



KAI YUAN HOLDINGS LIMITED

開源控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1215)

2013 年報



目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	4-7
董事簡介	8-9
企業管治報告書	10-21
董事會報告書	22-26
獨立核數師報告書	27-28
綜合收益表	29
綜合全面收益表	30
綜合財務狀況報表	31-32
綜合權益變動表	33
綜合現金流量表	34-35
財務狀況表	36
財務報表附註	37-111
財務概覽	112



公司資料

董事會(「董事會」)

執行董事

薛健先生
羅永志先生

非執行董事

胡翼時先生(主席)

獨立非執行董事

譚新榮先生
吳志彬先生
賀弋先生

審核委員會

譚新榮先生(主席)
吳志彬先生
賀弋先生

薪酬委員會

譚新榮先生(主席)
羅永志先生
賀弋先生
吳志彬先生

提名委員會

吳志彬先生(主席)
羅永志先生
賀弋先生
譚新榮先生

公司秘書

羅永志先生

股份代號

1215

網址

www.kaiyuanholdings.com

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road,
Pembroke HM08, Bermuda

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心
22樓

註冊辦事處

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

香港主要營業地點

香港
灣仔告士打道178號
華懋世紀廣場28樓

核數師

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

律師

高蓋茨律師事務所
香港
皇后大道中15號
置地廣場
公爵大廈44樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
招商銀行

主席報告書

本人謹此代表開源控股有限公司(「本公司」)連同其附屬公司(「本集團」)提呈本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度(「本年度」)之業績。

鑑於經濟出現不明朗因素，本集團位於中國之業務分部面對龐大的挑戰。雖然產能過剩等迫在眉睫的經濟問題繼續影響中國經濟，但本集團於本年度之業績較去年理想。年內，本集團錄得收益757,500,000港元(二零一二年：659,000,000港元)，而本公司擁有人應佔虧損淨額則為104,900,000港元(二零一二年：1,066,800,000港元)。

鑑於環球市況難以預料，加上毛利率未如理想，本集團自本年度第四季開始終止買賣鐵礦石及鋼鐵製造相關產品之業務。年內，本集團亦出售了上海地下商城有限公司之全數權益，以提升本集團之營運資金狀況及增加流動資金。

本集團繼續致力開拓新的業務良機。年內，本集團旗下一間間接全資附屬公司獲授放債人牌照，可在香港從事放債業務。此外，本集團亦完成收購Hotel de EDGE(一間香港精品酒店)之物業及業務運作，致使收益來源多元化至不斷增長之旅遊業。我們將繼續物色不同的商機，致力提升股東及本公司之整體回報。

展望未來，鑑於現行環球經濟情況，本集團預期於二零一四年整體營商環境仍將挑戰重重。本集團將專注於產品開發，並遵行嚴格的削減成本措施，致力保持鋼鐵製造及買賣分部及熱能供應分部之競爭力。鑑於香港及全球旅遊業增長前景美好，本集團將繼續物色其他相關投資良機(包括但不限於亞洲及歐洲)。

最後，本人藉此機會代表董事會感謝全體股東、客戶、員工、供應商及合作夥伴一直以來之支持及鼓勵。

主席

胡翼時

二零一四年三月二十四日

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一三年十二月三十一日止年度(「本年度」)，本集團之收益由截至二零一二年十二月三十一日止年度(「去年度」)約659,000,000港元增加14.9%至757,500,000港元。收益增加主要由於熱能供應分部及來自買賣鐵礦石及鋼鐵製造相關材料(「鐵礦石及其他材料」)之收益貢獻增加所致。本集團於本年度錄得虧損97,000,000港元，而去年度則錄得虧損1,079,900,000港元。本年度錄得虧損主要由於中國鋼鐵業情況不穩定，以致(i)為從事鋼鐵製造及買賣之聯營公司(「該等聯營公司」)出現投資減值；及(ii)應佔該等聯營公司經營虧損。於本年度，本公司擁有人應佔虧損淨額為104,900,000港元，較去年度之1,066,800,000港元減少90.2%。本年度之每股基本及攤薄虧損為1港仙，而去年度之每股基本及攤薄虧損則為10港仙。

於本年度，本集團之業務分部回顧如下：

鋼鐵製造及買賣

概覽

鑑於中國鋼鐵業面對產能過剩等持續的結構性問題，加上經濟溫和增長導致鋼鐵產品之需求薄弱，以致本集團從事鋼鐵製造及買賣之聯營公司日照鋼鐵有限公司、日照型鋼有限公司及日照鋼鐵軋鋼有限公司於二零一三年繼續奮鬥經營。年內，本集團分佔該等聯營公司之虧損2,900,000港元，而去年度則為虧損654,400,000港元。

減值撥備

於二零一三年十二月三十一日，由於中國鋼鐵業情況仍然不穩定，故本集團就於該等聯營公司之投資作出減值測試。有關減值詳情於本報告綜合財務報表附註之附註21披露。

若干固定資產會計估計之變動

根據本公司於二零一三年十二月六日作出之公告，日照鋼鐵控股於審閱實際狀況後，已重新評估並修訂該等聯營公司若干固定資產之估計可用年期，有關固定資產估計可用年期之變動自二零一三年七月一日起生效，列作會計估計之變動，並採用未來適用法處理。因此，該等聯營公司於截至二零一三年十二月三十一日止前六個月之折舊開支有所減少。

買賣鐵礦石及其他材料

本集團來自買賣鐵礦石及其他材料之收益為432,600,000港元，較去年度的413,700,000港元增加4.6%。年內，本集團保持警惕，小心謹慎地進行鐵礦石及其他材料之買賣業務。由於環球市場情況難以預料，加上買賣鐵礦石及其他材料之毛利率未如理想，故此本集團已於本年度第四季起終止經營有關買賣業務，並集中分配資源至更有利的商機，致力提升股東回報。於二零一三年十二月，本集團收購了一間位於香港上環的酒店。有關收購詳情於下文酒店經營分部披露。

管理層討論及分析

熱能供應

本集團位於中國天津的熱能供應附屬公司於梅江區、金廈新都區及西青南河區(「三個地區」)經營熱能供應項目，有關附屬公司繼續為本集團貢獻穩定的熱能供應收益。年內，本集團來自熱能供應分部之收益為323,600,000港元，而去年度則為245,300,000港元。收益上升主要由於三個地區推出新發展項目以致熱能使用量上升帶動熱能接駁費用及熱能供應費用均告上升所致。儘管收益增加，本集團之熱能供應設施仍有待應用至具效益之水平，以達致規模經濟效益。年內，本集團錄得分部收益約30,400,000港元，而去年度則錄得虧損約47,100,000港元。

物業投資

本集團出售了其於高達之全數權益(「出售事項」)。高達持有BCIL全部股本，而BCIL為地下商城之外方股東。出售事項已於二零一三年六月二十六日完成，本集團錄得虧損約2,700,000港元。於出售事項進行後，匯兌儲備18,300,000港元於年內由其他全面收入重新分類至損益表。本年度來自自己終止業務之純利為14,400,000港元。

鑑於出售事項讓本集團得以變現地下商城之資產，提升營運資金狀況及增加流動現金，故此出售事項符合本公司及股東之整體利益。有關出售事項之進一步詳情於本報告綜合財務報表附註之附註13披露。

酒店經營

本集團不斷尋求擴大業務組合，務求擴展收益來源。鑑於香港旅遊業表現強勁，本集團因而認為收購位於香港的酒店可拓闊本集團之收入來源。於二零一三年十二月二十日，本集團完成收購A6 Limited、Hotel de EDGE Management Limited及Hotel de EDGE Limited(「酒店集團」)全部已發行股本。酒店集團擁有及營運Hotel de EDGE，Hotel de EDGE乃位於香港上環設有90間客房的精品酒店。鑑於地下鐵路港島西線車站將於二零一四年通車，本集團認為Hotel de EDGE當可受惠於上環區之持續發展。有關收購交易之進一步詳情於本報告綜合財務報表附註之附註39披露。年內，本集團來自酒店經營之收益為1,300,000港元(二零一二年十二月三十一日：無)。

放債人牌照

本公司間接全資附屬公司開源融資有限公司(前稱申盈有限公司)已獲授放債人牌照，自二零一三年十一月七日起可在香港從事放債業務。本集團認為，開拓放債業務將可提供另一收入來源，將本公司股東回報提升至最高水平。在作出放債人牌照申請後，放債市場情況突變，本集團定當小心謹慎進行放債業務。截至本報告日期，本集團仍未開展放債業務。

管理層討論及分析

前景

鋼鐵製造及買賣

中國鋼鐵業之競爭仍然相當激烈，且市場參與者較為分散。預期產能過剩之問題將會繼續抑壓業界的整體毛利率。從樂觀的一面看來，全球鐵礦石之價格自二零一三年十二月起呈現下跌趨勢，加上中國持續推行新城鎮化策略，或可於二零一四年推高鋼鐵需求。長遠而言，中國鋼鐵業講求研發，本集團之該等聯營公司全情投入新產品開發，務求在業內保持競爭力。

熱能供應

本集團之熱能供應分部與區內新物業開發項目成正相關。隨著天津市於二零一三年取得可觀的國內生產總值增長，預期本集團來自三個地區之熱能供應業務收益將可受惠於該等地區推出的新物業開發項目。

酒店經營分部

本集團對香港及全球旅遊業之前景深表樂觀，而新的酒店經營分部將為本集團進一步發展收益基礎確立穩固的根基。在收購Hotel de EDGE之後，本集團一直致力在多個地區物色其他相關投資良機(包括但不限於亞洲及歐洲)。截至本報告日期，本公司已就可能進行有關收購一間位於歐洲法國的著名酒店物業及相關業務運作／業務進行磋商(「可能收購事項」)。截至本報告日期，本公司並未就可能收購事項訂立具約束力之協議。倘可能收購事項得以完成，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之規定，其將構成本公司一項非常重大收購交易。本公司將於適當時候再作公佈。

展望

儘管預期二零一四年中國經濟將繼續充斥著不明朗因素及出現增長放緩，本集團仍將不斷檢討、鞏固及(如有需要)重組其現有業務，全力提升及增進持份者之回報。與此同時，本集團將不斷尋求在世界各地擴大業務組合，務求擴展及鞏固收益來源。

流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團之資產總值及資產淨值分別約3,806,600,000港元及3,017,100,000港元，於二零一二年十二月三十一日則分別約為3,679,800,000港元及2,766,000,000港元。於二零一三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為約196,800,000港元(二零一二年十二月三十一日：530,400,000港元)，較去年度減少62.9%。於本年度，流動資產總值減少53.0%至約382,200,000港元(二零一二年十二月三十一日：813,100,000港元)。於二零一三年十二月三十一日，本集團之未償還銀行及其他借貸約6,400,000港元(二零一二年十二月三十一日：34,000,000港元)，全部均於一年內到期償還。於二零一三年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額為約214,900,000港元(二零一二年十二月三十一日：流動資產淨額12,100,000港元)。於二零一三年十二月三十一日，本集團資產負債比率(總借貸／資產總值)繼續維持於低水平3.3%(二零一二年十二月三十一日：4.0%)。

根據本公司於二零一三年十二月十八日作出之公告，嘉良投資有限公司(「認購方」)，280,000,000港元之可換股債券(「可換股債券」)之唯一持有人向本公司發出一份兌換通知，以每股轉換股份0.15港元之轉換價，將可換股債券悉數轉換為轉換股份。於二零一三年十二月二十日，本公司向認購方配發及發行1,866,666,666股轉換股份，佔本公司經擴大已發行股本約14.61%。隨後，認購方成為本公司最大股東。

管理層討論及分析

收購及出售

年內，本公司向一名第三方出售其於高達之全部權益，代價為130,000,000港元。高達持有BCIL之全部已發行股本。BCIL為上海地下商城之外方股東。有關出售高達之詳情於本報告綜合財務報表附註之附註13披露。

外匯風險

本集團業務均位於中國。有關該等業務之貸款及借貸大多以當地貨幣計值，以配合相關地方開支，從而降低外匯波動產生之風險。然而，由於本集團總辦事處之營運支出以港元產生，或會由於人民幣幣值波動而於換算及兌換人民幣與港元時產生外匯風險。此外，本集團來自天津市供熱發展有限公司旗下一間附屬公司之小部分借貸以美元計值，可能因人民幣兌美元匯價波動而產生外匯風險。然而，由於人民幣不可自由兌換為其他外幣，加上並無可被廣泛應用而具成本效益之對沖工具，故本集團於本年度並無進一步實行對沖，亦無採用任何金融工具作為對沖用途。本集團將不時審視及監察外匯風險，並於合適及需要時考慮作出外匯對沖安排。

或然負債

本集團就其持有16%股權之天津市津熱物流有限公司獲授之銀行貸款50,877,000港元，向一間銀行提供無償擔保。由於董事相信不大可能須流出資金以償付責任，故本集團並無於財務報表作出或然負債撥備。

本集團資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，合共10,400,000港元之定期存款已作質押，作為若干應付票據之抵押品(二零一二年十二月三十一日：無)。

僱員及酬金

於二零一三年十二月三十一日，本集團共有209名僱員(二零一二年十二月三十一日：187名)。本集團定期檢討薪酬政策，以確保酬金及福利待遇符合市場水平。除基本薪酬外，本集團亦提供其他僱員福利，包括花紅、強制性公積金計劃及醫療計劃。此外，董事會可酌情讓本集團授出購股權予合資格僱員及參與人士。

董事簡介

執行董事

薛健先生

薛健先生，48歲，於二零零九年一月七日獲委任為非執行董事，並於二零一一年一月六日調任為執行董事。薛先生擁有中南財經政法大學頒授的工商管理碩士學位，在中華人民共和國（「中國」）鋼鐵製造業及商界積逾二十年經驗。彼曾為日照鋼鐵有限公司之法定代表，現為日照鋼鐵控股集團有限公司之董事。日照鋼鐵集團為中國最大型的私營鋼鐵製造商之一。薛先生亦為萊商銀行之董事。除從事私營業務外，薛先生亦積極參與公共事務，分別擔任中國循環經濟環境評估預測研究中心副理事長、中國醫藥衛生事業發展基金會高級顧問。

羅永志先生

羅永志先生，42歲，於二零一一年五月十八日獲委任為執行董事。彼亦獲委任為本公司薪酬委員會及提名委員會成員，並為本公司財務總裁、現任接收法律程序文件代理人及公司秘書。羅先生亦出任本集團旗下多間公司之董事、公司秘書及法定代表。羅先生在財務管理與專業會計方面擁有豐富經驗。加入本公司前，羅先生擔任元藝集團財務總裁一職，該集團為中國領先珠寶製造商之一。羅先生於一間國際會計師事務所開展其專業會計師事業，此後一直在多間從事各行各業之公司擔任主要財務管理職位。羅先生為香港會計師公會會員，並持有香港城市大學頒授之會計學學士學位。

非執行董事

胡翼時先生(主席)

胡翼時先生，38歲，於二零零七年四月十七日獲委任為本公司執行董事兼主席，並於二零一零年十二月二十九日調任為非執行董事。胡先生對中國事務及業務具有豐富經驗。彼畢業於上海市國際旅遊職業技術學校，現為中發展控股有限公司（前稱億鑽珠寶控股有限公司）之執行董事，該公司已發行股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。胡先生先前曾出任中國管業集團有限公司及泰德陽光（集團）有限公司（前稱陽光體育媒體集團有限公司）之執行董事，該兩間公司已發行股份均於聯交所上市。

董事簡介

獨立非執行董事

譚新榮先生

譚新榮先生，56歲，於二零零一年十二月十四日獲委任為獨立非執行董事。彼亦獲委任為本公司審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員。譚先生為專業會計師，於審計及商業顧問方面擁有超過三十年經驗，其中八年任職於一間國際會計師事務所，另於一九九二年起自行執業。譚先生現為港駿會計師行有限公司之董事。彼擁有為從事玩具製造及貿易、電子、物業開發及持有、證券、保險及零售等業務之上市及其他公司提供商業顧問及審計服務之豐富經驗。譚先生為香港會計師公會、特許公認會計師公會及香港稅務學會之資深會員，亦為註冊稅務師。譚先生獲接納入讀香港浸會大學公司管治與董事學理學碩士課程。譚先生為天下圖控股有限公司(前稱蒙古投資集團有限公司)之獨立非執行董事，並為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之主席，該公司已發行股份於聯交所上市。

吳志彬先生

吳志彬先生，56歲，於二零零四年九月三十日獲委任為獨立非執行董事。彼亦獲委任為本公司審核委員會及薪酬委員會成員以及提名委員會主席。吳先生持有理學士及法律學士學位，並於香港大學取得法律研究院證書，為香港高等法院律師，現任梁錫濂、黃國基、吳志彬律師行合夥人。

賀弋先生

賀弋先生，41歲，於二零一一年五月十八日獲委任為獨立非執行董事。彼亦獲委任為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。賀先生為巴克萊銀行上海分行行長，於金融行業擁有豐富經驗。賀先生於上海之東方匯理銀行開展事業，曾任華一銀行上海分行資金部和金融機構部門主管，以及澳大利亞和紐西蘭銀行全球市場部門中國區主管及上海分行副總經理。賀先生為中國註冊會計師協會會員及中華人民共和國人事部註冊金融經濟師。賀先生亦持有中國上海復旦大學經濟學研究碩士學位。

企業管治報告書

董事會及本公司管理層致力維持高水平之企業管治。透過參考本地及國際之發展，彼等致力檢討及提升本集團之內部監控政策與程序，逐漸灌輸最佳常規。

董事會已設立企業管治程序，該等程序符合上市規則所載有關企業管治常規之規定，並根據上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）之原則及守則條文而設立。

本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度內一直遵守企業管治守則之守則條文規定，惟下列偏離情況除外：

- 第A.4.1條－非執行董事並非按指定任期委任。然而，彼等須根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會輪值退任及重選連任。因此，本公司認為，該等條文足以符合企業管治守則有關條文之基本目標。
- 第A.4.2條－根據本公司之公司細則，主席於任期內毋須輪值告退或在釐定每年退任董事人數時毋須計算在內。董事會認為，擔任有關要職之人士繼續領導本公司，對本公司之穩定性及業務發展尤其重要，因此，董事會認為，目前有關要職不應受輪值退任之規定所限制或限制於有限期間內任職。
- 第E.1.2條－由於董事會主席有其他要務需要處理，故並無出席於二零一三年五月十五日舉行之股東週年大會。按照本公司之公司細則之規定，已推選另一名執行董事羅永志先生主持股東週年大會。

董事會將繼續檢討有關事項。

隨著本公司持續發展及增長，我們將繼續監察及修訂本公司之企業管治政策，以確保該等政策達到本公司股東要求之一般規則及標準。

本公司仍在物色適當人選填補行政總裁之空缺，並將於作出有關委任後再作公告。

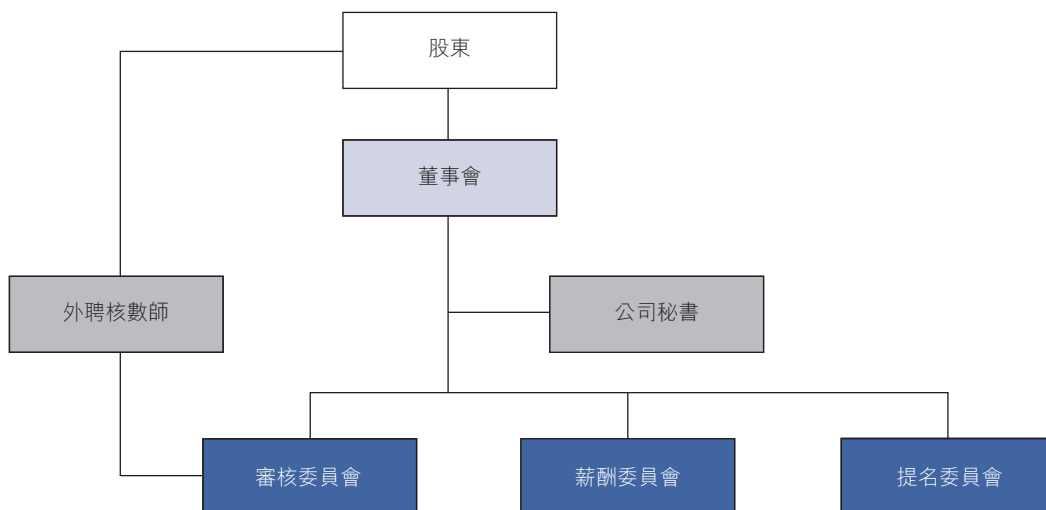
董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關進行證券交易之操守守則，有關條款並不寬鬆於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」）之規定標準。本公司已向董事確認，各董事一直遵守標準守則所載規定準則及本公司有關董事進行證券交易之操守守則。

企業管治報告書

董事會及企業管治架構

董事會負責制訂本集團策略目標及監察業務管理之事宜。董事則負責領導及監控本集團。下圖描述本公司之整體企業管治架構：



董事會

(A) 董事會之組成

董事會目前由兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，肩負帶領管理層之重任。

年內及截至本年報日期之董事會成員如下：

執行董事

薛健先生
羅永志先生

非執行董事

胡翼時先生(主席)

獨立非執行董事

譚新榮先生
吳志彬先生
賀弋先生

董事之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大／相關之關係)。

企業管治報告書

(B) 角色及職能

董事會負責制訂業務發展策略、檢討及監察本集團之業務表現，以及編製及批准財務報表。董事明白到，彼等須就本公司之管理及營運事宜共同及個別向股東承擔責任。在適當情況下及於有需要時，董事將同意徵求獨立專業意見，以確保董事會程序及一切適用規則及規定得以依循，有關費用由本集團支付。

關於董事會委派予管理層有關本集團管理及行政職能之權力，董事會會就此給予清晰指引，特別是涉及管理層在何種情況下須作出匯報，及於代表本集團作出決定或作出任何承諾前須事先取得董事會批准等事宜方面。董事會將定期檢討該等安排，以確保有關安排仍配合本集團的需要。

高級管理層全力支持董事會履行其責任。本公司已為董事及高級職員安排合適之責任保險，就本公司及其附屬公司之董事及高級職員因本集團企業活動而遭展開之法律訴訟提供保障。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事會已作出下列各項：

1. 審批出售一間附屬公司；
2. 檢討本集團之內部監控制度及風險管理；
3. 分別討論本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年業績及本集團截至二零一三年六月三十日止期間之中期業績；
4. 考慮就截至二零一二年十二月三十一日止年度派發任何末期股息之建議及暫停辦理股份過戶登記手續之期間(如有)；
5. 建議重選董事；
6. 建議續聘安永會計師事務所為本公司核數師及商討核數師進行年度審核之酬金；
7. 檢討會計準則及原則變動之影響；及
8. 建議發行及購回本公司股份之一般授權。

企業管治報告書

(C) 會議記錄

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事會曾舉行12次會議。

以下載列於年內所舉行之董事會會議之出席記錄：

董事會成員	截至二零一三年十二月三十一日 止年度所舉行董事會會議之出席率
胡翼時先生	11/12
薛健先生	12/12
羅永志先生	12/12
譚新榮先生	11/12
吳志彬先生	11/12
賀弋先生	11/12

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，曾舉行一次股東大會。

以下載列於年內所舉行之股東大會之出席記錄：

董事會成員	截至二零一三年十二月三十一日 止年度所舉行股東大會之出席率
胡翼時先生	0/1
薛健先生	0/1
羅永志先生	1/1
譚新榮先生	1/1
吳志彬先生	1/1
賀弋先生	1/1

(D) 獨立非執行董事

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事會於任何時間均符合上市規則有關委任最少三名獨立非執行董事，而其中最少一名獨立非執行董事須具備合適專業資格，或會計或相關財務管理專業知識的規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就彼之獨立身分而發出之年度確認書。根據有關確認書內容，本公司認為該三名獨立非執行董事均為獨立人士。

獨立非執行董事為董事會帶來淵博之營商及財務專業知識、經驗及獨立判斷。透過積極參與董事會會議、引領處理涉及潛在利益衝突之管理事宜並參與董事委員會，全體獨立非執行董事皆為有效引導本公司作出種種貢獻。

(E) 企業管治職能

董事會負責履行企業管治職責，包括下列各項：

- (i) 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- (iv) 制定、檢討及監察僱員及董事之操守準則及合規手冊(如有)；及
- (v) 檢討本公司遵守上市規則附錄十四(《企業管治守則》及《企業管治報告》)之情況。

企業管治報告書

(F) 董事之持續專業發展

董事致力參與持續專業發展。董事獲定期簡報相關法律、規則及法規之修訂及最新資料。

本公司已作出安排，而全體董事亦已報讀並出席由專業團體籌辦之相關專業發展課程，以協助董事履行職責。本公司亦會為董事安排由外界專業團體舉辦之簡介會，以講解本集團業務及營商環境之相關法定及監管機制之最新消息與發展。

(G) 董事對財務報表須承擔之責任

董事知悉彼等須負責編製本集團之財務報表，以及匯報可能會嚴重影響本集團繼續按持續營運基準編製賬目之能力之重大不明朗事件及情況(如有)。

主席及行政總裁

主席與行政總裁間之職責明確區分，並載於本公司之企業管治守則。主席專責領導董事會，而行政總裁則擔當高級行政人員之職責，全面負責本集團之業務發展及一般日常管理工作。年內，胡翼時先生(「胡先生」)為本公司主席。

本公司仍在物色適當人選填補行政總裁之空缺，並將於作出有關委任後再作公告。年內，行政總裁之職責由各執行董事分擔。

非執行董事

胡先生獲委任為本公司主席並無特定服務年期或建議服務年期，且於擔任有關職位時毋須按照本公司細則之規定輪值退任。胡先生可享有每年固定董事袍金200,000港元，有關酬金將會經參考胡先生之經驗及職責以及彼於董事會之角色而釐定，董事會轄下薪酬委員會將會檢討有關酬金。

董事會轄下各委員會

董事會亦已成立下列委員會，並訂明特定職權範圍：

- 審核委員會
- 薪酬委員會
- 提名委員會

董事會轄下各委員會就其職權範圍內及適用權限內之事宜作出決定。本公司將不時檢討各委員會之職權範圍、架構及成員。

企業管治報告書

(A) 審核委員會

審核委員會於二零零一年十二月十四日成立，目前由三名獨立非執行董事組成。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，審核委員會之成員如下：

譚新榮先生(主席)

吳志彬先生

賀弋先生

角色及職能

審核委員會主要負責：

1. 於進行審核工作前與外聘核數師商討審核之性質及範圍，並確保於涉及超過一間核數師事務所時作出協調；
2. 在向董事會提交本公司中期及年度財務報表前，先行審閱有關財務報表，並就此向董事會提供意見及評論；
3. 考慮外聘核數師之委聘及其審核費用等事宜；
4. 討論中期及年終審核出現之問題及保留意見，以及外聘核數師擬商討之事項(如有需要，可要求管理層避席)；及
5. 評估風險環境並檢討本集團之內部監控程序。

會議記錄

審核委員會於年內曾舉行4次會議，以討論及批准中期業績及全年業績，並檢討本集團之內部監控程序。

以下載列審核委員會於截至二零一三年十二月三十一日止年度所舉行會議之出席記錄：

委員會成員	截至二零一三年十二月三十一日止年度 所舉行會議之出席率
譚新榮先生	4/4
吳志彬先生	4/4
賀弋先生	4/4

企業管治報告書

會上，審核委員會曾討論下列事宜：

(1) 財務申報

審核委員會曾與外聘核數師舉行會議，討論本集團之中期及全年財務報表以及監控制度。核數師及財務總裁亦有出席會議，以解答有關財務業績之提問。

倘審核委員會於進行審閱工作時對本集團之財務報表及監控制度存有疑問，本公司管理層將向審核委員會成員提供明細表、分析及支持文件，以確保審核委員會成員完全信納並向董事會作出適當建議。

(2) 外聘核數師

審核委員會已考慮外聘核數師之委聘及核數費用等事宜，並已就本公司外聘核數師之甄選事宜向董事會作出建議。審核委員會亦已就核數師之獨立性、客觀性以及審核程序之有效性進行討論。

(3) 內部監控

內部監控制度及風險管理是否足夠及具有效率。

(B) 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年三月二十一日成立，目前由一名執行董事及三名獨立非執行董事組成。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，薪酬委員會之成員如下：

譚新榮先生(主席)

羅永志先生

吳志彬先生

賀弋先生

角色及職能

薪酬委員會主要負責：

1. 審閱按當時趨勢及業務需要對人力資源政策及架構作出之任何重大變動；
2. 就本公司董事及高級管理人員之全體薪酬政策及架構，以及就設立正規而具透明度之程序制訂有關薪酬政策，向董事會提出建議；
3. 釐定所有執行董事及高級管理層之具體薪酬待遇，包括實物利益、退休金保障及賠償金額，當中包括任何與離職或終止職務或委任有關而須支付之賠償，並就非執行董事之薪酬向董事會作出建議；
4. 考慮業內同類公司支付之薪酬、各董事貢獻之時間與職責、集團內其他職位之聘用條件及按表現釐定報酬是否恰當等因素；

企業管治報告書

5. 參考董事會不時議決通過之企業目標及宗旨，檢討及批准按表現釐定之薪酬；
6. 檢討及批准與執行董事及高級管理層離職或終止職務或委任有關而須向彼等作出之賠償，以確保有關賠償乃根據相關合約條款釐定，且賠償款項對本公司而言屬公平及不致過多；
7. 檢討及批准因董事行為失當而遭解僱或罷免所涉及之賠償安排，以確保有關安排乃根據相關合約條款釐定，且賠償款項屬合理及適當；
8. 確保董事或其任何聯繫人士概無參與決定本身之薪酬；及
9. 就任何須經股東批准之董事服務合約，向股東提供應如何投票之意見（按照上市規則第13.68條之條文規定）。

在適當之情況下，若干薪酬委員會之決策可透過經全體委員會成員通過之書面決議案作出批准。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，薪酬委員會曾舉行3次會議，出席記錄如下：

委員會成員	截至二零一三年十二月三十一日止年度 所舉行會議之出席率
譚新榮先生	3/3
羅永志先生	3/3
吳志彬先生	3/3
賀弋先生	3/3

會上，薪酬委員會參考現行市況商討董事及高級管理層之薪酬方案。薪酬委員會亦已就執行董事之薪酬政策及表現評估進行討論。

企業管治報告書

(C) 提名委員會

提名委員會於二零零七年四月十三日成立，目前由一名執行董事及三名獨立非執行董事組成。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，提名委員會成員如下：

吳志彬先生(主席)

羅永志先生

譚新榮先生

賀弋先生

角色及職能

提名委員會之職權範圍包括企業管治守則守則條文第A.5.2條所載之特定職務。根據提名委員會之職權範圍，提名委員會須(其中包括)檢討董事會之架構、人數及組成，並就所需變動提供建議、物色具備合適資格可擔任董事之人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見、評核獨立非執行董事的獨立性及就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃之相關事宜向董事會提出建議。提名委員會每年須最少舉行一次會議，並於有需要時舉行會議。

提名委員會負責為董事會物色、招聘及評估新獲提名人士，以及評核董事之資歷。提名委員會已採納用以甄選及建議董事會候選人之準則，包括有關候選人之經驗、專業知識、誠信、能付出之時間及其他法定或監管規定。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，提名委員會曾舉行3次會議。以下載列提名委員會於截至二零一三年十二月三十一日止年度所舉行會議之出席記錄：

委員會成員	截至二零一三年十二月三十一日止年度 所舉行會議之出席率
吳志彬先生	3/3
羅永志先生	3/3
譚新榮先生	3/3
賀弋先生	3/3

會上，提名委員會曾檢討董事會之組合，並已就董事提名政策進行討論。

企業管治報告書

股東權利

本公司有責任保障股東權益。為達到此目標，本公司透過股東週年大會或其他股東大會與股東保持持續對話，藉以與股東溝通，並鼓勵股東積極參與。

登記股東透過郵遞方式收取股東大會通告。股東大會通告載有議程、所提呈決議案及郵遞投票表格。

任何登記股東均有權出席股東週年大會及股東特別大會，惟彼等之股份必須已登記於本公司股東名冊內。

未能出席股東大會之股東可填妥大會通告隨附之代表委任表格，並交回股份過戶登記處，以委任彼等之代表、另一名股東或股東大會主席擔任彼等之代表。

股東或投資者可透過以下方式向本公司查詢及提出意見：

熱線電話號碼：(852) 2804-2221

郵遞：香港灣仔告士打道178號華懋世紀廣場28樓

股東召開股東特別大會之程序

股東可透過向董事會或本公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中註明之任何事務。為提出書面要求，股東必須於提交要求當日持有附帶本公司股東大會表決權之本公司實繳股本不少於十分一（公司細則第58條）。

該大會必須於有關要求提交後兩個月內舉行。倘於提交要求後二十一(21)日內，董事會未能召開有關大會，則提出要求之人士本身可根據百慕達一九八一年公司法第74(3)條自行召開大會。

股東向董事會作出查詢之程序

股東如欲向董事會作出查詢或發表意見，歡迎以書面寄發予公司秘書，詳細聯絡資料如下：

公司秘書

開源控股有限公司

香港灣仔告士打道178號華懋世紀廣場28樓

電郵：enquiry@kaiyuanholdings.com

電話號碼：(852) 2804-2221

傳真號碼：(852) 2723-8571

公司秘書會將股東之查詢及意見轉交至董事會及／或本公司相關董事委員會（如適用），以便解答股東之問題。

企業管治報告書

於股東大會提呈建議之程序

根據本公司之公司細則，任何於提交要求當日持有附帶於本公司股東大會表決權之本公司實繳股本不少於十分之一之股東，將於所有時候擁有權利，可向本公司董事會之公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中註明之任何事務；該大會必須於有關要求提交後兩個月內舉行。倘於提交要求後二十一(21)日內，董事會未能召開有關大會，則提出要求之人士可根據百慕達一九八一年公司法條文自行召開大會。

核數師酬金

核數師之責任乃根據其審核工作之結果，對財務報表發表獨立意見，並按照公司條例第141條之規定，只向本公司作整體報告。除此之外，該報告不可用作其他用途。核數師概不會就核數師報告書之內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。

除每年提供審核服務外，本集團外聘核數師亦審閱本集團之中期業績，並為本集團提供稅務服務。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，外聘核數師安永會計師事務所曾為本集團提供以下服務：

	安永 千港元
審核服務	5,200
稅務服務	37
專業服務	390

內部監控

審核委員會協助董事會履行職責，為本集團維持一個行之有效且穩健妥善之內部監控制度。審核委員會已檢討本集團在財務、運作及合規等方面之程序與工作流程、風險評估以及其對業務風險管理及監控之措施。審核委員會亦將提出建議供董事會考慮及批准。

公司秘書

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，公司秘書方國健先生乃本公司之全職僱員，其熟悉本公司之日常事務。公司秘書向董事會主席匯報，並已接受不少於十五小時之相關專業培訓。方先生已辭任公司秘書，而執行董事羅永志先生獲委任為本公司之公司秘書，自二零一四年二月三日起生效。

企業管治報告書

投資者關係

為增加透明度，本公司積極與機構投資者及分析員溝通。中期報告及年報載有本公司業務之詳盡資料，有關報告會寄發予股東、分析員及有興趣各方。本公司亦與媒體保持定期溝通。本公司更適時向所有主要新聞媒體發放新聞稿、公告及刊物，有關資料亦可於本公司之網站瀏覽。本公司不時舉行媒體簡報會，通報本集團之最新業務計劃及市場拓展方案。本公司與機構投資者及分析員定期會面，以發放有關本集團及集團業務之財務及其他資料。此等活動令公眾知悉本集團之業務並促進有效溝通。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司曾舉行以下股東大會：

日期	地點	會議類型	詳情	會上所進行表決
二零一三年 五月十五日	香港灣仔軒尼詩道 33號港島皇悅酒店 1樓皇悅廳一	股東週年大會	1. 採納經審核財務報表 與董事會報告書及核 數師報告書 2. 重選董事及授權董事 會釐定董事酬金 3. 續聘安永會計師事務 所為核數師及授權董 事會釐定其酬金 4. 批准發行及購回本公 司股份之一般授權	按股數投票方式 表決

二零一四年財務日誌

事件	建議舉行日期
公佈二零一三年全年業績	二零一四年三月二十四日
股東週年大會	二零一四年五月
公佈中期業績	二零一四年八月底

董事會報告書

董事會謹此提呈截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司。其主要附屬公司之業務載於經審核財務報表附註20。

業績及股息

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績以及本集團及本公司於該日之財政狀況載於財務報表第29至第111頁。

董事會並不建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一二年：無)。

財務資料概覽

本集團於過去五個財政年度之業績及資產與負債概覽載於第112頁，有關資料乃摘錄自經審核財務報表，並作出適當之重列呈報。此概覽並非經審核財務報表之組成部分。

物業、廠房及設備

本公司及本集團於年內之物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註之附註16。

股本、購股權及可換股債券

本公司於年內之股本、購股權及可換股債券之變動詳情載於財務報表附註之附註36、37及34。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例並無有關優先購買權之條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

購買、贖回或出售本公司上市證券

於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並無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

儲備

本公司及本集團於年內之儲備變動詳情分別載於財務報表附註之附註38及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，本公司並無任何可供分派儲備。

慈善捐款

年內，本公司並無作出慈善捐款(二零一二年：無)。

董事會報告書

主要客戶及供應商

年內，本集團向五大客戶作出之銷售佔年內銷售總額67%，而向最大客戶作出之銷售佔其中29%。本集團向五大供應商作出之採購佔年內採購總額79%，而向最大供應商作出之採購佔其中31%。概無本公司董事或彼等之任何聯繫人士或任何股東(據董事所深知擁有本公司已發行股本超過5%)於本集團五大客戶中擁有任何實益權益。

董事

年內董事如下：

執行董事：

薛健先生
羅永志先生

非執行董事：

胡翼時先生(主席)

獨立非執行董事：

譚新榮先生
吳志彬先生
賀弋先生

根據本公司之公司細則第87(1)及87(2)條，董事(惟主席除外)須於本公司股東週年大會上輪值告退及接受重選。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載指引就其獨立性而發出之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事履歷詳情

本公司董事履歷詳情載於年報第8至9頁。

董事服務合約

擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之董事，概無訂立本公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止之服務合約。

董事酬金

待股東於股東週年大會上批准向董事會作出授權後，董事酬金由董事會經參考董事之職務、職責及表現以及本集團之業績後釐定。

董事之合約權益

年內，董事概無於本公司或其任何附屬公司或同系附屬公司所訂立，且對本集團業務屬重要之任何合約中直接或間接擁有重大權益。

董事會報告書

董事及行政總裁於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，根據本公司遵照證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊所記錄，董事及彼等之聯繫人士於本公司股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉或根據標準守則而另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益及淡倉如下：

好倉－本公司每股面值0.10港元之普通股

董事姓名	身分	所持股份數目	佔已發行股本百分比
胡翼時先生	個人	1,300,000,000	10.17%

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，概無董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄之任何權益或淡倉，或已根據標準守則另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事購入股份或債券之權利

除上文「董事及行政總裁於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節及下文「購股權計劃」一節所披露者外，年內董事或彼等各自之配偶或未成年子女概無獲授可藉購入本公司股份或債券而獲取利益之權利，而彼等亦無行使任何該等權利，且本公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無訂立任何安排，致使董事可於任何其他法人團體獲得該等權利。

購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃（「該計劃」），旨在獎勵及回饋合資格參與者對本集團成功經營所作出之貢獻。該計劃之進一步詳情於財務報表附註之附註37披露。

重大合約

本公司或其任何附屬公司概無訂立本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益，且於本年度年結日或年內任何時間仍為有效之任何重大合約。

董事會報告書

主要股東及其他人士於股份、相關股份及債券之權益

於二零一三年十二月三十一日，根據本公司遵照證券及期貨條例第336條規定須予存置之登記冊之記錄，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)在本公司之股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉：

本公司每股面值0.10港元之普通股

股東姓名／名稱	身分	所持 普通股數目	佔已發行 股本百分比
杜雙華先生	受控制法團之權益	708,000,000	5.54%
Happy Sino International Limited ¹	實益權益	708,000,000	5.54%
張和義先生	實益權益	1,400,000,000	10.96%
齊世安先生	實益權益	600,000,000	4.70%
路小梅女士	受控制法團之權益	753,190,000	5.89%
Sincere Profit Group Limited ²	實益權益	753,190,000	5.89%
嘉良投資有限公司 ^{3,4}	實益權益	1,866,666,666	14.61%
孫永峰先生	實益權益及 受控制法團之權益	1,999,666,666	15.65%
孟雅女士 ⁵	配偶權益	1,999,666,666	15.65%

¹ 杜雙華先生及張和義先生分別實益擁有Happy Sino International Limited已發行股本85%及15%權益。根據證券及期貨條例條文，杜雙華先生被視為於Happy Sino International Limited持有之708,000,000股股份中擁有權益。

² 路小梅女士實益擁有Sincere Profit Group Limited已發行股本100%權益。根據證券及期貨條例條文，路小梅女士被視為於Sincere Profit Group Limited持有之753,190,000股股份中擁有權益。

³ 孫永峰先生實益擁有嘉良投資有限公司已發行股本100%權益。

⁴ 於二零一一年十二月十九日，本公司與嘉良投資有限公司訂立可換股債券認購協議。於二零一一年十二月三十日，本公司根據日期為二零一一年十二月十九日之可換股債券認購協議，向嘉良投資有限公司發行280,000,000港元之可換股債券。可換股債券按年息率3.5厘計息。持有人可選擇按換股價每股0.15港元，將可換股債券兌換為本公司每股面值0.10港元之普通股。持有人已於二零一三年十二月二十日把可換股債券全數兌換為本公司普通股。

⁵ 孟雅女士為孫永峰先生之配偶。孟雅女士被視為於孫永峰先生擁有權益之1,999,666,666股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，概無任何人士(董事及本公司行政總裁除外，彼等所擁有之權益或淡倉載於上文「董事及行政總裁於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節)已作登記，表示彼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條之規定須予記錄之權益或淡倉。

董事會報告書

企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於本報告第10至第21頁之企業管治報告書內。

關連交易及持續關連交易

年內，本公司並無任何關連交易及持續關連交易須根據上市規則規定須予披露。財務報表附註之附註46所披露之關連人士交易並不屬於上市規則所界定之關連交易及持續關連交易。本公司確認，本集團一直遵守上市規則第14A章所載之披露規定。

足夠公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可公開獲得之資料及就董事所知，本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度一直維持足夠的公眾持股量。

呈報期間後事項

本集團於呈報期間後之重大事項詳情載於財務報表附註之附註50。

薪酬政策

本集團定期檢討董事及本集團僱員之薪酬政策，並根據市場條款、公司業績表現及個別人士之資歷與工作表現釐定有關薪酬。

核數師

財務報表已經由安永會計師事務所(「安永」)審核。安永將任滿告退，並符合資格且願意受聘連任。於即將舉行之股東週年大會上將會提呈決議案，以續聘安永為本公司核數師。

代表董事會

羅永志

二零一四年三月二十四日

獨立核數師報告書



致開源控股有限公司股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本行已審核列載於第29至111頁開源控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，此等綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況報表以及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋附註。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港《公司條例》之披露規定編製及真實而公平地呈列綜合財務報表，並負責董事決定為必要之該等內部控制，以編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述之綜合財務報表。

核數師之責任

本行之責任乃根據本行之審核對該等綜合財務報表發表意見。本行之報告乃根據百慕達一九八一年公司法第九十節僅向閣下整體報告。除此以外，本行的報告不可用作其他用途。本行概不會就本報告之內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

本行已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。此等準則要求本行遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理保證此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行政序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序乃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。在評估該等風險時，核數師會考慮與該公司編製及真實而公平地呈列綜合財務報表相關之內部控制，以設計在有關情況下屬適當之審核程序，惟並非旨在對該公司內部控制之成效發表意見。審核亦包括評價董事採用之會計政策是否合適及作出之會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表之整體呈列方式。

本行相信，本行已獲得充足及適當之審核憑證，以為本行之審核意見提供基礎。

獨立核數師報告書

意見

本行認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零一三年十二月三十一日之財務狀況，以及貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

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

二零一四年三月二十四日

綜合收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
持續經營業務			
收益	5	757,490	658,998
銷售成本		(685,804)	(660,295)
毛利／(損)		71,686	(1,297)
其他收入及收益	6	16,788	14,032
其他開支	7	(67,908)	(329,363)
行政開支		(73,858)	(69,565)
融資成本	8	(31,473)	(31,188)
應佔聯營公司虧損		(2,933)	(654,375)
來自持續經營業務之除稅前虧損	9	(87,698)	(1,071,756)
所得稅(開支)／抵免	11	(23,699)	37,039
來自持續經營業務之年內虧損		(111,397)	(1,034,717)
已終止業務			
來自已終止業務之年內溢利／(虧損)	13	14,424	(45,168)
年內虧損		(96,973)	(1,079,885)
以下應佔：			
本公司擁有人	12	(104,860)	(1,066,792)
非控股權益		7,887	(13,093)
		(96,973)	(1,079,885)
本公司普通權益持有人應佔每股虧損	15		
基本			
—就年內虧損而言		(1港仙)	(10港仙)
—就來自持續經營業務之虧損而言		(1港仙)	(9港仙)
攤薄			
—就年內虧損而言		(1港仙)	(10港仙)
—就來自持續經營業務之虧損而言		(1港仙)	(9港仙)

年內應付及擬派股息詳情於財務報表附註14披露。

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 (經重列) 千港元
年內虧損	(96,973)	(1,079,885)
其他全面收入		
於其後期間將會重新分類至損益表之 其他全面收入：		
境外業務換算之匯兌差額	70,760	(7,785)
出售一間附屬公司時把匯兌儲備由其他全面收入 重新分類至損益表	(18,270)	-
於其後期間將會重新分類至損益表之 其他全面收入／(虧損)淨額	52,490	(7,785)
年內其他全面收入／(虧損)，扣除稅項	52,490	(7,785)
年內全面虧損總額	(44,483)	(1,087,670)
以下應佔：		
本公司擁有人	(61,556)	(1,074,494)
非控股權益	17,073	(13,176)
	(44,483)	(1,087,670)

綜合財務狀況報表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 (經重列) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	1,292,607	727,727
預付土地租賃款項	17	39,478	41,225
商譽	18	-	-
無形資產	19	92,914	97,297
於聯營公司之投資	21	1,989,598	1,990,147
可供出售投資	22	5,915	5,735
其他長期資產	23	3,871	4,544
非流動資產總值		3,424,383	2,866,675
流動資產			
存貨	24	5,762	5,731
應收賬款	25	1,798	-
其他應收款項及預付款項	26	19,235	17,665
預付土地租賃款項	17	3,092	3,053
其他長期資產－即期部分	23	815	789
應收關連公司款項	28	144,376	125,417
已抵押定期存款	29	10,366	-
現金及現金等值物	29	196,774	530,446
流動資產總值		382,218	683,101
分類為持作出售之待售組別資產	13	-	130,029
流動資產總值		382,218	813,130
總資產		3,806,601	3,679,805
流動負債			
應付賬款及應付票據	30	59,499	26,499
其他應付款項及應計費用	31	195,606	127,116
預收款項		129,509	121,369
應付一間聯營公司款項	27	-	18,872
應付關連公司款項	28	44,285	54,790
計息銀行及其他借貸	32	6,360	33,958
來自一間關連公司之貸款	33	120,463	113,521
應付稅項		41,349	38,689
可換股債券－即期部分	34	-	266,171
流動負債總額		597,071	800,985
流動(負債)/資產淨值		(214,853)	12,145
總資產減流動負債		3,209,530	2,878,820

綜合財務狀況報表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 (經重列) 千港元
總資產減流動負債		3,209,530	2,878,820
非流動負債			
遞延稅項負債	35	192,427	112,784
非流動負債總額		192,427	112,784
資產淨值		3,017,103	2,766,036
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	36	1,277,888	1,091,221
可換股債券權益部分	34	-	38,915
儲備	38	1,432,247	1,346,005
		2,710,135	2,476,141
非控股權益		306,968	289,895
權益總額		3,017,103	2,766,036

代表董事會批准：

薛健
董事

羅永志
董事

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	附註	可換股債券		股份溢價*	購股權儲備*	匯兌儲備* (經重列)	保留溢利*	其他儲備*	總計	非控股權益 (經重列)	權益總額
		已發行股本	權益部分								
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一二年一月一日											
如前呈報		1,091,221	38,915	894,724	25,747	357,494	1,157,124	13,050	3,578,275	275,431	3,853,706
過往年度調整	21	-	-	-	-	(27,640)	-	-	(27,640)	27,640	-
經重列		1,091,221	38,915	894,724	25,747	329,854	1,157,124	13,050	3,550,635	303,071	3,853,706
年內虧損		-	-	-	-	-	(1,066,792)	-	(1,066,792)	(13,093)	(1,079,885)
匯兌儲備		-	-	-	-	(7,702)	-	-	(7,702)	(83)	(7,785)
於購股權沒收後											
轉撥購股權儲備	38	-	-	-	(25,747)	-	25,747	-	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日		1,091,221	38,915	894,724	-	322,152	116,079	13,050	2,476,141	289,895	2,766,036
於二零一三年一月一日											
如前呈報		1,091,221	38,915	894,724	-	349,709	116,079	13,050	2,503,698	262,338	2,766,036
過往年度調整	21	-	-	-	-	(27,557)	-	-	(27,557)	27,557	-
經重列		1,091,221	38,915	894,724	-	322,152	116,079	13,050	2,476,141	289,895	2,766,036
年內虧損		-	-	-	-	-	(104,860)	-	(104,860)	7,887	(96,973)
匯兌儲備		-	-	-	-	61,574	-	-	61,574	9,186	70,760
出售一間附屬公司		-	-	-	-	(18,270)	-	-	(18,270)	-	(18,270)
兌換可換股債券	34	186,667	(38,915)	132,913	-	14,885	-	-	295,550	-	295,550
於二零一三年十二月三十一日		1,277,888	-	1,027,637	-	380,341	11,219	13,050	2,710,135	306,968	3,017,103

* 此等儲備賬構成綜合財務狀況報表內之綜合儲備1,432,247,000港元(二零一二年：1,346,005,000港元)。

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	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
來自經營活動之現金流量			
除稅前虧損			
來自持續經營業務		(87,698)	(1,071,756)
來自已終止業務	13	14,424	(45,168)
經作出以下調整：			
融資成本	8	31,473	31,188
應佔合營公司虧損／(溢利)	13	766	(94)
應佔聯營公司虧損		2,933	654,375
出售物業、廠房及設備項目之虧損	7	377	5,091
出售一間附屬公司之虧損	13	2,735	–
出售一間附屬公司時把匯兌儲備由其他全面收入 重新分類至損益表	13	(18,270)	–
於聯營公司之投資減值	7	59,845	323,059
物業、廠房及設備減值	7	6,185	–
計量獲分類為持作出售之待售組別公平值而確認之虧損	13	–	44,429
折舊	16	51,354	53,359
確認預付土地租賃款項	17	3,047	3,041
確認其他長期資產	23	803	788
攤銷無形資產	19	7,318	7,183
		75,292	5,495
存貨減少		313	2,674
應收賬款(增加)／減少		(1,081)	70,884
其他應收款項及預付款項增加		(1,037)	(489)
應付賬款增加／(減少)		31,800	(2,428)
已抵押銀行存款增加		(10,366)	–
其他應付款項及應計費用增加		60,062	23,868
預收款項增加		7,335	27,664
經營業務所得現金		162,318	127,668
已付香港利得稅		(2,183)	(330)
經營活動所得現金流量淨額		160,135	127,338

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	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營活動所得現金流量淨額		160,135	127,338
來自投資活動之現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		(53,361)	(25,402)
添置其他長期資產	23	-	(6,125)
收購附屬公司	39	(486,545)	-
出售物業、廠房及設備項目		2,251	1,876
出售一間附屬公司所得款項淨額	40	128,655	10,485
應收關連公司款項(增加)/減少		(18,959)	4,186
投資活動所用現金流量淨額		(427,959)	(14,980)
來自融資活動之現金流量			
應付關連公司款項減少		(10,505)	(5,961)
應付一間聯營公司款項減少		(18,872)	(32,336)
新借銀行貸款		6,360	31,238
償還銀行貸款		(33,958)	(19,053)
已付利息		(10,427)	(14,990)
融資活動所用現金流量淨額		(67,402)	(41,102)
現金及現金等值物(減少)/增加淨額		(335,226)	71,256
年初現金及現金等值物	29	530,475	459,831
匯率變動之影響，淨額		1,525	(612)
年終現金及現金等值物		196,774	530,475
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘	29	196,774	530,446
已終止業務應佔現金及銀行結餘	13	-	29
現金流量表所示現金及現金等值物		196,774	530,475

財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	15	51
於附屬公司之投資	20	541,988	541,988
非流動資產總值		542,003	542,039
流動資產			
應收附屬公司款項	20	995,835	1,026,671
其他應收款項及預付款項	26	915	934
現金及現金等值物	29	15,169	873
流動資產總值		1,011,919	1,028,478
流動負債			
應付附屬公司款項	20	253,397	253,397
其他應付款項及應計費用	31	1,218	3,268
可換股債券－即期部分	34	–	266,171
流動負債總額		254,615	522,836
流動資產淨值		757,304	505,642
總資產減流動負債		1,299,307	1,047,681
資產淨值		1,299,307	1,047,681
權益			
已發行股本	36	1,277,888	1,091,221
可換股債券之權益部分	34	–	38,915
儲備	38	21,419	(82,455)
權益總值		1,299,307	1,047,681

代表董事會批准：

薛健
董事

羅永志
董事

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

1. 公司資料

本公司乃於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda，主要營業地點則為香港灣仔告士打道178號華懋世紀廣場28樓。

本公司主要業務為投資控股，包括向從事鋼鐵及鋼鐵產品製造及買賣業務之聯營公司作出重大投資。旗下附屬公司則主要從事熱能供應、買賣鐵礦石及鋼鐵產品，以及酒店經營。

2.1 編製基準

此等綜合財務報表已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「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）、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。此等綜合財務報表已根據歷史成本慣例編製，分類為持作出售之待售組別按其賬面值或公平值減銷售成本（以較低者為準）列賬，進一步闡釋載於附註2.4。

本公司功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。本公司作為香港上市公司，為方便財務報表使用者，綜合財務報表乃以港元呈列，除另有指示者外，所有價值均約整至最接近千元。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之流動負債超過其流動資產214,853,000港元。經考慮計入流動負債之預收款項129,509,000港元不會導致現金流出，加上本集團未動用貸款融資170,000,000港元，董事認為本集團將擁有足夠現金流量足以應付未來營運所需（由綜合財務報表日期起計最少十二個月），並因而斷定在編製本集團截至二零一三年十二月三十一日及截至該日止年度之綜合財務報表時按持續經營基準編製屬適當做法。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表按本公司相同之報告期間根據連貫一致之會計政策編製。附屬公司之業績自本集團取得控制權之日起全面綜合計算並繼續綜合計算，直至有關控制權終止之日為止。

損益及其他全面收入之各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會引致非控股權益為負數亦然。所有集團內公司間之資產與負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合賬目時悉數抵銷。

倘事實及情況反映下文附屬公司會計政策所述三項控制權因素其中一項或多項有變，本集團便會重估是否仍然控制投資對象。附屬公司擁有權權益之變動（並無失去控制權），於入賬時列作權益交易。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

倘本集團失去一間附屬公司之控制權，則終止確認(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)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)所收代價之公平值；(ii)所保留任何投資之公平值；及(iii)損益中任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收入確認之本集團應佔部分會視乎情況，按倘本集團直接出售相關資產或負債所規定之相同基準重新分類至損益或保留溢利。

重列

須重新分類至非控股權益之若干匯兌儲備之追溯調整已於比較數字作出，且已於綜合財務報表作出重列。是項追溯調整對二零一二年十二月三十一日之綜合資產淨額以及截至該日止年度之綜合虧損淨額及其他全面收入並無構成影響。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度財務報表首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 —政府貸款之修訂
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—抵銷金融資產及 金融負債之修訂
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	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則 第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號過渡指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號(修訂本)	香港會計準則第1號財務報表之呈列—呈列 其他全面收入項目之修訂
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司之投資
香港會計準則第36號(修訂本)	香港會計準則第36號資產減值—非金融資產 可收回金額披露之修訂(已提早採納)
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號 二零零九年至二零一一年週期之年度改進	露天礦場生產階段之剝採成本 於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂

除下文進一步闡釋有關香港財務報告準則第12號、香港會計準則第1號(修訂本)及香港會計準則第36號(修訂本)之影響外，採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則對此等財務報表並無構成重大財務影響。

香港財務報告準則第12號載有有關附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資內。該準則亦就該等實體引入多項新披露規定。附屬公司及聯營公司之披露詳情載於財務報表附註20及21。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2.2 會計政策及披露之變動(續)

香港會計準則第1號(修訂本)改變在其他全面收入(「其他全面收入」)呈列之項目分組。在未來某個時間可重新分類至損益(或於損益重新使用)之項目(例如：境外業務換算之匯兌差額、現金流量對沖之變動淨額及可供出售金融資產之淨虧損或收益)將與不可重新分類之項目(例如：重估土地及樓宇)分開呈列。該等修訂僅影響呈列方式，對本集團之財務狀況或表現不會構成任何影響。綜合全面收益表已作重列，以反映有關變動。此外，本集團亦選擇於此等財務報表中採用該等修訂所引入之新名稱「損益表」。

香港會計準則第36號(修訂本)取消香港財務報告準則第13號對並無減值現金產生單位之可收回金額所作計劃以外之披露規定。此外，該等修訂規定須就於報告期內已獲確認或撥回減值虧損之資產或現金產生單位之可收回金額作出披露，並擴大該等資產或單位之公平值計量之披露規定(倘其可收回金額乃基於公平值減出售成本計算所得)。該等修訂自二零一四年一月一日或之後開始之年度期間追溯生效，並可提早應用，惟同時亦須應用香港財務報告準則第13號。本集團已於此等財務報表提早採納此等修訂，而此等修訂對本集團之財務狀況或表現不會構成任何影響。有關本集團已減值非金融資產之披露載於財務報表附註16、18及21。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於此等財務報表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 ³
香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號(修訂本)	對沖會計及香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號之修訂 ³
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)	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)投資實體之修訂 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	香港會計準則第19號僱員福利—界定福利計劃：僱員供款之修訂 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號金融工具：呈列—抵銷金融資產及金融負債之修訂 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量—衍生工具之更替及對沖會計之延續之修訂 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號 二零一零年至二零一二年週期之年度改進 二零一一年至二零一三年週期之年度改進	徵稅 ¹
香港財務報告準則第14號監管遞延賬目	

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

本集團正評估首次應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。目前，本集團認為此等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務之浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過支配投資對象(即本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動之既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票權利或類似權利，則本集團於評估其是否擁有支配投資對象之權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票權持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司業績按已收及應收股息計入本公司損益表。本公司並無根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止業務分類為持作出售之附屬公司投資，乃按成本減任何減值虧損列賬。

於聯營公司及合營公司之投資

聯營公司為本集團長期擁有其股本投票權一般不少於20%權益且有權對其行使重大影響力之實體。重大影響力指有權參與決定投資對象之財務及營運政策，惟並非控制或共同控制該等政策。

合營公司為一項合營安排，據此，擁有合營安排共同控制權之人士均有權享有合營公司之資產淨值。共同控制為合約協定分佔合營安排控制權，其僅在相關活動決策必須獲分佔控制權之人士一致同意方存在。

本集團於聯營公司及合營公司之投資乃按權益會計法，以本集團應佔資產淨值減任何減值虧損，於綜合財務狀況報表列賬。

本集團應佔聯營公司及合營公司收購後業績及其他全面收入分別計入綜合收益表及綜合其他全面收入。此外，倘直接於聯營公司或合營公司之權益確認有關變動，則本集團會視乎情況於綜合權益變動表確認其應佔任何變動。本集團與其聯營公司或合營公司間交易之未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司或合營公司之投資為限對銷，但如未變現虧損為所轉讓資產減值之憑證則除外。收購聯營公司或合營公司所產生之商譽計作本集團於聯營公司或合營公司之投資之一部分。

倘於聯營公司之投資成為於合營公司之投資(反之亦然)，則保留權益不會重新計量，而是有關投資將繼續使用權益會計法入賬。在所有其他情況下，在失去聯營公司之重大影響力或失去合營公司之共同控制權時，本集團會計量並按公平值確認任何保留投資。於失去重大影響力或失去共同控制權時聯營公司或合營公司之賬面值與保留投資及出售所得款項之公平值間之差額於損益確認。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

於聯營公司及合營公司之投資(續)

聯營公司及合營公司業績以已收及應收股息為限計入本公司損益表內。本公司於聯營公司及合營公司之投資視為非流動資產處理，按成本減任何減值虧損列賬。

當於聯營公司或合營公司之投資被分類為持作出售，將會按照香港財務報告準則第5號之規定入賬。

業務合併及商譽

業務合併採用收購法入賬。所轉讓代價按收購日期之公平值計量，而公平值乃本集團所轉讓資產之收購日期公平值、本集團對被收購公司前擁有人所承擔之負債及本集團為換取被收購公司控制權所發行之股權之總和。就每項業務合併而言，本集團會選擇以公平值或被收購公司可識別資產淨值之應佔比例，計量於被收購公司屬現時擁有人權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值之非控股權益。非控股權益之所有其他部分按公平值計量。收購所產生之成本於產生時列為開支。

當本集團收購業務時，其根據合約條款、經濟情況及於收購日期之相關情況評估金融資產及所承擔之負債以作出適當分類及指定。此包括被收購公司區分主合約之嵌入式衍生工具。

倘業務合併乃分階段完成，以往持有之股權按收購日期公平值重新計量，所產生之收益或虧損於損益中確認。

收購方將轉讓之任何或然代價按收購日期之公平值確認。獲分類為金融工具之資產或負債及屬於香港會計準則第39號範圍之或然代價乃按公平值計量，而公平值變動則於損益確認或確認為其他全面收入變動。倘或然代價不屬香港會計準則第39號之範圍內，則會根據適當香港財務報告準則進行計量。分類為權益之或然代價並不會重新計量，而其後結算會於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，而成本乃所轉讓代價、就非控股權益確認之金額及本集團以往持有被收購公司之股權之任何公平值之總和超出所購入可識別資產淨值及所承擔負債之差額。倘該代價與其他項目之總和低於所收購附屬公司資產淨產之公平值，則經重新評估後之差額於損益確認為議價購入收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽會每年測試減值或於發生事件或變化顯示賬面值可能減值時將更頻密地測試減值。本集團於十二月三十一日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，於業務合併中購入之商譽自收購日期起分配至本集團預期從合併協同效益中獲益之各項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撥入該等單位或單位組別。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

減值藉評估與商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽獲分配至現金產生單位(現金產生單位組別)及該單位之部分業務獲出售，則於釐定該出售事項之收益或虧損時，與該已出售業務相關之商譽會計入該業務之賬面值。在此情況下出售之商譽根據所出售業務之相關價值及所保留現金產生單位部分計量。

公平值計量

本集團於各呈報期間結算日按公平值計量其投資物業、衍生金融工具及股本投資。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要及最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按市場參與者於資產或負債定價時所使用之假設計量，並假設市場參與者會以最佳經濟利益行事。

非金融資產的公平值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者，所產生之經濟效益。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，以儘量使用相關可觀察輸入數據及儘量減少使用不可觀察輸入數據。

已於財務報表中計量或披露公平值之所有資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大之可觀察(直接或間接)最低層輸入數據之估值方法

第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大之不可觀察最低層輸入數據之估值方法

就按經常性基準於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各呈報期間結算日重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據)確定不同等級之間是否出現轉移。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產減值

倘出現減值跡象或須就資產進行年度減值測試(存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業、商譽及獲分類為持作出售之待售組別之非流動資產除外)，便會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值或其公平值減銷售成本(以較高者為準)，而個別資產須分開釐定，惟倘資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別之現金流入，則就資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅在資產賬面值超出其可收回金額之情況下方會確認。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映貨幣時間價值及資產特定風險之現時市場評估採用稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於其產生期間自損益表中與該減值資產功能相符之開支類別中扣除。

於各呈報期間結算日，將評估是否有跡象顯示先前已確認之減值虧損可能不再存在或已減少。倘出現有關跡象，則會估計可收回金額。先前就商譽以外資產確認之減值虧損僅在用以釐定該資產可收回金額之估計出現變動時撥回，而有關金額將不會高於倘過往年度並無就資產確認減值虧損而應釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回減值虧損於其產生期間計入損益表。

關連人士

在下列情況下，有關人士將視為與本集團有關連：

- (a) 有關人士為該人士之家族人士或直系親屬，而該名人士
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員其中一名成員；

或

- (b) 倘符合下列任何條件，有關人士即屬實體：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
 - (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
 - (iii) 該實體及本集團均為同一第三方之合營公司；
 - (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

關連人士(續)

(b) (續)

- (v) 該實體為離職後福利計劃，該計劃之受益人為本集團或與本集團有關之實體僱員，以及提供資助予離職後福利計劃之僱主；
- (vi) 該實體由(a)項所述人士控制或共同控制；及
- (vii) 於(a)(i)項所述人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理人員其中一名成員。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。倘物業、廠房及設備項目被分類為持作出售或屬於分類為持作出售之待售組別其中部分，則毋須折舊，並按香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及任何使資產達至營運狀況及地點作擬定用途之直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後所產生維修保養等支出，一般於其產生期間自損益表扣除。倘符合確認條件，則重大檢查支出會於資產賬面值中撥充資本作為置換。倘須定期置換物業、廠房及設備之重大部分，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期之個別資產，並相應作出折舊。

折舊以直線基準按其估計可使用年期將物業、廠房及設備(在建工程除外)各個項目之成本撇銷至其餘值計算。用作此用途之主要年率如下：

	可使用年期 (年數)	折舊率
酒店物業		
— 租賃土地	租期	租期
— 樓宇	50	2%
供熱設施	18	5.28%
樓宇	18 – 27	3.33 – 5.28%
租賃物業裝修	2 – 5	20 – 50%
汽車	5	18 – 20%
辦公室設備	5 – 6	15 – 20%

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備以及折舊(續)

倘物業、廠房及設備項目各部分之可使用年期不同，則該項目成本將合理分配至各部分，而各部分將個別折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度年結日審閱，並於適當時作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括初步確認之任何重大部分)於出售時或預期日後使用或出售該項目不會產生經濟利益時終止確認。於資產終止確認之年度在損益表確認之任何出售或廢棄收益或虧損為有關資產出售所得款項淨額與賬面值間之差額。

在建工程指興建中之物業、廠房及設備，乃以成本減任何減值虧損後列賬，且不予折舊。成本包括興建之直接成本及於興建期間內就相關所借入資金撥充資本之借貸成本。在建工程在竣工及可投入使用時重新分類至物業、廠房及設備或投資物業之合適類別。

持作出售之非流動資產及待售組別

倘非流動資產及待售組別之賬面值主要透過出售交易而非持續使用而收回，則分類為持作出售。就此而言，資產或待售組別須可以現況即時出售，惟出售有關資產或待售組別僅受限於一般慣常條款且須極有可能進行出售。附屬公司所有分類為待售組別之資產及負債均重新分類為持作出售，而不論本集團於出售後會否保留其前附屬公司之非控股權益。

分類為持作出售之非流動資產及待售組別(投資物業及金融資產除外)按其賬面值或公平值減銷售成本(以較低者為準)列賬。分類為持作出售之物業、廠房及設備以及無形資產不予折舊或攤銷。

無形資產(商譽除外)

獲個別收購之無形資產於初步確認時按成本計量。於業務合併收購之無形資產之成本指收購當日之公平值。無形資產之可使用年期可評定為有限期或無限期。有限期無形資產其後按可使用經濟年限攤銷，並於無形資產可能出現減值跡象時評估減值。有限可使用年期無形資產之攤銷期及攤銷方法至少須於各個財政年度年結日進行審閱。

無形資產之可使用年期載列如下：

	可使用年期 (年數)
現有收費合約	18
現有建造合約	2
經營權	18

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

租約

凡資產擁有權絕大部分回報及風險(法定業權除外)轉讓予本集團之租約，均以融資租賃入賬。融資租賃開始時，租賃資產之成本按最低租賃款項之現值撥充資本，並連同責任(不包括利息部分)一併列賬，以反映購買及融資情況。根據經撥充資本融資租賃持有之資產計入物業、廠房及設備，並按租期或資產估計可使用年期(以較短者為準)折舊。該等租約之融資成本按租期以固定支銷率自損益表扣除。

凡資產擁有權絕大部分回報及風險仍歸出租人所有之租約，均列作經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃出租之資產計入非流動資產，而根據經營租賃應收之租金則按租期以直線基準計入損益表。倘本集團為承租人，則根據經營租賃應付之租金(扣除自出租人收取之任何優惠)按租期以直線基準自損益表扣除。

經營租賃項下預付土地租賃款項初步按成本列賬，其後按租期以直線基準確認。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產(視何者適用)。金融資產於初步確認時按公平值加收購金融資產應佔之交易成本計量，惟按公平值計入損益之金融資產除外。

所有一般買賣之金融資產於交易日確認，即本集團承諾購買或出售該資產之日。一般買賣指須按照市場一般設立之規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

其後計量

金融資產之其後計量取決於其分類，載列如下：

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產及於首次確認時指定為按公平值計入損益之金融資產。倘收購金融資產旨在於短期內出售，則有關金融資產將分類為持作買賣。衍生工具(包括個別內含衍生工具)，除非獲指定為香港會計準則第39號所界定之有效對沖工具，否則亦分類為持作買賣。

按公平值計入損益之金融資產按公平值於財務狀況報表列賬，而公平值正數變動淨額則於損益表之其他收入及收益中呈列，而公平值之負數變動淨額則於融資成本中呈列。有關公平值變動淨額不包括就此等金融資產所賺取之任何股息或利息，並根據下文「收益確認」所載政策確認。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

按公平值計入損益之金融資產(續)

於初步確認時指定為按公平值計入損益之金融資產，乃於初步確認當日及僅於達成香港會計準則第39號之標準後獲指定。

嵌入主合約之衍生工具會作為單獨衍生工具入賬，並以公平值記賬，如其經濟特徵及風險與主合約所相關者並無密切關聯，而該等主合約並非持作買賣或指定為按公平值計入損益。該等內含衍生工具以公平值計量，而公平值變動則於損益表確認。重新評估只會在合約條款改變致使大幅修訂所需現金流量或金融資產重新分類轉出按公平值計入損益類別之情況下進行。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無活躍市場報價而有固定或可釐定款項之非衍生金融資產。初步計量後，有關資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時會計及收購所產生之任何折讓或溢價，並計及作為實際利率一部分之費用或成本。實際利率攤銷計入損益表之其他收入及收益內。減值所產生虧損則於損益表內貸款之融資成本及應收款項之其他開支確認。

可供出售金融資產

可供出售金融資產指上市以及非上市股本投資及債務證券之非衍生金融資產。分類為可供出售之股本投資為並非分類為持作買賣或指定為按公平值計入損益者。此類別下之債務證券指擬無限期持有，並可能因應流動資金需求或因應市況變動而出售者。

於初步確認後，可供出售金融資產其後以公平值計量，而未變現盈虧則於可供出售投資重估儲備確認為其他全面收入，直至資產終止確認為止，屆時，累計盈虧則於損益表內其他收入確認，或直至資產被釐定為出現減值為止，屆時，累計盈虧自可供出售投資重估儲備重新分類至損益表內其他開支。持有可供出售金融資產賺取之利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並根據下文「收益確認」所載政策於損益表確認為其他收入。

當非上市股本投資之公平值因下列原因而未能可靠計量時：(a)該項投資之合理公平值估計範圍存在重大可變性；或(b)在評估公平值時未能合理評估及使用有關範圍內可能出現之多項估計，則有關投資按成本減任何減值虧損列賬。

本集團會評估近期出售可供出售金融資產之能力及意向是否仍屬適當。在少數情況下，倘本集團因市場不活躍而無法買賣該等金融資產，則本集團可能選擇重新分類該等金融資產，如管理層有能力及意向於可預見未來持有該等資產或持有該等資產至到期日。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

可供出售金融資產(續)

對於從可供出售類別中重新分類之金融資產，於重新分類日期之公平值賬面值會成為其新攤銷成本，而該資產先前已於權益確認之任何盈虧，於該資產尚餘年內採用實際利率攤銷至損益。新攤銷成本與到期金額兩者間之任何差額亦於資產尚餘年內採用實際利率攤銷。倘資產其後釐定為減值，則於權益入賬之金額會重新分類至損益表。

終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產之一部分或一組類似金融資產之一部分)主要在下列情況下終止確認(即從本集團之綜合財務狀況報表剔除)：

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓自資產收取現金流量之權利，或承擔根據「轉手」安排在無重大延誤之情況下向第三方全數支付所收取現金流量之責任；且(a)本集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報；或(b)本集團既無轉讓亦無保留資產之絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓其可自資產收取現金流量之權利或已訂立轉手安排，則會評估是否保留資產擁有權之風險及回報及其程度。倘既無轉讓亦無保留資產之絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產之控制權，則本集團按其持續參與該資產之程度繼續確認已轉讓資產。於該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按能反映本集團所保留權利及責任之基準計量。

金融資產減值

本集團於各呈報期間結算日評估是否有客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘若於初步確認該資產後發生一項或多項事件導致對該項或該組金融資產之估計未來現金流量所構成影響能夠可靠估計，則屬經已出現減值。減值證據可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或拖欠償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

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，本集團首先評估個別屬重大之金融資產是否獨立存在客觀減值跡象，或就個別並非屬重大之金融資產整體作出評估。倘本集團釐訂個別評估之金融資產(不論是否屬重大)並不存在客觀減值跡象，其會將資產計入一組具備類似信貸風險特徵之金融資產，並整體作減值評估。個別作減值評估且獲確認或繼續獲確認減值虧損之資產，概不會計入整體作減值評估之組別。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

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(續)

已確定之減值虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量現值(不包括仍未產生之未來信貸虧損)間之差額計量。估計未來現金流量現值以該金融資產之原實際利率(即於初步確認時計算之實際利率)貼現。

資產賬面值乃透過使用撥備賬減少，虧損在損益表確認。利息收入繼續按減少後之賬面值累計，並採用計量減值虧損時用以貼現未來現金流量之利率計算累計。貸款及應收款項連同任何相關撥備於日後確切並無機會收回時撇銷。

倘估計減值虧損金額於往後期間因與確認減值後發生之事件增加或減少，則過往確認之減值虧損將會藉調整撥備賬增加或減少。倘撇銷數額其後收回，所收回之金額將計入損益表其他開支項下。

可供出售金融資產

就可供出售金融資產而言，本集團於各呈報期間結算日評估是否有客觀證據顯示一項投資或一組投資出現減值。

倘可供出售金融資產出現減值，則相當於其成本(扣除任何本金付款及攤銷)與其現行公平值之差額之數，減任何過往於損益表確認之減值虧損，將自其他全面收入移除，並於損益表確認。

就分類為可供出售之股本投資而言，客觀證據包括投資之公平值明顯或持續降低低於其成本。「明顯」根據原投資成本評估，而「持續」則根據公平值低於其原成本之期間評估。倘出現減值證據，則累計虧損(按收購成本與當前公平值間之差額，減過往於損益表確認之任何投資減值虧損計量)會自其他全面收入移除，並於損益表確認。分類為可供出售之股本投資減值虧損不會透過損益表撥回。減值後之公平值增加直接於其他全面收入確認。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為按公平值計入損益之金融負債、貸款及借貸(視何者適用)。

所有金融負債於初步確認時以公平值確認，而就貸款及借貸而言，則扣除直接應佔交易成本確認。

本集團金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應付一間聯營公司款項、應付關連公司款項、來自一間關連公司之貸款、計息貸款及借貸以及可換股債券。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

其後計量

金融負債其後之計量取決於其分類，載列如下：

按公平值計入損益之金融負債

按公平值計入損益之金融負債包括持作買賣之金融負債，以及於初步確認時指定為按公平值計入損益之金融負債。

倘收購金融負債旨在於短期內購回，則有關金融負債將分類為持作買賣。此類別包括本集團所訂立並無指定為香港會計準則第39號所定義對沖關係之對沖工具之衍生金融工具。個別內含衍生工具亦分類為持作買賣，除非其獲指定為有效對沖工具則除外。持作買賣負債之盈虧於損益表確認。於損益表確認之公平值盈虧淨額不包括就此等金融負債收取之任何利息。

於初步確認時指定為按公平值計入損益之金融負債，乃於初步確認當日及僅於達成香港會計準則第39號之標準後獲指定。

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量，但如貼現之影響並不重大則除外，在此情況下，則按成本列賬。盈虧於負債終止確認時及於按實際利率法攤銷之過程中在損益表確認。

計算攤銷成本時會計及收購所產生之任何折讓或溢價，亦計及作為實際利率一部分之費用或成本。實際利率攤銷計入損益表之融資成本中。

財務擔保合約

本集團發出之財務擔保合約為要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具條款償還到期款項而招致之損失之合約。財務擔保合約初步按其公平值(已就發出擔保直接應佔之交易成本調整)確認為負債。於初步確認後，本集團按以下兩項之較高者計量財務擔保合約：(i)於呈報期間結算日償付現有責任所需開支之最佳估計金額；及(ii)初步確認金額減(如適用)累計攤銷。

可換股債券

可換股債券中顯示負債特徵之部分，經扣除交易成本後在財務狀況報表中確認為負債。發行可換股債券時，會採用同等非可換股債券市值釐定負債部分之公平值，而該數額按攤銷成本基準列為長期負債，直至換股或贖回而被註銷為止。可換股債券公平值餘款會分配至已確認之換股期權，並經扣除交易成本後計入股東權益。於其後年度，換股期權之賬面值不會重新計量。交易成本根據首次確認該等工具時，可換股債券公平值於負債部分與權益部分間之分配情況，攤分至可換股債券之負債及權益部分。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

終止確認金融負債

金融負債於負債項下之責任獲解除或取消或屆滿時終止確認。

如一項現有金融負債以來自同一貸款人而條款絕大部分不同之另一項金融負債取代，或現有負債之條款獲大幅修改，則有關轉換或修改事宜視作終止確認原有負債及確認新負債處理，而兩者賬面值間之差額在損益表確認。

抵銷金融工具

倘現時可強制執行法定權利抵銷已確認金額及有意向以淨額結算，或同時變現資產及清償負債，則金融資產與金融負債方可互相抵銷，並在財務狀況報表內以淨額呈報。

存貨

存貨按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。成本按加權平均基準釐定。可變現淨值按估計售價扣減於完成及出售前將產生之任何估計成本計算。

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手頭現金及活期存款，以及可在無重大價值轉變風險之前提下換算為已知現金數額之短期高流動性投資，且於短期(一般在購入後三個月)內到期，當中扣減須按要求償還並構成本集團現金管理重要部分之銀行透支。

就財務狀況報表而言，現金及現金等值物包括手頭及銀行現金，包括並無使用限制之定期存款。

撥備

倘因過去事件導致目前存在(法律或推斷)責任，且日後很可能須流出資源以償付責任，則會確認撥備，惟必須可對責任涉及之金額作出可靠估計。

倘貼現影響重大，確認為撥備之金額乃預期日後須償付責任所須開支於呈報期間結算日之現值。隨著時間流逝產生之經貼現現值增加數額，計入損益表之融資成本。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

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。與於損益以外確認項目相關之所得稅於損益以外確認，即於其他全面收入或直接於權益確認。

本期及過往期間之即期稅項資產及負債，乃根據於呈報期間結算日已頒佈或實際頒佈之稅率(及稅法)，考慮到本集團業務所在國家當前之詮釋及慣例，以預期可自稅務機關收回或向稅務機關支付之金額計量。

遞延稅項乃使用負債法，就於呈報期間結算日資產及負債之稅基與其作財務申報用途之賬面值間所有暫時差額作出撥備。

所有應課稅暫時差額均會確認遞延稅項負債，惟以下情況則作別論：

- 當遞延稅項負債因初步確認商譽或非業務合併交易之資產或負債而產生，且在進行交易時對會計溢利或應課稅損益均無影響；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，當暫時差額之撥回時間可予控制，且暫時差額於可見將來可能不會撥回。

所有可扣減暫時差額以及結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損，均會確認遞延稅項資產。當應課稅溢利可能可用於抵銷可扣減暫時差額以及結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會確認遞延稅項資產，惟於以下情況則作別論：

- 倘遞延稅項資產與因初步確認一項並非業務合併之交易資產或負債而產生之可扣減暫時差額有關，而在進行交易時遞延稅項資產對會計溢利或應課稅損益均無影響；及
- 就與於附屬公司及聯營公司之投資以及於合營公司之權益有關之可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅會於暫時差額可能於可見將來撥回及應課稅溢利可用於抵銷暫時差額時確認。

遞延稅項資產之賬面值會於各呈報期間結算日覆核，並將予扣減直至不再可能有足夠應課稅溢利以許可動用全部或部分遞延稅項資產為止。未確認遞延稅項資產會於各呈報期間結算日重估，並於其可能有足夠應課稅溢利以許可收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債根據於呈報期間結算日前已頒佈或實際頒佈之稅率(及稅法)，按預期於變現資產或清償負債期間應用之稅率計量。

遞延稅項資產及遞延稅項負債可在具合法執行權利可予抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，以及遞延稅項關乎同一應課稅實體及同一稅務機關之情況下互相抵銷。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

政府補助

如有合理保證將可收取政府補助，且所有附帶條件將得以遵守，則政府補助按公平值確認。如補助與開支項目有關，則有系統地在支銷擬補償之成本期間確認為收入。

收益確認

倘經濟利益有可能流入本集團，且收益能可靠計量時，收益將按下列基準確認：

- (a) 銷售貨品於擁有權之大部分風險及回報轉移予買方時確認，惟本集團對所售出貨品須不再涉及一般與擁有權相關之管理權，亦無實際控制權；
- (b) 提供服務：
 - 來自熱能供應之收益於提供熱能時確認；
 - 來自熱能供應設施接駁之收益按完成階段確認，惟以能可靠計量收益、已產生成本及估計完成成本為限。完成階段乃經參考迄今所產生成本相對交易項下將予產生總成本後確立。倘若未能可靠計量合約結果，則僅會以已產生並符合資格可予收回之開支為限確認收益；及
 - 酒店經營收入乃於提供服務及客人使用酒店設施時確認。
- (c) 租金收入根據有關租期按時間比例確認；
- (d) 利息收入乃以應計基準採用實際利息法，按於金融工具預計年期內估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值之貼現率計算；及
- (e) 股息收入於股東收取款項之權利獲確立時確認。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

股份付款

本公司設有一項購股權計劃，旨在向為本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。本集團僱員(包括董事)以股份付款之方式收取薪酬，而僱員則提供服務換取股權工具(「股權結算交易」)。

就授出權益而與僱員進行股權結算交易之成本乃參考授出權益當日之公平值計量。該公平值由外界估值師採用二項式模式釐定，進一步詳情載於財務報表附註37。

股權結算交易之成本於達成表現及／或服務條件之期間內在僱員福利開支確認，並於權益作出相應增加。在歸屬日期前於各呈報期間結算日就股權結算交易確認之累計開支反映歸屬期間屆滿，以及本集團對最終能歸屬之股權工具數目之最佳估計。於某一期間在損益表扣除或計入之款項為於該期間期初及期末時確認之累計開支變動。

最終並無歸屬之獎賞不會確認開支，惟視乎市場或非歸屬條件歸屬之股權結算交易除外，不論市場或非歸屬條件是否獲達成，有關交易均會視作已歸屬處理，惟所有其他表現及／或服務條件必須達成。

倘股權結算獎賞之條款被修訂，而獎賞之原有條款已獲達致，所確認之開支最少須達到猶如條款並無修改時所確認之水平。此外，任何會增加股份付款交易公平值總額，或於修訂當日對僱員有利之修訂，均須確認開支。

倘股權結算獎賞被註銷，其將視作已於註銷日期歸屬般處理，而有關獎賞之任何未確認開支須即時確認。此包括在本集團或僱員控制範圍內之非歸屬條件未能達成之任何獎賞。然而，倘有新獎賞取代被註銷之獎賞，並於授出日期被指定為替代獎賞，則被註銷及新作出之獎賞將視作原有獎賞被修訂般處理(如前段所述)。

於計算每股盈利時，未行使購股權之攤薄影響反映為額外股份攤薄。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例，為所有合資格僱員提供定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款根據僱員基本薪金之某個百分比計算作出，並於有關供款根據強積金計劃之規則須予支付時在損益表支銷。強積金計劃之資產獨立於本集團之資產，在獨立管理之基金持有。本集團僱主供款於向強積金計劃作出供款時全數歸屬於僱員。

本集團於中國大陸經營之附屬公司之僱員須參加由當地市政府運作的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪金成本之若干百分比向中央退休金計劃供款。有關供款於根據中央退休金計劃之規則須予支付時在損益表支銷。

借貸成本

收購、建造或生產認可資產(即必需花上一段長時間方能作其擬定用途或出售之資產)之直接應佔借貸成本均撥充資本，作為此等資產成本之一部分。於此等資產大致上可作其擬定用途或出售時，即停止將該等借貸成本撥充資本。指定用途借貸在用作認可資產之開支前作為短暫投資所賺取投資收入，從已撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間列作開支。借貸成本包括利息及實體於借入資金時產生之其他成本。

股息

董事建議派付之末期股息在財務狀況報表內權益項下分類為獨立分配保留溢利，直至該等股息於股東大會上獲股東批准為止。當該等股息獲股東批准及宣派後，將會確認為負債。

由於本公司組織章程大綱及細則授予董事權利宣派中期股息，故中期股息可同步擬派及宣派。因此，中期股息將於擬派及宣派時即時確認為負債。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣

本公司功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。本公司作為香港上市公司，為方便財務報表使用者，綜合財務報表以港元呈列。本集團各實體自行決定其功能貨幣，而載入各實體財務報表內之項目則以該功能貨幣計量。本集團實體錄得之外幣交易初步按交易日期之適用匯率入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按呈報期間結算日適用之功能貨幣匯率重新換算。所有因結算或換算貨幣項目而產生之差額均於損益表確認。

按歷史成本計量之外幣非貨幣項目採用首次交易日期之匯率換算。按公平值計量之外幣非貨幣項目則採用計量公平值日期之匯率換算。因換算按公平值計量之非貨幣項目而產生的收益及虧損與該項目公平值變動之收益或虧損確認方式一致(即公平值收益或虧損於其他全面收入或損益確認的項目，其匯兌差額亦分別於其他全面收入或損益確認)。

本公司、本集團若干附屬公司及聯營公司之功能貨幣為港元以外之貨幣。於呈報期間結算日，該等實體之資產及負債按呈報期間結算日之適用匯率換算為港元，而其損益表則按年內加權平均匯率換算為港元。就此產生之匯兌差額則於其他全面收入確認，並於匯兌儲備累計。出售海外業務時，與該特定海外業務有關之其他全面收入部分於損益表確認。

因收購海外業務而產生的任何商譽及收購所得資產與負債之賬面值之公平值調整額視為海外業務的資產及負債處理，並根據期末匯率換算。

就綜合現金流量表而言，本公司及於中國註冊成立之附屬公司之現金流量按現金流量日期適用之匯率換算為港元。本公司及附屬公司於整個年度內不斷出現之現金流量按年內加權平均匯率換算為港元。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 重大會計判斷及估計

在編製本集團財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設可能影響所呈報收益、開支、資產與負債金額以及其隨附披露及或然負債披露。然而，此等假設及估計之不明朗因素可能會導致在未來需要對受影響資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

除涉及估計之判斷外，管理層應用本集團會計政策時作出之判斷對財務報表所確認之數額並無重大影響。

投資物業與自用物業之分類

本集團判斷物業是否符合投資物業之條件，並已制定此類判斷之標準。投資物業指為賺取租金或資本升值或同時為上述兩個目的而持有之物業。因此，本集團會考慮物業產生之現金流是否大部分獨立於本集團持有之其他資產。若干物業其中一部分是為賺取租金或資本升值而持有，而另一部分則為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有。本集團對各項物業作出判斷，以確定配套服務是否重要致使物業不符合投資物業之條件。

估計之不明朗因素

下文載列有極大風險導致下一個財政年度內資產與負債賬面值須作出重大調整之主要未來假設，以及於呈報期間結算日估計不明朗因素之其他主要來源。

物業、廠房及設備項目折舊

折舊以直線法於估計可使用年期內撇銷各項物業、廠房及設備項目之成本至其剩餘價值計算。可使用年期根據管理層對同類資產與估計科技變動之過往經驗釐定。倘若估計可使用年期出現重大變動，則會於來年對折舊作出調整。於二零一三年十二月三十一日，物業、廠房及設備之賬面值約為1,292,607,000港元(二零一二年：約727,727,000港元)。進一步詳情載於附註16。

遞延稅項資產

遞延稅項資產於有可能動用應課稅溢利抵銷虧損之情況下，就所有未動用稅項虧損確認。釐定可予確認遞延稅項資產之金額時，管理層須按照可能產生未來應課稅溢利之時間及數額，連同未來稅務計劃策略作出重大估計。於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，管理層估計並無未來應課稅溢利足以動用未動用稅項虧損。未動用稅項虧損於附註35披露。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計之不明朗因素(續)

非金融資產減值(商譽除外)

本集團於各呈報期間結算日評估所有非金融資產是否有任何減值跡象。非金融資產於出現跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產或現金產生單位之賬面值高於其可收回金額(即公平值減銷售成本與使用價值兩者之較高者)，即表示出現減值。公平值減銷售成本乃以可取得之類似資產公平交易中具約束力之銷售交易數據，或可觀察市價減出售資產所增加之成本計算。計算使用價值時，管理層必須估計資產或現金產生單位之預計未來現金流量，並選用適當之貼現率，以計算該等現金流量之現值。於二零一三年十二月三十一日本集團非流動資產(商譽除外)減值為446,007,000港元(二零一二年：323,059,000港元)。進一步詳情於附註16及21披露。

4. 經營分部資料

為方便管理，本集團根據產品及服務劃分業務單位，並擁有以下三個(二零一二年：兩個)可報告經營分部：

- (a) 熱能供應分部從事生產及供應熱能、安裝、建造及保養供熱系統，以及供熱管道管理業務，熱能供應範圍遍及天津市內廣大地區；
- (b) 鋼鐵製造及買賣分部於三間位於山東省從事鋼鐵及鋼鐵產品製造及買賣業務之聯營公司中持有重大權益；及
- (c) 酒店經營分部在香港經營酒店業務。

物業投資分部於上海一間合營公司持有之權益於二零一二年十二月三十一日已重新分類為已終止經營業務，並已於二零一三年六月二十六日售出，有關詳情載於財務報表附註13。

管理層獨立監察本集團經營分部業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部溢利/(虧損)評估，此乃經調整除稅前溢利/(虧損)之計量方法。經調整除稅前溢利/(虧損)與本集團除稅前虧損計量方法一致，惟有關計量不包括利息收入、融資成本、本集團金融工具之公平值收益/(虧損)以及總辦事處及公司開支。

分部資產不包括現金及現金等值物及其他未分配總辦事處及公司資產，原因為此等資產在集團內統一管理。

分部負債不包括計息銀行及其他借貸、可換股債券、應付稅項、遞延稅項負債以及其他未分配總辦事處及公司負債，原因為此等負債在集團內統一管理。

分部間銷售及轉讓乃按當時適用市價進行，並經參考向第三方作出銷售之售價。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 經營分部資料(續)

截至二零一三年 十二月三十一日止年度	熱能供應 千港元	鋼鐵製造及 買賣 千港元	酒店經營 千港元	總計 千港元	
分部收益					
向外部客戶銷售	323,586	432,556	1,348	757,490	
來自持續經營業務之收益				757,490	
分部業績	30,355	(58,466)	(6,960)	(35,071)	
對賬：					
利息收入				5,829	
公司及其他未分配開支				(26,983)	
融資成本				(31,473)	
來自持續經營業務之除稅前虧損				(87,698)	
分部資產	1,002,793	1,989,487	545,649	3,537,929	
對賬：					
公司及其他未分配資產				268,672	
總資產				3,806,601	
分部負債	533,963	2,000	11,510	547,473	
對賬：					
公司及其他未分配負債				242,025	
總負債				789,498	
截至二零一三年 十二月三十一日止年度	熱能供應 千港元	鋼鐵製造 及買賣 千港元	酒店經營 千港元	公司及 未分配 千港元	總計 千港元
其他分部資料					
應佔聯營公司虧損	16	2,917	-	-	2,933
於損益表確認之減值虧損	6,185	59,845	-	-	66,030
折舊及攤銷	58,170	-	324	4,028	62,522
於聯營公司之投資	282	1,989,316	-	-	1,989,598
資本開支(i)	56,682	-	544,125	20	600,827

(i) 資本開支包括增添物業、廠房及設備(包括收購附屬公司所得資產)。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 經營分部資料(續)

截至二零一二年 十二月三十一日止年度	熱能供應 千港元	鋼鐵製造 及買賣 千港元	總計 千港元	
分部收益				
向外部客戶銷售	245,340	413,658	658,998	
來自持續經營業務之收益			658,998	
分部業績	(47,082)	(970,290)	(1,017,372)	
對賬：				
利息收入			3,598	
公司及其他未分配開支			(26,794)	
融資成本			(31,188)	
來自持續經營業務之除稅前虧損			(1,017,756)	
分部資產	965,209	1,989,858	2,955,067	
對賬：				
公司及其他未分配資產			594,709	
有關已終止業務之資產			130,029	
總資產			3,679,805	
分部負債	455,957	2,258	458,215	
對賬：				
公司及其他未分配負債			455,554	
總負債			913,769	
截至二零一二年 十二月三十一日止年度	熱能供應 千港元	鋼鐵製造 及買賣 千港元	公司及 未分配 千港元	總計 千港元
其他分部資料				
應佔聯營公司溢利／(虧損)	3	(654,378)	–	(654,375)
於損益表確認之減值虧損	1,665	323,059	–	324,724
折舊及攤銷	60,262	–	4,109	64,371
於聯營公司之投資	289	1,989,858	–	1,990,147
資本開支(i)	37,757	–	4	37,761

(i) 資本開支包括增添物業、廠房及設備以及無形資產。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 經營分部資料(續)

地區資料

(a) 來自外部客戶之收益

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
亞洲(中國大陸除外)	433,904	413,658
中國大陸	323,586	245,340
	757,490	658,998

上述來自持續經營業務之收益資料乃根據客戶所在地劃分。

(b) 非流動資產

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	544,484	1,440
中國大陸	2,873,984	2,859,500
	3,418,468	2,860,940

上述來自持續經營業務之非流動資產資料乃根據資產所在地劃分，並不包括可供出售投資。

主要客戶之資料

來自持續經營業務之收益約223,062,000港元及209,494,000港元乃源自鋼鐵製造及買賣分部向兩名單一客戶(二零一二年：413,658,000港元(向一名單一客戶))作出的銷售。

5. 收益

收益指年內銷售貨品之價值、熱能供應收入、熱能供應設施接駁費、酒店經營及其他服務費。本集團之收益分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銷售貨品	432,556	413,658
熱能供應	225,558	175,048
熱能供應設施接駁費	88,741	61,015
酒店經營	1,348	-
其他服務費	9,287	9,277
	757,490	658,998

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

6. 其他收入及收益

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他收入		
銀行利息收入	5,829	3,598
收益		
政府對退回增值稅(「增值稅」)之補助金	6,798	5,343
政府對熱能供應之補助金	4,161	3,961
外匯兌換收益	-	1,130
	16,788	14,032

7. 其他開支

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於聯營公司之投資減值(附註21)	59,845	323,059
物業、廠房及設備減值	6,185	-
外匯兌換虧損	1,499	-
出售物業、廠房及設備項目之虧損	377	5,091
其他應收款項減值(附註26)	-	1,200
其他	2	13
	67,908	329,363

8. 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行借貸利息		
—須於五年內全數償還	922	2,827
可換股債券利息(附註34)	30,551	28,361
來自一間關連公司之貸款之利息(附註46)	3,341	4,284
	34,814	35,472
減：已資本化計入在建工程之金額	(3,341)	(4,284)
	31,473	31,188

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

9. 來自持續經營業務之除稅前虧損

本集團之除稅前虧損乃經扣除／(計入)以下項目：

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銷售貨品成本		419,918	404,328
熱能供應成本		265,399	255,502
酒店經營成本		487	-
物業、廠房及設備項目折舊	16	51,354	53,359
確認預付土地租賃款項	17	3,047	3,041
無形資產攤銷	19	7,318	7,183
其他長期資產攤銷	23	803	788
僱員福利開支(包括董事及行政總裁酬金)			
工資、薪金及其他福利		27,081	27,031
退休計劃供款	10	41	28
出售物業、廠房及設備項目之虧損	7	377	5,091
核數師酬金		5,200	4,700
經營租賃項下最低租賃付款：			
土地及樓宇		1,511	1,368
其他應收賬款減值		-	1,200
撇減存貨至可變現淨值		-	465
銀行利息收入	6	(5,829)	(3,598)
外匯兌換虧損／(收益)淨額	6,7	1,499	(1,130)
於聯營公司之投資減值	7	59,845	323,059

10. 董事及行政總裁酬金及五名最高薪酬僱員

根據上市規則及香港公司條例第161條而披露董事及行政總裁於年內之酬金如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
袍金	1,200	1,200
其他酬金：		
薪金及其他福利	9,555	9,555
退休計劃供款	41	28
	9,596	9,583
酬金總額	10,796	10,783

於二零一三年及二零一二年概無授出購股權。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

10. 董事及行政總裁酬金及五名最高薪酬僱員(續)

已付或應付六名(二零一二年十二月三十一日：六名)董事各自之酬金如下：

二零一三年	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休計劃 供款 千港元	股本結算 購股權開支 千港元	總計 千港元
執行董事：					
薛健先生	200	2,600	11	-	2,811
羅永志先生	200	1,755	15	-	1,970
	400	4,355	26	-	4,781
非執行董事：					
胡翼時先生	200	5,200	15	-	5,415
	200	5,200	15	-	5,415
獨立非執行董事：					
譚新榮先生	200	-	-	-	200
吳志彬先生	200	-	-	-	200
賀弋先生	200	-	-	-	200
	600	-	-	-	600
總計	1,200	9,555	41	-	10,796
二零一二年	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休計劃 供款 千港元	股本結算 購股權開支 千港元	總計 千港元
執行董事：					
薛健先生	200	2,600	-	-	2,800
羅永志先生	200	1,755	14	-	1,969
	400	4,355	14	-	4,769
非執行董事：					
胡翼時先生	200	5,200	14	-	5,414
	200	5,200	14	-	5,414
獨立非執行董事：					
譚新榮先生	200	-	-	-	200
吳志彬先生	200	-	-	-	200
賀弋先生	200	-	-	-	200
	600	-	-	-	600
總計	1,200	9,555	28	-	10,783

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

10. 董事及行政總裁酬金及五名最高薪酬僱員(續)

年內概無作出董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

年內五名最高薪酬僱員包括三名(二零一二年：三名)董事，彼等之酬金詳情載於上文。年內餘下兩名(二零一二年：兩名)既非本公司董事亦非行政總裁之最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及其他福利	1,168	1,105
與表現掛鈎之花紅	-	-
退休福利計劃供款	58	55
總計	1,226	1,160

薪酬介乎以下範圍之非董事及非行政總裁最高薪酬僱員之人數如下：

	僱員人數	
	二零一三年	二零一二年
零至1,000,000港元	2	2
	2	2

11. 所得稅抵免

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度所得稅開支／(抵免)之主要部分如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期所得稅：		
香港	2,183	330
中國大陸	-	-
遞延所得稅(附註35)	21,516	(37,369)
年內所得稅開支／(抵免)	23,699	(37,039)

香港利得稅根據年內在香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一二年：16.5%)撥備。

中國即期所得稅撥備乃就本集團於中國大陸之附屬公司應課稅溢利按法定稅率25%(二零一二年：25%)計提。有關稅率乃按照於二零零八年一月一日生效之中國企業所得稅法相關所得稅規則及規例而釐定。由於本集團並無在中國大陸產生應課稅溢利，因此並無在財務報表中作出中國所得稅撥備。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

11. 所得稅抵免(續)

按適用於本公司及其附屬公司所在司法權區之法定稅率計算除稅前溢利之稅務開支／(抵免)與按實際稅率計算之稅務開支／(抵免)之對賬，以及截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬如下：

二零一三年	中國大陸		香港		其他(i)		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
來自持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)	25,929		(106,273)		(7,354)		(87,698)	
按法定所得稅率計算之稅款	6,482	25.0	(17,535)	16.5	-	-	(11,053)	12.6
不可扣稅支出	120	0.5	3,410	(3.2)	-	-	3,530	(4.0)
應佔聯營公司之虧損(毋須課稅)	-	-	482	(0.5)	-	-	482	(0.5)
未確認稅項虧損	13,729	52.9	14,974	(14.1)	-	-	28,703	(32.7)
按本集團中國聯營公司之可分派溢利5%計算之預扣稅之影響	-	-	(146)	(0.1)	-	-	(146)	(0.2)
去年度稅務調整	-	-	2,183	(2.1)	-	-	2,183	(2.5)
按本集團實際稅率計算之稅務開支	20,331	78.4	3,368	(3.2)	-	-	23,699	(27.0)
二零一二年								
來自持續經營業務之除稅前虧損	(37,749)		(1,032,886)		(1,121)		(1,071,756)	
按法定所得稅率計算之稅款	(9,437)	25.0	(170,426)	16.5	-	-	(179,863)	16.8
不可扣稅支出	301	(0.8)	-	-	-	-	301	0.0
應佔聯營公司虧損	(1)	0.0	107,972	(10.5)	-	-	107,971	(10.1)
未確認稅項虧損	6,435	(17.0)	61,036	(5.9)	-	-	67,471	(6.3)
按本集團中國聯營公司之可分派溢利5%計算之預扣稅之影響	-	-	(32,919)	3.2	-	-	(32,919)	3.1
按本集團實際稅率計算之稅務抵免	(2,702)	7.2	(34,337)	3.3	-	-	(37,039)	3.5

(i) 其他指若干附屬公司(於百慕達及英屬維爾京群島註冊成立之獲豁免稅項公司)之業績。

12. 本公司擁有人應佔虧損

截至二零一三年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔綜合虧損包括虧損45,284,000港元(二零一二年：52,820,000港元)，已於本公司財務報表中處理(附註38)。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

13. 已終止業務

於二零一二年十二月，本公司董事會已通過有關考慮出售高達投資有限公司(「高達」)之決議案。高達透過其全資附屬公司栢寧頓(中國)投資有限公司(「BCIL」)於一間合營公司－上海地下商城有限公司(「地下商城」)持有一項投資，地下商城於中國大陸從事經營及管理購物商場業務。高達及BCIL僅為投資控股公司。

於二零一二年十二月三十一日，出售事項之討論及磋商仍在進行中，而高達被分類為持作出售之待售組別。

於二零一三年六月十七日，本公司訂立協議出售高達全部已發行股本予一名第三方。出售高達之交易已於二零一三年六月二十六日完成。

已終止業務之年內業績呈列如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
出售所得虧損(附註40)	(2,735)	-
出售一間附屬公司時把滙兌儲備由其他全面收入重新分類至損益表	18,270	-
其他開支	-	(63)
行政開支	(345)	(770)
應佔一間合營公司之(虧損)/溢利	(766)	94
來自已終止業務之除稅前溢利/(虧損)	14,424	(739)
計量公平值而確認之虧損	-	(44,429)
所得稅開支	-	-
來自已終止業務之溢利/(虧損)	14,424	(45,168)

於二零一二年十二月三十一日，高達(被分類為持作出售)之主要資產及負債類別如下：

	二零一二年 千港元
未分類為持作出售資產前之賬面值：	
於一間合營公司之投資	94,461
應收一間合營公司股息	79,968
銀行結餘及現金	29
	174,458
計量公平值而確認之虧損	(44,429)
年終公平值	130,029

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

13. 已終止業務(續)

高達所產生之現金流量淨額如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營活動	(345)	(824)
投資活動	-	10,485
融資活動	-	(10,038)
現金流出淨額	(345)	(377)

上述已終止業務之每股盈利／(虧損)載列如下：

	二零一三年	二零一二年
基本，已終止業務	0.13港仙	(0.41港仙)
攤薄，已終止業務	0.11港仙	(0.41港仙)

已終止業務之每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按下列數據計算：

	二零一三年	二零一二年
收益／(虧損)(千港元)		
本公司普通權益持有人應佔來自已終止業務之收益／(虧損)	14,424	(45,168)
股份數目(千股)		
用作計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均股數(附註15)	10,968,469	10,912,213
用作計算每股攤薄盈利之年內已發行普通股加權平均股數(附註15)	12,778,880	12,778,880

14. 股息

董事並不建議派付本年度任何股息。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

15. 本公司普通權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司普通權益持有人應佔年內虧損以及年內已發行股份加權平均股數10,968,469,000股(二零一二年：10,912,213,000股)計算。

每股攤薄虧損金額乃根據本公司普通權益持有人應佔年內虧損計算，並視乎適用情況調整以反映可換股債券之利息。計算所用普通股加權平均股數為年內已發行普通股股數(即計算每股基本虧損時所採用者)以及假設所有潛在攤薄普通股被視為已獲行使或轉換為普通股而無償發行之普通股加權平均股數。

於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，概無就有關攤薄對所呈列之每股基本虧損金額作出調整，原因為尚未行使之可換股債券對所呈列之每股基本虧損具反攤薄影響。於二零一三年十二月三十一日，並無尚未行使之可換股債券。

每股基本及攤薄虧損金額乃根據以下方式計算：

	二零一三年	二零一二年
虧損(千港元)		
本公司普通權益持有人應佔虧損		
來自持續經營業務	(119,284)	(1,021,624)
來自已終止業務	14,424	(45,168)
	(104,860)	(1,066,792)
可換股債券利息(附註8)	30,551	28,361
扣除可換股債券利息前本公司普通權益持有人應佔虧損	(74,309)*	(1,038,431)*
應佔：		
持續經營業務	(88,733)*	(993,263)*
已終止業務	14,424	(45,168)
	(74,309)*	(1,038,431)*
股份數目(千股)		
用作計算每股基本虧損之年內已發行普通股加權平均股數	10,968,469	10,912,213
攤薄影響－普通股加權平均股數：		
可換股債券	1,810,411*	1,866,667*
用作計算每股攤薄虧損之年內已發行普通股加權平均股數	12,778,880*	12,778,880*

* 在計算每股攤薄虧損時並無計入可換股債券之影響，而於截至二零一三年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，此乃由於視作轉換可換股債券將導致具反攤薄影響之每股虧損減少。因此，截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損金額乃按年內虧損及持續經營業務應佔虧損分別104,860,000港元及119,284,000港元及截至二零一三年十二月三十一日止年度已發行普通股加權平均股數10,968,469,000股計算。

在計算每股攤薄虧損時並無計入可換股債券之影響，而於截至二零一二年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，此乃由於視作轉換可換股債券將導致具反攤薄影響之每股虧損減少。因此，截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損金額乃按年內虧損及持續經營業務應佔虧損分別1,066,792,000港元及1,021,624,000港元及截至二零一二年十二月三十一日止年度已發行普通股加權平均股數10,912,213,000股計算。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

本集團

	供熱 設施 千港元	酒店 物業 千港元	樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	汽車 千港元	辦公室 設備 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本								
於二零一二年一月一日	757,166	-	129,555	1,063	16,603	5,357	-	909,744
添置	1,567	-	-	4	402	-	35,788	37,761
轉撥	9,305	-	-	756	-	-	(10,061)	-
重新分類	5,097	-	(5,097)	-	-	-	-	-
出售	(11,641)	-	-	-	(1,808)	(138)	-	(13,587)
換算產生之匯兌差額	(1,137)	-	17	-	5	167	-	(948)
於二零一二年十二月三十一日	760,357	-	124,475	1,823	15,202	5,386	25,727	932,970
添置	732	-	-	20	1,385	366	54,199	56,702
收購附屬公司(附註39)	-	525,263	-	16,995	474	1,393	-	544,125
轉撥	38,321	-	-	-	-	-	(38,321)	-
出售	(3,319)	-	-	-	(656)	-	-	(3,975)
換算產生之匯兌差額	25,020	-	3,895	5	437	146	1,042	30,545
於二零一三年十二月三十一日	821,111	525,263	128,370	18,843	16,842	7,291	42,647	1,560,367
累計折舊								
於二零一二年一月一日	(91,482)	-	(15,251)	(703)	(6,120)	(3,089)	-	(116,645)
年內扣除	(41,283)	-	(7,198)	(936)	(3,401)	(541)	-	(53,359)
出售	5,086	-	-	-	1,519	15	-	6,620
換算產生之匯兌差額	911	-	(380)	-	(3)	(1)	-	527
於二零一二年十二月三十一日	(126,768)	-	(22,829)	(1,639)	(8,005)	(3,616)	-	(162,857)
年內扣除	(41,956)	(61)	(6,292)	(306)	(2,228)	(511)	-	(51,354)
出售	755	-	-	-	592	-	-	1,347
換算產生之匯兌差額	(3,841)	-	(808)	(5)	(246)	(99)	-	(4,999)
於二零一三年十二月三十一日	(171,810)	(61)	(29,929)	(1,950)	(9,887)	(4,226)	-	(217,863)
減值虧損								
於二零一二年一月一日	(42,391)	-	-	-	-	-	-	(42,391)
換算產生之匯兌差額	5	-	-	-	-	-	-	5
於二零一二年十二月三十一日	(42,386)	-	-	-	-	-	-	(42,386)
年內撥備	(6,185)	-	-	-	-	-	-	(6,185)
換算產生之匯兌差額	(1,326)	-	-	-	-	-	-	(1,326)
於二零一三年十二月三十一日	(49,897)	-	-	-	-	-	-	(49,897)
賬面淨值								
於二零一三年十二月三十一日	599,404	525,202	98,441	16,893	6,955	3,065	42,647	1,292,607
於二零一二年十二月三十一日	591,203	-	101,646	184	7,197	1,770	25,727	727,727
土地分析：								
							本集團	
							二零一三年	二零一二年
							千港元	千港元
於香港持有：								
根據逾50年後屆滿之租約							422,183	-

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本		
於二零一二年一月一日	315	315
添置	-	-
出售	-	-
於二零一二年十二月三十一日	315	315
添置	-	-
出售	-	-
於二零一三年十二月三十一日	315	315
累計折舊		
於二零一二年一月一日	(218)	(218)
年內折舊	(46)	(46)
於二零一二年十二月三十一日	(264)	(264)
年內折舊	(36)	(36)
於二零一三年十二月三十一日	(300)	(300)
賬面淨值		
於二零一三年十二月三十一日	15	15
於二零一二年十二月三十一日	51	51

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

17. 預付土地租賃款項

本集團之預付土地租賃款項涉及根據為期18年之租賃就位於中國大陸國有土地之租賃權益所享有之土地使用權42,570,000港元(二零一二年：44,278,000港元)。

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日之賬面值	44,278	47,334
年內確認	(3,047)	(3,041)
換算產生之匯兌差額	1,339	(15)
於十二月三十一日之賬面值	42,570	44,278
流動部分	(3,092)	(3,053)
非流動部分	39,478	41,225

18. 商譽

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年初及年終：		
成本	49,105	49,105
累計減值	(49,105)	(49,105)
非流動部分	-	-

基於過往年度進行之減值測試，本集團已就商譽悉數作出減值撥備。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

19. 無形資產

本集團	現有收費 合約 千港元	現有建造 合約 千港元	經營權 千港元	總計 千港元
成本				
於二零一二年一月一日	289,553	6,059	129,753	425,365
換算產生之匯兌差額	(35)	(1)	(16)	(52)
於二零一二年十二月三十一日	289,518	6,058	129,737	425,313
換算產生之匯兌差額	9,059	190	4,060	13,309
於二零一三年十二月三十一日	298,577	6,248	133,797	438,622
攤銷				
於二零一二年一月一日	(24,129)	(6,059)	(25,236)	(55,424)
年內撥備	–	–	(7,183)	(7,183)
換算產生之匯兌差額	2	1	(21)	(18)
於二零一二年十二月三十一日	(24,127)	(6,058)	(32,440)	(62,625)
年內撥備	–	–	(7,318)	(7,318)
換算產生之匯兌差額	(755)	(190)	(1,125)	(2,070)
於二零一三年十二月三十一日	(24,882)	(6,248)	(40,883)	(72,013)
減值				
於二零一二年一月一日	(265,424)	–	–	(265,424)
換算產生之匯兌差額	33	–	–	33
於二零一二年十二月三十一日	(265,391)	–	–	(265,391)
換算產生之匯兌差額	(8,304)	–	–	(8,304)
於二零一三年十二月三十一日	(273,695)	–	–	(273,695)
賬面淨值				
於二零一三年十二月三十一日	–	–	92,914	92,914
於二零一二年十二月三十一日	–	–	97,297	97,297

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

20. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份，按成本	541,988	541,988

分別計入本公司之流動資產及流動負債之應收附屬公司款項約995,835,000港元(二零一二年：1,026,671,000港元)及應付附屬公司款項約253,397,000港元(二零一二年：253,397,000港元)，為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零一三年十二月三十一日，並無應收附屬公司款項減值(二零一二年：41,237,000港元)提撥至其可變現價值。

於二零一三年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	法定業務形式	註冊成立或註冊／經營地點	已發行及繳足股份／註冊資本之面值	本公司應佔已發行股份／註冊股本百分比		主要業務
				直接%	間接%	
Leading Prospect Limited	公司	英屬維爾京群島	100美元	100	-	投資控股
A6 Limited(ii)	公司	香港	10,000港元	-	100	酒店物業
Hotel de EDGE Limited(ii)	公司	香港	100港元	-	100	酒店經營
Hotel de EDGE Management Limited(ii)	公司	香港	100港元	-	100	酒店牌照擁有人
滙展(中國)有限公司	公司	香港	1港元	-	100	投資控股
電子旅遊有限公司	公司	香港	2港元	-	100	投資控股
時栢有限公司	公司	香港	100港元	-	100	投資控股
帝豪(中國)有限公司	公司	香港	1港元	-	100	投資控股
皇宇投資有限公司	公司	英屬維爾京群島	1美元	100	-	投資控股
環球策略國際有限公司	公司	英屬維爾京群島	100美元	100	-	投資控股
Eland Success Limited	公司	英屬維爾京群島	1美元	100	-	投資控股

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

20. 於附屬公司之投資(續)

附屬公司名稱	法定業務形式	註冊成立或註冊／經營地點	已發行及繳足股份／註冊資本之面值	本公司應佔已發行股份／註冊股本百分比		主要業務
				直接%	間接%	
開源融資有限公司 (前稱申盈有限公司)	公司	香港	10,000港元	-	100	放債
Charter Best Investments Limited	公司	英屬維爾京群島	1美元	100	-	投資控股
永利管理有限公司	公司	香港	1,000,000港元	100	-	提供服務
譽進發展有限公司	公司	香港	20,000,000港元	100	-	鋼鐵製造及買賣
上海綿旺投資諮詢有限公司(i)	外商獨資企業	中國／中國大陸	3,000,000美元	-	100	投資控股
天津市供熱發展有限公司(i, iii)	中外合資企業	中國／中國大陸	人民幣 50,000,000元	-	49	於中國天津供應熱能
天津市寶勝熱能投資有限公司(i, iv)	有限公司	中國／中國大陸	人民幣 20,000,000元	-	26.95	於中國天津供應熱能
天津市梅江供熱有限公司(i, iv)	有限公司	中國／中國大陸	人民幣 66,000,000元	-	25.98	於中國天津供應熱能

(i) 並非由香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡另一會員事務所審核。

(ii) 年內，本公司向第三方收購A6 Limited、Hotel De EDGE Limited及Hotel De EDGE Management Limited。是項收購交易之進一步詳情載於財務報表附註39。

(iii) 由於本集團有權控制天津市供熱發展有限公司(「天津供熱」)之董事會並可管限其財務及營運政策，故天津供熱入賬為本集團之附屬公司。透過本集團一間全資附屬公司與一名持有天津供熱5%股權之天津供熱股東所訂立日期為二零零八年六月三十日之託管協議，本集團有權行使作為持有5%股權股東之所有權力，以及本集團獲賦予額外權利，可委任一名董事加入天津供熱董事會。連同本集團作為持有49%股權之股東所擁有委任董事加入天津供熱董事會之原有權利，本集團有權委任天津供熱董事會九名董事當中最多六名。天津供熱使用簡單大多數票原則通過董事會決議案。

(iv) 天津市寶勝熱能投資有限公司(「寶勝熱能」)及天津市梅江供熱有限公司(「梅江供熱」)為本集團非全資附屬公司天津供熱之附屬公司，鑑於本集團擁有有關公司之控制權，因此彼等入賬為附屬公司。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

20. 於附屬公司之投資(續)

上表載列董事認為主要影響本年度業績或構成本集團資產淨值重大部分之本公司附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之詳情會導致資料內容過於冗長。

本集團附屬公司(擁有重大非控股權益)之詳情載列如下：

	二零一三年 %	二零一二年 %
非控股權益所持股權百分比：		
天津供熱	51.00	51.00
寶勝熱能	73.05	73.05
梅江供熱	74.02	74.02
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分配予非控股權益之年內溢利／(虧損)：		
天津供熱	(1,922)	(43,105)
寶勝熱能	20,608	1,757
梅江供熱	(10,799)	28,255
	7,887	(13,093)
分配予非控股權益之年內匯兌儲備：		
天津供熱	2,297	(163)
寶勝熱能	2,225	(1)
梅江供熱	4,664	81
	9,186	(83)
於報告日期非控股權益之累計結餘：		
天津供熱	74,697	74,323
寶勝熱能	84,147	61,313
梅江供熱	148,124	154,259
	306,968	289,895

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

20. 於附屬公司之投資(續)

下表呈列上述附屬公司之財務資料概要。所披露金額並未作出集團內公司間對銷：

二零一三年	天津供熱 千港元	寶勝熱能 千港元	梅江供熱 千港元
收益	121,889	104,224	113,028
開支總額	(125,658)	(76,013)	(127,623)
年內(虧損)/溢利	(3,769)	28,211	(14,595)
年內其他全面收入	4,504	3,046	6,305
年內全面收入/(虧損)總額	735	31,257	(8,290)
流動資產	57,398	50,436	231,548
非流動資產	586,242	172,779	140,824
流動負債	(429,388)	(65,610)	(145,545)
非流動負債	(67,786)	(42,415)	(26,703)
經營活動所得現金流量淨額	37,534	51,261	5,865
投資活動(所用)/所得現金流量淨額	(33,879)	(15,368)	23
融資活動所得/(所用)現金流量淨額	10,675	(8,773)	2,846
現金及現金等值物增加淨額	14,330	27,120	8,734
二零一二年	千港元	千港元	千港元
收益	67,113	59,011	117,464
開支總額	(151,633)	(56,606)	(79,291)
年內(虧損)/溢利	(84,520)	2,405	38,173
年內其他全面(虧損)/收入	(320)	(2)	111
年內全面(虧損)/收入總額	(84,840)	2,403	38,284
流動資產	41,471	21,173	258,230
非流動資產	563,481	168,689	149,048
流動負債	(398,952)	(79,906)	(173,675)
非流動負債	(60,269)	(26,023)	(25,189)
經營活動(所用)/所得現金流量淨額	(31,576)	19,519	75,953
投資活動所用現金流量淨額	(11,013)	(9,404)	(12,346)
融資活動所得/(所用)現金流量淨額	46,411	(8,396)	(58,657)
現金及現金等值物增加淨額	3,822	1,719	4,950

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

21. 於聯營公司之投資

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應佔資產淨值	2,385,708	2,313,206
減值撥備(iii)	(396,110)	(323,059)
	1,989,598	1,990,147

所有聯營公司之詳情如下：

聯營公司名稱	法定業務 形式	註冊成立/ 登記註冊及 經營地點	註冊資本 面值	本集團應佔之 擁有權權益比例		主要業務
				直接	間接	
天津市梅江供熱運行管理有限公司(i)	有限公司	中國/ 中國大陸	人民幣 2,000,000元	-	21%	銷售熱能物料
日照鋼鐵有限公司(「日照鋼鐵」)(ii)	有限公司	中國/ 中國大陸	人民幣 100,000,000元	-	30%	製造及買賣 鋼鐵產品
日照型鋼有限公司(「日照型鋼」)(ii)	有限公司	中國/ 中國大陸	人民幣 100,000,000元	-	30%	製造及買賣 鋼鐵產品
日照鋼鐵軋鋼有限公司(「日照軋鋼」)(ii)	有限公司	中國/ 中國大陸	人民幣 80,000,000元	-	25%	製造及買賣 鋼鐵產品

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

21. 於聯營公司之投資(續)

(i) 並非由香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡另一會員事務所審核。

(ii) 建議調整產能計劃

根據日期為二零一二年十二月二十八日之公告，本集團接獲日照鋼鐵控股集團有限公司(三間聯營公司之母公司)通知，知會本集團其可能進行調整產能計劃，以調整鋼鐵年產能(「該計劃」)(大部分由三間聯營公司進行)。該計劃將在山東省政府之協助下妥善及完全解決在實行該計劃之過程中帶來之相關事宜(包括企業產能設備匹配、人員消化安置、獎補政策落實、安全穩定問題等)後分階段進行。倘該計劃得以實行，日照鋼鐵控股集團有限公司之鋼鐵年產能可能於二零一五年由1,200萬噸調整至500萬噸。對於上述事宜解決方案及該計劃之實施、程序及具體時間，仍有待日照鋼鐵控股集團有限公司與政府有關部門進行進一步磋商談判後方能落實。就此而言，於下文(iii)所述之三間聯營公司之投資減值評估並無計及該計劃之影響，原因為上述計劃並未落實執行。

(iii) 減值撥備

於日照鋼鐵、日照型鋼及日照軋鋼之投資均於二零零九年五月透過收購譽進發展有限公司之全部權益而購入，其屬於鋼鐵製造及買賣分部。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，由於鋼鐵行業持續衰退以及該等於聯營公司之投資錄得經營虧損，本集團管理層認為，各聯營公司之長期資產以及本集團於聯營公司之投資出現減值跡象。

就各聯營公司長期資產作出減值測試而言，各聯營公司內之長期資產均被視為個別現金產生單位(「現金產生單位」)。各現金產生單位之可收回金額乃以聯營公司高級管理層所批准涵蓋五年期間之個別財務預算為基準，採用現金流量預測，運用使用價值計算方法釐定。用於現金流量預測之貼現率為14.35%(二零一二年：14.2%)。根據本集團管理層所使用之減值測試結果，各個個別現金產生單位之可收回金額均低於其各自於綜合財務報表(經計及於收購日期聯營公司之長期資產公平值調整之影響)之賬面值，故已就聯營公司長期資產作出減值虧損撥備，於截至二零一三年十二月三十一日止年度入賬應佔聯營公司虧損45,392,000港元(截至二零一二年十二月三十一日止年度：554,710,000港元)。

就於聯營公司之投資作出減值測試而言，於三間聯營公司各自之投資被視為個別現金產生單位。現金產生單位之可收回金額乃應用收入法(尤其應用貼現現金流量法)按公平值減銷售成本釐定。因此，根據本集團所使用之減值測試結果，各個個別現金產生單位之可收回金額均低於其各自之賬面值，故於截至二零一三年十二月三十一日止年度之損益表入賬減值撥備59,845,000港元(二零一二年十二月三十一日：323,059,000港元)。於二零一三年十二月三十一日，於聯營公司之投資之減值撥備為396,110,000港元(二零一二年十二月三十一日：323,059,000港元)。

(iv) 聯營公司物業、廠房及設備估計可用年期之變動

鑑於日照鋼鐵、日照型鋼及日照軋鋼之物業、廠房及設備在過往年度一直進行保養維修及翻新，以致其實際可用年期得以有效延長，故日照鋼鐵控股集團有限公司(日照鋼鐵、日照型鋼及日照軋鋼之母公司)董事會通過決議案，批准變動物業、廠房及設備之可用年期。有關估計變動自二零一三年七月一日起生效，並採用未來適用法處理。因此，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團應佔聯營公司溢利增加約126,915,000港元。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

21. 於聯營公司之投資(續)

日照鋼鐵、日照型鋼及日照軋鋼均被視為本集團之重要聯營公司，並以權益會計法入賬。

以下為日照鋼鐵、日照型鋼及日照軋鋼之財務資料概要，其已就會計政策差異作出調整，並已與綜合財務報表所載賬面值對賬：

日照鋼鐵	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產	12,465,639	5,214,921
非流動資產	13,247,589	11,963,122
流動負債	(21,277,044)	(13,374,555)
非流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款項及撥備)	(254,378)	-
非流動負債	(943,252)	(556,038)
資產淨值	3,238,554	3,247,450
與本集團於聯營公司之權益之對賬：		
本集團之擁有權比例	30%	30%
應佔聯營公司資產淨值	971,566	974,235
收益	46,429,292	50,093,722
年內虧損	(118,967)	(1,178,200)
年內全面虧損總額	(30,550)	(1,177,422)
日照型鋼	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產	8,183,635	4,902,054
非流動資產	475,880	565,583
流動負債	(7,803,105)	(4,901,690)
非流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款項及撥備)	(189,379)	-
非流動負債	(33,080)	(37,304)
資產淨值	633,951	528,643
與本集團於聯營公司之權益之對賬：		
本集團之擁有權比例	30%	30%
應佔聯營公司資產淨值	190,185	158,593
收益	5,624,157	5,775,608
年內溢利/(虧損)	86,893	(240,323)
年內全面收入/(虧損)總額	100,519	(241,248)

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

21. 於聯營公司之投資(續)

日照軋鋼	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產	24,224,828	17,387,758
非流動資產	4,818,316	5,160,528
流動負債	(23,244,707)	(17,545,799)
非流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款項及撥備)	(203,503)	-
非流動負債	(700,235)	(282,130)
資產淨值	4,894,699	4,720,357
與本集團於聯營公司之權益之對賬：		
本集團之擁有權比例	25%	25%
應佔聯營公司資產淨值	1,223,675	1,180,089
收益	44,455,624	47,842,105
年內溢利/(虧損)	26,820	(915,284)
年內全面收入/(虧損)總額	153,243	(919,140)

下表呈列本集團聯營公司(個別不屬於重大之聯營公司)之財務資料總覽。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應佔聯營公司年內(虧損)/溢利	(16)	3
應佔聯營公司其他全面收入	9	-
應佔聯營公司全面(虧損)/收入總額	(7)	3
本集團於聯營公司之投資之賬面總值	282	289

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

22. 可供出售投資

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股本投資—按成本		
於一月一日之結餘	6,448	6,447
換算產生之匯兌差額	187	1
於十二月三十一日之結餘	6,635	6,448
減值虧損		
於一月一日之結餘	(713)	(711)
換算產生之匯兌差額	(7)	(2)
於十二月三十一日之結餘	(720)	(713)
賬面值		
於一月一日	5,735	5,736
於十二月三十一日	5,915	5,735

於二零一三年十二月三十一日，本集團之可供出售投資包括於天津市津熱物流有限公司(「天津津熱物流」)之16%股權及於天津津濱供熱有限公司(「天津津濱」)之4%股權。由於合理公平價值估計之範圍過大，董事認為，可供出售投資之公平值不能可靠計量，故彼等乃按成本減減值計量。本集團無意在可見未來出售上述投資。

23. 其他長期資產

本集團之其他長期資產即租賃為期八年之樓宇使用權之預付租賃付款。

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日之賬面值	5,333	6,125
添置	-	-
年內確認	(803)	(788)
換算產生之匯兌差額	156	(4)
於十二月三十一日之賬面值	4,686	5,333
即期部分	815	789
非即期部分	3,871	4,544

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

24. 存貨

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
原材料	5,317	5,761
消耗品	445	435
	5,762	6,196
存貨減值撥備	-	(465)
	5,762	5,731

25. 應收賬款

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收賬款	1,798	-

應收賬款並不計息。

就熱能供應收入及熱能供應設施接駁收入而言，本集團一般預先收取有關費用。

本集團與銷售貨品客戶及若干酒店業務客戶訂立之交易條款乃以賒賬為主。賒賬期一般為一個月，而主要客戶可延展至最多三個月。本集團致力嚴格控制其未清償應收款項，因此並無就應收賬款結餘持有任何抵押品或作出其他信貸改進事項。

應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
1個月以內	796	-
1至3個月	87	-
3個月以上	915	-
	1,798	-

毋須就應收賬款作出減值撥備，原因為信貸質素並無重大變動且有關結餘被視為可全數收回。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

26. 其他應收款項及預付款項

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
預付款項	3,052	3,904	915	-
按金及其他應收款項	16,183	14,961	-	934
	19,235	18,865	915	934
其他應收款項減值	-	(1,200)	-	-
	19,235	17,665	915	934

其他應收款項減值撥備之變動如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於二零一三年一月一日	1,200	-	-	-
已(撇銷)/確認減值虧損	(1,200)	1,200	-	-
	-	1,200	-	-

於二零一三年十二月三十一日，其他應收款項並無減值撥備(二零一二年：1,200,000港元)。該等個別已減值其他應收款項之欠款人為陷入財政困難之客戶，並預期不能收回有關款項。

除上文詳述之個別已減值其他應收款項之減值撥備外，管理層相信毋須就餘下其他應收款項及預付款項作出減值撥備，原因為信貸質素並無重大變動，且有關餘款被視為可全數收回。

27. 應付一間聯營公司款項

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無應付聯營公司款項(二零一二年：18,872,000港元)。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

28. 應收／應付關連公司款項

應收關連公司款項

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
天津津濱(ii), (iii)	144,798	140,405
天津市津熱供熱集團有限公司(i)	121,358	120,784
天津市供熱物資供應有限公司(ii)	2,972	2,906
天津津熱物流(ii)	18,266	-
其他關連公司(ii)	1,780	1,727
	289,174	265,822
減：減值撥備	(144,798)	(140,405)
	144,376	125,417

應付關連公司款項

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
天津市津熱建設發展有限公司(ii)	40,988	39,740
天津津熱物流(ii)	-	8,045
天津津濱(iii)	3,297	7,005
	44,285	54,790

- (i) 天津市津熱供熱集團有限公司乃本集團附屬公司之非控股股東。
- (ii) 本集團附屬公司之非控股股東對該等關連公司有重大影響力。
- (iii) 於二零一零年，本集團評估能否收回應收天津津濱款項140,423,000港元，所作結論為收回有關結餘之機會不大，並因此作出全數減值撥備。

該等款項並非交易性質，並為無抵押、免息及須按要求償還。

除了(iii)所示有關應收關連公司款項之減值撥備外，管理層相信毋須就餘下應收關連公司款項作出進一步減值撥備，原因為信貸質素並無重大變動，且有關結餘仍被視為可全數收回。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

29. 現金及現金等值物以及已抵押銀行存款

	附註	本集團		本公司	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
現金及銀行結餘		207,140	530,446	15,169	873
減：有關應付票據之已抵押存款	30	(10,366)	-	-	-
現金及現金等值物		196,774	530,446	15,169	873

於二零一三年十二月三十一日，已抵押銀行存款10,366,000 港元(二零一二年：無)乃作為發出銀行承兌應付票據之擔保。

於二零一三年十二月三十一日，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為75,617,000港元(二零一二年：79,860,000 港元)。人民幣不可自由兌換成其他貨幣。然而，根據中國外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換成其他外幣。

銀行現金按每日銀行存款利率賺取浮動利息。香港及中國大陸之短期定期存款時間由一日至三個月不等，視乎本集團對即時現金之需求而定，並按各自之短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及已抵押存款存放於信譽良好並且最近並無拖債記錄之銀行。此等資產之賬面值與其公平值相若。

30. 應付賬款及應付票據

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付賬款	38,766	26,499
應付票據	20,733	-
	59,499	26,499

應付賬款為不計息及一般須於90日內清償。應付賬款並無賬齡超過一年之重大結餘。本集團設有財務風險管理政策，以確保所有應付款項於信貸期限內清付。

應付賬款之賬面值與其公平值相若。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

30. 應付賬款(續)

於呈報期間結算日，按發票日期計算，應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
1個月以內	998	260
1至3個月	2,823	1,049
3個月以上	34,945	25,190
	38,766	26,499

於二零一三年十二月三十一日，本集團之應付票據以本集團已予質押之若干定期存款合共10,366,000港元(二零一二年：無)作為抵押品。

31. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他應付款項	188,789	122,674	-	-
應計費用	6,817	4,442	1,219	3,268
	195,606	127,116	1,219	3,268

其他應付款項並無賬齡超過一年之重大結餘。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

32. 計息銀行及其他借貸

本集團

	二零一三年			二零一二年		
	實際利率 (%)	到期日	千港元	實際利率 (%)	到期日	千港元
即期						
銀行貸款—無抵押	-	-	-	6.90-7.54	二零一三年	6,167
銀行貸款—有抵押(ii)	6.60	二零一四年	6,360	7.87	二零一三年	24,667
其他長期貸款即期部分						
—無抵押(i)	-	-	-	-	二零一三年	3,124
			6,360			33,958

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分析為：		
銀行貸款還款期：		
一年內	6,360	30,834
其他借貸還款期：		
一年內	-	3,124
	6,360	33,958

- (i) 其他長期貸款—無抵押為來自天津津熱建設發展有限公司之貸款，該公司為一間關連公司，本集團附屬公司之非控股股東對其有重大影響力。該公司將丹麥政府免息貸款轉撥至本集團附屬公司梅江供熱。梅江供熱於年內依期償還貸款。
- (ii) 有抵押銀行貸款以關連公司天津市津熱供熱集團有限公司之辦公室大樓作抵押。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

33. 來自一間關連公司之貸款

該款項為來自天津市津熱供熱集團有限公司(本集團旗下附屬公司之一名非控股股東)之貸款，有關貸款為無抵押、按年利率8厘計息及須按要求償還。

34. 可換股債券

於二零一一年十二月十九日，本公司與嘉良投資有限公司(第三方)訂立可換股債券認購協議，以向嘉良投資有限公司發行280,000,000港元之可換股債券。債券持有人可選擇於可換股債券發行日期兩週年日期(「到期日」)止期間內，將可換股債券兌換成1,866,666,666股本公司普通股(即換股價為每股0.15港元)。債券之未償還本金額以年利率3.5厘計息，並須每年支付。本公司已於二零一一年十二月三十日向嘉良投資有限公司發行可換股債券。

可換股債券被視為複合金融工具，其負債部分之公平值乃於發行日期按並無換股權之類似債券之適用市場利率估計。餘額(即整體複合金融工具之公平值減負債部分之公平值)分配為權益部分，並計入股東權益。

於二零一一年十二月三十日發行之可換股債券於發行時分拆為負債部分及權益部分，負債部分之變動載列如下：

	本集團及本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日之負債部分	266,171	241,085
利息支出	30,551	28,361
已付利息	(9,505)	(9,827)
換算產生之匯兌差額	8,333	6,552
兌換可換股債券	(295,550)	-
於十二月三十一日之負債部分	-	266,171

於二零一三年十二月二十日，嘉良投資有限公司把全數可換股債券(本金額280,000,000港元)兌換為1,866,666,666股股份。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

35. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內之變動如下：

本集團－二零一三年

遞延稅項負債

	收購附屬 公司之 公平值調整 千港元	遞延收益 千港元	預扣稅 千港元	總計 千港元
於二零一三年一月一日	38,189	102,985	1,305	142,479
年內於綜合收益表扣除之遞延稅項 (附註11)	6,348	12,127	(146)	18,329
收購附屬公司(附註39)	54,277	-	-	54,277
換算產生之匯兌差額	1,289	3,404	39	4,732
於二零一三年十二月三十一日之 遞延稅項負債總額	100,103	118,516	1,198	219,817

遞延稅項資產

	收購附屬 公司之 公平值調整 千港元	物業、廠房及 設備項目減值 千港元	總計 千港元
於二零一三年一月一日	20,776	8,919	29,695
年內於綜合收益表計入之遞延稅項(附註11)	(2,618)	(569)	(3,187)
換算產生之匯兌差額	611	271	882
於二零一三年十二月三十一日之遞延稅項資產總額	18,769	8,621	27,390

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況報表中抵銷。

	千港元
於二零一三年十二月三十一日於綜合財務狀況報表中確認之遞延稅項負債淨額	192,427

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

35. 遞延稅項(續)

本集團－二零一二年

遞延稅項負債

	收購附屬 公司之 公平值調整 千港元	遞延收益 千港元	預扣稅 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日	46,213	103,809	34,141	184,163
年內於綜合收益表扣除之遞延稅項 (附註11)	(8,113)	(859)	(32,919)	(41,891)
換算產生之匯兌差額	89	35	83	207
於二零一二年十二月三十一日之 遞延稅項負債總額	38,189	102,985	1,305	142,479

遞延稅項資產

	收購 附屬公司之 公平值調整 千港元	物業、廠房及 設備項目減值 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日	24,756	9,480	34,236
年內於綜合收益表扣除之遞延稅項(附註11)	(3,964)	(558)	(4,522)
換算產生之匯兌差額	(16)	(3)	(19)
於二零一二年十二月三十一日之遞延稅項資產總額	20,776	8,919	29,695

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況報表中抵銷。

	千港元
於二零一二年十二月三十一日於綜合財務狀況報表中確認之遞延稅項負債淨額	112,784

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

35. 遞延稅項(續)

本集團—二零一二年(續)

遞延稅項資產(續)

並無就下列項目確認遞延稅項資產：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於香港產生之稅項虧損(i)	40,943	—
於中國大陸產生之稅項虧損(ii)	113,390	58,474
應收關連公司款項之減值撥備	144,798	140,405
	299,131	198,879

- (i) 本集團於香港產生之稅項虧損40,943,000港元(二零一二年：無)，可無限年期用作抵銷產生虧損之公司之日後應課稅溢利。
- (ii) 本集團於中國大陸產生之稅項虧損為113,390,000港元(二零一二年：58,474,000港元)，有關虧損可用作抵銷有關公司之日後應課稅溢利，其應用限期將於一至五年內屆滿。

概無就上述稅項虧損及可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產，原因為產生該等稅項虧損及可扣稅暫時差額之附屬公司已出現虧損一段時間，且彼等被視為於日後不大可能會產生應課稅溢利而令有關稅項虧損得以運用。

根據中國企業所得稅法，於中國大陸成立之外資企業向外國投資者宣派股息時，需按10%之稅率徵收預扣稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日之後產生之盈利。倘若中國大陸與有關外國投資者所屬司法權區訂有相關稅務協議，則可應用較低之預扣稅率。就此而言，本集團之適用稅率為5%。因此，本集團須就於中國大陸成立之聯營公司自二零零八年一月一日起產生之盈利所分派之股息繳納預扣稅。

本公司向其股東派發股息並不附帶任何所得稅後果。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

36. 已發行股本

	股份數目		已發行股本	
	二零一三年 千股	二零一二年 千股	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
每股面值0.10港元之普通股				
法定				
於年初	20,000,000	20,000,000	2,000,000	2,000,000
法定股本增加	-	-	-	-
於年終	20,000,000	20,000,000	2,000,000	2,000,000
已發行及繳足				
於年初	10,912,213	10,912,213	1,091,221	1,091,221
兌換可換股債券 (i)	1,866,667	-	186,667	-
於年終	12,778,880	10,912,213	1,277,888	1,091,221

(i) 於二零一三年十二月二十日，本公司就兌換嘉良投資有限公司所持有本金額為280,000,000港元之可換股債券而發行1,866,666,666股每股面值0.10港元之股份(附註34)。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

37. 購股權計劃

根據二零一二年五月十七日(「生效日期」)通過之決議案，本公司採納一項新購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)，其主要目的為獎勵或回報合資格參與人士對本集團所作之貢獻及／或讓本集團能聘用及留聘優秀僱員，並吸引對本集團以及本集團持有股權之實體而言屬有價值之人力資源。根據二零一二年購股權計劃，本公司董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)授出購股權，以認購本公司股份。

根據二零一二年購股權計劃，所有已根據二零一二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但尚未行使之購股權獲行使時可予發行之股份總數，不得超過不時已發行股份之30%。根據二零一二年購股權計劃授出之任何購股權之股份認購價由本公司董事會全權釐定，惟於任何情況下須為以下各項之較高者：(i)股份於授出日期(須為交易日)在聯交所日報表所報收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所日報表所報平均收市價；及(iii)於授出日期股份面值，惟就計算認購價而言，倘股份於聯交所上市不足五個交易日，則新發行價將作為於該段上市前期間內任何交易日之收市價。於接納購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元，作為獲授購股權之代價。

如向合資格參與人士授出購股權，將會導致本公司在截至建議授出當日之12個月內授予及將授予有關合資格參與人士之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)全部行使後所發行及將發行之本公司股份總數超過本公司當時已發行股份之1%，除非建議授出之購股權已獲本公司股東於股東大會上批准，且於會上獲建議授出購股權之合資格參與人士及其聯繫人士均放棄投票，否則不得授出有關購股權。

購股權持有人可根據二零一二年購股權計劃之條款，於董事會可全權酌情釐定之期間內任何時間行使購股權，惟行使期由購股權授出日期起計不得超過十年，並須受提前終止條文所限制，且董事會可以設定有關行使購股權之限制。

截至本報告日期，本公司概無根據二零一二年購股權計劃授出任何購股權。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

38. 儲備

本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備金額及其變動詳情於財務報表第33頁之綜合權益變動表呈列。

本公司

	附註	股份溢價 千港元	購股權 儲備* 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日		894,724	25,747	7,341	(957,211)	(29,399)
年內全面虧損總額		-	-	(236)	(52,820)	(53,056)
購股權沒收後轉撥購股權儲備	38	-	(25,747)	-	25,747	-
於二零一二年十二月三十一日		894,724	-	7,105	(984,284)	(82,455)
年內全面虧損總額		-	-	1,360	(45,284)	(43,924)
兌換可換股票據(附註34)		132,913	-	14,885	-	147,798
於二零一三年十二月三十一日		1,027,637	-	23,350	(1,029,568)	21,419

* 購股權儲備包括已授出但尚未行使之購股權之公平值，進一步闡釋載於財務報表附註2.4以股份付款交易之會計政策。該金額已於有關購股權屆滿時轉撥至保留溢利／累計虧損。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

39. 業務合併

於二零一三年十二月二十日，本集團透過其全資附屬公司Leading Prospect Limited向第三方購入A6 Limited、Hotel de EDGE Limited及Hotel de EDGE Management Limited(「目標集團」)100%權益。目標集團之業務為經營酒店。收購事項是本集團拓展業務組合之策略之一，旨在開拓收入來源及發掘物業投資機會，以增強資產質素。收購事項之購買代價以現金支付，並已於收購日期支付488,000,000港元。

於收購日期，目標集團之可識別資產及負債之公平值如下：

	收購時確認 之公平值 千港元
物業、廠房及設備	544,125
現金及銀行結餘	1,455
存貨	344
應收賬款	717
預付款項及其他應收款項	533
應付賬款	(1,200)
應計費用及其他應付款項	(2,651)
預收款項	(805)
應付稅項	(241)
遞延稅項負債	(54,277)
可識別資產淨值總額(公平值)	488,000
收購所得商譽	-
以現金支付	488,000

於收購日期，應收賬款及其他應收款項之公平值分別為717,000港元及533,000港元。

本集團就是項收購交易產生之交易成本為7,242,000港元。有關交易成本已於綜合收益表支銷，並計入行政開支。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

39. 業務合併(續)

有關收購附屬公司之現金流量分析如下：

	千港元
現金代價	(488,000)
收購所得現金及銀行結餘	1,455
計入投資活動所得現金流量之現金及現金等值物流出淨額	(486,545)
計入經營活動所得現金流量之收購交易成本	(7,242)
	(493,787)

自收購交易以來，目標集團為本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之營業額貢獻1,348,000港元及為綜合溢利貢獻233,000港元。

倘有關合併事項於年初進行，本年度來自本集團持續經營業務之收益及本集團之虧損將分別為789,601,000港元及121,879,000港元。

40. 出售一間附屬公司

誠如附註13所詳述，年內本集團向一名第三方出售一間附屬公司。

	二零一三年六月二十六日 千港元
於一間合營公司之投資	95,208
應收一間合營公司股息	81,415
現金及現金等值物	28
撇銷分類為持作出售之待售組別之資產撥備	(45,233)
小計	131,418
代價	130,000
減：出售事項之相關開支	(1,317)
已收所得款項淨額	128,683
出售事項之虧損	(2,735)

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

40. 出售一間附屬公司(續)

有關出售一間附屬公司之現金及現金等值物流入淨額分析載列如下：

	二零一三年六月二十六日 千港元
現金代價	130,000
已付出售事項之相關開支	(1,317)
所售出現金及現金等值物	(28)
有關出售一間附屬公司之現金及現金等值物流入淨額	128,655

年內，有關出售一間附屬公司之匯兌儲備18,270,000港元已由其他全面收入重新分類至損益表。

41. 退休金計劃及其他退休福利

本集團根據強制性公積金計劃條例為其所有香港合資格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」)。供款乃根據僱員基本薪金某個百分比作出，並根據強積金計劃之規則於應付時在損益表中扣除。強積金計劃之資產由一項獨立管理基金持有，與本集團之資產分開持有。本集團之僱主供款於向強積金計劃作出供款時全數歸屬予僱員。

本集團在中國大陸經營之附屬公司之僱員均須參與一項由地方市政府設立之中央退休金計劃。此等附屬公司須按其支薪成本20%向中央退休金計劃作出供款。供款須根據中央退休金計劃之規則於應付時在損益表中支銷。

於綜合收益表支銷之退休金總成本約1,169,000港元(二零一二年：991,000港元)。

42. 綜合現金流量表附註

投資及融資活動之主要非現金交易

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
兌換可換股債券(附註34)	295,550	—

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

43. 經營租賃安排

作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃其若干辦公室物業。物業租期經商議後介乎一至三年。

於二零一三年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃於日後之最低承擔之到期情況如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	1,759	1,368
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	2,118	-
	3,877	1,368

44. 資本承擔

於二零一三年十二月三十一日，本集團之資本承擔如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已訂約但未撥備： 物業、廠房及設備	28,222	18,055

於呈報期間結算日，本公司並無資本承擔。

45. 或然負債

本集團就其持有16%股權之天津市津熱物流有限公司獲授之銀行貸款50,877,000港元(二零一二年：49,333,000港元)，向一間銀行提供無償擔保。由於董事相信不大可能須流出資金以償付責任，故本集團並無於財務報表作出或然負債撥備。

於呈報期間結算日，本公司並無其他或然負債。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

46. 關連人士交易及結餘

(a) 關連人士交易：

本集團曾與關連人士訂立以下交易：

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
由天津津濱代表本集團經營之熱能供應服務 ⁽¹⁾			
— 收益		70,736	63,922
— 銷售成本		62,094	55,159
向天津津熱物流購買煤炭 ⁽²⁾		94,231	46,564
向天津津濱購買原材料 ⁽²⁾		29,570	9,376
向天津津熱物流購買原材料 ⁽²⁾		1,362	
向天津津濱供應熱能 ⁽³⁾		16,576	—
支付予天津市津熱供熱集團有限公司之利息開支 ⁽⁴⁾	8	3,341	4,284
支付予天津市津熱供熱集團有限公司之管理費用 ⁽⁵⁾		9,475	8,007

⁽¹⁾ 根據天津津濱與梅江供熱於二零一三年及二零一二年九月一日訂立之協議，天津津濱代表梅江供熱提供部分熱能供應服務，負責收取有關服務收入及為梅江供熱及天津供熱支付成本及運營開支，而梅江供熱及天津供熱將於下一個五月底在熱能供應期結束時，結算天津津濱根據此安排產生之銷售淨額。根據香港會計準則第18號之規定，梅江供熱及天津供熱於該安排中擔任主事人，並於各自的財務報表內確認截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度產生之收益、成本及開支。

⁽²⁾ 向天津津熱物流及天津津濱作出之採購乃根據彼等給予主要客戶的已刊發價格與條件而進行。

⁽³⁾ 根據天津津濱與天津供熱於二零一三年五月三日訂立之協議，天津供熱將向天津津濱提供熱水作為熱能供應能源。

⁽⁴⁾ 利息開支源自天津市津熱供熱集團有限公司之貸款，年利率為8厘（於財務報表附註33中披露）。

⁽⁵⁾ 管理費乃根據管理費協議按熱能供應收入某一百分比計算。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

46. 關連人士交易及結餘(續)

(b) 本集團主要管理人員之薪酬

主要管理人員於年內之酬金如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
短期僱員福利	9,555	9,555
退休計劃供款	41	28
支付主要管理人員之薪酬總額	9,596	9,583

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註10。

(c) 與關連人士之未支付結餘

於呈報期間結算日，與一間聯營公司及關連公司之結餘詳情載於財務報表附註27、28及32。

於呈報期間結算日，來自一間關連公司之貸款之結餘詳情載於財務報表附註33。

經充分考慮各方之關係性質後，董事認為已充份披露與關連人士披露有關且具有意義的資料。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

47. 按類別劃分之金融工具

於呈報期間結算日，各類別金融工具之賬面值載列如下：

本集團

二零一三年

金融資產

	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總計 千港元
可供出售投資	-	5,915	5,915
應收賬款	1,798	-	1,798
計入其他應收款項及預付款項之金融資產	16,183	-	16,183
應收關連公司款項	144,376	-	144,376
已抵押定期存款	10,366	-	10,366
現金及現金等值物	196,774	-	196,774
	369,497	5,915	375,412

金融負債

	按攤銷 成本計算之 金融負債 千港元
應付賬款及應付票據	59,499
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	188,789
應付關連公司款項	44,285
計息銀行及其他借貸	6,360
來自一間關連公司之貸款	120,463
	419,396

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

47. 按類別劃分之金融工具(續)

本集團

二零一二年

金融資產

	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總計 千港元
可供出售投資	-	5,735	5,735
計入其他應收款項及預付款項之金融資產	13,761	-	13,761
應收關連公司款項	125,417	-	125,417
現金及現金等值物	530,446	-	530,446
	669,624	5,735	675,359

金融負債

	按攤銷 成本計算之 金融負債 千港元
應付賬款及應付票據	26,499
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	122,674
應付關連公司款項	54,790
應付一間聯營公司款項	18,872
計息銀行及其他借貸	33,958
來自一間關連公司之貸款	113,521
可換股債券	266,171
	636,485

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

47. 按類別劃分之金融工具(續)

本公司

二零一三年

金融資產

	貸款及 應收款項 千港元
應收附屬公司款項	995,835
現金及現金等值物	15,169
	1,011,004

金融負債

	按攤銷 成本計算之 金融負債 千港元
應付附屬公司款項	253,397
	253,397

本公司

二零一二年

金融資產

	貸款及 應收款項 千港元
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	934
應收附屬公司款項	1,026,671
現金及現金等值物	873
	1,028,478

金融負債

	按攤銷 成本計算之 金融負債 千港元
應付附屬公司款項	253,397
可換股債券	266,171
	519,568

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

48. 金融工具之公平值及公平值層級

下表列示本集團及本公司之金融工具之賬面值及公平值(惟賬面值已合理調升至公平值之金融工具除外)：

本集團

	賬面值		公平值	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
金融資產				
可供出售投資	5,915	5,735	5,915	5,735
金融負債				
可換股債券	-	266,171	-	266,171

本公司

	賬面值		公平值	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
金融負債				
可換股債券	-	266,171	-	266,171

管理層已評估下列各項之公平值：現金及現金等值物、已抵押定期存款、應收賬款、應付賬款及應付票據、計入其他應收款項及預付款項之金融資產、計入其他應付款項及應計費用之金融負債、應收／應付附屬公司款項、應收／應付關連公司款項、應收／應付一間聯營公司款項、計息銀行及其他借貸及來自一間聯營公司之貸款，由於上述工具於短期內到期，故其公平值與賬面值相若。

本集團之企業財務隊伍由財務經理領導，專責釐定金融工具公平值計量之政策及程序。企業財務隊伍直接向財務總監及審核委員會匯報。於各個呈報日期，企業財務隊伍會分析金融工具之價值變動，並釐定估值所應用之主要輸入數據。估值由財務總監審閱及審批。

金融資產及負債之公平值以該工具於自願交易方(而非強迫或清倉銷售)當前交易下之可交易金額入賬。下列方法及假設乃用於估算公平值：

可換股債券負債部分之公平值按類似可換股債券之適用市場利率，貼現預期未來現金流量之方式估算，其經考慮本集團本身之違約風險。

就非上市可供出售股本投資之公平值而言，管理層已估計使用合理可能替代項目作為估值法的輸入數據的潛在影響。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

48. 金融工具之公平值及公平值層級(續)

下表列出本集團金融工具之公平值計量層級：

已披露公平值之資產：

本集團

於二零一三年十二月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	於活躍市場之 報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
可供出售投資	-	-	5,915	5,915

於二零一二年十二月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	於活躍市場之 報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
可供出售投資	-	-	5,735	5,735

已披露公平值之負債：

本集團及本公司

於二零一二年十二月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	於活躍市場之 報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
可換股債券	-	-	266,171	266,171

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，本集團並無任何按公平值計量之金融資產。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

49. 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括計息銀行及其他借貸、可換股債券以及現金及現金等值物。此等金融工具之主要目的在於為本集團業務提供資金。本集團還有其他金融資產及負債，包括應收賬款、其他應收款項以及應付賬款及應付票據，乃直接自其業務產生。

本集團金融工具產生之主要風險包括信貸風險、流動資金風險、利率風險及外幣風險。管理層檢討及協定管理各項有關風險之政策(概述於下文)。本集團有關金融工具之會計政策載於財務報表附註2.4。

信貸風險

本集團僅與具知名度及良好信譽之第三方進行交易。在本集團之政策下，所有擬按除賬條款進行交易之客戶均須通過信貸核實程序。此外，應收款項結餘乃按持續基準監察，故本集團所承受之壞賬風險並不重大。

由於本集團僅與具知名度及良好信譽之第三方進行交易，故毋須持有抵押品。信貸風險集中情況按客戶分析管理。於二零一三年十二月三十一日，本集團之應收賬款1,798,000港元(二零一二年：無)。

有關本集團由應收賬款產生之信貸風險之進一步量化數據於財務報表附註25披露。

本集團其他金融資產(包括已抵押定期存款、現金及現金等值物、應收關連公司款項及其他應收款項)之信貸風險來自對手方之拖欠情況，其最大風險相當於該等工具之賬面值。

流動資金風險

本集團之庫務部門定期密切監察本集團之現金流量狀況，以確保本集團之現金流量屬正數。本集團透過維持已承諾並可動用之信貸融資限額、向特定財務機構獲取債券及向銀行借入貸款，致力維持資金靈活性。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

49. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

下表概述根據合約未貼現付款計算本集團金融負債於呈報期間結算日之到期資料。

本集團

	二零一三年十二月三十一日					
	應要求	少於3個月	少於12個月	1至5年	超過5年	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應付賬款	-	59,499	-	-	-	59,499
計入其他應付款項及 應計費用之金融負債	-	188,789	-	-	-	188,789
應付關連公司款項	44,285	-	-	-	-	44,285
計息銀行及其他借貸	-	6,360	-	-	-	6,360
來自一間關連公司之貸款	120,463	-	-	-	-	120,463
	164,748	254,648	-	-	-	419,396

	二零一二年十二月三十一日					
	應要求	少於3個月	少於12個月	1至5年	超過5年	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應付賬款	-	26,499	-	-	-	26,499
計入其他應付款項及 應計費用之金融負債	-	122,674	-	-	-	122,674
應付關連公司款項	54,790	-	-	-	-	54,790
計息銀行及其他借貸	-	34,576	-	-	-	34,576
來自一間關連公司之貸款	113,521	-	-	-	-	113,521
可換股債券	-	-	289,800	-	-	289,800
	168,311	183,749	289,800	-	-	641,860

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

49. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

本公司	二零一三年十二月三十一日					總計 千港元
	應要求 千港元	少於3個月 千港元	3個月至 少於12個月 千港元	1至5年 千港元	超過5年 千港元	
應付附屬公司款項	253,397	-	-	-	-	253,397
	253,397	-	-	-	-	253,397

	二零一二年十二月三十一日					總計 千港元
	應要求 千港元	少於3個月 千港元	3個月至 少於12個月 千港元	1至5年 千港元	超過5年 千港元	
應付附屬公司款項	253,397	-	-	-	-	253,397
可換股債券	-	-	289,800	-	-	289,800
	253,397	-	289,800	-	-	543,197

利率風險

利率風險是因市場利率變動導致金融工具公平值或未來現金流量波動之風險。由於本集團之借貸大部分以固定利率計息，在所有其他變數保持不變之情況下，市場利率出現100基點合理可能變動不會對本集團之除稅前虧損及權益(保留溢利除外)構成重大影響。借貸利率及償還年期於財務報表附註32、33及34披露。

外幣風險

本集團須就其美元(「美元」)計值之長期借貸及若干以港元計值之貨幣資產及負債承擔外幣風險。

下表載列在所有其他變數維持不變之情況下，於呈報期間結算日美元及港元匯率之合理可能變動對本集團除稅前虧損(基於貨幣資產及負債公平值變動)之敏感度。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

49. 金融風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

二零一三年	匯率上升／ (下跌) %	除稅前虧損 增加／(減少) 千港元
倘美元兌人民幣貶值	5%	(2,459)
倘美元兌人民幣升值	(5%)	2,459
倘港元兌人民幣貶值	5%	510
倘港元兌人民幣升值	(5%)	(510)

二零一二年	匯率上升／ (下跌) %	除稅前虧損 增加／(減少) 千港元
倘美元兌人民幣貶值	5%	161
倘美元兌人民幣升值	(5%)	(178)
倘港元兌人民幣貶值	5%	(21,222)
倘港元兌人民幣升值	(5%)	23,456

資本管理

本集團資本管理之主要目標為保障本集團持續經營之能力及維持穩健資本比例，以支援其業務及盡量提升股東價值。

本集團管理其資本結構，並因應經濟情況變化及相關資產之風險特色作出調整。為維持或調整資本結構，本集團或會調整向股東派發之股息款項、向股東退回資本或發行新股。本集團不受任何外部施加的資本規定所限。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，資本管理之目標、政策或程序概無變動。

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

49. 金融風險管理目標及政策(續)

資本管理(續)

本集團使用資產負債比率(即借貸總額除以資產總值)監察資本。本集團之政策為維持資產負債比率低於20%。借貸總額包括計息銀行及其他借貸以及來自一間關連公司之貸款。於呈報期間結算日之資產負債比率如下：

本集團

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
借貸總額			
計息銀行及其他借貸	32	6,360	33,958
來自一間關連公司之貸款	33	120,463	113,521
		126,823	147,479
資產總值		3,806,601	3,679,805
資產負債比率		3.3%	4.0%

50. 呈報期間後事項

於二零一四年二月二十四日，本集團公佈其一直努力拓展業務組合，致力拓闊收入來源及開拓物業投資良機，以提升資產質素。本集團已就可能進行有關收購位於歐洲的著名酒店物業及相關業務運作或業務進行磋商。於二零一四年三月二十四日，本集團並未就可能收購事項訂立具約束力之協議。

51. 比較數字

比較數字已作重列，以把若干於匯兌儲備入賬之匯兌差額重新分類至非控股權益。有關重新分類調整對二零一二年十二月三十一日之綜合資產淨額以及截至該日止年度之綜合虧損淨額及其他全面收入並無構成影響。

52. 批准財務報表

財務報表已於二零一四年三月二十四日獲董事會批准並授權刊發。

財務概覽

以下為本集團過去五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益概覽，有關資料乃摘錄自己刊發之經審核財務報表，並作出適當之重列呈報。

	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	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 千港元
收益	757,490	658,998	330,994	124,160	200,793
除稅前(虧損)/溢利	(73,274)	(1,116,924)	(422,590)	(19,344)	1,719,832
所得稅(開支)/抵免	(23,699)	37,039	22,108	(3,685)	24,411
年內(虧損)/溢利	(96,973)	(1,079,885)	(400,482)	(23,029)	1,744,243
資產、負債及非控股權益					
總資產	3,806,601	3,679,805	4,751,335	4,674,916	4,846,774
總負債	(789,498)	(913,769)	(897,629)	(883,639)	(1,239,775)
非控股權益	(306,968)	(289,895)	(303,071)	(286,968)	(411,245)
	2,710,135	2,476,141	3,550,635	3,504,309	3,195,754