

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)

截至二零一五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」) 截至二零一五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，連同截至二零一四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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收入	3	1,542,397	2,627,288
銷售成本		(255,521)	(422,694)
毛利		1,286,876	2,204,594
其他收入	5	134,909	95,220
投資收入淨額	6	1,140,016	658,156
行政開支		(344,790)	(296,296)
就澳門物業項目之確認發展成本		-	(6,503)
其他開支	7	(317)	(122,120)
出售設備之 (虧損) 收益淨額		(1,255)	638
出售投資物業之收益 (虧損)		17,679	(6,750)
投資物業之公平值變動		4,689,224	3,777,138
財務費用	9	(316,865)	(395,018)
其他收益及虧損淨額	10	940,944	2,912,368
攤佔聯營公司業績	11	649,705	187,331
除稅前溢利		8,196,126	9,008,758
所得稅開支	12	(476,395)	(255,859)
本年度溢利	8	7,719,731	8,752,899

綜合全面收益報表 (續)
截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
其他全面支出			
隨後可能重新分類至損益之項目			
待售投資之公平值變動		(24,971)	21,802
境外業務所產生之匯兌差額		(118,888)	(265,250)
於本年度有關出售境外業務之重新分類調整		(882,250)	-
攤佔聯營公司其他全面支出		(75,484)	(16,873)
有關出售聯營公司之重新分類調整		(105,054)	-
本年度其他全面支出 (除稅後)		<u>(1,206,647)</u>	<u>(260,321)</u>
本年度全面收益總額		<u>6,513,084</u>	<u>8,492,578</u>
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		7,727,208	8,744,927
非控股權益		(7,477)	7,972
		<u>7,719,731</u>	<u>8,752,899</u>
應佔本年度全面收益總額：			
本公司擁有人		6,520,561	8,484,606
非控股權益		(7,477)	7,972
		<u>6,513,084</u>	<u>8,492,578</u>
每股盈利 (港元)	14		
基本及攤薄		<u>4.051</u>	<u>4.584</u>

綜合財務狀況報表
於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產			
投資物業		21,941,263	39,528,923
物業、廠房及設備		50,540	1,768,327
無形資產		-	-
商譽		322,938	322,938
聯營公司權益		3,770,476	2,484,767
墊付聯營公司款項		55,482	1,754,641
待售投資		743,649	239,233
指定為通過損益以反映公平值之金融資產		798,489	379,010
墊付一間接受投資公司款項		413,579	228,800
墊付一間非控股股東款項		14,908	14,908
其他應收賬項	15	3,998,358	-
遞延稅項資產		4,280	11,237
抵押存款		24,557	438,994
		32,138,519	47,171,778
流動資產			
物業存貨		2,595,987	2,329,865
待售投資		67,625	-
持作買賣之投資		364,244	501,944
指定為通過損益以反映公平值之金融資產		10,270,781	4,247,830
應收貸款		-	26
存貨		2,533	3,493
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	15	3,366,415	644,964
應收證券交易賬項及存款		86,175	60,384
可收回稅款		3,955	6,511
抵押存款		178,193	429,689
定期存款、銀行結餘及現金		2,849,807	4,719,223
保管人所持銷售所得款項		1,891,712	1,867,162
		21,677,427	14,811,091
列為持作出售之資產	17	9,239,271	9,442,062
		30,916,698	24,253,153
流動負債			
應付賬項及應計款項	16	1,081,746	1,503,076
應付股息		-	7,630,476
應付證券交易賬項及保證金		11,181	45,478
按金及預收款項		2,106,924	934,726
稅項負債		239,906	77,813
借貸		8,651,773	6,707,935
撥備		1,249	27,561
財務擔保負債		-	102
		12,092,779	16,927,167
與列為持作出售之資產直接相關之負債	17	1,857,996	1,759,937
		13,950,775	18,687,104
流動資產淨值		16,965,923	5,566,049
資產總額減流動負債		49,104,442	52,737,827

綜合財務狀況報表 (續)
於二零一五年十二月三十一日

	二零一五年 千港元	二零一四年 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	98,162	225,216
證券投資儲備	16,044	41,022
法定儲備	24,028	53,650
其他儲備	(2,407)	(2,435)
特別儲備	2,499,685	2,499,685
資本贖回儲備	138,062	138,062
匯兌儲備	(155,193)	1,026,504
有關持作出售之非流動資產於其他全面收益中確認及 累積於股本權益之款項	127,054	-
保留溢利		
— 擬派末期股息	19,076	19,076
— 其他	37,292,327	37,375,812
	40,247,600	41,567,354
非控股權益	77,762	85,239
股本權益總額	40,325,362	41,652,593
非流動負債		
借貸	5,880,000	9,840,993
撥備	-	1,257
欠負聯營公司款項	1,789,647	58,419
欠負接受投資公司款項	27,085	27,085
欠負非控股股東款項	523,768	489,639
遞延稅項負債	558,580	667,841
	8,779,080	11,085,234
	49,104,442	52,737,827

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

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。此外，本綜合財務報表包括上市規則所要求之適用披露及香港公司條例（第 622 章）之披露要求。

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及披露

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二零一四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，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒布並於本集團現行財政年度生效之對現有香港財務報告準則之修訂（「修訂」）。本集團於本綜合財務報表所採納之修訂載列如下：

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
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
香港會計準則第 19 號（2011 年）（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款

應用該等修訂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。

此外，本集團於本年度已採納上市規則之修訂（參考香港公司條例）有關財務資料的披露。對財務報表的主要影響在於財務報表內若干資料的呈列方式及披露。

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）	2012 年至 2014 年週期頒布之香港財務報告準則年度改進 ¹
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ³
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號（2011 年） （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 ⁴
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（2011 年） （修訂本）	投資實體：應用綜合賬目之例外情況 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第 14 號	監管遞延賬目 ²
香港財務報告準則第 15 號	與客戶合約之收入 ³
香港會計準則第 1 號（修訂本）	披露措施 ¹
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 ¹
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 ¹
香港會計準則第 27 號（2011 年）（修訂本）	獨立財務報表之權益法 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 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

³ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚待釐定之日期或之後開始之年度期間生效

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則及披露 (續)

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 號之最終版本於二零一四年九月頒布。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、通過其他全面收益以反映公平值及通過損益以反映公平值列賬。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（非持作買賣）以公平值計量，於初始時作出不可撤回之選擇將公平值變動呈列為不回收之其他全面收益。新的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，惟指定為通過損益以反映公平值列賬之負債，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 號放寬了對沖有效性的要求，取代了明確的對沖有效性測試。其對於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」亦須與管理層在風險管理過程中實際使用一致。

香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號 (2011 年) 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 (2011 年) 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 (2011 年) 之間有關投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資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資公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認收益或虧損。當交易涉及之資產不構成一項業務時，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資公司之權益為限。

香港財務報告準則第 15 號—與客戶合約之收入

香港財務報告準則第 15 號訂立新五步驟模式，以將來自客戶合約之收入列賬。根據香港財務報告準則第 15 號，收入按反映實體預期向客戶交付貨品或服務而有權換取之代價金額而確認。香港財務報告準則第 15 號之原則為計量及確認收入提供更有條理之方法。該準則亦引入大量定性及定量披露要求，包括分拆總收入、有關履約責任之資料、合約資產及負債賬目結餘於各期間之變動以及主要判斷及估計。該準則將取代香港財務報告準則之所有現行收入確認要求。於二零一五年九月，香港會計師公會頒布香港財務報告準則第 15 號之修訂，將香港財務報告準則第 15 號之強制性生效日期延遲一年至二零一八年一月一日。

香港會計準則第 1 號之修訂—披露措施

香港會計準則第 1 號修訂本載有就財務報表之呈列方式及披露具針對性的改善。該等修訂釐清：

- 香港會計準則第 1 號的重要性要求；
- 全面收益報表與財務狀況報表內之特定項目可予分拆；
- 實體就彼等呈列財務報表附註之次序擁有靈活性；及
- 使用權益法入賬之攤佔聯營公司及合資公司之其他全面收益必須於單一項目內呈列總額，並區分為隨後將會或不會重新分類至損益之項目。

此外，該等修訂釐清在財務狀況報表及全面收益報表呈列額外小計時適用之要求。

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、持作出售物業之銷售、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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
物業租金收入	1,325,875	1,939,378
持作出售物業之銷售	151,616	617,086
出售持作買賣之投資（虧損）收益	(2,415)	29,074
酒店業務收入	49,125	25,356
經紀服務及化妝品銷售收入	18,196	16,389
貸款融資利息收入	-	5
	1,542,397	2,627,288

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以釐定營運分類。

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

本集團以扣除稅項開支及非控股權益後來自經營之損益（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二零一四年維持不變。

本集團可呈報分類為營運不同活動之策略業務單元。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或資產所在地為基準。

一位主要客戶（二零一四年：無）其個別收入佔多於本集團收入之10%。一位來自非零售物業租賃分類之香港以外之單一客戶所產生之收入約為182,977,000港元。

4. 營運分類 (續)

營運分類資料呈列如下：

綜合全面收益報表

截至二零一五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					
收入以外之主要現金項目								
— 香港	-	-	-	-	861,625	-	-	861,625
— 其他國家	-	-	-	-	4,431,956	-	-	4,431,956
	-	-	-	-	5,293,581	-	-	5,293,581
收入								
來自外部客戶之收入								
— 香港	50,809	586,748	447,030	-	(2,415)	8,116	10,080	1,100,368
— 中國大陸	100,807	59,426	44,527	-	-	-	49,125	253,885
— 英國	-	5,167	182,977	-	-	-	-	188,144
	151,616	651,341	674,534	-	(2,415)	8,116	59,205	1,542,397
來自扣除非控股權益後之 外部客戶收入	138,914	650,156	674,098	-	(2,415)	8,116	59,205	1,528,074
應佔聯營公司物業銷售								
— 香港	6,566	-	-	-	-	-	-	6,566
— 中國大陸	102,705	-	-	-	-	-	-	102,705
應佔聯營公司／接受投資公司租金收入								
— 香港	-	19,865	38,068	-	-	-	-	57,933
— 中國大陸	-	70,970	67,070	-	-	-	-	138,040
	248,185	740,991	779,236	-	(2,415)	8,116	59,205	1,833,318
業績								
分類業績								
— 香港	32,795	547,237	429,450	-	369,579	255,685	21,159	1,655,905
— 中國大陸	32,191	51,620	20,656	-	-	21,842	(15,219)	111,090
— 英國	-	5,033	178,232	-	-	53	-	183,318
— 其他國家	-	-	-	-	498,789	(3,899)	-	494,890
	64,986	603,890	628,338	-	868,368	273,681	5,940	2,445,203
攤佔聯營公司業績								
— 應佔物業銷售淨額								
— 香港	4,135	-	-	-	-	-	-	4,135
— 中國大陸	5,106	-	-	-	-	-	-	5,106
— 應佔收入總額								
— 香港	-	18,768	36,862	-	-	-	2,181	57,811
— 中國大陸	-	70,970	67,070	-	-	-	-	138,040
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(1,145)	(6,032)	-	-	-	-	(7,177)
— 中國大陸	-	(30,155)	(12,203)	-	-	-	-	(42,358)
非控股權益	(8,199)	(1,065)	(392)	-	-	-	-	(9,656)
	66,028	661,263	713,643	-	868,368	273,681	8,121	2,591,104
其他收入及開支淨額	7,318	-	-	-	-	-	-	7,318
出售投資物業之收益	-	-	17,679	-	-	-	-	17,679
財務費用	-	(2,768)	(98,012)	-	(8,023)	-	-	(108,803)
其他收益及虧損淨額	(58)	(8)	-	-	-	-	-	(66)
攤佔聯營公司業績								
— 所得稅及其他	(13,315)	(34,143)	(54,058)	-	-	-	(370)	(101,886)
非控股權益	(2)	-	-	-	-	-	-	(2)
	59,971	624,344	579,252	-	860,345	273,681	7,751	2,405,344
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(237,082)
未分攤之財務費用								(208,062)
出售附屬公司之收益淨額								941,010
攤佔聯營公司業績—出售附屬公司之收益(除稅後)								514,060
所得稅開支								(335,676)
未分攤之非控股權益								17,135
本公司擁有人應佔本年度之經營溢利								3,096,729
出售投資物業之已變現公平值變動連同其相關之遞延稅項(包括攤佔聯營公司業績)								(154,602)
— 於本年度確認								(154,602)
主要非現金項目								4,771,189
— 未變現之投資物業之公平值變動(包括攤佔聯營公司業績)								4,771,189
— 遞延稅項撥回								13,892
本公司擁有人應佔本年度之溢利								7,727,208

4. 營運分類 (續)

綜合全面收益報表 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

核心溢利 (不包括主要非現金項目)	千港元
本公司擁有人應佔本年度之經營溢利	3,096,729
於本年度出售投資物業之主要累積已變現公平值變動連同其相關之遞延稅項 (包括攤佔聯營公司業績及扣除非控股權益後)	
— 於本年度確認	(154,602)
— 於過往年度確認	<u>13,843,651</u>
本公司擁有人應佔本年度之核心溢利	<u>16,785,778</u>

綜合財務狀況報表

於二零一五年十二月三十一日

	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 財務產品 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	5,006,542	10,607,954	8,230,890	-	8,624,769	333,733	41,915	32,845,803
— 中國大陸	-	975,946	828,809	-	-	-	6,654	1,811,409
— 英國	-	116,573	4,319,308	-	-	-	-	4,435,881
— 其他國家	-	11	-	-	3,088,898	725,873	-	3,814,782
聯營公司權益								
— 香港	142,755	357,486	1,365,871	-	-	1,722	5,029	1,872,863
— 中國大陸	-	131,621	1,765,992	-	-	-	-	1,897,613
墊付聯營公司款項								
— 香港	7,208	-	181	-	-	2	1,126	8,517
— 中國大陸	-	30,575	16,390	-	-	-	-	46,965
可呈報分類資產	<u>5,156,505</u>	<u>12,220,166</u>	<u>16,527,441</u>	-	<u>11,713,667</u>	<u>1,061,330</u>	<u>54,724</u>	<u>46,733,833</u>
列為持作出售之資產								9,239,271
未分攤之公司資產								<u>7,082,113</u>
綜合資產總額								<u>63,055,217</u>
負債								
分類負債								
— 香港	1,533,734	140,762	153,900	-	210	14,006	6,273	1,848,885
— 中國大陸	-	19,086	12,667	-	-	-	19	31,772
— 英國	-	73,862	2,748,353	-	-	-	-	2,822,215
— 其他國家	-	1	-	-	5,389,995	6	-	5,390,002
可呈報分類負債	<u>1,533,734</u>	<u>233,711</u>	<u>2,914,920</u>	-	<u>5,390,205</u>	<u>14,012</u>	<u>6,292</u>	<u>10,092,874</u>
與列為持作出售之資產直接相關之負債								1,857,996
未分攤之公司負債								<u>10,778,985</u>
綜合負債總額								<u>22,729,855</u>
非流動資產添置								
(金融工具及遞延稅項 資產除外)	<u>219,801</u>	<u>16,451</u>	<u>933,700</u>	-	-	-	<u>38,927</u>	

4. 營運分類 (續)

其他重大項目

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	可呈報 分類總額 千港元	未分攤 之調整 千港元	已變現 公平值變動 及其相關之 遞延稅項 之調整 千港元	主要非現金 項目之調整 千港元	綜合全面收益 報表總額 千港元
利息收入	766,523	-	-	-	766,523
財務費用	(108,803)	(208,062)	-	-	(316,865)
收入(開支)淨額	657,720	(208,062)	-	-	449,658
折舊	-	(55,832)	-	-	(55,832)
投資物業之公平值變動	-	-	(4,860)	4,694,084	4,689,224
攤佔聯營公司業績	53,671	514,060	4,869	77,105	649,705
所得稅(開支)撥回	-	(335,676)	(154,611)	13,892	(476,395)
非控股權益	(9,658)	17,135	-	-	7,477

4. 營運分類 (續)

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					
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)								3,872,858
— 遞延稅項撥回								4,531
本公司擁有人應佔本年度之溢利								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

核心溢利 (不包括主要非現金項目)	千港元
本公司擁有人應佔本年度之經營溢利	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 (扣除非控股權益後)	
— 於本年度確認	(286)
— 於過往年度確認	54,968
本公司擁有人應佔本年度之核心溢利	<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 零售 千港元	物業租賃 非零售 千港元	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
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>-</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 未分攤之公司資產								9,442,062 859,328
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>-</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 未分攤之公司負債								1,759,937 20,784,139
綜合負債總額								<u>29,772,338</u>
非流動資產添置 (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>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>189,906</u>	

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

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

5. 其他收入

二零一五年
千港元

二零一四年
千港元

其他收入包括：

樓宇管理費收入	159,989	207,230
樓宇管理費開支	(141,678)	(192,105)
	18,311	15,125
租賃服務收入	26,137	17,636
物業管理服務、租務行政服務及物業行政服務收入	27,107	12,282
資產管理及保養服務收入	19,864	11,556
諮詢及顧問服務收入	2,330	312
顧問費收入	237	9,227
匯兌收益淨額	8,908	-
撥回其他應收款項之減值及相關利息	7,318	-
沒收銷售物業存貨按金	12	264

6. 投資收入淨額

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
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	24,159	44,009
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收益（虧損）	309,369	(446,541)
公平值變動而產生之已變現虧損		
— 公平值變動	(29,523)	(122,538)
— 匯兌部分變動	(4,139)	(16,551)
指定為通過損益以反映公平值之金融資產因公平值變動 而產生之收益（虧損）淨額	275,707	(585,630)
待售投資減值虧損	(3,899)	(12,983)
其他投資收入淨額	14,992	15,416
股息收入來自：		
上市投資	34,242	38,208
非上市投資	32,400	420,893
利息收入	762,415	738,243
	1,140,016	658,156

利息收入之中包括債券利息約為 521,683,000 港元（二零一四年：債券及優先股利息 684,432,000 港元）及遞延代價所產生之名義利息收入約為 209,265,000 港元（二零一四年：無）。

7. 其他開支

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
其他開支包括：		
退還予澳門物業項目預約買方銷售按金之利息開支	-	61,405
酒店營運前期開支	-	60,714
	-	122,119

8. 本年度溢利

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本年度溢利已（扣除）計入：		
僱員成本總額：		
僱員成本（包括董事酬金）	(256,098)	(271,205)
退休福利計劃供款，扣除已沒收供款約 794,000 港元 （二零一四年：1,173,000 港元）	(9,782)	(8,892)
	(265,880)	(280,097)
核數師酬金		
— 本年度	(2,858)	(3,005)
— 過往年度撥備不足	(118)	(16)
折舊	(55,832)	(23,381)
匯兌虧損淨額	-	(4,151)
買賣物業成本確認	(71,132)	(225,674)
化妝品成本確認	(3,479)	(3,669)
酒店存貨成本確認	(5,389)	(3,499)
攤佔聯營公司稅項（已計入攤佔聯營公司業績）	(82,440)	(23,989)
出售持作買賣之投資之所得款項總額	720,079	466,881
出售持作買賣之投資之賬面值	(721,451)	(436,882)
出售持作買賣之投資之交易成本	(1,043)	(925)
計入收入內之持作買賣之投資之（虧損）收益淨額	(2,415)	29,074
投資物業租金收入總額	1,325,875	1,939,378
減：本年度產生租金收入之投資物業直接經營開支	(81,303)	(89,972)
本年度並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(12,344)	(2,041)
	1,232,228	1,847,365

9. 財務費用

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
利息：		
銀行貸款	324,020	483,606
其他貸款	17,304	22,130
欠負一間非控股股東款項	16,920	16,880
利息總額	358,244	522,616
外幣貸款匯兌收益淨額	(9,281)	(32,803)
其他財務費用	36,157	47,492
	385,120	537,305
減：撥充發展中物業存貨資本化之利息	(284)	(1,251)
撥充發展中投資物業資本化之利息	(67,971)	(141,036)
	316,865	395,018

10. 其他收益及虧損淨額

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
其他收益及虧損淨額包括：		
出售附屬公司之收益－成都項目（附註(i)）	707,492	-
出售附屬公司之收益－One 集團（附註(ii)）	212,332	-
出售一間附屬公司之收益－重慶項目（附註(iii)）	118,421	-
出售附屬公司之虧損－銀高集團（附註(iv)）	(97,235)	-
出售附屬公司之收益－Moon Ocean 集團（附註(v)）	-	2,917,579
租金擔保撥備不足（附註(vi)）	(8)	(5,146)

附註：

- (i) 出售附屬公司之收益乃來自於二零一五年七月三十日出售本集團於 Lucky Benefit Limited（「Lucky Benefit」）及升亮有限公司（「升亮」）（彼等均為本公司之間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本及彼等各自之附屬公司（統稱「成都項目」）（「成都項目出售」）。成都項目持有位於中華人民共和國（「中國」）成都之物業項目，名為華置·西錦城、華置·都匯華庭及華置廣場以及於中國合夥企業的投資（定義見下文附註19－附註(iii)）。成都項目出售之詳情載列於附註18(b)。
- (ii) 出售附屬公司之收益乃來自於二零一五年七月十五日出售本集團於 Asian East Limited（「Asian East」）（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本及其附屬公司（統稱「One 集團」）（「One 出售」）。One 集團持有位於香港名為 The ONE 之物業。One 出售之詳情載列於附註18(c)。
- (iii) 出售一間附屬公司之收益乃來自於二零一五年十月二十七日出售本集團於 Million Castle Investments Limited（「Million Castle」）（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本（「重慶項目出售」）。Million Castle 間接持有一項位於中國重慶名為御龍天峰之物業項目之25%權益。重慶項目出售之詳情載列於附註18(a)。
- (iv) 出售附屬公司之虧損乃來自於二零一五年一月十三日出售本集團於 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」）（彼等均為本公司之間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本及彼等各自之附屬公司（統稱「銀高集團」）（「銀高出售」）。銀高集團持有位於香港名為新港中心之物業。銀高出售之詳情載列於附註18(d)。
- (v) 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）之全部已發行股本及其附屬公司（統稱「Moon Ocean 集團」）（「Moon Ocean 出售」）。Moon Ocean 集團持有位於中國澳門特別行政區（「澳門」）之若干塊土地。
- (vi) 款項乃指於過往年度為出售一投資物業之若干店舖或單位向買家所提供租金擔保之撥備不足。

11. 攤佔聯營公司業績

本年度攤佔聯營公司業績主要包括攤佔一間聯營公司有關出售附屬公司之收益（除稅後）約514,060,000港元。該聯營公司（佔50%權益）出售最終持有位於中國上海名為新茂大廈之辦公樓之公司（「上海新茂出售」）。上海新茂出售於二零一五年九月三十日完成。

12. 所得稅開支

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
支出包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	112,077	152,687
香港以外地區	218,050	65,490
	330,127	218,177
過往年度（超額撥備）撥備不足：		
香港利得稅	399	270
香港以外地區	(16,482)	14,293
	(16,083)	14,563
遞延稅項：		
本年度支出	162,351	23,126
過往年度超額撥備	-	(7)
	162,351	23,119
	476,395	255,859

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率 16.5%（二零一四年：16.5%）計算。中國附屬公司之中國企業所得稅乃按中國企業所得稅率 25%（二零一四年：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。

13. 股息

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
(a) 於二零一五年六月五日已派付之二零一四年末期股息每股 1 港仙 （二零一三年：50 港仙）	19,076	953,810
(b) 於二零一五年九月十四日已派付之二零一五年中期股息 每股 30 港仙（二零一四年：30 港仙）	572,286	572,286
(c) 於二零一四年十二月十六日宣派並於二零一五年一月十三日 已派付之特別中期股息每股 4 港元	7,630,476	-
(d) 於二零一五年七月十五日已派付之特別中期股息 每股 2.6 港元	4,959,810	-
(e) 於二零一五年九月十四日已派付之特別中期股息 每股 1.2 港元	2,289,143	-
(f) 於二零一四年十月三十一日已派付之特別中期股息 每股 2.55 港元	-	4,864,428
已派付股息總額	15,470,791	6,390,524

於二零一五年十二月二十一日，董事會宣派附有條件之特別中期股息每股 2 港元，須待 Pioneer Time 出售（定義見下文附註 17(a)）成交後方可作實。

於報告期末後，Pioneer Time 出售於二零一六年一月十五日完成，並於二零一六年一月二十日派付附有條件之特別中期股息。

董事會建議宣派本年度之末期股息每股 1 港仙（二零一四年：1 港仙），有待股東於本公司之應屆股東週年大會上批准。

14. 每股盈利

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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 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	<u>7,727,208</u>	<u>8,744,927</u>
	股份數目	
	二零一五年	二零一四年
股份數目：		
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>

截至二零一五年及二零一四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. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項

應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項包括應收貿易賬項約 12,315,000 港元(二零一四年: 111,485,000 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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
零至三十日	2,443	17,619
三十一日至六十日	649	85,866
六十一日至九十日	362	299
九十日以上	8,861	7,701
	<u>12,315</u>	<u>111,485</u>

應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項包括有關成都項目出售及重慶項目出售之遞延代價之應收代價約 6,808,466,000 港元。

成都項目出售之代價為6,500,000,000港元，其中10%已於報告期末從盛譽(BVI)有限公司(「盛譽」)(為恒大地產集團有限公司之一間全資擁有附屬公司(獨立於本公司且與其概無關連))收取。根據訂立日期為二零一五年七月十四日之成都項目出售之股權及債權轉讓協議，餘下90%(金額為5,850,000,000港元)之成都項目出售之應收現金代價將從出售協議日期起二十四個月內分四期收取。於報告期末，該90%應收現金代價初步按公平值確認並其後按攤銷成本計量，列入其他應收賬項。其中金額約3,158,744,000港元將於一年後收取，並列作非流動性質。

15. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項 (續)

重慶項目出售之代價為1,750,000,000港元，其中15%已於報告期末從盛譽收取。根據訂立日期為二零一五年十月十九日之重慶項目出售之股權及應收債權轉讓協議，餘下85%（金額為1,487,500,000港元）之重慶項目出售之應收現金代價將從出售協議日期起二十四個月內分四期收取。於報告期末，該85%應收現金代價初步按公平值確認並其後按攤銷成本計量，列入其他應收賬項。其中金額約839,614,000港元將於一年後收取，並列作非流動性質。

16. 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 64,975,000 港元（二零一四年：416,771,000 港元）。

應付貿易賬項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
零至九十日	50,813	27,961
九十日以上	14,162	388,810
	<u>64,975</u>	<u>416,771</u>

17. 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) 於二零一六年一月十五日出售 Pioneer Time Investment Limited (「Pioneer Time」)(「Pioneer Time 出售」)

於本年度，開程投資有限公司（「開程」）（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）及盛譽訂立一項股權及債權轉讓協議。據此，開程同意出售及盛譽同意購買 Pioneer Time（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本。Pioneer Time 持有位於香港名為美國萬通大廈之物業。

Pioneer Time 出售於二零一六年一月十五日完成，代價約為12,448,280,000港元（經調整後）。於二零一五年十二月三十一日，本集團已收取按金1,250,000,000港元並計入按金及預收款項內。由於 Pioneer Time 出售，Pioneer Time 之資產及負債按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務」於二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況報表分別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。

Pioneer Time 出售之詳情已載列於本公司日期為二零一五年十一月十二日之公布及二零一五年十二月三日之通函內。

(b) 於二零一五年一月十三日之銀高出售

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，(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（「劉鑾雄先生」）（為本公司一位主要股東及控股股東）全資擁有之公司；及(iv) 劉鑾雄先生，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 同意出售及 Fly High Target 同意購買 Brass Ring 及 Union Leader 之全部已發行股本。

17. 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) 於二零一五年一月十三日之銀高出售 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，(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」)，一間由劉鑾雄先生全資擁有之公司；及(iv)劉鑾雄先生，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。由於銀高出售，銀高集團之綜合資產及負債按香港財務報告準則第5號於二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況報表分別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。

銀高出售之詳情已載列於附註18(d)。

於報告期末，相應地分類為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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
列為持作出售之資產		
投資物業	8,657,600	9,388,280
物業、廠房及設備	505,585	2
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	4,539	30,098
可收回稅款	-	2
抵押存款	59,313	-
銀行結餘及現金	12,234	23,680
	9,239,271	9,442,062
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	2,910	4,661
按金及預收款項	46,265	187,950
稅項負債	6,214	28,000
借貸	1,785,000	1,500,000
遞延稅項負債	17,607	39,326
	1,857,996	1,759,937
有關持作出售之非流動資產於其他全面收益中確認及 累積於股本權益之款項		
物業重估儲備	127,054	-

18. 出售附屬公司

(a) 於二零一五年十月二十七日之重慶項目出售

於二零一五年十月十九日，愛美高集團（中國）有限公司（「愛美高」）（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）及盛譽訂立一項股權及應收債權轉讓協議。據此，愛美高同意出售及盛譽同意購買 Million Castle 之全部已發行股本。

重慶項目出售於二零一五年十月二十七日完成，代價為1,750,000,000港元。於完成後，Million Castle 不再為本公司之一間附屬公司，其業績、資產及負債已不再計入本集團之綜合業績、資產及負債內。

重慶項目出售之詳情已載列於本公司日期為二零一五年十月十九日之公布內。

	二零一五年 千港元
Million Castle 於出售日期之資產淨值如下：	
一間聯營公司權益	73,522
墊付一間聯營公司款項	1,532,321
欠負本集團款項	<u>(1,531,542)</u>
出售資產淨值	74,301
銷售欠負本集團款項	1,531,542
於出售時撥回之匯兌儲備	(107,383)
出售一間附屬公司之收益	<u>118,421</u>
	<u>1,616,881</u>
以下列方式支付：	
已收現金代價	262,500
遞延代價之現值	<u>1,354,829</u>
	1,617,329
出售所產生之開支	<u>(448)</u>
	<u>1,616,881</u>
出售時產生之現金流入淨額：	
現金代價	1,750,000
應收現金代價	<u>(1,487,500)</u>
已收現金代價	262,500
出售所產生之開支	<u>(448)</u>
	<u>262,052</u>

重慶項目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。

(b) 於二零一五年七月三十日之成都項目出售

於二零一五年七月十四日，愛美高及盛譽訂立一項股權及債權轉讓協議。據此，愛美高同意出售及盛譽同意購買 Lucky Benefit 及升亮之全部已發行股本。

成都項目出售於二零一五年七月三十日完成，代價為 6,500,000,000 港元。於完成後，成都項目不再為本公司之附屬公司，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。

成都項目出售之詳情已載列於本公司日期為二零一五年七月十四日之公布內。

18. 出售附屬公司 (續)

(b) 於二零一五年七月三十日之成都項目出售 (續)

	二零一五年 千港元
成都項目於出售日期之綜合資產淨值如下：	
投資物業	4,941,632
物業、廠房及設備	1,198,461
待售投資	361,054
抵押存款	409,071
物業存貨	855,386
存貨	1,425
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	98,708
可收回稅款	14,156
定期存款、銀行結餘及現金	656,772
應付賬項及應計款項	(358,699)
按金及預收款項	(128,635)
稅項負債	(595)
財務擔保負債	(160)
借貸	(1,869,450)
遞延稅項負債	(231,667)
欠負本集團款項	(4,604,511)
出售資產淨值	1,342,948
銷售欠負本集團款項	4,604,511
於出售時撥回之匯兌儲備	(774,867)
出售附屬公司之收益	707,492
	<u>5,880,084</u>
以下列方式支付：	
已收現金代價	650,000
遞延代價之現值	5,244,372
	<u>5,894,372</u>
出售所產生之開支	(14,288)
	<u>5,880,084</u>
出售時產生之現金流出淨額：	
現金代價	6,500,000
應收現金代價	(5,850,000)
已收現金代價	650,000
出售所產生之開支	(14,288)
已出售之定期存款、銀行結餘及現金	(656,772)
已出售之抵押存款	(409,071)
	<u>(430,131)</u>

成都項目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。

(c) 於二零一五年七月十五日出售 One 集團予關連人士

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」)，一間由劉鑾雄先生全資擁有之公司；及(iv) 劉鑾雄先生，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。

18. 出售附屬公司 (續)

(c) 於二零一五年七月十五日出售 One 集團予關連人士 (續)

One 出售於二零一五年七月十五日完成，代價約為 5,020,556,000 港元。於完成後，One 集團不再為本公司之附屬公司，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。

於 One 出售完成後，本集團錄得出售附屬公司之收益約 212,332,000 港元。該收益主要來自於二零一五年六月三十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進行重估），較日期為二零一四年十二月十二日之 One 出售買賣協議內之物業估值，投資物業公平值減少為 215,000,000 港元。

One 出售之詳情已載列於本公司日期為二零一四年十二月十二日、二零一五年七月十五日及二零一五年八月十三日之公布以及二零一五年一月七日之通函內。

	二零一五年 千港元
One 集團於出售日期之綜合資產淨值如下：	
投資物業	7,665,000
設備	1,590
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	34,808
銀行結餘及現金	37,625
應付賬項及應計款項	(17,026)
按金及預收款項	(158,596)
稅項負債	(4,370)
借貸	(2,738,000)
遞延稅項負債	(15,475)
欠負本集團款項	(2,203,689)
出售資產淨值	2,601,867
銷售欠負本集團款項	2,203,689
出售附屬公司之收益	212,332
	<u>5,017,888</u>
以下列方式支付：	
現金代價	5,020,556
出售所產生之開支	(2,668)
	<u>5,017,888</u>
出售時產生之現金流入淨額：	
現金代價	5,020,556
以特別中期股息支付 (附註)	(3,478,022)
已收現金代價淨額	1,542,534
出售所產生之開支	(2,668)
已出售之銀行結餘及現金	(37,625)
	<u>1,502,241</u>

One 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：Market Victory 選擇以劉鑾雄先生之特別中期股息權利（附註13(d)）用作支付代價，金額約為3,478,022,000港元。

18. 出售附屬公司 (續)

(d) 於二零一五年一月十三日出售銀高集團予關連人士

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。於完成後，銀高集團已不再為本公司之附屬公司，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。

於銀高出售完成後，本集團錄得出售附屬公司之虧損約為 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進行重估)，較日期為二零一四年九月一日之銀高出售買賣協議內之物業估值，投資物業公平值增加為 93,200,000 港元。

銀高出售之詳情已載列於本公司日期為二零一四年九月二日及二零一五年一月十三日之公布以及二零一四年九月二十三日之通函內。

	二零一五年 千港元
銀高集團於出售日期之綜合資產淨值如下：	
投資物業	9,388,280
設備	3
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	48,917
可收回稅款	1
銀行結餘及現金	95,018
本集團欠負款項	424,226
應付賬項及應計款項	(7,192)
按金及預收款項	(217,539)
稅項負債	(18,714)
借貸	(1,500,000)
遞延稅項負債	(39,425)
欠負本集團款項	(7,538,215)
出售資產淨值	<u>635,360</u>
銷售欠負本集團款項	7,538,215
承擔本集團欠負款項	(424,226)
出售附屬公司之虧損	<u>(97,235)</u>
	<u>7,652,114</u>
以下列方式支付：	
現金代價	7,656,149
出售所產生之開支	(4,035)
	<u>7,652,114</u>
出售時產生之現金流入淨額：	
現金代價	7,656,149
以特別中期股息支付 (附註)	(5,350,803)
已收現金代價淨額	<u>2,305,346</u>
出售所產生之開支	(4,035)
已出售之銀行結餘及現金	(95,018)
	<u>2,206,293</u>

銀高出售之虧損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：Fly High Target 選擇以劉鑾雄先生之特別中期股息權利(附註 13(c))用作支付代價，金額約為 5,350,803,000 港元。

19. 資本承擔

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
已批准及已簽約：		
香港物業發展開支	102,257	282,471
中國大陸物業發展開支 (附註(i))	-	1,118,186
翻新物業	6,997	-
接受投資公司之注資	171,600	343,200
有限合夥企業之資本投資 (附註(ii)及(iii))	126,901	314,215
購買設備	-	2,005
	407,755	2,060,077

於二零一四年十二月三十一日，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，而當中本集團攤佔之承擔額約為 219,464,000 港元。於重慶項目出售完成後，該資本承擔不再存在。

附註：

(i) 於成都項目出售完成後，有關成都物業之資本承擔不再存在。

(ii) 本集團就一項為 100,000,000 美元（「美元」）（相當於約 774,990,000 港元）之承擔注資，與一間按開曼群島獲豁免有限合夥企業法（經修訂）成立之獲豁免有限合夥企業（「開曼群島合夥企業」）訂立認購協議。於報告期末，本集團已注資約 83,625,000 美元（相當於約 648,214,000 港元）資本承擔金額。

(iii) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團就一項為人民幣（「人民幣」）300,000,000 元（相當於約 353,580,000 港元）之承擔注資，與一間按中國合夥企業法註冊之獲豁免有限合夥企業（「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。於成都項目出售前，本集團已悉數注資予該基金。於成都項目出售完成後，持有該基金之附屬公司不再於本集團綜合入賬。

20. 或然負債及資產

或然負債

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
為附屬公司獲授銀行共用之銀行信貸額以取替現金公用事務存款而向一間銀行提供之擔保	15,000	15,000
為聯營公司獲授之銀行信貸額向銀行提供之擔保 (附註(i))	-	829,592
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 (附註(ii))	-	19,672
	15,000	864,264

附註：

(i) 於上海新茂出售及重慶項目出售完成後，該等或然負債不再存在。

(ii) 於成都項目出售完成後，該等或然負債不再存在。

朝隆集團有限公司（「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。

20. 或然負債及資產 (續)

或然負債 (續)

朝隆集團有限公司 (「朝隆」) 股份之買入選擇權及出售選擇權 (續)

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」）。

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／或智焯控股有限公司（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」）。截至本公布日期，買入選擇權及出售選擇權之限期均已屆滿。

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載列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。

或然資產

於 Moon Ocean Ltd. (「Moon Ocean」) 案例完成後開發分佔增值或補償分佔增值

於二零一四年十月三十一日完成 Moon Ocean 出售的前提下，(a)倘 Moon Ocean 案例向澳門提出上訴（「上訴」）之裁決有利於 Moon Ocean，並成為最終裁決，而 Moon Ocean 原有之澳門土地（「澳門土地」）之業權再次歸屬於 Moon Ocean，則 One Midland Limited（「One Midland」）（一間由劉鑾雄先生全資擁有之公司及作為 Moon Ocean 集團買方）須根據於二零一四年九月一日訂立之買賣協議（「Moon Ocean 買賣協議」）向 Data Dynasty Limited（「Data Dynasty」）（本公司之一間間接全資擁有附屬公司及作為 Moon Ocean 集團賣方）支付開發分佔增值；或(b)倘上訴之裁決不利於 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 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。

截至本公布日期，該等上訴仍在進行當中。

開發分佔增值及補償分佔增值之詳情已載列於本公司日期為二零一四年九月二日之公布及二零一四年九月二十三日之通函內。

股息

於本年度內，董事會已支付中期股息每股30港仙（派息日：二零一五年九月十四日）（二零一四年：每股30港仙）及特別中期股息（i）每股4港元（派息日：二零一五年一月十三日）、（ii）每股2.6港元（派息日：二零一五年七月十五日）及（iii）每股1.2港元（派息日：二零一五年九月十四日）（二零一四年：每股2.55港元）；及宣派附有條件之特別中期股息每股2港元，於二零一六年一月出售交易成交後派付（派息日：二零一六年一月二十日）。由於本公司在本年度內已派付優厚之中期股息，董事會建議派發本年度之象徵性末期股息每股1港仙（「末期股息」）（二零一四年：每股1港仙）。

待股東於本公司將於二零一六年五月十九日舉行之應屆股東週年大會（「二零一六年股東週年大會」）上批准，股息單將於二零一六年六月六日或前後寄發予於二零一六年五月二十六日名列本公司股東名冊之股東。

誠如本公司日期為二零一六年一月十五日之通函，董事會或會就預期有關（其中包括）出售一間最終持有名為皇室大廈之物業之附屬公司之主要及關連交易完成（將於二零一六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，宣派及以現金支付一次或多次特別中期股息。

暫停辦理股東登記手續

為確定股東出席二零一六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：

(1) 為確定出席二零一六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 二零一六年五月十三日
下午四時三十分

暫停辦理股東登記手續 二零一六年五月十六日
至二零一六年五月十九日
(包括首尾兩天)

(2) 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 二零一六年五月二十四日
下午四時三十分

暫停辦理股東登記手續 二零一六年五月二十五日
至二零一六年五月二十六日
(包括首尾兩天)

記錄日期 二零一六年五月二十六日

為符合資格出席二零一六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

收入

本年度之收入為 1,542,400,000 港元(二零一四年:2,627,300,000 港元),較去年減少 41.3%,當中包括租金收入總額 1,325,900,000 港元(二零一四年:1,939,400,000 港元),物業銷售 151,600,000 港元(二零一四年:617,100,000 港元),按淨額基準呈報出售持作買賣之投資之虧損為 2,400,000 港元(二零一四年:溢利 29,100,000 港元)及其他收入為 67,300,000 港元(二零一四年:41,700,000 港元)。該收入減少主要來自租金收入總額及發展物業之銷售減少。

毛利

本年度之毛利為 1,286,900,000 港元(二零一四年:2,204,600,000 港元),較去年減少 41.6%,該減少主要來自租金收入淨額減少 615,100,000 港元及物業銷售之溢利減少 268,800,000 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下降 49.1%至 651,400,000 港元而非零售部分之租金收入則增加 2.2%至 674,500,000 港元。本年度錄得之租金收入總額較去年之 1,939,400,000 港元減少 31.6%至 1,325,900,000 港元。

連同應佔聯營公司及接受投資公司租金收入 196,000,000 港元(二零一四年:221,200,000 港元),本集團扣除非控股權益後應佔租金收入總額約 1,520,200,000 港元(二零一四年:2,159,000,000 港元),相對去年跌幅為 29.6%。

本年度之應佔租金收入淨額為 1,374,900,000 港元,較去年之 2,011,000,000 港元減少 31.6%。

應佔租金收入及租金收入淨額之下降主要由於本集團於二零一五年一月及二零一五年七月分別出售持有新港中心及 The ONE 之附屬公司後,自此其業績已不再計入本集團所致。此外,本集團之一間聯營公司(佔 50%權益)於二零一五年九月出售一間持有位於上海之新茂大廈之公司。撇除於本年度出售之投資物業,餘下投資物業之應佔租金收入及租金收入淨額與去年維持穩定表現。

物業發展及買賣

於本年度,本集團及其聯營公司之應佔物業銷售收入及相關應佔溢利分別減少 87.9%至 248,200,000 港元(二零一四年:2,056,600,000 港元)及減少 90.8%至 66,000,000 港元(二零一四年:715,000,000 港元),其中二零一四年已計入應佔一間接受投資公司業績。

列入毛利之主要部分包括銷售:位於成都之華置·西錦城第一期、第二期及車位(佔 100%權益)分別錄得溢利 400,000 港元(二零一四年:6,300,000 港元)、2,100,000 港元(二零一四年:41,500,000 港元)及 7,700,000 港元(二零一四年:124,800,000 港元),以及位於成都之華置·都匯華庭第一座(佔 100%權益)錄得溢利 22,000,000 港元(二零一四年:64,100,000 港元)。

於本年度確認銷售位於灣仔之壹環及尚翹峰車位(皆佔 87.5%權益)為本集團分別帶來應佔溢利 23,900,000 港元(二零一四年:78,800,000 港元)及 4,700,000 港元(二零一四年:5,900,000 港元)。

至於由聯營公司所持有之物業,位於香港仔之興偉中心(佔 50%權益)及位於重慶之御龍天峰(佔 25%權益)分別帶來溢利 100,000 港元及 5,100,000 港元(二零一四年:位於屯門之廣建貿易中心(佔 40%權益)及位於元朗之逸翠軒(佔 50%權益)分別帶來溢利 3,600,000 港元及 100,000 港元),該溢利已列入攤佔聯營公司業績。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，銷售位於西九龍之御金·國峯（佔 15%權益）帶來 389,900,000 港元之投資收入並於收取股息收入時確認。本集團於本年度並無收取接受投資公司類似之股息收入。

於二零一五年十二月三十一日，從已訂約出售之物業存貨中已收取之按金為 527,500,000 港元。當中包括已預售位於堅尼地城之南里壹號（佔 100%權益）之 88 個單位，收取之按金為 454,800,000 港元，其銷售額為 467,300,000 港元（折扣後），以及從已訂約出售位於半山區西部琥珀（佔 70%權益）之 11 個單位及 11 個車位，收取之按金為 72,700,000 港元，其銷售額為 1,454,300,000 港元及本集團應佔銷售額為 1,018,000,000 港元。

總括而言，本集團於本年度連同多間聯營公司與第三者及關連人士已簽訂物業買賣協議（包括預售協議）之應佔銷售額為 1,457,100,000 港元（該等出售附屬公司及聯營公司截至出售完成日）（二零一四年：1,159,300,000 港元）。於本年度已確認之應佔物業銷售溢利總額為 66,000,000 港元（二零一四年：715,000,000 港元）。

證券投資

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虧損為 2,400,000 港元（二零一四年：已變現收益 29,100,000 港元）（其收益／虧損已包括於收入內），所得銷售總額為 720,100,000 港元（二零一四年：466,900,000 港元）。加上出售債券確認已變現虧損為 33,700,000 港元（二零一四年：出售債券錄得已變現虧損 140,300,000 港元及出售優先股則錄得已變現收益 1,200,000 港元）。於本年度已變現虧損淨額為 36,100,000 港元（二零一四年：110,000,000 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收益為 333,500,000 港元（二零一四年：未變現虧損 402,500,000 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、其他投資收入淨額及其他財務費用之收入淨額為 562,900,000 港元（二零一四年：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），證券投資之確認收益為 860,300,000 港元（二零一四年：236,200,000 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

本集團於二零一五年及二零一四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費用前／後分別錄得溢利 868,300,000 港元及 860,300,000 港元（二零一四年：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）。

於本年度，反映於綜合全面收益報表內之溢利，包括出售持作買賣之上市投資之毛虧損 2,400,000 港元（二零一四年：毛利 29,100,000 港元）、債券之已變現虧損 33,700,000 港元（二零一四年：債券之已變現虧損 140,300,000 港元及優先股之已變現收益 1,200,000 港元）、上市證券及債券之公平值變動之未變現收益 333,500,000 港元（二零一四年：未變現虧損 402,500,000 港元）及股息、利息收入與其他投資收入淨額 570,900,000 港元（二零一四年：738,000,000 港元）。於本年度，相關財務費用淨額為 8,000,000 港元（二零一四年：相關財務收入淨額為 10,700,000 港元），當中包括利息開支 17,300,000 港元（二零一四年：22,100,000 港元）及匯兌收益 9,300,000 港元（二零一四年：32,800,000 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、諮詢及顧問服務收入、租賃服務收入以及撥回其他應收款項之減值及相關利息，增加至 134,900,000 港元（二零一四年：95,200,000 港元），較去年增加 41.7%。

於本年度，行政開支增加 16.4% 至 344,800,000 港元（二零一四年：296,300,000 港元），該增加主要由於位於成都之酒店開始營運所產生之開支。於本年度財務費用減少 19.8% 至 316,900,000 港元（二零一四年：395,000,000 港元），當中包括外幣貸款用以對沖外幣計值之證券投資之匯兌收益 9,300,000 港元（二零一四年：32,800,000 港元）。其他開支為 300,000 港元（二零一四年：122,100,000 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 940,900,000 港元，主要包括(i) One 出售之收益 212,300,000 港元及銀高出售之虧損 97,200,000 港元（於以下「出售附屬公司予關連人士」內披露）；(ii) 成都項目出售之收益 707,500,000 港元；及(iii)重慶項目出售之收益 118,400,000 港元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，其他收益及虧損錄得收益淨額 2,912,400,000 港元主要來自 Moon Ocean 出售之收益 2,917,600,000 港元。

出售附屬公司予關連人士

(a) 誠如本公司於日期為二零一四年九月二日之公布及二零一四年九月二十三日之通函所載，(a) (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，一間由劉鑾雄先生全資擁有之公司；及(iv)劉鑾雄先生，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 同意出售及 Fly High Target 同意購買 Brass Ring 及 Union Leader（彼等均為本公司間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本；及(b) (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，一間由劉鑾雄先生全資擁有之公司；及(iv)劉鑾雄先生，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（本公司之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 7,656,100,000 港元。於完成後，銀高集團已不再為本公司之附屬公司，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。

於銀高出售完成後，本集團錄得出售附屬公司之虧損約為 97,200,000 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進行重估），較日期為二零一四年九月一日之銀高出售買賣協議內之物業估值，投資物業公平值增加 93,200,000 港元。

(b) 誠如本公司於日期為二零一四年十二月十二日之公布及二零一五年一月七日之通函所載，(i) 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，一間由劉鑾雄先生全資擁有之公司；及(iv)劉鑾雄先生，作為 Market Victory 擔保人，訂立一份買賣協議。據此，Rich Lucky 同意出售及 Market Victory 同意購買 Asian East（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本。

One 出售於二零一五年七月十五日完成，代價約為 5,020,600,000 港元。於完成後，One 集團已不再為本公司之附屬公司，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。

於 One 出售完成後，本集團錄得出售附屬公司之收益約為 212,300,000 港元。該收益主要來自於二零一五年六月三十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進行重估），較日期為二零一四年十二月十二日之 One 出售買賣協議內之物業估值，投資物業公平值減少 215,000,000 港元。

聯營公司

本年度之攤佔聯營公司業績溢利為 649,700,000 港元，相比去年為 187,300,000 港元，該增加主要由於於本年度攤佔聯營公司有關出售附屬公司（上海新茂出售）之收益（除稅後）約 514,100,000 港元（二零一四年：無）。

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」）及威格斯評估顧問有限公司（「威格斯評估」）已就於二零一五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，由滂鋒評估有限公司（「滂鋒評估」）進行物業估值。保柏國際評估、威格斯評估及滂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 4,689,200,000 港元（二零一四年：3,777,100,000 港元）。未變現之公平值變動對本集團現金流量並無影響。

溢利、核心溢利、股息、回購及現金支出比率

溢利

本公司擁有人於本年度的應佔溢利為 7,727,200,000 港元，相比去年為 8,744,900,000 港元。本年度之溢利減少主要由於二零一五年一月之銀高出售及二零一五年七月之 One 出售後引致應佔租金收入淨額下降、應佔物業銷售溢利下降、並無來自本集團有關物業發展及買賣之接受投資公司之股息收入及出售附屬公司之收益淨額下降，儘管證券投資之確認收益上升、投資物業之公平值收益增加及攤佔聯營公司有關出售附屬公司之收益。本年度之每股盈利為 4.05 港元（二零一四年：4.58 港元）。

核心溢利

本集團於本年度出售一個投資物業以及透過出售附屬公司及聯營公司出售之若干投資物業（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，但列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／虧損變為已變現；並於計算核心溢利時，會包括於過往年度累積及本年度之公平值收益／虧損在現金項目內。

如撇除主要非現金項目收益淨額 4,785,100,000 港元（二零一四年：3,877,400,000 港元），但保留本集團及其聯營公司就出售投資物業於本年度確認已變現公平值變動連同其相關之遞延稅項之虧損為 154,600,000 港元（二零一四年：300,000 港元）及計入本集團及其聯營公司就出售投資物業於過往年度確認之累積已變現公平值收益連同其相關之遞延稅項共 13,843,700,000 港元（二零一四年：55,000,000 港元），本集團將錄得本公司擁有人應佔本年度之核心溢利 16,785,800,000 港元（二零一四年：4,922,500,000 港元）及每股核心盈利為 879.9 港仙（二零一四年：258.0 港仙），兩者均為二零一四年之 3.4 倍。

主要非現金項目乃指來自本集團及其聯營公司之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 4,785,100,000 港元（二零一四年：3,877,400,000 港元）。

股息

截至二零一四年十二月三十一日止年度之每股 1 港仙（截至二零一三年十二月三十一日止年度：每股 50 港仙）總額為 19,100,000 港元之末期股息，已於二零一五年六月五日以現金派付。

每股 4 港元總額為 7,630,500,000 港元之特別中期股息，已於二零一五年一月十三日以現金派付。

截至二零一五年六月三十日止半年度之每股 30 港仙（截至二零一四年六月三十日止半年度：每股 30 港仙）總額為 572,300,000 港元之中期股息，已於二零一五年九月十四日以現金派付。

每股 2.6 港元總額為 4,959,800,000 港元及每股 1.2 港元總額為 2,289,100,000 港元（二零一四年：每股 2.55 港元）之特別中期股息，已分別於二零一五年七月十五日及二零一五年九月十四日以現金派付。

於本年度，以現金派付之股息總額為 15,470,800,000 港元。

於二零一五年十二月二十一日，董事會宣派每股 2 港元之附有條件之特別中期股息，須待 Pioneer Time 出售成交後方可作實。於報告期末後，Pioneer Time 出售於二零一六年一月十五日完成，並於二零一六年一月二十日派付附有條件之特別中期股息，總額為 3,815,200,000 港元。

回購

本年度內，本公司並無回購本公司之任何股份。

現金支出比率

根據(a)本年度之核心溢利 16,785,800,000 港元（二零一四年：4,922,500,000 港元）或每股 879.9 港仙（二零一四年：258.0 港仙）；(b)建議宣派以現金派付本年度之末期股息每股 1 港仙（二零一四年：1 港仙）；(c)本年度以現金已派付之特別中期股息每股 4 港元；及(d)本年度以現金已派付之二零一五年中期股息每股 30 港仙（二零一四年：30 港仙）以及以現金已派付之特別中期股息每股 2.6 港元及 1.2 港元（二零一四年：2.55 港元），該現金支出與核心溢利之比率為 92.2%（二零一四年：110.9%）。

資產淨值

於二零一五年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團的資產淨值總額約 40,247,600,000 港元（二零一四年：41,567,400,000 港元），較二零一四年減少 1,319,800,000 港元或 3.2%。根據二零一五及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 股計算，本公司擁有人應佔之每股資產淨值為 21.10 港元（二零一四年：21.79 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 6,520,600,000 港元；及(b)於本年度已確認派發之末期、中期及特別中期股息合共 7,840,300,000 港元有關。

本年度並無分類為待售投資之上市股本證券投資交易。於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，上市股本證券投資儲備賬面值為零港元。

除出售持有皇室大廈之附屬公司（於以下「其他資料及報告期末後事項」一節內披露）、Pioneer Time 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」一節內披露）、開曼群島合夥企業之投資承擔（於以下「非上市證券投資」內披露）、購入於英國之一個物業（於以下「其他資料及報告期末後事項」一節內披露）、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

上市證券投資及財資產品

於二零一四年十二月三十一日，上市證券投資及財資產品賬面值為 5,128,800,000 港元。於本年度，該等組合已就購入淨額增加 5,971,200,000 港元。計入本年度公平值收益 333,500,000 港元後，本集團於二零一五年十二月三十一日上市證券投資及財資產品組合為 11,433,500,000 港元，佔資產總額 18.1%，該等組合為本集團資金管理活動之一部分。

於二零一五年十二月三十一日，該組合 11,433,500,000 港元（二零一四年：5,128,800,000 港元）中包括(a)上市股本證券(持作買賣之投資)364,200,000 港元(二零一四年：501,900,000 港元)及(b)債券(指定為通過損益以反映公平值之金融資產)11,069,300,000 港元（二零一四年：4,626,900,000 港元）。

非上市證券投資

本集團就一項 100,000,000 美元（相當於約 775,000,000 港元）之承擔注資，與開曼群島合夥企業訂立認購協議。於二零一五年十二月三十一日，本集團已投資 83,600,000 美元（相當於約 648,200,000 港元），並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

於本年度，開程（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）與盛譽訂立一項股權及債權轉讓協議。據此，開程同意出售及盛譽同意購買 Pioneer Time 之全部已發行股本。

Pioneer Time 出售於二零一六年一月十五日完成，代價約為 12,448,300,000 港元（經調整後）。於二零一五年十二月三十一日，本集團已收取按金 1,250,000,000 港元並計入按金及預收款項內。由於 Pioneer Time 出售，Pioneer Time 之資產及負債按香港財務報告準則第 5 號於二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況報表分別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。

Pioneer Time 出售之詳情已載列於本公司日期為二零一五年十一月十二日之公布及二零一五年十二月三日之通函內。

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

於二零一五年及二零一四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

於二零一五年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為 14,531,800,000 港元（二零一四年：16,548,900,000 港元）（不包括呈列於與列為持作出售之資產直接相關之負債中的銀行借貸）。現金及銀行存款為 2,849,800,000 港元（二零一四年：4,719,200,000 港元）（不包括呈列於列為持作出售之資產中的現金及銀行存款），抵押存款為 202,800,000 港元（不包括呈列於列為持作出售之資產中的抵押存款）（二零一四年：868,700,000 港元），而借貸淨額為 11,479,200,000 港元（二零一四年：10,961,000,000 港元）。

債務總額與股本權益比率為 36.0%（二零一四年：39.7%），而債務淨額與股本權益比率為 28.5%（二零一四年：26.3%），乃分別將借貸總額及借貸淨額除以股本權益總額 40,325,400,000 港元（二零一四年：41,652,600,000 港元）得出的百分比。債務總額與股本權益比率減少主要由於借貸減少所致，而債務淨額與股本權益比率增加主要由於派付特別中期股息後股本權益減少所致。

然而，如計入上市證券投資及財資產品 11,433,500,000 港元（二零一四年：5,128,800,000 港元），債務淨額與股本權益比率將會為 0.1%（二零一四年：14.0%）。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸 14,531,800,000 港元中（不包括呈列於與列為持作出售之資產直接相關之負債中的銀行借貸），59.5%、1.2%及 39.3%須分別於一年內、一年至兩年內及兩年至五年內償還。於本集團之銀行及其他借貸中，以港元

(52.1%)、美元(25.5%)、英鎊(「英鎊」)(19.2%)、新加坡元(「新加坡元」)(2.8%)及歐元(「歐元」)(0.4%)計值。美元、英鎊、新加坡元及歐元之證券投資以美元、英鎊、新加坡元及歐元借貸對沖。本集團之港元、美元、新加坡元及歐元之銀行及其他借貸主要參照香港銀行同業拆息／最優惠利率／資金成本計算利率；而英鎊之銀行及其他借貸則實際上分別以定息及參照資金成本計算利率。於二零一五年十二月三十一日，本集團之浮息借貸佔約81.1%及定息借貸佔約18.9%。於報告期末並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產連同其相關之賬面值：

- (a) 本集團之投資物業約26,527,800,000港元(二零一四年：44,156,900,000港元)(包括呈列於列為持作出售之資產中的投資物業)、物業505,500,000港元(呈列於列為持作出售之資產)(二零一四年：1,509,300,000港元)、物業存貨958,000,000港元(二零一四年：無)及定期存款253,400,000港元(包括呈列於列為持作出售之資產中的定期存款)(二零一四年：857,900,000港元)，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11,433,500,000港元(二零一四年：5,048,700,000港元)及現金存款為8,600,000港元(二零一四年：10,800,000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，而本集團於二零一五年十二月三十一日已動用於一年內到期之借貸約5,389,800,000港元(二零一四年：1,713,700,000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。

回購擔保

於二零一五年十二月三十一日，回購擔保於成都項目出售完成後不再存在。

財務及利息收入／開支

收入、其他收入及投資收入(二零一四年：收入及投資收入)包括利息收入。本年度之利息收入為766,500,000港元，較二零一四年之739,000,000港元輕微增加3.7%。

財務費用包括銀行貸款、其他貸款及欠負一間非控股股東之利息開支；外幣貸款所產生之匯兌差額；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290,000,000港元，較去年之380,300,000港元減少23.7%。本年度之資本化利息為68,300,000港元，而去年則為142,300,000港元，該利息開支及資本化利息減少主要由於本年度隨出售若干附屬公司後之借貸總額減少。於回顧年度內之平均利率為2.39%(二零一四年：2.53%)，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

於二零一五年十二月三十一日，本集團於香港共有僱員582人(二零一四年：624人)，包括受僱於香港之物業管理公司之員工約269人(二零一四年：266人)。於成都項目出售后，位於中國大陸辦事處之僱員僅有4人(二零一四年：合共739人，包括受僱於成都之物業管理公司之員工約197人及成都之酒店之員工約370人)。

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（「股份獎勵計劃」）。該股份獎勵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。有關股份獎勵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。本年度並無就該股份獎勵計劃授出任何股份。

中國大陸及英國

本集團於中國大陸之投資於本年度帶來溢利（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 1,340,600,000 港元（包括出售附屬公司之收益（於以上「其他收入及開支」內披露）及攤佔聯營公司有關出售附屬公司之收益（除稅後）（於以上「聯營公司」內披露））（二零一四年：155,200,000 港元）。人民幣之匯兌虧損已計入其他全面支出，其中關於本年度已出售之附屬公司及聯營公司為 70,100,000 港元，餘下之境外業務為 51,500,000 港元。而於二零一五年十二月三十一日本集團於中國大陸之投資淨額為 1,772,900,000 港元（二零一四年：9,979,700,000 港元），佔本集團股本權益總額約 4.4%。

另外，本集團位於英國之投資物業於二零一五年十二月三十一日之賬面值為 351,500,000 英鎊（相當於約 4,037,100,000 港元）（二零一四年：390,900,000 英鎊（相當於約 4,720,100,000 港元））及為本集團於本年度帶來虧損 392,700,000 港元（二零一四年：溢利為 1,036,700,000 港元）。於二零一五年十二月三十一日，本集團於英國之投資淨額為 1,613,100,000 港元（二零一四年：2,078,500,000 港元），佔本集團股本權益總額約 4.0%。

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

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團位於香港及中國大陸之投資物業由保柏國際評估及威格斯評估進行物業估值，兩者均為獨立合資格專業估值師。至於位於英國之投資物業，由另一獨立合資格專業估值師滂鋒評估於二零一五年及二零一四年十二月三十一日進行物業估值。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，並已用於編製二零一五年全年業績。

本集團投資物業之估值為 30,598,900,000 港元（二零一四年：48,917,200,000 港元）（包括呈列於列為持作出售之資產中的投資物業），經作出本年度投資物業之添置及出售以及轉撥至物業存貨之調整後，較二零一四年增加 17.1%。於本年度公平值增加約 4,689,200,000 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 82,000,000 港元（已調整遞延稅項 3,900,000 港元）。本集團之發展物業及非投資物業乃於本年度綜合財務報表中按成本扣除減值（如有）列賬。

公平值增加約 4,689,200,000 港元乃主要來自美國萬通大廈及夏慤大廈之公平值增加，而餘下大部分位於香港之投資物業則由於若干零售業務之租金價格有見頂之跡象而引致物業之公平值減少。

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 97.42%。高出租率與本集團大部分零售物業位於優質地段有關。

於本年度，本集團在香港之應佔整體租金收入（包括非全資擁有物業之表現）為 1,090,100,000 港元，較去年減少 35.23%。零售部分租金收入顯著下降，錄得 50.80% 跌幅，而非零售部分租金收入則錄得 7.09% 之平穩增長。零售部分租金收入下降主要與本集團於二零一五年一月及二零一五年七月分別出售持有新港中心及 The ONE 之公司有關。儘管內地訪港旅客於本港之消費仍有待復甦及本地消費依然疲弱，由於本集團之零售物業主要位於購物旺區，深受租戶歡迎，零售租金普遍上揚。然而，若干零售物業之租金已有見頂之跡象。

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 85.82%。

皇室大廈於本年度之整體租金收入較去年上升 5.24%。於本年度內，其平均出租率約為 93.85%。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。皇室大廈因而錄得平穩之租金增長及高出租率。

奧海城 3 期（佔 25% 權益），位於西九龍帝峯·皇殿住宅之商場，於本年度內之平均出租率約為 99.59%。

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 60.37%。

本集團辦公室物業於本年度之出租率維持於高水平。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 95.61%、99.65% 及 99.38%，使整體辦公室物業組合出租率達約 97.93%。

於二零一五年十一月，本集團訂立一份出售協議以出售持有美國萬通大廈之公司，而該交易已於二零一六年一月完成。於二零一五年十二月，本集團訂立一份出售協議以出售持有皇室大廈之公司，預期該交易將於二零一六年完成。

香港物業發展

整體而言，本集團各個發展項目進展理想。

肇輝臺 12 號位於半山區東部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四季竣工。

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 41,353 平方呎，由 92 個住宅單位組成。上蓋建築及裝修工程現正進行。項目暫訂於二零一六年第二季季尾竣工。自二零一四年九月開始預售以來，截至二零一五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。於二零一五年十二月三十一日，壹環之所有住宅單位已售出。

璵珀（佔 70% 權益）為位於半山區西部的豪華住宅發展項目，總住宅樓面面積合共約 87,800 平方呎，提供 35 個住宅單位。該項目已於二零一五年三月及二零一五年十一月分別獲發入伙紙及滿意紙，並已於二零一五年十二月開售。於二零一五年十二月三十一日，已預售 11 個單位，相當於單位總數之 31.43%。

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。於二零一五年十二月三十一日，已售出之單位總數為 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。於二零一五年十二月三十一日，已售出之單位總數為 99.86%（餘下 1 個單位未售出）。

觀塘市中心計劃第二及第三發展區項目（佔 10% 權益）為本集團獲市區重建局批予發展之合營發展項目。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。現正進行地基工程，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

於本年度內，深圳市羅湖商業城 79 個零售商舖（面積合共約 29,000 平方呎）全數租出。

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 78.06% 及 95.40%。

北京希爾頓酒店（佔 50% 權益），設有 503 個客房，於本年度之平均入住率約為 76.21%。

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 97.88%。

於二零一五年八月，本集團之聯營公司訂立一份買賣協議以出售持有位於上海之新茂大廈（佔 50% 權益）之公司，而該交易已於二零一五年九月完成。

中國內地物業發展

於二零一五年七月，本集團已出售持有名為華置·西錦城、華置·都匯華庭及華置廣場之物業項目之公司，所有項目均位於成都市。

於本年度內，本集團已出售一間持有御龍天峰（佔 25% 權益）（位於重慶市之商住項目）之公司。該交易於二零一五年十月完成。

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。於二零一五年十二月三十一日，所有單位均獲承租。

證券投資

本集團的策略是維持證券投資組合的財資管理。

本年度證券投資之確認收益為860,300,000港元。證券投資表現之詳情在本公布財務業務回顧內披露。本集團將繼續密切監察其證券投資組合，以取得令人滿意的回報。

其他資料及報告期末後事項

出售持有 The ONE 之附屬公司 – 主要及關連交易

本集團於二零一四年十二月十二日訂立一份買賣協議，內容有關（其中包括）出售一間最終持有位於香港尖沙咀名為 The ONE 之物業之本公司全資擁有附屬公司予由劉鑾雄先生（「劉鑾雄先生」）（本公司之主要股東及控股股東）全資擁有之公司，最終代價為5,020,555,522.58 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，並獲本公司獨立股東（「獨立股東」）於二零一五年一月二十三日舉行之本公司股東特別大會上批准。出售交易於二零一五年七月十五日完成。有關出售交易之詳情載列於本公司日期為二零一四年十二月十二日之公布；二零一五年一月七日之通函；及二零一五年七月十五日及二零一五年八月十三日之公布內。

出售駿昇中心車位

於二零一五年六月二十三日，本集團訂立一份臨時買賣協議，內容有關（其中包括）出售由本集團持有位於香港紅磡駿昇中心之天台及 50 個車位予獨立第三方，代價為 90,000,000 港元。該出售於二零一五年十二月二十一日完成。

出售持有成都項目之附屬公司 – 須予披露交易

於二零一五年七月十四日，本集團訂立一份股權及債權轉讓協議，內容有關（其中包括）出售（其中包括）多間最終持有位於中華人民共和國（「中國」）成都市名為華置·西錦城、華置·都匯華庭及華置廣場之物業項目以及一項於中國合夥企業的投資（其成立目的主要為長期資本投資）之本公司全資擁有附屬公司予獨立第三方，代價為 6,500,000,000 港元（「成都交易」）。根據上市規則，成都交易構成本公司之須予披露交易。有關成都交易之詳情載列於本公司日期為二零一五年七月十四日之公布內。成都交易於二零一五年七月三十日完成。

聯營公司出售持有新茂大廈之公司

本集團之聯營公司（佔 50% 權益）於二零一五年八月七日訂立一份買賣協議，內容有關（其中包括）出售一間最終持有位於中國上海市名為新茂大廈之辦公樓之公司予本公司之獨立第三方，最終代價為 322,534,554 美元。該交易於二零一五年九月三十日完成。

出售持有重慶項目之附屬公司 – 須予披露交易

於二零一五年十月十九日，本集團訂立一份股權及應收債權轉讓協議，內容有關（其中包括）出售本公司之全資擁有附屬公司予獨立第三方，而該附屬公司持有另一間公司 25% 之權益，後者最終持有位於中國重慶市名為御龍天峰之物業項目之全部權益，代價為 1,750,000,000 港元（「重慶交易」）。根據上市規則，重慶交易構成本公司之須予披露交易。有關重慶交易之詳情載列於本公司日期為二零一五年十月十九日之公布內。重慶交易於二零一五年十月二十七日完成。

出售持有美國萬通大廈之附屬公司 – 主要交易

本集團於二零一五年十一月十二日訂立一份股權及債權轉讓協議，內容有關（其中包括）出售一間最終持有位於香港灣仔名為美國萬通大廈之商用物業之本公司全資擁有附屬公司予獨立第三方，最終代價為 12,448,280,007.05 港元（「美國萬通大廈交易」）。根據上市規則，美國萬通大廈交易構成本公司之主要交易。美國萬通大廈交易於二零一六年一月十五日完成。有關美國萬通大廈交易之詳情載列於本公司日期為二零一五年十一月十二日之公布；二零一五年十二月三日之通函；及二零一六年一月十五日之公布內。

出售琥珀住宅單位 – 關連交易

誠如二零一五年十二月二十一日發出之公布，本集團接納劉玉慧女士（本公司之非執行董事）就認購本集團位於香港半山區西部名為琥珀的豪華住宅發展項目之一個住宅單位連同一個私家車車位提交之標書，認購金額為 124,118,000 港元。根據上市規則，該交易構成本公司之關連交易。預期該交易將於二零一六年四月二十九日或之前完成。

出售持有皇室大廈之附屬公司 – 主要及關連交易

誠如二零一五年十二月二十三日發出之公布，本集團於二零一五年十二月二十三日訂立買賣協議，內容有關（其中包括）出售最終持有位於香港銅鑼灣名為皇室大廈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，代價之上限合共為 12,010,000,000 港元（「皇室大廈交易」）。根據上市規則，皇室大廈交易構成本公司之主要及關連交易，並獲獨立股東於二零一六年二月二日舉行之本公司股東特別大會上批准。有關皇室大廈交易之詳情載列於本公司日期為二零一五年十二月二十三日之公布；及本公司日期為二零一六年一月十五日之通函內。皇室大廈交易將於二零一六年十二月三十一日或之前完成。

收購英國物業

於二零一六年三月，本集團與獨立第三方訂立一份買賣協議，收購位於倫敦 Mayfair, St. George Street 12/14 號之永久業權物業，代價為 121,700,000 英鎊。收購事項將於二零一六年四月十五日或之前完成。

展望

美國經濟在房屋及勞動市場提振下繼續溫和復甦。鑒於利率輕微上調，預期美國本土需求將重回正軌，穩步增長。與此同時，儘管歐洲國家推出史無前例的貨幣刺激措施，但其經濟復甦正在放緩，通脹逐漸回軟。預期歐洲國家將會推出更多刺激措施，從而對抗低通脹風險，而環球經濟有望繼續復甦。

香港住宅單位供應日增，難免令本地住宅市場價格受壓。本集團持作出售之發展中物業位於上佳靠山地段。由於若干本地高級住宅物業需求仍然殷切，本集團相信可減輕壓力，並對其香港物業發展業務感到樂觀。另一方面，若干零售業務之表現已有見頂跡象，尤其是旅遊相關業務。儘管本集團地理位置優越之香港零售投資物業之租務於本年度表現理想，惟本集團將繼續密切留意本地消費模式的變化，完善其商戶組合，並透過舉辦多項宣傳及推廣活動，帶動增加其零售投資物業之人流及消費。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。

隨著本集團於二零一六年一月出售持有美國萬通大廈的公司，美國萬通大廈為本集團帶來的租金收入將在二零一六年顯著減少。同時，本集團預期出售持有皇室大廈的公司將於二零一六年內完成。因此，皇室大廈在二零一六年為本集團帶來的租金收入將維持直至出售完成前。誠如本公司公布，有關美國萬通大廈之出售交易的部分銷售所得款項已作為附有條件之特別中期股息分派，預期出售持有皇室大廈之公司之大部分銷售所得款項亦將宣派為股息。有關出售美國萬通大廈及皇室大廈之收入貢獻／虧損將分別錄於二零一六年。鑒於市場（尤其是中資企業）對位於主要地區之優質商用物業之持續需求，本集團預期餘下辦公室投資物業之租務表現將會繼續增長。

隨着經濟體制轉軌，中國內地經濟日益側重於居民消費及服務。國內消費對國內生產總值及消費品零售銷售總額佔比不斷提升。儘管國內經濟增長放緩，「一帶一路」政策將促進經濟增長及可持續發展。本集團相信國內經濟正就其改革至更可持續增長之模式取得進展，而國內經濟根基仍然強勁。本集團預期國內零售及辦公室投資物業之租務將繼續表現良好及提供穩定之租金收入。本集團將把握機遇考慮變現其於國內的物業權益。

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。本集團已於二零一六年三月簽署一份合約，以收購位於倫敦之另一投資物業。

本集團將保持審慎積極，繼續密切留意香港、中國內地及海外物業市場，並可能適時把握機遇增加其土地儲備及物色潛在收購目標，以擴充其投資物業組合。

企業管治

於本年度全年，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，除了以下偏離事項：－

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。於本年度，本公司已取得較有競爭性之保費報價，並已於二零一六年一月重新投保。

守則條文 A.2.1 – 主席及行政總裁

於本年度內，劉鳴煒先生同時出任董事會主席（「主席」）及行政總裁（「行政總裁」）之職至二零一五年十月三十一日止。董事會認為此架構不會損害董事會的權力及權限之平衡。繼劉鳴煒先生於二零一五年十一月一日辭任行政總裁後，陳詩韻女士獲委任為行政總裁。主席及行政總裁之角色自二零一五年十一月一日分立，而其各自之角色及職責以書面列載。

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內幕消息之有關僱員（「有關僱員」），於買賣本公司證券時遵守該守則。經本公司作出明確查詢後，所有有關僱員均已確認彼等已於本年度內遵守前述守則所規定之標準。

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，二零一六年三月十五日

於本公布日期，董事會由執行董事陳詩韻女士、陳諾韻女士及林光蔚先生，非執行董事劉鳴煒先生及劉玉慧女士，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>)。

業績摘要亦將於二零一六年三月十五日於本公司網站登載。