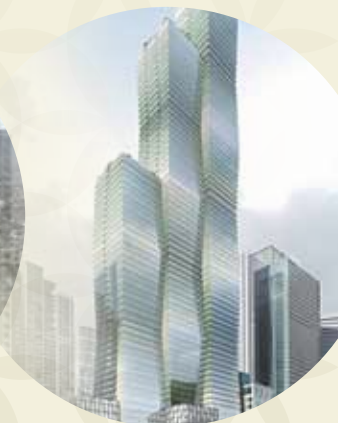


二零一四年 年報



Wanda Hotel Development Company Limited

萬達酒店發展有限公司

(前稱為 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
主席致辭	4
管理層討論及分析	5
董事及高級管理層	13
董事會報告書	16
企業管治報告	27
獨立核數師報告	41
綜合損益表	43
綜合全面收入表	44
綜合財務狀況表	45
綜合股權變動表	47
綜合現金流量表	48
財務狀況表	50
財務報表附註	51
財務概要	146
物業組合	147



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

薛雲奎博士

張化橋先生(於二零一四年九月一日獲委任)

巴曙松先生(於二零一四年五月二十日辭任)

審核委員會

薛雲奎博士(主席)

齊界先生

張化橋先生(於二零一四年九月一日獲委任)

巴曙松先生(於二零一四年五月二十日辭任)

薪酬委員會

劉紀鵬先生(主席)

齊界先生

張化橋先生(於二零一四年九月一日獲委任)

巴曙松先生(於二零一四年五月二十日辭任)

提名委員會

丁本錫先生(主席)

劉紀鵬先生

薛雲奎博士

公司秘書

許惠敏女士

財務副總監

吳璋瀾女士

主要往來銀行

中國銀行

恒生銀行有限公司

中國工商銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

安永會計師事務所，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

公司網址

www.wanda-hotel.com.hk

主要股份登記及過戶處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

The Belvedere Building

69 Pitts Bay Road

Pembroke HM08, 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		
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	變動%
收益	185,849	1,347,995	-86.2
本年度(虧損)/溢利	(117,094)	233,901	-150.1
母公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(176,026)	190,879	-192.2
每股(虧損)/盈利(港仙)			
基本	(4.3)	7.0	-161.4
攤薄	(4.3)	2.9	-248.3
現金及銀行結餘	2,186,823	191,739	+1,040.5
總資產	12,184,402	4,822,152	+152.7
總負債	8,706,053	3,475,835	+150.5
資產淨值	3,478,349	1,346,317	+158.4
母公司擁有人應佔權益	2,769,147	540,499	+412.3
流動比率	2.01	1.15	
資本負債比率	46.9%	54.9%	



主席致辭

尊敬的各位股東，

二零一四年可謂是萬達酒店發展有限公司成果豐碩的一年。

在業務發展上，本集團與母公司大連萬達商業地產股份有限公司（「大連萬達商業地產」）共同收購了中國桂林萬達廣場項目，共同設立了歐洲大陸（總資本承擔為125億港元）、美洲大陸（總資本承擔為100億港元）、澳大利亞（總資本承擔為125億港元）等三個境外合資平台，並透過此等境外合資平台共同收購了西班牙馬德里項目、美國芝加哥項目、澳大利亞黃金海岸珠寶三塔項目等優質且具地標意義的項目。本集團於2013年收購的英國倫敦項目也開展了預售並取得了理想的成績。

在定位及發展策略上，本公司與控股股東訂立了諒解備忘錄，明確了控股股東將繼續支持本集團，將本集團打造為萬達自有品牌酒店在海外的投資和運營平台，並據此將公司名稱更改為「萬達酒店發展有限公司」。

在母公司大連萬達商業地產的支持下，本集團將繼續保持謹慎的態度，穩步推進已收購項目的開發工作，同時繼續尋求收益優異且符合本集團發展策略的投資及成長機會，以進一步擴展本集團之收入來源並提升獲利能力。

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，致以最誠摯的感謝。

主席

丁本錫

二零一五年三月十一日



管理層討論及分析

業務回顧

英國倫敦項目

本公司與萬達商業地產(香港)有限公司(「萬達香港」)於二零一三年九月合資收購了英國倫敦1 Nine Elms Lane, London SW8 5NQ項目(「倫敦項目」)，其中本公司及萬達香港分別持股該合資公司60%及40%，該項目總建築面積規劃為約10.7萬平方米，計劃開發為集住宅及酒店於一體的高檔綜合體項目。倫敦項目已於二零一四年十一月開始預售並取得理想的成績，並預計於二零一五年年中完成現有物業拆除並開展建設工程，二零一八年完成項目開發。

歐洲大陸合資平台及西班牙馬德里項目

於二零一四年六月，本公司與萬達香港合資成立總資本承擔達12,500,000,000港元的歐洲大陸合資平台，其中本公司及萬達香港分別持股該合資平台60%及40%，在歐洲大陸尋找合適之地產項目共同進行收購及發展。

同日，本公司與萬達香港透過該歐洲大陸合資平台收購了位於西班牙馬德里市中心的歷史性建築物Edificio España(「馬德里項目」)，該項目總建築面積規劃為約8.3萬平方米，計劃開發為有178間客房之豪華酒店、高級零售空間及約210個坐擁馬德里迷人景色之住宅式公寓的綜合體項目。馬德里項目預計於二零一六年初取得相關規劃批准並開始建設工程，預計於二零一九年完成開發。

美洲大陸合資平台及美國芝加哥項目

於二零一四年七月，本公司與萬達香港合資成立總資本承擔達10,000,000,000港元的美洲大陸合資平台，其中本公司及萬達香港分別持股該合資平台60%及40%，在美洲大陸尋找合適之地產項目共同進行收購及發展。

同日，本公司與萬達香港透過該美洲大陸合資平台的全資附屬公司萬達芝加哥，(i)與Magellan Parcel C/D LLC(「Magellan」)及Lakeshore East LLC訂立成立及注資協議；及(ii)與Magellan訂立運營協議，以共同開發美國芝加哥項目(「芝加哥項目」)，其中萬達芝加哥及Magellan分別持股該項目公司90%及10%。

芝加哥項目總建築面積規劃為約16.8萬平方米，地處芝加哥市核心地段，緊鄰千禧公園和芝加哥CBD，步行可到劇院區、博物館區、密歇根大道等著名場所，是東湖岸區域未建的最後一個地塊，地理位置十分優越。該項目計劃建設一座高350米、地上93層的超五星酒店(預計建造170套客房)及高檔公寓項目，建成後將成為芝加哥第三高建築，成為芝加哥新地標。芝加哥項目預計二零一五年取得規劃批准、開始預售，於二零一六年開工，並預計於二零二零年左右完成開發。



管理層討論及分析

澳大利亞合資平台及澳大利亞黃金海岸珠寶三塔項目

於二零一四年八月，本公司與萬達香港合資成立總資本承擔達12,500,000,000港元的澳大利亞合資平台，其中本公司及萬達香港分別持股該合資平台60%及40%，在澳大利亞尋找合適之地產項目共同進行收購及發展。

同日，本公司與萬達香港透過該澳大利亞合資平台的全資附屬公司萬達商業澳洲，與大連萬達商業地產、李先生及珠寶三塔項目公司訂立股份認購及股東協議。認購完成後，萬達商業澳洲及李先生分別持股珠寶三塔項目公司55%及45%，共同開發黃金海岸珠寶三塔項目（「珠寶三塔項目」）。

珠寶三塔項目總建築面積規劃為約14.6萬平方米，位於黃金海岸市中心核心地段——冲浪者天堂區，是黃金海岸唯一獲批直接瀕臨海灘的五星級酒店和公寓項目，由三座超高層塔樓組成，其中一棟為五星級酒店，兩棟為銷售型高檔公寓，建成後將成為黃金海岸城市地標。租客清理已按計劃於二零一四年完成，現已開始拆遷。工程預計於二零一五年第二季度展開，並於二零一五年第三季度開始預售，於二零一八年完成開發。

中國桂林萬達廣場項目

於二零一四年二月，本公司與萬達香港合資收購中國廣西壯族自治區桂林市之一塊國有土地，其中本公司及萬達香港分別持股51%及49%，該項目總建築面積規劃為約33萬平方米，計劃開發為由商業及住宅組成的「萬達廣場」項目。該萬達廣場項目已於二零一四年五月開展建設工程、二零一四年七月開始預售，並預計於二零一五年十月完成項目開發。

中國福州恒力城

恒力城位於中國福州市，為一個集住宅、辦公室及零售於一體的綜合項目。截至二零一四年十二月三十一日止，其餘下物業面積約為9萬平方米，其中大部分寫字樓及車位皆已出租，商場部分則全數出租予王府井百貨。於二零一四年，恒力城總計出租物業的收入為約107,500,000港元，為本集團提供了穩定的現金流，其出售庫存的住宅、停車位及其他物業則錄得收益約58,400,000港元。



管理層討論及分析

諒解備忘錄及更改公司名稱

於二零一四年八月二十五日，本公司、大連萬達商業地產及萬達香港（二者均為本公司控股股東）訂立了諒解備忘錄，其中，各訂約方表示有意將本集團打造為萬達自有品牌酒店在海外投資和運營的平台，大連萬達商業地產及萬達香港並且均已表示將繼續支持本集團執行上述業務定位。諒解備忘錄亦規定，本集團將可優先與大連萬達商業地產或其附屬公司成立合資企業，共同投資海外酒店發展業務。倘若本集團決定不參與有關投資機會，而大連萬達商業地產自行經營有關海外酒店發展業務，則本集團與大連萬達商業地產將繼續探討日後的合資、合作機會，並且在可行情況下，本集團應持有有關海外酒店發展業務之多數權益。

據此，本公司於二零一四年九月十八日舉行之股東特別大會上通過建議更改公司名稱之特別決議案後，將本公司名稱更改為「Wanda Hotel Development Company Limited」，並採納中文名稱「万达酒店发展有限公司」為其第二名稱。用作於聯交所買賣本公司股份之本公司英文及中文股份簡稱，將自二零一四年十月二十二日起，分別更改為「WANDA HOTEL DEV」及「萬達酒店發展」。本公司於聯交所之股份代號維持不變。

本公司相信，公司於二零一四年完成的24.7億港元的供股及取得的1.6億美元的五年期銀行貸款，都進一步提升了本公司的資本實力，為執行上述發展方向及未來項目的收購及開發提供了堅實的基礎及支持。

期後事項

澳大利亞悉尼項目

於二零一五年一月二十三日，本公司與萬達香港根據已經獨立股東批准的澳洲合營總協議，透過澳大利亞合資平台的全資附屬公司Wanda One Sydney Pty Ltd（「萬達悉尼公司」），收購澳大利亞悉尼項目，並計劃開發成集酒店、住宅及零售於一體的全新高檔多用途綜合體項目（進一步詳情載於本公司日期為二零一五年一月二十五日之公告）。由於本公司需要更多時間編製及落實將加載通函之若干資料，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並將寄發通函之期限押後至二零一五年五月三十一日或之前。



管理層討論及分析

財務回顧

收益及業績

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之收益約為185,800,000港元，而二零一三年之收益則為1,348,000,000港元，減少主要由於以下原因所致：i)於二零一三年六月出售一間附屬公司，該附屬公司於二零一三年產生約875,500,000港元之收益；ii)由於福州市房地產銷售市場放緩導致來自出售福州市物業之收益減少約297,800,000港元。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，收益58,400,000港元、107,500,000港元及19,900,000港元分別來自自己發展物業之銷售、物業租賃及物業管理服務。

本集團之本公司權益股東應佔虧損約為176,000,000港元(二零一三年：溢利190,900,000港元)。減少主要是由於：i)於二零一四年錄得投資物業估值虧損淨額約121,200,000港元，而二零一三年則錄得估值收益淨額約93,100,000港元。本集團投資物業之公允價值減少主要由於福州商業中心區之商用物業競爭加劇所致。ii)毛利減少464,800,000港元，此乃由於出售物業之收益減少所致，iii)銷售開支增加約107,200,000港元，此乃由於二零一四年預售活動大幅增加所致，這被以下各項所部分抵銷：iv)所得稅減少約323,700,000港元，及v)其他收益淨額增加約101,500,000港元。

資產淨值及權益股東應佔權益

於二零一四年十二月三十一日，本集團錄得總資產及總負債分別約為12,184,400,000港元及8,706,100,000港元。本集團於二零一四年十二月三十一日持有之資產淨值約3,478,300,000港元，而於二零一三年十二月三十一日則約為1,346,300,000港元。於二零一四年十二月三十一日，本公司權益股東應佔權益約為2,769,100,000港元，而於二零一三年十二月三十一日則為540,500,000港元。

流動資金及財務比率

於二零一四年十二月三十一日，本集團有現金及銀行結餘總額約2,186,800,000港元，而於二零一三年十二月三十一日則為191,700,000港元。約80%、11%及5%之現金及銀行結餘分別以人民幣(「人民幣」)、英鎊(「英鎊」)及港元(「港元」)計值。餘下4%以歐元(「歐元」)及美元(「美元」)計值。於二零一四年十二月三十一日，流動比率(即流動資產除以流動負債所得商數)為2.01，而於二零一三年十二月三十一日則為1.15。於二零一四年十二月三十一日，資本負債比率(即負債淨額除以負債淨額與總權益之和之商數)為46.9%，而於二零一三年十二月三十一日則為54.9%。



管理層討論及分析

借款及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團有計息金融機構借款約1,583,600,000港元(二零一三年十二月三十一日：137,000,000港元)。該等借款以人民幣、美元及港元計值。約8%之該等借款將於一年內償還，而其餘借款1,463,600,000港元則為須於一年後償還之銀行貸款。

於二零一四年十二月三十一日，本集團有計息關連人士借款約225,000,000港元(二零一三年十二月三十一日：256,300,000港元)。該等借款均以人民幣計值且已於一年內償還。

於二零一四年十二月三十一日，本集團有計息一間中間控股公司借款約1,276,000,000港元(二零一三年十二月三十一日：1,202,600,000港元)。該等借款均以英鎊為計值單位且須於二零一八年償還。本集團亦有非計息一間中間控股公司借款約2,175,400,000港元，其中684,500,000港元以美元計值、1,240,300,000港元以歐元計值及250,600,000港元以澳元(「澳元」)計值。以美元計值之借款須於二零一七年償還，而以歐元及澳元計值之借款須於二零一九年償還。

由於本集團將繼續收購及開發合適之物業項目，故將尋求包括負債、銀行貸款及股權等不同之融資渠道。於二零一四年十二月三十一日，本集團資本支出之已授權承擔約為4,640,400,000港元。於二零一四年六月四日，本公司與萬達香港訂立一項總額最多為162,000,000美元之十年期貸款融資，作收購物業項目及一般營運資金之用。該融資尚未提取及於二零一四年十二月三十一日仍可供使用。展望未來，本公司將繼續尋求融資機會，以為其業務組合增長提供支持。

外匯及利率風險

本集團進行之業務主要以人民幣、英鎊、美元、歐元及澳元計值。本集團於中國、英國、美利堅合眾國(「美國」)、西班牙及澳洲之附屬公司之功能貨幣分別為人民幣、英鎊、美元、歐元及澳元，且彼等並未持有以彼等各自功能貨幣以外之貨幣計值之重大貨幣資產或負債。本集團其他附屬公司之功能貨幣為港元。本集團主要承受分別以英鎊、美元、歐元及澳元計值之貸款之貨幣風險。本集團維持保守之外幣風險管理方法。期內，本集團並無使用任何金融工具對沖外匯風險，而於二零一四年十二月三十一日，本集團亦無任何未平倉之對沖工具。

期內，本集團擁有來自金融機構、關連人士及一間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。於二零一四年十二月三十一日，計息借款2,859,500,000港元按浮動利率計息，估計息借款總額之92.7%，其中1,276,000,000港元為自一間中間控股公司之貸款。餘下計息借款225,000,000港元按固定利率基準計息。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。本集團將審慎考慮於適當時候訂立貨幣及利率對沖安排以將該等風險降至最低。



管理層討論及分析

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團將其若干持作自用之樓宇、預付租金、投資物業、待售已竣工物業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264,500,000港元。該等持作自用之樓宇、預付租金、投資物業、待售已竣工物業及受限制銀行存款於二零一四年十二月三十一日之總賬面值分別約為6,900,000港元、20,400,000港元、379,400,000港元、25,400,000港元及83,200,000港元。

此外，於二零一四年十二月三十一日，本公司直接擁有60%權益之附屬公司萬達國際地產投資有限公司之60%之股份已予以抵押，以取得一間中間控股公司約1,276,000,000港元之貸款。

股本變動

本公司於二零一四年一月二十三日完成於二零一三年十二月二十四日之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。

於二零一四年七月九日，本公司於收到本公司所發行之可換股債券之持有人之轉換通知後，按每股兌換股份0.326港元之兌換價配發及發行合共984,662,575股本公司普通股。由於轉換，本公司之已發行股份數目及繳足股本於二零一四年七月九日分別增至4,697,346,488股及469,734,648.8港元。

或然負債

於二零一四年十二月三十一日，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向該等銀行提供約424,100,000港元之擔保。該等擔保各自將於個別買家的抵押品協議獲執行後予以解除。



管理層討論及分析

附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

內地

於二零一四年二月，本公司與萬達香港共同收購位於中國廣西壯族自治區桂林市環城南一路以北P05地塊之物業，該地塊將開發為「萬達廣場」。本公司間接擁有持有桂林萬達廣場項目之項目公司之51%權益。該項目公司及中間控股公司作為本公司之附屬公司列賬。

海外

於二零一四年，本公司與萬達香港共同為分別於歐洲大陸、美洲及澳洲之物業投資打造三個海外物業投資平台。根據相關合資協議之條款，該等平台屬本集團之附屬公司。透過該等平台，本集團於二零一四年收購西班牙之馬德里項目、美國之芝加哥項目及澳洲之珠寶三塔項目，該等項目均成為各自地區之地標項目。該等三個項目之相關協議分別於二零一四年六月四日、二零一四年七月八日及二零一四年八月十一日簽署。持有馬德里項目及芝加哥項目之項目公司作為本公司之附屬公司列賬，而持有珠寶三塔項目之項目公司則作為本公司之合資公司列賬。

本集團於二零一四年概無出售任何附屬公司及聯營公司。

董事收購股份或債權證之權利

概無董事有任何權利收購本公司或其附屬公司之股份或債權證。

員工及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團於中國、香港及英國、西班牙及美國共聘用271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二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一三年：無)。



管理層討論及分析

展望

展望未來，本集團相信在若干海外國家及地區將出現較好的商業地產投資及發展機會。透過與控股股東成立各地區之合資平台以進行海外酒店發展業務，將可為本集團提供較為理想的架構，以掌握在該等國家及地區可能出現的投資機會。在母公司大連萬達商業地產的大力支持下，本集團將持續著重在能吸引大量遊客、商務差旅、且國際遊客不斷增長之國際樞紐城市，積極參與以酒店項目為主的綜合地產項目的開發及運營。本集團計劃於市況有利時，出售住宅部分、持有商業部分及酒店作為長期投資，並將酒店交由萬達自有品牌（現時有關品牌包括但不限於萬達文華、萬達瑞華和萬達嘉華）來經營。本公司預期，未來數年本集團之海外地產及酒店發展業務將會繼續穩步增長，並成為本集團經營業務的重要部分。本集團將繼續保持謹慎的態度，致力於探索融資渠道、持續積極的尋求收益優異且符合本集團發展策略的投資機會，與大連萬達商業地產共同穩步推進商業地產項目的開發、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

非執行董事

丁本錫先生，60歲，自二零一三年七月起擔任非執行董事及董事會主席。自二零零九年十二月起，彼同時擔任大連萬達商業地產執行董事並於二零一二年十二月起兼任董事會主席。彼亦擔任大連萬達集團董事以及萬達文化董事長。丁先生曾於二零零九年十二月至二零一二年十二月擔任大連萬達商業地產總裁。於二零零九年十二月加入本公司前，丁先生曾擔任大連萬達集團多個職務，包括總裁、執行總裁及副總裁。

丁先生於一九九八年七月修畢中國人民大學的函授課程。彼於一九九七年八月成為中國建築工程總公司高級工程師。

齊界先生，49歲，自二零一三年七月起擔任非執行董事。自二零一二年十二月起，彼同時擔任大連萬達商業地產執行董事及總裁。彼亦擔任大連萬達集團董事職務。齊先生於二零零零年四月加入大連萬達集團，彼先前曾在大連萬達商業地產擔任多個職位，包括執行總裁、副總裁及南方項目管理中心總經理、總裁助理及成本控制部總經理。

齊先生於一九九一年四月畢業於大連理工大學，取得哲學碩士學位。齊先生於一九九八年四月獲中國財政部認可為註冊會計師，並於二零零零年五月獲大連市人事局（現為大連市人力資源和社會保障局）認可為註冊稅務師。

曲德君先生，51歲，自二零一三年七月起擔任非執行董事。自二零一二年十二月起，彼同時擔任大連萬達商業地產執行董事。自二零一五年一月十日起擔任大連萬達商業地產執行總裁兼萬達商業管理總裁。曲先生先前曾於二零一零年十一月至二零一二年十二月擔任大連萬達商業地產副總裁。彼亦曾擔任大連萬達商業地產總裁助理以及大連萬達集團副總裁。於二零零二年九月加入大連萬達商業地產前，曲先生曾擔任大連華晟外經貿投資有限公司財務總監及大連市對外經濟貿易委員會主任科員。

曲先生於一九八六年七月取得東北財經大學經濟學學士學位，並於一九九九年十一月取得東北財經大學管理學碩士學位。

陳長偉先生，52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。陳先生畢業於華僑大學土木工程系，持有土木工程學學士學位。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

執行董事

劉朝暉先生，42歲，自二零一三年七月起擔任執行董事。自二零一五年一月至今，彼同時擔任大連萬達集團副總裁。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、大連萬達集團投資部總經理、總裁助理兼投資證券部總經理、高級總裁助理兼投資管理中心總經理、大連萬達商業地產董事會秘書兼境外地產中心總經理。自二零一二年八月至今擔任美國AMC娛樂控股公司董事。在二零零二年加入大連萬達集團前，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。

劉先生持有廈門大學管理學博士學位，並為中國註冊會計師協會非執業會員。

獨立非執行董事

劉紀鵬先生，59歲，自二零一三年七月起擔任獨立非執行董事。自二零零九年十二月起，彼同時擔任大連萬達商業地產獨立非執行董事。劉先生在經濟與企業研究方面擁有28年經驗。自二零零九年起，劉先生擔任中國政法大學資本研究中心主任、教授及博士生導師，並自二零一二年起擔任中國企業改革與發展研究會副會長。自二零零三年起，彼亦為中國財政部財政科學研究所研究生部研究生導師。自二零一一年及二零一四年起，劉先生分別擔任中航資本控股股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600705）及中金黃金股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600489）的獨立董事。自二零一二年起，彼亦擔任中核華原鈦白股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：002145）的獨立董事。劉先生現時為中泛控股有限公司（其股份於香港聯交所上市（股份代號：0715））之獨立非執行董事。

劉先生於一九八三年七月畢業於北京經濟學院，取得經濟學士學位，彼於一九八六年七月畢業於中國社會科學院，取得經濟學碩士學位。

薛雲奎博士，51歲，自二零一三年七月起擔任獨立非執行董事。自二零零九年十二月起，彼同時擔任大連萬達商業地產獨立非執行董事。薛博士在會計研究與實踐方面擁有30年經驗。自二零零二年起，薛博士曾擔任長江商學院副院長／會計學副教授，於二零零零年至二零零二年擔任上海國家會計學院副院長，並於一九九六年至一九九八年擔任上海財經大學會計學院博士後研究員。

自二零一一年起，薛博士擔任上海申通地鐵股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600834）的獨立董事，並自二零一三年七月起擔任上海寶信軟件股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600845）的獨立董事。



董事及高級管理層

薛博士於一九八四年七月畢業於四川財經學院(現更名為西南財經大學)，取得經濟學學士學位。彼於一九九五年六月取得西南農業大學(現更名為西南大學)博士學位，並於一九九九年七月完成上海財經大學會計專業博士後研究。

張化橋先生，現年52歲，自二零一四年九月起擔任獨立非執行董事。彼自二零一三年三月起為上海聯交所上市公司南京中央商場(集團)股份有限公司(股份代號：600280)的董事。自二零一四年四月，張先生亦為澳洲證券交易所上市公司Yancoal Australia Limited(股份代號：YAL)的獨立非執行董事。彼亦為複星國際有限公司(股份代號：656)、綠葉製藥集團有限公司(股份代號：2186)、眾安房產有限公司(股份代號：672)、中國匯融金融控股有限公司(股份代號：1290)、龍光地產控股有限公司(股份代號：3380)及中國石化儀征化纖(股份代號：1033)的獨立非執行董事和博耳電力控股有限公司(股份代號：1685)及中國支付通集團控股有限公司(前稱為奧思知集團控股有限公司)(股份代號：8325)的非執行董事，全部均為香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市公司。一九九九年六月至二零零六年四月期間，張先生任職於瑞銀證券亞洲有限公司，最終升任至董事總經理及中國研究團隊的聯席主管。於二零零六年三月至二零零八年九月，張先生任職於香港聯交所上市公司深圳控股有限公司(股份代號：604)，擔任首席運營官。於二零零六年五月至二零零八年九月，張先生亦擔任深圳控股有限公司的執行董事。於二零零八年九月至二零一一年六月，張先生任職於瑞士銀行香港分行，其最終職位為瑞銀中國投資銀行部副主管及瑞士銀行香港分行的董事總經理。張先生亦於二零一一年九月至二零一二年四月獲委任為香港聯交所上市公司民生國際有限公司(股份代號：938)的執行董事兼行政總裁。

張先生於一九八六年獲得中國人民銀行研究生部頒發的經濟學碩士學位及於一九九一年獲得澳大利亞國立大學頒發的發展經濟學碩士學位。

高級管理層

許惠敏女士，47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，37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。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」)截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

更改公司名稱

根據於二零一四年九月十八日舉行之股東特別大會上通過並經百慕達公司註冊處處長批准之特別決議案，本公司之名稱由「Wanda Commercial Properties (Group) Co., Ltd」更改為「Wanda Hotel Development Company Limited」。本公司之中文名稱由「万达商业地产(集团)有限公司」更改為「万达酒店发展有限公司」。

主要業務地點

萬達酒店發展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20。

本年度業績及股息

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之虧損以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二零一四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二零一四年總銷售額59.4%，而本集團最大客戶所佔銷售額為本集團二零一四年總銷售額之約42.0%。

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82.7%，本集團最大供應商所佔之採購額約佔本集團總採購額之42.8%。



董事會報告書

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。

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146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17。

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15。

本集團之主要物業及物業權益詳情於本年報第147頁至第148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香港以外地區之若干附屬公司須按其薪金成本之若干百分比向當地政府設立之退休金計劃供款。本集團就退休金計劃須承擔之惟一責任為持續支付計劃所需之供款。

可換股債券

可換股債券之詳情載列於財務報表附註32。

股本

本年度本公司之股本變動詳情載於財務報表附註33。

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34。



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

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(「獨立非執行董事」)：

劉紀鵬先生

薛雲奎博士

巴曙松先生(於二零一四年五月二十日辭任)

張化橋先生 (於二零一四年九月一日獲委任)

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，由於陳長偉先生已確認，彼將不會於股東週年大會上參與膺選連任，故劉紀鵬先生及陳長偉先生將於股東週年大會上退任董事。劉紀鵬先生將合資格並願在股東週年大會上膺選連任。

根據本公司之公司細則第102(B)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，張化橋先生將於股東週年大會退任董事職務，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。劉朝暉先生、丁本錫先生、齊界先生、曲德君先生、陳長偉先生、劉紀鵬先生及薛雲奎博士之任期為三年，自二零一三年七月三日至二零一六年七月二日，張化橋先生之任期為三年，自二零一四年九月一日至二零一七年八月三十一日，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

於二零一四年十二月三十一日，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中之權益

董事姓名	好倉／淡倉	身份／權益性質	於本公司 股份及相關 股份中之權益	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
陳長偉先生 (「陳先生」)	好倉	實益擁有人及 由受控制法團 持有(附註1)	297,460,230	6.33%
	好倉	配偶權益 (附註1及2)	27,683,423	0.59%

於大連萬達商業地產股份中之權益(附註3)

董事姓名	好倉／淡倉	身份／權益性質	於大連萬達 商業地產股份中 之權益	佔大連萬達 商業地產 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	1.12%
齊界先生	好倉	實益擁有人	10,000,000	0.22%
曲德君先生	好倉	實益擁有人	6,000,000	0.13%
劉朝暉先生	好倉	實益擁有人	6,000,000	0.13%



董事會報告書

於 Amazing Wise Limited 股份中之權益 (附註 4)

董事姓名	好倉／淡倉	身份／權益性質	於 Amazing Wise Limited 股份中之權益	佔 Amazing Wise Limited 已發行 股本之概約 百分比
陳長偉先生	好倉	由受控制法團持有 (附註 5)	47	47%

附註：

- (1) 於二零一四年十二月三十一日，陳先生被視為擁有 325,143,653 股股份之好倉，其中 (i) 19,362,200 股股份由彼實益合法擁有，(ii) 204,237,800 股股份由 Ever Good Luck Limited (「Ever Good」) 以信託方式為彼持有，(iii) 73,860,230 股股份由 Ever Good 實益擁有，及 (iv) 27,683,423 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) 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商業地產為本公司之聯營公司。
- (4) 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。
- (5) 於二零一四年十二月三十一日，Amazing Wise Limited 之 47 股股份由陳先生全資擁有之公司 Zhizun Holdings Limited 持有。

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，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 及第 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任何權益或淡倉；或根據標準守則已知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。



董事會報告書

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。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32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。

根據證券及期貨條例股東須披露之權益及淡倉

於二零一四年十二月三十一日，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：

姓名／名稱	好倉／淡倉	身份／權益性質	於本公司 股份及相關 股份中之權益	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	3,055,043,100	65.04%
萬達地產 投資有限公司	好倉	於受控制法團之權益 (附註1)	3,055,043,100	65.04%
萬達香港	好倉	於受控制法團之權益 (附註2)	3,055,043,100	65.04%



董事會報告書

姓名／名稱	好倉／淡倉	身份／權益性質	於本公司 股份及相關 股份中之權益	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
大連萬達商業地產	好倉	於受控制法團之權益 (附註3)	3,055,043,100	65.04%
大連萬達集團	好倉	於受控制法團之權益 (附註4)	3,055,043,100	65.04%
大連合興投資有限公司 (「大連合興」)	好倉	於受控制法團之權益 (附註5)	3,055,043,100	65.04%
王健林先生	好倉	於受控制法團之權益 (附註6)	3,055,043,100	65.04%
陳長偉先生	好倉	實益擁有人及 由受控制法團 持有(附註7)	297,460,230	6.33%
	好倉	配偶權益 (附註7及8)	27,683,423	0.59%
陳双妮女士	好倉	實益擁有人	27,683,423	0.59%
	好倉	配偶權益(附註9)	297,460,230	6.33%
Ever Good Luck Limited(附註10)	好倉	實益擁有人	73,860,230	1.57%
	好倉	受託人	204,237,800	4.35%

附註：

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 大連萬達商業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商業地產之執行董事兼董事會主席。非執行董事齊界先生為大連萬達商業地產之執行董事兼總裁。非執行董事曲德君先生為大連萬達商業地產之執行董事兼執行總裁。獨立非執行董事劉紀鵬先生及薛雲奎博士均為大連萬達商業地產之獨立非執行董事。



董事會報告書

- (4) 大連萬達集團持有超過三分一大連萬達商業地產已發行股份，因此被視為於本公司(大連萬達商業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。非執行董事兼董事會主席丁本錫先生為大連萬達集團之董事兼總裁。非執行董事齊界先生為大連萬達集團之董事。執行董事劉朝暉先生為大連萬達集團之副總裁。
- (5) 大連合興持有超過三分一大連萬達集團已發行股份，因此被視為於本公司(大連萬達集團被視為在其中擁有權益)之股份及相關股份中擁有權益。
- (6) 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。
- (7) 於二零一四年十二月三十一日，陳先生被視為擁有 325,143,653 股股份之好倉，其中 (i) 19,362,200 股股份由彼實益合法擁有，(ii) 204,237,800 股股份由 Ever Good Luck Limited (「Ever Good」) 以信託方式為彼持有，(iii) 73,860,230 股股份由 Ever Good 實益擁有，及 (iv) 27,683,423 股股份由其配偶陳双妮女士作為實益擁有人持有。
- (8) 陳双妮女士為陳先生之配偶。
- (9) 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。
- (10) Ever Good Luck Limited 全部已發行股本由陳先生最終擁有，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)。

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 39(g)。

董事之重大合約權益

截至二零一四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 225,026,000 港元(二零一二年：256,268,000 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二零一四年十二月三十一日應付關連人士之利息分別載於附註 9 及 27。

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。



董事會報告書

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。

董事於競爭業務之權益

於二零一四年十二月三十一日，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 100% 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



董事會報告書

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
丁本錫先生	大連萬達商業地產	擔任董事及股東， 擁有 1.12% 權益	從事物業開發、 物業租賃、物業 管理及投資控股
齊界先生	大連萬達商業地產	擔任董事及股東， 擁有 0.22% 權益	從事物業開發、 物業租賃、物業 管理及投資控股
曲德君先生	大連萬達商業地產	擔任董事及股東， 擁有 0.13% 權益	從事物業開發、 物業租賃、物業 管理及投資控股
劉朝暉先生	大連萬達商業地產	擁有 0.13% 權益之 股東	從事物業開發、 物業租賃、物業 管理及投資控股
劉紀鵬先生	大連萬達商業地產	擔任獨立非執行董事	從事物業開發、 物業租賃、物業 管理及投資控股
薛雲奎博士	大連萬達商業地產	擔任獨立非執行董事	從事物業開發、 物業租賃、物業 管理及投資控股

於二零一四年十二月三十一日，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。



董事會報告書

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度，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。

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，本公司於截至二零一四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頁之企業管治報告內。

審核委員會

截至二零一四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27頁至第40頁之企業管治報告內。

核數師

年內，畢馬威會計師事務所辭任本公司核數師。安永會計師事務所獲董事委聘，而本公司於二零一四年五月二十九日舉行之股東週年大會上通過一項普通決議案，以填補由此導致之臨時空缺。本公司於過往三年並無變更核數師。本公司將於應屆股東週年大會上提呈續聘安永會計師事務所為本公司核數師之決議案。

代表董事會

劉朝暉

執行董事

香港，二零一五年三月十一日



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價值至關重要。

企業管治守則

本公司已於二零一四年一月一日至二零一四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.6.7條及條文E.1.2條除外。

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二零一四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，佔截至二零一四年十二月三十一日止年度內董事會成員人數逾三分之一。截至二零一四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

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



企業管治報告

獨立非執行董事：

劉紀鵬先生

薛雲奎博士

巴曙松先生（於二零一四年五月二十日辭任）

張化橋先生（於二零一四年九月一日獲委任）

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13至15頁之「董事及高級管理層」一節內。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。

截至二零一四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，於截至二零一四年十二月三十一日止年度內已舉行六次股東大會，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
執行董事：		
劉朝暉先生	16/16	1/6
非執行董事：		
丁本錫先生(主席)	16/16	0/6
齊界先生	12/16	0/6
曲德君先生	12/16	0/6
陳長偉先生	6/16	2/6
獨立非執行董事：		
劉紀鵬先生	12/16	0/6
薛雲奎博士	12/16	0/6
巴曙松先生(於二零一四年五月二十日辭任)	3/5	0/6
張化橋先生(於二零一四年九月一日獲委任)	0/1	0/2

企業管治守則條文A.6.7條訂明獨立非執行董事及其他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以及並非所有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。



企業管治報告

企業管治守則條文E.1.2條規定，董事會主席應出席股東週年大會。由於於相關時間之其他重要公務，主席並未出席本公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度舉行之股東週年大會。

股東大會乃董事會及本公司股東之溝通渠道之一。本公司核數師於二零一四年五月二十九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。

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。

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。

獨立非執行董事巴曙松先生於二零一四年五月二十日辭任，導致本公司未能遵守上市規則第3.10(1)、3.10A、3.21及3.25條。本公司已積極採取措施物色適當人選，以填補上述空缺。於二零一四年八月二十九日，本公司董事會宣佈，張化橋先生（「張先生」）已獲委任為本公司獨立非執行董事以及本公司審核委員會及薪酬委員會成員，自二零一四年九月一日起生效。



企業管治報告

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
薛雲奎博士	二零一三年七月三日至二零一六年七月二日
巴曙松先生(於二零一四年五月二十日辭任)	二零一三年七月三日至二零一六年七月二日
張化橋先生(於二零一四年九月一日獲委任)	二零一四年九月一日至二零一七年八月三十一日

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。

根據本公司之公司細則第102(B)條，董事會有權不時委任任何人士擔任董事以填補臨時空缺或為董事會增添成員，惟如此獲委任之董事之人數不得超過股東於股東大會上不時釐定之最高人數。如此獲委任之任何董事之任期將僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將合資格於會上膺選連任，惟於釐定將輪席退任之董事人選或董事人數時，不得計入。

年內，張先生已於二零一四年九月一日獲委任為獨立非執行董事。張先生毋須於其獲委任後之首次股東大會上接受股東選舉。張先生將於股東週年大會上退任董事，惟合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

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。於二零一四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
劉紀鵬先生	2/2
齊界先生	2/2
巴曙松先生(於二零一四年五月二十日辭任)	1/1
張化橋先生(於二零一四年九月一日獲委任)	0/0



企業管治報告

董事薪酬之詳情載於財務報表附註 10。

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。



審核委員會

審核委員會每年至少召開兩次會議。審核委員會於二零一四年已舉行三次會議，以考慮本集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之年度業績及本集團截至二零一四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。於二零一四年，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
薛雲奎博士	3/3
齊界先生	3/3
巴曙松先生(於二零一四年五月二十日辭任)	2/2
張化橋先生(於二零一四年九月一日獲委任)	0/0

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薛雲奎博士、齊界先生及巴曙松先生(於二零一四年五月二十日辭任獨立非執行董事以及審核委員會及薪酬委員會成員)組成。張化橋先生獲委任為本公司獨立非執行董事以及本公司審核委員會及薪酬委員會成員，自二零一四年九月一日起生效。

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；
- (vi) 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度；



企業管治報告

- (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。

提名委員會

提名委員會每年須至少召開一次會議。於二零一四年已舉行兩次委員會會議，以檢討董事會之組成、考慮獨立非執行董事之獨立性、董事之辭任及獨立非執行董事之辭任及委任。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
丁本錫先生	2/2
劉紀鵬先生	2/2
薛雲奎博士	2/2

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；
- (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。



企業管治報告

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。

本公司外聘核數師安永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。

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外聘核數師具獨立性。於年內，已付／應付本公司外聘核數師之酬金載列如下：

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	272
其他非核數服務	450

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。董事會於截至二零一四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。



企業管治報告

董事培訓

根據企業管治守則條文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。資料亦將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。

本公司亦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，以確保彼等對最佳企業管治常規保持警覺性。

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。主席尋求積極參與並親自主持股東週年大會，以於股東週年大會上回應本公司股東之任何詢問。主席就每項將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。



企業管治報告

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。

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
萬達酒店發展有限公司
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

截至二零一四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



致萬達酒店發展有限公司

(前稱為萬達商業地產(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145頁萬達酒店發展有限公司(前稱為Wanda Commercial Properties (Group) Co., Limited 萬達商業地產(集團)有限公司)〔貴公司〕及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一四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二零一四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虧損及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露要求妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環添美道1號

中信大廈22樓

二零一五年三月十一日



綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

	附註	二零一四年 千元	二零一三年 千元
收益	5	185,849	1,347,995
銷售成本		(57,245)	(754,612)
毛利		128,604	593,383
其他收益	6	13,114	8,137
其他收益／(虧損)淨額	6	94,727	(6,805)
投資物業估值(虧損)／收益淨額	17	(121,173)	93,116
銷售開支		(112,429)	(5,220)
行政開支		(124,941)	(77,828)
贖回可換股債券收益	32	—	39,370
可換股債券贖回選擇權重估及註銷收益	7	11,050	32,946
出售附屬公司之虧損淨額		—	(45,326)
商譽減值虧損	19	(12,433)	(57,574)
經營(虧損)／溢利		(123,481)	574,199
融資成本	9	(65,956)	(89,916)
分佔一間合營企業之虧損		(979)	—
除稅前(虧損)／溢利	8	(190,416)	484,283
所得稅抵免／(開支)	12	73,322	(250,382)
本年度(虧損)／溢利		(117,094)	233,901
以下各項應佔：			
母公司擁有人	13	(176,026)	190,879
非控股權益		58,932	43,022
		(117,094)	233,901
母公司普通股持有人	14		(經重列)
應佔每股(虧損)／盈利(港仙)			
基本		(4.3)	7.0
攤薄		(4.3)	2.9



綜合全面收入表

截至二零一四年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

附註	二零一四年 千元	二零一三年 千元
本年度(虧損)/溢利	(117,094)	233,901
其他全面(虧損)/收入		
其後期間將重新分類計入損益賬之 其他全面(虧損)/收入：		
換算海外業務之匯兌差額	(357,124)	54,842
出售附屬公司變現之匯兌儲備	—	(26,927)
本年度其他全面(虧損)/收入(扣除稅項)	(357,124)	27,915
本年度全面(虧損)/收入總額	(474,218)	261,816
以下各項應佔：		
母公司擁有人	(385,120)	204,793
非控股權益	(89,098)	57,023
	(474,218)	261,816



綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日
(以港元列示)

	附註	二零一四年 千元	二零一三年 千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	619,547	12,860
永久業權土地	16	1,129,596	321,121
投資物業	17	3,161,737	2,734,384
預付土地租金	18	20,432	21,476
商譽	19	17,469	30,557
於一間合營企業之投資	21	601,747	—
遞延稅項資產	22	123,708	52,318
非流動資產總值		5,674,236	3,172,716
流動資產			
在建物業	23	3,006,613	938,177
待售已竣工物業	24	182,414	375,961
貿易及其他應收款項	25	1,073,992	73,549
預付稅項	31	60,324	—
衍生金融工具	32	—	70,010
受限制銀行存款	26	83,208	85,303
現金及現金等值物	26	2,103,615	106,436
流動資產總值		6,510,166	1,649,436
流動負債			
貿易及其他應付款項	27	1,003,422	594,398
預收款項	28	1,445,354	47,435
金融機構貸款	29	119,916	81,967
關連人士貸款	30	225,026	256,268
即期稅項	31	448,557	450,910
流動負債總值		3,242,275	1,430,978
流動資產淨值		3,267,891	218,458
總資產減流動負債		8,942,127	3,391,174



綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日
(以港元列示)

	附註	二零一四年 千元	二零一三年 千元
非流動負債			
可換股債券	32	—	234,906
金融機構貸款	29	1,463,642	54,993
一間中間控股公司貸款	30	3,451,423	1,202,634
應付一間中間控股公司利息	27	77,755	—
遞延稅項負債	22	470,958	552,324
非流動負債總值		5,463,778	2,044,857
資產淨值		3,478,349	1,346,317
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	33	469,735	285,591
保留溢利		92,613	272,032
其他儲備	34	2,206,799	(17,124)
		2,769,147	540,499
非控股權益		709,202	805,818
總權益		3,478,349	1,346,317

主席
丁本錫

執行董事
劉朝暉

綜合股權變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

	母公司擁有人應佔										
	股本 (千元) 附註	股份溢價 (千元) (附註34)	資本儲備 (千元) (附註34)	特別儲備 (千元) (附註34)	匯兌儲備 (千元) (附註34)	法定儲備 (千元) (附註34)	可換股 債券儲備 (千元) (附註34)	保留溢利 (千元)	總計 (千元)	非控股權益 (千元)	總權益 (千元)
於二零一三年一月一日	235,292	—	60,264	44,134	349,197	57,588	(167,213)	84,144	663,406	127,734	791,140
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	190,879	190,879	43,022	233,901
本年度其他全面收入/(虧損)：											
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	40,841	—	—	—	40,841	14,001	54,842
出售附屬公司變現之匯兌儲備	—	—	—	—	(26,927)	—	—	—	(26,927)	—	(26,927)
本年度全面收入總額	—	—	—	—	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	32	50,299	51,037	—	—	—	(9,787)	—	91,549	—	91,549
已贖回可換股債券	32	—	—	—	—	—	(428,659)	—	(428,659)	—	(428,659)
部分出售一間附屬公司	—	—	—	9,410	—	—	—	—	9,410	578,401	587,811
出售附屬公司	—	—	—	—	—	(8,551)	—	8,551	—	(37,340)	(37,340)
轉撥至法定儲備金	—	—	—	—	—	11,542	—	(11,542)	—	—	—
於二零一三年十二月三十一日	285,591	51,037*	60,264*	53,544*	363,111*	60,579*	(605,659)*	272,032	540,499	805,818	1,346,317
於二零一四年一月一日	285,591	51,037	60,264	53,544	363,111	60,579	(605,659)	272,032	540,499	805,818	1,346,317
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	(176,026)	(176,026)	58,932	(117,094)
本年度其他全面虧損：											
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	(209,094)	—	—	—	(209,094)	(148,030)	(357,124)
本年度全面虧損總額	—	—	—	—	(209,094)	—	—	(176,026)	(385,120)	(89,098)	(474,218)
發行股本	85,677	2,364,643	—	—	—	—	—	—	2,450,320	—	2,450,320
已兌換可換股債券	32	98,467	83,681	—	—	—	(18,700)	—	163,448	—	163,448
宣派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(12,055)	(12,055)
於悉數兌換可換股債券時撥回	—	(564,095)	(60,264)	—	—	—	624,359	—	—	—	—
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,537	4,537
轉撥至法定儲備金	—	—	—	—	—	3,393	—	(3,393)	—	—	—
於二零一四年十二月三十一日	469,735	1,935,266*	—*	53,544*	154,017*	63,972*	—*	92,613	2,769,147	709,202	3,478,349

* 該等儲備賬戶包括綜合財務狀況表所列示的綜合其他儲備2,206,799,000元(二零一三年：負債儲備17,124,000元)。



綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

附註	二零一四年 千元	二零一三年 千元
經營活動產生之現金流量		
除稅前(虧損)/溢利	(190,416)	484,283
按下列各項調整：		
融資成本	9	89,916
分佔一間合營企業之虧損	979	—
贖回可換股債券收益	—	(39,370)
可換股債券贖回選擇權重估及註銷收益	7	(32,946)
利息收入	(13,114)	(8,137)
折舊	8	1,570
確認預付土地租金	8	477
商譽減值	12,433	57,574
撤銷其他應收款項	6	—
投資物業估值虧損/(收益)淨額	121,173	(93,116)
出售附屬公司虧損淨額	—	45,326
出售物業、廠房及設備項目之虧損	8	7
	18,018	505,584
在建物業增加	(2,175,602)	—
持作出售之已竣工物業減少/(增加)	115,401	(193,373)
貿易應收款項及其他應收款項增加	(1,074,214)	(93,732)
預收款項增加/(減少)	1,413,715	(1,142,926)
貿易應付款項及其他應付款項增加	509,711	131,809
經營所用之現金	(1,192,971)	(792,638)
已付中國稅項	(118,859)	(347,403)
經營活動所用之現金流量淨額	(1,311,830)	(1,140,041)



綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

附註	二零一四年 千元	二零一三年 千元
經營活動所用之現金淨額	(1,311,830)	(1,140,041)
投資活動產生之現金流量		
購置物業、廠房及設備項目	(582,884)	(324,391)
購置永久業權土地	(902,245)	—
投資物業之支出	(542,718)	—
出售附屬公司扣除出售的現金	—	(373,014)
於一間合營企業之投資	(31,990)	—
向一間合營企業墊付貸款	(630,761)	—
已收利息	13,114	8,137
出售物業、廠房及設備項目之所得款項	4,163	—
受限制銀行存款增加	—	(42,399)
投資活動所用之現金流量淨額	(2,673,321)	(731,667)
融資活動產生之現金流量		
發行股份所得款項	2,450,320	—
金融機構新借貸款所得款項	1,484,638	516,010
一間中間控股公司貸款所得款項	2,315,562	1,179,267
償還金融機構貸款	(35,214)	(51,107)
償還關連人士貸款	(25,142)	(31,165)
已付利息	(180,043)	(12,865)
非控股股東注資	4,537	80,000
已付非控股股東股息	(12,055)	—
償還承租人墊款	—	(124,360)
償還應付董事款項	—	(58,000)
融資活動產生之現金流量淨額	6,002,603	1,497,780
現金及現金等值物增加／(減少)淨額	2,017,452	(373,928)
於一月一日之現金及現金等值物	106,436	476,641
匯率變動之影響	(20,273)	3,723
於十二月三十一日之現金及現金等值物	2,103,615	106,436

26



財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日
(以港元列示)

	附註	二零一四年 千元	二零一三年 千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	3,759	1,615
於附屬公司之投資	20	1,023,782	1,023,782
給附屬公司貸款	20	3,770,174	—
應收附屬公司款項	25	43,931	—
非流動資產總值		4,841,646	1,025,397
流動資產			
其他應收款項	25	254,298	656,926
衍生金融工具	32	—	70,010
現金及現金等值物	26	113,015	4,032
流動資產總值		367,313	730,968
流動負債			
其他應付款項	27	166,068	38,437
流動負債總值		166,068	38,437
流動資產淨值		201,245	692,531
總資產減流動負債		5,042,891	1,717,928
非流動負債			
金融機構貸款	29	1,241,088	—
可換股債券	32	—	234,906
中間控股公司貸款	30	728,381	771,201
應付一間中間控股公司利息	27	48,469	—
非流動負債總值		2,017,938	1,006,107
資產淨值		3,024,953	711,821
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	33	469,735	285,591
儲備	34(a)	2,555,218	426,230
總權益		3,024,953	711,821

主席
丁本錫

執行董事
劉朝暉



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1. 公司資料

萬達酒店發展有限公司(前稱為萬達商業地產(集團)有限公司)(「本公司」)為於百慕達註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處位於 The Canon's Court 22 Victoria Street Hamilton HM12, Bermuda。

年內，本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)及海外從事物業發展、物業投資及物業管理。

本公司董事(「董事」)認為，本公司之中間控股公司為萬達商業地產海外有限公司(「萬達海外」)，一間於英屬處女群島成立之公司；本公司之最終控股公司為大連萬達集團股份有限公司，一間於中國成立之公司。

2. 編製基準及會計政策

2.1 編製基準

該等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」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則編製。該等財務報表亦符合香港公司條例有關編製財務報表之適用披露規定，當中根據於新公司條例(香港法例第622章)附表11第76至87條條文內所載列有關新香港法例第9部「賬目及審計」之過渡性及保留安排之規定，就本財政年度及比較期間繼續沿用前身公司條例(香港法例第32章)。該等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。

除按公允價值計量之投資物業及衍生金融工具外，財務報表已根據歷史成本法編製。該等財務報表以港元(「元」)呈列，除另有註明外，所有價值均調整至最接近之千元(「千元」)。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2. 編製基準及會計政策 (續)

2.1 編製基準 (續)

綜合基準

截至二零一四年十二月三十一日止年度，綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。附屬公司之財務報表乃就與本公司相同之報告期間採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績於本集團取得控制權當日起直至該控制權終止當日止綜合入賬。

損益及其他全面收入之各項乃歸屬於本集團母公司之擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。與本集團成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合入賬時全數對銷。

倘事實及情況表明下文附屬公司會計政策所述之三個控制權因素中一個或以上出現變動，本集團會重新評估其是否控制被投資公司。附屬公司之擁有權權益之變動(未喪失控制權)乃按權益交易入賬。

倘本集團喪失一間附屬公司之控制權，其終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；及(iii)於權益記錄之累計換算差額；及確認(i)已收代價之公允價值；(ii)任何保留投資之公允價值及(iii)於損益中任何產生之盈餘或虧絀。本集團先前於其他全面收入確認之應佔部分按倘本集團直接出售有關資產或負債須採用之相同基準重新分類至損益或保留溢利(如適用)



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2. 編製基準及會計政策(續)

2.2 會計政策之變動及披露

本集團已於本年度財務報表首次採納下列經修訂準則及新詮釋。

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(二零一一年修訂本)	投資實體
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
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產之可收回金額披露
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(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號 納入年度改善	徵費
(二零一零年至二零一二年循環)之 香港財務報告準則第2號(修訂本) 納入年度改善	歸屬條件之定義 ¹
(二零一零年至二零一二年循環)之 香港財務報告準則第3號(修訂本) 納入年度改善	業務合併中或然代價之會計處理 ¹
(二零一零年至二零一二年循環)之 香港財務報告準則第13號(修訂本) 納入年度改善	短期應收款項及應付款項
(二零一一年至二零一三年循環)之 香港財務報告準則第1號(修訂本)	有效香港財務報告準則之涵義

¹ 自二零一四年七月一日起生效

除香港財務報告準則第1號(修訂本)僅與一間實體之首份香港財務報告準則財務報表相關外，各項修訂及詮釋之性質及影響說明如下。

- (a) 香港財務報告準則第10號(修訂本)包含對投資實體之定義，並為符合投資實體定義之實體提供豁免綜合入賬之規定。投資實體須為附屬公司按公允價值計入損益入賬，而並非予以綜合。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號(修訂本)亦訂有對投資實體披露之規定。由於本公司並不符合香港財務報告準則第10號定義之投資實體，該等修訂對本集團並無任何影響。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2. 編製基準及會計政策(續)

2.2 會計政策之變動及披露(續)

- (b) 香港會計準則第32號(修訂本)為金融資產和金融負債的互相抵銷釐清「現時具有合法可執行抵銷權」之釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號之抵銷標準可應用於結算系統(例如中央結算所系統)，而該等系統乃採用並非同步之總額結算機制。由於本集團並無任何抵銷安排，故該等修訂對本集團並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第39號(修訂本)就對沖關係中所指定之場外衍生工具因法例或法規或推行法例或法規而直接或間接被更替為主要交易對手之情況，提供終止對沖會計豁免規定。本豁免項下之持續對沖會計必須符合以下所有標準：(i)更替必須因法例或法規，或推行法例或法規而導致；(ii)對沖工具之訂約方協定一名或多名結算交易對手取代其原交易對手成為各訂約方之新交易對手；及(iii)更替不會引致原衍生工具條款發生變動，惟為進行結算而變動交易對手直接導致之變動除外。由於本集團於本期或過往期間並無更替其衍生工具，故該修訂本對本集團並無影響。
- (d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第21號闡明，於觸發付款之活動(經相關立法所確認)發生時，實體確認支付徵費之責任。該詮釋亦闡明，根據相關立法，徵費責任僅在一段時間內發生引發付款之活動時逐步累積。就達到最低限額時所引致之徵費而言，該詮釋闡明，於達到指定最低限額前，概不會確認任何責任。由於本集團已於過往年度應用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產下之確認原則(當中有關本集團產生之徵費之規定與香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第21號一致)，故該詮釋對本集團並無影響。
- (e) 香港財務報告準則第2號(修訂本)闡明多項與績效及服務條件(屬歸屬條件)之定義有關之問題，包括(i)績效條件必須包含服務條件；(ii)當交易對手提供服務時，必須達成績效目標；(iii)績效目標可能與實體的經營或活動有關，或與相同集團內其他實體之經營或活動有關；(iv)績效條件可能為市場或非市場條件；及(v)倘交易對手於歸屬期內不論因何種原因不再提供服務，則服務條件未獲達成。該修訂本對本集團並無影響。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2. 編製基準及會計政策(續)

2.2 會計政策之變動及披露(續)

- (f) 香港財務報告準則第3號(修訂本)闡明，因業務合併而產生之並非分類為權益之或然代價安排其後應按公允價值計入損益計量，不論有關安排是否納入香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號之範疇。該修訂本對本集團並無影響。
- (g) 香港財務報告準則第13號(修訂本)闡明，倘折現之影響甚微時，並無指定利率之短期應收款項及應付款項可按發票金額計量。該修訂本對本集團並無影響。

2.3 尚未採納之新訂及經修訂香港財務報告準則以及香港公司條例之新披露規定

本集團並未於該等財務報表中應用以下已頒佈但尚未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9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)(二零一一年)	投資者與其聯營公司或合營企業之 間的資產出售或注資 ²
香港財務報告準則第11號(修訂本)	取得共同經營中權益的會計處理 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁵
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ³
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷之可接受方法 ²
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號(修訂本)(二零一一年) 年度改善	獨立財務報表之權益法 ² 多項香港財務報告準則之修訂 ¹
(二零一零年至二零一二年循環)	
年度改善	多項香港財務報告準則之修訂 ¹
(二零一一年至二零一三年循環)	
年度改善	多項香港財務報告準則之修訂 ²
(二零一二年至二零一四年循環)	

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 對於二零一六年一月一日或之後開始之年度財務報表首次採納香港財務報告準則之實體生效，因此不適用於本集團



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2. 編製基準及會計政策(續)

2.3 尚未採納之新訂及經修訂香港財務報告準則以及香港公司條例之新披露規定(續)

此外，香港公司條例(第622章)將影響若干資料於截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表的呈列及披露。本集團正就該等變動的影響進行評估。

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下：

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團預期自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團預期採納香港財務報告準則第9號將對本集團金融資產的分類及計量產生影響。有關影響的進一步資料將於接近該準則的實施日期獲得。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)(二零一一年)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂即提前應用。本集團預期自二零一六年一月一日起採納該等修訂。

香港財務報告準則第11號(修訂本)規定共同經營(其中共同經營的活動構成一項業務)權益的收購方必須應用香港財務報告準則第3號內業務合併的相關原則。該等修訂亦釐清於共同經營中先前所持有的權益於收購相同共同經營中的額外權益而共同控制權獲保留時不得重新計量。此外，香港財務報告準則第11號已增加一項範圍豁免，訂明當共享共同控制權的各方(包括呈報實體)處於同一最終控制方的共同控制之下時，該等修訂不適用。該等修訂適用於收購共同經營的初始權益以及收購相同共同經營中的任何額外權益。該等修訂預期於二零一六年一月一日採納後，將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2. 編製基準及會計政策 (續)

2.3 尚未採納之新訂及經修訂香港財務報告準則以及香港公司條例之新披露規定 (續)

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，將應用於來自客戶合約的收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映公司預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。本集團預期於二零一七年一月一日採納香港財務報告準則第15號，目前正評估採納香港財務報告準則第15號的影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中的原則，即收益反映自經營業務(該資產為其一部分)產生的經濟利益而非通過使用資產消耗的經濟利益的模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限的情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂將提前應用。預期該等修訂於二零一六年一月一日採納後將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響，原因是本集團並未使用收益法計算其非流動資產的折舊。

於二零一四年一月頒佈的香港財務報告準則二零一零年至二零一二年循環之年度改進載列多項香港財務報告準則的修訂。除附註2.2所述者外，本集團預期自二零一五年一月一日起採納該等修訂。預期該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團的修訂詳情如下：

香港財務報告準則第8號經營分部：釐清公司於應用香港財務報告準則第8號內的綜合標準時必須披露管理層作出的判斷，包括所綜合經營分部的概況以及用於評估分部是否類似時的經濟特徵。該等修訂亦釐清分部資產與總資產的對賬僅在該對賬報告予最高營運決策者之情況下方須披露。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2. 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為本公司所直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團就參與被投資公司所產生浮動回報而承受風險或享有權利，且有能力透過對其行使權力(即讓本集團現時能夠支配被投資公司相關活動的現有權利)而影響有關回報時，則本集團已控制該被投資公司。

當本公司並未直接或間接擁有被投資公司大多數投票權或類似的權力時，本集團會考慮所有相關因素及情況，以評估其是否對被投資公司具有控制權，包括：

- (a) 與被投資公司之其他投票權持有者之間的合約式安排；
- (b) 從其他合約式安排中獲取的權力；及
- (c) 本集團的投票權和潛在投票權。

附屬公司業績按已收及應收股息計入本公司損益表。本公司並未根據香港會計準則第5號持作出售之非流動資產及終止經營業務分類為持作出售的對附屬公司之投資則按成本減任何減值虧損列賬。

於一間合營企業之投資

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營企業之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團於一間合營企業之投資乃採用權益會計法按本集團分佔之資產淨值減任何減值虧損後，在綜合財務狀況表中列賬。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2. 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

於一間合營企業之投資 (續)

本集團分佔該合營企業的收購後業績及其他全面收入乃分別計入綜合損益及綜合其他全面收入表。此外，當該合營企業的權益內直接確認一項變動，則本集團在適當情況下會在綜合股權變動表確認其分佔的任何變動金額。本集團與其合營企業交易的未變現盈利及虧損按本集團分佔該合營企業的投資撤銷，惟未變現虧損提供已轉讓資產減值的憑證則除外。收購該合營企業所產生的商譽列為本集團於該合營企業的投資之一部分。

如果於合營企業之投資轉為於聯營公司之投資，或是於聯營公司之投資轉為於合營企業之投資，則不會對保留權益進行重新計量，是項投資將繼續按照權益法列賬。在所有其他情況下，當本集團喪失對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權時，本集團按照其公允價值計量並確認任何保留權益。聯營公司或合營企業於喪失重大影響力或共同控制權時的賬面金額與所保留投資的公允價值及出售所得款項兩者之間的任何差額會在損益中確認。

該合營企業的業績按已收及應收股息計入本公司的損益表。本公司於該合營企業的投資被視為非流動資產，並按成本減任何減值虧損列賬。

當於聯營公司之投資分類為持作出售時，其按香港財務報告準則第5號列賬。

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公允價值計算，該公允價值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允價值、本集團自被收購公司之前度擁有人承擔的負債及本集團發行的以換取被收購公司控制權的股本權益的總和。就各項業務合併而言，對於在屬現時所有權權益且賦予擁有人權力於清盤時按比例分佔被收購公司之資產淨額之非控股權益，本集團選擇以公允價值或被收購公司可識別資產淨值的分佔比例計量。所有非控股權益的其他成分均以公允價值計量。收購有關成本於發生時列為開支。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2. 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

業務合併及商譽 (續)

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將被收購公司主合約中的嵌入式衍生工具分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公允價值及於損益中確認的任何引致虧損重新計量。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將按收購日期的公允價值確認。分類為金融工具且在香港會計準則第39號範疇內的資產或負債的或然代價根據公允價值的變動按公允價值計量，並於損益中或作為其他全面收入的變動確認。倘或然代價並非在香港會計準則第39號範疇內，則按合適的香港財務報告準則計量。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽初始按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益金額及本集團先前持有的被收購公司股本權益的公允價值的總和，超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公允價值，於重新評估後其差額於損益中確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年進行減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行測試。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購日期被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面金額時，減值虧損會予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於其後期間撥回。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2. 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

業務合併及商譽 (續)

倘商譽被分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)的一部分而該單位的部分經營業務已出售，則在釐定出售業務的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面金額。在該情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留部分計量。

公允價值計量

本集團於各報告期末對其投資物業及衍生金融工具進行計量。公允價值乃於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售一項資產將收取或轉讓一項負債將支付的價格。公允價值計量假設出售資產或轉讓負債的交易於該資產或負債的主要市場，或在無主要市場的情況下，於對該資產或負債最有利的市場進行。本集團必須可於該主要市場或最有利市場進行交易。資產或負債的公允價值乃採用市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量，即假設市場參與者按其最佳經濟利益行事。

非金融資產公允價值之計量則參考市場參與者可從使用該資產得到之最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用之市場參與者所產生之經濟效益。

本集團採納合乎時宜且具備充分數據以供計量公允價值的估值方法，盡量使用相關可觀察輸入參數及盡量減少使用不可觀察輸入參數。

所有公允價值於本財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入參數按以下公允價值等級分類：

第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入參數的估值方法

第三級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入參數的估值方法



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2. 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

公允價值計量(續)

就按經常性基準於本財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入參數)確定是否發生不同等級轉移。

非金融資產減值

倘存在減值跡象，或須每年對資產(存貨、遞延稅項資產、金融資產、已竣工持作出售物業、開發中物業、投資物業及非流動資產／分類為持作出售的出售組別除外)作減值測試時，資產的可收回金額會予以估計。資產的可收回金額乃資產或現金產生單位的使用價值，以及其公允價值減出售成本較高者，並就個別資產進行釐定，除非資產並不產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，可收回金額按資產所屬的現金產生單位予以釐定。

減值虧損僅於資產的賬面金額超過其可收回金額時確認。在評估使用價值時，估計日後現金流量按能反映當時市場對貨幣時值及該項資產特定風險之評估的除稅前貼現率折算成現值。減值虧損按該減值資產的功能所屬開支分類計入其產生期間的損益表，除非該資產乃以重估價值列示，在這種情況下，減值虧損將根據相關的重估資產會計政策處理。

於各報告期末，將評估是否有跡象顯示之前確認的減值虧損或已不存在或可能已減少。倘存在該等跡象，可收回金額會予以估計。倘用以釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，先前確認的資產(商譽除外)減值虧損方可撥回，惟該數額不得超過有關資產於過往年度並未有確認減值虧損而予以釐定的賬面金額(扣除任何折舊／攤銷)。該減值虧損的撥回於產生期間計入損益表，除非該資產乃以重估價值列示，在這種情況下，減值虧損的回撥將根據相關的重估資產會計政策處理。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2. 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

關聯方

一方將被視為與本集團有關聯，條件為：

(a) 該方為某一人士或該人士家屬及該人士

(i) 控制或共同控制本集團；

(ii) 對本集團擁有重大影響力；或

(iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員；

或

(b) 倘該方為符合以下任何條件的實體：

(i) 該實體及本集團為同一集團成員；

(ii) 一個實體為另一個實體之聯營公司或合營企業(或另一個實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；

(iii) 實體及本集團為同一第三方之合營企業；

(iv) 一個實體為第三方實體之合營企業，而另一個實體為第三方實體之聯營公司；

(v) 實體為本集團或與本集團有關聯之實體為其僱員福利而設立之退休福利計劃；

(vi) 實體受(a)項所述之人士控制或共同控制；及

(vii) (a)(i)項所述之人士對實體擁有重大影響力或為實體(或其母公司)之主要管理人員。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2. 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備以及折舊

除在建工程以外，物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損呈列。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價，及促使有關資產達致其營運狀況及地點作擬定用途所產生之任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投產後所產生之支出，例如維修及保養，通常於產生支出期間計入損益表。在符合確認準則的情況下，主要檢查的支出會作為重置，於資產賬面金額中資本化。倘物業、廠房及設備的主要部分須不時重置，則本集團會將有關部分確認為個別資產，具有指明的可使用年期及據此折舊。

折舊乃按其估計可使用年期以直線法撇銷各物業、廠房及設備項目之成本至其殘值計算。為此而採用之估計殘值及可使用年期如下：

	可使用年期	殘值
永久業權土地	並無折舊	並無折舊
樓宇	30年	5%
租賃物業裝修	5年或租 期之較短者	無
傢俬、裝置及設備	5年	10%
汽車	5年	10%

倘物業、廠房及設備項目之各部分有不同可使用年期，則有關項目之成本將按各部分之合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。殘值、可使用年期及折舊法至少須於各財政年度年結日予以檢討，並作調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括初始確認的任何重大部分)於出售或預期不會從其使用或出售獲取未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產之年度在損益表確認之任何出售或報廢損益，為有關資產出售所得款項淨額與賬面金額之差額。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2. 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備以及折舊 (續)

在建工程指進行中的裝修工程，按成本減任何減值虧損呈列且不計提折舊。成本包括建築期內的直接建設成本及資本化的相關借款的借貸成本。在建工程竣工且可供使用時，將重新分類至物業、廠房及設備的恰當類別。

投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或資本增值（而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的），或在日常業務過程中出售之土地及樓宇（包括在其他方面符合投資物業定義之物業之經營租約下之租賃權益）之權益。該等物業初始以成本（包括交易成本）計量。初始確認後，投資物業按公允價值呈列，反映報告期末的市況。

在建物業或日後作投資物業的發展項目分類為在建投資物業。於各報告期末，倘公允價值能可靠釐定，該等在建物業首次按成本計量，包括交易成本，其後按公允價值列賬。倘公允價值無法可靠釐定，則在建投資物業將按成本計量直至公允價值能可靠釐定或竣工時為止。

投資物業公允價值之變動所產生之盈利或虧損，計入所產生年度之損益表。

報廢或出售投資物業之任何損益均於報廢或出售年度之損益表中予以確認。

就投資物業轉撥至自用物業或存貨而言，物業其後作會計處理的推定成本為其於用途變更當日的公允價值。若本集團佔用作自用物業的物業轉撥為投資物業，本集團直至用途變更當日會根據「物業、廠房及設備以及折舊」所述的政策將該物業入賬，且該物業的賬面金額與公允價值於該日的任何差額根據上述「物業、廠房及設備以及折舊」所述的政策入賬列作重估。就存貨轉撥至投資物業而言，物業於轉撥當日的公允價值與其先前賬面值之間的任何差額於損益表確認。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2. 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

經營租賃

資產擁有權之絕大部分回報與風險仍歸於出租人之租賃入賬列作經營租賃。倘本集團為出租人，本集團根據經營租賃所出租之資產乃計入非流動資產，且經營租賃之應收租金乃於租期內以直線法計入損益表。倘本集團乃承租人，經營租賃之應付租金乃於租期內以直線法於損益表扣除。

經營租賃下的預付土地租金首次按成本列賬，其後於租期內按直線法確認。

倘租金無法於土地及樓宇間可靠分配，則全部租金乃於物業、廠房及設備下按融資租賃計入土地及樓宇成本。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為按公允價值計入損益賬之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融投資或指定為有效對沖之對沖工具的衍生工具(如適用)。金融資產初始確認時以公允價值加上收購金融資產應佔交易成本計量，惟按公允價值計入損益賬之金融資產除外。

所有一般金融資產買賣概於交易日(即本集團承諾買賣該資產當日)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2. 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

按公允價值計入損益賬之金融資產

按公允價值計入損益賬之金融資產包括持作買賣之金融資產及於初始確認時指定為按公允價值計入損益賬之金融資產。倘收購金融資產的目的是為在短期內出售，則該等資產分類為持作買賣。衍生工具，包括獨立嵌入式衍生工具，亦分類為持作出買賣，惟其指定為香港會計準則第39號所界定的有效對沖工具除外。

按公允價值計入損益賬之金融資產按公允價值列入財務狀況表，公允價值的正變動淨額於損益表呈列為其他收入及收益，公允價值的負變動淨額呈列為融資成本。該等公允價值變動淨額不包括有關該等金融資產的任何股息及利息收入，相關變動根據下文「收益確認」所載政策確認。

初始確認後指定為按公允價值計入損益賬之金融資產乃於初始確認當日指定，且須符合香港會計準則第39號之標準。

倘主合約之嵌入式衍生工具之經濟特性及風險並非與主合約密切相關及主合約並非持作買賣或指定按公允價值計入損益賬，主合約之嵌入式衍生工具乃入賬列作獨立衍生工具，並按公允價值入賬。該等嵌入式衍生工具乃按公允價值計量，而公允價值之變動於損益表確認。倘合約條款有所變動而導致合約項下所需現金流量有重大修改或金融資產從按公允價值計入損益賬類別重新分類，方會進行重新評估。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指並非於活躍市場報價，但具有固定或可釐定付款的非衍生金融資產。初始計量後，該等資產隨後採用實際利率法，按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時須計及收購時之任何折讓或溢價，且包括構成實際利率整體部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表內的其他收入及收益。減值產生的虧損於損益表內的貸款融資成本及應收款項其他開支中確認。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2. 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

終止確認金融資產

金融資產(或倘適用，作為金融資產或類似金融資產組別之一部分)主要在下列情況終止確認(即自本集團的綜合財務狀況表摒除)：

- 從資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其從資產收取現金流量之權利，或已根據「轉付」安排承擔責任，在沒有重大延誤的情況下，將已收取現金流量悉數付予第三方；及(a)本集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓從資產收取現金流量之權利或已經訂立轉付安排，其對於是否保留與該資產所有權相關的風險和回報以及保留程度作出評估。倘其未轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報亦未轉讓資產之控制權，本集團繼續按本集團之持續參與確認轉讓之資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。轉讓的資產及相關負債按反映本集團保留的權利和責任的基準計量。

以經轉讓資產擔保方式的持續參與按資產原始賬面金額與本集團可能被要求償還代價的最高金額之間的較低者計量。

金融資產減值

本集團於各報告期末評估是否存在客觀跡象顯示金融資產或金融資產組別發生減值。倘初始確認資產後發生的一項或多項事件對金融資產或金融資產組別的估計未來現金流量的影響能可靠地估計，則存在減值。減值跡象可包括一名或一組債務人正面臨重大財務困難、違約或未能償還利息或本金，彼等很可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據表示估計未來現金流量出現大幅下降，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2. 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先單獨評估個別重大的金融資產或個別不重大但合計重大的金融資產是否存在減值。倘本集團確定並無客觀跡象表明個別評估的金融資產（不論是否重大）發生減值，則會將該資產納入一組信貸風險特徵相似的金融資產中，並整體評估該組資產是否存在減值。個別評估為減值，以及就其已確認或繼續確認減值虧損的資產不會計入整體減值評估中。

已發現任何減值虧損的金額乃按資產賬面金額與估計未來現金流量現值（不包括尚未發生的未來信用虧損）之差額計算。估計未來現金流量之現值按金融資產最初實際利率（即於初始確認時計算之實際利率）貼現。

資產之賬面金額透過利用撥備賬而減少，而虧損於損益表中確認。利息收入繼續按減少後的賬面金額累計，並利用貼現未來現金流量所用的利率累計，以計量減值虧損。倘未來收回無實際可能，且所有抵押品已變現或已轉讓予本集團，則貸款及應收款項及任何相關撥備應一併撇銷。

倘於後續期間，因確認減值後發生之事件而使估計減值虧損之金額增加或減少，則可透過調整撥備賬增加或減少之前確認的減值虧損。倘撇銷金額其後收回，則收回金額會計入損益表的其他開支。

按成本列賬之資產

倘有客觀跡象顯示，非以公允價值列賬之非報價股本工具，乃因其公允價值不能可靠地計量而發生減值虧損，或與有關非報價股本工具掛鉤且必須透過交付有關非報價股本工具進行結算之衍生資產發生減值虧損，則虧損金額乃為資產賬面金額與利用類似金融資產之當時市場回報率貼現估計未來現金流量現值之差額。該等資產之減值虧損不予撥回。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2. 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債

初始確認及計量

金融負債初始確認時分類為按公允價值計入損益賬之金融負債、貸款及借款或指定為有效對沖之對沖工具的衍生工具(如適用)。

初始確認時，所有金融負債均按公允價值確認，如屬貸款及借款，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項以及計息銀行貸款及借款。

後續計量

金融負債的後續計量視乎其如下分類：

按公允價值計入損益賬之金融負債

按公允價值計入損益賬之金融負債包括持作買賣金融負債及於初始確認時指定按公允價值計入損益賬的金融負債。

就近期回購目的而購入的金融負債乃分類為持作買賣。該範疇包括本集團所訂立的並非指定為香港會計準則第39號所界定的對沖關係中對沖工具的衍生金融工具。獨立嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣，惟其指定為有效對沖工具則除外。持作買賣負債的收益或虧損於損益表中確認。於損益表確認的公允價值損益淨額不包括該等金融負債之任何利息。

初始確認後指定為按公允價值計入損益賬之金融負債乃於初始確認當日指定，且須符合香港會計準則第39號之標準。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2. 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

貸款及借款

初始確認後，計息貸款及借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現之影響並不重大，則按成本呈列。倘負債終止確認，則損益將透過實際利率法攤銷過程於損益表中確認。

計算攤銷成本須計及收購時之任何折讓或溢價，且包括構成實際利率整體部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表內的融資成本。

可換股債券

可換股債券中顯示負債特徵的部分，於扣除交易成本後在財務狀況表中確認為負債。發行可換股債券時，採用同等非可換股債券的市值，釐定負債部分的公允價值，該數額按攤銷成本基準持續列為長期負債，直至換股或贖回時註銷為止。所得款項餘款分配至已確認的兌換權，扣除交易成本後計入股東權益。於其後年度，兌換權的賬面值不會重新計量。交易成本乃根據初始確認該等工具時，所得款項於負債及權益成份的分配攤分至可換股債券的負債及權益成份。

終止確認金融負債

倘負債項下的責任已解除或取消或屆滿，則終止確認金融負債。

當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同的條款提供之另一金融負債取代，或現有負債之條款經大幅修訂，則相關交換或修訂被視為終止確認原始負債及確認新負債，且各賬面金額之差額在損益表中確認。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2. 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融工具的抵銷

倘目前有可行使的合法權利對確認的金額予以抵銷，且有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債，則金融資產和金融負債會互相抵銷，而淨額會在財務狀況表中呈報。

在建物業

在建物業乃按成本及可變現淨值兩者之較低者呈列，包括土地成本、建設成本、借貸成本、專業費用及該等物業在開發階段直接產生的其他成本。在建物業的可變現淨值透過按視作竣工基準確定物業市值釐定，並扣除適當建設成本、專業費用及估值日至竣工期間之利息以及合理利潤率。

在建物業被劃分為流動資產，除非預計相關物業開發項目的建築時間超過正常的營運週期。竣工後，該等物業被轉為持作出售之已竣工物業。

持作出售之已竣工物業

持作出售之已竣工物業乃按成本及可變現淨值兩者之較低者呈列。成本按未出售物業應佔的土地及樓宇總成本的分攤比例釐定。可變現淨值乃參考於一般業務過程中已售物業之銷售所得款項減適用浮動銷售開支釐定，或由管理層按個別物業基準根據當前市況估計。

現金及現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括庫存現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般於購入後三個月內到期之短期高流動性投資，減去於要求時償還且構成本集團現金管理一部分之銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等值物包括並未限制用途的庫存現金及銀行現金(包括定期存款及性質與現金類似的資產)。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2. 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

撥備

倘因過往事件導致現有債務(法律或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，但必須能可靠估計有關債務金額。

倘貼現之影響屬重大，則確認之撥備金額為預期用作償還債務之未來支出於報告期末之現值。因時間流逝導致所貼現現值的增加將計入損益表的融資成本中。

於業務合併中確認的或然負債初始按其公允價值計量。其後，按(i)根據上述一般撥備指引確認的金額與(ii)初始確認金額之較高者，減去根據收益確認指引確認的累計攤銷(如適用)計量。

其他僱員福利

定額供款退休計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例之規定為全體僱員設立一項定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃之規則，供款按僱員基本薪金之某一百分比計算，並根據強積金計劃之規則於應付時於損益表內扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開存放，並由獨立管理之基金持有。本集團之僱主供款乃全數歸屬於參與強積金計劃供款之僱員。

位於香港以外地區之若干附屬公司須按其薪金成本之若干百分比向當地政府設立之退休金計劃供款。本集團就退休金計劃須承擔之惟一責任為持續支付計劃所需之供款。計劃下之供款乃根據退休金計劃之規則於應付時於損益內扣除。

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。



2. 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與並非於損益賬確認之項目有關之所得稅會於並非損益賬之其他全面收入或直接於權益中確認。

本期及過往期間之即期稅項資產及負債以預期可予收回或支付予稅務機關之金額計算，計算之基準為於報告期末前已生效或實質上已生效之稅率(及稅法)，亦考慮本集團經營所在國家現行之詮釋及慣例。

遞延稅項使用負債法就報告期末資產及負債之稅基與其作財務申報用途之賬面值之間產生之一切暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差異予以確認，惟以下情況除外：

- 於進行某項不屬於業務合併之交易時因商譽或初步確認資產或負債且無對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響而產生之遞延稅項負債；及
- 就與於附屬公司及合營企業之投資相關之應課稅暫時性差異而言，惟倘撥回暫時性差異之時間可予控制，且暫時性差異可能不會於可見將來撥回則作別論。

遞延稅項資產按所有可抵扣暫時性差異、未動用稅收抵免及任何未動用稅項虧損之結轉確認。遞延稅項資產於應課稅溢利將用作抵銷可扣減暫時性差異、可動用之未動用稅項資產及未動用稅項虧損之結轉時確認，惟以下情況除外：

- 於進行某項交易時因初步確認非業務合併之交易之資產或負債且無對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響而產生之可扣減暫時性差異有關之遞延稅項資產；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資相關的可扣減暫時性差異而言，遞延稅項資產僅在暫時性差異可能於可見將來撥回，及應課稅溢利可予動用抵銷暫時性差異時始予以確認。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2. 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行審核，並於不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時予以確扣減。未確認之遞延稅項資產則於各報告期末進行重估，並於將可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分將收回之遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債，乃根據於各報告期末已生效或實質上已生效之稅率（及稅法），按預期適用於變現資產或償還負債期間之稅率計算。

倘存在可依法執行之權利，可將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，而遞延稅項涉及同一應課稅實體及同一稅務機關時，遞延稅項資產及遞延稅項負債方可互相抵銷。

收益確認

於日常業務過程中出售物業產生之收益於滿足以下全部條件時確認：

- (a) 物業擁有權之重大風險及回報均已轉移至買方；
- (b) 本集團並無保留一般與所有權有關之物業持續管理權或實際控制權；
- (c) 收益金額能夠可靠地計量；
- (d) 與交易相關之經濟利益很可能流入本集團；及
- (e) 交易已產生或將產生之成本能夠被可靠地計量。

當相關物業的建設工程已經完工、本集團已取得相關政府機關頒發之項目完工報告、有關物業已交付買方且可合理確定能收取有關應收款項時，上述標準方告達成。在確認收益當日前出售物業所收取之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)

2. 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

收益確認 (續)

租賃本集團之物業產生之租金收入按時間比例於租期內確認。

由提供物業保養及管理服務產生之物業管理費收入於提供相關服務時確認。

利息收入按應計基準以實際利率法，採用於金融工具之預計年期或較短時間(如適用)內將估計未來現金款項精確折現至金融資產賬面淨值之利率確認。

股息收入於股東收取款項之權利確立時確認。

借款成本

合資格資產(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。當大部分資產可作其預期用途或出售時，即停止將相關借款成本資本化。特定借款用於合資格資產之前作為短暫投資所賺取之投資收入於已資本化之借款成本中扣除。所有其他借款成本於其產生期間支銷。借款成本包括利息及實體就資金借款產生之其他成本。

股息

董事建議之末期股息於財務狀況表權益一節內分類為分配項目單獨呈列，直至於股東大會上獲得股東批准為止。當該等股息獲股東批准及宣派時，確認為負債。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2. 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣

該等財務報表乃以本公司之功能及呈報貨幣港元呈列。本集團內各實體釐定其本身之功能貨幣，而各實體計入財務報表內之項目乃以該功能貨幣計算。本集團內實體所記錄之外幣交易初步按其各自於交易日期適用之功能貨幣匯率記錄。以外幣計值之貨幣資產及負債乃按報告期末之功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目所產生之差額均於損益表內確認。

因結算或換算貨幣項目所產生之差額均於損益表內確認，惟指定作為對沖本集團海外業務之淨投資之一部分之貨幣項目除外。此等貨幣項目於其他全面收入內確認，直至於累計金額被重新分類至損益表時出售有關淨投資為止。該等貨幣項目之匯兌差額產生之稅項開支及抵免亦入賬列為其他全面收入。

按外幣以歷史成本計量之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。按外幣以公允價值計量之非貨幣項目則按計量公允價值當日之匯率換算。換算以公允價值計量之非貨幣項目所產生之收益或虧損之列賬方式與確認有關項目之公允價值變動產生之收益或虧損(即換算差額涉及其公允價值之收益或虧損於其他全面收入或損益賬確認，亦分別於其他全面收入或損益賬內確認之項目)所採用者一致。

若干海外附屬公司及合營企業之功能貨幣為港元以外之貨幣。於報告期末，該等實體之資產與負債乃按報告期末適用之匯率換算為本公司之呈報貨幣，其損益表則按本年度之加權平均匯率換算為港元。

因此而產生之匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯兌浮動儲備累計。出售海外實體時，有關該項特定海外業務之其他全面收入部分，乃於損益表內確認。

因收購海外業務產生之任何商譽及調整因收購而導致對資產及負債之賬面值進行之任何公允價值調整為被入賬列為海外業務之資產及負債，並按收市匯率換算。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2. 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣 (續)

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃以出現現金流量當日之匯率換算為港元。海外公司於年內頻繁出現之經常性現金流量項目則以年內之加權平均匯率換算為港元。

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團之財務報表要求管理層作出影響已呈報收益、開支、資產與負債金額及彼等隨附之披露以及或然負債之披露之判斷、估計及假設。此等假設及估計之不確定因素可能會導致未來期間須對受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團會計政策之過程中，除涉及對財務報表內已確認金額構成最重大影響之該等估計之會計政策外，管理層已作出以下判斷：

(i) 經營租賃承擔 — 本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂立商業物業租約。本集團認為，根據對有關安排之條款及條件的評估，本集團保留了透過經營租賃出租的此等物業所有權之所有重大風險及回報。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

3. 重大會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

(ii) 投資物業與業主自用物業分類

本集團決定物業是否屬於投資物業，並制定了判斷標準。投資物業是持有以賺取租金或實現資本增值或以此二者為目的的物業。因此，本集團考慮的是某個物業產生的現金流量是否在較大程度上獨立於本集團持有的其他資產。某些物業的一部分是為了賺取租金或實現資本增值而持有的，而持有的其他部分則用於生產或供應商品或服務或行政管理目的。如這些部分能夠獨立出售，本集團將有關部分獨立入賬。如有關部分不能獨立出售，則只有在用於生產或供應商品或服務或行政管理使用的部分較次要時，方可將該物業判定為投資物業。判斷乃根據個別物業配套服務是否重要以決定該物業不符合列作投資物業的資格。

(iii) 投資物業與待售物業分類

本集團開發待售物業及持有以賺取租金及／或資本增值的物業。管理層已就一項物業是否指定為投資物業或待售物業作出判斷。本集團於某項物業開發初期考慮其持有相關物業的意向。於建設過程中，如相關發展中物業計劃落成後出售，則相關物業乃入賬列作發展中物業，並計入流動資產，而如相關物業計劃持有以賺取租金及／或資本增值，則相關物業入賬列作在建中投資物業，並計入非流動資產。於物業落成後，待售物業會轉撥至待售已竣工物業，並按成本及可變現淨值中的較低者列值，而持有以賺取租金及／或資本增值的物業則轉撥至已竣工投資物業，並須於各報告期末重新估值。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定性

於報告期末存在重大風險使下個財政年度資產及負債之賬面值須作重大調整而與未來有關的主要假設及估計不確定性之其他主要來源如下：

(i) 投資物業之公允價值

本集團投資物業按公允價值計量，由獨立估值師按照市場評估價值重估。已完工投資物業的公允價值乃經考慮物業現有租約將產生的資本化收入及歸復收入潛力，或(如適用)參考鄰近地區內類似物業的市場成交價計得。發展中投資物業的公允價值乃以「假設」已完工基準設定物業市值，並適當扣減估值日期至完工期間將產生的建設成本、專業費用及利息以及合理利潤釐定。本集團釐定已完工投資物業公允價值時須估計物業的歸復收入潛力，而就發展中投資物業而言，則須在估值中估計將產生的成本及未來利潤率。

於二零一四年十二月三十一日投資物業賬面值為3,161,737,000元(二零一三年：2,734,384,000元)。包括公允價值計量關鍵估計的進一步詳情載列於財務報表附註17。

(ii) 商譽減值

本集團至少每年測試商譽是否發生減值。這要求對分配了商譽的現金產生單位的使用價值進行估計。對使用價值進行估計時，本集團需要估計現金產生單位產生的預期未來現金流量，同時選擇恰當的折現率確定現金流量的現值。於二零一四年十二月三十一日商譽的賬面值為17,469,000元(二零一三年：30,557,000元)。進一步詳情載於本節附註19。

(iii) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團須在中國內地繳納企業所得稅。由於若干企業所得稅相關事項尚未得到當地稅務局確認，需要依據現行稅法，法規及其他相關政策的客觀估計和判斷來決定應交企業所得稅的預提金額。倘該等事項的最終實際稅項支出與初始記錄的金額存在差異，則有關差異將影響差異實現當期的企業所得稅開支及企業所得稅撥備。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

3. 重大會計判斷及估計 (續)

估計不確定性 (續)

(iv) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

中國內地之土地增值稅按土地增值(即出售物業所得款項減可扣減支出(包括土地成本、借款成本及其他物業發展支出))以累進稅率30%至60%徵收。

於計算土地增值稅時，本集團需估計可扣減開支，並根據相關適用稅務法律及法規根據個別物業基準的相關稅率作出判斷。鑒於當地稅務局詮釋的土地增值稅計算基準具不確定性，於報告期末，實際結果可能高於或低於估計結果。倘該等事項的最終稅務結果與最初記賬的金額不同，則有關差異將會影響實現差異期間的土地增值稅開支及土地增值稅撥備。

(v) 遞延所得稅資產

在很可能日後有足夠的應納稅所得額用以彌補可抵扣暫時性差額及稅務虧損的限度內，應就所有可抵扣暫時性差額及尚未利用稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量的判斷來估計未來取得應納稅所得額的時間和金額，結合納稅籌劃戰略，以決定應確認的遞延所得稅資產的金額。

(vi) 貿易及其他應收款項減值

貿易及其他應收款項減值乃按貿易及其他應收款項的可收回程度評估作出。管理人員於識辨貿易及其他應收款項減值時需作出判斷及估計。若實際情況或對未來之預測有別於原有估計，則有關差額將對估計改變期間之應收賬款及減值虧損／應收賬款減值虧損撥回之賬面值構成影響。

(vii) 物業、廠房及設備的可使用年期和減值

基於類似性質和功能的物業、廠房及設備項目實際可使用年期的歷史經驗，本集團管理層對物業、廠房及設備項目的估計可使用年期及相關折舊進行評估。此評估可能因技術革新及競爭對手的舉動而顯著改變。當可使用年期少於先前估計時，管理層將增加折舊費用，或其將撇銷或撇減被棄置的技術過時的資產。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

3. 重大會計判斷及估計 (續)

估計不確定性 (續)

(vii) 物業、廠房及設備的可使用年期和減值 (續)

當出現附註2.4中會計政策提到的物業、廠房及設備項目的賬面值不可收回的事項或變化時，需對其賬面值作減值測試。物業、廠房及設備項目的可回收金額為公允價值減去處置費用後的淨額和使用價值中的較高者，其中包含了對可使用年期的評估。

(viii) 在建物業及持有待售已竣工物業的可變現淨值

可變現淨值乃參照日常業務過程中銷售物業所得的銷售收益減適用可變銷售開支釐定，或根據管理層參考當前市況按個別物業作出的估計釐定。在建物業的可變現淨值乃按「猶如」已竣工基準的物業市場價值，並適當扣除於估值日至竣工日期間將產生的建設成本、專業費用及利息以及合理利息率釐定。

4. 經營分部資料

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。
- 海外：此分部為從事海外物業項目發展之業務。

(i) 分部業績、資產及負債

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

分部資產不包括總部資產及商譽以及分部負債不包括總部負債，此乃由於該等資產及負債按集團基準進行管理。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

4. 經營分部資料(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

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(虧損)/溢利之計量方法為「除稅前(虧損)/溢利」。

	中國 千元	海外 千元	總計 千元
截至二零一四年十二月三十一日止年度			
來自外部客戶之收益	185,849	—	185,849
報告分部之虧損	(81,066)	(134,437)	(215,503)
截至二零一三年十二月三十一日止年度			
來自外部客戶之收益	1,347,995	—	1,347,995
報告分部溢利	391,831	(5,126)	386,705
於二零一四年十二月三十一日			
報告分部資產	6,208,636	5,643,077	11,851,713
報告分部負債	4,092,551	2,429,506	6,522,057
於二零一三年十二月三十一日			
報告分部資產	3,391,136	1,299,174	4,690,310
報告分部負債	1,326,939	1,104,363	2,431,302



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

4. 經營分部資料(續)

(ii) 報告分部之收益、損益、資產及負債之對賬

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
收益		
報告分部及綜合收益	185,849	1,347,995
除稅前(虧損)/溢利		
報告分部(虧損)/溢利	(215,503)	386,705
未分配總部及公司業績	25,087	97,578
綜合除稅前(虧損)/溢利	(190,416)	484,283
資產		
報告分部資產	11,851,713	4,690,310
未分配總部及公司資產	332,689	131,842
綜合總資產	12,184,402	4,822,152
負債		
報告分部負債	6,522,057	2,431,302
未分配總部及公司負債	2,183,996	1,044,533
綜合總負債	8,706,053	3,475,835



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

4. 經營分部資料(續)

(iii) 地區資料

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

	來自外部客戶之收益		指定非流動資產	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元	二零一四年 千元	二零一三年 千元
中國 (包括香港)	185,849	1,347,995	3,866,775	2,799,277
海外	—	—	1,683,753	321,121
	185,849	1,347,995	5,550,528	3,120,398

(iv) 有關主要客戶之資料

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團有一名(二零一三年：一名)交易佔本集團收益超過10%之客戶。截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自該客戶之收益為78,036,000元(二零一三年：849,501,000元)。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

5. 收益

收益，亦即本集團之營業額，指於年內銷售物業之收入、物業租金收入及物業管理收入(已扣除營業稅及其他與銷售相關之稅項及折扣)。

收益之分析如下：

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
收益		
銷售物業	58,422	1,231,746
租金收入	107,481	94,423
物業管理收入	19,946	21,826
	185,849	1,347,995

截至二零一三年十二月三十一日止年度，銷售物業之收益包括該年度已出售附屬公司所產生之款額875,508,000元。

6. 其他收益及其他收入／(虧損)淨額

本集團之其他收益及其他收入／(虧損)淨額分析如下：

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
其他收益		
銀行利息收入	13,114	8,137
其他收益／(虧損)淨額		
匯兌收益／(虧損)	109,531	(13,650)
沒收買家按金	3,714	6,350
撤回不可收回之其他應收款項	(19,578)	—
其他	1,060	495
	94,727	(6,805)



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

7. 可換股債券贖回選擇權重估及註銷收益

截至二零一四年十二月三十一日止年度，該金額指可換股債券贖回選擇權之重估收益。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，該金額包括可換股債券贖回選擇權重估收益70,010,000元，但被附註32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37,064,000元所抵銷。

8. 除稅前(虧損)/溢利

本集團之除稅前(虧損)/溢利乃經扣除/(計入)下列項目後達致：

附註	二零一四年 千元	二零一三年 千元
已售物業成本	41,085	740,531
所提供服務之成本	16,160	14,081
折舊	15	1,570
土地租金攤銷	18	477
最少應付之土地及樓宇經營租賃租金	9,220	2,098
核數師酬金		
— 核數服務	900	900
— 其他服務	722	2,450
僱員福利開支(不包括董事薪酬)(附註10)		
— 薪金、工資及其他福利	63,584	27,865
— 向定額供款退休計劃作出之供款	5,892	1,226
	69,476	29,091
賺取租金之投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	10,814	8,422
出售物業、廠房及設備項目之虧損	3	7



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

9. 融資成本

本集團之融資成本分析如下：

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
金融機構貸款利息	63,841	4,452
可換股債券利息(附註32)	9,602	53,569
五年內償還之一間中間控股公司貸款利息	69,797	12,239
關連人士貸款利息	38,258	39,942
被視為承租人墊款利息	24	1,687
	181,522	111,889
減：已撥作發展中物業及在建工程 之資本之利息開支*	(115,566)	(21,973)
	65,956	89,916

* 借款成本按每年介乎3%至6%之間之比率(二零一三年：每年7%至15%)資本化。

10. 董事薪酬

年內根據上市規則及香港公司條例(第622章)附表11第78條及經參考前香港公司條例(第32章)第161條披露之董事薪酬如下：

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
袍金	343	306
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	4,102	5,737
退休金計劃供款	34	61
酌情花紅	—	700
	4,136	6,498
	4,479	6,804



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

10. 董事薪酬(續)

董事薪酬如下：

	袍金 千元	薪金、津貼及 實物福利 千元	退休金 計劃供款 千元	酌情花紅 千元	薪酬總計 千元
二零一四年					
主席兼非執行董事：					
丁本錫先生	—	—	—	—	—
執行董事：					
劉朝暉先生	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：					
劉紀鵬先生	100	—	—	—	100
薛雲奎博士	100	—	—	—	100
張化橋先生 (於二零一四年九月一日獲委任)	92	—	—	—	92
巴曙松先生 (於二零一四年五月二十日辭任)	51	—	—	—	51
	343	—	—	—	343
非執行董事：					
齊界先生	—	—	—	—	—
曲德君先生	—	—	—	—	—
陳長偉先生	—	4,102	34	—	4,136
	—	4,102	34	—	4,136
	343	4,102	34	—	4,479

年內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排。(二零一三年：無)



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

10. 董事薪酬 (續)

董事薪酬如下：(續)

	袍金 千元	薪金、津貼及 實物福利 千元	退休金 計劃供款 千元	酌情花紅 千元	薪酬總計 千元
二零一三年					
主席兼非執行董事：					
丁本錫先生 (於二零一三年七月三日獲委任)	—	—	—	—	—
執行董事：					
劉朝暉先生 (於二零一三年七月三日獲委任)	—	—	—	—	—
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
	—	1,849	31	250	2,130
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)	50	—	—	—	50
薛雲奎博士 (於二零一三年七月三日獲委任)	50	—	—	—	50
巴曙松先生 (於二零一三年七月三日獲委任)	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
	306	—	—	450	756



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

10. 董事薪酬(續)

董事薪酬如下：(續)

	袍金 千元	薪金、津貼及 實物福利 千元	退休金 計劃供款 千元	酌情花紅 千元	薪酬總計 千元
非執行董事：					
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
	—	3,888	30	—	3,918
	306	5,737	61	700	6,804

11. 五名最高薪僱員

年內五名最高薪僱員包括一名董事(二零一三年：一名董事及三名前任董事)，彼等之薪酬詳情載於上文附註10。年內本公司餘下四名(二零一三年：一名及三名辭任董事後受僱之前任董事)最高薪之非董事僱員之薪酬詳情如下：

本集團

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
薪金、津貼及實物福利	12,389	2,609
退休金計劃供款	118	43
	12,507	2,652



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

11. 五名最高薪僱員

最高薪非董事僱員之薪酬介乎以下範圍：

	僱員人數	
	二零一四年	二零一三年
零至1,000,000元	—	4
2,000,001元至2,500,000元	2	—
3,000,001元至3,500,000元	1	—
4,500,001元至5,000,000元	1	—
	4	4

12. 所得稅

本集團

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
即期稅項		
企業所得稅(附註(iii))		
— 本年度即期開支	48,576	193,833
— 過往年度超額撥備	(10,056)	—
中國土地增值稅(附註(iv))	18,700	177,599
	57,220	371,432
遞延稅項(附註22)		
暫時性差異之產生及撥回：		
— 物業重估	(56,234)	(138,128)
— 中國土地增值稅可扣減程度	(2,745)	17,078
— 中國預售物業	(50,143)	—
— 稅項虧損	(21,420)	—
	(130,542)	(121,050)
本年度稅額(進賬)／開支總額	(73,322)	250,382



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

12. 所得稅(續)

附註：

- (i) 根據百慕達及英屬處女群島(「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海外產生應課稅溢利，因此並無於綜合財務報表提撥香港利得稅或海外企業所得稅(二零一三年：無)。
- (iii) 企業所得稅(「企業所得稅」)

中國企業所得稅之撥備乃根據本集團於中國內地之附屬公司之應課稅溢利按適用所得稅率25%(二零一三年：25%)計算。其他地區之應課稅溢利乃按本集團經營業務所在國家之適用稅率計算。

- (iv) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅按土地增值(即出售物業所得款項減可扣減支出(包括土地成本、借款成本及其他物業發展支出))以累進稅率30%至60%徵收。本集團已根據相關中國稅務法律及法規所載之規定對土地增值稅進行估計、計提撥備並計入稅項。實際現金結算土地增值稅負債前，土地增值稅負債須獲稅務機關的最終審閱/批准。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

12. 所得稅(續)

按本公司及其主要附屬公司註冊成立之管轄區之法定稅率計算適用於除稅前(虧損)/溢利之稅務費用與按實際稅率計算之稅務費用之對賬及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬如下：

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
除稅前(虧損)/溢利	(190,416)	484,283
按適用於有關稅務管轄區之 (虧損)/溢利之稅率計算之名義稅項	(55,764)	141,838
有關過往期間之即期稅項之調整	(10,056)	—
一間合營企業應佔之虧損	294	—
毋須繳稅之收入	(65,673)	(10,720)
不可扣稅之開支	39,744	30,149
未確認之稅項虧損	8,593	1,819
未確認之可扣減暫時性差異	(4,485)	(471)
土地增值稅	18,700	100,399
土地增值稅之企業所得稅影響	(4,675)	(25,100)
其他	—	12,468
按本集團實際稅率計算之稅額(進賬)/開支	(73,322)	250,382

年內一間合營企業應佔之稅項概無計入綜合損益表內之「分佔一間合營企業之虧損」。

13. 母公司擁有人應佔(虧損)/盈利

截至二零一四年十二月三十一日止年度，母公司擁有人應佔綜合(虧損)/溢利包括已列入本公司財務報表之虧損340,336,000元(二零一三年：溢利855,641,000元)。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

13. 母公司擁有人應佔(虧損)/盈利(續)

列入本公司財務報表之本公司股東應佔本年度綜合(虧損)/溢利之金額與本公司之本年度(虧損)/溢利之對賬如下：

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
列入本公司財務報表之本公司股東應佔 本年度綜合(虧損)/溢利之金額	(340,336)	855,641
附屬公司利息收入	39,700	—
本公司之本年度(虧損)/溢利(附註34(a))	(300,636)	855,641

14. 母公司普通股持有人應佔每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃按母公司擁有人應佔虧損176,026,000元(二零一三年：溢利190,879,000元)及已發行普通股加權平均數4,139,285,000股(二零一三年：2,710,295,000股，經重列)(經追溯調整，以反映本公司於年內進行之供股之影響)計算。

(b) 每股攤薄盈利

由於截至二零一四年十二月三十一日止年度尚未兌換之可換股債券對年內所呈列之每股基本虧損金額具反攤薄影響，故並無調整年內所呈列之每股基本虧損金額。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利乃按本公司權益股東應佔溢利172,132,000元及加權平均數5,882,351,000股(經重列)計算，方法如下：



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

14. 母公司普通股持有人應佔每股(虧損)/盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利(續)

(i) 母公司權益持有人應佔(虧損)/溢利(攤薄)

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
母公司普通股持有人應佔(虧損)/溢利， 用於計算每股基本(虧損)/盈利	(176,026)	190,879
可換股債券利息	—	53,569
贖回可換股債券收益	—	(39,370)
可換股債券贖回選擇權重估及註銷收益	—	(32,946)
	(176,026)	172,132

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

	二零一四年 千元	二零一三年 千元 (經重列)
於十二月三十一日之普通股加權平均數	4,139,285	2,710,295*
被視為轉換可換股債券之影響	—	3,172,056
	4,139,285	5,882,351*

* 經計及於二零一四年一月二十三日完成供股前對已發行股份數目作出之追溯調整後予以重列。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

15. 物業、廠房及設備

本集團

	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	在建工程 千元	總計 千元
二零一四年十二月三十一日						
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日：						
成本	9,536	1,718	3,719	1,841	—	16,814
累計折舊及減值	(698)	(810)	(2,143)	(303)	—	(3,954)
賬面淨值	8,838	908	1,576	1,538	—	12,860
於二零一四年一月一日 (扣除累計折舊及減值)	8,838	908	1,576	1,538	—	12,860
添置	—	9,097	4,715	56,763	552,992	623,567
出售	(1,357)	(1,582)	(1,227)	—	—	(4,166)
年內計提之折舊	(349)	(1,268)	(846)	(9,494)	—	(11,957)
匯兌調整	(230)	(126)	(36)	(365)	—	(757)
於二零一四年十二月三十一日 (扣除累計折舊及減值)	6,902	7,029	4,182	48,442	552,992	619,547
於二零一四年十二月三十一日：						
成本	7,815	8,731	6,300	58,233	552,992	634,071
累計折舊及減值	(913)	(1,702)	(2,118)	(9,791)	—	(14,524)
賬面淨值	6,902	7,029	4,182	48,442	552,992	619,547



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

15. 物業、廠房及設備(續)

本集團(續)

	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	在建工程 千元	總計 千元
二零一三年十二月三十一日						
於二零一三年一月一日：						
成本	11,835	1,128	3,864	118	—	16,945
累計折舊及減值	(1,130)	(590)	(1,918)	(118)	—	(3,756)
賬面淨值	10,705	538	1,946	—	—	13,189
於二零一三年一月一日 (扣除累計折舊及減值)						
添置	—	735	812	1,723	—	3,270
出售	—	(7)	—	—	—	(7)
出售附屬公司	(1,946)	(84)	(655)	—	—	(2,685)
本年度計提折舊	(553)	(283)	(549)	(185)	—	(1,570)
轉撥自待售物業	385	—	—	—	—	385
匯兌調整	247	9	22	—	—	278
於二零一三年十二月三十一日 (扣除累計折舊及減值)						
	8,838	908	1,576	1,538	—	12,860
於二零一三年十二月三十一日：						
成本	9,536	1,718	3,719	1,841	—	16,814
累計折舊及減值	(698)	(810)	(2,143)	(303)	—	(3,954)
賬面淨值	8,838	908	1,576	1,538	—	12,860



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

15. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	汽車 千元	傢俬、裝置 及設備 千元	租賃 物業裝修 千元	總計 千元
二零一四年十二月三十一日				
於二零一三年十二月三十一日				
及於二零一四年一月一日：				
成本	—	126	1,683	1,809
累計折舊及減值	—	(9)	(185)	(194)
賬面淨值	—	117	1,498	1,615
於二零一四年一月一日(扣除 累計折舊及減值)	—	117	1,498	1,615
添置	2,716	83	103	2,902
出售	—	—	(3)	(3)
年內計提之折舊	(83)	(45)	(627)	(755)
於二零一四年十二月三十一日(扣除 累計折舊及減值)	2,633	155	971	3,759
於二零一四年十二月三十一日：				
成本	2,716	208	1,784	4,708
累計折舊及減值	(83)	(53)	(813)	(949)
賬面淨值	2,633	155	971	3,759



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

15. 物業、廠房及設備(續)

本公司(續)

	汽車 千元	傢俬、裝置 及設備 千元	租賃 物業裝修 千元	總計 千元
二零一三年十二月三十一日				
於二零一三年一月一日：				
成本	—	—	—	—
累計折舊及減值	—	—	—	—
賬面淨值	—	—	—	—
於二零一三年一月一日(扣除 累計折舊及減值)	—	—	—	—
添置	—	126	1,683	1,809
年內計提之折舊	—	(9)	(185)	(194)
於二零一三年十二月三十一日 (扣除累計折舊及減值)	—	117	1,498	1,615
於二零一三年十二月三十一日：				
成本	—	126	1,683	1,809
累計折舊及減值	—	(9)	(185)	(194)
賬面淨值	—	117	1,498	1,615

於二零一四年十二月三十一日，本集團賬面淨值約6,902,000元(二零一三年：8,838,000元)之物業、廠房及設備之若干項目已作抵押，以取得本集團獲授之計息銀行借款(如附註29所披露)。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

16. 永久業權土地

永久業權土地指就本集團所收購倫敦及馬德里項目之土地收購成本、印花稅、法律費用及其他收購成本。

	本集團	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
於一月一日之賬面值	321,121	—
添置	902,245	321,121
匯率調整	(93,770)	—
於十二月三十一日之賬面值	1,129,596	321,121

17. 投資物業

本集團

	已竣工 投資物業 千元	在建或發展中 投資物業 千元	總計 千元
於二零一三年一月一日	2,361,583	—	2,361,583
添置	235,223	—	235,223
公允價值調整收益淨額	93,116	—	93,116
超額應計發展成本之撥回	(22,572)	—	(22,572)
匯兌調整	67,034	—	67,034
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	2,734,384	—	2,734,384
添置	—	548,962	548,962
轉撥自已竣工待售物業	76,752	—	76,752
公允價值調整收益／(虧損)淨額	(146,711)	25,538	(121,173)
超額應計發展成本之撥回	(6,244)	—	(6,244)
匯兌調整	(66,551)	(4,393)	(70,944)
於二零一四年十二月三十一日	2,591,630	570,107	3,161,737



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

17. 投資物業(續)

- (a) 所有已竣工投資物業及在建投資物業或發展項目，包括本集團持有的土地及樓宇已於年終根據獨立合資格估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)(二零一三年：世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」))進行的估值進行重估。戴德梁行及世邦魏理仕是投資物業評估行業的專家，並且具有良好的資質和近幾年來在相關地點的類似物業評估的經驗。已竣工投資物業之估值乃經考慮物業現有租約將產生的資本化收入及歸復收入潛力，或(如適用)參考相同地點及狀況的類似物業的市場成交價計得。發展中投資物業的公允價值乃以「假設」已完工基準設定物業市值，並適當扣減估值日期至完工期間將產生的建設成本、專業費用及利息以及合理利潤釐定(二零一三年：已竣工投資物業之估值乃透過直接比較法及直接資本化法釐定，而最終價值乃經調節該兩種方法之結果釐定)。年內的估值技術沒有改變。
- (b) 本集團之所有投資物業均位於中國內地並按以下租期持有：

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
中期租約(10至50年)	3,161,737	2,734,384

經營租賃下之若干投資物業項目乃租賃予第三方，其進一步概述載於財務報表附註37。

- (c) 於二零一四年十二月三十一日，本集團賬面值為379,446,000元(二零一三年：2,108,080,000元)之投資物業之若干項目已作抵押，以取得本集團獲授之計息銀行借貸及尚未提取銀行信貸(如附註29所披露)。

本集團投資物業之進一步詳情載於第148頁。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

17. 投資物業(續)

(d) 物業之公允價值計量

下表載列本集團投資物業之公允價值層級：

	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一四年十二月三十一日之公允 價值計量分類為		
	之公允價值 千元	第一級 千元	第二級 千元	第三級 千元
經常性公允價值計量：				
商用物業	3,161,737	—	—	3,161,737

	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一三年十二月三十一日之公允 價值計量分類為		
	之公允價值 千元	第一級 千元	第二級 千元	第三級 千元
經常性公允價值計量：				
商用物業	2,734,384	—	—	2,734,384

年內，第一級與第二級之間並無轉換，亦無自第三級轉入或轉出(二零一三年：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。

於各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)

17. 投資物業 (續)

(d) 物業之公允價值計量 (續)

以下為投資物業估值所使用之估值技術及主要輸入參數之概述：

二零一四年

	估值技術	重大不可觀察 輸入參數	範圍
商場	投資法	每月每平方米 現行市場 租金	人民幣(「人民幣」)40元至 人民幣251元
		復歸收益率	商場：6.0%至7.0% 店面：5.0%至6.0%
	市場法	底層零售 每平方米 現行市價	人民幣50,000元
辦公室	投資法	每月每平方米 現行市場 租金	人民幣184元
		復歸收益率	6.5%
	市場法	每平方米 現行市價	人民幣38,000元
停車場	投資法	每月每個車位 現行市場 租金	人民幣400元至 人民幣1,500元
		復歸收益率	4.5%至5.0%
	市場法	每個車位 現行市價	人民幣390,000元

現行市場租金乃根據獨立估值師對近期標的物業及其他可資比較物業內之租賃交易之意見估計。租金越高，公允價值越高。復歸收益率乃由獨立估值師根據被估物業之風險狀況釐定。收益率越高，公允價值越低。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

17. 投資物業(續)

(d) 物業之公允價值計量(續)

二零一三年

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

* 根據租賃協議，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。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

18. 預付土地租賃款項

	本集團	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
於一月一日之賬面值	21,476	46,469
出售附屬公司	—	(24,845)
年內計提攤銷	(519)	(477)
匯兌調整	(525)	329
於十二月三十一日之賬面值	20,432	21,476

租賃土地位於中國內地及根據中期租約持有。

於二零一四年十二月三十一日，本集團賬面淨值約為20,432,000元(二零一三年：21,102,000元)之預付租賃款項之若干項目已作抵押，作為取得本集團獲授之計息銀行借貸之擔保(如附註29所披露)。

19. 商譽

	本集團	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
於一月一日：		
成本	372,324	394,782
累計減值虧損	(356,574)	(299,000)
匯兌調整	14,807	11,157
賬面值淨額	30,557	106,939
年內減值	(12,433)	(57,574)
取消確認出售附屬公司	—	(22,458)
匯兌調整	(655)	3,650
賬面值	17,469	30,557
於十二月三十一日：		
成本	372,324	372,324
累計減值虧損	(369,007)	(356,574)
匯兌調整	14,152	14,807
賬面淨值	17,469	30,557



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

19. 商譽(續)

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位於福州之全部附屬公司。截至二零一四年十二月三十一日止年度，現金產生單位之可收回金額獲重新釐定，並相應計提額外減值虧損 12,433,000 元(二零一三年：57,574,000 元)。

20. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
非上市股份，按成本	1,023,782	1,023,782
附屬公司貸款	3,770,174	—
	4,793,956	1,023,782

上述結餘為無抵押及免息，惟於二零一四年十二月三十一日合共 821,367,000 元(二零一三年：無)之附屬公司貸款每年按六個月倫敦銀行同業拆息加 5% 之浮動利率計息除外。

本公司應收及應付附屬公司款項之詳情分別載於附註 25 及 27。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

20. 於附屬公司之投資(續)

主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 登記及業務 地點	已發行普通股/ 註冊 股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Amazing Wise Limited	英屬處女群島	1,000 股每股 面值 1 美元之 普通股	53%	—	投資控股
大隆實業集團有限公司	香港	10,000,000 元	—	53%	投資控股
福建中旅房地產開發 (香港)有限公司	香港	1,000 元	—	53%	暫無營業
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%	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	—	27.69%	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%	物業管理
萬達國際地產投資 有限公司	香港	200,000,000 元	60%	—	投資控股
Wanda One (UK) Limited (「Wanda One」)	英國	10,000 股每股面值 1 英鎊 之普通股	—	60%	物業發展



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

20. 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及業務 地點	已發行普通股/ 註冊 股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Wanda One Nine Elms (UK) Limited (「Wanda One Nine Elms」)	英國	10,000股每股面值 1英鎊之普通股	—	60%	物業發展
萬達歐洲地產 投資有限公司	香港	1元	60%	—	投資控股
Wanda Madrid Development S.L.	西班牙	3,000 歐元	—	60%	物業發展
萬達置業投資有限公司	英屬處女群島	100股每股面值 0.01美元之普通股	51%	—	投資控股
萬達商業地產 投資有限公司	香港	1元	—	51%	投資控股
桂林高新萬達廣場 有限公司(附註ii)	中國	人民幣 1,108,484,000元	—	51%	物業發展
萬達美洲地產 投資有限公司	香港	1元	60%	—	投資控股
Wanda Americas Commercial Properties Co., Ltd.	美國	1,000股每股面值 0.1美元之普通股	—	60%	投資控股
Wanda Chicago Real Estate LLC	美國	10美元	—	60%	投資控股
Parcel C LLC	美國	5,385,707美元	—	54%	物業發展



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

20. 於附屬公司之投資 (續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及業務 地點	已發行普通股/ 註冊 股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
萬達澳洲地產 投資有限公司	香港	1元	60%	—	投資控股
Wanda Australia Commercial Properties Pty. Ltd.	澳洲	1,000股每股面值 0.001澳元之普通股	—	60%	投資控股

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東持有人。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。於二零一四年十二月三十一日，分別為35,572,000元(二零一三年：35,572,000元)及35,000元(二零一三年：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。

iv 本集團所有附屬公司之法定財務報表於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度各年，或自其各自成立或由本集團收購的日期以來，並未經香港安永會計師事務所或安永全球網絡其他成員公司審計。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

20. 於附屬公司之投資(續)

下列各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。

	Amazing Wise	萬達國際地產 投資有限公司	萬達置業 投資有限公司	萬達歐洲 地產投資 有限公司	萬達美洲 地產投資 有限公司	萬達澳洲 地產投資 有限公司
	集團	集團	集團	集團	集團	集團
	千元	千元	千元	千元	千元	千元
二零一四年						
NCI持有股權之百分比	47%	40%	49%	40%	40%	40%
本年度分配至NCI之溢利/(虧損)	(18,904)	(50,824)	(4,653)	127,098	—	(11,644)
向NCI宣派之股息	12,055	—	—	—	—	—
NCI於報告日期之累計結餘	671,910	28,843	(4,991)	(2,263)	4,536	(10,587)
二零一三年						
NCI持有股權之百分比	47%	40%	—	—	—	—
本年度分配至NCI之溢利/(虧損)	35,556	(2,050)	—	—	—	—
向NCI宣派之股息	12,055	—	—	—	—	—
NCI於報告日期之累計結餘	622,796	77,924	—	—	—	—



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

20. 於附屬公司之投資(續)

	Amazing Wise 集團 千元	萬達國際地產 投資有限公司 集團 千元	萬達置業 投資有限公司 集團 千元	萬達歐洲 地產投資 有限公司 集團 千元	萬達美洲 地產投資 有限公司 集團 千元	萬達澳洲 地產投資 有限公司 集團 千元
二零一四年						
收益	185,849	—	—	—	—	—
開支總額	(290,264)	(127,060)	(22,395)	(8,793)	—	(29,109)
其他收入總額	59,688	—	12,899	326,537	—	—
本年度溢利/(虧損)	(44,727)	(127,060)	(9,496)	317,744	—	(29,109)
本年度全面虧損總額	(89,033)	(122,703)	(10,186)	(5,658)	—	(26,468)
流動資產	381,469	1,437,586	2,394,456	1,831,854	92,313	—
非流動資產	2,674,964	387,630	672,770	1,269,453	10,929	601,747
流動負債	(1,040,434)	(354,876)	(2,386,546)	(1,866,670)	(98,705)	(377,576)
非流動負債	(687,176)	(1,398,232)	(690,866)	(1,240,295)	—	(250,639)
NCI	(17,217)	—	—	—	(4,537)	—
下列各項產生/(所用)之現金流量淨額						
經營活動	(221,241)	(80,611)	841,207	(1,796,259)	(45,696)	(26,468)
投資活動	—	(48,745)	(597,473)	(1,267,028)	(10,929)	(601,747)
融資活動	184,298	339,911	1,397,000	3,100,673	93,089	628,215
現金及現金等值物 增加/(減少)淨額	(36,943)	210,555	1,640,734	37,386	36,464	—
二零一三年						
收益	472,487	—	—	—	—	—
開支總額	(368,258)	(5,126)	—	—	—	—
本年度溢利/(虧損)	104,229	(5,126)	—	—	—	—
本年度全面虧損總額	114,183	(5,190)	—	—	—	—
流動資產	586,310	978,053	—	—	—	—
非流動資產	2,819,423	321,121	—	—	—	—
流動負債	(1,368,220)	(25,779)	—	—	—	—
非流動負債	(607,317)	(1,078,584)	—	—	—	—
NCI	(105,098)	—	—	—	—	—
下列各項產生/(所用)之現金流量淨額						
經營活動	(330,804)	(900,699)	—	—	—	—
投資活動	(10,014)	321,342	—	—	—	—
融資活動	72,988	1,257,670	—	—	—	—
現金及現金等值物增加/(減少)淨額	(267,830)	678,313	—	—	—	—



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

21. 於一間合營企業之投資

	本集團	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
分佔之資產淨值	28,198	—
貸款予一間合營企業	573,549	—
	601,747	—

本集團合營企業之詳情如下：

名稱	所持已發行 股份詳情	登記及 業務地點	佔下列各項之百分比			
			所有權 權益	投票權	分佔溢利	主要業務
Ridong (Gold Coast) Development Pty Ltd (「Ridong」)	4,583,622 澳元	澳洲	55%	55%	55%	物業發展



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

21. 於一間合營企業之投資(續)

下表載列有關Ridong之財務資料概要，按會計政策之任何差異作出調整，及與綜合財務報表賬面值進行對賬：

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
現金及現金等值物	249,939	—
其他流動資產	67,665	—
流動資產	317,604	—
非流動資產	779,067	—
其他流動負債	(2,586)	—
流動負債	(2,586)	—
非流動負債	(1,042,816)	—
資產淨值	51,269	—
與本集團於該合資企業之權益之對賬：		
本集團所有權之比例	55%	—
投資之賬面值	28,198	—
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
收益	73	—
利息收入	1,519	—
折舊及攤銷	(87)	—
收購日期至二零一四年十二月三十一日止期間之 虧損及全面虧損總額	(1,780)	—
已收股息	—	—



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

22. 遞延稅項資產及負債

本集團於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產／(負債)成分及年內變動如下：

	物業重估 千元	土地增值稅 千元	稅項虧損 千元	中國預售 物業 千元	總計 千元
於二零一三年一月一日	(661,460)	79,343	—	—	(582,117)
本年度計入／(扣除)					
損益表之遞延稅項(附註12)	138,128	(17,078)	—	—	121,050
匯兌差額	(28,992)	2,430	—	—	(26,562)
出售	—	(12,377)	—	—	(12,377)
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	(552,324)	52,318	—	—	(500,006)
本年度計入					
損益表之遞延稅項(附註12)	56,234	2,745	21,420	50,143	130,542
匯兌差額	25,132	(1,304)	(1,231)	(383)	22,214
於二零一四年十二月三十一日	(470,958)	53,759	20,189	49,760	(347,250)

綜合財務狀況表之對賬：

	本集團	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
遞延稅項資產	123,708	52,318
遞延稅項負債	(470,958)	(552,324)
	(347,250)	(500,006)



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

22. 遞延稅項資產及負債(續)

本公司並未就以下項目確認遞延稅項資產。

	本集團	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
未動用稅項沖回	8,593	1,819
可扣減暫時性差異	(4,485)	(471)
	4,108	1,348

上述稅項虧損主要於中國內地產生，可結轉五年以抵銷未來應課稅溢利。由於不大可能有應課稅溢利可動用上述項目抵銷，故並未就上述項目確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，就向外資企業投資者宣派來自於中國內地成立之外資企業的股息徵收5%至10%預扣稅。倘中國內地與外國投資者所屬司法權區之間定有稅務優惠，則可按較低預扣稅率繳稅。於二零一四年十二月三十一日，本集團並未就其在中國內地成立之附屬公司須繳交預扣稅的未匯出盈利確認有關應付預扣稅的遞延稅項。董事認為，該等附屬公司於可見將來分派有關盈利的機會不大。於二零一四年十二月三十一日，於中國內地附屬公司的投資有關的暫時差額總額為約13,902,000元(二零一三年：10,984,000元)，並無就此確認遞延稅項負債。

本公司向其股東派付股息並未附有所得稅影響。

23. 在建物業

在建物業預計將於正常營運週期內完工並於下列期間內收回：

	本集團	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
一年內	601,368	938,177
一年後	2,405,245	—
於十二月三十一日之賬面值	3,006,613	938,177



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

23. 在建物業(續)

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	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
按以下租約持有：		
— 於中國之長期租約(超過50年)	73,562	—
— 於中國之中期租約(10至50年)	136,089	—
於英國之永久業權土地	877,414	938,177
於馬德里之永久業權土地	829,273	—
	1,916,338	938,177

在建物業指有關本集團位於中國廣西壯族自治區桂林之物業開發項目及位於英國及馬德里之物業開發項目之項目成本、土地收購成本、拆遷補償費用及其他前期基建成本。

24. 待售已竣工物業

所有待售物業以成本列賬。本集團之待售已竣工物業乃位於中國內地，並按下列租期持有：

按租期劃分計入待售物業之租賃之賬面值分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
按以下租約持有：		
— 於中國之長期租約(超過50年)	68,898	88,290
— 於中國之中期租約(10至50年)	42,894	116,845
	111,792	205,135

於二零一四年十二月三十一日，本集團賬面值為25,439,000元(二零一三年：56,029,000元)之持作出售之已竣工物業之若干項目已作抵押，作為取得本集團獲授之計息銀行借貸及尚未提取銀行信貸之擔保(如附註29所披露)。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

25. 貿易及其他應收款項

	附註	本集團		本公司	
		二零一四年 千元	二零一三年 千元	二零一四年 千元	二零一三年 千元
貿易應收款項	a	70,590	4,567	—	—
預付款項		4,010	3,158	—	—
按金及其他應收款項		988,294	65,095	198,446	3,170
應收附屬公司款項		—	—	99,783	653,756
應收關連人士款項		9,262	729	—	—
應收一間中間控股公司款項		1,836	—	—	—
		1,073,992	73,549	298,229	656,926
分類為即期部分之款項		(1,073,992)	(73,549)	(254,298)	(656,926)
非即期部分		—	—	43,931	—

應收附屬公司、關連人士及一間中間控股公司之款項乃無抵押、免息及按要求償還。

就銷售物業產生之貿易應收款項而言，本集團透過在交付物業前收取全數現金管理信貸風險。本集團已制定政策以確保採取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。

附註：

(a) 根據發票日期，貿易應收款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
三個月內	27,557	3,357
超過三個月但六個月內	22,465	1,210
超過六個月但十二個月內	20,266	—
超過十二個月	302	—
	70,590	4,567

於二零一四年十二月三十一日，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(二零一三年：無)。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

26. 受限制銀行存款以及現金及現金等值物

	本集團		本公司	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元	二零一四年 千元	二零一三年 千元
現金及銀行結餘	2,098,625	106,436	113,015	4,032
定期存款	88,198	85,303	—	—
	2,186,823	191,739	113,015	4,032
減：已為長期銀行貸款抵押	(83,208)	(85,303)	—	—
現金及現金等值物	2,103,615	106,436	113,015	4,032

於報告期末，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為1,728,787,000元(二零一三年：136,132,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准許將人民幣透過授權銀行兌換為其他貨幣，以開展外匯業務。

銀行存款根據每日銀行存款率賺取浮動利息。短期定期存款由一日至三個月期限不等，視乎本集團之即時現金需求而定，並按各自的短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及受限制現金存入近期並無失責記錄之具信譽銀行。

於二零一四年十二月三十一日，本集團金額為83,208,000元(二零一三年：85,303,000元)之定期存款已作抵押，作為取得本集團獲授之計息銀行借貸之抵押(如附註29所披露)。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

27. 貿易及其他應付款項

於報告期末，貿易應付款項、其他應付款項及應計費用之分析如下：

	附註	本集團		本公司	
		二零一四年 千元	二零一三年 千元	二零一四年 千元	二零一三年 千元
貿易應付款項	a	368,559	95,692	—	—
其他應付款項		126,442	195,649	19,313	15,337
應計費用		5,010	1,639	—	—
應付關連人士利息	b	23,586	121,706	—	—
應付一間中間控股公司利息	b	77,755	12,320	48,469	7,916
應付金融機構利息		22,307	—	21,243	—
應付附屬公司款項	b	—	—	11	11
應付一間中間控股公司款項	b	290,213	27,833	125,501	15,173
應付關連人士款項	b	167,305	122,491	—	—
應付非控股股東款項	b	—	17,068	—	—
		1,081,177	594,398	214,537	38,437
分類為流動負債之部分		(1,003,422)	(594,398)	(166,068)	(38,437)
非即期部分		77,755	—	48,469	—



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

27. 貿易及其他應付款項 (續)

附註：

- a. 概無本集團貿易應付款項預期將於超過一年後結算(二零一三年：無)。

根據發票日期之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
三個月內	330,026	8,097
超過三個月但六個月內	6,532	3,218
超過六個月但十二個月內	13,859	2,484
超過十二個月	18,142	81,893
	368,559	95,692

- b. 除應付一間中間控股公司利息77,755,000元可於一年後償還外(二零一三年：無)，應付附屬公司、一間中間控股公司、關連人士及非控股股本持有人之款項均須按要求或一年內償還，而該等結餘全部為無抵押及免息。

28. 預收款項

客戶墊款指就本集團預售之物業而向買方收取之銷售所得款項。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

29. 金融機構貸款

金融機構貸款之還款期如下：

本集團

	本集團		本公司	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元	二零一四年 千元	二零一三年 千元
即期：				
銀行貸款 — 有抵押	119,916	81,967	—	—
非即期：				
銀行貸款 — 有抵押	1,463,642	54,993	1,241,088	—
	1,583,558	136,960	1,241,088	—
還款期：				
一年內或按要求	119,916	81,967	—	—
一年後但兩年內	352,188	8,952	310,272	—
兩年後但五年內	1,056,564	46,041	930,816	—
五年後	54,890	—	—	—
	1,583,558	136,960	1,241,088	—

銀行借貸按浮動利率計息。本集團之銀行借貸按下列實際利率範圍計息：

	二零一四年	二零一三年
實際利率	1.20%-7.36%	2.06%-7.36%

- (a) 於二零一四年十二月三十一日，本集團尚未提取之銀行信貸為10,000,000元(二零一三年：1,138,221,000元)。
- (b) 於二零一四年十二月三十一日，若干金融機構貸款由陳長偉先生(「陳先生」)擔保。
- (c) 於二零一四年十二月三十一日，若干金融機構貸款由一間中間控股公司大連萬達商業地產股份有限公司擔保。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

29. 金融機構貸款(續)

本集團及本公司之全部借貸之賬面值均以人民幣、美元及元計值。於年末之貨幣計值金額如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元	二零一四年 千元	二零一三年 千元
人民幣貸款及借貸	264,470	63,945	—	—
美元貸款及借貸	1,241,088	—	1,241,088	—
元貸款及借貸	78,000	73,015	—	—
	1,583,558	136,960	1,241,088	—

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：

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
持作自用之樓宇(附註15)	6,902	8,838
預付租金(附註18)	20,432	21,102
投資物業(附註17)	379,446	2,108,080
待售已竣工物業(附註24)	25,439	56,029
受限制銀行存款(附註26)	83,208	85,303
	515,427	2,279,352



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

30. 關連人士及一間中間控股公司貸款

關連人士及一間中間控股公司貸款之還款期如下：

	附註	本集團		本公司	
		二零一四年 千元	二零一三年 千元	二零一四年 千元	二零一三年 千元
即期：					
關連人士貸款	a	225,026	256,268	—	—
非即期：					
一間中間控股公司貸款	b	3,451,423	1,202,634	728,381	771,201

附註：

- a. 貸款由本集團之董事兼股東陳先生控制之實體作出。來自陳先生控制之實體之225,026,000元(二零一三年十二月三十一日：256,268,000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。截至二零一四年十二月三十一日止年度產生之利息及於二零一四年十二月三十一日應付關連人士之利息分別載於附註9及27。
- b. 期內，本集團及本公司之全部一間中間控股公司貸款之賬面值以英鎊、歐元、美元及澳元計值。於年末之貨幣計值金額如下：

	附註	本集團		本公司	
		二零一四年 千元	二零一三年 千元	二零一四年 千元	二零一三年 千元
英鎊貸款及借貸	(i)	1,275,959	1,202,634	728,381	771,201
歐元貸款及借貸	(ii)	1,240,295	—	—	—
美元貸款及借貸	(ii)	684,530	—	—	—
澳元貸款及借貸	(ii)	250,639	—	—	—
		3,451,423	1,202,634	728,381	771,201

附註：

- (i) 該等貸款按六個月倫敦銀行同業拆息加每年5%計息，其中若干項目以本公司持有的萬達國際地產投資有限公司的股份作擔保。
- (ii) 該等貸款為免息。

截至二零一四年十二月三十一日止年度所產生之利息及於二零一四年十二月三十一日應付中間控股公司利息分別載於附註9及27。

- c. 於二零一四年十二月三十一日，由一間中間控股公司向本公司及本集團授出之未提取銀行信貸為2,684,130,000元(二零一三年：無)。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

31. 即期稅項

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
本集團		
預付稅項：		
中國企業所得稅	—	—
中國土地增值稅	60,324	—
	60,324	—
應付即期稅項：		
中國企業所得稅	45,210	24,250
中國土地增值稅	403,347	426,660
	448,557	450,910

32. 可換股債券

於二零一三年十二月三十一日，本金額為209,000,000元及112,000,000元之可換股債券分別由萬達海外以及陳先生及其家人持有。可換股債券以本集團之附屬公司Amazing Wise Limited之股份作抵押。

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：

- (i) 兌換權可由可換股債券持有人選擇於到期前隨時行使。
- (ii) 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元之價格發行普通股(本公司於二零一一年一月供股前之原價格為每股0.5元)。本公司於二零一四年一月完成供股及本公司因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，並於各報告日期及兌換可換股債券日期重估。於二零一三年十二月三十一日，衍生金融資產之公允價值為70,010,000元。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

32. 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，本公司已贖回本金額為1,311,000,000元之可換股債券。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。

於二零一四年七月九日，全部可換股債券均已兌換為本公司之股份，故本公司已悉數償還及履行根據可換股債券之負債及責任。

於財務狀況表確認之可換股債券各個部分之分析如下：

	負債部分 千元	權益部分 千元
於二零一三年一月一日之賬面值	1,220,962	104,862
利息開支(附註9)	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及二零一四年一月一日之賬面值	234,906	18,700
利息開支(附註9)	9,602	—
已兌換可換股債券	(244,508)	(18,700)
於二零一四年十二月三十一日之賬面淨值	—	—

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。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

33. 股本

	二零一四年		二零一三年	
	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	2,855,911	285,591	2,352,917	235,292
已發行股份(附註(ii))	856,773	85,677	—	—
兌換可換股債券(附註(iii))	984,663	98,467	502,994	50,299
於十二月三十一日	4,697,347	469,735	2,855,911	285,591

附註：

- (i) 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。
- (ii) 於二零一四年一月二十三日，本公司按認購價每股供股股份2.88元，完成股份供股。因此，本公司發行856,773,210股每股面值0.1元之股份，產生股份溢價2,364,643,000元。
- (iii) 如附註32所述，本金額為321,000,000元之可換股債券已於二零一四年七月九日兌換為本公司普通股。因此，本公司發行984,662,575股每股面值0.1元之股份，產生股份溢價83,681,000元。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

34. 儲備

(a) 權益部分變動

於本年度及過往年度，本集團之儲備及其變動金額於財務報表第47頁之綜合股權變動表內呈列。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：

	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
於二零一三年一月一日	—	60,264	127,961	(167,213)	(63,014)	(42,002)
本年度溢利及 本年度全面收入總額	—	—	—	—	855,641	855,641
已兌換可換股債券	51,037	—	—	(9,787)	—	41,250
已贖回可換股債券	—	—	—	(428,659)	—	(428,659)
於二零一三年 十二月三十一日 及於二零一四年 一月一日	51,037	60,264	127,961	(605,659)	792,627	426,230
本年度虧損及 本年度全面虧損總額	—	—	—	—	(300,636)	(300,636)
已發行股份	2,364,643	—	—	—	—	2,364,643
已兌換可換股債券 於悉數兌換	83,681	—	—	(18,700)	—	64,981
可換股債券時撥回	(564,095)	(60,264)	—	624,359	—	—
於二零一四年 十二月三十一日	1,935,266	—	127,961	—	491,991	2,555,218



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

34. 儲備 (續)

(b) 儲備性質及用途

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。

法定儲備

根據中國公司法及中國集團公司之相關組織章程，本集團於中國內地註冊之各附屬公司須按要求分配10%的除稅後溢利(根據中國會計制度釐定)至法定儲備，直至該等儲備達致各自註冊資本的50%。

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。

匯兌儲備

本集團之匯兌儲備包括換算中國、英國、西班牙、澳洲、英屬處女群島及美國業務之財務報表產生之所有外匯差額。

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。

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。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

34. 儲備 (續)

(b) 儲備性質及用途 (續)

可供分派儲備

於二零一四年十二月三十一日，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。

於二零一四年十二月三十一日，可供分派予本公司權益股東之儲備總額為2,555,218,000元(二零一三年：426,230,000元)。

本公司董事不建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之股息(二零一三年：無)。

35. 資本承擔

於報告期末，本集團物業發展支出之承擔如下：

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
已訂約	1,062,706	—
已授權但未訂約	3,577,651	1,740,702
	4,640,357	1,740,702

上述承擔主要包括土地成本及就本集團發展其物業項目而產生之建設相關費用。

36. 資產抵押

本集團抵押其資產所獲取的金融機構貸款之詳情載於財務報表附註29。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

37. 經營租賃承擔

作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租投資物業，租期介乎二至二十年，可於屆滿後選擇續租，並重新協商所有條款。

本集團根據與其承租人訂立之不可撤銷經營租賃於下列期間到期之未來最少應收租金總額如下：

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
一年內	93,045	93,620
兩年至五年(包括首尾年度)	325,478	356,454
五年後	1,187,711	1,091,675
	1,606,234	1,541,749

作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃若干辦公室物業，協定租期為五年，可於屆滿後選擇續租，並重新協商所有條款。

本集團根據不可撤銷經營租賃於下列期間到期之未來最少應付之租金總額如下：

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
一年內	8,990	5,009
一年後但五年內	4,164	7,514
	13,154	12,523



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

38. 或然負債

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
就下列事項而給予銀行之擔保：		
授予本集團物業買家之按揭授信	424,140	235,440

本集團就若干銀行授予本集團物業買家之按揭授信而提供擔保。根據擔保安排之條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團須負責償還拖欠之按揭貸款以及應計利息及違約買家結欠銀行之罰款，而本集團有權接管相關物業之合法業權。本集團之擔保期由授出相關按揭貸款當日起計至個別買家的抵押品協議獲執行後結束。

本集團於就授予本集團物業買家之按揭授信而提供擔保之財政期間並無產生任何重大虧損。董事認為倘出現拖欠還款，有關物業之可變現淨值能償還尚未償還之按揭貸款及任何應計利息以及罰款，因此，並無就有關擔保作出撥備。

39. 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(包括已付本公司董事之款項)如下：

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
短期僱員福利	12,060	8,700

董事及主要行政人員酬金之進一步詳情載於財務報表附註10。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

39. 關連人士交易 (續)

(b) 關連人士貸款

有關關連人士貸款予本公司之詳情，請參閱附註30。於年內產生之利息及於二零一四年十二月三十一日應付關連人士之利息分別載於附註9及27。

(c) 一間中間控股公司貸款

一間中間控股公司提供予本公司之貸款請參閱附註30。於年內產生之利息及於二零一四年十二月三十一日應付關連人士之利息分別載於附註9及27。

(d) 可換股債券

年內，萬達海外按兌換價每股0.326元兌換本金額為209,000,000港元之可換股債券為641,104,294股普通股及陳双妮女士(陳先生之配偶)按兌換價每股0.326元兌換本金額為5,000,000港元之可換股債券為15,337,423股普通股。

(e) 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25及27。

(f) 未償還關連人士結餘

本集團貸款予其合營企業之詳情載於財務報表附註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一間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。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

40. 按類別劃分之金融工具

於報告期末，各類別金融工具之賬面值載列如下：

本集團

金融資產

二零一四年

	按公允價值 計入損益賬 之金融資產 千元	貸款及 應收款項 千元	總計 千元
計入貿易及其他應收款項之金融資產	—	1,069,982	1,069,982
已抵押存款	—	83,208	83,208
現金及現金等值物	—	2,103,615	2,103,615
	—	3,256,805	3,256,805

二零一三年

	按公允價值 計入損益賬 之金融資產 千元	貸款及 應收款項 千元	總計 千元
計入貿易及其他應收款項之金融資產	—	70,391	70,391
衍生金融工具	70,010	—	70,010
已抵押存款	—	85,303	85,303
現金及現金等值物	—	106,436	106,436
	70,010	262,130	332,140



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

40. 按類別劃分之金融工具 (續)

於報告期末，各類別金融工具之賬面值載列如下：(續)

本集團 (續)

金融負債

	按攤銷成本列賬之金融負債	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
計入貿易及其他應付款項之金融負債	1,076,167	592,759
金融機構貸款	1,583,558	136,960
關連人士貸款	225,026	256,268
一間中間控股公司貸款	3,451,423	1,202,634
可換股債券	—	234,906
	6,336,174	2,423,527

本公司

金融資產

二零一四年

	按公允價值 計入損益賬 之金融資產 千元	貸款及 應收款項 千元	總計 千元
計入貿易及其他應收款項之金融資產	—	298,229	298,229
現金及現金等值物	—	113,015	113,015
	—	411,244	411,244



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

40. 按類別劃分之金融工具 (續)

於報告期末，各類別金融工具之賬面值載列如下：(續)

本公司 (續)

金融資產

二零一三年

	按公允價值 計入損益賬 之金融資產 千元	貸款及 應收款項 千元	總計 千元
計入貿易及其他應收款項之金融資產	—	656,926	656,926
衍生金融工具	70,010	—	70,010
現金及現金等值物	—	4,032	4,032
	70,010	660,958	730,968

金融負債

按攤銷成本列賬之金融負債

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
計入其他應付款項之金融負債	214,537	38,437
金融機構貸款	1,241,088	—
一間中間控股公司貸款	728,381	771,201
可換股債券	—	234,906
	2,184,006	1,044,544



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

41. 金融工具之公允價值及公允價值等級

本集團及本公司金融工具(衍生金融工具及可換股債券除外)之賬面值與其公允價值合理相若。其賬面值及公允價值載列如下：

本集團及本公司

	賬面值	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
金融資產		
衍生金融工具	—	70,010
金融負債		
可換股債券	—	234,906
	公允價值	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
金融資產		
衍生金融工具	—	70,010
金融負債		
可換股債券	—	246,147

管理層評估，現金及現金等值物、已抵押存款、計入貿易及其他應收款項之金融資產、計入貿易及其他應付款項之金融負債、應收／應付附屬公司、關連人士及一間中間控股公司款項之公允價值與其賬面值相若，主要由於該等工具為短期性質。

金融資產及負債之公允價值按工具於有意交易方現時進行之一項交易(並非強制或清算出售)內可予交換之金額列賬。估計公允價值乃採用以下方法及假設：

衍生金融工具之公允價值乃採用二項式期權定價方法計算。於二零一三年十二月三十一日，本集團衍生金融工具之自身非表現風險被評估為不重大。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

41. 金融工具之公允價值及公允價值等級 (續)

公允價值等級

下表說明本集團之公允價值計量等級及本公司之金融工具：

按公允價值計量之金融資產

本集團及本公司

於二零一三年十二月三十一日

	分類為以下等級之公允價值計量			
	第一級 千元	第二級 千元	第三級 千元	總計 千元
衍生金融工具	—	70,010	—	70,010

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何按公允價值計量之金融資產。

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。外聘估值師會於報告日期編製估值報告。可換股債券贖回選擇權之公允價值採用二項式期權定價方法釐定。

年內，金融資產第一級與第二級之間之公允價值計量並無轉換，亦無自第三級轉入或轉出。

42. 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括現金及現金等值物、受限制現金以及計息銀行及其他借貸。該等金融工具主要目的為為本集團經營業務籌集資金。本集團自業務直接產生多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。本集團並未持有或發行作交易目的之衍生金融工具。董事檢討及協議管理各項此等風險之政策，概述如下：



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

42. 金融風險管理目標及政策 (續)

利率風險

本集團面臨之市場利率變動之風險主要與本集團以浮動利率計息之長期債務有關。

下表顯示在所有其他變量維持不變之情況下，本集團及本公司之除稅前溢利(因浮息借貸之影響)對利率合理可能變動之敏感程度。

	本集團		本公司	
	上升 (下降) 個基點 千	除稅前溢利 增加 (減少) 千元	上升 (下降) 個基點 千	除稅前溢利 增加 (減少) 千元
二零一四年十二月三十一日	100	(3,425)	100	(19,695)
二零一三年十二月三十一日	100	(1,370)	100	(7,712)

上述敏感度分析乃假設利率變動於年末已經發生，並將利率風險承擔應用於該日已存在之該等銀行及其他借款。估計增加或減少百分比指管理層對利率於年內直至下個報告期末之合理可能變動之評估。

外匯風險

本集團主要以人民幣、英鎊、歐元、美元及澳元經營業務，惟可換股債券是以港元列值除外。本集團之中國、英國、歐洲、美洲及澳洲附屬公司之功能貨幣分別為人民幣、英鎊、歐元、美元及澳元，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、歐元、美元、澳元及人民幣列值之受限制銀行存款、現金及現金等值物、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、即期稅項、一間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)

42. 金融風險管理目標及政策 (續)

外匯風險 (續)

下表列示本集團之除稅前溢利及本集團之權益於報告期末對匯率之合理可能變動之敏感度。

	匯率 增加/ (減少) %	除稅前溢利 增加/ (減少) 千元	權益 增加/ (減少)* 千元
二零一四年			
倘港元兌歐元貶值	1	(6,823)	(6,823)
倘港元兌歐元增值	1	6,823	6,823
倘港元兌英鎊貶值	1	(12,210)	(12,210)
倘港元兌英鎊增值	1	12,210	12,210
倘港元兌美元貶值	1	(18,392)	(18,392)
倘港元兌美元增值	1	18,392	18,392
倘港元兌澳元貶值	1	3,229	3,229
倘港元兌澳元增值	1	(3,229)	(3,229)
倘港元兌人民幣貶值	1	4,870	4,870
倘港元兌人民幣增值	1	(4,870)	(4,870)
二零一三年			
倘港元兌英鎊貶值	1	(53)	(53)
倘港元兌英鎊增值	1	53	53
倘港元兌人民幣貶值	1	1,215	1,215
倘港元兌人民幣增值	1	(1,215)	(1,215)

* 不包括保留溢利



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

42. 金融風險管理目標及政策 (續)

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38。除了於附註38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38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25。

流動資金風險

本集團使用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺之風險。該工具已計及本集團之金融工具及金融資產(如貿易應收款項)之到期日以及預期業務現金流量。

本集團之目標為透過運用銀行貸款、可換股債券及其他貸款維持資金來源不間斷與靈活性之間之平衡。



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

42. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

於報告期末，本集團基於已訂約未折現付款之金融負債之到期情況如下：

	二零一四年				
	一年內或按要求 千元	一至兩年 千元	兩至五年 千元	超過五年 千元	總計 千元
計息銀行借款	183,692	413,909	1,215,313	—	1,812,914
關連人士貸款	258,780	—	—	—	258,780
一間中間控股公司貸款	—	—	3,765,343	—	3,765,343
貿易應付款項及其他 應付款項及應計費用	980,270	18,142	77,755	—	1,076,167
	1,422,742	432,051	5,058,411	—	6,913,204

	二零一三年				
	一年內或按要求 千元	一至兩年 千元	兩至五年 千元	超過五年 千元	總計 千元
可換股債券	—	—	321,000	—	321,000
計息銀行借款	84,115	9,611	49,430	—	143,156
關連人士貸款	294,708	—	—	—	294,708
一間中間控股公司貸款	73,619	73,619	1,423,491	—	1,570,729
貿易應付款項及其他 應付款項及應計費用	564,720	20,028	8,011	—	592,759
	1,017,162	103,258	1,801,932	—	2,922,352



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

42. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

於報告期末，本公司基於已訂約未折現付款之金融負債之到期情況如下：

	二零一四年				
	一年內或按要求 千元	一至兩年 千元	兩至五年 千元	超過五年 千元	總計 千元
計息銀行借款	47,519	357,921	1,013,231	—	1,418,671
一間中間控股公司貸款	—	—	886,595	—	886,595
貿易應付款項及其他 應付款項及應計費用	166,068	—	48,469	—	214,537
	213,587	357,921	1,948,295	—	2,519,803

	二零一三年				
	一年內或按要求 千元	一至兩年 千元	兩至五年 千元	超過五年 千元	總計 千元
可換股債券	—	—	321,000	—	321,000
一間中間控股公司貸款	47,209	47,209	912,828	—	1,007,246
貿易應付款項及其他 應付款項及應計費用	38,437	—	—	—	38,437
	85,646	47,209	1,233,828	—	1,366,683



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

42. 金融風險管理目標及政策 (續)

資本管理

本集團資本管理之主要目標為保障本集團按持續基準經營之能力及維持穩健之資本比率，以支持其業務及盡量提高股東之投資價值。

本集團管理其資本架構，並按經濟情況變動及相關資產之風險特徵作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整向股東派息、回報股東或發行新股份。本年度並無就有關目標、政策或程序作出變動以管理資本。

本集團使用資本負債比率及債務對資產比率監控資本。資本負債比率定義為以負債淨額除以總權益加負債淨額。負債淨額包括金融機構貸款(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存款。債務對資產比率為以總負債減客戶墊款除以總資產。於報告期末之資本負債比率如下：

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
金融機構貸款	1,583,558	136,960
關連人士貸款	225,026	256,268
一間中間控股公司貸款	3,451,423	1,202,634
可換股債券	—	234,906
減：現金及現金等值物	(2,103,615)	(106,436)
已抵押存款	(83,208)	(85,303)
負債淨額	3,073,184	1,639,029
總權益	3,478,349	1,346,317
總權益加負債淨額	6,551,533	2,985,346
資本負債比率	46.91%	54.90%



財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

42. 金融風險管理目標及政策 (續)

資本管理 (續)

於報告期末之債務對資產比率如下：

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
總負債	8,706,053	3,475,835
減：客戶墊款	(1,445,354)	(47,435)
	7,260,699	3,428,400
總資產	12,184,402	4,822,152
債務對資產比率	59.6%	71.1%

43. 期後事項

於二零一五年一月二十三日，本公司與萬達香港根據已經獨立股東批准的澳洲合營總協議，透過澳大利亞合資平台的全資附屬公司Wanda One Sydney Pty Ltd (「萬達悉尼公司」)，收購澳大利亞悉尼項目，並計劃開發成集酒店、住宅及零售於一體的全新高檔多用途綜合體項目(進一步詳情載於本公司日期為二零一五年一月二十五日之公告)。由於本公司需要更多時間編製及落實將加載通函之若干資料，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並將寄發通函之期限押後至二零一五年五月三十一日或之前。

44. 批准財務報表

財務報表於二零一五年三月十一日經董事會批准及授權刊發。



財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
業績					
收益	174,379	—	2,773,419	1,347,995	185,849
持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)	(69,524)	149,345	613,041	484,283	(190,416)
持續經營業務之所得稅抵免／(開支)	(10,256)	(17,626)	(369,678)	(250,382)	73,322
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	—	(45,326)	—
本年度溢利／(虧損)	(79,780)	194,695	243,363	233,901	(117,094)
母公司擁有人應佔溢利／(虧損)	(102,911)	185,411	232,335	190,879	(176,026)
非控股權益	23,131	9,284	11,028	43,022	58,932
本年度溢利／(虧損)	(79,780)	194,695	243,363	233,901	(117,094)

	於十二月三十一日				
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
資產及負債					
總資產	5,703,955	7,215,414	6,168,259	4,822,152	12,184,402
總負債	5,293,577	6,751,326	5,377,119	3,475,835	8,706,053
資產淨值	410,378	464,088	791,140	1,346,317	3,478,349
母公司擁有人應佔權益	222,331	370,237	663,406	540,499	2,769,147
非控股權益	188,047	93,851	127,734	805,818	709,202
總權益	410,378	464,088	791,140	1,346,317	3,478,349



物業組合

1. 主要在建物業

位置	擬定用途	竣工階段	預計		總建築面積 (平方米)	本集團 的權益 (%)
			竣工日期	地盤面積 (平方米)		
1 Nine Elms Lane, London SW8 5NQ, the United Kingdom	住宅及商業	發展中	二零一八年	8,400	107,000	60%
中國廣西壯族自治區 桂林市環城南一路 以北 P05 地塊	住宅及商業	發展中	二零一五年	73,041	330,000	51%
Plaza de España, 19, 28008, Madrid, Spain	住宅及商業	發展中	二零一九年	4,655	83,000*	60%

* 須獲政府批准。

2. 竣工待售物業

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	8,668	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	11,450	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%