



恒基兆業發展有限公司
HENDERSON INVESTMENT LIMITED
股份代號：97

2015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。本公司於二零一四年十二月一日完成購入「千色 Citistore」，現唯一經營項目乃於本港從事零售業務。

目錄

2	集團架構
3	千色 Citistore 里程碑
4	董事局主席報告
10	業務模式和策略方向
11	管理層討論及分析
17	五年財務摘要
18	可持續發展及企業社會責任
26	企業管治報告
40	董事局報告
60	董事及高層管理人員個人資料
66	獨立核數師報告
68	財務報表
125	公司資料
126	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。

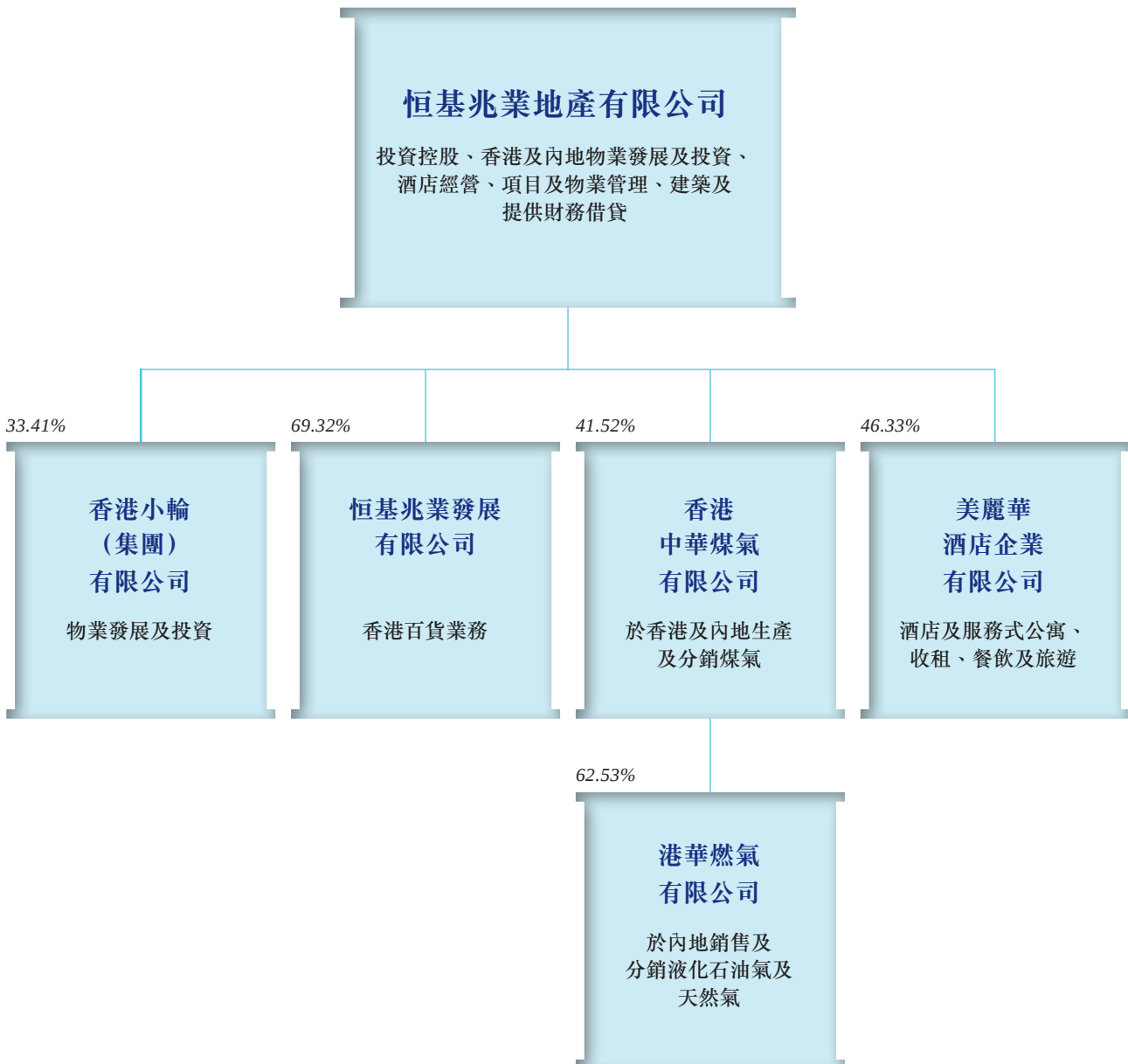
集團架構

恒基兆業地產集團架構圖

於2015年12月31日市值

恒基兆業地產有限公司：港幣1,570億元

恒基兆業地產集團六間上市公司：港幣3,580億元



附註：上述所有應佔權益 (包括聯營公司所持權益) 之百分比為於2015年12月31日之數字。

千色 Citistore 里程碑

— 1989

首間店舖於荃灣開幕，名為「千色店」

— 1993

屯門店開幕

— 1995

元朗店開幕

— 1997

馬鞍山店開幕

— 2000

將軍澳店開幕

— 2005

創立日本時尚品牌 id:c，並於尖沙咀開設專門店

— 2006

- 採用全新營運名稱及商標，正式命名為「千色 CITISTORE」
- 大角咀店開幕

— 2011

荃灣店重新裝修，並開設專售一系列嬰幼兒及孕婦用品之 KidS'quare

— 2012

將軍澳店重新裝修，並開設 KidS'quare

— 2013

屯門店重新裝修，並命名為「homix • Citistore」，主要銷售生活家品及雜貨

— 2014

- 元朗店重新裝修，並擴充原有店舖面積及加設 KidS'quare
- 創立韓國時尚品牌 needle & line



千色 Citistore

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二零一五年十二月三十一日止財政年度之業績。

股東應佔盈利及資產淨值

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為港幣四億四千九百萬元，較去年錄得虧損達港幣七百萬元有顯著改善，主要由於本年度內就杭州錢江三橋之通行費收費權，獲頒終局仲裁裁決而錄得一次性收益港幣三億五千五百萬元，而於二零一四年十二月一日才購入之「千色Citistore」業務亦帶來全年盈利貢獻港幣一億零三百萬元所致。每股盈利為港幣14.7仙（二零一四年：每股虧損港幣0.2仙）。

於二零一五年十二月三十一日，股東應佔資產淨值為港幣十四億八千九百萬元或每股港幣0.49元。

股息

董事局建議派發末期股息每股港幣二仙予二零一六年六月十三日（星期一）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，截至二零一五年十二月三十一日止年度共派股息每股港幣四仙（二零一四年：每股港幣四仙）。末期股息將於二零一六年六月十六日（星期四）派發予各股東。

業務回顧

已終止營運業務 — 基建業務

本公司持有60%權益之附屬公司 — 杭州恒基錢江三橋有限公司（「合營公司」）於內地經營基建業務，核心資產為浙江省杭州錢江三橋。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。

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。因此於二零一二年九月十七日合營公司向中國國際經濟貿易仲裁委員會（「中國仲裁委員會」）提交仲裁申請（「仲裁」），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（「杭州市政府」）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，並且須承擔相關拖欠通行費及法律與仲裁費用。

按中國仲裁委員會之安排，於二零一五年三月底在杭州舉行調解會議。本公司全資附屬公司 — 隆添發展有限公司（「隆添」）及杭州錢江三橋綜合經營公司（「合資經營之中方」），各以持有合營公司60%及40%權益之身份，分別作為第二申請人及第三被申請人而成為該仲裁之額外當事人。中國仲裁委員會仲裁庭於二零一五年四月三十日發出終局仲裁裁決，並對該仲裁各當事人具有法律約束力，其中包括以下主要裁決：

- (i) 杭州市政府在該仲裁裁決後九十日內向隆添付清補償款人民幣三億七千六百萬元（「補償款」）。就上述支付款項之所有應繳內地稅金（「內地稅款」）概由杭州市政府負責支付，並由杭州市政府辦理有關清繳內地稅款手續。
- (ii) 當隆添收到補償款時，收費協議及（其中包括）隆添與合資經營之中方於一九九七年一月八日簽訂之中外合資經營杭州恒基錢江三橋有限公司合同（「合資合同」）將被解除。
- (iii) 隆添在收到補償款後五日內，須向合營公司支付人民幣二百二十萬元有關仲裁之律師費用（須就合營公司最終支付之律師費用作出調整）。
- (iv) 該案仲裁費用約人民幣二百五十萬元及若干其他仲裁庭調解費用約人民幣二萬五千元由隆添及杭州市政府共同平均分擔。隆添及杭州市政府須各自承擔相關仲裁員之費用。

基於上述終局仲裁裁決，集團錄得盈利港幣二億一千五百萬元（二零一四年：虧損港幣五千四百萬元），乃相等於補償款人民幣三億七千六百萬元經折合為港幣四億七千一百萬元（經扣除本集團應佔有關仲裁費用），再(i)扣除本集團對收費大橋經營權及合營公司相關淨資產之減值虧損共港幣三億七千九百萬元（「合營公司減值」）；(ii)撥回應佔合營公司匯兌儲備港幣一億三千八百萬元；及(iii)扣除基建業務於二零一五年一月一日至二零一五年四月三十日期間之經營虧損合共港幣一千五百萬元。將集團非控股權益對合營公司減值及經營虧損所應佔之虧損合共港幣一億四千萬元加回後，本公司股東應佔之一次性收益為港幣三億五千五百萬元。

由於杭州市政府已如期於二零一五年七月二十九日全數支付補償款，收費協議及合資合同因此已被解除，隆添不再承擔無論作為合營公司股東，或與合營公司或杭州錢江三橋有關的任何義務、責任或費用，亦不再繼續享有作為合營公司股東的任何收益和分配權利。



千色 Citistore

持續營運業務 — 零售業務

集團於二零一四年十二月一日完成購入之「千色 Citistore」零售業務，現已成為本集團唯一經營項目。現時本集團在六個人口稠密之住宅社區，設有以「千色 Citistore」為名之百貨公司，至於一間以「id:c」為名之專門店則位於尖沙咀購物區，提供一系列來自日、韓之服飾品牌：

於二零一五年十二月三十一日
總銷售面積
(平方呎)

零售店舖	店址	
千色 Citistore 店舖		
荃灣	荃灣千色匯 II	150,641
元朗	元朗千色匯	61,610
馬鞍山	新港城中心	82,293
將軍澳	新都城中心二期商場	107,879
大角咀	港灣豪庭廣場	90,760
屯門	時代廣場商場北翼	17,683
id:c	美麗華購物中心	6,318
	總計：	517,184

董事局主席報告

由於訪港旅客人數下滑，加上經濟前景不明朗及冬季氣溫異常和暖，影響消費意欲，本港零售業銷售於二零一五年第四季明顯轉弱，致全年零售業總銷貨價值下跌3.7%。但由於集團旗下「千色Citistore」業務主要為本地顧客提供日常家庭起居所需，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，其自營貨品連同寄售及特許專櫃之銷售款總額僅輕微下跌0.7%，明細如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 ^(註) 港幣百萬元
自營貨品銷售款額	443	431
寄售及特許專櫃銷售款額	1,451	1,476
總計：	1,894	1,907

註：由於集團於二零一四年十二月一日方完成收購「千色Citistore」，因此截至二零一四年十二月三十一日止年度之比較數字僅供參考。

銷售自營貨品收入及毛利率

「千色Citistore」於本年度第四季之銷售自營貨品收入，受本港天氣異常和暖影響而有所下跌。然而，其全年銷售自營貨品總收入仍較去年之港幣四億三千一百萬元增長約3%，至港幣四億四千三百萬元。當中家居用品及玩具類別佔全年銷貨收入總額約53%，而時裝及配件類別則佔約34%，餘下約13%則來自美容化妝及食品類別。

「千色Citistore」經常檢視其貨品種類。因應市場趨勢及顧客喜好，於本年度引入多項備受歡迎兼毛利較高之貨品，加上積極宣傳及改善顧客服務，其銷售額因此得以提升，而毛利率亦保持為36%：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 ^(註) 港幣百萬元
銷售自營貨品收入	443	431
毛利(扣除銷貨成本後)	161	155
毛利率	36%	36%

註：由於集團於二零一四年十二月一日方完成收購「千色Citistore」，因此截至二零一四年十二月三十一日止年度之比較數字僅供參考。

寄售及特許專櫃租金收入

「千色 Citistore」之特許銷售乃透過將部分店舖位置授權予特許經營商，供其設立自身特許專櫃以銷售其自身產品；而寄售則指於指定貨架，區域或位置銷售寄售商自有商品。各寄售及特許專櫃均以銷售分成或基本租金（如有）並以較高者計收形式租出，其收入被列為「千色 Citistore」之租金收入。本年度此等寄售及特許專櫃之銷售總額如下列較往年有輕微下跌，惟所提供之租金總收入則持平為港幣四億二千九百萬元：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 ^(註) 港幣百萬元
寄售專櫃銷售款額	882	877
特許專櫃銷售款額	569	599
總計：	1,451	1,476
寄售及特許專櫃租金收入	429	429

註：由於集團於二零一四年十二月一日完成收購「千色 Citistore」，因此截至二零一四年十二月三十一日止年度之比較數字僅供參考。

整體而言，由於(i)本年度第四季受本港天氣異常和暖影響以致盈利貢獻減少；(ii)為期九年且每三年提升租金之新租約租賃協議自二零一四年十月起生效，全期租金需按年平均攤銷下，本年度正值租賃期初因而賬面租金支出較實際支出為高；以及(iii)去年由於舊租約提前終止，從免租金額撥備回撥而錄得一次性淨收益港幣一千七百萬元，「千色 Citistore」於截至二零一五年十二月三十一日止年度之稅後盈利因此較去年減少27%或港幣三千九百萬元，至港幣一億零三百萬元。

集團財務

於二零一五年十二月三十一日，本集團概無銀行借貸（二零一四年：零），而現金及銀行結餘淨額則為港幣七億九千一百萬元（二零一四年：港幣四億零二百萬元）。

基於(i)已終止營運業務方面，上述人民幣三億七千六百萬元補償款，已悉數轉換為港幣並存入本港具規模之銀行，以及(ii)持續營運業務方面，「千色 Citistore」專注本港市場並且以外匯結算之貨品採購佔其採購總額不超過6%，匯率波動預期將不會對本集團之財務狀況構成任何重大不利影響。

展望

預期下年度整體經濟有所放緩，集團將為「千色 Citistore」採購更多新穎貨品、不斷改進店內裝飾及陳列方式，務求為顧客帶來耳目一新之購物體驗；並且將繼續推出多項創新推廣活動，嚴格控制成本，以進一步提升「千色 Citistore」整體業績。

致謝

李兆基博士自二零一五年七月一日退任本公司主席兼總經理，惟留任本公司執行董事。李博士出任本公司主席兼總經理四十年，本人謹此向彼就該等職務對本集團之卓越領導、竭誠服務及寶貴貢獻致以由衷謝意。

本人亦謹藉此機會，對英明果斷之董事局同寅，以及全年竭盡職責之全體員工，表示衷心謝意。

主席

李家誠

香港，二零一六年三月二十一日

業務模式和策略方向

隨著本集團於二零一四年十二月完成收購「千色 Citistore」業務，於香港經營零售業現為本集團之唯一業務。

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分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

所有六間「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、韓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二零一五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

截至二零一五年十二月三十一日止年度，除對本集團持有60%權益之一間附屬公司杭州恒基錢江三橋有限公司（「合營公司」，其持有杭州錢江三橋（「錢江三橋」），即一條位於中國內地浙江省杭州市之收費大橋之經營權）作出減值外，本集團並未有達成對附屬公司或資產之任何重大收購或出售。

經營業績

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團(i)於中國內地從事基建業務，即錢江三橋之經營權，直至並包括二零一五年四月三十日止（為誠如下文(a)分段「於中國內地之基建業務」所述之國際仲裁委員會仲裁庭所授出之終局仲裁裁決之日期）；及(ii)於香港從事營運名為「千色 Citistore」之百貨公司。

(a) 於中國內地之基建業務

誠如本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度年報（此財務回顧乃其中一部分）之董事局主席報告（「董事局主席報告」）中所述，於二零一五年四月三十日，國際仲裁委員會（誠如董事局主席報告所定義）仲裁庭提出之終局仲裁裁決，並對該仲裁（誠如董事局主席報告所定義）各當事人具有法律約束力，並據此（其中包括）杭州市人民政府在該仲裁裁決發出後九十日內需向本集團付清補償款（誠如董事局主席報告所定義）人民幣376,000,000元（相等於港幣477,000,000元）。

本集團已於二零一五年四月三十日對有關錢江三橋之無形經營權作出全數減值，及錢江三橋之營運已於截至二零一五年十二月三十一日止年度被視為已終止營運業務。杭州市人民政府已如期於二零一五年七月二十九日全數支付補償款。

因此，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團確認股東應佔盈利淨額港幣355,000,000元（二零一四年：股東應佔虧損港幣34,000,000元），主要乃由於以下項目：

- (i) 其他收益淨額港幣230,000,000元（二零一四年：港幣4,000,000元）來自支付予本集團之補償款（經扣除有關仲裁之費用）淨額港幣471,000,000元及扣除(i)對合營公司於二零一五年四月三十日之無形經營權及有關資產淨值作出減值金額港幣379,000,000元（「合營公司減值」）；及(ii)撥回應佔合營公司於二零一五年四月三十日之匯兌儲備港幣138,000,000元轉入其他全面收益；

- (ii) 合營公司由二零一五年一月一日至二零一五年四月三十日期間之直接成本（主要包括有關錢江三橋之無形經營權賬面值攤銷費用）及行政費用合共港幣15,000,000元（二零一四年：港幣58,000,000元）；及
- (iii) 非控股權益應佔虧損港幣140,000,000元（二零一四年：港幣20,000,000元）。

(b) 於香港之百貨業務

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團確認全資附屬公司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）之下列財務業績（由於收購香港千色店（「收購」）於二零一四年十二月一日完成，因此相應截至二零一四年十二月三十一日止年度只包括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之數字）：

- (i) 收入港幣879,000,000元（二零一四年：港幣105,000,000元），主要包括來自銷貨收入港幣443,000,000元（二零一四年：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262,000,000元（二零一四年：港幣29,000,000元）及港幣167,000,000元（二零一四年：港幣16,000,000元）；
- (ii) 直接成本港幣684,000,000元（二零一四年：港幣73,000,000元），主要包括銷貨成本港幣282,000,000元（二零一四年：港幣36,000,000元）、百貨店之租金及相關支出港幣229,000,000元（二零一四年：港幣22,000,000元）、及百貨店之員工薪金及相關支出港幣123,000,000元（二零一四年：港幣11,000,000元）；
- (iii) 其他收益港幣12,000,000元（二零一四年：港幣3,000,000元），其中包括贊助費、天線網站租金收入及雜項收入；
- (iv) 分銷及推廣費用港幣23,000,000元（二零一四年：港幣3,000,000元），其中包括廣告及推銷支出；
- (v) 行政費用港幣61,000,000元（二零一四年：港幣7,000,000元），主要包括行政人員薪金及相關支出港幣39,000,000元（二零一四年：港幣5,000,000元）；及
- (vi) 所得稅支出港幣20,000,000元（二零一四年：港幣4,000,000元），乃有關於本年度之香港利得稅撥備。

因此，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團確認來自香港千色店之除稅後盈利貢獻港幣103,000,000元（二零一四年：港幣21,000,000元）。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，香港千色店乃本集團之持續營運業務及本集團收入之唯一貢獻者。截至二零一五年十二月三十一日止年度，雖然香港千色店錄得收入港幣879,000,000元(二零一四年：港幣867,000,000元)並且較相應截至二零一四年十二月三十一日止年度按年增加港幣12,000,000元或1.4%，香港千色店之除稅後盈利為港幣103,000,000元(二零一四年：港幣142,000,000元)並較相應截至二零一四年十二月三十一日止年度按年減少港幣39,000,000元或27.5%。盈利之減少主要原因如下：

- (i) 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框架協議下之九年期新租約租賃協議生效之前，香港千色店所有物業尚未到期之租約條款免租攤銷回撥所產生之一次性收益淨額(「一次性收益」)港幣17,000,000元，並沒有再出現；
- (ii) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，租金支出增加港幣18,000,000元中包括香港千色店於截至二零一五年十二月三十一日止年度之損益表內扣除分攤租金支出港幣14,000,000元(二零一四年：港幣4,000,000元)，此金額乃有關九年期租約租賃協議於本年度內之合約租金與實際租金之差異；
- (iii) 元朗店之裝修工程於二零一四年六月及荃灣店之裝修工程於二零一五年九月相繼完成後，截至二零一五年十二月三十一日止年度，有關租賃物業裝修之額外折舊支出為港幣3,000,000元；及
- (iv) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，銷售成本、員工薪金及津貼增加港幣5,000,000元。

撇除(a)一次性收益(誠如上述分項(i))及截至二零一四年十二月三十一日止年度之若干一次性項目；(b)分攤租金支出(誠如上述分項(ii))；及(c)額外折舊支出(誠如上述分項(iii))之除稅後財務影響，則截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止兩年度香港千色店之經調整除稅後盈利如下：

	截至十二月三十一日止年度		減少 %
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	
除稅後盈利－賬目所示	103	142	-27.5%
(減)/加：			
一次性項目之財務影響(除稅後)－			
一次性收益(誠如上文(i)所述)	－	(17)	
香港千色店因有關收購而引致之若干專業費用及其他支出	－	4	
分攤租金支出(誠如上文(ii)所述)	14	4	
額外折舊支出(誠如上文(iii)所述)	3	－	
經調整除稅後盈利	120	133	-9.8%

截至二零一五年十二月三十一日止年度，香港千色店之經調整除稅後盈利按年減少港幣13,000,000元或9.8%，主要是由於(i)荃灣店地下層於二零一五年七月至八月期間進行裝修工程，因此導致位於該處之若干商戶之盈利貢獻減少港幣4,000,000元；及(ii)二零一五年十一月至十二月期間之香港零售市場氣氛較相應二零一四年十一月至十二月兩個月期間低迷，因此導致盈利貢獻減少港幣9,000,000元。

(c) 於公司層面

此外，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團確認於公司層面之其他收入淨額港幣9,000,000元(二零一四年：港幣31,000,000元)，行政費用港幣9,000,000元(二零一四年：港幣14,000,000元)，外幣兌換虧損淨額港幣8,000,000元(二零一四年：港幣10,000,000元)，所得稅港幣1,000,000元(二零一四年：港幣零元)及扣除非控股權益港幣零元(二零一四年：港幣1,000,000元)，導致截至二零一五年十二月三十一日止年度股東應佔虧損港幣9,000,000元(二零一四年：股東應佔盈利港幣6,000,000元)。

其他收入淨額減少主要是由於收購於二零一四年十二月一日完成後，本集團之現金結餘減少，引致銀行利息收入按年減少港幣23,000,000元。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，外幣兌換虧損淨額港幣8,000,000元乃由於按人民幣匯兌港幣之約定匯率，轉換大部分補償款由人民幣至港幣，而該約定匯率相對於二零一五年四月三十日(為本集團確認補償款日期)之人民幣匯兌港幣之匯率貶值1.67%所致(二零一四年：外幣兌換虧損淨額港幣10,000,000元乃由於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)。

匯總上述於公司層面之除稅後虧損及香港千色店截至二零一五年十二月三十一日止年度之除稅後盈利(誠如上文(b)分段「於香港之百貨業務」所述)，本集團錄得截至二零一五年十二月三十一日止年度之股東應佔來自持續營運業務之除稅後盈利總額港幣94,000,000元(二零一四年：港幣27,000,000元)。

財務資源、資金流動性及債務償還期

於二零一五年十二月三十一日，本集團概無銀行借款(二零一四年：零)。本集團於二零一五年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘淨額達港幣791,000,000元(二零一四年：港幣402,000,000元)。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團概無確認任何融資成本(二零一四年：無)。

基於本集團於二零一五年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘淨額達港幣791,000,000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。截至二零一五年十二月三十一日止年度及於二零一五年十二月三十一日，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（乃有關位於香港之任何銀行存款可能被轉換成為港元以外之外幣計價），並將於有需要時考慮對沖該等風險。

除上述者外，於二零一五年十二月三十一日，本集團概無任何重大之利率或匯率風險。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，本集團概無抵押資產予任何各方。

資本承擔

於二零一五年十二月三十一日，本集團已簽約但尚未計提之資本承擔項目為港幣1,000,000元，乃有關香港千色店之租賃物業裝修、傢俱及設備（二零一四年：港幣2,000,000元）。

或然負債

於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團有643名（二零一四年：717名）全職僱員及149名（二零一四年：176名）兼職僱員，概述如下：

	全職僱員		兼職僱員	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
<i>持續營運業務：</i>				
於香港千色店	638	661	149	176
於公司層面	5	6	—	—
<i>已終止營運業務：</i>				
於中國內地之基建業務	—	50	—	—
合計	643	717	149	176

在中國內地之基建業務於二零一五年四月三十日被視為本集團之已終止營運業務後，本集團(i)已撤離由本集團委派至合營公司之所有管理人員；及(ii)不再進一步承擔有關本集團應佔合營公司之員工成本之進一步義務、責任及費用。

有關本集團於公司層面及中國內地之基建業務(於二零一五年四月三十日成為本集團之已終止營運業務之前)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金、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金及若干津貼。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。

截至二零一五年十二月三十一日止年度之總員工成本為港幣166,000,000元(二零一四年：港幣22,000,000元)。截至二零一五年十二月三十一日止年度本集團總員工成本之增加，乃由於二零一四年十二月一日完成收購後來自香港千色店方面之全年影響，具體如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
<i>持續營運業務：</i>		
於香港千色店	162	15
於公司層面	3	4
<i>已終止營運業務：</i>		
於中國內地之基建業務	1	3
合計	166	22

五年財務摘要

截至十二月三十一日止年度

	附註	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	二零一五年 港幣百萬元
本年度盈利／(虧損)	1	108	25	10	(7)	449
		港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股盈利／(虧損)	1	3.5	0.8	0.3	(0.2)	14.7
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	二零一五年 港幣百萬元
固定資產		1	1	1	71	73
無形經營權		454	415	394	361	–
資產淨值	1	1,633	1,536	1,433	1,303	1,489
		港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股資產淨值	1	0.54	0.50	0.47	0.43	0.49

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。

可持續發展及企業社會責任

1. 關於本報告

a. 匯報準則及範圍

這份環境、社會及管治報告，乃按照香港聯合交易所有限公司（「香港交易所」）於二零一二年所發佈的《環境、社會及管治報告》指引而編撰，該指引包含了對上市公司之最佳常規標準。本報告涵蓋二零一五年一月一日至二零一五年十二月三十一日期間，本集團在環境、社會及管治範疇上的影響、政策及相關舉措。本公司日後有關環境、社會及管治的匯報，將根據香港交易所於二零一五年十二月頒佈的《環境、社會及管治報告》指引而編撰。

匯報範圍主要包括以下的業務，因它們為集團帶來重要的盈利貢獻，具相當之代表性：

百貨公司 服飾專門店	千色 Citistore id:c/needle & line
---------------	------------------------------------

詳盡的環境、社會及管治內容索引位於報告的末部，協助讀者閱覽本報告並提高匯報的透明度。其他環境、社會及管治表現的資訊，包括財務數據及企業管治架構，請參閱於本年報的其他部分。

b. 評估議題相關度和實質性

為準確、平衡及清晰地匯報本公司的環境、社會及管治績效，本報告只集中闡述對本公司有重要性的可持續發展議題，並帶出年度以內本公司在這方面的成績和所面對的挑戰。

為釐定須匯報之重要議題，本公司委任了第三方顧問，進行了一個嚴謹的實質性評估。此評估共有三個步驟：

第一步：識別 <ul style="list-style-type: none">檢閱本地及國際同業（四間百貨公司及一所本地服裝零售商）所發佈的環境、社會及管治報告，以識別適用於本公司的實質性議題及關鍵績效指標。詳細列出及確認同業所匯報的不同關鍵績效指標的披露率。關鍵績效指標的實質性取決於它們各自的披露率。	第二步：排列優次 <ul style="list-style-type: none">同業基準評估的結果有助評估各關鍵績效指標的重要性。各關鍵績效指標將按照它們對本公司營運的相關程度被評定為高優先次序或中等重要性。
第三步：確立實質性的議題 <ul style="list-style-type: none">最後，經考量對本公司業務的潛在影響後，由本公司的高級管理層確立披露具實質性的關鍵績效指標。	

2. 人力資源

員工是本公司最重要的資產，我們深信人才對公司營運至關重要，因此投放資源營造優質工作環境，提升員工技能和能力，讓公司與員工相得益彰，共同成長。

a. 工作環境

本公司致力提供和諧的工作環境，有利員工發展和身心健康。我們奉行公平的政策和原則，確保就業與晉升機會一視同仁，絕不容許任何形式的歧視，並制定了公正完善的招聘指引，招攬人才。

表1 — 按僱用類型及年齡組別劃分的僱員總數

	按僱用類型及年齡組別劃分的員工總數		
	30歲以下	30至50歲	50歲以上
全職員工	89	387	162
兼職員工	26	66	57

表2 — 按年齡組別劃分的僱員流失率

	按年齡組別劃分的員工流失率(全職及兼職員工)		
	30歲以下	30至50歲	50歲以上
流失率	28.7%	29.6%	10.4%

在報告期內，本公司舉辦了三次員工同樂活動，以提升同事的士氣和歸屬感。員工聯歡會是每年的例行活動，來自公司總部、六間千色 Citistore 店舖及 id:c 的全職同事齊聚一堂，氣氛熱鬧。聯歡會節目豐富，席間更有抽獎環節、娛樂表演、千色 Citistore 店舖比賽，並頒發多個獎項，表揚同事的成就。



員工聯歡會

b. 發展及培訓

公司的長遠成功之路，有賴員工的專業技能和能力。我們因應不同部門和職級的同事之個人需要，安排培訓課程。本公司設有迎新培訓及職場師友計劃，幫助新同事盡快融入新的工作環境，並為千色 Citistore 店舖員工提供客戶服務培訓及語言訓練。為與業界攜手並進，精益求精，本公司亦邀請了專業培訓機構舉辦培訓課程，讓售貨員與店長掌握時尚潮流，及認識最新的電子產品。我們的中高層管理人員則參加了香港零售管理協會開設的課程，探討客戶關係管理、社交媒體對消費模式的影響等話題。

表3 — 按員工職級劃分的受訓百分比

普通職員	7.4%
中級經理	73.4%
高級經理	88.1%

表4 — 按員工職級劃分的每名員工平均培訓時數

	員工人數 ¹	完成受訓的平均時數
普通職員	631	0.2
中級經理	128	1.3
高級經理	42	2.1

¹ 表中員工數目為二零一五年全年參加訓練課程的員工數字。表4中的總員工數為八百零一，與表1中的總員工數七百八十七不同，這是因為表1的總員工數為二零一五年十二月三十一日當天的數據。

公司鼓勵員工持續進修，為員工提供不同的培訓機會。經部門經理及董事的同意，集團為有意參加與工作相關培訓課程的員工，提供津貼。此外，在報告期間，公司津貼了一名員工，參加SAP高級商務應用課程，受訓員工其後把學到的知識及技能，應用到公司之中，優化公司的銷售網點系統。

c. 健康與安全

本公司致力提高員工的安全意識，保障工作環境安全及員工健康。我們為總辦事處員工提供符合人體工學的辦公桌，並在各千色 Citistore 店舖和 id:c 店內張貼通告和告示，提醒員工注意安全。我們又舉辦討論會，探討預防背痛的方法，提高前線同事的健康意識。本公司亦為員工舉辦職業健康及安全培訓課程，介紹工作場所急救措施等知識。在報告期內，公司內部的職安健團隊四次視察千色 Citistore 及位於美麗華商場的 id:c 店舖。勞工處代表亦進行了四次巡查。在報告期內並無發現任何違規個案。

d. 防止貪污

本公司秉持高標準的商業道德，各級同寅皆須遵守嚴格的反貪污政策，以防止任何賄賂、敲詐、舞弊或洗黑錢行為。員工務必嚴守《員工手冊》所載的一系列反貪污政策守則，嚴禁從供應商收受任何形式的利益。為提高員工的防貪意識，本公司邀請了廉政公署的代表主持反貪研討會，共有逾一百五十位員工出席。在報告期內，本公司恪守本港各項反貪污法例，當中包括《防止賄賂條例》(香港法例第二百零一章)，並無任何證實貪污的個案。本公司正考慮制訂供員工反饋意見或關注之內部政策，以加強反貪污措施。

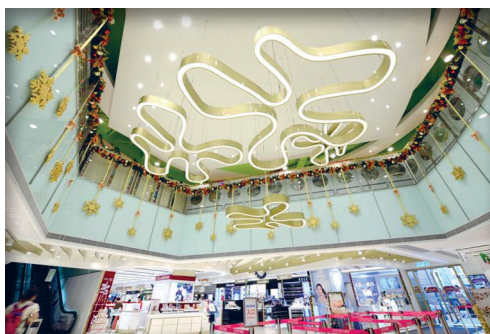
3. 環境保護

本公司致力實現能源效益，有效管理廢物，務求盡量減少公司業務營運對環境的影響。

千色(香港)有限公司以減少污染、減少排放有害物質為己任。為此，我們制訂了全面的環保政策。這項政策符合所有現行法例及監管當局對企業社會責任的規定，亦充分考慮到供應鏈管理及營運管理程序對環境的影響。本公司已採取措施，讓員工認識減少消耗紙張、水、燃油等資源的重要性，並鼓勵員工使用節能電器，減少消耗能源及碳排放。我們會繼續致力營造安全、健康及環保的工作環境，遵守所有適用的法規。我們亦會對外推廣，提高業務夥伴及客戶的環保意識，響應有關環保及可持續發展的企業社會責任行動。我們會定期或因應需要，檢討環保政策，確保政策因時制宜，行之有效。

a. 污染排放及能源消耗

本公司致力減少總辦事處及各間千色 Citistore 店舖的能源用量。因此，我們落實了幾項節能措施，例如安排分區照明、將室內溫度維持於攝氏二十五至二十六度，並在總辦事處及各零售店內張貼節能告示、安裝電子計時器，確保提升能源效益。在報告期內，我們翻新了荃灣千色 Citistore 的地下，該層九成半面積已安裝 LED 燈。此外，本公司亦響應外界環保行動，每年參與世界自然基金會的「地球一小時」活動。



荃灣千色 Citistore

表5 — 溫室氣體總排放量²及密度

	溫室氣體總排放量 (以噸計算)	溫室氣體排放密度 ³ (以每位全職員工 排放噸數計算)
範疇 1 ⁴	61.4	0.1
範疇 2 ⁵	6,202.0	9.7
總數	6,263.4	9.8

² 總溫室氣體排放量指二氧化碳的排放，不包括其他溫室氣體如 CH₄、N₂O 及散性排放如製冷劑等。溫室氣體排放根據用電量計算，換算因子參考環保署提供的換算參數，詳情參見 www.epd.gov.hk。

³ 排放密度根據全職員工當量計算，唯全職員工包括在計算當中，而季節性波動的兼職員工不計算在內。

⁴ 範疇 1 的排放來自於公司運輸工具消耗的無鉛汽油和柴油。

⁵ 範疇 2 的排放只來自於公司消耗的電力。

表6 — 直接及間接能源總耗量及密度

	能源總耗量 (以千個千瓦時計算)	能源消耗密度 (以每位全職員工 消耗的千個千瓦時計算)
直接消耗 (公司運輸工具消耗的無鉛汽油和柴油)	235.9	0.4
間接消耗 (電力)	8,859.9	13.9

b. 廢物管理

總辦事處員工採用雙面印刷，從而減少用紙。在報告期內，千色 Citistore 及 id:c 共回收約四十一萬公斤紙箱，並透過循環再用減少堆填區負荷，例如部分紙箱回收作總辦事處存放文件或客戶送貨服務之用。

4. 價值鏈

a. 產品責任

本公司為顧客提供優質商品及服務，務求讓顧客稱心滿意。我們會收集顧客的意見和建議，積極改善公司產品和服務。我們設有投訴專線和嚴謹的投訴處理機制，所有投訴均會保密處理，徹底調查，並以電郵正式回覆，提供處理方案。本公司認真看待每宗投訴，避免再有同類情況。在報告期內，我們共接獲三十一宗有關已出售商品及服務的書面投訴，已按既定準則及程序處理，並無發現任何涉及健康、安全、產品標籤或服務的違法或違規事件。

b. 與供應商的關係

本公司與眾多供應商合作，共有多達一千二百間直接供貨商、寄售商、專櫃、產品及服務商，遍佈各行各業，包括資訊科技、行政及營銷等。我們致力與供應商建立互惠互信的關係，從而提供優質高效的商品和服務。供應商均須遵循本公司的防賄賂及防貪污政策，並遵守所有適用法規。

5. 關愛社會

本公司著力保護環境、關顧民生，為本港社會帶來積極影響。

a. 保護環境

政府於二零零九年七月實施塑膠購物袋環保徵費計劃（「塑膠購物袋徵費計劃」），並於二零一五年四月全面推行。為配合該計劃，千色Citistore一直響應塑膠購物袋收費合作平台，該平台由本港環保團體長春社、綠領行動及綠色力量組成。本年內，從該計劃的徵費中，已捐出七萬八千六百二十七港元予綠色力量，以供推廣減廢環保計劃。計劃自二零一五年四月實施以來，膠袋用量較二零一四年減少九成，相等於節省約四百萬個膠袋。

b. 關顧民生

本公司的員工積極參與多項社區活動，熱心服務公益。我們的資訊科技團隊設立了一套零售系統，並持續提供技術支援，該系統用於恒基兆業地產集團副主席李家傑博士創立的「家園便利店」扶貧計劃，以不牟利連鎖便利店形式經營，以低廉價格售賣食物及日用品予長者、傷健人士、低收入家庭等弱勢社群。二零一五年內，資訊科技團隊參與了約一百三十五小時的義務工作，以專業做實事，令同事深感滿足。

二零一五年三月，荃灣千色 Citistore 為幼稚園學童帶來了一次別開生面的學習體驗，學習零售知識。該次社區參與活動別具意義，荃灣千色 Citistore 的同事參與了三小時的義務工作。



學童參觀千色 Citistore



港交所《環境、社會及管治報告指引》指標

層面	關鍵績效指標	描述	頁碼	註釋
A. 僱傭及勞工常規				
A1 僱傭	A1	一般披露	19	–
	A1.1	按僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	19	–
	A1.2	按年齡組別及地區劃分的僱員流失率	19	–
A2 健康與安全	A2	一般披露	20	–
	A2.3	描述所採納的職業健康與安全措施	20	–
A3 發展及培訓	A3	一般披露	20	–
	A3.1	按僱員類別劃分的受訓僱員百分比	20	–
	A3.2	按僱員類別劃分，每位僱員完成受訓的平均時數	20	–
B. 環境保護				
B1 排放	B1	一般披露	21-22	–
	B1.2	溫室氣體總排放量及密度	22	–
	B1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	22	–
B2 資源使用	B2	一般披露	21-22	–
	B2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量	22	–
	B2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	21	–
C. 營運慣例				
C2 產品責任	C2	一般披露	23	–
	C2.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	23	–
C3 防貪	C3	一般披露	21及23	–
	C3.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	21及23	–
D. 社區				
D1 社區投資	D1	一般披露	23-24	–
	D1.1	專注貢獻範疇	23-24	–
	D1.2	在專注範疇所動用資源	23-24	–

企業管治報告

本公司董事局（「董事局」）欣然提呈本公司截至二零一五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

截至二零一五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。自二零一五年七月一日起，李兆基博士退任該等職務後繼續擔任執行董事。李家誠先生於同日由本公司副主席調任為主席兼總經理。本公司同樣認為李家誠先生對營商及本集團具有豐富之經驗及認識，彼擔任主席及總經理之雙重角色，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；及檢討風險管理及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。

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

董事局現有以下十一位成員：

執行董事

李家誠 (主席兼總經理)

(於二零一五年七月一日調任)

李家傑博士 (副主席)

林高演博士 (副主席)

李兆基博士 (於二零一五年七月一日退任主席兼總經理)

李寧

李達民

獨立非執行董事

鄭志強

高秉強教授

胡經昌

梁希文

歐肇基 (於二零一五年七月一日獲委任)

董事之個人資料詳列於本年報第60頁至第63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。

所有非執行董事（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。

截至二零一五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，李兆基博士於二零一五年七月一日退任本公司主席兼總經理後留任執行董事。李家誠先生於同日由本公司副主席調任為主席兼總經理。歐肇基先生獲委任為本公司之獨立非執行董事，自二零一五年七月一日起生效。

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。以下獨立非執行董事曾經/現時擔任若干董事職務，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) 梁希文先生（「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」）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) 歐肇基先生（「歐先生」）現時為恒基陽光資產管理有限公司（「恒基陽光」）（恒地一間附屬公司及陽光房地產投資信託基金（「陽光房地產基金」）之管理人）之主席及非執行董事。陽光房地產基金根據上市規則被視為本公司之關連人士。由於歐先生於恒基陽光擔任非執行角色，而陽光房地產基金並非本公司及恒地之附屬公司，故本公司認為歐先生於恒基陽光之非執行職務並不影響彼之獨立性。
- (iii) 歐先生曾任恒地之獨立非執行董事直至彼於二零一五年六月退任。彼亦為香港小輪及美麗華酒店企業有限公司之非執行董事，該等公司均為恒地之聯營公司。彼並無參與該等公司之日常管理工作，及於該等公司亦無任何執行的角色。本公司認為彼於該等公司之角色對彼作為獨立非執行董事之獨立性並無影響。

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開會以討論本公司事務及交流意見。截至二零一五年十二月三十一日止年度，董事局舉行四次會議以批准中期/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34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。將於二零一六年股東週年大會膺選連任之董事，於過去三年在上市公眾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60頁至第63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i)「風險管理」、ii)「合約（第三者權利）條例，第623章」及iii)「中國一帶一路策略」。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，所有董事於二零一五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)

高秉強教授

胡經昌

梁希文

歐肇基 (於二零一五年七月一日獲委任)

主席及歐肇基先生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。

職權範圍書亦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風險管理及內部監控系統。審核委員會之職權範圍載列於本公司網頁。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了三次會議。有關於截至二零一五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、審閱截至二零一五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、審閱截至二零一四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

李家誠 (於二零一五年七月一日獲委任)
林高演博士

獨立非執行董事

胡經昌 (主席)
鄭志強
高秉強教授

各成員在釐定公眾公司行政人員薪酬上經驗豐富，並具備適當之技能。董事局認為，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。

截至二零一五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二零一六年薪酬之增幅水平，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 96 頁至第 98 頁財務報表附註十中，而高層管理人員薪酬按等級之分析詳列於第 98 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

李家誠 (主席) (於二零一五年七月一日獲委任)
林高演博士

獨立非執行董事

鄭志強
高秉強教授
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。

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。

截至二零一五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、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歐肇基先生為本公司之獨立非執行董事及李家誠先生調任為主席兼總經理。

提名委員會知悉鄺志強先生(「鄺先生」)、高秉強教授(「高教授」)及胡經昌先生(「胡先生」)，自二零零四年/二零零五年起擔任本公司獨立非執行董事已超過九年。根據企業管治守則，彼等各自之建議續任須獲股東於即將舉行之股東週年大會以獨立決議案形式審議通過。

鄺先生為本公司審核委員會之主席，以及薪酬委員會及提名委員會之成員。高教授為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。胡先生為本公司薪酬委員會之主席，以及審核委員會及提名委員會之成員。

彼等在任期間，鄺先生、高教授及胡先生符合擔任獨立非執行董事獨立性之所有要求。除此之外，多年來彼等為本公司帶來客觀及獨立意見，及維持彼等之獨立角色，提名委員會之成員認為鄺先生、高教授及胡先生之長期服務不會影響彼等之獨立判斷及滿意鄺先生、高教授及胡先生具備可繼續履行獨立非執行董事之角色所需之品格、誠信和經驗。鄺先生、高教授及胡先生亦為本公司控股公司恒地之獨立非執行董事。胡先生亦為恒地聯營公司香港小輪及恒地聯營公司美麗華酒店企業有限公司之獨立非執行董事。鄺先生、高教授及胡先生於本集團及上述公司並無擔任任何管理層角色。提名委員會之成員根據往年彼等之獨立工作範圍，以及彼等之年度獨立確認函已全面遵守上市規則第3.13條，提名委員會之成員滿意鄺先生、高教授及胡先生之獨立性，彼等過往逾九年之服務及其擔任上述上市公司之共同董事職務，均不會影響彼等之獨立判斷。

d) 董事局會議、委員會會議及股東週年大會之出席記錄

下表展示截至二零一五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週年大會之出席記錄：

	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
執行董事：					
李家誠 (主席兼總經理)	4/4	不適用	1/1	1/1 ¹	1/1
李家傑	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
林高演	4/4	不適用	1/1	2/2	1/1
李兆基	4/4	不適用	不適用	1/1 ²	1/1
李寧	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
李達民	3/4	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事：					
鄺志強	4/4	3/3	1/1	2/2	1/1
高秉強	4/4	2/3	1/1	2/2	1/1
胡經昌	4/4	3/3	1/1	2/2	1/1
梁希文	4/4	3/3	不適用	不適用	1/1
歐肇基	2/2 ³	2/2 ⁴	不適用	不適用	不適用

備註：

1. 彼於二零一五年七月一日獲委任為提名委員會主席後，只舉行了一次提名委員會會議。
2. 彼於二零一五年七月一日退任提名委員會之主席前，只舉行了一次提名委員會會議。
3. 彼於二零一五年七月一日獲委任為本公司獨立非執行董事後，只舉行了二次董事局會議。
4. 彼於二零一五年七月一日獲委任為審核委員會成員後，只舉行了二次審核委員會會議。

5) 董事對財務報表之責任

董事確認編製截至二零一五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66頁及第67頁核數師報告內。

6) 核數師薪酬

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司之核數師就審核和審核相關之服務可收取約港幣1,500,000元（二零一四年：港幣1,900,000元）。本年內並無提供非審核服務（二零一四年：港幣700,000元）。

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

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。

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、高層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) 內部審計、風險管理及內部監控

內部審計

董事局有責任維持可靠及有效之風險管理及內部監控系統，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。

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。本公司於其網頁設立電郵連結，讓持份者可自由提供對本公司營運之意見及建議，本公司就所提出之問題採取適當之行動。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。

風險管理及內部監控

成功的風險管理對本集團業務之長遠增長及可持續發展乃不可缺少。董事局負責制訂策略、業務目標及風險偏好以及確保檢討風險管理及內部監控系統之有效性，及監督管理人員對風險管理及內部監控系統之設計、實施及監察。根據企業管治守則，管理人員應向董事局提供該等系統有效性的確認。

風險管理需具有前瞻性以確保重大風險：

- 得以識別；
- 於考慮其發生之影響及可能性後得以評估；及
- 通過確定適當的控制和應對措施，並評估建議之紓緩方案之成本效益，從而作出有效管理。

i) 風險管理方針

本集團之風險管理綜合「上而下」策略觀點及「下而上」營運程序。

董事局透過「上而下」方針，尤其注重決定所願意承受之重大風險之性質及程度，以完成本集團之策略目標。

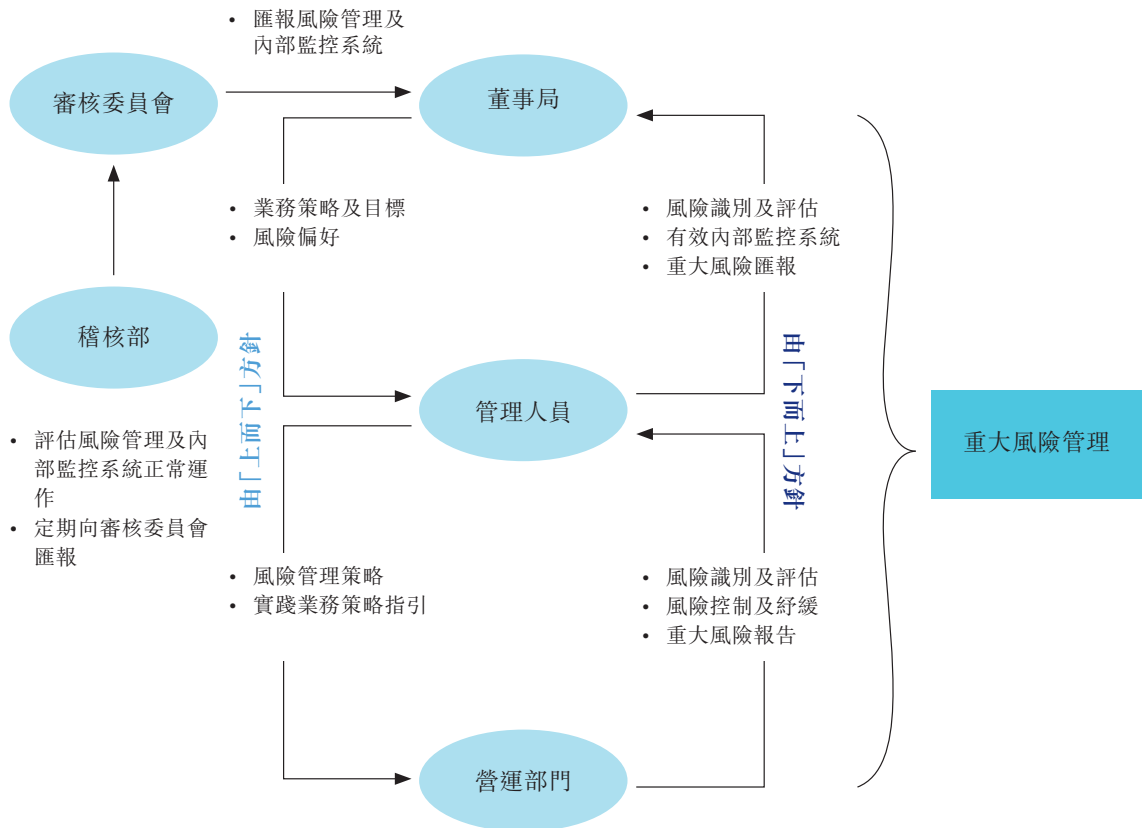
本集團之各部門負責識別其本身風險，並設計、實施及監察相關風險管理及內部監控系統。過程包括保持風險登記冊所列明重大風險細節，連同本集團重要部門匯報之監控措施。「下而上」方針已融入本集團營運中及透過識別主要風險來補充「上而下」的策略觀點，及在訂立風險偏好時，確保董事局考慮重大風險。

為配合守則條文之修訂，審核委員會之職權範圍已被修改，使其包括檢討風險管理和監控系統的責任。此外，風險管理政策已獲採納作為風險管理及內部監控系統之指引。風險管理政策已載列於本公司網站。

ii) 風險管理報告及框架

稽核部透過審核，從而評估截至二零一五年十二月三十一日止財政年度之風險管理及內部監控系統之正常運作。擬將評估程序持續進行。審核委員會檢討及考慮由稽核部呈上風險管理審查結果後，向本公司董事局匯報及向董事局確認風險管理及內部監控系統有效及足夠。

下圖概述了本集團對於風險管理由「上而下」及「下而上」方面之互補之綜合方案。



iii) 重大風險及監控/紓緩

透過風險識別及評估程序，若干重大風險得以識別。有關本集團之該等重大風險連同相關內部監控措施或紓緩概述如下：

a) 法規及條例風險

本集團須遵守各消費品安全、食品安全和職業健康安全之政府政策及法規。若本集團未能就該等政策和法規之更改作出恰當應對，有可能會影響本集團所經營之業務，以及履行其主要目標之能力。

本集團致力透過制定內部指引、經常培訓員工、賦予充裕時間執行檢討程序、由有經驗的員工及諮詢外部專家來處理合規事宜，從而遵守適用於其營運之相關政策、法規及指引。

b) *存貨積壓及貨品過時*

保持大量存貨的好處是降低了產品缺貨的機會，惟大量存貨亦帶來若干顯著的壞處，例如儲存成本、損壞及存貨過期。

本集團與主要供應商保持密切聯繫以商討可退回購買貨品，嚴格檢視貨品流轉量及貨品存貨期以及顧客需求，從而確保存貨水平得以妥善管理。本集團亦可進行貨品減價促銷以避免貨品進一步過時。

c) *競爭激烈、顧客喜好及需求改變*

本集團之經營環境競爭激烈及面對廣泛機構之競爭，包括香港零售業參與人士以及廣大的電子商貿營運商之競爭。若未能適應市場變動及顧客期望，將會削弱本集團之競爭力。此外，本集團之零售業務有懶於經濟情況。

本集團會作出持續評估業務表現、制定銷售及宣傳策略以應付市場變動，以及透過業務夥伴及行業消息，獲得市場上顧客需求的最新資料。

d) *形象/商譽風險*

本集團之商譽屬最有價值資產之一，乃業務能持續成功之主要部分。若貨品質素未能保持適當的控制，可能會對「千色 Citistore」之商譽及顧客對其品牌的觀感造成影響，而商譽對本集團是極為珍貴。

本集團透過招聘、培訓、發展和維持一個多元化人才隊伍，以應付及迅速處理投訴、採購時篩選有信譽及可靠之供應商、執行適當品質控制程序以確保產品質素。

e) *資訊科技*

本集團業務順暢運作有賴於複雜科技系統，任何電腦系統未能運作，可能對「千色 Citistore」業務構成重大影響，導致財務損失、數據遺失、干擾或損壞。

本集團透過招聘有經驗電腦員工及聘用外部顧問之服務，以及保存備用檔案及採取災難應急措施以管理此風險。

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。

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二零一五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及營運「千色 Citistore」的百貨業務。

本集團收入及經營盈利之貢獻按業務及地區分部之分析已編列於第 101 頁至第 104 頁財務報表附註十四中。

業務回顧

本集團年內之業務回顧及未來業務發展的討論均載於本年報內主席報告第 4 頁至第 9 頁。有關本集團可能面對的風險及不明朗因素載於管理層討論及分析第 11 頁至第 16 頁及企業管治報告第 26 頁至第 39 頁。財政年度終結後，並沒有影響本集團之重大事件。本年報內第 17 頁之五年財務摘要載有以財務關鍵表現指標分析本集團年內表現。本集團已採納環保政策，適當考慮影響環境因素，以減低企業營運對環境之影響。此外，本集團環保政策及與員工、顧客、供應商及持份者關係之討論，分別刊載於本年報內第 18 頁至第 25 頁之可持續發展及企業社會責任報告以及第 26 頁至第 39 頁之企業管治報告。

為符合消費品安全條例(第 456 章)和商品說明條例(第 362 章)之規定，產品的質量控制是由千色 Citistore 店的商品採購人員，通過與供應商、寄賣商及特許經營商不時商討及洽談所監控。按與寄賣商和特許經營商之安排，如經寄賣商及特許經營商於千色 Citistore 店銷售之產品出現問題，一般是由相關的寄賣商或特許經營商承擔法律責任(如有)。為了符合食物安全條例(第 612 章)之目的，千色 Citistore 店出售之大部分食品為有長保存期的乾貨或醃製食品。該等食品的到期日按存貨管理程序作定期檢查，盡力確保獲得所有必須的食品牌照，已採納政策撤銷已損壞或不再處於可售狀態之陳舊貨品。此外，千色 Citistore 店致力遵守相關知識產權法例，維持有效控制商品銷售的質量和檢驗自家銷售或以寄售方式銷售的商品。

本集團已遵守公司條例(第 622 章)、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及證券及期貨條例(第 571 章)的規定，其中包括資料的披露及企業管治。本公司亦已採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事進行證券交易之守則。

附屬公司

本公司於二零一五年十二月三十一日之主要附屬公司資料編列於第 124 頁。

集團盈利

本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度之盈利及本公司與本集團於該日之財務狀況，已編列於第 68 頁至第 124 頁之財務報表中。

股息

本公司已於二零一五年九月十六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二零一六年六月十三日(星期一)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。末期股息將於二零一六年六月十六日(星期四)派發予各股東。

固定資產

本年度固定資產之增減詳列於第 106 頁財務報表附註十七中。

銀行借款

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無銀行借款。

儲備

本年度本公司儲備之增減詳列於第 115 頁財務報表附註廿七(b)中。

股本

股本之資料詳列於第 116 頁財務報表附註廿七(c)中。股本於本年度並無變動。

集團財務摘要

本集團截至二零一五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 17 頁。

董事酬金

依照公司條例(第 622 章)及上市規則附錄 16 而披露之董事酬金資料詳列於第 96 頁至第 98 頁財務報表附註十中。

董事

本財政年度及截至本報告日期止，本公司之董事為：

執行董事

李家誠 (主席兼總經理)

(於二零一五年七月一日調任)

李家傑博士 (副主席)

林高演博士 (副主席)

李兆基博士 (於二零一五年七月一日退任主席兼總經理)

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

歐肇基 (於二零一五年七月一日獲委任)

李兆基博士於二零一五年七月一日退任本公司主席兼總經理後繼續擔任本公司執行董事。李家誠先生於同日由本公司副主席調任為主席兼總經理。歐肇基先生於二零一五年七月一日獲委任為本公司之獨立非執行董事，鑑於彼於二零一五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條須於即將舉行之股東週年大會上告退，並符合資格及可膺選連任。

李兆基博士、鄺志強先生、高秉強教授及胡經昌先生依照本公司之組織章程細則第116條及企業管治守則，於即將舉行之股東週年大會上輪值告退，並符合資格及可膺選連任。鄺志強先生、高秉強教授及胡經昌先生擔任本公司獨立非執行董事已超過九年。根據企業管治守則，彼等之續任須獲股東於即將舉行之股東週年大會以獨立決議案形式審議批准。

本財政年度及截至本報告日期止本公司之附屬公司董事名單已載列於本公司網站 www.hilhk.com「企業管治」項內。

披露權益資料

董事於股份之權益

於二零一五年十二月三十一日，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：

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				2,115,274,943	2,115,274,943	69.41
	李家誠	1				2,115,274,943	2,115,274,943	69.41
	李寧	1		2,115,274,943			2,115,274,943	69.41
	李達民	2		6,666			6,666	0.00
恒基兆業地產有限公司	李兆基	3	10,619,949		2,368,258,714		2,378,878,663	71.94
	李家傑	3				2,368,258,714	2,368,258,714	71.62
	李家誠	3				2,368,258,714	2,368,258,714	71.62
	李寧	3		2,368,258,714			2,368,258,714	71.62
	李達民	4		150,467			150,467	0.00
	歐肇基	5				81,752	81,752	0.00
恒基兆業有限公司	李兆基	6			8,190 (普通股A股)		8,190 (普通股A股)	100.00
	李兆基	7			3,510 (無投票權B股)		3,510 (無投票權B股)	100.00
	李兆基	8	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	6				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家傑	7				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家傑	8				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	6				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家誠	7				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家誠	8				15,000,000 (無投票權遞延股份)	15,000,000 (無投票權遞延股份)	30.00

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	6		8,190 (普通股A股)			8,190 (普通股A股)	100.00
	李寧	7		3,510 (無投票權B股)			3,510 (無投票權B股)	100.00
	李寧	8		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	9			100		100	100.00
	李家傑	9				100	100	100.00
	李家誠	9				100	100	100.00
	李寧	9		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二零一五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。

股票掛鈎協議

於二零一五年十二月三十一日，本公司並無股票掛鈎協議。於本回顧年度內，本公司亦並無訂立股票掛鈎協議。

主要股東及其他人士權益

於二零一五年十二月三十一日，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
主要股東：		
Rimmer (Cayman) Limited (附註1)	2,115,274,943	69.41
Riddick (Cayman) Limited (附註1)	2,115,274,943	69.41
Hopkins (Cayman) Limited (附註1)	2,115,274,943	69.41
恒基兆業有限公司 (附註1)	2,115,274,943	69.41
恒基兆業地產有限公司 (附註1)	2,115,274,943	69.41
Kingslee S.A. (附註1)	2,115,274,943	69.41
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
主要股東以外之人士：		
Gainwise Investment Limited (附註1)	217,250,000	7.13

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 71.56%；及 (ii) 3,000,000 股及 1,406,000 股分別由香港小輪 (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，而恒地持有香港小輪 33.41%。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。

3. 該等股份中，李兆基博士實益擁有10,619,949股，而其餘之2,368,258,714股中，(i) 990,908,319股由恒兆擁有；(ii) 287,300,463股由恒兆之全資附屬達邦投資有限公司擁有；(iii) 253,497,312股由Cameron Enterprise Inc. 擁有；544,968,195股由South Base Limited全資擁有之Believegood Limited擁有；104,431,156股由Jayasia Investments Limited全資擁有之Prosglass Investment Limited擁有；96,094,504股由Mei Yu Ltd.全資擁有之Fancy Eye Limited擁有；80,354,489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) 7,457,060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41.52%，而恒兆則被視為持有恒地71.56%；(v) 1,995,798股由富生有限公司(「富生」)擁有；及(vi) 852,078股及399,340股分別由香港小輪之全資附屬公司Tako Assets Limited及Thommen Limited擁有，而恒地持有香港小輪33.41%。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。
4. 該等股份由李達民先生實益擁有。
5. 該等股份由歐肇基先生及其妻子共同擁有。
6. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
7. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
8. 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。
9. 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。

於交易、安排或合約權益及持續關連交易

在本回顧年度內，本集團與下文所述之人士（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」）有以下持續關連交易及安排，載述於「現有恒地租賃協議」、「框架協議」及「其他持續關連交易」項下：

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，買方於二零一四年十二月一日（「收購完成日期」）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」百貨公司之若干公司（「千色Citistore集團」）（「收購」）。Camay Investment Limited、Citistore (Hong Kong) Limited（「香港千色店」）及Puretech Investment Limited因此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) 位於香港新界荃灣翠安街68號荃灣千色匯I（前稱荃灣城市中心一期）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。

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
	首部分固定租期 之期限及每月基本租金	第二部分固定租期 之期限及每月基本租金	第三部分固定租期 之期限及每月基本租金	
(1) 荃灣市地段第301號荃灣街市街67-95號荃灣千色匯II(前稱荃灣城市中心二期)千色Citistore店舖荃灣店				
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 第二部分屆滿前應付的 每月租金，而不得多於 固定租期第二部分平均 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樓部分；2樓餘下部分； 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 第二部分屆滿前應付的 每月租金，而不得多於 固定租期第二部分平均 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 第二部分屆滿前應付的 每月租金，而不得多於 固定租期第二部分平均 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

物業	租期*附註1			按營業額訂定租金條款
	首部分固定租期之期限及每月基本租金	第二部分固定租期之期限及每月基本租金	第三部分固定租期之期限及每月基本租金	
<p>地下G17號舖 *附註1及2</p> <p>可出租面積：547平方呎</p>	<p>二零一五年十月一日至 二零一七年九月三十日</p> <p>港幣110,000元</p>	<p>二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日</p> <p>每一年的基本租金較前一年的基本租金增加7%</p>	<p>二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日</p> <p>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分屆滿前應付的每月租金，而不得多於固定租期第二部分平均應付的每月基本租金的115%。</p>	<p>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)</p> <p>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</p>
<p>(2) 新界元朗市地段第464號元朗教育路1號元朗千色匯(前稱千色廣場)千色Citistore店舖元朗店</p>				
<p>2樓1-3號、35-39號及48-49號舖</p> <p>可出租面積：4,296平方呎</p>	<p>二零一四年十月一日至 二零一七年九月三十日</p> <p>港幣305,000元</p>	<p>二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日</p> <p>每一年的基本租金較前一年的基本租金增加7%</p>	<p>二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日</p> <p>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分屆滿前應付的每月租金，而不得多於固定租期第二部分平均應付的每月基本租金的115%。</p>	<p>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)</p> <p>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</p>
<p>3樓及4樓全層</p> <p>可出租面積：47,927平方呎</p>	<p>一期： 二零一四年十月一日至 二零一五年六月三十日</p> <p>港幣1,128,000元</p> <p>二期： 二零一五年七月一日至 二零一七年九月三十日</p> <p>港幣1,297,000元</p>	<p>二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日</p> <p>每一年的基本租金較前一年的基本租金增加7%</p>	<p>二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日</p> <p>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分屆滿前應付的每月租金，而不得多於固定租期第二部分平均應付的每月基本租金的115%。</p>	<p>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)</p> <p>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</p>

物業	租期*附註1			按營業額訂定租金條款
	首部分固定租期 之期限及每月基本租金	第二部分固定租期 之期限及每月基本租金	第三部分固定租期 之期限及每月基本租金	
2樓31-34號、40-42號及45-47號舖 *附註1及2 可出租面積：2,586平方呎	二零一五年十一月十三日 至二零一七年九月三十日 港幣275,000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 第二部分屆滿前應付的 每月租金，而不得多於 固定租期第二部分平均 應付的每月基本租金的 115%。	全年營業額之8%(按千 色Citistore店舖元朗店 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
(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				
第3層3048號舖 可出租面積：54,748平方呎 (如下列附註5所述，由於新港城中心商 場進行若干維修工程，所以自二零一五 年五月十八日減少至53,913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 (自二零一五年五月十八日 調整至港幣1,239,999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 (調整至港幣1,425,999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 第二部分屆滿前應付的 每月租金，而不得多於 固定租期第二部分平均 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 第二部分屆滿前應付的 每月租金，而不得多於 固定租期第二部分平均 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 (於二零一五年九月十五日 終止#) 港幣58,068元	不適用	不適用	無

物業	租期*附註1			按營業額訂定租金條款
	首部分固定租期 之期限及每月基本租金	第二部分固定租期 之期限及每月基本租金	第三部分固定租期 之期限及每月基本租金	
第3層3059號舖# 可出租面積：1,478平方呎 #(如下列附註5所述，由於新港城中心商場進行若干維修工程，所以於二零一五年九月十五日根據有關協議終止協議)	二零一四年十月一日至 二零一七年九月三十日 (於二零一五年九月十五日終止#) 港幣89,436元	不適用	不適用	無
第2層2110號舖 *附註1及4 可出租面積：5,166平方呎	二零一四年十月一日至 二零一五年四月二十六日 港幣110,000元	不適用	不適用	無
(4)將軍澳市地段第27號新都城二期千色Citistore店舖將軍澳店				
第2層2047-51號舖 *附註2及6 可出租面積：42,680平方呎	一期： 二零一四年十月一日至 二零一四年十一月三十日 港幣861,740元 二期： 二零一四年十二月一日至 二零一七年九月三十日 港幣947,920元	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日 港幣1,184,900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分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分屆滿前之應付每月基本租金的115%。	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) 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 可出租面積：12,703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300,000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分屆滿前應付的每月租金，而不得多於固定租期第二部分平均應付的每月基本租金的115%。	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) 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

物業	租期*附註1			按營業額訂定租金條款
	首部分固定租期 之期限及每月基本租金	第二部分固定租期 之期限及每月基本租金	第三部分固定租期 之期限及每月基本租金	
<p>第2層2063-65號舖</p> <p>可出租面積：3,392平方呎</p>	<p>二零一四年十月一日至 二零一七年九月三十日</p> <p>港幣186,560元</p>	<p>二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日</p> <p>每一年的基本租金較前 一年的基本租金增加7%</p>	<p>二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日</p> <p>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 第二部分屆滿前應付的 每月租金，而不得多於 固定租期第二部分平均 應付的每月基本租金的 115%。</p>	<p>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)</p> <p>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</p>
(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				
<p>北翼3樓部分</p> <p>可出租面積：17,683平方呎</p>	<p>二零一四年十月一日至 二零一七年九月三十日</p> <p>港幣890,000元</p>	<p>二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日</p> <p>每一年的基本租金較前 一年的基本租金增加7%</p>	<p>二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日</p> <p>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 第二部分屆滿前應付的 每月租金，而不得多於 固定租期第二部分平均 應付的每月基本租金的 115%。</p>	<p>千色Citistore店舖屯門 店之店舖物業全年營業 額之8%</p> <p>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</p>
(6) 香港千色店辦事處之辦公室				
<p>新界荃灣市地段 328號翠安街68號 荃灣千色匯I(前稱荃灣城市中心一期) 8樓及9樓全層 *附註1</p> <p>可出租面積：22,724平方呎 *按樓面面積列示</p>	<p>一期： 二零一四年十月一日至 二零一五年七月三十一日</p> <p>港幣386,308元</p> <p>二期： 二零一五年八月一日至 二零一七年九月三十日</p> <p>港幣420,394元</p>	<p>二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日</p> <p>港幣483,567元</p>	<p>不適用</p>	<p>不適用</p>

*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. 該等租賃協議各自均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分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分之按月應付基本租金僅供說明之用。據估計，二零一七年左右，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之生效須視乎新港城中心商場維修工程之進度，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。

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 ¹
港幣百萬元	243	264	263	280	296	315	338	351	268

附註：

(1) 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。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，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215,894,000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家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）代表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家庭廣場地下商店編號G01、G31部分地方、G35至G50、G51部分地方、G52部分地方、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。營業額租金須每年視乎營業額是否超逾港幣120,000,000元作出相應調整。其他費用包括政府差餉港幣18,900元（經調整為港幣20,750元）、冷氣費港幣230,530.40元（經調整為港幣268,649.60元）、管理費每月港幣196,949.20元（經調整為港幣229,622.80元）及推廣費每月港幣9,400元須每月支付。

- (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之百分之十減去該十二個月之全年基本租金而得出之數額（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（經調整為港幣51,807.66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。

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	截至二零一五年	截至二零一六年	截至二零一七年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	止年度 (港幣元)	止年度 (港幣元)	止年度 ¹ (港幣元)
香港小輪租賃及特許協議	13,200,000	13,200,000	6,000,000
美麗華租賃協議	5,000,000	5,000,000	4,000,000
清潔服務協議	6,393,000	7,032,000	7,091,000
出售禮券協議	6,000,000	6,000,000	6,000,000

附註：

- (1) 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。

截至二零一五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11,702,000元、美麗華租賃協議交易支付港幣3,965,000元及清潔服務協議交易支付港幣5,832,000元及出售禮券協議交易收取港幣300,000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。

詳列於第122頁財務報表附註卅四中之關連人士的重大交易包括交易構成持續關連交易，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交易、安排或重要合約。

董事於競爭業務上之權益

截至二零一五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）。

管理合約

本公司於本年度內並無訂立有關本公司全部或任何重大部分業務之管理及/或行政之合約（定義見公司條例（第622章）第543條）。

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

於截至二零一五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收入佔本集團之總收入不足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11頁至第16頁。

可持續發展及企業社會責任

可持續發展及企業社會責任報告載列於本年報第18頁至第25頁及上載於本公司網站。

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113頁財務報表附註廿六中。

獲准許之彌償

根據本公司章程細則，本公司每名董事或其他高級人員有權在彼執行職務或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之所有損失或責任（公司條例（第622章）最大程度准許之情況下），可獲得從本公司之資產中撥付彌償。

此外，本公司制定彌償協議，載有獲准許之彌償條文（根據公司條例（第622章）第469(2)條）惠及本公司董事現正生效，並在本財政年度一直生效。本公司於本財政年度已購買及維持董事責任保險，為董事提供適當之保障。

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26頁至第39頁，並詳列本公司企業管治規則及常規。

承董事局命

李家誠

主席

香港，二零一六年三月二十一日

董事及高層管理人員個人資料

執行董事

李家誠先生，44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為副主席直至二零一五年六月。彼於二零一五年七月一日由副主席一職調任為本公司主席兼總經理，並獲委任為本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員。彼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。

李家傑博士，金紫荊星章，太平紳士，52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。彼曾在英國接受教育，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。彼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。彼獲香港特別行政區政府於二零零九年委任為太平紳士及於二零一五年頒授金紫荊星章（GBS）。彼自二零一六年一月一日起獲委任為香港貿易發展局理事會成員，任期為兩年。彼於二零零九年獲香港大學頒授名譽大學院士銜及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學位。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。彼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，64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，具有超過四十二年銀行及物業發展經驗。彼亦為香港小輪（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。

李兆基博士，大紫荊勳賢，87歲，本公司之創辦人，彼為本公司主席兼總經理直至二零一五年六月，在香港已從物業發展逾六十年。彼於二零一五年七月一日退任本公司主席兼總經理、提名委員會之主席及薪酬委員會之成員之職務後繼續擔任本公司執行董事。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。

李寧先生，59歲，自二零一四年十二月獲委任為本公司之執行董事。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，以及擔任恒基兆業地產有限公司之執行董事直至二零一五年六月二日退任。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，78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四十年。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。

鄺志強先生，66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，並於一九七七年在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。鄺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、東英金融投資有限公司及豐盛機電控股有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。鄺先生亦曾擔任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。

高秉強教授，太平紳士，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、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。

胡經昌先生，銅紫荊星章，太平紳士，65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，81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。

歐肇基先生，69歲，自二零一五年七月一日出任本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。彼由二零零五年十二月至二零一一年六月期間出任恒基兆業地產有限公司（「恒地」）執行董事及首席財務總監。彼於二零一一年七月一日退任首席財務總監一職，並調任為恒地之非執行董事。於二零一二年十二月十八日，歐先生調任為恒地之獨立非執行董事，直至彼於二零一五年六月二日退任。歐先生為一位資深銀行家，於一九九三年十月至一九九八年三月擔任恒生銀行有限公司行政總裁及於一九九八年九月至二零零二年四月在新加坡之華僑銀行有限公司任職行政總裁。彼曾為多間主要公司之非執行董事，包括香港上海滙豐銀行有限公司、地下鐵路公司及恒隆集團有限公司。歐先生現時為上市公司一九龍倉集團有限公司之獨立非執行董事。彼亦為另外兩間上市公司－恒地之聯營公司香港小輪（集團）有限公司及美麗華酒店企業有限公司之非執行董事。此外，彼為恒基陽光資產管理有限公司之主席兼非執行董事，該公司為恒地之全資附屬公司及上市之陽光房地產投資信託基金之管理人。歐先生曾接受專業會計訓練，並為英國特許會計師，彼亦為特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。

高層管理人員

廖祥源先生，58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，53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

66	獨立核數師報告
68	綜合損益表
69	綜合損益及其他全面收益表
70	綜合財務狀況表
71	綜合權益變動表
72	綜合現金流量表
74	綜合財務報表附註
124	主要附屬公司



羅兵咸永道

致恒基兆業發展有限公司成員

(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第68頁至第124頁恒基兆業發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司之綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,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之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯之綜合財務報表,並對其認為為使綜合財務報表之擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所必要之內部控制負責。

核數師之責任

我們之責任是根據我們之審計對該等綜合財務報表發表意見,並按照香港《公司條例》第405條僅向閣下(作為整體)報告,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告之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之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,以對綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審計憑證。所選擇之程序取決於核數師之判斷,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之風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司擬備真實而中肯之綜合財務報表相關之內部控制,以設計適當之審計程序,但目的並非對公司內部控制之有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計之合理性,以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信,我們所獲得之審計憑證能充足和適當地為我們之審計意見提供基礎。

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》真實而中肯地反映 貴公司及其附屬公司於二零一五年十二月三十一日之財務狀況及彼等截至該日止年度之財務表現及現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一六年三月二十一日

綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 (重列) 港幣百萬元
持續營運業務：			
收入	六	879	105
直接成本		(684)	(73)
		195	32
其他收益	七	12	3
其他收入淨額	八	1	21
分銷及推廣費用		(23)	(3)
行政費用		(70)	(21)
除稅前盈利	九	115	32
所得稅	十二	(21)	(4)
持續營運業務之本年度盈利		94	28
已終止營運業務：			
已終止營運業務之本年度盈利/(虧損)	十三	215	(54)
本年度盈利/(虧損)		309	(26)
應佔：			
本公司股東			
— 持續營運業務	十六(a)	94	27
— 已終止營運業務	十三及十六(b)	355	(34)
		449	(7)
非控股權益			
— 持續營運業務		—	1
— 已終止營運業務	十三	(140)	(20)
		(140)	(19)
本年度盈利/(虧損)		309	(26)
		港仙	港仙
每股盈利/(虧損) - 基本及攤薄			
— 由持續營運業務產生	十六(a)	3.1	0.9
— 由已終止營運業務產生	十六(b)	11.6	(1.1)
		14.7	(0.2)

第74頁至第124頁之附註屬本綜合財務報表之一部分。應付予本公司股東之股息詳情載於附註十五。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
本年度盈利/(虧損)	309	(26)
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	(5)	(2)
— 撥回應佔合營公司(參閱附註十三)之匯兌儲備由權益轉入損益	(138)	—
本年度全面收益總額	166	(28)
應佔：		
本公司股東	308	(8)
非控股權益	(142)	(20)
本年度全面收益總額	166	(28)
本年度全面收益總額：		
— 由持續營運業務產生	89	28
— 由已終止營運業務產生	77	(56)
	166	(28)
本公司股東應佔全面收益總額：		
— 由持續營運業務產生	91	27
— 由已終止營運業務產生	217	(35)
	308	(8)

第74頁至第124頁之附註屬本綜合財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產	十七	73	71
無形經營權	五	-	361
商標	十八	49	51
商譽	十九	810	810
遞延稅項資產	廿五	1	1
		933	1,294
流動資產			
存貨	二十	66	55
應收賬款及其他應收款	廿一	57	67
現金及銀行結餘	廿二	791	402
		914	524
流動負債			
應付賬款及其他應付款	廿三	271	296
應付關連公司款	廿四	28	12
本期稅項		3	8
		302	316
流動資產淨值			
		612	208
總資產減流動負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	廿五	15	16
資產淨值			
		1,530	1,486
資本及儲備			
股本		612	612
儲備		877	691
本公司股東應佔權益總額			
非控股權益	廿九	41	183
權益總額			
		1,530	1,486

由董事局於二零一六年三月二十一日核准並許可發出。

董事

李家誠

李達民

第74頁至第124頁之附註屬本綜合財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至二零一五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
於二零一四年一月一日	609	13	168	643	1,433	203	1,636
二零一四年之權益變動：							
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(附註十五(b))	-	-	-	(61)	(61)	-	(61)
宣派本財政年度之中期 股息(附註十五(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	612	10	167	514	1,303	183	1,486
於二零一五年一月一日	612	10	167	514	1,303	183	1,486
二零一五年之權益變動：							
本年度盈利	-	-	-	449	449	(140)	309
本年度其他全面收益	-	-	(141)	-	(141)	(2)	(143)
本年度全面收益總額	-	-	(141)	449	308	(142)	166
批准屬於上一財政年度之 末期股息(附註十五(b))	-	-	-	(61)	(61)	-	(61)
宣派本財政年度之中期 股息(附註十五(a))	-	-	-	(61)	(61)	-	(61)
於二零一五年十二月三十一日	612	10	26	841	1,489	41	1,530

第74頁至第124頁之附註屬本綜合財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 (重列) 港幣百萬元
營運活動			
除稅前盈利/(虧損)			
由持續營運業務產生		115	32
由已終止營運業務產生	十三	215	(54)
		330	(22)
調整項目：			
利息收入		(5)	(30)
商標之攤銷		2	–
折舊		27	2
外幣兌換虧損淨額		8	10
營運資金變動前之營運盈利/(虧損)		362	(40)
(增加)/減少存貨		(11)	11
減少非流動應收款及應收賬款及其他應收款淨額		6	46
(減少)/增加應付賬款及其他應付款		(22)	39
增加應付關連公司款		15	7
營運所得之現金		350	63
已付稅款			
– 香港		(25)	–
– 香港以外		(2)	(5)
		323	58
由已終止營運業務產生			
– 補償款(誠如附註五所定義)收入淨額	十三	(471)	–
– 對合營公司(誠如附註五所定義)之收費橋樑經營權 及有關資產淨值(不包括現金及現金等價物)作出減值金額		347	–
– 撥回應佔合營公司之匯兌儲備	十三	(138)	–
– 無形經營權之攤銷	五	10	31
– 利息收入		–	(2)
– 增加/(減少)應付賬款及其他應付款		5	(1)
營運活動所得之現金淨額		76	86

綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 (重列) 港幣百萬元
投資活動			
收購附屬公司	三十	-	(772)
已收利息		5	33
購買固定資產之支出	十七	(30)	-
由已終止營運業務產生之已收利息		-	2
由補償款所產生之淨現金流入		471	-
於購入後超過三個月到期之銀行定期存款增加	廿二	(647)	-
投資活動所用之現金淨額		(201)	(737)
融資活動			
支付股息予股東	十五	(122)	(122)
融資活動所用之現金淨額		(122)	(122)
現金及現金等價物之減少淨額			
於一月一日之現金及現金等價物		402	1,185
外幣兌換率變動之影響		(11)	(10)
於十二月三十一日之現金及現金等價物	廿二	144	402

第74頁至第124頁之附註屬本綜合財務報表之一部分。

綜合財務報表附註

截至二零一五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

本綜合財務報表是按照所有適用之《香港財務報告準則》(此統稱包含香港會計師公會頒佈之所有適用之個別《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。本綜合財務報表亦符合香港《公司條例》(第622章)適用之有關編製財務報表之規定及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》適用之披露規定。以下是本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)採用之主要會計政策概要。

(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下列《香港財務報告準則》之修訂：

- 二零一零年至二零一二年及二零一一年至二零一三年《香港財務報告準則》系列年度之改進

兩個系列年度之改進包含九個準則之修訂與其他準則之相應修訂，其中《香港會計準則》第二十四號「關連人士披露」已經修訂並擴大「關連人士」之定義包括向報告實體提供主要管理人員服務之管理實體，並要求披露支付予管理實體提供主要管理人員服務之費用金額。本集團並未從管理實體獲得主要管理人員服務，因此該修訂不會對本集團之關連人士披露產生影響。

上述之發展並未對本期或前期所編製或呈報本集團之業績，及本集團和本公司之財務狀況構成重大影響。

至於其他發展方面，並未對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

二 主要會計政策(續)

(b) 會計政策變動(續)

香港會計師公會已頒佈截至二零一五年十二月三十一日止年度尚未生效，亦並沒有在本綜合財務報表內採納之數項修訂及新準則，當中包括以下可能與本集團相關之修訂及新準則：

	於以下日期或其後 開始之會計期間生效
二零一二年至二零一四年《香港財務報告準則》系列年度之改進	二零一六年一月一日
《香港會計準則》第一號「披露計劃」之修訂	二零一六年一月一日
《香港會計準則》第十六號及《香港會計準則》第三十八號 「澄清可接納之折舊及攤銷方法」之修訂	二零一六年一月一日
《香港財務報告準則》第九號「金融工具」	二零一八年一月一日
《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」	二零一八年一月一日

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》第九號「金融工具」及《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」需待本集團完成詳細審閱並因此於現階段不可能合理估計其對本集團之綜合財務報表之影響外，本集團認為採納此等修訂及新準則對本集團之綜合財務報表不可能構成重大影響。

(c) 香港《公司條例》(第622章)

此外，香港《公司條例》(第622章)第9部分「帳目及審計」之規定於本財政年度開始實施。採納此等規定主要影響本集團之綜合財務報表中資料之呈報及披露。該等改變主要包括本公司財務狀況表之呈報作為一項附註而不是以主要報表披露、更新任何參考香港《公司條例》(第622章)之事項及以《香港財務報告準則》中使用之詞彙來取代若干不再在香港《公司條例》(第622章)中使用之詞彙。

二 主要會計政策(續)

(d) 綜合財務報表之編製基準

截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

編製本綜合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》之綜合財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出之報告數額構成影響之判斷、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之多項其他因素所作出，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之賬面值時所作出判斷之基礎。

管理層會不時審閱各項估計和相關假設。如果會計估計之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，則在作出修訂之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》時所作出對本綜合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之討論內容，已載列於附註三。

(e) 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之任何未變現盈利，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之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之部分。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接擁有之附屬公司權益，而本集團並沒有與這些權益之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。就每項業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或非控股權益所佔附屬公司可辨別淨資產之比例以計量任何非控股權益。

二 主要會計政策(續)

(e) 附屬公司及非控股權益(續)

非控股權益列示於綜合財務狀況表內之權益項目中，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之金額，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之形式，在綜合損益表和綜合損益及全面收益表中列示。

本集團於附屬公司之權益變動，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之數額，以反映相對權益之變動，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之控制權，該交易入賬列作出售該附屬公司之全部權益，並且所產生之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。

本公司財務狀況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(n))後列賬。

(f) 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，倘若在議價收購方式下所轉讓代價款、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之交易、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。

二 主要會計政策(續)

(g) 固定資產及折舊

固定資產於財務狀況表中按成本減去累計折舊和減值虧損(參閱附註二(n))後列賬。

其後成本只有在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團及該項目之成本能可靠計量時,才包括在資產之賬面值內。已更換零件之賬面值不獲確認。

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

固定資產項目之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 | 按未屆滿租期或估計可使用期限五年之較低者 |
| — 傢俱、設備及車輛 | 五年 |

如果固定資產項目之組成部分有不同之可使用期限,有關項目之成本會按照合理之基準分配至各個部分,而且每個部分會分別計提折舊。本集團會每年審閱資產之可使用期限和殘值(如有)以確定是否減值。

(h) 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(n))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之差額釐定,並於終止確認資產之時於損益中確認。

(i) 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(n))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。

二 主要會計政策(續)

(j) 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(n))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。

(k) 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分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分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分。或然租金在其產生之會計期間內在損益中扣除。

二 主要會計政策(續)

(l) 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。

(m) 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(n))後列賬。

(n) 資產減值

(i) 應收賬款及其他應收款之減值

本集團在每個報告期間結束日審閱已按成本或攤銷成本入賬之流動與非流動應收款，以釐定是否有客觀之減值證據。客觀之減值證據包括本集團注意到以下一項或多項事項之顯著數據：

- 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。就以攤銷成本列賬之應收賬款、其他流動應收款及其他金融資產而言，減值虧損是以資產之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之實際利率)貼現而計算)之間之差額計量。

二 主要會計政策(續)

(n) 資產減值(續)

(i) 應收賬款及其他應收款之減值(續)

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之事件有關，則該減值虧損於損益內撥回。減值虧損之撥回不應導致資產之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) 其他資產之減值

本集團在每個報告期間結束日審閱內部和外來之信息，以確定以下資產是否出現減值、或以往確認之減值虧損已經不再存在或出現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。

如果出現任何上述跡象，便需估計資產之可收回數額。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

資產之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之較高者。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之評估之稅前貼現率，貼現至其現值。如果資產所產生之現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能產生獨立現金流入之最小資產組合類別(即現金產出單元)來釐定可收回數額。

二 主要會計政策(續)

(n) 資產減值(續)

(ii) 其他資產之減值(續)

— 確認減值虧損

如果資產或所屬現金產出單元之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之減值虧損會作出按比例分配，減少該單元(或該組單元)內資產之賬面金額；但資產之賬面值不得減少至低於其個別公允價值減出售成本(如可計量)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之估計出現有利之變化，其減值虧損(除有關商譽者以外)便會撥回。所撥回之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。所撥回之減值虧損在確認轉回之期間內計入損益。

(o) 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。

(p) 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者)。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分之銀行透支。

(q) 僱員福利

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款計劃之供款和非貨幣性福利成本在僱員提供相關服務之期間內計提。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。

二 主要會計政策(續)

(r) 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之變動。本期所得稅及遞延稅項資產和負債之變動均在損益內確認，但與於其他全面收益中或直接於權益中確認之項目相關的，則有關之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報告期間結束日實質上已執行之稅率計算之預期應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

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之賬面金額與其計稅基礎之間之差異。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。

除了某些有限之例外情況外，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)均予以確認。支持確認由可抵扣暫時性差異所產生遞延稅項資產之未來應課稅盈利包括因撥回目前存在之應課稅暫時性差異而產生之數額；但這些撥回之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之同一期間、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之期間內撥回。在決定目前存在之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之遞延稅項資產時，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之同一期間內撥回。

不確認為遞延稅項資產和負債之暫時性差異是產生自以下有限之例外情況：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之資產或負債之初始確認(如屬業務合併之一部分則除外)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之時間及在可預見之將來不大可能撥回之差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來撥回之差異)。

二 主要會計政策(續)

(r) 所得稅(續)

遞延稅項是按照資產和負債賬面金額之預期實現或清償方式，根據已執行或在報告期間結束日實質上已執行之稅率計量。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

本集團會在每個報告期間結束日評估遞延稅項資產之賬面金額。如果本集團預期不再可能獲得足夠之應課稅盈利以抵扣相關之稅務利益，則該遞延稅項資產之賬面金額便會調低；但如果日後又可能獲得足夠之應課稅盈利，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、及在符合以下附帶條件之情況下，方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：

- 就本期所得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
- 就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之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同之應課稅實體，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之期間內，按淨額基準變現本期稅項資產和清償本期稅項負債，或同時變現本期稅項資產和清償本期稅項負債。

(s) 準備及或然負債

倘若本集團或本公司須就已發生之事件承擔法律或推定義務，因履行該義務預期很可能會導致含有經濟利益之資源外流，並可作出可靠之估計，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之現值計提準備。

倘若不很可能導致含有經濟利益資源外流，或是無法對有關數額作出可靠之估計時，則需將該義務披露為或然負債，除經濟利益資源外流之可能性極低者以外。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之可能性義務，亦會被披露為或然負債，除經濟利益資源外流之可能性極低者以外。

二 主要會計政策(續)

(t) 收入確認

收入是按已收或應收之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) 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。

(ii) 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分。或然租金於其產生之會計期間內確認為收入。

(iii) 推廣收入、贊助費、天線網站租金收入、貨品換購收入及雜項收入

推廣收入、贊助費、天線網站租金收入、貨品換購收入及雜項收入均於提供服務時確認。

(iv) 利息收入

利息收入按實際利率法以應計準則予以確認。

(u) 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，並為本公司之功能貨幣及列示貨幣。

本年度內之外幣交易按交易日之外幣匯率換算。以外幣為單位之貨幣資產及負債則按報告期間結束日之外幣匯率換算，匯兌盈虧在損益中確認。

二 主要會計政策(續)

(u) 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之外幣匯率換算。以外幣計值並以公允價值列賬之非貨幣資產及負債按釐定公允價值當日之外幣匯率換算。

境外經營業務之業績按與交易日之外幣匯率相若之匯率換算為港幣。財務狀況表項目則按報告期間結束日之外幣匯率換算為港幣。所產生之匯兌差額於其他全面收益中確認，並於權益內之匯兌儲備中獨立累計。

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

(v) 已終止營運業務

已終止營運業務是本集團業務之一部分，其營運及現金流量可與本集團其他業務清楚區分並且為一項按業務或地區劃分之獨立主要業務、或作為出售一項按業務或地區劃分之獨立主要業務之單一統籌計劃之一部分、或為一間純粹為日後轉售而被收購之附屬公司。

倘若業務被分類為已終止營運業務，則會在損益表中按單一數額呈列，當中包括：

- 已終止營運業務之除稅後盈利或虧損；及
- 就構成已終止營運業務之資產或出售集團，於計量公允價值減出售成本或於出售時所確認之除稅後盈利或虧損。

(w) 借貸成本

借貸成本於其所產生年度內在損益中列支。

(x) 關連人士

(a) 倘若有關人士出現下列情況，則該人士或該人士之近親家庭成員與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團之母公司之主要管理層人員之一。

二 主要會計政策(續)

(x) 關連人士(續)

(b) 倘若符合下列任何條件，則一間實體與本集團有關連：

- (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) 一間實體為另一實體之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)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體是為本集團或與本集團有關連之實體之就僱員福利而設立之離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受上述第(a)項內所識別人士控制或共同控制。
- (vii) 上述第(a)(i)項內所識別人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體之母公司)之主要管理層人員之一。
- (viii) 該實體，或任何本集團之成員(該實體是其中一個部分)，提供主要管理人員的服務予本集團或本集團之母公司。

個別人士之近親家庭成員乃指與在處理與實體交易時可能對該人士施予影響或被該人士影響之家庭成員。

(y) 分部報告

營運分部及本綜合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之不同業務及地域，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分此等準則，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) 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、對方之信貸信譽及過往還款之狀況，以估計該等應收賬款之未來現金流量。

(b) 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、並採用一項合適之貼現率以計算此等現金流量。

(c) 所得稅

本集團須繳納由中國內地投資項目之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，並按此在本集團之綜合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之準則來評估有關本集團由中國內地投資項目盈利分派之預提所得稅負債，本集團之預提所得稅負債之金額則可能與本集團在綜合財務報表中已計提之預提所得稅準備金額有所不同。

(d) 遞延稅項資產之確認

於二零一五年十二月三十一日，如附註廿五所載列，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及實務載述如下。

(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。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之財務機構，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度信貸評級，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，所給予交易對手之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之減值虧損。

包括於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收費權之應收代價款（以現值列示）（詳情參閱附註廿一）。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。

本集團所面對之最大信貸風險以財務狀況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。

(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。

四 財務風險管理及公允價值(續)

(b) 流動資金風險(續)

下表載列了本集團於報告期間結束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報告期間結束日之現行利率所計算之利息付款)及本集團可能需要付款之最早日期為準：

	二零一五年 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	五年後 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	
應付賬款及其他應付款	267	3	1	–	271	271
應付關連公司款	5	1	19	3	28	28
	272	4	20	3	299	299

	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	五年後 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

(c) 利率風險

於二零一五年十二月三十一日，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之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。

四 財務風險管理及公允價值(續)

(d) 匯率風險

於二零一五年十二月三十一日，本集團之實體持有以該等實體功能貨幣以外之貨幣所結算之結餘。就本集團面對以其他貨幣之外幣匯率所發生之合理可能性變動，預期對本集團之除稅後盈利及本公司股東應佔權益總額之影響並不重大。

(e) 公允價值

金融資產及負債之賬面值與其於二零一五年及二零一四年十二月三十一日之公允價值並無重大差異。

五 無形經營權及仲裁

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，本集團獲授予杭州錢江三橋(「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，本集團擁有管理和維修錢江三橋之權利。然而，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之收費期限，其中錢江三橋之收費期限暫定為十五年(由一九九七年三月二十日至二零一二年三月十九日)。

此外，本集團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杭州恒基錢江三橋有限公司(「合營公司」，本公司之附屬公司，擁有錢江三橋之經營權)與杭州收費處簽訂之協議(「收費方式協議」)之條款，需負責錢江三橋之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本集團。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之相關補償問題可在處理後續事宜中一併協商。

五 無形經營權及仲裁(續)

有關杭州收費處由二零一二年三月二十日起暫停支付錢江三橋之通行費收入予本集團，合營公司已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(「中國仲裁委員會」)就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提交仲裁申請書(「仲裁」)，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，向合營公司支付錢江三橋之通行費，並且須承擔相關拖欠通行費及法律與仲裁費用。

鑒於通行費收入流入合營公司之不確定性，本公司董事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)於本集團之綜合財務報表中已沒有確認經扣除中國內地之營業稅後之通行費收入。就此而言，於二零一五年四月三十日，中國仲裁委員會仲裁庭提出若干終局仲裁裁決，並對該仲裁各當事人(包括本公司)具有法律約束力，因而導致本公司不再承擔無論作為合營公司股東，或與合營公司或錢江三橋有關之任何義務、責任及費用，亦不再繼續享有作為合營公司股東之任何收益和分配權利。因此，於二零一五年四月三十日，本集團已對其所持有合營公司之權益作出全數減值。按此，於本集團之綜合財務報表中並沒有確認自二零一二年三月二十日至二零一五年四月三十日期間經扣除中國內地之營業稅後之通行費收入金額為人民幣715,000,000元，或相等於港幣893,000,000元。於二零一五年一月一日至二零一五年四月三十日期間，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85,000,000元(截至二零一四年十二月三十一日止年度：港幣235,000,000元)。

誠如以上所述，中國仲裁委員會仲裁庭提出(其中包括)下列之終局仲裁裁決，並對該仲裁各當事人具有法律約束力：

- (i) 杭州市人民政府在該仲裁裁決發出後九十日內將向隆添發展有限公司(「隆添」，本公司全資附屬公司，持有合營公司60%權益)付清補償款人民幣376,000,000元(相等於港幣477,000,000元)(「補償款」)。杭州市人民政府已於二零一五年七月二十九日全數支付補償款。
- (ii) 當隆添收到補償款時，收費方式協議及(其中包括)隆添與杭州錢江三橋綜合經營公司(其持有合營公司餘下40%權益)於一九九七年一月八日簽訂之「中外合資經營杭州恒基錢江三橋有限公司合同」(「合資合同」)將被解除。
- (iii) 當合資合同解除時，隆添不再承擔無論作為合營公司股東，或與合營公司或錢江三橋有關之任何義務、責任及費用，亦不再繼續享有作為合營公司股東之任何收益和分配權利。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

五 無形經營權及仲裁(續)

- (iv) 隆添需承擔本案仲裁費用及若干其他仲裁庭調解費總額為人民幣2,554,355元(相等於港幣3,238,156元)之50%金額,以及相關仲裁員之費用人民幣1,001,118元(相等於港幣1,269,117元)。隆添在收到補償款後五日內向合營公司支付人民幣2,200,000元(相等於港幣2,788,940元),為合營公司支付有關仲裁之律師費(須就合營公司最終支付之律師費作出調整)。

因此,有關錢江三橋之無形經營權已於二零一五年四月三十日全數減值(參閱附註十三)、及於二零一五年七月二十九日補償款收訖後,合營公司之資產(包括錢江三橋之無形經營權)及負債均不獲確認,情況如下:

	收費橋樑經營權	
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
成本:		
於一月一日	954	957
減值	(954)	-
匯兌調整	-	(3)
於十二月三十一日	-	954
累計攤銷:		
於一月一日	593	563
本年度攤銷(附註十四(c))	10	31
減值時撥回	(603)	-
匯兌調整	-	(1)
於十二月三十一日	-	593
賬面淨值:		
於十二月三十一日	-	361

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

六 收入

收入為於本年度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。收入之分析如下：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
銷貨收入	443	59
寄售專櫃租金收入	262	29
特許專櫃租金收入	167	16
推廣收入	7	1
	879	105
	(附註十四(b))	(附註十四(b))

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：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
代寄售專櫃收取	882	102
代特許專櫃收取	569	66
	1,451	168

七 其他收益

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
贊助費	3	1
天線網站租金收入	5	–
貨品換購收入	–	1
雜項收入	4	1
	12	3

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

八 其他收入淨額

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 (重列) 港幣百萬元
銀行利息收入	5	28
其他利息收入	–	2
外幣兌換虧損淨額	(8)	(10)
雜項收入	4	1
	1	21

九 除稅前盈利

除稅前盈利，已扣除/(計入)下列各項：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 (重列) 港幣百萬元
(a) 董事酬金：		
董事袍金、薪金、津貼及實物福利	1	1
董事酬金之資料載列於附註十內。		
(b) 員工成本(不包括董事酬金)：		
薪酬、工資及其他福利	157	18
界定供款退休計劃之供款	7	–
(c) 其他項目：		
商標之攤銷(附註十四(c)及十八)	2	–
折舊(附註十四(c)及十七)	27	2
核數師酬金		
– 審核服務	2	2
– 非審核服務	–	1
租賃物業之經營租賃支出	236	23
銷售存貨成本(附註二十)	282	36
應收租金減直接支出港幣355,000,000元 (二零一四年：港幣33,000,000元)(註)	(74)	(12)

註：包括截至本年度內之或然租金收入港幣191,000,000元(二零一四年：港幣25,000,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

十 董事酬金

根據香港《公司條例》(第622章)第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)第2部分披露之董事酬金如下：

	二零一五年				
	董事袍金 港幣千元	薪金、津貼及 實物福利 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
執行董事					
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	20	—	—	—	20
李達民	20	—	—	—	20
獨立非執行董事					
鄺志強	20	180	—	—	200
高秉強教授	20	180	—	—	200
胡經昌	20	180	—	—	200
梁希文	20	180	—	—	200
歐肇基*	10	90	—	—	100
總額	210	810	—	—	1,020

* 由二零一五年七月一日起獲委任為本公司獨立非執行董事。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

十 董事酬金(續)

根據香港《公司條例》(第622章)第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)第2部分披露之董事酬金如下：(續)

	二零一四年				
	董事袍金 港幣千元	薪金、津貼及 實物福利 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
執行董事					
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
獨立非執行董事					
龐志強	20	180	—	—	200
高秉強教授	20	180	—	—	200
胡經昌	20	180	—	—	200
梁希文	20	180	—	—	200
總額	182	720	—	—	902

** 由二零一四年十二月一日起獲委任為本公司執行董事。

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止兩年度，本公司董事所收到之所有薪酬均有關彼等擔任本公司及/或其附屬公司董事所作出之服務。

根據香港《公司條例》(第622章)第383(1)(d)條及《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)第3部分之披露，並無有利於董事、其控制之法人團體及關聯實體之貸款、擬似貸款或其他交易(二零一四年：無)。

根據香港《公司條例》(第622章)第383(1)(e)條及《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)第4部分之披露，截至二零一五年十二月三十一日止年度內及於二零一五年十二月三十一日，本公司或任何其控股公司、附屬公司或同母系附屬公司，均無訂立任何致令本公司董事及其關聯實體於報告期間結束日享有重大權益之重要交易、安排或合約(二零一四年：無)。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

十 董事酬金(續)

於本年度及以前年度並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

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。

十一 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：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
薪金、津貼及實物福利	5	3
酌定花紅	2	1
退休金供款	—	—
	7	4

彼等之薪酬介乎下列組別：

	人數	
	二零一五年	二零一四年
港幣 1,000,000 元或以下	—	4
港幣 1,000,001 元至港幣 2,000,000 元	5	1
	5	5

(b) 高層管理人員之酬金

除披露於附註十中董事之酬金外，高層管理人員(其簡歷列載於截至二零一五年十二月三十一日止年度之本公司年報(此綜合財務報表乃其中一部分)「董事及高層管理人員個人資料」一節中)於本年度內並沒有從本集團收取任何酬金(二零一四年：零)。

十二 所得稅

(a) 綜合損益表內列報之所得稅代表：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
本期稅項－香港		
－本年度撥備	20	4
本期稅項－中國內地		
－本年度撥備	2	5
遞延稅項		
－源自及撥回暫時性差異（附註廿五）	(1)	(5)
	21	4

香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以16.5%（二零一四年：16.5%）稅率計算（經計入由香港特別行政區政府允許於二零一四年/二零一五年課稅年度應付稅款一次性寬減75%（每項業務上限為港幣20,000元）後）（二零一四年：經計入由香港特別行政區政府允許於二零一三年/二零一四年課稅年度應付稅款一次性寬減75%（每項業務上限為港幣10,000元）後）。

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。截至二零一五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之主要所得稅率為25%（二零一四年：25%）。

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

(b) 稅項支出與會計盈利以適用稅率計算之對賬：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 (重列) 港幣百萬元
除稅前盈利	115	32
按香港利得稅率16.5%（二零一四年：16.5%）		
計算除稅前盈利之稅項	19	5
不可抵扣費用之稅項影響	2	3
未被確認之本年度稅務虧損之稅項影響	1	1
毋須應課稅收入之稅項影響	(1)	(5)
所得稅	21	4

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

十三 已終止營運業務

由於中國仲裁委員會仲裁庭提出之終局仲裁裁決（詳情參閱附註五），錢江三橋之營運（由合營公司持有）已於二零一五年四月三十日被視為已終止營運業務。比較數字均已重列。

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，已終止營運業務之業績如下：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
收入	-	-
直接成本（註(i)）	(13)	(51)
其他收入/(支出)淨額	(13)	(51)
— 補償款收入淨額（註(ii)）	471	-
— 對合營公司之收費橋樑經營權及有關資產淨值 作出減值金額（「合營公司減值」）	(379)	-
— 撥回應佔合營公司之匯兌儲備	138	-
— 銀行利息收入	-	2
— 雜項收入	-	2
行政費用	(2)	(7)
除稅前盈利/(虧損)	215	(54)
所得稅	-	-
已終止營運業務之本年度盈利/(虧損)	215	(54)
應佔：		
— 本公司股東	355	(34)
— 非控股權益（註(iii)）	(140)	(20)
	215	(54)

註(i)：直接成本中包括無形經營權之攤銷港幣10,000,000元（二零一四年：港幣31,000,000元）（詳情參閱附註十四(c)）。

註(ii)：金額為補償款收入扣除隆添需承擔有關仲裁費用之淨額。

註(iii)：截至二零一五年十二月三十一日止年度，金額港幣140,000,000元中包括非控股權益所應佔合營公司減值所引致之損失港幣135,000,000元。

十四 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。

持續營運業務：

百貨業務 ： 於香港經營及管理百貨公司

已終止營運業務：

基建項目 ： 於中國內地投資基建項目

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、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淨額）前之盈利或虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

十四 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績

截至二零一五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)		減： 非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 港幣百萬元	分部業績 港幣百萬元	收入 港幣百萬元	分部業績 港幣百萬元	收入 港幣百萬元	分部業績 港幣百萬元
截至二零一五年 十二月三十一日止年度 持續營運業務：						
百貨業務	879	123	-	-	879	123
已終止營運業務：						
基建項目	-	215	-	(140)	-	355
	879	338	-	(140)	879	478
銀行及其他利息收入		5		-		5
未分配之總公司及 企業費用淨額		(13)		-		(13)
除稅前盈利		330		(140)		470
所得稅		(21)		-		(21)
本年度盈利		309		(140)		449

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

十四 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		減： 非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 港幣百萬元	分部業績 港幣百萬元	收入 港幣百萬元	分部業績 港幣百萬元	收入 港幣百萬元	分部業績 港幣百萬元
截至二零一四年 十二月三十一日止年度						
持續營運業務：						
百貨業務	105	25	–	–	105	25
已終止營運業務：						
基建項目	–	(56)	–	(20)	–	(36)
	<u>105</u>	<u>(31)</u>	<u>–</u>	<u>(20)</u>	<u>105</u>	<u>(11)</u>
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)
除稅前虧損		(22)		(19)		(3)
所得稅		(4)		–		(4)
本年度虧損		(26)		(19)		(7)

十四 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」)，兩者之地區位置分部。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		於十二月三十一日	
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
香港	879	105	932	931
中國內地	-	-	-	362
	879	105	932	1,293
	(附註六)	(附註六)		

(c) 其他分部資料

	攤銷及折舊	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
持續營運業務：		
百貨業務(附註九(c))	29	2
已終止營運業務：		
基建項目(附註五)	10	31
	39	33

十五 股息

(a) 屬於本年度應付予本公司股東之股息

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
已宣派及支付之中期股息每股港幣二仙 (二零一四年：每股港幣二仙)	61	61
於報告期間結束後擬派發之末期股息 每股港幣二仙(二零一四年：每股港幣二仙)	61	61
	122	122

於報告期間結束後擬派發之末期股息尚未在報告期間結束日確認為負債。

(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

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 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(二零一四年：每股港幣二仙)	61	61

十六 每股盈利/(虧損) – 基本及攤薄

(a) 由持續營運業務產生

每股基本及攤薄盈利乃按本公司股東應佔盈利港幣94,000,000元(二零一四年：港幣27,000,000元)及本年度內已發行之3,047,327,395股(二零一四年：3,047,327,395股)普通股計算。

(b) 由已終止營運業務產生

每股基本及攤薄盈利/(虧損)乃按本公司股東應佔盈利港幣355,000,000元(二零一四年：虧損港幣34,000,000元)及本年度內已發行之3,047,327,395股(二零一四年：3,047,327,395股)普通股計算。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

十七 固定資產

	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
成本：				
於二零一四年一月一日	–	4	4	8
透過收購附屬公司添置(附註三十)	66	6	–	72
出售	–	–	(1)	(1)
於二零一四年十二月三十一日	66	10	3	79
累計折舊：				
於二零一四年一月一日	–	4	3	7
本年度折舊(附註九(c))	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
賬面淨值：				
於二零一四年十二月三十一日	64	6	1	71
成本：				
於二零一五年一月一日	66	10	3	79
添置	26	4	–	30
有關合營公司減值撇除	–	(5)	(3)	(8)
出售	(1)	(1)	–	(2)
於二零一五年十二月三十一日	91	8	–	99
累計折舊：				
於二零一五年一月一日	2	4	2	8
本年度折舊(附註九(c))	24	3	–	27
有關合營公司減值時撥回	–	(5)	(2)	(7)
出售時撥回	(1)	(1)	–	(2)
於二零一五年十二月三十一日	25	1	–	26
賬面淨值：				
於二零一五年十二月三十一日	66	7	–	73

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

十八 商標

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
成本：		
於一月一日	51	–
完成收購(如列載於附註三十)後確認	–	51
於十二月三十一日	51	51
累計攤銷：		
於一月一日	–	–
本年度攤銷(附註九(c))	2	–
於十二月三十一日	2	–
賬面淨值：		
於十二月三十一日	49	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並以公允價值計量。於二零一五年十二月三十一日，確認由於二零一四年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(二零一四年：港幣8,000,000元)(參閱附註廿五)。

本年度之攤銷金額已列入綜合損益表中之「行政費用」內。

十九 商譽

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
於一月一日	810	–
完成收購(如列載於附註三十)後確認	–	810
於十二月三十一日	810	810

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，為可識別資產並按公允價值確認。商譽被分配到本集團之百貨業務分部，並於報告期間結束日已測試減值(參閱附註二(n)(ii))。

減值評估是通過釐定使用現金產出單元之使用價值。使用價值是以貼現現金流模式之基礎上釐定由現金產出單元之未來估計現金淨流入之現值淨額，並假設(i)於截至二零一六年十二月三十一日止年度，每年預算現金流入淨額(計入資本支出前)增長率為11%；(ii)於截至二零一六年十二月三十一日止年度以後之首兩個財政年度，每個財政年度之每年預算現金流入淨額(計入資本支出前)增長率為零；(iii)於其後兩個財政年度，每個財政年度之每年預算現金流入淨額(計入資本支出前)增長率為5%；及(iv)於第五個財政年度後，根據永久增長模式每年之預算現金流入淨額永久持平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%(二零一四年：11%)。

董事已評估並認為於二零一五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，可收回金額超過賬面值為港幣423,000,000元(二零一四年：港幣610,000,000元)。若貼現率上升至16%(二零一四年：18%)或於首五個財政年度期間內每個財政年度之每年預算現金流入淨額減少31%(二零一四年：11%)(以上改變均單獨考慮)，將消除該超額部分。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

二十 存貨

綜合財務狀況表內列報之存貨包括：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
製成品	66	55

已確認為支出並計入損益中之「直接成本」(參閱附註九(c))之存貨金額分析如下：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
已出售存貨賬面金額	281	37
存貨撇減	1	–
撥回存貨撇減	–	(1)
	282	36

廿一 應收賬款及其他應收款

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
應收貿易賬款	6	6
應收代價款	43	53
按金、預付費用及其他應收款	8	8
	57	67

於二零一五年十二月三十一日，本集團沒有確認截至二零一五年四月三十日止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。

有關應收代價款(為賬款逾期超過一年但並無減值)，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。

於二零一五年十二月三十一日，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。

廿一 應收賬款及其他應收款(續)

(a) 賬齡分析

於報告期間結束日，應收貿易賬款(扣除呆賬撥備後)之賬齡分析如下：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	6	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：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
無逾期亦無減值	—	—
逾期少於一個月	6	6
	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多名客戶。

逾期但並無減值之應收賬款，乃有關與本集團交易紀錄良好之客戶。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

廿二 現金及銀行結餘

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
銀行定期存款	679	291
銀行存款及現金	112	111
綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	791	402
減：於購入後超過三個月到期之銀行定期存款	(647)	–
綜合現金流量表之現金及現金等價物	144	402

於二零一五年十二月三十一日，現金及銀行結餘中包括(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2,000,000元(二零一四年：港幣零元)；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50,000,000元(二零一四年：港幣86,000,000元)之款項。

銀行定期存款內包括保本及具有浮動利率之定期存款港幣38,000,000元(二零一四年：港幣43,000,000元)。

廿三 應付賬款及其他應付款

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
應付貿易賬款	206	225
應付費用及其他應付款	53	59
租約按金	12	12
	271	296

於二零一五年十二月三十一日，除為數港幣4,000,000元(二零一四年：港幣2,000,000元)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。

於報告期間結束日，本集團之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	187	206
超過一個月但三個月內到期	19	19
	206	225

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

廿四 應付關連公司款

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
應付同母系附屬公司款	28	12

於二零一五年十二月三十一日，除為數港幣23,000,000元（二零一四年：港幣零元）乃預期於一年後償還外，所有同母系附屬公司款均為無抵押、免息及須於一年內或按要求償還。

廿五 遞延稅項資產及負債

於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項（資產）/負債之組成部分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 (附註三十) 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
於二零一四年一月一日	-	11	2	-	13
收購附屬公司(附註三十)	(1)	-	-	8	7
於損益內計入(附註十二(a))	-	(5)	-	-	(5)
於二零一四年十二月三十一日	(1)	6	2	8	15
於二零一五年一月一日	(1)	6	2	8	15
於損益內計入(附註十二(a))	-	-	(1)	-	(1)
於二零一五年十二月三十一日	(1)	6	1	8	14

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨額	(1)	(1)
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	15	16
	14	15

廿六 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之權利百分比管制。當僱員失去享有僱主供款部分之權利時，所沒收之僱主供款可用以扣減僱主之日後供款。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以支付退休金福利。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。

廿七 本公司之財務狀況表及儲備之變動

(a) 財務狀況表

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
非流動資產		
附屬公司權益	351	351
流動資產		
應收賬款及其他應收款	2	2
應收關連公司款	1,562	1,687
	1,564	1,689
流動負債		
應付賬款及其他應付款	2	7
應付關連公司款	387	696
	389	703
流動資產淨值	1,175	986
資產淨值	1,526	1,337
資本及儲備		
股本	612	612
儲備	914	725
權益總額	1,526	1,337

本公司之財務狀況表由董事局於二零一六年三月二十一日核准並代表簽署。

董事

李家誠

李達民

廿七 本公司之財務狀況表及儲備之變動(續)

(b) 儲備之變動

	資本儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二零一四年一月一日	3	785	788
二零一四年之儲備變動：			
本年度盈利	—	62	62
批准屬於上一財政年度之末期股息(附註十五(b))	—	(61)	(61)
宣派本財政年度之中期股息(附註十五(a))	—	(61)	(61)
於二零一四年三月三日過渡至 無股票票面值機制(註)	(3)	—	(3)
於二零一四年十二月三十一日	—	725	725
於二零一五年一月一日	—	725	725
二零一五年之儲備變動：			
本年度盈利	—	311	311
批准屬於上一財政年度之末期股息(附註十五(b))	—	(61)	(61)
宣派本財政年度之中期股息(附註十五(a))	—	(61)	(61)
於二零一五年十二月三十一日	—	914	914

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

廿七 本公司之財務狀況表及儲備之變動(續)

(c) 股本

	本集團及本公司			
	股份數目		金額	
	二零一五年 百萬股	二零一四年 百萬股	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
已發行及繳足之普通股股本：				
於一月一日	3,047	3,047	612	609
於二零一四年三月三日過渡至 無股票票面值機制(註)	—	—	—	3
於十二月三十一日	3,047	3,047	612	612

註：

香港《公司條例》之過渡性無票面值制度於二零一四年三月三日已自動生效。於該日，按照香港《公司條例》(第622章)附表11第37條，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分。此改變對已發行股份的數目或任何股東之相對權利並沒有影響。自該日起，所有股本之變動已按照香港《公司條例》(第622章)第4及第5部分的要求而進行。

(d) 可分派之儲備

於二零一五年十二月三十一日，本公司根據香港《公司條例》(第622章)第6部分之規定而計算之可分派予本公司股東之儲備合共為港幣914,000,000元(二零一四年：港幣725,000,000元)。如載列於附註十五(a)，於報告期間結束日後，董事擬派發末期股息每股港幣二仙(二零一四年：每股港幣二仙)，總數為港幣61,000,000元(二零一四年：港幣61,000,000元)。此末期股息並未於報告期間結束日確認為負債。

廿八 資本管理

本集團進行資本管理之主要目標是確保本集團有持續經營之能力，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。

本集團以審慎之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健之資本狀況，及在適當時根據金融及資本市場及經濟情況之顯著改變對資本架構作出調整。

本集團是以經營業務（例如百貨業務）之公司其中最經常被採用之量度資本管理標準，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報告期間結束日之銀行借款淨額及股東資金所計算。於二零一五年十二月三十一日，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（二零一四年：港幣零元）後）港幣791,000,000元（二零一四年：港幣402,000,000元），因此本集團借貸比率為零（二零一四年：零）。

於本年度內及報告期間結束日，本集團概毋受制於外部施加之資本規定。

廿九 重大非控股權益

於二零一四年十二月三十一日，本集團之非控股權益總額為港幣183,000,000元，其中有關合營公司（誠如附註十三所載述）部分對本年度產生之虧損為港幣140,000,000元。非控股權益實益擁有合營公司之40%註冊資本。於二零一四年十二月三十一日，合營公司之非控股權益對本集團有重大影響。

廿九 重大非控股權益(續)

有關合營公司截至二零一四年十二月三十一日止年度及於二零一四年十二月三十一日之財務資料概要如下：

	港幣百萬元
流動資產	34
非流動資產	362
流動負債	(3)
收入	-
已終止營運業務之經營虧損(重列)	(54)
全面收益總額(重列)	(56)
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)
於本年年末合營公司之非控股權益累計金額	140
營運活動之現金流量：	
營運所用之現金	(23)
退回稅款金額－香港以外	-
營運活動所用之現金淨額	(23)
投資活動所得之現金淨額	1
融資活動所用之現金淨額	-
現金及現金等價物之減少淨額	(22)
於二零一四年一月一日之現金及現金等價物	54
外幣兌換率變動之影響	-
於二零一四年十二月三十一日之現金及現金等價物	32

上述乃抵銷公司之間之交易金額前，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。

如載列於附註五，本集團於二零一五年四月三十日已對所持有合營公司之權益作出全數減值。因此，有關合營公司之非控股權益港幣140,000,000元已於二零一五年四月三十日撥回轉入損益(參閱附註十三)，其後，於二零一五年七月二十九日補償款收訖後，合營公司之資產及負債均不獲確認。於二零一五年十二月三十一日，本集團之非控股權益總額為港幣41,000,000元，於二零一五年十二月三十一日並非本集團之重要部分。

三十 收購附屬公司

相應截至二零一四年十二月三十一日止年度，有關收購 Camay Investment Limited 及其附屬公司（即 Citistore (Hong Kong) Limited 及 Puretech Investment Limited）（統稱「目標公司」）（「收購」）全部股本之資產公允價值及所承擔之負債如下：

	港幣百萬元
固定資產	72
遞延稅項資產	1
商標（附註十八）	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
支付方式：	
已付現金代價	274
承兌票據	561
應收中介控股公司款	100
	935
收購所產生之現金流出淨額：	
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。

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」，具有穩定收入及盈利之往績；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。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

三十 收購附屬公司(續)

相應截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團之收入港幣105,000,000元及本集團之虧損港幣26,000,000元內包括透過目標公司由二零一四年十二月一日(即收購完成日期)至二零一四年十二月三十一日期間所產生之收入總額港幣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，及因此經計入目標公司相應截至二零一四年十二月三十一日止年度之收入總額及除稅後盈利總額，本集團相應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)之收入及盈利/(虧損)將成為如下：

	收入 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)
目標公司	867	142
合計	867	95

收購相關費用港幣7,000,000元已列入相應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。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團並無收購任何附屬公司。

卅一 資本承擔項目

於二零一五年十二月三十一日，本集團已簽約但並未於本綜合財務報表計提之有關固定資產資本承擔項目為港幣1,000,000元(二零一四年：港幣2,000,000元)。

卅二 重要租賃安排

於二零一五年十二月三十一日，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收入超出其本來固定月租計算法時，其超出之收入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：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
一年內	127	121
一年後但五年內	36	9
	163	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三個月至九年，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收入超出其本來固定月租計算法時，其超出之收入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：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
一年內	213	200
一年後但五年內	870	853
五年後	608	842
	1,691	1,895

卅三 或然負債

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團沒有任何或然負債。

卅四 重大關連人士交易

除披露於本綜合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 (註(i))

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：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
租金支出 (註(ii))	216	21
清潔費支出	6	—
停車場支出	1	—

(b) 與關連公司之交易 (註(i))

本集團與關連公司於本年度之重大關連人士交易如下：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
租金支出 (註(iii))	16	1

註(i)： 董事認為此等交易乃按一般商業條款及於正常業務範圍內進行。

註(ii)： 包括截至二零一五年十二月三十一日止年度之管理費、冷氣費及差餉港幣40,000,000元(二零一四年：港幣3,000,000元)。

註(iii)： 包括截至二零一五年十二月三十一日止年度之管理費、冷氣費及差餉港幣7,000,000元(二零一四年：港幣500,000元)。

卅五 於報告期間結束日後之非調整事項

董事於報告期間結束日後擬派發末期股息，有關詳情載列於附註十五(a)。

卅六 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合有關已終止營運業務（詳情載於附註十三）之披露要求。

卅七 母公司及最終控股公司

董事認為於二零一五年十二月三十一日，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之財務報表。

Kingslee S.A. 之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之綜合財務報表（包括本集團之財務報表）。

主要附屬公司

於二零一五年十二月三十一日

以下詳列根據董事之意見於二零一五年十二月三十一日對本集團之業績、資產或負債有重要影響之本公司主要附屬公司。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報告期間結束日發行任何債券。

	已發行股本資料	本公司股權擁有百分比	
	港幣 (除註明外)	直接	間接
A 百貨業務			
Citistore (Hong Kong) Limited	1	–	100
B 投資控股			
中國投資集團有限公司	300,000,000	–	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 美元	80	20
隆添發展有限公司	2	–	100
卓越基建有限公司	1	–	100
C 財務			
恒基兆業發展財務有限公司	100,000	100	–
St. Helena Holdings Co. Limited (於英屬處女群島註冊及經營業務)	3 美元	100	–
	附註	實繳股本 人民幣	本公司權益間接 擁有百分比
D 基建項目			
天津津寧路橋建設發展有限公司	(i), (ii)	23,680,000	70
天津萬橋工程發展有限公司	(i), (ii)	20,000,000	70

附註：

(i) 該等公司於中國內地成立，及為中外合作經營企業並在中國內地經營業務。

(ii) 附屬公司應佔盈利之百分比如下：

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

李家誠 (主席兼總經理)

李家傑博士 (副主席)

林高演博士 (副主席)

李兆基博士

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

歐肇基

審核委員會

鄺志強*

高秉強教授

胡經昌

梁希文

歐肇基

薪酬委員會

胡經昌*

李家誠

林高演博士

鄺志強

高秉強教授

提名委員會

李家誠*

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

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

本公司謹訂於二零一六年六月二日(星期四)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 省覽及接納本公司截至二零一五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。」

(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）。

(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，二零一六年四月二十五日

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

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，本公司將於二零一六年五月三十一日(星期二)至二零一六年六月二日(星期四)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，最遲須於二零一六年五月三十日(星期一)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，本公司將於二零一六年六月八日(星期三)至二零一六年六月十三日(星期一)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，最遲須於二零一六年六月七日(星期二)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二零一六年六月十三日(星期一)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，將寄予股東以供參閱。
- (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一百四十四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) 如通過第二項，末期股息將於二零一六年六月十六日(星期四)派發予本公司各股東。



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

