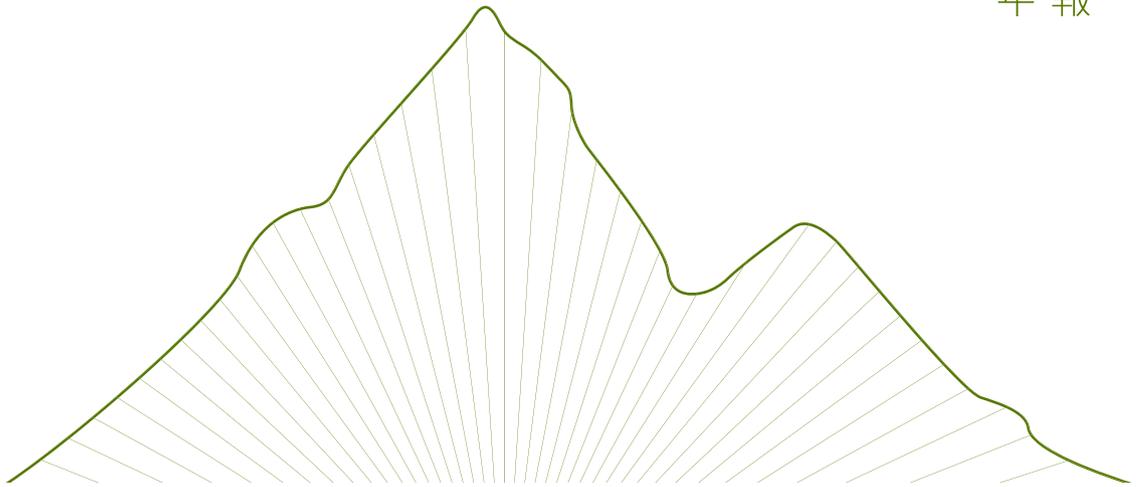


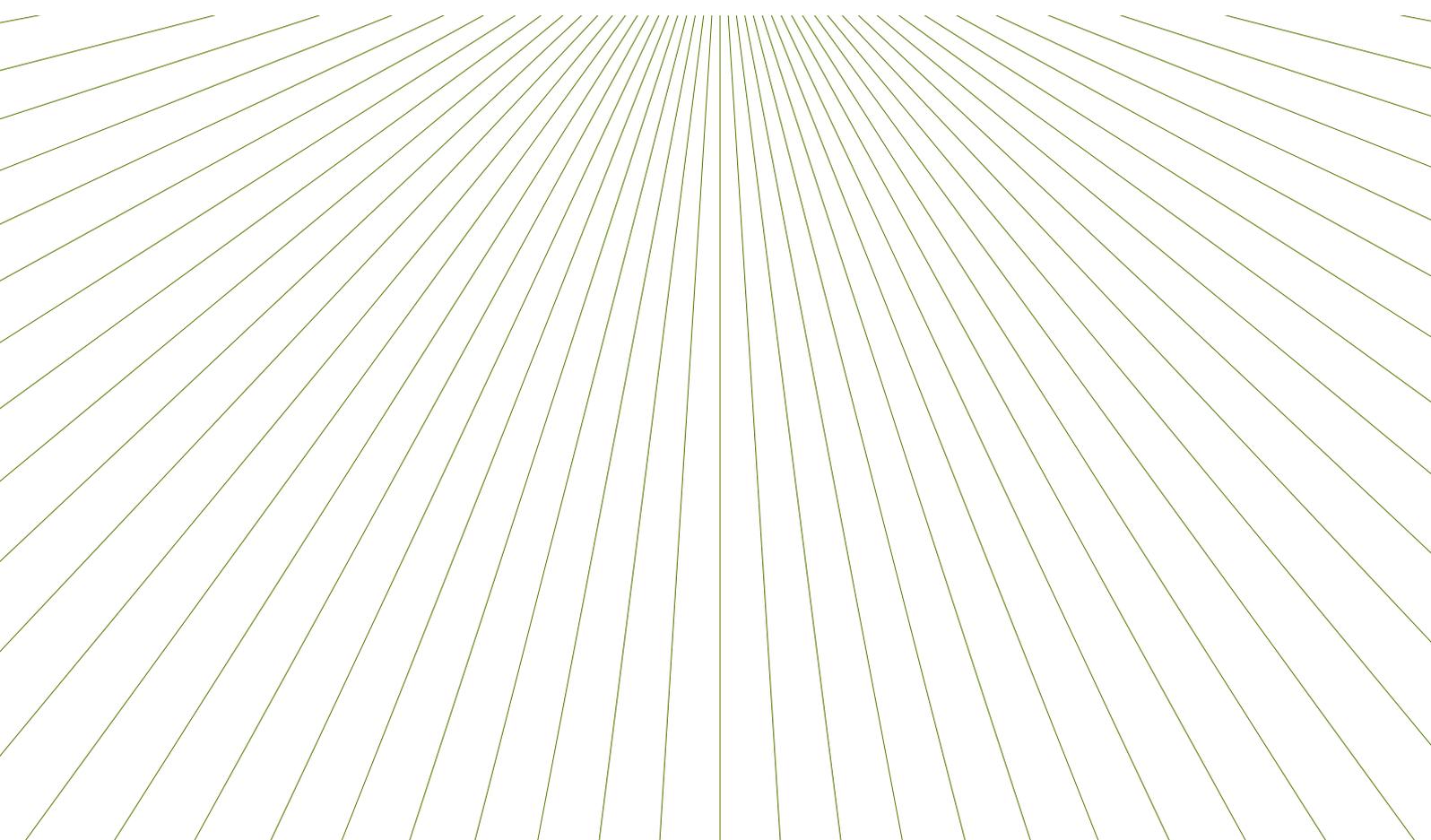
2013
年報



Nanyang Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 212



目錄

	頁數
公司資料	2
集團財務摘要	3
五年財務概要	4
股東週年大會通告	5-9
董事簡介	10-12
董事會報告	13-17
企業管治報告	18-23
主席報告	24-27
獨立核數師報告書	28-29
合併利潤表	30
合併綜合收益表	31
合併資產負債表	32-33
資產負債表	34
合併權益變動表	35
合併現金流量表	36
財務報表附註	37-99
主要物業一覽表	100

董事會成員

- # 畢紹傳(主席)
 - 榮鴻慶，太平紳士(常務董事)
 - 榮智權，太平紳士，FHKIB(副常務董事)
- # 占伯麒
- # 史習陶
- * 榮康信先生
 - 陳珍妮(財務總監)

- # 獨立非執行董事
- * 非執行董事

公司秘書

John Barr

股份註冊過戶代理總處

Appleby Management (Bermuda) Ltd
Canon's Court, 22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

股份註冊過戶分處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東183號合和中心十七樓1712-16室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環太子大廈二十二樓

往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
上海商業銀行

律師

孖士打律師行

集團財務摘要

	2013 港幣千元	2012 港幣千元	變動
收益	<u>155,651</u>	<u>140,716</u>	11%
未計投資物業公平值變動及相關稅務影響之 本公司股權持有人應佔溢利	108,040	76,197	42%
加：投資物業公平值變動及相關稅務影響	<u>54,164</u>	<u>483,435</u>	(89%)
本公司股權持有人應佔溢利	<u>162,204</u>	<u>559,632</u>	(71%)
總權益	<u>3,647,253</u>	<u>3,396,020</u>	7%
	2013 港元	2012 港元	
未計投資物業公平值變動及相關稅務影響之 每股溢利	2.63	1.85	42%
加：每股投資物業公平值變動及相關稅務影響	1.31	11.70	(89%)
每股溢利	3.94	13.55	(71%)
每股末期股息	0.40	0.40	—
每股特別股息	0.50	0.40	25%
每股股息	0.90	0.80	12.5%
每股資產淨值	<u>88.68</u>	<u>82.25</u>	8%

五年財務概要

	2013 港幣千元	2012 港幣千元	2011 港幣千元 (重列)	2010 港幣千元 (重列)	2009 港幣千元 (重列)
合併利潤表					
收益	155,651	140,716	118,900	134,559	107,263
經營溢利	160,278	557,155	221,030	139,864	76,866
財務成本	(794)	(1,082)	(807)	(352)	(25)
應佔合營企業溢利減虧損	14,558	22,188	8,553	(47)	(5,033)
除稅前溢利	174,042	578,261	228,776	139,465	71,808
所得稅開支	(11,838)	(18,629)	(17,257)	(14,329)	(4,174)
本公司股權持有人應佔溢利	162,204	559,632	211,519	125,136	67,634
已付股息	32,902	20,644	33,097	23,114	8,405
合併資產負債表					
物業、機器及設備	1,140	1,119	1,320	1,528	1,948
投資物業	1,742,200	1,691,730	1,228,440	1,081,920	999,900
合營企業	260,958	212,606	189,716	176,455	173,535
可供出售財務資產	1,431,326	1,342,745	1,386,402	1,140,386	510,774
遞延所得稅資產	384	102	103	506	106
衍生金融工具，淨額	-	-	(385)	(192)	350
其他非流動資產	-	-	-	-	62,766
流動資產淨值	229,817	168,766	110,205	207,363	182,798
遞延所得稅負債	(18,572)	(21,048)	(18,819)	(17,802)	(15,412)
資產淨值	3,647,253	3,396,020	2,896,982	2,590,164	1,916,765
股本	4,113	4,129	4,129	4,137	4,202
儲備	3,643,140	3,391,891	2,892,853	2,586,027	1,912,563
總權益	3,647,253	3,396,020	2,896,982	2,590,164	1,916,765

附註：

前期數字經予重新編製以計入於財務報表附註2.1內所述之前期調整。

股東週年大會通告



通告Nanyang Holdings Limited謹訂於二零一四年五月二十三日星期五正午十二時假座香港中環雪廠街二號聖佐治大廈二十一樓召開股東週年大會，處理下列事項：—

- 一、省覽截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及董事會與核數師報告；
- 二、通過派發末期股息及特別股息；
- 三、重選董事；
- 四、批准增加獨立非執行董事及非執行董事酬金，有效期追溯至二零一四年一月一日，金額如下：
 - 獨立非執行董事兼任董事會主席及提名委員會主席 — 每年港幣420,000元
 - 獨立非執行董事兼任審核委員會主席 — 每年港幣420,000元
 - 獨立非執行董事兼任薪酬委員會主席 — 每年港幣360,000元
 - 非執行董事 — 每年港幣180,000元

股東週年大會通告 (續)

五、重新委任核數師及釐定其酬金。

作為特別事項，考慮並酌情通過或修訂後通過下列決議案：

普通決議案：—

六、動議：

(甲)在下文(乙)段之限制下，一般性及無條件批准本公司董事會於有關期間內，行使本公司一切權力購買本公司之股份；

(乙)依據上文(甲)段之批准並依照香港公司股份購回守則，可於香港聯合交易所有限公司或任何獲證券及期貨事務監察委員會及香港聯合交易所有限公司就此而認可之其他證券交易所購回之股份面值總額不得超過本決議案通過之日本公司已發行股本面值總額之百分之十，而上文之批准須受此數額限制；

(丙)就本決議案而言，「有關期間」指由本決議案通過之日至下列兩者之較早日期止之期間：

(i) 本公司下次股東週年大會結束；及

(ii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或更改根據本決議案而授予之權力。

七、動議：

- (甲) 在(丙)段之限制下，一般性及無條件批准本公司董事會於有關期間內，行使本公司一切權力配發、發行及處理本公司股本中之額外股份以及訂立或授予或需行使此等權力之售股建議、協議及認股權；
- (乙) 在(甲)段之批准得授權本公司董事會於有關期間內訂立或授予或需於有關期間屆滿以後行使此等權力之售股建議、協議及認股權；
- (丙) 本公司董事會依據(甲)段之批准而配發或同意有條件或無條件配發(不論其為依據認股權所配發者與否)之股本面值總額(但(i)因向股東進行配售股份而配發者或(ii)遵照公司細則進行任何以股代息或其他類似安排以代替全部或部份本公司股息而配發之股份除外)，不得超過(aa)本決議案通過之日本公司已發行股本面值總額百分之十及(bb)(倘本公司董事會獲本公司股東一項獨立普通決議案授權)本公司於本決議案通過之日後購回之本公司股本之面值(惟不得超過本決議案通過之日本公司已發行股本面值總額百分之十)兩者之總額，而上文之批准須受此數額限制；及

股東週年大會通告 (續)

(丁)就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日至下列兩者之較早日期止之期間：

- (i) 本公司下次股東週年大會結束；及
- (ii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或更改根據本決議案而授予之權力；及

「配售股份」指向載列於一指定記錄日期之本公司股東名冊上之股份或其任何類別股份之持有人，按照彼等當時所持之股份或其任何類別股份之比例配售股份之建議，而該建議之接納期限乃由本公司董事會指定(惟本公司董事會有權就零碎股份或因香港以外任何地域之法律或任何認可管制機構或證券交易所之規定所引致之任何限制或責任而必須或權宜取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排)。

八、動議授權本公司董事會就有關本大會通告第七項決議案(丙)段(bb)分段所述之本公司股本行使該決議案(甲)段所載之本公司權力。

承董事會命

公司秘書
John Barr

香港，二零一四年三月二十日

股東週年大會通告 (續)

附註：

- 一、本公司將於二零一四年五月二十九日至二零一四年五月三十日止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取末期及特別股息，務請各股東於二零一四年五月二十八日(星期三)下午四時三十分前，將過戶文件交到本公司之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心十七樓1712-16室，辦妥過戶手續。
- 二、有權出席、行事及投票之股東均有權委任一名或以上代表代其出席、行事及投票。所委任之代表毋須為本公司之股東。代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有者)或經公證人簽署證明之該授權書或授權文件之副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回香港中環雪廠街二號聖佐治大廈1808室本公司之主要營業地點，方為有效；否則代表委任表格概被視為無效。在簽署代表委任表格日期起計十二個月之期間屆滿後，所有代表委任表格均告失效。

交回代表委任表格後，股東仍可親自出席有關大會及於會上投票，屆時代表委任表格將被當作已撤銷論。
- 三、公司代表須於大會開始舉行前提供董事或其他監管機構之有關決議案或彼等獲授權出席、行事及投票之授權書。

倘股東為一間公司，而欲委任一名代表出席大會及於會上投票，則上文附註二之規定適用。
- 四、有關上文第七項決議案所述之一般授權，董事會現時並無特定之建議，惟希望可運用任何可能出現之機會。
- 五、主席將會要求本大會通告所載各項決議案以投票方式表決。

畢紹傳

主席、獨立非執行董事兼提名委員會主席、薪酬委員會及審核委員會成員

畢紹傳先生，72歲，於一九九八年三月獲委任為本公司董事，並於二零零三年八月成為主席。彼於瑞士接受教育，並自一九七一年起在香港從事資產管理及私人銀行業務，包括於前Swiss Bank Corporation工作多年。來港之前，畢先生曾於倫敦、馬德里及紐約一家主要英資投資銀行工作。

榮鴻慶(太平紳士)

常務董事兼薪酬委員會及提名委員會成員

榮鴻慶先生，91歲，自本公司於一九四七年創立以來一直出任常務董事達六十七年。榮先生於上海聖約翰大學修讀並於上海滬江大學畢業。彼現為台灣上海商業儲蓄銀行有限公司之主席。榮先生亦為上海申南紡織有限公司、香港上海商業銀行有限公司、寶豐保險(香港)有限公司及永安企業有限公司之董事。彼亦為香港棉紡公會職業先修學校之發起人，並於一九五六年至今出任東華三院之顧問。榮先生是榮智權先生之父親及榮康信先生之祖父。

榮智權 (太平紳士, FHKIB)

副常務董事兼薪酬委員會及提名委員會成員

榮智權先生，68歲，出任本公司董事已達三十七年。榮先生為康奈爾大學經濟學畢業生，持有芝加哥大學之工商管理碩士學位主修會計和財務。榮先生擁有深厚之紡織、銀行及投資經驗，更參與多項公益及政府事務。彼為香港銀行學會資深會士。榮先生現為上海商業銀行有限公司及寶豐保險(香港)有限公司之董事長兼非執行董事。彼現時亦為太平地氈國際有限公司之獨立非執行董事、上海商業儲蓄銀行有限公司之董事及南方紡織有限公司之非執行副董事長。於二零一三年，榮先生成為上海申南紡織有限公司之董事長及香港無錫商會有限公司之會長。榮先生是榮鴻慶先生之兒子及榮康信先生之父親。

占伯麒

獨立非執行董事兼薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員

占伯麒先生，69歲，於二零零三年八月獲委任為本公司董事。占伯麒先生於英國接受教育，並於一九七零年獲接納為律師。一九七一年，彼於香港獲接納為律師，自始於的近律師行執業，並於一九八八年至二零零零年期間擔任高級合夥人。占伯麒先生現時獲聘為的近律師行顧問。

史習陶

獨立非執行董事兼審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員

史習陶先生，73歲，於二零零三年八月獲委任為本公司董事。史先生為英格蘭及威爾斯會計師公會及香港會計師公會資深會員，並曾任一間國際會計師行合夥人逾二十年。史先生為香港多間上市公司獨立非執行董事，香港中旅國際投資有限公司、大新銀行集團有限公司、大新金融集團有限公司、合興集團控股有限公司、閩信集團有限公司及新華滙富金融控股有限公司。史先生亦曾於過去三年擔任亞洲衛星控股有限公司之獨立非執行董事(於二零一三年六月十九日退任)及QPL International Holdings Limited之獨立非執行董事(於二零一三年九月二十三日退任)。

榮康信

非執行董事

榮康信先生，45歲，於二零一二年十二月獲委任為本公司非執行董事。彼持有芝加哥大學之文學士學位及工商管理碩士學位。榮先生自二零零零年起獲委任為本公司間接全資附屬公司Nanyangetextile.com Limited之董事。彼自二零零三年起獲委任為台灣上海商業儲蓄銀行有限公司(「上銀」)之董事。彼現為上銀之副總經理及首席信息官，負責該銀行的海外擴張及與其他金融機構的關係。彼現時亦是香港上海商業銀行有限公司之替任董事。榮先生為中國人民政治協商會議上海委員會委員。彼在亞太區從事資訊科技及電訊業務積逾九年經驗。榮先生是榮智權先生之兒子及榮鴻慶先生之孫兒。

陳珍妮

董事兼財務總監

陳珍妮女士，58歲，於二零零三年九月獲委任為本公司董事。陳女士亦為財務總監，於本公司工作逾二十八年之久。彼畢業於多倫多大學，擁有會計、財務和投資及紡織業經驗。彼更是南方紡織有限公司及上海申南紡織有限公司之董事。

董

事會謹將截至二零一三年十二月三十一日止年度報告連同經審核之財務報表呈覽。

主要業務及營業分部分析

本公司之主要業務為投資控股。至於各合營企業及附屬公司之主要業務，請參閱財務報表附註16及31。

本集團在本年度之業績表現按業務及地區分部作出之分析載於財務報表附註5。

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第30頁之合併利潤表內。

董事建議派發末期股息每股港幣0.40元及特別股息每股港幣0.50元，即總股息分派額約為港幣37,020,000元。如獲股東於股東週年大會通過，末期及特別股息將於二零一四年六月六日派發。

儲備

年內本集團及本公司之儲備變動載於財務報表附註23。

可供分派儲備

按照百慕達一九八一年公司法(經修訂)計算，本公司於二零一三年十二月三十一日之可供分派儲備為港幣480,255,000元(二零一二年：港幣405,768,000元)。

固定資產

本集團之物業、機器及設備、及投資物業變動詳情分別載於財務報表附註13及14。

主要物業

本集團主要物業之詳情載於第100頁。

股本

年內本公司股本之變動詳情載於財務報表附註22。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產與負債概要列於第4頁。

董事

年內及直至本報告日期止之董事名單列於第2頁。董事簡介列於第10至12頁。

畢紹傅先生依照本公司細則第109(A)條輪值告退，惟符合資格，願意應選連任。

史習陶先生依照本公司之企業管治常規守則自願告退，惟符合資格，願意應選連任。

全體董事均無與本公司訂有任何本公司不可於一年內免付補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

董事權益

於二零一三年十二月三十一日，按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條而存置之董事／行政總裁權益及淡倉登記冊所載記錄，各董事及行政總裁在本公司股份中之權益如下：

姓名	本公司每股面額港幣一角之股份				佔已發行 總額 股本之百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總額	
榮鴻慶	10,701,944	30,000	5,500,000 (附註)	16,231,944	39.47%
榮智權	2,240,000	10,000	—	2,250,000	5.47%
畢紹傅	150,000	—	—	150,000	0.36%
榮康信	33,000	37,000	—	70,000	0.17%

附註：如下文所述，根據證券及期貨條例，榮鴻慶先生被視為擁有由主要股東 Tankard Shipping Co. Inc. 所擁有之同一5,500,000股股份之權益。

董事權益 (續)

年內，本公司並無向董事、行政總裁或彼等各自之配偶或十八歲以下子女授予任何認購本公司股份之權利。

本公司及其附屬公司於年結日或年內任何時間，概無簽訂任何有關本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。

於年內任何時間，本公司及其附屬公司概無參予任何安排，使本公司董事、行政總裁或彼等各自之配偶或十八歲以下子女可購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而取得利益。

主要股東

於二零一三年十二月三十一日，按證券及期貨條例第336條而存置之主要股東權益及淡倉登記冊，顯示以下人士(以上公開之董事除外)擁有本公司之已發行股本百分之五或以上之權益：

	股份數量	佔已發行股本之百分比
Tankard Shipping Co. Inc.	5,500,000(附註)	13.37%

附註： 根據證券及期貨條例，榮鴻慶先生被視為擁有由Tankard Shipping Co. Inc. 所擁有之同一5,500,000股股份之權益。

購買、出售或贖回股份

本公司於年內在香港聯合交易所有限公司購回本公司股份159,500股，全部股份已被註銷。董事相信，由於股份以每股資產淨值之折讓價格買入，故購回股份對股東有利。購回的股份之詳情如下：

購回月份	股份 購回數目	每股價格		總價格 港元
		最高價 港元	最低價 港元	
二零一三年 一月	159,500	27.3	26.4	4,315,425

除上述披露者外，本公司及各附屬公司於年內概無購入、出售或贖回任何本公司之股份。

優先權利

百慕達法例中並無有關本公司發行新股之優先權利。

管理合約

年內本公司並無就全盤業務或其中重大部分簽訂或存有任何管理及行政合約。

主要供應商及客戶

本集團主要供應商及客戶佔本年度購貨及銷貨之百分比如下：

購貨	
— 最大供應商	72%
— 五大供應商合計	90%

本年度五大客戶均為本集團投資物業之租戶。來自最大客戶及五大客戶合計之收入分別佔本集團本年度投資物業總收入之12%及18%。

各董事，其聯繫人士及股東(就董事所知擁有本公司股本超過5%者)在上述主要供應商或客戶中概無擁有任何權益。

有關連人士交易

有關連人士交易之詳情載於財務報表附註30。該等交易並不構成上市規則內所定義之關連交易。

充足公眾持股量

根據公開及董事所得資料，確認本公司於二零一四年三月二十日之已發行股份公眾持股量充裕，超逾25%水平。

核數師

本年度財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所審核，該核數師任滿告退，但表示願意應聘連任。

董事會代表

主席

畢紹傳

香港，二零一四年三月二十日

董

事會矢志促進良好企業管治以保障股東權益及提升本集團表現。年內，本公司一直符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告之守則條文。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事一直遵守標準守則所載規定標準。

董事會

本公司董事會（「董事會」）就本集團業務整體方向提供引領及監督，而日常管理則授權執行董事負責。

董事會由七名董事組成，包括三名執行董事、三名獨立非執行董事及一名非執行董事。一名獨立非執行董事具備上市規則所規定恰當專業會計資格或相關財務管理專業知識。

各獨立非執行董事均已根據上市規則第3.13條作出年度獨立身份確認書。

董事會定期舉行會議，以審閱財務報表、新項目重大投資、股息政策、重要融資、庫務政策及會計政策變動。全體董事均可取得依時提供之董事會文件及相關資料。公司秘書負責存管董事會會議記錄。

本公司為董事及高級人員制定保險投保範圍。

董事會 (續)

個別董事出席率詳列如下：

		董事會會議	股東週年大會
執行董事			
榮鴻慶先生，太平紳士	(常務董事)	4/4	1/1
榮智權先生，太平紳士，FHKIB	(副常務董事)	4/4	1/1
陳珍妮女士	(財務總監)	4/4	1/1
獨立非執行董事			
畢紹傅先生	(董事會主席)	4/4	1/1
占伯麒先生	(董事)	4/4	1/1
史習陶先生	(董事)	4/4	1/1
非執行董事			
榮康信先生	(董事)	4/4	1/1

畢紹傅先生為董事會主席兼獨立非執行董事，榮鴻慶先生為本集團行政總裁。

榮鴻慶先生為榮智權先生之父親，而榮康信先生為榮智權先生之兒子。

獨立非執行董事及非執行董事按特定任期委任，且須輪值告退。

董事之持續專業發展

本公司所有董事均參與持續專業發展，使彼等知悉和了解有關上市規則、香港公司條例及企業管治守則之修訂及最新版本。

董事將不時獲提供書面材料及出席研討會，而公司秘書亦會為董事安排有關規則及規例之最新發展適用的內部培訓，以協助彼等履行其職責。

根據本公司存置之記錄，董事於年內接受以下持續專業發展之培訓。

董事之持續專業發展 (續)

		材料	內部培訓／研討會
執行董事			
榮鴻慶先生，太平紳士	(常務董事)	√	√
榮智權先生，太平紳士， FHKIB	(副常務董事)	√	√
陳珍妮女士	(財務總監)	√	√
獨立非執行董事			
畢紹傅先生	(董事會主席)	√	√
占伯麒先生	(董事)	√	√
史習陶先生	(董事)	√	√
非執行董事			
榮康信先生	(董事)	√	√

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年五月二十五日由董事會成立，其書面條文於二零零五年十二月七日及二零一二年五月七日修訂，並於二零一二年五月十八日進一步修訂。成員包括三名獨立非執行董事、常務董事及副常務董事。

薪酬委員會曾於二零一三年舉行一次會議，個別董事出席率詳列如下：

	出席率
占伯麒先生(薪酬委員會主席)	1/1
畢紹傅先生	1/1
榮鴻慶先生，太平紳士	1/1
榮智權先生，太平紳士， FHKIB	1/1
史習陶先生	1/1

該委員會之主要職責為審閱本集團全體董事及高級管理層薪酬政策及結構，並就此向董事會提出建議，有需要時亦可徵求專業意見。概無董事或彼等之聯繫人士參與釐定彼等本身薪酬。

核數師酬金

截至二零一三年十二月三十一日止年度，應付本集團核數師之審核及非審核服務費用分別為港幣1,315,000元及港幣691,000元。

提名委員會

提名委員會於二零一二年三月二十一日由董事會成立。委員會成員包括三名獨立非執行董事、常務董事及副常務董事。

提名委員會曾於二零一三年舉行一次會議，個別董事出席率詳列如下：

	出席率
畢紹傅先生(提名委員會主席)	1/1
榮鴻慶先生，太平紳士	1/1
榮智權先生，太平紳士，FHKIB	1/1
占伯麒先生	1/1
史習陶先生	1/1

該委員會之主要職責為每年檢討董事會之架構、人數及組成，就任何為配合公司策略而擬對董事會作出之變動提出建議，並物色具備合適資格可擔任董事會成員之人士。委員會亦評核獨立非執行董事之獨立性，並就董事委任或重新委任(尤其是主席及行政總裁)向董事會提出建議，有需要時亦可徵求專業意見。

董事會成員多元化政策

年內，董事會採納了董事會成員多元化政策，因其明白並贊同一項原則，認為其董事會應根據公司業務而具備適當所需技巧、經驗及多樣的觀點與角度。

本公司旨在透過考慮多項因素，包括(但不限於)性別、年齡、文化及教育背景與專業經驗，以達致其董事會成員多元化。董事會應確保其組成人員的變動不會帶來不適當的干擾。

提名委員會將不時檢討本政策並監督其執行。

審核委員會

審核委員會於一九九八年九月二十五日由董事會成立，成員包括三名獨立非執行董事史習陶先生 FCA，FCPA、畢紹傅先生及占伯麒先生。

審核委員會曾於二零一三年舉行二次會議，個別董事出席率詳列如下：

	出席率
史習陶先生 FCA，FCPA(審核委員會主席)	2/2
畢紹傅先生	2/2
占伯麒先生	2/2

參照由香港會計師公會發佈之「成立審核委員會指引」及上市規則附錄十四所載企業管治常規守則之守則條文第C3.3條(「守則條文」)，本公司董事會已於二零零五年六月三十日編妥及採納職權範圍書(「職權範圍」)，其列明審核委員會之職權及責任。本公司董事會於二零零九年四月十五日採納已於二零零九年一月一日生效之守則條文修訂，及於二零一二年五月十八日進一步修訂，並將其加入職權範圍內。審核委員會之主要責任包括審查及監察本集團之財政匯報系統及內部監控運作。

二零一三年內，審核委員會曾舉行會議以審查二零一二年年報以及二零一三年中期報告及賬目，並與外聘核數師討論財務報告、守規、審核範圍以及維持獨立身份之政策，向董事會呈報有關事宜。

董事會知悉，其有責任確保維持健全有效之內部監控制度，以保障本集團資產及股東利益。董事會負責檢討內部監控政策，並將營運風險之日常管理交由執行董事負責。

年內，本集團聘任獨立顧問，協助董事會對本集團進行高水平風險評估，工作範圍包括鑑定、分析及評估本集團面對之主要風險。經參考全球認可之內部監控準則，高水平風險評估涵蓋所有主要監控範疇，包括財務、守規及營運監控以及風險管理制度。

審核委員會 (續)

本公司亦制定了舉報政策，員工可在保密情況下就任何涉嫌失當或違規行為提出其關注，而無懼遭受報復或迫害。

董事之責任聲明

董事知悉彼須根據法定規定及適用會計準則編製本集團財務報表，而本集團年度業績及中期業績均依時公佈。

獨立核數師報告書列明核數師之申報責任。

公司秘書

公司秘書並非本集團一名全職僱員，彼確保已遵從董事會程序，並負責提供董事會有關管治事宜之意見，以及協助董事之就職與專業發展。

股東權利

本公司制定了股東通訊政策，以提供股東有關本公司的資料，使彼等能以知情方式行使作為股東的權利。

本公司亦制定了股東召開股東特別大會的程序、股東於股東大會提呈建議的程序及股東提名個別人士參選董事的程序。有關此等程序及政策之詳情，載於本公司網站 <http://www.nanyangholdingslimited.com>「企業管治」項下。

董事會代表

主席

畢紹傳

香港，二零一四年三月二十日

Nanyang Holdings Limited董事會宣佈，截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得除稅後溢利為港幣162,200,000元(二零一二年：溢利港幣559,600,000元)，減少71%。本年度溢利減少，主要由於投資物業公平值收益減少。二零一三年投資物業(包括合營企業所擁有)公平值收益為港幣54,200,000元，相較於二零一二年的港幣483,400,000元，變動淨額為港幣429,200,000元。未計按公平值重估投資物業帶來的淨影響，年內溢利淨額將為港幣108,000,000元(二零一二年：溢利港幣76,200,000元)，上升42%。該收益主要來自上海商業儲蓄銀行有限公司的股息收入約港幣46,000,000元及投資組合收益約港幣30,700,000元。每股溢利為港幣3.94元(二零一二年：港幣13.55元)。本集團之每股資產淨值由港幣82.25元(於二零一二年十二月三十一日)上升至港幣88.68元(於二零一三年十二月三十一日)。

董事建議派發末期股息每股港幣0.40元及特別股息每股港幣0.50元，即總股息分派額約為港幣37,020,000元，上升12.5%(二零一二年：末期股息每股港幣0.40元及特別股息每股港幣0.40元，即總股息分派額為港幣32,900,000元)。

業務回顧及展望

房地產

香港

於二零一三年初政府採取更多措施壓抑樓市，令蓬勃興旺的物業市場降溫。銷售交易大幅減少，樓價漸趨穩定。本集團於香港的主要物業南洋廣場的租金持續改善。本集團於南洋廣場所持290,000平方呎工商業樓面面積中，已租出92.7%。該樓宇將繼續為我們帶來穩定的租金收入。

業務回顧及展望 (續)

房地產 (續)

上海

本集團擁有65%權益的合營企業－上海申南紡織有限公司(「申南」)，於二零一二年年初，由新管理團隊展開將廠房轉為辦公室出租的翻新工程已完成。翻新費用合共約人民幣57,000,000元。目前，全部可出租面積28,159平方米已租予第三方。總面積21,202平方米的主廠房出租予一間從事餐廳及婚宴業務的台灣上市公司。於二零一三年最後一季，申南開始轉虧為盈。

根據於二零一四年一月二十四日作出之公告，本集團擁有33%權益的合營企業與一買方達成協議，出售其中國公司的全部註冊資本，該中國公司於上海靜安區持有商業樓宇。出售事項須待若干條件(其中包括)中國發出有關批准函及一個新營業執照，以及於中國完成有關註冊要求及稅務申報後，方告完成。向多個政府部門申請批准的呈請現正進行中。預期出售事項將於所有條件達成後(於二零一四年八月三十一日或之前)，方可完成。

深圳

本集團於深圳擁有45%權益的合營企業－南方紡織有限公司(「南方」)，持續錄得理想的經營業績。南方的工廠大廈及另一大廈之兩層物業的土地使用權已獲得批准延長二十年至二零三三年。營業執照及合營企業協議亦相應延長至二零三四年。現時，該大廈可出租總面積18,300平方米中，已租出約100%。

金融投資

二零一三年下半年，全球股市表現持續向好。於本期間內，本集團增持於歐洲及日本的股票，減持新興市場的股票及債券。截至二零一三年十二月三十一日止年度，投資組合錄得收益10.9%。截至年底，股票62.5%(其中36%為美國股票)、債券17.4%、其他投資2.6%、商品投資6%及現金11.5%。投資組合市值為37,100,000美元或約港幣287,900,000元。

業務回顧及展望 (續)

金融投資 (續)

自二零一四年初，美國抑制資產購買，加上若干新興市場政局漸趨緊張，全球金融市場出現輕微波動並有下行趨勢。於最後可行日期二零一四年三月十四日，投資組合輕微下調0.1%，價值達35,800,000美元或約港幣278,000,000元。股票60.6% (其中35.5%為美國股票)、債券17.6%、其他投資2.8%、商品投資5.6%及現金13.4%。

本集團預計低息環境將繼續利好投資組合的股票表現。然而，克里米亞半島危機增添不明朗因素，或會削弱投資氣氛。倘若有進一步調整，本集團將尋求機會增持美國、歐洲及中國的股票。

本集團於台灣上海商業儲蓄銀行有限公司(「上銀」)的投資，佔上銀已發行股本約4%，持續表現滿意。由於無意在年報結算日後十二個月內出售，此項投資已被分類為非流動資產之可供出售財務資產。於二零一三年，本集團收到上銀已扣除20%預扣稅的股息約港幣46,000,000元。

上銀於一九一五年在上海成立，至今已將近一百週年。於二零一三年三月，上銀獲Global Banking & Finance Review評為「台灣最佳商業銀行」。其後，於二零一三年四月，獲The Asian Banker頒發「台灣最佳管理銀行」獎。於二零一四年，Global Banking & Finance Review進一步將上銀評為「台灣最佳貿易融資銀行」。時至今日，上銀有69間分行，包括一間位於香港、一間位於越南，以及位於泰國曼谷及柬埔寨的代表人辦事處。年內，上銀計劃於新加坡開設分行。上銀截至二零一三年九月三十日止九個月的未經審核淨利約新台幣7,109,300,000元(二零一二年同期：淨利約為新台幣6,829,300,000元)，上升4.1%。於二零一三年九月三十日，股東權益總額約為新台幣94,244,000,000元(二零一二年九月三十日：約新台幣90,174,400,000元)，上升4.5%。(該等數字乃摘錄自上銀網站<http://www.scsb.com.tw>)

財務狀況

本集團價值港幣1,633,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣1,603,000,000元)的投資物業已用作為一般銀行信貸之抵押，當中港幣53,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣80,000,000元)於二零一三年十二月三十一日已被使用。於年底，本集團擁有流動資產淨值港幣229,800,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣168,800,000元)。

僱員

截至二零一三年十二月三十一日，本集團聘有15名僱員。薪酬乃參考有關員工之資歷及經驗釐定。薪金及酌情花紅每年被檢討。本集團亦提供其他福利，包括醫療保險及公積金。

最後，本人謹代表董事會同寅向全體員工對本集團的貢獻致以衷心感謝。

主席
畢紹傳

香港，二零一四年三月二十日

獨立核數師報告書

致 NANYANG HOLDINGS LIMITED (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」)已審計列載於第30至99頁Nanyang Holdings Limited(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的合併財務報表,此合併財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的合併和公司資產負債表與截至該日止年度的合併利潤表、合併綜合收益表、合併權益變動表及合併現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就合併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》的披露規定編製合併財務報表,以令合併財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製合併財務報表所必要的內部控制,以使合併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合併財務報表作出意見,並按照百慕達《一九八一年公司法》第90條僅向整體股東報告我們的意見,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。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計,以合理確定合併財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

獨立核數師報告書

致 NANYANG HOLDINGS LIMITED (於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東(續)

審計涉及執程序以獲取有關合併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合併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合併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，以及評價合併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，該等合併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利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

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日

合併利潤表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	2013 港幣千元	2012 港幣千元
收益	5	155,651	140,716
直接成本	6	<u>(13,551)</u>	<u>(13,313)</u>
毛利		142,100	127,403
行政開支	6	(30,737)	(31,618)
其他經營開支	6	(1,555)	(1,920)
投資物業公平值的變動		<u>50,470</u>	<u>463,290</u>
經營溢利		160,278	557,155
財務成本	8	(794)	(1,082)
應佔合營企業溢利減虧損		<u>14,558</u>	<u>22,188</u>
除所得稅前溢利		174,042	578,261
所得稅開支	9	<u>(11,838)</u>	<u>(18,629)</u>
本公司股權持有人應佔溢利		<u>162,204</u>	<u>559,632</u>
每股溢利(基本及攤薄)	11	<u>港幣3.94元</u>	<u>港幣13.55元</u>
股息	12	<u>37,015</u>	<u>32,902</u>

第37至99頁之附註為本財務報表之整體部分。

合併綜合收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
年內溢利	162,204	559,632
其他綜合收益：		
可能於其後重新分類至損益之項目		
可供出售財務資產公平值收益／(虧損)	84,945	(40,987)
應佔一間合營企業除稅後的物業重估儲備	30,505	—
外幣匯兌差額	10,796	1,037
除稅後年內其他綜合收益	126,246	(39,950)
本公司股權持有人應佔綜合收益總額	288,450	519,682

第37至99頁之附註為本財務報表之整體部分。

合併資產負債表

二零一三年十二月三十一日結算

	附註	2013 港幣千元	2012 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	13	1,140	1,119
投資物業	14	1,742,200	1,691,730
合營企業	16	260,958	212,606
可供出售財務資產	18	1,431,326	1,342,745
遞延所得稅資產	26	384	102
		<u>3,436,008</u>	<u>3,248,302</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	19	19,894	15,924
按公平值透過損益記賬的財務資產	20	253,116	212,093
現金及現金等價物	21	55,759	66,722
		<u>328,769</u>	<u>294,739</u>
總資產		<u>3,764,777</u>	<u>3,543,041</u>
權益			
本公司股權持有人應佔股本及儲備			
股本	22	4,113	4,129
其他儲備	23	1,271,329	1,144,675
保留溢利	23	2,371,811	2,247,216
		<u>3,647,253</u>	<u>3,396,020</u>
總權益		<u>3,647,253</u>	<u>3,396,020</u>

合併資產負債表 (續)

二零一三年十二月三十一日結算

	附註	2013 港幣千元	2012 港幣千元
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債	26	18,572	21,048
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	24	44,924	44,813
當期所得稅負債		1,028	1,160
短期銀行貸款	25	53,000	80,000
		<u>98,952</u>	<u>125,973</u>
總負債		<u>117,524</u>	<u>147,021</u>
總權益及負債		<u>3,764,777</u>	<u>3,543,041</u>
流動資產淨值		<u>229,817</u>	<u>168,766</u>
總資產減流動負債		<u>3,665,825</u>	<u>3,417,068</u>

第37至99頁之附註為本財務報表之整體部分。

第30至99頁之財務報表已由董事會於二零一四年三月二十日批核，並代表董事會簽署。

榮鴻慶
董事

榮智權
董事

資產負債表

二零一三年十二月三十一日結算

	附註	2013 港幣千元	2012 港幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司	15	378,782	378,782
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	19	151,717	83,104
現金及現金等價物	21	1,791	1,614
		<u>153,508</u>	<u>84,718</u>
總資產		<u>532,290</u>	<u>463,500</u>
權益			
本公司股權持有人應佔股本及儲備			
股本	22	4,113	4,129
其他儲備	23	357,128	357,112
保留溢利	23	123,127	48,656
		<u>484,368</u>	<u>409,897</u>
總權益		484,368	409,897
負債			
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	24	47,922	53,603
總權益及負債		<u>532,290</u>	<u>463,500</u>
流動資產淨額		<u>105,586</u>	<u>31,115</u>
總資產減流動負債		<u>484,368</u>	<u>409,897</u>

第37至99頁之附註為本財務報表之整體部分。

第30至99頁之財務報表已由董事會於二零一四年三月二十日批核，並代表董事會簽署。

榮鴻慶
董事

榮智權
董事

合併權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	2013 港幣千元	2012 港幣千元
於一月一日之總權益		3,396,020	2,896,982
綜合收益：			
年內溢利		162,204	559,632
其他綜合收益：			
可供出售財務資產公平值收益／(虧損)	23	84,945	(40,987)
應佔一間合營企業除稅後的物業重估儲備	23	30,505	-
外幣滙兌差額	23	10,796	1,037
除稅後其他綜合收益總額		126,246	(39,950)
綜合收益總額		288,450	519,682
與權益持有者之交易：			
二零一二年／二零一一年末期股息	23	(16,451)	(16,515)
特別股息	23	(16,451)	(4,129)
股份回購及註銷	22	(4,315)	-
與權益持有者之交易總額		(37,217)	(20,644)
於十二月三十一日之總權益		3,647,253	3,396,020

第37至99頁之附註為本財務報表之整體部分。

合併現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	2013 港幣千元	2012 港幣千元
經營活動之現金流量			
經營產生之現金流入淨額	27(甲)	7,381	3,103
支付利息		(794)	(1,082)
(已付)／退還利得稅		(2,606)	575
		<u>3,981</u>	<u>2,596</u>
經營活動之現金流入淨額		<u>3,981</u>	<u>2,596</u>
投資活動之現金流量			
出售可供出售財務資產所得款		267	85
購買機器及設備		(230)	-
已收合營企業之股息	27(乙)	2,892	2,688
已收可供出售財務資產之股息	27(乙)	46,194	41,838
		<u>49,123</u>	<u>44,611</u>
投資活動之現金流入淨額		<u>49,123</u>	<u>44,611</u>
融資活動之現金流量			
回購股份		(4,315)	-
已付股息		(32,902)	(20,644)
償還銀行貸款		(27,000)	(38,000)
		<u>(64,217)</u>	<u>(58,644)</u>
融資活動之現金流出淨額		<u>(64,217)</u>	<u>(58,644)</u>
現金及現金等價物之淨值減少		(11,113)	(11,437)
一月一日結存之現金及現金等價物		66,722	78,247
匯率變動之影響		150	(88)
		<u>55,759</u>	<u>66,722</u>
十二月三十一日結存之現金及現金等價物		<u>55,759</u>	<u>66,722</u>

第37至99頁之附註為本財務報表之整體部分。

1 一般資料

Nanyang Holdings Limited為一家有限公司，在百慕達註冊成立。辦事處地址為香港中環雪廠街二號聖佐治大廈十八樓1808室。

本公司的股份主要在香港聯合交易所有限公司上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事物業投資及投資控股與買賣。

除非另有說明，本合併財務報表以港幣列報。此合併財務報表已經由董事會於二零一四年三月二十日批准刊發。

2 重要會計政策

編制本合併財務報表採用的重要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

2.1 編制基準

Nanyang Holdings Limited的合併財務報表是根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務準則」)編制。合併財務報表按照歷史成本法編制，並就投資物業重估、可供出售財務資產及按公平值透過損益記賬的財務資產均按公平值列賬而作出修訂。

編制符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對合併財務報表屬重大假設和估計的範疇，在附註4中披露。

2 重要會計政策 (續)

2.1 編制基準 (續)

(甲) **於二零一三年生效及與本集團業務相關之新訂及修訂的準則及準則修改**

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已採納下列必須於會計期間開始日二零一三年一月一日採用之新訂及修訂的準則及準則修改：

香港會計準則第1號(修改)	財報報表的呈報
香港會計準則第19號(修改)	僱員福利
香港會計準則第27號(修訂)	單獨財務報表
香港會計準則第28號(修訂)	聯營公司及合營企業
香港財務準則第7號(修改)	財務工具：披露－有關對銷財務資產及財務負債
香港財務準則第10號	合併財務報表
香港財務準則第11號	合營安排
香港財務準則第12號	在其他主體權益的披露
香港財務準則第13號	公平值計量
年度改進項目	二零一一年年度改進

採納此等新訂及修訂的準則及準則修改不會對會計政策造成任何重大變動或對本集團業績及財務狀況造成任何重大影響。

2 重要會計政策 (續)

2.1 編制基準 (續)

(乙) 尚未生效及本集團並無提早採納之新訂準則、解釋及準則修改

下列已頒佈之新訂準則、解釋及準則修改必須於會計期間開始日二零一四年一月一日及後或較後期間採用，惟本集團並無提早採納：

		於會計期間 開始日及後生效
香港會計準則第32號 (修改)	金融工具：呈報－有關對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 (修改)	資產減值	二零一四年一月一日
香港會計準則第39號 (修改)	金融工具：確認及計量－衍生工具的替代	二零一四年一月一日
香港財務準則第7號及第9號 (修改)	強制性生效日期及過渡性披露	二零一五年一月一日
香港財務準則第9號	金融工具	待定
香港財務準則第10號、第12號及第27號 (二零一一年) (修改)	投資主體的合併	二零一四年一月一日
香港財務準則第14號	監管遞延賬目	二零一六年一月一日
香港 (國際財務報告解釋委員會) 解釋公告第21號	徵稅	二零一四年一月一日
年度改進項目	二零一二年及二零一三年年度改進	二零一四年七月一日

2 重要會計政策 (續)

2.1 編制基準 (續)

(乙) 尚未生效及本集團並無提早採納之新訂準則、解釋及準則修改 (續)

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無提早於財務報表採納上述新訂準則、解釋及準則修改。本集團已著手評估有關預期影響，惟暫時未能確定該等新訂準則、解釋及準則修改會否對本集團的財務報表造成重大影響。

2.2 合併

合併財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至十二月三十一日止的財務報表。

(甲) 附屬公司

附屬公司指本集團有權管控其財政及營運政策而控制所有實體(包括特殊目的實體)，一般附帶超過半數投票權的股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

集團內公司之間的交易、結餘及收支予以對銷。來自集團內公司間的利潤和損失(確認於資產)亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

2 重要會計政策 (續)

2.2 合併 (續)

(甲) **附屬公司** (續)

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平值。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平值。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平值計量。就個別收購基準，本集團可按公平值或按非控制性權益應佔被購買方淨資產的比例，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。

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本經調整以反映修改或有對價所產生的對價變動。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

如股利超過宣派股利期內附屬公司的總綜合收益，或如在獨立財務報表的投資帳面值超過合併財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的帳面值，則必須對附屬公司投資作減值測試。

(乙) **合營安排**

根據香港財務報告準則第11號，在合營安排的投資必須分類為共同經營或合營企業，視乎每個投資者的合同權益和義務而定。本公司已評估其合營安排的性質並釐定為合營企業。合營企業按權益法入賬。

2 重要會計政策 (續)

2.2 合併 (續)

(乙) 合營安排 (續)

根據權益法，合營企業權益初步以成本確認，其後經調整以確認本集團享有的收購後利潤或虧損以及其他綜合收益變動的份額。當集團享有某一合營企業的虧損超過或相等於在該合營企業的權益（包括任何實質上構成集團在該合營企業淨投資的長期權益），則集團不確認進一步虧損，除非集團已產生義務或已代合營企業付款。

集團與其合營企業之間的未變現交易利得按集團在該等合營企業的權益予以對銷。未變現虧損也予以對銷，除非交易提供證據證明所轉讓的資產出現減值。

2.3 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。首席經營決策者已確認為董事會，負責分配資源和評估經營分部的表現。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訂經營分部，並從商業角度進行分析。

2.4 外幣匯兌

(甲) 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」）。合併財務報表以港幣呈報，港幣為本公司及集團的功能及列賬貨幣。

2 重要會計政策 (續)

2.4 外幣匯兌 (續)

(乙) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬的現金流量套期和淨投資套期外，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折算產生的匯兌盈虧在利潤表確認。

與借款和現金及現金等價物有關的匯兌盈虧在利潤表內的「財務收益或成本」中呈列。所有其他匯兌盈虧在利潤表內的「其他經營開支」中呈列。

以外幣為單位並被分類為可供出售的貨幣性證券的公平值變動分析為在該證券的已攤銷成本變動產生的換算差額及該證券賬面值的其他變動的兩者之間。有關攤銷成本變動之換算差額在利潤表確認，而賬面值的其他變動則在其他綜合收益中確認。

非貨幣性財務資產及負債(例如按公平值持有透過損益記賬的權益)的換算差額在利潤表中呈報為公平值盈虧的一部份。非貨幣性財務資產(例如分類為可供出售的權益)的換算差額包括在其他綜合收益內。

2 重要會計政策 (續)

2.4 外幣匯兌 (續)

(丙) **集團公司**

功能貨幣與列賬貨幣不同的所有集團實體(當中沒有嚴重通脹貨幣)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資產負債表日期的收市匯率換算；
- 每份利潤表內的收入和開支按平均匯率換算(附非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算)；及
- 所有由此產生的匯兌差額在其他綜合收益中確認。

購買境外主體產生的商譽及公平值調整視為該境外主體的資產和負債，並按期末匯率換算。產生的匯兌差額在權益中入賬。

2.5 物業、機器及設備

物業、機器及設備按歷史成本減折舊和減值虧損列賬。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，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(按適用)。所有其他維修及保養在產生的財政期間內於利潤表支銷。

2 重要會計政策 (續)

2.5 物業、機器及設備 (續)

分類為融資租賃的租賃土地自土地權益可供其擬定用途時開始攤銷。分類為融資租賃的租賃土地的攤銷及其他資產的折舊採用以下的估計可使用年期將其成本按直線法分攤至其剩餘價值計算：

分類為融資租賃的租賃土地	35年的剩餘租期或可使用年期的較短者
樓宇	25年
其他	5年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個資產負債表日進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售的收益或虧損根據收入金額與其賬面金額兩者之差額計算，並列入利潤表處理。

2.6 投資物業

投資物業界定為賺取長期租金或資本增值或兩者兼備而持有之物業(土地或樓宇一樓宇其中部分或兩者)，而非(甲)用於生產或供應貨品或服務或行政用途；或(乙)於日常業務中出售。

投資物業主要包括租賃土地及辦公室樓宇，就長期租金收益持有，並非由本集團佔用。以營運租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業記賬。該情況下，營運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，投資物業按公平值列賬。公平值根據外部估值師於每個報告日期所定公開市場價格計算。公平值以活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。此等估值每年最少一次由外部估值師進行。公平值變動於利潤表記賬，作為投資物業公平值變動。

2 重要會計政策 (續)

2.7 附屬公司投資及非財務資產之減值

沒有確定使用年期之資產無需攤銷及最少每年就減值進行測試。各項資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。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平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，資產將按可辨識現金流量(現金產生單元)的最低層次組合。除商譽外，已遭受減值的非財務資產在每個報告日就減值是否有可能撥回進行檢討。

2.8 財務資產

2.8.1 分類

本集團將其財務資產分類如下：按公平值透過損益記賬的財務資產、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，並於每個報告日期重新評估有關指定。

(甲) 按公平值透過損益記賬的財務資產

按公平值透過損益記賬的財務資產為持作買賣的財務資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售，則分類為此類別。衍生工具除非被指定為對沖，否則亦分類為持作買賣用途。在此類別的資產假若預期在12個月內結算，分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

(乙) 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。此等款項包括在流動資產內，但到期日由資產負債表日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收款列在資產負債表中貿易及其他應收款內(附註2.9)。

2 重要會計政策 (續)

2.8 財務資產 (續)

2.8.1 分類 (續)

(丙) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生工具，被指定作此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在資產負債表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。

2.8.2 確認及計量

投資的定期購入及出售在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。所有非按公平值透過損益記賬的財務資產之投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值透過損益記賬的財務資產初步按公平值確認，而交易成本則在利潤表支銷。當從財務資產收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，投資即終止確認。可供出售財務資產及按公平值透過損益記賬的財務資產其後按公平值列賬。貸款及應收款利用實際利息法按攤銷成本列賬。

因為按公平值透過損益記賬的財務資產類別的公平值變動而產生的盈虧，列入產生期間的利潤表中呈報於按公平值透過損益記賬的財務資產溢利／虧損內。來自按公平值透過損益記賬的財務資產股息收入，當本集團收取有關款項的權利確定時，在利潤表內被確認為透過損益記賬的財務資產溢利／虧損。

當分類為可供出售的證券被售出或減值時，在權益中確認的累計公平值調整列入利潤表作為「可供出售財務資產的盈虧」。

2 重要會計政策 (續)

2.8 財務資產 (續)

2.8.3 財務資產之減值

(甲) 以攤銷成本列賬的資產

本集團於每個資產負債表日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。

對於貸款及應收款類別，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，而損失金額則在合併利潤表確認。如貸款或持有至到期投資有浮動利率，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，按工具的公平值計量減值。

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合併利潤表轉回。

2 重要會計政策 (續)

2.8 財務資產 (續)

2.8.3 財務資產之減值 (續)

(乙) 可供出售資產

本集團在每個報告期末評估是否有客觀證據證明某一財務資產或某一組財務資產經已減值。對於分類為可供出售的權益證券，在釐定證券是否已經減值時，會考慮證券公平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平值的差額，減該財務資產之前在利潤表確認的任何減值虧損計算－自權益中剔除並在利潤表記賬。在利潤表確認的股權工具減值虧損不會透過利潤表撥回。

2.8.4 抵銷金融工具

當有法定可執行權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，財務資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。

2.9 貿易及其他應收款

應收賬款為在日常經營活動中就商品銷售或服務執行而應收客戶的款項。如應收賬款及其他應收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。貿易及其他應收款初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2.10 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資以及銀行透支，如適用。銀行透支在主體的資產負債表的流動負債中借款內列示。

2 重要會計政策 (續)

2.11 當期及遞延所得稅

年內，稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在利潤表中確認，但與在其他綜合收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他綜合收益或直接在權益中確認。

(甲) 當期所得稅

當期所得稅開支根據本公司及其附屬公司經營及產生應課稅收入的國家於資產負債表日已頒佈或實質上已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。

(乙) 遞延所得稅

內在差異

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在合併財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅負債來自對商譽的初始確認，以及若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或損失，則不作記賬。遞延所得稅採用在資產負債表日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的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的稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅溢利而就此可使用暫時差異而確認。

2 重要會計政策 (續)

2.11 當期及遞延所得稅 (續)

(乙) 遞延所得稅 (續)

外在差異

就附屬公司、聯營和合營投資產生的應課稅暫時性差異確認遞延所得稅負債，但不包括本集團可以控制暫時性差異的轉回時間以及暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回的遞延所得稅負債。一般而言，本集團無法控制聯營的暫時性差異的撥回。只有當有協議賦予本集團有能力控制暫時性差異的撥回時才不予確認。

就附屬公司、聯營和合營投資產生的可扣減暫時性差異確認遞延所得稅資產，但只限於暫時性差異很可能在將來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時性差異。

(丙) 抵銷

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，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.12 僱員福利

(甲) 退休金義務

本集團設有界定供款計劃。界定供款計劃為一項退休金計劃，即本集團須向個別實體作出固定供款。若基金並無足夠資產支付所有僱員於目前及過往期間有關僱員服務之福利，則本集團並無法定及推算責任作進一步供款。

2 重要會計政策 (續)

2.12 僱員福利 (續)

(甲) 退休金義務 (續)

對於界定供款計劃，本集團以強制性、合同性或自願性方式向公開或私人管理的退休保險計劃供款。本集團作出供款後，即無進一步付款義務。供款在應付時確認為職工福利費用。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

(乙) 僱員應享假期

僱員年假之權利在僱員應享有時確認。本集團為截至資產負債表日止僱員已提供之服務而產生之年假之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假在僱員正式休假時確認。

2.13 撥備

當本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定義務；很可能需要有資源的流出以結算義務；及金額已被可靠估計時，當就環境復原、重組費用和法律索償作出撥備。重組撥備包括租賃終止罰款和職工辭退付款。但不會就未來經營虧損確認撥備。

如有多項類似義務，其需要在結算中有資源流出的可能性，則可根據義務的類別體考慮。即使在同一務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義務的支出現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關義務固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

2 重要會計政策 (續)

2.14 收入確認

(甲) 投資之已變現及未變現盈虧

投資之已變現盈虧於落實銷售合約時確認。投資之未變現盈虧按附註2.8之基準確認。

(乙) 租金及管理費收入

營業租約之租金及管理費收入按直線法於租期內確認。

(丙) 股息收入

股息收入在收取股息之權利確定時確認。

(丁) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。

(戊) 佣金收入

佣金收入在提供服務時確認。

2.15 營運租賃

如租賃擁有權的重大部份風險和回報由出租人保留，分類為營運租賃。根據營運租賃支付的款項(扣除自出租人收取之任何獎勵金後)於租賃期內以直線法在利潤表支銷。

2.16 借款

借款按公平值並扣除產生的交易費用為初始確認。借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率法於借款期間內在利潤表確認。

設立貸款融資時支付的費用倘部份或全部融資將會很可能提取，該費用確認貸款的交易費用。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明部份或全部融資將會很可能被提取，則該費用資本化作為流動資金服務的預付款，並按有關的融資期間攤銷。

2 重要會計政策 (續)

2.16 借款 (續)

除非本集團可無條件將負債的結算遞延至報告期末日最少十二個月，否則貸款分類為流動負債。

3. 財務風險管理

本集團的投資活動令集團承受著多種有關於其投資之金融工具及市場的風險。本集團所面對之財務風險為市場風險(包括股權價格風險、外匯風險及利率風險)、信貸及交易對手風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

3.1 財務風險因素

(甲) 市場風險

(i) 股權價格風險

由於本集團持有的權益證券被分類為可供出售或按公平值透過損益記賬的財務資產，故此本集團承受股權證券的價格風險(包括外幣匯兌差額)。為了管理股權證券投資產生的價格風險，本集團將其投資組合分散。

本集團之按公平值透過損益記賬的財務資產是公開買賣的。假若該等投資之價格上升/下調5%，而所有其他因素維持不變，則截至二零一三年十二月三十一日止年度的除稅後溢利增加/下降港幣9,995,000元(二零一二年：港幣6,847,000元)。

本集團之可供出售財務資產主要為權益證券。假若該等投資之價格上升/下調5%，而所有其他因素維持不變，權益將增加/下降港幣71,566,000元(二零一二年：港幣67,137,000元)。

3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(甲) **市場風險** (續)

(ii) **外匯風險**

本集團承受之外匯風險主要來自全球證券投資，主要涉及歐元及日圓。本集團監控其以非美元／港元為單位的財務投資之外匯風險。

於二零一三年十二月三十一日，假若港元兌歐元貶值／升值5%，而所有其他因素維持不變，則截至二零一三年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少港幣2,615,000元(二零一二年：港幣1,407,000元)，主要因為兌換以歐元為單位的按公平值透過損益記賬的財務資產所得的匯兌收益／虧損。

於二零一三年十二月三十一日，假若港元兌日圓貶值／升值5%，而所有其他因素維持不變，則截至二零一三年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少港幣503,000元(二零一二年：港幣369,000元)，主要因為兌換以日圓為單位的按公平值透過損益記賬的財務資產所得的匯兌收益／虧損。

(iii) **利率風險**

本集團受附息借貸之利率變動所影響而須承受利率風險。

按變動利率發行的借貸令本集團承受現金流量利率風險。本集團於二零一三年及二零一二年之借貸以港元為單位。

本集團致力維持借貸於低水平，以管理其利率風險。

假若借貸利率上調／下調1%，而所有其他因素維持不變，則截至二零一三年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將減少／增加港幣530,000元(二零一二年：港幣800,000元)，主要由於變動利率借貸的利息開支增加／減少所致。

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(乙) 信貸及交易對手風險

信貸及交易對手風險主要來自存放於銀行及金融機構之債務證券、存款及現金與投資，以及與銀行買賣之衍生金融工具。本集團透過僅選擇具良好信貸評級由A至AA之金融機構及銀行，降低所承受之信貸風險。

根據發行人的信貸評級，截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日本集團集中於債務證券的信貸風險分析如下：

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
A至AAA	11,814	11,030
B至BBB	19,281	26,425
未評級(附註)	18,385	34,203
	49,480	71,658

附註：

董事們監察未評級資產的風險，並認為違約風險是極小的。

(丙) 流動資金風險

為確保資金的靈活性，本集團獲得銀行融資。

管理層根據預期現金流量，監控本集團的流動資金儲備的滾動預測，包括未提取的借貸融資與現金及現金等價物。

下表顯示本集團及本公司之財務負債，按照相關到期組別，根據由資產負債表日至合約到期日的剩餘時間進行分析。於表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。

財務報表附註 (續)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(丙) 流動資金風險(續)

	1年以下 港幣千元	1至2年內 港幣千元	2至5年內 港幣千元
集團			
於二零一三年十二月三十一日			
短期銀行貸款及其利息	53,514	-	-
應付貿易賬款	2,002	-	-
租金及管理費按金	3,410	8,029	2,854
其他應付款及應計費用(減撥備)	23,181	-	-
應付一合營企業款項	15	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零一二年十二月三十一日			
短期銀行貸款及其利息	80,840	-	-
應付貿易賬款	2,031	-	-
租金及管理費按金	4,053	8,147	1,241
其他應付款及應計費用(減撥備)	24,683	-	-
應付一合營企業款項	58	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
公司			
於二零一三年十二月三十一日			
其他應付款及應計費用	47,922	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零一二年十二月三十一日			
其他應付款及應計費用	53,603	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

3 財務風險管理(續)

3.2 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障本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股東的股息數額、發行新股或出售資產以減低債務。

於二零一三年及二零一二年，本集團之策略乃是維持借貸於低水平。

本集團截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日的債務總額與權益比率摘要如下：

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
總借貸(附註25)	<u>53,000</u>	<u>80,000</u>
總權益	<u>3,647,253</u>	<u>3,396,020</u>
債務總額與權益比率	<u>1.5%</u>	<u>2.4%</u>

3.3 公平值估計

下表利用估值法分析按公平值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

3 財務風險管理 (續)

3.3 公平值估計 (續)

下表顯示本集團資產和負債按二零一三年十二月三十一日計量的公平值。按公平值計量的投資物業的披露載於附註14。

	第1層 港幣千元	第2層 港幣千元	第3層 港幣千元	總計 港幣千元
資產				
按公平值透過損益記賬的財務資產	253,116	–	–	253,116
可供出售財務資產	1,431,326	–	–	1,431,326
	<u>1,684,442</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,684,442</u>
總資產	1,684,442	–	–	1,684,442

下表顯示本集團資產和負債按二零一二年十二月三十一日計量的公平值。

	第1層 港幣千元	第2層 港幣千元	第3層 港幣千元	總計 港幣千元
資產				
按公平值透過損益記賬的財務資產	212,093	–	–	212,093
可供出售財務資產	1,342,745	–	–	1,342,745
	<u>1,554,838</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,554,838</u>
總資產	1,554,838	–	–	1,554,838

在活躍市場買賣的金融工具的公平值根據資產負債表日的市場報價列賬。當報價可即時和定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行的實際和常規市場交易時，該市場被視為活躍。本集團持有的財務資產的市場報價為當時買方報價。此等工具包括在第1層。

3 財務風險管理 (續)

3.3 公平值估計 (續)

沒有在活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公平值利用估值技術釐定。估值技術儘量利用可觀察市場數據(如有)，儘量少依賴主體的特定估計。如計算一金融工具的公平值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該金融工具列入第2層。

如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3層。

年內任何層級之間並無轉撥。

4 關鍵會計估算及判斷

投資物業公平值的估計

本集團之投資物業用作出租予第三者，其公平值之評估乃由獨立專業估值師測建行於二零一三年十二月三十一日以公開市值基準，按同一及／或類似物業之近期成交價格作出估值。詳細的判斷和假設載於附註14。

非上市之可供出售財務資產公平值的分類及估計

有關本集團於上海商業儲蓄銀行有限公司(「上銀」)之投資，本公司若干董事亦兼任為上銀之董事。彼等獲委任為上銀董事並非由本集團提名，亦不代表本集團之權益。因此，本集團於上銀並無重大影響，並將上銀之投資分類為可供出售財務資產。

非上市之可供出售財務資產的公平值按場外買賣市場結算日的買方報價釐定。本集團認為此價格為按公平基準實際定期進行之市場交易之價格，並反映投資之公平值。

5 收益及分部資料

年內已確認之收益如下：

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
投資物業之租金收入總額	56,448	49,065
按公平值透過損益記賬的財務資產之已變現及 未變現收益淨額	28,274	22,284
按公平值透過損益記賬的財務資產之股息收入	2,539	1,787
可供出售財務資產之股息收入	57,696	56,595
利息收入	1,578	1,968
投資物業之管理費收入	8,855	8,752
其他	261	265
	<u>155,651</u>	<u>140,716</u>

本集團於世界各地經營兩項主要業務分部：

- 房地產 — 投資及租賃工貿樓宇
- 金融投資 — 持有及買賣投資證券

各項業務分部之間並無進行銷售或其他交易活動。

5 收益及分部資料 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	房地產 港幣千元	金融投資 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	65,303	90,348	155,651
分部業績	74,752	85,526	160,278
財務成本			(794)
應佔合營企業溢利減虧損	14,558	–	14,558
除所得稅前溢利			174,042
所得稅開支			(11,838)
本公司股權持有人應佔溢利			162,204
其他項目			
折舊	50	159	209
投資物業之重估收益	50,470	–	50,470

5 收益及分部資料 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度之分部業績如下：

	房地產 港幣千元	金融投資 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	57,817	82,899	140,716
分部業績	480,806	76,349	557,155
財務成本			(1,082)
應佔合營企業溢利減虧損	22,188	–	22,188
除所得稅前溢利			578,261
所得稅開支			(18,629)
本公司股權持有人應佔溢利			559,632
其他項目			
折舊	45	156	201
投資物業之重估收益	463,290	–	463,290

可呈報分部資產及負債與總資產及負債之對賬如下。分部資產不包括於合營企業之權益及遞延所得稅資產，而分部負債不包括遞延所得稅負債及短期銀行貸款，均集中管理。

5 收益及分部資料 (續)

於二零一三年十二月三十一日之分部資產及負債如下：

	房地產 港幣千元	金融投資 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	1,743,713	1,759,722	3,503,435
於合營企業之權益	260,958	–	260,958
未分配資產			384
			<u>3,764,777</u>
分部負債	43,525	2,427	45,952
未分配負債			71,572
			<u>117,524</u>

於二零一二年十二月三十一日之分部資產及負債如下：

	房地產 港幣千元	金融投資 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	1,692,621	1,637,712	3,330,333
於合營企業之權益	212,606	–	212,606
未分配資產			102
			<u>3,543,041</u>
分部負債	43,242	2,731	45,973
未分配負債			101,048
			<u>147,021</u>

5 收益及分部資料 (續)

本公司於百慕達註冊成立並以香港為基地。截至十二月三十一日止年度本集團在香港及其他國家之收益業績分析如下：

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
香港	68,736	61,637
美國	16,008	11,409
歐洲	10,363	7,267
台灣	57,508	56,423
其他國家	3,036	3,980
	<u>155,651</u>	<u>140,716</u>

於二零一三年十二月三十一日，除位於／經營於香港及其他地區之金融工具及遞延所得稅資產之非流動資產總值如下：

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
香港	1,742,677	1,692,028
中國內地	261,621	213,427
	<u>2,004,298</u>	<u>1,905,455</u>

財務報表附註 (續)

6 按性質分類之開支

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
核數師酬金	1,315	1,315
折舊	209	201
有關投資物業之直接經營支出		
— 產生租金收入	1,685	2,400
— 不會產生租金收入	89	139
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註7)	25,104	24,600
有關投資物業之管理費開支	9,967	9,360
土地樓房之營業租約支出	3,556	2,860
已變現之衍生金融工具公平值虧損	-	12
其他	3,918	5,964
	<u>45,843</u>	<u>46,851</u>

7 僱員福利開支

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
工資與薪酬	24,679	24,207
退休金成本—界定供款計劃(附註甲)	425	393
	<u>25,104</u>	<u>24,600</u>

7 僱員福利開支 (續)

附註：

(甲) 退休計劃 – 界定供款計劃

本集團設有一項為香港若干高級僱員而設之界定供款退休計劃(「高級僱員計劃」)。由二零零零年十二月一日起，本集團為香港其他合資格僱員設立強制性公積金計劃。集團按照僱員基本月薪之某個百分比作出供款。該等計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立管理基金保管。向高級僱員計劃作出之供款額可按照僱員在獲得全數供款利益前退出計劃所被沒收之供款而減少。本年度並無供款被沒收(二零一二年：無)。於年結日應付予該等計劃之供款合共港幣28,000元(二零一二年：港幣28,000元)，已包括在應付貿易賬款及其他應付款項內。

(乙) 董事及高級管理人員酬金

截至二零一三年十二月三十一日止年度，各董事之酬金如下：

董事名稱	袍金 港幣千元	薪酬 港幣千元	花紅 港幣千元	其他福利* 港幣千元	僱主退休	總額 港幣千元
					計劃供款 港幣千元	
畢紹傳先生	360	-	-	-	-	360
榮鴻慶先生	24	4,923	1,810	396	15	7,168
榮智權先生	24	4,923	1,810	248	15	7,020
占伯麟先生	300	-	-	-	-	300
史習陶先生	360	-	-	-	-	360
榮康信先生	144	-	-	-	-	144
陳珍妮女士	24	1,753	408	-	243	2,428
總額	1,236	11,599	4,028	644	273	17,780

7 僱員福利開支 (續)

(乙) 董事及高級管理人員酬金 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度，各董事之酬金如下：

董事名稱	袍金 港幣千元	薪酬 港幣千元	花紅 港幣千元	其他福利 [#] 港幣千元	僱主退休	總額 港幣千元
					計劃供款 港幣千元	
畢紹傳先生	360	-	-	-	-	360
王雲程先生	8	2,093	-	164	4	2,269
榮鴻慶先生	24	4,563	1,667	295	14	6,563
榮智權先生	24	4,563	1,667	230	14	6,498
占伯麟先生	300	-	-	-	-	300
史習陶先生	360	-	-	-	-	360
榮康信先生	7	-	-	-	-	7
陳珍妮女士	24	1,573	363	-	218	2,178
總額	1,107	12,792	3,697	689	250	18,535

[#] 其他福利包括住宿、醫療及車輛津貼。

(丙) 最高薪五位人士之酬金

本集團之最高薪五位人士之酬金包括三位(二零一二年：四位)董事，其酬金已在以上附註7(乙)的分析內列出。本年度支付餘下人士的酬金如下：

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
薪金、僱主房屋及其他津貼、實物利益	2,707	1,788
僱主退休計劃供款	30	14
	<u>2,737</u>	<u>1,802</u>

財務報表附註 (續)

8 財務成本

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
銀行貸款之利息支出	794	1,082

9 所得稅開支

香港利得稅乃按照年內估計應課稅溢利依16.5%(二零一二年：16.5%)之稅率撥備。預扣稅乃根據海外投資(包括合營企業)所得之應收股息按照投資所在國家之現行稅率計算。

在合併利潤表支銷之稅項如下：

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
當期所得稅		
香港利得稅	2,484	1,422
預扣稅	11,815	15,051
過往年度撥備剩餘	(10)	(15)
	<u>14,289</u>	<u>16,458</u>
遞延所得稅(附註26)	(2,451)	2,171
	<u>11,838</u>	<u>18,629</u>

年內，本集團應佔合營企業所得稅開支合共港幣11,642,000元(二零一二年：港幣9,562,000元)，已包括在合併利潤表之應佔合營企業溢利減虧損。

9 所得稅開支 (續)

本集團有關除稅前溢利之稅項與假若採用本集團經營業務之香港利得稅率(即本集團經營業務地區之稅率)而計算之理論稅額之差額如下：

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
除所得稅前溢利	174,042	578,261
減：應佔合營企業溢利減虧損	(14,558)	(22,188)
	<u>159,484</u>	<u>556,073</u>
按稅率16.5%(二零一二年：16.5%)計算	26,315	91,752
無須課稅之收入	(23,482)	(90,059)
不可扣稅之開支	961	1,401
過往年度當期所得稅撥備剩餘	(10)	(15)
未確認之暫時差異之影響	72	6
使用早前未確認的稅損	(133)	(209)
海外投資之股息收入及合營企業之未分派溢利的預扣稅	11,815	15,753
自合營企業的未分派溢利轉回預扣稅之遞延所得稅	(3,316)	-
撥回早前已確認之稅損	(384)	-
	<u>11,838</u>	<u>18,629</u>
所得稅開支	<u>11,838</u>	<u>18,629</u>

10 公司股權持有人應佔溢利

公司股權持有人應佔溢利於本公司財務報表中處理之數額為港幣111,688,000元(二零一二年：港幣24,984,000元)。

11 每股溢利

每股基本溢利乃根據本公司股權持有人應佔溢利除以年內已發行普通股份之加權平均股數計算。

	2013	2012
溢利(港幣千元)		
本公司股權持有人應佔溢利	162,204	559,632
股份數目(千股)		
已發行普通股份之加權平均股數	41,130	41,287
每股溢利(港元)		
基本及攤薄(附註)	3.94	13.55

附註：

本公司沒有可攤薄之潛在普通股，而每股基本溢利相等於每股攤薄溢利。

12 股息

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
二零一三年擬派末期股息每股港幣0.40元 (二零一二年：每股港幣0.40元)	16,451	16,451
二零一三年擬派特別股息每股港幣0.50元 (二零一二年：每股港幣0.40元)	20,564	16,451
	37,015	32,902

於二零一四年三月二十日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股港幣0.40元及特別股息每股港幣0.50元，即總股息分派額約為港幣37,020,000元。此等擬派股息將於二零一四年五月二十三日舉行的股東週年大會上經股東批核及並無於本財務報表中列作應派股息。

13 物業、機器及設備

集團	物業 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一三年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	1,100	19	1,119
添置	–	230	230
折舊	(189)	(20)	(209)
期終賬面淨值	<u>911</u>	<u>229</u>	<u>1,140</u>
於二零一三年十二月三十一日			
成本	6,089	2,450	8,539
累積折舊及減值虧損	(5,178)	(2,221)	(7,399)
賬面淨值	<u>911</u>	<u>229</u>	<u>1,140</u>
截至二零一二年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	1,287	33	1,320
折舊	(187)	(14)	(201)
期終賬面淨值	<u>1,100</u>	<u>19</u>	<u>1,119</u>
於二零一二年十二月三十一日			
成本	6,089	3,455	9,544
累積折舊及減值虧損	(4,989)	(3,436)	(8,425)
賬面淨值	<u>1,100</u>	<u>19</u>	<u>1,119</u>

13 物業、機器及設備 (續)

本集團之物業的賬面淨值分析如下：

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
香港：		
租期十至五十年	248	279
	-----	-----
海外：		
租期逾五十年	276	298
租期十至五十年	387	523
	-----	-----
	663	821
	-----	-----
	911	1,100
	-----	-----

14 投資物業

	集團 2013 港幣千元	2012 港幣千元
公平值		
於一月一日期初結餘	1,691,730	1,228,440
公平值變動	50,470	463,290
	-----	-----
於十二月三十一日期末結餘	1,742,200	1,691,730
	-----	-----

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面總值為港幣1,633,000,000元(二零一二年：港幣1,603,000,000元)之投資物業已按予銀行，作為一般銀行信貸之抵押，當中港幣53,000,000元(二零一二年：港幣80,000,000元)於二零一三年十二月三十一日已被使用(附註25)。

本集團在香港持有之投資物業為十至七十五年期的租賃。

14 投資物業 (續)

本集團的估值流程

投資物業以公平值為估值基準，即自願買賣雙方於公平交易中按活躍市場就相同地點及狀況並附有類似租約之類似物業現行價格交換之數額。投資物業由與本集團無關連的獨立專業估值師測建行有限公司在二零一三年十二月三十一日估值，此估值師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。

本集團財務部專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討。此部門直接向和高級管理人員匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，管理層與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

在每個財政年度末，財務部將會：

- 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；
- 與獨立估值師進行討論。

14 投資物業 (續)

估值技術

利用重要不可觀察輸入數據計量公平值

香港已完成工商業物業之公平值一般按收益資本化及(如適用)直接比較法計算得出。收益資本化乃基於通過採用適當之資本化比率，將物業收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易和估值師分析當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用之現行市值租金乃根據對該物業及其他類似物業之近期租務情況而釐定。直接比較法乃基於將要估值之物業與最近曾交易之其他類似物業作直接比較。然而，由於房地產物業之異質性，通常需要對可能影響考慮中物業可達致之價格之任何質量化差異作出適當調整。

釐定公平值所使用之重要輸入數據

資本化率乃由估值師對被估值之投資物業風險狀況作出估計得出。比率愈高，公平值愈低。

現行市場租金乃根據香港投資物業及其他類似物業之近期租務情況估計得出，租金愈低，公平值愈低。

於二零一三年十二月三十一日，資本化率介乎2.80%至2.90%及市場租金介乎港幣10.0元至港幣17.2元用於香港已完成工商業物業之收益資本化計算。

15 附屬公司

	公司	
	2013	2012
	港幣千元	港幣千元
非上市股份，按成本	378,782	378,782

主要附屬公司詳細資料載於財務報表附註31。

16 合營企業

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
應佔資產淨值	250,630	202,278
權益貸款予一合營企業(附註甲)	10,328	10,328
	<u>260,958</u>	<u>212,606</u>

於二零一三年十二月三十一日，由本公司間接持有的合營企業之詳細資料如下：

公司名稱	註冊/ 成立地點及 法定主體類別	主要業務及 經營地點	集團應佔權益		
			權益	利潤分配	表決權
China Able Limited (附註乙)	英屬處女群島， 有限責任公司	投資控股， 中華人民共和國	33.33%	33.33%	33.33%
昌裕(上海)房地產 經營有限公司	中華人民共和國， 有限責任公司	物業投資， 中華人民共和國	33.33%	33.33%	33.33%
上海申南紡織有限公 司(附註丙)	中華人民共和國， 有限責任公司	物業投資， 中華人民共和國	64.68%	64.68%	57%
南方紡織有限公司	中華人民共和國， 有限責任公司	物業投資， 中華人民共和國	45%	45%	43%

附註：

(甲) 給予一合營企業的權益貸款是無抵押、免息及無固定還款期。

16 合營企業 (續)

附註：(續)

(乙) 於二零一四年一月二十四日，China Able Limited之附屬公司與第三方訂立一份框架協議，以代價人民幣653,000,000元(約港幣841,000,000元)出售其全資附屬公司(「交易」)。

交易須待滿足協議內若干預先條件方能完成。本集團於交易完成時錄得預期收益約人民幣60,000,000元。

(丙) 由於任何重大事項的決策(包括財務及營運)，須分佔控制權各方一致通過，縱然本集團擁有57%表決權，此投資項目仍被列作合營企業。

以下為本集團應佔合營企業之資產、負債及業績總額：

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
資產		
非流動資產	108,398	316,032
流動資產	309,197	30,119
	<u>417,595</u>	<u>346,151</u>
負債		
非流動負債	30,246	111,621
流動負債	136,719	32,252
	<u>166,965</u>	<u>143,873</u>
資產淨值	<u>250,630</u>	<u>202,278</u>
收益	<u>42,709</u>	<u>52,694</u>
除所得稅後溢利	<u>14,558</u>	<u>22,188</u>

16 合營企業 (續)

就合營企業之承擔及或然負債

本集團就合營企業有以下承擔：

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
本集團應佔合營企業資本承擔如下：		
已核准但未簽約	–	3,217
已簽約但未撥備	–	4,008
	<hr/>	<hr/>
	–	7,225
	<hr/>	<hr/>

本集團就合營企業之權益並無或然負債。

財務報表附註 (續)

17 金融工具(按類別) 集團

	貸款及 應收款 港幣千元	按公平值 透過損益 記賬的資產 港幣千元	可供出售 財務資產 港幣千元	總計 港幣千元
二零一三年十二月三十一日 根據合併資產負債表的資產				
可供出售財務資產	-	-	1,431,326	1,431,326
按公平值透過損益記賬的 財務資產	-	253,116	-	253,116
應收貿易賬款及其他應收款 (不包括按金及預付款)	11,851	-	-	11,851
現金及現金等價物	55,759	-	-	55,759
	<u>67,610</u>	<u>253,116</u>	<u>1,431,326</u>	<u>1,752,052</u>

財務報表附註 (續)

17 金融工具(按類別)(續) 集團

	貸款及 應收款 港幣千元	按公平值 透過損益 記賬的資產 港幣千元	可供出售 財務資產 港幣千元	總計 港幣千元
二零一二年十二月三十一日 根據合併資產負債表的資產				
可供出售財務資產	-	-	1,342,745	1,342,745
按公平值透過損益記賬的 財務資產	-	212,093	-	212,093
應收貿易賬款及其他應收款 (不包括按金及預付款)	8,522	-	-	8,522
現金及現金等價物	66,722	-	-	66,722
	<u>75,244</u>	<u>212,093</u>	<u>1,342,745</u>	<u>1,630,082</u>

17 金融工具(按類別)(續)
集團

	按攤銷成本 之其他 財務負債 港幣千元	
二零一三年十二月三十一日 根據合併資產負債表的負債		
短期銀行貸款		53,000
應付貿易賬款及其他應付款 (不包括法定撥備、租金及管理費按金)		25,207
		<u>78,207</u>
二零一二年十二月三十一日 根據合併資產負債表的負債		
短期銀行貸款		80,000
應付貿易賬款及其他應付款 (不包括法定撥備、租金及管理費按金)		26,771
		<u>106,771</u>
公司		

	貸款及應收賬款	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元
根據資產負債表的資產		
應收貿易賬款及其他應收款項	151,717	83,104
現金及現金等價物	1,791	1,614
	<u>153,508</u>	<u>84,718</u>

財務報表附註 (續)

17 金融工具(按類別)(續) 公司

按攤銷成本之財務負債
2013 2012
港幣千元 港幣千元

根據資產負債表的負債

應付貿易賬款及其他應付款項

47,922 53,603

18 可供出售財務資產

集團

2013 2012
港幣千元 港幣千元

於一月一日

1,342,745 1,386,402

出售

(267) (85)

匯兌收益／(虧損)

3,903 (2,585)

於權益確認之淨公平值收益／(虧損)

84,945 (40,987)

於十二月三十一日

1,431,326 1,342,745

集團

2013 2012
港幣千元 港幣千元

上市權益證券－香港

7,989 7,629

非上市證券

－權益證券

1,422,489 1,333,973

－創業基金

848 1,143

1,423,337 1,335,116

1,431,326 1,342,745

18 可供出售財務資產 (續)

可供出售財務資產以下列貨幣為單位：

	集團	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元
新台幣	1,422,489	1,333,973
其他	8,837	8,772
	<u>1,431,326</u>	<u>1,342,745</u>

於二零一三年十二月三十日，價值港幣697,000元(二零一二年：港幣697,000元)之可供出售財務資產被減值及撥備。

於二零一三年十二月三十一日以下公司權益的賬面金額超過本集團總資產的10%。

名稱	註冊成立地點	主要業務	已發行股份詳情	持有權益
上海商業儲蓄銀行有限公司	台灣	商業銀行業務	3,715,791,615股普通股 每股面值新台幣10元	4.0%

所有證券的公平值是根據此等證券在活躍市場的當時買方報價釐定。

19 應收貿易賬款及其他應收款項

	集團		公司	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元	2013 港幣千元	2012 港幣千元
應收貿易賬款(附註丙)	201	243	-	-
其他應收款項、預付款項及 按金	8,043	7,402	260	247
應收款項				
— 附屬公司(附註甲)	-	-	151,457	82,857
— 合營企業(附註甲)	11,650	8,279	-	-
	<u>19,894</u>	<u>15,924</u>	<u>151,717</u>	<u>83,104</u>

附註：

(甲) 應收附屬公司及合營企業賬款為無抵押、免息及無固定還款期。

(乙) 應收貿易及其他應收款項的賬面金額均貼近其公平值。

(丙) 本集團並沒有向客戶提供任何信貸期。應收貿易賬款為應收租戶之租金收入。租金收入在每月初預先向租戶收取，在開出發票時即為到期。於各有關資產負債表日，應收貿易賬款已過期但並未減值。這關乎多個近期並無違約記錄之獨立客戶。於二零一三年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元
30日內	160	217
31-60日	41	26
	<u>201</u>	<u>243</u>

應收貿易賬款並無集中的信貸風險。

20 按公平值透過損益記賬的財務資產

	集團	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元
上市權益證券		
— 香港	22,713	21,157
— 海外	180,923	119,277
	<u>203,636</u>	<u>140,434</u>
於海外上市的債務證券	49,480	71,659
	<u>253,116</u>	<u>212,093</u>

以上按公平值透過損益記賬的財務資產持作買賣用途，並在合併現金流量表的經營活動之經營資金變動中呈報(附註27)。

按公平值透過損益記賬的財務資產之公平值變動在合併利潤表內收益中列賬(附註5)。

所有權益證券的公平值是根據此等證券在活躍市場的當時買方報價釐定。

在報告日期，信貸風險的最高風險承擔乃分類為按公平值透過損益記賬的財務資產之債務證券的賬面價值。

20 按公平值透過損益記賬的財務資產(續)

按公平值透過損益記賬的財務資產之賬面值以下列貨幣為單位：

	集團	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元
歐羅	52,297	28,139
日圓	10,057	7,376
港元	22,713	21,157
美元	166,573	154,001
其他	1,476	1,420
	<u>253,116</u>	<u>212,093</u>

21 現金及現金等價物

	集團		公司	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元	2013 港幣千元	2012 港幣千元
銀行及庫存現金	<u>55,759</u>	<u>66,722</u>	<u>1,791</u>	<u>1,614</u>

現金及現金等價物之賬面金額主要以美元及港元為單位。

信貸風險的最高承擔為港幣55,759,000元(二零一二年：港幣66,722,000元)。

22 股本

	股數	總額 港幣千元
法定股本：		
每股面值港幣一角		
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年十二月三十一日	60,000,000	6,000
發行及繳足股本：		
每股面值港幣一角		
於二零一二年一月一日，二零一二年 十二月三十一日及二零一三年一月一日	41,287,299	4,129
購回公司股份及註銷股份	(159,500)	(16)
於二零一三年十二月三十一日	41,127,799	4,113

於二零一三年一月四日及二零一三年一月七日，董事會根據本公司於二零一二年五月十八日舉行之股東週年大會上授予之一般權力在香港聯合交易所有限公司以總代價港幣4,315,425元回購本公司股份分別為44,000股及115,500股。

財務報表附註 (續)

23 儲備 集團

	合併									總額
	實繳盈餘	可供出售 投資儲備	物業重估 儲備	賬目產生之 資本儲備	普通儲備	法定及 其他儲備	換算儲備	資本 贖回儲備	保留溢利	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一三年一月一日	2,459	997,403	25,670	1,000	76,000	14,246	27,026	871	2,247,216	3,391,891
可供出售投資公平值收益	-	84,945	-	-	-	-	-	-	-	84,945
外幣匯兌差額	-	-	-	-	-	-	10,796	-	-	10,796
股份回購及註銷(附註22)	-	-	-	-	-	-	-	16	(4,315)	(4,299)
二零一二年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,451)	(16,451)
二零一二年特別股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,451)	(16,451)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	162,204	162,204
應佔合營企業除稅後										
物業重估儲備	-	-	30,505	-	-	-	-	-	-	30,505
轉撥入合營企業法定儲備	-	-	-	-	-	392	-	-	(392)	-
於二零一三年 十二月三十一日	2,459	1,082,348	56,175	1,000	76,000	14,638	37,822	887	2,371,811	3,643,140

財務報表附註 (續)

23 儲備 (續) 集團

	合併									總額
	實繳盈餘	可供出售 投資儲備	物業重估 儲備	賬目產生之 資本儲備	普通儲備	法定及 其他儲備	換算儲備	資本 贖回儲備	保留溢利	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一二年一月一日	2,459	1,038,390	25,670	1,000	76,000	13,880	25,989	871	1,708,594	2,892,853
可供出售投資公平值收益	-	(40,987)	-	-	-	-	-	-	-	(40,987)
外幣匯兌差額	-	-	-	-	-	-	1,037	-	-	1,037
二零一一年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,515)	(16,515)
二零一一年特別股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,129)	(4,129)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	559,632	559,632
轉撥入合營企業法定儲備	-	-	-	-	-	366	-	-	(366)	-
	<u>2,459</u>	<u>997,403</u>	<u>25,670</u>	<u>1,000</u>	<u>76,000</u>	<u>14,246</u>	<u>27,026</u>	<u>871</u>	<u>2,247,216</u>	<u>3,391,891</u>
於二零一二年 十二月三十一日	2,459	997,403	25,670	1,000	76,000	14,246	27,026	871	2,247,216	3,391,891

23 儲備 (續)
公司

	實繳盈餘 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一三年一月一日	356,241	871	48,656	405,768
本年度溢利	-	-	111,688	111,688
股份回購及註銷(附註22)	-	16	(4,315)	(4,299)
二零一二年				
末期股息(附註12)	-	-	(16,451)	(16,451)
二零一二年				
特別股息(附註12)	-	-	(16,451)	(16,451)
	<u>356,241</u>	<u>887</u>	<u>123,127</u>	<u>480,255</u>
於二零一三年 十二月三十一日	<u>356,241</u>	<u>887</u>	<u>123,127</u>	<u>480,255</u>
於二零一二年一月一日	356,241	871	44,316	401,428
本年度溢利	-	-	24,984	24,984
二零一一年				
末期股息(附註12)	-	-	(16,515)	(16,515)
二零一一年				
特別股息(附註12)	-	-	(4,129)	(4,129)
	<u>356,241</u>	<u>871</u>	<u>48,656</u>	<u>405,768</u>
於二零一二年 十二月三十一日	<u>356,241</u>	<u>871</u>	<u>48,656</u>	<u>405,768</u>

根據於一九八九年進行之集團重組，本公司購入南洋紗廠有限公司(「南洋紗廠」)全部已發行股份，並以本公司發行之新股份作為交換代價。本集團之實繳盈餘相當於南洋紗廠股份之面值與本公司根據集團重組發行之股份面值之差額減其後分配。本公司之實繳盈餘相當於本公司根據集團重組發行之股份面值與購入南洋紗廠之合併淨資產於購入日期價值之差額減其後分配。

23 儲備 (續)

法定儲備乃按照於中華人民共和國成立之合營企業之合營協議條款而設立，並須保留於實體之賬目中作特定用途。於二零一三年十二月三十一日，法定儲備包括法定盈餘儲備港幣7,319,000元(二零一二年：港幣7,123,000元)及企業發展儲備港幣7,319,000元(二零一二年：港幣7,123,000元)，兩者均自合營企業之保留溢利中撥款。

普通儲備來自保留溢利之轉撥且並無特定用途。

24 應付貿易賬款及其他應付款項

	集團		公司	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元	2013 港幣千元	2012 港幣千元
應付貿易賬款(附註甲)	2,002	2,031	-	-
租金及管理費按金	14,293	13,441	-	-
其他應付款項及應計費用	28,614	29,283	1,726	2,050
應付－合營企業賬款 (附註乙)	15	58	-	-
應付－附屬公司賬款 (附註乙)	-	-	46,196	51,553
	<u>44,924</u>	<u>44,813</u>	<u>47,922</u>	<u>53,603</u>

24 應付貿易賬款及其他應付款項 (續)

附註：

(甲) 於二零一三年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元
30日內	1,662	1,691
31-60日	340	340
	<u>2,002</u>	<u>2,031</u>

(乙) 應付合營企業及附屬公司賬款為無抵押、免息及無固定還款期。

(丙) 應付貿易賬款及其他應付款項的賬面金額均貼近其公平值。

25 短期銀行貸款

於二零一三年十二月三十一日，本集團之短期銀行貸款以投資物業作抵押(附註14)，及其息率為一個月、二個月或三個月的香港銀行同業拆息加0.75%(二零一二年：0.75%)。此等以港元為單位之貸款於二零一三年十二月三十一日的實際利率為每年0.96%(二零一二年：1.01%)，該貸款面值與公平值相近。

26 遞延所得稅

遞延所得稅乃採用負債法就短暫時差按主要稅率16.5%(二零一二年：16.5%)作全數撥備。

	集團	
	2013	2012
	港幣千元	港幣千元
遞延所得稅資產		
— 超過12個月後收回	307	101
— 12個月內收回	77	1
	<u>384</u>	<u>102</u>
遞延所得稅負債		
— 超過12個月後結算	(21,048)	(19,581)
— 12個月內結算	2,476	(1,467)
	<u>(18,572)</u>	<u>(21,048)</u>
	<u>(18,188)</u>	<u>(20,946)</u>

遞延所得稅項資產及負債之變動如下：

	集團	
	2013	2012
	港幣千元	港幣千元
於一月一日	(20,946)	(18,716)
在合併利潤表內確認之稅項抵免／(支銷)(附註9)	2,451	(2,171)
匯兌差額	307	(59)
	<u>(18,188)</u>	<u>(20,946)</u>

26 遞延所得稅 (續)

年內遞延所得稅資產及負債之變動如下：

遞延所得稅負債：

	加速稅項 折舊 港幣千元	集團 合營企業之 未分派溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一三年一月一日	(17,425)	(3,623)	(21,048)
滙兌差額	-	307	307
在合併利潤表內(抵免)/支銷	(1,147)	3,316	2,169
	<u>(18,572)</u>	<u>-</u>	<u>(18,572)</u>
於二零一三年十二月三十一日	(18,572)	-	(18,572)
於二零一二年一月一日	(15,957)	(2,862)	(18,819)
滙兌差額	-	(59)	(59)
在合併利潤表內支銷	(1,468)	(702)	(2,170)
	<u>(17,425)</u>	<u>(3,623)</u>	<u>(21,048)</u>
於二零一二年十二月三十一日	(17,425)	(3,623)	(21,048)

26 遞延所得稅 (續)

遞延所得稅資產：

	加速會計 折舊 港幣千元	集團 可抵扣 虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一二年一月一日	103	–	103
在合併利潤表內支銷	(1)	–	(1)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	102	–	102
在合併利潤表內支銷	(102)	384	282
於二零一三年十二月三十一日	–	384	384

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益有可能透過未來應課稅溢利實現而就所結轉之可抵扣虧損作確認。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收益的虧損港幣8,014,000元(二零一二年：港幣11,147,000元)確認遞延所得稅資產港幣1,322,000元(二零一二年：港幣1,839,000元)。此等可抵扣虧損並無到期日。

27 綜合現金流量表附註

(甲) 經營溢利與經營產生之現金流入淨額對賬：

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
經營溢利	160,278	557,155
可供出售財務資產之股息收入	(57,696)	(56,595)
匯兌差額	(58)	84
折舊	209	201
投資物業公平值之變動	(50,470)	(463,290)
	<u>52,263</u>	<u>37,555</u>
營運資金變動前經營溢利	52,263	37,555
應收貿易賬款及其他應收款項增加	(3,970)	(2,865)
按公平值透過損益記賬的財務資產增加	(41,023)	(29,559)
衍生財務資產減少	-	32
衍生財務負債減少	-	(417)
應付貿易賬款及其他應付款項增加／(減少)	111	(1,643)
	<u>7,381</u>	<u>3,103</u>
經營產生之現金流入淨額	<u>7,381</u>	<u>3,103</u>

(乙) 合營企業及可供出售財務資產股息收入：

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
股息收入	60,901	59,577
預扣稅支出	(11,815)	(15,051)
	<u>49,086</u>	<u>44,526</u>

28 營業租約承擔

於十二月三十一日，本集團依據辦事處用址之不可撤銷營業租約而須於未來支付之最低租金支出總額如下：

	集團	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元
第一年內	3,153	294
第二年至第五年內	3,810	–
	<u>6,963</u>	<u>294</u>

29 未來應收租金

於十二月三十一日，依據投資物業之不可撤銷營業租約而未於財務報表內確認為應收賬款之最低租金總額如下：

	集團	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元
第一年內	44,906	40,143
第二年至第五年內	37,946	47,446
	<u>82,852</u>	<u>87,589</u>

30 有關連人士交易

除於合併財務報表內其他地方所披露的有關連人士資料及交易外，以下為於年內本集團與有關連人士在日常業務過程中進行的重大關連方交易概要。

主要管理人員之酬金

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	18,128	19,046
終止服務後福利	288	264
	<u>18,416</u>	<u>19,310</u>

31 附屬公司

於二零一三年十二月三十一日，本公司之附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊地點 及法定主體類別	經營地點	主要業務	已發行股本詳情	集團權益	
					2013	2012
浩誠投資有限公司	英屬處女群島， 有限責任公司	香港	投資控股	50,000股股份每股面值1美元	100%	100%
Cottage Investments Co SA	巴拿馬， 有限責任公司	香港	投資控股	100股無面值普通股按每股 10美元發行及100股普通股 每股面值10美元	100%	100%
+ Culvert Investments Ltd	英屬處女群島， 有限責任公司	香港	投資控股	100股股份每股面值1美元	100%	100%
East Coast Investments Ltd	香港， 有限責任公司	香港	投資買賣	2股普通股每股面值1美元	100%	100%
Highriver Estates Ltd	香港， 有限責任公司	香港	物業投資	2股普通股每股面值港幣1元	100%	100%
Infinity Peace Ltd	英屬處女群島， 有限責任公司	香港	投資控股	100股無面值股份 按每股1美元發行	100%	100%
Mepal International Ltd	香港， 有限責任公司	香港	物業投資	3股普通股每股面值港幣1元	100%	100%
Merry Co Inc	利比里亞， 有限責任公司	中華人民共和國	物業持有	1股無面值股份按1,000美元發行	100%	100%
南洋紗廠有限公司	香港， 有限責任公司	香港	投資控股及 物業投資	25,000,000股普通股每股面值 港幣1元	100%	100%
Nanyang Industrial (China) Ltd	香港， 有限責任公司	香港	投資控股	2股普通股每股面值港幣1元	100%	100%

財務報表附註 (續)

31 附屬公司 (續)

公司名稱	註冊地點 及法定主體類別	經營地點	主要業務	已發行股本詳情	集團權益	
					2013	2012
Nanyangetextile.com Ltd	香港， 有限責任公司	香港	不活躍	2股普通股每股面值港幣1元	100%	100%
半島投資有限公司	利比里亞， 有限責任公司	香港	投資控股	1股無面值股份按港幣10,000元 發行	100%	100%
半島紗布貿易有限公司	香港， 有限責任公司	香港	物業投資	1,000股普通股每股面值港幣1元	100%	100%
Velden Ltd	英屬處女群島， 有限責任公司	香港	投資控股及買賣	10,000股普通股每股面值1美元	100%	100%

+ 此公司由本公司直接持有。

主要物業一覽表

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日

投資物業

描述	地段	類型	租期	集團權益
英皇道250號 北角城中心20樓 2006至2008室	香港內地段 8416號	商業	中期租賃	100%
鴻圖道57號 南洋廣場 (包括總樓面面積 289,375平方呎之多個 單位及全部車位)	觀塘內地段 46號	商業／工業	中期租賃	100%
大埔汀角道57號 太平工業中心 第一座五樓 A至D室	第11約地段 1637號	工業	中期租賃	100%