

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



海港企業有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：51

二〇一三年度末期業績公告

摘要

- 投資物業表現令人滿意，酒店表現平穩。
- 發展物業的盈利對比二〇一二年沒有如上海漕園項目般的特大盈利（逾港幣十億元），因而顯著減少。
- 未計入酒店物業撥備及投資物業重估盈餘前之盈利下跌 24% 至港幣十四億六千四百萬元。
- 集團為常州發展項目作出港幣五億四千三百萬元的撥備，在發展物業盈利中減低酒店的價值。
- 投資物業重估盈餘下降 68% 至港幣三億五千五百萬元。
- 集團盈利下跌 58% 至港幣十二億七千六百萬元。
- 第二次中期股息維持不變，每股港幣 0.48 元。
- 賬面資產淨值為每股港幣 21.70 元，負債淨額為每股港幣 0.58 元。
- 常州酒店將於二〇一四年年中啟業；由於市場供應過剩，加上政府推行緊縮措施打擊需求，已預期啟業前及啟業後初期會錄得虧損。
- 香港中環美利大廈將改建成頂級酒店，目前計劃於二〇一七年啟業。
- 二〇一三年確認入賬的發展物業銷售額合共為人民幣四十六億元，新簽訂的銷售額合共為人民幣三十九億元。
- 發展物業於二〇一三年十二月三十一日的已預售但尚未確認入賬的銷售額為人民幣四十五億元。然而，毛利率將整體上小於過往兩年所錄得者。

- 預期短至中期內政府的政策仍然不利於發展商。
- 蘇州國際金融中心（集團佔八成權益）將於二〇一七年落成，估計總建築成本為人民幣五十三億元，是一個規模更大及俱盈利的發展物業項目的一部分。蘇州國際金融中心內大部分物業將持有作為產生經常性收入的投資物業。憑藉其位置及質素，蘇州國際金融中心預期得以在激烈的市場競爭中脫穎而出。

集團業績

截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度的股東應佔集團盈利減少 58% 至港幣十二億七千六百四十萬元（二〇一二年：港幣三十億五千七百五十萬元）。未計入酒店物業撥備及投資物業重估盈餘前之集團盈利減少 24% 至港幣十四億六千四百三十萬元（二〇一二年：港幣十九億三千六百五十萬元）。每股盈利為港幣 1.80 元（二〇一二年：港幣 4.31 元）。

股息

第一次中期股息每股 12 仙及一項非經常性特別中期股息每股 18 仙已於二〇一三年九月二十七日派發。董事會已宣布在二〇一四年五月二十三日派發截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度第二次中期股息每股 48 仙，予在二〇一四年五月十六日名列股東登記冊內的股東。此第二次中期股息乃代替派發截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度的末期股息。

業務評議

中國組合

發展物業

發展物業在二〇一二年表現卓越。上海璽園落成，作出了逾港幣十億元的淨盈利貢獻，成績斐然。二〇一三年在缺少類似項目的情況下，該分部的收入及營業盈利分別減少至港幣四十五億七千七百三十萬元及港幣九億七千零一十萬元，主要來自蘇州時代上城及常州時代上院。由於重慶寰宇天下亦再有期數落成，合營公司作出了合共港幣二億七千零八十萬元的淨盈利貢獻。

二〇一三年已簽訂的物業銷售額（應佔合營公司的銷售額包括在內）合共為人民幣三十九億三千七百六十萬元（二〇一二年：人民幣四十二億一千九百五十萬元）。於二〇一三年十二月三十一日，未確認銷售額為人民幣四十四億八千六百八十萬元（二〇一二年十二月三十一日：人民幣五十三億七千八百八十萬元），尚待各項物業落成時確認入賬。

於二〇一三年十二月三十一日，集團持有一百九十萬平方米的應佔土地儲備，賬面值為港幣一百三十九億元，佔集團營業資產的 58%。

銷售

中產階層快速增長，刺激對優質住宅的潛在需求，帶動房地產市場。

二〇一三年有逾 2,100 伙住宅合共 287,200 平方米的總樓面面積（應佔共同發展項目的份額包括在內）已簽約銷售，涉及人民幣三十九億元（港幣五十億元）。於二〇一三年年杪，已預售但尚未確認入賬的銷售額維持於人民幣四十五億元，涉及 4,005 伙住宅合共 475,000 平方米的總樓面面積。然而，手頭已預售但尚未確認入賬銷售額的毛利率將整體上小於過往兩年所得者。二〇一三年獲確認入賬的銷售額約為人民幣四十六億元。

二〇一三年蘇州時代上城推出零售單位首數期及加推住宅單位期數預售，售出或預售出 131,000 平方米，住宅單位的平均售價為每平方米人民幣 12,300 元，零售單位的平均售價則為每平方米人民幣 28,000 元，銷售所得合共為人民幣十七億元，累計出售／預售總樓面面積佔整個項目的 45%。

常州時代上院加推期數預售，售出或預售出 107,000 平方米，平均售價為每平方米人民幣 7,900 元，已簽約銷售所得增加 10% 至人民幣八億四千七百萬元，累計出售／預售總樓面面積佔整個項目的 56%。

二〇一三年重慶寰宇天下加推住宅單位期數預售。按應佔基準計算，售出或預售出 40,300 平方米，住宅單位的平均售價為每平方米人民幣 19,500 元，零售單位的平均售價則為每平方米人民幣 40,800 元，銷售所得合共為人民幣八億六千四百萬元，較二〇一二年高 56%，累計出售／預售總樓面面積佔整個項目的 47%。

上海璽園進一步售出 8,900 平方米，平均售價為每平方米人民幣 50,000 元，銷售所得為人民幣五億二千八百萬元，累計出售總樓面面積佔整個項目的 99%。

發展進度

常州時代上院包括分層住宅及泊車位、半獨立屋及別墅、國賓館、五星級馬哥孛羅酒店及服務式公寓，總樓面面積為 800,000 平方米。二〇一三年有更多分層住宅期數落成，其餘分層住宅樓房現正進行建築工程，計劃於二〇一六年全面落成。

重慶寰宇天下是集團與中國海外發展有限公司合營的住宅及商業項目，集團佔五成五權益，應佔 235,000 平方米的樓面面積。項目位於江北城新中央商務區，毗鄰大劇院、重慶科技館和中央公園，未來的重慶國金中心近在咫尺，項目大部分住宅單位可享不同角度的醉人河景。二〇一三年有更多分層住宅期數落成，其餘分層住宅樓房現正進行建築工程，計劃於二〇一六年全面落成。

蘇州時代上城是由集團與一個當地政府單位分別佔八成及兩成擁有權的合營項目，座落現代大道的主要東西軸線，鄰近未來的地鐵站，提供 907,000 平方米的住宅樓面面積。首數期已於二〇一三年落成，其餘樓房現正進行建築工程，計劃於二〇一八年全面落成。

上海南站位於徐匯區，是一個 493,000 平方米的商業項目，由佔 51% 權益的內地主要發展商萬科企業股份有限公司作主導，集團則佔 27% 權益（應佔 133,000 平方米）。該項目毗鄰上海火車站南站，連接現有的地鐵 1 號綫、3 號綫及未來的 15 號綫車站。現正進行建築工程，計劃於二〇一八年全面落成。

投資物業

蘇州國際金融中心（集團應佔 80%）座落於蘇州的新中央商務區，俯瞰金雞湖，是一幢樓高 450 米的商業摩天地標，將可媲美香港最高的大廈。項目由 Kohn Pedersen Fox 設計，集國際甲級寫字樓、豪華公寓及高級精品天際酒店於一身，可飽覽蘇州市全景。項目的總樓面面積

為 278,000 平方米，直通未來的地鐵站。現正進行建築工程，首數期計劃於二〇一七年全面落成，估計總建築成本為人民幣五十三億元。

酒店

常州方面，國賓館（共 31 個套房）、五星級酒店（共 271 個客房）及服務式公寓（共 139 個單位）計劃於二〇一四年落成。酒店是國賓館的一部分，設有廣闊庭園供舉行大型活動及婚禮之用。開業前開支對酒店分部二〇一三年的業績造成影響，預期影響會延續至二〇一四年，亦預期啟業後初期會錄得虧損。其賬面值已予以減少港幣五億四千二百八十萬元，以更準確地反映市場現況。

蘇州方面，蘇州國際金融中心項目內的高級天際酒店正在興建中，該酒店設有 129 個客房，可飽覽蘇州市全景。

香港組合

投資物業

投資物業分部（主要包括廣東道的優質零售物業）受到本地及國際間穩健的消費需求帶動，其收入增加 23%，營業盈利則增加 26%。集團的投資物業組合已由一名獨立估值師按二〇一三年十二月三十一日的市值進行獨立價值重估，年內產生的重估盈餘淨額為港幣三億五千四百九十萬元。

酒店

位於海港城內的馬哥孛羅香港酒店為懂得選擇的旅客提供了方便的住宿地點，並將繼續受惠於入境旅遊。其平均房租增加了 3%，而平均入住率則維持於 90% 的水平。惟盈利能力受到營運成本上升及折舊支出增加所影響。營運成本在二〇一四年續有上升壓力。

購入項目

二〇一三年十一月，集團以港幣四十四億元購入中環紅棉路二十七層高的美利大廈，該地塊可能是中區最後一幅作大型酒店用途的黃金地塊。美利大廈是一幢匠心獨運的雄偉建築物，有高聳的拱門設計。此別具一格的著名地標屹立香港近半個世紀，是本地歷史遺產的一部分。它位處中環貫通東西南北的交通要道交界，盡享香港公園的開揚翠綠景觀，並有通道連接附近大廈及港鐵。

美利大廈的地盤面積為 68,136 平方呎，總樓面面積將為 325,000 平方呎。集團會將這幢標誌性物業改建成一間與別不同的時尚五星級酒店，總投資額將超過港幣七十億元。酒店計劃於二〇一七年啟業，現正進行設計規劃。

集團旗下有備受讚譽的馬哥孛羅香港酒店，對管理優質酒店經驗豐富，故已準備就緒迎接另一間時尚酒店的加入。新酒店落成後，集團在香港將擁有兩間各具獨特性的酒店，兩間酒店不單位置優越，更具豐富的歷史內涵及超卓的市場地位。

財務評議

(I) 二〇一三年度末期業績評議

二〇一三年儘管未如二〇一二年般有來自上海璽園項目逾港幣十億元的特大盈利，集團錄得未計酒店物業撥備及投資物業重估盈餘前之盈利港幣十四億六千四百三十萬元。

計入投資物業重估盈利及發展中酒店物業減值撥備，股東應佔盈利減少 58% 至港幣十二億七千六百四十萬元（二〇一二年：港幣三十億五千七百五十萬元）。

收入

集團收入減少 8% 至港幣五十七億五千七百七十萬元（二〇一二年：港幣六十二億六千零五十萬元）。

發展物業方面，港幣四十五億七千七百三十萬元（二〇一二年：港幣五十二億二千九百三十萬元）收入獲確認入賬，主要來自蘇州時代上城及常州時代上院的落成期數，以及上海璽園貨尾單位銷售。

投資物業方面，收入增加 23% 至港幣三億二千四百七十萬元（二〇一二年：港幣二億六千三百六十萬元），乃受惠於較高的商場（特別是馬哥孛羅香港酒店商場）租金收入。

酒店收入上升 3% 至港幣六億五千六百四十萬元（二〇一二年：港幣六億三千七百一十萬元）。

投資及其它收入（包括從集團餘裕現金和投資所產生的利息和股息）增加 53% 至港幣一億九千九百三十萬元（二〇一二年：港幣一億三千零五十萬元）。

營業盈利

集團營業盈利減少 30% 至港幣十六億五千二百九十萬元（二〇一二年：港幣二十三億五千八百五十萬元）。

發展物業的盈利減少 46% 至港幣九億七千零一十萬元（二〇一二年：港幣十七億九千零八十八萬元），營業毛利率為 21%（二〇一二年：34%）。

投資物業的貢獻增加 26% 至港幣二億九千六百萬元（二〇一二年：港幣二億三千五百六十萬元）。

酒店盈利下跌 5% 至港幣二億零三百二十萬元（二〇一二年：港幣二億一千四百五十萬元），主要因為馬哥孛羅香港酒店的折舊支出增加及常州馬哥孛羅酒店的開業前開支所致。

投資及其它盈利貢獻增加 53% 至港幣一億九千九百三十萬元（二〇一二年：港幣一億三千零五十萬元）。

投資物業之公允價值增加

集團的已落成投資物業按二〇一三年十二月三十一日進行的獨立估值以公允價值予以列報，在二〇一三年產生了港幣三億五千四百九十萬元（二〇一二年：港幣十一億二千一百萬元）的重估盈餘。發展中投資物業以成本列報，並會在其公允價值首次可以可靠地計量之時或該等物業落成當日（以較早者為準），始以公允價值予以列報。

發展中酒店物業之減值

常州馬哥孛羅酒店預期將於二〇一四年年中在甚具挑戰的市場環境中啟業；集團已為該酒店作出港幣五億四千二百八十萬元的減值撥備（二〇一二年：無）。

其它收入淨額

是年其它淨收入為港幣二億一千零七十萬元，主要包括外匯收益港幣二億零一百二十萬元（二〇一二年：港幣一億二千九百九十萬元）。

財務支出

淨財務支出為港幣六千九百六十萬元（二〇一二年：港幣三千零七十萬元），主要是銀行借款增加所致。該支出已扣除撥作集團項目資產成本的港幣一千九百萬元（二〇一二年：港幣二千四百一十萬元）。

除稅後所佔合營公司業績

除稅後所佔合營公司盈利為港幣二億七千零八十萬元（二〇一二年：港幣三億一千二百四十萬元），減少港幣四千一百六十萬元。盈利貢獻來自內地發展項目重慶寰宇天下。

所得稅

由於應課稅盈利減少，是年稅項支出減少至港幣五億三千五百八十萬元（二〇一二年：港幣八億一千九百七十萬元）。

股東應佔盈利

截至二〇一三年十二月三十一日止年度的股東應佔集團盈利為港幣十二億七千六百四十萬元（二〇一二年：港幣三十億五千七百五十萬元），按年減少 58%。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣 1.80 元（二〇一二年：港幣 4.31 元）。

若不計入投資物業重估盈餘港幣三億五千四百九十萬元（二〇一二年：港幣十一億二千一百萬元）及發展中酒店物業減值撥備港幣五億四千二百八十萬元（二〇一二年：無），是年股東應佔集團盈利則為港幣十四億六千四百三十萬元（二〇一二年：港幣十九億三千六百五十萬元），減少 24%。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，未計酒店物業撥備及投資物業重估盈餘前之每股盈利為港幣 2.07 元（二〇一二年：港幣 2.73 元）。

(II) 流動資金、財務資源與承擔

股東權益及總權益

於二〇一三年十二月三十一日，集團的股東權益增加 5% 至港幣一百五十三億八千一百六十萬元（二〇一二年十二月三十一日：港幣一百四十五億九千一百三十萬元），相等於每股港幣 21.70 元（二〇一二年十二月三十一日：每股港幣 20.59 元）。若計入非控股股東權益，集團的總權益維持於港幣一百六十四億四千七百五十萬元（二〇一二年十二月三十一日：港幣一百五十五億六千三百四十萬元）。

馬哥孛羅香港酒店乃遵照現行《香港財務報告準則》按成本減累積折舊列報價值。根據一名獨立估值師按二〇一三年十二月三十一日的市值進行的估值來重新列報酒店物業，則會產生額外的重估盈餘港幣四十二億八千三百五十萬元，於二〇一三年十二月三十一日的集團的股東權益亦會增加至港幣一百九十六億六千五百一十萬元，相等於每股港幣27.75元。

總資產

集團的總資產增加 16% 至港幣三百一十億七千六百二十萬元（二〇一二年十二月三十一日：港幣二百六十七億八千二百七十萬元），包括營業資產港幣二百三十八億五千七百七十萬元、銀行存款及現金港幣五十八億二千四百六十萬元，以及可供出售投資港幣十三億四千零五十萬元。

集團的主要營業資產包括待沽發展物業港幣七十三億七千五百四十萬元、透過合營公司所持有的權益港幣二十一億六千一百九十萬元、投資物業港幣六十四億三千四百八十萬元及固定資產港幣四十七億六千四百五十萬元。以地區劃分而言，集團總營業資產當中 有港幣一百三十八億八千七百三十萬元或 58% 位於內地。

投資物業增加港幣八億六千八百九十萬元至港幣六十四億三千四百八十萬元（二〇一二年十二月三十一日：港幣五十五億六千五百九十萬元）。增加反映已落成投資物業重估而產生盈餘港幣三億五千四百九十萬元及蘇州國際金融中心的建築成本。

固定資產增加港幣四十一億一千四百七十萬元至港幣四十七億六千四百五十萬元（二〇一二年十二月三十一日：港幣六億四千九百八十萬元）。增加主要因為以港幣四十四億元購入美利大廈地塊作酒店用途。

於聯營公司的權益為港幣十九億二千四百七十萬元（二〇一二年十二月三十一日：港幣十萬元），增加港幣十九億二千四百六十萬元，主要涉及新的內地投資項目上海南站。

負債／現金及負債比率

於二〇一三年十二月三十一日，集團有負債淨額港幣四億一千三百四十萬元（二〇一二年十二月三十一日：現金淨額港幣四十五億八千零五十萬元），這是由港幣五十八億二千四百六十萬元的現金減港幣六十二億三千八百萬元的銀行借款所得（以多種不同貨幣為單位）。負債淨額與總權益比率為 2.5%（二〇一二年十二月三十一日：不適用）。

財務及可用信貸和資金

於二〇一三年十二月三十一日，集團可挪用的貸款信貸達港幣六十九億七千零二十萬元，已提取港幣六十二億三千八百萬元，當中港幣五億元須於一年內償還，餘額則於兩年至五年內到期償還。集團的若干銀行信貸以賬面值合共港幣二億零八百六十萬元（二〇一二年十二月三十一日：港幣九億六千三百五十萬元）的集團若干發展中並擬作出售物業的按揭作抵押。

集團的債務主要以港元、美元及人民幣為單位。於二〇一三年十二月三十一日，集團所有借款的利率均屬浮動。集團將進一步尋求借款來源，為集團的物業及酒店發展項目進行融資。

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

為有利於進行業務和投資活動，集團繼續維持合理水平的餘裕現金，該等現金主要以港元和人民幣為單位。於二〇一三年十二月三十一日，集團亦持有一個以藍籌上市證券為主的可供出售投資組合，總市值為港幣十三億四千零五十萬元（二〇一二年十二月三十一日：港幣十五億四千一百六十萬元），有需要時該投資組合可變現以應付集團所需。投資組合的表現大致跟隨整體股票市場。

營業業務及投資活動帶來的淨現金流

是年集團營業業務產生淨現金流入港幣十九億四千六百七十萬元（二〇一二年：港幣二十六億一千七百四十萬元），主要來自集團內地發展項目在扣除建築費用支出後的預售收益。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣六十五億九千五百四十萬元（二〇一二年：港幣四億三千六百四十萬元），主要包括涉及香港美利大廈項目的港幣四十四億二千二百一十萬元及涉及上海南站項目的港幣十五億六千三百七十萬元。

承擔

於二〇一三年十二月三十一日，集團已授權及已簽約的承擔總金額為港幣五十一億元，大部分涉及內地的發展項目。此外，集團擬投放港幣二十一億元將美利大廈改建成酒店。另外，集團亦擬投放港幣七十七億元主要於現有的內地發展物業，該金額將於未來數年分階段支付。

上述承擔及計劃開支將由集團的內部財務資源（包括現金港幣五十八億二千四百六十萬元）、物業預售所得及銀行借貸撥付。其它可挪用資源包括可供出售投資。

(III) 人力資源

於二〇一三年十二月三十一日，集團旗下僱員約有 710 人。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

綜合收益表
截至二〇一三年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
收入	2	5,757.7	6,260.5
直接成本及營業費用		(3,804.0)	(3,564.3)
銷售及推銷費用		(169.7)	(239.1)
行政及公司費用		(77.2)	(55.9)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		1,706.8	2,401.2
折舊		(53.9)	(42.7)
營業盈利	3	1,652.9	2,358.5
投資物業之公允價值增加		354.9	1,121.0
發展中酒店物業之減值	4	(542.8)	-
其它收入淨額	5	210.7	103.9
		1,675.7	3,583.4
財務支出	6	(69.6)	(30.7)
除稅後所佔之業績:			
合營公司		270.8	312.4
聯營公司		(2.3)	-
除稅前盈利		1,874.6	3,865.1
所得稅	7(a)	(535.8)	(819.7)
是年盈利		1,338.8	3,045.4
應佔盈利：			
公司股東		1,276.4	3,057.5
非控股權益		62.4	(12.1)
		1,338.8	3,045.4
每股盈利	8		
基本		港幣 1.80 元	港幣 4.31 元
攤薄後		港幣 1.80 元	港幣 4.31 元

綜合全面收益表
截至二〇一三年十二月三十一日止年度

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
是年盈利	1,338.8	3,045.4
是年其它全面收益：		
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目：		
匯兌差額折算自海外業務：	376.6	12.0
- 附屬公司	310.9	10.8
- 合營公司	65.7	1.2
可供出售投資之公允價值變動：	(286.3)	528.1
- 重估(虧損) / 盈餘	(245.3)	496.3
- 出售轉撥至綜合收益表	(41.0)	31.8
其它	7.8	-
是年其它全面收益	98.1	540.1
是年全面收益總額	1,436.9	3,585.5
應佔全面收益總額：		
公司股東	1,343.1	3,596.2
非控股權益	93.8	(10.7)
	1,436.9	3,585.5

綜合財務狀況表

於二〇一三年十二月三十一日

	附註	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		6,434.8	5,565.9
固定資產		4,764.5	649.8
聯營公司		1,924.7	0.1
合營公司		2,161.9	2,082.3
可供出售投資		1,340.5	1,541.6
遞延稅項資產		1.1	44.0
其它非流動資產		19.5	375.9
		16,647.0	10,259.6
流動資產			
待沽物業		7,375.4	7,822.2
存貨		2.4	2.0
應收貿易及其它賬項	10	1,066.3	750.7
預付稅項		108.2	122.7
衍生金融工具資產		52.3	95.0
銀行存款及現金		5,824.6	7,730.5
		14,429.2	16,523.1
流動負債			
應付貿易及其它賬項	11	(3,116.3)	(1,791.2)
預售訂金及所得款		(4,998.0)	(5,700.4)
衍生金融工具負債		-	(9.3)
銀行借款		(500.0)	(800.0)
應付稅項		(214.6)	(488.9)
		(8,828.9)	(8,789.8)
淨流動資產		5,600.3	7,733.3
資產總額減流動負債		22,247.3	17,992.9
非流動負債			
銀行借款		(5,738.0)	(2,350.0)
衍生金融工具負債		(3.9)	-
遞延稅項負債		(57.9)	(79.5)
		(5,799.8)	(2,429.5)
淨資產		16,447.5	15,563.4
資本及儲備			
股本		354.4	354.4
儲備		15,027.2	14,236.9
股東權益		15,381.6	14,591.3
非控股權益		1,065.9	972.1
總權益		16,447.5	15,563.4

財務報表附註

1. 主要會計政策及編製基準

本財務報表是按照香港會計師公會頒布的所有適用的《香港財務報告準則》(「財務準則」)、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。

除以下變動外，編製本財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二〇一二年十二月三十一日止年度的財務報表一致。

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

《會計準則》第1號(經修訂)	財務報表之呈報 - 其它全面收益項目之呈報
《財務準則》第7號(經修訂)	金融工具：披露 - 抵銷金融資產及金融負債
《財務準則》(經修訂)	《財務準則》2009 - 2011年系列年度之改進
《財務準則》第10號	綜合財務報表
《財務準則》第11號	合營安排
《財務準則》第12號	在其它實體中權益的披露
《財務準則》第13號	公允價值計算

《會計準則》第1號的修訂要求公司將其它全面收益的項目分為兩類：(i) 在符合若干條件的情況下將來或會重新歸類為盈利或虧損的項目；及(ii)永遠不會重新歸類為盈利或虧損的項目。本集團於財務報表中所呈報的其它全面收益已作出相應變更。

《財務準則》第7號的修訂要求新增披露涵蓋所有已按照《會計準則》第32號「金融工具：呈報」對銷的已確認金融工具。由於本集團並無抵銷金融工具，也沒有訂立受到《財務準則》第7號具披露規定的總淨額結算安排或類似協議，因此採納本修訂對本集團的財務報表並無影響。

《財務準則》第10號採用單一控制模式，以釐定是否合併被投資公司之賬目，通過是否有權控制被投資公司、參與被投資公司業務所得可變動回報的風險承擔與權利及能否對被投資公司行使權力以影響回報金額。此取代過往根據《會計準則》第27號（經修訂）（適用於公司）強調法定控制權又或根據HK(SIC)-INT 12（適用於特別目的實體）強調所涉風險及報酬的方法。採納《財務準則》第10號不會對集團造成任何財務影響，因為於二〇一三年一月一日本集團內所有附屬公司均符合《財務準則》第10號的控制權規定。

《財務準則》第11號透過專注於合營安排的權利和責任而非其法定形式為該等安排的構成提供指引。合營安排可歸類為兩種：共同經營及合營公司。共同經營是指共同經營者對安排的資產享有權利並負有責任及按照所佔共同經營的權益為限以分項總計法確認。合營公司是指共同經營者享有安排的淨資產權利並以權益法在本集團綜合財務報表內入賬。《財務準則》第11號取代《會計準則》第31號「合營公司權益」及SIC-13「共同發展公司-公司所作非貨幣性出資」。不像《會計準則》第31號，現已不再容許以比例合併法將合營公司入賬。這項新準則對本集團的業績及財務狀況不會構成重大影響。

《財務準則》第12號綜合及取代以往於舊《會計準則》第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」及《會計準則》第28號「聯營公司之投資」中對附屬公司、聯營公司及合營公司之披露規定並對非綜合入賬的結構實體引入新披露規定，例如非綜合入賬的實體之判斷及基礎。這項新準則對本集團的業績及財務狀況不會構成重大影響。

《財務準則》第13號就財務準則所規定或獲准的所有公允價值計量確立單一指引，當中釐清了依據離場價（意指市場參與者在計量日按市況進行出售資產或轉讓債務的有秩序交易的價格）作為公允價值的定義。《財務準則》第13號就有關金融工具及非金融工具之公允價值計量包含廣泛披露規定。此等規定適用於本集團，因此已於本集團的年報中作出披露。

2. 分部資料

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

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

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

酒店分部為馬哥孛羅香港酒店的業務。並包括施工中的美利大廈和常州馬可孛羅酒店。

管理層按照每個分部的營業盈利及股東所佔聯營公司及合營公司的業績評估表現。

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

收入及支出的分配參照由該分部產生的營業額及支出或由分部的資產所佔的折舊。

(a) 分部收入及收益之分析

	收入	營業 盈利	投資物業 之公允 價值增加	其它收入 淨額 及撥備	財務 支出	合營 公司	聯營公司	除稅前 盈利
	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	港幣百萬元	港幣百萬元
二〇一三年								
發展物業	4,577.3	970.1	-	(9.1)	-	270.8	(2.3)	1,229.5
投資物業	324.7	296.0	354.9	-	-	-	-	650.9
酒店	656.4	203.2	-	(542.8)	(16.3)	-	-	(355.9)
分部總額	5,558.4	1,469.3	354.9	(551.9)	(16.3)	270.8	(2.3)	1,524.5
投資及其它	199.3	199.3	-	219.8	(53.3)	-	-	365.8
企業支出	-	(15.7)	-	-	-	-	-	(15.7)
集團總額	5,757.7	1,652.9	354.9	(332.1)	(69.6)	270.8	(2.3)	1,874.6
二〇一二年								
發展物業	5,229.3	1,790.8	-	(13.1)	-	312.4	-	2,090.1
投資物業	263.6	235.6	1,121.0	-	-	-	-	1,356.6
酒店	637.1	214.5	-	3.3	(12.2)	-	-	205.6
分部總額	6,130.0	2,240.9	1,121.0	(9.8)	(12.2)	312.4	-	3,652.3
投資及其它	130.5	130.5	-	113.7	(18.5)	-	-	225.7
企業支出	-	(12.9)	-	-	-	-	-	(12.9)
集團總額	6,260.5	2,358.5	1,121.0	103.9	(30.7)	312.4	-	3,865.1

- (i) 折舊絕大部分源自酒店分部。
- (ii) 在是年及過往年度，各分部互相之間並無錄得任何收入。

b) 分部營業資產之分析

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
發展物業	12,408.1	10,963.8
投資物業	6,446.2	5,669.6
酒店	5,003.4	738.2
分部營業資產總額	23,857.7	17,371.6
未能分部企業資產	7,218.5	9,411.1
資產總額	31,076.2	26,782.7

(i) 若已落成的酒店物業按二〇一三年十二月三十一日的市值港幣四十三億一千萬元（二〇一二年：港幣四十一億二千萬元）進行的估值報價，分部營業資產總額增至港幣二百八十一億四千一百二十萬元（二〇一二年：港幣二百一十四億六千零一十萬元）。

(ii) 未能分部企業資產主要包括可供出售投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金及衍生金融工具資產。

(c) 地域資料

	收入		營業盈利	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
香港	994.3	910.4	512.2	460.6
中國內地	4,731.8	5,320.4	1,109.1	1,868.2
新加坡	31.6	29.7	31.6	29.7
集團總額	5,757.7	6,260.5	1,652.9	2,358.5

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
香港	9,717.8	4,949.3	9,970.4	5,146.5
中國內地	5,568.1	3,348.8	13,887.3	12,225.1
集團總額	15,285.9	8,298.1	23,857.7	17,371.6

指定非流動資產是指遞延稅項資產、可供出售投資及其它非流動資產外的非流動資產。

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

3. 營業盈利
營業盈利的計算：

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
已扣除 / (計入)：		
折舊	53.9	42.7
員工成本 (附註 i)	227.5	198.5
核數師酬金		
- 核數服務	1.6	1.6
- 其它服務	0.1	-
已確認出售買賣物業之成本	3,419.7	3,195.7
經營租賃的租金支出	16.9	10.4
租金收入減直接支出 (附註 ii)	(302.9)	(241.7)
利息收入	(159.6)	(91.6)
上市投資股息收入	(39.7)	(38.9)

附註

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣六百九十萬元 (二〇一二年：港幣六百六十萬元)。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣一億三千一百九十萬元 (二〇一二年：港幣九千一百三十萬元)。

4. 發展中酒店物業之減值

位於中國內地的常州馬哥孛羅酒店之減值撥備為港幣五億四千二百八十萬元 (二〇一二年：港幣零元)。

5. 其它收入淨額

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
出售可供出售投資盈餘/(虧損)，包括重估盈餘 港幣四千一百萬元 (二〇一二年：虧損港幣 三千一百八十萬元) 撥自投資重估儲備	43.9	(16.2)
匯兌盈餘淨額，包括遠期外匯合約之影響	166.8	120.1
	210.7	103.9

除上述匯兌差異淨額，本集團還有來自折算投資於中國內地的附屬公司、合營公司及聯營公司的匯兌收益總額港幣三億七千六百六十萬元 (二〇一二年：港幣一千二百萬元) 已計入其它全面收益內。

6. 財務支出

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
償還年期在五年內之銀行借款利息	76.7	36.1
其它財務支出	21.2	9.9
	<u>97.9</u>	<u>46.0</u>
減：撥作資產成本	(19.0)	(24.1)
	<u>78.9</u>	<u>21.9</u>
跨貨幣利率掉期合約的公允價值變化	(9.3)	8.8
	<u>69.6</u>	<u>30.7</u>

以上利息支出已計入跨貨幣利率掉期合約之利息支出或收入。

7. 所得稅

(a) 於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
是年稅項		
香港		
- 本年度稅項準備	79.8	68.4
- 以往年度稅項準備之(高估)/低估	(1.6)	5.3
中國內地		
- 本年度稅項準備	220.7	420.6
	<u>298.9</u>	<u>494.3</u>
中國內地土地增值稅(附註(d))	215.1	293.1
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	21.8	32.3
	<u>535.8</u>	<u>819.7</u>

(b) 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應評稅利潤以 16.5%（二〇一二年：16.5%）稅率計算。

(c) 中國內地所得稅按照 25% 稅率計算。

- (d) 在根據中華人民共和國暫行條例而施行的土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分（即出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支））按介乎 30% 至 60% 的累進稅率繳納土地增值稅。
- (e) 中國稅務法就中國境外直接控股公司從中國居民企業產生之盈利派發股息除了受協議所減免）均按照 10% 稅率計算預提所得稅。
- (f) 截至二〇一三年十二月三十一日止年度所佔合營公司之稅項港幣二億三千零六十萬元（二〇一二年：一億九千六百九十萬元）已包括在所佔合營公司之業績內。

8. 每股盈利

每股盈利乃按是年之公司股東應佔盈利港幣十二億七千六百四十萬元（二〇一二年：港幣三十億五千七百五十萬元）及以七億零八百八十萬股（二〇一二年：七億零八百八十萬股）普通股而計算。

截至二〇一三年及二〇一二年十二月三十一日止年度並沒有可攤薄盈利的潛在普通股。

9. 股東應佔股息

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
已宣佈及派發之第一次中期股息每股 12 仙 (二〇一二年：每股 12 仙)	85.1	85.1
已宣佈及派發之第一次特別中期股息每股 18 仙 (二〇一二年：每股 36 仙)	127.5	255.1
報告日後建議派發之第二次中期股息每股 48 仙 (二〇一二年：每股 48 仙)	340.2	340.2
	552.8	680.4

- (a) 建議派發之第二次中期股息並沒有在報告日確認為負債。
- (b) 二〇一二年第二次中期股息為港幣三億四千零二十萬元，已於二〇一三年批准及派發。

10. 應收貿易及其它賬項

於二〇一三年十二月三十一日此項目包括應收貿易賬項（扣除呆壞賬準備）及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	156.8	117.6
三十一日至六十日	1.6	1.0
六十一日至九十日	0.1	0.1
九十日以上	0.3	0.1
	158.8	118.8
預付賬項	412.8	424.7
其它應收賬項	480.0	191.7
應收同母系附屬公司款項	14.7	15.5
	1,066.3	750.7

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

11. 應付貿易及其它賬項

於二〇一三年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及其賬齡分析如下：

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	16.1	15.6
三十一日至六十日	1.2	0.1
六十一日至九十日	0.1	0.1
九十日以上	0.4	0.3
	17.8	16.1
其它應付賬項及準備	270.8	226.5
應付建築成本賬項	2,052.7	973.1
應付同母系附屬公司款項	40.5	37.5
應付聯營公司款項	1.3	1.3
應付合營公司款項	733.2	536.7
	3,116.3	1,791.2

12. 業績評議

截至二〇一三年十二月三十一日止年度的財務業績，已經由本公司的審核委員會作出審閱，而委員會對該財務業績並無不相同的意見。本公司核數師已就本集團截至二〇一三年十二月三十一日止年度之初步業績公告所列數字，與本集團該年度綜合財務報表所載數字核對一致。

企業管治守則

於截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》內所有守則條文，惟其中一條涉及規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任的守則條文（即守則條文第 A.2.1 條）則除外。由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為較具效益，因此該項偏離被視為合適。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（其中過半數乃獨立非執行董事）的運作，已足夠確保權力與職權的平衡。

購買、出售或贖回股份

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

暫停過戶登記

本公司將於二〇一四年五月十六日（星期五）至二〇一四年五月二十三日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續。凡欲獲派上述第二次中期股息及確定可出席將於二〇一四年五月二十三日舉行的股東週年大會及於會上投票的股東權利而尚未登記過戶者，須於二〇一四年五月十五日（星期四）下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命
公司秘書
孔慶安

香港 二〇一四年二月二十八日

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