



渝太地產集團有限公司
Y. T. REALTY GROUP LIMITED

股份代號: 75



2013
年報

目錄

公司資料	1
主席報告書與管理層論述及分析	2
董事及高級管理人員	6
企業管治報告	9
董事會報告書	23
獨立核數師報告	31
綜合損益表	32
綜合全面收益表	33
綜合財務狀況表	34
綜合權益變動表	35
綜合現金流動表	36
財務狀況表	37
財務報告附註	38
主要物業	92
五年財務摘要	93

執行董事

張松橋(主席)
黃志強(董事總經理)
袁永誠
董慧蘭

非執行董事

李嘉士
王溢輝

獨立非執行董事

吳國富
陸宇經
梁宇銘

審核委員會

陸宇經(主席)
李嘉士
吳國富
梁宇銘

薪酬委員會

梁宇銘(主席)
張松橋
吳國富

提名委員會

張松橋(主席)
吳國富
梁宇銘

授權代表

張松橋
袁永誠(張松橋之替任者)
袁永誠
張松橋(袁永誠之替任者)

公司秘書

Albert T. da Rosa, Jr.

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要辦事處

香港
灣仔
港灣道二十六號
華潤大廈三三零一至七室
電話：(852) 2500 5555
傳真：(852) 2507 2120
網址：www.ytrealtygroup.com.hk
電郵：investors@ytrealtygroup.com.hk

外聘核數師

安永會計師事務所

主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司

法律顧問

百慕達：
Conyers Dill & Pearman

香港：
胡關李羅律師行
張秀儀、唐滙棟、羅凱栢律師行

過戶登記處

百慕達：
MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
26 Burnaby Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港：
卓佳雅柏勤有限公司
香港
灣仔
皇后大道東一百八十三號
合和中心二十二樓
電話：(852) 2980 1700
傳真：(852) 2890 9350

股份上市

香港聯合交易所有限公司
股份代號：75

主席報告書與管理層論述及分析

本人謹代表董事會欣然報告本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績及業務情況如下。

業績

本年度經審核之股東應佔綜合除稅後溢利淨額為港幣584,700,000元，每股盈利為港幣73.1仙，而截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利淨額為港幣475,200,000元及每股盈利港幣59.4仙。二零一三年度之股東應佔除稅後溢利淨額較二零一二年度增加23.1%。

股息

董事會建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣3.5仙，惟須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。年內並無派發中期股息。上一年度已派發末期股息每股港幣3.5仙，並無宣派中期股息。

資產淨值

根據於二零一三年十二月三十一日已發行之股份799,557,415股計算，本集團之每股綜合資產淨值為港幣6.97元，與於二零一二年十二月三十一日按已發行股份799,557,415股計算之每股綜合資產淨值港幣6.28元比較增加約11.0%。

業務回顧

本集團本年度股東應佔溢利淨額為港幣584,700,000元，而二零一二年度溢利淨額為港幣475,200,000元，較二零一二年度增加23.1%。本年度收入為港幣200,800,000元，較二零一二年度之港幣183,300,000元增加9.5%。整體收入增加主要是由於租金收入上升。

重估本集團物業組合產生之盈餘為港幣273,300,000元(二零一二年：港幣196,100,000元)，重估盈餘已在損益表中入賬。

本集團於本年度從聯營公司—港通控股有限公司(「港通」)所佔之除稅後溢利為港幣183,400,000元(二零一二年：港幣168,200,000元)，較上一年度增加9.0%。港通乃在香港聯合交易所有限公司上市之公司，其主要業務為投資及管理隧道、駕駛學院和高速公路及隧道繳費系統。

業務回顧(續)

地產業務

本集團之主要投資物業為：

世紀廣場
彩星中心

本年度之租金收入總額為港幣192,200,000元，較上一年度之租金收入港幣173,400,000元增加約10.8%。二零一三年租金收入增加乃由於本集團投資物業租金價值上升。

於回顧財政年度內，環球經濟沿復甦軌道穩健地邁步向前儘管有點起伏不平。雖然美國聯儲局逐步撤減量化寬鬆計劃，導致部份發展中經濟體之流動資金較為緊張，及金融業界受到陰霾環境所影響，但美國及歐盟地區市場仍相繼靠穩而投資氣氛亦持續改善。至於香港在民生及經濟各方面均十分依靠之內地市場，去年其經濟發展在經歷過往數年迅速增長後持續放緩，加上中央政府推行財政緊縮措施增添市場調整壓力，尤其是豪宅及高級生活時尚消費品。香港本地方面，對物業投資徵收重稅措施的影響開始滲透於經濟周期中，對其他物業相關行業，如地產物業經紀、法律及會計服務等構成打擊。幸而主要來自內地的旅客持續大量流入、本地大型的基礎建設，公營及私營房屋投資項目的開展，有效地緩衝了這些負面因素，令我們經濟動力穩定復甦。

在此市場環境下，本集團欣然呈報在二零一三年集團主要物業投資業務年度再次取得理想業績，集團主要以高級零售及商業物業用途為主之核心物業投資組合，在租金收入方面錄得穩健增長，而出租率整體持續高逾97%。位於尖沙咀之彩星中心更全數租出，從事網上高級名牌商品貿易商「寺庫」之陳列室於去年底開幕，進一步強化我們物業轉型為高級時裝中心。位於中環之世紀廣場，另一尊貴美容集團BelleSa Styling Bar於剛過去的聖誕節前進駐物業，進一步提升美容中心之概念。本集團二零一三年整體物業投資業務可謂平穩發展中具挑戰。

主席報告書與管理層論述及分析

融資及流動資金

截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務支出為港幣3,600,000元(二零一二年：港幣4,500,000元)，較上一年度減少20.3%，此乃由於本年度內本集團銀行借貸減少。於二零一三年底，銀行貸款結餘為港幣133,100,000元(二零一二年：港幣176,100,000元)。

銀行貸款以總賬面值港幣3,780,000,000元(二零一二年：港幣3,512,000,000元)之若干投資物業，以及轉讓若干物業之租金收入作抵押。

於一年內到期之定期貸款分期償還款項為港幣31,500,000元，本集團將主要以租金收入撥付。

以下為本集團於二零一三年十二月三十一日銀行借貸之到期詳情：

一年內	23.7%
第二年內	15.0%
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	45.1%
第五年後	16.2%
	100.0%

於二零一三年十二月三十一日，本集團現金及等同現金項目結餘為港幣250,200,000元。因本集團持有淨現金及等同現金項目為港幣117,100,000元，所以資本與負債比率為零(二零一二年：0.7%)，而資本與負債比率即銀行貸款淨額與股東資金之比例。

就所持現金、可用之銀行授信額及經常性租金收入，本集團具備充足資源以應付可預見之營運資金及資本性開支所需。

由於本集團的借貸及收入來源均以港元計算，故基本上沒有外匯兌換率浮動所引起之風險。

展望及策略

在二零一四年，本集團對香港整體經濟發展相對審慎樂觀。雖然美國聯儲局逐步縮減買債規模，但預期環球經濟可持續以穩定步伐復甦，多個主要市場之經濟活動及就業情況持續改善。而目前全球第二大經濟體之中國預計在二零一四年將繼續整固及修正。至於香港本地方面，有賴高速的旅客增長、龐大的房屋及基建投資，加上擴大人民幣離岸結算範圍等優勢，預期經濟可健康發展，但勞工短缺而導致成本上漲將成為經濟發展之絆腳石。對多數企業而言高增長及高利潤之營運業績未必像過往年度般輕易重現。此外，物業市場調整將可能涉及各類型物業，對資產價值無論在物業價格及租金上難免有著下調壓力，此重要的負面因素我們亦不容忽視，若物業價值有任何過分的調整，都可能容易導致市場恐慌形成惡性經濟循環對大多數業主及承按人同樣造成打擊。

主席報告書與管理層論述及分析

展望及策略(續)

另一方面，本集團歡迎物業市場有健康的調整，此將為集團提供機會以較合理及易於負擔之成本去擴展我們物業組合。目前，本集團會保持專注我們核心投資，繼續透過不同方式進一步提升集團物業之吸引力與物業價值。

本集團基本理念是為股東保持及創造長期及可持續的價值，集團為達成這目標而努力，會透過主動之物業管理服務及各項翻新工程以保持其競爭力，繼而強化及完善我們的核心物業投資業務。與此同時，我們亦會尋找機會去投資合適之物業，從而優化我們現有物業組合。

除物業投資業務外，集團亦會物色其他物業發展機會，以強化集團資產基礎及資產負債表狀況。集團於決策時將貫徹嚴謹審慎作出選擇，並制訂嚴格之投資標準限於選取地點優越之優質項目。集團有信心我們的策略及努力能持續為股東在未來年度帶來增值回報。

職員

於二零一三年十二月三十一日，本集團共有45名僱員。本集團會不時檢討職員之薪酬。除薪金外，本集團並為職員提供醫療保險、人壽保險、退休金計劃及特別之在職進修／培訓津貼等福利。董事亦會視乎本集團之財務狀況而酌情決定對本集團之僱員給予股份期權及花紅。

致謝

本人藉此機會對一直支持本集團之股東及業務夥伴，以及在過去一年為本集團作出寶貴貢獻之管理人員及職員致以衷心謝意。

主席

張松橋

香港，二零一四年三月二十五日

董事及高級管理人員

執行董事／高級管理人員

張松橋，現年49歲，於二零零零年九月二十八日獲委任為本公司主席以及本集團若干其他成員公司董事。張先生在重慶市出生及接受教育。於一九八五年，彼成立中渝實業有限公司（「中渝實業」，該公司主要在中國從事貿易業務）。彼為渝港國際有限公司（「渝港國際」）創辦人兼主席及港通控股有限公司（「港通」）與中渝置地控股有限公司（「中渝置地」）（彼等均為在香港上市之公眾公司）主席。彼為Palin Holdings Limited、中渝實業、Yugang International (B.V.I.) Limited（「Yugang BVI」）及Funrise Limited（「Funrise」）董事；連同渝港國際，彼等均為在第29頁「股東擁有之權益及淡倉」一節所披露之公司。

黃志強，現年58歲，於二零零零年一月十日獲委任為本公司董事總經理以及本集團若干其他成員公司董事。黃先生持有商業博士學位，並為英國皇家特許測量師學會、香港房屋經理學會、英國特許房屋經理學會會員及中國人民政治協商會議廣西省南寧市委員會委員。彼為香港地產行政師學會及香港董事學會資深會員，以及廣西社會科學院榮譽院士。黃先生在過去三十年曾在香港多間大型物業公司及物業顧問公司歷任高級行政職務；並積極參與公共及志願服務及現為香港醫療輔助隊高級助理總監。彼分別為港通及奧思集團有限公司（彼等均為在香港上市之公眾公司）的執行董事及獨立非執行董事。

袁永誠，現年67歲，於二零零零年九月二十八日獲委任為本公司執行董事以及本集團若干其他成員公司董事。袁先生持有香港理工大學管理學文憑。於加盟本公司前，彼曾在香港一所大型銀行擔任高級管理職務逾二十年。彼為渝港國際董事總經理及港通執行董事。彼為Yugang BVI及Funrise董事。

董慧蘭，現年48歲，於二零零零年九月二十八日獲委任為本公司執行董事以及本集團若干其他成員公司董事。董女士持有香港中文大學哲學碩士學位。彼為港通執行董事。

董事及高級管理人員

非執行董事

李嘉士，現年53歲，於二零零零年九月二十八日獲委任為本公司獨立非執行董事，並於二零零四年九月三十日被重新任命為本公司非執行董事。李先生獲香港大學法律學士學位及法學專業證書。彼為香港、英格蘭及威爾斯、新加坡及澳洲首都地域之合資格律師及胡關李羅律師行合夥人。李先生為香港聯合交易所有限公司上市委員會主席及香港特區政府交通審裁處小組主席。彼亦為證券及期貨事務監察委員會轄下之證監會(香港交易所上市)委員會及證監會雙重存檔事宜顧問小組委員，以及香港會計師公會紀律小組成員。彼為合景泰富地產控股有限公司、中國平安保險(集團)股份有限公司及思捷環球控股有限公司獨立非執行董事及石藥集團有限公司、合和實業有限公司、安全貨倉有限公司、添利工業國際(集團)有限公司及渝港國際(彼等均為在香港上市之公眾公司)非執行董事。彼亦為港通之顧問。

王溢輝，現年54歲，於二零零四年九月三十日獲委任為本公司獨立非執行董事，並於二零零七年十月一日被重新任命為本公司非執行董事。王先生持有香港理工大學銀行學專業文憑。彼有逾十三年在國際銀行集團之工作經驗。彼為中國微電子科技集團有限公司執行董事以及中渝置地(彼等均為在香港上市之公眾公司)非執行董事。

董事及高級管理人員

獨立非執行董事

吳國富，現年42歲，於二零零四年九月三十日獲委任為本公司獨立非執行董事。吳先生持有加拿大Grant MacEwan Community College會計學證書。彼在建築材料之市場推廣、貿易、採購及發展，以及建築項目之技術控制、支援及管理方面具有逾二十年工作經驗。彼為渝港國際及港通獨立非執行董事。

陸宇經，現年59歲，於二零零七年九月十日獲委任為本公司獨立非執行董事。陸先生畢業於香港大學，持有理學學士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港證券及投資學會普通會員。彼於國際及本地金融機構之企業財務與證券及商品貿易業務方面擁有逾十年經驗。彼為渝港國際及港通獨立非執行董事。

梁宇銘，現年54歲，於二零零七年十月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。梁先生持有香港中文大學社會科學學士學位及澳洲查理特鐸得大學會計學碩士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員及英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會資深會員。彼亦為澳洲註冊會計師及香港執業會計師。梁先生自一九九零年起從事核數及稅務行業及現為一所會計師行之首席合夥人。彼在保險、財務管理及企業融資方面擁有逾二十八年經驗，曾於野村國際(香港)有限公司擔任國際金融及企業融資部之助理副總裁。彼為信佳國際集團有限公司、渝港國際、港通及中渝置地(彼等均為在香港上市之公眾公司)獨立非執行董事。

股東價值

本公司致力維持良好企業管治原則。該等原則強調有效之董事會、健全之內部監控系統以及透明度及問責性。董事會認為，該項承諾對平衡不同權益相關者與本公司及其附屬公司（「本集團」）之整體利益至為重要。本公司確保企業管治工作之重點在於改善業績，而並非純粹為符合和墨守規則。

企業管治

本報告載列本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度一直遵守載於《主板上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四之《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）。本公司確保符合企業標準，及具備一套流程以確保不斷之改進，全體董事會將履行企業管治職責，而非將該責任轉授予一個委員會。

於年內至本報告日期止，董事會對本公司所執行之企業管治進行定期檢討，包括董事之培訓及持續專業發展。董事會並檢討本公司在遵守法定及監管機構方面規定，遵守《企業管治守則》與在中期報告及本報告內作出有關披露之做法。董事會認為，本公司於年度內在各方面均已遵守《企業管治守則》之原則及有關守則條文，惟下述偏離情況除外。

本公司並無正式之董事委任書（董事總經理除外）訂明有關委任之主要條款及條件，因此偏離《企業管治守則》D.1.4條。然而，每名董事（包括有指定任期者）仍應最少每三年輪流退任一次。股東（於發出召開有關股東大會通知之同時）獲發一份通函，其內載有所有合理所需之資料（包括按《上市規則》13.51(2)條須予披露者），以供股東參閱，使他們在投票贊成或反對批准重選每名於該大會上膺選連任之退任董事之普通決議案時，能作出明智之決定。

內幕消息披露／董事之證券交易

本公司明白其在《證券及期貨條例》（第571章）第XIVA部及《上市規則》下關於內幕消息之責任，並已參考證券及期貨事務監察委員會所頒佈之《內幕消息披露指引》制定關於內幕消息披露之政策。除有責任作出報告外，在該政策下董事及僱員亦不得在彼等擁有未公開內幕消息之任何時間內買賣本公司股份。

企業管治報告

內幕消息披露／董事之證券交易(續)

本公司已採納一套監管董事進行證券交易之守則(「《證券守則》」)(當中包括不時修訂之《上市規則》附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」))。每名董事於委任時及該守則修訂後隨即(視乎情況而定)獲發一份《證券守則》複本。董事將預先獲通知，提醒彼等根據兩套守則下之責任不得買賣或被建議不可買賣本公司證券之每段期間之開始日期。

所有董事均已確認彼等於年內一直遵守《標準守則》及《證券守則》所規定之標準。

本公司並已為相關僱員(定義見《企業管治守則》)採納一套進行證券交易之守則，該守則條款之規定不低於《標準守則》所載之規定標準。相關僱員將預先獲通知，提醒彼等根據該守則下之責任不得買賣或被建議不可買賣本公司證券之每段期間之開始日期。

董事會

本公司透過董事會執行上文所述之企業管治，董事會擔當領導及監控角色。董事為企業管治的支柱，時刻真誠、審慎、勤勉地及發揮所長以履行職責。董事會共同負責促進本公司成功，並致力平衡廣泛權益相關者與本集團的利益。

董事會平衡

董事會由張松橋先生擔任主席，共有九名成員。董事會組成之資料載於第1頁「公司資料」一節。所有成員均於本年度至本報告日期止於董事會在任。

董事之個人履歷簡介詳情載於第6頁至第8頁之「董事及高級管理人員」一節。

本公司深明具備恰當董事會組成之重要性及其對本集團企業表現帶來之優勢。董事會在挑選組成時將考慮切合本公司業務需要所須具備之技能、經驗及觀點多元化之均衡搭配。為遵守根據《企業管治守則》引入之新守則條文A.5.6條，董事會於年內採納關於成員多元化之政策。董事會認為其為推行該政策而設定之可計量目標已經實現。此外，在審視董事之技能、經驗及特質後，董事會認為其組成切合本公司需要。獨立非執行董事被視為具備足夠才能及經驗，可對本公司的決策制定具重大影響。據董事會深知，獨立非執行董事概無任何能重大干擾其獨立判斷之利益或關係。因此，董事會認為所有獨立非執行董事均屬獨立身份。

董事會(續)

董事會平衡(續)

董事會每年定期舉行四次會議，並於有需要時另行召開會議以便有效地履行董事會之職責。董事委員會亦會舉行定期會議以便有效地履行彼等之職責。一如其餘董事會成員，非執行董事(包括獨立非執行董事)透過定期出席會議及積極參與公司事務，利用本身之技能、專業知識、多元化之背景及資歷，使董事會及其任職之委員會受惠。彼等亦會出席股東大會，藉以對股東之意見有均衡了解。

董事會會議及股東大會之出席率

除股東週年大會外，董事會於年內舉行四次會議，約每季度一次。全體董事均出席上述全部會議。

	會議出席次數	
	／召開次數	
	股東大會	董事會會議
執行董事		
張松橋(主席)	1/1	4/4
黃志強(董事總經理)	1/1	4/4
袁永誠	1/1	4/4
董慧蘭	1/1	4/4
非執行董事		
李嘉士 ¹	1/1	4/4
王溢輝 ²	1/1	4/4
獨立非執行董事		
吳國富 ¹	1/1	4/4
陸宇經 ³	1/1	4/4
梁宇銘 ³	1/1	4/4

附註：

- 1 李嘉士先生及吳國富先生之任期均約為三年(由二零一二年五月十八日起至二零一五年舉行之股東週年大會結束時止)。
- 2 王溢輝先生之任期約為三年(由二零一三年五月二十一日起至二零一六年舉行之股東週年大會結束時止)。
- 3 陸宇經先生及梁宇銘先生之任期均約為三年(由二零一一年五月十七日起至應屆股東週年大會結束時止)。
- 4 儘管於被委任或委聘時有任何合約或其他條款，惟非執行董事均須根據本公司公司細則及一切適用之法律規定，輪流退任及合乎資格膺選連任。

企業管治報告

董事會(續)

管理層之委任

董事會在主席領導下，須就本集團之整體管理及表現向股東負責。由於需要持續執行，故此董事會委任由執行委員會成員及二線管理人員組成之管理團隊。董事總經理則將管理及行政職務方面之工作轉授予高級行政人員，而該等行政人員須定期向其直接匯報。

管理層及董事會專責事務之轉授

董事會制訂本集團之業務策略，並監察其發展情況。董事會亦轉授管理層處理其他事項，同時保留若干決策及行事權力，並有效地執行。董事會就其專責及轉授管理層執行之事宜給予書面聲明。董事會並每年檢討有關安排以確保有關安排符合本公司需要。

有關聲明確認董事會專責事宜可分為以下九大類別，即：(1)董事會及高級管理人員；(2)與股東及權益相關者之關係；(3)財務事宜；(4)業務策略；(5)資本性開支；(6)樓宇租賃或購買；(7)未列入預算之主要交易；(8)涉及合法性或適切性問題之行動或交易；及(9)內部監控及報告系統。

董事會監察管理層的管理是否恰當且未超出其職權範圍。有關聲明詳細界定管理層的權力，包括執行董事會所採納之業務策略及方針，批准投資及撤資事項以及根據董事會之政策及指令管理本集團資產及負債。管理層須履行諸如編製中期報告及年報，以及實施及監管財務監控、內部監控及風險管理系統等特定職責。管理層一般每月舉行會議，以檢討(其中包括)本集團之營運及財務表現是否符合既定之預算及目標。

資料提供及使用

董事會及個別董事於任何時間應有自行接觸高級管理人員之獨立途徑。管理層確定董事會及其委員會準時獲得足夠資料、董事會文件及相關資料，從而作出明智的決定。全體董事均可向公司秘書尋求意見及要求提供服務，彼須向董事會負責，確保遵循董事會程序及遵守適用之規則及規例。每位董事或董事會委員會成員可在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事會(續)

董事之責任

於獲委任加入董事會時，每名董事均獲發一套指導資料，包括本集團最近期之財務狀況資料，以及董事職責與企業管治之指引。此外，董事會全體成員均獲每月更新資料，使彼等能對本集團之業績表現、狀況及前景有更平衡及易於理解之評估。歡迎各新任董事前往各營運部門參觀，藉以對本集團之業務運作有更深入了解。

由公司秘書部管理之小型圖書館收藏本公司之出版刊物及管治程序，並收集適用之規則、條例、守則及法規，開放給全體董事使用。歡迎各董事前往參觀及借閱該等資料。

本公司明白發展並更新董事之知識及技能之需要，使彼等繼續在具備全面資訊及切合所需之情況下對董事會作出貢獻。董事不時獲得充足之培訓機會以回應有關需要。年內本公司在公司內部舉辦兩個培訓課程，並安排及撥資在其他地方舉行研討會，課題切合上市公司董事之角色、職能及職責，作為持續專業發展進修課程一部份。

根據本公司所得記錄，各董事於年內均透過研討會、進修課程及類似聚會或閱覽資料接受不少於五小時之培訓。

保險範圍

本公司已為董事及行政人員因法律訴訟引起之責任購買恰當之保險。保險之保障範圍會每年檢討。

主席及董事總經理

主席及董事總經理分別由不同人士擔任，並已分別清楚界定其管理董事會及管理本公司業務之職責分工。董事會認為將兩者的角色區分至為重要，以確保權力及授權之平衡，及維持本公司管理層之獨立性、問責性及責任。主席與董事總經理之間的職責已清楚界定並以書面列載。

主席負責領導董事會，確保其各方面職責之效力。董事總經理在管理隊伍支持下負責提供策劃及履行計劃工作。

主席應確保全體董事清楚知悉當前在董事會會議上提出之事項，而一切主要及恰當之事項均及時由董事會進行商討。每年董事會會議均預先訂定日期，使全體董事均有機會出席，並且鼓勵董事公開討論。本公司鼓勵全體董事會成員積極參與董事會會議，以加強其對本集團之認識及了解。

企業管治報告

主席及董事總經理(續)

主席在計及任何由董事總經理建議及因目前之營運事宜而產生之額外項目，以及其他董事可能向主席提出之有關其他事項(主席可將其納入議程)後，即擬備每次董事會會議之議程。在可行情況下，有關議程及隨附之董事會文件會在召開會議時間最少三日前全部送交全體董事。

主席之責任亦包括主持董事會會議、領導討論以得出明確之結論，以及令其本人信納會議秘書明白各項達致之結論。公司秘書及財務總監均出席董事會會議，就企業管治及會計與財務事宜(在適當情況下)提供意見。

董事會會議及董事委員會會議之會議記錄由獲正式委任之會議秘書保存及可供任何董事查閱。董事會會議記錄之初稿及最終定稿會發送予全體董事，分別供彼等表達意見及作紀錄之用。

問責及核數

財務匯報

董事負責編製賬目。董事會於年度報告及中期報告、其他涉及股價敏感資料之通告及根據《上市規則》之規定須予披露之其他財務資料作出平衡、清晰及可理解的評審。此外，其亦應在向監管者提交之報告書及根據法例規定披露的資料內作出同樣之陳述。

董事亦負責並確保財務資料完整與及時披露。董事已作出安排，令彼等信納有關賬目屬真實公允、準確披露本公司財務狀況且已遵守法例規定及適用之會計準則。

內部監控

董事會須確保會計制度是否充足及財務匯報職能方面的人力資源是否適宜。董事會亦有責任監察本公司維持良好及有效之內部監控以保障股東之投資及本公司之資產，並為此採取合理步驟，預防及偵察欺詐及其他違規事宜。

董事會已授權其審核委員會檢討本集團之內部監控。審核委員會每年收到管理層就有關已識別主要風險領域的內部監控之營運範疇發出之制度檢討報告。審核委員會主席於下一董事會會議上就內部監控之檢討及產生之任何事宜向董事會匯報。通過上述程序，本公司內部監控系統之檢討職責得以妥善履行。

問責及核數(續)

內部監控(續)

為遵守《企業管治守則》之規定，董事會已在二零一三年十二月舉行年會以檢討本集團內部監控是否有效並於二零一四年三月另外舉行會議進行更新檢討。兩次檢討涵蓋一切重大監控，包括財務、營運與合規監控以及風險管理職務，並適當考慮會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受之培訓課程及有關預算是否足夠。兩次會議均無得悉任何不恰當事項。

本公司已就內部監控清晰制定適用於營運機構之書面政策及程序。在制定及檢討該等政策及程序時，確認本公司內部監控系統旨在協助董事合理確保及時發現並恰當處理問題，並進一步確認內部監控之目的乃協助管理及控制而非消除風險，因此所有內部監控系統僅能對錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

本公司亦設有識別、評估及管理重大風險之程序以達成其營運目標。該程序須不斷改進，並於本年度至本報告日期止一直採用。在制定風險管理策略時，董事會確保本公司所面對之風險經已評估，處理風險之政策為最新者及一直獲遵守。於本年度至本報告日期止，概無重大監控失誤或不妥善情況之報告。

董事委員會

董事會在下述四個主要委員會支持下作出決策。所有委員會之職權範圍已載於本公司網站，惟執行委員會之職權範圍除外。

執行委員會

成員全屬執行董事的執行委員會負責協助董事會指導及監督本公司事務。現有四名成員，於本年度至本報告日期止，各成員均於委員會在任。

根據職權範圍所界定，執行委員會根據本公司公司細則或以其他方式明確獲賦予董事權力。

薪酬委員會

薪酬委員會由梁宇銘先生擔任主席，包括第1頁「公司資料」一節所列三名成員。所有成員均於本年度至本報告日期止於委員會在任。

企業管治報告

董事委員會(續)

薪酬委員會(續)

該委員會協助董事會釐定個別執行董事及高級管理人員(亦由執行董事組成)之薪酬待遇，並進一步負責向董事會就本公司之薪酬政策及架構提出建議，檢討及批准管理層之薪酬建議，以及就非執行董事之酬金提出建議。

薪酬委員會於年內舉行會議一次，出席率達百分百。會議上概無成員參與任何有關其本人薪酬之討論或決定。

	會議出席次數／ 召開次數
梁宇銘(主席)	1/1
張松橋	1/1
吳國富	1/1

本集團之薪酬政策為致力招攬、獎勵及保留對執行本集團業務策略舉足輕重之行政人才，為股東爭取持續長遠回報。

行政人員薪酬待遇由固定及變動部份組成，包括薪金、酌情花紅(不設上限)、退休金供款及其他諸如股份期權之獎勵安排。

各執行董事及高級行政人員所收取之酬金乃參照個人及公司表現，業內特定之薪酬基準及當時市況而釐定，並須每年評估。

薪酬委員會根據市場慣例、所效力之時間及所承擔之責任程度，建議每年須支付予非執行董事之袍金水平，然後將該等建議提呈董事會會議批准。

年內，薪酬委員會審閱及批准管理人員之薪酬建議。該委員亦會審閱董事之袍金及薪酬政策，並視乎與之類同之恰當公司之薪金水平，及個別執行董事所擔當之角色、所承擔之責任程度及表現釐定個別執行董事之薪酬待遇，使管理層之獎勵符合股東之權益。

委員會深信在回顧年度應用並預期在未來年度及以後將應用之薪酬政策符合公司整體企業方針及目標。委員會認為年內之行政人員薪酬水平與市場相符。

年內之董事薪酬詳情載於第 65 頁及第 66 頁之財務報告附註 8 內。

董事委員會(續)

提名委員會

提名委員會由張松橋先生擔任主席，包括第1頁「公司資料」一節所列三名成員。所有成員均於本年度至本報告日期止於委員會在任。

該委員會擔當諮詢委員會之角色，為董事會招募、篩選及推薦董事會候選人。其主要職責乃確保董事會能保留恰當之才能、技能及經驗組合。為此，委員會檢討董事提名之政策，評核獨立非執行董事之獨立性，及就董事會繼任人選之管理提供意見。年內，該職責並已擴展至包括監督董事會成員多元化政策之推行。

提名委員會於年內舉行會議一次，出席率達百分百。

	會議出席次數／ 召開次數
張松橋(主席)	1/1
吳國富	1/1
梁宇銘	1/1

本公司深信有效董事會對公司帶來之益處，並指示董事會與提名委員會共同參與委任董事會成員。委任或重選董事須首先由提名委員會參照提名政策加以考慮。委員會其後會視乎情況將建議提交下次舉行之董事會會議考慮及批准。

提名政策載有兩套準則(一套關於個別被提名人，另一套關於整體董事會)，使董事會能作出更明智及平衡之決定，最終可切合所擔當之職務。當評估一名候選人是否合適時，董事會所考慮之整體因素包括所效力之時間、專長及業內經驗、誠信及技能以及顯示候選人可擔任上市公司董事職位之能力標準等。如屬獨立非執行董事，彼等須進一步確保符合《上市規則》3.13條載列之獨立身份標準。在甄選候選人時亦會根據一系列多元化觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景或專業經驗等。該等目標已在董事會成員多元化政策中記載，本公司設立該政策旨在確保從廣義而言多元化仍為董事會之主要特色。

年內，提名委員會評估董事會之組合及獨立非執行董事之獨立性，並向董事會提出建議重選於應屆股東週年大會上退任之董事。在年度結束後，委員會檢討提名及董事會成員多元化政策，並討論為推行後者而設定之目標，及確認該等目標已經實現。因此委員會之結論為董事會之組合應維持不變。

企業管治報告

董事委員會(續)

審核委員會

審核委員會由陸宇經先生擔任主席，包括第 1 頁「公司資料」一節所列四名成員。所有成員均於本年度至本報告日期止於委員會在任。

該委員會協助董事會考慮外聘核數師之委任及審閱本公司財務資料之事宜，亦負責監管本公司之財務申報系統及內部監控程序，並致力確保作出相關安排，供職員舉報可能影響本公司之財務匯報或其他事宜。

審核委員會至少每半年與外聘核數師舉行會議一次及與管理層每年舉行會議三次。

委員會於年內舉行三次會議，出席率達百分百。

	會議出席次數／ 召開次數
陸宇經(主席)	3/3
李嘉士	3/3
吳國富	3/3
梁宇銘	3/3

年內，審核委員會除了財務監控、內部監控及風險管理系統外，還審閱本公司中期報告及年報以及賬目，並關注會計政策及實務之任何變動、重要判斷之地方及因核數而出現之重大調整。委員會已就工作及發現向董事會匯報。

於十二月舉行之會議中，審核委員會參照管理層所編製之二零一三年系統審閱報告以檢討會計及內部財務監控及風險管理系統。

管理層認為，現時已確立及維持充足之內部監控系統足以促進營運之效用及效率、保障資產免遭不法利用及處置、確保維持適當之會計紀錄及財務報告屬真實公允、確保會計及財務匯報職能方面有足夠之資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受之培訓課程及有關預算、容許對財務匯報、內部監控或其他事項可能出現之錯誤作出公平及獨立調查及適當之跟進行動，並確保遵守有關法例及規例。此外，並無發現任何需作出重大改善而須敦請委員會垂注之事宜。

委員會已就此討論該等檢討結果，並通過上述之結論。

董事委員會(續)

審核委員會(續)

於二零一四年三月舉行並由安永會計師事務所及高級管理人員出席之最近一次會議中，審核委員會考慮了安永會計師事務所之能力與成效，以及因二零一三年度之審核而引致之重大事宜。委員會亦已檢討內部監控程序及考慮有關本公司外聘核數師安永會計師事務所之委聘事宜。

審核委員會確信，安永會計師事務所表現其作為外聘核數師應有之獨立及客觀性，且審核程序乃屬有效。年內，安永會計師事務所亦為本公司提供非核數服務。該等服務主要有關稅務合規及中期審閱，而委員會認為並不損害安永會計師事務所審核團隊之獨立性。

年內，安永會計師事務所為本集團提供服務所得酬金合共為港幣1,540,000元，其中港幣1,140,000元為核數費用、港幣290,000元為中期審閱費用及港幣110,000元為稅務合規服務費用。

管理層確認自上次檢討以來，重大風險之性質及程度均無改變，本公司之活動、業務或營運機構及內部監控程序亦無變動。所有內部監控系統均得以有效地執行並維持，而關於該等程序並無重大問題。

於會議結束時，主席確認本集團內部監控系統充足有效，包括有足夠之會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受之培訓課程及有關預算。委員會建議於應屆股東週年大會上續聘安永會計師事務所為本公司來年之外聘核數師及提呈二零一三年度之賬目，以便股東批准。

與股東之溝通

本公司已設立一套與股東溝通之政策，該政策載列本公司與其股東及有潛力之投資者保持聯繫之方法。該政策會每年作出檢討以確保其成效。

企業管治報告

股東權利

本公司於每年將會舉行股東週年大會。此外，董事會可於其認為恰當時召開名為股東特別大會之股東大會。

股東如欲召開股東特別大會或於股東大會上提呈議案(包括提名人選參選董事之議案)須依循下述程序辦理。有關程序須受本公司公司細則、百慕達一九八一年公司法及適用之法例及規例限制。

召開股東特別大會之程序

1. 於存放請求書當日持有不少於附有在本公司股東大會表決權之本公司繳足股本十分之一(1/10)之股東，於任何時候均有權向本公司發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該要求內指明之任何事項。
2. 該請求書須述明召開大會之目的，並由請求人簽署及存放本公司之註冊辦事處，該請求書可包含數份同樣格式之文件，而每份文件均由一名或多名請求人簽署。為確保本公司能儘早收到請求書，該經簽署之請求書副本亦須送交本公司之香港主要辦事處，並註明「致董事會或公司秘書」。
3. 如董事在該請求書存放日期起計二十一(21)日內，未有妥為安排一次在存放請求書後兩(2)個月內召開股東特別大會，則該等請求人或佔全體請求人一半以上總表決權的請求人，可自行召開大會，而由此產生之任何合理費用須由本公司償付，惟請求人按此方式召開之任何大會不得在上述日期起計三(3)個月屆滿後舉行。
4. 除續會外，
 - (1) 召開股東特別大會以考慮通過一項特別決議案，必須發出最少足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日之書面通知。召開所有其他股東特別大會則須發出最少足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日之書面通知。
 - (2) 倘有權出席大會及於會上投票之大多數股東(亦即合共持有賦予該權利之股份面值百分之九十五(95%)之大多數股東)同意，則任何股東特別大會可以發出比(1)分段所述較短時間之通知召開。

股東權利(續)

於股東大會上提呈議案之程序

1. 於遞呈請求書當日持有不少於二十分之一(1/20)可於本公司股東大會投票之全體股東總表決權之任何數目股東，或不少於一百(100)名股東(除非由本公司另行議決)有權自費向本公司發出書面要求：(甲)要求向股東發出將於下屆股東週年大會上正式動議及打算動議之任何決議案通知；及/或(乙)要求向股東傳閱不超過一千(1,000)字關於將在任何股東大會上提呈任何決議案或處理之事項之任何陳述書。
2. 該請求書必須由請求人於單一文件或為此目的而準備之個別副本上簽署。經簽署請求書連同足夠支付本公司費用之合理款項須送交本公司之註冊辦事處：(甲)倘屬要求發出決議案通知之請求書，該請求書須於股東週年大會舉行前不少於六(6)個星期送達，除非股東週年大會乃在送達請求書後六(6)個星期或較短期間內之某一日召開，則該請求書雖未有在規定時間內送達，亦將被視為已妥善送達論；及(乙)倘屬任何其他請求書，則於股東大會舉行前不少於一(1)個星期送達。為確保本公司儘早收到請求書，該經簽署之請求書副本亦須送交本公司之香港主要辦事處，並註明「致董事會或公司秘書」。
3. 除退任董事及該等獲董事提名參選之人士外，股東可發出書面通知聲明在任何股東大會上提名一名人士參選董事之意向，並取得由該名人士發出表明其願意參選之書面通知連同《上市規則》13.51(2)條所規定之個人資料送交本公司之香港主要辦事處，並註明「致董事會或公司秘書」，遞交該等通知之最短期限必須為七(7)天，由本公司就該選舉而發送之股東大會通知之後開始計算，而該期限不得遲於該會議舉行日期之前七(7)天(或之前)結束。

附註： 為避免選舉會議須依照《上市規則》之規定而需延期舉行，該等通知應儘早及最理想於會議舉行日期之前十四(14)個營業日提交予本公司，以讓本公司能給予股東至少十(10)個營業日考慮有關建議。

本公司之網站特設關於上述提名候選董事的程序部份，可供股東瀏覽。

股東可透過香港灣仔港灣道二十六號華潤大廈三三零一至三三零七室或 investors@ytrealtygroup.com.hk 向董事會發出查詢。本公司之公司秘書部門或負責投資者關係部門(視乎情況)將閣下之查詢轉交董事會或有關之董事委員會。

至於閣下之持股量及相關事宜，請透過第 1 頁所載之聯絡詳情致電或親臨本公司之香港過戶登記分處查詢。

企業管治報告

投資者關係

本公司於年內並無對本公司之組織章程文件作出重大修改。

公司秘書

本公司秘書 Albert T. da Rosa, Jr. 先生為本公司香港法律顧問張秀儀、唐滙棟、羅凱栢律師行合夥人。da Rosa 先生於二零零零年九月二十八日獲委任為公司秘書。雖然 da Rosa 先生並非本公司僱員，惟彼會向主席滙報及向董事會提供有關管治事宜之意見。本公司已指派黃永基先生(財務總監)為內部的主要聯絡人，可供 da Rosa 先生與其聯絡。

結論

董事會相信，本公司於本年報涵蓋之會計期間內一直維持良好之管治。本公司將繼續檢討其管治常規以確保能配合最新發展情況。

承董事會命

董事總經理

黃志強

香港，二零一四年三月二十五日

董事會報告書

董事會同寅謹向各股東提呈截至二零一三年十二月三十一日止年度之報告及本公司及其附屬公司(「本集團」)之經審核財務報告。

主要業務

年內本公司仍為一間投資控股公司，而各附屬公司之主要業務仍為物業投資、物業買賣、提供物業管理與有關服務及投資控股。有關該等業務之詳情載於財務報告附註 34 內。

本集團本年度之收入逾 50% 來自香港之物業租賃業務。本集團本年度按營運分部之表現分析載於財務報告附註 4 內。

業績及分派

本集團本年度之業績載於第 32 頁之綜合損益表內。

董事會建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣 3.5 仙(二零一二年：每股港幣 3.5 仙)，全年共派息約港幣 28,000,000 元(二零一二年：港幣 28,000,000 元)。

擬派之末期股息股息單將於二零一四年六月十八日寄予於二零一四年六月十一日名列登記冊之股東，惟須待股東批准後，方可作實。本公司將於二零一四年六月九日至二零一四年六月十一日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記及股份過戶手續，以釐定獲擬派股息之股東名單。

物業、機器及設備

本集團物業、機器及設備於年內之變動詳情載於財務報告附註 14 內。

主要物業

本集團持有之主要物業詳情載於第 92 頁。

附屬公司

本公司主要附屬公司詳情載於財務報告附註 34 內。

聯營公司

本集團在一聯營公司之投資詳情載於財務報告附註 17 內。

董事會報告書

股本

本公司之股本於年內之變動詳情載於財務報告附註24內。

儲備金

本集團及本公司之儲備金於年內之變動詳情分別載於第35頁之綜合權益變動表及財務報告附註25內。

可供分派儲備金

於二零一三年十二月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法，本公司之可供分派儲備金為港幣1,855,300,000元(二零一二年：港幣1,883,100,000元)，已建議派發其中港幣28,000,000元(二零一二年：港幣28,000,000元)作為本年度之末期股息。此外，本公司股份溢價賬中之港幣95,700,000元(二零一二年：港幣95,700,000元)可以繳足紅股方式予以分派。

銀行貸款

本集團之銀行貸款以本集團若干物業作抵押，銀行貸款包括定期貸款及循環信貸。該等借貸之分析載於財務報告附註22內。於年內並無將利息撥充資本。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債摘要載於第93頁。該摘要並不構成經審核財務報告之一部份。

主要供應商及客戶

本集團之主要供應商及客戶所佔之購買額及收入百分率分別如下：

	二零一三年	二零一二年
	%	%
購買額		
—最大之供應商	25	18
—五名最主要之供應商合計	54	51
收入		
—最大之客戶	14	14
—五名最主要之客戶合計	34	34

各董事、彼等之聯繫人士或任何股東(據各董事所知擁有本公司股本5%以上者)概無於該等主要供應商及客戶中擁有權益。

董事

於本年度及至本報告書日期止在任之董事名單列載於第1頁。

陸宇經先生及梁宇銘先生之任期將於應屆股東週年大會結束時屆滿。根據本公司公司細則第87條規定，彼等連同黃志強先生亦須於應屆股東週年大會上輪流退任。上述全體退任董事均合乎資格並願意膺選連任。

本公司或其任何附屬公司概無與任何擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事訂立任何於一年內不作補償(法定補償除外)即可終止且尚未屆滿之服務合約。

獨立性確認

本公司已收悉每名獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認書，並認為彼等仍屬獨立人士。

董事資料／重大承擔

李嘉士先生(「李先生」)於二零一三年七月二十五日獲委任為思捷環球控股有限公司(一間在香港聯合交易所有限公司(「交易所」)上市之公眾公司，股份代號：330)之獨立非執行董事。李先生已向本公司表示，其在思捷環球控股有限公司擔任獨立非執行董事所涉及之時間不多。

有關李先生之最新資料載於第7頁。

除前述者外，自最後向股東提供之資料以來，本公司並無接獲董事通知，彼等須根據交易所制定之《證券上市規則》(「《上市規則》」)13.51(2)條須予披露之資料有任何更改，或根據《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》A.6.6條，彼等之重大承擔有任何更改。

董事之合約權益

本公司或其任何附屬公司概無簽訂任何於年終時或年內仍生效而可令董事直接或間接獲得重大利益之重要合約。

董事及五名最高薪酬人士之酬金

本集團董事及五名最高薪酬人士之酬金詳情分別載於財務報告附註8及附註9內。

董事會報告書

董事在股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，按本公司根據香港法例第571章《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第352條而備存之登記冊所示，各董事於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份中擁有之權益如下：

(甲) 於本公司之權益

姓名	身份	股份數目	股份總數目	佔股權百分率
張松橋	受控制法團之權益	273,000,000	273,000,000 ¹	34.14%
黃志強	實益擁有人	1,576,000	1,576,000	0.20%
吳國富	實益擁有人	50,000		
	配偶權益	<u>40,000</u>	90,000	0.01%

(乙) 於港通控股有限公司(相聯法團)之權益

姓名	身份	股份數目	佔股權百分率
張松橋	受控制法團之權益	155,254,432 ²	41.66%

附註：

- 由於張松橋先生(「張先生」)間接持有Funrise Limited(「Funrise」)之權益，而Funrise擁有本公司股份273,000,000股，因此張先生被視作擁有該等股份之權益。Funrise為Yugang International (B.V.I.) Limited(「Yugang BVI」)之全資附屬公司；而後者則為渝港國際有限公司(「渝港國際」)之全資附屬公司。張先生、Timmex Investment Limited(由張先生全資擁有之公司)及中渝實業有限公司(「中渝實業」)分別擁有渝港國際之已發行股本0.57%、9.16%及34.33%。中渝實業由張先生擁有35%、Prize Winner Limited(由張先生及其聯繫人士所擁有之公司)擁有30%、Peking Palace Limited(「Peking Palace」)擁有30%及Miraculous Services Limited(「Miraculous Services」)擁有5%。Peking Palace及Miraculous Services均為由Palin Discretionary Trust所控制之公司，受託人為Palin Holdings Limited(「Palin Holdings」)，其受益人包括張先生及其家屬。
- 本公司之間接全資附屬公司Honway Holdings Limited持有港通控股有限公司155,254,432股股份。由於張先生被視作擁有上文附註1所述之本公司股份權益，因此，彼亦被視作擁有該等股份之權益。
- 上文所披露之所有權益指好倉。

除本文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司概無按《證券及期貨條例》第352條而備存之登記冊記錄之其他權益或根據本公司所採用之董事進行證券交易之守則須另行知會本公司及交易所之權益。

股份期權計劃

本公司於二零零五年四月二十九日採納現有股份期權計劃，有關該計劃之詳情載於本公司在二零零五年四月十三日刊發之通函(「計劃通函」)內。

該計劃之概要載於下文。

1. 目的 : 旨在讓本集團有更靈活之方式向參與者提供鼓勵、獎勵、獎賞、補償及／或利益，以及作董事會不時批准之其他目的
2. 參與者 : 由董事會全權酌情決定合資格集團(定義見計劃通函)各成員公司之任何董事(或建議委任為董事(不論是執行或非執行)之任何人士)、高級職員及僱員(不論是全職或兼職)；曾經或將會向本集團提供服務之合資格集團各成員公司之任何有關法律、技術、財務或公司管理之業務顧問、專業機構及其他顧問(包括該等業務顧問、專業機構及其他顧問之任何行政人員、高級職員及僱員)(或建議委任為該等行政人員、高級職員及僱員之人士)
3. 可供發行之股份總數(佔二零一四年三月二十五日之已發行股本百分率) : 79,955,741股(10%)
4. 每名參與者可享權益之上限 : 於任何十二個月期間已發行股份總數目之1%
5. 根據期權必須認購股份之期限 : 由董事會全權酌情決定，該期限須自授出期權日期起計十年內
6. 行使期權前之最短期限 : 無(在期權可行使前，董事會就授出期權而可能對承授人施加之績效目標除外)

董事會報告書

股份期權計劃(續)

7. 在申請或接納期權時須 支付之金額 : 港幣 1.00 元
8. 釐定行使價之基準 : 行使價為董事會全權釐定之價格，該價格最少須為以下之最高者：
 - (甲) 於建議日期在交易所每日報價表所列股份之收市價；
 - (乙) 於緊接建議日期前五個營業日在交易所每日報價表所列股份之平均收市價；及
 - (丙) 股份面值
9. 有效期 : 直至二零一五年四月二十八日止

年內並無期權作廢，亦無期權獲授出、行使或註銷。於年初及年終亦無任何尚未行使之期權。

董事購買證券之權利

除上述之該計劃外，本公司或其任何附屬公司概無於本年度任何時間內參與任何安排，而其目的或其中一個目的為致使董事藉認購本公司或任何其他公司之股份或債權證而獲得利益。

股東擁有之權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，就本公司董事所知，根據《證券及期貨條例》第336條而備存之登記冊所記錄者，於本公司之股份中擁有或被視作擁有權益之人士(董事除外)如下：

姓名	身份	股份數目	佔股權百分率
Palin Holdings	受控制法團之權益	273,000,000 ¹	34.14%
中渝實業	受控制法團之權益	273,000,000 ¹	34.14%
渝港國際	受控制法團之權益	273,000,000 ¹	34.14%
Yugang BVI	受控制法團之權益	273,000,000 ¹	34.14%
Funrise	實益擁有人	273,000,000	34.14%

附註：

¹ 每批273,000,000股股份指由Funrise所持本公司之權益(並與張先生所持本公司股份權益重複計算)。由於Palin Holdings、中渝實業、渝港國際及Yugang BVI直接或間接持有Funrise之權益，因此彼等被視作擁有該等股份之權益。

² 上文所披露之所有權益指好倉。

除本文所披露者外，就本公司董事所知，根據《證券及期貨條例》第336條而備存之登記冊所記錄者，並無其他人士於二零一三年十二月三十一日在本公司之股份及相關股份中擁有或被視作擁有任何權益或淡倉，惟已在第26頁所披露者除外。

退休計劃

本集團為全體僱員設立一個界定供款強制性公積金退休福利計劃，退休計劃之詳情列載於財務報告附註2.4(21)內。

足夠公眾持股量

截至本報告日期，根據本公司得悉之公開資料及據董事所知，本公司年內一直維持《上市規則》所指定之公眾持股量數目。

董事會報告書

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司年內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

優先購買權

百慕達一九八一年公司法或本公司公司細則並無關於優先購買權之規定。

外聘核數師

本年度之財務報告經由安永會計師事務所(執業會計師)審核，其任期已告屆滿，惟合乎資格並願意應聘連任。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案續聘安永會計師事務所為本公司外聘核數師。

承董事會命

主席

張松橋

香港，二零一四年三月二十五日



致：Y. T. Realty Group Limited(渝太地產集團有限公司)全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已審核載於第32頁至第91頁的渝太地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報告，此財務報告包括於二零一三年十二月三十一日的綜合和公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流動表以及主要會計政策和其他解釋資料概要。

董事就綜合財務報告須承擔的責任

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和香港公司條例的披露規定編製並且真實而公允地列報綜合財務報告，與董事認為必要的內部監控，以使綜合財務報告的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報告作出意見。我們的報告依據百慕達1981年公司法第90條僅為全體股東編製，而並不可作其他目的。我們概不就本報告的內容對其他任何人士負責或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則的規定執行審核。該等準則要求我們遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，從而合理確保此等綜合財務報告不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報告所載金額和披露資料的審核證據。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告存有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及真實而公允地列報綜合財務報告相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非對公司的內部監控的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報告的整體列報方式。

我們相信，所獲得的審核證據充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報告已根據香港財務報告準則真實而公允地反映貴公司和貴集團於二零一三年十二月三十一日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的溢利和現金流動，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零一四年三月二十五日

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收入	5	200,766	183,272
直接支出		<u>(6,834)</u>	<u>(10,179)</u>
		193,932	173,093
其他收入	5	2,541	1,538
行政費用		(39,701)	(36,210)
融資成本	6	(3,579)	(4,489)
投資物業公平價值之變動		273,265	196,119
佔一聯營公司業績		<u>183,370</u>	<u>168,225</u>
除稅前溢利	7	609,828	498,276
所得稅支出	10	<u>(25,097)</u>	<u>(23,087)</u>
本公司股權持有人應佔年度溢利	11	<u>584,731</u>	<u>475,189</u>
本公司普通股權持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	13	<u>港幣 73.1 仙</u>	<u>港幣 59.4 仙</u>

本年度擬派股息之詳情於財務報告附註 12 內披露。

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本年度溢利		<u>584,731</u>	<u>475,189</u>
其他全面(虧損)/收益			
於其後可重新分類至損益之其他全面(虧損)/收益：			
其他投資公平價值之變動	18	(93)	(110)
佔一聯營公司其他全面(虧損)/收益		<u>(2,765)</u>	<u>49,072</u>
本年度其他全面(虧損)/收益		<u>(2,858)</u>	<u>48,962</u>
本公司股權持有人應佔年度全面收益總額		<u><u>581,873</u></u>	<u><u>524,151</u></u>

綜合財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	14	1,155	1,311
投資物業	15	3,807,800	3,532,800
一聯營公司投資	17	1,794,672	1,660,643
其他投資	18	1,697	1,790
非流動資產總值		<u>5,605,324</u>	<u>5,196,544</u>
流動資產			
應收貿易賬項	19	458	1,617
其他應收款項、按金及預付款項		8,541	11,140
現金及等同現金項目	20	250,234	138,845
流動資產總值		<u>259,233</u>	<u>151,602</u>
流動負債			
應付貿易賬項	21	1,092	1,921
其他應付款項及應計費用		77,348	73,903
銀行貸款－有抵押	22	31,500	43,000
應繳稅項		2,903	4,205
流動負債總值		<u>112,843</u>	<u>123,029</u>
流動資產淨值		<u>146,390</u>	<u>28,573</u>
資產總值減流動負債		<u>5,751,714</u>	<u>5,225,117</u>
非流動負債			
銀行貸款－有抵押	22	101,600	133,100
遞延稅項負債	23	74,974	70,765
非流動負債總值		<u>176,574</u>	<u>203,865</u>
資產淨值		<u>5,575,140</u>	<u>5,021,252</u>
股本權益			
本公司股權持有人應佔股本權益			
已發行股本	24	79,956	79,956
儲備金	25	5,467,199	4,913,311
擬派末期股息	12	27,985	27,985
股本權益總值		<u>5,575,140</u>	<u>5,021,252</u>

 董事
黃志強

 董事
袁永誠

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

		本公司股權持有人應佔									
附註	已發行股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	股本贖回 儲備金 港幣千元	股本 儲備金 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	聯營公司		滾存溢利 港幣千元	撥派 末期股息 港幣千元	總額 港幣千元	
						投資重估 儲備金 港幣千元	其他 儲備金 港幣千元				
	於二零一三年一月一日	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	5,489	4,016	3,482,983	27,985	5,021,252
	本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	584,731	—	584,731
	其他投資公平價值之變動	—	—	—	—	—	—	(93)	—	—	(93)
	佔一聯營公司其他全面(虧損)/收益	—	—	—	—	—	(2,845)	80	—	—	(2,765)
	本年度其他全面虧損	—	—	—	—	—	(2,845)	(13)	—	—	(2,858)
	本年度全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	—	(2,845)	(13)	584,731	—	581,873
	已宣佈及派發二零一二年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(27,985)	(27,985)
	擬派二零一三年度末期股息	12	—	—	—	—	—	—	(27,985)	27,985	—
	於二零一三年十二月三十一日	<u>79,956</u>	<u>95,738*</u>	<u>1,350*</u>	<u>1,800*</u>	<u>1,321,935*</u>	<u>2,644*</u>	<u>4,003*</u>	<u>4,039,729*</u>	<u>27,985</u>	<u>5,575,140</u>
	於二零一二年一月一日	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	(42,873)	3,416	3,035,779	23,987	4,521,088
	本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	475,189	—	475,189
	其他投資公平價值之變動	—	—	—	—	—	—	(110)	—	—	(110)
	佔一聯營公司其他全面收益	—	—	—	—	—	48,362	710	—	—	49,072
	本年度其他全面收益	—	—	—	—	—	48,362	600	—	—	48,962
	本年度全面收益總額	—	—	—	—	—	48,362	600	475,189	—	524,151
	已宣佈及派發二零一一年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(23,987)	(23,987)
	擬派二零一二年度末期股息	12	—	—	—	—	—	—	(27,985)	27,985	—
	於二零一二年十二月三十一日	<u>79,956</u>	<u>95,738</u>	<u>1,350</u>	<u>1,800</u>	<u>1,321,935</u>	<u>5,489</u>	<u>4,016</u>	<u>3,482,983</u>	<u>27,985</u>	<u>5,021,252</u>

* 該等儲備賬包括在綜合財務狀況表之綜合儲備金港幣5,467,199,000元(二零一二年：港幣4,913,311,000元)。

綜合現金流動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營運業務之現金流動			
營運業務產生之現金淨額	26	160,476	137,815
已付利息		(2,057)	(3,003)
已付香港利得稅		(22,190)	(15,638)
退回香港利得稅		—	27
營運業務之現金所得淨額		136,229	119,201
投資活動之現金流動			
已收利息		1,526	438
已收一聯營公司股息		46,576	46,576
投資物業裝修		(1,735)	(1,881)
購入物業、機器及設備項目		(222)	(215)
投資活動之現金所得淨額		46,145	44,918
融資活動之現金流動			
償還銀行貸款		(43,000)	(73,000)
已付股息		(27,985)	(23,987)
融資活動之現金所耗淨額		(70,985)	(96,987)
現金及等同現金項目之增加淨額		111,389	67,132
於一月一日之現金及等同現金項目		138,845	71,713
於十二月三十一日之現金及等同現金項目		250,234	138,845
現金及等同現金項目之結餘分析			
現金及銀行結存	20	6,177	14,345
購入時原有到期日少於三個月之 無抵押定期存款	20	244,057	124,500
		250,234	138,845

財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產			
附屬公司投資	16	2,031,701	2,059,524
流動資產			
其他應收款項		87	89
可退回稅項		—	4
現金及銀行結存		998	946
流動資產總值		<u>1,085</u>	<u>1,039</u>
流動負債			
其他應付款項		1,788	1,727
應繳稅項		10	—
流動負債總值		<u>1,798</u>	<u>1,727</u>
流動負債淨值		<u>(713)</u>	<u>(688)</u>
資產淨值		<u>2,030,988</u>	<u>2,058,836</u>
股本權益			
已發行股本	24	79,956	79,956
儲備金	25	1,923,047	1,950,895
擬派末期股息	12	27,985	27,985
股本權益總值		<u>2,030,988</u>	<u>2,058,836</u>

 董事
黃志強

 董事
袁永誠

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

1 公司資料

渝太地產集團有限公司為一間在百慕達註冊成立之有限公司。本公司之主要營業地點為香港灣仔港灣道二十六號華潤大廈三三零一至零七室。

年內，本集團從事下列主要業務：

(甲) 物業投資及買賣；

(乙) 提供物業管理及有關服務；及

(丙) 投資控股。

2.1 編製基準

本財務報告乃根據香港會計師公會(「會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則(「財務報告準則」)(已包括全部香港財務報告準則、香港會計準則(「會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及《香港公司條例》之披露規定而編製。除投資物業及其他投資按公平價值計量外，本財務報告乃根據歷史成本會計法編製。本財務報告乃以港元呈報。

綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報告。附屬公司於本公司相同報告期間之財務報告採用與本公司一致的會計政策編製。附屬公司業績由本集團取得控制權之日期起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該控制權終止之日期為止。

本集團成員公司間之交易引起之所有集團內公司資產與負債、權益、收入、支出及現金流均於綜合賬目時全部對銷。

倘有事實及情況顯示在下文有關附屬公司之會計政策內所述之三項控制權元素中有一或多項出現變動，則本集團會重新評估其是否仍對被投資公司擁有控制權。於附屬公司之權益變動在並無喪失控制權的情況下作為股權交易入賬。

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

2.2 會計政策之變動及披露

本集團在本年度之財務報告中首次採納下列全新及經修訂之財務報告準則。

財務報告準則第 1 號(修訂本)	財務報告準則第 1 號「首次採納香港財務報告準則—政府貸款」之修訂本
財務報告準則第 7 號(修訂本)	財務報告準則第 7 號「金融工具：披露—抵銷金融資產及金融負債」之修訂本
財務報告準則第 10 號	綜合財務報告
財務報告準則第 11 號	共同安排
財務報告準則第 12 號	於其他實體之權益披露
財務報告準則第 10 號、財務報告準則第 11 號及財務報告準則第 12 號(修訂本)	財務報告準則第 10 號、財務報告準則第 11 號及財務報告準則第 12 號—過渡指引之修訂本
財務報告準則第 13 號	公平價值計量
會計準則第 1 號(修訂本)	會計準則第 1 號「財務報告呈報—呈報其他全面收益項目」之修訂本
會計準則第 19 號(二零一一年)	僱員福利
會計準則第 27 號(二零一一年)	獨立財務報告
會計準則第 28 號(二零一一年)	聯營公司及合營公司投資
會計準則第 36 號(修訂本)	會計準則第 36 號「資產耗蝕—非金融資產可收回金額之披露」之修訂本(提早採納)
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第 20 號	露天礦場生產階段之剝採成本
二零零九年至二零一一年周期之年度改進	於二零一二年六月頒佈之若干財務報告準則之修訂本

除有關財務報告準則第 10 號、財務報告準則第 12 號、財務報告準則第 13 號、會計準則第 1 號(修訂本)及會計準則第 36 號(修訂本)之影響在下文進一步闡釋外，採納該全新及經修訂之財務報告準則對本財務報告並無重大財務影響。

採納該全新及經修訂之財務報告準則之主要影響如下：

(甲) 財務報告準則第 10 號取代會計準則第 27 號「綜合及獨立財務報告」中有關綜合財務報告會計法之部份，及香港(常務詮釋委員會)—詮釋第 12 號「綜合—特殊目的實體」的事宜，並設定單一控制模式以釐定實體綜合入賬之準則。為符合財務報告準則第 10 號控制權之定義，投資者必須：

(甲) 對被投資公司可行使權力；(乙) 擁有參與被投資公司業務獲得或有權獲得之變動回報；及(丙) 有權對被投資公司行使其權力以影響其投資回報金額。

應用財務報告準則第 10 號並無改變本集團於二零一三年一月一日就其參與被投資公司之任何有關綜合入賬之結論。

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

2.2 會計政策之變動及披露(續)

- (乙) 財務報告準則第 12 號載列有關附屬公司、共同安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該規定以往包括在會計準則第 27 號「綜合及獨立財務報告」、會計準則第 31 號「合營公司權益」及會計準則第 28 號「聯營公司投資」內。該準則並引入多項有關實體之披露新規定。有關附屬公司及聯營公司之披露詳情載於財務報告附註 16 及 17 內。
- (丙) 財務報告準則第 13 號闡明公平價值之明確定義、公平價值計量之單一來源，及使用各項財務報告準則範圍內之披露規定。該準則對本集團使用公平價值的狀況並無改變，但該準則在其他已規定或允許使用公平價值之財務報告準則下對其應用公平價值方法作出指引。財務報告準則第 13 號為非追溯性應用，而採納該準則對本集團公平價值之計量並無重大影響。由於財務報告準則第 13 號之指引，所以公平價值計量之政策已被修訂。根據財務報告準則第 13 號對公平價值計量之投資物業及金融工具所規定之新增披露載於財務報告附註 15 及 32 內。
- (丁) 會計準則第 1 號(修訂本)改變在其他全面收益中呈報項目之分類。項目在未來時間可被重新分類至損益賬的，須與永不獲重新分類之項目分開呈報。該修訂本僅影響呈報方式，對本集團之財務狀況或表現並無影響。
- (戊) 會計準則第 36 號(修訂本)取消財務報告準則第 13 號對有關並無耗蝕現金產生單位之可收回金額須作原定以外之披露規定。此外，該修訂本規定須就於報告期內獲確認或撥回之耗蝕虧損資產或現金產生單位之可收回金額作出披露，並擴大對該資產或單位之公平價值計量方法之披露規定(倘可收回金額乃按公平價值減出售成本計算)。該修訂本自二零一四年一月一日或之後開始之年度期間追溯生效，並可提早應用，惟須與財務報告準則第 13 號一同應用。本集團已於本財務報告中提早採納該修訂本，該修訂本對本集團之財務狀況或表現並無影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團在本財務報告中並未應用下列已頒佈但尚未生效之全新及經修訂財務報告準則。

財務報告準則第 9 號	金融工具 ⁴
財務報告準則第 9 號、財務報告準則第 7 號及會計準則第 39 號(修訂本)	對沖會計法及財務報告準則第 9 號、財務報告準則第 7 號及會計準則第 39 號之修訂本 ⁴
財務報告準則第 10 號、財務報告準則第 12 號及會計準則第 27 號(二零一一年)(修訂本)	財務報告準則第 10 號、財務報告準則第 12 號及會計準則第 27 號(二零一一年) – 投資實體之修訂本 ¹
財務報告準則第 14 號	監管遞延賬目 ³
會計準則第 19 號(修訂本)	會計準則第 19 號「僱員福利 – 界定福利計劃：僱員供款」之修訂本 ²
會計準則第 32 號(修訂本)	會計準則第 32 號「金融工具：呈報 – 抵銷金融資產及金融負債」之修訂本 ¹
會計準則第 39 號(修訂本)	會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量 – 衍生工具之更替及對沖會計法之延續」之修訂本 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 21 號	徵費 ¹
二零一零年至二零一二年周期之年度改進	於二零一四年一月頒佈之若干財務報告準則之修訂本 ²
二零一一年至二零一三年周期之年度改進	於二零一四年一月頒佈之若干財務報告準則之修訂本 ²

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

本集團現正着手評估該全新及經修訂之財務報告準則在初步應用時之影響，若干全新及經修訂之財務報告準則可能與本集團業務有關，並有可能引致本集團會計政策之變動，以及本集團呈報及計量財務資料中若干項目之變動。

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要

(1) 附屬公司

附屬公司乃指由本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團就參與被投資公司之業務獲得或有權獲得變動回報，並有權對被投資公司行使其權力以影響該等回報(如現有權利賦予本集團目前有能力主導被投資公司相關業務活動)，即擁有其控制權。

當本公司直接或間接擁有少於被投資公司之大多數投票或類似權利，本集團在評估其能否對被投資公司行使權力時會考慮之一切有關事實及情況包括：

(甲) 與被投資公司其他投票權持有人之合約安排；

(乙) 自其他合約安排產生之權利；及

(丙) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司的業績已於本公司的損益表中入賬，惟以已收及應收股息為限。本公司於附屬公司之投資乃根據財務報告準則第5號並無分類為持作出售，會以成本扣除任何耗蝕虧損列賬。

(2) 聯營公司投資

聯營公司乃指本集團於其中擁有一般不少於20%股份投票權之長期權益，並能對其行使重大影響力之實體。重大影響力乃指參與制定被投資公司之財務及營運政策之權力，但並非可控制或共同控制該等政策。

本集團於聯營公司之投資乃按權益會計法於綜合財務狀況表按本集團應佔聯營公司資產淨值扣除任何耗蝕虧損列賬。

若出現任何不相符之會計政策，即會作出調整加以修正。

本集團應佔聯營公司收購後業績及其他全面收益已分別在綜合損益表及綜合其他全面收益表中入賬。此外，倘直接在聯營公司權益中確認變動，則本集團會在綜合權益變動表中確認其所佔之任何變動(倘情況適用)。收購聯營公司所產生之商譽已包括在本集團於聯營公司之投資的一部份。

2.4 主要會計政策概要(續)

(3) 商譽

收購聯營公司所產生之商譽，乃指業務合併成本超逾本集團之權益於收購當日所購入被收購方之可辨別資產、負債及或然負債之公平價值之淨額。

協議日期在二零一零年一月一日之前及於二零零五年一月一日或之後收購所產生之商譽

收購所產生之商譽於綜合財務狀況表內確認為資產，初步按成本計算，其後則按成本減任何累積耗蝕虧損計算。如屬聯營公司及共同控制實體，則商譽會包括在其賬面值內，而非在綜合財務狀況表中列為獨立可辨別資產。

公司會每年檢討商譽之賬面值有否耗蝕，倘有事件或情況變動顯示賬面值可能會耗蝕，則會更頻密檢討。就耗蝕測試之目的而言，在業務合併中收購之商譽會由收購日期起分配至預期可從合併之協同效益中獲益之本集團每個現金產生單位或各組現金產生單位中，而不論本集團之其他資產或負債有否分配至該等單位或該組單位中。

耗蝕乃按評估與商譽有關之現金產生單位可收回金額而釐定。倘現金產生單位之可收回金額少於賬面值，則會確認耗蝕虧損。就商譽確認之耗蝕虧損不會在其後期間撥回。

倘商譽構成現金產生單位之一部份，而在該單位中之部份業務已出售，則在釐定出售該業務之盈利或虧損時，與已出售業務有關之商譽乃包括在該業務之賬面值內。商譽在此情況下出售會根據已出售業務及所保留之現金產生單位部份之相對價值計算。

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

(4) 公平價值計量

本集團於每個報告期間結束時按公平價值計量其投資物業及其他投資。公平價值為在計量日市場參與者之間進行之有序交易中出售一項資產將會收取或轉讓一項負債將會支付之價格。在計量公平價值時乃按假設出售資產或轉讓負債之交易乃在資產或負債之主要市場，或如無主要市場則在對資產或負債最有利之市場中進行，而本集團必須能進入該主要或最有利市場。在計量一項資產或負債之公平價值時乃使用市場參與者在訂定資產或負債價格時會採用之假設，並假定市場參與者乃按彼等之最佳經濟利益行事。

在計量非金融資產之公平價值時會考慮市場參與者透過最多及最佳使用資產或將其售予另一會最多及最佳使用資產之市場參與者而賺取經濟利益之能力。

本集團採用切合情況之估值方法，據此可取得足夠數據以計量公平價值，盡量增加使用有關可觀察參數及盡量減少使用不可觀察參數。

在財務報告中按公平價值計量或披露之一切資產及負債乃基於對公平價值計量整體上有重大影響之最低級別參數在公平價值等級制度中分類如下：

第一級 – 根據相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)計量

第二級 – 根據估值方法計量，而估值使用的對公平價值計量有重大影響的最低級別參數均直接或間接來自可觀察市場

第三級 – 根據估值方法計量，而估值使用的對公平價值計量有重大影響的最低級別參數並非來自可觀察市場

至於在財務報告中按經常性基準確認之資產及負債，本集團會於每個報告期間結束時，透過重新評估分類(基於對公平價值計量整體上有重大影響之最低級別參數)以釐定等級制度中各級間曾否轉撥。

2.4 主要會計政策概要(續)

(5) 非金融資產耗蝕

倘有跡象顯示資產耗蝕，或須每年對資產進行耗蝕測試時(持作出售物業、金融資產、投資物業及商譽除外)，則會估計該項資產之可收回金額。資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值與其公平價值減出售成本兩者之較高值，並按個別資產釐定，除非資產所產生之現金流入基本上無法與其他資產或組別資產所產生者區分，則以資產所屬之現金產生單位來釐定可收回金額。

耗蝕虧損僅在資產之賬面金額超逾其可收回金額時確認。在評估使用價值時，會利用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值。該貼現率須能反映當時市場所評估的金錢時間值和資產的獨有風險。耗蝕虧損會在產生期間在損益表中扣除。

於每個報告期間結束時均會作出評估，以釐定是否有跡象顯示之前確認之耗蝕虧損可能不再存在或可能減少。倘有任何上述跡象，則會估計可收回金額。先前已確認之資產耗蝕虧損(商譽除外)僅於用作釐定該資產之可收回金額之估計方法變動時撥回，惟撥回金額不得超逾在以往年度並無就有關資產確認耗蝕虧損情況下原應釐定之賬面金額(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回耗蝕虧損乃在產生期間計入損益表內。

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

(6) 有關連人士

有關人士即被視為與本集團有關連，倘：

(甲) 有關人士為該名人士或該名人士之家庭直系親屬，而該名人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團發揮重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團之母公司主要管理層成員；

或

(乙) 有關人士為實體及須符合任何下列條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方之合營公司；
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體為僱員福利而設之離職後福利計劃；
- (vi) 該實體被(甲)項所述人士控制或共同控制；及
- (vii) 於(甲)(i)項所述人士對該實體發揮重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。

2.4 主要會計政策概要(續)

(7) 物業、機器及設備及折舊

物業、機器及設備乃按成本減累積折舊及任何耗蝕虧損入賬。一個物業、機器及設備項目之成本包括其購買價及任何使該項資產達致工作狀態及運送至其擬使用地點之直接應計成本。物業、機器及設備項目投產後產生之開支(例如維修及保養)在一般情況下計入產生開支期間之損益表內，在確認條件獲達成之情況下，重大檢查之開支在資產賬面值中撥充資本為重置成本。倘物業、機器及設備之重要部份須定期重置，則本集團會按特定使用年期及作相應折舊確認有關部份為個別資產。

每一物業、機器及設備項目之折舊乃按其估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。就此目的而採用之主要年率如下：

租賃物業裝修	20%
寫字樓設備、傢俬及裝置	15%
電腦軟件	20%
汽車	20%
電腦設備	33%

當一個物業、機器及設備項目之部份有不同可使用年期，該項目之成本會按合理基準分配至各部份，而每一部份作獨立折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少於每個財政年度結束時予以檢討，並在適當情況下作出調整。

一個物業、機器及設備項目包括任何已初步確認之重要部份在出售後或預期在使用或出售時不會在未來獲得經濟收益，則會撇銷確認。出售或棄置之任何盈利或虧損為銷售所得淨額與有關資產賬面值之間的差額，並會在該資產撇銷確認年度之損益表中確認。

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

(8) 投資物業

投資物業乃指土地及樓宇之權益(包括根據經營租賃持有之物業，此外符合投資物業定義之租賃權益)，該等土地及樓宇乃持作賺取租金收入及／或資產增值，而非用作生產或供應貨物或服務或作行政管理用途；或在日常業務中進行出售。該等物業初步按其成本(包括交易成本)計算。在初步確認後，投資物業即按公平價值列賬，從而反映在報告期間結束時之市場狀況。

投資物業公平價值變動產生之盈利或虧損會列入產生年度之損益表中。

棄置或出售投資物業之任何盈利或虧損在棄置或出售年度之損益表中確認。

(9) 持作出售物業

持作出售物業乃按成本值或可變現淨值兩者之較低者入賬，成本包括土地成本、所有發展開支及其他該等物業應佔之直接成本。可變現淨值乃參考個別物業當時之市價而釐定。

(10) 經營租賃

倘資產擁有權之絕大部份回報及風險屬出租人，則此租賃被列為經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團按經營租賃出租之資產乃計入非流動資產中，而按經營租賃應收之租金則按租賃年期以直線法計入損益表中。倘本集團為承租人，則根據經營租賃應付之租金乃按租賃年期以直線法計算，並於損益表中扣除。

2.4 主要會計政策概要(續)

(11) 投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時乃按適用情況下分類為按公平價值計入損益賬之金融資產，貸款及應收款項，及可供出售金融投資或在有效之對沖中指定為對沖工具之衍生工具。當金融資產初步確認時，乃按公平價值計算另加收購金融資產應計之交易成本，惟如屬金融資產按公平價值計入損益賬除外。

一切按正常方式買賣之金融資產在交易日期(即本集團承諾購買或出售有關資產之日期)確認。正常方式買賣為須於一般由市場規例或慣例確立之期間內交出資產之金融資產買賣。

本集團之金融資產包括現金及等同現金項目、其他投資、應收貿易賬項及其他應收款項。

其後計量

金融資產於其後作出之計量視乎其類別如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款且不會在活躍市場掛牌之非衍生金融資產。在初步計量後，該等資產其後採用實際利率法按已攤銷成本減任何耗蝕備抵入賬。計算攤銷成本時，將考慮任何收購折讓或溢價，並包括屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷及因耗蝕產生之虧損在損益表中確認。

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

(11) 投資及其他金融資產(續)

可供出售金融投資

可供出售金融投資為在上市及非上市股本投資及債務證券內之非衍生金融資產。分類為可供出售之股本投資為該等並非分類為持作買賣亦無指定按公平價值計入損益賬。在此類別之債務證券為該等擬持有之時間不限並可能因應流動資金需要或市況變動而出售之證券。

在初步確認後，可供出售金融投資其後乃按公平價值計算，而未變現盈利或虧損於其他儲備金內確認為其他全面收益直至投資已撤銷確認，屆時累積盈利或虧損在損益表中確認為其他收入；或直至投資已釐定為出現耗蝕，屆時累積盈利或虧損會從其他儲備金重新分類至損益表為其他盈利或虧損。持有可供出售金融投資所得利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並根據下文「收入確認」所載之政策在損益表中確認為其他收入。

倘非上市股本投資之公平價值因(甲)該項投資之合理公平價值估計之變動幅度重大或(乙)在一系列眾多有可能的估計皆未能合理評估及運用在估計公平價值上，而無法可靠地計算，該等投資會以成本減任何耗蝕虧損列賬。

本集團在評估時會考慮在近期出售其可供出售金融資產之能力及意向是否恰當。當在罕有情況下本集團因市場不活躍而無法買賣該等金融資產，本集團可能會選擇將該等金融資產重新分類，倘管理層在可預見將來打算及有能力持有該等資產或直至到期日。

至於從可供出售類別重新分類之金融資產，於重新分類日期之公平價值賬面值變成其新攤銷成本，而任何之前已在股本權益中確認關於資產之盈利或虧損會使用實際利率於投資餘下年期在損益賬中攤銷。新攤銷成本與到期金額間之任何差額亦會使用實際利率於資產餘下年期攤銷。倘資產其後被釐定為已耗蝕，則在股本權益中列賬之金額會重新分類至損益表。

2.4 主要會計政策概要(續)

(12) 撤銷確認金融資產

金融資產(或在適用情況下，金融資產之部份或一組類似金融資產之部份)會初步被撤銷確認(即從本集團之綜合財務狀況表中移除)，倘：

- 自有關資產收取現金流量的權利已告終止；或
- 本集團已轉讓自有關資產收取現金流量的權利，或本集團已根據「轉交」安排有責任在無重大延誤的情況下向第三者承擔全數支付所收取現金流量；及(甲)本集團已轉讓有關資產之絕大部份回報及風險，或(乙)本集團並無轉讓或保留有關資產之絕大部份回報及風險，但已轉讓有關資產之控制權。

倘本集團已轉讓其自有關資產收取現金流量之權利或已訂立「轉交」安排而作評估其保留擁有資產之風險及回報之程度，倘並無轉讓或保留有關資產之絕大部份回報及風險，亦無轉讓有關資產之控制權，而本集團仍繼續涉及已轉讓資產，則有關資產會予確認。在此情況下，本集團亦確認一項聯繫負債。已轉讓資產及聯繫負債均按可反映本集團已保留之權利及責任之基準計算。

(13) 金融資產耗蝕

本集團於每個報告期間結束時評估是否有任何客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產已耗蝕。倘因一項或多項事件在資產初步確認後能對可靠估計之金融資產或一組金融資產之估計未來現金流量有影響，則視該等資產已為耗蝕。顯示有耗蝕證據之情況可包括：一名欠債人或一群欠債人正面臨重大財政困難，無法或拖欠償還利息或本金；彼等有可能步向破產或其他財務重組安排，並從可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計算之減少，如有關無法償還之拖欠或經濟狀況有所改變。

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

(13) 金融資產耗蝕(續)

按已攤銷成本入賬的金融資產

至於按已攤銷成本入賬的金融資產，本集團首先獨立評估個別屬重大之金融資產(或綜合評估個別非屬重大之金融資產)是否存在耗蝕。倘本集團釐定獨立評估之金融資產(無論屬重大與否)並無耗蝕之客觀證據，則會將該資產列入一組具類似信貸風險特質之金融資產並綜合評估耗蝕。獨立評估耗蝕之資產若已確認或繼續確認耗蝕虧損，不會被綜合評估耗蝕。

任何已辨別的耗蝕虧損金額是以資產賬面值與未來現金流量估計現值(不包括未產生的未來信貸損失)的差異計算。未來現金流量估計現值按該金融資產的原來實際利率(即在初步確認時計算之實際利率)貼現。

資產的賬面值會透過使用備抵賬削減，及虧損金額則於損益表內確認。利息收入繼續就削減之賬面值累積計算，並以用來貼現未來現金流量從而計算耗蝕虧損之利率累積計算。當貸款及應收款項連同任何有關聯之備抵在日後收回之前景無望時即予撇銷，而一切抵押品均予變現或轉讓予本集團。

倘在往後期間，估計耗蝕虧損的金額因一項在耗蝕確認後發生的事件而增加或減少，則透過調整備抵賬增加或減少之前確認的耗蝕虧損。倘未來撇銷在日後收回，則收回之金額會撥入損益表。

按成本入賬的金融資產

倘有客觀證據顯示，並非按公平價值入賬的非掛牌股本工具因未能可靠地計算其公平價值而產生耗蝕虧損，虧損之金額乃按資產賬面值與按類似金融資產現行市場回報率貼現之未來現金流量估計現值的差異計算。該等資產之耗蝕虧損不予撥回。

2.4 主要會計政策概要(續)

(13) 金融資產耗蝕(續)

可供出售金融投資

至於可供出售金融投資，本集團於每個報告期間結束時評估有否客觀證據顯示一項投資或一組投資項目出現耗蝕。

倘可供出售資產已耗蝕，則一筆包括其成本(已扣除任何本金付款及攤銷)與其目前公平價值差異扣減任何之前已在損益表中確認之耗蝕虧損之金額會自其他全面收益轉撥往損益表中確認。

倘被分類為可供出售之股本投資，客觀證據應包括一項投資之公平價值大幅或持續低於其成本。「大幅」乃按投資之原有成本評估，而「持續」則按公平價值低於其原有成本期間評估。倘出現耗蝕證據，累積虧損一按收購成本與目前公平價值差異扣減該投資任何之前已在損益表中確認之耗蝕虧損計算一會自其他全面收益轉撥往損益表。被分類為可供出售股本工具之耗蝕虧損不會在損益表中撥回。彼等在耗蝕後出現之公平價值增加直接在其他全面收益中確認。

(14) 金融負債

初步確認及計量

金融負債於初次確認時乃按適用情況分類為按公平價值計入損益賬之金融負債、貸款及借貸或在有效之對沖中指定為對沖工具之衍生工具。

一切金融負債均初步按公平價值確認，如屬貸款及借貸，則扣除直接應計交易成本。

本集團之金融負債包括應付貿易賬項，其他應付款項及銀行貸款。

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

(14) 金融負債(續)

其後計量

金融負債於其後作出之計量視乎其類別如下：

貸款及借貸

在初步確認後，付息貸款及借貸於其後採用實際利率法按攤銷成本計算，除非貼現之影響不大，則會按成本入賬。在負債撇銷確認及透過實際利率攤銷程序進行後，盈利及虧損在損益表中確認。

計算攤銷成本時，將考慮任何收購折讓或溢價，並包括屬於實際利率不可分割部份的費用或成本。實際利率攤銷在損益表中列為融資成本。

(15) 撇銷確認金融負債

金融負債於負債之責任獲履行或取消或終止時撇銷確認。

當現有金融負債由同一借方按完全不同的條件借出之負債所取代，或現有負債之條件大部份予以修改，則該項交換或修改乃被視為撇銷確認原有負債，並確認為新負債，而個別賬面值間之差異在損益表中確認。

(16) 金融工具抵銷

倘(及只會在)目前有可實施的法定權利抵銷已確認金額及打算按淨基準結算，或同時變現資產及清償負債，則金融資產與金融負債可互相抵銷，淨金額在財務狀況表中列報。

2.4 主要會計政策概要(續)

(17) 現金及等同現金項目

就綜合現金流動表而言，現金及等同現金項目乃指手頭現金、流動存款，以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金之短期高變現能力但價值改變的風險不大之投資扣除即期償還之銀行透支，並為本集團現金管理之重要部份。

就財務狀況表而言，現金及等同現金項目乃指並無限制用途的手頭現金及銀行結存，包括定期存款。

(18) 撥備

倘若須就已發生的事件承擔現有(法律或推定)的責任，而且履行責任可能涉及未來資源的流出，並可作出可靠的估計，便會確認責任金額之撥備。

當貼現之影響重大時，確認之撥備金額為在報告期間結束時預期須為履行責任而引起之未來支出現值。因時間過去而產生增加之貼現現值金額會在損益表中列為融資成本。

(19) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅與在損益賬外確認之項目有關，則在損益賬外，即在其他全面收益或直接於股本權益中確認。

本期及以往期間之即期稅項資產及負債按預期可自稅務機關收回或須向其繳付的金額計算，並以報告期間結束時已經生效或大致上已經生效的稅率(及稅法)為基準，並已計及本集團經營業務國家當時之詮釋及慣例。

在報告期間結束時資產及負債的稅基與其在財務匯報的賬面值之間的所有暫時性差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差異均會確認為遞延稅項負債。

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

(19) 所得稅(續)

對於所有可於稅務上扣減之暫時性差異、承前未用稅項撥回及任何未用稅項虧損，均會確認為遞延稅項資產。若日後有可能出現應課稅溢利，可用以抵扣該等可扣減暫時性差異、承前未用稅項撥回及未用稅項虧損者，則遞延稅項資產一律確認入賬；除非與可扣減暫時性差異有關之遞延稅項資產乃因初步確認為非業務合併之交易中的資產或負債而釐定，而且在進行交易時，並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損。

遞延稅項資產的賬面值，在每個報告期間結束時予以檢討。若不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣相關遞延稅項資產的全部或部分，則扣減遞延稅項資產賬面值。在可能有足夠應課稅溢利用以抵扣可予收回之遞延稅項資產的全部或部分時，則於每個報告期間結束時重新評估不予確認的遞延稅項資產及加以確認。

變現資產或清償負債的期間預期適用的稅率，會用作計量遞延稅項資產及負債，並以報告期間結束時已經生效或大致上已經生效的稅率(及稅法)為基準。

倘有實施的法定權利可以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，而遞延稅項與同一應繳稅實體及同一稅務機關有關，該遞延稅項資產及遞延稅項負債則可以互相抵銷。

(20) 收入確認

收入乃於本集團可能獲得經濟利益而當收入可以可靠方法計算時，按下列基準確認入賬：

- (i) 售出物業及物業權益，於行使具法律效力保障之出售合約時入賬；
- (ii) 物業之租金收入在物業租賃期根據租約條款按直線法確認；
- (iii) 利息收入按應計基準，採用實際利率法計算，即將在金融工具之預計期限之估計未來現金收入貼現至該金融資產之賬面淨值；
- (iv) 股息收入於股東收取股息之權利確立時入賬；及
- (v) 物業管理及有關服務收入於提供服務期間入賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

(21) 僱員福利

以股份支付

本公司設有股份期權計劃，目的為對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及報酬。本集團僱員(包括董事)以股份支付的方式收取酬金，據此，僱員以提供服務作為股本工具之代價(「股本結算交易」)。

就在二零零二年十一月七日後授出與僱員之股本結算交易成本乃參照股份獲授當日之公平價值計量。

股本結算交易之成本會在績效及／或服務條件獲履行後之期間連同相應增加之股本權益一併確認為僱員福利支出。於每個報告期間結束時直至獲賦予日期就股本結算交易確認之累計支出反映出獲賦予期間屆滿的程度及本集團對最終將會賦予之股本工具數目之最佳估計。某一期間在損益表中扣除或計入之款項代表該期間開始及結束時確認之累計支出變動。

最終無賦予之獎勵並不確認為支出，除非有關股本結算交易獎勵之賦予以市場條件或非賦予條件為附帶條件，則無論市場條件或非賦予條件獲履行與否，而所有其他績效及／或服務條件均獲履行，仍被視為一項賦予。

倘股本結算獎勵之條件已修改，但符合獎勵之原有條款，則最少須確認一項支出，尤如有關條件並無修改。此外，會就任何修改確認支出，使股份支付的總公平價值增加，或另行對僱員有所裨益，猶如修訂日期所衡量者。

倘股本結算獎勵被註銷，則被視為其已於註銷日期賦予，而任何尚未為獎勵確認之支出被隨即確認。該情況包括任何受本集團或僱員控制之非賦予條件未獲履行之獎勵。然而，倘有新獎勵取代被註銷獎勵，並於獲授當日被指定為取代獎勵，則如前段所述，已註銷及新獎勵被視為原有獎勵之修改。

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

(21) 僱員福利(續)

退休金計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為其全體僱員設立一個界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃之規則，供款額乃按僱員底薪以指定百分率計算，於應付時從損益表扣除。強積金計劃之資產由獨立基金持有，與本集團之資產分開管理。本集團對強積金計劃作出之僱主供款全數歸僱員所有，惟倘僱員在可全數享有本集團之僱主自願供款前離職，則根據該強積金計劃之規則，該筆未符合資格領取之供款須退還予本集團。

(22) 股息

董事擬派之末期股息未經股東在股東大會上批准前，會於財務狀況表內之股本權益中分類為獨立分派的滾存溢利。該等股息獲股東批准及宣派後乃確認為負債。

(23) 外幣

本財務報告乃以港元呈報，港元為本公司之功能及呈報貨幣。本集團內每一機構決定其本身之功能貨幣，而在每一機構之財務報告中所包括之項目均採用該功能貨幣計算。本集團內機構之外幣交易初步採用交易日期當時之個別功能貨幣匯率記錄。於報告期間結束時以外幣為單位之貨幣資產及負債均按當時之功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算引起之匯兌差額均於損益表中確認。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目按初次交易日期所採用之匯率換算。

3 重要會計判斷及估計

本集團作出可影響下一財政年度內資產及負債報告金額之估計及假設。估計及判斷會不斷予以評估及以過往經驗及其他因素為基礎，其中包括相信在有合理情況下之預期未來事項。

商譽耗蝕

本集團最少每年釐定商譽有否耗蝕。釐定時須估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。使用價值估計要求本集團對預期日後來自現金產生單位之現金流量作出估計，並選擇合適之貼現率以計算該等現金流量之現值。於二零一三年十二月三十一日之商譽賬面值為港幣235,249,000元(二零一二年：港幣235,249,000元)。其他詳情載於附註17內。

投資物業

本集團投資物業之公平價值由獨立估值師按公開市場以現有使用基準釐定。在作出判斷時，有關考慮是主要根據在報告期間結束時既存之市場情況及恰當的資本化比率而作出假設。有關估計會定期與實際市場數據比較。

4 營運分部資料

就管理目的而言，本集團按其業務活動劃分業務單位，並有以下四個可報告之營運分部：

(甲) 物業投資分部投資於物業以取得租金收入及潛在之資產增值；

(乙) 物業買賣分部包括買賣物業；

(丙) 物業管理及有關服務分部包括提供物業管理及有關技術顧問服務；及

(丁) 經營駕駛訓練中心及經營與管理隧道分部為本集團佔其聯營公司業績，主要是從事經營及投資駕駛訓練中心，及經營與管理隧道。

管理層個別監控其營運分部之業績，以便作出有關資源分配及表現評估之決定。評估分部表現乃根據可報告之分部溢利／(虧損)(經調整溢利／(虧損)之計量)。經調整溢利／(虧損)乃貫徹本集團之溢利／(虧損)計量，惟融資成本及總部所得稅支出／(撥回)除外。

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

4 營運分部資料(續)

分部資產不包括其他投資、現金及等同現金項目，因該等資產是以集團基準管理。

分部負債不包括銀行貸款、總部應繳稅項及總部遞延稅項負債，因該等負債是以集團基準管理。

本集團

二零一三年

	物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	物業 管理及 有關服務 港幣千元	經營駕駛 訓練中心 及經營與 管理隧道 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收入	192,154	—	8,612	—	200,766
分部業績	422,969	—	7,068	—	430,037
融資成本					(3,579)
佔一聯營公司業績	—	—	—	183,370	183,370
除稅前溢利					609,828
所得稅支出	(23,379)	—	(727)	—	(24,106)
未分配所得稅支出					(991)
本年度溢利					584,731
資產及負債					
分部資產	3,817,507	—	447	—	3,817,954
一聯營公司投資	—	—	—	1,794,672	1,794,672
未分配資產					251,931
資產總值					5,864,557
分部負債	147,780	—	8,370	17	156,167
未分配負債					133,250
負債總值					289,417
其他分部資料：					
資本性開支	1,957	—	—	—	1,957
折舊	372	—	6	—	378
投資物業公平價值之變動	273,265	—	—	—	273,265

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

4 營運分部資料(續)

本集團

二零一二年

	物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	物業 管理及 有關服務 港幣千元	經營駕駛 訓練中心 及經營與 管理隧道 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收入	<u>173,356</u>	<u>—</u>	<u>9,916</u>	<u>—</u>	<u>183,272</u>
分部業績	327,378	—	7,162	—	334,540
融資成本					(4,489)
佔一聯營公司業績	—	—	—	168,225	<u>168,225</u>
除稅前溢利					498,276
所得稅支出	(21,427)	—	(707)	—	(22,134)
未分配所得稅支出					<u>(953)</u>
本年度溢利					<u>475,189</u>
資產及負債					
分部資產	3,546,002	—	866	—	3,546,868
一聯營公司投資	—	—	—	1,660,643	1,660,643
未分配資產					<u>140,635</u>
資產總值					<u>5,348,146</u>
分部負債	143,140	—	7,550	17	150,707
未分配負債					<u>176,187</u>
負債總值					<u>326,894</u>
其他分部資料：					
資本性開支	2,086	—	10	—	2,096
折舊	338	—	4	—	342
投資物業公平價值之變動	<u>196,119</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>196,119</u>

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

4 營運分部資料(續)

地區資料

(甲) 來自外界客戶收入

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港	<u>200,766</u>	<u>183,272</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港	5,592,226	5,184,051
中國內地	<u>11,401</u>	<u>10,703</u>
	<u>5,603,627</u>	<u>5,194,754</u>

以上非流動資產資料乃根據資產所在地區及並不包括金融工具。

有關主要客戶資料

約港幣 34,690,000 元之收入(二零一二年：港幣 23,852,000 元)是從物業投資分部之單一客戶產生。

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

5 收入及其他收入

收入亦即本集團之營業額，指已收及應收之投資物業租金收入總額，以及物業管理及有關服務收入。

收入及其他收入之分析如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收入		
投資物業之租金收入	192,154	173,356
物業管理及有關服務收入	8,612	9,916
	<u>200,766</u>	<u>183,272</u>
其他收入		
銀行利息收入	1,554	434
還原賠償	170	199
外匯兌換差異淨額	617	—
其他	200	905
	<u>2,541</u>	<u>1,538</u>

6 融資成本

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行貸款利息：		
須於五年內全數償還	266	792
毋須於五年內全數償還	1,759	2,168
	<u>2,025</u>	<u>2,960</u>
貸款安排費用	1,554	1,529
	<u>3,579</u>	<u>4,489</u>

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

7 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
折舊(附註14)	378	342
根據經營租賃支付之最低租金：		
土地及樓宇	1,765	1,273
核數師酬金	1,135	1,100
職員成本(包括執行董事酬金(附註8))：		
工資及薪金	13,223	12,371
特別花紅	16,243	15,479
退休金計劃供款*	515	571
	<u>29,981</u>	<u>28,421</u>
租金收入總額	(192,154)	(173,356)
減：支出	<u>5,443</u>	<u>7,521</u>
租金收入淨額	<u>(186,711)</u>	<u>(165,835)</u>
外匯兌換差異淨額	<u>(617)</u>	<u>6</u>

* 於二零一三年十二月三十一日，概無沒收供款可供本集團用以抵銷日後之退休金計劃供款(二零一二年：無)。

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

8 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》及《香港公司條例》第 161 條披露本年度董事酬金之詳情如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
袍金	1,650	1,650
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	4,010	3,750
特別花紅	13,500	12,950
退休金計劃供款	188	176
	<u>19,348</u>	<u>18,526</u>

本年度並無有關董事放棄或同意放棄收取任何酬金之安排。

(甲) 獨立非執行董事

本年度向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
陸宇經先生	350	350
吳國富先生	250	250
梁宇銘先生	250	250
	<u>850</u>	<u>850</u>

本年度並無應向獨立非執行董事支付之其他酬金(二零一二年：無)。

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

8 董事酬金(續)

(乙) 執行董事及非執行董事

本集團

	袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物利益 港幣千元	特別花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	酬金總額 港幣千元
二零一三年					
執行董事：					
張松橋先生	—	—	7,500	1	7,501
黃志強先生	—	4,010	3,000	185	7,195
袁永誠先生	—	—	2,000	1	2,001
董慧蘭女士	—	—	1,000	1	1,001
	—	4,010	13,500	188	17,698
非執行董事：					
李嘉士先生	550	—	—	—	550
王溢輝先生	250	—	—	—	250
	<u>800</u>	<u>4,010</u>	<u>13,500</u>	<u>188</u>	<u>18,498</u>
二零一二年					
執行董事：					
張松橋先生	—	—	7,500	1	7,501
黃志強先生	—	3,750	3,000	173	6,923
袁永誠先生	—	—	1,850	1	1,851
董慧蘭女士	—	—	600	1	601
	—	3,750	12,950	176	16,876
非執行董事：					
李嘉士先生	550	—	—	—	550
王溢輝先生	250	—	—	—	250
	<u>800</u>	<u>3,750</u>	<u>12,950</u>	<u>176</u>	<u>17,676</u>

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

9 五名最高薪酬僱員

本年度五名最高薪酬之僱員中，三名(二零一二年：三名)為董事，而其酬金詳情已載於上文附註8內。其餘兩名(二零一二年：兩名)非董事之最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	2,316	2,174
特別花紅	710	640
退休金計劃供款	107	100
	<u>3,133</u>	<u>2,914</u>

所收取之酬金介乎下列款額之非董事最高薪酬僱員之人數如下：

	僱員人數	
	二零一三年	二零一二年
港幣 1,000,001 元至港幣 1,500,000 元	1	1
港幣 1,500,001 元至港幣 2,000,000 元	1	1
	<u>2</u>	<u>2</u>

10 所得稅支出

香港利得稅乃於年內在香港產生之估計應課稅溢利按 16.5%(二零一二年：16.5%)之稅率計算。其他地方稅項乃根據本集團業務所在地區之應課稅溢利按當地適用之稅率計算。

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
即期－香港	20,957	18,053
往年度超額撥備	(69)	(84)
	<u>20,888</u>	<u>17,969</u>
遞延(附註23)	4,209	5,118
全年總稅項	<u>25,097</u>	<u>23,087</u>

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

10 所得稅支出(續)

適用於本公司及其大部份附屬公司所在地區採用之法定稅率計算除稅前溢利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出之調節如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除稅前溢利	<u>609,828</u>	<u>498,276</u>
按法定稅率 16.5% 計算之稅項(二零一二年：16.5%)	100,622	82,215
往年度稅項超額撥備	(69)	(84)
未確認暫時性差異	—	606
應佔一聯營公司溢利	(30,256)	(27,757)
毋須繳稅之收入	(45,331)	(32,316)
不可扣稅之支出	44	42
使用前期稅項虧損	—	(8)
未確認之稅項虧損	20	10
附屬公司之業務在香港以外地區之稅率差異影響	60	372
其他	<u>7</u>	<u>7</u>
按本集團之實際稅率計算之稅項	<u>25,097</u>	<u>23,087</u>

11 本公司股權持有人應佔年度溢利

截至二零一三年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔綜合溢利已包括本公司財務報告中之溢利港幣 137,000 元(二零一二年：港幣 88,000 元)(附註 25)。

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

12 擬派末期股息

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
每股普通股擬派末期股息—港幣 3.5 仙 (二零一二年：港幣 3.5 仙)	<u>27,985</u>	<u>27,985</u>

本年度擬派之末期股息須待本公司股東在應屆股東週年大會上批准後方可作實。

13 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

本年度每股基本盈利金額乃按本公司普通股權持有人應佔年度溢利及按年內已發行普通股之加權平均數目計算。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度已呈列之每股基本盈利金額並未作攤薄調整，此乃由於本集團於該等年度內並沒有潛在被攤薄之已發行普通股份。

每股基本及攤薄盈利乃按下述方式計算：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<u>盈利</u>		
本公司普通股權持有人應佔年度溢利	<u>584,731</u>	<u>475,189</u>
	<u>股份數目</u>	
	二零一三年	二零一二年
<u>股份</u>		
年內已發行普通股之加權平均數目	<u>799,557,415</u>	<u>799,557,415</u>

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

14 物業、機器及設備

本集團

	租賃物業裝修 港幣千元	寫字樓設備、傢俬及裝置 港幣千元	電腦軟件 港幣千元	汽車 港幣千元	電腦設備 港幣千元	總額 港幣千元
二零一三年十二月三十一日						
於二零一二年十二月三十一日及						
於二零一三年一月一日：						
成本	772	458	495	1,400	217	3,342
累積折舊	(765)	(429)	(409)	(327)	(101)	(2,031)
賬面淨值	<u>7</u>	<u>29</u>	<u>86</u>	<u>1,073</u>	<u>116</u>	<u>1,311</u>
於二零一三年一月一日，						
已扣除累積折舊	7	29	86	1,073	116	1,311
添置	—	59	—	140	23	222
撤銷	—	(66)	—	—	—	(66)
年內折舊撥備	(4)	(18)	(19)	(282)	(55)	(378)
折舊撥回	—	66	—	—	—	66
於二零一三年十二月三十一日，						
已扣除累積折舊	<u>3</u>	<u>70</u>	<u>67</u>	<u>931</u>	<u>84</u>	<u>1,155</u>
於二零一三年十二月三十一日：						
成本	772	451	495	1,540	240	3,498
累積折舊	(769)	(381)	(428)	(609)	(156)	(2,343)
賬面淨值	<u>3</u>	<u>70</u>	<u>67</u>	<u>931</u>	<u>84</u>	<u>1,155</u>

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

14 物業、機器及設備(續)

本集團

	租賃 物業裝修 港幣千元	寫字樓 設備、傢俬 及裝置 港幣千元	電腦軟件 港幣千元	汽車 港幣千元	電腦設備 港幣千元	總額 港幣千元
二零一二年十二月三十一日						
於二零一二年一月一日：						
成本	772	452	473	1,400	207	3,304
累積折舊	(761)	(406)	(462)	(47)	(190)	(1,866)
賬面淨值	<u>11</u>	<u>46</u>	<u>11</u>	<u>1,353</u>	<u>17</u>	<u>1,438</u>
於二零一二年一月一日，						
已扣除累積折舊	11	46	11	1,353	17	1,438
添置	—	6	84	—	125	215
撤銷	—	—	(62)	—	(115)	(177)
年內折舊撥備	(4)	(23)	(9)	(280)	(26)	(342)
折舊撥回	—	—	62	—	115	177
於二零一二年十二月三十一日，						
已扣除累積折舊	<u>7</u>	<u>29</u>	<u>86</u>	<u>1,073</u>	<u>116</u>	<u>1,311</u>
於二零一二年十二月三十一日：						
成本	772	458	495	1,400	217	3,342
累積折舊	(765)	(429)	(409)	(327)	(101)	(2,031)
賬面淨值	<u>7</u>	<u>29</u>	<u>86</u>	<u>1,073</u>	<u>116</u>	<u>1,311</u>

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

15 投資物業

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日之賬面值	3,532,800	3,334,800
添置	1,735	1,881
公平價值調整	273,265	196,119
於十二月三十一日之賬面值	<u>3,807,800</u>	<u>3,532,800</u>

上文所載之本集團投資物業乃按下列租約年期持有：

	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	總額 港幣千元
長期租約	1,972,500	—	1,972,500
中期租約	1,823,900	11,400	1,835,300
	<u>3,796,400</u>	<u>11,400</u>	<u>3,807,800</u>

本集團之投資物業乃根據獨立專業合資格之估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行之估值而於二零一三年十二月三十一日作出重估。

本集團若干投資物業已抵押予銀行作為對本集團提供銀行授信額之抵押(附註22)。

本集團投資物業之進一步詳情載於第92頁。

公平價值等級制度

下表說明本集團投資物業之公平價值計量等級制度：

	於二零一三年十二月三十一日			總額 港幣千元
	公平價值計量方法			
	在活躍市場 的報價 (第一級) 港幣千元	重大 可觀察參數 (第二級) 港幣千元	重大 不可觀察參數 (第三級) 港幣千元	
經常性公平價值計量：				
投資物業	—	23,900	3,783,900	<u>3,807,800</u>

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

15 投資物業(續)

於年內，公平價值計量概無在第一級及第二級間轉撥，亦無轉入或轉出第三級。

根據估值報告，投資物業之公平價值乃按不同物業以銷售比較法及收入資本化法計量。按銷售比較法釐定公平價值之投資物業被分類為公平價值等級制度第二級；而按收入資本化法釐定公平價值之投資物業則被分類為公平價值等級制度第三級。

在估值時被分類為公平價值等級制度第三級之投資物業所採用之估值方法及主要參數之摘要如下：

	估值方法	重大	
		不可觀察參數	範圍
投資物業 (分類為第三級)	收入資本化法	市場收益率 (復歸收益率)	4.0%至4.9%
		市場租金	每平方呎港幣30元 至港幣680元

分類為公平價值等級制度第三級之投資物業之公平價值乃採用收入資本化法而釐定，即根據將淨收入資本化，並計入其恰當之支出及復歸收益潛力。公平價值經計算與市場租金成正比，而與市場收益率則成反比。

16 附屬公司投資

	本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非上市股份，按成本	1,465,569	1,465,569
借予附屬公司之貸款	<u>1,129,363</u>	<u>1,157,186</u>
	2,594,932	2,622,755
耗蝕	<u>(563,231)</u>	<u>(563,231)</u>
	<u><u>2,031,701</u></u>	<u><u>2,059,524</u></u>

借予附屬公司之貸款為無抵押、免息及並無固定還款期。

本公司主要附屬公司詳情載於附註34內。

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

17 一聯營公司投資

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
所佔資產淨值	1,559,423	1,425,394
收購時產生之商譽	235,249	235,249
	<u>1,794,672</u>	<u>1,660,643</u>
上市股本證券之市值	<u>984,313</u>	<u>1,001,391</u>

聯營公司之詳情如下：

名稱	所持已發行 股份詳情	註冊成立及 營業地點	本集團應佔權益百分率	
			二零一三年	二零一二年
港通控股有限公司	每股面值港幣1元 之普通股	香港	41.66%	41.66%

上述聯營公司並非由香港安永會計師事務所或安永會計師事務所的全球網絡的其他成員所審核。

港通控股有限公司(「港通」)為在香港註冊成立及上市之投資控股公司，其附屬公司在香港從事經營駕駛訓練中心及經營與管理隧道業務。本公司於該聯營公司之投資乃採用股本權益法在本財務報告中入賬。

商譽之耗蝕測試

於年內並無商譽耗蝕(二零一二年：無)。關於因收購聯營公司產生之商譽之賬面值耗蝕測試最少每年進行一次，方法為將根據使用價值計算方法釐定之聯營公司一個主要現金產生單位之可收回金額加以比較。使用根據該現金產生單位在一固定投資期間預測之現金流量之計算方法而作出現金流量估計。應用於現金流量預測之貼現率約為6%(二零一二年：6%)。貼現率是與本集團之集資成本一致，或為具穩定回報投資之合理投資回報率。

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

17 一聯營公司投資(續)

聯營公司一港通之綜合營運業績及綜合財政狀況概要載於下文：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本年度營運業績：		
營業額	290,480	283,941
其他虧損淨額	(40,641)	(10,100)
支出總額	(208,757)	(212,858)
應佔聯營公司溢利(淨額)	433,782	395,138
應佔一合營公司溢利	14,711	12,371
所得稅	(13,389)	(23,981)
本年度溢利	<u>476,186</u>	<u>444,511</u>
港通股東應佔溢利	<u>440,178</u>	<u>403,825</u>
於十二月三十一日之財政狀況：		
非流動資產		
聯營公司權益	2,227,405	2,282,586
其他非流動資產	<u>670,217</u>	<u>726,497</u>
	<u>2,897,622</u>	<u>3,009,083</u>
流動資產		
銀行存款及現金	1,174,732	707,067
其他流動資產	<u>205,172</u>	<u>189,800</u>
	<u>1,379,904</u>	<u>896,867</u>
流動負債	(225,143)	(199,480)
非流動負債	(205,850)	(184,507)
非控制權益	<u>(103,318)</u>	<u>(100,287)</u>
資產淨值	<u>3,743,215</u>	<u>3,421,676</u>

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

18 其他投資

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非上市投資，按於一月一日之公平價值	1,790	1,900
公平價值調整	(93)	(110)
	<u>1,697</u>	<u>1,790</u>
非上市投資，按於十二月三十一日之公平價值	<u>1,697</u>	<u>1,790</u>

19 應收貿易賬項

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收貿易賬項	458	1,617
耗蝕	—	—
	<u>458</u>	<u>1,617</u>
	<u>458</u>	<u>1,617</u>

應收貿易賬項主要包括應收取之租金及物業管理與有關服務費用，一般分別於每月第一日到期收取及於十四日期間內收取。本集團力求嚴格監控其應收款項之欠款，而逾期之欠款結餘由高級管理人員定期檢討。鑑於上述及本集團之應收貿易賬項與不同類別客戶有關，故並無重大之集中信貸風險。

於報告期末，根據發票日期計算之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
0至30日	446	1,085
31至60日	12	224
60日以上	—	308
	<u>458</u>	<u>1,617</u>
	<u>458</u>	<u>1,617</u>

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

19 應收貿易賬項(續)

應收貿易賬項耗蝕撥備之變動如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日	—	517
撇銷為無法收回之金額	—	(517)
於十二月三十一日	—	—

不被視為耗蝕之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
概無過期或耗蝕	386	327
過期少於一個月	60	785
過期一至兩個月	12	445
過期兩個月以上	—	60
	<u>458</u>	<u>1,617</u>

概無過期或耗蝕之應收賬項與不同類別客戶有關，彼等近期並無不良記錄。

過期但未耗蝕之應收賬項與不同獨立客戶有關。根據對該等應收賬項與有關客戶情況之檢討，本公司董事相信毋須就此等結欠款項作出耗蝕撥備，因為信貸質素並無重大變動，而有關結欠款項仍被視為可全數收回。

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

20 現金及等同現金項目

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
現金及銀行結存	6,177	14,345
定期存款	244,057	124,500
	<u>250,234</u>	<u>138,845</u>

銀行現金存款根據每日銀行存款利率按浮動息率賺取利息。短期定期存款期限視乎本集團當時現金需求而介乎於一日至三個月不等，並分別按短期定期存款利率賺取利息。銀行結存及定期存款存於近年並無違約記錄且信譽良好的銀行。

21 應付貿易賬項

於報告期末，根據發票日期計算之應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
0至30日	1,089	1,921
31至60日	3	—
	<u>1,092</u>	<u>1,921</u>

應付貿易賬項一般在三十日期間內為免息。

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

22 銀行貸款－有抵押

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
分析：		
銀行貸款須按以下年期償還：		
一年內或即期	31,500	43,000
第二年內	20,000	31,500
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	60,000	60,000
五年後	21,600	41,600
	<u>133,100</u>	<u>176,100</u>
列為流動負債之款項	<u>(31,500)</u>	<u>(43,000)</u>
列為非流動負債之款項	<u>101,600</u>	<u>133,100</u>

銀行貸款為利率浮動之貸款，利率乃根據香港銀行同業拆息率加預定息差某一百分率計算。截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之實際年利率分別為1.31%及1.42%。

銀行貸款以港元計算並以下列各項作抵押：

(甲) 以總賬面值港幣3,780,000,000元(二零一二年：港幣3,512,000,000元)之若干投資物業，以及轉讓若干物業之租金收入作抵押。此外，本公司已將若干附屬公司之全部已發行股份抵押，並將其借予附屬公司之貸款之還款優先次序給予上述銀行貸款之借款人；及

(乙) 本公司發出之公司擔保。

本集團借貸之賬面值與其公平價值相若。

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

23 遞延稅項

於年內在綜合財務狀況表確認之遞延稅項(負債)/資產淨值及變動如下：

本集團

	附註	遞延稅項負債		遞延	淨值 港幣千元
		備抵 折舊超逾 有關折舊 港幣千元	重估 投資物業 港幣千元	稅項資產 可用以 抵銷日後 應課稅 溢利之虧損 港幣千元	
於二零一二年一月一日		(65,750)	—	103	(65,647)
年內自損益表中(扣除)/計入 之遞延稅項	10	(4,032)	(1,093)	7	(5,118)
於二零一二年十二月三十一日及 於二零一三年一月一日		(69,782)	(1,093)	110	(70,765)
年內自損益表中(扣除)/計入 之遞延稅項	10	(4,041)	(175)	7	(4,209)
於二零一三年十二月三十一日		<u>(73,823)</u>	<u>(1,268)*</u>	<u>117</u>	<u>(74,974)</u>

* 位於中國內地之相關投資物業在出售時須繳納 25% 之企業所得稅。

本集團有港幣 20,564,000 元(二零一二年：港幣 20,412,000 元)在香港產生之稅項虧損可完全用以抵銷產生虧損之公司日後之應課稅溢利。由於該等稅項虧損乃在已虧蝕一段時間之附屬公司中產生，而被認為不大可能以應課稅溢利抵銷可予使用之稅項虧損，故此並無確認為遞延稅項資產。

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

24 股本

股份

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
法定股本：		
1,500,000,000 股普通股，每股面值港幣 0.1 元	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足股本：		
799,557,415 股普通股，每股面值港幣 0.1 元	<u>79,956</u>	<u>79,956</u>

股份期權

本公司在二零零五年四月二十九日舉行之股東特別大會上採納一項股份期權計劃(「該計劃」)。本集團之僱員(包括董事)為該計劃下之合資格參與者。根據該計劃可供發行之股份共 79,955,741 股，佔本公司已發行股份 10%。在任何十二個月期間內，根據股份期權而向該計劃之每名合資格參與者所發行之最高股份數目以本公司於任何時間已發行股份之 1% 為限。在期權下之股份必須在授出該期權日期起計十年內認購。該計劃直至二零一五年四月二十八日止仍屬有效。本年度及以往年度並無根據該計劃授出股份期權，而於二零一三年及二零一二年十二月三十一日亦無尚未行使之期權。

25 儲備金

本集團

本集團於本年度及以往年度之儲備金數額及有關變動乃在財務報告第 35 頁之綜合權益變動表內呈列。

本集團之繳入盈餘原本指在本公司股份上市前根據本集團重組所收購附屬公司股份之面值超逾本公司所發行以作交換之股份面值之款項。

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

25 儲備金(續)

本公司

	附註	股份 溢價賬 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	股本贖回 儲備金 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一二年一月一日		95,738	1,317,168	1,350	564,536	1,978,792
本年度溢利		—	—	—	88	88
本年度全面收益總額		—	—	—	88	88
擬派二零一二年度末期股息	12	—	—	—	(27,985)	(27,985)
於二零一二年十二月三十一日 及於二零一三年一月一日		95,738	1,317,168	1,350	536,639	1,950,895
本年度溢利		—	—	—	137	137
本年度全面收益總額		—	—	—	137	137
擬派二零一三年度末期股息	12	—	—	—	(27,985)	(27,985)
於二零一三年十二月三十一日		<u>95,738</u>	<u>1,317,168</u>	<u>1,350</u>	<u>508,791</u>	<u>1,923,047</u>

本公司之繳入盈餘原本指為籌備本公司股份上市在重組時收購之附屬公司股份公平價值超逾本公司為收購該等公司而發行之股份面值之款項。根據百慕達一九八一年公司法，在若干情況下，繳入盈餘可分派予股東。

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

26 綜合現金流動表附註

除稅前溢利調節至營運業務產生之現金淨額如下：

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除稅前溢利		609,828	498,276
調整：			
佔一聯營公司業績		(183,370)	(168,225)
利息收入	5	(1,554)	(434)
投資物業公平價值之變動		(273,265)	(196,119)
折舊	7	378	342
銀行貸款利息	6	2,025	2,960
		<u>154,042</u>	<u>136,800</u>
應收貿易賬項、其他應收款項、按金及 預付款項之減少		3,785	2,513
應付貿易賬項、其他應付款項及應計費用之 增加／(減少)		<u>2,649</u>	<u>(1,498)</u>
營運業務產生之現金淨額		<u><u>160,476</u></u>	<u><u>137,815</u></u>

27 經營租賃安排

(甲) 出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，磋商之租賃期一般介乎於兩至五年。租賃之條款一般亦要求租戶支付保證按金及會根據當時之市況定期作出租金調整。

於報告期末，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃而於未來收取之最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	178,599	186,688
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	<u>180,561</u>	<u>267,744</u>
	<u><u>359,160</u></u>	<u><u>454,432</u></u>

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

27 經營租賃安排(續)

(乙) 承租人

本集團根據經營租賃安排租用其寫字樓物業。就寫字樓物業磋商之租賃期為三年。

於報告期末，本集團根據不可撤銷之經營租賃而於未來支付之最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	2,478	810
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	3,885	—
	<u>6,363</u>	<u>810</u>

28 承擔

除上文附註27(乙)詳述之經營租賃承擔外，本集團於報告期末之投資物業資本承擔額如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
未撥備但已訂約之項目	—	1,736
未訂約但已批准之項目	12,633	6,573
	<u>12,633</u>	<u>8,309</u>

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

29 或然負債

於報告期末，並未在財務報告中撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
就給予附屬公司之授信額				
向銀行提供之擔保	—	—	883,676	926,676

本公司為其附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣883,676,000元(二零一二年：港幣926,676,000元)之擔保，其中港幣133,100,000元之授信額已於二零一三年十二月三十一日被提用(二零一二年：港幣176,100,000元)。

30 有關連人士交易

(甲) 重大有關連人士交易乃在本集團年內之日常業務過程中進行，詳情如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
向一名股東支付行政人員費用(附註)	1,731	1,623

附註：本公司一附屬公司—Y. T. Group Management Limited與本公司之主要股東—渝港國際有限公司訂立協議，分擔共用行政人員之費用，每月費用按員工之實際支出釐定。

(乙) 本集團之主要管理人員報酬：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
短期僱員福利	19,331	18,422
離職後福利	254	238
向主要管理人員支付之報酬總額	19,585	18,660

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報告附註8內。

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

31 金融工具類別

於報告期末各類金融工具之賬面值如下：

金融資產

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
貸款及應收款項：		
應收貿易賬項	458	1,617
其他應收款項及按金	873	522
現金及等同現金項目	<u>250,234</u>	<u>138,845</u>
	<u>251,565</u>	<u>140,984</u>
可供出售金融資產：		
其他投資	<u>1,697</u>	<u>1,790</u>
	<u>253,262</u>	<u>142,774</u>

金融負債

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
按攤銷成本計算之金融負債：		
應付貿易賬項	1,092	1,921
其他應付款項	56,779	54,873
銀行貸款-有抵押	<u>133,100</u>	<u>176,100</u>
	<u>190,971</u>	<u>232,894</u>

32 金融工具之公平價值及公平價值等級制度

現金及等同現金項目、應收貿易賬項、應付貿易賬項、列入其他應收款項及按金之金融資產、列入其他應付款項之金融負債及銀行貸款之即期部份等之公平價值與其賬面值大致相若，主要因該等工具之到期日較短。

銀行貸款非即期部份之公平價值乃使用條款、信貸風險及餘下年期類似之目前可用利率貼現預期未來現金流而估計，而銀行貸款非即期部份之公平價值與其賬面值相若。

下表說明本集團金融工具之公平價值計量等級制度：

按公平價值計量的資產：

本集團

	公平價值計量方法			總額 港幣千元
	在活躍市場 的報價 (第一級) 港幣千元	重大 可觀察 參數 (第二級) 港幣千元	重大 不可觀察 參數 (第三級) 港幣千元	
於二零一三年十二月三十一日				
可供出售投資：				
其他投資	1,697	—	—	1,697
於二零一二年十二月三十一日				
可供出售投資：				
其他投資	1,790	—	—	1,790

於年內，概無轉入或轉出第一級之公平價值計量(二零一二年：無)。

33 金融風險管理目標及政策

本集團之重要金融工具主要包括銀行貸款、現金及短期存款。該等金融工具之主要目的乃為本集團之業務運作提供資金。本集團具有多項其他金融資產及負債，如應收貿易賬項及應付貿易賬項，乃直接因其業務產生。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。下文概述該等風險在本集團之金融風險管理政策及應用下受到限制。

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

33 金融風險管理目標及政策(續)

利率風險

本集團所承受之市場利率變動風險主要與本集團之浮動利率銀行貸款有關。本集團不斷監察利率之變動及評估其債務所承受之風險及可用對沖之成本。

下表顯示在一切其他變數維持不變時，本集團除稅前溢利(透過對浮動利率借貸之影響)對利率在合理可能變動下之敏感度。

本集團

	基點 增加/(減少)	除稅前溢利 增加/(減少) 港幣千元
二零一三年		
港元	25	(333)
港元	(25)	333
二零一二年		
港元	25	(465)
港元	(25)	465

信貸風險

本集團之信貸風險主要關於應收貿易賬項及其他應收款項。管理層已制定信貸政策，並不斷監察所承受之信貸風險。

至於應收貿易賬項及其他應收款項，本集團會對所有要求一定數額信貸之客戶作出信貸評估。應收貿易賬項主要與租金有關，並一般於每月第一日到期收取，而本集團向其租戶收取租金按金。

最高所承受之信貸風險為財務狀況表內每項金融資產之賬面值。除附註29所披露本公司提供之財務擔保外，本集團並無提供任何其他擔保致使本集團須承受信貸風險。

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

33 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團之目標為透過使用本集團之可用現金及其備用銀行授信額，以維持資金持續性與靈活性間之平衡。

根據已訂約未貼現之支付款項，本集團於報告期末之金融負債之到期詳情如下：

本集團

	二零一三年				總額
	即期	十二個月內	至五年內	五年以上	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
銀行貸款-有抵押	—	32,930	83,405	21,805	138,140
應付貿易賬項	—	1,092	—	—	1,092
其他應付款項	974	55,805	—	—	56,779
	<u>974</u>	<u>89,827</u>	<u>83,405</u>	<u>21,805</u>	<u>196,011</u>

	二零一二年				總額
	即期	十二個月內	至五年內	五年以上	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
銀行貸款-有抵押	—	45,008	96,214	42,295	183,517
應付貿易賬項	—	1,921	—	—	1,921
其他應付款項	920	53,953	—	—	54,873
	<u>920</u>	<u>100,882</u>	<u>96,214</u>	<u>42,295</u>	<u>240,311</u>

本公司

於報告期末，本公司全部金融負債包括附註29所詳述就給予附屬公司之授信額而向銀行提供之擔保，須於被要求時償還或按銀行貸款還款期償還。

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

33 金融風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資本管理之主要目標為保障本集團能持續經營之能力，並維持穩健資本比率，以支持其業務發展及使股東價值達至最高。

本集團因應經濟情況變動及相關資產之風險特質管理其資本結構及作出調整。本集團或會調整派發予股東之股息、動用本集團之備用銀行授信額、出售資產以減低負債或發行新股份，以維持或調整資本結構。於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度內並無對管理資本之目標、政策或程序作出更改。

本集團採用資本與負債比率，即銀行借貸淨額(銀行借貸扣減現金及等同現金項目)與股東資金之比例監察資本。本集團積極檢討資本與負債比率及資本結構，在考慮預測現金流動及營利能力，預測資本性開支及預測業務及投資機會後，以確保達至最理想資本結構。於二零一三年十二月三十一日，本集團之資本與負債比率為零(二零一二年：0.7%)。

34 主要附屬公司

於報告期末，主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	已發行及 繳足股本面值	本公司 應佔權益百分率		主要業務 及營業地點
			二零一三年	二零一二年	
Best View Investments Hong Kong Company Limited	英屬處女群島	1股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業控股
溢群有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業投資
E-Tech Services Limited	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港提供 物業技術 顧問服務
興新投資有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業投資
Honway Holdings Limited	英屬處女群島	1股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 投資控股
Mainland Sun Ltd.	英屬處女群島	1股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在中國內地 從事物業 投資

財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

34 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立地點	已發行及 繳足股本面值	本公司 應佔權益百分率		主要業務 及營業地點
			二零一三年	二零一二年	
志高投資有限公司	香港	2 股每股面值港幣 1 元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業投資
渝太(中國)有限公司	香港	2 股每股面值港幣 1 元 之普通股	100%	100%	在中國內地 從事投資 控股
渝太財務有限公司	香港	6,000 股每股面值 港幣 500 元之普通股	100%	100%	在香港提供 融資服務
Y. T. Group Management Limited	香港	2 股每股面值港幣 1 元 之普通股	100%	100%	在香港提供 業務管理 服務
Y. T. Investment Holdings Limited	英屬處女群島	50,100 股每股面值 美金 1 元之普通股	100%	100%	在亞洲從事 投資控股
Y. T. Properties International Limited	英屬處女群島	201 股每股面值 美金 1 元之普通股	100%	100%	在香港從事 投資控股
渝太物業管理有限公司	香港	100 股每股面值 港幣 1 元之普通股	100%	100%	在香港從事 物業管理

上表所列為董事認為對本集團之年度業績有重大影響，或構成本集團大部份資產淨值之附屬公司。董事認為如列出其他附屬公司之詳情會導致篇幅過長。除 Y. T. Investment Holdings Limited 外，上述所有公司均為本公司之間接附屬公司。

35 財務報告批准

本財務報告已於二零一四年三月二十五日經董事會批准及授權刊發。

主要物業

二零一三年十二月三十一日

在香港之投資物業

位置	用途	租約屆滿期	概約 地盤面積 平方呎	概約 建築面積 平方呎	本集團 之權益 %
尖沙咀彌敦道 23 及 25 號 彩星中心	商業	二零三九年	8,724	113,500	100
中環德己立街 1-13 號 世紀廣場	商業	二八四二年	6,310	94,700	100

在中國內地之投資物業

位置	用途	租約屆滿期	概約建築面積 平方呎	本集團之權益 %
深圳羅湖區 深南東路 333 號 信興廣場 地王公寓 若干單位	住宅	二零四五年	4,480	100

五年財務摘要

以下為本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債之摘要，乃摘錄自己刊發之經審核財務報告。

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
資產與負債					
物業、機器及設備	372	92	1,438	1,311	1,155
投資物業	2,654,900	3,031,200	3,334,800	3,532,800	3,807,800
一聯營公司投資	1,420,354	1,545,198	1,489,922	1,660,643	1,794,672
其他投資	793	1,603	1,900	1,790	1,697
流動資產	78,143	92,496	86,987	151,602	259,233
流動負債	(366,570)	(228,425)	(152,212)	(123,029)	(112,843)
流動資產／(負債)淨值	(288,427)	(135,929)	(65,225)	28,573	146,390
非流動負債	(237,208)	(280,586)	(241,747)	(203,865)	(176,574)
資產淨值	<u>3,550,784</u>	<u>4,161,578</u>	<u>4,521,088</u>	<u>5,021,252</u>	<u>5,575,140</u>
股本權益					
本公司股權持有人					
應佔股本權益					
已發行股本	79,956	79,956	79,956	79,956	79,956
儲備金	3,451,129	4,057,635	4,417,145	4,913,311	5,467,199
擬派末期股息	19,989	23,987	23,987	27,985	27,985
	3,551,074	4,161,578	4,521,088	5,021,252	5,575,140
非控制權益	(290)	—	—	—	—
股本權益總值	<u>3,550,784</u>	<u>4,161,578</u>	<u>4,521,088</u>	<u>5,021,252</u>	<u>5,575,140</u>
業績					
收入	<u>136,800</u>	<u>145,249</u>	<u>160,472</u>	<u>183,272</u>	<u>200,766</u>
除稅前溢利	482,637	623,131	448,829	498,276	609,828
所得稅支出	(13,441)	(16,326)	(18,005)	(23,087)	(25,097)
本年度溢利	<u>469,196</u>	<u>606,805</u>	<u>430,824</u>	<u>475,189</u>	<u>584,731</u>
應佔：					
本公司股權持有人	469,252	606,822	430,824	475,189	584,731
非控制權益	(56)	(17)	—	—	—
	<u>469,196</u>	<u>606,805</u>	<u>430,824</u>	<u>475,189</u>	<u>584,731</u>