

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。



會德豐

始創於一八五七年

會德豐有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：20

二〇一三年度末期業績公告

香港核心業務穩步遠瞻

香港發展物業摘要

- 核心業務－香港發展物業－由會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）管理，在充滿挑戰的市場環境下表現穩健。
- 物業銷售額達港幣一百億元，較二〇一二年增加 45%，達致全年目標。
- The Austin 第一期 576 個住宅單位在三星期內全部售出，銷售所得合共港幣一百億元。
- One Bay East 西座以港幣四十五億元售予宏利，是過去十八個月至今香港單一最大宗交易。
- 於二〇一三年十二月三十一日，旗下管理的土地儲備達七百九十萬平方呎。
- 已預售但尚未確認入賬的銷售額累計至港幣一百一十一億元（二〇一三年六月：港幣六十一億元）。

會德豐非綜合業績摘要

- 非綜合核心盈利增加 16%至港幣十三億元，由發展物業盈利增長帶動。
- 對集團綜合核心盈利所作出的貢獻增加至 17%（二〇一二年：15%）。
- 在良好的資產負債表及強勁的現金流支持下，財政穩健，債務槓桿比率溫和：

- 負債淨額與應佔資產淨值比率為 21%。
- 在二〇一四年及二〇一五年，到期負債為港幣七十一億元或 19%，及將收取已銷售發展物業應收款項為數港幣五十六億元。
- 九龍倉及會德豐地產新加坡提供穩定的股息流（二〇一三年為港幣三十億元）。

會德豐集團綜合業績摘要

- 集團綜合核心盈利增加 8% 至港幣七十八億元。股東應佔集團盈利減少 37% 至港幣一百七十億元，乃投資物業重估盈餘淨額較低所致。
- 九龍倉作出港幣五十八億元的核心盈利貢獻，其核心業務投資物業持續增長。
- 會德豐地產新加坡作出港幣七億元的核心盈利貢獻。

集團業績

若不計入投資物業重估盈餘及特殊項目，核心盈利為港幣七十八億二千二百萬元（二〇一二年：港幣七十二億六千七百萬元）。

若計入特殊項目但不計入投資物業重估盈餘，集團盈利為港幣七十七億二千四百萬元（二〇一二年：港幣八十七億三千四百萬元）。

股東應佔集團盈利為港幣一百六十九億五千四百萬元（二〇一二年：港幣二百六十九億三千五百萬元），每股盈利為港幣 8.34 元（二〇一二年：港幣 13.26 元）。

股息

第一次中期股息每股 35 仙已於二〇一三年九月三十日派發。第二次中期股息每股 65 仙將於二〇一四年六月十日派發予在二〇一四年六月三日名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇一三年度每股合共派發股息港幣 1.00 元（二〇一二年：港幣 1.10 元）。

業務評議

投資物業

會德豐在中環的兩項罕有及珍貴的投資物業市值合共超過港幣一百億元。

會德豐大廈是一座寫字樓物業，位於香港中環商業區中心、畢打街與德輔道中交界港鐵中環站之上。此位置的歷史可追溯至一八〇〇年代，它當時已是香港的商貿中心。雖然中環寫字樓租金普遍受壓，但基於地理優勢，會德豐大廈的寫字樓於二〇一三年的出租率維持於 99%，租金收入有 18%增長。連同上海的會德豐國際廣場和新加坡的會德豐廣場，集團在亞洲主要金融中心成功建立品牌知名度。

卡佛大廈是一座商業物業，位於中環皇后大道中 70 號，由十八層寫字樓及七層商場組成，有 120 呎長的臨街商舖及一個沿皇后大道中的停車帶。卡佛大廈極受零售商歡迎，Zara 於二〇一三年最後一季取代 H&M 成為最大租戶，租用零售樓面 55,268 平方呎開設門店，計劃於二〇一四年第二季開始營業。中環的核心零售區正向西面擴展至鄰近卡佛大廈的半山行人電梯，卡佛大廈的商場價值因而得以提升。二〇一三年卡佛大廈的寫字樓出租率穩企於 99%，租金收入有 11%的穩健增長。

發展物業

香港物業銷售

雖然市道淡靜，但全年物業銷售額與原先估計的港幣一百億元相符。所簽訂的港幣一百億元銷售額包含住宅及商業物業銷售，較二〇一二年增加 45%。已預售但尚未確認入賬的銷售額累計至港幣一百一十一億元。

位於九龍東的 One Bay East 西座於二〇一三年三月份全幢預售予宏利，以金額計是過去十八個月至今香港物業市場單一最大宗買賣，亦是宏利最大的海外物業收購，顯示會德豐地產發展寫字樓物業的產品質素與執行能力均備受肯定，成績理想。該二十一層高、總樓面面積達 512,000 平方呎的甲級寫字樓將作為宏利的香港總部。東座計劃於二〇一四年開售。東座的總樓面面積達 512,000 平方呎，視野開揚，盡享海濱道公園、維港及啟德郵輪碼頭景緻。現正進行上蓋工程，項目計劃於二〇一五年全面落成。

The Austin 第一期是一項市中心黃金地段住宅項目，由集團與新世界發展各佔五成權益的合營公司持有，於二〇一三年十月正式推出預售。項目開售前市道低迷，一手樓銷售交易跌至五年新低。在這種氛圍下，項目仍能突圍而出，全部 576 個推售住宅單位成功在三個星期內全數沽清，銷售所得為港幣一百億元。項目接獲逾三千個認購登

記，超額五倍，每平方呎平均售價約為港幣 22,000 元。市場反應熾熱，相信是因為項目享有維港景緻，又與廣東道和海港城產生協同效應，而且生活所需盡在咫尺之間。此外，項目獨有連接三個鐵路站及四條鐵路綫－港鐵柯士甸站、機場快綫九龍站、東涌綫九龍站及香港唯一一個廣深港高速鐵路總站（計劃於二〇一五年完工）。另外，項目處於通往西九龍文化區主要入口；西九龍文化區落成後將成為香港的文化中心。The Austin 第二期計劃於二〇一四年推出預售。第一期及第二期均正進行上蓋工程，計劃於二〇一五年全面落成。

位於何文田提供 66 個住宅單位的 Kadoorie Hill，在二〇一三年加推單位。截至二〇一四年二月二十八日，已售出 64 個單位（97%）及 54 個泊車位，銷售所得為港幣十九億元。項目已於二〇一三年上半年落成，九月份開始交樓。項目在有線電視（會德豐集團的附屬公司）一個樓市節目中的評分環節獲 93 分，遠高於二〇一三年的平均分 82 分。

土地儲備

會德豐地產繼續把握機會在香港挑選合適的土地加入儲備。於二〇一三年十二月三十一日，其旗下管理的香港發展物業土地儲備已累積至七百九十萬平方呎，足夠應付未來數年的發展需要。年內斥資港幣一百一十七億元補充二百二十萬平方呎的發展物業作土地儲備。購入的土地儲備大部分位於市中心，平均地價為每平方呎港幣 5,300 元，價格被視為合理。

發展物業土地儲備的質素甚具競爭力。在地理位置方面，有 95%土地儲備位於市中心，66%沿維港，並集中於四個位於市中心不同區域的市場－將軍澳南組合、九龍東海濱組合、九龍南組合及山頂組合。在產品類型方面，住宅物業佔土地儲備的 80%，餘下 20%則為供出售的商業物業。會德豐地產維持一個均衡的土地儲備組合，提供多元化的收入來源。

「將軍澳南組合」標誌會德豐地產於將軍澳南兩大地主之一的地位，兩大地主各佔三分之一市場。該組合由四幅住宅地塊組成，包括於二〇一三年四月購入的 TKOTL112 65C1 區地塊及於二〇一三年七月購入的 TKOTL126 68B2 區地塊，合共二百三十萬平方呎，提供超過二千五百個住宅單位。四幅地塊中有三幅位於海旁。此低密度生活享有無可比擬的生活環境、便利與基建設施。地塊被二百二十萬平方呎的公園（面積是九龍公園的兩倍）及全長超過十公里的海濱長廊和單車徑環抱。區內將設有多種設施，包括三間學校，其中一間為國際學校。將軍澳港鐵站與鰂魚涌僅三站之距，二十分鐘可抵達中環。

「九龍東海濱組合」由兩個重要建築群組成－Bay East 海旁建築群及油塘港畔建築群。位於第二個核心商業區的 Bay East 海旁建築群合共為一百九十萬平方呎，包括

One Bay East (佔 100%權益)、九倉電訊廣場及九龍貨倉重建項目 (實際上佔 52%權益)。此建築群橫跨五百米維港海岸線，位於新核心商業區兼政府「起動九龍東」計劃的中心點。油塘港畔建築群由油塘灣及油塘貨倉兩個重建項目組成。油塘灣是一個四百萬平方呎的大型港畔重建項目，提供超過五千個住宅單位，會德豐地產與恆基地產同為項目經理。

「九龍南組合」由三個發展項目組成，總樓面面積合共為一百八十萬平方呎，主要包括 The Austin 第二期、何文田及 One HarbourGate (前稱紅鸞路商業發展)。這些發展項目均位於九龍市中心黃金地段，鄰近港鐵站。會德豐地產於二〇一三年六月以港幣三十八億元購入何文田佛光街一幅住宅地塊，此項目位於九龍傳統豪宅區，並且毗鄰未來的何文田港鐵站。

「山頂組合」由九龍倉集團有限公司持有，在山頂提供總樓面面積達五十萬平方呎的罕有豪華住宅地塊，屬香港最尊貴兼備受追捧的地段，供應有限。聶歌信山由九龍倉集團與南豐集團各佔五成權益的合營公司以港幣一百零四億元購入，位於山頂私人地段，將發展限量超級豪華洋房及公寓，總樓面面積為 324,000 平方呎。種植道 1 號、種植道 11 號及山頂道 77 號尊貴地段均正按計劃進行重建。

屯門掃管笏發展項目於二〇一三年一月購入，項目地盤面積廣闊，接近 300,000 平方呎。此低密度發展項目的總樓面面積為 376,893 平方呎，包括分層住宅及洋房，提供幽靜的居住環境。項目毗鄰新開校的哈羅國際學校，可經屯門公路及三號幹線前往尖沙咀及中環，交通便捷，十分鐘車程即可抵達黃金海岸鄉村俱樂部・遊艇會。

適時發展寫字樓物業

過去數年適時地購入寫字樓用地，證明是具吸引力的多樣化舉措，尤其面對近來住宅市場的降溫措施。過去三年已售出一百九十萬平方呎的寫字樓物業，平均每年預售一個項目。One Bay East、One Island South 及 One Midtown 的成功銷售皆是上佳例子。

會德豐地產目前有多達一百七十萬平方呎的沿海寫字樓組合，能迎合市場對寫字樓不斷上升的需求。餘下的一幢 One Bay East 物業及 One HarbourGate 計劃於二〇一四年及二〇一五年開始預售。

One HarbourGate 由兩幢甲級寫字樓及兩組低密度零售物業組成，坐擁一百八十度維港景緻。項目位於紅磡核心商業中心，鄰近港鐵東鐵綫及西鐵綫、廣州直通車服務、未來港鐵沙中綫及未來港鐵黃埔站。

成功及可持續的城市重建項目

會德豐物色位置優越的舊樓並將之重建成優質住宅的策略成功。The Babington、Lexington Hill 及 Kadoorie Hill 的銷情極之理想，市場反應正面，毛利吸引。港島西區高街項目計劃於二〇一四年推出預售。

位於筲箕灣道 175 至 179 號的重建地塊於二〇一三年二月透過私人併購買入，連同於二〇一二年購入的相連地塊一併發展，總樓面面積為 96,294 平方呎。

會德豐地產連續兩年獲 BCI Asia 頒發「十大地產發展商」獎項，展現會德豐擁有經驗豐富、穩定及透明度高的管理團隊，在併購、產品開發及銷售方面俱能勝任。

76%會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）權益的投資

按照香港財務報告準則，會德豐地產新加坡在截至二〇一三年十二月三十一日止年度對會德豐作出港幣二億二千七百萬元（二〇一二年：港幣三億九千六百萬元）的盈利貢獻。盈利貢獻減少主要因為與二〇一二年出售烏節景園及 Scotts Square 而予以確認的收入相比，是年所確認的物業銷售額較低。會德豐地產新加坡二〇一三年業績包括出售 SC Global 股份的會計盈利港幣五億七千三百萬元，惟因為宏茂橋項目（The Panorama）作出港幣六億八千一百萬元的減值撥備而被抵銷。

會德豐廣場位於烏節路，是一個由商場及寫字樓組成的優質商業項目。截至二〇一三年十二月三十一日，整體出租率為 96%，整體平均租金為每平方呎逾 13 新加坡元，提供穩定的經常性收入。直通地鐵烏節站的兩層地庫樓面於是年全面營業，其全年營業額令整個商場獲得穩定的表現。

Scotts Square 商場位於烏節路購物帶中心地段，與君悅酒店及董氏百貨為鄰，租戶包括 Anne Fontaine、Hermes、Michael Kors、On Pedder、Kiton 及 Paul & Shark 等國際知名品牌。截至二〇一三年十二月三十一日，出租率穩企於 95%，每月每平方呎平均租金為 23 新加坡元。由於有新商場加入競爭、顧客喜好轉變及零售銷售偏軟，Scotts Square 商場將重整行業和租戶組合。

Scotts Square 是一個豪華住宅項目，位於市中心烏節路，樓高四十三層。截至二〇一三年十二月三十一日售出 79%或 268 個單位，每平方呎平均售價為 4,004 新加坡元。鑒於目前市況，現正檢討全面推售 Ardmore Three 的時間。因現時市場環境情況欠佳，已為 The Panorama 作出一億一千萬新加坡元的會計撥備。該地塊於二〇一三年一月購入，位於新加坡傳統住宅區宏茂橋內。中國方面，富陽項目第一期現正進行建築工程，已完成示範單位，項目預期於二〇一四年上半年開售。

52%九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）權益的投資

九龍倉以地產發展為主，在中港兩地擁有獨特的投資物業，並以中國發展物業為策略重點。九龍倉是成交最活躍的五大本地藍籌股之一，標誌其流通性高，以及對投資者的吸引力。九龍倉投資物業組合佔其二〇一三年核心盈利的 58%，為會德豐帶來強勁的股息流。

投資物業

海港城擁有連綿二百萬平方呎的商場樓面，以零售總額計依然是世界頂級購物地點之一，在香港零售業銷售總額的市場佔有率維持於 6.8%。海港城在五月推出「橡皮鴨遊世界」市場推廣計劃，瞬即在全城掀起熱潮，吸引大批市民及遊客到訪，盛況空前，並刺激零售銷售額。翻新海運碼頭是海港城主要物業改善措施的重要一環，為海港城創優增值；工程在四月份展開，現正按計劃進行。市場對寫字樓的需求繼續由業務擴充、企業提升及遷離商業中心區所帶動。

全賴獨特的十七層設計、多元化的商戶組合以及直通港鐵的便利，時代廣場是全球最成功的直立式商場之一，並依然是香港必到的購物地標。大型翻新工程於二〇一三年年底完成後呈現全新的時代廣場，在銅鑼灣心臟地帶提供最多購物、娛樂、餐飲選擇。全新的時代廣場匯聚的頂級奢侈品牌陣容頂盛，商場中庭設有天梯，十二至十四樓為設有五個放映院的全新戲院 CINE TIMES，播放更多不同種類的電影。寫字樓部分在續租租金增長的支持下，二〇一三年年杪的出租率穩企於 95%。

荷里活廣場是東九龍區領導市場的購物商場。廣場位於鑽石山港鐵站上蓋，該站將擴充成未來沙中綫與現有港鐵網絡的中轉站。廣場亦位於大老山隧道入口，是連接九龍東與新界以及遠至深圳的交通總匯，並接駁鑽石山巴士總站。荷里活廣場的地理位置及高效的交通基建勢將令人流倍增。

上海會德豐國際廣場位置優越、設計獨特，加上優質管理服務，繼續成為跨國公司及大型企業開設辦公室的首選地點。大連時代廣場是大連市中心的高級奢侈品購物地標，匯聚眾多奢侈品牌。重慶時代廣場位於重慶商業金融中心重慶解放碑廣場，翻新後的購物商場提供世界級設施及服務。成都時代·奧特萊斯緊鄰成都雙流國際機場，地理位置方便，已成為成都最受歡迎的奧特萊斯。位於淮海中路的大上海時代廣場於二〇一三年下旬重新開幕，為購物顧客提供真正的一站式購物體驗。全新的大上海時代廣場連同淮海中路上的新零售群及新連卡佛百貨店將相輔相成，創造更高價值。

九龍倉正在中國發展五個國際金融中心，其規模媲美、甚至超越香港的海港城和時代廣場。當五個項目在二〇一七年或之前陸續落成時，九龍倉在中國的經常性租金收入基礎將會顯著加強。

成都國際金融中心是集團下一個以海港城為模範的旗艦發展項目。項目包括一座旗艦購物中心、兩幢超甲級寫字樓、一幢豪華住宅及一間國際五星級酒店。作為華西的矚目新地標，商場部分的預租情況續勝預期，210,000 平方呎的商場面積於年杪時已有 95% 獲承租，租金水平亦遠較預期為佳。旗艦購物中心已於二〇一四年一月十四日正式開幕，吸引了公眾、本地及國際媒體注視。成都國際金融中心的臨街商店長逾 530 米，可媲美廣東道海港城的繁華盛景。旗艦購物中心的開幕儀式亦同時為全球最大的熊貓藝術裝置及約三百家國際著名品牌商舖揭幕。項目計劃於二〇一五年全面落成。

重慶國金中心包括一座具標誌性的 300 米地標塔和四座大樓，提供多元化商戶組合的商場、甲級寫字樓及五星級天際酒店。商場已展開預租活動，洽商中的租約亦將近達成。寫字樓預計於二〇一四年年底落成，整個項目計劃於二〇一五年全面落成。長沙國金中心包括一座具標誌性的 452 米高塔及一座 315 米高塔超級大型商場，提供高檔次零售、甲級寫字樓及五星級天際酒店，計劃於二〇一六年全面落成。

無錫國金中心計劃於二〇一四年全面落成。蘇州國際金融中心正在發展。

中國發展物業

由於九龍倉品牌在被受追捧的位置發展高質素住宅方面信譽可靠，二〇一三年的已簽訂銷售持續加快。已推出市場銷售或預售的項目共有四十一個，遍及十四個城市。九龍倉在上海、寧波、天津、佛山及杭州購入了七幅發展物業地塊，應佔樓面面積為六十七萬平方米，作價人民幣六十八億元。九龍倉目前的土地儲備（包括中國投資物業）維持於一千一百七十萬平方米，遍及十五個城市。

九龍倉持有綠城約 24.3% 的股份權益及永續次級可換股證券。綠城是在中國名列前茅的高級房地產開發商，綠城品牌廣為人知。九龍倉對綠城的投資是長遠的，與九龍倉持續擴展中國發展物業的策略相輔相成。

其它

十一月份，九龍倉透過其上市附屬公司海港企業有限公司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。九龍倉會將這幢標誌性建築物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。

馬哥孛羅目前在亞太區經營十三間自置或參與管理的酒店。九龍倉十間自置酒店組合將構成未來五年酒店網絡持續擴張的核心平台。這些酒店設計講究、服務至臻完美，將酒店集團的好客之道提升至更高層次。

美國及歐洲經濟有漸趨穩定的跡象，全球貿易流量輕微復甦。在此情況下，現代貨箱碼頭的市場佔有率上升，綜合收入增加。

有線寬頻財務狀況維持穩健。十月份，政府公布原則上同意發牌予奇妙電視經營免費電視服務，奇妙電視將可在獲發牌照後數星期內啟播。

在興旺的數據業務帶動下，九倉電訊的收入及營業盈利在二〇一三年達歷史新高。

財務評議

(I) 二〇一三年度業績評議

會德豐（未綜合上市附屬公司會德豐地產新加坡及九龍倉業績）

會德豐的淨盈利減少39%至港幣十五億七千二百萬元（二〇一二年：港幣二十五億九千六百萬元），乃投資物業重估盈餘較低所致。若不計入投資物業重估盈餘港幣三億二千萬元（二〇一二年：港幣十四億七千四百萬元）及掉期合約按市價入賬虧損港幣五千一百萬元（二〇一二年：無），核心盈利增加16%至港幣十三億零三百萬元（二〇一二年：港幣十一億二千二百萬元），主要因為Kadoorie Hill落成及銷情理想及聯營公司的盈利貢獻較高所致。

會德豐集團

集團在二〇一三年繼續錄得強健的業績，核心盈利增加 8%至港幣七十八億二千二百萬元（二〇一二年：港幣七十二億六千七百萬元）。業績理想主要因為租金收入持續增長，以及來自聯營公司及出售可供出售投資的盈利貢獻較高，惟部分被發展物業貢獻較低所抵銷。

然而，股東應佔集團盈利減少37%至港幣一百六十九億五千四百萬元（二〇一二年：港幣二百六十九億三千五百萬元），這是由於投資物業重估盈餘較往年為低、為物業作出減值撥備，以及與二〇一二年相比缺少了因購入綠城中國控股有限公司（「綠城」）而確認的一次性會計收益所致。

收入及營業盈利

集團收入增加 6%至港幣三百五十億七千一百萬元（二〇一二年：港幣三百三十一億二千四百萬元），因為租金收入有雙位數增長。

集團營業盈利減少 4%至港幣一百四十九億三千八百萬元（二〇一二年：港幣一百五十五億七千萬元），其中港幣十一億八千七百萬元（二〇一二年：港幣六億六千六百萬元）來自會德豐，港幣四億七千一百萬元（二〇一二年：港幣七億三千四百萬元）來自會德豐地產新加坡，及港幣一百三十二億八千萬元（二〇一二年：港幣一百四十一億七千萬元）來自九龍倉。

投資物業

收入及營業盈利均分別增加 13%至港幣一百一十九億四千九百萬元（二〇一二年：港幣一百零六億一千三百萬元）及港幣九十八億九千一百萬元（二〇一二年：港幣八十七億三千一百萬元），乃商場租戶銷售表現更勝去年而令商場租金收入增加，以及寫字樓續租租金持續上升（尤其是海港城及時代廣場）所致。來自內地的租金收入增加 25% 至港幣十二億六千一百萬元（二〇一二年：港幣十億零五百萬元），主要因為上海會德豐國際廣場及成都時代·奧特萊斯收入增加。

發展物業

收入為港幣一百三十四億三千萬元（二〇一二年：港幣一百三十三億七千萬元），基本上維持不變，惟營業盈利減少39%至港幣三十三億四千一百萬元（二〇一二年：港幣五十四億五千八百萬元），乃缺少了如二〇一二年上海璽園及香港One Midtown所確認的特大盈利貢獻。

香港方面，獲確認入賬的物業銷售額及營業盈利分別減少至港幣十九億七千二百萬元（二〇一二年：港幣三十億一千九百萬元）及港幣七億九千萬元（二〇一二年：港幣十五億三千六百萬元）。Kadoorie Hill 落成，並售出 97%住宅單位，因而得以確認港幣十八億九千四百萬元的收入及港幣七億二千八百萬元的營業盈利。

內地方面，獲確認入賬的物業銷售額增加 20%至港幣一百一十四億四千二百萬元（二〇一二年：港幣九十五億七千三百萬元），主要來自已落成的成都天府時代廣場、蘇州時代上城及常州時代上院。惟在營業盈利毛利率收窄的情況下，營業盈利減少 28%至港幣二十五億六千五百萬元（二〇一二年：港幣三十五億六千二百萬元）。

新加坡方面，獲確認入賬的物業銷售額為港幣一千六百萬元（二〇一二年：港幣七億七千八百萬元），營業虧損為港幣一千四百萬元（二〇一二年：營業盈利港幣三億六千萬元），主要來自新加坡多個項目貨尾單位的銷售。

集團二〇一三年已簽訂的物業銷售額（包括聯營公司及合營公司（綠城除外）的應佔銷售額）增加至港幣三百六十六億元（二〇一二年：港幣二百六十二億元）。截至二〇一三年十二月三十一日，已預售但尚未確認入賬的銷售額（尚待各項物業

落成時確認入賬)增加至港幣三百七十四億元(二〇一二年十二月:港幣二百二十五億元),約70%來自內地的物業銷售,其餘則來自香港。

酒店

因房租上升,收入增加8%至港幣十四億九千八百萬元(二〇一二年:港幣十三億九千一百萬元),惟營業盈利減少4%至港幣三億七千七百萬元(二〇一二年:港幣三億九千一百萬元),主要受到常州馬哥孛羅酒店開業前開支及馬哥孛羅武漢酒店營業虧損不利影響。

物流

收入增加5%至港幣三十二億二千六百萬元(二〇一二年:港幣三十億七千萬元),惟營業盈利減少16%至港幣九億七千四百萬元(二〇一二年:港幣十一億六千一百萬元),主要因為營運成本上升所致。

通訊、媒體及娛樂

收入減少4%至港幣三十七億八千九百萬元(二〇一二年:港幣三十九億五千三百萬元),卻錄得港幣二億一千二百萬元的營業盈利(二〇一二年:營業虧損港幣二千二百萬元)。九倉電訊的營業盈利增加20%至港幣三億元(二〇一二年:港幣二億五千萬),而有線寬頻的營業虧損則收窄至港幣八千八百萬元(二〇一二年:港幣二億七千一百萬元)。

投資及其它

營業盈利增加至港幣十一億七千七百萬元(二〇一二年:港幣四億五千六百萬元),因為股息及利息收入增加。

投資物業之公允價值增加

集團的投資物業組合於二〇一三年十二月三十一日的賬面值增加至港幣二千八百二十億元(二〇一二年:港幣二千五百零七億元),其中包括根據按結算日進行的獨立估值並以公允價值報值的投資物業港幣二千六百零八億元,產生重估盈餘港幣一百九十億八千九百萬元(二〇一二年:港幣三百五十九億二千四百萬元)。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益合共港幣九十八億五千九百萬元(二〇一二年:港幣一百七十七億二千三百萬元)後,應佔重估盈餘淨額港幣九十二億三千萬元(二〇一二年:港幣一百八十二億零一百萬元)已計入綜合收益表內。

發展中投資物業為數港幣二百一十二億元以成本列報,直至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),方以公允價值予以列報。

其它收入淨額

其它收入淨額為港幣三億三千七百萬元（二〇一二年：港幣三十一億一千六百萬元），主要包括出售可供出售投資所得盈利港幣十億九千四百萬元（二〇一二年：港幣四億九千二百萬元）（當中包括會德豐地產新加坡出售 SC Global 股份的盈利港幣五億七千三百萬元）及外匯收益淨額港幣三億三千五百萬元（二〇一二年：港幣二億七千四百萬元）。部分盈利被會德豐地產新加坡為其宏茂橋項目（The Panorama）作出港幣六億八千一百萬元的減值撥備及海港企業有限公司為其常州馬哥孛羅酒店項目作出港幣五億四千三百萬元的減值撥備所抵銷。於二〇一二年，九龍倉購入綠城的權益而產生的非經常性會計賬面收益為港幣二十二億三千三百萬元。

財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣八億九千九百萬元（二〇一二年：港幣十一億六千二百萬元）。財務支出包括跨貨幣／利率掉期合約的按市價入賬未變現收益港幣十二億零五百萬元（二〇一二年：港幣五億七千三百萬元），在扣除非控股股東權益後的應佔收益為港幣五億八千七百萬元（二〇一二年：港幣三億三千四百萬元）。

若不計入按市價入賬未變現收益，未扣除撥作資產成本港幣十四億八千二百萬元（二〇一二年：港幣十億二千二百萬元）前的財務支出為港幣三十五億八千六百萬元（二〇一二年：港幣二十七億五千七百萬元），而在扣除撥作資產成本後的財務支出則為港幣二十一億零四百萬元（二〇一二年：港幣十七億三千五百萬元）。財務支出增加主要因為借款增加及借貸利率上升所致。集團是年實際借貸年息率為 3.1%（二〇一二年：2.8%）。

所佔聯營公司及合營公司業績

所佔聯營公司盈利增加 62%至港幣二十六億三千一百萬元（二〇一二年：港幣十六億二千一百萬元），主要因為是年業績包括應佔綠城全年盈利港幣十四億九千七百萬元（二〇一二年：港幣八億九千三百萬元 – 應佔業績期間為二〇一二年六月至十二月），以及聯營公司內地發展物業項目的盈利貢獻增加。

所佔合營公司盈利減少 27%至港幣四億六千一百萬元（二〇一二年：港幣六億三千四百萬元），反映內地發展物業項目的盈利貢獻較低。

所得稅

稅項支出為港幣四十五億三千九百萬元（二〇一二年：港幣四十三億四千七百萬元），包括為內地投資物業的重估盈餘作出的遞延稅項撥備港幣十四億五千九百萬元（二〇一二年：港幣十億八千七百萬元）。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則減少至港幣三十億八千萬元（二〇一二年：港幣三十二億六千萬元），主要因為發展物業分部確認入賬的盈利較少。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔盈利減少港幣九十三億五千七百萬元至港幣一百五十億六千四百萬元（二〇一二年：港幣二百四十四億二千一百萬元），乃主要因為會德豐地產新加坡及九龍倉的盈利減少。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利減少 37%至港幣一百六十九億五千四百萬元（二〇一二年：港幣二百六十九億三千五百萬元）。每股盈利為港幣 8.34 元（二〇一二年：港幣 13.26 元）。

若不計入投資物業重估盈餘淨額港幣九十二億三千萬元（二〇一二年：港幣一百八十二億零一百萬元），股東應佔集團盈利則減少 12%至港幣七十七億二千四百萬元（二〇一二年：港幣八十七億三千四百萬元）。

若進一步扣除應佔掉期合約及其它金融資產的按市價入賬收益合共港幣五億八千七百萬元（二〇一二年：港幣三億三千四百萬元）、應佔物業減值撥備港幣六億八千五百萬元（二〇一二年：無）及二〇一二年因購入綠城的權益而產生的特殊應佔會計賬面收益港幣十一億三千三百萬元，核心盈利則增加 8%至港幣七十八億二千二百萬元（二〇一二年：港幣七十二億六千七百萬元）。每股核心盈利為港幣 3.85 元（二〇一二年：港幣 3.58 元）。

茲將來自會德豐、會德豐地產新加坡和九龍倉的股東應佔集團盈利分析如下：

盈利來自	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
會德豐	1,303	1,122
會德豐地產新加坡集團	665	528
九龍倉集團	5,854	5,617
核心盈利	7,822	7,267
應佔掉期合約及其它金融資產的按市價入賬收益	587	334
應佔物業減值撥備	(685)	—
購入綠城的權益而產生的應佔會計賬面收益	—	1,133
未計入投資物業盈餘前盈利	7,724	8,734
投資物業盈餘（扣除遞延稅項後）	9,230	18,201
股東應佔盈利	16,954	26,935

按照新加坡公認會計準則，會德豐地產新加坡於截至二〇一三年十二月三十一日止年度的盈利為四千萬新加坡元（二〇一二年：六千三百三十萬新加坡元）。按照香港財務報告準則，會德豐地產新加坡對集團作出的盈利貢獻為港幣二億二千七百萬元（二〇一二年：港幣三億九千六百萬元）。

九龍倉於截至二〇一三年十二月三十一日止年度的盈利減少 38%至港幣二百九十三億八千萬元（二〇一二年：港幣四百七十二億六千三百萬元）。若不計入投資物業重估盈餘淨額，九龍倉的淨盈利則減少 12%至港幣一百二十二億零六百萬元（二〇一二年：港幣一百三十九億二千七百萬元）。未計入投資物業重估盈餘及上述特殊項目前，九龍倉的核心盈利增加 2%至港幣一百一十二億九千八百萬元（二〇一二年：港幣一百一十億四千萬萬元）。

(II) 流動資金、財務資源與資本性承擔

股東權益與總權益

於二〇一三年十二月三十一日，集團的股東權益增加 10%至港幣一千六百六十六億元（二〇一二年：港幣一千五百二十億元），或每股港幣 81.99 元（二〇一二年：每股港幣 74.83 元）。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加 9%至港幣三千一百一十六億元（二〇一二年：港幣二千八百五十九億元）。

總資產

集團的總資產增加 13%至港幣四千八百六十八億元（二〇一二年：港幣四千二百九十八億元）。總營業資產（即不包括銀行存款及現金、若干金融投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產）增加 16%至港幣四千四百四十八億元（二〇一二年：港幣三千八百一十九億元）。

集團的投資物業組合為港幣二千八百二十億元，佔總營業資產 63%。香港的海港城（不包括三間酒店）及時代廣場合共價值港幣一千八百四十億元，佔投資物業組合市值的 65%。九龍倉的內地投資物業為港幣五百零六億元，包括發展中投資物業為數港幣二百二十五億元。

其它主要營業資產包括發展中及待沽物業港幣八百七十二億元、於聯營公司及合營公司的權益（主要為內地發展物業及港口項目）港幣四百零六億元及其它固定資產港幣二百四十二億元。

按地域分布，集團於內地的營業資產（主要為物業及貨櫃碼頭）增加至港幣一千五百八十億元（二〇一二年：港幣一千三百四十六億元），佔集團總營業資產的36%。

負債及負債比率

集團於二〇一三年十二月三十一日的負債淨額增加港幣二百一十一億元至港幣九百四十三億元（二〇一二年：港幣七百三十二億元），此乃由港幣一千二百三十六億元的債務減港幣二百九十三億元的銀行存款和現金所得。負債淨額增加主要因為支付發展物業及投資物業（主要是成都國際金融中心）的地價款項及建築費用及支付購入美利大廈的款項。若不計入會德豐地產新加坡的負債淨額港幣十一億元及九龍倉的負債淨額港幣五百八十一億元（該等負債淨額對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權），會德豐的負債淨額則為港幣三百五十一億元（二〇一二年：港幣二百零四億元）。茲將負債淨額按集團分析如下：

負債／（現金）淨額	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
會德豐	35,153	20,417
會德豐地產新加坡集團	1,070	(2,801)
九龍倉集團	58,072	55,625
集團	<u>94,295</u>	<u>73,241</u>

於二〇一三年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率（按綜合計算）為 30.3%（二〇一二年：25.6%）。若不計入會德豐地產新加坡及九龍倉的負債淨額，會德豐的負債淨額與股東權益的比率（按應佔資產淨值計算）則為 21.1%（二〇一二年：13.4%）。

財務及備用信貸額

集團於二〇一三年十二月三十一日的備用信貸額及已發行債券合共為港幣一千五百七十四億元（二〇一二年：港幣一千二百七十九億元），當中港幣一千二百三十六億元已被提取。茲將信貸分析如下：

	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
會德豐	47.9	37.1	10.8
會德豐地產新加坡集團	6.5	3.9	2.6
九龍倉集團	103.0	82.6	20.4
集團	<u>157.4</u>	<u>123.6</u>	<u>33.8</u>

上述負債中，為數港幣二百四十三億元（二〇一二年：港幣一百九十四億元）的負債以賬面值合共港幣五百七十九億元（二〇一二年：港幣三百一十七億元）的若干發展物業、投資物業及固定資產作抵押。

集團的債務主要以美元、港元、人民幣和新加坡元為本位。該等借款分別用於為集團在內地的投資物業、發展物業和港口投資及在新加坡和香港的發展物業項目提供資金。

集團嚴格監察及控制衍生金融工具的運用，集團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外匯波動。

為有利於集團擴展業務和投資活動，集團繼續持有大量餘裕現金（主要以人民幣、港元、美元和新加坡元為本位）及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。集團亦持有一個以藍籌證券為主的金融投資組合，於二〇一三年十二月三十一日的總市值為港幣一百三十二億元（二〇一二年：港幣一百四十八億元），該投資組合可即時變現供集團使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是年集團的營業業務在營運資金變動前的現金流入為港幣一百五十三億元（二〇一二年：港幣一百六十二億元），港幣一百五十五億元（二〇一二年：港幣四十六億元）的營運資金及其它變動導致營業業務淨現金流出港幣二億元（二〇一二年：流入港幣一百一十六億元），主要用於支付發展物業項目的地價款項。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣一百五十二億元（二〇一二年：港幣二百八十三億元），主要為增加內地投資物業，包括成都國際金融中心的地價款項及建築費用，以及支付購入香港美利大廈的款項。

主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一三年集團的主要資本性與發展開支分析如下：

A. 主要資本性與發展開支

	香港／新加坡 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
會德豐			
投資物業	1,724	—	1,724
發展物業	14,295	86	14,381
	16,019	86	16,105
會德豐地產新加坡集團			
投資物業	5	—	5
發展物業	3,985	281	4,266
	3,990	281	4,271
九龍倉集團			
投資物業	1,063	8,669	9,732
發展物業	56	12,830	12,886
酒店／其它	5,433	277	5,710
	6,552	21,776	28,328
按分部分析：			
投資物業	2,792	8,669	11,461
發展物業	18,336	13,197	31,533
酒店／其它	5,433	277	5,710
集團總額	26,561	22,143	48,704

- i. 會德豐投資物業及發展物業的開支為港幣一百六十一億元，主要涉及支付其香港發展物業項目的地價款項。
- ii. 會德豐地產新加坡為數港幣四十三億元的開支主要涉及支付宏茂橋項目的地價款項。
- iii. 九龍倉的開支合共為港幣二百八十三億元，包括涉及投資物業的開支港幣九十七億元（主要是成都國際金融中心的地價款項及建築費用）、涉及發展物業的開支港幣一百二十九億元（主要是內地項目），以及涉及酒店、現代貨箱碼頭、九倉電訊及有線寬頻的開支港幣五十七億元（包括購入美利大廈的港幣四十四億元）。

B. 資本性與發展開支承擔

於二〇一三年十二月三十一日，集團在未來數年的主要資本性與發展開支承擔估計為港幣一千零三億元，當中港幣三百五十四億元已授權及簽約。茲將承擔按分部分分析如下：

	於二〇一三年十二月三十一日		
	已授權 及簽約 港幣百萬元	已授權 但未簽約 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
會德豐			
投資物業	2	—	2
發展物業	6,345	11,651	17,996
	<u>6,347</u>	<u>11,651</u>	<u>17,998</u>
會德豐地產新加坡集團			
投資物業	7	—	7
發展物業	473	3,349	3,822
	<u>480</u>	<u>3,349</u>	<u>3,829</u>
九龍倉集團			
投資物業	9,717	11,793	21,510
發展物業	18,058	35,043	53,101
酒店／其它	777	3,125	3,902
	<u>28,552</u>	<u>49,961</u>	<u>78,513</u>
按分部分分析：			
投資物業	9,726	11,793	21,519
發展物業	24,876	50,043	74,919
酒店／其它	777	3,125	3,902
集團總額	<u>35,379</u>	<u>64,961</u>	<u>100,340</u>
按地域位置分析：			
香港	8,134	11,867	20,001
中國內地	26,357	48,438	74,795
新加坡	111	1,531	1,642
物業總額	<u>34,602</u>	<u>61,836</u>	<u>96,438</u>
酒店／其它	777	3,125	3,902
	<u>35,379</u>	<u>64,961</u>	<u>100,340</u>

- i. 會德豐為數港幣一百八十億元的承擔主要涉及香港發展物業的建築費用。

- ii. 會德豐地產新加坡為數港幣三十八億元的承擔主要涉及新加坡發展物業的建築費用港幣十六億元及內地發展物業的建築費用港幣二十二億元。
- iii. 九龍倉為數港幣七百八十五億元的承擔主要包括涉及投資物業的開支港幣二百一十五億元、涉及內地發展物業的地價款項及建築費用港幣五百三十一億元（包括須於二〇一四年支付的應佔地價款項港幣五十二億元），以及涉及酒店、現代貨箱碼頭、九倉電訊及有線寬頻的開支港幣三十九億元。
- iv. 上述承擔及計劃開支將由各集團的內部財務資源（包括餘裕現金）、營運帶來的現金流及銀行和其它融資撥付，建築費用則主要由預售收益及項目融資撥付。其它可挪用資源包括金融投資。

(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 16,500 人，其中包括約 2,600 名受僱於集團管理的經營業務。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	35,071	33,124
直接成本及營業費用		(15,450)	(13,298)
銷售及推銷費用		(1,430)	(1,243)
行政及公司費用		(1,801)	(1,577)
未扣除折舊、攤銷、利息 及稅項前的營業盈利		16,390	17,006
折舊及攤銷	3	(1,452)	(1,436)
營業盈利	2 及 3	14,938	15,570
投資物業之公允價值增加		19,089	35,924
其它收入淨額	4	337	3,116
		34,364	54,610
財務支出	5	(899)	(1,162)
所佔除稅後業績：			
聯營公司		2,631	1,621
合營公司		461	634
除稅前盈利		36,557	55,703
所得稅	6	(4,539)	(4,347)
是年盈利		32,018	51,356
應佔盈利：			
股東		16,954	26,935
非控股股東權益		15,064	24,421
		32,018	51,356
每股盈利	7		
基本		港幣 8.34 元	港幣 13.26 元
攤薄		港幣 8.34 元	港幣 13.26 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	<u>32,018</u>	<u>51,356</u>
其它全面收益		
其後可能須重新分類為盈利或虧損的項目：		
折算海外業務之匯兌收益	2,111	956
可供出售投資之重估淨額：	(2,349)	3,477
重估（虧損）／盈餘	(1,427)	3,737
出售轉撥至綜合收益表	(922)	(260)
所佔聯營公司／合營公司其它全面收益	697	62
界定福利退休計劃的精算收益	25	-
其它	6	(1)
是年其它全面收益	<u>490</u>	<u>4,494</u>
是年全面收益總額	<u>32,508</u>	<u>55,850</u>
應佔全面收益總額：		
股東	16,458	29,981
非控股股東權益	16,050	25,869
	<u>32,508</u>	<u>55,850</u>

綜合財務狀況表
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		282,015	250,729
固定資產		24,180	19,888
聯營公司權益		19,003	16,046
合營公司權益		21,603	21,219
金融投資		13,246	14,843
可換股證券		2,824	2,709
商譽及其它無形資產		297	297
備用節目		137	109
遞延稅項資產		730	798
衍生金融工具資產		176	487
其它非流動資產		42	391
		<u>364,253</u>	<u>327,516</u>
流動資產			
擬作出售的物業		87,178	65,007
存貨		47	45
貿易及其它應收賬項	9	5,645	6,693
衍生金融工具資產		346	489
銀行存款及現金		29,345	30,016
		<u>122,561</u>	<u>102,250</u>
流動負債			
貿易及其它應付賬項	10	(21,721)	(16,086)
出售物業定金		(16,379)	(11,968)
衍生金融工具負債		(283)	(215)
應付稅項		(1,898)	(2,093)
銀行借款及其它借款		(11,964)	(6,930)
		<u>(52,245)</u>	<u>(37,292)</u>
流動資產淨額		<u>70,316</u>	64,958
總資產減流動負債		<u>434,569</u>	392,474

綜合財務狀況表
二〇一三年十二月三十一日

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
非流動負債		
衍生金融工具負債	(1,292)	(1,913)
遞延稅項負債	(9,726)	(8,071)
其它遞延負債	(303)	(283)
銀行借款及其它借款	(111,676)	(96,327)
	(122,997)	(106,594)
資產淨額	311,572	285,880
 資本及儲備		
股本	1,016	1,016
儲備	165,566	151,025
股東權益	166,582	152,041
非控股股東權益	144,990	133,839
權益總額	311,572	285,880

財務報表附註

1. 主要會計政策及編製基準

本公告所刊載的年度業績乃摘錄於本集團二〇一三年十二月三十一日年度的財務報表。

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》（「《財報準則》」）、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。

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年度財務報表內所述一致，惟下述變動除外。

香港會計師公會已頒布若干新訂及經修訂的財報準則，並在本集團的本個會計期間首次生效。下列為其中對本集團財務報表相關之發展，但採用該新訂及經修訂的財報準則對任何期間呈報的盈利或虧損、總收支或資產淨值沒有構成影響：

《會計準則》第1號（修訂）	財務報表之呈報 - 其它全面收益項目之呈報
《財報準則》第7號（修訂）	金融工具：披露 - 金融資產及金融負債的抵銷
《財報準則》（修訂）	二〇〇九年及二〇一一年 《財報準則》之年度改進的週期
《財報準則》第10號	綜合財務報表
《財報準則》第11號	合營安排
《財報準則》第12號	披露其它實體權益
《財報準則》第13號	公允價值計算
《會計準則》第19號（經修訂）	僱員福利

《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分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。

《財報準則》第7號的修訂要求公司披露有關在可強制性執行的淨額結算主協議或類似安排下的金融工具的抵銷權及相關安排。本集團未平倉的衍生金融工具已根據淨額結算主協議列於綜合財務狀況表的金融資產／負債內。《財報準則》第7號的修訂要求追溯應用。該修訂的採用對本集團業績或財務狀況並無影響，但於本集團之綜合財務報表內有額外的披露。

《財報準則》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。採用《財報準則》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《財報準則》第10號的控制權規定。

《財報準則》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。合營安排可分類為兩類：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。《財報準則》第11號取代《會計準則》第31號「共同發展公司權益」及SIC-13「共同發展公司－企業所作非貨幣性出資」。不同《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。採用財報準則第11號，本集團就其於合營安排的權益已改變其會計政策，並重新評估其有關的合營安排。本集團已將共同發展公司投資重新分類為合營公司投資。該投資將繼續採用權益法，因此該重新分類對本集團之財務狀況及業績不會構成任何重大影響。

《財報準則》第12號綜合及取代以往有關附屬公司及聯營公司於舊《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」的披露要求，並注入非綜合結構實體的新披露要求，例如排除實體入賬之判斷及準則。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。只要此等規定適用於本集團，本集團在財務報表作出披露。

《財報準則》第13號就財報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。《財報準則》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。只要此等規定適用於本集團，本集團在財務報表作出披露。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新訂準則及詮釋。

2. 分部資料

集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化的業務。管理層已確定五個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。分部為投資物業、發展物業、酒店、物流和通訊、媒體及娛樂。本集團並沒有把經營分部合計以組成以下應列報的分部。

投資物業分部主要包括投資物業的租賃。現時本集團之物業組合包括主要位於香港、中國內地及新加坡的商場、寫字樓及服務式住宅。

發展物業分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷本集團主要於香港、中國內地和新加坡的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括在亞太地區酒店業務，現時本集團自置或參與管理十三間馬哥孛羅酒店。

物流分部主要包括由現代貨箱碼頭有限公司於香港及中國內地的貨櫃碼頭業務、香港空運貨站有限公司及其它公共運輸營運。

通訊、媒體及娛樂分部包括由有線寬頻通訊有限公司（「有線寬頻」）經營的收費電視、互聯網及多媒體和其它業務，以及由九倉電訊有限公司經營的電訊業務。

管理層主要基於每個分部的營業盈利及所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。分部之間的定價一般是按公平原則釐訂。

分部營業資產主要包括直接屬於每個分部的全部有形資產、無形資產及流動資產，惟銀行存款及現金、金融投資、遞延稅項資產及衍生金融資產除外。

收入及支出的分配乃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而作出。

(a) 分部收入及業績之分析

	收入 港幣 百萬元	營業盈利 港幣 百萬元	投資物業之 公允價值 增加 港幣 百萬元	其它 收入 淨額 港幣 百萬元	財務 支出 港幣 百萬元	聯營公司 港幣 百萬元	合營公司 港幣 百萬元	除稅前 盈利 港幣 百萬元
截至二〇一三年十二月三十一日止年度								
投資物業	11,949	9,891	19,089	-	(1,293)	-	-	27,687
香港	10,250	8,813	15,995	-	(1,190)	-	-	23,618
中國內地	1,261	761	3,064	-	(103)	-	-	3,722
新加坡	438	317	30	-	-	-	-	347
發展物業	13,430	3,341	-	(511)	(143)	2,305	414	5,406
香港	1,972	790	-	-	-	-	(52)	738
中國內地	11,442	2,565	-	170	(143)	2,305	466	5,363
新加坡	16	(14)	-	(681)	-	-	-	(695)
酒店	1,498	377	-	(543)	(16)	-	-	(182)
物流	3,226	974	-	116	(160)	326	47	1,303
碼頭	3,106	944	-	157	(160)	199	47	1,187
其它	120	30	-	(41)	-	127	-	116
通訊、媒體及娛樂	3,789	212	-	(42)	(42)	-	-	128
有線寬頻	1,932	(88)	-	1	(3)	-	-	(90)
電訊	1,857	300	-	(43)	(39)	-	-	218
分部之間的收入	(453)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	33,439	14,795	19,089	(980)	(1,654)	2,631	461	34,342
投資及其它	1,632	1,177	-	1,317	755	-	-	3,249
公司費用	-	(1,034)	-	-	-	-	-	(1,034)
集團總額	35,071	14,938	19,089	337	(899)	2,631	461	36,557

截至二〇一二年十二月三十一日止年度

投資物業	10,613	8,731	35,924	73	(1,168)	-	-	43,560
香港	9,206	7,812	34,548	73	(1,032)	-	-	41,401
中國內地	1,005	634	1,677	-	(136)	-	-	2,175
新加坡	402	285	(301)	-	-	-	-	(16)
發展物業	13,370	5,458	-	2,273	(110)	1,229	578	9,428
香港	3,019	1,536	-	22	-	2	(7)	1,553
中國內地	9,573	3,562	-	2,251	(110)	1,227	585	7,515
新加坡	778	360	-	-	-	-	-	360
酒店	1,391	391	-	-	(8)	-	-	383
物流	3,070	1,161	-	(39)	(255)	392	56	1,315
碼頭	2,969	1,142	-	2	(255)	205	56	1,150
其它	101	19	-	(41)	-	187	-	165
通訊、媒體及娛樂	3,953	(22)	-	2	(41)	-	-	(61)
有線寬頻	2,127	(271)	-	2	(4)	-	-	(273)
電訊	1,826	250	-	-	(37)	-	-	213
其它	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)
分部之間的收入	(452)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	31,945	15,719	35,924	2,309	(1,582)	1,621	634	54,625
投資及其它	1,179	456	-	807	420	-	-	1,683
公司費用	-	(605)	-	-	-	-	-	(605)
集團總額	33,124	15,570	35,924	3,116	(1,162)	1,621	634	55,703

(b) 分部之間的收入之分析

	二〇一三年 分部之間			二〇一二年 分部之間		
	總收入 港幣 百萬元	的收入 港幣 百萬元	集團收入 港幣 百萬元	總收入 港幣 百萬元	的收入 港幣 百萬元	集團收入 港幣 百萬元
投資物業	11,949	(182)	11,767	10,613	(167)	10,446
發展物業	13,430	-	13,430	13,370	-	13,370
酒店	1,498	-	1,498	1,391	-	1,391
物流	3,226	-	3,226	3,070	-	3,070
通訊、媒體及娛樂	3,789	(105)	3,684	3,953	(104)	3,849
投資及其它	1,632	(166)	1,466	1,179	(181)	998
	35,524	(453)	35,071	33,576	(452)	33,124

(c) 分部營業資產之分析

	二〇一三年	二〇一二年
	港幣百萬元	港幣百萬元
投資物業	283,427	251,783
香港	224,746	205,927
中國內地	51,137	38,108
新加坡	7,544	7,748
發展物業	130,779	103,769
香港	32,563	18,558
中國內地	92,848	82,122
新加坡	5,368	3,089
酒店	6,189	1,953
物流	20,260	20,223
碼頭	19,138	19,045
其它	1,122	1,178
通訊、媒體及娛樂	4,120	4,151
有線寬頻	1,295	1,336
電訊	2,825	2,815
分部營業資產總額	444,775	381,879
未能作出分配的公司資產	42,039	47,887
總資產	486,814	429,766

未能作出分配的公司資產主要包括若干金融投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金及衍生金融工具資產。

上表包括透過聯營公司及合營公司所持有的分部資產為：

	二〇一三年	二〇一二年
	港幣百萬元	港幣百萬元
發展物業	35,325	31,914
物流	5,281	5,351
集團總額	40,606	37,265

(d) 其它資料

	資本性支出		增加聯營公司及 合營公司的權益		折舊及攤銷	
	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	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
投資物業	11,461	14,343	-	-	122	67
香港	2,787	8,754	-	-	73	24
中國內地	8,669	5,520	-	-	47	41
新加坡	5	69	-	-	2	2
發展物業	-	-	3,586	7,238	-	-
香港	-	-	1,148	400	-	-
中國內地	-	-	2,438	6,838	-	-
酒店	4,868	702	-	-	132	129
物流	309	616	3	33	462	492
碼頭	309	611	3	33	458	488
其它	-	5	-	-	4	4
通訊、媒體及娛樂	533	715	-	-	736	748
有線寬頻	150	209	-	-	331	350
電訊	383	506	-	-	405	398
集團總額	17,171	16,376	3,589	7,271	1,452	1,436

此外，通訊、媒體及娛樂分部就備用節目支付港幣一億二千二百萬元（二〇一二年：港幣一億元）。除為宏茂橋項目（The Panorama）及常州馬哥孛羅酒店項目分別作出港幣六億八千一百萬元及港幣五億四千三百萬元的減值虧損，以及折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

(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	20,290	20,382	11,208	10,817
中國內地	14,229	11,434	3,362	4,019
新加坡	552	1,308	368	734
集團總額	35,071	33,124	14,938	15,570

	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	245,190	221,001	273,875	236,485
中國內地	99,660	82,615	157,988	134,557
新加坡	7,531	7,757	12,912	10,837
集團總額	352,381	311,373	444,775	381,879

指定非流動資產不包括遞延稅項資產、若干金融投資、衍生金融工具資產及若干非流動資產。

收入及營業盈利是按提供服務的地域作出分部分析，而權益投資則根據其上市的地域作分部。指定非流動資產及總營業資產的地域按其實則的營業地域。

3. 營業盈利

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
營業盈利的計算已扣除／(計入)：		
折舊及攤銷		
— 用作經營租賃的資產	155	141
— 其它固定資產	1,117	1,102
— 租賃土地	86	95
— 備用節目	94	98
總折舊及攤銷	<u>1,452</u>	<u>1,436</u>
職工成本 (附註 a)	3,816	3,286
核數師酬金		
— 核數服務	30	26
— 其它服務	4	5
已售確認銷售物業的成本	9,498	7,400
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	57	53
確認減值虧損		
— 固定資產	586	-
— 貿易應收賬項	17	11
租金收入減直接支出 (附註 b)	(9,993)	(8,760)
廠房及設備之經營租賃的租金收入	(11)	(13)
利息收入 (附註 c)	(853)	(586)
上市投資股息收入	(404)	(308)
出售固定資產的虧損／(盈利)	<u>16</u>	<u>(4)</u>

附註：

- (a) 職工成本包括界定供款退休計劃 (包括強制性公積金) 的供款港幣二億五千六百萬元 (二〇一二年：港幣一億九千九百萬元) 及已扣除沒收的供款港幣三百萬元 (二〇一二年：港幣三百萬元)，以及以股份為基礎作支付之費用港幣一億七千萬元 (二〇一二年：港幣六千萬元)。
- (b) 租金收入包括或有租金港幣二十億七千萬元 (二〇一二年：港幣十九億五千三百萬元)。
- (c) 利息收入包括以攤銷成本列報的金融資產 (主要為銀行存款) 的利息收入合共港幣五億三千七百萬元 (二〇一二年：港幣四億九千萬元)。

4. 其它收入淨額

其它收入淨額為港幣三億三千七百萬元（二〇一二年：港幣三十一億一千六百萬元），主要包括：

- (a) 出售可供出售投資之淨盈利港幣十億九千四百萬元（二〇一二年：港幣四億九千二百萬元），已包括轉撥自投資重估儲備的盈餘（未扣除非控股股東權益部分）港幣九億二千二百萬元（二〇一二年：港幣二億六千萬元）。
- (b) 外匯收益淨額港幣三億三千五百萬元（二〇一二年：港幣二億七千四百萬元），已包括外匯期貨合約公允價值收益港幣一億五千萬元（二〇一二年：港幣二億八千萬元）。
- (c) 二〇一三年，上市附屬公司會德豐地產（新加坡）有限公司為其宏茂橋項目（The Panorama）作出港幣六億八千一百萬元的減值撥備，以及上市附屬公司海港企業有限公司為其常州馬哥孛羅酒店項目作出港幣五億四千三百萬元的減值撥備。
- (d) 二〇一二年，九龍倉購入上市聯營公司綠城中國控股有限公司24.6%權益而確認了一項會計賬面收益（為負商譽）港幣二十二億三千三百萬元。

5. 財務支出

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支		
— 在五年內償還	1,255	956
— 在五年後償還	157	141
其它借款		
— 在五年內償還	1,252	945
— 在五年後償還	504	441
總利息支出	<u>3,168</u>	<u>2,483</u>
其它財務支出	418	274
減：撥作資產成本	<u>(1,482)</u>	<u>(1,022)</u>
	<u>2,104</u>	<u>1,735</u>
公允價值（收益）／虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	(470)	(875)
利率掉期合約	(735)	302
	<u>(1,205)</u>	<u>(573)</u>
總額	<u>899</u>	<u>1,162</u>

6. 所得稅

計入綜合收益表的稅項支出包括：

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
本期所得稅		
香港		
—是年撥備	1,436	1,597
—以往年度撥備之高估	(102)	(39)
香港以外地區		
—是年撥備	1,033	998
—以往年度撥備之低估／(高估)	12	(8)
	<u>2,379</u>	<u>2,548</u>
中國內地土地增值稅 (附註 c)	<u>618</u>	<u>584</u>
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	1,459	1,087
源自及撥回暫時性差額	47	212
現使用／(確認) 以往未確認之稅務虧損之利益	36	(84)
	<u>1,542</u>	<u>1,215</u>
總額	<u>4,539</u>	<u>4,347</u>

- (a) 香港利得稅撥備乃按照是年內為課稅而作出調整的盈利以16.5% (二〇一二年：16.5%) 稅率計算。
- (b) 香港以外地區應課稅盈利之所得稅主要為以25% (二〇一二年：25%) 稅率計算的中國企業所得稅，以最高10% (二〇一二年：10%) 稅率計算的中國預扣所得稅及以17% (二〇一二年：17%) 稅率計算的新加坡所得稅。
- (c) 根據土地增值稅暫行條例，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、借貸成本及所有發展物業開支)) 按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- (d) 截至二〇一三年十二月三十一日止年度，所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣十九億二千一百萬元 (二〇一二年：港幣十四億八千一百萬元)，已列入所佔聯營公司及合營公司除稅後業績內。

7. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

(a) 用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
股東應佔盈利	16,954	26,935

(b) 普通股加權平均數

	二〇一三年 股數	二〇一二年 股數
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,031,849,287	2,031,849,287
具攤薄作用之潛在股份之影響－認股權	124,678	—
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,031,973,965	2,031,849,287

8. 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
已宣布派發及已付第一次中期股息每股35.0仙 (二〇一二年：每股25.0仙)	711	508
結算日後宣布派發的股息		
第二次中期股息每股65.0仙 (二〇一二年：每股60.0仙)	1,321	1,219
特別股息每股零仙(二〇一二年：每股25.0仙)	—	508
	1,321	1,727
	2,032	2,235

(a) 於結算日後宣布派發的第二次中期股息(二〇一二年：第二次中期股息及特別股息)並沒有在結算日確認為負債。

(b) 二〇一二年的第二次中期股息港幣十二億一千九百萬元及特別股息港幣五億零八百萬元已於二〇一三年批准及派發。

9. 貿易及其它應收賬項

於二〇一三年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應收賬項（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
貿易應收賬項		
零至三十日	872	678
三十一日至六十日	168	116
六十一日至九十日	141	57
九十日以上	85	78
	<u>1,266</u>	<u>929</u>
應計銷售款項	3	1,139
其它應收賬項及預付賬項	4,376	4,625
	<u>5,645</u>	<u>6,693</u>

應計銷售款項主要是在結算日後始會發出繳付樓款通知書及收取的樓款。按本集團的會計政策，在收到入伙紙或建築完工證明書後，應收的樓款餘額（繳付樓款通知書其後始會按銷售條款發出）包括在應計銷售款項內。

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。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。所有應收賬項預期於未來一年內收回。

10. 貿易及其它應付賬項

於二〇一三年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應付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
貿易應付賬項		
零至三十日	366	535
三十一日至六十日	216	192
六十一日至九十日	51	50
九十日以上	209	138
	<u>842</u>	<u>915</u>
租賃按金及客戶按金	3,267	2,751
應付建築費用	8,483	4,949
應付聯營公司款項	3,241	2,694
應付合營公司款項	1,030	549
其它應付賬項	4,858	4,228
	<u>21,721</u>	<u>16,086</u>

11. 財務業績審閱

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。本公司核數師亦同意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，並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，惟其中涉及兩項偏離則除外，該兩項偏離為：(i)守則條文第 A.2.1 條（「第一項偏離」），此條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任；及(ii)守則條文第 F.1.3 條（「第二項偏離」），此條文規定公司秘書應向董事會主席或行政總裁匯報。

就第一項偏離而言，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。就第二項偏離而言，本公司的公司秘書在過去多年一直以來直接向本公司副主席匯報，此安排繼續維持不變，而就本集團的規模而言，這項安排被認為恰當和合理。據董事的意見，此匯報安排不會對公司秘書有效履行職責造成不利影響。

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六月三日（星期二）至二〇一四年六月十日（星期二）（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為確定股東可出席將於二〇一四年六月十日舉行的股東週年大會及於會上投票的權利，尚未登記過戶者，須於二〇一四年五月三十日（星期五）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卓佳登捷時有限公司，其辦事處目前位於香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓（將於二〇一四年三月三十一日（星期一）遷往香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓），以辦理有關過戶手續。

承董事會命

公司秘書

陳永生

香港 二〇一四年三月二十八日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳宗權先生、吳光正先生、吳天海先生、梁志堅先生和徐耀祥先生，以及兩位非執行董事鄭陶美蓉女士和黃光耀先生，及七位獨立非執行董事周德熙先生、梁國偉先生、史亞倫先生、鄧日葵先生、丁午壽先生、謝秀玲女士和余灼強先生。