



中 渝 置 地 控 股 有 限 公 司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

年 報

股份代號：1224



2013

	頁次
公司資料	2
公司簡介	3
財務摘要	4
主要榮譽與獎項	5
2013年企業里程碑	6
項目概覽	7
董事簡介	32
主席報告	34
管理層討論及分析	36
投資者關係報告	51
企業管治報告	52
董事會報告	58
獨立核數師報告	65
綜合損益表	66
綜合全面收益表	67
綜合財務狀況表	68
綜合權益變動表	70
綜合現金流量表	72
財務狀況表	74
財務報表附註	75
五年財務概要	142
物業組合	143
釋義	146

董事

執行董事

張松橋先生 (主席)
林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)
曾維才先生 (副主席)
梁振昌先生
梁偉輝先生

非執行董事

王溢輝先生

獨立非執行董事

林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德博士

審核委員會

林健鋒先生 (主席)
梁宇銘先生
黃龍德博士

提名委員會

張松橋先生 (主席)
林孝文醫生
林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德博士

薪酬委員會

梁宇銘先生 (主席)
張松橋先生
林孝文醫生
林健鋒先生
黃龍德博士

授權代表

林孝文醫生
梁振昌先生

公司秘書

張鳳儀小姐

網址

www.ccland.com.hk

股份代號

1224

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港灣仔
港灣道26號
華潤大廈33樓
3308-10室

分支辦事處

香港北角
馬寶道28號
華匯中心
15樓

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師

法律顧問

香港
張秀儀、唐滙棟、羅凱栢律師行

百慕達
康德明律師事務所

股份過戶登記處

主要股份過戶登記處
MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
26 Burnaby Street
Hamilton HM 11
Bermuda

股份過戶登記處香港分處
卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心
22樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
重慶銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
創興銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
東亞銀行有限公司
永隆銀行有限公司

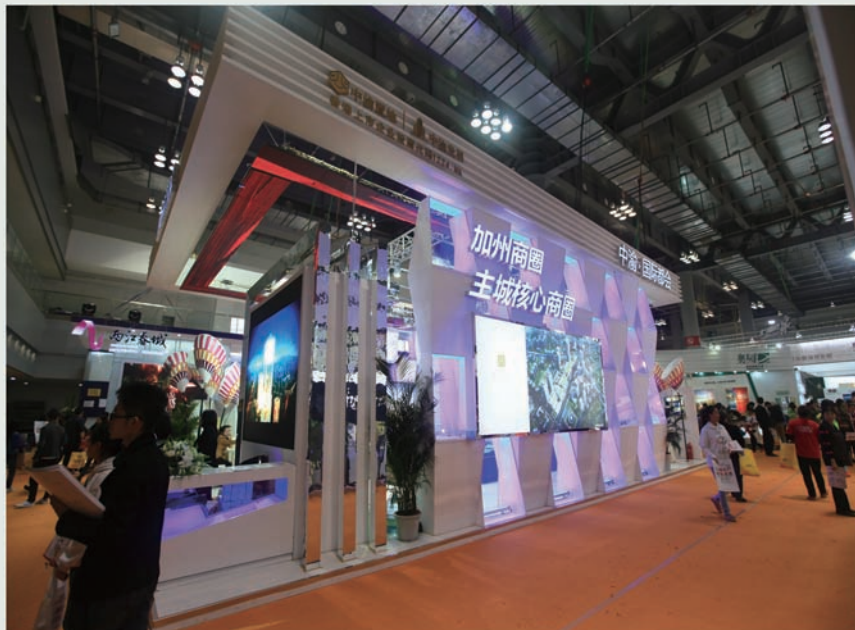
公司簡介

中渝置地控股有限公司(股份代號：1224)自2006年起主要於中國西部從事物業開發及投資業務。

本公司於聯交所主板上市，是恒生綜合指數及MSCI小型股中國指數系列的成份股。

於本報告日期，本集團擁有土地儲備合共約1,410萬平方米(建築面積)及約1,020萬平方米(應佔建築面積)，覆蓋中國西部主要城市(即重慶、成都、貴陽及西安)。

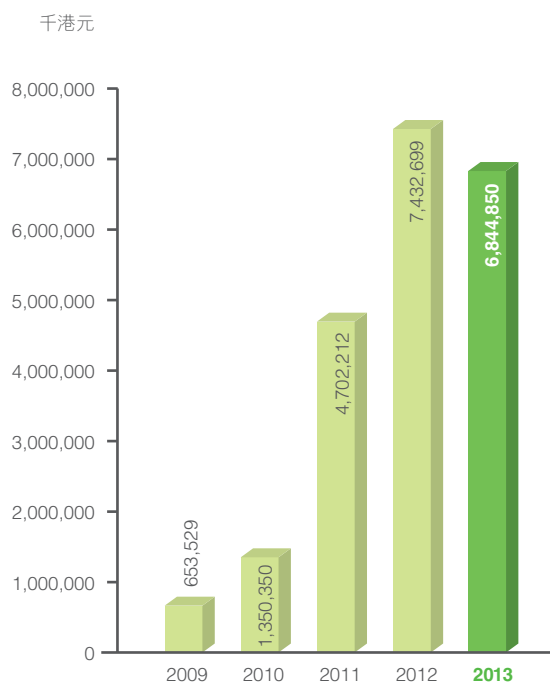
憑藉專業管理、優質土地儲備及穩健財政狀況，本公司已成為中國西部領先物業開發商之一。



重慶中渝參與2013年重慶秋季房交會

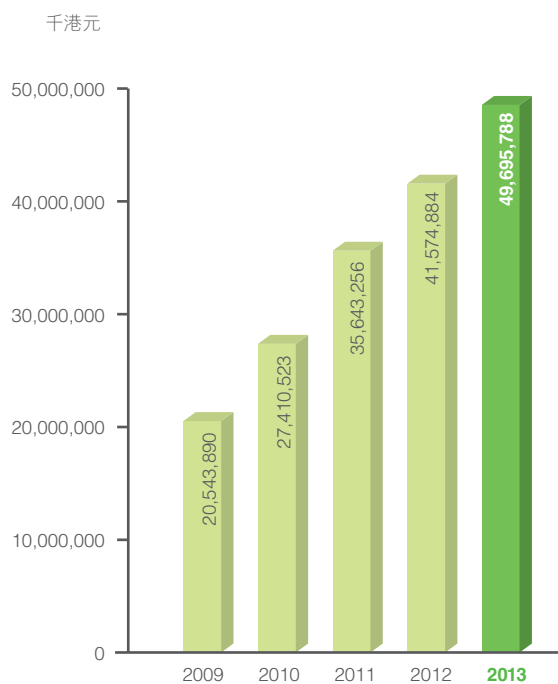
收入

截至12月31日止年度



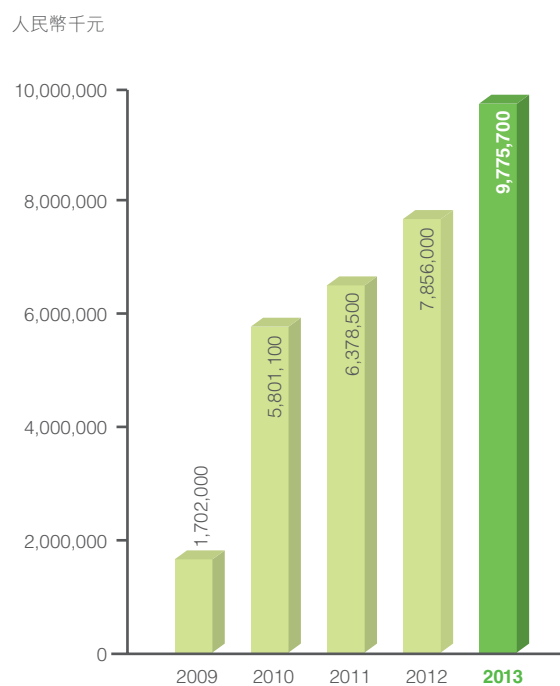
總資產

於12月31日



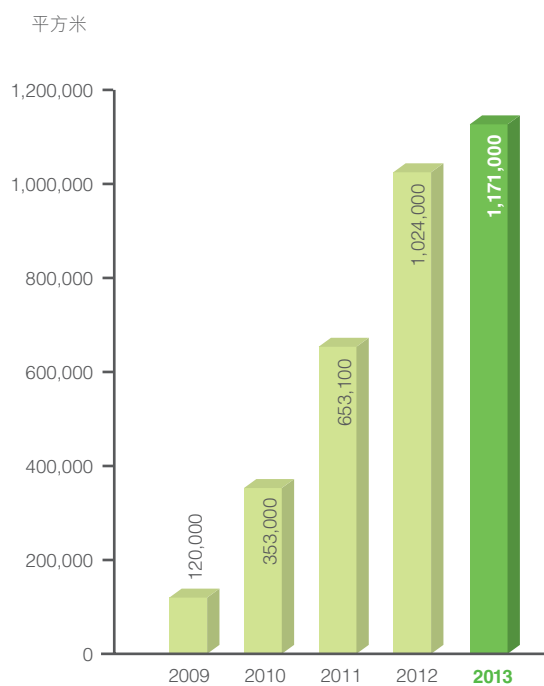
合約銷售

截至12月31日止年度



竣工面積

截至12月31日止年度



主要榮譽與獎項

公司

中渝置地

1. 「亞洲企業管治」雜誌 • 2013年第三屆亞洲卓越表揚大獎 • 最佳投資者關係人員 (2013年)
2. 「亞洲企業管治」雜誌 • 2013年亞洲企業管治最具潛力公司表揚大獎 (2013年)



2

重慶中渝

3. 2012-2013年度重慶市房地產開發行業 • 信用品牌企業 (2013年12月)
4. 重慶市第八屆房地產開發企業五十強 (2013年12月)
5. 2013重慶企業效益50佳 (2013年9月)
6. 2012年度渝北區房地產開發十強企業 (2013年6月)



4

重慶瑞昌

7. 萬州江南新區2012年度納稅先進企業 (2013年3月)

西安中渝

8. 2013年度第十屆中國房地產網絡人氣榜 • 新銳超越地產 (2013年12月)
9. 2013年度陝西樓市最熱門房企 (2013年12月)



9

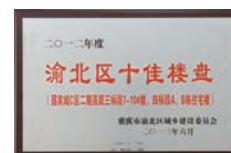
重慶同景置業

10. 重慶市第八屆房地產開發企業50強 (2013年12月)
11. 2013中國西部房地產公司品牌價值TOP10 (2013年9月)

項目

中渝廣場

12. 2013年重慶十大商業地產新地標 (2013年12月)



13

山頂道國賓城

13. 2012年度渝北區十佳樓盤 (2013年6月)

香奈公館

14. 2013重慶房地產最具投資價值商業地產 (2013年12月)



14

四海逸家

15. 榜樣中國 • 華西房產TOP50年度排行榜 • 2013中國城市首席名宅 (2013年)

天府逸家

16. 中國房地產互聯網人氣推薦 • 2013年度最具影響力樓盤 (2013年12月)



16

光華逸家

17. 中國成都商業地產價值榜 • 2013中國最具商務價值寫字樓 (2013年7月)

中渝 • 第一城

18. 2013中國貴陽第十屆房地產網絡人氣榜 • 貴陽宜居樓盤 (2014年1月)



18



中渝 • 萬錦城效果圖

二月 02

- 本集團購入位於貴陽市烏當區的一塊優質土地，將發展為「中渝 • 萬錦城」項目，建築面積約為626,000平方米。



新光三越簽約儀式

四月 04

- 本集團與台灣新光三越正式簽署預租協議，標誌著高端百貨「新光天地」正式入駐重慶。



中渝 • 國際城效果圖

五月 05

- 本集團藉着收購一建築面積約640,000平方米的項目「中渝 • 國際城」拓展其版圖至西安市。
- 本集團購入位於貴陽市合肥路的一塊優質土地，建築面積約為1,313,000平方米。



「亞洲企業管治最具潛力公司」大獎

六月 06

- 中渝置地榮獲「亞洲企業管治」雜誌頒發的「亞洲企業管治最具潛力公司」表揚大獎。



中渝 • 第一城

十二月 12

- 本集團於貴陽的首個項目「中渝 • 第一城」第一期竣工。

重慶

面積：	82,000平方公里
人口：	3,200萬
本地生產總值 增長率：	2013年：12.3% 2012年：13.6% 2011年：16.4% 2010年：17.1%
位置：	中國西南地區，長江與嘉陵江交匯處，是中國的四大直轄市之一

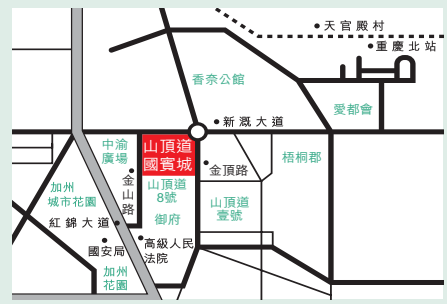


項目名稱：

山頂道國賓城 — 100%權益

項目位置：

重慶渝北區新溉大道與金山路交匯處



土地總面積：	78,000平方米	
項目建築面積：	地上建築面積：	379,000平方米
	地下建築面積：	111,000平方米
	總建築面積：	490,000平方米
已完工／預計完工時間及面積：	第一、第二及第三期(已完成)：	2012年-2013年
	建築面積：	387,000平方米
	第四期：	2014年下半年
	建築面積：	103,000平方米
項目簡介：	<p>本項目位於渝北新區核心地段，新溉大道與金山路交匯處，緊鄰我司打造的「中渝•國際都會」一本集團一個大型商住項目。</p> <p>本項目是打造的「山頂道」系列之一，為高尚住宅區中的高層豪宅。</p>	
項目更新：	<p>於2013年年底，第一、第二及第三期發展已完成。第四期施工建築面積103,000平方米正在興建；於2013年12月31日，總建築面積71,000平方米之所有住宅單位已經預售，平均售價為每平方米人民幣7,500元。第四期預期於2014年完成。</p>	
項目榮譽：	<ul style="list-style-type: none"> • 2013中國土木工程詹天佑獎•住宅社區表彰項目(2013年10月) • 2013詹天佑-重慶優秀住宅社區金獎(2013年9月) • 2012年度重慶市巴渝杯優質工程獎(2013年7月) • 2012年度渝北區十佳樓盤(2013年6月) 	

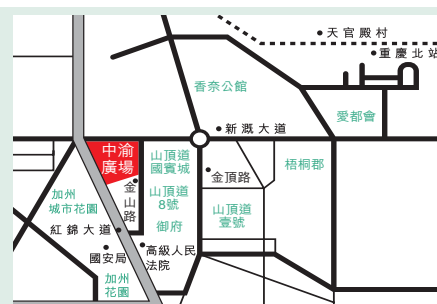


山頂道國賓城

項目概覽

項目名稱：
都會首站、都會9號及中渝廣場 — 100%權益

項目位置：
重慶渝北區新牌坊金山路18號



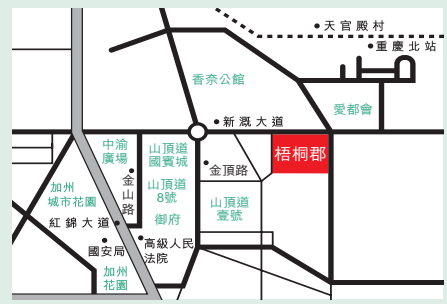
土地總面積：	103,000平方米	
項目建築面積：	地上建築面積：	424,000平方米
	地下建築面積：	176,000平方米
	總建築面積：	600,000平方米
已完工／預計完工時間及面積：	第一期(已完成)：	2011年(包括都會首站及都會9號)
	建築面積：	180,000平方米
	第二期(首批)：	2014年下半年
	建築面積：	209,000平方米
	第三期(首批)：	2014年上半年
	建築面積：	33,000平方米
項目簡介：	<p>本項目位於渝北新區核心地段，紅錦大道主幹道和新溉大道交匯處，為組成我司打造的「中渝·國際都會」(本集團一個大型商住項目)的四塊地塊之一。</p> <p>項目定位為新城市核心地標之一，規劃有高檔住宅公寓、五星級酒店、甲級商場、甲級及乙級寫字樓及SOHO大樓。</p>	
項目更新：	<p>第一期包括都會首站、都會9號、零售商舖及停車場，總建築面積180,000平方米，已於2011年完成。第二期及第三期命名為「中渝廣場」，其施工項目之總建築面積為420,000平方米，包括高級購物商場、一間五星級酒店及三幢辦公大樓於年內正進行施工。三幢辦公大樓現正預售，其中37%即建築面積51,000平方米，已於2013年12月31日預售，平均售價為每平方米人民幣16,400元。項目全數三幢辦公大樓預期將於2014年完成。</p>	
項目榮譽：	中渝廣場 — 2013年重慶十大商業地產新地標(2013年12月)	



中渝廣場效果圖

項目名稱：
梧桐郡 — 100%權益

項目位置：
重慶渝北區龍塔街道興盛支路2號



土地總面積： 147,000平方米

項目建築面積：
 地上建築面積： 335,000平方米
 地下建築面積： 70,000平方米
 總建築面積： 405,000平方米

已完工／預計完工時間及面積：

第一期(已完成)：	2012年
建築面積：	77,000平方米
第二期(首批)(已完成)：	2013年
建築面積：	17,000平方米
第二期(第二批)：	2015年下半年
建築面積：	77,000平方米
第三期(首批)：	2014年下半年
建築面積：	123,000平方米
第三期(第二批)：	2015年下半年
建築面積：	111,000平方米

項目簡介： 本項目位於龍頭寺地區，鄰近五黃大轉盤—新牌坊轉盤—龍頭寺火車站「大三角」合圍地段的核心，連接重慶內新牌坊、溉瀾溪、黃泥磅三大高品質住宅地區。

項目以極具別墅韻味的花園洋房為主，設計有風格獨特的風情商業街，亦包含洋房及ART-DECO新古典主義建築風格的高層大樓。



梧桐郡

項目更新： 於2013年年底，第一期及第二期(首批)發展已完成。第二期(第二批)包括洋房，建築面積為77,000平方米，其工程於2013年12月31日正在施工中，並計劃於2015年竣工。第三期為高層公寓發展項目。於2013年12月31日，推出132,000平方米之住宅面積預售，其中74%的住宅單位已經預售，平均售價為每平方米人民幣7,500元。第三期預期將於2014年及2015年竣工。

項目概覽

項目名稱：
香奈公館 — 100%權益

項目位置：
重慶渝北區新溉大道與金山路交匯處(山頂道國賓城斜對面)



土地總面積：	144,000平方米	
項目建築面積：	地上建築面積：	220,000平方米
	地下建築面積：	77,000平方米
	總建築面積：	297,000平方米
預計完工時間及面積：	第一期(南區)：	2015年上半年
	建築面積：	116,000平方米
	第二期(北區)：	2016年下半年
	建築面積：	181,000平方米

項目簡介： 本項目位於新牌坊核心區域，南臨城市幹道新溉大道，東臨近城市次幹道康園路。

該項目為兩期高端住宅高層公寓及寫字樓項目，規劃建築面積297,000平方米。香奈公館分為南北兩個區開發。南區為商業及商務區建築面積116,000平方米，其中有三幢獨棟建築大樓，兩幢25層的寫字樓及商鋪；北區為住宅區，其中有五幢超高層住宅，建築面積181,000平方米。



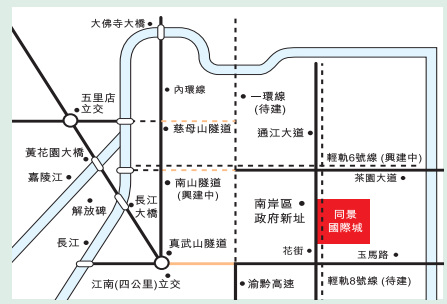
香奈公館效果圖

項目更新： 南區項目於年內開始施工，商業建築面積3,500平方米及寫字樓建築面積4,500平方米已分別於2013年10月及12月進行預售。於2013年12月31日，已推出商業面積中約1,500平方米已經預售，平均售價為每平方米人民幣37,000元。南區計劃將於2015年完成，而北區工程預計於2014年上半年動工興建。

- 項目榮譽：**
- 2013重慶房地產最具投資價值商業地產(2013年12月)
 - 2013重慶房地產最具品質樓盤(2013年12月)
 - 2013重慶最具投資價值樓盤(2013年11月)
 - 2013最佳風尚樓盤(2013年11月)
 - 「山水都市，美麗重慶」城市貢獻力城市綜合體(2013年10月)
 - 2013重慶房地產最具創新力產品(2013年)
 - 第九屆中國人居典範建築規劃設計競賽綜合大獎(2012年12月)

項目名稱：
同景國際城 — 51%權益

項目位置：
重慶南岸區茶園新城區通江大道



土地總面積： 907,000平方米

項目建築面積：
 地上建築面積： 1,780,000平方米
 地下建築面積： 349,000平方米
 總建築面積： 2,129,000平方米

已完工／預計完工 時間及面積：	A,B,G,H 及I區 (已完成)：	2007年-2011年
	建築面積：	503,000平方米
	J 及W 區 (已完成)：	2012年
	建築面積：	310,000平方米
	K,L,N 及P區 (已完成)：	2013年
	建築面積：	453,000平方米
	O區：	2014年上半年
	建築面積：	34,000平方米
	M區：	2014年下半年
	建築面積：	234,000平方米
S區：	2015年下半年	
建築面積：	95,000平方米	
U區：	2016年下半年	
建築面積：	103,000平方米	



同景國際城 - L區

項目簡介： 本項目位於茶園新區核心城市綜合體，緊臨區域中軸通江大道，毗鄰南岸區人民新政府，接壤輕軌6號線。項目總建築面積超過2,000,000平方米，當中約72%規劃作住宅用途，餘下的則作商業發展。物業形態主要為低密度的花園洋房和連排別墅。並涵蓋零售商業、寫字樓、購物中心、精品酒店、運動會所等多重業態，滿足區域內辦公、居住、購物消費多重功能需求，成為了茶園新區整體生活、商務消費的集中地。建成後的同景國際城商業中心，將以其前瞻性規劃、絕佳的區位成為茶園城市副中心的商業標杆。

項目更新： 本項目於過往年度交付數個期數後，餘下建築面積約為900,000平方米。

K, L, N及P區，總建築面積為453,000平方米，已於2013年完成。M及O區現時正處於施工階段。M區為複合別墅及高層公寓發展項目，其總建築面積為234,000平方米。於2013年12月31日，超過57%推出的別墅單位，即建築面積為36,000平方米；及逾99%推出的高層公寓單位，即建築面積為127,000平方米，均已預售，平均售價分別為每平方米人民幣11,800元及每平方米人民幣5,800元。O區為高層公寓發展項目，其總建築面積為34,000平方米，98%之住宅面積，即21,600平方米已經預售，平均售價每平方米人民幣5,800元。M及O區計劃於2014年完成。

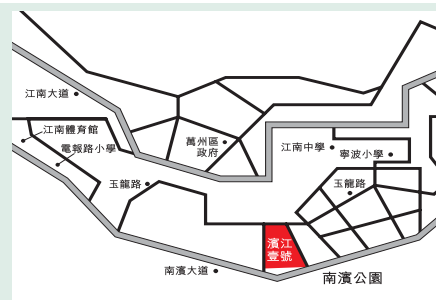
S及U區為高級寫字樓及商業發展項目，總建築面積分別為95,000平方米及103,000平方米。S區已於2013年10月推出預售。於2013年12月31日，其寫字樓建築面積中約18,600平方米已經預售，平均售價為每平方米人民幣7,400元。U區則剛於2013年12月推出預售，S及U區分別計劃於2015年及2016年完成。

項目榮譽： 「山水都市，美麗重慶」• 城市貢獻力十大品質樓盤 (2013年10月)

項目概覽

項目名稱：
濱江壹號 — 100%權益

項目位置：
重慶萬州江南新區陳家壩1社、新興4及5社



土地總面積：	150,000平方米	
項目建築面積：	地上建築面積：	337,000平方米
	地下建築面積：	70,000平方米
	總建築面積：	407,000平方米
已完工／預計完工時間及面積：	第一期及第二期(已完成)：	2010年-2012年
	建築面積：	170,000平方米
	第三期：	2014年上半年
	建築面積：	237,000平方米
項目簡介：	<p>本項目位於重慶東北部城市—萬州江南新區核心區域。</p> <p>項目會開發為綜合項目，設有高檔住宅公寓及商業設施。第一期及第二期以低層洋房為主，容積率不足2.0，車位與物業單位數字的配比為1：1.2，是自用以及投資的理想選擇，亦已成為萬州高級房地產升級換代的代表作品。</p> <p>第三期由十一幢18-25層高層住宅組成，戶型面積在80-160平方米，戶型從2室到4室可滿足不同用家之需要。此期有1,415戶，完工後居住人數大概能達到4,700人。</p>	 <p>濱江壹號</p>
項目更新：	<p>第一期及第二期為低層住宅物業，已完成並已於過去數年內交付。該項目第三期高層公寓發展項目，總建築面積為237,000平方米，於年內正在施工中。於2013年12月31日，84%第三期住宅面積，即153,000平方米已經預售，平均售價為每平方米人民幣5,300元。第三期預期於2014年完成。</p>	

項目名稱：
春華秋實 — 100%權益

項目位置：
重慶沙坪壩區西永組團



土地總面積：	133,000平方米	
項目建築面積：	地上建築面積：	397,000平方米
	地下建築面積：	104,000平方米
	總建築面積：	501,000平方米
已完工／預計完工時間及面積：	第一期(已完成)：	2013年
	建築面積：	131,000平方米
	第二期：	2014年下半年
	建築面積：	165,000平方米
	第三期：	2015年下半年
	建築面積：	205,000平方米

項目簡介： 本項目位於西永大學城，為重慶市兩大新規劃的副城市中心之一，可通過內環高速及渝遂高速由市中心通往該區。

第一期由三幢高層住宅、一幢公寓和十九棟別墅組成。第二期由五幢高層住宅及二十棟別墅組成。第三期由六幢高層住宅和一幢公寓組成。

項目更新： 第一期為高層住宅及連排別墅發展項目，總建築面積131,000平方米，已於2013年竣工及交付買家。第二期的建築工程，總建築面積為165,000平方米，於2013年12月31日正在施工中。逾87%第二期高層住宅面積，即79,800平方米已預售。第二期計劃於2014年完工。第三期總建築面205,000平方米於年內開始建築工程及17,000平方米高層住宅面積推出作預售，於2013年12月31日，已預售82%。第三期預期將於2015年完工。



春華秋實

項目概覽

項目名稱：
璧山·同景國際城 — 26%權益

項目位置：
重慶市璧山縣綠島新區雙星大道與東林大道的交匯處



土地總面積：	219,000平方米	
項目建築面積：	總建築面積：	969,000平方米
預計完工時間及面積：	B區：	2014年下半年
	建築面積：	155,000平方米
	A區：	2015年上半年
	建築面積：	92,000平方米
	C區(首批)：	2016年上半年
	建築面積：	96,000平方米

項目簡介： 本項目位於重慶璧山縣綠島新區雙星大道與東林大道的交匯處，為璧山縣發展的核心區域，有望升級為重慶主城第十區。

項目總建築面積達969,000平方米，分七個地塊兩期開發，物業形態涵蓋了高端住宅、精品公寓、LOFT商務及主題商業街等。現預售戶型主要為建築面積70-116平方米，配合新古典主義建築外立面卓顯出格調大氣的項目風格。且項目坐擁綠島新區核心價值地段，可謂在大區配套上有著得天獨厚的巨大優勢。

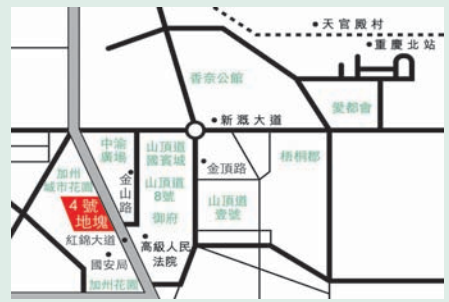


璧山·同景國際城

項目更新： B區之總建築面積為155,000平方米，於年內正在興建，於2013年12月31日，85%或建築面積101,000平方米已經預售，平均售價為每平方米人民幣5,000元。A區之總建築面積為92,000平方米，也於年內開始興建及推出預售，於2013年12月31日，約75%已推出之A區住宅面積，即44,900平方米已經預售，平均售價為每平方米人民幣5,200元。B區及A區分別計劃於2014年及2015年竣工。C區之總建築面積為125,000平方米，首批96,000平方米於2013年年底已動工興建。

項目名稱：
4號地塊 — 100 %權益

項目位置：
重慶市渝北區輕軌嘉州站旁



土地總面積：	97,000平方米	
項目建築面積：	地上建築面積：	432,000平方米
	地下建築面積：	320,000平方米
	總建築面積：	752,000平方米
預計完工時間及面積：	第一期大型商業 (新光天地)：	2016年下半年
	建築面積：	約250,000平方米

項目簡介： 本項目位於重慶市一環以內，兩江新區金融及商貿中心核心地段，為我司打造的「中渝•國際都會」(本集團一個大型商住項目)的其中一塊地塊。項目包括大型百貨商場、甲級寫字樓、娛樂綜合體、中型商業街以及充裕停車位等組成的多元化超大型城市綜合體。



4號地塊效果圖

項目規劃設計與軌道三號線嘉州站及軌道四號線新牌坊站無縫連接，地上商業建築體之間形成人性化的城市公共空間走廊，並與城市規劃天橋完美結合。

「中渝•國際都會」項目，按國際上對國際化大都市的最新理念定位，著力打造交通便捷的、綠色節能的、生態環保的智慧型大型城市綜合體。大型百貨商場將由新光三越營運，以高檔商場、多元化娛樂綜合體聯同眾多國際知名零售品牌及完善的交通設施，將使此區成為重慶其中一個最具吸引力的市中心地標。

項目更新： 去年四月與高端百貨經營商台灣新光三越正式簽署預租協議，標誌著新光三越百貨品牌旗下項目「新光天地」正式入駐重慶。預計「新光天地」將於2016年年底開業，建築面積約250,000平方米，將成為西部地區面積最大、長江上游最高端的購物及娛樂中心。第一期工程預計於2014年上半年動工興建。

項目概覽

項目名稱：
同景西永項目 — 51%權益

項目位置：
重慶市沙坪壩區西永大道28-2號



土地總面積： 206,000平方米

項目建築面積：
地上建築面積： 490,000平方米
地下建築面積： 185,000平方米
總建築面積： 675,000平方米

預計完工時間及面積：
第一期： 2016年下半年
建築面積： 208,000平方米

項目簡介： 本項目位於西永，是重慶市西部產業重鎮，毗鄰大學城區域東側，是未來政府規劃打造之重點區域，是規劃中的重慶主城六大城市副中心、重慶主城新的五大魅力商圈及重慶主城十大重點開發片區之一。

隨著2014年雙碑大橋、雙碑隧道完成通車，以及其他交通路網的升級和完善，使項目距離重慶三北地區車程將縮短至15分鐘，與江北石馬河片區一橋之隔，對三北客群形成較大的吸附能力。

項目總建築面積675,000平方米，綜合容積率2.3，戶型定位為品質經濟型高層與高端緊湊型別墅為主的住宅產品形態，並重點發展婚慶主題商業及社區鄰里中心，引入新華書城，為區域文化教育配套提供良好支撐，極力打造區域產品標杆的項目呈現。



同景西永項目效果圖

項目更新： 第一期建築工程預期於2014年上半年動工興建。

四川

面積：	485,000平方公里
人口：	8,100萬
本地生產總值 增長率：	2013年：10.0% 2012年：12.6% 2011年：15.0% 2010年：15.1%
位置：	中國西南部，長江上游



項目概覽

項目名稱：
光華逸家 — 51%權益

項目位置：
四川省成都市西三環，光華大道一段



土地總面積： 76,000平方米

項目建築面積：
 地上建築面積： 274,000平方米
 地下建築面積： 95,000平方米
 總建築面積： 369,000平方米

預計完工時間及面積：
 第一期及第三期： 2014年上半年
 建築面積： 79,000平方米
 第二期及第四期： 2014年下半年
 建築面積： 159,000平方米
 第五期： 2015年上半年
 建築面積： 131,000平方米

項目簡介：
 本項目位於光華新城，地處成都青羊區四大新城戰略之西部新城核心區域，將於2015年年初通車的地鐵四號線亦將途經此區。

整體項目定位為高端城市綜合體，以商住分區。西側區域規劃為四幢寫字樓、下沉式商業街，東側區域為十四幢高層住宅。



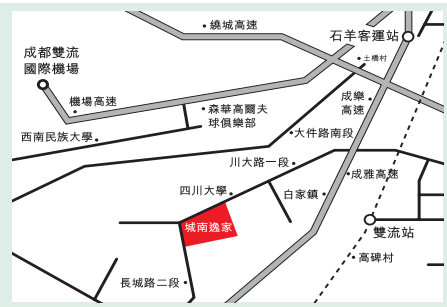
光華逸家效果圖

項目更新：
 首四期為高層住宅發展項目，於2013年12月31日，99%住宅面積，即建築面積167,000平方米已經預售，平均售價為每平方米人民幣7,800元。首四期均預計於2014年竣工。第五期為寫字樓及商業發展項目，建築面積為131,000平方米，於2013年12月31日，22,000平方米建築面積之寫字樓單位已推出預售，其中74%已預售，平均售價為每平方米人民幣8,900元。第五期預期將於2015年竣工。

- 項目榮譽：**
- 中國成都商業地產價值榜 • 2013中國最具活力商業街區 (2013年7月)
 - 中國成都商業地產價值榜 • 2013中國最具商務價值寫字樓 (2013年7月)
 - 2013榜樣中國 • 華西房產TOP50年度排行榜 • 中國城市地標大獎寫字樓 (2013年)

項目名稱：
城南逸家 — 51%權益

項目位置：
四川省成都市新城南地區川大道二段



土地總面積： 205,000平方米

項目建築面積：
 地上建築面積： 203,000平方米
 地下建築面積： 68,000平方米
 總建築面積： 271,000平方米

已完工／預計完工時間及面積：
 會所及樣板房(已完成)： 2011年
 建築面積： 10,000平方米
 第一期及第二期(已完成)： 2012年-2013年
 建築面積： 119,000平方米
 第四期及第五期： 2015年上半年
 建築面積： 45,000平方米

項目簡介：
 本項目位於成都市新城南地區川大道二段，東接政府新行政中心，西臨國際機場及航空經濟開發區，北面與百年名校—四川大學隔街而望，跟成都市中心僅10分鐘車程。

項目總建築面積271,000平方米，共分五期開發，容積率僅為0.5，綠化率高達65%，是城南新中心別墅中絕無僅有的低密度純別墅高端社區。共有815套，物業形態有原灣獨棟、流水聯排及院落疊拼。



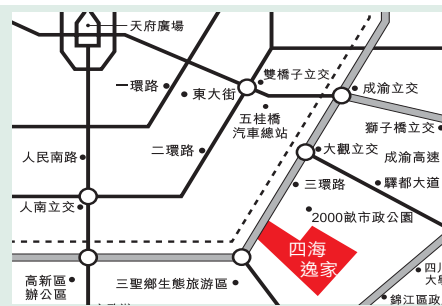
城南逸家

項目更新：
 於2013年年底，第一期及第二期發展已完成。於2013年12月31日，約75%第二期別墅已出售，平均售價每平方米人民幣12,700元。第四期及第五期，總建築面積45,000平方米正在興建中並於去年推出預售。第四及第五期計劃於2015年完成。

項目概覽

項目名稱：
四海逸家 — 51%權益

項目位置：
四川省成都市錦江區糧豐村3組、粉坊堰村5組



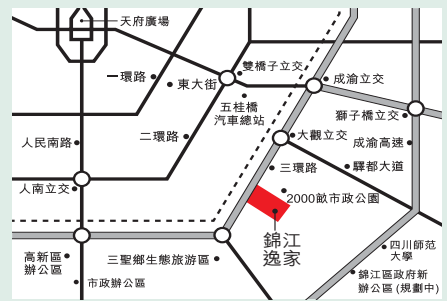
土地總面積：	108,000平方米	
項目建築面積：	地上建築面積：	327,000平方米
	地下建築面積：	123,000平方米
	總建築面積：	450,000平方米
已完工／預計完工時間及面積：	第一期(已完成)：	2010年
	建築面積：	90,000平方米
	第二期(已完成)：	2012年-2013年
	建築面積：	145,000平方米
	第三期：	2015年下半年
	建築面積：	215,000平方米
項目簡介：	<p>本項目位於成都市錦江區南三環路一段海棠路，東鄰政府新辦公大樓。</p> <p>四海逸家結合高層住宅與別墅的概念，因此而命名，並且於成都屬於獨一無二的。擁有6米挑高的樓層是本項目極具吸引力之處。</p>	
項目更新：	<p>於2013年年底，第一期及第二期發展已完成。第三期之建築工程總建築面積215,000平方米，共六幢大廈，目前施工正在進行中。第三期推出四幢大廈，總建築面積105,000平方米作預售，於2013年12月31日，42%之已推出住宅單位，面積44,000平方米已預售，平均售價每平方米人民幣16,000元。第三期預期將於2015年完成。</p>	
項目榮譽：	2013榜樣中國 • 華西房產TOP50年度排行榜 • 2013中國城市首席名宅(2013年)	



四海逸家

項目名稱：
錦江逸家 — 51%權益

項目位置：
四川省成都市錦江區南三環一段綠軸公園旁



土地總面積：	30,000平方米		
項目建築面積：	地上建築面積：	88,000平方米	
	地下建築面積：	37,000平方米	
	總建築面積：	125,000平方米	
預計完工時間及面積：	整體項目(分批完成)：	2015年下半年	
	建築面積：	125,000平方米	

項目簡介： 本項目位於成都市錦江區南三環一段，10分鐘雙向通達國際城南及東大街。項目總建築面積約125,000平方米，為六幢29-33層高層住宅及一條獨立商業街—「錦江·匯」；而住宅戶型設計上則採用60-90平方米舒居三房。

項目定位為城東高品質精品居住社區，主要針對城市菁英新貴客群，提供高品質的居住環境。



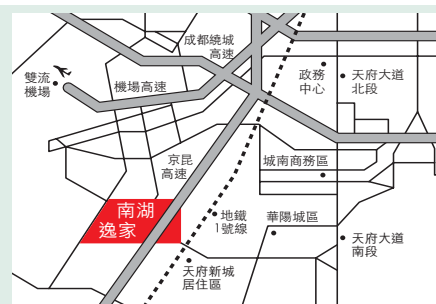
錦江逸家效果圖

項目更新： 建築工程已於年內興建，並同時推出78,000平方米之住宅建築面積預售。於2013年12月31日，超過92%之住宅單位已經預售，平均售價為每平方米人民幣10,300元。項目預期將於2015年完成。

項目概覽

項目名稱：
南湖逸家 — 51%權益

項目位置：
四川省成都市雙流縣公興鎮華府大道側



土地總面積：	100,000平方米	
項目建築面積：	地上建築面積：	300,000平方米
	地下建築面積：	99,000平方米
	總建築面積：	399,000平方米
預計完工時間及面積：	第一期(分批完成)：	2016年上半年
	建築面積：	209,000平方米

項目簡介： 本項目位於國際城南華府板塊，緊鄰南湖風景區及規劃中的地鐵5號線。

項目規劃為十九幢高層住宅及30,000平方米圍合式商業街區 — 「南湖•匯」，分為南北兩個組團，以實現雙中庭、大圍合佈局，80%住戶南北朝向，30%住戶享千米視野，以超寬樓間距、超高贈送、零浪費戶型設計為市場優勢亮點。



南湖逸家效果圖

項目更新： 第一期總建築面積209,000平方米已於年內興建，其中住宅面積54,000平方米已推出預售，於2013年12月31日，逾80%之已推出住宅面積已經預售，平均售價為每平方米人民幣6,500元。第一期預期將於2016年完成。

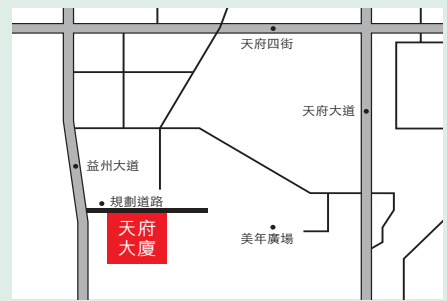
- 項目榮譽：**
- 2013年成都樓市值得期待樓盤 • 成都樓市總評榜(2013年)
 - 榜樣中國 • 華西傳媒大獎 • 2013年度最值得期待樓盤(2013年)

項目名稱：

天府大廈 — 51%權益

項目位置：

四川省成都市城南板塊，近益州大道中段



土地總面積： 17,000平方米

項目建築面積：
 地上建築面積： 88,000平方米
 地下建築面積： 29,000平方米
 總建築面積： 117,000平方米

預計完工時間及面積：
 整體項目(分批完成)： 2016年下半年
 建築面積： 117,000平方米

項目簡介：
 本項目位於成都市城南雙流縣，沿益州大道、天府大道等主幹道可直達。

項目總建築面積約117,000平方米，定位為甲級寫字樓及高層住宅，詳細發展計劃正在規劃中。

項目更新：
 建築工程預期於2014年動工興建。



天府大廈效果圖

項目概覽

項目名稱：
天府逸家 — 51%權益

項目位置：
四川省成都市龍泉驛區大面鎮金楓路



土地總面積：	100,000平方米	
項目建築面積：	地上建築面積：	587,000平方米
	地下建築面積：	227,000平方米
	總建築面積：	814,000平方米
預計完工時間及面積：	第一期(分批完成)：	2015年下半年
	建築面積：	239,000平方米
項目簡介：	<p>本項目位於龍泉驛區大面鎮金楓路，周邊交通十分便捷，成龍大道，驛都大道等多條交通幹線均可到達，且臨近地鐵二號線東沿線林家大堰站。</p> <p>項目由二十二幢超高層住宅而成，主力戶型面積約60-100平方米。項目規劃有獨立商業及幼稚園。</p>	
項目更新：	<p>第一期建築面積239,000平方米已於年內興建，其中住宅面積137,000平方米已推出預售，於2013年12月31日，76%已經預售，平均售價為每平方米人民幣6,500元。第一期計劃於2015年完成。</p>	
項目榮譽：	<ul style="list-style-type: none">• 中國房地產互聯網人氣推薦 • 2013年度最具影響力樓盤(2013年12月)• 2013年度最值得期待樓盤(2013年)	



天府逸家效果圖

項目名稱：

雍河灣 — 100%權益

項目位置：

四川省達州市通川區朝陽中路



土地總面積： 73,000平方米

項目建築面積：
 地上建築面積： 358,000平方米
 地下建築面積： 52,000平方米
 總建築面積： 410,000平方米

已完工／預計完工時間及面積：
 第一期(首批)(已完成)： 2013年
 建築面積： 165,000平方米
 第二期(首批)： 2015年下半年
 建築面積： 46,000平方米

項目簡介：
 本項目位於四川省達州市通川區朝陽中路，屬西外新區門戶位置，東連老城區，南望州河，擁有便利的交通網絡。

項目更新：
 第一期首批建築面積165,000平方米於年內竣工及開始交付。於2013年12月31日，住宅面積82,000平方米已預售，平均售價每平方米人民幣4,900元。第二期首批建築面積46,000平方米於年內開始興建，40,000平方米之住宅面積已於2013年11月推出預售，約39%之推出住宅面積已預售，平均售價每平方米人民幣5,100元。第二期首批計劃於2015年完成。



雍河灣

項目榮譽：
 2013達州最佳園林人居生態環境樓盤(2013年9月)

貴陽

面積：	8,034平方公里
人口：	430萬
本地生產總值 增長率：	2013年：16.0% 2012年：15.9% 2011年：17.1% 2010年：14.3%
位置：	中國西南部，貴州省中部，雲貴高原東部，是貴州省的省會



項目名稱：

中渝•第一城 — 85%權益

項目位置：

貴州省貴陽市觀山湖區國際會展中心北側



土地總面積： 365,000平方米

項目建築面積：
 地上建築面積： 1,060,000平方米
 地下建築面積： 270,000平方米
 總建築面積： 1,330,000平方米

已完工／預計完工時間及面積：

第一期(已完成)：	2013年
建築面積：	183,000平方米
第二期(首兩批)：	2015年下半年
建築面積：	237,000平方米
第三期：	2015年上半年
建築面積：	248,000平方米
第四期(首批)：	2015年下半年
建築面積：	138,000平方米

項目簡介：

本項目位於貴陽市觀山湖區，觀山湖區是一個新的城市區域，位於貴陽市中心西北面，相距12公里。

項目內有獨立商業街、高級商務寫字樓、高端住宅、時尚酒吧街、餐飲旗艦街、精品商務酒店及三大主題公園等，打破了傳統地產單一開發模式，構築一座國際化、生態化、多元化的「理想生活城邦」。精品形象已深入各界人心，品牌影響力與日俱增，綜合影響力已進入貴陽地產界第一陣營。



中渝•第一城

項目更新：

第一期之總建築面積為183,000平方米，包括連排別墅及低層住宅單位，已於2013年竣工。第二期為寫字樓發展項目，建築面積為497,000平方米。於2013年12月31日，約82%之推出寫字樓單位，即建築面積49,000平方米已經預售，平均售價為每平方米人民幣9,600元。第三期已發展成高層住宅大樓，建築面積為248,000平方米。於2013年12月31日，約72,000平方米之住宅面積已經推出預售，其中60%已經預售，平均售價為每平方米人民幣5,400元。第四期總建築面積為191,000平方米，包括高層住宅及低層洋房。總建築面積為17,000平方米之低層洋房剛於2013年12月推出預售。第二期至第四期預期將於2015年完工。

項目榮譽：

2013中國貴陽第十屆房地產•網絡人氣榜•貴陽宜居樓盤(2014年1月)

項目概覽

項目名稱：

中渝·萬錦城 — 85%權益

項目位置：

貴州省貴陽市烏當區新添大道北段振華廣場旁



土地總面積：	132,000平方米	
項目建築面積：	地上建築面積：	467,000平方米
	地下建築面積：	159,000平方米
	總建築面積：	626,000平方米
預計完工時間及面積：	第一期：	2016年上半年
	建築面積：	148,000平方米

項目簡介：

本項目位於貴陽市的傳統老城區烏當區，常住人口約30萬人，交通設施便利。

項目總建築面積626,000平方米，容積率3.5，綠化率在30%以上，社區預計入住3,700戶，配備4,500個停車位。項目分A、B、C、D四塊地塊三期開發。A地塊主要由十一棟錯落有致的別墅級洋房和五幢高層組成；B地塊規劃是十幢高層；C地塊規劃是一個購物中心和一幢精品公寓；D地塊則規劃有一所幼稚園和一個文化活動館。洋房為11+1的全躍層洋房，單位面積由120至199平方米。高層住宅每層為2梯6戶，面積為75-103平方米。



中渝·萬錦城效果圖

項目更新：

第一期建築工程預期於2014年動工興建。

西安

面積：	1,280平方公里
人口：	846萬
本地生產總值 增長率：	2013年：11.1% 2012年：11.8% 2011年：13.8% 2010年：14.5%
位置：	地處中國大陸腹地黃河流域中部的關中盆地，北臨渭河，南依秦嶺，是陝西省的省會。



項目概覽

項目名稱：
中渝•國際城 — 100%權益

項目位置：
西安經濟開發區尚稷路與尚宏路交匯處



土地總面積：	154,000平方米	
項目建築面積：	地上建築面積：	582,000平方米
	地下建築面積：	58,000平方米
	總建築面積：	640,000平方米
預計完工時間及面積：	第一期：	2016年上半年
	建築面積：	98,000平方米

項目簡介： 本項目位於未央區西安北客站西北面，南面緊鄰尚稷路，西面緊鄰尚宏路，北面為西安市規劃北環路，東面為機場高速。距西安市中心鐘樓區域約15公里，距咸陽機場約15公里，雙地鐵上蓋。

項目定位為中檔剛需住宅，共二十二幢，32至33層，總戶數4,028戶，主力戶型面積為71平方米至87平方米。



中渝•國際城效果圖

項目更新： 第一期總建築面積98,000平方米已於年內興建，其中17,000平方米之住宅面積於2014年1月推出預售，第一期預期將於2016年完成。

- 項目榮譽：**
- 2013年度騰訊房產風雲榜•最宜居綠色生態樓盤(2014年1月)
 - 經開年度最佳綠色人居示範項目(2013年10月)

執行董事

張松橋先生，49歲，於2000年6月22日首度獲委任為本公司執行董事及於2006年11月22日出任主席。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。作為主席，張先生主要負責領導董事會及管理其工作以確保董事會高效運作並克盡其責。張先生擁有廣泛的投資及商業管理經驗，包括逾20年在中國發展及投資物業經驗。張先生為Yugang International Limited (渝港國際有限公司，「渝港」)的創辦人兼主席、Y.T. Realty Group Limited (渝太地產集團有限公司，「渝太」)主席和港通控股有限公司(「港通」)主席。該等公司的股份均於聯交所上市。彼亦為第61至第62頁所載「根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉」一節所披露的公司Regulator Holdings Limited、Yugang International (B.V.I.) Limited、中渝實業有限公司、Palin Holdings Limited以及興業有限公司的董事。

林孝文醫生，66歲，於1998年6月3日首度獲委任為本公司執行董事並分別於1999年4月9日及2006年11月22日出任董事總經理及副主席。林醫生為本集團於1989年的創辦人之一。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。作為董事總經理，林醫生主要負責本集團的日常管理，向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。林醫生於1972年畢業於香港大學，獲內外科醫學士學位。彼為愛丁堡皇家外科醫學院及美國外科醫學院院士。除擁有廣泛行醫經驗外，林醫生在公司管理、地產及投資方面積逾20年豐富經驗。林醫生亦為確利達國際控股有限公司(「確利達」)主席及非執行董事，該公司的股份於聯交所上市。

曾維才先生，65歲，於2007年5月14日獲委任為本公司執行董事並於2008年6月1日出任副主席。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。曾先生畢業於四川省建築材料學校，在中國建築業不同範疇擁有廣泛經驗，包括逾20年出任專業項目經理的物業發展經驗。作為重慶市私營物業發展的先驅，曾先生自1991年起已全面統籌市內多個大型物業發展項目。

梁振昌先生，64歲，於1998年6月3日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。梁先生自1995年起加入本集團。彼負責監督本集團的財務監控。梁先生過往曾於香港多間公司出任高職。彼於專業會計及財務方面積逾35年豐富經驗。梁先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。梁先生現為確利達執行董事。

梁偉輝先生，52歲，於1999年12月3日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。梁先生負責監督本集團的公司財務及管理。彼於1985年畢業於美國麥迪遜威斯康辛大學，獲工商管理學士學位。梁先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於會計及財務呈報方面擁有逾20年豐富經驗。此外，梁先生亦為港通的執行董事，確利達的非執行董事以及渝港的集團財務總監。

非執行董事

王溢輝先生，54歲，於2006年9月20日獲委任為本公司獨立非執行董事，並於2007年10月1日調任為本公司非執行董事。王先生持有香港理工大學銀行學專業文憑，彼有逾15年在國際銀行集團工作的經驗。彼現為ICube Technology Holdings Limited (中國微電子科技集團有限公司)的執行董事及渝太的非執行董事。該等公司的股份均於聯交所上市。

獨立非執行董事

林健鋒先生，GBS，太平紳士，62歲，於1998年6月3日獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生持有美國Tufts University學士學位。彼於玩具業積逾30年經驗，現為玩具製造商永和實業有限公司的董事長。林先生於2011年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。彼亦身兼多項公職及社會服務職務，包括中國人民政治協商會議全國政協委員、香港立法會議員及行政會議非官守議員、盛事基金評審委員會主席、西九文化區管理局董事局成員、香港機場管理局董事會成員、香港總商會理事、撲滅罪行委員會及廉政公署事宜投訴委員會成員。此外，林先生為Hsin Chong Construction Group Ltd. (新昌營造集團有限公司)、Wynn Macau, Limited (永利澳門有限公司)、中國海外宏洋集團有限公司、賽得利控股有限公司、周大福珠寶集團有限公司及首長科技集團有限公司的獨立非執行董事。該等公司的股份均於聯交所上市。

梁宇銘先生，54歲，於2007年10月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。梁先生持有澳洲查理特鐸得大學會計學碩士學位及香港中文大學社會科學學士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員、澳洲註冊會計師，並分別為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會資深會員。梁先生為香港執業會計師。彼曾於野村國際(香港)有限公司擔任國際金融及企業融資部的助理副總裁。彼於1990年開始從事審核及稅務行業，現為一間會計師行的高級合夥人。彼在審計、會計、稅務、財務管理及企業融資方面擁有逾25年經驗。梁先生為Suga International Holdings Limited (信佳國際集團有限公司)、渝港、渝太及港通的獨立非執行董事。該等公司的股份均於聯交所上市。

黃龍德博士，BBS，太平紳士，66歲，於2007年10月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。黃博士為香港執業會計師、註冊稅務師以及為英國及香港的特許秘書。彼現為黃龍德會計師事務所有限公司的執行董事。彼於會計行業擁有逾30年經驗。黃博士持有商業哲學博士學位，於1993年獲英女皇頒授榮譽獎章，並於1998年獲委任為太平紳士，彼亦於2010年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。彼於2002年至2013年出任香港理工大學會計及金融學院兼任教授。黃博士現為銀河娛樂集團有限公司、中國貴金屬資源控股有限公司、廣州白雲山醫藥集團股份有限公司、奧思集團有限公司、瑞年國際有限公司、中國油氣控股有限公司、國藝娛樂文化集團有限公司、盈利時控股有限公司及怡益控股有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。

各位股東：

本人欣然呈報本集團截至2013年12月31日止年度的全年業績。

截至2013年12月31日止年度，本集團錄得綜合收益6,844,900,000港元，較2012年的7,432,700,000港元下跌7.9%。本集團之淨利潤為662,900,000港元，輕微下跌1.4%。本集團股東應佔利潤為505,400,000港元（2012年：529,200,000港元）。本年度每股基本盈利為19.53港仙（2012年：20.45港仙）。

業務回顧

2013年全球經濟形勢仍然複雜，並充滿挑戰。美國經濟復甦加速，出現上升跡象。歐債危機的陰霾仍未消散，令歐元區經濟受到影響。中國整體經濟發展順利，儘管本地生產總值增長放緩，整體實質本地生產總值增長為約7.7%。新出台的「國五條」進一步增加購房限制。但國內物業市場仍維持穩健動力，主要是受到首次置業者及實質用家推動所致。

於2013年12月31日，本集團業務延伸至中國西部五個城市，包括重慶、成都、貴陽、達州及西安。該等城市的本地經濟增長強勁，2013年的本地生產總值增長分別達12.3%、10.2%、16.0%、10.2%及11.1%，全部高於全國數字。該等城市作為各自省份的經濟商業中心，通過推動投資及消費需求，從而促進住房及辦公物業的需求增長，經濟發展穩健。

於年內，本集團合約銷售額累計約為人民幣9,775,700,000元，合約銷售建築面積累計約為1,132,400平方米，年度增長分別為24.4%及10.0%。所取得的合約銷售額較全年銷售目標人民幣8,800,000,000元高約11.1%。

平均售價為每平方米約人民幣8,600元，較去年增長13.2%，原因是產品組合中平均售價較高的非住宅物業增加所致。

2013年，8個項目如期完工。本年度物業銷售收益為6,798,400,000港元，較2012年的7,408,400,000港元減少8.2%，主要是由於貴陽項目中渝·第一城的竣工證明於年底發出，即使建設如期完成，該項目的住宅部份收入將於2014年1月交付後才能確認。於2013年，入賬平均售價下降8.6%至每平方米約人民幣7,480元。下降乃主要由於產品組合變更，提供更多中端產品以滿足本地市場需求所致。本年度入賬毛利為2,290,700,000港元，較2012年下降7.6%，主要由於本年度入賬平均售價下降所致。入賬毛利率為33.7%（2012年：33.5%），主要來源為交付山頂道國賓城、同景國際城、四海逸家及城南逸家的物業單位。

於2013年及直至本報告日期，本集團維持系統性及審慎地補充土地儲備，以平均每平方米人民幣870元購入5塊優質地塊，規劃總建築面積為3,400,000平方米，進一步增加其土地儲備至建築面積14,100,000平方米。按照本集團投資於房地產市場具龐大發展潛力的中國西部主要經濟中心（特別是省會城市）的戰略，本集團亦透過購入一個發展中的項目，以擴展至一個新的城市—西安。本集團現有用作開發的土地儲備的應佔建築面積約為10,200,000平方米。

本集團現正在其位於重慶中心渝北區的核心土地儲備上開發若干重要的高端商業投資物業。為彙集更多資源以加速開發該項目，本集團於2013年11月訂立一份協議，出售其於重慶照母山地區的項目，估計除稅前利潤為457,400,000港元。是項出售已於2014年1月完成，所得現金收益為1,800,000,000港元，令本集團營運資金狀況得以大幅增強。

本集團現時財務狀況穩健，於2013年12月31日淨資產負債比率為10.3%（2012年：12.4%）。於2013年1月，取得一項為數3,400,000,000港元的新訂三年期貸款融資，為合共2,800,000,000港元的銀團貸款及過渡性貸款進行再融資，並為本集團的一般企業需求提供資金。

展望

全球經濟似乎已進入復甦階段。中國經濟放緩，但預期仍會維持合理水平。調控政策仍然存在以確保中國房地產市場維持健康增長。

政府加快城市化進程的策略將會對二線城市的發展構成支持。本集團營運所在的重慶、成都、貴陽、達州及西安每一城市的物業市場均具有龐大潛力，因為當地經濟狀況持續改善，為住房需求的主要動力。本集團目標是尋求具有高升值潛力的土地，快速資產周轉，進一步加強在該等城市的競爭力。

於2013年，本集團定下目標於3至4年內將其年度合約銷售翻倍。因此，本集團於2013年的合約銷售已增長24.4%，顯示本集團已走上軌道。2014年的合約銷售目標為人民幣11,000,000,000元，較2013年增長12.5%。這將通過在5個城市銷售23個項目來實現。2014年完工的建築面積將約為1,500,000平方米。根據現有發展計劃，本集團預計於2014年啟動的工程總面積將約為3,600,000平方米，連同於2013年12月31日的在建面積4,500,000平方米，預計於2014年底發展中總面積將超過8,100,000平方米，約佔本集團土地儲備的57%。本集團的地塊高質素，低成本，地理位置分佈優越，有助本集團的長期可持續發展。本集團將因應宏觀經濟環境於中國西部主要城市戰略性地選擇及發展地塊，以達至快速資產周轉，並從當地經濟增長中受益。本集團仍將實施審慎的成本控制策略，務求最大程度地提升其表現。

鳴謝

本人謹對董事會、管理層及各員工的努力不懈、忠誠和投入服務致以衷心謝意。本人亦感謝我們的股東、策略夥伴及往來銀行的支持及信賴，使本集團能獲取理想佳績。

主席
張松橋

香港，2014年3月25日

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。

業務回顧

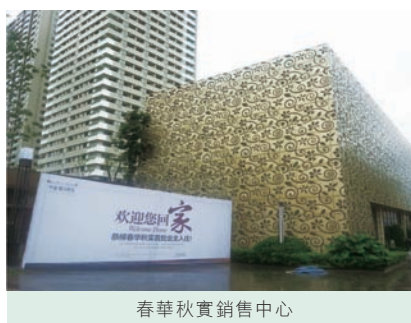
於2013年，美國經濟復甦重拾升軌。預測歐洲經濟將恢復小幅增長。中國經濟繼續錄得增長，2013年實際國內生產總值增長達7.7%，而2012年則為7.8%。物業市場方面，中央政府實施的限制措施(「新國五條」)並無對市場情緒造成重大打擊。受人均可支配收入持續增長、城市化進程加快以及自住及改善住房需求增加的推動，中國房地產市場呈現整體上揚勢頭，樓價及成交量雙雙錄得上升。2013年是本集團令人興奮且具有戰略重要意義的一年，因為位於西安的首個項目被納入本集團的組合。本集團透過將業務拓展至中國西部其他重點城市的多元化策略，以受惠於該地區的經濟增長。

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%)。



山頂道國賓城



春華秋實銷售中心

管理層討論及分析

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	41,100	445,400	10,830/平方米	51%
	停車場	7,700	27,900	136,500/車位	
四海逸家第一及第二期	住宅	29,000	499,100	17,240/平方米	51%
	停車場	3,000	10,100	125,000/車位	
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	2,800	24,100	8,610/平方米	70%
	停車場	3,900	18,700	147,680/車位	
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。



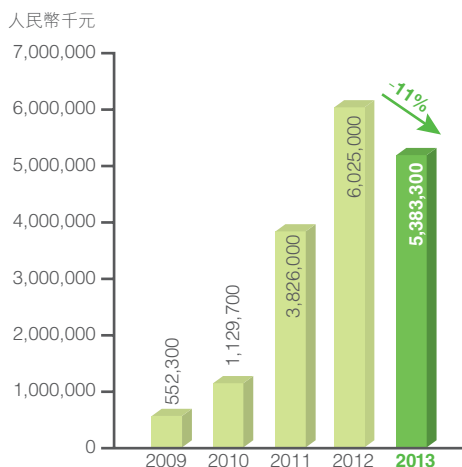
雍河灣

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。

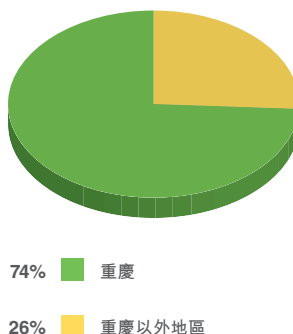


梧桐郡

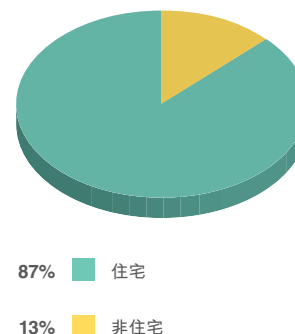
物業銷售收入



按城市分析



按用途分析



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 — K區	住宅	42,600	65%	51%	
	其他	300			
	— P區	住宅	78,600		100%
	商業	1,500	100%		
— N區	住宅	174,800	100%	100%	
	商業	7,300	100%		
	其他	42,400			
— L區	住宅	68,400	86%	55%	
	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		<u>1,171,000</u>			



春華秋實第一期交房



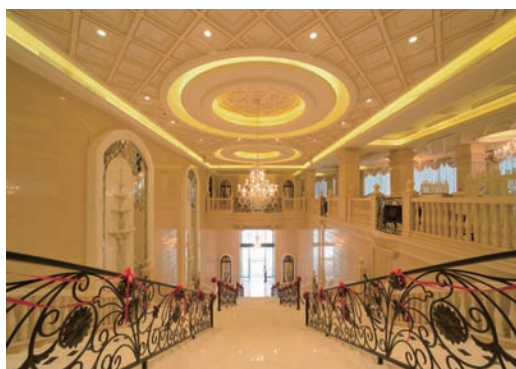
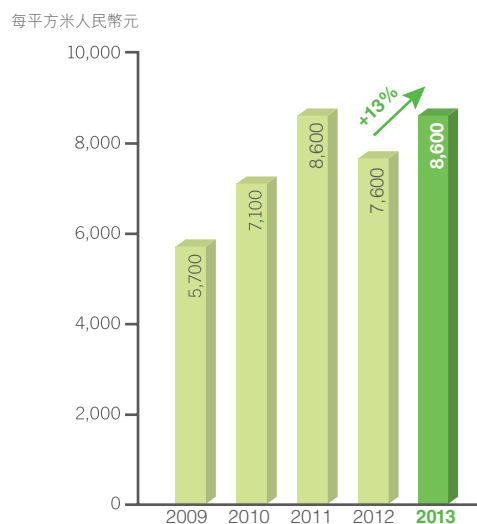
中渝•第一城

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。

合約平均售價



香奈公館銷售中心



光華逸家示範單位

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	



梧桐郡盛大開盤



梧桐郡盛大開盤

管理層討論及分析

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)
成都				
四海逸家第二及第三期	住宅 停車場	39,600 4,300	683,700 16,200	17,300/平方米 138,400/車位
錦江逸家	住宅 商業	72,500 900	748,600 47,000	10,300/平方米 55,200/平方米
光華逸家第一、第二、 第三、第四及第五期	住宅 商業 寫字樓	1,400 6,300 16,200	11,900 231,600 143,100	8,300/平方米 36,600/平方米 8,900/平方米
城南逸家第一、第二 及第五期	住宅 停車場	32,700 7,600	389,400 29,700	11,900/平方米 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	
		<u>331,300</u>	<u>3,273,600</u>	
貴陽				
中渝•第一城第一、 第二、第三及第四期	住宅 商業 寫字樓 停車場	63,700 15,400 34,700 4,100	437,900 243,400 333,700 36,700	6,900/平方米 15,800/平方米 9,600/平方米 119,700/車位
		<u>117,900</u>	<u>1,051,700</u>	
其他地區				
雲都國際	住宅 停車場	3,900 1,200	33,500 6,300	8,600/平方米 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>	



天府逸家示範單位

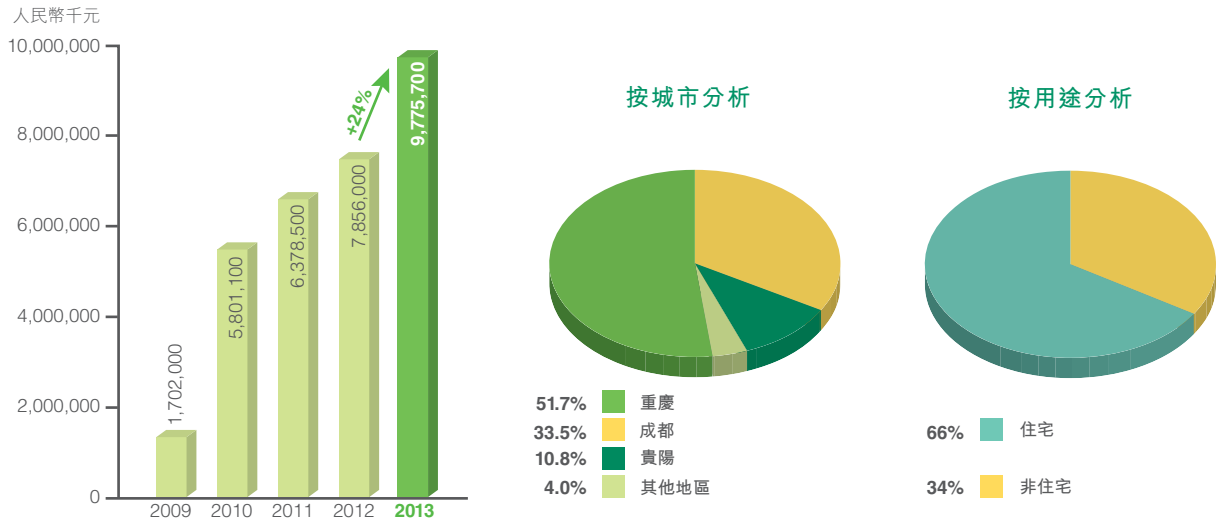


南湖逸家示範單位



中渝•國際城銷售中心

合約銷售



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。



2013年重慶春季房交會

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。

- 於2013年1月，本集團完成出售其於成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。
- 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。
- 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。



重慶中渝參與2013年重慶秋季房交會

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		
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。

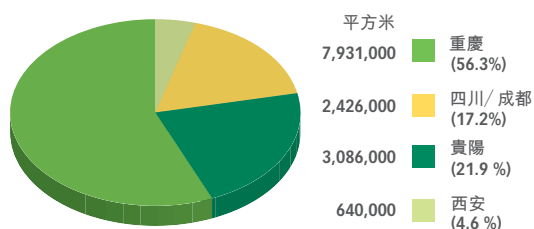


按地點劃分之持作發展土地儲備明細如下：

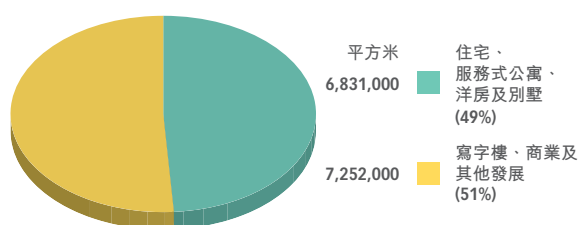
地點	總建築面積 (平方米)	應佔建築面積 (平方米)	佔總建築面積 百分比
重慶	7,931,000	5,579,000	56.3
四川			
— 成都	2,181,000	1,112,000	15.5
— 達州	245,000	245,000	1.7
貴州			
— 貴陽	3,086,000	2,623,000	21.9
西安	640,000	640,000	4.6
總計	14,083,000	10,199,000	100.0

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。

按地點劃分



按用途劃分



管理層討論及分析

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	



四海逸家示範單位



城南逸家疊拼別墅



錦江逸家效果圖

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。



10號地塊銷售中心

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。



4號地塊效果圖

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需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。



同景國際城L區



濱江壹號



春華秋實項目人員



山頂道國賓城項目總結會議

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%。



中渝•第一城

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。



城南逸家示範單位

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，作為授予本集團銀行備用額之擔保。 人民幣9,791,000,000元

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。

投資者關係報告

本集團以積極進取的方式處理投資者關係的工作，努力向投資者提供有關本集團發展之最新資訊及準確資料。本集團持開放的態度，亦認為雙向溝通方為有效，故亦鼓勵投資者向本集團提供反饋。為使有關本公司最新重大發展之資料易於查閱，本公司已採取若干措施，將所有必要資料及適當最新資訊登載於本公司網站 (www.ccland.com.hk) 「投資者關係」欄目內，確保投資者可及時查閱有關資料。

投資者關係活動

本集團於刊登業績公告後舉行分析師簡佈會，以促進與投資界之持續溝通。年內，本集團亦進行全球路演，以便海外投資者能更好地瞭解本集團之業績表現及前景。本集團之管理層亦積極參與由著名國際投資銀行舉辦的投資論壇。本集團亦有安排機構投資者進行實地考察，讓其對本集團之物業項目有更深入認識。

除本集團的業務發展外，本公司亦向投資者提供有關中國物業市場之國家及地方政府政策之最新資訊。

為讓投資者及時得知本集團之銷售進度，本集團按月公佈其物業最新銷售數據。因此，本公司與投資界之間建立了長期、緊密的關係。本集團亦會持續更新投資者通訊名單，通過電郵向彼等提供有關本公司的消息及公告。本集團相信，緊密溝通對於讓投資者能及時更新本集團的最新發展尤為重要。

成就及獎項

本公司致力提供卓越的投資者關係工作，於「亞洲企業管治」雜誌舉辦的「2014年第四屆亞洲卓越表揚大獎」中，榮獲「最佳投資者關係公司(香港)」及「最佳投資者關係人員(香港)」獎項。

展望未來，公司將繼續與投資者保持穩固關係，以提升本公司之實力及企業管治質素，符合本公司之長遠發展。



本公司承諾維持高水平企業管治。董事會認為良好的企業管理及管治常規對本公司在所有營商環境下的穩健增長至為關鍵。

企業管治常規

年內，本公司一直遵守《企業管治守則》所載的守則條文。

董事證券交易

本公司已採納《標準守則》作為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。

董事會

董事會現由張松橋先生擔任主席。董事會由五名執行董事及四名非執行董事(其中三名為獨立非執行董事)組成。董事會成員的姓名及其他詳情載於第32至第33頁的「董事簡介」內。董事會決定並持續檢討本集團的目標。為達到該等目標，董事會對整體策略和所需的行動作出決定，監督及控制財務及營運表現，制定適當政策，並且查找及確保最佳的企業管治常規。董事會現時的架構及組成已為其提供適當的技術、知識、經驗及多元化的結合。董事會不時檢討其架構及組成，以確保維持恰當的專業技術及獨立性。

本公司已接獲各董事發出的確認書，表示彼於年內已付出足夠時間及精神處理本公司事務。董事亦已向本公司披露彼等於公眾公司或組織擔任職務的數目及性質以及其他重大承擔的變更(如有)，包括公眾公司或組織的名稱及顯示其擔任有關職務所涉及的時間。

下列為董事於2013年出席董事會、委員會及股東會議的詳情：

董事姓名	出席／舉行會議次數				股東週年大會
	董事會 定期會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	
執行董事					
張松橋(主席)	4/4	–	1/1	1/1	1/1
林孝文(副主席及董事總經理)	4/4	–	1/1	1/1	1/1
曾維才(副主席)	4/4	–	–	–	1/1
梁振昌	4/4	–	–	–	1/1
梁偉輝	4/4	–	–	–	1/1
非執行董事					
王溢輝	4/4	–	–	–	1/1
獨立非執行董事					
林健鋒	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1
梁宇銘	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1
黃龍德	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1

年內，在沒有執行董事出席的情況下，非執行董事(包括獨立非執行董事)已與主席進行一次會面，以考慮並討論有關本公司管理及企業管治的各項事宜。

主席制定董事會議程及於董事層面帶領制定目標、策略及行動。彼確保董事會成員獲取準確、及時與清晰的資料，訂明該等考慮事宜所具有的重要性，從而能作出明智決定。在公司秘書協助下，主席確保董事會正確地行使其權力、會議及程序遵守所有規則及要求，並且保存完整及恰當記錄。各董事取得每個預定會議的輔助文件及有關資料的程序亦已建立。全體董事亦能獲得公司秘書及其組員的協助，以及可應要求而尋求獨立專業的意見並由本公司承擔有關費用。

本集團日常管理是由董事總經理應董事會的委派，在多個董事會轄下委員會及本公司管理層的協助下向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。董事總經理就本集團的日常管理承擔全部責任。董事會轄下所有委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明各自的權力及責任。所有委員會均須按照其職權範圍規定向董事會匯報其決定或建議。全體董事透過參與本公司的董事會會議及委員會會議、出席股東大會及參與持續專業發展，能夠作出符合董事會及本公司發展對其所要求的貢獻。

本公司就本集團業務的變動及發展，以及有關董事職務及責任的法律、規則及條例的最新發展定期向董事提供最新資訊，以協助彼等作出知情的決定及履行其作為本公司董事的職務及責任。

於回顧年內，所有董事均有參與持續專業發展，以發展及更新彼等作為上市公司董事的知識及技能。所有董事已向本公司提供彼等於年內所接受培訓的記錄。彼等的培訓記錄概要如下：

董事姓名	所接受的培訓
張松橋	參加及閱讀關於與上市公司有關的規則及規條的更新及企業管治的講座及資料；閱讀有關上市公司日常運作及管理以及財務的資料
林孝文	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、上市公司日常運作及管理以及財務的講座
曾維才	參加關於企業管治及財務的講座；網上學習有關操守及行為守則及上市公司日常運作及管理的資訊及閱讀相關行業的資料
梁振昌	參加關於上市公司日常運作及管理及財務的講座
梁偉輝	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治及財務的講座；網上學習有關財務的資訊
王溢輝	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新及企業管治的講座
林健鋒	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、操守及行為守則、上市公司日常運作及管理及相關行業的講座
梁宇銘	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、操守及行為守則及財務的講座
黃龍德	參加及閱讀關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、操守及行為守則、上市公司日常運作及管理及財務的講座及資料

主席及董事總經理

主席及董事總經理的角色是分開的。主席主要負責領導董事會並管理其工作以確保其有效地運作及充分履行其職責。在董事會轄下委員會成員的協助下，董事總經理則負責本集團日常管理，向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。

非執行董事

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條發出的獨立身份年度書面確認書，而董事會已根據該等確認書審閱彼等的獨立性，並認為彼等仍為獨立人士。所有非執行董事獲委任的指定任期不多於三年，並須按公司細則最少每三年一次於股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

董事委員會

董事會已成立執行委員會，該委員會由董事會全體執行董事組成。根據執行委員會的職權範圍，其負責監督本集團的管理及日常營運以及任何其他由董事會委派的事宜。除執行委員會外，董事會亦已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。本公司並無設立企業管治委員會，其職能由董事會全體共同承擔。

審核委員會

審核委員會現由三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士組成，並由林健鋒先生擔任主席。審核委員會的主要角色及職能載於其職權範圍，其中包括《企業管治守則》訂明的職責，並已登載於本公司網站「投資者關係」欄目下「企業管治」一節。

審核委員會已與管理層及獨立核數師審閱本集團所採納的會計政策及慣例，並討論核數、內部監控及財務匯報事宜，包括審閱本集團截至2013年12月31日止年度的綜合業績。審核委員會在審閱本公司中期及年度報告時，不僅關注會計政策與慣例變動的影響，亦關注有否遵守適用的會計準則、《上市規則》及有關法例規定。彼亦於提交董事會前審閱財務報表。

審核委員會已與管理層對(其中包括)內部監控系統涉及的所有重要監控進行檢討，包括財務、營運及合規監控及風險管理功能以及員工於保密情況下可就有關財務匯報及其他有關事項的懷疑不當事宜提出關注的安排。審核委員會亦已檢討本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠。審核委員會已就獨立核數師的聘任及審核程序的效益進行檢討。

薪酬委員會

薪酬委員會現由兩名執行董事張松橋先生和林孝文醫生及三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生和黃龍德博士組成，並由梁宇銘先生擔任主席。薪酬委員會的主要角色及職能載於其職權範圍，其中包括《企業管治守則》訂明的職責，並已登載於本公司網站「投資者關係」欄目下「企業管治」一節。

本公司執行董事的薪酬政策乃參考本集團經營業績、執行董事的職責及責任，以及當前市場情況而決定並且每年作出檢討，以提供足以吸引、保留及激勵高質素的行政人員服務本集團的薪酬及補償計劃。非執行董事的袍金是參照其各自於本公司的職務及責任而釐定並每年作出檢討。2013年董事薪酬詳情載於第96至第97頁財務報表附註9。

於2013年，薪酬委員會已評核執行董事的表現、檢討及討論(其中包括)執行董事的薪酬待遇(包括年度表現花紅政策)、非執行董事的薪酬、現有購股權計劃、退休福利計劃及長遠獎勵安排。其亦已就薪酬政策及其執行作出檢討。薪酬委員會已獲委派責任以釐定本公司執行董事的薪酬待遇。

提名委員會

提名委員會現時由兩名執行董事張松橋先生和林孝文醫生及三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生和黃龍德博士組成，並由張松橋先生擔任主席。提名委員會的主要角色及職能已載於其職權範圍，其中包括《企業管治守則》訂明的職責，並已登載於本公司網站「投資者關係」欄目下「企業管治」一節。

董事的提名政策乃參考根據本集團的業務而董事會應具備適當的技能及經驗而制定。提名委員會將檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)及多元化。其將會評估獨立非執行董事的獨立身份。其亦就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議，並就董事委任或重新委任以及董事(包括主席，倘適用)繼任計劃向董事會提出建議。提名委員會負責物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選或就挑選提名有關人士出任董事向董事會提供意見。

企業管治報告

年內，本公司已採納《董事會成員多元化政策》，當中載列為達致董事會成員多元化而採取的方針。經考慮董事會的人數、其執行董事與非執行董事的組成及本公司的主要業務及需要等因素，候選人的選擇必須基於一系列多元化觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資。所有委任將基於實際能力，及將以客觀標準考慮候選人，以適當地顧及董事會多元化的裨益。

於2013年，提名委員會已檢討及討論(其中包括)董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)及多元化，亦已評估董事會的獨立非執行董事的獨立身份。提名委員會亦已就提名政策及董事會成員多元化政策及其執行作出檢討。

企業管治職能

董事會並無設立企業管治委員會，企業管治委員會應承擔的職能由董事會全體共同承擔如下：

1. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
2. 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
4. 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
5. 檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內披露。

企業管治政策強調董事會的質素，有效的內部監控，嚴格的披露常規及對本公司所有股東的透明度及責任而制定。董事會致力遵守守則條文並定期檢討其企業管治政策以維持高標準的商業道德及企業管治，以及確保我們的營運全面遵守適用的法律及條例。

年內，董事會成員已於定期董事會會議檢討及討論(其中包括)本公司的企業管治政策及常規。彼等亦已檢討及監察董事的培訓及持續專業發展，及本公司在遵守法律及條例規定方面的政策及常規，以及其於《企業管治報告》中的披露。董事會已檢討適用於僱員及董事的紀律守則，當中列明本公司對彼等所期望的行為標準並就處理本集團業務交易的各種情況作出指引。

獨立核數師薪酬

於回顧年內，向本公司的獨立核數師安永會計師事務所已付／應付的薪酬總計7,276,000港元，當中6,290,000港元為審核服務費用，而986,000港元為非審核服務費用，包括審閱、稅務及顧問服務費用。

此外，向本公司若干附屬公司的獨立核數師已付／應付的薪酬總計855,000港元，為審核服務費用。

公司秘書

公司秘書於2013年內已接受不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

以下概述股東的若干權利，該等權利須受適用的法律及條例所規限，包括但不限於公司法、《上市規則》及公司細則。

1. 召開股東特別大會

股東有權透過提交書面要求，要求董事召開股東特別大會。有效請求書可由任何於提出要求當日持有不少於附帶於本公司股東大會表決權的本公司已繳足股本十分之一的一位或多位本公司股東發出。請求書必須表明要求召開股東特別大會的目的，並須由該等請求人士簽署。請求書可包含數份同樣格式的文件，而每份文件應由一名或多名請求人士簽署，請求書必須送交本公司於百慕達的註冊辦事處(地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda)。為確保本公司及早收到，一份已簽署的請求書副本亦可送交本公司的香港主要營業地點(地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓3308-10室)，送交董事會或公司秘書。

倘於送交請求書日期起21日內，董事未有正式召開股東特別大會，則該等請求人士(或任何佔彼等一半以上總表決權的請求人士)可自行召開股東特別大會，惟如此召開的股東特別大會必須在送交請求書當日起計三個月內舉行。由請求人士召開的股東特別大會，必須盡可能以接近董事召開股東特別大會的相同方式召開。請求人士有權索回任何由於董事未有正式召開股東特別大會所招致的合理費用。本公司將自本應因失職董事提供服務而支付予其的任何費用或其他酬金中保留所償還的金額。

2. 於股東會議上提呈決議案

除有權要求召開股東特別大會外，本公司股東可自費(除非本公司另行決議)向本公司提交書面要求：

- (a) 向有權獲發下屆股東週年大會通告的本公司股東發出通知，內容有關於本公司下屆股東週年大會上任何可能正式動議及有意動議的決議案；及
- (b) 向有權獲發任何股東大會通告的本公司股東傳閱一份不多於1,000字的陳述書，內容有關於該大會上任何提呈的決議案所述事宜或將處理的事項。

有效請求書可由以下兩者之一作出：

- (a) 佔在該請求書提出日期有權在該會議上表決的所有股東的總表決權不少於二十分之一的本公司任何數目的股東；或
- (b) 不少於100名本公司的股東。

由請求人士簽署的請求書(或兩份或多份載有全體請求人士簽署的請求書)，必須送交本公司於百慕達的註冊辦事處(地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda)。為確保本公司及早收到請求書，一份已簽署的請求書副本亦可送交本公司的香港主要營業地點(地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓3308-10室)，送交董事會或公司秘書，以及

- (a) 如屬於在股東週年大會提呈的決議案的通知要求，該要求須於股東週年大會舉行前不少於六個星期送達；及
- (b) 如屬於任何其他請求書，則須於股東大會舉行前不少於一個星期送達。

請求人士必須送交或交付一筆合理地足以讓本公司應付請求書而產生的開支款項。

3. 提名候選董事

股東可提名某人候選出任董事，該等程序已登載於本公司網站「投資者關係」欄目下「企業管治」一節。

4. 向董事會查詢

股東可郵寄、電郵或致電本公司的投資者關係主管向董事會作出任何查詢，其聯絡詳情如下：

地址：香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓3308-10室
電郵：ccland@ccland.com.hk
電話：+852 2820 7315

投資者關係

本公司已採納《股東通訊政策》。該政策的運用及效能由董事會定期監察及檢討。本公司明白保障股東私隱的重要性，除法律規定者外，不會在未獲得股東同意前擅自披露股東資料。為使本公司的最新主要發展資料同時發放，本公司已採取措施確保所有所需的資料及適當的更新及時透過本公司網站「投資者關係」欄目內向投資者提供。除財務報告外，由本公司於聯交所刊發的所有本公司公告及通函包括業績公告、股東大會通告以及相關說明文件載於本公司網

站。其他資料如向本公司股東及潛在投資者刊發的簡報資料及新聞稿亦可於本公司網站查閱。股東可直接向本公司的股份過戶登記處提出有關其股份權益的問題。有關本公司資料的查詢，股東可聯絡我們的投資者關係主管，其聯絡詳情載於上文題為「向董事會查詢」一節。本公司鼓勵股東參與本公司的股東大會，會上董事會成員將回答股東的提問。

本公司已採納《內幕消息披露政策》。該政策為內幕消息的披露及監控設定框架，以確保本公司能符合其為上市法團而須遵守的法律及監管責任及規定。董事會一般負責確保本集團遵守其有關內幕消息的披露責任，並已成立由若干董事及管理層組成的披露小組以協助其釐定任何特定資料是否屬於內幕消息，以及監督及統籌披露本集團的內幕消息。內幕消息應根據《證券及期貨條例》及《上市規則》要求透過刊發公告的方式披露。披露小組在向公眾全面披露有關消息前，將協助董事會確保該消息絕對保密。

本公司的憲章文件於本公司網站「投資者關係」欄目下「企業管治」一節可供查閱。年內，除公司細則的若干條款主要為反映現時百慕達的有關法例而作出修訂外，該等文件並無重大變動。修訂的詳情已於本公司日期為2013年4月12日的通函內披露。

內部監控

董事會負責本集團內部監控系統及檢討其效用。本公司已維持一個內部審核功能，作為本集團常設機構的一部分。該內部審核功能以內部資源支援及備有具合適經驗的合資格會計人員。

該內部審核功能監察本公司及其附屬公司已確立的內部監控系統的足夠性及有效性，以防止於未經授權下動用資產、保存適當會計記錄及確保財務資料的可靠性。本集團因應本公司附屬公司的業務而設立適當的功能匯報及財務匯報程序。該等程序讓本集團附屬公司能具有及時而可靠的功能及財務匯報，並提供合理保證以避免任何資料誤報、出錯、遺失或欺詐。內部審核功能的工作一般集中在識別、監察及匯報本集團面對的主要風險，包括有關業務運作、遵守法律與監管條例以及財務匯報。董事會負責確保由內部審核功能提供的推薦意見得以正確地執行。

董事會認同本集團的內部監控系統在風險管理以及確保本集團持續遵守法律及監管條例上均擔任關鍵角色。審核委員會持續檢討本集團的內部監控系統。董事會亦會每年就本集團的內部監控系統的有效性進行檢討。審核委員會根據其檢討，將向董事會就有關本集團的內部監控系統提供建議，包括本公司的會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及培訓課程及有關預算是否足夠。

於回顧年內，董事會認為本集團已遵照《企業管治守則》所訂明有關內部監控的條文。董事會滿意本集團的內部監控系統(包括財務、營運及合規監控和風險管理功能)均適合本集團並已到位，以及並無發現須知會審核委員會的重大改善範疇。

董事編製財務報表的責任

董事會知悉其須負責編製本集團的財務報表，並確保有關財務報表符合法定規定及適用的會計準則。董事會亦確保本集團財務報表準時刊發。董事確認，據彼等經作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，彼等並不知悉有任何可能對於本公司能否持續經營構成重大疑問的事件或狀況的重大不確定因素。

本公司的外聘獨立核數師安永會計師事務所有關其對本集團財務報表申報責任的聲明載於第65頁的獨立核數師報告。

董事提呈彼等的報告，以及本公司及本集團截至2013年12月31日止年度的經審核財務報表。

主要業務

本公司主要業務為投資控股及提供企業管理服務，其附屬公司的主要業務集中於發展及投資物業以及財務投資，詳情載於財務報表附註20。年內本集團主要業務性質並無重大變動。

業績及股息

本集團截至2013年12月31日止年度的業績，以及本公司及本集團於該日的業務狀況載於財務報表第66至141頁。

董事建議向於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派發本年度末期股息每股0.045港元。

財務資料概要

摘錄自經審核財務報表的本集團於過去五個財政年度已刊發的業績以及資產、負債及非控制性股東權益概要載於第142頁。該概要並不組成經審核財務報表的一部分。

物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業

年內，本公司及本集團的物業、廠房及設備以及本集團的投資物業和發展中物業的變動詳情載於財務報表附註16、17及24.1。本集團主要物業進一步詳情載於第143至145頁。

股本

本公司於年內的股本變動詳情載於財務報表附註34。

優先購買權

公司法或公司細則並無有關優先購買權的條文。

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概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

儲備

本公司及本集團於年內的儲備變動詳情分別載於財務報表附註35(b)及綜合股東權益變動表。

可供分派儲備

於2013年12月31日，根據公司法計算，本公司可供分派予股東的儲備達156,489,000港元，當中116,470,000港元已建議作為本年度末期股息。此外，本公司為數9,524,823,000港元的股份溢價賬可按繳足紅利股份形式分派。

慈善捐獻

年內，本集團作出慈善捐獻5,797,000港元。

主要客戶及供應商

年內，本集團的五大客戶及五大供應商分別應佔來自本集團的收入及採購額不足30%及不足30%。

各董事、彼等的聯繫人或據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的股東，概無擁有任何本集團五大客戶及供應商的任何權益。

董事

於本年度內及截至本報告日期止，董事如下：

執行董事：

張松橋先生(主席)
林孝文醫生(副主席兼董事總經理)
曾維才先生(副主席)
梁振昌先生
梁偉輝先生

非執行董事：

王溢輝先生

獨立非執行董事：

林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德博士

根據公司細則第87條，林孝文醫生、梁振昌先生及黃龍德博士將於股東週年大會上退任，符合資格並表示願意膺選連任。所有其他董事將繼續留任。

本公司已接獲獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士各自根據《上市規則》第3.13條發出的獨立身份年度書面確認書。董事會已根據該等確認書覆核彼等的獨立性，並認為彼等仍為獨立人士。

董事簡歷

更新的董事簡歷詳情載於第32至33頁。

林健鋒先生於2013年10月24日獲委任為首長科技集團有限公司獨立非執行董事，該公司的股份於聯交所上市。於2014年1月1日，林先生獲委任為廉政公署事宜投訴委員會成員。

黃龍德博士於2013年11月21日獲委任為怡益控股有限公司獨立非執行董事，該公司的股份於聯交所上市。

董事的服務合約

擬於股東週年大會上膺選連任的董事概無與本集團旗下任何公司訂有該公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止的服務合約。

董事於合約的權益

年內，董事概無於本公司或其任何附屬公司為訂約方且對本集團業務而言屬重大的任何合約中直接或間接擁有重大權益。

薪酬詳情

本集團董事及五名最高薪酬僱員的薪酬詳情已分別載於財務報表附註9及10。

薪酬政策

本集團僱員的薪酬政策乃按照個別僱員的功績、資歷及勝任能力訂立並定期檢討，另亦按市場水平提供補償計劃足以獎勵良好表現，並吸引、保留及激勵僱員。本公司已採納一項購股權計劃，作為對合資格僱員及董事的長期獎勵，其詳情載於財務報表附註38。

董事及最高行政人員的權益及淡倉

於2013年12月31日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定已存置的登記冊所記錄或根據《標準守則》另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉詳情如下：

於本公司的股份權益（好倉）

董事姓名	股份權益		根據本公司 授出購股權的 相關股份權益 ³	權益合計	概約百分比 ⁴
	個人權益	公司權益			
張松橋先生	—	1,331,205,790 ^{1及2}	—	1,331,205,790	51.43
林孝文醫生	324,502	—	43,039,000	43,363,502	1.68
曾維才先生	3,394,242	—	—	3,394,242	0.13
梁振昌先生	666,948	—	1,500,000	2,166,948	0.08
梁偉輝先生	—	—	3,000,000	3,000,000	0.12

附註：

- 該等股份中的1,070,810,231股乃透過張松橋先生（「張先生」）全資擁有的公司興業有限公司（「興業」）持有。因此，張先生被視為擁有透過興業所持有相同數目股份的權益。
- 該等股份中的260,395,559股乃透過Yugang International (B.V.I.) Limited（「Yugang-BVI」）的直接全資附屬公司Regulator Holdings Limited（「Regulator」）持有，而Yugang-BVI則為Yugang International Limited（渝港國際有限公司，「渝港」）直接全資附屬公司。渝港由中渝實業有限公司（「中渝」）、Timmex Investment Limited（「Timmex」）及張先生合共擁有44.06%。中渝則由張先生、Peking Palace Limited（「Peking Palace」）、Miraculous Services Limited（「Miraculous Services」）及Prize Winner Limited（「Prize Winner」）分別擁有35%、30%、5%及30%權益。張先生擁有Timmex的100%實益權益。Prize Winner由張先生及其聯繫人實益擁有。Peking Palace及Miraculous Services則由Palin Holdings Limited（「Palin」）持有。Palin為家族全權信託Palin Discretionary Trust的信託人，其對象包括張先生及其家人。故張先生亦被視為擁有透過Regulator所持有相同數目股份的權益。
- 有關董事根據本公司授出的購股權於本公司的股份權益詳情載於下文「購股權」一節內。
- 概約百分比指董事的權益合計佔本公司於2013年12月31日已發行股本的百分比（取自小數點後兩個位）。

除上文所披露者外，於2013年12月31日，本公司並無獲悉任何於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊內或根據《標準守則》須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事購買股份或債權證的權利

除上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」及下文「購股權」兩節，以及載於財務報表附註38所披露的購股權計劃所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於年內任何時間訂立任何安排，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益，且董事或彼等任何聯繫人概無於年內擁有任何可認購本公司股份的權利，或行使任何該等權利。

購股權

本公司於2005年4月29日採納一項購股權計劃(「計劃」)，詳情已於本公司日期為2005年4月13日的通函中披露並載於財務報表附註38。以下為年內根據計劃授出的購股權及其變動詳情：

參與人士 名稱或 類別	購股權數目					於 2013年 12月31日	授出日期 ¹	行使期	行使價 ² 每股港元	緊接 授出日期 前的收市價 每股港元
	於 2013年 1月1日	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效					
董事										
林孝文	17,500,000	—	—	—	—	17,500,000	07-05-2009	07-05-2009至06-05-2019	3.27	3.47
	21,539,000	—	—	—	—	21,539,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
	4,000,000	—	—	—	—	4,000,000	03-09-2010	01-01-2011至02-09-2020	3.31	3.19
	43,039,000	—	—	—	—	43,039,000				
梁振昌	1,500,000	—	—	—	—	1,500,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
梁偉輝	3,000,000	—	—	—	—	3,000,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
	47,539,000	—	—	—	—	47,539,000				
僱員										
合計	10,100,000	—	—	—	—	10,100,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
	800,000	—	—	—	—	800,000	03-09-2010	01-01-2011至02-09-2020	3.31	3.19
	10,900,000	—	—	—	—	10,900,000				
其他										
合計	7,475,000	—	—	—	—	7,475,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
總計	65,914,000	—	—	—	—	65,914,000				

附註：

- 若干購股權設有由授出之日起計至行使期開始為止的歸屬期。
- 購股權的行使價可就供股或紅股發行或本公司股本的其他變動作調整。

根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉

於2013年12月31日，按本公司須根據《證券及期貨條例》第336條規定已存置的登記冊所記錄，各人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有的權益及淡倉詳情如下：

股東名稱	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 ⁴
(a) 好倉			
興業	實益擁有人	1,070,810,231 ¹	41.37
Regulator	實益擁有人	260,395,559 ²	10.06
Yugang-BVI	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06
渝港	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06
中渝	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06
Palin	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06
T. Rowe Price Associates, Inc. and its Affiliates	實益擁有人	180,001,000	6.96
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人及 保管人 — 法團/ 核准借出代理人	181,156,867 ³	6.99
(b) 淡倉			
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人	50,000	0.00

附註：

1. 此等股份已包括在上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」一節中「於本公司的股份權益(好倉)」一段所披露張先生於本公司股份的權益。
2. 上文所示分別由Regulator、Yugang-BVI、渝港、中渝及Palin持有的權益乃屬同一批股份權益。該等權益已包括在上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」一節中「於本公司的股份權益(好倉)」一段所披露張先生於本公司股份的權益。
3. 在181,156,867股股份權益中，JPMorgan Chase & Co.作為實益擁有人持有252,500股股份權益，並以保管人—法團／核准借出代理人持有180,904,367股股份權益。180,904,367股為可供借貸的股份。
4. 概約百分比指股東持有的股份數目或淡倉佔本公司於2013年12月31日已發行股本的百分比(取自小數點後兩個位)。

除上文所披露者外，於2013年12月31日，本公司並無獲悉任何其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置的登記冊內的任何其他權益或淡倉。

關連交易

年內及截至本報告日期止，本集團有以下關連交易：

於2013年9月6日，本公司的間接附屬公司重慶同景置業有限公司與重慶宏聲遠景實業(集團)有限公司訂立協議，以收購位於重慶市南岸區黃桷埡鎮聯合村的地塊(總佔地面積為95,312平方米)的57%項目權益，以在該土地上發展及興建住宅物業供出售及提供投資回報，總代價為人民幣200,000,000元。

根據《上市規則》第13.18及13.21條的披露

1. 於2010年8月24日，本公司持有25%的共同控制實體(作為借款人)與(其中包括)多間財務機構(作為貸款人)簽訂一項融資協議(「合營融資協議」)取得本金合共1,000,000,000港元的三年有期信貸融資(「首項融資」)。於2010年12月22日，簽訂一項合營融資補充協議藉以取得本金合共400,000,000港元的36個月(由合營融資協議的日期起計)額外有期信貸融資，致使首項融資擴大至1,400,000,000港元。於2012年10月31日，簽訂合營融資第二補充協議，藉以取得本金合共最多為430,000,000港元的36個月(由合營融資協議的日期起計)額外有期信貸融資，致使已擴大的融資進一步擴大至1,830,000,000港元。於2013年8月23日，簽訂合營融資第三補充協議，據此合營融資協議的最後到期日被延長至2016年8月24日。於2013年12月17日，簽訂合營融資協議第四補充協議，融資進一步擴大300,000,000港元以至於融資協議項下總額合共最多為2,130,000,000港元及其最後到期日仍為2016年8月24日。合營融資協議約定(其中包括)，如張松橋先生(「張先生」)停止(i)(除某特定情況外)實益擁有(直接或間接、透過任何其他由其全資及實益擁有的的一個或多個實體或憑藉其作為任何家族信託安排的受益人所享有的權利)本公司已發行股本最少35%；或(ii)對本公司行使管理操控權，將構成其中一項違約事件。於發生違約事件及其後任何時間而違約事件持續不斷時，貸款人按合營融資協議所作的承諾可被即時取消，及／或所有貸款或其任何部份連同應計利息以及合營融資協議所界定的某些財務文件項下應計或未償還的所有其他款項可被改為即時到期及應予償還或應於被要求時償還，及／或合營融資協議所界定的某些擔保文件或其任何部份可被改為可即時被執行。於2013年12月31日，未償還貸款結餘為2,104,368,000港元。

2. 於2011年12月28日，本公司(作為借貸人)與(其中包括)本集團多間公司(作為擔保人)及多間財務機構(作為貸款人)簽訂一項融資協議取得合共600,000,000港元的三年有期貨貸融資。根據融資協議，如張先生(i)(除某特定情況外)沒有或停止(直接或間接)持有本公司已發行股本35%或以上的實益股權，並附有35%或以上的投票權；(ii)並非或不再(直接或間接)為本公司的單一最大股東；或(iii)沒有或停止擁有本公司的管理操控權，將構成融資協議項下其中一項違約事件。倘發生違約事件，貸款人的承諾或其任何部份將可按融資協議被取消，及／或所有貸款或其任何部份連同應計利息以及所有融資項下應計或未償還的其他款項可被改為即時到期及應予償還；及／或所有按融資作出的貸款或其任何部份可被改為應於被要求時償還。於2013年12月31日，未償還貸款結餘為420,000,000港元。
3. 於2012年12月14日，本公司接受於日期為2012年12月7日的貸款確認函所提供的一項有期貸款融資，該筆合共400,000,000港元的貸款於貸款確認函日期起計六個月可供提取並於提取日起為期三年。如張先生(i)(除若干特定情況外)沒有或停止(直接或間接)持有本公司已發行股本35%或以上的實益股權，並附有35%或以上的投票權；(ii)並非或不再(直接或間接)為本公司的單一最大股東；或(iii)沒有或停止擁有本公司的管理操控權；將構成貸款確認函項下其中一項違約事件。倘發生違約事件，貸款或其任何部份將可被取消，及／或所有借款或其任何部份連同應計利息以及所有貸款項下應計或未償還的款項可被改為即時到期及應予償還；及／或所有按貸款作出的借款或其任何部份可被改為應於被要求時償還。於2013年12月31日，未償還貸款結餘為360,000,000港元。
4. 2013年1月25日，本公司(作為借款人)與(其中包括)本集團多間公司(作為擔保人)及多間財務機構(作為貸款人)簽訂一項貸款協議取得合共3,400,000,000港元的三年有期貸款。如張先生(i)(除若干特定情況外)沒有或停止(直接或間接)持有本公司已發行股本35%或以上的實益股權，並附有35%或以上的投票權；(ii)並非或不再(直接或間接)為本公司的單一最大股東；或(iii)沒有或停止擁有本公司的管理操控權，將構成貸款協議項下其中一項違約事件。倘發生違約事件，貸款協議項下貸款人的承諾或其任何部份將可被取消，及／或所有借款或其任何部份連同應計利息以及所有貸款項下應計或未償還的款項可被改為即時到期及應予償還；及／或所有貸款項下的借款或其任何部份可被改為應於被要求時償還。於2013年12月31日，未償還貸款結餘為3,400,000,000港元。
5. 於2013年6月27日，本公司接受一間銀行(作為貸款方)於日期為2013年6月25日的貸款確認函所提供的一項貸款，該筆合共或相當於500,000,000港元的貸款為期三年。如張先生(除若干特定情況外)沒有或停止(直接或間接)持有本公司已發行股本35%或以上的實益股權，並附有35%或以上的投票權，將構成貸款確認函項下其中一項違約事件。倘於承諾期(即含由接受貸款確認函日期至接受日期起計兩年後的日期)內發生違約事件(無論是否持續)，貸款方可於任何時候以通知本公司方式宣布貸款方提供貸款的責任予以終止，並隨之貸款項下可取得的金額將即時減至零；及／或倘有未償還貸款，各貸款及所有應計利息以及貸款確認函項下所有其他應付的款項為即時到期及應予償還，並隨之有關款項應變為即時到期及應予償還。於作出上述宣布時或之後的任何時候，貸款方有權無需考慮本公司而自行選擇利息期直至貸款全部償還為止。於2013年12月31日，未償還貸款結餘為500,000,000港元。
6. 於2013年8月13日，本公司接受於日期為2013年7月23日的貸款確認函所提供的一項貸款，該筆合共500,000,000港元或等額美元的有期貸款，於接受貸款確認函日期起六個月內可供提取並於首次提取日期起為期三年。如張先生(i)(除若干特定情況外)沒有或停止(直接或間接)持有本公司已發行股本35%或以上的實益股權，並附有35%或以上的投票權；(ii)並非或不再(直接或間接)為本公司的單一最大股東；及(iii)沒有或停止擁有本公司的管理操控權，將構成貸款確認函項下其中一項違約事件。發生持續的違約事件後，貸款方可於任何時間以書面通知本公司宣布貸款已為即時到期及應予償還，隨之貸款將為即時到期及應予償還以及任何未提取的貸款餘額將自動被取消並不再向本公司提供。於2013年12月31日，貸款尚未被動用。

報告期後事項

於報告期後進行的重大事項詳情載於財務報表附註47。

充足公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及就董事所知，本公司於截至2013年12月31日止年度及截至本報告日期為止一直維持《上市規則》規定的充足公眾持股量。

獨立核數師

安永會計師事務所將退任，而有關續聘彼等為本公司獨立核數師的決議案將於股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席
張松橋

香港，2014年3月25日



致：中渝置地控股有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已審核載於第66至141頁之中渝置地控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2013年12月31日之綜合財務狀況報表和公司財務狀況報表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合股東權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製此等可真實而公平地反映情況之綜合財務報表，董事所採取之此等內部控制須確保編製的綜合財務報表不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們之責任是根據我們之審核對此等綜合財務報表作出意見。按照百慕達1981年公司法第90條之規定，我們的報告僅向全體股東編製，而並無其他目的。我們概不會就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核證據。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製可真實而公平地反映情況之綜合財務報表相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部控制之有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出之會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得之審核證據充足和適當地為我們之審核意見提供基礎。

意見

我們認為，此等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2013年12月31日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之盈利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

安永會計師事務所
執業會計師
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

2014年3月25日

綜合損益表

截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	5	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	5	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	6	(27,942)	(12,288)
融資成本	7	(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	8	1,618,367	1,955,939
所得稅開支	11	(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	37	—	12,220
本年度盈利		662,918	672,246
應佔：			
母公司擁有人	12	505,395	529,237
非控制性股東權益		157,523	143,009
		662,918	672,246
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利	15		
本年度之基本及攤薄盈利		19.53港仙	20.45港仙
持續經營業務之基本及攤薄盈利		19.53港仙	19.95港仙

股息詳情於本財務報表附註14披露。

綜合全面收益表

截至2013年12月31日止年度

	2013年 千港元	2012年 千港元 (經重列)
本年度盈利	662,918	672,246
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)
	92,222	3,027
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)
	476,445	(18,883)
於隨後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	614,887	(17,718)
本年度除稅後其他全面收益	614,887	(17,718)
本年度全面收益總額	1,277,805	654,528
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
	1,277,805	654,528

綜合財務狀況表

2013年12月31日

	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	16	169,884	170,685
投資物業	17	411,330	379,946
預付土地租金	18	124,048	1,136,304
高爾夫球會所會籍	19	10,540	—
於合資企業之投資	21	30,576	34,971
於聯營公司之投資	22	1,280,688	1,244,445
可供出售投資	23	593,865	514,207
發展中物業	24.1	8,817,886	7,736,592
於持作物業發展之土地使用權之權益	24.2	2,169,803	2,737,739
遞延稅項資產	33	63,724	16,557
非流動資產總值		13,672,344	13,971,446
流動資產			
發展中物業	24.1	17,008,302	13,486,744
已落成待售物業	24.3	5,450,528	2,988,501
預付土地租金	18	2,574	22,546
預付款項、按金及其他應收款項	25	1,949,268	2,213,604
透過損益按公平值列賬之股本投資	26	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	27	1,652	1,203
已抵押存款	28	781,247	1,572,424
有限制銀行結餘	28	3,079,115	2,953,902
距原有到期日多於3個月之定期存款	28	69,074	—
現金及等同現金	28	5,706,852	3,646,512
		34,532,010	27,197,417
分類為持作出售之非流動資產及出售組別	13	1,491,434	406,021
流動資產總值		36,023,444	27,603,438
流動負債			
應付賬項及票據	29	3,597,205	2,707,350
其他應付款項及預提負債	30	14,220,545	9,730,424
附屬公司非控制性股東貸款	31	1,088,971	1,044,834
計息銀行借貸	32	3,563,358	6,878,628
應付稅項		2,244,193	1,693,759
收購附屬公司之應付代價	36	202,125	1,100
		24,916,397	22,056,095
與分類為持作出售之資產有直接關聯之負債	13	—	78,355
流動負債總額		24,916,397	22,134,450

綜合財務狀況表

2013年12月31日

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元 (經重列)
淨流動資產		11,107,047	5,468,988
總資產減流動負債		24,779,391	19,440,434
非流動負債			
計息銀行借貸	32	7,530,630	2,937,669
遞延稅項負債	33	1,297,838	1,551,231
收購附屬公司之應付代價	36	100,513	—
非流動負債總額		8,928,981	4,488,900
淨資產		15,850,410	14,951,534
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	34	258,822	258,780
儲備	35(a)	13,926,337	12,984,027
非控制性股東權益		14,185,159	13,242,807
		1,665,251	1,708,727
權益總額		15,850,410	14,951,534

張松橋
董事

林孝文
董事

綜合權益變動表

截至2013年12月31日止年度

附註	母公司擁有人應佔								非控制性 股東權益 千港元	總權益 千港元
	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	盈餘賬 千港元 (附註)	匯兌儲備 千港元	可供 出售投資 重估儲備 千港元	保留盈利 千港元	購股權儲備 千港元	合計 千港元		
於2012年1月1日	254,392	9,455,753	90,554	1,906,913	56,802	1,036,737	180,638	12,981,789	1,623,871	14,605,660
本年度盈利	—	—	—	—	—	529,237	—	529,237	143,009	672,246
本年度其他全面收益：										
除稅後可供出售 投資公平值變動	—	—	—	—	3,027	—	—	3,027	—	3,027
應佔合資企業之 其他全面收益(經重列)	—	—	—	(701)	—	—	—	(701)	—	(701)
應佔聯營公司之 其他全面收益(經重列)	—	—	—	(1,161)	—	—	—	(1,161)	—	(1,161)
出售附屬公司時轉撥 匯兌儲備	37(c)	—	—	(4,467)	—	—	—	(4,467)	—	(4,467)
換算境外業務的匯兌差額	—	—	—	(14,330)	—	—	—	(14,330)	(86)	(14,416)
本年度全面收益總額	—	—	—	(20,659)	3,027	529,237	—	511,605	142,923	654,528
出售附屬公司	37(c),(e)	—	—	—	—	—	—	—	(57,196)	(57,196)
一名非控制性股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	1,850	1,850
向一名非控制性股東支付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,470)	(1,470)
沒收購股權	—	—	—	—	—	6,051	(6,051)	—	—	—
已批准2011年末期股息	—	—	—	—	—	(101,757)	—	(101,757)	—	(101,757)
發行代息股份	34	4,388	68,096	—	—	—	—	72,484	—	72,484
分派包裝業務時轉撥	37(b)	—	(90,554)	—	—	90,554	—	—	(1,251)	(1,251)
2012年中期特別股息	14	—	—	—	—	(221,314)	—	(221,314)	—	(221,314)
於2012年12月31日	258,780	9,523,849*	—*	1,886,254*	59,829*	1,339,508*	174,587*	13,242,807	1,708,727	14,951,534

綜合權益變動表

截至2013年12月31日止年度

附註	母公司擁有人應佔							非控制性 股東權益 千港元	總權益 千港元
	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	匯兌儲備 千港元	可供 出售投資 重估儲備 千港元	保留盈利 千港元	購股權儲備 千港元	合計 千港元		
於2013年1月1日	258,780	9,523,849	1,886,254	59,829	1,339,508	174,587	13,242,807	1,708,727	14,951,534
本年度盈利	—	—	—	—	505,395	—	505,395	157,523	662,918
本年度其他全面收益：									
除稅後可供出售投資公平值變動	—	—	—	92,222	—	—	92,222	—	92,222
應佔合資企業之其他全面收益	—	—	(2,143)	—	—	—	(2,143)	—	(2,143)
應佔聯營公司之其他全面收益	—	—	48,363	—	—	—	48,363	—	48,363
出售附屬公司時轉撥匯兌儲備	37(a)	—	(12,562)	—	—	—	(12,562)	—	(12,562)
換算境外業務的匯兌差額	—	—	426,512	—	—	—	426,512	62,495	489,007
本年度全面收益總額	—	—	460,170	92,222	505,395	—	1,057,787	220,018	1,277,805
出售附屬公司	37(a)	—	—	—	—	—	—	(75,942)	(75,942)
一名非控制性股東出資	—	—	—	—	—	—	—	3,115	3,115
向一名非控制性股東支付股息	—	—	—	—	—	—	—	(190,667)	(190,667)
已批准2012年末期股息	14	—	—	—	(116,451)	—	(116,451)	—	(116,451)
發行代息股份	34	42	974	—	—	—	1,016	—	1,016
於2013年12月31日	258,822	9,524,823*	2,346,424*	152,051*	1,728,452*	174,587*	14,185,159	1,665,251	15,850,410

附註： 盈餘賬指附屬公司於1998年4月1日之保留盈利以外儲備以及本公司已發行及可予發行之股份面值超逾根據於1998年進行之集團重組所收購附屬公司已發行股本面值之差額之總和。該款項於2012年分派包裝業務後轉撥入保留盈利。

* 此等儲備賬組成綜合財務狀況表內之綜合儲備13,926,337,000港元(2012年：12,984,027,000港元)。

綜合現金流量表

截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元 (經重列)
經營業務所得現金流量			
除稅前盈利			
來自持續經營業務	4	1,618,367	1,955,939
來自已終止經營業務	4	—	13,405
就下列各項作出調整：			
將已落成待售物業撇值至可變現淨值	4	208,925	—
折舊		25,956	22,651
預付土地租金攤銷	4	12,634	22,489
融資成本	4	90,293	64,515
應佔合資企業盈虧	4	13,913	18,264
應佔聯營公司盈虧	4	14,571	7,996
銀行存款利息收入		(85,618)	(72,777)
非上市債務投資利息收入	5	(5,032)	(9,346)
其他利息收入	5	(54,867)	(13,827)
透過損益按公平值列賬之股本投資之			
公平值虧損／(收益)，淨額	5,6	27,942	(1,378)
投資物業之公平值盈利	5	(18,260)	(7,630)
出售可供出售投資之盈利，淨額	5	(83,168)	(187,376)
上市股本投資之股息收入	5	(19,290)	(4,306)
非上市股本投資之股息收入	5	(1,303)	(916)
出售物業、廠房及設備項目之虧損	6	—	60
出售投資物業之虧損	6	—	149
出售附屬公司之虧損／(收益)，淨額		(171,910)	1,891
		1,573,153	1,809,803
發展中物業增加		(6,463,848)	(5,987,252)
已落成待售物業減少	24.3	4,507,743	4,930,109
存貨減少		—	3,545
應收賬項、票據及其他應收款項、預付款項及			
按金減少／(增加)		326,532	(496,627)
透過損益按公平值列賬之股本投資減少／(增加)		(155,861)	185,478
經紀公司存款減少／(增加)		(449)	336
有限制銀行結餘增加		(32,715)	(410,636)
應付賬項及票據以及其他應付款項及預提負債增加		4,967,905	1,999,012
業務產生現金		4,722,460	2,033,768
已付稅項，淨額		(848,554)	(643,752)
已付利息		(690,738)	(476,337)
經營業務所得現金淨額		3,183,168	913,679

綜合現金流量表

截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元 (經重列)
投資活動所得現金流量			
收購並非業務之附屬公司		(385,540)	—
向合營企業貸款		(11,662)	(12,468)
向聯營公司貸款		(16,552)	(8,682)
於聯營公司之投資		(94,439)	—
與聯營公司往來款減少		111,657	—
已抵押定期存款減少／(增加)		840,416	(1,420,376)
於獲取時距原有到期日多於3個月 之無抵押定期存款減少／(增加)		(69,074)	71,530
支付地價及相關費用		(3,431,202)	(3,624,585)
當地政府重新取得土地擁有權之所得款項	24.2	479,414	—
購置物業、廠房及設備項目	16	(17,065)	(25,248)
購入非上市股本投資		(40,000)	—
買入高爾夫球會所會籍		(10,540)	—
已收銀行存款利息		85,618	72,777
已收非上市債務投資之利息		5,032	10,271
已收其他利息		54,867	13,827
上市股本投資之股息收入		19,290	4,306
非上市股本投資之股息收入		1,303	916
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		122	6,624
出售附屬公司之所得款項		407,496	430,521
出售投資物業之所得款項		—	443
出售非上市股本投資之所得款項		141,350	427,818
出售非上市債務投資之所得款項		—	65,360
投資活動所用現金淨額		(1,929,509)	(3,986,966)
融資活動所得現金流量			
已付股息		(115,435)	(29,273)
已付一名非控制性股東之股息		(190,667)	(1,470)
分派包裝業務之現金及銀行結餘	37(b)	—	(62,900)
一名非控制性股東出資		3,115	1,850
收取／(向)非控制性股東貸款		(34,441)	70,541
增加銀行借貸，淨額		1,157,769	2,719,969
支付貸款促成費		(115,171)	(23,834)
融資活動所得現金淨額		705,170	2,674,883
現金及等同現金增加／(減少)淨額		1,958,829	(398,404)
年初之現金及等同現金		3,647,228	4,046,330
匯率變動之影響，淨額		100,795	(698)
年終之現金及等同現金		5,706,852	3,647,228
現金及等同現金之結餘分析			
現金及銀行結餘		5,126,168	3,619,336
於獲取時距原有到期日少於3個月之 無抵押定期存款		580,684	27,176
綜合財務狀況表呈列之現金及等同現金	28	5,706,852	3,646,512
分類為持作出售之出售組別應佔現金及銀行結餘	13(c)	—	716
綜合現金流量表呈列之現金及等同現金		5,706,852	3,647,228

財務狀況表

2013年12月31日

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	234	299
高爾夫球會所會籍	19	10,540	—
於附屬公司之投資	20	1,000,390	1,000,390
非流動資產總值		1,011,164	1,000,689
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	25	760	610
預付所得稅		—	19
應收附屬公司款項	20	13,513,935	12,969,947
現金及等同現金	28	202,897	3,084
流動資產總值		13,717,592	12,973,660
流動負債			
其他應付款項及預提負債	30	30,181	14,754
應付附屬公司款項	20	950	350
計息銀行借貸	32	1,113,751	3,277,587
流動負債總額		1,144,882	3,292,691
淨流動資產		12,572,710	9,680,969
總資產減流動負債		13,583,874	10,681,658
非流動負債			
計息銀行借貸	32	3,469,153	412,237
非流動負債總額		3,469,153	412,237
淨資產		10,114,721	10,269,421
權益			
已發行股本	34	258,822	258,780
儲備	35(b)	9,855,899	10,010,641
權益總額		10,114,721	10,269,421

張松橋
董事

林孝文
董事

1. 公司資料

中渝置地控股有限公司(「本公司」)根據百慕達1981年公司法(經修訂)於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。本公司主要營業地點之地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈3308-10室。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)涉及以下主要活動：

- (i) 物業開發及投資；及
- (ii) 財務投資。

2.1 編製基準

本財務報表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，惟投資物業及若干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，進一步詳情見附註2.4。除另有指明者外，本財務報表以港元(「港元」)呈列，而所有價值均四捨五入至最接近千位。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2013年12月31日止年度之財務報表。附屬公司的財務報表乃就本公司相同報表期間而編製，並使用一致會計政策。附屬公司之業績於收購日期(即本集團取得控制權之日)起綜合入賬，並繼續綜合直至有關控制權終止之日為止。

盈利或虧損及其他全面收益的每個成份歸屬予本公司母公司擁有人及非控股權益，即使導致非控股權益結餘為負數亦然。所有集團內公司間交易產生的集團內公司間之資產及負債、股權、收入、費用以及現金流量，乃於綜合入賬時全面抵銷。

倘有事實及情況顯示下文關於附屬公司之會計政策中所述的三個控制因素中有一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否控制投資對象。一間附屬公司之所有權權益發生變動(並無失去控制權)，則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控制性股東權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)任何所保留投資之公平值及(iii)損益賬中任何因此產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益表內確認之本集團應佔部份按本集團直接出售相關資產或負債之相同基準重新分類為損益或保留盈利(視何者屬適當)。

2.2 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	合資安排
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號呈列財務報表 — 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	露天礦生產階段之剝採成本
2009年至2011年週期之年度改進	於2012年6月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂

2.2 會計政策及披露之變動 (續)

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)、以及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、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此等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之主要影響如下：

- (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之部份及香港(常務詮釋委員會)一詮釋第12號綜合—特殊目的實體提出之事項。香港財務報告準則第10號建立一項用於確定須綜合實體之單一控制模式。為符合香港財務報告準則第10號關於控制權之定義，投資者須：(a)擁有對投資對象之權力；(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之權力影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號引入之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之會計政策。

採納香港財務報告準則第10號對本集團於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號於合營公司之權益及香港(常務詮釋委員會)一詮釋第13號共同控制實體—合營方作出之非貨幣出資，說明受共同控制之合營安排之入賬。該準則僅指明兩種形式之合營安排，即共同經營及合資企業，且取消合資企業採用按比例綜合之入賬選擇。香港財務報告準則第11號項下的合營安排分類取決於該等安排所產生的各方權利和義務。共同經營乃共同經營者對該項安排的資產擁有權利和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和責任為限按逐項對應基準入賬。合資企業乃合營方對該項安排的淨資產擁有權利和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企業之投資的權益入賬結論並無任何影響。

- (c) 香港財務報告準則第12號包括附屬公司、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表、香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資之內。該準則亦引入了該等實體之多項新披露規定。有關附屬公司、合營企業及聯營公司之披露詳情分別載於財務報表附註20、21及22。

- (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號之過渡指引，提供進一步寬免，免除該等準則的完全追溯應用，以及限定僅就上一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號首次獲應用之年度期間開始時，香港財務報告準則第10號及香港會計準則第27號或香港(常務詮釋委員會)一詮釋第12號有關本集團所控制實體之綜合結論有所不同，方須進行追溯調整。

- (e) 香港財務報告準則第13號提供了公平值之精確定義，公平值計量之單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。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。本集團已追溯採用香港財務報告準則第13號及其採用並未對本集團之公平值計量構成重大影響。由於香港財務報告準則第13號當中的指引，計量公平值的政策已獲修訂。香港財務報告準則第13號規定有關投資物業及金融工具之公平值計量的額外披露載於財務報表附註17及45。

- (f) 香港會計準則第1號之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：換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：重估土地及樓宇)分開呈列。該等修訂僅影響呈列，並不會對本集團之財務狀況或業績構成影響。此外，本集團已引入該修訂於該等財務報表而選擇使用新標題「損益表」。

2.2 會計政策及披露之變動 (續)

- (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退休福利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，故採納該經修訂準則對本集團財務狀況或業績並無任何影響。
- (h) 香港會計準則第36號修訂取消香港財務報告準則第13號對無減值現金產生單位的可收回金額所作計劃以外的披露規定。此外，該修訂規定須就於報告期內已獲確認或撥回減值虧損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值減出售成本)的公平值計量的披露規定。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。本集團已於此等財務報表內提早採納該等修訂，而該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。
- (i) 2012年6月頒佈的2009-2011年週期之年度改進載列多項對香港財務報告準則的修訂。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。最適用於本集團之主要修訂的詳情如下：
- 香港會計準則第1號呈列財務報表：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報表構成重大影響，則須呈列上個期間開始時的期初財務狀況報表。然而，上個期間開始時的期初財務狀況報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。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
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	對沖會計法及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號之修訂 ⁴
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(2011年)修訂	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(2011年) — 投資實體之修訂 ¹
香港財務報告準則第14號 香港會計準則第19號(修訂) 香港會計準則第32號(修訂) 香港會計準則第39號(修訂)	監管遞延賬戶 ³ 香港會計準則第19號僱員福利 — 定額福利計劃：僱員供款之修訂 ² 香港會計準則第32號金融工具：呈列 — 抵銷金融資產及金融負債之修訂 ¹ 香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 — 衍生工具更替 及對沖會計法之延續之修訂 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 ¹
2010年至2012年週期之年度改進	於2014年1月頒佈若干香港財務報告準則之修訂 ²
2011年至2013年週期之年度改進	於2014年1月頒佈若干香港財務報告準則之修訂 ²

¹ 於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

預期將應用於本集團之香港財務報告準則之進一步資料如下：

於2009年11月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之全面計劃之第一階段第一部分。此階段針對金融資產之分類及計量。實體須根據該實體管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流特性，將金融資產分類為其後按攤銷成本或公平值計量，而非將金融資產分為四類，旨在改善及簡化香港會計準則第39號規定之金融資產分類及計量方法。

香港會計師公會於2010年11月就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號金融工具之現有取消確認原則納入香港財務報告準則第9號內。大部份新增規定與香港會計準則第39號一致，惟透過公平值選擇(「公平值選擇」)的指定為按公平值計入損益之財務負債之計量將有變動。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生的負債公平值變動金額，必須於其他全面收益中呈列。除非於其他全面收益中就負債之信貸風險呈列公平值變動，會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額於損益呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇納入之貸款承諾及財務擔保合約。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於財務資產之減值方面之指引繼續適用。香港會計師公會已於2013年12月剔除香港財務報告準則第9號之先前強制生效日期，及強制生效日期將於香港會計準則第39號被全面取代後釐定。然而，該準則可於現時應用。當包括所有階段的最後準則已頒佈，本集團將量化其他階段結合的效果。

香港財務報告準則第10號之修訂包括投資實體的定義，並對符合投資實體定義的實體提供一個綜合規定的例外。根據香港財務報告準則第9號，投資實體需為其附屬公司按公平值計入損益而不是綜合其附屬公司。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(2011年)有後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂制定投資實體的披露規定。因本公司不符合香港財務報告準則第10號投資實體的定義，本集團預期該修訂將不會對本集團造成任何影響。

香港會計準則第32號修訂為抵銷金融資產和金融負債闡明「目前具有合法強制執行抵銷權利」之含義。該修訂亦闡明香港會計準則第32號應用於交收系統(如中央結算系統)(應用總結算而非同步的機制)的抵銷準則。本集團於2014年1月1日採用該修訂，預計不會對財務狀況或經營業績有任何影響。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司乃本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。取得控制權是指當本集團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以及能夠運用其對投資對象之權力(即本集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報之時刻。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的業績按已收及應收股息計入本公司的損益表。根據香港財務報告準則第5號，非分類為持作出售之本公司的附屬公司的投資按成本減任何減值虧損列賬。

於聯營公司及合資企業之投資

聯營公司為本集團一般持有其不少於20%股本表決權之長期權益，並可對其施以重大影響之公司。重大影響力乃指參與制定投資對象之財務及經營政策之權力，但並非控制或共同控制該等政策。

合資企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制，僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

2.4 主要會計政策概要 (續)

於聯營公司及合資企業之投資 (續)

本集團於聯營公司及合資企業之投資乃以權益會計法，按本集團分佔資產淨值減減值虧損，在綜合財務狀況表列賬。

已就任何可能存在不同之會計政策作出調整，以使其一致。

本集團分佔聯營公司及合資企業收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益。此外，當聯營公司或合資企業出現直接計入權益的變動項目，本集團根據所持有份額(如適用)在綜合權益變動表中確認。除未實現虧損證明所轉讓之資產出現減值外，本集團與其聯營公司或合資企業進行交易所產生的未實現收益及虧損均予以對銷，並以本集團之聯營公司或合資企業投資為限。從收購聯營公司或合資企業產生之商譽作為本集團於聯營公司或合資企業投資的一部分入賬。

倘於聯營公司的投資變成於合資企業的投資或反之，保留權益不會重新計量。相反，此投資將繼續按權益法入賬。於所有其他情況下，當本集團不再對一家聯營公司擁有重大影響或共同控制一家合資企業，則按其公平值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響或共同控制時聯營公司或合資企業之賬面值與保留投資公平值及出售所得款項之任何差額於損益確認。

當於聯營公司或合資企業之投資分類為持作出售，則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入賬。

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團自被收購方之前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，本集團選擇以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計算屬於現時擁有權權益並賦予其擁有人於清盤時按比例分佔其淨資產之於被收購方之非控制性股東權益。其他所有非控制性股東權益成份均按公平值計算。收購相關成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公平值重新計量，而任何收益或虧損於損益中確認。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。分類為金融工具且在香港會計準則第39號範疇內一項資產或負債的或然代價根據公平值的變動按公平值計量，並確認於損益或作為其他全面收益的變動。倘或然代價並非在香港會計準則第39號範疇內，則按合適的香港財務報告準則計量。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控制性股東權益及本集團先前已持有的被收購方股權的公平值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目低於所收購資產淨值的公平值，於評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減累計減值虧損計算。商譽每年進行減值測試，或倘有事件或情況變動顯示賬面值可能減值，則須進行更頻繁之測試。本集團於12月31日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，業務合併中取得之商譽應當於收購日分攤至本集團預計能自業務合併之協同效應中受益之每一現金產生單位或現金產生單位組合，而不論本集團之其他資產或負債是否分攤至該等單位或單位組合。

減值乃透過評估現金產生單位(現金產生單位組合)與商譽有關之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損於其後之期間不會撥回。

倘商譽已分配予現金產生單位(現金產生單位組合)之部份，而該單位之部份業務被出售，與被出售業務有關之商譽會於釐定出售收益或虧損時計入業務之賬面值內。在此情況下出售之商譽按所出售業務及所保留之現金產生單位之相對價值計量。

2.4 主要會計政策概要 (續)

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、可供出售投資及股本投資。公平值為市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產時收取或為轉移負債而支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或於缺乏主要市場的情況下，則選取對資產或負債最有利的市場。主要或最有利市場須為本集團能到達之市場。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產的公平值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的其他市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況，而其有足夠資料計量公平值的估值方法，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）
- 第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低層輸入數據的估值方法
- 第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於本財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類（基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據）確定是否發生不同等級轉移。

非金融資產減值

倘出現減值跡象或需對一項資產（發展中物業、已落成待售物業、金融資產、投資物業及非流動資產／持作出售之出售組別除外）進行年度減值測試時，則需估計該資產之可收回金額。一項資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值及其公平值減出售成本兩者之中之較高者，並就個別資產釐定，惟該項資產大致上未能獨立於其他資產或資產組別而產生現金流入，在此情況下，需確定該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

減值虧損僅在資產之賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時，本集團會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之稅前折現率，將估計日後現金流量折現至現值。減值虧損在其於符合減值資產功能之開支類別中產生期間於收益表扣除。

於每個報告期末均會評估是否有跡象顯示以往確認之減值虧損可能不再存在或已減少。如有任何此等跡象，則估計可收回金額。於先前確認之資產（商譽除外）之減值虧損僅在用以釐定該項資產之可收回金額之估計有變動時撥回，但撥回金額不得高於若以往年度並無為該資產確認減值虧損而應確定之賬面值（已扣除任何折舊／攤銷）。撥回之減值虧損於其產生期間計入損益表。

2.4 主要會計政策概要 (續)

關聯方

下列任何一方被視為本集團之關聯方：

- (a) 該方為某人士或某人士之直系親屬，且該人士
 - (i) 對本集團具有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團具有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或其母公司之其中一名主要管理人員；

或

- (b) 該方乃以下任何條件適用之實體：
 - (i) 該實體及本集團為同一集團之成員；
 - (ii) 該實體為其他實體(其他實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合資企業；
 - (iii) 該實體及本集團為同一第三者之合資企業；
 - (iv) 該實體乃第三者之合資企業，而另一實體為第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為本集團或本集團有關實體為僱員福利設立之退休福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；及
 - (vii) (a)(i)所述之人士對該實體具有重大影響力或乃該實體(或該實體之母公司)之其中一名主要管理人員。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。當物業、廠房及設備項目歸入持作出售類或為持作出售類出售組別之一部分，則不予折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬，詳細解釋見「持作出售之非流動資產及出售組別」之會計政策。物業、廠房及設備項目之成本包括購入價以及將該項資產置於其運作狀態及地點作其擬定用途之任何直接相關成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後所產生如維修及保養等開支，通常於產生期間自損益表扣除。倘符合確認標準，則有關重大檢查之開支會按該資產之賬面值資本化為重置資產。倘物業、廠房及設備之主要部分須分段重置，則本集團將該等部分確認為獨立資產，並設定特定之可使用年期及進行相應折舊。

折舊乃按直線基準將每項物業、廠房及設備之成本於其估計可使用年內撇銷至其剩餘價值。就此所採用之主要年率如下：

土地及樓宇	2%至5%或按有關租賃之剩餘年期(倘少於50年)
租賃物業裝修	20%或按有關租賃之剩餘年期(倘少於5年)
傢俬，固定裝置及設備	10%至20%
汽車	20%至25%
廠房及機械	10%

倘物業、廠房及設備項目各部分之可使用年期不同，則該項目之成本會按合理基準分配至各部分，而各部分會分別計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年末檢討，並作出適當調整。

倘物業、廠房及設備項目，包括任何主要部分於出售後或預期日後使用或出售該項目不會帶來經濟利益，則會終止確認有關項目。於該資產終止確認年度之損益表確認之任何出售或報廢盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值之差額。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及／或作資本增值(非作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或於日常業務中出售)之土地及樓宇權益。此類物業初步以成本計量，包括交易成本。於初步確認後，投資物業乃以反映於各報告期末之市場情況之公平值列賬。

因公平值變動產生之投資物業盈虧，乃計入所產生年度之損益表內。

出售或報廢投資物業之任何盈虧，乃於出售或報廢年度之損益表內予以確認。

持作出售之非流動資產及出售組別

倘非流動資產及出售組別之賬面值主要通過出售交易而非通過持續使用予以收回，則分類為持作出售類別。僅於資產或出售組別可於現況下即時出售(惟須符合出售該等資產或出售組別之一般及慣用條款)且出售機會相當高時，本條件方視為達成。附屬公司所有歸入出售組別之資產及負債重新分類為持作出售，不管本集團於出售後是否保留於先前附屬公司之非控制性股東權益。

持作出售之非流動資產及出售組別(投資物業及金融資產除外)乃按其賬面值與公平值扣減銷售成本之較低者計算。分類為持作出售之物業、廠房及設備並無折舊或攤銷。

高爾夫球會所會籍

所購買之高爾夫球會所會籍於初步確認時按成本計量，其可用年期被評定為無限。

高爾夫球會所會籍每年進行減值測試，並無攤銷。其可用年期每年檢討，以確定無限年期之評定是否繼續受支持。若不受支持，可用年期評定從無限更改為有限之變動將按潛在基準入賬。

租賃

向本集團轉移資產所有權之絕大部分回報及風險(法定業權除外)之租賃乃分類為融資租賃。訂立融資租賃初期，租賃資產之成本按最低租金付款之現值撥作資本，連同有關付款責任入賬(不包括利息因素)，以反映有關購買及融資。根據撥充資本之融資租賃持有之資產乃計入物業、廠房及設備，按租期及資產可使用年期間之較短者計提折舊。此等租賃之融資成本自損益表扣除後，以在租賃期內提供定期費率。

資產擁有權之絕大部份回報及風險由出租人承受之租賃，皆作經營租賃列賬。倘本集團為出租人，本集團根據經營租賃租出之資產乃列為非流動資產，而根據經營租賃應收之租金乃以直線法於租賃年期計入損益表中，倘本集團為承租人，根據經營租賃須未付之租金扣除收取出租人之任何獎勵，乃以直線法於租賃年期內在損益表中扣除。

經營租賃項下之預付租賃付款初步按成本列賬，其後於租賃年期內按直線法確認。

發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬，包括建築成本、借貸成本、專業費用、土地使用權款項及其他可直接計入該等物業於發展期間產生之成本。

發展中物業分類為流動資產，除非相關物業發展項目之建設預計在正常運營週期外完工。完工後，物業轉撥入已落成待售物業。

於發展項目完成前，向買家收取及應收之預售發展中物業之銷售按金／分期供款乃列為流動負債。

2.4 主要會計政策概要 (續)

已落成待售物業

已落成待售物業乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本乃根據未出售物業應佔土地及樓宇成本總值分配而釐定。可變現淨值由董事根據個別物業當時之市場價格為基準而估計。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認可以視情況而定適當地分類為透過損益按公平值列賬之金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融投資。金融資產於初步確認時按公平值加收購金融資產應佔之交易成本計量，惟透過損益按公平值列賬之金融資產除外。

循正常途徑買入及出售之所有金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。循正常途徑買入或出售指須於規例或市場慣例一般設定之期間內交付資產之金融資產買入或出售。

期後計量

金融資產按不同類別作期後計量如下：

透過損益按公平值列賬之金融資產

透過損益按公平值列賬之金融資產包括持作買賣之金融資產及於初步確認時已指定為透過損益按公平值列賬之金融資產。倘收購金融資產旨在於近期內出售，則有關金融資產將分類為持作買賣目的。

透過損益按公平值列賬之金融資產按公平值於財務狀況報表入賬，而公平值淨變動則於損益表內呈列為收益。公平淨值變動並不包括該等金融資產之任何股息，有關股息乃根據下文就「收入確認」載列之政策確認。

於初步確認時指定為透過損益按公平值列賬之金融資產，僅於符合香港會計準則第39號之準則時於初步確認當日指定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中無報價之非衍生金融資產。於初步確認後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備入賬。攤銷成本乃按收購之任何折讓或溢價計算，並包括屬實際利率必要部分之費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中其他收入及收益內。減值產生之虧損於損益表中之其他開支內確認。

可供出售金融投資

可供出售金融投資乃於上市及非上市股本及債務證券之非衍生金融資產。列為可供出售之股本投資乃既未分類為持作買賣亦未指定為透過損益按公平值列賬之金融投資。此類別債務證券包括意圖持有不定期間且根據流動性或市場情況變化而出售之債務證券。

於首次確認後，可供出售金融資產隨後按公平值計量，未變現盈虧於該投資取消確認時於可供出售投資重估儲備內確認為其他全面收入，屆時累計盈虧乃於損益表內確認為其他收入，或直至該投資釐定為減值，屆時累計盈虧乃由可供出售投資重估儲備重新分類至損益表內之其他損益。持有可供出售金融投資之所得利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並按下文「收入確認」載列之政策於損益表內確認為其他收入。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

可供出售金融投資 (續)

當非上市股本投資之公平值由於(a)合理公平值估計範圍之變動相對該項投資而言實屬重大，或(b)上述範圍內之各種估價之概率未能合理評估及用以估算公平值；而未能可靠計量時，該等投資將按成本扣除任何減值虧損列賬。

本集團就其可供出售金融資產，評估近期之出售能力或其出售意圖是否仍然恰當。倘因市場不活躍而未能買賣該等金融資產，而管理層有於可預見未來持有該等資產或持有該等資產直至屆滿日之能力及意圖，則本集團將會選擇重列此資產。

對於重新分類劃出可供出售類別之金融資產，於重新分類當日之公平值賬面值即成為新攤銷成本，而已於權益內確認資產之任何過往盈虧將使用實際利率法按投資之剩餘年限於損益內攤銷。任何新攤銷成本與到期金額間之差額亦將使用實際利率法按該項資產之剩餘年限攤銷。倘該資產隨後確認為減值，則權益內計入之金額將重新分類至損益表。

終止確認金融資產

金融資產(或倘適用，一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)主要在下列情況終止確認(即從本集團綜合財務狀況報表移除)：

- 自資產收取現金流量之權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方在並無重大延誤下全數支付所收取現金流量承擔責任；而(a)本集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

如本集團已轉讓其收取資產所得現金流量之權利或已訂立「轉遞」安排，則本集團會評估其是否保留該項資產擁有權之風險及回報及保留程度。但如無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將確認入賬，條件為本集團須持續涉及該項資產。於該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留的權利及義務的基準計量。

金融資產減值

本集團於各個報告期末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初步確認資產後發生一項或多項事件，對該項或該組金融資產之估計未來現金流量造成影響，而有關影響能夠可靠地估計，則存在減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產，個別評估是否存在減值。倘本集團認定按個別基準經評估的金融資產(無論具重要性與否)並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

任何已識別減值虧損的金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初始實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

按攤銷成本列賬之金融資產 (續)

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損金額於損益表確認。利息收入於減少後賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。若日後收回不可實現，且所有抵押品已變現或轉撥至本集團，則撇清貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項增加或減少，則透過調整撥備金額增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撇銷，該項收回將計入損益表之其他開支。

按成本列賬之資產

若有客觀證據顯示並非按公平值列賬因其公平值不能可靠計量之非上市股本工具出現減值虧損，則虧損金額會按該資產賬面值與以同類金融資產當時之市場回報率折現之估計未來現金流量現值之差額計量。此等資產之減值虧損不予撥回。

可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團會於各個報告期末評估有否客觀跡象顯示一項投資或一組投資出現減值。

當發生可供出售資產減值時，成本(抵銷任何本金償付和攤銷)和現有公平值，扣減之前曾被確認在損益表的任何減值損失的差額，將撥離其他全面收益，並在損益表中確認。

倘股本投資被列作可供出售類別，則客觀跡象將包括該項投資的公平值大幅或長期跌至低於其成本值。「大幅」是相對於投資原始成本評估，而「長期」則相對於公平值低於原始成本之時期而評估。倘出現減值跡象，則累計虧損(按收購成本與現時公平值的差額減該項投資先前在損益表內確認的任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於損益表內確認。股本投資的耗蝕虧損不可透過損益表撥回，而其公平值於減值後的增加部份會直接於其他全面收益中確認。

倘債務工具被列作可供出售，則評估減值的標準與按攤銷成本計值之金融資產所採用者相同。然而，減值之入賬金額乃按攤銷成本與其現行公平值之差額，減以往在損益表確認之投資之任何減值虧損計量。未來利息收入就資產之已抵減賬面值持續按計量減值虧損時用作折現未來現金流量之利率累計。利息收入入賬為收益之一部份。倘債務工具之公平值增加客觀上與在損益表確認減值虧損後發生之事件相關，則其減值虧損透過損益表撥回。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時劃分為貸款及借貸。

所有金融負債初步按公平值確認，而如屬貸款或借貸，則減去直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付賬款及其他應付款，金融擔保合約、附屬公司非控制性股東貸款、收購附屬公司之應付代價及計息銀行借貸。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債 (續)

期後計量

金融負債按不同類別作期後計量如下：

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率進行攤銷程式時，其損益在損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

金融擔保合約

金融擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。金融擔保合約初步按公平值確認為一項負債，並就發行金融擔保合約直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按(i)報告期末之現有責任所須開支之最佳估計金額；及(ii)初步確認之金額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)計量金融擔保合約。

解除確認金融負債

當負債項下之義務已被解除、取消或期滿，則解除確認金融負債。

如一項現有金額負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差異之另一項金融負債所取代，或現有負債之條款被大幅修改，此種置換或修改作解除確認原有負債並確認新負債處理，而兩者之賬面值差額於損益表確認。

抵銷金融工具

當且僅當現有可執行之合法權利抵銷已確認之金額，且有意願以淨額基準結算，或同時變現及結算負債，則金融資產可與金融負債抵銷，淨額於財務狀況報表公佈。

現金及等同現金

就編製綜合現金流量表而言，現金及等同現金包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金並於購入後一般在三個月內到期，且並無重大價值變動風險之短期及高度流通投資，再扣除在催繳時須償還及構成本集團現金管理一個完整部分之銀行透支。

就編製財務狀況報表而言，現金及等同現金包括手頭現金及銀行現金(包括定期存款及性質類似現金之資產)，指用途不受限制之資產。

撥備

倘因為過去事件導致目前存在責任(法律或推斷責任)，且日後很可能須付出資源解除有關責任，則確認撥備，條件為對有關責任涉及之金額可以作出可靠之估計。

倘折現之影響重大，確認為撥備之金額乃為預期日後須解除有關責任之開支於報告期末之現值。隨著時間過去而產生之經折現現值增加數額，計入損益表之融資成本。

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目的所得稅於損益外確認，不論是否於其他全面收益或直接在權益中確認。

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債，乃根據已頒佈或於報告期末已大致頒佈的稅率，並考慮本集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機構退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債之稅基與兩者用作財務報告之賬面值之間各項暫時差額計提撥備。

所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 產生自初步確認商譽、資產或負債以及於進行不屬業務合併之交易時不影響會計盈利或應課稅盈利或虧損之遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司、聯營公司之投資及於合營企業之權益之應課稅暫時差額，如撥回該等暫時差額之時間可以控制及暫時差額於可預見將來可能不會撥回之情況下除外。

所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟只限於將可能以應課稅盈利抵扣可扣稅暫時差額，及可動用結轉之未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之情況，惟以下情況除外：

- 初次確認資產或負債產生之可扣稅暫時差額之遞延稅項資產，並不會進行不屬業務合併之交易時對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響之情況除外；及
- 就與附屬公司、聯營公司之投資及於合營公司之權益有關之可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅會於暫時差額能於可見將來撥回及應課稅盈利可用於抵銷暫時性差額時確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已頒佈或實質已施行之稅率(及税法)，按預期於資產獲變現或負債償還期間適用之稅率計算。

遞延稅項資產及遞延稅項負債可在現行稅項資產及負債有合法可強制執行權利予以抵銷，以及遞延稅項乃關乎同一應課稅實體及同一稅務機關之情況下，方可互相抵銷。

收入確認

倘收入會為本集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，方會按下列基準予以確認：

- (a) 出售物業，於物業之相關風險及回報已轉至買方時確認，亦即有關物業之建築已完成且有關物業已根據銷售協議交付予買方，而且已可合理確保能收取有關應收款項時確認；
- (b) 物業之租金收入在物業租約期內按直線基準入賬；
- (c) 利息收入應計基準按金融工具之估計年期用實際利率將未來估計之現金收入折現計算金融資產之賬面淨值計算；
- (d) 股息收入於確立收取付款之股東權利時確認；及
- (e) 出售上市證券之收入於交易日入賬確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

以股份為基礎之付款

本公司設立購股權計劃向對本集團業務成績有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。本集團之僱員(包括董事)會以以股份為基礎之付款方式收取酬金，而僱員會提供服務，作為收取股本工具之代價(「股本結算交易」)。

與僱員於2002年11月7日之後進行股本結算交易之成本乃按授出當日之公平值計算。公平值乃由一名外聘估值師使用二項式模式釐定，其有關詳情載於財務報表附註38。

股本結算交易之成本連同股價之相應升幅會於達到表現及／或服務條件之期間於僱員福利開支確認，直至相關僱員完全享有該報酬之日(「歸屬日」)為止。於歸屬日前每個結算日就股本結算交易確認之累積開支，反映已屆滿歸屬期為限之開支及本集團對最終將歸屬之股本工具數目之最佳估計。每一期間損益表之扣減或貸記指該期間開始和結束時已確認之累積開支之變動。

尚未完全歸屬之報酬不會確認開支，倘歸屬之報酬以市況為條件，則該情況下不論是否達到該市況均會視作歸屬處理，惟其他所有表現條件必須達成。

當股本結算報酬之條款修訂時，會確認最少之開支，猶如條款並無經修訂一般。此外，因修訂產生之任何以股份為基礎之付款之公平值總額之增加或於其他方面對僱員有利之修訂按修訂日之計量確認開支。

當股本結算報酬註銷時，會視作報酬已於註銷當日經已歸屬，而報酬尚未確認之任何開支會即時確認。此包括未能達成本集團或僱員控制範圍內非歸屬條件的任何獎勵。然而，倘有新獎勵取代已取消的獎勵，並於授出當日指定為取代獎勵，則已取消的獎勵及新獎勵將被視為根據前段所述原有獎勵的修訂。

計算每股盈利時，尚未行使購股權之攤薄效應則反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例，為所有符合資格參與強制性退休福利計劃(「強積金計劃」)之僱員設立一項定額供款強積金計劃。按照強積金計劃之規則，供款乃按僱員基本薪金之百分比作出，並於應付時計入損益表。強積金計劃之資產由獨立管理之基金持有，並與本集團之資產分開。本集團作出之僱主供款於繳入強積金計劃後即全數撥歸僱員所有。

本集團於中國內地營運之附屬公司之僱員須參與由地方市政府設立之中央退休保障計劃。該等附屬公司須按該等僱員工資之若干百分比，向該等中央退休保障計劃作出供款。根據中央退休保障計劃之規則，供款於應付時在損益表內扣除。

離職福利

離職福利於本集團不再能取消提供該等福利時及本集團確認涉及支付離職福利的重組成本時(以較早者為準)確認。

借貸成本

購置、建設或生產合資格資產(即需要經過一段長時間方可作擬定用途或出售之資產)直接應佔借貸成本撥充資本，作為該等資產成本其中部分。當資產大致上能作擬定用途或出售時，則有關借貸成本終止撥充資本。有關特定借貸之暫時投資所賺取投資收入(有待用於合資格資產開支)自撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本由實體就借取資金而產生之利息及其他成本所組成。對於借入作一般用途並已用於取得合資格資產之資金，已採用4.46%(2012年：3.30%)之資本化比率將個別資產之支出撥充資本。

2.4 主要會計政策概要 (續)

股息

當董事建議之末期股息於股東大會上獲股東批准宣派時，即須確認為負債。

中期股息於建議同時宣派，蓋因本公司之組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息。因此，中期股息於建議宣派後即確認為負債。

外幣

本財務報表以港元(本公司之功能及呈報貨幣)呈列。本集團各實體決定其各自本身之功能貨幣，而各實體呈列於財務報表中之項目將以該功能貨幣列值。外幣交易初步按交易日期適用之功能貨幣匯率初步入賬。以外幣計值入之貨幣資產及負債按報告期末適用之功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目之差額撥入損益表中處理。

以外幣為單位而按歷史成本計量之非貨幣項目按初次交易日之匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量之非貨幣項目，按計量公平值當日之匯率換算。換算非貨幣項目而產生之收益或虧損乃與確認該項目之公平值變動而確認之盈虧之處理方法一致。(即於其他全面收入或損益中確認公平值盈虧之項目之匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益中確認)。

若干中華人民共和國(「中國」)附屬公司、合資企業及聯營公司並非以港元為功能貨幣。於報告期末，該等公司之資產及負債按於報告期末之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣，而該等公司之損益表則按該年度之加權平均匯率換算為港元。所產生之匯兌差額均於其他全面收益確認，並於外匯波動累計。於出售海外業務時，有關該海外特定業務之其他全面收益部分於損益表中確認。

任何收購境外業務所產生之商譽及對任何收購產生之資產及負債賬面值所作用之公平值調整，均按境外業務之資產及負債入賬，並按結算日之匯率換算。

就編製綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流動日期匯率換算為港元。海外附屬公司在年內經常出現之現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響收入、開支、資產及負債之所呈報金額，以及隨附披露，及或然負債之披露。有關該等假設及估計之未確定性可引致須對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

判斷

採用本集團會計政策過程中，管理層曾作出以下對財務報表所確認數額有重大影響之判斷及估計(除涉及估計之部分外)：

經營租賃承擔—本集團為出租方

本集團就其投資物業組合訂立商用物業租約。基於對租約條款之評估，本集團確定其保留了根據經營租賃出租之物業所有權之所有重大風險及回報。

投資物業及業主佔用物業之分類

本集團釐定一項物業是否符合投資物業之資格，並已建立作出該判斷之標準。投資物業為持有以賺取租金或作資本增值或兩者之物業。因此，本集團考慮一項物業能否於很大程度上獨立於本集團持有之其他資產而產生現金流量。一些物業具有賺取租金或作資本增值之部份，而另一部份為持有作生產或供應貨物或服務或作行政用途。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

投資物業及業主佔用物業之分類 (續)

倘該等部份能作獨立出售(或以融資租賃獨立出租)，則本集團將該部份獨立處理。倘該等部份不能獨立出售，則僅當該物業之非重大部份為持作生產或供應貨物或服務或作行政用途之情況下，該物業方屬於投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業之資格。

投資物業和持作出售之物業的劃分

本集團發展持作出售之物業及為賺取租金及／或為資本增值而持有的物業。決定物業指定為投資物業抑或持作出售之物業時，管理層會作出判斷。本集團在有關物業的發展初期考慮其持有物業的意向。在建造期間，倘若物業擬於落成後出售，則有關在建中物業會作為包括在流動資產的發展中物業入賬；倘若物業擬為賺取租金及／或為資本增值而持有，則有關物業會作為包括在投資物業的在建中投資物業入賬。於物業落成後，持作出售之物業會轉撥至已落成的持作出售之物業，並按成本列值，而為賺取租金及／或為資本增值而持有的物業則會轉撥至已落成的投資物業。在每個報告期末，在建中及已落成的投資物業均須進行重估。

以公平值列賬之投資物業透過出售或使用而收回

本集團於中國持有投資物業，並以公平值計量。投資物業為持作賺取租金或作資本增值或兩者之物業。於考慮香港會計準則第12號所得稅之假設(即以公平值計量之投資物業將透過出售而收回)是否於釐定遞延稅項時揭制，本集團已經制定若干判斷準則，例如該投資是否隨時間(或通過出售)實質地消耗該投資物業所包含之全部經濟利益之商業模式而持有。假設僅於以下情況造成揭制，例如足夠證據(例如過往交易、日後發展計劃及管理層意向)證明投資物業是否隨時間實質地消耗該投資物業所包含之全部經濟利益(而非透過出售)而持有。管理層將於各報告日期持續評估該等假設。

估計不確定性

於報告期末，關於將來之關鍵假設及其他估計不確定性之主要原因闡述如下，此等假設及不確定性原因具有重大風險可導致資產及負債賬面值於下一財政年度內出現重大調整。

投資物業公平值之估計

在缺乏類似物業在活躍市場中之現行價格資料之情況下，本集團將考慮來自多種來源之資料，其中包括：

- (a) 在交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點之物業之現行價格，並作出調整以反映該等分別；
- (b) 在交投較淡靜之市場中類似物業之近期價格，並作出調整以反映自成交日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響；及
- (c) 根據可靠之未來現金流量估算作出之折現現金流量預測，輔以任何現有租約和其他合同之條款及(凡可能)外在證據，例如在同一地點及狀況下類似物業現時之市值租金，並且使用可反映現金流金額和出現時間此等不明朗因素之目前市場評估的折現率計算。

於2013年12月31日，投資物業的賬面值為411,330,000港元(2012年：379,946,000港元)。更多詳情(包括公平值計量及敏感度分析所用的重要假設)於財務報表附註17披露。

發展中物業及已落成待售物業的估值

發展中物業及已落成待售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支和估計竣工成本(如有)。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計不確定性 (續)

其他應收款項減值虧損

本集團在決定是否需要於其他應收款項進行減值虧損時，已將賬齡狀況及收回可能性納入考慮之列。於識別呆賬後，本集團負責人員與有關對手討論，並就收回之可能性向管理層作出報告。只有在應收賬款不可能收回時，方會作出減值虧損。

非金融資產減值

本集團於每個報告期評估是否有任何跡象顯示非金融資產減值。倘有跡象顯示賬面值可能未能收回，則對非金融資產進行減值測試。倘資產或現金產生單位超過其可收回金額(即其公平值減出售成本與其使用價值兩者中之較高者)時，則表示存在減值。公平值減出售成本乃根據類似資產公平交易中之有約束力銷售交易之可得數據或出售該資產之可觀察市價減增值成本計算。當計算使用價值時，管理層必須估計該資產或現金產生單位之預期日後現金流，並選擇一個合適的折現率，以計算該等現金流之現值。

非上市股本投資的公平值

本集團的一項非上市股本投資之一乃基於其香港上市H股的市值乘以市場流動性貼現率列賬。此估值須本集團對流動性貼現率作出估計，因而存在不確定性。此非上市股本投資於2013年12月31日的公平值為60,915,000港元。詳情於財務報表附註23披露。

可供出售金融資產減值

本集團將若干資產分類為可供出售資產，並於權益內確認其公平值變動。倘公平值下降，管理層會就下降數值作出假設，以釐定是否存在減值及是否應於損益表內確認。

土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值(即銷售物業之所得款項減可扣稅開支(包括土地成本、借貸成本及其他物業發展開支))，按累進稅率30%至60%徵收。

於中國內地從事物業發展業務之本集團附屬公司須繳納土地增值稅。然而，該等稅項之實施情況因不同中國內地城市而異，且本集團未能與不同稅務機關最終確認其土地增值稅之納稅申報表。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。最終稅項無法於日常業務過程中釐定。本集團按管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事項之最終稅項與初步記錄之金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間之損益表及土地增值稅撥備。

遞延稅項資產

在很有可能之應課稅溢利來抵扣虧損之情況下，應就所有未動用之稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量判斷來估計未來應課稅溢利發生之時間及金額，連同未來稅務規劃策略，以釐定可確認之遞延稅項資產金額。詳情於財務報表附註33披露。

4. 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(已於2012年終止經營業務(附註37(b)))
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(已於2012年終止經營業務(附註37(c)))

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	6,829,073	15,777	6,844,850
分類業績	1,679,976	68,091	1,748,067
公司及未分配收入			2,088
公司及未分配開支			(41,495)
融資成本			(90,293)
除稅前盈利			1,618,367
其他分類資料：			
應佔盈虧：			
合資企業	(13,913)	—	(13,913)
聯營公司	(14,571)	—	(14,571)
物業、廠房及設備項目之資本開支	17,065	—	17,065
折舊	28,428	21	28,449
預付土地租金攤銷	12,634	—	12,634
投資物業之公平值收益	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	—	1,280,688

4. 經營分類資料 (續)

可報告分類資料 (續)

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 業務合計 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 業務合計 千港元	
分類收入							
銷售予外界客戶	7,430,261	2,438	7,432,699	168,007	31,675	199,682	7,632,381
分類業績	1,899,268	189,017	2,088,285	15,618	(2,173)	13,445	2,101,730
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			(64,475)			(40)	(64,515)
除稅前盈利			1,955,939			13,405	1,969,344
其他分類資料：							
應佔盈虧：							
合資企業	(18,264)	—	(18,264)	—	—	—	(18,264)
聯營公司	(7,504)	—	(7,504)	(492)	—	(492)	(7,996)
物業、廠房及設備項目							
之資本開支	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
投資物業之公平值收益	7,630	—	7,630	—	—	—	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	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。

5. 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、已收及應收出租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
租金收入總額	19,986	17,100
出售透過損益按公平值列賬之 股本投資收益/(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
其他收入及收益		
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(附註37(a),(d),(e))	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	—
投資物業之公平值收益(附註17)	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

6. 其他開支

持續經營業務之其他開支分析如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
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	—
出售投資物業之虧損	—	149
出售物業、廠房及設備項目之虧損	—	60
出售附屬公司之虧損(附註37(c))	—	11,935
匯兌虧損，淨額	—	144
	27,942	12,288

財務報表附註

2013年12月31日

7. 融資成本

持續經營業務之融資成本分析如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
悉數償還之銀行借貸利息：		
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

8. 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)：

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
售出物業成本	24.3	4,507,743	4,930,109
撇減已落成待售物業至可變現淨值	24.3	208,925	—
折舊	4	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	4	12,634	22,470
根據有關土地及樓宇經營租賃之最低租金		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(附註9))：			
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
租金收入總額，扣除營業稅		(19,986)	(17,100)
來自賺取租金物業之直接經營開支 (包括維修及保養)		4,178	3,591
淨租金收入		(15,808)	(13,509)

9. 董事薪酬

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」)及香港公司條例第161條披露之董事年內薪酬詳情如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
袍金	2,100	1,870
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	15,810	16,040
表現掛鈎花紅*	16,700	14,000
退休福利計劃供款	702	720
	33,212	30,760
	35,312	32,630

* 本公司若干執行董事獲取按年內本公司經營業績、個別董事表現以及可比較市場統計資料而釐訂之花紅。

年內，本集團將一項位於香港之租賃物業提供予本公司其中1名執行董事作為員工宿舍。該宿舍以應課差餉租值計算之概約貨幣價值約為600,000港元(2012年：600,000港元)，包括在以上披露款額內。

年內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬(2012年：無)。

(a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
林健鋒先生	600	520
梁宇銘先生	500	450
黃龍德博士	500	450
	1,600	1,420

年內並無向獨立非執行董事支付其他酬金(2012年：無)。

9. 董事薪酬(續)

(b) 執行董事及一名非執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	表現 掛鈎花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	薪酬總計 千港元
2013年					
執行董事：					
張松橋先生	—	—	—	—	—
林孝文醫生	—	7,750	8,500	330	16,580
曾維才先生	—	4,550	5,000	210	9,760
梁振昌先生	—	1,495	1,200	69	2,764
梁偉輝先生	—	2,015	2,000	93	4,108
	—	15,810	16,700	702	33,212
非執行董事：					
王溢輝先生	500	—	—	—	500
	500	15,810	16,700	702	33,712
2012年					
執行董事：					
張松橋先生	—	—	—	—	—
林孝文醫生	—	7,100	7,000	300	14,400
曾維才先生	—	3,900	4,000	180	8,080
林曉露先生*	—	—	—	—	—
梁振昌先生	—	1,618	1,500	76	3,194
梁偉輝先生	—	1,820	1,500	84	3,404
潘浩怡女士*	—	953	—	48	1,001
胡匡佐先生**	—	649	—	32	681
	—	16,040	14,000	720	30,760
非執行董事：					
王溢輝先生	450	—	—	—	450
	450	16,040	14,000	720	31,210

* 林曉露先生及潘浩怡女士辭任本公司執行董事一職，由2012年7月12日起生效。

** 胡匡佐先生退任本公司執行董事一職，由2012年5月18日起生效。

10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員中，其中3名(2012年：3名)為董事，其薪酬詳情載於上文附註9。年內，其餘2名(2012年：2名)非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
薪金、津貼及實物利益	4,030	3,510
表現掛鈎花紅	8,000	7,000
退休福利計劃供款	186	162
	12,216	10,672

10. 五名最高薪酬僱員 (續)

薪酬屬下列範圍之非董事最高薪酬僱員之人數：

	人數	
	2013年	2012年
4,000,001港元至5,000,000港元	1	1
6,000,001港元至7,000,000港元	—	1
7,000,001港元至8,000,000港元	1	—
	2	2

11. 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有關司法權區之現行稅率計算。

	2013年 千港元	2012年 千港元
本集團：		
本年度支出		
香港	667	1,334
中國內地	655,413	710,958
	656,080	712,292
過往年度不足額／(超額)撥備		
香港	61	(452)
中國內地	4,904	8,116
	4,965	7,664
本年度土地增值稅支出	639,806	879,549
遞延稅項(附註33)	(345,402)	(303,592)
本年度來自持續經營業務總稅項開支	955,449	1,295,913

適用於持續經營業務除稅前盈利按本公司及其附屬公司作為居籍之司法權區的法定／適用稅率計算之稅項開支，與按實際稅率計算之稅項開支對賬如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元 (經重列)
來自持續經營業務之除稅前盈利	1,618,367	1,955,939
按不同司法權區法定稅率計算之稅項	417,030	489,512
過往期間即期稅項調整	4,965	7,664
合資企業應佔盈虧	2,296	3,014
聯營公司應佔盈虧	3,643	1,876
毋須課稅之收入	(14,046)	(34,856)
不可扣稅之開支	74,143	143,639
過往期間動用之稅項虧損	(20,874)	(6,782)
未確認之稅項虧損	9,022	33,080
中國土地增值稅	639,806	879,549
中國土地增值稅之稅務影響	(159,952)	(219,887)
其他	(584)	(896)
按本集團實際稅率計算之持續經營業務稅項開支	955,449	1,295,913

11. 所得稅 (續)

截至2013年12月31日止年度，並無合資企業應佔之稅項開支(2012年：無)。

聯營公司應佔稅務開支3,134,000港元(2012年：無)已計入綜合損益表之「聯營公司應佔盈虧」。

12. 母公司擁有人應佔盈利

截至2013年12月31日止年度母公司擁有人應佔綜合盈利包括已於本公司財務報表中處理之虧損39,265,000港元(2012年：63,274,000港元)。

13. 分類為持作出售之非流動資產及出售組別

本集團分類為持作出售之非流動資產及出售組別之資產及負債詳情如下：

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
資產			
於持作物業開發之土地使用權之權益	13(a)	1,452,133	—
於聯營公司之投資	13(b)	39,301	38,108
分類為持作出售之出售組別	13(c)	—	367,913
分類為持作出售之非流動資產及出售組別資產		1,491,434	406,021
負債			
與分類為持作出售的資產有直接關聯的負債	13(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(附註 24.2)，此項資產已被分類為持作出售之非流動資產，於2013年12月31日之綜合財務狀況表中單獨呈列。就浩洋集團於其他全面收益中確認之累計收入為匯兌儲備81,747,000港元。

(b) 分類為持作出售之聯營公司之權益－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。

13. 分類為持作出售之非流動資產及出售組別 (續)

(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日之綜合財務狀況表內單獨呈列。建星集團已於2013年1月3日完成出售。有關出售建星集團之詳情，請參閱財務報表附註37(a)。

於2012年12月31日，建星集團分類為待售資產及負債的主要類別如下：

	附註	2012年 千港元
資產		
物業、廠房及設備	16	2,009
發展中物業	24.1	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		367,913
負債		
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相關之負債		78,355
與持作出售組別直接相關之資產淨值 – 建星集團		289,558
於其他全面收益確認之累計收入：		
匯兌波動儲備		12,562

財務報表附註

2013年12月31日

14. 股息

	2013年 千港元	2012年 千港元
特別中期股息(附註 37(b))	—	221,314
建議末期股息 — 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，於報告期末後建議之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，並須獲本公司股東於股東週年大會上批准。

本公司並無就截至2013年12月31日止年度宣派任何中期股息。

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。

確利達之分拆及分派之詳情已載錄於財務報表附註37(b)。

15. 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。

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
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利之 母公司普通權益擁有人應佔盈利：		
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
股份		
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

截至2013年12月31日及2012年12月31日止年度，所呈列的每股基本盈利金額並無就攤薄進行任何調整，乃因為尚未行使購股權對所呈列之每股基本盈利金額並無攤薄影響。

16. 物業、廠房及設備

本集團

	土地及 樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 固定裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
2013年12月31日					
於2013年1月1日：					
成本	149,402	1,911	39,926	54,030	245,269
累計折舊	(25,249)	(1,635)	(21,126)	(26,574)	(74,584)
賬面淨值	124,153	276	18,800	27,456	170,685
於2013年1月1日，					
扣除累計折舊	124,153	276	18,800	27,456	170,685
添置	—	7	9,717	7,341	17,065
轉撥自己落成待售物業 (附註24.3)	4,524	—	—	—	4,524
收購並非業務的附屬公司 (附註36)	—	—	633	768	1,401
出售	—	—	(70)	(52)	(122)
年內折舊撥備	(10,605)	(65)	(8,732)	(9,047)	(28,449)
匯兌調整	3,444	—	135	1,201	4,780
於2013年12月31日，					
扣除累計折舊	121,516	218	20,483	27,667	169,884
於2013年12月31日：					
成本	158,038	1,918	50,729	64,592	275,277
累計折舊	(36,522)	(1,700)	(30,246)	(36,925)	(105,393)
賬面淨值	121,516	218	20,483	27,667	169,884

財務報表附註

2013年12月31日

16. 物業、廠房及設備 (續)

本集團 (續)

	土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	傢俬、固定裝置及設備 千港元	汽車 千港元	廠房及機器 千港元	合計 千港元
2012年12月31日						
於2012年1月1日：						
成本	128,041	1,731	35,453	48,655	7,347	221,227
累計折舊	(23,331)	(1,412)	(15,697)	(20,226)	(4,654)	(65,320)
賬面淨值	104,710	319	19,756	28,429	2,693	155,907
於2012年1月1日，						
扣除累計折舊	104,710	319	19,756	28,429	2,693	155,907
添置	3,685	180	11,709	9,674	—	25,248
轉撥自己落成待售物業 (附註 24.3)	53,117	—	—	—	—	53,117
列為持作出售之資產 (附註 13(c))	(1,613)	—	(189)	(207)	—	(2,009)
出售附屬公司 (附註 37(c),(e))	(24,672)	—	(2,915)	(273)	(2,585)	(30,445)
出售	(4,100)	—	(1,283)	(1,301)	—	(6,684)
年內折舊撥備	(6,961)	(223)	(8,115)	(8,667)	(108)	(24,074)
匯兌調整	(13)	—	(163)	(199)	—	(375)
於2012年12月31日，						
扣除累計折舊	124,153	276	18,800	27,456	—	170,685
於2012年12月31日：						
成本	149,402	1,911	39,926	54,030	—	245,269
累計折舊	(25,249)	(1,635)	(21,126)	(26,574)	—	(74,584)
賬面淨值	124,153	276	18,800	27,456	—	170,685

於2013年12月31日，本集團總值為93,001,000港元(2012年：40,983,000港元)之若干租賃樓宇已作為本集團獲授銀行信貸之抵押(附註32(a))。

上述集團之土地及樓宇之賬面值包括：

	2013年 千港元	2012年 千港元
於以下地區以中期租約持有之土地及樓宇：		
香港	14,284	14,654
中國內地	107,232	109,499
	121,516	124,153

16. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 固定裝置 及設備 千港元	合計 千港元
2013年12月31日			
於2013年1月1日			
成本	1,566	644	2,210
累計折舊	(1,566)	(345)	(1,911)
賬面淨值	—	299	299
於2013年1月1日，扣除累計折舊	—	299	299
年內折舊撥備	—	(65)	(65)
於2013年12月31日，扣除累計折舊	—	234	234
於2013年12月31日：			
成本	1,566	644	2,210
累計折舊	(1,566)	(410)	(1,976)
賬面淨值	—	234	234
2012年12月31日			
於2012年1月1日：			
成本	1,566	644	2,210
累計折舊	(1,373)	(281)	(1,654)
賬面淨值	193	363	556
於2012年1月1日，扣除累計折舊	193	363	556
年內折舊撥備	(193)	(64)	(257)
於2012年12月31日，扣除累計折舊	—	299	299
於2012年12月31日：			
成本	1,566	644	2,210
累計折舊	(1,566)	(345)	(1,911)
賬面淨值	—	299	299

17. 投資物業

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
於1月1日之賬面值	379,946	372,949
年內出售	—	(592)
公平值調整之收益淨額(附註5)	18,260	7,630
匯兌調整	13,124	(41)
於12月31日之賬面值	411,330	379,946

財務報表附註

2013年12月31日

17. 投資物業(續)

本集團之投資物業位於中國內地及按以下租約期持有：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
長期租約	—	75,587
中期租約	411,330	304,359
於12月31日之賬面值	411,330	379,946

於2013年12月31日，本集團總值為189,418,000港元(2012年：171,437,000港元)之若干投資物業已作為本集團獲授銀行信貸之抵押(附註32(a))。

本集團之投資物業根據經營租賃出租予第三方，其詳情載於財務報表附註39(a)。

於報告期末，本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師漢華專業服務集團重新評估。該估值乃從資本化現有租賃情況所得收入淨額，並計及就物業復歸收入潛力而作的適用調整。

董事認為，所有按公平值計算之投資物業均已按其最高及最佳使用。

分類至公平值等級第三級內之公平值計量之對賬：

	住宅物業 千港元	非住宅物業 千港元	泊車空間 千港元	總計 千港元
於2013年1月1日	11,790	226,231	141,925	379,946
公平值調整淨收益／(虧損)	(83)	(1,347)	19,690	18,260
匯兌調整	364	6,994	5,766	13,124
於2013年12月31日	12,071	231,878	167,381	411,330

計入截至2013年12月31日止年度綜合損益表之投資物業未變現收益為18,260,000港元(2012年：7,630,000港元)。

投資物業估值之所用估值法及主要輸入數據詳述如下：

	估值法	重大不可觀察輸入數據	範圍(加權平均數)
住宅物業	收入資本化法	估計每月每平方米租值(人民幣) 資本化比率	15-17.5 4%
非住宅物業	收入資本化法	估計每月每平方米租值(人民幣) 資本化比率	9-84 5.5%-6.5%
泊車空間	收入資本化法	估計每月每單位租值(人民幣) 資本化比率	360-420 4%

估計每平方米或每單位租值大幅上升／(下降)，可導致投資物業公平值大幅上升／(下降)。資本化比率大幅上升／(下降)，可導致投資物業公平值大幅下降／(上升)。

一般而言，每平方米或每單位估值月租之假設方式之變動乃伴隨開發盈利之相同方向變化及資本化比率之相反方向變化。

18. 預付土地租金

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
於1月1日之賬面值	1,158,850	802,988
收購一間並非業務之附屬公司(附註36)	741,671	—
轉撥自於持作物業發展之土地使用權之權益(附註24.2)	65,441	381,921
轉撥入發展中物業(附註24.1)	(1,862,717)	—
出售附屬公司(附註37(c))	—	(3,356)
年內攤銷	(12,634)	(22,489)
匯兌調整	36,011	(214)
於12月31日之賬面值	126,622	1,158,850
即期部份	(2,574)	(22,546)
非即期部份	124,048	1,136,304

本集團之租賃土地位於中國內地及按以下租約期持有：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
長期租約	92,755	321,956
中期租約	33,867	836,894
	126,622	1,158,850

於2013年12月31日，本集團並無抵押預付土地租金以抵押本集團獲授之銀行信貸。於2012年12月31日，本集團賬面總值為724,855,000港元之預付土地租金已抵押予銀行作為本集團獲授銀行信貸之抵押(附註32(a))。

19. 高爾夫球會所會籍

本集團及本公司

	千港元
2013年12月31日	
於2012年1月1日、2012年12月31日 及2013年1月1日之成本	—
添置	10,540
於2013年12月31日之成本	10,540

20. 於附屬公司之投資

	本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元
非上市股份，成本值	1,000,390	1,000,390

除應收一附屬公司款項4,582,904,000港元(2012年：3,689,824,000港元)按固定利率3.475%或年利率由香港銀行同業拆息加2%至香港銀行同業拆息加4.25%之浮動利率(2012年：按年利率由香港銀行同業拆息加1.9%至香港銀行同業拆息加4%之浮動利率)計息外，計入本公司流動資產及流動負債之應收附屬公司及應付附屬公司款項分別為13,513,935,000港元(2012年：12,969,947,000港元)及950,000港元(2012年：350,000港元)為無抵押、免息及無固定還款期。

20. 於附屬公司之投資 (續)

本公司之主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立／ 登記及營運地點	已發行普通股 面值／註冊股本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
長泓有限公司*	香港	普通股1港元	100	投資控股
中渝管理有限公司	香港	普通股1港元	100	企業管理
優俊投資有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
志得發展有限公司*	香港	普通股1港元	100	投資控股
龍添發展有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
俊天(香港)有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
Global Palace Investments Limited*	英屬處女群島／ 香港	普通股1,000美元	100	物業持有
佳濤國際有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
浩祥企業有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
港峰控股有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
浩洋*/#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
悅威企業有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
悅才投資有限公司	香港	普通股1港元	85	投資控股
悅景集團有限公司*/#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
妙領投資有限公司#	英屬處女群島	普通股50,000美元	100	投資控股
浩瀚集團有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
滙星國際投資有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
怡滿投資有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股

20. 於附屬公司之投資 (續)

本公司之主要附屬公司詳情如下：(續)

名稱	註冊成立／ 登記及營運地點	已發行普通股 面值／註冊股本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
灝盈企業有限公司*/#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
高原國際有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
浚亮有限公司*	香港	普通股1港元	100	投資控股
勝悅投資有限公司*/#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
裕新有限公司*/#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
凱港投資有限公司 (「凱港」)*	英屬處女群島	普通股50,000美元	85	投資控股
凱峰集團有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Worthwell Investments Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股50,000美元	100	財務投資
成都國嘉志得置業 有限公司(「成都國嘉」)*/#/#	中國／中國內地	註冊股本人民幣 1,375,000,000元	51	物業開發及投資
成都國嘉中渝置業有限公司*	中國／中國內地	註冊股本人民幣 50,000,000元	51	物業開發及投資
成都市永平置業有限公司*	中國／中國內地	註冊股本人民幣 20,000,000元	51	物業開發及投資
成都眾怡房地產開發 有限公司*/#	中國／中國內地	註冊股本人民幣 200,000,000元	51	物業開發及投資
重慶聚信房地產開發(集團) 有限公司*/#	中國／中國內地	註冊股本人民幣 469,200,000元	100	物業開發及投資

20. 於附屬公司之投資 (續)

本公司之主要附屬公司詳情如下：(續)

名稱	註冊成立／ 登記及營運地點	已發行普通股 面值／註冊股本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
重慶聯星投資有限公司*	中國／中國內地	註冊股本 人民幣320,000,000元	51	物業開發及投資
重慶瑞昌房地產有限公司*/**	中國／中國內地	註冊股本 50,000,000美元	100	物業開發及投資
重慶同景共好置地有限公司 (「重慶共好」)*/**	中國／中國內地	註冊股本 人民幣300,000,000元	26	物業開發及投資
重慶同景置業有限公司 (「重慶同景」)*	中國／中國內地	註冊股本 人民幣302,800,000元	51	物業開發及投資
重慶同景文龍置地有限公司*/**	中國／中國內地	註冊股本 人民幣50,000,000元	26	物業開發及投資
重慶浚亮房地產開發有限公司*/**	中國／中國內地	註冊股本 200,000,000美元	100	物業開發及投資
重慶中渝物業發展有限公司*/**	中國／中國內地	註冊股本 131,000,000美元	100	物業開發及投資
貴陽中渝置地房地產開發有限公司*/**	中國／中國內地	註冊股本 130,000,000美元	85	物業開發及投資
四川森信置業有限公司*/**	中國／中國內地	註冊股本 29,800,000美元	100	物業開發及投資
四川中渝置地有限公司*/**	中國／中國內地	註冊股本 15,000,000美元	100	物業開發及投資

20. 於附屬公司之投資 (續)

本公司之主要附屬公司詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 登記及營運地點	已發行普通股 面值/註冊股本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
四川雍橋置業有限公司*	中國/中國內地	註冊股本 人民幣100,000,000元	100	物業開發及投資
西安遠聲實業有限公司 (「西安遠聲」)*	中國/中國內地	註冊股本 人民幣120,000,000元	100	物業開發及投資
雲南中渝置地發展有限公司*	中國/中國內地	註冊股本 人民幣50,000,000元	70	物業開發及投資

此等投資控股公司並無特定主要營運地點。

** 此等公司乃根據中國法例註冊為外商獨資企業。

此公司乃根據中國法例註冊為中外合資企業。

* 並非由安永香港或安永全球網絡之其他成員公司審核。

** 此等公司乃本公司一家非全資附屬公司之附屬公司，因本公司對於此等公司之控制權作為附屬公司列賬。

附註：除妙領投資有限公司及灝盈企業有限公司外，所有主要附屬公司之股權均由本公司間接持有。

年內，本集團從獨立第三方收購西安遠聲。此收購的進一步詳情於財務報表附註36披露。

各董事認為，上表載列本公司之附屬公司乃對本集團在本年度之業績具重大影響力或構成本集團資產淨值重大部份。各董事認為，倘詳列其他附屬公司之資料將使有關資料過於冗長。

本集團擁有重大非控制性權益的附屬公司詳情載列如下：

附屬公司名稱	非控制性權益持有之 股本權益百分比		向非控制性權益分配之 本年度盈利/(虧損)		向非控制性權益支付的股息		非控制性權益於報告 日期的累計結餘	
	2013年 %	2012年 %	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
重慶同景	49	49	82,724	48,302	190,667	—	552,987	640,638
成都國嘉	49	49	83,588	85,780	—	—	606,145	492,931
重慶共好	49	49	(13,981)	(5,752)	—	—	166,033	174,812
凱港	15	15	1,605	(6,318)	—	—	180,816	174,624

財務報表附註

2013年12月31日

20. 於附屬公司之投資 (續)

下表說明上述附屬公司之財務資料概要。所披露金額均未進行集團公司間對銷：

重慶同景

	2013年 千港元	2012年 千港元
收入	2,904,416	2,309,934
開支總額	(2,824,590)	(2,232,289)
本年度盈利	173,776	107,015
本年度全面收益總額	173,776	107,015
流動資產	6,695,095	5,760,524
非流動資產	2,271,575	2,606,290
流動負債	(7,052,481)	(6,043,655)
非流動負債	(585,741)	(794,481)
經營活動所得／(所用)現金淨額	(40,893)	487,374
投資活動所用現金淨額	(136,508)	(795,900)
融資活動所得現金淨額	215,976	258,654
現金及等同現金增加／(減少)淨額	38,575	(49,872)

成都國嘉

	2013年 千港元	2012年 千港元
收入	1,238,457	1,488,703
開支總額	(1,079,709)	(1,332,284)
本年度盈利	170,588	175,062
本年度全面收益總額	231,050	174,941
流動資產	10,439,534	5,998,422
非流動資產	1,579,081	1,485,431
流動負債	(7,721,002)	(4,984,781)
非流動負債	(2,160,989)	(593,498)
經營活動所得現金淨額	2,446,488	750,483
投資活動所用現金淨額	(1,320,092)	(758,805)
融資活動所得現金淨額	82,386	217,004
現金及等同現金增加淨額	1,208,782	208,682

重慶共好

	2013年 千港元	2012年 千港元
開支總額	(29,400)	(12,053)
本年度虧損	(28,533)	(11,739)
本年度全面收益總額	(28,533)	(11,739)
流動資產	2,129,751	705,436
非流動資產	959,352	1,283,051
流動負債	(2,298,866)	(1,261,746)
非流動負債	(451,394)	(369,982)
經營活動所用現金淨額	(403,352)	(304,525)
投資活動所用現金淨額	(96,819)	(570,159)
融資活動所得現金淨額	490,246	932,361
現金及等同現金增加／(減少)淨額	(9,925)	57,677

20. 於附屬公司之投資 (續)

凱港

	2013年 千港元	2012年 千港元
收入	81,559	—
開支總額	(71,852)	(42,862)
本年度盈利／(虧損)	10,702	(42,121)
本年度全面收益總額	41,278	(42,709)
流動資產	2,560,075	1,518,265
非流動資產	1,301,799	735,668
流動負債	(2,137,501)	(734,294)
非流動負債	(518,932)	(355,476)
經營活動所得／(所用)現金淨額	295,804	(35,111)
投資活動所用現金淨額	(623,911)	(187,754)
融資活動所得現金淨額	150,083	357,649
現金及等同現金增加／(減少)淨額	(178,024)	134,784

21. 於合資企業之投資

	2013年 千港元	本集團 2012年 千港元 (經重列)
分佔負債淨值	(63,518)	(47,461)
向合資企業提供之貸款	94,094	82,432
	30,576	34,971

向合資企業提供之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。

本集團合資企業之詳情如下：

名稱	所持已發行 股份詳情	註冊成立/ 登記及 營運地點	以下各項之百分比		
			擁有權權益	投票權	應佔盈利
Ocean Champion Investments Limited (「Ocean Champion」)	每股面值1美元之 普通股	英屬處女群島	50	50	50
Fancy Style Investments Limited (「Fancy Style」)	每股面值1美元之 普通股	英屬處女群島	50	50	50

Ocean Champion為船舶持控公司，而Fancy Style則主要經營船舶業務及提供維修服務。

所有合資企業均為非上市及由本公司間接持有。

下表說明本集團非主要合資企業之總體財務資料：

	2013年 千港元	2012年 千港元
應佔合資企業本年度虧損	(13,913)	(18,264)
應佔合資企業其他全面收益	(2,144)	(700)
應佔合資企業全面收益總額	(16,057)	(18,964)
本集團於合資企業之投資的總賬面值	30,576	34,971

22. 於聯營公司之投資

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元 (經重列)
分佔資產淨值	303,926	174,034
向聯營公司提供之貸款	987,560	971,008
應收／(應付)聯營公司款項	(10,798)	99,403
	1,280,688	1,244,445

向聯營公司提供之貸款及應收／應付聯營公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。

聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立／ 登記及營運地點	所持 股份詳情	本集團應佔擁有 權權益百分比		主要業務
			2013年	2012年	
益東投資有限公司 (「益東」)	英屬處女群島／ 香港	每股面值1美元 之普通股	25	25	投資控股
重慶同景文浩置業有限公司 (「同景文浩」)	中國／中國內地	註冊股本人民幣 100,000,000元	24.99	24.99	物業開發及投資
重慶同景文宏置地有限公司 (「同景文宏」)	中國／中國內地	註冊股本人民幣 20,000,000元	24.99	24.99	物業開發及投資
華科融資租賃有限公司 (「華科融資租賃」)	中國／中國內地	註冊股本人民幣 300,000,000元	25	—	融資租賃業務

本集團於此等聯營公司之股權為透過附屬公司持有之股本股份。

本集團與華科融資租賃相關之投票控制權為14.29% (2012：無)。

益東、同景文浩及其全資附屬公司同景文宏(統稱為「同景文浩集團」)以及華科融資租賃均被視為本集團之主要聯營公司，並使用權益法入賬。

22. 於聯營公司之投資 (續)

下表說明益東之財務資料概要以及與綜合財務報表所列賬面值之對賬：

	2013年 千港元	2012年 千港元 (經重列)
流動資產	6,828,601	6,187,455
非流動資產	1,372	650
流動負債	(4,101,676)	(3,905,015)
非流動負債	(2,088,093)	(1,815,927)
淨資產	640,204	467,163
與本集團於益東之權益的對賬：		
本集團之擁有權比例	25%	25%
本集團分佔益東資產淨值	160,051	116,791
於益東之投資賬面值	1,147,611	1,087,799
本年度虧損	(16,561)	(30,015)
本年度其他全面收益	189,602	(4,644)
本年度全面收益總額	173,041	(34,659)

下表說明同景文浩集團之財務資料概要以及與綜合財務報表所列賬面值之對賬：

	2013年 千港元	2012年 千港元
流動資產	739,863	414,899
非流動資產	630	501
流動負債	(646,430)	(298,578)
淨資產	94,063	116,822
與本集團於同景文浩集團之權益的對賬：		
本集團通過擁有51%之附屬公司持有之擁有權比例	49%	49%
本集團分佔同景文浩集團資產淨值	46,091	57,243
於同景文浩集團之投資賬面值	35,293	156,646
本年度虧損	(26,148)	不適用#
本年度全面收益總額	(26,148)	不適用#

同景文浩集團於2012年12月25日成為本集團之聯營公司。

下表說明華科融資租賃之財務資料概要及與綜合財務報表所列賬值之對賬：

	2013年 千港元	2012年 千港元
流動資產	199,709	—
非流動資產	216,818	—
流動負債	(25,389)	—
淨資產	391,138	—
與本集團於華科融資租賃之權益的對賬：		
本集團之擁有權比例	25%	—
本集團分佔華科融資租賃資產淨值	97,784	—
於華科融資租賃之投資賬面值	97,784	—
收入	17,676	—
本年度盈利	9,529	—
本年度其他全面收益	3,852	—
本年度全面收益總額	13,381	—

23. 可供出售投資

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
於中國內地上市股本投資，按公平值	151,457	188,927
非上市股本投資，按成本	—	292,825
非上市股本投資，按公平值	412,356	—
非上市債務投資，按公平值	30,052	32,455
	593,865	514,207

年內，於其他全面收益內確認之本集團可供出售投資之總收益為91,277,000港元(2012年：7,425,000港元)。

上述投資包括於已指定為可供出售金融資產且無固定到期日或票面利息之股本證券投資，並且債務證券投資乃按固定利率計息，年利率為12%，於2015年到期。本集團無意於短期內出售該等投資。

於2012年12月31日，賬面值292,825,000港元之若干非上市股本投資按成本列值，因為合理公平值估計之範圍龐大以至於董事認為不能可靠評估彼等之公平值。

於此等財務報表獲批准日期，本集團上市可供出售投資之市值約為148,042,000港元。

24.1 發展中物業

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
於年初	21,223,336	19,422,083
添置(包括發展成本及已資本化利息及支出)	7,064,630	6,389,554
列為持作出售之資產(附註13(c))	—	(358,528)
轉撥自預付土地租金(附註18)	1,862,717	—
轉撥自於持作物業發展之土地使用權之權益(附註24.2)	2,133,258	3,687,289
轉撥入已落成待售物業(附註24.3)	(7,120,252)	(6,802,977)
出售附屬公司(附註37(d),(e))	—	(1,110,506)
匯兌調整	662,499	(3,579)
於年終	25,826,188	21,223,336

發展中物業預期完成時間：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
超過一般工作流程被列作非流動資產	8,817,886	7,736,592
於一般工作流程內被列作流動資產	17,008,302	13,486,744
	25,826,188	21,223,336

發展中物業預期於一般工作流程內完成及收回：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
1年內	8,699,732	4,151,902
超過1年	8,308,570	9,334,842
	17,008,302	13,486,744

24.1 發展中物業(續)

本集團之發展中物業位於中國內地，並以下列租約持有：

	2013年 千港元	2012年 千港元
長期租約	8,947,641	8,470,813
中期租約	16,878,547	12,752,523
	25,826,188	21,223,336

於2013年12月31日，本集團賬面總值為12,149,652,000港元(2012年：10,997,965,000港元)之發展中物業已抵押予銀行，作為本集團所獲授銀行信貸之抵押(附註32(a))。

24.2 於持作物業發展之土地使用權之權益

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
於年初	2,737,739	3,150,527
添置	3,476,609	3,656,968
列為持作出售之資產(附註13(a))	(1,452,133)	—
轉撥入預付土地租金(附註18)	(65,441)	(381,921)
轉撥入發展中物業(附註24.1)	(2,133,258)	(3,687,289)
當地政府重新取得土地擁有權	(479,414)	—
匯兌調整	85,701	(546)
於年終	2,169,803	2,737,739

本集團於持作物業發展之土地使用權之權益乃有關於固定期間內使用位於中國內地之若干土地之權利，並以下列租約持有：

	2013年 千港元	2012年 千港元
長期租約	1,030,838	920,043
中期租約	1,138,965	1,817,696
	2,169,803	2,737,739

於報告期末，本集團正辦理上述土地使用權之相關證書。

24.3 已落成待售物業

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
於年初	2,988,501	1,184,707
轉撥自發展中物業(附註24.1)	7,120,252	6,802,977
轉撥入物業、廠房及設備(附註16)	(4,524)	(53,117)
已出售物業(附註8)	(4,507,743)	(4,930,109)
撇減至可變現淨值(附註8)	(208,925)	—
匯兌調整	62,967	(15,957)
於年終	5,450,528	2,988,501

本集團已落成待售物業位於中國內地，並以下列租約持有：

	2013年 千港元	2012年 千港元
長期租約	2,279,691	1,470,749
中期租約	3,170,837	1,517,752
	5,450,528	2,988,501

於2013年12月31日，本集團賬面總值為114,029,000港元(2012年：42,412,000港元)之已落成待售物業已抵押予銀行，作為本集團所獲授銀行信貸之抵押(附註32(a))。

財務報表附註

2013年12月31日

25. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
預付款項	769,900	510,948	618	602
按金及其他應收款項	588,833	1,174,868	142	8
應收附屬公司非控制性股東款項	590,535	527,788	—	—
	1,949,268	2,213,604	760	610

於2013年12月31日，從預售物業已收取之按金之營業稅及其他附加稅項乃中國相關稅務機關所徵收之稅項，金額為496,548,000港元(2012年：379,704,000港元)。營業稅及其他附加稅項已列為及包括於上文「預付款項」項下。

除款項390,142,000港元(2012年：378,296,000港元)按年利率12%計息外，應收附屬公司非控制性股東款項為無抵押、免息及無固定還款期。

上述資產均無逾期或減值。計算上述結餘之金融資產乃沒有近期違約歷史之應收賬項。

26. 透過損益按公平值列賬之股本投資

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
香港上市股本投資，按市值	312,864	184,945

上述投資於2012年及2013年12月31日分類為持有買賣，並於初步確認時由本集團指定為透過損益按公平值列賬之金融資產。

於該等財務報表獲批准日期，本集團透過損益按公平值列賬之股本投資之市值約為328,581,000港元。

27. 經紀公司存款

經紀公司存款按平均年利率0.15厘(2012年：年利率0.06厘)計算。

28. 現金及等同現金及已抵押存款

附註	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
現金及銀行結餘	8,405,276	6,573,238	2,604	3,084
定期存款	1,231,012	1,599,600	200,293	—
	9,636,288	8,172,838	202,897	3,084
減：已抵押定期存款 (a)	(781,247)	(1,572,424)	—	—
有限制銀行結餘 (b)	(3,079,115)	(2,953,902)	—	—
距原到期日多於3個月之定期存款	(69,074)	—	—	—
現金及等同現金	5,706,852	3,646,512	202,897	3,084

28. 現金及等同現金及已抵押存款 (續)

附註：

(a) 銀行結餘及定期存款已抵押予銀行，以擔保本集團獲授之一般銀行融資(附註32(a))。

(b) 有限制銀行結餘指存放於若干中國內地銀行之存款，其用途僅限於中國物業發展活動。

於報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)列值之現金及銀行結餘為8,321,571,000港元(2012年：7,772,301,000港元)。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

於銀行之現金根據每日銀行存款利率以浮息計息。短期定期存款之存款期介乎7日至6個月，視乎本集團之即時現金需求，並按各自短期定期存款利率計息。銀行結餘及定期存款乃存放於信譽良好及並無近期拖欠記錄之銀行。

29. 應付賬項及票據

於報告期末，根據發票日期計，應付賬項及票據之賬齡分析如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
1年內	3,597,205	2,707,350

應付賬項及票據為不計息，一般須於正常運營週期內結算。

30. 其他應付款項及預提負債

	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
客戶按金	13,700,113	9,420,830	—	—
其他應付款項	427,974	238,920	6,528	919
預提負債	92,458	70,674	23,653	13,835
	14,220,545	9,730,424	30,181	14,754

其他應付款項為免息及通常須於1年內償還。

31. 附屬公司非控制性股東貸款

有關款項除540,114,000港元(2012年：640,075,000港元)按年利率12%(2012年：年利率12%)計息外，其餘為無抵押、免息及無固定還款期。

32. 計息銀行借貸

本集團

	2013年			2012年		
	合約利率	到期	千港元	合約利率	到期	千港元
即期						
銀行貸款 — 已抵押	人民幣基準 借貸利率/ 人民幣基準 借貸利率 × (1 + 5% 至 1 + 42%) / 香港銀行同業拆息 + 2% 至 3.5% / 固定利率 3.475%	2014年	2,859,607	人民幣基準 借貸利率/ 人民幣基準 借貸利率 × (1 + 5% 至 1 + 20%) / 香港銀行同業拆息 + 2% 至 2.5% / 固定利率 5.6%	2013年	4,851,041
銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業拆息 + 4% 至 4.25%	2014年	703,751	香港銀行同業拆息 + 1.9% 至 4%	2013年	2,027,587
			3,563,358			6,878,628

財務報表附註

2013年12月31日

32. 計息銀行借貸 (續)

本集團

	2013年			2012年		
	合約利率	到期	千港元	合約利率	到期	千港元
非即期						
銀行貸款 — 已抵押	人民幣基準 借貸利率 × (1 + 5% 至 1 + 30%) / 香港銀行同業 拆息 + 2.375% 至 3.5% / 固定利率 7.38% 至 7.5%	2015至2022年	4,511,477	人民幣基準 借貸利率 / 人民幣基準 借貸利率 × (1 + 10% 至 1 + 25%)	2014至2022年	2,525,432
銀行貸款 — 無抵押	香港銀行 同業拆息 + 4.25%	2016年	3,019,153	香港銀行 同業拆息 + 4%	2014年	412,237
			<u>7,530,630</u>			<u>2,937,669</u>
			<u>11,093,988</u>			<u>9,816,297</u>
分析如下：						
須償還之銀行借貸：						
1年內或於提出要求時			3,563,358			6,878,628
於第2年			1,696,658			1,413,969
於第3年至第5年(包括首尾2年)			5,742,396			1,452,787
5年以上			91,576			70,913
			<u>11,093,988</u>			<u>9,816,297</u>

本公司

	2013年			2012年		
	合約利率	到期	千港元	合約利率	到期	千港元
即期						
銀行貸款 — 已抵押	香港銀行同業拆息 + 2% 至 3.5%	2014年	410,000	香港銀行同業拆息 + 2% 至 2.5%	2013年	1,250,000
銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業拆息 + 4% 至 4.25% / 固定利率 3.475%	2014年	703,751	香港銀行同業拆息 + 1.9% 至 4%	2013年	2,027,587
			<u>1,113,751</u>			<u>3,277,587</u>
非即期						
銀行貸款 — 已抵押	香港銀行同業拆息 + 2.375% 至 3.5%	2016年	450,000	—	—	—
銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業拆息 + 4.25%	2016年	3,019,153	香港銀行同業拆息 + 4%	2014年	412,237
			<u>3,469,153</u>			<u>412,237</u>
			<u>4,582,904</u>			<u>3,689,824</u>

32. 計息銀行借貸 (續)

附註：

- (a) 本集團若干銀行貸款由本集團若干資產抵押，該等資產之總賬面值如下：

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
物業、廠房及設備	16	93,001	40,983
投資物業	17	189,418	171,437
預付土地租金	18	—	724,855
發展中物業	24.1	12,149,652	10,997,965
已落成待售物業	24.3	114,029	42,412
定期存款	28	781,247	1,572,424

除上述者外，於2013年12月31日，一筆銀行貸款96,664,000港元(2012年：93,729,000港元)以本集團聯營公司同景文浩所擁有之一項土地使用權為抵押。

於2012年12月31日，一筆為數604,304,000港元之銀行貸款以於上一年度出售之附屬公司成都盛世經緯房地產投資有限公司(「成都盛世」)擁有一項土地使用權為抵押。對該土地之押記已於2013年1月解除。

- (b) 除為數1,899,082,000港元(2012年：240,488,000港元)之若干銀行貸款以固定利率計息外，全部銀行貸款均按浮動利率計息。
- (c) 本集團銀行貸款之賬面值以下列貨幣列值：

	2013年 千港元	2012年 千港元
港元	4,582,904	3,689,824
人民幣	6,511,084	6,126,473
	11,093,988	9,816,297

- (d) 此外，本公司若干附屬公司已擔保本公司最高達4,680,000,000港元之銀行貸款(2012年：3,715,000,000港元)。本公司之銀行貸款亦以附屬公司存放之定期存款581,255,000港元(2012年：1,270,272,000港元)及／或張先生被施加特定履行的責任而抵押，據此張先生須於本公司已發行股本控制35%或以上之實益股權(附帶35%或以上之投票權)，並對本公司掌握管理操控權。根據相關貸款協議，張先生若未能遵守前述義務將構成違約事件。

33. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內之變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	物業重估 千港元	超過相關折舊 之折舊撥備 千港元	建築成本 千港元	可供出售 投資重估 千港元	總計 千港元
於2012年1月1日	1,929,266	1,757	4,307	28,474	1,963,804
年內在其他全面收益扣除 之遞延稅項	—	—	—	4,398	4,398
年內在損益表中扣除/ (計入)之遞延稅項					
— 持續經營業務(附註11)	(209,796)	73	42,791	—	(166,932)
— 已終止經營業務	—	(10)	—	—	(10)
出售附屬公司(附註37(b)及(c))	—	(1,486)	—	—	(1,486)
匯兌調整	(1,377)	(2)	(51)	(5)	(1,435)
於2012年12月31日及 2013年1月1日	1,718,093	332	47,047	32,867	1,798,339
年內在其他全面收益計入 之遞延稅項	—	—	—	(945)	(945)
年內在損益表中計入 持續經營業務之遞延稅項 (附註11)	(187,117)	—	(21,973)	—	(209,090)
匯兌調整	69,459	—	(1,843)	1,029	68,645
於2013年12月31日	1,600,435	332	23,231	32,951	1,656,949

遞延稅項資產

本集團

	土地增值稅撥備 千港元	可供動用以 抵銷應課稅盈利 之虧損 千港元	總計 千港元
於2012年1月1日	104,829	22,189	127,018
年內在損益表中計入/(扣除) 持續經營業務之遞延稅項(附註11)	156,465	(19,805)	136,660
匯兌調整	28	(41)	(13)
於2012年12月31日及2013年1月1日	261,322	2,343	263,665
年內在損益表中計入 持續經營業務之遞延稅項(附註11)	112,162	24,150	136,312
匯兌調整	20,984	1,874	22,858
於2013年12月31日	394,468	28,367	422,835

33. 遞延稅項 (續)**遞延稅項資產 (續)**

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況報表內予以抵銷。下列為本集團就財務申報目的而言之遞延稅項結餘分析：

	2013年 千港元	2012年 千港元
已於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產	63,724	16,557
已於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債	(1,297,838)	(1,551,231)
	(1,234,114)	(1,534,674)

根據《中國企業所得稅法》，於中國內地成立之外資企業向境外投資者宣派之股息，須被徵收10%預扣稅。有關規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後所產生之盈利。倘中國與境外投資者所屬司法權區之間定有稅務條約，則可按較低預扣稅率徵稅。本集團之適用稅率為5%或10%。因此，本集團須就該等於中國內地成立之附屬公司及聯營公司就2008年1月1日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

於2013年12月31日，並未就本集團於中國內地成立之附屬公司及聯營公司之未匯出盈利而應付之預扣稅而確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司及聯營公司於可見未來分派該等盈利之機會不大。於中國內地之附屬公司及聯營公司之投資的暫時性差額而未確認遞延稅項負債於2013年12月31日合計約為3,470,246,000港元(2012年：2,456,102,000港元)。

本集團來自香港之稅項虧損為113,587,000港元(2012年：74,191,000港元)，取決於香港稅務局的評核，有關稅項虧損為無限期，可抵銷產生虧損之該等公司之未來應課稅盈利。本集團來自中國內地之稅項虧損為110,108,000港元(2012年：154,100,000港元)將於5年內屆滿，有關稅項虧損可抵銷未來應課稅盈利。並未確認有關該等虧損之遞延稅項資產，乃由於該等虧損乃來自一直錄得虧損之附屬公司，且不被認為將會有應課稅盈利以動用該等稅項虧損。

本公司向其股東支付股息不會產生所得稅後果。

34. 股本**股份**

	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	500,000	500,000
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	258,822	258,780

截至2013年12月31日止年度內，本公司423,217股(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。

34. 股本 (續)

股份 (續)

年內涉及上述本公司已發行普通股股本變動之交易概要如下：

	已發行 股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於2012年1月1日	2,543,923,258	254,392	9,455,753	9,710,145
發行代息股份	43,876,637	4,388	68,096	72,484
於2012年12月31日及 2013年1月1日	2,587,799,895	258,780	9,523,849	9,782,629
發行代息股份	423,217	42	974	1,016
於2013年12月31日	2,588,223,112	258,822	9,524,823	9,783,645

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註38。

35. 儲備

(a) 本集團

本集團儲備金額於本年內及去年之變動詳情於第70至71頁綜合權益變動表中呈列。

(b) 本公司

	附註	股份 溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	保留盈利 千港元	購股權 儲備 千港元	總計 千港元
於2012年1月1日		9,455,753	158,331	516,399	180,638	10,311,121
本年度全面收益總額		—	—	(45,505)	—	(45,505)
已批准2011年末期股息		—	—	(101,757)	—	(101,757)
發行代息股份	34	68,096	—	—	—	68,096
分派包裝業務時轉撥		—	(158,331)	158,331	—	—
2012年中期特別股息	14	—	—	(221,314)	—	(221,314)
沒收購股權		—	—	6,051	(6,051)	—
於2012年12月31日及 2013年1月1日		9,523,849	—	312,205	174,587	10,010,641
本年度全面收益總額		—	—	(39,265)	—	(39,265)
已批准2012年末期股息	14	—	—	(116,451)	—	(116,451)
發行代息股份	34	974	—	—	—	974
於2013年12月31日		9,524,823	—	156,489	174,587	9,855,899

本公司繳入盈餘指Qualipak Development Limited於其股份獲本公司購入之日之綜合股東資金與本公司就收購而已發行及可予發行之股份面值之差額。該款項於截至2012年12月31日止年度內分派包裝業務後轉撥入保留盈利。

購股權儲備包括已授出但未行使之購股權公平值，有關進一步資料載於財務報表附註2.4以股份為基礎之付款交易之會計政策內。該金額將於相關購股權獲行使時轉撥往股份溢價賬，或倘相關購股權到期或沒收時，則轉撥往保留盈利。

36. 收購並非業務之附屬公司

截至2013年12月31日止年度

於2013年5月9日，本集團與若干獨立第三方簽訂兩份收購協議，以收購西安星創置業有限公司（「西安星創」）之全部100%股權及榮邦投資有限公司（「榮邦」）之全部100%股權，現金代價合共為人民幣550,000,000元（相等於約691,224,000港元）。西安星創及榮邦分別持有西安遠聲實業有限公司（「西安遠聲」）的40%及60%股本權益。西安星創及榮邦已分別於2013年5月21日及2013年9月3日完成收購。

西安遠聲為位於中國內地之物業開發公司。截至收購日期，西安遠聲尚未進行任何重大業務交易，惟於西安持有兩幅土地除外。上述收購被本集團作為本集團收購並非業務之實體之資產收購入賬。

本集團於上述交易所收購之淨資產如下：

	附註	2013年 千港元
所收購淨資產：		
物業、廠房及設備	16	1,401
預付土地租金	18	741,671
預付款項、按金及其他應收款項		2,370
現金及銀行結餘		4,146
其他應付款項		(58,364)
		691,224
支付方式：		
現金		389,686
應付代價		301,538
		691,224

收購西安星創、榮邦及西安遠聲之現金流分析如下：

	2013年 千港元
現金代價	389,686
收購之現金及銀行結餘	(4,146)
計入投資活動所產生現金流之現金及等同現金流出淨額	385,540

37. 分拆確利達／出售附屬公司

截至2013年12月31日止年度

- (a) 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。建星集團已於2013年1月3日完成出售，而出售附屬公司之收益171,910,000港元已於綜合損益表確認。

於本年度出售建星集團之合計資產淨值以及其財務影響概要如下：

	附註	2013年 千港元
已出售之資產淨值：		
物業、廠房及設備	16	2,009
發展中物業	24.1	358,528
預付款項、按金及其他應收款項		41,908
現金及等同現金		716
其他應付款項及預提負債		(1,744)
非控制性股東提供之貸款		(76,611)
非控制性股東權益		(75,942)
		248,864
於出售建星集團時釋出之匯兌儲備		12,562
出售附屬公司之收益 — 建星集團	5	171,910
支付方式：		
現金		408,212

出售建星集團之現金及等同現金流入淨額分析如下：

	2013年 千港元
現金代價	408,212
已出售之現金及銀行結餘	(716)
出售建星集團之現金及等同現金之流入淨額	407,496

37. 分拆確利達／出售附屬公司 (續)

截至2012年12月31日止年度 (續)

- (b) 於截至2012年12月31日止年度，本集團透過於聯交所主板獨立上市其全資附屬公司確利達國際控股有限公司(「確利達」)完成分拆其包裝用品及陳列用品的製造及銷售業務(「包裝業務」)。詳情載列於確利達日期為2012年6月28日之招股章程。於2012年7月12日完成確利達之上市後，本集團以特別中期股息形式向本公司股東派發其於確利達之全部權益，確利達亦隨之不再為本公司之附屬公司。

包裝業務於2012年1月1日至分拆日期期間之業績(已載列於綜合損益表之已終止經營業務)呈列如下：

	2012年 千港元
收入	168,007
銷售成本	(133,986)
毛利	34,021
其他收入及收益	1,680
銷售及分銷成本	(6,979)
行政費用	(11,928)
其他開支	(684)
聯營公司應佔盈虧	(492)
來自已終止經營業務之除稅前盈利 — 包裝業務	15,618
所得稅開支	(1,188)
本年度來自已終止經營業務之盈利 — 包裝業務	14,430
應佔：	
母公司擁有人	14,166
非控制性股東權益	264
	14,430

包裝業務所產生之淨現金流如下：

	2012年 千港元
經營活動	21,449
投資活動	(7,626)
融資活動	(10,721)
現金流入淨額	3,102
	2012年
已終止經營業務之 每股基本及攤薄盈利 — 包裝業務	0.55港仙

來自包裝業務之每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	2012年
已終止經營業務之母公司普通權益擁有人應佔盈利 — 包裝業務	14,166,000港元
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 (為反映年內發行以股代息而經調整)	2,587,799,895

37. 分拆確利達／出售附屬公司 (續)

截至2012年12月31日止年度 (續)

(b) (續)

本公司分派包裝業務之合計資產淨值(乃因分拆而產生)以及其財務影響概要如下：

	2012年 千港元
已分派之資產淨值：	
物業、廠房及設備	119,736
預付土地租金	19,395
於聯營公司之投資	133
存貨	37,515
應收賬項及票據	46,642
預付款項、按金及其他應收款項	6,523
已抵押定期存款	7,506
現金及銀行結餘	62,900
應付賬項	(40,664)
其他應付款項及預提負債	(34,014)
應付稅項	(2,096)
遞延稅項負債	(1,011)
非控制性股東權益	(1,251)
	221,314
支付方式：	
特別中期股息(附註14)	221,314

出售包裝業務之現金及等同現金流出淨額分析如下：

	2012年 千港元
就分派包裝業務而言已分派之現金及銀行結餘 以及現金及等同現金之流出	(62,900)

(c) 於2012年2月1日，本集團與獨立第三方及海天環球有限公司(「海天(香港)」)(本公司當時持有60%權益之附屬公司)之非控股股東訂立買賣協議，以總代價20,000,000港元出售其於Ensure Success Holdings Limited(「Ensure Success」)之全部股本權益。Ensure Success及其附屬公司從事製造及銷售輕便行李箱、旅行袋、背囊及公事包業務(「行李箱業務」)。本集團已決定終止行李箱業務，乃因其計劃將其資源集中投放至物業開發及投資業務所致。出售行李箱業務已於2012年3月26日完成。

37. 分拆確利達／出售附屬公司 (續)

截至2012年12月31日止年度 (續)

(c) (續)

行李箱業務於2012年1月1日至出售完成日期期間之業績(已載列於綜合損益表之已終止經營業務)呈列如下：

	2012年 千港元
收入	31,675
銷售成本	(30,005)
毛利	1,670
其他收入及收益	337
銷售及分銷成本	(714)
行政費用	(3,455)
其他開支	(11)
融資成本	(40)
來自已終止經營業務之除稅前虧損 — 行李箱業務	(2,213)
所得稅收益	3
本年度來自終止經營業務之虧損 — 行李箱業務	(2,210)
應佔：	
母公司擁有人	(1,303)
非控制性股東權益	(907)
	(2,210)

行李箱業務所產生之淨現金流如下：

	2012年 千港元
經營活動	2,549
投資活動	617
融資活動	(1,428)
現金流入淨額	1,738
	2012年
已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損 — 行李箱業務	(0.05)港仙

來自行李箱業務之每股基本及攤薄虧損乃根據以下各項計算：

	2012年
已終止經營業務之母公司普通權益擁有人應佔虧損 — 行李箱業務	(1,303,000)港元
用於計算每股基本及攤薄虧損之本年度已發行 普通股加權平均數(為反映年內發行以股代息而經調整)	2,587,799,895

37. 分拆確利達／出售附屬公司 (續)

截至2012年12月31日止年度 (續)

(c) (續)

於截至2012年12月31日止年度出售行李箱業務之合計資產淨值以及其財務影響概要如下：

	附註	2012年 千港元
已出售之資產淨值：		
物業、廠房及設備	16	29,944
預付土地租金	18	3,356
應收賬項		30,816
預付款項、按金及其他應收款項		3,019
可收回稅項		20
存貨		18,055
現金及銀行結餘		3,453
應付賬項		(28,895)
其他應付款項及預提負債		(5,011)
股東貸款		(17,927)
遞延稅項負債	33	(475)
非控制性股東權益		47
		36,402
於出售行李箱業務時釋出之匯兌儲備		(4,467)
出售附屬公司之虧損 — 行李箱業務	6	(11,935)
		20,000
支付方式：		
現金		20,000

出售行李箱業務之現金及等同現金流出淨額分析如下：

	2012年 千港元
現金代價	20,000
已出售之現金及銀行結餘	(3,453)
出售行李箱業務之現金及等同現金之流入淨額	16,547

(d) 於2012年10月16日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以按代價人民幣680,400,000元（相當於839,119,000港元）出售盛世經緯（本集團間接持有51%之附屬公司）之全數權益以及盛世經緯欠付本集團為數人民幣573,511,000元（相當於707,297,000港元）之股東貸款。該出售已於2012年11月21日完成，而出售附屬公司之收益9,914,000港元已於損益表確認。

37. 分拆確利達／出售附屬公司 (續)

截至2012年12月31日止年度 (續)

(d) (續)

於截至2012年12月31日止年度出售盛世經緯之合計資產淨值以及其財務影響概要如下：

	附註	2012年 千港元
已出售之資產淨值：		
發展中物業	24.1	828,723
預付款項、按金及其他應收款項		482
股東貸款		(707,297)
		121,908
出售附屬公司之收益 — 盛世經緯	5	9,914
		131,822
支付方式：		
現金		431,646
其他應收款項		407,473
股東貸款		(707,297)
		131,822

出售盛世經緯之現金及等同現金流入淨額分析如下：

	2012年 千港元
出售盛世經緯之現金代價 以及現金及等同現金之流入淨額	431,646

(e) 於2012年12月10日，本公司與同景文浩之非控制性股東訂立股權轉讓協議，以出售同景文浩2%股權。同景文浩集團主要於中國內地從事物業發展及投資。部分出售同景文浩2%股權已於2012年12月25日完成，代價為人民幣2,000,000元。於完成出售2%股權後，本集團自此不再於同景文浩集團擁有控制權。本集團已將於同景文浩集團餘下之49%權益以聯營公司權益入賬，按其失去控制權當日之公平值呈列。

37. 分拆確利達／出售附屬公司 (續)

截至2012年12月31日止年度 (續)

(e) (續)

於上一年度出售之同景文浩集團之合計資產淨值以及其財務影響概要如下：

	附註	2012年 千港元
已出售之資產淨值：		
物業、廠房及設備	16	501
發展中物業	24.1	281,783
預付款項、按金及其他應收款項		34,946
現金及銀行結餘		17,672
其他應付款項及預提負債		(118,676)
股東貸款		(99,403)
非控制性股東權益		(57,243)
		59,580
出售附屬公司之收益 — 同景文浩集團	5	130
於聯營公司保留之權益之公平值 — 同景文浩集團		(57,243)
		2,467
支付方式：		
其他應收款項		2,467

出售同景文浩集團之現金及等同現金流出淨額分析如下：

	2012年 千港元
已出售現金及銀行結餘及出售同景文浩集團之現金及等同現金之流出	(17,672)

38. 購股權計劃

本公司於2005年4月29日舉行之股東特別大會上，已採納購股權計劃(「計劃」)。根據計劃，於採納後10年內，董事會可隨時酌情授出購股權予本集團董事及僱員以及曾為或將為本集團作出貢獻之人士。計劃之概要如下。

就本節而言，「合資格集團」指(i)本公司及其各主要股東；(ii)上文(i)所述本公司或任何主要股東之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或合資企業；(iii)上文(ii)所述任何前述實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或合資企業；(iv)上文(iii)所述任何前述實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或合資企業；及(v)上文(iv)所述任何前述實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或合資企業。「僱員」指合資格集團任何成員公司之任何全職或兼職僱員(包括任何執行及非執行董事或候任執行及非執行董事)。

目的

計劃旨在表揚及鼓勵僱員及其他可能對本集團有所貢獻人士所作出之貢獻，以及給予獎勵及協助本集團留聘現有僱員及招聘額外僱員，並給予彼等直接經濟利益，為達致本集團長遠業務目標而努力。

參與人士

參與人士包括合資格集團任何成員公司之任何董事、高級職員及僱員；及合資格集團任何成員公司任何業務、顧問、專業及其他顧問之任何行政人員、高級職員或僱員或任何擬委任出任上述任何職位之人士，而董事會全權認為彼曾經或預期會對本集團作出貢獻。

38. 購股權計劃 (續)

可供認購之股份數目上限

根據計劃及本公司任何其他計劃已授出但尚未行使之購股權獲行使時可予發行之股份數目上限，不得超過本公司不時已發行股本之30%。

各參與人士之配額上限

任何12個月期間授予各參與人士之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)獲行使時所發行及將發行之股份總數，不得超過本公司已發行股本1%，惟獲本公司股東於股東大會上批准者則除外。

購股權行使時限

購股權可根據計劃條款於董事會通知各承授人之期間內隨時行使。該期間不得超過授出購股權日期起計10年。

釐定行使價之基準

每股份之行使價應由董事會釐定，且不得低於下列三者之較高者：

- (i) 股份於提呈購股權日期(須為交易日)於聯交所每日報價表所報收市價；
- (ii) 股份於上文(i)所述日期前五個交易日於聯交所每日報價表所報平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

於接納授出之購股權時，承授人須支付1港元作為授出代價。

計劃之有效期

計劃之有效期為10年，由2005年4月29日起計，至2015年4月28日止。

以下為年內根據計劃之購股權變動：

	2013年		2012年	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份
於1月1日	3.30	65,914	3.30	66,674
年內被沒收	—	—	3.31	(760)
於12月31日	3.30	65,914	3.30	65,914

於截至2012年及2013年12月31日止年度並無購股權獲行使。

於報告期末，未行使購股權之行使價及行使期限如下：

2013年

購股權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期
17,500	3.27	07-05-2009至06-05-2019
43,614	3.31	03-09-2010至02-09-2020
4,800	3.31	01-01-2011至02-09-2020
65,914		

38. 購股權計劃 (續)

2012年

購股權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期
17,500	3.27	07-05-2009至06-05-2019
43,614	3.31	03-09-2010至02-09-2020
4,800	3.31	01-01-2011至02-09-2020
65,914		

* 購股權之行使價須就供股或紅股發行或本公司股本之其他類似變動作調整。

於截至2012年及2013年12月31日止年度概無授出購股權。年內並無確認購股權開支(2012年：無)。

於報告期末，本公司有65,914,000份(2012年：65,914,000份)購股權尚未根據計劃行使。根據本公司現行股本結構，全面行使尚未行使購股權將導致本公司額外發行65,914,000股(2012年：65,914,000股)普通股，額外股本為6,591,000港元(2012年：6,591,000港元)，股份溢價為210,884,000港元(2012年：210,884,000港元)(扣除發行開支前)。

於批准此等財務報表當日，本公司有65,914,000份購股權尚未根據計劃行使，佔本公司當日已發行股份約2.5%。

39. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註17)及若干其他物業，經營租賃經商議達成之租期介乎1至20年。租賃條款一般亦包括租客須支付抵押按金及可因應當時市況而定期調整租金。

於2013年12月31日，本集團根據與其租戶訂立於下列期間到期之不可撤銷經營租賃於日後可收取之最低租金總額如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
1年內	12,556	15,197
於第2至第5年(包括首尾2年)	501,406	55,894
5年後	5,754,510	159,164
	6,268,472	230,255

年內，本集團概無確認任何或然應收租金(2012年：無)。

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用其若干辦公室物業及宿舍。辦公室物業及宿舍租賃經商議達成之租期介乎1至3年。

於2013年12月31日，本集團根據於下列期間到期之不可撤銷經營租賃於日後須支付之最低租金數額如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
1年內	9,917	5,808
於第2至第5年(包括首尾2年)	11,808	9,745
	21,725	15,553

40. 承擔

除上文附註39(b)之經營租賃承擔詳情外，於報告期末，本集團有以下有關物業發展開支之承擔：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
已訂約但未撥備	8,655,469	9,886,241

於報告期末，本公司並無任何重大承擔。

41. 或然負債

於報告期末，財務報表尚未撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
就以下人士獲授額度而 向銀行作出之擔保：				
附屬公司	—	—	160,258	369,982
聯營公司	526,092	455,000	526,092	455,000
	526,092	455,000	686,350	824,982

於2013年12月31日，附屬公司獲授並且附帶由本公司向銀行提供擔保之銀行信貸已動用約160,258,000港元（2012年：332,984,000港元），而聯營公司由本集團擔保之銀行信貸已動用約526,092,000港元（2012年：455,000,000港元）。

42. 財務擔保

於報告期末，本集團有下列財務擔保：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
就若干客戶之按揭額度而提供之擔保	7,492,646	5,685,928

本集團已就本集團物業單位之若干買家安排銀行融資，並提供擔保以保證該等買家之還款責任。該等擔保於以下兩者之較早者終止：(i)發出房產證，一般將於擔保登記手續辦妥後1年內發出；或(ii)物業買家償還按揭貸款。

根據擔保之條款，倘該等買家拖欠償還按揭貸款，則本集團有責任向銀行償還拖欠買家結欠之未償還按揭貸款本金額連應計利息及罰款，而銀行有權接管有關物業之法定業權及管有權。擔保期由授出按揭貸款日期開始。本公司董事認為，該等擔保之公平值並不重大，倘出現拖欠款項情況，有關物業之可變現淨值可抵償尚未償還之按揭本金額及應計利息和罰款。因此，財務報表內並無就該等擔保作出撥備。

43. 關聯方交易

- (a) 除此等財務報表其他部份披露之交易外，截至2013年12月31日止年度，在本集團及關連公司互相同意下，本集團支付租金費用為960,000港元(2012年：452,000港元)予由本公司的一名控股股東共同控制之公司。
- (b) 與關聯方之其他交易
- 於報告期末，本集團向其合資企業及聯營公司提供之貸款及與聯營公司往來款之詳情載於財務報表附註21及22。
- (c) 年內，本集團總賬面值約13,104,000港元(2012年：13,774,000港元)之若干樓宇及預付租金，乃以零租金提供予一名董事之家族成員經營學校。
- (d) 於2012年6月20日，本集團一家附屬公司與由本公司的一名控股股東共同控制之公司訂立截至2015年7月11日止之三年期協議，以租用位於香港之寫字樓。本年度之租金費用金額載於財務報表附註43(a)。截至2014年及2015年12月31日止年度之租金費用金額預期分別約為960,000港元及508,000港元。
- (e) 本集團主要管理人員之酬金

	2013年 千港元	2012年 千港元
向主要管理人員支付之短期僱員福利	35,312	32,630

董事薪酬進一步詳情載於財務報表附註9。

有關上述(a)項之關聯方交易亦構成根據《上市規則》第14A章所定義之關連交易。

44. 按類別劃分之金融工具

除透過損益按公平值列賬之若干可供出售投資及股本投資外，本公司及本集團於2012年及2013年12月31日之其他金融資產及負債為貸款及應收款項以及按攤銷成本列賬之金融負債。

45. 金融工具公平值及公平值等級

管理層已評估，現金及等同現金、已抵押存款、有限制銀行結餘、距原有到期日多於3個月之定期存款、經紀公司存款、應付賬項及票據、列入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、列入其他應付款項及預提負債的金融負債、附屬公司非控制性權益股東提供之貸款、應收/應付附屬公司、合資企業及聯營公司款項，以及計息銀行借貸及收購附屬公司之應付代價之即期部分的公平值與其各自的賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

以本集團董事為首的企業融資團隊負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向董事及審核委員會報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具的價值變動並釐定估值中適用的主要參數。估值由董事審核及批准。估值過程及結果由審核委員會每年討論兩次以進行年度財務申報。

按金融資產及負債公平值計入金融工具可由自願各方在現有交易中可交換的金額，強制或清算銷售除外。用作估計公平值的方法及假設概述如下。

計息銀行借貸及收購附屬公司之應付代價之非即期部份之公平值乃透過使用當前可供金融工具使用的市率按類似條款、信用風險及餘下到期日，折讓預期未來現金流量而計算。截至2013年12月31日，本集團本身計息銀行借貸及收購附屬公司之應付代價的不履約風險被評定為並不重大。經管理層評估，計息銀行借貸及收購附屬公司的應付代價之非即期部份之公平值與其賬面值相若。

45. 金融工具公平值及公平值等級 (續)

上市可供出售股本投資及非上市可供出售債務投資之公平值乃基於市場報價釐定。本集團的一項非上市可供出售股本投資的公平值乃基於其香港上市H股的市值乘以流動性折現率估算。對於其餘按公平值計量之非上市可供出售股本投資，其公平值乃根據投資的每股資產淨值釐定。董事相信，估值方法得出的估計公平值(計入合併財務狀況報表)及公平值相關變動(計入其他全面收益)屬合理，且為報告期末最合適的估值。

以下為金融工具估值之重大不可觀察輸入數據概要：

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	範圍	輸入數據對於公平值 的敏感度
非上市可供出售股本投資	折現市值	缺少流動性折現	25%	流動性折現率增加/ (減少)5%將導致 公平值減少/(增加) 4,063,000港元

缺少流動性折現指本集團所釐定市場參與者為相關投資定價時將予考慮之溢價及折現金額。

公平值等級

下表說明本集團金融工具之公平值計量等級：

按公平值計量之資產：

本集團

於2013年12月31日

	使用以下各項進行公平值計量			合計 千港元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
可供出售投資：				
股本投資	502,898	—	60,915	563,813
債務投資	30,052	—	—	30,052
透過損益按公平值列賬之股本投資	312,864	—	—	312,864
	845,814	—	60,915	906,729

於2012年12月31日

	使用以下各項進行公平值計量			合計 千港元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
可供出售投資：				
股本投資	188,927	—	—	188,927
債務投資	32,455	—	—	32,455
透過損益按公平值列賬之股本投資	184,945	—	—	184,945
	406,327	—	—	406,327

45. 金融工具公平值及公平值等級 (續)

公平值等級 (續)

按公平值計量之資產：(續)

年內第三級公平值計量工具之變動如下：

	2013年 千港元
可供出售投資 — 非上市：	
於1月1日	—
新增	20,662
於其他全面收益確認之收益總額	40,253
於12月31日	60,915

於2012年及2013年12月31日，本集團並無按公平值計量之金融負債。

於2012年及2013年12月31日，本公司並無按公平值計量之金融資產及金融負債。

年內，金融資產及金融負債第一級及第二級公平值計量工具之間並無轉移且並無轉至或轉自第三級(2012年：無)。

46. 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括透過損益按公平值列賬之股本投資、可供出售投資、按金及其他應收款項、應付賬項及其他應付款項、附屬公司非控制性股東貸款、收購附屬公司之應付代價、計息銀行借貸及現金及銀行結餘。主要金融工具及本集團有關會計政策之詳情於財務報表附註2.4中披露。

本集團金融工具所產生之主要風險計有利率風險、外幣風險、信貸風險、股價風險及流動資金風險。董事檢討及贊同管理每項該等風險之政策，並概列如下。

利率風險

本集團所面對之市場利率變動風險主要與本集團現金及銀行結餘及按浮息計算銀行借貸有關。本集團並無使用任何利率掉期以對沖其利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大之利率風險。

下表顯示利率合理變動(所有其他變數維持不變)對本集團除稅前盈利之敏感度。對本集團權益之其他組成部份並無重大影響。

	基點 增加／(減少)	除稅前盈利 增加／(減少) 千港元
2013年		
港元	100	(32,802)
美元	100	120
人民幣	150	48,144
港元	(100)	32,802
美元	(100)	(120)
人民幣	(150)	(48,144)
2012年		
港元	100	(32,957)
美元	100	65
人民幣	150	28,295
港元	(100)	32,957
美元	(100)	(65)
人民幣	(150)	(28,295)

46. 金融風險管理目標及政策 (續)

外幣風險

本集團之物業發展及投資業務主要於中國內地經營，而銷售交易及所有主要成本項目均以人民幣計值。人民幣乃不能自由兌換之貨幣。中國政府控制人民幣兌換為外幣之可兌換性，於若干情況下，亦控制將貨幣匯出中國內地。

本集團現時並無任何外幣對沖政策。然而，本集團管理層監察外幣匯兌風險，並將在有需要時考慮對其重大外幣匯兌風險進行對沖。

下表顯示在所有其他變量均保持不變之情況下，於報告期末對相關營運單位功能貨幣以外之貨幣的匯率合理可能波動對本集團除稅前盈利的敏感度(由於貨幣資產及負債的公平值變動所致)。對本集團權益的其他部份並無任何重大影響。

	匯率 增加／(減少)	除稅前盈利 增加／(減少) 千港元
2013年		
倘港元兌人民幣轉弱	3%	15,186
倘港元兌人民幣轉強	(3%)	(15,186)
2012年		
倘港元兌人民幣轉弱	3%	29,075
倘港元兌人民幣轉強	(3%)	(29,075)

信貸風險

本集團並無就物業發展及投資業務向客戶授出信貸期。

本集團已就若干物業單位之買家安排銀行額度，並為該等買家還款之責任提供擔保。有關此等擔保之詳情於財務報表附註42中披露。

股價風險

股本價格風險乃指因股票指數水平及個別證券價值變動而引致股本證券公平值減少之風險。於2013年12月31日，本集團承受因分類作可供出售投資(附註23)及透過損益按公平值列賬之股本投資(附註26)之個別上市股本投資所產生之股本價格風險。於報告期末，本集團之上市投資於香港及上海證券交易所上市，並按市場報價估值。

於年內最接近報告期末之交易日之營業時間結束時，下列證券交易所之市場股票指數及其各自於年內之最高及最低點如下：

	2013年 12月31日	2013年 高／低	2012年 12月31日	2012年 高／低
香港 — 恒生指數	23,306	24,112/ 19,426	22,657	22,719/ 18,056
上海 — A股指數	2,116	2,445/ 1,850	2,269	2,478/ 1,949

46. 金融風險管理目標及政策 (續)

股價風險 (續)

下表說明按上市股本投資於報告期末之賬面值計算，而所有其他可變因素不變及受任何稅項影響前，上市股本投資公平值每下跌10% (2012年：下跌10%) 之敏感度。就此分析而言，有關對可供出售投資之影響為對可供出售投資重估儲備之影響，並無計及減值等可影響損益表之因素。

	股本投資之 賬面值 千港元	除稅前 盈利減少 千港元	股本之 其他部份減少 千港元
2013年			
於香港上市透過損益按公平值 列賬之股本投資	312,864	(31,286)	—
於上海上市之可供出售投資	151,457	—	(15,146)
總計	464,321	(31,286)	(15,146)
2012年			
於香港上市透過損益按公平值 列賬之股本投資	184,945	(18,495)	—
於上海上市之可供出售投資	188,927	—	(18,893)
總計	373,872	(18,495)	(18,893)

本集團透過維持廣泛多元化及低風險之投資組合管理上述風險。

流動資金風險

本集團管理層旨在維持足夠之現金及等同現金，並透過充足信貸額度維持可供動用資金，以迎合其建築承擔及其他業務營運。

於報告期末，根據已訂約但未折現之款項，本集團金融負債之到期資料如下：

本集團

	2013年				
	按要求或 1年內 千港元	1年至2年 千港元	3年至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
計息銀行借貸	4,119,436	2,104,100	5,888,451	107,247	12,219,234
非控制性股東貸款	1,088,971	—	—	—	1,088,971
應付賬項及票據	3,597,205	—	—	—	3,597,205
金融負債計入					
其他應付款項及預提負債	427,974	—	—	—	427,974
收購附屬公司之應付代價	202,125	100,513	—	—	302,638
	9,435,711	2,204,613	5,888,451	107,247	17,636,022
已發出財務擔保：					
最高擔保額	8,018,738	—	—	—	8,018,738

46. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本集團 (續)

	2012年				總計 千港元
	按要求或 1年內 千港元	1年至2年 千港元	3年至5年 千港元	5年以上 千港元	
計息銀行借貸	7,164,989	1,579,319	1,551,912	83,782	10,380,002
非控制性股東貸款	1,044,834	—	—	—	1,044,834
應付賬項及票據	2,707,350	—	—	—	2,707,350
金融負債計入					
其他應付款項及預提負債	238,920	—	—	—	238,920
收購附屬公司之應付代價	1,100	—	—	—	1,100
	11,157,193	1,579,319	1,551,912	83,782	14,372,206
已發出財務擔保：					
最高擔保額	6,140,928	—	—	—	6,140,928

本公司

	2013年			
	按要求或 1年內 千港元	1年至2年 千港元	3年至5年 千港元	總計 千港元
計息銀行借貸	1,285,472	865,191	2,743,882	4,894,545
其他應付款項	6,528	—	—	6,528
應付附屬公司款項	950	—	—	950
	1,292,950	865,191	2,743,882	4,902,023
已發出財務擔保：				
最高擔保額	686,350	—	—	686,350

	2012年		
	按要求或 1年內 千港元	1年至2年 千港元	總計 千港元
計息銀行借貸	3,321,442	429,877	3,751,319
其他應付款項	919	—	919
應付附屬公司款項	350	—	350
	3,322,711	429,877	3,752,588
已發出財務擔保：			
最高擔保額	824,982	—	824,982

資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保維持信用評級優良及資本比率穩健，以支援其業務及盡量提高股東價值。

本集團考慮經濟狀況之變動以管理其資本結構並作出調整。本集團可調整向股東之派息款項或發行新股份，以維持或調整資本結構。於截至2013年及2012年12月31日止年度內，並無對資本管理之目標、政策或程序作出變動。

46. 金融風險管理目標及政策 (續)

資本管理 (續)

本集團利用淨資產負債比率監察資本，即淨債務除以母公司擁有人應佔權益。淨債務包括計息銀行借貸減去現金及銀行結餘以及定期存款。於報告期末之淨資產負債比率如下：

本集團

	2013年 千港元	2012年 千港元
計息銀行借貸(附註32)	11,093,988	9,816,297
減：現金及銀行結餘以及定期存款(附註28)	(9,636,288)	(8,172,838)
債務淨額	1,457,700	1,643,459
母公司擁有人應佔權益	14,185,159	13,242,807
淨資產負債比率	10.3%	12.4%

47. 報告期後事項

誠如財務報表附註13(a)所載，於2013年11月13日，本集團與獨立第三方簽訂買賣協議，以出售於浩洋集團之全部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)。浩洋集團已於2014年1月15日完成出售，本集團預期將錄得除稅前出售收益約457,362,000港元。

48. 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。

49. 財務報表之批准

財務報表已於2014年3月25日獲董事會批准及授權刊發。

五年財務概要

以下為摘自已刊發之經審核財務報表之本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債與非控制性股東權益概要，並已經重列／重新分類（倘適用）。

業績

	2013年 千港元	2012年 千港元 (經重列)	截至12月31日止年度		
			2011年 千港元 (經重列)	2010年 千港元 (經重列)	2009年 千港元 (經重列)
持續經營業務 收入	6,844,850	7,432,699	4,702,212	1,350,350	653,529
除稅前盈利／(虧損)	1,618,367	1,955,939	1,032,252	365,059	(24,530)
所得稅開支	(955,449)	(1,295,913)	(649,698)	(142,607)	(33,054)
來自持續經營業務之 本年度盈利／(虧損)	662,918	660,026	382,554	222,452	(57,584)
已終止經營業務 來自已終止經營業務 之本年度盈利	—	12,220	34,241	33,109	14,658
本年度盈利／(虧損)	662,918	672,246	416,795	255,561	(42,926)
應佔：					
母公司擁有人	505,395	529,237	300,995	260,082	(58,358)
非控制性股東權益	157,523	143,009	115,800	(4,521)	15,432
	662,918	672,246	416,795	255,561	(42,926)

資產、負債及非控制性股東權益

	2013年 千港元	2012年 千港元 (經重列)	於12月31日		
			2011年 千港元 (經重列)	2010年 千港元 (經重列)	2009年 千港元 (經重列)
物業、廠房及設備	169,884	170,685	155,907	266,935	269,971
投資物業	411,330	379,946	372,949	338,323	297,094
預付土地租金	124,048	1,136,304	784,860	1,899,345	2,258,873
高爾夫球會所會籍	10,540	—	—	—	—
於合資企業之投資	30,576	34,971	41,467	55,933	—
於聯營公司之投資	1,280,688	1,244,445	1,087,782	1,027,799	728,011
持至到期投資	—	—	115,391	114,969	—
可供出售投資	593,865	514,207	696,920	822,491	900,599
發展中物業	8,817,886	7,736,592	7,350,068	7,164,334	5,920,718
於持作物業發展之 土地使用權之權益	2,169,803	2,737,739	3,150,527	—	986,864
其他非流動資產	63,724	16,557	—	—	35,650
非流動資產	13,672,344	13,971,446	13,755,871	11,690,129	11,397,780
流動資產	36,023,444	27,603,438	21,887,385	15,720,394	9,146,110
流動負債	(24,916,397)	(22,134,450)	(14,167,566)	(9,315,552)	(3,913,701)
淨流動資產	11,107,047	5,468,988	7,719,819	6,404,842	5,232,409
非流動負債	(8,928,981)	(4,488,900)	(6,870,030)	(4,879,147)	(4,074,532)
非控制性股東權益	(1,665,251)	(1,708,727)	(1,623,871)	(950,098)	(748,022)
母公司擁有人應佔權益	14,185,159	13,242,807	12,981,789	12,265,726	11,807,635

物業組合

第1類 — 本集團持有的發展中物業權益

物業地點	擬定用途	概約 地盤面積 (平方米)	將予結轉 或發展中的 概約建築面積 (平方米)	竣工/ 預期竣工 日期 (年份)	本集團 權益
位於中國重慶市渝北區龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區 新溉大道南面的兩幅地塊 (第16及17-1號地段)	住宅、商業、 配套設施及 停車場	54,000	314,000	2014年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區 松牌路東面的地塊 (第9號地段)	住宅、商業、 寫字樓及 停車場	81,300	656,000	2016年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區 新溉大道及紅錦大道交界 東南面的地塊(第10號地段)	商業、寫字樓、 酒店、 配套設施及 停車場	72,400	420,000	2014年至 2015年	100%
位於中國重慶市渝北區龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區 新溉大道及金山路交匯處的 三幅地塊(第19號地段)	住宅、商業、 寫字樓、 配套設施及 停車場	143,900	297,000	2015年至 2016年	100%
位於中國重慶市渝北區龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區 紅錦大道東面的地塊 (第3-1號地段)	住宅、商業、 寫字樓及 停車場	47,900	361,000	2016年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區 紅錦大道西面的地塊 (第4號地段)	住宅、商業、 寫字樓及 停車場	96,900	752,000	2016年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區的 兩幅地塊 (第20號及第11-1號地段)	住宅及 停車場	19,900	60,000	2016年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區的 地塊(第22號地段)	住宅及 停車場	5,300	20,000	2016年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區的 地塊(第7-1號地段)	住宅及 停車場	5,200	11,000	2016年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區龍溪街道 龍塔街興盛支路2號的地塊	住宅、 商業及 停車場	91,400	311,000	2014年至 2015年	100%
位於中國重慶市江北區 華新街街道橋北村 及中興段一號的地塊	住宅、商業、 寫字樓及 停車場	205,000	1,030,000	2015年或 以後	25%

第1類 — 本集團持有的發展中物業權益 (續)

物業地點	擬定用途	概約 地盤面積 (平方米)	將予結轉 或發展中的 概約建築面積 (平方米)	竣工/ 預期竣工 日期 (年份)	本集團 權益
位於中國重慶市南岸區 茶園新城區通江大道的地塊	住宅、 商業及 停車場	249,900	863,000	2014年至 2017年	51%
位於中國重慶市萬州區 江南新區陳家壩1社、 新興4及5社的地塊	住宅、 商業及 停車場	51,100	237,000	2014年	100%
位於中國四川省成都市 錦江區糧豐村3組、粉坊堰村5組 的兩幅地塊	住宅及 停車場	82,100	340,000	2015年	51%
位於中國四川省達州市 通川區朝陽中路的地塊	住宅、 商業及 停車場	43,900	245,000	2015年或 以後	100%
位於中國四川省成都市 新城南地區川大道二段	住宅、 商業及 停車場	121,100	142,000	2015年或 以後	51%
位於中國重慶市沙坪壩區 西永組團的地塊	住宅、 商業及 停車場	92,200	370,000	2014年至 2015年	100%
位於中國貴州省貴陽市 觀山湖區國際會展中心北側的地塊	住宅、 商業、寫字樓及 停車場	274,000	1,147,000	2015年或 以後	85%
位於中國重慶市璧山縣 璧城街道養魚村2、3、4社 的兩幅地塊	住宅、 商業及 停車場	254,500	969,000	2014年或 以後	26%
位於中國四川省成都市 西三環光華大道一段的地塊	住宅、 商業、寫字樓及 停車場	76,100	369,000	2014年至 2015年	51%
位於中國重慶市萬州區 江南新區陳家壩1社、 新興1、2、3、7及11社的地塊	住宅、 商業及 停車場	119,400	413,000	2016年或 以後	100%
位於中國重慶市榮昌縣 北部新區(行政中心) 成渝高速榮昌下道口右側的地塊	住宅、 商業及 停車場	52,000	146,000	2015年	25%
位於中國四川省成都市 城南板塊近益州大道中段的地塊	住宅、 商業及 停車場	16,800	117,000	2016年	51%

物業組合

第1類 — 本集團持有的發展中物業權益 (續)

物業地點	擬定用途	概約 地盤面積 (平方米)	將予結轉 或發展中的 概約建築面積 (平方米)	竣工/ 預期竣工 日期 (年份)	本集團 權益
位於中國四川省成都市 雙流縣公興鎮華府大道側的地塊	住宅、 商業及 停車場	99,900	399,000	2016年或 以後	51%
位於中國重慶市渝北區 新牌坊的地塊	商業、 寫字樓及 停車場	8,600	26,000	2016年或 以後	100%
位於中國四川省成都市 龍泉驛區大面鎮金楓路的地塊	住宅、 商業及 停車場	99,600	814,000	2015年或 以後	51%
位於中國貴州省貴陽市 烏當區雲上村和龍塘村 振華廣場一號的地塊	住宅、 商業及 停車場	131,700	626,000	2016年或 以後	85%
位於中國貴州省貴陽市 觀山湖區長嶺南路西側的地塊	住宅、 商業及 停車場	321,000	1,313,000	2016年或 以後	85%
位於中國陝西省西安市 未央區草灘農場東區的地塊	住宅、 商業及 停車場	154,100	640,000	2016年或 以後	100%
位於中國重慶市沙坪壩區 西永大道28-2號的地塊	住宅、 商業及 停車場	206,000	675,000	2016年或 以後	51%

第2類 — 本集團持作投資的物業權益

物業地點	用途	應佔 建築面積 (平方米)	租賃年期	本集團 權益
中國重慶市渝北區龍溪街道 加州花園	商業	22,060	中期租賃	100%
	住宅	2,323	中期租賃	100%
	停車場	15,646	中期租賃	100%
中國重慶市渝北區龍溪街道 加州城市花園	商業	4,685	中期租賃	100%
	停車場	12,094	中期租賃	100%
	配套設施	2,565	中期租賃	100%
中國重慶市渝北區龍溪街道 金山路8號科創樓	停車場	2,823	中期租賃	100%
中國重慶市 渝北區龍溪街道金山路3號 匯景台	商業	1,541	中期租賃	100%
	停車場	10,951	中期租賃	100%
中國重慶市渝北區龍溪街道 新溉大道2號地庫停車場	停車場	8,236	中期租賃	100%

「股東週年大會」	指	將於2014年5月30日舉行的本公司股東週年大會
「平均售價」	指	平均售價
「董事會」	指	董事會
「公司細則」	指	本公司的公司細則
「《企業管治守則》」	指	《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》
「公司法」	指	百慕達1981年公司法(經不時修訂)
「本公司」或「中渝置地」	指	中渝置地控股有限公司
「董事」	指	本公司的董事
「本地生產總值」	指	本地生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「《標準守則》」	指	《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》
「中國」或「中國大陸」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東特別大會」	指	股東特別大會
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比