



**WANDA COMMERCIAL PROPERTIES (GROUP) CO., LIMITED**  
**萬達商業地產（集團）有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
股份代號: 169





# 目錄

公司資料	2
財務摘要	3
主席報告書	4
管理層討論及分析	6
董事及高級管理層履歷	11
董事會報告書	15
企業管治報告	27
獨立核數師報告	41
綜合損益表	43
綜合損益及其他全面收入表	44
綜合財務狀況表	45
財務狀況表	47
綜合股權變動表	48
綜合現金流量表	49
財務報表附註	50
財務概要	128
物業組合	129



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

劉朝暉先生

#### 非執行董事

丁本錫先生 (主席)

齊界先生

曲德君先生

陳長偉先生

#### 獨立非執行董事

劉紀鵬先生

薛雲奎先生

巴曙松先生

#### 審核委員會

薛雲奎先生 (主席)

齊界先生

巴曙松先生

#### 薪酬委員會

劉紀鵬先生 (主席)

齊界先生

巴曙松先生

#### 提名委員會

丁本錫先生 (主席)

劉紀鵬先生

薛雲奎先生

#### 公司秘書

許惠敏女士

#### 財務副總監

吳瑋瀾女士

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

中國建設銀行

招商銀行股份有限公司

恒生銀行有限公司

### 核數師

畢馬威會計師事務所，執業會計師

### 註冊辦事處

Canon' s Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

### 香港主要辦事處

香港

中環

康樂廣場8號交易廣場2座

30樓3007室

### 主要股份登記及過戶處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

26 Burnaby Street

Hamilton HM11, Bermuda

### 香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

### 股票代號

169



## 財務摘要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一二年 (經重列) 千港元	變動%
營業額	<b>1,347,995</b>	2,773,419	-51.4
本年度溢利	<b>233,901</b>	243,363	-3.9
本公司權益股東應佔溢利	<b>190,879</b>	232,335	-17.8
<b>每股盈利 (港仙)</b>			
基本	<b>7.3</b>	9.9	-26.3
攤薄	<b>3.0</b>	3.9	-23.1
現金及銀行結餘	<b>191,739</b>	519,545	-63.1
總資產	<b>4,822,152</b>	6,168,259	-21.8
總負債	<b>3,475,835</b>	5,377,119	-35.4
資產淨值	<b>1,346,317</b>	791,140	+70.2
本公司權益股東應佔權益	<b>540,499</b>	663,406	-18.5
流動比率	<b>1.15</b>	1.02	
資本負債比率	<b>54.9%</b>	56.6%	



## 主席報告書

本人謹此代表萬達商業地產(集團)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)，提呈本公司連同其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日年度之年報。

於二零一三年六月，本公司出售了1)本公司全資附屬公司Amazing Wise Limited的47%股份；2)本公司多家全資附屬公司的全部股份；及3)股東貸款約為399,000,000港元(統稱「出售事項」)予當時的控股股東陳長偉先生(「陳先生」)，使得出售事項完成時，恒力城為本集團僅有之重大項目。隨著前控股股東向萬達商業地產海外有限公司(「萬達海外」)出售1,856,341,956股本公司股份及本金額為209,000,000港元之可轉換債券，萬達海外成為本公司之控股股東。並於二零一三年七月強制性全面要約完成後，萬達海外持有本公司約65.02%的已發行股份。萬達海外為中國領先的商業地產公司大連萬達商業地產股份有限公司(「大連萬達地產」)的間接全資子公司。

在新控股股東大連萬達地產的支持下，本公司於二零一三年十月與萬達商業地產(香港)有限公司(「萬達香港」)以合資公司的方式收購了英國倫敦1 Nine Elms Lane, London SW8 5NQ之物業，並於二零一四年二月按計畫完成現有物業的拆遷工程規劃並展開拆遷工程，本公司將持續推進該項目之開發。

為了壯大本公司資本實力，便於投資於合適的中國及海外項目，本公司於二零一三年十二月宣佈以每股供股股份2.88港元、每持有十股獲發三股供股股份之基準進行供股。本次供股已成功於二零一四年一月完成，募集淨額約24.5億港元，為本公司進一步發展奠定了扎實的基礎。

此外，於二零一四年二月底，本公司公告擬與萬達香港共同收購中國廣西壯族自治區桂林市國有土地，開發該地塊為由商業及住宅物業組成的「萬達廣場」項目。預期將於二零一四年四月三日舉行本公司股東特別大會，以考慮並酌情批准本公司於該項目之投資。預期將於二零一四年四月取得該項目之土地使用權證。本公司將盡快開展建築工程，預計於二零一五年第三季度完成項目開發。



## 主席報告書

### 致謝

本人對本集團之未來前景充滿信心。在本公司控股股東大連萬達地產的支持下，本集團將持續尋找合適的成長機會。

本人謹此代表本集團，向所有股東、董事、管理層、員工、商業夥伴以及所有鼎力支持及奉獻之各界人士，致以最誠摯之感謝。

主席

丁本錫

二零一四年三月十七日



## 管理層討論及分析

### 控股股東變動

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

### 業務回顧

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

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

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

此外，本集團與萬達香港成立一間合資公司（本公司持股51%、萬達香港持股49%），以收購中國廣西壯族自治區桂林市國有土地。該地塊將開發為由商業及住宅物業組成的「萬達廣場」項目（進一步詳情載於本公司日期為二零一四年三月十七日之通函）。於二零一四年三月十七日批准財務報表後，該項目已於二零一四年四月三日獲獨立股東批准，並已於二零一四年四月九日取得土地使用權證。本公司將盡快開展建築工程，預計於二零一五年第三季度完成項目開發。



## 管理層討論及分析

本公司於二零一四年一月二十三日完成以每十股現有股份獲發三股供股股份、共發行856,773,210股（「供股股份」）、認購價為每股供股股份2.88港元的供股（「供股」）（進一步詳情載於本公司日期為二零一三年十二月三十一日之供股章程）。扣除開支前所籌得資金總額約為2,467,500,000港元，所得款項淨額約2,448,600,000港元。本公司接獲合共356份有效接納及申請，以認購合共1,173,336,496股供股股份，達到約36.95%的供股超額認購。

在所得款項淨額2,448,600,000港元中，約2,348,600,000港元將用於中國及海外物業項目投資，餘額將用作一般營運資金。

## 財務回顧

### 營業額及業績

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

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

### 資產淨值及權益股東應佔權益

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



## 管理層討論及分析

### 流動資金及財務比率

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

### 借款

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

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

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

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

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

### 外匯風險

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

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



## 管理層討論及分析

### 利率風險

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

### 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團將其若干物業、廠房及設備、預付租金、投資物業、存貨及受限制銀行存款抵押予中國數家金融機構，以獲得該等金融機構給予之貸款約137,000,000港元及未動用銀行信貸約1,138,200,000港元。該等物業、廠房及設備、預付租金、投資物業、存貨及受限制銀行存款於二零一三年十二月三十一日之總賬面值分別約為8,800,000港元、21,100,000港元、2,108,100,000港元、56,000,000港元及85,300,000港元。

### 股本變動

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

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

### 投資

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

### 或然負債

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



## 管理層討論及分析

### 重大收購及出售

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

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

### 員工及薪酬政策

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

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

### 股息

本公司董事不建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息（截至二零一二年十二月三十一日止年度：無）。

### 展望

展望未來，本集團相信隨著全球經濟的持續復甦，若干國家及地區的商业地產行業將出現良好的投資及發展機會。本集團作為控股股東大連萬達地產的投資及融資平臺，將致力於開拓境外融資渠道、持續積極的尋求收益優異且符合本集團發展策略的發展機會，與大連萬達地產共同穩步推進商業地產開發、進一步擴展本集團之收入來源、提升本集團之盈利能力，追求股東的利益最大化。



## 董事及高級管理層履歷

### 非執行董事

**丁本錫先生**，59歲，中國國籍，自二零一三年七月三日起擔任非執行董事及本公司主席。彼為高級工程師，持有中國人民大學經濟管理專業本科學歷。自二零一二年十二月至今，彼擔任大連萬達集團股份有限公司（「大連萬達」）執行董事兼總裁，及大連萬達地產董事長。丁先生歷任大連萬達商業發展有限公司總經理、大連萬達高級副總裁、大連萬達地產總裁。在二零零一年加入大連萬達前，丁先生歷任香港益豐集團房地產投資公司總經理、大連豐源房地產公司董事長兼總經理以及大連遠洋公司總經理助理。

**齊界先生**，48歲，中國國籍，自二零一三年七月三日起擔任非執行董事。彼持有大連理工大學碩士學位。自二零一四年一月起，齊先生擔任大連萬達地產董事兼總裁。齊先生歷任大連萬達財務總監、審計部總經理、昆明項目公司總經理、總裁助理兼成本部總經理及副總裁、大連萬達地產董事兼執行總裁。在二零零零年加入大連萬達前，齊先生歷任包括遼寧稅務高等專科學校講師兼副教授以及大連正安會計師事務所保稅區分所所長等職務。

**曲德君先生**，49歲，中國國籍，自二零一三年七月三日起擔任非執行董事。彼持有東北財經大學管理學碩士學位。自二零一二年十二月起，曲先生擔任大連萬達地產董事兼高級副總裁。曲先生歷任大連萬達長沙商業管理公司及武漢商業管理公司之總經理、萬達商業管理有限公司副總經理、大連萬達總裁助理兼萬達商業管理公司總經理、大連萬達地產董事兼副總裁。在二零零二年加入大連萬達前，曲先生擔任包括大連市外經貿局財務處科員、香港大連國際發展有限公司總經理助理及大連華晟外經貿投資有限公司財務總監等職務。

**陳長偉先生**，51歲，於二零零八年一月二十二日加入本集團。陳先生現為本公司非執行董事及本集團多間附屬公司之董事。陳先生於截至二零一三年七月三日止為本公司主席、董事總經理兼執行董事任內負責本集團整體策略規劃及制訂公司政策。陳先生畢業於中華人民共和國（「中國」）華僑大學土木工程系，持有土木工程學士學位。陳先生在投資、工商業務及房地產開發方面擁有逾20年經驗。



## 董事及高級管理層履歷

### 執行董事

**劉朝暉先生**，41歲，中國國籍，自二零一三年七月三日起擔任執行董事。彼持有廈門大學管理學博士學位，及為中國註冊會計師協會非執業會員。自二零一四年四月至今擔任大連萬達地產董事會秘書兼境外地產中心總經理。劉先生歷任大連萬達商業發展有限公司財務部經理和財務部總監、大連萬達投資部總經理、大連萬達地產總裁助理兼投資證券部總經理、大連萬達地產高級總裁助理兼投資管理中心總經理。自二零零六年十一月至今彼擔任萬達電影院線股份有限公司董事；自二零一二年九月至今擔任美國AMC娛樂控股公司董事。在二零零二年加入大連萬達前，劉先生自一九九六年九月至二零零一年八月任職於中國建設銀行廈門市分行。

### 獨立非執行董事

**劉紀鵬先生**，58歲，自二零零九年十二月以來擔任大連萬達地產之獨立董事，並自二零一三年七月三日起擔任獨立非執行董事。

劉先生在經濟及企業研究方面擁有28年經驗。彼於一九八六年至一九八九年擔任中國社會科學院之助理研究員；於一九八九年至一九九三年在中信國際研究所擔任高級研究員；於一九九三年至二零零九年在北京標準諮詢有限公司擔任董事長；於二零零二年至二零零六年在首都經濟貿易大學公司研究中心擔任主任；自二零零九年以來在中國政法大學資本研究中心擔任教授；且自二零一二年以來在中國企業改革與發展研究會擔任副會長。彼亦自二零零三年以來在中國財政部財政科學研究所研究生部擔任研究生指導教師。

劉先生分別自二零零八年及二零一二年起於泛海建設集團股份有限公司及中核華原鈦白股份有限公司擔任獨立董事。前述兩家公司均在深圳證券交易所上市。彼自二零一一年以來在中航投資控股股份有限公司擔任獨立董事，其為一家於上海證券交易所上市之公司。劉先生於一九八三年在北京經濟學院畢業並獲經濟學士學位，及於一九八六年在中國社會科學院取得經濟學碩士學位。劉先生亦為中國註冊會計師協會認可之非執業會計師。



## 董事及高級管理層履歷

**薛雲奎先生**，50歲，自二零零九年十二月以來為大連萬達地產之獨立董事，並自二零一三年七月三日起擔任獨立非執行董事。

薛先生於會計研究及實務方面擁有30年經驗。彼於一九八四年至一九九六年在西南大學經濟與管理學院擔任助教、講師及副教授；於一九九六年至一九九八年任上海財經大學會計學院任博士後研究員；於一九九八年至一九九九年在上海財經大學會計學院擔任副院長；於二零零零年至二零零二年在上海國家會計學院擔任副院長；及自二零零二年以來在長江商學院擔任副院長。

薛先生在中國若干上市公司擔任獨立董事，包括於二零一一年起在上海證券交易所上市之上海申通地鐵股份有限公司任職，於二零一三年七月起在上海證券交易所上市之上海寶信軟件股份有限公司任職。薛先生於西南財經大學畢業並獲授會計學士學位。彼已獲西南大學頒授博士學位並在上海財經大學完成博士後研究。

**巴曙松先生**，44歲，自二零零九年十二月起為大連萬達地產之獨立董事，並自二零一三年七月三日起擔任獨立非執行董事。

巴先生於銀行及金融業擁有20年經驗。彼於一九九四年至一九九八年在中國銀行股份有限公司總行擔任副處長；於一九九九年至二零零零年在中國銀行杭州分行擔任副行長；於二零零零年至二零零二年在中國銀行(香港)有限公司風險管理部擔任助理總經理；於二零零二年至二零零三年在中國證券業協會發展戰略委員會擔任主任；自二零零三年起在中國國務院發展研究中心金融研究所擔任副所長；且於二零零七年至二零零九年在中央人民政府駐香港聯絡辦公室經濟部擔任副部長。

巴先生分別於二零零四年至二零一零年在深圳證券交易所上市之中山大學達安基因股份有限公司；於二零零五年至二零一二年任上海證券交易所上市之興業銀行股份有限公司及於二零零九年任上海證券交易所上市之上海大智慧股份有限公司擔任獨立董事。目前，巴先生擔任在上海證券交易所上市之中國民生銀行股份有限公司之獨立董事、在紐約證券交易所上市之諾亞(中國)控股有限公司之獨立董事。巴先生於一九九一年在華中科技大學畢業並取得動力工程學士學位且於一九九四年獲授西方經濟學碩士學位。彼於一九九九年任中央財經大學獲授國民經濟學博士學位，並於二零零二年在北師大從事經濟學博士後研究，從二零一三年十月起在美國哥倫比亞大學商學院擔任高級訪問學者。



## 董事及高級管理層履歷

### 高級管理層

**許惠敏女士**，46歲，於二零零零年十二月加入本集團。彼為本公司之公司秘書。彼負責本集團之公司秘書工作。許女士在執業會計及企業融資方面擁有逾20年專業經驗。彼為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會以及香港特許秘書公會資深會員，亦為香港華人會計師公會及香港證券專業學會會員。

**吳璋瀾女士**，36歲，於二零零九年八月加入本集團。彼亦為本公司財務副總監，負責本集團之財務管理。吳女士持有法國巴黎高等管理學院工商管理碩士學位。吳女士於二零零九年合資格成為美國執業會計師。於加入本集團前，吳女士擁有逾8年公共會計經驗。



## 董事會報告書

董事欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

### 主要業務地點

萬達商業地產(集團)有限公司為一間於百慕達註冊成立之公司，其香港之主要業務地點位於香港中環康樂廣場8號交易廣場二期30樓3007室。

### 主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、物業租賃、物業管理及投資控股活動。

本集團主要附屬公司之主要業務及其他詳情載於財務報表附註16。

### 本年度業績及股息

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利及本公司及本集團於該日之財務狀況載於財務報表。

董事不建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息。

### 主要客戶及供應商

於本年度，本集團五大客戶所佔銷售額共計佔本集團二零一三年總銷售額76.13%，而本集團最大客戶所佔銷售額為本集團二零一三年總銷售額之約63.18%。

於本年度，本集團五大供應商所佔採購額共計約為本集團總採購額之98.3%，本集團最大供應商所佔之採購額約佔本集團總採購額之95.3%。

董事、彼等之聯繫人或任何股東(就董事所知擁有本公司已發行股本逾5%)於本集團五大供應商中概無任何權益。



## 董事會報告書

### 財務資料概要

本集團最近五個財政年度之業績、資產及負債概要，摘自經審核財務報表並載於第128頁。此概要並不構成經審核財務報表之一部分。

### 投資物業

本集團投資物業於本年度之變動詳情載於財務報表附註14(c)。

### 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於本年度之變動詳情載於財務報表附註14(a)。

本集團之主要物業及物業權益詳情於本年報第129頁至第130頁呈列。

### 退休計劃

本集團於香港設立一項強制性公積金計劃及為其僱員於中國參與省市政府所組織之各種定額供款退休計劃。此等退休計劃之詳情載列於財務報表附註25。

### 可換股債券

可換股債券之詳情載列於財務報表附註24。

### 股本

本年度本公司之股本變動詳情載於財務報表附註27。

### 儲備

本集團及本公司儲備於本年度之變動分別載於綜合股權變動表及財務報表附註27。



## 董事會報告書

### 董事及服務合約

年內及直至本報告日期之本公司董事如下：

#### 執行董事：

劉朝暉先生	(於二零一三年七月三日獲委任)
陳長偉先生	(於二零一三年七月三日調任為非執行董事)
陳冬雪女士	(於二零一三年七月二十四日辭任)
陳志宏先生	(於二零一三年七月二十四日辭任)
吳璋瀾女士	(於二零一三年七月二十四日辭任)

#### 非執行董事：

丁本錫先生(主席)	(於二零一三年七月三日獲委任)
齊界先生	(於二零一三年七月三日獲委任)
曲德君先生	(於二零一三年七月三日獲委任)
陳長偉先生	(於二零一三年七月三日由執行董事調任為非執行董事)

#### 獨立非執行董事

(「獨立非執行董事」)：

劉紀鵬先生	(於二零一三年七月三日獲委任)
薛雲奎先生	(於二零一三年七月三日獲委任)
巴曙松先生	(於二零一三年七月三日獲委任)
馬詠龍先生	(於二零一三年七月二十四日辭任)
葉景強先生	(於二零一三年七月二十四日辭任)
林文鋒女士	(於二零一三年七月二十四日辭任)

根據本公司之公司細則第99條及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載守則條文A.4.2條，劉朝暉先生、丁本錫先生、齊界先生、曲德君先生、劉紀鵬先生、薛雲奎先生及巴曙松先生將任滿告退，惟合資格並願在股東週年大會上膺選連任。

本公司全體董事已與本公司訂立服務合約。任期為三年，自二零一三年七月三日至二零一六年七月二日，並於當期任期屆滿後翌日起自動續約一年，惟任何一方以書面形式向另一方發出不少於三個月的終止合約通知除外。



## 董事會報告書

### 董事之證券權益

於二零一三年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條之規定而存置之登記冊所記錄或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）而知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），董事與彼等之聯繫人於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之普通股之權益如下：

#### 於本公司股份及相關股份之權益

董事姓名	好倉／淡倉	身份／權益性質	於本公司股份及相關股份之權益	佔本公司已發行股本之概約百分比
陳長偉先生	好倉	實益擁有人 及由受控法團持有 (附註1)	228,815,562	8.01%
	好倉	配偶權益 (附註1及2)	12,346,000	0.43%
	好倉	實益擁有人 (附註3)	287,425,149	10.06%
	好倉	配偶權益 (附註2及4)	14,970,059	0.52%

#### 於可換股債券之權益

董事姓名	好倉／淡倉	身份／權益性質	可換股債券之金額 (港元)
陳長偉先生	好倉	實益擁有人(附註3)	96,000,000
	好倉	配偶權益 (附註2及4)	5,000,000



## 董事會報告書

### 於大連萬達地產股份之權益 (附註5)

董事姓名	好倉／淡倉	身份／權益性質	於大連萬達地產 股份之權益	佔大連萬達 地產已發行 股本之概約 百分比
丁本錫先生	好倉	實益擁有人	50,000,000	1.34%
齊界先生	好倉	實益擁有人	6,000,000	0.16%
曲德君先生	好倉	實益擁有人	6,000,000	0.16%
劉朝暉先生	好倉	實益擁有人	1,600,000	0.04%

### 於Amazing Wise Limited股份之權益 (附註6)

董事姓名	好倉／淡倉	身份／權益性質	於Amazing Wise Limited 股份之權益	佔Amazing Wise Limited 已發行股 本之概約 百分比
陳長偉先生	好倉	由受控法團持有 (附註7)	47	47%

附註：

- (1) 於二零一三年十二月三十一日，陳先生被視為擁有241,161,562股股份之好倉，其中(i) 14,894,000股股份由彼實益合法擁有，(ii) 157,106,000股股份由Ever Good Luck Limited(「Ever Good」)以信託方式為彼持有，(iii) 56,815,562股股份由Ever Good實益擁有，及(iv) 12,346,000股股份由其配偶陳双妮女士作為實益擁有人持有。
- (2) 陳双妮女士為陳先生之配偶。
- (3) 此指陳先生藉彼持有之可換股債券於本公司相關股份中擁有之權益。於二零一三年十二月三十一日，陳先生持有尚未償還本金額96,000,000 港元之可換股債券，可按每股0.334港元之價格轉換為股份。
- (4) 此指陳先生藉其配偶陳双妮女士持有之可換股債券被視作於本公司相關股份中擁有之權益。於二零一三年十二月三十一日，陳双妮女士持有尚未償還本金額為5,000,000港元之可換股債券，可按每股0.334港元之價格轉換為股份。
- (5) 根據證券及期貨條例第XV部，本公司之間接控股公司大連萬達地產為本公司之聯營公司。
- (6) 根據證券及期貨條例第XV部，本公司之附屬公司Amazing Wise Limited為本公司之聯營公司。
- (7) 於二零一三年十二月三十一日，Amazing Wise Limited 之47股股份由陳先生全資擁有之公司Zhizun Holdings Limited 持有。



## 董事會報告書

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，概無董事及本公司主要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)之任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括董事及本公司主要行政人員根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條記入本公司所存置登記冊之權益及淡倉；或根據標準守則已知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

### 購股權

根據於二零零二年五月十五日通過之決議案，本公司採納一項購股權計劃(「計劃」)，主要目的是為董事及合資格僱員提供獎勵。根據計劃，本公司董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)授出可認購本公司股份之購股權。根據計劃可授出購股權所涉及之股份總數，不得超逾本公司不時已發行股份之30%。計劃之計劃期為採納日期起計十年。因此，計劃經已屆滿。

### 董事收購股份或債權證之權利

除財務報表附註24所披露之可換股債券外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年內任何時間並無訂立任何安排，致使本公司董事可透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證獲得利益，亦無董事、主要行政人員或彼等之配偶或18歲以下子女有任何權利認購本公司證券或行使任何此等權利。



## 董事會報告書

### 根據證券及期貨條例股東須披露之權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，就本公司所知，以下人士（董事及本公司主要行政人員除外）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第336條須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益或淡倉如下：

名稱	好倉／淡倉	身份／權益性質	於本公司 股份及相關 股份之權益	佔本公司已發行 股本之概約 百分比
萬達海外	好倉	實益擁有人	1,856,876,006	65.02%
	好倉	實益擁有人 (附註1)	625,748,502	21.91%
萬達地產投資有限公司	好倉	於受控制法團中之權益 (附註2)	1,856,876,006	65.02%
	好倉	於受控制法團中之權益 (附註2)	625,748,502	21.91%
萬達香港	好倉	於受控制法團中之權益 (附註3)	1,856,876,006	65.02%
	好倉	於受控制法團中之權益 (附註3)	625,748,502	21.91%
大連萬達地產	好倉	於受控制法團中之權益 (附註4)	1,856,876,006	65.02%
	好倉	於受控制法團中之權益 (附註4)	625,748,502	21.91%



## 董事會報告書

名稱	好倉／淡倉	身份／權益性質	於本公司 股份及相關 股份之權益	佔本公司已發行 股本之概約 百分比
大連萬達	好倉	於受控制法團中之權益 (附註5)	1,856,876,006	65.02%
	好倉	於受控制法團中之權益 (附註5)	625,748,502	21.91%
大連合興	好倉	於受控制法團中之權益 (附註6)	1,856,876,006	65.02%
	好倉	於受控制法團中之權益 (附註6)	625,748,502	21.91%
王健林先生	好倉	於受控制法團中之權益 (附註7)	1,856,876,006	65.02%
	好倉	於受控制法團中之權益 (附註7)	625,748,502	21.91%
陳双妮女士	好倉	實益擁有人	12,346,000	0.43%
	好倉	配偶權益(附註8)	228,815,562	8.01%
	好倉	配偶權益(附註12)	287,425,149	10.06%
	好倉	實益擁有人(附註11)	14,970,059	0.52%
Ever Good Luck Limited(附註9)	好倉	實益擁有人	56,815,562	1.99%
	好倉	受託人	157,106,000	5.50%
Glories Structure Limited(附註10)	好倉	實益擁有人	170,000,000	5.95%
吳輝順先生	好倉	於受控制法團中之權益 (附註13)	170,000,000	5.95%



## 董事會報告書

附註：

- (1) 此指萬達海外藉其持有之可換股債券於本公司相關股份中持有之權益。於二零一三年十二月三十一日，萬達海外持有尚未償還本金額為209,000,000港元之可換股債券，可按每股0.334港元之價格轉換為股份。
- (2) 萬達地產投資有限公司持有超過三分一萬達海外已發行股份，因此被視為於本公司(萬達海外在其中擁有權益)之股份及相關股份中擁有權益。
- (3) 萬達香港持有超過三分之一萬達地產投資有限公司已發行股份，因此被視為於本公司(萬達地產投資有限公司被視為在其中擁有權益)之股份及相關股份中擁有權益。
- (4) 大連萬達地產持有超過三分一萬達香港已發行股份，因此被視為於本公司(萬達香港被視為在其中擁有權益)之股份及相關股份中擁有權益。非執行董事兼董事會主席丁本錫先生為大連萬達地產之董事長。非執行董事齊界先生為大連萬達地產之董事兼行政總裁。非執行董事曲德君先生為大連萬達地產之董事兼高級副總裁。獨立非執行董事劉紀鵬先生、薛雲奎先生及巴曙松先生均為大連萬達地產之獨立董事。
- (5) 大連萬達持有超過三分一大連萬達地產已發行股份，因此被視為於本公司(大連萬達地產被視為在其中擁有權益)之股份及相關股份中擁有權益。非執行董事丁本錫先生為大連萬達之執行董事兼總裁。執行董事劉朝暉先生為大連萬達投資管理中心總經理。
- (6) 大連合興持有超過三分一大連萬達已發行股份，因此被視為於本公司(大連萬達被視為在其中擁有權益)之股份及相關股份中擁有權益。
- (7) 王健林先生持有超過三分一大連合興已發行股份，因此被視為於本公司(大連合興被視為在其中擁有權益)之股份及相關股份中擁有權益。
- (8) 陳双妮女士為陳先生之配偶。陳双妮女士因此被視為於本公司(陳先生在其中擁有權益)之股份中擁有權益。
- (9) Ever Good Luck Limited全部已發行股本由陳先生最終持有，而陳先生為Ever Good Luck Limited之唯一董事。見本董事會報告書「董事之證券權益」一節附註(1)。
- (10) Glories Structure Limited為一家於英屬處女群島註冊成立之公司。
- (11) 此指陳双妮女士藉彼持有之可換股債券於本公司相關股份中持有之權益。於二零一三年十二月三十一日，陳双妮女士持有尚未償還本金額為5,000,000港元之可換股債券，可按每股0.334港元之價格轉換為股份。
- (12) 此指陳双妮女士藉其配偶陳先生持有之可換股債券於本公司相關股份中持有之權益。於二零一三年十二月三十一日，陳先生持有尚未償還本金額為96,000,000港元之可換股債券，可按每股0.334港元之價格轉換為股份。
- (13) 根據證券及期貨條例第XV部有關吳輝順先生之存檔文件，吳輝順先生行使Glories Structure Limited之全部投票權之控制權，並因此被視作於本公司(Glories Structure Limited於其中擁有權益)股份中擁有權益。



## 董事會報告書

### 關連交易

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)之規定披露之關連交易載於財務報表附註31(g)。

### 董事之重大合約權益

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團與陳先生控制之公司有若干項貸款協議。

來自陳先生控制之實體之256,268,000港元(二零一二年：280,284,000港元)貸款按年利率15%計息，且無抵押並須於貸款之各自提取日期後六個月償還。年內產生之利息及於二零一三年十二月三十一日應付相關方之利息分別載於附註6(a)及21。

除上文披露者外，本公司或其任何控股公司或附屬公司概無訂立本公司董事直接或間接擁有重大權益，而於本年度結束時仍然有效之重大合約。

### 管理合約

於本年度，本公司並無訂立或存在任何與本公司全部或任何重大部分業務有關之管理及行政合約。

### 酬金政策

本集團之僱員酬金政策由薪酬委員會按僱員之表現、資格及能力而釐定。

董事之酬金由薪酬委員會參照本集團之經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據作出檢討及建議。



## 董事會報告書

### 董事於競爭業務之權益

於二零一三年十二月三十一日，董事及其各自聯繫人於與本集團業務（不論直接或間接）構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益如下：

董事／聯繫人姓名	公司名稱	於該公司中權益之性質	該公司之業務
陳長偉先生	福建恒力房地產發展有限公司	擁有100%權益之最終實益擁有人	福建恒力商務地產發展有限公司之控股公司
陳長偉先生	福建恒力商務地產發展有限公司	擁有100%權益之最終實益擁有人	發展、擁有及管理位於福州之複合商業發展項目恒力•創富中心
陳長偉先生	福建恒力博納廣場發展有限公司	擁有70%權益之最終實益擁有人	發展、擁有及管理將於福州發展之商住物業恒力•博納廣場

於二零一三年十二月三十一日，除上文所披露者外，概無董事或其各自聯繫人於任何與本集團業務（不論直接或間接）構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。



## 董事會報告書

### 獨立非執行董事之確認書

本公司已接獲每名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）根據上市規則第3.13條發出有關獨立性之年度確認書，並認為所有獨立非執行董事均為獨立。

### 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例並無要求本公司須按持股比例向現有股東提呈發售新股之優先購買權規定。

### 充足公眾持股量

於本報告日期，根據本公司之公開資料及就本公司董事所知，本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度一直維持上市規則規定之公眾持股量。

### 企業管治

本公司採納之主要企業管治常規載於第27頁至第40頁之企業管治報告。

### 審核委員會

截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表經由審核委員會審閱。審核委員會之工作及其組成之資料載於本年報第34至第35頁之企業管治報告內。

### 核數師

畢馬威會計師事務所已於本公司二零一三年六月二十四日舉行之股東週年大會獲續聘為本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之核數師，任期直至下屆股東週年大會結束為止。

代表董事會

劉朝暉  
執行董事

香港，二零一四年三月十七日



## 企業管治報告

本公司致力維持高水平之企業管治，以強調高透明度、問責性及獨立性為原則。本公司董事會（「董事會」）相信優良之企業管治是有效管理、健康之企業文化及均衡之業務風險之關鍵，亦對本公司之成功及提升股東之投資價值至關重要。

### 企業管治守則

本公司已於二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日期間採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）。惟根據本報告相關段落所述偏離企業管治守則條文A.2.1條（區分主席與行政總裁之角色）及企業管治守則條文A.6.7條（獨立非執行董事出席股東大會）除外。

董事會將繼續監察及檢討本公司之企業管治常規以確保遵守該等常規。

### 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事均確認彼等於截至二零一三年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載之規定準則。

### 董事會

董事會目前由八名董事組成，包括一名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。本公司保持擁有三名獨立非執行董事，佔截至二零一三年十二月三十一日止年度內董事會成員人數逾三分之一。截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至本報告日期止，董事會成員載列如下：

#### 執行董事：

劉朝暉先生	（於二零一三年七月三日獲委任）
陳長偉先生	（於二零一三年七月三日調任為非執行董事）
陳冬雪女士	（於二零一三年七月二十四日辭任）
陳志宏先生	（於二零一三年七月二十四日辭任）
吳璋瀾女士	（於二零一三年七月二十四日辭任）

#### 非執行董事：

丁本錫先生 (主席)	（於二零一三年七月三日獲委任）
齊界先生	（於二零一三年七月三日獲委任）
曲德君先生	（於二零一三年七月三日獲委任）
陳長偉先生	（於二零一三年七月三日由執行董事調任為非執行董事）



## 企業管治報告

### 獨立非執行董事：

劉紀鵬先生	(於二零一三年七月三日獲委任)
薛雲奎先生	(於二零一三年七月三日獲委任)
巴曙松先生	(於二零一三年七月三日獲委任)
馬詠龍先生	(於二零一三年七月二十四日辭任)
葉景強先生	(於二零一三年七月二十四日辭任)
林文鋒女士	(於二零一三年七月二十四日辭任)

所有董事均為彼等專業範疇內之翹楚，以及具備高度的個人及專業道德誠信。董事之簡歷詳情載於第11至14頁之「董事及高級管理層履歷」一節內。除陳冬雪女士為陳長偉先生之妹及陳志宏先生為陳長偉先生之兒子外，董事之間概無任何財務、業務或其他重大關係。

### 董事會常規

董事會對本公司之管理、策略性方向及表現集體及最終負責。本公司應有一項正式的預定計劃，列載特別要董事會決定的事項及授權決定的事項。董事會已就須董事會決定的若干事項(包括以下各項)給予管理層清晰的指引：

- 發佈本公司全年及中期業績；
- 股息分派或其他分派；
- 財務政策、會計政策及酬金政策；
- 檢討內部監控系統及風險管理；
- 須以公告通知有關集團主要企業架構或董事會組成之變動；
- 須予公佈的交易及非豁免關連交易／持續關連交易；
- 需股東批准之建議交易；
- 資本重組及發行新證券；
- 與外來方組建需要本集團出資超過本公司相關規模測試5%之合資企業；及
- 對董事之財務援助。



## 企業管治報告

本集團之日常營運及董事會決定及策略之執行則授權本公司管理層處理。

公司秘書協助主席確保董事會嚴格遵守所有會議規則及要求，並保存全面適當之會議記錄。相關程序經已確立，以便每位董事有權查閱董事會文件及相關資料、向公司秘書尋求服務，並在提出合理要求時，由本公司付費以尋求獨立專業建議。

董事會明白須負責編製本公司之財務報表，並確保其符合法定要求及適用之會計準則編製而成。董事會亦需確保及時發佈該等財務報表。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，董事會已舉行十六次會議，以討論本集團之整體策略以及營運及財務表現，並審閱及批准本集團之全年及中期業績。所有董事會常規會議均會於最少十四日前發出連同會議議程的通知，以令所有董事均有機會於議程內加入討論事項。此外，於截至二零一三年十二月三十一日止年度內已舉行三次股東大會，各董事出席該等會議之情況載列如下：

	董事會會議次數 出席／舉行	股東大會次數 出席／舉行
<b>執行董事：</b>		
陳長偉先生(附註i)	7/9	2/2
陳冬雪女士(附註ii)	4/10	0/2
陳志宏先生(附註ii)	6/10	1/2
吳璋瀾女士(附註ii)	10/10	2/2
劉朝暉先生(附註iii)	4/7	1/1
<b>非執行董事：</b>		
丁本錫先生(主席)(附註iii)	5/7	0/1
齊界先生(附註iii)	4/7	0/1
曲德君先生(附註iii)	2/7	0/1
陳長偉先生(附註i)	2/7	1/1
<b>獨立非執行董事：</b>		
林文鋒女士(附註ii)	7/10	0/2
馬詠龍先生(附註ii)	8/10	2/2
葉景強先生(附註ii)	8/10	2/2
劉紀鵬先生(附註iii)	3/7	0/1
薛雲奎先生(附註iii)	3/7	0/1
巴曙松先生(附註iii)	3/7	0/1



## 企業管治報告

附註：

- (i) 於二零一三年七月三日自執行董事調任為非執行董事
- (ii) 於二零一三年七月二十四日辭任
- (iii) 於二零一三年七月三日獲委任

企業管治守則條文A.6.7條訂明獨立非執行董事應出席股東大會。由於其他公務，並非所有獨立非執行董事均有出席股東週年大會及股東特別大會。有關非執行董事及獨立非執行董事出席情況之詳情，請參閱上文列表。

股東大會乃董事會及本公司股東之溝通渠道之一。本公司核數師、薪酬委員會成員、提名委員會主席及董事會主席均於二零一三年六月二十四日舉行之股東週年大會上解答提問。除股東大會外，股東亦可過本公司網站所載之聯絡資料與本公司溝通。董事會與股東有效進行溝通之方法載於本報告「與股東之溝通」及「股東權利」各段。

### 主席及行政總裁

企業管治守則條文A.2.1條訂明主席及行政總裁之角色應有區分，不應由一人兼任。主席與行政總裁之責任分工應以書面形式清晰確定及載列。

為配合本集團之業務發展及增長，陳長偉先生於二零一三年一月一日至二零一三年七月三日同時出任主席及董事總經理職務。彼於二零一三年七月三日調任為本公司非執行董事並辭任主席及董事總經理職務，自二零一三年七月三日起生效。丁本錫先生於二零一三年七月三日獲委任為本公司非執行董事兼主席，而劉朝暉先生於二零一三年七月三日獲委任為本公司執行董事。本公司並無委任行政總裁，行政總裁之職務由本公司執行董事劉朝暉履行。鑒於本集團營運之規模及複雜性，董事會認為現時的安排屬充份。董事會將於本集團營運規模增長時在適當階段考慮委任行政總裁。

### 非執行董事及獨立非執行董事

非執行董事及獨立非執行董事為本集團提供廣泛之專業知識及經驗。彼等積極參與董事會及委員會會議，對本集團之策略、表現及管理過程等事宜提供獨立判斷，並顧及全體股東之利益。



## 企業管治報告

本公司之四名非執行董事及三名獨立非執行董事佔董事會人數逾三分之一。其中一名獨立非執行董事具備上市規則第3.10條所指適當之會計或相關財務管理專業知識。董事會已接獲每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之有關其獨立性之年度確認書，並認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

根據服務合約，非執行董事之任期如下：

丁本錫先生	二零一三年七月三日至二零一六年七月二日
齊界先生	二零一三年七月三日至二零一六年七月二日
曲德君先生	二零一三年七月三日至二零一六年七月二日
陳長偉先生	二零一三年七月三日至二零一六年七月二日

根據服務合約，獨立非執行董事之任期如下：

劉紀鵬先生	二零一三年七月三日至二零一六年七月二日
薛雲奎先生	二零一三年七月三日至二零一六年七月二日
巴曙松先生	二零一三年七月三日至二零一六年七月二日

## 董事之委任及重選

董事會已設立並採納一套以書面載列之提名程序（「提名程序」），具體列明本公司董事候選人之挑選及推薦程序及準則。提名委員會應以提名程序所載之準則（如恰當資歷、個人專長及投放時間等）作為基礎向董事會物色及建議人選以供批准委任。

新董事在獲委任後將會取得一份就任資料，載有所有主要法律及上市規則規定，以及董事應遵守之責任及義務之指引。資料亦包括本公司最新公佈之財務報告及董事會採納之企業管治常規文件。高級管理人員其後將於有需要時提供說明，為新董事提供更多有關本集團業務及活動之詳細資料。

根據本公司之公司細則第99條，在每屆股東週年大會上，三分之一當時在任之董事（或倘董事人數並非三或三之倍數，則最接近三分之一之人數）須輪席退任，惟任何出任主席或董事總經理之董事除外。每年退任之董事指自上次當選後出任時間最長者，惟於同日出任董事之人士（除彼等之間已有協定者外）須以抽籤方式決定。退任董事符合資格可膺選連任。本公司在任何有董事退任之股東大會中均可選出填補空缺之董事。再者，任何填補臨時空缺而獲委任之董事或為董事會新增之成員僅可任職至下屆股東週年大會為止，屆時彼將合資格可於會上膺選連任。



## 企業管治報告

根據上市規則企業管治守則之守則條文A.4.2條，所有為填補臨時空缺而被委任之董事應在接受委任後之首次股東大會上接受股東選舉。每名董事(包括有指定任期之董事)應輪席退任，至少每三年一次。

年內，本公司概無已付或應付予董事或任何五名最高薪人士之酬金，作為彼等加盟或於加盟本集團時之獎勵或離職補償。年內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

### 董事委員會

董事會已成立多個委員會，包括薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，各委員會均以書面具體列明其職權範圍。委員會之所有會議記錄及決議案由公司秘書保存，並提供副本予全體董事會成員傳閱，而各委員會需向董事會匯報其決定及建議(倘適用)。董事會會議之程序及安排(上文第28頁至第30頁之「董事會常規」一節所述)在可行情況下已獲委員會會議所採納。

### 薪酬委員會

薪酬委員會每年至少召開一次會議。於二零一三年已舉行兩次委員會會議，以(其中包括)檢討及討論董事現時之薪酬政策及架構，以及董事之薪酬待遇。薪酬委員會之成員以及各成員之出席情況載列如下：

委員會成員	委員會會議次數
	出席／舉行
葉景強先生(附註i)	2/2
陳長偉先生(附註i)	2/2
陳冬雪女士(附註i)	1/2
林文鋒女士(附註i)	1/2
馬詠龍先生(附註i)	2/2
劉紀鵬先生(附註ii)	0/0
齊界先生(附註ii)	0/0
巴曙松先生(附註ii)	0/0

附註：

- (i) 於二零一三年七月二十四日辭任
- (ii) 於二零一三年七月三日獲委任

董事薪酬之詳情載於財務報表附註9。



## 企業管治報告

本公司自二零零五年六月成立薪酬委員會，以遵守上市規則第3.25條。薪酬委員會現時由三名成員組成，包括一名非執行董事及兩名獨立非執行董事，主席由獨立非執行董事擔任。薪酬委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司之政策在認為有需要時尋求獨立專業意見。

薪酬委員會之主要角色及職能為：

- (i) 就本公司董事及高級管理人員之全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度之程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
- (ii) 參照董事會訂立之公司目標及宗旨，檢討並批准管理層之薪酬提案；
- (iii) 就個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇向董事會提出建議；
- (iv) 就非執行董事之薪酬向董事會提出建議；
- (v) 考慮同類公司支付之薪酬、須付出的時間及職責以及本公司為成員公司之集團內其他職位之僱用條件；
- (vi) 檢討並批准向執行董事支付與任何喪失或終止職務或委任有關之賠償；
- (vii) 檢討並批准因董事行為失當而遭解僱或罷免所涉及之賠償安排；及
- (viii) 確保概無董事參與釐定其本身之薪酬。



## 企業管治報告

### 審核委員會

審核委員會每年至少召開兩次會議。審核委員會於二零一三年已舉行兩次會議，以考慮本集團截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之年度業績及本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之中期業績，與本公司核數師討論內部監控、核數師獨立性、核數師薪酬及年度核數工作範圍。於二零一三年，審核委員會成員以及審核委員會各成員之出席情況載列如下：

委員會成員	委員會會議次數 出席／舉行
馬詠龍先生(附註i)	1/1
林文鋒女士(附註i)	1/1
葉景強先生(附註i)	1/1
薛雲奎先生(附註ii)	1/1
齊界先生(附註ii)	1/1
巴曙松先生(附註ii)	1/1

附註：

(i) 於二零一三年七月二十四日辭任

(ii) 於二零一三年七月三日獲委任

本公司已成立審核委員會，根據企業管治守則之規定以書面具體列明其職權範圍，以檢討及監督本集團之財務報告程序及內部監控。審核委員會由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成。

審核委員會之主要角色及職能為：

- (i) 考慮外聘核數師之委任、重新委任及罷免，並向董事會提出建議；
- (ii) 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- (iii) 批准僱用外聘核數師執行非審計服務；
- (iv) 監察本公司的財務報表以及年度報告及賬目、半年度報告及(若擬編製刊發)季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大判斷；
- (v) 與董事會及高級管理人員聯絡，並須與本公司核數師會面；



## 企業管治報告

- (vi) 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度；
- (vii) 與管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統；
- (viii) 檢討本集團的財務及會計政策及實務；
- (ix) 應董事會的委派或主動就有關內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究；
- (x) 確保內部和外聘核數師的工作得到協調；
- (xi) 檢查外聘核數師給予管理層的函件；
- (xii) 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的函件中提出的事宜；及
- (xiii) 審閱有關本公司遵守企業管治守則之情況及於本報告內之披露資料之報告。

審核委員會對任何其職權範圍內之事宜有明確之權力進行調查，並有權向獨立專業人士尋求建議。審核委員會可全面接觸管理層及獲得管理層之協助，並可合理地獲得所需資源以妥為履行其職責。審核委員會最少每年與外聘核數師開兩次會議。



## 企業管治報告

### 提名委員會

提名委員會每年須至少召開一次會議。於二零一三年已舉行兩次委員會會議，以檢討經修訂提名委員會之職權範圍。提名委員會成員以及各成員之出席情況載列如下：

委員會成員	委員會會議次數
	出席／舉行
陳長偉先生(附註i)	1/1
陳冬雪女士(附註i)	1/1
林文鋒女士(附註i)	1/1
馬詠龍先生(附註i)	1/1
葉景強先生(附註i)	1/1
丁本錫先生(附註ii)	1/1
劉紀鵬先生(附註ii)	1/1
薛雲奎先生(附註ii)	1/1

附註：

- (i) 於二零一三年七月二十四日辭任
- (ii) 於二零一三年七月三日獲委任

本公司於二零零五年六月成立提名委員會，並以書面具體列明其職權範圍。其現時由三名成員組成，包括一名非執行董事及兩名獨立非執行董事。提名委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司之政策在認為有需要時尋求獨立專業意見。

提名委員會之主要角色及職能為：

- (i) 每年一次檢討董事會的架構、人數、組成及多元化，並就任何為配合公司之企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (ii) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- (iii) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (iv) 就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議；



## 企業管治報告

- (v) 審閱董事會的董事會成員多元化政策，並於本報告內披露其審閱結果；及
- (vi) 符合董事會不時指定或本公司章程文件所載或上市規則或任何適用法律或法規所施加的任何要求、指示及規例。

### 董事會成員多元化

為達致可持續的均衡發展，本公司視董事會層面日益多元化為支援其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵元素。本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。董事會所有委任均以用人唯才為原則。並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。根據企業管治守則第A.5.6條，上述本公司之董事會成員多元化政策已於二零一三年八月二十三日由董事會通過及由提名委員會採納。

提名委員會每年最少舉行一次會議，審閱董事會成員多元化政策，並討論可計量目標(包括知識、適當之專業資格、相關業務背景及經驗、技能、相關管理專長、以及董事之獨立性)及向董事會提供意見。年內提名委員會認為在相當程度上達致可計量目標。提名委員會專注文化及教育背景、專業及技能專長、董事會成員技能，並審閱執行董事及獨立非執行董事之組成，以確保董事會內適當之獨立性。

### 問責及審核

#### 財務匯報

董事確認彼等於本集團財務部之協助下編製本集團財務報表之責任，並確保財務報表符合法定要求及適用之會計準則。董事亦確保及時發佈本集團之財務報表。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知、所悉及所信，董事並不知悉有任何重大不明朗因素，乃有關於可能使本公司按持續基準經營之能力存在重大疑問之事件或狀況。

本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所之報告及其對本集團財務報表之匯報責任載於第41及第42頁之獨立核數師報告。



## 企業管治報告

### 外聘核數師之獨立性及酬金

審核委員會獲授權監察外聘核數師之獨立性，以確保財務報表之客觀性。委員會成員認為本公司之核數師畢馬威會計師事務所具獨立性。於年內，已付／應付本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所之酬金載列如下：

向本集團提供之服務	已付／應付費用 千港元
核數服務	900
審閱中期報告	550
其他非核數服務	1,900

### 內部監控

董事會全面負責維持本集團良好有效之內部監控系統。本集團之內部監控系統包括界定管理層架構之權力範圍，並旨在達致業務目標、保護資產以防未經授權使用或處置、確保適當之會計記錄得以保存以便提供可靠之財務資料供內部使用或對外發放，並保證遵守有關法例及規例。上述已制訂之系統合理（但並非絕對）保證並無重大失實陳述或損失，及管理（但並非完全消除）營運系統失誤及本集團未能達標之風險。董事會於截至二零一三年十二月三十一日止年度內對本集團內部監控系統進行檢討。

### 董事培訓

根據企業管治守則條文第A.6.5條，所有董事應參與持續專業發展，發展及更新其知識及技能。各董事已獲相關指引材料，以確保其獲悉與本公司業務相關的商業、法律與監管規定的最新變化，並更新其作為上市公司董事於角色、職能及職責方面的知識及技能。

新董事在獲委任後將會取得一份就任資料，載有所有主要法律及上市規則規定，以及董事應遵守之責任及義務之指引。資料亦包括本公司最新公佈之財務報告及董事會採納之企業管治常規文件。

本公司持續為董事提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展，以確保董事遵守該等規則及提高其對良好企業管治常規之意識。在適當的情況下，本公司亦會向董事發出通函或指引附註，以確保他們對最佳企業管治常規保持警覺性。



## 企業管治報告

### 公司秘書培訓

根據上市規則第3.29條，公司秘書必須於每個財政年度接受不少於15小時的相關專業培訓。公司秘書向本公司提供其培訓記錄，顯示其透過出席內部簡介會、出席講座及閱讀相關指引材料的方式接受超過15小時的相關專業培訓。

### 與股東之溝通

董事會瞭解與其股東保持良好及有效聯繫之重要性。有關本集團之資料乃透過多種正式途徑適時向股東傳達，包括於本公司本身的網站內刊登之中期報告、年報、公告、通告及通函。

本公司股東週年大會（「股東週年大會」）乃董事會直接與本公司股東聯繫之寶貴機會。主席親自主持股東週年大會，並於股東週年大會上積極回應本公司股東之任何詢問。主席就每項須於股東週年大會上審議之議題提呈個別之決議案。股東週年大會之通函於股東週年大會舉行前最少二十一天發送予全體股東，通函載列每項擬提呈決議案之詳情、投票程序（包括要求以投票方式進行表決之程序）及其他相關資料。主席於股東週年大會開始時，會再次解釋要求以投票方式進行表決之程序，及（要求以投票方式表決者除外）宣佈就每項決議案已接獲委任代表之贊成及反對票數。

### 股東權利

以下為本公司股東根據企業管治守則須予披露之若干權利之概要。

### 召開股東特別大會及股東於股東大會上提呈建議之程序

股東可要求本公司根據本公司之公司細則及百慕達公司法所載之條文召開股東大會。本公司之公司細則副本載於本公司網站。股東提名人士參選本公司董事之程序亦載於本公司網站。根據本公司之公司細則，任何股東如欲於股東週年大會上提名個別人士參選本公司董事，須於有關股東大會前七天將已填妥之提名表格遞交本公司之香港主要營業地點，未能如期遞交提名表格即視作無效。任何提名表格須連同每名建議提名人士之履歷，以及建議提名人士同意被提名及（如獲提名及參選）同意出任本公司董事之書面陳述遞交。每名建議提名人士之履歷須最少包括以下資料：(i) 建議提名人士之全名、年齡及住址；(ii) 建議提名人士過去及現時擔任之董事職務（如有）及職業；(iii) 根據上市規則第13.51(2)條須載於本公司公告之資料。



## 企業管治報告

### 股東向董事會作出查詢

為確保本公司股東與董事會能有效溝通，本公司於二零一二年二月二十八日採納股東溝通程序。根據股東溝通程序，董事會應負責與本公司股東持續保持對話，尤其是藉股東週年大會或其他股東大會與股東溝通及鼓勵彼等參與。董事會主席應出席股東週年大會，亦應邀請獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會之主席(視何者適用而定)出席。倘彼等未克出席，主席應邀請委員會另一名成員或(如該成員未克出席，則其適當委任之代表)出席。該等人士應在股東週年大會上回答提問。

獨立董事委員會的主席(如有)亦應在任何批准關連交易或須獨立股東批准之任何其他交易之任何股東大會上回答提問。

### 股東向董事會提出查詢之程序

股東可隨時以書面向董事會提出查詢及關注事項，董事會的聯絡資料如下：

香港中環  
康樂廣場8號  
交易廣場2座  
30樓3007室  
萬達商業地產(集團)有限公司  
董事會

董事會及／或本公司相關董事委員會將會審議股東提出的查詢及關注事項，並於適當時候作出回覆。

### 章程文件

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司之章程文件並無重大改變。

### 提升企業管治水平

提升企業管治並非單純應用及遵守企業管治守則，乃關乎推動及建立道德與健全之企業文化。本公司將不斷檢討並按經驗、監管變動及發展，於適當時候改善現行常規。本公司亦歡迎股東提供任何意見及建議。



# 獨立核數師報告



致萬達商業地產(集團)有限公司股東之

獨立核數師報告

(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第43至127頁萬達商業地產(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、綜合股權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資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公允的反映及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，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。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見。我們是根據百慕達一九八一年公司法第90條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。



## 獨立核數師報告

審計涉及執行程式以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程式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在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綜合財務報表以作出真實而公允的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程式，但目的並非對公司的內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公允地反映貴公司及貴集團於二零一三年十二月三十一日的財務狀況和貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露要求妥為編製。

### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一四年三月十七日

# 綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度  
(以港元列示)

	附註	二零一三年 千元	二零一二年 千元
營業額	3	1,347,995	2,773,419
銷售成本		(754,612)	(2,395,066)
毛利		593,383	378,353
贖回／回購可換股債券收益	24	39,370	14,860
可換股債券贖回選擇權重估及註銷收益	4	32,946	3,166
出售附屬公司之虧損淨額	8	(45,326)	—
商譽減值虧損	15	(57,574)	—
投資物業估值收益淨額	14(c)	93,116	449,846
其他收入	5	8,137	10,740
其他虧損淨額	5	(6,805)	(4,043)
銷售、行政及其他經營開支		(83,048)	(75,957)
經營溢利		574,199	776,965
融資成本	6(a)	(89,916)	(163,924)
除稅前溢利	6	484,283	613,041
所得稅	7(a)	(250,382)	(369,678)
本年度溢利		233,901	243,363
以下各項應佔：			
本公司權益股東		190,879	232,335
非控股權益		43,022	11,028
本年度溢利		233,901	243,363
每股盈利(港仙)	13		
基本		7.3	9.9
攤薄		3.0	3.9

第50至127頁之附註構成本財務報表之部分。

# 綜合損益及其他全面收入表

截至二零一三年十二月三十一日止年度  
(以港元列示)

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

第50至127頁之附註構成本財務報表之部分。

# 綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日  
(以港元列示)

	附註	二零一三年 千元	二零一二年 千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
固定資產	14		
— 物業、廠房及設備		12,860	13,189
— 預付租金		21,476	46,469
— 永久業權土地		321,121	—
— 投資物業		2,734,384	2,361,583
		<b>3,089,841</b>	2,421,241
商譽	15	30,557	106,939
遞延稅項資產	26(c)	52,318	85,510
		<b>3,172,716</b>	2,613,690
<b>流動資產</b>			
待售物業	17	1,314,138	2,107,945
購買土地使用權之按金		—	702,694
貿易及其他應收款項	18	73,549	132,887
衍生金融工具	24, 28(e)	70,010	63,430
預付稅項	26(a)	—	28,068
受限制銀行存款	19	85,303	42,904
現金及現金等值物	20(a)	106,436	476,641
		<b>1,649,436</b>	3,554,569
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	21	594,398	949,417
預收款項	22	47,435	1,532,527
金融機構貸款	23	81,967	41,099
關連人士貸款	31(b)	256,268	280,284
承租人墊款		—	124,360
即期稅項	26(a)	450,910	550,835
		<b>1,430,978</b>	3,478,522
<b>流動資產淨值</b>		<b>218,458</b>	76,047
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,391,174</b>	2,689,737



## 綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日  
(以港元列示)

	附註	二零一三年 千元	二零一二年 千元 (經重列)
<b>非流動負債</b>			
金融機構貸款	23	<b>54,993</b>	10,008
中間控股公司貸款	31(c)	<b>1,202,634</b>	—
可換股債券	24	<b>234,906</b>	1,220,962
遞延稅項負債	26(c)	<b>552,324</b>	667,627
		<b>2,044,857</b>	1,898,597
<b>資產淨值</b>			
		<b>1,346,317</b>	791,140
<b>資本及儲備</b>			
	27		
股本		<b>285,591</b>	235,292
保留溢利		<b>272,032</b>	84,144
其他儲備		<b>(17,124)</b>	343,970
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<b>540,499</b>	663,406
非控股權益		<b>805,818</b>	127,734
<b>總權益</b>		<b>1,346,317</b>	791,140

於二零一四年三月十七日經董事會批准及授權刊發。

主席  
丁本錫

執行董事  
劉朝暉

第50至127頁之附註構成本財務報表之部分。

# 財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日  
(以港元列示)

	附註	二零一三年 千元	二零一二年 千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
— 物業、廠房及設備	14(b)	<b>1,615</b>	—
— 於附屬公司之投資	16	<b>1,023,782</b>	1,705,241
		<b>1,025,397</b>	1,705,241
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	18	<b>656,926</b>	287,328
衍生金融工具	24, 28(e)	<b>70,010</b>	63,430
現金及現金等值物	20(a)	<b>4,032</b>	23,684
		<b>730,968</b>	374,442
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	21	<b>38,437</b>	665,431
		<b>38,437</b>	665,431
<b>流動資產／(負債)淨值</b>			
		<b>692,531</b>	(290,989)
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>1,717,928</b>	1,414,252
<b>非流動負債</b>			
中間控股公司貸款	31(c)	<b>771,201</b>	—
可換股債券	24	<b>234,906</b>	1,220,962
		<b>1,006,107</b>	1,220,962
<b>資產淨值</b>			
		<b>711,821</b>	193,290
<b>資本及儲備</b>			
股本	27	<b>285,591</b>	235,292
儲備		<b>426,230</b>	(42,002)
<b>總權益</b>			
		<b>711,821</b>	193,290

於二零一四年三月十七日經董事會批准及授權刊發。

主席  
丁本錫

執行董事  
劉朝暉

第50至127頁之附註構成本財務報表之部分。

# 綜合股權變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度  
(以港元列示)

附註	本公司權益股東應佔										非控股權益 千元	總權益 千元
	股本 千元 27(b)	股份溢價 千元 27(c)(i)	資本儲備 千元 27(c)(ii)	特別儲備 千元 27(c)(iv)	匯兌儲備 千元 27(c)(v)	法定 儲備金 千元 27(c)(iii)	可換股 債券儲備 千元 24/27(c)(vi)	(累計虧損)/ 保留溢利 千元	總計 千元			
於二零一二年一月一日之結餘	232,897	203,702	60,264	44,134	243,492	—	(116,608)	(297,644)	370,237	93,851	464,088	
<b>二零一二年之股權變動：</b>												
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	232,335	232,335	11,028	243,363	
其他全面收入(經重列)	12	—	—	—	105,705	—	—	—	105,705	1,916	107,621	
全面收入總額(經重列)		—	—	—	105,705	—	—	232,335	338,040	12,944	350,984	
非控股權益注資		—	—	—	—	—	—	—	—	37,501	37,501	
非控股權益應佔股息		—	—	—	—	—	—	—	—	(16,562)	(16,562)	
已兌換可換股債券	24	2,395	3,339	—	—	—	(466)	—	5,268	—	5,268	
已贖回可換股債券	24	—	—	—	—	—	(50,139)	—	(50,139)	—	(50,139)	
削減股份溢價		—	(207,041)	—	—	—	—	207,041	—	—	—	
轉撥至法定儲備金	27(c)(ii)	—	—	—	—	57,588	—	(57,588)	—	—	—	
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日之結餘(經重列)		235,292	—	60,264	44,134	349,197	57,588	(167,213)	84,144	663,406	127,734	791,140
<b>二零一三年之股權變動：</b>												
本年度溢利	12	—	—	—	—	—	—	190,879	190,879	43,022	233,901	
其他全面收入		—	—	—	13,914	—	—	—	13,914	14,001	27,915	
全面收入總額		—	—	—	13,914	—	—	190,879	204,793	57,023	261,816	
非控股權益注資		—	—	—	—	—	—	—	—	80,000	80,000	
已兌換可換股債券	24	50,299	51,037	—	—	—	(9,787)	—	91,549	—	91,549	
已贖回可換股債券	24	—	—	—	—	—	(428,659)	—	(428,659)	—	(428,659)	
轉撥至法定儲備金	27(c)(ii)	—	—	—	—	11,542	—	(11,542)	—	—	—	
部分出售一間附屬公司	8	—	—	—	9,410	—	—	—	9,410	578,401	587,811	
出售附屬公司	8	—	—	—	—	—	(8,551)	—	8,551	(37,340)	(37,340)	
於二零一三年十二月三十一日之結餘		285,591	51,037	60,264	53,544	363,111	60,579	(605,659)	272,032	540,499	805,818	1,346,317

第50至127頁之附註構成本財務報表之部分。

# 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度  
(以港元列示)

	附註	二零一三年 千元	二零一二年 千元
<b>經營活動</b>			
經營(所用)／產生之現金	20(b)	<b>(792,638)</b>	1,574,162
已付中國稅項		<b>(347,403)</b>	(153,041)
<b>經營活動(所用)／產生之現金淨額</b>		<b>(1,140,041)</b>	1,421,121
<b>投資活動</b>			
購置物業、廠房及設備之款項		<b>(324,391)</b>	(822)
投資物業之支出		—	(161,620)
出售附屬公司扣除出售的現金	8	<b>(373,014)</b>	—
出售已終止經營業務，扣除出售的現金		—	73,000
已收利息		<b>8,137</b>	10,740
受限制銀行存款(增加)／減少		<b>(42,399)</b>	306,519
<b>投資活動(所用)／產生之現金淨額</b>		<b>(731,667)</b>	227,817
<b>融資活動</b>			
非控股權益注資		<b>80,000</b>	37,501
已付利息		<b>(12,865)</b>	(49,851)
償還應付董事款項		<b>(58,000)</b>	—
中間控股公司貸款所得款項		<b>1,179,267</b>	—
關連人士貸款所得款項		—	27,062
償還關連人士貸款		<b>(31,165)</b>	(127,328)
金融機構新借貸款所得款項		<b>516,010</b>	—
償還金融機構貸款		<b>(51,107)</b>	(1,068,324)
償還承租人墊款		<b>(124,360)</b>	—
回購可換股債券之款項		—	(50,000)
<b>融資活動產生／(所用)之現金淨額</b>		<b>1,497,780</b>	(1,230,940)
<b>現金及現金等值物(減少)／增加淨額</b>		<b>(373,928)</b>	417,998
<b>於一月一日之現金及現金等值物</b>		<b>476,641</b>	58,017
<b>匯率變動之影響</b>		<b>3,723</b>	626
<b>於十二月三十一日之現金及現金等值物</b>	20(a)	<b>106,436</b>	476,641

第50至127頁之附註構成本財務報表之部分。



# 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

## 1 主要會計政策

### (a) 遵例聲明

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

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，而該等準則乃於本集團及本公司本會計期間首次生效或可提早採納。附註1(c)提供因初次採納此等新訂及經修訂準則而導致會計政策出現變動之資料，惟僅限與本集團有關並反映在本財務報表之當前及前期會計期間者。

### (b) 財務報表之編製基準

截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)。

除下文會計政策所述按公允價值列值之下列資產外，本財務報表以歷史成本為計量基準而編製：

- 衍生金融工具(見附註1(f))；及
- 投資物業(見附註1(g))。

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



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (b) 財務報表之編製基準 (續)

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

管理層應用香港財務報告準則時作出對財務報表有重大影響之判斷及主要估計不確定性來源在附註2討論。

#### (c) 會計政策之變動

##### (i) 採納新訂準則及準則之修訂

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

- 香港會計準則第1號(修訂本)，*財務報表之呈列 — 其他全面收入項目之呈列*
- 香港財務報告準則第10號，*綜合財務報表*
- 香港財務報告準則第12號，*披露於其他實體之權益*
- 香港財務報告準則第13號，*公允價值計量*
- 香港財務報告準則第7號(修訂本) — *披露 — 金融資產和金融負債的互相抵銷*

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

##### **香港會計準則第1號(修訂本)，財務報表之呈列—其他全面收入項目之呈列**

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



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (c) 會計政策之變動 (續)

##### (i) 採納新訂準則及準則之修訂 (續)

###### 香港財務報告準則第10號，綜合財務報表

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

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

###### 香港財務報告準則第12號，披露於其他實體之權益

香港財務報告準則第12號將實體於附屬公司、合營安排、聯營公司及非合併入賬之結構性實體之權益之所有相關披露規定綜合為一項單一準則。香港財務報告準則第12號規定之披露範圍普遍較各項準則過往所規定者更為廣泛。以適用於本集團之規定為限，本集團已於附註16提供有關披露。

###### 香港財務報告準則第13號，公允價值計量

香港財務報告準則第13號以唯一的公允價值計量指引取代個別香港財務報告準則之現有指引。香港財務報告準則第13號亦包括大量有關金融工具及非金融工具之公允價值計量之披露規定。以適用於本集團之規定為限，本集團已於附註14(d)及28(e)提供有關披露。採納香港財務報告準則第13號不會對本集團資產及負債的公允價值計量造成任何重大影響。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (c) 會計政策之變動 (續)

##### (i) 採納新訂準則及準則之修訂 (續)

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

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

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

##### (ii) 持作自用樓宇之會計政策變動

於過往年度，本集團持作自用之樓宇按其重估值(即其於重估日期之公允價值減其後任何累計折舊)於財務狀況表列賬。年內，於改變控股股東後，為與本集團最終控股人士之會計政策一致，本集團改變持作自用之樓宇之會計政策。根據本集團採納之新政策，持作自用之樓宇如附註1(h)所載按成本減累計折舊及減值虧損於財務狀況表列賬。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (c) 會計政策之變動 (續)

##### (ii) 持作自用樓宇之會計政策變動 (續)

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

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

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



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (c) 會計政策之變動 (續)

##### (ii) 持作自用樓宇之會計政策變動 (續)

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

#### (d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司是指受本集團控制之實體。倘本集團藉參與一間實體之營運而承受風險或有權獲得可變回報，且有能力以其對該實體之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。當評估本集團是否有權力時，僅考慮重大權利(由本集團及其他方持有者)。

於附屬公司之投資由控制權開始當日至控制權終止當日綜合計入綜合財務報表中。集團內部往來之結餘、交易及現金流量以及集團內部交易所產生之任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數對銷。集團內部交易所引致未變現虧損之對銷方法與未變現收益相同，但只限於沒有證據顯示已出現減值之部分。

非控股權益指非本公司直接或間接應佔之附屬公司權益，以及本集團並未與該等權益之持有人協定任何額外條款而令本集團整體對該等權益有合約責任而符合金融負債定義之權益。就每項業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或非控股權益所佔該附屬公司可識別資產淨值之比例計量任何非控股權益。

非控股權益在綜合財務狀況表之權益內，與本公司權益股東應佔權益分開呈列。非控股權益應佔之本集團業績於綜合損益表及綜合損益及其他全面收入表呈列為非控股權益與本公司權益股東之間對年度損益總額及全面收入總額之分配。非控股權益持有者之貸款及其他合約責任會根據附註1(m)、1(n)或1(o)並視乎負債之性質在綜合財務狀況表呈列為金融負債。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (d) 附屬公司及非控股權益 (續)

本集團將不導致喪失控制權之附屬公司權益之變動按權益交易入賬，即調整在綜合權益內之控股及非控股權益的金額以反映相關權益之變動，但不調整商譽，亦不確認盈虧。

當本集團喪失對一間附屬公司之控制權時，將按出售該附屬公司之所有權益入賬，而所產生的盈虧於損益賬確認。任何在喪失控制權當日仍保留之該前附屬公司之權益按公允價值確認，而此金額被視為初步確認一項金融資產之公允價值，或(如適當)初步確認一間聯營公司或合營企業之一項投資之成本。

在本公司財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本減減值虧損列賬(見附註1(j))，惟該投資被分類為待售投資(或計入分類為待售投資之出售集團)則除外。

#### (e) 商譽

商譽指以下(i)項超出(ii)項之差額：

- (i) 獲轉讓代價之公允價值、於被收購方任何非控股權益之金額與本集團先前所持被收購方股權之公允價值之總和；
- (ii) 於收購日期被收購方可識別資產及負債之公允淨值。

倘(ii)項金額超出(i)項金額，差額即時於損益賬確認為議價收購之收益。

商譽乃按成本減累計減值虧損入賬。業務合併產生之商譽會分攤至預期將從合併之協同效應中獲益之各現金產生單位或現金產生單位組別，並每年進行減值測試(見附註1(j))。

於年內出售現金產生單位時，任何應佔購入商譽均用作計算出售損益。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (f) 衍生金融工具

衍生金融工具初步按公允價值確認。公允價值於各報告期末重新計算。於按公允價值重新計算時所得收益或虧損即時於損益賬確認。

#### (g) 投資物業

投資物業指擁有或持有租賃權益(見附註1(i))以賺取租金收入及／或資本增值之土地及／或樓宇，包括就現時尚未確定未來用途而持有之土地及建設或發展作為未來投資物業之物業。

投資物業按公允價值列賬，惟於報告期末該等物業仍處於在建或開發階段且其公允價值當時無法可靠地計量則除外。投資物業公允價值之變動，或報廢或出售投資物業所產生之任何盈虧均於損益賬確認。投資物業之租金收入乃按照附註1(t)(ii)所述方式入賬。

當本集團按經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或資本增值，該權益會按個別情況分類及列賬為投資物業。已被分類為投資物業之物業權益乃猶如按融資租賃(見附註1(i))持有般列賬，且其適用之會計政策亦與按融資租賃出租之其他投資物業相同。租賃款項如附註1(i)所述列賬。

#### (h) 物業、廠房及設備以及永久業權土地

物業、廠房及設備及永久業權土地按成本減累計折舊及減值虧損於財務狀況表列賬(見附註1(j))。

自建物業、廠房及設備項目之成本包括物料、直接勞工、拆卸和搬遷項目及保留其所處地盤之最初估計成本(倘相關)，以及適當比例之生產間接費用及借款成本(見附註1(v))。

報廢或出售物業、廠房及設備或永久業權土地項目產生之盈虧按出售所得款項淨額與該項目賬面值之差額釐定，並於報廢或出售當日於損益賬確認。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (h) 物業、廠房及設備以及永久業權土地 (續)

折舊乃按照以下估計可使用年期以直線法撇銷物業、廠房及設備項目之成本值或估值減估計殘值(如有)計算：

- 永久業權土地未計提折舊
- 租賃土地上之樓宇按尚餘租期及其估計可使用年期(不超過20年至50年)(以較短者為準)計提折舊
- 租賃物業裝修 5年或租期之較短者
- 傢俬、裝置及設備 5至10年
- 汽車 5年

倘物業、廠房及設備項目之各部分有不同之可使用年期，該項目之成本按合理基準於各部分之間作分配，並個別計提折舊每個部分。資產之可使用年期及其殘值(如有)會每年進行檢討。

#### (i) 租賃資產

倘本集團確定一項安排具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而使用某一特定資產或多項資產之權利，則該安排(由一宗交易或一系列交易組成)為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

##### (i) 本集團租賃資產之分類

對於本集團以租賃持有之資產，倘租賃使所有權之絕大部分風險和回報轉移至本集團，則有關資產便會劃歸為以融資租賃持有。倘租賃不會使所有權之絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃，惟以下情況除外：

- 以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義之物業，會按照每項物業之基準劃歸為投資物業，倘劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣(見附註1(g))；及



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (i) 租賃資產 (續)

##### (i) 本集團租賃資產之分類 (續)

- 根據經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上之樓宇之公允價值分開計量之土地，是按融資租賃持有之方式入賬，惟明確以經營租賃持有之樓宇除外。就此而言，租賃之開始時間是指本集團首次訂立租約時，或自前承租人接收之時。

##### (ii) 經營租賃支出

倘本集團根據經營租賃擁有資產之使用權，則根據租賃作出之付款會在租期所涵蓋之會計期間內以等額分期於損益賬扣除；惟倘有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。接獲之租賃激勵均於損益賬確認為租賃淨付款總額之組成部分。或然租金在其產生之會計期間內自損益賬扣除。

根據經營租賃所持土地之收購成本按直線法在租期內攤銷，但劃歸為投資物業(見附註1(g))或持作發展以供出售之物業(見附註1(k))除外。

#### (j) 資產減值

##### (i) 其他應收款項減值

本集團於各報告期末評估有否任何客觀證據顯示按成本或攤銷成本列賬之其他即期應收款項出現減值。減值之客觀證據包括本集團注意到有關下列一項或多項損失事件之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，如拖欠或無法如期償還本息；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變化對債務人造成不利影響；



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (j) 資產減值 (續)

##### (i) 其他應收款項減值 (續)

倘存在任何所述證據，則減值虧損按資產之賬面值與按金融資產原實際利率(即該等資產於初步確認時計算之實際利率)折現之預期未來現金流量之現值(倘折現之影響重大)之差異計算。倘該等金融資產具有類似之風險特徵(例如類似之逾期情況及並無單獨被評估為出現減值)，則此等資產會一併進行評估。一併進行減值評估之金融資產之未來現金流量乃根據與該集體組別具有類似信貸風險特徵之資產之過往虧損經驗計算。

倘若減值虧損金額於其後期間減少，而有關減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件聯繫，則有關減值虧損透過損益賬撥回。減值虧損之撥回不應導致資產之賬面值超過倘在過去年度沒有確認任何減值虧損而應釐定之金額。

減值虧損直接以有關資產撇銷，惟就貿易及其他應收款項所包括之貿易應收款項確認之減值虧損除外，其雖為呆賬但可收回性並非渺茫。在此情況下，呆賬之減值虧損使用撥備賬記錄。倘本集團信納可收回性渺茫，被認為無法收回之金額直接在貿易應收款項中撇銷，而任何計入撥備賬與此應收款項有關之金額將會撥回。倘先前計入撥備賬之款項其後能收回，則有關款項會從撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後收回先前直接撇銷之金額均於損益賬確認。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (j) 資產減值 (續)

##### (ii) 其他資產減值

本集團於各報告期末均對內部及外間資料來源進行檢討，以識別有否跡象顯示下列資產是否已出現減值，或(除商譽外)先前已確認之減值虧損已不存在或減少：

- 物業、廠房及設備以及永久業權土地；
- 分類為根據經營租賃持作租賃土地之預付利息；
- 商譽；及
- 本公司財務狀況表內於附屬公司之投資。

若出現任何此等跡象，本集團將估計資產之可收回金額。此外，無論是否出現減值跡象，須每年估計商譽之可收回金額。

##### — 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公允價值減銷售成本與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，採用反映當時市場對金錢時間值及有關資產特有風險之評估之稅前折現率折現估計未來現金流量至其現值。倘資產產生之現金流入大致上不獨立於其他資產，可收回金額則按獨立產生現金流入之最小資產組合(即現金產生單位)釐定。

##### — 確認減值虧損

倘某項資產或其所屬之現金產生單位之賬面值超過其可收回金額，便於損益賬確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損之分配而言，首先減少已分配至該現金產生單位(或單位組別)之任何商譽之賬面值，然後按比例減少單位(或單位組別)內其他資產之賬面值，惟資產之賬面值不得減少至低於其個別公允價值減出售成本(如可釐定)或使用價值(如可釐定)。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (j) 資產減值 (續)

##### (ii) 其他資產減值 (續)

###### — 撥回減值虧損

就商譽以外之資產而言，倘用於釐定資產可收回金額之估計出現有利改變，則撥回減值虧損。有關商譽之減值虧損不予撥回。

撥回減值虧損以並無於過往年度確認減值虧損而應釐定之資產賬面值為限。撥回之減值虧損於確認撥回之年度計入損益賬。

##### (iii) 中期財務報告及減值

根據上市規則，本集團須遵照香港會計準則第34號中期財務報告編製有關財政年度首六個月之中期財務報告。於中期期末，本集團採用等同財政年度末之減值測試、確認及撥回標準(見附註1(j)(i)及(ii))。

於中期期間就商譽確認之減值虧損不會於其後期間撥回。假設有關於中期期間之減值評估僅於該財政年度末進行，即使並無確認虧損，或虧損屬較小，皆採用以上相同處理方法。

#### (k) 待售物業

待售物業按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本及可變現淨值釐定如下：

##### — 待售在建物業

待售在建物業之成本包含已明確確定之成本，包括土地收購成本及發展、物料和供應品總成本、工資及其他直接開支，以及適當比例之間接費用及撥充資本之借款成本(見附註1(v))。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及將於物業出售時產生之成本後所得之金額。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (k) 待售物業 (續)

##### — 持作轉售之已竣工物業

本集團已發展之已竣工物業之成本，按該發展項目中未售物業所佔發展總成本之部分釐定。可變現淨值為估計售價減將於物業出售時產生之成本。

待售已竣工物業之成本，包括所有購買成本、轉換成本及其他將存貨運到其目前地點及狀況所產生之成本。

#### (l) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減呆賬減值撥備後入賬（見附註1(j)），但如應收款項為提供予關連人士而不設固定還款期之免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項按成本減呆賬減值撥備入賬。

#### (m) 可換股債券

可由持有人選擇兌換為權益股本之可換股債券，如就兌換而發行之股份數目及於當時收取之代價價值並無不同者，列作複合式金融工具入賬，當中包括負債部分及權益部分。

初步確認時，可換股債券之負債部分乃以不附帶兌換權之類似負債於初步確認時適用之市場利率，將未來利息及本金付款折現至現值計量。可換股債券整體公允價值超過初步確認為負債部分之數額則確認為權益部分。發行複合式金融工具之相關交易成本按照所得款項之分配比例分配至負債及權益部分。

負債部分其後按攤銷成本列賬。就負債部分於損益賬確認之利息開支乃以實際利率法計算。權益部分在可換股債券股本儲備中確認，直至債券被兌換或贖回為止。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (m) 可換股債券 (續)

本集團持有之可換股債券贖回選擇權初步按公允價值計量及以衍生金融工具(見附註1(f))呈列，其後根據附註1(f)重新計量。

倘債券獲兌換，可換股債券儲備連同負債部分及衍生工具之賬面值於兌換時撥入股本及股份溢價，作為發行股份之代價。

倘債券被贖回，公允價值與其負債部分及衍生工具之賬面值之任何差額即時記入損益賬。

#### (n) 計息借款

計息借款初步按公允價值減應佔交易成本確認。初步確認後，計息借款按攤銷成本列賬，而初步確認之金額與贖回價值間之任何差異，連同任何應付利息及費用，均以實際利率法於借款期內於損益賬確認。

#### (o) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認。除根據附註1(s)(i)計算之財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

#### (p) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構之活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金並一般於購入後三個月內到期且受價值變動之風險影響不大之短期高流通投資。

#### (q) 僱員福利

薪金、年度紅利、有薪年假、對定額供款退休計劃之供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務年度內計算。倘有關付款或結算延遲，且其影響重大，則該等金額會按其現值列賬。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (r) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動均於損益賬確認，惟倘與其他全面收入或直接於權益內確認之項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

即期稅項為按年內應課稅收入，根據於報告期末已執行或實質上已執行之稅率計算之預期應付稅項，以及對過往年度應付稅項作出之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣減及應課稅之暫時性差異產生，即資產及負債就財務報告之賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦由未動用稅項虧損和未動用稅項沖回產生。

除某些有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(只限於可能有未來應課稅溢利用作抵扣有關資產)均會確認。能支持確認由可扣減暫時性差異所產生之遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括因撥回現存應課稅暫時性差異而產生之金額，惟此等差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣減暫時性差異預計撥回之同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可向後期或向前期結轉之期間內撥回。在決定現存應課稅暫時性差異是否支持確認由未動用稅項虧損和稅項沖回產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即該等差異若與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在能使用稅項虧損或沖回之同一期間或若干期間內撥回之情況下，則會被考慮。

該等確認遞延稅項資產及負債有限之例外情況包括商譽所產生之不可扣稅暫時性差異、初步確認不會影響會計或應課稅溢利之資產或負債(但不能為業務合併之一部分)及與投資附屬公司有關之暫時性差異，惟就應課稅差異而言，僅限於本集團能控制該差異逆轉之時間，而該差異有可能不會於可見未來逆轉；或就可扣減差異而言，則限於該差異有可能於日後逆轉。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (r) 所得稅 (續)

倘投資物業根據附註1(g)所載之會計政策按其公允價值列賬，已確認之遞延稅項金額乃根據於報告日期出售該等資產所適用之稅率按賬面值計量，惟有關物業為可折舊而其相關業務模式之目的是隨著時間消耗該物業所包含之絕大部分經濟利益(而非透過出售)則除外。在所有其他情況下，已確認之遞延稅項金額按照資產及負債賬面值之預期變現或償還方式，根據於報告期末已執行或實際已執行之稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作折現。

本集團會於各報告期末審閱遞延稅項資產之賬面值。如果不再可能獲得足夠之應課稅溢利以抵扣相關稅項利益，該遞延稅項資產之賬面值便會削減。如果有可能獲得足夠之應課稅溢利，則該等削減金額便會撥回。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動，會各自分開呈報且不予抵銷。倘本公司或本集團有可合法強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並且符合以下附帶條件，則即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，及遞延稅項資產可抵銷遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產及負債，本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和償還該負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，而此等資產和負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同之應課稅實體，而此等實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要償還或大額遞延稅項資產可以收回之期間內，按淨額基準變現即期稅項資產及償還即期稅項負債，或同時變現該資產和償還該負債。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (s) 已發出之財務擔保、撥備及或然負債

##### (i) 已發出之財務擔保

初步確認為遞延收入之擔保款額按擔保年期於損益賬攤銷為已發出財務擔保之收入。此外，倘(i)擔保持有人可能根據擔保向本集團索償，及(ii)對本集團之申索款額預期超過貿易及其他應付款項現時就此項擔保入賬之金額(即初步確認金額減累計攤銷)，則根據附註1(s)(ii)確認撥備。

##### (ii) 其他撥備及或然負債

倘本集團或本公司須就已發生之事件承擔法律或推定責任，並可能須為履行該責任而付出經濟利益，而且能夠作出可靠估計時，應就該未能確定時間或數額之其他負債確認撥備。如果貨幣之時間價值重大，則按預計履行責任所需開支之現值將撥備列賬。

倘不一定須要付出經濟利益，或是無法可靠地估計有關金額，則將有關責任披露為或然負債，惟付出經濟利益之可能性極低則除外。如果本集團可能須承擔之責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，則該等責任亦會披露為或然負債，惟付出經濟利益之可能性極低則除外。

#### (t) 收益確認

收益按已收或應收代價之公允價值計量。只當經濟利益可能流入本集團，而收益和成本(如適用)又能可靠地計量時，收益才會根據下列方法於損益賬確認：

##### (i) 銷售物業

銷售物業所產生之收益在物業之風險及回報轉移予買方時確認，即有關物業竣工並交付買方且可合理確定能收取有關應收款項之時。在確認收益當日前出售物業所收取之所得款項於綜合財務狀況表列作流動負債。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (t) 收益確認 (續)

##### (ii) 經營租賃之租金收入

經營租賃之應收租金收入在租期所涵蓋之期間內，以等額分期款項於損益賬確認；惟倘有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生之收益模式則除外。獲授予之租賃激勵均於損益賬確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。或然租金在其產生之會計期間內確認為收入。

##### (iii) 股息

非上市投資之股息收入在股東收取款項之權利確立時確認。

##### (iv) 利息收入

利息收入是在產生時按實際利率法確認。

#### (u) 外幣換算

年內之外幣交易均按交易日之適用匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債乃按報告期末之適用匯率換算。匯兌盈虧均於損益賬確認。

按歷史成本以外幣計量之非貨幣資產及負債乃以交易日適用之匯率換算。按公允價值以外幣計值之非貨幣資產及負債乃以計量公允價值當日之適用匯率換算。

海外業務經營業績乃按接近交易日匯率的匯率換算為港元。財務狀況表項目(包括海外業務合併產生之商譽)均以報告期末之收市匯率換算為港元。所產生之匯兌差額於其他全面收入確認，並分開於匯兌儲備之權益內累計。

出售海外業務時，有關海外業務匯兌差額之累計金額將於確認出售之損益時，由權益重新分類為損益。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (v) 借款成本

資產(須經相當長時間方能準備就緒以作預期用途或出售之資產)收購、建造或製造直接應佔之借款成本資本化作為資產成本之一部分。其他借款成本於產生期間列支。

借款成本資本化為合資格資產之部分成本乃於資產開支及借款成本產生以及準備資產以作預期用途或出售所需之活動正在進行時開始。當所有準備合資格資產以作預期用途或出售所需之絕大部分活動中斷或完成時，借款成本資本化便會暫停或停止。

#### (w) 關連人士

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (w) 關連人士 (續)

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：(續)

任何人士的近親是指與該實體交易時預期可影響該名人士或受該人士影響的家庭成員。

#### (x) 分部報告

經營分部及財務報表所呈示各分部項目之數額乃從定期向本集團最高行政管理人員提供以對本集團各經營地區進行資源分配及評估表現之財務資料中確定。

個別重要的經營分部不會合計以供財務報告之用，但如該等經營分部的產品和服務性質、生產工序性質、客戶類別或階層、分銷產品或提供服務的方法以至監管環境的本質等經濟特性均屬類似，則作別論。個別不重要的經營分部如果符合以上大部分條件，則可以合計為一個報告分部。

### 2 會計判斷及估計

本集團作出有關未來之估計及假設。附註14(d)、15及28載有有關投資物業公允價值、商譽減值及金融工具公允價值之假設及風險因素資訊。其他主要估計不確定性來源如下：

#### 所得稅

##### (i) 中國企業所得稅

本集團須繳納中國所得稅。釐定所得稅撥備須作出重大判斷。日常業務過程中有大量交易，包括出售附屬公司及計算無法確定最終釐定之稅額。若該等事項之最終稅項結果與初次記錄之金額不同，其差額將影響作出該等釐定年度就所得稅及遞延稅項作出之撥備。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

## 2 會計判斷及估計 (續)

### 所得稅 (續)

#### (ii) 中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，土地增值稅之實施及處理在中國城市之稅務管轄區之間存在差異，而本集團尚未與中國任何地方稅務機關最終確定其中國土地增值稅計稅及納稅方法。因此，在釐定土地增值額及其相關土地增值稅時，須作出重要判斷。本集團基於管理層根據對稅收法規之理解而作出之最佳估計確認該等中國土地增值稅。最終稅項結果可能有別於初次記錄之金額，而該等差異將影響經已與地方稅務機關作出有關確定之年度所得稅。

#### (iii) 遞延稅項資產及負債

倘管理層認為可能有可動用暫時差異或稅項虧損之未來應課稅溢利，則確認與若干暫時差異及稅項虧損相關之遞延稅項資產。其實際動用之結果或有不同。倘該等事項之最終稅項結果有別於初次記錄之金額，則確認與若干暫時差異相關之遞延稅項負債，有關差異將影響作出該等釐定年度之所得稅開支。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 3 營業額及分部報告

#### (a) 營業額

本集團主要業務為物業發展、投資及管理。本年度營業額分析如下。

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

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

#### (b) 分部報告

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

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

## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 3 營業額及分部報告 (續)

#### (b) 分部報告 (續)

##### (i) 分部業績、資產及負債

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

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

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

用作報告分部溢利之計量方法為「除稅前溢利」。

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



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 3 營業額及分部報告 (續)

#### (b) 分部報告 (續)

##### (ii) 報告分部之收益、損益、資產及負債之對賬

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

##### (iii) 地區資料

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



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 3 營業額及分部報告 (續)

#### (b) 分部報告 (續)

##### (iii) 地區資料 (續)

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

##### (iv) 有關主要客戶之資料

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

### 4 可換股債券贖回選擇權重估及註銷收益

該金額包括可換股債券贖回選擇權重估收益，但被附註24所載因於年內贖回可換股債券而註銷相關贖回選擇權而產生的虧損所抵銷。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 5 其他收入及虧損淨額

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

### 6 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列項目後達致：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
<b>(a) 融資成本：</b>		
金融機構貸款利息	4,452	43,712
可換股債券利息(附註24)	53,569	95,570
五年內償還之關連人士及中間控股公司貸款利息	52,181	67,270
被視為承租人墊款利息	1,687	26,232
	<b>111,889</b>	<b>232,784</b>
減： 已撥作在建投資物業及 在建物業之資本之利息開支*	<b>(21,973)</b>	<b>(68,860)</b>
	<b>89,916</b>	<b>163,924</b>

\* 借款成本按每年介乎7%至15%之間之比率(二零一二年：每年5.85%至18%)資本化。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 6 除稅前溢利 (續)

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
<b>(b) 員工成本：</b>		
向定額供款退休計劃作出之供款	1,226	1,219
薪金、工資及其他福利	27,865	17,778
	<b>29,091</b>	18,997
<b>(c) 其他項目：</b>		
預付租金攤銷	477	138
物業、廠房及設備折舊	1,570	982
核數師酬金		
— 核數服務	900	1,082
— 其他服務	2,450	741
經營租賃支出：最少應付之租賃物業、 廠房及設備租金	2,098	527
出售物業、廠房及設備之虧損	7	4
已售物業成本	740,531	2,388,283



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 7 列入綜合損益表之所得稅

#### (a) 列入綜合損益表之所得稅如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅 (iii)	193,833	327,485
中國土地增值稅 (iv)	177,599	448,140
預扣稅 (v)	—	17,441
	<b>371,432</b>	793,066
<b>遞延稅項(附註26(b))</b>		
暫時性差異之產生及撥回：		
— 物業重估	(138,128)	(373,099)
— 中國土地增值稅可扣減程度	17,078	(79,405)
— 稅項虧損	—	29,116
	<b>(121,050)</b>	(423,388)
<b>所得稅總額</b>	<b>250,382</b>	369,678

#### 附註

- (i) 根據百慕達及英屬處女群島規則及法規，本集團於百慕達及英屬處女群島毋須繳納任何所得稅。
- (ii) 由於本公司及本集團於年內並無在香港或英國產生應課稅溢利，因此並無於綜合財務報表提撥香港利得稅或英國公司稅。
- (iii) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

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



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 7 列入綜合損益表之所得稅 (續)

#### (a) 列入綜合損益表之所得稅如下：(續)

附註 (續)

(iv) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

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

(v) 預扣稅

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

#### (b) 按適用稅率計算之所得稅費用與會計溢利之對賬：

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



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 8 出售附屬公司

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

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

以上所述之總代價為1,311,542,000元，由以下方式支付：

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

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



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 8 出售附屬公司 (續)

對本集團資產與負債之影響載列如下：

	千元
流動資產	(2,037,538)
非流動資產	(40,208)
流動負債	1,286,992
非流動負債	379,052
非控股權益	37,340
出售之可識別資產及負債淨值	(374,362)
取消確認出售集團應佔商譽(附註15)	(22,458)
權益內之出售集團匯兌儲備重新分類計入損益賬	26,927
總代價	324,567
出售事項之虧損	(45,326)
以現金償付之代價	542
出售之現金及現金等值物	(373,556)
<b>現金流出淨額</b>	<b>(373,014)</b>

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

## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 9 董事薪酬

董事薪酬如下：

	二零一三年				
	董事袍金 千元	薪金、 津貼及 實物福利 千元	退休 計劃供款 千元	酌情花紅 千元	總計 千元
主席兼非執行董事：					
丁本錫先生 (於二零一三年七月三日委任)	—	—	—	—	—
執行董事：					
劉朝暉先生 (於二零一三年七月三日委任)	—	—	—	—	—
陳冬雪女士 (於二零一三年七月二十四日辭任)	—	600	15	—	615
陳志宏先生 (於二零一三年七月二十四日辭任)	—	629	8	—	637
吳璋瀾女士 (於二零一三年七月二十四日辭任)	—	620	8	250	878
獨立非執行董事：					
劉紀鵬先生 (於二零一三年七月三日委任)	50	—	—	—	50
薛雲奎先生 (於二零一三年七月三日委任)	50	—	—	—	50
巴曙松先生 (於二零一三年七月三日委任)	50	—	—	—	50
林文鋒女士 (於二零一三年七月二十四日辭任)	48	—	—	150	198
馬詠龍先生 (於二零一三年七月二十四日辭任)	60	—	—	150	210
葉景強先生 (於二零一三年七月二十四日辭任)	48	—	—	150	198

## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 9 董事薪酬 (續)

董事薪酬如下：(續)

	二零一三年				總計 千元
	董事袍金 千元	薪金、 津貼及 實物福利 千元	退休 計劃供款 千元	酌情花紅 千元	
非執行董事					
齊界先生 (於二零一三年七月三日委任)	—	—	—	—	—
曲德君先生 (於二零一三年七月三日委任)	—	—	—	—	—
陳長偉先生 (於二零一三年七月三日辭任 主席兼執行董事，並於二零一三年 七月三日委任為非執行董事)	—	3,888	30	—	3,918
	<b>306</b>	<b>5,737</b>	<b>61</b>	<b>700</b>	<b>6,804</b>
	二零一二年				總計 千元
	董事袍金 千元	薪金、 津貼及 實物福利 千元	退休 計劃供款 千元		
主席兼執行董事：					
陳長偉先生	—	3,888	28		3,916
執行董事：					
陳冬雪女士	—	1,701	47		1,748
陳志宏先生	—	1,187	14		1,201
吳瑋瀾女士	—	960	14		974
獨立非執行董事：					
林文鋒女士	96	—	—		96
馬詠龍先生	120	—	—		120
葉景強先生	96	—	—		96
	<b>312</b>	<b>7,736</b>	<b>103</b>		<b>8,151</b>



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 10 最高薪人士

五名最高薪人士，當中一名(二零一二年：四名)為董事及當中三名(二零一二年：無)為前任董事。附註9所披露之酬金指自委任起或截至辭任董事時已付／應付之款項。五名最高薪人士之酬金總額(包括已載於附註9之董事薪酬之董事及前任董事於擔任董事期間之酬金)如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
薪金及其他酬金	8,596	8,205
退休計劃供款	104	75
	<b>8,700</b>	8,280

五名最高薪人士之酬金(包括前任董事辭任後之酬金)介乎以下範圍：

	二零一三年 人數	二零一二年 人數
零至1,000,000元	1	2
1,000,001元至1,500,000元	2	1
1,500,001元至2,000,000元	1	1
3,500,001元至4,000,000元	1	1

### 11 本公司權益股東應佔溢利

本公司權益股東應佔綜合溢利包括已列入本公司財務報表之溢利855,641,000元(二零一二年：虧損99,271,000元)。

### 12 其他全面收入 — 經重列

其他全面收入各個部分，包括重新分類調整：

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



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 13 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

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

##### 普通股加權平均數

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

#### (b) 每股攤薄盈利

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

##### (i) 本公司權益股東應佔溢利(攤薄)

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



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 13 每股盈利 (續)

#### (b) 每股攤薄盈利 (續)

##### (ii) 普通股加權平均數 (攤薄)

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

# 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

## 14 固定資產

### (a) 本集團

	持作 自用之樓宇 千元	傢私、 裝置及設備 千元	汽車 千元	租賃 物業裝修 千元	小計 千元	經營租賃持作 自用之租賃 土地利息 千元	永久業權土地 千元	投資物業 千元 (附註 14(c))	總固定資產 千元
成本或估值：									
於二零一二年一月一日	2,933	707	3,483	118	7,241	25,200	—	1,683,501	1,715,942
匯兌調整	—	6	21	—	27	—	—	18,614	18,641
添置	—	462	360	—	822	—	—	161,620	162,442
出售	—	(47)	—	—	(47)	—	—	—	(47)
重估盈餘(經重列)	—	—	—	—	—	—	—	449,846	449,846
轉撥自待售物業	8,902	—	—	—	8,902	21,667	—	48,002	78,571
於二零一二年十二月三十一日 (經重列)	11,835	1,128	3,864	118	16,945	46,867	—	2,361,583	2,425,395
指：									
成本(經重列)	11,835	1,128	3,864	118	16,945	46,867	—	—	63,812
二零一二年之估值(經重列)	—	—	—	—	—	—	—	2,361,583	2,361,583
	11,835	1,128	3,864	118	16,945	46,867	—	2,361,583	2,425,395
於二零一三年一月一日(經重列)	11,835	1,128	3,864	118	16,945	46,867	—	2,361,583	2,425,395
匯兌調整	249	24	73	—	346	331	—	67,034	67,711
添置	—	735	812	1,723	3,270	—	321,121	—	324,391
出售	—	(72)	—	—	(72)	—	—	—	(72)
出售附屬公司	(2,933)	(97)	(1,030)	—	(4,060)	(25,200)	—	—	(29,260)
重估盈餘	—	—	—	—	—	—	—	93,116	93,116
轉撥自待售物業	385	—	—	—	385	—	—	235,223	235,608
超額應計發展成本之撥回	—	—	—	—	—	—	—	(22,572)	(22,572)
於二零一三年十二月三十一日	9,536	1,718	3,719	1,841	16,814	21,998	321,121	2,734,384	3,094,317
指：									
成本	9,536	1,718	3,719	1,841	16,814	21,998	321,121	—	359,933
二零一三年之估值	—	—	—	—	—	—	—	2,734,384	2,734,384
	9,536	1,718	3,719	1,841	16,814	21,998	321,121	2,734,384	3,094,317

## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 14 固定資產 (續)

#### (a) 本集團 (續)

	持作 自用之樓宇 千元	傢俬、 裝置及設備 千元	汽車 千元	租賃 物業裝修 千元	小計 千元	經營租賃持作 自用之租賃 土地利息 千元	永久業權土地 千元	投資物業 千元 (附註 14(c))	總固定資產 千元
<b>累計折舊：</b>									
於二零一二年一月一日	933	493	1,277	118	2,821	260	—	—	3,081
匯兌調整	—	(1)	(3)	—	(4)	—	—	—	(4)
本年度折舊	197	141	644	—	982	138	—	—	1,120
出售時撥回	—	(43)	—	—	(43)	—	—	—	(43)
於二零一二年十二月三十一日	1,130	590	1,918	118	3,756	398	—	—	4,154
於二零一三年一月一日 (經重列)	1,130	590	1,918	118	3,756	398	—	—	4,154
匯兌調整	2	15	51	—	68	2	—	—	70
本年度折舊	553	283	549	185	1,570	477	—	—	2,047
出售時撥回	—	(65)	—	—	(65)	—	—	—	(65)
出售附屬公司	(987)	(13)	(375)	—	(1,375)	(355)	—	—	(1,730)
於二零一三年十二月三十一日	698	810	2,143	303	3,954	522	—	—	4,476
<b>賬面淨值：</b>									
於二零一三年十二月三十一日	8,838	908	1,576	1,538	12,860	21,476	321,121	2,734,384	3,089,841
於二零一二年十二月三十一日 (經重列)	10,705	538	1,946	—	13,189	46,469	—	2,361,583	2,421,241



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 14 固定資產 (續)

#### (b) 本公司

	傢俬、 裝置及設備 千元	租賃 物業裝修 千元	總計 千元
<b>成本</b>			
於二零一二年一月一日、 二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	—	—	—
添置	126	1,683	1,809
於二零一三年十二月三十一日	126	1,683	1,809
<b>累計折舊</b>			
於二零一二年一月一日、 二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	—	—	—
本年度折舊	9	185	194
於二零一三年十二月三十一日	9	185	194
<b>賬面淨值：</b>			
於二零一三年十二月三十一日	117	1,498	1,615
於二零一二年十二月三十一日	—	—	—



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 14 固定資產 (續)

#### (c) 投資物業

##### 本集團

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



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 14 固定資產 (續)

#### (d) 物業之公允價值計量

##### (i) 公允價值層級

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準計量之投資物業之公允價值，劃分為香港財務報告準則第13號公允價值計量所界定之三個公允價值層級。參考估值技術所使用輸入參數之可觀察性及重要性釐定之公允價值層級分類如下：

- 第一級估值：以第一級輸入參數計量之公允價值，即以相同資產或負債於計量日在活躍市場中之未調整報價計量
- 第二級估值：以第二級輸入參數計量之公允價值，即以不符合第一級條件之可觀察輸入參數計量，及並不使用重大不可觀察輸入參數。不可觀察輸入參數為並無市場數據可作參考之輸入參數
- 第三級估值：以重大不可觀察輸入參數計量之公允價值

	於二零一三年 十二月三十一日的	於二零一三年十二月三十一日的 公允價值計量分類為		
	公允價值 千元	第一級 千元	第二級 千元	第三級 千元
<b>本集團</b>				
投資物業	2,734,384	—	—	2,734,384

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間並無轉換，亦無自第三級轉入或轉出。本集團之政策為於發生轉換之報告期末確認公允價值層級間之轉換。

本集團之所有投資物業於二零一三年十二月三十一日予以重估。估值由獨立測量師行世邦魏理仕有限公司進行，其近期於估值物業之地點及類別中均有相關經驗。於各中期及年度報告日期進行估值時，本集團管理層會與估值師討論估值假設及估值結果。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 14 固定資產 (續)

#### (d) 物業之公允價值計量 (續)

##### (ii) 有關第三級公允價值計量之資料

	估值技術	不可觀察 輸入參數	範圍
商場	直接比較法	樓宇質素折讓	5%至15%
	直接資本化法	風險調整折讓率	3.5%至4.5%
		預期市場租金增長	100%至130%*
辦公室	直接比較法	樓宇質素折讓	10%至20%
	直接資本化法	風險調整折讓率	5.5%至6.5%
		預期市場租金增長	10%至20%

\* 根據現有租賃協議，商場乃租賃予一名單一租戶，租期自二零一二年五月二十六日起計20年。預期市場租金增長指倘商場於現有租約屆滿後分開予以出租之預期租金增長率。

直接比較法及直接資本化法乃用作評估商場及辦公室之公允價值。最終價值乃經調節該兩種方法之結果釐定。

直接比較法包括基於可資比較物業之變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。

直接資本化法考慮物業權益之現時租金及重訂租約之可能。於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。

投資物業之公允價值調整及匯兌調整分別於綜合損益及其他全面收入表上「投資物業估值收益淨額」一項及其他全面收入之「匯兌儲備」確認。

## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 14 固定資產 (續)

#### (e) 本集團物業之賬面淨值分析如下：

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

#### (f) 根據經營租約租賃投資物業

本集團根據經營租約租賃其投資物業。大部份物業最初租期為二至二十年，可於屆滿後選擇續租，並會重新協商所有條款。

本集團就不可撤銷經營租賃於未來最少應收之租金收入總額如下：

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



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 14 固定資產 (續)

#### (g) 質押作抵押品之固定資產

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面值分別為8,838,000元(二零一二年：1,884,000元)、21,102,000元(二零一二年：24,875,000元)及2,108,080,000元(二零一二年：無)之持作自用之樓宇、預付租金及投資物業已抵押作為本集團借款及未提取貸款之抵押品(附註23)。

### 15 商譽

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

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

本集團於各報告期末進行商譽之減值測試。於評估商譽減值時釐定現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額。與商譽有關之現金產生單位包括中國分部下之全部附屬公司。過往年度錄得之減值虧損為299,000,000元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，由於出售附註8所載之出售集團，現金產生單位(根據其公允價值減現金產生單位之出售成本估計)之可收回金額獲重新釐定，並相應計提額外減值虧損57,574,000元。

### 16 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
非上市投資，按成本	<b>1,023,782</b>	1,705,241

## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 16 於附屬公司之投資 (續)

本集團主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立／成立 及營業地點	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例			主要 業務
			本集團 實際權益	本公司 持有	一間附屬 公司持有	
Amazing Wise Limited	英屬處女群島	100股每股 面值1美元之 普通股	53%	53%	—	投資控股
大隆實業集團有限公司	香港	10,000,000股每股 面值1元之 普通股	53%	—	53%	投資控股
福建中旅房地產開發 (香港)有限公司	香港	1,000股每股 面值1元之 普通股	53%	—	53%	庫存股
福建中旅房地產開發 有限公司(「福建中旅」) (附註i, iii)	中國	人民幣 129,820,000元	50.35%	—	50.35%	物業發展
福州市恒力第一太平 戴維斯物業管理 有限公司(附註i)	中國	人民幣 500,000元	29.15%	—	29.15%	物業管理
福建恒力資產管理 有限公司(附註ii)	中國	人民幣 7,573,126元	53%	—	53%	物業管理
萬達國際地產投資 有限公司	香港	—	60%	60%	—	投資控股
Wanda One (UK) Limited (「Wanda One」)	英國	—	60%	—	60%	物業發展
Wanda One Nine Elms (UK) Limited (「Wanda One Nine Elms」)	英國	—	60%	—	60%	物業發展



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 16 於附屬公司之投資 (續)

- i 該等實體為於中國成立之股權式合營企業。
- ii 該實體為於中國成立之外商獨資企業。
- iii 根據本集團附屬公司大隆實業集團有限公司(「大隆」)與福建中旅集團公司(「中旅集團」)日期為二零零五年五月二十二日之股份轉讓協議(「協議」)，中旅集團同意轉讓福建中旅房地產開發有限公司(「福建中旅」)之95%權益予大隆，此後福建中旅成為大隆之附屬公司。自此後中旅集團為福建中旅之非控股股本持有人。根據協議，與轉讓前開始之一項原有項目有關之若干資產及負債由中旅集團保留，上述項目之相關風險及利益亦由中旅集團承擔。福建中旅為該原有項目保留單獨賬本及記錄。於二零一三年十二月三十一日，分別為35,572,000元(二零一二年：35,526,000元)及35,000元(二零一二年：35,000元)之相關資產及負債仍未依法轉讓。然而，由於該等資產及負債之風險及利益由中旅集團承擔，該等資產及負債並無列入綜合財務報表中。

## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 16 於附屬公司之投資 (續)

#### (a) 重大非控股權益

下表列示有關擁有重大非控股權益 (NCI) 之本集團附屬公司之資料。下文呈列之財務資料概要未扣除任何集團內公司間撇銷。

	二零一三年		二零一二年		
	千元	千元	千元	千元	千元
	Amazing Wise集團	萬達國際地產 投資有限公司	Amazing Wise集團	萬達國際地產 投資有限公司	福建恒力 博納廣場發展 有限公司
NCI百分比	47%	40%	-	-	30%
流動資產	586,310	978,053	2,080,921	-	813,866
非流動資產	2,819,423	321,121	2,511,157	-	406
流動負債	(1,368,220)	(25,779)	(1,885,470)	-	(686,756)
非流動負債	(607,317)	(1,078,584)	(672,753)	-	-
資產淨值	1,430,196	194,811	2,033,855	-	127,516
NCI	(105,098)	-	(90,632)	-	-
股東應佔權益	1,325,098	194,811	1,943,223	-	127,516
NCI賬面值	622,796	77,924	-	-	37,102
收益	472,487	-	2,394,879	-	-
股東應佔本年度溢利／(虧損)	104,229	(5,126)	224,402	-	(3,004)
股東應佔全面收入總額	114,183	(5,190)	328,686	-	(1,284)
分配至NCI之溢利／(虧損)	35,556	(2,050)	-	-	(901)
分配至NCI之全面收入總額	44,383	(2,076)	-	-	(392)
以下活動產生之現金流量					
經營活動	(330,804)	(900,699)	457,813	-	(301,159)
投資活動	(10,014)	321,342	818,804	-	(366)
融資活動	72,988	1,257,670	(999,395)	-	313,676



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 17 待售物業

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

(a) 按租期劃分計入待售物業之租賃及永久業權土地之賬面值分析如下：

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

(b) 預計超過一年後方可收回之待售物業之金額分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
在建物業	938,177	700,723

(c) 於二零一三年十二月三十一日，本集團之若干待售物業抵押予金融機構作為本集團之貸款及尚未提取銀行信貸抵押(附註23)。

## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 18 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一三年 千元	二零一二年 千元
貿易應收款項	4,567	115	—	—
其他應收款項、預付款項及按金	68,253	132,772	3,170	34,255
應收附屬公司款項	—	—	653,756	253,073
應收關連人士款項	729	—	—	—
	<b>73,549</b>	132,887	<b>656,926</b>	287,328

應收附屬公司及關連人士之款項乃無抵押、免息及按要求償還。

有關本集團信貸政策之詳情載於附註28(a)。

#### (a) 賬齡分析

根據發票日期，貿易應收款項之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一三年 千元	二零一二年 千元
一個月內	3,357	115	—	—
超過三個月但六個月內	1,210	—	—	—
	4,567	115	—	—

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

### 19 受限制銀行存款

有關結餘指款已作抵押以取得金融機構貸款之銀行存款(見附註23)。已抵押銀行存款將於償還有關銀行貸款時解除。

## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 20 現金及現金等值物

#### (a) 現金及現金等值物包括：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一三年 千元	二零一二年 千元
銀行及手頭現金	<b>106,436</b>	476,641	<b>4,032</b>	23,684

#### (b) 除稅前溢利與經營(所用)／產生之現金之對賬如下：

附註	二零一三年 千元	二零一二年 千元
除稅前溢利	<b>484,283</b>	613,041
按下列各項調整：		
贖回／回購可換股債券收益	24	(39,370)
可換股債券贖回選擇權重估及註銷收益	4	(32,946)
投資物業估值收益淨額	14(c)	(93,116)
折舊及攤銷		2,047
出售物業、廠房及設備之虧損	6(c)	7
融資成本	6(a)	89,916
利息收入	5	(8,137)
出售附屬公司之虧損淨額	8	45,326
商譽減值虧損	15	57,574
營運資金之變動：		
待售物業(增加)／減少		(193,373)
貿易及其他應收款項(增加)／減少		(93,732)
預收款項減少		(1,142,926)
貿易及其他應付款項減少／(增加)		131,809
經營(所用)／產生之現金	<b>(792,638)</b>	1,574,162

## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 21 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一三年 千元	二零一二年 千元
貿易應付款項(附註(a))	<b>95,692</b>	135,898	—	—
其他應付款項及應計費用	<b>197,288</b>	659,747	<b>15,337</b>	822
應付關連人士利息	<b>121,706</b>	79,002	—	—
應付中間控股公司利息	<b>12,320</b>	—	<b>7,916</b>	—
應付一名董事款項	—	58,000	—	58,000
應付附屬公司款項(附註(b))	—	—	<b>11</b>	606,609
應付中間控股公司款項(附註(b))	<b>27,833</b>	—	<b>15,173</b>	—
應付關連人士款項(附註(b))	<b>122,491</b>	—	—	—
應付非控股股本持有人款項(附註(b))	<b>17,068</b>	16,770	—	—
	<b>594,398</b>	949,417	<b>38,437</b>	665,431

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

於報告期末，根據發票日期之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
一個月內	<b>7,260</b>	11,428
一至三個月	<b>837</b>	4,840
三個月後但六個月內	<b>3,218</b>	4,791
六個月後但十二個月內	<b>2,484</b>	9,846
超過十二個月	<b>81,893</b>	104,993
	<b>95,692</b>	135,898



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 21 貿易及其他應付款項 (續)

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

### 22 預收款項

該款項主要指就本集團銷售物業向買家分期收取之銷售所得款項。

### 23 金融機構貸款

於二零一三年十二月三十一日，金融機構貸款之還款期及抵押如下：

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

- (a) 於二零一三年十二月三十一日，本集團尚未提取之銀行信貸為1,138,221,000元(二零一二年：零元)。
- (b) 於二零一三年十二月三十一日，若干金融機構貸款由陳先生擔保。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 23 金融機構貸款 (續)

(c) 本集團已作抵押以取得金融機構貸款及銀行信貸之資產包括：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元 (經重列)
持作自用之樓宇(附註14(g))	8,838	1,884
預付租金(附註14(g))	21,102	24,875
投資物業(附註14(g))	2,108,080	—
待售物業(附註17)	56,029	—
受限制銀行存款(附註19)	85,303	42,904
	<b>2,279,352</b>	69,663

### 24 可換股債券

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

可換股債券持有人將可換股債券兌換為普通股之權利如下：

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

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

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



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 24 可換股債券 (續)

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

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

於財務狀況表確認之可換股債券負債部分之分析如下：

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



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 24 可換股債券 (續)

(i) 利息開支

可換股債券之利息開支乃就負債部分按實際年利率8%以實際利率法計算。

### 25 僱員退休福利

#### 定額供款退休計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例之規定為根據香港僱傭條例管轄範圍受僱之僱員設立一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是由獨立信託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主和僱員均須按照僱員相關收入5%向計劃作出供款，但每月相關收入上限為25,000元(二零一二年六月前為20,000元)。此計劃之供款即時歸於僱員。

中國法規規定，本集團須為其僱員參與省市政府所組織之各種定額供款退休計劃。本集團須按僱員工資、花紅及若干津貼介乎12%至18%之比例向退休計劃作出供款。

除上述年度供款外，本集團對於與此等計劃相關之退休金福利再無其他重大付款責任。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 26 列入綜合財務狀況表之所得稅

#### (a) 列入綜合財務狀況表之即期稅項指：

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

## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 26 列入綜合財務狀況表之所得稅 (續)

#### (b) 已確認之遞延稅項資產及負債：

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產／(負債)部分及年內變動如下：

以下項目產生之遞延稅項：

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

#### (c) 綜合財務狀況表之對賬：

	本集團	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元 (經重列)
遞延稅項資產	52,318	85,510
遞延稅項負債	(552,324)	(667,627)
	(500,006)	(582,117)



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 26 列入綜合財務狀況表之所得稅 (續)

#### (d) 尚未確認之遞延稅項負債

本集團就其中國附屬公司自二零零八年一月一日起賺取之溢利分配之股息將按介乎5%至10%繳納預扣稅。於二零一三年十二月三十一日，與本集團若干中國附屬公司之未分派溢利有關之暫時性差異為219,678,000元(二零一二年：187,044,000元)。由於本公司對該等中國附屬公司之股息政策有控制權，且董事決定不會於可預見將來分派有關溢利，因此尚未確認就分派該等保留溢利而應付預扣稅之遞延稅項負債10,984,000元(二零一二年：12,925,000元)。

## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 27 資本及儲備

#### (a) 權益部分變動

本集團綜合權益之每個組成部分之期初和期末結餘之對賬，載列於綜合股權變動表。下表載列本公司個別權益組成部分在年初與年末之間之變動詳情：

	附註	股本 千元	股份溢價 千元	資本儲備 千元	特別儲備 千元	可換股 債券儲備 千元	(累計 虧損) / 保留溢利 千元	總計 千元
於二零一二年一月一日之結餘		232,897	203,702	60,264	127,961	(116,608)	(170,784)	337,432
<b>二零一二年之股權變動</b>								
本年度虧損		—	—	—	—	—	(99,271)	(99,271)
其他全面收入		—	—	—	—	—	—	—
本年度全面收入總額		—	—	—	—	—	(99,271)	(99,271)
削減股份溢價		—	(207,041)	—	—	—	207,041	—
已兌換可換股債券		2,395	3,339	—	—	(466)	—	5,268
已贖回可換股債券		—	—	—	—	(50,139)	—	(50,139)
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日之結餘		235,292	—	60,264	127,961	(167,213)	(63,014)	193,290
<b>二零一三年之股權變動</b>								
本年度溢利		—	—	—	—	—	855,641	855,641
其他全面收入		—	—	—	—	—	—	—
本年度全面收入總額		—	—	—	—	—	855,641	855,641
已兌換可換股債券	24	50,299	51,037	—	—	(9,787)	—	91,549
已贖回可換股債券	24	—	—	—	—	(428,659)	—	(428,659)
於二零一三年 十二月三十一日之結餘		285,591	51,037	60,264	127,961	(605,659)	792,627	711,821



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 27 資本及儲備 (續)

#### (b) 股本

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

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

如附註24所述，於二零一三年六月十七日，本金額為168,000,000元之可換股債券已兌換為本公司普通股。因此，本公司已發行502,994,011股每股面值0.1元之股份，產生股份溢價51,037,000元。

#### (c) 儲備性質及用途

##### (i) 股份溢價

股份溢價之使用受百慕達一九八一年公司法規管。

##### (ii) 法定儲備金

根據中國相關法例及法規，法定儲備金屬不可分派，並由各相關附屬公司之董事會決定轉撥至該儲備。於取得相關機關批准後，該儲備可用作抵銷累計虧損及增加資本。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 27 資本及儲備 (續)

#### (c) 儲備性質及用途 (續)

##### (iii) 資本儲備

資本儲備指於二零一一年執行補充契據以插入一項經股東同意之提前贖回可換股債券之條款後衍生金融資產之公允價值(附註24)。

##### (iv) 特別儲備

本集團特別儲備指(i)本公司所收購附屬公司之股本面值總額與本公司就集團重組所發行之股份面值之差額；及(ii)就控股及非控股權益金額作出之調整，以反映因本集團於Amazing Wise之權益變動(並無導致失去控制權)所產生之相對權益變動。

##### (v) 匯兌儲備

本集團之匯兌儲備包括換算中國及英國業務之財務報表產生之所有外匯差額。

該儲備乃根據附註1(u)所載之會計政策處理。

##### (vi) 可換股債券儲備

可換股債券儲備指可換股債券整體公允價值超出可換股債券之未來本金付款之現值之部分，而該現值乃使用於發行日期並無兌換權之類似負債所適用之市場利率進行折現，以及指轉撥自就相關回購或贖回已付之代價結餘減已用盡之可換股債券之負債部分產生之款項。

##### (vii) 可供分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，本公司之股份溢價、資本儲備、特別儲備及保留溢利於百慕達一九八一年公司法第54條所規定之若干情況下扣除可換股債券儲備後可供分派予股東。

於二零一三年十二月三十一日，可供分派予本公司權益股東之儲備總額為426,230,000元(二零一二年：無)。本公司董事不建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之股息(二零一二年：無)。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 27 資本及儲備 (續)

#### (d) 資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保維持穩健之資本比率，以支持其業務及盡量提高對股東之回報。

本集團管理其資本架構，並按經濟情況變動作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或會發行新股份。本年度並無就有關目標、政策或程序作出變動。

本集團使用資本負債比率(定義為以負債淨額除以負債淨額與總權益之和)監控資本。負債淨額按綜合財務狀況表內所示之金融機構貸款(包括即期及非即期部分)、關連人士及中間控股公司貸款以及可換股債券減現金及現金等值物及已抵押銀行存款計算。總權益載於綜合財務狀況表內。本集團旨在維持合理水平之資本負債比率。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之淨資本負債比率如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元 (經重列)	二零一三年 千元	二零一二年 千元
金融機構貸款	<b>136,960</b>	51,107	—	—
關連人士貸款	<b>256,268</b>	280,284	—	—
中間控股公司貸款	<b>1,202,634</b>	—	<b>771,201</b>	—
可換股債券	<b>234,906</b>	1,220,962	<b>234,906</b>	1,220,962
負債總額	<b>1,830,768</b>	1,552,353	<b>1,006,107</b>	1,220,962
減：現金及現金等值物 及已抵押 銀行存款	<b>(191,739)</b>	(519,545)	<b>(4,032)</b>	(23,684)
負債淨額	<b>1,639,029</b>	1,032,808	<b>1,002,075</b>	1,197,278
總權益	<b>1,346,317</b>	791,140	<b>711,821</b>	193,290
資本負債比率	<b>54.90%</b>	56.62%	<b>58.47%</b>	86.10%

本公司及其任何附屬公司不受外部施加之資本規定限制。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 28 金融風險管理及公允價值

信貸、流動資金、利率及貨幣風險在本集團一般業務過程中出現。

下文呈列本集團所承受之上述風險，以及本集團管理該等風險所採用之金融風險管理政策及慣常做法：

#### (a) 信貸風險

本集團並無任何集中信貸風險。本集團之信貸風險涉及銀行現金、受限制銀行存款以及貿易及其他應收款項之結餘總額。

就銀行及金融機構存款而言，存款僅存放於信譽良好之銀行。

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

此外，本集團為若干物業單位買家安排銀行融資，並提供擔保以作為該等買家還款責任之抵押。有關該等擔保之詳細披露載於附註30。除了於附註30所載之本集團所提供之財務擔保，本集團並無提供任何其他擔保而使本集團面對信貸風險。於各報告期末，與該等財務擔保有關之最高信貸風險乃於附註30作出披露。

有關本集團因貿易及其他應收款項引致之信貸風險之詳細量化披露載於附註18。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 28 金融風險管理及公允價值 (續)

#### (b) 流動資金風險

本集團旗下之個別營運實體負責自行管理其現金，包括進行短期現金盈餘投資及籌措貸款以應付預期現金需求，惟倘借款超過預先釐定之若干授權水平時，須取得本公司董事會之批准。本集團的政策為定期監控其流動資金需求及其借貸契約的合規情況，確保其維持充裕現金儲備及取得主要金融機構足夠承諾信貸融資，以應付長短期流動資金需求。

下表列出本集團及本公司之非衍生金融負債於各報告期末之餘下合約期限。這是基於已訂約未折現現金流量(包括根據合約利率，或如為浮動利率則為於各報告期末之利率，計算之利息支出)及本集團及本公司最早須還款之日期計算。

## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 28 金融風險管理及公允價值 (續)

#### (b) 流動資金風險 (續)

本集團：

	二零一三年					財務狀況表 賬面值 千元
	已訂約未折現現金流出					
	一年內 或按要求 千元	一年以上但 兩年以內 千元	兩年以上但 五年以內 千元	總計 千元		
貿易及其他應付款項	566,359	20,028	8,011	594,398	594,398	594,398
關連人士貸款	294,708	—	—	294,708	294,708	256,268
中間控股公司貸款	73,619	73,619	1,423,491	1,570,729	1,570,729	1,202,634
金融機構貸款	84,115	9,611	49,430	143,156	143,156	136,960
可換股債券	—	—	321,000	321,000	321,000	234,906
	<b>1,018,801</b>	<b>103,258</b>	<b>1,801,932</b>	<b>2,923,991</b>	<b>2,923,991</b>	<b>2,425,166</b>

  

	二零一二年					財務狀況表 賬面值 千元
	已訂約未折現現金流出					
	一年內 或按要求 千元	一年以上但 兩年以內 千元	兩年以上但 五年以內 千元	五年以上 千元	總計 千元	
貿易及其他應付款項	696,438	132,690	61,176	1,113	891,417	891,417
承租人墊款	124,360	—	—	—	124,360	124,360
關連人士貸款	330,735	—	—	—	330,735	280,284
金融機構貸款	42,144	2,411	7,234	1,006	52,795	51,107
可換股債券	—	—	—	1,800,000	1,800,000	1,220,962
應付董事款項	58,000	—	—	—	58,000	58,000
	<b>1,251,677</b>	<b>135,101</b>	<b>68,410</b>	<b>1,802,119</b>	<b>3,257,307</b>	<b>2,626,130</b>



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 28 金融風險管理及公允價值 (續)

#### (b) 流動資金風險 (續)

本公司：

	二零一三年				財務狀況表 賬面值 千元
	已訂約未折現現金流出			總計 千元	
	一年內 或按要求 千元	一年以上但 兩年以內 千元	兩年以上但 五年以內 千元		
貿易及其他應付款項	38,437	—	—	38,437	38,437
中間控股公司貸款	47,209	47,209	912,828	1,007,246	771,201
可換股債券	—	—	321,000	321,000	234,906
	85,646	47,209	1,233,828	1,366,683	1,044,544

	二零一二年			財務狀況表 賬面值 千元
	已訂約未折現現金流出		總計 千元	
	一年內 或按要求 千元	五年以上 千元		
貿易及其他應付款項	665,431	—	665,431	665,431
可換股債券	—	1,800,000	1,800,000	1,220,962
	665,431	1,800,000	2,465,431	1,886,393

#### (c) 利率風險

本集團之利率風險主要來自關連人士、中間控股公司及金融機構貸款。按浮動利率及固定利率借入之借款使本集團分別承受現金流量利率風險及公允價值利率風險。管理層監控之本集團利率狀況載列下文(i)。

## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 28 金融風險管理及公允價值 (續)

#### (c) 利率風險 (續)

##### (i) 利率狀況

下表詳列本集團及本公司之借款於各報告期末之利率狀況：

本集團：

	二零一三年		二零一二年	
	實際利率 %	千元	實際利率 %	千元
固定利率借款：				
— 可換股債券	8	234,906	8	1,220,962
— 金融機構貸款	—	—	3.5	39,000
— 關連人士貸款	15	256,268	18	280,284
		<b>491,174</b>		<b>1,540,246</b>
浮動利率借款：				
— 金融機構貸款	2.1%-7.5%	136,960	2.8%-6.0%	12,107
— 中間控股公司貸款	倫敦銀行 同業拆息 +5%	1,202,634	—	—
淨借款總額		<b>1,830,768</b>		<b>1,552,353</b>
固定利率借款淨額佔 淨借款總額之百分比		<b>26.8%</b>		<b>99.2%</b>



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

## 28 金融風險管理及公允價值 (續)

### (c) 利率風險 (續)

#### (i) 利率狀況 (續)

本公司：

	二零一三年		二零一二年	
	實際利率 %	千元	實際利率 %	千元
固定利率借款：				
— 可換股債券	8	234,906	8	1,220,962
浮動利率借款：				
— 中間控股公司貸款	倫敦銀行 同業拆息 +5%	771,201		—
借款總額		<u>1,006,107</u>		<u>1,220,962</u>
固定利率借款淨額佔 淨借款總額之百分比		<u>23.3%</u>		<u>100%</u>

#### (ii) 敏感度分析

於二零一三年十二月三十一日，估計利率整體上升／下降100個基點，在所有其他變數保持不變之情況下，本集團財務成本增加／減少約1,370,000元(二零一二年：121,000元)。經計及待售物業及固定資產之利息資本化後，本集團除稅後溢利減少／增加約1,210,000元(二零一二年：121,000元)。利率變動對綜合權益之其他組成部分並無影響。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 28 金融風險管理及公允價值 (續)

#### (c) 利率風險 (續)

##### (ii) 敏感度分析 (續)

上述敏感度分析顯示本集團之除稅後溢利(及保留溢利)與綜合權益之其他部分可能產生之即時變動。敏感度分析假設利率變動於各報告期末已經發生，並已用於重新計量本集團所持有並於各報告期末使本集團面對利率風險之金融工具。對於由本集團於各報告期末所持有之浮動利率工具所產生之現金流量利率風險，本集團之除稅後溢利(及保留溢利)與綜合權益之其他部分所受之影響是以利率變動對利息開支產生之年化影響作估計。二零一二年之敏感度分析乃以相同基準進行。

#### (d) 貨幣風險

本集團主要以人民幣及英鎊經營業務，惟可換股債券是以港元列值除外。本集團之中國及英國附屬公司之功能貨幣分別為人民幣及英鎊，該等公司並無重大貨幣資產或負債以除彼等各自之功能貨幣外之其他貨幣列值。本集團其他附屬公司之功能貨幣為港元。

本公司主要透過以英鎊列值之中間控股公司貸款及應收附屬公司款項承擔貨幣風險。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 28 金融風險管理及公允價值 (續)

#### (d) 貨幣風險 (續)

下表詳列本公司於報告期末所承擔來自以本公司之功能貨幣以外之貨幣列值之已確認資產或負債之貨幣風險。出於呈報考慮，風險金額乃港元列示，以年結日之市場匯率折算。

	英鎊風險 (以港元列示)	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
應收附屬公司款項	647,150	—
中間控股公司貸款	(771,201)	—
來自已確認資產或負債之淨風險	(124,051)	—

於二零一三年十二月三十一日，估計港元兌英鎊匯率整體上升／下降100個基點，在所有其他變數保持不變之情況下，本集團除稅後溢利及綜合權益將增加／減少約1,241,000元(二零一二年：零元)。

#### (e) 公允價值

##### (i) 按公允價值計量之金融資產及負債

###### 公允價值層級

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準計量之金融工具之公允價值，劃分為香港財務報告準則第13號公允價值計量所界定之三個公允價值層級。參考估值技術所使用輸入參數之可觀察性及重要性釐定之公允價值層級分類如下：

- 第一級估值：以第一級輸入參數計量之公允價值，即以相同資產或負債於計量日在活躍市場中之未調整報價計量
- 第二級估值：以第二級輸入參數計量之公允價值，即以不符合第一級條件之可觀察輸入參數計量，及並不使用重大不可觀察輸入參數。不可觀察輸入參數為並無市場數據可作參考之輸入參數
- 第三級估值：以重大不可觀察輸入參數計量之公允價值



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 28 金融風險管理及公允價值 (續)

#### (e) 公允價值 (續)

##### (i) 按公允價值計量之金融資產及負債 (續)

本集團聘任外聘估值師對金融工具(包括可換股債券贖回選擇權)進行估值。外聘估值師會於每個中期及年度報告日期編製分析公允價值計量變動之估值報告。為與報告日期一致，本集團與管理層就估值程序及業績每年進行兩次討論。

	於二零一三年 十二月三十一日		於二零一二年 十二月三十一日	
	於二零一三年 十二月三十一日 之公允價值	分類為 第二級之 公允價值計量 千元	於二零一二年 十二月三十一日 之公允價值	分類為 第二級之 公允價值計量 千元
<b>本集團及本公司</b>				
<b>經常性公允價值計量</b>				
<b>金融資產</b>				
可換股債券				
贖回選擇權	70,010	70,010	63,430	63,430

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間並無轉換，亦無自第三級轉入或轉出(二零一二年：無)。本集團之政策為於發生轉換之報告期末確認公允價值層級間之轉換。

估值技術及輸入值運用於第二級公允價值計量。

第二級之可換股債券贖回選擇權之公允價值乃使用二項式期權定價方法釐定。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 28 金融風險管理及公允價值 (續)

#### (e) 公允價值 (續)

##### (ii) 並非以公允價值列值之金融資產及負債之公允價值

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團及本公司按成本或攤銷成本計量之金融工具賬面值與其公允價值並無重大差異，惟以下金融工具之賬面值、公允價值及公允價值等級水平披露如下：

	於二零一三年 十二月三十一日 之賬面值 千元	於二零一三年 十二月三十一日 之公允價值 千元	於二零一二年 十二月三十一日 之賬面值 千元	於二零一二年 十二月三十一日 之公允價值 千元
可換股債券	234,906	246,147	1,220,962	1,104,537

可換股債券負債部分之公允價值乃按未來現金流量以類似金融工具當時市場利率折現至現值進行估計。

## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 29 承擔

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

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

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

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

	本集團		本公司	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一三年 千元	二零一二年 千元
一年內	<b>5,009</b>	50	<b>5,009</b>	720
一年後但五年內	<b>7,514</b>	—	<b>7,514</b>	2,880
	<b>12,523</b>	50	<b>12,523</b>	3,600

本公司根據經營租約租賃一項物業。最初租期為三年，可於屆滿後選擇續租，並會重新協商所有條款。概無租約包括或然租金。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 30 或然負債

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

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

於各報告期末，就授予本集團物業買家之按揭授信而給予銀行之擔保款額如下：

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

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



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 31 重大關連人士交易

#### (a) 與主要管理人員之交易

本集團之主要管理人員薪酬如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
短期僱員福利	8,700	8,280

薪酬總額已計入「員工成本」(見附註6(b))。

#### (b) 關連人士貸款

陳先生為本集團董事及股東，故被視為本集團之關連人士。關連人士貸款乃貸自陳先生控制之實體。來自陳先生控制之實體之256,268,000元貸款(二零一二年：280,284,000元)之利率為每年15%，且無抵押並於貸款之各自提取日期後六個月內償還。於年內產生之利息及於二零一三年十二月三十一日應付關連人士之利息分別載於附註6(a)及21。

#### (c) 中間控股公司貸款

中間控股公司貸款按六個月倫敦銀行同業拆息加每年5%計息，以本公司持有的所有萬達國際地產投資有限公司股份的抵押作擔保，並於各自提取日期後三年內償還。貸款以英鎊計值，於二零一三年十二月三十一日賬面值為94,048,000英鎊。於年內產生之利息及於二零一三年十二月三十一日應付中間控股公司之利息分別載於附註6(a)及21。

#### (d) 出售附屬公司

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



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 31 重大關連人士交易 (續)

#### (e) 可換股債券

年內，陳先生按兌換價每股0.334元兌換本金額為168,000,000港元之可換股債券為502,994,011股普通股。可換股債券之兌換詳情乃於附註24作出披露。

#### (f) 其他關連人士交易

其他應收／應付關連人士款項分別載於附註18及21。

#### (g) 關連交易所適用之上市規則

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

### 32 截至二零一三年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新訂準則及詮譯之可能影響

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈截至二零一三年十二月三十一日止年度尚未生效之若干修訂及新訂準則，本財務報表並無採納該等修訂及新訂準則。其中包括下述可能與本集團有關之修訂及準則：

	於下述日期或其後 開始之會計期間生效
香港會計準則第32號(修訂本)， 金融資產和金融負債的互相抵銷	二零一四年一月一日
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	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第9號，金融工具	待釐定

本集團正就預期首次應用該等修訂造成之影響進行評估，目前認為，採納該等修訂、新訂準則及詮譯對綜合財務報表不會造成重大影響。



## 財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 33 報告期後未經調整事項

#### (a) 供股

於二零一三年十二月十三日，本公司宣佈計劃以每股供股股份2.88港元之認購價進行856,773,210股股份(「供股股份」)之供股(「供股」)。本公司計劃於二零一三年十二月二十四日按每持有十股本公司現有已發行普通股獲發三股供股股份之基準發行供股股份。供股已於二零一四年一月二十三日完成，而供股股份已於二零一四年一月二十七日開始買賣。如附註24所載，由於二零一四年之供股，本公司可換股債券之兌換價，由每股0.334港元調整至每股0.326港元。

#### (b) 於中國發展新物業項目

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

### 34 直接及最終控股人士

於二零一三年十二月三十一日，董事認為本集團之直接母公司及最終控股人士分別為萬達商業地產海外有限公司及大連萬達商業地產股份有限公司(分別於英屬處女群島及中國註冊成立)。該等實體並不編製可供公眾人士使用之財務報表。

## 財務概要

截至二零一三年十二月三十一日止年度  
(以港元列示)

	截至十二月三十一日止年度				二零一三年 千港元
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	
<b>業績</b>					
營業額	426,086	174,379	—	2,773,419	<b>1,347,995</b>
持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)	146,546	(69,524)	149,345	613,041	<b>484,283</b>
持續經營業務之所得稅開支	(63,070)	(10,256)	(17,626)	(369,678)	<b>(250,382)</b>
已終止經營業務之業績	—	—	516	—	—
出售附屬公司之收益／(虧損)淨額	—	—	62,460	—	<b>(45,326)</b>
本年度溢利／(虧損)	83,476	(79,780)	194,695	243,363	<b>233,901</b>
本公司權益股東應佔溢利／(虧損)	11,217	(102,911)	185,411	232,335	<b>190,879</b>
非控股權益	72,259	23,131	9,284	11,028	<b>43,022</b>
本年度溢利／(虧損)	83,476	(79,780)	194,695	243,363	<b>233,901</b>
	於十二月三十一日				二零一三年 千港元
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 (經重列) 千港元*	
<b>資產及負債</b>					
總資產	4,648,574	5,703,955	7,215,414	6,168,259	<b>4,822,152</b>
總負債	4,372,374	5,293,577	6,751,326	5,377,119	<b>3,475,835</b>
資產淨值	276,200	410,378	464,088	791,140	<b>1,346,317</b>
本公司權益股東應佔權益	116,908	222,331	370,237	663,406	<b>540,499</b>
非控股權益	159,292	188,047	93,851	127,734	<b>805,818</b>
總權益	276,200	410,378	464,088	791,140	<b>1,346,317</b>

\* 由於綜合財務報表附註1(c)(ii)所載持作自用樓宇之會計政策有所變動，故此於二零一二年十二月三十一日之總資產、總負債及本公司權益股東應佔權益已經重列。該項會計政策變動並無對本集團二零零九年至二零一一年之資產淨值及本集團二零零九年至二零一二年之溢利或虧損造成任何影響。



# 物業組合

## 1 主要在建物業

位置	擬定用途	竣工階段	預計竣工日期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	本集團 的權益 (%)
1 Nine Elms Lane, London SW8 5NQ, United Kingdom	住宅及商業	發展中	二零一八年	8,400	106,200*	60%

\* 須獲政府批准。

## 2 主要待售物業

位置	現時用途	總建築面積 (平方米)	本集團 的權益 (%)
福建福州市 鼓樓區 五四路128號 恒力城	住宅及商業	16,342	50.35%



## 物業組合

### 3 主要持作投資物業

位置	現時用途	總建築面積 (平方米)	本集團的權益 (%)	租期
福建福州市 鼓樓區 五四路128號 恒力城商業平台	商業	56,219	50.35%	中期
福建福州市 鼓樓區 五四路128號 恒力城部分停車場	商業	11,804	50.35%	中期
福建福州市 鼓樓區 五四路128號 恒力城部分辦公室	商業	8,973	50.35%	中期

### 4 主要持作自用物業

位置	現時用途	總建築面積 (平方米)	本集團的權益 (%)
福建福州市 鼓樓區 五四路128號 恒力城40樓辦公室	辦公室	981	50.35%