

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：4

二〇一三年度末期業績公告

投資物業組合登上全球首五大位置

摘要

1. 透過持續創優增值及投資，推動投資物業躋身全球最具價值、由上市公司持有的組合
 - 於二〇一三年十二月三十一日的賬面值為港幣二千六百一十億元（年內增加13%或港幣二百九十億元）。
 - 香港投資物業增加9%至港幣二千一百一十億元。
 - 中國投資物業（包括已有部分落成的成都國際金融中心）增加34%至港幣五百億元。
2. 投資物業盈利佔集團總核心盈利的58%（二〇一二年：53%）
 - 投資物業總盈利增加11%至港幣六十五億元。
 - 香港投資物業盈利增加11%。
 - 中國投資物業盈利增加20%。
3. 商場物業佔投資物業價值的57%，其貢獻佔投資物業收入的68%
 - 賬面值及收入在過去五年（二〇〇九年至二〇一三年）分別增加182%及81%。
4. 中國發展物業盈利上升5%，足以彌補二〇一二年成績斐然的上海璽園項目。
5. 核心盈利（不包括香港發展物業）增加13%或港幣十三億元。

6. 香港發展物業在二〇一三年沒有任何新項目落成，錄得港幣六千五百萬元（二〇一二年：港幣十一億元）的盈利。
7. 總核心盈利上升 2%至港幣一百一十三億元。
8. 投資物業重估盈餘淨額合共為港幣一百七十二億元（二〇一二年：港幣三百三十三億元）。
9. 集團負債淨額與總權益比率減少至 20.4%（二〇一二年：21.7%），低於十年平均比率 22.1%。
10. 集團本身的負債淨額下降 5%或港幣二十五億元至港幣四百六十七億元。在上市附屬公司海港企業有限公司購入美利大廈後，集團負債淨額穩定於港幣五百八十一億元。
11. 每股資產淨值增加 11%至港幣 90.94 元，十年的複合年均增長率接近 16%。

集團業績

是年核心盈利增加 2%至港幣一百一十二億九千八百萬元（二〇一二年：港幣一百一十億四千萬元）。

若不計入投資物業重估盈餘但計入其它會計收益／虧損，集團淨盈利減少 12%至港幣一百二十二億零六百萬元（二〇一二年：港幣一百三十九億二千七百萬元）。

若計入投資物業重估盈餘以及其它會計收益／虧損，股東應佔集團盈利為港幣二百九十三億八千萬元（二〇一二年：港幣四百七十二億六千三百萬元），每股基本盈利為港幣 9.70 元（二〇一二年：港幣 15.60 元）。

股息

第一次中期股息每股港幣 0.50 元（二〇一二年：港幣 0.45 元）已於二〇一三年九月三十日派發。董事會已宣布在二〇一四年六月九日派發第二次中期股息每股港幣 1.20 元（二〇一二年：港幣 1.20 元），予在二〇一四年六月三日名列股東登記冊內的股東。此第二次中期股息乃代替派發截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度的末期股息。

業務評議

集團的管理層團隊多年來創造了一貫的高質素增長。九龍倉是成交最活躍的本地藍籌股之一，標誌其流通性高，以及對投資者的吸引力。

投資物業

二〇一三年，核心業務投資物業佔集團核心盈利的 58%。有賴集團領先的商場管理，香港及中國的投資物業皆表現穩健。透過多年來創優增值及進行新投資，集團的投資物業組合躋身成為全球首五大由上市公司持有的物業組合，其於二〇一三年十二月三十一日的賬面值為港幣二千六百一十億元。

香港

收入增加 11%至港幣九十八億七千二百萬元，營業盈利增加 13%至港幣八十五億零七百萬元。

海港城

收入（不包括酒店）增加 14%至港幣七十億九千九百萬元，營業盈利增加 15%至港幣六十一億八千九百萬元。海港城的市值（三間酒店不計在內）已在二〇一三年年結時獲重估為港幣一千三百八十億元，較二〇一二年增加 10%，佔集團營業資產的 36%。

商場

香港的零售業銷售額在二〇一三年錄得 11%的不俗增長，意味本地零售業界活躍興旺。惟增長部分是金價於年內大部分時間大跌而引發的「淘金熱」所致。海港城十年來的表現均拋離香港零售市場，而儘管其並非「淘金熱」的受益者，二〇一三年的零售銷售額仍錄得 10%增長，鞏固其在商場管理的領導地位。

海港城擁有二百萬平方呎無間斷的商場樓面，以零售總額計依然是世界頂級購物地點之一。其黃金位置、專業管理的店舖組合、強勢的商場宣傳推廣使海港城在區域內無與倫比。二〇一三年的銷售總額創新紀錄，達港幣三百三十八億元或每月每平方呎港幣 2,814 元。十二月份亦刷新每平方呎平均銷售額逾港幣 4,210 元的紀錄。海港城在香港零售業銷售總額的市場佔有率維持於 6.8%，傲視同儕。商場部分的收入增加 16%至港幣四十九億零九百萬元。

海港城繼續加快速度提升其聞名遐邇的「購物娛樂」體驗，陸續有品牌在海港城開設新店，加強海港城不同檔次定價商戶的巧妙配搭。新進駐海港城的品牌包括高級珠寶商 Boucheron、Chanel Watch & Jewellery、Dior Cosmetics、Giuseppe Zanotti Design、Loewe Men's、Van Cleef & Arpels 及 Zenith、。另外亦有多個著名品牌選擇在海港城開

設首間香港門店，包括 *Aquascutum Junior*、*ASH*、國際知名的意大利運動鞋品牌 *Superga*、*Zegna Sport* 及日本動畫電影商品宮崎駿專門店，後者店外更經常出現人龍。*Zara Home* 亦首度在港登場，二〇一三年第四季於海港城開設 7,500 平方呎門店。食肆方面，有 *C' est la B Café*、法式蛋糕店 *Pierre Herme Paris*、著名韓國餐廳 *伽伽*、高級意大利咖啡館 *Illy*、著名巴黎甜品店 *Fauchon* 及以鴨為主題的摩登中菜館 *美中·鴨子* 加盟，進一步擴闊海港城的餐飲選擇。此外，多間歐洲餐廳亦將於二〇一四年三月在海港城開設首間香港店，包括著名法國高級餐廳 *Dalloyau* 及意大利米芝蓮星級廚師餐廳 *La Locanda by Giancarlo Perbellini*。

海港城座落香港最繁華的購物區心臟地段，其沿廣東道長 530 米的零售街舖對到訪香港的內地顧客極具吸引力，現已是國際級奢侈品牌（包括頂尖星級品牌）最渴望進駐的黃金地段，亦成為了內地零售業界一個重要示範。二〇一三年四月份，*Paul & Shark's* 在廣東道開設旗艦店，進一步強化海港城的奢侈品牌陣容。其它高級時裝品牌如 *Berluti*、*Chanel*、*Givenchy* 及 *Tod's* 等正擴充其門店，以更有效地展現品牌個性。二〇一四年一月份，*Chanel* 門店的面積增加了 10,000 平方呎。*Versace* 準備開設 7,900 平方呎的三層全概念店。*Uniqlo* 將於二〇一四年年中開設由寫字樓面積改建而成的 18,000 平方呎最大型九龍旗艦店。

市場推廣方面，海港城舉辦了一連串有趣好玩的活動以刺激人流及零售銷售額。除一年一度甚具代表性的聖誕及農曆新年節日布置外，二〇一三年五月推出的「橡皮鴨遊世界」更在全城掀起熱潮。海港城與荷蘭概念藝術大師 *Florentijn Hofman* 合作創作出高 16.5 米的巨型充氣橡皮鴨，並在海運碼頭展出。在維港漂浮的巨型橡皮鴨及在露天廣場展出的橡皮鴨裝置展品吸引大批市民及遊客到訪，其空前盛況在國際媒體間引起哄動。

「橡皮鴨遊世界」市場推廣計劃取得空前成功，更獲多個本地及海外獎項表揚，包括 *Marketing Magazine* 的 *Marketing Events Awards 2013* 「Best Event Ambiance (Consumer)」金獎、「Best Consumer Event」金獎、多個銀獎及銅獎，*Marketing Magazine* 的 *Marketing Excellence Awards 2013* 「Excellence in Event Marketing」金獎、「Excellence in Integrated Marketing」金獎及其它多個獎項，*ICSC* 「亞太購物中心大獎」的「傳統市場推廣公關」金獎及「社交媒體」金獎，以及高踞新浪微博「2013 微博影響力十大香港話題」榜首。

翻新海運大廈是海港城主要物業改善措施的重要一環，為海港城創優增值。工程包括將第二和第三階的中庭遷往商場中心位置，將海運大廈極具價值的前端部分大幅擴建至商場後部。工程在四月份展開，現正按計劃進行。擴建部分可讓更多品牌進駐重新規劃的樓面，以及在第二階開設新店，包括 *Qeelin*、*Rolex*、*Tag Heuer*、*Tudor*、*Wellendorff* 及 *Zenith* 等高級腕錶品牌，並尋求同類最佳的零售商加盟。

海運大廈的擴建大樓由國際著名建築事務所 Foster & Partners 設計，相關建築圖則目前正待相關部門作建築審批。新擴建大樓將設優質食肆，讓顧客欣賞到對岸港島天際線及山頂全貌。地基工程已於二〇一四年三月展開。

在商場競爭日趨激烈的環境下，海港城將繼續集中創富增值，力邀更多品牌進駐，豐富租戶組合，並提供更多元化的餐飲選擇，為顧客帶來獨一無二的購物娛樂體驗。

寫字樓

市場對寫字樓的需求繼續由業務擴充、企業提升及遷離商業中心區所帶動。在續租租金增長的支持下，收入增加 10%至港幣十八億八千五百萬元。新租約租金維持穩定，二〇一三年年杪的出租率達 95%。

年內續租率維持在 65%的穩健水平，租金升幅理想。續租的包括主要租戶如 *中國銀行*、*花旗銀行*、*Estee Lauder*、*GlaxoSmithKline*、*Huawei Tech.* 及 *馬莎百貨*。

海港城寫字樓依然是跨國、內地及本地企業首選的辦公地點。其位置方便、交通網絡四通八達、管理極佳，再配合大型商場、三間馬哥孛羅酒店、服務式住宅、健身中心及私人會所等全面的周邊設施，與「純寫字樓」相比，海港城盡享無可匹敵的競爭優勢。

租務及物業管理團隊將繼續提升海港城物業質素，靈活應對市場轉變，在日趨激烈的競爭環境中保持領先地位。

服務式住宅

服務式住宅的收入為港幣三億零五百萬元，二〇一三年年杪的出租率上升至 88%（因進行翻新而暫停出租的四十七個單位不計在內）。正在進行的大型翻新將令單位煥然一新，提供更切合顧客講究及獨特要求的貼心體驗。

時代廣場

雖然商場在二〇一三年進行大規模翻新，但整體收入仍錄得 10%增長，達港幣二十億九千六百萬元，營業盈利亦增加 9%至港幣十八億三千萬元。

商場

全賴獨特的十七層設計、多元化的商戶組合以及直通港鐵的便利，時代廣場是全球最成功的直立式商場之一，並依然是香港必到的購物地標。而時代廣場座落香港其中一個最繁華的零售區銅鑼灣的心臟地帶亦是其成功的原因之一。港鐵出口接駁時代廣場地庫，有效帶來大量人流，尤其令地庫樓層受惠。

雖然二〇一三年大部分時間進行大規模翻新工程令可出租的商場面積大幅減少 17%，但時代廣場零售銷售額仍有 1.6%增幅，達創紀錄的港幣九十四億元或每月每平方呎港幣 1,729 元。商場收入增加 10%至港幣十四億九千二百萬元，二〇一三年年杪的出租率維持於幾近 100%。

全新的時代廣場

大型翻新工程於二〇一三年年底完成後呈現全新的時代廣場，在銅鑼灣心臟地帶提供最多購物、娛樂、餐飲選擇。全新的時代廣場重新開幕，頂級奢侈品牌陣容頂盛，繼 *Chanel*、*De Beers*、*Fendi*、*Louis Vuitton* 及 *Tiffany & Co.* 於二〇一三年下半年開始營業後，*Dior Homme* 亦已於二〇一四年一月初開始營業。商場中庭設有天梯，可直達十二至十四樓的全新戲院 *CINE TIMES*。新戲院於二〇一三年十一月開幕，是港島區最大的戲院，設有五個配備頂尖專業影音設備及真皮座椅的放映院，共有約九百個觀眾座位，播放不同種類的電影，為電影迷提供全新的觀影體驗。

較高樓層的價值亦因食肆組合優化而得以提升，包括十樓三間新加入的高級餐廳 *雲陽閣*（於二〇一三年下旬開業）、*百樂潮州*（於二〇一四年年初開業），以及首度登陸香港的高級日式餐廳 *炎丸居酒屋*（於二〇一四年一月開業）。新引入十二至十三樓的食肆則包括 *PizzaExpress*、*芽莊*、*School Food* 及 *鮭穴*。由地面直達食通天及戲院樓層的觀光升降機已改為高速升降機，並加大載客量。令人引頸以待的天際戲院、特賣場及經精心挑選的食肆將吸引更多人流至較高樓層，提升這些樓層的價值。

估計全新的時代廣場將可於二〇一四年創造接近港幣二億元的新增的租金價值。

此外，三至四樓的餐飲選擇亦進一步優化，新加入以馬卡龍聞名的著名法國咖啡店 *Laduree Tea Room* 及菜單與裝潢均引入東方元素的巴黎咖啡店 *LGB Rouge*。廣受歡迎的亞洲餐廳 *土司工坊* 亦於二〇一三年五月在地庫開業，*Agnes B. Café L.P.G./Delices* 則調遷至六樓。

中庭各層引入了 *a.testoni*、*Daks*、*Loewe*、*MCM*、*Qeelin*、*TAG Heuer*、*Tissot* 及 *Versace Jeans*，進一步強化租戶組合。現有租戶如 *Aquascutum*、*Cerutti 1881*、*Jaeger-LeCoultre*、*Kent & Curwen* 及 *Saint Laurent Paris* 等則作出了遷移，換上全新形象，以提升購物氣氛及體驗。

時代廣場強勢新穎的市場推廣活動繼續吸引顧客的注視，並將時代廣場打造成城中盛事集中地。除了香港最受歡迎的活動之一除夕蘋果倒數活動外，二〇一三年下旬時代廣場在露天廣場地下舉辦了首個 *Hong Kong Music Festival*，將超過一百二十個本地音樂單位的獨特聲音帶到時代廣場。為了將 *CINE TIMES* 定位為香港的娛樂焦點，時代廣場與 *UA* 院線合作舉辦首映活動，包括分別在二〇一三年下旬及二〇一四年年初在

CINE TIME 進行「救火英雄」及「西遊記之大鬧天宮」的首映。全新的時代廣場廣告系列於去年十二月面世，透過一系列六段各十五秒的廣告帶出「新」時代廣場的各個亮點，以「時代是你的」為題，道出「典型時代廣場購物顧客」心聲，引發共鳴。

極具增值能力的翻新令全新的時代廣場在競爭激烈的市場上的地位無可比擬。在更佳的租戶組合及購物人流分佈下，變得更好的時代廣場得以吸納對商場的服務、環境及娛樂的要求越來越高的購物顧客，為訪客帶來一個更為刺激的新時代購物體驗，並為商場立下更高標準。

寫字樓

寫字樓部分在續租租金增長的支持下，收入增加 9%至港幣六億零四百萬元。二〇一三年年杪的出租率為 95%。

時代廣場寫字樓仍是從事服務及消費品行業的跨國企業首選的辦公地點。續租率維持於 65%的水平，續租的租戶包括 *Apple Asia*、*Avaya*、*BMC Services* 及 *L'Oreal*。二〇一三年的新租戶包括 *Grand Central*、*SAP* 及 *Vicini Apac*。*Bayin Resources*、*Google*、*Hitachi Data* 及 *SAIC* 則進行內部擴充。

荷里活廣場

荷里活廣場是東九龍區在前列位置的購物商場，將在未來數年迅速增長。全賴品牌重新定位及調整租戶組合，零售銷售額增長 7.5%至創紀錄的港幣二十六億元或每月每平方呎港幣 602 元。收入增加 13%至港幣四億七千五百萬元，營業盈利增加 18%至港幣三億六千三百萬元。二〇一三年年杪的出租率達 100%。

荷里活廣場的地理位置及高效的交通基建帶來大量人流。廣場位於鑽石山港鐵站上蓋，當該站擴充成未來沙中綫與現有港鐵網絡的中轉站後，人流將倍增。荷里活廣場亦位於大老山隧道入口，是連接九龍東與新界以及遠至深圳的交通總匯，並接駁鑽石山巴士總站。

荷里活廣場亦毗鄰多個旅遊景點，包括著名的黃大仙廟及唐代風格的志蓮淨苑和南蓮園池。荷里活廣場佔據地利優勢，並與旅遊熱點為鄰，令其有別於其它商場。廣場一直與志蓮淨院合辦文化旅遊推廣活動，廣受歡迎。荷里活廣場正從一個成功的地區商場，快速轉型成為各區市民及遊客也必到的旅遊點。

荷里活廣場刻意設計成無上蓋，給予商場最大規劃靈活度。其高效佈局令商場可出租 65%的總樓面面積。商場內有超過二百五十間零售商店、二十間餐廳及一個設有六個螢幕及 1,614 個座位的多用途場地。

荷里活廣場位於有一百五十萬名居民的東九龍，將可受惠於政府的「起動九龍東」計劃，該計劃旨在提升整個東九龍區的吸引力。

中國

雖然大上海時代廣場的商場進行翻新，但由於上海會德豐國際廣場及成都時代·奧特萊斯作出較高的貢獻，令中國投資物業的收入增加 25%至港幣十二億六千一百萬元，營業盈利增加 20%至港幣七億六千一百萬元。

會德豐國際廣場是座落在南京西路上的優質寫字樓物業，位於上海浦西中央商務區心臟地帶，樓高 270 米，是浦西最高的商業大廈，眺望靜安公園。會德豐國際廣場座落靜安寺地鐵站正對面，有快車直抵浦東國際機場。它同時位於外灘與中山西路之間，西面是虹橋國際機場，毗鄰延安高架路，此乃一條貫穿市中心的主要東西軸線。會德豐國際廣場位置優越、設計獨特，加上優質管理服務，繼續成為跨國公司及大型企業開設辦公室的首選地點。

二〇一三年年杪，有超過 99%的寫字樓樓面獲承租，平均即期租金為每月每平方米人民幣 403 元。二〇一三年的租金回報率（以成本計）維持於 16%。會德豐國際廣場在二〇一三年獲《第一財經日報》「2013 中國地產榮耀榜·最佳品牌價值寫字樓」獎項及《21 世紀經濟報導》「中國十大最佳品牌建設案例」，並在二〇一三年第四季獲《經濟觀察報》「2013 China Commercial Real Estate Value List – Outstanding Brand Building (Office)」，表揚其優質品牌定位及超卓的物業管理服務。

大連時代廣場是大連市中心的高級奢侈品購物地標，內有眾多奢侈品牌，包括店面逾 10,000 平方呎的 *Louis Vuitton*，以及 *Celine*、*Dior*、*Gucci*、*Hermes* 和 *Prada*。*MCM* 及 *Salvatore Ferragamo* 於近期開業，*Gucci* 及 *Hermes* 則準備擴充。二〇一三年年杪的出租率維持於 100%。雖然內地奢侈品市場充滿挑戰，但大連時代廣場在零售銷售額方面仍錄得 7%增長。二〇一三年的租金回報率（以成本計）上升至 65%。

重慶時代廣場位於重慶商業金融中心重慶解放碑廣場，翻新後的購物商場提供世界級設施及服務，吸引了 *Louis Vuitton* 落戶開設其於重慶的首間旗艦店兼唯一一間重慶店，門店佔地 17,000 平方呎。二〇一三年年杪的出租率躍升至 99%。重慶時代廣場的銷售表現依然理想，零售銷售額有 10%增長。年內有更多國際時裝及鞋履品牌進駐第 3 層，包括 *ASH*、*DKNY*、*iBlues* 及 *Laurent Bright*。第 5 層的高級兒童服裝區有 *Armani Junior* 及 *Ralph Lauren Child* 加入。第 6 層食肆樓面已全數租出，最後一個進駐的租戶翠河小廚亦已於二〇一三年十一月開業。在地庫樓層的迷你食堂於二〇一三年下旬開始營業，預期會吸引地鐵人流。租金回報率（以成本計）為 23%。

成都時代·奧特萊斯緊鄰成都雙流國際機場，地理位置方便，二〇〇九年下旬開幕後旋即成為成都最受歡迎的奧特萊斯。成都時代·奧特萊斯整體銷售表現出色，二〇一三年的零售銷售額有 36%增長。租金回報率（以成本計）上升至 45%。

大上海時代廣場位於淮海路，該處經歷了重大改變，從經營大眾零售發展成經營高級零售。大上海時代廣場的商場自二〇一二年五月起暫停營業進行翻新，並於二〇一三年下旬重新開幕，為購物顧客提供真正的一站式購物體驗。全中國最大的連卡佛百貨門店已於十月份開業，該店共佔四層，為中國市場提供最多最齊的設計師品牌；Salvatore Ferragamo 於二〇一三年十一月開業；租用地庫全層另一個大型生活時尚專門店 CitySuper 已於去年十一月開業；頂層戲院於去年十二月開業。除有戲院之外，較高樓層亦有食肆專區。商場準備開設全層兒童專區，集時裝、餐飲及玩樂元素。全新的大上海時代廣場連同淮海路上的新零售群及新連卡佛百貨店將相輔相成，創造更高價值。

國際金融中心

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

成都國際金融中心

成都國際金融中心是集團下一個以海港城為模範的旗艦發展項目。項目位於紅星路、大慈寺路及江南館街三大主要商業主幹道的交匯，是成都最繁華的行人購物區，無縫接駁地鐵 2 號綫及 3 號綫的中轉站。成都國際金融中心佔盡地利優勢，吸引大量消費者及商店聚攏，仿如香港中環商業中心區、銅鑼灣和尖沙咀的混合體。項目包括一座由 Benoy 設計的旗艦購物中心、兩幢由 Kohn Pedersen Fox Associates 設計的超甲級寫字樓、一幢豪華住宅及一間國際五星級酒店，總建築面積為 760,000 平方米，總投資額逾人民幣一百六十億元，計劃於二〇一五年全面落成。成都國際金融中心第一期包括一個 210,000 平方米的商場及一幢寫字樓，已分別於二〇一三年下旬及二〇一四年年初落成。

商場

銳意成為華西矚目新地標的旗艦購物中心已於二〇一四年一月十四日正式開幕，吸引了公眾、本地及國際媒體注視。開幕儀式亦同時為全球最大的熊貓藝術裝置及約三百家國際著名品牌商舖揭幕，當中近九十個知名品牌更是首次進駐成都乃至華西地區。紅星路仿如香港的廣東道，是跨層旗艦店的落戶點。成都國際金融中心的臨街商店長逾 530 米，可媲美廣東道海港城的繁華盛景。

商場首兩層的熱門舖位吸引一線時裝品牌 *Chanel*、*Dior* 及 *Dior Homme*、*Dolce & Gabbana*、*Ermenegildo Zegna*、*Giorgio Armani*、*Louis Vuitton* 及 *Prada* 等承租。地面 3 層則由頂級珠寶腕錶品牌 *Bulgari*、*Chaumet*、*IWC* 及 *Tiffany* 等承租。時裝概念店包括 *I.T.集團* 及 *Uniqlo* 將在較高樓層提供時尚街頭服飾，而 *UA (IMAX) 電影院*、*保齡球場*、*真冰溜冰場* 及頂樓的 *雕塑庭院和美術館*、*Great 高級超市*、*MUJI* 及 *Page One* 精品書店則提供娛樂、文化及生活時尚元素。*連卡佛百貨* 亦將於商場開設全新門店。各種體驗匯聚成都國際金融中心，為消費者完美演繹「城中城」概念。成都國際金融中心位置優越、設計及管理均達國際級水準，勢必成為四川省及華西地區的一站式購物地標，提供最多元化的商戶組合及娛樂。

商場的預租情況續勝預期，年杪時有 95%商場樓面獲承租，租金水平亦遠較預計為高。強勁的需求突顯成都國際金融中心選址極佳，以及零售商對九龍倉的商場管理專業極具信心。目前已有超過七成零售租戶開始營業，當中部分銷售表現出色。預期商場會於二〇一四年年中接近全面運作，於二〇一四年產生約人民幣四億元的零售收入，此數額並未反映全年貢獻。預期當商場全面投入運作後將帶來約人民幣六億元的全年零售收入。快速增長的中產階層越來越講究，其消費模式亦更見多樣化，這對零售市場繼續帶來支持，他們對高質素產品及生活品味的追求將推高中國的零售需求。成都國際金融中心仿效海港城的成功模式，為華西地區提供獨一無二的一站式購物體驗。

二〇一三年，成都國際金融中心獲北京中購聯頒發「中國購物中心 2013 年潛力星秀獎」，獲成都華西傳媒集群頒發「2013 年最受期待購物中心」獎，以及獲四川省連鎖商業協會、成都商報社、西部商報社、新浪樂居聯合頒發「2013 中國西部商業地產最具示範性綜合體」獎，肯定其優秀品質及定位。

寫字樓、酒店及服務式住宅

成都國際金融中心將興建兩幢樓高 248 米的超甲級寫字樓，首幢總樓面面積為 130,000 平方米，已於二〇一四年年初落成。該幢優質雙塔式寫字樓勢將吸引具領導地位的金融機構、財富 500 強公司、福布斯全球 2000 強及跨國企業承租。成都國際金融中心已準備就緒，成為金融界租戶提供暢順商務互動的場所。雙塔式寫字樓以其獨特的現代建築風格及一流管理服務，為成都及華西地區的商用物業市場立下新標準。首幢寫字樓的預租活動在二〇一三年第三季展開，年杪時中低層寫字樓已有逾 14%的面積獲具聲望的公司承租，當中包括 *澳新銀行集團*、*恆生銀行*、*仲量聯行*、*King and Wood* 及 *華澳融信*。成都國際金融中心將為租戶及於該處上班的行政人員提供全新的時尚生活體驗。國際五星級酒店計劃於二〇一五年年中啟業，豪華服務式住宅則於二〇一五年年初開始投入服務。

重慶國金中心

重慶國金中心是集團與中國海外發展各佔五成權益的合營項目，座落重慶新中央商務區江北城，是長江與嘉陵江的交匯處，可飽覽迷人的江景全貌，附近有三條大橋以及輕軌 6 號綫及 9 號綫貫通該區，各輕軌站近在咫尺，交通便捷，並毗鄰重慶大劇院、重慶科技館和中央公園。項目包括一個 102,000 平方米的商場平台（比香港時代廣場稍大），以及建於平台上一座具標誌性的 300 米地標塔和四座大樓，提供不同檔次定價、多元化租戶組合的商場、甲級寫字樓及五星級天際酒店。計劃興建的商場有三層，由 *Benoy* 設計，定位為精品型海港城，匯聚眾多知名品牌、各式高級餐廳及戲院和溜冰場等娛樂設施。商場已展開預租活動，洽商中的租約亦將近達成。寫字樓預計於二〇一四年年底落成，整個項目計劃於二〇一五年全面落成。

長沙國金中心

長沙國金中心座落芙蓉區解放路黃金地段，總樓面面積為 725,000 平方米，與成都國際金融中心相似，以海港城為仿效對象，勢成為核心中央商務區的地標。其地庫直通未來地鐵 1 號綫及 2 號綫的轉車站（五一廣場站）。同一條地底通道亦將接通中國最繁華的購物街－黃興路商業步行街。長沙國金中心位於蔡鍔中路與解放西路交界，一旁是中國人民銀行及國家外匯管理局等金融機構，另一旁是傳統購物區。此有利位置集香港中環商業中心區、銅鑼灣和尖沙咀的優點於一身，極富零售互動及商業氣氛。項目將在市內人皆覬覦的位置上興建一座具標誌性的 452 米高塔、一個 230,000 平方米的超級大型商場，以及建於商場上的一座 315 米高塔，提供高檔次商場、甲級寫字樓及五星級天際酒店。長沙國金中心的臨街商店超過 700 米長，比廣東道海港城長 530 米的臨街商店更壯觀。該商場由 *Benoy* 設計，是長沙及華中地區最大型商場之一，將提供齊集娛樂、生活時尚、文化及餐飲的一站式頂級體驗。項目計劃於二〇一六年全面落成。

長沙國金中心的寫字樓亦與成都國際金融中心相若，優質的寫字樓勢必吸引大量以湖南省為基地的金融機構承租。

無錫國金中心

無錫國金中心位於無錫新中央商務區太湖廣場，樓高 339 米，提供甲級寫字樓及五星級天際酒店，總樓面面積為 190,000 平方米。此全無錫最高的地標建築物座落於一個達 29,000 平方米的地盤上，俯瞰 670,000 平方米、內有大型園林廣場、公共博物館、公共圖書館及歷史建築大運河的太湖廣場，左右兩旁是 570,000 平方米的多用途發展項目無錫茂業城。無錫國金中心計劃於二〇一四年全面落成。

蘇州國際金融中心

蘇州國際金融中心座落蘇州新中央商務區蘇州工業園區，是一幢樓高 450 米的商業地標，俯瞰金雞湖，總樓面面積為 278,000 平方米，集國際甲級寫字樓、豪華公寓及設有 129 個客房兼可飽覽蘇州市全貌的高級天際酒店於一身，將直通未來的地鐵站。此項目毗鄰一個 170,000 平方米、名為圓融時代廣場的商場，該商場並非由本集團所擁有或營運，而另一旁則正興建另一個 35,000 平方米的高級商場，幾個項目將形成合共約 205,000 平方米零售樓面、屬於不同發展商的群落，引證了集團對蘇州國際金融中心的投資理念。

發展物業

香港

政府推行一系列降溫措施，包括對非永久居民及公司買家徵收買家印花稅及額外印花稅，以打擊短線投機炒賣及抑制樓價過度增長。這一連串的樓市降溫措施無疑令市場環境更具挑戰。普遍預期此政策框架在短期內不會放寬。

山頂物業組合

九龍倉的山頂物業組合位於香港最尊貴地段。除於二〇一〇年七月購入的聶哥信山地塊外，組合還包括多項位於山頂的優質住宅，包括種植道 1 號、種植道 11 號、山頂道 77 號、賽詩閣及紅莓閣多個單位。這些豪華住宅（應佔總樓面面積逾 397,000 平方呎）的價值估計合共為港幣二百六十二億元，平均樓面價為每平方呎約港幣 66,000 元，遠超一般土地儲備。

聶哥信山是集團與南豐各佔一半權益的合營發展項目，提供 162,000 平方呎的應佔樓面面積，將發展為可飽覽維港全景的超級豪華住宅。項目已獲批總綱發展藍圖及建築圖則，現正進行建築工程，並已申請第一期的預售同意書。

山頂物業組合的重建工程（包括種植道 1 號、種植道 11 號及山頂道 77 號）按計劃進行。相關重建計劃已獲批准。

種植道 1 號將會由二十間洋房組成，總樓面面積合共為 91,000 平方呎；種植道 11 號將有七間洋房，總樓面面積合共為 46,000 平方呎；山頂道 77 號將有八間洋房，總樓面面積合共為 42,200 平方呎。各個項目均正進行地基工程。

賽詩閣於年杪時全數租出。

其它

集團在九龍東有一群發展中或重建中的項目。政府在二〇一一至一二年度的施政報告內計劃將九龍東轉型為另一個富吸引力的香港核心商業區，該區的發展潛力可惠及集團的項目。九倉電訊廣場、九龍貨倉及會德豐的 One Bay East 位於新發展的第二個核心商業區心臟地帶，橫跨 500 米海岸線並享有無阻擋的維港景致，組成「九龍東海旁組合」，總樓面面積合共為一百九十萬平方呎，與海港城不遑多讓。九龍貨倉已獲准重建為住宅及商業項目，其總樓面面積為 829,000 平方呎。

九倉電訊廣場已獲准重建為總樓面面積 596,200 平方呎的甲級商業高廈。修訂土地契約所須的補地價款項已支付，而准許興建額外樓面面積的首個補地價建議已於二〇一三年二月獲接納。相關整體建築圖則已於二〇一三年十一月遞交。

油塘貨倉已獲准重建為總樓面面積 256,000 平方呎的住宅及商業項目。修訂土地契約所須的補地價款項已支付，現正進行地基工程。

集團佔約 15% 權益油塘合營項目已於二〇一三年二月獲城市規劃委員會批出總綱發展藍圖。項目包括十二幢住宅及商廈，總樓面面積合共約為四百萬平方呎。

中國

地產市場在二〇一三年走勢強勁，預期二〇一四年增長勢頭可能回軟。中央政府在數年前開始收緊私人住宅市場，以抑制房價飆升及防止地產市場過熱。情況與香港發展物業相若，面對政策逆風而行，市場環境變得更困難。

即使如此，中國發展物業仍然是集團增長的主要動力之一。物業落成量在二〇一三年有所增加，有 1,228,000 平方米的物業落成及確認入賬（二〇一二年：758,000 平方米）。發展物業的綜合收入增加 20% 至港幣一百一十四億四千二百萬元，核心盈利上升至港幣三十四億二千八百萬元。年內確認入賬的盈利主要包括來自成都天府時代廣場、蘇州時代上城及常州時代上院的貢獻。

核心盈利上升 5%，對集團作出的貢獻則維持於 30%。

雖然市場充斥各種挑戰，但由於集團品牌在被受追捧的位置發展高質素住宅方面信譽可靠，已簽訂銷售持續加快。多個重點地區錄得穩健增長，突顯當地對優質住宅的強勁需求及集團毋庸置疑的執行能力。已推出市場銷售或預售的項目共有四十一個，包括新推出的十一個位於常州、重慶、杭州、上海、蘇州、無錫、北京及寧波的項目，遍及十四個城市。按集團應佔份額計算，二〇一三年合共售出一百五十萬平方米的物業，銷售所得為人民幣二百零九億元，較二〇一二年高出 39%，並較目標高出 4%。

年杪的未確認銷售額（已扣除商業稅）增加至人民幣二百零六億元，涉及一百七十二萬平方米的物業。

二〇一三年，集團在上海、寧波、天津、佛山及杭州購入了七幅發展物業地塊，應佔樓面面積為六十七萬平方米，作價人民幣六十八億元。集團目前的土地儲備（中國投資物業包括在內）維持於一千一百七十萬平方米，遍及十五個城市。

華東 銷售

華東地區的已簽約銷售額較一年前增長 78%。目前有二十一個項目在六個城市銷售。

二〇一三年有九個新項目在六個城市推出市場。杭州方面，世紀華府及碧璽的首數期推出市場預售，迅即分別預售共 62,200 平方米及 69,100 平方米，銷售所得分別為人民幣六億六千七百萬元及人民幣十八億元。上海方面，蘭宮第一期於八月份推出市場，預售出 26,000 平方米，銷售所得為人民幣七億三千七百萬元。蘇州方面，碧堤半島第一期於七月／八月推出市場，預售出 37,100 平方米，銷售所得為人民幣六億一千九百萬元。市場對寧波泊璟廷及鉅翠灣、常州鳳凰湖墅及無錫碧璽等新項目推出的首數期反應熱烈。

蘇州方面，時代上城及國賓 1 號分別進一步售出 131,500 平方米及 52,100 平方米，銷售所得分別為人民幣十七億元及人民幣十二億元。無錫方面，時代上城及璽園分別進一步售出 116,900 平方米及 44,900 平方米，銷售所得分別為人民幣十一億元及人民幣五億一千九百萬元。常州時代上院加推期數而進一步售出 106,700 平方米，銷售所得為人民幣八億四千八百萬元。

其它正推售的項目包括蘇州雍景灣、上海璽園及新華路一號、無錫時代上河、杭州綠城·之江壹號及君廷。

購入地塊

二〇一三年三月，集團購入上海浦東區一個住宅項目，總樓面面積為 97,900 平方米，作價人民幣十三億元。項目被三河環抱，毗鄰地鐵 16 號綫車站，計劃於二〇一七年落成。

二〇一三年七月，集團購入寧波江北區一幅 51,800 平方米的住宅地塊，該區發展成熟。項目的總樓面面積為 103,600 平方米，計劃於二〇一五年落成。

二〇一三年十二月，集團與招商地產組成各佔五成權益的合營公司發展一幅位於杭州拱墅區的住宅地塊，該地塊為 41,600 平方米，附近社區設施完備。項目提供應佔總樓面面積 62,500 平方米，是該區振興計劃下新住宅城鎮的一部分，計劃於二〇一六年全面落成。此外，集團亦透過與綠城中國控股有限公司（「綠城」）各佔五成權益的合營公司購入一幅位於杭州蕭山區中心的住宅地塊，周邊設施一應俱全。該地塊為 70,200 平方米，位於金惠路與市心路主要南北軸線交界，毗鄰未來地鐵 2 號綫及 5 號綫轉車站。項目提供應佔總樓面面積 94,800 平方米，計劃於二〇一八年落成。

發展進度

二〇一三年內多個項目有分層住宅的首期落成或有更多期數落成，這些項目包括蘇州時代上城、國賓 1 號及雍景灣，無錫璽園、時代上城及時代上河，以及常州時代上院。常州時代上院內的國賓館、五星級酒店及服務式住宅計劃於二〇一四年落成。其它華東發展項目的興建進度皆符合計劃。

華西

銷售

華西地區的已簽約銷售額較前一年增長 6%。目前有十個項目在成都及重慶銷售。

成都方面，天府時代廣場進一步售出 60,700 平方米，銷售所得為人民幣十三億元。御園加推期數，進一步售出 39,100 平方米，銷售所得為人民幣四億一千五百萬元。其它正推售的項目包括環球貿易廣場的天曜、時代·晶科名苑、雍錦匯及雙流發展區的時代小鎮，銷情理想。

重慶方面，國際社區加推零售及住宅單位，進一步售出 103,200 平方米，集團應佔銷售所得為人民幣八億三千四百萬元。按集團應佔份額計算，寰宇天下進一步售出 40,300 平方米，銷售所得為人民幣八億六千五百萬元。紫御江山及重慶國金中心寫字樓單位的銷情亦理想。

發展進度

成都方面，雍錦匯第一座及御園（八幢分層住宅）的第一期住宅單位、時代·晶科名苑更多住宅及寫字樓單位，以及天府時代廣場最後一幢寫字樓均於二〇一三年落成。

重慶方面，國際社區、寰宇天下及紫御江山皆再有期數於年內落成。這些項目皆透過與中國海外發展合組的合營公司發展，集團持有的權益由 40%至 55%不等。

成都及重慶其它發展項目全皆按計劃進行。

華南

銷售

華南地區的已簽約銷售額較前一年增長 20%。目前有五個項目在佛山及廣州銷售。

佛山方面，年內依雲天滙、依雲曦城、依雲水岸及依雲上城均加推期數預售。按集團應佔份額計算，依雲天滙及依雲曦城在二〇一三年分別進一步售出 47,600 平方米及 34,600 平方米，銷售所得分別為人民幣六億三千三百萬元及人民幣三億四千三百萬元。依雲水岸及依雲上城年內分別進一步售出 12,700 平方米及 28,700 平方米，銷售所得分別為人民幣四億二千二百萬元及人民幣四億五千萬元（包括泊車位的銷售所得）。這四個項目皆透過與招商地產各佔一半權益的合營發展。

廣州方面，按集團應佔份額計算，東薈城進一步售出 37,800 平方米，銷售所得為人民幣五億九千二百萬元。此項目與萬科企業股份有限公司及招商地產合營發展，集團佔 33% 權益。

購入地塊

集團於二〇一三年透過與招商地產各佔五成權益的合營發展購入佛山兩幅住宅地塊。十月份購入禪城區一幅 59,400 平方米的住宅地塊，該地塊坐擁河景，鄰近兩條主要幹道，交通便捷，區內地鐵站將於二〇一八年開始通車。項目提供 74,200 平方米的應佔總樓面面積，計劃於二〇一六年落成。十二月份購入南海區一幅 99,300 平方米的住宅地塊，該地塊的南面正興建覆蓋 153,000 平方米設有人工水景的翠綠公園，為鄰近的住宅提供開揚空間及優美風景。項目提供 149,000 平方米的應佔總樓面面積，計劃於二〇一七年落成。

發展進度

佛山的依雲上城、依雲天滙及依雲曦城在二〇一三年有更多分層住宅的期數落成。依雲上城已全面落成，而依雲天滙及依雲曦城餘下的期數現正進行建築工程，計劃於二〇一五年落成。廣州的東薈城計劃於二〇一六年落成。

華北／華中

銷售

天津方面，按集團應佔份額計算，北寧灣進一步售出 60,600 平方米，銷售所得為人民幣八億二千五百萬元。市場對雍華府的反應熱烈。

購入地塊

集團在九月份透過與招商地產各佔五成權益的合營發展購入天津河東區一幅 83,800 平方米的商住地塊。該項目毗連海河與月牙河，提供 90,900 平方米的應佔總樓面面積，計劃於二〇一七年全面落成。

發展進度

天津、武漢及北京的發展項目全皆按計劃進行。

綠城

集團持有綠城約 24.3%權益。集團對綠城的投資是長遠的，與集團持續擴展中國發展物業的策略相輔相成。

綠城是在中國名列前茅的高級房地產開發商，綠城品牌廣為人知。綠城在二〇一一年及二〇一二年兩年均高踞中國房地產指數系統的「居民居住整體滿意度優秀企業」首位，在「工程質量」、「銷售及物業服務」、「顧客忠誠度」等六個指標亦稱冠。在中國指數研究院公布的《2013 年中國城市居民居住滿意度調查報告》中，綠城高踞「居民居住整體滿意度」及「顧客忠誠率」首位。二〇一三年十二月底，綠城持有合共三千八百九十萬平方米總樓面面積的土地儲備（不包括綠城持有少於 10%權益的項目）（綠城應佔二千一百五十萬平方米）。二〇一三年的已簽訂銷售額合共為人民幣六百五十一億元（綠城應佔人民幣三百三十六億元），較一年前錄得的人民幣五百四十六億元上升 19%。

綠城在地產發展方面實力雄厚，而集團在財務管理及商用物業管理方面的能力亦毋庸置疑，本集團預期將來會有更多策略性結盟機會。綠城可受惠於九龍倉財務紀律方面的長處，而九龍倉亦可藉綠城的專業及對卓越品質的追求，加強其中國團隊及房產品質素，此策略性結盟已為九龍倉及綠城締造雙贏。集團將繼續研究與綠城合作的其它機會。

遠洋地產

集團於遠洋地產的投資是純策略性金融投資，以遠洋地產具吸引力的股息回報及大規模的土地儲備為基礎。遠洋地產管理優秀，並在華北具開源能力，可補足集團本身的中國組合。

投資

購入美利大廈 — 改建成獨特時尚酒店的保育計劃

十一月份，集團透過其上市附屬公司海港企業有限公司以港幣四十四億元購入中環紅棉路二十七層高的美利大廈，該地塊可能是中區最後一幅作大型酒店用途的黃金地塊。美利大廈是一幢匠心獨運的雄偉建築物，有高聳的拱門設計，屹立香港近半個世紀。它位處中環貫通東西南北的交通要道交界，盡享香港公園的開揚翠綠景觀，並有通道連接附近大廈及港鐵。集團會將這幢標誌性物業改建成一間與別不同的時尚五星級酒店，總投資額將超過港幣七十億元。酒店計劃於二〇一七年啟業，現正進行設計規劃。

馬哥孛羅酒店

集團目前在亞太區經營十三間自置或參與管理的馬哥孛羅酒店，其中四間為集團自置。三間香港的酒店在海港城內，位置優越，而位於武漢的酒店則坐擁長江美景。

酒店集團已為發展作好了準備。集團十間自置酒店組合（包括六間作為投資的新酒店，投資額超過港幣一百億元），將構成未來五年酒店網絡持續擴張的核心平台。六間新自置酒店之中，五間為高級酒店，分別位於成都、長沙、重慶、蘇州和無錫；全部皆為天際酒店（一間除外）。

在蘇州的天際酒店是豪華精品酒店，設有 129 個客房，而其餘酒店則為高級酒店，每間設有逾 200 個客房。六間新酒店中，三間位於集團在長沙、成都及重慶的集商場及寫字樓於一體的多用途建築群內。

常州 *The Mansion* 及酒店將於二〇一四年年底啟業。項目被廣闊庭園環抱，庭園可供舉行大型活動及婚禮之用，將成為集團未來發展的示範作。

這些酒店設計講究、服務至臻完美，將酒店集團的好客之道提升至更高層次。

除集團六間自置酒店外，亦將在內地城市貴陽和天津、菲律賓馬尼拉及泰國曼谷開設四間參與管理的新酒店。

二〇一三年酒店分部受到香港的港威酒店客房翻新、商務旅客收緊消費及常州的酒店開業前開支影響。總收入增加 8% 至港幣十四億九千八百萬元，營業盈利則減少 4% 至港幣三億七千七百萬元。香港三間馬哥孛羅酒店的整體入住率達 85%，平均房租增加 5%。武漢馬哥孛羅酒店位於前臨長江的有利位置，繼續在當地市場佔有領導地位。

頂級品牌如 *Louis Vuitton* 進駐武漢及廈門的馬哥孛羅酒店，盡顯兩間酒店在其所在城市的非凡地位。

現代貨箱碼頭

美國及歐州經濟有漸趨穩定的跡象，全球貿易流量在二〇一三年輕微復甦。華南地區的貨櫃吞吐量維持平穩。葵青的吞吐量下跌 2%，深圳的吞吐量則增加 2%。二〇一三年深圳及葵青貨櫃碼頭的市場佔有率分別為 56% 及 44%。

二〇一三年現代貨箱碼頭在香港的吞吐量增加 16% 至五百五十萬個標準箱。現代貨箱碼頭的市場佔有率上升，令綜合收入增加至港幣三十一億零六百萬元。惟葵青碼頭工潮引致的一次性支出及貨櫃類別的組成持續多年的轉運趨勢，令營業盈利下跌至港幣九億四千四百萬元。

內地方面，深圳大鵬灣碼頭（一期）吞吐量達一百萬個標準箱，較二〇一二年高出 76%。蘇州太倉國際門戶處理了一百四十萬個標準箱。深圳的蛇口集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 20%權益）處理了四百三十萬個標準箱。赤灣集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 8%應佔權益）則處理了二百八十萬個標準箱。

現代貨箱碼頭立足於中國兩大製造業及出口區珠江三角洲和長江三角洲，佔盡地利，能受惠於中國蓬勃的經濟及歐美市場的平穩復甦。

有線寬頻

電話、寬頻及收費電視營運商之間競爭依然激烈，但年內市場價格走勢大致平穩。受到英格蘭超級足球聯賽轉播權於二〇一三年五月屆滿所影響，有線電視客戶數目持續減少，但情況在預期之內。電視服務客戶數目及收入的減幅均較預期溫和，而營運成本大幅削減亦足以抵銷其影響。除製作及購入優質節目之外，有線電視亦一直投放資源發展跨媒體及多元顯示方案，帶領客戶提升至更便捷及流動性最佳的觀賞體驗。

二〇一三年十月，政府公布原則上同意發牌予奇妙電視經營免費電視服務。奇妙電視現正與有關部門商討牌照條款及細則，並正積極進行籌備工作，務求在獲發牌照後可在最短時間內啟播首條頻道。新的免費電視業務將為有線寬頻開拓新發展領域，亦會與其現有業務相互結合，締造協同效應。寬頻業務客戶量仍有溫和流失，惟受惠於新客戶及現有客戶選用較高速計劃，中價服務銷售在年內有不俗增長。寬頻服務的收入以及未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利自二〇一三年初起均持續增長。

有線寬頻減低市場佔有率的追求，財務狀況亦因此開始改善。二〇一三年下半年錄得輕微純利，令二〇一三年的淨虧損收窄至港幣九千三百萬元。營運利潤率及資本開支均有改善，因此現金流有所改善。財務狀況維持穩健，現金淨額達港幣一億八千二百萬元。

九倉電訊

在興旺的數據業務帶動下，九倉電訊的收入及營業盈利在二〇一三年達歷史新高。雖然整體收入僅錄得 2%的溫和增幅至港幣十八億五千七百萬元，但在核心固網業務有 11%穩健增長的支持下，未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利上升 9%至港幣七億零四百萬元。未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利毛利率可觀，達 38%，超越競爭對手。營業盈利上升 20%至創紀錄的港幣三億元，毛利率為 16%。對「十全網」的投資續有收成，令九倉電訊在數據產品方面的競爭力跳升，這在中小企業界尤甚。自由現金流量增至港幣二億四千五百萬元。九倉電訊憑藉卓越科技發展及出色營運表現，在二〇一三年勇奪 Computerworld Hong Kong Awards Ceremony 中奪得「Technology Company of the Year 2013」大獎。

天星小輪

天星小輪是獲專利經營權的公共服務渡輪營辦商，以服務社區為宗旨，為乘客提供可靠的維港渡輪及本地其中一項最質優價廉的觀光旅程。天星小輪除以專利形式經營往返尖沙咀至中環及尖沙咀至灣仔兩條港內線渡輪航線外，亦經營維港遊服務，以循環形式於一小時內遊覽維港中部。專利服務及維港遊服務的渡輪收入顯著增加，加上廣告收入，令天星小輪二〇一三年的收入及營業盈利上升。天星小輪正著手於中環天星小輪七號碼頭及中環填海海濱部分發展多個帶來活力與生氣的新項目。

香港空運貨站

在處理國際貨物方面，香港機場是全球最繁忙的機場。香港空運貨站（集團佔其20.8%權益的聯營公司）是香港領先的空運貨站營運商，二〇一三年處理了二百四十萬噸貨物，較預算超出9%。

財務評議

(I) 二〇一三年度業績評議

集團在二〇一三年續創穩健的財務表現。儘管缺少了二〇一二年來自上海璽園及香港 One Midtown 項目的特大盈利，核心盈利仍增加 2% 至港幣一百一十二億九千八百萬元。

股東應佔盈利為港幣二百九十三億八千萬，較去年減少 38%，主要是由於投資物業重估盈餘較去年少及缺少了來自二〇一二年六月購入聯營公司綠城中國控股有限公司（「綠城」）的一次性會計收益。

收入

集團收入增加 3% 至港幣三百一十八億八千七百萬元（二〇一二年：港幣三百零八億五千六百萬元），主要受惠於租金收入持續增長，以及獲確認的內地物業銷售額較高而足以抵銷較低的香港物業銷售額。

投資物業依然對集團作出主要的收入及盈利貢獻，總收入增加 13% 至港幣一百一十一億三千三百萬元（二〇一二年：港幣九十八億八千萬）。來自香港的投資物業收入增加 11% 至港幣九十八億七千二百萬元，乃商場租戶錄得銷售佳績及寫字樓續租租金穩步上揚（尤其是海港城及時代廣場）所致。來自內地的投資物業收入增加 25% 至港幣十二億六千一百萬元，乃受惠於上海會德豐國際廣場及成都時代·奧特萊斯收入的增加。

發展物業方面，獲確認的物業銷售額下降 6% 至港幣一百一十五億一千四百萬元（二〇一二年：港幣一百二十二億零七百萬元），主要因為缺少了二〇一二年來自上海璽園及香港 One Midtown 項目的特大貢獻。內地的發展物業銷售額增加 20%，大大彌補香港發展物業銷售額的跌幅。所確認的收入主要來自內地的成都天府時代廣場、蘇州時代上城及常州時代上院合共港幣一百一十四億四千二百萬元及來自香港的合共港幣七千二百萬元。

年內集團的已簽約物業銷售額（包括應佔聯營公司及合營公司（綠城除外）的銷售額）錄得 39% 增幅，合共為人民幣二百零八億五千萬元（二〇一二年：人民幣一百四十九億五千五百萬元），來自超過十個內地城市。於二〇一三年年杪，未確認銷售額增加 31% 至人民幣二百零六億零四百萬元（二〇一二年：人民幣一百五十六億八千七百萬元），尚待各項物業分階段落成時確認入賬。

酒店方面，收入在年內房租增加的支持下增加 8%至港幣十四億九千八百萬元（二〇一二年：港幣十三億九千一百萬元）。

物流收入增加 5%至港幣三十二億二千六百萬元（二〇一二年：港幣三十億七千萬），主要反映現代貨箱碼頭在中港兩地所處理的吞吐量有所增加。

通訊、媒體及娛樂的收入下降 4%至港幣三十七億八千九百萬元（二〇一二年：港幣三十九億五千三百萬元），其中九倉電訊收入增加 2%，有線寬頻則錄得 9%跌幅。

營業盈利

集團營業盈利減少 6%至港幣一百三十二億八千萬（二〇一二年：港幣一百四十一億七千萬），主要是受發展物業較低貢獻所影響。

投資物業是集團最大盈利貢獻的分部，其營業盈利錄得 13%增幅至港幣九十二億六千八百萬元（二〇一二年：港幣八十一億八千七百萬元）。海港城（不包括酒店）和時代廣場的盈利貢獻分別增加 15%及 9%。內地投資物業營業盈利增長 20%，主要受惠於上海會德豐國際廣場及成都時代·奧特萊斯續租租金增長。

發展物業的營業盈利減少 46%至港幣二十六億三千三百萬元（二〇一二年：港幣四十八億六千九百萬元）。內地發展物業貢獻下跌 28%至港幣二十五億六千五百萬元，主要因為營業毛利率收窄；香港發展物業貢獻則下跌 95%至港幣六千八百萬元，是由於獲確認的銷售額減少所致。

酒店方面，海港城內三間馬哥孛羅酒店的營業盈利上升 1%至港幣三億九千三百萬元，儘管受到港威酒店翻新工程所影響，仍受惠於房租增加。若計入內地的酒店，營業盈利則減少 4%至港幣三億七千七百萬元（二〇一二年：港幣三億九千一百萬元），因為受到常州馬哥孛羅酒店的開業前開支及武漢馬哥孛羅酒店的營業虧損所影響。

物流的貢獻下跌 16%至港幣九億七千四百萬元（二〇一二年：港幣十一億六千一百萬元），主要因為現代貨箱碼頭所錄得的收入增幅不足以抵銷營運成本的升幅。

通訊、媒體及娛樂轉虧為盈，錄得港幣二億一千二百萬元的盈利（二〇一二年：虧損港幣二千二百萬元），乃九倉電訊的營業盈利增加 20%至港幣三億元及有線寬頻的營業虧損減少 68%至港幣八千八百萬元所致。

投資及其它盈利貢獻增加至港幣七億五千萬元（二〇一二年：港幣一億三千四百萬元），因為利息及股息收入增加。

投資物業之公允價值收益

集團的投資物業組合於二〇一三年十二月三十一日的賬面值增加至港幣二千六百一十一億元（二〇一二年：港幣二千三百一十五億元），其中包括按當日進行的獨立估值以公允價值報值的投資物業港幣二千四百二十三億元，產生重估收益港幣一百八十七億三千九百萬元（二〇一二年：港幣三百四十七億五千一百萬元），主要反映投資物業組合的租金持續增長。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益後，應佔重估收益淨額港幣一百七十一億七千四百萬元（二〇一二年：港幣三百三十三億三千六百萬元）已計入綜合收益表內。

發展中的投資物業為數港幣一百八十七億五千四百萬元以成本列報，並未以公允價值予以列報，直至其公允價值首次可以可靠地計量之時或該等物業落成當日（以較早者為準），方以公允價值予以列報。

其它收入淨額

其它收入淨額減少 89%至港幣二億七千七百萬元（二〇一二年：港幣二十四億八千三百萬元），主要因為缺少了港幣二十二億三千三百萬元的一次性會計賬面收益（乃於去年列報增購綠城權益而產生的負商譽）。除此之外，是年海港企業有限公司（「海港企業」）為其常州馬哥孛羅酒店作出了港幣五億四千三百萬元（二〇一二年：港幣無）的減值撥備，該酒店預期於二〇一四年年中在甚具挑戰的市場環境中啟業。

財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣五億五千二百萬元（二〇一二年：港幣九億三千九百萬元）。按照現行的會計準則，財務支出已減去跨貨幣／利率掉期合約的按市價入賬未變現收益港幣十二億五千六百萬元（二〇一二年：港幣五億七千三百萬元）。扣除非控股股東權益後的按市價入賬收益淨額為港幣十二億三千一百萬元（二〇一二年：港幣五億九千萬元）。

若不計入按市價入賬未變現收益及未扣除撥作資產成本的財務支出為港幣二十五億五千五百萬元（二〇一二年：港幣二十一億零八百萬元），增加了港幣四億四千七百萬元，主要因為總借款增加及實際借貸利率上升所致。集團是年實際借貸利率為 3.2%（二〇一二年：2.8%）。

若不計入按市價入賬未變現收益，並扣除撥作集團相關資產的資產成本港幣七億四千七百萬元（二〇一二年：港幣五億九千六百萬元）後，財務支出為港幣十八億零八百萬元（二〇一二年：港幣十五億一千二百萬元），增加了港幣二億九千六百萬元。

所佔聯營公司及合營公司業績（除稅後）

應佔聯營公司除稅後盈利增加 50%至港幣二十二億零七百萬元（二〇一二年：港幣十四億七千三百萬元），主要由於包括了全年應佔綠城盈利港幣十四億九千七百萬元（二〇一二年：二〇一二年六月至十二月期間港幣八億九千三百萬元），以及來自由其它聯營公司的內地發展物業項目的盈利貢獻增加。

合營公司錄得盈利港幣五億零九百萬元（二〇一二年：港幣六億四千一百萬元），因內地發展物業項目獲確認的盈利貢獻較低。

所得稅

是年稅項支出為港幣四十三億二千八百萬元（二〇一二年：港幣四十二億一千五百萬元），包括為本年內地投資物業的重估收益作出的遞延稅項撥備港幣十四億五千九百萬元（二〇一二年：港幣十億八千七百萬元）。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則減少 8%至港幣二十八億六千九百萬元（二〇一二年：港幣三十一億二千八百萬元），主要因為發展物業分部所確認的盈利減少。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔集團盈利減少港幣三億四千九百萬元至港幣七億五千二百萬元（二〇一二年：港幣十一億零一百萬元），反映若干非全資附屬公司的淨盈利有所減少。

股東應佔盈利

截至二〇一三年十二月三十一日止年度的股東應佔集團盈利達港幣二百九十三億八千萬元（二〇一二年：港幣四百七十二億六千三百萬元），減少 38%。按三十億三千萬股股份加權平均數計算，每股基本盈利為港幣 9.70 元（二〇一二年：按三十億二千九百萬股股份計算，每股基本盈利為港幣 15.60 元）。

若不計入投資物業重估收益淨額港幣一百七十一億七千四百萬元（二〇一二年：港幣三百三十三億三千六百萬元），是年股東應佔集團盈利則為港幣一百二十二億零六百萬元（二〇一二年：港幣一百三十九億二千七百萬元），減少 12%。

若不計入投資物業重估收益淨額及特殊項目（包括應佔若干金融工具按市價入賬收益淨額合共港幣十二億三千一百萬元（二〇一二年：港幣六億五千四百萬元）、為內地物業作出的減值撥備淨額合共港幣三億二千三百萬元（二〇一二年：港幣無），以及因購入綠城權益（於去年列報）而產生的會計賬面收益港幣二十二億三千三百萬元），集團的基礎核心盈利則上升 2%至港幣一百一十二億九千八百萬元（二〇一二年：港幣一百一十億四千萬元）。每股核心盈利為港幣 3.73 元（二〇一二年：港幣 3.64 元）。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一三年十二月三十一日，集團的股東權益增加港幣二百七十億五千六百萬元或 11%至港幣二千七百五十五億五千七百萬元，相等於按三十億三千萬股已發行股份計算每股為港幣 90.94 元（二〇一二年十二月三十一日：按三十億二千九百萬股已發行股份計算，每股港幣 82.04 元）。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加 11%至港幣二千八百四十二億五千五百萬元（二〇一二年十二月三十一日：港幣二千五百六十九億零六百萬元）。

總資產

集團的總資產增加 12% 至港幣四千一百五十一億元（二〇一二年十二月三十一日：港幣三千六百九十億元）。總營業資產（不包括銀行存款及現金、若干可供出售投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產）增加 13%至港幣三千八百七十七億元（二〇一二年十二月三十一日：港幣三千四百三十九億元）。

集團的投資物業組合價值持續上升，部分受惠於加入新投資項目，於二〇一三年十二月三十一日達港幣二千六百一十一億元，佔集團總營業資產 67%。香港的投資物業增加 9%至港幣二千一百零五億元（二〇一二年：港幣一千九百三十八億元），主要包括海港城和時代廣場，兩者的估值分別為港幣一千三百七十八億元（不包括三間馬哥孛羅酒店）及港幣四百六十二億元，合共佔投資物業組合的 70%。內地的投資物業增加 34%至港幣五百零六億元（二〇一二年：港幣三百七十七億元），包括興建中投資物業為數港幣二百二十五億元（二〇一二年：港幣二百一十四億元）。

集團的發展物業（主要在內地）增加 10%至港幣五百三十八億元（二〇一二年：港幣四百八十九億元）。此外，由聯營公司及合營公司進行的發展物業投資為港幣三百三十五億元（二〇一二年：港幣三百零九億元）。其它主要營業資產包括其它物業及固定資產港幣二百四十二億元。

以地區劃分而言，集團於內地的營業資產（以物業及碼頭項目為主）增加至港幣一千五百五十六億元（二〇一二年十二月三十一日：港幣一千三百三十億元），佔集團總營業資產的 40%（二〇一二年：39%）。

負債及負債比率

集團於二〇一三年十二月三十一日的負債淨額增加了港幣二十五億元至港幣五百八十一億元（二〇一二年十二月三十一日：港幣五百五十六億元），這是由港幣八百二十六億元的債務減港幣二百四十五億元的銀行存款和現金所得。集團的負債淨額包括現代貨箱碼頭、海港企業及其它附屬公司的負債淨額港幣一百一十四億元（二〇一二年十二月三十一日：港幣六十四億元），而該等負債對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權。若不計入該等無追索權負債，集團的負債淨額則為港幣四百六十七億元（二〇一二年十二月三十一日：港幣四百九十二億元）。茲將負債淨額分析如下：

<u>負債／（現金）淨額</u>	二〇一三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一二年 十二月三十一日 港幣百萬元
九龍倉（不包括下列附屬公司）	46,656	49,201
現代貨箱碼頭	11,185	11,193
海港企業	413	(4,581)
有線寬頻	(182)	(188)
	58,072	55,625

於二〇一三年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率為 20.4%（二〇一二年十二月三十一日：21.7%）。

財務及備用信貸額

集團於二〇一三年十二月三十一日的備用信貸額及已發行債券合共港幣一千零三十億元，當中港幣八百二十六億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	二〇一三年十二月三十一日		
	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
<u>本公司／全資附屬公司</u>			
承諾銀行信貸	50.4	33.0	17.4
債券	31.7	31.7	-
	<u>82.1</u>	<u>64.7</u>	<u>17.4</u>
<u>非全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾信貸			
- 現代貨箱碼頭	13.4	11.7	1.7
- 海港企業	7.1	6.2	0.9
- 有線寬頻	0.4	-	0.4
	<u>103.0</u>	<u>82.6</u>	<u>20.4</u>

上述負債中有為數港幣一百八十二億元（二〇一二年十二月三十一日：港幣一百七十六億元）乃以賬面值合共港幣四百四十億元（二〇一二年十二月三十一日：港幣二百八十二億元）的若干固定資產、投資物業、發展物業及股份的按揭作抵押。

集團的債務組合分散為不同貨幣，主要包括美元、港元和人民幣。相關債務組合主要為集團在內地的投資物業、發展物業及港口投資提供資金。

集團嚴格監察及控制衍生金融工具的運用，集團購入的大部分衍生金融工具均主要用以應付集團所面對的利率及外匯波動。

為有利於集團業務和投資活動，集團繼續持有大量餘裕現金（主要以人民幣、港元和美元為本位）及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。此外，集團亦有一個可供出售投資組合，市值合共為港幣三十七億元（二〇一二年十二月三十一日：港幣三十九億元），該投資組合可即時變現供集團使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是年集團錄得港幣一百四十億元（二〇一二年：港幣一百五十一億元）的營運資金變動前淨現金流入，營運資金變動導致淨現金流入至港幣五十五億元（二〇一二年：港幣十九億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣一百二十億元（二〇一二年：港幣二百一十七億元），主要用於增加投資物業及其它固定資

產，包括支付成都國際金融中心的地價和建築費用，以及支付購入香港美利大廈的款項。

主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一三年集團的主要資本性與發展開支分析如下：

A. 主要資本性與發展開支

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
物業			
投資物業	1,063	8,669	9,732
發展物業	56	12,830	12,886
	<u>1,119</u>	<u>21,499</u>	<u>22,618</u>
其它			
酒店	4,631	237	4,868
現代貨箱碼頭	271	38	309
九倉電訊	381	2	383
有線寬頻	150	-	150
	<u>5,433</u>	<u>277</u>	<u>5,710</u>
集團總額	<u>6,552</u>	<u>21,776</u>	<u>28,328</u>

- i. 投資物業於年內的開支主要是成都國際金融中心的地價及建築費用。
- ii. 酒店開支包括用於購入香港美利大廈作酒店發展用途的港幣四十四億元。
- iii. 集團亦為主要涉及內地項目的發展物業投資港幣一百二十九億元，包括聯營公司及合營公司的現金投入港幣二十七億元。
- iv. 現代貨箱碼頭的資本性開支主要用作增購其它固定資產及內地碼頭設備，而九倉電訊及有線寬頻的資本性開支則主要用於購置製作和廣播設備、推出網絡及互聯網服務設備。集團分別擁有 67.6%及 73.8%權益的現代貨箱碼頭及有線寬頻自行承擔各自的資本性開支項目的資金。

B. 資本性與發展開支承擔

於二〇一三年十二月三十一日，集團在未來數年的主要資本性與發展開支承擔估計為港幣七百八十五億元，當中港幣二百八十六億元已授權及簽約。茲將承擔按分部分分析如下：

	於二〇一三年十二月三十一日		
	已授權 及簽約 港幣百萬元	已授權 但未簽約 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
投資物業			
香港	1,136	475	1,611
中國內地	8,581	11,318	19,899
	<u>9,717</u>	<u>11,793</u>	<u>21,510</u>
發展物業			
香港	754	-	754
中國內地	17,304	35,043	52,347
	<u>18,058</u>	<u>35,043</u>	<u>53,101</u>
其它			
酒店	290	2,587	2,877
現代貨箱碼頭	366	69	435
九倉電訊	111	273	384
有線寬頻	10	196	206
	<u>777</u>	<u>3,125</u>	<u>3,902</u>
集團總額	<u>28,552</u>	<u>49,961</u>	<u>78,513</u>

物業承擔主要為在未來數年分階段支付的地價款項及建築費用（應佔聯營公司及合營公司的承擔包括在內）。應佔承諾地價款項港幣五十二億元須在二〇一四年支付。

上述承擔及計劃開支的資金將由集團的內部財務資源（包括餘裕現金港幣二百四十五億元）、營運帶來的現金流及銀行和其它融資撥付，建築費用則主要以預售收益及項目借貸自行融資，其它可挪用資源包括可供出售投資。

(III) 人力資源

於二〇一三年十二月三十一日，集團旗下僱員約有 15,700 人，其中包括約 2,600 名受僱於集團管理的經營業務。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

綜合收益表

截至二〇一三年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
收入	2	31,887	30,856
直接成本及營業費用		(14,141)	(12,604)
銷售及推銷費用		(1,329)	(1,170)
行政及公司費用		(1,692)	(1,482)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		14,725	15,600
折舊及攤銷		(1,445)	(1,430)
營業盈利	2 及 3	13,280	14,170
投資物業之公允價值增加		18,739	34,751
其它收入淨額	4	277	2,483
		32,296	51,404
財務支出	5	(552)	(939)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		2,207	1,473
合營公司		509	641
除稅前盈利		34,460	52,579
所得稅	6	(4,328)	(4,215)
是年盈利		30,132	48,364
應佔盈利：			
公司股東		29,380	47,263
非控股股東權益		752	1,101
		30,132	48,364
每股盈利	7		
基本		港幣 9.70 元	港幣 15.60 元
攤薄後		港幣 9.52 元	港幣 15.30 元

綜合全面收益表

截至二〇一三年十二月三十一日止年度

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
是年盈利	<u>30,132</u>	<u>48,364</u>
其它全面收益		
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目：		
界定福利退休計劃精算盈餘	25	-
折算海外業務的匯兌收益	2,638	14
可供出售投資之重估變動淨額：	(615)	1,483
重估(虧損)/盈餘	(496)	1,393
轉撥至綜合收益表 — 出售	(119)	90
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	697	62
其它	6	(1)
是年其它全面收益	<u>2,751</u>	<u>1,558</u>
是年全面收益總額	<u>32,883</u>	<u>49,922</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	32,026	48,667
非控股股東權益	857	1,255
	<u>32,883</u>	<u>49,922</u>

綜合財務狀況表

二〇一三年十二月三十一日

	附註	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		261,097	231,522
固定資產		24,161	19,870
聯營公司權益		19,205	16,673
合營公司權益		19,585	19,530
可供出售投資		3,744	3,868
可換股證券		2,824	2,709
商譽及其它無形資產		297	297
備用節目		137	109
遞延稅項資產		721	739
衍生金融工具資產		142	311
其它非流動資產		38	380
		331,951	296,008
流動資產			
待沽物業		53,764	48,915
存貨		47	45
應收貿易及其它賬項	9	4,456	4,796
衍生金融工具資產		319	439
銀行存款及現金		24,515	18,795
		83,101	72,990
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(20,089)	(14,801)
銷售物業按金		(15,330)	(10,654)
衍生金融工具負債		(209)	(215)
應付稅項		(1,615)	(1,980)
銀行借款及其它借款		(9,502)	(5,330)
		(46,745)	(32,980)
淨流動資產		36,356	40,010
資產總額減流動負債		368,307	336,018

綜合財務狀況表

二〇一三年十二月三十一日

	附註	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
非流動負債			
衍生金融工具負債		(1,034)	(1,912)
遞延稅項負債		(9,630)	(7,827)
其它遞延負債		(303)	(283)
銀行借款及其它借款		(73,085)	(69,090)
		<u>(84,052)</u>	<u>(79,112)</u>
淨資產		284,255	256,906
資本及儲備			
股本		3,030	3,029
儲備		272,527	245,472
股東權益		<u>275,557</u>	<u>248,501</u>
非控股股東權益		8,698	8,405
總權益		284,255	256,906

財務報表附註

1. 主要會計政策及編製基準

本公告所列載的終期業績乃摘錄於本集團二〇一三年十二月三十一日年度的財務報表。

本財務報表是按照香港會計師公會頒布的所有適用的《香港財務報告準則》（「財報準則」）、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。

除以下變動外，編製本財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二〇一二年十二月三十一日止年度的財務報表一致。

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

《香港會計準則》第1號（經修訂）	財務報表之呈報 – 其它全面收益項目之呈報
《財報準則》第7號（經修訂）	金融工具：披露 – 抵銷金融資產及金融負債
《財報準則》（經修訂）	《財報準則》2009 – 2011年系列年度之改進
《財報準則》第10號	綜合財務報表
《財報準則》第11號	合營安排
《財報準則》第12號	在其它實體中權益的披露
《財報準則》第13號	公允價值計算
《香港會計準則》第19號（經修訂）	僱員福利

《香港會計準則》第1號的修訂要求公司將其它全面收益的項目分為兩類：(i)在符合若干條件的情況下將來或會重新歸類為盈利或虧損的項目；及(ii)永遠不會重新歸類為盈利或虧損的項目。本集團於財務報表中所呈報的其它全面收益已作出相應變更。

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

《財報準則》第10號採用單一控制模式，以釐定是否合併被投資公司之賬目，通過是否有權控制被投資公司、參與被投資公司業務所得可變動回報的風險承擔與權利及能否對被投資公司行使權力以影響回報金額。此取代過往根據《香港會計準則》第27號（經修訂）（適用於公司）強調法定控制權又或根據HK(SIC)-INT 12（適用於特別目的實體）強調所涉風險及報酬的方法。採納《財報準則》第10號不會對集團造成任何財務影響，因為於二〇一三年一月一日本集團內所有附屬公司均符合《財報準則》第10號的控制權規定。

《財報準則》第11號透過專注於合營安排的權利和責任而非其法定形式為該等安排的構成提供指引。合營安排可歸類為兩種：共同經營及合營公司。共同經營是指共同經營者對安排的資產享有權利並負有責任及按照所佔共同經營的權益為限以分項總計法確認。合營公司是指共同經營者享有安排的淨資產權利並以權益法在本集團綜合財務報表內入賬。《財報準則》第11號取代《香港會計準則》第31號「共同發展公司權益」及SIC-13「共同發展公司 – 企業所作非貨幣性出資」。不像《香港會計準則》第31號，現已不再容許以比例合併法將合營公司入賬。採納財報準則第11號，本集團就其於合營安排的權益已改變其會計政策，並重新評估其有關的合營安排。本集團已將共同發展公司投資重新分類為合營公司投資。該投資將繼續採用權益法，因此該重新分類對本集團之財務狀況及業績不會構成任何重大影響。

《財報準則》第12號綜合及取代以往有關附屬公司及聯營公司於舊《香港會計準則》第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」及《香港會計準則》第28號「聯營公司之投資」的披露要求，並注入非綜合結構實體的新披露要求，例如排除實體入賬之判斷及準則。這項新準則對本集團的業績及財務狀況不會構成重大影響。

《財報準則》第13號就財務準則所規定或獲准的所有公允價值計量確立單一指引，當中釐清了依據離場價（意指市場參與者在計量日按市況進行出售資產或轉讓債務的有秩序交易的價格）作為公允價值的定義。《財報準則》第13號就有關金融工具及非金融工具之公允價值計量包含廣泛披露規定。只要此等規定適用於本集團，本集團會在年報中作出披露。

2. 分部資料

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

投資物業分部包括本集團的投資物業的租賃。現時本集團之地產組合，包括商場、寫字樓及服務式住宅，主要位於香港及中國內地。

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

酒店分部包括在亞太地區酒店業務，現本集團擁有及管理十三間馬哥孛羅酒店。

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

通訊、媒體及娛樂分部包括有線寬頻通訊有限公司（「有線寬頻」）所營運的收費電視、互聯網及多媒體服務及其它業務。分部並包括九倉電訊有限公司管理之電訊業務。

管理層主要基於營業盈利及每個分部的所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。分部相互間的價格一般以獨立交易準則下決定。

分部營業資產主要包括與每個分部直接相關的全部有形資產、無形資產及流動資產，但並不包括銀行存款及現金、金融投資、遞延稅項資產及其它衍生金融工具資產。

收入及支出的分配乃參考各個分部之收入及各個分部所產生之支出或資產之折舊而分配到該等分部。

2. 分部資料

a. 分部收入及收益之分析

二〇一三年 十二月三十一日	收入 港幣 百萬元	營業 盈利 港幣 百萬元	投資物業	其它	財務 支出 港幣 百萬元	聯營 公司 港幣 百萬元	合營 公司 港幣 百萬元	除稅前 盈利 港幣 百萬元
			之公允價 值增加 港幣 百萬元	收入 淨額 港幣 百萬元				
投資物業	11,133	9,268	18,739	-	(1,162)	-	-	26,845
香港	9,872	8,507	15,675	-	(1,059)	-	-	23,123
中國內地	1,261	761	3,064	-	(103)	-	-	3,722
發展物業	11,514	2,633	-	170	(143)	1,881	462	5,003
香港	72	68	-	-	-	12	(4)	76
中國內地	11,442	2,565	-	170	(143)	1,869	466	4,927
酒店	1,498	377	-	(543)	(16)	-	-	(182)
物流	3,226	974	-	116	(160)	326	47	1,303
碼頭	3,106	944	-	157	(160)	199	47	1,187
其它	120	30	-	(41)	-	127	-	116
通訊、媒體及娛樂	3,789	212	-	(42)	(42)	-	-	128
有線寬頻	1,932	(88)	-	1	(3)	-	-	(90)
電訊	1,857	300	-	(43)	(39)	-	-	218
內部分部收入	(353)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	30,807	13,464	18,739	(299)	(1,523)	2,207	509	33,097
投資及其它	1,080	750	-	576	971	-	-	2,297
企業支出	-	(934)	-	-	-	-	-	(934)
集團總額	31,887	13,280	18,739	277	(552)	2,207	509	34,460
二〇一二年 十二月三十一日								
投資物業	9,880	8,187	34,751	73	(1,107)	-	-	41,904
香港	8,875	7,553	33,074	73	(971)	-	-	39,729
中國內地	1,005	634	1,677	-	(136)	-	-	2,175
發展物業	12,207	4,869	-	2,273	(110)	1,081	585	8,698
香港	2,634	1,307	-	22	-	70	-	1,399
中國內地	9,573	3,562	-	2,251	(110)	1,011	585	7,299
酒店	1,391	391	-	-	(8)	-	-	383
物流	3,070	1,161	-	(39)	(255)	392	56	1,315
碼頭	2,969	1,142	-	2	(255)	205	56	1,150
其它	101	19	-	(41)	-	187	-	165
通訊、媒體及娛樂	3,953	(22)	-	2	(41)	-	-	(61)
有線寬頻	2,127	(271)	-	2	(4)	-	-	(273)
電訊	1,826	250	-	-	(37)	-	-	213
其它	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)
內部分部收入	(382)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	30,119	14,586	34,751	2,309	(1,521)	1,473	641	52,239
投資及其它	737	134	-	174	582	-	-	890
企業支出	-	(550)	-	-	-	-	-	(550)
集團總額	30,856	14,170	34,751	2,483	(939)	1,473	641	52,579

2. 分部資料

b. 內部分部收入之分析

	二〇一三年			二〇一二年		
	收入 總額 港幣 百萬元	內部分 部收入 港幣 百萬元	集團 收入 港幣 百萬元	收入 總額 港幣 百萬元	內部分 部收入 港幣 百萬元	集團 收入 港幣 百萬元
投資物業	11,133	(148)	10,985	9,880	(145)	9,735
發展物業	11,514	-	11,514	12,207	-	12,207
酒店	1,498	-	1,498	1,391	-	1,391
物流	3,226	-	3,226	3,070	-	3,070
通訊、媒體及娛樂	3,789	(105)	3,684	3,953	(104)	3,849
投資及其它	1,080	(100)	980	737	(133)	604
	32,240	(353)	31,887	31,238	(382)	30,856

c. 分部營業資產之分析

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
投資物業	262,412	232,507
香港	211,275	194,399
中國內地	51,137	38,108
發展物業	94,715	85,067
香港	4,288	4,538
中國內地	90,427	80,529
酒店	6,189	1,953
物流	20,260	20,223
碼頭	19,138	19,045
其它	1,122	1,178
通訊、媒體及娛樂	4,120	4,151
有線寬頻	1,295	1,336
電訊	2,825	2,815
分部營業資產總額	387,696	343,901
未能分部企業資產	27,356	25,097
資產總額	415,052	368,998

未能分部企業資產主要包括若干的金融投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金及其它衍生金融工具資產。

以上包括聯營公司及合營公司之分部資產：

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
發展物業	33,509	30,852
物流	5,281	5,351
集團總額	38,790	36,203

d. 其它資料

	資本性支出		聯營公司及合營 公司權益之增加		折舊及攤銷	
	二〇一三年 港幣 百萬元	二〇一二年 港幣 百萬元	二〇一三年 港幣 百萬元	二〇一二年 港幣 百萬元	二〇一三年 港幣 百萬元	二〇一二年 港幣 百萬元
投資物業	9,732	14,042	-	-	115	61
香港	1,063	8,522	-	-	68	20
中國內地	8,669	5,520	-	-	47	41
發展物業	-	-	3,209	6,905	-	-
香港	-	-	771	67	-	-
中國內地	-	-	2,438	6,838	-	-
酒店	4,868	702	-	-	132	129
物流	309	616	3	33	462	492
碼頭	309	611	3	33	458	488
其它	-	5	-	-	4	4
通訊、媒體及娛樂	533	715	-	-	736	748
有線寬頻	150	209	-	-	331	350
電訊	383	506	-	-	405	398
集團總額	15,442	16,075	3,212	6,938	1,445	1,430

此外，通訊、媒體及娛樂分部的備用節目支出為港幣一億二千二百萬元(二〇一二年:港幣一億元)。除常州馬哥孛羅酒店之減值撥備港幣五億四千三百萬元和折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

e. 經營地域分部

	收入		營業盈利	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
香港	17,626	19,392	9,882	10,121
中國內地	14,229	11,434	3,362	4,019
新加坡	32	30	36	30
集團總額	31,887	30,856	13,280	14,170

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
香港	229,754	207,810	232,129	210,937
中國內地	99,874	83,265	155,567	132,964
集團總額	329,628	291,075	387,696	343,901

指定非流動資產不包括遞延稅項資產、若干可供出售投資、衍生金融工具資產及若干非流動資產。

收入及營業盈利的地域分佈是按照提供服務的地域分析，而股權投資是按上市地域分析。對指定非流動資產及總營業資產而言，是按照營業的實則地域分析。

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
已扣除/(計入)：		
折舊及攤銷		
— 用作經營租賃的資產	155	141
— 其它固定資產	1,110	1,096
— 租賃土地	86	95
— 備用節目	94	98
總折舊及攤銷	1,445	1,430
減值損失		
— 固定資產	586	-
— 應收貿易賬項	17	11
員工成本(附註 a)	3,444	3,003
核數師酬金		
— 核數服務	23	20
— 其它服務	2	3
是年確認買賣物業之成本	8,387	6,916
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	57	53
租金收入減直接支出 (附註 b)	(9,352)	(8,198)
機器及設備之經營租賃的租金收入	(11)	(13)
利息收入 (附註 c)	(718)	(474)
上市投資股息收入	(148)	(115)
出售固定資產之虧損/(盈利)	16	(4)

附註：

- a. 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣二億三千八百萬元（二〇一二年：港幣一億八千四百萬元）並包括強制性公積金的供款扣除沒收的供款港幣三百萬元（二〇一二年：港幣三百萬元）及以股份為基礎作支付之費用港幣一億二千四百萬元（二〇一二年：港幣六千萬元）。
- b. 租金收入包括或有租金港幣二十億六千九百萬元（二〇一二年：港幣十九億五千二百萬元）。
- c. 總利息收入包括以攤銷成本入賬的財務資產（主要銀行存款）產生的利息收入為港幣四億八千八百萬元（二〇一二年：港幣三億七千八百萬元）。

4. 其它收入淨額

其它收入淨額港幣二億七千七百萬元（二〇一二年：港幣二十四億八千三百萬元）主要包括：

- a. 淨匯兌盈餘港幣四億四千九百萬元（二〇一二年：港幣一億四千四百萬元）當中包括遠期外匯合約之公允價值盈餘港幣一億八千六百萬元（二〇一二年：港幣二億一千萬元）。
- b. 出售可供出售投資的盈餘淨額港幣一億二千一百萬元（二〇一二年：港幣一千一百萬元虧損），當中包括一項撥自集團的投資重估儲備的重估盈餘港幣一億一千九百萬元（二〇一二年：港幣九千萬元虧損）。
- c. 常州馬哥孛羅酒店（為集團旗下的一間附屬上市公司，海港企業有限公司）作出減值撥備港幣五億四千三百萬元（二〇一二年：港幣無）。
- d. 在二〇一二年，本集團就認購一間上市聯營公司綠城中國控股有限公司（「綠城」）的 24.6% 權益，而確認了一項會計賬面收益（為負商譽）港幣二十二億三千三百萬元。

5. 財務支出

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支		
– 在五年內償還	953	797
– 在五年後償還	157	141
其它借款		
– 在五年內償還	823	684
– 在五年後償還	357	308
總利息支出	2,290	1,930
其它財務支出	265	178
減：撥作資產成本	(747)	(596)
	1,808	1,512
公允價值(盈利)／成本：		
跨貨幣利率掉期合約	(521)	(875)
利率掉期合約	(735)	302
	(1,256)	(573)
總額	552	939

6. 所得稅

於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
是年稅項		
香港		
— 本年度稅項準備	1,345	1,531
— 以往年度稅項準備之高估	(102)	(38)
香港以外地區		
— 本年度稅項準備	816	892
— 以往年度稅項準備之低估/(高估)	17	(5)
	<u>2,076</u>	<u>2,380</u>
中國土地增值稅	<u>618</u>	<u>584</u>
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	1,459	1,087
源自及撥回暫時差異	196	190
以往未確認稅項虧損現在確認	(21)	(26)
	<u>1,634</u>	<u>1,251</u>
總額	<u>4,328</u>	<u>4,215</u>

- a. 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應課稅而作出調整之盈利以 16.5%（二〇一二年：16.5%）稅率計算。
- b. 香港以外地區所得稅主要為中國內地之企業所得稅按照 25%（二〇一二年：25%）稅率計算及中國預提所得稅按照最多 10%稅率計算。
- c. 在根據土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分（即出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支））按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- d. 截至二〇一三年十二月三十一日止年度所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣十六億二千三百萬元（二〇一二年：港幣十三億三千一百萬元），已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。

7. 每股盈利

a. 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣二百九十三億八千萬
元（二〇一二年：港幣四百七十二億六千三百萬元）及年內已發行之加
權平均數三十億三千萬股（二〇一二年：三十億二千九百萬股）普通股
而計算。

b. 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣二百九十五億二千七
百萬元（二〇一二年：港幣四百七十四億一千萬元）及年內已發行之加
權平均數三十一億股（二〇一二年：三十億九千八百萬股）普通股而計
算如下：

(i) 股東應佔盈利（攤薄）

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
股東應佔盈利	29,380	47,263
可換股債券的除稅後實際利息之影響	147	147
	<u>29,527</u>	<u>47,410</u>

(ii) 普通股加權平均數（攤薄）

	二〇一三年 股數(百萬)	二〇一二年 股數(百萬)
於十二月三十一日普通股加權平均數	3,030	3,029
可換股債券轉換為股份之影響	69	69
認股權轉換為股份之影響	1	-
	<u>3,100</u>	<u>3,098</u>

8. 股東應佔股息

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
已宣布及派發之首次中期股息每股 50 仙 (二〇一二年：每股 45 仙)	1,515	1,363
結算日後擬派發之第二次中期股息每股 120 仙 (二〇一二年：每股 120 仙)	3,636	3,635
	<u>5,151</u>	<u>4,998</u>

- a. 擬派發之第二次中期股息是根據三十億三千萬股（二〇一二年：三十億二千九百萬股）普通股股份計算。於結算日後擬派發之第二次中期股息並沒有在結算日確認為負債。
- b. 二〇一二年第二次中期股息港幣三十六億三千五百萬元已於二〇一三年批准及派發。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一三年十二月三十一日此項目包括應收貿易賬項（扣除呆壞賬準備）及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	860	656
三十一日至六十日	164	114
六十一日至九十日	48	57
九十日以上	83	78
	<u>1,155</u>	<u>905</u>
應計銷售款項	-	194
其它應收賬項及預付	3,301	3,697
	<u>4,456</u>	<u>4,796</u>

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

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收賬項預期於一年內收回。

10. 應付貿易及其它賬項

於二〇一三年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及其賬齡分析如下：

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	352	507
三十一日至六十日	209	189
六十一日至九十日	49	50
九十日以上	184	95
	<u>794</u>	<u>841</u>
租金及客戶按金	3,019	2,503
建築成本應付賬項	7,656	4,395
應付聯營公司款項	3,263	2,703
應付合營公司款項	1,030	549
其它應付賬項	4,327	3,810
	<u>20,089</u>	<u>14,801</u>

11. 業績評議

截至二〇一三年十二月三十一日止年度的財務業績，已經由本公司的審核委員會作出審閱，而委員會對該財務業績並無不相同的意見。本公司核數師亦同意本集團截至二〇一三年十二月三十一日止年度之初步業績公告所列數字，並與本集團該年度綜合財務報表所載數字核對一致。

企業管治守則

於截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》內所有守則條文，惟其中涉及兩項偏離則除外，該兩項偏離為：(i)守則條文第 A.2.1 條（「第一項偏離」），此條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任；及(ii)守則條文第 F.1.3 條（「第二項偏離」），此條文規定公司秘書應向董事會主席或行政總裁匯報。

就第一項偏離而言，由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為較具效益，因此該項偏離被視為合適。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（其中過半數乃獨立非執行董事）的運作，已足夠確保權力與職權的平衡。就第二項偏離而言，本公司的公司秘書在過去多年一直以來直接向本公司副主席匯報，此安排繼續維持不變，而就本集團的規模而言，這項安排被認為恰當和合理。據董事的意見，此匯報安排不會對公司秘書有效履行職責造成不利影響。

購買、出售或贖回股份

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

暫停過戶登記

本公司將於二〇一四年五月二十八日（星期三）至二〇一四年六月九日（星期一）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續。凡欲獲派上述第二次中期股息及確定可出席將於二〇一四年六月九日舉行的股東週年大會及於會上投票的股東權利而尚未登記過戶者，須於二〇一四年五月二十七日（星期二）下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處卓佳登捷時有限公司，其辦事處目前位於香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓（將於二〇一四年三月三十一日（星期一）遷往香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓），以辦理有關過戶手續。

承董事會命
公司秘書
許仲瑛

香港 二〇一四年三月二十七日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳光正先生、吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士、吳梓源先生、徐耀祥先生和凌緣庭女士，以及八位獨立非執行董事歐肇基先生、陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生、李維文先生、詹康信先生和唐寶麟先生。