

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



恒基兆業地產有限公司
HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED
於香港註冊成立之有限公司
(股份代號：12)

二零一三年全年業績公佈

董事局主席報告

致本公司各股東：

本人謹代表董事局報告本集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之業績。

股東應佔盈利及資產淨值

集團截至二零一三年十二月三十一日止年度股東應佔基礎盈利(未計及投資物業之公允價值變動)為港幣八十九億三千八百萬元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度之港幣七十億九千一百萬元(重列)，增加港幣十八億四千七百萬元或 26%。每股基礎盈利為港幣 3.35 元(二零一二年：因應二零一三年派發紅股調整為港幣 2.70 元)。

計及投資物業之公允價值變動(已扣減非控股權益及遞延稅項)，集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為港幣一百五十九億四千八百萬元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利港幣二百零二億零一百萬元(重列)，減少港幣四十二億五千三百萬元或 21%。每股盈利為港幣 5.97 元(二零一二年：因應二零一三年派發紅股調整為港幣 7.70 元)。

於二零一三年十二月三十一日，股東應佔資產淨值為港幣二千二百三十四億零二百萬元，較於二零一二年十二月三十一日之港幣二千零五十一億六千三百萬元(重列)增加 9%。淨借貸(包括一間由李兆基博士私人家族信託控制之恒基兆業有限公司之全資附屬公司提供貸款港幣五十四億七千四百萬元(二零一二年：港幣六十一億二千五百萬元))為港幣三百八十三億四千四百萬元(二零一二年：港幣三百五十二億零五百萬元)，而借貸比率為 17.2%(二零一二年：17.2%)。

股息

董事局建議派發末期股息每股港幣七角四仙予於二零一四年六月十七日(星期二)登記在公司股東名冊內之股東，而該末期股息於香港並不需要繳付預提所得稅。連同已派發之中期股息每股港幣三角二仙，截至二零一三年十二月三十一日止年度共派股息每股港幣一元零六仙(二零一二年：每股港幣一元零六仙)。

建議派發之末期股息將以現金支付，惟股東可根據以股代息計劃（「以股代息計劃」）選擇收取新發行及已繳足股份以代替現金股息。除不能享有建議派發之末期股息及紅股外，新股於發行後與本公司現有股份於各方面享有同等權益。載有以股代息計劃之通函及有關選擇表格將寄予各股東。

以股代息計劃需待本公司本屆股東週年大會上通過有關派發末期股息之決議案，及香港聯合交易所有限公司上市委員會批准以股代息計劃項下將予發行之新股上市及買賣後方可作實。

末期股息及根據以股代息計劃發行之股票將於二零一四年七月十八日(星期五)派發及寄送各股東。

派送紅股

董事局建議配發紅股予於二零一四年六月十七日(星期二)登記在公司股東名冊內之股東，分配率為每十股股份可獲派送一股新股(二零一二年：每十股股份可獲派送一股紅股)。有關議案將於本屆股東週年大會上提出，如議案獲得通過，以及香港聯合交易所有限公司上市委員會批准該等新股上市及買賣，獲派送之紅股股票將於二零一四年七月十八日(星期五)寄出。

業務回顧

集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度股東應佔基礎盈利為港幣八十九億三千八百萬元，增長26%。物業銷售營業額，包括集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻，大幅增長91%至港幣一百七十億九千五百萬元。稅前租金收入淨額，包括集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻，增長14%至港幣五十六億零五百萬元。年結日股東應佔資產淨值為港幣二千二百三十四億零二百萬元，即每股港幣82.77元，相對該日每股收市價僅港幣44.25元，呈現折讓近47%。

香港

港府於二零一三年二月宣佈推行雙倍印花稅新措施，同年四月《一手住宅物業銷售條例》全面實施，大部份發展商為適應新條例運作，而推遲樓盤開售。市場需求及供應因而同時減少，一手住宅物業交投一度顯著下跌。由於集團在編製售樓書及提高資訊透明度方面均早作準備，令集團能無間斷推售樓盤。自《一手住宅物業銷售條例》生效以來，截至去年年底，集團為本港推出最多一手樓盤之發展商，亦為去年全港售樓金額最高發展商之一。

物業銷售

集團於本年度推出多個住宅項目預售，包括九龍城「曉薈」、長沙灣「曉尚」、界限街「曉珀」及北角「維峯」，以及旗下聯營公司香港小輪(集團)有限公司所發展之粉嶺「逸峯」，各項目銷情均理想，可見集團優質之中小型單位，備受本地用家歡迎。就以粉嶺「逸峯」為例，其七百二十八個住宅單位，由二零一三年三月推出銷售，直至年結日已售出近九成半。連同元朗「尚悅」、馬鞍山「迎海」(一期)、半山「天匯」及沙田「名家匯」等多個備受歡迎之項目，集團於截至二零一三年十二月三十一日止之年度內，自佔之香港住宅物業銷售總額達港幣七十三億八千九百萬元。

集團同時亦積極推售不受《一手住宅物業銷售條例》之寫字樓及工廈項目。黃竹坑「環匯廣場」自二零一三年四月推售，至年結日已近乎全部售罄。位處長沙灣永康街 63 號之「Global Gateway Tower」亦於二零一三年十二月展開銷售，年度內售出整座樓面面積十一萬平方呎之「九龍行」。出售商廈及收租物業所得之自佔收入合共約港幣三十一億零七百萬元，連同上述之住宅銷售總額，集團本年度自佔售樓收入共計約為港幣一百零四億九千六百萬。

本年度完結後，集團推出「迎海·星灣」(「迎海」二期)銷售。首四批推售之住宅單位合共八百二十三個，於短短兩個星期之內即已售出逾 92%。連同其他已開售之項目，二零一四年首兩個月本集團自佔之本港銷售總額已超過港幣三十六億元。

未來數年集團各類發展項目(除少量作出租用途外)可提供銷售之樓面面積如下：

(一) 已開售主要發展項目，尚餘未售出之單位

正在出售之發展項目有十六個：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	總樓面 面積 (平方呎)	土地 用途	集團 所佔 權益 (%)	於二零一三年 十二月三十一日	
					尚餘住宅 單位數目	尚餘實用 面積約數 (平方呎)
1. 迎海 (第一期) 馬鞍山烏溪沙路8號	467,959	784,464	商住	59.00	213	200,000
2. 尚悅 元朗十八鄉路11號	371,358	1,299,744	住宅	79.03	630	385,000
3. 逸峯 粉嶺馬適路1號	95,800	538,723	商住	33.33	37	27,000
4. 曉珀 界限街 51 號	5,880	52,919	商住	100.00	49	30,000
5. 曉尚 長沙灣大埔道188號	8,324	70,340	商住	100.00	98	41,000
6. 曉蒼 九龍城賈炳達道33號	3,582	31,638	商住	100.00	22	7,000
7. 維峯 北角歌頓道 3 號	7,386	61,602	商住	100.00	68	30,000
8. 尚匯 灣仔告士打道212號	11,545	113,977	住宅	100.00	9	12,000
9. 曉譽 西營盤加倫臺36號	7,310	58,471	住宅	100.00	17	8,000
10. 天匯 半山干德道39號	56,748	229,255	住宅	60.00	31 (註一)	80,000 (註一)
11. 比華利山別墅 (一至三期) 大埔三門仔路23號	982,376	1,165,240	住宅	90.10	3	18,000

12. 名家匯 沙田顯泰街18號	95,175	358,048	住宅	100.00	6	17,000
13. 翠峰 元朗唐人新村	78,781	78,781	住宅	100.00	6	13,000
14. 東貿廣場 柴灣利眾街24號	11,590	173,850	寫字樓	100.00	不適用	85,000 (註二)
15. 環匯廣場 黃竹坑道21號	14,298	214,467	寫字樓	50.00	不適用	10,000 (註二)
16. Global Gateway Tower (21, 22及26樓) 長沙灣永康街63號	28,004 (註三)	335,968 (註三)	工業	100.00	不適用	28,000 (註二)

小計：1,189 991,000

集團自佔面積：771,000

註一： 另有十六個住宅單位持作投資用途。

註二： 為商業或工業面積。

註三： 此乃整個項目之地盤總面積及總樓面面積。

(二) 擬於二零一四年開售之項目

如無不可預見之阻延，下列地盤將於二零一四年發售：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	總樓面面積 (平方呎)	土地用途	集團所佔權益 (%)	住宅單位數目	樓面面積 (平方呎)
1. 迎海·星灣 迎海 (第二期) 馬鞍山烏溪沙路8號	65,983	638,628	住宅	59.00	865	573,294 (註一)
2. 迎海 (第三期) (註二) 馬鞍山烏溪沙路8號	228,285	816,817	商住	59.00	1,092	807,688
3. 曉珀·御 界限街68號	6,750	60,750	商住	100.00	41	50,625
4. 深水埗福榮街186-198號	7,350	63,034	商住	100.00	110	53,960
5. 長沙灣福華街565-577號	7,560	63,786	商住	100.00	187	56,698
6. 紅磡寶其利街 121 號 (註二)	6,268	55,552	商住	33.33	95	46,946
7. 大坑禮賢街1-11號/ 重士街2-12號	6,529	65,256	住宅	70.00	119	65,256
8. 南區鴨脷洲大街62-76號	7,953	65,764	商住	100.00	106	61,179
9. Global Gateway Tower (其餘未開售之樓層) 長沙灣永康街63號	28,004 (註三)	335,968 (註三)	工業	100.00	不適用	297,245 (註四)
				小計：		2,615 2,012,891
				集團自佔面積：		1,395,812

註一： 該項目於二零一四年一月開售，因應《一手住宅物業銷售條例》規定而列出其住宅實用面積。

註二： 尚待取得預售樓花同意書。

註三： 此乃整個項目之地盤總面積及總樓面面積。

註四： 此乃撇除上述表(一)所顯示三層已開售之樓面面積。

(三) 迎海餘下期數

如無不可預見之阻延，預計可於二零一五年開售：

項目名稱及位置	地盤 面積 (平方呎)	總樓面 面積 (平方呎)	土地 用途	集團 所佔 權益 (%)	住宅 單位 數目	住宅 樓面 面積 (平方呎)
1. 迎海 (第四期) 馬鞍山烏溪沙路8號	194,532	383,306	住宅	59.00	474	383,306
2. 迎海 (第五期) 馬鞍山烏溪沙路8號	85,638	327,445	住宅	59.00	178	327,445
				小計：	<u>652</u>	<u>710,751</u>
				集團自佔面積：		<u>419,343</u>

(四) 舊有市區地盤發展中項目

集團有五項舊有物業正在策劃重建或更改用途，尚未定開售日期，以目前政府城市規劃計算，預計將可提供市區物業自佔樓面面積約一百二十八萬平方呎，簡列如下：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來 建成後 總樓面面積 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)	預計未來建 成後自佔之 樓面面積 (平方呎)
1. 香港中環砵甸乍街 45-47 號及伊沙里(註一)	9,067	135,995	19.10	25,968
2. 香港山頂盧吉道 29 號	23,649	11,824	100.00	11,824
3. 九龍九龍灣宏光道 8 號 (註一及註二)	21,528	173,491	100.00	173,491
4. 香港北角京華道 14-30 號 (註一及註三)	52,689	329,755	100.00	329,755
5. 九龍油塘灣 (註四)	822,380	4,022,465	18.44	741,742
合共：	929,313	4,673,530		1,282,780

註一：收租項目。

註二：位處上址之現有工廈（即巨昇中心）將翻新改作商業用途，根據政府之市區工廈活化計劃，可獲豁免補地價，惟有關申請仍有待政府審批。

註三：經城市規劃委員會批准發展成為寫字樓，仍有待與政府洽談補地價。

註四：發展大綱圖已於二零一三年二月八日獲城市規劃委員會之都會規劃小組委員會批准，仍有待與政府洽談補地價。

(五) 新收購市區舊樓重建項目 – 已購全部業權

新收購市區重建項目，有十四個已購入全部業權，以目前政府城市規劃計算之預計自佔樓面面積如下。如無不可預見之阻延，預計大部份出售項目可於二零一五年至二零一六年開售：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後之自佔 樓面面積 (平方呎)	
香港			
1. 西灣河成安街 19-35 號/大石街 15 號	7,513	79,574	(註一)
2. 半山羅便臣道 23-25 號 (集團佔該項目 25.07%權益)	31,380	39,334	(註二)
3. 灣仔莊士敦道 208-210 號	1,939	29,085	(註二)
4. 西環德輔道西 307-329 號 (集團佔該項目 20%權益)	10,034	20,871	
小計：	50,866	168,864	
九龍			
5. 大角咀利得街 11-33 號	19,600	165,340	(註一)
6. 尖沙咀天文臺道 2-12 號 (集團佔該項目 50%權益)	13,764	82,533	(註二)
7. 尖沙咀山林道 38-40A 號	4,586	55,018	(註二)
8. 土瓜灣馬頭角道 50-56 號及 58-64 號/ 炮仗街 162-168 號	11,404	101,791	
9. 石硤尾巴域街 1-15 號	9,788	78,304	
10. 長沙灣元州街 342-348 號	4,579	38,922	
11. 長沙灣元州街 352-354 號	2,289	19,457	
12. 長沙灣永隆街 11-19 號	6,510	58,547	(註一)
13. 何文田勝利道 7-7G 號	9,865	83,853	(註一)
14. 土瓜灣馬頭圍道 196-202 號	4,905	41,400	(註一)
小計：	87,290	725,165	
合共：	138,156	894,029	

註一：預計可於二零一五年開售

註二：擬完成發展後持作收租物業

(六) 新收購市區舊樓重建項目 – 已購八成以上業權

新收購市區重建項目，有十七個已購入八成以上業權，須根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法庭申請強制拍賣，方可完成收購項目之全部業權。若未能取得法庭命令，則未必能完成收購全部業權及發展。如法庭程序順利及無不可預見之阻延，預計以下大部份項目可於二零一五年至二零一七年開售。以目前政府城市規劃計算之預計樓面面積如下：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後之自佔 樓面面積 (平方呎)
香港		
1. 西環皇后大道西 450-456G 號	28,371	275,998
2. 香港仔石排灣道 85-95 號	4,950	42,075
3. 香港仔田灣街 4-6 號	1,740	14,790
4. 香港仔田灣街 12-18 號	4,148	39,406
5. 大坑新村街 9-13 號	2,019	18,171
6. 北角民新街 21-39 號/英皇道 852-858 號	17,720	168,640
7. 半山西摩道 4A-4P 號 (集團佔該項目 65%權益)	52,466	306,920
小計：	111,414	866,000
九龍		
8. 土瓜灣馬頭圍道 57-69 號/庇利街 2-20 號/ 崇志街 18A-30 號	23,031	207,929
9. 佐敦德成街 2A-2F 號	10,614	84,912
10. 深水埗西洋菜北街 456-466 號/黃竹街 50-56 號	22,965	206,685
11. 深水埗南昌街 1-19 號	8,625	77,625
12. 九龍城福佬村道 79-83 號	3,630	30,855
13. 大角咀角祥街 25-29 號	22,885	205,965
14. 大角咀嘉善街 8-30A 號	19,738	176,211
15. 大角咀利德街 35-47 號/角祥街 2-16 號/ 福澤街 32-44 號	20,114	175,677
16. 石硤尾巴域街 21-27 號/南昌街 212-220 號	10,538	84,304
17. 石硤尾耀東街 3-8 號	6,825	54,600
小計：	148,965	1,304,763
十七個已取得八成以上業權之項目總計：	260,379	2,170,763

(七) 新收購市區舊樓重建項目 - 已購二成以上至八成以下業權

集團另有四十一個遍佈港九市區各交通樞紐之項目正在進行收購，各地盤共有自佔土地面積約四十二萬平方呎，現時已購入該等項目二成以上至八成以下之業權，若能收購全部業權，以目前政府城市規劃計算，預計重建後可提供自佔樓面面積約為三百八十萬平方呎；如按現時各地盤分別已購入之業權份數比例計算，自佔樓面面積約為一百八十萬平方呎。

以上各項目之收購存在不確定性，有機會不能全數購足，有待購入全部業權方可落實重建。

進行發展中物業及已建成存貨樓面

	項目 數目	集團自佔 實用/重建 樓面面積 (百萬平方呎) (註一)	備註
(甲) 以上各類發展項目總計如下:			
一. 已開售尚有主要存貨	16	0.8	
二. 擬於二零一四年開售之項目	9	1.4	
	小計:	2.2	二零一四年可售
三. 迎海餘下期數	2	0.4	預計可於二零一五年 開售
四. 舊有市區地盤發展中項目	5	1.3	暫未定開售日期，其中 兩個仍有待與政府洽 談補地價
五. 新收購市區舊樓重建項目 - 已購全部業權	14	0.9	預計大部份可於二零 一五年至二零一六年 開售
六. 新收購市區舊樓重建項目 - 已購八成以上業權	17	2.2	預計大部份可於二零 一五年至二零一七年 開售
七. 新收購市區舊樓重建項目 - 已購二成以上至八成以下業權	41	1.8	各項目有待購入全部 業權方可落實重建
	以上(一)至(七)類項目之總計:	8.8	
(乙) 新界主要發展中項目:			
- 粉嶺北/古洞		3.9	(註二)
- 和生圍		0.9	(註二)
- 新界上水青山公路-古洞段丈量約份 第 92 約地段第 2640 號		0.5	
- 其他		0.4	
	小計:	5.7	
	(甲)及(乙)項之總計:	14.5	

註一: 樓面面積乃根據目前政府之城市規劃及本公司之發展計劃而計算，部份項目面積未來可能因應實際需要而有所變動

註二: 有關發展面積須完成補地價手續方可落實

土地儲備

集團於二零一三年十一月以港幣二十八億八千八百萬元，從政府公開招標中投得一幅可飽覽粉嶺高爾夫球場之住宅用地，詳情如下：

地點	地盤面積 (平方呎)	土地 用途	集團所佔 權益 (%)	預計自佔 樓面面積 (平方呎)
新界上水青山公路-古洞段 丈量約份第 92 約地段第 2640 號	154,280	住宅	100.00	555,000

現時以自佔樓面面積計算，集團於本港擁有土地儲備約二千四百六十萬平方呎，詳見下表：

	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
進行發展中物業樓面 (註)	13.7
已建成主要可售存貨樓面	0.8
	小計：
已建成各類收租物業(連酒店)樓面	10.1
	合共：
	24.6

註：當中包括粉嶺北/古洞及和生圍之項目，其發展面積合共約四百八十萬平方呎，須完成補地價手續方可落實。

市區土地

如前文所述，集團擁有三十一個已購入全部或八成以上業權之市區舊樓重建項目，可於二零一五年或之後開售或出租，預計可提供自佔樓面面積合共約三百一十萬平方呎，總地價成本估計約港幣一百七十三億元，即使連同收購昂貴之地下舖位及位處半山西摩道專貴地段之合營項目在內，折合每平方呎樓面地價仍然只約為港幣五千六百元。

集團於本年度完成統一收購尖沙咀山林道項目、土瓜灣馬頭角道/炮仗街項目、何文田勝利道項目，以及西環德輔道西項目(集團佔該項目 20%權益)之全部業權。此外，透過收購毗鄰物業，令兩個分別位於深水埗西洋菜北街及石硤尾耀東街項目之地盤面積擴大。集團亦購入大角咀角祥街項目、大角咀利得街/角祥街項目，以及半山西摩道項目(集團佔該項目 65%權益)逾八成業權，可於短期內向法庭申請強制拍賣。

集團持有五成權益之尖沙咀天文臺道項目，已就放寬發展地積比率及高度限制，與政府達成更改地契手續，補地價金額約為港幣一億三千三百七十萬元。

新界土地

截至二零一三年十二月底，集團所持有約四千二百五十萬平方呎之新界土地儲備，為本港擁有最多新界土地之發展商。

政府於二零一三年七月公佈《新界東北新發展區規劃及工程研究》結果，確認古洞北及粉嶺北作為粉嶺/上水新市鎮擴展部分。政府同時採取加強版「傳統新市鎮發展模式」，在符合發展條件下，容許原址換地，令私人土地業權人可發展個別私人項目。古洞北及粉嶺北之分區計劃大綱草圖已於同年十二月刊登憲報。集團於區內共擁有二百八十萬平方呎土地，估計約有逾八十萬平方呎土地可符合原址換地之條件，其餘則可能會被政府以現金補償方式，收回作公共用途。集團早前已就其中兩幅分別位於粉嶺北及古洞之土地向政府申請換地，兩幅土地面積分別約七十六萬八千平方呎及四萬五千平方呎，預計可發展之樓面面積分別約為三百六十二萬平方呎及二十七萬平方呎，有關發展面積須完成補地價手續方可落實。

根據上述《新界東北新發展區規劃及工程研究》，坪輦/打鼓嶺因應二零一三年《施政報告》提出檢視新界北部地區之發展潛力，包括新鐵路基建所帶來的機遇，而需再作規劃。政府及後於二零一四年一月落實展開《發展新界北部地區初步可行性研究》，有關研究涵蓋土地面積約五千三百公頃，本集團在該研究範圍內擁有若干土地。

至於《洪水橋新發展區規劃及工程研究》方面，第三階段社區參與諮詢活動預計將於二零一四年年中展開，讓公眾討論建議發展大綱圖。洪水橋新發展區面積達八百二十六公頃，集團擁有五百五十萬平方呎土地。根據「初步發展大綱圖」之建議，洪水橋可發展成為一個人口約二十一萬八千人之新市鎮，容納約六萬個新增住宅，當中約一半為私營房屋。政府正審議公眾意見，並未就該區將徵地或原址換地表達立場。有關建議對本集團之影響有待評估，集團將繼續積極配合政府發展政策及跟進發展計劃。

集團於二零一三年十一月十五日與博愛醫院達成協議，將向該院捐出一幅位於屯門藍地約十萬平方呎之土地，作分階段興建長者護養院及有關配套設施之用。李主席根據獨立測計師行對該幅土地評估之價值，將向集團捐助港幣一億零七百萬元。

收租物業

於二零一三年十二月三十一日，集團於本港擁有已建成之自佔收租物業約九百一十萬平方呎，當中商場或零售舖位佔四百五十萬平方呎，寫字樓佔三百三十萬平方呎，工貿商廈佔九十萬平方呎，住宅及套房酒店則佔四十萬平方呎。此收租物業組合分佈廣泛，當中有 25% 座落於香港島，33% 位於九龍，而其餘 42% 位於新界(大部份為新市鎮之大型商場)。集團主要出租物業於二零一三年十二月底之出租率為 96%。逾九千個泊車位亦為集團另一租金收入來源。

集團本年度在本港之應佔租金總收入，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻，增加 10% 至港幣六十億零四百萬元，而應佔稅前租金收入淨額，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻，則較去年上升 12% 至港幣四十五億三千四百萬元。其中單就集團擁有 40.76% (二零一二年: 40.51%) 應佔權益之國際金融中心項目，於本年度內所貢獻之自佔租金總收入達港幣十七億一千一百萬元 (二零一二年: 港幣十五億九千一百萬元)。

受惠消費意欲強勁，兼且訪港旅客人數增加，本港零售業總銷貨價值及數量於二零一三年全年均上升約 11%。集團期內推出一系列針對式推廣部署，當中包括組織內地旅客來港購物團，以及更廣泛採用多媒體宣傳渠道等，務求吸引更多顧客以提升租戶業績。集團旗下各大型購物商場，除部份正進行翻新或重整租戶組合外，於二零一三年年底均近乎全部租出，大部份零售舖位續租租金有顯著升幅。為不斷求進，集團旗下多個鄰近港鐵站，且擁有廣泛顧客群之區域性購物商場 — 如馬鞍山新港城中心、將軍澳新都城二期商場、元朗千色廣場及荃灣城市中心 I，現正進行翻新工程，以進一步加強競爭優勢。

環球經濟漸趨穩定，寫字樓租務市場亦保持平穩。集團旗下位於核心商業區之寫字樓物業 — 如中環國際金融中心、北角友邦廣場、上環之金龍中心及富衛金融中心等，其租務均表現理想。集團於九龍東持有樓面面積約二百萬平方呎之寫字樓及工貿大廈 — 如宏利金融中心及友邦九龍金融中心等，新租及續租租金增長強勁。為提升租值及吸引優質租戶，集團一直致力為寫字樓物業增添環保設施及改善質素。北角友邦廣場設施全面提升工程已於二零一三年第四季展開，上環之金龍中心及富衛金融中心之翻新工程則預計於二零一四年進行。

集團之豪宅 - 惠苑、天匯與四季匯套房酒店均有滿意之租務表現。一幢位於灣仔謝斐道 388 號並擁有樓面面積達六萬六千平方呎之酒店物業，已於二零一三年十一月正式開業並由美麗華酒店企業有限公司冠名“Mira Moon”經營，為旅客提供九十一間別具風格之客房。

集團旗下一間佔 20% 權益，且持有東涌東薈城之合營企業，為把握訪港旅客人數不斷增長之機遇，於二零一三年三月以約港幣二十三億二千八百萬元投得一幅毗鄰東薈城之商業地塊。將興建一個具五十四萬平方呎之地標式商業物業，並將與東薈城連接，組成一項逾一百萬平方呎且鄰近香港國際機場之大型綜合項目。

酒店及零售

訪港旅客人數於本年度創出逾五千四百萬人次之新高，當中過夜旅客增長 8.0%，達二千六百萬人次。香港四季酒店作為本地酒店業界之翹楚，其入住率及平均房價均繼續上升，並繼續取得多項榮譽及獎項。當中包括獲《福布斯旅遊指南》再度評為五星級別，而《2014 米芝蓮指南港澳版》亦向龍景軒頒發至高三星榮譽。然而，集團旗下三間麗東酒店(包括設有 362 間客房之香港麗東酒店、317 間客房之北角麗東軒及 598 間客房之觀塘麗東酒店)，面對類近經濟型酒店相繼落成令競爭加劇，平均房租雖保持穩定，但入住率則有所下降。集團酒店業務於截至二零一三年十二月三十一日止之年度內，連同集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻，應佔盈利減少 14% 至港幣二億四千八百萬元。

「千色 Citistore」自一九八九年創辦，現時擁有六間百貨零售店，以及一間以銷售日本潮流服飾品牌為主之「id:c」專門店。「千色 Citistore」於本年度之營業額及盈利貢獻，分別增加 7% 至港幣三億九千九百萬元，以及 18% 至港幣七千九百萬元。

建築及物業管理

集團近年致力重建市區舊樓，既改善香港市容，亦為市民締造更安全舒適之居住環境。由於該等項目多位處人口稠密之地區，集團因此採納領先能源與環境設計(LEED)及建築環境評估方法升級版(BEAM Plus)所提倡之元素，除設置廠房研發並採用預制組件外，亦斥資購入先進設施自行承辦各發展項目之地基工程，務求加快工程進度以減少對周邊社區之滋擾。上述措施在現時勞工短缺及建材成本上漲下，有助減省人手及材料損耗，令品質及成本效益有所提升。

年內建成之主要本港項目如下：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	總樓面面積 (平方呎)	土地 用途	集團所佔 權益(%)	所佔樓面面積 (平方呎)
1. 迎海 (第一期) 馬鞍山烏溪沙路8號	467,959	784,464	商住	59.00	462,834
2. 尚悅 元朗十八鄉路11號	371,358	1,299,744	住宅	79.03	1,027,188
3. 環匯廣場 黃竹坑道21號	14,298	214,467	寫字樓	50.00	107,234
				合共:	<u><u>1,597,256</u></u>

內地方面，集團建築部堅持親掌所有總包分包甄選、採購物料及判標等關鍵工作，並且嚴密監察各項目之成本效益、工程質量、施工安全及進度，確保集團內地項目之建築質素同樣超卓。

集團之物業管理成員公司 — 恒益物業管理有限公司、偉邦物業管理有限公司及冠威管理有限公司，於本港及內地合共管理逾八萬個住宅及工商業單位、八百萬平方呎商場及寫字樓樓面面積，以及二萬個車位。

為配合集團近期積極推廣“The H Collection”一系列市區重建精品住宅，物業管理成員公司將提供自成一家之一站式優質配套服務，令住戶盡情投入繁華都市生活。內地項目亦同樣享有優質物業管理服務，廣州「恒寶華庭」及「恒荔灣畔花園」於近年相繼獲得「優秀物業管理示範小區」及「廣東省守合同重信用企業」榮銜，並被稱為「2013 荔灣物業規範化服務先進單位」。

建築及物業管理團隊為履行集團服務社群之承諾，一直緊守前線崗位，對回饋社會不遺餘力。集團建築部除在業內積極推廣地盤安全外，亦透過捐助「建築業關懷基金」，對工業意外不幸受害者及時施予援手。至於物業管理成員公司則繼早前《關愛年》之後，再以《耆樂年》為主題推動老有所依。其義工服務隊已八度榮膺「最高服務時數獎冠軍」，並為義務工作發展局第五屆「傑出義工獎企業獎」唯一得主。所有詳情將於年報內之「可持續發展及企業社會責任」一欄中詳述。

中國內地

二零一三年內地商品房市場整體向好發展，雖然上半年內地經濟增長放緩，但在政策鼓勵下，住房剛性需求不斷釋放，而預期未來房價上漲亦使改善型住房需求持續增加。在下半年八月後中國宏觀經濟平穩回升，加上政策由調控措施轉變為以市場機能進行調節，同時容許當地政府採取較彈性措施以配合其市場環境，故整體銷售持續暢旺，土地競投普遍熱烈。

年內，集團在內地之發展項目致力整改架構，提升效益和資源整合能力，特別着重標準化設計圖紙及用料去加快滾動開發的速度，同時把成本降低，以提高競爭力及盈利。

內地項目的營銷任務已由當地項目負責人推行，並以熱銷項目受歡迎之元素重新為產品定位。此亦作為項目後期發展及日後買地決策之基礎。

年內建成以下項目：

項目名稱	土地用途	集團應佔權益 (%)	約佔樓面面積 (百萬平方呎)
1. 南京「玲瓏翠谷」第1期	住宅	100	0.47
2. 徐州「雍景新城」第1A期	住宅	100	0.69
3. 西安「御錦城」第1B(C2)期及3A(C2)期	住宅	50	1.42
4. 南京「九瓏天譽」	住宅	90.1	0.79
5. 宜興「譽瓏湖濱」第1A期	住宅	100	1.80
6. 蘇州「水漾花城」第1B期	住宅	100	0.42
7. 長沙「凱旋門」第2A期	住宅	100	0.43
		總計:	6.02

於二零一三年七月，集團與旭輝控股(集團)有限公司（“旭輝”，為本港上市之房地產開發商）簽訂一項合作框架協議，以我方及對方分別佔 51%及 49%權益之比例，攜手發展一幅位於杭州市余杭區，佔地約九十三萬平方呎之住宅及商業地塊。該土地買入價為人民幣七億六千三百萬元，可提供規劃總建築面積逾二百三十萬平方呎，其中不少於九成擬作為住宅用途。

於二零一三年十二月，集團與旭輝簽訂另一項合作框架協議，成立各佔一半之合營企業，以發展一幅位於上海市閔行區虹橋商務區，佔地約九十一萬平方呎之住宅及商業地塊。該幅土地早前以人民幣二十一億四千四百萬元投得，可提供規劃總建築面積逾一百八十萬平方呎。

於二零一三年十二月三十一日，集團有自佔樓面面積約為一百二十萬平方呎之存貨。此外，於十六個主要城市亦擁有龐大之土地儲備可供發展，自佔樓面面積約共一億三千六百一十萬平方呎，當中約 82%將發展為可供出售之住宅物業：

發展中或可供將來發展之土地儲備

	集團自佔 可建樓面面積* (百萬平方呎)
主要城市	
上海	1.6
廣州	14.6
小計：	16.2
二線城市	
鞍山	17.8
長沙	13.1
成都	4.0
重慶	4.9
大連	10.3
福州	1.8
杭州	1.2
南京	1.7
瀋陽	11.1
蘇州	15.6
鐵嶺	8.7
西安	17.3
徐州	4.6
宜興	7.8
小計：	119.9
總計：	136.1

*不包括地庫及停車場面積

土地儲備之用途

	估計可建樓面面積 (百萬平方呎)	百分比
住宅	111.2	82%
商業	10.5	8%
寫字樓	9.7	7%
其他（包括會所、學校及社區設施）	4.7	3%
總計：	136.1	100%

物業銷售

集團本年度銷售及預售之內地物業，按自佔權益計算，總值達港幣七十三億一千五百萬元，較去年所錄得之港幣六十五億四千八百萬元，增長達 12%。當中以蘇州「水漾花城」、重慶「翔龍江畔」、重慶「雍翠名門」、徐州「雍景新城」及南京「九瓏天譽」之銷售成績最為突出。

收租物業

於二零一三年十二月三十一日，集團在內地有六百六十萬平方呎已建成投資物業，主要為位於北京、上海及廣州市中心之寫字樓及購物廣場。受惠於租金上升，以及新投資物業貢獻增加所帶動下，集團於本年度內應佔之租金總收入及稅前租金收入淨額，分別增加 12%至港幣十三億零三百萬元，以及增加 24%至港幣十億七千一百萬元。

在北京市，「環球金融中心」現有多家著名金融機構及跨國公司進駐，包括渣打銀行、英國石油、殼牌中國、阿里巴巴及荷蘭合作銀行等。本年度，該國際甲級綜合寫字樓租金總收入上升12%至港幣五億一千一百萬元，並於二零一三年十二月底錄得出租率逾95%。「北京恒基中心」商場透過周詳之策略部署，利用優化商戶組合及全面提升資產質素，令租金按年上升71%，並於二零一三年十二月三十一日錄得逾93%出租率。

在上海市，恒基名人商業大廈憑毗鄰外灘優越地位，獨特設計，眾多名牌旗艦店(包括超前的 Apple 旗艦店)，創新推廣活動，優質管理，已經成為上海最繁華的南京東路步行街之潮流焦點。2013 年改良工程方面包括翻新整個 B2 層，使消費者耳目一新，在招租方面，集團為商場引進更多特色餐飲、新潮時裝及消閒娛樂配套的店舖，目的是豐富購物中心的業態及滿足現代家庭消費模式。恒基名人購物中心每月均舉辦獨特宣傳推廣活動，提升商場的知名度及營造熱鬧氛圍，增進客流及增加營業額。港匯中心二座辦公樓，已成為徐匯區甲級寫字樓之表表者，受大型跨國企業歡迎及進駐。環智國際大廈引進多家優質租戶，成為閘北區的新地標。經過一年多的招租，辦公樓及商業裙樓經已全部租罄，集團的努力，亦獲閘北區政府以稅收回饋方式作嘉許。恒匯國際大廈在集團的高效管理下，辦公樓再下一城獲得閘北區政府頒佈 2013 年「優秀大廈」之稱號。「688 廣場」位於繁華的靜安區南京西路地段，其獨特階梯遞進之設計風格，不同角度皆呈現晶瑩剔透之建築美感。項目預計於二零一四年落成，集團已展開招租工作。預租反應良好，商場部分已與多間著名餐飲客戶簽約，為辦公樓商業配套打好基礎。集團的努力，令上海地區投資物業之租金總收入按年上升 10%。

在廣州市，位於長壽路地鐵站上蓋之「恒寶廣場」，由於正進行租戶組合重整，其出租率於二零一三年十二月三十一日輕微下跌至 90%。

恒基兆業發展有限公司（「恒發」）

截至二零一三年十二月三十一日止年度，恒發之股東應佔盈利為港幣一千萬元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度之港幣二千五百萬元，減少港幣一千五百萬元或60%。由於恒發之合營公司自二零一二年三月二十日起，被暫停支付有關杭州錢江三橋之通行費，為審慎起見，通行費收入亦自二零一二年三月二十日起不予確認入恒發賬目內。本年度盈利主要為銀行利息收入及外幣兌換收益淨額收入共港幣五千萬元，並扣除港幣三千九百萬元之直接成本(主要包括該收費大橋之攤銷金額)後所致。

該集團就通行費收費權向中國國際經濟貿易仲裁委員會（「國際仲裁委員會」）提出仲裁。國際仲裁委員會已於二零一二年十一月十二日確認受理上述仲裁案件，並於二零一三年八月二十六日組成仲裁庭。國際仲裁委員會現已確定於二零一四年四月十四日開庭審理此案。截至二零一三年十二月三十一日止，不予確認入恒發賬目內之通行費收入(扣除中國營業稅後)累計達港幣五億七千二百萬元。

除非仲裁裁決或各方所達成之協議均令恒發滿意，又或恒發能物色合適投資項目並有理想收益，否則恒發於將來財政期間或會繼續錄得經營虧損。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）

本年度香港中華煤氣股東應佔稅後溢利為港幣六十八億五千四百萬元，較上年度減少港幣八億五千八百萬元。扣除所佔之投資物業重估增值及一次性淨收益後，其稅後溢利達港幣六十六億八千萬，較二零一二年增加港幣七億六千七百萬元，上升 13%。溢利增加主要來自本港業務及中國內地公用事業業務溢利之上升。

該集團本年度投資港幣五十二億九千四百萬元於生產設施、管道、廠房和其他固定資產，以拓展及配合本港和內地各項現有及新增業務之持續發展。

本港煤氣業務

二零一三年本港煤氣銷售量微升約0.7%，達28,556百萬兆焦耳，而爐具銷售額則上升約3.3%。去年四月一日生效之煤氣標準收費上調有助該集團抵銷部份成本之增加。截至二零一三年年底，客戶數目達1,798,731戶，較上年度增加22,371戶。該集團鋪設一條全長十五公里之管道，從大埔輸送天然氣至馬頭角煤氣廠，以取代部份石腦油作為生產煤氣之原料，工程已於二零一三年大致完成，現正更改相關之調壓站和馬頭角煤氣廠之設施以配合天然氣供應，預計二零一四年第三季啓用。該集團亦正在鋪設一條全長九公里之管道，以提升新界西地區之供氣能力及可靠性，逾半工程已完成。為配合政府西九龍和東南九龍之發展，該集團正就該等區域之供氣管網進行規劃、設計及建造，其中連接啓德郵輪碼頭之供氣管道已於二零一三年年中啓用；為規劃中興建之東九龍安達臣道大型房屋發展供氣之管道鋪設工程亦已展開。馬頭角至北角之新海底煤氣管道鋪設工程亦進展良好，計劃在未來一年可以投入使用。

中國內地公用事業業務

該集團於二零一三年十二月底佔港華燃氣有限公司（「港華燃氣」，股份代號：1083）約62.31%權益。港華燃氣於二零一三年度之股東應佔稅後溢利持續錄得理想增長，達港幣十一億零六百萬元，較上年度增加約32%。港華燃氣二零一三年共新增十四個管道燃氣項目，分別位於安徽省馬鞍山市鄭蒲港新區現代產業園區、蕪湖市繁昌縣和亳州市亳州蕪湖現代產業園；河北省滄州市滄縣、孟村回族自治縣、鹽山縣和石家莊市南部工業區；山東省濱州市博興縣經濟開發區和肥城市石橫鎮；四川省綿竹市；江蘇省大豐市；廣東省潮州市楓溪區；遼寧省建平縣；以及廣西壯族自治區中威管道燃氣項目。

香港中華煤氣集團之城市燃氣業務進展良好，去年共取得十五個新項目，包括杭州市項目。包括旗下之港華燃氣在內，該集團截至二零一三年年底之內地城市燃氣項目總數已達119個，遍佈二十個省、自治區和直轄市；全年總售氣量約134億立方米，較上年度增長13%，燃氣客戶已增加至約1,729萬戶，增長17%。

其天然氣中游項目包括安徽省、河北省和浙江省杭州市之天然氣管線項目、吉林省和河南省天然氣支線項目、廣東液化天然氣接收站項目，以及港華燃氣位於遼寧省大連瓦房店市之中游長輸管線項目等。

該集團至今共投資和營運六個水務項目，分別為江蘇省蘇州市吳江區和安徽省蕪湖市之供水合資項目、安徽省馬鞍山市鄭蒲港新區供水獨資項目、江蘇省蘇州市蘇州工業園區內之供水和污水處理合資項目和特殊工業污水綜合處理合資項目，以及於去年十二月取得之安徽省蕪湖市江北產業集中區起步區供水項目。

新興環保能源業務

該集團透過全資附屬公司易高環保投資有限公司和其屬下公司(統稱「易高」)致力開拓之新興環保能源業務之發展亦穩步向前。

易高在本港之兩個主要業務，即香港國際機場航空燃油設施和專用液化石油氣加氣站均運作良好，二零一三年之航空燃油庫全年周轉量為556萬噸，為香港國際機場提供安全可靠之燃料供應；石油氣加氣站業務全年之邊際盈利較二零一二年有明顯增幅。

易高加強以非常規氣體資源包括煤層氣和焦爐氣等為氣源建立之液化天然氣供應能力。位於山西省晉城市之煤層氣液化生產廠營運順暢，液化產品銷售價格有所提高。易高最近也着眼於加快爭取與多家焦化廠透過長期供應協議購買焦爐氣之資源，焦爐氣可透過甲烷化並液化而產出液化天然氣，首個位於江蘇省徐州市之項目已開展了籌建工作，預計可於二零一五年上半年投產；另一個位於山西省介休市之同類型項目預計也可於短期內落實並進入建廠階段。

易高於二零零八年進軍內地市場時，首個項目是在陝西省建設以重載車為服務目標之壓縮天然氣加氣站。易高位於陝西、山東、山西、河南和遼寧等省份之天然氣加氣站網絡正在逐步成形，更計劃為其在山東省濟寧市京杭大運河旁之鐵水聯運碼頭設施進出碼頭之重載車和船舶提供液化天然氣加氣設施。現時易高已投入運作和在建及籌建中之加氣站共有二十五個，並在陸續擴展至其他省份。

易高將植物脂肪酸(棕櫚油殘渣)提質至汽柴油之驗證工作已經完成，並已為此技術申請專利。首個項目將落戶於江蘇省張家港化工園，每年可為十五萬噸植物脂肪酸作提質處理，為易高發展生物質能產業邁出重要之第一步。

易高在內蒙古之煤制甲醇廠於二零一三年年底完成試運行並正式投產，整體營運順暢。甲醇是一種良好之化工原材料，可經過裂解及聚合技術生成高增值之烯烴類及烷烴類產品。易高完成了自主研發之工藝技術把甲醇深加工至可替代汽油之高質產品，並啟動了在內蒙古甲醇項目生產十四萬噸高質汽油替代產品之轉化工程，為易高發展甲醇深加工產業邁出重要之一步，預計該項目可於二零一四年年底前投產。

上游資源業務方面，泰國油田項目之營運相對平穩，現時主要是加強勘探工作以進一步優化鑽井開採計劃。內蒙古之煤礦開採受制於內地煤炭需求下降而面對不利直接銷售之影響。

截至二零一三年年底，連同港華燃氣之項目，該集團已於內地二十二個省、自治區和直轄市取得合共173個項目，較上年度增加二十三個，業務範圍覆蓋天然氣上、中、下游項目、水務、環保能源應用、能源資源開發和利用，以及電訊等項目。

地產發展項目

香港中華煤氣位於馬頭角翔龍灣項目之商場租務理想，而持有約15.8%權益之國際金融中心項目亦租務暢旺。

融資計劃

該集團自二零零九年透過HKCG (Finance) Limited設立中期票據發行計劃，截至二零一三年十二月三十一日止，透過該計劃已發行合共相當於港幣一百零二億元之中期票據，年期由五年至四十年。該集團於二零一四年一月透過Towngas (Finance) Limited首次發行永續次級擔保資本證券(「永續證券」)，發行金額為三億美元，首五年之票面年息率為4.75%，創亞洲區企業發行之同類型證券最低年息率之紀錄，其後為浮動息率。該永續證券無固定到期日，該集團可選擇於二零一九年一月或其後每半年派息日贖回。該永續證券獲六倍認購額，國際評級機構穆迪投資者服務公司和標準普爾評級服務公司分別給予A3及A-之信貸評級。此永續證券由該公司擔保，已於今年一月二十九日在香港聯合交易所有限公司上市。

香港小輪(集團)有限公司 (「香港小輪」)

香港小輪截至二零一三年十二月三十一日止年度，除稅後綜合溢利約為港幣二億九千三百萬元，比對二零一二年之除稅後綜合溢利港幣三億九千七百萬元(重列)，下降26%。於回顧年內，該集團之溢利主要來自出售「亮賢居」及「嘉賢居」之住宅、租金收入、投資物業之重估盈餘及出售股票投資收益。誠如該公司於二零一四年一月二日刊發之公告所披露，粉嶺馬適路一號「逸峯」因工程延誤未能於二零一三年十二月三十一日前取得入伙紙，須推遲至二零一四年，其售樓利潤因此於二零一三年財政年度之綜合損益表內未被確認。

於回顧年內，商場租金與其他收入及出售物業金額共約為港幣一億二千一百萬元。「港灣豪庭」商場及「亮賢居」商場已全數租出，而「嘉賢居」之商舖於年底之出租率約為60%。

年內，「逸峯」項目銷售成績非常理想，售價穩定，截至年結日累積售出共六百九十一個單位，佔可售單位總數95%。

位於紅磡機利士南路及寶其利街交界之紅磡內地段第555號之建築工程已平整至六樓，興建約九十五個住宅單位，連商業部份，樓面面積約為五萬六千平方呎。

通州街208號之地基工程已完成。誠如該公司於二零一三年五月十六日刊發之公告所披露，因香港終審法院關於官契項下「房屋」一詞之涵義，令通州街項目工程或需延遲。該公司現正與有關政府部門澄清該詞之涵義，並將於適當時候另行刊發公告以知會其股東有關事情之進一步發展。

渡輪、船廠及相關業務合共錄得經營溢利港幣三千四百萬元，較去年增加21%，其盈利增長主要來自年內出售兩艘運油船舶。年內，旅遊業務因內地出現禽流感及泰國反政府示威，其經營業績倒退至虧損港幣三百三十萬元。而出售若干證券投資則錄得港幣一億零四百萬元之溢利。

該集團計劃於今年繼續出售「逸峯」餘下之單位及開售紅磡寶其利街樓盤，若「逸峯」如期取得入伙紙，將為該集團今年帶來可觀之售樓收益。

美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

截至二零一三年十二月三十一日止之財政年度，美麗華營業額約為港幣三十億四千四百萬元，較去年度上升 2%。股東應佔溢利約為港幣十二億七千八百萬元，較去年度下跌 7%。扣除投資物業公允價值淨增加後，股東應佔基本溢利約為港幣四億七千八百萬元，較去年度上升 7%。

四項核心業務（酒店及服務式公寓、收租、餐飲及旅遊）在本年度均錄得理想業績。

酒店及服務式公寓業務的每日平均房價（ADR）僅輕微下跌。本年度的除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利（EBITDA）輕微下跌至港幣二億二千三百八十萬元。本年度之焦點為位於灣仔區的精品酒店 Mira Moon 於十一月一日隆重開幕，提供九十一間客房。美麗華正計劃以「Mira」品牌推出第三家酒店。

美麗華於香港及內地的投資物業組合，本年度的收入錄得 7% 的增長，EBITDA 則錄得 8% 的升幅。位於尖沙咀的地標物業，包括兩個購物中心及一幢寫字樓大廈。美麗華商場及 Mira Mall 持續表現理想。美麗華商場於本年度的出租率維持在 97%，單位平均呎租金較去年同期上升 6%。美麗華大廈的出租率為 95%，較去年度輕微下跌，然而單位平均呎租金則較去年增加 19%。

餐飲業務在過去一年整體收入錄得 12% 的增長，而虧損亦較去年同期減少。本年度美麗華於銅鑼灣開設粵菜館翠亨邨第三分店。另外，提供法式美饌的 French Window Brasserie and Bar 於國際金融中心重新開幕，而雲陽閣川菜館亦遷至銅鑼灣時代廣場並改名為雲陽。美麗華亦於時代廣場開設休閒連鎖式餐廳 School Food，為顧客帶來韓式美食。

旅遊業務收入增長 9% 至約港幣十二億二千零九十萬元，EBITDA 錄得約港幣五千六百六十萬元。

鑒於服飾銷售業務的業績虧損情況日漸擴大，美麗華決定於二零一三年十二月分銷合約期屆滿時結束服飾銷售業務。

集團財務

集團一貫奉行穩健之理財原則，借貸比率於二零一三年十二月三十一日為 17.2% (二零一二年：17.2%)。

鑑於過往數年世界各主要經濟體系均採取量化寬鬆貨幣政策，令息率處於低水平，集團已簽訂為期三至十五年期之港元利率掉期交易合約，訂立此等合約之目的，乃將集團部份之借貸，由浮息轉為以港元固定息率計算，相信此財資管理策略長遠將令集團受惠。

集團合營企業旗下之國際金融中心，涉足債券市場，並於二零一三年五月成功發行總額高達五億美元之擔保票據。該六年期票據獲穆迪投資及標準普爾評級服務公司分別給予 A2(穩定)及 A(穩定)之信貸評級，票面息率為 2.375%，其定價較現行香港一眾頂級公司向公眾發行類似債券之利率參考基準為低。

在本年度完結後不久，集團於二零一四年一月六日與十九間國際知名銀行及本地財務機構組成之銀團，簽訂一項總額高達港幣一百三十八億元之四年期及五年期各佔半數之貸款及循環貸款協議。此為集團歷來規模最大之銀團貸款項目，充份反映銀行界對集團之持續支持及信任。

展望

美國聯儲局新任主席於本年初上任後，貫徹推行量化寬鬆退市措施，但同時重申除非物價及勞動市場等顯示經濟前景有變，否則聯邦基金利率在未來一段時間內保持低企。香港目前所處之低息環境可望得以延續，有利用家置業。

集團之「銷售」－ 除前述「迎海·星灣」外，集團計劃於本年推售「迎海」三期以及多個市區住宅項目。連同已建成項目之存貨，二零一四年本港可供出售之住宅單位將逾三千八百個。

集團持有全港最多之新界土地，達 四千二百五十萬平方呎，可望隨著政府於施政報告中承諾發展新界及引入「補地價仲裁先導計劃」而加快完成換地。此外，集團近年致力併購市區舊樓以擴大可供發展之土地儲備，多個重建項目已開售並陸續落成，於本年度及未來三年，預計可供出售及出租項目之自佔樓面達近七百萬平方呎，有關項目資料已詳列於發展項目表一至六。

內地方面，去年三中全會對房地產作出新定調，明確以市場化為主，著重全面深化改革機制。熱點城市政策仍將強化，限購限貸等措施短期難以退出，但二、三線城市或有序放寬。預計中國經濟整體繼續向好，剛需類項目的需求將可延續。除物色自主開發的剛需類項目外，亦繼續與內地發展商合作開發項目。

集團於香港土地儲備中，約一千三百七十萬平方呎為正在進行發展中之地盤，連同約八十萬平方呎之已建成主要存貨，自佔樓面面積合共約為一千四百五十萬平方呎，當該等發展項目陸續落成時，連同存貨，若假設平均每平方呎樓面能以港幣一萬元出售計算，其累計物業銷售總額將會相當於港幣一千四百五十億元；該等項目約有一半處於市區優越地點，而成本相對較低，乃集團未來數年之重要收益支柱。

集團之「租賃」－ 集團於本港擁有已建成優質收租物業連同酒店之自佔樓面面積合共逾一千萬平方呎，而香港寫字樓整體新增供應仍然短缺，加上來港購物旅客人數增加令商場受惠，本地租金收入可望持續上升。內地物業租金收入不斷提升，當上海「688廣場」於二零一四年落成後，集團內地投資物業之總樓面面積將增加約七十萬平方呎至七百三十萬平方呎。於二零一三年，集團稅前租金收入淨額繼續錄得雙位數字升幅至港幣五十六億零五百萬元。在投資物業面積不斷增加及租戶組合不斷優化下，租金收益可望持續增長，為集團穩定收入之重要支柱。

集團之「聯營公司」－香港中華煤氣、美麗華及香港小輪皆為集團經常性收入增長之來源，其中尤以香港中華煤氣之盈利貢獻至為重要。香港中華煤氣現時連同附屬公司港華燃氣已於內地二十二個省、自治區和直轄市投資合共一百七十三個項目。當中管道燃氣業務在香港和內地之客戶數目合共超過一千九百萬戶，龐大之客戶基礎將為不斷擴展中業務創造更佳收益，為集團收益穩步向前之另一支柱。

集團有上述三大主要收益支柱，加上低負債之穩健財務狀況，集團將繼續為股東長遠創造理想回報。如無不可預見情況，集團下年度業績將有滿意表現。

致謝

本人謹藉此機會，對董事局同寅之英明領導，以及全體員工努力不懈之工作表現，深表謝意。

主席
李兆基

香港，二零一四年三月二十日

業績

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 (重列) 港幣百萬元
營業額	三	23,289	15,592
直接成本		(14,508)	(8,167)
		8,781	7,425
其他收益	四	522	584
其他收入淨額	五	8	23
分銷及推廣費用		(1,255)	(882)
行政費用		(1,931)	(1,851)
未計入投資物業及發展中投資物業 公允價值變動之經營盈利		6,125	5,299
投資物業及發展中投資物業之公允 價值增加	六	6,345	8,813
已計入投資物業及發展中投資物業 公允價值變動之經營盈利		12,470	14,112
融資成本	七(a)	(957)	(1,239)
應佔聯營公司盈利減虧損		3,669	4,041
應佔合營企業盈利減虧損		2,613	4,416
除稅前盈利	七	17,795	21,330
所得稅	八	(1,739)	(1,005)
本年度盈利		16,056	20,325

綜合損益表
截至二零一三年十二月三十一日止年度 (續)

	附註	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 (重列) 港幣百萬元
應佔：			
本公司股東		15,948	20,201
非控股權益		108	124
本年度盈利		<u>16,056</u>	<u>20,325</u>
<i>按本公司股東應佔盈利計算之</i>			
<i>每股盈利</i>			
<i>(賬目所示每股盈利)</i>			
基本及攤薄	十(a)	<u>港幣5.97元</u>	<u>港幣7.70元*</u>
<i>按不包括投資物業及發展中投資</i>			
<i>物業公允價值變動(扣除遞延</i>			
<i>稅項後)之影響之每股盈利</i>			
<i>(每股基礎盈利)</i>			
基本及攤薄	十(b)	<u>港幣3.35元</u>	<u>港幣2.70元*</u>

* 就二零一三年派發之紅股作出調整

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 (重列) 港幣百萬元
附註		
本年度盈利	16,056	20,325
本年度其他全面收益(除稅及重新分類後):		
不可重新分類至損益:		
— 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	45	(17)
可重新分類至損益:		
— 匯兌差額: 匯兌儲備之淨變動	1,491	(29)
— 現金流量對沖: 對沖儲備之淨變動	1,214	(424)
— 可供出售權益證券: 公允價值儲備之淨變動	(151)	386
— 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	335	176
本年度其他全面收益	2,934	92
本年度全面收益總額	18,990	20,417
應佔:		
本公司股東	18,863	20,295
非控股權益	127	122
本年度全面收益總額	18,990	20,417

綜合資產負債表
於二零一三年十二月三十一日

	附註	於二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零一二年 十二月三十一日 (重列) 港幣百萬元	於二零一二年 一月一日 (重列) 港幣百萬元
非流動資產				
固定資產		108,872	101,072	92,771
無形經營權		394	415	454
聯營公司權益		48,108	42,403	40,092
合營企業權益		31,046	29,588	23,722
衍生金融工具		409	595	620
其他金融資產		5,614	4,379	3,617
遞延稅項資產		523	804	673
		<u>194,966</u>	<u>179,256</u>	<u>161,949</u>
流動資產				
購買物業訂金		5,604	5,645	8,433
存貨		80,233	76,403	68,204
應收賬款及其他應收款	十二	7,453	5,814	4,495
保管賬存款		1,943	1,852	514
現金及現金等價物		13,915	12,538	18,850
		<u>109,148</u>	<u>102,252</u>	<u>100,496</u>
流動負債				
應付賬款及其他應付款	十三	15,890	15,265	9,030
銀行借款及透支		5,514	2,826	19,699
擔保票據		1,904	-	-
同母系附屬公司借款		1,261	546	-
應付稅項		850	858	798
		<u>25,419</u>	<u>19,495</u>	<u>29,527</u>
流動資產淨值		<u>83,729</u>	<u>82,757</u>	<u>70,969</u>
總資產減流動負債		<u>278,695</u>	<u>262,013</u>	<u>232,918</u>

綜合資產負債表
於二零一三年十二月三十一日 (續)

	附註	於二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零一二年 十二月三十一日 (重列) 港幣百萬元	於二零一二年 一月一日 (重列) 港幣百萬元
非流動負債				
銀行借款		23,058	20,491	16,581
擔保票據		16,309	18,301	10,877
同母系附屬公司借款		4,213	5,579	8,583
衍生金融工具		959	2,378	1,895
遞延稅項負債		6,156	5,412	5,082
		50,695	52,161	43,018
資產淨值		228,000	209,852	189,900
資本及儲備				
股本		5,398	4,830	4,738
儲備		218,004	200,333	180,573
本公司股東應佔權益總額		223,402	205,163	185,311
非控股權益		4,598	4,689	4,589
權益總額		228,000	209,852	189,900

附註：

一 編製基準

本公佈所載之全期業績並不構成本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之法定財務報表，惟是從該等財務報表中摘錄而成。

法定財務報表是按照香港會計師公會頒佈之所有適用之《香港財務報告準則》(此統稱包含所有適用之個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋)、香港公認會計原則和香港《公司條例》之規定而編製。法定財務報表亦符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》適用之披露規定。

除以下資產及負債是按公允價值列賬外，編製法定財務報表時是以歷史成本作為計量基準：

- 被劃歸為可供出售權益證券之金融工具；
- 衍生金融工具；及
- 投資物業及發展中投資物業。

二 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈於本集團及本公司之本會計期間首次生效之多項新《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂。其中，下列變動與本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表相關：

- 《香港會計準則》第一號修訂「*財務報表之呈報—其他全面收益項目之呈報*」
《香港會計準則》第一號修訂要求實體呈報於其他全面收益中之項目如果符合若干條件時其後可重新分類至損益，該呈報所覆蓋之項目識別於其他不會重新分類至損益之項目。本集團已於本財務報表之綜合損益及其他全面收益表中對其他全面收益之呈報作出相應變更。此外，本集團於本財務報表中已選擇使用由修訂所引進之新標題「損益表」及「損益及其他全面收益表」。

二 主要會計政策（續）

(b) 會計政策變動（續）

- 《香港財務報告準則》第十號「綜合財務報表」

《香港財務報告準則》第十號取代《香港會計準則》第廿七號「綜合及單獨財務報表」有關編製綜合財務報表之規定，以及香港詮釋常務委員會詮釋第十二號「綜合財務報表－特殊目的之實體」。此項準則採用一個單一的控制模型，以確定是否應合併被投資公司之賬目，並集中考慮實體是否有權對被投資公司行使權力、對其參與投資於被投資公司所面對或擁有回報變化之權利、及是否能夠對被投資公司行使權力以影響回報金額。由於採納《香港財務報告準則》第十號，本集團已改變其釐定是否對被投資公司具有控制權之會計政策。此採納並不會改變本集團於二零一三年一月一日參與投資其他實體而得出之控制結論。

- 《香港財務報告準則》第十一號「合營安排」

《香港財務報告準則》第十一號取代《香港會計準則》第三十一號「合營企業之權益」，合營安排劃分為合營業務及合營企業。實體需要考慮結構、法律形式、合約條款及有關其權利及義務之其他事項及情況，以釐定安排之類型。被列為合營業務之合營安排，乃根據《香港財務報告準則》第十一號按每項基準確認合營業務營運商於合營業務之權益。其他所有合營安排根據《香港財務報告準則》第十一號歸類為合營企業，須於本集團之綜合財務報表中採用權益會計法入賬，並不可再選擇以比例合併作為會計政策。由於採納《香港財務報告準則》第十一號，本集團已就其於合營安排之權益，改變其會計政策及重新評估其於合營安排之參與。本集團於共同控制公司之投資已重新歸類為合營企業。上述投資繼續採用權益會計法入賬，因此重新分類不會對本集團之財務狀況和財務業績產生任何重大影響。

- 《香港財務報告準則》第十二號「其他實體權益之披露」

《香港財務報告準則》第十二號對實體於附屬公司、合營安排、聯營公司及未經綜合入賬結構實體之權益之所有披露規定，匯集成為一個單一之標準。一般而言，《香港財務報告準則》第十二號之披露比較相應準則之以前規定更為廣泛。

- 《香港財務報告準則》第十三號「公允價值計量」

《香港財務報告準則》第十三號就公允價值計量訂立單一指引，取代個別《香港財務報告準則》有關此事宜之現有指引，亦就有關金融工具及非金融工具之公允價值計量包含廣泛披露規定。採納《香港財務報告準則》第十三號對本集團之資產及負債之公允價值計量不會有任何重大影響。

二 主要會計政策 (續)

(b) 會計政策變動 (續)

- 《香港會計準則》第十九號(經修訂)「僱員福利」

《香港會計準則》第十九號(經修訂)引入多項關於界定福利計劃之會計處理的修訂。《香港會計準則》第十九號(經修訂)消除了「緩衝區法」，根據此方法，有關界定福利計劃的精算收益及虧損可予遞延，並根據預期之僱員平均剩餘服務年限於損益內確認。根據經修訂之準則，所有精算收益及虧損均須即時於其他全面收益中確認。《香港會計準則》第十九號(經修訂)同時改變釐定計劃資產收入之基準，由預期回報更改至以負債之折現率計算利息收入，及需即時確認過往服務成本，不論該服務成本歸屬與否。

由於本集團若干聯營公司採納《香港會計準則》第十九號(經修訂)，因此改變其對界定福利計劃之會計政策(以往為採納緩衝區法)。此會計政策變動已追溯應用，即重列於二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日之結餘，及截至二零一二年十二月三十一日止年度之比較數字亦進行相應調整如下：

	上期報告 港幣百萬元	採納《香港會計 準則》第十九號 (經修訂)的影響 港幣百萬元	重列 港幣百萬元
截至二零一二年十二月三十一日			
止年度之綜合損益表：			
應佔聯營公司盈利減虧損	4,048	(7)	4,041
本年度盈利	20,332	(7)	20,325
本公司股東應佔本年度盈利	20,208	(7)	20,201
本年度全面收益	20,441	(24)	20,417
本公司股東應佔本年度全面 收益	20,319	(24)	20,295
綜合資產負債表於二零一二年			
十二月三十一日之結餘：			
聯營公司權益	42,452	(49)	42,403
非流動資產總額	179,305	(49)	179,256
保留盈利	150,642	(49)	150,593
資產淨值/權益總額	209,901	(49)	209,852
綜合資產負債表於二零一二年			
一月一日之結餘：			
聯營公司權益	40,117	(25)	40,092
非流動資產總額	161,974	(25)	161,949
保留盈利	132,869	(25)	132,844
資產淨值/權益總額	189,925	(25)	189,900

上述之會計政策改變並未對本期或遞延稅項、及每股盈利構成重大影響。

二 主要會計政策 (續)

(b) 會計政策變動 (續)

- 《香港財務報告準則》於二零零九至二零一一年週期之年度改進

此週期之年度改進包含修訂五項準則與其他準則及詮釋之相應修訂。其中，《香港會計準則》第一號已經修訂以清楚表明只當一項會計政策獲追溯應用、出現追溯重列或重新分類對期初資產負債表中呈報資料構成重大影響時，才需要呈列期初資產負債表。呈列此期初資產負債表時，該修訂也刪除呈報期初資產負債表中相關附註之要求。由於本集團認為採納《香港會計準則》第十九號(經修訂)對重列期初結餘有重大影響，因此於本財務報表中已額外呈列於二零一二年一月一日之資產負債表。

至於其他發展方面，並未對本財務報表構成重大影響。

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會亦已頒佈在截至二零一三年十二月三十一日止年度尚未生效之多項修訂及新準則，並沒有在本財務報表內採納。以下為與本集團相關之修訂及新準則：

		於以下日期或其後 開始之會計期間適用
《香港會計準則》第三十二號修訂	「抵銷金融資產及金融負債」	二零一四年一月一日
《香港會計準則》第三十九號修訂	「衍生工具之更替及對沖會計 之延續」	二零一四年一月一日
《香港財務報告準則》第九號	「金融工具」	待香港會計師公會公佈

本集團現正評估此等修訂及新準則預期在首次應用期間產生之影響。到目前為止，本集團認為採納前述之修訂及新準則對本集團之財務報表不可能構成重大影響。

三 營業額

本集團營業額包括銷售物業收入、租金收入、建築工程收入、基建項目收入、酒店經營及管理、百貨公司經營及管理和其他收入（主要包括提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務收入，以及建築材料貿易及出售租賃土地）。

主要項目分析如下：

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
銷售物業	15,743	8,708
租金收入	4,994	4,494
建築工程	1,290	761
基建項目	-	63
酒店業務	194	240
百貨業務	399	373
其他	669	953
總計(附註十一(b))	<u>23,289</u>	<u>15,592</u>

四 其他收益

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
銀行利息收入	308	235
其他利息收入(註)	57	260
其他	157	89
	<u>522</u>	<u>584</u>

註：截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之其他利息收入包括本集團於上述年度內收到有關於截至二零一二年十二月三十一日止年度向本集團退還土地訂金之相關逾期利息收入（扣除稅項前）分別為港幣47,000,000元及港幣247,000,000元。

五 其他收入淨額

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
出售附屬公司收益	667	187
出售固定資產收益／(虧損)淨額	2	(6)
固定資產撇除	(51)	-
出售可供出售權益證券收益淨額	163	109
可供出售權益證券之減值虧損	(344)	-
應收貿易賬款之減值虧損(附註十一(c))	(2)	-
壞賬準備轉回／(撇除)	1	(1)
存貨撥備淨額	(304)	(36)
外幣兌換虧損淨額	(83)	(168)
其他	(41)	(62)
	<u>8</u>	<u>23</u>

六 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加

本集團之投資物業及發展中投資物業已於二零一三年十二月三十一日由獨立專業測量師行戴德梁行（其員工具備香港測量師學會之會員資格，且對被重估之物業所在位置及所屬類別有近期相關之估值經驗）以市值基準進行重估。

位於香港及中國內地之已建成投資物業之估值乃根據收入資本化方法，即資本化此等物業收入淨額並考慮該等物業目前租約屆滿後之復歸潛力。

對於若干位於香港及中國內地目前仍在發展中之投資物業，其估值乃以重新發展基準釐定並考慮到該物業於已建成為投資物業後之公允價值，並繼而扣除完成建造之估計成本、融資成本和合理邊際利潤。

據此，公允價值淨收益為港幣6,345,000,000元（二零一二年:港幣8,813,000,000元）及其相關之遞延稅項為港幣495,000,000元（二零一二年:港幣198,000,000元）已在本年度之綜合損益表內確認。

七 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除／（計入）下列各項：

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行利息	763	1,059
於五年內全部償還之借款之利息	870	671
於五年後償還之借款之利息	353	410
其他借貸成本	193	194
	<u>2,179</u>	<u>2,334</u>
減：資本化之金額(註)	<u>(1,222)</u>	<u>(1,095)</u>
	<u>957</u>	<u>1,239</u>

註：借貸成本乃根據年利率4.12%至6.47%(二零一二年：3.86%至6.78%)之息率資本化。

七 除稅前盈利（續）

除稅前盈利已扣除／（計入）下列各項：（續）

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
(b) 董事酬金	<u>165</u>	<u>164</u>
(c) 員工成本（不包括董事酬金）：		
薪酬、工資及其他福利	1,692	1,605
界定供款退休計劃之供款	<u>76</u>	<u>73</u>
	<u>1,768</u>	<u>1,678</u>
(d) 其他項目：		
折舊	171	181
減：資本化之金額	<u>(5)</u>	<u>(9)</u>
	<u>166</u>	<u>172</u>
外幣兌換(收益)／虧損淨額	(95)	128
現金流量對沖：外幣兌換虧損 淨額由權益重新分類	<u>181</u>	<u>40</u>
	<u>86</u>	<u>168</u>
無形經營權之攤銷	31	39
銷售成本		
— 待銷售之建成物業	11,286	5,455
— 存貨	328	296
核數師酬金	21	20
經營租賃費用：租賃物業之最低 租賃支付款項	214	170
扣除直接支銷港幣 1,170,000,000 元 (二零一二年：港幣 1,193,000,000 元)		
後投資物業之租金收入(註)	(3,338)	(2,780)
扣除直接支銷後之其他租金收入	(332)	(327)
可供出售權益證券投資股息收入		
— 上市	(84)	(74)
— 非上市	<u>(10)</u>	<u>(225)</u>

註：租金收入包括或然租金收入港幣214,000,000元(二零一二年：港幣225,000,000元)。

八 所得稅

(a) 綜合損益表內列報之所得稅代表：

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
本期稅項 — 香港利得稅撥備		
本年度撥備	657	516
以往年度撥備少計	19	1
	<u>676</u>	<u>517</u>
本期稅項 — 香港以外稅項撥備		
本年度撥備	354	191
以往年度撥備多計	(4)	(14)
	<u>350</u>	<u>177</u>
本期稅項 — 土地增值稅撥備		
本年度撥備	39	61
以往年度撥備多計	-	(2)
	<u>39</u>	<u>59</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	674	252
	<u>674</u>	<u>252</u>
	<u>1,739</u>	<u>1,005</u>

香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以16.5%（二零一二年：16.5%）稅率計算（經計入由香港特別行政區政府允許每項業務於二零一二年/二零一三年課稅年度應付稅款一次性寬減75%後（上限為港幣10,000元））。

香港以外稅項撥備乃就本年度內在有關境外稅務司法管轄區賺取之估計應課稅盈利，並以本年度內適用稅率計算。

本集團於中國內地開發作銷售用途之物業需按土地增值金額以累進稅率30%至60%基準繳交土地增值稅。按照現行適用法例，土地增值金額乃根據物業銷售收入減去可扣減項目(包括土地使用權租賃費用、借貸成本及所有物業發展開支)而釐定。

九 股息

(a) 屬於本年度盈利應付予本公司股東之股息

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
已宣派及支付之中期股息每股港幣 3 角 2 仙 (二零一二年：每股港幣 3 角 2 仙)	859	768
於結算日後擬派發之末期股息每股港幣 7 角 4 仙 (二零一二年：每股港幣 7 角 4 仙)	<u>1,997</u>	<u>1,787</u>
	<u>2,856</u>	<u>2,555</u>

於結算日後擬派發之末期股息尚未在結算日確認為負債。

(b) 屬於上一個財政年度盈利，並於本年度批准及支付予本公司股東之股息

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
屬於上一個財政年度，並於本年度 批准及支付末期股息每股港幣 7 角 4 仙 (二零一二年：每股港幣 7 角)	<u>1,787</u>	<u>1,658</u>

十 每股盈利

(a) 賬目所示每股盈利

每股基本盈利乃按可撥歸本公司股東應佔綜合盈利港幣15,948,000,000元（二零一二年(重列)：港幣20,201,000,000元）及本年度內已發行普通股之加權平均股數2,672,000,000股普通股（二零一二年：2,625,000,000股普通股*），計算如下：

	二零一三年 百萬股	二零一二年 百萬股
於一月一日之已發行普通股數目	2,415	2,369
就以股代息而發行之普通股股份之加權 平均股數	16	17
就派發之紅股而發行之普通股股份之加權 平均股數	<u>241</u>	<u>239</u>
本年度及於十二月三十一日普通股之加權 平均股數（二零一二年：經調整）	<u>2,672</u>	<u>2,625</u>

於本年度及截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於兩年度內並無已發行之具攤薄盈利之潛在普通股。

* 就二零一三年派發之紅股作出調整

十 每股盈利（續）

(b) 每股基礎盈利

為評估本集團之業務表現，按不包括本年度內投資物業及發展中投資物業公允價值變動（扣除遞延稅項後）之影響之本公司股東應佔基礎盈利港幣8,938,000,000元（二零一二年(重列)：港幣7,091,000,000元）額外計算每股基本及攤薄盈利。盈利之對賬如下：

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
本公司股東應佔盈利(二零一二年－重列)	15,948	20,201
投資物業及發展中投資物業公允價值變動 之影響	(6,345)	(8,813)
投資物業及發展中投資物業公允價值變動 所產生之遞延稅項之影響	495	198
應佔投資物業公允價值變動(扣除遞延稅項後) 之影響：		
－ 聯營公司	(552)	(1,243)
－ 合營企業	(628)	(3,310)
非控股權益之影響	20	58
本公司股東應佔基礎盈利 (二零一二年－重列)	<u>8,938</u>	<u>7,091</u>
每股基礎盈利	<u>港幣3.35元</u>	<u>港幣2.70元*</u>

* 就二零一三年派發之紅股作出調整

十一 分部報告

本集團按業務及地區管理其業務。本集團按照與向本集團最高層行政管理人員就資源配置及表現評估之內部匯報資料方式，確立下列須報告分部。

物業發展	:	發展和銷售物業
物業租賃	:	出租物業
建築工程	:	樓宇建造工程
基建項目	:	投資基建項目
酒店業務	:	酒店經營及管理
百貨業務	:	百貨公司經營及管理
其他	:	提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔及保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地

就評估分部表現及各分部間之資源配置而言，本集團最高層行政管理人員根據下列基準監控每一個須報告分部之相關業績。

收入與支出乃參考產生自各個須報告分部之收入及各個須報告分部之支出，並分配到該等須報告分部。評估分部表現之計算基準為分部業績，此乃指未計及銀行利息收入、存貨撥備／（撥備撥回）、投資物業及發展中投資物業公允價值之調整、融資成本、所得稅及並無明確歸納於個別須報告分部之項目（如未分配之總公司及企業費用）之盈利或虧損。

十一 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度有關向本集團最高層行政管理人員提供之資源配置及分部表現評估資料如下：

二零一三年

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元 (註(iii))	建築工程 港幣百萬元	基建項目 港幣百萬元	酒店業務 港幣百萬元	百貨業務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	撇銷 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
來自外間之收入	15,743	4,994	1,290	-	194	399	669	-	23,289
分部間收入	-	258	2,785	-	-	-	66	(3,109)	-
須報告分部之收入	15,743	5,252	4,075	-	194	399	735	(3,109)	23,289
須報告分部之業績	2,952	3,670	(26)	(41)	57	79	134		6,825
銀行利息收入									308
存貨撥備淨額	(304)	-	-	-	-	-	-		(304)
未分配之總公司及企業費用淨額									(704)
經營盈利									6,125
投資物業及發展中投資物業之公允價值增加									6,345
融資成本									(957)
									11,513
應佔聯營公司盈利減虧損(註(i))									
— 上市聯營公司									
香港中華煤氣有限公司	-	268	-	-	18	-	2,477		2,763
美麗華酒店企業有限公司	(1)	583	-	-	58	-	(24)		616
香港小輪(集團)有限公司	7	39	-	-	-	-	109		155
— 非上市聯營公司	-	121	-	-	-	-	14		135
	6	1,011	-	-	76	-	2,576		3,669
應佔合營企業盈利減虧損(註(ii))	819	1,638	-	-	115	-	41		2,613
除稅前盈利									17,795
所得稅									(1,739)
本年度盈利									16,056

十一 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

二零一二年

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元 (註(iii))	建築工程 港幣百萬元	基建項目 港幣百萬元	酒店業務 港幣百萬元	百貨業務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	撇銷 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
來自外間之收入	8,708	4,494	761	63	240	373	953	-	15,592
分部間收入	-	231	2,045	-	-	-	68	(2,344)	-
須報告分部之收入	8,708	4,725	2,806	63	240	373	1,021	(2,344)	15,592
須報告分部之業績	2,306	3,107	(50)	9	94	67	818		6,351
銀行利息收入									235
存貨撥備淨額	(36)	-	-	-	-	-	-		(36)
未分配之總公司及企業費用淨額									(1,251)
經營盈利									5,299
投資物業及發展中投資物業之公允價值增加									8,813
融資成本									(1,239)
應佔聯營公司盈利減虧損(重列)(註(i))									12,873
— 上市聯營公司									
香港中華煤氣有限公司(重列)	-	728	-	-	18	-	2,329		3,075
美麗華酒店企業有限公司	-	625	-	-	59	-	(79)		605
香港小輪(集團)有限公司(重列)	32	74	-	-	-	-	14		120
— 非上市聯營公司	-	242	-	-	-	-	(1)		241
	32	1,669	-	-	77	-	2,263		4,041
應佔合營企業盈利減虧損(註(ii))	46	4,253	-	-	117	-	-		4,416
除稅前盈利(重列)									21,330
所得稅									(1,005)
本年度盈利(重列)									20,325

十一 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

註：

- (i) 本集團由物業租賃分部貢獻之應佔聯營公司盈利減虧損為港幣1,011,000,000元 (二零一二年：港幣1,669,000,000元)，已包括本年度內投資物業之公允價值增加 (扣除遞延稅項後) 港幣552,000,000元 (二零一二年：港幣1,243,000,000元)。
- (ii) 本集團由物業租賃分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣1,638,000,000元 (二零一二年：港幣4,253,000,000元)，已包括本年度內投資物業之公允價值增加 (扣除遞延稅項後) 港幣628,000,000元 (二零一二年：港幣3,310,000,000元)。
- (iii) 物業租賃分部之營業額包括租金收入港幣4,442,000,000元 (二零一二年：港幣3,983,000,000元) 及與租金相關之收入港幣552,000,000元 (二零一二年：港幣511,000,000元)，截至二零一三年十二月三十一日止年度合共為港幣4,994,000,000元 (二零一二年：港幣4,494,000,000元)。

(b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外間客戶之收入；及(ii)本集團之固定資產、無形經營權、聯營公司權益及合營企業權益 (統稱為「特定非流動資產」) 之地區位置分部。客戶之地區位置乃基於向其提供服務或售出貨物之所在地。就特定非流動資產之地區位置而言，固定資產乃根據該資產之實物之所在地、無形經營權則指其被分配業務之所在地、而聯營公司權益及合營企業權益則指其業務所在地。

	來自外間客戶之收入		特定非流動資產	
	截至十二月三十一日止年度 二零一三年	二零一二年	於十二月三十一日 二零一三年	二零一二年 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	16,779	12,377	151,497	142,859
中國內地	6,510	3,215	36,910	30,619
	<u>23,289</u>	<u>15,592</u>	<u>188,407</u>	<u>173,478</u>
	(附註三)	(附註三)		

十一 分部報告 (續)

(c) 其他分部資料

	攤銷及折舊		應收貿易賬款之減值虧損	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
物業發展	18	8	-	-
物業租賃	23	22	1	-
建築工程	41	52	-	-
基建項目	32	40	-	-
酒店業務	41	46	-	-
百貨業務	4	3	-	-
其他	38	40	1	-
	197	211	2	-

十二 應收賬款及其他應收款

	二零一三年	二零一二年
	港幣百萬元	港幣百萬元
應收分期款	1,809	1,570
應收賬款、預付費用及按金	5,042	3,922
應收客戶合約工程款	109	82
衍生金融工具	38	-
應收聯營公司款項	415	230
應收合營企業款項	40	10
	7,453	5,814

- (i) 除為數港幣322,000,000元（二零一二年：港幣317,000,000元）之各類按金及其他應收款乃預期於一年後收回外，所有應收賬款及其他應收款均預期於一年內收回或確認為支出。

十二 應收賬款及其他應收款（續）

(ii) 於結算日，應收賬款及其他應收款內之應收貿易賬款（扣除呆賬撥備後）之賬齡分析如下：

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	2,419	1,826
逾期一個月至三個月內	108	114
逾期三個月至六個月內	23	16
逾期超過六個月	78	55
	<u>2,628</u>	<u>2,011</u>

(iii) 於二零一三年十二月三十一日，本集團並沒有確認任何由本集團擁有60%權益之附屬公司杭州恒基錢江三橋有限公司（「合營公司」，在中國內地杭州市經營一條收費橋樑）之通行費收入。根據本集團與杭州市城市「四自」工程道路綜合收費管理處（「杭州收費處」，乃一所位於中國內地杭州市之相關政府機構）按一份日期為二零零四年二月五日由本集團與杭州收費處簽訂之協議（「收費方式協議」）之條款（據此，杭州收費處需負責收費橋樑之車流量測定和通行費結算支付工作）由杭州收費處代本集團收取。於二零一二年三月二十日，合營公司收到一封日期為二零一二年三月十八日由杭州收費處發出之信函。杭州收費處於該信函中提及，由於浙江省人民政府辦公廳自二零零三年暫定有關收費橋樑之通行費收費期於二零一二年三月十九日終止，因此杭州收費處將由二零一二年三月二十日起暫停支付有關收費橋樑之通行費予合營公司。

鑒於通行費收入流入合營公司之不確定性，本財務報表中沒有確認自二零一二年三月二十日（杭州收費處暫停支付通行費予本集團之啓始日期）至二零一三年十二月三十一日期間內之通行費收入（經扣除營業稅後）人民幣462,000,000元或相等於港幣572,000,000元。因此，本集團亦沒有確認於二零一三年十二月三十一日由杭州收費處代本集團已收取之任何錢江三橋應收通行費收入。

此外，為保障合營公司之利益，合營公司已根據收費方式協議之條款，於二零一二年九月十七日向中國國際經濟貿易仲裁委員會提交仲裁申請書，藉此請求裁決杭州收費處及杭州市人民政府須（其中包括）繼續履行彼等於收費方式協議之責任，向合營公司支付錢江三橋之通行費，並且須承擔違約賠償、相關拖欠通行費及法律與仲裁費用。國際仲裁委員會已於二零一二年十一月十二日確認受理上述仲裁案件。

十二 應收賬款及其他應收款（續）

- (iv) 本集團會定期對源自銷售物業之逾期應收分期款進行審議及採取跟進措施，以便管理層能評估此等款項之可回收性，並藉以減低信貸風險。有關源自出租物業之租金收入，租戶須預先繳納每月租金及存放足夠之按金以減低潛在信貸風險。至於其他應收賬款方面，所給予客戶之信貸條款乃按每一個客戶之財政實力和過往還款狀況作基準。在此情況下，本集團並無向客戶獲取抵押品。該等應收賬款之賬齡分析乃按時編製及審慎監控，以使有關之信貸風險減至最低。估計未可收回之金額已計提足夠之減值虧損撥備。
- (v) 應收聯營公司及合營企業款項均無抵押及免息、無固定還款期及無逾期或減值。

十三 應付賬款及其他應付款

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
應付賬款及應付費用	7,870	6,033
應付客戶合約工程款	27	271
租約及其他按金	1,198	1,230
已收預售樓宇訂金	6,429	7,562
衍生金融工具	39	40
應付聯營公司款項	53	83
應付合營企業款項	274	46
	<u>15,890</u>	<u>15,265</u>

- (i) 除為數港幣715,000,000元（二零一二年：港幣658,000,000元）乃預期於一年後償還外，所有集團之應付賬款及其他應付款均預期於一年內或於接獲通知時償還。

十三 應付賬款及其他應付款（續）

(ii) 於結算日，應付賬款及其他應付款內之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	1,965	1,775
於一個月後但三個月內到期	1,475	1,000
於三個月後但六個月內到期	284	187
於六個月後到期	<u>2,250</u>	<u>1,264</u>
	<u>5,974</u>	<u>4,226</u>

(iii) 應付聯營公司及合營企業款項均無抵押、免息及無固定還款期。

十四 業績之審閱

截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績已經由本公司審核委員會審閱通過及並無不同之意見。

本公司核數師，畢馬威會計師事務所(執業會計師)，已就本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之初步業績公佈之數字與本集團本年度之綜合財務報表內之數字進行核對，兩者數字相符。畢馬威會計師事務所在這方面進行之工作有限，並不構成一項審核、審閱或其他審核驗證工作，因此畢馬威會計師事務所對本公佈並無提出審核驗證方面之意見。

財務回顧

經營業績

以下討論應與本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度經審核之綜合財務報表一併參閱。

營業額及盈利

	營業額			經營盈利貢獻(虧損)		
	截至十二月三十一日止年度		增加	截至十二月三十一日止年度		增加
	二零一三年	二零一二年	(減少)	二零一三年	二零一二年	(減少)
	港幣百萬元	港幣百萬元	%	港幣百萬元	港幣百萬元	%
須報告分部						
— 物業發展	15,743	8,708	+81%	2,952	2,306	+28%
— 物業租賃	4,994	4,494	+11%	3,670	3,107	+18%
— 建築工程	1,290	761	+70%	(26)	(50)	+48%
— 基建項目	0	63	-100%	(41)	9	-556%
— 酒店業務	194	240	-19%	57	94	-39%
— 百貨業務	399	373	+7%	79	67	+18%
— 其他業務	669	953	-30%	134	818	-84%
	<u>23,289</u>	<u>15,592</u>	+49%	<u>6,825</u>	<u>6,351</u>	+7%

截至十二月三十一日止年度		增加
二零一三年	二零一二年	(減少)
(重列)		
港幣百萬元	港幣百萬元	%

本公司股東應佔盈利

— 包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)	15,948	20,201	-21%
— 不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)	8,938	7,091	+26%

撇除對截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度股東應佔基礎盈利之若干一次性項目之影響後，該兩個年度內之經調整股東應佔基礎盈利如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加/(減少)	
	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
股東應佔基礎盈利 (二零一二年 – 重列)	8,938	7,091	1,847	+26%
減：				
一次性收入項目－				
位於中國內地之地塊獲退還 土地訂金之逾期利息收入 (扣除稅項後)	35	221	(186)	
本集團投資於一個香港物業 發展項目之股息收入	-	215	(215)	
本集團應佔聯營公司香港中 華煤氣有限公司(「中華煤 氣」)之一次性淨收益總額	-	128	(128)	
出售附屬公司收益	667	187	480	
收購香港小輪(集團)有限公司 (「香港小輪」)及美麗華酒店 企業有限公司(「美麗華」)之 額外權益所產生之議價 收購收益	158	-	158	
加：				
一次性費用項目－				
投資於一項可供出售權益證券 之減值虧損	344	-	344	
經調整股東應佔基礎盈利	8,422	6,340	2,082	+33%

下文載列主要須報告分部之討論。

物業發展

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，來自本集團附屬公司物業銷售之總收入及按地區貢獻如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加 港幣百萬元	%
	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元		
香港	10,570	6,784	3,786	+56%
中國內地	5,173	1,924	3,249	+169%
	<u>15,743</u>	<u>8,708</u>	<u>7,035</u>	+81%

來自香港物業銷售之收入貢獻增加乃主要由於截至二零一三年十二月三十一日止年度內「迎海第一期」和「尚悅」兩個項目均獲發出入伙紙，來自該兩項物業單位銷售之營業額貢獻總金額為港幣 9,365,000,000 元，惟被前年度已推售之其他物業銷售項目之營業額貢獻減少而部份抵銷。

中國內地物業銷售之收入貢獻大幅增加乃由於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，南京市「玲瓏翠谷」第 1 期、徐州市「恒基•雍景新城」第 1A 期、南京市「九瓏天譽」第 1 期及宜興市「恒基•譽瓏湖濱」第 1A 期等四個項目均已竣工，並且其所銷售之物業單位亦已於本年度內交付予買家，因此進一步貢獻營業額合共為港幣 4,002,000,000 元。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，本集團應佔來自附屬公司（扣除非控股權益後）、聯營公司及合營企業之除稅前盈利如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加(減少) 港幣百萬元	%
	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元		
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	3,503	2,211	1,292	+58%
中國內地	408	80	328	+410%
	<u>3,911</u>	<u>2,291</u>	<u>1,620</u>	+71%

來自附屬公司（扣除非控股權益後）、聯營公司及合營企業：

附屬公司	2,810	2,176	634	+29%
聯營公司	18	36	(18)	-50%
合營企業	1,083	79	1,004	+1,271%
	<u>3,911</u>	<u>2,291</u>	<u>1,620</u>	+71%

本集團應佔來自聯營公司之除稅前盈利主要來自銷售「亮賢居」項目及「嘉賢居」項目物業單位，該等均為由香港小輪持有之已完成物業項目。本集團應佔來自合營企業之除稅前盈利主要來自銷售位於中國內地西安市之「御錦城」項目及位於香港之「環匯廣場」項目，本集團於每個項目均持有 50% 權益。

物業租賃

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，來自本集團附屬公司物業租賃之總收入及按地區貢獻如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加 港幣百萬元	%
	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元		
香港	3,691	3,332	359	+11%
中國內地	1,303	1,162	141	+12%
	<u>4,994</u>	<u>4,494</u>	<u>500</u>	+11%

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，本集團應佔來自附屬公司（扣除非控股權益後）、聯營公司及合營企業之除稅前淨租金收入如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加 港幣百萬元	%
	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元		
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	4,534	4,031	503	+12%
中國內地	1,071	867	204	+24%
	<u>5,605</u>	<u>4,898</u>	<u>707</u>	+14%

來自附屬公司（扣除非控股權益後）、聯營公司及合營企業：

附屬公司	3,665	3,101	564	+18%
聯營公司	610	563	47	+8%
合營企業	1,330	1,234	96	+8%
	<u>5,605</u>	<u>4,898</u>	<u>707</u>	+14%

來自香港之總收入及除稅前淨租金收入之增加，乃主要由於香港之投資物業組合於截至二零一三年十二月三十一日止年度內之平均租金整體按年增加。來自中國內地之總收入及除稅前淨租金收入之增加，乃主要由於位於北京市之「環球金融中心」和「北京恒基中心」以及位於上海市之「環智國際大廈」於截至二零一三年十二月三十一日止年度內之平均出租率及租金均按年有所改善。

建築工程

截至二零一三年十二月三十一日止年度之營業額增加及經營虧損減少（比較截至二零一二年十二月三十一日止年度而言），主要原因如下：

- (i) 於本年度內由於承造由本集團持有之兩個物業發展項目「迎海第一期、第二期及第三期」和「尚悅」及由香港小輪持有之物業發展項目「逸峯」之建造合同，所產生之營業額貢獻增加總額為港幣 577,000,000 元；
- (ii) 根據本集團之會計政策若干建築機器設備於本年度內已經全數折舊，以致建築機器設備之折舊支出減少港幣 14,000,000 元；及
- (iii) 於本年度內營運及行政費用節省港幣 5,000,000 元。

基建項目

本集團從事基建業務，為經營一條位於中國內地杭州市之收費大橋（由本公司之附屬公司「恒基兆業發展有限公司（「恒發」）」持有）。

鑒於有關當局未有就有關收費大橋之通行費收費權提交任何正式方案或賠償建議，為審慎起見，自二零一二年三月二十日起之通行費收入（包括截至二零一三年十二月三十一日止年度之通行費收入）不予確認入本集團之財務報表內。因此，截至二零一三年十二月三十一日止年度之營業額貢獻為零，而截至二零一二年十二月三十一日止年度之營業額（為二零一二年一月一日至二零一二年三月十九日期間之通行費收入（經扣除中國內地營業稅後））則為港幣 63,000,000 元。

儘管於截至二零一三年十二月三十一日止年度內暫停支付通行費收入予本集團，由恒發持有之收費大橋於截至二零一三年十二月三十一日止年度所產生之通行費收入為港幣 318,000,000 元（二零一二年：港幣 317,000,000 元），較截至二零一二年十二月三十一日止年度增加港幣 1,000,000 元或 0.3%。收費大橋截至二零一三年十二月三十一日止年度之平均每日車流量為 77,376 架次（二零一二年：77,615 架次），按年減少 0.3%，原因為二零一三年下半年收費大橋之每月車流量錄得按月減少 2%至 4%之間，此乃由於(i)七月份及八月份創紀錄之高溫抑制了使用收費大橋旅客之活動；及(ii)於九月至十二月期間內收費大橋鄰近地區進行道路建設工程，導致使用收費大橋之客流量減少。

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度基建業務之財務表現，請參閱本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績公佈中（此財務回顧乃其中一部份）之董事局主席報告所載列有關「恒基兆業發展有限公司（「恒發」）」一段。

酒店業務

截至二零一三年十二月三十一日止年度之營業額及盈利貢獻較截至二零一二年十二月三十一日止年度分別減少港幣 46,000,000 元(或 19%)及港幣 37,000,000 元(或 39%)。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團旗下之三間「麗東」酒店面對類近酒店相繼落成令競爭加劇，平均房價雖保持平穩但入住率卻有所下降。

百貨業務

截至二零一三年十二月三十一日止年度之營業額及盈利貢獻較截至二零一二年十二月三十一日止年度分別增加港幣 26,000,000 元(或 7%)及港幣 12,000,000 元(或 18%)。該等增加主要是由於(i)位於屯門之一間新「千色店」零售店(前身為經營一間“id:c”專門店)，隨著裝修工程於二零一三年四月完工後開業；及(ii)截至二零一三年十二月三十一日止年度內，「千色店」零售店進行促銷活動、改善商品組合及加強客戶服務標準並產生正面效應。

其他業務

其他業務主要包括提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地。

截至二零一三年十二月三十一日止年度之營業額較截至二零一二年十二月三十一日止年度減少港幣 284,000,000 元或 30%，主要原因乃由於截至二零一二年十二月三十一日止年度內收取來自本集團投資於一個香港物業發展項目之股息收入港幣 215,000,000 元，但此項收益並沒有於二零一三年度內再次發生。

然而，截至二零一三年十二月三十一日止年度之盈利貢獻較截至二零一二年十二月三十一日止年度減少港幣 684,000,000 元或 84%。除上述於本年度內不再發生之股息收入外，主要原因如下：

- (i) 本集團於本年度內收到退還有關位於中國內地之一項地塊之土地訂金之相關逾期利息收入(扣除稅項前)港幣 47,000,000 元(二零一二年：港幣 247,000,000 元)，並因此導致於本年度內盈利貢獻減少港幣 200,000,000 元；及
- (ii) 本集團確認投資於一項可供出售權益證券之減值虧損港幣 344,000,000 元(二零一二年：零元)，此乃基於該項投資之公允價值持久地下跌至低於其成本值，因此導致本年度內盈利貢獻減少港幣 344,000,000 元。

聯營公司

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度應佔聯營公司之除稅後盈利減虧損為港幣 3,669,000,000 元（二零一二年（重列）：港幣 4,041,000,000 元），較截至二零一二年十二月三十一日止年度減少港幣 372,000,000 元或 9%。撇除截至二零一三年十二月三十一日止年度本集團應佔聯營公司所持有投資物業之公允價值變動港幣 552,000,000 元（二零一二年：港幣 1,243,000,000 元）後，本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度應佔聯營公司之除稅後基礎盈利減虧損為港幣 3,117,000,000 元（二零一二年（重列）：港幣 2,798,000,000 元），較截至二零一二年十二月三十一日止年度增加港幣 319,000,000 元或 11%。此增加主要是由於以下原因：

- (i) 本集團應佔中華煤氣之除稅後基礎盈利貢獻增加港幣 158,000,000 元，主要是由於本年度內來自應佔煤氣營運及相關業務之盈利貢獻增加港幣 270,000,000 元，惟被於本年度內並沒有再次發生於截至二零一二年十二月三十一日止年度所確認之應佔一次性淨收益總額港幣 128,000,000 元而部份抵銷；
- (ii) 本集團應佔香港小輪之除稅後基礎盈利貢獻增加港幣 74,000,000 元，主要由於本年度內來自應佔出售證券投資之盈利貢獻港幣 33,000,000 元、於本年度內來自應佔物業租賃業務之盈利貢獻增加港幣 4,000,000 元、及來自本集團收購香港小輪額外 1.97% 權益所產生之議價收購收益港幣 61,000,000 元，惟被來自應佔物業銷售之盈利貢獻減少港幣 25,000,000 元而部份抵銷（主要有關「亮賢居」項目）；及
- (iii) 本集團應佔美麗華之除稅後基礎盈利貢獻增加港幣 68,000,000 元，主要是由於來自本集團收購美麗華額外 0.87% 權益所產生之議價收購收益港幣 97,000,000 元，惟被應佔出售位於美國之土地虧損增加金額為港幣 18,000,000 元及於本年度內應佔因出售位於美國之土地而轉出之遞延稅項資產金額為港幣 12,000,000 元而部份抵銷。

合營企業

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度應佔合營企業除稅後盈利減虧損為港幣 2,613,000,000 元（二零一二年：港幣 4,416,000,000 元），較截至二零一二年十二月三十一日止年度減少港幣 1,803,000,000 元或 41%。撇除截至二零一三年十二月三十一日止年度本集團應佔合營企業所持有投資物業之公允價值變動港幣 628,000,000 元（二零一二年：港幣 3,310,000,000 元）後，本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度應佔合營企業之除稅後基礎盈利減虧損為港幣 1,985,000,000 元（二零一二年：港幣 1,106,000,000 元），較截至二零一二年十二月三十一日止年度增加港幣 879,000,000 元或 79%。此增加主要是由於(i)本集團應佔來自銷售位於中國內地西安市「御錦城」項目物業單位之除稅後盈利貢獻增加港幣 191,000,000 元；(ii)本集團應佔來自銷售位於香港之「環匯廣場」項目物業單位之除稅後盈利貢獻港幣 609,000,000 元（二零一二年：零元）；及(iii)本集團應佔國際金融中心綜合發展項目及東涌項目之物業租賃業務除稅後盈利貢獻增加港幣 60,000,000 元。

融資成本

截至二零一三年十二月三十一日止年度，確認為支出之融資成本（包括利息支出及其他借貸成本）為港幣 957,000,000 元（二零一二年：港幣 1,239,000,000 元）。截至二零一三年十二月三十一日止年度，利息資本化前之融資成本為港幣 2,179,000,000 元（二零一二年：港幣 2,334,000,000 元）。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之實際借貸年利率約為 4.44%（二零一二年：約為 4.31%）。

重估投資物業及發展中投資物業

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合損益表內確認之投資物業及發展中投資物業之公允價值增加（扣除遞延稅項及非控股權益前）為港幣 6,345,000,000 元（二零一二年：港幣 8,813,000,000 元）。

財務資源及資金流動性

中期票據發行計劃

於二零一三年十二月三十一日，根據本集團於二零一一年八月三十日成立之中期票據發行計劃已發行及尚未償還（並由本公司擔保償還）之票據賬面總金額為港幣 11,194,000,000 元（二零一二年：港幣 11,300,000,000 元），票據償還期限為兩年至二十年（二零一二年：兩年至二十年）之間。該等票據已包括在本集團於二零一三年十二月三十一日之銀行及其他借款內（誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所提及）。

債務償還期及利息償付比率

本集團債務總額之償還期、現金及銀行結餘及借貸比率如下：

	於二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元
銀行及其他借款償還期：		
— 一年內	7,418	2,826
— 一年後但兩年內	12,588	5,883
— 兩年後但五年內	18,938	23,197
— 五年後	7,841	9,712
同母系附屬公司借款	5,474	6,125
債務總額	52,259	47,743
減：現金及銀行結餘	13,915	12,538
債務淨額	38,344	35,205
股東權益（二零一二年 — 重列）	223,402	205,163
借貸比率（%）	17.2%	17.2%

借貸比率乃根據本集團於結算日之債務淨額及股東權益計算。

本集團之利息償付比率計算如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
經營盈利（計入投資物業及發展中投資物業之公允價值變動前）加上本集團應佔聯營公司及合營企業之基礎盈利減虧損（除稅前）（二零一二年 — 重列）	12,451	10,132
利息支出（利息資本化前）	1,986	2,140
利息償付比率（倍）	6	5

本集團擁有充裕之銀行信貸額度及經常性營運收入，令本集團具備充裕之財務資源以應付日常營運及未來業務擴展之資金需求。

庫務及財務管理

本集團面對利率及匯率風險。為有效率地管理該等風險，本集團之融資及庫務事宜乃從公司之層面集中協調。本集團一貫政策為所有衍生金融工具交易僅為風險管理而進行，而本集團於結算日並無持有任何衍生金融工具作投機用途。

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要以港元計值。本集團之主要匯率風險來自以人民幣計值並位於中國內地之物業發展及投資業務、以美元，英鎊及新加坡元計值之擔保票據（「票據」）、以美元計值（「美元借款」）及以日圓計值（「日圓借款」）之若干銀行借款、及以美元計值之定息債券（「債券」）。

就本集團於中國內地之營運而言，除注資及在某些情況下為項目提供沒有對沖安排之人民幣貸款外，本集團致力於透過維持適當水平之人民幣外部借貸以達致自然對沖。就本金總額於二零一三年十二月三十一日為835,000,000美元、50,000,000英鎊、200,000,000新加坡元及10,000,000,000日圓（二零一二年：982,500,000 美元、50,000,000 英鎊、200,000,000 新加坡元及10,000,000,000 日圓）之票據、債券、美元借款及日元借款而言，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，目的為對沖於發行期及借款期內之利率風險及匯率風險。此外，就本集團若干以港元計值並按浮動息率及本金總額於二零一三年十二月三十一日為港幣12,000,000,000元（二零一二年：港幣13,000,000,000元）之銀行借款而言，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約，目的為對沖於借款期內之利率風險。

重大收購及出售

重大收購

於二零一三年十月二日，本公司：

- (i) 以現金代價總額約港幣 2,961,000,000 元向李兆基博士（「李博士」，為本公司董事局主席）及李博士家族私人信託間接控制之私人公司收購中華煤氣、香港小輪及恆發之額外實益權益，分別佔上述公司已發行股本之 1.62%、1.97%及 1.33%；及
- (ii) 以現金代價約港幣 51,000,000 元向胡寶星爵士（為本公司之獨立非執行董事胡家驃先生之父親）及一間由胡寶星爵士及其配偶實益擁有之私人公司收購美麗華之額外實益權益，佔美麗華已發行股本之 0.87%。

上述收購於二零一三年十月十五日完成，並因此於二零一三年十二月三十一日，本集團擴大其於(i)中華煤氣、香港小輪及美麗華之實益權益分別至 41.50%、33.33%及 45.08%；及(ii)恆發之實益權益至 69.27%。本集團確認於截至二零一三年十二月三十一日止年度，因收購香港小輪及美麗華之上述額外實益權益所產生之議價收購收益為港幣 158,000,000 元。

於二零一三年十一月十三日，本公司之全資附屬公司收購一幅位於新界古洞之土地，地價為港幣 2,888,000,000 元。該土地將供發展住宅物業作銷售用途。

重大出售

於二零一三年十一月十三日，本集團以現金代價約港幣 1,673,000,000 元出售一間間接全資附屬公司之已發行股本及未償還貸款，該公司之主要資產為一項位於香港之投資物業。有關出售已於二零一三年十一月十三日完成及本集團確認出售收益為港幣 587,000,000 元。

於二零一三年十月二十一日，本集團出售其於一項可供出售權益證券之投資，並於截至二零一三年十二月三十一日止年度實現出售收益淨額港幣 163,000,000 元。

除上述所披露者外，截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團並未有達成有關附屬公司或資產之任何其他重大收購或出售。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日，本集團之附屬公司概無抵押資產予任何第三方。

資本承擔

於二零一三年十二月三十一日，本集團之資本承擔為港幣 27,342,000,000 元（二零一二年：港幣 31,380,000,000 元）。此外，本集團應佔合營企業之資本承擔為港幣 2,451,000,000 元（二零一二年：港幣 956,000,000 元）。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣 2,240,000,000 元（二零一二年：港幣 1,784,000,000 元），其中：

- (i) 有關擔保本集團之附屬公司及項目應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書金額為港幣 453,000,000 元（二零一二年：港幣 831,000,000 元），按年之減少乃由於物業發展項目「尚悅」於截至二零一三年十二月三十一日止年度內竣工，並因此解除有關履約擔保書；

- (ii) 本公司就有關一家實體（於二零一三年十二月三十一日，本公司以可供出售權益證券之方式持有該實體之股份）所訂立之若干銀行貸款及借款作出擔保金額為港幣 467,000,000 元（二零一二年：港幣 466,000,000 元）；及
- (iii) 本集團代於中國內地物業單位之買家（相關之房產證於二零一三年十二月三十一日尚未發出）向金融機構提供擔保金額為港幣 1,303,000,000 元（二零一二年：港幣 479,000,000 元），該等擔保於房產證發出後將被解除。

僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團約有 8,300 名（二零一二年：8,000 名）全職僱員。截至二零一三年十二月三十一日止年度內，員工人數增加主要有關下列部門或分部：

- (i) 物業管理部門：「尚悅」及「迎海第一期」兩個項目於本年度內竣工後，並展開物業管理業務；
- (ii) 建築分部：以往年度由分判承建商執行之預製構件及其他地盤工程施工，於本年度由本集團展開；及
- (iii) 清潔部門：於本年度內由外判僱員轉獲聘用為全職員工。

僱員之薪酬與市場及同業水平相若。年終花紅視乎員工之個別表現酌情發放。其他僱員福利包括醫療保險、退休計劃、培訓課程及教育津貼。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，總員工成本為港幣 1,907,000,000 元（二零一二年：港幣 1,819,000,000 元），其中包括(i)歸屬於董事酬金之員工成本為港幣 139,000,000 元（二零一二年：港幣 141,000,000 元）；及(ii)歸屬於董事酬金以外之員工成本為港幣 1,768,000,000 元（二零一二年：港幣 1,678,000,000 元）。

其他資料

暫停辦理股份過戶登記

1. 截止過戶日期以決定出席股東週年大會之資格

為決定合資格出席本屆股東週年大會之股東身份，本公司將於二零一四年六月五日(星期四)至二零一四年六月九日(星期一)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有出席本屆股東週年大會之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一四年六月四日(星期三)下午四時三十分前，送達香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。

2. 截止過戶日期以決定享有獲派發建議之末期股息及紅股之權利

本公司將於二零一四年六月十三日(星期五)至二零一四年六月十七日(星期二)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有獲派發建議之末期股息及紅股之權利，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零一四年六月十二日(星期四)下午四時三十分前，送達上述地址之股份登記及過戶處辦理過戶手續。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除就有關以股代息計劃及於二零一三年七月十五日派送紅股所發行之股份外，本公司或任何本公司之附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會於二零一四年三月舉行會議，審閱內部監控系統及截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報。

企業管治

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄 14《企業管治守則》所載之適用守則條文。惟本公司並無根據企業管治守則第 A.2.1 條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。董事局認為李兆基博士具有豐富之地產經驗，最宜繼續出任本公司主席及董事總經理之職位，此乃符合本公司之最佳利益。

董事進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則標準守則為其本公司董事進行證券交易之守則（「該守則」）。本公司在提出具體徵詢之後，確認所有董事均已完全遵守該守則列示所要求的標準。

採納新組織章程細則

香港法例第622章新《公司條例》（「新公司條例」）已於二零一四年三月三日生效。本公司建議於即將舉行之股東週年大會上向股東提呈一項特別決議案，以批准採納新組織章程細則以取代本公司之現有組織章程細則。建議之新組織章程細則主要反映新公司條例下之若干變動。詳情載於一份連同二零一三年年報將寄予股東之通函內。

前瞻性陳述

本公佈載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事局根據業內及市場所經營的現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他因素超越本公司之控制而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啓

香港，二零一四年三月二十日

於本公佈日期，董事局成員包括：(1) 執行董事：李兆基(主席)、李家傑、林高演、李家誠、葉盈枝、孫國林、李鏡禹、馮李煥琮、劉壬泉、李寧、郭炳濠及黃浩明；(2) 非執行董事：李王佩玲及李達民；以及(3) 獨立非執行董事：鄭志強、高秉強、胡經昌、胡家驍、梁希文、潘宗光、鍾瑞明及歐肇基。