

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



方興地產
FRANSHION PROPERTIES (CHINA) LIMITED
方興地產（中國）有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00817)

截至二零一三年十二月三十一日止年度業績公佈

財務摘要

- 截至2013年12月31日止年度之收入為港幣20,718.9百萬元，較2012年同期增長21%
- 本公司所有者應佔溢利為港幣4,227.2百萬元，較2012年同期增長25%
- 本公司所有者應佔溢利－扣除投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）為港幣2,910.3百萬元，較2012年同期增長35%
- 截至2013年12月31日止年度，本集團累計取得物業簽約銷售額人民幣14,590.5百萬元（2012年：人民幣10,706.9百萬元），土地一級開發銷售成交金額人民幣6,403.5百萬元（2012年：人民幣5,086.0百萬元），共計人民幣20,994.0百萬元（2012年：人民幣15,792.9百萬元）。
- 截至2013年12月31日止年度，本集團累計取得物業簽約銷售建築面積572,949平方米（2012年：建築面積342,009平方米），土地一級開發出讓土地計容建築面積2,125,741平方米（2012年：計容建築面積2,303,949平方米）。
- 每股基本盈利為46.14港仙，較2012年同期增長25%
- 每股基本盈利－扣除投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）為31.77港仙，較2012年同期增長35%
- 擬派末期股息為每股9.5港仙，較2012年同期增長約36%

綜合損益表

截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
收入	4	20,718,913	17,175,666
銷售成本		<u>(11,518,572)</u>	<u>(9,976,971)</u>
毛利		9,200,341	7,198,695
其他收入和收益	4	2,355,290	1,931,279
銷售和營銷開支		(623,758)	(439,132)
管理費用		(1,161,582)	(968,054)
其他費用及損失		(20,341)	(15,859)
融資成本	6	(1,324,626)	(986,043)
分佔合營公司利潤		<u>2,293</u>	<u>2,463</u>
稅前利潤	5	8,427,617	6,723,349
所得稅費用	7	<u>(3,393,261)</u>	<u>(2,783,013)</u>
年度利潤		<u><u>5,034,356</u></u>	<u><u>3,940,336</u></u>
下列應佔部份：			
母公司所有者		4,227,150	3,377,727
非控制權益		<u>807,206</u>	<u>562,609</u>
		<u><u>5,034,356</u></u>	<u><u>3,940,336</u></u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	9	港仙	港仙
基本		46.14	36.87
攤薄		<u>39.12</u>	<u>31.26</u>

應付及擬派年度股息的詳情於綜合財務報表附註8披露。

綜合全面收益表

截至2013年12月31日止年度

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
年度利潤	<u>5,034,356</u>	<u>3,940,336</u>
其他全面收益		
將重新分類為其後期間損益的其他全面收益：		
換算海外業務產生的匯兌差額	1,595,789	8,492
並無重新分類為其後期間損益的其他全面收益：		
物業重估收益	15,764	9,471
所得稅影響	<u>(3,941)</u>	<u>(2,368)</u>
並無重新分類為其後期間損益的其他全面收益淨額	<u>11,823</u>	<u>7,103</u>
本年其他全面收益，扣除稅項	<u>1,607,612</u>	<u>15,595</u>
本年全面收益總額	<u>6,641,968</u>	<u>3,955,931</u>
下列應佔部份：		
母公司所有者	5,602,127	3,388,321
非控制權益	<u>1,039,841</u>	<u>567,610</u>
	<u>6,641,968</u>	<u>3,955,931</u>

綜合財務狀況表
2013年12月31日

	附註	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		10,908,733	6,955,608
發展中物業		33,318,338	13,047,328
發展中土地		4,548,847	5,407,703
投資物業		22,018,464	16,574,733
預付土地租賃款項		2,008,359	1,664,341
無形資產		29,790	22,419
於合營公司的投資		42,052	38,516
應收非控制股東款項		254,380	123,330
遞延稅項資產		951,253	427,852
其他金融資產		42,629	41,335
非流動資產總額		<u>74,122,845</u>	<u>44,303,165</u>
流動資產			
發展中物業		10,713,573	10,383,932
持作出售物業		5,915,469	3,078,117
發展中土地		5,162,762	6,695,959
存貨		31,577	29,555
應收貿易賬款	10	4,202,014	2,003,074
預付款項、按金和其他應收款	11	5,286,473	2,400,952
應收關連方款項		11,790	12,360
預付稅項		472,087	7,375
其他金融資產		131,324	123,330
受限制銀行結餘		303,400	355,222
已抵押存款		–	220,761
現金和現金等價物		14,489,962	12,888,442
流動資產總額		<u>46,720,431</u>	<u>38,199,079</u>
流動負債			
應付貿易賬款	12	5,304,170	2,525,712
其他應付款項和應計款項	13	20,948,522	11,942,458
計息銀行貸款和其他借款	14	6,139,184	8,952,176
應付關連方款項		3,443,604	99,634
應付稅項		1,575,317	1,160,869
土地增值稅撥備		2,193,118	1,045,194
流動負債總額		<u>39,603,915</u>	<u>25,726,043</u>

	附註	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
流動資產淨額		<u>7,116,516</u>	<u>12,473,036</u>
總資產減流動負債		<u>81,239,361</u>	<u>56,776,201</u>
非流動負債			
計息銀行貸款和其他借款	14	<u>29,666,951</u>	19,323,246
遞延稅項負債		<u>4,352,954</u>	<u>2,950,125</u>
非流動負債總額		<u>34,019,905</u>	<u>22,273,371</u>
淨資產		<u><u>47,219,456</u></u>	<u><u>34,502,830</u></u>
權益			
母公司所有者應佔權益			
已發行股本		9,161,489	9,161,489
永續可換股證券		4,588,000	4,588,000
儲備		18,942,053	14,487,048
擬派末期股息	8	<u>870,342</u>	<u>641,304</u>
		33,561,884	28,877,841
非控制權益		<u>13,657,572</u>	<u>5,624,989</u>
權益總額		<u><u>47,219,456</u></u>	<u><u>34,502,830</u></u>

何操
董事

李從瑞
董事

綜合現金流量表

截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
經營活動產生的現金流量			
稅前利潤		8,427,617	6,723,349
已就下列各項作出調整：			
融資成本	6	1,324,626	986,043
分佔合營公司利潤		(2,293)	(2,463)
銀行利息收入	4	(187,242)	(169,535)
其他投資收入	4	(74,925)	(28,628)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	5	1,398	15,540
物業、廠房及設備項目減值	5	2,108	–
應收貿易賬款減值	5	16,794	319
其他應收款減值	5	41	–
投資物業的公平值收益	4	(1,831,346)	(1,625,855)
由持作出售物業轉為投資物業的公平值收益	4	(5,932)	(9,646)
折舊	5	268,842	222,806
確認預付土地租賃款項	5	60,312	50,974
無形資產攤銷	5	10,428	7,985
購買折扣收益	4	(142,912)	–
以股權結算的股票期權開支		18,150	1,892
		7,885,666	6,172,781
發展中物業增加		(27,725,517)	(12,793,599)
持作出售物業減少		5,412,774	6,616,216
發展中土地減少／(增加)		3,198,233	(174,786)
存貨減少／(增加)		(299)	2,562
應收貿易賬款增加		(2,200,117)	(1,898,280)
預付款項、按金和其他應收款增加		(1,400,170)	(462,690)
應收關連方款項減少		570	9,101
應付貿易賬款增加		2,573,594	180,220
其他應付款項和應計款項增加		6,562,230	4,201,626
應付關連方款項增加		3,343,970	20,339
匯率變動影響淨額		(472,397)	(37,450)
經營業務產生／(所用)的現金		(2,821,463)	1,836,040
已收利息		189,731	170,735
已付中國企業所得稅		(1,951,607)	(617,476)
已付土地增值稅		(413,365)	(519,395)
經營活動產生／(所用)的現金流淨額		(4,996,704)	869,904

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
	附註	
投資活動產生的現金流量		
來自非上市投資的其他投資收入	74,925	28,628
購入物業、廠房及設備項目	(807,941)	(309,720)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	2,106	2,883
添置投資物業	(27,368)	(20,492)
新增預付土地租賃款項	(12,521)	(1,291)
新增無形資產	(12,440)	(3,626)
其他金融資產減少／(增加)	100,754	(123,330)
收購子公司	15 (177,799)	24,681
向非控制股東貸款	(1,267,193)	(431,655)
向第三方委託貸款減少／(增加)	10,301	(247,129)
於取得當日原定到期日超過三個月且不附有 選擇權於要求時提取類似活期存款的 定期存款減少／(增加)	266,691	(180,485)
已抵押存款減少	220,761	15,841
受限制銀行存款減少／(增加)	625,371	(223,344)
投資活動所用的現金流淨額	<u>(1,004,353)</u>	<u>(1,469,039)</u>
籌資活動產生的現金流量		
新增銀行貸款和其他借款	25,960,790	16,487,938
償還銀行貸款和其他借款	(21,338,623)	(13,368,990)
已付利息	(1,947,173)	(949,439)
償還非控制股東墊款	-	(900,455)
已付股息	(641,304)	(366,460)
已付非控制股東的股息	(957,464)	(45)
向非控制股東墊款	-	(184,990)
非控制股東墊款	240,677	-
非控制股東注資	6,564,743	701,764
向非控制股東退還資金	-	(9,102)
已付永續可換股證券分派	(317,424)	(316,661)
籌資活動產生的現金流淨額	<u>7,564,222</u>	<u>1,093,560</u>
現金和現金等價物增加淨額	1,563,165	494,425
年初的現金和現金等價物	12,621,751	12,137,439
匯率變動影響淨額	305,046	(10,113)
年終的現金和現金等價物	<u><u>14,489,962</u></u>	<u><u>12,621,751</u></u>

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
現金和現金等價物結餘分析		
現金和銀行結存	12,403,941	8,407,987
於取得當日原到期日少於三個月的 非抵押定期存款	1,977,142	4,132,980
於取得當日原到期日超過三個月且具有選擇權 於要求時提取類似活期存款的 非抵押定期存款	108,879	80,784
	<u>14,489,962</u>	<u>12,621,751</u>
於取得當日原定到期日超過三個月 且不附有選擇權於要求時提取類似活期 存款的非抵押定期存款	-	266,691
	<u>14,489,962</u>	<u>12,888,442</u>
財務狀況表呈列的現金和現金等價物	<u>14,489,962</u>	<u>12,888,442</u>

1. 公司資料

方興地產（中國）有限公司（「本公司」）為於2004年6月2日根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。本公司股份自2007年8月17日起在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

年內，本公司及其子公司（統稱「本集團」）參與下列主要活動：

- 物業及土地開發
- 物業租賃
- 酒店經營
- 提供物業管理、設計及裝修服務

董事認為，本公司的直系控股公司為於香港註冊成立的中化香港（集團）有限公司，而本公司的最終控股公司為於中華人民共和國（「中國」）成立的中國中化集團公司。中國中化集團公司為受中國國有資產監督管理委員會監督的國有企業。

2.1 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）（包括所有《香港財務報告準則》、《香港會計準則》（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則以及香港公司條例而編製。財務報表乃根據歷史成本慣例編製，但投資物業及部分其他金融資產則按公平值計量。財務報表以港幣列值，且除另有指明外，所有價值均已調整至最接近的千位數。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其子公司截至2013年12月31日止年度的財務報表。子公司的財務報表乃按與本公司相同的報告期以貫徹一致的會計政策編製。子公司的業務自本集團取得控制權之日綜合入賬，並一直綜合至控制權終止當日為止。

即使因此而導致非控制權益成為虧損結餘，溢利或虧損及其他全面收益各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控制權益股東。所有集團內公司間資產及負債、權益、收支以及與本集團成員公司之間交易相關的現金流均已於綜合賬目時全數對銷。

倘事實及情況反映下文有關子公司會計政策所述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重新評估是否仍對被投資方有控制權。未喪失控制權的子公司擁有權改變列為權益交易。

倘本集團喪失子公司的控制權，則終止確認(i)該子公司的資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控制權益的賬面值；及(iii)已於權益記賬的累計換算差額；以及確認(i)已收代價的公平值；(ii)任何保留投資的公平值；及(iii)於損益中所產生的任何盈餘或虧絀。本集團分佔先前於其他全面收益確認的部分，按倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準適當地重新分類至損益或保留溢利。

2.2 會計政策變動及披露

本集團於本年度的財務報表中首次採納以下新訂及經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂本	對香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則－政府貸款的修訂
香港財務報告準則第7號修訂本	對香港財務報告準則第7號金融工具：披露－金融資產及金融負債的抵銷的修訂
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	於其他實體的權益披露
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號修訂本	對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號過渡指引的修訂
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號修訂本	對香港會計準則第1號財務報表的呈列－其他全面收益項目的呈列的修訂
香港會計準則第19號 (2011年)	僱員福利
香港會計準則第27號 (2011年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號 (2011年)	於聯營公司及合營公司的投資
香港會計準則第36號修訂本	對香港會計準則第36號資產減值：非金融資產的可收回金額披露的修訂 (提前採納)
香港 (國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本
2009年至2011年週期的年度改進	對2012年6月頒佈的多項香港財務報告準則的修訂

除下文進一步闡釋對香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第13號、香港財務報告準則第10號修訂本、香港財務報告準則第11號修訂本、香港財務報告準則第12號修訂本、香港會計準則第1號修訂本及香港會計準則第36號修訂本以及2009年至2011年週期的年度改進當中的若干修訂的影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

採納此等新訂及經修訂的香港財務報告準則的主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號取代了香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表針對綜合財務報表的會計處理部份，並針對香港 (常務詮釋委員會)－詮釋第12號綜合－特殊目的實體的事宜，同時制定用以釐定何等實體將綜合入賬的單一控制模型。為符合香港財務報告準則第10號的控制權定義，投資者必須：(a)對被投資方的權力；(b)來自被投資方可變回報的風險或權利；及(b)對被投資方使用其權力影響投資者回報金額的能力。香港財務報告準則第10號引入的變更要求本集團管理層行使重大判斷力，以釐定對何等實體有控制權。

採納香港財務報告準則第10號並無改變本集團於2013年1月1日有關參與被投資方業務的任何綜合結論。

- (b) 香港財務報告準則第11號取代了香港會計準則第31號於合營公司的權益及香港 (常務詮釋委員會)－詮釋第13號共同控制實體－合營公司的非貨幣投入，說明擁有共同控制權的合營安排的會計處理，當中只針對兩種模式的合營安排，即合作經營及合營公司，並取消透過按比例綜合的入賬選項。香港財務報告準則第11號項下合營安排的分類取決於因安排產生的各方權利及責任。合作經營乃合作經營方對安排的資產享有權利及對安排的負債承擔義務的合營安排，並以合作經營方於合作經營中的權利及責任為限按逐項對應基準入賬。合營公司乃合營方對安排的淨資產享有權利及根據香港會計準則第28號 (2011年) 須以權益法入賬的合營安排。

- (c) 香港財務報告準則第12號載有就附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體的披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營公司的權益及香港會計準則第28號於聯營公司的投資內。該準則亦就該等實體引入多項新披露規定。
- (d) 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號修訂本釐清香港財務報告準則第10號的過渡指引，提供進一步寬免，免除該等準則的完全追溯應用，以及限定僅就上個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂釐清，倘於香港財務報告準則第10號首次獲應用的年度期間開始時，香港財務報告準則第10號與香港會計準則第27號或香港（常務詮釋委員會）— 詮釋第12號有關本集團所控制實體的綜合結論有所不同，方須作出追溯調整。
- (e) 香港財務報告準則第13號提供了公平值的精確定義，公平值計量的單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用的披露規定。該準則並不改變本集團須要使用公平值的情況，但該準則為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值的情況下，應如何應用公平值提供了指引。香港財務報告準則第13號即將應用，且採納該準則對本集團的公平值計量並無重大影響。由於香港財務報告準則第13號當中的指引，計量公平值的政策已獲修訂。
- (f) 香港會計準則第1號修訂本改變在其他全面收益（「其他全面收益」）呈列的項目的分組。在未來某個時間被重新分類（或重新使用）至損益的項目（例如換算海外業務的匯兌差額、現金流量對沖變動淨額及可供出售金融資產虧損或收益淨額）將與不得重新分類的項目分開呈列（例如土地及樓宇重估）。該等修訂僅影響呈列，並不會對本集團的財務狀況或表現構成影響。綜合全面收益表已予重列，以反映有關變動。此外，本集團已於該等財務報表中採用該等修訂引入的新「損益表」名稱。
- (g) 香港會計準則第36號修訂本取消香港財務報告準則第13號對並無減值現金產生單位的可收回金額所作計劃以外的披露規定。此外，該等修訂規定須就於報告期內已獲確認或撥回減值虧損的資產或現金產生單位的可收回金額作出披露，並擴大該等資產或單位（倘其可收回金額乃基於公平值減出售成本）的公平值計量的披露規定。該等修訂自2014年1月1日或之後開始的年度期間追溯生效，並可提早應用，惟同時亦須應用香港財務報告準則第13號。

本集團已於該等財務報表提早採納該等修訂，而該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- (h) 於2012年6月頒佈的香港財務報告準則2009年至2011年周期的年度改進包括對多項準則的多項修訂。每項準則有獨立過渡條文。儘管採納部份修訂可能導致會計政策改變，該等修訂對本集團無重大財務影響。最適用於本集團的主要修訂的詳情載列如下：
- 香港會計準則第1號財務報表的呈列：釐清了自願披露的額外可比資料與最低要求的可比資料的區別。最低要求的可比期間一般是上一期間。當實際自願披露的可比資料期間超過上一期間，其必須於財務報表相關附註中包含可比資料。額外的可比資料無需包含一套完整的財務報表。

另外，該修訂闡明當實體改變其會計政策；作出追溯重述或作出重分類（該等變動對財務狀況表有重大影響）時，上一期間初的期初財務狀況表必須呈列。然而，與上一期間初的期初財務狀況表有關的附註毋須呈列。

- 香港會計準則第32號*金融工具：呈列*：釐清了向權益持有人作出分派所產生的所得稅須按香港會計準則第12號*所得稅*入賬。該修訂移除香港會計準則第32號的現有所得稅規定，並要求實體就向權益持有人作出分派所產生的任何所得稅須應用香港會計準則第12號的規定。

本集團之前於其截至2011年12月31日止年度的綜合財務報表中初步提早採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（2011年）及香港會計準則第28號（2011年）（或其經修訂準則）。採納香港財務報告準則第10號、香港會計準則第27號（2011年）及香港會計準則第28號（2011年）對本集團的會計政策並無重大影響，對本集團的綜合財務報表亦無重大影響。

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團乃按其所提供的產品及服務劃分業務單位，分為四個可呈報經營分部如下：

- (a) 物業及土地開發分部：從事物業開發及銷售以及土地開發；
- (b) 物業租賃分部：提供寫字樓及商用物業租賃；
- (c) 酒店經營分部：提供酒店住宿及餐飲服務；及
- (d) 「其他」分部：主要提供物業管理、設計及裝修服務，經營觀光廳、貨物貿易及提供出口代理服務。

管理層會就資源分配及表現評估的決策，分開監控本集團經營分部的業績。分部表現乃按可呈報溢利進行評估，此乃按照經調整稅前利潤計量。經調整稅前溢利的計量與本集團稅前利潤相符，惟於有關計算中並無計入利息收入、其他投資收入、購買折扣收益及融資成本以及企業及其他未分配開支。

分部資產不包括遞延稅項資產、預付稅項、已抵押存款、受限制銀行結餘、現金和現金等價物、部分其他金融資產及企業及其他未分配資產，原因是以上資產按集團層面管理。

分部負債不包括計息銀行和其他借款及相關應付利息、應付稅項、土地增值稅撥備、遞延稅項負債及企業及其他未分配負債，原因是此等負債按集團層面管理。

分部間銷售及轉撥根據所涉各方互相協定的條款及條件進行。

本集團主要在中國大陸經營業務。由於所有來自外間客戶的收入均在中國大陸產生，且本集團的重要非流動資產位於中國大陸，故管理層認為只有一個報告地區分部。

截至2013年12月31日止年度	物業及 土地開發 港幣千元	物業租賃 港幣千元	酒店經營 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
分部收入：					
向外間客戶銷售	16,867,694	1,248,794	2,061,232	541,193	20,718,913
分部間銷售	—	6,255	—	591,334	597,589
	16,867,694	1,255,049	2,061,232	1,132,527	21,316,502
對賬：					
分部間銷售對銷					(597,589)
收入總額					<u>20,718,913</u>
分部業績	6,249,932	2,809,229	395,303	45,540	9,500,004
對賬：					
分部間業績對銷					(8,224)
利息收入					187,242
其他投資收入					74,925
購買折扣收益					142,912
企業及其他未分配開支					(144,616)
融資成本					(1,324,626)
稅前利潤					<u>8,427,617</u>
分部資產	73,954,961	22,192,267	15,369,293	757,319	112,273,840
對賬：					
分部間資產對銷					(16,686,729)
企業及其他未分配資產					<u>25,256,165</u>
資產總值					<u>120,843,276</u>
分部負債	31,431,946	1,006,499	5,664,886	665,920	38,769,251
對賬：					
分部間負債對銷					(16,541,102)
企業及其他未分配負債					<u>51,395,671</u>
負債總額					<u>73,623,820</u>
其他分部資料：					
分佔合營公司利潤	—	—	—	2,293	2,293
折舊及攤銷	10,869	20,937	232,299	15,165	279,270
確認預付土地租賃款項	2,650	—	57,550	112	60,312
出售物業、廠房及設備項目的虧損	—	455	898	45	1,398
於損益表確認減值虧損	66	16,436	1,876	565	18,943
投資物業公平值收益	—	1,831,346	—	—	1,831,346
由持作出售物業轉為投資物業的 公平值收益	—	5,932	—	—	5,932
於合營公司的投資	—	—	—	42,052	42,052
資本開支*	457,727	29,602	755,188	14,683	1,257,200

* 資本開支包括物業、廠房及設備、無形資產、預付土地租賃款項及投資物業（包括收購子公司的資產）的添置。

截至2012年12月31日止年度	物業及 土地開發 港幣千元	物業租賃 港幣千元	酒店經營 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
分部收入：					
向外間客戶銷售	13,445,438	1,106,417	2,010,179	613,632	17,175,666
分部間銷售	–	4,865	8,960	383,370	397,195
	13,445,438	1,111,282	2,019,139	997,002	17,572,861
對賬：					
分部間銷售對銷					(397,195)
收入總額					17,175,666
分部業績	4,659,105	2,623,052	442,871	59,863	7,784,891
對賬：					
分部間業績對銷					(3,874)
利息收入					169,535
其他投資收入					28,628
企業及其他未分配開支					(269,788)
融資成本					(986,043)
稅前利潤					6,723,349
分部資產	53,292,918	17,574,980	15,570,646	596,543	87,035,087
對賬：					
分部間資產對銷					(27,968,616)
企業及其他未分配資產					23,435,773
資產總值					82,502,244
分部負債	26,142,592	434,459	7,930,371	458,472	34,965,894
對賬：					
分部間負債對銷					(27,294,956)
企業及其他未分配負債					40,328,476
負債總額					47,999,414
其他分部資料：					
分佔合營公司利潤	–	–	–	2,463	2,463
折舊及攤銷	6,802	3,379	203,522	17,088	230,791
確認預付土地租賃款項	1,400	–	48,482	1,092	50,974
出售物業、廠房及設備項目的虧損	7	397	14,252	884	15,540
於損益表確認減值虧損	–	–	319	–	319
投資物業公平值收益	–	1,625,855	–	–	1,625,855
由持作出售物業轉為投資物業的 公平值收益	–	9,646	–	–	9,646
於合營公司的投資	–	–	–	38,516	38,516
資本開支*	160,066	22,411	54,941	85,610	323,028

* 資本開支包括物業、廠房及設備、無形資產、預付土地租賃款項及投資物業的添置。

有關主要客戶的資料

年內，一名客戶為集團帶來的收入貢獻佔本集團收入的10%或以上，其收入貢獻金額為港幣2,050,657,000元。於2012年，一名客戶為集團帶來的收入貢獻佔本集團收入的10%或以上，其收入貢獻金額為港幣2,704,035,000元

向以上客戶的銷售包括在物業及土地開發分部內。

4. 收入、其他收入和收益

收入亦為本集團的營業額，乃指年內物業銷售及土地開發所得款項總額（扣除營業稅）；投資物業的租金收入總額（扣除營業稅）；酒店經營、物業管理及提供相關服務的收入（扣除營業稅）；服務合約適當比例的合約收入；以及售出貨物的發票淨值（經就退貨及貿易折扣作出撥備）。

本集團的收入、其他收入和收益分析如下：

	附註	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
收入			
物業銷售		9,708,112	10,796,423
土地開發		7,159,582	2,649,015
租金收入總額		1,248,794	1,106,417
酒店經營		2,061,232	2,010,179
其他		541,193	613,632
		<u>20,718,913</u>	<u>17,175,666</u>
其他收入			
銀行利息收入		187,242	169,535
其他投資收入		74,925	28,628
		<u>262,167</u>	<u>198,163</u>
收益			
投資物業的公平值收益		1,831,346	1,625,855
由持作出售物業轉為投資物業的公平值收益		5,932	9,646
匯兌差額淨額		-	11,658
政府補助*		81,267	70,725
購買折扣收益	15	142,912	-
其他		31,666	15,232
		<u>2,093,123</u>	<u>1,733,116</u>
		<u>2,355,290</u>	<u>1,931,279</u>

* 由於本集團在中國大陸若干城市經營業務，故獲有關當局授予多項政府補助。概無有關該等補助的未達成條件或非預期事項。

5. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除／(計入) 下列各項：

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
已售物業成本	5,314,194	6,340,542
土地開發成本	4,582,448	2,058,284
所提供服務成本	1,621,930	1,578,145
賺取租金的投資物業所產生的直接營運開支(包括維修保養)	156,528	111,134
折舊	268,842	222,806
無形資產攤銷	10,428	7,985
根據經營租賃就土地及樓宇支付的最低租金款項	31,368	14,240
確認預付土地租賃款項	60,312	50,974
核數師酬金	4,400	4,000
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員酬金)：		
工資及薪金	932,775	728,114
以股權結算的股票期權開支	18,150	1,892
退休金計劃供款(界定供款計劃)	109,766	85,374
減：資本化的金額	(13,050)	(6,625)
退休金計劃供款淨額*	96,716	78,749
	1,047,641	808,755
匯兌差額淨額	13,482	(11,658)
出售物業、廠房及設備項目的虧損**	1,398	15,540
應收貿易賬款的減值**	16,794	319
其他應收款減值**	41	—
物業、廠房及設備項目的減值**	2,108	—

* 於2013年12月31日，本集團並無已沒收的供款可沖減其於往後年度須向退休金計劃作出的供款(2012年：無)。

** 此等項目計入綜合損益表的「其他費用及損失」內。

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	本集團	
	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
須於五年內全數償還的銀行貸款及其他貸款利息	1,636,536	1,445,727
須於五年後全數償還的票據利息	343,671	264,236
應付同系子公司款項利息	18,429	11,307
利息開支總額	1,998,636	1,721,270
減：資本化的利息	(674,010)	(735,227)
	<u>1,324,626</u>	<u>986,043</u>

7. 所得稅

	本集團	
	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
即期		
中國企業所得稅	2,125,837	1,381,979
中國土地增值稅	1,285,905	1,145,318
	3,411,742	2,527,297
遞延	(18,481)	255,716
年度稅項支出總額	<u>3,393,261</u>	<u>2,783,013</u>

香港利得稅

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅利潤，故並無計提香港利得稅準備（2012年：無）。

中國企業所得稅

中國企業所得稅乃按本集團的中國子公司的應課稅利潤以稅率25%（2012年：25%）計提準備。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）

根據於1994年1月1日生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例以及於1995年1月27日生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，由1994年1月1日起，在中國大陸轉讓房地產物業產生的所有收益，均須就土地價值的增值（即出售物業所得款項減包括借貸成本和所有物業開發支出的各類可扣稅支出）按介乎30%至60%的累進稅率，繳付土地增值稅。

8. 股息

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
擬派末期股息－每股普通股港幣9.5仙（2012年：港幣7.0仙）	870,342	641,304

本年度的擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會批准。

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利的金額乃根據年內母公司普通股權益持有人應佔利潤及年內已發行普通股加權平均數9,161,489,489股（2012年：9,161,489,489股）計算。

每股攤薄盈利根據母公司普通股權益持有人應佔年內溢利計算。計算時使用的普通股加權平均數為用以計算每股基本盈利的年內已發行普通股數目，以及假設視為轉換本集團永續可換股證券為普通股而發行的普通股加權平均數。由於本公司尚未行使的股票期權的影響對所呈列每股基本盈利的金額具反攤薄影響，故於計算每股攤薄盈利金額時並無計算在內。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下資料計算：

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
盈利		
用作計算每股基本盈利的母公司普通股權益持有人應佔利潤	4,227,150	3,377,727
	股份數目	
	2013年	2012年
股份		
用作計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	9,161,489,489	9,161,489,489
攤薄影響－普通股的加權平均數：		
永續可換股證券	1,644,763,250	1,644,763,250
	10,806,252,739	10,806,252,739

10. 應收貿易賬款

	本集團	
	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
應收貿易賬款	4,221,547	2,005,562
減值	(19,533)	(2,488)
	<u>4,202,014</u>	<u>2,003,074</u>

已出售物業之代價乃根據相關買賣協議的條款支付。雖然本集團與其客戶就提供酒店、裝修和其他服務的貿易條款主要為信貸條款，但新客戶一般需要預先付款。信貸期一般為一個月，而主要客戶可延長至三個月。每名客戶均設有最高信貸額。

本集團致力保持嚴格控制其未償還應收款。高級管理層定期審閱逾期結餘。鑑於上述各項，以及本集團的應收貿易賬款涉及大量不同類別客戶，故信貸風險的集中程度並不嚴重。本集團並無就應收貿易賬款持有任何抵押品或其他信用度增加。應收貿易賬款為不計利息。

於報告期末應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
1個月內	2,356,923	1,857,637
1至3個月	1,624,352	59,702
4至6個月	7,907	35,963
6個月以上	212,832	49,772
	<u>4,202,014</u>	<u>2,003,074</u>

本集團已抵押應收貿易賬款約港幣40,894,000元（2012年：無），作為本集團獲授予銀行貸款的擔保。

11. 預付款項、按金和其他應收款

	本集團	
	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
預付款項	1,759,235	425,114
按金	1,273,157	1,112,589
其他應收款	290,223	43,405
應收非控制股東款項	1,664,531	521,709
向第三方的委託貸款	236,828	247,129
預付土地租賃款項	62,499	51,006
	<u>5,286,473</u>	<u>2,400,952</u>

上述資產概無逾期。上述結餘包括的金融資產為近期沒有拖欠記錄的應收款。

應收非控制股東款項為無抵押、免息及須於一年內償還，惟四筆港幣747,877,000元、港幣508,760,000元、港幣127,190,000元及港幣77,129,000元的款項分別按年利率3.08%、3.5%、3%及6.6%計息（2012年：一筆港幣308,325,000元的款項按年利率3.5%計息）除外。

向第三方的委託貸款為無抵押，按年利率6%（2012年：年利率6%）計息，並須於一年內償還。

12. 應付貿易賬款

於報告期末應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
於1年內到期或按要求償還	4,861,045	2,182,354
1至2年	45,781	338,889
2至3年	393,327	—
3年以上	4,017	4,469
	<u>5,304,170</u>	<u>2,525,712</u>

應付貿易賬款為免息及一般按60日信貸期結付。

13. 其他應付款項和應計款項

	本集團	
	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
其他應付款項	2,237,489	1,647,993
預收款項	16,749,083	8,235,344
應計款項	79,115	72,624
應付非控制股東款項	1,860,748	1,823,865
應付非控制股東股息	22,087	162,632
	<u>20,948,522</u>	<u>11,942,458</u>

其他應付款項為免息，平均賬期不超過一年。

應付非控制股東款項為無抵押、免息及須按需償還。於2012年12月31日，應付非控制股東款項為無抵押、免息及須於一年內償還，惟一筆港幣1,088,320,000元款項須按年利率6%計息並須按需償還。

14. 計息銀行貸款和其他借款

本集團	實際利率 (%)	2013年		實際利率 (%)	2012年	
		到期日	港幣千元		到期日	港幣千元
即期						
銀行貸款，有抵押	-	-	-	4.20	2013	204,697
銀行貸款，無抵押	2.65-6.31	2014	3,117,150	3.72-5.85	2013	3,272,962
其他貸款，無抵押*	5.04	2014	254,380	5.04	2013	246,660
長期銀行貸款的流動部分， 有抵押	5.76-7.05	2014	2,737,129	5.54-7.05	2013	2,698,250
長期銀行貸款的流動部分， 無抵押	6.40	2014	30,525	1.78-6.15	2013	2,529,607
			<u>6,139,184</u>			<u>8,952,176</u>
非即期						
銀行貸款，有抵押	5.54-7.05	2015-2025	12,986,739	5.54-7.05	2014-2021	11,616,950
銀行貸款，無抵押	3.57-6.40	2015-2017	4,936,383	-	-	-
其他貸款，無抵押*	6.40	2015-2018	165,347	-	-	-
票據，無抵押	4.83-6.85	2017-2022	11,578,482	4.83-6.85	2017-2021	7,706,296
			<u>29,666,951</u>			<u>19,323,246</u>
			<u>35,806,135</u>			<u>28,275,422</u>

* 結餘指應付本公司同系子公司款項。

	本集團	
	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
分析如下：		
於下列期間償還的銀行貸款：		
一年內	5,884,804	8,705,516
第二年	1,776,004	2,253,856
第三至第五年，包括首尾兩年	11,798,493	5,094,643
五年以上	4,348,625	4,268,451
	<u>23,807,926</u>	<u>20,322,466</u>
須於下列期間償還的其他借款：		
一年內	254,380	246,660
第二年	-	-
第三至第五年，包括首尾兩年	6,342,415	3,854,157
五年以上	5,401,414	3,852,139
	<u>11,998,209</u>	<u>7,952,956</u>
	<u>35,806,135</u>	<u>28,275,422</u>

附註：

- (a) 本集團的貸款信貸額度為港幣50,226,264,000元（2012年：港幣36,734,325,000元），乃以本集團的酒店物業、樓宇、發展中物業、持作出售物業、投資物業及預付土地租賃款項作抵押，於報告期末已動用當中的港幣27,135,231,000元（2012年：港幣19,644,151,000元）。
- (b) 本集團若干銀行貸款乃以下列各項作抵押：
- (i) 本集團若干酒店物業及樓宇的抵押，於報告期末，該等酒店物業及樓宇的賬面淨值合共約港幣5,003,629,000元（2012年：港幣3,583,791,000元）；
 - (ii) 本集團若干發展中物業的抵押，於報告期末，該等發展中物業的賬面值合共約港幣12,065,182,000元（2012年：港幣4,928,638,000元）；
 - (iii) 本集團若干持作出售物業的抵押，於報告期末，該等持作出售物業的賬面值合共約港幣275,662,000元（2012年：港幣1,427,161,000元）；
 - (iv) 本集團若干投資物業的抵押，於報告期末，該等投資物業的賬面值合共約港幣14,770,708,000元（2012年：港幣10,406,408,000元）；
 - (v) 本集團若干預付土地租賃款項的抵押，於報告期末，該等預付土地租賃款項的賬面值合共約港幣345,385,000元（2012年：港幣108,161,000元）；
 - (vi) 本集團若干應收貿易賬款的抵押，於報告期末，該等應收貿易賬款的賬面值合共約港幣40,894,000元（2012年：無）；及
 - (vii) 本集團於2012年12月31日的若干定期存款抵押為港幣220,761,000元。
- (c) 除為數約港幣17,247,850,000元（2012年：港幣10,156,313,000元）的銀行貸款及其他借款以美元計值及港幣400,000,000元（2012年：港幣400,000,000元）的銀行貸款及其他借款以港幣計值外，所有銀行貸款及其他借款均以人民幣計值。

15. 業務合併

於2013年2月4日，本集團向貝森投資有限公司收購領導控股有限公司51%股本權益。領導控股有限公司及其子公司（「領導集團」）在中國南京從事房地產項目開發、建設及營運業務。有關收購事項的收購代價以現金支付，分別於收購日期支付人民幣181,000,000元，其餘人民幣635,000,000元將於本集團與貝森投資有限公司協定的若干條件獲達成後支付。

本集團已選擇按非控制權益所持領導集團可識別資產的比例計量於領導集團的非控制權益。

領導集團可識別資產及負債於收購日期的公平值如下：

	於收購時確認 的公平值 港幣千元
物業、廠房及設備	2,219,608
投資物業	2,789,903
預付土地租賃款項	235,249
無形資產	4,561
持作出售物業	482,794
存貨	1,723
應收貿易賬款	15,617
預付款項、按金和其他應收款	343,867
預付稅項	35,162
受限制銀行結餘	573,549
現金和現金等價物	45,827
應付貿易賬款	(204,864)
其他應付款項和應計款項	(1,002,711)
計息銀行貸款和其他借款	(2,292,604)
土地增值稅撥備	(35,216)
應付稅項	(212)
遞延稅項負債	(793,761)
	<hr/>
按公平值的可識別資產總額	2,418,492
非控制權益	(1,267,412)
於綜合損益表中「其他收入及收益」項下確認的購買折扣收益	(142,912)
	<hr/>
	1,008,168
	<hr/> <hr/>
支付方式：	
現金	223,626
其他應付款項	784,542
	<hr/>
	1,008,168
	<hr/> <hr/>

應收貿易賬款及其他應收款於收購日期的公平值分別為港幣15,617,000元及港幣46,948,000元，與合約總額相等。於收購日期並無估計合約現金流量不可收回金額。

本集團因此項收購產生交易成本港幣1,479,000元。該等交易成本已支銷並入賬綜合損益表「管理費用」項下。

本集團於截至2013年12月31日止年度的綜合損益表中確認購買折扣收益約港幣142,912,000元，董事認為主要是由於本集團與貝森投資磋商協定條款的能力較強，因為本集團在物業發展及管理住宅物業、商業樓宇及酒店物業方面擁有良好聲譽及豐富經驗，以及對項目持續發展具備充裕的資金。

預計並無已確認商譽可扣減所得稅。

就收購子公司的現金流量分析如下：

	港幣千元
現金代價	(223,626)
已收購現金和現金等價	<u>45,827</u>
計入投資活動所得現金流量的現金和現金等價物流出淨額	(177,799)
計入經營活動所得現金流量的收購交易成本	<u>(1,479)</u>
	<u><u>(179,278)</u></u>

自收購以來，領導集團為本集團截至2013年12月31日止年度帶來營業額港幣404,030,000元及綜合利潤港幣40,987,000元。

倘合併於年初進行，本集團的年內收入及利潤應分別為港幣20,847,857,000元及港幣5,056,966,000元。

管理層討論與分析

業務與市場回顧

2013年公司面對中國宏觀經濟和房地產行業逐步趨穩，房地產行業市場規模快速擴張的有利環境，秉承「高端精品」和「雙輪驅動」的戰略思想，積極進取，追求卓越，持續提高產品品質，經營業績再創新高，實現公司價值與核心競爭力的穩步提升。

回顧2013年，本集團三大業務板塊齊頭並進，業績表現均十分優異。在物業開發方面，開發規模快速增長，全年多個項目相繼開盤，多次開盤即售罄，平均去化率達到90%，簽約銷售額約210億人民幣，較去年同期增長約33%。物業租賃方面，本集團牢牢把握京滬高端寫字樓需求增長旺盛的市場機遇，出租率保持高位，租金水平持續上揚，其中北京兩座寫字樓連續多月保持滿租，租金水平持續提升，金茂寫字樓在出租率保持高位的基礎上，租金水平較去年同期大幅提升。酒店經營方面，本集團積極應對政策影響，靈活調整價格策略，不斷擴大營銷渠道，同時狠抓成本優化，取得了顯著效果，三亞兩家酒店繼續鞏固了領先優勢，金茂北京威斯汀大飯店在區域酒店競爭組合中名列第一，南京威斯汀大酒店、金茂深圳JW萬豪酒店經營業績穩步提升。

在抓好當期業績的同時，本集團十分重視在建項目工程管理和戰略資源獲取，為未來業績增長打下良好基礎。本集團所有的在建項目在2013年工程進展十分順利，所有重要工程節點均按時或提前完成。同時在1月成功獲取北京亦莊金茂悅項目，9月獲取寧波南塘金茂府項目和廣州南沙項目，10月獲取長沙梅溪湖一級開發項目二期，12月獲取重慶盤龍項目，新獲取項目建築面積共計約1,481萬平方米，為公司可持續增長儲備了重要的戰略資源。

2013年方興地產的綠色戰略成績顯著，獲得市場更為廣泛的認可。多個項目獲得了綠色建築認證，其中方興地產投資建設的上海國際客運中心、航運中心、海門路55號地項目作為上海北外灘區域以及上海市綠色建築的示范工程成功獲得了華東地區「國家綠色建築示范推廣基地」榮譽稱號，在長沙方興地產携手中英兩國可持續建築專家打造的梅溪湖綠方中心低碳樓成為亞洲首個獲得BREEAM標準傑出級的項目；在綠色領域屢獲殊榮，其中榮獲建築科技精瑞獎三項；積極參與綠色戰略國家課題的研究和國家標準的制定，參與「國家科技部十一五支撐課題」

1項、「國家科技部十二五支撐課題」5項，參與制定「國家標準」3項，獲得國家專利2項。同時方興地產積極踐行社會責任，與中國綠色校園學組合作主編《綠色校園與未來》教材，成為世界綠色校園聯盟首批企業核心成員。方興地產致力於成為綠色發展的行業性標桿和應用型典范。

2013年方興地產的驕人業績獲得了業界、資本市場及媒體等多個領域的認可與肯定，各個領域屢獲殊榮，在業界知名度日益提高。5月榮獲「中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP10」稱號；6月方興地產再次榮獲《機構投資者》2013年亞洲區最佳投資者關係獎項；7月榮獲「中國商務地產十大領軍企業」稱號；8月榮獲「最具影響力地產企業」稱號，金茂府品牌榮獲「最具影響力地產品牌」大獎。榮譽的背後，是方興地產對打造責任地產、綠色地產和品質地產的堅持，是方興地產追求卓越的不變理念。

物業租賃板塊

本集團致力於持有位於城市最核心地段的高檔商用物業，在北京、上海、南京等地持有並經營總建築面積約53萬平方米的高檔物業。本集團持有的北京凱晨世貿中心和上海金茂大廈均為國內最核心商業區的地標性建築。金茂大廈曾一度成為中國的第一高樓，其現代建築設計融合了中國傳統建築（寶塔）的特點，在中國及至全世界具有極高的聲譽；而北京凱晨世貿中心以其獨特的整體設計風格及高端配套設施在北京高檔寫字樓市場上獨樹一幟。2013年2月本集團成功併購南京國際廣場項目，獲得建築面積約14萬平方米的高檔物業；同時回顧期內長沙國際研發中心持有部份約1.5萬平方米投入商業運營。

本集團選擇開發的商用物業項目中最具投資價值的部份進行持有以獲取租金收入，以保證本集團未來產生穩定的現金流入以抵禦風險。由於本集團旗下的寫字樓物業處於良好的地理位置及具有優異的質量，在獲得較好經營業績的同時，本集團也可從不斷升值的投資物業中獲得增值收益。本集團也在積極調整物業持有和物業銷售的比例，力求達到經營的平穩及業績的可持續增長。

2013年本集團持有物業出租率及租金水平始終獨領風騷。2013年全國寫字樓市場需求持續上升，本集團旗下寫字樓牢牢把握有利的宏觀條件，持續提高租金水平，同時出租率保持高位，進一步加大租戶結構升級力度，從而實現了租賃物業整體質量的提升。

隨着本集團構建中租賃物業的不斷投入商業運營，本集團物業租賃板塊實力將不斷提升，持續為本集團貢獻長期穩定的收益，成為集團重要的利潤貢獻部分。

本年度物業租賃板塊整體入賬銷售收入為港幣1,248.8百萬元，較去年同期有明顯增長，本年度的租金收入主要來自於北京凱晨世貿中心和金茂大廈。

物業租賃板塊三年銷售收入 (港幣百萬元)

2011	2012	2013
988.5	1,106.4	1,248.8

2013年各寫字樓租賃收入佔比

凱晨世貿中心	中化大廈	金茂大廈	南京國際廣場	長沙梅溪湖國際研發中心
50%	9%	38%	2%	1%

2013年各商業租賃收入佔比

上海金茂時尚生活中心	南京國際購物中心	三亞金茂時尚生活中心
67%	23%	10%

寫字樓平均租金 (人民幣元/日)

	凱晨世貿中心	中化大廈	金茂大廈	南京國際廣場	長沙梅溪湖國際研發中心
2013年	11.81	7.01	8.68	4.17	2.98
2012年	11.34	5.97	8.05	4.18	不適用

寫字樓出租率(%)

	凱晨 世貿中心	中化大廈	金茂大廈	南京 國際廣場	長沙梅溪湖 國際研發中心
2013年	99.3%	100%	98.7%	97.9%	100%
2012年	100%	99.1%	97.0%	100%	不適用

酒店經營板塊

本集團作為全國領先的豪華酒店投資商，依據市場形勢和自身需要，穩健提升酒店經營板塊的規模和實力，為本集團提供長期穩定的收益。通過一系列高檔酒店項目的開發和成功運營，已擁有成熟完善的高檔酒店設計、開發和投資經營能力，並與萬豪、凱悅、希爾頓、喜達屋等國際頂級酒店管理集團建立了良好的合作關係。本集團經營的酒店堅持走高端精品路線，通過提供高質量的服務獲得高收入消費群體的青睞和認可，在獲取利潤的同時也提升本集團品牌和整體形象，並且帶動本集團其他經營板塊的檔次和知名度，從而獲得更高的溢價水平。

於2013年12月31日，本集團在全國共擁有七家酒店，分別位於北京、上海、三亞、深圳、南京，總建築面積約44萬平方米，客房逾3,000間。這些酒店全部位於一線城市或5A級度假區的最黃金地段，彰顯了本集團在國內酒店投資領域的超群實力。2013年受政策及市場供應量的影響，中國酒店市場需求放緩，且區域內競爭加劇。本集團旗下酒店積極應對不利的市場環境，運用靈活銷售策略，在同區域競爭組合中保持了領先地位。年內金茂三亞希爾頓大酒店和金茂三亞麗思卡爾頓酒店面對海南市場需求急劇下滑的不利局面，積極調整營銷策略和價格策略，繼續保持其在亞龍灣的領導地位；金茂北京威斯汀大飯店面臨逆勢積極應對，排名同區域競爭組合首位；金茂深圳JW萬豪酒店和南京威斯汀大飯店通過優化客戶結構等策略穩步提升經營業績；金茂北京王府井萬麗酒店處於更新改造中，工程進展順利，預計於2014年下半年重新開業。

本年度酒店板塊整體入賬銷售收入為港幣2,061.2百萬元，本年度的酒店經營收入主要來自於上海金茂君悅大酒店、金茂三亞麗思卡爾頓酒店及金茂威斯汀大飯店。

酒店經營板塊三年銷售收入 (港幣百萬元)

2011	2012	2013
2,133.8	2,010.2	2,061.2

2013年各酒店銷售收入佔比

上海 金茂君悅 大酒店	金茂三亞 希爾頓 大酒店	金茂 三亞麗思 卡爾頓 酒店	金茂北京 威斯汀 大飯店	金茂深圳 JW萬豪 酒店	南京 威斯汀 大酒店
26%	15%	25%	18%	11%	5%

2013年各酒店平均房價、平均入住率及平均可出租客房收入（人民幣元）

	上海 金茂君悅 大酒店	金茂三亞 希爾頓 大酒店	金茂 三亞麗思 卡爾頓 酒店	金茂北京 威斯汀 大飯店	金茂深圳 JW萬豪 酒店	南京 威斯汀 大酒店
平均房價	1,640	1,666	2,773	1,365	1,039	862
平均入住率	58.6%	65.8%	69.1%	71.7%	75.0%	67.0%
平均可出租 客房收入	961	1,096	1,916	979	779	577

2012年各酒店平均房價、平均入住率及平均可出租客房收入（人民幣元）

	上海 金茂君悅 大酒店	金茂三亞 希爾頓 大酒店	金茂 三亞麗思 卡爾頓 酒店	金茂北京 威斯汀 大飯店	金茂深圳 JW萬豪 酒店	南京 威斯汀 大酒店
平均房價	1,676	1,856	3,081	1,540	1,025	828
平均入住率	60.0%	59.2%	62.1%	76.5%	71.5%	64.4%
平均可出租 客房收入	1,005	1,099	1,914	1,179	733	534

物業開發板塊

方興地產以釋放城市未來生命力為使命，專注發展具有高尚藝術品位，追求人、建築與自然和諧共榮的城市地標，以前瞻的眼光與思維、創新的規劃與設計、誠信的態度與品質，推動有品質的城市化進程，建築彰顯現代都市文明的空間，實現區域功能與城市活力的全面提升，不斷實現未來人居和城市夢想，釋放出持久發展的生命力！

從1998年上海金茂大廈落成開始，15年間方興地產致力於在中國最寶貴的土地上傾力締造建築經典，代表作包括上海財富廣場、北京凱晨世貿中心和上海港國際客運中心等。現開發的項目包括上海國際航運中心項目、蘇州姑蘇金茂府項目、北京亦莊金茂悅項目、上海東灘金茂逸墅項目、麗江金茂雪山語項目、金茂梅溪湖項目、青島金茂灣項目等，仍舊保持本集團一貫堅持的高端精品開發策略，方興地產將為城市的未來構建非凡的圖景和全新的經典。

通過多年項目開發的積累，本集團已打造出一支富有經驗的開發團隊；而且與當地政府建立了良好的合作關係，使我們更易於獲得優質的土地資源；並形成了包括對地產開發項目的選擇、運營和管理及與同區域其他經濟體實現協同發展的獨特管理模式。

於2013年12月31日，本集團在全國擁有多個處於不同開發階段的物業開發項目，分別位於北京、上海、長沙、青島、麗江、重慶、蘇州等地。2013年，本集團加快推進高端精品項目的開發，並成功實現了多個高端住宅項目的開盤銷售。

本年度物業開發板塊整體入賬銷售收入為港幣16,867.7百萬元，較去年上升25%。截至2014年1月31日，本集團之累計未交付結算的物業銷售（不含土地一級開發銷售）簽約額共計約港幣207億元。

物業開發板塊三年入賬銷售收入（港幣百萬元）

2011	2012	2013
2,995.5	13,445.4	16,867.7

未來展望

展望2014年，中國宏觀經濟環境將繼續企穩向好，雖然短期內行政手段不會徹底退出，但是我們對中國房地產市場的長期發展充滿信心，行業將受益於長效調控機制的逐步建立而呈現理性增長態勢。本集團將堅持做中國領先的高端商業地產開發商和運營商，堅持品質領先的核心定位，夯實銷售加持有的雙輪驅動模式，實現快速、健康、可持續發展。憑借豐富的土地、資金、人才、合作方資源，以及組織能力領先、運營能力均好、資本運營能力成熟、風險管控能力穩健、創新能力突出的核心競爭力，相信本集團必將在行業調控和整合中取得更大發展。

財務回顧

公司整體業績回顧

截至2013年12月31日止年度，本公司所有者應佔溢利為港幣4,227.2百萬元，較上年度港幣3,377.7百萬元增長25%；若扣除投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項），本公司所有者應佔溢利為港幣2,910.3百萬元，較上年度港幣2,158.3百萬元增長35%。

收入

截至2013年12月31日止年度，本集團收入達港幣20,718.9百萬元，較上年度港幣17,175.7百萬元增長21%。

按業務分部劃分之收入

	2013年		截至12月31日止年度 2012年		按年變動 百分比 (%)
	港幣百萬元	佔總收入 之百分比 (%)	港幣百萬元	佔總收入 之百分比 (%)	
物業銷售	16,867.7	81	13,445.4	78	25
物業租賃	1,248.8	6	1,106.4	6	13
酒店經營	2,061.2	10	2,010.2	12	3
其他	541.2	3	613.7	4	(12)
總計	20,718.9	100	17,175.7	100	21

2013年度，本集團物業銷售收入約為港幣16,867.7百萬元，佔收入總額81%，較上年增長25%，主要來自於北京廣渠金茂府項目、上海國際航運中心項目及長沙梅溪湖項目；物業租賃收入佔收入總額6%，較上年增長13%，主要由於集團旗下寫字樓業績均有所增長以及收購南京國際廣場項目；酒店經營收入佔收入總額10%，較上年增長3%，主要源自收購南京國際廣場項目而取得的南京威斯汀大酒店；其他收入主要包括金茂大廈88層觀光廳、物業管理、樓宇裝修等地產相關業務的收入，佔收入總額的3%。其他收入比上年下降12%，主要由於樓宇裝修收入的減少。

銷售成本及毛利率

截至2013年12月31日止年度，本集團之銷售成本約為港幣11,518.6百萬元（2012年：港幣9,977.0百萬元）。2013年本集團整體銷售毛利率為44%，比上年略有提升。

本年度物業銷售毛利率較上年有所提升；物業租賃毛利率和酒店經營毛利率較上年略有下降；而其他業務毛利率較上年略有提升，主要由於樓宇裝修業務毛利率有所提升。

按業務分部劃分之毛利率

	截至12月31日止年度	
	2013年 毛利率 (%)	2012年 毛利率 (%)
整體	44	42
物業銷售	41	38
物業租賃	88	90
酒店經營	51	53
其他	17	14

其他收入和收益

截至2013年12月31日止年度，本集團之其他收入和收益約為港幣2,355.3百萬元，較上年同期港幣1,931.3百萬元增長22%，主要在於本集團收購南京國際廣場項目產生的購買折扣收益港幣142.9百萬元以及本集團持有的投資物業所產生的投資物業公平值收益增長。本集團持有的投資物業所產生的投資物業公平值收益為港幣1,831.3百萬元，較2012年港幣1,625.9百萬元增長13%。

銷售和營銷開支

截至2013年12月31日止年度，本集團之銷售和營銷開支為港幣623.8百萬元，較上年同期港幣439.1百萬元增長42%，主要在於2013年開盤的北京望京金茂府項目和北京亞奧金茂悅項目、麗江金茂雪山語項目、蘇州姑蘇金茂府項目、北京亦莊金茂悅項目、金茂梅溪湖項目等的營銷開支有所增長。銷售和營銷開支主要包括本集團日常經營中發生的廣告宣傳費用、支付給相關銷售代理機構的佣金以及其他與市場推廣相關的開支。銷售和營銷開支佔本集團總收入之百分比為3%（2012年：3%）。

管理費用

截至2013年12月31日止年度，本集團之管理費用為港幣1,161.6百萬元，較上年同期港幣968.1百萬元增長20%，主要在於本集團規模擴大、一般辦公開支增加所致。管理費用主要包括員工費用、諮詢費用、交際費用、一般辦公開支及物業的折舊。管理費用佔本集團總收入之百分比為6%（2012年：6%）。

融資成本

截至2013年12月31日止年度，本集團之融資成本為港幣1,324.6百萬元，較上年同期港幣986.0百萬元增長34%，主要在於本年度新發行債券及貸款增長所致。

稅項

截至2013年12月31日止年度，本集團的稅項支出為港幣3,393.3百萬元，較上年同期港幣2,783.0百萬元增長22%，主要在於本年度稅前利潤的增長導致所得稅的增加以及物業銷售收入的上升導致土地增值稅的增加。本集團於2013年的實際稅率為40%（2012年：41%），與上年同期基本持平。

本公司所有者應佔溢利

截至2013年12月31日止年度，本公司所有者應佔溢利為港幣4,227.2百萬元，較上年同期港幣3,377.7百萬元增長25%。若未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）的本公司所有者應佔溢利為港幣2,910.3百萬元，較2012年同期港幣2,158.3百萬元增長35%。

本年度每股基本盈利為46.14港仙，較2012年同期36.87港仙增加25%。每股基本盈利上升主要是由於本年度所有者應佔溢利較上年大幅增加所致。若未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）的每股基本盈利為31.77港仙（2012年：23.56港仙）。

於2010年10月，本集團發行600,000,000美元永續可轉股證券，該事項對每股盈利產生攤薄影響，攤薄後，本公司每股盈利為39.12港仙（2012年：31.26港仙）。

計入投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）前後本公司所有者應佔溢利之比較

	截至12月31日止年度		按年變動 百分比 (%)
	2013年 (港幣 百萬元)	2012年 (港幣 百萬元)	
本公司所有者應佔溢利	4,227.2	3,377.7	25
扣除：投資物業公平值收益 (已扣除遞延稅項)	<u>(1,316.9)</u>	<u>(1,219.4)</u>	<u>8</u>
未計及投資物業公平值收益 (已扣除遞延稅項) 本公司所有者應佔溢利	<u>2,910.3</u>	<u>2,158.3</u>	<u>35</u>
每股基本盈利（港仙）	46.14	36.87	25
未計及投資物業公平值收益 (已扣除遞延稅項) 每股基本盈利（港仙）	<u>31.77</u>	<u>23.56</u>	<u>35</u>

投資物業

於2013年12月31日，投資物業包括北京凱晨世貿中心中座、西座及東座部份樓層、金茂大廈寫字樓（出租部份）、中化大廈、南京國際廣場寫字樓和購物中心、長沙國際研發中心及珠海每一間花園項目會所等。投資物業由2012年12月31日的港幣16,574.7百萬元增至2013年12月31日的港幣22,018.5百萬元，主要是由於收購南京國際廣場項目、持作出售物業轉為投資物業及投資物業評估增值所致。

發展中物業

於2013年12月31日，發展中物業的流動部份是指已預售或擬出售及預期於報告期終起計一年內落成的發展中物業所產生的物業開發成本部份，主要包括：北京廣渠金茂府項目、北京亞奧金茂悅項目和北京望京金茂府項目、上海國際航運服務中心項目、青島金茂灣項目、重慶金茂瓏悅項目、長沙梅溪湖金茂悅項目、長沙金茂梅溪湖項目、麗江金茂雪山語項目、蘇州姑蘇金茂府項目、上海東灘金茂逸墅項目等；而發展中物業的非流動部份是指未預售並且預期於報告期終起計一年後落成的發展中物業所產生的物業開發成本。

發展中物業（流動及非流動）由2012年12月31日的港幣23,431.3百萬元增至2013年12月31日的港幣44,031.9百萬元，主要在於本年取得的北京亦莊金茂悅項目、上海海門路項目、寧波南塘金茂府項目、廣州南沙項目等新項目及在建的開發項目新投入成本；部份成本於北京廣渠金茂府項目、上海國際航運服務中心及上海東灘金茂逸墅項目、長沙金茂梅溪湖項目等樓盤竣工出售而轉撥抵銷。

持作出售物業

於2013年12月31日，持作出售物業主要包括北京廣渠金茂府項目未售部份、北京凱晨世貿中心車位未售部份、上海東灘金茂逸墅項目未售部份、南京國際廣場未售部份、上海國際航運服務中心項目已完工未售部份、長沙金茂梅溪湖已完工未售部份及青島金茂灣已完工未售部份。

持作出售物業由2012年12月31日的港幣3,078.1百萬元增至2013年12月31日的港幣5,915.5百萬元，主要是由於青島金茂灣項目和長沙金茂梅溪湖項目部份樓棟於2013年竣工而未出售以及收購南京國際廣場項目所致。

發展中土地

於2013年12月31日，發展中土地（流動及非流動）包括長沙梅溪湖項目（一期和二期）、長沙梅溪湖A組團地塊一級開發項目及三亞市崖城鎮土地一級開發項目投入的土地成本。

應收貿易賬款

應收貿易賬款由2012年12月31日的港幣2,003.1百萬元增至2013年12月31日的港幣4,202.0百萬元，主要在於本年度物業開發板塊銷售收入的增長導致應收款項增加。

應付貿易賬款

於2013年12月31日，應付貿易賬款為港幣5,304.2百萬元，較2012年12月31日的港幣2,525.7百萬元增長110%，主要是由於本集團規模擴大導致的應付土地款與工程款增長所致。

計息銀行貸款及其他借款

於2013年12月31日，計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）為港幣35,806.1百萬元，較2012年12月31日的港幣28,275.4百萬元增長27%。計息銀行貸款和其他借款增加包括用於新項目開發的對外貸款及對外發行優先票據。

計息銀行貸款和其他借款分析

	截至12月31日		按年變動 百分比
	2013年 (港幣 百萬元)	2012年 (港幣 百萬元)	
計息銀行貸款和其他借款 (流動及非流動)	35,806.1	28,275.4	27
扣除：已抵押存款	—	(220.8)	(100)
扣除已抵押存款後的計息銀行貸款 及其他借款	<u>35,806.1</u>	<u>28,054.6</u>	<u>28</u>

資產負債比率

本集團按債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款和其他借款總額扣除其他金融資產（金融產品）、限制性銀行結餘、已抵押存款及現金和現金等價物計算。調整後資本包括權益各組成部份和應付關聯方款項。本集團旨在維持合理的債務與調整後資本比率。於2013年12月31日及2012年12月31日的淨債務與調整後資本比率如下：

	截至12月31日	
	2013年 (港幣百萬元)	2012年 (港幣百萬元)
計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）	35,806.1	28,275.4
扣除：現金和現金等價物	(14,490.0)	(12,888.4)
限制性銀行結餘及抵押存款	(303.4)	(576.0)
其他金融資產－金融產品	(22.5)	(123.3)
淨債務	<u>20,990.2</u>	<u>14,687.7</u>
權益總額	47,219.5	34,502.8
加：應付關聯方款項	3,443.6	99.6
調整後資本	50,663.1	34,602.4
淨債務與調整後資本比率	<u>41%</u>	<u>42%</u>

流動資金與資本資源

本集團的現金主要用於支付資本開支、建築成本、土地成本（主要是支付土地出讓金和搬遷成本）、基建成本、支付給建築師和設計師的諮詢費用和融資成本，清償本集團的債務、償還應付關聯方款項及關聯方貸款，以及撥付營運資金和日常經常性開支。本集團主要通過內部資源、銀行及其他貸款、發行永續可換股證券、發行優先票據及發行新股滿足其流動資金需求。

於2013年12月31日，本集團有現金和現金等價物港幣14,490.0百萬元，主要以人民幣、港元及美元計值（於2012年12月31日港幣：12,888.4百萬元）。

於2013年12月31日，本集團有計息銀行貸款及其他借款合共港幣35,806.1百萬元（2012年12月31日：港幣28,275.4百萬元）。以下為本集團之計息銀行貸款及其他借款的分析：

	截至12月31日	
	2013年 (港幣百萬元)	2012年 (港幣百萬元)
按期限劃分：		
一年內	6,139.2	8,952.2
第二年	1,776.0	2,253.9
第三年至第五年，包括首尾兩年	18,140.9	8,948.8
五年以上	9,750.0	8,120.5
合計	<u>35,806.1</u>	<u>28,275.4</u>

計息銀行貸款及其他借款約港幣6,139.2百萬元須於一年內償還，並列賬為流動負債。本集團所有借款以人民幣、港幣及美元計值。於2013年12月31日，本集團除計息銀行貸款及其他借款約港幣11,783.3百萬元按固定利率計息外，其他計息銀行貸款及其他借款按浮動利率計息。本集團的借款需求並無重大的季節性影響。

於2013年12月31日，本集團有銀行信貸額度港幣50,226.3百萬元，全部以人民幣、港幣及美元計值。已動用銀行信貸額度為港幣27,135.2百萬元。

抵押資產

於2013年12月31日，本集團的計息銀行貸款及其他借款乃以本集團的酒店物業及樓宇港幣5,003.6百萬元、發展中物業港幣12,065.2百萬元、持作出售物業港幣275.7百萬元、土地使用權港幣345.4百萬元、投資物業港幣14,770.7百萬元及應收貿易賬款港幣40.9百萬元作抵押。

或然負債

於2013年12月31日，本集團已就本集團若干物業買家的按揭融資提供為數約港幣5,158.0百萬元（2012年：港幣1,638.4百萬元）的擔保。

市場風險

本集團的資產主要為土地使用權、發展中土地、發展中物業、持作出售物業及投資物業。倘國內物業市場嚴重回落，則該等資產未必可實時變現。

利率風險

本集團面臨因利率波動而產生的利率風險。本集團所面臨的市場利率變動風險主要與本集團的長期債務有關。利率上升會導致本集團尚未償還浮動利率借款的利息支出增加，並增加新增債務的成本。利率的波動還會導致本集團債務欠款公平值的大幅波動。本集團目前並沒有運用任何衍生工具控制利率風險。

外匯風險

本集團大部份營業收入和成本均以人民幣結算。本集團以港元呈報財務業績。因此，本集團面臨匯率波動的風險。本集團目前並沒有利用對沖控制貨幣風險。即使日後本集團決定進行對沖，但本集團無法保證任何未來的對沖活動可以使本集團免受匯率波動的影響。

其他資料

企業管治守則

本公司自成立以來，一直致力於提高本公司的管治水平。公司採納本身的企業管治守則，當中包含聯交所證券上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》所載全部守則條文（除下文所列外）以及大部份所建議的最佳常規。本公司將繼續改善企業管治，重點為維持及提高董事會的管理素質、內部監控、對股東的透明度，從而提升股東對本公司的信任度。本公司深知維持良好的企業管治水平對於本公司長期健康穩定的發展及股東的利益是非常重要的。

企業管治守則第A.4.2規定，所有填補空缺而獲委任的董事，須於獲委任後的首次股東大會上由股東重新選舉，而本公司章程規定，前述董事可於獲委任後首次股東週年大會上由股東選舉。本公司的作法與企業管治守則存在上述細微的區別，主要是考慮到填補空缺之董事於獲委任後首次股東週年大會上由股東選舉，對本公司經營無任何不良影響。

於2013年度，本公司遵守了自身所採納的企業管治守則的全部條文。

末期股息

董事會建議就截至2013年12月31日止年度派發末期股息每股9.5港仙，建議派發末期股息須待應屆股東週年大會批准方生效。截至2013年6月30日止本公司並未派付中期股息。該派息建議已計入財務報告，並在資產負債表中列作權益部份之保留溢利分配。於釐定股東週年大會的日期後，本公司將就股東週年大會及末期股息發出暫停辦理股份過戶登記的通知。

回購、出售或贖回本公司之上市證券

回顧期內，除下文所披露者外，本公司或其任何子公司概無回購、出售或贖回本公司任何上市證券。

發行有擔保票據

誠如本公司2013年8月21日刊發的有關發行200百萬美元於2022年到期年息6.4%的擔保票據的公告所述，本公司及發行人（一間本公司的全資附屬公司）與高盛（亞洲）有限責任公司作為經辦人，於2013年8月21日就票據發行訂立購買協議。本公司發行該等有擔保票據的所得款項淨額（經扣除承銷佣金及其他估計開支後）約為199百萬美元，計劃用作尚未償還債項的再融資、營運資金及其他一般公司用途。於報告期內，本公司未贖回注銷任何該等有擔保票據。

誠如本公司2013年10月9日及10日刊發的有關發行300百萬美元於2018年到期年息5.375%的擔保票據的公告所述，本公司及發行人（一間本公司的全資附屬公司）與包括蘇格蘭皇家銀行有限公司、德意志銀行新加坡分行、香港上海滙豐銀行有限公司、渣打銀行及高盛（亞洲）有限責任公司在內的聯席牽頭經辦人，於2013年10月9日就票據發行訂立購買協議。本公司發行該等有擔保票據的所得款項淨額（經扣除承銷佣金及其他估計開支後）約為299百萬美元，計劃用作尚未償還債項的再融資、營運資金及其他一般公司用途。有擔保票據已於2013年10月18日於聯交所上市。於報告期內，本公司未贖回注銷任何該等有擔保票據。

安永會計師事務所之工作範圍

本集團的核數師，安永會計師事務所已就本集團截至2013年12月31日止年度的初步業績公佈中所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。安永會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此安永會計師事務所並未對初步業績公佈發出任何核證。

審核委員會之審閱

審核委員會與管理層人員及本公司核數師共同審閱了本公司採納的會計原則及慣例，並已就本公司的核數、內部控制及財務申報事宜（包括審閱2013年度的財務報表）進行了討論。

於聯交所網站及本公司網站登載之業績公佈及年報

此年度業績公佈已在聯交所網站及公司網站 (www.franshion.com) 上刊載。而本公司截至2013年12月31日止年度之年報將在2014年4月30日或之前在本公司網站及聯交所網站上刊載。

致謝

最後，本人謹代表董事會向客戶、業績合作伙伴、股東及各地方政府的長期支持和信任，以及全體員工努力不懈的工作表現，深表謝意。

承董事會命
方興地產(中國)有限公司
何操
主席

香港，二零一四年二月二十六日

於本公告日期，本公司董事為執行董事何操先生(主席)、李從瑞先生及賀斌吾先生；非執行董事李雪花女士(副主席)、楊林先生及石岱女士；以及獨立非執行董事劉漢銓先生、蘇錫嘉先生及劉洪玉先生。