



CITY E-SOLUTIONS LIMITED

(股份代號：557)



目錄

主席報告書	2
財務摘要	4
財務要點	6
公司資料	7
產品及服務	8
財務回顧	10
企業管治報告	13
董事會報告	19
獨立核數師報告	30
綜合損益表	31
綜合損益及其他全面收入表	32
財務狀況表	33
綜合權益變動報表	34
綜合現金流量表	35
財務報表附註	37

使命



投資於具高增值潛力之
業務以提升
股東價值

主席報告書

本人謹代表董事會公佈本集團
截至二零一三年十二月三十一日止財政年度
（「二零一三年財政年度」）之業績。



主席報告書

本集團於2013年財政年度錄得本公司權益股東應佔淨溢利17,200,000港元，較去年同期錄得本公司權益股東應佔淨溢利7,100,000港元增加10,100,000港元或143%，主要是由於二零一三年十二月三十一日本集團所持證券錄得未變現估值收益。

在本集團之投資控股分部方面，於二零一三年十二月三十一日，本集團所持證券確認已變現及未變現估值收益淨額17,000,000港元。同時錄得已變現及未變現之外匯收益淨額5,700,000港元，外匯收益主要產生於以英鎊計值之買賣證券及以人民幣計值之現金存款。整體上，於回顧年度錄得已變現及未變現收益淨額總額為22,700,000港元，相比去年同期則為已變現及未變現收益淨額總額15,900,000港元。

於回顧年度，本集團收益提高至102,800,000港元，較去年同期之97,400,000港元增加5,400,000港元或5.5%，乃由於本集團酒店分部之收益增加所致。因此，本集團之酒店分部於二零一三財政年度錄得除稅前溢利1,800,000港元，去年同期則為除稅前虧損8,700,000港元。

本集團之美國酒店管理分部Richfield Hospitality錄得較高之管理費33,000,000港元，較去年同期之30,400,000港元增加2,600,000港元或8.6%，主要由於以一項全面服務物業取得新合約所致。整體而言，憑藉良好成本控制及措施，Richfield Hospitality貢獻1,000,000港元之較低除稅前虧損，去年同期則為虧損5,400,000港元。

美國北卡羅來納州之Sheraton Chapel Hill Hotel繼續享有較高入住率，其

貢獻之總收益為25,600,000港元，較去年同期之24,000,000港元增加1,600,000港元或6.7%。收益增加由已增加之行政開支及於二零一三年四月二十六日為其共同經營之酒店業務進行再融資而發放銀行貸款產生之利息開支所抵銷。因此，溢利貢獻從去年同期之3,800,000港元輕微下降至3,700,000港元。

本集團於酒店業訂房連接、網上渠道推廣及收益／渠道管理諮詢服務之翹楚Sceptre Hospitality Resources (「SHR」)之51%股權錄得整年收益36,200,000港元，較SHR於二零一二年二月底前後收購之約十個月運營錄得之收益29,100,000港元有所增長。然而，SHR收益之增幅7,100,000港元被由於二零一二年二月底與SHR合併而終止運營之內部訂房管理及分銷部門之減幅3,000,000港元所抵銷。於回顧年度，SHR產生虧損3,500,000港元，低於去年同期之8,100,000港元。

擁有Crowne Plaza Syracuse Hotel之本集團共同控制實體之經營業績有所改善，於回顧年度貢獻應佔溢利2,200,000港元，去年同期則為應佔溢利1,000,000港元。本集團亦確認應佔聯營公司溢利400,000港元，包括本集團因其於二零一三年一月三十日對S-R Burlington Partners, LLC (「SRBP」)進行投資而應佔之收購相關費用600,000港元。

回顧年度之每股基本盈利為4.49港仙，乃按年內382,449,524股已發行普通股之加權平均數計算。本集團於二

零一三年十二月三十一日之每股有形資產淨值由二零一二年十二月三十一日之1.37港元增加至1.43港元。董事會建議不就回顧年度派付末期股息。

前景

儘管美國房產及酒店市場呈現向好跡象，但基於全球性不明朗因素，本集團仍然抱持審慎態度。

本集團繼續持有若干交易證券，而其現金儲備存於一籃子貨幣中，並會不時因應本集團之交易證券公平價值重新調整產生之未變現盈虧及重估外幣現金存款產生之未變現盈虧而繼續調整。

根據本公司於二零一三財政年度末、二零一四年一月二十三日及二零一四年二月二十一日刊發之公佈，內容有關城市發展有限公司附屬公司與HL實體(定義見該等公佈)可能出售於本公司之權益。董事會獲悉，雖然對本公司及其附屬公司之盡職審查仍在進行中，但各方已開始有關買賣協議條款之磋商。由於所涉各方仍在磋商及尚未落實買賣協議條款，故截至刊發本公佈之日有關各方尚未訂立正式協議。概無保證將會就有關建議收購訂立具約束力之買賣協議。建議收購可能會或可能不會實現，故本公司股東及公眾投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。

郭令明

主席

二零一四年二月二十五日

財務摘要

綜合損益表

	本集團				
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)	二零一一年 千港元 (經重列)	二零一零年 千港元 (經重列)	二零零九年 千港元
持續經營業務					
營業額	102,838	97,448	75,338	70,091	65,270
除稅前溢利／(虧損)	16,304	236	(41,766)	(5,267)	51,417
所得稅	(442)	2,528	1,419	7,302	(119)
持續經營業務之溢利／(虧損)	15,862	2,764	(40,347)	2,035	51,298
已終止經營業務					
已終止經營業務之溢利(扣除稅項)	—	—	9,002	5,477	5,105
本年度溢利／(虧損)	15,862	2,764	(31,345)	7,512	56,403
以下各項應佔：					
本公司之權益持有人	17,169	7,064	(31,231)	8,994	55,865
非控股權益	(1,307)	(4,300)	(114)	(1,482)	538
本年度溢利／(虧損)	15,862	2,764	(31,345)	7,512	56,403
年內應佔應付本公司權益持有人之股息： 於結算日後擬派付之末期股息	—	—	—	—	—
每股盈利					
每股基本盈利／(虧損)(港仙)	4.49	1.85	(8.17)	2.35	14.61
持續經營業務					
每股基本盈利／(虧損)(港仙)	4.49	1.85	(10.52)	0.92	13.28

財務摘要

財務狀況表

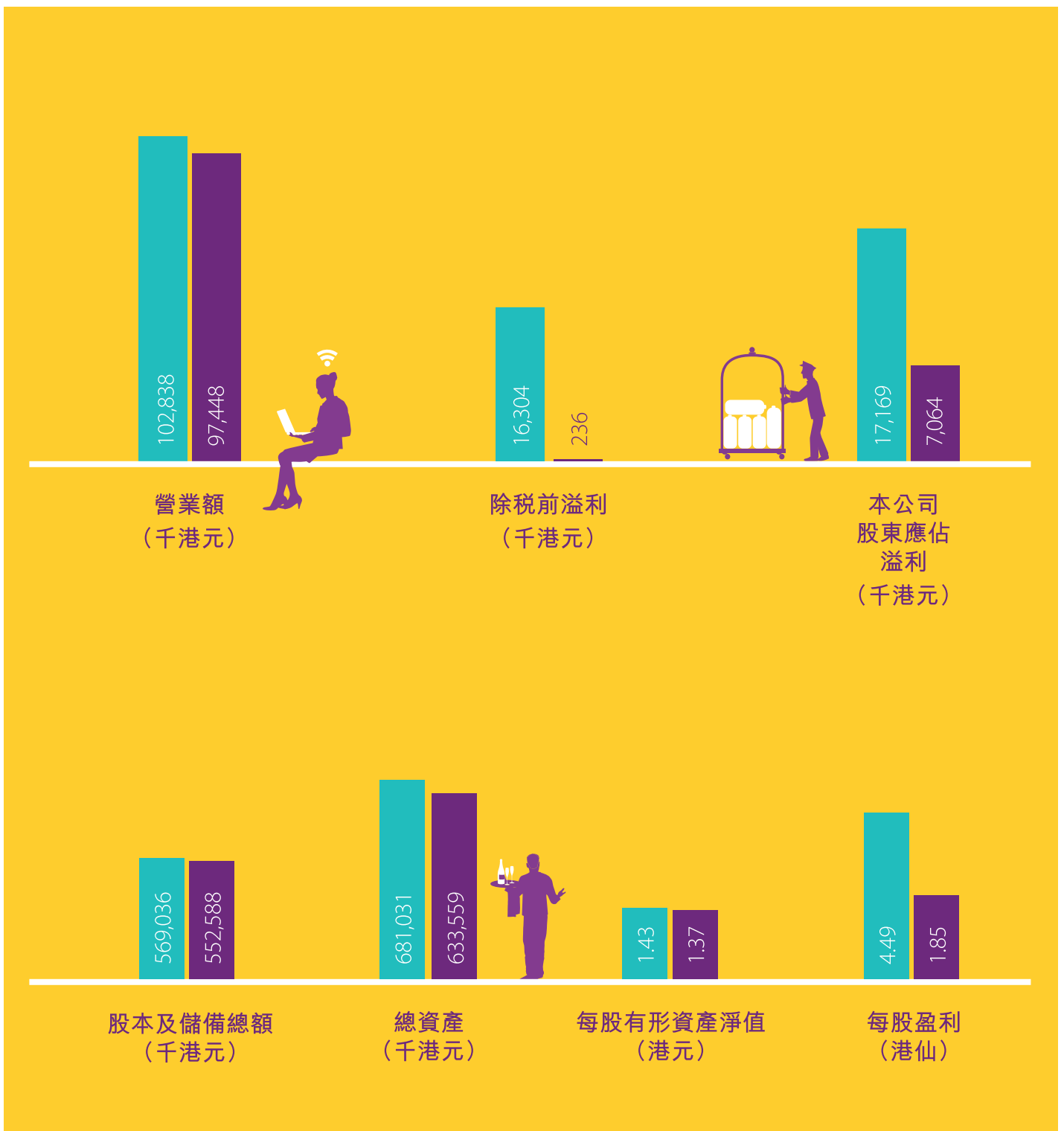
	本集團				
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)	二零一一年 千港元 (經重列)	二零一零年 千港元 (經重列)	二零零九年 千港元 (經重列)
物業、廠房及設備	41,903*	43,602*	43,282*	1,210	2,472
無形資產	13,588	16,289	361	38	103
商譽	8,937	8,938	1,694	—	—
可供出售金融資產	32,996	—	—	—	—
長期銀行存款	9,495	—	—	—	—
於合營公司權益	9,340	10,404	12,492	18,723	—
於聯營公司權益	8,673	1,550	—	—	—
遞延稅項資產	20,804	23,270	21,927	20,337	12,814
流動資產	535,295	529,506	531,112	595,325	607,699
總資產	681,031	633,559	610,868	635,633	623,088
流動負債	(34,334)	(32,799)	(29,138)	(23,386)	(19,914)
總資產減流動負債	646,697	600,760	581,730	612,247	603,174
僱員福利	(1,632)	(1,971)	(2,535)	(1,561)	(1,093)
計息貸款	(31,229)	(88)	—	—	—
淨資產	613,836	598,701	579,195	610,686	602,081
資本及儲備					
股本	382,450	382,450	382,450	382,450	382,450
儲備	186,586	170,138	162,064	193,433	183,368
本公司之權益持有人應佔總權益	569,036	552,588	544,514	575,883	565,818
非控股權益	44,800	46,113	34,681	34,803	36,263
總權益	613,836	598,701	579,195	610,686	602,081

* 主要物業

酒店	年期	場地面積 (平方米)	房間數目	本集團 實際權益 (%)
Sheraton Chapel Hill Hotel 1 Europa Drive Chapel Hill, North Carolina	永久業權	20,072.45 平方米	168	43

財務要點

2012
2013



公司資料

執行董事

郭令明
(主席兼董事總經理)
郭令裕
顏溪俊
葉偉霖

非執行董事

陳智思
Ronald Nathaniel Issen
(副主席)

獨立非執行董事

羅嘉瑞醫生
李積善
張德麒

審核委員會

張德麒
李積善
陳智思

薪酬委員會

張德麒
李積善
顏溪俊

提名委員會

羅嘉瑞醫生
張德麒
李積善
陳智思
顏溪俊

行政總裁

郭益智

公司秘書

尹浩恩

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師及特許會計師
新加坡 048581
16 Raffles Quay #22-00
Hong Leong Building

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

股份過戶登記處

主要登記處
香港中央證券登記有限公司

登記分處

位於開曼群島之
Maples 及 Calder

主要辦事處

香港
灣仔港灣道 23 號
鷹君中心
28 樓 2803 室

新加坡分行

36 Robinson Road #04-01
City House Singapore 068877

業務地址

390 Havelock Road #02-01
King's Centre Singapore 169662

註冊辦事處

P.O. Box 309, Grand Cayman
Cayman Islands
British West Indies
Maples 及 Calder 代轉

法律顧問

香港
姚黎李律師行

開曼群島

Maples & Calder
律師

產品及服務

SWAN Holdings Limited Group (「SWAN」)

本公司之附屬公司SWAN為酒店業提供一系列集成解決方案。SWAN可協助酒店從業員以更有效、更具競爭力及更具成本效益之方式管理物業。SWAN團隊透過四個業務部門：Richfield、Sceptre、Shield及Source，提供一系列有關酒店各方面業務之增值服務和專業知識。

Richfield Hospitality Services (酒店管理)

Richfield 乃擁有穩健基礎且享有很高聲譽之酒店管理公司。憑藉穩固之行業關係及全球經驗，Richfield獲授權在領先的品牌聯屬背景下經營酒店，同時為獨立品牌物業提供酒店經營及市場推廣。憑著逾三十年的經驗，Richfield已於所有市場分部、類別分部及消費者分部成功管理及巧妙地發展一系列酒店資產，同時於經營高級渡假村、全面服務酒店及局部酒店式公寓物業亦具專業水準。在二零一三年，Richfield以經營管理合約、資產管理、所有權及／或合資

之形式管理超過20項物業接近5,000間客房，擁有Hilton、Starwood、InterContinental、Marriott、Hyatt及Choice International等領先酒店公司的特許經營權。Richfield亦經營多項獨立物業(非品牌聯屬)。

Richfield 之高級管理層憑藉累積了145年之經驗及行業專業知識，使每位客戶之物業獲益。我們以客為先，定必作出切合客戶需求之安排。Richfield 會審閱物業過往之業務表現、物色商機及評估挑戰，然後為客戶度身訂造一套合適之解決方案，務求令物業之業務表現即時取得顯著改善。

憑藉Richfield 之資源、方法、系統及技術，Richfield 之表現往往令客戶喜出望外，不僅為東主帶來收益，亦為賓客提供升級服務，令每位賓客感到賓至如歸。在過去30年，Richfield 將超過250項物業轉虧為盈，由獨立精

緻小酒店至大型市中心物業不等，幾乎涉及各個行業品牌。Richfield 透過致力於確保為所有利益相關者之投資回報，取得超卓之經營業務表現。這可透過其向賓客、僱員及東主作出堅定承諾來達致。

Richfield 提供之服務涵蓋所有酒店管理範疇，包括：

- 全年業務計劃
- 改善營運
- 銷售及市場推廣顧問
- 收益及渠道管理
- 特許經營管理
- 人力資源管理
- 會計及預算
- 資產管理服務

致力加強客戶關係及將酒店之盈利能力提升至最高乃SWAN之核心部份Richfield致勝之道。

Sceptre Hospitality Resources (訂房分銷)

Sceptre 是酒店業訂房連接、網上渠道推廣及收益／渠道管理諮詢服務之翹楚。Sceptre 透過全球分銷系統(GDS)、互聯網及物業直接資源等多種電子渠道及藉著其龐大市場推廣渠道之效益提升客戶酒店之知名度，有助酒店增加收益及對品牌之認知，從



La Posada de Santa Fe Resort & Spa, Santa Fe, NM, USA

產品及服務

而增加東主及經營者之資產價值。Sceptre擁有卓越之電子分銷能力及專業知識，利用其專有之先進訂房技術，並履行提供優質客戶服務及支援之承諾。

於Sceptre，我們憑藉下列優勢，從競爭對手中脫穎而出：

- **酒店服務專業知識。**我們專業之員工均具有豐富之行業知識，並可全面了解客戶需求。
- **客戶服務。**我們為每位客戶提供獨有支援，確保透過不同渠道提供最佳服務。
- **每月賬目分析。**我們每月分析及審閱各酒店表現，並與客戶合作確保達成收益目標。
- **合理價格。**藉著交易固定價格，客戶將以低成本享有優質服務。
- **靈活性。**我們之電子分銷渠道可快捷處理任何變動及滿足客戶之獨特及嚴格需要。
- **專人服務。**我們為每位客戶指派一名策略性分銷經理，滿足客戶之獨特需求。

二十多年來，Sceptre不斷超越客戶預期。目前之服務包括五個系列，均專注於為酒店提供最高收益：

1. Windsurfer CRS：預訂技術及連接，預訂引擎及與其他酒店系統連接之能力。Windsurfer CRS提供業內最新及最創新之CRS技術。系統提供真正之連鎖功能、簡易報告、動態應用程式及向上銷售房間及添加項目之能力。透過API，Sceptre亦能夠讓客戶完全控制預訂器之設計，或與客戶合作為顧客自訂獨特之預訂體驗。
2. 收益管理：租用收益管理 (RMH)、渠道策略，及與PMS、CRS系統連接之能力
3. Whiteboard Labs：自訂應用程式開發、網站設計與開發及移動網站設計
4. SpaLinx：水療管理系統及互聯網預訂引擎
5. MotionNotes：多媒體通信平台、視頻信息和個性化營銷活動

Sceptre的專業協助利用各種電子分銷渠道，令客戶之訂房比率顯著攀升。

Shield (風險管理)

Shield為酒店提供風險管理服務。Shield深明酒店業之獨特風險，為酒店管理人員提供建議，積極計劃減輕酒店風險，從而減低整體保險成本。

Source (採購)

Source為酒店提供採購服務，致力降低酒店之經營費用。Source為酒店從業員訂立大量全國賬戶協議，滿足餐飲、房間管理、工程及能源、行政、裝修與傢俬及設備等特定範疇所需，以節省成本。



Sheraton Chapel Hill, Chapel Hill, NC, USA

財務回顧

集團表現

本集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度(「二零一三年財政年度」)錄得較高收益102,800,000港元，較過往相應年度(「二零一二年財政年度」)之97,400,000港元增加5,400,000港元(或5.5%)。於回顧年度，本集團錄得本公司權益持有人應佔淨溢利17,200,000港元，而二零一二年財政年度為7,100,000港元，主要是由於二零一三年十二月三十一日本集團所持證券有未變現估值收益所致。

本集團按業務劃分之收益與經營溢利及虧損分析載於財務報表附註。

投資控股

本集團之投資控股分部於二零一三年財政年度對本集團之業績作出積極之貢獻。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得已變現及未變現匯兌收益淨額5,700,000港元，主要來自英鎊計值之買賣證券及人民幣計值之現金存款。上述金額連同來自本集團於二零一三年十二月三十一日所持證券之已變現及未變現估值收益17,000,000港元，令二零一三年財政年度錄得已變現及未變現淨收益總額為22,700,000港元，而二零一二年財政年度則呈報為15,900,000港元。已變現及未變現收益總額之增幅被二零

一三年財政年度之較少股息及利息收入3,800,000港元抵銷，而二零一二年財政年度則為5,500,000港元。

整體而言，二零一三年財政年度投資控股分部錄得稅前溢利14,500,000港元，而二零一二年財政年度錄得8,900,000港元。

酒店業務

本集團酒店分部之收益增至99,000,000港元，較二零一二年財政年度之91,900,000港元，增加7,100,000港元或7.7%。

本集團之酒店管理部門Richfield Hospitality, Inc(「RHI」)錄得較高之管理費33,000,000港元，較二零一二年財政年度之30,400,000港元增加2,600,000港元(或8.6%)。憑藉良好成本控制及措施，RHI貢獻較低之除稅前虧損為1,000,000港元，而二零一二年財政年度則錄得5,400,000港元虧損。



Crowne Plaza Syracuse Hotel, Syracuse, NY, USA

本集團於酒店業訂房連接、網上渠道推廣及收益／渠道管理諮詢服務之翹楚Sceptre Hospitality Resources(「SHR」)之51%股權由二零一二年財政年度於SHR約十個月營運錄得29,100,000港元收益增加至二零一三年財政年度之36,200,000港元整年收益。SHR收益之增幅7,100,000港元被由於二零一二年財政年度與SHR合併而終止運營之本集團內部訂房管理及分銷部門Sceptre Hospitality之收益虧損3,000,000港元抵銷。SHR於二零一三年財政年度產生虧損3,500,000港元，低於二零一二年財政年度之虧損8,100,000港元，部分原因為於上一個相應年度撇銷收購相關開支2,700,000港元。

本集團共同經營之Sheraton Chapel Hill Hotel(「該酒店」)繼續享有較高入住率，為本集團之收益貢獻

財務回顧

25,600,000 港元之總收益，較二零一二年財政年度之 24,000,000 港元增加 1,600,000 港元或 6.7%。收益增加由已增加之行政開支及於二零一三年四月為其共同經營之酒店業務進行再融資而發放銀行貸款產生之利息開支所抵銷。因此，溢利貢獻從二零一二年財政年度之 3,800,000 港元輕微下降至二零一三年財政年度 3,700,000 港元。

擁有 Crowne Plaza Syracuse Hotel 之本集團共同控制實體之經營業績有所改善，於二零一三年財政年度貢獻應佔溢利 2,200,000 港元，二零一二年財政年度則為應佔溢利 1,000,000 港元。本集團亦確認應佔聯營公司溢利 400,000 港元，包括本集團因其於二零一三年一月三十日對 S-R Burlington Partners, LLC (「SRBP」) 進行投資而應佔之收購相關費用 600,000 港元。

整體而言，酒店業務分部錄得 1,800,000 港元之除稅前溢利，而二零一二年財政年度則錄得 8,700,000 港元之除稅前虧損，原因為如上述論述，各個不同業務分部之業績有所改善。

財務狀況

於二零一三年十二月三十一日，本集團資產總值為 681,000,000 港元，較二零一二年十二月三十一日之 633,600,000 港元有所增加。本集團於二零一三年十二月三十一日之每股有形資產淨值為 1.43 港元，較二零一二年十二月三十一日之 1.37 港元有所增加。

本集團以港元呈報業績，而本集團旨在保持以港元為結算單位之價值。本集團的政策是繼續以謹慎態度尋求新投資商機，從而提升本集團之長遠價值，同時為股東帶來合理回報。

現金流量及借貸

於回顧年度，經營所得現金為 15,700,000 港元。本集團於年內獲得買賣證券的現金股息 1,800,000 港元及 3,200,000 港元之利息收入。於支付海外稅項 200,000 港元後，經營活動所

得現金淨額為 20,500,000 港元。

於二零一三年財政年度，本集團投資 7,000,000 港元收購 SRBP 之 27.06% 實際股權。本集團承諾以認購 BEA Blue Sky Real Estate Fund L.P. (「該基金」) 之有限責任合夥權益的方式投資 25,000,000 美元 (約 193,800,000 港元) 於該基金。因此，合共 4,300,000 美元 (約 33,000,000 港元) 已於二零一三年財政年度注入該基金。

於本集團之共同經營業務 Sheraton Chapel Hill Hotel 再融資後，本集團從借貸獲取所得款項淨額 32,800,000 港元。於二零一三年財政年度支付之銀行利息總額為 900,000 港元。本集團從該次再融資活動獲得約 44,600,000 港元之現金回報並存放於銀行存款，到期日為三個月以上，以賺取更高利息。



Crowne Plaza Syracuse Hotel, Syracuse, NY, USA

財務回顧



DoubleTree by Hilton Bloomington, Bloomington, MN, USA

整體而言，已動用現金淨額為33,000,000港元，連同有利之匯兌收益3,300,000港元，令本集團之現金及現金等價物總額由二零一二年十二月三十一日之376,400,000港元減少至二零一三年十二月三十一日之346,700,000港元。

計及本集團於二零一三年十二月三十一日的銀行借貸32,100,000港元後，本集團於二零一三年十二月三十一日的現金淨額為314,600,000港元。因此，本集團的負債資產率(按流動及非流動貸款及借貸減現金及現金等價物後與本公司權益股東應佔權益的比例計算)為零。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的以美元計值且年息4.21%的銀行借貸為32,100,000港元(二零一二年：100,000港元)，其中900,000港元為活期，計入須於一年內償還的長期借貸，其中31,200,000港元為非活期，須於一年至十年內償還。本集團的銀行借貸以賬面值為39,400,000港元的

永久業權的土地及樓宇、存放於指定賬戶之質押款項1,200,000港元、及RHI作出的無追索權分割擔保抵押。此外，截至二零一三年十二月三十一日，本集團已全面遵守與金融機構訂立的若干財務契約。

財資活動

本集團大部份現金以人民幣、美元及英鎊現金存款持有。本集團有意盡量提高股東之回報，因此，其投資組合一部份以多種貨幣持有。本公司將密切監察本集團在貨幣變動方面所承擔之風險，並於必要時採取適當行動。

董事及僱員

於二零一三年十二月三十一日，本集團共有76名僱員(包括董事但不包括酒店僱員)，而於二零一二年十二月

三十一日則有68名。於二零一三年十二月三十一日，酒店共有43名(二零一二年：51名)酒店全職僱員。

本集團總員工成本(包括薪金、工資及其他福利)為65,100,000港元，而二零一二年財政年度為63,300,000港元。薪金成本的增幅主要用於酒店分部。

本集團擁有具競爭力之薪酬及福利計劃，為本集團維持一貫優質服務之關鍵。

比較數字

如財務報表附註1(c)所論述，如適用，二零一二年財政年度之比較數字已因為採納新訂及/或經修訂會計準則而重列。

企業管治報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度

(a) 企業管治常規

董事及管理層致力維持高水平之企業管治，遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）所載原則。本公司計劃往後按季度刊發本集團財務業績，以推行良好企業管治。

本公司已採納有關處理本公司於上市規則下持續披露責任之「**持續披露責任程序**」（「程序」）。執行董事葉偉霖先生（「葉先生」）獲委任為指定董事，負責與該程序有關的事宜。作為指定董事，葉先生將就本公司履行持續披露責任諮詢董事會主席、行政總裁及主要行政管理人員，包括本公司法律顧問。

董事認為，除下文所披露者外，本公司於整個回顧年度一直遵守企業管治守則之規定。

根據守則條文第E.1.2之規定，董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會（視何者適用而定）之主席出席。然而，於二零一三年四月十九日舉行之股東週年大會（「二零一三年股東週年大會」）上，本集團主席因另有要事而未能出席二零一三年股東週年大會。主席已委任顏溪俊先生代為主持二零一三年股東週年大會。此外，非執行董事兼審核委員會及提名委員會成員陳智思先生應邀出席二零一三年股東週年大會，回答股東有關本公司企業管治之任何問題。根據守則條文第A.6.7之規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，並對公司股東之意見有公正了解。三名獨立非執行董事未能出席二零一三年股東週年大會。根據守則條文A.2.7，主席應至少每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行一次沒有執行董事出席的會議。於回顧年度，由於我們的主席不時與非執行董事進行非正式會面，我們並無安排正式會面。根據守則條文D.1.4，本公司應有正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件。由於本公司認為全體董事均完全知悉其責任及授權安排，故本公司並無發出正式的董事委任書屬一般慣例。

本公司不時檢討其企業管治常規以確保遵守企業管治守則。

(b) 董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」（「標準守則」）。所有董事均確認彼等於回顧年度一直遵照標準守則之規定。

(c) 董事會

董事會現由九名董事組成，當中四人為執行董事，兩人為非執行董事，三人為獨立非執行董事。董事會成員如下：

執行董事

郭令明先生（主席兼董事總經理）
郭令裕先生
顏溪俊先生
葉偉霖先生

非執行董事

陳智思先生
Ronald Nathaniel Issen 先生（於二零一三年五月十四日獲委任為非執行董事及於二零一三年十月九日獲委任為副主席）

獨立非執行董事

羅嘉瑞醫生
李積善先生
張德麒先生

企業管治報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度

董事及高級管理層之履歷詳情載於董事會報告內董事及高級管理層簡介一節。

本公司已取得各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出之年度確認函，且本公司仍認為有關董事為獨立人士。

董事會之主要職能為制定本集團之企業政策及整體策略，並對本集團業務及事宜之管理提供有效監察。除董事會之法定責任以外，董事會亦批准策略計劃、重要營運事宜、投資及貸款，審閱本集團之財務表現及評估高級管理層表現及薪酬。該等職能直接由董事會或透過董事會成立之委員會執行。管理層負責本公司業務之日常管理及營運，包括實行董事會批准之內部監控、業務策略及計劃。

本公司已採納「**留待董事會處理事宜附表**」(「附表」)。董事會將定期審閱附表內的項目以確保該等項目仍切合本集團的需要。個別董事或部分董事於履行職務時或於有需要情況下有權尋求獨立專業意見(費用由本公司承擔)。董事會已採納「**尋求獨立專業意見指引**」。

本公司定期於每季舉行董事會會議。倘情況顯示有必要，則可另行召開會議。個別董事於二零一三年出席董事會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之情況，以及有關會議之次數載列如下：

董事姓名	出席／會議次數			
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
執行董事				
郭令明先生	3/4			
郭令裕先生	4/4			
顏溪俊先生	4/4		1/1	1/1
葉偉霖先生	4/4			
非執行董事				
陳智思先生	4/4	4/4		1/1
Ronald Nathaniel Issen 先生	2/2			
獨立非執行董事				
羅嘉瑞醫生	3/4			1/1
李積善先生	4/4	4/4	1/1	1/1
張德麒先生	4/4	4/4	1/1	1/1

(d) 董事培訓及專業發展

全體董事須恪守作為本公司董事之責任，並與本公司之操守及業務活動並進。本公司負責為其董事安排及資助合適培訓。本公司全體董事已向公司秘書提供本年度之培訓記錄。

新委任董事於獲委任加入董事會時，均會獲提供一套全面之就任須知，內容涵蓋業務營運及擔任董事之義務，以確保董事充分了解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

本公司全體董事獲提供有關本集團業務、營運及財務事宜之每月評論。

公司秘書不時更新及向董事提供有關董事職責及責任之上市規則、適用法律、規則及法規最新發展之書面材料。董事確認彼等一直遵守企業管治守則守則條文第A.6.5條之規定。

企業管治報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度

(e) 主席及行政總裁

董事會主席為郭令明先生，行政總裁（「行政總裁」）為郭益智先生。主席及行政總裁之責任有明確劃分，主席主要負責董事會之工作，確保董事會有效運作，而行政總裁則負責本公司業務，包括本公司日常經營管理及董事會批准的主要政策、程序及業務策略。

(f) 非執行董事

非執行董事及獨立非執行董事的任期為期三年，須於股東週年大會上輪席告退並符合資格膺選連任。

(g) 薪酬委員會（「薪酬委員會」）

薪酬委員會於二零零五年五月成立，由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成。薪酬委員會成員如下：

張德麒先生	主席（獨立非執行董事）
李積善先生	成員（獨立非執行董事）
顏溪俊先生	成員（執行董事）

成立薪酬委員會之主要目的乃審議管理層推薦建議，並就董事及高級主要行政人員（包括本公司行政總裁）釐定薪酬架構或概括薪酬政策。概無董事或其任何聯繫人可參與有關其本身薪酬之任何決策。

薪酬委員會之職責包括：

- (a) 審閱及批准管理層之薪酬建議及評估僱員表現之準則，有關準則須反映本公司之業務願景及目標；
- (b) 向董事會建議非執行董事的酬金；及
- (c) 審議管理層就向本公司僱員派付年度及／或浮動績效花紅之建議，及檢討及批准向執行董事及高級管理層派付之年度及／或浮動績效花紅，過程中應按評估表現之準則考慮彼等之功績及參考市場常規。

本公司之薪酬政策主要包括固定成份（基本薪金形式）與可變成份（包括花紅及授出購股權），並考慮其他因素、個人表現、本公司表現及行業慣例。

薪酬委員會於回顧年度內曾舉行一次會議，討論薪酬相關事宜（包括董事及高級管理層薪酬）及檢討本集團之薪酬政策。決定由有授權責任之薪酬委員會釐定個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇。

(h) 提名委員會（「提名委員會」）

提名委員會於二零零五年八月成立，由三名獨立非執行董事、一名非執行董事及一名執行董事組成。提名委員會成員如下：

羅嘉瑞醫生	主席（獨立非執行董事）
張德麒先生	成員（獨立非執行董事）
李積善先生	成員（獨立非執行董事）
陳智思先生	成員（非執行董事）
顏溪俊先生	成員（執行董事）

企業管治報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度

本公司於二零一三年九月一日採納經修訂提名委員會職權範圍，以考慮新採納之董事會成員多元化政策。提名委員會主要負責定期檢討董事會之組成、物色並提名適當候選人成為董事會成員、評估獨立非執行董事之獨立性以及就委任或重新委任董事及董事(尤其是董事會主席及行政總裁)之繼任計劃，向董事會提出意見。

本公司於二零一三年九月一日採納「**董事會成員多元化政策**」，當中載列本公司為實現本公司董事會成員多元化而遵循之方法及基本原則。本公司認為，多元化鼓勵多元化觀點及維持企業管治之高標準，對加強董事會效能屬重要。多元化觀點之範圍可能包括考慮多項因素，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，以及基於本公司具體需求之其他因素。本公司正在制定為執行及實現董事會成員多元化而定之可計量目標。

於回顧年度內，提名委員會曾召開一次會議以評估獨立非執行董事之獨立性以及董事會及董事委員會之平衡及組成。提名委員會亦審議及建議於二零一三年股東週年大會重新選舉退任董事及評核羅嘉瑞醫生之獨立性，羅醫生擔任本公司獨立非執行董事已逾九年。作為檢討董事會組成過程中之一個環節，提名委員會於二零一三年五月十四日建議委任 Ronald Nathaniel Issen 先生為一名新非執行董事。Issen 先生之財務背景進一步補充董事會之核心競爭力。

(i) 審核委員會(「審核委員會」)

本公司審核委員會乃為符合上市規則第 3.21 條而成立，旨在審議本集團財務報告程序及內部監控，並就此作出監察。審核委員會由本公司兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。審核委員會成員如下：

張德麒先生	主席(獨立非執行董事)
李積善先生	成員(獨立非執行董事)
陳智思先生	成員(非執行董事)

審核委員會主要負責協助董事會維持高水平之企業管治，尤其透過就本公司財務報告程序及重大內部監控(包括財務、經營、合規及風險管理措施)之效率提供獨立審閱。其他書面訂明之權責範圍包括：

- (a) 監察中期報告、季度報告或其他定期報告及年度財務報表是否公正，向董事會提交以供批准刊發前審閱該等內容；
- (b) 按照適用準則檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀且審核程序是否有效；
- (c) 審閱內部審核程序表，確保內部及外聘核數師充分合作，並確保內部審核職能獲分配充足資源及在本集團享有恰當地位，以及檢討及監察內部審核職能是否有效；及
- (d) 檢討可讓本公司僱員暗中就財務報告、內部監控或其他事宜可能發生不正當行為提出關注之安排，確保有適當安排公平處理及獨立調查有關事宜，並採取適當之跟進行動。

於回顧年度內，審核委員會於二零一三年二月、二零一三年五月、二零一三年七月及二零一三年十月共舉行四次會議。於二零一三年二月召開之會議上，審核委員會已與外聘核數師共同審閱截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。於二零一三年五月召開之會議上，審核委員會已審閱截至二零一三年三月三十一日止三個月之未經審核財務業績。於二零一三年七月召開之會議上，審核委員會已審閱截至二零一三年六月三十日止六個月之中期財務報告。於二零一三年十月召開之會議上，審核委員會已審閱截至二零一三年九月三十日止九個月未經審核財務業績。於該等會議上亦安排就內部監控工作足夠與否作出討論。於審核委員會會議後，審核委員會得出結論，其認為概無重要事項須通知董事會。

企業管治報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度

(j) 企業管治職能

董事會負責企業管治職能，而企業管治職能包括以下職責：

- (a) 制訂及檢討本公司有關企業管治之政策及常規；
- (b) 審議及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司有關遵守法律及監管規定之政策及常規；
- (d) 制訂、檢討及監察適用僱員及董事之行為守則；及
- (e) 檢討本公司是否遵守企業管治報告所載守則及披露。

(k) 核數師酬金

本集團之外聘核數師為新加坡 KPMG LLP (「KPMG」)。於回顧年度內，本集團委聘 KPMG (包括受 KPMG 共同控制、擁有或管理之任何實體或一個合理知情第三方掌握所有相關資料而合理斷定於國家或國際層面為 KPMG 一部份之任何實體) 提供以下服務，而彼等各自所收取之費用載列如下：

服務類型	所收費用	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團審核費用	3,719	2,226
評稅服務	106	90
非審核服務：		
– 審閱持續關連交易	57	57
– 審閱中期財務報表	527	437
– 審閱有關業務收購之會計紀錄	—	330
– 審閱備考財務資料之編纂	281	—
合計	4,690	3,140

(l) 問責

董事確認彼等主要負責編製能反映真實公平意見之財務報表，且已選取適當之會計政策並貫徹應用。

就董事所知，概無與可導致本公司持續經營之能力成疑之事件或情況有關之不明朗因素。

(m) 內部監控

董事會須負責制定本集團之內部監控制度並審閱其成效。於回顧年度內，董事會已透過審核委員會審閱本集團內部監控制度(包括財務、營運、合規控制及風險管理職能方面)之成效。

本公司按有系統輪流基準就營運及控制之風險評估進行內部審核，並最少每年兩次向審核委員會提交有關內部監控制度重大發現之報告。

企業管治報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度

(n) 公司秘書

公司秘書確認其於回顧年度內，已接受不少於十五小時之相關專業培訓。

(o) 股東權利

根據本公司組織章程細則第 72 條，股東大會可於本公司任何兩名股東向註冊辦事處送達列明大會目的並經請求人簽署之書面請求之情況下召開，且該會議將於遞交該請求書後兩(2)個月舉行，及倘董事會未能自送達書面請求日期起於二十一日內正式召開大會，請求人可自行以盡量近似董事會召開大會之相同方式召開股東大會，而本公司須向請求人發還請求人因董事會未能召開大會而產生之一切合理開支。

董事會於二零一二年五月採納股東通訊政策，以保持股東與投資人士之持續對話，且董事會將不時檢討該政策以確保政策之成效以及符合本公司之宗旨及職責。股東如對名下股權有任何疑問，應向本公司香港股份過戶登記分處提出，並可隨時向董事會質詢或索取於本公司主要辦事處及／或香港及新加坡之分行公開之本公司資料。

倘股東意欲於股東大會提名人士參選董事，相關文件必須於所需時間期間內有效送達本公司主要辦事處。關於股東建議人士參選董事之全部詳情已刊登於香港聯合交易所有限公司網站及本公司第三方管理之網站<http://www.ifn.com.hk/IR/company.php?ref=13>。

(p) 投資者關係

於回顧年內，本公司之組織章程文件並無任何變動。

董事會報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度

董事欣然提呈截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要營業地點

City e-Solutions Limited (「本公司」) 為於開曼群島註冊成立並於香港經營之公司。本公司之註冊辦事處為 P.O. Box 309, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies，主要營業地點為香港灣仔港灣道 23 號鷹君中心 28 樓 2803 室。

主要業務

本公司主要業務包括投資控股及提供顧問服務。

本公司附屬公司之主要業務及其他詳情載於財務報表附註 16。

本公司及其附屬公司(「本集團」)於財政年度的主要業務及營運地點分析載於財務報表附註 11。

財務報表

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利，以及本公司及本集團於該日之財務狀況載於財務報表第 31 至 88 頁。

轉撥至儲備

未計股息前之股東應佔溢利 17,169,000 港元(二零一二年：7,064,000 港元)已轉撥為儲備。其他儲備變動載於綜合權益變動報表。

本公司董事不建議派付截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一二年：零)。截至二零一三年十二月三十一日止年度概無派付中期股息(二零一二年：零)。

慈善捐款

年內，本集團作出 8,000 港元之慈善捐款(二零一二年：15,000 港元)。

物業、廠房及設備

有關物業、廠房及設備之變動情況載於財務報表附註 12。

董事會報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度

股本

本公司概無於本財政年度內發行任何股份。

本公司於二零零五年四月二十七日(「採納日期」)採納購股權計劃(「二零零五年計劃」)，據此，本公司董事獲授權酌情邀請本集團僱員(包括本集團旗下任何公司之董事)接收認購本公司股份之購股權。該計劃之目的是為本集團僱員提供機會購入本公司股權，以及鼓勵他們努力工作，提升本公司及其股份之價值，使本公司及其股東整體受惠。根據二零零五年計劃，董事可授予之最高股份數目不得超過本公司於採納日期之已發行股本10%，除非本公司取得其股東新發出之批准則除外。因行使所有尚未行使而將根據本公司二零零五年計劃及任何其他購股權計劃行使之購股權而發行之最高股份數目，合共不得超過不時已發行股份之30%。根據二零零五年計劃之股份認購價不得低於以下之最高者：(i) 香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)於發售日期的每日報表所列股份正式收市價；(ii) 緊接發售日前五個營業日聯交所每日報表所列之股份平均正式收市價；及(iii) 一股股份之面值。本公司於一九九七年六月十一日採納之行政人員購股權計劃(「一九九七年計劃」)在二零零五年計劃生效後已告終止。

於整個財政年度內，概無購股權已授出但尚未行使。

主要客戶及供應商

於年內，本集團五大客戶合共佔本集團營業額30%(二零一二年：24%)，而其中最大客戶約佔16%(二零一二年：14%)。本集團五大供應商合共佔本集團購貨額約48%(二零一二年：38%)，而其中最大供應商約佔15%(二零一二年：14%)。

本公司董事、彼等的聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司股本5%以上者)概無於年內任何時間於任何該等主要客戶及供應商擁有權益。

董事

於本財政年度內，本公司之董事如下：

執行董事

郭令明先生(主席兼董事總經理)

郭令裕先生

顏溪俊先生

葉偉霖先生

非執行董事

陳智思先生

Ronald Nathaniel Issen 先生(於二零一三年五月十四日獲委任為非執行董事及於二零一三年十月九日獲委任為副主席)

獨立非執行董事

羅嘉瑞醫生

李積善先生

張德麒先生

根據本公司之公司組織章程細則第116條，三分之一在任董事將於即將舉行之股東週年大會上輪席告退，彼等均符合資格並願意膺選連任。

董事會報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度

董事及高級管理層簡介

董事

郭令明先生，73歲

主席兼董事總經理

郭令明先生自一九八九年出任本公司之主席兼董事總經理。

彼亦為城市發展有限公司之執行主席。彼亦為Hong Leong Finance Limited之主席兼董事總經理。彼為Millennium & Copthorne Hotels plc、Hong Leong Asia Ltd.及Hong Leong Investment Holdings Pte. Ltd.之主席。

郭先生於融資業務擁有豐富經驗，自原Hong Leong Finance Limited之融資業務與Singapore Finance Limited(現名為Hong Leong Finance Limited)合併後第一天開始一起成長。郭先生於房地產業、酒店業與及貿易和製造業亦擁有豐富經驗。

郭先生之成就亦獲得學術機構注意。彼獲美國羅得島Johnson & Wales University頒發酒店工商管理名譽博士學位，該學系之學生有機會選讀商業、酒店、飲食藝術或科技方面的職業教育學科；及榮獲英國牛津布魯克斯大學名譽博士學位。郭先生被讚揚早於二十世紀六十年代初參與家族生意，其後在領導豐隆集團方面獲得國際讚賞，郭先生亦大力推動新加坡高等教育。

於二零一二年十月新加坡證券投資者協會(SIAS)舉辦之投資者選擇頒獎典禮(Investors' Choice Awards)上，郭先生(作為城市發展有限公司之執行主席)與郭令裕先生(自一九九五年一月作為城市發展有限公司之董事總經理直至二零一四年二月十七日被委任為城市發展有限公司之副主席)同時榮獲Brendan Wood International - SIAS TopGun CEO Designation Award組別「Partners in the Office of the CEO」殊榮。該獎項乃根據股東選出之最佳行政總裁結果評定。

郭先生亦出任INSEAD East Asia Council之成員。基地位於法國之INSEAD乃世界知名及最具規模之高等商業學院之一，是世界各地人民、文化及創意薈萃之地。

於二零一四年二月，郭先生亦獲頒授首個新加坡產業發展商(REDAS)終生成就獎(Real Estate Developers' Association of Singapore (REDAS) Lifetime Achievement Award)，以讚揚一眾新加坡房地產業先驅。

郭先生持有LL.B. (London)法律學位，亦為特許秘書及行政人員公會資深會員。

郭令明先生為郭令裕先生之胞兄，顏溪俊先生之姻親及郭益智先生之父親。

郭令裕先生，60歲

執行董事

郭令裕先生於一九八九年獲委任為本公司之執行董事。

郭先生於一九八零年二月八日獲委任為城市發展有限公司(城市發展)之董事，於一九八七年擔任副董事總經理並自一九九五年一月起擔任城市發展之董事總經理職務，直至於二零一四年二月十七日獲委任為城市發展之副主席。彼亦為城市發展之企業社會責任及企業管治委員會主席。彼為Hong Leong Finance Limited之非執行董事。於過去三年期間，彼為Millennium & Copthorne Hotels plc之非執行董事，直至二零一一年五月為止。

郭先生持有財務管理文憑，在物業發展及投資方面擁有豐富經驗。於Hong Leong Group內，郭先生於其多家上市公司(包括Hong Leong Finance Limited)擔任董事職務。郭先生透過於多項公職任命為新加坡商界及公民社群作出積極貢獻。於一九九三年至一九九七年及二零零一年至二零零五年，彼出任新加坡中華總商會的會長及現時為該會榮譽會長。彼為全國青年成就獎理事會受託委員會主席、愛丁堡公爵國際獎勵基金(The Duke of Edinburgh's International Award Foundation)之受託人、及南洋理工大學受託委員會會員。彼亦為國家氣候變化網絡及濱海灣公共藝術諮詢組(National Climate Change Network and Marina Bay Public Art Advisory Panel)之成員以及項目經理協會(Society of Project Managers)之榮譽資深會員。

為提升企業社會責任在新加坡商界之重要性，郭先生獲選為新加坡企業社會責任會會長，該會屬於全國企業社會責任會以及新加坡之聯合國全球契約(United Nation (UN) Global Compact)之國家焦點。

郭令裕先生為郭令明先生之胞弟、顏溪俊先生之姻親及郭益智先生之叔父。

董事會報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度

顏溪俊先生，67歲 執行董事

顏溪俊先生於一九八九年獲委任為本公司之執行董事。於二零零九年四月二十二日，彼獲委任為本公司薪酬委員會及提名委員會成員。彼亦為Hong Leong International (Hong Kong) Limited之董事總經理。除擔任本公司執行董事一職外，顏先生亦於本集團其他成員公司擔任若干董事職務。彼為China Yuchai International Limited之董事。彼亦為安全貨倉有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會主席。顏先生於二零零七年九月獲委任為HL Global Enterprises Limited之主席。彼於銀行、房地產投資及發展各方面累積逾39年經驗，曾主管台北凱悅大飯店之開發工作及豐隆集團屬下公司之其他國際項目。顏先生擁有馬來亞大學之文學士榮譽學位，主修經濟學。

顏溪俊先生為郭令明先生及郭令裕先生之姻親及郭益智先生之姑丈。

葉偉霖先生，58歲 執行董事

葉偉霖先生於一九九八年十二月獲委任為本公司之執行董事。除擔任本公司執行董事一職外，葉先生亦於本集團其他成員公司擔任若干董事職務。葉先生亦為eMpire Investments Limited之董事。葉先生曾擔任本公司總經理（財務及行政）。他曾任職多間銀行之庫務部，累積逾10年經驗。葉先生於一九九零年四月加入本集團之前，是新加坡一間銀行之地區司庫。

陳智思先生，49歲 非執行董事

陳智思先生自一九八九年起擔任本公司之董事。於二零零零年一月十八日獲委任為審核委員會成員。他曾出任本公司之獨立非執行董事，並再任命為本公司之非執行董事，自二零零四年九月三十日起生效。於二零零五年，他獲委任為本公司提名委員會成員。陳先生為全國人大代表，曾任香港行政立法會議員。陳先生於多間機構任職，包括嶺南大學、可持續發展委員會、活化歷史建築諮詢委員會、港泰商會以及擔任香港社會服務聯會主席及樂施會副主席。彼亦為泰國盤谷銀行香港分行顧問。陳先生亦自二零零六年十一月五日至二零一一年五月四日任建滔積層板控股有限公司之獨立非執行董事。陳先生於二零一二年再獲委任為香港特別行政區行政會議成員。

彼畢業於加州波莫納學院，現任亞洲保險有限公司總裁。陳智思先生亦為亞洲金融集團有限公司之執行董事兼總裁，以及有利集團有限公司、震雄集團有限公司、華潤創業有限公司之獨立非執行董事及新澤控股有限公司之非執行董事。

Ronald Nathaniel Issen 先生，51歲 非執行董事

Ronald Nathaniel Issen先生於二零一三年五月十四日獲委任為非執行董事及於二零一三年十月九日獲委任為本公司副主席。彼持有史丹福大學商學院工商管理碩士學位及Williams College文學士學位。

Issen先生現擔任(其中包括)Hailo Network Holdings Limited亞洲區主席、Capella Hotel Group Asia Pte. Ltd. 非執行董事及Issen & Company董事總經理。彼曾擔任Apollo Global Management LLC駐香港的高級顧問，之前擔任韓國Midan City Development Co. Ltd.(前稱Lippo Incheon Development Co. Ltd.)董事會成員以及Food Junction Holdings Ltd.(在新加坡證券交易所有限公司上市)董事會成員。過往，Issen先生擔任香港豐德麗控股有限公司(香港麗新集團的一部分)之行政管理委員會成員，較早前在歐洲及亞洲的法國東方匯理銀行擔任銀行高管逾十年。彼亦任職於(其中包括)Smith Barney(其後被Citigroup收購)及Boston Consulting Group。另外，彼擔任Stanford GSB Chapter of Hong Kong Limited協會主席／會長及董事會成員。

董事會報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度

羅嘉瑞醫生*，67歲 董事

羅嘉瑞醫生自一九八九年起獲委任加入本公司之董事會。於二零零五年，他獲委任為本公司提名委員會主席。羅醫生畢業於麥基爾大學，擁理學士學位，亦於康奈爾大學畢業，擁有醫學博士學位，乃內科及心臟專科醫生。彼於香港及海外物業及酒店之發展與投資方面累積逾30年經驗，亦為鷹君集團有限公司主席兼董事總經理、Eagle Asset Management (CP) Limited (公眾上市公司冠君產業信託之管理人)、朗廷酒店管理人有限公司(以朗廷酒店投資有限公司之託管人一經理之身份)及朗廷酒店投資有限公司之非執行主席。彼亦為上海實業控股有限公司、鳳凰衛視控股有限公司及中國移動有限公司之獨立非執行董事。羅醫生現為香港地產建設商會副主席、香港經濟研究中心受託人及香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員。彼於二零一三年六月二十七日卸任香港上市公司商會主席並獲委任為其副主席。

李積善先生*，81歲 董事

李積善先生於一九九八年十二月獲委任為本公司之獨立非執行董事及本公司之審核委員會主席。於二零零五年，彼獲委任為本公司薪酬委員會及提名委員會成員。於二零零九年四月二十二日，彼卸任本公司審核委員會主席但留任審核委員會成員。李先生亦擔任鴻福實業有限公司董事會成員並於二零一三年四月一日獲委任為其首席獨立董事。李先生於二零零五年二月一日至二零一一年四月二十一日擔任Hong Leong Finance Limited的獨立非執行董事。李先生曾是一所國際特許會計師事務所之合夥人，現為澳洲特許會計師公會會員。

張德麒先生*，54歲 董事

張德麒先生於二零零四年九月三十日獲委任為獨立非執行董事兼本公司審核委員會成員。於二零零五年，彼獲委任為本公司薪酬委員會主席兼提名委員會成員。於二零零九年四月二十二日，彼獲委任為本公司審核委員會主席。張先生現為魯洲生物科技有限公司之首席獨立董事，於二零一三年四月一日獲委任為Hwang-DBS (Malaysia) Berhad之非獨立非執行董事。張先生於二零一三年十一月一日辭任Great Group Holdings Limited之非獨立非執行董事。

張先生獲培訓成為特許會計師，由一九八六年至一九九零年於倫敦KPMG Peat Marwick McLintock及新加坡PricewaterhouseCoopers工作。張先生於一九九三年至二零零一年在星展銀行集團工作時，於投資銀行及企業財務顧問服務方面累積豐富經驗。

張先生畢業於英國伯明翰阿斯顿大學，獲頒管理及行政研究理學士(榮譽)學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會成員。彼亦獲得英國企業財務長公會的企業財務管理文憑。

* 獨立非執行董事

非執行董事與本公司其他董事受相同之委任條款所規限。董事會於各財政年度結束時釐定非執行董事之酬金。

董事會報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度

高級管理層

郭益智先生，37歲 行政總裁

郭益智先生於二零零八年十一月一日獲委任為本公司之行政總裁。

於加入本公司前，郭先生擔任Thakral Corporation Ltd (「Thakral Corp」)之營運總監。彼於Thakral Corp負責日常營運，協助董事會制定公司策略方針。

於加入Thakral Corp前，郭先生為泛亞洲房地產私募資本基金RECAP Investments Limited之董事。彼協助該基金完成韓國及泰國之交易並在中國物色交易。於此之前，郭先生常駐於美國，擔任Millennium & Copthorne Hotels plc之美國分區酒店管理及物業發展職務，協助區域總裁監管逾12家酒店，並管理數個公寓改造項目。

郭先生在紐約開始其職業生涯，最初擔任技術風險投資公司Telligent Capital之財務分析師，後加盟Credit Suisse First Boston之投資銀行分部。

郭先生於融資、併購、房地產、資訊科技及酒店管理方面頗具經驗。彼畢業於波士頓大學，獲工商管理學學士學位，主修財務及市場推廣，輔修心理學。

郭先生為郭令明先生之兒子，郭令裕先生及顏溪俊先生之侄兒。

文孟和先生，58歲 財務總監

文孟和先生於一九九六年加盟本集團，於二零零四年四月一日獲委任為財務總監。文先生為加拿大註冊會計師協會之成員、英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼亦持有英國一間大學之工商管理學位及香港理工大學之專業會計碩士學位。文先生於會計及財務方面累積逾30年經驗。

施晉先生，35歲 投資部高級副總裁

施晉先生於二零一零年三月加入本公司，擔任投資部高級副總裁。施先生擁有逾12年房地產融資及投資經驗，包括收購土地、產生收入的物業、有抵押債務及權益證券，以及公眾上市公司。近期，彼致力於本公司酒店投資及擴充。加入本公司前，施先生為RECAP Investments Limited之執行董事，負責於整個北亞尤其是中國、韓國及日本物色及進行物業投資。彼亦為Westbrook Partners LLC (總部位於紐約的百億房地產私有權益基金)的聯繫人，參與美國及日本的多項交易。施先生最初擔任德意志銀行於紐約的房地產投資銀行組的分析師。彼自康奈爾大學畢業，取得建築學榮譽學士學位。

董事會報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度

董事及行政總裁於股份之權益

(a) 於二零一三年十二月三十一日，本公司各董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入所規定存置之登記冊，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益如下：

本公司

董事姓名	權益性質	每股面值 1.00 港元之 普通股數目
郭令明	個人	3,286,980
郭令裕	個人	1,436,000
顏溪俊	個人	1,041,100
葉偉霖	個人	520,550
陳智思	個人	53,850

城市發展有限公司

董事姓名	權益性質	普通股數目
郭令明	個人	397,226
郭令裕	個人	65,461
顏溪俊	個人	100,000
	家族	25,000

董事姓名	權益性質	優先股數目
郭令明	個人	144,445
郭令裕	個人	100,000
顏溪俊	個人	49,925
	家族	25,738

Hong Leong Investment Holdings Pte. Ltd.

董事姓名	權益性質	普通股數目
郭令明	個人	2,320
郭令裕	個人	1,290
顏溪俊	家族	247

行政總裁姓名

郭益智	個人	1,174
-----	----	-------

Millennium & Copthorne Hotels plc

董事姓名	權益性質	每股面值 30 便士之 普通股數目
葉偉霖	個人	52,081

董事會報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度

Millennium & Copthorne Hotels New Zealand Limited

董事姓名	權益性質	普通股數目
郭令明	個人	3,000,000

附註：Millennium & Copthorne Hotels New Zealand Limited 為 Millennium & Copthorne Hotels plc (城市發展有限公司之附屬公司) 之間接附屬公司。城市發展有限公司為本公司之控股公司。本公司之董事會視 Hong Leong Investment Holdings Pte. Ltd. 為本公司之最終控股公司。

- (b) 根據 Millennium & Copthorne Hotels plc (「M&C」) 股東於二零零六年五月四日批准的 Millennium & Copthorne Hotels 長期獎勵計劃 (「長期獎勵計劃」)，若干董事獲授每股面值 30 便士之普通股作為業績表現獎勵股份，詳情如下：

董事姓名	獲授日期	業績表現	
		獎勵股份數目	歸屬日期
葉偉霖	二零一一年十一月二十八日	19,301	二零一四年十一月二十八日
	二零一二年八月十六日	9,077	二零一五年八月十六日
	二零一三年九月十一日	6,490	二零一六年九月十一日

附註：根據長期獎勵計劃之條款，M&C 獲准向 M&C 或其附屬公司僱員 (包括執行董事) 授出業績表現獎勵股份及遞延股份花紅獎勵。

- (c) 除本報告所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司各董事及行政總裁或其聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團之任何股份、相關股份或債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第 352 條須予記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度

主要股東

於二零一三年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第 336 條所規定存置之登記冊所記錄，以下人士擁有本公司 5% 或以上已發行股本的權益：

股東名稱	所持股份數目	附註	所持本公司 股份百分比
eMpire Investments Limited	190,523,819		49.82%
城市發展有限公司	200,854,743	(1)	52.52%
Hong Leong Holdings Limited	21,356,085		5.58%
Hong Leong Investment Holdings Pte. Ltd.	230,866,817	(2)	60.37%
Davos Investment Holdings Private Limited	230,866,817	(3)	60.37%
Kwek Leng Kee	230,866,817	(4)	60.37%
Farallon Capital Offshore Investors, Inc.	35,232,850	(5)	9.21%
Aberdeen Asset Management Asia Ltd.	23,052,000		6.03%
Aberdeen Asset Management Plc 及其聯繫人(統稱「AAM 集團」) (代表 AAM 集團管理之賬目)	23,052,000	(6)	6.03%
First Eagle Investment Management, LLC (前稱為 Arnhold and S Bleichroeder Advisors, LLC)	22,363,590		5.85%
Noonday G.P.(U.S.), LLC	22,321,306		5.84%

附註：

- (1) 城市發展有限公司(「城市發展」)之全資附屬公司實益擁有之 200,854,743 股股份(佔本公司已發行股本約 52.52%) 中，其中 190,523,819 股股份由 eMpire Investments Limited 持有。
- (2) 城市發展及 Hong Leong Holdings Limited 分別擁有 200,854,743 股股份及 21,356,085 股股份的權益，已包括在已披露之股份總數內。
- (3) Hong Leong Investment Holdings Pte. Ltd. 視為擁有 230,866,817 股股份的權益，佔本公司已發行股本約 60.37%，已包括在已披露之股份總數內。
- (4) 由於 Kwek Leng Kee 先生有權行使 Davos Investment Holdings Private Limited (「Davos」) 股東大會三分之一以上投票權或控制有關投票權之行使，因此被視為於 Davos 視作擁有權益之 230,866,817 股股份擁有權益。
- (5) Farallon Capital Offshore Investors, Inc. 以其實益擁有人身份擁有該等股份的權益。
- (6) Aberdeen Asset Management Plc 以其投資經理身份擁有該等股份的權益，其中包括 Aberdeen Asset Management Plc 之全資擁有受控法團擁有權益之股份。

除上述者外，並無任何人士於二零一三年十二月三十一日於本公司之股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第 336 條須於規定存置之登記冊內記錄之權益或淡倉。

董事會報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度

董事於合約中之權益

本公司或其任何附屬公司、同系附屬公司或控股公司在年結時或年內任何時間，並無訂立本公司之任何董事於其中擁有重大權益之合約。

購股安排

除本報告所披露者外，本公司或其任何附屬公司、同系附屬公司或控股公司並無於本年度內任何時候作出任何安排，致使本公司任何董事可藉購買本公司或任何其他公司之股份或債權證而獲益。

控股股東之權益

除本報告所披露者及在日常業務過程中進行之交易外，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東或其任何附屬公司訂立任何重大合約，亦無就控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務而訂立任何重大合約。

關連交易

提供物業管理服務

本集團向酒店擁有人(即Millennium & Copthorne Hotels plc(「M&C」)之間接全資附屬公司)提供物業管理服務。M&C為本公司控股股東城市發展有限公司之附屬公司。該等交易之詳情載於在二零零七年一月八日刊發之報章公佈，並由二零一零年一月六日及二零一三年一月十五日刊發之報章公佈續訂。自二零一三年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止三個財政年度各年，物業管理服務之金額上限為4,000,000港元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，提供物業管理服務產生之總收益達1,300,000港元(二零一二年：1,400,000港元)。

全體獨立非執行董事已審閱二零一三年財政年度之持續關連交易，並確認該等交易乃：

- (i) 於本集團日常及一般業務過程中訂立；
- (ii) 按正常商業條款，或如無足夠可比較之交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於獨立第三者給予本集團之條款訂立；及
- (iii) 根據規管該等交易的有關協議按公平合理及符合本公司股東整體利益的條款訂立。

本公司核數師畢馬威會計師事務所函件中向董事會確認，彼等並無注意到任何事項促使其相信於二零一三年財政年度的持續關連交易：

- (i) 並無獲本公司董事會批准；
- (ii) 在所有重大方面並無根據規管該等交易的有關協議訂立；及
- (iii) 已超過本公司日期為二零一三年一月十五日的公佈中披露的金額上限4,000,000港元。

董事會報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度

其他關聯人士之交易

其他關聯人士之交易詳情載於財務報表附註30，乃符合上市規則第十四A章所界定之「持續關連交易」，並根據上市規則獲豁免，或並不符合「關連交易」或「持續關連交易」之定義。

董事之服務合約

各董事並無與本公司或其附屬公司訂立任何服務合約。

優先認購權

根據開曼群島現行法例及本公司之公司組織章程細則，本公司不受任何優先認購權約束，故本公司毋須按比例向現有股東提呈發售新股份。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於年內，本公司或其任何附屬公司均無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

足夠公眾持股量

根據於本年報日期本公司所取得之公開資料及就董事所知悉，董事確認本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之公眾持股量規定。

僱員退休福利

本集團僱員退休福利之詳情載於財務報表附註26。

獨立性確認函

本公司已接獲自各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立性確認函，並認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

核數師

畢馬威會計師事務所即將告退，且符合資格及願意膺選連任。重新委任畢馬威會計師事務所作為本公司之核數師之決議案將於即將舉行之股東週年大會上提呈。

承董事會命

主席
郭令明

二零一四年二月二十五日

獨立核數師報告

致City e-Solutions Limited股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

我們已審核第31頁至第88頁所載City e-Solutions Limited(「貴公司」)及其附屬公司(「統稱「貴集團」)之綜合財務報表，當中包括 貴集團及 貴公司於二零一三年十二月三十一日之財務狀況表，以及 貴集團截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動報表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料。

董事須就財務報表承擔之責任

貴公司董事須負責遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，編製及真實公平列報該等綜合財務報表，而董事釐定之內部監控須確保編製綜合財務報表並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)。

核數師之責任

我們之責任是根據我們之審核對該等綜合財務報表作出意見。該報告僅香港公司條例第141條向整體股東呈報，不作其他用途。我們概不就本報告之內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

我們已根據國際核數準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定該等綜合財務報表不存有重大錯誤陳述。

審核涉及採取程序獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實公平地列報綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部監控是否有效發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策是否適當及所作出會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得之審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，按照香港財務報告準則編製之綜合財務報表真實公平反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利和現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師及特許會計師

16 Raffles Quay #22-00

Hong Leong Building

Singapore 048581

二零一四年二月二十五日

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	本集團	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
營業額	2	102,838	97,448
銷售成本		(18,981)	(18,445)
毛利		83,857	79,003
其他收益淨額	3	23,561	16,284
行政開支		(92,612)	(96,022)
來自經營活動的溢利／(虧損)		14,806	(735)
融資成本	4	(1,046)	—
應佔一家合營公司溢利		2,187	971
應佔聯營公司溢利		357	—
除稅前溢利	4	16,304	236
所得稅(開支)／抵免	5a	(442)	2,528
年內溢利		15,862	2,764
以下各項應佔：			
本公司權益持有人	8	17,169	7,064
非控股權益		(1,307)	(4,300)
年內溢利		15,862	2,764
		港仙	港仙
每股盈利			
每股基本盈利	9	4.49	1.85

綜合損益及其他全面收入表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	本集團	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
年內溢利		15,862	2,764
年內其他全面收入(除稅後)：	10		
隨後可能重新分類至損益之項目：			
換算國外業務財務報表之匯兌差額		(689)	999
組成國外業務投資淨額之貨幣項目之匯兌差額		(38)	—
年內全面收入總額		15,135	3,763
以下各項應佔：			
本公司權益持有人		16,448	8,074
非控股權益		(1,313)	(4,311)
年內全面收入總額		15,135	3,763

財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

附註	本集團			本公司		
	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一二年 一月一日 千港元 (經重列)	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元	
非流動資產						
物業、廠房及設備	12	41,903	43,602	43,282	1	513
無形資產	13	13,588	16,289	361	—	—
商譽	14	8,937	8,938	1,694	—	—
可供出售金融資產	15	32,996	—	—	—	—
其他應收款	22	—	—	—	33,000	—
長期銀行存款		9,495	—	—	—	—
於附屬公司權益	16	—	—	—	220,860	220,859
於合營公司權益	18	9,340	10,404	12,492	—	—
於聯營公司權益	19	8,673	1,550	—	—	—
遞延稅項資產	20	20,804	23,270	21,927	—	—
非流動資產總額		145,736	104,053	79,756	253,861	221,372
流動資產						
買賣證券	21	114,042	93,150	79,900	107,523	88,996
應收賬款及其他應收款	22	34,467	58,452	53,153	1,728	1,013
短期銀行存款		35,112	—	—	—	—
可收回當期稅項	5c	3,721	1,452	357	—	—
現金及現金等價物	23	347,953	376,452	397,702	239,886	276,358
		535,295	529,506	531,112	349,137	366,367
流動負債						
應付賬款及其他應付款	24	(33,450)	(32,760)	(29,138)	(29,075)	(29,024)
計息貸款	25	(884)	(39)	—	—	—
		(34,334)	(32,799)	(29,138)	(29,075)	(29,024)
淨流動資產		500,961	496,707	501,974	320,062	337,343
總資產減流動負債		646,697	600,760	581,730	573,923	558,715
非流動負債						
僱員福利	26	(1,632)	(1,971)	(2,535)	—	—
計息貸款	25	(31,229)	(88)	—	—	—
		(32,861)	(2,059)	(2,535)	—	—
淨資產		613,836	598,701	579,195	573,923	558,715
資本及儲備						
股本	27	382,450	382,450	382,450	382,450	382,450
儲備		186,586	170,138	162,064	191,473	176,265
本公司權益持有人應佔總權益		569,036	552,588	544,514	573,923	558,715
非控股權益		44,800	46,113	34,681	—	—
總權益		613,836	598,701	579,195	573,923	558,715

於二零一四年二月二十五日獲董事會批准並授權刊發。

主席
郭令明

董事
顏溪俊

第 37 至 88 頁所載附註屬本財務報表的一部分。

綜合權益變動報表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本集團權益持有人應佔					非控股 權益 千港元	總權益 千港元
	股本 千港元	資本 贖回儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元		
於二零一二年一月一日之結餘	382,450	676	2,006	159,382	544,514	34,681	579,195
二零一二年權益變動：							
年內溢利／(虧損)	—	—	—	7,064	7,064	(4,300)	2,764
其他全面收入							
隨後可能重新分類至損益之項目：							
換算國外業務財務報表之匯兌差額	—	—	1,010	—	1,010	(11)	999
年內全面收入總額	—	—	1,010	7,064	8,074	(4,311)	3,763
與擁有人進行之交易，							
直接記入權益							
非控股權益供款	—	—	—	—	—	15,743	15,743
與擁有人進行之交易總額	—	—	—	—	—	15,743	15,743
於二零一二年十二月三十一日之結餘	382,450	676	3,016	166,446	552,588	46,113	598,701
於二零一三年一月一日之結餘	382,450	676	3,016	166,446	552,588	46,113	598,701
二零一三年權益變動：							
年內溢利／(虧損)	—	—	—	17,169	17,169	(1,307)	15,862
其他全面收入							
隨後可能重新分類至損益之項目：							
換算國外業務財務報表之匯兌差額	—	—	(683)	—	(683)	(6)	(689)
組成國外業務投資淨額							
之貨幣項目之匯兌差額	—	—	(38)	—	(38)	—	(38)
年內全面收入總額	—	—	(721)	17,169	16,448	(1,313)	15,135
於二零一三年十二月三十一日之結餘	382,450	676	2,295	183,615	569,036	44,800	613,836

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	本集團	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
經營業務			
年內溢利		15,862	2,764
所得稅開支／(抵免)	5	442	(2,528)
除所得稅前溢利		16,304	236
調整：			
無形資產攤銷	4	2,698	2,270
物業、廠房及設備折舊	4	2,607	2,043
股息收入	2	(1,802)	(3,379)
融資成本	4	1,046	—
出售物業、廠房及設備之收益	3	(518)	—
其他收益淨額	3	(25)	—
利息收入	2	(2,770)	(4,135)
已變現及未變現外匯收益淨額	3	(5,701)	(3,598)
買賣證券之已變現及未變現估值收益淨額	3	(17,317)	(12,686)
應佔一家合營企業溢利		(2,187)	(971)
應佔聯營公司溢利		(357)	—
		(24,326)	(20,456)
營運資金變動前之經營虧損		(8,022)	(20,220)
營運資金變動			
應收賬款及其他應收款		24,294	(5,628)
應付賬款及其他應付款		(520)	3,154
經營業務所得／(所用)現金		15,752	(22,694)
已收利息		3,174	3,751
已收股息		1,802	3,379
(已付)／已退還稅項－海外稅項		(240)	85
經營業務所得／(所用)現金淨額		20,488	(15,479)

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	本集團	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
投資活動			
收購聯營公司之權益		(6,983)	—
收購附屬公司權益，扣除所得現金		—	(10,082)
收取一家合營企業股息		3,257	3,252
收取聯營公司股息		271	—
成立聯營公司		—	(1,550)
銀行存款增加		(44,607)	—
購入物業、廠房及設備付款		(1,078)	(1,623)
購入可供出售金融資產付款		(33,034)	—
購入買賣證券付款		(6,132)	(6,542)
出售物業、廠房及設備所得款項		1,027	—
出售買賣證券所得款項		4,248	7,910
投資活動所用現金淨額		(83,031)	(8,635)
融資活動			
質押現金增加		(1,209)	—
已付利息		(868)	—
支付計息借貸有關的交易成本		(1,234)	—
計息借貸所得款項		33,376	—
償還計息借貸		(535)	—
融資活動所得現金淨額		29,530	—
現金及現金等價物減少淨額		(33,013)	(24,114)
於一月一日之現金及現金等價物		376,452	397,702
外匯匯率變動之影響		3,305	2,864
於十二月三十一日之現金及現金等價物	23	346,744	376,452

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

此等附註為財務報表之組成部份。

1 主要會計政策

(a) 合規說明

該等財務報表已根據香港會計師公會(香港會計師公會)頒佈之所有適用之香港財務報告準則(香港財務報告準則)(總體包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(香港會計準則)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之規定而編製。此等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。本集團採納的重要會計政策之概要載列於下文。

香港會計師公會已頒佈於本集團及本公司之本會計期間首次生效或可供提早採納的若干新訂及經修訂之香港財務報告準則。初次應用該等與本集團有關之香港財務報告準則所引致當前及以往會計期間之會計政策變動，已反映於該等財務報表內，有關資料列載於附註1(c)。

(b) 財務報表編製基準

截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)以及本集團於聯營公司及共同安排之權益。

財務報表乃使用計量基準按歷史成本法編製，惟下列以公平價值入賬之資產及負債除外(按下文所載之會計政策說明)：

- 分類為可供出售或買賣證券之金融工具(附註1(i))

編製符合香港財務報告準則之財務報表，需要管理層作出可影響所採用之政策及資產、負債與收支之申報金額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及相信於該等情況下為合理之多個其他因素而定，有關結果構成判斷有關未能直接從其他來源可得之資產及負債賬面值的依據。實際結果或會有異於該等估計。

估計及相關假設均會持續審閱。倘會計估計之修訂僅影響估計修訂期間，則於該期間內確認修訂，倘會計估計之修訂對當期及未來期間均有影響，則於修訂及未來期間確認修訂。

管理層於應用香港財務報告準則時作出對財務報表及估計不確定因素之主要來源有重大影響之判斷，於附註33論述。

(c) 會計政策的變動

香港會計師公會已頒佈若干全新及經修訂之香港財務報告準則，該修訂首次於本集團及本公司之本期會計期間生效。其中與本集團之財務報表有關的新準則及修訂如下：

- 香港會計準則第1號之修訂，*財務報表呈報－呈列其他全面收入項目*
- 香港財務報告準則第10號，*綜合財務報表*
- 香港財務報告準則第11號，*共同安排*
- 香港財務報告準則第12號，*於其他實體之權益披露*
- 香港財務報告準則第13號，*公平價值計量*
- 香港會計準則第28號，*於聯營公司及合營企業之投資*
- 經修訂香港會計準則第19號，*僱員福利*
- *香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進*
- 香港財務報告準則第7號之修訂，*金融工具：披露－金融資產和金融負債之互相抵銷*

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

1 主要會計政策(續)

(c) 會計政策的變動(續)

本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效之新訂準則或詮釋。採納新訂或經修訂香港財務報告準則之影響討論如下：

香港會計準則第 1 號之修訂，*財務報表呈報 – 呈列其他全面收入項目*

該等修訂規定實體將呈列於其他全面收益之項目分為該等在滿足若干條件下日後可重新分類至損益之項目，及該等永遠不會重新分類至損益之項目。本集團已對於本財務報表之綜合損益及其他全面收益表中其他全面收益之呈列作出相應變更。此外，本集團已選擇採用該等財務報表修訂所引進之新標題「損益表」及「損益及其他全面收益表」。

香港財務報告準則第 10 號，*綜合財務報表*

香港財務報告準則第 10 號取代有關編製綜合財務報表之香港會計準則第 27 號*綜合及獨立財務報表*以及香港(常設詮釋委員會)詮釋第 12 號*合併 – 特殊目的實體*之規定。香港財務報告準則第 10 號引入單一控制權模式，以釐定被投資公司應否予以綜合處理，主要視乎有關實體是否有權控制被投資公司、能否參與被投資方業務之可變回報承擔風險或享有權利，以及能否運用其權力以影響該等回報金額。

採納是項準則不會改變本集團就截至二零一三年一月一日為止參與其他實體業務所達致之任何有關控制權方面之結論。

香港財務報告準則第 11 號，*共同安排*

香港財務報告準則第 11 號取代香港會計準則第 31 號*於合營企業之權益*，將共同安排分為共同經營及合營企業。實體須審視根據共同安排所定權責之結構、法律形式、合約條款以及其他事實及情況，從而確定安排之種類。共同安排若被歸類為香港財務報告準則第 11 號項下之共同經營，則逐項確認，惟以共同經營者於共同經營之權益為限。所有其他共同安排會被歸類為香港財務報告準則第 11 號項下之合營企業，須於本集團綜合財務報表內按權益法入賬。會計政策中不再有比例綜合選擇權。應用香港財務報告準則第 11 號改變本集團對其合營企業之會計處理政策，該等合營企業之前利用比例綜合法入賬。

香港財務報告準則第 12 號，*於其他實體之權益披露*

香港財務報告準則第 12 號將實體於附屬公司、共同安排、聯營公司及非綜合計算結構實體之權益之所有相關披露規定綜合為一項單一準則。香港財務報告準則第 12 號規定之披露範圍普遍較各項準則過往所規定者更為廣泛。本集團已因應準則之要求，在附註 16、17、18 及 19 作出相應披露。

香港財務報告準則第 13 號，*公平價值計量*

香港財務報告準則第 13 號以單一公平價值計量指引取代目前個別香港財務報告準則之有關指引。香港財務報告準則第 13 號亦就金融工具及非金融工具之公平價值計量載有廣泛之披露規定。本集團已因應準則之要求，在附註 29 作出相應披露。採納香港財務報告準則第 13 號對本集團之資產及負債之公平價值計量並無構成任何重大影響。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

1 主要會計政策(續)

(c) 會計政策的變動(續)

經修訂香港會計準則第19號，僱員福利

根據經修訂香港會計準則第19號，短期及長期僱員福利之釋義已更改，以致於短期及長期僱員福利現時按照預計福利悉數結算之時間區分。修訂香港會計準則第19號已將本集團之僱員福利由流動負債轉變為非流動負債。

香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進

此週期年度改進包括五項準則之修訂及對其他準則及詮釋之連帶修訂。其中，香港會計準則第1號已修訂以釐清當一項作出追溯應用之會計政策、追溯重列或進行重新分類，對財務狀況報表期初之資料呈列構成重大影響時，則須呈列上個期間之期初財務狀況報表。然而，上個期間之期初財務狀況報表之相關附註則毋須呈列。

由於本集團認為採納香港財務報告準則第11號及經修訂香港會計準則第19號導致的重列對年初財務狀況產生重大影響，故於該等財務報表呈列另外一份於二零一二年一月一日之財務狀況表。

香港財務報告準則第7號之修訂，金融工具：披露－金融資產及金融負債抵銷

此等修訂引入有關金融資產與金融負債互相抵銷之新增披露事項。該等新增披露事項涵蓋已按照香港會計準則第32號金融工具：呈報對銷之所有已確認金融工具，亦涵蓋類似該等金融工具和交易之可強制執行總淨額結算安排或類似協議所規限之金融工具，無論有關金融工具是否根據香港會計準則第32號抵銷。

採納有關修訂並無對該等財務報表構成任何影響，原因為本集團於呈報期間並無抵銷任何金融工具，亦無訂立須根據香港財務報告準則第7號之規定作出披露之總淨額結算安排或類似協議。

會計政策變動之財務影響

會計政策變動對本集團於二零一二年一月一日及於二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表及於本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內列作經重列比較金額之截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合損益表之財務影響列示如下：

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

1 主要會計政策(續)

(c) 會計政策的變動(續)

對二零一二年一月一日財務狀況之影響

	如之前 所呈報 千港元	應用香港 財務報告準則 第 11 號之 追溯效力 千港元	經修訂香港 會計準則 第 19 號之 追溯效力 千港元	經重列 千港元
非流動資產				
物業·廠房及設備	90,775	(47,493)	—	43,282
無形資產	2,564	(2,203)	—	361
商譽	2,232	(538)	—	1,694
於合營企業之權益	—	12,492	—	12,492
流動資產				
應收賬款及其他應收款	53,547	(394)	—	53,153
現金及現金等價物	399,681	(1,979)	—	397,702
非流動負債				
員工福利	—	—	(2,535)	(2,535)
計息貸款	(37,439)	37,439	—	—
流動負債				
應付賬款及其他應付款	(33,788)	2,115	2,535	(29,138)
計息貸款	(562)	562	—	—

對二零一二年十二月三十一日財務狀況之影響

	如之前 所呈報 千港元	應用香港 財務報告準則 第 11 號之 追溯效力 千港元	經修訂香港 會計準則 第 19 號之 追溯效力 千港元	經重列 千港元
非流動資產				
物業·廠房及設備	88,337	(44,735)	—	43,602
無形資產	17,350	(1,061)	—	16,289
商譽	9,477	(539)	—	8,938
於合營企業之權益	—	10,404	—	10,404
流動資產				
應收賬款及其他應收款	59,178	(726)	—	58,452
現金及現金等價物	379,533	(3,081)	—	376,452
非流動負債				
員工福利	—	—	(1,971)	(1,971)
計息貸款	(37,031)	36,943	—	(88)
流動負債				
應付賬款及其他應付款	(36,899)	2,168	1,971	(32,760)
計息貸款	(666)	627	—	(39)

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

1 主要會計政策(續)

(c) 會計政策的變動(續)

	對截至二零一二年十二月三十一日止 年度業績之影響		
	如之前 所呈報 千港元	應用香港 財務報告準則 第 11 號之 追溯效力 千港元	經重列 千港元
營業額	135,085	(37,637)	97,448
銷售成本	(33,034)	14,589	(18,445)
毛利	102,051	(23,048)	79,003
行政開支	(115,215)	19,193	(96,022)
融資成本	(2,884)	2,884	—
應佔合營企業溢利	—	971	971

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為由本集團控制之實體。當本集團因參與該實體之營運而獲得或有權享有其可變回報，並能夠運用其對該實體之權力影響上述回報，本集團即對該實體擁有控制權。評估本集團是否有權力時，僅考慮(本集團及其他方持有的)實質權利。

於附屬公司的投資自控制權開始當日起至控制權終止當日止綜合計入綜合財務報表。集團內部結餘、交易及現金流量以及集團內部交易所產生之任何未變現溢利於編製綜合財務報表時悉數對銷。集團內部交易所產生之未變現虧損按與未變現收益相同的方式對銷，但只限於沒有證據顯示減值的情況。

非控股權益指非由本公司直接或間接應佔之附屬公司權益，且本集團並未與該等權益持有人協定任何額外條款以致本集團整體須就該等符合金融負債定義之權益而承擔合約責任。就各業務合併而言，本集團可選擇按公平價值或其應佔附屬公司可識別資產淨值的比例部分計量任何非控股權益。

非控股權益在綜合財務狀況表於權益內與本公司權益持有人應佔權益分開呈列。本集團業績中之非控股權益於綜合損益表及綜合損益及其他全面收入表內呈列，作為該年度損益總額及全面收入總額於本公司非控股權益與權益持有人之間之分配。非控股權益持有人之貸款及該等持有人的其他合約責任根據附註1(o)或1(q)按負債性質於綜合財務狀況表內呈列為金融負債。

本集團於附屬公司權益之變動，如無導致失去控制權，則入賬列為股本交易，而綜合權益內的控股及非控股權益金額則予以調整以反映相關權益變動，但並不調整商譽，且不確認任何收益或虧損。

當集團失去對附屬公司的控制權時，則入賬為出售該附屬公司全部權益，因此而產生的收益或虧損於損益確認。失去控制權當日於該前附屬公司留存的任何權益視為初步確認金融資產時的公平價值(附註1(i))或(倘適用)初步確認於聯營公司或合營企業(附註1(g))投資的成本。

在本公司之財務狀況表內，附屬公司之投資以成本值減減值虧損(附註1(m))列賬，惟該投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售組別)除外。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

1 主要會計政策(續)

(e) 共同安排

共同安排為本集團與其他方之間之合約安排，據此，彼等已按照合約約定享有共同控制權，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。共同安排為共同經營或合營企業。

(f) 共同經營

共同經營為一項共同安排，據此對安排擁有共同控制權之各方對該安排相關之資產及負債享有權利及負有義務。

本集團透過合併其權益相關之資產、負債、收入及開支各項與類似項目確認於共同經營之權益。類似交易及於類似情況下之事件乃採用一致會計政策。

本集團均自開始共同控制之日起至本集團終止共同控制該共同經營之日止確認其於共同經營之權益。

本集團與其共同經營實體交易產生之未變現溢利及虧損，均以本集團於共同經營之權益為限進行對銷，但如未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則該等未變現虧損會即時在損益表確認。

當本集團終止共同控制共同經營實體時，則入賬為出售共同經營全部權益，因此而產生的收益或虧損於損益確認。

(g) 合營企業及聯營公司

聯營公司指本集團或本公司對其有重大影響力，但無法控制或共同控制其管理(包括參與財務及經營政策決定)之實體。

合營企業為一項安排，據此本集團或公司及其他訂約方同意共同控制該安排，及對該安排之淨資產享有權利。

聯營公司或合營企業之投資乃根據權益法在綜合財務報表中列賬，除非將該項投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)，則作別論。根據權益法，投資初始以成本記賬，並經本集團在收購當日應佔被投資單位可識別淨資產公平價值超出投資成本之金額調整。其後，該投資經本集團在收購後應佔被投資單位之淨資產及與該投資有關之任何減值虧損變動調整(附註1(m))。收購當日超出成本之任何金額、本集團本年應佔被投資單位之收購後稅後業績及任何減值虧損會於綜合損益表內確認，而本集團應佔被投資單位之收購後稅後其他綜合收益項目會於綜合損益及全面收益表內確認。

當本集團須分擔聯營公司或合營企業虧損額超出其所佔權益時，本集團之權益應減少至零，並且不再確認額外虧損，惟本集團須履行法定或推定責任，或須代表被投資單位作出付款則除外。就此而言，本集團之權益為以權益法核算投資之賬面值及本集團之長期權益，該等長期權益實質為本集團對聯營公司或合營企業淨投資之一部分。

本集團與聯營公司及合營企業之間交易所產生之未變現損益均按本集團所佔被投資單位之權益比率抵銷，惟未變現虧損為已轉讓資產之減值提供證據則除外；如屬這種情況，未變現虧損應立即於損益內確認。

倘於聯營公司之投資成為於合營企業之投資，反之亦然，保留權益不會重新計量。反而，投資繼續按權益法入賬。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

1 主要會計政策(續)

(g) 合營企業及聯營公司(續)

在所有其他情況下，當本集團不再對聯營公司有重大影響力或對合營企業擁有共同控制權時，則按出售該被投資單位之全部權益入賬，而所產生之盈虧將於損益內確認。於喪失重大影響力或共同控制權時仍保留於前任被投資單位之任何權益乃按公平價值確認，而該金額將被視為一項金融資產(見附註1(i))初始確認之公平價值。

在本公司之財務狀況表內，聯營公司及合營企業之投資按成本減減值虧損列賬(見附註1(m))，除非將該項投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)，則作別論。

(h) 商譽

商譽指：

- (i) 轉讓代價之公平價值、被收購公司的任何非控股權益金額及本集團過往所持被收購公司股權之公平價值的總和；超出
- (ii) 收購日期計量的被收購公司可識別資產及負債公平淨值的差額。

倘(ii)超出(i)，則該差額即時於損益確認為廉價收購之收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併所產生之商譽分配至預期自合併的協同效益獲利之各現金產生單位或現金產生單位組別並進行年度減值測試(附註1(m))。

年內出售現金產生單位時，釐定出售損益金額時會計入所購買商譽之任何應佔金額。

(i) 其他債務及股本證券投資

本集團及本公司投資債務及股本證券(投資於附屬公司，聯營公司及合營企業除外)之政策如下：

於債務及股本證券之投資初步以公平價值(即其交易價格)列賬，惟釐定初始確認之公平價值有別於交易價格，而公平價值以相同資產或負債在活躍市場之報價作依據，或採用僅輸入可觀察市場數據之估值技術。成本包括應佔交易成本，惟下文另有列明者則除外。該等投資其後根據其分類按下文入賬：

持有作買賣用途之證券投資分類為流動資產。任何應佔交易成本均於產生時在損益確認。於各報告日期末重新計量公平價值，得出之任何損益則於損益賬確認。於損益賬確認之盈虧淨額不包括該等投資所賺取之任何股息或利息，是由於該等股息或利息根據附註1(t)(iv)及1(t)(v)所載之政策確認。

不屬於持作買賣或持有至到期之證券投資歸類為可供出售證券。在各報告期間結束時，公平價值會重新計量，由此產生之任何收益或虧損於其他綜合收益中確認，並於公平價值儲備之權益內單獨累計。公平價值儲備之累計收益或虧損於終止確認或減值時重新分類至損益(附註1(m))。除此之外，相同工具於活躍市場並無報價且其公平價值無法可靠計量之股本證券投資乃按成本減減值虧損後於財務狀況表內確認(附註1(m))。股本證券之股息收入及債務證券之利息收入採用實際利率法計算並分別根據附註1(t)(iv)及1(t)(v)所載政策於損益內確認。債務證券之攤銷成本變動導致的匯兌收益及虧損亦於損益內確認。

投資於本集團承諾購入／出售投資或投資屆滿當日確認／終止確認。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

1 主要會計政策(續)

(j) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減去累計折舊及減值虧損記入財務狀況表(附註1(m))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損以出售所得款項淨額與該項目的賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益賬確認。

折舊乃為撇銷物業、廠房及設備項目之成本，而減去估計殘值(如有)後於估計可用年限以直線法按以下比率計算：

樓宇	-	2.6%
廠房、機器及設備(主要包括傢俬及裝置及辦公室設備)	-	6%至33.33%
汽車	-	20%

並無就永久地權計提折舊。

資產之可用年限及其殘值(如有)均每年檢討。

(k) 無形資產(商譽除外)

本集團所收購之無形資產於財務狀況表以成本減去累計攤銷(倘估計可用年限為有限)及減值虧損(附註1(m))列賬。

研究活動開支於產生期間確認為支出。倘某項產品或程序在技術及商業上可行，而本集團資源充足且有意完成開發工作，開發活動之開支則予以資本化。資本化開支包括材料成本、直接勞務費用及適當比例的雜費與借貸成本(倘適當)。資本化開發成本按成本減去累計攤銷與減值虧損(附註1(m))列賬。其他開發開支於產生期間確認為支出。

可用年限有限之無形資產之攤銷是按資產估計可用年限以直線法計入損益賬。以下具有有限使用年期之無形資產自可供使用日期開始攤銷，而其估計可用年期如下：

— 預訂溢利	2年
— 稅項優惠	5年
— 商標名稱	1至15年
— 商標	15年
— 特許權申請	10年
— 技術	5至11年
— 客戶關係	7至11年

攤銷之期間及方法均每年檢討。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

1 主要會計政策(續)

(l) 租賃資產

倘本集團決定安排在協定期限內以一筆付款或一連串付款換取一項特定資產或多項資產之使用權，則有關安排(包括一項交易或一連串交易)乃或包括一項租賃。有關決定根據對安排本質之評估(不論安排是否以法定租賃形式)作出。

(i) 租予本集團之資產分類

倘本集團根據租賃持有資產而有關租賃將擁有權涉及之絕大部份風險及回報轉移至本集團，則有關資產分類為根據融資租賃持有。並無將擁有權涉及之絕大部份風險及回報轉移至本集團之租賃則分類為經營租賃。

(ii) 經營租賃費用

假如本集團透過經營租賃使用所持資產，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額分期在損益賬扣除，但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。獲得的租賃獎勵乃於損益表確認為合共作出之租賃付款淨額之組成部份。或然租金計入其產生之會計期間之損益表。

(iii) 以融資租賃購入之資產

假如本集團透過融資租賃獲得資產的使用權，則會將相當於租賃資產公平價值或最低租賃付款額之現值(如為較低之數額)記入物業、廠房及設備，而扣除融資費用後之相應負債則錄為融資租賃債務。折舊按於相關租賃期撇銷資產成本之比率計提，或倘本集團有可能取得資產之所有權，則按資產有效期計提，資產可用期限載於附註1(j)。租賃支付之融資開支虧損計入租賃期間之損益表，以令各會計期間之負債餘額具有大致相同之定期費用比率。或然租金計入其產生之會計期間之損益表。

(m) 資產減值

(i) 債務及股本證券投資與其他應收款減值

以成本或攤銷成本列賬或歸類為可供出售證券之債務及股本證券投資與其他即期及非即期應收款於各呈報期末審閱，以釐定有否減值之客觀證據。客觀減值證據包括本集團從可觀察數據中注意到以下一項或多項虧損事項：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或延遲利息或本金付款；
- 債務人很可能會破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境之重大改變為債務人帶來負面影響；及
- 權益工具投資之公平價值大幅或長期下跌至低於其成本值。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

1 主要會計政策(續)

(m) 資產減值(續)

(i) 債務及股本證券投資與其他應收款減值(續)

如存在任何有關證據，則會釐定減值虧損並按以下方式確認：

- 對於按權益法於綜合財務報表(附註1(g))入賬之聯營公司及合營公司之投資，減值虧損乃根據附註1(m)(ii)比較該投資的可收回金額與其賬面值而計量。倘根據附註1(m)(ii)用以釐定可收回數額之估計發生有利變化，則減值虧損會撥回。
- 對於貿易及其他即期應收款項及其他以攤銷成本列賬之金融資產，減值虧損按資產賬面值與估計未來現金流量現值之差額計量，如貼現影響屬重大，則按金融資產原來實際利率(即初始確認該等資產時計算的實際利率)貼現。如果該等金融資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及並未單獨被評估為減值，則會進行整體評估。整體進行減值評估的金融資產的未來現金流量會根據與該整體組別具有類似信貸風險特徵之資產的過往虧損情況釐定。

倘於往後期間，減值虧損數額減少，而該減少可客觀地與減值虧損確認後發生之事件聯繫，則減值虧損透過損益賬撥回。減值虧損撥回後不得導致資產賬面值超出過往年度並無確認減值虧損之情況下所釐定之賬面值。

- 按公平價值列賬之可供出售證券，已於公平價值儲備內確認之累積虧損重新歸類至損益表。於損益表確認之累積虧損金額為收購成本(扣除任何本金及攤銷額)與現時公平價值之差額，減任何以往於損益表確認之減值虧損。

於損益表確認按公平價值列賬之可供出售股本證券之減值虧損不會於損益表撥回。倘該等資產之公平價值其後出現上升，則該增值於其他全面收入內確認。

- 倘於其後期間，減值虧損金額下降，且該減少可與減值虧損獲確認後發生之事件存在客觀關係，則減值虧損透過損益表撥回。撥回減值虧損不應引致資產賬面值超過已釐定及於過往年度無減值虧損獲確認之資產賬面值。

倘公平價值其後出現增長可與減值虧損獲確認後出現之事件存在客觀關係，則撥回可供出售債務證券之減值虧損。於相關情況下撥回減值虧損於損益賬確認。

- 按成本列賬之無報價之可供出售股本證券，倘貼現後有重大影響，以該金融資產之賬面金額與其估計之未來現金流量按類似金融資產目前之市場回報率貼現之現值差額作為其減值虧損。按成本入賬之股本證券之減值虧損並無撥回。

減值虧損從相應之資產直接撤銷，但包含在應收賬款及其他應收款中、可收回程度視為不確定而並非微乎其微之應收賬款的已確認減值虧損則例外。在此情況下，應以撥備賬記錄呆賬之減值虧損。倘本集團確認收回應收賬款之機會微乎其微，則視為不可收回金額會從應收賬款直接撤銷，而在撥備賬所持有關該債務之任何金額會撥回。若之前自撥備賬扣除的款項其後收回，則會透過撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及之前直接撤銷而其後收回之款項，均在損益確認。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

1 主要會計政策(續)

(m) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值

於各呈報期末，均須審閱內外資訊來源以確定下列資產可能減值之跡象或(商譽除外)過往確認之減值虧損不再存在或可能已減少之跡象：

- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；
- 商譽；及
- 於本公司財務狀況表內之對附屬公司、聯營公司及合營公司之投資。

倘若存在該等跡象，則估計該資產之可收回金額。此外，對於商譽、尚不可使用的無形資產及具有無限使用年期之無形資產，不論減值跡象是否存在，可收回數額均每年估計。

— 計算可收回數額

資產之可收回數額為公平價值減銷售成本及使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，會採用反映當時市場評估貨幣時間值及該資產之特定風險之除稅前貼現率將估計未來現金流量折現至現值。當資產產生之現金流入並非很大程度上獨立於其他資產所產生之現金流入時，其可收回數額取決於獨立產生現金流入之最小資產組合(即現金產生單位)。

— 減值虧損之確認

當資產或其所屬之現金產生單位之賬面值超過可收回金額時，於損益賬確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損首先分配，以減低現金產生單位(或單位組別)所獲分配之任何商譽之賬面值，其後用以按比例減低該單位(或單位組別)內其他資產之賬面值，惟資產之賬面值不會減至低於其個別公平價值減出售成本(倘可測量)或使用價值(倘可確定)。

— 減值虧損之撥回

對於非商譽之資產，倘用以釐定可收回數額之估計發生有利變化，則減值虧損會撥回。商譽之減值虧損不予撥回。

減值虧損撥回限於過往年度並無確認減值虧損之情況下釐定之資產賬面值。減值虧損撥回在確認撥回之年度計入損益賬。

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯交所證券上市規則，本集團須按照香港會計準則第34號「中期財務報告」就財政年度首六個月編製中期財務報告。於中期期間結束時，本集團應用與其將在財政年度結束時應用之相同減值測試、確認及撥回標準(附註1(m)(i)及1(m)(ii))。

於中期期間就商譽及可供出售之股本證券確認之減值虧損不會於隨後期間撥回。即使假若有關中期期間的減值評估僅於財政年度結束時進行，而並無虧損，或虧損輕微，有關減值虧損仍不會撥回。因此，倘可供出售股本證券之公平價值於年內餘下時間或於其後任何其他期間增加，則該增加會於其他全面收入而非損益表中確認。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

1 主要會計政策(續)

(n) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款初步以公平價值確認，其後使用實際利息法以攤銷成本減去呆賬減值撥備(附註1(m))列賬，惟倘應收款為給予關連人士之免息貸款且無任何固定還款期或貼現影響不大則除外。於該等情況下，應收款以成本減呆賬減值撥備列賬(附註1(m))。

(o) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款初步以公平價值確認，其後以攤銷成本列賬，除非貼現影響不大，在此情況下，應付賬款及其他應付款以成本列賬。

(p) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及庫存現金、於銀行及其他金融機構之活期存款以及短期、高流動性投資。該等投資可隨時換算為已知的現金數額及其價值變動風險很小，並在購入後三個月內到期。

(q) 計息借貸

計息借貸初步按公平價值減應佔交易成本確認。初步確認後，計息借貸使用實際利息法就初步確認金額與借貸期內在損益確認的贖回價值之間的任何差額，連同任何應付利息及費用以攤銷成本列賬。

(r) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及向界定供款退休計劃供款

薪金、年終花紅、有薪年假、界定供款退休計劃供款及非金錢利益之成本乃於僱員提供相關服務的年度計算。當支付或結算遞延及有重大影響時，該等數額將以其現值列賬。

(ii) 終止福利

終止福利於本集團不再能取消提供該等福利時及本集團確認涉及支付終止福利之重組成本時之較早者確認。

(s) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債之變動於損益賬確認，除非與於其他全面收入或直接於權益確認之項目有關，而在該情況下，相關稅項分別於其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項為就本年度應課稅收入應付之預期稅項，採用呈報期末已頒佈或實質頒佈之稅率計算並就過往年度應付稅項作出任何調整。

可扣稅及應課稅暫時差額(即為進行財務申報之資產及負債賬面值與相關稅基之間之差額)分別產生遞延稅項資產及負債。未動用稅項虧損及未動用稅項抵免亦會產生遞延稅項資產。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

1 主要會計政策(續)

(s) 所得稅(續)

除若干有限例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(以很可能獲得未來應課稅溢利以供有關資產使用者為限)均會確認。可用於支持確認可扣稅暫時差額產生之遞延稅項資產之未來應課稅溢利，包括因撥回現有應課稅暫時差額而產生的差額，惟該等差額須與同一稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於預期撥回可扣稅暫時差額，或可轉回或結轉遞延稅項資產所產生之稅項虧損之同一期間內撥回。於釐定現時應課稅暫時差額可否支持確認未動用稅項虧損及抵免所產生之遞延稅項資產時亦採用相同準則，即該等差額與同一稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於可動用稅項虧損或抵免之一段或多段期間內撥回，則會予以計入。

確認遞延稅項資產及負債之少數例外情況，為商譽產生之不可扣稅及最初確認並無影響會計及應課稅溢利之資產或負債(惟並非業務合併之一部份)產生之暫時差額，以及與附屬公司投資有關之暫時差額，惟以(就應課稅差額而言)本集團控制撥回時間及於可見將來不可能撥回差額，或(就可扣稅差額而言)可能於未來撥回者為限。

已確認遞延稅項之金額採用呈報期末已頒佈或實質頒佈之稅率，按預期變現或結算資產及負債賬面值之方式計算。遞延稅項資產及負債並不貼現。

遞延稅項資產之賬面值於各呈報期末檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利可供抵免可動用的相關稅務利益。撥回任何該等扣減以可能有充足應課稅溢利供使用為限。

因分派股息而產生之其他所得稅項於支付有關股息之負債確認時確認。

即期稅項結餘與遞延稅項結餘及當中之變動各自分開呈列而不互相抵銷。假若本公司或本集團有合法執行權利，使即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，並達成以下附加條件，則即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，而遞延稅項資產則抵銷遞延稅項負債：

- 對於即期稅項資產及負債，本公司或本集團有意按淨額基準進行結算，或同時變現資產及結算負債；或
- 對於遞延稅項資產及負債，若涉及同一稅務機關對下述實體徵收之所得稅：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，該等實體計劃在預期結算或收回大額遞延稅項負債或資產的各未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產並結算即期稅項負債，或同時變現及結算。

在日常業務過程中，有許多交易及計算並不能確定最終的稅務處理方式，因此本集團基於有否額外稅項及利息到期應付的估計而確認稅項負債。即使本集團相信本身的報稅表內容有根據，但倘若本集團認為稅務機構審查後若干內容未必能完全成立，則仍會確認該等稅項負債。根據對稅法詮釋及過往經驗等多項因素的評估，本集團認為所有稅務未有定案的年度已有充份的應計稅項負債撥備。上述評估基於估計及假設，可能涉及一系列關於未來事件的多方面判斷。可能會有新資料導致本集團改變關於現有稅項負債充分撥備的判斷，而有關稅項負債變更會影響決定變更期間的稅項開支。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

1 主要會計政策(續)

(t) 收益確認

收入乃按已收或應收代價之公平價值計量。倘經濟利益很有機會為本集團所得，而收益及成本(倘適用)能可靠衡量，則收益按以下各項在損益賬確認：

(i) 酒店管理收益

來自酒店管理服務、訂房分派和工資服務之收益於提供有關服務時確認。

(ii) 酒店經營

來自酒店經營之收益於提供有關服務時按應計基準確認。

(iii) 保險及風險管理收益

當本集團作為代理人及不承擔承保風險時，來自保險及風險管理服務之收益將根據留下的淨額或已向顧客發出賬單的款額扣除已付給供應商的款額之基準確認。

對於本公司擔任代理且並無承擔任何承保風險之風險管理服務，收益記錄為賺取之費用淨額，而非保險費及相關費用總額。

(iv) 股息

- 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。
- 上市投資的股息收入則在該投資的股價除息時確認。

(v) 利息收入

利息收入按實際利率法累計確認。

(u) 外幣換算

(i) 外匯交易

年內，外匯交易按交易日適用之匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按呈報年末的匯率換算。匯兌盈虧於損益賬確認。

按過往成本以外幣為單位計量之非貨幣資產及負債，按交易日之匯率換算。以外幣計值並以公平價值列賬之非貨幣資產及負債按釐定公平價值當日之匯率換算。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

1 主要會計政策(續)

(u) 外幣換算(續)

(ii) 外幣換算

海外業務之業績按與交易日期之適用匯率相若之匯率換算為港元。財務狀況表項目(包括綜合於二零零五年一月一日或以後收購之海外業務所產生之商譽)按呈報期末之收市匯率換算為港元。所產生之匯兌差額於其他全面收入確認並獨立累計於匯兌儲備的權益內。因綜合於二零零五年一月一日前收購之海外業務所產生之商譽按收購海外業務當日適用之匯率換算。

出售海外業務時，有關該海外業務之匯兌差額之累計數額於確認出售損益時由權益重新分類至損益。

(iii) 海外業務之投資淨額

實質上屬於本公司於海外業務之淨投資一部份之貨幣項目產生之匯兌差額於本公司的損益表確認。該等匯兌差額於綜合財務報表重新分類為權益。於出售海外業務時，權益之累計金額轉撥入損益表作為出售產生之損益調整。

(v) 融資成本

融資成本包括借貸之利息開支及安排債務融資產生之開支。

借貸之利息開支於採用實際利息法之損益表內確認。安排債務融資產生之開支按於債務融資獲授期間之實際利息基礎於損益表內確認。

(w) 關連人士

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關連：

(i) 控制或共同控制本集團；

(ii) 對本集團有重大影響；或

(iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

1 主要會計政策(續)

(w) 關連人士(續)

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：

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

個人之近親指預期與實體進行交易時可影響或受該人士影響的家庭成員。

(x) 分部報告

經營分部及財務報表所呈報各分部項目之金額，乃取自定期向本集團最高行政管理層提供用作向本集團各項業務及地理位置分配資源並評估其表現之財務資料。

個別重大之經營分部不會為財務報告目的而合計，除非有關分部具有類似經濟特性，並且具有類似的產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務方法以及監管環境性質。個別非重大之經營分部倘符合上述大多數準則可予合計。

2. 營業額

本公司之主要業務包括投資控股及提供顧問服務。

本集團之營業額包括酒店業相關服務之收益、股息收入及利息收入。年內在營業額確認的各類重大收益金額如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
投資控股	1,802	3,379
酒店	98,266	89,934
利息收入	2,770	4,135
	102,838	97,448

有關本集團主要業務之進一步詳情於該等財務報表附註 16 披露。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

3. 其他收益淨額

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已變現及未變現外匯收益淨額	5,701	3,598
已變現及未變現買賣證券之估值收益淨額	17,317	12,686
出售物業、廠房及設備之收益	518	—
其他	25	—
	23,561	16,284

4. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除／(計及)下列各項後得出：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
財務成本		
攤銷撥充資本之交易成本	85	—
借貸之利息開支	961	—
	1,046	—
員工成本		
薪金、工資及其他福利	65,137	63,257
其他項目		
無形資產攤銷	2,698	2,270
核數師酬金		
— 審核服務	3,719	2,226
— 稅項服務	106	90
— 非審核服務		
— 審閱持續關連交易	57	57
— 審閱半年度財務報表	527	437
— 審閱有關業務收購之會計分錄	—	330
— 審閱備考財務資料之匯編	281	—
物業、廠房及設備折舊	2,607	2,043
應收賬款減值虧損	—	88
經營租賃費用—物業租金	1,752	1,842

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

5. 所得稅

(a) 在綜合損益表內的稅項指：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
當期稅項－海外		
年內撥備	(1,116)	93
過往年度之超額撥備	(907)	(1,274)
	(2,023)	(1,181)
遞延稅項		
暫時差額之產生及撥回	1,845	(1,618)
過往年度之撥備不足	620	271
	2,465	(1,347)
所得稅開支／(抵免)	442	(2,528)

截至二零一三年十二月三十一日止年度的香港利得稅撥備乃按本年度之估計應課稅溢利以稅率 16.5% (二零一二年：16.5%) 計算。由於本集團於年內並無任何須繳納香港利得稅之收入，故並無就香港利得稅作出撥備。海外附屬公司稅項乃按相關國家之估計應課稅溢利以當時適用之稅率計提撥備。

根據開曼群島稅務優惠法(經修訂)第6條之規定，本公司獲豁免繳納開曼群島稅項，由一九八九年起計，為期二十年。該稅務優惠再續期二十年，自二零零九年六月二日起計。

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無就稅項虧損約 4,200,000 港元(二零一二年：4,100,000 港元)確認遞延稅項資產，是由於日後未必有足夠可課稅溢利可供本集團從中獲益。根據現行稅法，稅項虧損不會到期。

(b) 稅項開支／(抵免)及按適用稅率計算之會計溢利對賬：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內溢利	15,862	2,764
所得稅開支／(抵免)	442	(2,528)
所得稅前溢利	16,304	236
按香港稅率計算之所得稅	2,690	39
非課稅收入之稅務影響	(2,515)	(1,858)
不可扣稅開支之稅務影響	188	104
海外司法區稅率之影響	(316)	190
非控股權益應佔轉嫁予不同納稅人虧損之稅務影響	682	—
過往年度超額撥備	(287)	(1,003)
實際所得稅開支／(抵免)	442	(2,528)

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

5. 所得稅(續)

(c) 在財務狀況表的當期稅項指：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度可收回海外稅項／(海外稅項撥備)	1,116	(93)
有關過往年度之可收回海外稅項	2,605	1,545
	3,721	1,452

6. 董事酬金

根據香港公司條例第 161 條披露之董事酬金如下：

	董事袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休 計劃供款 千港元	合計 千港元
本集團				
二零一三年				
執行董事				
郭令明	375	—	—	375
郭令裕	100	—	—	100
顏溪俊	100	—	—	100
葉偉霖	50	—	—	50
非執行董事				
陳智思	194	—	—	194
Ronald Nathaniel Issen	63	—	—	63
獨立非執行董事				
羅嘉瑞醫生	100	—	—	100
李積善	194	—	—	194
張德麒	288	—	—	288
	1,464	—	—	1,464
行政總裁*				
郭益智	—	2,211	—	2,211

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

6. 董事酬金(續)

	董事袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休 計劃供款 千港元	合計 千港元
本集團				
二零一二年				
執行董事				
郭令明	375	—	—	375
郭令裕	100	—	—	100
顏溪俊	100	—	—	100
葉偉霖	50	—	—	50
非執行董事				
陳智思	194	—	—	194
獨立非執行董事				
羅嘉瑞醫生	100	—	—	100
李積善	194	—	—	194
張德麒	288	—	—	288
	1,401	—	—	1,401
行政總裁*				
郭益智	—	2,250	—	2,250

* 根據香港聯交所上市規則附錄十六第24段，對「董事」的提述包括並非董事成員的行政總裁。

7. 最高薪酬人士

五名最高薪酬人士當中，一名(二零一二年：一名)董事的酬金於附註6披露。其餘四名(二零一二年：四名)人士之酬金總額如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及其他酬金	5,632	5,543
酌情花紅	2,721	2,651
	8,353	8,194

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

7. 最高薪酬人士(續)

該四名(二零一二年：四名)最高薪酬人士之酬金介乎下列範圍：

	二零一三年 人數	二零一二年 人數
零港元－ 1,000,000 港元	1	1
1,000,001 港元－ 1,500,000 港元	—	—
1,500,001 港元－ 2,000,000 港元	1	1
2,000,001 港元－ 2,500,000 港元	1	1
2,500,001 港元－ 3,000,000 港元	—	—
3,000,001 港元－ 3,500,000 港元	—	1
3,500,001 港元－ 4,000,000 港元	1	—

8. 本公司權益持有人應佔溢利

本公司權益持有人應佔綜合溢利包括已於本公司財務報表處理之溢利 15,208,000 港元(二零一二年：8,875,000 港元)。

9. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利按年內本公司之普通股權益持有人應佔溢利 17,169,000 港元(二零一二年：7,064,000 港元)除以年內已發行普通股之加權平均數 382,449,524 股(二零一二年：382,449,524 股)計算如下：

	二零一三年	二零一二年
於一月一日及十二月三十一日普通股之加權平均數	382,449,524	382,449,524

b) 每股攤薄盈利

鑑於年內並無攤薄潛在普通股，故每股攤薄盈利並不適用。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

10. 其他全面收入

有關其他全面收入各組成部分之稅務影響

	本集團					
	二零一三年		二零一二年			
	除稅前金額	稅項開支	稅項淨額	除稅前金額	稅項開支	稅項淨額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
換算國外業務財務報表之匯兌差額	(689)	—	(689)	999	—	999
構成國外業務投資淨額之貨幣項目 之匯兌差額	(38)	—	(38)	—	—	—
	(727)	—	(727)	999	—	999

11. 分部報告

本集團按產品及服務分類管理其業務。根據為進行資源配置及表現評估而向本集團最高行政管理層提供之內部報告資料，本集團已確定以下兩個報告分部：

- 投資控股：該分部乃關於上市股本投資、持作交易證券之非上市可供出售股票型共同基金之投資及歸類為可供出售金融資產之非上市股權基金之投資。目前，本集團之股本投資組合包括於倫敦證券交易所、納斯達克證券市場及菲律賓證券交易所上市之股本證券及於美國及香港之投資組合。
- 酒店業：該分部主要透過向酒店行業提供酒店管理、訂房、收益管理服務、風險管理服務及採購服務以及擁有與管理酒店產生收益。目前，本集團與此有關之業務於美國進行。

(a) 分部業績、資產及負債

在財務報表披露的分部資料已根據香港財務報告準則第8號按本集團最高行政管理層在評估分部表現及進行分部間資源配置時所用一致的方法編製。就此而言，本集團最高行政管理層按下列基準評估各須報告分部之業績、資產及負債：

分部資產包括除遞延稅項資產及可收回即期稅項外的所有有形資產、無形資產、商譽及流動資產。分部負債包括銀行借貸與應付賬款及其他應付款。

收益及開支參考須報告分部產生之銷售及開支或按照該等分部應佔資產折舊或攤銷所產生之銷售及開支分配至須報告分部。分部收益及開支包括本集團所佔本集團共同經營業務產生之收益及開支。

須報告分部溢利以「經營溢利」為準。除取得有關經營溢利之分部資料外，管理層獲提供有關收益、利息收入、折舊及攤銷、減值虧損、未變現外匯收益／虧損、買賣證券之未變現收益／虧損及各分部經營時所用新增非流動分部資產的分部資料。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

11. 分部報告(續)

(b) 須報告分部資料

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度向本集團最高行政管理層提供之本集團須報告分部資料(供評估分部表現及分部間資源配置之用)載列如下：

	投資控股		酒店業		總計	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
來自外界客戶之收益	1,802	3,379	98,266	89,934	100,068	93,313
利息收入	2,034	2,120	736	2,015	2,770	4,135
須報告分部收益	3,836	5,499	99,002	91,949	102,838	97,448
須報告分部溢利/(虧損)	14,528	8,906	1,776	(8,670)	16,304	236
折舊及攤銷	2	(303)	5,303	4,616	5,305	4,313
買賣證券之已變現及未變 現估值收益淨額	16,991	12,302	326	384	17,317	12,686
已變現及未變現外匯收益/(虧損)淨額	5,709	3,598	(8)	-	5,701	3,598
新增非流動資產	33,034	-	17,905	3,302	50,939	3,302
須報告分部資產	467,836	464,957	188,670	143,880	656,506	608,837
須報告分部負債	9,946	9,067	57,249	25,791	67,195	34,858

(c) 須報告分部資產調節表

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
資產		
須報告分部資產	656,506	608,837
遞延稅項資產	20,804	23,270
可收回當期稅項	3,721	1,452
綜合資產總額	681,031	633,559

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

11. 分部報告(續)

(d) 地域分部

本集團之投資業務主要於香港進行。酒店業活動由以美國為基地之附屬公司進行。

按地域分部基準呈列資料時，與投資控股有關之分部收益乃根據投資之地域位置得出，而與酒店業有關之分部收益乃根據客戶之地域位置得出。分部資產乃以資產之地域位置為基準。

(e) 地域資料

二零一三年十二月三十一日

	本集團	
	收益 千港元	非流動資產 千港元
香港	3,603	1
中國	—	1,682
美國	99,235	90,253
開曼群島	—	32,996
	102,838	124,932

二零一二年十二月三十一日

	本集團	
	收益 千港元 (經重列)	非流動資產 千港元 (經重列)
香港	5,112	3
中國	—	1,550
美國	92,336	78,720
新加坡	—	510
	97,448	80,783

主要客戶

來自本集團酒店業分部之一名客戶收益達本集團總收益約 16,713,000 港元(二零一二年：18,730,000 港元)。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

12. 物業、廠房及設備

本集團	永久地權 千港元	樓宇 千港元	廠房、機器 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本					
於二零一二年一月一日(之前所呈報)	8,530	60,555	31,389	3,692	104,166
應用香港財務報告準則第 11 號之追溯效力	(3,490)	(27,137)	(20,111)	—	(50,738)
於二零一二年一月一日(經重列)	5,040	33,418	11,278	3,692	53,428
增置	20	677	1,055	—	1,752
收購附屬公司之權益(附註 16(a))	—	108	900	—	1,008
出售附屬公司之權益	—	—	(486)	—	(486)
匯兌調整	(2)	(9)	—	—	(11)
於二零一二年十二月三十一日(經重列)	5,058	34,194	12,747	3,692	55,691
於二零一三年一月一日(經重列)	5,058	34,194	12,747	3,692	55,691
增置	—	264	1,163	—	1,427
出售	—	—	—	(3,129)	(3,129)
匯兌調整	—	(1)	—	—	(1)
於二零一三年十二月三十一日	5,058	34,457	13,910	563	53,988
累積折舊及減值虧損					
於二零一二年一月一日(之前所呈報)	—	1,688	8,215	3,488	13,391
應用香港財務報告準則第 11 號之追溯效力	—	(1,029)	(2,216)	—	(3,245)
於二零一二年一月一日(經重列)	—	659	5,999	3,488	10,146
年內折舊	6	28	2,314	(305)	2,043
出售附屬公司之權益	—	—	(114)	—	(114)
匯兌調整	—	—	14	—	14
於二零一二年十二月三十一日(經重列)	6	687	8,213	3,183	12,089
於二零一三年一月一日(經重列)	6	687	8,213	3,183	12,089
年內折舊	16	1,819	772	—	2,607
出售	—	—	—	(2,620)	(2,620)
匯兌調整	6	(1)	4	—	9
於二零一三年十二月三十一日	28	2,505	8,989	563	12,085
賬面淨值					
於二零一二年一月一日(經重列)	5,040	32,759	5,279	204	43,282
於二零一二年十二月三十一日(經重列)	5,052	33,507	4,534	509	43,602
於二零一三年十二月三十一日	5,030	31,952	4,921	—	41,903

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

12. 物業、廠房及設備(續)

永久地權位於香港境外，現持有自用。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團收購 1,427,000 港元(二零一二年：1,752,000 港元)之物業、廠房及設備，其中 349,000 港元(二零一二年：129,000 港元)透過融資租賃收購。收購物業、廠房及設備之現金流出為 1,078,000 港元(二零一二年：1,623,000 港元)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團抵押賬面值 39,383,000 港元(二零一二年(經重列)：零)之物業、廠房及設備作為獲得銀行貸款之擔保(見附註 25)。

	廠房、機器 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
本公司			
成本			
於二零一二年一月一日			
及二零一二年十二月三十一日	2,967	3,692	6,659
於二零一三年一月一日	2,967	3,692	6,659
出售	—	(3,129)	(3,129)
於二零一三年十二月三十一日	2,967	563	3,530
累計折舊			
於二零一二年一月一日	2,961	3,488	6,449
本年度支出	2	(305)	(303)
於二零一二年十二月三十一日	2,963	3,183	6,146
於二零一三年一月一日	2,963	3,183	6,146
本年度支出	3	—	3
出售	—	(2,620)	(2,620)
於二零一三年十二月三十一日	2,966	563	3,529
賬面淨值			
於二零一二年十二月三十一日	4	509	513
於二零一三年十二月三十一日	1	—	1

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

13. 無形資產

本集團	預訂 所得溢利 千港元	稅項優惠 千港元	商標名稱 千港元	商標 千港元	特許權申請 千港元	技術 千港元	客戶關係 千港元	總計 千港元
成本								
於二零一二年一月一日 (之前所呈報)	1,051	4,153	423	1,055	330	—	—	7,012
應用香港財務報告準則第11號 之追溯效力	(1,051)	(4,153)	(423)	1	—	—	—	(5,626)
於二零一二年一月一日(經重列)	—	—	—	1,056	330	—	—	1,386
透過收購附屬公司權益 增置(附註16(a))	—	—	1,603	—	—	14,925	1,673	18,201
匯兌調整	—	—	(5)	—	(1)	2	1	(3)
於二零一二年十二月三十一日 (經重列)	—	—	1,598	1,056	329	14,927	1,674	19,584
於二零一三年一月一日(經重列)	—	—	1,598	1,056	329	14,927	1,674	19,584
匯兌調整	—	—	6	—	—	(6)	—	—
於二零一三年十二月三十一日	—	—	1,604	1,056	329	14,921	1,674	19,584
累積攤銷及減值虧損								
於二零一二年一月一日 (之前所呈報)	1,028	1,981	390	1,022	27	—	—	4,448
應用香港財務報告準則第11號 之追溯效力	(1,028)	(1,981)	(390)	—	(24)	—	—	(3,423)
於二零一二年一月一日(經重列)	—	—	—	1,022	3	—	—	1,025
年內支出	—	—	86	11	28	1,974	171	2,270
於二零一二年十二月三十一日 (經重列)	—	—	86	1,033	31	1,974	171	3,295
於二零一三年一月一日(經重列)	—	—	86	1,033	31	1,974	171	3,295
年內支出	—	—	101	2	16	2,377	202	2,698
匯兌調整	—	—	3	—	—	1	(1)	3
於二零一三年十二月三十一日	—	—	190	1,035	47	4,352	372	5,996
賬面淨值								
於二零一二年一月一日(經重列)	—	—	—	34	327	—	—	361
於二零一二年十二月三十一日 (經重列)	—	—	1,512	23	298	12,953	1,503	16,289
於二零一三年十二月三十一日	—	—	1,414	21	282	10,569	1,302	13,588

本集團商標名稱、商標、技術及客戶關係以及本集團分佔共同經營之特許權申請之攤銷開支，計入綜合損益表內「行政開支」。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

14. 商譽

	本集團 千港元
於二零一二年一月一日(之前所呈報)	2,232
應用香港財務報告準則第 11 號之追溯效力	(538)
於二零一二年一月一日(經重列)	1,694
收購附屬公司權益(附註 16(a))	7,252
匯兌調整	(8)
於二零一二年十二月三十一日(經重列)	8,938
匯兌調整	(1)
於二零一三年十二月三十一日	8,937

二零一二年二月二十七日，本集團成功收購 Whiteboard Labs, LLC (「WBL」)，WBL 與本集團內部預訂管理及電子銷售分部 Sceptre Hospitality 合併為本集團持有 51% 權益之新附屬公司 Sceptre Hospitality Resources (「SHR」)。賬面值為 7,252,000 港元的商譽已確認入賬(附註 16(a))。

含有商譽之現金產生單位的減值測試

為進行減值測試，商譽分配至計入酒店業分部之 Sheraton Chapel Hill Hotel 之酒店業務及 Sceptre Hospitality Resources 酒店預訂業務。

- (a) 於呈報日期，本集團已根據使用價值計算法釐定 Sheraton Chapel Hill Hotel 酒店業務的可收回數額。使用價值計算法是根據管理層所批准涵蓋 4 年的最近期預算與預測運用現金流量預測及貼現率 21.97% 之貼現現金流量模型。最終價值乃採用預測最終期限的 EBITDA 退出倍數以及貼現率 21.97% 計算。主要假設乃有關無風險回報率、現時風險溢價、規模溢價、測試、平均客房房價及入住率以及直接成本的預計變動。最終價值的退出倍數基於可資比較經營企業的企業價值／EBITDA。
- (b) 於呈報日期，本集團已根據使用價值計算法釐定 Sceptre Hospitality Resources 酒店預訂業務的可收回金額。使用價值計算法是根據管理層所批准涵蓋 6 年的最近期預算與預測運用現金流量預測及貼現率 40.28% 的貼現現金流量模型。最終價值乃採用戈登增長法以及貼現率 40.28% 計算。主要假設乃有關無風險回報率、現時風險溢價、規模溢價、測試、收益增加及成本增加。戈登增長模型假設現金流量將按長期增長率 4% 及資本化率 36.3% 增長。

15. 可供出售金融資產

	本集團	
	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
	千港元	千港元
可供出售股本證券： 非上市股份(按成本)	32,996	—

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

15. 可供出售金融資產(續)

於二零一三年六月三日，本集團之直接全資附屬公司 CES Capital Limited 承諾透過認購 BEA Blue Sky Real Estate Fund L.P. (「基金」) 之有限合夥權益對基金作出 25,000,000 美元 (約 193,800,000 港元) 之投資。於二零一三年十二月三十一日，CES Capital Limited 已向基金出資 4,300,000 美元 (約 33,000,000 港元)。

基金為封閉式私募股權基金，以開曼群島獲豁免有限責任合夥之架構成立，純粹為認購 BEA/AGRE China Real Estate Fund, L.P. (「China Fund」) 之有限合夥權益而組建。China Fund 為一項房地產私募股權基金，成立目的為在大中華區投資房地產資產及房地產相關資產。

16. 於附屬公司權益

	本公司	
	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
非上市股份(按成本)	259,601	259,600
減：減值虧損	(38,741)	(38,741)
	220,860	220,859

下表僅載列對本集團業績、資產或負債有主要影響的附屬公司詳情。除文義另有指明外，所持股份類別為普通股。

公司名稱／主要業務	註冊成立及 營業地點	已發行及繳足 股本的詳情	本集團的 實際權益 %	擁有權益比例	
				本公司持有 %	附屬公司持有 %
主要直接及間接附屬公司					
CES Capital Limited* (投資控股)	英屬處女群島	1 股每股 1 美元的股份	100	100	—
SWAN Holdings Limited (投資控股)	百慕達	33,345,333 股每股 1 美元的股份	85	85	—
SWAN USA, Inc. (控股公司)	美國	100 股每股 0.01 美元的普通股	85	—	100
Richfield Hospitality Inc. (投資 控股及提供酒店業相關服務)	美國	100 股每股 1,000.01 美元的普通股	85	—	100
Sceptre Hospitality Resources, LLC. (提供訂房系統服務)	美國	100 股每股 0.01 美元的普通股	43	—	51

* 於二零一三年五月六日註冊成立。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

16. 於附屬公司權益(續)

(a) 收購附屬公司的權益

二零一二年二月二十七日，本集團成功收購 Whiteboard Labs, LLC (「WBL」)，並與本集團內部預訂管理及電子銷售分部 Sceptre Hospitality 合併為本集團持有 51% 股權的新附屬公司 Sceptre Hospitality Resources (「SHR」)。

收購對截至二零一二年十二月三十一日止年度財務報表的影響如下：

	本集團 千港元
物業、廠房及設備(附註12)	1,008
無形資產(附註13)	18,201
其他應收款	465
應付賬款及其他應付款	(1,101)
可識別資產淨值總額	<u>18,573</u>
因收購而確認的商譽如下：	
已付代價，以現金支付	10,082
賦予持有人權利於清盤時按比例攤分被收購方 資產淨值的非控股權益(按其於被收購方 已確認資產及負債金額的權益比例計算)	15,743
可識別資產淨值之公平價值	<u>(18,573)</u>
商譽	<u>7,252</u>

(b) 主要非控股權益

下表列出與 SWAN Holdings Limited、其附屬公司、共同安排及聯營公司(「Swan」)有關之綜合業績及財務狀況之資料。Swan 為本集團唯一擁有重大非控股權益(「非控股權益」)之附屬公司。以下所呈列之概述財務資料指任何公司間撇銷前之款項。

	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
非控股權益百分比	15%	15%
流動資產	196,910	163,619
非流動資產	103,244	103,540
流動負債	(26,523)	(24,088)
非流動負債	(31,229)	(2,059)
資產淨值	<u>242,402</u>	241,012
Swan 附屬公司之非控股權益	<u>(9,929)</u>	(11,719)
Swan 權益持有人應佔資產淨值	<u>232,473</u>	229,293
Swan 非控股權益之賬面值	34,871	34,394
加：Swan 附屬公司之非控股權益(同上)	9,929	11,719
非控股權益之賬面總值	<u>44,800</u>	46,113

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

16. 於附屬公司權益(續)

(b) 主要非控股權益(續)

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 千港元
收益	99,235	92,336
年內溢利／(虧損)及全面收入總額	3,227	(2,107)
分配予 Swan 之非控股權益之溢利／(虧損)	484	(316)
經營業務之現金流量	28,438	(9,153)
投資活動之現金流量	(6,591)	(8,635)
融資活動之現金流量	29,530	—

17. 於共同經營之權益

	本集團 二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
併入本集團之共同經營資產淨值之逐項權益， 包括以下商譽之逐項權益	9,734	18,507
併入本集團之商譽之逐項權益	1,694	1,694

採用附註 1(f) 中會計政策於綜合財務報表列賬之本集團於共同經營之權益淨額之詳情如下：

共同經營名稱／主要業務	業務構架形式	經營地點	擁有權益比例	
			本集團之 實際權益 %	由附屬公司 持有 %
Sheraton Chapel Hill hotel (提供酒店業相關服務)	共享權益聯名業主協議	美國	43	50

(a) 成立 SWAN Carolina Investor, LLC 作為 Sheraton Chapel Hill 之共同經營者。

於二零一三年一月一日，為完善與 Shelbourne Falcon Investors, LP (「Shelbourne」) 訂立之共同經營安排，本集團修訂下文所載法定所有權架構。

本集團(通過其新近註冊成立之間接附屬公司 SWAN Carolina Investor, LLC (「SCI」))與 Shelbourne 之全資附屬公司 SFI Carolina TIC SPE, LLC 訂立共享權益聯名業主協議，以擁有與 Sheraton Chapel Hill hotel (「物業」) 相等之 50% 共享權益聯名業主權益，從而將物業作為酒店及一項投資而擁有及經營。本集團於物業之權益過往透過於 RSF Carolina Investor Partners, LLC 之 50% 權益持有。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

17. 於共同經營之權益(續)

- (a) 成立 SWAN Carolina Investor, LLC 作為 Sheraton Chapel Hill 之共同經營者。(續)

法定所有權架構改變並無對本集團自 SCI 成立起有意與 Shelbourne 共同經營物業造成任何影響。根據附註 1(f) 中之會計政策，本集團會繼續確認其於共同經營之權益。

- (b) 下表概述本集團於已按逐項權益入賬至本集團財務狀況表及綜合損益表的共同經營業績、資產及負債之權益。

	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
非流動資產	41,366	42,323
流動資產	2,764	2,355
非流動負債	(31,059)	(23,344)
流動負債	(3,337)	(2,827)
淨資產	9,734	18,507
	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經重列)
營業額	25,591	24,038
開支	(23,760)	(23,365)
本年度溢利	1,831	673

18. 於合營公司的權益

	本集團 二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
應佔資產淨值	9,340	10,404

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

18. 於合營公司的權益(續)

採用權益法於綜合財務報表列賬之本集團於合營公司之權益淨額之詳情如下：

合營公司名稱／主要業務	業務 架構形式	註冊成立及 營業地點	已發行及 繳足股本 美元	擁有權益比例	
				本集團的 實際權益 %	附屬 公司持有 %
RSF Syracuse Partners, LLC (提供酒店業相關服務)	註冊成立	美國	6,911,000	43	50

RSF Syracuse Partners, LLC之概述財務資料及綜合財務報表賬面值之對賬披露如下：

	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
RSF Syracuse Partners, LLC之總額		
流動資產	14,198	10,636
非流動資產	85,182	92,670
流動負債	(8,069)	(8,614)
非流動負債	(72,631)	(73,884)
權益	18,680	20,808
上述資產及負債包括：		
流動及現金等價物	3,117	6,162
流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款以及撥備)	(1,250)	(1,254)
非流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款以及撥備)	(72,631)	(73,884)
與本集團於RSF Syracuse Partners, LLC之權益對賬		
資產淨值之總額	18,680	20,808
本集團之權益	50%	50%
本集團應佔之資產淨值，指綜合財務報表內之賬面值	9,340	10,404

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 千港元
RSF Syracuse Partners, LLC之總額		
收益	81,605	79,154
年內溢利及全面收入總額	4,377	1,940
自RSF Syracuse Partners, LLC收取之股息	3,257	3,252
上述溢利包括：		
折舊及攤銷	(8,712)	(8,480)
利息開支	(5,673)	(5,760)

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

19. 聯營公司的權益

本集團	
二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
應佔資產淨值	1,550
8,673	

本集團於聯營公司之權益的詳情如下：

聯營公司名稱／主要業務	業務 架構形式	註冊成立及 營業地點	已發行及 繳足股本 美元	擁有權益比例	
				本集團的 實際權益 %	附屬 公司持有 %
Cosmic Hospitality China Limited (提供酒店業相關服務)	註冊成立	中國	400,000	43	50
S-R Burlington Partners, LLC (提供酒店業相關服務)	註冊成立	美國	2,970,281	27	32

以上所有均採用權益法於綜合財務報表中列賬。概無聯營公司對本集團屬個別重大。非個別重大之聯營公司之綜合資料如下：

本集團	
二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
個別非重大聯營公司在綜合財務報表中之賬面總額	1,550
8,673	

本集團應佔該等聯營公司之總額：
全面收入總額

本集團	
截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 千港元
全面收入總額	—
357	

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

20 遞延稅項資產

(a) 已確認遞延稅項資產：

已於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產組成部分及年內的變動如下：

本集團	稅項虧損 千港元	可扣稅 暫時差額 千港元	總額 千港元
因下列各項而產生遞延稅項：			
於二零一二年一月一日	19,982	1,945	21,927
(自損益賬扣除)／計入損益賬	(1,378)	2,725	1,347
匯兌調整	(8)	4	(4)
於二零一二年十二月三十一日	18,596	4,674	23,270
於二零一三年一月一日	18,596	4,674	23,270
自損益賬扣除	(2,296)	(169)	(2,465)
匯兌調整	—	(1)	(1)
於二零一三年十二月三十一日	16,300	4,504	20,804

(b) 未確認的遞延稅項資產：

下列暫時差額尚未確認：

	本集團	
	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
稅項虧損	4,176	4,144

由於本集團不可能有未來應課稅溢利供本集團動用利益，故並無就該等項目確認遞延稅項資產。根據有關國家稅法，稅項虧損不會到期。

21. 買賣證券

	本集團		本公司	
	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
股本證券(按市值)				
— 於香港境外上市				
— 同系附屬公司	87,977	73,728	87,977	73,728
— 無關連公司	7,018	7,600	7,018	7,600
— 非上市	19,047	11,822	12,528	7,668
	114,042	93,150	107,523	88,996

買賣證券包括一筆6,519,000港元(二零一二年：4,154,000港元)金額，該金額與本集團界定供款計劃所持投資證券有關(附註26)。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

22. 應收賬款及其他應收款

	本集團		本公司	
	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
非即期				
附屬公司欠款，非貿易	—	—	33,000	—
其他應收款，非即期	—	—	33,000	—
即期				
應收賬款	18,285	16,936	—	—
減：呆賬撥備(附註22(b))	—	(54)	—	—
	18,285	16,882	—	—
其他應收款及按金	6,504	7,581	38	109
附屬公司欠款，非貿易	—	—	1,418	663
共同經營欠款，非貿易	—	23,255	—	—
聯屬公司欠款，非貿易	1,054	1,481	—	—
貸款及應收款	25,843	49,199	1,456	772
預付款	8,624	9,253	272	241
應收賬款及其他應收款，即期	34,467	58,452	1,728	1,013

非即期附屬公司欠款包括本公司向一間附屬公司作出的貸款，其賬面值為33,000,000港元(二零一二年：零)，其結算尚未計劃並不大可能於可預見的未來進行。由於該金額實質上構成本公司於附屬公司的投資淨額的一部分，故其按成本減累計減值虧損入賬。

附屬公司與聯屬公司的欠款無抵押、免息，須於要求時償還。

共同經營的欠款有抵押、計息，須於要求時償還。

聯屬公司包括控股公司的附屬公司。

(a) 賬齡分析

應收賬款(已扣除減值虧損)的賬齡分析(按發票日期)如下：

	本集團	
	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
即期或逾期少於1個月	12,813	8,378
逾期1至3個月	5,061	7,575
逾期3至12個月	411	929
	18,285	16,882

本集團的信貸政策載於附註29。應收賬款自出票日期起一個月內到期。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

22. 應收賬款及其他應收款(續)

(b) 應收賬款減值

應收賬款減值虧損計入撥備賬，惟當本集團認為有關金額收回機會甚微時，減值虧損可直接自應收賬款撇銷。

年內呆賬撥備的變動如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
於一月一日	54	94
已確認的減值虧損	—	88
已動用撥備	(54)	(141)
匯兌調整	—	13
於十二月三十一日	—	54

(c) 未減值的應收賬款

既非個別亦非全部視為已減值的應收賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
既未逾期亦未減值	12,813	7,368
逾期少於1個月	—	6,107
逾期1至3個月	5,061	1,461
逾期3至12個月	411	931
	5,472	8,499
	18,285	15,867

既未逾期亦未減值的應收款涉及近期並無拖欠紀錄的多個客戶。

已逾期但未減值的應收款涉及與本集團有良好往來紀錄的客戶有關。基於過往經驗，管理層認為，由於信貸質素並無重大變化及餘額仍視為可悉數收回，故毋須對該等結餘作出減值撥備。本集團就該等結餘並無持有任何抵押物。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

23. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
銀行及其他金融機構存款	245,821	349,520	163,101	263,246
銀行及庫存現金	102,132	26,932	76,785	13,112
財務狀況表中的現金及現金等價物	347,953	376,452	239,886	276,358
減：就計息借款所抵押的現金(附註25)	(1,209)	—	—	—
綜合現金流量表中的現金及現金等價物	346,744	376,452	—	—

本集團及本公司的現金及現金等價物於呈報期末的加權平均實際年利率分別為0.656%(二零一二年：0.704%)及0.864%(二零一二年：0.823%)。利率每十二個月內重新釐定一次。

24. 應付賬款及其他應付款

	本集團		本公司	
	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
應付賬款	2,659	2,276	—	—
其他應付款及應計費用	22,366	19,214	9,639	8,516
遞延收入	8,425	10,953	—	—
應付聯屬公司賬款，非貿易	—	317	—	317
應付附屬公司賬款，非貿易	—	—	19,436	20,191
	33,450	32,760	29,075	29,024

所有應付賬款及其他應付款預期於一年內清償。應付聯屬公司及附屬公司賬款為無抵押、免息及須於要求時償還。

應付賬款及其他應付款包括於呈報期末的賬齡分析如下的應付賬款：

	本集團		本公司	
	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
1個月內到期或於要求時	20,718	13,250	6,993	6,185
1個月後但3個月內到期	3,665	5,913	19,436	20,191
3個月後但12個月內到期	9,067	13,597	2,646	2,648
	33,450	32,760	29,075	29,024

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

25. 計息借款

	本集團	
	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
銀行貸款—有抵押	31,756	—
融資租賃負債	357	127
	32,113	127
1年內	884	39
於1年後但於2年內	1,806	88
於2年後但於5年內	2,767	—
於5年後	26,656	—
	32,113	127

於二零一三年四月二十六日，本集團(通過其間接附屬公司SWAN Carolina Investor, LLC)與SFI Carolina TIC SPE, LLC就一項為期十年的8,600,000美元(約66,700,000港元)定期貸款訂立協議，該貸款主要用於為其共同經營業務Sheraton Chapel Hill Hotel進行再融資。

定期貸款須於10年內償還，最後到期日為二零二三年五月六日。定期貸款期內的固定年息為4.21%。

抵押

本集團於定期貸款的逐項權益由以下各項作抵押：

- Sheraton Chapel Hill Hotel、其裝修工程、設備及裝置的第一優先抵押，截至二零一三年十二月三十一日的賬面值為39,400,000港元；
- 轉讓與Sheraton Chapel Hill Hotel有關的出售、租賃、協議、商標及保險所得款項的所有權利及利益；
- 質押截至二零一三年十二月三十一日於特定銀行賬戶持有的款項1,200,000港元(附註23)；及
- 本集團間接附屬公司Richfield Hospitality, Inc(「RHI」)的擔保。

契約

本集團的銀行融資須履行有關本集團若干財務比率(常見於與金融機構訂立的借貸安排)的契約。倘本集團違反契約，所提取融資將須於要求時償還。本集團定期監察其遵守該等契約的情況。有關本集團管理流動資金風險的進一步詳情載於附註29(c)。於二零一三年十二月三十一日，概無違反提取融資的契約。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

25. 計息借款(續)

無追索權分割擔保

截至二零一三年十二月三十一日，RHI與SWAN USA, Inc(「擔保人」，均為本集團的間接附屬公司)為以下有關本集團共同經營業務、合營公司及聯營公司的若干債務的擔保人：

- a. RHI為上述由Swan Carolina Investor, LLC與SFI Carolina TIC SPE, LLC所訂立定期貸款的債務擔保人。該定期擔保於二零一三年五月六日屆滿。
- b. RHI亦為本集團的合營公司Richfield Syracuse Hotel Partners, LLC所訂立定期貸款的債務擔保人。該定期擔保於二零一五年七月三十一日屆滿。
- c. RHI與Swan USA, Inc為RBH Mezz, LLC與Rich Burlington Hotel, LLC所訂立定期貸款的債務擔保人，該貸款為S-R Burlington Partners, LLC的相關投資。

上述債務具無追索權性質，而本集團的負債以個別貸款的抵押物為限。擔保人所訂立的擔保賦予貸款人就因欺詐、挪用租金及蓄意損壞等特定行為而引致的任何損失及開支進行追索的權利。擔保人的責任為在抵押物不足時賠償貸款人的損失及開支。該等擔保並無規定擔保人須對借款人未償還貸款等任何其他事件而承擔責任。於二零一三年十二月三十一日，本集團根據擔保須承擔的最大潛在責任為249,600,000港元。

管理層認為，違反上述契諾及觸發上述擔保所涉任何現金流出的可能性甚微。此外，上述債務具無追索權性質，而單項抵押物的賬面值超過其相關未償還貸款金額。

26. 僱員退休福利

於美國，本集團經營一項界定供款計劃(「該計劃」)。根據該計劃，僱員可選擇將其定期獲發的酬金向該計劃作出特定百分比供款，並按該計劃的投資選擇直接分派該等金額。本集團將與各僱員分別供款50%，上限為該僱員全年基本酬金的3%。

於呈報期末，6,519,000港元(二零一二年：4,154,000港元)已計入買賣證券(附註21)。

27. 資本及儲備

(a) 權益部分變動

本集團綜合權益各部分於年初及年末結餘間的對賬載於綜合權益變動報表。下文載列本公司權益個別部分於年初及年末的變動詳情：

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

27. 資本及儲備(續)

(a) 權益部分變動(續)

	股本 千港元	資本贖回儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
本公司				
於二零一二年一月一日結餘	382,450	676	166,714	549,840
二零一二年權益變動：				
本年度溢利	—	—	8,875	8,875
本年度全面收入總額	—	—	8,875	8,875
於二零一二年十二月三十一日結餘	382,450	676	175,589	558,715
於二零一三年一月一日結餘	382,450	676	175,589	558,715
二零一三年權益變動：				
本年度溢利	—	—	15,208	15,208
本年度全面收入總額	—	—	15,208	15,208
於二零一三年十二月三十一日結餘	382,450	676	190,797	573,923

(b) 股本

(i) 法定及已發行股本

	本公司			
	二零一三年 股份數目 (千股)	千港元	二零一二年 股份數目 (千股)	千港元
法定：				
每股面值1港元的普通股	2,720,615	2,720,615	2,720,615	2,720,615
已發行及繳足普通股：				
於一月一日及十二月三十一日	382,450	382,450	382,450	382,450

普通股持有人可收取不時宣派的股息，並有權於本公司大會上就所持每股股份投一票。所有普通股就本公司的剩餘資產享有同等權益。

(ii) 購回本身股份

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司均未購買、銷售或贖回本公司任何上市證券。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

27. 資本及儲備(續)

(b) 股本(續)

(iii) 購股權計劃

本公司於二零零五年四月二十七日(「採納日期」)就合資格人士(包括本公司僱員(包括執行董事)及非執行董事及其聯繫人)採納購股權計劃(「二零零五年計劃」)。根據二零零五年計劃，董事可獲授的最高股份數目不得超過本公司於採納日期已發行股本10%，除非本公司取得股東發出更新批准。可能因行使所有尚未行使而將根據本公司二零零五年計劃及任何其他購股權計劃行使的購股權而發行的最高股份數目，合共不得超過不時已發行股份的30%。二零零五年計劃的股份認購價不得低於以下最高者：(i) 於發售日聯交所日報表所列的股份正式收市價；(ii) 緊接發售日前五個營業日聯交所日報表所列股份正式收市價平均值；及(iii) 每股股份面值。

於整個財政年度內，概無已授出但尚未行使的購股權。

(c) 儲備性質及目的

(i) 資本贖回儲備

資本贖回儲備指所購回股份的面值，購回所用款項以本公司可分派儲備支付。

(ii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務財務報表產生的所有匯兌差額及屬於本集團海外業務投資淨額一部分的貨幣項目的匯兌差額(惟須滿足若干條件)。儲備乃根據附註1(u)所載會計政策處理。

(d) 儲備的可分派性

於二零一三年十二月三十一日，可供分派予本公司權益持有人的儲備總金額為190,797,000港元(二零一二年：175,589,000港元)。

(e) 資本管理

本集團資本管理的主要目標為確保本集團持續經營的能力，從而透過與風險水平相對應的產品及服務定價及以合理成本獲取融資渠道，為股東及其他利益相關者帶來持續回報及利益。

本集團積極及定期檢討及管理資本架構，以在較高股東回報與良好資本狀況帶來的優勢及保障之間取得平衡，並因應經濟環境的變化調整資本架構。

本集團以淨負債對經調整股本比率為基準監察資本架構。本集團的策略為在可行情況下盡量保持較低的淨負債對經調整股本比率。為維持或調整比率，本集團或會調整支付予股東的股息金額、發行新股、退還資本予股東、再次展開債務融資或銷售資產以減少債務。

本公司及其附屬公司不受外界實施的資本規定限制。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

28. 按類別劃分的金融工具

本集團金融工具分析如下：

	附註	貸款及應收款 千港元	按公平價值 透過損益計算的 金融資產 千港元	可供出售 金融資產 千港元	按攤銷成本 入賬的負債 千港元
本集團					
二零一三年十二月三十一日					
資產					
可供出售金融資產	15	—	—	32,996	—
買賣證券	21	—	114,042	—	—
應收賬款及其他應收款， 不包括預付款	22	25,843	—	—	—
銀行存款		44,607	—	—	—
現金及現金等價物	23	347,953	—	—	—
		418,403	114,042	32,996	—
負債					
應付賬款及其他應付款， 不包括遞延收入	24	—	—	—	25,025
計息借款	25	—	—	—	32,113
		—	—	—	57,138
二零一二年十二月三十一日(經重列)					
資產					
買賣證券	21	—	93,150	—	—
應收賬款及其他應收款， 不包括預付款	22	49,199	—	—	—
現金及現金等價物	23	376,452	—	—	—
		425,651	93,150	—	—
負債					
應付賬款及其他應付款， 不包括遞延收入	24	—	—	—	21,807
計息借款	25	—	—	—	127
		—	—	—	21,934

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

28. 按類別劃分的金融工具(續)

	附註	貸款及 應收款 千港元	按公平價值 透過損益 計算的 金融資產 千港元	按攤銷成本 入賬的負債 千港元
本公司				
二零一三年十二月三十一日				
資產				
買賣證券	21	—	107,523	—
應收賬款及其他應收款，不包括預付款及 向附屬公司作出的貸款*	22	1,456	—	—
現金及現金等價物	23	239,886	—	—
		241,342	107,523	—
負債				
應付賬款及其他應付款	24	—	—	29,075
二零一二年十二月三十一日				
資產				
買賣證券	21	—	88,996	—
應收賬款及其他應收款，不包括預付款	22	772	—	—
現金及現金等價物	23	276,358	—	—
		277,130	88,996	—
負債				
應付賬款及其他應付款	24	—	—	29,024

* 向附屬公司作出的貸款與附屬公司欠款有關，其結算尚未計劃並不大可能於可預見未來進行。

29. 金融風險管理及金融工具的公平價值

本集團一般業務過程中涉及信貸、流動資金、利率及貨幣風險承擔。本集團亦面對來自於其他實體的股權投資及自身股價波動的股本價格風險。

本集團承擔該等風險的情況及本集團用於管理該等風險的金融風險管理政策及慣例載述於下文。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

29. 金融風險管理及金融工具的公平價值(續)

(a) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自應收賬款及其他應收款。管理層實施信貸政策，並持續監察該等信貸風險。

關於應收賬款及其他應收款，本集團對要求超過一定信貸額的所有客戶進行個別信貸評估。該等評估注重客戶過往到期付款紀錄及現行付款能力，並計及客戶特定資料及與客戶經營所在經濟環境有關的資料。該等應收賬款自發票日起於一個月內到期。結餘已逾期三個月以上的債務人須清償所有未償還結餘方可再獲授任何信貸。一般而言，本集團不會要求客戶交出抵押品。

投資一般僅為流通證券，而對手方的信貸評級須與本集團相同或更佳。由於彼等擁有高信貸評級，故管理層預期投資對手方均能履行其責任。

存於一間金融機構的銀行存款的到期日介乎自呈報期末起的兩至二十四個月之間。由於其擁有高信貸評級，故管理層預期該金融機構能履行其責任。

本集團承受的信貸風險主要受各客戶自身狀況所影響。客戶經營所在行業及國家的違約風險亦對信貸風險產生影響，但影響較小。於呈報期末，本集團酒店業務分部的最大客戶及五大客戶的欠款分別佔應收賬款總額的20% (二零一二年：24%)及35% (二零一二年：50%)。

信貸風險承擔上限指財務狀況表內各金融資產扣除任何減值撥備後的賬面值。

本集團來自應收賬款的信貸風險的更多量化披露載於附註22。

(b) 股本價格風險

本集團面對來自歸類為買賣證券(附註21)之股權投資的股本價格變動風險。

本集團之上市股權投資於倫敦證券交易所、納斯達克證券市場及菲律賓證券交易所上市。買賣證券之買賣決定乃根據每日對各證券相對於其他工業指標之表現監察及本集團之流動資金需要而作出。

於二零一三年十二月三十一日，於呈報期末在倫敦證券交易所上市之股權投資之相關股價上升4% (二零一二年：5%)，將使本集團及本公司之除稅後溢利增加及使本集團及本公司之收益儲備增加約3,484,000港元(二零一二年：3,639,000港元)。兩年內，綜合權益之其他成分概無受影響。分析乃假設所有其他變數維持不變。

在呈報期末，在所有其他變數保持不變之情況下，於倫敦證券交易所上市之股權投資之相關股價下跌4% (二零一二年：5%)，將使本集團及本公司之除稅後溢利及收益儲備產生等量相反影響。

於二零一三年十二月三十一日，於呈報期末在納斯達克證券市場上市之股權投資之相關股價上升4% (二零一二年：5%)，將使本集團及本公司之除稅後溢利增加及使本集團及本公司之收益儲備增加約281,000港元(二零一二年：381,000港元)。

在呈報期末，在所有其他變數保持不變之情況下，於納斯達克證券市場上市之股權投資之相關股價下跌4% (二零一二年：5%)，將使本集團及本公司之除稅後溢利及收益儲備產生等量相反影響。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

29. 金融風險管理及金融工具的公平價值(續)

(b) 股本價格風險(續)

關於本集團在菲律賓證券交易所上市之股權投資，根據過往趨勢分析，管理層預期此項投資不會出現重大股價變動，因此，假設在所有其他變數維持不變之情況下，不會對本集團及本公司之除稅後溢利、收益儲備及綜合權益之其他成分有任何重大影響。

本集團亦持有非上市可供出售股票型共同基金之投資。該等投資包括與本集團界定供款計劃(附註26)所持之投資有關之金額6,519,000港元(二零一二年：4,154,000港元)。股價之任何變動將不會對本集團除稅後溢利造成任何影響，原因是員工成本對股價之變動將會有等量相反之改變(附註4)。

於二零一三年十二月三十一日，於呈報期末非上市可供出售股票型共同基金投資結餘之資產淨值上升4%(二零一二年：5%)，將使本集團及本公司之除稅後溢利增加及使本集團及本公司之收益儲備增加約501,000港元(二零一二年：383,000港元)。兩年內，綜合權益之所有其他成分概無受影響。分析乃假設所有其他變數維持不變。

於呈報期末，在所有其他變數保持不變之情況下，非上市可供出售股票型共同基金投資結餘之資產淨值下跌4%(二零一二年：5%)，將對本集團及本公司之除稅後溢利及收益儲備產生等量相反影響。

敏感度分析已假設股價、資產淨值或其他風險變量之合理可能變動已於呈報期末發生而釐定，並已應用於該日所面對之股本價格風險。所列變動指管理層對直至下個年度呈報期末止期間有關股價、資產淨值或有關風險變量之合理可能變動之評估。該分析根據二零一二年之相同基準進行。

(c) 流動資金風險

本集團之個別經營實體負責其本身之現金管理，包括現金盈餘之短期投資。本集團之政策為定期監察其流動資金需求，確保可維持足夠現金儲備及可隨時變現之有價證券，以應付短期及長期流動資金需求。

除計息借款外，由於餘下之合約到期日均在一年內，故本集團及本公司之非衍生金融負債之未貼現合約現金流量總額與其賬面值相同。

下表所示本集團長期非衍生金融負債於呈報期末之餘下合約到期情況，乃根據合約的未貼現現金流量(包括按合約利率計算的利息付款，倘屬浮息，則按呈報期末當時利率計算)及本集團須付款的最早日期計算：

	未貼現合約現金流量				
	一年內或 於要求時 千港元	超過一年 但不超過 五年 千港元	五年後 千港元	總計 千港元	賬面值 千港元
本集團					
非衍生合約負債					
二零一三年十二月三十一日					
計息借款	(2,158)	(8,631)	(33,722)	(44,511)	(32,113)
二零一二年十二月三十一日(經重列)					
計息借款	(47)	(94)	—	(141)	(127)

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

29. 金融風險管理及金融工具的公平價值(續)

(d) 利率風險

本集團的利率風險主要來自銀行存款及計息借款。按定息發出的銀行存款及借款使本集團承受公平價值利率風險。

於呈報期末有關銀行存款之實際年利率介乎 0.15% 至 0.60% 之間(二零一二年：零)。於呈報期末有關現金及現金等價物之加權平均實際年利率載於附註 23。

於呈報期末有關借款之加權平均實際年利率為 4.21% (二零一二年：7.5%)。

(e) 貨幣風險

本集團因以與存款及提取定期存款及借款、出售及購買買賣證券有關業務之功能貨幣以外之貨幣計值進行之交易而須承擔外幣風險。產生外幣風險之貨幣主要有英鎊、新加坡元、菲律賓比索、人民幣及美元。

必要時，本集團利用遠期外匯合約對沖其特定貨幣風險。然而，倘遠期外匯合約不符合資格進行對沖會計處理則會入賬列為買賣工具。於呈報日期，本集團並無尚未結算之遠期外匯合約。

(i) 已確認之資產及負債

對於以與其有關業務之功能貨幣以外之貨幣計值持有之應收賬款及應付款，本集團確保淨風險承擔維持於可接受水平。

(ii) 外幣風險

下表詳述本集團及本公司於呈報期末面對以相關實體功能貨幣以外之貨幣計值之已確認資產或負債所產生之貨幣風險。

	二零一三年十二月三十一日					二零一二年十二月三十一日				
	千英鎊	千新加坡元	千菲律賓比索	人民幣千元	千美元	千英鎊	千新加坡元	千菲律賓比索	人民幣千元	千美元
本集團										
買賣證券	6,820	—	5,091	—	905	5,818	—	4,995	—	980
應收賬款及其他應收款	2	1	—	9	—	—	1	—	—	—
現金及現金等價物	5,643	3,519	—	77,479	5,742	5,625	4,237	—	76,184	10,705
應付賬款及其他應付款	—	(153)	—	—	(29)	—	(154)	—	—	(10)
來自已確認之資產及負債之風險總額	12,465	3,367	5,091	77,488	6,618	11,443	4,084	4,995	76,184	11,675
本公司										
買賣證券	6,820	—	5,091	—	905	5,818	—	4,995	—	980
應收賬款及其他應收款	2	1	—	9	—	—	1	—	—	—
現金及現金等價物	5,643	3,519	—	77,479	5,742	5,624	4,210	—	76,183	10,505
應付賬款及其他應付款	—	(153)	—	—	(29)	—	(154)	—	—	(10)
來自已確認之資產及負債之風險總額	12,465	3,367	5,091	77,488	6,618	11,442	4,057	4,995	76,183	11,475

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

29. 金融風險管理及金融工具的公平價值(續)

(e) 貨幣風險(續)

(iii) 敏感度分析

敏感度分析假設匯率變動已於呈報期末發生而釐定，並已應用於本集團及本公司該日所面對來自金融工具之貨幣風險。

於呈報期末，下列外幣兌本集團各實體之功能貨幣升值10%(二零一二年：10%)，將對本集團及本公司除稅後溢利及收益儲備金額產生如下影響。綜合權益之其他成分概無受影響。分析乃假設所有其他變數(尤其是利率)維持不變。

	除稅後溢利 增加及收益 儲備增加 二零一三年 千港元	除稅後溢利 增加及收益 儲備增加 二零一二年 千港元
本集團		
英鎊	15,917	14,316
新加坡元	2,059	2,590
菲律賓比索	89	94
人民幣	9,896	9,469
美元	5,130	9,050
本公司		
英鎊	15,917	14,315
新加坡元	2,059	2,572
菲律賓比索	89	94
人民幣	9,896	9,469
美元	5,130	8,895

於呈報期末，基於所有其他變數(尤其是利率)維持不變之情況下，上述貨幣兌本集團各實體之功能貨幣貶值10%(二零一二年：10%)，將會對上述貨幣產生如上列金額的等量相反影響。

所列變動指管理層對直至下個年度呈報期末止期間外幣匯率之合理可能變動之評估。就此而言，假設港元與美元之掛鈎匯率在很大程度上將不受美元兌其他貨幣之價值之任何變動影響。就呈報目的而言，上表呈列之分析結果指本集團及本公司以各外幣計量之除稅後溢利及收益儲備按呈報期末之現行匯率換算為港元的影響。該分析根據二零一二年之相同基準進行。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

29. 金融風險管理及金融工具的公平價值(續)

(f) 公平價值計量

(i) 按公平價值計量之金融工具

下表呈列在呈報期末按屬於香港財務報告準則第13號公平價值計量所界定公平價值等級制度之三個等級的公平價值計量金融工具之賬面值。公平價值計量所劃分之層級乃參照如下估值技術所用輸入數據是否可得及其重要性釐定：

- 第1級估值：僅利用第1級輸入數據(即於估值日在活躍市場中相同資產或負債之報價(未經調整))計算公平價值。
- 第2級估值：利用第2級輸入數據(即不符合第1級的可觀察輸入數據，且並不利用重要不可觀察輸入數據)計算公平價值。不可觀察輸入數據為市場數據不可得之輸入數據。
- 第3級估值：利用重要不可觀察輸入數據計算公平價值。

	於二零一三年十二月三十一日 劃分為以下等級之公平價值計量			於二零一二年十二月三十一日 劃分為以下等級之公平價值計量				
	於二零一三年 十二月三十一日 之公平價值 千港元	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	於二零一二年 十二月三十一日 之公平價值 千港元	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元
經常性公平價值計量資產：								
本集團								
持作買賣								
股本證券：								
— 上市	94,995	94,995*	—	—	81,328	81,328*	—	—
— 非上市	19,047	6,519 ⁺	—	12,528 [#]	11,822	4,154 ⁺	—	7,668 [#]
	114,042	101,514	—	12,528	93,150	85,482	—	7,668
本公司								
持作買賣								
股本證券：								
— 上市	94,995	94,995*	—	—	81,328	81,328*	—	—
— 非上市	12,528	—	—	12,528 [#]	7,668	—	—	7,668 [#]
	107,523	94,995	—	12,528	88,996	81,328	—	7,668

* 上市股本證券之公平價值乃根據於呈報期末該上市證券之市場報價(未扣除任何交易成本)計量。

+ 該非上市股本證券有關本集團界定供款計劃。該計劃投資上市證券，因此該計劃的公平價值依循相關證券的公平價值，而相關證券的公平價值可利用活躍市場的報價(未經調整)計量。

該非上市持作買賣股本證券之公平價值乃根據有關基金之資產淨值釐定，有關基金有劃分為公平價值等級第3級之相關非上市投資。該相關投資之公平價值乃基於如合約協議、現時及預計經營業績、融資及第三方交易輪數、已貼現現金流量分析及基於市場之資料(包括可資比較公司交易、交易倍數及市場前景之變化等因素)之輸入釐定。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

29. 金融風險管理及金融工具的公平價值(續)

(f) 公平價值計量(續)

(i) 按公平價值計量之金融工具(續)

截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度，各級之間並無轉移。

按公平價值計量之第3級金融工具變動如下：

按公平價值透過損益計算之金融資產

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團及本公司		
於一月一日	7,668	8,406
損益賬已確認之未變現淨收益／(虧損)	4,860	(738)
於十二月三十一日	12,528	7,668

於未上市股本證券損益賬確認之期內收益或虧損，乃於綜合損益表內「其他收益淨額」呈列。

儘管本集團認為其公平價值估計適當，但使用不同方法或假設會導致不同的公平價值計量。對於第3級公平價值計量，將所用一個或以上假設改為合理可能的其他假設會產生以下影響：

	公平價值 千港元	對公平價值之影響	
		有利變動 千港元	不利變動 千港元
公平價值透過損益計算之金融資產			
二零一三年十二月三十一日			
股本證券	12,528	20	(20)
二零一二年十二月三十一日			
股本證券	7,668	130	(130)

使用合理可能的其他假設之有利及不利變動已根據股本投資相關股價的近期波動計算。

(ii) 並非按公平價值計量但其公平價值已披露之金融工具。

於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日，本集團按成本或攤銷成本入賬之金融工具的賬面值與其公平價值均無重大差異，惟可供出售股本證券及固息借款除外。

- 按33,000,000港元成本入賬之本集團可供出售股本證券之公平價值資料並無披露，原因在於其公平價值不能可靠計量。該等股本證券指於無任何市場報價之基金的出資。本集團無意於可預見未來出售該投資。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

29. 金融風險管理及金融工具的公平價值(續)

(f) 公平價值計量(續)

(ii) 並非按公平價值計量但其公平價值已披露之金融工具。(續)

固息借款之賬面值、公平價值及公平價值等級如下：

	賬面值 千港元	公平價值 千港元	公平價值計量劃分為以下等級		
			第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元
於二零一三年十二月三十一日	(32,113)	(35,995)	—	(35,995)	—
於二零一二年十二月三十一日 (經重列)	(127)	(127)	—	(127)	—

公平價值乃按未來現金流量之現值以相似金融工具之現行市場利率貼現而估算。所用利率如下：

	本集團	
	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
固息借款	2.8%	6.0%

30. 重大關連人士交易

年內，除所披露交易及結餘外，本集團訂立以下重大關連人士交易：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
向聯屬公司收取之股息收入	1,802	2,479
向聯屬公司提供酒店業及其他有關服務收取之收入	3,773	5,084
向一家聯屬公司支付之稅務服務費	(403)	(322)
向一家聯屬公司支付之會計費	(374)	(372)

主要管理人員薪酬

本集團之主要管理人員薪酬包括支付予附註6所披露本公司董事及附註7所披露若干最高薪僱員之金額，詳情如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
短期僱員福利	10,004	9,760

總薪酬已計入行政開支。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

31. 承擔

- (a) 於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日並無於財務報表作出撥備之尚未履行資本承擔如下：

	本集團	
	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
對 BEA Blue Sky Real Estate Fund L.P. 作出投資之承擔(附註 15)	160,778	—

- (b) 於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租約應付之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
於一年內	1,515	1,523
超過一年但不超過五年	2,843	3,572
	4,358	5,095

上述租約初步為期一至三年。其中一份租約可於屆滿後續期。租約不包括任何或然租金。

32. 直接及最終控股公司

直接控股公司為城市發展有限公司。董事視 Hong Leong Investment Holdings Pte. Ltd. 為最終控股公司。該兩家公司均於新加坡共和國註冊成立。直接控股公司編製財務報表供公眾人士使用。

33. 會計估計及判斷

有關無形資產(包括商譽)減值之假設及風險因素之資料載於附註 14。

34. 截至二零一三年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及詮釋之可能影響

截至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈於截至二零一三年十二月三十一日止年度尚未生效，且並無於該等財務報表採納之若干修訂及新準則，其中可能與本集團相關者如下。

	於以下日期或 之後開始之會計 期間生效
香港會計準則第 32 號修訂本， <i>抵銷金融資產及金融負債</i>	二零一四年一月一日
二零一零年至二零一二年周期內之香港財務報告準則年度改進	二零一四年七月一日
二零一一年至二零一三年周期內之香港財務報告準則年度改進	二零一四年七月一日
香港財務報告準則第 9 號， <i>金融工具</i>	二零一五年一月一日

本集團正就該等修訂於初次採用期間預期造成之影響進行評估。至今得出之結論為採納該等修訂不大可能對綜合財務報表產生重大影響。

