

# 全國農產品物流交易平台

二零一三年  
年報



中國農產品交易  
CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE

以誠強農 以信惠農





## 目錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	6
董事會及高級管理層	18
企業管治報告	21
董事會報告	30
財務報表：	
獨立核數師報告	37
綜合損益及其他全面收益表	39
綜合財務狀況表	41
財務狀況表	43
綜合權益變動表	44
綜合現金流動表	45
綜合財務報表附註	47
五年財務概要	128





## 主要往來銀行

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

## 法律顧問

香港法律：歐華律師事務所  
中國法律：中倫律師事務所

## 核數師

國衛會計師事務所有限公司  
香港執業會計師

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

# 公司資料

## 董事會

執行董事

陳振康先生

主席

王冠駒先生

行政總裁

梁瑞華先生

游育城先生

獨立非執行董事

吳日章先生，太平紳士

林家禎女士

劉經隆先生

## 審核委員會

林家禎女士，主席

吳日章先生，太平紳士

劉經隆先生

## 薪酬委員會

吳日章先生，太平紳士，主席

林家禎女士

劉經隆先生

陳振康先生

王冠駒先生

## 提名委員會

劉經隆先生，主席

吳日章先生，太平紳士

林家禎女士

陳振康先生

梁瑞華先生

## 公司秘書

張展華先生



### 香港股份過戶及轉讓登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東 183 號  
合和中心 22 樓

### 股份代號

0149

### 網址

<http://www.cnagri-products.com>

### 總辦事處及香港主要營業地點

香港  
九龍  
九龍灣  
宏光道 9 號  
位元堂藥業大廈 5 樓

### 股份過戶及轉讓登記總處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited  
26 Burnaby Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda



本人謹代表中國農產品交易有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）董事會（「董事會」或「董事」）欣然向各股東提呈截至二零一三年十二月三十一日止年度之本年報。儘管外圍經濟環境充滿挑戰，本公司於回顧年度內仍維持增長勢頭。本集團錄得營業額約408,500,000港元，由去年約287,500,000港元增加約42.1%。本公司擁有人應佔溢利為約155,000,000港元，而去年為約145,700,000港元。適度增加，主要是由於增加確認出售中華人民共和國（「中國」）廣西壯族自治區（「廣西」）玉林市的玉林農副產品交易市場（「玉林市場」）之店舖銷售額及中國湖北省武漢市武漢白沙洲農副產品大市場（「武漢白沙洲市場」）之出色業績所致。

## 主席報告



## 業務環境及農產品交易市場

在中國中央政府的「菜籃子工程」、「第十二個五年計劃」及「二零一四年第一號文件」的支持下，中國地方政府部門積極發展以現代化、集中化及系統化的方式分銷農產品。作為中國農產品交易市場開發商及營運商行業的領導者之一，我們已做好準備以把握龐大商機。鑒於有利政策支持，我們已大力拓展農產品交易網絡。於回顧年度內及直至本報告日期，本集團於中國成功透過公開拍賣投得若干幅土地，分別包括於盤錦市、洛陽市、開封市及淮安市之土地。該等收購不僅加強我們於中國農產品交易市場行業的領導地位，並將我們業務範圍擴展至中國不同地方。增加土地儲備將為我們的日後發展提供強而有力的支持。

於回顧年度內，由商譽良好的農產品交易市場的物業銷量及租金收入帶動，本集團成績理想。武漢白沙洲市場之營業額穩步上揚，表現令人鼓舞。本集團已完成玉林市場二期之部分擴建工程，使其成為本集團二零一三年的新收入動力。年內，物業管理及物業銷售的表現均令人滿意。於回顧年度內，中國江蘇省徐州市的徐州農副產品交易市場（「徐州市場」）繼續為本集團提供穩定收入。

洛陽農副產品交易市場（「洛陽市場」）是本集團於河南省的新旗艦農產品交易市場項目，發展河南省的策略是本集團在中國中部發展新中心項目的一個里程碑。本集團已完成部分洛陽項目的建設，洛陽市場已於二零一三年年底試運。

我們的農產品批發市場不單業績驕人，亦獲得中國權威機構高度認可。武漢白沙洲市場、玉林市場及徐州市場均於全國城市農貿中心聯合會為全國農產品批發市場（按交易金額計）的評級中名列前茅。

## 集資活動

為支持及配合發展，本公司於回顧年度內進行了集資活動。我們於二零一三年十一月發行了配售股份及於二零一三年十二月提呈發行供股及紅股股份。

## 企業策略

展望未來，預期中國政府將繼續把推行農產品現代化及集中化分銷視為其首要任務。由於雙方目標一致，本集團將繼續與地方政府部門就發展現代化及架構優良的農產品交易市場進行合作。繼武漢白沙洲市場、玉林市場及徐州市場的

項目取得成功後，我們有信心可克服未來的挑戰並將繼續保持業務增長。我們相信，洛陽市、開封市、淮安市、欽州市及盤錦市的新項目將令本集團之農產品交易市場能夠向其他城市作出策略性擴展，以增加其市場佔有率，並為本集團業務帶來穩定及可持續的增長。憑藉「菜籃子工程」、「第十二個五年計劃」及「二零一四年第一號文件」產生的龐大商機，一方面，本集團將受惠於有利的營商環境，而另一方面，農產業亦受益於本集團的現代化及系統化農產品交易市場。因此，將打造出一個「雙贏」及可持續發展的營商環境。我們將繼續謹慎物色業務機會，透過以穩健但積極主動的方式複製我們的業務模式，擴大我們在中國的業務覆蓋面，使我們的股東獲得最大利益。

## 鳴謝

最後，本人謹此衷心感謝全體股東、客戶和業務夥伴過去一年的持續信任及支持。本人亦謹此對董事會各成員、管理團隊及全體員工竭誠盡力為本集團增長作出卓越貢獻表示謝意。

## 陳振康

主席

香港，二零一四年三月四日





## 管理層討論及分析

### 營業額及毛利

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約408,500,000港元，較去年約287,500,000港元大幅增加約121,000,000港元或約42.1%。該增加乃主要由於本集團農產品交易市場之收入增加及確認玉林市場若干物業銷售之持續銷售所致。

本集團之毛利由去年約160,600,000港元，上升約19.6%至約192,000,000港元。於本年度，本集團之毛利率約為47.0%，而去年則約為55.9%。由於物

業銷售之毛利較農產品交易市場業務之毛利略低，因而，毛利率稍微減少。

### 投資物業公平值淨收益

投資物業公平值淨收益約為671,100,000港元(二零一二年：約538,300,000港元)，主要來自中國物業項目之市值及本集團項目物業管理收入增加。

### 行政開支、銷售開支及融資成本

一般及行政開支約為245,900,000港元(二零一二年：約236,200,000港元)。該輕微增加乃由於本集團之行政





開支及業務發展成本所致。銷售開支約為42,800,000港元(二零一二年：約12,700,000港元)，該增加乃主要由於二零一三年新建農產品交易市場：洛陽市場產生營銷及宣傳開支所致。融資成本約為164,800,000港元(二零一二年：約103,300,000港元)，有關增加乃由於二零一三年內取得新計息債務所致。

#### 本公司擁有人應佔溢利

年內本公司擁有人應佔溢利約為155,000,000港元，而去年約為145,700,000港元。適度增加主要是由於確認玉林市場店舖銷售額以及武漢白沙洲市場之出色經營業績。

#### 股息

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：無)。本公司於本年度內並無向本公司之股東派發二零一三年中期股息(二零一二年：無)。

#### 業務回顧

本集團主要在中國從事農產品交易市場之管理及銷售業務。於二零一三年，本集團市場之經營表現及市場地位均令人滿意。







武漢  
白沙洲





## 武漢白沙洲農副產品 交易市場

武漢白沙洲市場位於湖北省省會，乃全中國最大之農產品交易營運商之一。武漢白沙洲市場位於武漢市洪山區，佔地面積約為270,000平方米，總建築面積約為160,000平方米。於二零一三年，武漢白沙洲市場榮獲全國城市農貿中心聯合會評為「全國城市農貿中心十強」

(以交易金額計)。該殊榮反映了本集團對作為中國農產品市場營運商翹楚之努力及專業地位。

因為武漢白沙洲市場樹立了對客戶及租戶之聲譽並錄得良好往績，於回顧年度，武漢白沙洲市場之營業額持續增長，超過二零一二年營業額之23.6%，經營表現令人鼓舞。



## 玉林農副產品 交易市場

玉林市場是中國廣西最大之農產品交易市場之一，設有多種市場鋪位及多層貨倉。本集團分別於二零一一年二月及二零一二年十二月成功收購面積分別為約160,000平方米及約73,000平方米的兩幅土地。玉林市場擁有約73,000平方米土地儲備作未來發展用途。本集團已完成部份玉林市場第二期開發之擴建工程，其成為本集團二零一三年之新增長動力。於回顧年度，玉林市場榮獲全國

城市農貿中心聯合會評為「全國城市農貿中心七十五強」(以交易金額計)。作為農產品市場新秀，此殊榮表明玉林市場有能力成為廣西地區主要農產品交易市場之一。

於回顧年度，本集團成功出售大部分商舖，帶動於二零一三年的營業額上升。而農產品交易市場業務及物業銷售表現令人滿意，收入分別較去年增長約27.1%及73.3%。

# 玉林











洛陽





## 洛陽農副產品 交易市場

洛陽市場為本集團之新旗艦項目，同時，亦為本集團於中國河南省之首個農產品交易市場項目。根據二零一零年全國人口普查，河南省為中國第三人口大省，人口超過9,400萬，而根據二零一二年國家統計局數據，河南省為全國31個省市當中第五大省級經濟體。洛陽市場為本集團開發中國中部地區之策

略佈局之主要里程碑。本集團計劃興建多種市場鋪位及多層商舖。於二零一二年八月及二零一三年十月，本集團成功收購兩幅分別約133,000平方米及約122,000平方米之土地。洛陽市場部份項目已完成建設，並已於二零一三年年底試運。展望於二零一四年，洛陽市場預期將成為本集團業務之主要增長動力之一。







## 徐州





## 徐州農副產品 交易市場

徐州市場位於江蘇省北部，佔地約200,000平方米，設有多種鋪位及貨倉。徐州市場是徐州市及中國江蘇省北部蔬果及海鮮供應之主要市集，並於二

零一三年榮獲全國城市農貿中心聯合會評為「全國城市農貿中心五十強」（以交易金額計）。

徐州市場經營表現穩定且令人滿意，二零一三年收入較去年增加約12.1%。



## 重大收購

### 收購土地

於二零一三年一月十日，本集團成功投得河南省開封市五幅土地，合共約408,000平方米，總代價約為人民幣116,300,000元，將用作開發河南省新農產品交易市場項目。其詳情已披露於本公司日期為二零一三年一月十一日之公佈。

於二零一三年一月十五日，本集團成功投得江蘇省淮安市合計約53,000平方米之一幅土地，代價為人民幣42,000,000元，此地塊將用於開發新農產品交易市場。其詳情已披露於本公司日期為二零一三年一月十六日之公佈。

於二零一三年十月二十一日，本集團成功投得河南省洛陽市一幅合共約122,000平方米之土地，代價約為人民幣43,100,000元，用以擴大現有農產品交易市場。其詳情已披露於本公司日期為二零一三年十月二十三日之公佈。

## 報告期後事項

### 土地收購

於二零一四年一月十二日，本集團成功投得遼寧省盤錦市三幅合共約160,000平方米之土地，代價約為人民幣29,100,000元，用以開發新農產品交

易市場。其詳情已披露於本公司日期為二零一四年一月二十日之公佈。

## 流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團之現金及現金等額總額約為267,400,000港元(二零一二年：約394,000,000港元)，而總資產及資產淨值分別約為5,698,800,000港元(二零一二年：約4,331,900,000港元)及約1,620,800,000港元(二零一二年：約1,267,500,000港元)。於二零一三年十二月三十一日，本集團之資產負債比率約為1.3(二零一二年：約1.0)，即銀行及其他借貸以及承兌票據總額約2,442,000,000港元(二零一二年：約1,620,800,000港元)(扣除現金及現金等額約267,400,000港元(二零一二年：約394,000,000港元))除以股東資金約1,620,800,000港元(二零一二年：約1,267,500,000港元)。

## 資本承擔、抵押及或然負債

於二零一三年十二月三十一日，尚未履行之資本承擔(已訂約但未撥備)為約590,500,000港元(二零一二年：約441,700,000港元)，乃關於購買物業、廠房及設備及建築合約之承擔。於二零一三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一二年：無)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團已向宏安集團有限公司之一間附屬公司抵押若干附屬公司之股份及全部資產以及本公司於該等附屬公司擁有之貸

款。上述抵押詳情已披露於本公司日期為二零一二年七月十六日之公佈。本集團亦已向若干銀行抵押賬面值約1,836,000,000港元(二零一二年：分別約1,313,400,000港元之投資物業及約20,800,000港元之銀行存款)之若干投資物業及物業存貨，作為銀行貸款之抵押。

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何未完結之外匯合約、利率或貨幣掉期或其他金融衍生工具。本集團之收益、經營成本及銀行存款主要以人民幣及港元計值。因此，本集團並無面臨任何重大外匯風險。

## 集資活動

### 根據一般授權配售新股份

於二零一三年十一月六日，本公司根據本公司一般授權發行合計490,000,000股本公司新股份(「股份」)，每股價格為0.112港元，透過配售代理進行配售。募集所得款項淨額合計約53,100,000港元，用作本集團未來開發現有及／或新農產品交易市場及其一般營運資金。配售之詳情已披露於本公司日期分別為二零一三年十月二十五日及二零一三年十一月六日之公佈。

### 股本重組、供股及紅股發行

於二零一三年十二月十九日，本公司宣佈(其中包括)股本重組(「股本重組」)(根據本公司於二零一四年二月十七日舉行之股東特別大會(「股東特別大會」)通



過之特別決議案)已於二零一四年二月十八日生效，以及供股(「**供股**」)及紅股發行(「**紅股發行**」)已於股東特別大會上批准普通決議案。根據股本重組、供股及紅股發行：

- (a) 本公司合併已發行股份(「**股份合併**」)，方式為將本公司已發行股本中每四十股每股面值0.01港元之股份合併為一股每股面值0.40港元之合併股份(「**合併股份**」)；
- (b) 本公司削減已發行股本(「**股本削減**」)，據此，(i)所有已發行合併股份之面值將由0.40港元減少至0.01港元(「**經調整股份**」)及本公司已發行股本將相應減少至每股合併股份0.39港元；及(ii)本公司已發行股本中因股份合併而產生之任何零碎合併股份將予以註銷；
- (c) 將股本削減所獲得之進賬額用於抵銷本公司之累計虧損；
- (d) 於股本重組生效後，董事會亦建議透過供股方式募集所得款項總額約514,600,000港元(扣除開支前)，據此，本公司將按每股供股股份認購價0.465港元配發及發行1,106,619,045股供股股份(「**供股股份**」)，其基準為於二零一四年二

月二十八日(即記錄日期，亦為釐定供股配額之日期)下午四時正每持一股經調整股份獲發十五股經調整股份；及

- (e) 待達成供股之條件，將發行73,774,603股紅股(「**紅股**」)，其發行基準為根據供股每接納十五股供股股份獲發一股紅股。

供股之估計所得款項淨額將約為495,500,000港元及擬動用(i)約450,000,000港元開發現有及未來農產品交易市場項目，當中約300,000,000港元將用於收購中國土地，及約150,000,000港元將用於支付中國農產品交易市場之建設費用；及(ii)餘下結餘約45,500,000港元將會用作本集團之一般營運資金。股本重組、供股及紅股發行之詳情已披露於本公司日期分別為二零一三年十二月十九日、二零一四年一月十三日、二零一四年一月二十二日、二零一四年一月二十三日、二零一四年二月十七日及二零一四年二月二十日之公佈。

### 僱員人數及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團共聘用1,509名(二零一二年：942名)僱員，其中約96.5%位於中國。本集團

定期檢討薪酬政策，並依據市場條款、公司表現及僱員個別資歷和表現釐定薪酬。

### 前景

展望二零一四年，本集團將繼續以其在行業內的領導地位、可複製的業務模式、完善的管理系統及優質客戶服務建立全國性的農產品交易市場網絡。本集團已開始規劃河南省開封項目及廣西欽州項目，預期將於二零一四年為本集團業務發展帶來一股新動力，從而帶動我們的增長。

根據「二零一四年中央一號政策」，農業發展將再一次成為中國中央政府的首要政策目標。該政策強調了農村改革的重要性，並將通過基礎設施補貼及投資來加快現代化農業發展。為抓緊相關政府有利政策所帶來的機遇，本集團將會持續增強對中國農副產品批發市場之投資。

憑藉我們於中國農產品交易市場之領導地位，本集團將會致力透過合作或直接投資方式，於中國多個省份發展具規模之批發市場，擴展全國網絡。結合我們成功的業務模式，專業經驗及行業領導地位，再加上充裕的土地儲備，本集團有信心為本公司股東帶來長遠利益。

## 董事會及高級管理層

### 董事會

#### 執行董事

**陳振康先生**，現年50歲，於二零零九年二月加入本集團擔任本集團執行董事，現為本公司主席及法定代表。陳先生亦為本公司執行委員會主席、薪酬委員會及提名委員會的成員。彼於策略規劃及日常運作管理方面擁有豐富經驗。陳先生為香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市公司宏安集團有限公司、位元堂藥業控股有限公司及PNG資源控股有限公司之執行董事，以及上海集優機械股份有限公司之獨立非執行董事。陳先生畢業於香港理工大學，持有會計學士學位，並為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

**王冠駒先生**，現年50歲，於二零一一年五月加入本集團並於二零一二年十二月獲委任為本集團執行董事及董事總經理，並於二零一三年三月二十日調任為本公司行政總裁。王先生為本公司執行委員會及薪酬委員會成員。王先生持有工商管理碩士學位，同時亦為英國皇家特許測量師學會會員及英國特許市場學會會員。彼於房地產領域累積超過25年豐富經驗。於加入本集團前，他曾出任多間國際知名的房地產專業機構及知名的香港上市房地產發展公司的高級管理職位。期間曾全面管理多個大型綜合性房地產項目，包括甲級寫字樓、購物中心、酒店及高檔住宅小區等。

**梁瑞華先生**，現年46歲，於二零一零年六月加入本集團擔任本集團執行董事及首席財務官。梁先生於二零一二年二月獲委任為本公司法定代表。彼為本公司執行委員會及提名委員會成員。梁先生於香港及中國之企業融資、會計及公司秘書事宜擁有逾22年經驗。彼分別持有香港大學及香港城市大學之工商管理碩士及文學碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會之資深會員、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。彼亦為英國特許採購及供應公會之會員及國際信息系統審計協會之信息安全經理。





**游育城先生**，現年49歲，於二零一二年四月加入本集團並於二零一二年十二月獲委任為本集團執行董事。游先生為本公司執行委員會成員。彼於物業發展、工程及建築業務累積超過21年管理經驗。於加入本集團前，彼曾出任若干公司且於房地產業務及項目管理方面具有廣泛之經驗。

### 獨立非執行董事

**吳日章先生**，*太平紳士*，現年58歲，於二零零九年二月加入本公司，出任獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。於二零一二年三月十六日，吳先生亦獲委任為本公司薪酬委員會主席。彼持有美國Chabot College 頒授之副文學士學位，主修商業數據處理。彼於若干私營機構擔任董事職位，該等機構主要從事科技、物業發展、保險、金融及物業控股。吳先生為聯交所主板上市公司偉仕控股有限公司及稻香控股有限公司以及聯交所創業板上市公司家夢控股有限公司之獨立非執行董事。

**林家禎女士**，現年48歲，於二零零九年二月加入本公司，出任獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。於二零零九年九月，林女士獲委任為本公司審核委員會主席。彼於金融及投資銀行業擁有逾九年經驗。林女士曾於一間國際執業會計師事務所工作逾七年，並且為加拿大合資格會計師及香港會計師公會會員。

**劉經隆先生**，67歲，於二零一三年五月加入本公司擔任獨立非執行董事。彼為本公司提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會之成員。劉先生於香港或中國的規劃、設計及承建市建工程及樓宇工程方面擁有逾40年經驗。彼為於英國及香港專業註冊之特許工程師。



彼於倫敦大學帝國理工學院土木工程系畢業後，曾參與倫敦Freeman Fox and Partners之香港地鐵初步系統設計，為期六年。

## 高級管理層

**張偉楷先生**，現年58歲，於二零一三年四月加入本集團。彼為本集團之營運董事，並為本集團之附屬公司徐州源洋商貿發展有限公司之董事。張先生為香港聯合交易所有限公司主板上市公司PNG資源控股有限公司之執行董事。張先生於常務及商業管理方面擁有豐富經驗。

**伍聖賢先生**，現年46歲，於二零一四年一月加入本集團。彼為業務拓展董事，並負責本集團於中國之業務拓展。伍先生為英國皇家特許測量師學會，香港營造師學會及英國特許建造學會之會員以及香港工程師學會之準會員。伍先生持有薩里大學工商管理碩士學位，倫敦大學法律學士學位及香港城市大學建築學士學位。伍先生於香港和中國之房地產開發及日常管理方面擁有逾20年經驗。

**伍焯榮先生**，現年45歲，於二零零九年四月加入本集團。彼為對外事務總經理，亦為本集團旗下廣西玉林宏進農副產品批發市場有限公司及湖北武漢白沙洲農副產品大市場有限公司之董事。

伍先生畢業於香港城市大學並持有建築測量學(榮譽)理學士學位。彼為英國皇家特許測量師學會會員及英國皇家特許建造學會副會員。於加入本集團前，伍先生於香港和中國之樓宇及建築行業擁有逾18年項目管理經驗。

**伍子岱先生**，現年50歲，於二零一一年五月加入本集團，出任華中一區總經理。彼負責中國華中地區(包括河南省、山西省及陝西省)之項目管理及項目拓展工作。彼持有香港樹仁大學之法律與商業學深造文憑及香港城市大學之仲裁及爭議解決學碩士學位，並獲頒授法律專業共同試證書。於加入本集團前，伍先生於香港和中國之法律、市場推廣、人力資源及物業管理行業擁有逾15年經驗。

**黃家傑先生**，現年41歲，於二零零九年八月加入本集團。彼為華西區總經理，並為本集團於廣西之附屬公司玉林宏進農副產品批發市場有限公司之董事。彼負責廣西之業務營運。

黃先生持有香港浸會大學之工商管理碩士學位及香港理工大學會計學學士(榮譽)學位。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之會員，以及中國人民政治協商會議廣西玉林市第四屆委

員會會員。於加入本集團前，黃先生於香港和中國之日常管理及財務方面擁有逾10年經驗。

**張偉明先生**，現年53歲，於二零一三年十一月加入本集團。彼出任華北區總經理，並為本集團旗下盤錦宏進農副產品批發市場有限公司之董事。張先生負責中國華北地區之業務營運。張先生於香港和中國之常務管理方面擁有逾20年經驗。

**張展華先生**，現年36歲，於二零一二年五月加入本公司出任公司秘書。彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。彼持有專業會計學碩士學位、企業管治碩士學位、法律學士學位及翻譯文學士學位。於加入本集團前，張先生曾出任若干香港上市公司之公司秘書或高級公司秘書職位。



## 企業管治報告

本公司致力達致及維持高水平之企業管治。董事會明白，要維護問責性及透明度，並達致股東、客戶、債權人、僱員以及其他權益持有人之間的利益平衡，上述承諾至為重要。



### 企業管治常規

除以下偏離外，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司已遵守聯交所證券上市規則（「《上市規則》」）附錄十四所載企業管治守則（「《企業管治守則》」）之守則條文：

#### 守則條文第A.2.1條

董事會主席陳振康先生自二零一零年八月起兼任本公司行政總裁職位。為再次遵守《企業管治守則》之守則條文A.2.1，自二零一三年三月二十日起，陳先生退任本公司行政總裁但仍為董事會主席，而王冠駒先生調任為本公司之行政總裁。

於二零一三年，本公司定期審閱其企業管治常規，以確保其持續符合《企業管

治守則》之規定。本公司之主要企業管治原則及常規概述於本報告內。

## 董事之證券交易

本公司已就董事進行證券交易採納其內部行為守則，其條款不遜於《上市規則》附錄10所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）所載之規定標準。經向全體董事進行具體查詢後，本公司確認於整個回顧財政年度內全體董事均已遵守《標準守則》所載之標準規定。

## 董事會

### 組成

於本年報日期，董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。年內及截至本報告日期之董事為：

### 執行董事：

陳振康先生

主席

王冠駒先生

行政總裁

梁瑞華先生

游育城先生

### 獨立非執行董事：

吳日章先生

林家禎女士

劉經隆先生

（於二零一三年五月十六日

舉行之股東週年大會

（「二零一三年股東週年大會」）

結束時獲委任）

李春豪先生

（於二零一三年股東週年大會

結束時退任）

各董事之詳細簡歷載於本年報第18至20頁。

### 職責

董事會之主要職能為制訂本集團之企業政策及整體策略，以及有效監督本集團

之業務及事務之管理。除法定責任外，董事會亦負責批准本集團之策略計劃、主要營運措施、投資及貸款、審閱本集團之財務表現及評估高層管理人員之表現及薪酬。此等職能由董事會根據《企業管治守則》直接執行或透過董事會成立具有參照特定職權範圍之委員會間接執行。

董事會具備經營本公司業務所需之各種技能及經驗。獨立非執行董事於董事會會議上提出之意見有助維持良好之公司管治常規。最少一名獨立非執行董事擁有《上市規則》第3.10(1)及(2)條規定之適當專業資格及／或會計及核數經驗及／或專長。執行董事及非執行董事之均衡分配比例亦確保董事會之獨立性，可有效發揮獨立判斷及客觀地為本公司之





最佳利益制訂決策。本公司將定期檢討董事會之組成，確保董事會擁有適當及所需之專長、技能及經驗，以滿足本集團之業務需求。

全體獨立非執行董事均以特定任期獲委任，且全體董事(包括執行及非執行)須按本公司公司細則之規定於本公司股東週年大會上輪值退任。

所有獨立非執行董事均無參與本公司之任何業務，與本公司亦不存在其他關係。本公司已接獲各現任獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條就其獨立身份而發出之年度確認聲明，本公司繼續認為三名獨立非執行董事確屬獨立人士。

董事會每年最少舉行四次會議，若有需要則會額外安排會議，並已擬備一份保留予董事會審閱及批准之事務清單。董事會保留之特定責任包括下列有關事項(其中包括)：制訂本集團之策略及目標；監控本集團整體管理及運作；審閱資金、企業及監控架構；確保財務申報

及內部監控措施；釐訂主要資金項目及合約(包括主要收購、出售及其他重大潛在投資)；與股東之溝通；釐訂董事會之組成與公司秘書及核數師之委任；評估內部監控的有效性，檢討資源是否充裕，員工之資歷及經驗；向各委員會授予權力及審閱本集團之整體企業管治安排。除此以外，董事會亦將負責履行企業管治職責。

於回顧年度內，董事會根據一項新守則條文制定董事會成員多元化政策，並審閱《標準守則》之合規情況及本企業管治報告中的披露資料。

每次舉行例會前，全體董事均會於最少14日前獲發通知，而議程隨附有關董事會文件於董事會會議舉行日期前3天寄予全體董事，以確保董事有充份時間審閱。董事會會議及委員會會議之所有會議記錄均由本公司之公司秘書保管，並可供任何董事在發出合理通知後於任何合理時間查閱。

#### 董事會會議及股東大會

於回顧年度內所舉行之四次董事會會議及二零一三年股東週年大會以及各董事之出席情況載列如下：

董事	年內委任／退任日期	出席／會議次數	
		董事會會議	股東週年大會
二零一三年			
<b>執行董事</b>			
陳振康先生		4/4	1/1
王冠駒先生		4/4	1/1
梁瑞華先生		4/4	1/1
游育城先生		4/4	0/1
<b>獨立非執行董事</b>			
吳日章先生		4/4	1/1
林家禎女士		4/4	1/1
劉經隆先生	(於二零一三年 股東週年大會結束 時獲委任)	3/3	不適用
李春豪先生	(於二零一三年 股東週年大會 結束時退任)	0/1	0/1

除上述事項外，董事會已將一般權力轉授予管理層，並於行政總裁及董事會轄下各委員會包括常務委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之監察下處理本集團之日常業務。

## 主席及行政總裁之角色

董事會主席陳先生自二零一零年八月二日起兼任本公司行政總裁職位，以填補因應日民先生於二零一零年八月二日辭任產生之空缺。陳先生自二零一三年三月二十日辭任本公司行政總裁但仍為董事會主席，以遵守《企業管治守則》之守則條文第A.2.1條，而董事總經理王冠駒先生獲調任為本公司之行政總裁。此後，主席及行政總裁之職責分開，以加強各自之獨立性及問責性。陳先生為董事會主席，主要負責本集團之整體企業規劃以及領導董事會，確保所有董事及時準確獲得資料。王冠駒先生為本公司行政總裁，負責本集團之日常營運管理。

## 董事培訓及專業發展

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，發展並更新彼等之知識及技能。本公司向每名新委任的董事提供全面的就任資料文件，涵蓋香港上市公司董事之職責概要，以及香港公司註冊處發出的董事責任指引，並提供關於董事職責及責任的監管規定專業知識研討會。確保其充份知悉其於《上市規則》及其他監管規定下的職責及責任。

年內，陳振康先生、王冠駒先生、梁瑞華先生、游育城先生、吳日章先生、林家禎女士及劉經隆先生收到關於企業管治事宜或新頒布法例及規定或法例及規定變動之定期更新資料。吳日章先生、林家禎女士及劉經隆先生出席有關主題的簡介會或研討會。本公司已要求所有董事提供其收到的培訓資料之記錄。

## 董事委員會

### 薪酬委員會

年內，李春豪先生緊隨二零一三年股東週年大會結束後退任獨立非執行董事，隨後不再擔任本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員，而劉經隆先生於二零一三年股東週年大會結束時獲委任為薪酬委員會成員，以填補李先生退任產生的空缺。

現有薪酬委員會由兩名執行董事陳振康先生及王冠駒先生，以及三名獨立非執行董事吳日章先生、林家禎女士及劉經隆先生組成。吳日章先生擔任薪酬委員會主席。

薪酬委員會之職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。薪酬委員會之職責、角色及職能如下：-

1. 就本公司董事及高級管理人員之整體薪酬政策及架構，及就制訂此等薪酬政策而設立正規兼具透明度之政策程序，向董事會提出建議；



2. 透過參照董事會訂立之企業目的和目標，檢討及批准管理層之薪酬建議；
- 償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；及
- 年內，薪酬委員會已舉行兩次會議，薪酬委員會各成員之出席情況載列如下：

3. 就釐定個別執行董事及高級管理人員之薪酬方案(包括但不限於非金錢利益、退休金權利及賠償金額(包括因喪失或被終止職務或委任之賠償))向董事會提出建議；

8. 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定其本身之薪酬。

4. 就非執行董事之薪酬向董事會提出建議；

薪酬委員會成員	年內委任／退任日期	出席情況
吳日章先生		2/2
林家禎女士		2/2
劉經隆先生	(於二零一三年股東週年大會結束時獲委任)	不適用
陳振康先生		2/2
王冠駒先生		2/2
李春豪先生	(於二零一三年股東週年大會結束時退任)	0/2

5. 考慮同類公司支付之薪酬、須付出之時間及職責以及本集團內其他職位之僱用條件；

6. 檢討及批准向本公司執行董事及高級管理人員就其喪失或被終止職務或委任而須支付之賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平，不致過多；

於回顧年度內，薪酬委員會釐定薪酬政策、評估執行董事的表現、審核本公司執行董事的現有薪酬方案、架構及本公司高級管理人員的僱用架構以及批准執行董事服務合約之條款。

#### 提名委員會

年內，緊隨李春豪先生於二零一三年股東週年大會結束時退任獨立非執行董事後，彼不再擔任本公司提名委員會(「提名委員會」)主席及成員，而劉經隆先生於二零一三年股東週年大會結束時獲委任為提名委員會主席及成員，以填補李春豪先生退任產生的空缺。

7. 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之賠

薪酬委員會就本公司個別執行董事及高級管理人員之薪酬方案向董事會提出建議(如有)。

應付董事之薪酬將按有關董事各自之僱傭合約或服務合約內之合約條款釐定，而有關條款乃經薪酬委員會檢討。董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註9。

現有提名委員會由兩名執行董事，即陳振康先生及梁瑞華先生，及三名獨立非

執行董事，即吳日章先生、林家禎女士及劉經隆先生組成。劉經隆先生擔任提名委員會主席。

為遵守《企業管治守則》，董事會於二零一三年七月十七日就董事會成員多元化事宜採納提名委員會經修訂職權範圍。提名委員會之經修訂職權範圍載於聯交所及本公司網站。

於二零一三年七月十七日，董事會採納董事會成員多元化政策（「董事會多元化政策」），以就董事會成員多元化政策遵守《企業管治守則》。於設定董事會成員組合時，本公司會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識、獨立性及服務任期。提名委員會將按客觀標準考慮人選，並顧及董事會成員多元化的裨益。

提名委員會之職責、角色及職能如下：-

1. 至少每年檢討董事會的架構、人數、組成及多元化（包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、經驗、技能、知識、獨立性及服務任期），並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
2. 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提出建議。於物色合適人選時，提名委員會將按客觀標準考慮人選，並顧及董事會成員多元化的裨益；
3. 評估獨立非執行董事之獨立性及檢討獨立非執行董事有關其獨立性之年度確認書並於本公司之企業管治報告中披露其檢討結果；
4. 定期檢討董事就履行其責任所需付出的時間；
5. 檢討執行董事與非執行董事人數及其出任董事會職務所需的技能、知識、經驗及多元化之間的平衡；
6. 繼續檢討本集團的領導及繼任需要，以確保本集團達致長遠成功；
7. 在適當情況下檢討董事會成員多元化政策；及檢討董事會為執行董事會成員多元化政策而制定的可計量目標和達標進度；以及每年在企業管治報告內披露其檢討結果；
8. 確保所有董事每三年須由股東重選連任；
9. 因應本公司的企業策略及日後董事會需要的技能、知識、經驗及多元化組合，就董事委任、重新委任或調任以及董事（尤其是主席及行政總裁）繼任計劃向董事會提出建議；
10. 確保每位加入董事會的董事於獲委任時，均按需要取得正式委任函件或與本公司簽訂服務合約；
11. 若董事會擬於股東大會上提呈決議案選任某人士為獨立非執行董事，提名委員會應在有關股東大



會通告所隨附的致股東通函及／或說明函件中，解釋認為應選任該名人士的理由以及他們認為該名人士屬獨立人士的原因；及

回應股東對該委員會之活動及責任所提出之問題。

師向董事會提出建議，監察及評估外聘核數師之獨立性與內部監控制度之效率，以及與外聘核數師及本公司管理層審閱財務資料及監督本公司之財務申報、監控、會計政策及慣例。

年內，提名委員會已舉行兩次會議，提名委員會各成員之出席情況載列如下：

12. 該委員會主席或另一成員須出席本公司之股東週年大會，並準備

年內，審核委員會已舉行兩次會議，審核委員會各成員之出席情況載列如下：

提名委員會成員	年內委任／退任日期	出席情況
劉經隆先生	(於二零一三年股東週年大會結束時獲委任)	1/1
吳日章先生		2/2
林家禎女士		2/2
陳振康先生		2/2
梁瑞華先生		2/2
李春豪先生	(於二零一三年股東週年大會結束時退任)	0/1

於回顧年度內，提名委員會釐定董事提名政策、選擇及建議候選人擔任董事的提名程序、過程及標準，並就採納董事會多元化政策及提名委員會經修訂職權範圍向董事會提出建議。

一三年股東週年大會結束時獲委任為審核委員會成員，以填補李春豪先生退任產生的空缺。

#### 審核委員會

年內，緊隨李春豪先生於二零一三年股東週年大會結束時退任獨立非執行董事後，彼不再擔任本公司審核委員會（「審核委員會」）成員，而劉經隆先生於二零

於回顧年度內，根據《上市規則》第3.21條，審核委員會由全體獨立非執行董事，即林家禎女士、吳日章先生及劉經隆先生組成，具有特定職權範圍。林家禎女士同時擔任審核委員會主席。審核委員會之職權範圍載於聯交所及本公司網站。

審核委員會主要負責（其中包括）審閱中期及年度財務報表並向董事會提出建議、審閱委聘條款及就委任本公司核數

審核委員會成員	年內委任／退任日期	出席情況
林家禎女士		2/2
吳日章先生		2/2
劉經隆先生	(於二零一三年 股東週年大會 結束時獲委任)	1/1
李春豪先生	(於二零一三年 股東週年大會 結束時退任)	0/1

年內，審核委員會已審閱並與管理層及核數師商討本公司所採納之會計原則及慣例。此外，審核委員會亦與本公司高級管理層及／或核數師審閱內部監控措施、風險管理、本集團資源的充足性、截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度業績以及截至二零一三年六月三十日止六個月之中期業績。

## 問責及審核

董事確認彼等須負責適時編製及刊發財務報表，並確保按法定規定及適用會計準則編製。於編製截至二零一三年十二月三十一日止年度之賬目時，董事已採用適用於本集團業務及與財務報表有關之合適會計政策，並已呈列合理評估之本集團狀況及前景。

董事確認經一切合理查詢後，除顯示本集團之綜合流動負債超過其綜合流動資產約239,745,000港元（詳情載於獨立核數師報告）之財務資料外，據彼等所

深知、盡悉及確信，彼等並不知悉有關事件或條件之任何重大不確定性或會對本公司持續經營基準之能力產生重大疑問。董事將與潛在投資者繼續探討其他機會，透過再融資、延長借貸及／或集資方式以增強本集團之財務狀況和推動本集團業務發展。

## 內部監控

董事會全面負責維持本集團內部監控制度，並透過定期審閱及嚴格監督其成效以確保本集團財務申報之可靠性及保障本集團資產。

於二零一三年財政年度，本公司委任專業顧問衛信風險諮詢服務有限公司（「衛信」）對本集團之內部監控制度進行持續監督。衛信報告於評估過程中並無發現重大內部監控弱點。經考慮衛信提出之建議後，董事會於回顧年度內繼續不時舉行會議，以檢討本集團內部監控制度的有效性，通過加強制度以保障本公司

資產及確保並無重大財務錯誤陳述。董事會確定本集團有關財務、營運、合規、風險管理及資源充足性的內部監控制度為有效及足夠。

## 核數師酬金

於回顧年度內，就有關截至二零一三年十二月三十一日止年度核數服務及非核數服務已付／應付本公司外聘核數師國衛會計師事務所有限公司之酬金（審核委員會已根據其工作範圍檢討及批准有關酬金）載列如下：

提供服務類別	已付／應付費用
	千港元
核數服務	1,200
非核數服務	200
	<hr/>
總計	1,400
	<hr/>

## 舉報政策

本公司已採納一項舉報政策，協助在可行情況下達成最高水平的開放、誠信及問責性。本公司已制定程序，協助獨立



僱員在內部及在最高層次披露彼認為反映本集團內出現不良或不當行為的資料。該政策可於本公司網站閱覽。

## 公司秘書

本公司之公司秘書張展華先生向董事會報告並負責(其中包括)不時提供最新資訊予全體董事。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，張先生已遵守《上市規則》第3.29條，參予不少於15小時的有關專業訓練。

## 企業社會責任

本集團重視身為對社會負責之集團公司所肩負之責任。本集團不時向社區捐款、扶持社區及鼓勵僱員參與任何慈善活動及關愛服務。

## 股東權利

### 於股東大會提出動議

任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於有權於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本十分之一的股東，有權隨

時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(「股東特別大會」)處理相關要求中列明的任何事宜，該等會議須於相關要求遞呈後兩個月內召開。

股東可於本公司股東大會上提呈議案，只要將彼就任何指定交易／事務而擬於股東大會上提呈之決議案及支持文件連同彼之資料及聯繫詳情送交本公司於香港之主要辦事處。

### 召開股東特別大會

根據公司細則第62條，股東特別大會須按百慕達一九八一年公司法(「公司法」)規定應要求召開，如沒有按請求召開股東特別大會，則可由請求人召開股東特別大會。

根據公司細則第63條，股東特別大會可以不少於十四個完整日及不少於十個完整營業日書面通告召開。

根據公司法第74條，收到有效要求後，本公司將採取適當措施及作出必要安排，有關股東將承擔因此產生的開支。

## 投資者關係

股東可通過郵寄、傳真或電郵之方式連同其聯繫方式詳情(如郵寄地址、電郵或傳真)提出書面查詢，收件地址為下列本公司之總辦事處地址或傳真號碼或電郵：

地址：中國農產品交易有限公司  
香港  
九龍  
九龍灣  
宏光道9號  
位元堂藥業大廈5樓

電話：852 2312 8329

傳真：852 2312 8106

電郵：pr@cnagri-products.com

本公司鼓勵股東參與本公司股東週年大會及／或其他股東大會，董事於會上親自解答股東對本公司業務運作之提問。

## 組織章程及公司細則之修訂

本公司之組織章程及公司細則於年內概無變動。組織章程及公司細則之最新綜合版副本於聯交所及本公司網站可供查閱。

## 董事會報告

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司之業務詳情載於綜合財務報表附註19。其附屬公司主要從事中國農產品交易市場之管理及銷售業務。

董事會謹此提呈本公司及本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

### 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詳情載於綜合財務報表附註19。其附屬公司主要從事中國農產品交易市場之管理及銷售業務。

### 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公司和本集團之業績狀況載於第39至127頁之綜合財務報表。

董事會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：無)。本公司於回顧年度內並無向本公司股東派發中期股息(二零一二年：無)。

### 五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產和負債摘要載於第128頁。

### 儲備

本公司及本集團儲備於年內變動之詳情，分別載於綜合財務報表附註30及綜合權益變動表內。

### 可供分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，董事認為本公司並無可供分派儲備。

### 承兌票據及股本

承兌票據及本公司股本變動之詳情，分別載於綜合財務報表附註28及30。





## 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於年內變動之詳情載於綜合財務報表附註16。

## 投資物業

本集團投資物業於年內變動之詳情載於綜合財務報表附註17。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 董事

年內及截至本年報日期之董事如下：

執行董事：

陳振康先生  
(主席)

王冠駒先生  
(行政總裁)

梁瑞華先生  
游育城先生

獨立非執行董事：

吳日章先生

林家禎女士

劉經隆先生

(於二零一三年  
股東週年大會  
結束時獲委任)

李春豪先生

(於二零一三年  
股東週年大會  
結束時退任)

按照本公司之公司細則第99條，陳振康先生、吳日章先生及林家禎女士將於應屆股東週年大會上輪值退任，並且符合資格及願意膺選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條就其獨立身份而發出之年度確認聲明，本公司認為所有現任獨立非執行董事確屬獨立人士。

## 董事服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本公司訂立不可於一年內由本公司終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之任何服務合約。

## 董事資料變更

根據《上市規則》第13.51B(1)條，自二零一三年中期報告刊發以來之董事資料變更於下文載述：

吳日章先生獲委任為家夢控股有限公司（一間於聯交所創業板上市之公司）之獨立非執行董事，自二零一三年九月二十六日起生效。

## 董事於本公司及其相聯法團之證券之權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，概無董事、本公司主要行政人員或彼等各自的任何聯繫人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）之任何股份、相關股份或債權證中，擁有記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊，或已根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部或根據《上市規則》所載的《標準守則》而通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 購股權計劃

於二零一二年五月三日，本公司終止於二零零二年六月四日採納之舊購股權計劃，並採納一個新購股權計劃（「該計劃」），主要目的是就選定之合資格人士（「參與者」）為本集團所作貢獻而向彼等

提供接納購股權之獎勵。根據該計劃，董事會可向參與者授出購股權認購本公司之股份（「股份」），以就每次獲授予之購股權按代價1港元接納該購股權。行使價將由董事會決定，及不得低於以下各項之最高者：(i) 股份於購股權授出當日（須為營業日）在聯交所每日報價表所列之正式收市價；(ii) 股份於緊接授出購股權當日前五個營業日在聯交所每日報價表所列之正式收市價平均數；及(iii) 股份面值。於任何授出日期（包括該日）前十二個月期間內，倘未獲本公司股東事先批准，則向參與者授出之購股權涉及之股份數目，於任何時候不得超過已發行股份之1%。倘授予主要股東或獨立非執行董事之購股權超過已發行股份之0.1%，或其價值合計超過5,000,000港元，則須經本公司股東事先批准。該計劃於二零一二年五月三日生效，生效期十年。概無明文規定購股權須持有任何最短期限方可行使，惟董事會有權酌情於授出任何個別購股權時施加任何最



短期限。董事會可全權酌情釐定可行使購股權之期間，惟購股權概不可於授出日期起計10年以上期間行使。

待本公司股東於股東大會上批准後，董事會可隨時更新上限至本公司股東於股東大會批准當日已發行股份總數之10%。儘管有上文之規定，惟任何時候因行使所有已根據該計劃及本公司之任何其他購股權計劃授出但尚未行使之未行使購股權而發行之股份，均不可超過不時已發行股份之30%。該計劃之其他詳情，載於綜合財務報表附註31。

自該計劃採納起直至二零一三年十二月三十一日，概無根據該計劃授出購股

權。於本年報日期，根據該計劃可發行之本公司股份總數為6,152,460股，佔本公司現有已發行股本之約8.34%。

### 主要股東於證券之權益

於二零一三年十二月三十一日，據董事所知，本公司根據《證券及期貨條例》第336條存備之主要股東名冊顯示，下列股東（董事或本公司行政總裁除外）曾就其於股份及相關股份（須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置的登記冊）之相關權益或淡倉知會本公司：

## 本公司股份的好倉

姓名／名稱	身份	所持股份總數	佔本公司已發行 股本總額之概約 百分比 (附註 a) %
PNG 資源控股有限公司 (「PNG 資源」)(附註 b)	一間受控制法團 之權益	362,410,168	12.28
位元堂藥業控股有限公司 (「位元堂」)(附註 c)	一間受控制法團 之權益	243,200,000	19.39
宏安集團有限公司 (「宏安」)(附註 d)	一間受控制法團 之權益	243,667,500	19.43
李月華	一間受控制法團 之權益	348,508,784	27.78
Active Dynamic Limited	一間受控制法團 之權益	348,508,784	27.78
Galaxy Sky Investments Limited	一間受控制法團 之權益	348,508,784	27.78
Kingston Capital Asia Limited	一間受控制法團 之權益	348,508,784	27.78
金利豐金融集團 有限公司	一間受控制法團 之權益	348,508,784	27.78
金利豐證券有限公司	其他	348,508,784	27.78

附註：

- (a) 所示之百分比指有關披露表格中表示之本公司股本之百分比。
- (b) PNG 資源透過其間接全資附屬公司 Onger Investments Limited 被認為於該等股份中擁有權益。
- (c) 位元堂透過其間接全資附屬公司佳名控股有限公司被認為於該等股份中擁有權益。
- (d) 宏安之全資附屬公司 Wang On Enterprises (BVI) Limited 為龐盛投資有限公司及 Vast Shine Investments Limited 之唯一股東。Vast Shine Investments Limited 為 Mailful Investments Limited 及龐盛投資有限公司之唯一股東，以上兩間公司分別於 467,500 股股份及 243,200,000 股股份中擁有權益。



除上文披露者外，於二零一三年十二月三十一日，概無其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉而須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部向本公司披露，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊。

### 董事於重大合約之權益

於年終或年內任何時間，本公司、其控股公司、其任何同系附屬公司或附屬公司並無達成董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約。

### 企業管治

有關本公司採納之企業管治常規的資料，載於本年報第21至29頁之企業管治報告。

### 審核委員會

本公司已按照《上市規則》第3.21條之規定成立審核委員會，以檢討和監督本集團之財務申報程序及內部監控。審核委員會成員包括全體獨立非執行董事，即吳日章先生、林家禎女士及劉經隆先

生。審核委員會與管理層及核數師已審閱本公司及本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。林家禎女士擔任審核委員會主席。

### 薪酬政策

本集團僱員及董事之薪酬政策乃由薪酬委員會根據該等人士之功過、資歷及勝任程度而檢討。

本公司已採納該計劃，鼓勵董事及合資格僱員。該計劃之詳情載於本年報「購股權計劃」一節及綜合財務報表附註31。

### 主要客戶及供應商

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本集團五大客戶及五大供應商之銷售額及採購額所佔百分比均少於30%。

於本年度任何時間，董事或任何彼等之聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本之5%以上之任何本公司股東，概無擁有本集團之五大客戶及供應商任何一方之實益權益。

## 捐贈

年內，本集團作出慈善捐贈約500,000港元(二零一二年：1,200,000港元)。

## 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例概無任何有關本公司須按持股比例向現有股東提呈發售新股之優先購買權條文。

## 充足之公眾持股量

按照本公司所得之公眾資料及據董事所知，於截至二零一三年十二月三十一日止整個年度內及直至本年報日期為止，本公司已根據《上市規則》之規定，保持不低於本公司已發行股本總額25%的足夠公眾持股量。

## 報告期後事項

本集團於報告期間後發生之重大事項詳情載於綜合財務報表附註36。

## 核數師

國衛會計師事務所於二零一二年三月重組為國衛會計師事務所有限公司。因此，國衛會計師事務所於二零一二年五月三日退任本公司核數師，而國衛會計師事務所有限公司於同日獲委任為本公司核數師。

截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表經由國衛會計師事務所有限公司審核，彼於應屆股東週年大會上任滿。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案續聘其為本公司來年之核數師。

代表董事會

主席

陳振康

二零一四年三月四日



## 獨立核數師報告



國衛會計師事務所有限公司  
Hodgson Impey Cheng Limited

香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

### 獨立核數師報告

致中國農產品交易有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載於第39至127頁中國農產品交易有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表及 貴公司之財務狀況表，以及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、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附註解釋。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的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列報綜合財務報表，並負責董事認為屬必須之內部監控，以令綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等綜合財務報表提出意見；並按照百慕達《公司法》第90條之規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不會就本報告的內容，向任何其他人士負責或承擔責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並計劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核包括進程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師會考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部監控，以便設計適當的審核程序，但此並非為對公司的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們已取得充分恰當的審核憑證，為我們的審核意見提供了基礎。

## 獨立核數師報告

### 意見

本核數師認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日之財政狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

### 有關持續經營會計基準之重大不明朗因素

在不作出保留意見之情況下，本核數師留意到綜合財務報表附註2(b)載列 貴集團之綜合流動負債超出其綜合流動資產約239,745,000港元。儘管如此，綜合財務報表乃以持續經營基準編製，其有效性乃取決於 貴集團於到期日延長短期借貸、獲得長期貸款融資再融資短期借貸、自其現有業務產生足夠經營現金流之能力，使 貴集團於到期時符合其財務承擔及就未來營運資本及融資要求進行融資而定。此等條件連同附註2(b)所載其他事宜，顯示目前存在重大不明朗因素，可能會對 貴集團能否繼續持續經營能力產生重大疑問。

國衛會計師事務所有限公司

香港執業會計師

黃思璋

執行證書編號：P05806

香港，二零一四年三月四日

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>營業額</b>	5	<b>408,544</b>	287,482
經營成本		(216,561)	(126,900)
<b>毛利</b>		<b>191,983</b>	160,582
其他收益及其他淨收入	6	9,645	5,328
投資物業公平值淨收益		671,065	538,287
一般及行政開支		(245,895)	(236,234)
銷售開支		(42,774)	(12,654)
<b>經營溢利</b>		<b>584,024</b>	455,309
融資成本	7(a)	(164,848)	(103,337)
<b>除稅前溢利</b>	7	<b>419,176</b>	351,972
所得稅	8	(198,457)	(135,488)
<b>本年度溢利</b>		<b>220,719</b>	216,484
<b>其他全面收益 (扣除所得稅)</b>			
其後可重新分類至損益之項目：			
換算境外業務引致之匯兌差額		83,530	18,684
其他全面收益 (扣除所得稅)		83,530	18,684
<b>本年度全面收入總額 (扣除所得稅)</b>		<b>304,249</b>	235,168
<b>以下人士應佔溢利：</b>			
本公司擁有人		154,980	145,678
非控股權益		65,739	70,806
		<b>220,719</b>	216,484
<b>以下人士應佔全面收入總額：</b>			
本公司擁有人		228,795	161,923
非控股權益		75,454	73,245
		<b>304,249</b>	235,168



## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>每股盈利</b>			
— 基本(經重列)	14(a)	<b>2.10 港元</b>	1.97 港元
— 攤薄(經重列)	14(b)	<b>2.10 港元</b>	1.97 港元

第 47 頁至第 127 頁之附註構成此等綜合財務報表之組成部份。

## 綜合財務狀況表

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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	45,412	30,575
投資物業	17	3,420,587	3,408,915
商譽	18	6,444	6,444
		<b>3,472,443</b>	<b>3,445,934</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨	20	1,646,691	168,149
貿易及其他應收款項	21	293,903	313,930
應收貸款	22	12,789	—
按公平值列賬及在損益表處理之金融資產	23	5,546	5,410
應收稅項		—	4,521
現金及現金等額	24	267,422	393,954
		<b>2,226,351</b>	<b>885,964</b>
<b>流動負債</b>			
按金及其他應付款項	25	989,606	947,899
預收按金票據		99,620	135,054
銀行及其他借貸	26	961,128	275,452
政府補助金	27	2,941	2,860
承兌票據	28	376,000	376,000
應付所得稅	29(a)	36,801	7,581
		<b>2,466,096</b>	<b>1,744,846</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(239,745)</b>	<b>(858,882)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,232,698</b>	<b>2,587,052</b>

## 綜合財務狀況表

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
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸	26	1,104,876	969,358
遞延稅項負債	29(b)	506,974	350,188
		<u>1,611,850</u>	<u>1,319,546</u>
<b>淨資產</b>			
		<u>1,620,848</u>	<u>1,267,506</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	30(c)	29,510	24,610
儲備		1,170,079	893,070
		<u>1,199,589</u>	<u>917,680</u>
本公司擁有人應佔權益總額			917,680
非控股權益		421,259	349,826
		<u>1,620,848</u>	<u>1,267,506</u>

於二零一四年三月四日獲董事會批准及授權刊發。

陳振康  
董事

梁瑞華  
董事

第 47 頁至第 127 頁之附註構成此等綜合財務報表之組成部份。



## 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
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之投資	19	271,080	271,080
<b>流動資產</b>			
其他應收款項	21	1,924,059	1,311,545
現金及現金等額	24	65,556	175,397
		<b>1,989,615</b>	<b>1,486,942</b>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項	25	244,695	135,076
其他借貸	26	745,000	—
承兌票據	28	376,000	376,000
		<b>1,365,695</b>	<b>511,076</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>623,920</b>	<b>975,866</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>895,000</b>	<b>1,246,946</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸	26	660,000	845,000
<b>淨資產</b>		<b>235,000</b>	<b>401,946</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	30(c)	29,510	24,610
儲備	30	205,490	377,336
<b>權益總額</b>		<b>235,000</b>	<b>401,946</b>

於二零一四年三月四日獲董事會批准及授權刊發。

陳振康  
董事

梁瑞華  
董事

第47頁至第127頁之附註構成此等綜合財務報表之組成部份。

## 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										
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	股東出資 千港元	其他儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一二年一月一日	24,610	1,552,994	945	2,215,409	664	(15,021)	120,724	(3,144,568)	755,757	279,594	1,035,351
換算為呈報貨幣 之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	16,245	—	16,245	2,439	18,684
年度其他全面收入	—	—	—	—	—	—	16,245	—	16,245	2,439	18,684
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	145,678	145,678	70,806	216,484
年度全面收入總額	—	—	—	—	—	—	16,245	145,678	161,923	73,245	235,168
向非控股權益支付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,013)	(3,013)
於二零一二年 十二月三十一日	24,610	1,552,994	945	2,215,409	664	(15,021)	136,969	(2,998,890)	917,680	349,826	1,267,506
於二零一三年一月一日	24,610	1,552,994	945	2,215,409	664	(15,021)	136,969	(2,998,890)	917,680	349,826	1,267,506
換算為呈報貨幣 之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	73,815	—	73,815	9,715	83,530
年度其他全面收入	—	—	—	—	—	—	73,815	—	73,815	9,715	83,530
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	154,980	154,980	65,739	220,719
年度全面收入總額	—	—	—	—	—	—	73,815	154,980	228,795	75,454	304,249
股份配售	4,900	49,980	—	—	—	—	—	—	54,880	—	54,880
有關配售股份 之交易成本	—	(1,766)	—	—	—	—	—	—	(1,766)	—	(1,766)
向非控股權益支付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,021)	(4,021)
於二零一三年 十二月三十一日	29,510	1,601,208	945	2,215,409	664	(15,021)	210,784	(2,843,910)	1,199,589	421,259	1,620,848

第 47 頁至第 127 頁之附註構成此等綜合財務報表之組成部份。

## 綜合現金流動表

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
<b>經營業務</b>			
本年度溢利		<b>220,719</b>	216,484
就以下各項之調整：			
於損益及其他全面收益表確認之所得稅開支		<b>198,457</b>	135,488
折舊	7(c)	<b>6,543</b>	5,106
在損益表處理金融資產之未變現(收益)/虧損		<b>(133)</b>	335
出售按公平值列賬及在損益表處理金融資產之已變現虧損		<b>—</b>	893
投資物業之公平值收益淨額		<b>(671,065)</b>	(538,287)
融資成本	7(a)	<b>164,848</b>	103,337
利息收入	6	<b>(1,268)</b>	(2,684)
出售物業、廠房及設備之虧損	7(c)	<b>52</b>	220
		<hr/>	<hr/>
<b>營運資金變動前之經營虧損</b>		<b>(81,847)</b>	(79,108)
貿易及其他應收款項增加		<b>(93,022)</b>	(215,795)
應收貸款增加		<b>(12,789)</b>	—
物業存貨(增加)/減少		<b>(342,882)</b>	78,620
預收按金票據(減少)/增加		<b>(35,434)</b>	4,810
按金及其他應付款項(減少)/增加		<b>(15,335)</b>	34,782
		<hr/>	<hr/>
<b>經營業務所用之現金</b>		<b>(581,309)</b>	(176,691)
已付稅項			
已付中國企業所得稅		<b>(19,922)</b>	(12,714)
		<hr/>	<hr/>
<b>經營業務所用之現金淨額</b>		<b>(601,231)</b>	(189,405)



## 綜合現金流動表

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
<b>投資業務</b>			
出售在損益表處理金融資產之所得款項		—	297
購買按公平值列賬及在損益表處理之金融資產		—	(2,304)
購買物業、廠房及設備之付款		(20,462)	(5,222)
出售物業、廠房及設備之所得款項		88	—
投資物業之付款		(243,455)	(350,353)
已收銀行利息		1,018	2,279
<b>投資業務所用之現金淨額</b>		<b>(262,811)</b>	<b>(355,303)</b>
<b>融資業務</b>			
新造銀行借款之所得款項		548,967	153,750
其他新造借款之所得款項		995,000	845,000
償還銀行借款		(356,638)	(112,539)
償還其他借款		(380,000)	(413,449)
配售股份之所得款項淨額		53,114	—
已付利息		(107,806)	(57,217)
向非控股權益支付股息		(4,021)	(3,013)
<b>融資業務所得之現金淨額</b>		<b>748,616</b>	<b>412,532</b>
<b>現金及現金等額減少淨額</b>		<b>(115,426)</b>	<b>(132,176)</b>
於一月一日之現金及現金等額	24	393,954	533,194
<b>匯率變動影響</b>		<b>(11,106)</b>	<b>(7,064)</b>
於十二月三十一日之現金及現金等額	24	267,422	393,954

第47頁至第127頁之附註構成此等綜合財務報表之組成部份。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

中國農產品交易有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址已於年報之公司資料內披露。

本集團主要在中華人民共和國（「中國」）從事農產品交易市場之物業管理及銷售業務。

### 2. 主要會計政策

#### (a) 遵例聲明

綜合財務報表已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，該詞彙為統稱，其中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（「詮釋」）及香港公認會計原則編製。此外，綜合財務報表包括香港公司條例及聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定之適用披露。

#### (b) 綜合財務報表編製基準

##### (i) 持續經營基準

於編製綜合財務報表時，儘管有下列各情況，惟董事已審慎考慮本集團之未來流動資金：

- 本集團於二零一三年十二月三十一日之綜合流動負債淨額約為239,745,000港元；
- 本集團之未償還銀行及其他借貸約為2,066,004,000港元（附註26），當中合共約961,128,000港元於二零一三年十二月三十一日起計未來十二個月內到期償還；及
- 本集團擁有約376,000,000港元之承兌票據及應付利息約117,500,000港元，於二零一三年十二月三十一日尚未償還，此應付利息列於按金及其他應付款之中。

董事採納持續經營基準編製綜合財務報表，並實施下列措施以改善本集團之營運資金、流動資金及現金流量狀況：

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策 (續)

#### (b) 綜合財務報表編製基準 (續)

##### (i) 持續經營基準 (續)

###### (1) 其他外部資金的來源

於二零一三年十二月四日，本公司與(其中包括)包銷商訂立包銷協議，據此，本公司擬籌集所得款項總額約514,600,000港元(扣除開支前)，方式為以供股方式按認購價每股供股股份0.465港元發行1,106,619,045股供股股份。建議供股已於二零一四年二月十七日舉行之股東特別大會上以投票表決方式正式通過。有關詳情，請參閱本公司日期分別為二零一三年十二月十九日、二零一四年一月十三日、二零一四年一月二十二日、二零一四年一月二十三日、二零一四年二月十七日、二零一四年二月二十日及二零一四年三月三日之公佈、通函及章程。

###### (2) 營運可獲利並錄得正現金流量

本集團正就多項成本及開支採取措施以緊縮成本控制，並尋求新投資及業務機會，旨在營運可獲利並錄得正現金流量。

###### (3) 所須融資額度

本集團正與其往來銀行磋商，以獲得所須融資額度以應付本集團於短期內之營運資金及財務需要。

###### (4) 本公司對王女士及天九發出之令狀

於二零一二年九月二十一日，香港特別行政區高等法院原訟法院(「法院」)授出一項禁制令(「禁制令」)，有效期直至進一步法院令狀及或於二零一二年十月五日聆訊本公司當事人之傳票為止。禁制令限制王秀群女士(「王女士」)及武漢天九工貿發展有限公司(「天九」)向任何第三方對兩份文據(據稱是本公司分別與王女士及天九訂立之買賣協議之承兌票據)(該兩份文據統稱「文據」)作出背書、分配、轉讓或磋商。

於二零一二年十月五日，本公司接獲法院之法院令狀，令王女士及天九給予之承諾(「承諾」)生效，彼等向本公司承諾不對文據背書、分配、轉讓或磋商及於出具文據時須強制付款，本公司於二零一一年十月開始對王女士及天九提出訴訟，各情況直至法院作出最終判決為止。法院進一步傳令，於授出進一步令狀前，禁制令將繼續有效。



## 2. 主要會計政策 (續)

### (b) 綜合財務報表編製基準 (續)

#### (i) 持續經營基準 (續)

##### (4) 本公司對王女士及天九發出之令狀 (續)

於二零一三年三月，本公司、王女士及天九共同向法院申請，在不影響承諾繼續生效之情況下解除禁制令。有關申請由法院受理。根據本公司之法律顧問，承諾與禁制令具有相同法律效力。

根據本公司現時取得之承諾，本公司不再需要於二零一二年十二月五日文據到期時付款。

董事認為，鑑於報告期末後所實施之多項措施或安排，以及其他措施之預期效果，本集團將擁有充裕營運資金應付其目前需要，並可合理地預期本集團得以維持一個可行營商模式。因此，董事信納按持續經營基準編製財務報表乃恰當之舉。

倘本集團未能按持續經營基準繼續經營，則要為撇減資產價值至其可收回金額而作出調整，以提撥日後可能產生之任何負債，以及將非流動資產和負債分別重列為流動資產和負債。綜合財務報表未有反映該等調整之影響。

#### (ii) 計量基準

綜合財務報表乃以歷史成本為編製基準，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計量，誠如下文載列之會計政策內闡述。

歷史成本一般乃根據交換資產所付代價之公平值。公平值是於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則本集團於估計資產或負債的公平值時會考慮該等特點。此等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號範圍的以股份付款的交易、屬於香港會計準則第17號範圍內的租賃交易，以及與公平值有部份相若地方但並非公平值的計量，譬如香港會計準則第2號內的可變現淨額或香港會計準則第36號的使用價值除外。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策 (續)

#### (b) 綜合財務報表編製基準 (續)

##### (ii) 計量基準 (續)

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的數據可觀察程度及公平值計量的數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

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

##### (iii) 功能及呈報貨幣

本集團各附屬公司之財務報表所包含項目乃使用實體主要經營之經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。本公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。就綜合財務報表呈列而言，為方便閱覽者，本集團採用港元（「港元」）作為呈報貨幣。董事認為港元（為一種國際認可貨幣）能為本公司投資者提供更具意義之資料。

除另有說明外，所有數值均四捨五入約整至千數。

##### (iv) 估計及判斷之使用

管理層編製符合香港財務報告準則之綜合財務報表須作出可影響政策採用及資產、負債、收入及開支呈報金額之判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃根據過往經驗及多個在有關情況下相信為合理之其他因素作出，其結果成為判斷其他來源並不顯然易見之資產與負債賬面值之基準。實際結果可能與有關估計不同。

有關估計及相關假設乃按持續基準進行檢討。倘會計估計修訂只影響修訂有關估計之期間，則有關修訂於該期間確認；倘有關修訂影響當期及日後期間，則於修訂期間及日後期間確認。

## 2. 主要會計政策 (續)

### (b) 綜合財務報表編製基準 (續)

#### (iv) 估計及判斷之使用 (續)

管理層採用對綜合財務報表有重大影響之香港財務報告準則所作出之判斷及對下一年度之重大調整有重大風險之估計於附註4討論。

### (c) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司及其附屬公司控制的機構的財務報表。當本公司滿足下列條件時則擁有控制權：

- 對投資對象行使權力；
- 承擔或擁有自其參與投資對象產生之可變回報之風險或權利；及
- 有能力透過行使權力以影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素之一項或多項出現變化，則本集團將重新評估其是否控制投資對象。

附屬公司於本集團取得該附屬公司的控制權時綜合入賬，並於本集團喪失對該附屬公司的控制權時終止綜合入賬。具體而言，自本集團取得控制權當日起直至本集團不再控制附屬公司當日，於年內收購或出售的附屬公司的收益及開支均計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收益各組成部分歸屬於本公司權益持有人及非控股權益。附屬公司的綜合收益總額歸屬於本公司權益持有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

如有必要，本集團會對附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與本集團的會計政策一致。

所有集團內的資產與負債、權益、收入、開支及與本集團成員公司間交易相關的現金流量已於綜合賬目時全數對銷。

於附屬公司的非控股權益與本集團的權益獨立呈列。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策 (續)

#### (c) 綜合基準 (續)

##### 將全面收入總額分配至非控股權益

倘若附屬公司的全面收入及開支總額歸屬於本公司的擁有人及非控股權益會導致非控股權益產生虧絀餘額，全面收入及開支總額仍然必須歸屬於本公司的擁有人及非控股權益。於二零一零年一月一日之前，倘非控股權益所適用的虧損超越於該附屬公司權益中的非控股權益，除該非控股權益須承擔約束性責任及有能力支付額外投資以彌補虧損外，否則該虧損餘額應由本集團的權益分配。

##### 本集團於現有附屬公司的擁有權出現變動

如本集團於附屬公司擁有權的變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，會作為股本交易入賬。本集團的權益及非控股權益的賬面值經調整以反映彼等於附屬公司的有關權益變動。非控股權益的經調整金額與已付或已收代價的公平值間任何差額直接於權益中確認並歸屬於本公司的擁有人。

當本集團失去一間附屬公司之控制權時，盈虧於損益內確認，並按：(i) 已收代價公平值及任何保留權益公平值總額與(ii) 附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股股東權益之先前賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收益確認之有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則之規定／許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港會計準則第39號，於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或(如適用)於初步確認時於聯營公司或合營公司之投資成本。

##### (i) 業務合併

業務收購乃採用收購法入賬。於業務合併轉撥的代價按公平值計量，而計算方式為本集團轉撥的資產、本集團對被收購方的前擁有人產生的負債及本集團於交換被收購方的控制權所發行的股權於收購日期的公平值總和。與收購事項有關的成本一般於產生時在損益賬中確認。



## 2. 主要會計政策 (續)

### (c) 綜合基準 (續)

本集團於現有附屬公司的擁有權出現變動 (續)

#### (i) 業務合併 (續)

於收購日期，所獲得的可識別資產及所承擔的負債按彼等於收購日期的公平值確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的資產或負債分別根據香港會計準則第 12 號「所得稅」及香港會計準則第 19 號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方以股份支付之安排有關或以本集團訂立之股份支付之安排取代被收購方之股份支付之安排有關之負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第 2 號「以股份支付之付款」計量 (見下文會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第 5 號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」劃分為持作出售的資產 (或出售組合) 根據該準則計量。

所轉撥的代價、於被收購方的任何非控股權益及收購方之前持有被收購方的股權的 (如有) 公平值的總和超出所收購的可識別資產及承擔的負債於收購日期的淨額的部分確認為商譽。倘 (評估過後) 所收購的可識別資產及承擔的負債之收購日期金額的淨值超出所轉撥的代價、於被收購方任何非控股權益及收購方之前持有被收購方的股權的 (如有) 公平值的金額的總和，超出部分即時於損益賬中確認溢價收購收益。

為現有所有權權益，賦予其持有者於清盤時可按比例分佔公司淨資產之權利的非控股權益，初始可按公平值或該非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他類型的非控股權益按其公平值或其他香港財務報告準則規定的計量基準 (如適用) 計量。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策 (續)

#### (c) 綜合基準 (續)

本集團於現有附屬公司的擁有權出現變動 (續)

##### (i) 業務合併 (續)

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排產生之資產或負債，或然代價按其收購日期公平值計量並納入業務合併中所轉撥代價之一部份。或然代價之公平值變動如適用計量期間調整則回顧調整，並根據商譽作出相應調整。計量期間調整為於「計量期間」(自收購日期起計不超過一年)就於收購日期存在之事實及情況獲得之其他資料產生之調整。

或然代價之公平值變動之隨後入賬如不適用計量期間調整，則取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價並無於隨後申報日期重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(如適用)於隨後申報日期重新計量，而相應之收益或虧損於損益賬中確認。

倘業務合併為分階段完成，本集團先前於被收購方持有之股權重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)的公平值，而所產生的收益或虧損(如有)於損益賬中確認。過往於收購日期前於其他綜合收益確認之被收購方權益所產生款額重新分類至損益(倘有關處理方法適用於出售權益)。

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期間結算日尚未完成，則本集團報告未完成會計處理之項目臨時數額。該等臨時數額會於計量期間(見上文)予以調整，或確認額外資產或負債，以反映於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認款額之事實與情況所取得之新資料。

##### (ii) 商譽

收購業務所產生商譽，乃按收購業務當日(見上文會計政策)之成本減累計減值虧損(如有)列賬。

為進行減值測試，商譽會被分配至預期因合併之協同效應而得益之各個現金產生單位(或現金產生單位組別)。

## 2. 主要會計政策 (續)

### (c) 綜合基準 (續)

本集團於現有附屬公司的擁有權出現變動 (續)

#### (ii) 商譽 (續)

獲分配商譽之現金產生單位會每年及於出現可能減值之跡象時進行減值測試。就於報告期間因收購而產生之商譽，獲分配商譽之現金產生單位於該報告期末前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額少於其賬面值，則減值虧損會先分配以扣減獲分配至該單位任何商譽之賬面值，其後按單位內各項資產之賬面值之比例扣減該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損直接於綜合全面收益表之損益確認。已確認之商譽減值虧損不會於往後期間撥回。

處置現金產生單位之任何應佔商譽均計入處置項目之損益內。

### (d) 投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或待資產增值之物業。於初次確認時，投資物業按成本計值，包括任何直接應佔支出。初次確認以後，投資物業按公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生之收益及虧損計入其產生期間內之損益中。

在建投資物業按已落成投資物業相同方式入賬。具體上，在建投資物業產生之興建成本資本化為在建投資物業賬面值一部份。在建投資物業於報告期末按公平值計量。在建投資物業公平值與其賬面值之任何差額於產生期內確認於損益。

投資物業於出售或當投資物業被永久棄置及預期出售該投資物業不會帶來未來經濟利益時被取消確認。取消確認物業所產生之任何盈虧(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)於取消確認期間內計入損益。

如一項投資物業由於其用途改變(開始發展以作銷售)而成為物業存貨，於轉移日賬面值與公平值之差價於損益確認。於改變後，物業以視作成本(相當於轉移日公平值)及可變現淨值中的較低者列值。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策 (續)

#### (e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備項目在財務狀況表中按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬(請參看附註2(g))。

自建物業、廠房及設備成本包括物料成本、直接勞工成本、拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌之成本之初步估計(倘有關)及適當比例之經常費用及借貸成本(請參看附註2(s))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生之損益是以資產之出售所得款項淨額與賬面值之間之差額釐定，並在報廢或出售當日在損益內確認。

物業、廠房及設備之折舊乃按下列預計可使用年限，在扣除其殘值(如有)後，以直線法撇銷其成本計算：

- 位於租賃土地上樓宇按租約未屆滿年期與其估計可使用年期之較短者，由完成日期起不超過30年折舊。
- 租賃裝修按未屆滿租賃期與其估計可使用年期(不超過5年)之較短者折舊。
- 傢俱、設備及汽車 5至10年

倘物業、廠房及設備項目各部份之可使用年期不同，該項目之成本按合理基準於各部份之間分配，每部份分開折舊。資產之可使用年期及其殘值(如有)每年審閱。

在建工程包括在建造和裝置期內之直接建築成本。在資產實質上已可作擬定用時，該等成本便會停止資本化，在建工程亦會轉入物業、廠房及設備之相關類別。並未為在建工程計提折舊準備，直至其完成及實質上可作擬定用途時為止。



## 2. 主要會計政策 (續)

### (f) 租賃

凡租賃之條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人之租賃分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

#### (i) 本集團作為出租人

融資租賃之應收承租人款項乃按本集團於租賃的淨投資金額確認為應收款項。融資租賃收入分配至各會計期間，以反映本集團在租賃的未收回淨投資之常數定期回報率。

經營租賃之租金收入按直線法在有關租賃之租期內確認。在磋商和安排經營租賃期間錄得的初始直接成本加於租賃資產的賬面值，並以直線法在租期內確認。

#### (ii) 本集團作為承租人

根據融資租賃持有之資產首先按租賃資產於租賃開始時之公平值或最低應付租金之現值兩者之較低者確認為本集團資產。出租人承擔之相關負債乃計入綜合財務狀況表，列為融資租賃承擔。租賃付款按比例分攤為財務費用及減少租賃承擔，從而得出負債餘額之常數定期利率。財務費用立即於損益確認，除非是直接歸屬於合資格資產，在該情況其按照本集團之借貸成本一般政策資本化(見下文會計政策)。或然租金於產生期間內支銷。經營租賃付款乃於租賃期間內按直線法支銷，惟倘另一系統化基準更能代表自租賃資產耗用經濟利益的時間模式則除外。根據經營租賃所產生的或然租金乃於其產生的期間內支銷。倘收取租賃獎勵以訂立經營租賃，該等獎勵乃確認為負債。獎勵的總利益乃按直線法確認為扣減租金開支，惟倘另一系統化基準更能代表自租賃資產耗用經濟利益的時間模式則除外。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策 (續)

#### (g) 資產減值

##### (i) 應收款項減值

按成本或攤銷成本列賬之流動及非流動應收款項將於各報告期末進行檢討，以確定有否出現減值之客觀證據。客觀減值證據包括本集團注意到之有關下列一項或多項虧損事項之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，如拖欠或無法如期償還本息；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大改變而對債務人有不利影響。

若存在任何該等證據，則按下列方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就以攤銷成本列賬之貿易及其他應收款項及其他金融資產而言，當折現之影響為重大時，減值虧損是以資產之賬面值與以其初始實際利率（即在初步確認有關資產時計算之實際利率）折現之預計未來現金流量現值之間之差額計量。倘按攤銷成本列賬之金融資產具備類似風險特徵（例如類似逾期情況）及並未個別評估為減值，則有關評估會共同進行。金融資產之未來現金流量會根據與該類資產具有類似信貸風險特徵資產之過往虧損情況一同評估減值。

若於其後期間減值虧損減少，而有關減少可客觀地與減值虧損確認後發生之事項相關，減值虧損將從損益撥回。減值虧損之撥回不應使資產之賬面值超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定之數額。

減值虧損會直接沖減相關資產，惟包含在貿易及其他應收款項中之應收貿易賬款之減值虧損除外，其收回之機會存疑而非完全不可能。在此情況下，呆賬之減值虧損以撥備賬記錄。當本集團認為沒有機會可收回時，被視為不會收回之金額將會直接沖減應收貿易賬款，而撥備賬中有關該賬款之任何餘額將會撥回。倘之前計入撥備賬之款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬目內之其他變動及以後收回之過往直接撇銷金額應於損益中確認。

## 2. 主要會計政策 (續)

### (g) 資產減值 (續)

#### (ii) 其他資產減值

於各報告期末均會審核內部及外部資料，以識別下列資產是否可能出現減值跡象或(商譽除外)之前已確認之減值虧損是否不再存在或已減少：

- 物業、廠房及設備；
- 於附屬公司之投資(分類為待售或列入分類為待售之出售組合之投資除外)；及
- 商譽。

倘出現任何減值跡象，則將估算資產之可收回金額。此外，就尚不可使用之商譽及無形資產以及可使年期為無限期之無形資產而言，每年評估可收回金額是否有任何減值跡象。

#### — 計算可收回金額

資產之可收回金額乃公平值減出售成本與使用價值之較高者。評估使用價值時，估計日後現金流量以除稅前折現率折現至現值，該折現率反映現時市場對金錢時間值及該項資產之特定風險之評估。倘資產未能以大致獨立於其他資產之方式產生現金流入，則以獨立產生現金流入之最小組別資產(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

#### — 減值虧損確認

當資產或其所屬之現金產生單位賬面值高於其可收回金額時，則於損益確認減值虧損。現金產生單位之已確認減值虧損會首先分配，以扣減該現金產生單位或一組單位所獲分配任何商譽之賬面值，然後再按比例扣減該單位或一組單位內其他資產之賬面值，惟資產之賬面值不得減至低於其個別公平值減出售成本或使用價值(如可釐定)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策 (續)

#### (g) 資產減值 (續)

##### (ii) 其他資產減值 (續)

###### — 減值虧損撥回

就商譽以外之資產而言，倘用以釐定可收回金額之估計出現有利轉變，則撥回減值虧損。商譽減值虧損概不撥回。

減值虧損撥回不得高於該資產於過往年度未計減值虧損前之賬面值。減值虧損撥回將於撥回確認年度計入損益。

##### (iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須根據香港會計準則第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使用之相同減值測試、確認及撥回標準(請參看附註2(g)(i)及(ii))。

於中期期間就按成本列賬之商譽、可供出售股本證券及非上市股本證券確認之減值虧損，不會於其後期間撥回。即使有關中期期間之減值評估於財政年度末進行，而並無虧損，或虧損輕微，有關減值虧損仍不會撥回。

#### (h) 物業存貨

持作買賣之物業存貨以成本及可變現淨值較低者列賬。可變現淨值根據報告期末之後收取之銷售收益減銷售開支，或根據現行市況由管理層估計而釐定。

#### (i) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認入賬，其後則按攤銷成本減呆賬減值撥備列賬(請參看附註2(g)(i))，惟倘應收款項為向關連人士提供並無任何固定還款期之免息貸款或折現之影響並不大之情況則例外。在此情況下，應收款項按成本減呆賬減值撥備列賬。



## 2. 主要會計政策 (續)

### (i) 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文之一方時於綜合財務狀況表中確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值列賬及於損益表處理之金融資產及金融負債除外)直接應佔之交易成本乃於初步確認時計入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值扣除(視合適情況而定)。因收購按公平值列賬及在損益表處理之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本即時於損益確認。

### (i) 金融資產

本集團之金融資產分類歸入以下特定類別：按公平值列賬及於損益表處理之金融資產以及貸款及應收款項。所有透過正規途徑購買或銷售金融資產乃按買賣日期基準確認及撇除確認。正規途徑購買或銷售金融資產乃要求於市場法規或慣例所設立之時間框架內交付資產之購買或銷售金融資產事宜。就各類別金融資產所採納之會計政策載列如下。

#### *按公平值列賬及於損益表處理之金融資產*

按公平值列賬及於損益表處理之金融資產包括持作買賣金融資產及並非指定為實際對沖工具之衍生金融工具。於初步確認後各報告期末按公平值列賬及於損益表處理之金融資產按公平值計算，而公平值之變動則於產生之期間內直接於綜合全面收益表確認。

#### *貸款及應收款項*

貸款及應收款項為於活躍市場上並無報價之固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之各報告期末，貸款及應收款項乃使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬(見附註2(g))。當有客觀證據證明資產出現減值時，於綜合全面收益表中確認減值虧損，並按資產之賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量之現值之差額計量。當資產之可收回金額增加客觀與確認減值後發生之事件有關，則減值虧損於其後期間撥回，惟資產於撥回減值日期之賬面值不得超過於並無確認減值之情況下所釐定之攤銷成本。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策 (續)

#### (i) 金融工具 (續)

##### (ii) 金融負債及權益

集團實體發行之金融負債及股本工具根據已訂立之合約安排之實質內容及金融負債及股本工具之定義分類。股本工具為證明本集團資產於削減其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本集團之金融負債一般分類為按公平值列賬及於損益表處理之金融負債及其他金融負債。就金融負債及股本工具所採納之會計政策載於下文。

##### 金融負債

金融負債包括應付貿易款項及其他應付款項、銀行及其他借貸以及承兌票據，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。本集團發行之股本工具按收取之所得款項減直接發行成本列賬。

##### 財務擔保合約

財務擔保是指那些規定發行人(即擔保人)根據債務工具的條款支付指定款項，以補償有關擔保的受益人(「持有人」)因某一特定債務人不能償付到期債務而產生損失之合約。

如果本集團發行財務擔保，擔保之公平值(即交易價，除非公平值可以其他方式可靠計量)在貿易及其他應付款項中初始確認為遞延收入。倘就發行擔保已收或應收之代價，該代價則根據本集團適用於資產類別之政策確認代價。如並無收取或應收代價，則即時開支於初始確認任何遞延收入時於損益確認。

初始確認為遞延收入之擔保金額會在擔保期內於損益中攤銷為已發行財務擔保收入。此外，如果(i)擔保持有人可能根據這項擔保向本集團提出申索，以及(ii)向本集團提出之申索金額預計高於貿易及其他應付款項中現時就這項擔保入賬金額(即初始確認金額減累計攤銷)，撥備便會根據附註2(p)(ii)確認。

## 2. 主要會計政策 (續)

### (j) 金融工具 (續)

#### (iii) 取消確認

當從資產收取現金流量之權利到期，或轉讓金融資產，或本集團已轉讓金融資產所有權之絕大部份風險及回報，則取消確認金融資產。取消確認金融資產時，資產賬面值與已收取代價加上已在股本中直接確認之累計損益總和之差額於損益內確認。

就金融負債而言，倘於有關合約訂明之特定責任獲解除、取消或屆滿，則於本集團綜合財務狀況表中移除解除。解除確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益內確認。

#### (k) 計息借款

計息借款初步按公平值減應佔交易成本確認。其後按攤銷成本連同於貸款期間於損益確認之最初確認金額與贖回價值之任何差額，連同按實際利率法計算之任何利息及應付費用入賬。

#### (l) 按金及其他應付款項

按金及其他應付款項初步按攤銷成本確認，其後按攤銷成本列賬，惟倘折現之影響並不大之情況則例外，於該情況下，按成本列賬。

#### (m) 現金及現金等額

現金及現金等額包括銀行結餘及現金、存放於銀行和其他金融機構之活期存款，以及易於變現作可知數額現金而價值變動風險不大，並在購入後三個月內到期之短期高流動性投資。就編製綜合財務狀況表而言，現金及現金等額也包括須於接獲通知時償還，並構成本集團現金管理一部份之銀行透支。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策 (續)

#### (n) 僱員福利

##### (i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃之供款

薪金、年度花紅、有薪年假、對界定供款退休計劃之供款及各項非貨幣福利產生之成本，均在僱員提供相關服務之年度內累計。如延遲付款或清償會產生重大影響，有關數額則按現值列賬。

##### (ii) 以股份為基礎之付款

授予僱員之購股權之公平值確認為僱員成本，而權益中之購股權儲備亦會相應增加。公平值於購股權授出日期採用二項模式計量，並計及購股權之授出條款及條件。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件享有購股權之權利，經考慮購股權歸屬之可能性後，購股權之估計公平值總額則會在整個歸屬期內分攤。

於歸屬期間，本集團會審閱預期歸屬之購股權數目。除非原有僱員開支符合資格確認為資產，否則於過往年度確認之任何累積公平值調整會在回顧年度扣除自／計入損益，而購股權儲備亦會作相應調整。於歸屬日期，確認為開支之數額會作出調整，以反映歸屬購股權之實際數目（而購股權儲備亦會作相應調整），惟倘沒收僅因未能達成與本公司股份市價有關之歸屬條件則作別論。權益金額乃於購股權儲備中確認，直至購股權獲行使（屆時有關金額將轉撥至股份溢價賬）或購股權屆滿（屆時有關金額直接撥入累計虧損）為止。

##### (iii) 終止福利

終止福利僅於本集團具備正式而詳細之計劃及不可能撤回計劃之情況下，明確承諾終止聘用或因採取自願離職措施而提供福利時，方予確認。



## 2. 主要會計政策 (續)

### (o) 所得稅

本年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產和負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債變動將於損益確認，惟若相關項目直接於權益確認時，則會於權益確認。

即期稅項是按本年度應課稅收入根據已執行或在報告期末實質上已執行之稅率計算之預期應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產和負債就財務報告目的之賬面值與這些資產和負債之稅基之差異。遞延稅項資產亦產生自未動用稅項虧損及未動用稅收抵免。

除了某些例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣之未來應課稅溢利)都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括因撥回目前存在之應課稅暫時差異而產生之數額；但這些撥回之差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計撥回之同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可結轉之期間內撥回。在決定目前存在之應課稅暫時差異是否足以支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即如該等差異與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可以使用稅務虧損或抵免之同一期間或多個期間撥回，將計及該等差異。

確認遞延稅項資產和負債之例外情況包括因不可作扣稅之商譽而產生之暫時差異、初步確認不會影響會計或應課稅溢利之資產或負債(倘並非業務合併之一部份)，以及與投資附屬公司有關之暫時差異，如本集團能控制撥回之時間及可能不會於可預見未來撥回，則屬於應課稅差異；除非差異可能於未來撥回，否則屬於可抵扣差異。

所確認之遞延稅項金額是按照資產和負債賬面值之預期變現或清償方式，根據已執行或在報告期末實質上已執行之稅率計量。遞延稅項資產和負債均不折現計算。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策 (續)

#### (o) 所得稅 (續)

本集團會在每個報告期末評估遞延稅項資產之賬面值。如不再可能獲得足夠應課稅溢利以利用相關之稅務利益，該遞延稅項資產之賬面值便會調減；但倘若日後可能獲得足夠之應課稅溢利，有關減額便會撥回。

因分派股息而產生之額外所得稅，於確認支付有關股息之負債時確認入賬。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘和其變動額會分開列示，並且不予抵銷。若本公司或本集團可合法將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷及符合以下其他條件時，則可將即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債分別互相抵銷：

- 即期稅項資產和負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 遞延稅項資產和負債：這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體。這些實體計劃在預期有大額遞延稅項負債需要清償或遞延稅項資產可以收回之每個未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產和清償即期負債，或同時變現該資產和清償該負債。

#### (p) 撥備及或然負債

##### (i) 於業務合併取得之或然負債

於業務合併當中取得的或然負債，按公平值初步確認，惟公平值能可靠計量。按公平值初步確認後，該等或然負債按初步確認數額減累計攤銷(如適用)與根據附註2(p)(ii)所釐定的數額兩者的較高者確認。在業務合併中取得而公平值不能可靠計算之或然負債，則按附註2(p)(ii)所述披露。

## 2. 主要會計政策 (續)

### (p) 撥備及或然負債 (續)

#### (ii) 其他撥備及或然負債

倘若本集團或本公司須就過往事件承擔法律或推定責任，而且履行責任可能涉及經濟利益外流，並可作出可靠估計，則須就未能確定時間或數額的負債確認撥備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

倘若不大可能涉及經濟利益外流，或無法可靠估計有關數額作出可靠估計，則會將責任披露為或然負債，經濟利益外流的可能性極低則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，經濟利益外流的可能性極低則除外。

### (q) 收益確認

若經濟利益可能流入本集團，而其收益及成本(如適用)可準確計量，收益將按以下方式於綜合全面收益表確認：

#### (i) 經營租賃租金收入

經營租賃應收租金收入將於租賃期間分期以相同數額於損益確認，或按其他更能反映使用租賃資產所衍生利益模式之方式予以確認。獲授予之租賃激勵在損益中確認為租賃淨收款總額之組成部份。或然租金乃於賺取此等租金之會計期間確認為收入。

#### (ii) 物業銷售收益

物業銷售收益於行使具約束力協議時或當相關建造機關發出相關職業許可證或合規證書中時確認(以較後者為準)。

#### (iii) 物業配套服務之收益

物業配套服務之收益於提供服務時確認。

#### (iv) 農產品交易市場之佣金收入

農產品交易市場之佣金收入按照所簽訂協議之條款而確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策 (續)

#### (q) 收益確認 (續)

##### (v) 利息收入

利息收入按實際利率方法於應計時確認。

##### (vi) 政府補助金

就本集團產生之開支而給予補償之政府補助金於有關開支產生之同一期間內按系統性基準於損益確認為收益。

##### (vii) 股息收入

來自投資項目之股息收入於確立收取股息支付之股東權利時確認。

#### (r) 外幣換算

年內之外幣交易乃按交易日匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債均按結算日之匯率換算。匯兌盈虧於綜合全面收益表確認。

以外幣歷史成本計算之非貨幣資產及負債採用交易日之匯率換算。以外幣為單位及按公平值入賬之非貨幣資產及負債採用公平值釐定當日之匯率換算。

就綜合財務報表之呈報而言，本集團並非以港元計值之經營業績按本年度之平均匯率換算為港元（即本集團之呈報貨幣）。財務狀況表項目（包括綜合於二零零五年一月一日或之後收購之海外業務所產生之商譽）按報告期末之外匯率換算成港元。所產生之匯兌差額直接確認為個別權益項目。綜合於二零零五年一月一日前收購之海外業務產生之商譽，按收購海外業務當日適用之匯率換算。

出售海外業務時，與該海外業務有關並於權益中確認之累計匯兌差額，會在計算出售損益時包括在內。



## 2. 主要會計政策 (續)

### (s) 借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的借貸成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就特定借貸，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借貸成本在產生期內的損益中確認。

### (t) 關連人士

倘出現下列情況，則一方被視為與本集團有關連：

- (1) 該人士或實體編製本集團之綜合財務報表；
- (2) 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力；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。
- (3) 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策 (續)

#### (t) 關連人士 (續)

##### (3) (續)

- (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。倘本集團本身便是該計劃，則提供資助的僱主亦與本集團有關連。
- (vi) 實體受(2)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(2)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。

倘關連人士之間存在資源或責任轉讓(不論是否收取價格)，則有關交易被視為關連人士交易。

#### (u) 分部報告

分部為本集團可分割部份，乃從事提供產品與服務(業務分部)，或於特定經濟環境提供產品或服務(地區分部)，且面對之風險及回報有別於其他分部。

根據本集團內部財務報告系統，本集團已就本綜合財務報表選擇業務分部為主要呈報形式，而地區分部則為次要呈報形式。

分部收益、開支、業績、資產及負債包括直接源自分部，且能按合理基準分配至該分部之項目。例如，分部資產可包括存貨、應收貿易款項及物業、廠房及設備。分部收益、開支、資產及負債於對銷集團內公司間結餘及集團內公司間交易前釐定，作為綜合賬目其中一環，惟本集團旗下企業於單一分部之集團內公司間結餘及交易除外。分部間定價乃按向其他外部人士提供之類似條款釐定。

分部資本開支為期內產生用以購入有形及無形分部資產，且預期將於一段期間以上動用之成本總額。

未分配項目主要包括金融及企業資產、計息貸款、借款、稅項結餘、企業負債及融資開支。

## 2. 主要會計政策 (續)

### (v) 政府補助金

政府補助金在本集團將相關成本(政府補助金有意補償)確認為開支的期間時以系統基準於綜合損益及其他全面收益表確認。與可折舊資產相關的政府補助金在財務狀況表確認為延遞收益，並在相關資產有用期內轉移至綜合損益及其他全面收益表。其他政府補助金在需要將其與成本(政府補助金有意補償)配對之期間時以系統基準確認為收益。應收為補償已招致之開支或虧損或為沒有未來相關成本之本集團提供即時財政支援之政府補助金於其成為應收期間內於綜合損益及其他全面收益表確認。

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本公司已首次應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈於本公司自二零一三年一月一日開始之財政年度生效之新訂準則、修訂及詮釋(「新訂香港財務報告準則」)。新訂香港財務報告準則之概要載列如下：

香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款
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	公平值計量
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 金融資產與金融負債之抵銷
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)	綜合財務報表、聯合安排及披露披露於其他實體之權益： 過渡指引
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合資公司之投資
香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收益項目
香港財務報告準則(修訂本)	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(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本

除香港會計準則第1號修訂本外，應用此等新訂香港財務報告準則不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

採納香港會計準則第1號修訂本後會計政策的即時變動性質載述於下文。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）<sup>(續)</sup>

#### 香港會計準則第1號（修訂本）其他全面收益項目的呈列

香港會計準則第1號修訂本於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效。

香港會計準則第1號修訂本為全面收益表及收益表引入新術語。根據香港會計準則第1號修訂本，全面收益表更名為損益及其他全面收益表，而收益表更名為損益表。香港會計準則第1號修訂本保留選擇於一份獨立報表或兩份獨立但連貫的報表中損益及其他全面收益。然而，香港會計準則第1號修訂本要求在其他全面收益一節內將其他全面收益項目分為兩類：(a) 其後將不會重新分類至損益的項目；及(b) 日後在符合特定條件時可重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準分配。有關修訂並無改變呈列除稅前或除稅後其他全面收益項目的選擇。

#### 香港財務報告準則第10號綜合財務報表

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表處理綜合財務報表的部份及香港（常務詮釋委員會）—詮釋第12號「綜合—特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號更改控制權的定義：當投資者在a) 其可對被投資方行使權力；b) 其自參與被投資方的業務獲得或有權獲得可變回報；及c) 有能力使用其權力影響投資者回報金額時方擁有對被投資方的控制權。該等三項標準須同時滿足，投資者方擁有對被投資方的控制權。以往，控制權被定義為有權規管實體之財務及經營政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已包括額外指引，以解釋投資者在何時擁有被投資方之控制權。香港財務報告準則第10號載有若干與本集團相關指引，以處理擁有被投資公司之投票權不足50%之投資者是否有權控制被投資公司。

#### 香港財務報告準則第12號披露其他實體權益

香港財務報告準則第12號為披露準則，適用於在附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或未綜合架構實體中擁有權益之實體。整體而言，應用香港財務報告準則第12號使得綜合財務報表的披露更為全面。

#### 香港財務報告準則第13號公平值計量

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號公平值計量及相關披露確立公平值計量之單一指引。香港財務報告準則第13號涵蓋範圍廣泛：香港財務報告準則第13號之公平值計量規定適用於其他香港財務報告準則規定或允許進行公平值計量及披露公平值計量的金融工具項目和非金融工具項目；但不包括符合香港財務報告準則第2號以股份為基礎的支付範疇內的以股份為基礎的支付、符合香港會計準則第17號租賃範疇內的租賃交易及與公平值存在相似性但非公平值的計量（例如計量存貨價值的可變現淨值或衡量減值虧損目的所採用的在用價值）。



### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）<sup>(續)</sup>

#### 香港財務報告準則第13號公平值計量<sup>(續)</sup>

香港財務報告準則第13號定義公平值為計量日在主要(或最有利)市場的當前情況下透過有序交易出售一項資產所得到(或轉讓負債所付出、如屬釐定一項負債的公平值)的作價。香港財務報告準則第13號項下之公平值屬一項退出價格，無論該價格是否輕易取得或者是利用其他估價方法取得。此外，香港財務報告準則第13號制訂有全面披露規定。

香港財務報告準則第13號規定自二零一三年一月一日起應用。此外，已針對有關實體頒佈特定過渡條文，致使該等實體在首次應用此項準則時不需要應用該項準則所載之披露規定提供前期比較資料。根據香港財務報告準則第13號的過度性條文，本集團並無就二零一二年的比較同期作出香港財務報告準則第13號規定的披露。除需要額外作出披露外，應用香港財務報告準則第13號未對綜合財務報表中所確認的金額產生任何重大影響。

本集團並無於此等綜合財務報表提早應用下列已頒佈但尚未生效的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 <sup>3</sup>
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)	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號的對沖會計法及修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第36號	非金融資產的可收回金額披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具更替及對沖會計法的延續 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則的年度改進 <sup>5</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則的年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效，允許提早應用。

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間生效，允許提早應用。

<sup>3</sup> 並無釐定強制生效日期，但可供採納。

<sup>4</sup> 於二零一六年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效，帶有有限例外情況。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）<sup>(續)</sup>

#### 香港財務報告準則第9號 — 金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引進有關金融資產分類及計量之新要求。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號加入對金融負債之分類及計量及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍以內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。特別是目的為收取合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款之債項投資，一般於其後報告期末按攤銷成本計量。所有其他債項投資及權益性投資均於其後會計期末按公平值計量。此外，在香港財務報告準則第9號項下，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收益中呈列權益性投資（並非持作買賣）公平值之其後變動，惟只有股息收入通常於損益表中確認。

根據香港財務報告準則第9號，就指定按公平值列賬及在損益表處理之金融負債而言，除非於其他全面收益中確認負債之信貸風險改變之影響，將會於損益表中產生或擴大會計錯配，否則因負債之信貸風險改變而引致金融負債公平值金額之變動乃於其他全面收益中呈列。金融負債之信貸風險變動引致之金融負債公平值變動其後不會於損益表中重新分類。先前根據香港會計準則第39號，指定按公平值列賬及在損益表處理之金融負債之公平值變動，乃全數於損益表中呈列。

實體須應用香港財務報告準則第9號的日期先前定為二零一五年一月一日。此強制性生效日期已剔除，以為財務報表的編製者提供足夠時間過渡至新規定，新規定現將由有待公佈的較後日期起生效。

董事預期香港財務報表第9號或會對本集團金融資產所呈報金額造成重大影響。然而，於完成詳情審閱前，呈報該影響之合理估計並不切合實際。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）<sup>(續)</sup>

#### 香港財務報告準則第7號及香港會計準則第32號之修訂本 — 抵銷金融資產及金融負債以及相關披露

香港會計準則第32號之修訂本澄清與抵銷金融資產與金融負債規定有關之現有應用問題。具體而言，有關修訂澄清「現時擁有於法律上可強制執行之抵銷權」及「同時變現及結算」之涵義。

香港財務報告準則第7號之修訂本規定實體就具有可強制性執行之統一淨額結算協議或類似安排項下之金融工具披露與抵銷權及相關安排（如抵押品過賬規定）之有關資料。

香港財務報告準則第7號之修訂本於二零一三年一月一日或之後開始之全年期間以及有關全年期間內之中期期間生效，亦須就所有比較期間作出追溯披露。然而，香港會計準則第32號之修訂本於二零一四年一月一日或之後開始之全年期間方始生效，並追溯應用。

董事預期，應用該等香港會計準則第32號及香港財務報告準則第7號修訂本或會導致就未來抵銷金融資產及金融負債作出更多披露。

#### 香港會計準則第36號（修訂本）— 資產減值：非金融資產的可收回金額披露

香港會計準則第36號修訂本剔除於香港財務報告準則第13號頒佈時可能由香港會計準則第36號的後續修訂引入的若干非計劃披露規定。此外，有關修訂規定當減值資產的可收回金額乃根據公平值減出售成本計算時須披露公平值計量的其他資料。香港會計準則第36號修訂本於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。然而，實體不可於並無應用香港財務報告準則第13號的期間（包括可資比較期間）應用該等修訂。

董事預計應用此等香港會計準則第36號修訂本將不會對本集團的財務表現及狀況造成重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）<sup>(續)</sup>

#### 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）（修訂本）— 投資實體

投資實體修訂本適用於符合資格作為投資實體的特定業務類別。「投資實體」一詞所指實體是指其業務宗旨是投資資金純粹為獲得資本增值回報、投資收入或兩者兼有的實體。投資實體亦須按公平值基準評估其投資表現。該等實體可包括私募股權機構、風險投資機構、退休基金、主權財富基金及其他投資基金。

根據香港財務報告準則第10號，報告實體須將其控制的所有被投資公司（即全部附屬公司）綜合入賬。財務報表的編製者及使用者均指出，將投資實體的附屬公司綜合入賬並無得出對投資者有用的資料。相反，按公平值報告所有投資（包括於附屬公司的投資）則提供最有用且相關的資料。

有見及此，有關修訂對香港財務報告準則第10號的綜合入賬規定製定了例外情況，並規定投資實體按公平值列賬及在損益表處理中計量特定附屬公司，而並非將該等附屬公司綜合入賬。有關修訂亦載列對投資實體的披露規定。

有關修訂由二零一四年一月一日起生效，並可提早採納，以供投資實體在首次應用香港財務報告準則第10號的其餘規定時可同時應用有關修訂。

董事預計應用此等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）修訂本將不會對本集團的財務表現及狀況造成重大影響。

#### 香港會計準則第39號（修訂本）— 衍生工具更替及對沖會計法的延續

由於法例或規例的原因，適用範圍較窄的有關修訂本於衍生工具（已指定為對沖工具）更替以與中央對手方進行結算的情況下容許繼續使用對沖會計法，惟前提是符合特定條件（就此而言，更替乃指合約之各訂約方同意以新對手方取代原有對手方）。

已引入此寬減措施以應對於多個司法權區可能導致場外衍生工具大量合約更替的法律變動。該等法律變動乃由二十國集團承諾提高場外衍生工具的透明度及以與國際一致及非歧視性的方式監管而促成。

類似寬減措施將被納入香港財務報告準則第9號內。

有關修訂將於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效，屆時亦須追溯應用，但可提前應用。

董事預計應用此等香港會計準則第39號修訂本將不會對本集團的財務表現及狀況造成重大影響。



### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）(續)

#### 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號徵費

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號是對香港會計準則第37號的詮釋，並論述實體應如何於其財政報表中說明用於支付政府所設的徵費而非所得稅項的負債。所提出的主要問題在於實體應何時確認負債以支付徵費。其澄清因用於支付徵費的負債而產生的責任事件為引致支付徵費的相關法律所述的活動。香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提前應用。

### 4. 會計估計及判斷

於應用本集團之會計政策時，本公司董事須對未能透過其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素作為基準。實際業績可能與該等估計有異。

估計及相關假設會不斷進行檢討。倘對會計估計之修訂僅影響對估計進行修訂之期間，則於該期間確認，或倘修訂影響目前及未來期間，則於修訂及未來期間確認。

#### (a) 估計不確定性之主要來源

於應用本集團之會計政策時，管理層已對未來及報告期末之其他估計不確定性主要來源作出若干主要假設，該等假設可能對須大幅調整下一財政年度內資產及負債賬面值具有重大風險，詳情見下文之討論：

#### (i) 物業、廠房及設備及無形資產之減值

資產之可收回金額為其公平值減去出售成本或使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按除稅前折現率折算至其現值，該除稅前折現率反映目前市場對金錢時間值和資產特定風險之評估，並須對收益水平和經營成本金額作出重大判斷。本集團於決定可收回金額之合理近似值時，使用一切可隨時查閱之資料，包括根據合理和具支持力之假設及對收益和經營成本之預測所作估計。倘該等估計變動，可能對資產賬面值產生重大影響，並可能導致未來期間之額外減值支出或撥回減值。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 4. 會計估計及判斷 (續)

#### (a) 估計不確定性之主要來源 (續)

##### (ii) 投資物業之估值

投資物業按其公平值列入財務狀況表內，有關公平值每年由獨立合資格估值師經考慮一切可隨時查閱之資料及目前市場環境後作出評估。

物業估值中採納之方法及假設於附註 17(a) 披露。

##### (iii) 商譽之減值

本集團於每個報告期末檢討內部和外部資料來源，以評估是否有任何商譽減值之跡象。倘存在任何該等跡象，則估計商譽之可收回金額。倘事實和情況有所改變，可能導致須修訂是否存在減值跡象之結論及修訂可收回金額之估計，此等變動將影響未來年度之溢利或虧損。

##### (iv) 貿易及其他應收款項之減值

本集團估計因債務人未能作出所須付款而對貿易及其他應收款項導致之減值虧損。本集團根據貿易及其他應收款項結餘、債務人信譽及過往撇銷經驗而估計貿易及其他應收款項結餘之賬齡。倘債務人之財政狀況惡化，實際撇銷金額可能高於所估計者。

##### (v) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納所得稅。釐定所得稅撥備時，須作出重大判斷。於日常業務過程中，多項交易及計算均難以確定最終稅項。本集團按會否繳納額外稅項之估計，確認預期稅務之負債。倘該等事宜之最終稅務結果與最初記錄之金額不同，有關差額將影響釐定稅項期間之所得稅及遞延稅項撥備。

有關若干暫時差異及若干稅項虧損之遞延稅項資產，乃於管理層認為日後可能有可動用應課稅溢利抵銷暫時差異或稅項虧損之情況下予以確認。倘該項預期有別於原來估計，該等差額將影響更改有關估計期間所確認之遞延稅項資產及稅項。

## 4. 會計估計及判斷 (續)

### (b) 應用本集團會計政策時所作重要判斷

在釐定部份資產及負債之賬面值時，本集團就不確定未來事件對報告期末之資產及負債所具影響作出假設。有關估計涉及有關現金流量及所用折現率等項目之假設。本集團根據過往經驗及對未來事件之預期作出估計和假設，並定期加以檢討。除對未來事件的假設及估計外，本集團在應用會計政策時亦作出判斷。

### 持續經營

誠如附註2(b)(i)所披露，董事以持續經營基準編製財務報表，原因是彼等認為本集團將能夠自其業務產生足夠現金流量，及能夠於未來十二個月內從銀行獲取所需融資額度，以使本集團能夠持續經營。此結論乃參照管理層編製之現金流量預測，並且假設本集團與其往來銀行磋商後將獲提供融資額度而達致。倘管理層於編製本集團現金流量預測時採納之假設有任何重大偏離，或銀行不再提供融資額度，將影響本集團能夠持續經營之結論。

## 5. 營業額

營業額指 (i) 物業租金收入、(ii) 物業輔屬服務、(iii) 經營農產品交易市場之佣金收入，及 (iv) 物業銷售所得之收益。本年度確認之每個重大收益類別之金額 (扣除折扣及有關營業稅) 分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業租金收入	137,824	95,723
物業輔屬服務之收益	39,064	34,607
經營農產品交易市場之佣金收入	62,037	59,260
物業銷售之收益	169,619	97,892
	<hr/>	<hr/>
	408,544	287,482
	<hr/>	<hr/>

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 6. 其他收益及其他淨收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>其他收益</b>		
利息收入	1,268	2,684
按公平值列賬及在損益表處理之金融資產之未變現收益	133	—
中國政府補貼(附註6(a))	5,379	428
其他	2,865	2,216
	<b>9,645</b>	<b>5,328</b>

#### (a) 中國政府補貼

中國政府補貼指中國地方政府部門向本集團發放之多種補貼，以補償本集團所產生之開支。該等補助金一般是為扶持業務發展而提供，並按酌情基準發放給企業。由於本集團在中國投資農產品交易市場，故獲得該等政府補助金。

### 7. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除：

#### (a) 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸之利息	145,941	63,490
須於五年後悉數償還之銀行及其他借貸之利息	4,982	—
承兌票據之利息	23,500	40,022
減：— 分類為已資本化作在建投資物業之金額	(8,768)	(175)
— 分類為已資本化作物業存貨之金額	(807)	—
	<b>164,848</b>	<b>103,337</b>

借貸之加權平均資本化率為每年7.0%(二零一二年：6.4%)。

## 7. 除稅前溢利(續)

### (b) 員工成本(包括董事酬金)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
向界定供款退休計劃供款	685	515
薪金、工資及其他福利	98,191	71,660
	<u>98,876</u>	<u>72,175</u>

### (c) 其他項目

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
折舊	6,543	5,106
出售物業、廠房及設備之虧損	52	220
核數師酬金		
— 審核服務	1,200	950
— 其他服務	200	250
經營租賃支出：最低租賃付款		
— 物業租金	3,389	2,826
在損益表處理之金融資產之未變現虧損	—	335
出售按公平值列賬及在損益表處理之金融資產已變現虧損	—	893
物業存貨成本	135,928	78,620
	<u>135,928</u>	<u>78,620</u>



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 8. 綜合損益及其他全面收益表之所得稅

(i) 綜合損益及其他全面收益表內稅項即：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>即期稅項</b>		
— 中國企業所得稅	53,508	14,059
	<b>53,508</b>	<b>14,059</b>
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異之產生及撥回(附註29)	144,949	121,429
	<b>198,457</b>	<b>135,488</b>

由於本集團於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度均無於香港產生估計應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備。年內之中國企業所得稅乃根據相關法例詮釋及慣例計算。中國企業所得稅之稅率為25%（二零一二年：25%）。

(ii) 稅項開支與按適用稅率計算之會計溢利之對賬：

	二零一三年		二零一二年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	419,176		351,972	
除稅前虧損之名義稅項，按有關 司法權區虧損之適用稅率計算	104,794	25.0	87,993	25.0
其他稅務司法權區不同稅率之影響	19,840	4.7	17,588	5.0
不可扣稅開支及暫時差異之稅務影響	73,021	17.4	29,592	8.4
非應課稅收入之稅務影響	(25)	—	(208)	—
未確認之稅項虧損	827	0.2	523	0.1
本年度所得稅開支	<b>198,457</b>	<b>47.3</b>	<b>135,488</b>	<b>38.5</b>

## 9. 董事酬金

根據香港公司條例第161條披露之董事酬金如下：

	薪金、津貼及 實物利益			總計
	董事袍金 千港元	實物利益 千港元	退休計劃供款 千港元	二零一三年 千港元
<b>執行董事：</b>				
陳振康(主席及前任行政總裁)(附註9(a))	1,005	1,539	15	2,559
梁瑞華	1,387	313	15	1,715
王冠駒(行政總裁)(附註9(c))	1,759	412	15	2,186
游育城(附註9(d))	789	276	39	1,104
<b>獨立非執行董事：</b>				
吳日章	120	—	—	120
李春豪(附註9(e))	45	—	—	45
劉經隆(附註9(f))	75	—	—	75
林家禎	120	—	—	120
	<b>5,300</b>	<b>2,540</b>	<b>84</b>	<b>7,924</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 9. 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	總計 二零一二年 千港元
<b>執行董事：</b>				
陳振康(主席及行政總裁)(附註9(a))	980	1,257	14	2,251
梁永健(附註9(b))	124	102	8	234
梁瑞華	1,237	635	14	1,886
王冠駒(附註9(c))	143	—	1	144
游育城(附註9(d))	64	—	3	67
<b>獨立非執行董事：</b>				
吳日章	120	—	—	120
李春豪(附註9(e))	120	—	—	120
林家禎	120	—	—	120
	2,908	1,994	40	4,942

在截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，本集團概無向本公司董事支付任何酬金，作為招攬加盟或加盟本集團時之獎勵或作為離職補償。年內，概無任何本公司董事放棄或同意放棄任何薪酬。

附註：

- (a) 董事已於二零一三年三月二十日辭任行政總裁。
- (b) 董事已於二零一二年十二月一日辭任。
- (c) 董事已於二零一二年十二月一日獲委任並於二零一三年三月二十日獲委任為行政總裁。
- (d) 董事已於二零一二年十二月一日獲委任。
- (e) 董事已於二零一三年五月十六日舉行之股東週年大會結束時辭任。
- (f) 董事已於二零一三年五月十六日舉行之股東週年大會結束時獲委任。

## 10. 最高薪酬人士及高級管理層

五名最高薪酬人士其中四名(二零一二年：兩名)為董事，彼等之酬金詳情在附註9披露。其餘一名(二零一二年：三名)人士之酬金總額如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及其他福利	908	3,479
退休計劃供款	15	38
	<u>923</u>	<u>3,517</u>

一名(二零一二年：三名)最高薪酬人士之酬金介乎以下範圍：

	二零一三年 人數	二零一二年 人數
零至1,000,000港元	1	1
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
超過1,500,000港元	—	1
	<u>—</u>	<u>—</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 10. 最高薪酬人士及高級管理層 (續)

已付或應付予高級管理層 (不包括附註9所披露之董事) 之薪酬介乎以下範圍：

	二零一三年 高級管理層人數	二零一二年 高級管理層人數
零至1,000,000港元	7	4

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團並無向任何最高薪酬人士及高級管理層支付任何酬金，作為招攬加盟本集團或於加盟本集團時之獎勵或作為離職補償。

### 11. 僱員退休福利

本集團參與由相關地方政府機關管理之界定供款退休計劃 (「**該等計劃**」)。據此，本集團須根據中國相關勞動規則及法規向該等計劃作出供款，供款額為合資格僱員薪金之若干百分比。地方政府機關須負責支付退休僱員之全數退休金。

本集團根據香港強制性公積金計劃條例，為受香港僱傭條例管轄之受僱員工提供強制性公積金計劃 (「**強積金計劃**」)。強積金計劃乃由獨立受託人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃之規定，僱主及僱員均須向計劃作出供款，供款額為僱員相關收入之5%，而每月相關收入上限為25,000港元。向計劃作出供款後即予歸屬。

除上文所述之供款外，本集團並無其他支付僱員退休後福利之責任。



## 12. 本公司擁有人應佔虧損

本公司擁有人應佔綜合虧損包括已於本公司財務報表處理之虧損約220,060,000港元(二零一二年：約723,000港元)。

## 13. 股息

董事不建議派付截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之股息。

## 14. 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

本公司按每四十(40)股面值0.01港元之已發行股份合併為一(1)股面值0.40港元之合併股份的基準實行股份合併；而其後所有已發行合併股份之面值已由每股0.40港元減至每股0.01港元及已發行股本相應減少至每股已發行合併股份0.39港元。股份合併及股本削減生效日期為二零一四年二月十八日。

於所有呈列期間之基本及攤薄盈利自股份合併生效後須調整並追溯入賬。於股份合併生效後，已發行股份數目由2,950,984,135股合併為73,774,603股。

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔本年度盈利約154,980,000港元(二零一二年：約145,678,000港元)按合併股份數目計算。

### (b) 每股攤薄盈利

由於年內並無發生攤薄事件，故截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 15. 分部呈報

根據香港財務報告準則第8號，本集團擁有兩項呈報分部：(i) 經營農產品交易市場；及(ii) 物業銷售。上述分部乃基於管理層用於作出決策，以及由本集團行政總裁定期檢討，以就將予分配至分部的資源作出決定並評估其表現之本集團經營資料。

#### 分部收益及業績

本集團當前及過往年度按呈報分部劃分之收益及業績分析如下：

	經營農產品交易市場		物業銷售		綜合	
	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	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額						
外部銷售	<b>238,925</b>	189,590	<b>169,619</b>	97,892	<b>408,544</b>	287,482
業績						
分部業績	<b>668,631</b>	531,946	<b>6,661</b>	7,548	<b>675,292</b>	539,494
未分配企業開支					<b>(91,268)</b>	(84,185)
經營溢利					<b>584,024</b>	455,309
融資成本					<b>(164,848)</b>	(103,337)
除稅前溢利					<b>419,176</b>	351,972
所得稅					<b>(198,457)</b>	(135,488)
本年度溢利					<b>220,719</b>	216,484

呈報分部之會計政策與附註2所述之本集團會計政策相同，業務分部指未分配中央行政成本、董事薪酬、融資成本及所得稅開支前各個分部之溢利／(虧損)。此乃向主要經營決策者報告以作資源分配及表現評估之方式。

上表呈報收益顯示外界客戶產生之收益。年內並無分部間銷售(二零一二年：無)。

## 15. 分部呈報 (續)

### 分部資產及負債

本集團按呈報分部劃分之資產及負債呈列如下：

	經營農產品交易市場		物業銷售		綜合	
	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	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產						
分部資產	<b>3,922,216</b>	3,940,816	<b>1,646,691</b>	178,122	<b>5,568,907</b>	4,118,938
未分配企業資產					<b>129,887</b>	212,960
					<b>5,698,794</b>	4,331,898
負債						
分部負債	<b>1,542,528</b>	1,602,100	<b>469,812</b>	85,453	<b>2,012,340</b>	1,687,553
未分配企業負債					<b>2,065,606</b>	1,376,839
					<b>4,077,946</b>	3,064,392

就監察分部之分部表現及分配資源而言：

- 除企業資產之外，所有資產均分配予呈報分部。如附註18所述，商譽乃分配予呈報分部；及
- 除企業負債及遞延稅項負債之外，所有負債均分配予呈報分部。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 15. 分部呈報 (續)

#### 其他分部資料

本集團其他分部資料分析如下：

	經營農產品交易市場		物業銷售		未分配		綜合	
	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	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
資本開支								
— 其他	259,730	834,902	—	—	4,187	451	263,917	835,353
投資物業公平值收益淨額	671,065	538,287	—	—	—	—	671,065	538,287
按公平值列賬及在損益表處理 之金融資產未變現								
收益／(虧損)	—	—	—	—	133	(335)	133	(335)
折舊及攤銷	5,800	4,664	—	—	743	442	6,543	5,106

#### 有關主要客戶之資料

截至二零一三年及二零一二年止年度，並無單一客戶貢獻本集團10%或以上之收益。

#### 地區資料

於報告期末，本集團全部收益乃產生自位於中國之外部客戶，及本集團逾90%非流動資產位於中國。因此，毋須呈列就分部資產賬面值或物業、廠房及設備添置進行地區分部分析。

#### 主要產品及服務之收入

本集團來自主要產品及服務之收入於綜合財務報表附註5載列。

## 16. 物業、廠房及設備

### 本集團

	樓宇 千港元	傢私、設備 及汽車 千港元	租賃物業 千港元	總額 千港元
<b>成本：</b>				
於二零一二年一月一日	2,338	34,979	1,252	38,569
匯兌調整	18	323	10	351
添置	—	5,196	26	5,222
於出售時撇銷	—	(553)	—	(553)
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	2,356	39,945	1,288	43,589
匯兌調整	67	1,345	78	1,490
添置	—	17,302	3,160	20,462
於出售時撇銷	—	(966)	—	(966)
於二零一三年十二月三十一日	2,423	57,626	4,526	64,575
<b>累計折舊：</b>				
於二零一二年一月一日	514	7,233	378	8,125
匯兌調整	5	101	10	116
本年度扣除	59	4,422	625	5,106
於出售時撇銷	—	(333)	—	(333)
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	578	11,423	1,013	13,014
匯兌調整	17	377	38	432
本年度扣除	61	5,786	696	6,543
於出售時撇銷	—	(826)	—	(826)
於二零一三年十二月三十一日	656	16,760	1,747	19,163
<b>賬面值：</b>				
於二零一三年十二月三十一日	1,767	40,866	2,779	45,412
於二零一二年十二月三十一日	1,778	28,522	275	30,575

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無就所擁有之樓宇約1,778,000港元申請相關房產證。於二零一三年十二月三十一日，本集團已就本集團所擁有樓宇申請相關房產證。



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 17. 投資物業

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已落成投資物業	3,420,587	3,367,877
興建中投資物業	—	41,038
	<b>3,420,587</b>	<b>3,408,915</b>
	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	3,408,915	2,009,755
添置	243,455	830,131
轉撥至物業存貨	(998,586)	—
公平值收益	671,065	538,287
匯兌調整	95,738	30,742
	<b>3,420,587</b>	<b>3,408,915</b>
於十二月三十一日		

#### (a) 投資物業之估值

於二零一三年十二月三十一日，本集團約3,420,587,000港元之投資物業按公平值列賬。公平值乃根據由獨立合資格專業估值師利駿行測量師有限公司（「利駿行」）所作估值而釐定。進行前述估值的利駿行職員為香港測量師學會會員，並對進行估值物業之位置及類別擁有近期估值經驗。有關估值符合香港測量師學會出版之估值準則（二零一二年版）。已落成投資物業使用收入法進行估值，興建中投資物業使用直接比較法進行估值。

倘若比較乃根據可比較物業的實際銷售變現的價格進行，則採取直接比較法。本集團根據其最近開發建議進行開發及完成該物業，則利駿行亦以此為基準估值該物業。彼等假設就該建議向相關政府機構取得的所有同意、批准及牌照已予取得，且並無任何繁重條件或拖延。

## 17. 投資物業 (續)

### (a) 投資物業之估值 (續)

利駿行已採用收入法透過將自現有租賃的租金收入淨額(經充分計及該物業之復歸收入潛力)撥作資本而估計餘下物業。就進行該等部份的估值而言，利駿行已假設租金於餘下租賃期限將會持續支付。於其估值過程中，利駿行已參照可得同類市場交易。

於過往年度所採用的估值法並無發生任何變動。於估計物業的公平值時，物業的最高及最佳使用為其當前用途。

貼現率為估值投資物業所採用主要數值之一。貼現範圍介乎於6.5%至9.0%(二零一二年：7.5%至10.0%)。所用貼現率小幅增加將導致投資物業公平值計量大幅減少，反之亦然。

### (b) 投資物業之賬面值分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
中國 — 中期租約	<b>3,420,587</b>	3,408,915

### (c) 本集團於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之投資物業詳情及有關公平值等級之資料如下：

	於二零一三年 之公平值			於二零一二年 之公平值
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
位於中國之投資物業 單元	—	—	3,420,587	3,420,587
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	於二零一二年 之公平值 千港元
位於中國之投資物業 單元	—	41,038	3,367,877	3,408,915

於年內，第三級並無任何轉入或轉出。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 17. 投資物業 (續)

#### (d) 根據經營租賃出租之投資物業

本集團所有物業權益根據經營租賃持有，以賺取按公平值模型計量之租金，並計入投資物業。

本集團向多名租戶出租其投資物業，即一個農產品交易市場。租約一般初步為期一年至五年，期滿時重新磋商所有條款。租約概不附帶或然租金。來自投資物業之租金收入(減去直接開支約4,784,000港元(二零一二年：約4,233,000港元))約為133,040,000港元(二零一二年：約91,490,000港元)。

本集團根據不可撤銷經營租賃未來最低應收租金總額如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	85,933	34,899
一年後但五年內	55,589	31,467
五年以上	274	499
	<b>141,796</b>	<b>66,865</b>

此外，本集團與租戶和彼等之供應商已作出安排，使本集團按於農產品交易市場交付給租戶之農產品交易價的若干百分比徵收佣金。

#### (e) 投資物業之抵押

於二零一三年十二月三十一日，投資物業總賬面值約為1,665,293,000港元(二零一二年：約1,313,386,000港元)之土地使用權已就本集團之銀行借款而抵押予銀行，詳情載於附註26。

#### (f) 於二零一三年十二月三十一日，本集團正在就包括於本集團所擁有投資物業內之土地上興建的樓宇申請相關證書。

## 18. 商譽

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>成本：</b>		
於一月一日及十二月三十一日	<b>25,017</b>	25,017
<b>累計減值虧損：</b>		
於一月一日及十二月三十一日	<b>18,573</b>	18,573
<b>賬面值：</b>		
於十二月三十一日	<b>6,444</b>	6,444

附註：

於報告期末，本集團評估商譽之可收回金額，並決定毋須就截至二零一三年十二月三十一日止年度與若干本集團農產品交易市場營運之物業租賃活動有關之商譽作出減值撥備(二零一二年：無)。物業租賃活動之可收回金額經參考相關現金產生單位之使用價值評估。使用價值模型中已應用每年折現因素12%(二零一二年：14%)。

商譽減值測試之詳情披露如下。

### 商譽減值測試

商譽減值測試商譽已分配至以下現金產生單位作減值測試之用：

- 經營農產品交易市場

商譽之賬面值(已扣除累計減值虧損)已分配至現金產生單位如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營農產品交易市場	<b>6,444</b>	6,444

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 18. 商譽 (續)

#### 物業租金

現金產生單位之可收回金額已根據使用價值計算法，採用預測現金流量釐定，而預測現金流量乃以董事所批准之五年期財政預算及約12% (二零一二年：約14%) 之折現率作為基準。涵蓋五年期之現金流量已使用穩定之3%增長率推算。該增長率不會超過市場長期平均增長率。董事認為，可收回金額之主要假設之任何其他合理可能變動，不會導致單位之賬面值超過其可收回金額。

物業租金現金產生單位之使用價值計算法所用之主要假設如下：

預算市場份額 緊接預算期前之期間之平均市場份額。假設所指定之價值反映過往經驗。

預算毛利率 緊接預算期前之期間可反映過往經驗之平均毛利率。

### 19. 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，按成本	1,005,433	1,005,433
減：減值虧損 (附註 (i))	(734,353)	(734,353)
	<b>271,080</b>	271,080

附註：

- (i) 由於附屬公司表現欠佳，附屬公司投資賬面值減少至可收回金額，乃經參考預期附屬公司各自產生之預計未來現金流量而釐訂。



## 19. 於附屬公司之投資 (續)

### (a) 附屬公司之一般資料

公司名稱	註冊成立/登記及經營地區	已發行及悉數繳足普通股股本/註冊資本詳情	持有擁有權及投票權比例			主要業務
			本集團之實際利息	本公司持有	附屬公司持有	
Novel Talent Limited	英屬處女群島/香港	1 美元	100%	—	100%	投資控股
徐州源洋商貿發展有限公司(附註 19(a)(i))	中國	人民幣 61,220,000 元	51%	—	51%	農產品交易市場業務
武漢白沙洲農副產品大市場有限公司(附註 19(a)(i))	中國	人民幣 50,000,000 元	100%	90%	10%	農產品交易市場業務
玉林宏進農副產品批發市場有限公司(附註 19(a)(ii))	中國	人民幣 76,230,000 元	65%	—	65%	農產品交易市場業務及物業銷售
玉林宏進物流發展有限公司(附註 19(a)(ii))	中國	人民幣 80,000,000 元	100%	—	100%	農產品交易市場業務
欽州宏進農副產品批發市場有限公司(附註 19(a)(ii))	中國	人民幣 150,000,000 元	100%	—	100%	農產品交易市場業務及物業銷售
開封宏進農副產品批發市場有限公司(附註 19(a)(ii))	中國	23,230,000 美元	100%	—	100%	農產品交易市場業務及物業銷售
洛陽宏進農副產品批發市場有限公司(附註 19(a)(ii))	中國	180,000,000 港元	100%	—	100%	農產品交易市場業務及物業銷售
洛陽利寶置業有限公司(附註 19(a)(iii))	中國	人民幣 10,000,000 元	100%	—	100%	農產品交易市場業務及物業銷售

附註：

- (i) 根據中國法律登記為中外合資合營公司。
- (ii) 根據中國法律登記為外商獨資企業。
- (iii) 根據中國法律登記為內資企業。

概無任何附屬公司於年終或年內任何時間擁有任何債務證券。

上表列出董事認為主要影響本集團業績或資產之本集團附屬公司。董事認為如呈報其他附屬公司詳情將使詳情過份繁複。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 19. 於附屬公司之投資 (續)

#### (b) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情

公司名稱	註冊成立／登記 及經營地區	非控股權益 所持擁有權及投票權比例	分配至非控股權益溢利		累計非控股權益	
			二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
			千港元	千港元	千港元	千港元
徐州源洋商貿發展有限公司	中國	49%	62,093	35,073	212,156	149,156
玉林宏進農副產品批發市場 有限公司	中國	35%	3,646	35,733	209,103	200,670

有關本集團擁有重大非控股權益之各附屬公司財務資料概述載於下文。下文財務資料概要呈報集團內抵銷前款項。

#### (i) 徐州源洋商貿發展有限公司

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產	53,120	44,223
非流動資產	567,832	424,059
流動負債	89,290	81,700
非流動負債	95,486	78,978
本公司擁有人應佔股權	224,020	158,448
非控股權益	212,156	149,156

## 19. 於附屬公司之投資 (續)

## (b) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情 (續)

## (i) 徐州源洋商貿發展有限公司 (續)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	66,077	58,950
其他收益	130,614	68,175
開支	(69,971)	(55,546)
本年度溢利	126,720	71,579
本公司擁有人應佔溢利	64,627	36,506
非控股權益擁有人應佔溢利	62,093	35,073
本年度溢利	126,720	71,579
本公司擁有人應佔全面收益總額	69,757	37,793
非控股權益擁有人應佔全面收益總額	67,021	36,311
本年度全面收益總額	136,778	74,104
已付非控股權益股息	4,021	3,013
經營活動現金流入淨額	33,071	24,420
投資活動現金流出淨額	(3,986)	(2,370)
融資活動現金流出淨額	(22,332)	(15,119)
現金流入淨額	6,753	6,931

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 19. 於附屬公司之投資 (續)

## (b) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情 (續)

## (ii) 玉林宏進農副產品批發市場有限公司

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產	41,137	182,850
非流動資產	772,929	730,071
流動負債	78,680	177,564
非流動負債	142,388	166,454
本公司擁有人應佔股權	383,895	368,233
非控股權益	209,103	200,670
	<hr/>	<hr/>
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	194,448	120,644
其他收益	19,091	138,016
開支	(203,121)	(156,567)
	<hr/>	<hr/>
本年度溢利	10,418	102,093
	<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔溢利	6,772	66,360
非控股權益擁有人應佔溢利	3,646	35,733
	<hr/>	<hr/>
本年度溢利	10,418	102,093
	<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔全面收益總額	15,662	68,591
非控股權益擁有人應佔全面收益總額	8,433	36,934
	<hr/>	<hr/>
本年度全面收益總額	24,095	105,525
	<hr/>	<hr/>
經營活動現金流入淨額	40,375	25,400
投資活動現金流出淨額	(4,718)	(27,853)
融資活動現金流出淨額	(30,244)	(13,718)
	<hr/>	<hr/>
現金流入／(流出)淨額	5,413	(16,171)
	<hr/>	<hr/>

## 20. 物業存貨

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已落成物業	35,225	168,149
發展中物業	1,611,466	—
	<u>1,646,691</u>	<u>168,149</u>

發展中物業達約1,611,466,000港元(二零一二年：無)預期將於十二個月內收回。

於二零一三年十二月三十一日，物業存貨約170,658,000港元(二零一二年：零)已就本集團之銀行借款抵押予銀行，有關詳情載於附註26。

## 21. 貿易及其他應收款項

	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
應收貿易賬款淨額	250	521	—	—
應收附屬公司款項(附註21(c))	—	—	1,923,463	1,311,126
	<u>250</u>	<u>521</u>	<u>1,923,463</u>	<u>1,311,126</u>
貸款及應收款項	250	521	1,923,463	1,311,126
土地拍賣按金	—	29,846	—	—
土地收購按金	234,167	239,987	—	—
其他按金	4,666	3,819	—	—
預付款項	19,047	8,609	596	419
應收非控股權益金額	14,394	12,709	—	—
其他應收款項	21,379	18,439	—	—
	<u>293,903</u>	<u>313,930</u>	<u>1,924,059</u>	<u>1,311,545</u>
貿易及其他應收款項淨額	293,903	313,930	1,924,059	1,311,545



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 21. 貿易及其他應收款項 (續)

#### (a) 賬齡分析

貿易及其他應收款項所包括之應收貿易賬款於報告期末之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
90日以內	229	485
超過90日但於180日以內	11	18
180日以上	10	18
	<u>250</u>	<u>521</u>

本集團一般給予其貿易客戶30天之平均信貸期。本集團可因應個別情況及經過評估與其客戶之業務關係和商譽後，應客戶報告而延長信貸期。

#### (b) 已逾期但未減值之賬齡

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
逾期不足90日	11	18
逾期超過90日	10	18
	<u>21</u>	<u>36</u>

已逾期但未減值之應收款項乃關於多名在本集團紀錄良好之獨立客戶／租戶。根據過往經驗，由於信貸質素並無大幅改變及相信仍可收回全部應收款項，故管理層相信毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 21. 貿易及其他應收款項 (續)

### (c) 應收附屬公司款項

應收附屬公司款項之分析呈列如下：

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收附屬公司款項	2,350,102	1,658,201
減：減值撥備	(426,639)	(347,075)
	<u>1,923,463</u>	<u>1,311,126</u>

應收附屬公司款項為無抵押、免息及可按要求收回。就應收附屬公司款項計提減值虧損，乃由於該等附屬公司長期處於淨負債狀況。該等虧損事項對應收附屬公司款項之預計未來現金流量構成影響。

年內，減值撥備變動如下：

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	347,075	1,480,681
已確認減值虧損	79,564	—
於註銷一間附屬公司時解除	—	(1,056,402)
撥回減值虧損	—	(77,204)
	<u>426,639</u>	<u>347,075</u>
於十二月三十一日		

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 22. 應收貸款

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期部分	12,789	—

款項並無逾期亦無減值且並無近期拖欠記錄。

本集團之應收貸款實際利率為7.2% (二零一二年：無)。

### 23. 按公平值列賬及在損益表處理之金融資產

本集團		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
上市投資：			
— 於香港上市之股本證券		5,546	5,410
公平值		5,546	5,410

所有按公平值列賬及在損益表處理之金融資產均按公平值列賬。上市投資之公平值經參考從相關股票交易所所得市場買入價而釐訂。

## 24. 現金及現金等額

	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
銀行結餘及現金(附註24(a))	267,422	373,187	65,556	175,397
抵押銀行存款(附註24(b))	—	20,767	—	—
	<b>267,422</b>	<b>393,954</b>	<b>65,556</b>	<b>175,397</b>

附註：

- (a) 銀行結餘及現金包括本集團持有之現金，以及按每年介乎0.1%至3.1%(二零一二年：0.1%至3.1%)之現行市場利率計息且原到期日為三個月或以下之銀行結餘。

於二零一三年十二月三十一日，銀行結餘及現金包括一項以人民幣(「人民幣」)計值之金額人民幣112,138,000元(相當於約143,343,000港元)(二零一二年：人民幣99,663,000元，相當於約123,911,000港元)。人民幣不能自由兌換為其他貨幣。

- (b) 抵押銀行存款指向銀行抵押之存款，以獲取授予本集團之銀行融資。存款已作抵押以獲取短期銀行貸款，因而分類為流動資產。抵押銀行存款將於相關銀行借貸支付後解除。

## 25. 按金及其他應付款項

	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
應付附屬公司款項(附註25(a))	—	—	74,481	19,481
應計費用	29,804	23,000	1,945	1,328
應付建築款項	484,837	516,376	—	—
應付利息	171,541	114,468	168,256	114,254
其他應付稅項	44,485	39,893	—	—
其他應付款項	258,939	254,162	13	13
	<b>989,606</b>	<b>947,899</b>	<b>244,695</b>	<b>135,076</b>

附註：

- (a) 應付附屬公司之款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 26. 銀行及其他借款

	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
有抵押銀行借款(附註26(c))	542,059	399,810	—	—
無抵押銀行借款	63,945	—	—	—
有抵押其他借款(附註26(d))	880,000	670,000	880,000	670,000
無抵押其他借款	580,000	175,000	525,000	175,000
	<b>2,066,004</b>	<b>1,244,810</b>	<b>1,405,000</b>	<b>845,000</b>

	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
須償還賬面值：				
一年內	961,128	275,452	745,000	—
一年以上但不超過兩年	216,816	725,961	100,000	670,000
兩年以上但不超過五年	785,124	243,397	560,000	175,000
五年以上	102,936	—	—	—
	<b>2,066,004</b>	<b>1,244,810</b>	<b>1,405,000</b>	<b>845,000</b>
減：流動負債項下所列一年內到期款項	(961,128)	(275,452)	(745,000)	—
	<b>1,104,876</b>	<b>969,358</b>	<b>660,000</b>	<b>845,000</b>

附註：

- (a) 上述結餘包括浮息銀行借款約606,004,000港元(二零一二年：約399,810,000港元)，該筆借款之利息按中國人民銀行提供之借貸利率變動而調整。年內，銀行徵收之平均年利率介乎約6.4%至9.8%(二零一二年：每年5.8%至7.9%)。利息每隔三十日重新定價一次。由五名(二零一二年：兩名)獨立第三方提供之其他借款約1,460,000,000港元(二零一二年：約845,000,000港元)按約10%至12%(二零一二年：每年約10%)之固定年利率計息。



## 26. 銀行及其他借款 (續)

(b) 本集團借款之實際利率 (相等於合約利率) 範圍如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
實際利率：		
定息借款	10% 至 12%	10%
浮息借款	6.4% 至 9.8%	5.8% 至 7.9%

(c) 有抵押銀行借款由附註17、附註20及附註24所載包括賬面值為約1,835,951,000港元 (二零一二年：1,334,153,000港元) 之投資物業之土地使用權、抵押銀行存款及物業存貨擔保。

(d) 有抵押其他借款由 (i) 涉及本公司三間附屬公司股權之股份押記；(ii) 上述三間附屬公司之資產浮動押記；及 (iii) 本公司就上述三間附屬公司結欠該公司之貸款，以押記形式簽立之貸款轉讓安排作抵押。

## 27. 政府補助金

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團並無確認任何政府補助金 (二零一二年：無)。於二零一三年十二月三十一日，本集團就建設合資格資產有未動用之政府補助金約2,941,000港元 (二零一二年：約2,860,000港元)。政府補助金將於建成合資格資產後確認。政府補助金乃毋須歸還。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 28. 承兌票據

#### 本集團及本公司

於二零零七年十二月五日，本公司發行兩項總金額為376,000,000港元之承兌票據，作為收購武漢白沙洲市場之部份代價（「承兌票據」）。承兌票據按年息5厘計息，須由發行日期起計五年內償還。本公司可全權酌情支付承兌票據之全部或任何部份未償還本金額及利息。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，承兌票據之賬面值變動載列如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	376,000	353,387
已扣除利息	—	40,022
應付利息	—	(17,409)
於十二月三十一日	376,000	376,000

承兌票據之實際年利率為12.23%。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團就承兌票據提起一項訴訟。詳情請參閱附註34。

## 29. 綜合財務狀況表之所得稅

(a) 綜合財務狀況表之應收稅項及應付所得稅指中國企業所得稅撥備。

(b) 已確認遞延稅項：

### 本集團

截至二零一三年十二月三十一日止年度，已於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債之組成部份及其變動如下：

	投資物業及 物業存貨之 公平值調整 千港元	
<b>遞延稅項產生自：</b>		
於二零一二年一月一日		225,667
匯兌調整		3,092
投資物業公平值變動		134,572
於銷售物業存貨時解除		(13,143)
		<hr/>
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日		350,188
匯兌調整		11,837
投資物業公平值變動		167,766
於銷售物業存貨時解除		(22,817)
		<hr/>
於二零一三年十二月三十一日		<u>506,974</u>
	<b>二零一三年</b>	<b>二零一二年</b>
	<b>千港元</b>	<b>千港元</b>
在綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨額	—	—
在綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	<u>506,974</u>	<u>350,188</u>
	<u>506,974</u>	<u>350,188</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 29. 綜合財務狀況表之所得稅 (續)

#### (c) 未確認之遞延稅項

於報告期末，本集團及本公司可供抵銷未來應課稅溢利之預計稅項虧損約為8,568,000港元(二零一二年：5,039,000港元)。根據現行稅項法例，預計稅項虧損並無期限。因難以預測未來溢利來源，故並無確認遞延稅項資產。於報告期末，本集團及本公司並無其他重大未確認之遞延稅項資產／負債。

### 30. 資本及儲備

#### (a) 本集團

本集團資本及儲備之變動詳情載於第44頁之綜合權益變動表。

#### (b) 本公司

	資本						
	股本	股份溢價	贖回儲備	實繳盈餘	股東出資	累計虧損	總計
	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	24,610	1,552,994	945	588,812	664	(1,765,356)	402,669
年度虧損	—	—	—	—	—	(723)	(723)
於二零一二年 十二月三十一日							
及二零一三年一月一日	24,610	1,552,994	945	588,812	664	(1,766,079)	401,946
股份配售	4,900	49,980	—	—	—	—	54,880
有關股份配售之交易成本	—	(1,766)	—	—	—	—	(1,766)
年度虧損	—	—	—	—	—	(220,060)	(220,060)
於二零一三年 十二月三十一日	29,510	1,601,208	945	588,812	664	(1,986,139)	235,000

## 30. 資本及儲備 (續)

## (c) 法定及已發行股本

附註	二零一三年		二零一二年	
	股份數目	面值 千港元	股份數目	面值 千港元
<b>法定：</b>				
每股面值0.01港元 (二零一二年：0.01港元) 之普通股	<b>30,000,000,000</b>	<b>300,000</b>	30,000,000,000	300,000
<b>普通股，已發行及繳足：</b>				
於一月一日	<b>2,460,984,135</b>	<b>24,610</b>	2,460,984,135	24,610
因配售而發行股份 (i)	<b>490,000,000</b>	<b>4,900</b>	—	—
於十二月三十一日	<b>2,950,984,135</b>	<b>29,510</b>	2,460,984,135	24,610

普通股持有人有權收取不時宣派之股息及有權於本公司之會議上就每股投一票。所有普通股對本公司剩餘資產均享有同等權益。

附註：

- (i) 於二零一三年十月二十五日，根據本公司於二零一三年五月十六日舉行之股東週年大會上授予股東之一般授權，本公司訂立配售協議，透過一名配售代理按全面包銷基準竭其所能配售合共490,000,000股股份予獨立第三方，其價格為每股0.112港元。全部490,000,000股全面包銷股份已於二零一三年十一月六日完成配售，籌集所得款項淨額約為53,114,000港元，用於進一步發展本集團之現有／新農產品交易市場及用作一般營運資金。配售之詳情於本公司日期分別為二零一三年十月二十五日及二零一三年十一月六日之公佈中披露。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 30. 資本及儲備 (續)

#### (d) 儲備之性質及目的

##### (i) 股份溢價

股份溢價賬之應用方式須符合百慕達之一九八一年百慕達公司法第40條規定。

##### (ii) 資本贖回儲備

資本贖回儲備指本公司已購回股份之面值，乃從本公司之可分派儲備中撥支。

##### (iii) 實繳盈餘

實繳盈餘指(i)所收購附屬公司之相關資產淨值高於一九九五年根據集團重組所發行本公司股份的面值之間差額，及(ii)二零零三年及二零零九年股本重組所產生之出資。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，實繳盈餘可分派予股東。然而，本公司於下列情況下不得宣派或派付股息，或從實繳盈餘作出分派：

- 目前或於作出分派後未能償還到期之債務；或
- 將導致資產可變現價值低於其負債及其已發行股本和股份溢價賬之總和。

##### (iv) 股東出資

股東出資指最終控股公司於二零零五年提供非即期免息貸款之估算利息開支。

##### (v) 匯兌儲備

匯兌儲備包括所有產生自將財務報表換算為本集團呈報貨幣之匯兌差額，有關換算按照附註2(r)所載之會計政策處理。

##### (vi) 其他儲備

本集團之其他儲備為本集團於其附屬公司之擁有權權益變動(不會導致失去控制權)。



### 30. 資本及儲備 (續)

#### (e) 儲備之可分派能力

於二零一三年十二月三十一日，可向本公司權益股東分派儲備之總金額為零(二零一二年：無)。

#### (f) 資本管理

本集團管理資本之首要目標為保障本集團持續經營業務之能力，透過將產品和服務的價格訂於與風險相稱之水平及按合理成本籌措融資，使其能夠繼續為股東提供回報及為其他利益相關者提供利益。

本集團積極及定期檢討及管理資本結構，以嚴格控制債務水平。本集團維持之政策為僅會於得以短期內展開時方會購入土地作物業發展，藉以盡量縮短收購和發展已購入土地之間相隔的日子，使本集團能有效地運用資本。

本集團以負債比率為基準，以監控其資本結構。就此而言，本集團將債務淨額界定為債務總額(包括銀行及其他借款以及承兌票據)減去現金及現金等額。資本包括本公司權益股東應佔之總權益。本集團之整體策略與去年相同。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之負債比率如下：

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動負債			
— 銀行及其他借款	26	961,128	275,452
— 承兌票據	28	376,000	376,000
非流動負債			
— 銀行及其他借款	26	1,104,876	969,358
債務總額		2,442,004	1,620,810
減：現金及現金等額	24	(267,442)	(393,954)
債務淨額		2,174,562	1,226,856
權益總額		1,620,848	1,267,506
債務淨額對資本比率		134.2%	96.8%

本公司及其附屬公司均毋須遵守外部施加之資本規定。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 31. 以權益結算以股份為基礎之交易

根據本公司於二零一二年五月三日採納之購股權計劃（「計劃」），本公司董事獲授權可酌情邀請所挑選合資格人士（「參與者」）就彼等對本集團之貢獻而接納購股權。計劃將維持十年有效。根據計劃，董事會（「董事會」）可向參與者授出購股權，每手獲授予認購本公司股份之購股權之代價為1港元。行使價將由董事會釐定，並不得低於以下各項之最高者：

- (a) 股份於購股權授出當日（須為營業日，且就此而言，須作為董事會建議授出購股權之董事會會議當日）在聯交所每日報價表所列之正式收市價；
- (b) 股份於緊接授出購股權當日前五個營業日在聯交所每日報價表所列之正式收市價平均數；及
- (c) 股份面值。

根據計劃，連同本公司任何其他購股權計劃可授出之購股權所涉及之本公司股份最高數目不得超過6,152,460股，即本公司於計劃採納當日已發行股本之8.34%。根據刊發通函、本公司股東於股東大會上批准及／或上市規則不時訂明之其他規定，董事會可隨時將限額重新釐定為於本公司股東於股東大會上批准當日已發行股份總數之10%。儘管有上述規定，因行使計劃及本公司任何其他購股權計劃所有已授出但未行使之購股權而可予發行之股份，於任何時候均不得超過不時已發行股份之30%。

倘於授出日期（包括該日）前任何十二個月期間內，有關可能向參與者授出之購股權之股份數目不得超出授出日期已發行股份總數之1%。進一步授出超過該1%限額之購股權，須待股東於股東大會上批准（參與者及其聯繫人士（定義見上市規則）須放棄投票）及／或遵守上市規則不時訂明之其他規定。倘授予主要股東或獨立非執行董事之購股權超過本公司股本之0.1%，或其價值超過5,000,000港元，則須經本公司股東事先批准。

概無明文規定購股權須持有任何最短期限方可行使，惟董事會有權酌情於授出任何個別購股權時施加任何最短期限。董事會可全權酌情釐定可行使購股權之期間，惟購股權概不可於授出日期起計十年以後行使。

於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度並無任何購股權被授出、行使、註銷或失效。

## 32. 財務風險管理目標及政策

本集團於正常業務過程中產生信貸、流動資金及市場風險(包括利率、貨幣風險及股價風險)。

本集團根據下述財務管理政策和慣例限制該等風險。

### (a) 信貸風險

信貸風險為本集團因客戶或金融工具對手方未能履行其合約責任而導致財務損失之風險，主要產生自綜合財務狀況表內相關金融資產扣除任何減值撥備後之賬面值。

為盡量減低有關綜合財務報表內各類已確認金融資產之信貸風險，本集團管理層已委派一支團隊負責決定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，確保採取跟進行動追討逾期債項。此外，本集團檢討每項個別應收貿易債項及非貿易債項於各報告期之可收回金額，確保對不可收回金額作出足夠之減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大為減低。

本集團面對若干個別客戶之集中信貸風險。於各報告期末，五大應收款項結餘約佔應收貿易款項之55%(二零一二年：約38%)，而最大應收貿易款項佔本集團應收貿易款項總額約22%(二零一二年：約15%)。本集團透過與信貸記錄良好之客戶交易以減低其風險。大部份既未逾期亦無減值之應收貿易款項過往並無拖欠付款記錄。

本集團按地區位置之信貸風險主要集中位於中國。

就本集團存放於銀行之存款而言，本集團透過將存款存放於具高信貸評級及近期並無違約紀錄之金融機構，藉以減低所承擔之信貸風險。董事認為，本集團銀行存款之信貸風險偏低。管理層繼續監察有關狀況，並會於彼等之評級有變時採取適當行動。於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團並無有關銀行存款之高度集中信貸風險。

本集團面對貿易及其他應收款項產生之信貸風險之進一步計量披露載於附註21。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 32. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (b) 流動資金風險

流動資金風險為本集團於財務債務到期時未能履行債務之風險。本集團旗下之獨立營運實體須自行負責現金管理工作，包括現金盈餘之短期投資及籌措貸款以應付預期現金需求；惟如借款超出預定授權金額則須獲得母公司董事會批准後，方可進行。本集團之政策是定期監察目前和預期流動資金需要及其是否已遵守借貸契約之規定，確保其維持充裕的現金儲備及從主要金融機構取得足夠的承諾信貸融資，以應付其短期及長期流動資金需求。於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，並無未動用之銀行融資額度。

下表詳列本集團及本公司於報告期末以訂約未折現現金流量為基礎之非衍生金融負債(包括按合約利率或(如屬浮息)根據報告期末通行之利率計算之利息付款)之剩餘訂約還款期，以及本集團及本公司須償還有關款項之最早日期：

#### 本集團

於二零一三年十二月三十一日

	訂約未折現		一年內 或應要求 千港元	一年後 但兩年內 千港元	兩年後 但五年內 千港元	五年後 千港元
	賬面值 千港元	現金流量總額 千港元				
按金及其他應付款項	959,802	959,802	959,802	—	—	—
銀行及其他借款	2,066,004	2,432,766	1,128,648	319,514	863,490	121,114
承兌票據	376,000	376,000	376,000	—	—	—
	<b>3,401,806</b>	<b>3,768,568</b>	<b>2,464,450</b>	<b>319,514</b>	<b>863,490</b>	<b>121,114</b>

於二零一二年十二月三十一日

	訂約未折現		一年內 或應要求 千港元	一年後 但兩年內 千港元	兩年後 但五年內 千港元	五年後 千港元
	賬面值 千港元	現金流量總額 千港元				
按金及其他應付款項	924,899	924,899	924,899	—	—	—
銀行及其他借款	1,244,810	1,328,187	273,068	862,050	193,069	—
承兌票據	376,000	376,000	376,000	—	—	—
	<b>2,545,709</b>	<b>2,629,086</b>	<b>1,573,967</b>	<b>862,050</b>	<b>193,069</b>	<b>—</b>

## 32. 財務風險管理目標及政策 (續)

### (b) 流動資金風險 (續)

本公司

	二零一三年				
	賬面值	訂約未折現 現金流量總額	一年內 或應要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
其他應付款項	242,750	242,750	242,750	—	—
銀行及其他借款	1,405,000	1,640,854	875,922	175,090	589,842
承兌票據	376,000	376,000	376,000	—	—
	<b>2,023,750</b>	<b>2,259,604</b>	<b>1,494,672</b>	<b>175,090</b>	<b>589,842</b>

  

	二零一二年				
	賬面值	訂約未折現 現金流量總額	一年內 或應要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
其他應付款項	133,748	133,748	133,748	—	—
銀行及其他借款	845,000	1,005,375	84,500	810,875	110,000
承兌票據	376,000	376,000	376,000	—	—
	<b>1,354,748</b>	<b>1,515,123</b>	<b>594,248</b>	<b>810,875</b>	<b>110,000</b>

### (c) 利率風險

本集團面對之利率風險主要來自銀行及其他借款、承兌票據以及現金及現金等額。

現金及現金等額主要包括銀行結餘及現金，於二零一三年十二月三十一日其年利率介乎約0.1%至3.1% (二零一二年：約0.1%至3.1%)。

本集團銀行及其他借款及承兌票據之利率分別於附註26及28披露。

本集團面對其他計息借款及承兌票據之公平值利率風險 (詳情見附註26及28)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 32. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (c) 利率風險 (續)

利率變動令本集團就其浮息銀行及其他借款(請參看附註26)以及銀行結餘(請參看附註24)面對現金流量利率風險。本集團目前之政策為維持浮息借款以減低公平值利率風險。本集團目前並無任何利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險，並考慮在出現有關需要時對沖巨額定息銀行及其他借款。

#### 敏感度分析

於二零一三年十二月三十一日，估計若利率整體上調／下調一百基點，而所有其他不定因素維持不變，本集團之除稅後溢利將會減少／增加而累計虧損將會增加／減少約17,986,000港元(二零一二年：約8,509,000港元)。整體利率上調／下調不會影響權益之其他組成部份(二零一二年：無)。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於報告期末發生及已應用於該日存在之非衍生金融工具之利率風險。增加或減少一百個基點代表管理層對利率於直至下一個年度報告期止期間合理潛在變動之估計。二零一二年之分析乃根據相同基準進行。

#### (d) 貨幣風險

本集團所面臨之貨幣風險微乎其微，乃因本集團大部分交易乃以交易所涉經營業務之功能貨幣計值及結付。本集團大部分貨幣資產及負債亦乃按本集團功能貨幣計值。因此，本集團並無面臨任何重大貨幣風險，乃因彼等以與該等交易所涉及集團實體功能貨幣相同貨幣列值所致。

#### (e) 股價風險

本集團主要於上市股本證券之投資令其承受股價風險。管理層透過維持不同風險及回報狀況之投資組合以管理此類風險。本集團承受按公平值列賬及於損益表處理之金融資產變動所產生之股價風險。

#### 敏感度分析

下文之敏感度分析乃基於在報告日期所承受之股價風險而作出。倘股價上升／下跌5%，本集團本年度之純利將會增加／減少約277,000港元(二零一二年：約271,000港元)。此變動主要來自按公平值列賬及於損益表處理之金融資產之變動。



## 32. 財務風險管理目標及政策 (續)

### (f) 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值由以下各項釐定：

- (i) 附有標準條款及條件並於活躍並容易套現之市場交易之金融資產及金融負債之公平值參考市場報價釐定；及
- (ii) 其他金融資產及金融負債之公平值按照公認定價模型根據折現現金流量分析釐定。

由於該等金融工具之相對短期性質，其他金融資產及金融負債之賬面值按攤銷成本列賬，約相當於其各自之公平值。

#### 於綜合財務狀況表確認的公平值計量

下表提供於初步確認後按公平值計量之金融工具之分析，並根據於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之公平值之可觀察程度分為第一至三層分類。

- 第一層公平值計量是指由活躍市場上相同資產或負債之報價(不作任何調整)得出之公平值計量。
- 第二層公平值計量是指在第一層內之報價以外之可直接(即價格)或間接(即由價格得出)觀察之與資產或負債相關之輸入數據得出之公平值計量。
- 第三層公平值計量是指由包括並非基於可觀察市場數據之資產或負債相關輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術得出之公平值計量。

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
<b>金融資產</b>				
於二零一三年十二月三十一日 按公平值列賬及在損益表處理 之金融資產	5,546	—	—	5,546
	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
於二零一二年十二月三十一日 按公平值列賬及在損益表處理 之金融資產	5,410	—	—	5,410

於兩個年度，第一層與第二層之間並無任何轉移。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 33. 承擔

- (a) 於二零一三年十二月三十一日，並無於財務報表撥備之未履行資本承擔如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已就以下項目授權及訂約之資本開支：		
一 購入物業	<b>590,515</b>	441,653

- (b) 於二零一三年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租賃未來應付之最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	<b>1,735</b>	863
一年後但五年內	<b>4,024</b>	11
	<b>5,759</b>	874

本集團為多項根據經營租賃持有之物業之承租方。有關租約一般初步為期兩至五年。租約並無包含延期選擇權。租約概不包含或然租金。

## 34. 訴訟

### (A) 王秀群女士及武漢天九工貿發展有限公司於中國向本公司發出之令狀 (「中國第一號令狀」)

- (a) 於二零一一年一月七日，本公司接獲王秀群女士 (「王女士」) 及武漢天九工貿發展有限公司 (「天九」) (作為原告) 針對本公司 (作為被告) 向中國湖北省高級人民法院提交之令狀 (「令狀」)，連同日期為二零一一年一月四日之相關法院傳票 (「傳票」)。令狀亦令武漢白沙洲農副產品大市場有限公司 (「白沙洲農副產品」) 作為第三方牽涉入該等民事法律程序。

王女士與天九於令狀內所載之主要指控如下：

- (1) 指控白沙洲農副產品偽造有關收購白沙洲農副產品 (「收購事項」) 之股份轉讓協議 (「爭議協議」)，此協議內收購之代價被低報，且對代價支付方式之描述亦不準確；
- (2) 指控白沙洲農副產品偽造於中國商務部及湖北省工商行政管理局 (「湖北工商局」) 存檔之相關文件，並指控有關文件及爭議協議涉及偽造簽名；及
- (3) 指控中國商務部與湖北工商局根據上述偽造文件批准收購事項及處理相關文檔。

根據令狀，王女士及天九正向法院尋求法令，勒令爭議協議從一開始即失效及無效，且應當終止，並向本公司及白沙洲農副產品索償王女士及天九應佔白沙洲農副產品之所有相關溢利連同法律訴訟費用。

董事會現有成員於爭議協議簽署及收購事項完成時並非本公司董事，亦無參與本集團之管理。然而，根據經董事會審閱之文件及本公司自香港及中國法律顧問獲得之法律意見，董事會謹此知會本公司股東以下結果：

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 34. 訴訟 (續)

#### (A) 王秀群女士及武漢天九工貿發展有限公司於中國向本公司發出之令狀 (「中國第一號令狀」) (續)

##### (a) (續)

- (1) 董事會曾於二零一零年十一月二十五日及二零一零年十二月十四日分別接獲王女士及天九透過彼等於中國及香港之法律代表發出之函件 (「該等函件」)。該等函件內所載指控與令狀內所載者大致相同。
- (2) 董事會於接獲該等函件後已尋求並於接獲令狀後再次尋求其中國及香港法律顧問之法律意見。本公司法律顧問認為：
  - (a) 本公司先前就收購事項聘請之中國法律顧問已於日期為二零零七年十一月三十日之法律意見內確認，收購事項已根據中國法律及法規取得中國有關政府部門之批准。
  - (b) 白沙洲農副產品之股權變動已取得正式批准並在中國有關政府部門登記。
  - (c) 於登記上述股權變動後，白沙洲農副產品已自中國有關政府部門取得所需之新營業牌照。
  - (d) 因此，收購事項屬合法有效。

本公司將對令狀進行全力抗辯，並會根據中國法律顧問之意見在中國提起其他必要之有關法院訴訟。根據董事會所知悉之事實及情況並根據進一步法律意見及對業務及財務影響之詳細評估，經考慮白沙洲農副產品本身之管理層已恢復對白沙洲交易中心之營運及管理，董事會認為令狀不會對白沙洲農副產品或本集團整體之現有營運產生重大影響。

法院聆訊訂於二零一一年七月十八日、二零一一年八月十八日及二零一二年六月五日於武漢市的湖北省高級人民法院召開。於二零一三年五月，本中國法院訴訟之審判長出現變更。進一步法院聆訊於二零一三年七月十日及二零一三年十月十四日召開，法院指示雙方提交更多有關收購事項支付記錄之證據及證明。

### 34. 訴訟 (續)

#### (A) 王秀群女士及武漢天九工貿發展有限公司於中國向本公司發出之令狀 (「中國第一號令狀」) (續)

此外，於二零一一年十一月十八日，中國湖北省高級人民法院作出臨時命令，本公司所持有白沙洲農副產品的8%股權須凍結，以待確定令狀。經考慮本公司中國法律顧問之初步法律意見後，董事會認為該凍結令並無影響白沙洲交易中心日常營運及管理或白沙洲農副產品的營運，故不會對本集團整體產生重大影響。

#### (B) 本公司及白沙洲農副產品向王女士、天九及其他發出之令狀

(a) 於二零一一年五月或前後，本公司及白沙洲農副產品已於中國湖北省高級人民法院對 (其中包括) 王女士及天九就歸還非法及不當挪用白沙洲農副產品之資產及經營溢利等提起訴訟程序。

#### (C) 武漢龍祥經貿發展有限公司及湖北中安實業投資有限公司發出之令狀

(1) 於二零一一年七月一日，白沙洲農副產品接獲武漢龍祥經貿發展有限公司 (「龍祥」) (作為原告) 針對白沙洲農副產品 (作為被告) 向中國湖北省武漢市中級人民法院提交之令狀 (「龍祥訴訟」)，連同日期為二零一一年六月二十日之相關法院傳票。

(2) 指控白沙洲農副產品有義務根據由龍祥、白沙洲農副產品及名為湖北中安實業投資有限公司 (「中安」) 的另一方訂立之二零一零年八月十六日和解協議及二零一零年八月十九日補充和解協議 (「和解協議」) 付款。

(3) 於二零一二年四月二十日，武漢中級人民法院 (該案件中國原訟法院) 以龍祥為受益人授出判決，據此，白沙洲農副產品有責任向龍祥償還人民幣20,659,176元連同借貸利息 (按中國人民銀行於二零一零年八月十九日至二零一一年五月十六日期間頒佈之借貸利率計息)，作為遭受經濟損失的損害賠償。

(4) 於武漢中級人民法院授出判決後，白沙洲農副產品向湖北省高級人民法院上訴。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 34. 訴訟 (續)

#### (C) 武漢龍祥經貿發展有限公司及湖北中安實業投資有限公司發出之令狀 (續)

- (5) 由於白沙洲農副產品(作為被告)及中安(作為原告)有關和解協議之另一中國法院訴訟事項(「中安訴訟」)與龍祥訴訟重疊，湖北省高級人民法院傳令，暫停龍祥訴訟並由武漢中級人民法院重審中安訴訟。
- (6) 於二零一三年五月二十二日，武漢中級人民法院於重審中安訴訟後作出判決，維持對白沙洲農副產品之判決。於二零一三年六月或前後，白沙洲農副產品向湖北省高級人民法院上訴，但上訴被駁回。白沙洲農副產品隨後向最高人民法院申請重審該案件。於二零一三年十二月十八日，最高人民法院駁回白沙洲農副產品之申請。
- (7) 湖北省高級人民法院於二零一三年十月十九日就龍祥訴訟作出判決。法院判定白沙洲農副產品須還款予龍祥。該判決為終審判決。

#### (D) 本公司向王女士及天九發出之令狀

- (1) 於二零一一年十月二十四日或前後，本公司於香港原訟法院(「法院」)向王女士及天九發出傳票令狀。由於王女士及天九(作為賣方)對收購事項違反買賣協議(「買賣協議」)多項條文，本公司(作為買方)正向彼等尋求損害賠償。
- (2) 該兩份文據(於買賣協議中指稱為承兌票據)(「文據」)總本金額為376,000,000港元，錄得賬面淨值約376,000,000港元，連同應付利息470,000,000港元納入其他應付款項，載於二零一三年之綜合財務狀況表中作為流動負債。
- (3) 於二零一二年九月二十一日，高等法院授出一項禁制令(「禁制令」)，有效期直至進一步法院令狀及/或於二零一二年十月五日聆訊本公司當事人之傳票為止。禁制令限制王女士及天九向任何第三方對文據作出背書、分配、轉讓或磋商。
- (4) 於二零一二年十月五日，本公司接獲法院之法院令狀，令王女士及天九給予之承諾(「承諾」)生效，彼等向本公司承諾不對文據背書、分配、轉讓或磋商及於出示文據時須強制向本公司付款，本公司於二零一一年十月開始對王女士及天九提出訴訟，各情況直至法院作出最終判決為止。法院進一步傳令，於授出進一步令狀前，禁制令將繼續有效。



### 34. 訴訟(續)

#### (D) 本公司向王女士及天九發出之令狀(續)

- (5) 於二零一三年三月，本公司、王女士及天九共同向法院申請，在不影響承諾繼續生效之情況下解除禁制令。有關申請由法院受理。根據本公司之法律顧問，承諾與禁制令具有相同法律效力。
- (6) 於二零一三年五月十日，法院傳令以下事項(其中包括)：
  - (a) 王女士及天九有關擱置單方面法令准許在司法權區以外發出及送達併存經修訂令狀及向被告送達併存經修訂令狀之申請被駁回；及
  - (b) 訴訟將臨時暫緩六個月或直至中國訴訟1號判出最終結果為止(以較早者為準)。
- (7) 於二零一三年五月十三日，本公司就有關上文第(6)段之法院令狀提出上訴(「上訴」)，即訴訟臨時暫緩六個月或直至中國訴訟1號判出最終結果為止(以較早者為準)。有關上訴已於二零一三年六月二十七日及二零一三年八月三十日進行聆訊。
- (8) 於二零一三年十一月五日，法院作出判決及允許上訴。法院判定王女士及天九應該支付本公司上訴及傳票費用(定義見法院判決)(包括產生的所有費用，如有)。該訴訟將因此進行審理。
- (9) 根據本公司目前取得之承諾，本公司不再於二零一二年十二月五日之文據到期時付款。

#### (E) 楊先生於中國發出之令狀

於二零一三年七月十五日，白沙洲農副產品接獲楊光武先生(「楊先生」)(作為原告)針對白沙洲農副產品(作為被告)發出之令狀，要求支付工程款項人民幣3,816,707元連同二零零九年八月以來之利息。當事人於二零一三年八月提交證據，該案件仍在審理中。

除上文披露者外，於報告日期，就董事所知，本集團並無涉及任何重大訴訟或重大索償，就董事所知，本集團並無尚未了結或面臨的重大訴訟或重大索償或遭到威脅。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 35. 重大關連人士交易

除綜合財務報表另有披露者外，本集團已訂立以下重大關連人士交易：

#### (a) 與主要管理人員的交易

附註9披露之本集團主要管理人員(包括已支付予本公司董事之金額)及附註10披露之若干最高薪酬人士的薪酬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
短期僱員福利	8,748	8,381
離職後福利	99	78
	<u>8,847</u>	<u>8,459</u>

薪酬總額已列入「員工成本」(請參看附註7(b))。

#### (b) 與關連人士之結餘

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日與關連人士之結餘的詳情載於附註21。

### 36. 報告期後事項

- (i) 於二零一四年一月十二日，本公司於招標上競投取得位於遼寧省盤錦市的三塊土地，合計約160,000平方米，其代價約為37,220,000港元(約人民幣29,100,000元)。此地盤將會開發成為新農產品交易市場。有關詳情，務請參閱本公司日期為二零一四年一月二十日之公佈。
- (ii) 於二零一三年十二月四日，本公司與(其中包括)包銷商訂立包銷協議，據此，本公司擬將募集所得款項總額約514,600,000港元(扣除開支前)，其方式為按認購價(即每股供股股份0.465港元)供股1,106,619,045股供股股份，基準為於記錄日期每持一(1)股經調整股份獲發十五(15)股經調整股份。待供股條件達成後，合計73,774,603股紅股將獲發行，基準為根據供股接納每十五(15)股供股股份獲發一(1)股紅股。所有相關批准(其中包括)資本重組、供股及紅股發行及清洗豁免的決議案已於日期為二零一四年二月二十七日之股東特別大會透過投票表決正式通過。有關詳情，務請參閱本公司日期為二零一三年十二月十九日、二零一四年一月十三日、二零一四年一月二十二日、二零一四年一月二十三日及二零一四年二月十七日之公佈、通函及章程。

### 37. 財務資料之比較數字

若干比較數據經已重列，以符合本年度之呈列方式。

### 38. 授權發行財務報表

董事會已於二零一四年三月四日批准及授權發行財務報表。

## 五年財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元
<b>業績</b>					
營業額	408,544	287,482	211,845	99,349	104,117
除稅前溢利／(虧損)	419,176	351,972	280,302	(379,602)	(390,135)
所得稅(開支)／抵免	(198,457)	(135,488)	(64,865)	43,335	76,610
本年度溢利／(虧損)	220,719	216,484	215,437	(336,267)	(313,525)
應佔：					
本公司擁有人	154,980	145,678	117,717	(325,689)	(296,330)
非控股權益	65,739	70,806	97,720	(10,578)	(17,195)
	220,719	216,484	215,437	(336,267)	(313,525)
<b>於十二月三十一日</b>					
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>資產及負債</b>					
總資產	5,698,794	4,331,898	2,927,943	1,691,882	1,860,327
總負債	(4,077,946)	(3,064,392)	(1,892,592)	(1,416,611)	(1,381,904)
	1,620,848	1,267,506	1,035,351	275,271	478,423
應佔：					
本公司擁有人	1,199,589	917,680	755,757	87,917	289,905
非控股權益	421,259	349,826	279,594	187,354	188,518
	1,620,848	1,267,506	1,035,351	275,271	478,423