



# 大生地產發展有限公司

---

二零一三年度年報

---

# 目錄

---

	頁次
董事會及公司資料.....	1
主席報告書.....	4
管理層討論與分析.....	5
董事會報告.....	7
企業管治報告.....	14
獨立核數師報告書.....	23
綜合資產負債表.....	24
資產負債表.....	26
綜合收益表.....	27
綜合全面收益表.....	28
綜合現金流量表.....	29
綜合權益變動表.....	30
財務報表附註.....	31
集團之主要物業表.....	77
五年財務概要.....	79

# 董事會及公司資料

---

## 董事及高層管理人員之履歷詳情

### 董事會成員

馬清偉先生 (主席)

60歲。一九七四年加入本公司並被委任為董事。於一九八四年被委任為董事會主席。現為錦燦有限公司及大生銀行董事會主席。彼為東華三院歷屆主席會會董、仁愛堂諮議局委員、香港潮州商會會員及香港青少年培育會委員會會員。馬先生於一九七八／一九七九年度為東華三院董事局主席。彼於二零零八年獲法國農業部授予騎士勳章。彼為馬清權先生、馬清秀女士、馬清雯女士、馬清強女士之弟及馬清鏗先生、馬清揚先生之兄。

馬清鏗先生 香港特別行政區銅紫荊星章，太平紳士，*BSc.* (副主席)

55歲。一九八一年加入本公司並被委任為董事。於二零零五年被委任為董事會副主席。彼在美國賓夕凡尼亞大學(沃頓商學院)經濟學畢業，現為錦燦有限公司董事及大生銀行有限公司董事兼總經理。彼為香港潮州商會會董、醫院管理局成員、香港教育學院校董會副主席、嶺南大學校董會成員、香港中文大學敬文書院院監會成員及安老事務委員會委員。馬先生於二零零八／二零零九年度為東華三院董事局主席。馬先生獲授予法國國家榮譽騎士勳章。彼為馬清偉先生、馬清權先生、馬清秀女士、馬清雯女士、馬清強女士之弟及馬清揚先生之兄。

馬清權先生 *BSc.* (常務董事)

61歲。一九七六年加入本公司並被委任為董事。於一九八四年被委任為常務董事。現為錦燦有限公司及大生銀行董事。彼為馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清揚先生之兄及馬清秀女士、馬清雯女士、馬清強女士之弟。

馬清秀女士 *BSc.* (常務董事)

63歲。一九七四年加入本公司並被委任為董事。於一九九一年被委任為常務董事。現為錦燦有限公司董事。彼為馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清強女士、馬清揚先生之姊及馬清雯女士之妹。

馬清揚先生 *BSc. (Hon.), D. Mgt.* (董事)

50歲。一九八七年加入本公司並於一九九七年被委任為董事。彼於二零一零年獲取亞洲知識管理學院之管理博士學位。現為錦燦有限公司董事及大生銀行董事。彼為東華三院馬錦燦紀念小學校董。彼亦為愛丁堡公爵獎勵計劃成員、香港潮州商會會員、香港青年聯會會員、香港青年企業家協會會員及公共事務論壇會員。彼為馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清秀女士、馬清雯女士及馬清強女士之弟。

---

## 董事及高層管理人員之履歷詳情(續)

### 董事會成員(續)

張永銳先生 香港特別行政區銅紫荊星章 *BComm., CPA (Aust.)* 英國最高法院律師、香港最高法院律師、新加坡最高法院律師 (非執行董事)

64歲，一九八三年被委任為本公司董事，於二零零四年五月二十一日再委任為本公司非執行董事。彼於澳洲新南威爾斯大學商務科取得學士學位，為澳洲執業會計師公會會員。自一九七九年起為香港執業律師，現為胡關李羅律師行之顧問。彼亦為英國及新加坡認可律師。張先生為大生銀行之非執行董事，亦為多間聯交所上市公司之獨立非執行董事，名為合興集團控股有限公司及雅居樂地產控股有限公司。彼亦為多間於聯交所上市公司之非執行董事，名為數碼通電訊集團有限公司、新意網集團有限公司、天津發展控股有限公司及上置集團有限公司。此外，彼亦為香港公益金名譽副會長、香港公開大學校董會副主席，以及勞工及福利局轄下之整筆撥款督導委員會委員、香港董事學會榮譽理事。張先生亦曾為學術及職業資歷評審條例下之上訴委員會成員至二零一三年八月三十一日、出任稅務上訴委員會委員至二零一零年十二月三十一日、香港董事學會副主席至二零一零年六月三十日、保良局總理及香港律師會之內地法律事務委員會之副主席。

張先生在二零一三年獲頒銅紫荊星章。

周國勳先生 *BA* (獨立非執行董事)

53歲。於一九九六年被委任為本公司獨立非執行董事。彼畢業於美國康迺迪克州 Wesleyan University，持有經濟系文學士學位。現為投資公司 KRC Projects Limited 之東主及負責人。彼曾為 Sincere Watch (Hong Kong) Limited (「Sincere Watch」)(股份編號 444) 執行副主席，負責 Sincere Watch 集團業務整體發展以及該集團策略規劃與定位及管理工作。加盟該集團以前，周先生曾為香港一家從事房地產及中國飲食業之投資公司主要人員。周先生於一九八二年在美國紐約的一家從事定息及衍生銀團交易之銀行開展事業，曾派駐該銀行位於倫敦及東京之辦事處。周先生於一九九零年在美國加州開設其自有房地產投資公司於德州及加州投資房地產項目。周先生於二零零八年出任東華三院總理。

陳樹貴先生 *CPA (Aust.)* (獨立非執行董事)

76歲。於二零零四年被委任為本公司獨立非執行董事。現為退休人士。於一九九一年至二零零二年共十一年間為本公司總經理。而一九九一年以前，陳先生曾在馬來西亞及香港之銀行任職高層超過二十年。

黃興國先生 *MBA* (獨立非執行董事)

65歲。於二零零四年被委任為本公司獨立非執行董事。現為一間於中國上海經營零售及餐飲業務公司之東主。黃先生曾經營及服務於多種行業包括成衣製造、物業發展、零售及餐飲業務。

---

## 董事及高層管理人員之履歷詳情(續)

### 高層管理人員

莫達雄先生 香港測量師學會資深會員、香港註冊專業測量師、英國特許測量師、英國特許仲裁師  
(行政總裁)

64歲。一九八一年加入本公司，現為本公司行政總裁。莫先生在地產發展及管理方面有四十六年經驗。

馬清雯女士 BA (公司秘書)

64歲。一九七二年加入本公司並被委任為董事及公司秘書，為本公司董事至二零一三年一月二十一日。現為本公司公司秘書。彼現為錦燦有限公司董事。彼為馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清秀女士、馬清強女士及馬清揚先生之姊。

馬清強女士 MBA (Montgomery Lands, Incorporated之董事)

63歲。一九七二年加入本公司並被委任為董事，為本公司董事至二零一三年一月二十一日。現為本公司在美國營運之全資附屬公司 **Montgomery Lands, Incorporated** 之董事。彼為馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清揚先生之姊及馬清秀女士、馬清雯女士之妹。

### 銀行

香港上海滙豐銀行

恒生銀行

HSBC Realty Credit Corporation (USA)

東亞銀行

大生銀行

### 律師

胡關李羅律師行

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

### 註冊地址

香港德輔道中 130-132 號大生銀行大廈 11 樓

### 股票過戶處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓

### 網址

[www.tsld.com](http://www.tsld.com)

[www.irasia.com/listco/hk/taisangland/index.htm](http://www.irasia.com/listco/hk/taisangland/index.htm)

# 主席報告書

---

## 業績

本席欣然報告本集團二零一三年度之綜合溢利為港幣四億二千七百萬元，比對二零一二年度之港幣六億零七十萬元，下跌百分之二十八點九。每股盈利港幣一元四角四仙(二零一二年度：港幣二元零二仙)，較上年度下跌百分之二十八點七。二零一三年度之綜合溢利包括投資物業重估盈餘(扣除遞延稅項後)數額為港幣三億九千六百四十萬元，比對二零一二年物業重估盈餘(扣除遞延稅項後)數額為港幣五億六千四百五十萬元。

在撇除上述投資物業重估盈餘(扣除遞延稅項後)的影響後，集團二零一三年度之基本溢利約為港幣三千零六十萬元，比對二零一二年度之相應數值港幣三千六百二十萬元，減少港幣五百六十萬元或百分之十五點五。雖然來自香港及美國物業的租賃收益均有上升，基本溢利下跌主要由於香港物業之維修保養開支增加，特別是住宅物業修繕工程之供款支出，而集團業務擴展亦促使營運成本上升。

集團二零一三年度收入為港幣二億二千八百八十萬元，比對二零一二年度之港幣二億一千六百一十萬元，上升港幣一千二百七十萬元或百分之五點九。

於二零一三年十二月三十一日，集團投資物業估值為港幣五十二億五千四百七十萬元(二零一二年十二月三十一日：港幣四十七億五千一百一十萬元)。權益總額為港幣五十一億九千八百九十萬元(二零一二年十二月三十一日：港幣四十八億二千五百一十萬元)。

## 股息

董事會提議宣派末期股息每股普通股港幣四仙(二零一二年：港幣八仙)。

## 展望

雖然美國聯儲局決定了開始減少購買資產，但利率於可見未來將仍保持於現水平。而亞洲地區的政治形勢卻更應審慎。

在香港，勞工短缺，在建造業方面尤甚，已經推高整體薪酬水平。營運開支、生產力及物業發展等無可避免地備受影響。政府對物業需求管理之嚴厲政策影響中等價格之物業發展，預期物業市場成交量於來年將仍然呆滯。另外，近期本地政制改革之討論也可能窒礙經濟發展。

如無意外，集團將於來年貫徹保守方針。

最後，本人謹藉此機會向各董事同袍及全體職員對本集團忠誠服務和貢獻致謝。

主席  
馬清偉

香港，二零一四年三月二十五日

# 管理層討論與分析

---

## 業務回顧

香港方面，截至二零一三年十二月三十一日止年度租賃毛收益為港幣一億五千八百八十萬元，比對去年上升百分之六點一或港幣九百一十萬元。儘管於二零一三年內少了來自位於黃竹坑之風行工業大廈的租賃收益，來自橋滙之租賃貢獻比對去年大幅增加港幣一千零五十萬元或百分之十四點四，而豪宅單位及商舖租賃貢獻比對去年亦增加百分之六。橋滙之物業提升工程將於未來數年持續進行，而預期橋滙之租金率及租賃貢獻亦將繼續攀升。

營運「西關」所得之盈利比對去年上升百分之五或港幣十萬元至港幣二百零四萬元。酒店客房收費收益比對去年上升百分之十三或港幣一百七十五萬元至港幣一千五百五十萬元。收益上升是由於二零一三年之出租率改善，達到平均百分之九十二以及客房收費率上調。來年酒店營運貢獻將保持平穩。

美國方面，截至二零一三年十二月三十一日止年度 **Montgomery Plaza** 之租賃毛收益為港幣四千六百五十萬元，比對去年上升百分之六點九或港幣三百萬元。**Montgomery Plaza** 之寫字樓樓面出租率於二零一三年年底下跌至百分之八十六，而寫字樓每平方尺年平均租金則上升至四十一點一美元。三藩市寫字樓租務市場於二零一三年第三季復甦，空置率下降，而寫字樓租金率及淨吸納均上升。預期來年租金率將保持於現水平。

## 財務資源

年內，集團整體銀行借貸及透支增加港幣九千二百一十萬元至港幣六億零五百五十萬元(二零一二年：港幣五億一千三百四十萬元)。權益總額增加港幣三億七千三百八十萬元至港幣五十一億九千八百九十萬元(二零一二年：港幣四十八億二千五百一十萬元)，而未償還長期銀行貸款於二零一三年十二月三十一日為港幣三億零五十萬元(二零一二年：港幣一億三千一百八十萬元)。債項與股東權益比率為百分之十一點六(二零一二年：百分之十點六)。

位於黃竹坑香業道之酒店發展已經展開，並將安排相關之銀行融資。於二零一三年內，集團已就若干短期銀行貸款及到期之長期銀行貸款進行了續期或再融資。

集團擁有充足已承諾而未動用之信貸額足以應付集團一般營運資金所需及未來業務之用。集團財務狀況保持穩健。外匯風險維持於極低水平，因為銀行借貸只限於港元或美元。

集團已採納並維持倚賴短期融資的政策概因利率較低，故此較合經濟效益。有見及集團負債比率較低及與銀行的長期和諧關係，集團認為此等政策持續運用將可降低營運成本，而現行政策亦不會增加資產流動性之風險。

## 集團資本結構

集團資本結構一如去年年報般並無重大更改。集團借貸主要以港元或美元為幣值，故無重大匯率風險。

集團長期銀行貸款將於以下期間到期償還：

	2013	2012
	港幣千元	港幣千元
— 一年內	6,000	131,809
— 第二年內	7,083	—
— 第三年至五年內	139,725	—
— 第五年後	147,741	—
	<u>300,549</u>	<u>131,809</u>

集團銀行貸款港幣六億零五百五十萬元(二零一二年：港幣五億一千三百四十萬元)是以若干物業賬面值合共港幣三十七億一千七百八十萬元(二零一二年：港幣三十三億三千一百四十萬元)及其租金收益作抵押。

## 所持重大投資及其表現與前景

集團持有若干上市投資，其公允值於二零一三年十二月三十一日為港幣三千九百六十萬元(二零一二年十二月三十一日：港幣四千零四十二萬元)。

集團持有若干非上市投資，其公允值於二零一三年十二月三十一日為港幣一千二百萬元(二零一二年十二月三十一日：港幣二千一百萬元)。當中包括持有長江流域創業有限公司及長江流域創業II有限公司以及 Yangtze China Investment Limited，各公司百分之十二之權益。

## 僱員人數及薪酬

於二零一三年十二月三十一日，包括本公司董事在內，本集團共有一百七十名全職僱員。除薪金外，其他福利包括酌情花紅、保險、醫療和強積金計劃。



# 董事會報告

---

大生地產發展有限公司(「本公司」)董事會同寅謹將董事會報告連同本公司及附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之已審核綜合財務報表呈覽。

## 主要業務及經營地區分析

本公司之主要業務為投資控股及物業投資。主要附屬公司業務載於綜合財務報表附註三十。

本集團本年度之表現按經營分部之分析載於綜合財務報表附註五(c)。

## 業績及分配

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第27頁之綜合收益表內。

董事會宣派中期股息每股普通股港幣七仙(二零一二年：港幣五仙)，合共港幣20,136,877元(二零一二年：港幣14,383,484元)，已於二零一三年九月十九日派發。

董事會現建議派發末期股息每股普通股港幣四仙(二零一二年：港幣八仙)，合共港幣11,506,787元(二零一二年：港幣23,013,574元)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度股息合計為每股普通股港幣十一仙(二零一二年：港幣十三仙)。

## 儲備

本集團及本公司本年度之儲備變動載於綜合財務報表附註十八。

## 捐款

本集團本年度之慈善及其他捐款為港幣1,433,950元(二零一二年：港幣1,874,584元)。

## 物業、機器及設備及投資物業

物業、機器及設備及投資物業之變動情況，分別載於綜合財務報表附註六及七。

## 主要物業

本集團之主要物業載於本年報第77頁及第78頁。

## 購回、出售或贖回本公司之股份

於本年度內，本公司並無贖回本公司之股份。本公司及其附屬公司亦無購回或出售本公司之股份。

## 借貸

銀行貸款及透支之情況，載於綜合財務報表附註十四及十五。

## 可分派儲備

根據香港公司條例第79B條計算，本公司於二零一三年十二月三十一日可分派儲備為港幣532,988,314元（二零一二年：港幣550,030,819元）。

## 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產負債概要載於本年報第79頁。

## 董事會成員

於本年度內及截至本報告刊發日期，本公司之董事如下：

### 執行董事：

馬清偉	(主席)
馬清鏗 香港特別行政區銅紫荊星章，太平紳士	(副主席)
馬清權	(常務董事)
馬清秀	(常務董事)
馬清揚	

### 非執行董事：

張永銳 香港特別行政區銅紫荊星章

### 獨立非執行董事：

周國勳  
陳樹貴  
黃興國

根據本公司組織章程細則第一百零三條輪值退任之董事為馬清揚先生、陳樹貴先生及黃興國先生，彼等均有資格重選連任並願膺選連任。

## 董事服務合約

於本屆股東週年常會上願意膺選連任的董事與本公司之間並無任何於一年內沒有賠償(法定賠償除外)，則不能終止的服務合約。

## 董事及高層管理人員之履歷詳情

董事及高層管理人員之履歷詳情載於本年報第1至第3頁。

## 董事及高層管理人員薪酬

董事及高層管理人員薪酬詳載於綜合財務報表附註二十一。

## 董事及行政總裁之股份權益

於二零一三年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條而設置之登記冊所記錄或據本公司接獲之通知，各董事及行政總裁於本公司之股份或相關股份之權益及淡倉如下：

### 每股面值港幣一元之普通股

	持有身分		總計	百分率
	個人權益	法團權益		
	(註(a)及註(b))			
董事：				
馬清偉	4,608,354	160,134,973	164,743,327	57.2682%
馬清鏗	46,256	8,732,013	8,778,269	3.0515%
馬清權	9,987	—	9,987	0.0035%
馬清秀	347,942	—	347,942	0.1210%
馬清揚	127,741	—	127,741	0.0444%
張永銳	—	—	—	—
周國勳	—	—	—	—
陳樹貴	—	—	—	—
黃興國	—	—	—	—
行政總裁：				
莫達雄	—	—	—	—

註：

- (a) 錦燦有限公司(「錦燦公司」)連同其聯繫人士以及運璿投資有限公司分別直接或間接擁有本公司普通股138,996,736股及21,138,237股。馬清偉先生為此等公司之主要股東。
- (b) 大生環球有限公司直接擁有本公司普通股8,732,013股，馬清鏗先生為此公司之主要股東。
- (c) 馬清權先生實益持有本公司之附屬公司大生凍房倉庫有限公司已發行股本中之9,886股(即0.1765%)。
- (d) 本公司之附屬公司錦恆有限公司已發行股本中，馬清鏗先生與馬清雯女士聯名實益持有47股(即0.94%)，馬清偉先生與馬清鏗先生聯名實益持有1股(即0.02%)及馬清權先生實益持有23股(即0.46%)。
- (e) 另外，本公司若干董事完全基於本公司之利益而受託持有附屬公司之非實益股份，本公司註冊辦事處備有詳細資料可供查閱。
- (f) 除上述外，本公司董事或行政總裁並無實益擁有於本公司或其聯繫法團之股份、相關股份之權益或淡倉。
- (g) 年內，本公司及各附屬公司概無參與任何協議，使本公司董事及行政總裁(包括其配偶或年齡未滿十八歲之子女)可藉收購本公司或其聯繫法團之股份或相關股份而取得利益。

## 主要股東

於二零一三年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條而設置之登記冊所記錄或據本公司接獲之通知，本公司主要股東於本公司之股份或相關股份之權益及淡倉如下：

### 每股面值港幣一元之普通股

	持有身分		總計	百分率
	個人權益	法團權益 (註)		
主要股東：				
錦燦公司	112,248,758	26,747,978	138,996,736	48.3182%
運璿投資有限公司	21,138,237	—	21,138,237	7.3481%
金運投資有限公司	15,488,636	—	15,488,636	5.3842%

上述之全部權益代表好倉。

註：

金運投資有限公司、Suremark Limited(實益持有本公司5,852,920股)與萬金來證券有限公司(實益持有本公司5,406,422股)乃錦燦公司之全資附屬公司。錦燦公司故被視為擁有本公司普通股之法團權益，為數相等於該三間公司所持有本公司股份之總和。

## 董事擁有權益之合約

除下列分段標題「持續關連交易」中所載之持續關連交易外，本年度內或年結時，本公司及各附屬公司概無簽訂任何有關集團之業務而本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

## 管理合約

本年度內本公司並無就全盤業務或其中大部份簽訂或存有任何管理及行政合約。

## 主要客戶及供應商

本年度內，本集團從主要供應商購入貨物及服務之百分比如下：

—最大供應商	17.2%
—五位最大供應商	39.6%

概無董事、其聯繫人士或任何股東(據董事所知擁有本公司5%以上股本權益者)擁有以上供應商之股份。

本年度內本集團從五位最大客戶賺取之收入佔總營業額不足百分之三十。

## 持續關連交易

- (a) 於二零一一年四月十三日，本公司作為租客與作為業主之大生銀行(「TSB」)簽訂一份有關續租下列辦事處之租約：

位於大生銀行大廈2樓、9樓、10樓、11樓及14樓

出租年期： 二零一一年四月十五日至二零一四年四月十四日

租金： 每月港幣240,000元(不包括差响及服務收費)

TSB為錦燦公司之聯繫人士(錦燦公司間接實益擁有其百分之三十以上之有投票權的發行股本)，因此，就《香港聯合交易所有限公司之證券上市規則》(「上市規則」)第14A.11(4)條而言，TSB亦為本公司之關連人士。據此，就上市規則而言，上述租約構成本公司之持續關連交易。按本公司於二零一一年四月十三日之公佈中列出，截至二零一三年十二月三十一日止年度就該租約之總應付代價每年上限為港幣3,500,000元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司根據該等租約支付予TSB之總金額為港幣3,321,000元。

- (b) 於二零一零年十二月三十一日，本公司與馬清秀女士(「馬女士」)簽訂一份綜合租賃協議，列出主要條款及細則以規範集團成員與馬女士與她的聯繫人士(見上市規則賦予之涵義)於二零一一年一月一日至二零一三年十二月三十一日(包括首尾兩天)期間所訂定之租賃協議或使用授權協議。

馬女士為本公司之執行董事，就上市規則第14A.11(4)條而言，馬女士及她的聯繫人士為本公司之關連人士。據此，就上市規則而言，綜合租賃協議構成本公司之持續關連交易。按本公司於二零一零年十二月三十日公佈中列出，根據綜合租賃協議及其項下擬進行之租賃安排，截至二零一三年十二月三十一日止年度集團可收取總代價之每年上限為港幣2,400,000元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，集團根據該綜合租賃協議收取之金額為港幣2,070,919元。

於二零一三年十二月十八日，本公司與馬女士簽訂一份新綜合租賃協議，列出主要條款及細則以規範集團成員與馬女士及她的聯繫人士(見上市規則賦予之涵義)於二零一四年一月一日至二零一六年十二月三十一日(包括首尾兩天)期間所訂定之租賃協議或使用授權協議。按本公司於二零一三年十二月十八日之公佈中列出，根據新綜合租賃協議及其項下擬進行之租賃安排，截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，集團可收取總代價之年度上限分別為港幣2,100,000元、港幣2,300,000元及港幣2,500,000元。

- (c) 於二零一一年八月三十一日，本公司與錦長置業有限公司(「錦長」)簽訂一份綜合租賃協議，錦長乃本公司持有其百分之七十五權益之一間附屬公司，列出主要條款及細則以規範集團與錦長於二零一一年九月一日至二零一三年十二月三十一日(包括首尾兩天)期間之租賃安排。

## 持續關連交易(續)

概因就上市規則第 14A.11(4)(c)(ii) 條涵義所及每位錦長小數權益股東均為本公司執行董事之聯繫人仕，彼等每位亦為本公司之關連人仕。據此，就上市規則而言，綜合租賃協議構成本公司之持續關連交易。按公司於二零一一年八月三十一日之公佈中列出，根劇綜合租賃協議及其項下擬進行之租賃安排，截至二零一三年十二月三十一日止年度本集團支付予錦長之總應付代價每年上限為港幣 4,000,000 元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團根據綜合租賃協議已支付總金額為港幣 3,678,000 元。

於二零一三年十二月十八日，本公司與錦長簽訂一份新綜合租賃協議，列出主要條款及細則以規範集團與錦長於二零一四年一月一日至二零一六年十二月三十一日(包括首尾兩天)期間之租賃安排。按本公司於二零一三年十二月十八日之公佈中列出，根據新綜合租賃協議及其項下擬進行之租賃安排，截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，集團支付予錦長之總應付代價每年上限分別為港幣 3,700,000 元、港幣 3,900,000 元及港幣 4,100,000 元。

本公司之獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易並確認該等交易乃：

- (i) 按照正常商業條款進行；
- (ii) 按本集團一般及慣常之業務情況進行；及
- (iii) 依據監管該等交易之相關協議，其條款為公平及合理，並符合本公司與股東整體利益。

根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則 3000 號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒証工作」並參考實務說明 740 號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，本公司核數師已受聘對本集團就上述 (a)、(b) 及 (c) 段之持續關連交易作出報告。根據上市規則第 14A.38 條，核數師已就上述 (a)、(b) 及 (c) 段所載本集團披露的持續關連交易，發出無保留意見的報告，並載有其發現和結論。本公司已將核數師函件副本向香港聯合交易所有限公司提供。

## 足夠公眾持股量

基於公開所得之資料及據董事所知悉，確認截至本年度報告日期為止，本公司有足夠公眾持股量即本公司之發行股份中有超過百分之二十五為公眾持有。

## 董事在競爭業務的權益

除非執行董事外，所有董事於二零一三年十二月三十一日皆為錦燦公司之董事及股東，而錦燦公司亦從事物業投資之業務，與本集團之業務可能構成競爭。

董事認為本集團能夠獨立地經營其物業投資業務。有關董事當履行本公司董事職責為物業投資作決策時，已經並且將繼續為着本集團之最佳利益而行事。

## 企業管治

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄 14 所載《企業管理守則》之守則條文。

---

### 獨立確認

本公司已收到每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而作出的年度確認，本公司認為全部獨立非執行董事乃屬獨立人士。

### 核數師

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審核本年度綜合財務報表完竣，任滿告退，並願受聘續任。

董事會代表

主席  
馬清偉

香港，二零一四年三月二十五日

# 企業管治報告

---

## 企業管治常規

本公司致力維持高水平的企業管治常規及程序，以保障股東的利益及提高本集團表現。本公司致力確保其業務遵守有關規則及規例，以及符合適用守則及標準。

本公司於截至二零一三年十二月三十一日止會計年度內，均已遵守上市規則附錄 14 所載的企業管治守則的適用守則條文。

## 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄 10 所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易（按企業管治守則之定義）之行為守則。

在回覆特定查詢時，所有董事均確認就截至二零一三年十二月三十一日止之年度內均已遵守標準守則。

## 董事會

### 董事會組成

董事會現包括五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會成員載列如下：

執行董事	馬清偉(主席) 馬清鏗(副主席) 馬清權 馬清秀 馬清揚
非執行董事	張永銳
獨立非執行董事	周國勳 陳樹貴 黃興國

於整年內及截至本報告日期止，本公司已遵守上市規則第 3.10(1) 及第 (2) 條項下之規定，董事會包括至少三名獨立非執行董事，而其中最最少一名獨立非執行董事擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

本公司已遵守上市規則第 3.10A 條項下之規定，除於二零一三年一月一日至二零一三年一月二十日期間，獨立非執行董事並不佔全數董事人數三分之一。自當時的執行董事馬清雯女士及馬清強女士於二零一三年一月二十一日辭任後，獨立非執行董事人數已按照上市規則第 3.10A 條項下之規定佔全數董事人數三分之一。

每位獨立非執行董事已各自提交週年確認書，確認彼等之獨立性符合上市規則第 3.13 條列載的獨立性評估指引。本公司認為所有獨立非執行董事皆屬獨立人士。

董事之履歷詳情及彼等之間的關係（如適用）刊載於本年報第 1 至 2 頁。



---

## 董事會(續)

### 董事會的角色

留待董事會決定或考慮之事宜主要包括本集團整體策略、全年營運預算、全年及中期業績、董事委任或重新委任之建議、重大合約及交易，以及其他重大政策及財務事宜。本公司日常業務乃授權管理層在行政總裁及董事會執行委員會的領導及監督下進行。

董事會之執行委員會由主席、副主席、兩位常務董事及一位執行董事組成。執行委員會定期會面，就本集團表現、現行計劃和長期發展機會以及需即時關注的事項進行檢討及商議。

非執行董事(大部分為獨立非執行董事)為本公司貢獻廣泛專業知識及兼顧各方面之技能，並透過在董事會會議及委員會會議，就策略方針、發展、表現及風險管理等事宜提出獨立判斷。

### 企業管治職能

董事會負責履行的企業管治職責包括下列各項：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事適用的操守守則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守上市規則附錄 14(企業管治守則及企業管治報告)的情況。

### 董事會會議

董事會每年舉行最少四次會議，並在有需要時更頻密地舉行會議。大部份董事均能親身出席，或透過其他電子通訊方式積極參與此等董事會會議。召開董事會會議一般會給予全體董事至少十四天通知，以便彼等皆有機會提出商討事項列入會議議程。公司秘書協助主席編製會議議程，以及確保已遵守所有適用規則及規例。議程及隨附之董事會文件一般在預定全體董事會會議舉行日期前至少四天呈送予全體董事。所有董事均可不受限制地取得公司秘書的意見及享用其服務。

根據現行董事會慣例，倘主要股東或董事在董事會將予考慮之事項中存有董事會認為屬重大之利益衝突，則有關事項會於正式召開之董事會會議上由董事會處理。

本公司之組織章程細則(「章程細則」)亦規定，除當中所述之例外情況外，董事須就批准該名董事或其任何聯繫人士擁有重大利益之任何合約或安排之會議上放棄投票，彼亦不會被計算於該等會議之法定人數內。

## 董事會(續)

### 董事培訓

每名新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及條例下的責任有適當程度的了解。公司秘書亦不時為董事提供上市規則以及其他相關法律及監管規定的最新發展及變動的更新資料。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，增進並更新彼等的知識及技能。本公司為董事安排了講座及閱讀資料等內部培訓。根據董事所提供的記錄，董事年內所接受的培訓概要如下：

董事姓名	企業管治／法例、 規則及規例之更新		會計／財務／管理或 其他專業技能	
	閱讀材料	出席講座／ 簡介會	閱讀材料	出席講座／ 簡介會
執行董事				
馬清偉(主席)	✓	✓	✓	✓
馬清鏗	✓	✓	✓	✓
馬清權	✓	✓	✓	✓
馬清秀	✓	✓	✓	✓
馬清揚	✓	✓	✓	✓
非執行董事				
張永銳	✓	✓	✓	✓
獨立非執行董事				
周國勳	✓	✓	✓	✓
陳樹貴	✓	✓	✓	✓
黃興國	✓	✓	✓	✓

### 主席及行政總裁

主席及行政總裁由不同人士擔任，以維持有效職能分工。

馬清偉先生出任董事會主席，領導董事會並確保董事會有效運作及所有重要事項均適時討論。

莫達雄先生出任行政總裁，負責管理本集團的日常運作，並定期與執行委員會舉行會議，以制定經營及業務上之決策，並與常務董事共同執行有關財務之職能及財務表現的評核。

---

## 非執行董事

所有非執行董事已簽定委任書指定任期為三年。所有非執行董事亦須每三年根據章程細則輪值退任並於股東週年常會上重選。

在釐定非執行董事的獨立性時，擔任董事超過九年足以作為一個考慮界線。若獨立非執行董事擔任董事超過九年，其是否獲續任將以獨立決議案形式由股東審議通過。

## 董事委員會

董事會已成立多個委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，各委員會均以書面具體列明其職權範圍。委員會之所有會議記錄及決議案均由公司秘書保存，並供全體董事會成員傳閱，而各委員會須向董事會匯報其決定及建議(倘適用)。所有董事委員會均獲董事會根據其本身的職權範圍賦予權力，有關職權範圍已於本公司網站及聯交所網站刊載。

### 審核委員會

成員：

獨立非執行董事	陳樹貴(主席) 周國勳 黃興國
---------	-----------------------

非執行董事	張永銳
-------	-----

審核委員會於一九九九年三月成立。載有審核委員會之權力、職務及責任之職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

審核委員會之主要職責為審閱及監察本公司之財務報表、年報及中期報告的完整性。其他職責包括就委任、重新委任及罷免外聘核數師向董事會提供建議及批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，並就外聘核數師提供非審核服務制訂政策，並予以執行；審核委員會亦須負責審視本公司之財務報告系統及內部監控程序。

年內，審核委員會召開兩次會議。審核委員會於截至二零一三年十二月三十一日止財務年度內履行之工作概述如下：

- (i) 審閱截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報及截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告；
- (ii) 建議委任羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)為本公司獨立核數師；
- (iii) 與獨立核數師審閱及討論截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表及截至二零一三年六月三十日止六個月之中期財務資料；及
- (iv) 審閱及評估本集團之財務監控及內部監控及風險管理系統是否足夠和有效。

---

## 董事委員會 (續)

### 薪酬委員會

成員：

獨立非執行董事	黃興國(主席) 陳樹貴
執行董事	馬清秀

薪酬委員會於二零零五年四月成立。薪酬委員會採納作為董事會顧問角色之運作模式，而董事會則保留最終權力批准個別執行董事及高層管理人員之薪酬待遇。載有薪酬委員會之權力、職務及責任之職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

薪酬委員會負責確保薪酬政策制訂程序正規而具透明度以及審視執行董事及高層管理人員之薪酬待遇。薪酬委員會考慮之因素包括同類公司支付的薪金水平、各董事及高層管理人員所投放之時間及職責。

年內，薪酬委員會舉行兩次會議。薪酬委員會檢討了本公司執行董事及高層管理人員的薪酬政策；及就本集團之花紅結構、退休金計劃及其他相關補償問題提出建議。

### 提名委員會

成員：

執行董事	馬清偉(主席)
獨立非執行董事	周國勳 黃興國

提名委員會於二零一二年三月成立。載有提名委員會之權力、職務及責任之職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。提名委員會物色具備合適資格可擔任董事人士，並挑選或向董事會建議挑選獲提名人士出任董事，及按上市規則第3.13條評核獨立非執行董事的獨立性。

年內，提名委員會舉行一次會議。提名委員會檢討了董事會的架構及組成、建議了重選退任董事及評核了所有獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會亦負責檢討董事會多元化政策，如需要確保董事會多元化政策有效施行時，就任何須經董事會考慮及通過之更改進行討論。

## 董事委員會(續)

### 董事會成員多元化政策

本公司認為擁有切合本公司本身的業務模式及具體需要的多元化董事會對達至本公司之企業目標及策略至為重要並可帶來裨益。在考慮董事會之最佳組合以促進達至本公司之企業目標及策略目的時，將充份顧及多項因素，包括但不限於年齡、性別、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。本公司亦認為董事會層面的多元化屬保持相對優勢的重要因素。本公司不會對種族、性別、殘障、年齡、文化或任何其他因素歧視。

本公司旨在確保作出董事會委任時，按一系列多元化範疇為基準進行，當中包括上述所列出的因素。甄選人選加入董事會時，部分亦須視乎可供委任人選群組中是否有人選擁有必須的技能、知識及經驗而定。因應多元化對董事會帶來之裨益，最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

### 董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席記錄

董事姓名	截至二零一三年十二月三十一日止年度出席／ 合資格出席會議次數				
	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	股東週年 常會
<b>執行董事</b>					
馬清偉(主席)	4/4	1/2		1/1	1/1
馬清鏗	4/4				1/1
馬清權	4/4				1/1
馬清秀	4/4		2/2		1/1
馬清揚	4/4				1/1
<b>非執行董事</b>					
張永銳	4/4	2/2			1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
周國勳	4/4	2/2		1/1	1/1
陳樹貴	4/4	2/2	2/2		1/1
黃興國	4/4	2/2	2/2	1/1	1/1

---

## 問責及核數

### 董事就財務報表所承擔的責任

董事會負責編製綜合財務報表，真實及公平地反映本公司及本集團就有關的匯報期間之業務狀況及本集團的業績及現金流。除採用新訂及經修訂香港財務準則外，綜合財務報表是根據香港會計師公會發出之香港財務報告準則及香港《公司條例》編製，並一直貫徹使用及應用合適之會計政策。

董事及外聘核數師之申報責任載於本年報第23頁之獨立核數師報告書內。

### 內部監控及風險管理

董事會負責制定、推行及維持本集團之內部監控並通過審核委員會審閱其效能。亦已制訂程序以防止資產未經授權使用或出售、以確保存有正確會計記錄以提供可靠財務資料作內部使用或刊發、及以確保遵守適用法律、法規及規定。該等程序可合理地(但不是絕對)保證不會出現重大誤差、虧損或欺詐。

評估本集團之內部監控由內部核數師持續地進行。評估涵蓋所有重要的內部監控層面，包括財務申報、運作及符合法規之監控以及風險管理功能等。內部核數師每年兩次向審核委員會匯報有關內部監控的重要結論。審核委員會會議紀錄的副本亦送呈董事會參閱。

### 核數師薪酬

本年度，羅兵咸永道及其他核數師對本公司及其附屬公司提供的審核及審核有關之費用分別為港幣1,880,000元及港幣476,330元。而羅兵咸永道及其他核數師提供之非審核服務，主要包括稅務諮詢，其費用則分別為港幣339,400元及港幣169,494元。

## 公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員，並對本公司的日常事務有所認識。公司秘書向主席匯報，並負責就管治事宜向董事會提供建議。公司秘書的履歷載於本年報第3頁。

## 股東權利

### 召開股東特別大會

根據香港法例第622章《公司條例》第566至第568條，在全體有權於本公司股東大會上表決的股東的總表決權中佔至少5%的本公司股東，可要求本公司的董事安排召開股東特別大會(「股東特別大會」)。該書面請求必須述明於股東特別大會上將予處理事項的一般性質，並由有關的股東簽署，以印刷文本方式存放於本公司的註冊辦事處(地址為香港中環德輔道中130-132號大生銀行大廈11樓)，並註明致公司秘書，或以電子形式發送至本公司。請求書可包含數份同樣格式的文件，而每份文件均由一名或多於一名有關的股東簽署。

---

## 股東權利(續)

### 召開股東特別大會(續)

如本公司的董事在本公司收到該請求書當日後**21**天內，未有妥為安排在股東特別大會通知書發出日期後**28**天內召開股東特別大會，則該等股東或佔該等全體股東一半以上總表決權的股東，可自行召開股東特別大會，但如此召開的股東特別大會不得在原請求書日期起計三個月屆滿後舉行。

由股東召開的股東特別大會，須盡可能以接近本公司的董事召開股東大會的方式召開。

要求召開該大會的股東如因董事沒有妥為召開會議而產生任何合理開支，將由本公司付予有關股東。

### 提呈建議予股東大會的程序

當股東擬於本公司的股東週年大會(「股東週年大會」)上提呈一項決議，須依照香港法例第**622**章《公司條例》第**615**及第**616**條，其要求及程序如下：

- (i) 任何在全體有權在該請求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東的總表決權佔至少**2.5%**的股東人數，或至少**50**名有權在該請求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東，可提交一份書面請求，以便於股東週年大會上恰當地動議一項決議。
- (ii) 本公司不須根據《公司條例》發出任何建議決議的通知或傳閱一份字數不多於**1,000**字的陳述書，內容有關在任何建議決議內所提述的事宜向有權接收股東週年大會通知書的本公司的股東發出通知書，除非(i)在有關決議所關乎的股東週年大會舉行前不少於六個星期；或(ii)(倘為較遲者)就該股東週年大會發出通知書當日，有關股東將一份註明有關通知書所涉及的決議且由有關股東簽署的請求書(或兩份或多於兩份載有全體有關股東簽署的請求書)以印刷文本方式存放於本公司的註冊辦事處(地址為香港中環德輔道中**130-132**號大生銀行大廈**11**樓)及註明致公司秘書，或以電子形式發送至本公司則除外。

如本公司任何股東擬於任何股東大會提名本公司董事以外之人士備選本公司董事，有關股東須將以下文件呈交本公司註冊辦事處，抬頭註明由公司秘書收：(i)其建議其他人士備選為董事的書面意向通知；及(ii)該名人士表明備選意願的書面通知，連同所需資料，而呈交文件限期應不早於寄發召開股東大會通告翌日開始，並不得遲於該股東大會日期前七天為止。

### 向董事會作出查詢

如欲向董事會作出任何查詢，請聯絡公司秘書部門，地址為香港德輔道中**130-132**號大生銀行大廈**11**樓(電郵：[shareholderenquiry@tsld.com](mailto:shareholderenquiry@tsld.com))。

---

## 投資者的關係

### 組織章程文件

年內，本公司的組織章程文件並無重大變動。

### 與股東之溝通

董事會及高層管理人員與股東及投資者持續保持對話，尤其是藉股東周年大會或其他全體會議與股東及投資者溝通並鼓勵他們的參與。

董事會主席會出席股東周年大會，並會邀請審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的主席出席。若有關委員會主席未克出席，董事會主席會邀請另一名委員（或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表）出席。該等人士會在股東周年大會上回答提問。

高層管理人員會確保外聘核數師出席股東周年大會，回答有關審計工作、編製核數師報告及其內容、會計政策以及核數師的獨立性等問題。

本公司網站載有公司資料、本公司刊發之中期及年度報告、公佈、通函以及本集團最近期之發展狀況，使本公司股東可適時地取得本集團最新的資訊。

董事會代表

主席  
馬清偉

香港，二零一四年三月二十五日



# 獨立核數師報告書

---

## 獨立核數師報告書

致大生地產發展有限公司股東

(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第24至76頁大生地產發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合現金流量表和綜合權益變動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司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》編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並按照香港《公司條例》第141條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程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在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 意見

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

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一四年三月二十五日

## 於二零一三年十二月三十一日之綜合資產負債表

	附註	2013	2012
		港元	港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	六	617,203,797	609,084,297
投資物業	七	5,254,671,600	4,751,075,800
可供出售財務資產	九	51,597,244	61,416,811
預付款項		7,493,904	13,314,135
		5,930,966,545	5,434,891,043
<b>流動資產</b>			
供出售物業	十	101,330,940	101,330,940
應收賬款及預付款項	十一	19,689,497	22,177,295
可收回當期所得稅款		766,190	298,939
現金及現金等價物	十二	59,845,788	41,826,352
		181,632,415	165,633,526
<b>流動負債</b>			
租金及其他按金		50,848,787	43,655,443
應付賬款及應計費用	十三	50,581,402	49,639,145
當期所得稅負債		27,098,591	29,556,105
短期銀行貸款 — 有抵押	十四	300,791,667	374,000,000
銀行透支 — 有抵押	十四	4,181,219	7,600,572
長期銀行貸款之即期部份 — 有抵押	十五	6,000,000	131,809,072
		439,501,666	636,260,337
流動負債淨值		(257,869,251)	(470,626,811)
總資產減流動負債		5,673,097,294	4,964,264,232
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款 — 有抵押	十五	294,549,035	—
遞延所得稅項負債	十六	179,628,736	139,187,480
		474,177,771	139,187,480
淨資產		5,198,919,523	4,825,076,752

	附註	2013 港元	2012 港元
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	十七	287,669,676	287,669,676
儲備	十八	4,729,737,452	4,354,186,381
擬派股息	十八	11,506,787	23,013,574
		5,028,913,915	4,664,869,631
非控制性權益		170,005,608	160,207,121
權益總額		5,198,919,523	4,825,076,752

董事會代表

馬清偉  
董事

馬清權  
董事

第31至76頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

## 於二零一三年十二月三十一日之資產負債表

	附註	2013 港元	2012 港元
非流動資產			
物業、機器及設備	六	2,942,066	3,202,535
投資物業	七	540,000,000	475,000,000
附屬公司	八	501,025,100	505,371,926
可供出售財務資產	九	199,603	217,392
		<u>1,044,166,769</u>	<u>983,791,853</u>
流動資產			
應收賬款及預付款項	十一	1,721,778	1,456,867
應收附屬公司款項	八	469,252,267	449,069,587
現金及現金等價物	十二	5,785,408	10,013,424
		<u>476,759,453</u>	<u>460,539,878</u>
流動負債			
租金及其他按金		5,099,046	4,468,675
應付賬款及應計費用	十三	5,979,426	6,502,220
應付附屬公司款項	八	40,494,631	11,947,423
		<u>51,573,103</u>	<u>22,918,318</u>
流動資產淨值		<u>425,186,350</u>	<u>437,621,560</u>
淨資產		<u>1,469,353,119</u>	<u>1,421,413,413</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	十七	287,669,676	287,669,676
儲備	十八	1,170,176,656	1,110,730,163
擬派股息	十八	11,506,787	23,013,574
權益總額		<u>1,469,353,119</u>	<u>1,421,413,413</u>

董事會代表

馬清偉  
董事

馬清權  
董事

第31至76頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

## 截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合收益表

	附註	2013 港元	2012 港元
收入	五(a)	228,840,700	216,126,851
銷售成本	十九	(73,006,208)	(61,885,821)
毛利		155,834,492	154,241,030
投資物業公允值盈利	七	432,210,187	629,596,829
其他(虧損)/收益及盈利淨額	二十	(869,359)	511,246
行政費用	十九	(86,428,517)	(79,062,090)
其他經營費用	十九	(19,017,373)	(18,048,011)
經營溢利		481,729,430	687,239,004
財務收益	二十二	48,656	92,848
財務成本	二十二	(10,424,455)	(14,782,083)
財務成本淨額		(10,375,799)	(14,689,235)
除所得稅前溢利		471,353,631	672,549,769
所得稅費用	二十三	(44,391,143)	(71,813,980)
本年度溢利		426,962,488	600,735,789
應佔：			
本公司股東	十八、二十四	414,960,659	580,181,315
非控制性權益		12,001,829	20,554,474
		426,962,488	600,735,789
每股盈利(基本及攤薄)	二十五	港幣 1.44 元	港幣 2.02 元
股息	二十六	31,643,664	37,397,058
每股股息	二十六		
已派中期		港幣 7 仙	港幣 5 仙
擬派末期		港幣 4 仙	港幣 8 仙
合共		港幣 11 仙	港幣 13 仙

第 31 至 76 頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

## 截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表

	附註	2013 港元	2012 港元
本年度溢利		426,962,488	600,735,789
其他全面收益			
其後可能會重新分類至損益的項目			
可供出售財務資產之公允值虧損淨額		(7,819,567)	(10,703,683)
出售可供出售財務資產時的投資重估儲備回撥	十八	-	(339,605)
貨幣換算差異	十八	3,601	32,720
本年度其他全面收益		(7,815,966)	(11,010,568)
本年度全面收益總額		419,146,522	589,725,221
應佔全面收益總額：			
本公司股東	十八	407,194,735	567,753,078
非控制性權益		11,951,787	21,972,143
		419,146,522	589,725,221

第31至76頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

# 截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表

	附註	2013 港元	2012 港元
<b>經營業務</b>			
經營產生之現金流入淨額	二十七	67,531,945	82,547,739
已繳香港利得稅		(7,184,817)	(3,502,487)
退回香港利得稅		323,860	2,243,130
已繳海外稅項		(13,697)	(13,260)
經營業務現金流入淨額		60,657,291	81,275,122
<b>投資業務</b>			
添置物業、機器及設備及預付款項		(11,995,621)	(16,593,320)
添置投資物業及預付款項		(64,873,070)	(50,003,294)
出售可供出售財務資產收款		-	1,071,935
出售物業、機器及設備收款		444,250	768,880
已收利息		48,656	92,848
已收股息		1,299,613	1,539,114
投資業務現金流出淨額		(75,076,172)	(63,123,837)
<b>融資業務</b>			
已付利息		(14,373,810)	(12,675,970)
借入銀行貸款		98,460,984	54,000,000
償還銀行貸款		(2,929,354)	(34,858,711)
已付股東之股息		(43,150,451)	(34,520,361)
已付附屬公司非控制性股東之股息		(2,153,300)	(2,721,000)
融資業務現金流入／(流出)淨額		35,854,069	(30,776,042)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		21,435,188	(12,624,757)
貨幣換算差異		3,601	32,720
於一月一日之現金及現金等價物		34,225,780	46,817,817
於十二月三十一日之現金及現金等價物		55,664,569	34,225,780
<b>現金及現金等價物之結餘分析</b>			
銀行結存及現金與有限制銀行存款		59,845,788	41,826,352
銀行透支		(4,181,219)	(7,600,572)
		55,664,569	34,225,780

第31至76頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

## 截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合權益變動表

### 本公司股東應佔

	本公司股東應佔				儲備總額	非控制性 權益	總計	
	股本	股本溢價	投資 重估儲備	匯兌儲備				保留盈餘
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	
於二零一三年一月一日	287,669,676	129,651,602	29,585,332	7,242,261	4,210,720,760	4,377,199,955	160,207,121	4,825,076,752
本年度全面收益總額	-	-	(7,769,525)	3,601	414,960,659	407,194,735	11,951,787	419,146,522
與股東之交易 - 已付股息	-	-	-	-	(43,150,451)	(43,150,451)	(2,153,300)	(45,303,751)
於二零一三年 十二月三十一日	287,669,676	129,651,602	21,815,807	7,245,862	4,582,530,968	4,741,244,239	170,005,608	5,198,919,523
於二零一二年一月一日	287,669,676	129,651,602	42,046,289	7,209,541	3,665,059,806	3,843,967,238	140,955,978	4,272,592,892
本年度全面收益總額	-	-	(12,460,957)	32,720	580,181,315	567,753,078	21,972,143	589,725,221
與股東之交易 - 已付股息	-	-	-	-	(34,520,361)	(34,520,361)	(2,721,000)	(37,241,361)
於二零一二年 十二月三十一日	287,669,676	129,651,602	29,585,332	7,242,261	4,210,720,760	4,377,199,955	160,207,121	4,825,076,752

第31至76頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。



# 財務報表附註

## 一、一般事項

大生地產發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要業務為物業投資、物業租賃、物業發展、房地產管理及代理及酒店經營。

本公司是一間於香港註冊成立之有限責任公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

除另有說明外，本綜合財務報表以港元呈列。董事會已於二零一四年三月二十五日批准刊發本綜合財務報表。

## 二、主要會計政策之概要

下文載列編製本綜合財務報表時所應用的主要會計政策。除另有說明外，該等政策於所有呈報的年度均貫徹一致地應用。

### (a) 編製基準

此綜合財務報表是根據香港會計師公會發出之香港財務報告準則編製。此綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就重估投資物業及可供出售財務資產之公允值作出修訂。

本集團於二零一三年十二月三十一日之流動負債淨值為港幣257,869,251元。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣300,791,667元。鑑於本集團過往再融資的歷史、可供動用的銀行信貸及資產支持，董事認為本集團有足夠的財務資源可供動用以作營運所需及支付到期負債。

編製符合香港財務報告準則要求的綜合財務報表需要使用若干關鍵的會計估計。管理層在實施本集團會計政策過程中亦須行使其判斷。當中涉及高度的判斷及高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，於附註四中披露。

### 採納新訂香港財務報告準則

本集團於二零一三年採納了以下香港會計師公會發出新訂準則、詮釋及現有準則之修訂(統稱為「新訂香港財務報告準則」)，於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度生效並適用於本集團之經營：

香港會計準則第1號(修訂本)	「財務報表的呈報」有關其他全面收益
香港會計準則第19號(修訂本)	職工福利
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—抵銷財務資產及財務負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第12號	在其他主體權益的披露
香港財務報告準則第10、11及12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及在其他主體權益的披露：過渡指引
香港財務報告準則第13號	公允值計量
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年年度改進

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (a) 編製基準(續)

除如下說明採納香港會計準則第1號(修訂本)、香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第13號對會計政策構成影響外，本年內採納其他新訂香港財務報告準則並無對綜合財務報表構成任何重大影響或導致本集團之重要會計政策產生任何重大變動。

香港會計準則第1號(修訂本)規定主體將在(「其他全面收益」)中呈報的項目，按此等項目其後是否有機會重新分類至損益(重新分類調整)而組合起來。此修改並無針對在其他全面收益中呈報那些項目。

香港財務報告準則第10號界定控制的原則並確立控制權為合併的基準。該準則列明如何應用控制權原則以確定某一投資者是否控制某一被投資公司從而該投資者必須合併該被投資公司。這準則亦列載編製綜合財務報表的會計規定。

香港財務報告準則第13號目的為透過提供一個公允值的清晰定義和作為各項香港財務報告準則就公允值計量和披露規定的單一來源，以改善一致性和減低複雜性。此規定大致與香港財務報告準則和美國公認會計準則接軌，並不延伸至公允值會計入賬的使用，但提供指引說明當香港財務報告準則或美國公認會計準則內有其他準則已規定或容許時，應如何應用此準則。

截至二零一三年十二月三十一日止年度尚未生效，且本集團並未提早採納的準則、修訂及現有準則之改進

香港會計師公會已頒佈若干新訂香港財務報告準則，其適用於本集團之經營，但截至二零一三年十二月三十一日止年度並未生效。本集團於綜合財務報表並未提早採納該等準則。

		於下列日期或之後 開始之會計期間生效
香港會計準則第19號(修訂本)	設定受益計劃	二零一四年七月一日
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷財務資產及財務負債	二零一四年一月一日
香港會計準則第36號(修訂本)	披露—資產減值的可收回金額	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第9號	財務工具	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第10、12及 香港會計準則27號(修訂本)	投資主體的合併	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目	二零一六年一月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年、二零一三年 年度改進	二零一四年七月一日

當上述新訂香港財務會計準則生效時，本集團將採納該等準則。本集團已開始評估對集團相關的影響，唯暫時未能列明是否構成任何重大財務影響。

---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (b) 合併賬目

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至二零一三年十二月三十一日止的財務報表。

附屬公司指本集團對其具有控制權的所有主體(包括結構性主體)。當本集團能藉着參與該主體而承受或享有可能改變的回報時，並透過對該主體的權力有能力影響此等回報，本集團即控制該主體。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

#### 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一附屬公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允值。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允值。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公允值計量。就個別收購基準，本集團可按公允值或按非控制性權益應佔被購買方可辨認的淨資產比例，計量被收購方的非控制性權益。

購買相關成本在產生時支銷。所轉讓的對價超過非控制權益按所購買淨資產及所承擔負債之公允值的數額，列為商譽。若該對價低於所購入附屬公司淨資產的公允值，差額於收益表中確認。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬。成本經調整以反映修改或有對價所產生的對價變動。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息入賬。

### (c) 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者被認定為作出策略性決定之本公司執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (d) 外幣滙兌

#### (i) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。本綜合財務報表以港幣(港元)呈報，而港幣亦為本公司的功能及集團列賬貨幣。

#### (ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在收益表確認。

#### (iii) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同的所有集團實體的業績和財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- 每份呈報的資產負債表內的資產和負債按該結算日的收市匯率換算；
- 每份收益表內的收入和費用按平均匯率換算；及
- 所有由此產生的匯兌差額於其他全面收益確認。

在綜合賬目時，換算海外實體的淨投資所產生的匯兌差額列入其他全面收益。當售出一項海外業務時，該等匯兌差額在綜合收益表確認為出售盈虧的一部份。

對於境外經營的註銷(即註銷集團在境外經營中的全部權益，或者處置涉及喪失對擁有境外經營的子公司的控制權)，就該項經營累計計入權益的歸屬於公司權益持有者的所有匯兌差額均重分類至綜合收益表。

收購海外實體產生的商譽及公允值調整視為該海外實體的資產和負債，並按期末匯率換算。

---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (e) 物業、機器及設備

#### (i) 分類為融資租賃的租賃土地及永久業權土地

分類為融資租賃的租賃土地以成本減累積折舊及減值虧損呈報。永久業權土地以成本減累積減值虧損呈報，而並沒有計提折舊。

分類為融資租賃的租賃土地折舊自土地權益可供其擬定用途開始折舊。折舊以直線法按剩餘租期計算。

#### (ii) 樓房

樓房按成本減累積折舊及減值虧損列賬。

樓房以直線法按十五年至四十年折舊，以註銷其已減去減值虧損及剩餘價值後之成本。

#### (iii) 發展中物業

發展中物業為尚未完成興建工程的土地及樓房利益。發展中物業以成本記賬，當中包括土地成本、發展及建築費用及其他因發展而產生的直接成本減任何減值虧損。

#### (iv) 機器及設備

機器及設備包括機器及機械、傢俬及設備、以及車輛，以成本減累積折舊及減值虧損列賬。

機器及設備折舊以直線法在其估計可使用年期為三至十年內註銷成本至剩餘價值。

#### (v) 租賃物業裝修

租賃物業裝修按成本減累積折舊及減值虧損列賬。

租賃物業裝修折舊以直線法按租賃年期或估計可使用年期為五年(以較短者計算)註銷成本至剩餘價值。

---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (e) 物業、機器及設備(續)

#### (vi) 其後成本、剩餘價值、可使用年期及出售

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益很有可能流入本集團的情況下，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(當適用)。終止確認已置換部份的賬面值。所有其他維修及保養將在產生的財務期間內於收益表支銷。

資產的剩餘價值及可使用年期於各結算日進行檢討，並作出調整(倘適用)。

出售盈虧按所得款與帳面值的差額釐定，並在收益表內確認。

### (f) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由集團內的公司佔用的物業列為投資物業。投資物業也包括現在建造或發展供未來作投資物業使用之物業。

投資物業包括永久業權土地、租賃土地及樓房。以經營租賃持有的土地、如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。經營租賃猶如其為融資租賃而記賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本。在初步確認後，投資物業按公允值列賬。公允值指由外聘估值師釐定的價值。公允值變動在收益表確認。投資物業的公允值反映(包括其他)來自現有租賃的租金收入，及在現時市場情況下未來租賃的租金收益假設。

現正建造或發展為投資物業之物業，按公允值列賬。如公允值未能可靠釐定，此等建造中投資物業按成本計量，直至其公允值能可靠釐定，或其建造已完成為止(以較早為準)。

其後支出只有在與該項目有關的未來經濟利益很有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠衡量時，才包括在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財務期間內於收益表支銷。

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備，其於重新分類日期的公允值，就會計目的而言變為其成本。

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (g) 非財務資產及於附屬公司投資之減值

沒有確定使用年期及無需折舊或攤銷之資產每年須就減值進行測試及當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可識辨現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的資產在每個報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

當收到附屬公司的股息時，而股息超過附屬公司在股息宣佈期間的總全面收益，或在獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產(包括商譽)在綜合財務報表的賬面值，則必須對有關於附屬公司投資進行減值測試。

### (h) 財務資產

本集團將其財務資產分類為如下兩種：貸款及應收款，及可供出售財務資產。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在初步確認時釐定其投資的分類。

#### (i) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生財務資產。此等款項在本集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務而無意將該應收款轉售時產生。如此等款項之到期日由結算日起計超過十二個月者，則列在非流動資產內。

#### (ii) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別的非衍生工具。除非投資到期或管理層有意在結算日後十二個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

可供出售財務資產其後按公允值列賬。被分類為可供出售財務資產公允值變動產生的未實現盈虧，在其他全面收益中確認。當分類為可供出售財務資產被售出或減值時，累計公允值調整列入收益表作為投資的盈虧。

有報價之投資的公允值根據當時的買盤價計算。若某項財務資產的市場並不活躍(及就非上市證券而言)，本集團利用重估技術設定公允值。這些技術參考可觀察的市場數據及市場參與者的常用的技術。

---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (i) 財務資產減值

#### (i) 以攤銷成本列賬的資產

本集團於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某一財務資產或某一財務資產組出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對該項或該組財務資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的財務資產或財務資產組才算出現減值及產生減值虧損。

減值虧損的證據可包括債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、逾期或拖欠償還利息或本金、債務人很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有可計量的減少，例如與違約有相互關連的拖欠情況或經濟狀況改變。

損失金額乃根據資產賬面值與按財務資產原實際利率貼現而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在綜合收益表確認。如貸款有浮動利率，計量任何減值損失的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中，集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公允值計量減值。

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損可在收益表轉回。

#### (ii) 可供出售財務資產

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為可供出售的債項證券，本集團採用上述(i)之標準。對於分類為可供出售的股權證券，在釐定證券是否已經減值時，會考慮證券公允值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若可供出售財務資產存在此等證據，累計虧損—按收購成本與當時公允值的差額，減該財務資產之前在收益表確認的任何減值虧損計算—自權益中剔除並在收益表記賬。如在較後期間，被分類為可供出售之債務工具的公允值增加，而增加可客觀地與減值損失在收益表確認後發生的事件有關，則將減值損失在收益表轉回。在收益表確認的股權工具減值損失不會透過收益表撥回。



---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (j) 供出售物業

供出售物業以成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包含發展開支及其他相關的費用(包括撥充資本之利息)。可變現淨值按預計出售所獲款額扣除預估銷售開支計算。

### (k) 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款最初以公允值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。如貿易及其他應收賬款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

### (l) 現金及現金等價物

於現金流量表中，現金及現金等價物包括庫存現金、銀行通知存款、原到期日為三個月內的其他短期高流動性投資及銀行透支。

### (m) 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款最初以公允值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。如貿易及其他應付賬款的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

### (n) 撥備

撥備乃於本集團因過往事件引致現今之法律或推定責任而可能需要付出資源以償付該責任及金額已經能可靠估計時而作出。不就未來經營虧損確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需結算有關債務的支出現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關債務固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (o) 當期及遞延所得稅項

本年度的稅項費用包括當期及遞延所得稅項。稅項在收益表中確認，但與其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅利用負債法就資產和負債的稅基與資產和負債在財務報表的賬面值之差額產生的暫時差異全數撥備。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延所得稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅項資產乃就很有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

遞延所得稅項乃就於附屬公司投資之短暫時差而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見未來不會撥回則除外。

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅項資產與負債互相抵銷。

---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (p) 或然負債及或然資產

或然負債乃對於過往事項潛在責任，及若其存在需要通過一宗或多宗本集團控制範圍以外之不確定未來事項之發生或不發生才能證實。或然負債亦可能是因已發生的事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在財務報表附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確認為撥備。

或然資產指因已發生的事件而可能產生之資產，此等資產需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。

或然資產不會被確認，但會於很可能收到經濟效益時在財務報表附註中披露。直至確定收到經濟效益時，此等效益才被確認為資產。

### (q) 收入及收益的確認

本集團依以下基準確認收益：

#### (i) 租金收益

租金收益於租約期內以直線法入賬。

#### (ii) 房地產代理佣金與管理收費

房地產代理佣金與管理收費在給予服務時入賬。

#### (iii) 股息收益

股息收益在集團可收取股息之權利獲確定時入賬。

#### (iv) 出售投資收益

出售投資收益在投資之所有權轉至買方時入賬。

#### (v) 出售物業收益

出售物業收益按擁有權風險及利益轉換日入賬。

#### (vi) 酒店經營收益

酒店經營收益在提供服務時入賬。

#### (vii) 利息收益

利息收益乃根據時間基準，按實質利率法計算。

---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (r) 退休福利責任

本集團對界定供款退休計劃之供款惠及香港及美國所有僱員。計劃中之資產由獨立行政之基金保管，與本集團資產分開。

美國的附屬公司參與美國政府之福利計劃，需向該等計劃供款作為合資格的員工之退休福利。政府機關負責支付退休員工全部退休福利。本集團於該等計劃之責任，祇限於按該等計劃支付所需之持續供款。

本集團對上述之界定供款退休計劃之供款，參照個別地區所規定之薪金水平之若干百分比或固定金額計算，並於發生時於收益表內支銷。

僱員之長期服務金在應計予僱員時確認。預計長期服務金撥備為直至結算日僱員所給予服務之成果。長期服務金撥備包括在財務報表之負債內。

### (s) 借貸及借貸成本

借貸初步按公允值並扣除產生的交易成本確認。交易成本為發行某項財務負債直接所佔的新增成本，包括支付予代理人、顧問、經紀和交易商的費用和佣金、監管機關及證券交易所的徵費，以及過戶和印花稅。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於貸款期間內在收益表確認。

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)的一般及指定借款成本，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。所有其他借款成本在產生期內於收益表中確認。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至結算日後最少十二個月，否則借貸分類為流動負債。

---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (t) 財務擔保合約

財務擔保合約泛指發行人(即擔保人)就擔保之受益人(即「持有人」)因指定之債務人未能根據債務工具的條款支付到期款項而蒙受損失時，向持有人償付指定款項的合約。

財務擔保合約最初按公允值列賬，其後則按下列兩者中的較高者計量：(i)最初入賬的款額減累計攤銷；及(ii)擔保人於結算日將支付有關財務擔保合約所需之金額。

只有當與財務擔保合同相關的義務解除、撤銷或失效時，該財務擔保負債才可從資產負債表中扣除。

### (u) 經營租賃

當差不多全部與所有權有關的風險及回報由出租人保留，租賃分類為經營租賃。

#### (i) 租賃—當本集團為出租人

本集團以經營租賃出租資產，則有關的資產按性質列入資產負債表。經營租賃所產生的收入則根據上文附註二(q)(i)所載，按本集團確認收入的政策確認。

#### (ii) 租賃—當本集團為承租人

根據經營租賃支付的款項在扣除從出租人所收取之任何優惠後，按租期以直線法在收益表中扣除。

### (v) 股息分派

向本公司股東分派的末期股息及中期股息分別獲得本公司股東或董事會批准的期間內，於財務報表內列為負債。

---

### 三、財務風險管理

#### (a) 財務風險因素

本集團的活動承受着多種的財務風險，包括外匯風險、信貸風險、流動資金風險、利率風險及價格風險。

##### (i) 外匯風險

本集團於香港及美國營運，主要承受外匯風險來自美元。由於港元與美元掛鈎，本集團認為所承受的外匯風險很低。

##### (ii) 信貸風險

信貸風險來自現金及現金等價物及應收賬款之賬面值。於報告日，最大所承受的信貸風險有限，由於集團定期就應收賬款的信貸質素進行風險控制評估。而且，本集團只將現金存款存入無不良記錄的持牌銀行。本集團並無與任何交易對手構成重大集中的信貸風險。

鑑於向銀行給予附屬公司信貸融資作為擔保人所產生的信貸風險，並考慮到附屬公司的財務狀況及給予銀行相關的抵押，信貸風險確信並不重大。

##### (iii) 流動資金風險

本集團採用審慎的流動資金風險管理和備有充足的庫存現金，並透過充裕的已承諾之信貸融資維持充足資金。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之淨流動負債相當於港幣257,869,251元(二零一二年：港幣470,626,811元)。鑑於本集團過往再融資的歷史，董事認為本集團將可為現存之短期銀行貸款再融資並有足夠的財務資源以作流動資金所需、支付到期負債之準備及將來資本性承擔。於二零一三年十二月三十一日管理層亦已檢閱貸款契約規定之遵守情況，並無察覺違規情況。董事一直密切監察預計流動資金需要，以確保維持足夠的現金儲備及充足的已承諾信貸額度。

### 三、財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iii) 流動資金風險(續)

下表顯示本集團及本公司的財務負債，按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。除銀行借貸外，由於貼現的影響不大，故此在十二個月內到期的結餘相等於其賬面值。

#### 2013

	集團				公司
	一年內	第二年內	第三至五年內	第五年後	一年內
	港元	港元	港元	港元	港元
租金及其他按金	50,848,787	-	-	-	5,099,046
應付賬款及應計費用	50,581,402	-	-	-	5,979,426
應付附屬公司款項	-	-	-	-	40,494,631
銀行透支	4,181,219	-	-	-	-
短期銀行貸款	309,267,300	-	-	-	-
長期銀行貸款	6,143,400	7,236,888	148,154,154	152,455,005	-
財務擔保	-	-	-	-	455,181,219
	<u>421,022,108</u>	<u>7,236,888</u>	<u>148,154,154</u>	<u>152,455,005</u>	<u>506,754,322</u>

#### 2012

	集團				公司
	一年內	第二年內	第三至五年內	第五年後	一年內
	港元	港元	港元	港元	港元
租金及其他按金	43,655,443	-	-	-	4,468,675
應付賬款及應計費用	49,639,145	-	-	-	6,502,220
應付附屬公司款項	-	-	-	-	11,947,423
銀行透支	7,600,572	-	-	-	-
短期銀行貸款	383,994,000	-	-	-	-
長期銀行貸款	132,822,768	-	-	-	-
財務擔保	-	-	-	-	381,600,572
	<u>617,711,928</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>404,518,890</u>

### 三、財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iv) 利率風險

本集團承受的利率風險主要來自銀行借貸。除了管理層之目標為限制利率變動對盈利及現金流量及降低整體借貸之影響外，本集團之政策維持以浮動利率工具作銀行借貸。集團亦將會嘗試以較低息率之定息借貸(如有)作再融資。

於二零一三年十二月三十一日，倘銀行借貸利率增加／減少十個基點及所有其他變數維持不變，在未計入資本化利息前，則本年度除所得稅後溢利將減少／增加港幣**528,000元**(二零一二年：港幣**444,000元**)，主要由於浮息借貸之利息費用增加／減少所致。

##### (v) 價格風險

本集團承受之股權證券價格風險來自本集團可供出售財產資產。本集團緊密監察其投資表現及評估投資是否符合本集團的長期策略計劃。

於二零一三年十二月三十一日，倘股權證券公允價增加／減少百分之十及所有其他變數維持不變，則本年度除所得稅後溢利將增加／減少港幣**1,100,000元**(二零一二年：港幣**800,000元**)及投資重估儲備將增加／減少港幣**3,960,000元**(二零一二年：港幣**5,242,000元**)。

#### (b) 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減低債務。

本集團基於債項(總借貸)與權益(總權益)比率監察其資本。債項與權益比率於二零一三年十二月三十一日為百分之十一點六(二零一二年：百分之十點六)。

#### (c) 公允值估計

財務工具在資產負債表按公允值計量，其規定按下列公允值計量架構披露公允值計量：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第一層)。
- 除了第一層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第二層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第三層)。



### 三、財務風險管理(續)

#### (c) 公允值估計(續)

下表顯示本集團及本公司財務資產按二零一三年及二零一二年十二月三十一日計量的公允值。

	集團			公司
	第一層	第二層	第三層	第一層
	港元	港元	港元	港元
<b>2013</b>				
可供出售財務資產	<u>39,597,244</u>	<u>-</u>	<u>12,000,000</u>	<u>199,603</u>
<b>2012</b>				
可供出售財務資產	<u>40,416,811</u>	<u>-</u>	<u>21,000,000</u>	<u>217,392</u>

可供出售財務資產第三層之變動如下：

	2013	2012
	港元	港元
於一月一日	21,000,000	21,000,000
可供出售財務資產由第一層轉至第三層(註)	-	8,000,000
公允值虧損淨額	<u>(9,000,000)</u>	<u>(8,000,000)</u>
於十二月三十一日	<u>12,000,000</u>	<u>21,000,000</u>

註：

於二零一二年十二月，Yangtze China Investment Limited之股東通過建議取消公司之普通股於另類投資市場進行買賣，及其股份取消上市掛牌。

### 四、關鍵會計估算及判斷

用作編製財務報表之估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括視為合理的未來事件預測。

#### (a) 關鍵會計估算及假設

集團對未來作估算及假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。可導致資產和負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下：

##### (i) 投資物業

投資物業之公允值，由獨立估值師按公開市值比較市場交易作為基準測定。在作出判斷時，本集團考慮從不同來源的資料包括：

#### 四、關鍵會計估算及判斷(續)

(a) 關鍵會計估算及假設(續)

(i) 投資物業(續)

- (i) 活躍市場中各種類型、環境或位置(或受不同租約或其他合約限制)的物業之目前售價，經調整以反映此等差別；
- (ii) 非活躍市場中同類物業的近期售價，並就其交易日以來經濟情況的轉變作出調整；及
- (iii) 按現有租約及其他合約條件對將來現金流的貼現金額作出估算。如可行，跟據外來資料，如擁有相同位置及條件之同類物業的現時市場租金，並利用貼現率反映目前市場對現金流金額及時間的不確定性的評估，藉以對估值作出審閱。

如無目前或近期價格可用，可利用現金流貼現估值技術決定投資物業的公允值。本集團考慮的假設主要為結算日當時的市場情況。

管理層估算公允值採用之主要假設是關於：合約租金收入、預期將來的市場租金、保養條件及適合的貼現率。該等估值會定期以市場收益數據、本集團實際之成交及市場報告作比較。估值會由外聘估值師每半年檢討。

如資本化率或市場率出現百分之十的差異，則公允值盈利將分別減少港幣477,697,000元或增加港幣583,852,000元(二零一二年：港幣431,916,000元或港幣527,897,000元)，遞延所得稅費用將分別減少港幣22,866,000元或增加港幣27,947,000元(二零一二年：港幣19,536,000元或港幣23,877,000元)。

(ii) 可供出售財務資產之公允值

上市投資之公允值按當期出價釐定。對於沒有在活躍市場進行交易的投資，其公允值以採用估值的方法決定(包括貼現現金流量模式或市盈率模式)。本集團運用判斷力以選取多種方法並基於結算日市場狀況而作出假設。

---

#### 四、關鍵會計估算及判斷(續)

(a) 關鍵會計估算及假設(續)

(iii) 物業、機器及設備之可使用年期及剩餘價值

管理層釐定本集團物業、機器及設備之預計可使用年期及剩餘價值，當可使用年期與剩餘價值與過往預計出現差別，本集團將修訂折舊支出，或將已棄用或已出售之技術性過時的或非策略性的資產沖銷或減值。

如物業、機器及設備之可使用年期與管理層的估計出現百分之十的差異，則於本年內之折舊費用將分別減少港幣 1,204,000 元或增加港幣 1,254,000 元(二零一二年：港幣 1,088,000 元或港幣 1,375,000 元)。

如物業、機器及設備之剩餘價值與管理層的估計出現百分之十的差異，則於本年內之折舊費用將分別減少／增加港幣 113,000 元(二零一二年：港幣 80,000 元)。

(b) 應用本集團會計政策之關鍵判斷

(i) 投資減值

本集團在釐定一項投資屬於非暫時性減值時，會依循香港會計準則第 39 號的指引。此項釐定需要有重大判斷。在作出此等判斷時，本集團評估(包括其他因素)某項投資的公允值低於其成本的持續時間和數額，以及接受投資者的財政健全情況和短期業務前景，包括例如行業和界別表現、技術變遷以及經營和融資現金流量等因素。

(ii) 所得稅

本集團需要在香港及美國繳納所得稅。在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。本集團根據對是否需要繳付額外稅款的估計，就預期稅務審計項目確認負債。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間的所得稅和遞延稅撥備。

## 五、收入及分部資料

(a) 本年度確認之收入(代表營業額)如下：

	2013	2012
	港元	港元
收入		
物業租賃		
－投資物業	185,127,845	172,798,549
－供出售物業	20,168,721	20,399,582
物業有關服務	8,050,155	9,184,690
酒店經營	15,493,979	13,744,030
	<u>228,840,700</u>	<u>216,126,851</u>

上述金額包括分別來自關連公司及人士之物業租賃收入港幣2,070,919元(二零一二年：港幣1,993,622元)及物業有關服務收入港幣422,338元(二零一二年：港幣420,390元)。

(b) 經營租賃約定

集團出租投資物業及供出售物業，一般租期為一至十年之間。

於二零一三年十二月三十一日，根據不可撤銷之經營租賃之未來最低租賃應收款如下：

	集團		公司	
	2013	2012	2013	2012
	港元	港元	港元	港元
一年內	179,908,000	149,546,000	17,163,000	5,213,000
第二至第五年內	193,354,000	187,159,000	14,830,000	4,355,000
五年後	14,551,000	15,211,000	-	-
	<u>387,813,000</u>	<u>351,916,000</u>	<u>31,993,000</u>	<u>9,568,000</u>

(c) 本公司執行董事被視為經營總決策人。董事會審閱本集團之內部報告，以評估表現及分配資源。管理層根據該等報告釐定經營分部。董事會從地域角度考慮業務，並認為集團之經營分部為香港及北美。

董事會按經營分部之基本溢利，基本溢利乃除所得稅後溢利撇除投資物業公允值改變及投資物業公允值改變之遞延所得稅項計算而成，以及分部資產和分部負債作為評估經營分部之表現，該等計量方法與財務報表一致。

經營分部之間並無銷售。

## 五、收入及分部資料(續)

### (c) 經營分部

	香港 港元	北美 港元	總計 港元
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>			
分部收入			
物業租賃	158,790,673	46,505,893	205,296,566
物業有關服務	8,050,155	–	8,050,155
酒店經營	15,493,979	–	15,493,979
分部總收入	182,334,807	46,505,893	228,840,700
分部業績—基本溢利			
—物業租賃及有關服務	25,260,378	3,278,715	28,539,093
—酒店經營	2,041,905	–	2,041,905
投資物業公允價值盈利	351,012,062	81,198,125	432,210,187
遞延所得稅項淨額	–	(35,828,697)	(35,828,697)
本年度溢利	378,314,345	48,648,143	426,962,488
分部業績包括：			
可供出售財務資產之減值虧損	(2,000,000)	–	(2,000,000)
財務收益	6,559	42,097	48,656
財務成本	(7,504,525)	(2,919,930)	(10,424,455)
所得稅費用(註)	(8,548,750)	(13,696)	(8,562,446)
折舊	(13,612,300)	(780,499)	(14,392,799)
資本性開支	89,832,753	4,741,183	94,573,936
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>			
物業、機器及設備	604,544,786	12,659,011	617,203,797
投資物業	4,667,550,000	587,121,600	5,254,671,600
非流動預付款項	7,493,904	–	7,493,904
非流動資產(可供出售財務資產除外)	5,279,588,690	599,780,611	5,879,369,301
非流動可供出售財務資產	51,597,244	–	51,597,244
流動資產	134,757,526	46,874,889	181,632,415
分部資產	5,465,943,460	646,655,500	6,112,598,960
流動負債	431,332,078	8,169,588	439,501,666
非流動負債	214,546,667	259,631,104	474,177,771
分部負債	645,878,745	267,800,692	913,679,437

## 五、收入及分部資料(續)

### (c) 經營分部(續)

	香港	北美	總計
	港元	港元	港元
截至二零一二年十二月三十一日止年度			
分部收入			
物業租賃	149,683,873	43,514,258	193,198,131
物業有關服務	9,184,690	–	9,184,690
酒店經營	13,744,030	–	13,744,030
分部總收入	172,612,593	43,514,258	216,126,851
分部業績—基本溢利			
—物業租賃及有關服務	30,451,450	3,786,752	34,238,202
—酒店經營	1,949,703	–	1,949,703
投資物業公允值盈利	550,474,222	79,122,607	629,596,829
遞延所得稅項淨額	(27,900,000)	(37,148,945)	(65,048,945)
本年度溢利	554,975,375	45,760,414	600,735,789
分部業績包括：			
可供出售財務資產之減值虧損	(1,360,000)	–	(1,360,000)
財務收益	76,741	16,107	92,848
財務成本	(12,064,238)	(2,717,845)	(14,782,083)
所得稅費用(註)	(6,751,775)	(13,260)	(6,765,035)
折舊	(13,577,922)	(996,793)	(14,574,715)
資本性開支	60,258,152	5,999,315	66,257,467
於二零一二年十二月三十一日			
物業、機器及設備	596,088,295	12,996,002	609,084,297
投資物業	4,249,450,000	501,625,800	4,751,075,800
非流動預付款項	13,314,135	–	13,314,135
非流動資產(可供出售財務資產除外)	4,858,852,430	514,621,802	5,373,474,232
非流動可供出售財務資產	61,416,811	–	61,416,811
流動資產	140,825,058	24,808,468	165,633,526
分部資產	5,061,094,299	539,430,270	5,600,524,569
流動負債	494,732,699	141,527,638	636,260,337
非流動負債	70,711,512	68,475,968	139,187,480
分部負債	565,444,211	210,003,606	775,447,817

註：減去投資物業公允值改變之遞延所得稅項後之金額。

## 六、物業、機器及設備

### 集團

	土地 及樓房	租賃物業 裝修	機器 及設備	發展中 物業	總計
	港元	港元	港元	港元	港元
<b>成本</b>					
於二零一三年一月一日	241,885,429	5,608,828	90,930,127	418,000,000	756,424,384
添置	-	-	4,572,975	18,615,348	23,188,323
出售及註銷	-	(5,608,828)	(3,118,145)	-	(8,726,973)
於二零一三年十二月三十一日	241,885,429	-	92,384,957	436,615,348	770,885,734
<b>累積折舊</b>					
於二零一三年一月一日	81,343,900	5,608,828	60,387,359	-	147,340,087
折舊支出	6,885,339	-	7,507,460	-	14,392,799
出售及註銷	-	(5,608,828)	(2,442,121)	-	(8,050,949)
於二零一三年十二月三十一日	88,229,239	-	65,452,698	-	153,681,937
<b>賬面淨值</b>					
於二零一三年十二月三十一日	153,656,190	-	26,932,259	436,615,348	617,203,797
<b>成本</b>					
於二零一二年一月一日	241,885,429	5,608,828	87,395,789	-	334,890,046
添置	-	-	8,119,515	-	8,119,515
由投資物業轉至	-	-	-	418,000,000	418,000,000
出售及註銷	-	-	(4,585,177)	-	(4,585,177)
於二零一二年十二月三十一日	241,885,429	5,608,828	90,930,127	418,000,000	756,424,384
<b>累積折舊</b>					
於二零一二年一月一日	74,458,560	5,608,828	56,128,808	-	136,196,196
折舊支出	6,885,340	-	7,689,375	-	14,574,715
出售及註銷	-	-	(3,430,824)	-	(3,430,824)
於二零一二年十二月三十一日	81,343,900	5,608,828	60,387,359	-	147,340,087
<b>賬面淨值</b>					
於二零一二年十二月三十一日	160,541,529	-	30,542,768	418,000,000	609,084,297

## 六、物業、機器及設備(續)

### 公司

	租賃物業	機器及設備	總計
	裝修		
	港元	港元	港元
<b>成本</b>			
於二零一三年一月一日	5,608,828	6,877,640	12,486,468
添置	-	406,856	406,856
出售及註銷	(5,608,828)	(318,560)	(5,927,388)
於二零一三年十二月三十一日	-	6,965,936	6,965,936
<b>累積折舊</b>			
於二零一三年一月一日	5,608,828	3,675,105	9,283,933
折舊支出	-	542,564	542,564
出售及註銷	(5,608,828)	(193,799)	(5,802,627)
於二零一三年十二月三十一日	-	4,023,870	4,023,870
<b>賬面淨值</b>			
於二零一三年十二月三十一日	-	2,942,066	2,942,066
<b>成本</b>			
於二零一二年一月一日	5,608,828	6,646,521	12,255,349
添置	-	262,084	262,084
出售及註銷	-	(30,965)	(30,965)
於二零一二年十二月三十一日	5,608,828	6,877,640	12,486,468
<b>累積折舊</b>			
於二零一二年一月一日	5,608,828	3,155,572	8,764,400
折舊支出	-	529,089	529,089
出售及註銷	-	(9,556)	(9,556)
於二零一二年十二月三十一日	5,608,828	3,675,105	9,283,933
<b>賬面淨值</b>			
於二零一二年十二月三十一日	-	3,202,535	3,202,535



## 六、物業、機器及設備(續)

註：

- (a) 本集團位於美國之永久業權土地及樓房賬面淨值港幣11,085,750元(二零一二年：港幣11,758,500元)連同若干位於美國之投資物業(附註七(a))已抵押予一所財務機構，作為本集團於美國獲得信貸融資之擔保，於二零一三年十二月三十一日該信貸融資為港幣155,274,623元(二零一二年：港幣131,809,072元)並已全部動用。
- (b) 本集團於香港之發展中物業賬面淨值港幣436,615,348元(二零一二年：港幣418,000,000元)已抵押予一間財務機構，作為集團於香港獲得信貸融資之擔保。於二零一三年十二月三十一日該信貸融資為港幣200,000,000元(二零一二年：港幣200,000,000元)並已全部動用。
- (c) 在本集團發展中物業包括添置為數港幣5,749,633元為發展項目之資本化的利息費用(附註二十二)。

本集團之土地權益包括在上述土地及樓房及發展中物業內之分析如下：

	集團	
	於十二月三十一日 2013	2012
	港元	港元
位於香港		
租賃年期超過五十年	418,201,600	418,000,000
租賃年期為十至五十年之間	78,626,774	80,953,963
位於美國，永久業權	2,340,000	2,340,000
	<u>499,168,374</u>	<u>501,293,963</u>

## 七、投資物業

	集團		公司	
	2013	2012	2013	2012
	港元	港元	港元	港元
於一月一日	4,751,075,800	4,481,358,300	475,000,000	379,000,000
添置	71,385,613	58,137,952	-	-
出售	-	(17,281)	-	-
轉至發展中物業	-	(418,000,000)	-	-
公允值盈利	432,210,187	629,596,829	65,000,000	96,000,000
於十二月三十一日	<u>5,254,671,600</u>	<u>4,751,075,800</u>	<u>540,000,000</u>	<u>475,000,000</u>

本集團及本公司之全部投資物業以公允值計量，於公允值層級內分類為第三層。本集團的政策為於導致轉撥的事件或情況改變的日期，確認公允值層級之間的轉撥。年內第一、二、三層之間並無轉撥。

## 七、投資物業(續)

利用重大不可觀察的輸入的公允值計量

### 集團

	香港			北美	總計
	工業物業	商業物業	住宅物業	商業物業	
	港元	港元	港元	港元	港元
於二零一三年一月一日	2,079,900,000	587,700,000	1,581,850,000	501,625,800	4,751,075,800
添置	48,645,438	-	18,442,500	4,297,675	71,385,613
公允值盈利/(虧損)	265,354,562	87,400,000	(1,742,500)	81,198,125	432,210,187
於二零一三年十二月三十一日	<u>2,393,900,000</u>	<u>675,100,000</u>	<u>1,598,550,000</u>	<u>587,121,600</u>	<u>5,254,671,600</u>

### 公司

	香港 商業物業 港元
於二零一三年一月一日	475,000,000
公允值盈利	<u>65,000,000</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>540,000,000</u>

### 本集團及本公司的估值流程

本集團的投資物業按公允值計量。本集團及本公司座落香港之投資物業由環亞物業顧問有限公司估值。本集團之海外投資物業由 **Martorana Bohegian & Company** 之 **Mr. David K Bohegian** 估值。於二零一三年十二月三十一日，他們是獨立合資格之估值師，與本集團並無關係，持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。就所有投資物業，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

就財務報告的目的，本集團委任一個小組專責對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向高級管理層和審核委員會匯報。配合本集團的中期和年度報告日期，管理層、審核委員會、估值小組與估值師最少每六個月一次，討論估值流程和相關結果。

在每個財政年度末，被委任的小組將會：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入；
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

## 七、投資物業(續)

### 估值技術

位於香港的一間住宅物業之公允值一般利用直接比較法產生。該估值方法基於將擬進行估值之物業直接與最近已成交之其他可比較物業作比較。然而，鑑於各房地產物業之性質互不相同，通常須作出適當之調整以納入任何質量上之差異，該等差異或會影響所考慮物業之價格。

位於香港的工業物業、商業物業及其他住宅物業以及位於北美之一幢商業物業之公允值一般利用收益資本化法產生。該估值方法基於採用合適之資本化比率(從銷售交易之分析及對當時投資者的要求或預期的詮釋而得出)，將淨收益及收益變化潛力資本化。在估值中採用的市值租金參考了該等物業中及其他可比較物業的近期租務情況。

年內並無估值技術之改變。

### 利用重大不可觀察的輸入決定公允值

環亞物業顧問有限公司利用直接比較法得出的物業估值，是以鄰近可比較物業的售價已就主要特點(例如物業面積)的差異作出調整。對此估值法的最重大不可觀察的輸入為每平方米的價格調整。

資本化比率分別根據香港及北美之環亞物業顧問有限公司及Mr. David K Bohegian按在進行估值之物業風險狀況而估算。比率較高，公允值則較低。於二零一三年十二月三十日，分別用作香港及北美之物業收益資本化法之比率為介乎於2.6%至4.6%之間及4.25%。

註：

- (a) 本集團於美國之投資物業賬面淨值港幣587,121,600元(二零一二年：港幣501,625,800元)連同位於美國之永久業權土地及樓房已抵押予一所財務機構，作為集團於美國獲得信貸融資之擔保(附註六(a))。

本集團之若干位於香港之投資物業賬面淨值約合共港幣2,683,000,000元(二零一二年：港幣2,400,000,000元)已抵押予財務機構，作為本集團於香港獲得信貸融資之擔保。信貸融資合共港幣460,000,000元(二零一二年：港幣310,000,000元)，其中於二零一三年十二月三十一日已動用之信貸融資為港幣250,195,482元(二零一二年：港幣181,600,572元)。

- (b) 投資物業之權益按其賬面淨值分析如下：

	集團		公司	
	2013	2012	2013	2012
	港元	港元	港元	港元
位於香港：				
租賃年期五十年以上	772,550,000	713,850,000	40,000,000	35,000,000
租賃年期為十至五十年之間	3,895,000,000	3,535,600,000	500,000,000	440,000,000
位於香港以外：				
永久業權	587,121,600	501,625,800	-	-
	<u>5,254,671,600</u>	<u>4,751,075,800</u>	<u>540,000,000</u>	<u>475,000,000</u>

## 八、附屬公司

### (a) 於附屬公司之權益

	公司	
	2013	2012
	港元	港元
非上市股份，成本	124,359,569	124,359,569
減：撥備	(69,662,904)	(69,679,433)
	<u>54,696,665</u>	<u>54,680,136</u>
給予附屬公司墊付款	565,190,508	568,651,398
減：撥備	(118,862,073)	(117,959,608)
	<u>446,328,435</u>	<u>450,691,790</u>
	<u>501,025,100</u>	<u>505,371,926</u>

於二零一三年十二月三十一日主要附屬公司之詳情載於附註三十。董事認為此等附屬公司對本集團之業績及／或資產均有重要影響。

給予附屬公司墊付款為無抵押，免息及無須由結算日隨後的十二個月內償還。

董事認為給予附屬公司墊付款為權益性質，並根據結算日按成本減去減值撥備後列賬。

### (b) 應收／(應付)附屬公司款項

	公司	
	2013	2012
	港元	港元
應收附屬公司款項	481,489,264	461,983,054
減：撥備	(12,236,997)	(12,913,467)
	<u>469,252,267</u>	<u>449,069,587</u>
應付附屬公司款項	<u>(40,494,631)</u>	<u>(11,947,423)</u>

應收／(應付)附屬公司款項為無抵押，免息及按通知還款。應收附屬公司款項之減值撥備變動如下：

	公司	
	2013	2012
	港元	港元
於一月一日	(12,913,467)	(12,677,687)
應收附屬公司款項之減值撥備撥回／(撥備)	676,470	(235,780)
於十二月三十一日	<u>(12,236,997)</u>	<u>(12,913,467)</u>

## 九、可供出售財務資產

	集團		公司	
	2013	2012	2013	2012
	港元	港元	港元	港元
於一月一日	61,416,811	74,552,429	217,392	178,875
出售	-	(732,330)	-	-
公允值(虧損)/盈利淨額	(9,819,567)	(12,063,683)	(17,789)	38,517
出售盈利於綜合收益表 內確認(附註二十)	-	(339,605)	-	-
於十二月三十一日	51,597,244	61,416,811	199,603	217,392

可供出售財務資產包括如下：

於香港上市之股權證券(註(a))	39,541,961	40,352,111	199,603	217,392
於海外上市之股權證券(註(b))	55,283	64,700	-	-
非上市股權證券(註(c))	12,000,000	21,000,000	-	-
總計	51,597,244	61,416,811	199,603	217,392

註：

- (a) 於香港上市之股權證券，以港元作面值，主要為於香港聯合交易所有限公司主板上市之證券，包括跨行業企業集團並亦從事物業發展以及公用業務。
- (b) 海外上市之股權證券於二零一三年十二月三十一日以美元作面值，此證券為從事貨櫃碼頭業務之公開買賣基金並於新加坡交易所上市。
- (c) 非上市股權證券以港元作面值，為持有長江流域創業有限公司、長江流域創業II有限公司及Yangtze China Investment Limited各約百分之十二之權益。彼等實體投資包括於中國從事集成電路、中藥產品及製造環保產品等公司及一所以中國為根據地的企業之擴充基金供應者。

## 十、 供出售物業

本集團在供出售物業之權益，按其賬面淨值分析如下：

	集團	
	2013	2012
	港元	港元
租賃土地	12,063,339	12,063,339
發展開支	89,267,601	89,267,601
	<u>101,330,940</u>	<u>101,330,940</u>
位於香港：		
租賃年期五十年以上	29,620,572	29,620,572
租賃年期為十至五十年之間	71,710,368	71,710,368
	<u>101,330,940</u>	<u>101,330,940</u>

## 十一、 應收賬款及預付款項

	集團		公司	
	2013	2012	2013	2012
	港元	港元	港元	港元
業務應收賬款(註(a))	527,651	731,351	-	-
預付款項、按金及 其他應收賬款(註(b))	19,161,846	21,445,944	1,721,778	1,456,867
	<u>19,689,497</u>	<u>22,177,295</u>	<u>1,721,778</u>	<u>1,456,867</u>

註：

- (a) 業務應收賬款為租金及管理費應收款。集團一般並無除數期給予租金應收賬，以及給予三十天除數期予管理費應收款。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之業務應收賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	2013	2012
	港元	港元
即期	489,772	687,986
三十一至六十日	37,879	23,210
六十一至九十日	-	-
超過九十日	-	20,155
	<u>527,651</u>	<u>731,351</u>

## 十一、 應收賬款及預付款項(續)

註：(續)

- (a) 於二零一三年十二月三十一日，業務應收賬款全數獲得履行為港幣227,145元(二零一二年：港幣459,785元)。已過期但未減值之業務應收賬款為港幣300,506元(二零一二年：港幣271,566元)，及其到期日分析如下：

	集團	
	2013	2012
	港元	港元
三十日或以下	266,506	245,011
三十一至六十日	34,000	6,400
六十一至九十日	-	-
超過九十日	-	20,155
	<u>300,506</u>	<u>271,566</u>

於二零一三年十二月三十一日，業務應收賬款並無減值撥備(二零一二年：港幣零元)。

- (b) 預付款項、按金及其他應收賬款分別為水電按金及其他預付款項、按金及應收款。
- (c) 於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，應收賬款及預付款項之賬面值約為其公允值。
- (d) 包括於業務應收賬款及按金中以本公司功能貨幣以外之其他貨幣作為面值的金額如下：

	集團		公司	
	2013	2012	2013	2012
	港元	港元	港元	港元
美元	<u>10,703,323</u>	<u>13,794,994</u>	-	-

## 十二、 現金及現金等價物

	集團		公司	
	2013	2012	2013	2012
	港元	港元	港元	港元
銀行結存及現金	58,845,788	40,826,352	4,785,408	9,013,424
有限制銀行存款(註)	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
	<u>59,845,788</u>	<u>41,826,352</u>	<u>5,785,408</u>	<u>10,013,424</u>

註：

有限制銀行存款已抵押予一所財務機構，作為本公司獲得透支信貸之擔保港幣996,000元(二零一二年：港幣998,000元)。該財務機構為本公司之一間關連公司。

## 十二、 現金及現金等價物(續)

註：(續)

包括於銀行結存及現金中，以公司功能貨幣以外之貨幣作面值之金額如下：

	集團		公司	
	2013	2012	2013	2012
	港元	港元	港元	港元
美元	<u>36,171,566</u>	<u>11,013,483</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 十三、 應付賬款及應計費用

	集團		公司	
	2013	2012	2013	2012
	港元	港元	港元	港元
業務應付賬款	22,340,955	15,047,404	454,599	992,416
其他應付賬款	10,314,864	12,340,455	2,888,989	2,820,594
應計費用	17,925,583	22,251,286	2,635,838	2,689,210
	<u>50,581,402</u>	<u>49,639,145</u>	<u>5,979,426</u>	<u>6,502,220</u>

於二零一三年十二月三十一日，集團之業務應付賬款之賬齡分析如下：

	集團		公司	
	2013	2012	2013	2012
	港元	港元	港元	港元
即期	17,529,584	6,193,362	401,948	670,987
三十一至六十日	217,891	298,236	40,570	294,790
六十一至九十日	48,800	463,077	2,960	-
超過九十日	4,544,680	8,092,729	9,121	26,639
	<u>22,340,955</u>	<u>15,047,404</u>	<u>454,599</u>	<u>992,416</u>

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，應付賬款及應計費用之賬面值約為其公允值。

包括於業務應付賬款，其他應付賬款及應計費用中以公司功能貨幣以外之其他貨幣作為面值的金額如下：

	集團		公司	
	2013	2012	2013	2012
	港元	港元	港元	港元
美元	<u>3,443,497</u>	<u>3,762,299</u>	<u>-</u>	<u>-</u>



#### 十四、 短期銀行貸款及銀行透支—有抵押

於結算日之實際利息年率如下：

	集團	
	2013	2012
短期銀行貸款	2.36%—2.88%	2.40%—2.90%
銀行透支	5.00%	5.00%

本集團的短期銀行貸款在利率變動及合約重新定價日期所承擔的風險如下：

	集團	
	2013	2012
	港元	港元
一個月或少於一個月	20,000,000	15,000,000
一至三個月	280,791,667	359,000,000
	<u>300,791,667</u>	<u>374,000,000</u>

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，短期銀行貸款及銀行透支之賬面值約為其公允值。

本集團之短期銀行貸款及銀行透支以若干香港投資物業(附註七(a))及發展中物業(附註六(b))及其物業租金收益作抵押。全部短期銀行貸款及銀行透支均以港元作面值。

#### 十五、 長期銀行貸款—有抵押

	集團	
	2013	2012
	港元	港元
銀行貸款		
—須於五年內悉數償還	145,222,596	131,809,072
—須於五年後悉數償還	155,326,439	—
	<u>300,549,035</u>	<u>131,809,072</u>
列為流動負債之一年內應還額	<u>(6,000,000)</u>	<u>(131,809,072)</u>
	<u>294,549,035</u>	<u>—</u>

## 十五、 長期銀行貸款—有抵押(續)

本集團之長期銀行貸款將於以下期間到期償還：

	集團	
	2013	2012
	港元	港元
—一年內	6,000,000	131,809,072
—第二年內	7,083,654	—
—第三至五年內	139,724,520	—
—第五年後	147,740,861	—
	<u>300,549,035</u>	<u>131,809,072</u>

於結算日之實際利息年率如下：

	集團	
	2013	2012
港元銀行貸款	2.39%	—
美元銀行貸款	1.82%	1.71%

本集團的長期銀行貸款在利率變動及合約重新定價日期所承擔的風險如下：

	集團	
	2013	2012
	港元	港元
一個月或少於一個月	155,326,439	131,809,072
一至三個月	145,222,596	—
	<u>300,549,035</u>	<u>131,809,072</u>

由於貼現的影響不大，於二零一三年及二零一二年十二月三十一日長期銀行貸款的賬面值與其公允值大約相同。公允值按現金流量以介乎於1.82%至2.39%之間(二零一二年：1.71%)的貸款年率貼現計算。

長期銀行貸款賬面金額以下列貨幣為面額：

	集團	
	2013	2012
	港元	港元
港元	145,222,596	—
美元	155,326,439	131,809,072
	<u>300,549,035</u>	<u>131,809,072</u>

本集團之長期銀行貸款是以於美國之永久業權土地及樓房(附註六(a))、位於美國及香港之投資物業(附註七(a))及其物業租金收益作抵押。

## 十六、 遞延所得稅項負債

當遞延所得稅有關同一財政機關，而當期稅項資產與當期稅項負債之抵銷為法定可執行之權利，則可抵銷遞延所得稅資產及負債。

	集團	
	2013	2012
	港元	港元
遞延所得稅項負債		
— 將多於十二個月後償還	<u>179,628,736</u>	<u>139,187,480</u>

集團及公司遞延所得稅項負債淨額之變動如下：

	集團	
	2013	2012
	港元	港元
於一月一日	139,187,480	73,079,200
遞延所得稅在收益表支銷(附註二十三)	<u>40,441,256</u>	<u>66,108,280</u>
於十二月三十一日	<u>179,628,736</u>	<u>139,187,480</u>

截至二零一三年十二月三十一日，本公司之香港附屬公司有未確認之稅務虧損港幣 12,970,000 元(二零一二年：港幣 10,810,000 元)，結轉抵銷未來應課稅收入，此稅務虧損並無期限。本公司一間位於美國之附屬公司並無未確認之稅務虧損(二零一二年：港幣 28,054,000 元)，結轉抵銷未來應課稅收入。

年內遞延所得稅項資產/(負債)之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

	集團			
	稅務虧損		加速會計折舊	
	2013	2012	2013	2012
	港元	港元	港元	港元
於一月一日	108,279,203	109,357,201	—	3,346
於綜合收益表撥回/(支銷)	<u>1,089,769</u>	<u>(1,077,998)</u>	—	<u>(3,346)</u>
於十二月三十一日	<u>109,368,972</u>	<u>108,279,203</u>	—	—
	物業重估		加速稅項折舊	
	2013	2012	2013	2012
	港元	港元	港元	港元
於一月一日	(82,454,889)	(18,795,653)	(165,011,794)	(163,644,094)
於綜合收益表支銷	<u>(36,126,728)</u>	<u>(63,659,236)</u>	<u>(5,404,297)</u>	<u>(1,367,700)</u>
於十二月三十一日	<u>(118,581,617)</u>	<u>(82,454,889)</u>	<u>(170,416,091)</u>	<u>(165,011,794)</u>

## 十七、 股本

	2013	2012
	港元	港元
法定股本：		
400,000,000股普通股每股面值港幣一元	400,000,000	400,000,000
發行及繳足股本：		
287,669,676股普通股每股面值港幣一元	287,669,676	287,669,676

## 十八、 儲備

### 集團

	股份溢價	投資 重估儲備	滙兌儲備	保留盈餘	總計
	港元	港元	港元	港元	港元
於二零一三年一月一日	129,651,602	29,585,332	7,242,261	4,210,720,760	4,377,199,955
可供出售財務資產					
公允值淨虧損	-	(9,769,525)	-	-	(9,769,525)
可供出售財務資產之					
減值虧損轉至綜合收益表	-	2,000,000	-	-	2,000,000
貨幣換算差額	-	-	3,601	-	3,601
本公司股東應佔溢利	-	-	-	414,960,659	414,960,659
全面收益總額	-	(7,769,525)	3,601	414,960,659	407,194,735
已付股息					
二零一二年末期股息	-	-	-	(23,013,574)	(23,013,574)
二零一三年度中期股息	-	-	-	(20,136,877)	(20,136,877)
於二零一三年十二月三十一日	129,651,602	21,815,807	7,245,862	4,582,530,968	4,741,244,239
代表：					
儲備	129,651,602	21,815,807	7,245,862	4,571,024,181	4,729,737,452
二零一三年度擬派末期股息 (附註二十六)	-	-	-	11,506,787	11,506,787
	129,651,602	21,815,807	7,245,862	4,582,530,968	4,741,244,239

## 十八、 儲備(續)

### 集團(續)

	股份溢價	投資 重估儲備	滙兌儲備	保留盈餘	總計
	港元	港元	港元	港元	港元
於二零一二年一月一日	129,651,602	42,046,289	7,209,541	3,665,059,806	3,843,967,238
可供出售財務資產 公允值淨虧損	-	(13,481,352)	-	-	(13,481,352)
可供出售財務資產之 減值虧損轉至綜合收益表	-	1,360,000	-	-	1,360,000
出售可供出售財務資產時的儲備回撥	-	(339,605)	-	-	(339,605)
貨幣換算差額	-	-	32,720	-	32,720
本公司股東應佔溢利	-	-	-	580,181,315	580,181,315
全面收益總額	-	(12,460,957)	32,720	580,181,315	567,753,078
已付股息					
二零一一年度末期股息	-	-	-	(20,136,877)	(20,136,877)
二零一二年度中期股息	-	-	-	(14,383,484)	(14,383,484)
於二零一二年十二月三十一日	<u>129,651,602</u>	<u>29,585,332</u>	<u>7,242,261</u>	<u>4,210,720,760</u>	<u>4,377,199,955</u>
代表：					
儲備	129,651,602	29,585,332	7,242,261	4,187,707,186	4,354,186,381
二零一二年擬派末期股息 (附註二十六)	-	-	-	23,013,574	23,013,574
	<u>129,651,602</u>	<u>29,585,332</u>	<u>7,242,261</u>	<u>4,210,720,760</u>	<u>4,377,199,955</u>

## 十八、 儲備(續)

公司

	股份溢價	投資 重估儲備	保留盈餘	總計
	港元	港元	港元	港元
於二零一三年一月一日	129,651,602	204,743	1,003,887,392	1,133,743,737
可供出售財務資產公允值虧損	-	(17,789)	-	(17,789)
本年度溢利	-	-	91,107,946	91,107,946
全面收益總額	-	(17,789)	91,107,946	91,090,157
已付股息				
二零一二年末期股息	-	-	(23,013,574)	(23,013,574)
二零一三年度中期股息	-	-	(20,136,877)	(20,136,877)
於二零一三年十二月三十一日	<u>129,651,602</u>	<u>186,954</u>	<u>1,051,844,887</u>	<u>1,181,683,443</u>
代表：				
儲備	129,651,602	186,954	1,040,338,100	1,170,176,656
二零一三年度擬派末期股息 (附註二十六)	-	-	11,506,787	11,506,787
	<u>129,651,602</u>	<u>186,954</u>	<u>1,051,844,887</u>	<u>1,181,683,443</u>
於二零一二年一月一日	129,651,602	166,226	907,647,338	1,037,465,166
可供出售財務資產公允值盈利	-	38,517	-	38,517
本年度溢利	-	-	130,760,415	130,760,415
全面收益總額	-	38,517	130,760,415	130,798,932
已付股息				
二零一一年度末期股息	-	-	(20,136,877)	(20,136,877)
二零一二年度中期股息	-	-	(14,383,484)	(14,383,484)
於二零一二年十二月三十一日	<u>129,651,602</u>	<u>204,743</u>	<u>1,003,887,392</u>	<u>1,133,743,737</u>
代表：				
儲備	129,651,602	204,743	980,873,818	1,110,730,163
二零一二年度擬派末期股息 (附註二十六)	-	-	23,013,574	23,013,574
	<u>129,651,602</u>	<u>204,743</u>	<u>1,003,887,392</u>	<u>1,133,743,737</u>

## 十九、 成本及費用

	2013	2012
	港元	港元
核數師酬金	2,324,330	2,313,348
壞賬註銷	438,752	-
折舊	14,392,799	14,574,715
開支，有關		
— 投資物業	45,321,963	36,556,085
— 供出售物業	6,945,430	5,553,855
— 物業有關服務	7,075,675	7,784,280
— 物業、機器及設備	730,168	806,219
— 酒店經營	8,178,829	6,456,688
辦事處經營租約租金， 支付予一間關連公司	3,321,000	3,300,000
僱員成本(附註二十一)	67,678,274	61,717,754
其他	22,044,878	19,932,978
銷售成本、行政費用及其他經營費用總額	<u>178,452,098</u>	<u>158,995,922</u>

## 二十、 其他(虧損)/收益及盈利淨額

	2013	2012
	港元	港元
上市可供出售財務資產之股息收益	1,299,613	1,539,115
出售可供出售財務資產盈利	-	339,605
出售物業、機器及設備虧損淨額	(168,972)	(7,474)
可供出售財務資產減值虧損	(2,000,000)	(1,360,000)
	<u>(869,359)</u>	<u>511,246</u>

## 二十一、 僱員成本(包括董事酬金)

	2013	2012
	港元	港元
薪金	45,032,176	42,371,968
房屋及其他津貼、實物利益	13,855,716	12,543,527
花紅	7,290,195	6,315,253
退休福利成本	1,500,187	487,006
	<u>67,678,274</u>	<u>61,717,754</u>

## 二十一、僱員成本(包括董事酬金)(續)

### (a) 董事及行政總裁酬金

於本年度付予本公司董事及行政總裁之酬金總額分析如下：

	2013	2012
	港元	港元
袍金	620,000	652,000
薪金	13,606,920	15,894,858
房屋及其他津貼、實物利益	12,985,716	11,697,528
花紅	3,837,190	4,048,770
退休福利成本	90,000	160,694
	<u>31,139,826</u>	<u>32,453,850</u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度，每位董事及行政總裁之酬金呈列如下：

董事名稱	袍金	薪金	房屋及 其他津貼、 實物利益	花紅	退休 福利成本	總計
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
馬清偉	20,000	4,557,480	10,153,416	1,898,950	15,000	16,644,846
馬清鏗	16,000	771,600	-	258,600	15,000	1,061,200
馬清權	16,000	779,520	-	129,920	15,000	940,440
馬清秀	16,000	1,803,120	-	300,520	15,000	2,134,640
馬清揚	16,000	1,551,600	1,956,000	258,600	15,000	3,797,200
張永銳	134,000	-	-	-	-	134,000
周國勳	134,000	-	-	-	-	134,000
陳樹貴	134,000	-	-	-	-	134,000
黃興國	134,000	-	-	-	-	134,000
	<u>620,000</u>	<u>9,463,320</u>	<u>12,109,416</u>	<u>2,846,590</u>	<u>75,000</u>	<u>25,114,326</u>
行政總裁名稱						
莫達雄	-	4,143,600	876,300	990,600	15,000	6,025,500



## 二十一、僱員成本(包括董事酬金)(續)

### (a) 董事及行政總裁酬金(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度，每位董事及行政總裁之酬金呈列如下：

董事名稱	袍金	薪金	房屋及 其他津貼、 實物利益	花紅	退休 福利成本	總計
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
馬清偉	20,000	4,340,400	8,880,254	1,808,500	13,750	15,062,904
馬清鏗	16,000	697,680	-	246,280	13,750	973,710
馬清權	16,000	742,320	-	123,720	13,750	895,790
馬清秀	16,000	1,717,200	-	286,200	13,750	2,033,150
馬清雯	16,000	1,477,680	-	246,280	13,750	1,753,710
馬清強	16,000	1,541,418	-	116,390	64,444	1,738,252
馬清揚	16,000	1,477,680	1,896,000	246,280	13,750	3,649,710
張永銳	134,000	-	-	-	-	134,000
周國勳	134,000	-	-	-	-	134,000
陳樹貴	134,000	-	-	-	-	134,000
黃興國	134,000	-	-	-	-	134,000
	<u>652,000</u>	<u>11,994,378</u>	<u>10,776,254</u>	<u>3,073,650</u>	<u>146,944</u>	<u>26,643,226</u>
行政總裁名稱						
莫達雄	<u>-</u>	<u>3,900,480</u>	<u>921,274</u>	<u>975,120</u>	<u>13,750</u>	<u>5,810,624</u>

本集團於本年度支付予非執行董事之袍金為港幣536,000元(二零一二年：港幣536,000元)。

### (b) 五名最高薪酬人員

本集團於本年度五名最高薪酬人員，其中三名(二零一二年：四名)為董事，其酬金已反映於上述分析。支付予剩餘的二名(二零一二年：一名)人員酬金如下：

	2013	2012
	港元	港元
薪金	5,695,200	3,900,480
房屋及其他津貼、實物利益	876,300	921,274
花紅	1,249,200	975,120
退休福利成本	30,000	13,750
	<u>7,850,700</u>	<u>5,810,624</u>

## 二十一、僱員成本(包括董事酬金)(續)

### (b) 五名最高薪酬人員(續)

此等薪酬在下列組合範圍內：

	人數	
	2013	2012
薪酬範圍(港幣)		
港幣 1,000,001—港幣 2,000,000	1	—
港幣 5,000,001—港幣 6,000,000	—	1
港幣 6,000,001—港幣 7,000,000	1	—
	<u>2</u>	<u>1</u>

本集團於本年內並無給予董事或五名最高薪酬人員任何酬金促使加入集團或作為加入集團時之誘因，或作為賠償職務損失。於本年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

### (c) 主要管理層酬金

主要管理層酬金包括於上述附註(a)及(b)所披露向公司執行董事及行政總裁及三名(二零一二年：一名)高層管理及其他成員所支付之款項，如下：

	2013	2012
	港元	港元
袍金	84,000	116,000
薪金	17,570,111	16,805,562
房屋及其他津貼、實物利益	12,985,716	11,697,528
花紅	4,255,790	4,199,765
退休福利成本	115,000	160,694
	<u>35,010,617</u>	<u>32,979,549</u>

## 二十二、財務收益及成本

	2013	2012
	港元	港元
財務收益		
銀行利息收益	48,656	92,848
財務成本		
利息費用		
—須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支	(14,201,148)	(14,782,083)
—須於五年後悉數償還之銀行貸款	(1,972,940)	—
	<u>(16,174,088)</u>	<u>(14,782,083)</u>
減：已於發展中物業資本化之金額(註六(c))	5,749,633	—
	<u>(10,424,455)</u>	<u>(14,782,083)</u>
財務成本淨額	<u>(10,375,799)</u>	<u>(14,689,235)</u>

## 二十三、所得稅費用

香港利得稅準備按本年度內估計應課稅溢利依稅率百分之十六點五(二零一二年：百分之十六點五)計算。在本年度繳交美國最低州稅外，估計海外附屬公司在本年度內無應課稅溢利，故毋須提撥海外稅務準備(二零一二年：港幣零元)。

綜合收益表內之所得稅支銷金額如下：

	2013	2012
	港元	港元
當期所得稅		
— 香港利得稅	(4,088,168)	(5,869,205)
— 海外稅項	(13,697)	(13,260)
— 上年度超額撥備	151,978	176,765
	(3,949,887)	(5,705,700)
遞延所得稅(附註十六)	(40,441,256)	(66,108,280)
	(44,391,143)	(71,813,980)

本集團之除所得稅前溢利之稅項與採用香港(即本公司經營地)稅率，而計算出之理論值之間存有差異，其差額詳列如下：

	2013	2012
	港元	港元
除所得稅前溢利	471,353,631	672,549,769
按稅率 16.5%(二零一二年：16.5%)計算	(77,773,349)	(110,970,711)
無須課稅之收入	59,393,139	63,097,277
不可扣稅之支出	(933,534)	(1,946,896)
確認早前未有確認之暫時差異	(5,517,735)	(2,824,568)
其他國家不同稅率之影響	(19,711,642)	(19,345,847)
上年度超額撥備	151,978	176,765
所得稅費用	(44,391,143)	(71,813,980)

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，並無有關其他全面收益成分之所得稅。

## 二十四、本公司股東應佔溢利

列入本公司財務報表內之股東應佔溢利為港幣91,107,946元(二零一二年：港幣130,760,415元)。

## 二十五、每股盈利

每股基本盈利乃按本年度本公司之股東應佔溢利港幣414,960,659元(二零一二年：港幣580,181,315元)及已發行普通股287,669,676(二零一二年：287,669,676)股計算。

由於二零一三年及二零一二年十二月三十一日並無具潛在攤薄影響之普通股，故每股攤薄盈利等同每股基本盈利。

## 二十六、股息

	2013	2012
	港元	港元
已派中期股息每股普通股港幣七仙(二零一二年：港幣五仙)	20,136,877	14,383,484
擬派末期股息每股普通股港幣四仙(二零一二年：港幣八仙)	11,506,787	23,013,574
	<u>31,643,664</u>	<u>37,397,058</u>

於二零一四年三月二十五日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股普通股港幣四仙。此擬派股息並無於本綜合財務報表中列作應付股息，惟當獲得股東批准後，將於截至二零一四年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

## 二十七、綜合現金流量表附註

除所得稅前溢利與由經營而產生之現金流入淨額對賬表

	2013	2012
	港元	港元
除所得稅前溢利	471,353,631	672,549,769
財務收益	(48,656)	(92,848)
財務成本	10,424,455	14,782,083
折舊	14,392,799	14,574,715
壞賬	438,752	–
投資物業公允值盈利	(432,210,187)	(629,596,829)
出售可供出售財務資產盈利	–	(339,605)
出售物業、機器及設備虧損淨額	168,972	7,474
可供出售財產資產減值虧損	2,000,000	1,360,000
股息收益	(1,299,613)	(1,539,115)
經營資金變動前之經營溢利	65,220,153	71,705,644
應收賬款及預付款項減少	664,046	2,994,115
租金及其他按金增加	7,193,344	6,368,996
應付賬款及應計費用(減少)/增加	(5,545,598)	1,478,984
由經營而產生之現金流入淨額	<u>67,531,945</u>	<u>82,547,739</u>

## 二十八、財務擔保

於二零一三年十二月三十一日，本公司為附屬公司取得信貸融資而向銀行作出之擔保，其中於二零一三年十二月三十一日已動用之信貸融資為港幣455,181,219元(二零一二年：港幣381,600,572元)。

## 二十九、 承擔

### (a) 資本承擔

本集團於二零一三年十二月三十一日之資本承擔如下：

	集團	
	2013	2012
	港元	港元
已訂合約但未撥備		
— 投資物業	38,618,000	68,140,000
— 物業、機器及設備	2,696,000	1,670,000
— 發展中物業	5,074,000	11,953,000
	<u>46,388,000</u>	<u>81,763,000</u>

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本公司並無任何資本承擔。

### (b) 經營租約承擔

於二零一三年十二月三十一日，根據不可撤銷之經營租賃之未來最低租賃付款總額如下：

	集團及公司	
	2013	2012
	港元	港元
土地及樓房		
一年內	600,000	2,880,000
第二至五年內	—	600,000
	<u>600,000</u>	<u>3,480,000</u>

## 三十、 主要附屬公司

於二零一三年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司如下，董事會認為此等附屬公司對本集團之業績及／或資產均有重要影響。Montgomery Lands, Incorporated、Central Financial Management Company Inc、MLI Business Management, Inc及Central Financial Management of Montana LLC，此等公司均於美國註冊及經營，其他所有下列附屬公司皆在香港註冊及經營。

名稱	持有發行股本百分率				普通股股本		業務性質
	本公司直接持有		附屬公司持有		股份數量	每股面值	
	2013	2012	2013	2012			
保利登有限公司	100	100	-	-	10,000	港幣一元	e
寶源通有限公司	100	100	-	-	1,000	港幣一元	a, b
Central Financial Management Company Inc	-	-	100	100	10,000	一美元	d

### 三十、 主要附屬公司(續)

名稱	持有發行股本百分率				普通股股本		業務性質
	本公司直接持有		附屬公司持有		股份數量	每股面值	
	2013	2012	2013	2012			
<b>Central Financial Management of Montana LLC</b>							
致豪置業有限公司	100	100	-	-	100	港幣一百元	a, g
致寧置業有限公司	100	100	-	-	421,290	港幣一元	e
<b>Etrema Company Limited</b>							
金海洋有限公司	100	100	-	-	531,510	港幣一元	a
錦長置業有限公司	75	75	-	-	1,200,000	港幣一元	a
錦中實業有限公司	100	100	-	-	1,149,430	港幣一元	g
錦恒有限公司	95	95	-	-	5,000	港幣一百元	a
錦耀有限公司	100	100	-	-	73,000	港幣一元	b
營坊有限公司	100	100	-	-	2	港幣一元	h
<b>MLI Business Management, Inc</b>							
大億利企業有限公司	100	100	-	-	1,190,840	港幣一元	a, e, g, k
<b>Montgomery Lands, Incorporated</b>							
安亞企業有限公司	65	65	-	-	100,000	港幣一元	a
<b>Pentacontinental Land Investment Company Limited</b>							
Satvision Limited	100	100	-	-	1,000	港幣一元	a
大豐置業有限公司	65	65	-	-	1,400,000	港幣一元	a, e
大地財務有限公司	100	100	-	-	100,000	港幣一元	c
大生凍房倉庫有限公司	58	58	-	-	5,600,000	港幣一元	e
大生地產代理有限公司	100	100	-	-	100,000	港幣一元	d, e
大生(早禾居)有限公司	-	-	100	100	100	港幣一元	d
<b>TSE (Kam Yuen Mansion) Limited</b>							
銀富投資有限公司	-	-	100	100	1,000	港幣一元	e, g
銀建投資有限公司	-	-	100	100	1,000	港幣一元	g
海金投資有限公司	-	-	100	100	1	港幣一元	g
鴻金投資有限公司	-	-	100	100	1	港幣一元	g
東金投資有限公司	-	-	100	100	1	港幣一元	g
啓金投資有限公司	-	-	100	100	1	港幣一元	g
金宙投資有限公司	-	-	100	100	1	港幣一元	g
金朗投資有限公司	-	-	100	100	1	港幣一元	g
大生建築工程有限公司	100	100	-	-	2	港幣一元	g
百誠實業有限公司	100	100	-	-	2	港幣一元	e
興國投資有限公司	100	100	-	-	2	港幣一元	f

#### 主要業務：

**a** = 物業租賃  
**b** = 物業發展  
**c** = 財務  
**d** = 房地產管理及代理  
**e** = 投資控股  
**f** = 汽車租賃

**g** = 物業銷售  
**h** = 物業分租  
**i** = 管理服務  
**j** = 汽車業務  
**k** = 酒店經營

## 於二零一三年十二月三十一日集團之主要物業表

### A 投資物業

物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積(平方米)	集團權益	年期類別
<b>香港</b>					
新界青衣長輝路8號橋滙	青衣市地段56號	貨倉	118,025	100.0%	中期
香港仔黃竹坑道12號香華工業大廈(部份單位)	香港仔內地段340號	工業	6,947	95.0%	長期
九龍新蒲崗七寶街3號振發工廠大廈(部份單位)	九龍內地段4438號及4439號	工業	996	65.0%	中期
九龍觀塘鴻圖道50號寶冠大廈(部份單位)	觀塘內地段284號	工業	699	65.0%	中期
香港半山舊山頂道3號錦園大廈(部份單位)	內地段646號A及B段	住宅	2,944	75.0%	長期
赤柱大街92號海天別墅(部份單位)	赤柱內地段8號	住宅	319	100.0%	長期
九龍彌敦道186號及190號銓利大廈	九龍內地段9735號及8631號七十份之二	商住	1,078	100.0%	中期
香港北角英皇道294號至304號五洲大廈(部份單位)	內地段7185號之餘段	商住	1,078	53.6%	長期
新界葵涌勝芳街31號勝華大廈(部份單位)	葵涌市地段232號	商業	309	100.0%	中期
香港銅鑼灣道176號至178號建華大廈(部份單位)	內地段3578號3579號及3581號	商業	590	100.0%	長期
香港西環干諾道西165號至166號偉景閣(部份單位)	海地段342號及343號	商業	585	100.0%	長期
新界葵涌石蔭路21號錦華大廈(部份單位)	葵涌市地段171號	商業	262	95.0%	中期
新界西貢早禾坑早禾居(部份單位)	丈量約份第252號地段314號	商住	4,623	100.0%	中期
港島白加道1號	郊區建屋地段810號	住宅	1,352	100.0%	中期
<b>海外</b>					
美國三藩市萬金來街456號 Montgomery Plaza	—	商業	15,638 <sup>^</sup>	100.0%	永久

<b>B 供租賃／轉售之物業</b>					
物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積(平方米)	集團權益	預期峻工
<b>香港</b>					
新界西貢早禾坑早禾居(部份單位)	丈量約份第252號地段314號	住宅	3,838	100.0%	現存
香港上環皇后大道西77號至91號上環大生商業大廈(荷李活中心)(部份單位)	內地段3752號至3758號	商業	4,121	100.0%	現存
新界葵涌石蔭路21號錦華大廈(部份單位)	葵涌市地段171號	商業	1,724	100.0%	現存
<b>C 酒店經營之物業</b>					
物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積(平方米)	集團權益	預期峻工
<b>香港</b>					
香港上環皇后大道西77號至91號上環大生商業大廈(荷李活中心)(部份單位)	內地段3752號至3758號	酒店	1,739	100.0%	現存
<b>D 發展中物業</b>					
物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積(平方米)	集團權益	預期峻工
香港仔香葉道43號	香港仔內地段353號	酒店	1,208	100.0%	計劃中
<b>E 其他物業</b>					
<b>自營／發展物業</b>					
物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積(平方米)	集團權益	年期類別
<b>香港</b>					
香港山頂施勳道20號及22號(部份)	郊區建屋地段1137號	董事住宅	1,905	100.0%	中期

<sup>A</sup> 可租賃面積



## 五年財務概要

	2009	2010	2011	2012	2013
<b>業績</b>					
(港幣千元)					
應佔溢利：					
—本公司股東	627,082	655,914	584,285	580,181	414,961
—非控制性權益	58,235	25,610	16,513	20,555	12,002
	<u>685,317</u>	<u>681,524</u>	<u>600,798</u>	<u>600,736</u>	<u>426,963</u>
每股盈利	港幣 2.18 元	港幣 2.28 元	港幣 2.03 元	港幣 2.02 元	港幣 1.44 元
<b>資產及負債</b>					
(港幣千元)					
總資產	3,521,389	4,210,882	4,942,134	5,600,525	6,112,599
總負債	(462,012)	(514,108)	(669,541)	(775,448)	(913,679)
權益總額	<u>3,059,377</u>	<u>3,696,774</u>	<u>4,272,593</u>	<u>4,825,077</u>	<u>5,198,920</u>