



中糧
COFCO
自然之源 重塑你我

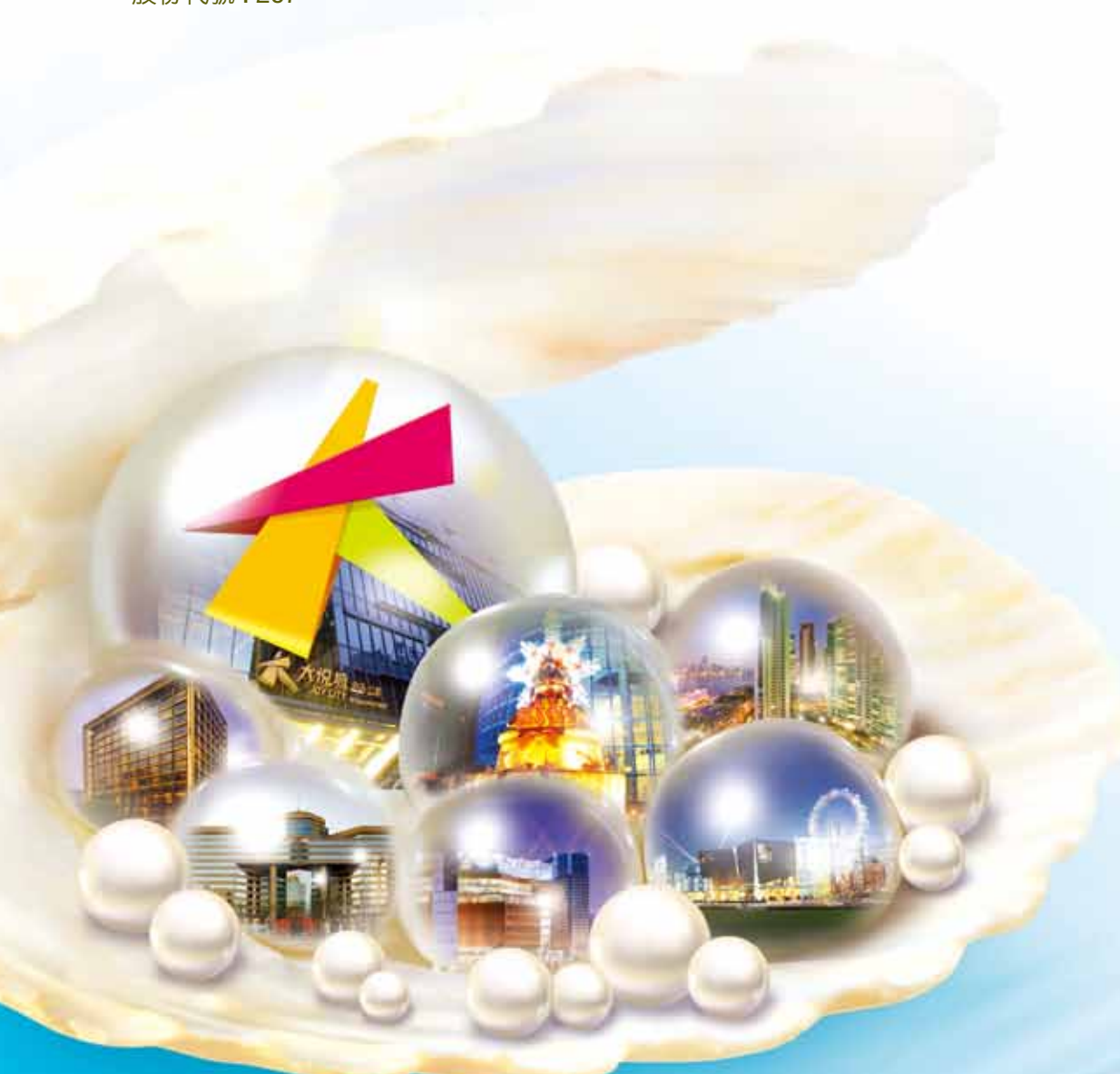
2013 年報

中糧置地

控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：207



綻放靈光 的潮流生活方式

內蘊靈氣

的品質生活空間

誠信

團隊

專業

創新

我們的使命

奉獻高品質的綠色生活空間和服務，引領時尚潮流的生活方式，成為中國最具持續發展能力的品牌地產引領者

我們的願景

全心全意使客戶、股東、員工價值最大化



目錄

公司概要	2	本集團持有物業情況滙總	97
公司架構	3	五年財務概要	100
二零一三年大事記及榮譽獎勵	4	獨立核數師報告	101
財務摘要	6	綜合損益及其他全面收益表	103
主席致辭	10	綜合財務狀況表	104
管理層討論及分析	18	綜合權益變動表	107
董事及高管人員簡介	50	綜合現金流量表	108
企業社會責任報告	54	綜合財務報表附註	110
企業管治報告	61	釋義	194
董事會報告	73	公司資料	204



公司概要

中糧置地控股有限公司是一家專注於在中國開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和商用物業的大型商業地產開發商及運營商，也是世界五百強企業之一。中糧集團旗下的唯一商業地產業務平台。中糧集團是中國中央政府管理的53家國有重要骨幹企業之一，連續20年入圍財富世界500強，二零一三年列財富世界500強第357位。中糧集團透過其附屬公司經營多種業務，旗下擁有多家行業領先企業，其中8家為內地及香港上市公司。中糧集團也是獲得國資委批准的以房地產開發、投資及管理為主業的21家中央國有企業之一，房地產業務是其三大主業之一。

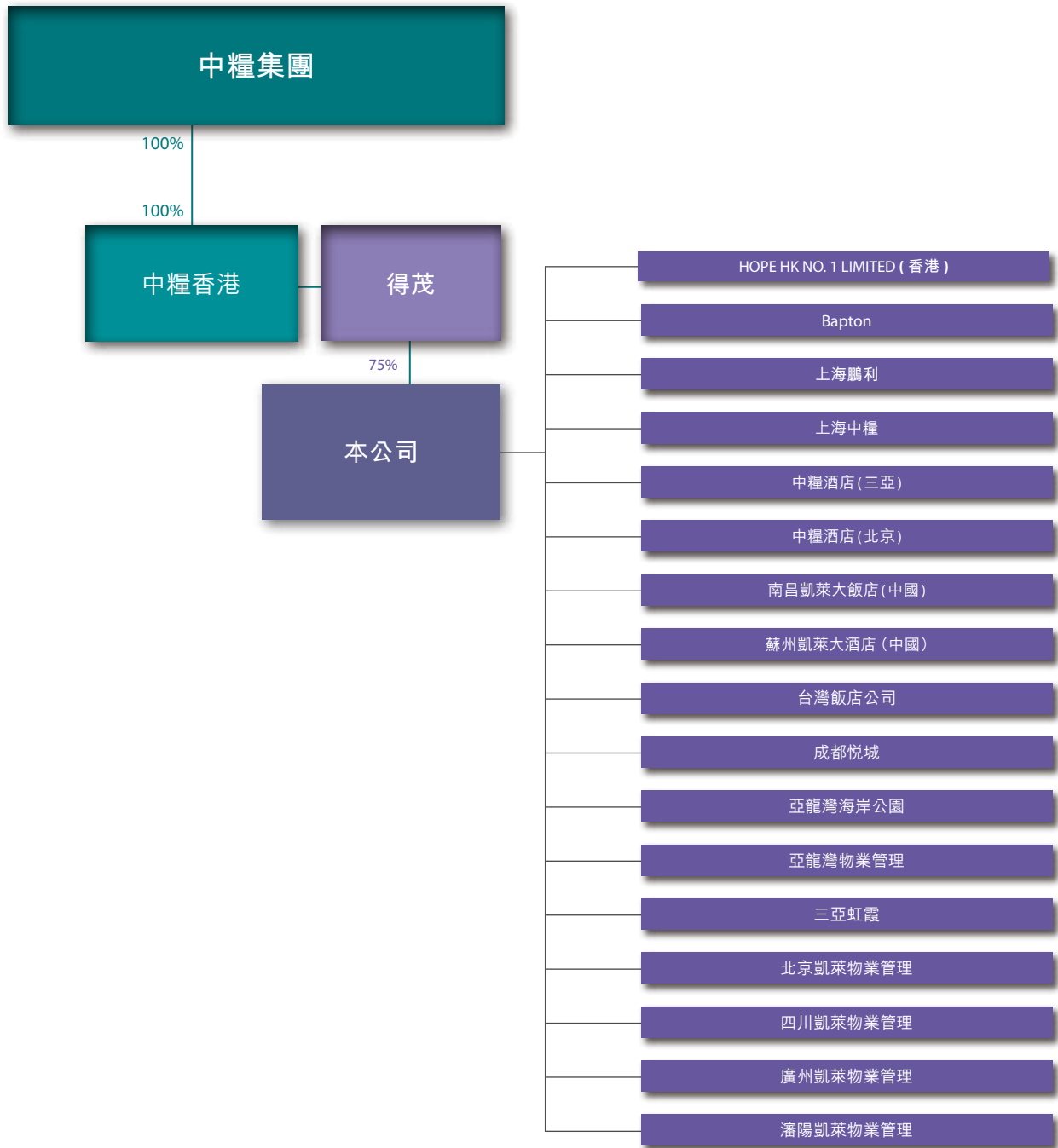
二零一三年十二月十九日，中糧集團將一批優質商業物業組合注入本公司並完成商業地產業務在香港聯交所主機板上市。自此，本集團作為中糧集團旗下的房地產業務境外上市平台，已成為一家目前鮮見的在港上市的高品質中國綜合體及商業物業開發商和運營商。

本集團堅持以「大悅城」旗艦品牌開發、經營及管理綜合體及其他優質物業開發項目為業務發展方向，以「持有加銷售」雙輪驅動的穩健商業模式為指引，具有投資物業、物業開發、酒店運營、物業管理及相關服務為主的四大業務板塊的優質物業組合。

目前，本集團已在北京、上海、三亞、成都、南昌、蘇州及香港開發持有12個物業項目。該等物業項目，位置優越，均位處中國一線及二線城市的中心地段，具有良好的投資與增值潛力；業態豐富，既包括北京中糧廣場、成都大悅城等地標性持有物業，也包括上海海景壹號公寓、三亞龍溪29號、公主郡等核心城市黃金地段的銷售物業，同時尚有多家國際高端奢華酒店。

此外，在母公司中糧集團的鼎力支持下，本集團已獲授予6個獲保留大悅城項目的認購期權。該等獲保留大悅城項目位於北京及上海等一線城市，以及天津、煙台及瀋陽等二線城市的核心地段，具有極佳的增值亮點與潛力。

未來，本集團將繼續堅持穩健的商業模式，在母公司的持續支持和經驗豐富的管理團隊的不懈努力下，充分把握中國城市發展中不斷湧現的高速發展機會，以產品力塑造和價值持續提升為理念，在發展中不斷優化資產結構，提升資產品質。同時，本集團也將繼續堅持「年輕、時尚、潮流、品位」大悅城品牌精神，引領中國城市的新型生活方式，助推中國城市的發展，成為中國綜合體及商用物業行業的領導者。



二零一三年大事記 及榮譽獎勵

公司大事記

三亞美高梅金殿酒店成功接待博覽論壇外國政要

四月六至八日，博覽亞洲論壇二零一三年年會在海南舉行，三亞美高梅金殿酒店為本次論壇重點接待酒店。論壇期間，下榻三亞美高梅金殿酒店的各國政要有：芬蘭共和國總統紹利·尼尼斯特及夫人，尚比亞共和國總統邁克爾·奇盧菲亞·薩塔及夫人，阿爾及利亞民主人民共和國民族院議長本薩拉赫及夫人，緬甸總統吳登盛及夫人，秘魯共和國總統奧揚塔·莫伊塞斯·烏馬拉·塔索及夫人，蒙古人民共和國國家大呼拉爾主席贊·恩赫包勒德及夫人等。¹

北京華爾道夫酒店試營業

十一月三十日，北京華爾道夫酒店舉行開業儀式，中糧集團董事長寧高寧、總裁于旭波等集團領導出席。美國、新加坡、荷蘭等9國駐華高級外交官及商會代表，集團領導柳丁、鄔小蕙、萬早田、馬建平、遲京濤、馬王軍、周政、鄭弘波、張東風、王金昌，以及希爾頓酒店管理集團、媒體代表等150人出席開業慶典。²

本公司在香港鳴鑼上市

十二月十九日，中糧集團以反收購形式向本公司注入一批優質商業物業組合，進而成功促使中糧集團旗下商業地產業務正式登陸香港資本市場。十二月二十日，本公司在香港聯合交易所舉行上市儀式，中糧集團董事長寧高寧，本公司董事長周政，本公司總經理韓石，本公司非執行董事史焯煒、馬建平、馬王軍、姜華，獨立董事劉漢銓、金紫荊、星章、太平、紳士、林建明、胡國祥榮譽勳章及集團相關職部門領導等出席。³

公主郡三期售罄

十二月三十日，公主郡三期清盤，共計銷售503套，銷售超27億元。

本公司更名為中糧置地控股有限公司

十二月十九日，百慕達公司註冊處批准更名生效；二零一四年一月十七日在香港聯交所更名生效。

大悅城事記（託管項目）

與GIC簽署煙台大悅城投資合作協議

二月五日，本公司與GIC（新加坡政府產業投資有限公司）在北京簽署煙台大悅城股權合作協議。中糧集團總會計師馬王軍，中糧集團副總裁、本公司董事長周政，本公司總經理韓石，GIC董事總經理、亞洲區主管李國紳等出席簽約儀式。⁴

煙台大悅城項目目標責任落實及項目啟動大會

四月十六日，中糧集團副總裁、本公司董事長周政為煙台大悅城團隊及合作單位分別頒發激勵牌及目標責任狀。

天津大悅城「98大悅瘋搶節」單日銷售創歷史新高

九月八日，天津大悅城舉辦「98大悅瘋搶節」，購物中心單日銷售7608.1萬，創中糧大悅城銷售新高。⁵



1



3



2

朝陽大悅城升級周年慶，當日銷售總額達1715.36萬

九月十九日，朝陽大悅城開啟升級周年慶—大「惠」戰活動，通過店慶行銷在非傳統商業旺季拿下驕人戰績，當日銷售總額、會員銷售、坪效分別達到1715.36萬、624萬和156.5元，紛紛刷新歷史新高。^④

煙台大悅城結構封頂

九月二十七日，煙台大悅城項目結構封頂暨誓師大會在項目現場舉行。煙台市芝罘區副區長吳晨光、本公司總經理韓石、參建單位負責人等出席了儀式，共同見證了本公司在准二線城市佈局的第一個購物中心順利封頂。^⑦

榮譽獎勵

公司榮譽獎勵

二零一三年二月上海中糧大廈被上海市社會治安綜合治理委員會評為市級《平安單位》；

二零一三年三月上海鵬利輝盛閣公寓榮獲《中國飯店》評選的「中國最佳酒店式公寓」；

二零一三年三月上海鵬利輝盛閣公寓榮獲2013旅行者之選「中國十大最受家庭歡迎酒店」；

二零一三年四月上海鵬利輝盛閣公寓榮獲《Shanghai Business Review》雜誌頒發的「最佳酒店式公寓」；

二零一三年四月上海鵬利輝盛閣公寓榮獲《Time Out》雜誌頒發的「最佳酒店式公寓」；

二零一三年七月上海鵬利輝盛閣公寓被中國酒店金枕頭獎評為「中國最佳酒店式公寓」；

二零一三年七月上海鵬利輝盛閣公寓榮獲《City Weekend》雜誌頒發的二零一三年度「最佳江景」；

二零一三年七月三亞美高梅金殿酒店榮膺「亞洲十佳旅遊度假酒店」；

二零一三年七月亞龍灣瑞吉度假酒店榮獲「中國酒店金枕頭獎」；

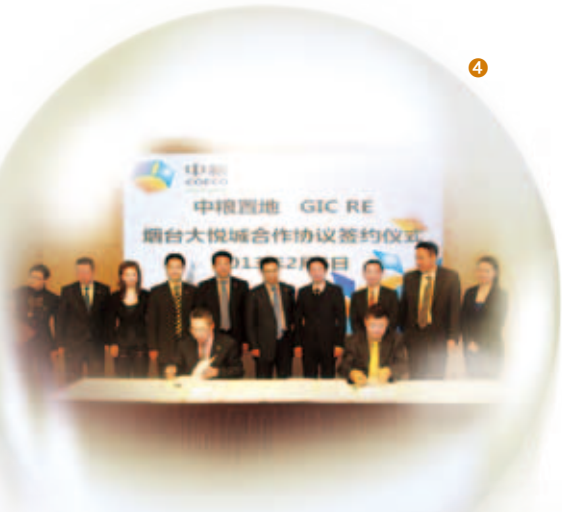
二零一三年酒店事業部榮獲「中國酒店業最具發展潛力投資商」及「中國酒店業最佳僱主」稱號。^⑧

大悅城項目榮譽獎勵（託管項目）

二零一三年二月朝陽大悅城榮膺2012中國購物中心卓越升級獎；

二零一三年二月朝陽大悅城獲「移動互聯網微生活行銷領航獎」；

二零一三年十月西單大悅城獲「中央企業先進集體」榮譽稱號。^⑧



④



⑤



⑧



⑦



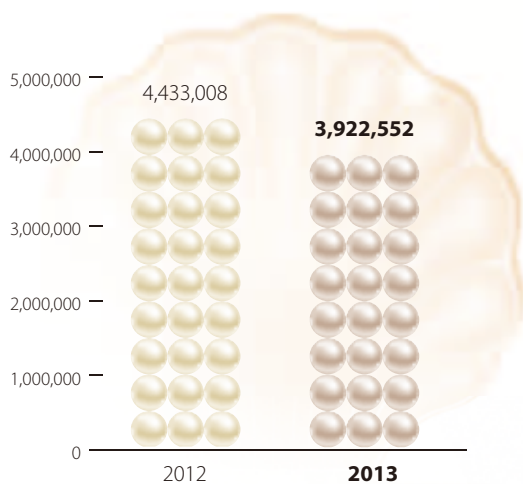
⑥

財務摘要

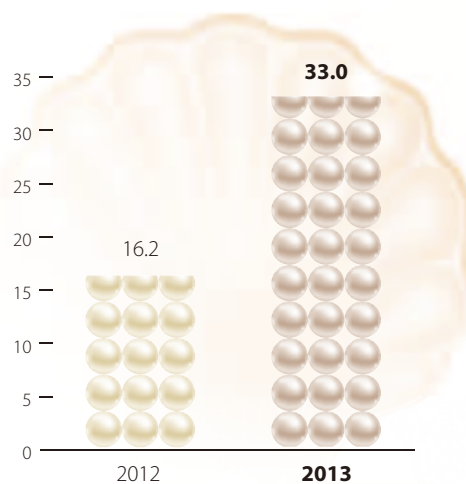
項目	截止十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 (經重列) 人民幣千元	變動 (%)
收入	3,922,552	4,433,008	-11.5
其中：			
物業開發	2,401,241	3,166,021	-24.2
物業投資	389,467	357,895	8.8
一級土地開發	116,712	62,704	86.1
物業管理及相關服務	115,834	124,878	-7.2
酒店經營	811,895	635,392	27.8
其他物業相關服務	87,403	86,118	1.5
毛利總額	2,338,100	2,561,418	-8.7
本公司所有者應佔溢利	2,007,981	918,840	118.5
資產總額	29,204,399	24,701,508	18.2
本公司所有者應佔權益	13,244,741	5,612,973	136.0
每股基本盈利(人民幣元)	人民幣 0.33 元	人民幣0.162元	103.7
淨(現金)/負債與總權益比率(%)	-20.6	6.9	

注：淨(現金)/負債與總權益比率=(計息銀行貸款和其他借款-現金和現金等價物)/總權益

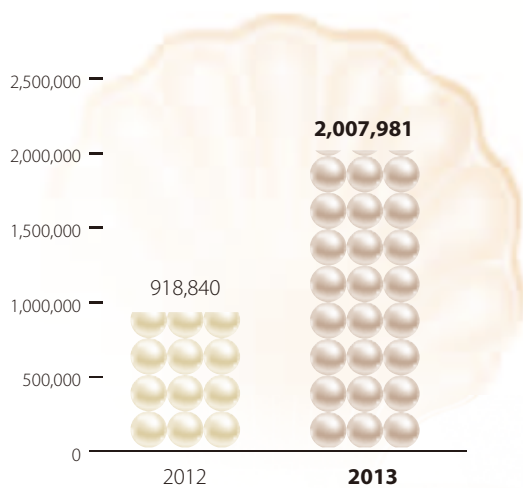
收入 (人民幣千元)



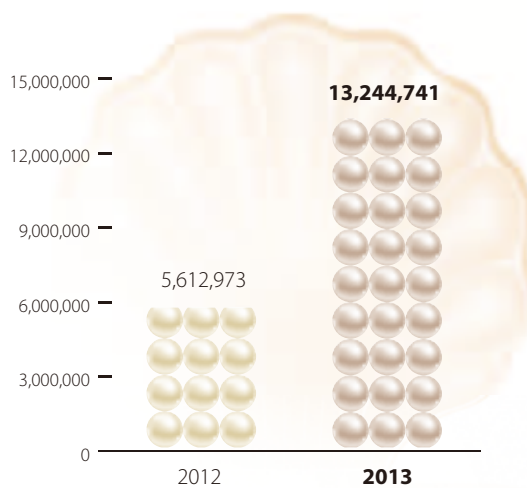
每股基本盈利 (人民幣分)



本公司所有者應佔溢利 (人民幣千元)



本公司所有者應佔權益 (人民幣千元)





致力於成為中國最具持續發展能力的
品牌地產引領者



主席致辭

本集團堅持發展以大悅城為
品牌的城市綜合體戰略，
以持有與銷售相結合的雙輪驅動為
發展模式，引領時尚潮流的生活
方式，不斷奉獻高品質的綠色生活
空間和服務，致力於成為中國最具
持續發展能力的品牌地產引領者！

周政
主席





尊敬的各位股東：

二零一三年十二月十九日，中糧集團向中糧置地控股有限公司注入一批優質商業物業組合，進而成功促使中糧集團旗下商業地產業務正式登陸香港資本市場。本人代表本公司董事會，正式提呈本公司及本公司子公司（「本集團」）截至二零一三年十二月三十一日止12個月（「回顧期」、「本年度」）之全年業績，感謝各位在過往一年對本公司的鼎力支持。



回顧期內，本公司所有者應占溢利為人民幣2,008.0百萬元，每股基本盈利為人民幣0.33元。

二零一三年仍然為中國中央政府對房地產行業的「調控年」，限購、限貸等嚴厲調控政策在房地產市場，尤其是住宅市場中，仍被嚴格執行。一方面，嚴峻的政策環境下，惟有高周轉率下的刚需產品與佔據稀缺地段及景觀資源的高端產品，仍具備一定抗壓優勢。另一方面，強調控之下，大量投資者轉戰商業地產市場，轉而看好綜合體與商用物業市場。伴隨本輪房地產市場投資結構的整體調整，二零一三年中國一線城市和部分重點二線城市的綜合體及商用物業市場獲得了巨大發展，在項目空置率基本保持低位的同時，零售租金持續保持強勁上漲趨勢。因此，從整體來看，中國的商業地產項目，尤其是位處核心城市黃金地段的優質購物中心、寫字樓和酒店項目，未來仍有巨大的增值潛力。

本集團在堅持以大悅城旗艦品牌開發、投資和管理綜合體及商用物業為業務發展方向的同時，順應目前行業發展的主流趨勢，堅持「持有加銷售」的雙輪驅動戰略，不斷探索和尋求最佳投資組合。在回顧期內，本公司持有的四大業務板塊資產協同發展，共同取得了良好的經營業績。

投資物業方面，本集團已開發完成的投資物業均位處中國一線城市和重點二線城市的黃金地段，品牌美譽度良好，市場需求旺盛。本年度，在精細管理的理念下，各項目依託本集團系統優勢，強調協同發展，租金水平穩中有升，順利完成年初設定的各項經營指標。其中位於北京市長安街沿線的北京中糧廣場成功吸引多家境內外大型金融機構及知名企業入駐使用，出租率長期保持高位，租金水準在本即處於市場高位的長安街沿線區域仍然處於領先地位。上海鵬利輝盛閣公寓出租率全年保持在90%以上，在市場中擁有良好口碑，二零一三年被中國酒店金枕頭獎評為「中國最佳酒店式公寓」。開發中的成都大悅城項目，作為一座集購物中心、辦公樓、酒吧、餐廳及其他娛樂設施與一體的大型綜合體，未來旨在成為中國西南地區的地標性綜合體項目。

物業開發方面，在整體結構性機會較少的市場環境下，本集團強調定位精準度、深挖產品競爭力，銷售表現穩步提升。其中，位於海南三亞的龍溪29號和公主郡三期項目，獨佔中國最南端璀璨明珠亞龍灣的天然景觀資源，屬於市場上難以複製的高度稀缺型住宅項目。本年度，兩項目在依託資源優勢的同時，進一步著力優化產品力，銷售收入超過11億。緊鄰黃浦江畔的海景壹號項目作為區域乃至全國豪宅市場的標杆項目，坐擁不可再生的黃金地段，縱覽上海外灘的絕佳江景，在本年度仍繼續保持區域銷售領先地位，項目品質受到市場熱捧。

酒店經營方面，本公司繼續保持和發揮酒店經營專業優勢，豐富行銷手段，加大推廣力度，克服宏觀環境和政策的影響，在酒店業市場整體下行不利的情況下，旗下各酒店經營業績均穩步提升。其中位於三亞亞龍灣的亞龍灣瑞吉度假酒店和三亞美高梅金殿酒店保持強勁增長態勢，主要經營指標的增長率均高於區域內其他競爭對手，在區域酒店競爭組合中處於領先地位。位於北京王府井黃金地段的北京華爾道夫酒店於二零一三年

十一月三十日試營業，作為希爾頓酒店管理集團旗下具有百餘年歷史的頂級品牌，華爾道夫酒店在強調高貴奢華的同時，又具有極度稀缺性，目前全球開業不到30家。北京華爾道夫酒店是亞洲的第二家華爾道夫酒店，其開業不僅為首都增加又一商業與文化地標，其商務及政務主題定位，更為東西方商業、政治與文化交流提供又一紐帶。

物業管理及相關服務方面，本集團堅持以客戶需求為導向，聚焦提升物業管理水準。其中，北京凱萊物業管理在本年度為本集團旗下及其他地產開發商旗下的多個優質物業項目提供項目諮詢及優質物業管理服務，被中國房地產TOP10研究院授予「2013中國物業服務領先品牌企業」及「二零一三年中國物業服務百強企業」稱號。

土地儲備方面，本集團尚儲備有位於海南三亞亞龍灣國家旅遊度假區稀缺濱海地段的十宗地塊及位於成都市武侯區核心地段的一宗地塊作未來發展之用，土地使用權面積合計超過63萬平方米。未來，本集團將繼續以「持有和銷售雙輪驅動」的戰略為導向配置資源，以大悅城城市綜合體作為主要資源配置方向，擇機獲取優質綜合類地塊或包含一定商業比例的混合型地塊，使本集團的優質土地儲備進一步增加。

財務資金方面，本集團一貫保持穩健的財務政策。二零一三年十二月三十一日，總現金和總有息負債分別為人民幣79億和人民幣42億，淨有息負債率方面處於淨現金的位置，EBITDA對利息的保障倍數保持在7倍以上。

二零一三年，中糧集團向本集團注入一批優質商業物業組合，順利實現大紅籌平台登陸香港資本市場。這一里程碑式的重大事件，意味著本集團在經歷多年實體市場的淬煉後，將進一步迎接資本市場的考驗。本集團堅信，這既是考驗，更是機遇！

展望來年，二零一四年是中央十八屆三中全會後全面深化改革的第一年，市場在資源配置中的決定性作用將逐步顯現，未來房地產行業調控逐步「去行政化」，將是大勢所趨。從長期來看，土地改革、房產稅、財稅制度改革等行業長效機制將逐步建立，新型城鎮化、戶籍制度改革以及人口生育政策調整等宏觀環境對國內房地產行業中長期利好。在全面深化改革的大背景下，中國房地產企業必將迎來更加市場化的機遇和挑戰，供需關係將逐漸趨於良性，市場有望逐漸回歸理性。本集團對行業的長期發展充滿信心。本集團將繼續堅持雙輪驅動戰略，面向主流客群，做好主流產品。同時，緊密圍繞「優化結構、精細管理、提升效率、價值創造」的目標，二零一四年本集團將牢固樹立起市場思維、價值思維、競爭思維、敬畏思維、非常規思維的資本市場思維方式，堅持持有與銷售相結合、常規發展與低成本擴張相結合、產品標準化與技術創新相結合、深耕城市與拓展新城市相結合，持續提升公司價值和行業地位。

二零一四年，本集團將繼續堅持使命，奉獻高品質的綠色生活空間和服務，引領時尚潮流的生活方式，全心全意使股東、客戶、員工的利益最大化。本集團也繼續將心懷願景，努力成為最具持續發展能力的品牌地產引領者。二零一四年，願與各位攜手，共創中國夢！



主席
周政

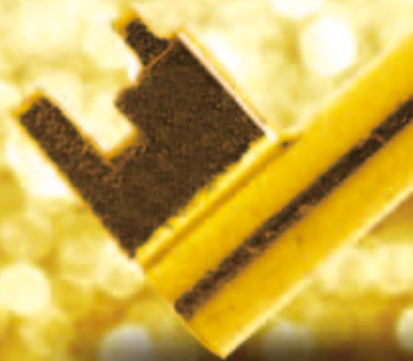
香港
二零一四年三月二十五日



綻放靈光的潮流生活方式

內蘊靈氣

的品質生活空間







上海大悅城（託管物業）

1. 業務回顧

自有物業

二零一三年，中國房地產行業調控政策並未放鬆，年初「新國五條」和各地細則出台，繼續堅持調控不動搖，嚴厲調控基調貫徹始終；同時，政府積極謀求出台房產稅、土地制度改革等政策，建立長效調控機制，房地產行業短期存在不確定性。在不利的環境下，本公司堅持強化產品、全面提升、價值創造、持續發展，管理團隊團結一心，群策群力，緊盯目標，抓住時機，開源放異彩，節流顯成效，實現了經營快速增長。回顧二零一三年，本公司投資物業、物業開發、酒店經營、物業管理及相關服務等四大板塊業務均取得令人滿意的業績。物業投資方面，本公司位於北京和上海的兩座寫字樓平均出租率均保持高位，租金水準穩步上漲；上海鵬利輝盛閣公寓運營平穩，繼續保持在上海高端公寓市場上的良好口碑，圓滿完成全年預算目標；即將建設的成都大悅城前期施工準備工作進展順利，預計將於二零一四年第2個季度展開工程。物業開發業務表現優異，龍溪29號項目不斷提升項目品質，建立高標準的物業服務體系，鞏固區域標杆地位；公主郡三期項目銷售雖已進入尾盤，利用圈層營銷，全年銷售近人民幣6億元；海景壹號項目順

利實現產品價值點由資源型向品質型轉變，全年銷售超過人民幣10億元。酒店經營方面，本公司積極應對旅遊市場和商務會議需求放緩的不利影響，靈活經營，加強針對性推廣，拓寬銷售管道，酒店經營業績穩步提升。其中，位於三亞亞龍灣的瑞吉度假酒店和美高梅金殿酒店業績保持強勁增長，主要經營指標增幅超出亞龍灣內其他酒店；位於北京王府井的北京首家華爾道夫酒店於二零一三年十一月三十日試營業，「華爾道夫」是希爾頓酒店管理集團旗下頂級品牌，酒店擁有171間各具特色的豪華客房和兩座優美的四合院（含1個胡同客房與4個胡同套房）。物業管理及相關服務方面，本公司堅持以客戶需求為導向，聚焦提升物業管理水準，本公司旗下提供物業管理服務的其中一間營運附屬公司，北京凱萊物業管理被評為「2013中國物業服務領先品牌企業」。

託管物業

二零一三年本公司託管的託管物業，西單大悅城、朝陽大悅城、天津大悅城、上海大悅城、煙台大悅城（在建）等5個大悅城（其管理已根據若干託管協議，由COFCO Group託管於本集團）經營業績靚麗，亮點頻現，大悅城「年輕、時尚、潮流、品味」的品牌定位已為消費者廣泛接受，「大悅城」品牌也已成爲商業地產市場最具價值品牌之一。儘管託管物業的收入與表現並不構成本集團的財務業績，託管物業的突出業績也反映出本集團優越的管理及營運能力。北京西單大悅城購物中心平均出租率高達98%，整個二零一三年共接待消費者約2,932.3萬人次，其表現超越同商圈內其他商業項目，已成為行業翹楚，亦成為各大購物中心內外部標杆。朝陽大悅城購物中心平均出租率與平均租金同比二零一二年均展現強勁的成長態勢，二零一三年兒童節、9.19大「惠」戰均實現銷售破千萬的記錄，反映了市場對於朝陽大悅城的高度認可。天津大悅城全年共接待消費者約1,427.5萬人次，「9.8瘋搶節」單日客流16.3萬人次，單日銷售額達人民幣7,610萬元，創造了單日銷售紀錄。上海大悅城各項指標均完成年初預定目標，一期南樓打造個性化主題活動，全面拉動客流，穩步提升經營業績；北樓工程按計劃進行，二期動拆遷順利推進。煙台大悅城主體結構已於二零一三年九月二十七日順利封頂，招商工作亦有序開展中，已初步確定部份品牌的落位，預計將於二零一四年七月開業。



天津大悅城（託管物業）



各項目及板塊的概要

類型	項目	
投資物業	在建或已竣工物業	北京中糧廣場、上海中糧大廈、成都大悅城（在建）、香港鵬利中心、香港環球廣場 11 層、上海鵬利輝盛閣公寓、月川大廈
	託管物業	西單大悅城、朝陽大悅城、上海大悅城、天津大悅城、煙台大悅城
	自用物業	寧海花園地下室、公主郡一期小會所、亞龍灣公用設施用地、亞龍灣行政中心
物業開發	海景壹號、成都祥雲國際二期、三期（在建）及土地一級開發、龍溪 29 號（未售部分）、公主郡二期（未售部分）、公主郡三期、三亞亞龍灣土地一級開發	
酒店經營	亞龍灣瑞吉度假酒店、三亞美高梅金殿酒店、三亞凱萊仙人掌度假酒店、北京華爾道夫酒店、北京長安街 W 酒店（在建）、蘇州凱萊酒店、南昌凱萊大飯店	
物業管理及相關服務	北京凱萊物業管理、四川凱萊物業管理、廣州凱萊物業管理、瀋陽凱萊物業管理	

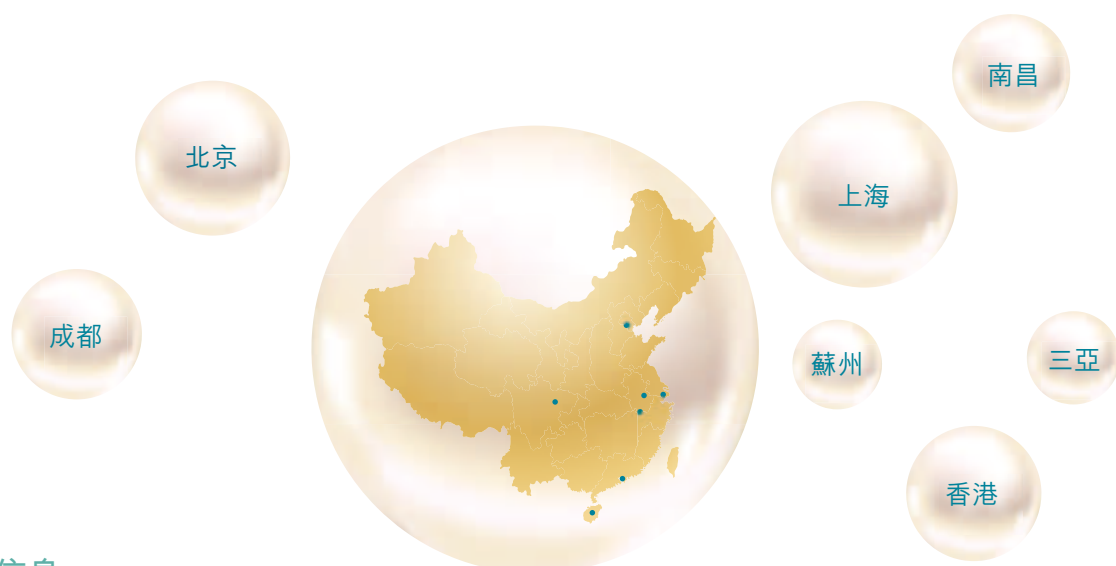
各版塊總體情況

投資物業	物業開發	酒店經營	物業管理及相關服務
北京中糧廣場 118,632 平方米	龍溪 29 號 27,146 平方米	亞龍灣瑞吉度假酒店 90,869 平方米 373 間客房 28 套別墅客房	北京凱萊物業管理
上海中糧大廈 20,606 平方米	公主郡三期 79,468 平方米	三亞美高梅金殿酒店 108,332 平方米 669 間客房 6 套別墅客房	四川凱萊物業管理
成都大悅城（在建） 314,560 平方米	海景壹號 49,854 平方米	三亞凱萊仙人掌度假酒店 38,500 平方米 563 間客房	廣州凱萊物業管理



投資物業	物業開發	酒店經營	物業管理及相關服務
上海鵬利輝 盛閣公寓 49,212 平方米 185 間	成都祥雲國際 326,530 平方米	北京華爾道夫酒店 44,180 平方米 171 間客房和 2 個四合院 (含 1 個胡同客房與 4 個胡同套房)	瀋陽凱萊物業管理
香港鵬利中心 20,003 平方米		北京長安街 W 酒店 62,805 平方米 353 間客房	
月川大廈 2,445 平方米		蘇州凱萊酒店 26,255 平方米 288 間客房	
西單大悅城 (託管物業) 185,654 平方米		南昌凱萊大飯店 37,329 平方米 327 間客房	
朝陽大悅城 (託管物業) 405,570 平方米			
天津大悅城 (託管物業) 531,369 平方米			
上海大悅城 (託管物業) 437,609 平方米			
煙台大悅城 (託管物業) 219,964 平方米			

註：本表中所列各板塊的項目面積均為建築面積。



項目信息

投資物業

項目名稱	地址	佔地面積 (平方米)	建築面積	用途/ 規劃用途	本集團 應佔權益	實際/預期 竣工日期	經營類型	可出租 面積 (平方米)
北京中糧廣場	中國北京朝陽區 建國門內大街8號	22,555	118,632	辦公及零售	60%	一九九六年	持有	106,426
上海中糧大廈	中國上海徐匯區 中山南二路440號	3,285	20,606	辦公	50%	二零零一年	持有	17,848
成都大悅城	中國四川省成都 武侯區簇橋街道 高碑村大悅路	66,536	314,560	辦公及零售	100%	二零一五年	持有及出售	95,200
上海鵬利 輝盛閣公寓	中國上海浦東新區 陸家嘴金融貿易區 銀城中路600弄	24,316	49,212	酒店式公寓	78%	二零一零年	持有	48,465
香港鵬利中心	中國香港特別行政區 銅鑼灣告士打道 262號	1,155	20,003	辦公及零售	100%	一九九三年	持有	15,738
香港環球大廈 11層	中國香港特別行政區 德輔道中19號	-	-	辦公	100%	一九八一年	持有	1,309
月川大廈	中國海南省三亞河 東區河東路	698	2,445	自用	34%	一九九三年	持有	-
西單大悅城 (託管物業)	中國北京西城區 西單北大街甲 131號	14,541	185,654	綜合體	100%	二零零八年	持有	66,176
朝陽大悅城 (託管物業)	中國北京朝陽區 朝陽北路101號	58,958	405,570	綜合體	90%	二零一零年	持有及銷售	111,233
天津大悅城 (託管物業)	中國天津南開區 南門外大街2-6號	77,450	531,369	綜合體	100%	二零一二年	持有及銷售	80,276
上海大悅城 (託管物業)	中國上海閘北區 西藏北路166號	85,949	437,609	綜合體	100%	二零一一年 (南座)	持有及銷售	-
煙台大悅城 (託管物業)	中國山東省煙台 芝罘區北馬路 150號	40,762	219,964	綜合體	-	二零一四年	持有	-

物業開發

項目名稱	地址	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途/ 規劃用途	本集團 應佔權益	實際/預期 竣工日期	已出售 面積 (平方米)	未出售 面積 (平方米)
龍溪29號	中國海南省三亞市 吉陽鎮亞龍灣 國家旅遊度假區	123,926	27,146	商務公寓	27%	二零一一年	11,875.01	15,270.99
公主郡三期	中國海南省三亞市 吉陽鎮亞龍灣 國家旅遊度假區 亞龍灣大道	198,075	79,468	商務公寓	27%	二零一二年	72,159.02	5,301.98
海景壹號	中國上海浦東新區 陸家嘴金融貿易區 銀城中路600弄	24,316	49,854	住宅	78%	二零一零年	39,162.51	9,240.49
成都祥雲國際	中國四川省成都 武侯區簇橋街道 高碑村大悅路1號	88,832	326,530	住宅	30%	二零一四年	177,971.23	132,933.52

註：未出售面積包含預售和未出售面積

酒店經營

項目名稱	地址	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	運營 情況	經營 類型	本集團 應佔權益	實際/預期 竣工日期	客房間數
亞龍灣瑞吉 度假酒店	海南省三亞市吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊 度假區(港城路)	204,032	90,869	運營	持有	34%	二零一一年	373間客房和28套別墅客房
三亞美高梅金殿 酒店	海南省三亞市吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊 度假區(港城路)	106,667	108,332	運營	持有	100%	二零一一年	669間客房和6套別墅客房
三亞凱萊仙人掌 度假酒店	海南省三亞市吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊 度假區(龍潭路)	90,012	38,500	運營	持有	34%	一九九八年	563間客房
北京華爾道夫 酒店	中國北京東城區 金魚胡同5號	6,149	44,180	運營	持有	51%	二零一三年	171間客房和2個四合院 (含1個胡同客房與 4個胡同套房)
北京長安街 W酒店	中國北京朝陽區 建國門南大街2號	6,746	62,805	在建	持有	100%	二零一四年	353間客房
蘇州凱萊酒店	中國江蘇省蘇州市 平江區幹將東路 535號	8,001	26,255	運營	持有	100%	一九九七年	288間客房
南昌凱萊大飯店	中國江西省南昌市東湖區 沿江北大道39號	4,050	37,329	運營	持有	100%	一九九八年	327間客房

物業管理及相關服務

物業公司數(個)	服務面積(萬平方米)	服務客戶總數(個)
4	444.73	33

2. 項目發展

(一) 投資物業板塊

投資物業板塊 – 在建及已竣工物業



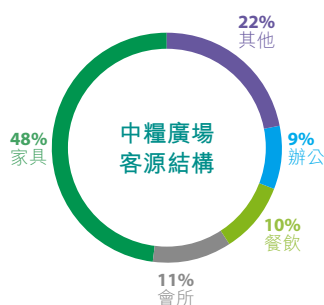
北京中糧廣場

(本集團佔有60%權益)

北京中糧廣場，長安街上巍然矗立的地標，將建築藝術與務實作風完美融合的國際化辦公商業廣場，總建築面積約118,632平方米，囊括約6萬平方米的高級購物中心和停車場，以及兩幢分別為13層和14層、總面積達6萬平方米的甲級寫字樓。



北京中糧廣場辦公空間可出租總面積約為60,466平方米，其卓越的地理位置成為國內外知名金融公司在京辦公的首選場所之一，主要客戶包括中國農業銀行(Agricultural Bank of China)、滙豐銀行(HSBC)、寶潔公司(P&G)、IDG資本(IDG Capital Partners)、博時基金(Bosera Asset Management)等全球500強企業及金融租戶，其中金融租戶租賃面積超過50%。回顧期內，中糧廣場寫字樓平均出租率82%，平均租金人民幣232元/平方米/月。



北京中糧廣場零售空間可出租總面積約為45,960平方米，傢俱類品牌佔48.15%，多個高端傢俱品牌豐意德、易德易家等入駐，是各界名流挑選高端家居的必來之所。回顧期內，中糧廣場物中心平均出租率89%，平均租金人民幣124元/平方米/月。

結合優越的地理位置，憑藉鮮明的業務定位，該物業在租金收入、租金漲幅、配套設施及客戶資質等方面做出了卓越的成績。我們將繼續在硬體設施、物業服務和出租率等方面進一步提升，保持北京中糧廣場在區域內的領導地位，為租金收入和出租率帶來穩健增長。

上海鵬利輝盛閣公寓

(本集團佔有 78% 權益)

該項目與本公司海景壹號豪宅項目為同一個社區，同位於上海市浦東新區陸家嘴 CBD 核心區、黃浦江畔，是上海市場頂級高端酒店式公寓項目。

該項目包括 3 幢酒店式公寓，共 185 間可供出租，亦有 300 餘個可出租停車位。回顧期內，平均租金較去年同期繼續保持增長。客源結構中，海外客戶佔到 80%，國內客戶佔到 20%，絕大多數為長期租戶。

回顧期內，受國內外經濟形勢影響，上海整體酒店及公寓的租賃市場較二零一二年明顯下行，外籍客戶減少，跨國派遣減少，企業也更傾向於招募本土人才，市場競爭絲毫不減。在此背景下，上海鵬利輝盛閣公寓仍取得了較佳的經營業績，全年平均出租率 91%，平均租金人民幣 1,863 元/間夜，並於二零一三年獲第十屆中國酒店『金枕頭』獎之「中國最佳酒店式公寓」，Trip Advisor 頒發的 2013 旅行者之選「中國十大最受家庭歡迎酒店」等美譽。





香港鵬利中心

(本集團佔有 100% 權益)

香港鵬利中心，坐落於香港最繁華的商務和商業區 – 銅鑼灣，地理位置優越，臨近著名的維多利亞港，可隨時欣賞到維港的無敵美景，同時交通環境非常便利，緊鄰地鐵一號線和四號線。

香港鵬利中心於一九九三年竣工，總佔地面積 1,155 平方米，可出租面積 15,738 平方米，包括辦公及零售空間，停車場面積 2007 平方米，共有停車位 72 個。香港鵬利中心優越的地理位置，使其成為眾多國際知名企業的首選辦公場所之一，主要客戶包括澳科投資有限公司 (AMVIG INVESTMENT LIMITED)、用友軟體 (香港) 有限公司 (YONGYOU (HONG KONG) COMPANY LTD)、冠源工業有限公司 (WINNERS PRODUCTS ENGINEERING LIMITED) 等。

回顧期內，香港鵬利中心結合優越的地理位置和宜人的辦公環境，各方面均取得良好的經營業績，其中平均出租率 96%，平均租金人民幣 347 元/月/平方米。在租金收入、租金漲幅和出租率方面均做出了卓越的成績，租金收益和出租率均高於二零一二年同期。

香港鵬利中心	二零一三年	二零一二年
實際租金 (人民幣元)	347 元/月/平方米	324 元/月/平方米
平均出租率	96%	96%



香港環球大廈 11 層

(本集團佔有 100% 權益)

香港環球大廈 11 樓的全層物業，位於一棟約於一九八一年竣工的 27 層高商業辦公大廈內。

環球大廈 11 層以出租為目的，該物業實用面積為 1,309.38 平方米，回顧期內年租金收入約人民幣 730 萬元。

上海中糧大廈

(本集團佔有 50% 權益)

該項目是位於上海市內環線、毗鄰上海新興商業中心徐家匯的辦公大樓，於一九九九年開工，二零零一年竣工，由上海中糧持有及開發，由北京凱萊物業管理負責管理。項目總建築面積 20,606 平方米，可出租總面積為 17,848 平方米，全部為辦公空間。回顧期內，出租率為 99.53%，平均租金較二零一二年同期繼續保持增長。

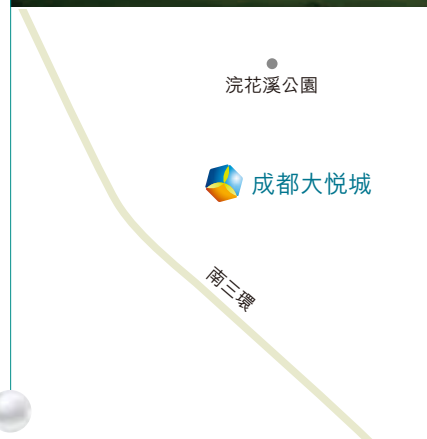


成都大悅城

(本集團佔有 100% 權益)

該項目位於成都市武侯區 2.5 環，地處外雙楠高端住宅區，距市中心天府廣場約 6.8 千米，屬成都市新興商圈。項目交通便利，將會打造為成都西南片區最大最時尚的購物中心。

該項目由購物中心、商業街區、寫字樓組成，總地盤面積為 66,536 平方米，總建築面積 314,560 平方米。項目將打造為集餐飲、娛樂、購物、休閒等多業態為一體的體驗遊憩式商業綜合體。項目計劃於二零一四年第二個季度正式開工，其中購物中心預計於二零一五年底試營業，寫字樓、商業街區部分計劃銷售。目前項目工程進度正常。



投資物業板塊 – 託管物業



西單大悅城

(託管物業)

西單大悅城坐落於北京西城區黃金地段 – 繁華的西單北大街，南側距長安街 200 米，北側連通金融街和新街口特色商業區，地理位置絕佳。

西單大悅城總地盤面積為 14,541 平方米，總建築面積為 185,654 平方米，是融合購物中心、酒店服務式公寓和甲級寫字樓多功能為一體的時尚購物中心。



回顧期內，西單大悅城購物中心出租率 98%，平均租金人民幣 922 元/平方米/月，全年共接待消費者約 2,932.3 萬人次，其表現超越同商圈內其他商業項目，已成為行業翹楚。西單大悅城是北京市最受歡迎的購物中心之一，追求時尚的年輕人在這裡會非常享受體驗式的購物樂趣。因此，大悅城中一些時尚品牌像絲芙蘭、MUJI，歐時力和小熊維尼專賣店銷售額在全國均排名第一。



為進一步提升項目形象及大悅城品牌優勢，西單大悅城採取了多項優化措施。通過不斷引進獨有品牌提升租金水準及優化租戶組合，本年度共完成品牌調整 33 個，其中包括德國腕表品牌 Tendance，米蘭時尚品牌 Love Moschino 等。並通過對購物環境的不斷完善，其中包括 LED 壁柱、衛生間、導識系統等，為消費者營造更加舒適的購物環境及商業氛圍。

回顧期內，西單大悅城寫字樓和酒店式公寓通過不斷調整租戶和行銷策略，經營狀況亦保持良好。

朝陽大悅城

(託管物業)

朝陽大悅城地處北京朝陽區黃金地段朝青商圈，距北京CBD商圈5公里，周邊眾多高端住宅雲集，輻射人口達250萬。

北京朝陽大悅城屬地鐵6號線上蓋物業，總地盤面積為58,958平方米，總建築面積為405,570平方米，是包括零售區和商務公寓的城市綜合體。其中零售區可出租面積達111,233平方米，設有車位2,191個，於二零一零年開業運營，擁有藍天城、金逸影院、GAP、ZARA等主力店，200多家時尚名品店，70餘家知名餐飲店，是集購物、餐飲、娛樂、文化、教育、休閒六大主題於一體的大型購物中心。

先進的消費理念、豐富的業態組合、不斷優化的商戶結構、舒適的室內空間，吸引了大量高消費力的商務客流和居住客流，日均客流達5萬人次、週末客流近7萬人次，展現了強大的市場號召力。項目創新的推廣活動得到媒體高度關注，引領新媒體與購物中心互動的潮流。

回顧期內，通過行銷、品牌、賣場、系統、動線等方面的調整升級，購物中心銷售額與租金均展現強勁的成長態勢，其中，出租率99%，平均租金人民幣255元/平方米/月。





上海大悅城

(託管物業)

上海大悅城位於上海市蘇河灣地區，緊鄰知名的南京東路商圈，聚集了眾多現代化服務業產業，擁有市區稀缺的自然景觀資源，銜接上海地鐵8號及12號線地鐵接駁站和多個巴士站，交通便捷，地理位置十分優越。

上海大悅城是一個大型綜合體項目，包括購物中心、辦公及住宅區，共分兩期開發，目前項目一期南座已竣工，一期北座及二期仍在建。項目總地盤面積為85,949平方米，總建築面積為437,609平方米。

一期南座總建築面積63,922平方米，包括一個11層購物中心、一層商用地下層及100餘個停車位，部分主力店商戶有MUJI、Armani Jeans、H&M、UNIQLO、好樂迪、金逸電影院等。回顧期內，購物中心出租98%，平均租金人民幣257元/平方米/月。

為了持續提升商業氛圍和「大悅城」品牌形象，回顧期內，上海大悅城一期南座購物中心店鋪調整44家，調整面積3,000餘平方米，引入cafe lugo、innisfree等品牌，增加體驗類品牌配比。上海大悅城還積極通過WIFI portal、官方移動終端(APP)、微信、微博等新媒體技術，加強與消費者的親切互動。

上海大悅城一期北座規劃總建築面積95,217平方米，包括一個8層購物中心及幾百個停車位，後續將進一步豐富該大悅城購物中心商業氛圍，提升大悅城商業形象和商業品牌價值。

二期預計總建築面積為278,470平方米，包括一幢高層辦公樓、一幢酒店式公寓的樓宇、一幢高層住宅樓、零售區、一家會所及停車位。

天津大悦城

(託管物業)

天津大悦城位於天津內環核心區，緊鄰城市主幹道南門外大街、南馬路，周邊不僅有多條巴士線路彙集至此，同時還與地鐵2號線無縫對接，地理位置十分優越，是天津市全新一站式購物體驗中心。

天津大悦城總地盤面積為77,450平方米，總建築面積為531,369平方米，是融合購物中心、高檔住宅、精品商務公寓和甲級寫字樓等多功能為一體的城市綜合體。基於現有項目規劃，該項目的可出租面積及可出售總建築面積為254,864平方米，包括可出租總面積為80,276平方米的購物中心，可出售總建築面積為67,248平方米的高檔住宅，可出售總建築面積為61,254平方米的甲級寫字樓，以及可售總建築面積為46,086平方米的商務公寓。

天津大悦城購物中心於二零一二年五月竣工，回顧期內，出租率95%，平均租金人民幣214元/平方米/月，全年共接待消費者約1,427.5萬人次，其表現超越同商圈內其他商業項目，已成為行業翹楚。





煙台大悦城

(託管物業)

煙台大悦城規劃建於煙台市芝罘區，臨近煙台地鐵系統規劃的地鐵站、煙台火車站及多個巴士站，交通便捷，地理位置絕佳。

煙台大悦城總地盤面積為40,762平方米，總建築面積為219,964平方米，是融合購物中心、住宅及娛樂設施多功能為一體的城市綜合體。

回顧期內，煙台大悦城主體結構已經封頂，正在進行二次結構、鋼結構及外幕牆施工，預計將於二零一四年七月開業。



(二) 物業開發板塊

物業開發板塊 – 在建及已竣工物業

海景壹號

(本集團佔有 78% 權益)

該項目位於上海市浦東新區陸家嘴 CBD 核心區，是黃浦江畔的頂級豪華住宅項目，飽覽黃浦江一線江景，可坐觀外灘、東方明珠等上海地標近現代建築，周邊國際金融機構雲集，擁絕版地段。

項目土地由公司於二零零二年成功購得，項目由 2 幢豪華住宅樓組成以供出售，可售面積 48,407.03 平方米。項目於二零零八年一期開盤銷售，二零一二年六月二期開盤銷售，由上海鵬利公司開發，於二零一二年底全部竣工。

回顧期內，項目已售 24 套，銷售形勢良好，銷售單價小幅上漲，是二零一三年上海 5,000 萬級頂級豪宅市場的銷售冠軍。





龍溪29號

(本集團佔有 27% 權益)

該項目位於三亞亞龍灣國家風景旅遊度假區的亞龍灣瑞吉度假酒店內，坐擁亞龍灣海景及紅樹林保護區等特色景致，是中國頂級稀缺濱海度假之地，曾榮獲「CILPS 二零一一年度中國最美江山環境豪宅」、「2011 羅博之選·別墅」榮譽。

該項目用地屬於亞龍灣一期土地，經中國政府成片分期後出讓獲得。項目總地盤面積約 123,926 平方米，可出售總建築面積為 27,146 平方米，共有 29 個別墅式公寓，單套成交最高價超 2 億元人民幣。住戶可享受亞龍灣瑞吉度假酒店的私人海灘、數十家星級酒店、兩個世界級高爾夫球會、百花穀商業街等高端度假配套服務，本項目二零一一年已竣工。

回顧期內，項目已售 5 套，銷售單價繼續位於市場領先地位。



公主郡三期

(本集團佔有 27% 權益)

該項目位於三亞市亞龍灣國家風景旅遊度假區，背靠虹霞嶺熱帶雨林，依託天然地勢修建而成，擁有 400 米的五星級品質私家海灘，毗鄰亞龍灣高爾夫球會和紅峽谷高爾夫球會，是中國頂級度假居所，榮獲「CILPS 二零一一年度中國最美江山環境豪宅」、「中國別墅國際大獎——最佳度假品質獎」。

該項目用地屬於亞龍灣一期土地，經中國政府成片分期後出讓獲得。項目總佔地面積約 198,075 平方米，可出售總建築面積約為 77,461 平方米，包括別墅式公寓及多層商務公寓等，該項目交通便利，距三亞市區 20 公里，離三亞鳳凰機場約 30 分鐘車程，有專線中巴、大巴、的士、酒店專車可達；周邊各類配套完善，百花穀商業街、亞龍灣高爾夫球會、紅峽谷高爾夫球會、麗絲卡爾頓、瑞吉等多家五星級度假酒店、濱海浴場，海底觀光世界、海上運動中心、亞龍灣遊艇俱樂部等，形成國際一流水準的旅遊度假區。本項目於二零一一年全部竣工，回顧期內，項目已售 113 套，銷售情況良好，銷售單價繼續保持市場領先地位。



亞龍灣山海世界

(本集團佔有 34% 權益)

該項目坐落於亞龍灣國家旅遊度假區海濱，預期將由七個主題園區組成，集蝴蝶展、景觀以及徒步登山和水上運動等各類休閒娛樂設施於一體。

該項目用地屬於亞龍灣一期土地，經中國政府成片分期後出讓獲得。項目預計總佔地面積約 396,709 平方米，預計總建築面積約 26,197 平方米。項目已停業，準備啟動改造。





成都祥雲國際

(本集團佔有 30% 權益)

該項目位於成都市武侯區 2.5 環，地處外雙楠高端住宅區，屬武侯區未來重點打造區域，距市中心天府廣場約 6.8 千米。項目交通便利，周邊彙聚多條公交線路與地鐵線，商業、教育、醫療等配套完備，是都市稀缺的宜居社區。

本公司於二零零九年成功競得該項目地塊。項目總佔地面積 88,832 平方米，預期可出售面積 310,905 平方米，共包括三期，一、二期已分別於二零一一年、二零一二年竣工。三期包括住宅及英倫風情商業街，佔地面積 23,767.11 平方米，估計可出售總建面為 63,780 平方米。該項目交通便利，南接三環路，周圍有十餘條公交線路，在建地鐵 3 號線、7 號線分別將於二零一五年、二零一六年竣工；生活配套完善，周圍配備社區農貿市場、大悅城購物中心、華西醫療資源等，同時已引進龍江路小學優質教育資源，未來將打造為優質人文社區。

回顧期內，項目總體施工進度正常。

成都西南物流園區一級開發項目

(本集團佔有 100% 權益)

成都西南物流園區一級開發項目位於成都市武侯區雙楠片區，總佔地面積 1,200 畝。該片區將被打造為集國際住宅社區、時尚潮流商業、高端商務辦公的宜居雙楠新區。

本公司於二零零五年七月與武侯區人民政府簽訂一級開發協議，約定住宅用地上市後土地款的 75% 返還集團用於基礎建設及公建配套建設，並擬通過拆遷安置、土地平整、市政基礎設施建設、公建配套建設等開發工作將片區打造為宜居新區。通過合理規劃，片區已修建好大悅路、佳靈路等基礎市政、已引入龍江路小學優質教育資源、已取得社區服務中心、農貿市場、公共綠地等配套的用地函、已成功上市出讓土地 545 畝。該項目一方面為企業產生土地開發收益，一方面也為企業提供良好的土地儲備機會。

(三) 酒店經營板塊

酒店經營板塊 – 三亞

亞龍灣瑞吉度假酒店

(本集團佔有 34% 權益)

亞龍灣瑞吉度假酒店坐落於中國頂級度假聖地海南省三亞市亞龍灣國家旅遊度假區，緊鄰高爾夫球會及紅樹林環保區，是五星級國際頂級奢華度假酒店，該酒店為本公司委託喜達屋集團經營管理。

該酒店於二零一一年十一月開業，總佔地面積約為 204,032 平方米，總建築面積約為 90,869 平方米，共有 373 間客房及 28 套別墅，許多客房均可見到亞龍灣風景秀麗、為人所渴慕的絕佳海景。該酒店為島內唯一可提供符合國際標準遊艇泊位的酒店，獨家首創通過遊艇登陸酒店的獨特方式，可為賓客提供舉辦私人遊艇派對、日落海上巡遊、浪漫遊艇婚禮的機會，同時也是島內首創為住客提供專屬瑞吉私人管家服務的酒店。開業至今，該酒店已榮獲多個獎項，如二零一二年獲 Smart Travel 授予「亞洲最受歡迎度假酒店」稱號。酒店設施齊全，包括私人海灘、無邊游泳池、溫泳池、水療及健身區、網球場及室內影院等。

回顧期內，亞龍灣瑞吉度假酒店面對酒店市場需求急劇下滑的不利局面，積極調整經營舉措，表現出強勁的增長勢頭，平均可出租客房收入 (RevPAR) 人民幣 1,549 元，同比上漲 49.4%，經營取得顯著進步。

亞龍灣瑞吉度假酒店	二零一三年	二零一二年
平均入住率	66%	47%
平均房價 (人民幣元)	2,356	2,276
平均可出租客房收入 (人民幣元)	1,549	1,037





三亞美高梅金殿酒店

(本集團佔有 100% 權益)

三亞美高梅金殿酒店坐落於中國頂級度假聖地海南省三亞市亞龍灣國家旅遊度假區，是一家超五星級的頂級奢華度假酒店，也是中國大陸首個美高梅度假酒店，該酒店為本公司委託釣魚台美高梅（北京）酒店管理有限公司經營管理。



三亞美高梅金殿酒店於二零一一年十二月開業，總佔地面積約為 106,667 平方米，總建築面積約為 108,332 平方米，設有 669 間客房及 6 套臨海別墅，許多房間均可享受南中國海的絕佳景致。該酒店榮獲多個獎項，如中國飯店業年會組織委員會授予的「中國飯店金馬獎 - 亞洲十佳旅遊度假酒店」榮譽，是海南島甚至全東南亞舉行潮流發佈、有影響力的精彩活動的最佳場地。酒店設施齊全，包括私人海灘、泳池、網球場、水療設施、健身設施、餐廳及酒吧。酒店還設有會場和會議設施，可舉辦會展、會議及展覽，逾 4,000 平方米的活動空間可滿足不同規模的活動需要。

回顧期內，三亞美高梅金殿酒店面對酒店市場需求急劇下滑的不利局面，積極調整競爭策略，全面改善酒店經營，競爭地位得到顯著提升，平均可出租客房收入 (RevPAR) 人民幣 989 元，同比上漲 46.1%，在同區域的競爭對手中保持前列。

三亞美高梅金殿酒店	二零一三年	二零一二年
平均入住率	60%	47%
平均房價 (人民幣元)	1,475	1,359
平均可出租客房收入 (人民幣元)	989	677

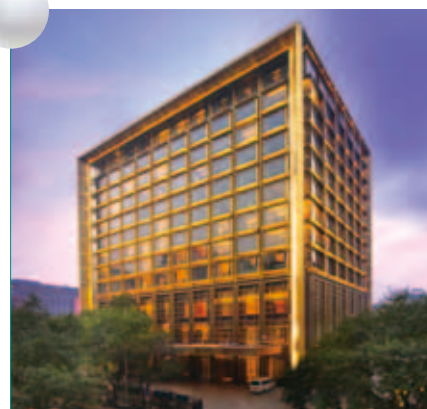
酒店經營板塊 – 北京

北京華爾道夫酒店

(本集團佔有 51% 權益)

北京華爾道夫酒店位於北京最著名的王府井商區黃金地段，是世界著名國際酒店管理公司希爾頓國際有限公司旗下具有百餘年歷史的頂級品牌，是北京的新地標建築。

酒店已於二零一三年十一月竣工，並於十一月三十日試營業，現已正式開業。該酒店佔地面積約為 6,149 平方米，總建築面積約為 44,180 平方米，共設 171 間客房和 2 個四合院（含 1 個胡同客房與 4 個胡同套房）。



北京長安街W酒店

(本集團佔有 100% 權益)

北京長安街W酒店坐落於北京市中心外國大使館雲集的商業區，是一家在建的超五星國際頂端奢華酒店，北京首家W酒店蓄勢以待，將與北京悠久歷史文明與現代銳意風範比肩齊放。該酒店為本公司委託喜達屋酒店國際集團經營管理。

北京長安街W酒店預計於二零一四年下半年開業，總佔地面積約為 6,746 平方米，總建築面積約為 62,805 平方米，規劃客房數為 353 間。

回顧期內，各項施工進度良好。





南昌凱萊大飯店

(本集團佔有 100% 權益)

南昌凱萊大飯店是當地第一家豪華的五星級旅遊度假酒店，位於南昌市中心美麗的贛江之濱，毗鄰古樸的滕王閣及著名的八一大橋；坐擁南昌市中心繁華區，斜倚騰王高閣，遠眺秋水長天，霓虹幻影流光溢彩，是南昌凱萊大飯店獨特人文景觀的真實寫照。



南昌凱萊大飯店於一九九八年開業，總佔地面積4,050平方米，總建築面積37,329平方米，共有客房327間。該飯店設備設施齊全，包括健身設施、室內泳池、可舉辦大小型會議的多功能廳和會議室。

回顧期內，面對激烈的酒店市場競爭，南昌凱萊大飯店表現優異，通過調整策略，改善了酒店的經營業績，平均入住率和可出租房收入均有明顯提升，其中，平均入住率同比增加了9個百分點，平均可出租客房收入 (RevPAR) 同比上漲了12%。



蘇州凱萊酒店

(本集團佔有 100% 權益)

蘇州凱萊酒店坐落於蘇州市中心，是一家經營成熟的四星級旅遊度假酒店。該酒店地理位置優越，距離蘇州著名的觀前街僅數步之遙，且臨近地鐵1號線，出行非常方便。



回顧期內，蘇州凱萊酒店在保證原有收益的基礎上，繼續不斷提升酒店入住率，並使得酒店的可出租客房收入 (RevPAR) 同比上漲了6%。

三亞凱萊仙人掌度假酒店

(本集團佔有 100% 權益)

三亞凱萊仙人掌度假酒店坐落於中國頂級度假聖地亞龍灣國家旅遊度假區，背依巍巍青山，面呈渺渺大海，一派令人神往的熱帶風情。該酒店為本公司委託凱萊國際酒店管理（北京）有限公司經營管理。

三亞凱萊仙人掌度假酒店總佔地面積為 90,012 平方米，總建築面積為 38,500 平方米，設有 563 間客房及套房，大部分為山景房或海景房。該酒店榮獲多個獎項，如二零一零年獲博鰲國際旅遊論壇籌委會授予的「二零一零年博鰲國際旅遊論壇指定接待酒店」榮譽。仙人掌度假酒店設施齊全，包括私人海灘、網球場、溫泉魚療、泳池、水療設施、餐廳及酒吧，該酒店還提供宴會服務，其宴會廳可容納 500 多人，會議中心可分為 7 個小會議廳，可容納 300 多人。

回顧期內，三亞凱萊仙人掌度假酒店在各項業績上均表現平穩。



3. 土地儲備

二零一三年，本公司未新增土地儲備。截至二零一三年底，本公司已儲備待開發的項目有亞龍灣山海世界8宗地、成都高碑店地塊、海南國際會展中心C02、C03地塊，上述項目預計將自二零一四年起陸續開發銷售，為本公司業績的進一步持續增長夯實基礎。未來，本公司將以大悅城城市綜合體作為主要資源配置方向，從公開市場和非公開市場兩種途徑積極尋找機會增加土地儲備。公開市場方面，本公司將通過不斷加強對項目區位價值的分析，提高土地價值甄別能力，擇機獲取優質地塊；非公開市場方面，本公司投資物業業務將通過收購目標城市核心區現有項目、合作或參股等方式輸出品牌和管理，輕資產拓展大悅城；物業開發方面，將通過收購其他公司，整合土地資源和團隊，快速擴大規模。在保證財務穩健的前提下，本公司二零一四年計劃新增土地儲備100萬平方米，務求土地儲備可供本公司在未來3-5年內發展。

項目名稱	地址	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	項目類型	經營類型	本公司 所佔權益
亞龍灣山海世界 (即濱海公園) 8宗地	中國海南省三亞市 吉陽鎮亞龍灣 國際旅遊渡假區	396,709	26,197	旅遊景區	持有	34%
成都高碑店地塊	中國四川省成都 武侯區簇橋街道 高碑村	12,020	-	商業	-	-
海南國際 會展中心 C02、C03地塊	中國海南省三亞市 吉陽鎮亞龍灣 國際旅遊渡假區 椰風路	224,382	89,700	綜合體	持有、銷售	27%

4. 財務回顧

公司整體業績回顧

二零一三年十二月十九日，本公司完成從中糧置地收購目標集團（詳情載於綜合財務報表附註2），目標集團持有12個項目，包括位於成都及北京的兩項綜合體項目、香港及上海的兩項商用物業項目、北京、南昌、及蘇州的四項酒店項目、三亞的一項綜合旅遊項目及上海、成都及三亞三項擁有少數權益的項目。收購總代價為141.67億港元，按中糧置地指示向得茂以發行價每股2.00港元配發及發行本公司每股面值為0.10港元的5,988,199,222份普通股及以發行價每股2.00港元配發及發行本公司之1,095,300,778股不可贖回可轉換優先股的形式支付。由於在收購前的現有集團及目標集團由二零一二年七月二十三日起共同受得茂控制，得茂在交易完成後仍為本集團股東，故交易為共同控制下的企業合併，根據合併基礎計賬，因此，二零一二年之財務數據需要重列（詳情載於綜合財務報表附註2）。二零一三年，年度溢利約人民幣3,264.1百萬元（二零一二年：人民幣1,666.5百萬元），同比增長95.9%。

收益

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團收入約人民幣3,922.6百萬元，較上年度人民幣4,433.0百萬元下降11.5%。

按業務分佈劃分收入	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年		二零一二年（經重列）		按年變動 百分比 (%)
	人民幣千元	佔總收入之 百分比 (%)	人民幣千元	佔總收入之 百分比 (%)	
物業及土地開發	2,517,953	64.2	3,228,725	72.8	-22.0
物業投資	389,467	9.9	357,895	8.1	8.8
物業管理及相關服務	203,237	5.2	210,996	4.8	-3.7
酒店經營	811,895	20.7	635,392	14.3	27.8
合計	3,922,552	100.0	4,433,008	100.0	-11.5

二零一三年度，本集團物業及土地開發收入佔收入總額64.2%，較上年降低22%，主要因公主郡三期多層商務公寓和別墅式公寓及龍溪29號別墅式公寓交付面積減少；投資物業租金收入佔收入總額9.9%，較上年增長8.8%，主要來自於北京中糧廣場、上海鵬利輝盛閣和香港鵬利中心的租金增長；酒店經營收入佔收入總額20.7%，較上年增長27.8%，主要是來自於三亞美高梅金殿酒店、亞龍灣瑞吉度假酒店營業收入增加；物業管理及相關服務收入佔收入總額5.2%，較上年降低3.7%。

銷售成本及毛利率

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的銷售成本約人民幣1,584.5百萬元，整體銷售毛利率為59.6%，與上年同期57.8%相比略有上升。本年度物業及土地開發和物業投資毛利率略有上升，酒店經營因三亞兩間新酒店業績表現良好毛利率大幅上升，物業管理及相關服務毛利率有所下降。

按業務分佈劃分之毛利	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
	毛利率 (%)	毛利率 (%) (經重列)
物業及土地開發	64.0	61.3
物業投資	76.2	74.6
物業管理及相關服務	47.5	52.6
酒店經營	41.1	32.1
本集團	59.6	57.8



其他收入

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團其他收入約人民幣281.8百萬元，較上年同期人民幣246.2百萬元上升14.5%，主要因提供聯營公司三亞天恩實業有限公司貸款產生的利息收入較同期增加。

其他收益和損失

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團其他收益和損失約人民幣238.4百萬元，較上年同期人民幣-4.3百萬元增加人民幣242.7百萬，主要因出售聯營企業三亞天恩實業有限公司的股權致本期收益增加232百萬元。

投資物業公允價值增益

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團持有的投資性物業公允價值增益約人民幣3,076.1百萬元，二零一二年公允價值增益約人民幣678.9百萬元，主要是由於中糧廣場二零一三年已確認的公允價值人民幣2,494.0百萬元所致。

北京中糧廣場的公允價值增加主要是由於重估北京中糧廣場的價值時參考北京優質商用物業市場過往及實際租金與銷售交易釐定的資本化比率降低，加上北京中糧廣場日後修訂租約時租金可能上漲。

分銷及銷售成本

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團分銷及銷售成本約人民幣232.0百萬元，較上年同期人民幣197.5百萬元增長17.5%，主要是由於(1) 公主郡三期、龍溪29號銷售物業相關的代理佣金增加；(2) 銷售及分銷員工的平均薪酬水準增加。分銷及銷售成本主要包括銷售及市場推廣員工成本、保險開支、廣告促銷支出、銷售佣金、折舊成本以及有關銷售及市場推廣的其他支出。分銷及銷售成本佔總收入之百分比為5.9% (二零一二年：4.5%)。

行政開支

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之行政開支約人民幣566.2百萬元，較上年同期人民幣463.9百萬元增長22%，主要是由於(1) 二零一三年反收購交易產生的中介費用增加；(2) 北京華爾道夫酒店開業前的開支及成本(包括購買低值易耗品、員工薪資成本等)；(3) 二零一三年三亞等地的酒店經營收入增加，支付予第三方酒店管理公司的酒店管理費用增加所致。行政開支主要包括僱員薪資、僱員社會保險和福利、保險開支、折舊及攤銷、差旅與招待費用、若干稅項支出、一般辦公支出、中介諮詢服務費用及其他。行政開支佔本集團總收入之百分比為14.4% (二零一二年：10.5%)。

融資成本

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之融資成本約人民幣169.1百萬元，較上年同期人民幣174.3百萬元減少2.96%。



稅項

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的稅項支出約人民幣1,694.8百萬元，較上年同期人民幣962.1百萬元增長76.2%，主要由於遞延稅費增加人民幣403.9百萬元，公允價值增長導致的遞延所得稅大幅增加。本集團於二零一三年實際稅率為34.2%（二零一二年：36.6%），實際稅率較上年有所下降。

本公司所有者應佔溢利

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司所有者應佔溢利約人民幣2,008.0百萬元，較上年度人民幣918.8百萬元增長118.5%；本年度每股基本盈利為人民幣0.33元，較二零一二年同期人民幣0.162元增加103.7%。

投資物業

於二零一三年十二月三十一日，投資物業主要包括北京中糧廣場、上海鵬利輝盛閣及香港鵬利中心。投資物業由二零一二年十二月三十一日的人民幣10,186.6百萬元增加至二零一三年十二月三十一日的人民幣13,238.7百萬元，主要是由於投資物業評估增值所致。

物業、廠房及設備

於二零一三年九月三十日，本集團物業之評估值，誠如二零一三年十一月三十日之通函所述，為人民幣28,807.3百萬元，其中本集團酒店及其他固定資產評估值約人民幣8,500.3百萬元，目前本集團之酒店及其他固定資產採用成本法入賬，假設依據二零一三年九月三十日評估值入帳，二零一三年十月一日至十二月三十一日期間，兩種方法計算的累計折舊差異約人民幣46.2百萬元。

租賃土地及土地使用權

於二零一三年十二月三十一日，土地使用權約人民幣608.5百萬元，主要包括酒店各項目的土地使用權及三亞亞龍灣開發股份有限公司的土地使用權及海域權。

在建物業

於二零一三年十二月三十一日，在建物業的流動部分是指在建的待售物業開發成本，主要包括三亞亞龍灣國際展覽中心綜合體項目；而在建物業的非流動部分是指在建的自用部分物業所產生的物業開發成本，主要包括酒店物業。在建物業（流動與非流動）由二零一二年十二月三十一日的人民幣465.9百萬元增至二零一三年十二月三十一日的人民幣1,700.5百萬元，流動部分增長原因主要由於三亞亞龍灣國際展覽中心項目支付的土地成本；非流動部分增長原因主要由於北京長安街W酒店、北京華爾道夫酒店的建造成本投入。

待售物業

於二零一三年十二月三十一日，持有待出售物業主要包括海景壹號公寓、公主郡三期的多層商務公寓和別墅式公寓及龍溪29號別墅式公寓。持有待出售物業由二零一二年十二月三十一日的人民幣1,529.7百萬元降至二零一三年十二月三十一日的人民幣852.8百萬元，主要由於海景壹號公寓、公主郡三期的多層商務公寓和別墅式公寓及龍溪29號別墅式公寓交付所致。



應收賬款

於二零一三年十二月三十一日，應收賬款包括物業銷售應收款、應收租金、應收物業管理費、酒店經營應收款項及其他應收賬款。應收賬款由二零一二年十二月三十一日的人民幣93.5百萬元降至二零一三年十二月三十一日的人民幣47.2百萬元，主要由於中糧廣場及凱萊物業等項目加強應收款管理所致。

應付帳款

應付帳款主要包括貿易應付款項及工程累計開支（包括在建物業的建築成本（涉及建設待售物業）及其他項目相關開支。由二零一二年十二月三十一日的人民幣838.7百萬元降至二零一三年十二月三十一日的人民幣630.2百萬元，主要由於龍溪29號、公主郡三期、海景壹號項目支付工程款所致。

銀行及其他借款

銀行及其他借款由二零一二年十二月三十一日的人民幣3,539.3百萬元增至二零一三年十二月三十一日的人民幣4,217.2百萬元，增長19.2%。於二零一三年十二月三十一日銀行及其他借款中按固定息率所作借貸為人民幣1,490.0百萬元，按浮動息率所作借貸為人民幣2,727.2百萬元。

以下為本集團之銀行及其他借款的分析：

項目	十二月三十一日	
	二零一三年 (人民幣千元)	二零一二年 (經重列) (人民幣千元)
應償還帳面值：		
一年內	1,860,085	506,958
第二年內	967,073	1,157,260
第三至第五年內（包括首尾兩年）	632,000	572,000
超過五年	758,000	1,303,100
合計	4,217,158	3,539,318

銀行及其他借款約人民幣1,860.1百萬元需於一年內償還，並列為流動負債。本集團所有借款以人民幣和港幣計值。本集團的借款需求並無重大的季節性影響。

於二零一三年十二月三十一日，本集團有銀行信貸額度約人民幣7,510百萬元，已動用銀行信貸額度為人民幣4,968百萬元，全部以人民幣和港幣計值。



淨負債率

項目	十二月三十一日	
	二零一三年 (人民幣千元)	二零一二年 (經重列) (人民幣千元)
銀行及其他借款 (流動及非流動)	4,217,158	3,539,318
扣除：現金和現金等價物	7,941,122	2,891,403
淨(現金)/負債	-3,723,964	647,915
總權益	18,064,217	9,388,477
淨(現金)/負債佔總權益比率	-20.6%	6.9%

流動資金

本集團過往以經營所得現金流量、股東注資與商業銀行借款撥付運營資金及資本開支。未來本集團會繼續依賴經營活動所得現金及商業貸款，亦會考慮發行債券或其他證券。

於二零一三年十二月三十一日，本集團有現金及現金等價物人民幣7,941.1百萬元，主要以人民幣、港幣及美元計值。(二零一二年：人民幣2,891.4百萬元)

截至二零一三年十二月三十一日，本集團現金流入淨額約人民幣5,056.5百萬元，包括：

經營性活動現金流入淨額約人民幣1,975.8百萬元，主要由於本集團收到物業銷售款、物業租金及酒店經營收入、一級土地開發收入及物業服務收入等，部分因支付土地及建築成本、稅費等而被抵消。

投資活動現金流入淨額約人民幣2,665.6百萬元，主要由於本集團收回關聯附屬公司、聯營公司借款，處置三亞天恩實業有限公司股權等；部分因購置物業、廠房和設備等而被抵消。

融資活動現金流入淨額約人民幣415.1百萬元，主要由於新股發行、新增銀行借款，部分因清償銀行及其他借款、支付少數股東紅利而被抵消。

股本和不可贖回可轉換優先股

於二零一三年十二月十九日，本公司一項非常重大收購及關連交易和涉及新上市申請之反收購宣告完成。透過向得茂有限公司（「得茂」，本公司及中糧置地之直接控股公司）按發行價每股2.00港元配發及發行本公司每股面值為0.10港元的5,988,199,222份普通股（「代價股份」）及按發行價每股2.00港元配發及發行本公司之1,095,300,778股不可贖回可轉換優先股（「可轉換優先股」），向中糧置地有限公司（「中糧置地」）收購目標公司（請見綜合財務報表附註2）之股本；及於緊接完成前由若干目標公司結欠中糧置地的尚未償還股東貸款3,329,000,000港元（相當於約人民幣2,618,000,000元）。致令於本公司普通股本計入598,820,000港元（約人民幣470,810,000元）及於本公司股份溢價計入人民幣11,377,578,000港元（約人民幣8,945,394,000元）。

並根據於二零一三年十二月十九日簽訂之配售協議，按每股股份2.00港元配售1,955,174,000股每股面值為0.10港元的普通股（配售股份），而所有股份均發行及配發予獨立第三方，致令於本公司普通股本計入195,517,000港元（約人民幣153,721,000元）及於本公司股份溢價賬計入人民幣3,714,831,000港元（約人民幣2,920,711,000元）（未扣除股份發行開支73,870,000港元（約人民幣58,078,000元）前）。

以下為本公司隨發行代價股份，不可贖回可轉換優先股，及配售股份而調整的股本：

股本

已發行及繳足：	股份數目	金額 (港幣千元)	金額 (人民幣千元)
每股面值0.10港元之普通股			
於二零一三年			
一月一日	535,359,258	53,536	43,410
配發及發行：			
- 代價股份	5,988,199,222	598,820	470,810
- 配售股份	1,955,174,000	195,517	153,721
於二零一三年			
十二月三十一日	8,478,732,480	847,873	667,941

於二零一三年十二月三十一日，本公司因以上收購事宜向得茂已發行不可贖回可轉換優先股1,095,300,778股。除此不可贖回可轉換優先股外，並無其他已發行的可轉股證券。

年度內股本變動詳情載於綜合財務報表附註37。



抵押資產

於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款以本集團的投資性物業人民幣4,065.9百萬元、固定資產人民幣2,409.0百萬元、待售發展中物業人民幣696.9百萬元、土地使用權人民幣262.5百萬元作為抵押。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團或然負債詳情載於綜合財務報表附註40，本集團為客戶就銀行向其提供購買本集團物業的按揭貸款而抵押若干銀行存款及提供擔保予銀行。該等擔保將於銀行收到客戶提供的房屋所有權證作為所獲按揭貸款的抵押品時解除。本公司董事認為，由於違約率較低，故財務擔保合約公允價值的首次確認金額與各報告期末的金額變動不重大。

資本承擔

於二零一三年十二月三十一日，本集團購置物業、廠房及設備已訂約的資本開支約人民幣423.9百萬元（於二零一三年十二月三十一日：人民幣484.7百萬元）。本公司董事認為金額不大，本集團有足夠資金支付。

利率風險

本集團面對有關浮息銀行結餘、非銀行金融機構存款、浮息銀行及其他借款，以及利率掉期（收取浮息及支付定息）衍生金融工具而承受現金流量之利率風險。除上述之利率掉期及有關對沖借款外，面對的風險主要與以中國人民銀行制定的貸款基準利率等浮動利率計息的銀行及其他借款有關。本集團政策為通過與計息貸款人磋商借貸條款以平衡利率風險。

外匯風險

本集團除持有部份帳戶結餘以外幣計值，面對匯率波動風險外，大部分收益及開支（包括物業銷售產生的開支及資本開支）皆以人民幣收取及支付。本公司董事認為匯率波動對本集團的業績沒有重大影響。

董事及高管人員簡介

執行董事



周政先生，51歲，自二零一二年八月二十八日起獲委任為執行董事，自二零一三年十二月十九日起，周先生獲委任為董事長兼提名委員會主席，不再擔任薪酬委員會成員。周先生現為得茂（即本公司控股股東）董事。

周先生為深圳證券交易所上市公司中糧地產（股份代號：000031）董事長及中糧集團副總裁，二零零八年六月至二零一一年一月曾任中糧地產總經理。加入中糧地產前，周先生曾先後在中糧集團包裝業務部擔任多個管理職務並出任董事。周先生為聯交所主板上市公司中糧包裝控股有限公司（股份代號：00906）非執行董事。

周先生為合資格的中國高級工程師，擁有20多年的企業管理經驗，現為中國房地產業協會理事。因對中國包裝業發展作出傑出貢獻，周先生於二零零七年二月獲享中國國務院政府特殊津貼。

周先生於一九八三年七月獲得中國南昌航空工業學院（現稱南昌航空大學）航空機械加工學士學位，再於一九九二年三月獲得中國北京航空航天大學航空宇航製造工程碩士學位。



韓石先生，46歲，自二零一二年八月二十八日起獲委任為執行董事，自二零一三年十二月十九日起，韓先生擔任本公司總經理。韓先生現為得茂（即本公司控股股東）董事。

韓先生於一九九零年八月加入中糧集團，累積逾20年的項目管理、項目投資及日常管理經驗。韓先生自二零零七年起一直負責監管COFCO Group商業地產業務以及建立和發展「大悅城」品牌，擁有豐富的綜合體開發、營運及管理經驗。韓先生於二零一一年一月至二零一三年九月為深圳證券交易所上市公司中糧地產（股份代號：000031）董事，負責中糧地產及其附屬公司的日常管理，亦為合資格的中國高級經濟師。

韓先生於一九九零年六月獲得中國對外經濟貿易大學經濟學學士學位，再於二零一二年十月修畢中國長江商學院高級工商管理碩士學位。

非執行董事



史焯焯先生，62歲，自二零一二年八月二十八日起獲委任為非執行董事。

史先生於一九九三年七月加入中糧集團，及於二零一一年七月至二零一三年五月出任中糧置地主席。史先生累積豐富的項目管理、項目投資、人力資源發展及日常管理經驗。

史先生於二零零一年七月修畢中國對外經濟貿易大學的企業管理學位課程。



馬建平先生，50歲，自二零一二年八月二十八日起獲委任為執行董事，自二零一三年十二月十九日起，馬先生調任為非執行董事，及於同日辭任董事長及提名委員會主席，並獲委任為薪酬委員會成員。馬先生現為得茂（即本公司控股股東）董事。

馬先生於一九八六年八月加入中糧集團，自二零一零年五月起一直擔任中糧集團副總裁，自二零零六年一月起一直擔任中糧集團戰略部總監。馬先生亦為深圳證券交易所上市公司中糧地產（股份代號：000031）董事，及聯交所主板上市公司中國食品有限公司（股份代號：00506）及中國蒙牛乳業有限公司（股份代號：02319）非執行董事，亦為中糧肉食投資有限公司董事長。馬先生擁有豐富企業融資、投資、戰略規劃及管理經驗，曾於日本工作逾五年，香港工作逾四年。

馬先生於二零零五年十二月獲中國對外經濟貿易大學高級工商管理碩士學位。



馬王軍先生，49歲，自二零一二年八月二十八日起獲委任為非執行董事及審核委員會成員。馬先生現為得茂（即本公司控股股東）董事。

馬先生於一九八八年八月加入中糧集團，現任中糧集團總會計師。馬先生為中國合資格高級會計師，有豐富企業融資及資產管理經驗。馬先生為聯交所主板上市公司中國糧油控股有限公司（股份代號：00606）非執行董事及於二零一零年三月至二零一二年四月期間為聯交所主板上市公司中國蒙牛乳業有限公司（股份代號：02319）非執行董事。

馬先生於一九八六年七月獲得中國北京工商大學經濟學學士學位，於二零零七年九月獲中國長江商學院高級工商管理碩士學位。



姜華女士，59歲，自二零一三年三月二十七日起獲委任為非執行董事。

姜女士於二零零四年九月加入中糧集團，及於二零零四年九月至二零一二年十二月出任中糧集團董事，自二零一三年十二月起重新獲委任為中糧集團董事，為中糧集團黨組成員。姜女士曾於一九九八年八月至二零零二年三月任中國旅遊商貿服務總公司副總經理，於二零零二年三月至二零零四年八月任中國土產畜產進出口總公司副總裁。姜女士曾於中國多個政府部門任職，包括於一九八七年六月至一九九零年四月任哈爾濱市房地產管理局局長、於一九九五年三月至一九九六年八月任哈爾濱市政府市長助理及於一九九六年八月至一九九八年八月任國家旅遊局國際聯絡司司長等，有豐富企業管理、行政管理和政府關係的經驗。

姜女士於一九九五年三月畢業於中國哈爾濱工業大學，獲得工學碩士學位。

獨立非執行董事



劉漢銓先生，金紫荊星章、太平紳士，66歲，自一九九五年八月二日起獲委任獨立非執行董事，現為審核委員會及薪酬委員會主席與提名委員會成員。

下表載列劉先生於聯交所主板上市公司所擔任的董事職務：

上市公司名稱	股份代號	職位
方興地產（中國）有限公司	00817	獨立非執行董事
旭日企業有限公司	00393	獨立非執行董事
越秀交通基建有限公司	01052	獨立非執行董事
越秀地產股份有限公司	00123	獨立非執行董事
永亨銀行有限公司	00302	獨立非執行董事
光匯石油（控股）有限公司	00933	獨立非執行董事
中國人民保險集團股份有限公司	01339	獨立非執行董事
勤+緣媒體服務有限公司	02366	於二零零三年十二月至二零一二年八月八日期間擔任獨立非執行董事

劉先生亦為以下各公司之董事，包括中銀集團保險有限公司、中銀集團人壽保險有限公司、南洋商業銀行有限公司、Chu & Lau Nominees Limited、Sun Hon Investment and Finance Limited、Wydoff Limited及Wytex Limited。劉先生於一九八八年至一九九四年期間曾任中西區區議會主席，於一九九二年至一九九三年任香港律師會會長，於一九八八年至一九九七年任雙語法例諮詢委員會會員，並於一九九五年至二零零四年任香港立法會議員（於一九九七年至一九九八年為臨時立法會成員）。

劉先生於一九六九年七月畢業於倫敦大學，獲法學學士學位。劉先生為香港高等法院律師、中國司法部委託公證人及國際公證人，現為劉漢銓律師行高級合夥人及中國人民政治協商會議全國委員會常務委員。



林建明先生，58歲，自二零零四年九月二十一日獲委任獨立非執行董事。林建明先生為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

林先生現為聯交所主板上市公司香港電訊信託與香港電訊有限公司（股份代號：06823）（為電訊盈科集團成員公司）商業市場企業解決方案部門的高級副總裁。

林先生於一九七八年九月畢業於多倫多大學，取得商學學士學位。



胡國祥先生，榮譽勳章，81歲，自二零零六年八月二十八日起獲委任為獨立非執行董事，現為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

二零零四年四月至二零一三年三月，胡先生一直擔任基督教聯合醫院管治委員會委員，擁有逾30年的管理和行政經驗。



高級管理人員

姚長林先生，46歲，獲委任為本公司副總經理，自二零一三年十二月十九日起生效。

姚先生於二零零二年二月加入中糧集團。此前，姚先生於一九九三年三月至一九九五年十二月在中國飼料集團會計部工作，於一九九五年十二月至二零零二年二月在中國糧貿公司財務部工作。姚先生有逾20年財務、物業開發、酒店開發與管理經驗。

姚先生於一九八九年七月取得中國安徽財經大學經濟學學士學位，於二零一二年十月修畢中國長江商學院高級工商管理碩士學位。

徐國榮先生，47歲，獲委任為本公司副總經理，自二零一三年十二月十九日起生效。

徐先生於一九八八年加入中糧集團，累積逾20年企業管理經驗。徐先生於一九八八年六月取得中國對外經濟貿易大學經濟學學士學位。

余福平先生，54歲，獲委任為本公司副總經理，自二零一三年十二月十九日起生效。

余先生於一九八零年七月加入中糧集團，有逾30年財務管理、進出口貿易、物業開發及管理經驗。二零零七年七月至二零零九年七月期間，余先生亦為安徽省蚌埠市市委常委兼副市長。

余先生於一九九九年六月取得中國中南財經政法大學經濟學碩士學位。

許漢平女士，47歲，獲委任為本公司財務總監，自二零一三年十二月十九日起生效。

許女士於一九八八年八月加入中糧集團，有逾20年的財務管理及會計經驗。許女士於二零零七年二月至二零一零年十二月擔任中糧集團財務資本管理部副總經理，及於二零一零年十二月至二零一二年一月擔任中糧集團地產酒店業務部財務部總經理。

許女士於一九八八年七月取得中國廈門大學會計學學士學位，於二零零二年二月取得澳大利亞莫道克大學工商管理碩士學位。許女士於二零零六年三月取得中國註冊會計師資格。

本公司秉承中糧集團「自然之源，重塑你我」的核心理念，熱心助力社會公益活動，宣導綠色建築生態價值觀，積極探索可持續發展模式，系統搭建員工培養與管理體系，以實際行動承擔央企社會責任。



赴寧夏海原縣
探望留守兒童

一、社會公益

回顧過去的一年，「慈善與公益」始終貫穿於本公司的工作主線，牽動著每一位員工的心。關注下一代教育成長、關懷社會弱勢群體、關注受災受難同胞、關愛身邊一切需要幫助的人和事，我們用真心與實際行動，攜手築造「愛的長城」。

自有物業

三亞亞龍灣開發設立「金榜題名獎學金」，資助亞龍灣六盤村 15 名貧困大學生每人 3,000 元助學金。留守兒童是近年來十分突出且極待解決的社會問題，本公司長期關注留守兒童成長，定期組織部分員工赴中國寧夏海原縣探望當地留守兒童，並帶去團隊捐贈的學習文具。由鴻基金發起主辦，本公司協辦的「愛讓世界更美好 2014 慈善晚宴」在北京圓滿落幕，愛心企業及明星 200 餘人出席活動。

西單大悅城「I Can Pay」
藝術節



煙台大悅城員工為白血病女孩
樂文霏發放愛心卡片



西單大悅城「閃光俠」活動

「我要上學」
北京站愛心路演



託管物業

二零一三年，本公司的託管物業，西單大悅城、朝陽大悅城、天津大悅城、上海大悅城、煙台大悅城（在建）等5個大悅城公益活動頻現。八月二十六日，「I Can Pay」藝術節在西單大悅城拉開帷幕，主辦方邀請患有自閉症的兒童在現場作畫，並為其舉辦一場義賣，義賣的所有收入全部捐贈給慈善機構。西單大悅城舉辦「閃光俠」活動，旨在號召志願者推光頭，向因白血病化療而脫髮的患者表達「我們在一起」的理念。四川雅安發生地震後，朝陽大悅城發起「匯積分，集大愛」活動，面向全體會員發出倡議：會員每削減30積分，將由朝陽大悅城代為捐款1元人民幣，5天內，共募集會員捐贈積分140460分，折合善款4,682元，同時朝陽大悅城員工捐款50,000元，合計善款54,682元。朝陽大悅城與中國中央人民廣播電台music radio聯合舉辦「我要上學」北京站大型愛心路演活動，並通過拍賣明星私藏物品籌集助學善款，到場粉絲超過3,000名，活動共募集助學金超過10萬元。煙台大悅城廣大員工走上街頭，為年僅十五歲的貧困白血病女孩樂文霏發放愛心卡片。

二零一四年，本公司將繼續投身慈善、傳遞愛心，並將建立更加完善的志願者體系，鼓勵和號召更多員工參與公益活動，為建設和諧、幸福社會貢獻力量。

所使用的 綠色建築技術



二、綠色戰略

推行綠色建築是本集團提升產品力的重要舉措，相關指標已納入各附屬公司的業績考評，並在各附屬公司進行了單個項目的持續研究和實踐。

在大悅城系列項目方面，朝陽大悅城的節能改造一直在持續推進，並已經取得較大的成果，約可實現年節約能耗20%；成都大悅城在設計階段就引入了節能顧問，各項優化節約初始投資1,200萬。

此外，本集團還積極回應並落實中國節能減排政策，促進建築產業鏈的形成和發展，建立和完善技術創新體制，推廣應用先進成熟的新技術、新工藝、新材料和新設備。本集團在項目建設過程中，嚴格執行中國政府的標準，並注重規劃和建築設計創新，推進綠色建築工作，取得了良好的經濟效益與口碑。



朝陽大悅城採用綠建節能設計

新建項目爭取實現中國或地方綠色建築星級認證。在「三新」技術方面，積極推廣高強度鋼筋的應用，園林綠化的節水灌溉，透水路面，雨水、中水收集等技術，推廣使用節能電器，太陽能熱水系統等新產品。

為加強思想意識宣貫，本集團還組建了綠色建築推進小組，制定了《節材技術措施指引》、《外牆保溫技術措施導則》；編制企業內刊，宣傳節能減排及「三新」技術在行業及企業內部的應用情況；推行限額設計，並與外部諮詢單位合作進行優化設計，推進既有項目節能改造及能源管理系統建設。

二零一四年，本集團還將繼續關注綠色建築持續的實施和推進，細化業績指標，並且由本公司給予各附屬公司更多指導。在大悅城系列項目方面，以能源管理系統為切入點，讓大悅城的節能有據可循，更為關注各新建大悅城的節能設計及已有大悅城的節能運營，使大悅城成為一個運營費用低、室內舒適度高的綜合體，從綠色建築的層面引領時代潮流。



金種子計劃 – 拓展訓練



金種子計劃 – 開班儀式

三、員工發展

1、員工發展

截止到二零一三年十二月三十一日，本集團共有5,606名員工。本集團重視人才的「選、用、育、留」，認為集團的發展建立在優秀人才的基礎之上，並通過打造富有活力的組織競爭力，構建不斷創新的學習型組織，建立穩定高效高品質的關鍵人才隊伍推動集團戰略落地與業務發展。我們建立了完善的員工職業發展雙通道，通過搭建管理與專業雙通道職業發展體系，建立管理與專業人才相互流動的機制，實現人員特長與業務需求緊密結合，同時明確員工的發展路徑，激勵員工快速晉升成長。未來本集團將繼續推廣內部競聘、探索「換馬計劃」，加強人才交流，優化人員配置。

加強員工培養，通過內部培訓、外部培訓及專業資質類培訓幫助員工能力提升，助力員工職業發展。本集團通過專項培訓計劃——核心團隊培訓、金舵手、金種子後備人才培養計劃及啟明星訓練營新員工成長計劃等為員工成長提供發展途徑。核心團隊培訓是通過「以會代訓」的培訓形式，利用標杆管理的學習方法，對本集團核心經理人團隊開展的提升領導力與專業力的培訓項目。每期以業務發展的實際問題為出發點設計培訓主題，經過團隊研討制定出有效的解決方案，推動業務發展。金舵手計劃是培訓本集團經理人的重點項目，結合診斷測評和標杆研究情況，制定符合公司業務發展要求及學員發展需要，具有房地產行業特色的人才培養方案，通過系統管理體系和全生命週期房地產價值鏈學習，並結合導師制、行動學習、輪崗等多種方式全方位提升學員綜合能力，培養未來城市公司/城市綜合體一把手。金種子計劃是後備人才加速培養計劃，通過集中授課，項目考察，行動學習，導師制等培養方



啟明星訓練營 -
集中授課

啟明星訓練營 -
分業態團隊學習

式，加強後備梯隊建設，為本集團源源不斷地輸送優秀年輕經理人。啟明星訓練營是針對校園招聘應屆畢業生開展的跟蹤培養計劃，通過「一周集中培訓，一季職業轉變，一年業務提升」的1+1+1培養模式，持續關注新員工入職後的成長過程，保證新員工從校園人向職業人的順利過渡。

另外，公司還提供專項培訓費用鼓勵、批准員工利用業餘時間參加既對個人發展有利又符合公司發展需求的專業資質培訓，促進員工自我學習和提高，進而實現雙贏。

2、僱員及薪酬政策

為了吸引與保留專業人才，本集團提供具有競爭力的薪金以及完善的福利，包括養老保險、醫療保險、生育保險、工傷保險、失業保險、住房公積金、商業醫療保險、意外保險、企業年金等，未來在固定工資與年終績效獎金的基礎之上，本集團將進一步完善考核與激勵機制，提供多樣化的激勵手段，使僱員與集團的利益更加一致。

3、退休計劃

本集團在中國依據中國政府法律、法規規定，每月根據僱員社保基數的某個百分比上繳養老保險，待僱員達到法定退休年齡時，可向社會保險部門領取基本養老金，享受基本養老保險待遇，保障退休以後的基本生活。此外，為建立多層次的養老保險體系，更好地保障職工退休後的生活水準，調動職工積極性，增強企業凝聚力和競爭力，本集團對符合條件的附屬公司推行「企業年金」補充養老計劃。



安委會領導對成都大悅城
施工現場進行安全檢查



安委會領導檢查
中糧廣場消防系統



簽訂安全環保責任書



檢查組對北京長安街W酒店
施工現場進行檢查

四、安全環保

本集團嚴格遵守中國政府相關法律法規及本公司安全環保管理相關要求，堅持「將品質安全視為生命線」，本着以人為本，積極履行企業社會責任，致力於把安全環保管理融入企業經營生產的每一個環節的指導思想，建立和不斷完善安全環保管理長效機制，扎實推進安全環保工作，保障本集團各項業務平穩安全發展。

1、完善安全管理系統，搭建網格化安全責任體系

建立全業務鏈安全環保風險管控體系，梳理安全關鍵控制點，將安全管控措施納入業務流程，做到安全與業務有機合融。結合崗位安全風險，建立「橫向到邊、縱向到底」的網格化安全責任體系，強化崗位安全責任，確保安全責任層層分解，為安全工作的有效開展奠定堅實基礎。

2、深化安全環保檢查，強化隱患治理

堅持標本兼治的思想、狠抓現場隱患治理，通過建立時鐘化的安全環保檢查機制，確保檢查全覆蓋、無死角，及時消除各種隱患，遏制事故發生。

3、優化應急預案體系，開展應急演練

結合項目人員密集場所安全管理的實際特點，建立科學的應急預案體系，並重點針對現場管理，開展各類應急預案演練，不斷提升基層初始應急能力。

4、開展安全教育培訓，提高全員安全意識

秉承「生命至高無上、安全責任為天」的理念，通過不同層級的教育培訓，提升各類人員的安全意識和安全操作技能，創造了良好的安全文化氛圍，為切實貫徹各項安全管理要求提供了有力保障。

通過全員共同努力，本集團二零一三年實現了「零事故」的安全工作目標。

企業管治常規

本公司致力於切合實際範圍內維持高水準之企業管治，以強調透明度、問責性及獨立性為原則。董事會認為，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守《企業管治守則》所載之守則條文，惟守則條文第A.2.1條除外。

《企業管治守則》第A.2.1條規定，主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，由馬建平先生（自二零一三年一月一日至二零一三年十二月十九日）及周政先生（自二零一三年十二月十九日起）擔任董事會主席。自二零一三年一月一日至二零一三年十二月十八日期間，本公司並無委任行政總裁或總經理，以及馬建平先生（在其於二零一三年十二月十九日調任為非執行董事之前）、周政先生及韓石先生（均為執行董事）獲授權管理本公司之日常業務。他們分擔管理本公司日常業務之職責。另外，董事會中的獨立非執行董事及非執行董事提供其經驗、技能、獨立意見及不同角度之見解。因此，董事會認為，權力分佈已平衡及已具備足夠之保障，以避免權力集中於任何一個人。

自二零一三年十二月十九日起，韓石先生正式擔任本公司的總經理，而自此日期起，本公司的董事會主席與總經理已有各自的角色及職責。

除上文所披露者外，本公司於回顧期內所採納的公司管治常規均符合《企業管治守則》。

董事及有關僱員進行證券交易

本公司已採納《標準守則》作為董事進行證券交易之操守守則。經本公司作出具體查詢後，各董事（包括於截至二零一三年十二月三十一日止年度獲委任之董事）均已確認，於截至二零一三年十二月三十一日止年度其已遵守《標準守則》所載之規定標準。

本公司亦已就有關僱員進行本公司證券交易採納一套根據標準守則而編製的有關僱員進行證券交易守則（「僱員交易守則」）。可能擁有有關本集團未公開發佈的內幕消息的有關僱員必須就進行本公司證券交易遵守僱員交易守則。僱員交易守則之條款不遜於標準守則所載列之規定標準。

董事會

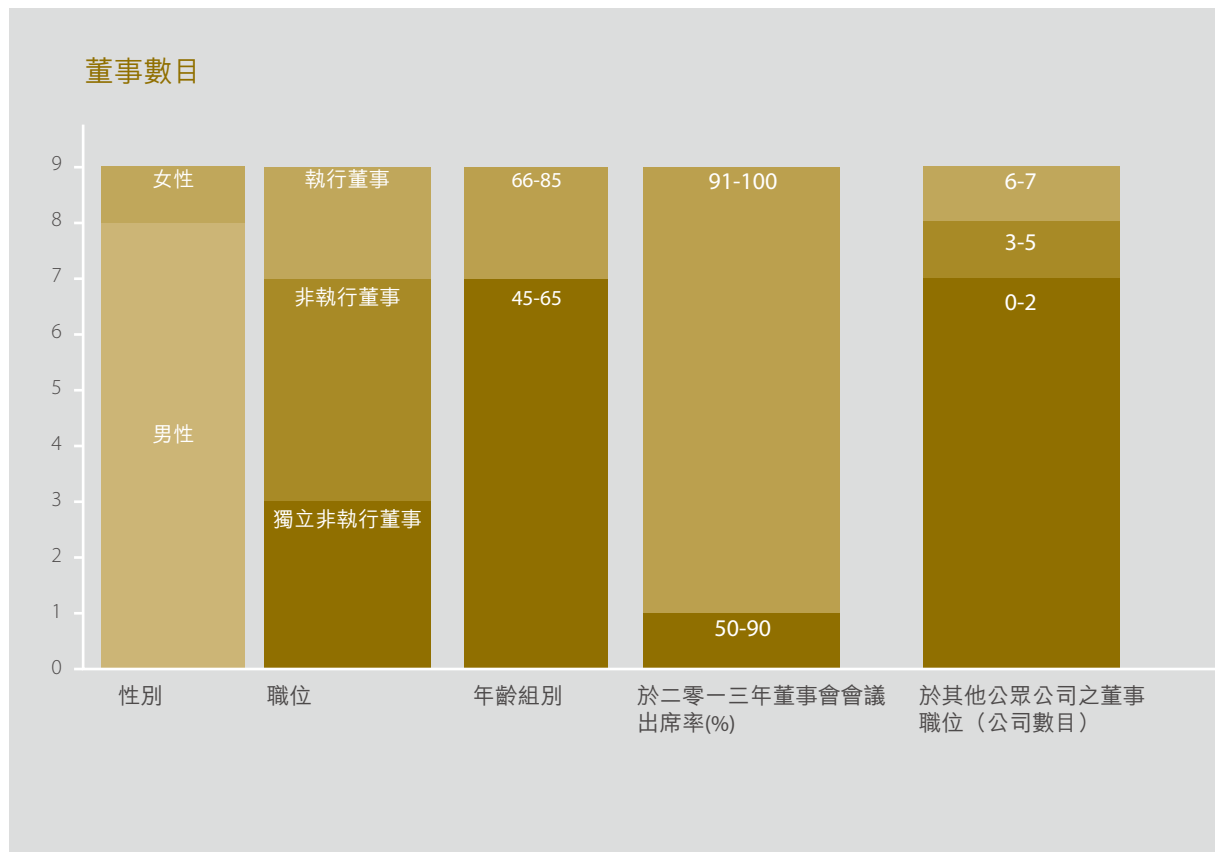
主席與行政總裁

由二零一三年十二月十九日起，周政先生獲委任為董事會主席，而韓石先生則獲委任為本公司總經理。彼等之職責及職務已予分開並清晰區分。周政先生作為董事會主席帶領制訂本公司之整體策略及政策，並確保董事會有效發揮其職能，包括遵守良好企業管治常規。韓石先生作為本公司總經理負責監督本集團之財務管理及日常營運。



董事會之組成及多元化

於本企業管治報告日期，董事會由周政先生擔任主席，並由兩(2)名執行董事、四(4)名非執行董事及三(3)名獨立非執行董事組成。三(3)名獨立非執行董事為劉漢銓先生金紫荊星章，太平紳士、林建明先生及胡國祥先生榮譽勳章。



董事會的組成符合《上市規則》第3.10(1)條(上市發行人之董事會須包括最少三(3)名獨立非執行董事)及第3.10(2)條(最少一(1)名獨立非執行董事須具備適當的資格)以及第3.10A條(獨立非執行董事須佔董事會人數最少三分之一)之規定。

各董事概無涉及《上市規則》附錄十六所界定的任何一種關係。

作為高水準企業管治之一部分，並為就董事會成員多元化應用新守則條文時，董事會已採納董事會成員多元化政策，並由二零一三年八月起生效。按照董事會成員多元化政策，挑選人選供董事會委任時，乃按照性別、年齡、文化及教育背景、工作或專業經驗、本集團不時之特定需求，以及董事會考慮之其他客觀準則作出。董事會將基於獲選候選人之功績及可為董事會帶來之貢獻進行任命。

委任、重選及罷免

各非執行董事之任期為三(3)年，須根據公司細則第84條輪席退任。

本公司已收到各獨立非執行董事就截至二零一三年十二月三十一日止年度發出之年度獨立性書面確認函，並且董事會認定其獨立身份，與提名委員會看法一致。

所有現任董事均已就其出任本公司之董事職務與本公司簽訂正式委任函/服務合同。

董事職責及職務

董事會負責監督本集團之業務和事務，以提升股東價值為目標、訂立及通過本集團策略性方向，以及檢討及計劃本公司所有其他重要事項，例子如下：

- 考慮到本公司業務之規模及策略，檢討本公司內部監控及風險管理制度之成效及是否足夠；
- 審閱重大合約；
- 檢討本集團之股息政策、會計政策之重大變動、主要融資安排及其他相關財務事務；及
- 通過本公司根據《上市規則》所刊發之所有公告及通函。

至於企業管治功能，董事會之職責為確立及檢討本公司之企業管治政策及實務，監察董事及高級管理層之持續專業發展，監督本公司就遵守法律及規管之政策及實務，確立及更新(如必要)董事手冊，以及就本公司遵守《上市規則》附錄十四作出檢討及於本企業管治報告內作出披露。

董事會亦負責編製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。該綜合財務報表乃按持續經營準則編製，並真實及公平反映本集團於二零一三年十二月三十一日之事務狀況，以及本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度期間之利潤及現金流。

就守則條文第6.6條(董事須向發行人披露於公眾公司或組織擔任職位的數目和性質及其他重大承擔以及其擔任有關職務所涉及之身份及時間)而言，董事會已議決各董事須向本公司每年兩次披露該等資料。各董事已按照守則條文第6.6條，向本公司每年兩次披露有關資料及承擔。



董事會會議程序

各董事於截至二零一三年十二月三十一日止年度之出席紀錄載列如下。就下表而言，括號內數字指於截至二零一三年十二月三十一日止年度期間各董事任期內舉行之會議總數：

於截至二零一三年十二月三十一日止年度舉行之會議

會議次數	董事會				股東	股東
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	周年大會 (附註1)	特別大會 (附註2)
	4	3	2	3	1	2
董事						
執行董事						
周政先生(主席)	4/(4)		2/(2)		0/(1)	2/(2)
韓石先生	4/(4)				1/(1)	2/(2)
非執行董事						
史焯煒先生	2/(4)				0/(1)	0/(2)
馬建平先生	4/(4)			3/(3)	1/(1)	2/(2)
馬王軍先生	4/(4)	2/(3)			0/(1)	0/(2)
姜華女士	4/(4)				0/(1)	0/(2)
獨立非執行董事						
劉漢銓先生金紫荊星章，太平紳士	4/(4)	3/(3)	2/(2)	3/(3)	1/(1)	2/(2)
林建明先生	4/(4)	3/(3)	2/(2)	3/(3)	1/(1)	2/(2)
胡國祥先生榮譽勳章	4/(4)	3/(3)	2/(2)	3/(3)	1/(1)	2/(2)

附註：

1. 本公司之股東周年大會已於二零一三年六月五日舉行，詳情載於日期為二零一三年四月二十九日之通函，以及日期為二零一三年六月五日之投票表決結果公告。
2. 兩次股東特別大會均已於二零一三年十二月十八日舉行，詳情載於日期為二零一三年十一月二十五日之通函、日期為二零一三年十一月三十日之通函，以及日期為二零一三年十二月十八日之投票表決結果公告。

董事培訓

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司安排外聘法律顧問，為董事提供有關《上市規則》及《證券及期貨條例》之多場座談會（議題包括《證券及期貨條例》之新第XIVA部、有關董事會成員多元化之新守則條文及香港上市公司董事之持續責任），並安排香港廉政公署，為董事提供有關香港反貪污及反行賄實務提供簡報，並討論個案研究。各出席該等座談會及培訓的董事均獲解釋相關責任、規則及實務之詳細指引。該培訓旨在協助各董事了解《上市規則》及《證券及期貨條例》之最新修訂。此外，個別董事參與其他課程以更新有關其擔任董事之職務、職能及職責之知識及技能。全部董事已向本公司提供其於截至二零一三年十二月三十一日止年度董事任期內參與持續專業發展之記錄。有關資料於下表概述：

董事職務及培訓

董事姓名	出席簡報會、 講座或會議	閱讀與各董事 之職責及職務 有關之資料
執行董事		
周政先生（主席）	✓	✓
韓石先生	✓	✓
非執行董事		
史焯煒先生	✓	✓
馬建平先生	✓	✓
馬王軍先生	✓	✓
姜華女士	✓	✓
獨立非執行董事		
劉漢銓先生金紫荊星章，太平紳士	✓	✓
林建明先生	✓	✓
胡國祥先生榮譽勳章	✓	✓

各新委任董事均獲得就任須知，以及各現任董事均收到一套董事手冊，載列（當中包括）董事職責及董事委員會職權範圍。董事手冊會不時作出更新，以緊貼相關條例及規則之修訂（如有）。



董事委員會

於截至二零一三年十二月三十一日止年度期間，董事會成立之薪酬委員會、提名委員會及審核委員會繼續根據其職權範圍履行其職務及職能。

薪酬委員會

周政先生辭任薪酬委員會成員職務，馬建平先生則獲委任為薪酬委員會成員，自二零一三年十二月十九日起生效。目前，薪酬委員會由一(1)名非執行董事及三(3)名獨立非執行董事組成，由劉漢銓先生金紫荊星章，太平紳士擔任主席。

董事會已採納由薪酬委員會向董事會建議個別執行董事、非執行董事及高級管理人員(如有)之薪酬待遇，作為薪酬委員會的模式。

薪酬委員會之主要職務及職能如下：

- 就本公司有關董事及高級管理人員(如有)薪酬之政策及架構向董事會提出建議；
- 就個別執行董事及高級管理人員(如有)之薪酬待遇(包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額)向董事會提出建議；
- 就非執行董事之酬金向董事會提出建議；
- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員(如有)就其喪失或終止職務或委任而須支付之賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多；及
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當。

薪酬委員會最新的職權範圍已載於聯交所披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cofcolandholdings.com)。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度期間，薪酬委員會舉行兩(2)次會議。其履行之主要工作概述如下：

- 就新獲委任/調任之非執行董事之酬金(其沒有享有任何董事酬金)及各委任函之條款向董事會提出建議；及
- 檢討本公司之薪酬政策；及
- 於收購完成前檢討執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之薪酬安排。

薪酬委員會經上述檢討後所作之建議已獲董事會採納。

各薪酬委員會成員之出席紀錄載於「董事會會議程序」一節。



提名委員會

馬建平先生辭任提名委員會主席/成員，而周政先生則獲委任為提名委員會主席/成員，自二零一三年十二月十九日起生效。目前，提名委員會現時由一(1)名執行董事及三(3)名獨立非執行董事組成，由周政先生擔任主席。

提名委員會之主要職務及職責如下：

- 就委任或重新委任董事以及董事繼任計劃向董事提出建議；
- 至少每年檢討董事會架構、人數及組成（包括技能、知識、經驗及服務年期），並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 評估獨立非執行董事之獨立性及審閱獨立非執行董事獨立性之年度確認函；
- 定期檢討董事履行其職責所需付出的時間；及
- 按職權範圍履行其職責時充分考慮董事會成員多元化政策。

提名委員會最新的職權範圍已載於聯交所之披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cofcolandholdings.com)。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度期間，提名委員會舉行三(3)次會議。其履行之主要工作概述如下：

- 檢討董事會架構、規模及組成；
- 就董事會、提名委員會及薪酬委員會之變動向董事會提出建議；
- 就委任總經理及其他高級管理人員向董事會提出建議；
- 評估獨立非執行董事之獨立性；
- 檢討董事在履行職責時須作出之貢獻，以及彼等是否有充裕時間履行。

各提名委員會成員之出席紀錄載於「董事會會議程序」一節。



審核委員會

目前，審核委員會由一(1)名非執行董事及三(3)名獨立非執行董事組成，由劉漢銓先生金紫荊星章，太平紳士擔任主席。

審核委員會之主要職責及職能如下：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提出建議、批准外聘核數師之薪酬及聘用條款、以及處理任何有關該核數師辭任或辭退該核數師的問題；
- 審核及監察外聘核數師之獨立性以及審核過程之客觀性及有效性；
- 於核數開始前與外聘核數師商議核數及申報責任之性質及範圍；
- 監察本集團中期及年度財務報表之完整性以及審核其中所載之重大財務報告判斷；
- 審核本集團之財務控制、內部控制及風險管理體系；
- 考慮關於內部控制事宜之重大調查之任何發現以及管理層之回應；
- 審核本集團之財務及會計政策及常規；
- 審核外聘核數師致管理層之函件，確保董事會及時作出回應；及
- 擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察兩者之間的關係。

審核委員會最新的職權範圍已載於聯交所之披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cofcolandholdings.com)。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度期間，審核委員會召開三(3)次會議，包括兩(2)次與外聘核數師之會議。其履行之主要工作包括：

- 審閱本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，並向董事會提出建議以供批准；
- 審閱本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之中期財務報表，並向董事會提出建議以供批准；
- 檢討與本集團財務及會計政策及實務有關之事項；
- 檢討本公司之內部控制及風險管理系統之有效性並考慮是否發現任何重大監控缺失；
- 審閱及評估本公司會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠及員工所接受的培訓課程是否充足；
- 制定本集團之舉報安排，並建議董事會批准；
- 審核外聘核數師之獨立性；
- 就重新委任本公司之外聘核數師向董事會提出建議；及
- 審閱外聘核數師截至二零一三年十二月三十一日止年度之審計計劃。

各審核委員會成員之出席紀錄載於「董事會會議程序」一節。

公司秘書

所有董事可就其職責及董事會及董事委員會之有效運作尋求公司秘書建議及協助。公司秘書亦負責促進董事之間資訊交流良好。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度期間，公司秘書完成超過十五(15)個小時之專業培訓，以更新其技能及知識。

核數師酬金

於截至二零一三年十二月三十一日止年度期間，向外聘核數師德勤·關黃陳方會計師行已付或應付之酬金為：

提供之服務	已付/應付費用 人民幣千元
核數服務	2,050
非核數服務	
- 非常重大收購事項	
(a) 申報會計師	1,950
(b) 出具 144A 安慰函	1,200
- 協助公司申報香港稅務	39
- 內部控制服務 (PN21 業務)	430
總計	5,669

問責及審核

財務匯報

管理層按月向各董事提供每月最新財務報告，向各董事提供有關本集團表現、財務狀況及前景之均衡易明評估。有此最新資料，董事會整體及各董事更能履行彼等於《上市規則》下之職責。

各董事承認彼等有責任編製本公司於回顧年度內的財務報表所載的一切資料及陳述。各董事認為財務報表已遵照香港普遍接納會計原則編製，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎的判斷所得的數額。經適當查詢後，董事並不知悉有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本公司持續經營的能力產生重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本公司的財務報表。

本公司核數師德勤·關黃陳方會計師行確認其於截至二零一三年十二月三十一日止年度經審核財務報表之獨立核數師報告之報告職責。



評估內部監控系統

董事會全權負責監督實施及維持本公司之有效內部監控措施，以充分保障本公司之資產及股東權益。董事確認，本公司透過其高級管理人員、內部監控部門及監察團隊，對本公司辦工程式、管理及系統進行全面控制，並確保有關規例已獲遵守。監控措施已涵蓋所有重大方面，包括：合規職能、監控環境、風險評估、資訊及交流、防欺詐管理程式、財務報告及披露、銷售管理、固定資產管理、人力資源、採購、現金管理、預算管理、投資管理、稅務管理、合約及法律管理與資訊技術系統等。

股東權利

股東召開股東特別大會（「股東特別大會」）之程序

根據公司細則第58條及百慕達一九八一年公司法第74條，於遞交呈請當日持有不少於本公司全部投票權十分之一（10%）之股東，有權透過向董事會或公司秘書發出書面請求，要求董事會召開股東特別大會（「股東特別大會請求人」）。該等書面請求須述明建議股東特別大會之目的，並須經股東特別大會請求人簽署以及須遞交至本公司註冊辦事處。該書面請求可由一份或以上格式類似的檔組成，每一份須由一名或多名股東特別大會請求人簽署。

倘董事會未於遞交上述請求之日起計二十一（21）天內正式召開股東特別大會，則股東特別大會請求人或佔全體請求人一半以上總表決權的請求人，可自行召開股東特別大會，惟任何如此召開之股東特別大會須於遞交上述請求之日起計三（3）個月內舉行。根據百慕達一九八一年公司法第74(4)條，股東特別大會請求人須盡可能以接近董事會召開股東特別大會之方式召開股東特別大會。

股東於股東大會提出動議

(a) 持有不少於本公司於請求日期全部投票權5%之股東或(b) 不少於一百(100)名共同行事之股東，可提交書面請求，於股東大會上提出動議（可於股東大會上適當提出）以供考慮。該書面請求須由請求人簽署，可由一份或以上格式類似的檔組成，每一份須由一名或多名請求人簽署。隨後，該書面請求須連同可支付本公司就此招致之開支之合理足夠款項，在不遲於股東大會前六(6)周（如屬於要求發出決議案通知之請求）或不遲於股東大會前一(1)周（如屬於任何其他請求）遞呈本公司註冊辦事處。倘該書面請求經確認為適當並符合程式，則會作出必要安排以於股東大會提出該書面請求。

股東提名及選舉董事之程序

根據公司細則第85條，倘股東擬提議退任董事以外人士（「候選人」）於股東大會上參選董事，則該股東須於通知期內遞交下列文件至（註明收件人為公司秘書）總辦事處（香港銅鑼灣告士打道262號鵬利中心33樓）或過戶登記處（卓佳廣進有限公司，香港皇后大道東183號合和中心22樓）：

- (a) 一份由妥獲資格在股東大會出席並投票之股東所簽署之書面通知，其中表明其擬提議推選候選人出任董事一職；及
- (b) 一份由候選人所簽署的表示願意接受推選之書面通知，該通知包括根據《上市規則》第13.51(2)條須予披露之候選人資料及候選人就公佈該等資料的同意（統稱為「董事選舉通知書」）。

「通知期」指考慮上述董事選舉之股東大會召開日前至少七(7)天。但是，倘董事選舉通知書於考慮上述董事選舉之股東大會通告派發後提交，則通知期須自考慮上述選舉之股東大會通告派發後翌日開始至不遲於該股東大會召開之日前七(7)天為止。

本公司憲章文件之變動

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司之組織章程大綱及公司細則並無變動。

與股東及一般投資人士之溝通

董事會確信與股東及其他利益方維持公平、清晰及及時溝通以令其了解本集團業務事宜及發展之重要性。董事會已採取不同的措施與股東及一般投資人士保持持續和定期溝通，包括：

- 召開股東周年大會及其他股東大會，當中董事會成員及外聘核數師將會出席以解答股東之提問；
- 於本公司網站上刊發本公司向聯交所發佈之資料；該等資料包括財務報表（其中包括中期及年度報告）、公告、通函及股東大會通告及相關解釋文件（如有）；
- 本公司網站載有指定電郵地址及聯絡資料，以便股東及一般投資人士向本公司作出查詢；



- 制定股東溝通政策，確保股東可容易和適時獲取關於本集團及其發展之準確及全面資料，並且如有需要，檢討該政策以確保其有效性；
- 股東可隨時透過郵遞至下述地址或透過電郵 (207ir@cofco.com) 或親自參加股東大會向董事會提出查詢及關注：

中糧置地控股有限公司
香港銅鑼灣告士打道 262 號鵬利中心 33 樓

董事會保障本公司管有之股東資料之私隱，且本公司不會未經股東批准披露有關資料，除非根據法律須予以披露。

投資者關係

本公司非常注重向投資者提供準確和及時的資料，並力求與投資者通過有效渠道保持雙方的溝通，從而加深彼此的了解和提高公司信息披露的透明度。

本公司將適時透過不同渠道並在符合《上市規則》的情況下發布公司資訊，該渠道包括公司年報、公告和公司網站。公司將在按照《上市規則》正式公布業績後會安排會議，由管理層解答投資者的相關問題。本公司亦預期會通過組織分析師大會和進行路演，接觸海外的投資者，促進彼此的溝通。回顧期內，本公司於二零一三年十月在北京組織分析師大會並組織分析師進行項目現場參觀，於二零一三年十一月在香港、新加坡亦舉辦了交易路演。

董事會欣然提呈彼等於二零一四年三月二十五日批准截至二零一三年十二月三十一日止年度之本集團之報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司主要從事房地產開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和其他商用物業，主要包括購物中心、酒店、辦公樓、酒店式公寓及休閒度假旅遊物業。本公司主要業務分為物業開發、物業投資、酒店經營以及物業管理及相關服務四大板塊。

業績

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第103頁之綜合損益及其他全面收益表。

五年財務概要

本集團於過往五個財政年度之業績及資產與負債概要載於本年報第100頁。

股本

本公司股本於截至二零一三年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註37。

優先購買權

公司細則及百慕達法律均無優先購買權之規定，以要求本公司須向現有股東按比例發行新股。

儲備

本公司及本集團在年度內的儲備變動情況分別載於綜合財務報表附註39及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，本公司並無任何可供分派之儲備。該等儲備（扣除累計虧損）及累積虧損分別為人民幣229,634,000元（於二零一二年十二月三十一日：人民幣229,634,000元）及人民幣396,114,000元（於二零一二年十二月三十一日：人民幣364,648,000元）。

於二零一三年十二月三十一日，本公司股份溢價賬為人民幣11,808,027,000元（於二零一二年十二月三十一日：無）可供以繳足紅股方式分派。



主要客戶及供應商

本年度本集團分別向主要客戶銷售及向主要供應商採購之資料如下：

	截至二零一三年十二月三十一日止年度 占總營業額之百分比 (%)
五大客戶	11.4
最大客戶	2.8

	截至二零一三年十二月三十一日止年度 占總採購額之百分比 (%)
五大供應商	47.3
最大供應商	38.1

上述本集團之五大客戶及供應商均為獨立第三方。據董事所知，董事、其連繫人士或任何持有本公司股份超過5%的股東，概無於本集團的五大客戶或五大供應商擁有任何利益。

董事

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內及截至本年報日期之董事為：

執行董事

周政先生(董事長)(附註1)
韓石先生

非執行董事

史焯煒先生
馬建平先生(附註2)
馬王軍先生
姜華女士



獨立非執行董事

劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士

林建明先生

胡國祥先生榮譽勳章

附註：

1. 周政先生自二零一三年十二月十九日起獲委任為董事長兼提名委員會主席，不再擔任薪酬委員會成員。
2. 馬建平先生自二零一三年十二月十九日起辭任董事長及提名委員會主席，重新獲委任為非執行董事及薪酬委員會成員。

非執行董事及獨立非執行董事具特定委任年期。

根據細則第84(1)條，於每屆股東周年大會上，當時三分之一之董事（或如董事人數並非三(3)之倍數，則為最接近但不少於三分之一之數目）須輪值退任，惟每名董事須最少每三年退任一次。根據公司細則第84(2)條，退任董事符合資格重選，並於退任會議上繼續出任董事。輪值退任董事將包括（如有需要確定輪值告退之董事數目）任何願意退任但不願重選連任之董事。每年須予退任之董事將為自上次重選連任或委任後任期最長之輪值告退董事。據此，馬王軍先生、劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士及胡國祥先生榮譽勳章退任董事將於即將舉行之股東周年大會上退任，並符合資格及願意膺選連任。

董事簡介

各董事的簡介載於本年報第50至52頁。除董事及高管人員簡介一節所披露者外，董事概無涉及上市規則附錄16第12段所載之任何關係。

董事之服務合約

擬於股東周年大會上膺選連任之董事概無與本集團任何成員公司訂立本集團在一年內不可在不予賠償（法定賠償除外）的情況下終止的任何服務合約。

董事於合約之權益

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內或於該年度結束時，董事概無在對本集團業務有重大影響之任何合約（本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司乃合約訂約方）中直接或間接擁有重大權益。

董事及高級管理人員酬金

於股東大會上，董事會獲股東授權釐定董事薪酬。董事薪酬由董事會根據薪酬委員會參考其工作複雜性、工作量及職責作出之建議以及本公司之薪酬政策釐定。

截至二零一三年十二月三十一日止年度之董事酬金載於綜合財務報表附註15。



董事會主席兼執行董事周政先生的薪酬將上調至每年港幣2,600,000元，自二零一三年十二月十九日（收購完成日期）生效，調整前其沒有收取薪酬。另外，執行董事韓石先生於回顧年度內沒有就擔任執行董事收取任何薪酬，而就其擔任本公司總經理將收取每年港幣2,013,000元的薪酬，自二零一三年十二月十九日（收購完成日期）生效。

每名獨立非執行董事的董事薪酬將由每年港幣120,000元上調至每年港幣300,000元，自二零一四年一月一日起生效。此外，如有額外會議或額外書面決議通過或考慮一項或多項下述事宜：(I)須予披露交易（上市規則第14章），(II)關連交易（上市規則第14A章），(III)上市規則第13章下的任何重大事項或須予披露事件及/或(IV)《收購守則》下的交易，各獨立非執行董事可就其需要出席、承擔或參與的每次額外會議或每份額外書面決議（按不時的上市規則或百慕達適用法律所要求的每年定期會議除外）享有額外酬金5,000港元。

於二零一三年支付予高層管理人員的薪酬按等級詳列如下：

薪酬等級	人數
人民幣2,000,000元至人民幣3,000,000元	1

二零一三年十二月十九日本集團正式任命的5名高層管理人員中，僅1人於本年度在本集團取得薪酬。

董事於競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，於年內及截至本年報日期，下述董事被認為擁有可能與本集團之業務直接或間接競爭之業務權益：

按本年報中「不競爭承諾」一節所披露，中糧集團持有與或可能與本公司之業務競爭的若干公司的股本權益。姜華女士為中糧集團董事。

除上文披露者外，並無董事被認為擁有可能與本集團之業務直接或間接競爭之業務權益。

董事及最高行政人員之權益

於二零一三年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條規定而備存之本公司權益登記冊之記錄，或根據《標準守則》向本公司及聯交所發出之通知，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉如下：

所持本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證之好倉總數

董事/最高行政人員姓名	公司/相聯法團名稱	身份	所持已發行普通股數目 (附註1)	所持相關股份數目	佔已發行股本的概約百分比
馬建平先生	中國食品有限公司	實益擁有人	-	920,000 (附註2)	0.0329% (附註4)
韓石先生	中國糧油控股有限公司	實益擁有人	153,400	-	0.0029% (附註5)
馬王軍先生	中國糧油控股有限公司	實益擁有人	-	1,219,000 (附註3)	0.0232% (附註5)
林建明先生	本公司	實益擁有人	6,000	-	0.00007% (附註6)

附註：

1. 本公司及其相聯法團之股份好倉，而非購股權、認股權證或可轉換證券等股本衍生工具。
2. 根據中國食品有限公司購股權計劃授予馬建平先生的購股權所涉中國食品有限公司相關股份好倉。
3. 根據中國糧油控股有限公司購股權計劃授予馬王軍先生的購股權所涉中國糧油控股有限公司相關股份好倉。
4. 百分比（約整至小數點後四位）乃根據中國食品有限公司於二零一三年十二月三十一日之已發行股份總數 2,797,223,396 股計算。
5. 百分比（約整至小數點後四位）乃根據中國糧油控股有限公司於二零一三年十二月三十一日之已發行股份總數 5,249,880,788 股計算。
6. 百分比（約整至小數點後五位）乃根據本公司於二零一三年十二月三十一日之已發行股份總數 8,478,732,480 股計算。

除上文披露者外，於二零一三年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條規定而備存之本公司權益登記冊之記錄，或根據《標準守則》向本公司及聯交所發出之通知，概無任何董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

除本文披露者外，本公司或本公司任何附屬公司或控股公司或本公司控股公司的任何附屬公司概無於截至二零一三年十二月三十一日止年度內任何時間或於二零一三年十二月三十一日參與任何安排，使董事或其各自聯繫人可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益。



主要股東權益

於二零一三年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條規定而備存之本公司權益登記冊之記錄，或根據向本公司及聯交所發出之通知，主要股東持有本公司股份及相關股份之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉總數

主要股東名稱	股份類別	所持股份數目 (附註1)			總數	佔已發行股本的 概約百分比 (附註2)
		直接實益擁有	透過 受控法團	作為投資 管理人		
得茂有限公司	普通股	6,359,043,360 (附註3)	-	6,359,043,360	75.00%	
	可轉換優先股	1,095,300,778 (附註4)	-	1,095,300,778	100%	
中糧集團(香港) 有限公司	普通股	-	6,359,043,360 (附註5)	6,359,043,360	75.00%	
	可轉換優先股	-	1,095,300,778 (附註6)	1,095,300,778	100%	
中糧集團有限公司	普通股	-	6,359,043,360 (附註5)	6,359,043,360	75.00%	
	可轉換優先股	-	1,095,300,778 (附註6)	1,095,300,778	100%	
GIC Private Limited	普通股	-	-	775,000,000	9.14%	



附註：

1. 股份及可轉換優先股之好倉，而非購股權、認股權證或可轉換證券等股本衍生工具。
2. 股份百分比（約整至小數點後兩位）乃根據於二零一三年十二月三十一日之股份總數8,478,732,480股及假設1,095,300,778股可轉換優先股並無全數轉換為1,095,300,778股股份計算。
可轉換優先股百分比乃根據於二零一三年十二月三十一日已發行的1,095,300,778股可轉換優先股計算。
3. 於二零一三年十二月三十一日，得茂有限公司直接作為實益擁有人持有6,359,043,360股股份。
4. 於二零一三年十二月三十一日，得茂有限公司直接作為實益擁有人持有1,095,300,778股可轉換優先股。
5. 中糧集團（香港）有限公司透過其全資附屬公司得茂有限公司於二零一三年十二月三十一日視作擁有6,359,043,360股股份。
中糧集團有限公司透過其全資附屬公司中糧集團（香港）有限公司於二零一三年十二月三十一日視作擁有6,359,043,360股股份。
6. 中糧集團（香港）有限公司透過其全資附屬公司得茂有限公司於二零一三年十二月三十一日視作擁有1,095,300,778股可轉換優先股。
中糧集團有限公司透過其全資附屬公司中糧集團（香港）有限公司於二零一三年十二月三十一日視作擁有1,095,300,778股可轉換優先股。

除本文披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司並無獲悉任何其他人士持有本公司之股份或相關股份之權益或淡倉，而須登記於根據《證券及期貨條例》第336條規定而備存之本公司權益登記冊。

足夠公眾持股量

根據公開資料及就董事所知，於本年報日期，本公司全部已發行股份（不包括可轉換優先股）中至少25%由公眾持有。

持續關連交易

概覽

本公司與COFCO Group（於本節中包括中糧集團之聯營公司）之間的任何交易將屬於本公司之關連交易或持續關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

關於本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度之持續性關連交易的概述如下：

- (a) 出租物業予COFCO Group
- (b) 提供項目諮詢、物業管理及酒店管理服務
- (c) COFCO Group 提供保險服務
- (d) 自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務
- (e) 有關若干獲保留大悅城項目的委託安排
- (f) 上海鵬利向台灣飯店公司墊款
- (g) 有關本公司所擁有若干項目的委託安排
- (h) 有關出租物業予COFCO Group的現有租賃



關連人士

截至二零一三年十二月三十一日，中糧集團間接持有本公司75%已發行股本，為本公司之控股股東。根據上市規則第14A章，中糧集團連同COFCO Group其他成員公司以及彼等各自的聯營公司將是本公司的關連人士。中糧集團為於中國註冊成立受國資委監管的國有企業。中糧集團通過其附屬公司從事廣泛業務，包括中國及海外物業開發及管理、中國農產品貿易、農產品栽培及加工、畜牧副產品加工、食品與飲品、乳製品及包裝材料加工、酒店管理以及提供物流及金融服務。

持續關連交易詳述

(a) 出租物業予COFCO Group

截至二零一三年十二月三十一日，本公司就出租商用物業予COFCO Group訂立多份租賃協議。租賃協議主要因(i)北京中糧出租北京中糧廣場的商用物業；及(ii)Bapton出租鵬利中心商用物業而訂立。所出租的物業一般由COFCO Group相關成員公司用作總部、辦公樓、營業部或作其他商業用途。

本公司認為，本公司在日常及一般業務運作中出租商用物業予COFCO Group，目的主要是用以滿足本公司及COFCO Group的商業需求。未來，本公司會根據現有租賃安排繼續出租商用物業予COFCO Group，且在現有租賃安排屆滿後，可能續期現有租賃安排，或與COFCO Group其他成員公司訂立新租賃協議。為更好地規範該等安排，本公司與中糧集團於二零一三年十一月二十九日訂立租賃總協議，整體規範本公司與COFCO Group之間的租賃安排。

在回顧期內根據租賃總協議應付租金及管理費的二零一三年年度上限及實際發生數額載列如下：

年度上限 (截至二零一三年十二月三十一日止的財政年度) (人民幣千元)	實際費用 (截至二零一三年十二月三十一日止的財政年度) (人民幣千元)
80,000	70,810.6

根據租賃總協議，除現有租賃（詳情載於下面「有關出租物業予 COFCO Group 的現有租賃」一段）外，COFCO Group 應付租金及管理費須符合下文「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定，由本集團與 COFCO Group 相關成員公司考慮相關物業的品質及性質、位置、周邊區域及配套基礎設施，基於獨立第三方租戶租用相同樓宇應付的租金及相關物業鄰近的同類物業的現行市場租金協定。

(b) 提供項目諮詢、物業管理及酒店管理服務

(i) 本集團向 COFCO Group 提供項目諮詢及物業管理服務

本集團一直通過北京凱萊物業管理等成員公司為自有物業項目、COFCO Group 物業項目及其他外界客戶提供項目諮詢及物業管理服務。

北京凱萊物業管理及本集團其他成員公司已於日常及一般業務過程中與 COFCO Group 成員公司訂立項目諮詢及物業管理協議，據此本集團向 COFCO Group 所擁有及開發的物業項目提供項目諮詢及物業管理服務。



具體來說，本集團在回顧期內就 COFCO Group 的主要物業項目向 COFCO Group 提供的項目諮詢及物業管理服務包括但不限於以下項目：

本集團 相關成員公司	COFCO Group 相關成員公司	向 COFCO Group 提供之物業管理服務
北京凱萊物業管理	大悅城(天津)有限公司	為天津大悅城提供項目諮詢 及物業管理服務
北京凱萊物業管理	上海新蘭房地產開發有限公司	為上海大悅城提供物業管理服務
北京凱萊物業管理	北京弘泰基業房地產有限公司	為北京朝陽大悅城及其公寓單位 提供物業管理服務
北京凱萊物業管理	西單大悅城有限公司	為北京西單大悅城提供物業管理 服務
北京凱萊物業管理	煙台大悅城有限公司	為煙台西單大悅城提供項目諮詢 服務
北京凱萊物業管理	中糧地產投資(北京)有限公司	為中糧祥雲國際生活區提供項目 諮詢及物業管理服務
北京凱萊物業管理	中糧集團及 COFCO Group 的 其他成員公司	為中糧福臨門大廈提供物業管理 服務
北京凱萊物業管理	上海中糧 ¹	為上海中糧大廈提供物業管理服務
北京凱萊物業管理	北京中糧 ²	為北京中糧廣場提供物業管理服務

¹ 上海中糧為本公司擁有少數權益的連絡人，由本集團成員公司 COFCO (BVI) No. 94 及中糧集團附屬公司中糧置業分別持有 50% 及 50% 權益。因此，根據上市規則第 14A.11(4) 條，上海中糧為本公司之關連人士之連絡人。

² 北京中糧為本公司非全資附屬公司，由本集團成員公司鵬源及中糧集團附屬公司中糧置業分別持有 60% 及 40% 權益。因此，根據上市規則第 14A.11(5) 條，北京中糧為本公司之關連人士。

本集團提供的項目諮詢及物業管理服務包括：

- (a) 初期開發階段的項目規劃及開發諮詢服務，包括土地開發規劃、政府批文及企業結構諮詢、建設諮詢及代理服務、設施及綠化規劃、安全系統、消防系統、通信及網路系統的諮詢及顧問服務；及
- (b) 項目開發竣工後的物業管理服務，包括維修、修理及管理公共設施及公共區域、管理停車場、清潔服務、安全服務、收租及管理與租戶的租賃安排。

在回顧期內根據物業管理總協議應付的諮詢及管理費的年度上限及實際發生數額如下：

年度上限 (截至二零一三年十二月三十一日止的財政年度) (人民幣千元)	實際費用 (截至二零一三年十二月三十一日止的財政年度) (人民幣千元)
40,000	35,743.5

(ii) COFCO Group 向本集團提供酒店及物業管理服務

於回顧年度內，COFCO Group 若干成員公司亦向本集團開發的酒店項目及物業項目提供酒店及物業管理服務，包括但不限於：

COFCO Group 相關成員公司	本集團 相關成員公司	提供予本集團的 酒店及物業管理服務
凱萊國際酒店有限公司	南昌凱萊大飯店(中國)	為南昌凱萊大飯店提供酒店管理服務
凱萊國際酒店有限公司	蘇州凱萊大酒店(中國)	為蘇州凱萊酒店提供酒店管理服務
凱萊國際酒店管理(北京)有限公司	三亞亞龍灣開發	為三亞凱萊仙人掌度假酒店提供酒店管理服務
鵬利物業管理(香港)有限公司	Bapton	為鵬利中心提供物業諮詢及租賃管理服務



COFCO Group 向本集團提供的酒店及物業管理服務包括：

- (a) 酒店管理服務，包括經營及管理酒店物業的餐廳、店鋪、休閒設施及其他設施、推廣服務、餐飲服務、制定及實施使用酒店房間的政策及標準，維護公用區域及公共設施以及其他一般物業管理服務；及
- (b) 物業管理服務，包括維修、修理及管理樓宇、清潔服務、安全服務、消防安全服務、員工招聘與培訓、編制預算、收租及管理與租戶的租賃安排。

在回顧期內根據物業管理總協議就酒店及物業管理服務應付服務費的年度上限及實際發生數額如下：

年度上限 (截至二零一三年十二月三十一日止的財政年度) (人民幣千元)	實際費用 (截至二零一三年十二月三十一日止的財政年度) (人民幣千元)
9,000	7,754.2

本公司認為，繼續向 COFCO Group 提供項目諮詢及物業管理服務且 COFCO Group 也繼續向本集團提供酒店及物業管理服務將有助於雙方的互惠互利。為更好地監管該等安排，本公司與中糧集團於二零一三年十一月二十九日訂立物業管理總協議，以整體規範提供項目諮詢，酒店及物業管理服務的條款安排。

根據物業管理總協議，項目諮詢、酒店及物業管理服務之服務費須符合下文「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定。本集團及 COFCO Group (視情況而定) 將提供的項目諮詢、酒店及物業管理服務的詳細條款及定價條款須載列於本集團與 COFCO Group 相關成員公司訂立的特定物業管理服務合約內，而該等合約從屬於物業管理總協議並受其條款及條件所限。

COFCO Group 或本集團 (視情況而定) 各自的成員公司根據物業管理總協議應付的代價須由本集團與 COFCO Group 相關成員公司經考慮多項因素 (例如所提供服務的性質及範圍、提供該等服務的成本、其他獨立第三方供應商提供類似服務的市場費用) 或基於規定收費標準或相關方不時協議之收費價格協商確定。

(c) COFCO Group 提供保險服務

COFCO Group 通過中英人壽保險有限公司及中怡保險經紀有限責任公司等成員公司於中國開展保險業務及提供保險諮詢和經紀服務。本集團一直自 COFCO Group 為員工購買醫療、事故及人壽保險等保險產品，並獲 COFCO Group 提供保險諮詢及經紀服務，包括為本集團採購及推介保險產品及服務、代表本集團與保險公司進行日常聯絡及定期審查本集團的保險範圍。

由於保險服務通常為本集團日常業務過程之所需及本集團可獲 COFCO Group 提供全面保險諮詢服務，因此本公司認為，繼續從 COFCO Group 購買保險產品及獲取保險諮詢及經紀服務對本集團有益。為更好地規範該等安排，本公司與中糧集團於二零一三年十一月二十九日就 COFCO Group 向本集團提供保險服務訂立保險總協議。

在回顧期內根據保險總協議應付保險費及諮詢費的年度上限及實際發生數額載列如下：

年度上限 (截至二零一三年十二月三十一日止的財政年度) (人民幣千元)	實際費用 (截至二零一三年十二月三十一日止的財政年度) (人民幣千元)
1,200	604.9

根據保險總協議，保險服務的保險費及服務費須符合下文「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定，且須由本集團與 COFCO Group 相關成員公司經考慮多項因素（例如保單的性質及保障範圍、COFCO Group 所提供保險諮詢及經紀服務的範圍、其他獨立保險公司所提供類似保險服務的市場價格）或基於規定收費標準或相關方不時協議之收費價格協商確定。保險服務的詳細條款及定價條款須載列於本集團與 COFCO Group 相關成員公司訂立的特定服務合約或確認訂單內，而該等合約或確認訂單從屬於保險總協議並受其條款及條件所限。

(d) 自 COFCO Group 採購主食食材及獲取餐飲服務

於回顧年度內，本集團一直從 COFCO Group 採購若干主食食材，包括農產品、食品、飲品、酒類、糖果、包裝材料及油、大米、糖和茶等日常供應品，主要用於本集團日常業務營運、本集團營運的酒店及其他商用物業的餐飲服務及作為本集團員工福利及贈予客戶及業務夥伴的公司禮品。COFCO Group 亦為本集團的一般企業用途、企業活動及推廣活動提供會議室設施、住宿、車位及餐飲服務。



由於自 COFCO Group 採購主食食材及獲取餐飲服務可讓本集團獲取批量採購折扣及確保對本集團的物業和酒店業務至關重要的主要食材與服務有穩定而可靠的供應，因此本公司認為，本公司繼續自 COFCO Group 採購主食食材及獲取餐飲服務對本集團有益。為更好地規範該等安排，本公司與中糧集團於二零一三年十一月二十九日就 COFCO Group 向本集團供應主食食材及餐飲服務訂立採購總協議。

在回顧期內，根據採購總協議應付主食食材及餐飲服務採購額的年度上限及實際發生數額如下：

年度上限 (截至二零一三年十二月三十一日止的財政年度) (人民幣千元)	實際費用 (截至二零一三年十二月三十一日止的財政年度) (人民幣千元)
5,900	1,908.8

根據採購總協議，主食食材及餐飲服務的價格須符合下文「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定，且須由本集團與 COFCO Group 相關成員公司經考慮多項因素（例如供應品及服務的數量及品質、主食食材及餐飲服務的市價、其他獨立第三方供應商提供的價格、COFCO Group 相關成員公司的採購或製造成本）或基於規定收費標準或相關方不時協議之採購價格協商確定。提供主食食材及餐飲服務的詳細條款及定價條款須載列於本集團與 COFCO Group 相關成員公司訂立的特定服務合約或確認訂單內，而該等合約或確認訂單從屬於採購總協議並受其條款及條件所限。

總協議的一般條款

各項總協議均為框架協議，本集團及 COFCO Group 按其中所載一般條款及條件進行該等協議所涉特定類型的不獲豁免持續關連交易。總協議的一般條款如下：

條款： 總協議已經公司獨立股東於二零一三年十二月十八日的股東特別大會批准後作實，有效期自二零一三年十二月十九日（收購完成日期）至二零一五年十二月三十一日止，可按本公司與中糧集團協議的條款續期，惟須遵守相關上市規則的規定。

框架協議： 總協議均為框架協議，本集團及 COFCO Group 按其中所載一般條款及條件進行該等協議所涉特定類型的交易。本集團及 COFCO Group 的成員公司可不時就本集團提供或獲取租賃、服務及/或產品訂立具體協議，惟該等具體協議條款不得抵觸相關總協議的條款。本集團實際提供或獲取的服務及/或產品視乎本集團與 COFCO Group 相關成員公司在總協議期限內不時訂立具體協議而定。

定價基準： 本集團或COFCO Group(視情況而定)根據各項總協議應付的採購額、租金及服務費由本集團與COFCO Group 相關成員公司不時公平協商釐定，須相若或不遜於公平市場租金或獨立第三方向本集團或本集團向獨立第三方提供的類似產品及服務之市價。

本集團相關成員公司根據總協議訂立具體的租賃、服務及/或產品協議前須：

- (i) 自獨立第三方供應商取得有關供應本集團所要求相同或同類產品及/或服務的報價；或
- (ii) 要求COFCO Group 提供其向其他客戶供應相同或同類產品及/或服務的銷售紀錄，作為相關產品及/或服務的參考市價。

倘本集團相關成員公司就總協議所涉產品及/或服務發出採購訂單或與COFCO Group 訂立交易，COFCO Group 提供產品或服務的價格與其他條件對本集團而言亦應不遜於該等報價或銷售紀錄(視情況而定)。

終止： 任何一方可於計劃終止日期前不少於30天向另一方發出書面通知終止總協議。

(e) 有關若干獲保留大悅城項目的委託安排

本公司與直接持有各獲保留大悅城項目的COFCO Group以下成員公司於二零一三年十一月二十九日訂立五份獲保留大悅城項目委託合約，根據該等合約本公司獲授該等公司各自業務及相關資產(包括相關獲保留大悅城項目)的管理權。獲保留大悅城項目委託合約訂約方及委託安排的詳情如下：

COFCO Group 相關成員公司	本集團 相關成員公司	委託予本集團的 相關獲保留大悅城項目
大悅城(天津)有限公司	本公司	天津大悅城
上海新蘭房地產開發有限公司	本公司	上海大悅城
北京弘泰基業房地產有限公司	本公司	朝陽大悅城
西單大悅城有限公司	本公司	西單大悅城
煙台大悅城有限公司	本公司	煙台大悅城



獲保留大悅城項目委託合約已經本公司獨立股東於二零一三年十二月十八日的股東特別大會批准後作實，於二零一三年十二月十九日生效，直至二零一五年十二月三十一日初步條約期滿止。倘本公司於獲保留大悅城項目委託合約期限內行使認購期權收購任何獲保留大悅城項目，則相關合約將於完成收購相關獲保留大悅城項目時終止。倘任何獲保留大悅城項目於獲保留大悅城項目委託合約初步條約期滿當日（二零一五年十二月三十一日）仍為COFCO Group 所擁有，則本公司可按相同條款將相關合約再續期三年，惟須遵守相關上市規則。除非本公司重大違反獲保留大悅城項目委託合約，否則COFCO Group 相關成員公司不得於獲保留大悅城項目委託合約期限內終止合約。

根據獲保留大悅城項目委託合約，COFCO Group 相關成員公司須委託本集團經營及管理業務及相關資產（包括其所持相關獲保留大悅城項目），而本集團擁有各相關公司及其相關資產（包括相關獲保留大悅城項目）的日常管理權及處理經營事宜的全權酌情權。本集團的權利包括但不限於：

(a) 決定業務開發及營運政策，實施年度業務計劃；

(b) 項目施工管理；

(c) 成本管理；

(d) 財務管理；及

(e) 銷售及營運管理。

COFCO Group 相關成員公司有權保留相關獲保留大悅城項目各自業務及營運所得全部收益及溢利，並承擔由此產生的全部虧損及風險。關於煙台大悅城，倘本集團根據有關獲保留大悅城項目委託合約擬採取的行動與項目公司合營合同條款或其他相關協議不符或衝突，則須經持有煙台大悅城的項目公司之間接少數股東同意。

COFCO Group 各相關成員公司每年須就本集團根據相關獲保留大悅城項目委託合約提供之服務支付委託費人民幣500,000元，委託費金額由本公司與COFCO Group 的相關成員公司，考慮本集團所提供委託管理服務的性質及範疇、本集團的服務成本、本集團根據獲保留大悅城項目委託合約享有的權利與承擔的責任，參考本集團每年根據各本集團委託合約（即本集團與COFCO Group 之間進行的與獲保留大悅城項目委託合約性質相若的現有交易。有關詳情請參閱本節下文「有關本集團所擁有若干項目的委託安排」一段）應付予COFCO Group 的委託費人民幣500,000元，基於各自的獨立利益而協定。有關獲保留大悅城項目詳情請參閱本公司於二零一三年十一月三十日刊發之通函。

截至二零一三年十二月三十一日止的財政年度，COFCO Group 各相關成員公司須就本公司根據相關獲保留大悅城項目委託合約提供之服務支付委託費的年度上限為人民幣 2.5 百萬元，即本公司根據五份獲保留大悅城項目委託合約應收的年度委託費總額。惟因根據委託合約尚未屆至首筆委託費付款時點，截至二零一三年十二月三十一日，本公司暫未實際收到任何委託費。

(f) 上海鵬利向台灣飯店公司墊款

台灣飯店公司為本公司的非全資附屬公司，由 COFCO (BVI) No. 97 (本公司的全資附屬公司) 及中糧集團分別擁有 51% 及 49%。二零一三年十二月十九日前，中糧集團作為台灣飯店公司當時的間接最終控股公司曾向台灣飯店公司提供股東貸款，作為營運和業務擴展資金。為降低本集團對 COFCO Group 的財務依賴程度，欠負 COFCO Group 的所有款項已在二零一三年十二月十九日之前全部償還。具體詳情請參閱本公司於二零一三年十一月三十日刊發的通函中「與控股股東的關係 — 獨立於 COFCO Group — 財務獨立」一節。

根據償還本集團所欠負 COFCO Group 之款項的安排，本公司附屬公司上海鵬利向台灣飯店公司作出集團內公司間墊款，取代中糧集團提供的現有股東貸款。為此，上海鵬利、台灣飯店公司及中國建設銀行北京分行於二零一三年十一月一日訂立委託貸款協議，上海鵬利委託中國建設銀行北京分行借出人民幣 663.3 百萬元予台灣飯店公司。中國建設銀行北京分行已收到上海鵬利的等額現金存款與公司擔保作為委託貸款的抵押。委託貸款自二零一三年十一月一日起為期一年，固定年利率為 6.68%，乃參考相關中國人民銀行一年期貸款基準利率及當時中國的商業銀行普遍提供的市場貸款利率釐定。

該筆委託貸款僅為本集團成員公司之間的短期集團內公司間財務安排，使台灣飯店公司償還欠負中糧集團的股東貸款後能繼續經營業務。長期而言，台灣飯店公司將以股東注資、經營所得現金及其他內部資源為資金來源。預期台灣飯店公司將以委託貸款到期當時的可用資金償還該筆委託貸款。

**(g) 有關本集團所擁有若干項目的委託安排**

卓遠地產、上海鵬利和中糧成都分別與中糧地產於二零一二年九月二十六日訂立三份本集團委託合約，將本集團若干項目公司或持有相關項目權益之公司的業務及營運委託予中糧地產管理。本集團委託合約的訂約方及委託予中糧地產的相關物業及項目如下：

本集團成員公司	COFCO Group 成員公司	委託予 COFCO Group 的 相關物業及項目
卓遠地產	中糧地產	成都大悅城
上海鵬利	中糧地產	海景壹號及上海鵬利輝盛閣公寓
中糧成都	中糧地產	成都祥雲國際*

* 中糧成都持有成都悅城 30% 股權，而成都悅城持有成都樣雲國際。

本集團委託合約均由二零一二年九月二十六日起至二零一五年九月屆滿，為期三年。根據本集團委託合約，中糧地產應為卓遠地產、上海鵬利及中糧成都以及彼等各自的相關項目提供管理服務或實施營運政策。中糧地產向每家公司收取每年人民幣 500,000 元的費用，而該等項目的溢利或虧損歸本集團所有。本集團並不計劃於二零一五年九月屆滿後續期或延期本集團委託合約。本集團各相關成員公司每年須就中糧地產提供之服務支付委託費人民幣 500,000 元，本集團委託合約每年委託費總額為人民幣 1,500,000 元。

本集團成員公司於二零一二年九月訂立本集團委託合約，合約已生效且會繼續有效，直至年期屆滿為止。於收購完成日期起，本集團委託合約其下仍在進行的交易構成本公司之持續關連交易。

(h) 有關出租物業予 COFCO Group 的現有租賃

截至二零一三年十二月三十一日，本集團成員北京中糧就出租北京中糧廣場商業物業及購物中心單位予 COFCO Group 若干成員公司訂有五份現有租賃。現有租賃總結如下：

COFCO Group			
成員公司 (租戶)	已租賃物業地址	租賃協議有效期	總年租及管理費
中糧可口可樂飲料 (中國) 投資有限公司	北京中糧廣場 A座 1101-06室	二零一一年八月一日至 二零一四年十月三十日	人民幣 1,353,600 元
中糧可口可樂供應鏈 (天津) 有限公司	北京中糧廣場 A座 1107-26 室	二零一一年八月一日至 二零一四年十月三十日	人民幣 5,398,428 元
北京君頂名莊酒業銷售有限公司	北京中糧廣場 B座 1317-19 室	二零一二年七月一日至 二零一四年六月三十日	人民幣 914,400 元
北京君頂華悅酒店管理有限公司	北京中糧廣場C座 第5層	二零一零年十月一日至 二零一八年九月三十日	人民幣 8,895,776 元
中國茶葉股份有限公司	北京中糧廣場F116 室	二零一三年三月一日至 二零一五年四月三十日	人民幣 238,680 元

現有租賃詳情載於本公司日期為二零一三年十一月三十日的通函中。

於二零一三年十二月十九日收購完成後，現有租賃其下仍在進行的交易構成本公司持續關連交易。因此，根據上市規則第 14A.41 條，本公司須就現有租賃項下之有關交易遵守適用的年度審閱，申報及披露規定。



倘若該等合約於年期內有任何修訂，則本公司須全面遵守上市規則第 14A 章的所有相關申報、披露及（倘適用）獨立股東批准規定。任何一份現有租賃屆滿時，與 COFCO Group 相關成員公司就出租現有租賃的相關物業訂立之新租賃協議受租賃總協議規管，並須符合上文「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定，而新租賃協議所涉年租及管理費須與獨立第三方租戶租用相同樓宇的租金及北京中糧廣場當時的現行市場租金相若。

獨立非執行董事確認

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認：(i) 總協議、獲保留大悅城項目委託合約和本集團委託合約及其項下的交易均於本集團日常及一般業務過程中訂立；(ii) 上述持續關連交易（現有租賃除外）已按一般商業條款或不遜於獨立第三方可取得或提供（視屬何情況而定）的條款而訂立；(iii) 上述持續關連交易已根據其各自協議的條款而進行，而交易條款公平合理，符合本公司整體利益。

總協議、獲保留大悅城項目委託合約和委託貸款協定各自截至二零一三年十二月三十一日止年度的交易數額並未有超出上述的各自年度上限。

持續關連交易之年度審閱

本公司核數師德勤·關黃陳方會計師行已獲聘請根據香港會計師公會發出的香港審驗應聘服務準則第 3000 號的「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」，及參照實務說明第 740 號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的持續關連交易作出匯報。德勤·關黃陳方會計師行已根據上市規則第 14A.38 條出具無保留意見函件，函件載有對上文披露的截至二零一三年十二月三十一日止年度之持續關連交易的發現和總結。本公司已將有關核數師函件副本送呈聯交所。

重大合約

中糧集團與本公司於二零一三年十一月二十九日訂立商標許可協議，中糧集團向本集團授出許可，由二零一三年十一月二十九日起至二零一五年十二月三十一日止，可免費使用若干附有「中糧」及「大悅城」品牌的商標。任何一方可於計劃終止日期前不少於 30 天向另一方發出書面通知終止商標許可協議。

根據上市規則第13.21條作出的披露

本公司的間接全資附屬公司Bapton（借款人）與香港上海匯豐銀行有限公司（貸款人）於二零一三年十一月二十八日就1,250百萬港元一年期貸款融資（「融資」）訂立貸款協議。根據貸款協議，倘(i)中糧集團未或不再直接或間接持有超過本公司隨附直接或間接投票權50%以上的已發行股本50%；或(ii)中糧集團未或不再控制管理本公司，則將構成於貸款協議下的違約事件，貸款人可取消融資承諾及/或宣佈全部或部分融資貸款連同累計利息即時到期且須立即償還。交易詳情載於日期為二零一三年十一月二十九日的公告。

管理合約

對於各本集團委託合約，請參閱「持續關連交易」部分。

除本報告披露者外，截至二零一三年十二月三十一日止年度，並無訂立或存在與本集團全部或任何重大部分的業務管理及行政有關之合約。

可換股證券、認股權證或購股權

本公司於二零一三年十二月十九日完成收購，收購交易之代價透過向得茂發行1,095,300,778股可轉換優先股部分償付。現本公司擁有兩類股本，分別為普通股及可轉換優先股。

可轉換優先股的主要條款如下：

- 面值： 完成時設立每股面值0.10港元不可贖回可轉換優先股作為本公司股本中的新類別股份。
- 換股比率： T可轉換優先股持有人可按一股可轉換優先股換一股股份的換股比率，選擇將可轉換優先股轉換為有關數目的繳足股份，毋須支付任何額外代價。
- 換股權： 可轉換優先股持有人可於可轉換優先股發行後隨時將全部或部分可轉換優先股轉換為轉換股份，惟行使換股權時可轉換優先股的數目有所限制，不得在換股後導致本公司不符合上市規則第8.08條最低公眾持股量的規定。
- 贖回： 本公司或持有人均不可贖回可轉換優先股。
- 股息及分派權益： 可轉換優先股賦予持有人權利，以每股可轉換優先股可轉換的股份數目並以已換股為基準，收取股份持有人同等享有之股息。
- 本公司清算、清盤或解散（但並非在轉換可轉換優先股或本公司回購可轉換優先股或股份）而分派資產時，可轉換優先股持有人較股東優先享有本公司可供分派的資產及資金。



- 投票權：可轉換優先股持有人可收取本公司股東大會通告並出席本公司股東大會，但可轉換優先股並不賦予持有人於本公司股東大會投票的權利，除非股東大會將提呈本公司清盤的決議案，或提呈的決議案在通過後會修訂或廢除可轉換優先股所附權利或特權，或會修訂可轉換優先股所受規限，則可轉換優先股持有人可投票。
- 轉讓：可轉換優先股持有人可不受限制轉讓其可轉換優先股（包括可轉換優先股轉換成的轉換股份）。
- 地位：除細則明確規定外，可轉換優先股與股份享有同等權益，惟投票權與本公司清算、清盤或解散時的分派權益除外。
- 轉換股份將以繳足形式發行，在各方面與本公司於轉換當日的已發行股份享有同等權利。
- 調整：倘若及當股份合併或分拆為不同面額時，可轉換優先股亦同樣合併或分拆，屆時換股比率仍為一股可轉換優先股換一股股份（經合併或分拆者，視情況而定）。
- 上市：本公司不會申請可轉換優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。然而，本公司將向上市委員會申請批准轉換股份上市及買賣。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

不競爭承諾

中糧集團與本公司於二零一三年十一月二十九日訂立不競爭承諾，據此：

- (a) 中糧集團不會且促使其任何附屬公司（不包括中糧地產及其附屬公司）不會直接或間接（無論作為當事人或代理以及是否獨立或聯同他人或透過中間控股公司進行或以其他方式）於中國及香港進行、從事、投資、參與或以其他方式擁有與本集團的受限制業務直接或間接競爭的任何業務或公司權益。就該不競爭承諾而言，「限制業務」是指：(a) 開發，經營，銷售，租賃或管理任何全部指定作為商業用途之物業項目，例如辦公室，零售，商場，酒店，度假村或酒店式公寓，和/或 (b) 開發，經營，銷售，租賃或管理任何多用途綜合體項目。

(b) 中糧集團授予本公司優先購買權（「本公司的優先購買權」），倘中糧集團及其附屬公司（不包括中糧地產及其附屬公司）（「要約方」）發現或獲提呈任何機會（「商機」）參與涉及或以其他方式與受限制業務相關的任何物業開發項目，則要約方須向本公司發出書面通知並提供或促使提供要約方所擁有有關該商機的所有必要資料及文件，以便本公司評估該商機。本公司的優先購買權詳情載於日期為二零一三年十一月三十日之本公司通函；

(c) 中糧集團授予本公司按公平市值收購獲保留大悅城項目或其旗下持有獲保留大悅城項目的相關公司的認購期權。認購期權的行使須遵守中國及其他司法權區的相關法律及法規，獲得相關中國主管部門批准及股東同意及/或第三方豁免（如需要）以及本公司須遵守上市規則，包括公告及/或獨立股東批准規定。尤其是，本公司行使認購期權收購瀋陽大悅城受到中糧地產優先購買權的限制。認購期權期限自二零一三年十二月十九日起為期八年。

本公司與中糧集團相關成員公司於二零一三年十一月二十九日就認購期權簽訂獲保留大悅城項目委託合約。詳情載於本年報之「持續關連交易」部分。

中糧集團已書面確認於回顧年度內其已遵守不競爭承諾。

監管規定

本公司於其日期為二零一三年十一月三十日的通函中已披露若干回顧年度內有關本集團或其物業項目的違規事項。截至二零一三年十二月三十一日，本集團就該等違規事項（如可被糾正）所採取的糾正措施的進展與本公司於其日期為二零一三年十一月三十日的通函中所描述者在重大方面均維持不變。



企業管治

本公司之主要企業管治常規載於本年報第61頁至72頁之企業管治報告。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席股東周年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一四年五月三十日（星期五）至二零一四年六月四日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東周年大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一四年五月二十九日（星期四）下午四時三十分或之前送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司作辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

核數師

於股東周年大會上，德勤·關黃陳方會計師行將退任並符合資格重選連任。當中，將提呈決議案以重選德勤·關黃陳方會計師行為本公司核數師及授權董事釐定其酬金。

謹代表董事會

主席

周政

香港

二零一四年三月二十五日

本集團持有物業情況滙總

本集團持作發展或出售之用

	項目名稱	地址	項目 運營情況	預計 竣工時間	用途(例如： 用作店鋪、 辦公室、工廠 或住宅等)	佔地面積	樓面面積	物業權益
經營	三亞美高梅 金殿酒店	海南省三亞市吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊 度假區(濱海路)	運營		酒店	106,666.59	108,332.00	100%
	亞龍灣瑞吉 度假酒店	海南省三亞市吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊 度假區(港城路)	運營		酒店	204,032.28	90,869.00	34%
	三亞凱萊 仙人掌 度假酒店	海南省三亞市吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊 度假區(龍潭路)	運營		酒店	90,011.66	38,500.00	34%
	蘇州凱萊酒店	中國江蘇省蘇州市 平江區幹將東路 535號	運營		酒店	8,001.20	26,254.74	100%
	南昌凱萊 大飯店	中國江西省南昌市 東湖區沿 江北大道39號	運營		酒店	4,050.00	37,329.22	100%
	北京華爾道夫 酒店	中國北京東城區 金魚胡同5號	運營		酒店	6,148.64	44,180.00	51%
在建	北京長安街 W酒店	中國北京朝陽區 建國門南大街2號	在建	二零一四年	酒店	6,746.29	62,805.00	100%
	成都祥雲 國際三期	中國四川省成都武侯區 簇橋街道高碑村 大悅路	在建	二零一四年 四季度	住宅、商業	88,831.95	71,786.46	30%

本集團持有物業情況滙總

項目名稱	地址	項目 運營情況	預計 竣工時間	用途（例如： 用作店鋪、 辦公室、工廠 或住宅等	佔地面積	樓面面積	物業權益	
未來開發	成都大悅城	中國四川省成都武侯區 簇橋街道高碑村大悅路	待建	二零一五年 第四季度	商業、辦公	66,535.89	314,560.00	100%
	亞龍灣 山海世界	中國海南省三亞市吉陽鎮 亞龍灣國家度假區 (濱海路)	待建	二零一五年 第三季度	商業	396,708.88	26,197.00	34%
	三亞亞龍灣 國際展覽中心 綜合體	中國海南省三亞市吉陽鎮 亞龍灣國家度假區 (椰風路)	待建	二零一五年 第四季度	商業	224,382.09	89,700.00	27%
出售	海景壹號部分	中國上海浦東新區陸家嘴 金融貿易區 銀城中路600弄	竣工		住宅	24,316.00	99,066.02	78%
	成都祥雲國際 一期及二期	中國四川省成都武侯區 簇橋街道高碑村 大悅路1號	竣工		住宅及商業	65,074.91	254,665.31	30%
	公主郡三期	中國海南省三亞市吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 亞龍灣大道	竣工		公寓及 別墅式公寓	198,074.99	78,758.97	27%
	龍溪29號	中國海南省三亞市吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區	竣工		別墅式公寓	123,925.51	27,146.36	27%
佔用	行政中心	中國海南省三亞市吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 (亞龍大道)	竣工		辦公樓	35,049.63	33,391.76	34%

本集團持作投資之用

項目名稱	地址	物業用途	持有時間
月川大廈	中國海南省三亞市河東區河東路	辦公樓	二零四二年八月二十八日
北京中糧廣場	中國北京朝陽區建國門內大街8號	辦公、商業	二零四四年二月二十九日
上海鵬利輝盛閣公寓	中國上海浦東新區陸家嘴金融貿易區 銀城中路600弄	公寓	二零六九年四月二十二日
上海中糧大廈	中國上海徐匯區中山南二路440號	辦公樓	二零四六年七月十日
香港鵬利中心	香港銅鑼灣告示打道262號	辦公樓	二一二七年
香港環球大廈11層	中國香港特別行政區德輔道中19號	寫字樓	二一二七年

五年財務概要

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零零九年 四月一日至 二零一零年 三月三十一日 人民幣千元
綜合業績					
收益	3,922,552	4,433,008	2,285,701	3,459,113	1,617
本公司擁有人應佔 之年度溢利(虧損)	2,007,981	918,840	688,610	1,938,287	(11,210)
綜合資產及負債					
總資產	29,204,399	24,701,508	22,111,096	17,610,669	159,290
總負債	(11,140,182)	(15,313,031)	(13,892,019)	(9,781,823)	(98,361)
總權益	18,064,217	9,388,477	8,219,077	7,828,846	60,929
本公司擁有人 應佔權益	13,244,741	5,612,973	5,037,101	4,860,653	60,929

誠如綜合財務報表附註2所詳述，本集團採用合併會計法核算二零一二年收購，這將會以目標集團反收購本公司的情况（見綜合財務報表附註2），反映在本集團之綜合財務報表。因此，截至二零一二年十二月三十一日三個年度的財務資料已重列。然而，董事之意見認為，由於目標集團並未有編制截至二零零九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，要重列該年度之財務資料是難以實行的。

除上述以外，誠如綜合財務報表附註1和2所詳述，現有集團在二零一二年中為把會計年度結算日期與最終控股公司配合（見綜合財務報表附註2）由三月三十一日更改為十二月三十一日，因此，現有集團的二零零九年度的財務資料由二零零九年四月一日到二零一零年三月三十一日已載於上文。

Deloitte.

德勤

致中糧置地控股有限公司全體股東
(前稱僑福建設企業機構)
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核列載於第 103 頁至第 193 頁之中糧置地控股有限公司(前稱僑福建設企業機構)(「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)之綜合財務報表，該等財務報表包括於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表與截至該年度完結為止之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則以及香港《公司條例》之披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表，及落實其認為編製綜合財務報表所必要之內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們之責任是根據審核對該等綜合財務報表發表作出意見並按照百慕達公司法第 90 條為股東(作為一個團體)而編製，並不為其他任何目的。我們並不就本報告的內容向任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，就該等綜合財務報表是否存有任何重大錯誤陳述取得合理確定。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對該公司之內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出的會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。



意見

我們認為，該綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映了貴集團於二零一三年十二月三十一日之財務狀況以及貴集團截至該年度完結為止之溢利和現金流量，並已根據香港《公司條例》之披露要求而妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一四年三月二十五日

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	截至十二月三十一日止年度	
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列) (附註2)
收益	6	3,922,552	4,433,008
銷售及服務成本	11	(1,584,452)	(1,871,590)
毛利		2,338,100	2,561,418
其他收入	8	281,806	246,183
其他收益及虧損淨額	9	238,448	(4,277)
分銷及銷售成本		(231,973)	(197,490)
行政開支		(566,161)	(463,888)
投資物業之公允價值增益	16	3,076,090	678,915
財務成本	10	(169,092)	(174,252)
應佔聯營公司虧損		(8,297)	(18,011)
除稅前溢利	11	4,958,921	2,628,598
所得稅開支	12	(1,694,830)	(962,050)
年度溢利		3,264,091	1,666,548
其他全面支出：			
其後可能重新歸類至損益的項目：			
換算境外業務產生的匯兌差額		(50,100)	(147)
現金流量對沖之對沖工具：			
期內公允價值虧損		(169)	(204)
對計入損益之虧損之重新分類調整		638	343
年度其他全面支出		(49,631)	(8)
年度全面收入總額		3,214,460	1,666,540
下列各項應佔溢利：			
本公司擁有人		2,007,981	918,840
非控股權益		1,256,110	747,708
		3,264,091	1,666,548
下列各項應佔年度全面收入總額：			
本公司擁有人		1,958,350	918,832
非控股權益		1,256,110	747,708
		3,214,460	1,666,540
每股基本盈利	14	人民幣 33.0 分	人民幣 16.2 分
每股攤薄盈利	14	不適用	不適用

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	十二月三十一日		一月一日
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列) (附註2)	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
非流動資產				
投資物業	16	13,238,730	10,186,577	9,173,660
物業、廠房及設備	17	3,665,195	3,879,794	3,327,039
租賃土地及土地使用權	18	589,155	1,011,761	585,151
無形資產	19	1,146	1,455	1,349
在建物業	20	1,231,098	427,050	296,982
所持聯營公司權益	21	213,581	218,125	219,626
可供出售投資	22	1,510	1,510	1,510
商譽	23	184,297	184,297	-
興建/購買物業、廠房及設備的預付款項		-	45,078	109,538
遞延稅項資產	24	158,116	230,045	305,126
給予同系附屬公司的貸款	25	-	800,000	580,000
給予聯營公司的貸款		-	-	600,000
應收聯營公司款項		-	-	313,359
應收同系附屬公司款項	30	-	-	402,416
		19,282,828	16,985,692	15,915,756
流動資產				
存貨	26	13,235	14,760	15,041
待售物業	27	852,781	1,529,657	1,587,538
待售在建物業	20	469,356	38,876	454,688
應收賬款	28	47,157	93,503	22,952
按金、預付款項及其他應收款項	29	456,241	666,173	474,694
應收最終控股公司款項	30	727	170,545	161,648
應收直接控股公司款項	30	-	45,657	-
應收中間控股公司款項	30	-	29	3,261
應收同系附屬公司款項	30	8,750	161,435	80,412
應收聯營公司款項	21	-	320,041	102,850
應收非控股權益款項	30	35	-	-
給予聯營公司的貸款	21	-	600,000	-
給予同系附屬公司的貸款	25	-	1,000,000	1,447,716
可收回稅項		128,125	173,100	237,654
已抵押存款	31	4,042	10,637	10,624
現金及現金等價物	31	7,941,122	2,891,403	1,596,262
		9,921,571	7,715,816	6,195,340

	附註	十二月三十一日		一月一日
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列) (附註2)	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
流動負債				
應付賬款	32	630,172	838,679	781,764
其他應付款及應計費用	33	1,432,699	1,243,703	1,130,995
預售物業已收按金		755,980	1,018,466	1,509,849
應付最終控股公司款項	30	5,455	1,219,069	965,380
應付直接控股公司款項	30	-	3,470,035	-
應付中間控股公司款項	30	-	90	178,161
應付同系附屬公司款項	39	13,093	688,173	3,436,484
應付非控股權益款項	30	275,485	287,616	397,934
應付聯營公司款項	21	-	122	-
同系附屬公司給予的貸款	25	-	66,000	172,198
最終控股公司給予的貸款	34	-	12,000	-
銀行及其他借款	35	1,860,085	1,380,958	990,447
應付所得稅及土地增值稅		1,446,550	1,105,147	984,344
衍生金融工具	36	213	-	-
		6,419,732	11,330,058	10,547,556
流動資產/(負債) 淨值		3,501,839	(3,614,242)	(4,352,216)
總資產減流動負債		22,784,667	13,371,450	11,563,540
非流動負債				
已收租金訂金		2,210	2,279	-
最終控股公司給予的貸款	34	-	108,000	120,000
銀行及其他借款	35	2,357,073	2,158,360	1,750,897
遞延稅項負債	24	2,360,383	1,713,631	1,473,566
衍生金融工具	36	-	703	-
遞延收入		784	-	-
		4,720,450	3,982,973	3,344,463
資產淨值		18,064,217	9,388,477	8,219,077



綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	十二月三十一日		一月一日
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列) (附註2)	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
股本及儲備				
股本	37	667,941	43,410	43,410
儲備	39	12,576,800	5,569,563	4,993,691
本公司擁有人應佔權益		13,244,741	5,612,973	5,037,101
非控股權益		4,819,476	3,775,504	3,181,976
總權益		18,064,217	9,388,477	8,219,077

由第103頁至193頁之綜合財務報表已於二零一四年三月二十五日經董事會審批並授權發行，並由下列董事簽署：

周政
董事

韓石
董事

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

	普通股本	股份溢價	不可贖回 可轉換 優先股	特別儲備	其他儲備	法定儲備	物業 重估儲備	對沖儲備	外幣 換算儲備	保留溢利	小計	非控股權益	總權益
	人民幣千元 (附註(c) (附註37))	人民幣千元 (附註(c))	人民幣千元 (附註(c) (附註38))	人民幣千元 (附註(c))	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一二年一月一日 (經重列)	43,410	-	-	(43,406)	19,015	192,351	17,000	-	(171,491)	4,980,222	5,037,101	3,181,976	8,219,077
年度溢利及全面收入/(支出) 總額	-	-	-	-	-	-	-	139	(147)	918,840	918,832	747,708	1,666,540
二零一二年收購事項 (定義見附註2) 所產生:													
- 視作代價 (附註47)	-	-	-	293,675	-	-	-	-	-	-	293,675	-	293,675
- 確認非控股權益 (附註47)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,374	39,374
集團重組 (附註(b))	-	-	-	-	(288,561)	-	-	-	-	-	(288,561)	-	(288,561)
已宣派股息 (附註13)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(348,074)	(348,074)	-	(348,074)
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(193,554)	(193,554)
法定儲備撥款	-	-	-	-	-	36,700	-	-	-	(36,700)	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日 (經重列)	43,410	-	-	250,269	(269,546)	229,051	17,000	139	(171,638)	5,514,288	5,612,973	3,775,504	9,388,477
年度溢利及其他全面收入/(支出)	-	-	-	-	-	-	-	469	(50,100)	2,007,981	1,958,350	1,256,110	3,214,460
反收購交易 (定義見附註2) 產生:													
發行代價股份 (附註37)	470,810	8,945,394	-	(9,416,204)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
發行不可贖回可轉換優先股 (附註38)	-	-	1,722,317	(1,722,317)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
目標集團結欠股東貸款抵銷 重新歸屬本公司非控股權益	-	-	-	-	2,617,690	-	-	-	-	-	2,617,690	-	2,617,690
配售新股分 (附註37)	153,721	2,920,711	-	-	-	-	-	-	-	39,374	39,374	(39,374)	-
股份發行開支 (附註37)	-	(58,078)	-	-	-	-	-	-	-	-	(58,078)	-	(58,078)
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(206,000)	(206,000)
法定儲備撥款	-	-	-	-	-	47,461	-	-	-	(47,461)	-	-	-
非控股權益貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,236	33,236
於二零一三年十二月三十一日	667,941	11,808,027	1,722,317	(10,888,252)	2,348,144	276,512	17,000	608	(221,738)	7,514,182	13,244,741	4,819,476	18,064,217

附註:

- (a) 金額主要指於中華人民共和國(「中國」)註冊公司的法定儲備。根據中國相關法律，在中國成立的公司向權益持有人分派股息前，須將按中國公認會計準則釐定的除稅後淨溢利轉撥至不可分派儲備基金。該儲備基金可用於抵銷過往年度的虧損(如有)，且除非清盤，否則該儲備基金不可分派。
- (b) 其他儲備包括共同控制實體的業務合併以合併會計法入賬而產生的結餘人民幣288,561,000元。二零一二年五月，目標集團(附註2)旗下若干實體以總代價人民幣288,561,000元從中糧置地(定義見附註2)的同系附屬公司收購組成目標集團的若干公司的全部股權(「重組安排」)。該代價已透過此等同系附屬公司之往來賬戶結餘結算。重組安排前後，中糧置地、所收購實體及目標集團實體均由中糧集團最終控制，因此根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號共同控制下合併之合併會計法所載指引，重組安排視作涉及共同控制實體的業務合併，故以合併會計法入賬。按應付此等同系附屬公司代價呈列的人民幣288,561,000元因而調整為其他儲備。
- (c) 已發行股本包括本公司普通股、股份溢價、不可贖回可轉換優先股及特別儲備。

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
經營活動所得現金流量		
稅前溢利	4,958,921	2,628,598
經調整：		
於損益確認之融資成本	169,092	174,252
於損益確認之利息收入	(238,012)	(206,914)
應佔聯營公司虧損	8,297	18,011
出售聯營公司收益	(231,988)	-
物業、廠房及設備之減值虧損	85,374	-
無形資產攤銷	1,141	534
租賃土地及土地使用權攤銷	18,897	18,003
物業、廠房及設備折舊	223,639	214,143
投資物業公允價值增益	(3,076,090)	(678,915)
撥回在建物業減值虧損	-	(291)
(撥回應收賬款減值虧損)/減值虧損	(329)	197
其他應收款項減值虧損	10,439	1,241
撥回存貨減值	(32)	-
出售物業、廠房及設備虧損	409	796
營運資金變動前之經營活動現金流量	1,929,758	2,169,655
存貨減少	1,557	281
待售物業減少	815,879	1,094,702
作出售在建物業增加	(163,483)	(689,114)
應收賬款減少/(增加)	46,675	(70,748)
按金、預付款項及其他應收款項減少/(增加)	199,677	(190,887)
應付賬款(減少)/增加	(208,507)	56,915
其他應付款項及應計費用增加	188,884	107,188
預售物業已收按金減少	(262,486)	(491,383)
遞延收入增加	896	-
已抵押存款增加/(減少)	6,595	(13)
其他金融負債增加/(減少)	469	(843)
租金按金(增加)/減少	(69)	2,278
應收最終控股公司款項增加	(727)	-
應收同系附屬公司款項增加	(8,750)	-
應付最終控股公司款項增加	5,455	-
應付同系附屬公司款項增加	13,093	-
經營所得現金	2,564,916	1,988,031
已付中國企業所得稅及香港利得稅	(331,310)	(345,711)
已付土地增值稅	(257,778)	(116,006)
經營活動所得現金淨額	1,975,828	1,526,314



綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
投資活動所得現金流量		
已收利息	238,012	206,914
物業、廠房及設備付款	(53,582)	(213,800)
在建物業付款	(805,789)	(490,870)
無形資產付款	(832)	(640)
投資物業付款	(43,390)	(8,625)
租賃土地及土地使用權付款	(3,778)	(445,777)
出售物業、廠房及設備所得款項	4,483	1,438
出售聯營公司所得款項	232,754	-
收購現有集團產生之現金流入淨額(附註47)	-	1,296
給予同系附屬公司的貸款	(200,000)	(220,000)
償還同系附屬公司貸款	2,000,000	447,716
償還聯營公司貸款	600,000	-
應收最終控股公司款項減少/(增加)	170,545	(8,897)
應收直接控股公司款項減少/(增加)	45,657	(45,657)
應收中間控股公司款項減少	29	3,232
應收同系附屬公司款項減少	161,435	321,393
應收聯營公司款項減少	320,041	79,659
應收非控股權益款項增加	(35)	-
投資活動所得/(所用)現金淨額	2,665,550	(372,618)
融資活動所得現金流量		
利息支付	(169,092)	(233,571)
銀行及其他借款所得款項	1,570,110	795,668
償還銀行及其他借款	(887,038)	(170,000)
同系附屬公司貸款	319,000	-
償還同系附屬公司貸款	(385,000)	(106,198)
配售新股份之所得款項(附註37)	3,074,432	-
股份發行開支(附註37)	(58,078)	-
償還最終控股公司貸款	(120,000)	-
應付最終控股公司款項(減少)/增加	(1,219,069)	253,689
應付中間控股公司款項減少	(90)	(178,071)
應付直接控股公司款項(減少)/增加	(838,095)	3,181,474
應付同系附屬公司款項減少	(688,173)	(2,748,311)
應付非控股權益款項增加/(減少)	22,837	(110,318)
應付聯營公司款項(減少)/增加	(122)	122
向有關連公司償還墊款	-	(601)
向非控股權益派付的股息	(206,000)	(193,554)
已付股息	-	(348,074)
利率掉期付款淨額	(490)	(343)
融資活動所得現金淨額	415,132	141,912
現金及現金等價物增加淨額	5,056,510	1,295,608
年初之現金及現金等價物	2,891,403	1,596,262
以外幣持有之現金結餘的匯率變動影響	(6,791)	(467)
年末之現金及現金等價物	7,941,122	2,891,403
銀行結存及現金及非銀行金融機構存款(附註31)	7,941,122	2,891,403

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

中糧置地控股有限公司（前稱僑福建設企業機構）（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）為百慕達註冊成立受豁免之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

根據本公司股東於二零一三年十二月十八日通過之特別股東大會，本公司名稱已由僑福建設企業機構更改為中糧置地控股有限公司，並於二零一三年十二月十九日生效。

本公司之主要業務為投資控股公司，其附屬公司之主要業務為投資控股、物業投資及發展、物業管理及酒店經營。

本公司董事提出，於二零一三年十二月三十一日，本公司之最終控股公司為中糧集團，其於中華人民共和國（「中國」）成立。

於反收購交易（定義見附註2）完成後，本集團將其綜合財務報表之呈列貨幣由港元更改為人民幣，因為本公司董事認為這更能反映出此後本集團之業務（絕大部份業務位於中國）並可向用戶提供更多與類似行業中其他公司之可資比較資料。比較數字已按人民幣呈列。

在上一財政年度期間，現有集團（附註2）將財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日，其原因是由於本公司董事決定將現有集團的財政年度結算日期，與最終控股公司配合。

2. 編製綜合財務報表基準

於二零一三年十二月十九日，一項非常重大收購及關連交易和涉及新上市申請之反收購宣告完成。本集團透過向得茂有限公司（「得茂」，本公司及中糧置地之直接控股公司）按發行價每股2.00港元配發及發行本公司之5,988,199,222股股份（「代價股份」）及按發行價每股2.00港元配發及發行本公司之1,095,300,778股新不可贖回可轉換優先股（「可轉換優先股」），向中糧置地有限公司（「中糧置地」）收購(i)亨達發展有限公司（「亨達」）已發行股本之78%；(ii)迅行投資有限公司、業隆有限公司、COFCO (BVI) No. 94 Limited、中糧酒店控股有限公司、Elab, Corp.、溢嘉有限公司、雄域集團有限公司、新峰集團有限公司、熙安有限公司、智恒有限公司、思創工程顧問有限公司、鵬利國際（行政）有限公司及鵬利國際（地產代理）有限公司（連同亨達統稱「目標公司」）之所有已發行股本；及(iii)於緊接完成收購目標公司前，由若干目標公司結欠中糧置地尚未償還股東貸款3,329,000,000港元（相當於約人民幣2,618,000,000元）（連同收購目標公司稱「交易」）。

緊接完成反收購交易（「反收購交易」）前，中糧置地為目標公司之直接控股公司。目標公司及彼等之附屬公司（「目標集團」）之主要業務為投資控股、物業投資及發展、物業管理及酒店經營。

上述反收購交易詳情載於本公司日期為二零一三年十一月三十日之通函內。

2. 編製綜合財務報表基準（續）

反收購交易

於二零一二年七月十六日，得茂與本公司（連同其附屬公司於完成反收購交易前統稱「現有集團」）若干當時股東（統稱「賣方」）訂立購股協議，以按總現金代價362,180,000港元（相當於約人民幣293,675,000元）（「代價」）收購本公司全部已發行股本約73.53%（「二零一二年收購事項」）。二零一二年收購事項已於二零一二年七月二十三日完成。

交易涉及於得茂取得本公司控制權之二十四個月內向中糧置地收購資產，並構成本公司於上市規則項下由目標集團進行之反收購。

由於現有集團及目標集團自二零一二年七月二十三日起共同受得茂控制，得茂於交易完成後仍為本公司控股股東，故交易視為共同控制下的業務合併，根據合併基準計賬。應用合併會計法後，經考慮香港財務報告準則第3號（經修訂）業務合併（「香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）」）的規定，二零一二年收購於本集團的綜合財務報表作為目標集團（被視作會計收購方）反收購本公司入賬。

該等綜合財務報表作為目標集團綜合財務報表之延續已被編製，及相應地：

- (i) 目標集團之資產及負債按其賬面值確認及計量；
- (ii) 現有集團之可辨識資產及負債根據香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）初步按二零一二年七月二十三日的公允價值確認及計量；及
- (iii) 於本綜合財務報表呈列之比較資料重新呈列為目標集團之比較資料。

本集團應用會計收購法編製綜合財務報表以反映反收購時，得茂所支付二零一二年收購代價視作目標集團於二零一二年七月二十三日收購現有集團的代價（「視作代價」）。

此外，中糧置地董事已評估現有集團於二零一二年七月二十三日所收購可識別資產及所承擔負債的公允價值183,450,000港元（相當於約人民幣148,752,000元），認為現有集團當時可識別資產及負債的公允價值與二零一二年七月二十三日的賬面值相若。

收購現有集團產生之商譽約為人民幣184,297,000元，即視作代價及現有集團之非控股權益金額超出現有集團於二零一二年七月二十三日錄得之所收購可辨識資產及所承擔負債之公允價值。

現有集團之可獨立辨識資產及負債於二零一二年收購事項完成日期以其公允價值於綜合財務狀況表列賬。現有集團之業績已自二零一二年收購事項完成日期起併入本公司之綜合財務報表。有關二零一二年收購事項之進一步詳情載於綜合財務報表附註47。



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」）

本集團已於本年度首次採納由香港會計師公會頒佈並於截止二零一三年十二月三十一日止年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第7號披露 – 金融資產及金融負債之抵銷之修訂

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第7號披露 – 金融資產及金融負債之抵銷之修訂。香港財務報告準則第7號修訂本規定實體應披露：

- 根據香港會計準則第32號金融工具：列報進行抵銷的已確認金融工具；及
- 受制於可執行的淨值結算總協議或類似協議的已確認金融工具（無論金融工具是否已根據香港會計準則第32號進行抵銷）。

本集團並無任何抵銷安排或淨值結算總協議，應用修訂本未有對披露事項或綜合財務報表中所確認的金額產生重大影響。

綜合財務報表、合營安排、聯營公司及披露之新訂及經修改準則

在本年度，本集團首次採用綜合財務報表、合營安排、聯營公司及披露之合共五項準則，包括香港財務報告準則第10號綜合財務報表財務報告準則、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、香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）獨立財務報表、及香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）於聯營公司及合營公司之投資，與及有關過渡性指引之香港財務報告準則第10號、第11號、及12號之修訂。

採用該等準則於本集團之影響如下：

應用香港財務報告準則第10號的影響

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內處理有關綜合財務報表之部分以及香港（常設詮釋委員會）詮釋第12號綜合 – 特殊目的實體。香港財務報告準則第10號改變控制權之定義，致令投資者在以下情況下擁有被投資公司之控制權：a) 其有權控制被投資公司、b) 自參與被投資公司營運所得可變動回報之承擔或權利及c) 能夠運用其對被投資公司之權力以影響其回報。投資者必須符合所有三項條件方擁有被投資公司之控制權。在此之前，控制權之定義為有管理實體之財政及營運政策之能力以從其業務獲得利益。香港財務報告準則第10號納入額外指引以闡釋投資者何時擁有被投資公司之控制權，尤其是當投資者持有少於被投資公司投票權之50%。採用香港財務報告準則第10號對財務報表所確認金額並無任何重大影響。

應用香港財務報告準則第12號的影響

香港財務報告準則第12號為新披露準則，適用於附屬公司、聯合安排、聯營公司及/或未綜合結構實體擁有權益之實體。整體而言，應用香港財務報告準則第12號使得綜合財務報表的披露更為全面（詳情請見附註49）。

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」）（續）

香港財務報告準則第13號公允價值計量

於本年度，本集團已首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號設立有關公允價值計量及公允價值計量的披露的單一指引。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，其公允價值計量規定應用於其他香港財務報告準則規定或允許公允價值計量及有關公允價值計量披露的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號以股份付款交易範圍內界定的以股份付款交易、香港會計準則第17號租賃範圍內界定的租賃交易及與公允價值相似但並非公允價值的計量（如用於計量存貨的可變現淨值或用於評估減值的使用價值）除外。

香港財務報告準則第13號將一項資產的公允價值界定為在現時市況下於計量日期在一個主要（或最有利的）市場按有秩序交易出售一項資產將收取的價格（或轉讓負債時（倘須釐定負債的公允價值）將支付的價格）。根據香港財務報告準則第13號，不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法作出估計，公允價值為平倉價格。計量非金融資產公允價值時，會考慮市場參與者可通過以最高和最佳的方法使用該資產，或將其出售給其他可以最高和最佳的方法使用該資產的市場參與者，而產生經濟利益。此外，香港財務報告準則第13號載有更廣泛的披露規定。

香港財務報告準則第13號要求提前自二零一三年一月一日開始應用。此外，已針對有關實體頒佈特定過渡條文，致使該等實體不需要在就首次應用此項準則前之期間提供的比較資料中應用該項準則所載的披露規定。根據該等過渡性條文，本集團並無就二零一二年同期作出香港財務報告準則第13號要求的任何新披露事項（附註16）。除額外的披露外，應用香港財務報告準則第13號並無對綜合財務報表內確認的金額造成任何重大影響。

香港會計準則第1號（修訂本）其他綜合收益項目的列報

本集團已應用香港會計準則第1號（修訂本）其他綜合收益項目的列報。此等修訂為全面收益表及損益賬引入新名稱。根據香港會計準則第1號（修訂本），「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，「損益賬」更名為「損益表」。香港會計準則第1號（修訂本）保留以單一或兩個獨立但連續的報表呈列損益及其他全面收入之選擇。然而，香港會計準則第1號（修訂本）要求於其他全面收益表內作出額外披露，其他全面收入項目分成兩個類別：(a) 其後不會重新分類至損益的項目；及(b) 當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益的項目。其他全面收入項目的所得稅須按相同基準分配—該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後的方式呈列其他全面收入項目之選擇。此等修訂本已追溯應用，據此其他全面收入項目的列報將予修訂以反映變動。除上述列報方式的變動外，應用香港會計準則第1號（修訂本）不會對損益、其他全面收入及全面收入總額造成任何影響。

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」）（續）

除上文所述，其他新訂及經修訂香港財務報告準則的應用在本年度對綜合財務報表並無重大影響。

本集團並未提前採納以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂的香港財務報告準則：

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（修訂本）	投資實體 ¹
香港會計準則第 19 號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港財務報告準則第 9 號及 香港財務報告準則第 7 號 （修訂本）	香港財務報告準則第 9 號的強制生效日期及過渡披露 ³
香港會計準則第 32 號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第 36 號（修訂本）	非金融資產可收回金額的披露 ¹
香港會計準則第 39 號（修訂本）	衍生工具更替及對沖會計法之延續 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則之年度改進 ⁴
香港財務報告準則（修訂本）	二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則之年度改進 ²
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ³
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之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 可供應用 – 強制性生效日期將於落實香港財務報告準則第 9 號未完結階段時釐定

⁴ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，只有少數情況例外

除下文進一步闡述外，本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對綜合財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第 9 號金融工具

香港財務報告準則第 9 號於二零零九年頒布，對金融資產分類及計量制訂新規定。香港財務報告準則第 9 號於二零一零年修訂，加入金融負債分類及計量及終止確認的規定，二零一三年進一步修訂包括對沖會計法的新規定。

香港財務報告準則第 9 號的主要規定描述如下：

- 香港會計準則第 39 號金融工具：確認及計量範疇內之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公允價值計量。特別是在以收取合約現金流量為目的之業務模式下持有，且僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量的債務投資，一般於其後的報告期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後的會計期末按公允價值計量。此外，根據香港財務報告準則第 9 號，實體能不可撤回地選擇於其他全面收入內呈列股權投資（並非持作買賣）公允價值的其後變動，僅股息收入一般於損益確認。
- 對於指定為透過損益按公允價值列賬的金融負債的計量，香港財務報告準則第 9 號規定，金融負債的信貸風險變動所導致的該負債公允價值變動數額乃於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入確認該負債的信貸風險變動的影響將造成或擴大於損益的會計錯配。金融負債的信貸風險變動所導致的金融負債公允價值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第 39 號，指定為透過損益按公允價值列賬的金融負債的公允價值變動的全部數額均於損益呈列。

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」）（續） 香港財務報告準則第9號金融工具（續）

在新的一般對沖會計法要求下保留了該三種類型的對沖會計法，然而，更大的靈活性已被引入到符合對沖會計處理的交易類型，尤其是擴大合資格做對沖的工具及合資格做對沖的非金融項目的風險要素類型。此外，有效性測試已經完全更改，換成以「經濟關係」作原則，不再需要作對沖有效性追溯評估，有關實體的風險管理活動的披露要求也有加強。

本公司董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號不會對本集團基於二零一三年十二月三十一日的金融工具分析之金融資產及金融負債所呈報金額造成重大影響，及因本集團的對沖政策並不重大，對本集團綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第39號（修訂本）衍生工具之更替及對沖會計法之延續

香港會計準則第39號（修訂本）放寬當衍生對沖工具在若干情況下更替時終止延續對沖會計法的規定。修訂本亦澄清，任何由更替所引起的衍生對沖工具公允價值變動應包括在對沖有效程度評估之內。

本公司董事並不預期應用香港會計準則第39號之修訂本會對本集團的財務報表有任何影響，因為本集團並無任何須作更替的衍生工具。

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號徵費

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號徵費處理何時將支付徵費之負債確認的問題。該詮釋界定何謂徵費，並訂明產生有關負債之責任事件是指法律所指出觸發支付徵費的活動。該詮釋提供有關不同徵費安排應如何入賬的指引，特別是澄清了經濟強制或以持續經營基準編製財務報表均不意味著一個實體目前負有支付徵費的責任而有關責任將會因為在未來期間經營而被觸發。

本公司董事並不預期應用香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號會對本集團的綜合財務報表有任何影響。

4. 重大會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則進行編製。另外，綜合財務報表包括香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露。

本綜合財務報表已按歷史成本慣例法編製，惟其部份金融工具及投資物業按公允價值計量則除外，有關詳情在下文會計政策內說明。歷史成本一般是基於交易貨品及服務時的公允價值代價。

4. 重大會計政策（續）

公允價值是於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則本集團於估計資產或負債的公允價值時會考慮該等特點。計量非金融資產公允價值時，會考慮市場參與者可通過以最高和最佳的方法使用該資產，或將其出售給其他可以最高和最佳的方法使用該資產的市場參與者，而產生經濟利益。此等綜合財務報表中作計量及/或披露用途的公允價值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號範圍的以股份付款的交易、屬於香港會計準則第17號範圍內的租賃交易，以及與公允價值有部份相若地方但並非公允價值的計量，譬如香港會計準則第2號存貨內的可變現淨額或香港會計準則第36號資產減值的使用價值除外。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量的輸入數據可觀察程度及公允價值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級及第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司及其附屬公司控制之實體（包括結構實體）的財務報表，倘：

- 可對被投資方行使權力；
- 因參與被投資方業務而承擔浮動回報之風險或享有權利；及
- 有能力使用權力影響其回報，則本公司視為取得該實體控制權。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

當本集團獲得對一家附屬公司的控制權時開始綜合入賬該附屬公司，而當本集團失去對一家附屬公司的控制權時終止綜合入賬該附屬公司。具體而言，本年度所購入或售出一家附屬公司的收入及開支由本集團獲得控制權當日起至本集團不再控制該附屬公司當日止計入綜合損益及其他全面收益表。

溢利或虧損及其他全面收入各項目撥歸本公司及非控股權益。附屬公司的全面收入總額撥歸本公司及非控股權益，即使導致非控股權益出現虧絀結餘。

4. 重大會計政策（續）

綜合基準（續）

如有需要，會調整附屬公司的財務報表，致令其會計政策與本集團之會計政策一致。

集團內公司間之所有資產與負債、權益、收入、開支及本集團成員公司間交易相關的現金流量乃於綜合賬目時悉數抵銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團之權益獨立呈列。

本集團於現有附屬公司擁有權之變動

本集團於現有附屬公司擁有之權益出現變動，但並無導致本集團失去該等附屬公司的控制權，均以權益交易入賬。本集團之權益與非控股權益之賬面值均予以調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益之變動。非控股權益所調整之款額與所付或所收代價之公允價值兩者之間的差額，均直接於權益確認並歸屬於本公司擁有人。

業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併之轉撥代價按公允價值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團向被收購方原擁有人產生之負債及本集團於交換被收購方之控制權發行之股權之總額。有關收購之費用於產生時一般於損益中確認。

於收購日，所收購之可識別資產及所承擔之負債按公允價值確認，惟下文所述者除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債，分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利*確認並計量；
- 與被收購公司以股份為基礎之付款安排或以本集團訂立以股份為基礎之付款安排取代被收購公司以股份為基礎之付款安排相關之負債或股本工具乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號*以股份為基礎之付款*計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號*持作出售之非流動資產及已終止經營業務*分類為持作出售之資產（或出售組別）則根據該準則計量。

商譽是以所轉撥之代價、非控股權益於被收購方中所佔金額、及本集團以往持有之被收購方（如有）股權之公允價值之總和，減所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值後，所超出之差額計值。倘經過重新評估後，所收購之可識別淨資產與所承擔負債於收購日期之淨額高於轉撥之代價、非控股權益於被收購方中所佔金額與收購方先前持有被收購方（如有）之權益之公允價值之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有之權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體淨資產之非控股權益，可初步按公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按其公允價值或（如適用）另一項香港財務報告準則所訂明之基準計量。



4. 重大會計政策（續）

商譽

因收購業務產生之商譽乃按成本於收購業務當日確定（見上文所述之會計政策）減累計減值虧損（如有）入賬。

就減值測試而言，商譽將分配至預計自合併之協同效應中受惠之本集團各現金產生單位（或現金產生單位組別）。已獲分配商譽之現金產生單位每年或倘有跡象顯示有關單位可能出現減值時更頻密地進行減值測試。當現金產生單位之可收回金額低於其賬面值時，則首先削減分配予單位之任何商譽之賬面值以分配減值虧損，其後再根據單位內各資產之賬面值按比例分配予單位之其他資產。商譽之任何減值虧損會直接於損益中確認。

商譽之已確認減值虧損不可於其後期間內撥回。於出售相關現金產生單位時，商譽之應佔金額將於釐定出售損益之金額時包括在內。

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法

綜合財務報表包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自合併實體或業務首次受控制方控制當日起已合併計算。

合併實體或業務的資產淨值從控制方的角度以現有賬面值合併。在控制方的權益持續的情況下，並無就商譽，或收購人所持被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨額的權益超出共同控制合併時成本的部分，確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務自所呈列的最早日期或自合併實體或業務首次受共同控制的日期以來（以較短期間為準，毋須考慮共同控制合併的日期）的業績。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及/或資本增值之用的物業。投資物業初步以成本（包括任何直接應佔支出）計量。首次確認後，投資物業採用公允價值模式按公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生盈虧於產生期間計入損益。

日後作投資物業的在建物業分類為在建投資物業，首次按成本計量，其後採用公允價值模式按公允價值計量。倘公允價值無法可靠釐定，則在建投資物業將按成本減減值計量直至公允價值能確定或開發完成時為止，屆時公允價值與原先賬面值之間的差額於該期間於損益確認。

在建投資物業的建築成本資本化為在建投資物業賬面值的一部分。

投資物業於出售或永久終止使用及預期出售時再無日後經濟利益產生之時終止確認。終止確認物業所產生的任何盈虧（按該資產的出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算）於該項目終止確認期間計入損益。

4. 重大會計政策（續）

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備（包括持作生產或供應貨品及服務或作管理用途的租賃土地（分類為融資租賃）及樓宇）（在建物業除外，如下文所述）按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損（如有）於綜合財務狀況表列賬。

確認折舊之目的為自其可供使用當日起考慮到估計剩餘價值，於估計可使用年期以直線法撇銷物業、廠房及設備項目的成本或視作成本。估計可使用年期及折舊方法乃於各報告期末審閱，而估計任何變動的影響乃預期入賬。

物業、廠房及設備項目乃於出售或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。物業、廠房及設備項目出售或報廢所產生的任何收益或虧損按出售所得款項與該資產賬面值之間的差額計算，並於損益確認。

正在建造以供生產、供應或管理之用的物業按成本值減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及（對於合資格資產）按本集團會計政策資本化的借貸成本。當該類物業竣工及可投入擬定用途時，將撥入物業、廠房及設備之適當類別。當該等資產可投入擬定用途時，開始就該等資產計提折舊，其基準與其他物業資產相同。

租賃土地及土地使用權

租賃土地及土地使用權指本集團所持根據經營租賃持有的土地權益，首次按成本確認，其後於租期內按直接法攤銷。

待售物業 / 待售在建物業

流動資產下的待售在建物業為在日常業務過程中持作日後出售的在建物業，以成本及可變現淨值兩者的較低者入賬。成本包括土地成本及所產生開發支出。可變現淨值乃根據現行市況釐定。可變現淨值考慮最終預計可變現價格，減去相關可變銷售支出及預期竣工成本。竣工後，物業轉為待售物業。

待售物業以成本及可變現淨值兩者的較低者入賬。成本包括土地成本、在建期間產生的開發費用及（如適用）資本化借貸成本。可變現淨值乃根據現行市況釐定。

無形資產

單獨收購的無形資產首次確認時按成本計量。在業務合併中收購的無形資產的成本為收購當日的公允價值。無形資產之可使用年期評估為有限或無限。具有有限可使用年期之無形資產於可使用經濟年期內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時作出減值評估。估計可使用年期及攤銷方法於各報告期末檢討，估計的任何變動之影響預期入賬。



4. 重大會計政策（續）

於聯營公司的投資

聯營公司為本集團對其有重大影響力。重大影響力指參與被投資公司的財務及營運決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策的制訂。

聯營公司的業績、資產及負債按權益會計法列入該等綜合財務報表。作權益會計法處理的聯營公司財務報表採用與本集團在類同情況下的類似交易及事件所採用者一致的會計政策編製。

根據權益法，於聯營公司的投資初步按成本在綜合財務狀況表確認，隨後予以調整以確認本集團分佔聯營公司的損益及其他全面收入。當本集團分佔聯營公司的虧損超出本集團所持該聯營公司的權益（包括實質上屬於本集團於該聯營公司的投資淨額的任何長期權益），則本集團不再確認其分佔的進一步虧損。額外虧損的確認僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司支付的款項為限。

當被投資方成為聯營公司當日，按權益法確定是否有於聯營公司作投資。收購一間聯營公司之投資時，任何超出本集團應佔被投資方的可辨認資產和負債之投資成本則確認為商譽，包含在投資的賬面值。本集團應佔之可辨認資產和負債淨之公允價值，在重新評估後，與投資成本的差異，立即於收購投資該年度計入損益。

應用香港會計準則第39號的規定釐定有否必要就本集團於聯營公司的投資確認任何減值虧損。必要時，投資（包括商譽）的全部賬面值與其可收回金額（使用價值與公允價值減出售成本之較高者）比較，根據香港會計準則第36號資產減值按單一資產進行減值測試。已確認的任何減值虧損組成投資賬面值的一部分。該減值虧損的任何撥回根據香港會計準則第36號確認，惟以其後增加的投資可收回金額為限。

在本集團出售全部或部份在聯營公司的權益，以致本集團失去顯著的權利，並停止使用權益法時，任何保留的權益，在香港會計準則第39號範圍內，按公允價值於當日計算。而在釐定出售的溢利或虧損時，會包括在當日與該聯營公司賬面值之間的差額，與及因出售聯營公司的權益（或部份權益）所得，及保留權益之公允價值。此外，當本集團入賬此前在其他綜合收益中就該聯營公司確認的金額時，則根據有如該聯營公司直接出售相關資產或負債為基礎。

因此，如果以前在其他綜合收益中所確認該聯營公司的溢利或虧損，會被重新分類為出售相關資產或負債的損益。當本集團對被投資方失去顯著的影響力時，本集團由權益重新分類收益或虧損計入當期損益（作為重新分類調整）。

當本集團減少其於聯營公司之所有權權益，但本集團繼續使用權益法時，如果該收益或虧損將被重新分類為出售相關資產或負債損益，本集團會重將溢利或虧損（先前已在有關之所有者權益減少的其他綜合收益中確認）的比例作損益的分類。

當一集團實體與本集團聯營公司進行交易（如出售或資產貢獻），與該聯營公司從該等交易產生之溢利及虧損，在本集團之綜合財務報表內確認時，只以與本集團無關之於聯營公司權益為限。

4. 重大會計政策（續）

商譽以外之有形資產及無形資產減值虧損

於各報告期末，本集團均會審閱具有有限可使用年期的有形及無形資產的賬面值，以確定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損（如有）的程度。

倘不能估計個別資產的可收回金額，本集團會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。當可確定合理及一致的分配基準時，企業資產亦分配至個別現金產生單位，否則，則將企業資產分配至能確定合理及一致的分配基準的最小現金產生單位組別。

可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前貼現率貼現至其現值，而稅前貼現率反映了目前市場對金錢時間值的評估及未來現金流量估計並無就此調整的資產的特定風險。

倘估計資產（或現金產生單位）的可收回金額低於其賬面值，則該資產（或現金產生單位）的賬面值將會減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，則該資產（或現金產生單位）的賬面值會增至經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過如並無於以往年度就該資產（或現金產生單位）確認減值虧損而原應釐定的賬面值。撥回的減值虧損即時於損益確認。

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文的訂約方，則於綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量。因收購或發行金融資產及金融負債（透過損益按公允價值列賬的金融資產或金融負債除外）而直接產生的交易成本於首次確認時計入或扣除自金融資產或金融負債（倘適用）的公允價值。

金融資產

本集團的金融資產分為以下指定類別：貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類視乎金融資產的性質及目的，於首次確認時釐定。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產的攤銷成本以及於相關期間分配利息收入的方法。實際利率乃按金融資產的預計可使用年期或（如適用）較短期間準確貼現估計未來現金收入（包括屬於實際利率不可或缺部分的一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）至於首次確認時的賬面淨值的利率。

債務工具的利息收入乃按實際利率基準確認。



4. 重大會計政策（續）

金融工具（續）

貸款及應收款項

貸款及應收款項為於活躍市場無報價而附帶固定或可釐定付款的非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項採用實際利率法，以攤銷成本減任何已識別減值虧損計量（有關金融資產減值虧損的會計政策請參閱下文）。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定或未分類為透過損益按公允價值列賬的金融資產、貸款及應收款項或持至到期投資的非衍生工具。

對於在活躍市場並無市場報價及其公允價值無法可靠計量的可供出售股本投資，於各報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量（有關金融資產減值虧損的會計政策請參閱下文）。

金融資產減值

金融資產於報告期末時評估有否減值跡象。倘有客觀證據證明首次確認金融資產後發生的一項或多項事件令金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產視作已減值。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 違反合約（如逾期或拖欠利息及本金付款）；或
- 借貸人有可能破產或進行財務重組。

應收賬款等評估為非個別減值的若干金融資產類別，另外按整體基準進行減值評估。應收款項組合的客觀減值證據可包括本集團的過往收款經驗、組合中超逾平均信貸期的逾期付款次數增加以及與應收款項逾期有關的全國或地方經濟狀況明顯改變。

對於按攤銷成本列賬的金融資產，已確認減值虧損數額乃按該資產的賬面值與按金融資產原先實際利率貼現的估計未來現金流量的現值間的差額計算。

對於按成本列賬的金融資產，減值虧損的金額乃按資產賬面值與以同類金融資產的當前市場回報率貼現的估計未來現金流量的現值之間的差額計算。該等減值虧損將不會於往後期間撥回。

對於所有金融資產，金融資產的賬面值直接按減值虧損減少，惟應收賬款及其他應收款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬的賬面值變動於損益確認。倘應收賬款或其他應收款項視為無法收回，則於撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷的款項於損益確認。

4. 重大會計政策（續）

金融工具（續）

金融資產減值（續）

對於按攤銷成本計量的金融資產，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的攤銷成本。

金融負債及股本工具

集團實體發行的債務及股本工具乃根據所訂立合約安排的性質與金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本工具。

股本工具

股本工具乃證明本集團於扣減所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合約。本公司發行的股本工具按所得款項扣減直接發行成本記錄。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債的攤銷成本以及於相關期間分配利息支出的方法。實際利率是按金融負債的預計可使用年期或（如適用）較短期間準確貼現估計未來現金付款（包括屬於實際利率不可或缺部分的一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）至首次確認時的賬面淨值的利率。

利息開支按實際利率基準確認。

金融負債

本集團的金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應付控股公司、同系附屬公司、聯營公司及非控股權益款項、同系附屬公司及最終控股公司給予的貸款以及銀行及其他借款，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約是指當某特定債務人未能根據債務工具的原訂或經修改條款支付到期債務，則發行人須向持有人就所產生的損失償付特定款項的合約。

本集團發行的未指定透過損益按公允價值列賬的財務擔保合約初步以其公允價值減發行財務擔保合約直接相關的交易成本確認。首次確認後，本集團按以下兩項的較高者計量財務擔保合約：(i) 根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的合約的責任金額；及(ii) 首次確認的金額減去（如適當）根據收益確認政策所確認累計攤銷的金額。

衍生金融工具

衍生工具是以公允價值在衍生交易合同簽訂時初始確認，並於報告期結束日進行後續計量其公允價值。由此產生的收益或損失計入立即損益，除非該衍生工具被指定且為有效套期工具，在此情況下，確認損益的時間取決於對沖關係的性質。



4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

對沖會計處理

本集團指定衍生工具作為對沖工具的浮息銀行貸款利息支付的現金流量對沖 (現金流量對沖)。

本集團進行各類對沖交易，會於對沖關係開始時，記錄對沖工具和被套期項目之間的關係，及其風險管理目標及策略。此外，在對沖開始時及續後持續進行記錄，對沖工具是否能有效地抵銷有關對沖風險之對沖項目的現金流的變動。

現金流量對沖

指定並符合條件作為現金流量對沖的對沖工具，其公允價值變動之有效部分於其他全面收益內確認並於對沖儲備項下累計。非有效部分之收益或虧損即時於損益中確認，並計入「其他收益及虧損淨額」項目內。

當被對沖項目於損益內確認期間，以往於其他全面收益內確認並於權益中 (對沖儲備) 累計之金額，則重新分類至損益 (於已確認被對沖項目於同一項目)。

當本集團撤銷對沖關係、對沖工具已到期或出售、終止、已行使或不再符合資格使用對沖會計法時，將會終止使用對沖會計法。當時於其他全面收益確認並於權益累計之任何收益或虧損將於權益中保留，並於預測交易最終於損益內確認時進行確認。倘預測交易預計不再進行，於權益之累計收益或虧損將即時於損益內確認。

取消確認

當金融資產收取現金流量之權利終止，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則可取消確認金融資產。

取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額之差額乃於損益中確認。

有關合約特定之責任已告解除、註銷或屆滿時，本集團可取消確認金融負債。取消確認金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額乃於損益中確認。

租賃

當租賃條款將所有權的絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，該租賃分類為融資租賃，所有其他租賃分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃的租金收入於相關租期內按直線法確認。協商及安排經營租賃產生之初步直接成本加至已出租資產之賬面值，並於租期內按直線法確認。

本集團作為承租人

經營租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

4. 重大會計政策（續）

租賃土地及自用樓宇

倘一項租賃同時包括土地及樓宇部分，本集團會分別評估各部分所有權隨附之絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團，然後將各部分分類為融資或經營租賃，惟確定兩個部分均為經營租賃時，則整份租賃歸類為經營租賃。具體而言，最低租賃款項（包括任何定額預付款項）按訂立租約時土地與樓宇部分租賃權益之相對公允價值比例，於土地與樓宇部分之間分配。

倘能可靠分配租金，則入賬列為經營租賃之租賃土地權益於綜合財務狀況表列作「租賃土地及土地使用權」，並於租期內以直線法攤銷入賬，惟根據公允價值模式分類及入賬列作投資物業者除外。倘無法在土地與樓宇部分之間可靠分配租金，則整份租賃一般歸類為融資租賃，入賬列作物業、廠房及設備。

外幣

編製本集團旗下各個別實體的財務報表時，以該實體功能貨幣（即實體業務所在主要經濟環境的貨幣）以外的貨幣（即外幣）進行之交易按交易當日的適用匯率換算為有關功能貨幣入賬。於各報告期間末，以外幣計值的貨幣項目按當日適用匯率重新換算。按公允價值列賬以外幣計值的非貨幣項目按公允價值釐定日期的適用匯率重新換算。按歷史成本計量以外幣計值的非貨幣項目不再重新換算。

因結算和重新換算貨幣項目產生的匯兌差額於產生期間的損益確認。重新換算以公允價值列賬的非貨幣項目所產生的匯兌差額計入當期損益，惟因重新換算直接於其他全面收入確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下匯兌差額亦直接於其他全面收入確認。

為呈列綜合財務報表，本集團海外業務的資產及負債均以報告期末適用匯率換算為本集團的呈列貨幣（即人民幣），海外業務的收入及開支則以年度平均匯率換算，惟在該期內匯率大幅波動的情況下會採用交易日適用的匯率換算。產生的匯兌差額（如有）於其他全面收入確認，並於權益累計。

存貨

存貨按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本按先進先出法計算，可變現淨值指存貨的預計售價減出售所需的所有估計成本。

稅項

所得稅支出指當期應付稅項與遞延稅項之總和。

當期應付稅項按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度的應課稅或可扣稅收支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅項目，因此有別於綜合損益及其他全面收益表所報「除稅前溢利」。本集團的即期稅項責任按報告期末已實施或大致實施之稅率計算。



4. 重大會計政策（續）

稅項（續）

遞延稅項按綜合財務報表之資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間的暫時差額確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額確認。倘可能有足夠應課稅溢利可供抵銷可扣稅暫時差額，則一般會就所有可用於抵銷的可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。倘暫時差額產生自既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易的資產及負債之首次確認，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債就與投資附屬公司及聯營公司有關之應課稅暫時差額確認，惟本集團能控制暫時差額撥回及暫時差額應不會於可見將來撥回則除外。於可能有足夠應課稅溢利而動用暫時差額利益且預期會於可見將來撥回的情況下，方會確認與該等投資及權益有關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，並在不可能有足夠應課稅溢利可收回全部或部分資產時調減該賬面值。

遞延稅項資產及負債基於各報告期末已實施或大致實施的稅率（及稅法）按預期於清算負債或變現資產之期間適用的稅率計算。

計量根據香港會計準則第40號投資物業採用公允價值模式計量之投資物業之遞延稅項負債時，假設有相關物業通過銷售收回。倘投資物業可按本集團旨在隨時間而非通過出售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式持有，則有關假設不成立。倘假設不成立，則根據上述香港會計準則第12號所載一般原則（即根據有關物業的預期收回方式）計量有關投資物業之遞延稅項負債。

除假設通過出售收回之投資物業相關遞延稅項負債外，其他遞延稅項負債及資產的計量反映本集團於各報告期末預期資產及負債賬面值之收回或償還方式之稅務後果。

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘遞延稅項相關項目於其他全面收入或直接於權益確認，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。

借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產（即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產）而直接產生的借貸成本計入該等資產的成本，直至該等資產大致可作擬定用途或出售為止。特定借款用於合資格資產前暫時投資所賺取的投資收入自合資格資本化的借貸成本扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間在損益確認。

4. 重大會計政策（續）

退休福利成本

界定供款退休福利計劃之供款於僱員提供服務後合資格領取供款時確認為開支。

本集團的中國僱員為中國政府營運之國家管理退休福利計劃的成員。本集團中國公司須按該等僱員薪酬之若干百分比供款予該退休福利計劃。本集團有關退休福利計劃的唯一責任是根據有關計劃作出規定之供款。

收益確認

收益按已收或應收代價之公允價值計算，指於日常業務過程中就已售貨品及所提供服務的應收賬款扣除折讓。具體而言，日常業務過程中銷售物業之收益於相關物業已竣工及已交付買家時確認，屆時須達成以下所有條件：

- 本集團已將物業所有權的大部分風險及回報轉移至買方；
- 本集團並無保留一般與所有權有關之已售物業持續管理權，亦無實際控制已售物業；
- 能夠可靠計量收益金額；
- 與交易相關之經濟利益很可能流入本集團；及
- 交易已經或將會產生之費用能可靠計量。

達成上述收益確認標準前所收取之買方按金計入綜合財務狀況表的流動負債。

根據經營租賃持有物業的租金收入於各自租期內按直線法確認。

提供物業代理及管理服務所得收益於提供相關服務時確認。

酒店經營及管理所得收益於提供相關服務時確認。

與提供土地開發服務有關的一級土地開發收入於提供有關服務時確認。

於經濟利益可能流入本集團且收入金額能可靠計量之情況下確認金融資產之利息收入。利息收入參考未償還本金額及適用實際利率按時間基準累計，適用實際利率即將金融資產預計年內估計未來現金收入準確地折現至該資產首次確認之賬面淨值的利率。

投資的股息收入乃於股東收取付款的權利已確立時確認，惟經濟利益將可能流入本集團及收入金額能夠可靠地計量。



4. 重大會計政策（續）

政府補貼

政府補貼於可合理確定本集團將遵守補貼附帶之條件及補貼將可收取時方會確認。

政府補貼於本集團將補貼擬補償的相關成本確認為開支期間，有系統地於損益確認。具體而言，主要條件為本集團應購買、興建或以其他方式收購非流動資產的政府補貼於綜合財務狀況表確認為遞延收入並於有關資產的可使用年內有系統及合理地轉撥至損益。

補償已產生開支或虧損或向本集團提供直接財務資助（並無日後相關成本）而收取之政府補貼於可收取期間於損益確認。

5. 重大會計判斷及主要估計不確定因素來源

應用附註4所述本集團會計政策時，本公司董事須對無法依循其他來源即時得知的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及視為相關的其他因素。實際結果或會與該等估計不同。

本集團持續檢討有關估計及相關假設。倘會計估計之修訂僅影響修訂估計之期間，則有關修訂於該期間確認；倘修訂影響當前及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策的重大判斷

除涉及估計（見下文）之判斷外，本公司董事應用本集團會計政策過程中所作出對綜合財務報表所確認金額具最重大影響的重大判斷如下。

投資物業遞延稅項

為計量使用公允價值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產，本公司董事檢討本集團投資物業組合後認定，本集團的香港投資物業並非以旨在隨著時間而非通過銷售消耗該等投資物業所包含的絕大部分經濟利益之商業模式持有。因此，計算本集團的香港投資物業遞延稅項時，本公司董事釐定，通過銷售全面收回以公允價值模式計量的投資物業賬面值之假設成立。因此，由於毋須就出售投資物業繳付任何所得稅，故本集團並無就香港投資物業公允價值變動確認任何遞延稅項。

對於本集團於中國內地的投資物業，本公司董事認為，持有該等物業的商業模式旨在隨著時間的推移消耗該等投資物業所包含的絕大部分經濟利益，故本公司董事釐定，通過銷售全面收回以公允價值模式所計量中國內地投資物業賬面值之假設不成立。因此，基於該等物業的全部賬面值通過使用收回，故本集團已就中國內地投資物業公允價值變動確認遞延稅項。

5. 重大會計判斷及主要估計不確定因素來源 (續)

應用會計政策的重大判斷 (續)

經營租賃承擔 – 本集團作為出租人

本集團就投資物業組合訂立商用物業租約。本集團基於對安排條款及條件的評估釐定，本身保留通過經營租約租出的該等物業所有權的所有重大風險及回報。

投資物業與自用物業的分類

本集團釐定物業是否合資格作為投資物業，並已制訂判斷標準。投資物業為持有以賺取租金或作資本增值或兩者兼顧的物業。因此，本集團考慮物業能否大致獨立於本集團所持其他資產產生現金流量。若干物業同時包含持作賺取租金或資本增值部分及持作用於生產或提供貨品或服務或作行政用途部分。倘該等部分可單獨出售，則本集團會將該等部分分開入賬。倘該等部分不可單獨出售，且僅小部分持作用於生產或提供貨品或服務或作行政用途時，方會將該物業確認為投資物業。以個別物業基準判斷以釐定配套服務是否重要，以致物業不合資格作為投資物業。

一級土地開發收入的收益確認

本集團與中國地方政府就一級土地開發項目訂立項目管理服務合約。本集團對中國地方政府所持一級土地進行土地整理工作以供建設之用時產生服務收入。中國地方政府根據土地開發進度向本集團支付服務費。服務費參考有關一級地塊土地使用權的轉讓價格釐定，最終歸於本集團。本公司董事判斷時，考慮香港會計準則第11號建築合約所載確認提供服務收益的具體標準。只有已產生建築成本很可能收回時方會確認收益。進行有關工程前已收服務費計入其他應付款項及應計費用。

估計不確定因素之主要來源

以下為各報告期末很可能導致自各報告期末起未來十二個月內須對資產賬面值作出重大調整的有關未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源。

投資物業估值

投資物業的公允價值基於獨立專業估值師作出的估值釐定。釐定公允價值時，估值師採用涉及對市況作出若干估計的估值方法。本公司董事已基於估值報告作出判斷，信納估值所用假設反映當前市況。該等假設的變動會導致本集團投資物業公允價值的變動，對收益或虧損金額的相應調整會於損益確認。詳情載於附註16。

遞延稅項

於二零一三年十二月三十一日，主要與集團內部土地轉讓未變現利潤、稅務虧損及土地增值稅（「土地增值稅」）有關的遞延稅項資產人民幣331,195,000元（二零一二年十二月三十一日（經重列）：人民幣302,469,000元）已確認，詳情載於附註24。遞延稅項資產可變現與否主要取決於日後的溢利或應課稅暫時差額在未來是否足夠。本公司董事根據已實施或大致實施的稅率以及對附屬公司預期將動用遞延稅項資產的未來數年期間的溢利預測所深知，釐定遞延稅項資產。本公司董事將於各報告期末檢討假設及溢利預測。倘實際未來溢利低於預期或估計未來溢利有所下調，可能出現遞延稅項資產撥回，而須於撥回出現期間於損益確認。



5. 重大會計判斷及主要估計不確定因素來源（續）

估計不確定因素之主要來源（續）

土地增值稅

本集團之若干附屬公司須繳納中國土地增值稅。然而，中國不同城市的不同稅務管轄區的稅收實施情況各不相同，且中國地方稅務部門尚未最終確定本集團若干項目的土地增值稅。

因此，釐定土地增值金額及相關所得稅撥備時須作出重大判斷。本集團基於管理層的最佳估計確認土地增值稅。稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而該等差額將影響地方稅務部門確定稅項期間的所得稅開支及相關所得稅撥備。

待售物業減值

待售物業減值乃根據可變現淨值評估計提。可變現淨值估計乃基於作出估計時有最可靠之證據之估計可變現物業金額。該等估計考慮報告期末後發生的對報告期末之情況有影響事件造成的價格或成本波動。評估需要管理層作出重大估計。倘日後的實際結果或預期有別於原先估計，則有關差額將影響有關估計變動期間待售物業的賬面值及減值虧損/減值虧損撇銷金額。

於二零一三年十二月三十一日，待售物業的賬面值總額為人民幣852,781,000元（二零一二年十二月三十一日（經重列）：人民幣1,529,657,000元）。

物業、廠房及設備減值

倘有事件或情況變動顯示物業、廠房及設備的賬面值或未能按綜合財務報表附註4相關部分所披露之會計政策收回，則會檢討相關賬面值是否減值。物業、廠房及設備的可收回金額乃公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者，此計算涉及估計的使用。於二零一三年十二月三十一日，物業、廠房及設備的賬面值分別為人民幣3,665,195,000元（二零一二年十二月三十一日（經重列）：人民幣3,879,794,000元）。

物業、廠房及設備之可使用年期及剩餘價值

於釐定物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值時，本集團須考慮多項因素，例如因生產變動或改進以致技術或商業環境過時，或資產之產品或服務輸出之市場需求變動、資產預期使用量、預期實際耗損、資產維修保養及對使用資產之法律或類似限制。資產之估計可使用年期乃根據本集團就用作類似用途之類似資產之經驗而定。倘物業、廠房及設備項目之估計可使用年期及/或剩餘價值與過往估計有所出入，則會作出額外折舊。可使用年期及剩餘價值乃於各報告期末根據情況變動而進行檢討。

5. 重大會計判斷及主要估計不確定因素來源 (續)

估計不確定因素之主要來源 (續)

確認及分配待售在建物業之建造成本

物業的開發成本在建造階段入賬列為待售在建物業，並於物業竣工後轉撥至已竣工待售物業。該等成本的分攤在確認物業銷售後於損益確認。最終結算開發成本前，本集團會按照管理層的最佳估計累計該等成本。

物業在建時，本集團或會將發展項目分階段發展。與某一發展階段直接相關的特定成本入賬列為該階段成本。各階段的共同成本則按整個項目的估計可出售面積分配。

最終結算成本及相關成本分配有別於最初估計時，開發成本及其他成本的增減均會影響未來年度的損益。

6. 收益

於本年度，本集團收益分析（亦即本集團營業額）如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
物業投資及開發：		
待售物業銷售	2,401,241	3,166,021
投資物業租金收入	389,467	357,895
一級土地開發服務收入*	116,712	62,704
物業管理及相關服務	115,834	124,878
其他物業相關服務收入	87,403	86,118
	3,110,657	3,797,616
酒店經營：		
客房收益	549,932	412,939
其他配套服務	261,963	222,453
	811,895	635,392
總收益	3,922,552	4,433,008

* 為租賃土地提供一級開發服務所產生的金額。

7. 分部資料

本集團根據所售商品或提供服務的性質分為若干業務單位。本集團經營分部由本公司董事參考各單位所售商品或提供服務後決定。該等經營單位會作為向主要營運決策者本公司董事提交內部報告的基礎。

具體而言，根據以資源分配及績效評估為目的而向本公司董事呈報之資料及香港財務報告準則第8號之規定，本集團之可呈報及經營分部為：

物業及土地開發	開發及銷售物業
物業投資	物業租賃
物業管理及相關服務	提供代理服務及物業管理服務
酒店經營	酒店持有及管理

有關上述分部資料呈報如下。

分部收益及分部業績

下表載列目標集團可呈報及經營分部的收益及業績分析。

	物業及 土地開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 相關服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	合計 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					
外界客戶	2,517,953	389,467	203,237	811,895	3,922,552
分部間收益	-	45	-	40	85
合併	2,517,953	389,512	203,237	811,935	3,922,637
分部業績	1,476,932	3,344,699	73,535	(125,006)	4,770,160
未分配企業收入					172,900
未分配企業開支					(38,738)
出售聯營公司的收益					231,988
融資成本					(169,092)
分佔聯營公司虧損					(8,297)
合併損益及其他全面收益表 所呈列的除稅前溢利					4,958,921

7. 分部資料 (續)

分部收益及分部業績 (續)

	物業及 土地開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 相關服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一二年 十二月三十一日止年度 (經重列)					
<i>分部收益</i>					
外界客戶	3,228,725	357,895	210,996	635,392	4,433,008
分部間收益	-	2,531	9,918	-	12,449
合併	3,228,725	360,426	220,914	635,392	4,445,457
分部業績	1,862,185	880,965	61,098	(155,733)	2,648,515
未分配企業收入					185,246
未分配企業開支					(12,900)
融資成本					(174,252)
分佔聯營公司虧損					(18,011)
合併損益及其他全面收益表 所呈列的除稅前溢利					2,628,598

分部間收益按集團實體協定的價格入賬。

經營分部的會計政策與本集團於附註4所述會計政策相同。分部業績指各分部所賺取溢利/產生虧損(不包括分配中央行政成本、若干企業收入及開支、分佔聯營公司業績、出售聯營公司所得、融資成本及所得稅開支)。此為向本公司董事呈報的計量，以供分配資源及評估表現。

投資物業公允價值收益為物業投資分部業績的一部分。

分部資產及負債

分部資產及負債並無定期呈報本公司董事以分配資源及評估表現，因此並未於綜合財務報表中披露。



7. 分部資料 (續)

地區資料

下表按地理位置劃分載列本集團來自外界客戶的收益資料。客戶地理位置以提供服務或交付貨品及物業的地點為準。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
中國內地	3,837,098	4,353,673
香港	85,454	79,335
	3,922,552	4,433,008

按位置劃分的本集團非流動資產資料詳情如下。

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
中國內地	16,780,119	13,599,608
香港	2,158,786	2,170,232
	18,938,905	15,769,840

非流動資產不包括商譽、遞延稅項資產、可供出售投資及對同系附屬公司的貸款。

主要客戶資料

於本年度，概無與單一外界客戶進行交易的收益達本集團的收益10%或以上(二零一二年：無)。

7. 分部資料 (續)

其他資料

計入分部溢利或虧損計量的金額。

	物業及 土地開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 相關服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一三年					
十二月三十一日止年度					
應收賬款及其他應收款項減值虧損	9,445	-	425	240	10,110
物業、廠房及設備折舊	52,387	127	2,071	169,054	223,639
物業、廠房及設備減值	85,374	-	-	-	85,374
租賃土地及土地使用權攤銷	2,194	-	1,229	15,474	18,897
投資物業公允價值增益	-	3,076,090	-	-	3,076,090
截至二零一二年					
十二月三十一日止年度 (經重列)					
應收賬款及其他應收款項減值虧損 /(減值虧損撥回)	981	1	(112)	568	1,438
物業、廠房及設備折舊	46,533	67	1,408	166,135	214,143
租賃土地及土地使用權攤銷	2,283	-	1,074	14,646	18,003
投資物業公允價值增益	-	678,915	-	-	678,915

8. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
來自以下各項的利息收入：		
銀行	29,896	4,319
非銀行金融機構存款*	4,388	22,251
給予同系附屬公司的貸款	107,760	132,247
給予聯營公司的貸款	95,968	48,097
政府補貼**	41,654	37,178
撥回長期服務金	-	982
其他	2,140	1,109
	281,806	246,183

* 非銀行金融機構指本集團同系附屬公司中糧財務有限責任公司(「中糧財務」)。

** 中國內地若干省份的開發項目獲得多項政府補貼。政府補貼主要指地方政府授予本集團若干附屬公司的酌情獎勵，以嘉獎彼等為當地發展作出的貢獻。該等補貼並無任何未達成的條件或或然事項。

9. 其他收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
出售聯營公司的收益	231,988	-
物業、廠房及設備的減值虧損(附註17)	(85,374)	-
撥回應收賬款減值虧損/(減值虧損)淨額	329	(197)
其他應收款項減值虧損淨額	(10,439)	(1,241)
撥回在建物業減值虧損	-	291
撥回存貨減值	32	-
出售物業、廠房及設備虧損	(409)	(796)
匯兌收益/(虧損)淨額	102,321	(2,334)
	238,448	(4,277)

10. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
以下各項利息：		
須於五年內全數償還的銀行借款	121,468	161,148
毋須於五年內全數償還的銀行借款	89,312	32,886
中糧財務給予的貸款	7,313	13,700
同系附屬公司給予的貸款	17,595	27,847
其他融資成本	1,009	-
利息支出總額	236,697	235,581
對現金流量對沖之重新分類調整	638	343
減：在建物業資本化利息（附註20）	(68,243)	(61,672)
融資成本	169,092	174,252

待售在建物業的資本化借貸成本按附註35所披露相關特定借款的實際借貸成本釐定。



11. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
除稅前溢利經扣除/(計入)下列項目後計算：		
董事酬金(附註15)	288	96
無形資產攤銷	1,141	534
租賃土地及土地使用權攤銷	18,897	18,003
物業、廠房及設備折舊*	223,639	214,143
銷售及服務成本包括：		
已售物業成本	835,175	1,186,795
物業出租成本	92,566	90,745
所提供一級土地開發服務成本	71,355	62,704
物業管理及相關服務成本	82,298	73,374
所提供酒店服務成本	478,565	431,290
其他直接成本	24,493	26,682
	1,584,452	1,871,590
投資物業租金收入總額	(389,467)	(357,895)
減：年度產生租金收入之投資物業的直接經營開支	92,566	90,745
	(296,901)	(267,150)
員工成本(包括董事酬金(附註15))：		
薪金、津貼及其他福利	303,724	295,603
退休福利計劃供款	55,228	46,412
	358,952	342,015
核數師薪酬	2,050	284

* 截至二零一三年十二月三十一日止年度，物業、廠房及設備折舊人民幣188,235,000元(二零一二年：人民幣187,926,000(經重列))，計入合併損益及其他全面收益表的銷售及服務成本。

12. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
即期稅項：		
中國內地		
年內支出	452,528	256,040
土地增值稅	507,706	323,299
股息預扣稅	7,126	58,850
香港		
年內支出	8,565	8,885
遞延稅項(附註24)	975,925	647,074
	718,905	314,976
	1,694,830	962,050

於本年度及過往年度，香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%(二零一二年：16.5%)計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」，自二零零八年一月一日起生效)及企業所得稅法實施條例，於本年度及過往年度，本集團旗下中國公司的企業所得稅法定稅率為25%。

土地增值稅撥備根據中國相關稅務法律及法規所載規定估計。土地增值稅就土地價值的增值數額(即銷售物業所得款項減包括土地使用權費用及所有物業開發開支等可扣減開支)按介乎30%至60%不等的累進稅率徵收。

根據英屬處女群島及薩摩亞的規則及規例，本集團毋須繳納英屬處女群島及薩摩亞的所得稅。

12. 所得稅開支(續)

本年度所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表內的除稅前溢利的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
除稅前溢利	4,958,921	2,628,598
按 25% 的中國企業所得稅稅率計算的稅項	1,239,730	657,150
本集團在其他司法權區經營的實體的較低稅率	(26,918)	(16,119)
中國土地增值稅	507,706	323,299
中國土地增值稅的稅務影響	(126,927)	(80,825)
不可扣減開支的稅務影響	67,507	27,235
毋須徵稅收入的稅務影響	(81,315)	(71,437)
未確認稅項虧損的稅務影響	49,124	48,288
撥回先前確認的稅務虧損的稅務影響	27,445	-
動用過往未確認稅項虧損及確認相關遞延稅項的稅務影響	(18,881)	(17)
應佔聯營公司虧損的稅務影響	2,074	4,503
未分派溢利的預扣稅影響	33,948	53,185
其他	21,337	16,788
年度所得稅開支	1,694,830	962,050

13. 股息

於本年度及過往年度，本公司並無就普通股擬派、派付或宣派股息。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團旗下之若干附屬公司向其直接控股公司（不屬於本集團）作出分派，總數人民幣 348,074,000 元。

14. 每股盈利

本公司普通股股東應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
盈利		
藉以計算每股基本及攤薄盈利之盈利(本公司擁有人應佔年內溢利)	2,007,981	918,840
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年 (經重列)
股份數目(千股)		
藉以計算每股基本盈利：		
普通股加權平均數	4,987,776	4,561,101
不可贖回加權平均數可換股優先股(附註38)	1,095,301	1,095,301
藉以計算每股盈利之普通股加權平均數	6,083,077	5,656,402

用於計算截至二零一二年十二月三十一日止年度每股基本盈利的股份之加權平均股數是基於已詳列於附註2的因反收購交易用作收購目標集團之代價而發行的代價股份(不包括被視作以股東貸款予發行之代價股份)數量及不可贖回可換股優先股，及本公司從完成二零一二年收購已發行股份之加權平均股數(已詳列於附註2)。

用於計算截至二零一三年十二月三十一日止年度每股基本盈利的股份之加權平均股數是基於已詳列於附註2的因反收購交易用作收購目標集團之代價而發行的代價股份(不包括被視作以股東貸款予發行之代價股份)數量及不可贖回可換股優先股，及本公司於年內發行股份的加權平均及為反收購交易完成日視作為股東貸款予以發行之股份的加權平均數。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度並無呈列每股攤薄盈利，乃因於該等年度並無已發行潛在普通股。



15. 董事、最高行政人員及僱員酬金

董事及最高行政人員酬金

於本年度，向本公司董事已付之酬金如下：

	董事袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
二零一三年				
<i>執行董事</i>				
馬建平(附註a)	-	-	-	-
周政(附註a)	-	-	-	-
韓石(附註a)	-	-	-	-
<i>非執行董事</i>				
史焯煒(附註a)	-	-	-	-
馬建平(附註a)	-	-	-	-
馬王軍(附註a)	-	-	-	-
姜華(附註b)	-	-	-	-
<i>獨立非執行董事</i>				
劉漢銓	96	-	-	96
林建明	96	-	-	96
胡國祥	96	-	-	96
總額	288	-	-	288

15. 董事、最高行政人員及僱員酬金

董事及最高行政人員酬金

	董事袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
二零一二年				
<i>執行董事</i>				
馬建平(附註a)	-	-	-	-
周政(附註a)	-	-	-	-
韓石(附註a)	-	-	-	-
黃健華(附註c)	-	-	-	-
黃又華(附註c)	-	-	-	-
黃幼華(附註c)	-	-	-	-
黃德華(附註c)	-	-	-	-
<i>非執行董事</i>				
史焯煒(附註a)	-	-	-	-
馬王軍(附註a)	-	-	-	-
<i>獨立非執行董事</i>				
劉漢銓	32	-	-	32
林建明	32	-	-	32
胡國祥	32	-	-	32
總額	96	-	-	96

附註：

- (a) 各位人士於二零一二年八月二十八日獲委任為本公司董事。馬建平先生亦於同日獲委任為本公司主席。馬建平先生調任為非執行董事，周政先生獲委任為本公司之主席，自二零一三年十二月十九日起生效。
- (b) 姜華女士於二零一三年三月二十七日獲委任為本公司非執行董事。
- (c) 各位人士於二零一二年八月二十八日退任本公司董事。

執行董事於本年度及前年度的薪酬由最終控股公司及其附屬公司承擔。

概無董事已放棄或同意放棄本年度及過往年度之任何酬金。

15. 董事、最高行政人員及僱員酬金（續）

僱員

本集團五位最高薪人士中，概無人士（二零一二年：無）為本公司董事。五位（二零一二年：五位）最高薪人士之薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
薪金及其他津貼	7,949	7,106
退休福利計劃供款	190	233
	8,139	7,339

上述人士酬金介乎以下範疇：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年 (經重列)
人數		
不超過 1,000,000 港元 (不超過約人民幣 799,000 元)	-	-
1,000,001 港元至 1,500,000 港元 (約人民幣 799,000 元至人民幣 1,198,000 元)	2	-
1,500,001 港元至 2,000,000 港元 (約人民幣 1,198,000 元至人民幣 1,597,000 元)	-	4
2,000,001 港元至 2,500,000 港元 (約人民幣 1,597,000 元至人民幣 1,996,000 元)	3	1
	5	5

除上文披露者外，本公司董事確認，就五名最高薪酬人士於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團概無向其提供住房或其他津貼，實物利益，退休金計劃，酌情支付花紅，吸引加入本集團之賞金，及由於管理本集團旗下任何成員之事務而引致其他崗位離任的補償（二零一二年：無）。

16. 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建投 資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公允價值			
於二零一二年一月一日(經重列)	8,766,660	407,000	9,173,660
收購現有集團(附註47)(經重列)	324,340	-	324,340
後續開支增加(經重列)	-	8,625	8,625
公允價值增益(經重列)	674,740	4,175	678,915
匯兌調整(經重列)	1,037	-	1,037
於二零一二年十二月三十一日(經重列)	9,766,777	419,800	10,186,577
後續開支增加	-	43,390	43,390
公允價值增益	2,842,280	233,810	3,076,090
匯兌調整	(67,327)	-	(67,327)
於二零一三年十二月三十一日	12,541,730	697,000	13,238,730

本集團所有按經營租賃持有以賺取租金或作資本增值用途的物業權益按公允價值模型計量，並分類及列賬作投資物業。

本集團已竣工投資物業及在建投資物業分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
根據中期租約(10至50年)持有的物業：		
- 中國內地	5,697,000	2,925,813
根據長期租約(50年以上)持有的物業：		
- 中國內地	5,274,400	5,164,408
- 香港	2,267,330	2,096,356
	13,238,730	10,186,577

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面值總額為人民幣4,065,855,000元(二零一二年十二月三十一日(經重列)：人民幣4,438,301,000元)的投資物業用作抵押，以擔保本集團獲授的銀行融資(附註43)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團於中國內地三亞賬面值為人民幣70,700,000元(二零一二年十二月三十一日(經重列)：人民幣70,880,000元)的投資物業尚未獲中國相關部門授出房屋所有權證。本公司董事預期該等所有權證將於短期內授出。



16. 投資物業（續）

本集團投資物業的公允價值計量

本集團運用所獲得的市場數據估計投資物業的公允價值。本集團管理層與估值師緊密合作以為上述模式建立適當的估值技術及數據。

於二零一三年十二月三十一日，本集團於香港及中國內地的投資物業及在建投資物業公允價值基於與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於有關日期進行之估值確定。

估值乃採用直接比較法，假設各項物業按現狀出售並已參照有關市場現有的可資比較銷售交易，或（如適用）按投資法將現有租賃協議所產生的租金收入淨額撥作資本，並就該等物業的可複歸收入潛力計提適當撥備而進行。於本年度及過往年度，估值技術並無改變。

對於發展中投資物業的估值，乃基於與同類物業近期交易價格直接比較，並調整以反映該物業的狀況和位置。

在估計物業的公平值時，以其目前最高和最好的使用性能計算。

於損益確認之公允價值變動數額與各報告期末所持投資物業有關。

本集團於二零一三年十二月三十一日之投資物業及有關公允價值層級的詳情如下：

	第一級	第二級	第三級	於二零一三年 十二月三十一日 之公允價值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
位於香港之商業物業	-	-	2,267,330	2,267,330
位於中國內地之商業物業	-	-	5,778,400	5,778,400
位於中國內地之住宅	-	-	5,193,000	5,193,000
	-	-	13,238,730	13,238,730

在年內並未有轉入第三級或從第三級轉出。

16. 投資物業 (續)

下表載列本集團主要投資物業於二零一三年十二月三十一日公允價值的釐定方法 (尤其是估值方法及所採用輸入數值) 和公允價值等級, 公允價值等級根據公允價值計量輸入數值的可觀察程度劃分。

本集團所持主要投資物業	公允價值等級	估值方法及主要輸入數值	重大不可觀察輸入數值	不可觀察輸入數值與公允價值的關係
1號物業 – 北京中糧廣場	第三級	<p>收入法 – 資本化法</p> <p>主要輸入數值為： (a) 資本化比率；及 (b) 單位月租。</p>	<p>經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，辦公室及店鋪的資本化比率均為6%。</p> <p>單位月租使用直接市場比較法並計及時間、位置及臨街道路、物業及設施規模等各項因素，辦公室及店鋪分別為每月每平方米人民幣268元及人民幣490元。</p>	<p>所用資本化比率微升，會導致投資物業所得出之公允價值明顯下降，反之亦然。</p> <p>所用單位月租微升，會導致投資物業所得出之公允價值明顯上升，反之亦然。</p>
2號物業 – 上海鵬利輝盛閣公寓	第三級	<p>收入法 – 資本化法</p> <p>主要輸入數值為： (a) 資本化比率；及 (b) 單位月租。</p>	<p>經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為2.5%。</p> <p>單位月租使用直接市場比較法並計及時間、位置及臨街道路、物業及設施規模等各項因素，為每月每平方米人民幣224元。</p>	<p>所用資本化比率微升，會導致投資物業所得出之公允價值明顯下降，反之亦然。</p> <p>所用單位月租微升，會導致投資物業所得出之公允價值明顯上升，反之亦然。</p>



16. 投資物業 (續)

本集團所持主要投資物業	公允價值等級	估值方法及主要輸入數值	重大不可觀察輸入數值	不可觀察輸入數值與公允價值的關係
3號物業 – 香港鵬利中心	第三級	<p>收入法 – 資本化法</p> <p>主要輸入數值為：</p> <p>(a) 資本化比率；及</p> <p>(b) 單位月租。</p>	<p>經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，辦公室及店鋪的資本化比率分別為3.85%及3.5%。</p> <p>單位月租使用直接市場比較法並計及時間、位置及臨街道路、物業及設施規模等各項因素，辦公室及店鋪分別為每月每平方米人民幣362至417元及人民幣1,455元。</p>	<p>所用資本化比率微升，會導致投資物業所得出之公允價值明顯下降，反之亦然。</p> <p>所用單位月租微升，會導致投資物業所得出之公允價值明顯上升，反之亦然。</p>

17. 物業、廠房及設備

	租賃物業 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	設備、 傢俱及 固定裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	遊艇 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：							
於二零一二年 一月一日 (經重列)	465,432	30,229	2,593,810	849,070	83,908	-	4,022,449
添置(經重列)	-	6,935	253,326	6,517	11,482	-	278,260
轉撥自在建物業 (附註20)(經重列)	217,598	1,659	180,538	91,075	-	-	490,870
出售(經重列)	-	-	(2,596)	(3,669)	(5,840)	-	(12,105)
匯兌調整(經重列)	-	1	-	1	-	-	2
於二零一二年 十二月三十一日 (經重列)	683,030	38,824	3,025,078	942,994	89,550	-	4,779,476
添置	16,729	8,746	282	50,696	4,090	18,117	98,660
轉撥自在建物業 (附註20)	-	-	-	1,741	-	-	1,741
重新分類	-	-	(72,238)	72,238	-	-	-
出售	-	-	-	(10,743)	(3,562)	-	(14,305)
匯兌調整	-	(794)	-	(537)	(48)	-	(1,379)
於二零一三年 十二月三十一日	699,759	46,776	2,953,122	1,056,389	90,030	18,117	4,864,193
累計折舊及減值：							
於二零一二年一月一日 (經重列)	94,153	17,226	209,734	337,720	36,577	-	695,410
年內支出(經重列)	16,277	3,424	112,053	69,446	12,943	-	214,143
出售時撥回(經重列)	-	-	(1,661)	(2,887)	(5,323)	-	(9,871)
於二零一二年 十二月三十一日 (經重列)	110,430	20,650	320,126	404,279	44,197	-	899,682
年內支出	16,070	5,318	99,777	88,880	12,235	1,359	223,639
減值(附註)	85,204	-	-	170	-	-	85,374
出售時撥回	-	-	-	(6,142)	(3,271)	-	(9,413)
匯兌調整	-	(164)	-	(90)	(30)	-	(284)
於二零一三年 十二月三十一日	211,704	25,804	419,903	487,097	53,131	1,359	1,198,998
賬面值：							
於二零一三年 十二月三十一日	488,055	20,972	2,533,219	569,292	36,899	16,758	3,665,195
於二零一二年 十二月三十一日 (經重列)	572,600	18,174	2,704,952	538,715	45,353	-	3,879,794

附註：截至二零一三年十二月三十一日止年度作出之減值主要有關放棄於中國內地部份物業作重建用途。

17. 物業、廠房及設備（續）

上文所示本集團物業按以下租期持有：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
租賃物業		
根據以下在香港持有：		
長期租約（50年以上）	3,919	4,548
根據以下在中國內地持有：		
長期租約（50年以上）	1,560	1,593
中期租約（10至50年）	482,576	566,459
	488,055	572,600
酒店物業		
根據以下在中國內地持有：		
中期租約（10至50年）	2,533,219	2,704,952

上述物業、廠房及設備項目以直線法按以下年率計算折舊：

租賃物業	1.8%至10%
租賃物業裝修	按租期計算與10%至25%之較短者
酒店物業	2.5%至10%
設備、傢俱及固定裝置與汽車	5%至20%
遊艇	10%

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面淨值約人民幣2,409,036,000元（二零一二年十二月三十一日（經重列）：人民幣2,546,691,000元）的若干物業、廠房及設備用作抵押，以擔保本集團獲授的銀行融資（附註43）。

於二零一三年十二月三十一日，對於本集團於中國內地賬面淨值總額約人民幣2,641,544,000元（二零一二年十二月三十一日（經重列）：人民幣2,765,633,000元）的若干租賃物業及酒店物業，中國相關部門並無就此發出相關房屋所有權證。本公司董事預期該等證書將於不久將來發出。

於二零一三年十二月三十一日，對於本集團於中國內地三亞賬面淨值總額約人民幣81,720,000元（二零一二年十二月三十一日（經重列）：人民幣86,689,000元）的酒店物業，中國相關部門並無就此發出相關房屋所有權證。該不合規事件詳情載於綜合財務報表附註40。

18. 租賃土地及土地使用權

租賃土地及土地使用權的賬面值分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
香港租賃土地		
長期租約 (50年以上)	14,733	17,052
中國內地土地使用權		
長期租約 (50年以上)	167,549	546,716
中期租約 (10至50年)	426,224	467,160
	608,506	1,030,928
為呈報分析為：		
流動資產 (計入按金、預付款項及其他應收款項 (附註29))	19,351	19,167
非流動資產	589,155	1,011,761
	608,506	1,030,928

租賃土地及土地使用權攤銷於租期內按直線法自損益扣除。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團正向有關政府部門申請中國內地人民幣4,334,000元（二零一二年十二月三十一日（經重列）：人民幣4,462,000元）的土地使用權的業權契據。本公司董事預期該等業權契據將於不久將來發出。

於二零一三年十二月三十一日，賬面值總額人民幣262,486,000元（二零一二年十二月三十一日（經重列）：人民幣211,133,000元）的土地使用權用作抵押，以擔保本集團獲授的銀行融資（附註43）。



19. 無形資產

人民幣千元

成本：	
於二零一二年一月一日（經重列）	3,340
添置（經重列）	640
於二零一二年十二月三十一日（經重列）	3,980
添置	832
於二零一三年十二月三十一日	4,812
累計攤銷：	
於二零一二年一月一日（經重列）	1,991
年內攤銷撥備（經重列）	534
於二零一二年十二月三十一日（經重列）	2,525
年內攤銷撥備	1,141
於二零一三年十二月三十一日	3,666
賬面值：	
於二零一三年十二月三十一日	1,146
於二零一二年十二月三十一日（經重列）	1,455

無形資產主要指所購入電腦軟件，按成本減減值虧損列賬，於5年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

20. 在建物業

	日後自用之 在建物業 人民幣千元	待售在建物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日 (經重列)	296,982	454,688	751,670
添置 (經重列)	558,975	621,009	1,179,984
年內資本化利息 (經重列)(附註 10)	61,672	-	61,672
轉撥至待售物業 (經重列)	-	(1,036,821)	(1,036,821)
轉撥至物業、廠房及設備 (經重列)(附註 17)	(490,870)	-	(490,870)
減值撥回 (經重列)	291	-	291
於二零一二年十二月三十一日 (經重列)	427,050	38,876	465,926
添置	737,546	163,483	901,029
年內資本化利息 (附註 10)	68,243	-	68,243
轉撥自租賃土地及土地使用權 (附註)	-	406,000	406,000
轉撥至待售物業	-	(139,003)	(139,003)
轉撥至物業、廠房及設備 (附註 17)	(1,741)	-	(1,741)
於二零一三年十二月三十一日	1,231,098	469,356	1,700,454

附註：本集團已決定，計劃在年內將一塊土地開發，興建物業作銷售用途。因此，該土地的賬面值已從租賃土地及土地使用權重新歸類為待售發展中物業。

本集團之在建物業位於根據中期租約（10至50年）持有的中國內地土地上。

於二零一三年十二月三十一日，計入待售在建物業的賬面值人民幣零元（二零一二年十二月三十一日（經重列）：人民幣38,876,000元），預期相關開發項目會於報告期末起計超過12個月後才竣工及可供出售。

於二零一三年十二月三十一日，待售在建物業賬面值人民幣696,851,000元（二零一二年十二月三十一日（經重列）：人民幣27,786,000元），該等物業已抵押以取得本集團獲授的若干銀行融資（附註43）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團位於中國內地賬面淨值總額分別約人民幣469,356,000元（二零一二年十二月三十一日（經重列）：人民幣27,786,000元）的若干待售在建物業，須待中國相關部門授出施工許可證。



21. 所持聯營公司權益

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
非上市投資成本	94,398	94,398
應佔收購後溢利	119,183	123,727
	213,581	218,125

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團持有下列聯營公司之權益：

公司名稱	成立地點	營業地點	權益和投票 權持有比例		主要業務
			於十二月三十一日		
			二零一三年	二零一二年	
成都悅城實業有限公司	中國	中國成都	30%	30%	物業開發
上海中糧置業發展有限公司	中國	中國上海	50%	50%	物業投資及開發
三亞天恩實業有限公司*	中國	中國三亞	—*	49%*	酒店經營

* 本集團非全資附屬公司的聯營公司，由於有關附屬公司持有該公司20%以上投票權，因此該公司列作本集團的聯營公司。此聯營公司已於截至二零一三年十二月三十一日止年度出售，現金對價為人民幣232,754,000元，並有人民幣231,988,000元的收益。

21. 所持聯營公司權益 (續)

以權益法入賬的所有各自金額較少的聯營公司的資產、負債、收益及支出加總後之相關財務資料概要載列如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
流動資產	1,474,167	1,487,387
非流動資產	357,352	780,318
資產總額	1,831,519	2,267,705
流動負債	1,149,596	1,712,472
非流動負債	121,071	142,567
負債總額	1,270,667	1,855,039
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
收益	521,816	685,652
年度虧損	(9,487)	(41,707)
本集團應佔之年度虧損	(8,297)	(18,011)

於二零一二年十二月三十一日，計入本集團流動資產之應收聯營公司款項為人民幣320,041,000元（經重列），計入本集團流動負債之應付聯營公司款項分別為人民幣122,000元（經重列），乃無抵押、免息及須於本年度全數償還。

於二零一二年十二月三十一日，給予聯營公司的貸款為人民幣600,000,000元，乃無抵押、按年利率5.04%計息及須於本年度全數償還。

於報告日期，於二零一二年十二月三十一日之所有應收款項結餘均未逾期，且信貸質素並無重大變化，本集團相信該金額應視作可收回金額。

22. 可供出售投資

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
中國境內股本投資： 非上市股本證券	1,510	1,510

上述非上市股本證券由於中國成立之私營實體發行。由於估計合理公允價值的範圍頗大，本公司董事認為相關公允價值無法可靠計量，因此，上述非上市股本證券於報告期末按成本金額減減值金額計量。

23. 商譽

資本化為資產或於綜合財務狀況表確認且因反收購交易而產生之商譽金額如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
成本及賬面值		
年初結餘	184,297	-
從反收購交易產生(附註2及47)	-	184,297
年末結餘	184,297	184,297

商譽乃根據本集團的會計政策及香港會計準則第36號「資產減值」(「香港會計準則第36號」)的規定，至少每年或有事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。本公司董事根據香港會計準則第36號評估商譽減值，香港會計準則第36號規定現金產生單位(即本公司及其附屬公司)的可收回金額須按使用價值或公允價值減出售成本兩者中的較高者釐定。本公司董事參考本公司股份於聯交所報市價計算公允價值減現金產生單位出售成本，認為毋須計提減值。

24. 遞延稅項

就呈列綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已被抵銷。以下乃為進行財務呈報而作出的遞延稅項結餘分析：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
遞延稅項資產	158,116	230,045
遞延稅項負債	(2,360,383)	(1,713,631)
	(2,202,267)	(1,483,586)

24. 遞延稅項

以下為本年度及過往年度確認的主要遞延稅項資產及負債與有關變動：

遞延稅項資產

	集團內公司 間轉讓土地 的未變現溢利 人民幣千元	土地 增值稅 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	資產減值 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日 (經重列)	250,778	207,479	30,761	906	6,374	496,298
收購現有集團(經重列) (附註47)	-	-	662	-	-	662
於損益計入/(扣除) (附註12)	(85,641)	(115,600)	6	(674)	7,418	(194,491)
於二零一二年十二月三十一日 (經重列)	165,137	91,879	31,429	232	13,792	302,469
於損益計入/(扣除)(附註12)	(63,953)	84,880	(27,445)	21,378	13,886	28,746
匯兌調整	-	-	(20)	-	-	(20)
於二零一三年十二月三十一日	101,184	176,759	3,964	21,610	27,678	331,195

遞延稅項負債

	投資物業 人民幣千元	稅項 折舊撥備 人民幣千元	股息預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日(經重列)	1,566,684	50,246	47,808	1,664,738
收購現有集團(經重列)(附註47)	-	831	-	831
於損益計入(經重列)(附註12)	125,638	512	(5,665)	120,485
匯兌調整(經重列)	-	1	-	1
於二零一二年十二月三十一日(經重列)	1,692,322	51,590	42,143	1,786,055
於損益計入/(扣除)(附註12)	714,333	6,496	26,822	747,651
匯兌調整	-	(244)	-	(244)
於二零一三年十二月三十一日	2,406,655	57,842	68,965	2,533,462

24. 遞延稅項 (續)

於二零一三年十二月三十一日，本集團於中國大陸產生的未確認稅項虧損為人民幣 568,301,000 元（二零一二年十二月三十一日（經重列）：人民幣 494,830,000 元），已結轉以抵銷日後應課稅收入，將分別於各財政年度結算日起計 1 至 5 年內到期。就人民幣 13,241,000 元（二零一二年十二月三十一日（經重列）：人民幣 123,020,000 元）之損失，遞延稅項資產已被確認。就其餘人民幣 555,060,000 元（二零一二年十二月三十一日（經重列）：人民幣 371,810,000 元），則由於未來收入來源有不可預測性而並未確認有關遞延稅項資產。

於二零一三年十二月三十一日，本集團於香港產生的估計未動用稅項虧損為人民幣 152,658,000 元（二零一二年十二月三十一日（經重列）：人民幣 102,627,000 元），可供抵銷日後溢利。本年度就稅項虧損人民幣 3,888,000 元（二零一二年十二月三十一日（經重列）：人民幣 4,010,000 元）作出遞延稅項資產確認。由於未來的溢利流無法預測，並無就稅項虧損人民幣 148,770,000 元（二零一二年十二月三十一日（經重列）：人民幣 98,617,000 元）作出遞延稅項資產確認。此估計稅項虧損可無限期結轉。

根據中國企業所得稅法，對在中國內地成立之外商投資企業宣派予外國投資者之股息徵收 10% 預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後的盈利。倘中國與外國投資者所屬司法權區訂有稅務條約，則可應用較低預扣稅率。因此，本集團須就於中國內地成立之附屬公司就自二零零八年一月一日起產生之盈利分派的股息繳納預扣稅。

於二零一三年十二月三十一日，中國附屬公司自二零零八年一月一日起產生的若干未分派溢利的遞延稅項負債約為人民幣 80,238,000 元（二零一二年十二月三十一日（經重列）：人民幣 64,648,000 元）。由於本集團可調控暫時差額的撥回時間且該等差額將不會於可見將來撥回，故截至二零一三年十二月三十一日該等負債並無確認。

25. 給予/來自同系附屬公司的貸款

於二零一二年十二月三十一日，給予同系附屬公司的貸款中分類為非流動資產的部分無抵押，按年利率介乎 6.33% 至 6.92% 計息，且須於本年度全數償還。

於二零一二年十二月三十一日，給予同系附屬公司的貸款中屬於流動資產的部分無抵押，按年利率介乎 6.17% 至 7.02% 計息，且須於本年度全數償還。

於二零一二年十二月三十一日，同系附屬公司給予的貸款中分類為流動資產的部分無抵押，按年利率介乎 6.00% 至 6.33% 計息，且須於本年度全數償還。

下表載列根據香港公司條例第 161B 條所披露有關貸款予同系附屬公司的信息：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
同系附屬公司的名稱*		
中糧地產(集團)股份有限公司	-	1,800,000

* 該等同系附屬公司若干董事亦兼任本公司/目標公司董事

25. 給予/來自同系附屬公司的貸款(續)

年內最高未償還金額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
同系附屬公司的名稱： 中糧地產(集團)股份有限公司	1,800,000	1,800,000

26. 存貨

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
原料	9,239	9,669
耗材	3,996	5,091
	13,235	14,760

27. 待售物業

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
已竣工待售物業	852,781	1,529,657

本集團的待售物業位於中國內地，按成本與可變現淨值中的較低者列賬。



28. 應收賬款

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
物業銷售應收款項	-	2,242
應收租金	6,886	21,074
應收物業管理費	3,574	9,809
酒店經營及相關服務應收款項	40,113	49,940
其他	-	14,183
	50,573	97,248
減：呆賬撥備	(3,416)	(3,745)
	47,157	93,503

物業銷售方面，相關買賣協議的條款規定須支付最低首付，一般向客戶交付物業之前收取全部現金代價。

一般而言，租金收入、物業管理費收入及酒店運營及相關服務收入於提供有關服務當月收取，惟部分租戶/客戶獲授不超過30至60日的信貸期。

本集團並無就上述結餘持有任何抵押品。

下表載列報告期末按發票日期呈列的應收賬款（已扣除減值虧損）賬齡分析，惟應收租金賬齡分析按租金催款通知當日呈列且物業銷售應收款項賬齡分析按物業交付日期呈列：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
3個月以內	43,583	79,358
3個月至1年	2,431	12,543
1至2年	935	1,109
2至3年	208	456
3年以上	-	37
	47,157	93,503

28. 應收賬款（續）

本年度及過往年度之呆賬撥備變動如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
年初	3,745	3,548
已確認減值虧損	-	560
撥回減值	(329)	(363)
年末	3,416	3,745

本集團已逾期但未減值的應收賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
逾期：		
3個月以內	1,200	4,796
3個月至1年	1,326	5,853
1至2年	935	1,109
2至3年	208	456
3年以上	-	37
	3,669	12,251

已逾期但未減值的應收款項與本集團多個信貸紀錄良好的獨立客戶及租戶有關。本公司董事依據經驗認為，由於信貸質素無重大變化，且認為可全數收回有關款項，故毋須就該等結餘計提減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或信用增級。

既無逾期亦無減值的應收款項與多名近期無拖欠紀錄的不同客戶有關。



29. 按金、預付款項及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
向供應商預付款項	31,996	60,393
預付土地增值稅及營業稅	17,228	35,782
租賃土地及土地使用權的即期部分(附註18)	19,351	19,167
其他已付按金	15,864	17,220
應收中糧財務利息	—	1,619
其他應收利息	4,751	—
前聯營公司之應收款項*	152,246	—
就一級土地開發代表政府付款	154,983	489,318
其他應收款項	86,582	58,995
	483,001	682,494
減：其他應收款項之呆賬撥備	(26,760)	(16,321)
	456,241	666,173

* 該款項乃由一間信譽良好之銀行提供之一項銀行擔保抵押。

本年度及過往年度之其他應收款項呆賬撥備的變動：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
年初	16,321	15,239
已確認減值虧損	10,439	1,241
已撇銷不可收回金額	—	(159)
年末	26,760	16,321

30. 應收/應付同系附屬公司、控股公司及非控股權益款項

分別截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日應收及應付同系附屬公司、控股公司及非控股權益款項分別分類為流動資產及流動負債，乃無抵押、免息及須於要求時償還。

下表載列根據香港公司條例第 161B 條所披露的信息：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
應收同系附屬公司款項：		
同系附屬公司名稱*：		
鵬利國際集團有限公司	-	6,334
中糧置業投資有限公司	-	30,000
中糧置地管理有限公司	40	3,600
中糧地產(集團)股份有限公司	-	72,824
	40	112,758
應收直接控股公司款項：		
直接控股公司名稱*：		
中糧置地有限公司	-	45,657
應收中間控股公司款項：		
中間控股公司名稱*：		
中糧集團(香港)有限公司	-	29

* 該等公司若干董事兼任本公司/目標公司董事。

在二零一二年十二月三十一日應付直接控股公司款項人民幣RMB3,470,035,000元，其中人民幣RMB2,617,690,000元在本年度已被抵銷(見附錄2及47)。



30. 應收/應付同系附屬公司、控股公司及非控股權益款項 (續)

年內最高未償還金額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
應收同系附屬公司款項：		
同系附屬公司名稱：		
鵬利國際集團有限公司	6,334	282,216
中糧置業投資有限公司	30,000	30,000
中糧置地管理有限公司	3,600	3,600
中糧地產(集團)股份有限公司	72,824	72,824
應收直接控股公司款項：		
直接控股公司名稱：		
中糧置地有限公司	45,657	45,657
應收中間控股公司款項：		
中間控股公司名稱：		
中糧集團(香港)有限公司	29	3,261

應收/應付同系附屬公司、控股公司及非控股權益以本集團旗下實體的功能貨幣之外的貨幣計值的款項分析：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
以港元計值：		
應收控股公司款項	—	191,688
應收同系附屬公司款項	—	8,443
	—	200,131
以港元計值：		
應付控股公司款項	—	3,470,125
應付同系附屬公司款項	28	189,764
應付非控股權益款項	55,316	57,048
	55,344	3,716,937

31. 現金及現金等價物

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
銀行及手頭現金	4,762,053	1,475,033
原定期限不超過三個月的定期存款	3,183,111	5,606
非銀行金融機構存款*	-	1,421,401
	7,945,164	2,902,040
減：已抵押存款**	(4,042)	(10,637)
	7,941,122	2,891,403

* 指存放於目標集團同系附屬公司中糧財務的存款。

** 為本集團就物業買家所動用貸款融資提供擔保而抵押(附註40)。

銀行現金按每日銀行存款利率賺取利息。短期定期存款的期限視乎本集團的即時現金需求介乎一週至三個月，利息按相關短期定期存款利率計算。銀行結餘存放於信譽良好的銀行。

銀行結餘、存款及存放於中糧財務的存款的浮動利率如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 %	二零一二年 % (經重列)
年利率	0.001 至 3.3	0.38 至 3.3

以本集團旗下實體的非功能貨幣計值的現金及現金等價物分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
以港元計值	309,533	109,276
以美元計值	459,850	115,741
	769,383	225,017

32. 應付賬款

應付賬款及工程開支包括待售在建物業的建築成本及其他項目相關開支，按本集團衡量的項目進度支付。應付賬款的信貸期一般為60至90天，惟部分建築成本保留款項的信貸期最多為兩年。本集團的財務風險管理政策確保於信貸期內支付所有應付款項。

下表載列報告期末的應付賬款賬齡分析：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
1年內	514,604	385,258
1至2年	107,058	448,689
2至3年	5,057	1,890
3年以上	3,453	2,842
	630,172	838,679

33. 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
已收租金按金	84,320	80,580
其他已收按金	43,341	10,845
應付薪金及工資	116,855	110,090
其他應付稅項	32,526	28,370
客戶預付款項	46,000	16,768
一級土地開發相關的預付款項	220,877	261,374
應付物業、廠房及設備建築成本	706,626	601,170
應付利息	5,451	4,117
應付法律及專業費用	18,672	-
遞延收入	112	-
其他應付款項及應計費用	157,919	130,389
	1,432,699	1,243,703

34. 最終控股公司給予的貸款

最終控股公司給予的貸款乃無抵押、免息，並須於本年度全數償還。其中人民幣108,000,000元的貸款原償還期在二零一四年中，故在二零一二年十二月三十一日，該貸款被分類為非流動負債。

35. 銀行及其他借款

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
銀行貸款：		
有抵押	3,287,048	3,388,364
無抵押	930,110	-
其他無抵押貸款*	-	150,954
	4,217,158	3,539,318
即：		
固定利率貸款	1,489,975	987,990
浮動利率貸款	2,727,183	2,551,328
	4,217,158	3,539,318

* 指非銀行金融機構中糧財務(本集團同系附屬公司)提供的貸款。

所有銀行及其他借款均以本集團旗下各實體之功能貨幣計值。

有抵押銀行貸款的抵押詳情載於附註43。若干銀行及其他貸款的關連方公司擔保如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
由下述人士擔保：		
最終控股公司	-	120,954
同系附屬公司	-	30,000
	-	150,954

二零一三年十二月三十一日的銀行及其他借款包括以酒店物業的實際權益作擔保的銀行貸款人民幣640,000,000元(二零一二年十二月三十一日(經重列):無)。根據合約條款,貸款固定年利率為6.55%,且須於二零一五年六月二十六日償還。

35. 銀行及其他借款 (續)

上述銀行及其他貸款的到期情況如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
應償還銀行貸款賬面值*：		
1年內	1,860,085	400,958
第2年	967,073	252,306
第3至5年(包括首尾兩年)	632,000	558,000
5年以上	758,000	1,303,100
	4,217,158	2,514,364
應償還其他貸款賬面值*：		
1年內	—	106,000
第2年	—	30,954
第3至5年(包括首尾兩年)	—	14,000
	—	150,954
附帶於要求時償還之條款並於應償還流動負債列示 之銀行貸款賬面值#：		
第2年	—	874,000
銀行及其他貸款總額	4,217,158	3,539,318
減：於1年內到期或附帶於要求時償還條款 及於流動負債列示之金額	(1,860,085)	(1,380,958)
於非流動負債列示之金額	2,357,073	2,158,360

* 到期金額按貸款協議所載計劃還款日期計算。

若干貸款協議包含賦予銀行全權酌情權隨時要求立即還款的條款。本集團預期銀行不會於貸款期限內行使該酌情權要求立即還款。

本集團借款的實際利率範圍(相當於合約利率)如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 %	二零一二年 % (經重列)
實際年利率：		
銀行貸款	1.61%-6.55%	5.49%-7.05%
其他貸款	6.15%	6.15%-6.31%

36. 衍生金融工具

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
金融負債		
現金流量對沖- 利率掉期		
- 表示為流動負債	213	-
- 表示為非流動負債	-	703

於過往年度，本集團利用利率掉期管理與浮息銀行貸款有關之利息付款波動風險。浮動至固定利率掉期將銀行貸款利率由香港銀行同業拆息加2.25%更改為每年2.85%。利率掉期符合對沖相關銀行貸款之條款，管理層認為利率掉期乃非常有效之對沖工具。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，利率掉期合約之公允價值收益人民幣469,000元（二零一二年（經重列）：人民幣139,000元）於其他全面收益確認並於對沖儲備累計，預期釋放至浮息銀行貸款利息產生期間內的損益。於本年度，由於延長有擔保銀行貸款，故對沖關係不再符合資格採用對沖會計法。然而，預計預測估計仍然發生。

利率掉期合約之名義金額為212,500,000港元（約人民幣167,074,000元），合約將於二零一四年五月七日期滿。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之衍生金融工具人民幣213,000元（二零一二年十二月三十一日（經重列）：人民幣703,000元）獲分類為公允價值計量第二級。公允價值計量乃來自直接觀察負債之輸入值（即如價格基準）。

37. 股本

本公司之普通股

	股份數目	金額 千港元	(概約人民幣) 人民幣千元
法定：			
每股面值0.10港元之普通股			
於二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日	8,500,000,000	850,000	689,223
於二零一三年十二月十八日增加	20,404,699,222	2,040,470	1,604,279
於二零一三年十二月三十一日	28,904,699,222	2,890,470	2,293,502
已發行及繳足：			
每股面值0.10港元之普通股			
於二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日	535,359,258	53,536	43,410
發行代價股份(附註(b))	5,988,199,222	598,820	470,810
配售新股份(附註(c))	1,955,174,000	195,517	153,721
於二零一三年十二月三十一日	8,478,732,480	847,873	667,941

附註：

- (a) 於二零一三年十二月十八日在股東特別大會上通過普通決議案後，本公司之法定股本由850,000,000港元增加至3,000,000,000港元，且增設1,095,300,778份CPS(定義見附註38)，致使法定股本增加後，本公司之法定股本為3,000,000,000港元，分為28,904,699,222股股份及1,095,300,778份CPS。
- (b) 如上文附註2所披露，反收購交易之代價乃透過向得茂有限公司配發及發行5,988,199,222股本公司普通股及1,095,300,778股本公司CPS部分償付。反收購交易於二零一三年十二月十九日完成。於完成日期發行之代價股份乃按每股份2.00港元之發行價予以發行，致令於本公司普通股本計入598,820,000港元(約人民幣470,810,000元)及於本公司股份溢價計入人民幣11,377,578,000港元(約人民幣8,945,394,000元)。
- (c) 根據於二零一三年十二月十九日簽訂之配售協議，已於二零一三年十二月十九日按每股份2.00港元配售每股面值為0.10港元的普通股1,955,174,000股，而所有股份均發行及配發予獨立第三方，致令於本公司普通股本計入195,517,000港元(約人民幣153,721,000元)及於本公司股份溢價計入人民幣3,714,831,000港元(約人民幣2,920,711,000元)(未扣除股份發行開支73,870,000港元(約人民幣58,078,000元)前)。

38. 不可贖回可轉換優先股

於二零一三年十二月十九日設立每股面值0.10港元不可贖回可轉換優先股作為本公司股本中之新類別股份。於二零一三年十二月十九日反收購交易完成日期，本公司發行1,095,300,778股不可贖回可轉換優先股作為附註2所述之反收購交易代價之一部份，該1,095,300,778股不可贖回可轉換優先股可轉換為1,095,300,778股本公司新普通股(「股份」)，並於行使可轉換優先股所附換股權時由本公司按每股2.00港元配發及發行且入賬列作繳足(「轉換股份」)，使權益進賬2,190,602,000港元(約人民幣1,722,317,000元)。

可轉換優先股持有人可按一股可轉換優先股換一股股份的換股比率，選擇將可轉換優先股轉換為有關數目的繳足股份，毋須支付任何額外代價。可轉換優先股持有人可於可轉換優先股發行後隨時將全部或部分可轉換優先股轉換為轉換股份，惟行使換股權時可轉換優先股的數目有所限制，不得在換股後導致本公司不符合上市規則第8.08條最低公眾持股量的規定。本公司或持有人均不可贖回可轉換優先股。

38. 不可贖回可轉換優先股（續）

可轉換優先股賦予持有人權利，以每股可轉換優先股可轉換的股份數目並以已換股為基準，收取股份持有人同等享有之股息。本公司清算、清盤或解散（但並非在轉換可轉換優先股或本公司回購可轉換優先股或股份）而分派資產時，可轉換優先股持有人較本公司普通股股東優先享有本公司可供分派的資產及資金。

可轉換優先股持有人可收取本公司股東大會通告並出席本公司股東大會，但可轉換優先股並不賦予持有人於本公司股東大會投票的權利，除非股東大會將提呈本公司清盤的決議案，或提呈的決議案在通過後會修訂或廢除可轉換優先股所附權利或特權，或會修訂可轉換優先股所受規限，則可轉換優先股持有人可投票。

可轉換優先股持有人可不受限制轉讓其可轉換優先股（包括可轉換優先股轉換成的轉換股份）。除細則明確規定外，可轉換優先股與股份享有同等權益，惟投票權與本公司清算、清盤或解散時的分派權益除外。

換股股份將以繳足形式發行，且在各方面與轉換日期的已發行股份享有同等地位。聯交所已批准轉換股份上市。

倘若及當股份合併或分拆為不同面額時，可轉換優先股亦同樣合併或分拆，屆時換股比率仍為一股可轉換優先股換一股份（經合併或分拆者，視情況而定）。

本公司不會申請可轉換優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。

39. 儲備

本集團總股本各組成部分，包括股本溢價及儲備的對賬載於綜合權益變動表。

40. 或然負債

擔保

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
本集團就物業買家動用的貸款融資提供的擔保	80,848	212,738

本集團為客戶就銀行向其提供購買本集團物業的按揭貸款而抵押若干銀行存款（詳情載於附註31）及提供擔保予銀行。該等擔保將於銀行收到客戶提供的房屋所有權證作為所獲按揭貸款的抵押品時解除。

本公司董事會認為，由於違約率較低，故財務擔保合約公允價值的首次確認金額與各報告期末的金額變動不大。

40. 或然負債 (續)

不合規事項

於本年度，本集團之違規事件乃主要關於本集團未依照向本集團授出之土地使用權動工，未辦妥興建及翻新一項房地產之相關審批手續，以及房地產之實際建築面積超過建設工程規劃許可證的許可建築面積。

本集團或會面臨最高約人民幣109.6百萬元的罰款(二零一二年十二月三十一日(經重列)：人民幣84百萬元)。基於該等不合規事件的原因及情況與所獲中國法律意見，本公司董事認為目標集團不大可能遭罰款，因此財務資料中並無就此計提撥備。

41. 經營租賃安排

本集團作為出租人

於報告期末，本集團就下列辦公場所及住宅的不可撤銷經營租約的未來最低租賃款項與租戶訂有合約，相關到期情況如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
1年內	283,254	322,900
第2至5年(包括首尾兩年)	260,189	362,701
5年以上	2,116	16,405
	545,559	702,006

租約按平均期限一至五年及固定租金協商。

42. 資本承擔

本集團於各報告期末的承擔如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
有關下述項目的資本承擔物業、廠房及設備： 簽約	423,879	484,712

43. 資產抵押

抵押予銀行以擔保本集團獲授之貸款融資的非流動及流動資產的賬面值如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
投資物業	4,065,855	4,438,301
物業、廠房及設備	2,409,036	2,546,691
可供出售之在建物業	696,851	27,786
租賃土地及土地使用權	262,486	211,133
	7,434,228	7,223,911

44. 金融工具類別

於各報告期末，本集團各類金融工具的賬面值如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
金融資產：		
貸款及應收款項（包括現金及現金等價物）	8,373,635	6,626,861
可供出售投資	1,510	1,510
金融負債：		
於指定對沖會計處理關係的衍生工具	213	703
攤銷成本	6,190,227	11,085,713
已收租金按金	86,530	82,859

45. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括可供出售之投資、應收/應付同系附屬公司，控股公司，聯營公司及非控股權益，貸款/應付同系附屬公司，聯營公司及最終控股公司，應收賬款及其他應收款，應收賬款及其他應付款，銀行貸款及其他借款，已抵押銀行存款和現金及現金等價物及衍生金融工具。該等金融工具的詳情已披露於綜合財務報表相關附註中。與該等金融工具有關的風險及相關風險緩釋政策載於下文。管理層管理及監察有關風險，確保即時有效採取適當措施。

市場風險

本集團的業務面對的主要金融風險為外匯匯率及利率變動風險。

貨幣風險

本集團大部分收益以人民幣收取，大部分開支（包括物業銷售產生的開支及資本開支）亦以人民幣計值。

由於本集團持有的賬戶結餘以外幣計值，因此面對匯率波動風險。本集團現時並無制定外幣對沖政策。然而，管理層監察外匯風險，必要時會考慮對沖重大外幣風險。

於二零一三年十二月三十一日，以人民幣為功能貨幣的本公司持有以外幣計值的銀行結餘（按附註31所述，主要以港元及美元計值）及應收/應付同系附屬公司、控股公司及非控制權益款項（按附註30所述，主要以港元計值），因此本集團面對外幣風險。

敏感度分析

下表詳列人民幣兌美元及港元升值及貶值5%而所有其他變量保持不變的本集團敏感度，即本公司董事對外匯匯率合理可能變動的評估。敏感度分析僅包括以美元及港元計值的未結算貨幣項目，並就外匯匯率變動5%調整其於報告期末的換算。下文正數顯示人民幣兌美元及港元貶值5%的除稅後溢利增加，負數情況則與之相反。

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
年內除稅後溢利增加(減少)		
- 倘人民幣兌美元貶值	18,681	5,787
- 倘人民幣兌美元升值	(18,681)	(5,787)
- 倘人民幣兌港元貶值	11,302	(170,376)
- 倘人民幣兌港元升值	(11,302)	170,376

利率風險管理

本集團面對有關浮息銀行結餘、非銀行金融機構存款、浮息銀行及其他借款，以及利率掉期（收取浮息及支付定息）衍生金融工具而承受現金流量之利率風險，主要集中在一有抵押銀行貸款於香港銀行同業拆息之波動。管理層監察利率風險並決定對沖以往期間之現金流量利率風險。於本年度內，由於該有抵押銀行貸款之延長，對沖關係不再符合作對沖會計。

45. 金融風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

利率風險管理 (續)

除上述之利率掉期及有關對沖借款外，本集團面對的市場利率波動風險主要與以中國人民銀行制定的貸款基準利率等浮動利率計息的銀行及其他借款有關。本集團計息銀行及其他借款的實際利率及還款期限於附註35披露。本集團政策為通過磋商計息銀行及其他借款之條款以平衡利率風險。

考慮到(i)銀行結餘及非銀行金融機構存款的利率波動不大，及(ii)50個基點的合理可能利率變動對融資成本(已扣除資本化利息)的影響不大，本公司董事認為本年度及上一年度損益所受影響甚微，因此並無編製敏感度分析。

信貸風險管理

本集團面對的最高信貸風險指目標集團因對手方未能履行責任而產生財務虧損，源自綜合財務狀況表及財務擔保合約呈列之已確認相關金融資產的賬面值。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的信貸風險主要來源於應收同系附屬公司及非控股權益款項、應收賬款及其他應收款項、已抵押存款以及現金及現金等價物。為降低應收賬款的信貸風險，本集團管理層制定監察程序，確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團於各報告期末檢討各項個別債務的可收回金額，確保就不可收回款項計提足額減值虧損。故此，本公司董事認為目標集團的信貸風險已大幅降低。

由於風險已轉嫁予若干對手方及客戶，故本集團並無重大集中信貸風險。

由於對手方均為聲譽良好之銀行，故本集團流動資金之信貸風險有限。

流動資金風險管理

流動性風險管理的最終責任由董事會，並已建立適當的流動資金風險管理架構，以滿足本集團的短期，中期及長期資金及流動資金管理需求。本集團通過維持充足的儲備，銀行融資及儲備借款融資，持續監察預測及實際現金流量以及配合金融資產及負債的到期情況管理流動資金風險。

下表詳列本集團金融負債的合約到期詳情。該表基於根據本集團可能須付款之最早日期的金融負債的未貼現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。倘利息流量按浮動利率計息，則未貼現金額按各報告期末的利率計算。

45. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險管理 (續)

流動資金及利率表

	加權平均 實際利率 %	於要求時或 1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 總額 人民幣千元
於二零一二年一月一日 (經重列)							
應付賬款	-	838,679	-	-	-	838,679	838,679
其他應付款項	-	856,611	-	-	-	856,611	856,611
銀行貸款及其他借款	2.48%-7.05%	1,581,718	417,144	875,078	1,711,737	4,585,677	3,539,318
應付最終控股公司款項	-	1,219,069	-	-	-	1,219,069	1,219,069
應付直接控股公司款項	-	3,470,035	-	-	-	3,470,035	3,470,035
應付中間控股公司款項	-	90	-	-	-	90	90
應付同系附屬公司款項	-	688,173	-	-	-	688,173	688,173
應付非控制權益款項	-	287,616	-	-	-	287,616	287,616
應付聯營公司款項	-	122	-	-	-	122	122
同系附屬公司給予的貸款	6.00%-6.33%	66,945	-	-	-	66,945	66,000
最終控股公司給予的貸款	-	12,000	108,000	-	-	120,000	120,000
		9,021,058	525,144	875,078	1,711,737	12,133,017	11,085,713
財務擔保合約		212,738	-	-	-	212,738	-
衍生工具 - 結算淨額							
衍生金融工具 - 利率掉期	-	555	186	-	-	741	703

45. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險管理 (續)

流動資金及利率表 (續)

	加權平均 實際利率 %	於要求時或 1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 總額 人民幣千元
於二零一三年 十二月三十一日 (經重列)							
應付賬款	-	630,172	-	-	-	630,172	630,172
其他應付款項	-	1,048,864	-	-	-	1,048,864	1,048,864
銀行貸款及其他借款	1.61%-6.55%	1,926,847	1,079,780	826,393	1,117,486	4,950,506	4,217,158
應付最終控股公司款項	-	5,455	-	-	-	5,455	5,455
應付同系附屬公司款項	-	13,093	-	-	-	13,093	13,093
應付非控制權益款項	-	275,485	-	-	-	275,485	275,485
		3,899,916	1,079,780	826,393	1,117,486	6,923,575	6,190,227
財務擔保合約		80,848	-	-	-	80,848	-
衍生工具 - 結算淨額 衍生金融工具 - 利率掉期	-	213	-	-	-	-	213

有隨時要求償還條款的銀行貸款，不論銀行是否會選擇於報告日期後一年內行使自己的權利的可能性，已包含在最近的時間段內，附有應要求償還條款的銀行貸款，共人民幣874,000,000元（二零一三年：無），已於二零一二年十二月三十一日計入上列到期分析中之「於要求或一年內」之時段內。大部份其他非衍生金融負債之分析，均根據既定還款期編制。

若對方要求償付所擔保的金額，上述財務擔保合同的金額為最高金額集團可能會被迫根據安排償付之全數擔保金額。根據於報告期末的預期，本集團認為在原本安排下被要求償還該金額的可能性不高。然而，這估計會因應對方由於所持有作擔保財務應收賬款若出現信貸損失或會有改變的可能。



45. 金融風險管理目標及政策（續）

公允價值

除衍生金融工具附註36外，並無屬於經常項目的金融工具以公允價值計量。金融資產及金融負債的公允價值以攤餘成本計算，乃根據公認的定價模式按貼現現金流量分析釐定。

本公司董事認為，於綜合財務狀況表以攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其各自於各報告期末的公允價值相若。

46. 資本管理

本集團管理資本旨在透過優化債務與股本平衡而為股東爭取最大回報，同時確保本集團旗下實體能夠持續經營。於本年度目標集團結欠之股東貸款人民幣2,617,690,000元，在反收購交易時已被消除，並入賬於其他儲備。除此以外，本集團的整體策略於營業紀錄期間保持不變。

本集團的資本結構由淨債務（包括銀行及其他借款、應付控股公司、同系附屬公司、聯營公司及非控股權益款項）及本公司應佔權益（包括綜合權益變動表披露的已發行股本、不可贖回可換股優、先股儲備及保留溢利）組成。

本公司董事定期檢討資本結構。本公司董事在檢討時考慮資本成本及各類資本相關的風險，並採取適當行動平衡整體資本結構。本公司或其附屬公司均不受外部資本要求所規限。

47. 綜合現金流量表附註

收購現有集團

如附註2所披露，於二零一二年七月十六日，得茂以總現金代價362,180,000港元（相等於約人民幣293,675,000元）收購本公司約73.53%全部已發行股本。二零一二年收購於二零一二年七月二十三日完成。

根據香港財務報告準則第3號（於二零零八年經修訂）的規定，反收購交易採用二零一二年收購會計法處理。由於現有集團及目標集團從二零一二年七月二十三日開始，均由得茂所控制，得茂所支付之收購代價視作目標集團於二零一二年七月二十三日收購現有集團的代價（「視作代價」）。

此外，中糧置地董事已評估現有集團於二零一二年七月二十三日所收購可識別資產及所承擔負債的公允價值，認為現有集團當時可識別資產及負債的公允價值與二零一二年七月二十三日的賬面值相若。

47. 綜合現金流量表附註 (續)

收購現有集團 (續)

現有集團的可識別資產及負債的公允價值及二零一二年收購交易所產生之商譽如下：

	人民幣千元
視作代價	293,675
非控股權益，按現有集團可識別資產淨值之 26.47% 計算	39,374
減：所收購現有集團可辨識資產及所負擔之負債 公允價值 (詳見下文)	(148,752)
<hr/>	
商譽	184,297

二零一二年收購交易完成日期 (即二零一二年七月二十三日) 現有集團所收購之可辨識資產及所承擔之負債之確認金額如下：

	人民幣千元
投資物業 (附註 16)	324,340
現金及現金等價物	1,296
按金、預付款項及其他應收款項	670
遞延稅項資產 (附註 24)	662
其他應付款及應計費用，已收租金訂金	(4,236)
銀行借款	(172,306)
遞延稅項負債 (附註 24)	(831)
衍生金融工具	(843)
<hr/>	
	148,752
<hr/>	
由以下方式支付：	
所轉讓視作代價並於特別儲備確認	293,675
<hr/>	
收購產生之現金流入淨額：	
所收購之現金及現金等價物	1,296

截至二零一三年十二月三十一日止年度及自二零一二年七月二十四日 (收購完成日期) 至二零一二年十二月三十一日期間，現有集團為本集團產生收益分別為人民幣 7,332,000 元及人民幣 3,102,000 元，並產生虧損淨額人民幣 52,180,000 元及人民幣 6,772,000 元 (純利)。倘收購於二零一二年四月一日 (現有集團於上個期間之年度期間開始日期) 進行，截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團之收益及本公司擁有人應佔溢利將分別約為人民幣 4,434,249,000 元及人民幣 1,664,543,000 元。

47. 綜合現金流量表附註（續）

主要非現金交易

- (a) 載列於綜合股本權益變動表上附註 (b)，重組安排之代價人民幣 288,561,000 元，乃通過與同系附屬公司的經常賬戶餘額結清。
- (b) 反收購交易涉及發行代價股份及不可贖回可轉換優先股，本金額分別為人民幣 9,416,204,000 元及人民幣 1,722,317,000 元，根據綜合權益變動表，此款項為非現金性質。
- (c) 於二零一二年十二月三十一日，在應付直接控股公司之款項人民幣 3,470,035,000 元，其中人民幣 2,617,690,000 元已根據附註 2 於本年度抵銷。
- (d) 在截至二零一三年十二月三十一日止年度內，人民幣 33,236,000 元之非控股權益注資，乃直接從應付非控股權益款項中結清。

48. 關連方交易及結餘

除本綜合財務報表另行詳述的交易及結餘與綜合權益變動表披露的集團重組外，本集團於本年度與關連方之間有下列重大交易。

關連方交易

於本年度，本集團與關連方有下列重大交易。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
向下列人士出租物業：		
同系附屬公司	60,663	30,637
中間控股公司	5,350	5,513
最終控股公司	4,797	4,692
由下列人士提供項目顧問：		
同系附屬公司	49,679	10,849
由下列人士提供酒店管理服務：		
同系附屬公司	6,834	6,794
由下列人士提供物業管理服務：		
同系附屬公司	920	908
向下列人士提供物業管理服務：		
同系附屬公司	30,887	33,592
最終控股公司	8,768	-

48. 關連方交易及結餘 (續)

關連方交易 (續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
由下列人士提供保險服務： 同系附屬公司	605	980
向下列人士供應主食食材及餐飲服務： 同系附屬公司	-	1,777
自下列人士採購主食食材及餐飲服務： 同系附屬公司	1,909	3,577
自下列人士租賃停車場： 同系附屬公司	88	458
來自下列人士的利息收入： 聯營公司	95,968	48,097
同系附屬公司	112,148	154,498
支付下列人士的利息開支： 同系附屬公司	24,908	41,547

關連方結餘

本集團與關連方的結餘詳情披露於附註21、25、30及34。除與非控股權益的結餘為非貿易性質外，其餘結餘於二零一三年十二月三十一日屬貿易性質，且賬齡介乎一年內。於二零一二年十二月三十一日之結餘主要為非貿易性質。

此外，計入現金及現金等價物的若干存款存放於同系附屬公司中糧財務。中糧財務為受中國人民銀行（「中國人民銀行」）及中國銀行業監督管理委員會管轄的非銀行金融機構。在中國，存款利率由中國人民銀行公佈，適用於所有金融機構。中糧財務提供的利率與中國人民銀行公佈者相同。於二零一三年十二月三十一日，本集團存放於中糧財務有限公司的存款為零（二零一二年十二月三十一日（經重列）：人民幣1,421,401,000元），而中糧財務給予本集團的貸款分別為零（二零一二年十二月三十一日（經重列）：人民幣150,954,000元）。

48. 關連方交易及結餘（續）

本集團主要管理人員的薪酬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
薪金、津貼及其他福利	2,251	2,027
退休福利計劃供款	84	57
	2,335	2,084

本集團的主要管理人員包括本公司董事及若干高級行政人員。其中若干董事及高級行政人員之薪酬，乃由最終控股公司或同系附屬公司所承擔。董事酬金的其他詳情載於附註15。

所提供擔保

於二零一二年十二月三十一日，最終控股公司及一間同系附屬公司就本集團的若干其他借款簽署公司擔保。該等擔保已於本年度通過償還相關銀行及其他借款解除。詳情披露於上文附註35。

與其他中國政府關連實體的交易

本集團為由中國政府控制的中糧集團旗下規模較大集團公司的一部分，因此，本公司董事認為本集團受中國政府最終控制。此外，本集團經營所處經濟環境現時由受中國政府所控制、共同控制或左右的實體（「中國政府關連實體」）主導。除上文「關連方交易」所載與控股公司、同系附屬公司及聯營公司的交易外，本集團亦於日常業務過程中與其他中國政府關連實體開展業務。本集團於日常業務過程中與身為中國政府關連實體的若干銀行訂立銀行存款及銀行借款，此外亦於日常業務過程中與其他中國政府關連實體訂立多項交易，包括購買土地使用權、建造物業及其他經營開支。除上文所披露者外，本集團與政府關連實體並無其他共同或個別視為重大的交易。

49. 本集團之組成

各報告期間末，本集團的組成情況如下：

主要業務	註冊成立/經營地點	於十二月三十一日	
		二零一三年	二零一二年 (經重列)
全資附屬公司數量			
物業開發	中國	4	4
	香港	2	2
	英屬處女群島/中國	3	3
物業投資	中國	3	3
	香港	10	9
	英屬處女群島/中國	5	4
物業管理及相關服務	中國	2	2
	香港	6	6
	英屬處女群島/中國	5	5
酒店經營	中國	5	5
	香港	3	3
	英屬處女群島/中國	8	8
		56	54
非全資附屬公司數量			
物業開發	中國	1	1
	香港	1	1
物業投資	中國	1	1
	香港	1	1
	薩摩亞/中國	1	1
物業管理及相關服務	中國	4	4
	香港	1	1
酒店經營	中國	2	2
	香港	1	1
		13	13

49. 本集團之組成 (續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情

下表載列本集團涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立 地點及 營業地點	非控股權益 所持所有權 比例	非控股權益 應佔溢利 人民幣千元	累計非控股 權益* 人民幣千元
截至二零一三年十二月三十一日止年度				
亞龍灣開發股份(香港) 有限公司及其附屬公司	香港	32.4%	309,438	2,060,989
亨達發展有限公司及其附屬公司	薩摩亞/中國	22%	91,193	924,587
北京中糧廣場發展有限公司	中國	40%	785,054	1,552,390
擁有非控股權益的個別非重大附屬公司			70,425	281,510
			1,256,110	4,819,476
截至二零一二年十二月三十一日				
止年度(經重列)				
亞龍灣開發股份(香港) 有限公司及其附屬公司	香港	32.4%	432,751	1,957,551
亨達發展有限公司及其附屬公司	薩摩亞/中國	22%	125,627	833,394
北京中糧廣場發展有限公司	中國	40%	89,683	767,336
擁有非控股權益的個別非重大附屬公司			99,647	217,223
			747,708	3,775,504
三亞亞龍灣開發股份 有限公司及其附屬公司**	PRC	49.2%	128,114	648,139

* 金額指該等非全資附屬公司及彼等各自附屬公司/聯營公司的合併金額(如適用)。

** 亞龍灣開發股份(香港)有限公司持有三亞亞龍灣開發股份有限公司50.8%。

49. 本集團之組成 (續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情 (續)

以下為涉及重大非控股權益的各附屬公司的財務資料概要。以下財務資料概要指集團內公司間抵銷前的金額。

亞龍灣開發股份(香港)有限公司及其附屬公司

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
流動資產	2,951,586	2,754,437
非流動資產	2,446,580	3,139,713
流動負債	1,835,260	2,403,457
非流動負債	216,719	511,100
總權益	3,346,187	2,979,593

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
收益	1,807,974	2,676,637
其他收入、其他收益及虧損	269,293	46,691
投資物業公允價值(損失)/增益	(600)	1,480
應佔聯營公司虧損	(3,924)	(16,509)
總開支	(1,500,150)	(1,964,336)
年度溢利	572,593	743,963
年度其他全面收入	-	-
向非控股權益宣派股息	66,000	66,000



49. 本集團之組成 (續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情 (續)

三亞亞龍灣開發股份有限公司及其附屬公司

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
流動資產	2,783,761	2,650,364
非流動資產	2,452,475	3,139,708
流動負債	1,413,425	1,968,361
非流動負債	216,719	511,100
總權益	3,606,092	3,310,611

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
收益	1,807,974	2,676,637
其他收入、其他收益及虧損	259,070	46,439
投資物業公允價值(損失)/增益	(600)	1,480
應佔聯營公司虧損	(3,924)	(16,509)
總開支	(1,492,839)	(1,960,505)
年度溢利	569,681	747,542
年度其他全面收入	-	-
向非控股權益宣派股息	140,000	66,000

49. 本集團之組成 (續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情 (續)

亨達發展有限公司及其附屬公司

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
流動資產	3,768,900	3,034,186
非流動資產	5,205,758	5,901,686
流動負債	3,381,868	3,689,504
非流動負債	1,390,124	1,458,217
總權益	4,202,666	3,788,151

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
收益	1,310,576	1,059,923
其他收入、其他收益及虧損	167,315	132,952
投資物業公允價值增益	110,592	283,064
總開支	(1,173,969)	(904,909)
年度溢利	414,514	571,030
年度其他全面收入	-	-
向非控股權益宣派股息	-	98,175



49. 本集團之組成 (續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情 (續)

北京中糧廣場發展有限公司

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
流動資產	279,840	177,762
非流動資產	5,016,101	2,523,750
流動負債	306,409	290,498
非流動負債	1,092,367	492,674
總權益	3,897,165	1,918,340

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
收益	229,804	210,511
其他收入、其他收益及虧損	3,645	6,436
投資物業公允價值增益	2,493,987	172,818
總開支	(748,612)	(165,556)
年度溢利	1,978,824	224,209
年度其他全面收入	-	-
向非控股權益宣派股息	-	28,000

50. 附屬公司詳情

於報告期末，主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	已發行及 繳足普通股本	本公司所持權益及投票權 百分比				主要業務
		直接		間接		
		二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	
於香港成立和營運之實體						
Bapton Company Limited	2港元	-	-	100%	100%	物業投資
Hope HK No. 1 Limited	20港元 (普通股) 8,500,020港元 (不具投票權遞延股份)	-	-	100%	100%	物業投資
於中華人民共和國(「中國」)成立和營運的實體						
中糧酒店(北京)有限公司 (「中糧酒店(北京)」) (附註2)	32,000,000美元	-	-	100%	100%	持有酒店 (酒店重建中)
中糧酒店(三亞)有限公司 (「中糧酒店(三亞)」) (附註2)	93,000,000美元	-	-	100%	100%	持有及經營酒店
蘇州凱萊大酒店有限公司 (「蘇州凱萊大酒店」) (附註2)	15,130,000美元	-	-	100%	100%	持有及經營酒店
南昌凱萊大飯店有限公司 (「南昌凱萊大飯店」) (附註2)	14,400,000美元	-	-	100%	100%	持有及經營酒店
台灣飯店有限公司 (「台灣飯店」) (附註1)	7,022,000美元	-	-	51%	51%	持有酒店 (酒店重建中)
三亞亞龍灣開發股份有限公司 (附註1及3)	人民幣671,000,000元	-	-	50.8%	50.8%	物業開發

50. 附屬公司詳情 (續)

公司名稱	已發行及 繳足普通股本	本公司所持權益及投票權 百分比				主要業務
		直接		間接		
		二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	
於中華人民共和國(「中國」)成立和營運的實體 (續)						
三亞亞龍灣熱帶海岸公園管理 有限公司(附註1及3)	人民幣3,000,000元	-	-	100%	100%	提供旅遊服務
三亞虹霞開發建設有限公司 (附註1及3)	人民幣2,539,500,000元	-	-	80%	80%	物業開發
三亞亞龍灣物業管理有限公司 (附註1及3)	人民幣500,000元	-	-	100%	100%	物業管理
北京中糧廣場發展有限公司 (附註1)	33,300,000美元	-	-	60%	60%	物業投資
北京凱萊物業管理有限公司 (附註1)	人民幣5,000,000元	-	-	82.8%	82.8%	物業管理
四川凱萊物業管理有限公司 (附註1)	人民幣500,000元	-	-	94%	94%	物業管理
凱萊物業管理(廣州)有限公司 (附註1)	人民幣1,200,000元	-	-	87.5%	87.5%	物業管理

50. 附屬公司詳情 (續)

公司名稱	已發行及 繳足普通股本	本公司所持權益及投票權 百分比				主要業務
		直接		間接		
		二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	
於中華人民共和國(「中國」)成立和營運的實體(續)						
瀋陽凱萊物業管理有限公司 (附註1)	70,400美元	-	-	90.9%	90.9%	物業管理
上海鵬利置業發展有限公司 (附註2及4)	70,000,000美元	-	-	78%	78%	物業投資及開發
中糧鵬利(成都)實業發展 有限公司(附註2)	18,000,000美元	-	-	100%	100%	物業開發
卓遠地產(成都)有限公司 (附註2)	20,000,000美元	-	-	100%	100%	物業開發

上表所列乃董事認為於截至二零一三年十二月三十一日止年度對本公司業績或資產構成重大影響之本公司附屬公司。董事認為，載列其他附屬公司之詳情會使資料篇幅過於冗長。

附註：

1. 該等公司為中外合資企業。
2. 該等公司為外商獨資企業。
3. 本公司非全資附屬公司持有的附屬公司。
4. 本公司非全資附屬公司全資擁有的附屬公司。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

51. 有關本公司財務狀況表之資料

關於本公司於報告期末之財務狀況表之資料包括：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
非流動資產 於附屬公司之權益	11,313,272	182,078
流動資產 應收附屬公司款項 其他流動資產	43,852 3,043,003	43,372 118
	3,086,855	43,490
總資產	14,400,127	225,568
流動負債 應付附屬公司款項 其他流動負債	346,384 18,672	315,690 1,482
	365,056	317,172
淨資產/(負債)	14,035,071	(91,604)
股本(附註37) 儲備(附註)	667,941 13,367,130	43,410 (135,014)
權益總額	14,035,071	(91,604)

51. 有關本公司財務狀況表之資料 (續)

附註：

本公司之儲備

	股份溢價 人民幣千元	不可贖回 可轉換 優先股 人民幣千元 (附註38)	外幣匯兌 儲備 人民幣千元	股本贖回 儲備 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	累積虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年四月一日 (經重列)	-	-	-	1,931	227,703	(361,704)	(132,070)
年度虧損 (經重列)	-	-	-	-	-	(2,944)	(2,944)
於二零一二年十二月三十一日 (經重列)	-	-	-	1,931	227,703	(364,648)	(135,014)
年度虧損	-	-	-	-	-	(31,466)	(31,466)
匯兌差額	-	-	3,266	-	-	-	3,266
發行代價股份 (附註37)	8,945,394	-	-	-	-	-	8,945,394
配發新股份 (附註37)	2,920,711	-	-	-	-	-	2,920,711
發行股份開支 (附註37)	(58,078)	-	-	-	-	-	(58,078)
發行不可贖回可轉換 優先股 (附註38)	-	1,722,317	-	-	-	-	1,722,317
於二零一三年十二月三十一日	11,808,027	1,722,317	3,266	1,931	227,703	(396,114)	13,367,130

釋義

於本年報內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「得茂」	得茂有限公司，於二零一一年六月十日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，持有本公司75%已發行普通股本，是中糧香港的全資附屬公司
「收購」	本公司、得茂及中糧置地於二零一三年九月二十三日就收購訂立之收購協議所涉出售及收購銷售股份與股東貸款
「年度上限」	不獲豁免持續關連交易截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三年度各年的最高年度交易總額
「股東周年大會」	本公司將於二零一四年六月四日（星期三）舉行的股東周年大會（或其任何續會）
「審核委員會」	董事會轄下審核委員會
「Bapton」	Bapton Company Limited，於一九八六年八月二十二日在香港註冊成立之有限公司，由Elab, Corp.全資擁有
「北京中糧」	北京中糧廣場發展有限公司（前稱北京國際金融大廈有限公司、北京寶華房地產發展有限公司及北京時代房產發展有限公司），於一九八七年九月十四日在中國註冊成立之有限公司，由鵬源及中糧置業分別擁有60%及40%權益
「北京凱萊物業管理」	北京凱萊物業管理有限公司，於二零零零年二月二十四日在中國註冊成立之有限公司，由凱萊物業管理及獨立第三方北京凱達景晟經貿發展有限公司分別擁有82.8%及17.2%權益

「董事會」	董事會
「英屬處女群島」	英屬處女群島
「公司細則」	本公司細則，或會不時修訂
「認購期權」	中糧集團授予本公司認購期權以收購獲保留大悅城項目或持有該等獲保留大悅城項目的相關公司
「候選人」	具有企業管治報告「股東權利」一節所賦予之涵義
「成都悅城」	成都悅城實業有限公司，於二零零九年十月十三日在中國註冊成立之有限公司，由中糧成都及中糧地產附屬公司中糧地產成都有限公司分別擁有30%及70%權益
「中國」	中華人民共和國，在本年報中不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「中糧成都」	中糧鵬利(成都)實業發展有限公司，於二零零五年九月十二日在中國註冊成立之有限公司，由永信海外有限公司全資擁有
「中糧香港」	中糧集團(香港)有限公司(前稱鵬利有限公司、鵬利控股有限公司、鵬利集團有限公司及中國糧油食品集團(香港)有限公司)，於一九八一年八月十四日在香港註冊成立之有限公司，由中糧集團全資擁有
「中糧集團」	中糧集團有限公司，於一九五二年九月在中國註冊成立受國資委監管之國有企業
「COFCO Group」	中糧集團及其附屬公司，不包括本集團



「中糧酒店（北京）」	中糧酒店（北京）有限公司（前稱天平大廈有限公司、天平利園酒店有限公司及凱萊大酒店有限公司），於一九八六年十月七日在中國註冊成立之有限公司，由利港企業有限公司及COFCO (BVI) No.17 Limited 分別擁有65%及35%權益
「中糧酒店（三亞）」	中糧酒店（三亞）有限公司（前稱三亞凱萊度假酒店有限公司），於一九九五年四月二十八日在中國註冊成立之有限公司，由中糧酒店投資（三亞）有限公司全資擁有
「中糧置業」	中糧置業投資有限公司，於二零零七年二月十五日在中國註冊成立之有限公司
「中糧置地」	中糧置地有限公司，於二零一一年六月二十三日在香港註冊成立之有限公司，由得茂全資擁有
「中糧地產」	中糧地產（集團）股份有限公司，於一九九三年十月八日在中國註冊成立之有限公司，由中糧集團擁有約50.65%權益，於深圳證券交易所上市（股份代號：000031）
「中糧地產優先購買權」	就其中某些項目控股公司的權益，中糧集團賦予中糧物業優先購買權。其中兩個是本集團成員，中糧成都（項目公司間接持有成都陽光城小數權益）。另一個是上海鵬利（項目公司持有海景壹號及上海鵬利輝盛閣）。還有一個是瀋陽發展，持有其中一個保留的瀋陽大悅城項目
「上海中糧」	上海中糧置業發展有限公司（前稱上海良界房地產有限責任公司），於一九九四年十二月一日在中國註冊成立之有限公司，由COFCO (BVI) No.94 Limited 及中糧置業各持一半權益

「本公司」	中糧置地控股有限公司，於一九九二年九月二十三日根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00207）
「代價」	用於收購的14,167百萬港元
「代價股份」	本公司為結算部分代價而配發及發行的5,988,199,222股列為已繳足新股份
「控股股東」	具上市規則賦予之涵義，就本公司而言指得茂、中糧香港及中糧集團
「轉換股份」	本公司行使可轉換優先股所附換股權時所配發及發行的1,095,300,778股列為已繳足新股份
「可轉換優先股」	每股面值0.10港元之1,095,300,778股不可贖回可轉換優先股，本公司為結算部分代價而配發及發行並於完成時設立為本公司股本中列為已繳足的新股份類別，可轉換優先股指其中任何一股
「董事」	本公司董事
「企業所得稅法」	二零零七年三月十六日頒佈之中華人民共和國企業所得稅法及於二零零七年十二月六日頒佈之實施細則，均自二零零八年一月一日起生效
「委託貸款」	上海鵬利按照委託貸款協議條款及條件安排向台灣飯店公司提供人民幣663.3百萬元委託貸款
「委託貸款協議」	上海鵬利、台灣飯店公司與中國建設銀行北京分行就委託貸款於二零一三年十一月一日訂立的委託貸款協議
「現有租賃」	本集團與COFCO Group訂立的五份現有租賃協議，根據該等租賃協議應付的租金及管理費遠低於現行市場租金



釋義

「凱萊物業管理」	凱萊物業管理有限公司（前稱豐海投資有限公司），於一九九四年十月十四日在香港註冊成立之有限公司，由溢嘉有限公司全資擁有
「本集團」	本公司及其附屬公司
「本集團委託合約」	本集團相關成員公司與中糧地產均於二零一二年九月二十六日訂立的三份委託經營管理合約
「廣州凱萊物業管理」	凱萊物業管理（廣州）有限公司，於一九九九年三月十七日在中國註冊成立之有限公司，由凱萊物業管理及獨立第三方廣州鵬凱物業管理有限公司分別擁有 87.5% 及 12.5% 權益
「香港銀行同業拆息」	銀行在銀行同業市場提供期限由隔夜至一年不等的港元貸款的利率
「香港財務報告準則」	香港財務報告準則
「港元」	香港法定貨幣港元
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立股東」	除 (i) 得茂、中糧置地及彼等各自的連絡人；(ii) 與收購及不獲豁免持續關連交易有關連、利益關係或參與其中者；及 (iii) 不得於批准收購、不獲豁免持續關連交易及相關事宜而召開的股東特別大會投票者以外之股東
「獨立第三方」	並非本集團的關連人士（上市規則定義者）的人士
「土地增值稅」	《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》所界定的土地增值稅

「上市」	代價股份及轉換股份（視情況而定）就本公司為收購而提出的新上市申請而於聯交所上市
「上市委員會」	聯交所上市委員會
「上市規則」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「總協議」	租賃總協議、物業管理總協議、保險總協議及採購總協議的統稱，亦指任何一項協議
「保險總協議」	本公司與中糧集團就COFCO Group向本集團提供保險服務而於二零一三年十一月二十九日訂立的保險總協議
「租賃總協議」	本公司與中糧集團就本集團向COFCO Group出租物業而於二零一三年十一月二十九日訂立的租賃總協議
「物業管理總協議」	本公司與中糧集團就提供項目諮詢、物業管理及酒店管理服務而於二零一三年十一月二十九日訂立的物業管理總協議
「採購總協議」	本公司與中糧集團就本集團向COFCO Group採購主食食材及餐飲服務而於二零一三年十一月二十九日訂立的採購總協議
「大綱」	本公司組織章程大綱
「《標準守則》」	上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「南昌凱萊大飯店（中國）」	南昌凱萊大飯店有限公司（前稱南昌瑞豐實業有限公司），於一九九二年七月十七日在中國註冊成立之有限公司，由Gloria Plaza Hotel (Nanchang) Limited全資擁有
「提名委員會」	董事會轄下提名委員會



釋義

「不競爭承諾」	中糧集團於二零一三年十一月二十九日就收購為本公司簽訂的不競爭契據
「不獲豁免持續關連交易」	根據關連交易協議進行的交易，須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定
「通知期」	具有企業管治報告「股東權利」一節所賦予之涵義
「董事選舉通知書」	具有企業管治報告「股東權利」一節所賦予之涵義
「要約」	具有管理層討論及分析「業務回顧及展望」一節所賦予之涵義
「中國人民銀行」	中國人民銀行，中國的央行
「中國政府」	中國中央政府，包括所有政府分支機構（包括省、市及其他地區或地方政府實體）
「物業」	綜合財務報表附注16所載之本集團投資物業
「過戶登記處」	就任何類別股本而言，董事會不時厘定以存置該類別股本的股東登記冊分冊及除非董事會另有指示）遞交該類別股本之過戶或其他所有權文件以作登記及將予登記的地點
「薪酬委員會」	董事會轄下薪酬委員會
「獲保留大悅城項目」	以「大悅城」品牌開發及於二零一三年十二月十九日起由中糧集團保留的天津大悅城、上海大悅城、北京朝陽大悅城、北京西單大悅城、煙台大悅城及瀋陽大悅城

「獲保留大悅城項目委託合約」	COFCO Group 相關成員公司與本公司就獲保留大悅城項目（瀋陽大悅城除外）委託予本集團而於二零一三年十一月二十九日訂立的五份委託經營管理合約
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「三亞虹霞」	三亞虹霞開發建設有限公司，於二零零七年十一月十四日在中國註冊成立之有限公司，由三亞亞龍灣開發及中糧集團全資附屬公司中糧海南投資發展有限公司分別擁有 80% 及 20% 權益
「三亞天恩」	三亞天恩實業有限公司（前稱洋浦天時房地產顧問有限公司），於二零零三年六月二十五日在中國註冊成立之有限公司，由獨立第三方全資擁有
「國資委」	國務院國有資產監督管理委員會
「證券及期貨條例」	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「股東特別大會」	具有企業管治報告「股東權利」一節所賦予之涵義
「股東特別大會請求人」	具有企業管治報告「股東權利」一節所賦予之涵義
「上海鵬利」	上海鵬利置業發展有限公司，於一九九八年五月五日在中國註冊成立之有限公司，由亨達發展有限公司全資擁有
「股東」	股份及可轉換優先股的持有人
「股份」	本公司股本中每股 0.10 港元的普通股
「瀋陽開發」	瀋陽大悅城房產開發有限公司（前稱瀋陽鵬利廣場房產開發有限公司），於一九九二年十月十五日在中國註冊成立的有限公司，由中糧置地全資擁有



釋義

「瀋陽凱萊物業管理」	瀋陽凱萊物業管理有限公司，於二零零三年十月十三日在中國註冊成立之有限公司，由凱萊物業管理及瀋陽開發分別擁有 90.91% 及 9.09% 權益
「四川凱萊物業管理」	四川凱萊物業管理有限公司，於二零零二年二月八日在中國註冊成立之有限公司，由凱萊物業管理及中糧集團附屬公司成都凱萊物業發展有限公司分別擁有 94% 及 6% 權益
「平方米」	平方米
「國務院」	中華人民共和國國務院
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「蘇州凱萊大酒店（中國）」	蘇州凱萊大酒店有限公司，於一九九七年三月二十七日在中國註冊成立之有限公司，由 Gloria Plaza Hotel (Suzhou) Limited 全資擁有
「台灣飯店公司」	台灣飯店有限公司，於一九八六年一月二日在中國註冊成立之有限公司，由 COFCO (BVI) No. 97 Limited 及中糧集團分別擁有 51% 及 49% 權益
「《收購守則》」	《公司收購、合併及股份回購守則》
「鵬源」	鵬源發展（北京）有限公司，於一九九二年六月十八日在香港註冊成立之有限公司，由熙安有限公司全資擁有
「美元」	美利堅合眾國之法定貨幣美元
「亞龍灣海岸公園」	三亞亞龍灣熱帶海岸公園管理有限公司，於二零零九年十一月六日在中國註冊成立之有限公司，由三亞亞龍灣開發全資擁有



「三亞亞龍灣開發」	三亞亞龍灣開發股份有限公司（前稱三亞牙龍灣開發股份有限公司），於一九九二年五月二十八日在中國註冊成立之有限公司，由亞龍灣開發股份（香港）有限公司、中糧集團附屬公司中谷集團三亞貿易有限公司、中糧集團附屬公司明誠投資諮詢有限公司及屬獨立第三方的若干其他公司和個人股東分別擁有 50.82%、4.90%、1.27% 及 43.01% 權益
「亞龍灣物業管理」	三亞亞龍灣物業管理有限公司，於二零一一年十月二十一日在中國註冊成立之有限公司，由三亞亞龍灣開發全資擁有
「卓遠地產」	卓遠地產（成都）有限公司，於二零零六年十二月十九日在中國註冊成立之有限公司，由崇威國際有限公司全資擁有
「%」	百分比

公司資料

董事

執行董事

周政先生(主席)

韓石先生

非執行董事

史焯煒先生

馬建平先生

馬王軍先生

姜華女士

獨立非執行董事

劉漢銓先生金紫荊星章，太平紳士

林建明先生

胡國祥先生榮譽勳章

審核委員會

劉漢銓先生金紫荊星章，太平紳士(委員會主席)

馬王軍先生

林建明先生

胡國祥先生榮譽勳章

薪酬委員會

劉漢銓先生金紫荊星章，太平紳士(委員會主席)

馬建平先生

林建明先生

胡國祥先生榮譽勳章

提名委員會

周政先生(委員會主席)

劉漢銓先生金紫荊星章，太平紳士

林建明先生

胡國祥先生榮譽勳章

公司秘書

謝健煒先生

核數師

德勤·關黃陳方會計師行

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street

Hamilton HM 11, Bermuda

香港總辦事處

香港銅鑼灣

告士打道 262 號

鵬利中心 33 樓

香港股份過戶登記分處

卓佳廣進有限公司

香港皇后大道東 183 號

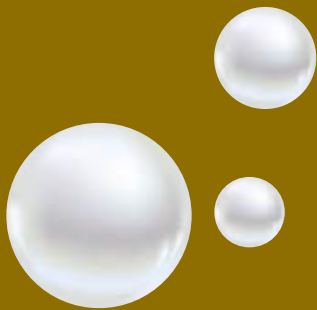
合和中心 22 樓

公司網站

www.cofcolandholdings.com

股份代號

207



中糧置地控股有限公司

香港銅鑼灣
告士打道 262 號
鵬利中心 33 樓

電話 : (852) 2833 0388
傳真 : (852) 2833 0330

www.cofcolandholdings.com

