭州進行調解。

於截至本財務報表刊發日，本集團尚等待當局(如列載於附註三(a))核定錢江三橋之經營期限與收費期限同為三十年以及仲裁案件之結果。

本年度之攤銷金額已列入綜合損益表中的「直接成本」內。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 十八 商標

#### 本集團

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
<b>成本：</b>		
於一月一日	–	–
完成收購（如列載於附註八(a)）後確認	51	–
於十二月三十一日	51	–
<b>累計攤銷：</b>		
於一月一日	–	–
本年度攤銷	–	–
於十二月三十一日	–	–
<b>賬面淨值：</b>		
於十二月三十一日	51	–

本集團已根據收購採納購買價分配方法，並根據董事之估值（經參考專業估價師進行之獨立估值）於收購日確定商標為可識別資產以公允價值計量。於二零一四年十二月三十一日，確認由於業務合併之公允價值調整（即有關商標）所產生之遞延稅項負債為港幣8,000,000元（參閱附註廿八(a)）。

誠如列載於附註二(m)(ii)，商標於結算日已測試減值。董事已評估並認為於二零一四年十二月三十一日之商標不存在減值損失。

本年度之攤銷金額已列入綜合損益表中的「行政費用」內。

### 十九 商譽

#### 本集團

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
於一月一日	–	–
完成收購（如列載於附註八(a)）後確認	810	–
於十二月三十一日	810	–
	(附註卅二)	

於收購所產生之商譽乃根據《香港財務報告準則》第三號（經修訂）「業務合併」之收購法規定，以公允價值確認為可識別資產。商譽被分配到本集團之百貨業務分部，並於結算日已測試減值（參閱附註二(m)(ii)）。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 十九 商譽(續)

減值評估是通過釐定每個使用現金產出單元(或該組現金產出單元)之使用價值。使用價值是以貼現現金流模式的基礎上釐定由現金產出單元之未來估計現金淨流入的現值淨額，其假設(i)於首五個財政年度，每個財政年度之每年估計現金流入增長率為5%；及(ii)由第五個財政年度隨後到永久，基於永久增長模式，每年估計現金流入為零增長以釐定一個最終價值。所使用之增長率及最終價值乃根據管理層預期市場之發展。根據現金流量貼現模式以確定貼現系數，乃採用一個貼現率相等於加權平均資本成本11%。

董事已評估並認為於二零一四年十二月三十一日之商譽不存在減值損失。

根據使用價值計算之可收回金額超過賬面值為港幣610,000,000元。貼現率上升至18%或於首五個財政年度期間中每個財政年度之每年估計現金流入減少11%(以上改變均單獨考慮)，將消除該超額部份。

### 二十 附屬公司權益

	本公司	
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
非上市股份，按成本值	351	351

於二零一四年十二月三十一日，主要附屬公司之資料詳列於第99頁。

### 廿一 非流動應收款

如載列於附註四(a)，非流動應收款為截至二零零四年六月三十日止年度本集團出售若干收費橋樑之收費權應收代價款之非流動部份(以現值列示)。

於二零一四年十二月三十一日之應收代價款結餘為人民幣42,000,000元(相等於港幣53,000,000元)(二零一三年：人民幣61,000,000元(相等於港幣78,000,000元))，並按由二零一零年十月廿八日至二零一五年七月二十日期間以每年收取人民幣16,000,000元(相等於港幣20,000,000元)之方式分期償還。於二零一四年十二月三十一日，應收代價款之流動部份為港幣53,000,000元(二零一三年：港幣68,000,000元)已包括在「應收賬款及其他應收款」內(參閱附註廿三)。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 廿二 存貨

#### 本集團

綜合資產負債表內列報之存貨包括：

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
製成品	55	—

已確認為支出並計入損益(參閱附註八(d))之存貨金額分析如下：

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
已出售存貨賬面金額	37	—
存貨撇減	(1)	—
	36	—

### 廿三 應收賬款及其他應收款

	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
應收貿易賬款	6	—	—	—
應收代價款(附註廿一)	53	68	—	—
按金、預付費用及其他應收款	8	10	2	5
	67	78	2	5

如載列於附註十七，本集團沒有確認於二零一四年十二月三十一日由杭州收費處代本集團已收取之任何錢江三橋應收通行費收入。

於二零一四年十二月三十一日，所有應收賬款及其他應收款預期於一年內收回或確認為支出。



## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 廿三 應收賬款及其他應收款(續)

#### (a) 賬齡分析

於結算日，應收貿易賬款(扣除呆賬撥備後)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	6	—
逾期一個月至三個月內	—	—
逾期三個月至六個月內	—	—
逾期超過六個月	—	—
	6	—

#### (b) 並無減值之應收貿易賬款

既非個別或集體減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
無逾期亦無減值	—	—
逾期少於一個月	6	—
逾期多於一個月但少於三個月	—	—
	6	—
	6	—

無逾期亦無減值之應收賬款乃有關近期並無拖欠還款紀錄之客戶。

逾期但並無減值之應收賬款與多名客戶有關，該等客戶與本集團之交易紀錄良好。包括於以上應收代價款港幣53,000,000元(二零一三年：港幣68,000,000元)內有一項為數人民幣29,000,000元(相等於港幣37,000,000元)(二零一三年：人民幣25,000,000元(相等於港幣31,000,000元))，有關賬款逾期超過一年但並無減值。根據過往經驗，管理層認為由於信貸質素並無重大變動，此賬款被視作可全數收回，因此毋須作減值撥備。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 廿四 應收關連公司款

	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
應收附屬公司款	–	–	1,687	1,350
	–	–	1,687	1,350

應收附屬公司款均為無抵押、免息及按要求收回。

### 廿五 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
短期銀行定期存款	291	1,178	–	–
銀行存款及現金	111	7	–	–
綜合資產負債表及綜合現金 流量表之現金及現金等價物	402	1,185	–	–

於二零一四年十二月三十一日，現金及現金等價物中包括(i)以實體功能貨幣以外之貨幣計值並存於香港之人民幣銀行存款金額為港幣零元(二零一三年：港幣570,000,000元)；及(ii)存於中國內地及受中國外匯條例管制總額相等於港幣86,000,000元(二零一三年：港幣92,000,000元)之款項。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 廿六 應付賬款及其他應付款

	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
應付貿易賬款	225	1	–	–
應付費用及其他應付款	59	17	7	6
租約按金	12	–	–	–
	296	18	7	6

於二零一四年十二月三十一日，除為數港幣2,000,000元(二零一三年：零)乃預期於一年後償還外，所有應付賬款及其他應付款均為免息及須於一年內或按要求償還。

於結算日，本集團之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	206	–
超過一個月但三個月內到期	19	1
於三個月後但六個月內到期	–	–
	225	1

### 廿七 應付關連公司款

	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
應付附屬公司款	–	–	696	303
應付同母系附屬公司款	12	–	–	–
	12	–	696	303

應付附屬公司及同母系附屬公司款均無抵押、免息及按要求償還。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 廿八 遞延稅項資產及負債

#### (a) 本集團

於綜合資產負債表中確認之遞延稅項(資產)/負債之組成部份及其於本年度內之變動如下：

遞延稅項來自：	折舊 多於有關之 折舊免稅額 (附註卅二) 港幣百萬元	出售收費橋 樑之收費權 應收代價款 港幣百萬元	預提所得稅 港幣百萬元	業務合併 之公允價值 調整 (附註十八) 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
於二零一三年一月一日	-	12	3	-	15
於損益內計入(附註十一(a))	-	(1)	(1)	-	(2)
於二零一三年十二月三十一日	-	11	2	-	13
於二零一四年一月一日	-	11	2	-	13
收購附屬公司(附註卅二)	(1)	-	-	8	7
於損益內計入(附註十一(a))	-	(5)	-	-	(5)
於二零一四年十二月三十一日	(1)	6	2	8	15

	本集團	
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
於綜合資產負債表確認之遞延稅項資產淨額	(1)	-
於綜合資產負債表確認之遞延稅項負債淨額	16	13
	15	13

#### (b) 本公司

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本公司並無重大暫時性差異，因此並未確認遞延稅項。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 廿九 僱員退休計劃

受僱於香港《僱傭條例》司法權之本集團僱員，根據香港《強制性公積金計劃條例》(「強積金條例」)參與本集團之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為一項界定供款退休計劃，由獨立信託人管理。根據強積金計劃，本集團及其僱員各按僱員有關收入(有關收入之上限為每月港幣30,000元)之5%向計劃供款。該等向強積金計劃支付之供款即時生效。除以上之最低供款外，本集團為參與強積金計劃之僱員提供自願性補貼福利，惟受僱員保留既得退休金的權利百分比管制。當僱員失去享有僱主供款部份之權利時，所沒收的僱主供款可用以扣減僱主的日後供款。本年度及以前年度內並無動用沒收供款。此外，由於歷史原因，Citistore (Hong Kong) Limited (本公司之間接全資附屬公司)之長期僱員則根據《職業退休計劃條例》享有供款之福利。

於中國內地之附屬公司之僱員均參加由中華人民共和國政府設立之中央退休金計劃。本集團須按僱員酬金之若干百分比向中央退休金計劃供款。本集團就中央退休金計劃所須履行之唯一責任為向中央退休金計劃供款。向計劃支付之供款即時生效。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 三十 資本及儲備

#### (a) 本公司

	股本 港幣百萬元	資本儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
於二零一三年一月一日	609	3	842	1,454
二零一三年之權益變動：				
本年度盈利(附註十三)	—	—	65	65
批准屬於上一財政年度之 末期股息(附註十四(b))	—	—	(61)	(61)
宣派本財政年度之中期股息 (附註十四(a))	—	—	(61)	(61)
於二零一三年十二月三十一日	609	3	785	1,397
於二零一四年一月一日	<b>609</b>	<b>3</b>	<b>785</b>	<b>1,397</b>
二零一四年之權益變動：				
本年度盈利(附註十三)	—	—	62	62
批准屬於上一財政年度之 末期股息(附註十四(b))	—	—	(61)	(61)
宣派本財政年度之中期股息 (附註十四(a))	—	—	(61)	(61)
於二零一四年三月三日過渡至 無股票票面值機制	3	(3)	—	—
於二零一四年十二月三十一日	<b>612</b>	<b>—</b>	<b>725</b>	<b>1,337</b>

#### (b) 股本

於二零一三年十二月三十一日，本公司之法定股本包括5,000,000,000股每股面值港幣二角之普通股。根據自二零一四年三月三日生效之新香港《公司條例》(第622章)，「法定股本」及「票面價值」之概念已不再存在。作為過渡至無股票票面值機制而言，按照列載於新香港《公司條例》(第622章)第37條附表11之過渡性條文，於二零一四年三月三日之資本儲備(為股份溢價性質之應佔金額港幣3,000,000元)已經成為本公司之股本之一部份。該等變動不會對已發行股份之數目或任何成員之相關權益產生影響。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 三十 資本及儲備(續)

#### (b) 股本(續)

本公司之普通股之變動列載如下：

已發行及繳足股本之普通股	二零一四年		二零一三年	
	股份數目 百萬股	港幣百萬元	股份數目 百萬股	港幣百萬元
於二零一四年一月一日	3,047	609	3,047	609
於二零一四年三月三日過渡至 無股票票面值機制	-	3	-	-
於二零一四年十二月三十一日	3,047	612	3,047	609

#### (c) 匯兌儲備

匯兌儲備中包括所有換算境外業務財務報表所產生之匯兌差額。此儲備是按照會計政策附註二(t)所載處理。

#### (d) 可分派之儲備

於二零一四年十二月三十一日，本公司可分派之儲備為港幣725,000,000元(二零一三年：港幣785,000,000元)。如載列於附註十四(a)，於結算日後，董事擬派發末期股息每股港幣二仙(二零一三年：每股港幣二仙)，總數為港幣61,000,000元(二零一三年：港幣61,000,000元)。此末期股息並未於結算日確認為負債。

#### (e) 資本管理

本集團進行資本管理的主要目標是確保本集團有持續經營的能力，從而能夠持續為股東帶來財務回報及以合理成本籌措財務資源。

本集團以審慎的財務管理政策定期檢討和管理其資本架構。本集團保持一個財政上穩當的資本狀況，及在適當時根據金融及資本市場及經濟情況的顯著改變對資本架構作出調整。

本集團是以從事基建項目投資及經營業務(例如百貨業務)之公司其中最經常被採用的量度資本管理標準，即借貸比率為基礎，監管其資本架構。借貸比率是根據本集團於結算日的銀行借款淨額及股東資金所計算。於二零一四年十二月三十一日，本集團保持淨現金及銀行結餘(扣除本集團之銀行借款總額港幣零元(二零一三年：港幣零元)後)港幣402,000,000元(二零一三年：港幣1,185,000,000元)，因此本集團借貸比率為零(二零一三年：零)。

於本年度內及結算日，本集團概毋受制於外部施加之資本規定。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 卅一 重大非控股權益

於二零一四年十二月三十一日，非控股權益之總額為港幣183,000,000元(二零一三年：港幣203,000,000元)，其中合營公司(誠如附註三(a)內所列表)所佔部份為港幣140,000,000元(二零一三年：港幣160,000,000元)。

合營公司(為本集團之附屬公司)之主要營業地點為中華人民共和國浙江省杭州市濱江區西興鎮錢江三橋南岸，及非控股權益實益擁有合營公司之40%註冊資本。於合營公司內之非控股權益對本集團有重大影響。

於二零一四年十二月三十一日，合營公司持有並存於中國內地及受中國外匯條例管制之現金及短期存款為港幣32,000,000元(二零一三年：港幣54,000,000元)。

有關合營公司之財務資料概要，披露如下：

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
流動資產	34	57
非流動資產	362	395
流動負債	(3)	(3)
收入	—	—
持續營運業務之經營虧損	(53)	(42)
全面收益總額	(55)	(33)
支付股息予非控股權益	—	—
本年度分配予合營公司非控股權益之虧損	(20)	(15)
於本年年末合營公司之非控股權益累計金額	140	160
<b>營運活動之現金流量：</b>		
營運所用的現金	(23)	(14)
退回稅款金額—香港以外	—	7
營運活動所用的現金淨額	(23)	(7)
投資活動所得的現金淨額	1	1
融資活動所用的現金淨額	—	—
<b>現金及現金等價物之減少淨額</b>	<b>(22)</b>	<b>(6)</b>
於一月一日之現金及現金等價物	54	59
外幣兌換率變動之影響	—	1
於十二月三十一日之現金及現金等價物	32	54

上述乃抵銷公司之間的交易金額前，但經本集團收購其於合營公司權益所產生之若干調整後之資料。



## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 卅二 收購附屬公司

#### 本集團

收購(如列載於附註八(a))之附屬公司資產之公允價值及所承擔之負債如下:

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
固定資產	72	—
遞延稅項資產	1	—
商標	51	—
存貨	66	—
應收賬款及其他應收款	27	—
應收中介控股公司款	100	—
應收關連公司款	1	—
現金及現金等價物	63	—
應付賬款及其他應付款	(239)	—
應付同母系附屬公司款	(5)	—
本期稅項	(4)	—
遞延稅項負債	(8)	—
可識別資產淨值之公允價值	125	—
商譽(附註十九)	810	—
總代價	935	—
<b>支付方式:</b>		
已付現金代價	274	—
承兌票據(參閱附註八(a))	561	—
應收中介控股公司款	100	—
	935	—
<b>收購所產生之現金流出淨額:</b>		
已付現金代價(*)	(835)	—
購入之現金及現金等價物	63	—
	(772)	—

(\*) 包括於二零一四年十二月二十二日償還承兌票據(參閱附註八(a))。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 卅二 收購附屬公司(續)

構成從收購所產生之商譽(參閱附註十九)之因素,其中包括:(i)本集團之業務及收益來源更趨多元化;(ii) Citistore (Hong Kong) Limited於香港經營之「千色 Citistore」,具有穩定營業額及盈利增長之往績;及(iii)透過本集團之上市平台優勢,對經營「千色 Citistore」所能提供未來增長之機遇。

截至二零一四年十二月三十一日止年度,本集團之營業額港幣105,000,000元(參閱附註五)及本集團之本年度虧損港幣26,000,000元內包括透過本集團根據於二零一四年十二月一日完成收購(如列載於附註八(a))之公司,即 Camay Investment Limited、Citistore (Hong Kong) Limited及 Puretech Investment Limited由二零一四年十二月一日至二零一四年十二月三十一日期間所產生之營業額總額港幣105,000,000元及除稅後盈利總額港幣21,000,000元。

假設收購已於二零一四年一月一日發生及完成,及因此經計入 Camay Investment Limited、Citistore (Hong Kong) Limited及 Puretech Investment Limited截至二零一四年十二月三十一日止年度之營業額總額及除稅後盈利總額,本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度(作為合併後之實體)之營業額及盈利/(虧損)將成為如下:

	營業額 港幣百萬元	本年度 盈利/(虧損) 港幣百萬元
本集團(不包括收購之影響)	-	(47)
Camay Investment Limited, Citistore (Hong Kong) Limited及 Puretech Investment Limited	867	142
合計	867	95

收購相關費用港幣7,000,000元已列入截至二零一四年十二月三十一日止年度綜合損益表中之「行政費用」內。

### 卅三 承擔項目

於二零一四年十二月三十一日,本集團已簽約並未於本財務報表計提之有關固定資產資本承擔項目港幣2,000,000元(二零一三年:零)。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 卅四 重要租賃安排

於二零一四年十二月三十一日，本集團為經營租賃之出租人及承租人。本集團不可解除之經營租賃承擔如下：

#### (a) 出租人

本集團以經營租賃租出若干商舖。這些租賃一般初步為期一個月至三年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。或然租金收入之計算乃根據有關商舖之營運營業額超出其本來固定月租計算法時，其超出之營業額之若干百分比再計算。

本集團根據不可解除之經營租賃在日後應收之最低租賃付款額總額如下：

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
一年內	121	—
一年後但五年內	9	—
	130	—

#### (b) 承租人

本集團以經營租賃租入若干物業。這些租賃一般初步為期一年至九年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。或然租金支出之計算乃根據有關物業之營運營業額超出其本來固定月租計算法時，其超出之營業額之若干百分比再計算。

本集團根據不可解除之經營租賃在日後應付之最低租賃付款額總額如下：

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
一年內	200	—
一年後但五年內	853	—
五年後	842	—
	1,895	—

### 卅五 或然負債

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團沒有任何或然負債。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 卅六 重大關連人士交易

除披露於本財務報表其他地方內之交易及結餘外，本集團於本年度內進行下列重大關連人士交易：

#### (a) 與同母系附屬公司之交易

本集團與同母系附屬公司於本年度之重大關連人士交易如下：

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
租金支出	21	—

#### (b) 與關連公司之交易

本集團與關連公司於本年度之重大關連人士交易如下：

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
租金支出	1	—

註： 此等交易乃按一般商業條款及於正常業務範圍內進行。

### 卅七 非調整之結算日後事項

董事於結算日後擬派發末期股息，有關詳情載列於附註十四(a)。

### 卅八 母公司及最終控股公司

董事認為於二零一四年十二月三十一日，本公司之母公司及最終控股公司分別為 Kingslee S.A. (為於巴拿馬共和國註冊成立之私人有限責任公司) 及恒基兆業有限公司 (為於香港註冊成立之私人有限責任公司)。以上公司並無編製供公眾使用的財務報表。

Kingslee S.A. 的母公司為恒基兆業地產有限公司 (「恒基地產」) (為於香港註冊成立之公眾有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市)。恒基地產編製供公眾使用的綜合財務報表 (其綜合財務報表包括本集團的財務報表)。

# 主要附屬公司

於二零一四年十二月三十一日

以下詳列根據董事之意見於二零一四年十二月三十一日對本集團之業績或資產有重要影響之本公司之主要附屬公司。除特別註明以外，所有主要附屬公司皆於香港註冊及經營業務。主要附屬公司並沒有於結算日發行任何債券。

	已發行股本資料	本公司股權擁有百分比	
	已發行 普通股股數	直接	間接
<b>A 百貨業務</b>			
Citistore (Hong Kong) Limited	1	–	100
<b>B 投資控股</b>			
中國投資集團有限公司	300,000	–	100
恒盛利有限公司	1	–	100
Luxrich Limited (於英屬處女群島註冊及經營業務)	10	80	20
隆添發展有限公司	2	–	100
卓越基建有限公司	1	–	100
<b>C 財務</b>			
恒基兆業發展財務有限公司	1,000	100	–
St. Helena Holdings Co. Limited (於英屬處女群島註冊及經營業務)	3	100	–
	附註	實繳股本 人民幣	本公司權益間接 擁有百分比
<b>D 基建項目</b>			
杭州恒基錢江三橋有限公司	(i), (iii)	200,000,000	60
天津津寧路橋建設發展有限公司	(ii), (iii)	23,680,000	70
天津萬橋工程發展有限公司	(ii), (iii)	20,000,000	70

附註：

- (i) 該公司為中外合資經營企業並在中國內地經營業務。
- (ii) 該等公司為中外合作經營企業並在中國內地經營業務。
- (iii) 附屬公司應佔盈利之百分比如下：
- |                |   |     |
|----------------|---|-----|
| 杭州恒基錢江三橋有限公司   | – | 60% |
| 天津津寧路橋建設發展有限公司 | – | 70% |
| 天津萬橋工程發展有限公司   | – | 70% |

# 公司資料

## 董事局

### 執行董事

李兆基博士 (主席兼總經理)

李家傑博士 (副主席)

林高演博士 (副主席)

李家誠 (副主席)

李 寧

李達民

### 獨立非執行董事

鄺志強

高秉強教授

胡經昌

梁希文

## 審核委員會

鄺志強\*

高秉強教授

胡經昌

梁希文

## 薪酬委員會

胡經昌\*

李兆基博士

林高演博士

鄺志強

高秉強教授

## 提名委員會

李兆基博士\*

林高演博士

鄺志強

高秉強教授

胡經昌

## 公司秘書

廖祥源

\* 委員會主席

## 註冊辦事處

香港中環金融街8號

國際金融中心二期72-76樓

電話 : (852) 2908 8888

傳真 : (852) 2908 8838

國際互聯網址 : <http://www.hilhk.com>

電子郵件 : [henderson@hld.com](mailto:henderson@hld.com)

## 股份登記及過戶處

卓佳標準有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心22樓

## 股份上市

香港聯合交易所有限公司 (股份代號: 97)

股份亦以美國預託證券第一級計劃之形式在美國買賣

(票據代號: HDVTY

證券識別統一號碼: 425070109)

## 授權代表

林高演博士

廖祥源

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 律師

胡關李羅律師行

羅文錦律師行

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

# 股東週年大會通告

本公司謹訂於二零一五年六月二日(星期二)上午十一時正，假座香港中環金融街8號四季酒店四季大禮堂舉行股東週年大會，商議下列事項：

- 一 省覽本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之已審核財務報表、董事局及核數師報告。
- 二 通過派發末期股息。
- 三 重選退任董事。
- 四 重聘核數師及授權董事釐定其酬金。
- 五 作為特別事項處理，考慮及酌情通過下列各項議案為普通決議案：

(A) 「動議：

- (a) 在本決議案(b)段之規限下，一般性及無條件批准董事局於有關期間(定義見本決議案(c)段)內，按照一切適用法例及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或其他任何證券交易所不時修訂之證券上市規則之規定，行使本公司一切權力，以回購本公司在聯交所或可能在其他獲聯交所及證券及期貨事務監察委員會認可之任何證券交易所掛牌之本公司股份；
- (b) 依據上文(a)段之批准而回購本公司股份之總數不得超過於本決議案日期本公司已發行之總股份數目百分之十(惟須於有關期間就本公司全部或任何股份，轉換為更大或更小數目之股份作出調整)，而上述批准亦須受此限制；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」乃指本決議案通過之日至下列任何一項最早發生之期間：
  - (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
  - (ii) 依據本公司組織章程細則或香港法例第六百二十二章公司條例本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
  - (iii) 本決議案所載之權力經由股東於股東大會上通過普通決議案將之撤銷或修訂之日。」

## 股東週年大會通告

(B) 「動議：

(a) 無條件授予董事局一般性權力，於有關期間內行使本公司之一切權力，配發、發行及處理本公司額外股份，並訂立及授予或需在有關期間或其後行使該項權力之售股建議、協議或期權（包括但不限於供股、可轉換本公司股份之認股權證、紅利認股權證、債券、債權證、票據及其他證券）；惟所涉及之股份總數（惟因根據(i)供股權的配發；或(ii)行使授予本公司及/或本公司之附屬公司僱員之任何認購股份期權計劃或類似安排之股份期權；或(iii)行使本公司或本公司之任何附屬公司可能發行之任何認股權證或可換股票據之認購權或轉換權；或(iv)根據本公司之組織章程細則以股代息而增發之股份則除外）不得超過於本決議案日期本公司已發行之總股份數目百分之二十（惟須於有關期間就本公司全部或任何股份，轉換為更大或更小數目之股份作出調整），並且上述批准須受有關限制；及

(b) 就本決議案而言：

「有關期間」一詞與召開本大會之通告內第五項之(A)項普通決議案所賦予之涵義相同；及

「供股」指於本公司董事局訂定之期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人（及有權參與該建議之本公司其他證券持有人（如適用））按彼等當時持有該等股份（或該等其他證券（如適用））之比例提呈配售本公司之股份或發行期權、認股權證或任何賦予認購本公司股份權利之其他證券之建議（惟本公司董事局認為必須或適宜時，可就零碎股份或按照任何香港以外地區之法律之任何限制或責任或任何認可管制機構或證券交易所之規定取消股份持有人在此方面之權利或作出其他安排）。



## 股東週年大會通告

(C) 「動議：

將相當於本公司自授予董事局一般性權力之日起依據召開本大會之通告內第五項之(A)項普通決議案授予董事局行使本公司權力回購本公司之股份總數，加入董事局根據召開本大會之通告內第五項之(B)項普通決議案可依據一般授權配發、發行及處理本公司額外股份或同意有條件或無條件配發、發行及處理之總股份數目內，藉以擴大授予董事局當時已生效之一般性權力(根據該項授權，董事局可行使本公司之權力配發股份)，惟加入一般授權內之回購股份數目，不得超過於本決議案日期本公司已發行之總股份數目百分之十(惟須於有關期間就本公司全部或任何股份，轉換為更大或更小數目之股份作出調整)。」

承董事局命  
公司秘書  
廖祥源 謹啟

香港，二零一五年四月二十七日

註冊辦事處：  
香港中環金融街8號  
國際金融中心二期  
72-76樓

## 股東週年大會通告

註：

- (一) 於上述會議，主席將會根據組織章程細則第80條，運用其權力安排各項決議案以點票方式進行表決。
- (二) 凡有權出席上述會議及投票之本公司股東，可委派一位或多於一位代表出席及發言及投票，根據有關代表委任書所訂明，股東亦可根據所持之各股數分別委任其代表，代表人不必為本公司之股東。代表委任書連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)(或該授權文件之經公證核證副本)必須於股東週年大會或其任何續會舉行四十八小時前(或如有人要求在超過四十八小時後投票，須於有關投票方式表決前不少於二十四小時)送達本公司註冊辦事處香港中環金融街8號國際金融中心二期72-76樓。
- (三) 為決定合資格出席上述會議之股東身份，本公司將於二零一五年五月二十九日(星期五)至二零一五年六月二日(星期二)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保合資格出席上述會議，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一五年五月二十八日(星期四)下午四時三十分前送達香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓本公司股份登記及過戶處卓佳標準有限公司辦理過戶手續。
- (四) 為決定合資格享有建議派發之末期股息之股東身份，本公司將於二零一五年六月八日(星期一)至二零一五年六月十日(星期三)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有獲派發建議之末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一五年六月五日(星期五)下午四時三十分前送達香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓本公司股份登記及過戶處卓佳標準有限公司辦理過戶手續。建議之末期股息會派發予於二零一五年六月十日(星期三)名列在本公司股東名冊內之股東。
- (五) 一份載有關於上述第五項之(A)項普通決議案詳情之說明函件，將連同二零一四年年報寄予股東，而召開上述會議之本通告為年報之其中一部份。
- (六) 關於上述第五項之(B)及(C)項普通決議案，要求股東授權之原因，乃為遵照公司條例第一百四十條及第一百四十一條及香港聯合交易所有限公司之證券上市規則而提出，藉以確保董事局在公司擬配發及發行不超過本公司已發行之總股份數目之百分之二十之新股及依據上述第五項之(A)項普通決議案之一般授權而回購之股份時，獲得靈活及絕對之處理權。然而，除披露者外(如有)，董事局茲聲明本公司現並無任何根據上述所尋求之批准授權而發行新股之計劃。
- (七) 如通過上述第二項之普通決議案，末期股息將於二零一五年六月十六日(星期二)派發予本公司各股東。





恒基兆業發展有限公司  
HENDERSON INVESTMENT LIMITED