

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之任何損失承擔任何責任。



萬達商業地產(集團)有限公司

WANDA COMMERCIAL PROPERTIES (GROUP) CO., LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：169)

截至二零一三年十二月三十一日止年度 全年業績公告

萬達商業地產(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之綜合財務業績如下：

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	附註	二零一三年 千元	二零一二年 千元
營業額	3	1,347,995	2,773,419
銷售成本		(754,612)	(2,395,066)
毛利		593,383	378,353
贖回／回購可換股債券收益	17	39,370	14,860
可換股債券贖回選擇權重估 及註銷收益	4	32,946	3,166
出售附屬公司之虧損淨額	8	(45,326)	—
商譽減值虧損		(57,574)	—
投資物業估值收益淨額	11(a)	93,116	449,846
其他收入	5	8,137	10,740
其他虧損淨額	5	(6,805)	(4,043)
銷售、行政及其他經營開支		(83,048)	(75,957)
經營溢利		574,199	776,965
融資成本	6(a)	(89,916)	(163,924)
除稅前溢利	6	484,283	613,041
所得稅	7(a)	(250,382)	(369,678)
本年度溢利		233,901	243,363
以下各項應佔：			
本公司權益股東		190,879	232,335
非控股權益		43,022	11,028
本年度溢利		233,901	243,363
每股盈利(港仙)	10		
基本		7.3	9.9
攤薄		3.0	3.9

綜合損益及其他全面收入表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	附註	二零一三年 千元	二零一二年 千元 (經重列)
本年度溢利		<u>233,901</u>	<u>243,363</u>
本年度其他全面收入 (經稅項調整及重新分類調整)	9		
其後或會重新分類計入損益賬之項目：			
換算中華人民共和國(「中國」)內地 及英國之附屬公司之財務報表之匯兌差額		54,842	107,621
重新分類至損益賬之出售附屬公司之匯兌儲備		<u>(26,927)</u>	<u>—</u>
本年度其他全面收入		<u>27,915</u>	<u>107,621</u>
本年度全面收入總額		<u>261,816</u>	<u>350,984</u>
以下各項應佔：			
本公司權益股東		204,793	338,040
非控股權益		<u>57,023</u>	<u>12,944</u>
本年度全面收入總額		<u>261,816</u>	<u>350,984</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

(以港元列示)

	附註	二零一三年 千元	二零一二年 千元 (經重列)
非流動資產			
固定資產	11		
— 物業、廠房及設備		12,860	13,189
— 預付租金		21,476	46,469
— 永久業權土地		321,121	—
— 投資物業		2,734,384	2,361,583
		<u>3,089,841</u>	<u>2,421,241</u>
商譽	12	30,557	106,939
遞延稅項資產	18(b)	52,318	85,510
		<u>3,172,716</u>	<u>2,613,690</u>
流動資產			
待售物業	13	1,314,138	2,107,945
購買土地使用權之按金		—	702,694
貿易及其他應收款項	14	73,549	132,887
衍生金融工具	17	70,010	63,430
預付稅項		—	28,068
受限制銀行存款		85,303	42,904
現金及現金等值物		106,436	476,641
		<u>1,649,436</u>	<u>3,554,569</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	594,398	949,417
預收款項		47,435	1,532,527
金融機構貸款	16	81,967	41,099
關連人士貸款	22(b)	256,268	280,284
承租人墊款		—	124,360
即期稅項	18(a)	450,910	550,835
		<u>1,430,978</u>	<u>3,478,522</u>
流動資產淨值		<u>218,458</u>	<u>76,047</u>
總資產減流動負債		<u>3,391,174</u>	<u>2,689,737</u>
非流動負債			
金融機構貸款	16	54,993	10,008
中間控股公司貸款	22(c)	1,202,634	—
可換股債券	17	234,906	1,220,962
遞延稅項負債	18(b)	552,324	667,627
		<u>2,044,857</u>	<u>1,898,597</u>
資產淨值		<u>1,346,317</u>	<u>791,140</u>

	附註	二零一三年 千元	二零一二年 千元 (經重列)
資本及儲備			
股本	19	285,591	235,292
保留溢利		272,032	84,144
其他儲備		(17,124)	343,970
		<hr/>	<hr/>
本公司權益股東應佔權益總額		540,499	663,406
非控股權益		805,818	127,734
		<hr/>	<hr/>
總權益		1,346,317	791,140
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
	附註	
經營活動		
經營(所用)／產生之現金	(792,638)	1,574,162
已付中國稅項	(347,403)	(153,041)
經營活動(所用)／產生之現金淨額	(1,140,041)	1,421,121
投資活動		
購置物業、廠房及設備之款項	(324,391)	(822)
投資物業之支出	—	(161,620)
出售附屬公司		
扣除出售的現金	8 (373,014)	—
出售已終止經營業務，		
扣除出售的現金	—	73,000
已收利息	8,137	10,740
受限制銀行存款(增加)／減少	(42,399)	306,519
投資活動(所用)／產生之現金淨額	(731,667)	227,817
融資活動		
非控股權益注資	80,000	37,501
已付利息	(12,865)	(49,851)
償還應付董事款項	(58,000)	—
中間控股公司貸款所得款項	1,179,267	—
關連人士貸款所得款項	—	27,062
償還關連人士貸款	(31,165)	(127,328)
金融機構新借貸款所得款項	516,010	—
償還金融機構貸款	(51,107)	(1,068,324)
償還承租人墊款	(124,360)	—
回購可換股債券之款項	—	(50,000)
融資活動產生／(所用)之現金淨額	1,497,780	(1,230,940)
現金及現金等值物(減少)／增加淨額	(373,928)	417,998
於一月一日之現金及現金等值物	476,641	58,017
匯率變動之影響	3,723	626
於十二月三十一日之現金及現金等值物	106,436	476,641

附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 編製基準

(a) 遵例聲明

本財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，該統稱包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，而該等準則乃於本集團及本公司本會計期間首次生效或可提早採納。附註2提供因初次採納此等新訂及經修訂準則而導致會計政策出現變動之資料，惟僅限與本集團有關並反映在本財務報表之當前及前期會計期間者。

(b) 財務報表之編製基準

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公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)。

除按公允價值列值之下列資產外，本財務報表以歷史成本為計量基準而編製：

- 衍生金融工具；及
- 投資物業。

按照香港財務報告準則編製財務報表時，管理層須作出影響政策應用及資產、負債、收入及開支之呈報數額之判斷、估計及假設。估計及有關假設乃基於過往經驗及有關情況下相信為合理之多個其他因素，估計及有關假設之結果構成判斷不易從其他來源獲得之資產及負債賬面值之基準。實際結果與此等估計可能有差異。

本集團會持續評估此等估計及相關假設。當會計估計有所修訂，若修訂只影響當期，則在當期確認會計估計之修訂，若修訂影響當期及未來期間，則在作出修訂當期及未來期間確認。

2 會計政策之變動

(i) 採納新訂準則及準則之修訂

香港會計師公會已頒佈數項新香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂，且已於本集團現行會計期間首次生效，當中與本集團財務報表有關之變動如下：

- 香港會計準則第1號(修訂本)，財務報表之呈列 — 其他全面收入項目之呈列
- 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12號，於其他實體之權益之披露
- 香港財務報告準則第13號，公允價值計量
- 香港財務報告準則第7號(修訂本) — 披露 — 金融資產和金融負債的互相抵消

本集團並無應用於當前會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。採納上述新訂或經修訂香港財務報告準則之影響討論如下：

香港會計準則第1號(修訂本)，財務報表之呈列 — 其他全面收入項目之呈列

該項修訂規定實體將呈列於其他全面收入之項目分為倘符合若干條件可能於未來重新分類計入損益賬之項目及不會重新分類計入損益賬之項目。本集團已相應更改其他全面收入於綜合損益表及其他全面收入於該等財務報表上之呈列。此外，本集團已於該等財務報表中採納此項修訂引入的新標題「損益表」及「損益及其他全面收入表」。

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10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表有關編製綜合財務報表之規定及香港(常設)詮釋委員會詮釋公告第12號合併入賬 — 特殊目的實體。該準則引入單一之控制權模式以釐定被投資公司應否予以合併入賬，並著重有關實體是否有權控制被投資公司、因參與被投資公司業務而獲得可變動回報之風險或權利，以及能否籍著對被投資公司行使權力而影響該等回報。

由於採納香港財務報告準則第10號，本集團已修訂有關釐定是否有權控制被投資公司之會計政策。採納該準則不會改變本集團於二零一三年一月一日參與其他實體業務所達致之任何有關控制權方面之結論。

香港財務報告準則第12號，於其他實體之權益之披露

香港財務報告準則第12號將實體於附屬公司、合營安排、聯營公司及非合併入賬之結構性實體之權益之所有相關披露規定綜合為一項單一準則。香港財務報告準則第12號規定之披露範圍普遍較各項準則過往所規定者更為廣泛。

香港財務報告準則第13號，公允價值計量

香港財務報告準則第13號以唯一的公允價值計量指引取代個別香港財務報告準則之現有指引。香港財務報告準則第13號亦包括大量有關金融工具及非金融工具之公允價值計量之披露規定。採納香港財務報告準則第13號不會對本集團資產及負債的公允價值計量造成任何重大影響。

香港財務報告準則第7號(修訂本) — 披露 — 金融資產和金融負債的互相抵消

有關修訂就金融資產和金融負債的互相抵消引入新披露規定。該等新披露規定適用於已按照香港會計準則第32號金融工具：呈列而抵消的所有已確認金融工具，以及涵蓋類似該等金融工具及交易的可執行總淨額結算安排或類似協議，不論該等金融工具是否已按照香港會計準則第32號互相抵消。

由於本集團於所呈列期間內並無抵消金融工具，亦無訂立須遵守香港財務報告準則第7號的披露規定的總淨額結算安排或類似協議，故採納該等修訂不會對該等財務報表造成影響。

(ii) 持作自用樓宇之會計政策變動

於過往年度，持作自用之樓宇按其重估值(即其於重估日期之公允價值減其後任何累計折舊)於財務狀況表列賬。年內，於改變控股股東後，為與最終控股人士之會計政策一致，本集團改變持作自用之樓宇之會計政策。根據本集團採納之新政策，持作自用之樓宇按成本減累計折舊及減值虧損於財務狀況表列賬。

本會計政策變動已追溯應用，重列於二零一二年十二月三十一日之結餘，並對截至二零一二年十二月三十一日止年度之比較數字作出相應調整如下：

	先前呈報 千元	會計政策 變動之影響 千元	經重列 千元
截至二零一二年十二月三十一日			
止年度之綜合損益及其他全面收入表			
本年度其他全面收入	111,659	(4,038)	107,621
本年度全面收入總額	355,022	(4,038)	350,984
於二零一二年十二月三十一日			
之綜合財務狀況表			
物業、廠房及設備	18,512	(5,323)	13,189
固定資產	2,426,564	(5,323)	2,421,241
非流動資產總值	2,619,013	(5,323)	2,613,690
遞延稅項負債	668,912	(1,285)	667,627
非流動負債總額	1,899,882	(1,285)	1,898,597
資產淨值／總權益	795,178	(4,038)	791,140
本公司權益股東應佔權益總額	667,444	(4,038)	663,406

本會計政策變動對本集團於二零一二年一月一日之財務狀況表及截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合損益表並無重大影響。本集團於二零一三年十二月三十一日之固定資產及遞延稅項負債分別較會計政策倘無變動兩者之數額高出6,253,000元及1,563,000元。

此外，如先前於本集團編製之中期財務報告所呈報，載列於附註8之出售附屬公司之虧損淨額為45,872,000元。由於會計政策變動，出售附屬公司之虧損淨額重列為45,326,000元。

3 營業額及分部報告

(a) 營業額

本集團主要業務為物業發展及投資。本年度營業額分析如下。

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
銷售物業	1,231,746	2,728,045
租金收入	94,423	43,124
物業管理收入	21,826	2,250
	<u>1,347,995</u>	<u>2,773,419</u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度銷售物業的營業額包括附註8所載之已出售附屬公司所產生的營業額875,508,000元(二零一二年：378,724,000)。

(b) 分部報告

本集團按項目之不同地理位置管理其業務。本集團按照符合向本集團最高層行政管理人員提供用於分配資源及評估表現之內部資料匯報之方式，呈列以下兩個報告分部。並無經營分部合併組成以下報告分部。

- 中國：此分部為於中國從事商業及住宅物業發展以供銷售及租賃之業務。
- 英國：此分部為於英國從事物業項目發展之業務。

(i) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及配置各分部間資源，本集團之高層行政管理人員按以下基準監控各報告分部應佔之業績、資產及負債：

分部資產包括本集團所有資產。分部負債包括經各分部直接管理之流動負債、銀行借款以及遞延稅項負債。

收益及開支乃參照該等分部產生之銷售及開支或因該等分部應佔之資產產生之折舊或攤銷，分配至各報告分部。

用作報告分部溢利之計量方法為「除稅前溢利」。

	中國		英國		總計	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一三年 千元	二零一二年 千元
截至二零一三年及二零一二年 十二月三十一日止年度						
來自外部客戶之收益	<u>1,347,995</u>	<u>2,773,419</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,347,995</u>	<u>2,773,419</u>
報告分部之溢利／(虧損)	<u>391,831</u>	<u>712,313</u>	<u>(5,126)</u>	<u>—</u>	<u>386,705</u>	<u>712,313</u>
於二零一三年及二零一二年 十二月三十一日						
報告分部資產	<u>3,391,136</u>	<u>5,939,952</u>	<u>1,299,174</u>	<u>—</u>	<u>4,690,310</u>	<u>5,939,952</u>
報告分部負債	<u>1,326,939</u>	<u>4,097,336</u>	<u>1,104,363</u>	<u>—</u>	<u>2,431,302</u>	<u>4,097,336</u>

(ii) **報告分部之收益、損益、資產及負債之對賬**

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
收益		
報告分部及綜合收益	<u>1,347,995</u>	<u>2,773,419</u>
除稅前溢利		
報告分部溢利	<u>386,705</u>	<u>712,313</u>
未分配總部及公司業績	<u>97,578</u>	<u>(99,272)</u>
綜合除稅前溢利	<u>484,283</u>	<u>613,041</u>
資產		
報告分部資產	<u>4,690,310</u>	<u>5,939,952</u>
未分配總部及公司資產	<u>131,842</u>	<u>228,307</u>
綜合總資產	<u>4,822,152</u>	<u>6,168,259</u>
負債		
報告分部負債	<u>2,431,302</u>	<u>4,097,336</u>
未分配總部及公司負債	<u>1,044,533</u>	<u>1,279,783</u>
綜合總負債	<u>3,475,835</u>	<u>5,377,119</u>

(iii) 地區資料

下列載列有關(i)本集團來自外部客戶之收益及(ii)本集團非流動資產(不包括遞延稅項資產)(「指定非流動資產」)的地理位置資料。來自外部客戶之收益的地理位置乃根據所提供服務或所出售或租賃物業之所在地而定。指定非流動資產的地理位置乃按資產的實際位置(就固定資產而言)及獲分配的營運地點(就商譽而言)而定。

	來自外部客戶之收益		指定非流動資產	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一三年 千元	二零一二年 千元
中國(包括香港)	1,347,995	2,773,419	2,799,277	2,528,180
英國	—	—	321,121	—
	<u>1,347,995</u>	<u>2,773,419</u>	<u>3,120,398</u>	<u>2,528,180</u>

(iv) 有關主要客戶之資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團有一名(二零一二年：無)交易佔本集團營業額超過10%之客戶。截至二零一三年十二月三十一日止年度，來自該客戶之收益為849,501,000元(二零一二年：無)。

4 可換股債券贖回選擇權重估及註銷收益

該金額包括可換股債券贖回選擇權重估收益，但被附註17所載因於年內贖回可換股債券而註銷相關贖回選擇權而產生的虧損所抵銷。

5 其他收入及虧損淨額

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
其他收入		
銀行利息收入	<u>8,137</u>	<u>10,740</u>
其他虧損淨額		
匯兌虧損	(13,650)	(3,952)
沒收買家按金	6,350	—
其他	<u>495</u>	<u>(91)</u>
	<u>(6,805)</u>	<u>(4,043)</u>

6 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列項目後達致：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
(a) 融資成本：		
金融機構貸款利息	4,452	43,712
可換股債券利息 (附註17)	53,569	95,570
五年內償還之關連人士及中間控股公司貸款利息	52,181	67,270
被視為承租人墊款利息	1,687	26,232
	<u>111,889</u>	<u>232,784</u>
減：已資本化於在建投資物業及 在建物業之利息開支*	<u>(21,973)</u>	<u>(68,860)</u>
	<u><u>89,916</u></u>	<u><u>163,924</u></u>
* 借款成本按每年介乎7%至15%之間之比率(二零一二年：每年5.85%至18%)資本化。		
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
(b) 員工成本：		
向定額供款退休計劃作出之供款	1,226	1,219
薪金、工資及其他福利	27,865	17,778
	<u>29,091</u>	<u>18,997</u>
(c) 其他項目：		
預付租金攤銷	477	138
物業、廠房及設備折舊	1,570	982
核數師酬金		
— 核數服務	900	1,082
— 其他服務	2,450	741
經營租賃支出：		
最少應付之租賃物業、廠房及設備租金	2,098	527
出售物業、廠房及設備之虧損	7	4
已售物業成本	<u>740,531</u>	<u>2,388,283</u>

7 列入綜合損益表之所得稅

(a) 列入綜合損益表之所得稅如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
即期稅項		
中國企業所得稅(iii)	193,833	327,485
中國土地增值稅(iv)	177,599	448,140
預扣稅(v)	—	17,441
	<u>371,432</u>	<u>793,066</u>
遞延稅項 (附註 18(b))		
因暫時性差異產生及撥回：		
— 物業重估	(138,128)	(373,099)
— 中國土地增值稅可扣減程度	17,078	(79,405)
— 稅項虧損	—	29,116
	<u>(121,050)</u>	<u>(423,388)</u>
所得稅總額	<u>250,382</u>	<u>369,678</u>

附註

(i) 根據百慕達及英屬處女群島規則及法規，本集團於百慕達及英屬處女群島毋須繳納任何所得稅。

(ii) 由於本公司及本集團於年內並無在香港或英國產生應課稅溢利，因此並無於綜合財務報表提撥香港利得稅或英國公司稅。

(iii) 中國企業所得稅（「企業所得稅」）

企業所得稅之撥備乃根據本集團於中國之附屬公司之估計應課稅溢利按其各自根據中國相關之所得稅規則及法規釐定之適用稅率計算。適用於本集團位於中國之附屬公司之企業所得稅稅率為25%（二零一二年：25%）。

(iv) 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

所有由於中國出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施而產生之收入須按有關增值以累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，其計算方法乃根據適用之規定，以出售物業所得款項減可扣減支出（包括土地使用權之成本、借款成本及相關發展支出）計算。

(v) 預扣稅

就中國附屬公司於二零零八年一月一日後賺取的溢利而產生的股息分派按5%的稅率向香港公司徵收預扣稅。

(b) 按適用稅率計算之所得稅費用與會計溢利之對賬：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
除稅前溢利	<u>484,283</u>	<u>613,041</u>
按適用於有關稅務管轄區之溢利之稅率計算之名義稅項	141,838	167,967
不可扣稅開支之稅務影響	30,149	41,158
毋須課稅收入之稅務影響	(10,720)	(5,173)
未確認未動用稅項虧損之稅務影響	1,819	1,383
於過往年度未確認之暫時性差異	(471)	(3,594)
預扣稅	—	17,441
土地增值稅及相應中國企業所得稅影響	75,299	150,496
其他	<u>12,468</u>	<u>—</u>
實際所得稅費用	<u><u>250,382</u></u>	<u><u>369,678</u></u>

8 出售附屬公司

於二零一三年三月二十日，本公司與陳長偉先生（「陳先生」）及由陳先生全資擁有之公司Onu Holdings Limited（「Onu」）及Zhizun Holdings Limited（「Zhizun」）訂立協議，內容有關：

- (1) 本公司向Zhizun出售本公司附屬公司Amazing Wise Limited（「Amazing Wise」）已發行股本47%，代價約587,811,000元；
- (2) 本公司向Onu出售翔希投資有限公司、明希投資有限公司、耀希投資有限公司及恒力資本管理有限公司各自之全部已發行股本，總代價約324,567,000元；及
- (3) 本公司向Onu出售翔希投資有限公司、明希投資有限公司、耀希投資有限公司及恒力資本管理有限公司及彼等各自之附屬公司（「出售集團」）結欠本公司之貸款，總代價約399,164,000元。

以上所述之總代價為1,311,542,000元，由以下方式支付：

- (i) 抵銷本公司因贖回陳先生持有之本公司本金額為1,311,000,000元之尚未轉換可換股債券而結欠陳先生之款項；及
- (ii) 陳先生以現金支付542,000元。

上述交易已於二零一三年六月二十五日完成。於上述交易後，翔希投資有限公司、明希投資有限公司、耀希投資有限公司及恒力資本管理有限公司不再為本公司之附屬公司，而Amazing Wise則仍為本公司之附屬公司。

對本集團資產與負債之影響載列如下：

	千元
流動資產	(2,037,538)
非流動資產	(40,208)
流動負債	1,286,992
非流動負債	379,052
非控股權益	37,340
	<hr/>
出售之可識別資產及負債淨值	(374,362)
取消確認出售集團應佔商譽 (附註12)	(22,458)
權益內之出售集團匯兌儲備重新分類計入損益賬	26,927
總代價	324,567
	<hr/>
出售事項之虧損	(45,326)
以現金償付之代價	542
出售之現金及現金等值物	(373,556)
	<hr/>
現金流出淨額	(373,014)
	<hr/> <hr/>

由於本公司繼續保留對Amazing Wise之控制權，因此概無就出售Amazing Wise之47%股本權益而確認收益或虧損。587,811,000元之代價與578,401,000元之非控股權益之間之差額計入本集團權益內之特別儲備。

9 其他全面收入 — 經重列

其他全面收入各個部分，包括重新分類調整：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
匯兌儲備：		
— 因換算中國及英國附屬公司財務報表	54,842	107,621
— 重新分類計入損益賬	(26,927)	—
	<hr/>	<hr/>
本年度於其他全面收入確認之匯兌儲備變動淨額	27,915	107,621
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

10 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司權益股東應佔溢利190,879,000元(二零一二年：232,335,000元)除以年內已發行普通股加權平均數2,625,774,000股(二零一二年：2,351,804,000股)計算，方法如下：

普通股加權平均數

	二零一三年 千股	二零一二年 千股
於一月一日之已發行普通股	2,352,917	2,328,965
行使可換股債券之影響	272,857	22,839
	<u>2,625,774</u>	<u>2,351,804</u>

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃按本公司權益股東應佔溢利172,132,000元(二零一二年：309,879,000元)及加權平均數5,698,910,000股(二零一二年：8,033,686,000股)計算，方法如下：

(i) 本公司權益股東應佔溢利(攤薄)

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
權益股東應佔溢利	190,879	232,335
可換股債券利息	53,569	95,570
贖回／回購可換股債券收益	(39,370)	(14,860)
可換股債券贖回選擇權重估及註銷收益	(32,946)	(3,166)
	<u>172,132</u>	<u>309,879</u>

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

	二零一三年 千股	二零一二年 千股
於十二月三十一日之普通股加權平均數	2,625,774	2,351,804
被視為轉換可換股債券之影響	3,073,136	5,681,882
	<u>5,698,910</u>	<u>8,033,686</u>

11 固定資產

(a) 投資物業

	竣工 千元	在建 千元	總計 千元
於二零一二年一月一日	—	1,683,501	1,683,501
轉撥自待售物業	48,002	—	48,002
添置	—	161,620	161,620
匯兌調整	—	18,614	18,614
重估盈餘	449,846	—	449,846
轉撥	1,863,735	(1,863,735)	—
	<u>2,361,583</u>	<u>—</u>	<u>2,361,583</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>2,361,583</u>	<u>—</u>	<u>2,361,583</u>
指：			
二零一二年的估值	<u>2,361,583</u>	<u>—</u>	<u>2,361,583</u>
於二零一三年一月一日	2,361,583	—	2,361,583
轉撥自待售物業	235,223	—	235,223
超額應計發展成本			
之撥回	(22,572)	—	(22,572)
匯兌調整	67,034	—	67,034
重估盈餘	93,116	—	93,116
	<u>2,734,384</u>	<u>—</u>	<u>2,734,384</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>2,734,384</u>	<u>—</u>	<u>2,734,384</u>
指：			
二零一三年的估值	<u>2,734,384</u>	<u>—</u>	<u>2,734,384</u>

(b) 本集團物業之賬面淨值分析如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元 (經重列)
位於香港		
— 以長期租約持有 (50年以上)	—	27,304
香港以外		
— 永久業權	321,121	—
— 以中期租約持有 (10至50年)	2,764,698	2,391,453
	<u>3,085,819</u>	<u>2,418,757</u>
	二零一三年 千元	二零一二年 千元 (經重列)
指：		
— 按成本計量之永久業權土地	321,121	—
— 按成本計量之預付租金	21,476	46,469
— 按成本計量之持作自用之樓宇	8,838	10,705
— 按公允價值計量之投資物業	2,734,384	2,361,583
	<u>3,085,819</u>	<u>2,418,757</u>

(c) 根據經營租約租賃投資物業

本集團根據經營租約租賃其投資物業。大部份物業最初租期為一至二十年，可於屆滿後選擇續租，並會重新協商所有條款。

本集團就不可撤銷經營租賃於未來最少應收之租金收入總額如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
一年內	93,620	43,347
一年後但五年內	356,454	278,797
五年後	1,091,675	1,232,774
	<u>1,541,749</u>	<u>1,554,918</u>

12 商譽

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
成本	394,782	394,782
累計減值虧損	(356,574)	(299,000)
終止確認出售附屬公司 (附註8)	(22,458)	—
匯兌調整	14,807	11,157
賬面值	<u>30,557</u>	<u>106,939</u>

商譽產生自二零零八年收購Amazing Wise之全部已發行股本。有關結餘指收購成本超逾本集團於Amazing Wise之可識別資產、負債及或然負債於收購日期之公允淨值之權益。

本集團於各報告期末進行商譽之減值測試。於評估商譽減值時釐定現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額。與商譽有關之現金產生單位包括中國分部之所有附屬公司。過往數年錄得減值虧損299,000,000元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，按其公允價值減現金產生單位之銷售成本估計之可收回金額因附註8所載之出售出售集團而獲重新釐定，並因此計提額外減值虧損57,574,000元。

13 待售物業

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
在建物業	938,177	700,723
待售已竣工物業	375,961	1,407,222
	<u>1,314,138</u>	<u>2,107,945</u>

(a) 按租期劃分計入待售物業之租賃土地及永久業權土地之賬面值分析如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
按以下租約持有：		
— 於中國之長期租約 (超過50年)	88,290	183,112
— 於中國之中期租約 (10至50年)	116,845	1,264,982
— 於英國之永久業權土地	938,177	—
	<u>1,143,312</u>	<u>1,448,094</u>

(b) 預計超過一年後方可收回之待售物業之金額分析如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
在建物業	<u>938,177</u>	<u>700,723</u>

(c) 於二零一三年十二月三十一日，本集團之若干待售物業抵押予金融機構作為本集團之貸款及尚未提取銀行信貸抵押(附註16)。

14 貿易及其他應收款項

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
貿易應收款項	4,567	115
其他應收款項、預付款項及按金	68,253	132,772
應收關連人士款項	<u>729</u>	<u>—</u>
	<u>73,549</u>	<u>132,887</u>

應收附屬公司及關連人士之款項乃無抵押、免息及按要求償還。

就銷售物業產生之貿易應收款項而言，本集團透過在交付物業前收取全數現金管理信貸風險。本集團已制定政策以確保採取後進行動收回逾期債務。本集團亦定期審閱各項個別貿易應收款項結餘之可收回金額，以確保就不可收回金額作出充足之減值虧損。若無計及所持有之任何抵押品，則最高信貸風險為財務狀況表內各項金融資產之賬面值扣除任何減值撥備。

(a) 賬齡分析

根據發票日期，貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
一個月內	3,357	115
三至六個月	<u>1,210</u>	<u>—</u>
	<u>4,567</u>	<u>115</u>

於二零一三年十二月三十一日，由於管理層認為有關結餘可悉數收回，故毋須就本集團之貿易應收款項作出減值撥備。本集團概無持有該結餘之任何抵押品。

15 貿易及其他應付款項

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
貿易應付款項 (附註(a))	95,692	135,898
其他應付款項及應計費用	197,288	659,747
應付關連人士利息	121,706	79,002
應付中間控股公司利息	12,320	—
應付一名董事款項	—	58,000
應付中間控股公司款項 (附註(b))	27,833	—
應付關連人士款項 (附註(b))	122,491	—
應付非控股股本持有人款項 (附註(b))	17,068	16,770
	<u>594,398</u>	<u>949,417</u>

(a) 概無本集團預期可於超過一年後償還之貿易應付款項 (二零一二年：93,373,000元)。

於報告期末，根據發票日期之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
一個月內	7,260	11,428
一至三個月	837	4,840
三至六個月	3,218	4,791
六至十二個月	2,484	9,846
超過十二個月	81,893	104,993
	<u>95,692</u>	<u>135,898</u>

(b) 應付附屬公司、中間控股公司、關連人士及非控股股本持有人之款項為無抵押、免息及按要求或一年內償還。

16 金融機構貸款

於二零一三年十二月三十一日，金融機構貸款之還款期及抵押如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
即期		
一年內	<u>81,967</u>	<u>41,099</u>
非即期		
一年後但兩年內	8,952	2,159
兩年後但五年內	46,041	6,851
五年後	—	998
	<u>54,993</u>	<u>10,008</u>
	<u>136,960</u>	<u>51,107</u>

(a) 於二零一三年十二月三十一日，本集團尚未提取之銀行信貸為1,138,221,000元(二零一二年：零元)。

(b) 於二零一三年十二月三十一日，若干金融機構貸款由陳先生擔保。

(c) 本集團已作抵押以取得金融機構貸款及銀行信貸之資產包括：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元 (經重列)
持作自用之樓宇	8,838	1,884
預付租金	102	24,875
投資物業	2,108,080	—
待售物業 (附註13(c))	56,029	—
受限制銀行存款	85,303	42,904
	<u>2,258,352</u>	<u>69,663</u>

17 可換股債券

於二零零八年一月二十一日，本公司按本金額100%向陳先生發行2,701,711,500元零票息可換股債券，作為收購Amazing Wise Limited及其附屬公司之部分代價。

可換股債券持有人將可換股債券兌換為普通股之權利如下：

- 兌換權可由可換股債券持有人選擇於到期前隨時行使。
- 根據可換股債券之條款，兌換價及可換股債券所附之認購權獲行使時將予發行之股份數目已因應二零一一年一月進行之供股而作出調整。本公司須按每股0.334元之比率交付普通股（本公司於二零一一年一月供股前之原比率為每股0.5元）。本公司於二零一三年十二月宣佈供股，供股已於二零一四年一月二十三日完成，而根據供股發行之股份於二零一四年一月二十七日開始買賣。本公司因應二零一四年進行之供股將可換股債券之兌換價調整至每股0.326元。

本公司有權隨時按其面值贖回可換股債券之全部或任何部分未償還本金額。可使本公司贖回可換股債券之購股權被視作本公司之衍生金融資產，並於各報告日期重估。

倘截至到期日（即二零一八年一月二十日），可換股債券持有人之兌換權尚未行使，或可換股債券尚未回購或贖回，本公司將於二零一八年一月二十日按面值贖回相關可換股債券。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本金額為168,000,000元之可換股債券已兌換為502,994,011股本公司普通股。此外，如附註8所述，本公司已贖回本金額為1,311,000,000元之可換股債券。於轉換及贖回後，可換股債券之未償還本金額削減至321,000,000元。可換股債券負債部分因贖回而於贖回日期按其公允價值重新計量，重新計量金額與贖回日期賬面值之間的差額於損益賬中處理。贖回導致於損益賬中確認約39,370,000元之收益。

此外，於二零一三年六月二十五日，陳先生已向本公司之中間控股公司萬達商業地產海外有限公司轉讓本金額為209,000,000元之可換股債券。故於二零一三年十二月三十一日，萬達商業地產海外有限公司持有本金額為209,000,000元之可換股債券，而陳先生及其家人則持有本金額為112,000,000元之可換股債券。

於財務狀況表確認之可換股債券負債部分之分析如下：

	負債部分 千元	權益部分 千元
於二零一二年一月一日之賬面值	1,203,381	111,620
利息開支(i)	95,570	—
已兌換可換股債券	(5,268)	(466)
已贖回可換股債券	(72,721)	(6,292)
	<u>1,220,962</u>	<u>104,862</u>
於二零一二年十二月三十一日之賬面值		
於二零一三年一月一日之賬面值	1,220,962	104,862
利息開支(i)	53,569	—
已轉換之兌換債券	(117,915)	(9,787)
已贖回可換股債券	(921,710)	(76,375)
	<u>234,906</u>	<u>18,700</u>

(i) 利息開支

可換股債券之利息開支乃就負債部分按實際年利率8%以實際利率法計算。

18 列入綜合財務狀況表之所得稅

(a) 列入綜合財務狀況表之即期稅項指：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
預付稅項：		
中國企業所得稅	—	22,366
中國土地增值稅	—	5,702
	<u>—</u>	<u>28,068</u>
應付即期稅項：		
中國企業所得稅	24,250	208,796
中國土地增值稅	426,660	342,039
	<u>450,910</u>	<u>550,835</u>

(b) 已確認之遞延稅項資產及負債：

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產／(負債)部分及年內變動如下：

以下項目產生之遞延稅項：

	物業重估 千元	土地 增值稅 千元	稅項虧損 千元	總計 千元
於二零一二年一月一日	(1,029,101)	—	29,116	(999,985)
匯兌調整	(5,458)	(62)	—	(5,520)
計入／(扣除)				
損益賬 (附註 7(a))	373,099	79,405	(29,116)	423,388
於二零一二年 十二月三十一日 (經重列)	<u>(661,460)</u>	<u>79,343</u>	<u>—</u>	<u>(582,117)</u>
於二零一三年一月一日 (經重列)	(661,460)	79,343	—	(582,117)
匯兌調整	(28,992)	2,430	—	(26,562)
計入／(扣除)				
損益賬 (附註 7(a))	138,128	(17,078)	—	121,050
出售	—	(12,377)	—	(12,377)
於二零一三年十二月三十一日	<u>(552,324)</u>	<u>52,318</u>	<u>—</u>	<u>(500,006)</u>

19 資本及股息

(a) 股本

	二零一三年		二零一二年	
	股份數目 千股	金額 千元	股份數目 千股	金額 千元
法定：				
每股面值0.1元之普通股	<u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足：				
每股面值0.1元之普通股				
於一月一日	2,352,917	235,292	2,328,965	232,897
轉換可換股債券	<u>502,994</u>	<u>50,299</u>	<u>23,952</u>	<u>2,395</u>
於十二月三十一日	<u>2,855,911</u>	<u>285,591</u>	<u>2,352,917</u>	<u>235,292</u>

普通股持有人有權收取不時宣派之股息，並有權於本公司會議上按每股一票投票表決。所有普通股就本公司剩餘資產享有同等權利。

據附註17所述，於二零一三年六月十七日，本金額為168,000,000元之可換股債券已兌換為本公司之普通股。因此，本公司發行502,994,011股每股面值0.1元之股份，股份溢價增加51,037,000元。

(b) 股息

本公司董事不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（二零一二年：無）。

20 承擔

(a) 財務報表(於二零一三年十二月三十一日)之未償還但未撥備之資本承擔如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
已訂約	—	908,033
已授權但未訂約	<u>1,740,702</u>	<u>230,069</u>
	<u>1,740,702</u>	<u>1,138,102</u>

上述承擔主要包括土地成本及就本集團於英國發展持作自用之樓宇及以供銷售之物業而產生之建設相關費用。

(b) 於二零一三年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租約而於未來就物業最少應付之租金總額如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
一年內	<u>5,009</u>	<u>50</u>
一年後但五年內	<u>7,514</u>	<u>—</u>
	<u>12,523</u>	<u>50</u>

本集團為一項根據經營租約持有之物業之承租人。租賃最初租期為三年，可於屆滿後選擇續租，並會重新協商所有條款。租約概無包括或然租金。

21 或然負債

本集團為若干本集團物業單位買家安排銀行融資，並提供擔保以作為該等買家還款責任之抵押。該等擔保於以下較早者發生時終止：(i) 於完成擔保登記時發出房產證；或(ii) 物業買家償付按揭貸款。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團須負責償還拖欠之按揭本金以及應計利息及違約買家結欠銀行之罰款，而本集團有權接管及擁有相關物業之合法業權。本集團之擔保期由授出按揭當日起計。本公司董事認為財務擔保之公允價值並不重大。

於各報告期末，就授予本集團物業買家之按揭授信而給予銀行之擔保款額如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
就授予本集團物業買家之按揭授信 而給予銀行之擔保	<u>235,440</u>	<u>587,427</u>

由於並未取得個別房產權證，因此，本集團可接管有關物業之所有權，並出售該等物業以收回本集團已向各銀行支付之任何款額，故董事並不認為本集團有可能將於擔保期間因該等擔保而蒙受虧損。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收益，原因是董事認為其公允價值極小。董事亦認為，倘買家拖欠銀行款項，有關物業之公允市值能夠彌補本集團所擔保之拖欠按揭貸款。

22 重大關連人士交易

(a) 與主要管理人員之交易

本集團之主要管理人員薪酬如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
短期僱員福利	<u>8,700</u>	<u>8,280</u>

薪酬總額已計入「員工成本」(見附註6(b))。

(b) 關連人士貸款

陳先生為本集團董事及股東，故被視為本集團之關連人士。關連人士貸款乃貸自陳先生控制之實體。來自陳先生控制之實體之256,268,000元貸款(二零一二年：280,284,000元)之利率為每年15%，且無抵押並於貸款之各自提取日期後六個月內償還。於年內產生之利息及於二零一三年十二月三十一日應付關連人士之利息分別載於附註6(a)及15。

(c) 中間控股公司貸款

中間控股公司貸款按六個月倫敦銀行同業拆息加每年5%計息，以本公司持有的所有萬達國際地產投資有限公司股份的抵押作擔保，並於各自提取日期後三年內償還。貸款以英鎊計值，於二零一三年十二月三十一日賬面值為94,048,000英鎊。於年內產生之利息及於二零一三年十二月三十一日應付中間控股公司之利息分別載於附註6(a)及15。

(d) 出售附屬公司

於二零一三年三月二十日，本公司與陳先生及由彼全資擁有之公司Zhizun及Onu就(1)本公司按代價約587,811,000元向Zhizun出售Amazing Wise之47%已發行股本；(2)本公司按總代價約324,567,000元約向Onu出售出售集團之所有已發行股本；及(3)本公司按總代價約399,164,000元向Onu出售一名股東貸款而訂立出售協議。出售之詳情載於附註8。

(e) 可換股債券

年內，陳先生按兌換價每股0.334元兌換本金額為168,000,000港元之可換股債券為502,994,011股普通股。可換股債券之兌換詳情乃於附註17作出披露。

(f) 其他關連人士交易

其他應收／應付關連人士款項分別載於附註14及15。

(g) 關連交易所適用之上市規則

上述有關關連人士貸款及中間控股公司貸款之關連人士交易構成上市規則第十四A章所定義之關連交易或持續關連交易，但獲豁免上市規則第十四A章所載之披露規定。

23 報告期後未經調整事項

(a) 供股

於二零一三年十二月十三日，本公司宣佈計劃以每股供股股份2.88元之認購價進行856,773,210股股份（「供股股份」）之供股（「供股」）。本公司計劃於二零一三年十二月二十四日按每持有十股本公司現有已發行普通股獲發三股供股股份之基準發行供股股份。供股已於二零一四年一月二十三日完成，而供股股份已於二零一四年一月二十七日開始買賣。

(b) 於中國發展新物業項目

於二零一四年二月二十七日，本公司、萬達商業地產（香港）有限公司（「萬達香港，本公司之控股股東」）及萬達置業投資有限公司（「由本公司持股51%及由萬達香港持股49%」）就開發位於桂林之地塊為由商業及住宅物業組成之「萬達廣場」訂立協議（「協議」）。根據協議，本公司及萬達香港作出之資本承擔總額預期分別為91,800,000美元及88,200,000美元，該資本承擔乃按照收購之地塊之代價及估計其開發所需資本釐定。

管理層討論及分析

控股股東變動

於二零一三年六月二十五日，隨著前控股股東根據日期為二零一三年三月二十日所訂立的買賣協議向萬達商業地產海外有限公司（「萬達商業地產海外」）出售1,856,341,956股本公司股份及本金額為209,000,000港元之可轉換債券的交易完成後，萬達商業地產海外成為本公司之絕對控股股東。於二零一三年七月二十三日，於強制性全面要約完成後，萬達商業地產海外持有本公司1,856,876,006股股份，佔本公司已發行股份總數的65.02%。萬達商業地產海外為大連萬達商業地產股份有限公司（「萬達商業地產母公司」）之間接全資附屬公司。

業務回顧

於二零一三年三月二十日，本公司與陳先生（當時之董事會主席及執行董事及本公司控股股東）及其全資擁有之兩家公司訂立買賣協議，以出售1)本公司全資附屬公司Amazing Wise Limited的47%股份（間接持有恒力城之95%權益）；2)本公司多家全資附屬公司（間接持有恒力•金融中心及恒力•創富中心之100%權益及恒力•博納廣場之70%權益）的全部股份；及3)股東貸款約為399,000,000港元（統稱「出售事項」）。出售事項的總代價約為1,311,540,000港元，為本公司帶來現金約540,000港元，及削減本公司已發行可換股債券本金額1,311,000,000港元（構成本公司當時尚未轉換可換股債券的重大部份）。出售事項於二零一三年六月二十五日完成。

於完成出售事項後，恒力城成為本集團之僅有重大項目。恒力城是一個集住宅、辦公室及零售綜合項目於一體的發展項目，總建築面積約為241,600平方米。恒力城約56,219平方米的零售商業平台已出租給北京王府井百貨（集團）股份有限公司，為期20年，連同已出租辦公室及停車位為本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度帶來約94,400,000港元的租金收入。年內，恒力城錄得物業銷售收益約356,200,000港元。

本集團已於2013年完成了英國倫敦1 Nine Elms Lane, London SW8 5NQ 之物業（進一步詳情載於本公司日期為二零一三年九月三十日之通函）收購，並且已於二零一四年二月按計畫完成現有物業的拆遷工程規劃並展開拆遷工程，本集團將持續推進該項目之開發。

此外，本集團正在推進收購中國廣西壯族自治區桂林市國有建設用地使用權（進一步詳情載於本公司日期為二零一四年三月十七日之通函）之項目，若獲得獨立股東批准，本集團將與控股股東萬達商業地產（香港）有限公司，通過一家項目公司（本公司持股51%、萬達商業地產（香港）有限公司持股49%）共同開發該地塊為由商業及住宅物業組成的「萬達廣場」項目。

本公司於二零一四年一月二十三日完成以每十股現有股份獲發三股供股股份，共發行856,773,210股的供股(進一步詳情載於本公司日期為二零一三年十二月三十一日之供股章程)。是次供股認購價為每股2.88港元，扣除開支前所籌得資金約2,467,500,000港元。本公司接獲合共356份有效接納及申請，以認購合共1,173,336,496股供股股份，達到約36.95%的超額認購。

財務回顧

營業額及業績

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的營業額約為1,348,000,000港元，而二零一二年則為2,773,400,000港元。減少主要是由於恒力城於二零一二年竣工，故該項目自二零零九年以來的大部份預售已於二零一二年確認。營業額1,231,700,000港元、94,400,000港元及21,800,000港元分別來自截至二零一三年十二月三十一日止年度已發展物業之銷售、物業租賃及物業管理服務。

本集團之本公司權益股東應佔溢利約為190,900,000港元(二零一二年：232,300,000港元)。減少主要是由於i) 投資物業已於上期竣工而令致投資物業之估值收益減少356,700,000港元；ii) 年內出售附屬公司產生淨虧損45,300,000港元；iii) 商譽減值虧損57,600,000港元，而有關虧損被：iv) 因年內利潤率更高之物業錄得銷量增加而令毛利增加215,000,000港元；v) 年內贖回可換股債券收益增加54,300,000港元及重估及註銷可換股債券所附贖回權利之淨收益部份，及vi) 融資成本下降74,000,000港元抵銷所致。

資產淨值及權益股東應佔權益

於二零一三年十二月三十一日，本集團錄得總資產及總負債分別約為4,822,200,000港元及3,475,800,000港元。本集團於二零一三年十二月三十一日持有之資產淨值約1,346,300,000港元，而於二零一二年十二月三十一日則約為791,100,000港元(經重列)。於二零一三年十二月三十一日，本公司權益股東應佔權益約為540,500,000港元，而於二零一二年十二月三十一日則為663,400,000港元(經重列)。

流動資金及財務比率

於二零一三年十二月三十一日，本集團有銀行及現金結餘總額約191,700,000港元，而於二零一二年十二月三十一日則為519,500,000港元。於二零一三年十二月三十一日，流動比率(即流動資產除以流動負債所得商數)為1.15，而於二零一二年十二月三十一日則為1.02。於二零一三年十二月三十一日之資本負債比率(即計息負債淨額除以計息負債淨額與總權益之和之商數)為54.9%，而於二零一二年十二月三十一日則為56.6%(經重列)。

借款

於二零一三年十二月三十一日，本集團有計息金融機構借款約137,000,000港元(二零一二年十二月三十一日：51,100,000港元)，較二零一二年十二月三十一日增加約168.1%。借款以人民幣(「人民幣」)及港元(「港元」)為計值單位。約59.9%之借款須於一年內償還(89.1%以現金存款作抵押)，而其餘借款55,000,000港元則為須於一年後償還之貸款。本公司有信心以其現金及銀行存款以及租賃及出售物業所得款項履行其償還貸款之責任。

於二零一三年十二月三十一日，本集團有計息關連人士借款約256,300,000港元(二零一二年十二月三十一日：280,300,000港元)。該等借款均須於一年內償還。

於二零一三年十二月三十一日，本集團有計息中間控股公司借款約1,202,600,000港元(二零一二年十二月三十一日：無)。該等借款均須於二零一六年償還。

經考慮其現金及銀行存款和租賃及出售其物業之所得款項，以及陳先生同意倘本集團並無充足財務資源且未能獲取足夠之第三方融資以應付其有關恒力城項目之任何即時資金需要或負債，即以貸款方式，提供足以應付恒力城項目任何資金需要或負債所需不足之數之資金後，本集團有信心履行其貸款償還責任。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之可換股債券賬面淨值合共約為234,900,000港元(本金金額約為321,000,000港元)。可換股債券為零息率，其到期日為二零一八年一月二十日。

外匯風險

除以港元計值之借款外，期內，本集團進行之業務以人民幣及英鎊(GBP)計值。本集團承受人民幣兌港元及英鎊兌港元匯率波動之外匯風險。

年內，本集團並無使用任何金融工具對沖外匯風險，而於二零一三年十二月三十一日，本集團亦無任何未平倉之對沖工具。

利率風險

年內，本集團擁有來自金融機構、關連人士及中間控股公司之計息借款，故本集團之借款成本受利率變動的影響。於二零一三年十二月三十一日，借款約1,340,000,000港元按浮動利率計息，其中1,202,600,000港元為自中間控股公司之借款。由於利率風險被認為屬可接受水平，因此毋須作出對沖。年內，本集團已監察對沖工具之合適性及成本效益，並考慮混合固定及浮動利率借款，以管理利率風險。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團將其若干物業、廠房及設備、預付租金、投資物業、存貨及受限制銀行存款抵押予中國數家金融機構，以獲得該等金融機構給予之銀行貸款約137,000,000港元及未動用銀行信貸約1,138,200,000港元。該等物業、廠房及設備、預付租金、投資物業、存貨及受限制銀行存款於二零一三年十二月三十一日之總賬面值分別約為8,800,000港元、100,000港元、2,108,100,000港元、56,000,000港元及85,300,000港元。

股本變動

截至二零一三年十二月三十一日止年度，因附於本公司可換股債券之換股權按換股價每股0.334港元獲行使而發行502,994,011股每股面值0.10港元之普通股。於二零一三年十二月三十一日，已發行股份為2,855,910,703股普通股及繳足股本為285,591,070.3港元。

本公司於二零一四年一月二十三日完成以每十股現有股份獲發三股供股股份的供股，以認購價每股供股股份2.88港元發行合共856,773,210股。由於供股，本公司之已發行股份數目及繳足股本於二零一四年一月二十三日分別增至3,712,683,913股及371,268,391.3港元。

投資

於二零一三年十二月三十一日，除於恒力城及位於英國倫敦1 Nine Elms Lane, London SW8 5NQ之物業之投資外，本集團並無持有任何重大投資。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團就數家銀行提供予客戶以購買本集團物業之按揭貸款以該等客戶為受益人提供約235,400,000港元之擔保。該等擔保各自將於銀行獲取客戶有關物業之房地產所有權證作為貸款抵押後予以解除。

重大收購及出售

於二零一三年三月二十日，本公司與陳先生（當時之董事會主席、執行董事及本公司控股股東）及其全資擁有之兩家公司訂立買賣協議，以出售1) 本公司全資附屬公司Amazing Wise Limited的47%股份（間接持有恒力城之95%權益）；2) 本公司多家全資附屬公司（間接持有恒力•金融中心及恒力•創富中心之100%權益及恒力•博納廣場之70%權益）的全部股份；及3) 股東貸款約399,000,000港元（統稱「出售事項」）。出售事項的總代價約為1,311,540,000港元。

於二零一三年十月，本集團收購位於英國倫敦1 Nine Elms Lane, London SW8 5NQ之物業。收購詳情載列於本公司日期為二零一三年九月三十日之通函。

董事收購股份或債權證之權利

除財務報表附註16所披露者外，概無董事有任何權利收購本公司或其附屬公司之股份或債權證。

員工及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團於中國、香港及英國共聘用約225名全職僱員。

年內，本集團按員工表現、經驗及市場行情給予薪酬，而表現花紅則按酌情基準給予。其他僱員福利包括保險及醫療福利、教育津貼及培訓課程。

股息

本公司董事不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(截至二零一二年十二月三十一日止年度：無)。

展望

展望未來，本集團相信隨著全球經濟的持續復蘇，若干國家及地區的商業地產行業將出現有意義的投資及發展機會。本集團作為控股股東萬達商業地產母公司的投資及融資平臺，將在萬達商業地產母公司的支持下，致力於開拓境外融資渠道，並且持續積極的尋求類似於倫敦及桂林項目等在中國及海外有利可圖且符合本集團發展策略的發展機會，與萬達商業地產母公司共同穩步推進商業地產行業開發、進一步擴展本集團之收入來源、提升本集團之盈利能力，繼續追求股東的利益最大化。

其他資料

購股權計劃

根據於二零零二年五月十五日通過之決議案，本公司採納一項購股權計劃(「計劃」)，主要目的是為董事及合資格僱員提供獎勵。計劃之計劃期為採納日期起計十年。因此，計劃經已屆滿。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於本年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)為其本身有關本公司董事進行證券交易之守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事確認彼等於二零一三年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載之規定標準。

遵守企業管治守則

本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「守則」），惟下述有關守則條文第A.2.1條（區分主席與行政總裁之角色）及第A.6.7條（獨立非執行董事出席股東大會）之偏離者除外。

守則條文A.2.1條

守則條文A.2.1規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由同一人兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

陳長偉先生於二零一三年一月一日至二零一三年七月三日出任主席兼董事總經理。本集團業務發展及成長的同時，彼於二零一三年七月三日獲重新委任為本公司非執行董事，並自二零一三年七月三日起辭任主席兼董事總經理。丁本錫先生於二零一三年七月三日獲委任為本公司非執行董事兼主席，而劉朝暉先生於二零一三年七月三日獲委任為執行董事兼董事總經理。

守則條文A.6.7條

守則條文A.6.7條訂明獨立非執行董事應出席股東大會。鑒於其他個人業務安排，非所有獨立非執行董事均出席本公司之股東週年大會及股東特別大會。

審核委員會對全年業績之審閱

本公司已根據守則之規定設立審核委員會（「審核委員會」），並以書面列出其職權範圍，旨在對本集團之財務申報程序及內部監控進行檢討及提供監督。審核委員會先前由三名獨立非執行董事組成，即馬詠龍先生、葉景強先生及林文鋒女士。馬詠龍先生、葉景強先生及林文鋒女士已從審核委員會辭任，自二零一三年七月二十四日起生效。自二零一三年七月二十四日起，獨立非執行董事薛雲奎先生獲委任為審核委員會主席及成員，而非執行董事齊界先生及獨立非執行董事巴曙松先生獲委任為審核委員會成員。

審核委員會定期與本公司高級管理層及本公司核數師會面，以商討本公司之財務申報程序，內部監控、審核程序及風險管理之有效性。

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財務報表，並與管理層及外聘核數師商討相關財務事宜。

刊登全年業績公告及年報

本業績公告將於本公司網站(www.wanda-cp.com.hk)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)刊登。本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報將會按時發送予股東，並於上述網站刊載。

承董事會命
主席
丁本錫

香港，二零一四年三月十七日

於本公告日期，非執行董事為丁本錫先生、齊界先生、曲德君先生及陳長偉先生，執行董事為劉朝暉先生，而獨立非執行董事為劉紀鵬先生、薛雲奎先生及巴曙松先生。