

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



海港企業有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：51

二〇一四年度末期業績公告

摘要

- 投資物業錄得穩定增長。
- 市場疲弱、成本上漲和「佔領運動」損及酒店的盈利能力。
- 常州馬哥孛羅酒店於二〇一四年八月開始營業，錄得初期營業虧損。
- 發展物業如預期錄得明顯較低的毛利率及貢獻，營業額則穩定。
- 在二〇一四年獲確認入賬的發展物業銷售額合共為人民幣三十九億元；新銷售額合共為人民幣三十七億元。
- 截至二〇一四年十二月三十一日，已預售但尚未確認入賬的發展物業銷售額為人民幣四十一億元。
- 集團盈利下跌 15%至港幣十億八千二百萬元。
- 不利的宏觀環境和中國經濟放緩會拖累零售業及酒店業。

集團業績

截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度的股東應佔集團盈利減少 15%至港幣十億八千二百萬元（二〇一三年：港幣十二億七千六百萬元）。未計入酒店物業撥備及投資物業重估盈餘前之集團盈利減少 42%至港幣八億五千一百萬元（二〇一三年：港幣十四億六千四百萬元）。每股盈利為港幣 1.53 元（二〇一三年：港幣 1.80 元）。

股息

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

業務評議

香港組合

投資物業

投資物業分部（主要包括廣東道的優質零售物業）受到強勁的消費需求帶動，其收入增加 12%，營業盈利則增加 13%。集團的投資物業組合按二〇一四年十二月三十一日的市值進行獨立價值重估，年內產生的重估盈餘淨額為港幣二億三千一百萬元。

酒店

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

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

美利大廈是一幢匠心獨運的雄偉建築物，有宏偉的拱門設計，別具一格。此著名地標屹立香港近半個世紀，是本地歷史文物的一部分。它位處中環紅棉路貫通東西南北的交通要道交界，盡享香港公園的開揚翠綠景觀，並連接附近大廈及港鐵。集團會將這幢標誌性物業改建成一間高級酒店，總投資額將超過港幣七十億元。地基工程已展開，酒店計劃於二〇一七年啟業。

中國組合

發展物業

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

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

於二〇一四年十二月三十一日，集團持有一百五十萬平方米的應佔土地儲備，賬面值為港幣一百二十三億元。

銷售

二〇一四年內，已簽約銷售住宅及零售單位為 2,282 伙合共 316,500 平方米的總樓面面積，涉及人民幣三十七億元（二〇一三年：人民幣三十九億元）（應佔合營發展項目的份額包括在內）。截至二〇一四年十二月底，已預售但尚未確認入賬的銷售額為人民幣四十一億元，涉及 2,910 伙住宅及零售單位合共 362,000 平方米的總樓面面積，毛利率較過往兩年所錄得者收窄。年內獲確認入賬的銷售額（應佔合營發展項目的份額不計在內）為人民幣四十四億元。

發展進度

常州時代上院包括分層住宅、半獨立屋及別墅、五星級馬哥孛羅酒店、大宅院及服務式公寓，總樓面面積為 800,000 平方米。年內有更多期數落成，其餘樓房現正進行建築工程，計劃於二〇一六年全面落成。

重慶寰宇天下是集團佔五成五權益的合營發展項目，集團應佔樓面面積 232,000 平方米。項目毗鄰大劇院、重慶科技館和中央公園，未來的重慶國金中心近在咫尺，項目大部分住宅單位可享不同角度的醉人河景。餘下的分層住宅樓房現正進行建築工程，計劃於二〇一六年全面落成。

蘇州時代上城是集團與當地一個政府單位分別佔八成及兩成擁有權的合營項目，座落現代大道的主要東西軸線，鄰近未來的地鐵站。二〇一四年內有更多數期落成，其餘樓房現正進行建築工程，計劃於二〇一七年全面落成。

上海南站位於徐匯區，是一個 493,000 平方米的商業項目，由佔 51%權益的內地主要發展商萬科企業股份有限公司牽頭發展，集團則佔 27%權益（應佔 133,000 平方米）。該項目毗鄰上海火車站南站，連接現有的地鐵 1 號綫、3 號綫及未來的 15 號綫車站。現正進行建築工程，計劃於二〇二〇年全面落成。

投資物業

蘇州國際金融中心（集團應佔 80%）座落於新中央商務區，俯瞰金雞湖，是一幢樓高 450 米的商業摩天地標，將可媲美香港最高的大廈。項目由 Kohn Pedersen Fox 設計，集國際甲級寫字樓、豪華公寓及高級精品酒店於一身，可飽覽蘇州市全景。項目的總樓面面積為 278,000 平方米，直通未來的地鐵站。現正進行建築工程，計劃於二〇一七年落成，估計總建築成本為人民幣五十四億元。蘇州國際金融中心是一個附屬規模更大及具盈利的發展物業項目，集團將持有作為產生經常性收入的投資物業。憑藉其優越位置及質素，蘇州國際金融中心將可在激烈的市場競爭中脫穎而出。

酒店

常州方面，五星級馬哥孛羅酒店（設有 271 個客房）及大宅院（設有 31 個套房）於年內落成，首數期於二〇一四年八月開始營業。酒店是城中綠洲，設有廣闊庭園供舉行大型活動及婚禮之用，其獨特設施為豪華體驗訂下新標準。酒店為集團開創新收入來源，並擴大集團的酒店組合。然而初期營業虧損會在短期內拉低酒店分部的業績。

蘇州方面，蘇州國際金融中心項目內的高級精品酒店正在興建中，該酒店設有 147 個客房，可飽覽蘇州市全景，預期二〇一七年前不會作出首次收入貢獻。

財務評議

(I) 二〇一四年度末期業績評議

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

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

收入及營業盈利

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

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

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

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

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

已簽訂的發展物業銷售額

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

投資物業之公允價值增加

集團的已落成投資物業按二〇一四年十二月三十一日進行的獨立估值以公允價值予以列報，在二〇一四年產生了港幣二億三千一百萬元（二〇一三年：港幣三億五千五百萬元）的重估盈餘。發展中投資物業以成本列報，並會在其公允價值首次可以可靠地計量之時或該等物業落成當日（以較早者為準），始以公允價值予以列報。

其它收入淨額

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

財務支出

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

除稅後所佔合營公司業績

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

所得稅

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

股東應佔盈利

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

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

(II) 流動資金、財務資源與承擔

股東權益及總權益

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

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

資產

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

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

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

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

現金淨額／負債及負債比率

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

財務及可用信貸和資金

截至二〇一四年十二月三十一日，集團可挪用的貸款信貸達港幣五十三億元，已被提取港幣四十四億一千八百萬元，當中港幣二億五千萬元須於一年內償還，餘額則於兩年至五年內到期償還。集團的若干銀行信貸以賬面值合共港幣二億零八百萬元（二〇一三年十二月三十一日：港幣二億零九百萬元）的集團若干發展中並擬作出售物業的按揭作抵押。

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

集團嚴格控制衍生金融工具的運用，所購入的大部分衍生金融工具均主要用以對沖集團所面對的利率及匯率波動。

為有利於進行業務和投資活動，集團繼續維持合理水平的餘裕現金，該等現金主要以港元和人民幣為單位。截至二〇一四年十二月三十一日，集團亦持有一個以藍籌上市證券為主的可供出售投資組合，總市值為港幣十五億五千萬元（二〇一三年十二月三十一日：港幣十三億四千萬元），有需要時該投資組合可變現以應付集團所需。投資組合的表現大致跟隨整體股票市場。

營業業務及投資活動帶來的淨現金流

是年集團營業業務產生淨現金流入港幣二十五億五千三百萬元（二〇一三年：港幣十九億四千七百萬元），主要來自集團內地發展項目在扣除建築費用支出後的預售收益。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣八億七千九百萬元（二〇一三年：港幣六十五億九千五百萬元），主要涉及集團的酒店發展項目及蘇州國際金融中心。

承擔

截至二〇一四年十二月三十一日，集團已授權及已簽約的承擔總金額為港幣四十二億元，大部分涉及內地的發展項目。此外，集團擬投放港幣十九億元將美利大廈改建成酒店。另外，集團亦擬投放港幣五十一億元主要於現有的內地發展物業，該金額將於未來數年分階段支付。

上述承擔及計劃開支會分多年進行，並將由集團的內部財務資源（包括現金港幣五十二億元）、物業預售所得及銀行借貸撥付。其它可挪用資源包括可供出售投資。

(III) 人力資源

截至二〇一四年十二月三十一日，集團旗下僱員約有 900 人。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

綜合收益表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

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

綜合全面收益表
截至二〇一四年十二月三十一日止年度

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

綜合財務狀況表

二〇一四年十二月三十一日

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

財務報表附註

1. 主要會計政策及編製基準

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

除以下變動外，編製本財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二〇一三年十二月三十一日止年度的財務報表一致。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂的財務準則與新的詮釋，並在本集團的本個會計期間首次生效。當中有以下發展與本集團的財務報表相關，但採納該修訂對任何期間呈報的報表的盈利、總收支及資產淨值沒有構成影響。

《香港會計準則》第32號(經修訂) 金融工具：呈報 — 抵銷金融資產及金融負債
《香港會計準則》第36號(經修訂) 非金融資產可收回金額之披露
《香港會計準則》第39號(經修訂) 衍生工具替換及延續對沖會計法

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

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

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

2. 分部資料

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

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

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

酒店分部為馬哥孛羅香港酒店及常州馬哥孛羅酒店之業務。並包括施工中的美利大廈。

管理層按照每個分部的營業盈利及股東所佔聯營公司及合營公司的業績評估表現。

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

收入及支出的分配參照由該分部產生的營業額及支出或由分部的資產所佔的折舊。

(a) 分部收入及收益之分析

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

(i) 折舊絕大部分源自酒店分部。

(ii) 在是年及過往年度，各分部互相之間並無錄得任何收入。

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

(b) 分部營業資產之分析

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

(i) 若已落成的酒店物業按二〇一四年十二月三十一日的市值港幣四十九億九千萬元（二〇一三年：港幣四十三億一千萬元）進行的估值報價值，分部營業資產總額增至港幣二百七十億零二千三百萬元（二〇一三年：港幣二百八十一億四千一百萬元）。

(ii) 未分配的企業資產主要包括可供出售投資、遞延稅項資產、衍生金融工具資產、銀行存款及現金。

(c) 地域資料

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

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

指定非流動資產是指可供出售投資、遞延稅項資產、衍生金融工具資產及其它非流動資產外的非流動資產。

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

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊	63	54
員工成本 (附註 i)	220	228
核數師酬金	2	2
已確認出售買賣物業之成本	3,859	3,420
經營租賃的租金支出	19	17
租金收入減直接支出之港幣二千一百萬元 (二〇一三年：港幣二千二百萬元) (附註 ii)	(342)	(303)
利息收入	(206)	(160)
上市投資股息收入	(42)	(40)

附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣九百萬元 (二〇一三年：港幣七百萬元)。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣一億六千三百萬元 (二〇一三年：港幣一億三千二百萬元)。

4. 其它收入淨額

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

除上述匯兌差異淨額，本集團還有來自折算投資於中國內地的附屬公司、合營公司及聯營公司的匯兌虧損總額港幣四千四百萬元 (二〇一三年：盈餘為港幣三億七千六百萬元) 已計入其它全面收益內。

5. 財務支出

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

6. 所得稅

(a) 於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
是年稅項		
香港		
- 本年度稅項撥備	96	80
- 以往年度稅項超額撥備	(2)	(2)
中國內地		
- 本年度稅項撥備	182	221
	276	299
中國內地土地增值稅（附註(d)）	119	215
遞延稅項		
暫時差異之產生及回撥	(22)	22
以往未確認稅項虧損現在確認	(18)	-
	(40)	22
總額	355	536

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

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

(d) 根據中華人民共和國暫行條例而施行的土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分（即出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支））按介乎 30% 至 60% 的累進稅率繳納土地增值稅。

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

7. 每股盈利

每股盈利乃按是年之公司股東應佔盈利港幣十億零八千二百萬元（二〇一三年：港幣十二億七千六百萬元）及以七億零九百萬股（二〇一三年：七億零九百萬股）普通股而計算。

截至二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日止年度並沒有可攤薄盈利的潛在普通股。

8. 股東應佔股息

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

(a) 建議派發之第二次中期股息並沒有在報告日確認為負債。

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

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一四年十二月三十一日此項目包括應收貿易賬項（扣除呆壞賬撥備）及以發票日期為準之賬齡分析如下：

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

本集團每一項核心業務均有既定信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。應收同母系附屬公司款項為無抵押、免息及須按要要求償還。所有應收貿易及其它賬項預期於一年內收回。

10. 應付貿易及其它賬項

於二〇一四年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及其賬齡分析如下：

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

11. 股本及股本溢價

(a) 股本

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

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

(b) 股本溢價

於二〇一四年三月三日以前，股份溢價的運用是受前香港《公司條例》（第 32 章）第 48B 段所規管。按新香港《公司條例》（第 622 章）附表 11 第 37 條所載的過渡性條文，於二〇一四年三月三日股份溢價賬之貸方結餘已成為本公司股本的一部分（見附註 11 (a)）。自二〇一四年三月三日起，股本的運用是受新香港《公司條例》（第 622 章）所規管。

12. 業績審閱

截至二〇一四年十二月三十一日止年度的財務業績，已經由本公司的審核委員會作出審閱，而委員會對該財務業績並無不相同的意見。本公司核數師已就本集團截至二〇一四年十二月三十一日止年度之初步業績公告所列數字，與本集團該年度綜合財務報表所載數字核對一致。

企業管治守則

於截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》內所有守則條文，惟其中一條守則條文第 A.2.1 條則除外，此條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任。由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為較具效益，因此該項偏離被視為合適。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（其中過半數乃獨立非執行董事）的運作，已足夠確保權力與職權的平衡。

購買、出售或贖回證券

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回其任何上市證券。

暫停過戶登記

本公司將於二〇一五年五月五日（星期二）至二〇一五年五月十二日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續。凡欲獲派上述第二次中期股息及確定可出席將於二〇一五年五月十二日舉行的股東週年大會及於會上投票的股東權利而尚未登記過戶者，須於二〇一五年五月四日（星期一）下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命
公司秘書
許仲瑛

香港 二〇一五年三月十一日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳天海先生、陳國邦先生、徐耀祥先生和易志明議員，以及五位獨立非執行董事周明權博士、施道敦先生、梁君彥議員、史習平先生和鄧思敬先生。