

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之任何損失承擔任何責任。



SRE GROUP LIMITED

上置集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1207)

二零一三年度業績公佈

上置集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，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經審核之綜合業績：

合併損益及其他綜合收益表

截至2013年度

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2013	2012
持續經營			
收入	4	3,344,278	3,343,016
銷售成本	5	<u>(2,387,850)</u>	<u>(2,442,884)</u>
毛利		956,428	900,132
其他溢利－淨額		148,395	271,675
銷售及分銷成本	5	(78,397)	(79,238)
管理費用	5	<u>(266,871)</u>	<u>(236,120)</u>
營運利潤		<u>759,555</u>	<u>856,449</u>
財務收入		87,455	35,779
財務成本		<u>(352,117)</u>	<u>(298,677)</u>
財務成本－淨額		(264,662)	(262,898)
應佔聯營企業之收益		<u>4,846</u>	<u>7,084</u>
持續經營業務除所得稅前利潤		499,739	600,635
所得稅	6	<u>(294,609)</u>	<u>(188,231)</u>
持續經營業務本年淨利潤		205,130	412,404

終止經營

終止經營業務本年淨虧損	—	(104,634)
-------------	---	-----------

本年淨利潤

205,130

307,770

其他綜合收益

於以後期間不能重新分類至損益的

其他綜合收益：

報表折算差額	295,109	(35,184)
--------	---------	----------

本年度其他綜合收益，扣除税金

295,109

(35,184)

本年度綜合收益

500,239

272,586

淨利潤歸屬於：

母公司股東	200,171	367,307
-------	---------	---------

非控股股東權益	4,959	(59,537)
---------	-------	----------

205,130

307,770

綜合收益歸屬於：

母公司股東	480,798	349,018
-------	---------	---------

非控股股東權益	19,441	(76,432)
---------	--------	----------

500,239

272,586

歸屬於母公司普通股持有人的每股收益

7

基本

— 以淨利潤計算	3.53 港仙	6.85 港仙
----------	---------	---------

— 以持續經營業務淨利潤計算	3.53 港仙	8.07 港仙
----------------	---------	---------

攤薄

— 以淨利潤計算	3.53 港仙	6.85 港仙
----------	---------	---------

— 以持續經營業務淨利潤計算	3.53 港仙	8.07 港仙
----------------	---------	---------

已派發及擬派發股息在財務信息附註8中詳細披露。

合併財務狀況表

2013年12月31日

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	本集團		本公司	
		2013	2012	2013	2012
資產					
非流動資產					
物業、機器及設備		1,343,584	814,927	829	1,472
投資物業		5,214,575	4,792,658	–	–
預付土地租賃款		137,806	141,391	–	–
商譽		651,308	648,399	–	–
於子公司之投資		–	–	5,127,579	4,971,393
應收子公司款項		–	–	1,372,791	1,337,422
於聯營企業之投資		75,939	76,533	–	–
衍生金融資產		–	74,608	–	–
遞延所得稅資產		510,324	533,616	–	–
長期預付款項		6,360	192,000	–	–
		7,939,896	7,274,132	6,501,199	6,310,287
流動資產					
預付土地租賃款		11,300,584	11,260,559	–	–
以供出售之持有或開發中物業		7,991,138	6,932,167	–	–
存貨		12,076	11,487	–	–
應收子公司股利		–	–	2,482,348	2,295,550
預付款項及其他流動資產		1,145,340	175,462	2,881	4,355
其他應收款		503,816	1,409,084	–	–
應收賬款	9	35,503	31,121	–	–
預付所得稅款項		170,740	229,074	–	–
現金及銀行存款		2,941,096	2,032,007	56,698	20,724
		24,100,293	22,080,961	2,541,927	2,320,629
資產總計		32,040,189	29,355,093	9,043,126	8,630,916

	附註	本集團		本公司	
		2013	2012	2013	2012
權益和負債					
權益					
已發行股本及股本溢價		6,000,738	6,000,738	6,000,738	6,000,738
其他儲備		1,714,864	1,695,316	1,436,744	1,209,151
留存溢利		1,454,952	1,361,940	4,900	6,861
擬派發期末股息		60,046	–	60,046	–
歸屬於母公司股東權益合計		9,230,600	9,057,994	7,502,428	7,216,750
非控股股東權益		322,755	704,340	–	–
權益總計		9,553,355	9,762,334	7,502,428	7,216,750
負債					
非流動負債					
計息銀行及其他借款		10,233,940	6,670,834	326,048	188,475
可換股債券－主債務部分		–	7,183	–	7,183
遞延所得稅負債		1,943,823	1,900,302	–	–
		12,177,763	8,578,319	326,048	195,658
流動負債					
計息銀行及其他借款		5,322,462	4,403,928	1,193,986	649,960
可換股債券－主債務部分		8,332	–	8,332	–
預售開發中物業之預收賬款		1,177,218	1,495,886	–	–
應付帳款	10	1,804,043	2,064,672	–	–
其他應付款項及應計項目		421,021	871,367	12,332	7,009
當期所得稅負債		1,575,995	1,617,048	–	–
有擔保優先票據		–	561,539	–	561,539
		10,309,071	11,014,440	1,214,650	1,218,508
負債總計		22,486,834	19,592,759	1,540,698	1,414,166
負債及權益總計		32,040,189	29,355,093	9,043,126	8,630,916
淨流動資產		13,791,222	11,066,521	1,327,277	1,102,121
資產總額減流動負債		21,731,118	18,340,653	7,828,476	7,412,408

合併現金流量表

截至2013年度

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2013	2012
經營活動之現金流量			
用於經營活動的現金	11	(1,456,647)	(1,108,032)
已付利息		(1,134,226)	(1,052,068)
已付所得稅		(303,259)	(278,641)
		<hr/>	<hr/>
經營活動之現金淨流出		(2,894,132)	(2,438,741)
投資活動之現金流量			
購置物業、機器及設備		(281,593)	(158,924)
處置物業、機器及設備		844	2,038
支付投資物業之款項		(5,964)	(13,729)
收購子公司，扣除購入之現金		–	(24,040)
於合營企業之投資		–	(23,965)
處置子公司		369,285	31,947
收回與收購康明投資有限公司相關之應收款項		532,622	–
預付第三方與收購子公司相關之誠意金		(6,360)	–
定期存款(原期限大於3個月)之(增加)/減少		(78)	2,468
收取聯營企業之股利		7,800	7,642
收取利息		44,390	32,552
		<hr/>	<hr/>
投資活動之現金淨流入/(淨流出)		660,946	(144,011)
融資活動之現金流量			
發行供股所得款項		–	209,024
中國新城鎮配售新股所得款項		–	202,463
贖回可換股債券4之對價		–	(540,617)
贖回有擔保優先票據		(561,574)	–
收購子公司非控股股東權益之款項		(458,000)	–
抵押銀行存款之(增加)/減少		(776,286)	141,360
與銀行借款利息支付相關之受限制銀行存款(增加)/減少		(4,507)	9,324
取得短期借款		978,945	492,046
歸還短期借款		(500,063)	(403,256)
取得長期借款		11,005,519	5,358,222
歸還長期借款		(7,380,916)	(2,738,640)

	附註	2013	2012
收取非控股股東對子公司注資之款項		18,844	2,458
因股利分配處置中國新城鎮減少之款項		–	(250,669)
派發現金股利予子公司之非控股股東		(243)	–
		<u>2,321,719</u>	<u>2,481,715</u>
融資活動之現金淨流入		2,321,719	2,481,715
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額		88,533	(101,037)
現金及現金等價物，年初餘額		1,253,004	1,355,995
匯率變動對現金及現金等價物之影響		40,683	(1,954)
		<u>40,683</u>	<u>(1,954)</u>
現金及現金等價物，年末餘額		<u><u>1,382,220</u></u>	<u><u>1,253,004</u></u>

合併股東權益變動表

截至2013年度

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	歸屬於母公司股東權益合計										
	已發行股本 及股本溢價	資產 重估儲備	盈餘儲備	匯兌儲備	其他儲備	可換股 債券中包含 認股權	留存溢利	擬派發 期末股息	合計	非控股 股東權益	權益合計
於2013年1月1日	6,000,738	1,211*	320,136*	1,460,228*	(89,069)*	2,810*	1,361,940	-	9,057,994	704,340	9,762,334
本年綜合收益	-	-	-	280,627	-	-	200,171	-	480,798	19,441	500,239
留存溢利轉盈餘儲備	-	-	47,113	-	-	-	(47,113)	-	-	-	-
收購子公司非控股股東權益	-	-	-	-	(308,192)	-	-	-	(308,192)	(417,321)	(725,513)
子公司之非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,844	18,844
歸屬於非控股股東之股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,549)	(2,549)
擬派發期末股息(附註8)	-	-	-	-	-	-	(60,046)	60,046	-	-	-
於2013年12月31日	<u>6,000,738</u>	<u>1,211*</u>	<u>367,249*</u>	<u>1,740,855*</u>	<u>(397,261)*</u>	<u>2,810*</u>	<u>1,454,952</u>	<u>60,046</u>	<u>9,230,600</u>	<u>322,755</u>	<u>9,553,355</u>

歸屬於母公司股東權益合計

	已發行股本	資產		盈餘儲備	匯兌儲備	可換股債券中		留存溢利	合計	非控股 股東權益	權益合計
	及股本溢價	重估儲備	購股權儲備			其他儲備	包含認股權				
於2012年1月1日	5,791,714	1,211*	248*	291,131*	1,478,517*	(260,545)*	179,361*	3,006,887	10,488,524	2,485,979	12,974,503
本年綜合收益	-	-	-	-	(18,289)	-	-	367,307	349,018	(76,432)	272,586
處置子公司之盈餘儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
轉至留存溢利	-	-	-	(2,001)	-	-	-	2,001	-	-	-
留存溢利轉盈餘儲備	-	-	-	31,006	-	-	-	(31,006)	-	-	-
發行供股	209,024	-	-	-	-	-	-	-	209,024	-	209,024
應佔中國新城鎮管理層以 權益結算之購股權變動	-	-	-	-	-	1,665	-	-	1,665	893	2,558
處置子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,646)	(24,646)
於中國新城鎮之股權投資減少	-	-	-	-	-	(168,559)	-	-	(168,559)	371,022	202,463
子公司之非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,458	2,458
分攤至可換股債券4權益 部分之贖回成本	-	-	-	-	-	-	(7,170)	-	(7,170)	-	(7,170)
因可換股債券4部分贖回之結轉	-	-	-	-	-	169,381	(169,381)	-	-	-	-
歸屬於非控股股東之股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,584)	(27,584)
因購股權計劃結束之結轉	-	-	(248)	-	-	248	-	-	-	-	-
母公司出資	-	-	-	-	-	168,741	-	-	168,741	-	168,741
因股利分配處置中國新城鎮之減少	-	-	-	-	-	-	-	(1,983,249)	(1,983,249)	(2,027,350)	(4,010,599)
於2012年12月31日	<u>6,000,738</u>	<u>1,211*</u>	<u>-</u>	<u>320,136*</u>	<u>1,460,228*</u>	<u>(89,069)*</u>	<u>2,810*</u>	<u>1,361,940</u>	<u>9,057,994</u>	<u>704,340</u>	<u>9,762,334</u>

* 於2013年12月31日，合併財務報表中其他儲備合計港幣1,714,864千元(2012年：港幣1,695,316千元)。

財務信息附註

2013年12月31日

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

1 編製基準

本合併財務信息是按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則(包括香港財務報告及會計準則和詮釋)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例的披露規定編製。編製本財務報表時，除投資物業及衍生金融工具採用公允價值計價外，均採用了歷史成本計價原則。除非另外說明，本財務信息以港幣列報，所有金額均以千元港幣為單位表示。

營業周期

本集團的營業周期是購買並取得資產開始到資產變現為現金或現金等價物為止的這段時間。根據本集團的業務性質，本集團的營業周期通常大於12個月。本集團的流動資產包括在一個正常營業周期內出售，消耗或者變現的資產，即使預期該些資產不會在財務狀況表日後的12個月內變現(例如以供出售之持有或開發中物業或以供出售之開發中土地)。

2 會計政策及披露的變化

本集團編製本年度財務信息時首次採用以下新制訂和經修訂的香港財務報告準則：

香港財務報告準則第1號的修訂	對香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 —政府貸款之修訂
香港財務報告準則第7號的修訂	對香港財務報告準則第7號金融工具：披露—抵銷金融資產和 金融負債之修訂
香港財務報告準則第13號 香港會計準則第1號的修訂	公允價值計量 對香港會計準則第1號財務報表列報—其他綜合收益項目的列報 之修訂
香港會計準則第19號(2011年)	僱員福利
香港(國際財務報告解釋委員會) 解釋公告第20號 年度改善2009–2011年週期	露天礦生產階段之剝採成本 2012年6月頒布的香港財務報告準則的多項修訂

上述新制訂和經修訂準則之採用無重大影響。

本集團未提前採用任何已頒布但尚未生效之準則、解釋或修訂。

3 經營分部報告

由於管理需要，本集團根據各分部提供的產品和服務將其分為四個報告分部，具體列示如下：

- 物業開發分部負責開發及銷售住宅及商用物業；
- 物業租賃分部負責出租本集團擁有的辦公樓和商鋪等投資物業；
- 酒店經營分部負責提供住宿、餐飲及會場服務；
- 公司及其他業務分部大致包括物業管理等服務。

管理層分開監管各營業分部的經營成果，用於進行資源配置和績效考核方面的決策。各分部的業績以持續經營業務產生之稅前營運收益或損失為基礎衡量，其計量方法與合併財務報表一致。儘管如此，本集團的財務成本、財務收入及所得稅在集團層面確認，而不會分配給各個分部。

本公司於2012年將持有之全部中國新城鎮發展有限公司（「中國新城鎮」，本公司之前子公司，同時在香港證券交易所及新加坡證券交易所有限公司主板上市）之股份，作為特別股利分派（「分派」）給本公司之股東（包括其母公司，上置投資控股有限公司）。分派完成後，自2012年10月3日起本集團不再持有中國新城鎮之任何股份，據此，中國新城鎮及其子公司（統稱為「中國新城鎮集團」）不再作為本公司之子公司。由於該分派，中國新城鎮集團之業務被視為終止經營業務。因此，中國新城鎮集團於2013年及2012年之業務並不包含在下列之經營分部報告中。

銷售的轉移定價及各經營分部之間的交易參照與第三方進行交易的價格進行。

業務分部分析如下：

	2013				
	物業開發	物業租賃	酒店經營	公司及 其他業務	合計
分部收入					
對外銷售	2,897,110	88,094	184,073	175,001	3,344,278
分部間銷售	—	—	—	457,470	457,470
	<u>2,897,110</u>	<u>88,094</u>	<u>184,073</u>	<u>632,471</u>	<u>3,801,748</u>
調整：					
分部間銷售抵銷					(457,470)
持續經營業務收入					<u>3,344,278</u>
分部利潤／(損失)	<u>586,838</u>	<u>202,425</u>	<u>20,963</u>	<u>(50,671)</u>	759,555
財務收入					87,455
財務成本					(352,117)
財務成本淨額					(264,662)
應佔聯營企業之損益					4,846
持續經營業務之除所得稅前利潤					<u>499,739</u>
分部資產及負債					
分部資產	<u>24,447,240</u>	<u>5,221,938</u>	<u>1,475,883</u>	<u>819,189</u>	31,964,250
於聯營企業之投資					75,939
總資產					<u>32,040,189</u>
分部負債	<u>17,180,296</u>	<u>2,243,786</u>	<u>670,930</u>	<u>2,391,822</u>	22,486,834
總負債	<u>17,180,296</u>	<u>2,243,786</u>	<u>670,930</u>	<u>2,391,822</u>	<u>22,486,834</u>
其他分部信息：					
折舊及攤銷	11,332	299	39,818	1,734	53,183
資本性支出*	1,417	6,068	543,978	2,171	553,634
投資物業公允價值溢利	—	166,291	—	—	166,291
商譽減值	17,206	—	—	—	17,206
應收款項減值準備轉回	817	—	—	—	817

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(港幣547,670千元)及投資物業的增加(港幣5,964千元)。

	2012				
	物業開發	物業租賃	酒店經營	公司及 其它業務	合計
分部收入					
對外銷售	2,881,251	146,735	183,749	131,281	3,343,016
分部間銷售	—	—	—	297,122	297,122
	<u>2,881,251</u>	<u>146,735</u>	<u>183,749</u>	<u>428,403</u>	<u>3,640,138</u>
調整：					
分部間銷售抵銷					(297,122)
持續經營業務之收入					<u>3,343,016</u>
分部利潤／(損失)	<u>624,916</u>	<u>28,479</u>	<u>(50,371)</u>	<u>253,425</u>	856,449
財務收入					35,779
財務成本					(298,677)
財務成本淨額					(262,898)
應佔聯營企業之損益					7,084
持續經營業務之除所得稅前利潤					<u>600,635</u>
分部資產及負債					
分部資產	<u>22,879,535</u>	<u>4,877,674</u>	<u>897,402</u>	<u>623,949</u>	29,278,560
於聯營企業之投資					76,533
總資產					<u>29,355,093</u>
分部負債	<u>14,932,864</u>	<u>2,106,378</u>	<u>452,432</u>	<u>2,101,085</u>	19,592,759
總負債	<u>14,932,864</u>	<u>2,106,378</u>	<u>452,432</u>	<u>2,101,085</u>	<u>19,592,759</u>
其他分部信息：					
折舊及攤銷	12,547	327	92,045	1,711	106,630
資本性支出*	761	4,968	38,681	480	44,890
衍生金融工具公允價值溢利	—	—	—	20,524	20,524
投資物業公允價值損失	—	40,715	—	—	40,715
應收款項減值損失	—	—	—	910	910

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(港幣港幣40,114千元)及投資物業的增加(港幣4,776千元)。

地區信息

(a) 2013年，本集團持續經營業務從外部客戶獲取的收入95%以上(2012年：100%)來自於中國大陸。

(b) 非流動資產

2013年12月31日，本集團99%以上(2012年：99%以上)之非流動資產(以資產所在地為基礎，不包括金融工具及遞延稅項資產)位於中國內地。

主要客戶信息

本集團持續經營業務的客戶分布廣泛。於2013年度及2012年度，沒有單獨的客戶或在同一控制下的多家客戶為公司帶來的收入佔本集團持續經營業務總收入10%以上。

4. 收入

收入，即本集團的經營收入，是銷售貨物的發票淨額；或建設合同中合同收入的適當比例部分；或提供的服務價值；或本年內從酒店經營取得的客房收入以及從投資物業中收取及應收取的租金收入的總額。

持續經營業務收入分析如下：

	2013	2012
物業銷售收入	3,057,046	3,048,113
酒店經營收入	195,092	194,748
物業出租收入	96,596	143,221
物業管理收入	154,210	144,110
建造智能化網絡設施收入	35,262	2,331
其他收入	14,801	17,834
	<u>3,553,007</u>	<u>3,550,357</u>
減：營業税金及附加	(208,729)	(207,341)
總收入	<u><u>3,344,278</u></u>	<u><u>3,343,016</u></u>

營業税金及附加

營業稅根據銷售開發物業，酒店經營，物業管理及物業租賃收入的5%，以及建造智能化網絡基礎設施扣除應付分包商金額之後收入的3%確認。

政府附加費，包括城市維護建設稅，教育費附加，河道管理費等，根據營業稅的一定比例計算。

5. 按性質分類的費用

持續經營業務之費用性質分析如下：

	2013	2012
已銷物業成本(不含折舊)	2,350,149	2,354,544
物業、機器及設備折舊	48,732	100,837
僱員福利開支(包含董事及首席執行官薪酬)		
— 工資及薪酬	89,036	86,699
— 其他社會福利費	25,835	22,218
	<u>114,871</u>	<u>108,917</u>
物業經營租賃費用	7,742	7,368
本公司之核數師酬金	5,439	5,752
物業銷售佣金	23,419	14,664
廣告成本	40,290	47,257
各項稅金	43,348	41,644
差旅費	11,728	10,777
辦公費	5,942	7,104
展覽費	3,718	3,129
水電費	6,485	5,007
業務招待費	8,915	7,997
其他費用	62,340	43,245
	<u>2,733,118</u>	<u>2,758,242</u>

6. 所得稅

持續經營業務之所得稅分析如下：

	2013	2012
即期稅項		
— 中國大陸企業所得稅(a)	105,533	331,840
— 中國大陸土地增值稅(c)	165,550	(59,433)
	<u>271,083</u>	<u>272,407</u>
遞延所得稅		
— 中國大陸企業所得稅	86,876	(119,477)
— 中國大陸土地增值稅	(74,136)	59,957
— 中國大陸代扣代繳所得稅(d)	10,786	(24,656)
	<u>23,526</u>	<u>(84,176)</u>
本年稅項支出	<u>294,609</u>	<u>188,231</u>

(a) 中國大陸企業所得稅

本集團主要在中國大陸經營業務，與2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》規定相一致，其在中國大陸經營之子公司一般按25%的適用稅率繳納企業所得稅。

對於預售之開發中物業，稅務部門可能於銷售完成及收入確認以前按照估計金額預征所得稅。於2013年12月31日，預付所得稅餘額約為3,500萬港元(2012年：約6,100萬港元)。

(b) 其他所得稅

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至2016年為止。如果應納稅所得發生在其他地區，相關稅金根據本集團發生應稅收入當地的法律，解釋和條例規定的現行稅率計算。

本集團本年度在香港無可獲得利潤，因此未預提所得稅。

(c) 中國大陸土地增值稅(「土地增值稅」)

中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售物業及土地所得款項扣除可扣減項目(包括土地開發成本、借款成本、營業稅金及建築成本)，按累進稅率30%至60%徵收。

對於預售開發中之物業，稅務部門可能於交易完成和收入確認以前預征土地增值稅，通常為預收款之1.5%-4.5%(2012年：1%-5%)。預繳之土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2013年12月31日，預付土地增值稅約1.36億港元(2012年：約1.68億港元)。

本集團某已完工之房地產開發項目於上年度進行了土地增值稅清算，根據清算結果，以前年度計提的金額為0.99億元人民幣(約1.21億港元)之土地增值稅不再需要支付，並於2012年度計入當期利潤。

(d) 代扣代繳所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，從2008年1月1日起，在中國大陸境內成立的外商投資企業派發給外國投資者的股利需要代扣代繳10%的所得稅。若中國政府和外國投資者的管轄政府已達成稅收協議，則可能適用較低之稅率。於2008年2月22日，國家稅務總局頒布的財稅【2008】1號文明確指出，從2007年12月31日及之前外商投資企業形成的留存溢利中分配給外國投資者的股利，免徵企業所得稅。

7. 歸屬於母公司普通股股東的每股溢利

計算基本每股收益時，以歸屬於母公司普通股股東的本年淨利潤和本年度已發行普通股的加權平均數5,664,713千股(2012：5,364,434千股)為基礎。

於2013年度及2012年度，攤薄每股收益的計算均不考慮本公司之可換股債券，因為它不具有稀釋性。因此，於2013年度及2012年度攤薄每股收益與基本每股收益一致。

用以計算基本每股收益和攤薄每股收益的收益和股份數據列示如下：

	2013	2012
收益		
用以計算基本及攤薄每股收益的歸屬於本公司普通股股東的利潤／(損失)		
來自持續經營業務	200,171	432,907
來自終止經營業務	—	(65,600)
	<u>200,171</u>	<u>367,307</u>
		股票數量
股數	2013	2012
	(千股)	(千股)
用以計算本年基本每股收益之已發行普通股之加權平均數	<u>5,664,713</u>	<u>5,364,434</u>
	<u>5,664,713</u>	<u>5,364,434</u>

於報告日至本財務報表的完成日期之間無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

8. 已派發及擬派發股息

	2013	2012
擬派發期末股息	<u>60,046</u>	<u>—</u>

2014年3月28日董事會建議，派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之期末股息每股現金1.06港仙(二零一二年：無期末股息)。本年度期末股息須待本公司股東於本公司之股東周年大會上批准後，於二零一四年七月十日或前後派付。

根據2012年9月21日特別股東大會之決議，本公司按比例向股東以分派本公司持有之中國新城鎮2,658,781,817股股份之形式分派特別股息。據此，持有本公司5,664,713,722份股份之股東有權收取股息，基於股利分派之股票登記於2012年10月3日完成。

9. 應收賬款

本集團

	2013	2012
應收賬款	45,680	41,738
減：壞賬準備	(10,177)	(10,617)
	<u>35,503</u>	<u>31,121</u>

在本報告日期末，根據自發生日確定的應收賬款的賬齡分析如下：

	2013	2012
6個月以內	26,176	23,061
6個月到1年	379	1,621
1年至2年	7,913	7,510
2年以上	11,212	9,546
	<u>45,680</u>	<u>41,738</u>

本集團的物業出售及酒店運營業務通常採用收付實現制，本集團的其他業務主要採用賒銷制。本集團的應收款項，通常6個月內可以收回。

本集團的應收賬款均來自大量不同客戶，且不存在重大信用風險。本集團應收賬款均為無息應收賬款。

對既未逾期也未減值及已到期未減值的應收賬款賬齡分析如下：

	2013	2012
既未逾期也未減值	31,702	28,037
已到期未減值		
30天以內	130	159
30天到60天	1,954	1,057
120天以上	1,717	1,868
	<u>35,503</u>	<u>31,121</u>

已到期未減值的應收賬款來自於本集團有良好記錄之獨立客戶。集團管理層根據以往經驗，考慮到對方信用度並未出現大的變動，認為該部分金額不應計提減值準備，仍處於可完全收回狀態。對於該類應收賬款，集團未持有任何抵押物或者其他信用增級。

應收賬款計提之減值準備的變動如下：

	2013	2012
年初	10,617	10,620
減值準備轉回	(773)	—
匯兌折算差額	333	(3)
	<u>10,177</u>	<u>10,617</u>

於2013年度，本集團轉回773千港元之應收賬款減值準備(2012：無)。

10. 應付帳款

本集團

在報告日期末，根據發生日確定的應付帳款的賬齡分析如下：

	2013	2012
1年以內	1,169,764	1,623,171
1年至2年	433,290	109,111
2年以上	200,989	332,390
	<u>1,804,043</u>	<u>2,064,672</u>

應付帳款主要系物業及土地開發所產生。應付帳款不計息，通常在一年內償付。

11. 合併現金流量表

(a) 除所得稅前利潤與用於經營活動的現金調整如下：

	2013	2012
除所得稅前利潤／(損失)		
來自持續經營業務	499,739	600,635
來自終止經營業務	-	(97,182)
調整：		
物業、機器及設備折舊	48,732	144,170
(轉回)／計提應收款項壞賬準備	(817)	910
物業、機器及設備處置損失／(溢利)淨額	2,407	(198)
應佔聯營企業之溢利	(4,846)	(7,084)
應佔合營企業之溢利	-	(293)
衍生金融工具公允價值溢利	-	(20,524)
投資物業公允價值溢利	(166,291)	(35,723)
處置子公司之溢利	-	(273,428)
贖回可換股債券4之溢利	-	(7,170)
商譽減值損失	17,206	-
管理層股票期權費用	-	2,558
財務收入	(87,455)	(41,046)
財務成本	352,117	360,566
	<u>660,792</u>	<u>626,191</u>
限制性銀行存款減少／(增加)	998	(1,029)
預付土地租賃款減少／(增加)	310,166	(181,583)
以供出售之持有或開發中物業(增加)／減少	(214,931)	335,194
存貨(增加)／減少	(225)	237
預付款項及其他流動資產(增加)／減少	(950,273)	139,843
其他應收款減少／(增加)	160,240	(319,398)
應收賬款增加	(3,353)	(64,569)
應付帳款減少	(586,757)	(617,463)
其他應付款項及預提項目減少	(473,002)	(210,437)
待售土地開發增加	-	(101,618)
遞延收入減少	-	(2,841)
預售開發中物業之預收款項減少	(360,302)	(710,559)
	<u>(1,456,647)</u>	<u>(1,108,032)</u>

(b) 於2013年及2012年12月31日止之年度，除因股利分配處置中國新城鎮集團外，無重大非現金交易。

業績及股息

本集團二零一三年度持續經營部分之收益淨額約為33.44億港元(二零一二年：33.43億港元)，與二零一二年相比基本無升跌。股東應佔溢利約為2.00億港元，比二零一二年的約3.67億港元下降46%。下降原因主要是其他溢利的減少及所得稅費用的增加。

董事會已決議建議以每股現金1.06港仙派付截止二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一二年：無)。

流動現金及資金來源

於二零一三年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為29.41億港元(二零一二年：20.32億港元)。於二零一三年十二月三十一日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為137.91億港元(二零一二年：110.67億港元)，比去年上升25%。流動比率上升至2.34倍(二零一二年：2.00倍)的水平。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之總負債與權益總計比率上升至2.35倍(二零一二年：2.01倍)。於年度終了日，本集團之資本與負債比率維持於約57%(二零一二年：50%)。以本集團淨借款(已減除現金及銀行存款港幣約29.41億元)佔總股本(權益總計加淨借款)為計算基準。

業務回顧

本集團二零一三年在售物業主要有上海的香島原墅、綠洲中環中心、上置金融大廈、華府海景，嘉興的湘府、海南海口的外灘中心、江蘇無錫的江南華府和遼寧沈陽的綠洲雅賓利花園等項目。二零一三年一至十二月，本集團共完成合同金額約為25.67億港元，合同銷售樓面面積約10.76萬平方米。

項目公司	銷售合同金額 (千港元)	銷售合同面積 (平方米)
上海香島原墅	606,495	19,730
瀋陽綠洲雅賓利花園	545,365	27,702
上海綠洲中環中心	544,979	16,710
上置金融大廈	249,797	4,574
嘉興湘府項目	170,403	12,956
悉尼華府	162,138	3,216
海口外灘中心	89,305	4,480
上海華府海景	69,490	5,007
無錫江南華府	60,030	3,533
上海美蘭湖高爾夫別墅	31,681	941
其他項目	36,871	8,735
合計	<u>2,566,554</u>	<u>107,584</u>

本集團二零一三年度錄得之營業額淨額約為33.44億港元(二零一二年：33.43億港元)。二零一三年度之毛利，約為9.56億港元(二零一二年：9.0億港元)。二零一三年度之毛利率約為28.6%(二零一二年：26.9%)。

營業額淨額之分布：

營業額	2013 (千港元)	2012 (千港元)
物業銷售收入	3,057,046	3,048,113
酒店經營收入	195,092	194,748
物業出租收入	96,596	143,221
物業管理收入	154,210	144,110
建造智能化網絡設施收入	35,262	2,331
其它收入	14,801	17,834
減：營業稅金及附加費用	<u>(208,729)</u>	<u>(207,341)</u>
總收入	<u>3,344,278</u>	<u>3,343,016</u>

附註：以上數據不含中國新城鎮發展有限公司(「CNTD」)

開發項目

集團正在開發的項目主要包括上海的綠洲雅賓利花園、綠洲中環中心、百潤項目；遼寧瀋陽的雅賓利花園、綠洲悠山美地；浙江嘉興的香島莊園、碧水瀾灣以及海南海口的外灘中心。

開發地塊動遷工作

上海雅賓利花園

上海雅賓利花園一二期項目成功熱銷，後續動遷工作正在推進過程中。截止二零一三年十二月底，已動遷安置居民6,202戶，完成居民動遷比例為98%，單位動遷已全部完畢。其中三期居民動遷完成比例達100%，為三期開工建設創造了有利條件。

百潤項目

百潤項目截止二零一三年十二月底，已動遷安置居民374戶、已動遷單位9戶、已動遷個體戶14戶，完成應動遷總數的比例約為99%，為二期工程建設創造了有利條件。

瀋陽雅賓利花園

瀋陽雅賓利花園截止二零一三年十二月底，已動遷安置居民1,374戶(面積88,672平米)、已動遷單位13戶(面積3,062平米)，完成應動遷總數的比例約為82%，為二期工程建設創造了有利條件。

工程建設

本集團及下屬各項目公司根據二零一三年初制訂的開發進度及工程節點，有序推進各項目開發建設工程。結合各個公司的實際情況，在設計、工程建設等關鍵環節，嚴格事前計劃、事中控制，做到施工前目標明確，質量標準明確。質量管理、技術方案先行，嚴格質量管理程序，圍繞安全、質量、進度三條主線，以高效、精乾、務實的態度展開工作。以有效保障工程質量目標、進度目標、安全目標、投資目標的實現。

綠洲中環中心

綠洲中環中心六號辦公樓於二零一三年六月竣工驗收完畢，七月順利辦理交房手續。截至二零一三年十二月末完成交房290套。

上海雅賓利花園

上海綠洲雅賓利花園三期於二零一三年四月開工，截至目前地下圍護已全部完成，1號樓和2號樓的主體結構已到十層。

嘉興湘府項目

嘉興項目五號地塊香島莊園項目和一號地塊碧水瀾灣一期項目於二零一三年十一月竣工驗收並辦理備案手續，於二零一三年十二月首批交房。截至二零一三年十二月末交房79套。

瀋陽綠洲悠山美地

瀋陽綠洲悠山美地東地塊502套房，其中東地塊金陵標段200套房已全部竣工完成，於二零一三年六月交房使用；東地塊雙興標段302套房目前已完成主體結構封頂，預計將在二零一四年九月交房。

瀋陽雅賓利花園

瀋陽雅賓利花園二期住宅為一號至四號樓，於二零一三年開工，截至二零一三年十二月，一號、二號、四號樓完成主體結構封頂，三號樓進行地下一層的砼澆築，三號樓周邊地下車庫同步施工。

海口外灘中心

海口外灘中心酒店於二零一三年底已完成室內設備安裝及調試工作，客房的室內裝修工程已全部完工，目前正進行驗收和後期完善工作。酒店預計將於2014年上半年開業。為了保證二期項目產品更貼近市場，二期項目規劃設計正在完善中。二期項目經多方論證符合目前市場的主流產品後，將擇期開工。

商業地產項目

集團主要的商業地產項目有4個，其中3個在上海，1個在瀋陽。在持續嚴厲的調控政策影響下，住宅市場遭受抑制凸顯了商業地產的投資方向，商業地產的發展趨勢樂觀。商業地產的穩定發展對集團的收入將帶來愈益重要的貢獻。

商業物業	地點	詳情
上海斯格威鉑爾曼大酒店	上海黃浦區	309間房
綠洲中環中心	上海普陀區	約96,146平方米
碩城-綠洲雅賓利地下商城	上海市閘北區	約24,000平方米
瀋陽華府天地購物中心	瀋陽市金融走廊	約245,252平方米

融資事項

二零一三年四月，上海碩誠置業有限公司與上海浦東發展銀行、中國光大銀行及北京銀行簽訂貸款協議，成功獲得36億人民幣貸款。

二零一三年十一月，遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司與交通銀行簽訂貸款協議，成功獲得4.5億人民幣貸款。

二零一三年十二月，斯格威大酒店有限公司與中國工商銀行及中國農業銀行簽訂貸款協議，成功獲得16億元人民幣貸款，在原有基礎上貸款規模增加3億元人民幣。

二零一三年，本集團所屬上海金午置業有限公司、嘉興湖畔華府置業有限公司、瀋陽綠康置業有限公司、上海上置物業集團有限公司、上海金心置業有限公司分別通過有關信託公司獲得共計約23.8億人民幣的信託貸款，在很大程度上補充了房地產項目開發的資金。

重大收購

二零一三年二月，本公司全資附屬之華通投資有限公司收購高峰有限公司100%股權，從而間接收購瀋陽華銳世紀資產管理有限公司40%的權益。本公司現間接持有瀋陽華銳世紀資產管理有限公司100%的權益。

集團榮譽

- 1、上海碩誠置業有限公司被評為上海市誠信創建企業四星企業。
- 2、綠洲中環中心六號樓通過市優質結構、市白玉蘭獎項驗收審批。
- 3、上海上置物業集團有限公司榮獲「2013年全國物業管理十佳誠信服務品牌企業」的榮譽稱號，列入全國物業管理綜合管理實力TOP200企業。
- 4、遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司順利通過ISO9001質量管理體系認證、14001環境管理體系認證、28001置業健康安全管理體系認證，經過省建設評審晉升為國家房地產開發企業二級資質。

業務展望

二零一三年，“宏觀穩、微觀活”成為房地產政策的關鍵詞，全國整體調控基調貫徹始終，不同城市政策導向出現分化。年初“國五條”及各地細則出台，繼續堅持調控不動搖，“有保有壓”方向明確。下半年以來，新一屆政府著力建立健全長效機制、維持宏觀政策穩定。十八屆三中全會將政府工作重心明確為全面深化改革，以「穩增長、調結構、促改革」為主基調，在穩健貨幣政策環境下，調整資源配置結構，利用市場經濟之手推動社會和經濟發展。二零一四年經濟工作的核心是堅持穩中求進，不再單純重視經濟增速，穩中求進與改革創新兩者並重，結構優化是關鍵。貨幣政策方面，央行繼續保持穩健的貨幣政策，短期內信貸和社會融資仍將平穩增長，但利率市場化、匯率改革等金融改革也將穩步推進，中長期貨幣信貸環境不再寬松。房地產調控方面，隨著不同區域市場表現分化進一步加劇，調控政策取向進一步差異化，針對不同城市情況分類調控，抑制投機投資性需求，促進房地產市場持續健康發展，提高大城市保障房比例，更大規模加快棚改和城中村改造。意味著未來幾年一、二、三線城市將是棚改、舊改的主戰場。隨著土地、財稅

制度改革和住房供應體系的穩步推進，以市場為決定作用的調控機制將逐步形成，行業中長期環境日趨明晰，有助於社會經濟和房地產業的健康理性發展。

根據國家統計局發佈的《二零一三年國民經濟和社會發展統計公報》，二零一三年全年全國房地產開發投資86,013億元，比上年增長19.8%。其中，住宅投資58,951億元，增長19.4%；辦公樓投資4,652億元，增長38.2%；商業營業用房投資11,945億元，增長28.3%。

二零一三年，上海市房地產開發投資2819.59億元，比上年增長18.4%，全年商品房銷售面積2382.2萬平方米，增長25.5%，其中商品住宅銷售面積2015.81萬平方米，增長26.6%。全年商品房銷售額3911.57億元，增長46.5%。其中商品住宅銷售額3264.03億元，增長47.8%。

二零一四年，中國房地產市場環境正在孕育變化，對房地產企業而言機遇與風險並存。新的一年，集團發展的戰略指導思想為創新驅動、轉型發展、認清趨勢、順勢而為。以中央「市場經濟的基礎和決定作用」、「混合經濟所有制」為指針，統一思想認識；統一組織機構的設立設置和人員調配；統一步伐和行動，以高度的政治自覺性來增強執行力，以嚴格的組織紀律性來保證戰略方針的實現！二零一四年集團發展的戰略提出三個方向：1、傳統房地產產業的創新發展；2、互聯網經濟的突破發展，創新生活方式；3、私募股權基金模式的發展。傳統房地產靠土地差價，而未來房地產靠客戶粘稠度、靠大金融，在互聯網行業風生水起之時，如何進一步挖掘客戶的剩餘價值成為了集團應該思考的重要問題。2014年在集團加快「棚戶區改造」的正確方向指導下，積極推進上海黃浦區中心區域金心項目、瀋陽雅賓利項目、海口項目等棚戶區改造的任務，抓住時機，走出困境。一線城市，珍惜土地，最大強度開發土地；二、三線城市堅持規模擴張不動搖，堅持規模才能在市場集中度日趨提升的新階段立於不敗之地，堅持規模才能受到資金青睞，堅持規模才能獲得持久利潤。在此背景下，集團將把握行業發展趨勢，強化市場佈局和業務運營的風險管控，保持合理投資節奏，愛極優化產品結構和營銷策略，實現穩健發展。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其附屬公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

僱員

於二零一三年十二月三十一日，本集團於香港及中國的總僱員人數為2,184人(二零一二年：2,470人)。本集團於回顧年度內的總員工成本(不包括董事酬金)約為1.52億港元(二零一二年：1.59億港元)，員工薪酬福利與市場通行慣例看齊及按個別員工的表現及經驗釐訂。

企業管治

董事會已審閱其企業管治常規並確認本公司於年內一直遵守香港交易所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告(「守則」)的所有原則和守則條文，惟守則條文第E.1.2條除外。守則第E.1.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席。由於需要處理其他事務，董事會主席兼提名委員會主席施建先生未能出席二零一三年度股東週年大會。

此外，由於李耀民先生於二零一三年八月二十九日獲委任為執行董事後，本公司獨立非執行董事人數少於上市規則第3.10A條所規定最少須佔董事會人數三分之一。本公司隨後於二零一三年十一月二十二日委任楊超先生為獨立非執行董事及投資委員會主席，因此，自該日本公司已遵守上市規則。

董事遵守董事進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易標準守則(「標準守則」)。本公司已向全體董事作出特定查詢，而他們已確認，他們已遵守標準守則內載列的所需標準。

審核委員會

本公司已於二零零一年十一月十二日成立審核委員會，並根據上市規則附錄十四的企業管治常規守則所載訂定職權範圍。審核委員會由五名成員組成，包括兩位非執行董事及三位獨立非執行董事。審核委員會亦已審閱截至二零一三年十二月三十一日止年度業績。

擬派末期股息

董事會已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現金1.06港仙，合共約60,046,000港元，將向於二零一四年六月九日(星期一)名列本公司股東名冊之股東派付。建議之本年度末期股息須待本公司股東於本公司預定於二零一四年五月二十九日(星期四)舉行之股東週年大會上批准後，方可作實，並於二零一四年七月十日(星期四)或前後派付。

暫停辦理股東名冊登記

本公司將於二零一四年六月五日(星期四)至二零一四年六月九日(星期一)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股東名冊登記，期間不會登記任何股份轉讓。為確定收取末期股息之權利，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一四年六月四日(星期三)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓(將於二零一四年三月三十一日遷至香港皇后大道東183號合和中心22樓)，以便辦理登記手續。

謝辭

我謹借此機會，對本集團之戰略投資者和各位股東，在已經過去的十分艱難而又充滿挑戰的一年間所給予的信任和支持，對董事局同仁、下屬公司之全體職業經理人以及全體員工的共渡難關的精神、忠誠服務的行為，並取得不凡的業績和貢獻，表示由衷的謝意。

刊發全年業績及年報

本公司全年業績公告登載於本公司網站(<http://www.equitynet.com.hk/sre/>)及香港交易及結算所有有限公司網站(www.hkexnews.hk)。本公司之二零一三年年報(載有上市規則規定的所有資料)將於適當時候寄發予本公司股東，並登載於上述網站以供閱覽。

承董事會命
上置集團有限公司
主席
施建

香港，二零一四年三月二十八日

於本公告日期，董事會包括七名執行董事，即施建先生、李耀民先生、虞海生先生、蔣旭東先生、王自雄先生、張宏飛先生及施力舟先生；兩名非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生；及五名獨立非執行董事，即姜燮富先生、卓福民先生、袁普先生、陳尚偉先生及楊超先生。

* 僅供識別