

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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。


招商局置地有限公司
CHINA MERCHANTS LAND LIMITED
CHINA MERCHANTS LAND LIMITED
招商局置地有限公司
 (於開曼群島註冊成立之有限公司)
 (股份代號：978)

截至二零一三年十二月三十一日止年度
全年業績公告

招商局置地有限公司(「本公司」，原名為「東力實業控股有限公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零一二年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

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 (重列) (附註2)
收益	4	6,927,871	4,362,053
銷售成本		<u>(4,125,212)</u>	<u>(1,920,137)</u>
毛利		2,802,659	2,441,916
其他收入	6	106,387	36,209
匯兌收益淨額		73,593	6,457
銷售及營銷支出		(131,253)	(119,953)
行政支出		(89,235)	(45,158)
融資成本	7	<u>(85,596)</u>	<u>(65,232)</u>
除稅前溢利	9	2,676,555	2,254,239
所得稅支出	8	<u>(1,261,736)</u>	<u>(1,214,434)</u>
本年度溢利		<u>1,414,819</u>	<u>1,039,805</u>

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列) (附註2)
其後可重新分類至損益之 其他全面(支出)收入項目： 換算產生之匯兌差額		<u>(1,518)</u>	<u>4,603</u>
本年度溢利及全面收入總額		<u>1,413,301</u>	<u>1,044,408</u>
以下人士應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		458,890	428,780
非控股權益		<u>955,929</u>	<u>611,025</u>
		<u>1,414,819</u>	<u>1,039,805</u>
以下人士應佔本年度溢利及 全面收入總額：			
本公司擁有人		457,372	433,383
非控股權益		<u>955,929</u>	<u>611,025</u>
		<u>1,413,301</u>	<u>1,044,408</u>
每股盈利			
基本(人民幣仙)	11	<u>11.13</u>	<u>11.93</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	於十二月三十一日		於
	二零一三年	二零一二年	二零一二年
附註	人民幣千元	人民幣千元	一月一日
		(重列)	(重列)
		(附註2)	
非流動資產			
物業、廠房及設備	31,242	12,392	13,378
投資物業	22,281	34,359	36,065
商譽	160,210	160,210	–
遞延稅項資產	362,020	298,240	139,470
其他應收款項	888,950	1,328,584	1,157,770
	<u>1,464,703</u>	<u>1,833,785</u>	<u>1,346,683</u>
流動資產			
可供出售物業	15,188,406	15,212,165	12,349,946
收購土地使用權所付按金	3,019,783	–	–
業務及其他應收款項	12 1,704,386	3,789,730	1,591,327
可收回稅項	165,587	312,410	87,056
受限制銀行存款	–	14,704	12,475
銀行結餘及現金	6,618,086	2,134,944	1,663,365
	<u>26,696,248</u>	<u>21,463,953</u>	<u>15,704,169</u>
流動負債			
已收預售物業按金	5,886,447	5,996,707	4,285,419
已收部分出售一家附屬公司按金	160,830	–	–
業務及其他應付款項	13 3,252,384	7,172,861	4,645,047
權益持有人貸款—於一年內到期	–	4,794,164	4,175,820
應付稅項	258,849	543,707	124,669
銀行及其他借貸—於一年內到期	2,000,000	101,000	–
	<u>11,558,510</u>	<u>18,608,439</u>	<u>13,230,955</u>
流動資產淨值	<u>15,137,738</u>	<u>2,855,514</u>	<u>2,473,214</u>
資產總值減流動負債	<u>16,602,441</u>	<u>4,689,299</u>	<u>3,819,897</u>

	於十二月三十一日		於
	二零一三年	二零一二年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	一月一日
		(重列)	人民幣千元
		(附註2)	(重列)
非流動負債			
權益持有人貸款—於一年後到期	339,358	1,169,960	1,169,960
銀行及其他借貸—於一年後到期	1,700,000	109,351	—
應付債券—於一年後到期	3,003,383	—	—
遞延稅項負債	103,389	34,136	15,022
	<u>5,146,130</u>	<u>1,313,447</u>	<u>1,184,982</u>
資產淨值	<u>11,456,311</u>	<u>3,375,852</u>	<u>2,634,915</u>
資本及儲備			
已發行股本	39,132	8,710	366,783
儲備	5,178,158	1,414,740	497,088
本公司擁有人應佔權益	5,217,290	1,423,450	863,871
非控股權益	6,239,021	1,952,402	1,771,044
權益總額	<u>11,456,311</u>	<u>3,375,852</u>	<u>2,634,915</u>

附註：

1. 一般資料

招商局置地有限公司(原名東力實業控股有限公司)(「本公司」, 連同其附屬公司, 統稱「本集團」)為於開曼群島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。本公司之註冊辦事處及主要營業地點於年報「公司資料」一節中披露。

本公司之主要業務為投資控股, 其附屬公司之主要業務為物業開發及銷售及物業租賃以及買賣電子及電器產品以及建築相關材料及設備。

於二零一二年四月二十四日, 成惠投資有限公司(「成惠」)及華能有限公司(「華能」)就收購本公司已發行股本總額約66.18%訂立買賣協議。於二零一二年四月二十七日, 成惠與Greatest Mark Limited(「Greatest Mark」)就本公司之4%合共已發行股本訂立買賣協議(上述收購以下統稱為「收購事項」)。收購事項於二零一二年五月七日完成(「完成」), 於完成後, 本公司之直接控股公司為成惠, 其為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司並由成為本公司之間接控股公司之瑞嘉投資實業有限公司(「瑞嘉」)間接全資擁有。瑞嘉由招商局地產控股股份有限公司(「招商地產」)直接擁有, 而招商地產於中華人民共和國(「中國」)成立並於深圳證券交易所有限公司及新加坡證券交易所有限公司上市。本公司之最終控股公司為招商局集團有限公司(「招商局集團」)。招商局集團為由國務院國有資產監督管理委員會監管並直接管理之中國企業, 其屬中國政府所有並受其控制。

於收購事項前, 華能為本公司之直接及最終控股公司。

2. 合併會計法及重列

本集團對其所有涉及共同控制下實體之業務合併, 均採用合併會計法之原則入賬。於二零一三年四月二十四日, 本公司(作為買方)、瑞嘉(作為賣方)及招商地產訂立協議, 並於二零一三年九月二十二日修訂及補充, 據此, 本公司有條件同意收購, 及瑞嘉有條件同意出售: (i) 會鵬房地產發展有限公司(「會鵬」)已發行股本之50%及匯聚控股有限公司(「匯聚」)、華敏投資有限公司(「華敏」)及樂富投資有限公司(「樂富」)於瑞嘉之全部已發行股本(以下合稱「待售股份」); 及(ii) 會鵬、匯聚、華敏及樂富各公司尚未繳付及結欠股東貸款(「股東貸款」)(會鵬、匯聚、華敏及樂富及其附屬公司以下合稱「目標集團」)。代價約為人民幣5,302,945,000元, 包括待售股份之代價約人民幣2,182,956,000元及股東貸款之代價約人民幣3,119,989,000元。為支付該代價, 本公司按發行價每股港幣2.05元發行新股份, 當中2,897,028,703股代價股份向賣方發行, 代價總額為港幣5,938,909,000元(相當於人民幣4,708,962,000元), 939,760,297股配售股份向新投資者發行, 代價總額為港幣1,926,509,000元(相當於人民幣1,527,529,000元)其中發行365,428,529股配售股份所得款項金額人民幣593,983,000元已用於償付代價。有關交易詳情載於本公司日期為二零一三年十月十日之通函(「交易」)。交易於二零一三年十一月一日完成。

由於交易之前及之後本公司及其附屬公司(於交易完成前，以下合稱「現有集團」)以及目標集團受瑞嘉之共同控制，瑞嘉對本公司擁有控制權且目標集團並非過渡性質，交易被視為共同控制下之業務合併，並採用合併基準入賬。於採用合併會計法時，現有集團被視為於完成日期被收購，綜合財務報表已按下列基準編製：

- (i) 目標集團之資產及負債按其賬面值確認及計量；
- (ii) 現有集團可識別資產及負債初次按其於完成日期之公平值確認及計量；及
- (iii) 有關綜合財務報表呈列截至二零一二年十二月三十一日止整個年度之比較數據經重列，以計入目標集團。

於編製有關綜合財務報表時，根據收購事項，採用收購會計法將收購現有集團入賬。於採用收購法時，成惠所支付之收購代價被視為於完成日期支付收購現有集團之代價。現有集團可獨立識別資產及負債按完成日期之公平值於綜合財務狀況表確認。因收購現有集團而產生之商譽於完成日期確認。現有集團之業績自完成日期起合併至本公司之綜合財務報表。

於完成交易後，由於本公司之主要經濟環境轉變為中國業務環境，本公司之功能貨幣由港幣(「港幣」)轉變為人民幣(「人民幣」)。本公司功能貨幣轉變後，本公司綜合財務報表之呈列貨幣由港幣轉變為人民幣。本公司董事認為，此舉可簡化財務報告程序及可向用戶提供更多與同行業其他公司之可資比較資料。比較數據按人民幣重列。

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」)

於本年度，本集團已首次應用下列香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進
香港財務報告準則第7號之修訂	披露—抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號之修訂	綜合財務報表、合營安排及於其他實體之權益披露：過渡指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號 (二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	投資於聯營公司及合營企業
香港會計準則第1號之修訂 香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	其他全面收入項目之呈列 露天礦場生產階段之剝採成本

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本年度及過往年度本集團之財務表現及狀況及/或該等綜合財務報表所載披露造成重大影響。

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」有關與綜合財務報表及香港(常設詮釋委員會)－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」之處理。香港財務報告準則第10號變更投資者對被投資公司控制權的定義，其中包括：a) 有權控制被投資公司；b) 須承受或擁有自參與被投資公司營運所得浮動回報的風險或權利；及c) 能夠運用其對被投資公司的權力以影響投資者回報。投資者須符合上述三個準則方可對被投資公司擁有控制權。先前，控制權獲界定為規管實體的財務及經營政策以自其活動取得利益的權力。額外指引已載入香港財務報告準則第10號，以闡釋投資者何時對被投資公司擁有控制權。香港財務報告準則第10號已包括部分指引，以處理擁有不足50%投票權的投資者是否與對被投資方具有控制權。

本公司董事已根據香港財務報告準則第10號所載控制權的新定義及相關指引，評估本集團是否擁有其擁有50%附屬公司的控制權。本公司董事認為，由於本公司於該等附屬公司的董事會會議有權投大多數票，對該等附屬公司的回報有影響力，故本公司對該等附屬公司擁有控制權。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

香港財務報告準則第13號確立對公平值計量及披露公平值計量之單一指引。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，其公平值計量規定應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平價值計量及有關公平價值計量披露之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「以股份為基礎之付款」範圍內之以股份付款交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易以及與公平值存在相似點但並非公平值之計量(例如用於計量存貨之可變現淨值或作減值評估用途之使用價值)除外。

香港財務報告準則第13號將公平值界定為在現時市況下於計量日期在主要(或最有利)市場所進行之有序交易中出售資產已收取或轉讓負債已支付之價格。根據香港財務報告準則第13號，公平值為脫手價格，而不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法估計。香港財務報告準則第13號亦包括廣泛之披露規定。

香港財務報告準則第13號須自二零一三年一月一日起追溯應用。此外，指定過渡條文規定，實體毋須應用比較資料(就首次應用準則前之期間提供)當中準則所載之披露規定。根據該等過渡條文，本集團並無就二零一二年比較期間作出香港財務報告準則第13號所規定之任何新披露。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號並無對綜合財務報表中確認之數額造成任何重大影響。

香港會計準則第1號之修訂「其他全面收入項目之呈列」

香港會計準則第1號之修訂引入全面收益表及收益表之新術語。根據香港會計準則第1號之修訂，「全面收益表」將改名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則改名為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂保留於一個單獨報表或於兩個連續報表內呈列損益及其他全面收入之選擇。

此外，香港會計準則第1號之修訂規定其他全面收入項目須歸為兩類：(a) 其後不會重新分類至損益之項目；(b) 當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收入項目之所得稅須根據相同基準分配－該等修訂並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收入項目之選擇。該等修訂已追溯應用，故其他全面收入項目之呈列已作修訂以反映該等變動。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ⁴
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡性披露 ³
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂	投資實體 ¹
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計法之延續 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效，並可提早應用。

² 除下文所披露者外，於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效，並可提早應用。

³ 可供採用一強制生效日期會於香港財務報告準則第9號未完成階段完成後決定。

⁴ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，少數情況例外。

本公司董事預計應用其他香港財務報告準則不會對本集團業績及財務狀況構成重大影響。

4. 收益

按本年度主要產品及服務類別劃分之本集團收益分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
銷售可供出售物業	6,838,789	4,285,512
銷售電子及電器相關產品	34,659	64,192
銷售建築相關材料及設備	48,884	9,350
來自投資物業之租金收入	5,539	2,999
	<u>6,927,871</u>	<u>4,362,053</u>

5. 分部資料

本集團已採納香港財務報告準則第8號經營分部，該準則規定經營分部按主要營運決策者為分配資源至各分部及評估表現而定期審閱本集團各部門之內部報告識別經營分部。主要營運決策者為本公司董事及於交易完成前，主要營運決策者為瑞嘉之董事。

為方便管理，本集團當前分類為以下兩個經營及呈報分部：(i)物業開發及銷售及物業租賃(「物業分部」)；及(ii)電子及電器相關產品以及建築相關材料及設備銷售(「貿易分部」)。

分部收益及業績

以下為按可呈報及經營分部劃分之本集團收益及業績分析。

	貿易分部 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	綜合 人民幣千元
截至二零一三年十二月三十一日止年度			
分部收益－外部	<u>83,543</u>	<u>6,844,328</u>	<u>6,927,871</u>
分部業績	<u>2,268</u>	<u>2,630,343</u>	2,632,611
匯兌收益淨額			102,953
融資成本			(8,683)
利息收入			60
未分配公司支出			<u>(50,386)</u>
除稅前溢利			<u>2,676,555</u>
	貿易分部 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	綜合 人民幣千元
截至二零一二年十二月三十一日止年度 (重列)			
分部收益－外部	<u>73,542</u>	<u>4,288,511</u>	<u>4,362,053</u>
分部業績	<u>(1,041)</u>	<u>2,248,213</u>	2,247,172
匯兌收益淨額			11,547
融資成本			(12)
利息收入			1
未分配公司支出			<u>(4,469)</u>
除稅前溢利			<u>2,254,239</u>

上文呈報之分部收益指來自外部客戶之收益。於本年度內，並無分部間銷售。

經營分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分部業績指各分部在並無分配未分配公司成本、融資成本、利息收入及若干匯兌收益淨額前所賺取溢利／所產生虧損。此乃向主要營運決策者匯報作資源分配及表現評估用途之衡量基準。

分部資產及負債

以下為按可呈報及經營分部之本集團資產及負債分析：

	貿易分部 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	綜合 人民幣千元
於二零一三年十二月三十一日			
分部資產	<u>32,192</u>	<u>24,870,799</u>	24,902,991
商譽			160,210
其他未分配資產			<u>3,097,750</u>
資產總值			<u>28,160,951</u>
分部負債	<u>20,189</u>	<u>13,655,416</u>	13,675,605
其他未分配負債			<u>3,029,035</u>
負債總額			<u>16,704,640</u>
	貿易分部 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	綜合 人民幣千元
於二零一二年十二月三十一日(重列)			
分部資產	<u>42,393</u>	<u>23,094,772</u>	23,137,165
商譽			160,210
其他未分配資產			<u>363</u>
資產總值			<u>23,297,738</u>
分部負債	<u>42,391</u>	<u>15,083,404</u>	15,125,795
其他未分配負債			<u>4,796,091</u>
負債總額			<u>19,921,886</u>

就監管分部表現及於分部間分配資源而言：

- 所有資產(不包括商譽及投資控股公司資產)均分配至可呈報及經營分部；及
- 所有負債(不包括應付債券、權益持有人貸款及投資控股公司負債)均分配至可呈報及經營分部。

其他資料

計算分部溢利或虧損或分部資產所計及之款項。

	貿易分部 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	綜合 人民幣千元
截至二零一三年十二月三十一日止年度			
非流動資產添置(附註)	85	20,948	21,033
利息收入	–	33,569	33,569
租金收入總額	–	11,616	11,616
物業、廠房及設備折舊	10	2,189	2,199
投資物業折舊	–	511	511
待售物業撤減撥回	–	(154,000)	(154,000)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
截至二零一二年十二月三十一日止年度 (重列)			
非流動資產添置(附註)	96	1,214	1,310
利息收入	–	28,552	28,552
租金收入總額	–	2,999	2,999
物業、廠房及設備折舊	–	2,290	2,290
投資物業折舊	–	1,706	1,706
待售物業撤減撥回	–	(28,000)	(28,000)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

附註：非流動資產不包括遞延稅項資產及金融資產。

本集團來自外界客戶之收益主要來源於中國。本集團並無單一客戶向本集團兩個年度之收益貢獻10%或以上。

本集團絕大部分非流動資產(不包括本集團遞延稅項資產)位於中國。

地理資料

本集團之物業分部位於佛山、廣州、南京及重慶。

根據資產所在地呈列有關物業分部外界客戶收益及物業分部資產之資料。

	來自外界客戶之收益		分部資產	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
佛山	4,382,964	1,202,762	11,027,424	9,612,731
廣州	859,480	2,571,538	1,936,324	4,269,737
南京	1,075,471	514,211	5,089,187	4,014,533
重慶	526,413	–	6,817,864	5,197,771
	<u>6,844,328</u>	<u>4,288,511</u>	<u>24,870,799</u>	<u>23,094,772</u>

6. 其他收入

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
銀行利息收入	31,288	21,531
來自一間中介控股公司之利息收入	2,341	7,022
出售投資物業收益	43,213	-
其他	29,545	7,656
	<u>106,387</u>	<u>36,209</u>

7. 融資成本

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
須於五年內全數償還之銀行及其他借貸之利息：		
—銀行及其他借貸	143,380	8,139
—應付中介控股公司款項	38,293	237,826
—應付本集團附屬公司非控股權益持有人之款項	24,256	38,540
—債券	8,638	-
	<u>214,567</u>	<u>284,505</u>
總借貸成本	214,567	284,505
減：已資本化款項	(128,971)	(219,273)
	<u>85,596</u>	<u>65,232</u>

資本化為待售發展中物業之借貸成本按各特定借貸之合約利率釐定。

8. 所得稅開支

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
支出(抵免)包括：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
—本年度	558,923	535,872
—過往年度(超額撥備)撥備不足	(1,210)	1,353
股息預扣稅	-	5,000
土地增值稅	698,550	811,865
	<u>1,256,263</u>	<u>1,354,090</u>
遞延稅項	5,473	(139,656)
	<u>1,261,736</u>	<u>1,214,434</u>

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，於中國註冊成立之附屬公司之法定企業所得稅稅率為25%。此外，本集團旗下非中國實體所擁有之中國實體一般須就其所賺取溢利之股息繳納5%或10%之預提所得稅。

土地增值稅按土地增值(即出售物業所得款項減包括土地使用權成本及所有物業發展開支在內之可扣除開支)30%至60%之遞增稅率徵收。

由於本集團於兩個年度並無應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

9. 除稅前溢利

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
除稅前溢利經扣除(計及)下列各項後得出：		
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
薪金及其他津貼	110,970	118,395
退休金計劃供款	14,904	9,997
	<u>125,874</u>	<u>128,392</u>
員工開支總額	125,874	128,392
減：已資本化為待售發展中物業之款項	(76,990)	(75,740)
	<u>48,884</u>	<u>52,652</u>
投資物業總租金收入	(5,539)	(2,999)
減：所產生之直接經營開支	1,171	2,088
	<u>(4,368)</u>	<u>(911)</u>
確認作開支之存貨成本	80,748	70,418
確認作開支之物業成本	4,198,464	1,877,719
待售物業撤減撥回(列入銷售成本)(附註)	(154,000)	(28,000)
投資物業折舊	511	1,706
物業、廠房及設備折舊	2,199	2,290

附註：該撥回於待售物業預售完成後作出

10. 股息

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團中的兩間附屬公司分別向瑞嘉及其非控股權益持有人宣派股息總額為人民幣35,000,000元及人民幣429,667,000元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團中的一間附屬公司向其股東宣派股息人民幣288,000,000元，其中向其非控股權益持有人支付人民幣144,000,000元。

除上文披露者外，本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度(二零一二年：無)並無派付或建議派付任何股息。

11. 每股盈利

藉以計算兩個年度之每股基本盈利之加權平均股數已作調整，猶如於二零一二年一月一日已發行代價股份，基準為綜合財務報表乃假設現有集團與目標集團所代表之合併實體自該等集團受共同控制方控制當日起共同存在編製。

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔溢利約人民幣458,890,000元(二零一二年：人民幣428,780,000元)及本年度已發行普通股加權平均數4,122,553,393股(二零一二年：3,594,744,707股)計算。

由於本年度或報告期間結算日並無潛在發行在外普通股，故並無就截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一二年十二月三十一日止年度呈列每股攤薄盈利。

12. 貿易及其他應收款項

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
業務應收款項	<u>20,006</u>	<u>39,184</u>

已售物業之代價根據相關買賣協議條款一般自協議日期起60日內支付。於該兩個報告期間結算日，物業分部並無未收回之貿易應收款項。

本集團與其貿易客戶之信貸期一般為0至30日。本集團力求對其未收回應收款項維持嚴格控制，以盡量減低信貸風險。

於報告期間結算日按發票日期計算之業務應收款項賬齡分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
30日或以下	2,926	15,287
31日至60日	19	11,658
61日至90日	-	3,465
超過90日	<u>17,061</u>	<u>8,774</u>
	<u>20,006</u>	<u>39,184</u>

13. 貿易及其他應付款項

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
業務應付款項		
— 貿易分部	20,189	34,276
— 物業分部	<u>1,653,670</u>	<u>2,437,563</u>
	<u>1,673,859</u>	<u>2,471,839</u>

物業分部之業務應付款項包括建築成本及其他項目相關開支，乃根據本集團所計量之項目進度支付。該等貿易應付款項之平均信貸期為60日。從貿易分部主要供應商購買貨物之平均信貸期一般介乎30日至最多90日。本集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項均在信貸期限內。

以下為於報告期間結算日按發票日期計算之業務應付款項賬齡分析：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
0至60日	181,137	1,913,985
61日至180日	498,505	232,119
181日至365日	799,708	179,966
超過365日	<u>194,509</u>	<u>145,769</u>
	<u>1,673,859</u>	<u>2,471,839</u>

末期股息

董事會建議派付截至二零一三年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣0.012元(約相當於人民幣0.009元)(二零一二年十二月三十一日：無)。待有關決議案於二零一四年五月十二日舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)獲通過後，末期股息將於或於二零一四年六月三日向於二零一四年五月十九日名列本公司股東名冊之股東派付。

為釐定股東獲發擬派末期股息之資格，本公司將於二零一四年五月十六日至二零一四年五月十九日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，於上述期間內將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格獲發擬派末期股息，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一四年五月十五日下午四時三十分前送達股份登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓(將於二零一四年三月三十一日起搬遷至香港皇后大道東183號合和中心22樓)。

管理層討論及分析

中國房地產市場回顧

在流動性寬裕與需求回升的雙輪驅動下，二零一三年全球經濟逐步擺脫金融危機陰霾，保持穩中向好的運行態勢。發達經濟體持續復蘇，新興市場增速放緩。中國經濟經歷了改革開放帶來的30餘年高速增長後，進入平穩發展期。中央政府在防範經濟下行風險的同時，更強調推進經濟結構的調整，提高經濟發展的質量與效益，在「穩增長、調結構、促改革」中尋求平衡點。

二零一三年，中國房地產市場總體平穩向好，主要指標增速均出現回升。全國商品房銷售面積130,551萬平方米，銷售額81,428億元，達歷史最高水平，同比分別增長17.3%和26.3%。在銷售持續回暖的態勢下，開發商投資意願進一步加強，全年新開工面積反彈強勁，土地購置面積也有所增長。但土地市場競爭激烈，土地成本逐步攀升。市場的變化催生了行業的轉型，房地產企業紛紛開始尋找新行業背景下新的成長動力。

財務回顧

本集團於二零一三年十一月完成了收購11個項目，因此，二零一二年之財務數據需要重列。二零一三年，集團的營業收入為人民幣6,927,871,000元(二零一二年：人民幣4,362,053,000元)，同比上升了59%。年度溢利為人民幣1,414,819,000元(二零一二年：人民幣1,039,805,000元)，同比上升36%。本公司擁有人應佔溢利為人民幣458,890,000元(二零一二年：人民幣428,780,000元)，同比上升7%。每股基本盈利為人民幣11.13仙(二零一二年：人民幣11.93仙)。集團的合同銷售總額為人民幣7,339.8百萬元，同比增長16%，合同銷售總面積為516,755平方米，同比增長5%，平均售價約為每平方米人民幣14,204元，同比增長10%。

二零一三年，集團毛利為人民幣2,802,659,000元，較二零一二年之人民幣2,441,916,000元，同比上升15%，主要得益於營業額的增加。二零一三年毛利率為40%，比二零一二年同期之56%有所下降，毛利率下降主要是由於本年度結轉項目結構變化所致：二零一二年金山谷及依雲水岸項目毛利率分別為62.7%及65.8%，其結轉收入佔該年度結轉收入總額的83%，而二零一三年該佔比僅為52%。

二零一三年，佛山、廣州、重慶及南京所佔本集團營業收入的比例分別為63%、12%、8%和16%。

業務回顧

作為本公司控股股東招商地產唯一海外上市平台，受惠於招商地產歷經多年而建立的品牌、商譽和運營管理平台，集團上下齊心協力，房地產開發業務取得快速發展。

房地產開發業務

二零一三年十二月三十一日，集團在佛山、廣州、重慶及南京擁有十五個開發項目，主要集中開發住宅物業以及住宅及商業綜合物業，產品類型包括公寓、別墅、辦公樓及零售商鋪。於二零一三年十二月三十一日，未售或未預售之物業項目之可售建築面積(「未來可售建築面積」或「土地儲備」)5,590,000平方米。

二零一三年，本集團實現合同銷售金額、合同銷售面積及合同平均售價(「平均售價」)表列如下：

項目	合同銷售金額 (人民幣百萬元) 二零一三年	合同銷售面積 (平方米) 二零一三年	合同平均售價 (人民幣元/ 平方米) 二零一三年
佛山：			
I. 依雲水岸	1,018.3	84,450	12,058
II. 依雲上城	894.4	89,926	9,946
III. 依雲天匯	1,288.3	97,370	13,231
IV. 依雲曦城	697.2	70,948	9,827
廣州：			
V. 金山谷	907.8	30,217	30,043
重慶：			
VI. 長嘉匯	551	61,558	8,951
南京：			
VII. 紫金山一號	458.6	23,679	19,367
VIII. 雍華府	1,524.2	58,607	26,007
合計	7,339.8	516,755	14,204

二零一三年十二月三十一日，集團於以下四個城市十五個項目的總建築面積約8,930,000平方米。具體資料如下：

佛山

二零一三年，佛山之合同銷售為人民幣3,898.2百萬元，合同銷售面積為342,694平方米。截至二零一三年十二月三十一日，集團於佛山市的項目總建築面積達3,208,000平方米，未來可售建築面積為1,802,000平方米。

二零一三年，集團在佛山熱銷的項目主要有依雲天匯、依雲水岸、依雲上城及依雲曦城：

- 一 依雲天匯為住宅及商業綜合體，位於佛山南海區，以西接近千燈湖公園，坐擁優美自然環境，綠茵湖泊盡收眼底。項目地址交通便利，毗鄰佛山地下鐵路一號綫及多條運輸路綫；

- 一 依雲水岸為高端住宅及商業綜合體，位於佛山順德區東平新城區內。東平新城區為佛山政府指定重點發展區，享有東平河向北廣闊的河流景觀。項目選址近於以北的河畔公園及以東南的佛山公園，亦毗鄰多條運輸路綫及佛山地下鐵路二號及六號綫；
- 一 依雲上城為住宅及商業綜合體，位於佛山禪城區，以南有東平河，以西有佛山亞洲藝術公園。該址交通便利，鄰近主要高速公路及運輸路綫；及
- 一 依雲曦城為住宅及商業綜合體，位於佛山南海區，坐享北面博愛湖景觀。

廣州

二零一三年，廣州之合同銷售為人民幣907.8百萬元，合同銷售面積為30,217平方米。截至二零一三年十二月三十一日，集團於廣州市的項目總建築面積達1,356,000平方米，未來可售建築面積為649,000平方米。

二零一三年，集團在廣州的項目為金山谷。金山谷為高端住宅及商業綜合體，位於廣州番禺區，毗鄰區內多條主要高速公路，由廣州中部商業區的珠江新城行車15分鐘內可到達。

重慶

二零一三年，重慶之合同銷售為人民幣551百萬元，合同銷售面積為61,558平方米。截至二零一三年十二月三十一日，集團於重慶市的項目總建築面積達3,973,000平方米，未來可售建築面積為2,975,000平方米。

二零一三年，集團在重慶可銷售的項目為長嘉匯。長嘉匯為高級多用途城市綜合項目，位於重慶中南部商業區彈子石地區，是重慶重點發展區域之一。因為面向長江與嘉陵江的交匯處，長嘉匯享有廣闊江景，在房地產項目方面的後續發展潛力強勁。

南京

二零一三年，南京之合同銷售為人民幣1,982.8百萬元，合同銷售面積為82,286平方米。截至二零一三年十二月三十一日，集團於南京市的項目總建築面積達393,000平方米，未來可售建築面積為164,000平方米。

二零一三年，集團在南京熱銷的項目包括雍華府及紫金山一號：

- 雍華府為位於南京建鄴區的住宅綜合項目，由高層、中至大型住宅公寓組成；及
- 紫金山一號位於南京栖霞區且鄰近紫金山風景區。項目地點靠近南京地鐵二號綫，亦有多條巴士路綫連接南京市。

土地儲備

憑藉穩健的財務狀況，集團積極捕捉在土地市場發展機會。資產重組後，集團透過本公司之非全資附屬公司共獲取了五塊土地。五塊土地的總地價為人民幣7,791.1百萬元，合共總佔地面積約646,836平方米，總可售建築面積可達1,887,377平方米，各幅收購土地之詳情如下：

日期	位置	總地價 人民幣(百萬元)	總佔地面積 平方米	可售 建築面積 平方米
二零一三年 十一月	佛山市南海區	357.4	68,072	238,252
二零一三年 十一月	佛山市禪城區	920.3	59,363	148,408
二零一三年 十一月	重慶市渝北區	4,010.6	402,305	1,101,426
二零一三年 十二月	佛山市南海區	1,042.8	99,317	297,951
二零一四年 一月	廣州市番禺區	1,460	17,779	101,340

截至二零一三年十二月三十一日止，集團持有土地儲備約5,590,000平方米，管理層深信現有土地儲備足以滿足集團未來三年左右之項目發展。集團會堅持積極審慎的擴張策略，精選優質及適合集團投資的土地。

電子貿易業務及房地產相關採購業務

二零一三年集團來自電子及電器產品及相關配件貿易及房地產相關採購業務的營業額約人民幣83,543,000元，錄得盈利約人民幣2,268,000元。未來，集團會權衡房地產相關採購業務與房地產開發主業的協同效應，以決定在貿易採購業務上的資源投入。

財務及資金管理原則

二零一三年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團資產淨值約為人民幣11,456,311,000元(二零一二年：約人民幣3,375,852,000元)。

二零一三年十一月，本集團完成了向招商地產反向收購並公開配售股票，所得款項淨額約港幣1,819百萬元；後又於二零一三年十二月，本集團完成發行本金額為500,000,000美元以年利率4.021%計息的五年期信用增強債券(「債券」)，在債券存續期間利率固定不變，採取單利按半年付息，不計複利。該債券於二零一三年十二月十二日起，在香港聯合交易所掛牌上市，發行債券募集資金用作一般企業用途。二零一三年十二月三十一日，本集團的債務總額為人民幣7,042,741,000元(二零一二年：人民幣4,676,386,000元)。銀行結存及現金金額為人民幣6,618,086,000元(二零一二年：人民幣2,134,944,000元)。以到期日而言，尚未償還債務總額(不包括債券)可分為人民幣2,000,000,000元(須於一年內償還)及人民幣2,039,358,000元(須於一至兩年內償還)。以貨幣而言，尚未償還債務總額可分為以人民幣列值人民幣4,039,358,000元及以美元列值人民幣3,048,450,000元。

截至二零一三年底，本集團的淨計息債務對股東權益(包括非控股權益)比率(「淨槓桿率」)為4%(二零一二年：75%)，財務狀況健康，潛在融資能力較強，集團仍將奉行相對穩健的財務政策，淨槓桿率將控制在行業平均水平。

本集團之貨幣資產及負債以及業務交易主要以人民幣、美元及港幣列賬和進行。本集團恪守審慎之外匯風險管理政策，透過維持貨幣資產與貨幣負債之平衡，將外匯風險減至最低。由於債券以美元列示，當本集團就其位於中國之物業開發業務以人民幣進行銷售、收款、付款及支出時，管理層會嚴密關注人民幣兌美元之匯率波動並可能於有需要時考慮對沖。

管理回顧

二零一三年，集團不僅在合同銷售方面邁上新臺階，也注重產品設計、工程、成本控制、營銷和客服等能力的培育，實施KPI和BSC雙百分考核機制。在促進提升業績的同時，努力打造團隊的運營管理能力，確保集團持續健康成長。經過多年的歷練，集團旗下城市子公司已逐步形成各具特色的核心競爭力，比如：廣州公司在綠色地產方面做出有效嘗試並取得突出成績。廣州公司是廣州市建築節能科技協會副會長單位、廣州市低碳產業協會會員單位，所開發廣州金山谷項目獲評為「2014年廣州十大高端社區」；佛山公司力爭打造「優質產品、優質服務、快速開發」三項核心競爭力，綜合運營管理能力在招商地產內部排名第一，業績突出，2013年主力銷售項目依雲曦城獲得「羊城晚報-2013年中國珠三角風向標樓盤評選中榮獲珠三角最佳網絡人氣樓盤」。

員工作為集團重要的財富，集團亦給予員工持續關愛，彰顯「家在情在」願景內涵。二零一三年，集團組織《健康體育節》活動，豐富員工業餘文化生活，強身健體，激發團隊「狼性」、傳遞正能量；開展《我愛招商的N個瞬間》員工故事展播，讓正能量時刻在身邊；開展《運動一小時》活動，讓健康常伴你我。舉辦了「親情時光」、「三八節慰問」、「夏日送關懷」、「驚喜生日會」、「美食總動員」等活動，體現了對員工體貼入微的關愛。

此外，集團亦注重企業社會責任，一年來舉辦了「綠色公益日活動」、「低碳生活·愛心之約」之綠色愛心拍賣會、「築愛行動」之「綠絲帶」關愛特殊兒童公益活動等，其中「感動華園」助學活動上升為招商局集團公益活動。

不競爭契據

為減少實際及潛在競爭，本集團與招商地產訂立日期為二零一三年六月十九日之不競爭契據(於二零一三年十月四日經修訂及補充) (「不競爭契據」)，據此，(i) 招商地產及其附屬公司(不包括本集團) (「招商地產集團」) 不會與本集團在佛山、廣州、重慶及南京(「目標城市」) 競爭，惟若干位於該四個目標城市其中三個(「重疊目標城市」) 之管理過渡資產(「管理過渡資產」) 除外，該等資產將由招商地產集團保留，但由本集團根據本集團與招商地產訂立之若干運營協議管理；(ii) 本集團將不會在中國其他21個城市(「招商地產城市」) 與招商地產競爭；

及(iii)在不競爭契據日招商地產集團或本集團並無經營任何房地產業務的城市，本集團擁有優先選擇權。有關不競爭契據、重疊目標城市、管理過渡資產及招商地產城市之詳情，請參閱本公司日期為二零一三年十月十日之通函「與控股股東之關係」一節。

根據不競爭契據，本公司已於截至二零一三年十二月三十一日止年度與招商地產共同就本公司與招商地產在目標城市及招商地產城市之各自物業項目組合進行年度審閱。由於該項審閱，本公司與招商地產注意到，本公司與招商地產之間各自之物業組合或地區分佈並無任何重大變動，並確定不競爭契據毋須作調整或修訂。

由本公司全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已(i)審閱由本公司管理層編製之季度報告，當中載有招商地產集團及本集團各自之物業組合最新資料；(ii)檢討招商地產集團及本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度執行及遵守不競爭契據的情況；及(iii)確認於截至二零一三年十二月三十一日止年度招商地產集團及本集團已遵守不競爭契據之條款。

本集團將繼續專注發展其於該四個目標城市之物業業務，並於適當商機出現時仔細揀選在其他城市投資及發展。

前景展望

展望二零一四年，集團將繼續緊貼市場、謹慎務實應對市場變化，深耕佛山、廣州、重慶和南京等目標城市做大市場份額，並研究進入人口基數大、經濟發展潛力足的二線城市，如：西安等。同時，集團還將依托招商局集團在海外發展之經驗和優勢，積極探索和拓展海外市場機會。

二零一四年，預計本集團發展之物業項目開工建設總面積達1,800,000平方米，可銷售項目約15個，可售貨源充足。

作為招商局集團房地產業務旗艦企業屬下唯一境外上市平台，本集團未來會充分運用招商地產在房地產項目設計、營運以及物業管理方面的經驗和資源，並且發揮境外上市平台的功能，不斷壯大業務規模和實力，為投資者創造價值。

僱員薪酬及僱員關係

本集團乃根據員工之資歷、經驗、職責、本集團之盈利及現時市況釐定員工薪酬。

於二零一三年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用343名員工(二零一二年：在中國及香港僱用342名員工)。

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之薪金及津貼開支總額(包括董事酬金)約為人民幣125,874,000元(二零一二年：人民幣128,392,000元)。除基本薪金外，向僱員提供的其他福利包括國家管理退休福利計劃及強制性公積金供款以及團體醫療保險。本公司於二零一一年九月二十七日舉行之股東週年大會上採納購股權計劃(「二零一一年購股權計劃」)，旨在向曾對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與人士提供獎勵及獎賞。截至二零一三年十二月三十一日止年度，並無根據二零一一年購股權計劃授出購股權。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團有或然負債人民幣464,153,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣29,466,000元)。

抵押資產

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無質押其物業、廠房及設備。

於二零一二年十二月三十一日，本集團質押價值人民幣554,429,000元的持作出售之發展中物業，作為本集團獲授銀行借貸及銀行融資之抵押品。

買賣或贖回本公司上市證券

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並無買賣或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

審核委員會由兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。審核委員會主席王永權博士於財務事項方面具有聯交所證券上市規則(「上市規則」)所規定之合適專業資格及經驗。該委員會由董事會授權，負責審閱財務報告、內部監控原則及與本公司核數師保持適當關係。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，包括本集團採納之會計原則及常規。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行已同意本初步業績公佈所載截至二零一三年十二月三十一日止年度之本集團綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及有關附註之上述數字，與本集團本年度經審核綜合財務報表所載金額相符。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則而進行之核證服務委聘，因此，德勤•關黃陳方會計師行並無就本初步公佈作出任何保證。

企業管治守則

董事會認為，除下文所述外，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十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司有下列情況偏離企業管治守則：

守則條文第A.2.1條訂明，主席與行政總裁之職能應有所區分及不應由同一人擔任。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司並無委任個別人士出任行政總裁，而行政總裁之職責一直由全體執行董事共同履行。董事會認為此安排有利於全體執行董事利用不同專長為本公司作出貢獻，並有利於保持本公司政策及策略持續性。於二零一三年八月八日委任賀建亞先生出任非執行董事及董事會主席前，董事會主席為執行董事黃培坤先生，彼已於二零一三年八月八日辭任所有該等職務。因委任非執行董事出任董事會主席，故董事會認為本公司於二零一三年八月八日起已遵守守則條文第A.2.1。

守則條文第A.4.1條訂明，非執行董事應委以特定任期，並須接受重選。非執行董事及全體獨立非執行董事並無特定任期。然而，彼等均須遵守本公司組織章程細則之規定，最少每三年於股東週年大會上輪值退任一次。董事會認為，此規定具有達致特定任期之相同目標之同等效果。

守則條文第A.6.7條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東之意見有公正的理解。獨立非執行董事史新平博士因其他事務未能出席於二零一三年七月二日舉行之本公司股東特別大會。然而，會上有足夠的執行董事、獨立非執行董事及非執行董事出席，以確保董事會對本公司股東之意見有公正的理解。

董事進行證券交易之標準守則

本集團已採納有關本公司董事進行證券交易之行事守則，其條款之嚴謹程度不遜於上市規則附錄十內所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所規定標準。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認，所有董事於截至二零一三年十二月三十一日止年度均已遵守標準守則所載之規定標準。

股東週年大會

本公司擬於二零一四年五月十二日（星期一）舉行股東週年大會。股東週年大會通告將於適當時候刊登及發給股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為決定有權出席本公司於二零一四年五月十二日舉行的股東週年大會及於會上投票，本公司將於二零一四年五月九日至二零一四年五月十二日（包括首尾兩日在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席上述大會並於會上投票，本公司之未登記股份持有人應確保所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零一四年五月八日下午四時三十分前，交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓（將於二零一四年三月三十一日起搬遷至香港皇后大道東183號合和中心22樓）。

在聯交所網站刊登年報

載有上市規則規定所有資料之本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報將寄發予本公司股東，並在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 ir.cmland.hk 刊登。

代表董事會
主席
賀建亞

香港，二零一四年三月七日

於本公告日期，董事會由執行董事蘇樹輝博士、胡建新先生、劉卓根先生及余志良先生；非執行董事賀建亞先生、吳振勤女士及劉寧女士以及獨立非執行董事王永權博士、陳燕萍女士、史新平博士及何琦先生組成。