

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



恒隆集團有限公司 HANG LUNG GROUP LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00010)

二零一四年度全年業績

財務摘要

以港幣百萬元計算 (除另有註明)

業績

	附註	二零一四年	二零一三年	變幅
營業額		17,606	9,734	+81%
物業租賃		7,792	7,216	+8%
物業銷售		9,814	2,518	+290%
營業溢利		13,406	7,252	+85%
物業租賃		5,987	5,731	+4%
物業銷售		7,419	1,521	+388%
股東應佔純利		6,825	4,557	+50%
每股盈利(港元)		\$5.04	\$3.38	+49%
每股股息(港元)		\$0.81	\$0.80	+1%
中期(已派發)		\$0.19	\$0.19	-
末期(建議)		\$0.62	\$0.61	+2%

基本業績

		二零一四年	二零一三年	變幅
股東應佔基本純利	1	5,730	3,071	+87%
每股基本盈利(港元)	2	\$4.23	\$2.27	+86%

財務狀況

		二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日	變幅
股東權益		76,026	70,572	+8%
資產淨值		144,696	136,408	+6%
淨現金/(淨負債)	3	228	(5,320)	不適用
財務比率				
淨負債股權比率	3	不適用	3.9%	不適用
債項股權比率	3	27.7%	33.0%	-5.3個百分點
每股股東權益(港元)		\$56.1	\$52.3	+7%
每股資產淨值(港元)		\$106.8	\$101.0	+6%

附註:

1. 呈報股東應佔基本純利時已撇除因採納香港會計準則第40號《投資物業》之影響，該準則規定投資物業及發展中投資物業公平值之變動並扣除相關遞延稅項及非控股權益於損益中入賬。
2. 有關計算乃根據股東應佔基本純利計算。
3. 淨現金/(淨債項)指現金及銀行存款扣除銀行貸款及其他借貸。股權則包括股東權益及非控股權益。

管理層之討論及分析

集團業績

截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，本集團的營業額及營業溢利分別飆升百分之八十一及百分之八十五，達至港幣一百七十六億零六百萬元及港幣一百三十四億零六百萬元。與二零一三年度相比，物業租賃的營業額上升百分之八至港幣七十七億九千二百萬元。中國內地物業組合的租賃營業額上升百分之九，香港方面上升百分之六。集團把握香港住宅市道改善的機遇，於二零一四財政年度合共售出四百一十二個住宅單位及部分停車位，物業銷售的營業額因此飆升二點九倍至港幣九十八億一千四百萬元。

本集團的營業額及營業溢利分析

港幣百萬元	營業額			營業溢利		
	二零一四年	二零一三年	變幅	二零一四年	二零一三年	變幅
物業租賃	7,792	7,216	+8%	5,987	5,731	+4%
中國內地	4,354	3,984	+9%	3,090	2,995	+3%
香港	3,438	3,232	+6%	2,897	2,736	+6%
物業銷售	9,814	2,518	+290%	7,419	1,521	+388%
總計	17,606	9,734	+81%	13,406	7,252	+85%

股東應佔基本純利同比上升百分之八十七至港幣五十七億三千萬元。計入投資物業的重估收益後，股東應佔純利上升百分之五十至港幣六十八億二千五百萬元，每股盈利亦相應上升至港幣五元四仙。

股息

董事局宣佈將於二零一五年五月十九日以現金方式派發二零一四年度末期股息每股港幣六角二仙（二零一三年：港幣六角一仙）予股東，派發末期股息的詳情載於本公告的「暫停辦理股份過戶登記日期」一節內。

物業租賃

儘管中國內地及香港的營商環境充滿挑戰，但集團的核心業務 – 物業租賃持續錄得穩健增長，營業額上升百分之八至港幣七十七億九千二百萬元，營業溢利上升百分之四至港幣五十九億八千七百萬元。天津的恒隆廣場自二零一四年九月盛大開幕和無錫的恒隆廣場辦公樓於同年十月開業後，開始為集團的租金收入作出貢獻。

中國內地

截至二零一四年十二月三十一日止年度，中國內地物業組合的營業額上升百分之九至港幣四十三億五千四百萬元，主要受惠於上海物業組合的理想表現，以及無錫的恒隆廣場購物商場的全年度貢獻。上海以外的較新投資物業，其中包括於二零一四年九月開業的天津的恒隆廣場購物商場，於二零一四年度合共貢獻租金收入達港幣十一億四千一百萬元。由於這些較新的物業在開業初期利潤較低，因此中國內地物業組合的整體邊際利潤下降四個基點至百分之七十一。

隨著天津的恒隆廣場購物商場及無錫的恒隆廣場辦公樓於二零一四年度相繼開業，集團在中國內地的版圖進一步拓展。集團現時在中國內地五個城市的租賃物業的總樓面面積增至一百九十一萬一千平方米，其中包括一百五十一萬三千平方米的商舖、三十一萬五千平方米的辦公樓及八萬三千平方米的住宅及寓所。集團在中國內地的購物商場於二零一四年度的總零售額超過人民幣一百億元。

上海物業組合（上海的恒隆廣場及港匯恒隆廣場）

上海的恒隆廣場及港匯恒隆廣場的租金收入縱然在充滿競爭的環境下，仍合共上升百分之四至港幣三十二億一千三百萬元。其中兩個購物商場的租金收入較去年上升百分之七，達港幣十九億七千二百萬元。港匯恒隆廣場購物商場近乎全部租出，上海的恒隆廣場購物商場的租出率則穩企於百分之九十六。受到內地反腐措施持續對奢侈品消費帶來影響，上海的恒隆廣場的零售額因而下跌百分之四。另一方面，港匯恒隆廣場的零售額同比錄得百分之三的增長。

在上海辦公樓新供應量增加的情況下，我們的上海辦公樓組合的租金收入仍能上升百分之二至港幣十億九千六百萬元。受惠於租出率上升兩個基點至百分之九十六，港匯恒隆廣場辦公樓的租金收入上升百分之六至港幣二億九千三百萬元。上海的恒隆廣場兩座辦公樓的租金收入持平於港幣八億零三百萬元的水平。由於一名租用其整體租賃面積達百分之十二的租戶租約期滿遷出，以致其租出率下跌四個基點至百分之九十一，抵銷了租金調升帶來的增長。

由於企業租戶的需求持續疲弱，加上周邊建築工程影響氛圍，港匯恒隆廣場住宅大樓的租金收入下跌百分之二十至港幣一億四千五百萬元。

上海以外的物業組合

上海以外的投資物業均相對較新，由新近開業至為時四載不等。此等物業包括五個購物商場，分佈於濟南、瀋陽（合共兩個）、無錫及天津，以及一座在無錫的辦公樓，於二零一四年度合共為集團貢獻港幣十一億四千一百萬元的租金收入。由於此等物業大部分仍處於培育期，一般於完成首個或第二個租約期後，均須要進行租戶組合重整及／或優化此正常舉措，在這個優化過程中，租出率受到影響是可以理解的。

• 瀋陽（皇城恒隆廣場及市府恒隆廣場）

於二零一零年六月開業的皇城恒隆廣場購物商場，是本集團首個位於上海以外的購物商場。皇城恒隆廣場的優化租戶組合的舉措開始取得成果，帶動租金收入上升百分之四。與去年度比較，雖然該商場的租出率下降三個基點至百分之八十五，但受惠於較佳的租戶組合及有效的市場推廣，其零售額上升百分之十二。

於二零一二年九月開業的市府恒隆廣場購物商場，全年租金收入平穩。由於該購物商場亦正在優化租戶組合，租出率因而下降六個基點至百分之九十三。藉著有效的推廣活動，其零售額仍錄得百分之二的增長。

• 恒隆廣場·濟南

隨著濟南的恒隆廣場的部份租戶已屆滿首個租約周期，集團藉此契機對該商場的租戶組合及產品種類進行優化。我們的策略是增加該商場的娛樂、時尚生活和非購物的新元素，以豐富顧客於該商場的體驗。於二零一四年進駐的創意店舖，包括原創於韓國的特麗愛 3D 美術館、著名鞋履品牌 UGG、兒童教育中心和服飾品牌金寶貝、美式餐飲品牌 Laya Burger，以及結合書店和咖啡室概念的品聚書吧。

在進行租戶組合優化的過程中，該購物商場於二零一四年度的租金收入減少百分之八。儘管租出率下跌六個基點至百分之八十二，商場仍能吸引顧客惠臨，人流保持穩定，零售額只下降百分之二。

• 恒隆廣場·無錫

自二零一三年九月盛大開幕以來，無錫的恒隆廣場購物商場的租出率已上升至百分之九十一。該購物商場成功引入無錫首家法拉利和瑪莎拉蒂名車展廳以及 Apple Store 零售店，令租戶和產品組合更為多樣化。該購物商場地下樓層與地鐵站的行人通道已於二零一四年十月成功連接，此進一步提升其交通便利性及受歡迎度，展現於二零一四年第四季的零售額較去年同期飆升百分之四十八。

無錫的恒隆廣場辦公樓已於二零一四年十月十六日開業，為本集團在上海以外的首座辦公樓。受惠於卓越的地點及質量，該辦公樓取得優於市場的租金水平。

• 恒隆廣場·天津

本集團最新落成的購物商場 – 天津的恒隆廣場的表現令人鼓舞。截至二零一四年年底，其租出率為百分之八十五，如計入已承諾的租約則為百分之九十一。於二零一四年九月開幕時，該商場成功引入六十家首次涉足天津市的品牌。自開幕以來，該商場的平日及周末的客流量分別為三萬一千人次及五萬二千人次。

香港

我們多元化的香港物業組合，持續錄得穩健增長。租金收入及營業溢利同告上升百分之六，分別達至港幣三十四億三千八百萬元及港幣二十八億九千七百萬元，租賃邊際利潤為百分之八十四。

香港物業組合的租金收入及租出率分析

港幣百萬元	租金收入			租出率	
	二零一四年	二零一三年	變幅	二零一四年	變幅
商舖	1,842	1,736	+6%	98%	-
辦公樓及工業／辦公樓	1,161	1,077	+8%	94%	-
住宅及服務式寓所	295	289	+2%	73%	-1個百分點
停車場	140	130	+8%		
總計	3,438	3,232	+6%		

● 香港- 商舖

截至二零一四年十二月三十一日止年度，香港商舖組合的租金收入增長百分之六至港幣十八億四千二百萬元，主要由於租金調升所致；租出率維持於百分之九十八。二零一四年度，商舖組合佔香港租金收入百分之五十四。

過去兩年來，集團重整中環渣打銀行大廈的商場樓面，令其成為一間時尚的銀行大堂，引入奢華時裝品牌愛斯卡達 (Escada) 及時尚高級餐飲品牌 Mott 32。連同其他進行租戶重組的中環物業，包括都爹利街一號、印刷行及樂成行在內，集團中環區商舖物業組合在二零一四年度享有百分之二十五的租金收入增長。

銅鑼灣商舖物業組合於年內進行優化工程，但其租金收入仍較去年度增長百分之二。該項大型優化工程於二零一四年第四季進行，集團關閉銅鑼灣部分商舖，旨在把該物業組合改造成為區內富有特色的生活購物地標。Fashion Walk 的室內商場 (Main Block) 於二零一四年十二月全新開業，雲集多個國際品牌在香港的首家特色概念店，包括 LOG-ON 生活精品店、Michael Kors 旗艦店及 Max Mara 全新「實用奢華」概念旗艦店。

位於山頂的地標商場山頂廣場，二零一四年度租金收入上升百分之六。該商場逐步重整租戶組合，引入多個新穎品牌。於二零一四年十二月，香港首家特麗愛 3D 美術館在山頂廣場開業，為旅客帶來嶄新有趣的體驗，吸引更多年輕人光臨。

旺角商舖物業二零一四年度租金收入錄得百分之五的穩健增長，主要由租金調升所帶動。正在優化的雅蘭中心於回顧期內的租金收入上升百分之七，其兩年前開始的資產優化工程將於二零一五年中完成，效益將於未來數年展現。二零一四年十月至十二月期間，旺角區受到「佔領中環」事件影響，集團區內商舖物業組合的零售額因而下跌百分之十八。儘管如此，由於銷售租金僅佔該等物業整體租金的極小比重，故該等物業的租金收入仍能保持上升。

受惠於租金調升，集團其他地區的商場繼續錄得穩健的租金收入增長。它們包括九龍東的淘大商場和港島東的康怡廣場，彼等租金收入分別上升百分之十及百分之五。

● 香港- 辦公樓

香港辦公樓組合的租金收入上升百分之八至港幣十一億六千一百萬元，主要由租金調升所致。辦公樓組合的租出率穩企於百分之九十四。

中環辦公樓組合包括渣打銀行大廈、都爹利街一號、印刷行及樂成行，其總租金收入上升百分之五，租出率維持於百分之九十七。位於銅鑼灣的恒隆中心，雲集旅行社、時裝批發商及醫務中心等於一堂，其二零一四年度的租金收入增長百分之十二。旺角辦公樓物業的租金收入增長百分之三，租出率為百分之九十一。

● 香港- 住宅及服務式寓所

二零一四年度，住宅及服務式寓所的租金收入溫和上升百分之二至港幣二億九千五百萬元。受惠於有效的市場推廣帶動租出率上升，服務式寓所於本年度取得良好的業績，租金收入上升百分之十四。由於企業客戶緊縮開支，因此豪宅租務持續疲弱。

物業銷售

集團把握香港住宅市道氣氛改善的機遇，於二零一四年度合共售出四百一十二個住宅單位（二零一三年：二百七十四個）及部分停車位。來自物業銷售的營業額較去年度飆升二點九倍至港幣九十八億一千四百萬元，營業溢利躍升三點九倍至港幣七十四億一千九百萬元。售出的四百一十二個住宅單位包括二百六十一個君臨天下單位（二零一三年：一個）及一百五十一個浪澄灣單位（二零一三年：二百六十七個）。整體邊際利潤為百分之七十六。

物業重估

集團投資物業的公平值本年度增加港幣十七億一千二百萬元，二零一三年度的增幅為港幣二十六億五千一百萬元。物業估值由獨立專業估值師第一太平戴維斯執行，採用的估值方法及資本化率均維持不變。香港投資物業錄得重估收益港幣十六億二千三百萬元，主要由銅鑼灣商舖物業組合租金調升致估值上升所帶動；中國內地投資物業錄得港幣八千九百萬元的溫和重估收益。

投資物業及發展中投資物業

天津的恒隆廣場購物商場及無錫的恒隆廣場辦公樓均於本年度內開業，並從發展中投資物業轉列為投資物業，投資物業的總值因此上升百分之十一至港幣一千二百八十億元。

發展中投資物業包括於中國大連、昆明及武漢的項目，以及瀋陽和無錫項目的餘下期數。隨著天津的恒隆廣場購物商場及無錫的恒隆廣場辦公樓轉列為投資物業，發展中投資物業的總額下降百分之十六至港幣二百五十六億一千一百萬元。

瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓的內部裝修工程已近乎完成，可於二零一五年首季開業，並為市府恒隆廣場購物商場帶來協同效益。我們已為項目展開預租工作，市場反應良好。

大連的恒隆廣場已完成建築上蓋工程。這個備受注目的項目包括近二十二萬二千平方米的商場樓面及一千二百個停車位。項目已開始內部裝修，並已展開預租工作，計劃於二零一五年第三季開幕。

昆明的恒隆廣場已開始進行地基工程。該項目的總樓面面積達四十三萬四千平方米，設施包括世界級購物商場、甲級辦公樓及服務式寓所。

其他中國內地項目均按計劃進行。

位於香港跑馬地的豪宅項目「藍塘道 23-39」已於二零一四年九月獲發入伙紙。倘市況合適，項目提供的十八個住宅單位可於二零一五年推出市場。

財務資源及資本承擔

本集團繼續保持雄厚資本，資產淨值按年增加百分之六。二零一四年度，物業租賃及物業銷售為集團帶來強勁的現金流。來自物業銷售的現金，部分用於償還銀行貸款。集團於二零一四年十二月三十一日的現金及銀行結餘為港幣四百零三億二千三百萬元。扣除債項結餘港幣四百億九千五百萬元後，集團於本年結日的淨現金為港幣二億二千八百萬元，去年度年結日則有淨債項港幣五十三億二千萬元。

超過百分之八十八的現金及銀行結餘為人民幣銀行存款，為集團以人民幣計價的中國內地項目施工費的幣值波動風險提供自然對沖，並賺取較港幣為高的利息收益。集團繼續完善債務與資本結構，以管理利率浮動和再融資的風險。截至二零一四年十二月三十一日，集團透過中期票據計劃合共發行了港幣一百二十七億四千三百萬元的固定利率債券，佔債項總額百分之三十二，去年度則為百分之十六。該等債券沒有評級，票面利率每年介乎二點九五厘至四點七五厘，於本年結日的債項加權平均償還期為三點四年。

集團於二零一四年十二月三十一日的資本承擔總額為港幣四百七十億元，主要為中國內地以人民幣計價的發展中項目的建築成本。該等項目需時多年完成。計入集團港幣四百億元的現金及銀行結餘及港幣二百五十億元的備用銀行承諾信貸，集團擁有充裕的財務資源可滿足資本承擔的資金需要。此外，集團根據中期票據計劃可進一步發行的債券額度達港幣一百億元。

集團將繼續採取審慎卓越的財務管理策略，以支持長遠發展。憑藉雄厚的資本和充裕的流動資金，集團處於優越地位可抓緊未來的發展機遇。

綜合收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度（經審核）

（以港幣為單位）

	附註	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元
營業額	3(甲)	17,606	9,734
直接成本及營業費用		(4,200)	(2,482)
毛利		<u>13,406</u>	<u>7,252</u>
其他收入淨額	4	73	63
行政費用		(705)	(698)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利		<u>12,774</u>	<u>6,617</u>
投資物業之公平值增加		1,712	2,651
已計入投資物業之公平值變動的營業溢利		<u>14,486</u>	<u>9,268</u>
利息收入		1,090	978
財務費用		(827)	(549)
利息收入淨額	5	263	429
應佔合營企業溢利		355	431
除稅前溢利	3(甲) 及 6	<u>15,104</u>	<u>10,128</u>
稅項	7(甲)	(2,368)	(1,567)
本年度溢利		<u>12,736</u>	<u>8,561</u>
應佔：			
股東		6,825	4,557
非控股權益		5,911	4,004
		<u>12,736</u>	<u>8,561</u>
每股盈利	9(甲)		
基本		5.04元	3.38元
攤薄		5.03元	3.36元

綜合全面收益表
截至二零一四年十二月三十一日止年度（經審核）
 （以港幣為單位）

	附註	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元
本年度溢利		12,736	8,561
其他全面收益	7(b)		
其後可重新分類至損益之項目：			
投資估值儲備變動淨額		16	13
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異		(1,021)	2,989
本期其他全面收益		(1,005)	3,002
本年度全面收益總額		11,731	11,563
應佔全面收益總額：			
股東		6,262	6,289
非控股權益		5,469	5,274
		11,731	11,563

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日（經審核）

（以港幣為單位）

	附註	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元
非流動資產			
固定資產			
投資物業	10	128,357	115,818
發展中投資物業	10	25,611	30,478
其他固定資產		306	295
		<u>154,274</u>	<u>146,591</u>
合營企業權益		3,300	2,991
其他資產		1,438	1,282
遞延稅項資產		23	19
		<u>159,035</u>	<u>150,883</u>
流動資產			
現金及銀行存款		40,323	39,704
應收賬款及其他應收款	11	1,947	2,661
待售物業		4,068	5,717
		<u>46,338</u>	<u>48,082</u>
流動負債			
銀行貸款及其他借貸		7,937	1,657
應付賬款及其他應付款	12	8,249	6,250
應付稅項		1,606	646
		<u>17,792</u>	<u>8,553</u>
流動資產淨值		<u>28,546</u>	<u>39,529</u>
資產總值減流動負債		<u>187,581</u>	<u>190,412</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		32,158	43,367
遞延稅項負債		10,727	10,637
		<u>42,885</u>	<u>54,004</u>
資產淨值		<u>144,696</u>	<u>136,408</u>
資本及儲備			
股本		3,893	1,350
股份溢價及資本贖回儲備		-	2,483
儲備		72,133	66,739
		<u>76,026</u>	<u>70,572</u>
股東權益		68,670	65,836
非控股權益			
總權益		<u>144,696</u>	<u>136,408</u>

附註：

1. 財務報表已由審核委員會審閱。
2. 編製基準

本財務報表乃根據所有適用之《香港財務報告準則》（「HKFRSs」）編製，而該統稱涵蓋香港會計師公會頒佈之所有適用個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》（「HKASs」）及詮釋、香港公認會計原則之規定。本財務報表亦符合香港《公司條例》之適用規定，而根據香港《公司條例》（第622章）第9部「賬目及審計」之過渡性安排及保留安排（載於該條例附表11第76至87條），本年度及比較期間繼續沿用前香港《公司條例》（第32章）之規定。本財務報表亦符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之適用披露規定。

除了下述變動外，本財務報表所採用之會計政策與截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表所採用者保持一致。

香港會計師公會頒佈多項經修訂之HKFRSs及新詮釋。此等準則在本集團當前之會計期間開始生效。其中與本集團相關的修訂如下：

- HKAS 32（修訂本），金融工具：呈列 — 抵銷金融資產及金融負債
- HKAS 36（修訂本），非金融資產可收回金額之披露

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

(甲) HKAS 32（修訂本），金融工具：呈列 — 抵銷金融資產及金融負債

HKAS 32的修訂釐清了一些於財務狀況表中金融資產及金融負債相互抵銷的要求。這些修訂對本集團財務報表不會構成重大影響。

(乙) HKAS 36（修訂本），非金融資產可收回金額之披露

HKAS 36的修訂修改了若干非金融資產減值之披露要求。其中的修訂擴大對減值資產或現金產生單元的可收回金額（公允價值減出售成本）之披露。這些修訂對本集團財務報表不會構成重大影響。

3. 營業額及分部資料

本集團按其提供之服務及產品的性質來管理其業務。管理層已確定三個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。三個分部分別是香港及中國內地的物業租賃，及香港的物業銷售。

物業租賃分部包括物業租賃營運。本集團之投資物業組合主要包括位於香港及中國內地的商舖、寫字樓、住宅、服務式寓所及停車場。物業銷售分部包括發展及銷售本集團位於香港之銷售物業。

管理層主要根據除稅前溢利來評估表現。

分部資產主要包括直接屬於每個分部的全部非流動資產及流動資產，惟合營企業權益、其他資產、遞延稅項資產和現金及銀行存款除外。分部資產包括以公平值列賬之投資物業，但分部溢利並不包括投資物業之公平值變動。

附註：

3. 營業額及分部資料(續)

(甲) 分部營業額及業績

分部	營業額		除稅前溢利	
	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元
物業租賃				
– 中國內地	4,354	3,984	3,090	2,995
– 香港	3,438	3,232	2,897	2,736
	7,792	7,216	5,987	5,731
物業銷售				
– 香港	9,814	2,518	7,419	1,521
分部總額	17,606	9,734	13,406	7,252
其他收入淨額			73	63
行政費用(附註)			(705)	(698)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利			12,774	6,617
投資物業之公平值增加			1,712	2,651
– 於香港之物業租賃			1,623	1,660
– 於中國內地之物業租賃			89	991
利息收入			1,090	978
財務費用			(827)	(549)
利息收入淨額			263	429
應佔合營企業溢利			355	431
除稅前溢利			15,104	10,128

附註： 行政費用包括股權費用一億五千七百萬元(二零一三年：一億六千四百萬元)。股權費用為授予僱員的股份期權於歸屬期內之公平值的攤銷，本集團沒有因此產生現金流出。

(乙) 分部總資產

分部	總資產	
	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元
物業租賃		
– 中國內地	96,318	90,417
– 香港	58,917	57,042
	155,235	147,459
物業銷售		
– 香港	5,054	7,510
分部總額	160,289	154,969
合營企業權益	3,300	2,991
其他資產	1,438	1,282
遞延稅項資產	23	19
現金及銀行存款	40,323	39,704
總資產	205,373	198,965

附註：

4. 其他收入淨額

	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元
出售投資物業收益	3	9
上市投資項目之股息收入	4	4
非上市投資項目之股息收入	-	11
匯兌收益淨額	64	38
其他	2	1
	<u>73</u>	<u>63</u>

5. 利息收入淨額

	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元
利息收入		
銀行存款	1,090	967
非上市持至到期日投資	-	11
	<u>1,090</u>	<u>978</u>
借貸利息	1,464	1,180
其他借貸成本	129	85
	<u>1,593</u>	<u>1,265</u>
借貸成本總額		
減：借貸成本資本化	(766)	(716)
	<u>827</u>	<u>549</u>
財務費用		
利息收入淨額	<u>263</u>	<u>429</u>

6. 除稅前溢利

	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
已出售物業成本	1,802	794
職工成本，包括僱員股權費用一億五千七百萬元 （二零一三年：一億六千四百萬元）	1,211	1,002
折舊	52	40
	<u>3,065</u>	<u>1,836</u>

附註：

7. 稅項

(甲) 香港利得稅稅項撥備乃按年內之估計應課稅溢利以百分之十六點五（二零一三年：百分之十六點五）計算。中國所得稅主要為中國企業所得稅按百分之二十五（二零一三年：百分之二十五）計算及中國預提所得稅按適用稅率計算。就香港公司從中國內地之外商投資企業獲取由二零零八年一月一日起產生之盈利所派發之股息均須按百分之五繳納預提所得稅。

	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元
本年稅項		
香港利得稅	1,517	582
過往年度撥備之多提	(33)	(13)
	<u>1,484</u>	<u>569</u>
中國所得稅	762	601
	<u>2,246</u>	<u>1,170</u>
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	23	248
其他源自及撥回暫時性差額	99	149
	<u>122</u>	<u>397</u>
稅項支出總計	<u>2,368</u>	<u>1,567</u>

(乙) 年內，在其他全面收益下所示的項目均無稅務影響。

8. 股息

(甲) 本年股息

	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元
已宣佈及已派發中期股息每股十九仙 (二零一三年：十九仙)	257	256
於結算日後擬派末期股息每股六十二仙 (二零一三年：六十一仙)	840	823
	<u>1,097</u>	<u>1,079</u>

於結算日後擬派之股息，並無確認為結算日之負債。

(乙) 截至二零一三年十二月三十一日止年度之八億二千七百萬元（根據每股六十一仙並按派息日之已發行股份總數計算）末期股息於本年度批准及派發（二零一三年：八億一千萬元）。

附註：

9. 每股盈利

(甲) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (即股東應佔純利)	<u>6,825</u>	<u>4,557</u>
	股份數目	
	二零一四年 百萬股	二零一三年 百萬股
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	1,353	1,350
具攤薄作用之潛在股份之影響 – 股份期權	5	7
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>1,358</u>	<u>1,357</u>

(乙) 股東應佔基本純利（不包括投資物業公平值變動，並扣除相關遞延稅項及非控股權益）之計算如下：

	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元
股東應佔純利	<u>6,825</u>	<u>4,557</u>
投資物業之公平值變動之影響	(1,712)	(2,651)
相關遞延稅項之影響	23	248
合營企業之投資物業之公平值變動之影響	(205)	(243)
非控股權益	<u>799</u>	<u>1,160</u>
股東應佔基本純利	<u>5,730</u>	<u>3,071</u>
根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：		
	二零一四年	二零一三年
基本	4.23元	2.27元
攤薄	<u>4.22元</u>	<u>2.26元</u>

附註：

10. 投資物業及發展中投資物業

(甲) 添置

年內，投資物業及發展中投資物業之添置總計六十二億六千三百萬元（二零一三年：一百零七億零三百萬元）。

(乙) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業均於二零一四年十二月三十一日由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之註冊專業測量師（產業測量）陳超國先生按市場價值基準進行估值。

11. 應收賬款及其他應收款

(甲) 已計入應收賬款及其他應收款之應收賬款（以到期日為基礎）賬齡分析如下：

	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元
現期及一個月內	1,008	1,834
一至三個月	8	14
三個月以上	8	9
	<u>1,024</u>	<u>1,857</u>

呆壞賬債務餘額並不重大。

本集團推行明確之信貸政策，其中涵蓋對租戶之嚴謹信貸評估及對租賃按金的支付規定。來自物業銷售的應收樓價乃按買賣協議的條款釐定。租客除支付租賃按金外亦需預繳有關租賃物業的月租。除本集團所發展之物業銷售外，本集團並無就此等數額持有任何抵押品。本集團定期檢閱其應收款，並嚴格監控，藉以將任何相關之信貸風險減至最低。

(b) 本集團之其他應收款包括三億一千七百萬元（二零一三年：三億一千八百萬元）於中國內地購買土地之押金。

12. 應付賬款及其他應付款

已計入應付賬款及其他應付款之應付賬款賬齡分析如下：

	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元
一個月內到期	4,350	2,693
三個月後到期	565	548
	<u>4,915</u>	<u>3,241</u>

購回、出售或贖回上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回其任何上市證券。

遵守企業管治守則

年內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四《企業管治守則》所載之守則條文規定。

暫停辦理股份過戶登記日期

以確定股東有權出席股東週年大會並於會上投票

暫停辦理股份過戶登記日期(首尾兩天包括在內)

截止辦理股份過戶

記錄日期

股東週年大會

二零一五年四月二十八日至二十九日

二零一五年四月二十七日 下午四時三十分

二零一五年四月二十九日

二零一五年四月二十九日

以確定股東享有建議之末期股息

暫停辦理股份過戶登記日期

截止辦理股份過戶

記錄日期

末期股息派發日期

二零一五年五月六日

二零一五年五月五日 下午四時三十分

二零一五年五月六日

二零一五年五月十九日

董事局代表

董事長

陳啟宗

香港，二零一五年一月二十六日

於本公佈日期，本公司之董事局包括以下董事：

執行董事：陳啟宗先生、陳南祿先生及何孝昌先生

非執行董事：陳樂宗先生

獨立非執行董事：殷尚賢先生、鄭漢鈞博士、陳樂怡女士、葉錫安先生、徐立之教授及廖長江先生