

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。



C C Land Holdings Limited

中渝置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

網址：www.ccland.com.hk

(股份代號：1224)

截至 2013 年 12 月 31 日止年度的全年業績

中渝置地控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）公佈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至2013年12月31日止年度的綜合業績，連同上一個年度的比較數字如下：

綜合損益表

	附註	2013 年 千港元	2012 年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	3, 4	6,844,850	7,432,699
銷售成本		(4,720,846)	(4,933,700)
毛利		2,124,004	2,498,999
其他收入及收益	4	480,307	299,281
銷售及分銷費用		(387,256)	(314,070)
行政費用		(451,969)	(425,740)
其他開支		(27,942)	(12,288)
融資成本	5	(90,293)	(64,475)
應佔盈虧：			
合資企業		(13,913)	(18,264)
聯營公司		(14,571)	(7,504)
持續經營業務之除稅前盈利	6	1,618,367	1,955,939
所得稅開支	7	(955,449)	(1,295,913)
持續經營業務之本年度盈利		662,918	660,026
已終止經營業務			
已終止經營業務之本年度盈利		-	12,220
本年度盈利		662,918	672,246

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元 (經重列)
應佔：			
母公司擁有人		505,395	529,237
非控制性股東權益		157,523	143,009
		<u>662,918</u>	<u>672,246</u>
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利	10		
本年度之基本及攤薄盈利		<u>19.53 港仙</u>	<u>20.45 港仙</u>
持續經營業務之基本及攤薄盈利		<u>19.53 港仙</u>	<u>19.95 港仙</u>

股息之詳細資料在本業績公告附註 9 披露。

綜合全面收益表

	2013年 千港元	2012年 千港元 (經重列)
本年度盈利	<u>662,918</u>	<u>672,246</u>
其他全面收益		
於隨後期間重新分類至損益的其他全面收益：		
可供出售投資：		
公平值變動	91,277	7,425
遞延稅項	945	(4,398)
	<u>92,222</u>	<u>3,027</u>
應佔合資企業之其他全面收益	(2,143)	(701)
應佔聯營公司之其他全面收益	48,363	(1,161)
匯兌儲備：		
於出售附屬公司時解除	(12,562)	(4,467)
換算境外業務的匯兌差額	489,007	(14,416)
	<u>476,445</u>	<u>(18,883)</u>
於隨後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	<u>614,887</u>	<u>(17,718)</u>
本年度除稅後其他全面收益	<u>614,887</u>	<u>(17,718)</u>
本年度全面收益總額	<u><u>1,277,805</u></u>	<u><u>654,528</u></u>
應佔：		
母公司擁有人	1,057,787	511,605
非控制性股東權益	220,018	142,923
	<u><u>1,277,805</u></u>	<u><u>654,528</u></u>

綜合財務狀況表

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		169,884	170,685
投資物業		411,330	379,946
預付土地租金		124,048	1,136,304
高爾夫球會所會籍		10,540	-
於合資企業之投資		30,576	34,971
於聯營公司之投資		1,280,688	1,244,445
可供出售投資		593,865	514,207
發展中物業		8,817,886	7,736,592
於持作物業發展之土地使用權之權益		2,169,803	2,737,739
遞延稅項資產		63,724	16,557
非流動資產總值		<u>13,672,344</u>	<u>13,971,446</u>
流動資產			
發展中物業		17,008,302	13,486,744
已落成待售物業		5,450,528	2,988,501
預付土地租金		2,574	22,546
預付款項、按金及其他應收款項		1,949,268	2,213,604
透過損益按公平值列賬之股本投資		312,864	184,945
預付所得稅及土地增值稅		170,534	127,036
經紀公司存款		1,652	1,203
已抵押存款		781,247	1,572,424
有限制銀行結餘		3,079,115	2,953,902
於獲取時距原有到期日多於三個月之定期存款		69,074	-
現金及等同現金		5,706,852	3,646,512
		<u>34,532,010</u>	<u>27,197,417</u>
分類為持作出售之非流動資產及出售組別	8	1,491,434	406,021
流動資產總值		<u>36,023,444</u>	<u>27,603,438</u>
流動負債			
應付賬項及票據	11	3,597,205	2,707,350
其他應付款項及預提負債		14,220,545	9,730,424
附屬公司非控制性股東貸款		1,088,971	1,044,834
計息銀行借貸		3,563,358	6,878,628
應付稅項		2,244,193	1,693,759
收購附屬公司應付代價		202,125	1,100
		<u>24,916,397</u>	<u>22,056,095</u>
與分類為持作出售之資產有直接關聯之負債	8	-	78,355
流動負債總額		<u>24,916,397</u>	<u>22,134,450</u>
淨流動資產		<u>11,107,047</u>	<u>5,468,988</u>
總資產減流動負債		<u>24,779,391</u>	<u>19,440,434</u>

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元 (經重列)
非流動負債			
計息銀行借貸		7,530,630	2,937,669
遞延稅項負債		1,297,838	1,551,231
收購附屬公司應付代價		100,513	-
非流動負債總額		<u>8,928,981</u>	<u>4,488,900</u>
淨資產		<u>15,850,410</u>	<u>14,951,534</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	12	258,822	258,780
儲備		13,926,337	12,984,027
		<u>14,185,159</u>	<u>13,242,807</u>
非控制性股東權益		<u>1,665,251</u>	<u>1,708,727</u>
權益總額		<u>15,850,410</u>	<u>14,951,534</u>

附註：

1. 編製基準

本公司為一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）公開買賣。本集團之主要業務列明於下列附註3。

本財務報告乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（此亦包括香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製，並按歷史成本法編製，惟投資物業及某些股本及債務投資按公平值估量除外。分類為持作出售之非流動資產及出售組別按其賬面值與公平值減銷售成本之較低者列賬。除另有指明者外，此等財務報表以港元（「港元」）呈列，而所有價值均四捨五入至最接近千位。

2. 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 1 號修訂	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—政府貸款之修訂
香港財務報告準則第 7 號修訂	香港財務報告準則第 7 號金融工具：披露—抵銷金融資產及金融負債之修訂
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	合營安排
香港財務報告準則第 12 號	於其他實體之權益披露
香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 11 號及 香港財務報告準則第 12 號修訂	香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 11 號及 香港財務報告準則第 12 號—過渡指引之修訂
香港財務報告準則第 13 號	公平值計量
香港會計準則第 1 號修訂	香港會計準則第 1 號呈列財務報告—呈列其他全面收益之項目之修訂
香港會計準則第 19 號(2011 年)	僱員福利
香港會計準則第 27 號(2011 年)	獨立財務報表
香港會計準則第 28 號(2011 年)	於聯營公司及合資企業之投資
香港會計準則第 36 號修訂	香港會計準則第 36 號資產減值—非金融資產可收回金額披露之修訂（提早採納）
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第 20 號 2009 年至 2011 年週期之年度改進	露天礦生產階段之剝採成本 於 2012 年 6 月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂

除如下文所進一步闡釋有關香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第13號、香港會計準則第19號(2011年)、香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第1號及香港會計準則第36號，和若干列入2009年至2011年週期之年度改進之修訂，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本財務報表產生重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則的主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表指明綜合財務報表入賬的部分及香港（常務詮釋委員會）—詮釋第12號綜合—特殊目的實體提出的事項。香港財務報告準則第10號建立一項用於確定須綜合實體的單一控制模式。為符合香港財務報告準則第10號關於控制權的定義，投資者須：(a)擁有對投資對象的權力；(b)就參與投資對象營運所得之可變回報承受風險或享有權利；及(c)能夠運用其對投資對象的權力影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號引入的變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定某些實體受其控制。

由於採納香港財務報告準則第10號，本集團已修改受本集團所控制的投資對象的會計政策。

採納香港財務報告準則第10號對本集團有關於2013年1月1日所計入的投資對象的綜合結論並無任何影響。

- (b) 香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司的權益及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第13號共同控制實體－合營方作出的非貨幣出資，說明受共同控制的合營安排的入賬。該準則僅指明兩種形式的合營安排，即共同經營及合營公司，且取消合營公司採用按比例綜合的入賬選擇。香港財務報告準則第11號項下合營安排的分類取決於該等安排所產生的各方權利及義務。共同經營者乃共同經營者對該項安排的資產擁有權利及對該項安排的負債承擔責任的合營安排，且以共同經營者於共同經營中的權利及責任為限按逐項對應基準入賬。合營公司乃合營方對該項安排的淨資產擁有權利及根據香港會計準則第28號（2011年）須使用權益法入賬的合營安排。

採納香港財務報告準則第11號對本集團有關於合資公司之投資之權益入賬結論並無任何影響。

- (c) 香港財務報告準則第12號列出附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報告、香港會計準則第28號於聯營公司的投資及香港會計準則第31號於合資公司的權益之內。該準則亦引入了該等實體之多項新披露規定。
- (d) 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號修訂釐清香港財務報告準則第10號的過渡指引，提供進一步寬免，免除該等準則的完全追溯應用，以及限定僅就上個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂釐清，倘於香港財務報告準則第10號首次獲應用的年度期間開始時，香港財務報告準則第10號與香港會計準則第27號或香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號有關本集團所控制實體的綜合結論有所不同，方須作出追溯調整。
- (e) 香港財務報告準則第13號提供了公平值之精確定義，公平值計量的單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用的披露規定。該準則並不改變本集團須要使用公平值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下，應如何應用公平值提供了指引。香港財務報告準則第13號採用預期適用法應用，且採納該準則對本集團公平值計量並無重大影響。根據香港財務報告準則第13號的指引，計量公允價值的政策已經修訂。
- (f) 香港會計準則第1號修訂改變在其他全面收益呈列之項目分組。在未來某個時間可重新分類（或重新使用）至損益之項目（例如：折算海外業務之匯兌差額、現金流量對沖變動淨額及可供出售金融資產之虧損或收益淨額）與不得重新分類之項目（例如：土地及樓宇之重估）分開呈列。該等修訂僅影響呈列，並不會對本集團財務狀況或表現構成影響。此外，本集團已引入該修訂於本綜合財務報告而選擇使用新的標題「損益及其他全面收益表」。
- (g) 香港會計準則第19號（2011年）包括從基本改變以至簡單闡明及重新措辭之多項修訂。經修訂之準則就定額福利退休計劃之入賬引入重大變動，包括取消遞延確認精算收益及虧損之選擇。其他變動包括離職福利確認時間之修改、短期僱員福利之分類及定額福利計劃之披露。由於本集團並無任何定額福利計劃或僱員離職計劃及本集團並無預期將支付報告期後超過十二個月之任何重大員工福利，採納經修訂準則對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

- (h) 香港會計準則第36號修訂取消香港財務報告準則第13號對並無需減值之現金產生單位的可收回金額的披露規定。此外，該等修訂規定須就於報告期內已獲確認或撥回減值損失的資產或現金產生單位的可收回金額作出披露，並擴大該等資產或單位（倘其可收回金額乃基於公平價值減出售成本）的公平價值計量的披露規定。該等修訂自2014年1月1日或之後開始的年度期間追溯生效，並可提早應用，惟同時亦須應用香港財務報告準則第13號。本集團已於本財務報告提早採納該等修訂，而該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。
- (i) 2012年6月頒佈的2009年至2011年週期之年度改進載列多項準則的修訂。各項準則均設有過渡性條文。雖然採納部份修訂可能導致會計政策變動，但該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團的主要修訂詳情如下：

- 香港會計準則第1號呈列財務報告：釐清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間的差異。一般而言，最低規定比較期間為上個期間。當一間實體自願提供上個期間以外的比較資料時，其須於財務報告的相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含完整財務報告。

此外，該修訂釐清，當實體變更其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況表構成重大影響，則須呈列上個期間開始時的期初財務狀況表。然而，上個期間開始時的期初財務狀況表的相關附註則毋須呈列。

- 香港會計準則第32號金融工具：呈列：釐清向權益持有人作出分派所產生的所得稅須按香港會計準則第12號所得稅入賬。該修訂刪除香港會計準則第32號的現有所得稅規定，並要求實體就向權益持有人作出分派所產生的任何所得稅須應用香港會計準則第12號的規定。

3. 經營分類資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分為業務單位，並擁有以下兩個（2012年：四個）呈報業務分類：

物業開發及投資分類	－	開發及投資位於中國內地之物業
財務投資分類	－	投資證券及應收票據以及提供金融服務
銷售包裝產品分類	－	製造及銷售手錶盒、禮品盒、眼鏡盒、包裝袋及小袋以及陳列用品（於2012年已終止經營業務）
銷售旅行袋分類	－	製造及銷售輕便行李袋、旅行袋、背囊及公事包（於2012年已終止經營業務）

管理層獨立監察各經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分類表現乃根據可報告分類盈利或虧損（其為經調整除稅前盈利或虧損之計量）予以評估。經調整除稅前盈利或虧損乃貫徹以本集團之除稅前盈利計量，惟於計量時並不包括融資成本以及總部及集團收入及開支。

有關該等可報告分類之資料呈列於下文。

可報告分類資料

截至 2013 年 12 月 31 日止年度

	物業開發 及投資 千港元	財務投資 千港元	集團合計 千港元
分類收入			
銷售予外界客戶	<u>6,829,073</u>	<u>15,777</u>	<u>6,844,850</u>
分類業績	<u>1,679,976</u>	<u>68,091</u>	<u>1,748,067</u>
公司及未分配收入			2,088
公司及未分配開支			(41,495)
融資成本			<u>(90,293)</u>
除稅前盈利			<u>1,618,367</u>
其他分類資料：			
應佔以下盈虧：			
合資企業	(13,913)	-	(13,913)
聯營公司	(14,571)	-	(14,571)
物業、廠房及設備資本開支	17,065	-	17,065
折舊	28,428	21	28,449
預付土地租金攤銷	12,634	-	12,634
投資物業之公平值盈利	18,260	-	18,260
透過損益按公平值列賬之股本投資			
之公平值虧損，淨額	-	27,942	27,942
撇減已落成待售物業至可變現淨值	208,925	-	208,925
於合資企業之投資	30,576	-	30,576
於聯營公司之投資	1,280,688	-	<u>1,280,688</u>

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

	持續經營業務			已終止經營業務			集團合計 千港元 (經重列)
	物業開發 及投資 千港元 (經重列)	財務投資 千港元	持續經營 業務總額 千港元 (經重列)	銷售 包裝產品 千港元	銷售 旅行袋 千港元	已終止經營 業務總額 千港元	
分類收入							
銷售予外界客戶	<u>7,430,261</u>	<u>2,438</u>	<u>7,432,699</u>	<u>168,007</u>	<u>31,675</u>	<u>199,682</u>	<u>7,632,381</u>
分類業績	<u>1,899,268</u>	<u>189,017</u>	<u>2,088,285</u>	<u>15,618</u>	<u>(2,173)</u>	<u>13,445</u>	<u>2,101,730</u>
公司及未分配收入			2,104			-	2,104
公司及未分配開支			(69,975)			-	(69,975)
融資成本			<u>(64,475)</u>			<u>(40)</u>	<u>(64,515)</u>
除稅前盈利			<u>1,955,939</u>			<u>13,405</u>	<u>1,969,344</u>

其他分類資料：

	持續經營業務			已終止經營業務			集團合計 千港元 (經重列)
	物業開發 及投資 千港元 (經重列)	財務投資 千港元	持續經營 業務總額 千港元 (經重列)	銷售 包裝產品 千港元	銷售 旅行袋 千港元	已終止經營 業務總額 千港元	
應佔以下盈虧：							
合資企業	(18,264)	-	(18,264)	-	-	-	(18,264)
聯營公司	(7,504)	-	(7,504)	(492)	-	(492)	(7,996)
物業、廠房及設備資本開支	24,686	-	24,686	-	562	562	25,248
折舊	23,751	28	23,779	-	295	295	24,074
預付土地租金攤銷	22,470	-	22,470	-	19	19	22,489
投資物業之公平值盈利 透過損益按公平值列賬 之股本投資之公平值 盈利，淨額	7,630	-	7,630	-	-	-	7,630
於合資企業之投資	-	1,378	1,378	-	-	-	1,378
於合資企業之投資	34,971	-	34,971	-	-	-	34,971
於聯營公司之投資	1,244,445	-	1,244,445	-	-	-	1,244,445

地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

超過 90%之本集團之收入是來自本集團於中國內地持續經營業務的外界客戶。

(b) 非流動資產

超過 90%之本集團之非流動資產乃位於中國內地。

主要客戶之資料

截至 2012 年及 2013 年 12 月 31 日止年度，與單一外界客戶之交易收益並無佔本集團持續經營業務之總收益 10%或以上。

4. 收入、其他收入及收益

收入（亦即本集團之營業額）指年內出售物業之所得款項總額，經扣除營業稅及出售物業之其他相關銷售稅項、出售透過損益按公平值列賬之股本投資之收益/(虧損)，淨額、已收及應收投資物業之租金收入總額，以及上市及非上市投資所得股息及利息收入之總和。

本集團持續經營業務之收入、其他收入及收益分析如下：

	2013 年 千港元	2012 年 千港元
收入		
出售物業	6,798,444	7,408,442
租金收入	19,986	17,100
出售透過損益按公平值列賬的股本投資的收益/(虧損)，淨額	795	(7,411)
上市股本投資所得股息收入	19,290	4,306
非上市股本投資所得股息收入	1,303	916
非上市債務投資利息收入	5,032	9,346
	6,844,850	7,432,699

	2013年 千港元	2012年 千港元
<u>其他收入及收益</u>		
銀行利息收入	85,618	72,754
其他利息收入	54,867	13,827
匯兌收益，淨額	19,503	-
出售附屬公司之收益	171,910	10,044
出售可供出售投資之收益，淨額	83,168	187,376
出售土地配額之收益	40,222	-
投資物業的公平值收益	18,260	7,630
透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值收益，淨額	-	1,378
其他	6,759	6,272
	480,307	299,281

5. 融資成本

持續經營業務之融資成本分析如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
悉數償還之銀行貸款利息：		
5年內	718,422	482,971
5年後	15,567	14,766
	733,989	497,737
減：已資本化利息	(643,696)	(433,262)
	90,293	64,475

6. 除稅前盈利

本集團持續經營業務之除稅前盈利已扣除／（計入）：

	2013年 千港元	2012年 千港元
售出物業成本	4,507,743	4,930,109
撇減已落成待售物業至可變現淨值	208,925	-
折舊	28,449	23,779
減：已資本化之金額	(2,493)	(1,423)
	25,956	22,356
預付土地租金攤銷	12,634	22,470
根據有關土地及樓宇經營租賃的最低租金	9,459	8,274
核數師酬金	6,790	6,750
僱員福利開支（包括董事酬金）：		
工資及薪金	346,653	290,301
退休福利計劃供款	11,307	7,133
減：已資本化之金額	(109,878)	(75,708)
	248,082	221,726
匯兌差額，淨額	(19,503)	144
出售投資物業之虧損	-	149

	2013 年 千港元	2012 年 千港元
租金收入，扣除營業稅	(19,986)	(17,100)
來自賺取租金投資物業的直接經營開支 (包括維修及保養)	4,178	3,591
淨租金收入	<u>(15,808)</u>	<u>(13,509)</u>

7. 所得稅

香港利得稅乃根據年內來自香港之估計應課稅盈利按稅率 16.5% (2012 年：16.5%) 計算。中國內地之應課稅盈利之稅項則就中國內地之現行稅率計算。

	2013 年 千港元	2012 年 千港元
本集團：		
本年度稅項		
香港	667	1,334
中國內地	655,413	710,958
	<u>656,080</u>	<u>712,292</u>
過往年度不足額 / (超額) 撥備		
香港	61	(452)
中國內地	4,904	8,116
	<u>4,965</u>	<u>7,664</u>
本年度土地增值稅支出	639,806	879,549
遞延稅項	(345,402)	(303,592)
本年度來自持續經營業務總稅項開支	<u>955,449</u>	<u>1,295,913</u>

8. 分類為持作出售之非流動資產及出售組別

本集團之分類為持作出售之非流動資產及出售組別詳情如下：

	附註	2013 千港元	2012 千港元
資產			
於持作物業發展之土地使用權之權益	8(a)	1,452,133	-
於聯營公司之投資	8(b)	39,301	38,108
分類為持作出售之出售組別	8(c)	-	367,913
分類為持作出售之非流動資產及出售組別		<u>1,491,434</u>	<u>406,021</u>
負債			
與分類為持作出售之資產有直接關聯之負債	8(c)	-	78,355

(a) 分類為持作出售之持作物業發展之土地使用權之權益－浩洋集團

於 2013 年 11 月 13 日，本集團與獨立第三方簽訂買賣協議，出售於浩洋集團有限公司（「浩洋」，連同其附屬公司統稱為「浩洋集團」）之全部 100% 股本權益以及浩洋集團結欠本集團的股東貸款，總代價為人民幣 1,425,480,000 元（相等於 1,827,747,000 港元）。

浩洋集團主要從事中國內地之物業發展及投資。浩洋集團已於 2014 年 1 月 15 日完成出售。浩洋集團之主要資產包括於持作物業發展之土地使用權之權益 1,452,133,000 港元，此項資產已被分類為持作出售之非流動資產，並於 2013 年 12 月 31 日之綜合財務狀況報表中單獨呈列。就浩洋集團於其他全面收益中確認之累計收入為匯兌波動儲備 81,747,000 港元。

(b) 分類為持作出售之聯營公司之投資－四川恆辰

於 2010 年 11 月 30 日，本集團與四川恆辰房產開發有限公司（「四川恆辰」）一名非控股股東訂立一份股份轉讓協議，以出售其於四川恆辰之全部 60% 股權。四川恆辰主要從事中國內地之物業發展及投資。出售四川恆辰 30% 權益已於 2011 年 3 月 30 日完成。

於首批 30% 權益出售完成後，本集團不再擁有四川恆辰之控制權。本集團將於四川恆辰內保留之投資入賬列為持作出售聯營公司，乃按於失去控制權當日之公平值列賬，並於 2012 年及 2013 年 12 月 31 日列為持作出售之非流動資產。四川恆辰餘下 30% 股份權益預期於 2014 年完成出售。

(c) 分類為持作出售之出售組別－建星集團

於 2012 年 4 月 23 日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售於建星有限公司（「建星」）持有之全部 100% 股權，以及建星欠付本集團之股東貸款，總代價為 408,212,000 港元。建星及其附屬公司（統稱為「建星集團」）主要於中國內地從事物業發展及投資。建星集團之資產及負債已分類為持作出售之出售組別，並於 2012 年 12 月 31 日之綜合財務狀況報表內單獨呈列。建星集團已於 2013 年 1 月 3 日完成出售。

於 2012 年 12 月 31 日，建星集團分類為待售資產及負債之主要類別如下：

	2012 年 千港元
<i>資產</i>	
物業、廠房及設備	2,009
發展中物業	358,528
預付款項、按金及其他應收款項	6,660
現金及等同現金	716
分類為持作出售資產	<u>367,913</u>
<i>負債</i>	
其他應付款項及預提負債	1,744
非控制性股東貸款	76,611
與分類為持作出售資產直接有關之負債	<u>78,355</u>
與持作出售組別直接有關之資產淨值－建星集團	<u><u>289,558</u></u>

於其他全面收益確認之累計收入：

	2012 年 千港元
匯兌波動儲備	<u><u>12,562</u></u>

9. 股息

	2013年 千港元	2012年 千港元
特別中期股息	-	221,314
擬派末期股息－每股普通股 0.045 港元 (2012年：0.045 港元)	116,470	116,451
	116,470	337,765

截至2013年12月31日止年度

截至2013年12月31日止年度，報告期後擬派末期股息為每股普通股0.045港元，於報告期末尚未確認為負債，並須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。本公司並無就截至2013年12月31日止年度宣派中期股息。

截至2012年12月31日止年度

截至2012年12月31日止年度，本公司宣派末期股息每股普通股0.045港元，金額為116,451,000港元，並提供以股代息方式向股東提呈選擇透過配發新股份取代現金進行收取末期股息。以股代息之股利為1,016,000港元，已於2013年7月3日透過本公司依照市值每股2.4港元發行423,217股每股0.10港元之普通股進行支付，且現金股息115,435,000 港元已於同日支付。

截至2012年12月31日止年度，本公司宣派特別中期股息，以實物分派確利達國際控股有限公司（「確利達」）已發行股本之全部100%股權予本公司合資格股東（「分派」）。根據分派，本公司每名合資格股東每持有20股本公司普通股之完整倍數可收取1股確利達股份。

10. 母公司普通權益擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通權益擁有人應佔之盈利，以及年內已發行普通股加權平均數計算。

由於截至2013年及2012年12月31日止年度尚未行使購股權對已呈列之每股基本盈利金額並無攤薄影響，因此，並無就攤薄對已呈列每股基本盈利作出調整。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	2013年 千港元	2012年 千港元
<u>盈利</u>		
母公司普通權益擁有人應佔盈利，用於計算每股基本及攤薄盈利：		
來自持續經營業務	505,395	516,374
來自已終止經營業務	-	12,863
	505,395	529,237
	股份數目	
	2013年	2012年
<u>股份</u>		
用於計算每股基本及攤薄盈利之本年度已發行普通股加權平均數	2,588,010,924	2,587,799,895

11. 應付賬項及票據

於報告期末，根據發票日計，應付賬項及票據之賬齡分析如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
一年內	<u>3,597,205</u>	<u>2,707,350</u>

應付賬項及票據為不計息，一般須於正常營運週期內結算。

12. 股本

	2013年 千港元	2012年 千港元
法定：		
5,000,000,000 股 (2012年：5,000,000,000 股) 每股面值 0.10 港元(2012年：0.10 港元)之普通股	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
2,588,223,112 股 (2012年：2,587,799,895 股) 每股面值 0.10 港元(2012年：0.10 港元)之普通股	<u>258,822</u>	<u>258,780</u>

截至 2013 年 12 月 31 日止年度內，本公司 423,217 (2012 年:43,876,637) 股每股面值 0.10 港元之普通股以每股 2.40 港元 (2012 年:1.652 港元)之價格發行以代替股息。

13. 比較數字

聯營公司及合資企業之應佔盈虧、應佔其他全面收益及應佔淨資產；和與聯營公司及合資企業之往來款及貸款之若干比較數字已重列以符合本年度之列賬形式。此等重新分類對本集團於 2013 年及 2012 年 12 月 31 日之權益總額，及截至 2013 年及 2012 年 12 月 31 日止年度之本集團盈利並無影響。

業績

截至 2013 年 12 月 31 日止年度，本集團之收入達 6,844,900,000 港元，較去年減少約 7.9%，淨利潤減少 1.4% 至 662,900,000 港元。本集團截至 2013 年 12 月 31 日止年度錄得股東應佔利潤 505,400,000 港元 (2012 年：529,200,000 港元)，較去年減少約 4.5%。本年度之每股基本盈利為 19.53 港仙 (2012 年：20.45 港仙)。

末期股息

董事欣然建議派發末期股息每股普通股 0.045 港元 (2012 年：0.045 港元) 予於 2014 年 6 月 10 日辦公時間結束時名列本公司股東名冊的股東。待應屆股東週年大會 (「股東週年大會」) 上獲批准後，股息單將於 2014 年 6 月 18 日或前後寄予股東。

暫停辦理股份過戶手續

本公司將於 2014 年 5 月 28 日 (星期三) 起至 2014 年 5 月 30 日 (星期五) 止 (首尾兩日包括在內) 期間暫停辦理股東登記手續，於此期間亦不會辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格。如欲符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於 2014 年 5 月 27 日 (星期二) 下午 4 時 30 分前送達卓佳秘書商務有限公司登記，地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓 (從 2014 年 3 月 31 日起將遷往香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓)。

本公司亦將於 2014 年 6 月 6 日（星期五）起至 2014 年 6 月 10 日（星期二）止（首尾兩日包括在內）期間暫停辦理股東登記手續，於此期間亦不會辦理股份過戶登記手續，以釐定股東收取擬派末期股息的資格。如欲符合資格收取擬派末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於 2014 年 6 月 5 日（星期四）下午 4 時 30 分前送達卓佳秘書商務有限公司（地址同上）登記。

管理層討論及分析

業務回顧

於 2013 年，美國經濟復甦重拾升軌。預測歐洲經濟將恢復小幅增長。中國經濟繼續錄得增長，2013 年實際國內生產總值增長達 7.7%，而 2012 年則為 7.8%。物業市場方面，中央政府實施的限制措施（「新國五條」）並無對市場情緒造成重大打擊。受人均可支配收入持續增長、城市化進程加快以及自住及改善住房需求增加的推動，中國房地產市場呈現整體上揚勢頭，樓價及成交量雙雙錄得上升。2013 年是本集團令人興奮且具有戰略重要意義的一年，因為位於西安的首個項目被納入本集團的組合。本集團透過將業務拓展至中國西部其他重點城市的多元化策略，以受惠於該地區的經濟增長。

已確認收入

2013 年內，共有 8 個項目如期落成，總竣工面積達 1,171,000 平方米，較去年增長約 14.4%。由於位於貴陽的中渝·第一城項目於 12 月底方獲得竣工證，即使項目如期竣工，但此項目住宅部分的收入僅可於 2014 年交付項目予買家後確認。因此，本集團之已確認交付面積及物業銷售收入較去年輕微減少約 2.3% 及 8.2%，分別為 719,700 平方米（2012 年：737,000 平方米）及 6,798,400,000 港元（人民幣 5,383,300,000 元）（2012 年：7,408,400,000 港元（人民幣 6,025,000,000 元））。為配合過去數年的政策變更以滿足於中國西部充裕的首次置業買家，本集團調整其產品結構，以提供更多平均售價較低之中檔產品。因此，已確認物業銷售之平均售價減少 8.6% 至每平方米人民幣 7,480 元（2012 年：每平方米人民幣 8,180 元）。毛利率為 33.7%，與去年基本相若（2012 年：33.5%）。

下表概述 2013 年按項目確認之銷售收入：

項目	用途	建築面積 (平方米)	扣除營業稅後 的銷售收入 (人民幣千元)	扣除營業稅後 的平均售價 (人民幣元)	本集團 權益
重慶					
山頂道國賓城第一、第二及第三期	住宅	67,500	545,900	8,090/平方米	100%
	商業	6,600	114,400	17,280/平方米	
	停車場	29,300	114,900	146,150/車位	
愛都會第一、第二及第三期	住宅	13,600	111,700	8,220/平方米	100%
	商業	3,400	81,300	23,590/平方米	
	停車場	2,600	8,700	118,400/車位	
都會首站及都會 9 號	住宅	800	5,800	7,240/平方米	100%
	寫字樓	500	5,200	10,450/平方米	
	商業	2,500	71,900	28,870/平方米	
御府	住宅	2,300	65,100	28,800/平方米	100%
梧桐郡第一及第二期	住宅	18,500	197,700	10,700/平方米	100%
	商業	600	15,500	25,190/平方米	
	停車場	8,300	33,400	135,900/車位	
春華秋實第一期	住宅	62,700	292,800	4,670/平方米	100%
同景國際城—J、K、L、N、P 及 W 區	住宅	325,900	2,190,000	6,720/平方米	51%
	商業	6,300	89,800	14,250/平方米	

其他	住宅/ 寫字樓/ 商業/ 停車場	7,100	29,100		
成都					
城南逸家第一及第二期	住宅 停車場	41,100 7,700	445,400 27,900	10,830/平方米 136,500/車位	51%
四海逸家第一及第二期	住宅 停車場	29,000 3,000	499,100 10,100	17,240/平方米 125,000/車位	51%
其他	住宅/ 停車場	1,800	9,800		
貴陽					
中渝·第一城第一期	商業	4,500	64,100	14,260/平方米	85%
其他地區					
雍河灣第一期	住宅	67,400	310,900	4,610/平方米	100%
雲都國際	住宅 停車場	2,800 3,900	24,100 18,700	8,610/平方米 147,680/車位	70%
總計		719,700	5,383,300		

就地點而言，重慶分別佔已確認收入及已入賬面積的 74%（2012 年：74%）及 78%（2012 年：79%），而重慶以外地區則佔已確認收入及已入賬面積剩餘的 26%（2012 年：26%）及 22%（2012 年：21%）。在用途方面，約 87%（2012 年：91%）為住宅，其餘為非住宅。

於 2013 年 12 月 31 日，未確認收入約為人民幣 13,900,000,000 元，已銷售總面積約為 1,696,000 平方米。這為 2014 年奠定了堅實基礎。該等收入僅可於有關項目落成、獲發竣工證及交付物業予買家後確認入賬。

於 2013 年，共有 8 個項目如期完成。本集團於 2013 年內已完成之總建築面積約為 1,171,000 平方米（2012 年：1,024,000 平方米）。詳情如下：

項目	用途	建築面積 (平方米)	於 2013 年 12 月 31 日 已售面積百分比	本集團 權益
重慶				
山頂道國賓城第三期	住宅	77,800	90%	100%
	其他	22,500		
春華秋實第一期	住宅	105,600	77%	100%
	商業	3,700		
	其他	21,200		
梧桐郡第二期	住宅	17,100	97%	100%
同景國際城				51%
— K 區	住宅	42,600	65%	
	其他	300		
— P 區	住宅	78,600	100%	
	商業	1,500	100%	
	其他	18,000		

— N 區	住宅	174,800	100%	
	商業	7,300	100%	
	其他	42,400		
— L 區	住宅	68,400	86%	
	商業	1,300	55%	
	其他	17,800		
成都				
城南逸家第二期	住宅	51,500	75%	51%
	其他	9,900	73%	
四海逸家第二期	住宅	45,000	91%	51%
	其他	16,300	76%	
達州				
雍河灣第一期	住宅	124,800	66%	100%
	商業	9,300		
	其他	30,300		
貴陽				
中渝•第一城第一期	住宅	91,900	95%	85%
	商業	54,700	24%	
	其他	36,400	11%	
總計		1,171,000		

合約銷售

隨著物業限購政策的實施，投機性需求得到有效抑制。於 2013 年，本集團繼續調整其地理及產品結構。為擴展其於中國西部地區的業務，本集團收購了首個位於西安的項目，該項目於 2014 年 1 月開始預售。在產品組合方面，本集團繼續專注於針對首次置業者及實質用家的產品。受惠於剛性需求不斷上升，物業市場得以保持穩步增長。

年內，本集團的合約銷售來自 5 個城市的 18 個項目。13 個項目的合約銷售額乃來自現有項目新的期數發展，而其餘合約銷售額則來自 5 個新項目。此等新項目是重慶的中渝廣場及香奈公館，以及成都的錦江逸家、天府逸家及南湖逸家。受惠於及時的營銷計劃和有效的銷售策略，本集團於 2013 年獲得合約銷售總額約為人民幣 9,775,700,000 元，較去年顯著增長 24.4%，比銷售目標人民幣 8,800,000,000 元多 11.1%。售出的建築面積較去年增加 10.0% 至 1,132,400 平方米。

年內進行推廣的主要項目為中渝廣場、錦江逸家、天府逸家及中渝•第一城，該等項目貢獻了大部分合約銷售額，總交易金額約為人民幣 3,364,000,000 元，佔 2013 年合約銷售總額的 34.4%。

為滿足實質用家的需求，在售項目主要為中型面積單位，住宅物業於 2013 年之平均售價因而保持於每平方米人民幣 7,500 元。2013 年商業及寫字樓單位之項目及貢獻均有所增長，預售建築面積約為 203,000 平方米(2012 年: 40,300 平方米)，其平均售價為較高的每平方米人民幣 14,800 元。這令 2013 年之合約銷售整體平均售價提高至每平方米人民幣 8,600 元，較 2012 年之人民幣 7,600 元增加 13.2%。

2013 年之合約銷售明細如下：

項目	用途	概約合約 銷售面積 (平方米)	概約合約 銷售收入 (人民幣千元)	概約合約平均售價 (扣除營業稅前) (人民幣元)
重慶				
山頂道國賓城第一、第二、 第三及第四期	住宅	38,000	358,400	9,400/平方米
	商業	9,900	175,000	17,800/平方米
	停車場	29,700	123,200	154,800/車位
同景國際城 — J、K、L、M、O、P、S 及 U 區	住宅	83,000	669,100	8,100/平方米
	商業	6,100	136,800	22,600/平方米
	寫字樓	18,900	140,400	7,400/平方米
璧山•同景國際城 — A、B 及 C 區	住宅	97,400	501,700	5,200/平方米
	商業	10,200	176,200	17,200/平方米
愛都會第一、第二及第三期	住宅	10,400	73,800	7,100/平方米
	商業	8,700	159,900	18,400/平方米
	寫字樓	10,000	97,800	9,700/平方米
	停車場	1,800	7,100	133,100/車位
濱江壹號第二及第三期	住宅	51,200	266,700	5,200/平方米
	商業	8,900	106,400	12,000/平方米
	停車場	9,700	26,000	86,200/車位
梧桐郡第一、第二及第三期	住宅	79,300	643,100	8,100/平方米
	商業	600	16,400	26,700/平方米
	停車場	8,300	35,400	143,800/車位
春華秋實第一、第二及第三期	住宅	66,900	345,200	5,200/平方米
中渝廣場	寫字樓	51,200	841,400	16,400/平方米
香奈公館第一期	商業	1,500	55,700	37,000/平方米
	寫字樓	800	10,800	14,100/平方米
其他	住宅/ 商業/ 停車場	4,300	89,500	
		606,800	5,056,000	
成都				
四海逸家第二及第三期	住宅	39,600	683,700	17,300/平方米
	停車場	4,300	16,200	138,400/車位
錦江逸家	住宅	72,500	748,600	10,300/平方米
	商業	900	47,000	55,200/平方米
光華逸家第一、第二、第三、 第四及第五期	住宅	1,400	11,900	8,300/平方米
	商業	6,300	231,600	36,600/平方米
	寫字樓	16,200	143,100	8,900/平方米
城南逸家第一、第二及第五期	住宅	32,700	389,400	11,900/平方米
	停車場	7,600	29,700	150,000/車位
天府逸家第一期	住宅	103,800	675,400	6,500/平方米
南湖逸家第一期	住宅	44,200	286,800	6,500/平方米
其他	住宅	1,800	10,200	
		331,300	3,273,600	
貴陽				
中渝•第一城第一、第二、 第三及第四期	住宅	63,700	437,900	6,900/平方米
	商業	15,400	243,400	15,800/平方米
	寫字樓	34,700	333,700	9,600/平方米
	停車場	4,100	36,700	119,700/車位
		117,900	1,051,700	

其他地區				
雲都國際	住宅	3,900	33,500	8,600/平方米
	停車場	1,200	6,300	157,200/車位
雍河灣第一及第二期	住宅	71,300	354,600	5,000/平方米
		<u>76,400</u>	<u>394,400</u>	
總計		<u>1,132,400</u>	<u>9,775,700</u>	

2013 年的合約銷售中，約 52%、33%、11% 及 4% 分別來自重慶、成都、貴陽及其他地區。按地區劃分的平均售價明細如下：

平均售價（人民幣每平方米）	2013	2012	百分比變動
重慶	8,300	7,000	+19%
成都	9,900	9,500	+4%
貴陽	8,900	8,400	+6%
其他	5,200	5,000	+4%
本集團整體	8,600	7,600	+13%

在用途方面，約 66% 作為住宅，34% 是非住宅物業。按用途劃分的平均售價明細如下：

平均售價（人民幣元）	2013	2012	百分比變動
住宅（每平方米）	7,500	7,500	-
商業（每平方米）	20,100	20,700	-3%
寫字樓（每平方米）	11,900	10,100	+18%
停車場（每車位）	136,000	116,500	+17%

於 2013 年 12 月 31 日，本集團錄得獲認購的銷售為人民幣 1,300,000,000 元，將於未來數月內轉為合約銷售。

土地儲備

2013 年之地價呈上揚趨勢。為實現可持續發展，本集團繼續密切關注土地市場，以補充或擴大其土地儲備。年內，透過中國政府舉行之公開拍賣或收購持有土地使用權之項目公司而獲得下列地塊。本集團亦於年內收購了位於西安的首個項目。本集團之土地儲備共增加 5 幅新土地，計劃建築面積總計約 3,400,000 平方米，總代價為人民幣 3,000,000,000 元。平均建築面積成本約為每平方米人民幣 870 元。將建造之大多數單位為中型單位，是首次置業者的首選產品。

地塊位置	收購月份	用途	代價 (人民幣百萬元)	計劃 建築面積 (平方米)	每平方米 地價 (人民幣元)	本集團 權益
1. 貴陽市烏當區	2月	住宅及商業	330	626,000	530	85%
2. 貴陽市合肥路	5月	住宅及商業	919	1,313,000	700	85%
3. 西安市未央區	5月	住宅及商業	550	640,000	860	100%
4. 重慶市璧山縣	10月	住宅及商業	137	145,000	940	26%
5. 重慶市沙坪壩區	12月	住宅及商業	1,027	675,000	1,520	51%
			<u>2,963</u>	<u>3,399,000</u>		

於本報告日期，本集團於重慶、成都、貴陽、西安及達州五個城市擁有地塊。本集團透過將業務拓展至中國西部其他重要城市的策略，以受惠於該地區的經濟增長並分散風險。

年內，為進一步優化其土地儲備組合，本集團已訂約出售數幅土地。所得款項作為年內本集團購置土地儲備及營運資金之用。

1. 於 2013 年 1 月，本集團完成出售其於成都都江堰區玉堂鎮禮里山莊項目的全部 60% 之權益，代價約人民幣 331,900,000 元。是次出售是本集團實現其項目投資並換取可觀回報的機會。出售產生的除稅前收益約 171,900,000 港元。
2. 於 2013 年 11 月，本集團訂立協議出售其位於重慶照母山地區之項目，代價約人民幣 1,425,500,000 元，以集中更多資源加快發展其於加州商圈的投資物業組合。是次出售已於 2014 年 1 月完成，出售產生的預期除稅前收益約 457,400,000 港元，將於 2014 財政年度入賬。
3. 由於相關部門未能根據重慶二塘項目批地合約之條款設置高壓電線，且經考慮新的地方城市規劃將影響我們的發展計劃，本集團已接受當地政府的地塊收回方案。就該地塊支付之按金人民幣 376,900,000 元已即時歸還予本集團。

於本報告日期，本集團持作發展的土地儲備的建築面積達 14,100,000 平方米（應佔建築面積約為 10,200,000 平方米），足夠本集團未來 5 至 6 年的發展。平均建築面積成本約為每平方米人民幣 1,860 元。

於本報告日期，本集團之土地儲備適度分佈，按用途劃分之明細如下：

用途	已落成 持作投資 物業 建築面積 (平方米)	持有 自用物業 建築面積 (平方米)	已落成作 出售物業 建築面積 (平方米)	持作發展土地建築面積 (平方米)		總建築面積 (平方米)	佔總 建築面積 百分比
	合計		應佔				
商業	28,000	11,000	135,000	1,912,000	1,518,000	2,086,000	13.8
住宅	2,000		202,000	6,294,000	4,121,000	6,498,000	42.8
寫字樓			2,000	1,754,000	1,422,000	1,756,000	11.6
酒店及服務式公寓			10,000	178,000	125,000	188,000	1.2
洋房及別墅			195,000	456,000	319,000	651,000	4.3
其他（停車場及 其他配套設施）	53,000	11,000	437,000	3,489,000	2,694,000	3,990,000	26.3
總計	83,000	22,000	981,000	14,083,000	10,199,000	15,169,000	100.0

在用途方面，約 49% 持作發展土地用於住宅、服務式公寓以及洋房及別墅發展，其餘 51% 則用作寫字樓、商業及其他發展。合共 397,000 平方米已落成作出售住宅及洋房及別墅中，約 52% 已經預售及正等候交付。

按地點劃分之持作發展土地儲備明細如下：

地點	總建築面積 (平方米)	應佔建築面積 (平方米)	佔總建築面積 百分比
重慶	7,931,000	5,579,000	56.3
四川			
— 成都	2,181,000	1,112,000	15.5
— 達州	245,000	245,000	1.7
貴州			
— 貴陽	3,086,000	2,623,000	21.9
西安	640,000	640,000	4.6
總計	14,083,000	10,199,000	100.0

持作發展土地儲備約 56% 位於重慶，其餘 44% 則位於成都、達州、貴陽及西安。

年內有 19 個項目處於不同發展階段。於 2013 年 12 月 31 日在建的總面積約為 4,500,000 平方米，佔本集團總土地儲備約 32%。

於本報告日期，本集團持作發展之土地儲備詳情如下：

地點／項目名稱	預期竣工日期	建築面積 (平方米)	本集團權益
重慶市渝北區			
— 梧桐郡	2014 年至 2015 年	311,000	100%
— 中渝廣場	2014 年至 2015 年	420,000	100%
— 山頂道國賓城	2014 年	103,000	100%
— 香奈公館	2015 年至 2016 年	297,000	100%
— 第 17-1 號地段	2016 年或以後	211,000	100%
— 第 9 號地段	2016 年或以後	656,000	100%
— 第 4 號地段	2016 年或以後	752,000	100%
— 第 3-1 號地段	2016 年或以後	361,000	100%
— 新牌坊	2016 年或以後	26,000	100%
— 其他	2016 年或以後	91,000	100%
重慶市江北區	2015 年或以後	1,030,000	25%
重慶市南岸區			
— 同景國際城	2014 年至 2017 年	863,000	51%
重慶市萬州區			
— 濱江壹號	2014 年	237,000	100%
— 萬州項目	2016 年或以後	413,000	100%
重慶市沙坪壩區			
— 春華秋實	2014 年至 2015 年	370,000	100%
— 同景西永項目	2016 年或以後	675,000	51%
重慶市璧山縣綠島新區			
— 璧山•同景國際城	2014 年或以後	969,000	26%
重慶市榮昌縣			
— 同景•巴黎左岸	2015 年	146,000	25%

成都市錦江區			
— 四海逸家	2015 年	215,000	51%
— 錦江逸家	2015 年	125,000	51%
成都市雙流縣			
— 城南逸家	2015 年或以後	142,000	51%
成都市青羊區			
— 光華逸家	2014 年至 2015 年	369,000	51%
成都益州大道			
— 天府大廈	2016 年	117,000	51%
成都華府大道			
— 南湖逸家	2016 年或以後	399,000	51%
成都龍泉驛區			
— 天府逸家	2015 年或以後	814,000	51%
四川省達州市通川區			
— 雍河灣	2015 年或以後	245,000	100%
貴陽市觀山湖區			
— 中渝·第一城	2015 年或以後	1,147,000	85%
貴陽市烏當區			
— 中渝·萬錦城	2016 年或以後	626,000	85%
貴陽市合肥路	2016 年或以後	1,313,000	85%
西安市未央區			
— 中渝·國際城	2016 年或以後	640,000	100%
總計		14,083,000	

投資物業

受惠於租金市場向好，本集團之應佔租金總收入約為 20,000,000 港元，較去年增長 17.0%。

於 2013 年 12 月 31 日，本集團已出租投資物業的總建築面積合共約 82,923 平方米，分別包括商用物業（34.2%）、住宅物業（2.8%）及停車場及配套設施（63.0%）。

於 2013 年 12 月 31 日，本集團投資物業賬面值合共 411,300,000 港元，其中 18,300,000 港元乃由於公平值增加所致。

發展中投資物業

鑒於位置優越、發展成熟及其他優勢，本集團在渝北區的核心土地儲備正被發展為重慶其中一個最重要的市中心。

位於核心土地儲備的四幅商用地塊，即第 3、4、9 及 10 號地段，已指定作獨立而又互有關連之項目發展，當中包括酒店、商業及住宅綜合項目。

4 號地塊的初步地基工程已經展開。此重要地段將發展成一個頂級的商務綜合體，包括甲級寫字樓、娛樂中心、電影院及零售商店。於 2013 年 4 月，本集團與高端百貨營運商台灣新光三越簽訂了預租協議，標誌著新光三越及其知名品牌「新光天地」進入重慶市。此合作模式為租賃安排，以租用面積及每月營業額兩項因素計算租金。百貨商場預計 2016 年開業，總建築面積約 250,000 平方米。

本集團擬保留頂級商用物業作租賃用途，並預期於未來數年內建立投資物業組合。

財務投資業務

財務投資分部於本年度錄得利潤 67,400,000 港元（2012 年：188,100,000 港元）。出售本集團持有之部份可供出售投資變現收益為 83,200,000 港元（2012 年：187,400,000 港元）。上市證券之已變現收益及未變現虧損分別為 800,000 港元及 27,900,000 港元（2012 年：上市證券之已變現虧損及未變現收益分別為 7,400,000 港元及 1,400,000 港元）。股息收入及投資於應收票據之利息收入合共 15,000,000 港元（2012 年：9,800,000 港元）。

為有效管理資金，本集團之融資及財務活動集中於公司層面進行協調。面對 2013 年之低利率環境，本集團將閒置資金投資上市證券及非上市投資基金的投資組合，以令銀行存款獲得更高回報。投資政策維持保守，過去數年均限制投資組合之價值為不超過本集團總資產之 10%。

於 2013 年 12 月 31 日，投資組合價值為 906,700,000 港元，約為本集團總資產的 1.8%。本集團將密切監察未動用資金的使用並調整投資組合的規模。

財務狀況

本集團的財務狀況於年內維持穩健。於 2013 年 12 月 31 日，本集團之現金、銀行結餘及定期存款合共 9,636,300,000 港元（2012 年：8,172,800,000 港元）。本集團基於淨資產負債比率監控其資本。本集團於 2013 年 12 月 31 日按總借貸扣除銀行結餘及現金後除以擁有人權益計算之淨資產負債比率為 10.3%（2012 年：12.4%）。於期內，支付地價及相關費用以及工程費分別為人民幣 2,700,000,000 元及人民幣 5,100,000,000 元。該等款項主要從物業預售已收現金所產生之內部資源及外來銀行借貸撥付。回顧年度內，物業業務的現金回收率為 91%。截至 2013 年 12 月 31 日止年度平均貸款利率為每年 6.73%（2012 年：6.09%），於市場上處於相對較低的水平。

公司策略與展望

全球經濟將繼續保持緩慢增長。近期聯儲局縮減支出對美國帶來不穩定因素，而歐盟的經濟復甦亦相對緩慢。中國經濟儘管有所放慢，但仍繼續穩步增長。中央政府維持對於樓市的緊縮政策，但預期不會實施更嚴厲的調控。

儘管中國之經濟增長步伐放緩，但中國之經濟及房地產政策從長遠而言將有利於房地產行業的可持續增長。加上可支配收入的持續增長以及城市化進程的加快，自住及改善住房需求預期將保持強勁。

為實施穩健及可持續之增長，本集團將繼續實施審慎投資策略，謹慎及有選擇性地進行土地收購，但亦繼續致力於在本集團之土地儲備中加入具有巨大升值潛力之優質地塊，以增加本集團未來可出售資源。本集團將維持其土地儲備政策為足夠未來 5 至 6 年的發展。

展望未來，本集團將加快現有項目之開發進度，並繼續戰略性地選擇及開發符合其發展戰略及經濟環境之物業項目。本集團將密切關注市場需求之變動，對開發計劃及時作出適當調整，以保持理想之銷售進度，提升運營表現，並為其股東提供最大回報。作為此審慎及謹慎投資策略的一部份，本集團將不時考慮任何可進一步改善其股份結構及現金流以及加強其項目回報的投資及/或合作機會，從而加快本集團整體進一步的增長。

由於投資物業組合將產生穩定可靠之收入並擴大本集團之整體收入基礎，本集團將繼續開發及保留頂級商用物業作出租用途並可受惠其長期升值。

本集團自 2013 年起採取快速資產周轉模式，目標於 3 至 4 年的時間內將年度合約銷售翻倍。2013 年合約銷售較去年增長 24.4%。2014 年之合約銷售目標為人民幣 11,000,000,000 元，較 2013 年合約銷售高 12.5%。這將透過 5 個城市的 23 個項目之銷售而實現。於 2013 年 12 月 31 日，未確認合約銷售約為人民幣 13,900,000,000 元，等同預售建築面積約 1,700,000 平方米。加上 2014 年首兩個月之合約銷售，將於 2014 年及之後交付之未確認合約銷售總額為人民幣 15,100,000,000 元。

2014 年及 2015 年將竣工的物業分別為 1,500,000 平方米及 2,300,000 平方米，詳情如下：

地點	項目	住宅 面積 (平方米)	商業/ 停車場/ 其他面積 (平方米)	總面積 (平方米)	本集團 權益
2014年					
重慶	梧桐郡第三期	101,000	22,000	123,000	100%
	中渝廣場	-	242,000	242,000	100%
	山頂道國賓城第四期	71,000	32,000	103,000	100%
	濱江壹號第三期	182,000	55,000	237,000	100%
	春華秋實第二期	116,000	49,000	165,000	100%
	同景國際城—M區	192,000	42,000	234,000	51%
	同景國際城—O區	22,000	12,000	34,000	51%
璧山•同景國際城—B區	119,000	36,000	155,000	26%	
成都	光華逸家第一至第四期	169,000	69,000	238,000	51%
總計		972,000	559,000	1,531,000	
2015年					
重慶	梧桐郡第二及第三期	140,000	48,000	188,000	100%
	中渝廣場	-	178,000	178,000	100%
	春華秋實第三期	124,000	81,000	205,000	100%
	香奈公館第一期	-	116,000	116,000	100%
	同景國際城—S區	-	95,000	95,000	51%
	璧山•同景國際城—A區	54,000	38,000	92,000	26%
成都	四海逸家第三期	157,000	58,000	215,000	51%
	錦江逸家	80,000	45,000	125,000	51%
	光華逸家第五期	-	131,000	131,000	51%
	天府逸家第一期	162,000	77,000	239,000	51%
	城南逸家第四及第五期	36,000	9,000	45,000	51%
達州	雍河灣第二期	40,000	6,000	46,000	100%
貴陽	中渝•第一城第二至第四期	214,000	409,000	623,000	85%
總計		1,007,000	1,291,000	2,298,000	

於 2014 年 2 月 28 日，2014 年及 2015 年目標竣工住宅面積的 90% 及 36% 均已預售。2014 年目標竣工面積較 2013 年之竣工面積 1,171,000 平方米增加約 31%。

截至 2013 年 12 月 31 日，本集團有 19 個發展中項目。根據現行的開發計劃，本集團預期 2014 年新開工總面積約為 3,600,000 平方米。連同於 2013 年 12 月 31 日正在建設的面積 4,500,000 平方米，於 2014 年底預期發展中的總面積將超逾 8,100,000 平方米—佔本集團總土地儲備約 57%。

面對市場波動，本集團將繼續實施審慎而有效之措施，以加強對在建工程之監控，確保項目如期開發及竣工。

於 2013 年 12 月 31 日，未付的地價約為人民幣 1,300,000,000 元，將於 2014 年及 2015 年支付。預期 2014 年的工程費約為人民幣 7,500,000,000 至 8,000,000,000 元。同時，本集團將審慎管理現金流，並保持其資產負債比率於健康水平，以確保本集團之財務穩定性並支持其長期增長。

財務回顧

投資

於 2013 年 12 月 31 日，本集團持有一個以上市及非上市股本證券及應收票據（由數間於聯交所上市之公司發行）組成之投資組合，賬面值為 906,700,000 港元（2012 年 12 月 31 日：699,200,000 港元）。由於年內香港股市之價格波動，本集團就此等上市投資錄得未變現公平值虧損 27,900,000 港元。年內源自此等投資之股息及利息收入為 25,600,000 港元（2012 年：14,600,000 港元）。

流動資金及財務資源

本集團全年保持健康穩定的流動資金，以保障本集團業務之健康發展。於 2013 年 12 月 31 日，本集團之現金及銀行結餘及定期存款合共 9,636,300,000 港元（2012 年 12 月 31 日：8,172,800,000 港元），當中包括已抵押予銀行之存款 781,200,000 港元（2012 年 12 月 31 日：1,572,400,000 港元）。於此等結餘總額中，受限制現金之賬面值為 3,079,100,000 港元（2012 年 12 月 31 日：2,953,900,000 港元）。根據有關法規，本集團須將部分預售物業所得的款項存入指定銀行戶口，於項目竣工之前，所存入的所得款項僅可用於支付有關物業建設的費用。

本集團維持適當水平之外部借貸，以滿足本集團營運之需要。於 2013 年 12 月 31 日，總借貸為 11,094,000,000 港元（2012 年 12 月 31 日：9,816,300,000 港元）。截至 2013 年 12 月 31 日止年度之平均貸款利率為每年 6.73%（2012 年：6.09%）。在 643,700,000 港元（2012 年：433,300,000 港元）資本化並計入發展中物業成本後，記入綜合損益表的融資成本較去年增加約 40.0% 至 90,300,000 港元。於 2013 年 12 月 31 日，有抵押債務約佔借貸總額之 66%（2012 年 12 月 31 日：75%）。

於 2013 年 12 月 31 日，將銀行及其他借貸總額扣除現金結餘後，本集團之淨借貸為 1,457,700,000 港元（2012 年 12 月 31 日：1,643,500,000 港元）。

於 2013 年 12 月 31 日，銀行貸款的到期情況以及現金和銀行結餘如下：

銀行貸款之貨幣	人民幣 百萬港元	港元 百萬港元	美元 百萬港元	總計 百萬港元	百分比 %
應於以下期限償還之銀行貸款：					
— 1 年內或於提出要求時	2,449.6	1,113.7	-	3,563.3	32
— 於第2年	955.0	741.7	-	1,696.7	15
— 於第3年至第5年（包括首尾 2年）	3,014.9	2,727.5	-	5,742.4	52
— 5 年以上	91.6	-	-	91.6	1
銀行貸款總額	6,511.1	4,582.9	-	11,094.0	100
減：現金、銀行結餘及定期存款	(8,321.6)	(1,302.7)	(12.0)	(9,636.3)	
淨借貸	(1,810.5)	3,280.2	(12.0)	1,457.7	

本集團未動用之銀行貸款總額度為 678,000,000 港元，其中大部份作為中長期用途，有助於減少再融資風險。鑒於具有充裕的銀行貸款額度，加上物業銷售的現金持續流入，本集團具有充裕的財務資源，應付快速變化市場之需要以及保障本集團業務之健康發展。

於 2013 年 12 月 31 日，本集團之股東權益為 14,200,000,000 港元（2012 年 12 月 31 日：13,200,000,000 港元）及每股淨資產為 5.48 港元（2012 年 12 月 31 日：5.12 港元）。

或然負債／財務擔保

於 2013 年 12 月 31 日，本集團擁有以下或然負債／財務擔保：

1. 就一間聯營公司獲授之備用額作出為數 526,100,000 港元之擔保（2012 年 12 月 31 日：455,000,000 港元）。
2. 就若干銀行授予本集團之物業買家按揭額度提供為數 7,492,600,000 港元（2012 年 12 月 31 日：5,685,900,000 港元）之擔保。

資產抵押

於 2013 年 12 月 31 日，本集團已抵押以下資產：

1. 租賃物業，作為授予本集團之一般銀行備用額之擔保。 93,000,000 港元
2. 定期存款，作為授予本集團之一般銀行備用額之擔保。 781,200,000 港元
3. 發展中物業、預付土地租金、已落成待售物業及投資物業， 人民幣 9,791,000,000 元
作為授予本集團銀行備用額之擔保。

匯率風險

本集團的物業業務主要在中國經營。銷售交易及全部主要成本項目均以人民幣列值。因此，物業業務所承受之外匯風險極低。董事預計人民幣匯率的任何波動均不會對本集團營運產生重大不利影響。

報告期後事項

於 2014 年 1 月 15 日，出售浩洋集團有限公司之交易已經完成。

僱員

於 2013 年 12 月 31 日，本集團約有 1,932 名僱員，2013 年的工資及薪金約為 347,000,000 港元。本集團酬賞員工乃以其功績、資歷、能力及現行市場工資水平為基礎。本集團亦已設立獎勵花紅計劃，乃按僱員表現加以獎賞，以吸引、挽留及激勵最高行政人員及重要僱員。僱員亦可根據本公司購股權計劃並按董事會之酌情決定獲授購股權。於 2012 及 2013 年度，概無於收益表內扣除任何金額作為股權結算開支。其他福利包括強制性公積金供款以及醫療保險。

企業管治常規

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》（「《上市規則》」）附錄十四所載的《企業管治守則》的守則條文。

董事的證券交易

本公司已採納《上市規則》附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）作為其有關董事進行證券交易的操守準則。經向所有董事作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於年內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

審閱年度業績

審核委員會已連同管理層及獨立核數師討論本集團所採納的會計政策及慣例，並已審閱本集團截至 2013 年 12 月 31 日止年度的綜合業績。

業績公告及年報的登載

本業績公告已登載在本公司網站www.ccland.com.hk及「披露易」網站www.hkexnews.hk。2013 年年報將於稍後登載在該兩個網站並寄予本公司的股東。

承董事會命
副主席兼董事總經理
林孝文

香港，2014 年 3 月 25 日

於本公告日期，董事會包括執行董事張松橋先生、林孝文醫生、曾維才先生、梁振昌先生及梁偉輝先生；非執行董事王溢輝先生；以及獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士。