

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份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。



恒基兆業發展有限公司
HENDERSON INVESTMENT LIMITED
於香港註冊成立之有限公司
(股份代號：97)

二零一四年全年業績公佈

董事局主席報告

致本公司各股東：

本人謹代表董事局報告本集團截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之業績。

完成對零售業務公司之非常重大收購

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

隨著收購於二零一四年十二月一日完成，本集團現時從事本港零售及內地基建業務。

股東應佔虧損及資產淨值

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

於本年度內，集團之基建業務在杭州錢江三橋通行費收費權之仲裁案未有裁決，而通行費仍被暫停支付下，並無確認通行費營業額入賬。至於本集團自二零一四年十二月一日完成收購「千色 Citistore」業務，該業務為集團提供其二零一四年十二月份之營業額為港幣一億零五百萬元，以及稅後盈利貢獻為港幣二千一百萬元。然而，因內地基建業務之直接成本(主要包括收費大橋無形經營權之攤銷費用、維修及保養費用)及人民幣兌港幣貶值而導致之匯兌虧損，令本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得輕微股東應佔虧損港幣七百萬元。

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

股息

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

業務回顧

(一) 基建業務

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

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

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

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

有關收費權問題及其仲裁進展

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

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

本集團已從一所獨立之中國律師事務所取得法律意見，合營公司所享有之杭州錢江三橋通行費收費權年限，應與其經營期限為期三十年相同，所以本集團不相信杭州收費處由二零一二年三月二十日起暫停支付通行費予合營公司具有任何法律或合約基礎。按此，於本集團綜合財務報表中，無形經營權之攤銷及計量其可收回金額乃按照杭州錢江三橋之經營期限與收費年限均同為三十年，並於二零二七年三月十九日屆滿為準則。然而，當局及/或杭州市交通運輸局之任何進一步回覆，以至仲裁案件之判決均存在不確定性。隨著上述事態發展，本集團或需重新考慮無形經營權之剩餘使用年期及/或可收回金額。

(二) 零售業務

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

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

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

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

* 於二零一四年十二月三十一日

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

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

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

集團財務

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

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

展望

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

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

致謝

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

主席

李兆基

香港，二零一五年三月二十三日

業績

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
營業額	三	105	-
直接成本		(124)	(39)
		<hr/>	<hr/>
		(19)	(39)
其他收益		3	-
其他收入/其他收益淨額		25	50
分銷及推廣費用		(3)	-
行政費用		(28)	(12)
		<hr/>	<hr/>
經營虧損		(22)	(1)
融資成本	四(a)	-	-
		<hr/>	<hr/>
除稅前虧損	四	(22)	(1)
所得稅	五	(4)	(3)
		<hr/>	<hr/>
本年度虧損		(26)	(4)
		<hr/>	<hr/>
應佔：			
本公司股東		(7)	10
非控股權益		(19)	(14)
		<hr/>	<hr/>
本年度虧損		(26)	(4)
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
		港仙	港仙
每股（虧損）/盈利 - 基本及攤薄	八	(0.2)	0.3
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

應付予本公司股東有關本年度之股息詳情載於附註七。

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一四年十二月三十一日止年度

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

綜合資產負債表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產		71	1
無形經營權		361	394
商標	九	51	-
商譽	十	810	-
非流動應收款		-	10
遞延稅項資產		1	-
		1,294	405
流動資產			
存貨		55	-
應收賬款及其他應收款	十一	67	78
現金及現金等價物		402	1,185
		524	1,263
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十二	296	18
應付關連公司款		12	-
本期稅項		8	1
		316	19
流動資產淨值		208	1,244
總資產減流動負債		1,502	1,649
非流動負債			
遞延稅項負債		16	13
資產淨值		1,486	1,636

綜合資產負債表

於二零一四年十二月三十一日（續）

	附註	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
資本及儲備			
股本		612	609
儲備		691	824
		<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔權益總額		1,303	1,433
非控股權益		183	203
		<hr/>	<hr/>
權益總額		1,486	1,636
		<hr/>	<hr/>

附註：

一 編製基準

本公佈所載之全年度業績並不構成本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之法定財務報表，惟是從該等財務報表中摘錄而成。

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

編製法定財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

二 會計政策變動

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

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

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

- 《香港會計準則》第三十二號「**抵銷金融資產及金融負債**」之修訂

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

二 會計政策變動（續）

● 《香港會計準則》第三十六號「非金融資產可收回金額之披露」之修訂

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

至於其他發展方面，並未對本財務報表構成重大影響。

香港會計師公會亦已頒佈在截至二零一四年十二月三十一日止年度尚未生效之若干修訂及新準則，並沒有在本財務報表內採納。

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

三 營業額

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

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

如載列於附註十一，鑒於通行費收入流入本集團之不確定性，本集團於財務報表中沒有確認於本年度內之通行費收入（二零一三年：港幣零元）。

四 除稅前虧損

除稅前虧損，已扣除/(計入)下列各項：

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

** 包括截至本年度內之或然租金收入港幣 25,000,000 元 (二零一三年：港幣零元)。

五 所得稅

綜合損益表內列報之所得稅代表：

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

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

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

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

六 分部資料

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

基建項目 ： 於內地投資基建項目
百貨業務 ： 於香港經營及管理百貨公司

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

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

六 分部資料 (續)

(a) 須報告分部業績

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

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	營業額	分部業績	營業額	分部業績	營業額	分部業績
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零一四年 十二月三十一日 止年度						
基建項目	-	(56)	-	(20)	-	(36)
百貨業務	105	25	-	-	105	25
	<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		<u>(23)</u>		<u>-</u>		<u>(23)</u>
經營虧損		<u>(22)</u>		<u>(19)</u>		<u>(3)</u>
融資成本		-		-		-
除稅前虧損		<u>(22)</u>		<u>(19)</u>		<u>(3)</u>
所得稅		<u>(4)</u>		<u>-</u>		<u>(4)</u>
本年度虧損		<u>(26)</u>		<u>(19)</u>		<u>(7)</u>

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

六 分部資料 (續)

(b) 地區資料

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

	來自外間客戶之收入		特定非流動資產	
	截至十二月三十一日止年度 二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	於十二月三十一日 二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
香港	105	-	931	-
中國內地	-	-	362	395
	<u>105</u>	<u>-</u>	<u>1,293</u>	<u>395</u>
	(附註三)	(附註三)		

(c) 其他分部資料

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

七 股息

(a) 屬於本年度應付予本公司股東之股息

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

於結算日後擬派發之末期股息尚未在結算日確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度，並於本年度批准及支付予本公司股東之股息

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

八 每股(虧損)/盈利—基本及攤薄

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

九 商標

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
成本：		
於一月一日	-	-
完成收購（如列載於附註四(a)）後確認	51	-
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	51	-
	<hr/>	<hr/>
累計攤銷：		
於一月一日	-	-
本年度攤銷	-	-
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	-	-
	<hr/>	<hr/>
賬面淨值：		
於十二月三十一日	51	-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團已根據收購採納購買價分配方法，並根據董事之估值（經參考專業估價師進行之獨立估值）於收購日確定商標為可識別資產以公允價值計量。董事已評估並認為於二零一四年十二月三十一日之商標不存在減值損失。本年度之攤銷金額已列入綜合損益表中的「行政費用」內。

十 商譽

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
於一月一日	-	-
完成收購（如列載於附註四(a)）後確認	810	-
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	810	-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於收購所產生之商譽乃根據《香港財務報告準則》第三號（經修訂）「業務合併」之收購法規定，以公允價值確認為可識別資產。商譽被分配到本集團之百貨業務分部，並於結算日已測試減值。董事已評估並認為於二零一四年十二月三十一日之商譽不存在減值損失。

十一 應收賬款及其他應收款

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
應收貿易賬款	6	-
應收代價款	53	68
按金、預付費用及其他應收款	8	10
	<u>67</u>	<u>78</u>

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

於結算日，應收貿易賬款（扣除呆賬撥備後）之賬齡分析如下：

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	6	-
逾期一個月至三個月內	-	-
逾期三個月至六個月內	-	-
逾期超過六個月	-	-
	<u>6</u>	<u>-</u>

應收貿易賬款包括應收通行費收入。有關通行費收入乃根據杭州恒基錢江三橋有限公司（「合營公司」，為本公司之附屬公司，擁有錢江三橋之經營權）與杭州市市區公共停車場(庫)建設發展中心（即前稱為杭州市城市“四自”工程道路綜合收費管理處）（「杭州收費處」，乃杭州市一所相關政府機構）按一份日期為二零零四年二月五日由合營公司與杭州收費處簽訂之協議（「收費方式協議」）之條款（據此，杭州收費處需負責杭州錢江三橋（「錢江三橋」）的車流量測定和通行費結算支付工作），由杭州收費處代本集團收取。於二零一二年三月二十日，本集團收到一封日期為二零一二年三月十八日由杭州收費處發出之信函。杭州收費處於該信函中提及，由於浙江省人民政府辦公廳自二零零三年暫定有關錢江三橋之通行費收費期於二零一二年三月十九日終止，因此杭州收費處將由二零一二年三月二十日起暫停支付有關錢江三橋之通行費予本集團。

十一 應收賬款及其他應收款（續）

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

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

包括於以上應收代價款港幣 53,000,000 元（二零一三年：港幣 68,000,000 元）內有一項為數人民幣 29,000,000 元（相等於港幣 37,000,000 元）（二零一三年：人民幣 25,000,000 元（相等於港幣 31,000,000 元）），有關賬款逾期超過一年但並無減值。根據過往經驗，管理層認為由於信貸質素並無重大變動，此賬款被視作可全數收回，因此毋須作減值撥備。

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

十二 應付賬款及其他應付款

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
應付貿易賬款	225	1
應付費用及其他應付款	59	17
租約按金	12	-
	<u>296</u>	<u>18</u>

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

於結算日，本集團之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

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

十三 業績的審閱

截至二零一四年十二月三十一日止年度的業績已經由本公司的審核委員會審閱通過及並無不同的意見。

本公司核數師香港羅兵咸永道會計師事務所就本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度初步業績公佈所載列之數字與本集團截至該日止年度的綜合財務報表之各金額核對一致。香港羅兵咸永道會計師事務所就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》進行之核證聘用，因此香港羅兵咸永道會計師事務所並無就初步公佈作出任何核證。

財務回顧

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

重大收購及出售

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

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

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

經營業績

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

(a) 於公司層面及中國內地之基建業務

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

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

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

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

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

(b) 於香港之百貨業務

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

- (i) 營業額港幣 105,000,000 元，其中主要包括來自銷貨收入之營業額港幣 59,000,000 元及寄售專櫃租金收入及特許專櫃租金收入分別為港幣 29,000,000 元及港幣 16,000,000 元；
- (ii) 直接成本港幣 73,000,000 元，其中主要包括銷貨成本港幣 36,000,000 元、百貨店之租金及相關支出港幣 22,000,000 元、百貨店之員工薪金及相關支出港幣 11,000,000 元；
- (iii) 其他收益港幣 3,000,000 元，其中包括贊助費、貨品換購收入及雜項收入；
- (iv) 分銷及推廣費用港幣 3,000,000 元，其中包括廣告及推銷支出；

(v) 行政費用港幣 7,000,000 元，其中主要包括行政人員薪金支出港幣 5,000,000 元；及

(vi) 所得稅支出港幣 4,000,000 元，乃有關於本期間之香港利得稅撥備。

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

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

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

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

	截至十二月三十一日止年度		增加
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	
經計及一次性項目後之除稅後盈利	142	133	+7%
(減)/加：			
<u>一次性項目之財務影響(除稅後)</u>			
就將軍澳店一樓租賃約提前終止 而收取之一筆一次性賠償收入	-	(7)	
根據本公司與恒基兆業地產有限公司 於二零一四年十月十五日所簽訂之 框架協議下之新租賃協議生效之前， 香港千色店所有未到屆滿日期之物 業租賃之免租期攤銷撥回淨收益	(17)	-	
有關收購事項所涉及之若干專業費用 及其他支出	4	-	
未計及一次性項目前之除稅後盈利	<u>129</u>	<u>126</u>	+2%

財務資源、資金流動性及債務償還期

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

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

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

庫務及財務管理

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

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

資產抵押

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

資本承擔

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

或然負債

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

僱員及薪酬政策

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

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

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

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

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

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

其他資料

暫停辦理股份過戶登記

1. 截止過戶日期以決定出席股東週年大會之資格

為決定合資格出席本屆股東週年大會之股東身份，本公司將於二零一五年五月二十九日(星期五)至二零一五年六月二日(星期二)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有出席本屆股東週年大會之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一五年五月二十八日(星期四)下午四時三十分前，送達香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓本公司之股份登記及過戶處卓佳標準有限公司辦理過戶手續。

2. 截止過戶日期以決定享有獲派發建議之末期股息之權利

本公司將於二零一五年六月八日(星期一)至二零一五年六月十日(星期三)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有獲派發建議之末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零一五年六月五日(星期五)下午四時三十分前，送達上述地址本公司之股份登記及過戶處卓佳標準有限公司辦理過戶手續。

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。

審核委員會

審核委員會於二零一五年三月舉行會議，審閱內部監控系統及截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報。

企業管治

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

董事進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則標準守則為其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。

前瞻性陳述

本公佈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業內及市場所經營的現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他因素超越本公司之控制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。

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啟

香港，二零一五年三月二十三日

於本公佈日期，董事局成員包括：(1) 執行董事：李兆基(主席)、李家傑、林高演、李家誠、李寧及李達民；以及 (2) 獨立非執行董事：鄭志強、高秉強、胡經昌及梁希文。