

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)

#### 截至二零一三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」) 截至二零一三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，連同截至二零一二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

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收入	3	6,452,726	2,433,544
銷售成本		(3,692,055)	(568,580)
毛利		2,760,671	1,864,964
其他收入	5	79,180	78,748
投資收入淨額	6	1,064,961	2,546,158
行政開支		(307,823)	(281,768)
就澳門物業項目之確認發展成本	16	(22,035)	(694,737)
其他開支	7	(2,524)	(1,434)
出售物業及其他固定資產之收益		45	359
出售投資物業之 (虧損) 收益		(130,370)	22,135
投資物業之公平值變動		3,402,859	6,108,972
財務費用	9	(453,589)	(344,805)
其他收益及虧損淨額	10	202,811	235,341
攤佔聯營公司業績		350,854	580,006
除稅前溢利		6,945,040	10,113,939
所得稅開支	11	(443,919)	(299,090)
本年度來自持續經營業務之溢利		6,501,121	9,814,849
<b>已終止經營業務</b>	12		
本年度來自已終止經營業務之溢利		501	5,667
本年度溢利	8	6,501,622	9,820,516

綜合全面收益報表 (續)  
截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他全面收益			
持續經營業務			
不會重新分類至損益之項目			
重估物業及其他固定資產之盈餘		127,054	98,162
隨後可能重新分類至損益之項目			
待售投資之公平值變動		(26,529)	(21,997)
境外業務所產生之匯兌差額		200,309	52,148
攤佔聯營公司其他全面收益		93,535	5,979
		<u>267,315</u>	<u>36,130</u>
本年度來自持續經營業務之其他全面收益 (除稅後)		<u>394,369</u>	<u>134,292</u>
已終止經營業務	12		
隨後可能重新分類至損益之項目			
待售投資之公平值變動		(136)	3,751
本年度來自持續經營業務及已終止經營業務之其他全面收益 (除稅後)		<u>394,233</u>	<u>138,043</u>
本年度全面收益總額		<u><b>6,895,855</b></u>	<u><b>9,958,559</b></u>
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人			
持續經營業務		6,317,427	9,791,651
已終止經營業務		310	3,286
		<u>6,317,737</u>	<u>9,794,937</u>
非控股權益			
持續經營業務		183,694	23,198
已終止經營業務		191	2,381
		<u>183,885</u>	<u>25,579</u>
總額		<u><b>6,501,622</b></u>	<u><b>9,820,516</b></u>
應佔本年度全面收益總額：			
本公司擁有人			
持續經營業務		6,711,796	9,925,943
已終止經營業務		226	5,314
		<u>6,712,022</u>	<u>9,931,257</u>
非控股權益			
持續經營業務		183,694	23,198
已終止經營業務		139	4,104
		<u>183,833</u>	<u>27,302</u>
總額		<u><b>6,895,855</b></u>	<u><b>9,958,559</b></u>
每股盈利 (港元)	14		
基本及攤薄			
來自持續經營業務及已終止經營業務		<u><b>3.312</b></u>	<u><b>5.135</b></u>
來自持續經營業務		<u><b>3.312</b></u>	<u><b>5.133</b></u>

綜合財務狀況報表  
於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		45,552,614	41,972,818
物業及其他固定資產		549,335	521,886
持作日後發展之物業權益		-	-
無形資產		-	-
商譽		322,938	322,938
聯營公司權益		2,370,531	2,017,868
墊付聯營公司款項		1,702,019	1,642,668
待售投資		99,598	119,012
指定為通過損益以反映公平值之金融資產		1,080,272	993,942
應收貸款—一年後到期		16	15
遞延稅項資產		23,505	35,252
墊付非控股股東款項		14,908	14,908
抵押存款		578,803	62,673
		<b>52,294,539</b>	<b>47,703,980</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨	15	2,323,246	3,768,372
持作買賣之投資		894,816	156,327
指定為通過損益以反映公平值之金融資產		11,038,052	9,575,592
應收貸款—一年內到期		13	51
化妝品存貨		3,337	3,379
應收賬項、按金及預付款項	16	3,055,267	5,092,246
應收證券交易賬項及存款		66,103	286,045
可收回稅款		9,910	1,911
抵押存款		632,780	2,169,839
定期存款、銀行結餘及現金		3,881,250	4,786,523
保管人所持銷售所得款項		1,546,180	837,425
		<b>23,450,954</b>	<b>26,677,710</b>
列為持作出售之資產	18	64,733	147,569
		<b>23,515,687</b>	<b>26,825,279</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計款項	17	1,794,252	636,313
應付證券交易賬項及保證金		15,136	33,586
按金及預收款項		1,068,654	3,306,447
稅項負債		247,062	93,112
借貸—一年內到期		7,386,683	14,171,958
撥備		39,424	-
財務擔保負債		37	-
		<b>10,551,248</b>	<b>18,241,416</b>
與列為持作出售之資產直接相關之負債	18	-	1,973
		<b>10,551,248</b>	<b>18,243,389</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>12,964,439</b>	<b>8,581,890</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>65,258,978</b>	<b>56,285,870</b>

綜合財務狀況報表 (續)  
於二零一三年十二月三十一日

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>本公司擁有人之應佔股本權益</b>		
股本	190,762	190,762
物業重估儲備	225,216	98,162
證券投資儲備	19,223	45,765
法定儲備	41,760	32,203
其他儲備	(2,501)	(2,537)
特別儲備	2,499,685	2,499,685
資本贖回儲備	138,062	138,062
匯兌儲備	1,308,690	1,014,869
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	-	4,308
保留溢利		
— 擬派末期股息	953,810	381,524
— 特別中期股息	-	1,907,619
— 其他	41,729,041	39,236,100
	<b>47,103,748</b>	<b>45,546,522</b>
<b>非控股權益</b>	<b>86,017</b>	<b>431,803</b>
<b>股本權益總額</b>	<b>47,189,765</b>	<b>45,978,325</b>
<b>非流動負債</b>		
· 借貸—一年後到期	16,524,293	9,335,617
撥備	18,519	-
欠負聯營公司款項	58,727	30,099
欠負接受投資公司款項	402,685	104,935
欠負非控股股東款項	369,236	220,437
遞延稅項負債	695,753	616,457
	<b>18,069,213</b>	<b>10,307,545</b>
	<b>65,258,978</b>	<b>56,285,870</b>

綜合財務報表附註  
截至二零一三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（包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計原則而編製。此外，本綜合財務報表亦包括上市規則及香港公司條例規定之適用披露事項。

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（「香港財務報告準則」）

除下述者外，本年度之綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一二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，本集團已首次應用香港會計師公會頒布並對本集團現行會計年度生效之下列新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂香港財務報告準則」）。本集團於本綜合財務報表所採納之新訂香港財務報告準則載列如下：

香港財務報告準則（修訂本）	2009年至2011年週期頒布之香港財務報告準則年度改進
香港財務報告準則第1號（修訂本）	政府貸款
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露—金融資產及金融負債之抵銷
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港財務報告準則第10號、	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體之權益；
香港財務報告準則第11號及	過渡指引
香港財務報告準則第12號（修訂本）	
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目之呈列
香港會計準則第19號（2011年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（2011年經修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（2011年經修訂）	於聯營公司及合營公司之投資
香港（國際財務報告詮釋委員會）	露天礦場之生產階段之剝採成本
— 詮釋第20號	

香港會計準則第1號之修訂引進全面收益報表及收益報表之新術語。根據香港會計準則第1號之修訂，「全面收益報表」重新命名為「損益及其他全面收益報表」。香港會計準則第1號之修訂規定於其他全面收益一節作出額外披露，致使其他全面收益項目分為兩大類：(a)隨後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合若干特定條件時，隨後可能重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配。該等修訂並無改變其除稅前或除稅後呈列其他全面收益項目之選擇權。其他全面收益一節之呈列方式已就有關披露作相應修訂。

香港財務報告準則第7號之修訂規定實體披露下列資料：(a)根據香港會計準則第32號「金融工具：呈列」抵銷之已確認金融工具；及(b)受限於可強制執行之主要互相抵銷協議或類似協議之已確認金融工具（不論該等金融工具是否已根據香港會計準則第32號抵銷）。應用該等修訂對於本綜合財務報表內之披露或對於其中已確認之金額並無重大影響。

根據香港財務報告準則第10號，就實體綜合計算附屬公司而言，釐定控制權之單一方法乃以權力概念、回報變化及利用該權力影響回報金額之能力。此準則取代以往根據香港會計準則第27號（經修訂）（就公司而言）強調法定控制權或根據香港（常設詮釋委員會）— 詮釋第12號（就特殊目的實體而言）「綜合—特殊目的實體」強調風險及回報之方法。由於本集團旗下所有附屬公司符合香港財務報告準則第10號之控制權要求，且並無根據新指引識別出新附屬公司，故採納香港財務報告準則第10號並無對本集團構成任何財務影響。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第 11 號取代香港會計準則第 31 號「於合營企業之權益」，而相關詮釋香港（常設詮釋委員會）－詮釋第 13 號「共同控制實體－合營方之非貨幣性出資」所載指引已納入香港會計準則第 28 號（2011 年經修訂）。香港財務報告準則第 11 號處理涉及兩名或以上擁有共同控制權之合營方之共同安排之分類及入賬方法。根據香港財務報告準則第 11 號，於共同安排之投資視乎每名投資者之合約權利及義務（而非按共同安排之法定架構），分類為共同業務或合營公司。香港財務報告準則第 11 號廢除使用比例合併法計算共同控制實體之選擇權。然而，符合合營公司定義之共同控制實體，應根據香港會計準則第 28 號（2011 年經修訂）使用權益法入賬。採納香港財務報告準則第 11 號並無對本集團構成任何財務影響。

香港財務報告準則第 12 號訂明附屬公司、共同安排及聯營公司之披露規定，並引進非綜合架構實體之新規定。香港財務報告準則第 12 號規定作出之披露，總體而言較以往各準則所規定更為廣泛及將於年報內披露。

香港財務報告準則第 13 號為公平值計量及其披露確立單一指引來源。香港財務報告準則第 13 號範圍廣泛；香港財務報告準則第 13 號之公平值計量規定同時適用於其他財務報告準則規定或允許公平值計量及其披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟不包括香港財務報告準則第 2 號「以股份付款交易」範圍內之以股份付款交易、香港會計準則第 17 號「租約」範圍內之租賃交易及與公平值有若干相類之處但不屬公平值之計量。

香港財務報告準則第 13 號將資產之公平值界定為根據現行市況在計量日期於主要市場（或最有利市場）進行有秩序交易出售資產可收取之價格（如釐定負債之公平值，則為轉讓負債須支付之價格）。於香港財務報告準則第 13 號以下之公平值為平倉價，當中不論該價格乃直接觀察所得或使用另一估值技術估計所得。

香港財務報告準則第 13 號包括廣泛披露規定，並載有為披露於首次採用此準則前期間提供之比較資料之特定過渡條文。根據有關過渡條文，本集團將不會於年報內就二零一二年比較期間提供香港財務報告準則第 13 號規定之任何新披露資料。除新增披露資料外，應用香港財務報告準則第 13 號並無對本綜合財務報表中本集團資產及負債之公平值計量構成任何重大影響。

2009 年至 2011 年週期頒布之香港財務報告準則年度改進包括對不同香港財務報告準則作出之多項修訂，當中，適用於本集團業務者如下：

香港會計準則第 32 號「金融工具：呈列」之修訂釐清給予股本權益工具持有人之分派所涉所得稅應於損益確認，而股本權益交易之交易成本所涉之所得稅則應於股本權益確認。由於本集團目前並無應課稅分派或可扣稅股本權益交易成本，故採納香港會計準則第 32 號之修訂並無對本集團構成任何財務影響。

除香港財務報告準則第 13 號須由二零一三年一月一日起應用外，本集團已追溯應用上述新訂香港財務報告準則。

除上述者外，應用新訂香港財務報告準則不會對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式構成重大影響，故毋須作出過往期間調整。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	2010 年至 2012 年週期頒布之香港財務報告準則年度改進 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 9 號、 香港財務報告準則第 7 號及 香港會計準則第 39 號（修訂本）	香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 7 號及 香港會計準則第 39 號之對沖會計法及修訂 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 12 號及 香港會計準則第 27 號（修訂本）	投資實體 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 14 號	監管遞延賬目 <sup>3</sup>
香港會計準則第 19 號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
香港會計準則第 32 號（修訂本）	呈列－金融資產及金融負債之抵銷 <sup>1</sup>
香港會計準則第 36 號（修訂本）	非金融資產之可收回金額披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第 39 號（修訂本）	衍生工具更替及對沖會計法之延續 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第 21 號	徵費 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制性生效日期，惟可予採納

香港財務報告準則第 9 號（二零零九年十一月所頒布）引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第 9 號（二零一零年十一月所修訂）加入金融負債及取消確認之規定。根據香港財務報告準則第 9 號，符合香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計算。尤其是為收取合約現金流量為目的而以商業模式持有之債務投資，以及具有僅作為本金及未償還本金利息付款之合約現金流量之債務投資，一般於往後會計期末按攤銷成本計算。所有其他債務投資及股本投資於往後會計期末按公平值計算。此外，根據香港財務報告準則第 9 號，實體可（不可撤回之選擇）於其他全面收益中呈列股本投資（非持作買賣）其後公平值之變動，惟僅股息收益一般地於損益確認。

就指定為通過損益以反映公平值之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第 9 號規定，因金融負債信貸風險有變而導致其公平值變動之款項乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益呈報該負債信貸風險變動之影響會產生或增加損益之會計錯配。因金融負債信貸風險而導致其金融負債之公平值變動隨後不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第 39 號，指定為通過損益以反映公平值之金融負債之全部公平值變動金額均於損益中呈列。

實體須應用香港財務報告準則第 9 號的日期之前被定為二零一五年一月一日。此強制性生效日期已被剔除，為財務報表的編製者提供足夠時間過渡至新規定，新規定現將由有待公佈的較後日期起生效。應用香港財務報告準則第 9 號可能影響本集團金融資產及金融負債之分類、計量及呈列方法。

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

### 3. 收入

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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
物業租金收入	1,791,257	1,673,201
出售持作出售物業	4,651,665	720,570
出售持作買賣之投資虧損	(44,399)	(9,205)
貸款融資利息收入	35,648	31,547
經紀服務及化妝品銷售收入	18,555	17,431
	<b>6,452,726</b>	<b>2,433,544</b>

### 4. 營運分類

本集團根據主要營運決策者用於作出策略決定時審閱之報告釐定營運分類。

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

主要業務活動如下：

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

由於本集團兩間上市附屬公司之出售，於待售投資之「浮息及定息票據」之可呈報分類已自二零一二年十二月三十一日止年度終止，已終止經營業務之詳情載列於附註 12。

本集團以扣除稅項開支及非控股權益後之溢利或虧損（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自二零一二年起維持不變。

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

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

並無主要客戶個別地佔多於本集團收入之 10%。

#### 4. 營運分類 (續)

營運分類資料呈列如下：

##### 綜合全面收益報表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

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

#### 4. 營運分類 (續)

##### 綜合全面收益報表 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

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

##### 綜合財務狀況報表

於二零一三年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		待售之 上市股本 投資 千港元	持作買賣之 上市投資及 財資產品 千港元	非上市投資 、投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
	千港元	零售 千港元	非零售 千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>資產</b>								
分類資產								
- 香港	3,847,767	26,221,008	10,343,349	-	894,816	752,624	47,323	42,106,887
- 中國大陸及澳門	10,256,012	1,288,181	1,105,379	-	-	7,115	3,799	12,660,486
- 英國	-	125,329	4,316,229	-	-	-	-	4,441,558
- 其他國家	-	-	-	-	12,415,690	-	-	12,415,690
聯營公司權益								
- 香港	33,235	489,895	1,085,054	-	-	1,309	29,695	1,639,188
- 中國大陸	161,920	115,225	454,198	-	-	-	-	731,343
墊付聯營公司款項								
- 香港	7,096	204	137	-	-	2	1,477	8,916
- 中國大陸	987,345	60,190	645,568	-	-	-	-	1,693,103
可呈報分類資產	<u>15,293,375</u>	<u>28,300,032</u>	<u>17,949,914</u>	<u>-</u>	<u>13,310,506</u>	<u>761,050</u>	<u>82,294</u>	<u>75,697,171</u>
列為持作出售之資產								64,733
未分攤之公司資產								48,322
綜合資產總額								<u>75,810,226</u>
<b>負債</b>								
分類負債								
- 香港	1,166,264	828,949	169,516	-	2	16,389	84,007	2,265,127
- 中國大陸及澳門	950,374	23,744	19,628	-	-	-	-	993,746
- 英國	-	93,323	3,222,249	-	-	-	-	3,315,572
- 其他國家	-	-	-	-	6,453,230	-	-	6,453,230
可呈報分類負債	<u>2,116,638</u>	<u>946,016</u>	<u>3,411,393</u>	<u>-</u>	<u>6,453,232</u>	<u>16,389</u>	<u>84,007</u>	<u>13,027,675</u>
未分攤之公司負債								15,592,786
綜合負債總額								<u>28,620,461</u>
添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項 資產除外)	<u>1,837,954</u>	<u>128,222</u>	<u>256,903</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,314</u>	

#### 4. 營運分類 (續)

##### 其他重大項目

截至二零一三年十二月三十一日止年度

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

#### 4. 營運分類 (續)

##### 綜合全面收益報表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

持續經營業務	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					
<b>收入以外之主要現金項目</b>								
— 香港	-	-	-	-	1,507,649	-	-	1,507,649
— 中國大陸	-	-	-	-	-	3,878,450	-	3,878,450
— 其他國家	-	-	-	-	6,712,892	-	-	6,712,892
	-	-	-	-	8,220,541	3,878,450	-	12,098,991
<b>收入</b>								
來自外部客戶之收入								
— 香港	34,219	1,031,839	352,106	-	6,408	5,752	43,226	1,473,550
— 中國大陸	686,351	46,443	48,125	-	-	-	-	780,919
— 英國	-	5,346	189,342	-	-	-	-	194,688
— 其他國家	-	-	-	-	(15,613)	-	-	(15,613)
	720,570	1,083,628	589,573	-	(9,205)	5,752	43,226	2,433,544
來自扣除非控股權益後之 外部客戶收入								
	717,659	1,082,103	587,535	-	(9,205)	5,752	43,226	2,427,070
應佔聯營公司物業銷售								
— 香港	231,906	-	-	-	-	-	-	231,906
應佔聯營公司租金收入								
— 香港	-	19,264	28,630	-	-	-	-	47,894
— 中國大陸	-	87,645	81,849	-	-	-	-	169,494
	949,565	1,189,012	698,014	-	(9,205)	5,752	43,226	2,876,364
<b>業績</b>								
分類業績								
— 香港	27,361	978,608	339,345	-	10,730	104,469	58,572	1,519,085
— 中國大陸	215,766	40,116	40,914	-	-	(5,852)	-	290,944
— 英國	-	5,341	189,149	-	-	-	-	194,490
— 其他國家	-	-	-	-	2,430,577	-	-	2,430,577
	243,127	1,024,065	569,408	-	2,441,307	98,617	58,572	4,435,096
攤佔聯營公司業績								
— 應佔物業銷售淨額								
— 香港	115,992	-	-	-	-	-	-	115,992
— 應佔收入總額								
— 香港	-	19,264	28,630	-	-	-	3,773	51,667
— 中國大陸	-	87,645	81,849	-	-	-	-	169,494
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(2,602)	(5,451)	-	-	-	-	(8,053)
— 中國大陸	-	(45,295)	(13,693)	-	-	-	-	(58,988)
非控股權益	(1,920)	(1,314)	(1,899)	-	-	-	-	(5,133)
	357,199	1,081,763	658,844	-	2,441,307	98,617	62,345	4,700,075
其他收入								
出售投資物業之收益	403	-	-	-	-	-	-	403
財務費用	-	22,135	-	-	-	-	-	22,135
其他收益及虧損淨額	-	(3,100)	(109,797)	-	(24,272)	-	-	(137,169)
攤佔聯營公司業績	(606)	-	-	-	-	-	-	(606)
— 所得稅及其他	339	(27,292)	(40,947)	-	-	-	(102)	(68,002)
非控股權益	-	(5,534)	-	-	-	-	-	(5,534)
	357,335	1,067,972	508,100	-	2,417,035	98,617	62,243	4,511,302
<b>未分攤項目</b>								
未分攤之公司開支								(228,472)
未分攤之財務費用								(207,636)
出售附屬公司之收益								106,955
未分攤之其他收益及虧損淨額								(10)
所得稅開支								(198,443)
未分攤之非控股權益								(7,853)
<b>本年度本公司擁有人應佔來自持續經營業務之經營溢利</b>								3,975,843
<b>本年度本公司擁有人應佔來自已終止經營業務之經營溢利</b>								3,286
<b>來自持續經營業務及已終止經營業務之核心溢利 (不包括主要非現金項目)</b>								3,979,129
<b>主要非現金項目</b>								
— 投資物業之公平值變動 (包括攤佔聯營公司業績及非控股權益)								6,482,190
— 物業存貨轉撥至投資物業之重估收益								129,002
— 就澳門物業項目之確認發展成本								(694,737)
— 遞延稅項開支								(100,647)
<b>本年度本公司擁有人應佔來自持續經營業務及已終止經營業務之溢利</b>								9,794,937

#### 4. 營運分類 (續)

##### 綜合財務狀況報表

於二零一二年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		待售之 上市股本 投資 千港元	持作買賣之 上市投資及 財資產品 千港元	非上市投資 、投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
<b>資產</b>								
分類資產								
— 香港	3,465,036	26,790,661	10,437,781	-	154,275	2,711,447	35,481	43,594,681
— 中國大陸及澳門	10,162,923	1,544,696	305,415	-	-	-	3,868	12,016,902
— 英國	-	107,547	3,867,352	-	-	-	-	3,974,899
— 其他國家	-	-	-	-	11,082,370	-	-	11,082,370
聯營公司權益								
— 香港	359,374	210,865	839,772	-	-	1,579	18,071	1,429,661
— 中國大陸	118,660	106,215	363,332	-	-	-	-	588,207
墊付聯營公司款項								
— 香港	7,225	86	60	-	-	2	1,448	8,821
— 中國大陸	971,089	60,805	601,953	-	-	-	-	1,633,847
可呈報分類資產	15,084,307	28,820,875	16,415,665	-	11,236,645	2,713,028	58,868	74,329,388
列為持作出售之資產 未分攤之公司資產								
								147,569
								52,302
綜合資產總額								
								74,529,259
<b>負債</b>								
分類負債								
— 香港	2,057,523	723,623	37,009	-	3	35,419	80,018	2,933,595
— 中國大陸及澳門	1,026,552	21,402	21,073	-	-	-	-	1,069,027
— 英國	-	89,791	3,244,312	-	-	-	-	3,334,103
— 其他國家	-	-	-	-	6,796,841	-	-	6,796,841
可呈報分類負債	3,084,075	834,816	3,302,394	-	6,796,844	35,419	80,018	14,133,566
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								
								1,973
								14,415,395
綜合負債總額								
								28,550,934
<b>添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項 資產除外)</b>								
	1,017,557	113,756	238,595	-	-	-	5,726	

#### 其他重大項目

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	持續經營業務				已終止 經營業務	持續經營業務及 已終止經營業務
	可呈報 分類總額 千港元	未分攤 之調整 千港元	主要非現金 項目之調整 千港元	總額 千港元	總額 千港元	綜合全面收益 報表總額 千港元
利息收入	972,246	14,987	-	987,233	6,523	993,756
財務費用	(137,169)	(207,636)	-	(344,805)	-	(344,805)
收入(支出)淨額	835,077	(192,649)	-	642,428	6,523	648,951
折舊	-	(16,507)	-	(16,507)	-	(16,507)
投資物業之公平值變動	-	-	6,108,972	6,108,972	-	6,108,972
物業存貨轉撥至投資物業之重估收益	-	-	129,002	129,002	-	129,002
就澳門物業項目之確認發展成本	-	-	(694,737)	(694,737)	-	(694,737)
攤佔聯營公司業績	202,110	-	377,896	580,006	-	580,006
所得稅開支	-	(198,443)	(100,647)	(299,090)	(392)	(299,482)
非控股權益	(10,667)	(7,853)	(4,678)	(23,198)	(2,381)	(25,579)

## 5. 其他收入

二零一三年  
千港元

二零一二年  
千港元

其他收入包括：

### 持續經營業務

樓宇管理費收入  
樓宇管理費開支

212,491	197,604
(195,597)	(173,630)
16,894	23,974

沒收銷售物業存貨按金  
管理及保養服務收入  
物業管理服務、租賃行政服務及一般行政服務收入  
匯兌收益淨額  
來自貸款票據之利息收入（附註 16(b)）

252	403
15,049	5,487
4,763	-
2,820	8,835
8,187	14,987

### 已終止經營業務

匯兌收益淨額

37	-
----	---

## 6. 投資收入淨額

二零一三年  
千港元

二零一二年  
千港元

### 持續經營業務

通過損益以反映公平值被分類為持作買賣之金融資產：  
持作買賣之投資之公平值變動而產生之未變現虧損

(30,299) (645)

指定為通過損益以反映公平值之金融資產：  
因債券之公平值變動而產生之未變現（虧損）收益  
因債券之公平值變動而產生之已變現收益  
公平值變動  
匯兌部分變動

(55,199)	1,307,979
159,346	280,651
(7,606)	(4,995)

指定為通過損益以反映公平值之金融資產因公平值變動  
所產生之收益淨額

96,541 1,583,635

出售待售投資而產生之已變現虧損  
非上市股本證券

- (10,500)

承銷佣金收入

46,518 -

其他投資收入淨額

14,138 186

股息收入來自：

上市投資  
非上市投資

18,148 4,400  
34,771 29,040

利息收入

885,144	940,042
1,064,961	2,546,158

### 已終止經營業務

利息收入

510	6,523
-----	-------

1,065,471 2,552,681

## 6. 投資收入淨額 (續)

於來自持續經營業務之利息收入之中包括債券利息約為 811,936,000 港元 (二零一二年：862,936,000 港元)。來自已終止經營業務之利息收入為非上市定息票據之利息約為 510,000 港元 (二零一二年：非上市淨息及定息票據約為 6,431,000 港元)。

## 7. 其他開支

其他開支包括：

### 持續經營業務

特定交易開支  
無形資產攤銷

二零一三年  
千港元

二零一二年  
千港元

2,524

4

-

1,430

## 8. 本年度溢利

本年度溢利已 (扣除) 計入：

### 持續經營業務

僱員成本總額：

僱員成本 (包括董事酬金)

退休福利計劃供款，扣除已沒收供款約 674,000 港元  
(二零一二年：726,000 港元)

二零一三年  
千港元

二零一二年  
千港元

(223,400)

(198,380)

(9,195)

(8,798)

(232,595)

(207,178)

核數師酬金

— 本年度

(3,196)

(2,921)

— 過往年度超額撥備

-

140

折舊

(18,525)

(16,507)

買賣物業成本確認

(3,310,619)

(356,504)

化妝品成本確認

(3,988)

(3,444)

攤佔聯營公司稅項 (已計入攤佔聯營公司業績)

(34,138)

(81,126)

出售持作買賣之投資之所得款項總額

2,457,115

1,489,441

出售持作買賣之投資之賬面值

(2,498,519)

(1,496,438)

出售持作買賣之投資之交易成本

(2,995)

(2,208)

計入收入內之持作買賣之投資之虧損淨額

(44,399)

(9,205)

投資物業租金收入總額

1,791,257

1,673,201

減： 本年度產生租金收入之投資物業直接經營開支

(62,576)

(77,329)

本年度並無產生租金收入之投資物業直接經營開支

(6,312)

(2,399)

1,722,369

1,593,473

### 已終止經營業務

核數師酬金

(7)

(118)

匯兌虧損淨額

-

(334)

## 9. 財務費用

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	460,734	396,117
須於五年內全數償還之其他貸款	42,085	34,824
須於五年內全數償還之一間前附屬公司貸款	4,842	-
欠負非控股股東款項	8,600	-
利息總額	516,261	430,941
外幣貸款匯兌虧損（收益）淨值	14,522	(9,528)
其他財務費用	57,035	40,464
	587,818	461,877
減：撥充發展中物業存貨資本化之利息	(1,282)	(53,336)
撥充發展中投資物業資本化之利息	(132,947)	(63,736)
	453,589	344,805

## 10. 其他收益及虧損淨額

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他收益及虧損淨額包括：		
<b>持續經營業務</b>		
出售附屬公司之收益（附註）	198,536	106,955
註銷一間聯營公司之收益	4,275	-
物業存貨轉撥至投資物業之重估收益	-	129,002
物業存貨減值	-	(606)

附註：於本年度，出售附屬公司之收益乃來自出售本集團於一間上市附屬公司至祥置業有限公司（現稱為勒泰控股有限公司）（「至祥」）持有之全部61.96%之權益（附註19）（二零一二年：出售本集團於一間上市附屬公司G-Prop (Holdings) Limited（現稱為同佳國際健康產業集團有限公司）（「金匡」）持有之全部41.93%之權益）。

## 11. 所得稅開支

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
支出包括：		
<b>持續經營業務</b>		
當期稅項：		
香港利得稅	310,874	103,460
香港以外地區	48,129	50,721
	<b>359,003</b>	154,181
過往年度撥備不足（超額撥備）：		
香港利得稅	3,247	(2,279)
香港以外地區	(9,454)	576
	<b>(6,207)</b>	(1,703)
遞延稅項：		
本年度支出	91,061	142,467
過往年度撥備不足	62	4,145
	<b>91,123</b>	146,612
	<b>443,919</b>	299,090
<b>已終止經營業務</b>		
香港利得稅		
當期稅項	38	404
過往年度超額撥備	-	(12)
	<b>38</b>	392
	<b>443,957</b>	299,482

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率 16.5%（二零一二年：16.5%）計算。用作估計中國企業所得稅乃按中國企業所得稅率 25%（二零一二年：25%）計算。其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

## 12. 已終止經營業務

### (a) 於二零一三年二月六日出售至祥（「至祥出售」）

於二零一二年十二月五日，(i)本公司之一間間接全資擁有附屬公司 Billion Up Limited（「Billion Up」）；(ii)本公司，即 Billion Up 之擔保人；及(iii)與本公司及其關連人士並無關連之獨立第三方（「至祥買方」）訂立買賣協議，據此，Billion Up 同意出售而至祥買方亦同意購買本集團持有之至祥股份（相當於至祥之全部已發行股本約 61.96%），代價總額約為 559,199,000 港元（經調整後）。至祥出售已於二零一三年二月六日完成。於完成後，至祥及其附屬公司（「至祥集團」）已不再為本集團之附屬公司。

於二零一二年十二月五日，本集團與至祥簽訂買賣協議，有關從至祥以代價總額約為 41,500,000 港元購買景亨投資有限公司（「景亨」）（至祥之一間間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本、股東貸款以及若干債項（「景亨收購」）。景亨收購已於二零一三年一月二十三日完成。因此，於至祥出售完成時，景亨之資產及負債並不構成至祥出售之資產淨值一部分。

至祥出售及景亨收購詳情載於本公司日期為二零一二年十二月五日之公布內。

## 12. 已終止經營業務 (續)

### (b) 於二零一二年八月六日出售金匡 (「金匡出售」)

於二零一二年六月十六日，本公司之一間間接全資擁有附屬公司巨昇有限公司 (為第一賣方) (「第一賣方」) 及一間由一名董事兼控股股東間接全資擁有之公司 Asian Kingdom Limited (為第二賣方) (「第二賣方」) 與(i)獨立第三方 Champion Dynasty Limited (為買方) (「金匡買方」)；(ii)本公司及 Crown Jade Limited (均為保證人)；及(iii)金匡買方之擔保人張偉權先生訂立買賣協議，出售合共 1,512,059,473 股金匡股份。據此，1,018,380,590 股金匡股份由第一賣方出售，而 493,678,883 股金匡股份由第二賣方出售予金匡買方，代價總額約為 423,661,000 港元。金匡出售已於二零一二年八月六日完成。於完成後，金匡及其附屬公司已不再為本集團之附屬公司。

金匡出售詳情載於本公司日期為二零一二年六月十七日之公布內。

由於至祥出售及金匡出售，「浮息及定息票據」呈報分類已自截至二零一二年十二月三十一日止年度終止；及根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則第 5 號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」，自此其綜合業績已分類為已終止經營業務。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，已終止經營業務之綜合業績概述如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他收入	37	-
投資收入淨額	510	6,523
行政開支	(8)	(464)
除稅前溢利	539	6,059
所得稅開支	(38)	(392)
本年度來自已終止經營業務之溢利	501	5,667
本年度其他全面 (支出) 收益： <i>隨後可能重新分類至損益之項目</i>		
待售投資之公平值變動	(136)	3,751
本年度來自已終止經營業務之全面收益總額 (除稅後)	365	9,418
應佔本年度來自已終止經營業務之溢利：		
本公司擁有人	310	3,286
非控股權益	191	2,381
	501	5,667
應佔本年度來自已終止經營業務之全面收益總額：		
本公司擁有人	226	5,314
非控股權益	139	4,104
	365	9,418



## 14. 每股盈利（續）

### 來自持續經營業務

來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利乃根據本年度來自持續經營業務之本公司擁有人應佔之溢利約 6,317,427,000 港元（二零一二年：9,791,651,000 港元）及本年度已發行普通股之加權平均數 1,907,619,079（二零一二年：1,907,619,079）股計算。

### 來自已終止經營業務

來自已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利為 0.02 港仙（二零一二年：0.17 港仙），乃根據本年度來自已終止經營業務之本公司擁有人應佔之溢利約 310,000 港元（二零一二年：3,286,000 港元）及本年度已發行普通股之加權平均數 1,907,619,079（二零一二年：1,907,619,079）股計算。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，由於並無攤薄事項，故上述兩年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 15. 物業存貨

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

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

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

於二零一二年八月二十八日，澳門法律顧問代表Moon Ocean向澳門行政長官辦公室就第一次決定提出聲明異議。於二零一二年九月十四日，因Moon Ocean並未收到澳門行政長官有關該聲明異議之任何回覆，Moon Ocean及御海·南灣一買家（「買家」）於同日聯合向澳門中級法院提出上訴，反對第一次決定（「第一次決定上訴」）。提出該聲明異議及第一次決定上訴之詳情分別披露於本公司於二零一二年八月二十八日及二零一二年九月十四日之公布中。

## 15. 物業存貨（續）

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

澳門法律顧問已於二零一二年九月十九日就第二事項提交載列反對原因的意見書。

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

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

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

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

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

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

於二零一四年一月二十九日，澳門法律顧問就澳門行政長官於二零一三年六月二十四日提交之第二次決定上訴之抗辯，向澳門中級法院提交答覆。

## 15. 物業存貨（續）

在編製本集團本年度之綜合財務報表時，董事已就第一份通知、第二份通知、第三份通知以及第四份通知向澳門法律顧問尋求法律意見（「澳門法律意見」）。

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

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

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

澳門土地產生之成本已主要分為三類：(1)已付予原承批人之土地批給之收購成本約1,329,023,000港元（「土地成本」）；(2)向澳門支付之有關二零一一年修改溢價約624,073,000港元（「溢價」）；及(3)截至二零一三年十二月三十一日澳門土地建築項目產生之其他成本約558,593,000港元（二零一二年：542,357,000港元）（「建築成本」）。

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

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

此外，依據進一步澳門法律意見，第四份通知、第二次決定上訴及所有可得資料，根據澳門土地之地盤平整及斜坡鞏固之工程驗證於本年度所產生之建築成本約16,236,000港元，已分類為「物業存貨」，而於報告期末有關金額已於本綜合財務狀況報表由「物業存貨」重新分類至「應收賬項、按金及預付款項」（附註16）內。

## 16. 應收賬項、按金及預付款項

應收貿易賬項：

應收賬項、按金及預付款項包括應收貿易賬項約 222,610,000 港元（二零一二年：35,381,000 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及物業銷售應收款項。

應收貿易賬項（扣除呆帳撥備）於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
零至三十日	34,892	4,264
三十一日至六十日	94,416	22,244
六十一日至九十日	18,396	1,201
九十日以上	74,906	7,672
	<b>222,610</b>	<b>35,381</b>

於二零一三年十二月三十一日之其他應收款項、按金及預付款項主要包括以下各項：

- (a) 於本年度，建築成本約 16,236,000 港元（二零一二年：542,357,000 港元）已自「物業存貨」重新分類至「應收賬項、按金及預付款項」，該筆款項已確認為「就澳門物業項目之確認發展成本」。此外，於本年度，由於維持銷售辦公室及示範單位所產生之澳門項目成本（定義見下文）約 5,799,000 港元（二零一二年：152,380,000 港元）已分類為「應收賬項、按金及預付款項」，而該筆款項已確認為「就澳門物業項目之確認發展成本」。

於二零一三年十二月三十一日，其他應收款項、按金及預付款項中包括(i)自物業存貨（其詳情載於附註15）重新分類之建築成本及(ii)與主要為預售澳門土地物業項目住宅單位所產生之成本有關之按金及預付款項約158,179,000港元（二零一二年：152,380,000港元）（不包括集團內公司間由Moon Ocean向其同系附屬公司就辦公室物業及廣告空間之租金費用及樓宇管理費支付約8,166,000港元（二零一二年：5,488,000港元））（「澳門項目成本」）。誠如澳門法律意見所述，視乎將就此於澳門法院提呈之證據而定，Moon Ocean可能向澳門申訴退回建築成本及澳門項目成本。然而，鑒於澳門並無任何合約權利或責任向Moon Ocean退還建築成本及澳門項目成本，故彼等於本年度在本綜合全面收益表中確認為「就澳門物業項目之確認發展成本」約22,035,000港元（二零一二年：694,737,000港元）。

董事認為，倘該等上訴結果不利於Moon Ocean，本集團將循法律程序向澳門申索建築成本及澳門項目成本。根據澳門法律意見，董事認為本集團大有可能取回建築成本及澳門項目成本。

## 16. 應收賬項、按金及預付款項（續）

於二零一三年十二月三十一日之其他應收款項、按金及預付款項主要包括以下各項：（續）

### (a)（續）

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

董事認為，根據第三份通知及澳門法律意見，通過澳門法律所操作，倘該等上訴結果不利於Moon Ocean，則原承批人及澳門有責任分別向Moon Ocean退還土地成本及溢價。

截至批准本綜合財務報表當日，僅存一間澳門公司大利來建設發展有限公司，原承批人當中其他四間澳門公司經已解散（「已解散原承批人」）。根據澳門法律意見，已解散原承批人之股東就澳門法律有責任向Moon Ocean退還土地成本。澳門法律意見中進一步指出，已解散原承批人之股東為(1) 澳門（各已解散原承批人之相當於88%定額股份之持有人）；(2) 澳門旅遊娛樂股份有限公司（各已解散原承批人之相當於5%定額股本之持有人）；(3) 澳門國際機場專營股份有限公司（各已解散原承批人之相當於5%定額股本之持有人）；及(4) 大福華投資有限公司（各已解散原承批人之相當於2%定額股本之持有人）。

截至批准本綜合財務報表當日，該等上訴仍在進行當中及除上文所披露外，尚未接獲澳門中級法院何時進行法律程序之通知。

- (b) 於二零一二年十二月三十一日包括在其他應收款項為就本集團出售於朝隆集團有限公司（「朝隆集團」）之全部 49% 權益（「朝隆出售」），根據於二零一二年九月五日之買賣協議從買方收到作為部分代價本金額為 300,000,000 美元（「美元」）（相當於約 2,327,070,000 港元）之貸款票據（「貸款票據」）。朝隆出售之詳情載列於二零一二年九月五日之本公司公布內。

該貸款票據之贖回日為二零一三年六月七日，以朝隆集團之 49 股股份押記作為抵押（「股份押記」）及年息2%計算。該貸款票據於二零一三年三月四日及二零一三年三月六日分別以 100,000,000 美元（相當於約775,565,000 港元）及 200,000,000 美元（相當於約1,551,130,000 港元）連同全部應計利息被全數贖回。股份押記已於二零一三年三月六日解除及註銷。

除上文所述外，該買賣協議及有關朝隆出售事項之其他交易文件項下所包含之條款、條文、擔保、彌償及承諾（包括但不限於其所載之買入選擇權、出售選擇權、債務證券擔保及自動出售），仍具十足效力及作用（以尚未履行或解除者為限）。

贖回貸款票據之詳情已刊載於本公司日期為二零一三年三月六日發出之公布內。

## 17. 應付賬項及應計款項

應付賬項及應計款項包括應付貿易賬項約 606,055,000 港元（二零一二年：339,738,000 港元）。

應付貿易賬項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
零至九十日	129,729	36,717
九十日以上	476,326	303,021
	<b>606,055</b>	<b>339,738</b>

## 18. 列為持作出售之資產／與列為持作出售之資產直接相關之負債

### (a) 出售位於香港一個投資物業之若干店舖或單位（「物業」）（二零一三年）

於本年度，本公司之一間間接全資擁有附屬公司（「賣方」）與獨立第三方及三間由一位本公司董事兼主要股東關係密切之家庭成員全資擁有之公司（「關連人士」）（統稱「物業買方」）訂立一連串臨時買賣協議（「臨時協議」）。根據臨時協議，賣方將依據臨時協議列明之條款及條件出售該物業予物業買方。除五個單位（「銷售單位」）代價總額約為 64,593,000 港元（折扣後）（包括與關連人士所訂立代價總額約為 39,096,000 港元（折扣後））預期將於二零一四年上半年完成外，該物業之買賣已於本年度內完成。

根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」，銷售單位已於二零一三年十二月三十一日於本綜合財務狀況報表中計入列為持作出售之資產，並以公平值重新計量及已於本年度之綜合全面收益報表內確認收益淨額約 140,000 港元。

### (b) 至祥出售及出售位於香港另一投資物業之若干店舖（「賣出單位」）（二零一二年）

由於至祥出售（誠如附註 12(a)所述）及出售賣出單位之買賣協議（亦已於年內完成）於截至二零一二年十二月三十一日止年度內已訂立，至祥之綜合資產及負債以及賣出單位已於二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況報表中相應計入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。

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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資物業	64,733	14,290
待售投資	-	98,057
應收賬項、按金及預付款項	-	1,735
定期存款及銀行結餘	-	33,487
列為持作出售之資產	<b>64,733</b>	<b>147,569</b>
應付賬項及應計款項	-	279
稅項負債	-	1,694
與列為持作出售之資產直接相關之負債	-	1,973

## 19. 出售附屬公司

誠如附註12(a)所披露，於二零一二年十二月五日，Billion Up、本公司與獨立第三方訂立一份買賣協議出售本集團擁有之全部 61.96% 至祥權益，代價總額約為 559,199,000 港元（經調整後）。至祥出售已於二零一三年二月六日完成。於完成後，至祥集團不再為本集團之附屬公司，其綜合業績、資產及負債已不再計入本集團之綜合業績、資產及負債內。

誠如附註12(a)所披露，自景亨收購於二零一三年一月二十三日（至祥出售完成前）完成，其資產及負債於至祥出售完成當日並不構成出售資產淨值之一部分。

於出售日，至祥集團之資產淨值如下：

	千港元
貸款予本集團	410,000
待售投資	97,937
應收賬項、按金及預付款項	3,029
定期存款及銀行結餘	563,264
應付賬項及應計款項	(490,434)
稅項負債	(1,416)
出售資產淨值	582,380
非控股權益	(220,774)
待售投資之累計收益由股本權益重新分類	(4,224)
出售附屬公司之收益	198,536
	<u>555,918</u>
以下列方式支付：	
已收現金代價	559,199
出售所產生之開支	(3,281)
	<u>555,918</u>
出售時產生之現金流出淨額：	
已收現金代價	559,199
出售所產生之開支	(3,281)
已出售之定期存款及銀行結餘	(563,264)
	<u>(7,346)</u>

出售附屬公司之收益已計入本綜合全面收益報表之「其他收益及虧損淨額」（附註10）內。

## 20. 資本承擔

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已批准及已簽約：		
香港物業發展開支	321,947	612,980
中國大陸物業發展開支	3,868,293	4,325,394
澳門物業發展開支	2,795,440	2,781,962
中國大陸資本投資	380,592	-
翻新物業	1,460	2,305
收購其他固定資產	7,106	-
	<u>7,374,838</u>	<u>7,722,641</u>

於報告期末，本集團之聯營公司已批准及已簽約之資本承擔約為 830,431,000 港元（二零一二年：571,202,000 港元），而當中本集團攤佔之承擔額約為 207,608,000 港元（二零一二年：142,801,000 港元）。

## 21. 或然負債

### (a) 就第一次決定及第二次決定進行之澳門中級法院之上訴

誠如附註15及16所披露，澳門法律顧問已代表Moon Ocean向澳門中級法院對第一次決定及第二次決定提交上訴。截至批准本綜合財務報表當日，該等上訴仍在進行當中及除於附註16所披露外，尚未接獲澳門中級法院何時進行法律程序之通知。

於澳門土地上發展御海·南灣項目過程中，Moon Ocean已與若干承建商訂立建築合同。於二零一三年十二月三十一日，該等建築合同之估計未行使之承擔總額約為2,795,440,000港元（二零一二年：2,781,962,000港元），儘管概無建築承建商（包括中國建築工程（澳門）有限公司，其為主建築承建商，建築合約總額約為2,252,457,000港元（不包括分包合約總額約409,543,000港元））已於澳門土地上動工。倘該等上訴之最終結果不利於本集團，Moon Ocean可能考慮與該等承建商就於澳門土地上發展御海·南灣項目訂立註銷協議。倘建築承建商提出任何申索，則該等建築合同項下未行使之合約責任產生之負債可能需作出調整。

關於二零一二年三月開始預售之澳門土地御海·南灣項目，本集團於二零一三年及二零一二年十二月三十一日已預售御海·南灣項目302個單位，共錄得之出售合約約為3,825,269,000港元（撇除2個已簽約出售之註銷）及本集團已收取約383,853,000港元之銷售按金。倘該等上訴之最終結果不利於本集團，Moon Ocean可能會考慮與預售御海·南灣之買家訂立註銷協議及退回已收按金。倘預售御海·南灣之買家提出任何申索，則可能需就此作出調整。

截至批准本綜合財務報表當日，該等上訴仍在進行當中及除上文所披露外，尚未接獲澳門中級法院何時進行法律程序之通知。董事認為，根據澳門法律意見，本集團具有強而有力之證據贏得該等上訴。

### (b) 有關御海·南灣其中一個單位之預售交易之訴訟

於二零一二年三月三日，兩名御海·南灣買家（「原訴人」）與Moon Ocean共同地簽訂具約束力要約函，據此，原訴人同意購買御海·南灣一個住宅單位（「具約束力要約函」）。根據該具約束力要約函，原訴人於簽訂該具約束力要約函當日向Moon Ocean支付金額約為603,000港元之首筆按金（「首筆按金」）。

於二零一二年七月十八日，澳門初級法院按原訴人鑒於該具約束力要約函條款與預售協議並不一致而向Moon Ocean下達一項傳訊令狀，就(i)要求撤銷該具約束力要約函及(ii)向Moon Ocean申索退還首筆按金（「訴訟」）。於二零一二年九月二十四日，Moon Ocean之代表律師代表Moon Ocean向澳門初級法院提呈抗辯書。訴訟之首次法院聆訊將於二零一四年四月三十日開審。

截至批准本綜合財務報表當日，澳門初級法院並無發出訴訟之判決書。董事認為訴訟仍處初級階段及訴訟之結果不確定。

## 21. 或然負債 (續)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>(c) 其他或然負債：</b>		
為聯營公司獲授之銀行信貸額向銀行提供之擔保	<b>861,600</b>	822,500
為附屬公司獲授銀行共用之信貸額以取替 現金公用事務存款而向銀行提供之擔保	<b>15,000</b>	15,000
為附屬公司之物業買家獲授銀行提供樓宇按揭之 回購擔保	<b>164,113</b>	302,586
	<b><u>1,040,713</u></b>	<b><u>1,140,086</u></b>

## 股息

董事會建議派發本年度之末期股息每股50港仙(「末期股息」)(二零一二年：每股20港仙)。

待股東於本公司將於二零一四年五月二十日舉行之應屆股東週年大會(「二零一四年股東週年大會」)上批准，股息單將於二零一四年六月六日或前後寄發予於二零一四年五月二十七日名列本公司股東名冊之股東。

## 暫停辦理股東登記手續

為確定股東出席二零一四年股東週年大會並於會上投票的資格，及獲派建議末期股息的權利，本公司將分別於下列期間暫停辦理股東登記手續：

**(一) 為確定出席二零一四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 二零一四年五月十四日  
下午四時三十分

暫停辦理股東登記手續 二零一四年五月十五日  
至二零一四年五月二十日  
(包括首尾兩天)

**(二) 為確定獲派建議末期股息的權利：**

交回股份過戶文件以作登記的最後時限 二零一四年五月二十三日  
下午四時三十分

暫停辦理股東登記手續 二零一四年五月二十六日  
至二零一四年五月二十七日  
(包括首尾兩天)

記錄日期 二零一四年五月二十七日

為符合資格出席二零一四年股東週年大會並於會上投票，及獲派建議末期股息，所有填妥的股份過戶文件連同有關股票必須於上述分別指明的最後時限前送達本公司於香港之過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖。

## 財務業務回顧

### 業績

#### 持續經營業務

##### 收入

本年度之收入為 6,452,700,000 港元（二零一二年：2,433,500,000 港元），較去年增加 165.2%，當中包括物業銷售 4,651,600,000 港元（二零一二年：720,500,000 港元），租金收入總額 1,791,300,000 港元（二零一二年：1,673,200,000 港元），按淨額基準呈報出售持作買賣之投資之虧損為 44,400,000 港元（二零一二年：9,200,000 港元）及其他為 54,200,000 港元（二零一二年：49,000,000 港元）。該收入增加主要來自發展物業之銷售及租金收入總額增加。

##### 毛利

本年度的毛利為 2,760,700,000 港元（二零一二年：1,865,000,000 港元），較去年增加 48.0%，該增加主要來自物業銷售之溢利增加 796,600,000 港元及來自物業租賃增加 128,900,000 港元。

##### 物業租賃

在物業租賃方面，於本年度零售部分之租金收入及非零售部分之租金收入分別躍升 8.7% 至 1,177,700,000 港元及增加 4.1% 至 613,600,000 港元。本年度錄得之租金收入總額較去年增加 7.1%，由二零一二年 1,673,200,000 港元上升至 1,791,300,000 港元。

連同應佔聯營公司租金收入 212,500,000 港元（二零一二年：217,400,000 港元），本集團扣除非控股權益後應佔租金收入總額達至約 2,002,800,000 港元（二零一二年：1,887,000,000 港元），相對去年升幅達至 6.1%。

本年度之應佔租金收入淨額為 1,867,700,000 港元，較二零一二年之 1,740,600,000 港元增加 7.3%。

##### 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為去年之 4.5 倍及 2.6 倍，達至 4,291,400,000 港元（二零一二年：949,600,000 港元）及 921,300,000 港元（二零一二年：357,200,000 港元）。

物業銷售為本集團於二零一三年帶來重大的銷售收入及應佔溢利，包括位於成都之華置·西錦城第二期（佔 100% 權益）以及灣仔之壹環（佔 87.5% 權益）。

列入毛利之主要部分包括銷售：華置·西錦城第二期錄得溢利 286,300,000 港元；而另一方面，成都之華置·都匯華庭第一座（佔 100% 權益）則錄得虧損 16,800,000 港元（已計入往年出售單位撥備不足之建築成本 39,700,000 港元）以及華置·西錦城第一期因先前出售單位撥備不足之建築成本 168,700,000 港元（二零一二年：大角咀 i-home（佔 100% 權益）、靠背壟道都會 151（佔 100% 權益）、華置·西錦城第二期及華置·都匯華庭第一座分別錄得銷售溢利 19,800,000 港元、100,000 港元、83,100,000 港元及 137,900,000 港元及旺角 MOD 595（佔 100% 權益）錄得銷售虧損 200,000 港元以及華置·西錦城第一期計入建築成本撥備不足之 7,500,000 港元後而錄得銷售虧損 5,300,000 港元）。

同是位於灣仔之壹環以及尙翹峰車位（佔 87.5% 權益）於本年度之出售，為本集團分別帶來 810,300,000 港元及 7,300,000 港元（二零一二年：尙翹峰車位帶來 6,400,000 港元）之應佔溢利。

至於由聯營公司所持有之物業，屯門廣建貿易中心（佔 40%權益）及元朗逸翠軒（佔 50%權益）分別帶來溢利 2,700,000 港元及 200,000 港元（二零一二年：西九龍帝峯·皇殿（佔 25%權益）、荃灣樂悠居（佔 50%權益）、香港仔興偉中心（佔 50%權益）、廣建貿易中心、逸翠軒、長沙灣爾登華庭（佔 50%權益）及司徒拔道肇輝臺（佔 50%權益）分別帶來溢利 17,800,000 港元、89,300,000 港元、6,800,000 港元、900,000 港元、200,000 港元、300,000 港元及 100,000 港元），該等溢利均被列入攤佔聯營公司業績。

於本年度，其他收入包括華置·西錦城第二期及華置·都匯華庭沒收之已收取按金分別為 100,000 港元（二零一二年：400,000 港元）及 100,000 港元（二零一二年：無）。

於二零一三年十二月三十一日，從已訂約出售並將於二零一四年確認其收入及溢利之物業存貨已收取之按金為 9,300,000 港元。當中包括已訂約出售華置·西錦城第二期並已收取之按金總額 200,000 港元，而每個單位之平均售價約為人民幣（「人民幣」）1,200,000 元，華置·西錦城第二期已訂約出售之單位為 8 個，錄得之銷售額為人民幣 9,700,000 元（相當於約 12,400,000 港元）。於二零一三年十二月三十一日，已訂約出售壹環之 3 個單位及尚翹峰之 1 個車位，銷售總額為 91,300,000 港元（壹環之每平方呎之平均售價約為 24,390 港元），已收取按金 9,100,000 港元，而本集團應佔銷售額合計為 79,900,000 港元。西九龍御金·國峯（佔 15%權益）已銷售 739 個單位，本集團應佔銷售額為 1,459,200,000 港元，而其應佔銷售收入預期將於二零一四年於收取股息時確認。

澳門御海·南灣已預售 302 個單位，共錄得 3,825,300,000 港元，其中 383,900,000 港元乃已收取之按金。

總括而言，本集團於本年度連同多間聯營公司及一間接受投資公司，與第三者及關連人士已簽訂物業買賣協議（包括預售協議）之已訂約出售應佔銷售金額為 2,145,700,000 港元（二零一二年：7,667,800,000 港元）。於本年度，已確認之應佔物業銷售溢利總額為 921,300,000 港元（二零一二年：357,200,000 港元）。

### 證券投資

在低息率環境下，本集團已有密切管理證券投資以謀求增益。於本年度，本集團出售上市持作買賣之投資而錄得之已變現虧損（其虧損已包括於收入內）為 44,400,000 港元（二零一二年：9,200,000 港元），所得銷售總額為 2,457,100,000 港元（二零一二年：1,489,400,000 港元）。然而，出售債券錄得已變現收益為 151,700,000 港元（二零一二年：275,700,000 港元）。已變現之收益淨額於本年度為 107,300,000 港元（二零一二年：266,500,000 港元）。

此外，本集團錄得來自上市證券及債券之公平值變動之未變現虧損為 85,500,000 港元（二零一二年：收益 1,307,300,000 港元），對本集團現金流量並無影響。

於本年度及上年度，並無購買及出售任何待售投資之上市股本證券。

總括以上及加入股息、利息收入、其他投資收入及其他財務費用之收入淨額為 834,200,000 港元（二零一二年：843,200,000 港元），證券投資之確認收益為 856,000,000 港元（二零一二年：2,417,000,000 港元）。

下面就來自不同類型的證券投資收入／開支進一步地詳述。

### 上市股本待售投資

本集團於二零一三年及二零一二年並無購買及出售任何上市股本待售投資。

### 上市持作買賣之投資及財資產品

上市持作買賣之投資及財資產品於本年度錄得扣除財務費用前／後之溢利分別為 912,600,000 港元（二零一二年：2,441,300,000 港元）及 856,000,000 港元（二零一二年：2,417,000,000 港元）。

於本年度，反映於本綜合全面收益報表內之上市持作買賣之投資之溢利，包括毛虧損合共 44,400,000 港元（二零一二年：9,200,000 港元）、公平值變動之未變現虧損 85,500,000 港元（二零一二年：收益 1,307,300,000 港元）、已變現債券收益 151,700,000 港元（二零一二年：275,700,000 港元）及股息、利息收入與其他投資收入 890,800,000 港元（二零一二年：867,500,000 港元）。於本年度，相關財務費用淨額 56,600,000 港元（二零一二年：24,300,000 港元），包括利息開支 42,100,000 港元（二零一二年：33,800,000 港元）及匯兌虧損 14,500,000 港元（二零一二年：收益 9,500,000 港元）。

### 其他收入及開支

本年度其他收入主要來自樓宇管理費收入淨額、管理及保養服務收入及貸款票據利息收入，保持平穩至 79,200,000 港元（二零一二年：78,700,000 港元）。

於本年度，行政開支增加 9.2% 至 307,800,000 港元（二零一二年：281,800,000 港元）、就澳門物業項目之確認發展成本 22,000,000 港元（二零一二年：694,700,000 港元）及財務費用增加 31.6% 至 453,600,000 港元（二零一二年：344,800,000 港元），已包括外幣貸款用以對沖外幣計值之證券投資之匯兌虧損 14,500,000 港元（二零一二年：收益 9,500,000 港元）。

其他收益及虧損錄得收益 202,800,000 港元，其中主要包括至祥出售之收益 198,500,000 港元（二零一二年：收益淨額 235,300,000 港元，包括金匡出售之收益 107,000,000 港元及物業存貨轉撥至投資物業之重估收益 129,000,000 港元）。

### 出售一間上市附屬公司

於二零一二年十二月五日，(i)本公司之一間間接全資擁有附屬公司 Billion Up；(ii)本公司，即 Billion Up 之擔保人；及(iii)與本公司及其關連人士並無關連之獨立第三方（「至祥買方」）訂立買賣協議。據此，Billion Up 同意出售而至祥買方亦同意購買本集團持有之至祥股份（相當於至祥之全部已發行股本約 61.96%）。至祥出售已於二零一三年二月六日完成。至祥出售之詳情已刊載於本公司日期為二零一二年十二月五日之公布內。

### 聯營公司

本年度攤佔聯營公司業績溢利為 350,900,000 港元，相比去年為 580,000,000 港元，該減少淨額主要由於聯營公司之投資物業公平值收益連同其遞延稅項相比二零一二年減少 307,700,000 港元以及確認由一間聯營公司所間接持有之壹環及尚翹峰（兩者均佔 12.5% 權益）銷售之應佔溢利 113,300,000 港元（二零一二年：600,000 港元）。

### 投資物業之公平值變動

保柏國際評估有限公司（「保柏國際評估」）及威格斯資產評估顧問有限公司（「威格斯評估」）已就於二零一三年十二月三十一日對本集團位於香港及中國大陸之投資物業進行物業估值。至於本集團位於英國之投資物業，由灤鋒評估有限公司（「灤鋒評估」）進行估值。保柏國際評估、威格斯評估及灤鋒評估均為獨立物業估值師。本年度錄得投資物業之公平值增加 3,402,900,000 港元（二零一二年：6,109,000,000 港元）。於本年度除了出售若干投資物業之已變現收益 491,400,000 港元外，未變現之公平值收益對本集團現金流量並無影響。

## 已終止經營業務

由於至祥出售（於以上「出售一間上市附屬公司」內披露）及金匡出售，「浮息及定息票據」之營運分類已自二零一二年年度終止，已終止經營業務之詳情載於本綜合財務報表附註 12 內。

## 溢利、核心溢利、股息、回購及現金支出比率

### 持續經營業務及已終止經營業務

#### 溢利

本公司擁有人於本年度的應佔溢利為 6,317,700,000 港元，相比去年為 9,794,900,000 港元。本年度的溢利減少主要由於投資物業公平值收益減少及債券公平值虧損（相對去年之公平值收益）。於本年度之每股盈利為 3.31 港元（二零一二年：5.14 港元）。

#### 核心溢利

本集團於二零一三年出售若干投資物業（其成本以公平值列賬）。於出售前，該公平值變動之收益／虧損為未變現並於每個報告期末確認，但其為非現金項目並不包括在核心溢利內。於出售年度，該未變現之收益／虧損會成為已變現；及計算核心溢利時，於過往年度及本年度之累積公平值收益／虧損會包括在現金項目內。

如撇除主要非現金項目收益淨額 2,917,600,000 港元（二零一二年：5,815,800,000 港元），但計入出售投資物業之本年度確認已變現公平值收益 491,400,000 港元及於過往年度確認累積已變現公平值收益 356,700,000 港元，本集團於本年度將錄得本公司擁有人應佔核心溢利為 3,756,800,000 港元（二零一二年：3,979,100,000 港元）及每股核心盈利為 196.9 港仙（二零一二年：208.6 港仙），兩者均較去年減少 5.6%。

主要非現金項目來自投資物業之未變現公平值收益連同其相關之遞延稅項共 2,917,600,000 港元（二零一二年：來自投資物業之公平值收益、物業存貨之重估收益連同其相關之遞延稅項共 6,510,500,000 港元及就澳門物業項目之確認發展成本 694,700,000 港元）。

#### 股息

截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股 1 港元（二零一一年：無）總額為 1,907,600,000 港元之特別中期股息，以及每股 20 港仙（二零一一年：每股 1 港仙）總額為 381,500,000 港元之末期股息，已分別於二零一三年二月二十二日及二零一三年六月十日以現金派付。

截至二零一三年六月三十日止半年度之中期股息及特別中期股息，分別為每股 20 港仙（二零一二年：每股 1 港仙）及每股 1.3 港元（二零一二年：無），總額為 2,861,400,000 港元，已於二零一三年八月十六日以現金派付。

於本年度，以現金派付之股息總額為 5,150,500,000 港元。

#### 回購

本年度內，本公司沒有購回本公司之任何股份。

#### 現金支出比率

根據(a)本年度之核心溢利 3,756,800,000 港元（二零一二年：3,979,100,000 港元）或每股 196.9 港仙（二零一二年：每股 208.6 港仙）；(b)本年度建議以現金派付末期股息每股 50 港仙（二零一二年：每股 20 港仙）；及已派付之中期股息每股 20 港仙（二零一二年：每股 1 港仙）及特別中期股息每股 1.3 港元（二零一二年：無）以及(c)於年終後已宣派並已付之特別中期股息零港元（二零一二年：每股 1 港元），該現金支出與核心溢利之比率為 101.6 %（二零一二年：58.0%）。

## 資產淨值

於二零一三年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團的資產淨值總額約為 47,103,700,000 港元（二零一二年：45,546,500,000 港元），較二零一二年增加 1,557,200,000 港元或 3.4%。根據二零一三年十二月三十一日之已發行普通股總數 1,907,619,079 股（二零一二年：1,907,619,079 股）計算，本公司擁有人之每股資產淨值為 24.69 港元，較二零一二年（每股 23.88 港元）增加 3.4%。資產淨值變動主要與(a)本公司擁有人於本年度之應佔全面收益總額 6,712,000,000 港元；及(b)派付截至二零一二年十二月三十一日止年度之特別中期股息及末期股息以及截至二零一三年六月三十日止半年度之中期股息及特別中期股息合共 5,150,500,000 港元有關。

於本年度並無分類為待售投資之上市股本證券投資交易。於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，上市股本證券投資儲備賬面值為零港元。

除出售該物業（於以下「列為持作出售之資產」內披露）、至祥出售及一項股本投資承擔（於以下「非上市證券投資」內披露）、現有項目以及全年業績內所披露者外，本集團並無任何有關重大收購或出售資產及重大投資或資本資產之未來計劃。

## 證券投資

於二零一二年十二月三十一日，上市證券投資及財資產品賬面值為 10,725,900,000 港元。於本年度，該等組合已就購入淨額增加 2,372,700,000 港元。計入本年度公平值虧損 85,500,000 港元後，本集團於二零一三年十二月三十一日上市證券投資組合達至 13,013,100,000 港元，佔資產總額 17.2%，該等組合為本集團資金管理活動之一部分。

於二零一三年十二月三十一日，該組合 13,013,100,000 港元（二零一二年：10,725,900,000 港元）中包括(a)上市股本證券（持作買賣之投資）894,800,000 港元（二零一二年：156,300,000 港元）及(b)債券（指定為通過損益以反映公平值之金融資產）12,118,300,000 港元（二零一二年：10,569,600,000 港元）。

### 非上市證券投資

於本年度，本集團就一項總額為 50,000,000 美元（相當於約 387,700,000 港元）之注資承擔，已出資 900,000 美元（相當於約 7,100,000 港元）至待售投資。

### 上市附屬公司持有之票據

至祥持有之定息票據（於二零一二年十二月三十一日其賬面值為 98,100,000 港元並已包括於列為持作出售之資產），於本年度隨着至祥出售一併被出售。

## 列為持作出售之資產

於本年度，本公司之一間間接全資擁有附屬公司（「賣方」）與獨立第三方及三間由一位本公司董事兼主要股東關係密切之家庭成員全資擁有之公司（「關連人士」）（統稱「物業買方」）訂立一連串臨時買賣協議（「臨時協議」）。根據臨時協議，賣方將依據臨時協議列明之條款及條件出售該物業予物業買方。除五個單位（「銷售單位」）代價總額約為 64,600,000 港元（折扣後）（包括與關連人士所訂立代價總額約為 39,100,000 港元（折扣後））預期將於二零一四年上半年完成外，該物業之買賣已於本年度內完成。

於二零一三年十二月三十一日，銷售單位於本綜合財務狀況報表被列為持作出售之資產並以公平值列賬。

## 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

於二零一三年及二零一二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

於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為 23,911,000,000 港元（二零一二年：23,507,600,000 港元）。現金及銀行存款為 3,881,300,000 港元（二零一二年：4,786,500,000 港元（撇除列為持作出售之資產之定期存款及銀行結餘）），抵押存款為 1,211,600,000 港元（二零一二年：2,232,500,000 港元），而借貸淨額為 18,818,100,000 港元（二零一二年：16,488,600,000 港元）。

債務總額與股本權益比率為 50.7%（二零一二年：51.1%），而債務淨額與股本權益比率為 39.9%（二零一二年：35.9%），乃將借貸總額及借貸淨額分別除以股本權益總額 47,189,800,000 港元（二零一二年：45,978,300,000 港元）得出的百分比。債務總額與股本權益比率與去年比較保持平穩，而債務淨額與股本權益比率增加主要由於現金、存款及銀行結餘減少所致。

然而，如上市證券投資及財資產品 13,013,100,000 港元（二零一二年：10,725,900,000 港元）被計入內，債務淨額與股本權益比率將會為 12.3%（二零一二年：12.5%）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸以港元（51.5%）、美元（24.9%）、英鎊（「英鎊」）（13.5%）及人民幣（10.1%）計值。於本集團之銀行及其他借貸 23,911,000,000 港元中，30.9%、20.4% 及 48.7% 須分別於一年內、一年至兩年內及兩年至五年內償還。美元及人民幣計值之證券投資分別以美元及人民幣借貸對沖。本集團之港元、美元及人民幣之銀行及其他借貸主要參照香港銀行同業拆息／資金成本計算利率，而英鎊之銀行貸款則實際上以定息計算；及人民幣之銀行貸款則參照中國人民銀行之借貸利率計算。於二零一三年十二月三十一日，本集團之浮息及定息借貸分別佔 86.5% 及 13.5%。於報告期末並無就利率作出對沖。

## 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 本集團賬面值分別約為 40,888,100,000 港元（二零一二年：39,283,900,000 港元）、512,100,000 港元（二零一二年：481,900,000 港元）及 699,200,000 港元（二零一二年：426,600,000 港元）之投資物業、物業及其他固定資產及定期存款，已就本集團獲授之一般銀行及貸款融資，抵押予本集團之往來銀行。
- (b) 本集團持作買賣之投資及債券之賬面值約為 13,013,100,000 港元（二零一二年：10,706,600,000 港元）及現金存款為 512,400,000 港元（二零一二年：1,806,000,000 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，而本集團於二零一三年十二月三十一日已動用於一年內到期之借貸約 6,453,100,000 港元（二零一二年：6,796,700,000 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。
- (d) 本集團已就多間聯營公司獲授之一般銀行信貸將其墊付聯營公司款項約 1,626,800,000 港元（二零一二年：1,567,500,000 港元）轉歸及授讓予財務機構。

## 回購擔保

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

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

於二零一三年十二月三十一日，回購擔保未償還總額為人民幣 128,300,000 元（相當於約 164,100,000 港元）（二零一二年：人民幣 243,200,000 元（相當於約 302,600,000 港元）），於或然負債內披露。

## 財務及利息收入 / 開支

### 持續經營業務及已終止經營業務

收入、其他收入及投資收入已包括利息收入。本年度之利息收入為 930,000,000 港元，較二零一二年之 993,800,000 港元減少 6.4%。

財務費用包括銀行及其他貸款、一間前附屬公司貸款及欠負非控股股東款項之利息開支；外幣貸款匯兌差額；以及安排費用與信貸及承擔費用開支。本年度之利息開支為 382,000,000 港元，較去年錄得之利息開支 313,900,000 港元增加 21.7%。利息開支增加主要與本年度利率增加有關。本年度之資本化利息為 134,200,000 港元，而去年則為 117,100,000 港元。於回顧年內之平均利率為 2.30 厘（二零一二年：1.78 厘），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

於二零一三年十二月三十一日，本集團於香港共有僱員 652 人（二零一二年：711 人），包括受僱於香港之物業管理公司之員工約 294 人（二零一二年：336 人）。此外，位於中國大陸及澳門辦事處之僱員共有 365 人（二零一二年：357 人），包括受僱於位於成都之物業管理公司之員工約 178 人（二零一二年：193 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（「計劃」）。該計劃旨在向為本集團作出貢獻之若干僱員給予肯定及回報，並作為吸引其留效本集團，繼續為本集團之持續營運及發展而努力之長期獎勵。有關計劃之詳情已刊載於本公司日期為二零零八年十二月二十三日之通函。本年度並無就該計劃授出任何股份。

## 中國大陸及英國

本集團於中國大陸之投資為本年度帶來溢利（主要包括毛利、投資物業的公平值變動、攤佔聯營公司業績及稅項）為 219,200,000 港元（二零一二年：510,400,000 港元）。而於二零一三年十二月三十一日本集團於中國大陸之投資淨額為 9,969,300,000 港元（二零一二年：9,395,700,000 港元），佔本集團股本權益總額約 21.1%。

另外，於二零一三年十二月三十一日本集團位於英國之投資物業之賬面值為 316,200,000 英鎊（相當於約 4,043,100,000 港元）（二零一二年：285,900,000 英鎊（相當於約 3,582,000,000 港元））為本集團於本年度帶來 454,800,000 港元（二零一二年：82,000,000 港元）之溢利。於二零一三年十二月三十一日，本集團於英國之投資淨額為 1,147,900,000 港元（二零一二年：640,800,000 港元），佔本集團股本權益總額約 2.4%。

## 上市附屬公司

隨著至祥出售於二零一三年二月六日完成，於報告期末本集團並無持有任何上市附屬公司。

## 物業估值

獨立合資格專業估值師保柏國際評估及威格斯評估已就本集團於二零一三年十二月三十一日（二零一二年：保柏國際評估）位於香港及中國大陸之投資物業進行物業估值。至於位於英國之投資物業，由另一獨立合資格專業估值師滂鋒評估於二零一三年及二零一二年十二月三十一日進行估值。所有評估皆持續採納投資法及／或直接比較法作為估值方法，並已用於編製二零一三年全年業績。

本集團投資物業之估值為 45,617,300,000 港元（二零一二年：41,987,100,000 港元）（包括列為持作出售之資產之物業），經作出本年度投資物業之增加、出售及重新分類之調整後，較二零一二年增加 9.0%。於本年度公平值增加約 3,402,900,000 港元已計入本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 70,200,000 港元（已調整遞延稅項 1,900,000 港元）。本集團之發展物業及非投資物業乃於本綜合財務報表中按成本扣除減值（如有）列賬。位於成都之發展中投資物業華置廣場乃按成本 4,511,900,000 港元列賬，直至該物業之公平值能夠可靠地計量時或於其建造完工後（以較早者為準）按公平值列賬為止。

公平值增加 3,402,900,000 港元或 9.0% 乃主要來自本集團位於香港及英國之主要投資物業，該增長反映本年度香港及英國物業市場好轉之趨勢。於本年度 The ONE、皇室大廈及新港中心之租賃續約情況比二零一二年年結時有持續的增加。

## 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 98.87%。高出租率與本集團大部分零售物業位於優質地段有關。

本集團於本年度之整體租金總額（包括非全資擁有物業之表現）較去年增長 7.86%，租金收入為 1,540,600,000 港元。香港零售部分之租金收入表現向好，增長 7.98%，而非零售部分之表現則錄得 7.55% 之平穩增長。受惠於內地訪港旅客消費持續增長及本地消費增加，租戶之營業額上升，令本集團之零售租金普遍上揚。

於本年度內，銅鑼灣地帶之商舖之平均出租率約為 85.55%。若干商舖於年內售出。

皇室大廈於本年度之整體租金收入較去年上升 7.91%。於本年度內，其平均出租率約為 97.87%。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。

新港中心於本年度之整體租金收入較去年上升 11.08%。於本年度內，所有商舖全數租出。受惠於尖沙咀廣東道購物氣氛興旺以及購物商場引入多個尊貴及高級品牌，新港中心之租金及物業價值均普遍上揚。

The ONE 為香港同類型物業中最高之綜合商場，於本年度之整體租金收入較去年錄得 11.94% 之升幅。其於本年度內之平均出租率約為 99.91%，大部分商舖為流行時裝品牌及知名商標。

奧海城 3 期（佔 25% 權益），位於西九龍填海區帝峯·皇殿住宅之商場，於本年度內之平均出租率約為 99.89%。

中港薈（佔 15%權益），位於西九龍填海區御金·國峯住宅之商場，於二零一三年十二月三十一日之出租率約為 60.33%。

本集團辦公室物業之出租率於本年度維持於高水平。於本年度內，皇室大廈、美國萬通大廈及夏慤大廈之平均出租率分別約為 94.64%、99.47%及 98.19%，使整體辦公室物業組合出租率達約 97.18%。

## 香港物業發展

整體而言，本集團各個發展項目進展理想，銷售成績令人滿意。

肇輝臺 12 號位於東半山區香港傳統豪宅項目地段，位置優越。將重建為一座豪華住宅大樓，可提供總住宅樓面面積合共約 40,726 平方呎，現正進行上蓋建築工程。項目訂於二零一五年竣工。

南里 1 號位於西區毗鄰將來香港大學港鐵站。將重建為一座豪華住宅／零售大樓，總樓面面積合共約 41,966 平方呎，由 92 個住宅單位組成。地基工程正在進行中。項目重訂於二零一六年第二季竣工，並預期將於二零一四年第二季推出。

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。滿意紙已於二零一三年一月批出，住宅單位亦正交付予個別買家。截至二零一三年十二月三十一日止已確認售出 230 個單位，相當於單位總數之 97.05%。

干德道 55 號（佔 70%權益）為位於中半山的住宅地盤，地盤面積約 36,000 平方呎，提供總住宅樓面面積合共約 87,800 平方呎。該地盤將發展為豪華住宅項目。現正進行上蓋建築工程。項目重訂於二零一四年第四季推出。

帝峯·皇殿（佔 25%權益）為本集團其中一項位於西九龍填海區的合營發展項目。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。於二零一三年十二月三十一日，已確認售出 962 個單位，佔單位總數之 99.79%。

御金·國峯（佔 15%權益）為本集團另一項位於西九龍填海區的合營發展項目。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。於二零一三年十二月三十一日，已售出 739 個單位，佔單位總數之 99.86%。

## 中國內地物業投資

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

愛美高大廈位於上海市淮海中路，為一幢樓高 21 層的辦公及商場綜合樓，建築面積約 263,708 平方呎。辦公及商場面積於本年度之平均出租率，分別約為 92.11%及 75.02%。

新茂大廈（佔 50%權益），位於上海市黃浦區太倉路，為一幢樓高 20 層的甲級辦公樓，建築面積約 466,464 平方呎。於本年度之平均出租率約為 93.11%。

北京希爾頓酒店（佔 50%權益），設 503 個客房，於本年度之平均入住率約為 75.94%。

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 85.41%。

## 中國內地物業發展

華置·西錦城為位於成都市金牛區迎賓大道的商住項目，建築面積約 3,740,000 平方呎。該項目分兩期並由 19 座住宅大廈及一幢商業大樓組成。第一期項目提供 1,226 個建築面積約介乎 854 平方呎至 1,812 平方呎不等之住宅單位，以及一幢建築面積約 272,740 平方呎之商業大樓。第二期項目提供 1,625 個建築面積約介乎 854 平方呎至 1,812 平方呎不等之住宅單位。於二零一三年十二月三十一日，第一期項目已售出 1,212 個單位（佔單位總數之 98.86%），而第二期項目已售出 1,565 個單位並已預售 8 個單位（佔單位總數之 96.80%）。

華置·都匯華庭為位於成都市錦江區義學巷及鐘鈺街的住宅項目，地盤面積約 194,411 平方呎，建築面積約 1,650,000 平方呎。該項目將由 3 座雙幢式住宅大廈組成，並分階段發展。第一座已竣工，並提供 572 個建築面積約介乎 704 平方呎至 2,692 平方呎不等之單位。截至二零一三年十二月三十一日止，已售出 372 個單位（即 65.03%）。第二座之上蓋建築工程及其公用部分之後期室內裝修工程大致完成。第二座將提供 573 個建築面積約介乎 735 平方呎至 2,805 平方呎不等之單位，並將於二零一四年第三季推出。第三座之建築工程訂於二零一四年年底展開。

華置廣場為位於成都市青羊區提督街的商住項目，地盤面積約 404,267 平方呎，發展規模約 3,200,000 平方呎。該項目將由一幢甲級辦公樓、一座五星級酒店、一個購物商場及 4 座住宅大廈組成。辦公樓、購物商場及酒店部分之上蓋建築工程大致完成，而裝修工程正在進行中。住宅大廈之上蓋建築工程現正進行。辦公樓及酒店訂於二零一四年第二季竣工，購物商場則訂於二零一四年第四季竣工。首座住宅大廈預期將於二零一四年第四季推出。

御龍天峰為位於重慶市江北區華新街街道之商住項目（佔 25% 權益），地盤面積約 2,207,546 平方呎，建築面積約 11,080,000 平方呎。現正進行打樁及相關地基工程。該項目將分四期發展，第一期將劃分為數個區段。第一期首區段訂於二零一四年第二季完成，整個第一期項目則預期將於二零一六年第四季竣工。

## 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。於二零一三年十二月三十一日，所有單位均獲承租。

## 其他資料及報告期末後事項

### 出售至祥集團

誠如二零一二年十二月五日發出之公布，本集團與獨立第三方訂立一份買賣協議，內容有關出售至祥置業有限公司（「至祥」）（現稱為勒泰控股有限公司）（當時為本公司之附屬公司，其股份於聯交所上市）209,931,186 股股份，相當於（i）本集團於至祥擁有之全部股份權益；及（ii）於該公布日期至祥全部已發行股本約 61.96%，最終代價為約 559,199,000 港元。出售事項已於二零一三年二月六日完成。

### 澳門土地被澳門政府收回之行政程序

誠如本公司日期為二零一二年六月十七日之公布所載，本公司之全資擁有附屬公司 Moon Ocean Ltd.（「Moon Ocean」），接獲由中華人民共和國澳門特別行政區（「澳門」）土地工務運輸局（「土地工務運輸局」）發出日期為二零一二年六月十五日之預先聽證通知（「聽證通知」），內容有關澳門氹仔偉龍馬路接鄰澳門國際機場之五幅土地（根據本公司記錄，前稱為 1C、2、3、4 及 5（5A、5B 及 C 地塊）號地段，於澳門物業登記局之登記號碼為 22993、22991、22995、22990 及 22989，隨後按照二零一一年修改（定義見下文）修訂為 1C1、1C2、1C3、2a、2b、2d、3、4a、4b、5a1、5a2、5a3、5b1、5b2、5b3、5b4、

5b5、5b6、A3a、A3b、A4a、A4b、E1a、E1b、E2 及 E3 號地段，於澳門物業登記局之登記號碼為 22989）（「澳門土地」）之土地批給衍生權利轉讓（由五間原獲授澳門土地之土地批給之澳門公司（「原承批人」）將該土地批給衍生權利轉讓予 Moon Ocean（「土地轉讓」）及相關土地批給合同之修改。

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

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

誠如二零一二年八月二十八日發出之公布，本集團之澳門法律顧問已代表 Moon Ocean 就該決定提交聲明異議。由於 Moon Ocean 仍未收到澳門行政長官有關該聲明異議之回覆，故 Moon Ocean 聯同御海·南灣之一名預約買方於二零一二年九月十四日就該決定向中級法院提出上訴（「首宗上訴」），並已於同日發出之公布內作出披露。

誠如本公司日期為二零一二年九月五日之公布所載，Moon Ocean 接獲土地工務運輸局發出之預先聽證通知（「第二份聽證通知」），表示（i）澳門行政長官已批准展開程序，宣告澳門行政長官於二零一一年三月九日確認批准將澳門土地之住宅樓面面積由 392,505 平方米增加至 537,560 平方米，以及將九幅最初構成澳門土地一部分、地盤總面積約 1,282 平方米之小型土地，交換為八幅毗鄰之小型土地，地盤總面積約 5,204 平方米（「二零一一年修改」）的行為無效（「第二事項」）；及（ii）Moon Ocean 可於接獲第二份聽證通知起計十五天內就上述程序之標的事項提交書面意見。

本集團之澳門法律顧問已於二零一二年九月十九日就第二事項呈交載列反對原因的意見書及誠如本公司日期為二零一三年四月十六日之公布所載，Moon Ocean 接獲由土地工務運輸局發出之通知，表示（i）澳門行政長官已宣告，澳門行政長官早前確認同意二零一一年修改的行為無效（「第二決定」）；及（ii）Moon Ocean 可於第二決定正式公布起計十五天內就第二決定提出聲明異議，以及可向中級法院提出上訴。第二決定其後刊登於日期為二零一三年四月十七日之《澳門政府公報》。

誠如二零一三年五月十五日發出之公布，Moon Ocean 聯同御海·南灣之兩名預約買方就第二決定向中級法院提出上訴。Moon Ocean 及該預約買方於上訴中亦提出申請，要求擱置有關第二決定之上訴程序，直至就該決定於二零一二年九月十四日提出之上訴作出最終裁決為止。

於二零一三年十月十一日，中級法院就其於二零一三年十月十日所作出關於首宗上訴若干涉訴方正當性的決定（「涉訴方判決」）發出通知。在涉訴方判決中，中級法院裁定（i）已聯同 Moon Ocean 作為首宗上訴之聯合上訴人的御海·南灣之預約買方；與（ii）澳門特別行政區（Moon Ocean 將之視為對立利害關係人，因澳門特別行政區是已解散之四名原承批人的股東之一）均並非正當的訴訟方。因此，中級法院已駁回（i）該御海·南灣之預約買方於二零一二年九月十四日對澳門行政長官之上訴；及（ii）澳門特別行政區於首宗上訴中作為對立利害關係人。本公司已於二零一三年十月十五日發出相關公布。

本集團繼續就上述事項應採取之適當法律行動尋求法律意見。該事項及第二事項之結果有待澳門行政長官期後之任何決定或澳門之法院裁判。

若該決定及第二決定最終成立，本集團將就御海·南灣項目應採取之適當行動尋求法律意見。本集團堅決向澳門政府及／或原承批人追索本集團可作出之任何申索，以賠償本集團因此蒙受的損失。

## 出售物業 - 關連交易

誠如二零一四年二月十九日發出之公布，呂麗君女士（本公司之執行董事及劉鑾雄先生（「劉鑾雄先生」）（本公司之執行董事、董事會主席（「主席」）兼行政總裁（「行政總裁」）及控股股東）之聯繫人）之聯繫人訂立一份臨時買賣合約以購買本集團旗下名為壹環的住宅物業之其中一個單位連同一個私家車車位及一個電單車車位。根據上市規則，該交易構成本公司一項關連交易。

## 展望

歐美經濟復甦步伐雖然緩慢，但越趨明顯。低息環境很大機會持續，有助該等經濟體系繼續邁向復甦。此外，中國內地經濟增長維持穩健，正朝向於中長期維持持續增長之模式發展。因此，環球經濟環境經歷數年動蕩後，可望於今年漸趨平穩。

於本年度，本集團之零售投資物業繼續表現理想。隨着內地旅客及本地消費不斷增加，本集團旗下之優質購物商場，如 The ONE、新港中心及皇室大廈，於本年度分別錄得 11.56%、11.09% 及 8.73% 令人滿意之租金增長。本集團將繼續為旗下購物商場引進新元素、營造舒適購物環境及悉心安排租戶組合，以提高商場之吸引力，從而增加顧客人流及消費。

本集團辦公室投資物業之租務於本年度持續表現良好。美國萬通大廈、夏慤大廈以及皇室大廈等商業物業出租率繼續高企，整體出租率於本年度維持於 97.18% 之高水平。鑑於營商環境有所改善，本集團相信此等優質商業物業未來數年之租金收入將節節上升。

住宅物業市場方面，徵收各種印花稅不但窒礙住宅物業銷量及售價，更影響短期需求。預期香港住宅物業市場於可見將來將繼續面對重重挑戰並受降溫措施影響，其中以未來供應充足之市郊及新市鎮地區尤甚。另一方面，位於港島區等優越位置之物業則由於供應量有限而受惠。因此，本集團深信旗下位於優質地段之豪華住宅項目，如壹環、南里 1 號、肇輝臺 12 號及干德道 55 號，將繼續受買家追捧。

於本年度，中央政府致力建立長效機制，以維持宏調政策穩定從而令中國內地房地產市場達致平穩發展。隨着中央政府對土地、財政及稅務制度的改革和住房供應體系政策的穩步推進，以市場主導之調控機制將逐步形成。本集團相信，內地房地產行業的中長期政策環境日趨明朗，有助國家宏觀經濟及物業市場更健康發展。

本集團於中國西部核心城市成都發展之華置·都匯華庭以及華置·西錦城均取得理想的銷售業績，其中華置·西錦城接近售罄。鑑於地理位置優越及質量超群卓越，本集團相信，華置·都匯華庭以及準備推出的綜合用途發展項目華置廣場將繼續大受好評，持續熱賣，於二零一四年保持理想銷情。

展望將來，本集團將繼續審慎管理業務，致力開拓經常性收入來源，造就持續長遠增長，為本集團及其股東帶來整體裨益。

## 企業管治

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

### 守則條文 A.1.8 - 董事保險

鑒於保費大幅增加，本公司並沒有為最近期之保單於二零一二年八月期滿後續期。本公司認為現時集團內之企業管治措施良好及有效，能夠降低董事可能會面對的法律行動之風險。儘管如此，當取得較有競爭性之保費報價時，本公司仍會考慮為董事作出恰當的投保安排。

### 守則條文 A.2.1 - 主席及行政總裁

劉鑾雄先生自二零零六年十二月起同時出任主席及行政總裁之職。董事會認為此架構將不會損害董事會的權力及權限之平衡。目前，董事會亦相信在劉鑾雄先生作為主席及行政總裁之領導下，董事會能有效地作出決策，對本集團之業務管理及發展均為有利。董事會仍會於適當時考慮將主席及行政總裁之角色分立。

### 守則條文 A.6.7 - 獨立非執行董事及非執行董事出席股東週年大會

非執行董事（「非執行董事」）劉鳴煒先生因公務而未能出席本公司於二零一三年五月二十三日舉行之股東週年大會（「大會」）。另一位非執行董事劉玉慧女士則因於大會舉行當日不在香港而未能出席大會。所有獨立非執行董事均有出席大會。

### 守則條文 E.1.2 - 主席出席股東週年大會

主席劉鑾雄先生因公務而未能出席大會。審核委員會及薪酬委員會主席陳國偉先生被選為大會主席，以確保與本公司股東於大會上保持有效的溝通。提名委員會主席羅麗萍女士亦有出席大會。

有關本公司企業管治常規的詳細資料將載於本公司二零一三年年報中的「企業管治報告書」內。

## 證券交易之標準守則

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

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

香港，二零一四年三月六日

於本公布日期，董事會由執行董事劉鑾雄先生、陳詩韻女士、林光蔚先生及呂麗君女士，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>）。

業績摘要亦將於二零一四年三月六日於本公司網站登載。