

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之內容概不負責，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分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

Wing Tai Properties Limited

永泰地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：369)

二零一三年年度業績、 末期股息及記錄日期、暫停辦理股份過戶登記手續及 更改香港股份過戶登記分處地址

主席報告

致各位股東：

本人欣然報告，本集團業務於二零一三年繼續實現穩定增長，業績表現理想。鑒於政府推行樓市降溫措施遏制本港住宅物業市場活動，上年度的營商環境充滿挑戰，但本集團的優質投資物業繼續錄得強勁的租金調升及經常性收入增長，公平價值亦錄得理想收益。因此，本集團於二零一三年錄得綜合收入 1,736,000,000 港元及淨溢利 2,661,000,000 港元。董事會已建議派發末期股息每股 9.3 港仙。連同中期股息每股 4.2 港仙，本年度派發總股息每股 13.5 港仙。

儘管現行市況並未明朗，本集團在購地時仍然優選本集團認為具長期增長潛力的土地，以增強本集團的發展儲備。本集團透過旗下擁有 35% 股權的合營公司成功投得第二幅沙田九肚黃金地段的優質住宅用地，以及位於屯門小秀的一幅低密度住宅用地。計入該等收購項目，本集團的發展規劃已擴充至七個項目，項目期亦延伸至二零一八年。

本集團將密切關注市場動態，以適時推出住宅項目。「懿峯」及「瑋華」的餘下單位分別於二零一三年七月及十月重新推售，廣受市場歡迎及注視。「海鑽·天賦海灣」自二零一三年十月推出以來，已售出逾半單位。年內，本集團確認來自 79 個「瑋華」預售單位的收入及相關溢利。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的香港甲級寫字樓及工業物業近乎全數租出。這些物業均在續約或租金檢討中錄得理想的租金調整幅度，特別是 **Landmark East** 的租金於年內繼續節節上升。就政府在東九龍發展第二個中央商務區的舉動，本集團預期 **Landmark East** 的出租率及租金將繼續保持高企。按同等基準比較，投資物業及管理分部的收入及除稅前溢利分別較二零一二年穩定增長 **17%** 及 **26%**。本集團投資物業的總價值亦於年內上升 **16%**。

為進一步分散投資組合，本集團擴大投資版圖，於二零一三年五月收購位於倫敦市中心西區的甲級寫字樓物業。於二零一三年底，本集團亦完成位於倫敦 **Savile Row 1** 號的高端商業物業的重建及擴大工程，甲級寫字樓單位目前在招租當中，而優質零售舖位均已按長租悉數出租。

Lanson Place 服務式住宅業務保持強勁，出租情況及租金均表現理想。年內，**Lanson Place** 品牌繼續獲頒多個行業獎項。除了現有在吉隆坡的兩份管理合約外，**Lanson Place Bukit Ceylon** 服務式公寓亦於二零一三年進行試業，這將擴大本集團的盈利基礎。

本集團繼續鞏固其資本結構以作進一步發展。於二零一三年初，本集團把握債券市場機遇，以具吸引力的票面息率 **3.8%** 及 **3.95%** 於私募市場配售兩批未獲評級之十年期定息債券，集資 **580,000,000** 港元，反映資本市場對本集團的穩健財務狀況的肯定。於二零一三年十二月三十一日，本集團保持穩健的資產負債比率 **16.5%**，並擁有現金及未動用循環貸款融資合共 **2,956,000,000** 港元，為本集團的投資及收購機遇提供財務靈活性。

二零一三年是本集團受惠於商業及工業投資物業與住宅發展及服務式住宅業務全面整合的第一個完整年度。本集團亦於二零一三年底終止剩餘的非核心成衣業務。我們有信心憑藉強勁的品牌優勢、穩健的資產狀況、不斷增長的經常性收入以及出色的執行能力，本集團能夠從質優、均衡的資產組合中發掘更多價值，從而為股東帶來穩定回報。

本人藉此感謝股東、員工及業務夥伴多年以來的鼎力支持。

主席
鄭維志

香港，二零一四年三月二十一日

財務業績

永泰地產有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）提呈本公司及其附屬公司（「本集團」），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及上年度之比較數字如下：

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	3	1,736.2	891.7
銷售成本		(917.4)	(224.4)
毛利		818.8	667.3
其他收益淨額		142.3	129.0
銷售及分銷費用		(85.9)	(56.7)
行政費用		(236.9)	(229.0)
投資物業公平價值變更		2,084.4	3,480.2
出售附屬公司之收益	12	-	237.4
經營溢利	4	2,722.7	4,228.2
財務費用		(159.1)	(97.8)
財務收入		13.2	66.9
應佔合營企業業績		163.5	352.6
應佔聯營公司業績		5.9	62.2
來自持續經營業務之除稅前溢利		2,746.2	4,612.1
稅項	5	(91.4)	(78.4)
來自持續經營業務之年度溢利		2,654.8	4,533.7
已終止業務	11(c)		
來自已終止業務之年度溢利／（虧損）		6.4	(15.5)
出售附屬公司之收益		-	275.6
		6.4	260.1
本年度溢利		<u>2,661.2</u>	<u>4,793.8</u>
應佔本年度溢利：			
本公司權益持有人			
－來自持續經營業務		2,654.6	4,476.6
－來自已終止業務		6.4	260.1
		<u>2,661.0</u>	<u>4,736.7</u>
非控股權益			
－來自持續經營業務		0.2	57.1
		<u>2,661.2</u>	<u>4,793.8</u>

綜合收益表（續）

	附註	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)	
本公司權益持有人應佔之每股盈利 (以每股港元列示)	6		
每股基本盈利			
— 來自持續經營業務		1.99 港元	3.36 港元
— 來自已終止業務		-	0.20 港元
		<u>1.99 港元</u>	<u>3.56 港元</u>
每股攤薄盈利			
— 來自持續經營業務		1.98 港元	3.35 港元
— 來自已終止業務		-	0.19 港元
		<u>1.98 港元</u>	<u>3.54 港元</u>
股息 (以百萬港元列示)	7	<u>180.4</u>	<u>180.2</u>

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
	百萬港元	百萬港元
	(經重列)	
本年度溢利	2,661.2	4,793.8
其他全面收益		
不會重新分類至損益之項目：		
轉撥至投資物業時重估土地使用權及其他物業、 廠房及設備產生之盈餘淨額	7.1	26.6
可於其後重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	13.5	25.5
出售附屬公司變現之匯兌差額	-	(3.8)
重估可供出售金融資產產生之 公平價值(虧損)/收益淨額	(50.0)	242.4
可供出售金融資產之投資回報之 投資重估儲備變現	-	(22.0)
出售可供出售金融資產之投資重估儲備變現	-	(79.4)
淨投資對沖虧損淨額	(7.9)	-
現金流量對沖之收益/(虧損)淨額		
—公平價值收益/(虧損)	33.5	(55.6)
—結算時之變現	45.6	46.8
	34.7	153.9
扣除稅項後年內其他全面收益	41.8	180.5
本年度全面收益總額	2,703.0	4,974.3
應佔本年度全面收益總額：		
本公司權益持有人	2,702.8	4,895.7
非控股權益	0.2	78.6
	2,703.0	4,974.3
本公司權益持有人應佔 本年度全面收益總額：		
—來自持續經營業務	2,696.4	4,638.2
—來自已終止業務	6.4	257.5
	2,702.8	4,895.7

綜合資產負債表

附註	於十二月三十一日		於二零一二年
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)	一月一日 百萬港元 (經重列)
資產及負債			
非流動資產			
土地使用權	-	3.2	3.2
投資物業	19,002.7	16,321.5	13,892.2
其他物業、廠房及設備	68.0	100.2	169.3
於合營企業之投資	511.5	337.0	(18.1)
合營企業貸款	1,726.7	2,016.4	2,421.9
於聯營公司之投資	100.5	281.3	469.5
聯營公司貸款	24.7	31.2	47.8
按金及貸款應收款項	20.1	21.7	0.3
其他金融資產	401.6	505.7	423.5
遞延稅項資產	9.4	12.2	7.4
衍生金融工具	30.2	0.2	0.2
	<u>21,895.4</u>	<u>19,630.6</u>	<u>17,417.2</u>
流動資產			
存貨	-	16.8	68.8
待出售物業	8 1,425.0	1,324.4	1,306.1
按金及貸款應收款項	-	-	175.0
應收貨款及其他應收款項、 按金及預付款項	9 1,885.9	1,206.2	220.6
其他金融資產	51.3	57.0	29.2
存於保管人賬戶之銷售所得款項	192.4	252.1	60.2
可收回稅項	2.3	0.7	0.8
受限制銀行存款	10.6	10.5	2.7
銀行結存及現金	1,242.2	1,079.8	931.9
	<u>4,809.7</u>	<u>3,947.5</u>	<u>2,795.3</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	10 684.9	710.3	742.3
衍生金融工具	39.5	52.4	45.8
應付稅項	71.7	31.6	38.8
銀行及其他借款	1,739.7	1,053.2	718.0
	<u>2,535.8</u>	<u>1,847.5</u>	<u>1,544.9</u>
流動資產淨值	<u>2,273.9</u>	<u>2,100.0</u>	<u>1,250.4</u>
資產總值減流動負債	<u>24,169.3</u>	<u>21,730.6</u>	<u>18,667.6</u>

綜合資產負債表（續）

	於十二月三十一日		於二零一二年
	二零一三年	二零一二年	一月一日
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
		(經重列)	(經重列)
非流動負債			
銀行及其他借款	2,947.1	3,051.4	3,084.2
其他長期負債	58.9	74.2	-
衍生金融工具	54.2	70.2	67.2
遞延稅項負債	213.9	173.0	153.5
	<u>3,274.1</u>	<u>3,368.8</u>	<u>3,304.9</u>
資產淨值	<u>20,895.2</u>	<u>18,361.8</u>	<u>15,362.7</u>
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	667.6	666.1	663.2
儲備	20,226.1	17,693.7	12,264.5
	<u>20,893.7</u>	<u>18,359.8</u>	<u>12,927.7</u>
非控股權益	<u>1.5</u>	<u>2.0</u>	<u>2,435.0</u>
權益總額	<u>20,895.2</u>	<u>18,361.8</u>	<u>15,362.7</u>

附註：

1. 編製基準

本綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此外，綜合財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露。

於二零一三年，本集團已結束本集團之成衣製造業務。已結束業務呈列為已終止業務，若干比較數字已根據香港財務報告準則第 5 號「持作銷售之非流動資產及已終止業務」重新呈列，以與當前呈列保持一致。有關詳情載於綜合財務報表附註 11(a)。於二零一二年，本集團已出售本集團之品牌產品分銷，該出售事項呈列為已終止業務。有關詳情載於綜合財務報表附註 11(b)。

本綜合財務報表乃以百萬港元呈報。

2. 主要會計政策

(a) 於二零一三年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進

香港會計準則第 1 號（修訂本）	財務報表之呈列
香港會計準則第 16 號（修訂本）	物業、廠房及設備
香港會計準則第 19 號（修訂本）	僱員福利
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 27 號 （二零一一年經修訂）	綜合財務報表及獨立財務報表
香港財務報告準則第 11 號及 香港會計準則第 28 號 （二零一一年經修訂）	合營安排及於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第 12 號	於其他實體的權益披露
香港財務報告準則第 13 號	公平價值計量

除香港會計準則第1號（修訂本）、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號及香港財務報告準則第13號外，採納以上香港財務報告準則之其他新訂或經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進均未對本集團當前及上年之財務報表造成任何重大影響。

(1) 因應香港會計準則第1號（修訂本）「財務報表之呈列」，本集團已修訂其綜合全面收益表中其他全面收益項目之呈列方式，將可於未來重新分類至損益之項目與不可重新分類至損益之項目分開呈列。比較資料亦已相應重新呈列。此修訂本僅影響呈列方式，對本集團之資產、負債及全面收益概無造成任何影響。

2. 主要會計政策（續）

(a) 於二零一三年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進（續）

(2) 因應香港財務報告準則第11號「合營安排」，本集團已改變其關於合營安排權益之會計政策。根據香港財務報告準則第11號，本集團根據其在安排中的資產權利及債務義務、任何獨立實體之法律形式、安排之合約條款及其他實情和情況，將本集團於合營安排中之權益分類為共同經營或合營企業。在此之前，分類的唯一依據是該安排的結構。本集團已重新評估其於合營安排中的權益比重，並已將投資項目從共同控制實體重新分類為合營企業。從二零一三年一月一日起，本集團不再於綜合財務報表內逐項呈列其分佔合營企業之資產、負債、收入及開支各項。根據香港財務報告準則第11號，比例綜合法已不可作為一項會計政策之選擇，取而代之的是，合營企業現根據香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）「於聯營公司及合營企業之投資」按權益法入賬。

採納香港財務報告準則第11號已作會計追溯。截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表，以及於二零一二年十二月三十一日之綜合資產負債表，均已予重列。

(3) 香港財務報告準則第12號「於其他實體的權益披露」於二零一一年五月頒佈，訂明附屬公司、合營企業、聯營公司及非綜合結構實體的披露規定。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第12號。香港財務報告準則第12號僅影響呈列方式，對本集團之資產、負債及全面收益概無造成任何影響。

(4) 香港財務報告準則第13號「公平價值計量」在當其他香港財務報告準則要求或允許作出公平價值計量時，提供關於公平價值計量及披露公平價值計量之單一框架。特別是，其將公平價值統一定義為市場參與者之間在計量日期進行的有序交易中出售資產所應取得或轉讓負債所應支付的價格。其亦取代並延伸了其他香港財務報告準則中關於公平價值計量的披露規定，包括香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。其中有若干披露內容指定需在綜合財務報表作出，因此本集團已載納關於這方面之額外披露。

根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團已追溯應用新訂之公平價值計量指引，但並未提供任何比較資料作重新披露。雖然如此，此項變動並無對本集團之資產及負債計量造成重大影響。

2. 主要會計政策（續）

(a) 於二零一三年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進（續）

下列表格概述以上香港財務報告準則第 11 號之變動以及根據香港財務報告準則第 5 號將成衣製造業務呈列為已終止業務對截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合收益表及綜合全面收益表、以及對於二零一二年十二月三十一日及於二零一二年一月一日之綜合資產負債表造成之財務影響。

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	過往報告 百萬港元	香港財務報告 準則第 5 號 調整之影響 百萬港元	採納香港財務 報告準則 第 11 號之影響 百萬港元	經重列 百萬港元
持續經營業務				
收入	2,961.5	(398.6)	(1,671.2)	891.7
銷售成本	(1,704.4)	325.8	1,154.2	(224.4)
毛利	1,257.1	(72.8)	(517.0)	667.3
其他收益淨額	130.9	(4.2)	2.3	129.0
銷售及分銷費用	(151.2)	10.4	84.1	(56.7)
行政費用	(291.5)	59.9	2.6	(229.0)
投資物業公平價值變更	3,653.4	-	(173.2)	3,480.2
出售附屬公司之收益	237.4	-	-	237.4
經營溢利	4,836.1	(6.7)	(601.2)	4,228.2
財務費用	(99.0)	-	1.2	(97.8)
財務收入	8.4	-	58.5	66.9
應佔合營企業業績	-	-	352.6	352.6
應佔聯營公司業績	62.2	-	-	62.2
來自持續經營業務之除稅前溢利	4,807.7	(6.7)	(188.9)	4,612.1
稅項	(273.6)	(0.1)	195.3	(78.4)
來自持續經營業務之年度溢利	4,534.1	(6.8)	6.4	4,533.7
已終止業務				
來自已終止業務之年度虧損	(22.3)	6.8	-	(15.5)
出售附屬公司之收益	275.6	-	-	275.6
	253.3	6.8	-	260.1
本年度溢利	4,787.4	-	6.4	4,793.8
應佔本年度溢利：				
本公司股權持有人				
— 來自持續經營業務	4,477.0	(6.8)	6.4	4,476.6
— 來自已終止業務	253.3	6.8	-	260.1
	4,730.3	-	6.4	4,736.7
非控股權益				
— 來自持續經營業務	57.1	-	-	57.1
	4,787.4	-	6.4	4,793.8

2. 主要會計政策 (續)

- (a) 於二零一三年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進 (續)

綜合收益表 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	過往報告	香港財務報告準則第 5 號調整之影響	採納香港財務報告準則第 11 號之影響	經重列
本公司權益持有人應佔之每股盈利 (以每股港元列示)				
每股基本盈利				
— 來自持續經營業務	3.36 港元	(0.01 港元)	0.01 港元	3.36 港元
— 來自已終止業務	0.19 港元	0.01 港元	-	0.20 港元
	<u>3.55 港元</u>	<u>-</u>	<u>0.01 港元</u>	<u>3.56 港元</u>
每股攤薄盈利				
— 來自持續經營業務	3.35 港元	-	-	3.35 港元
— 來自已終止業務	0.19 港元	-	-	0.19 港元
	<u>3.54 港元</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.54 港元</u>

由於採納香港財務報告準則第11號，截至二零一二年十二月三十一日止之年度溢利增加6,400,000港元。

2. 主要會計政策（續）

(a) 於二零一三年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進（續）

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	過往報告 百萬港元	香港財務報告 準則第 5 號 調整之影響 百萬港元	採納香港財務 報告準則 第 11 號之影響 百萬港元	經重列 百萬港元
本年度溢利	4,787.4	-	6.4	4,793.8
其他全面收益				
不會重新分類至損益之項目：				
轉撥至投資物業時重估				
其他物業、廠房及設備產生之盈餘淨額	26.6	-	-	26.6
可於其後重新分類至損益之項目：				
換算海外業務之匯兌差額	25.5	-	-	25.5
出售附屬公司變現之匯兌差額	(3.8)	-	-	(3.8)
重估可供出售金融資產產生之公平價值收益淨額	242.4	-	-	242.4
可供出售金融資產產生之投資回報				
之投資重估儲備變現	(22.0)	-	-	(22.0)
出售可供出售金融資產之投資重估儲備變現	(79.4)	-	-	(79.4)
現金流量對沖之（虧損）／收益淨額				
— 公平價值虧損	(55.6)	-	-	(55.6)
— 結算時之變現	46.8	-	-	46.8
	153.9	-	-	153.9
扣除稅項後年內其他全面收益	180.5	-	-	180.5
本年度全面收益總額	4,967.9	-	6.4	4,974.3
應佔本年度全面收益總額：				
本公司股權持有人	4,889.3	-	6.4	4,895.7
非控股權益	78.6	-	-	78.6
	4,967.9	-	6.4	4,974.3
本公司股權持有人應佔本年度全面收益總額：				
— 來自持續經營業務	4,638.6	(6.8)	6.4	4,638.2
— 來自已終止業務	250.7	6.8	-	257.5
	4,889.3	-	6.4	4,895.7

由於採納香港財務報告準則第11號，截至二零一二年十二月三十一日止之年度全面收益總額增加6,400,000港元。

2. 主要會計政策（續）

(a) 於二零一三年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進（續）

綜合資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

	過往報告 百萬港元	香港財務報告 準則第 5 號 調整之影響 百萬港元	採納香港財務 報告準則 第 11 號之影響 百萬港元	經重列 百萬港元
非流動資產				
土地使用權	3.2	-	-	3.2
投資物業	17,046.3	-	(724.8)	16,321.5
其他物業、廠房及設備	100.2	-	-	100.2
於合營企業之投資	-	-	337.0	337.0
合營企業貸款	-	-	2,016.4	2,016.4
於聯營公司之投資	281.3	-	-	281.3
聯營公司貸款	31.2	-	-	31.2
按金及貸款應收款項	209.0	-	(187.3)	21.7
其他金融資產	505.7	-	-	505.7
遞延稅項資產	13.5	-	(1.3)	12.2
衍生金融工具	0.2	-	-	0.2
	<u>18,190.6</u>	<u>-</u>	<u>1,440.0</u>	<u>19,630.6</u>
流動資產				
存貨	16.8	-	-	16.8
待出售物業	4,608.6	-	(3,284.2)	1,324.4
按金及貸款應收款項	0.6	-	(0.6)	-
應收貸款及其他應收款項、按金及預付款項	758.5	-	447.7	1,206.2
其他金融資產	57.0	-	-	57.0
存於保管人賬戶之銷售所得款項	456.8	-	(204.7)	252.1
可收回稅項	0.7	-	-	0.7
受限制銀行存款	11.4	-	(0.9)	10.5
銀行結存及現金	1,260.9	-	(181.1)	1,079.8
	<u>7,171.3</u>	<u>-</u>	<u>(3,223.8)</u>	<u>3,947.5</u>
流動負債				
應付貸款及其他應付款項及應計費用	1,242.4	-	(532.1)	710.3
衍生金融工具	52.4	-	-	52.4
應付稅項	156.0	-	(124.4)	31.6
銀行及其他借款	1,584.8	-	(531.6)	1,053.2
	<u>3,035.6</u>	<u>-</u>	<u>(1,188.1)</u>	<u>1,847.5</u>
流動資產淨值	<u>4,135.7</u>	<u>-</u>	<u>(2,035.7)</u>	<u>2,100.0</u>
資產總值減流動負債	<u>22,326.3</u>	<u>-</u>	<u>(595.7)</u>	<u>21,730.6</u>

2. 主要會計政策（續）

- (a) 於二零一三年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進（續）

綜合資產負債表（續）

於二零一二年十二月三十一日

	過往報告 百萬港元	香港財務報告 準則第 5 號 調整之影響 百萬港元	採納香港財務 報告準則 第 11 號之影響 百萬港元	經重列 百萬港元
非流動負債				
銀行及其他借款	3,510.7	-	(459.3)	3,051.4
其他長期負債	74.2	-	-	74.2
衍生金融工具	70.2	-	-	70.2
遞延稅項負債	295.8	-	(122.8)	173.0
	<u>3,950.9</u>	<u>-</u>	<u>(582.1)</u>	<u>3,368.8</u>
資產淨值	<u>18,375.4</u>	<u>-</u>	<u>(13.6)</u>	<u>18,361.8</u>
權益				
本公司權益持有人應佔權益				
股本	666.1	-	-	666.1
儲備	17,707.3	-	(13.6)	17,693.7
	<u>18,373.4</u>	<u>-</u>	<u>(13.6)</u>	<u>18,359.8</u>
非控股權益	<u>2.0</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.0</u>
權益總額	<u>18,375.4</u>	<u>-</u>	<u>(13.6)</u>	<u>18,361.8</u>

由於採納香港財務報告準則第11號，於二零一二年十二月三十一日之非流動資產總值增加1,440,000,000港元。於二零一二年十二月三十一日之流動資產、流動負債、非流動負債總值及資產淨值分別減少3,223,800,000港元、1,188,100,000港元、582,100,000港元及13,600,000港元。

2. 主要會計政策（續）

(a) 於二零一三年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進（續）

綜合資產負債表

於二零一二年一月一日

	過往報告 百萬港元	香港財務報告 準則第 5 號 調整之影響 百萬港元	採納香港財務 報告準則 第 11 號之影響 百萬港元	經重列 百萬港元
非流動資產				
土地使用權	3.2	-	-	3.2
投資物業	13,894.0	-	(1.8)	13,892.2
其他物業、廠房及設備	180.9	-	(11.6)	169.3
於合營企業之投資	-	-	(18.1)	(18.1)
合營企業貸款	-	-	2,421.9	2,421.9
於聯營公司之投資	469.5	-	-	469.5
聯營公司貸款	47.8	-	-	47.8
按金及貸款應收款項	306.1	-	(305.8)	0.3
其他金融資產	423.5	-	-	423.5
遞延稅項資產	9.4	-	(2.0)	7.4
衍生金融工具	0.2	-	-	0.2
	<u>15,334.6</u>	<u>-</u>	<u>2,082.6</u>	<u>17,417.2</u>
流動資產				
存貨	68.8	-	-	68.8
待出售物業	4,227.9	-	(2,921.8)	1,306.1
按金及貸款應收款項	175.0	-	-	175.0
應收貸款及其他應收款項、按金及預付款項	874.0	-	(653.4)	220.6
其他金融資產	29.2	-	-	29.2
存於保管人賬戶之銷售所得款項	146.4	-	(86.2)	60.2
可收回稅項	0.8	-	-	0.8
受限制銀行存款	3.5	-	(0.8)	2.7
銀行結存及現金	976.6	-	(44.7)	931.9
	<u>6,502.2</u>	<u>-</u>	<u>(3,706.9)</u>	<u>2,795.3</u>
流動負債				
應付貸款及其他應付款項及應計費用	908.2	-	(165.9)	742.3
衍生金融工具	45.8	-	-	45.8
應付稅項	90.7	-	(51.9)	38.8
銀行及其他借款	1,704.6	-	(986.6)	718.0
	<u>2,749.3</u>	<u>-</u>	<u>(1,204.4)</u>	<u>1,544.9</u>
流動資產淨值	<u>3,752.9</u>	<u>-</u>	<u>(2,502.5)</u>	<u>1,250.4</u>
資產總值減流動負債	<u>19,087.5</u>	<u>-</u>	<u>(419.9)</u>	<u>18,667.6</u>

2. 主要會計政策（續）

(a) 於二零一三年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進（續）

綜合資產負債表（續）

於二零一二年一月一日

	過往報告 百萬港元	香港財務報告 準則第 5 號 調整之影響 百萬港元	採納香港財務 報告準則 第 11 號之影響 百萬港元	經重列 百萬港元
非流動負債				
銀行及其他借款	3,484.1	-	(399.9)	3,084.2
衍生金融工具	67.2	-	-	67.2
遞延稅項負債	153.5	-	-	153.5
	<u>3,704.8</u>	<u>-</u>	<u>(399.9)</u>	<u>3,304.9</u>
資產淨值	<u>15,382.7</u>	<u>-</u>	<u>(20.0)</u>	<u>15,362.7</u>
權益				
本公司權益持有人應佔權益				
股本	663.2	-	-	663.2
儲備	12,284.5	-	(20.0)	12,264.5
	12,947.7	-	(20.0)	12,927.7
非控股權益	2,435.0	-	-	2,435.0
權益總額	<u>15,382.7</u>	<u>-</u>	<u>(20.0)</u>	<u>15,362.7</u>

由於採納香港財務報告準則第11號，於二零一二年一月一日之非流動資產總值增加2,082,600,000港元。於二零一二年一月一日之流動資產、流動負債、非流動負債總值及資產淨值分別減少3,706,900,000港元、1,204,400,000港元、399,900,000港元及20,000,000港元。

由於本集團受益於香港財務報告準則第11號之過渡條文，上表並不包括於本年度就合營企業採納香港財務報告準則第11號之會計政策變動之影響。

2. 主要會計政策（續）

(b) 於二零一三年尚未生效且本集團並無提早採納之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進

以下新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進，已於截至二零一三年十二月三十一日止年度頒佈但尚未生效：

		於該日或之後開始 之年度期間生效
香港會計準則第 32 號（修訂本）	金融資產及金融負債之抵銷	二零一四年一月一日
香港會計準則第 36 號（修訂本）	非金融資產的可收回金額披露	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第 7 號（修訂本） 及香港財務報告準則第 9 號 （修訂本）	香港財務報告準則第 9 號強制生效 日期及過渡披露	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第 9 號	金融工具	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第 10 號（修訂本） 香港財務報告準則第 12 號（修訂本） 及香港會計準則第 27 號（修訂本）	投資實體	二零一四年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 21 號	徵費	二零一四年一月一日

本集團正評估該等香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進之影響，並未確定有關準則對本集團之業績及財務狀況會否造成任何重大影響。

3. 收入及分部資料

收入指自下列業務向第三方所收及應收款項淨額（已扣除相關增值稅及折扣）：

	截至十二月三十一日止年度			
	持續經營業務		已終止業務	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
物業銷售及項目管理收入	1,009.9	211.2	-	-
成衣及品牌產品銷售	-	-	317.8	462.5
租金及物業管理收入	704.4	659.1	-	-
可供出售金融資產之股息收入	21.9	21.4	-	-
	<u>1,736.2</u>	<u>891.7</u>	<u>317.8</u>	<u>462.5</u>

3. 收入及分部資料（續）

經營分部以有關本集團組成部分之內部報告基準識別，而有關內部報告乃由執行董事定期審閱，以便將資源分配至分部及評估其表現。

分部資料按本集團之經營分部分析，即(i)物業發展；(ii)物業投資及管理；(iii)服務式住宅物業投資及管理及(iv)其他。其他包括投資活動及企業。於過往年度，投資活動作為獨立經營分部進行披露。鑒於投資活動對本集團影響並不重大，故於二零一三年併入企業分部並呈列為其他。二零一二年投資活動及企業分部之比較數字已經重列。

成衣製造分部於二零一三年終止，並於截至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止年度呈列為「已終止業務」。品牌產品分銷分部於二零一二年出售，並於截至二零一二年十二月三十一日止年度呈列為「已終止業務」。

	持續經營業務					合計 百萬港元	已終止業務 成衣製造 百萬港元
	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式 住宅物業 投資及管理 百萬港元	其他 百萬港元	撇除 百萬港元		
截至二零一三年十二月三十一日止年度							
收入							
外部銷售	1,009.9	563.6	140.8	21.9	-	1,736.2	317.8
分部之間銷售	-	14.9	-	-	(14.9)	-	-
總額	1,009.9	578.5	140.8	21.9	(14.9)	1,736.2	317.8
業績							
投資物業公平價值變更 及衍生金融工具之公平 價值收益／（虧損）前 之溢利	124.6	437.3	49.8	4.9	-	616.6	6.4
投資物業公平價值變更 衍生金融工具之公平價值 收益／（虧損）	-	1,986.2	98.2	-	-	2,084.4	-
	-	(0.3)	-	22.0	-	21.7	-
經營溢利	124.6	2,423.2	148.0	26.9	-	2,722.7	6.4
財務費用	-	(101.7)	(17.4)	(72.7)	32.7	(159.1)	-
財務收入	0.4	1.6	7.1	37.1	(33.0)	13.2	-
應佔合營企業業績	166.2	7.7	(10.4)	-	-	163.5	-
應佔聯營公司業績	(1.6)	-	7.5	-	-	5.9	-
除稅前溢利／（虧損）	289.6	2,330.8	134.8	(8.7)	(0.3)	2,746.2	6.4
稅項						(91.4)	-
本年度溢利						2,654.8	6.4
其他項目							
折舊及攤銷	8.1	3.7	0.1	4.0	-	15.9	4.2
分類至其他長期負債項下按 公平價值透過損益記賬之 金融負債之收益	-	-	-	(15.0)	-	(15.0)	-
出售其他物業、廠房及設 備之（收益）／虧損	-	(0.2)	-	0.1	-	(0.1)	1.2
應收貨款之撥回淨額	-	-	-	-	-	-	(0.1)

3. 收入及分部資料（續）

	持續經營業務					合計 百萬港元	已終止業務		
	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式 住宅物業 投資及管理 百萬港元	其他 百萬港元	撇除 百萬港元		品牌產品 分銷 百萬港元	成衣製造 百萬港元	合計 百萬港元
截至二零一二年十二月三十一日止年度（經重列）									
收入									
外部銷售	211.2	520.6	138.5	21.4	-	891.7	63.9	398.6	462.5
分部之間銷售	-	17.9	-	-	(17.9)	-	-	-	-
總額	211.2	538.5	138.5	21.4	(17.9)	891.7	63.9	398.6	462.5
業績									
投資物業公平價值變更、 冗餘成本、出售附屬公司 之收益及衍生金融工具 之公平價值虧損前之溢 利／（虧損）	124.4	356.9	58.3	(26.9)	-	512.7	(12.8)	6.7	(6.1)
投資物業公平價值變更 冗餘成本	-	3,177.0	303.2	-	-	3,480.2	-	-	-
出售附屬公司之收益	-	-	-	237.4	-	237.4	275.6	-	275.6
衍生金融工具之公平價值 虧損	-	(2.1)	-	-	-	(2.1)	-	-	-
經營溢利	124.4	3,531.8	361.5	210.5	-	4,228.2	253.7	6.7	260.4
財務費用	-	(71.9)	(18.5)	(7.4)	-	(97.8)	(0.1)	-	(0.1)
財務收入	57.3	3.6	3.6	2.4	-	66.9	-	-	-
應佔合營企業業績	310.7	42.3	(0.4)	-	-	352.6	-	-	-
應佔聯營公司業績	33.5	9.5	19.2	-	-	62.2	-	-	-
除稅前溢利	525.9	3,515.3	365.4	205.5	-	4,612.1	253.6	6.7	260.3
稅項	-	-	-	-	-	(78.4)	(0.3)	0.1	(0.2)
本年度溢利						4,533.7	253.3	6.8	260.1
其他項目									
折舊及攤銷	9.4	3.9	0.1	3.2	-	16.6	3.5	5.7	9.2
分類至其他長期負債項下按 公平價值透過損益記賬之 金融負債之虧損	-	-	-	6.0	-	6.0	-	-	-
出售其他物業、廠房及設 備之淨虧損／（收益）	-	0.1	-	-	-	0.1	-	(0.1)	(0.1)
其他物業、廠房及設備之 撇銷	12.5	-	-	-	-	12.5	-	-	-
應收貸款撥備淨額	-	-	-	-	-	-	-	0.1	0.1

分部之間轉讓或交易乃按集團內相關公司互相議定之正常商業條款及條件訂立。

3. 收入及分部資料（續）

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之分部資產及負債，以及截至當日止年度之資本支出如下：

	持續經營業務					已終止業務			合計 百萬港元
	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式 住宅物業 投資及管理 百萬港元	其他 百萬港元	小計 百萬港元	成衣製造 百萬港元	品牌產品 銷售 百萬港元	小計 百萬港元	
於二零一三年十二月三十一日									
資產									
分部資產	3,411.8	17,311.8	2,201.4	1,258.6	24,183.6	116.2	-	116.2	24,299.8
於合營企業之投資 及合營企業貸款	1,722.1	405.6	110.5	-	2,238.2	-	-	-	2,238.2
於聯營公司之投資 及聯營公司貸款	11.1	17.3	96.8	-	125.2	-	-	-	125.2
其他資產	5,145.0	17,734.7	2,408.7	1,258.6	26,547.0 41.9	116.2	-	116.2	26,663.2 41.9
綜合資產總值					<u>26,588.9</u>			<u>116.2</u>	<u>26,705.1</u>
負債									
分部負債	(376.6)	(204.8)	(35.6)	(94.4)	(711.4)	(32.5)	-	(32.5)	(743.9)
其他負債					(5,066.0)			-	(5,066.0)
綜合負債總值					<u>(5,777.4)</u>			<u>(32.5)</u>	<u>(5,809.9)</u>
資本支出	345.7	533.1	32.8	4.0	915.6	0.5	-	0.5	916.1
於二零一二年十二月三十一日（經重列）									
資產									
分部資產	2,712.0	14,743.9	2,060.3	1,224.6	20,740.8	158.4	-	158.4	20,899.2
於合營企業之投資 及合營企業貸款	1,883.2	348.1	122.1	-	2,353.4	-	-	-	2,353.4
於聯營公司之投資 及聯營公司貸款	206.7	18.8	87.0	-	312.5	-	-	-	312.5
其他資產	4,801.9	15,110.8	2,269.4	1,224.6	23,406.7 13.0	158.4	-	158.4	23,565.1 13.0
綜合資產總值					<u>23,419.7</u>			<u>158.4</u>	<u>23,578.1</u>
負債									
分部負債	(365.2)	(210.7)	(23.3)	(117.4)	(716.6)	(63.6)	-	(63.6)	(780.2)
其他負債					(4,435.8)			(0.3)	(4,436.1)
綜合負債總值					<u>(5,152.4)</u>			<u>(63.9)</u>	<u>(5,216.3)</u>
資本支出	953.5	89.3	63.6	1.8	1,108.2	1.6	1.0	2.6	1,110.8

分部資產主要包括土地使用權、投資物業、其他物業、廠房及設備、其他金融資產、按金及貸款應收款項、存貨、待出售物業、應收貸款及其他應收款項、按金及預付款項、存於保管人賬戶之銷售所得款項、受限制銀行存款及銀行結存及現金。其他資產主要包括衍生金融工具、可收回稅項及遞延稅項資產。

3. 收入及分部資料（續）

分部負債包括經營負債。其他負債包括應付稅項、借款、遞延稅項負債及衍生金融工具。

資本支出包括土地使用權、投資物業以及其他物業、廠房及設備（包括透過業務合併進行收購）之添置及合營企業和聯營公司貸款。

本集團之經營業務主要位於香港、中華人民共和國（除香港以外）（「中國」）及英國。

以下為按客戶所在地區（不考慮貨品／服務來源地）劃分之本集團收入分析：

	截至十二月三十一日止年度			
	持續經營業務		已終止業務	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
香港	1,664.9	834.3	7.9	20.4
北美	-	-	263.8	337.6
英國	12.9	1.1	1.2	55.2
中國	32.6	30.9	2.1	3.4
新加坡	24.2	23.4	-	-
其他	1.6	2.0	42.8	45.9
	<u>1,736.2</u>	<u>891.7</u>	<u>317.8</u>	<u>462.5</u>

以下為按資產所在地區劃分之本集團資產總值、金融工具（包括其他金融資產及衍生金融工具）及遞延稅項資產以外之非流動資產及資本支出之分析。

	資產總值		金融工具及遞延稅項資產以外之非流動資產		資本支出	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日		截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
香港	24,296.3	21,678.7	19,613.7	17,749.4	380.3	982.0
中國	1,063.9	940.2	1,010.6	895.1	39.4	71.5
英國	740.8	149.6	708.5	139.7	489.3	16.6
新加坡	464.8	663.0	10.7	205.9	-	-
北美	10.9	13.7	-	-	-	-
其他	128.4	132.9	110.7	122.4	7.1	40.7
	<u>26,705.1</u>	<u>23,578.1</u>	<u>21,454.2</u>	<u>19,112.5</u>	<u>916.1</u>	<u>1,110.8</u>

4. 經營溢利

	截至十二月三十一日止年度			
	持續經營業務		已終止業務	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)

經營溢利已扣除／（計入）以下各項：

員工成本（包括董事酬金）	192.6	186.3	70.5	106.1
退休福利成本（減除數目極少之被沒收供款）	6.8	6.9	4.6	4.0
員工成本總額（附註）	199.4	193.2	75.1	110.1
以股份為基礎之補償開支（附註）	11.4	11.3	-	-
核數師酬金	5.9	5.3	0.4	0.6
計入銷售成本之存貨成本	-	-	203.4	285.7
計入銷售成本之物業出售成本	762.0	69.9	-	-
商標攤銷	0.1	0.1	-	-
土地使用權攤銷	0.1	-	-	-
其他物業、廠房及設備之折舊	15.7	16.5	4.2	9.2
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	128.6	127.4	-	-
出售可供出售金融資產之收益	(1.2)	(101.6)	-	-
可供出售金融資產之投資回報收益	(59.4)	(22.0)	-	-
出售附屬公司之收益	-	(237.4)	-	(275.6)
出售聯營公司之收益	(29.5)	-	-	-
出售其他物業、廠房及設備之（收益）／虧損	(0.1)	0.1	1.2	(0.1)
其他物業、廠房及設備之減值虧損	-	-	0.2	-
其他物業、廠房及設備之撇銷	-	12.5	-	-
衍生金融工具之公平價值（收益）／虧損淨額	(21.7)	2.1	-	-
分類至其他長期負債項下按公平價值透過 損益記賬之金融負債之（收益）／虧損	(15.0)	6.0	-	-
（撥備撥回）／應收款項撥備淨額	-	-	(0.1)	0.1
存貨撥備撥回	-	-	(0.9)	-

附註：

綜合收益表內就授予若干董事及職員之認股權及獎勵股份而確認之以股份為基礎之補償開支並未計入於以上之員工成本總額內。

5. 稅項

香港利得稅以年內估計應課稅溢利按 16.5%（二零一二年：16.5%）之稅率計算。海外利得稅根據年內估計應課稅溢利按本集團經營所在國家之現行稅率計算。

於綜合收益表扣除／（計入）之持續經營業務應佔稅項金額相當於：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
持續經營業務		
本期稅項		
— 香港利得稅	60.8	41.2
— 於過往年度（超額撥備）／撥備不足	(1.2)	0.4
	<u>59.6</u>	<u>41.6</u>
遞延稅項		
— 投資物業公平價值變更	12.2	3.0
— 稅項折舊之暫時差異	(17.0)	13.8
— 動用稅項虧損	35.8	13.9
— 預扣稅	0.8	6.1
	<u>31.8</u>	<u>36.8</u>
持續經營業務相關所得稅開支	<u>91.4</u>	<u>78.4</u>

已終止業務相關所得稅開支於附註 11 披露。

6. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	二零一三年	二零一二年 (經重列)
本公司權益持有人應佔溢利 (以百萬港元列示)		
— 來自持續經營業務	2,654.6	4,476.6
— 來自已終止業務	6.4	260.1
	<u>2,661.0</u>	<u>4,736.7</u>
已發行普通股加權平均數	<u>1,335,139,269</u>	<u>1,331,320,417</u>
每股基本盈利		
— 來自持續經營業務	1.99 港元	3.36 港元
— 來自已終止業務	-	0.20 港元
	<u>1.99 港元</u>	<u>3.56 港元</u>

6. 每股盈利（續）

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃在假設於年初所有攤薄性潛在普通股已轉換之情況下，經調整已發行普通股加權平均數計算。本公司於年內擁有尚未行使獎勵股份，均為攤薄性潛在普通股。本公司根據尚未行使獎勵股份所附之認購權幣值計算，以釐定可按公平價值（按本公司股份之平均每日市場股價而定）購入之股份數目。

	二零一三年	二零一二年 (經重列)
本公司權益持有人應佔溢利 (以百萬港元列示)		
— 來自持續經營業務	2,654.6	4,476.6
— 來自已終止業務	6.4	260.1
	<u>2,661.0</u>	<u>4,736.7</u>
已發行普通股加權平均數	1,335,139,269	1,331,320,417
根據本公司獎勵股份計劃可予發行 並有潛在攤薄效果之股份	5,612,191	6,042,634
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>1,340,751,460</u>	<u>1,337,363,051</u>
每股攤薄盈利		
— 來自持續經營業務	1.98 港元	3.35 港元
— 來自已終止業務	-	0.19 港元
	<u>1.98 港元</u>	<u>3.54 港元</u>

7. 股息

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
於二零一三年九月二十六日派發中期股息每股普通股 4.2 港仙 (二零一二年：4.2 港仙)	56.1	56.0
建議末期股息每股普通股 9.3 港仙 (二零一二年：9.3 港仙)	124.3	124.2
	<u>180.4</u>	<u>180.2</u>

末期股息須於本公司應屆股東週年大會上獲通過後，方於此等財務報表記賬為應付股息。

8. 待出售物業

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
持作出售之發展中物業	1,131.6	1,320.4
已落成物業	293.4	4.0
	<u>1,425.0</u>	<u>1,324.4</u>

9. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
應收貨款	793.4	34.4
減：減值撥備	-	(0.3)
應收貨款(扣除撥備)	<u>793.4</u>	<u>34.1</u>
遞延應收租金	10.3	14.5
應收合營企業款項及合營企業貸款	996.3	1,061.2
應收聯營公司款項及聯營公司貸款	6.2	3.5
其他應收款項、按金及預付款項	79.7	92.9
	<u>1,885.9</u>	<u>1,206.2</u>

本集團給予其客戶不同之掛賬期。掛賬期按業內慣例由 30 至 90 天不等。來自銷售物業之應收銷售所得款項乃按相關合約之條款支付。以下為本集團於十二月三十一日根據到期日之應收貨款(扣除撥備)賬齡分析：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
尚未到期	779.4	22.3
1 至 30 天	5.6	2.7
31 至 90 天	6.2	7.3
90 天以上	2.2	1.8
	<u>793.4</u>	<u>34.1</u>

10. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
應付貨款	35.3	22.2
已收物業銷售按金	173.0	289.6
已收租金按金	150.5	123.4
應付工程費用	116.8	55.1
應付合營企業款項	12.1	13.4
應付聯營公司款項	0.4	0.3
出售附屬公司產生之其他成本之撥備	10.0	18.9
其他應付賬款及應計費用	186.8	187.4
	<u>684.9</u>	<u>710.3</u>

以下為本集團於十二月三十一日之應付貨款賬齡分析：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
0 至 30 天	33.6	16.8
31 至 90 天	1.1	3.6
90 天以上	0.6	1.8
	<u>35.3</u>	<u>22.2</u>

11. 已終止業務

(a) 終止成衣製造業務

於二零一三年十月，本集團決定終止其成衣製造業務。因此，二零一三年已作出 23,800,000 港元之停業費用撥備。截至二零一三年十二月三十一日止，20,800,000 港元已動用。

有關終止成衣製造業務之財務資料如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
收入	317.8	398.6
銷售成本	(253.5)	(325.8)
其他收益淨額	5.2	4.2
銷售及分銷費用	(2.6)	(10.4)
行政費用	(60.5)	(59.9)
來自己終止業務之除稅前溢利	<u>6.4</u>	<u>6.7</u>
稅項	-	0.1
本公司權益持有人來自己終止業務應佔本年度溢利	<u>6.4</u>	<u>6.8</u>

11. 已終止業務（續）

(a) 終止成衣製造業務（續）

已終止業務應佔之現金流量淨額如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
經營活動所得現金淨額	0.1	27.6
投資活動所得／（所用）現金淨額	2.4	(1.6)
淨現金流入總額	<u>2.5</u>	<u>26.0</u>

(b) 出售 G&H 集團

於二零一二年四月十一日，本公司一間全資附屬公司與第三方訂立一份協議，藉以出售其於 **Gieves and Hawkes International (BVI) Limited** 及 **Marvinbond Limited**（合稱「G&H 集團」）之全部權益。該兩間公司為本集團之全資附屬公司，從事品牌產品分銷業務。上述出售事項之總代價為(i)以現金支付之初步購買價 32,500,000 英鎊及(ii)各其後購買價期間（由二零一二年至二零三零年）之其後購買價付款之總和。其後購買價付款總額不應超過 60,000,000 英鎊。

於各其後購買價期間，買方應向本集團支付一筆其後購買價付款，其金額按買方之若干日後銷售額之某個百分比釐定。

G&H 集團之出售事項於二零一二年五月三日完成，並於截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合收益表及分部資料內呈列為已終止業務。

有關已終止業務之財務資料如下：

	二零一二年 百萬港元
收入	63.9
銷售成本	(31.2)
其他收益淨額	0.2
銷售及分銷費用	(28.9)
行政費用	(16.8)
冗餘成本	(9.1)
出售 G&H 集團之收益	275.6
經營溢利	<u>253.7</u>
財務費用	(0.1)
來自已終止業務之除稅前溢利	253.6
稅項	(0.3)
本公司權益持有人來自已終止業務應佔年內溢利	<u>253.3</u>

11. 已終止業務（續）

(b) 出售 G&H 集團（續）

已終止業務應佔之現金流量淨額如下：

	二零一二年 百萬港元
經營活動所得現金淨額	8.8
投資活動所用現金淨額	(1.0)
融資活動所得現金淨額	3.3
淨現金流入總額	<u>11.1</u>

於完成日期已出售之G&H集團資產及負債包括：

	二零一二年 百萬港元
其他物業、廠房及設備	24.0
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	33.1
存貨	57.3
銀行結存及現金	36.6
應付貨款及其他應付款項及應計費用	(85.7)
應付稅項	(0.3)
資產淨值	65.0
換算儲備之變現	(3.8)
已出售資產淨值	61.2
代價淨額	<u>336.8</u>
出售收益	<u>275.6</u>
代價	
現金代價	407.8
應收代價	21.5
出售事項相關成本	(2.2)
有關出售附屬公司之其他成本撥備及金融負債（附註）	(90.3)
代價淨額	<u>336.8</u>
出售附屬公司之現金流量淨額	
以現金結算之代價	407.8
出售事項相關成本	(2.2)
所出售附屬公司之銀行結存及現金	(36.6)
出售事項相關之現金流入淨額	<u>369.0</u>

附註：

根據買賣協議，有關出售附屬公司之其他成本撥備及金融負債主要指買賣協議項下之退休金成本負債及賠償責任撥備。根據該買賣協議，本集團須就終止G&H集團退休金計劃之成本向買方作出彌償。退休金成本負債已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由獨立精算師估值，並分類為其他長期負債。

11. 已終止業務（續）

(c) 已終止業務之業績

	本年度溢利／ （虧損） 百萬港元	出售附屬公司 之收益 百萬港元	合計 百萬港元
截至二零一三年十二月三十一日止年度			
終止成衣製造業務	6.4	-	6.4
截至二零一二年十二月三十一日止年度			
終止成衣製造業務	6.8	-	6.8
出售 G&H 集團	(22.3)	275.6	253.3
	(15.5)	275.6	260.1

12. 出售附屬公司

二零一二年，除附註11(b)所披露出售G&H集團外，於二零一二年五月十三日，本公司與萬科置業（香港）有限公司（「買方」）訂立股份銷售協議（「股份銷售協議」），內容有關於集團重組（如下文(i)所述）後，出售本公司於南聯地產控股有限公司（「南聯」）之全部權益（「出售」）、由南聯以實物方式分派私人公司股份（如下文(i)所界定）（「以實物方式分派」），以及由南聯支付特殊現金股息（「特殊現金股息」），並於其後（其中包括）渣打銀行（香港）有限公司（「渣打銀行」）代表本集團就私人公司股份提呈要約（不包括本公司已擁有或同意收購之股份）（「私人公司要約」）。買方為本公司之獨立第三方，而出售之總現金代價為1,156,700,000港元，即每股銷售股份5.6197港元。股份銷售協議須待（其中包括）本公司股東及南聯獨立股東批准據此擬進行交易之若干方面後方可作實。

(i) 根據集團重組，南聯（其中包括）將其集團重組為兩個子集團，分別為餘下集團（亦稱為「出售組別」）及私人公司集團。餘下集團從事持有由南聯集團成員於集團重組之前持有位於麗晶中心之所有單位及停車場平台（不包括由私人公司集團成員擁有的麗晶中心B座5樓505至510單位）（「該物業」）之業務，或與該等單位及停車場平台有關的業務。私人公司集團從事南聯集團於集團重組之前的所有其他業務。私人公司為私人公司集團之控股公司。

(ii) 於二零一二年十二月三十一日止年度，由於出售組別並非一項按業務或地區劃分之主要業務，因此並不列作已終止業務。

(iii) 於二零一二年七月九日，南聯之獨立股東批准集團重組、以實物方式分派及支付特殊現金股息（基準為持有之每股南聯股份0.7803港元）。於同一日，本公司股東批准股份銷售協議及私人公司要約（基準為每股已發行私人公司股份27.60港元）。

(iv) 於二零一二年七月十六日，集團重組、以實物方式分派及股份銷售協議完成，而特殊現金股息亦獲分派。

12. 出售附屬公司（續）

(v) 緊隨以實物方式分派後，本公司透過本公司之全資附屬公司永泰地產投資有限公司（「永泰地產投資」）間接擁有205,835,845股私人公司股份權益，相當於私人公司已發行股本的79.26%。

(vi) 於二零一二年七月二十三日，渣打銀行代表永泰地產投資提呈私人公司要約。

(vii) 私人公司要約於二零一二年九月三日截止，接獲51,690,006股私人公司股份之有效接納，佔私人公司全部已發行股份之19.91%。計及(1)所接獲有關私人公司要約下51,690,006股私人公司股份之有效接納及(2)本公司透過永泰地產投資已持有之205,835,845股私人公司股份，截至二零一二年九月三日，本公司於257,525,851股私人公司股份中擁有權益，佔私人公司已發行股份之99.17%。

(viii) 於二零一二年九月六日，永泰地產投資未持有之私人公司餘下股份以每股私人公司已發行股份27.60港元的贖回價格獲強制贖回（「強制贖回」）。緊接二零一二年九月二十日強制贖回完成後，本公司透過永泰地產投資持有私人公司全部已發行股份100%之權益。

關於上文所披露之股份銷售完成，於完成日期出售集團之資產及負債包括：

	二零一二年 百萬港元
投資物業	1,129.4
遞延稅項資產	2.2
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	8.3
銀行結存及現金	37.4
應付貨款及其他應付款項及應計費用	(18.2)
應付稅項	(4.6)
遞延稅項負債	(25.1)
資產淨值	1,129.4
非控股權益	(230.7)
應佔已出售資產淨值	898.7
代價淨額	1,136.1
出售收益	237.4
代價	
現金代價	1,156.7
出售事項相關成本	(20.6)
代價淨額	1,136.1
出售附屬公司之現金流量淨額	
以現金結算之代價	1,156.7
出售事項相關成本	(20.6)
所出售附屬公司之銀行結存及現金	(37.4)
出售事項相關之現金流入淨額	1,098.7

13. 收購非控股權益

二零一二年收購

(a) 誠如綜合財務報表附註 12 所述，本公司透過私人公司要約及強制贖回，於二零一二年十二月三十一日擁有私人公司之全部權益。

	百萬港元
向非控股股東收購私人公司之額外權益之公平價值	2,179.4
以現金支付之收購代價	(1,486.2)
收購事項之相關成本	(11.6)
	<hr/>
扣除稅項後於權益確認之本公司權益持有人應佔議價收購收益	681.6
	<hr/> <hr/>

(b) 本集團向一名非控股股東收購一間非全資附屬公司之 4.76% 餘下權益，代價為 14,300,000 港元。有關收購並沒對本公司權益持有人應佔之損益或權益造成任何影響。

14. 羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

截至二零一三年十二月三十一日止年度之本業績公佈所包含財務數字已經由集團核數師羅兵咸永道會計師事務所與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報表所載金額核對。羅兵咸永道會計師事務所就此進行之工作並不構成香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則所作之核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對業績公佈發表任何審計聲明。

末期股息及記錄日期

董事建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股 9.3 港仙（二零一二年：9.3 港仙）。倘計及於二零一三年九月二十六日已派發之中期股息每股 4.2 港仙（二零一二年：4.2 港仙），截至二零一三年十二月三十一日止年度之股息派發合共為每股 13.5 港仙（二零一二年：13.5 港仙）。待相關決議案於應屆股東週年大會上獲得通過後，末期股息將於二零一四年六月十三日當日或前後派發予於二零一四年五月二十九日辦公時間結束時（記錄日期）名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零一四年五月二十九日下午四時三十分前將一切過戶文件連同有關股票送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓，方符合資格領取末期股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東符合資格出席應屆股東週年大會及於大會上投票，本公司將於二零一四年五月二十三日至二零一四年五月二十六日（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席應屆股東週年大會及於大會上投票，一切過戶文件連同有關股票必須於二零一四年五月二十二日下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之收入為 1,736,000,000 港元，較二零一二年之 892,000,000 港元增加 844,000,000 港元或 95%。本集團之權益持有人應佔綜合溢利為 2,661,000,000 港元，較二零一二年之 4,737,000,000 港元減少 2,076,000,000 港元或 44%。該減少主要是由於本集團於二零一三年之投資物業公平價值收益為 2,084,000,000 港元，較二零一二年之 3,480,000,000 港元下降所致。此外，本集團於二零一二年出售兩組附屬公司，包括(i)向利邦控股有限公司出售本集團的非核心成衣品牌業務 Gieves & Hawkes 及 (ii) 向萬科置業（香港）有限公司出售進行集團重組後之南聯地產控股有限公司（「南聯」），包括出售麗晶中心。該等出售事項產生一次性收益 513,000,000 港元，已計入本集團二零一二年之綜合收益表。

二零一三年，本集團終止其非核心成衣製造業務，以專注於發展其房地產業務。該終止事項並未對本集團之純利、淨資產及現金流造成任何重大影響。根據香港財務報告準則第 5 號「持作銷售之非流動資產及已終止業務」的規定，該終止事項於本集團之綜合收益表內呈列為「已終止業務」，並對若干比較數字予以重列。

本集團的財務報表自二零一三年一月一日起已採納新訂香港財務報告準則第 11 號「合營安排」（「香港財務報告準則第 11 號」）。由於採納香港財務報告準則第 11 號，本集團關於合營企業入賬方式之會計政策已由「比例綜合法」改為「權益法」並已追溯應用。因此，截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表，以及於二零一二年十二月三十一日及二零一二年一月一日之綜合資產負債表，均已予重列。是項會計政策變動及其相關財務影響之詳情於綜合財務報表附註 2「主要會計政策」披露。就上述變動而言，本業務回顧各分部之分析已採用除稅前溢利或虧損，以便納入合營企業表現回顧。

物業發展

二零一三年，物業發展分部之收入為 1,010,000,000 港元，較二零一二年之 211,000,000 港元增加 799,000,000 港元。該分部之除稅前溢利為 290,000,000 港元，較二零一二年之 526,000,000 港元減少 236,000,000 港元，該減少主要是由於大埔合營企業項目於二零一三年確認之物業銷售額較二零一二年為低。

全資擁有之發展項目

位於銅鑼灣華倫街 9 號之理華是一個住宅及商業項目，實用面積約為 53,000 平方呎。商業部分包括地下兩個零售舖位。逾 76% 之住宅單位已售出，故於二零一三年確認收入約 1,000,000,000 港元。本集團預計於二零一四年將已售出單位交付予買家。

位於西半山加冕臺 1 號之 No.1 加冕臺是一個住宅項目，樓面面積約為 40,000 平方呎。該發展項目於二零一二年九月首次推售，兩星期內旋即售出逾 97% 之住宅單位。目前，上蓋建築工程正在進行中。預期於二零一四年第二季可取得入伙紙，本集團預計於二零一四年將已售出單位交付予買家。

二零一三年八月，本集團收購一幅位於屯門小秀的低密度住宅用地，樓面面積為 159,000 平方呎。該項目預期於二零一八年竣工。

合營企業項目

本集團擁有位於大埔白石角天賦海灣、溢玥·天賦海灣及海鑽·天賦海灣等發展項目各 15% 之權益。於二零一三年，天賦海灣及溢玥·天賦海灣分別已售出約 9% 及 8% 的住宅單位。自二零一三年十月首次推售以來，海鑽·天賦海灣已售出 48% 之住宅單位。於二零一三年十二月三十一日，天賦海灣、溢玥·天賦海灣及海鑽·天賦海灣累計已售出之住宅單位分別為約 60%、81% 及 48%。

本集團擁有半山懿峯的 30% 權益。其住宅單位已售出逾 96%，其中 4 個單位乃於二零一三年售出。

本集團擁有紅磡住宅發展項目之五成權益。該項目毗鄰何文田區，鄰近即將竣工之港鐵沙中線。該項目總樓面面積約為 153,000 平方呎。本集團擔任該發展項目之總項目經理，負責該發展項目之規劃、執行及推售策略。上蓋建築工程於二零一四年二月啟動，計劃於二零一六年竣工。

本集團在沙田九肚擁有兩個住宅項目，分別於二零一二年八月及二零一三年一月購入。該兩幅用地總樓面面積合共約 460,000 平方呎，本集團擁有當中各 35% 之權益。本集團擔任該兩個項目之聯席總項目經理及總銷售與市場推廣經理。該等項目預期於二零一七年竣工。

本集團擁有新加坡住宅發展項目嘉茂園之 30% 權益，其餘下 5% 之住宅單位已於二零一三年售出。該發展項目現已售罄。

物業投資及管理

二零一三年，物業投資及管理分部之收入為 564,000,000 港元，較二零一二年之 521,000,000 港元增加 43,000,000 港元。該分部之除稅前溢利為 2,331,000,000 港元，較二零一二年之 3,515,000,000 港元減少 1,184,000,000 港元，該減少主要是投資物業公平價值收益下降所致。

二零一二年，麗晶中心作為南聯集團重組之一部份被出售。其二零一二年收入及除稅前溢利分別為 39,000,000 港元及 29,000,000 港元。若不計及麗晶中心之貢獻，該分部之收入較二零一二年同比增加 82,000,000 港元或 17%。若不計及麗晶中心之貢獻及投資物業之公平價值收益，該分部之除稅前溢利為 337,000,000 港元，較二零一二年之 267,000,000 港元同比增加 70,000,000 港元或 26%。

位於香港的全資擁有物業

於二零一三年十二月三十一日，本集團之香港投資物業組合包括佔地 1,500,000 平方呎之甲級寫字樓，以及位於九龍市區佔地 700,000 平方呎之工業物業，總公平價值為 16,086,000,000 港元。

Landmark East 為本集團位於東九龍之旗艦物業。該全資擁有物業為一幢雙子塔式甲級寫字樓，分別為 36 層高及 34 層高，總辦公室用地約為 1,338,000 平方呎。於二零一三年十二月三十一日，該物業僅以約 60 名租戶錄得出租率約 99%。於二零一三年，約 44% 的租約已獲續約或檢討，平均租金上調幅度約為 45%。約有 27% 之租約將於二零一四年屆滿或檢討租金，並可按現行市場條件續期。

W Square 位於灣仔軒尼詩道心臟地帶，擁有 129,000 平方呎之辦公室及零售舖位。於二零一三年十二月三十一日，**W Square** 之出租率約為 98%。於二零一三年，約 14% 的租約已獲續約，平均租金上調幅度約為 7%。約有 56% 之租約將於二零一四年屆滿，並可按現行市場條件續期。

本集團擁有荃灣永南貨倉大廈及九龍灣瑞興中心兩幢工業物業，總樓面面積約為 684,000 平方呎。於二零一三年十二月三十一日，兩幢物業之出租率約為 100%。於二零一三年，約 36% 的租約已獲續約，平均租金上調幅度約為 24%。約有 39% 之租約將於二零一四年屆滿，並可按現行市場條件續期。

位於倫敦的全資擁有物業

位於倫敦西區 **Savile Row 1 號/Vigo Street 7 號** 的商業物業於二零一三年年底完成擴大寫字樓空間之重建後，擁有室內淨面積約 14,000 平方呎之甲級寫字樓及優質零售舖位。於二零一三年十二月三十一日，該物業之出租率約為 56%。於本公佈日期，出租率已改善至約 66%。

於二零一三年五月，本集團收購位於倫敦西區布魯克街 8-12（偶數）之高端商業物業。該物業毗鄰牛津圓環地鐵站及邦德街地鐵站，擁有室內淨面積約 19,000 平方呎之甲級寫字樓及優質零售舖位。於二零一三年十二月三十一日，該物業之出租率約為 74%。

位於中國的合營企業物業

陸家嘴項目乃透過一項私人協約，以各佔 50% 權益的合營企業方式購得。該物業位於上海浦東陸家嘴，包括 97 個住宅單位，總樓面面積約為 210,000 平方呎。本集團為該發展項目之總項目經理及總銷售與市場推廣經理。目前，該項目正進行內部裝修工程。該項目預期於二零一四年竣工。

服務式住宅物業投資及管理

服務式住宅物業投資及管理分部二零一三年之收入為 141,000,000 港元，而二零一二年為 139,000,000 港元。該分部二零一三年之除稅前溢利為 135,000,000 港元，較二零一二年之 365,000,000 港元減少 230,000,000 港元，該減少主要由於投資物業公平價值收益下降所致。

本集團於馬來西亞吉隆坡擁有 50% 股權之合營企業物業 Lanson Place Bukit Ceylon 服務式公寓於二零一三年八月開始試業。該住宅是本集團投資組合中第二個獲評為「世界小型豪華酒店」(Small Luxury Hotels of the World) 之物業，亦是吉隆坡中心商務區之首個「小型豪華酒店」(Small Luxury Hotel)。

為提升市場競爭力及資產價值，本集團完成香港 Lanson Place Hotel 及上海逸蘭（錦麟天地）服務式公寓之裝修工程。於裝修工程期間，兩項物業均取得理想出租率及平均租金。

北京逸蘭（新城國際）服務式公寓繼續錄得逾 95% 之出租率，平均租金亦穩步增長。

Lanson Place 管理之物業一如既往獲旅客好評。Lanson Place Hotel 榮獲「世界旅遊大獎」(World Travel Awards) 頒授「二零一三年度亞洲領先精品酒店」(Winner of Asia Leading Boutique Hotel 2013) 及 TripAdvisor 網站頒發「2013 年度卓越獎」(2013 Certificate of Excellence)。

其他業務

其他業務分部包括投資活動及企業。二零一三年之分部收入為 22,000,000 港元，而二零一二年為 21,000,000 港元。二零一三年分部除稅前虧損為 9,000,000 港元，較二零一二年之除稅前溢利 206,000,000 港元減少 215,000,000 港元，該減少主要是由於二零一二年出售重組後之南聯之一次性收益 237,000,000 港元所致。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團之資產淨值合共為 20,895,000,000 港元（二零一二年十二月三十一日：18,362,000,000 港元）。為數 2,533,000,000 港元之加幅主要來自年內溢利 2,661,000,000 港元，被二零一二年派發的末期股息及二零一三年派發的中期股息 180,000,000 港元所抵銷。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款共為 4,687,000,000 港元（二零一二年十二月三十一日：4,105,000,000 港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零一三年十二月三十一日		二零一二年十二月三十一日	
	百萬港元		百萬港元	
於以下期間償還：				
一年內	1,740	37%	1,053	26%
一至二年內	32	1%	1,259	31%
二至五年內	1,236	26%	636	15%
五年後	1,679	36%	1,157	28%
	<u>4,687</u>	<u>100%</u>	<u>4,105</u>	<u>100%</u>

到期日有所延長，尤其是須於五年後償還之銀行及其他借款，總值由 28% 上升至 36%，主要由於本集團於二零一三年發行為數 580,000,000 港元之未獲評級十年期定息債券所致。

須於一年內償還之銀行及其他借款總值由 26% 上升至 37%，主要由於理華及 No.1 加冕臺之項目貸款將於二零一四年到期。本集團將於二零一四年交付理華及 No.1 加冕臺已售出之單位後獲得物業銷售收益，並用於償還項目貸款。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之借款淨額（即銀行借款及定息債券總額減銀行結存及現金）為 3,445,000,000 港元（二零一二年十二月三十一日：3,025,000,000 港元），佔本集團資產淨值 16.5%（二零一二年十二月三十一日：16.5%）。本集團之銀行借款利息主要以浮動息率計息，而本集團之債券則以固定息率計息。

本集團之銀行結存及現金與未動用循環貸款融資載列如下：

	二零一三年 十二月三十一日 百萬港元	二零一二年 十二月三十一日 百萬港元
銀行結存及現金	1,242	1,080
未動用循環貸款融資	1,714	2,346
	<u>2,956</u>	<u>3,426</u>

外幣

本集團主要於香港經營業務，因此本集團須承受之外匯波動風險十分輕微。本集團主要以港元、人民幣、美元及英鎊進行其業務。對於以外幣進行之交易，本集團將密切監測其風險，並於適當時對沖至合理水平。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團因本公司就聯營公司及若干合營企業獲授之銀行融資作出擔保，錄得或然負債 2,865,000,000 港元（二零一二年十二月三十一日：1,537,000,000 港元）。該等擔保為個別擔保，並以本集團於聯營公司及合營企業之權益比例為限。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團向聯營公司／合營企業提供之墊款 1,385,000,000 港元（二零一二年十二月三十一日：527,000,000 港元）已作為聯營公司／合營企業貸款融資之後償貸款，並已轉讓。本集團於該等聯營公司／合營企業實益擁有之股份已抵押予財務機構。

於二零一三年十二月三十一日，本集團為取得信貸融資之擔保，已抵押賬面值分別為 16,037,000,000 港元、309,000,000 港元及 1,421,000,000 港元之投資物業、其他金融資產及待出售物業。

前景

受惠於低失業率及低通脹，香港經濟預期將實現平穩增長。在政府的樓市降溫措施影響下，本集團預計二零一四年住宅物業的營商環境仍將充滿挑戰。不斷攀升的建築成本亦影響發展商對新項目發展的風險評估。然而，鑒於按揭利率低、市區及豪華區域住房供應緊張，以及本地住房需求強勁，本集團相信住宅物業市場將保持堅挺。政府的增加土地供應計劃有助支持物業市場的長遠健康發展。

本集團擁有具規模的住宅項目發展規劃，包括 11 個發展項目及已竣工項目。本集團將繼續優化項目設計及執行，並適時推出包括「瑋華」、「天賦海灣」、「濛玥·天賦海灣」、「海鑽·天賦海灣」，以及位於紅磡及上海的項目。「瑋華」及「No. 1 加冕臺」均將於二零一四年竣工並交付。「No. 1 加冕臺」的預售收益及相關溢利預期將於年內確認。隨著不同地區及不同規模的土地供應增加，本集團將繼續積極優選合適的收購機會，以擴充本集團的土地儲備。

本集團相信，透過理想的租金調整幅度及高出租率，二零一四年投資物業的經常性收入及溢利將保持增長。甲級寫字樓租賃市場於二零一四年仍將保持活躍，在新興九龍東地區將更為明顯，為高出租率及高租金帶來支持。特別是於二零一四年，Landmark East 及 W Square 將有大量租約到期需進行續約或租金檢討，預期將受惠於九龍東及灣仔地區的普遍高租金水平。憑藉優質租戶基礎及租賃與管理專長，本集團將積極探索香港及其他主要城市收購及再發展機遇，以優化其資產組合質素及提高經常性收益。

於二零一三年開幕的 Lanson Place Bukit Ceylon 為展示 Lanson Place 精緻高雅的生活方式的最佳典範。上海市內第三間由 Lanson Place 管理的服務式公寓即將於二零一四年底開業。Lanson Place 團隊將致力於將其專營權延伸至各主要城市，為其住戶提供無以倫比的居住體驗及便利。

我們追求卓越的堅持，加上出色的執行能力，將推動我們未來繼續成長。本集團對各業務分部的長期發展機遇持樂觀態度，並將致力成為市場的佼佼者。

僱員

於二零一三年十二月三十一日，本集團聘有約 650 名僱員。本集團根據市場上普遍之薪酬水平、個人專長及表現，為僱員提供全面之薪酬及福利計劃。本集團透過一項強制性公積金計劃向所有香港僱員提供退休福利。

僱員（包括董事）合資格參加本公司之股份獎勵計劃，根據有關計劃，獎勵股份一般可於十年內分期行使。

企業管治

本公司致力達致及維持高標準的企業管治，並已制訂政策及程序以遵守監管規定，其中包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的規定。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄 14 所載企業管治守則（「企業管治守則」）之全部適用守則條文，惟守則條文第 A.5.1 至 A.5.4 條除外。

直至二零一三年二月一日前，本公司並未根據企業管治守則條文第 A.5.1 至 A.5.4 條成立提名委員會。在成立提名委員會之前，本公司董事會（「董事會」）負責不時檢討董事會之架構、規模及組成，並委任新董事以確保董事會具備均衡的技能及經驗組合，符合本公司業務之要求。

審核委員會之審閱

審核委員會已審閱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報表，包括本集團所採納之會計原則及慣例。

購買、出售或贖回本公司之上市股份

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司均無購買、出售或贖回任何本公司之上市股份。

年報

載有按上市規則規定本公司全部財務資料及其他相關資料之二零一三年年報將於香港交易及結算所有限公司網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.wingtaiproperties.com 刊登，並於二零一四年四月十一日當日或前後寄發予本公司股東。

更改香港股份過戶登記分處地址

自二零一四年三月三十一日起，本公司的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司（「卓佳」）的地址將由香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓更改為：

香港皇后大道東一八三號
合和中心二十二樓

卓佳所有電話及傳真號碼將維持不變。

承董事會命
永泰地產有限公司
公司秘書兼財務總監
馮靜雯

香港，二零一四年三月二十一日

於本公告發表日期，本公司之董事如下：

執行董事：

鄭維志、鄭維新、鄭文彪、周偉偉及區慶麟

非執行董事：

郭炳聯（容永忠為其替任董事）、康百祥、吳德偉及陳周薇薇

獨立非執行董事：

馬世民、方鏗、楊傑聖、鮑文及鄭海泉