

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 127)

截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之全年業績

Chinese Estates Holdings Limited (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 根據香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 證券上市規則 (「上市規則」) 附錄十六第 45 段之規定，謹此公布本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一四年十二月三十一日止財政年度 (「本年度」) 之經審核綜合業績。本集團之綜合全面收益報表及綜合財務狀況報表均已由審核委員會審閱，連同截至二零一三年十二月三十一日止年度同期之比較數字如下：

綜合全面收益報表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
持續經營業務			
收入	3	2,627,288	6,452,726
銷售成本		(422,694)	(3,692,055)
毛利		2,204,594	2,760,671
其他收入	5	95,220	79,180
投資收入淨額	6	658,156	1,064,961
行政開支		(296,296)	(307,823)
就澳門物業項目之確認發展成本		(6,503)	(22,035)
其他開支	7	(122,120)	(2,524)
出售物業及其他固定資產之收益		638	45
出售投資物業之虧損		(6,750)	(130,370)
投資物業之公平值變動		3,777,138	3,402,859
財務費用	9	(395,018)	(453,589)
其他收益及虧損淨額	10	2,912,368	202,811
攤佔聯營公司業績		187,331	350,854
除稅前溢利		9,008,758	6,945,040
所得稅開支	11	(255,859)	(443,919)
本年度來自持續經營業務之溢利		8,752,899	6,501,121
已終止經營業務	12	-	501
本年度來自已終止經營業務之溢利		-	501
本年度溢利	8	8,752,899	6,501,622

綜合全面收益報表 (續)
截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
其他全面 (支出) 收益		
持續經營業務		
<i>不會重新分類至損益之項目</i>		
重估物業及其他固定資產之盈餘	-	127,054
<i>隨後可能重新分類至損益之項目</i>		
待售投資之公平值變動	21,802	(26,529)
境外業務所產生之匯兌差額	(265,250)	200,309
攤佔聯營公司其他全面 (支出) 收益	(16,873)	93,535
	<u>(260,321)</u>	<u>267,315</u>
本年度來自持續經營業務之其他全面 (支出) 收益 (除稅後)	<u>(260,321)</u>	<u>394,369</u>
已終止經營業務		
<i>隨後可能重新分類至損益之項目</i>		
待售投資之公平值變動	-	(136)
本年度來自持續經營業務及已終止經營業務之其他全面 (支出) 收益 (除稅後)	<u>(260,321)</u>	<u>394,233</u>
本年度全面收益總額	<u>8,492,578</u>	<u>6,895,855</u>
應佔本年度溢利：		
本公司擁有人		
持續經營業務	8,744,927	6,317,427
已終止經營業務	-	310
	<u>8,744,927</u>	<u>6,317,737</u>
非控股權益		
持續經營業務	7,972	183,694
已終止經營業務	-	191
	<u>7,972</u>	<u>183,885</u>
總額	<u>8,752,899</u>	<u>6,501,622</u>
應佔本年度全面收益總額：		
本公司擁有人		
持續經營業務	8,484,606	6,711,796
已終止經營業務	-	226
	<u>8,484,606</u>	<u>6,712,022</u>
非控股權益		
持續經營業務	7,972	183,694
已終止經營業務	-	139
	<u>7,972</u>	<u>183,833</u>
總額	<u>8,492,578</u>	<u>6,895,855</u>
每股盈利 (港元)		
基本及攤薄		
來自持續經營業務及已終止經營業務	<u>4.584</u>	<u>3.312</u>
來自持續經營業務	<u>4.584</u>	<u>3.312</u>

綜合財務狀況報表
於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
投資物業		39,528,923	45,552,614
物業及其他固定資產		1,768,327	549,335
持作日後發展之物業權益		-	-
無形資產		-	-
商譽		322,938	322,938
聯營公司權益		2,484,767	2,370,531
墊付聯營公司款項		1,754,641	1,702,019
待售投資		239,233	99,598
指定為通過損益以反映公平值之金融資產		379,010	1,080,272
墊付一間接受投資公司款項		228,800	-
墊付一位非控股股東款項		14,908	14,908
應收貸款－一年後到期		-	16
遞延稅項資產		11,237	23,505
抵押存款		438,994	578,803
		47,171,778	52,294,539
流動資產			
物業存貨	15	2,329,865	2,323,246
持作買賣之投資		501,944	894,816
指定為通過損益以反映公平值之金融資產		4,247,830	11,038,052
應收貸款－一年內到期		26	13
存貨		3,493	3,337
應收賬項、按金及預付款項	16	644,964	3,055,267
應收證券交易賬項及存款		60,384	66,103
可收回稅款		6,511	9,910
抵押存款		429,689	632,780
定期存款、銀行結餘及現金		4,719,223	3,881,250
保管人所持銷售所得款項		1,867,162	1,546,180
		14,811,091	23,450,954
列為持作出售之資產	18	9,442,062	64,733
		24,253,153	23,515,687
流動負債			
應付賬項及應計款項	17	1,503,076	1,794,252
應付股息		7,630,476	-
應付證券交易賬項及保證金		45,478	15,136
按金及預收款項		934,726	1,068,654
稅項負債		77,813	247,062
借貸－一年內到期		6,707,935	7,386,683
撥備		27,561	39,424
財務擔保負債		102	37
		16,927,167	10,551,248
與列為持作出售之資產直接相關之負債	18	1,759,937	-
		18,687,104	10,551,248
流動資產淨值		5,566,049	12,964,439
資產總額減流動負債		52,737,827	65,258,978

綜合財務狀況報表 (續)
於二零一四年十二月三十一日

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本公司擁有人之應佔股本權益		
股本	190,762	190,762
物業重估儲備	225,216	225,216
證券投資儲備	41,022	19,223
法定儲備	53,650	41,760
其他儲備	(2,435)	(2,501)
特別儲備	2,499,685	2,499,685
資本贖回儲備	138,062	138,062
匯兌儲備	1,026,504	1,308,690
保留溢利		
— 擬派末期股息	19,076	953,810
— 其他	37,375,812	41,729,041
	41,567,354	47,103,748
非控股權益	85,239	86,017
股本權益總額	41,652,593	47,189,765
非流動負債		
· 借貸—一年後到期	9,840,993	16,524,293
撥備	1,257	18,519
欠負聯營公司款項	58,419	58,727
欠負接受投資公司款項	27,085	402,685
欠負非控股股東款項	489,639	369,236
遞延稅項負債	667,841	695,753
	11,085,234	18,069,213
	52,737,827	65,258,978

綜合財務報表附註
截至二零一四年十二月三十一日止年度

1. 編製基準

本綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計原則而編製。本綜合財務報表亦遵從香港公司條例及聯交所上市規則之適用披露要求。

本綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值計算之若干物業及金融工具除外。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

除下述者外，本年度之綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所依循者一致。

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒布並對本集團現行會計年度生效之對現有香港財務報告準則之修訂及新訂詮釋（「修訂及新訂詮釋」）。本集團於本綜合財務報表所採納之修訂及新訂詮釋載列如下：

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號（修訂本）	投資實體
香港會計準則第32號（修訂本）	呈列－金融資產及金融負債之抵銷
香港會計準則第36號（修訂本）	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號（修訂本）	衍生工具更替及對沖會計法之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第21號	徵費

香港財務報告準則第10號之修訂包括投資實體之定義，並為符合一間投資實體定義之實體提供豁免綜合入賬要求之定義。投資實體須根據香港財務報告準則第9號「金融工具」為附屬公司通過損益以反映公平值入賬，而非予以綜合。香港財務報告準則第12號「披露於其他實體之權益」及香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）「獨立財務報表」已作出後續修訂。

香港會計準則第32號之修訂為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前擁有法律上的可執行抵銷權利」釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號之修訂應用於結算系統（例如中央結算所系統）之抵銷標準，而該系統乃採用非同步之總額結算機制。

香港會計準則第36號之修訂取消香港財務報告準則第13號「公平值計量」對並無減值現金產生單位之可收回金額所作非計劃中之披露規定。此外，該等修訂規定須就於報告期內已確認或撥回減值虧損之資產或現金產生單位之可收回金額作出披露，以及倘該等資產或單位之可收回金額乃按公平值減出售成本釐定，擴大其公平值計量之披露規定。

除上述者外，應用修訂及新訂詮釋不會對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式構成重大影響，故毋須作出過往期間調整。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效之新訂香港財務報告準則及對現有香港財務報告準則之修訂（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	2010 年至 2012 年週期頒布之香港財務報告準則年度改進 ²
香港財務報告準則（修訂本）	2011 年至 2013 年週期頒布之香港財務報告準則年度改進 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	2012 年至 2014 年週期頒布之香港財務報告準則年度改進 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資實體：應用綜合賬目之例外情況 ³
香港財務報告準則第11號（修訂本）	收購共同經營業務權益之會計法 ³
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁴
香港財務報告準則第15號	與客戶合約之收入 ⁵
香港會計準則第1號（修訂本）	披露措施 ³
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號（修訂本）	釐清折舊及攤銷之可接受方法 ³
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號（修訂本）	農業：生產性植物 ³
香港會計準則第19號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號（修訂本）	獨立財務報表之權益法 ³

¹於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

²於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，除有限例外情況

³於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴於二零一六年一月一日或之後開始之首份年度香港財務報告準則財務報表生效

⁵於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號—金融工具

香港財務報告準則第9號闡述金融資產及金融負債之分類、計量及確認。香港財務報告準則第9號之完整版本於二零一四年七月頒布。該準則取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」中有關金融工具之分類及計量之指引。香港財務報告準則第9號保留但簡化混合計量模式，並確立金融資產三個主要計量分類：攤銷成本、通過其他全面收益之公平值及通過損益之公平值列賬。分類基準視乎實體之業務模式及金融資產之合約現金流量特徵而定。股本工具投資須以最初不可撤銷權按公平值通過損益計量以呈列不回收之其他全面收益公平值變動。新預期信貸虧損模式將取代香港會計準則第39號所用已發生虧損減值模式。並無對金融負債的分類及計量作出更改，惟指定以公平值列賬並通過損益處理之負債，須於其他全面收益確認本身信貸風險變動。香港財務報告準則第9號通過取代明確對沖有效性測試放鬆對沖有效性要求。其對對沖項目及對沖工具之間的經濟關係有一定要求，「對沖比率」亦須與管理層在管理過程中實際使用者一致。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號之修訂－投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資

香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號之修訂針對香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號之間有關投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或投入兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營公司之權益為限。

本公司之董事（「董事」）現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未釐定該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況之編製及呈列方式會否構成重大影響。該等新訂及經修訂香港財務報告準則或會導致日後業績及財務狀況之編製及呈列方式出現變動。

3. 收入

收入指已收及應收之物業租金收入、出售持作出售物業、出售持作買賣之投資收益／虧損、酒店業務收入、經紀佣金、經紀服務之交易費用、扣除退貨後之化妝品銷售以及貸款融資利息收入之合計金額，分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
持續經營業務		
物業租金收入	1,939,378	1,791,257
出售持作出售物業	617,086	4,651,665
出售持作買賣之投資收益（虧損）	29,074	(44,399)
酒店業務收入	25,356	-
經紀服務及化妝品銷售收入	16,389	18,555
貸款融資利息收入	5	35,648
	<u>2,627,288</u>	<u>6,452,726</u>

4. 營運分類

本集團根據主要營運決策者用於作出策略決定時審閱之報告釐定營運分類。

本集團擁有六項可呈報分類—(i)物業發展及買賣、(ii)零售物業租賃、(iii)非零售物業租賃、(iv)待售之上市股本投資、(v)持作買賣之上市投資及財資產品及(vi)非上市投資、投資控股及經紀服務。上述分類方式乃基於本集團管理層用以作出決策之本集團營運資料。

主要業務活動如下：

物業發展及買賣	—	物業發展及買賣物業銷售
物業租賃		
— 零售	—	來自零售物業租賃
— 非零售	—	來自非零售物業租賃
待售之上市股本投資	—	於待售投資之上市股本證券投資
持作買賣之上市投資及財資產品	—	於持作買賣之上市證券投資、場外交易及結構性產品
非上市投資、投資控股及經紀服務	—	非上市證券投資、買賣及經紀服務

由於本集團已出售兩間上市附屬公司，於待售投資之「浮息及定息票據」之可呈報分類已自二零一二年十二月三十一日止年度終止，已終止經營業務之詳情列載於附註 12 內。

本集團以扣除稅項開支及非控股權益後之經營損益（惟不包括主要非現金項目）為基準評估表現。主要非現金項目為投資物業及其他物業之未變現公平值變動連同其相關之遞延稅項（如適用）。由於分類間之收入主要為就行政目的之租金收入，因此並無將分類間之收入入賬。

本集團用作釐定已呈報分類溢利或虧損之計量方式與二零一三年維持不變。

本集團可呈報分類為策略業務單元，以營運不同活動。由於各業務單元擁有不同市場，且要求不同市場策略，故彼等受個別管理。

此外，業務單元亦於不同國家受個別營運管理。各國應佔收入及業績乃按物業所在地為基準。

並無主要客戶個別佔多於本集團收入之 10%。

4. 營運分類 (續)

營運分類資料呈列如下：

綜合全面收益報表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		待售之 上市股本 投資 千港元	持作買賣之 上市投資及 財資產品 千港元	非上市投資 、投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
持續經營業務								
收入以外之主要現金項目								
— 香港	-	-	-	-	466,881	-	-	466,881
— 其他國家	-	-	-	-	11,135,671	-	-	11,135,671
	-	-	-	-	11,602,552	-	-	11,602,552
收入								
來自外部客戶之收入								
— 香港	206,590	1,212,742	418,318	-	29,074	5,772	10,622	1,883,118
— 中國大陸	410,496	61,159	44,095	-	-	-	25,356	541,106
— 英國	-	5,576	197,488	-	-	-	-	203,064
	617,086	1,279,477	659,901	-	29,074	5,772	35,978	2,627,288
來自扣除非控股權益後之 外部客戶收入	565,439	1,278,268	659,492	-	29,074	5,772	35,978	2,574,023
應佔聯營公司／接受投資公司物業銷售								
— 香港	1,491,160	-	-	-	-	-	-	1,491,160
應佔聯營公司／接受投資公司租金收入								
— 香港	-	18,960	34,652	-	-	-	-	53,612
— 中國大陸	-	76,279	91,332	-	-	-	-	167,611
	2,056,599	1,373,507	785,476	-	29,074	5,772	35,978	4,286,406
業績								
分類業績								
— 香港	486,893	1,162,125	393,900	-	111,291	41,559	18,119	2,213,887
— 中國大陸	236,745	54,692	38,324	-	-	33,169	(11,513)	351,417
— 英國	-	5,446	192,878	-	-	-	-	198,324
— 其他國家	-	-	-	-	114,218	29	-	114,247
	723,638	1,222,263	625,102	-	225,509	74,757	6,606	2,877,875
攤佔聯營公司業績								
— 應佔物業銷售淨額								
— 香港	15,645	-	-	-	-	-	-	15,645
— 應佔收入總額								
— 香港	-	17,905	33,561	-	-	-	1,732	53,198
— 中國大陸	-	76,279	91,332	-	-	-	-	167,611
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(1,464)	(5,680)	-	-	-	-	(7,144)
— 中國大陸	-	(31,885)	(14,917)	-	-	-	-	(46,802)
非控股權益	(24,261)	(1,096)	(371)	-	-	-	-	(25,728)
	715,022	1,282,002	729,027	-	225,509	74,757	8,338	3,034,655
其他收入及開支淨額	(61,044)	242	-	-	-	1,410	(60,714)	(120,106)
就澳門物業項目之確認發展成本	(6,503)	-	-	-	-	-	-	(6,503)
出售投資物業之虧損	-	(6,750)	-	-	-	-	-	(6,750)
財務(費用)收入	-	(3,071)	(108,762)	-	10,673	-	-	(101,160)
其他收益及虧損淨額	(65)	(5,146)	-	-	-	-	-	(5,211)
攤佔聯營公司業績								
— 所得稅及其他	(15,911)	(35,862)	(38,731)	-	-	-	(107)	(90,611)
非控股權益	(16)	(5)	-	-	-	-	-	(21)
	631,483	1,231,410	581,534	-	236,182	76,167	(52,483)	2,704,293
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(217,577)
未分攤之財務費用								(293,858)
出售附屬公司之收益								2,917,579
所得稅開支								(260,390)
未分攤之非控股權益								17,777
本公司擁有人應佔本年度來自持續經營業務之經營溢利								4,867,824
本公司擁有人應佔本年度來自已終止經營業務之經營溢利								-
本年度來自持續經營業務及已終止經營業務之經營溢利								4,867,824
出售投資物業之已變現公平值變動								
— 於本年度確認								(286)
主要非現金項目								
— 未變現之投資物業之公平值變動 (包括攤佔聯營公司業績及非控股權益)								3,872,858
— 遞延稅項撥回								4,531
本公司擁有人應佔本年度來自持續經營業務及已終止經營業務之溢利								8,744,927

4. 營運分類 (續)

綜合全面收益報表 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	千港元
核心溢利 (不包括主要非現金項目)	
本年度來自持續經營業務及已終止經營業務之經營溢利	4,867,824
於本年度出售投資物業之主要累積已變現公平值變動	
— 於本年度確認	(286)
— 於過往年度確認	54,968
	<u>4,922,506</u>
本公司擁有人應佔本年度來自持續經營業務及已終止經營業務之核心溢利	<u>4,922,506</u>

綜合財務狀況報表

於二零一四年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		待售之 上市股本 投資 千港元	持作買賣之 上市投資及 財資產品 千港元	非上市投資 、投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
資產								
分類資產								
— 香港	4,021,211	19,755,263	11,449,659	-	501,944	807,812	51,681	36,587,570
— 中國大陸	5,733,566	1,283,423	1,077,995	-	-	374,931	1,788,424	10,258,339
— 英國	-	162,219	4,903,280	-	-	-	-	5,065,499
— 其他國家	-	-	-	-	4,895,072	77,653	-	4,972,725
聯營公司權益								
— 香港	34,330	524,413	1,184,676	-	-	1,481	30,102	1,775,002
— 中國大陸	143,105	95,344	471,316	-	-	-	-	709,765
墊付聯營公司款項								
— 香港	7,068	210	127	-	-	2	1,494	8,901
— 中國大陸	997,681	59,893	688,166	-	-	-	-	1,745,740
可呈報分類資產	<u>10,936,961</u>	<u>21,880,765</u>	<u>19,775,219</u>	-	<u>5,397,016</u>	<u>1,261,879</u>	<u>1,871,701</u>	<u>61,123,541</u>
列為持作出售之資產								9,442,062
未分攤之公司資產								<u>859,328</u>
綜合資產總額								<u>71,424,931</u>
負債								
分類負債								
— 香港	1,384,030	290,701	168,780	-	3	48,194	85,054	1,976,762
— 中國大陸	459,798	42,676	17,844	-	-	-	20,374	540,692
— 英國	-	81,934	2,915,086	-	-	-	-	2,997,020
— 其他國家	-	-	-	-	1,713,785	3	-	1,713,788
可呈報分類負債	<u>1,843,828</u>	<u>415,311</u>	<u>3,101,710</u>	-	<u>1,713,788</u>	<u>48,197</u>	<u>105,428</u>	<u>7,228,262</u>
與列為持作出售之資產直接相關之負債								1,759,937
未分攤之公司負債								<u>20,784,139</u>
綜合負債總額								<u>29,772,338</u>
添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項 資產除外)	<u>968,203</u>	<u>30,619</u>	<u>74,909</u>	-	-	-	189,906	

4. 營運分類 (續)

其他重大項目

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止 經營業務	持續經營業務及 已終止經營業務
	可呈報 分類總額 千港元	未分攤 之調整 千港元	主要非現金 項目之調整 千港元	總額 千港元	綜合全面收益 報表總額 千港元
利息收入	739,010	-	-	739,010	739,010
財務費用	(101,160)	(293,858)	-	(395,018)	(395,018)
收入(支出)淨額	637,850	(293,858)	-	343,992	343,992
折舊	-	(23,381)	-	(23,381)	(23,381)
投資物業之公平值變動	-	(286)	3,777,424	3,777,138	3,777,138
就澳門物業項目之確認發展成本	(6,503)	-	-	(6,503)	(6,503)
攤佔聯營公司業績	91,897	-	95,434	187,331	187,331
所得稅(開支)／撥回	-	(260,390)	4,531	(255,859)	(255,859)
非控股權益	(25,749)	17,777	-	(7,972)	(7,972)

4. 營運分類 (續)

綜合全面收益報表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		待售之 上市股本 投資 千港元	持作買賣之 上市投資及 財資產品 千港元	非上市投資 、投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
持續經營業務								
收入以外之主要現金項目								
— 香港	-	-	-	-	2,434,160	-	-	2,434,160
— 其他國家	-	-	-	-	13,646,871	-	-	13,646,871
	-	-	-	-	16,081,031	-	-	16,081,031
收入								
來自外部客戶之收入								
— 香港	2,917,456	1,117,798	379,147	-	(45,623)	5,975	48,228	4,422,981
— 中國大陸	1,734,209	54,611	47,687	-	-	-	-	1,836,507
— 英國	-	5,273	186,741	-	-	-	-	192,014
— 其他國家	-	-	-	-	1,224	-	-	1,224
	4,651,665	1,177,682	613,575	-	(44,399)	5,975	48,228	6,452,726
來自扣除非控股權益後之 外部客戶收入								
	3,922,523	1,176,964	613,302	-	(44,399)	5,975	48,228	5,722,593
應佔聯營公司物業銷售								
— 香港	368,904	-	-	-	-	-	-	368,904
應佔聯營公司租金收入								
— 香港	-	15,802	27,971	-	-	-	-	43,773
— 中國大陸	-	84,216	84,539	-	-	-	-	168,755
	4,291,427	1,276,982	725,812	-	(44,399)	5,975	48,228	6,304,025
業績								
分類業績								
— 香港	939,006	1,073,576	367,812	-	(57,774)	42,455	56,848	2,421,923
— 中國大陸	100,761	47,706	41,443	-	-	68,470	-	258,380
— 英國	-	5,268	186,564	-	-	-	-	191,832
— 其他國家	-	-	-	-	970,357	34	-	970,391
	1,039,767	1,126,550	595,819	-	912,583	110,959	56,848	3,842,526
攤佔聯營公司業績								
— 應佔物業銷售淨額								
— 香港	116,248	-	-	-	-	-	-	116,248
— 應佔收入總額								
— 香港	-	15,802	27,971	-	-	-	1,638	45,411
— 中國大陸	-	84,216	84,539	-	-	-	-	168,755
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(1,032)	(2,971)	-	-	-	-	(4,003)
— 中國大陸	-	(47,304)	(14,993)	-	-	-	-	(62,297)
非控股權益	(234,749)	(636)	(245)	-	-	-	-	(235,630)
	921,266	1,177,596	690,120	-	912,583	110,959	58,486	3,871,010
其他收入								
	3,313	1,708	-	-	-	-	-	5,021
就澳門物業項目之確認發展成本								
	(22,035)	-	-	-	-	-	-	(22,035)
出售投資物業之虧損								
	-	(130,370)	-	-	-	-	-	(130,370)
財務費用								
	-	(2,982)	(105,600)	-	(56,607)	-	-	(165,189)
其他收益及虧損淨額								
	-	-	4,275	-	-	-	-	4,275
攤佔聯營公司業績								
— 所得稅及其他								
	(12,312)	(28,008)	57,764	-	-	-	(888)	16,556
非控股權益	(496)	(1,113)	-	-	-	-	-	(1,609)
	889,736	1,016,831	646,559	-	855,976	110,959	57,598	3,577,659
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								
								(253,037)
未分攤之財務費用								
								(288,400)
出售附屬公司之收益								
								198,536
所得稅開支								
								(379,992)
未分攤之非控股權益								
								53,603
本公司擁有人應佔本年度來自持續經營業務之經營溢利								
								2,908,369
本公司擁有人應佔本年度來自已終止經營業務之經營溢利								
								310
本年度來自持續經營業務及已終止經營業務之經營溢利								
								2,908,679
出售投資物業之已變現公平值變動								
— 於本年度確認								
								491,433
主要非現金項目								
— 未變現之投資物業之公平值變動								
(包括攤佔聯營公司業績及非控股權益)								
								2,981,552
— 遞延稅項開支								
								(63,927)
本公司擁有人應佔本年度來自持續經營業務及已終止經營業務之溢利								
								6,317,737

4. 營運分類 (續)

綜合全面收益報表 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	千港元
核心溢利 (不包括主要非現金項目)	
本年度來自持續經營業務及已終止經營業務之經營溢利	2,908,679
於本年度出售投資物業之主要累積已變現公平值變動	
— 於本年度確認	491,433
— 於過往年度確認	356,721
	<u>3,756,833</u>
本公司擁有人應佔本年度來自持續經營業務及已終止經營業務之核心溢利	<u>3,756,833</u>

綜合財務狀況報表

於二零一三年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		待售之 上市股本 投資 千港元	持作買賣之 上市投資及 財資產品 千港元	非上市投資 、投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
資產								
分類資產								
— 香港	3,847,767	25,708,871	10,343,349	-	894,816	752,624	47,323	41,594,750
— 中國大陸及澳門	10,256,012	1,288,181	866,628	-	-	7,115	3,799	12,421,735
— 英國	-	125,329	4,316,229	-	-	-	-	4,441,558
— 其他國家	-	-	-	-	12,415,690	-	-	12,415,690
聯營公司權益								
— 香港	33,235	489,895	1,085,054	-	-	1,309	29,695	1,639,188
— 中國大陸	161,920	115,225	454,198	-	-	-	-	731,343
墊付聯營公司款項								
— 香港	7,096	204	137	-	-	2	1,477	8,916
— 中國大陸	987,345	60,190	645,568	-	-	-	-	1,693,103
可呈報分類資產	<u>15,293,375</u>	<u>27,787,895</u>	<u>17,711,163</u>	-	<u>13,310,506</u>	<u>761,050</u>	<u>82,294</u>	<u>74,946,283</u>
列為持作出售之資產								64,733
未分攤之公司資產								799,210
綜合資產總額								<u>75,810,226</u>
負債								
分類負債								
— 香港	1,166,264	828,949	169,516	-	2	16,389	84,007	2,265,127
— 中國大陸及澳門	950,374	23,744	19,628	-	-	-	-	993,746
— 英國	-	93,323	3,222,249	-	-	-	-	3,315,572
— 其他國家	-	-	-	-	6,453,230	-	-	6,453,230
可呈報分類負債	<u>2,116,638</u>	<u>946,016</u>	<u>3,411,393</u>	-	<u>6,453,232</u>	<u>16,389</u>	<u>84,007</u>	<u>13,027,675</u>
未分攤之公司負債								15,592,786
綜合負債總額								<u>28,620,461</u>
添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項 資產除外)	<u>1,837,954</u>	<u>128,222</u>	<u>256,903</u>	-	-	-	3,314	

4. 營運分類 (續)

其他重大項目

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止 經營業務	持續經營業務及 已終止經營業務
	可呈報 分類總額 千港元	未分攤 之調整 千港元	主要非現金 項目之調整 千港元	總額 千港元	綜合全面收益 報表總額 千港元
利息收入	921,286	8,187	-	929,473	929,983
財務費用	(165,189)	(288,400)	-	(453,589)	(453,589)
收入 (支出) 淨額	756,097	(280,213)	-	475,884	476,394
折舊	-	(18,525)	-	(18,525)	(18,525)
投資物業之公平值變動	-	491,433	2,911,426	3,402,859	3,402,859
就澳門物業項目之確認發展成本	(22,035)	-	-	(22,035)	(22,035)
攤佔聯營公司業績	280,670	-	70,184	350,854	350,854
所得稅開支	-	(379,992)	(63,927)	(443,919)	(443,957)
非控股權益	(237,239)	53,603	(58)	(183,694)	(183,885)

5. 其他收入

其他收入包括：

持續經營業務

樓宇管理費收入
樓宇管理費開支

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
	207,230	212,491
	(192,105)	(195,597)
	15,125	16,894

沒收銷售物業存貨按金
資產管理及保養服務收入
物業管理服務、租務行政服務及物業行政服務收入
諮詢及顧問服務收入
租賃服務收入
顧問費收入
匯兌收益淨額
來自貸款票據之利息收入 (附註)

	264	252
	11,556	15,049
	12,282	4,763
	312	-
	17,636	-
	9,227	242
	-	2,820
	-	8,187

已終止經營業務

匯兌收益淨額

	-	37
--	---	----

附註：貸款票據乃於二零一二年出售朝隆集團有限公司（「朝隆」）（本集團之待售投資）之部分代價及其利息按年利率 2% 計算，並已於二零一三年（連同全部應計利息）被買方全數贖回（附註 21）。

6. 投資收入淨額

持續經營業務

通過損益以反映公平值被分類為持作買賣之金融資產：
公平值變動而產生之未變現收益（虧損）

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
	44,009	(30,299)

指定為通過損益以反映公平值之金融資產：

公平值變動而產生之未變現虧損
公平值變動而產生之已變現（虧損）收益
公平值變動
匯兌部分變動

	(446,541)	(55,199)
	(122,538)	159,346
	(16,551)	(7,606)

指定為通過損益以反映公平值之金融資產因公平值變動
而產生之（虧損）收益淨額

	(585,630)	96,541
--	-----------	--------

承銷佣金收入

	-	46,518
--	---	--------

待售投資減值虧損

	(12,983)	-
--	----------	---

其他投資收入淨額

	15,416	14,138
--	--------	--------

股息收入來自：

上市投資
非上市投資

	38,208	18,148
	420,893	34,771

利息收入

	738,243	885,144
	658,156	1,064,961

已終止經營業務

利息收入

	-	510
	658,156	1,065,471

6. 投資收入淨額 (續)

於來自持續經營業務之利息收入之中包括債券及優先股利息約為 684,432,000 港元 (二零一三年：債券利息 811,936,000 港元)。截至二零一三年十二月三十一日止年度來自已終止經營業務之利息收入之中包括非上市定息票據之利息約為 510,000 港元。

7. 其他開支

其他開支包括：

持續經營業務

退還予澳門物業項目預約買方銷售按金之利息開支
酒店營運前期開支
特定交易開支

二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
61,405	-
60,714	-
1	2,524

8. 本年度溢利

本年度溢利已 (扣除) 計入：

持續經營業務

僱員成本總額：

僱員成本 (包括董事酬金)
退休福利計劃供款，扣除已沒收供款約 1,173,000 港元
(二零一三年：674,000 港元)

二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
(271,205)	(223,400)
(8,892)	(9,195)
(280,097)	(232,595)

核數師酬金

— 本年度

— 過往年度撥備不足

折舊

匯兌虧損淨額

買賣物業成本確認

化妝品成本確認

酒店存貨成本確認

攤佔聯營公司稅項 (已計入攤佔聯營公司業績)

(3,005)	(3,196)
(16)	-
(23,381)	(18,525)
(4,151)	-
(225,674)	(3,310,619)
(3,669)	(3,988)
(3,499)	-
(23,989)	(34,138)

出售持作買賣之投資之所得款項總額

出售持作買賣之投資之賬面值

出售持作買賣之投資之交易成本

計入收入內之持作買賣之投資之收益 (虧損) 淨額

466,881	2,457,115
(436,882)	(2,498,519)
(925)	(2,995)
29,074	(44,399)

投資物業租金收入總額

減：本年度產生租金收入之投資物業直接經營開支

本年度並無產生租金收入之投資物業直接經營開支

1,939,378	1,791,257
(89,972)	(62,576)
(2,041)	(6,312)
1,847,365	1,722,369

已終止經營業務

核數師酬金

-	(7)
---	-----

9. 財務費用

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
持續經營業務		
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	483,606	460,734
須於五年內全數償還之其他貸款	22,130	42,085
欠負一位非控股股東款項	16,880	8,600
須於五年內全數償還之一間前附屬公司貸款	-	4,842
利息總額	522,616	516,261
外幣貸款匯兌（收益）虧損淨值	(32,803)	14,522
其他財務費用	47,492	57,035
	537,305	587,818
減：撥充發展中物業存貨資本化之利息	(1,251)	(1,282)
撥充發展中投資物業資本化之利息	(141,036)	(132,947)
	395,018	453,589

10. 其他收益及虧損淨額

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
其他收益及虧損淨額包括：		
持續經營業務		
出售附屬公司之收益（附註 (i)）	2,917,579	198,536
租金擔保撥備不足（附註 (ii)）	(5,146)	-
註銷一間聯營公司之收益	-	4,275
	-	4,275

附註：

(i) 出售附屬公司之收益乃來自於二零一四年十月三十一日出售本集團於 Value Eight Limited（「Value Eight」）（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）及其附屬公司（「Moon Ocean 集團」）之全部權益（「Moon Ocean 出售」）（二零一三年：於二零一三年二月六日出售本集團於至祥置業有限公司（現稱為勒泰商業地產有限公司）（本公司之一間上市附屬公司）之全部 61.96% 之權益（「至祥出售」）。

(ii) 款項乃指於本年度及過往年度為出售一投資物業之若干店舖或單位之買家所提供租金擔保之撥備不足。

11. 所得稅開支

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
支出包括：		
持續經營業務		
當期稅項：		
香港利得稅	152,687	310,874
香港以外地區	65,490	48,129
	218,177	359,003
過往年度撥備不足（超額撥備）：		
香港利得稅	270	3,247
香港以外地區	14,293	(9,454)
	14,563	(6,207)
遞延稅項：		
本年度支出	23,126	91,061
過往年度（超額撥備）撥備不足	(7)	62
	23,119	91,123
	255,859	443,919
已終止經營業務		
當期稅項：		
香港利得稅	-	38
	255,859	443,957

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率 16.5%（二零一三年：16.5%）計算。用作估計中華人民共和國（「中國」）企業所得稅乃按中國企業所得稅率 25%（二零一三年：25%）計算。其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

12. 已終止經營業務

由於至祥出售及於二零一二年八月六日出售本集團於 G-Prop (Holdings) Limited（「金匡」）（現稱為同佳國際健康產業集團有限公司）（本公司之另一間上市附屬公司）之全部 41.93% 之權益（「金匡出售」），「浮息及定息票據」之呈報分類已自截至二零一二年十二月三十一日止年度終止；及根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則第 5 號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」，其綜合業績自此被分類為已終止經營業務。

金匡出售及至祥出售詳情分別列載於本公司日期為二零一二年六月十七日及二零一二年十二月五日之公布內。

13. 股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
(a) 於二零一四年六月六日已派付之二零一三年末期股息每股 50 港仙 （二零一二年：每股 20 港仙）	953,810	381,524
(b) 於二零一四年九月二十四日已派付之二零一四年中期股息 每股 30 港仙（二零一三年：每股 20 港仙）	572,286	381,524
(c) 於二零一四年十月三十一日已派付之二零一四年特別中期股息 每股 2.55 港元（二零一三年特別中期股息每股 1.3 港元及 二零一二年每股 1 港元）	4,864,428	4,387,524
已派付股息總額	6,390,524	5,150,572

於二零一四年十二月十六日，董事會宣派之特別中期股息每股 4 港元，於二零一五年一月十三日已派付。

董事會建議宣派末期股息每股 1 港仙（二零一三年：每股 50 港仙），有待股東於應屆股東週年大會上批准。

14. 每股盈利

來自持續經營業務及已終止經營業務

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
盈利：		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
本公司擁有人應佔本年度之溢利：		
持續經營業務	8,744,927	6,317,427
已終止經營業務	-	310
持續經營業務及已終止經營業務	<u>8,744,927</u>	<u>6,317,737</u>
		股份數目
股份數目：	二零一四年	二零一三年
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,907,619,079</u>	<u>1,907,619,079</u>

來自持續經營業務

來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔本年度來自持續經營業務之溢利約 8,744,927,000 港元（二零一三年：6,317,427,000 港元）及本年度已發行普通股之加權平均數 1,907,619,079（二零一三年：1,907,619,079）股計算。

來自已終止經營業務

來自已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利為零（二零一三年：0.02 港仙），乃根據本公司擁有人應佔本年度來自已終止經營業務之溢利為零（二零一三年：約 310,000 港元）及本年度已發行普通股之加權平均數 1,907,619,079（二零一三年：1,907,619,079）股計算。

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，由於並無攤薄事項，故上述兩年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

15. 物業存貨

於二零一四年一月一日至二零一四年十月三十日期間及截至二零一三年十二月三十一日止年度，物業存貨之賬面值包括澳門土地（定義見下文）產生之各項成本及其重新分類。該成本於二零一四年十月三十一日不再綜合入賬及於二零一四年十二月三十一日不構成物業存貨之一部分。

誠如本公司日期為二零一二年六月十七日之公布所載，本公司之一間前間接全資擁有附屬公司 Moon Ocean Ltd.（「Moon Ocean」），接獲由中國澳門特別行政區（「澳門」）土地工務運輸局（「土地工務運輸局」）發出日期為二零一二年六月十五日之預先聽證通知（「第一份通知」），內容有關毗鄰澳門國際機場之五塊土地（根據本集團記錄，前稱為澳門氹仔偉龍馬路 1C、2、3、4 及 5（5A、5B 及 C 地塊）號地段，於澳門物業登記局之登記號碼為 22993、22991、22995、22990 及 22989，其後修改為 1C1、1C2、1C3、2a、2b、2d、3、4a、4b、5a1、5a2、5a3、5b1、5b2、5b3、5b4、5b5、5b6、A3a、A3b、A4a、A4b、E1a、E1b、E2 及 E3 號地段，根據二零一一年修改（定義見下文）於澳門物業登記局之登記號碼為 22989）（「澳門土地」）之土地批給衍生權利（由五間原獲授澳門土地之土地批給之澳門公司（「原承批人」）轉讓予 Moon Ocean（「土地轉讓」）及相關土地批給合同之修改。

15. 物業存貨（續）

第一份通知中指出(i)澳門行政長官已批准展開程序，宣告澳門行政長官於二零零六年三月確認同意土地轉讓以及相關土地批給合同之修改的行為無效，並將澳門土地歸還予原承批人（「第一事項」）；及(ii) Moon Ocean 可於接獲第一份通知起計十五天內就第一事項發表書面意見。

本集團之澳門法律顧問（「澳門法律顧問」）已於二零一二年六月二十九日就第一事項呈交載列反對原因的意見書。誠如本公司日期為二零一二年八月十四日之公布所載，Moon Ocean 接獲由土地工務運輸局發出之通知（「第二份通知」），表示(i)澳門行政長官已宣告，澳門行政長官早前於二零零六年三月確認同意土地轉讓以及相關土地批給合同之修改的行為無效（「第一次決定」）；及(ii) Moon Ocean 可於第一次決定正式公布起計十五天內就第一次決定提出聲明異議，以及可向澳門中級法院提出上訴。第一次決定其後刊登於日期為二零一二年八月十五日之《澳門政府公報》。

於二零一二年八月二十八日，澳門法律顧問代表 Moon Ocean 向澳門行政長官辦公室就第一次決定提出聲明異議。於二零一二年九月十四日，因 Moon Ocean 並未收到澳門行政長官有關該聲明異議之任何回覆，Moon Ocean 及御海·南灣一名預約買家（「買家」）於同日聯合向澳門中級法院提出上訴，反對第一次決定（「第一次決定上訴」）。提出該聲明異議及第一次決定上訴之詳情分別披露於本公司於二零一二年八月二十八日及二零一二年九月十四日之公布中。

於二零一二年九月四日，Moon Ocean 進一步接獲澳門土地工務運輸局發出之預先聽證通知（「第三份通知」），當中指出(i)澳門行政長官已批准展開程序，宣告澳門行政長官於二零一一年三月九日確認批准，將澳門土地之住宅總樓面面積由 392,505 平方米增加至 537,560 平方米，以及將九幅最初構成澳門土地一部分、地盤總面積約 1,282 平方米之小型土地，交換為八幅毗鄰的地盤總面積約 5,204 平方米之小型土地之修改（「二零一一年修改」）的行為無效（「第二事項」）；及(ii) Moon Ocean 可於接獲第三份通知起計十五天內就上述程序之事件提交書面意見。

澳門法律顧問已於二零一二年九月十九日就第二事項提交載列反對原因的意見書。

於二零一三年四月十六日，Moon Ocean 接獲由土地工務運輸局發出之通知（「第四份通知」），表示(i)澳門行政長官宣告，澳門行政長官早前同意二零一一年修改之行為無效（「第二次決定」）；及(ii) Moon Ocean 可於第二次決定正式公布起計十五天內就第二次決定提出聲明異議，以及可向澳門中級法院提出上訴。第四份通知詳情於本公司日期為二零一三年四月十六日之公布內披露。第二次決定其後刊登於日期為二零一三年四月十七日之《澳門政府公報》。

於二零一三年五月十五日，Moon Ocean 聯同御海·南灣之兩名預約買家就第二次決定向澳門中級法院提出上訴（「第二次決定上訴」）。提出第二次決定上訴詳情於本公司日期為二零一三年五月十五日之公布內披露。

於二零一三年十月十一日，澳門中級法院就其於二零一三年十月十日關於第一次決定上訴若干涉訴方之正當性所作出之決定（「涉訴方判決」）發出通知。在涉訴方判決中，澳門中級法院裁定(1)已聯同 Moon Ocean 作為第一次決定上訴之聯合上訴人之該買家與(2)澳門（Moon Ocean 將之視為對立利害關係人，因澳門為已解散之四名原承批人之股東之一）均並非正當的訴訟方。因此，澳門中級法院已(i)駁回該買家就澳門行政長官作出之第一次決定所提出之上訴，並(ii)駁回澳門於第一次決定上訴中作為對立利害關係人。

15. 物業存貨（續）

澳門法律顧問向本集團表示，涉訴方判決僅屬澳門中級法院作出之中期行動（旨在處理若干程序事宜，即若干涉訴方是否屬正當的訴訟方），其後方會就第一次決定上訴中之實質事宜作出判決。有關決定並非第一次決定上訴之實際判決，而第一次決定上訴之實際判決將會於稍後階段進行。涉訴方判決並不影響由澳門法律顧問代表 Moon Ocean 向澳門行政長官（作為被告人）對第一次決定上訴提出之上訴。此外，涉訴方判決並無損害 Moon Ocean 就第一次決定另行向澳門展開行政訴訟而提出索償之權利。

於二零一三年十二月二日，該買家對澳門中級法院就其從第一次決定上訴中被摒除之涉訴方判決提出上訴。就駁回該買家作為聯合上訴人而言，倘該買家對涉訴方判決提出之上訴未能得直，則第一次決定上訴將以 Moon Ocean 作為唯一上訴人進行。

於二零一四年一月十六日，Moon Ocean 接獲澳門中級法院之答覆，表示其已決定就第一次決定上訴聆聽各證人陳詞。證人作供日程已於二零一四年二月十二日至二零一四年三月十九日期間進行。

於二零一四年一月二十九日，澳門法律顧問就澳門行政長官於二零一三年六月二十四日對 Moon Ocean 聯同兩名御海·南灣項目之預約買方於二零一三年五月十五日提交之上訴所提呈之抗辯，向澳門中級法院提交答覆。

於二零一四年五月十二日，本公司公布 Moon Ocean 決定安排撤銷及取消御海·南灣項目預售物業單位之具約束力要約函及買賣預約合同。在非承認任何責任的條件下，Moon Ocean 向接受該撤銷及取消安排之各御海·南灣項目之預約買方足額退還預售物業單位之銷售訂金連同利息。

Moon Ocean 為 Value Eight 之一間間接全資擁有附屬公司。Moon Ocean 出售於二零一四年十月三十一日完成後，Moon Ocean 集團（包括 Moon Ocean）已不再為本集團之附屬公司，其綜合業績、資產及負債已不再計入本集團之綜合業績、資產及負債內。出售詳情已列載於附註 19 內。

在編製 Moon Ocean 集團於二零一四年十月三十一日出售日期之負債淨值（附註 19）及本集團於本年度之綜合財務報表時，董事已就第一份通知、第二份通知、第三份通知以及第四份通知向澳門法律顧問尋求法律意見（「澳門法律意見」）。

澳門法律意見指出，第一次決定及第二次決定即時生效並可強制執行，及向澳門中級法院之上訴並不會使第一次決定及第二次決定暫緩生效及強制執行。因此，Moon Ocean 已不再為澳門土地之註冊承批人。

此外，澳門政府轄下之澳門物業登記局發出之物業登記證明（「物業登記證明」）中亦顯示，登記記錄表明 Moon Ocean 對澳門土地之土地業權屬無效。而且，由澳門政府轄下之澳門物業登記局發出之物業登記書面報告（「物業登記書面報告」）中顯示，澳門土地 1C、2、3、4 及 5 號地段現時之業權登記分別於大利來建設發展有限公司、新鴻發建設發展有限公司、新濠江建設發展有限公司、新偉業建設發展有限公司及利天建設發展有限公司名下（為原承批人之澳門公司）。除大利來建設發展有限公司外，所有其他原承批人已解散。

就贏得第一次決定上訴及第二次決定上訴（「上訴」）之可能性而言，澳門法律意見所陳述存有強而有力的法律論據，以贏得該等上訴及 Moon Ocean 能夠取回澳門土地之業權。然而，其進一步指出，鑒於過往判決案例結果（於某程度上類似 Moon Ocean 之案例），尚存在 Moon Ocean 可能未能取回澳門土地合法業權之合理風險。

15. 物業存貨 (續)

澳門土地產生之成本已主要分為三類：(1)已付予原承批人之土地批給之收購成本約 1,329,023,000 港元（「土地成本」）；(2)向澳門支付之有關二零一一年修改溢價約 624,073,000 港元（「溢價」）；及(3)截至二零一四年十月三十一日由本集團於澳門土地建築項目產生之其他成本約 562,481,000 港元（二零一三年十二月三十一日：558,593,000 港元）（「建築成本」）。

根據澳門法律意見以及第三份通知所載，按澳門法律之民法典第 1 段第 282 條之條文，宣布法令無效具有追溯效力，且有關利害的一方須退還於易手之物品。因此，Moon Ocean 有責任退還澳門土地，且反之亦然，原承批人及澳門須分別向 Moon Ocean 退還土地成本及溢價。

根據澳門法律意見，第一份通知、第二份通知、第三份通知、第一次決定上訴及所有可得資料，土地成本、溢價及截至二零一二年十二月三十一日之建築成本約為 542,357,000 港元已重新分類至於二零一二年十二月三十一日之本集團綜合財務狀況報表之「應收賬項、按金及預付款項」（附註 16）內。

依據進一步澳門法律意見，第四份通知、第二次決定上訴及所有可得資料，有關澳門土地之地盤平整及斜坡鞏固之工程驗證於截至二零一四年十月三十一日止十個月由本集團所產生之建築成本約 3,888,000 港元（二零一三年十二月三十一日止年度：16,236,000 港元），已分類為「物業存貨」，而有關金額已於本集團之綜合財務狀況報表由「物業存貨」重新分類至「應收賬項、按金及預付款項」（附註 16）內。

16. 應收賬項、按金及預付款項

應收貿易賬項：

應收賬項、按金及預付款項包括應收貿易賬項約 111,485,000 港元（二零一三年：222,610,000 港元），包括預先開單而預期租戶會於收到租單後支付之應收租金、物業銷售應收款項及來自酒店業務之應收賬項。

根據各項收入之確認日期呈列之應收貿易賬項（扣除呆帳撥備）於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
零至三十日	17,619	34,892
三十一日至六十日	85,866	94,416
六十一日至九十日	299	18,396
九十日以上	7,701	74,906
	111,485	222,610

於二零一四年一月一日至二零一四年十月三十日期間及截至二零一三年十二月三十一日止年度，應收賬項、按金及預付款項之賬面值包括澳門土地產生之各項成本及其重新分類。該成本於二零一四年十月三十一日不再綜合入賬及於二零一四年十二月三十一日不構成應收賬項、按金及預付款項之一部分。

16. 應收賬項、按金及預付款項（續）

於截至二零一四年十月三十一日止十個月，建築成本約 3,888,000 港元（二零一三年十二月三十一日止年度：16,236,000 港元）已自「物業存貨」重新分類至「應收賬項、按金及預付款項」，該筆款項已確認為「就澳門物業項目之確認發展成本」。此外，於截至二零一四年十月三十一日止十個月，由於本集團維持銷售辦公室及示範單位所產生之澳門項目成本（定義見下文）約 2,615,000 港元（二零一三年十二月三十一日止年度：5,799,000 港元）已分類為「應收賬項、按金及預付款項」，而該筆款項已確認為「就澳門物業項目之確認發展成本」。

於二零一四年十月三十一日完成 Moon Ocean 出售后，Moon Ocean 集團（包括 Moon Ocean）已不再為本集團之附屬公司，其綜合業績、資產及負債已不再計入本集團之綜合業績、資產及負債內。有關出售之詳情已載於附註 19 內。

於二零一四年十月三十一日 Moon Ocean 出售日期（附註 19），其他應收款項、按金及預付款項中包括(i)自物業存貨（其詳情載於附註 15 內）重新分類之建築成本及(ii)與主要為預售澳門土地物業項目住宅單位所產生之成本有關之按金及預付款項約 160,794,000 港元（二零一三年十二月三十一日：158,179,000 港元）（不包括集團內公司間由 Moon Ocean 向其前同系附屬公司就辦公室物業及廣告空間之租金費用及樓宇管理費支付約 8,666,000 港元（二零一三年十二月三十一日：8,166,000 港元））（「澳門項目成本」）。誠如澳門法律意見所述，視乎將就此於澳門法院提呈之證據而定，Moon Ocean 可能向澳門政府申訴退回建築成本及澳門項目成本。然而，鑒於澳門政府並無任何合約權利或責任向 Moon Ocean 退還建築成本及澳門項目成本，故彼等於本年度在綜合全面收益報表中確認為「就澳門物業項目之確認發展成本」約 6,503,000 港元（二零一三年：22,035,000 港元）。

在編製 Moon Ocean 集團於二零一四年十月三十一日出售日期之負債淨值（附註 19），董事認為，倘該等上訴結果不利於 Moon Ocean，Moon Ocean 將循法律程序向澳門政府申索建築成本及澳門項目成本。根據澳門法律意見，董事認為 Moon Ocean 大有可能取回建築成本及澳門項目成本。

誠如附註 15 所詳述包括在其他應收款項為土地成本及溢價（均自物業存貨重新分類）。

在編製 Moon Ocean 集團於二零一四年十月三十一日出售日期之負債淨值（附註 19），董事認為，根據第三份通知及澳門法律意見，通過澳門法律所操作，倘該等上訴結果不利於 Moon Ocean，則原承批人及澳門有責任分別向 Moon Ocean 退還土地成本及溢價。

截至二零一四年十月三十一日 Moon Ocean 集團出售完成日期，僅存一間澳門公司大利來建設發展有限公司，原承批人當中其他四間澳門公司經已解散（「已解散原承批人」）。根據澳門法律意見，已解散原承批人之股東就澳門法律有責任向 Moon Ocean 退還土地成本。澳門法律意見中進一步指出，已解散原承批人之股東為(1)澳門（各已解散原承批人之相當於 88% 定額股份之持有人）；(2)澳門旅遊娛樂股份有限公司（各已解散原承批人之相當於 5% 定額股本之持有人）；(3)澳門國際機場專營股份有限公司（各已解散原承批人之相當於 5% 定額股本之持有人）；及(4)大福華投資有限公司（各已解散原承批人之相當於 2% 定額股本之持有人）。

截至二零一四年十月三十一日 Moon Ocean 集團出售完成日期，該等上訴仍在進行當中及除上文所披露外，尚未接獲澳門中級法院何時進行法律程序之通知。

16. 應收賬項、按金及預付款項（續）

於二零一四年十月三十一日 Moon Ocean 出售完成後，計入其他應收款項之土地成本及溢價不再計入本集團之綜合財務報表內。

17. 應付賬項及應計款項

應付賬項及應計款項包括應付貿易賬項約 416,771,000 港元（二零一三年：606,055,000 港元）。

應付貿易賬項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
零至九十日	27,961	129,729
九十日以上	388,810	476,326
	416,771	606,055

18. 列為持作出售之資產／與列為持作出售之資產直接相關之負債

- (a) 於二零一五年一月十三日出售 Brass Ring Limited（「Brass Ring」）、Union Leader Limited（「Union Leader」）及中華財務有限公司（現稱為銀高財務有限公司）（「中華財務」）及其附屬公司（統稱「銀高集團」）（「銀高出售」）

於本年度，(i) Super Series Limited（「Super Series」），本公司之一間間接全資擁有附屬公司；(ii) 本公司，作為 Super Series 擔保人；(iii) Fly High Target Limited（「Fly High Target」），一間由劉鑾雄先生（「劉先生」）（為本公司一位主要股東及控股股東）全資擁有之公司；及(iv) 劉先生，作為 Fly High Target 擔保人，訂立買賣協議（名為「銀高第一買賣協議」及「銀高第二買賣協議」）。據此，Super Series 及 Fly High Target 分別同意出售及購買 Brass Ring 及 Union Leader（彼為本公司間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本。

於本年度，(i) 華人置業有限公司（「華置」），本公司之一間直接全資擁有附屬公司；(ii) 本公司，作為華置擔保人；(iii) Coast Field Ltd.（「Coast Field」），一間由劉先生全資擁有之公司；及(iv) 劉先生，作為 Coast Field 擔保人，訂立一項買賣協議（名為「銀高第三買賣協議」）。據此，華置同意出售及 Coast Field 同意購買中華財務（本公司一間間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本。

銀高出售於二零一五年一月十三日完成，總代價約為 7,656,149,000 港元。因此，於二零一四年十二月三十一日，銀高集團之資產及負債已按香港財務報告準則第 5 號分別被呈列於列為持作出售之資產及與列為持作出售之資產直接相關之負債。計入列為持作出售之資產的投資物業於二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況報表以公平值重新計量，並於本年度之綜合全面收益報表內確認未變現公平值收益為 93,200,000 港元。

於銀高出售完成後，本集團錄得出售附屬公司之虧損約 97,235,000 港元。該虧損主要來自於二零一四年十二月三十一日就投資物業進行重估（按照本集團的會計政策對本集團之投資物業於報告日期重估），較買賣協議日期（二零一四年九月一日）之物業估值，公平值增加為 93,200,000 港元。

銀高出售之詳情已列載於本公司日期分別為二零一四年九月二日及二零一四年九月二十三日之公布及通函內。

18. 列為持作出售之資產／與列為持作出售之資產直接相關之負債（續）

(b) 出售位於香港一個投資物業之若干店舖或單位（「物業」）

於二零一三年十二月三十一日止年度，本公司之一間間接全資擁有附屬公司（「賣方」）與獨立第三方及三間由一位當時之董事（彼於二零一四年三月十四日辭任董事之職務）兼本公司控股股東關係密切之家庭成員全資擁有之公司（統稱「物業買方」）訂立一連串臨時買賣協議（「臨時協議」）。根據臨時協議，賣方將依據臨時協議列明之條款及條件出售該物業予物業買方。出售餘下物業已於本年度完成。

於報告期末，相應地分類至列為持作出售之資產及與列為持作出售之資產直接相關之負債之主要資產及負債類別如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
列為持作出售之資產		
投資物業	9,388,280	64,733
其他固定資產	2	-
應收賬項、按金及預付款項	30,098	-
可收回稅款	2	-
銀行結餘及現金	23,680	-
	9,442,062	64,733
與列為持作出售之資產直接相關之負債		
應付賬項及應計款項	4,661	-
按金及預收款項	187,950	-
稅項負債	28,000	-
借貸—一年內到期	1,500,000	-
遞延稅項負債	39,326	-
	1,759,937	-

19. 出售附屬公司

於二零一四年十月三十一日向一位關連人士出售 Moon Ocean 集團

於二零一四年九月一日，(i)Data Dynasty Limited (「Data Dynasty」)，本公司之一間間接全資擁有附屬公司；(ii)本公司，作為 Data Dynasty 擔保人；(iii)One Midland Limited (「One Midland」)，一間由劉先生全資擁有之公司；及(iv)劉先生，作為 One Midland 擔保人，訂立一項買賣協議（名為「Moon Ocean 買賣協議」）。據此，Data Dynasty 同意出售及 One Midland 同意購買 Value Eight 之全部已發行股本。Moon Ocean 出售於二零一四年十月三十一日完成，代價約為 4,876,162,000 港元（經調整後）。於完成後，Moon Ocean 集團不再為本集團之附屬公司，其綜合業績、資產及負債已不再計入本集團之綜合業績、資產及負債內。

Moon Ocean 出售之詳情已列載於本公司日期分別為二零一四年九月二日及二零一四年九月二十三日之公布及通函內。

	二零一四年 千港元
Moon Ocean 集團於出售日期之負債淨值如下：	
其他固定資產	265
應收賬項、按金及預付款項	1,972,919
銀行結餘及現金	1,234
應付賬項及應計款項	(3,594)
已收按金	(15,986)
欠負本集團款項	(4,358,618)
出售負債淨值	(2,403,780)
銷售欠負本集團款項	4,358,618
出售附屬公司之收益	2,917,579
	<u>4,872,417</u>
以下列方式支付：	
現金代價	4,876,162
出售所產生之開支	(3,745)
	<u>4,872,417</u>
出售時產生之現金流入淨額：	
現金代價	4,876,162
以特別中期股息支付（附註）	(3,411,137)
已收現金代價淨額	1,465,025
出售所產生之開支	(3,745)
已出售之銀行結餘及現金	(1,234)
	<u>1,460,046</u>

Moon Ocean 出售之收益已計入綜合全面收益報表之「其他收益及虧損淨額」（附註10）內。

附註：One Midland 選擇以劉先生之二零一四年特別中期股息權利（附註 13(c)）用作支付代價，金額約為 3,411,137,000 港元。

20. 資本承擔

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已批准及已簽約：		
香港物業發展開支	282,471	321,947
中國大陸物業發展開支	1,118,186	3,868,293
澳門物業發展開支 (附註(i))	-	2,795,440
翻新物業	-	1,460
接受投資公司之注資	343,200	-
有限合夥企業之資本投資 (附註(ii))	314,215	380,592
購買其他固定資產	2,005	7,106
	2,060,077	7,374,838

於報告期末，本集團之聯營公司已批准及已簽約之資本承擔約為877,856,000港元（二零一三年：830,431,000港元），而當中本集團攤佔之承擔額約為219,464,000港元（二零一三年：207,608,000港元）。

附註：

(i) Moon Ocean 出售於二零一四年十月三十一日完成。於完成後，Moon Ocean 集團不再為本集團之附屬公司。

(ii) 於二零一四年七月二十三日，本集團與一間根據開曼群島獲豁免有限合夥企業法（經修訂）註冊之獲豁免有限合夥企業（「開曼群島合夥企業」）就一項50,000,000美元（「美元」）（相當於約387,550,000港元）資本承擔之注資訂立撤回協議及終止為開曼群島合夥企業之有限合夥人。於同日，本集團就一項為人民幣（「人民幣」）300,000,000元（相當於約374,370,000港元）之承擔注資，與按中華人民共和國合夥企業法註冊之一間有限合夥企業（「中國合夥企業」）訂立認購協議。中國合夥企業為期十年，成立主要目的為長期的資本投資。於報告期末後，本集團注資約人民幣251,795,000元（相當於約314,215,000港元），為中國合夥企業之資本承擔餘額。

21. 或然負債及資產

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
為聯營公司獲授之銀行信貸額向銀行提供之擔保	829,592	861,600
為附屬公司獲授銀行共用之信貸額以取替 現金公用事務存款而向銀行提供之擔保	15,000	15,000
為附屬公司之物業買家獲授銀行提供樓宇按揭之 回購擔保	19,672	164,113
	864,264	1,040,713

(a) 朝隆股份之買入選擇權及出售選擇權

於二零一二年九月五日，本公司及忠榮有限公司（「朝隆賣方」）（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）與 Dynamic Grand Limited（「朝隆買方」）訂立買賣協議，出售朝隆之49股股份（「銷售股份」），代表朝隆全部已發行股本之49%，代價總額為500,000,000美元（「朝隆出售」）（「協議」）。而代價按以現金支付200,000,000美元及朝隆買方發行本金額為300,000,000美元之貸款票據（「貸款票據」）。朝隆出售已於二零一二年九月七日完成及該貸款票據已於二零一三年三月六日被全數贖回，連同銷售股份之股份押記於同日被註銷。

除上文所披露者外，根據該協議，倘發生若干事件（定義見協議），朝隆賣方有權選擇向朝隆買方購買全部（但非部分）銷售股份（「買入選擇權」）及朝隆買方有權選擇向朝隆賣方出售全部（但並非部分）銷售股份（「出售選擇權」）。

21. 或然負債及資產（續）

(a) 朝隆股份之買入選擇權及出售選擇權（續）

只要有任何債務證券擔保（定義見協議）（「債務證券擔保」）尚未履行，倘於二零一六年一月二十日或之前發生違約事件（定義見協議），而有關違約事件並無獲豁免、補救或糾正，或因其他原因於二零一六年一月二十日仍持續；或若根據任何債務證券擔保向朝隆及／或智煌控股有限公司（朝隆之一間全資擁有附屬公司）提出要求，及／或根據任何債務證券擔保採取任何強制執行行動，則朝隆買方須出售而朝隆賣方須購買全部（但並非部分）銷售股份（「自動出售」）。

朝隆出售之詳情包括買入選擇權、出售選擇權、債務證券擔保、自動出售及貸款票據贖回分別列載於本公司日期為二零一二年九月五日及二零一三年三月六日之公布內。

(b) 於 Moon Ocean 案例完成後開發分佔增值或補償分佔增值

在 Moon Ocean 出售得以完成的前提下，(a)倘上訴裁決有利於 Moon Ocean，並成為最終裁決，而澳門土地之業權再次歸屬於 Moon Ocean，則 One Midland 須根據 Moon Ocean 買賣協議向 Data Dynasty 支付開發分佔增值；或(b)倘上訴裁決不利於 Moon Ocean，並成為最終裁決，則 One Midland 將根據 Moon Ocean 買賣協議向 Data Dynasty 支付補償分佔增值。

開發分佔增值或補償分佔增值（視情況而定）之安排讓本集團可於 Moon Ocean 買賣協議完成後分佔就澳門土地及御海·南灣項目可能出現之增值或補償。

One Midland 應付 Data Dynasty 之所有開發分佔增值或補償分佔增值（視情況而定）總額之最高金額為 12,500,000,000 港元。

董事認為 One Midland 應付予 Data Dynasty 之所有開發分佔增值或補償分佔增值（視情況而定）總額以及開發分佔增值或補償分佔增值（視情況而定）之最高金額為 12,500,000,000 港元屬公平合理，並符合本公司及本公司之股東整體利益。

開發分佔增值及補償分佔增值之詳情已列載於本公司日期分別為二零一四年九月二日及二零一四年九月二十三日之公布及通函內。

22. 報告期末後事項

除其他部分所披露者外，本集團於報告期末後有以下交易：

出售 Asian East Limited（「Asian East」）（本公司之一間間接全資擁有附屬公司及其附屬公司）（「One 集團」）（「One 出售」）

於二零一四年十二月十二日，(i)Rich Lucky Limited（「Rich Lucky」），本公司之一間間接全資擁有附屬公司；(ii)本公司，作為 Rich Lucky 擔保人；(iii)Market Victory Limited（「Market Victory」），一間由劉先生全資擁有之公司；及(iv)劉先生，作為 Market Victory 擔保人，訂立一項買賣協議。據此，Rich Lucky 同意出售及 Market Victory 同意購買 Asian East 之全部已發行股本，總代價為以下之總和：(a) One 集團於完成日期之綜合資產或負債淨值；及(b)One 集團於完成日期應付或結欠本集團成員公司（One 集團除外）之全部款項之面值總額，減本集團任何成員公司（不包括 One 集團）於完成日期應付及結欠任何 One 集團之全部款項之面值總額。One 出售之詳情已列載於本公司日期分別為二零一四年十二月十二日及二零一五年一月七日之公布及通函內。

於二零一五年一月二十三日，One 出售之交易由本公司之獨立股東於股東特別大會通過。One 出售於截至本公布日期尚未完成。

股息

董事會已宣派並支付中期股息每股30港仙（派息日：二零一四年九月二十四日）（二零一三年：每股20港仙）及特別中期股息每股2.55港元（派息日：二零一四年十月三十一日）（二零一三年：每股1.3港元）；及宣派特別中期股息每股4港元（派息日：二零一五年一月十三日）。董事會建議派發本年度之末期股息每股1港仙（「末期股息」）（二零一三年：每股50港仙）。

待股東於本公司將於二零一五年五月十九日舉行之應屆股東週年大會（「二零一五年股東週年大會」）上批准，股息單將於二零一五年六月五日或前後寄發予於二零一五年五月二十七日名列本公司股東名冊之股東。

誠如本公司日期為二零一五年一月七日之通函，董事會或會就預期有關出售一間最終持有名為The ONE之物業之附屬公司之主要及關連交易完成（將於二零一五年十二月三十一日或之前），視乎本集團當時之財務及現金流狀況，宣派及支付一次或多次特別中期股息。

暫停辦理股東登記手續

為確定股東出席二零一五年股東週年大會並於會上投票的資格，及獲派建議末期股息的權利，本公司將分別於下列期間暫停辦理股東登記手續：

(一) 為確定出席二零一五年股東週年大會並於會上投票的資格：

交回股份過戶文件以作登記的最後時限

二零一五年五月十三日
下午四時三十分

暫停辦理股東登記手續

二零一五年五月十四日
至二零一五年五月十九日
(包括首尾兩天)

(二) 為確定獲派建議末期股息的權利：

交回股份過戶文件以作登記的最後時限

二零一五年五月二十二日
下午四時三十分

暫停辦理股東登記手續

二零一五年五月二十六日
至二零一五年五月二十七日
(包括首尾兩天)

記錄日期

二零一五年五月二十七日

為符合資格出席二零一五年股東週年大會並於會上投票，及獲派建議末期股息，所有填妥的股份過戶文件連同有關股票必須於上述分別指明的最後時限前送達本公司於香港之過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖。

財務業務回顧

業績

持續經營業務

收入

本年度之收入為 2,627,300,000 港元（二零一三年：6,452,700,000 港元），較去年減少 59.3%，當中包括租金收入總額 1,939,400,000 港元（二零一三年：1,791,300,000 港元），物業銷售 617,100,000 港元（二零一三年：4,651,600,000 港元），按淨額基準呈報出售持作買賣之投資之溢利為 29,100,000 港元（二零一三年：虧損 44,400,000 港元）及其他為 41,700,000 港元（二零一三年：54,200,000 港元）。該收入減少主要來自發展物業之銷售減少。

毛利

本年度之毛利為 2,204,600,000 港元（二零一三年：2,760,700,000 港元），較去年減少 20.1%，該減少主要來自物業銷售之溢利減少 706,000,000 港元。

物業租賃

在物業租賃方面，於本年度零售部分之租金收入及非零售部分之租金收入躍升 8.6% 至 1,279,500,000 港元及躍升 7.5% 至 659,900,000 港元。本年度錄得之租金收入總額較去年增加 8.3%，由去年 1,791,300,000 港元上升至 1,939,400,000 港元。

連同應佔聯營公司及一間接受投資公司租金收入 221,200,000 港元（二零一三年：212,500,000 港元），本集團扣除非控股權益後應佔租金收入總額達至約 2,159,000,000 港元（二零一三年：2,002,800,000 港元），相對去年升幅達至 7.8%。

本年度之應佔租金收入淨額為 2,011,000,000 港元，較二零一三年之 1,867,700,000 港元增加 7.7%。

物業發展及買賣

於本年度，本集團、其聯營公司及一間接受投資公司之應佔物業銷售收入及相關應佔溢利分別錄得減少 52.1% 至 2,056,600,000 港元（二零一三年：4,291,400,000 港元）及減少 22.4% 至 715,000,000 港元（二零一三年：921,300,000 港元）。

於二零一三年，本集團之發展項目（主要是位於灣仔之壹環（佔 87.5% 權益）（已於二零一三年年初竣工）及位於成都之華置·西錦城（佔 100% 權益）第二期（已於二零一二年十二月竣工））為本集團帶來重大收入及應佔溢利。於二零一四年，並無發展項目完工，因此於本年度之收入及應佔溢利錄得減少。

列入毛利之主要部分包括銷售：華置·西錦城第一期、第二期及車位分別錄得溢利 6,300,000 港元（二零一三年：因先前出售單位撥備不足之建築成本 168,700,000 港元）、41,500,000 港元（二零一三年：286,300,000 港元）及 124,800,000 港元（二零一三年：無）；以及位於成都之華置·都匯華庭第一座（佔 100% 權益）錄得溢利 64,100,000 港元（二零一三年：虧損 16,800,000 港元（已計入先前出售單位撥備不足之建築成本 39,700,000 港元））。

位於灣仔之壹環及尚翹峰車位（佔 87.5% 權益）於本年度確認之銷售為本集團分別帶來應佔溢利 78,800,000 港元（二零一三年：810,300,000 港元）及 5,900,000 港元（二零一三年：7,300,000 港元）。

至於由聯營公司所持有之物業，位於屯門之廣建貿易中心（佔 40% 權益）及元朗之逸翠軒（佔 50% 權益）分別帶來溢利 3,600,000 港元（二零一三年：2,700,000 港元）及 100,000 港元（二零一三年：200,000 港元），

該等溢利均列入攤佔聯營公司業績。銷售位於西九龍之御金·國峯（佔 15% 權益）則帶來 389,900,000 港元之股息收入（二零一三年：無）並於本年度確認於投資收入內。

於本年度，其他收入包括華置·西錦城第二期及華置·都匯華庭第一座沒收之已收取按金總額為 300,000 港元（二零一三年：300,000 港元）。

從預售位於堅尼地城之南里壹號（佔 100% 權益）（銷售額為 469,200,000 港元）之 88 個單位，於二零一四年十二月三十一日已收取之按金為 417,500,000 港元。位於重慶之御龍天峰（佔 25% 權益）已預售 535 個單位，而本集團應佔銷售額為 184,900,000 港元。

總括而言，本集團於本年度連同多間聯營公司及一間接受投資公司已訂約出售（包括與第三者及關連人士（於「出售附屬公司及資產予關連人士」一節披露）之預售協議）之應佔銷售金額為 1,159,300,000 港元（二零一三年：2,145,700,000 港元）。於本年度已確認之應佔物業銷售溢利總額為 715,000,000 港元（二零一三年：921,300,000 港元）。

證券投資

在低利率環境下，本集團已密切管理證券投資以謀求增益。於本年度，本集團出售持作買賣之上市投資而錄得之已變現收益為 29,100,000 港元（二零一三年：已變現虧損 44,400,000 港元）（其收益／虧損已包括於收入內），所得銷售總額為 466,900,000 港元（二零一三年：2,457,100,000 港元）。然而，出售債券錄得已變現虧損為 140,300,000 港元（二零一三年：已變現收益 151,700,000 港元），以及出售優先股則錄得已變現收益為 1,200,000 港元（二零一三年：無）。於本年度已變現虧損淨額為 110,000,000 港元（二零一三年：已變現收益淨額 107,300,000 港元）。

此外，本集團錄得來自上市證券及債券之公平值變動之未變現虧損為 402,500,000 港元（二零一三年：85,500,000 港元），對本集團現金流量並無影響。

於本年度及上年度，本集團並無購買及出售任何待售投資之上市股本證券。

總括以上及加入股息、利息收入、其他投資收入及其他財務收入之收入淨額為 748,700,000 港元（二零一三年：股息、利息收入、其他投資收入及其他財務費用之收入淨額 834,200,000 港元），證券投資之確認收益為 236,200,000 港元（二零一三年：856,000,000 港元）。

以下就來自不同類型的證券投資收入／開支作進一步詳述。

待售之上市股本投資

本集團於二零一四年及二零一三年並無購買及出售任何待售之上市股本投資。

持作買賣之上市投資及財資產品

持作買賣之上市投資及財資產品於本年度計入財務收入前／後分別錄得溢利 225,500,000 港元及 236,200,000 港元（二零一三年：扣除財務費用前／後分別錄得溢利 912,600,000 港元及 856,000,000 港元）。

於本年度，反映於綜合全面收益報表內之持作買賣之上市投資之溢利，包括毛利合共 29,100,000 港元（二零一三年：毛虧損 44,400,000 港元）、公平值變動之未變現虧損 402,500,000 港元（二零一三年：85,500,000 港元）、債券已變現虧損 140,300,000 港元（二零一三年：已變現收益 151,700,000 港元）、優先股已變現收益 1,200,000 港元（二零一三年：無）及股息、利息收入與其他投資收入 738,000,000 港元（二零一三年：890,800,000 港元）。於本年度，相關財務收入淨額為 10,700,000 港元（二零一三年：相關財務費用淨額 56,600,000 港元），包括利息開支 22,100,000 港元（二零一三年：42,100,000 港元）及匯兌收益 32,800,000 港元（二零一三年：匯兌虧損 14,500,000 港元）。

其他收入及開支

本年度之其他收入主要來自樓宇管理費收入淨額、資產管理及保養服務收入、物業管理服務、租務行政服務及物業行政服務收入以及租賃服務收入增加至 95,200,000 港元（二零一三年：來自樓宇管理費收入淨額、管理及保養服務收入以及貸款票據利息收入為 79,200,000 港元），較去年增加 20.2%。

於本年度，行政開支減少 3.7% 至 296,300,000 港元（二零一三年：307,800,000 港元）、就澳門物業項目之確認發展成本 6,500,000 港元（二零一三年：22,000,000 港元）及財務費用減少 12.9% 至 395,000,000 港元（二零一三年：453,600,000 港元），已包括外幣貸款用以對沖外幣之證券投資之匯兌收益 32,800,000 港元（二零一三年：匯兌虧損 14,500,000 港元）。其他開支於本年度為 122,100,000 港元（二零一三年：2,500,000 港元），主要包括退還予御海·南灣項目預約買方銷售按金之利息及位於成都之酒店營運前期所產生之開支。

其他收益及虧損錄得收益淨額 2,912,400,000 港元主要包括 Moon Ocean 出售之收益 2,917,600,000 港元（二零一三年：202,800,000 港元主要來自至祥出售之收益 198,500,000 港元）。

出售附屬公司及資產予關連人士

於二零一四年九月一日，(i) Data Dynasty，本公司之一間間接全資擁有附屬公司；(ii) 本公司，作為 Data Dynasty 擔保人；(iii) One Midland，一間由劉先生全資擁有之公司；及(iv) 劉先生，作為 One Midland 擔保人，訂立買賣協議。據此，Data Dynasty 同意出售及 One Midland 同意購買 Value Eight 之全部已發行股本。Moon Ocean 出售於二零一四年十月三十一日完成，代價約為 4,876,200,000 港元。自此，Moon Ocean 集團不再為本集團之附屬公司，其綜合業績、資產及負債已不再計入本集團之綜合業績、資產及負債內。Moon Ocean 出售完成後，於綜合全面收益報表確認出售附屬公司之收益為 2,917,600,000 港元。Moon Ocean 出售之詳情已列載於本公司日期分別為二零一四年九月二日及二零一四年九月二十三日之公布及通函內。

誠如本公司日期為二零一四年二月十九日之公布所載，本公司與一位董事關係密切之家庭成員訂立臨時買賣協議，購買壹環（本集團持作出售之物業存貨）之一個住宅單位連同一個私家車車位及一個電單車車位，代價約為 51,200,000 港元。該交易已於二零一四年四月十四日完成。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司之一間間接全資擁有附屬公司與三間由一位當時之董事兼本公司控股股東關係密切之家庭成員全資擁有之公司訂立臨時買賣協議，出售銅鑼灣地帶三個商舖之代價總額約為 39,100,000 港元（折扣後）。該交易已於二零一四年十月七日完成。

聯營公司

本年度之攤佔聯營公司業績溢利為 187,300,000 港元，相比去年為 350,900,000 港元，該減少主要由於確認由一間聯營公司所間接持有之壹環（佔 12.5% 權益）銷售之應佔溢利由去年 113,300,000 港元減少至本年度之 11,100,000 港元。

投資物業之公平值變動

保柏國際評估有限公司（「保柏國際評估」）及威格斯資產評估顧問有限公司（「威格斯評估」）已就於二零一四年十二月三十一日對本集團位於香港及中國大陸之投資物業進行物業估值。至於本集團位於英國之投資物業，由灤鋒評估有限公司（「灤鋒評估」）進行估值。保柏國際評估、威格斯評估及灤鋒評估均為獨立物業估值師。本年度錄得投資物業之公平值增加 3,777,100,000 港元（二零一三年：3,402,900,000 港元）。除了於本年度出售若干投資物業之已變現虧損 300,000 港元（二零一三年：收益 491,400,000 港元）外，未變現之公平值收益對本集團現金流量並無影響。

已終止經營業務

由於至祥出售及金匡出售，「浮息及定息票據」之營運分類已自二零一二年度終止，已終止經營業務之詳情刊載於本綜合財務報表附註 12 內。

溢利、核心溢利、股息、回購及現金支出比率

持續經營業務及已終止經營業務

溢利

本公司擁有人於本年度的應佔溢利為 8,744,900,000 港元，相比去年為 6,317,700,000 港元。本年度的溢利增加主要由於 Moon Ocean 出售帶來收益 2,917,600,000 港元。本年度之每股盈利為 4.58 港元（二零一三年：3.31 港元）。

核心溢利

本集團於本年度出售若干投資物業（其成本以公平值列賬）。於出售前，該公平值變動之收益／虧損為未變現並於每個報告期末確認，但其為非現金項目並不包括在核心溢利內。於出售年度，該未變現之收益／虧損會成為已變現；及計算核心溢利時，於過往年度及本年度之累積公平值收益／虧損會包括在現金項目內。

如撇除主要非現金項目收益淨額 3,877,400,000 港元（二零一三年：2,917,600,000 港元），但保留就出售投資物業之本年度確認已變現公平值虧損 300,000 港元（二零一三年：已變現公平值收益 491,400,000 港元）及計入出售投資物業於過往年度確認之累積已變現公平值收益 55,000,000 港元（二零一三年：356,700,000 港元），本集團將錄得本公司擁有人應佔本年度之核心溢利 4,922,500,000 港元（二零一三年：3,756,800,000 港元）及每股核心盈利為 258.0 港仙（二零一三年：196.9 港仙），兩者較去年增加 31.0%。

主要非現金項目乃指應佔投資物業之未變現公平值收益連同其相關之遞延稅項共 3,877,400,000 港元（二零一三年：2,917,600,000 港元）。

股息

截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股 50 港仙（截至二零一二年十二月三十一日止年度：每股 20 港仙）之末期股息，總額為 953,800,000 港元，已於二零一四年六月六日以現金派付。

截至二零一四年六月三十日止半年度之每股 30 港仙（截至二零一三年六月三十日止半年度：每股 20 港仙）之中期股息，總額為 572,300,000 港元，已於二零一四年九月二十四日以現金派付。

截至二零一四年十二月三十一日止年度之每股 2.55 港元（二零一三年：截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股 1 港元及截至二零一三年六月三十日止半年度之每股 1.3 港元）之特別中期股息總額為 4,864,400,000 港元，已於二零一四年十月三十一日以現金派付。

於本年度，以現金派付之股息總額為 6,390,500,000 港元。於二零一四年十二月十六日宣派每股 4 港元之特別中期股息，並已於二零一五年一月十三日以現金派付，總額為 7,630,500,000 港元。本年度派付及宣派之股息總額為 14,021,000,000 港元。

回購

本年度內，本公司沒有購回本公司之任何股份。

現金支出比率

根據(a)本年度之核心溢利 4,922,500,000 港元（二零一三年：3,756,800,000 港元）或每股 258.0 港仙（二零一三年：每股 196.9 港仙）；(b)本年度建議以現金派付末期股息每股 1 港仙（二零一三年：每股 50 港仙）；及(c)本年度以現金已派付中期股息每股 30 港仙（二零一三年：每股 20 港仙）及特別中期股息每股 2.55 港元（二零一三年：每股 1.3 港元），該現金支出與核心溢利之比率為 110.9%（二零一三年：101.6%）。

資產淨值

於二零一四年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團的資產淨值總額約 41,567,400,000 港元（二零一三年：47,103,700,000 港元），較二零一三年減少 5,536,300,000 港元或 11.8%。根據於二零一四年十二月三十一日之已發行普通股總數 1,907,619,079 股（二零一三年：1,907,619,079 股）計算，本公司擁有人之每股資產淨值為 21.79 港元（二零一三年：每股 24.69 港元）。資產淨值變動主要與(a)本公司擁有人應佔本年度之全面收益總額 8,484,600,000 港元；(b)派付末期股息、中期股息以及特別中期股息合共 6,390,500,000 港元；及 (c) 宣派 7,630,500,000 港元之特別中期股息有關。

本年度並無分類為待售投資之上市股本證券投資交易。於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，上市股本證券投資儲備賬面值為零港元。

除銀高出售（於以下「列為持作出售之資產／與列為持作出售之資產直接相關之負債」內披露）、一項股本投資承擔（於以下「非上市證券投資」內披露）、One 出售（One 出售之詳情列載於本公司日期分別為二零一四年十二月十二日及二零一五年一月七日之公布及通函內）、現有項目及於全年業績內所披露者外，本集團並無重大收購或出售資產及重大投資或資本資產之未來計劃。

證券投資

於二零一三年十二月三十一日，上市證券投資及財資產品賬面值為 13,013,100,000 港元。於本年度，該等組合已就出售淨額減少 7,481,800,000 港元。扣除本年度公平值虧損 402,500,000 港元後，本集團於二零一四年十二月三十一日上市證券投資及財資產品組合為 5,128,800,000 港元，佔資產總額 7.2%，該等組合為本集團資金管理活動之一部分。

於二零一四年十二月三十一日，該組合 5,128,800,000 港元（二零一三年：13,013,100,000 港元）中包括(a)上市股本證券（持作買賣之投資）501,900,000 港元（二零一三年：894,800,000 港元）及(b)債券（指定為通過損益以反映公平值之金融資產）4,626,900,000 港元（二零一三年：12,118,300,000 港元）。

非上市證券投資

於二零一三年十二月三十一日，本集團就一項 50,000,000 美元（相當於約 387,600,000 港元）資本承擔之注資已投資約 917,000 美元於根據開曼群島獲豁免有限合夥企業法（經修訂）註冊之獲豁免有限合夥企業。於本年度，本集團與開曼群島合夥企業訂立撤回協議及終止為開曼群島合夥企業之有限合夥人。於同日，本集團就一項人民幣 300,000,000 元（相當於約 374,400,000 港元）之承擔注資，與按中華人民共和國合夥企業法註冊之一間有限合夥企業訂立認購協議。中國合夥企業為期十年，成立主要目的為長期的資本投資。於二零一四年十二月三十一日，本集團已注資人民幣 48,200,000 元（相當於約 60,200,000 港元）至中國合夥企業，並已包括在待售投資內。

於本年度，本集團已注資於一私人投資基金為 10,000,000 美元（相當於約 77,600,000 港元），該基金及其管理公司為於開曼群島成立之獲豁免有限公司。該項投資亦已包括在待售投資內。

列為持作出售之資產／與列為持作出售之資產直接相關之負債

於二零一四年九月一日，(i)Super Series，本公司之一間間接全資擁有附屬公司；(ii)本公司，作為 Super Series 擔保人；(iii)Fly High Target，一間由劉先生全資擁有之公司；及(iv)劉先生，作為 Fly High Target 擔保人，訂立買賣協議，名為「銀高第一買賣協議」及「銀高第二買賣協議」。據此，Super Series 分別同意出售及 Fly High Target 分別同意購買 Brass Ring 及 Union Leader（彼為本公司間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本。

同日，(i)華置，本公司之一間直接全資擁有附屬公司；(ii)本公司，作為華置擔保人；(iii)Coast Field，一間由劉先生全資擁有之公司；及(iv)劉先生，作為 Coast Field 擔保人，訂立買賣協議，名為「銀高第三買賣協議」。據此，華置同意出售及 Coast Field 同意購買中華財務（本公司一間間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本。

上述之出售於二零一五年一月十三日完成，總代價約為 7,656,100,000 港元。因此，於二零一四年十二月三十一日，銀高集團之資產及負債按香港財務報告準則第 5 號已分別被呈列於列為持作出售之資產及與列為持作出售之資產直接相關之負債。

銀高出售之詳情已列載於本公司日期分別為二零一四年九月二日及二零一四年九月二十三日之公布及通函內。

風險管理

本集團設有一套完善的風險管理程序，以識別、衡量、監察及控制其面對的各種風險，同時輔以積極管理、有效的內部監控及足夠的內部審核，以保障本集團的最佳利益。

股本

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日的已發行普通股數目為 1,907,619,079 股。

債務及資本與負債比率

於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸（不包括與列為持作出售之資產直接相關之負債中的銀行借貸）為 16,548,900,000 港元（二零一三年：23,911,000,000 港元）。現金及銀行存款（不包括列為持作出售之資產中的現金及銀行存款）為 4,719,200,000 港元（二零一三年：3,881,300,000 港元），抵押存款為 868,700,000 港元（二零一三年：1,211,600,000 港元），而借貸淨額為 10,961,000,000 港元（二零一三年：18,818,100,000 港元）。

債務總額與股本權益比率為 39.7%（二零一三年：50.7%），而債務淨額與股本權益比率為 26.3%（二零一三年：39.9%），乃將借貸總額及借貸淨額分別除以股本權益總額 41,652,600,000 港元（二零一三年：47,189,800,000 港元）得出的百分比。債務總額與股本權益比率及債務淨額與股本權益比率減少主要由於借貸減少所致。

然而，如計入上市證券投資及財資產品 5,128,800,000 港元（二零一三年：13,013,100,000 港元），債務淨額與股本權益比率將為 14.0%（二零一三年：12.3%）。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸以港元（69.4%）、美元（0.1%）、英鎊（「英鎊」）（19.2%）及人民幣（11.3%）計值。於本集團之銀行及其他借貸（不包括與列為持作出售之資產直接相關之負債之銀行借貸）16,548,900,000 港元中，40.5%、48.2%及 11.3%須分別於一年內、一年至兩年內及兩年內至五年內償還。美元及英鎊之證券投資分別以美元及英鎊借貸對沖。本集團之港元、美元及英鎊之銀行及其他借貸主要參照香港銀行同業拆息／資金成本計算利率；而英鎊之銀行貸款則實際上以定息計算；及人民幣之銀行借貸則參照中國人民銀行之借貸利率計算。於二零一四年十二月三十一日，本集團之浮息及定息借貸分別佔 82.0%及 18.0%。於報告期末並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 本集團賬面值分別約 44,156,900,000 港元（二零一三年：40,888,100,000 港元）、1,509,300,000 港元（二零一三年：512,100,000 港元）及 857,900,000 港元（二零一三年：699,200,000 港元）之投資物業、物業及其他固定資產以及定期存款，已就本集團獲授之一般銀行及貸款融資，抵押予本集團之往來銀行。
- (b) 本集團持作買賣之投資及債券之賬面值約 5,048,700,000 港元（二零一三年：13,013,100,000 港元）及現金存款為 10,800,000 港元（二零一三年：512,400,000 港元），已就本集團有關證券交易獲授之保證金及證券融資，抵押予本集團之財務機構，而本集團於二零一四年十二月三十一日已動用於一年內到期之借貸約 1,713,700,000 港元（二零一三年：6,453,100,000 港元）。

- (c) 本公司若干附屬公司之權益已質押為本集團獲授若干銀行借貸之部分抵押品。
- (d) 本集團已就多間聯營公司獲授之一般銀行信貸將其墊付聯營公司款項約 1,679,400,000 港元(二零一三年：1,626,800,000 港元)轉歸及授讓予財務機構。

回購擔保

若干按揭銀行向華置·西錦城及華置·都匯華庭買家提供最終用戶融資，而本集團已向該等按揭銀行提供回購擔保，保證該等買家履行還款責任。該等擔保將於(i)發出房地產權證(一般於擔保登記完成後一年內可得)；或(ii)物業買家償還按揭貸款時(以較早者為準)終止。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團有責任向按揭銀行償還該等買家拖欠之未償還按揭本金，並連同任何應計利息及罰款。

於二零一四年十二月三十一日，回購擔保未償還總額為人民幣 15,800,000 元(相當於約 19,700,000 港元)(二零一三年：人民幣 128,300,000 元(相當於約 164,100,000 港元))，於或然負債內披露。

財務及利息收入／開支

持續經營業務及已終止經營業務

收入及投資收入(二零一三年：收入、其他收入及投資收入)包括利息收入。本年度之利息收入為 739,000,000 港元，較二零一三年之 930,000,000 港元減少 20.5%。

財務費用包括銀行貸款、其他貸款及欠負一位非控股股東之利息開支；外幣貸款匯兌差額；以及安排費用與信貸及承擔費用開支。本年度之利息開支為 380,300,000 港元，較二零一三年之利息開支 382,000,000 港元輕微減少 0.4%。本年度之資本化利息為 142,300,000 港元，而去年則為 134,200,000 港元。於回顧年內之平均利率為 2.53% (二零一三年：2.30%)，乃以利息支付總額除以平均借貸總額得出之百分比。

酬金政策、購股權計劃及股份獎勵計劃

於二零一四年十二月三十一日，本集團於香港共有僱員 624 人(二零一三年：652 人)，包括受僱於香港之物業管理公司之員工約 266 人(二零一三年：294 人)。此外，位於中國大陸辦事處之僱員共有 739 人(二零一三年：位於中國大陸及澳門辦事處之僱員共有 365 人)，包括受僱於成都之物業管理公司之員工約 197 人(二零一三年：178 人)及成都之酒店之員工約 370 人(二零一三年：無)。

僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包括薪金以及按市況及個人表現釐定之年終酌情花紅。執行董事持續檢討僱員之貢獻及向彼等提供所需之獎勵及彈性，使其更投入工作及有更佳表現。本年度並無採納購股權計劃。

本公司於二零零九年採納股份獎勵計劃(「計劃」)。該計劃旨在向為本集團作出貢獻之若干僱員給予肯定及回報，並作為吸引其留效本集團，繼續為本集團之持續營運及發展而努力之長期獎勵。有關計劃之詳情已刊載於本公司日期為二零零八年十二月二十三日之通函。本年度並無就該計劃授出任何股份。

中國大陸及英國

本集團於中國大陸之投資為本年度帶來溢利(主要包括毛利、投資物業的公平值變動、攤佔聯營公司業績及稅項)為 155,200,000 港元(二零一三年：219,200,000 港元)。而於二零一四年十二月三十一日本集團於中國大陸之投資淨額為 9,979,700,000 港元(二零一三年：9,969,300,000 港元)，佔本集團股本權益總額約 24.0%。

另外，於二零一四年十二月三十一日本集團位於英國之投資物業之賬面值為 390,900,000 英鎊(相當於約 4,720,100,000 港元)(二零一三年：316,200,000 英鎊(相當於約 4,043,100,000 港元))為本集團於本年度帶

來 1,036,700,000 港元（二零一三年：454,800,000 港元）之溢利。於二零一四年十二月三十一日，本集團於英國之投資淨額為 2,078,500,000 港元（二零一三年：1,147,900,000 港元），佔本集團股本權益總額約 5.0%。

上市附屬公司

於報告期末本集團並無持有任何上市附屬公司。

物業估值

獨立合資格專業估值師保柏國際評估及威格斯評估已就本集團於二零一四年及二零一三年十二月三十一日位於香港及中國大陸之投資物業進行物業估值。至於位於英國之投資物業，由另一獨立合資格專業估值師漂鋒評估於二零一四年及二零一三年十二月三十一日進行估值。所有評估皆持續採納投資法及／或直接比較法作為估值方法，並已用於編製二零一四年全年業績。

本集團投資物業之估值為 48,917,200,000 港元（二零一三年：45,617,300,000 港元）（包括列為持作出售之資產之投資物業），經作出本年度投資物業之增加、出售及轉撥之調整後，較二零一三年增加 9.2%。於本年度公平值增加約 3,777,100,000 港元已計入綜合全面收益報表內。本集團亦攤佔本年度聯營公司投資物業之公平值增加 95,400,000 港元（已調整遞延稅項撥回 3,900,000 港元）。本集團之發展物業及非投資物業乃於本綜合財務報表中按成本扣除減值（如有）列賬。有關位於成都之發展中投資物業華置廣場，於本年度酒店部分已竣工及其成本已歸入土地及樓宇項下列賬，餘下之辦公樓、購物商場、住宅大廈及車位部分乃按成本總額 4,156,700,000 港元列賬於投資物業，直至該部分之公平值能夠可靠地計量時或於其建造完工後（以較早者為準）按公平值列賬為止。

公平值增加 3,777,100,000 港元或 9.2% 乃主要來自本集團位於香港及英國之主要投資物業，該增長反映本年度香港及英國物業市場好轉之趨勢。於本年度新港中心、The ONE 及皇室大廈之租賃續約情況比二零一三年年結時有持續的增加。

財務資料

載列於本公告之財務資料並不構成本集團於本年度之綜合財務報表，但有關資料乃摘錄自該綜合財務報表。本集團於本年度之全年業績已由本公司審核委員會審閱。

國衛會計師事務所有限公司之工作範圍

載列於本集團於本年度之業績之初步公告數字及摘錄於本集團經審核綜合財務報表中，並已經由本集團核數師國衛會計師事務所有限公司進行核對。根據香港會計師公會所頒布之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則，國衛會計師事務所有限公司所進行之工作並不構成保證聘約，因此國衛會計師事務所有限公司並無對初步公告發表任何保證。

業務回顧

香港物業投資

投資物業之租金仍然是本集團之主要收入來源之一。本集團之零售物業組合於本年度內之整體出租率為 99.20%。高出租率與本集團大部分零售物業位於優質地段有關。

本集團於本年度之應佔整體租金總額（包括非全資擁有物業之表現）較去年增長 9.25%，租金收入為 1,683,100,000 港元。香港零售部分租金收入錄得 8.58% 之平穩增長，而非零售部分則表現向好，增長 11.12%。儘管內地訪港旅客消費及本地消費稍為減弱，由於本集團之零售物業主要位於購物旺區，深受租戶歡迎，令本集團之零售租金普遍上揚。然而，若干零售物業業務之租金價格已有見頂之跡象。

於本年度內，銅鑼灣地帶之商舖（撇除已售出之商舖）之平均出租率約為 85.95%。

皇室大廈於本年度之整體租金收入較去年上升 6.71%。於本年度內，其平均出租率約為 98.80%。皇室大廈為購物人士提供舒適的購物環境及具多元化的商戶組合。皇室大廈不時舉辦不同的宣傳及推廣活動，提升購物人流，使租戶之營業額增加。皇室大廈因而錄得令人滿意之租金增長及高出租率。

新港中心於本年度之整體租金收入較去年上升 13.97%。所有商舖於本年度全數租出。本集團已於二零一五年一月出售持有新港中心之公司。

The ONE 於本年度之整體租金收入較去年錄得 7.57% 之升幅。其於本年度內之平均出租率約為 99.90%。於二零一四年十二月，本集團訂立一份出售協議以出售持有 The ONE 之公司。預期該交易將於二零一五年完成。

奧海城 3 期（佔 25% 權益），位於西九龍帝峯·皇殿住宅之商場，所有商舖於二零一四年十二月三十一日全數租出。

中港薈（佔 15% 權益），位於西九龍御金·國峯住宅之商場，於本年度內之平均出租率約為 64.74%。

本集團辦公室物業之出租率於本年度維持於高水平。於本年度內，皇室大廈、美國萬通大廈及夏慤大廈之平均出租率分別約為 91.53%、97.68% 及 99.33%，使整體辦公室物業組合出租率達約 95.60%。

香港物業發展

整體而言，本集團各個發展項目進展理想，銷售成績令人滿意。

肇輝臺 12 號位於東半山區香港傳統豪宅項目地段，位置優越。將重建為一座豪華住宅大樓，可提供總住宅樓面面積合共約 40,726 平方呎，現正進行上蓋建築工程。項目重訂於二零一六年第一季竣工。

南里壹號位於西區毗鄰香港大學港鐵站。將重建為一座豪華住宅／零售大樓，總樓面面積合共約 41,318 平方呎，由 92 個住宅單位組成，現正進行上蓋建築工程。項目重訂於二零一六年第三季竣工。自二零一四年九月開始預售以來，截至二零一四年十二月三十一日止已預售 88 個單位，相當於單位總數之 95.65%。

本集團擁有一項與市區重建局合作位於灣仔合共兩期之重建項目（佔 87.5% 權益）。尚翹峰（第一期項目）之所有住宅單位經已售出。壹環（第二期項目涉及保留灣仔街市核心部分）為一項住宅／商業綜合發展項目，總樓面面積合共約 159,700 平方呎，提供 237 個住宅單位及零售商舖。截至二零一四年十二月三十一日止已確認售出 236 個單位，相當於單位總數之 99.58%。

干德道 55 號（佔 70% 權益）為位於中半山的住宅地盤，地盤面積約 36,000 平方呎，提供總住宅樓面面積合共約 87,800 平方呎。該地盤將發展為豪華住宅項目，現正進行上蓋建築工程。項目訂於二零一五年第二季竣工，並重訂於二零一五年第三季推出。

帝峯·皇殿（佔 25% 權益）為本集團其中一項位於西九龍的合營發展項目。該項目由 6 座住宅大廈組成，提供合共 964 個住宅單位及零售商舖，總樓面面積合共約 1,095,980 平方呎。於二零一四年十二月三十一日，已確認售出之單位總數為 99.79%（餘下 2 個單位未售出）。

御金·國峯（佔 15% 權益）為本集團另一項位於西九龍的合營發展項目。該項目由 6 座住宅大廈組成，提供合共 740 個住宅單位及零售商舖，總樓面面積合共約 650,600 平方呎。於二零一四年十二月三十一日，已確認售出之單位總數為 99.86%（餘下 1 個單位未售出）。

於二零一四年九月上旬，本集團獲市區重建局批予發展觀塘市中心計劃第二及第三發展區項目之合約（佔 10% 權益）。地皮已於二零一四年十二月交收。該項目的地盤面積合共約為 234,160 平方呎，將發展之總樓面面積合共約 1,853,561 平方呎。地基工程將於二零一五年三月展開，預期整個項目將於二零二一年第一季竣工。

中國內地物業投資

深圳市羅湖商業城 79 個零售商舖（面積合共約 29,000 平方呎）於本年度之平均出租率約為 99.71%。

愛美高大廈位於上海市淮海中路，為一幢樓高 21 層的辦公及商場綜合樓，建築面積約 263,708 平方呎。辦公及商場面積於本年度之平均出租率，分別約為 78.02% 及 94.05%。

新茂大廈（佔 50% 權益），位於上海市黃浦區太倉路，為一幢樓高 20 層的甲級辦公樓，建築面積約 466,464 平方呎。於本年度之平均出租率約為 93.76%。

北京希爾頓酒店（佔 50% 權益），設 503 個客房，於本年度之平均入住率約為 74.39%。

東方國際大廈（佔 50% 權益），為北京希爾頓酒店側的一幢樓高 10 層辦公樓，於本年度之平均出租率約為 93.75%。

中國內地物業發展

華置·西錦城為位於成都市金牛區迎賓大道的商住項目，建築面積約 3,740,000 平方呎。該項目分兩期並由 19 座住宅大廈及一幢樓高 7 層，建築面積約 272,740 平方呎名為「華置·西錦城商業樓」的商業大樓組成。第一期項目提供 1,226 個建築面積約介乎 854 平方呎至 1,812 平方呎不等之住宅單位。第二期項目則提供 1,625 個建築面積約介乎 854 平方呎至 1,812 平方呎不等之住宅單位。於二零一四年十二月三十一日，第一期項目 1,215 個單位已售出（佔單位總數之 99.10%），而第二期項目 1,608 個單位已售出（佔單位總數之 98.95%）。於二零一四年十二月三十一日，華置·西錦城商業樓之平均出租率約為 83.26%。

華置·都匯華庭為位於成都市錦江區義學巷及鐘鉞街的住宅項目，地盤面積約 194,411 平方呎，建築面積約 1,650,000 平方呎。該項目將由 3 座雙幢式住宅大廈組成，並分階段發展。第一座已竣工，並提供 572 個建築面積約介乎 704 平方呎至 2,692 平方呎不等之單位。截至二零一四年十二月三十一日止，471 個單位已售出（佔單位總數之 82.34%）。第二座已竣工，並提供 573 個建築面積約介乎 735 平方呎至 2,805 平方呎不等之單位。第二座重訂於二零一五年年底推出。第三座之建築工程將於二零一五年第四季展開。

華置廣場為位於成都市青羊區提督街的商住項目，地盤面積約 404,267 平方呎，發展規模約 3,200,000 平方呎。該項目由一幢樓高 36 層名為「華置中心」的甲級辦公樓、一座設有 279 間客房名為「成都瑞吉酒店」的五星級酒店、一個樓高 6 層，總面積約 917,000 平方呎名為「成都 The ONE」的購物商場及 4 座住宅大廈組成。華置中心已竣工並於二零一四年第二

季開始陸續獲租戶承租。於二零一四年十二月三十一日，其出租率約為 24.50%。成都瑞吉酒店已竣工並於二零一四年十二月隆重開幕。成都 The ONE 已竣工並將於二零一五年內開幕。住宅大廈之上蓋建築工程已完成。首座住宅大廈重訂於二零一五年年底推出。

御龍天峰為位於重慶市江北區華新街街道之商住項目（佔 25% 權益），地盤面積約 2,207,546 平方呎，建築面積約 11,090,000 平方呎。該項目將分四期發展，第一期將劃分為數個區段。第一期之建築工程現正進行。第一期首區段重訂於二零一五年第二季完成，整個第一期項目則預期將於二零一七年第三季竣工。第一期首區段已於二零一四年三月推出。截至二零一四年十二月三十一日止，已推出 851 個單位並預售 535 個單位。

海外物業投資

River Court 為一幢位於英國倫敦 Fleet Street 116-129 號之永久業權甲級寫字樓。River Court 提供總室內淨面積約 431,324 平方呎，連同若干泊車位。於二零一四年十二月三十一日，所有單位均獲承租。

其他資料及報告期末後事項

服務合約-持續關連交易

於二零一四年十月三十一日，本集團與劉鑾雄先生（「劉鑾雄先生」）（本公司之主要股東及控股股東）訂立一份服務合約（「該合約」），據此，本集團同意向劉鑾雄先生提供租務行政服務、物業管理服務、物業行政服務、資產管理及保養服務、租賃服務、諮詢及顧問服務及其他一般服務，於二零一四年十一月一日起生效，為期三年。該合約取代本集團與劉鑾雄先生先前訂立之所有其他現有服務合約。有關公布於二零一四年十月三十一日發出。

由於劉鑾雄先生為本公司之主要股東及控股股東，屬本公司之關連人士，根據上市規則，該合約及據此進行之交易構成本公司之持續關連交易。

出售附屬公司-主要及關連交易

誠如二零一四年九月二日發出之公布，本集團於二零一四年九月一日訂立買賣協議，內容有關（其中包括）出售最終持有（i）Moon Ocean Ltd.（為一幅位於中華人民共和國澳門特別行政區之土地之前擁有人）及（ii）名為新港中心之物業及其車位之本公司全資擁有附屬公司予由劉鑾雄先生全資擁有之公司，最終代價分別約為 4,876,200,000 港元及約為 7,656,100,000 港元（「出售交易」）。根據上市規則，出售交易構成本公司之主要及關連交易，須待本公司獨立股東（「獨立股東」）批准。出售交易其後獲獨立股東於二零一四年十月十日舉行之股東特別大會上批准，並分別於二零一四年十月及二零一五年一月完成。有關出售交易之詳情載列於本公司日期為二零一四年九月二十三日之通函內。

出售附屬公司-主要及關連交易

誠如二零一四年十二月十二日發出之公布，本集團於二零一四年十二月十二日訂立一份買賣協議（「出售協議」），內容有關（其中包括）出售一間最終持有名為 The ONE 之物業之本公司全資擁有附屬公司予由劉鑾雄先生全資擁有之公司，暫定代價約為 7,781,400,000 港元（倘銀行貸款已於出售協議完成時或之前悉數償還且該筆還款全部或部分以出售協議日期後提供之額外銷售貸款撥付）或約為 4,657,300,000 港元（倘銀行貸款於出售協議完成時仍未償還）（「該交易」）。根據上市規則，該交易構成本公司之主要及關連交易，須待獨立股東批准。該交易其後獲獨立股東於二零一五年一月二十三日舉行之股東特別大會上批准。有關該交易之詳情載列於本公司日期為二零一五年一月七日之通函內。

展望

歐美經濟均出現復甦的跡象。歐洲國家近期推出的量化寬鬆政策有望進一步促進其經濟復甦。預期該等寬鬆貨幣措施於可見將來將繼續推行，而環球經濟將持續復甦。

本集團地理位置優越之香港零售投資物業於本年度持續錄得令人滿意之租金增長及高出租率。若干零售物業之租金表現有見頂之跡象。本集團將繼續完善其商戶組合及積極舉辦宣傳及推廣活動以適應不斷變化之消費模式。本集團對其零售投資物業的租金收入增長仍抱持謹慎樂觀態度。

隨著本集團於二零一五年一月十三日出售持有新港中心的公司，新港中心為本集團帶來的租金收入將在二零一五年顯著減少。本集團預期出售持有 The ONE 的公司將於截至二零一五年十二月三十一日止年度內完成，因此，The ONE 在二零一五年為本集團帶來的租金收入將減少至僅計算至出售完成前。有關新港中心之出售交易的絕大部分銷售所得款項已作為特別中期股息分派，預期出售持有 The ONE 之公司之大部分銷售所得款項亦將宣派為股息。然而，本集團於二零一五年將不會從出售新港中心之銷售所得款項及出售 The ONE 之預期銷售所得款項中錄得重大相應收入貢獻。

於本年度，香港主要地區之優質商用物業需求仍然殷切。本集團位於黃金地段之辦公室投資物業錄得良好之租務表現。預期本集團之辦公室投資物業之租務將持續表現良好及提供穩定之租金收入。

本地住宅物業市場之表現於本年度有所改善。儘管香港政府收緊物業相關政策，本地住宅物業（尤其是對中小型單位）之需求仍然強勁。本集團預期本地房屋需求將會持續，因而看好香港物業發展業務前景。

隨著中央政府對經濟發展“新常態情況”的確立，宏觀調控措施對經濟結構的調整及經濟發展動力的轉變，預計未來國內經濟將在合理區間內保持中高速增長和較為穩定的發展。隨著基準利率、存款準備金率的降低、銀行按揭貸款政策的放寬及政府行政干預的減少等各項舉措，本集團相信未來國內房地產市場的發展將變得更加平穩健康。

本集團位於成都之重大項目－華置廣場的建築工程正逐步竣工。其中名為「華置中心」之甲級辦公樓已開展其租務工作；而名為「成都瑞吉酒店」之五星級酒店更於二零一四年十二月隆重開幕，進一步擴充本集團在中國的酒店業務。

本集團旗下位於倫敦之投資物業－River Court，將繼續為本集團帶來穩定的回報。

總括而言，本集團對其核心業務充滿信心，並將審慎注視香港、中國內地以及海外之物業市場，把握機會增加土地儲備及擴大投資物業組合，從而加強本集團價值以及達致長遠可持續增長。

企業管治

於本年度，本公司已應用上市規則附錄十四《企業管治守則》之原則及遵守其守則條文及若干建議最佳常規，惟以下偏離事項除外:-

守則條文 A.1.8-董事保險

鑒於保費大幅增加，本公司自二零一二年八月保單期滿後沒有續保。本公司認為現時本集團內之企業管治措施良好及有效，能夠降低董事之風險。儘管如此，當本公司取得較有競爭性之保費報價時仍會考慮為董事作出恰當的投保安排。

守則條文 A.2.1–主席及行政總裁

於本年度內，劉鑾雄先生同時出任本公司董事會主席（「主席」）及行政總裁（「行政總裁」）之職至二零一四年三月十三日止。繼劉鑾雄先生於二零一四年三月十四日辭任彼於本公司之所有職務後，劉鳴煒先生（「劉鳴煒先生」）獲委任為主席及署理行政總裁。劉鳴煒先生其後於二零一四年四月十五日由署理行政總裁調任為行政總裁。董事會認為即使主席及行政總裁之角色由同一人士擔任，此架構將不會損害董事會的權力及權限之平衡。目前，董事會亦相信在劉鳴煒先生作為主席及行政總裁之領導下，董事會能有效地作出決策，對本集團之業務管理及發展均為有利。董事會仍會於適當時考慮將主席及行政總裁之角色分立。

守則條文 A.6.7–非執行董事出席股東大會

非執行董事劉玉慧女士於二零一四年五月二十日股東週年大會及二零一四年十月十日股東特別大會舉行當天因不在香港而未能出席該等股東大會。所有獨立非執行董事均有出席該等股東大會。

有關本公司企業管治常規的詳細資料將載於本公司二零一四年年報中的「企業管治報告書」內。

證券交易之標準守則

本公司已採納一套董事進行證券交易之守則，其條款與上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所規定之標準別無差異。經本公司作出明確查詢後，所有董事均已確認彼等已於本年度內遵守標準守則所規定之標準及前述之交易守則。

本公司亦已採納一套有關僱員進行證券交易之守則，其條款不遜於標準守則所規定之標準。本公司已要求所有因其職位或崗位而極可能掌握有關本集團證券之未公布之內幕消息之有關僱員，於買賣本公司證券時遵守該守則。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

致謝

我們謹藉此機會對股東一直以來的鼎力支持與全體員工的貢獻及竭誠工作表示感謝。

代表董事會
主席
劉鳴煒

香港，二零一五年三月十九日

於本公布日期，董事會由執行董事劉鳴煒先生、陳詩韻女士、林光蔚先生及呂麗君女士，非執行董事劉玉慧女士，以及獨立非執行董事陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生組成。

網址：<http://www.chineseestates.com>

本業績公布登載於本公司網站（<http://www.chineseestates.com>）及「披露易」網站（<http://www.hkexnews.hk>）。

業績摘要亦將於二零一五年三月十九日於本公司網站登載。