

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部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。



## COFCO LAND HOLDINGS LIMITED

### 中糧置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：207)

### 截至二零一三年十二月三十一日止年度之 全年業績公告

董事會宣佈本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一二年十二月三十一日止年度之比較數字（經重列）。審核委員會已審閱截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

#### 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

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列) (附註 2)
收益	4	3,922,552	4,433,008
銷售及服務成本		(1,584,452)	(1,871,590)
毛利		2,338,100	2,561,418
其他收入	6	281,806	246,183
其他收益及虧損淨額	7	238,448	(4,277)
分銷及銷售成本		(231,973)	(197,490)
行政開支		(566,161)	(463,888)
投資物業之公允價值收益		3,076,090	678,915
融資成本	8	(169,092)	(174,252)
應佔聯營公司虧損		(8,297)	(18,011)
除稅前溢利	9	4,958,921	2,628,598
所得稅開支	10	(1,694,830)	(962,050)
年度溢利		3,264,091	1,666,548

其他全面支出：			
其後可能重新歸類至損益的項目：			
換算境外業務產生的匯兌差額		(50,100)	(147)
現金流量對沖之對沖工具：			
年內公允價值虧損		(169)	(204)
對計入損益之虧損之重新分類調整		638	343
年度其他全面支出		<u>(49,631)</u>	<u>(8)</u>
年度全面收入總額		<u>3,214,460</u>	<u>1,666,540</u>
下列各項應佔溢利：			
本公司擁有人		2,007,981	918,840
非控股權益		1,256,110	747,708
		<u>3,264,091</u>	<u>1,666,548</u>
下列各項應佔年度全面收入總額：			
本公司擁有人		1,958,350	918,832
非控股權益		1,256,110	747,708
		<u>3,214,460</u>	<u>1,666,540</u>
每股基本盈利	12	<u>人民幣 33.0 分</u>	<u>人民幣 16.2 分</u>
每股攤薄盈利	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	十二月三十一日		一月一日
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)	二零一二年 人民幣千元 (經重列) (附註 2)
<b>非流動資產</b>				
投資物業		13,238,730	10,186,577	9,173,660
物業、廠房及設備		3,665,195	3,879,794	3,327,039
租賃土地及土地使用權		589,155	1,011,761	585,151
無形資產		1,146	1,455	1,349
在建物業		1,231,098	427,050	296,982
所持聯營公司權益		213,581	218,125	219,626
可供出售投資		1,510	1,510	1,510
商譽		184,297	184,297	-
興建／購買物業、廠房及設備的預付款項		-	45,078	109,538
遞延稅項資產		158,116	230,045	305,126
給予同系附屬公司的貸款		-	800,000	580,000
給予聯營公司的貸款		-	-	600,000
應收聯營公司款項		-	-	313,359
應收同系附屬公司款項		-	-	402,416
		<u>19,282,828</u>	<u>16,985,692</u>	<u>15,915,756</u>
<b>流動資產</b>				
存貨		13,235	14,760	15,041
待售物業		852,781	1,529,657	1,587,538
待售在建物業		469,356	38,876	454,688
應收賬款	13	47,157	93,503	22,952
按金、預付款項及其他應收款項		456,241	666,173	474,694
應收最終控股公司款項		727	170,545	161,648
應收直接控股公司款項		-	45,657	-
應收中間控股公司款項		-	29	3,261
應收同系附屬公司款項		8,750	161,435	80,412
應收聯營公司款項		-	320,041	102,850
應收非控股權益款項		35	-	-
給予聯營公司的貸款		-	600,000	-
給予同系附屬公司的貸款		-	1,000,000	1,447,716
可收回稅項		128,125	173,100	237,654
已抵押存款		4,042	10,637	10,624
現金及現金等價物		7,941,122	2,891,403	1,596,262
		<u>9,921,571</u>	<u>7,715,816</u>	<u>6,195,340</u>

<b>流動負債</b>				
應付賬款	14	630,172	838,679	781,764
其他應付款及應計費用		1,432,699	1,243,703	1,130,995
預售物業已收按金		755,980	1,018,466	1,509,849
應付最終控股公司款項		5,455	1,219,069	965,380
應付直接控股公司款項		-	3,470,035	-
應付中間控股公司款項		-	90	178,161
應付同系附屬公司款項		13,093	688,173	3,436,484
應付非控股權益款項		275,485	287,616	397,934
應付聯營公司款項		-	122	-
同系附屬公司給予的貸款		-	66,000	172,198
最終控股公司給予的貸款		-	12,000	-
銀行及其他借款		1,860,085	1,380,958	990,447
應付所得稅及土地增值稅		1,446,550	1,105,147	984,344
衍生金融工具		213	-	-
		<u>6,419,732</u>	<u>11,330,058</u>	<u>10,547,556</u>
<b>流動資產／（負債）淨值</b>		<u>3,501,839</u>	<u>(3,614,242)</u>	<u>(4,352,216)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>22,784,667</u>	<u>13,371,450</u>	<u>11,563,540</u>
<b>非流動負債</b>				
已收租金訂金		2,210	2,279	-
最終控股公司給予的貸款		-	108,000	120,000
銀行及其他借款		2,357,073	2,158,360	1,750,897
遞延稅項負債		2,360,383	1,713,631	1,473,566
衍生金融工具		-	703	-
遞延收入		784	-	-
		<u>4,720,450</u>	<u>3,982,973</u>	<u>3,344,463</u>
<b>資產淨值</b>		<u>18,064,217</u>	<u>9,388,477</u>	<u>8,219,077</u>
<b>股本及儲備</b>				
股本	15	667,941	43,410	43,410
儲備		12,576,800	5,569,563	4,993,691
本公司擁有人應佔權益		<u>13,244,741</u>	<u>5,612,973</u>	<u>5,037,101</u>
非控股權益		4,819,476	3,775,504	3,181,976
<b>總權益</b>		<u>18,064,217</u>	<u>9,388,477</u>	<u>8,219,077</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

中糧置地控股有限公司（前稱僑福建設企業機構）（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）為百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

隨著更改公司名稱的特別決議案於二零一三年十二月十八日本公司舉行的股東特別大會上獲得通過，並於二零一三年十二月十九日完成收購，百慕達公司註冊處批准本公司的英文名稱由「The Hong Kong Parkview Group Limited」更改為「COFCO Land Holdings Limited」，並採用和登記新中文名稱「中糧置地控股有限公司」作為本公司的第二名稱（合稱「更改本公司名稱」）。更改本公司名稱已於二零一三年十二月十九日起生效，該日期正是百慕達公司註冊處發出的《更改名稱的註冊成立證書》及《第二名稱證書》所載登記日期。此外，從二零一三年十二月十九日起，本公司停止採用作識別用途的中文名稱「僑福建設企業機構」。

本公司之主要業務為投資控股公司，其附屬公司之主要業務為投資控股、物業投資及發展、物業管理及酒店經營。

本公司董事認為，於二零一三年十二月三十一日，本公司之最終控股公司為中糧集團有限公司，其於中華人民共和國（「中國」）成立。

於反收購交易（定義見附註 2）完成後，本集團將其綜合財務報表之呈列貨幣由港元更改為人民幣，因為本公司董事認為這更能反映出此後本集團之業務（絕大部份業務位於中國）並可向用戶提供更多與類似行業中其他公司之可資比較資料。比較數字已按人民幣呈列。

於上一個財務期間，現有集團（定義見附註 2）之報告期截止日期由三月三十一日更改為十二月三十一日，乃因本公司董事決定調整現有集團之年度報告截止日期與其最終控股公司之年度報告截止日期一致。

## 2. 編製綜合財務報表基準

綜合財務報表乃根據由執業會計師及香港會計師公會頒布之香港財務報告準則編制。此外，綜合財務報表包括證券於聯交所上市（「上市規則」）規則及香港公司條例所規定之適用披露。

於二零一三年十二月十九日，一項非常重大收購及關連交易和涉及新上市申請之反收購宣告完成。本集團透過向得茂有限公司（「得茂」，本公司及中糧置地之直接控股公司）按發行價每股 2.00 港元配發及發行本公司之 5,988,199,222 普通股股份（「代價股份」）及按發行價每股 2.00 港元配發及發行本公司之 1,095,300,778 股不可贖回可轉換優先股（「可轉換優先股」），向中糧置地有限公司（「中糧置地」）收購(i)亨達發展有限公司（「亨達」）已發行股本之 78%；(ii) 迅行投資有限公司、業隆有限公司、COFCO (BVI) No. 94 Limited、中糧酒店控股有限公司、Elab, Corp.、溢嘉有限公司、雄域集團有限公司、新峰集團有限公司、熙安有限公司、智恒有限公司、思創工程顧問有限公司、鵬利國際（行政）有限公司及鵬利國際（地產代理）有限公司（連同亨達統稱「目標公司」）之所有已發行股本；及(iii)於緊接完成收購目標公司前由若干目標公司結欠中糧置地尚未償還之股東貸款 3,329,000,000 港元（相當於約人民幣 2,618,000,000 元）（連同收購目標公司稱「交易」）。

緊接完成反收購交易（「反收購交易」）前，中糧置地為目標公司之直接控股公司。目標公司及彼等之附屬公司（「目標集團」）之主要業務為投資控股、物業投資及發展、物業管理及酒店經營。

上述反收購交易詳情載於本公司日期為二零一三年十一月三十日之通函內。

### 反收購交易

於二零一二年七月十六日，得茂與本公司（連同其附屬公司於完成反收購交易前統稱「現有集團」）若干當時股東（統稱「賣方」）訂立購股協議，以按總現金代價 362,180,000 港元（相當於約人民幣 293,675,000 元）（「代價」）收購本公司全部已發行股本約 73.53%（「二零一二年收購事項」）。二零一二年收購事項已於二零一二年七月二十三日完成。

交易涉及於得茂取得本公司控制權之二十四個月內向中糧置地收購資產，並構成本公司於上市規則項下由目標集團進行之反收購。

由於現有集團及目標集團自二零一二年七月二十三日起共同受得茂控制，得茂於交易完成後仍為本公司控股股東，故交易視為共同控制下的業務合併，根據合併基準計賬。應用合併會計法後，經考慮香港財務報告準則第 3 號（經修訂）「業務合併」（「香港財務報告準則第 3 號（二零零八年經修訂）」）的規定，二零一二年收購於本集團的綜合財務報表作為目標集團（被視作會計收購方）反收購本公司入賬。

該等綜合財務報表作為目標集團綜合財務報表之延續已被編製，及相應地：

- (i) 目標集團之資產及負債按其賬面值確認及計量；
- (ii) 現有集團於二零一二年七月二十三日之可辨識資產及負債根據香港財務報告準則第 3 號（二零零八年經修訂）初步按公允價值確認及計量；及
- (iii) 於本綜合財務報表呈列之比較資料重新呈列為目標集團之比較資料。

## 綜合財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 2. 編製綜合財務報表基準（續）

本集團應用會計收購法編製綜合財務報表以反映反收購時，得茂所支付二零一二年收購代價視作目標集團於二零一二年七月二十三日收購現有集團的代價（「視作代價」）。

此外，中糧置地董事已評估現有集團於二零一二年七月二十三日所收購可識別資產及所承擔負債的公允價值 **183,450,000** 港元（相當於約人民幣 **148,752,000** 元），認為現有集團當時可識別資產及負債的公允價值與二零一二年七月二十三日的賬面值相若。

收購現有集團產生之商譽約為人民幣 **184,297,000** 元，即視作代價及現有集團之非控股權益金額超出現有集團於二零一二年七月二十三日錄得之所收購可辨識資產及所承擔負債之公允價值。

現有集團之可獨立辨識資產及負債於二零一二年收購事項完成日期以其公允價值於綜合財務狀況表列賬。現有集團之業績已自二零一二年收購事項完成日期起併入本公司之綜合財務報表。

## 綜合財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本集團已於本年度首次採納由香港會計師公會頒佈並於截至二零一三年十二月三十一日止年度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 7 號金融工具：披露 — 金融資產及金融負債之抵銷之修訂

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第 7 號金融工具：披露 — 金融資產及金融負債之抵銷之修訂。香港財務報告準則第 7 號修訂本規定實體應披露：

- 根據香港會計準則第 32 號金融工具：列報進行抵銷的已確認金融工具；及
- 受制於可執行的淨值結算總協議或類似協議的已確認金融工具（無論金融工具是否已根據香港會計準則第 32 號進行抵銷）。

本集團並無任何抵銷安排或任何總抵銷協議。採用該等修訂對本綜合財務報表內之披露資料及所確認之金額並無重大影響。

有關綜合入賬、共同安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於本年度，本集團已首次應用一套五項有關綜合入賬、共同安排、聯營公司及披露之準則，包括香港財務報告準則第 10 號「綜合財務報告」、香港財務報告準則第 11 號「共同安排」、香港財務報告準則第 12 號「於其他實體權益之披露」、香港會計準則第 27 號（於二零一一年經修訂）「獨立財務報表」及香港會計準則第 28 號（於二零一一年經修訂）「於聯營公司及合營企業之投資」，連同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 號有關過渡指引之修訂本。



3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

採用該等準則於本集團之影響如下：

**應用香港財務報告準則第 10 號之影響**

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」內處理有關綜合財務報表之部分以及香港（常設詮釋委員會）詮釋第 12 號「綜合 — 特殊目的實體」。香港財務報告準則第 10 號改變控制權之定義，致令投資者在以下情況下擁有被投資公司之控制權：a) 其有權控制被投資公司、b) 自參與被投資公司營運所得可變動回報之承擔或權利及 c) 能夠運用其對被投資公司之權力以影響其回報。投資者必須符合所有三項條件方擁有被投資公司之控制權。在此之前，控制權之定義為有管理實體之財政及營運政策之能力以從其業務獲得利益。香港財務報告準則第 10 號納入額外指引以闡釋投資者何時擁有被投資公司之控制權，尤其是當投資者持有少於被投資公司投票權之 50%。採用香港財務報告準則第 10 號對財務報表所確認金額並無任何重大影響。

**應用香港財務報告準則第 12 號之影響**

香港財務報告準則第 12 號為新披露準則，適用於附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或未綜合結構實體擁有權益之實體。整體而言，應用香港財務報告準則第 12 號使得綜合財務報表的披露更為全面。

**香港財務報告準則第 13 號公允價值計量**

於本年度，本集團已首次應用香港財務報告準則第 13 號。香港財務報告準則第 13 號設立有關公允價值計量及公允價值計量的披露的單一指引。香港財務報告準則第 13 號的範圍廣泛，其公允價值計量規定應用於其他香港財務報告準則規定或允許公允價值計量及有關公允價值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟香港財務報告準則第 2 號「以股份付款交易」範圍內界定的以股份付款交易、香港會計準則第 17 號「租賃」範圍內界定的租賃交易及與公允價值相似但並非公允價值的計量（如用於計量存貨的可變現淨值或用於用評估減值的使用價值）除外。

香港財務報告準則第 13 號將一項資產的公允價值界定為在現時市況下於計量日期在一個主要（或最有利的）市場按有秩序交易出售一項資產將收取的價格（或轉讓負債時（倘須釐定負債的公允價值）將支付的價格）。根據香港財務報告準則第 13 號，不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法作出估計，公允價值為平倉價格。此外，香港財務報告準則第 13 號載有更廣泛的披露規定。

## 綜合財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第 13 號要求提前自二零一三年一月一日開始應用。此外，已針對有關實體頒佈特定過渡條文，致使該等實體不需要在就首次應用此項準則前之期間提供的比較資料中應用該項準則所載的披露規定。根據該等過渡性條文，本集團並無就二零一二年同期作出香港財務報告準則第 13 號要求的任何新披露事項。除額外的披露外，應用香港財務報告準則第 13 號並無對財務報表內確認的金額造成任何重大影響。

#### 香港會計準則第 1 號（修訂本）其他綜合收益項目的列報

本集團已應用香港會計準則第 1 號（修訂本）其他綜合收益項目的列報。此等修訂為全面收入表及損益賬引入新名稱。根據香港會計準則第 1 號（修訂本），「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，「損益賬」更名為「損益表」。香港會計準則第 1 號（修訂本）保留以單一或兩個獨立但連續的報表呈列損益及其他全面收入之選擇。然而，香港會計準則第 1 號（修訂本）要求於其他全面收益表內作出額外披露，其他全面收入項目分成兩個類別：(a) 其後不會重新分類至損益的項目；及 (b) 當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益的項目。其他全面收入項目的所得稅須按相同基準分配—該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後的方式呈列其他全面收入項目之選擇。此等修訂本已追溯應用，據此其他全面收入項目的列報將予修訂以反映變動。除上述列報方式的變動外，應用香港會計準則第 1 號（修訂本）不會對損益、其他全面收入及全面收入總額造成任何影響。

除上文所述，其他新訂及經修訂香港財務報告準則的應用在本年度對綜合財務報表並無重大影響。

## 綜合財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 4. 收益

於本年度，本集團收益分析（亦即本集團營業額）如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
物業投資及開發：		
待售物業銷售	2,401,241	3,166,021
投資物業總租金收入	389,467	357,895
一級土地開發服務收入*	116,712	62,704
物業管理及相關服務	115,834	124,878
其他物業相關服務收入	87,403	86,118
	<u>3,110,657</u>	<u>3,797,616</u>
酒店經營：		
客房收益	549,932	412,939
其他配套服務	261,963	222,453
	<u>811,895</u>	<u>635,392</u>
總收益	<u>3,922,552</u>	<u>4,433,008</u>

\* 為租賃土地提供一級開發服務所產生的金額。

### 5. 分部資料

本集團根據所售商品或提供服務的性質分為若干業務單位。本集團經營分部由本公司董事參考各單位所售商品或提供服務後決定。該等經營單位會作為向主要營運決策者即本公司董事提交內部報告的基礎。

具體而言，根據以資源分配及績效評估為目的而向本公司董事呈報之資料及香港財務報告準則第8號之規定，本集團之可呈報及經營分部為：

物業及土地開發	開發及／或銷售物業
物業投資	物業租賃
物業管理及相關服務	提供代理服務及物業管理服務
酒店經營	酒店持有及管理

綜合財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

5. 分部資料〔續〕

有關上述分部資料呈報如下。

分部收益及分部業績

下表載列目標集團可呈報及經營分部的收益及業績分析。

	物業及 土地開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至二零一三年</b>					
<b>十二月三十一日止年度</b>					
<i>分部收益</i>					
外界客戶	2,517,953	389,467	203,237	811,895	3,922,552
分部間收益	-	45	-	40	85
合併	<u>2,517,953</u>	<u>389,512</u>	<u>203,237</u>	<u>811,935</u>	<u>3,922,637</u>
分部業績	<u>1,476,932</u>	<u>3,344,699</u>	<u>73,535</u>	<u>(125,006)</u>	<u>4,770,160</u>
未分配企業收入					172,900
未分配企業開支					(38,738)
出售聯營公司收益					231,988
融資成本					(169,092)
分佔聯營公司虧損					(8,297)
合併損益及其他全面收益表 呈列的除稅前溢利					<u>4,958,921</u>
<b>截至二零一二年</b>					
<b>十二月三十一日止年度</b>					
<b>（經重列）</b>					
<i>分部收益</i>					
外界客戶	3,228,725	357,895	210,996	635,392	4,433,008
分部間收益	-	2,531	9,918	-	12,449
合併	<u>3,228,725</u>	<u>360,426</u>	<u>220,914</u>	<u>635,392</u>	<u>4,445,457</u>
分部業績	<u>1,862,185</u>	<u>880,965</u>	<u>61,098</u>	<u>(155,733)</u>	<u>2,648,515</u>
未分配企業收入					185,246
未分配企業開支					(12,900)
融資成本					(174,252)
分佔聯營公司虧損					(18,011)
合併損益及其他全面收益表 呈列的除稅前溢利					<u>2,628,598</u>

## 綜合財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 5. 分部資料〔續〕

分部間收益按集團實體協定的價格入賬。

經營分部的會計政策與本集團的會計政策相同。分部業績指各分部所賺取溢利／產生虧損（不包括分配中央行政成本、若干企業收入及開支、分佔聯營公司業績、出售聯營公司所得、融資成本及所得稅開支）。此為向本公司董事呈報的計量，以供分配資源及評估表現。

投資物業公允價值收益為物業投資分部業績的一部分。

#### 分部資產及負債

分部資產及負債並無定期呈報本公司董事以分配資源及評估表現，因此並未於綜合財務報表中披露。

#### 地區資料

下表按地理位置劃分載列本集團來自外界客戶的收益資料。客戶地理位置以提供服務或交付貨品及物業的地點為準。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
中國內地	3,837,098	4,353,673
香港	85,454	79,335
	<u>3,922,552</u>	<u>4,433,008</u>

按位置劃分的本集團非流動資產資料詳情如下。

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
中國內地	16,780,119	13,599,608
香港	2,158,786	2,170,232
	<u>18,938,905</u>	<u>15,769,840</u>

非流動資產不包括商譽、遞延稅項資產、可供出售投資及對同系附屬公司的貸款。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

5. 分部資料〔續〕

主要客戶資料

於本年度，概無與單一外界客戶進行交易的收益達本集團的收益 10%或以上（二零一二年：無）。

其他資料

計入分部溢利或虧損計量的金額。

	物業及 土地開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 相關服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>					
應收賬款及其他應收					
項減值虧損	9,445	-	425	240	10,110
物業、廠房及設備折舊	52,387	127	2,071	169,054	223,639
物業、廠房及設備減值	85,374	-	-	-	85,374
租賃土地及土地使用權攤銷	2,194	-	1,229	15,474	18,897
投資物業公允價值變動	-	3,076,090	-	-	3,076,090
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>截至二零一二年十二月三十一日止年度</b>					
應收賬款及其他應收					
項減值虧損					
（減值虧損撥回）	981	1	(112)	568	1,438
物業、廠房及設備折舊	46,533	67	1,408	166,135	214,143
租賃土地及土地使用權攤銷	2,283	-	1,074	14,646	18,003
投資物業公允價值變動	-	678,915	-	-	678,915
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## 綜合財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 6. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
來自以下各項的利息收入：		
銀行	29,896	4,319
非銀行金融機構存款*	4,388	22,251
給予同系附屬公司的貸款	107,760	132,247
給予聯營公司的貸款	95,968	48,097
政府補貼**	41,654	37,178
撥回長期服務金	-	982
其他	2,140	1,109
	<u>281,806</u>	<u>246,183</u>

\* 非銀行金融機構指本集團同系附屬公司中糧財務有限責任公司（「中糧財務」）。

\*\* 中國內地若干省份的開發項目獲得多項政府補貼。政府補貼主要指地方政府授予本集團若干附屬公司的酌情獎勵，以嘉獎彼等為當地發展作出的貢獻。該等補貼並無任何未達成的條件或或然事項。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 其他收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
出售聯營公司的收益	231,988	-
物業、廠房及設備的減值虧損	(85,374)	-
撥回應收賬款減值虧損／（減值虧損）淨額	329	(197)
其他應收款項減值虧損淨額	(10,439)	(1,241)
撥回在建物業減值虧損	-	291
撥回存貨減值	32	-
出售物業、廠房及設備虧損	(409)	(796)
匯兌收益／（虧損）淨額	102,321	(2,334)
	<u>238,448</u>	<u>(4,277)</u>

8. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
以下各項利息：		
須於五年內全數償還的銀行借款	121,468	161,148
毋須於五年內全數償還的銀行借款	89,312	32,886
中糧財務給予的貸款	7,313	13,700
同系附屬公司給予的貸款	17,595	27,847
其他融資成本	1,009	-
利息支出總額	<u>236,697</u>	<u>235,581</u>
對現金流量對沖之重新分類調整	638	343
減：在建物業資本化利息	(68,243)	(61,672)
融資成本	<u>169,092</u>	<u>174,252</u>

待售在建物業的資本化借貸成本按相關特定借款的實際借貸成本釐定。



綜合財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

9. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
		（經重列）
除稅前溢利經扣除／（計入）下列項目後計算：		
董事酬金	288	96
無形資產攤銷	1,141	534
租賃土地及土地使用權攤銷	18,897	18,003
物業、廠房及設備折舊*	223,639	214,143
銷售及服務成本包括：		
已售物業成本	835,175	1,186,795
物業出租成本	92,566	90,745
所提供一級土地開發服務成本	71,355	62,704
物業管理及相關服務成本	82,298	73,374
所提供酒店服務成本	478,565	431,290
其他直接成本	24,493	26,682
	<u>1,584,452</u>	<u>1,871,590</u>
投資物業租金收入總額	389,467	357,895
減：年度產生租金收入之投資物業的直接經營開支	(92,566)	(90,745)
	<u>296,901</u>	<u>267,150</u>
員工成本（包括董事酬金）：		
薪金、津貼及其他福利	303,724	295,603
退休福利計劃供款	55,228	46,412
	<u>358,952</u>	<u>342,015</u>
核數師薪酬	<u>2,050</u>	<u>284</u>

\* 截至二零一三年十二月三十一日止年度，物業、廠房及設備折舊人民幣 188,235,000 元（二零一二年：人民幣 187,926,000 元（經重列）），計入合併損益及其他全面收益表的銷售及服務成本。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

10. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
		（經重列）
即期稅項：		
中國內地		
年內支出	452,528	256,040
土地增值稅	507,706	323,299
股息預扣稅	7,126	58,850
香港		
年內支出	8,565	8,885
	<u>975,925</u>	<u>647,074</u>
遞延稅項	718,905	314,976
	<u>1,694,830</u>	<u>962,050</u>

11. 股息

於本年度及過往年度，本公司並無就普通股派付或宣派股息。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團若干附屬公司向其直接控股公司（不屬於集團）作出分派，總數人民幣 348,074,000 元。

## 綜合財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 12. 每股盈利

本公司普通股股東應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
		(經重列)
<b>盈利</b>		
藉以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>2,007,981</u>	<u>918,840</u>
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
		(經重列)
<b>股份數目(千股)</b>		
藉以計算每股基本盈利：		
普通股加權平均數	4,987,776	4,561,101
不可贖回可轉換優先股(附註 16)	<u>1,095,301</u>	<u>1,095,301</u>
藉以計算每股盈利之股份加權平均數	<u>6,083,077</u>	<u>5,656,402</u>

用於計算截至二零一二年十二月三十一日止年度每股基本盈利的股份之加權平均股數是基於已詳列於附註 2 的因反收購交易用作收購目標集團之代價而發行的代價股份（不包括被視作以股東貸款予發行之代價股份）數量及不可贖回可換股優先股，及本公司從完成二零一二年收購已發行股份之加權平均股數(已詳列於附註 2)。

用於計算截至二零一三年十二月三十一日止年度每股基本盈利的股份之加權平均股數是基於已詳列於附註 2 的因反收購交易用作收購目標集團之代價而發行的代價股份（不包括被視作以股東貸款予發行之代價股份）數量及不可贖回可換股優先股，及本公司於年內發行股份的加權平均及為反收購交易完成日視作為股東貸款予以發行之股份的加權平均數。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度並無呈列每股攤薄盈利，乃因於該等年度並無已發行潛在普通股。

## 綜合財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 13. 應收賬款

下表載列報告期末按發票日期呈列的應收賬款（已扣除減值虧損）賬齡分析，惟應收租金賬齡分析按租金催款通知當日呈列，且物業銷售應收款項賬齡分析按物業交付日期呈列：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
3 個月以內	43,583	79,358
3 個月至 1 年	2,431	12,543
1 至 2 年	935	1,109
2 至 3 年	208	456
3 年以上	-	37
	<u>47,157</u>	<u>93,503</u>

### 14. 應付賬款

下表載列報告期末的應付賬款賬齡分析：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
1 年內	514,604	385,258
1 至 2 年	107,058	448,689
2 至 3 年	5,057	1,890
3 年以上	3,453	2,842
	<u>630,172</u>	<u>838,679</u>

綜合財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

15. 股本

本公司之普通股

	股份數目	金額 千港元	(人民幣 等值) 人民幣千元
法定：			
<i>每股面值 0.10 港元之普通股</i>			
於二零一二年一月一日及 二零一二年十二月三十一日	8,500,000,000	850,000	689,223
於二零一三年十二月十八日增加	20,404,699,222	2,040,470	1,604,279
於二零一三年十二月三十一日	<u>28,904,699,222</u>	<u>2,890,470</u>	<u>2,293,502</u>
已發行及繳足：			
<i>每股面值 0.10 港元之普通股</i>			
於二零一二年一月一日及 二零一二年十二月三十一日	535,359,258	53,536	43,410
發行代價股份（附註(b)）	5,988,199,222	598,820	470,810
配售新股份（附註(c)）	1,955,174,000	195,517	153,721
於二零一三年十二月三十一日	<u>8,478,732,480</u>	<u>847,873</u>	<u>667,941</u>

附註：

- (a) 於二零一三年十二月十八日在本公司股東特別大會上通過普通決議案後，本公司之法定股本由 850,000,000 港元增加至 3,000,000,000 港元，當中包括增發 1,095,300,778 股可轉換優先股（定義見附註 16），以致於該增加後，本公司之法定股本為 3,000,000,000 港元，分為 28,904,699,222 股股份及 1,095,300,778 股可轉換優先股。
- (b) 如上文附註 2 所披露，支付反收購交易之代價乃透過向得茂配發及發行 5,988,199,222 股股份及 1,095,300,778 股可轉換優先股。反收購交易於二零一三年十二月十九日完成。於完成日期發行之代價股份乃按每股股份 2.00 港元予以發行，致令於本公司普通股股本計入 598,820,000 港元（約人民幣 470,810,000 元）及於本公司股份溢價計入 11,377,578,000 港元（約人民幣 8,945,394,000 元）。
- (c) 根據於二零一三年十一月二十九日簽訂之配售協議，已於二零一三年十二月十九日按每股股份 2.00 港元配售 1,955,174,000 股每股面值 0.1 港元的股份，而所有股份均發行及配發予獨立第三方，致令於本公司普通股股本計入 195,517,000 港元（約人民幣 153,721,000 元）及於本公司股份溢價計入 3,714,831,000 港元（約人民幣 2,920,711,000 元）（未扣除股份發行開支 73,870,000 港元（約人民幣 58,078,000 元）前）。

## 16. 不可贖回可轉換優先股

於二零一三年十二月十九日設立每股面值 0.10 港元不可贖回可轉換優先股作為本公司股本中之新類別股份。於二零一三年十二月十九日反收購交易完成日期，本公司發行 1,095,300,778 股不可贖回可轉換優先股作為附註 2 所述之反收購交易代價之一部份，該 1,095,300,778 股不可贖回可轉換優先股可轉換為 1,095,300,778 股本公司新普通股（「股份」），並於行使可轉換優先股所附換股權時由本公司按每股 2.00 港元配發及發行且入賬列作繳足（「轉換股份」），使權益進賬 2,190,602,000 港元（約人民幣 1,722,317,000 元）。

可轉換優先股持有人可按一股可轉換優先股換一股股份的換股比率，選擇將可轉換優先股轉換為有關數目的繳足股份，毋須支付任何額外代價。可轉換優先股持有人可於可轉換優先股發行後隨時將全部或部分可轉換優先股轉換為轉換股份，惟行使換股權時可轉換優先股的數目有所限制，不得在換股後導致本公司不符合上市規則第 8.08 條最低公眾持股量的規定。本公司或持有人均不可贖回可轉換優先股。

可轉換優先股賦予持有人權利，以每股可轉換優先股可轉換的股份數目並以已換股為基準，收取股份持有人同等享有之股息。本公司清算、清盤或解散（但並非在轉換可轉換優先股或本公司回購可轉換優先股或股份）而分派資產時，可轉換優先股持有人較本公司普通股股東優先享有本公司可供分派的資產及資金。

可轉換優先股持有人可收取本公司股東大會通告並出席本公司股東大會，但可轉換優先股並不賦予持有人於本公司股東大會投票的權利，除非股東大會將提呈本公司清盤的決議案，或提呈的決議案在通過後會修訂或廢除可轉換優先股所附權利或特權，或會修訂可轉換優先股所受規限，則可轉換優先股持有人可投票。

可轉換優先股持有人可不受限制轉讓其可轉換優先股（包括可轉換優先股轉換成的轉換股份）。除細則明確規定外，可轉換優先股與股份享有同等權益，惟投票權與本公司清算、清盤或解散時的分配權益除外。

## 綜合財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 16. 不可贖回可轉換優先股〔續〕

換股股份於轉換時將以繳足形式發行，且在各方面與轉換日期的已發行股份享有同等權利。聯交所已批准轉換股份上市。

倘若及當股份合併或分拆為不同面額時，可轉換優先股亦同樣合併或分拆，屆時換股比率仍為一股可轉換優先股換一股股份（經合併或分拆者，視情況而定）。

本公司不會申請可轉換優先股於香港聯合交易所有限公司或任何其他證券交易所上市。

### 17. 或然負債

#### 擔保

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
集團就物業買家動用的貸款融資提供的擔保	<u>80,848</u>	<u>212,738</u>

本集團為客戶就銀行向其提供購買集團物業的按揭貸款而抵押若干銀行存款及提供擔保予銀行。該等擔保將於銀行收到客戶提供的房屋所有權證作為所獲按揭貸款的抵押品時解除。

本公司董事認為，由於違約率較低，故財務擔保合約公允價值的首次確認金額與各報告期末的金額不大。

#### 不合規事項

於本年度，本集團之重大違規事件乃主要關於本集團未依照適用之中國法律動工，未辦妥興建及翻新一項房地產之相關審批手續，以及房地產之實際建築面積超過建設工程規劃許可證的許可建築面積。

## 綜合財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 17. 或然負債〔續〕

本集團或會面臨最高約人民幣 109,600,000 元的罰款（二零一二年十二月三十一日（經重列）：人民幣 84,000,000 元）。基於該等不合規事件的原因及情況與所獲中國法律意見，本公司董事認為集團不大可能遭罰款，因此財務資料中並無就此計提撥備。

### 18. 資本承擔

本集團於各報告期末的承擔如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
有關下述項目的資本承擔：		
購買物業、廠房及設備	423,879	484,712

### 19. 資產抵押

抵押予銀行以擔保集團獲授之貸款融資的非流動及流動資產的賬面值如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
投資物業	4,065,855	4,438,301
物業、廠房及設備	2,409,036	2,546,691
在建物業	696,851	27,786
租賃土地及土地使用權	262,486	211,133
	<u>7,434,228</u>	<u>7,223,911</u>



## 德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

於本業績公告中本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註中之數字已經由本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行所認同為本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核之綜合財務報表所載數額。德勤·關黃陳方會計師行就此履行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(Hong Kong Standards on Auditing)、《香港審閱聘用準則》(Hong Kong Standards on Review Engagements)或《香港核證聘用準則》(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對本業績公告發表任何核證。

## 業務回顧及展望

### 業務回顧

#### 自有物業

二零一三年，中國房地產行業調控政策並未放鬆，年初「新國五條」和各地細則出臺，繼續堅持調控不動搖，嚴厲調控基調貫徹始終；同時，政府積極謀求出臺房產稅、土地制度改革等政策，建立長效調控機制，房地產行業短期存在不確定性。在不利的環境下，本公司堅持強化產品、全面提升、價值創造、持續發展，管理團隊團結一心，群策群力，緊盯目標，抓住商機，開源放異彩，節流顯成效，實現了經營快速增長。回顧二零一三年，本公司投資物業、物業開發、酒店經營、物業管理及相關服務等四大板塊業務均取得令人滿意的業績。物業投資方面，本公司位於北京和上海的兩座寫字樓出租率均保持高位，租金穩步上漲；上海鵬利輝盛閣公寓運營平穩，繼續保持在上海高端公寓市場上的良好口碑，圓滿完成全年預算目標；即將建設的成都大悅城前期施工準備工作進展順利，預計將於二零一四年第 2 個季度展開工程。物業開發業務表現優異，龍溪 29 號項目不斷提升項目價值，建立高標準的物業服務體系，鞏固區域標杆地位；公主郡三期項目銷售雖已進入尾盤，利用圈層營銷，全年銷售近人民幣 6 億元；海景壹號項目順利實現產品價值點由資源型向品質型轉變，全年銷售超過人民幣 10 億元。酒店經營方面，本公司積極應對旅遊市場和商務會議需求放緩的不利影響，靈活經營，加強針對性推廣，拓寬銷售管道，酒店經營業績穩步提升。其中，位於三亞亞龍灣的瑞吉度假酒店和美高梅金殿酒店業績保持強勁增長，主要經營指標增幅超出灣內其他酒店；位於北京王府井的北京首家華爾道夫酒店於二零一三年十一月三十日試營業，“華爾道夫”是希爾頓酒店管理集團旗下頂級品牌，酒店擁有 171 間各具特色的豪華客房和兩座優美的四合院〔含 1 個胡同客房與 4 個胡同套房〕。物業管理及相關服務方面，本公司堅持以客戶需求為導向，聚焦提升物業管理水準，本公司旗下提供物業管理服務的其中一間營運附屬公司北京凱萊物業管理有限公司被評為「二零一三中國物業服務領先品牌企業」。

## 託管物業

二零一三年本公司託管的託管物業，西單大悅城、朝陽大悅城、天津大悅城、上海大悅城、煙台大悅城（在建）等 5 個大悅城（其管理已根據若干託管協議，由 COFCO Group 託管予本集團）經營業績靚麗，亮點頻現，大悅城「年輕、時尚、潮流、品味」的品牌定位已為消費者廣泛接受，「大悅城」品牌也成為商業地產市場最具價值品牌之一。儘管託管物業的收入與表現並不構成本集團的財務業績，託管物業的突出業績也反映出本集團優越的管理及營運能力。北京西單大悅城購物中心出租率高達 98%，整個二零一三年共接待消費者約 2,932.3 萬人次，其表現超越同商圈內其他商業項目，已成為行業翹楚，亦成為各大購物中心內外部標杆。朝陽大悅城購物中心出租率與平均租金同比二零一二年均展現強勁的成長態勢，二零一三年兒童節、9.19 大「惠」戰均實現銷售破千萬的記錄，反映了市場對於朝陽大悅城的高度認可。天津大悅城全年共接待消費者約 1,427.5 萬人次，「9.8 瘋搶節」單日客流約 16.3 萬人次，單日銷售額達 7,610 萬，創造了單日銷售紀錄。上海大悅城各項指標均完成年初預定目標，一期南樓打造個性化主題活動，全面拉動客流，穩步提升經營業績；北樓工程按計劃進行，二期動拆遷順利推進。煙台大悅城主體結構已於二零一三年九月二十七日順利封頂，招商工作亦有序開展中，已初步確定部份品牌的落位，預計將於二零一四年 7 月開業。

## 各項目及板塊的概要

類型	項目	
投資物業	在建或已竣工物業	北京中糧廣場、上海中糧大廈、成都大悅城（在建）、香港鵬利中心、香港環球廣場 11 層、上海鵬利輝盛閣公寓、月川大廈
	託管物業	西單大悅城、朝陽大悅城、上海大悅城、天津大悅城、煙台大悅城
	自用物業	寧海花園地下室、公主郡一期小會所、亞龍灣公用設施用地、亞龍灣行政中心
物業開發		海景壹號、成都祥雲國際二期、三期（在建）及土地一級開發、龍溪 29 號（未售部分）、公主郡二期（未售部分）、公主郡三期、三亞亞龍灣土地一級開發
酒店經營		亞龍灣瑞吉度假酒店、三亞美高梅金殿酒店、三亞凱萊仙人掌度假酒店、北京華爾道夫酒店、北京長安街 W 酒店（在建）、蘇州凱萊酒店、南昌凱萊大飯店
物業管理及相關服務		北京凱萊物業管理、四川凱萊物業管理、廣州凱萊物業管理、瀋陽凱萊物業管理

## 各版塊總體情況

投資物業	物業開發	酒店經營	物業管理及相關服務
北京中糧廣場 118,632 平方米	龍溪 29 號 27,146 平方米	亞龍灣瑞吉度假酒店 90,869 平方米， 373 間客房, 28 套別墅客房	北京凱萊物業管理
上海中糧大廈 20,606 平方米	公主郡三期 79,468 平方米	三亞美高梅金殿酒店 108,332 平方米， 669 間客房，6 套別墅客房	四川凱萊物業管理
成都大悅城（在建） 314,560 平方米	海景壹號 49,854 平方米	三亞凱萊仙人掌度假酒店 38,500 平方米，563 間客房	廣州凱萊物業管理
上海鵬利輝盛閣公寓 49,212 平方米，185 間	成都祥雲國際 326,530 平方米	北京華爾道夫酒店 44,180 平方米， 171 間客房和 2 個四合院〔含 1 個胡同 客房與 4 個胡同套房〕	瀋陽凱萊物業管理
香港鵬利中心 20,003 平方米		北京長安街 W 酒店 62,805 平方米，353 間客房	
月川大廈 2,445 平方米		蘇州凱萊酒店 26,255 平方米，288 間客房	
西單大悅城（託管物業） 185,654 平方米		南昌凱萊大飯店 37,329 平方米，327 間客房	
朝陽大悅城（託管物業） 405,570 平方米			
天津大悅城（託管物業） 531,369 平方米			
上海大悅城（託管物業） 437,609 平方米			
煙台大悅城（託管物業） 219,964 平方米			

## 項目信息 投資物業

項目名稱	地址	佔地面積 (平方米)	建築面積	用途/規劃用途	本集團 應佔權益	實際/預期 竣工日期	經營類型	可出租面積 (平方米)
北京中糧廣場	中國北京朝陽區建國門內大街 8 號	22,555	118,632	辦公及零售	60%	1996 年	持有	106,426
上海中糧大廈	中國上海徐匯區中山南二路 440 號	3,285	20,606	辦公	50%	2001 年	持有	17,848
成都大悅城	中國四川省成都武侯區簇橋街道高碑村大悅路	66,536	314,560	辦公及零售	100%	2015 年	持有及出售	95,200
上海鵬利輝盛閣公寓	中國上海浦東新區陸家嘴金融貿易區銀城中路 600 弄	24,316	49,212	酒店式公寓	78%	2010 年	持有	48,465
香港鵬利中心	中國香港特別行政區銅鑼灣告士打道 262 號	1,155	20,003	辦公及零售	100%	1993 年	持有	15,738
香港環球大廈 11 層	中國香港特別行政區德輔道中 19 號	-	-	辦公	100%	1981 年	持有	1,309
月川大廈	中國海南省三亞河東區河東路	698	2,445	自用	34%	1993 年	持有	-
西單大悅城 (託管物業)	中國北京西城區西單北大街甲 131 號	14,541	185,654	綜合體	100%	2008 年	持有	66,176
朝陽大悅城 (託管物業)	中國北京朝陽區朝陽北路 101 號	58,958	405,570	綜合體	90%	2010 年	持有及銷售	111,233
天津大悅城 (託管物業)	中國天津南開區南門外大街 2-6 號	77,450	531,369	綜合體	100%	2012 年	持有及銷售	80,276
上海大悅城 (託管物業)	中國上海閘北區西藏北路 166 號	85,949	437,609	綜合體	100%	2011 年 (南座)	持有及銷售	-
煙台大悅城 (託管物業)	中國山東省煙台芝罘區北馬路 150 號	40,762	219,964	綜合體	-	2014 年	持有	-

## 物業開發

項目名稱	地址	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途/規劃 用途	本集團 應佔權益	實際/預期 竣工日期	已售面積 (平方米)	未出售面積 (平方米)
龍溪 29 號	中國海南省三亞市吉陽 鎮亞龍灣國家旅遊度 假區	123,926	27,146	商務公寓	27%	2011 年	11,875.01	15,270.99
公主郡三期	中國海南省三亞市吉陽 鎮亞龍灣國家旅遊度 假區亞龍灣大道	198,075	79,468	住宅及別墅	27%	2012 年	72,159.02	5,301.98
海景壹號	中國上海浦東新區陸家 嘴金融貿易區銀城中 路 600 弄	24,316	49,854	住宅	78%	2010 年	39,162.51	9,240.49
成都祥雲國際	中國四川省成都武侯區 簇橋街道高碑村大悅 路 1 號	88,832	326,530	住宅	30%	2014 年	177,971.23	132,933.52

註：未出售面積包含預售和未出售面積

## 酒店經營

項目名稱	地址	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	運營情況	經營類型	本集團 應佔權益	實際/預期 竣工日期	客房間數
亞龍灣瑞吉度假 酒店	中國海南省三亞市吉陽 鎮亞龍灣國家旅遊度 假區(港城路)	204,032	90,869	運營	持有	34%	2011 年	373 間客房和 28 套別墅客房
三亞美高梅金殿 酒店	中國海南省三亞市吉陽 鎮亞龍灣國家旅遊度 假區(港城路)	106,667	108,332	運營	持有	100%	2011 年	669 間客房和 6 套別墅客房
三亞凱萊仙人掌 度假酒店	中國海南省三亞市吉陽 鎮亞龍灣國家旅遊度 假區(龍潭路)	90,012	38,500	運營	持有	34%	1998 年	563 間客房
北京華爾道夫酒店	中國北京東城區金魚胡 同 5 號	6,149	44,180	運營	持有	51%	2013 年	171 間客房和 2 個四合院(含 1 個胡同客房 與 4 個胡同套 房)
北京長安街 W 酒店	中國北京朝陽區建國門 南大街 2 號	6,746	62,805	在建	持有	100%	2014 年	353 間客房
蘇州凱萊酒店	中國江蘇省蘇州市平江 區幹將東路 535 號	8,001	26,255	運營	持有	100%	1997 年	288 間客房
南昌凱萊大飯店	中國江西省南昌市東湖 區沿江北大道 39 號	4,050	37,329	運營	持有	100%	1998 年	327 間客房

## 物業管理及相關服務

物業公司數（個）	服務面積（萬平方米）	服務客戶總數（個）
4	444.73	33

### 財務回顧

本集團於二零一三年十二月十九日完成了收購 12 個項目，因此，二零一二年之財務數據需要重列，二零一三年，本集團的營業收入為人民幣 3,922,552,000 元（二零一二年：人民幣 4,433,008,000 元），收入下降主要是因為物業開發項目交付面積減少。年度溢利為人民幣 3,264,091,000 元（二零一二年：人民幣 1,666,548,000 元），同比增長 95.9%。本公司所有者應佔溢利為人民幣 2,007,981,000 元（二零一二年：人民幣 918,840,000 元），同比增長 118.5%。每股基本盈利為人民幣 0.330 元（二零一二年：人民幣 0.162 元）。

二零一三年，集團毛利為人民幣 2,338,100,000 元（二零一二年：人民幣 2,561,418,000 元）。二零一三年毛利率為 59.6%，與二零一二年同期 57.8% 上升 1.8%。

二零一三年，本集團物業銷售收入佔收入總額 61.2%，較二零一二年同期降低 24.2%，主要因公主郡三期多層商務公寓和別墅式公寓及龍溪 29 別墅式公寓交付面積減少；投資物業租金收入佔收入總額 9.9%，較二零一二年同期增長 8.8%，主要來自於北京中糧廣場、上海鵬利輝盛閣和香港鵬利中心的租金增長；酒店經營收入佔收入總額 20.7%，比二零一二年同期增長 27.8%，主要是來自於三亞美高梅金殿酒店、亞龍灣瑞吉度假酒店營業收入增加；一級土地開發收入佔收入總額 3%，較二零一二年同期增長 86.1%，主要來自於亞龍灣一級土地開發項目的增長；物業管理及相關服務的收入佔收入總額 3%，較二零一二年同期降低 7.2%；其他物業相關業務的收入佔收入總額 2.2%，較二零一二年同期增長 1.5%。

### 物業開發業務回顧

二零一三年十二月三十一日，本集團在上海、三亞、成都擁有四個開發項目，包括海景壹號、公主郡三期及龍溪 29 號項目，以及持有少數權益的成都祥雲國際項目（以權益會計方法入賬），涵蓋住宅和商務公寓。

二零一三年，本集團主要項目實現合同銷售金額、合同銷售面積及合同平均售價表列如下：

項目	城市	項目類型	合同銷售金額 (人民幣 百萬) 二零一三年	合同銷售面積 (平方米) 二零一三年	合同銷售均價 (人民幣/平方米) 二零一三年
海景壹號	上海	住宅	1,071.1	8,584.2	124,779.8
公主郡三期	三亞	商務公寓	606.1	16,819.5	36,034.8
龍溪 29 號	三亞	商務公寓	187.1	1,766.0	105,946.8
合計			1,864.3	27,169.7	68,617.6

## 投資物業業務回顧

二零一三年十二月三十一日，本集團在北京、上海、香港、成都擁有六個投資物業項目，包括辦公樓和/或零售及/或商業。其中北京中糧廣場、上海鵬利輝盛閣、香港鵬利中心、香港環球大廈 11 層、上海中糧大廈五個物業項目運營，成都大悅城尚在興建中。

投資物業業務兩年收入(人民幣百萬元)

2013 年	2012 年
<u>389.5</u>	<u>357.9</u>

二零一三年，本集團的主要投資物業租金收入、平均租金、出租率表列如下：

項目	城市	用途/規劃用途	租金收入 (人民幣 百萬) 二零一三年	實際平均租金 (人民幣/月/平方米) 二零一三年	出租率 (%) 二零一三年
中糧廣場商場	北京	零售	61.0	124	89
中糧廣場寫字樓	北京	辦公	138.6	232	82
上海鵬利輝盛閣	上海	酒店式公寓	114.3	1,863*	91
香港鵬利中心	香港	辦公及零售	68.2	347	96
香港環球大廈 11 層	香港	商業	7.3	394	100

\*：上海鵬利輝盛閣而言，該數字為每逗留一晚房價。

二零一二年，本集團主要投資物業租金收入、平均租金、出租率表列如下：

項目	城市	用途/規劃用途	租金收入 (人民幣 百萬) 二零一二年	實際平均租金 (人民幣/月/平方米) 二零一二年	出租率 (%) 二零一二年
中糧廣場商場	北京	零售	68.7	140	88
中糧廣場寫字樓	北京	辦公	110.6	164	92
上海鵬利輝盛閣	上海	酒店式公寓	110.1	1784*	90
香港鵬利中心	香港	辦公及零售	64.8	324	96
香港環球大廈 11 層	香港	商業	3.1	400	58

\*：上海鵬利輝盛閣而言，該數字為每逗留一晚房價。



## 酒店經營業務回顧

二零一三年十二月三十一日，本集團在北京、三亞、南昌、蘇州擁有 7 間酒店，其中北京華爾道夫酒店二零一三年十一月三十日試營業，北京長安街 W 酒店尚在興建中。

酒店經營業務兩年收入（人民幣百萬元）

	2013 年	2012 年
	<u>811.9</u>	<u>635.4</u>

二零一三年，本集團的主要酒店物業項目為亞龍灣瑞吉度假酒店、三亞美高梅金殿酒店及三亞凱萊仙人掌度假酒店，其平均入住率、平均房費、平均客房收益表列如下：

項目	城市	用途及規劃用途	平均入住率 二零一三年 (%)	平均客房收益 二零一三年 (人民幣)	平均房費 二零一三年 (人民幣)
亞龍灣瑞吉 度假酒店	三亞	度假酒店	66	1,549	2,356
三亞美高梅 金殿酒店	三亞	度假酒店	60	989	1,475
三亞凱萊仙人掌 度假酒店	三亞	度假酒店	70	365	526

二零一二年，本集團主要酒店物業項目平均入住率、平均房費、平均客房收益表列如下：

項目	城市	用途及規劃用途	平均入住率 二零一二年 (%)	平均客房收益 二零一二年 (人民幣)	平均房費 二零一二年 (人民幣)
亞龍灣瑞吉 度假酒店	三亞	度假酒店	47	1,037	2,276
三亞美高梅 金殿酒店	三亞	度假酒店	47	677	1,359
三亞凱萊仙人掌 度假酒店	三亞	度假酒店	72	397	556

## 業務展望

展望來年，二零一四年是中央十八屆三中全會後全面深化改革的第一年，市場在資源配置中的決定性作用將逐步顯現，未來房地產行業調控逐步「去行政化」，將是大勢所趨。從長期來看，土地改革、房產稅、財稅制度改革等行業長效機制將逐步建立，新型城鎮化、戶籍制度改革以及人口生育政策調整等宏觀環境對國內房地產行業中長期利好。在全面深化改革的大背景下，中國房地產企業必將迎來更加市場化的機遇和挑戰，供需關係將逐漸趨於良性，市場有望逐漸回歸理性。本集團對行業的長期發展充滿信心。本集團將繼續堅持「持有加銷售」的雙輪驅動戰略，面向主流客群，做好主流產品。同時，緊密圍繞「優化結構、精細管理、提升效率、價值創造」的目標，二零一四年本集團將牢固樹立起市場思維、價值思維、競爭思維、敬畏思維、非常規思維的資本市場思維方式，堅持持有與銷售相結合、常規發展與低成本擴張相結合、產品標準化與技術創新相結合、深耕城市與拓展新城市相結合，持續提升公司價值和行業地位。

## 流動資金及財務狀況

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣百萬元	二零一二年 人民幣百萬元 (經重列)
資產總值	29,204	24,702
現金及現金等價物	7,941	2,891
借貸總額	4,217	3,539
總權益	18,064	9,388
流動比率	1.55	0.68
資產負債比率 *	-20.6%	6.9%

\* 資產負債比率乃按借貸淨額除以總權益計算，至於借貸淨額則按借貸總額減現金及現金等價物計算。

於二零一三年十二月三十一日，本集團持有資產總值約人民幣29,204,000,000元（二零一二年：約人民幣24,702,000,000元）。本公司總權益約為人民幣18,064,000,000元，比二零一二年十二月三十一日約人民幣9,388,000,000元上升約92.4%。

於二零一三年十二月三十一日，流動比率及資產負債比率分別約為1.55及約為負20.6%（即屬淨現金狀況）（二零一二年：分別約0.68及6.9%）。資產負債狀況轉為淨現金，主要因為於二零一三年十二月配售約1,955,000,000股股份，產生配售所得款項淨額約人民幣3,074,000,000元。計息銀行及其他借貸由二零一二年十二月三十一日約人民幣3,539,000,000元上升至二零一三年十二月三十一日約人民幣4,217,000,000元。

鑒於本集團現有之現金及銀行結存，本公司管理層相信，本集團之財務資源足以應付未來發展。

## 僱員和薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團之僱員總數為5,606名（二零一二年十二月三十一日：零）。

一般而言，本集團根據僱員之崗位、表現、經驗及當前市場慣例釐定薪酬。

## 末期股息

董事會不建議派付截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一二年：無）。

## 股份過戶登記分處更改地址

自二零一四年三月三十一日起，股份過戶登記分處之地址將由香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓更改為香港皇后大道東183號合和中心22樓。股份過戶登記分處之電話及傳真號碼將會維持不變。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司謹訂於二零一四年六月四日（星期三）舉行股東周年大會。為確定股東出席股東周年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一四年五月三十日（星期五）至二零一四年六月四日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東周年大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一四年五月二十九日（星期四）下午四時三十分或之前送達股份過戶登記分處作辦理登記，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓（於二零一四年三月三十一日將遷往香港皇后大道東183號合和中心22樓）。

## 企業管治常規守則

本公司致力於切合實際範圍內維持高水準之企業管治，以強調透明度、問責性及獨立性為原則。董事會認為，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守《企業管治守則》所載之守則條文，惟守則條文第A.2.1條除外。

《企業管治守則》第 A.2.1 條規定，主席與最高行政人員之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，由馬建平先生(於二零一三年一月一日至二零一三年十二月十九日期間)及周政先生(自二零一三年十二月十九日起)擔任董事會主席。自二零一三年一月一日至二零一三年十二月十八日期間，本公司並無委任行政總裁或總經理，以及馬建平先生(在其於二零一三年十二月十九日調任為非執行董事之前)、周政先生及韓石先生（均為執行董事）獲授權管理本公司之日常業務。他們分擔管理本公司日常業務之職責。另外，董事會中的獨立非執行董事及非執行董事提供其經驗、技能、獨立意見及不同角度之見解。因此，董事會認為，權力分佈已平衡及已具備足夠之保障，以避免權力集中於任何一個人。

自二零一三年十二月十九日起，韓石先生正式擔任本公司的總經理，而自此日期起，本公司的董事會主席與總經理已有各自的角色及職責。

除上文所披露者外，本公司於回顧期內所採納的公司管治常規均符合《企業管治守則》。

## 董事進行證券交易

本公司已採納《標準守則》作為董事進行證券交易之操守守則。經本公司作出具體查詢後，各董事（包括於截至二零一三年十二月三十一日止年度獲委任之董事）均已確認於截至二零一三年十二月三十一日止年度其已遵守《標準守則》所載之規定標準。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，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之上市證券。

## 刊發業績公告及年報

本業績公告載於聯交所披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cofcolandholdings.com](http://www.cofcolandholdings.com))。本公司之二零一三年年報將適時載於上述網站，並寄發予股東。

承董事會命  
中糧置地控股有限公司  
主席  
周政

香港，二零一四年三月二十五日

於本公告日期，董事會包括執行董事周政先生及韓石先生；非執行董事史焯煒先生、馬建平先生、馬王軍先生及姜華女士；以及獨立非執行董事劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士、林建明先生及胡國祥先生榮譽勳章。

## 詞彙表

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「股東周年大會」	本公司將於二零一四年六月四日（星期三）舉行之股東周年大會（或其任何續會）；
「審核委員會」	董事會轄下審核委員會；
「董事會」	董事會；
「股份過戶登記分處」	卓佳廣進有限公司，本公司在香港之股份過戶登記分處；
「《企業管治守則》」	《上市規則》附錄十四所載之《企業管治守則》；
「COFCO Group」	中糧集團有限公司及其附屬公司，不包括本集團；
「本公司」	中糧置地控股有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「可轉換優先股」	本公司股本中每股面值 0.10 港元之不可贖回可轉換優先股；
「董事」	本公司的董事；
「託管物業」	就天津大悅城、上海大悅城、朝陽大悅城、西單大悅城及煙台大悅城，根據五份 COFCO Group 相關附屬公司分別與本集團於二零一三年十一月二十九日簽署的《託管協議》所託管予本集團的物業；
「本集團」	本公司及其附屬公司；
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區；
「《上市規則》」	不時經修訂的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》；
「《標準守則》」	《上市規則》附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》；
「平均客房收益」	平均可出租客房收益，按指定期間的酒店客房收益總額除以可供出租客房總晚數計算得出；
「股份」	本公司股本中每股面值 0.10 港元的普通股；
「股東」	股份持有人；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「港元」	港元，香港法定貨幣；及
「%」	百分比。