



天津發展控股有限公司

TIANJIN DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

股份代號：882

年報 2013

目錄

公司資料	2
業務架構	3
財務摘要	5
主席報告書	7
管理層討論及分析	9
董事及高級管理人員履歷	15
企業管治報告	21
董事會報告書	33
獨立核數師報告	43
綜合損益表	46
綜合損益及其他全面收益表	47
綜合財務狀況表	48
財務狀況表	50
綜合權益變動表	51
綜合現金流量表	52
綜合財務報表附註	53
財務概要	144

公司資料

董事會

執行董事

于汝民先生(主席)
吳學民先生(總經理)
戴延先生
張文利先生
王志勇先生
段剛先生
崔荻博士
郝非非先生

非執行董事

張永銳先生
陳清霞博士

獨立非執行董事

鄭漢鈞博士
麥貴榮先生
伍綺琴女士
黃紹開先生
陸海林博士

公司秘書

段剛先生

授權代表

吳學民先生
段剛先生

獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師行

法律顧問

胡關李羅律師行

註冊辦事處

香港
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈36樓7-13室

電話：(852) 2162 8888
傳真：(852) 2311 0896
電郵：ir@tianjindev.com
網址：www.tianjindev.com

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

股份代號

香港聯交所882

主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司
星展銀行有限公司，香港分行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
恒生銀行有限公司
東方匯理銀行

業務架構

天津發展控股有限公司

公用設施

電力
自來水
熱能

酒店

香港萬怡酒店

機電

液壓機
水力發電設備

策略性及其他投資

王朝酒業(828.HK)
天津港發展(3382.HK)
升降機及扶手電梯

業務架構

公用設施

公司名稱	持股比例	主要業務
天津泰達津聯電力有限公司	94.36%	於天津開發區供應電力
天津泰達津聯自來水有限公司	91.41%	於天津開發區供應自來水
天津泰達津聯熱電有限公司	90.94%	於天津開發區供應蒸汽

酒店

公司名稱	持股比例	主要業務
津聯置業有限公司	100%	經營香港萬怡酒店

機電

公司名稱	持股比例	主要業務
天津市天發重型水電設備製造有限公司	82.74%	製造及銷售水力發電設備
天津市天鍛壓力機有限公司	64.91%	製造及銷售液壓機及機械設備

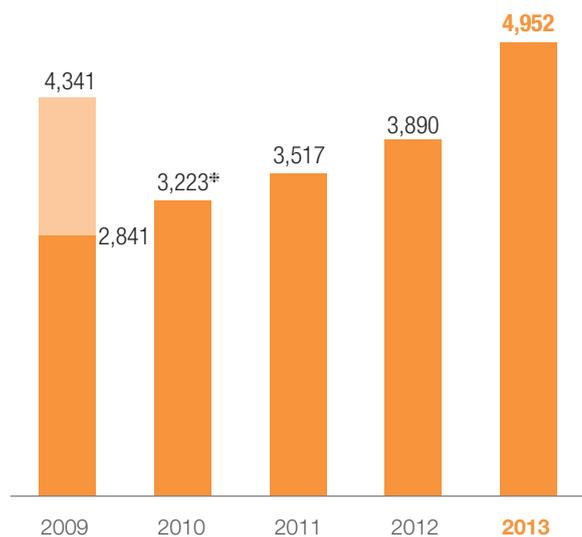
策略性及其他投資

公司名稱	持股比例	主要業務
王朝酒業集團有限公司	44.70%	生產及銷售酒類產品
天津港發展控股有限公司	21%	於天津提供港口服務
奧的斯電梯(中國)投資有限公司	16.55%	生產及銷售升降機及扶手電梯

附註：上述百分比指本集團於有關公司或公司集團所持之實益股權。

財務摘要

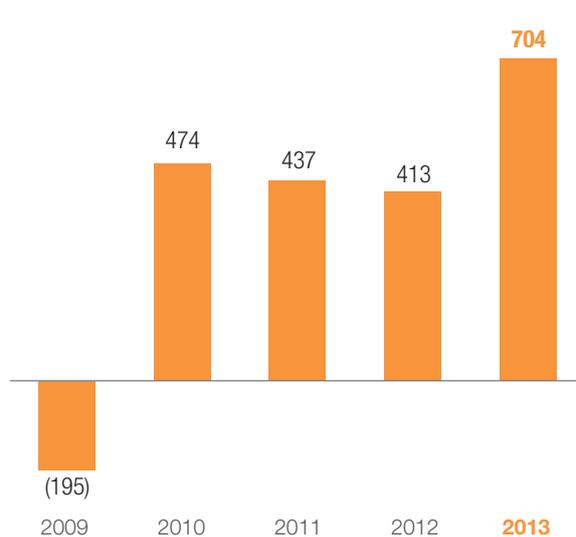
營業額 百萬港元
(截至十二月三十一日止年度)



二零零九年之收費道路及港口服務的營運業績已獨立於持續營運業務外呈列。

* 營業額不含經營收費道路及港口服務收入，基於從二零一零年一月一日開始已無任何路費收入，及於二零一零年二月天津港發展已不再為本集團之附屬公司而成為本集團之聯營公司。

**本公司擁有人
應佔溢利(虧損)** 百萬港元
(截至十二月三十一日止年度)



財務摘要

按業務組合分類

截至十二月三十一日止年度

營業額

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元	變動 (%)
公用設施	3,832	3,772	2
酒店(附註1)	118	118	—
機電(附註2)	1,002	—	100
	4,952	3,890	27

本公司擁有人應佔溢利(虧損)

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元	變動 百萬港元
公用設施	66	25	41
酒店	18	8	10
機電(附註2)	11	—	11
釀酒(附註3)	—	(111)	111
港口服務	170	148	22
升降機及扶手電梯	318	346	(28)
公司及其他	121	(3)	124
	704	413	291

附註：

1. 天津之酒店物業已於二零一三年八月出售。
2. 由於收購於二零一二年十二月三十一日完成，其作為附屬公司之分類業績未在截至二零一二年十二月三十一日止年度中呈列。
3. 因王朝酒業並無刊發截至二零一三年十二月三十一日止年度之任何財務資料，故本集團並無按權益會計法核算其應佔王朝酒業之業績。

主席報告書



于汝民先生
主席

二零一三年度溢利

截至二零一三年十二月三十一日止年度，天津發展控股有限公司經審核之綜合股東應佔溢利約704,400,000港元，較去年413,000,000港元增長約70.6%。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6.63港仙。

業務概況

二零一三年，本公司各項業務均取得良好業績。於年內完成出售天津酒店物業，並錄得約171,900,000港元之出售收益。隨著整合計劃的陸續開展，預期將為優化收益結構及鞏固財務穩健奠定紮實基礎，同時亦可進一步提升企業整體價值。

公用設施業務在財政補貼收入政策調整的持續影響下仍錄得比預期為佳的業績。主要受惠於多方面的成本控制及價格調整。

香港萬怡酒店業務表現良好，主要受惠於商務客業務及房價保持穩定。於年內，平均入住率約為87%。

機電業務符合預期。全年收入約1,002,500,000港元，錄得溢利約19,800,000港元。溢利中包括了廠房搬遷政府一次性補償收益，該收益抵銷了部份營運虧損。因水力發電行業發展放緩、部分項目施工期出現調整，以及部分建造合同之預計成本調整等因素，使該業務面臨諸多挑戰。

主席報告書

業務概況(續)

於年內，本公司維持現有之策略性投資組合。除王朝酒業集團有限公司外，天津港發展控股有限公司及奧的斯電梯(中國)有限公司均達到預期的盈利貢獻。

企業管治

董事會於年內採納了董事會成員多元化政策，並修訂了提名委員會的職權範圍。本公司認為董事會成員在具備適當的技能、經驗、知識、獨立性和多元化的條件下，能為董事會帶來新思維，有助提升董事會決策能力。本公司深信行之有效之企業管治措施對本公司的成功及持續發展非常關鍵。

展望

展望二零一四年，歐美經濟復甦步伐雖然緩慢，但越趨明顯。低息環境可望持續，有助各經濟體繼續邁向復甦。隨著中國經濟多項改革措施陸續開展，預期將推動內地經濟朝向中長期可持續增長之模式發展。在充滿競爭和挑戰的環境下，本公司將憑藉穩固業務基礎及財務實力，應對未來各種考驗，並將努力加快推進業務整合工作。我們對未來充滿信心。

最後，謹藉此機會，對董事會同仁及全體員工的鼎力支持和貢獻表示衷心感謝。

于汝民

主席

香港，二零一四年三月二十七日

管理層討論及分析

業務回顧

公用設施

本集團之公用設施業務主要於天津經濟技術開發區(「天津開發區」)經營，為工商及住宅用戶提供電力、自來水和熱能。

天津開發區是國家級的開發區，綜合實力在國內排名第一。座落於環渤海經濟圈的中心地帶，天津開發區是發展製造業及科研開發等的理想地區。

電力

天津泰達津聯電力有限公司(「電力公司」)主要於天津開發區經營供電服務，亦提供與供電設備維護及技術顧問服務。目前，電力公司之裝機輸電能力約為706,000千伏安。

於二零一三年，電力公司錄得收入約港幣2,359,100,000元，較去年港幣2,292,900,000元增加2.9%。溢利約為港幣28,000,000元，較去年港幣40,000,000元減少30%。溢利減少主要是由於經營成本及工資上漲導致毛利率下跌所致，惟部份為融資成本開支減少所抵銷，因相關之銀行貸款於二零一二年末已悉數償還。年內出售總電量約為2,688,862,000千瓦時，較去年增加1.6%。



自來水

天津泰達津聯自來水有限公司(「自來水公司」)主要於天津開發區從事供應自來水，此外亦提供水管安裝及維修、技術顧問服務，以及水管及相關部件的零售及批發。自來水公司每日供水能力約為425,000噸。

於二零一三年，自來水公司錄得收入約港幣387,200,000元，較去年增加9%；並錄得虧損約港幣4,500,000元，較二零一二年虧損港幣51,200,000元有顯著改善。虧損減少是由於經營利潤率提升及投資收益增加所致。年內出售自來水總量約為49,638,000噸，較去年增加6.3%。



管理層討論及分析

熱能

天津泰達津聯熱電有限公司(「熱電公司」)主要於天津開發區內為工商及住宅用戶供應蒸汽及暖氣。熱電公司在天津開發區擁有約360公里之輸氣管道及逾105個處理站。日輸送能力約為30,000噸蒸汽。

於二零一三年，熱電公司錄得收入約港幣1,085,800,000元及溢利約港幣45,400,000元，分別較二零一二年下降3%及增加32%。溢利增加主要是由於年內已悉數償還銀行貸款，令融資成本開支減少所致。年內出售蒸汽總量約為4,036,000噸，較去年下降4.3%。



酒店

香港萬怡酒店

香港萬怡酒店(「萬怡酒店」)位於港島黃金地段，是一間擁有245間客房之四星級酒店，該酒店旨在為商務人士及休閒旅客提供現代化高尚住宿。

於二零一三年，萬怡酒店錄得收入約港幣117,400,000元，較去年港幣117,100,000元增加0.3%。溢利約為港幣22,900,000元，較二零一二年港幣23,400,000元減少2.1%。平均入住率約為87%，較去年上升1%。



天津之酒店物業

於二零一三年六月二十八日，本集團訂立買賣協議，以現金代價人民幣351,953,000元(相當於約港幣445,510,000元)出售忠正有限公司之全部權益，而忠正有限公司乃香港利時年有限公司之唯一股東，香港利時年有限公司則持有天津第一飯店有限公司(「第一飯店」)75%權益。第一飯店所持有之主要資產為天津之酒店物業。該出售完成前，其錄得虧損約港幣8,400,000元，主要為年內產生之費用及折舊等支出。

該出售已於二零一三年八月三十日完成，而本集團已確認收益約港幣171,900,000元。該交易之詳情已載於本公司於二零一三年六月二十八日刊發之公告。

管理層討論及分析

機電

機電分類主要於中國從事製造和銷售液壓機、機械及水力發電設備，以及大型泵組的業務。

於二零一三年，機電分類錄得收入約港幣1,002,500,000元及溢利約港幣19,800,000元。該等業績包括搬遷獲得地方政府補償之收益淨額，抵銷了部份經營虧損。虧損主要因年內水力發電行業發展放緩、部份工程項目施工期出現調整，以及對部份建造合同之預計成本進行調整所致。



策略性及其他投資

釀酒業務

王朝酒業集團有限公司(「王朝酒業」)(股份代號：828)自二零一三年三月二十二日起停牌至今。誠如王朝酒業其後刊發之公告所載，對王朝酒業之若干交易進行之內部調查尚未完成，因此，就本綜合財務報表獲本董事會批准通過前，王朝酒業無法刊發截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之任何財務資料。因此，就編制本綜合財務報表而言，本集團未能(i)按權益會計法核算其應佔王朝酒業於二零一三年十二月三十一日之業績及其應佔王朝酒業於二零一三年十二月三十一日之資產淨值；及(ii)評估計提於王朝酒業權益之任何需要進行的減值。



管理層討論及分析

港口服務

於本年度內，天津港發展控股有限公司（「天津港發展」）（股份代號：3382）之收入增加23%至約港幣22,108,800,000元，而天津港發展擁有人應佔溢利約為港幣811,000,000元，較去年增加14.9%。

天津港發展為本集團貢獻溢利約港幣170,300,000元，與二零一二年相比增加14.9%。



升降機及扶手電梯

於本年度內，奧的斯電梯（中國）投資有限公司（「奧的斯中國」）之收入約為港幣19,680,600,000元，與去年相比上升17.9%。

奧的斯中國為本集團貢獻溢利（扣除少數股東權益後）約港幣317,600,000元，與二零一二年相比下跌8%。



於濱海投資有限公司之投資

於本年度內，本集團於濱海投資有限公司（「濱海投資」）（股份代號：2886）擁有8.28%股權。於二零一三年十二月三十一日，本集團於濱海投資之股權市值約為港幣235,700,000元（二零一二年：約港幣218,300,000元），約港幣17,400,000元之未變現公允價值收益（二零一二年：港幣24,800,000元）已於其他全面收益內確認。

於二零一三年七月二十五日，本集團與濱海投資之控股股東泰達香港置業有限公司（「泰達香港」）訂立股份借用協議（「該協議」），以促使濱海投資發行可換股債券。根據該協議，本集團同意借出其持有的全部濱海投資股權（「該等股份」，即濱海投資8.28%股權投資），讓泰達香港可於該協議期內行使該等股份及相關的投票權。於該協議期內，泰達香港將向本集團撥回該等股份之任何收入及分配。

管理層討論及分析

展望

展望二零一四年，歐美經濟復甦步伐雖然緩慢，但越趨明顯。低息環境可望持續，有助各經濟體繼續邁向復甦。隨著中國經濟多項改革措施陸續開展，預期將推動內地經濟朝向中長期可持續增長之模式發展。在充滿競爭和挑戰的環境下，本公司將憑藉穩固業務基礎及財務實力，應對未來各種考驗，並將努力加快推進業務整合工作。我們對未來充滿信心。

流動資金及資本來源分析

於二零一三年十二月三十一日，本集團之現金總額及銀行貸款總額分別約為港幣4,800,400,000元及港幣2,145,100,000元(二零一二年十二月三十一日：分別為港幣4,222,100,000元及港幣2,559,400,000元)，而所有銀行貸款(二零一二年：約港幣565,900,000元)將於一年內到期。

於二零一三年十二月三十一日未償還銀行貸款合共港幣2,145,100,000元，其中港幣2,000,000,000元為根據有關利息期內香港銀行同業拆息加1.4%之浮動利率計息。餘下人民幣115,000,000元(相當於約港幣145,100,000元)之銀行貸款為定息債項，年利率為3.12%至6.80%。於二零一三年十二月三十一日，本集團銀行貸款總額內93%(二零一二年十二月三十一日：78%)以港幣結算，7%(二零一二年十二月三十一日：22%)以人民幣結算。

於二零一三年十二月三十一日，按貸款總額相對於股東權益計算之資產負債比率約為20%(二零一二年：約為25%)。

於二零一三年十二月十日，本公司與一組銀團簽訂港幣2,550,000,000元之有期貨款之融資協議，為期六十個月(除非於該融資協議簽訂之日起計的第三十六個月不獲貸方延期)。於二零一四年一月三十日，港幣2,000,000,000元已被動用償還上一筆有期貨款。餘下資金已運用於本公司之一般營運資金。

於本年度，本集團並無訂立任何衍生工具合約或對沖交易。

員工及薪酬政策

年末，本集團合共聘用約2,800名員工，其中約440人為管理人員，900人為技術人員，其餘為生產人員。

本集團向一項由中國政府所設立之僱員退休金計劃供款，該退休金計劃承諾承擔本集團現時及未來在中國退休職工提供退休福利之責任。本集團亦為其所有香港僱員向強制性公積金計劃供款，供款乃以僱員工資之某一固定百分比計算。

資產押記

於二零一三年十二月三十一日，受限制銀行存款約港幣212,300,000元已抵押作為約港幣357,000,000元應付票據之抵押品。

管理層討論及分析

末期股息

董事會建議向於二零一四年六月十三日名列本公司股東名冊之股東派付截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股6.63港仙(二零一二年：無)。待股東於本公司將在二零一四年六月五日舉行之應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一四年七月十四日或前後派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一四年六月三日(星期二)至二零一四年六月五日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不登記股份轉讓。為釐定出席本公司股東週年大會及於會上投票之資格，所有已填妥的過戶表格連同相關股票必須不遲於二零一四年五月三十日(星期五)下午四時三十分送交本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

本公司將於二零一四年六月十一日(星期三)至二零一四年六月十三日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不登記股份轉讓。為符合享有建議末期股息之資格，所有已填妥的過戶表格連同相關股票必須不遲於二零一四年六月十日(星期二)下午四時三十分送交本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

董事及高級管理人員履歷

執行董事

于汝民先生，現年64歲，於二零一零年七月二十八日獲委任為本公司主席。彼於一九九七年十一月獲委任為本公司副主席兼執行董事，並於二零零八年一月三十一日獲委任為本公司代理主席。彼亦為本公司提名委員會之主席。于先生於一九七五年畢業於上海海運學院，取得國際運輸工程管理碩士學位。彼於一九八六年加入天津港務局，歷任天津港務局局長助理、副局長、常務副局長及局長，一九九六年至二零零二年擔任天津港保稅區管理委員會副會長。於二零零四年七月天津港務局重組後至二零一三年，彼先後出任天津港(集團)有限公司副董事長、行政總裁及董事長，並於二零零四年六月至二零一零年四月擔任天津港股份有限公司董事長，一間股份於上海證券交易所上市之公司。于先生曾出任天津港發展控股有限公司(股份代號：3382)之執行董事及主席直至二零一四年三月二十七日。彼於港口管理方面擁有逾二十八年之豐富經驗。

吳學民先生，現年60歲，於二零零九年八月三日獲委任為本公司總經理，彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。吳先生於二零零八年一月三十一日獲委任為執行董事及副總經理。吳先生亦為津聯集團有限公司(本公司之控股股東)之副董事長及總經理。彼為一名高級經濟師，具有大學學歷。於一九八七年七月至一九九六年十一月，吳先生曾於立達集團海南公司及進出口公司出任副經理及經理。於一九九六年十一月，彼出任立達集團之副總經理。在此期間，彼還曾兼任立達集團駐香港的海河貿易公司和晉榮國際公司之董事長。於一九九九年，彼於天津財經學院完成國際貿易研究生課程。於二零零二年九月，彼出任天津利和集團之總經理。彼曾出任王朝酒業集團有限公司(股份代號：828)之非執行董事至二零一二年十月一日。吳先生具有多年在外貿企業工作的經驗，熟悉涉外經濟和進出口業務。

戴延先生，現年61歲，於二零零六年七月獲委任為本公司執行董事，現為本公司常務副總經理。彼亦為津聯集團有限公司之董事及常務副總經理。戴先生為一名高級經濟師。彼於一九八零年畢業於對外經濟貿易大學。於一九八八年，彼分別於中共中央黨校完成研究生法學專業課程及於天津財經大學完成研究生國際貿易課程。於一九八八年至二零零二年，他曾先後出任天津服裝進出口公司副總經理；天津市服裝聯合總公司副總經理；天津中孚國際集團有限公司董事、副總經理、總經理及天津紡織(控股)集團有限公司董事及副總經理等職位。彼現為天津港發展控股有限公司(股份代號：3382)之執行董事及濱海投資有限公司(股份代號：2886)之非執行董事。戴先生於管理方面具有逾二十五年之豐富經驗。

董事及高級管理人員履歷

執行董事(續)

張文利先生，現年59歲，於二零零六年三月獲委任為本公司執行董事。彼於一九八二年畢業於哈爾濱電工學院工業電機專業學士課程。並於一九九九年完成中央黨校的研究生課程，主修法學，並於二零零六年於天津大學獲得高級管理人員EMBA學位。張先生於一九八二年至一九九三年期間，出任天津市電機研究所幹部及副所長，並於一九九三年至一九九五年出任天津市數控及傳動研究所副所長並出任天津起重設備有限公司董事長。於一九九六年至二零零零年，彼分別出任天津機電工業總公司總經理助理及副總經理。自二零零零年七月起，彼分別獲委任為天津百利機電控股集團有限公司(現稱為天津百利機械裝備集團有限公司)總經理及董事長。張先生亦為重型技術裝備國家工程研究中心之董事及天津百利特精電氣股份有限公司之董事長，一間股份於中國上海證券交易所上市之公司。彼於研究及發展方面具有逾二十三年之豐富經驗。

王志勇先生，現年41歲，於二零零九年十月二十七日獲委任為本公司執行董事，及於二零一零年五月十四日獲委任為本公司副總經理。彼亦為本公司投資委員會之成員。彼現為津聯集團有限公司之董事及副總經理，以及天津津燃公用事業股份有限公司(股份代號：1265)之非執行董事。王先生曾任津聯集團(天津)資產管理有限公司(「津聯集團(天津)資產」)(津聯集團有限公司之全資附屬公司)之金融部經理、副總經理及總經理。彼於一九九八年加入津聯集團(天津)資產前，為北方國際信託投資股份有限公司國際部交易主管。王先生於一九九四年畢業於南開大學金融學系，獲國際金融專業學士學位，於二零零零年通過南開大學貨幣銀行專業在職碩士研究生課程考試，並於二零零九年獲南開大學經濟學院國經所世界經濟專業碩士研究生學位。王先生於二零零六年榮獲開保工委「優秀處級領導幹部」稱號。津聯集團(天津)資產亦榮獲市級「文明單位」及開發區保稅區「優秀處級領導班子」稱號。

段剛先生，現年51歲，於二零一三年三月二十七日獲委任為本公司執行董事。彼亦為本公司副總經理、首席財務官兼公司秘書。段先生畢業於香港理工大學，持有工商管理碩士學位。在加入本公司前，彼於多間上市公司任職，擁有豐富的企業財務及庫務管理經驗。段先生於一九八九年至一九九一年期間，分別於安永會計師事務所及德勤•關黃陳方會計師行任職稅務顧問，其後的十年間，段先生主要從事企業銀行、直接投資、收購合併，以及處理公司秘書等相關工作，分別出任副總裁及財務董事等要職。彼於二零零一年至二零零六年，為本公司副總經理。在二零零九年十月再次加入本公司前，彼於香港鐵路有限公司擔任中國投資顧問。

董事及高級管理人員履歷

執行董事(續)

崔荻博士，現年48歲，於二零一三年十二月一日獲委任為本公司執行董事。崔博士於一九八八年畢業於天津財經大學，取得經濟學學士學位，並於二零零二年在南開大學取得經濟學碩士學位及於二零零九年取得經濟學博士學位。彼於二零零九年七月加入本公司，出任天津發展資產管理有限公司(本公司之全資附屬公司)副總經理，及後兼任津聯集團(天津)資產管理有限公司總經理。在加入本公司之前，他曾出任天津立達(集團)進出口有限公司之副總經理、天津立達(集團)有限公司之資金處副處長等多個職位，以及天津利和集團之總經理助理。崔博士現時為津聯集團有限公司之副總經理。彼在企業管理、金融及貿易業務方面擁有豐富經驗。

郝非非先生，現年56歲，於二零一四年一月三十日獲委任為本公司執行董事。郝先生為高級工程師。彼現為王朝酒業集團有限公司(股份代號：828)之主席、總經理及執行董事。郝先生畢業於黑龍江商學院中藥系，於一九八二年取得工學士學位，主修中藥製藥專業。於一九九四年至一九九七年，郝先生為天津新豐製藥有限公司副總經理；於一九九七年至一九九九年，彼為天津市第六中藥廠廠長；及於一九九九年至二零零零年，為天津市藥材集團公司副總經理；於二零零零年四月至二零一二年八月，彼擔任天津市醫藥集團有限公司(本公司之間接控股股東)副總經理；於二零零六年十一月至二零一二年八月期間，兼任天津中新藥業集團股份有限公司之董事長，一間股份於上海證券交易所及新加坡證券交易所上市之公司。彼於二零一二年八月起，擔任天津農墾集團總公司之總經理。郝先生在企業管理方面擁有逾三十年之豐富經驗。

非執行董事

張永銳先生，銅紫荊星章，現年64歲，於一九九七年十一月獲委任為本公司獨立非執行董事，及後於二零零四年九月調任為本公司非執行董事。彼於澳洲新南威爾斯大學商務科取得學士學位。張先生為澳洲執業會計師公會會員。彼自一九七九年起為香港執業律師，現為胡關李羅律師行之顧問。彼亦為英國及新加坡認可律師。張先生亦為多間香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市公司之獨立非執行董事，名為合興集團控股有限公司(股份代號：47)及雅居樂地產控股有限公司(股份代號：3383)。彼亦為多間於聯交所上市公司之非執行董事，名為數碼通電訊集團有限公司(股份代號：315)、新意網集團有限公司(股份代號：8008)、大生地產發展有限公司(股份代號：89)及上置集團有限公司(股份代號：1207)。此外，彼亦為香港公益金名譽副會長、香港公開大學校董會副主席，以及勞工及福利局轄下之整筆撥款督導委員會委員、香港董事學會榮譽理事。張先生曾為學術及職業資歷評審條例下之上訴委員會成員至二零一三年八月三十一日、亦曾出任稅務上訴委員會委員至二零一零年十二月三十一日、曾為香港董事學會副主席至二零一零年六月三十日、保良局總理及香港律師會之內地法律事務委員會之副主席。張先生於二零一三年獲頒銅紫荊星章。

董事及高級管理人員履歷

非執行董事(續)

陳清霞博士，太平紳士、銅紫荊星章、榮譽法學博士，現年57歲，於二零零九年十月二十七日獲委任為本公司非執行董事。彼亦為本公司投資委員會之成員。陳博士為寶德楊律師行(與中倫律師事務所聯營)高級顧問。他是中國人民政治協商會議全國委員會委員、天津市人民政治協商會議常務委員、天津市人民政府對外經濟事務法律顧問、中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員及中國司法部委託公證人。此外，他是將軍澳醫院主席、退休金上訴委員會主席、香港醫務委員會成員、伊利沙伯醫院管治委員會成員、香港行政上訴委員會委員、香港會計師公會調查小組成員及香港中國企業協會法律顧問。陳博士是港區省級政協委員聯誼會有限公司主席、港區省級政協委員聯誼會基金會有限公司主席、香港中國商會榮譽會長、香港加拿大商會會董及香港科技園公司董事局成員。彼亦曾為香港醫院管理局成員、香港九龍醫院主席、香港眼科醫院主席、香港公務員敘用委員會成員、教育委員會成員、香港考試及評核局成員、香港科技大學校董會成員及香港入境事務裁判處審判員。他曾出任中國航天國際控股有限公司(股份代號：31)之非執行董事至二零一二年三月二十六日，一間股份於聯交所上市之公司。

獨立非執行董事

鄭漢鈞博士，金紫荊星章、太平紳士，現年86歲，於二零零一年六月獲委任為本公司獨立非執行董事。鄭博士亦出任本公司薪酬委員會之主席、審核委員會及提名委員會之成員。鄭博士在天津大學獲土木工程學士及在倫敦大學帝國學院研究院獲深造文憑。他曾獲香港科技大學、香港城市大學、香港公開大學及英國公開大學頒授榮譽博士學位。彼亦曾獲倫敦帝國學院及城市聯合專業學院頒授榮譽院士。鄭博士為香港工程師學會前任會長、榮譽資深會員及金獎章獲得者；英國結構工程師學會前任副會長、資深會員及金獎章獲得者；英國及美國土木工程師學會資深會員；澳洲工程師學會榮譽資深會員；香港規劃師學會及香港建築師學會榮譽會員；國家一級註冊結構工程師資格。彼亦為建築物條例認可人士及註冊結構工程師。鄭博士曾任香港房屋委員會及交通諮詢委員會主席，以及天津市政協常委，現任香港天津聯誼會永遠榮譽會長及天津市歷屆政協港澳委員聯誼會會長。彼現為永亨銀行有限公司(股份代號：302)、恒隆集團有限公司(股份代號：10)、恒隆地產有限公司(股份代號：101)及雅居樂地產控股有限公司(股份代號：3383)之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市。

董事及高級管理人員履歷

獨立非執行董事(續)

麥貴榮先生，*BSoc.Sc.*、*ATIHK*、*ASA*，現年64歲，於二零零九年十月二十七日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司投資委員會之主席、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。麥先生畢業於香港大學，持有社會科學學士學位。彼亦為澳洲會計師公會資深會員及香港稅務學會之會員。麥先生於稅務界擁有逾三十八年之經驗，彼對香港企業及個人稅務計劃擁有豐富經驗，並曾協助大量東南亞客戶發展有效之稅務策略，使彼等於地區之稅項曝光減至最低。麥先生前為稅務局之評稅主任，彼於二零零六年七月加入瑪澤稅務有限公司(「瑪澤」)擔任執行董事，及後於二零零八年一月成為其董事總經理。於加入瑪澤前，麥先生曾為安永會計師事務所之稅務主管，並於二零零四年一月申請提早退休以從事彼於國際扶輪3450地區之總監工作及彼自身之顧問業務。麥先生現時為H5N1關注組及香港國際電影節協會之司庫；香港專家顧問服務協會會員及香港會計師公會稅務專項發展委員會之委員。於過去，麥先生曾擔任香港稅務學會會長；香港實習企業網絡督導委員會副主席；國際扶輪3450地區總監；香港專業教育學院(青衣)實習企業督導委員會及國際扶輪3450地區扶輪基金會地區委員會之主席；香港交通安全會及長者安居服務協會之司庫；香港會計師公會稅務委員會之委員；道路安全議會、稅務聯合聯絡小組、醫院管理局公眾投訴委員會、香港眼科醫院與九龍醫院之醫院管治委員會之成員；以及香港政府中央政策組非全職顧問。麥先生亦曾出任新昌營造集團有限公司(股份代號：404)之獨立非執行董事至二零一三年十二月二十四日，一間股份於聯交所上市之公司。

伍綺琴女士，現年56歲，於二零一零年七月二十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會之主席及提名委員會之成員。於二零零八年一月至二零一四年四月，伍女士為碧桂園控股有限公司(股份代號：2007)(該公司之股份於聯交所上市)之首席財務官。於二零零五年九月至二零零七年十一月，彼曾擔任恒隆地產有限公司(「恒隆地產」)(該公司之股份於聯交所上市)之執行董事。於二零零三年加盟恒隆地產之前，彼曾受僱於聯交所，並擔任多個高級職位，離職時為上市科高級總監。在此之前，彼曾任職德勤•關黃陳方會計師行，在審計方面取得寶貴經驗。伍女士為合資格會計師，並持有香港科技大學工商管理碩士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員、特許秘書及行政人員公會會員、英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員，以及美國會計師協會會員。彼亦投身多項公共服務，包括醫院管理局審核委員會增選委員直至二零一三年十一月。伍女士亦為香港資源控股有限公司(股份代號：2882)及中國電力新能源發展有限公司(股份代號：735)之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市。彼亦為中國手遊娛樂集團有限公司之獨立非執行董事，一間股份以美國預託股份方式在美國納斯達克環球市場上市之公司。伍女士亦曾出任從玉農業控股有限公司(股份代號：875)之獨立非執行董事至二零一三年六月七日，一間股份於聯交所上市之公司。

董事及高級管理人員履歷

獨立非執行董事(續)

黃紹開先生，現年73歲，於二零一二年十二月二十一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會之成員。黃先生持有澳門東亞大學(現稱澳門大學)頒發之工商管理碩士學位。彼於金融服務業積逾四十年經驗。黃先生現時為海通證券股份有限公司之海外業務顧問、香港董事學會之前主席及理事會成員，以及香港證券及投資學會之董事。彼亦為達利國際集團有限公司(股份代號：608)之獨立非執行董事，一間股份於聯交所上市之公司。黃先生曾任海通國際證券集團有限公司(股份代號：665)之執行董事、副主席兼行政總裁至二零一一年四月二十九日，一間股份於聯交所上市之公司。

陸海林博士，現年64歲，於二零一二年十二月二十一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會之成員。陸博士持有馬來西亞科技大學工商管理碩士學位和南澳洲大學工商管理博士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師學會、香港會計師公會、香港董事學會及香港特許秘書公會資深會員。陸博士於私人及上市公司之會計及審計工作、財務顧問及企業管理等方面擁有逾三十八年經驗。彼現時為敏實集團有限公司(股份代號：425)之公司秘書，並為美力時集團有限公司(股份代號：1005)、第一視頻集團有限公司(股份代號：82)、中國釀酒集團有限公司(股份代號：39)、中國消防企業集團有限公司(股份代號：445)、永發置業有限公司(股份代號：287)、飛毛腿集團有限公司(股份代號：1399)、眾安房產有限公司(股份代號：672)、齊合天地集團有限公司(股份代號：976)及中國家居控股有限公司(股份代號：692)之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市。

高級管理人員

石敬女士，現年43歲，為本公司總經理助理。石女士畢業於天津財經大學，於一九九二年取得經濟學學士學位，及於一九九五年取得經濟學碩士學位。彼多年來從事境內外企業融資及財務管理工作。石女士於二零零五年加入本公司，先後出任天津發展資產管理有限公司金融部經理、本公司審計法務部總經理等多個職位。在加入本公司之前，彼曾出任頂新國際集團之財務部處長、豐元諮詢(上海)有限公司之副總裁及康師傅控股有限公司之財務部高級專員。石女士現時為現為津聯集團有限公司之總經理助理，以及王朝酒業集團有限公司(股份代號：828)之非執行董事。

莊清喜先生，現年41歲，為本公司財務總監。莊先生畢業於香港理工大學獲專業會計碩士學位。彼於一九九九年十月成為香港會計師公會會員，在審計及企業財務服務方面擁有豐富經驗。莊先生亦在德勤•關黃陳方會計師行任職超過七年。彼於二零零四年至二零零六年期間，為濱海交通發展有限公司(本公司之全資附屬公司)之財務總監及公司秘書。在二零一三年七月再次加入本公司前，莊先生為建華管樁控股有限公司之財務總監及公司秘書。彼亦曾任中國水務地產集團有限公司(股份代號：2349)之財務總監及公司秘書直至二零一一年三月。

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力維持高水平的企業管治，以維護股東利益，並盡力制訂最佳企業管治常規。本企業管治報告載述本公司如何遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「管治守則」）的規定。於整個年度內，本公司一直遵守管治守則，惟以下偏離事項除外：

管治守則之守則條文第A.1.1條規定董事會應定期開會，董事會會議應每年召開至少四次，大約每季舉行一次。年內舉行了三次常規董事會會議。由於本公司業務營運乃由執行董事管理及監察，彼等已就所有重大業務或管理事項不時舉行會議決定，因此，若干董事會決定乃透過全體董事以書面決議案方式作出。

管治守則之守則條文第A.6.7條規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。本公司獨立非執行董事黃紹開先生因已安排其他事務，故未能出席於二零一三年五月三十日舉行之本公司股東週年大會。

董事會將持續監察和檢討本公司企業管治常規及程序，並作出其認為合適之更改。

董事會

董事會負責本公司的整體管理。執行董事負責本公司業務之日常管理，並定期與本公司高級管理人員會晤。董事會集中討論影響本公司策略的事宜，包括日後發展、財務報表、股息政策、年度預算、會計政策的重大修訂、主要融資安排及投資、風險管理策略及財務政策。上述事宜由董事會監察及批准，而有關決定則須由董事會作出。當中並無指定由董事會負責的事宜及本公司日常營運則在董事會的監督下由管理層負責。

本公司訂有需由董事會作出決定的事項清單，包括上段所述事宜。董事會授予管理層有關管理及行政的職責時，會清晰指示其管理權力的範圍，特別是在管理層於作出決定或代表本公司作出承諾前須向董事會報告及獲得董事會事先批准。

本公司已制訂董事會及管理層的職責，並定期檢討有關安排，以確保符合本公司需要。

企業管治報告

董事會(續)

董事會負責履行企業管治職責，並參考管治守則採納了一份企業管治指引。年內，董事會採納了董事會成員多元化政策，董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。提名委員會書面職權範圍亦已相對地作出修訂，藉此由提名委員會負責監察，並在適當時候檢討董事會成員多元化政策。

截至二零一三年十二月三十一日，董事會有十五名成員，包括八名執行董事及七名非執行董事，其中五名為獨立非執行董事。董事會成員的詳情如下：

執行董事

于汝民先生(主席)

吳學民先生(總經理)

戴延先生

張文利先生

王志勇先生

段剛先生

(於二零一三年三月二十七日獲委任)

崔荻博士

(於二零一三年十二月一日獲委任)

王衛東博士

(於二零一三年十一月三十日辭任)

白智生先生

(於二零一四年一月三十日辭任)

非執行董事

張永銳先生

陳清霞博士

獨立非執行董事

鄭漢鈞博士

麥貴榮先生

伍綺琴女士

黃紹開先生

陸海林博士

企業管治報告

董事會(續)

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條編制有關其獨立性的確認書，並繼續認為彼等獨立於本公司。

所有董事來自不同專業背景，在其業界均擁有突出專業知識，並具備高標準的個人及專業道德及誠信。非執行董事在保障本公司及股東最佳利益方面為董事會帶來寶貴經驗，而獨立非執行董事則確保董事會考慮本公司全體股東的利益。各董事之履歷載於本年報第15至20頁。

非執行董事之委任均有特定任期，並須根據組織章程細則於股東大會上輪值退任及重選連任。本公司與各非執行董事及獨立非執行董事均訂有聘用函。

根據組織章程細則，於每屆股東週年大會上，三分之一在任董事須輪值退任(或，倘人數並非三之倍數，則為最接近但不少於三分之一)，惟每位董事須至少每三年輪值退任一次(包括有特定委任期的董事)。此外，董事會於年內委任之任何董事，(如為填補臨時空缺)任期僅可至本公司下屆股東大會為止，(如現有董事會新增成員)任期僅可至下屆股東週年大會為止，而彼等均可於相關會議上膺選連任。

就本公司所知，董事會各成員之間並無關係(包括財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係)。

本公司已為董事會成員就董事及高級人員的責任作適當的投保安排。

董事會程序

董事會全體成員定期親身出席會議並均可全面及適時取得公司相關資訊。此外，董事會已建立程序，使董事可於提出合理要求時於適當情況下尋求獨立專業意見，費用(如有)由本公司負責。全體董事均須要申報彼等於任何交易或董事會會議所考慮提案的利益(如有)，並放棄就有關決議案投票。

組織章程細則載有董事會責任及運作程序之說明。董事會會議包括定期及不定期會議。

企業管治報告

董事會程序 (續)

於二零一三年內，董事會共舉行三次常規董事會會議。於舉行董事會會議前，已根據組織章程細則及管治守則之規定向所有董事寄發正式通知及董事會文件。每位董事會成員之會議出席率記錄如下：

董事名稱	董事會會議出席次數
執行董事	
于汝民先生(主席)	2/3
吳學民先生(總經理)	3/3
戴 延先生	3/3
張文利先生	2/3
王志勇先生	3/3
段 剛先生	(於二零一三年三月二十七日獲委任) 3/3
崔 荻博士	(於二零一三年十二月一日獲委任) 0/0
王衛東博士	(於二零一三年十一月三十日辭任) 1/3
白智生先生	(於二零一四年一月三十日辭任) 1/3
非執行董事	
張永銳先生	3/3
陳清霞博士	3/3
獨立非執行董事	
鄭漢鈞博士	3/3
麥貴榮先生	3/3
伍綺琴女士	3/3
黃紹開先生	2/3
陸海林博士	3/3

董事會會議紀錄由公司秘書編制，載有董事會所考慮事項的詳情及作出的決定，包括董事會成員關注的事宜或表達的意見。

企業管治報告

主席及總經理

管治守則之守則條文第A.2.1條規定主席及行政總裁之角色必須分開，且不應由一人同時兼任。

主席負責決定董事會會議的議程，在適當時考慮將其他董事提出的事項加入議程，並全權負責為本公司的業務發展提供領導、制定目標及方向。除確保適時向董事會提供足夠的本公司業務資料外，主席亦確保非執行董事於董事會會議有所貢獻。

總經理在其他執行董事協助下負責本公司日常業務管理，參與制訂及成功執行政策。彼與各個核心業務部門行政管理團隊共同工作，確保本公司得以順利經營及發展，並經常知會全體董事所有重大業務發展及事宜。彼亦負責建立並維持一個有效的行政團隊，以協助管理本公司業務。

此等責任之劃分使本公司董事會與管理層之間保持權力均衡分佈，並確保其獨立性及問責性。彼等之職責已清晰區分且以書面形式載明。

職責

本公司視完備與及時匯報制度及內部監控為缺一不可之措施，董事會在實施及監察內部財務監控中擔當關鍵角色。

董事在履行其職責過程中以誠信、盡職及審慎態度，按本公司及其股東之最佳利益行事。彼等之責任包括：

- 定期舉行董事會會議，專注於業務策略、經營問題及財務表現；
- 積極參與附屬公司及聯營公司董事會會議；
- 監控內部及對外匯報之素質、及時性、相關性及可靠性；
- 監控及處理管理層、董事會成員及股東之潛在利益衝突，包括不當使用公司資產及進行關連交易；及
- 確保本公司整體之誠信，包括財務報表及與供應商、客戶及利益相關人士之關係，並符合所有有關法律及專業操守。

企業管治報告

持續專業發展

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展以更新其知識及技能。於二零一三年九月，由胡關李羅律師行為董事舉辦了一個內部培訓，課題包括法規更新及企業管治個案研究。此外，每月向董事提供有關本公司表現、財務狀況及前景的更新資料。年內，董事已接受之持續專業發展項目概要如下：



董事名稱

持續專業發展項目類別

執行董事

于汝民先生(主席)		A
吳學民先生(總經理)		A
戴延先生		A
張文利先生		A
王志勇先生		A
段剛先生	(於二零一三年三月二十七日獲委任)	A及B
崔荻博士	(於二零一三年十二月一日獲委任)	不適用
王衛東博士	(於二零一三年十一月三十日辭任)	C
白智生先生	(於二零一四年一月三十日辭任)	C

非執行董事

張永銳先生		B
陳清霞博士		B

獨立非執行董事

鄭漢鈞博士		B及C
麥貴榮先生		B
伍綺琴女士		B
黃紹開先生		B
陸海林博士		A

附註：

- A：出席內部培訓
- B：出席相關研討會／課程／工作坊
- C：閱讀相關資料

企業管治報告

董事會轄下的委員會

為奉行良好企業管治，董事會已成立審核委員會、薪酬委員會、投資委員會及提名委員會以監察本公司事務的若干範疇。該等委員會之組成均訂有具體之書面職權範圍，清楚說明委員會的授權及職責。該等職權範圍可於本公司及聯交所網頁瀏覽。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年成立，由兩名獨立非執行董事鄭漢鈞博士及麥貴榮先生以及一名執行董事吳學民先生組成，並由鄭漢鈞博士擔任主席。概述薪酬委員會授權及職責之書面職權範圍，由董事會不時檢討及更新以符合管治守則之條文規定。

薪酬委員會之主要責任為檢討並審議本公司董事及高級管理人員薪酬政策，以及向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。在釐定執行董事及高級管理人員薪酬(包括實物福利、退休金權利及補償款項)之前，薪酬委員會會考慮個別人士所須付出的時間、經驗及職責，以及現行市場狀況等因素，亦就非執行董事之薪酬向董事會提出建議。

於二零一三年，薪酬委員會共舉行三次會議及以書面決議方式處理事務。於會議上，薪酬委員會就薪酬政策、董事及高級管理人員之薪酬待遇及花紅作出討論及審批。委員會成員的會議出席率記錄如下：

董事名稱	薪酬委員會會議出席次數
鄭漢鈞博士(主席)	3/3
麥貴榮先生	3/3
吳學民先生	3/3

薪酬委員會亦於二零一四年一月六日舉行一次會議。於該會議上，就截至二零一三年十二月三十一日止年度向本公司董事、高級管理人員及僱員派發之花紅作出考慮及批准。所有成員均有出席該次會議。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事酬金及董事於本公司購股權中持有之權益詳情分別載於財務報表附註11及附註33。

審核委員會

審核委員會由五名獨立非執行董事組成，即伍綺琴女士、鄭漢鈞博士、麥貴榮先生、黃紹開先生及陸海林博士，並由伍綺琴女士擔任主席。審核委員會直接向董事會報告並檢討外部核數師、財務報表及內部監控之相關工作。審核委員會與本公司外部核數師會晤，以討論核數程序、會計及內部監控事宜。概述審核委員會授權及職責之書面職權範圍，由董事會不時檢討及更新以符合管治守則之條文規定。

企業管治報告

審核委員會 (續)

審核委員會於二零一三年之工作概要如下：

- 審閱截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月之財務報表；
- 與外部顧問檢討內部監控事項；
- 審閱外部核數師法定核數計劃及致管理層函件；及
- 審議二零一三年核數費及核數工作。

審核委員會於二零一三年內共舉行兩次會議。於會議上，審核委員會成員已執行上述主要職責及責任。彼等亦討論全球金融危機可能帶來的重大不明朗因素、審閱本公司內部審核工作，以及向董事會報告工作概要以供討論。委員會成員的會議出席率記錄如下：

董事名稱	審核委員會會議出席次數
伍綺琴女士(主席)	2/2
鄭漢鈞博士	2/2
麥貴榮先生	2/2
黃紹開先生	2/2
陸海林博士	2/2

投資委員會

投資委員會於二零一零年四月成立，現由獨立非執行董事麥貴榮先生、非執行董事陳清霞博士及執行董事王志勇先生三位成員組成。委員會由麥貴榮先生擔任主席。

投資委員會直接向董事會匯報及審閱事項有關對投資計劃作出評估、為投資項目制定正確審批程序及對持續風險因素作充分監控。概述投資委員會授權及職權之書面職權範圍，由董事會不時檢討及更新以符合管治守則之條文規定。

年內，投資委員會以書面決議案方式處理一項須予披露交易。有關交易之詳情，可參閱日期為二零一三年六月二十八日之本公司公告。

提名委員會及董事之委任

提名委員會於二零一一年十二月十三日成立，現由三名獨立非執行董事鄭漢鈞博士、麥貴榮先生及伍綺琴女士，以及兩名執行董事于汝民先生及吳學民先生組成，並由于汝民先生擔任主席。

企業管治報告

提名委員會及董事之委任 (續)

提名委員會之主要責任為定期檢討董事會之架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，物色具備合適資格可擔任董事的人士，評核獨立非執行董事的獨立性，就董事委任或重新委任董事及董事之繼任計劃等相關事宜向董事會提供意見，以及在適當時候檢討董事會成員多元化政策。概述提名委員會授權及職責之書面職權範圍，由董事會不時檢討及更新以符合管治守則之條文規定。

提名委員會於年內舉行了一次會議及以書面決議方式處理事務。於會議上，就股東週年大會尋求重選連任之董事的資格，以及獨立非執行董事之獨立性作出審核及評估。同時亦檢討了董事會現行之規模。委員會成員的會議出席率記錄如下：

董事名稱	提名委員會會議出席次數
于汝民先生(主席)	0/1
鄭漢鈞博士	1/1
麥貴榮先生	1/1
伍綺琴女士	1/1
吳學民先生	1/1

根據組織章程細則，董事會有權於任何時間委任任何人士為董事，以填補一項臨時空缺或增加董事會成員。提名委員會及董事會於評估新董事之提名時將審議被提名人資格、能力及對本公司之潛在貢獻。年內，兩名新執行董事獲委任。

董事會於年內委任之任何董事，(如為填補臨時空缺)任期僅可至本公司下屆股東大會為止，(如為現有董事會新增成員)任期僅可至下屆股東週年大會為止，而彼等均可於相關會議上膺選連任。於每屆股東週年大會上，三分之一在任董事須輪值退任，惟每位董事須至少每三年輪值退任一次。

每名獲委任加入董事會之董事均獲提供一套指引，詳列董事根據上市規則及其他適用法定及監管規定之職務及責任。本公司已於新任董事就任時安排會議，就本公司之業務及運作向有關董事作出簡介。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，所有董事已確認彼等於二零一三年整個年度內一直遵守標準守則所規定之準則。

本公司亦已為可能接觸本公司證券價格敏感資料之高級管理人員及特定個別人士，制定嚴格程度不低於標準守則條文的證券交易書面指引。

企業管治報告

外部核數師

德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)已獲委任為本集團獨立核數師。審核委員會已審閱德勤就其提供二零一三年年度審計工作範圍及費用之建議。德勤已對根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則及香港公司條例編制之本公司二零一三年年度財務報表提供年度法定審計，亦已根據香港財務報告準則審閱本公司二零一三年未經審核之中期財務報表。

年內，已支付德勤審計服務費用約為港幣5,170,000元，而有關顧問及審閱報告服務之非審計服務費用約為港幣1,350,000元。

內部監控

董事會負責為本公司及其附屬公司維持一個充分有效之內部控制系統，以及審查其效率。年內，董事會已委聘羅申美諮詢顧問有限公司(「羅申美」)對本集團之內部監控系統之效率進行內部檢討。檢討涵蓋本公司及其主要附屬公司的所有重要監控，包括財務監控、運作監控及合規監控以及風險管理功能等方面之效率輪流進行評估。

內部控制系統乃為推動營運之效能及效率、保護資產、確保內部及外部報告之質素，以及確保遵守適用之法例及規例而設。內部監控系統旨在合理(而非絕對)保證能夠避免出現嚴重誤報或損失的情況，並管理及減低運作系統上的風險。

由羅申美就二零一三年根據以風險為基礎的審核計劃而編製之內部審計報告已於二零一四年三月十九日舉行之審核委員會會議上審閱及討論。於二零一四年三月二十七日，董事會連同高級管理層已檢閱、考慮及討論所有關於內部監控系統之調查結果及建議，且認為本公司整體內部監控系統已有效地運作，在檢討過程中，並無發現可能影響股東利益之重大監控失誤或須特別關注之事宜。

持續經營

董事在作出適當查詢後認為，本公司擁有充分資源以在可預見將來持續經營，故編制財務報表時採用持續經營之基準為適當。

與股東之溝通

與股東溝通之目的乃向本公司股東提供有關本公司之詳細資料，以便彼等可在知情情況下行使其作為股東之權利。

本公司使用各種溝通工具，以確保股東充分瞭解業務發展。該等工具包括股東大會、年報、各種通知、公告及通函。本公司已制定股東通訊政策，其會定期檢討以確保其成效。股東可以書面方式致函予公司秘書向董事會提出查詢，地址為：香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈36樓7-13室或電郵至：ir@tianjindev.com。

企業管治報告

與股東之溝通(續)

股東大會為股東提供一個提出見解及意見的平台，本公司並鼓勵股東出席及於會上與董事會交流見解。主席、董事、董事會轄下委員會成員及外部核數師(倘適合)均出席會議，回答股東之提問。本公司二零一三年股東週年大會已於二零一三年五月三十日舉行，主席已於該大會上解釋進行投票表決之詳細程序。每位董事會成員之出席率記錄如下：



董事名稱

股東大會出席次數

執行董事

于汝民先生(主席)		1/1
吳學民先生(總經理)		1/1
戴延先生		1/1
張文利先生		0/1
王志勇先生		0/1
段剛先生	(於二零一三年三月二十七日獲委任)	1/1
崔荻博士	(於二零一三年十二月一日獲委任)	0/0
王衛東博士	(於二零一三年十一月三十日辭任)	0/1
白智生先生	(於二零一四年一月三十日辭任)	0/1

非執行董事

張永銳先生		1/1
陳清霞博士		1/1

獨立非執行董事

鄭漢鈞博士		1/1
麥貴榮先生		1/1
伍綺琴女士		1/1
黃紹開先生		0/1
陸海林博士		1/1

企業管治報告

應請求書召開股東特別大會之程序

根據公司條例(香港法例第622章)第566條，股東在送達請求書當日持有全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%，可要求本公司召開股東特別大會(「特別大會」)。該請求：(i)須述明有待在有關特別大會上處理的事務的一般性質；(ii)可包含可在該特別大會上恰當地動議並擬在該特別大會上動議的決議的文本；(iii)可包含若干份格式相近的文件；(iv)可採用印本形式送交本公司註冊辦事處或電子形式電郵至ir@tianjindev.com；及(v)須經提出該要求的人認證。

如董事在彼等受到該規定所規限的日期後的二十一天內，未有妥為安排在召開特別大會通知書發出日期後二十八天內召開特別大會，則有關股東或佔全體有關股東的總表決權過半數的股東，可自行召開特別大會，但如此召開的特別大會須在有關本公司董事受到召開大會後的規定所規限的日期後三個月內召開。

在股東大會上提呈決議案之程序

根據公司條例(香港法例第622章)第580及615條，符合下列條件的股東，可要求本公司傳閱可於股東週年大會上恰當地動議並擬在該大會上動議的決議，連同一份字數不多於1,000字的陳述書，內容有關該動議內所提述的事宜：(a)佔全體有權在該要求所關乎的股東週年大會上，就該決議表決的股東的總表決權最少2.5%的股東；或(b)最少五十名有權在該要求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東。

該要求：(i)可採用印本形式送交本公司註冊辦事處或電子形式電郵至ir@tianjindev.com；(ii)須指出有待發出通知所關乎的決議；(iii)須經所有提出該要求的人認證；及(iv)須於該要求所關乎的股東週年大會舉行前的六個星期之前，或(如在上述時間之後送抵本公司的話)該股東週年大會的通知發出之時，送抵本公司。

組織章程文件

年內，本公司的組織章程文件並無改動。該文件可於本公司及聯交所網頁瀏覽。

董事編制財務報表之責任

董事確認，編制財務報表乃彼等之責任。外部核數師就有關財務申報之責任載於本年報第43至45頁獨立核數師報告內。

董事會報告書

董事會謹此提呈截至二零一三年十二月三十一日止年度之報告以及經審核財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司、聯營公司及合營企業之主要業務分別載於綜合財務報表附註47、48及49。

業績及股息

本公司及其附屬公司(「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46頁之綜合損益表。

本集團於本年度的表現按業務及地區分類之分析載於綜合財務報表附註5。

本公司董事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6.63港仙(二零一二年：無)。詳情載於綜合財務報表附註13。

財務概要

本集團過去五個財政年度業績及資產和負債之概要載於第144頁。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動分別載於綜合財務報表附註34及綜合權益變動表。

物業、廠房及設備

本集團及本公司之物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

股本

本公司之股本變動詳情載於綜合財務報表附註32。

貸款

本集團於二零一三年十二月三十一日之貸款詳情載於綜合財務報表附註35。

董事會報告書

根據上市規則第13.18條須予披露之資料

年內及截至本報告刊發日期，除下文所披露者外，本公司董事並不知悉任何情況為根據上市規則第13.18條之規定須予以披露。

- (i) 於二零一一年二月十八日，本公司與一組銀團（「銀團」）簽訂港幣2,000,000,000元之有期貸款（「該融資」）之融資協議（「該二零一一年融資協議」），為期六十個月（除非於該二零一一年融資協議簽訂之日起計的第三十六個月不獲銀團延期）。

根據該二零一一年融資協議，若出現（其中包括）以下情況，即屬違約事件：(i)天津市人民政府不再直接或間接持有本公司超過50%之股權，或(ii)本公司不再受津聯集團有限公司（「津聯」）之直接或間接管理控制。

倘若出現上述任何一項違約事件，銀團可向本公司發出通知：(a)取消對貸款之所有承諾；(b)宣佈貸款連同應收利息，及所有其他應收款項或欠款即時到期及須予償還；及／或(c)宣佈貸款須予即時償還。

該融資已於二零一四年一月三十日悉數償還。

- (ii) 於二零一三年十二月十日，本公司與一組銀團貸款人（「貸款人」）簽訂港幣2,550,000,000元之有期貸款之融資協議（「該二零一三年融資協議」），為期六十個月（除非於該二零一三年融資協議簽訂之日起計的第三十六個月不獲貸款人延期）。

根據該二零一三年融資協議，若出現（其中包括）以下情況，即屬違約事件：(i)天津市人民政府不再直接或間接持有本公司超過50%之股權，或(ii)本公司不再受津聯之直接或間接管理控制。

倘若出現上述任何一項違約事件，貸款人可向本公司發出通知：(a)取消對貸款之所有承諾；(b)宣佈貸款連同應收利息，及所有其他應收款項或欠款即時到期及須予償還；及／或(c)宣佈貸款須予即時償還。

購買、出售或贖回股份

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何股份。

董事會報告書

董事

於年內及截至本報告日期止之本公司董事為：

執行董事

于汝民先生(主席)

吳學民先生(總經理)

戴延先生

張文利先生

王志勇先生

段剛先生

(於二零一三年三月二十七日獲委任)

崔荻博士

(於二零一三年十二月一日獲委任)

郝非非先生

(於二零一四年一月三十日獲委任)

王衛東博士

(於二零一三年十一月三十日辭任)

白智生先生

(於二零一四年一月三十日辭任)

非執行董事

張永銳先生

陳清霞博士

獨立非執行董事

鄭漢鈞博士

麥貴榮先生

伍綺琴女士

黃紹開先生

陸海林博士

根據本公司組織章程細則第92條，崔荻博士及郝非非先生的任期至應屆股東週年大會為止，彼等均有資格並願意膺選連任。

根據本公司組織章程細則第101條，吳學民先生、張文利先生、張永銳先生、鄭漢鈞博士及伍綺琴女士將於應屆股東週年大會上輪值退任，彼等均有資格並願意膺選連任。

將膺選連任董事之履歷載於第15至20頁「董事及高級管理人員履歷」一節內。

董事服務合約

于汝民先生已與本公司訂立服務協議，由一九九七年十二月一日起計，為期三年，期滿後仍然有效，直至其中一方在不少於六個月前向另一方發出書面通知終止協議為止。

除上文所述者外，董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本集團須作補償(法定賠償除外)方可於一年內終止之服務合約。

董事會報告書

董事於競爭者之利益

於本年度內及截至本報告日期，根據上市規則第8.10條，概無董事被視為於任何直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭之業務當中擁有權益。

董事於重大合約中之權益

本公司、其附屬公司或其控股公司概無訂立任何與本公司業務有關而本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益，且於年結時或年內任何時間仍然有效之重大合約。

董事於股份中之權益

於二零一三年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊；或須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司相關股份中之權益

董事名稱	持有相關 股份之數目	佔全部已發行股份 概約百分比
于汝民先生	5,200,000	0.49%
吳學民先生	10,600,000	0.99%
戴延先生	10,550,000	0.99%
張文利先生	1,600,000	0.15%
王志勇先生	8,600,000	0.81%
段剛先生	8,100,000	0.76%
崔荻博士	2,900,000	0.27%
張永銳先生	1,100,000	0.10%
陳清霞博士	600,000	0.06%
鄭漢鈞博士	1,100,000	0.10%
麥貴榮先生	600,000	0.06%
伍綺琴女士	600,000	0.06%
黃紹開先生	100,000	0.01%
陸海林博士	100,000	0.01%
白智生先生 ^(附註3)	1,600,000	0.15%

附註：

1. 所有權益均以實益擁有人身份持有。
2. 上述所有權益均屬好倉。
3. 白智生先生於二零一四年一月三十日辭任本公司董事。
4. 董事於購股權中持有之權益詳情載於以下「購股權計劃」一節內。

董事會報告書

董事於股份中之權益(續)

(ii) 於本公司相聯法團相關股份中之權益

董事名稱	相聯法團名稱	權益性質	身份	持有相關股份之數目	佔全部已發行股份概約百分比
于汝民先生	天津港發展	個人權益	實益擁有人	3,450,000	0.06%
戴延先生	天津港發展	個人權益	實益擁有人	1,650,000	0.03%
白智生先生 ^(附註)	王朝酒業	個人權益	實益擁有人	2,300,000	0.18%

附註：

白智生先生於二零一四年一月二十九日辭任王朝酒業董事。

除上文披露者外，於二零一三年十二月三十一日，概無董事或最高行政人員或彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊；或須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

購股權計劃

本公司於二零零七年五月二十五日舉行之股東週年大會上，本公司股東批准本公司購股權計劃(「購股權計劃」)。有關購股權計劃之相關資料載述如下：

(a) 購股權計劃的目的

購股權計劃旨在為本公司提供一個靈活方法，藉以獎勵、回報、酬謝、補償及／或提供福利予參與者。

(b) 購股權計劃之參與者

董事會可向參與者授出購股權。參與者乃指(i)本集團各成員公司之任何執行或非執行董事(包括獨立非執行董事)或任何僱員(不論全職或兼職)；(ii)本公司任何主要股東或本集團各成員公司之任何僱員、執行董事或非執行董事成立之全權信託之任何全權託管的對象；(iii)本集團各成員公司之任何諮詢人、專家及其他顧問；(iv)本集團各成員公司之任何最高行政人員或主要股東；(v)本集團各成員公司之董事、最高行政人員或主要股東之任何聯繫人；(vi)本集團各成員公司主要股東之任何僱員(不論全職或兼職)；(vii)向本集團各成員公司提供商品或服務之任何供應商；及(viii)本集團任何成員公司之任何客戶，惟董事會可全權酌情決定某一名人士是否符合上述類別。

董事會報告書

購股權計劃(續)

(c) 根據購股權計劃可供發行之股份總數

因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而可發行之股份總數，合共不得超過本公司批准購股權計劃當日已發行股份總數之10%。因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出而尚未行使之購股權而可發行之股份數目，合共不得超過本公司不時已發行股份總數之30%。

根據購股權計劃可供發行的股份數目共27,812,012股，佔本公司於本報告日期已發行股份總數的約2.61%。

(d) 每位參與者之最高股份限額

除了本公司股東於股東大會上批准，於任何十二個月期間，因行使授予每位參與者之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)而發行及將發行予每位參與者之本公司股份總數，不得超過授出日期已發行股份總數之1%。

(e) 持有購股權之最短期限

除非董事會另有決定，否則購股權毋須持有最短期限亦可行使。

(f) 接納購股權之期間及付款

承授人可於本公司發出要約函件上所列明之日期(即發出要約函件當日後不遲於30日)內，接納有關授出購股權之要約。接納授出購股權之要約而應付之代價為港幣1.00元。

(g) 釐定行使價之基準

根據購股權計劃授出之任何特定購股權之股份認購價，將由董事會酌情釐定，並知會參與者，而認購價應至少為(i)於授出日期(須為營業日)聯交所每日報價表所列之股份收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所列之股份收市價的平均價格；及(iii)一股股份之面值，以最高者為準。

(h) 購股權計劃之有效期

除本公司於股東大會上或由董事會提早終止外，購股權計劃之有效期由二零零七年五月二十五日(採納日期)起至二零一七年五月二十四日為止。

董事會報告書

購股權計劃(續)

於年度內，根據購股權計劃授出、行使、失效、註銷及尚未行使的購股權之詳情如下：

	授出日期	每股行使價 港幣	購股權數目					於 二零一三年 十二月三十一日	行使期
			於	年內			於		
			二零一三年 一月一日	授出 (附註1)	已行使	已失效	已註銷		
董事									
于汝民	19/12/2007	8.040	1,000,000	—	—	—	—	1,000,000	17/01/2008 – 24/05/2017
	16/12/2009	5.750	2,000,000	—	—	—	—	2,000,000	16/12/2009 – 24/05/2017
	07/11/2011	3.560	800,000	—	—	—	—	800,000	11/11/2011 – 24/05/2017
	19/12/2012	4.060	800,000	—	—	—	—	800,000	19/12/2012 – 24/05/2017
	20/12/2013	5.532	—	600,000	—	—	—	600,000	20/12/2013 – 24/05/2017
吳學民	16/12/2009	5.750	1,800,000	—	—	—	—	1,800,000	16/12/2009 – 24/05/2017
	07/11/2011	3.560	3,200,000	—	—	—	—	3,200,000	11/11/2011 – 24/05/2017
	19/12/2012	4.060	3,200,000	—	—	—	—	3,200,000	19/12/2012 – 24/05/2017
	20/12/2013	5.532	—	2,400,000	—	—	—	2,400,000	20/12/2013 – 24/05/2017
戴 延	19/12/2007	8.040	900,000	—	—	—	—	900,000	17/01/2008 – 24/05/2017
	16/12/2009	5.750	1,400,000	—	—	—	—	1,400,000	16/12/2009 – 24/05/2017
	07/11/2011	3.560	3,000,000	—	—	—	—	3,000,000	11/11/2011 – 24/05/2017
	19/12/2012	4.060	3,000,000	—	—	—	—	3,000,000	19/12/2012 – 24/05/2017
	20/12/2013	5.532	—	2,250,000	—	—	—	2,250,000	20/12/2013 – 24/05/2017
張文利	19/12/2007	8.040	300,000	—	—	—	—	300,000	17/01/2008 – 24/05/2017
	16/12/2009	5.750	500,000	—	—	—	—	500,000	16/12/2009 – 24/05/2017
	07/11/2011	3.560	300,000	—	—	—	—	300,000	11/11/2011 – 24/05/2017
	19/12/2012	4.060	300,000	—	—	—	—	300,000	19/12/2012 – 24/05/2017
	20/12/2013	5.532	—	200,000	—	—	—	200,000	20/12/2013 – 24/05/2017
王志勇	16/12/2009	5.750	900,000	—	—	—	—	900,000	16/12/2009 – 24/05/2017
	07/11/2011	3.560	2,800,000	—	—	—	—	2,800,000	11/11/2011 – 24/05/2017
	19/12/2012	4.060	2,800,000	—	—	—	—	2,800,000	19/12/2012 – 24/05/2017
	20/12/2013	5.532	—	2,100,000	—	—	—	2,100,000	20/12/2013 – 24/05/2017
段 剛	16/12/2009	5.750	900,000	—	—	—	—	900,000	16/12/2009 – 24/05/2017
	07/11/2011	3.560	2,600,000	—	—	—	—	2,600,000	11/11/2011 – 24/05/2017
	19/12/2012	4.060	2,600,000	—	—	—	—	2,600,000	19/12/2012 – 24/05/2017
	20/12/2013	5.532	—	2,000,000	—	—	—	2,000,000	20/12/2013 – 24/05/2017
崔 荻	07/11/2011	3.560	300,000	—	—	—	—	300,000	11/11/2011 – 24/05/2017
	19/12/2012	4.060	800,000	—	—	—	—	800,000	19/12/2012 – 24/05/2017
	20/12/2013	5.532	—	1,800,000	—	—	—	1,800,000	20/12/2013 – 24/05/2017
張永銳	19/12/2007	8.040	500,000	—	—	—	—	500,000	17/01/2008 – 24/05/2017
	16/12/2009	5.750	300,000	—	—	—	—	300,000	16/12/2009 – 24/05/2017
	07/11/2011	3.560	100,000	—	—	—	—	100,000	11/11/2011 – 24/05/2017
	19/12/2012	4.060	100,000	—	—	—	—	100,000	19/12/2012 – 24/05/2017
	20/12/2013	5.532	—	100,000	—	—	—	100,000	20/12/2013 – 24/05/2017
陳清霞	16/12/2009	5.750	300,000	—	—	—	—	300,000	16/12/2009 – 24/05/2017
	07/11/2011	3.560	100,000	—	—	—	—	100,000	11/11/2011 – 24/05/2017
	19/12/2012	4.060	100,000	—	—	—	—	100,000	19/12/2012 – 24/05/2017
	20/12/2013	5.532	—	100,000	—	—	—	100,000	20/12/2013 – 24/05/2017

董事會報告書

購股權計劃(續)

授出日期	每股行使價 港幣	購股權數目						於 二零一三年 十二月三十一日	行使期
		於	年內				於		
		二零一三年 一月一日	授出 (附註1)	已行使	已失效	已註銷	二零一三年 十二月三十一日		
董事									
鄭漢鈞	19/12/2007	8.040	500,000	—	—	—	—	500,000	17/01/2008 – 24/05/2017
	16/12/2009	5.750	300,000	—	—	—	—	300,000	16/12/2009 – 24/05/2017
	07/11/2011	3.560	100,000	—	—	—	—	100,000	11/11/2011 – 24/05/2017
	19/12/2012	4.060	100,000	—	—	—	—	100,000	19/12/2012 – 24/05/2017
	20/12/2013	5.532	—	100,000	—	—	—	100,000	20/12/2013 – 24/05/2017
麥貴榮	16/12/2009	5.750	300,000	—	—	—	—	300,000	16/12/2009 – 24/05/2017
	07/11/2011	3.560	100,000	—	—	—	—	100,000	11/11/2011 – 24/05/2017
	19/12/2012	4.060	100,000	—	—	—	—	100,000	19/12/2012 – 24/05/2017
	20/12/2013	5.532	—	100,000	—	—	—	100,000	20/12/2013 – 24/05/2017
伍綺琴	03/12/2010	6.070	300,000	—	—	—	—	300,000	03/12/2010 – 24/05/2017
	07/11/2011	3.560	100,000	—	—	—	—	100,000	11/11/2011 – 24/05/2017
	19/12/2012	4.060	100,000	—	—	—	—	100,000	19/12/2012 – 24/05/2017
	20/12/2013	5.532	—	100,000	—	—	—	100,000	20/12/2013 – 24/05/2017
黃紹開	20/12/2013	5.532	—	100,000	—	—	—	100,000	20/12/2013 – 24/05/2017
陸海林	20/12/2013	5.532	—	100,000	—	—	—	100,000	20/12/2013 – 24/05/2017
王衛東(附註2)	19/12/2012	4.060	2,800,000	—	—	—	—	2,800,000	19/12/2012 – 24/05/2017
白智生(附註3)	19/12/2007	8.040	300,000	—	—	—	—	300,000	17/01/2008 – 24/05/2017
	16/12/2009	5.750	500,000	—	—	—	—	500,000	16/12/2009 – 24/05/2017
	07/11/2011	3.560	300,000	—	—	—	—	300,000	11/11/2011 – 24/05/2017
	19/12/2012	4.060	300,000	—	—	—	—	300,000	19/12/2012 – 24/05/2017
	20/12/2013	5.532	—	200,000	—	—	—	200,000	20/12/2013 – 24/05/2017
持續合約僱員(附註4)	07/11/2011	3.560	2,100,000	—	—	600,000	—	1,500,000	11/11/2011 – 24/05/2017
	19/12/2012	4.060	1,700,000	—	—	—	—	1,700,000	19/12/2012 – 24/05/2017
	20/12/2013	5.532	—	1,500,000	—	—	—	1,500,000	20/12/2013 – 24/05/2017
合計			47,700,000	13,750,000	—	600,000	—	60,850,000	

附註：

- 根據購股權計劃，合共13,750,000份購股權於二零一三年十二月二十日授出，並由承授人於同日接納，行使價為港幣5.532元，可由二零一三年十二月二十日起至二零一七年五月二十四日止期間行使。股份於緊接購股權授出當日前的收市價為港幣5.320元。
- 王衛東博士於二零一三年十一月三十日辭任本公司董事，其購股權已於二零一四年二月二十八日失效。
- 白智生先生於二零一四年一月三十日辭任本公司董事，其購股權將於二零一四年四月三十日失效。
- 一位持續合約僱員於二零一二年十二月二十日離職，合共600,000份購股權已於二零一三年三月二十日失效。

有關購股權的會計政策及截至二零一三年十二月三十一日止年度根據購股權計劃授出購股權的價值之詳情分別載於綜合財務報表附註2(q)及附註33。

董事會報告書

董事購買股份或債券的權利

除本公司之購股權計劃外，於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與訂立任何安排，致使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B條，本公司董事資料之變動披露如下：

於二零一三年十二月一日崔荻博士獲委任為本公司執行董事後，按薪酬委員會之建議，董事會批准由二零一四年三月一日起，崔博士有權收取酬金每年港幣1,712,151元。

除上文披露者及載於綜合財務報表附註11之年內董事酬金變動外，概無其他資料需根據上市規則第13.51B條而作出披露。

主要股東

於二零一三年十二月三十一日，以下人士或法團(上文所披露之本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊之權益或淡倉：

股東名稱	附註	身份	持有 股份之數目	佔全部 已發行股份 概約百分比
天津市醫藥集團有限公司 (「天津醫藥」)	1	受控制法團權益	667,793,143 (L)	62.56%
		受控制法團權益	220,298,109 (S)	20.64%
津聯	2 3	受控制法團權益	667,793,143 (L)	62.56%
		受控制法團權益	220,298,109 (S)	20.64%

「L」 表示於股份中之好倉

「S」 表示於股份中之淡倉

附註：

- 津聯為天津醫藥的全資附屬公司。根據證券及期貨條例，天津醫藥被視為持有津聯所持股份之權益。
- 於二零一三年十二月三十一日，津聯直接持有20,740,000股股份及由其全資附屬公司，名為天津投資控股有限公司(「天津投資」)、津聯創業投資有限公司(「津聯創投」)及津聯投資有限公司(「津聯投資」)分別持有568,017,143股、2,022,000股及77,014,000股股份。根據證券及期貨條例，津聯被視為持有天津投資、津聯創投及津聯投資所持股份之權益。
- 津聯被視為持有本公司220,298,109股股份之淡倉乃由於津聯之全資附屬公司Bright North Limited發行合共人民幣1,638,000,000元以美元結算於二零一六年到期之1.25%票息擔保可換股債券，並由津聯擔保及可按換股價每股港幣8.831元轉換為本公司之普通股。

除上文披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司並無獲通知有任何其他人士或法團(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊之權益或淡倉。

董事會報告書

管理合約

年內並無訂立或存在涉及本集團全部或任何重大部份業務之任何管理及行政合約。

主要客戶及供貨商

年內，本集團五大客戶之全年總銷售額佔本集團銷售額低於30%。

年內，本集團主要供貨商之採購額佔本集團採購額之百分比如下：

— 最大供貨商	52%
— 五大供貨商合計	73%

董事、其聯繫人或任何股東(據董事所知乃擁有本公司股本5%以上者)概無於上述主要供貨商中擁有任何權益。

遵守企業管治守則

本公司於截至二零一三年十二月三十一日止整個年度內一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則的守則條文，惟載於企業管治報告第21頁內所披露之偏離情況除外。

足夠之公眾持股量

從本公司可得到的公開資料及據董事所知，於年內任何時間，公眾人士持有本公司全部已發行股本至少25%。

獨立核數師

本財務報表已經由德勤•關黃陳方會計師行審核，彼等將任滿告退，並願意應聘連任。

承董事會命

于汝民

主席

二零一四年三月二十七日，香港

獨立核數師報告

Deloitte. 德勤

致天津發展控股有限公司股東

(於香港註冊成立之有限公司)

綜合財務報表報告

吾等已審核第46至第143頁所載天津發展控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的綜合財務報表，包括二零一三年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他詮釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例編制真實而公允的綜合財務報表，並對其認為能使綜合財務報表不存在因欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的必要內部監控負責。

核數師的責任

吾等的責任是根據吾等的審核對該等綜合財務報表發表意見，並根據香港公司條例第141條僅向整體股東報告，而不作任何其他用途。吾等並不就本報告內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則規定吾等須遵守道德規範並規劃及執行審核，合理確定綜合財務報表有否存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。評估該等風險時，核數師會考慮與該實體編制作出真實而公允呈報的綜合財務報表相關的內部監控，制定適當的審核程序，但並非就貴公司內部監控的成效發表意見。審核亦包括評估董事所採用的會計政策是否合適及所作出的會計估計是否合理，以及評估綜合財務報表的整體呈報方式。

吾等相信所獲得的審核憑證充足適當，可作為吾等保留審核意見的根據。

獨立核數師報告

綜合財務報表報告(續)

保留意見的基準

如本綜合財務報表附註19(a)所載，於本報告日期，貴集團上市聯營公司王朝酒業(定義見本綜合財務報表附註48)尚未刊發截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年之任何財務資料。因此，截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴集團未能(i)按權益會計法核算其應佔王朝酒業於二零一三年十二月三十一日之業績及其應佔王朝酒業於二零一三年十二月三十一日之資產淨值；(ii)評估計提於王朝酒業權益之任何需要進行的減值；及(iii)披露王朝酒業之財務資料概要。故此，貴集團未能履行香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第28號(二零一一年經修訂)「於聯營公司及合營企業之投資」及香港財務報告準則第12號「其他實體之權益披露」之規定，此項準則要求對於聯營公司之投資採用權益會計法列賬及其減值評估，以及聯營公司在此期間及比較期間之相關披露資料。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，貴集團乃按權益會計法核算其應佔王朝酒業之虧損，並經參考王朝酒業上市股份於二零一二年十二月三十一日所報收市價，根據貴公司董事作出之最佳估計，於王朝酒業權益之賬面值確認減值虧損。然而，鑒於吾等未能充分接觸王朝酒業之財務資料、管理層及核數師，吾等無法獲得足夠的恰當審核憑證，以令吾等本身信納貴公司董事就應佔該年度之虧損及扣除王朝酒業於二零一二年十二月三十一日減值虧損後之資產淨值之會計處理而作出之估計的恰當性。再考慮到所需王朝酒業之財務資料概要沒有根據香港會計準則第28號披露的事實，致使吾等對截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之審核提出保留意見。

對確定截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表偏離上述規定之具體影響，就吾等而言並不切實可行。

保留意見

吾等認為，除保留意見的基準段落中確定事項外，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映貴公司及貴集團於二零一三年十二月三十一日的財務狀況以及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例妥為編制。

獨立核數師報告

根據香港公司條例第141(4)及141(6)條報告之事宜

把 貴集團應佔王朝酒業業績及其他全面收益或支出，以及於王朝酒業投資獨立來看：

- 吾等並未取得吾等認為審計所需之所有資料及解釋；及
- 吾等未能判斷賬簿是否適當地保存。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一四年三月二十七日

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	4,952,429	3,890,394
銷售成本		(4,703,499)	(3,558,045)
毛利		248,930	332,349
其他收入	6	299,149	200,729
其他收益·淨額	7	494,344	115,850
銷售支出		(60,427)	—
一般及行政支出		(557,267)	(437,262)
其他營運支出		(81,643)	(62,374)
財務費用	8	(52,782)	(63,233)
應佔溢利(虧損)			
聯營公司	19	556,263	458,535
合營企業	20	(3,107)	501
稅前溢利		843,460	545,095
稅項支出	9	(68,602)	(58,375)
年度溢利	10	774,858	486,720
應佔溢利：			
本公司擁有人		704,353	413,094
少數股東權益		70,505	73,626
		774,858	486,720
每股盈利	14	港仙	港仙
基本		65.98	38.70
攤薄		65.45	38.66

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年度溢利		774,858	486,720
其他全面收益(支出)			
其後可能重新分類至損益表之項目：			
貨幣換算差額			
— 本集團		172,223	2,473
— 聯營公司		93,550	5,824
— 合營企業		456	2
可供出售財務資產公允價值變動	22	17,367	24,810
應佔聯營公司其他全面收益			
— 可供出售重估儲備		356	2,122
出售附屬公司之重新分類	40	(7,900)	—
年度其他全面收益		276,052	35,231
年度全面收益總額		1,050,910	521,951
應佔全面收益：			
本公司擁有人		957,731	448,093
少數股東權益		93,179	73,858
		1,050,910	521,951

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	2,194,969	2,287,823
土地使用權	16	160,703	489,407
投資物業	17	201,197	195,987
於聯營公司權益	19	5,179,873	4,944,466
於合營企業權益	20	84,157	17,162
無形資產	21	232,046	239,808
遞延稅項資產	36	100,077	106,127
可供出售財務資產	22	251,172	233,405
商譽	23	163,032	158,810
		8,567,226	8,672,995
流動資產			
存貨	24	130,010	140,285
應收合營企業款項	25	14,794	14,373
應收最終控股公司款項	25	353	1,379
應收關連公司款項	26	41,048	22,792
應收客戶合約工程款項	27	762,038	966,241
應收貨款	28	674,829	819,148
應收票據	28	18,957	160,523
其他應收款項、按金及預付款	28	455,403	550,515
按公允價值透過損益列賬之財務資產	29	654,731	438,167
信託存款	30	1,486,872	1,579,335
受限制銀行存款	31	212,250	102,811
三個月以上到期之定期存款	31	98,233	254,398
現金及現金等價物	31	4,489,915	3,864,901
		9,039,433	8,914,868
總資產		17,606,659	17,587,863

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
權益			
本公司擁有人			
股本	32	106,747	106,747
儲備	34	10,920,006	9,949,187
		11,026,753	10,055,934
少數股東權益		777,787	849,854
總權益		11,804,540	10,905,788
負債			
非流動負債			
銀行貸款	35	—	1,993,500
遞延稅項負債	36	46,845	119,071
		46,845	2,112,571
流動負債			
應付貨款	37	931,473	1,201,616
應付票據	37	356,996	213,202
其他應付款項及應計費用	38	1,486,805	1,884,941
應付關連公司款項	26	573,094	491,822
應付客戶合約工程款項	27	153,792	104,209
銀行貸款	35	2,145,068	565,914
即期稅項負債		108,046	107,800
		5,755,274	4,569,504
總負債		5,802,119	6,682,075
總權益及負債		17,606,659	17,587,863
流動資產淨額		3,284,159	4,345,364
總資產減流動負債		11,851,385	13,018,359

吳學民
董事

戴延
董事

財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	1,678	2,073
投資物業	17	137,906	134,335
於附屬公司權益	18	4,950,044	4,210,932
墊款予附屬公司	18	4,528,248	4,890,707
		9,617,876	9,238,047
流動資產			
應收最終控股公司款項	25	463	2,513
其他應收款項、按金及預付款	28	46,202	12,612
信託存款	30	1,306,025	1,283,479
現金及現金等價物	31	582,899	628,271
		1,935,589	1,926,875
總資產		11,553,465	11,164,922
權益			
本公司擁有人			
股本	32	106,747	106,747
儲備	34	6,995,666	6,823,546
總權益		7,102,413	6,930,293
負債			
非流動負債			
銀行貸款	35	—	1,993,500
應付附屬公司款項	25	2,376,437	2,201,026
		2,376,437	4,194,526
流動負債			
銀行貸款	35	1,999,500	—
應計費用		75,115	40,103
		2,074,615	40,103
總負債		4,451,052	4,234,629
總權益及負債		11,553,465	11,164,922
流動(負債)資產淨額		(139,026)	1,886,772
總資產減流動負債		9,478,850	11,124,819

吳學民
董事

戴延
董事

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	本公司擁有人				少數股東 權益 港幣千元	總額 港幣千元
		股本 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	小計 港幣千元		
於二零一二年一月一日		106,747	7,322,980	2,159,342	9,589,069	592,936	10,182,005
年度溢利		—	—	413,094	413,094	73,626	486,720
年度其他全面收益		—	34,999	—	34,999	232	35,231
年度全面收益總額		—	34,999	413,094	448,093	73,858	521,951
以股份為基礎之付款							
— 本集團		—	18,210	—	18,210	—	18,210
— 聯營公司		—	562	—	562	—	562
股息		—	—	—	—	(829)	(829)
收購附屬公司	39	—	—	—	—	183,889	183,889
儲備內轉撥		—	46,554	(46,554)	—	—	—
購股權失效轉撥		—	(6,331)	6,331	—	—	—
		—	58,995	(40,223)	18,772	183,060	201,832
於二零一二年十二月三十一日		106,747	7,416,974	2,532,213	10,055,934	849,854	10,905,788
年度溢利		—	—	704,353	704,353	70,505	774,858
年度其他全面收益		—	253,378	—	253,378	22,674	276,052
年度全面收益總額		—	253,378	704,353	957,731	93,179	1,050,910
少數股東權益注資		—	—	—	—	26,940	26,940
以股份為基礎之付款							
— 本集團		—	13,088	—	13,088	—	13,088
股息		—	—	—	—	(1,150)	(1,150)
出售及視作出售附屬公司	40	—	—	—	—	(102,370)	(102,370)
清盤前予一間附屬公司少數股東權益之支付款項		—	—	—	—	(88,666)	(88,666)
儲備內轉撥		—	65,346	(65,346)	—	—	—
購股權失效轉撥		—	(561)	561	—	—	—
		—	77,873	(64,785)	13,088	(165,246)	(152,158)
於二零一三年十二月三十一日		106,747	7,748,225	3,171,781	11,026,753	777,787	11,804,540

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營運業務			
營運業務產生之現金	44	276,533	256,521
已付利息		(46,782)	(57,233)
已付中國所得稅		(65,284)	(55,789)
營運業務所得現金淨額		164,467	143,499
投資活動			
贖回信託存款所得款項		3,617,520	2,735,308
已收聯營公司之股息		422,690	461,153
出售及視作出售附屬公司所得款項，淨額	40	416,784	—
出售物業、廠房及設備／土地使用權所得款項		289,303	1,630
已收利息		196,038	144,201
贖回信託貸款所得款項		189,873	—
減少三個月以上到期之定期存款		162,848	574,977
收取以前年度出售一間附屬公司之應收代價		88,608	—
新增信託存款		(3,464,557)	(2,657,298)
收購附屬公司	38及39	(519,759)	(164,565)
購入物業、廠房及設備		(252,485)	(247,760)
增加受限制銀行存款		(106,706)	(6,165)
清盤前予一間附屬公司少數股東權益之支付款項		(88,666)	—
新增信託貸款		(25,316)	(184,957)
於一間聯營公司額外注資		(7,928)	—
收購於一間聯營公司權益		—	(13,677)
出售可供出售財務資產所得款項		—	41,499
投資活動所得現金淨額		918,247	684,346
融資活動			
償還銀行貸款		(1,588,554)	(380,835)
已付附屬公司少數股東之股息		(97,308)	(829)
提用銀行貸款		1,122,565	399,263
附屬公司少數股東權益注資		26,940	—
提用關連公司貸款		6,709	61,652
融資活動(所用)所得現金淨額		(529,648)	79,251
現金及現金等價物增加淨額		553,066	907,096
年初之現金及現金等價物		3,864,901	2,950,873
外匯匯率變動影響		71,948	6,932
年終之現金及現金等價物		4,489,915	3,864,901

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

天津發展控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事(i)公用設施包括供應電力、自來水及熱能；(ii)酒店；(iii)機電，包括製造及銷售液壓機及機械設備，以及水力發電設備及大型泵組；及(iv)策略性及其他投資，包括投資於本集團之聯營公司，其主要從事生產、銷售及分銷釀酒產品、升降機及扶手電梯以及於中華人民共和國(「中國」)天津提供港口服務。

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其註冊辦事處位於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈36樓7至13室。

本公司已在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司之董事認為於香港註冊成立之津聯集團有限公司(「津聯」)為本公司之最終控股公司。

2. 編制基準及會計政策

下文載列編制該等綜合財務報表時採納之主要會計政策。除非另有所述，此等政策與所呈報之過往年度一致。

綜合財務報表依照由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有適用的香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)而編制，惟誠如附註5(iv)及附註19(a)所闡釋，本集團對王朝酒業(定義見附註48)之投資未能履行香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)「於聯營公司及合營企業之投資」及香港財務報告準則第12號「其他實體之權益披露」之規定者外。此外，綜合財務報表以歷史成本慣例編制，惟可供出售財務資產、按公允價值透過損益列賬之財務資產及投資物業按公允價值列賬除外。綜合財務報表亦包括須按聯交所證券上市規則及香港公司條例作出之適用披露。

歷史成本一般根據為換取貨品及服務所付出代價之公允價值計算。

公允價值為市場參與者之間於計量日在有序交易中出售資產將收取或轉讓負債將支付之價格，不論該價格是否直接可觀察或使用另一估值方式估計。倘市場參與者於計量日對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則本集團於估計資產或負債的公允價值時會考慮該等特點。該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公允價值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號範圍之以股份為基礎之付款交易、屬於香港會計準則第17號範圍內之租賃交易，以及與公允價值存在若干相似點但並非公允價值之計量(例如香港會計準則第2號之可變現淨值或香港會計準則第36號之使用價值)除外。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 編制基準及會計政策(續)

編制財務報表需要使用若干關鍵之會計估計，亦需要管理層在應用本集團會計政策之過程中作出判斷，涉及高度判斷或高度複雜性之範疇或對綜合財務報表屬重大假設和估算之範疇，已於附註4內披露。

應用新訂及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用下列新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則(修訂)	對香港財務報告準則2009-2011週期之年度改進
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露 — 財務資產與財務負債之抵銷
香港財務報告準則第10號(修訂)、香港財務報告準則第11號(修訂)及香港財務報告準則第12號(修訂)	綜合財務報表、共同安排及其他實體之權益披露： 過渡性指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	其他實體之權益披露
香港財務報告準則第13號	公允價值之計量
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資
香港會計準則第1號(修訂)	其他全面收益項目之呈列
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂之香港財務報告準則對本集團本年度及以前年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

綜合入賬、共同安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於本年度，本集團首次應用一組五項有關綜合入賬、共同安排、聯營公司及披露之準則，包括香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」、香港財務報告準則第11號「共同安排」、香港財務報告準則第12號「其他實體之權益披露」、香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)「獨立財務報表」及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)「於聯營公司及合營企業之投資」，連同對香港財務報告準則第10號(修訂)、香港財務報告準則第11號(修訂)及香港財務報告準則第12號(修訂)有關過渡性指引。

香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)僅處理獨立財務報表，故其並不適用於本集團。

應用該等準則之影響載列如下。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 編制基準及會計政策(續)

應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

綜合入賬、共同安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則(續)

應用香港財務報告準則第10號之影響

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」中關於綜合財務報表之部份及香港詮釋常務委員會 — 詮釋第12號「綜合入賬 — 特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號改變了控制權之定義，即倘投資者擁有：a)對投資對象之權力，b)來自參與投資對象可變回報之風險或權利及c)運用其對投資對象權力影響投資者回報之能力，則對投資對象擁有控制權。該等三項標準須同時滿足，投資者方擁有對投資對象之控制權。控制權先前定義為有權規管實體之財務及經營政策以從其經營業務中獲益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者何時視為對投資對象擁有控制權。香港財務報告準則第10號有關擁有投資對象之投票權不足50%的投資者對投資對象是否擁有控制權之若干指引乃與本集團相關。

本公司董事已於首次應用香港財務報告準則第10號當日(即二零一三年一月一日)對根據控制權之新定義及香港財務報告準則所載之相關指引本集團是否對其集團旗下公司、聯營公司及合營企業擁有控制權作出評估。本公司董事確認，基於本公司有能力運用對附屬公司之權力，對附屬公司業務之可變回報享有權利及影響附屬公司回報，本公司對其附屬公司擁有控制權。此外，本公司董事亦確認，由於並未符合香港財務報告準則第10號控制權定義的三項標準，本公司對其聯營公司及合營企業並無擁有控制權。因此，應用香港財務報告準則第10號對本集團並無影響。

應用香港財務報告準則第11號之影響

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」，而於相關詮釋香港詮釋常務委員會 — 詮釋第13號「共同控制實體 — 合營方提供之非貨幣出資」所載的指引已載入香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。香港財務報告準則第11號訂明由兩方或多方擁有共同控制之共同安排須如何分類及入賬。根據香港財務報告準則第11號，共同安排僅分為兩類 — 共同經營或合營企業。根據香港財務報告準則第11號對共同安排之分類乃經考慮該等安排的結構、法律形式、安排訂約各方協定之合約條款及其他相關事實及情況後，視乎訂約各方於共同安排之權利及責任而定。共同經營為一項共同安排，據此對安排擁有共同控制權的各方(共同經營者)對與該安排有關之資產及負債擁有權利和義務。合營企業為一項共同安排，據此對安排擁有共同控制權的各方(合營方)對該安排之淨資產享有權利。先前，香港會計準則第31號有三類共同安排 — 共同控制實體、共同控制營運及共同控制資產。根據香港會計準則第31號對共同安排之分類乃主要根據該安排的法律形式(例如透過獨立實體；建立之共同安排歸類為共同控制實體)而釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 編制基準及會計政策(續)

應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

綜合入賬、共同安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則(續)

應用香港財務報告準則第11號之影響(續)

合營企業及共同經營之最初及其後會計處理方法並不相同。於合營企業之投資乃採用權益法(不容許採用比例合併法)入賬。共同經營之投資入賬法乃按照各共同經營者均確認其資產(包括其分佔之共同持有資產)、其負債(包括其分佔之共同產生負債)、其收益(包括其分佔共同經營產生之銷售收益)及其開支(包括其分佔之共同產生開支)。各共同經營者根據適用準則就其於共同安排中的權益將資產與負債以及收入及支出入賬。

本公司董事已於首次應用香港財務報告準則第11號當日(即二零一三年一月一日)作出評估,並確認採納香港財務報告準則第11號對本集團並無重大影響。

應用香港財務報告準則第12號之影響

香港財務報告準則第12號為一項新披露準則,適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及/或未經綜合結構性實體中擁有權益之實體。整體而言,應用香港財務報告準則第12號導致於綜合財務報表須作出更為廣泛的披露(詳情參閱附註19、20及47)。

香港財務報告準則第13號「公允價值之計量」

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立有關公允價值計量及披露公允價值計量之單一指引。香港財務報告準則第13號之範圍寬廣:香港財務報告準則第13號之公允價值計量適用於其他香港財務報告準則規定或准許公允價值計量及披露公允價值計量之金融工具項目及非金融工具項目,惟屬於香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍之以股份為基礎之付款交易、屬於香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易,以及與類似公允價值但並非公允價值之計量(如計量存貨時之可變現淨值或減值評估時之使用價值)除外。

香港財務報告準則第13號將資產之公允價值界定為主要(或最有利的)之市場中於計量日當時市況下所進行之有序交易中,出售資產將收取之價格(或釐定一項負債之公允價值時,為轉讓負債將支付之價格)。根據香港財務報告準則第13號,不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法作出估計,公允價值為平倉價格。此外,香港財務報告準則第13號載有更詳盡之披露規定(有關披露,參閱附註3及17)。除額外披露外,應用香港財務報告準則第13號並無對該等綜合財務報表內確認之金額造成任何重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 編制基準及會計政策(續)

應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號(修訂)「其他全面收益項目之呈列」

本集團已應用香港會計準則第1號(修訂)「其他全面收益項目之呈列」。採納香港會計準則第1號(修訂)後，本集團之「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。此外，香港會計準則第1號(修訂)要求於其他全面收益部份作出額外披露，以使其他全面收益內之項目劃分為兩類：(a)不會於其後重新分類至損益賬之項目；及(b)於符合特定條件時可能於其後重新分類至損益賬之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配，該等修訂不會改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收益項目之選擇權。該等修訂已追溯應用，故其他全面收益項目之呈列已作出修改以反映有關變動。除上述呈列變動外，應用香港會計準則第1號(修訂)並不會對損益、其他全面收益及全面收益總額造成任何影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則(修訂)	對香港財務報告準則2010–2012週期之年度改進 ¹
香港財務報告準則(修訂)	對香港財務報告準則2011–2013週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ⁴
香港財務報告準則第9號(修訂)及 香港財務報告準則第7號(修訂)	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性 披露 ³
香港財務報告準則第10號(修訂)、香港財務報告 準則第12號(修訂)及香港會計準則第27號(修訂)	投資實體 ⁵
香港會計準則第19號(修訂)	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號(修訂)	財務資產與財務負債之抵銷 ⁵
香港會計準則第36號(修訂)	非財務資產之可收回金額披露 ⁵
香港會計準則第39號(修訂)	衍生工具之更替及對沖會計之延續 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 ⁵

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間適用，惟部份限制除外。

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間適用。

³ 可供應用—強制性生效日期將於香港財務報告準則第9號之尚待確實階段落實後釐定。

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間適用。

⁵ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間適用。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 編制基準及會計政策(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號介紹了對財務資產之分類及計量之新要求。於二零一一年修訂之香港財務報告準則第9號涵蓋了對財務負債之分類及計量以及對終止確認之要求，並於二零一三年作出進一步修訂以涵蓋對沖會計之新要求。

香港財務報告準則第9號之主要規定概述如下：

- 對屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認財務資產均按隨後攤銷成本或公允價值計量。特別指出，只有當以主體經營模式持有債務投資之目的是收取合約現金流量，以及該合約現金流量僅指支付未償還本金和利息時，該債務投資才可按攤銷成本在隨後之會計期末計量。所有其他債務投資及資本性投資在隨後之報告期末按公允價值計量。此外，在香港財務報告準則第9號項下，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收益中呈列資本性投資(並非持作交易)公允價值之其後變動，惟只有股息收入通常於損益賬中確認。
- 對於指定按公允價值透過損益賬計量之財務負債，香港財務報告準則第9號規定其公允價值金額之變動是由於該項負債之信貸風險變化而產生者，在其他全面收益內呈列，除非在其他全面收益內確認該項負債之信貸風險變化之影響將對損益表產生或加大會計錯配。財務負債之信貸風險變動所產生之公允價值變動在隨後不再重新分類至損益表。在香港會計準則第39號項下，指定按公允價值透過損益列賬之財務負債之公允價值之所有變動於損益表內呈列。

一般新式對沖會計法規定保留三類對沖會計法。然而，該會計法向可作對沖會計之交易類型引入更大靈活性，尤其是擴闊合資格作為對沖工具之工具類別及可作對沖會計之非金融項目之風險部份之類型。此外，效用測試已予以全面修改及取代「經濟關係」之原則，且毋須追溯評估對沖效用，亦已引入有關實體風險管理活動之改善披露規定。

本集團已開始評估香港財務報告準則第9號之影響，但尚未能指出此改動是否將對營運業績及財務狀況造成重大影響。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂之香港財務報告準則將不會對綜合財務報表構成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 編制基準及會計政策(續)

重大會計政策

主要會計政策載列如下。

(a) 集團會計

綜合財務報表包括本公司以及本公司和其附屬公司所控制實體截至十二月三十一日止之財務報表。

本集團成員公司間之所有集團內資產與負債、權益、收入、支出及現金流量均於綜合入賬時作全數對銷。未變現虧損亦予對銷。於綜合財務報表中，附屬公司之會計政策已在有需要時作出改變，以確保與本集團採納之政策一致。

(i) 共同控制合併之合併會計法

綜合財務報表包括共同控制合併之合併實體或業務之財務報表項目，猶如自該等合併實體或業務首次受控制方控制當日起已經合併一般。

合併實體或業務之資產淨值乃按控制方之現有賬面值進行合併。在控制方持續擁有權益之條件下，共同控制合併時並無就商譽或於被收購公司之可識別資產及負債之公允價值淨值高出成本之部份確認任何金額。

綜合損益表包括自最早呈列日期起或自該等合併實體或業務首次受共同控制日期起以期限較短者為準(不論共同控制合併之日期)各合併實體或業務之業績。

綜合財務報表之比較金額乃按猶如該等實體或業務於先前報告期末或首次受共同控制之日(以較早者為準)已合併之方式呈列。

將採用合併會計法處理共同控制合併產生之交易成本，包括專業費用、註冊費、提供股東資訊之費用、將過往個別業務合併產生之成本或損失等，於產生之年度內確認為支出。

(ii) 非共同控制合併之收購會計法

收購業務採用收購法入賬。業務合併所轉撥之代價按公允價值計量，而計算方法為於收購日期本集團所轉讓之資產、本集團向被收購公司原股東產生之負債及本集團於交換被收購公司之控制權時發行之權益之公允價值之總額。有關收購之成本通常在產生時於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 編制基準及會計政策(續)

重大會計政策(續)

(a) 集團會計(續)

(ii) 非共同控制合併之收購會計法(續)

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債按公允價值確認，惟以下各項除外：

- 遞延稅項資產或負債或與僱員福利安排有關的資產或負債分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購公司以股份為基礎之付款安排或已訂立本集團以股份為基礎之付款安排(其取代被收購公司以股份為基礎之付款安排)有關的負債或權益工具，於收購日期根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作待售非流動資產及已終止經營業務」分類為持作待售資產(或出售組別)按該項準則計量。

商譽是以所轉撥之代價、於被收購公司中少數股東權益所佔金額、及本集團先前持有被收購公司權益之公允價值(如有)之總和，減所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值後，所超出之差額計值。倘經過重估後，所收購之可識別資產與所承擔負債於收購日期之淨額高於轉撥之代價、於被收購公司中少數股東權益所佔金額及本集團先前持有被收購公司權益之公允價值(如有)之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有之權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體淨資產之少數股東權益，初始可按公允價值或少數股東權益應佔被收購公司可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的少數股東權益乃按其公允價值或(如適用)另一項香港財務報告準則指定之基準計量。

倘業務合併分階段完成，本集團將於收購日期(即本集團獲得控制權之日)將先前所持於被收購公司之權益重新計量至公允價值，而所產生之收益或虧損(如有)於損益內確認。於收購日期前因於被收購公司之權益而產生且先前於其他全面收益中確認之金額重新分類至損益，且該處理方法在該權益已被出售之情況下屬適當。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 編制基準及會計政策(續)

重大會計政策(續)

(a) 集團會計(續)

(ii) 非共同控制合併之收購會計法(續)

倘業務合併之初始會計處理於進行合併之報告期末仍未完成，則本集團就仍未完成會計處理之項目呈報暫定金額。該等暫定金額於計量期內作出調整，或確認額外資產或負債，以反映於收購日期已存在的事實及情況而取得之新資料(倘知悉該等資料，將會影響於當日確認之金額)。

(iii) 附屬公司

附屬公司指本集團所控制之所有實體(包括結構性實體)，當本公司具有以下能力時即取得控制權：

- 對投資對象擁有權力；
- 參與投資對象之運作所得之或有權獲得之可變回報；及
- 擁有行使其對投資對象之權力以影響其回報之能力。

倘有事實及情況顯示上述控制權的一個或多個要素出現變動，則本集團會重新評估其是否為控制投資對象。

附屬公司之綜合入賬由本集團取得該附屬公司之控制權時開始，至本集團失去該附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或所出售之附屬公司之收入及支出由本集團取得控制權之日期及直至本集團不再控制該附屬公司之日止在綜合損益表內入賬。

倘本集團失去一間附屬公司之控制權，則收益或虧損於損益確認並按(i)所收取代價之公允價值及任何保留權益之公允價值與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何少數股東權益之先前賬面值兩者之間的差額計算。先前於其他全面收益就該附屬公司確認之所有款額，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則所規定／允許重新分類至損益或轉撥至另一權益類別)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公允價值將根據香港會計準則第39號於其後入賬時被列作初始確認之公允價值，或(如適用)於初始確認時被列作於聯營公司或合營企業之投資成本。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 編制基準及會計政策(續)

重大會計政策(續)

(a) 集團會計(續)

(iii) 附屬公司(續)

於附屬公司之投資按成本連同本公司提供之墊款(並無計劃或預期於可見將來獲償付)扣除減值撥備後於本公司之財務狀況表列賬。當附屬公司之可收回金額低於本公司有關投資成本時，本公司則作出減值撥備。本公司就附屬公司之業績按股息收入入賬。

(iv) 聯營公司及合營企業

聯營公司是指本集團對其有重大影響力之實體。重大影響力是指參與投資對象之財務及經營政策之權力，惟並非控制或共同控制該等政策。

合營企業為對該安排擁有共同控制權之訂約各方對該共同安排之資產淨值擁有權利之共同安排。共同控制權乃指以合約形式約定對安排所共有之控制權，其僅在相關業務活動之決策須取得共有控制權之訂約各方一致同意時存在。

聯營公司及合營企業之業績及資產與負債採用權益會計法於該等綜合財務報表中入賬。在類似情況下的交易及事件，聯營公司及營業企業採用權益會計法編制之財務報表與本集團會計政策一致。根據權益會計法，於聯營公司或合營企業之投資初始按成本於綜合財務狀況表中確認，隨後作出調整以確認本集團應佔該聯營公司或合營企業之損益及其他全面收益。如本集團應佔一間聯營公司或合營企業之虧損超過本集團於該聯營公司或合營企業之權益(其包括任何長期權益在實質上構成部份本集團於聯營公司或合營企業之投資淨額)，本集團會終止確認進一步虧損。僅當本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司或合營企業支付之款項為限，方會確認額外虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 編制基準及會計政策(續)

重大會計政策(續)

(a) 集團會計(續)

(iv) 聯營公司及合營企業(續)

於聯營公司或合營企業之投資乃由投資對象成為聯營公司或合營企業之日起以權益會計法入賬。收購於聯營公司或合營企業之投資時，投資成本超過本集團應佔投資對象之可識別資產及負債之公允價值淨額的任何金額確認為商譽，並按投資賬面值列賬。經重估後本集團應佔可識別資產及負債之公允價值淨額超過投資成本的任何金額，即時於收購此項投資之期間在損益內確認。

本集團於一間聯營公司或合營企業之投資乃按香港會計準則第39號之規定來釐定是否需要確認任何減值虧損。倘有需要，該投資之全部賬面值(包括商譽)將視作單一資產並按香港會計準則第36號「資產減值」透過將其可收回金額(即使用價值及公允價值減出售成本之較高者)與賬面值作比較以進行減值測試。任何已確認之減值虧損會成為投資賬面值之一部份。而減值虧損之任何撥回則於該項投資之可收回金額其後有所增加之情況下，按照香港會計準則第36號確認。

倘一間集團實體與本集團之一間聯營公司或合營企業進行交易(如出售或注入資產)，僅在與本集團並無關聯之聯營公司或合營企業權益之情況下，與該聯營公司或合營企業間之交易所產生的溢利及虧損乃於本集團之綜合財務報表確認。

(v) 少數股東權益

於附屬公司之少數股東權益與本集團之權益獨立呈列。

損益及其他全面收益內之各項目歸屬於本公司擁有人及少數股東權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及少數股東權益，即使會導致少數股東權益產生虧絀餘額。

(vi) 商譽

收購業務時產生之商譽按於收購該業務之日確立之成本值減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽乃分配至預期可從合併協同效應獲益的本集團各個現金產生單位(或各組現金產生單位)。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 編制基準及會計政策(續)

重大會計政策(續)

(a) 集團會計(續)

(vi) 商譽(續)

獲分配商譽的現金產生單位每年會作減值測試，並於有跡象顯示有關單位可能減值時進行更頻繁測試。就於某一報告期間進行收購所產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位於該報告期間結算日之前作減值測試。倘現金產生單位的可收回款額低於其賬面值，則首先分配減值虧損以減少分配予該單位之任何商譽的賬面值，然後按比例根據有關單位內各資產之賬面值分配至該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損直接於綜合損益表之損益中確認。商譽已確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

(b) 分類報告

規定採用「管理層方式」，據此，分類資料按內部匯報採用之相同基準呈列。營運分類之申報方式與向負責分配資源及評核營運分類表現之主要營運決策者作出之內部匯報所採用之方式貫徹一致。主要營運決策者已認定為可作策略性決定之執行董事。

(c) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表內之項目，均採用該實體營運業務之主要經濟環境所使用之貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表以港幣呈列，即本集團之呈列貨幣。本公司及本集團在中國之附屬公司之功能貨幣為人民幣。

董事認為，以港幣呈列綜合財務報表將方便本集團財務資料之分析。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易或對項目重新計量之重新估值當日之匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易及按年底之匯率換算以外幣列值之貨幣資產及負債所產生之外匯收益及虧損均於綜合損益表確認。

按公允價值透過損益列賬之非貨幣財務資產之換算差額呈報為公允價值收益或虧損之一部份。非貨幣可供出售財務資產之換算差額則計入權益。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 編制基準及會計政策(續)

重大會計政策(續)

(c) 外幣換算(續)

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同之所有集團實體(均不擁有高通脹經濟體系之貨幣)之業績及財務狀況按以下方式換算為呈列貨幣:

- 各財務狀況表所呈列之資產及負債按財務狀況表結算日之收市匯率換算;
- 各財務狀況表之收入及開支按平均匯率換算(除非該平均匯率並非交易當日匯率之累積影響之合理約數,在此情況下收入及開支須按交易日之匯率換算);及
- 所有導致之匯兌差額作為權益之獨立部份確認。

於綜合入賬時,換算海外業務之淨投資額所產生之匯兌差額均計入權益。當處置海外業務引致失去控制權時,計入權益之匯兌差額於綜合損益表確認為出售收益或虧損之一部份。

因收購海外實體而產生之商譽及公允價值調整,均視作為該海外實體之資產及負債處理,並以各報告期末之收市匯率換算。

(d) 物業、廠房及設備

樓宇主要包括酒店及寫字樓物業。所有物業、廠房及設備按歷史成本扣除折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等資產之直接開支。

當與項目有關之未來經濟利益可能流入本集團,而有關項目之成本能夠可靠地計量時,方會把該項目隨後產生之成本計入資產賬面值內或確認為獨立資產(若適用)。被取替部份之賬面值會被終止確認。所有其他維修保養費於產生之財務期間於綜合損益表中扣除。

在建工程並無計提折舊直至工程完成及準備擬定使用。

資產之剩餘價值及可使用年期在各報告期末進行檢討,並在適當時作出調整。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 編制基準及會計政策(續)

重大會計政策(續)

(d) 物業、廠房及設備(續)

倘若資產之賬面值高於其估計可收回值，其賬面值即時撇減至可收回值。

出售帶來之盈虧按比較所得款項及賬面值釐定，並於綜合損益表確認。

(e) 土地使用權

當租賃包括土地及樓宇部份，本集團評估各部份擁有權之風險與回報是否已大致上全部轉移至本集團，從而單獨評估如何把各部份分類為融資租賃或經營租賃。除非可明確兩個部份均為經營租賃，在此情況下整項租賃分類為經營租賃。尤其是，最小租賃付款(包括任何一次性預付款)在租賃期開始時，需按從租賃土地及樓宇部份所獲取利益之相對公允價值之比例分配。

當租金能夠可靠分配時，經營租賃之租賃土地權益應在綜合財務狀況表中列為「土地使用權」並按直線基準在租賃期間沖回，惟該等根據公允價值模式分類及入賬為投資物業之租賃土地權益除外。當租金不能夠在土地及樓宇部份間可靠分配時，整項租賃一般被分類為融資租賃，並作為物業、廠房及設備列賬。

(f) 投資物業

投資物業乃持有以賺取租金及／或用作資本升值之物業。

投資物業初始按成本計量，包括任何直接應佔支出。於初始確認後，投資物業以公允價值模式按公允價值計量。投資物業公允價值變動產生之盈虧，於產生期間內計入損益內。

投資物業於出售後，或當永久停止使用該投資物業，及預期出售該投資物業不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認該資產所產生之任何盈虧乃按出售所得款項淨額與該資產賬面值間之差額計算，並於終止確認項目期間內計入損益內。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 編制基準及會計政策(續)

重大會計政策(續)

(g) 無形資產

於業務合併過程中收購之無形資產會與商譽分開確認，初始按收購日期之公允價值(被視為成本)確認。於初始確認後，具有有限使用年期之無形資產乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。具有有限使用年期之無形資產以直線法按其估計可使用年期計提攤銷。另一種方法，具有無限使用年期之無形資產按成本減任何後續累計減值虧損列賬。

因終止確認無形資產而產生之收益或虧損乃按出售所得款項淨額與有關資產賬面值間之差額計量，並在該資產終止確認期間於損益中確認。

(h) 有形及無形資產之減值虧損

於報告期末，本集團會審查具有確定使用年期之有形及無形資產之賬面值，以決定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘有任何有關跡象存在，則估計該項資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)程度。倘不可能估計個別資產之可收回金額，則本集團會估計該項資產所屬現金產生單位之可收回金額。當可確定合理及連貫之分派基準時，企業資產可分派至個別現金產生單位，否則，企業資產將分派至能確定合理及連貫分派基準之現金產生單位之最小組別。

可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值之間的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量會採用反映現時市場對貨幣時間價值及對具體資產(該資產並未調整對未來現金流量之估計)風險評估的稅前貼現率，貼現至其現有價值。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，則該項資產(或現金產生單位)之賬面值會調減至其可收回金額。減值虧損會即時於損益內確認。

倘減值虧損於其後撥回，則該項資產(現金產生單位)之賬面值會調高至其可收回金額的經修訂估計值，致使所增加之賬面值不會超過於過往年度並無就該項資產(或現金產生單位)確認減值虧損之賬面值。所撥回之減值虧損會即時於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 編制基準及會計政策(續)

重大會計政策(續)

(i) 財務資產

本集團之財務資產分為以下三類：

- (i) 按公允價值透過損益列賬之財務資產；
- (ii) 貸款及應收款項；及
- (iii) 可供出售財務資產。

財務資產之所有定期買賣，均於交易日(即本集團承諾買賣該資產當日)確認。當本集團從該等財務資產收取現金流量之權利已到期或已被轉讓，且本集團已大致上將擁有權之所有風險和回報轉移時，則該等財務資產將被終止確認。

分類視乎購入有關財務資產之目的而定。管理層於初始確認時決定財務資產之類別。

(i) 按公允價值透過損益列賬之財務資產

按公允價值透過損益列賬之財務資產為持作交易之財務資產。倘若購入財務資產之主要目的是於短期內出售，即歸入此類。除非衍生工具被指定為對沖工具，否則歸類為持作交易。

此類別之資產最初按公允價值確認，交易成本在綜合損益表內扣除，並於隨後按公允價值重新計量。產生自公允價值變動之收益及虧損於其產生之期間內計入綜合損益表。

當本集團確立擁有收取按公允價值透過損益列賬之財務資產之股息收入權利時，該股息收入於綜合損益表之其他收入中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 編制基準及會計政策(續)

重大會計政策(續)

(i) 財務資產(續)

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無於活躍市場報價而且具備固定或可釐定付款之非衍生工具財務資產。此等資產列入流動資產，惟不包括該等預期或實際到期日為自報告期末起計十二個月後之資產，該等資產會分類為非流動資產。

貸款及應收款項最初按公允價值(扣除已產生之交易成本)確認。於初始確認後，貸款及應收款項(包括應收貨款、應收票據、其他應收款項、應收合營企業款項、應收最終控股公司款項、墊款予附屬公司、應收關連公司款項、信託存款、受限制銀行存款、期限超過三個月之定期存款以及現金及現金等價物)按實際利率法計算之攤銷成本減任何識別之減值虧損列賬。

實際利率法

實際利率法乃計算於有關期間財務資產或財務負債攤銷成本及分配利息收入或利息費用之方法。實際利率是按財務資產或財務負債於預計期限或於初始確認淨賬面值之較短期間(如適用)，對其未來估計現金收益或支出折現所使用之折現率(包括計算實際利率時須計及之所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)。

債務工具之利息收入或費用乃按實際利率法基準確認，惟分類為按公允價值透過損益列賬之財務資產之利息收入乃計入淨損益。

(iii) 可供出售財務資產

可供出售財務資產乃指定為此類別或並無分類為任何其他類別之非衍生工具。其計入非流動資產，除非管理層擬於自各報告期末起計十二個月內出售有關投資則作別論。該類別資產於各報告期末以公允價值計量。產生自公允價值變動之收益及虧損於權益內確認。

與可供出售股本投資產生之股息相關之可供出售股本投資賬面值變動將於損益內確認。可供出售財務資產賬面值之其他變動於其他全面收益內確認並於可供出售重估儲備中累計。倘投資被出售，或釐定為已出現減值，先前於可供出售重估儲備中累計之累計收益或虧損將重新分類至綜合損益表(見下文有關財務資產減值之會計政策)。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 編制基準及會計政策(續)

重大會計政策(續)

(i) 財務資產(續)

(iii) 可供出售財務資產(續)

當可供出售財務資產被出售或減值時，於權益中確認之累計公允價值調整將以可供出售財務資產之收益及虧損計入綜合損益表。

當本集團確立擁有收取可供出售財務資產之股息之權利後，該股息收入將於綜合損益表中確認為其他收入之一部份。

並無活躍市場之市場報價且其公允價值未能可靠計量之可供出售股本投資及與該等無報價股本投資有關並須以交付該等投資結算的衍生工具，於各報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量(請參閱下文有關財務資產減值之會計政策)。

(j) 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括材料、直接勞工及生產開支之適用部份，乃使用加權平均基準計算。可變現淨值按估計銷售所得款項，減估計完工所須成本及銷售費用而釐定。

(k) 財務資產減值

於各報告期末，財務資產(按公允價值透過損益列賬之財務資產除外)需作減值指標評估。當有客觀證據顯示，財務資產於初始確認後，一項或多項事件引致財務資產估計之未來現金流量受影響時，財務資產須作出減值撥備。

就可供出售股本投資而言，該等證券之公允價值出現大幅或持續下跌，以致低於其成本時，可視為減值之客觀證據。

就所有其他財務資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易方出現重大財務困難；或
- 違約，如利息及本金歸還遭拖欠或延誤；或
- 債務人可能面臨破產或需進行債務重組；或
- 因財務困難導致該財務資產於活躍市場中消失。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 編制基準及會計政策(續)

重大會計政策(續)

(k) 財務資產減值(續)

應收貨款等被評估為非個別減值之若干財務資產類別，另外按整體基準進行減值評估。應收款項組合之客觀減值證據可包括本集團之過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾相關信貸期之次數增加，以及與應收款項逾期乃因全國或地方經濟狀況明顯改變所致。

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，已確認之減值虧損額為該資產之賬面值與按原先實際利率折現之估計未來現金流量之現值間之差額。倘減值虧損額於隨後期間減少，而有關減少與確認減值後發生之事件客觀上有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益賬撥回，惟該投資於減值撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

所有財務資產(除應收貨款外)之賬面值以減值虧損直接沖減。應收貨款之賬面值透過撥備賬戶沖銷。撥備賬戶內之賬面值變動於損益賬內確認。當認為應收貨款不能收回時，該款項將沖銷撥備賬戶，隨後該已沖銷之款項收回時，計入損益賬內。

以往於損益中確認按公允價值入賬之可供出售股本投資之減值虧損將不會透過損益賬撥回。於減值虧損後之任何公允價值增加於其他全面收益中確認並於可供出售重估儲備中累積。

(l) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金、銀行通知存款，以及原到期日為三個月或以下之其他短期高流動性投資。

(m) 股本

普通股分類為權益。發行新股份直接產生之新增成本乃於權益列作所得款項(減稅項)之扣除額。

(n) 貸款

貸款以公允價值扣除所產生之交易成本作初始確認。貸款隨後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本後)與贖回值之間之任何差額，使用實際利率法於貸款期內在綜合損益表中確認。

貸款乃分類為流動負債，惟本集團有權無條件將清償負債期限延長至報告期末後最少十二個月者則作別論。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 編制基準及會計政策(續)

重大會計政策(續)

(o) 應付貨款、應付票據、其他應付款及應付附屬公司／關連公司款項

此類金額初始以公允價值確認，隨後以實際利率法按攤銷成本計量。

本集團及本公司僅於本集團及本公司之責任解除、註銷或屆滿時不再確認財務負債。不再確認財務負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益中確認。

(p) 即期及遞延所得稅

期內之稅項支出由即期及遞延稅項組成。除直接於權益確認之項目外，稅項於綜合損益表中確認，計入權益之項目其稅項亦於權益內確認。

當期所得稅支出乃根據本公司、其附屬公司、聯營公司及合營企業營運所在及產生應課稅收入之國家於報告期末已頒佈或實質頒佈之稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款作出撥備。

遞延稅項之確認採用負債法就資產負債之稅基與它們在綜合財務報表之賬面值兩者之臨時差異作全數撥備。然而，若遞延稅項來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債之初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在報告期末前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延稅項資產實現或遞延稅項負債結算時預期將會應用之稅率及法例而釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之臨時差異抵銷而確認。

遞延稅項就附屬公司、聯營公司及共同安排之投資產生之臨時差異而撥備，但假若本集團可以控制臨時差異之撥回時間，而臨時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。

當計量遞延稅項及遞延資產時，本集團需以預期於報告期末可收回或償付該資產及負債之賬面值的方法反映其稅務結果。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 編制基準及會計政策(續)

重大會計政策(續)

(p) 即期及遞延所得稅(續)

就計量採用公允價值模式計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，該等物業之賬面值乃假設透過銷售全數收回，除非該假設被駁回。當投資物業可予折舊及於本集團之業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有時，有關假設會被駁回。

(q) 僱員福利

(i) 退休金責任

本集團於中國之附屬公司所聘用之僱員均為天津市人民政府負責運作之國家管理僱員退休金計劃之成員，該退休金計劃會承擔為本集團現時或未來在中國退休之僱員提供退休福利責任。本集團之責任只限於根據計劃作出規定之供款。此外，本集團同時為所有香港僱員作出強制性公積金供款。兩個計劃均界定為供款計劃。以上所有供款額以僱員薪金作基準按一定比率計算並於作出供款時自綜合損益表扣除。

(ii) 以股份支付之報酬

本集團推行一項按股本結算、以股份支付報酬之計劃，以得到僱員提供服務作為收取本公司股本工具(購股權)之代價。僱員提供服務以換取購股權之公允價值乃確認為費用。總費用開支在購股權授出日即刻歸屬的需悉數確認為費用；或於歸屬期內悉數計入。歸屬期是指滿足所有特訂歸屬條件所需之期間。於各報告期末，本集團均會基於非市場歸屬條件修改其估計預期將歸屬之購股權數目。修改原來估計數字之影響(如有)則於歸屬期內綜合損益表內確認，以及對股本作相應調整。

當購股權於歸屬期後失效或於到期日尚未行使時，先前於以股份為基礎之付款儲備內確認之金額將轉撥至保留盈利。

於購股權獲行使時，所得款項扣除直接交易成本計入股本(面值)及股份溢價。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 編制基準及會計政策(續)

重大會計政策(續)

(r) 收入及收益確認

收入包括在本集團日常業務過程中因出售貨品及提供服務之已收或應收之代價之公允價值。列示之收入乃扣除增值稅、營業稅、退貨及折扣。收入及其他收益確認如下：

- (i) 出售貨品之收入乃於貨品運送及所有權移交予客戶後確認。
- (ii) 出售電力、自來水及熱能之收入根據電錶及水錶實際使用讀數確認。
- (iii) 政府補貼收入乃根據與相關政府機構協定之金額按應計基準確認。
- (iv) 經營租賃之租金收入按相關租期以直線法於損益內確認。
- (v) 利息收入按實際利率法以時間比例應計基準計算。
- (vi) 股息收入乃於收取股息之權利產生時確認。
- (vii) 從房間租金、餐飲業務銷售及其他附屬服務產生之酒店收入在提供服務後予以確認。

本集團建造服務收入之確認政策詳述於下文有關建造合約之會計政策。

(s) 機器建造合約

倘機器建造合約之結果能可靠地計量，則收入及成本乃參考報告期末合約工程完成階段來確認，並按迄今已落實工程產生之合約成本佔估計總合約成本之比例計算。

當金額能夠可靠地計量及被視為可能收回，該合約工程變動、索賠及獎金變動均會計算在內。

倘未能可靠地估計機器建造合約之結果，該合約收入則按有可能收回之已產生合約成本予以確認。合約成本於其產生期間確認為支出。

倘總合約成本有可能超出總合約收入時，預期虧損即時確認為支出。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 編制基準及會計政策(續)

重大會計政策(續)

(s) 機器建造合約(續)

倘迄今產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損超出進度款項，則超出部分列作應收客戶合約工程款。倘進度款項超出迄今產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損，則超出部分列作應付客戶合約工程款。於完成有關工程前收取之款項，作為負債計入綜合財務狀況表中之已收預付款內。就已落實工程發出賬單但客戶尚未支付之款項則計入綜合財務狀況表之應收貨款內。

(t) 貸款成本

建造符合資格之資產而產生之貸款成本於該段需要用於完成及準備資產作其指定用途期間被資本化。其他貸款成本則確認為費用。

(u) 經營租賃

凡資產擁有權之絕大部份風險和回報由出租人保留之租賃，均列作經營租賃。根據經營租賃(扣除出租人給予之任何優惠)作出之付款按租期以直線法於綜合損益表扣除。

(v) 股息分派

當本公司之董事／股東批准股息後，向本公司之擁有人作出之股息分派會在該財政期間內之綜合財務報表中確認為負債。

(w) 或然負債

或然負債指由於過往事件而可能產生之責任，其最終會否形成取決於一項或多項日後或會(或不會)發生且並非本集團全面控制範圍以內之不明朗事件。或然負債亦可能為由於過往事件而產生但尚未確認之現有負債，尚未確認之原因乃所需之經濟資源流出之機會不大或未能可靠地衡量負債金額。

或然負債並未確認，惟已於綜合財務報表附註內披露。凡經濟資源流出之可能性出現變動而導致可能出現經濟資源流出時，其將會確認為撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 編制基準及會計政策(續)

重大會計政策(續)

(x) 政府補貼

本集團在合理保證將會達成政府補貼條件及將會收到補貼後，方會確認為政府補貼。

政府補貼按系統基準於本集團擬由政府補貼補償之相關成本確認為開支期間於損益內確認。可折舊資產之政府補貼於財務狀況表確認為相關資產賬面值之減少，其後於相關資產之可使用年期內按系統及合理基準轉撥至損益。用作補償本集團已產生開支或虧損或旨在為本集團提供直接財務資助(而日後不會產生相關成本)之應收政府補貼，乃於應收期間於損益內確認。

(y) 研發開支

研究活動開支於其產生期間確認為支出。

由開發活動(或由內部項目開發階段產生)之內部產生無形資產僅於以下所有各項均得到證明時確認：

- 完成該無形資產之技術可行性從而使其可供使用或出售；
- 完成及使用或出售該無形資產之意圖；
- 使用或出售該無形資產之能力；
- 該無形資產將很有可能產生未來經濟利益的方式；
- 有充足的技術、財務或其他資源以完成開發及使用或出售該無形資產；及
- 能可靠地計量無形資產於其開發期間所產生之開支。

內部產生無形資產之初始確認金額乃從無形資產首次符合上列確認條件之日期起所產生的開支總額。如並無可確認之內部產生無形資產，開發開支將於產生期間在損益內確認。初始確認後，內部產生無形資產將按成本減累計攤銷及累計減值虧損(如有)列報，其基準與獨立收購之無形資產的計量基準相同。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 財務風險管理

財務風險因素

本集團之業務承受各種財務風險：市場風險(包括外匯風險、價格風險及利率風險)、信貸及交易方風險及流動資金風險。本集團之整體財務風險管理集中於金融市場之不可預測性，及通過積極管理債務水平及現金流量以維持穩健之財務狀況，及透過穩健之償債能力、適當之還款期限及取得銀行信貸額度而使再融資及流動資金風險減至最低，從而盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團一直以來恪守審慎之理財政策，於年內並無使用任何衍生財務工具或結構性財務產品。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團所面對之實際外匯風險主要與以非功能貨幣(相關集團實體所用之功能貨幣以外之非功能貨幣，主要為港幣)(統稱為「非功能貨幣項目」)列值之銀行結餘及存款、按公允價值透過損益列賬之財務資產、其他應收及應付款項以及本集團作出之貸款有關。

本集團於其機電業務分類訂立外幣交易，將產生外匯風險。除此之外，由於本集團之主要附屬公司在中國經營業務，其絕大部份交易均以人民幣結算，故於兩個年度內並無重大外匯風險。

於二零一三年十二月三十一日，在其他參數維持不變下，倘港幣兌人民幣貶值／升值5%(二零一二年：5%)，換算該等非功能貨幣項目將導致本集團之年度溢利正面／負面影響約港幣53,663,000元(二零一二年：港幣41,982,000元)。

(ii) 價格風險

本集團須承受股本證券之價格風險，此乃由於本集團於上市股份、非上市基金之投資於綜合財務狀況表中歸類為附註22及29所述之可供出售財務資產及按公允價值透過損益列賬之財務資產。本集團並無承受商品價格風險。

為管理於股本證券投資所產生之價格風險，本集團將其組合分散投資，並投資於風險相對較低之基金。倘若相關股本證券的價格高／低10%(二零一二年：10%)，本年度本集團之溢利及其他全面收益將分別增加／減少港幣49,150,000元(二零一二年：港幣32,908,000元)及港幣19,680,000元(二零一二年：港幣18,230,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(iii) 利率風險

除附註28、30及31分別所述之信託貸款、信託存款、銀行結餘及存款外，本集團並無其他重大計息資產。

本集團面對現金流量利率風險，乃由於其銀行結餘及存款之現行市場利率浮動。

本集團之信託貸款及信託存款有固定合約利率，故本集團面對公允價值利率風險。管理層相信該等固定合約利率工具為本集團提供穩定的收入流，並與本集團的財資管理政策一致。

本集團從載於附註35之銀行貸款(「計息負債」)產生利率風險。按浮動利率作出之貸款令本集團須承受現金流利率風險。按固定利率作出之貸款則令本集團須承受公允價值利率風險。本集團之政策旨在保持按浮動及固定利率計息之平衡貸款組合。本集團亦透過考慮再融資、更新現時利率持倉及另類融資，定期分析其利率風險。本集團之計息負債包括按浮動利率計息之貸款港幣1,999,500,000元及按固定利率計息之貸款港幣145,568,000元(二零一二年：按浮動利率計息之貸款港幣2,209,283,000元及按固定利率計息之貸款港幣350,131,000元)。

假若按浮動利率計息之港幣貸款利率上調／下調50個基點(二零一二年：50個基點)，當所有其他參數維持不變情況下，本集團之年度溢利將減少／增加港幣8,348,000元(二零一二年：港幣8,323,000元)；於二零一三年十二月三十一日，本集團並沒有按浮動利率計息之人民幣貸款。假若於二零一二年十二月三十一日按浮動利率計息之人民幣貸款利率上調／下調50個基點，當所有其他參數維持不變，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利將減少／增加港幣801,000元。

假若港幣銀行存款之存款利率上調／下調25個基點(二零一二年：25個基點)，在所有其他參數不變情況下，本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利將增加／減少港幣1,531,000元(二零一二年：港幣1,659,000元)；假若人民幣銀行存款之存款利率上調／下調25個基點(二零一二年：25個基點)，在所有其他參數不變情況下，本集團之年度溢利將增加／減少港幣8,035,000元(二零一二年：港幣6,768,000元)。

本集團沒有使用任何利率掉期工具來對沖其利率方面的風險。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(b) 信貸及交易方風險

信貸風險主要產生自存放於銀行及其他金融機構之存款、存放於金融機構之信託存款，以及合營企業、最終控股公司、關連公司、客戶(包括尚未收回的應收貨款結餘)及其他債務人(包括信託貸款)承受之信貸風險。總體而言，此等結餘之賬面值大體上相當於本集團於二零一三年十二月三十一日須承受之最高信貸及交易方風險。

本集團大部份銀行存款、信託貸款及信託存款均存放於或透過中國國有銀行／實體及其他金融機構安排。於二零一三年十二月三十一日，由於本集團把信託存款約港幣1,487,000,000元(二零一二年：約港幣1,579,000,000元)存放於三所以天津為基地的金融機構(二零一二年：兩所金融機構)，本集團存在高度集中的信貸風險。

由於對方的信貸質素並無重大變化及結餘預期可全數回收，董事認為該等結餘毋需作減值撥備。

本集團已制定政策，以確保只向信貸記錄良好之客戶提供服務，而本集團亦會定期評估客戶之信貸狀況。根據本集團過往經驗，未收回之應收貨款及其他應收款項並無超出其入賬撥備，而董事認為，綜合財務報表中已就不可收回之應收貨款作出充分撥備。

就本集團之從事機電業務需要較長的生產週期而言，本集團已制定政策以確保生產流程符合合約進度。已向有良好信貸記錄之客戶提供服務，並對其客戶進行定期信貸評估。應收貨款中存在信貸風險之總額為港幣342,441,000元(二零一二年：港幣315,868,000元)。董事認為，已於綜合財務報表中就無法追回的應收貨款計提足夠撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(b) 信貸及交易方風險(續)

於二零一三年十二月三十一日，本集團超過76%(二零一二年：74%)之財務資產為銀行存款及信託存款，均存放於國有銀行及其他金融機構。除此以外，應收款項達港幣37,975,000元(二零一二年：港幣123,305,000元)，主要是有關於以前年度出售一間附屬公司應收天津市外環東路有限公司代價之款項。就公用設施業務之應收貨款而言，於二零一二年十二月三十一日接近23%為應收天津經濟技術開發區財政局(「天津開發區財政局」)給予之政府補貼收入，過往持續收到。於二零一三年十二月三十一日，所有來自天津開發區財政局的本年度及以前年度的政府補貼收入已悉數繳清。公用設施業務分類之住宅、商業及工業客戶一般均具備良好信貸質素，住宅客戶以現金結算款項，本集團亦與擁有長期業務往績記錄之主要商業及工業客戶建立長遠關係。天發設備(定義見附註47)(機電業務之附屬公司)之應收貨款中，約25%(二零一二年：22%)為應收一名從事水力發電業務客戶款項。管理層認為，該機電業務已與廣泛客戶建立關係，董事認為，並無重大集中風險。

(c) 流動資金風險

本集團採納嚴謹之流動資金風險管理措施，包括維持充足之銀行結餘及現金，以及透過充足之已承諾信貸額取得資金。本集團旨在透過可動用已承諾信貸額維持資金之靈活性。

管理層根據預期現金流監控本集團流動資金儲備之滾動預測，包括尚未提取之貸款額度以及現金及現金等價物。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之銀行及現金結餘約為港幣4,800,000,000元(二零一二年：約港幣4,222,000,000元)及銀行貸款約為港幣2,145,000,000元(二零一二年：約港幣2,559,000,000元)。

下表按於報告期末至合約到期日餘下期間將本集團之財務負債分為不同之到期組合。表格內所披露之數額為合約未折現現金流(包括本金及利息)。某程度上利息流是浮動利率，該未貼現金額來源自報告期末利率。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

	即時收回或 一年以內 港幣千元	一年至兩年 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一三年十二月三十一日			
本集團			
銀行貸款	2,152,916	—	2,152,916
應付關連公司款項	573,094	—	573,094
應付貨款、應付票據及其他應付款項	1,566,238	—	1,566,238
	4,292,248	—	4,292,248
本公司			
銀行貸款	2,004,498	—	2,004,498
應付附屬公司款項	—	2,376,437	2,376,437
	2,004,498	2,376,437	4,380,935
於二零一二年十二月三十一日			
本集團			
銀行貸款	617,117	2,012,998	2,630,115
應付關連公司款項	491,822	—	491,822
應付貨款、應付票據及其他應付款項	2,254,622	—	2,254,622
	3,363,561	2,012,998	5,376,559
本公司			
銀行貸款	33,890	2,012,998	2,046,888
應付附屬公司款項	—	2,201,026	2,201,026
	33,890	4,214,024	4,247,914

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 財務風險管理(續)

資本風險管理

本集團管理資本之目的是為保障本集團能持續經營，為利益相關人士提供回報並為其他利益相關人士提供利益，以及維持良好之資本架構以減低資本成本。總資本按綜合財務狀況表所載之本公司擁有人權益計算。

為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東派付之股息、向股東退回資本、發行新股或出售資產以減少債務。

和其他同業一樣，本集團以淨資產負債比率作為監控資本之基準。淨資產負債比率按債務淨額除以本公司擁有人權益計算。債務淨額按總貸款(包括綜合財務狀況表所載之流動及非流動貸款)減去現金及銀行存款總額計算。於本年度內，本集團維持去年之政策，將淨資產負債比率維持不高於40%。

於報告期末，本集團保持淨現金狀況。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
現金及銀行存款總額	4,800,398	4,222,110
減：銀行貸款總額	2,145,068	2,559,414
現金淨額	2,655,330	1,662,696
股東權益	11,026,753	10,055,934
淨資產負債狀況	淨現金	淨現金

本集團金融工具分類如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
財務資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	7,338,773	7,101,248
可供出售財務資產	251,172	233,405
按公允價值透過損益列賬之財務資產	654,731	438,167
	8,244,676	7,772,820
財務負債		
攤銷成本	4,284,400	5,305,858

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 財務風險管理(續)

金融工具之公允價值計量

就財務報告而言，根據可觀察公允價值計量之輸入值及公允價值計量之輸入值對其整體的重要性程度，公允價值計量分為第一、第二及第三級，概述如下：

- 第一級輸入值乃實體於計量日可得出之自同類資產或負債於活躍市場中所報的未調整價格；
- 第二級輸入值乃除第一級計入的報價外，自資產或負債可直接或間接可觀察的輸入值；及
- 第三級輸入值乃自資產或負債的不可觀察輸入值。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 財務風險管理(續)

金融工具之公允價值計量(續)

按經常性基準以公允價值計量之本集團財務資產之公允價值

本集團部份財務資產於各報告期末按公允價值計量。下表提供有關如何釐定該等財務資產之公允價值(特別是所使用的估值方法及輸入值)之資料。

財務資產	十二月三十一日之公允價值		公允價值		重要的 無法觀察 輸入值	無法觀察 輸入值與 公允價值 之關係
	於二零一三年 港幣千元	於二零一二年 港幣千元	層級	估值技術及主要輸入值		
可供出售財務資產						
— 上市證券	235,690	218,323	第一級	於活躍市場中之買入價	不適用	不適用
按公允價值透過損益 列賬之財務資產						
— 上市證券	12,802	48,383	第一級	於活躍市場中之買入價	不適用	不適用
— 非上市基金	591,420	388,797	第二級	該投資信託內相關資產 (主要為上市證券)之贖回價	不適用	不適用
— 非上市債券	50,509	987	第二級	貼現現金流 未來現金流量乃基於遠期利率(於報告 期末可觀察的收益率曲線)及已訂約利 率(由反映不同交易方之信貸風險之利 率貼現)而估計	不適用	不適用

於兩年度內，第一級與第二級之間並無轉撥。

本公司董事認為，應收貨款、應收票據、其他應收款項、信託存款、受限制銀行存款、三個月以上到期之定期存款、現金及現金等價物、應付貨款、應付票據、其他應付款項、短期銀行貸款以及按攤銷成本於綜合財務報表內列賬之與合營企業、最終控股公司及關連公司的結餘因該等資產及負債均屬短期到期，故其賬面值與其公允價值相若。

按攤銷成本列賬之財務資產及財務負債之公允價值乃基於貼現現金流量分析根據公認定價模式釐定，其中最重要的輸入值為反映交易方信貸風險之貼現率。

長期銀行貸款之公允價值乃使用按同類金融工具適用之當前市場利率貼現的預期未來合約付款估算，並與其賬面值相若。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 關鍵會計估計及判斷

本公司按過往經驗及其他因素(包括在目前環境下對日後事件作出之合理估計)不斷評估現正採納之估計及判斷。以下為有重大風險導致本集團資產及負債之賬面值須作出重大調整之估計及假設之討論。

估計不明朗因素之主要來源

(a) 物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備之估計可用年期及剩餘價值由管理層釐定。倘可用年期及剩餘價值與先前估算有別，管理層會修訂折舊開支，或將撇銷或撇減那些已棄用或已出售之技術上已過時或非策略性資產。

(b) 投資物業之公允價值

投資物業乃按其公允價值於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表列賬，詳情載於附註17。投資物業之公允價值乃參照獨立物業估值公司以物業估值方法(涉及若干現行市場狀況假設)對該等物業所進行的估值而釐定。該等假設之有利或不利變動或會對本集團的投資物業之公允價值、於綜合損益表中呈列之公允價值變動所產生的相應調整及於綜合財務狀況表所載之該等投資物業賬面值造成變動。

(c) 無形資產及商譽減值

於釐定無形資產(其中具有減值指標)及商譽有否減值時須估計經分配無形資產及商譽之現金產生單位(「現金產生單位」)之使用價值。在計算使用價值時本集團須估計日後該現金產生單位未來產生之現金流量及用作計算現值之適當貼現率。倘實際現金流量低於預期，則可能出現重大減值虧損。詳情請參閱附註21及23。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

估計不明朗因素之主要來源(續)

(d) 於聯營公司權益

本集團於聯營公司權益乃按應佔聯營公司淨資產連同其收購溢價減減值虧損列賬。

- (i) 於二零一三年十二月三十一日，本集團於一間主要上市聯營公司天津港發展(定義見附註48)之股權賬面值(包括商譽約港幣1,121,000,000元)超過本集團所持其市值達約港幣1,814,000,000元(二零一二年：約港幣1,897,000,000元)。管理層已根據折現現金流及最終價值之假設來評估本集團相關股權之使用價值。此評估涉及一些倘若本集團出售該項股權，則可能不會如預測般實現之日後事件及市場狀況等重大假設。
- (ii) 此外，如附註19(a)所披露，本集團未能(i)按權益會計法核算其應佔王朝酒業(定義見附註48)於二零一三年十二月三十一日之業績及其應佔王朝酒業於二零一三年十二月三十一日之資產淨值及(ii)評估計提於王朝酒業權益之任何需要進行的減值。倘王朝酒業的實際業績、資產淨值或公允價值可提供予本公司董事，或須作出必要的調整，而一經作出相關調整(如有)，則會對本集團之業績及財務狀況構成影響。

(e) 遞延稅項資產之可收回性

於二零一三年十二月三十一日，與稅項損失及其他可扣減之臨時差異有關之遞延稅項資產約港幣100,077,000元(二零一二年：港幣106,127,000元)於抵銷若干遞延稅項負債後於綜合財務狀況表確認，呈列於附註36。遞延稅項資產之可收回性主要視乎將來是否有足夠之利潤或將來可否提供足夠之需課稅之臨時差異。一旦將來盈利趨勢改變，回撥遞延稅項資產可能發生，並於回撥遞延稅項產生當期計入損益。

(f) 應收貨款減值虧損

本集團應收貨款減值虧損的評估乃根據各賬戶可收回性、賬齡分析及管理層判斷來衡量。於評估該等應收貨款(包括每位顧客現時信貸評級)最終可實現性時，判斷可考慮之金額是需要的。如本集團顧客財務狀況惡化，並引致還款能力下降，便需要額外之撥備。撥備計提乃根據原有實際利率折現未來現金流估算而計算現值。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

估計不明朗因素之主要來源(續)

(g) 機器建造合約

本集團根據管理層對項目最終結果之估計及機器建造工程之完成比例確認機器建造合約之合同收入及溢利。儘管管理層根據合同進度密切審查及調整機器建造合約之合同收入及成本估計，合同總收入及／或成本之實際結果可能高於亦或低於有關估計，這將影響於往後期間確認之收入及溢利金額。於本年度內，本集團核定對部份建造合同之預計成本進行調整之金額，並計入年度之損益內。

(h) 公允價值計量及估值程序

就財務報告而言，本集團部份資產及負債按公允價值計量。本集團管理層負責釐定公允價值計量之適當的估值方法及輸入值。

於估算一項資產或負債之公允價值時，本集團盡可能採用市場可觀察數據。倘無法獲得第一級輸入值，本集團會委聘第三方合資格估值師進行估值。本集團與合資格外部估值師密切合作，為模式建立適當之估值方法及輸入值。本集團使用估值方法，該等方法包括並無基於可觀察市場估計之輸入值，以估算若干類別金融工具之公允價值。附註3及17提供有關釐定各項資產及負債之公允價值時所用估值方法、輸入值及主要假設之資料。

應用會計政策時之關鍵判斷

(a) 投資物業之遞延稅項

就計量使用公允價值模式計量之投資物業產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事審閱本集團之投資物業組合後認為，鑒於香港會計準則第12號(修訂)所載可駁回之條件已滿足，故此香港會計準則第12號(修訂)所載之假設被駁回。於二零一三年十二月三十一日，本集團已就其投資物業公允價值變動確認港幣6,475,000元之遞延稅項負債。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

5. 分類資料

本集團按主要營運決策者(「主要營運決策者」)所審閱並賴以作出決策之報告釐定其營運分類。主要營運決策者根據稅後溢利以評核營運分類之表現。

本集團有六個須予呈報的分類。由於各業務提供不同產品及服務，各分類之管理工作獨立進行。須予呈報分類之會計政策與編制基準及會計政策所述者相同。以下摘要概述本集團各須予呈報分類之業務。

(a) 公用設施

此分類通過於中國天津經濟技術開發區為工商及住宅用戶供應電力、自來水和熱電以賺取收入。

(b) 酒店

此分類以於香港及天津之酒店業務賺取收入。

(c) 機電

此分類通過製造及銷售液壓機、機械及水力發電設備以及大型泵組賺取收入。

(d) 釀酒

此分類之業績由生產及銷售酒類產品之本集團上市聯營公司王朝酒業(定義見附註48)所貢獻。

(e) 港口服務

此分類之業績由在天津提供港口服務之本集團上市聯營公司天津港發展(定義見附註48)所貢獻。

(f) 升降機及扶手電梯

此分類之業績由生產及銷售升降機及扶手電梯之本集團聯營公司奧的斯中國(定義見附註48)所貢獻。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

5. 分類資料(續)

分類收入及業績

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	公用設施 (附註i) 港幣千元	酒店 (附註ii) 港幣千元	機電 (附註iii) 港幣千元	釀酒 (附註iv) 港幣千元	港口服務 港幣千元	升降機及 扶手電梯 港幣千元	總額 港幣千元
分類收入	3,832,059	117,823	1,002,547	—	—	—	4,952,429
經營溢利(未計利息)	65,232	17,595	16,764	—	—	—	99,591
利息收入	42,200	15	17,253	—	—	—	59,468
財務費用	(16,300)	—	(3,618)	—	—	—	(19,918)
應佔聯營公司溢利	—	—	—	—	170,320	383,876	554,196
稅前溢利	91,132	17,610	30,399	—	170,320	383,876	693,337
稅項支出	(22,319)	(3,173)	(10,565)	—	—	—	(36,057)
分類業績 — 年度溢利	68,813	14,437	19,834	—	170,320	383,876	657,280
少數股東權益	(3,047)	3,352	(9,151)	—	—	(66,257)	(75,103)
本公司擁有人應佔溢利	65,766	17,789	10,683	—	170,320	317,619	582,177
分類業績 — 年度溢利包括：							
折舊及攤銷	61,617	22,505	64,724	—	—	—	148,846

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

5. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	公用設施 (附註i) 港幣千元	酒店 港幣千元	機電 (附註v) 港幣千元	釀酒 (附註iv) 港幣千元	港口服務 港幣千元	升降機及 扶手電梯 港幣千元	總額 港幣千元
分類收入	3,772,471	117,923	—	—	—	—	3,890,394
經營溢利(未計利息)	54,524	3,541	—	—	—	—	58,065
利息收入	42,809	21	—	—	—	—	42,830
財務費用	(28,674)	—	—	—	—	—	(28,674)
應佔聯營公司(虧損)溢利	—	—	—	(111,267)	148,217	417,860	454,810
稅前(虧損)溢利	68,659	3,562	—	(111,267)	148,217	417,860	527,031
稅項支出	(45,550)	(2,023)	—	—	—	—	(47,573)
分類業績 — 年度溢利(虧損)	23,109	1,539	—	(111,267)	148,217	417,860	479,458
少數股東權益	1,830	6,739	—	—	—	(72,123)	(63,554)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	24,939	8,278	—	(111,267)	148,217	345,737	415,904
分類業績 — 年度溢利(虧損)包括：							
折舊及攤銷	64,698	28,803	—	—	—	—	93,501

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年度溢利之對賬		
須予呈報分類總額	657,280	479,458
以股份為基礎之付款	(13,088)	(18,210)
出售附屬公司之收益	171,851	—
公司及其他(附註vi)	(41,185)	25,472
年度溢利	774,858	486,720

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

5. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

附註：

- (i) 供應電力、自來水及熱電之收入分別為港幣2,359,070,000元、港幣387,187,000元及港幣1,085,802,000元(二零一二年：分別為港幣2,292,860,000元、港幣355,662,000元及港幣1,123,949,000元)。

上述收入包括政府補貼收入港幣230,587,000元(二零一二年：港幣321,322,000元)。

- (ii) 天津之酒店物業已於二零一三年八月份出售，詳情請參閱附註40。
- (iii) 如附註4(g)及附註7分別所述，截至二零一三年十二月三十一日止年度機電分類之經營溢利(未計利息)已包括出售物業、廠房及設備／土地使用權之收益及對部份建造合同之預計成本進行調整之金額。
- (iv) 如附註19(a)所述，就本綜合財務報表獲本董事會(「董事會」)批准通過前，王朝酒業無法刊發截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表：
- (a) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團未能(i)按權益會計法核算其應佔王朝酒業於二零一三年十二月三十一日之業績及其應佔王朝酒業於二零一三年十二月三十一日之資產淨值；(ii)評估計提於王朝酒業權益之任何需要進行的減值；及(iii)呈報王朝酒業在此期間及比較期間之財務資料概要及其他相關披露資料。
- (b) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團乃按權益會計法核算其應佔王朝酒業之虧損，並參考王朝酒業上市股份於二零一二年十二月三十一日所報收市價，根據本公司董事作出之最佳估計，於王朝酒業權益之賬面值確認減值虧損。因此，本集團確認合共港幣111,267,000元之虧損，並於該年度之綜合損益表內按應佔聯營公司之虧損列賬。
- (v) 因天鍛(定義見附註47)及天發設備之收購乃於二零一二年十二月三十一日完成，所以該兩間公司成為本集團之附屬公司前並未向主要營運決策者作出匯報，故天鍛及天發設備並無呈列截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務業績，即機電分類之業績。
- (vi) 該金額主要包括(a)未列入本集團須予呈報分類之其他非核心業務及其他聯營公司之業績；(b)公司層面之活動(包括集中財資管理、行政功能及匯兌收益或虧損)；及(c)天鍛及天發設備於二零一二年十二月三十一日前作為本集團聯營公司之業績。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

5. 分類資料(續)

分類資產及負債

	公用設施 港幣千元	酒店 港幣千元	機電 港幣千元	釀酒 港幣千元	港口服務 港幣千元	升降機及 扶手電梯 港幣千元	須予呈報 分類總額 港幣千元	公司及其他 港幣千元	總額 (附註) 港幣千元
於二零一三年十二月三十一日									
分類資產	3,439,643	605,859	3,271,590	786,780	3,533,530	843,456	12,480,858	5,125,801	17,606,659
分類負債	2,084,222	7,947	1,594,618	—	—	—	3,686,787	2,115,332	5,802,119
於二零一二年十二月三十一日									
分類資產	3,496,638	996,856	3,102,945	786,780	3,319,892	824,117	12,527,228	5,060,635	17,587,863
分類負債	2,242,223	88,902	1,611,770	—	—	—	3,942,895	2,739,180	6,682,075

附註：該金額代表有關公司活動及未列入須予呈報分類之其他非核心業務之資產及負債，主要包括現金及現金等價物、三個月以上到期之定期存款、信託存款、按公允價值透過損益列賬之財務資產、物業、廠房及設備、投資物業、可供出售財務資產、於若干聯營公司權益及銀行貸款。

其他分類資料

本集團按相關附屬公司地區分類之收入分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
中國	4,835,024	3,773,312
香港	117,405	117,082
	4,952,429	3,890,394

本集團按資產地區分類之非流動資產(不包括財務資產及遞延稅項資產)詳列如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
中國	7,691,396	7,793,513
香港	524,581	539,950
	8,215,977	8,333,463

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

6. 其他收入

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
利息收入	214,556	162,997
租金收入扣除費用，淨額	9,545	15,679
政府補助	13,689	—
銷售廢料	5,255	—
撥回預收客戶款項	32,911	—
雜項	23,193	22,053
	299,149	200,729

7. 其他收益，淨額

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
出售附屬公司之收益(附註40(a))	171,851	—
出售於聯營公司權益之收益(附註39(b))	—	58,682
投資物業公允價值變動之收益	—	25,228
匯兌收益淨額	19,205	5,063
出售物業、廠房及設備／土地使用權之收益(虧損)淨額(附註)	278,610	(3,159)
出售可供出售財務資產之收益淨額	—	4,644
持作交易之財務資產收益淨額		
— 上市	8,548	5,376
— 非上市	16,130	20,016
	494,344	115,850

附註：於二零一三年九月，天發設備(機電分類之附屬公司)同意參與廠房搬遷計劃。於二零一三年十一月，天發設備轉讓其土地使用權以及其上若干不動物業、廠房及設備之擁有權予地方政府而獲取補償金約人民幣344,000,000元(相當於約港幣435,000,000元)，並錄得收益約港幣278,000,000元。補償金將以分期形式支付，於二零一三年十二月三十一日，已收到款項約人民幣226,000,000元(相當於約港幣286,000,000元)，餘下補償款約人民幣118,000,000元(相當於約港幣149,000,000元)則按其他應收款項列賬(詳情請參閱附註28)。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

8. 財務費用

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
須於五年內悉數償還的銀行貸款利息	52,782	63,233

9. 稅項支出

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	62,665	50,044
遞延稅項(附註36)	5,937	8,331
	68,602	58,375

本集團於本年度內並無從香港產生估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備(二零一二年：無)。

本集團之中國附屬公司須按25%之稅率繳納企業所得稅，惟兩間附屬公司符合高新技術企業資格從二零一一年十月開始為期三年按15%之優惠企業所得稅稅率繳稅。

本集團稅前溢利之所得稅支出與假若採用適用稅率(即本集團主要附屬公司經營所在地區現行之加權平均稅率)而計算之理論稅額之差額如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
稅前溢利	843,460	545,095
減：應佔聯營公司及合營企業業績	(553,156)	(459,036)
	290,304	86,059
按適用稅率計算之稅項	55,361	24,389
無須課稅之收入	(24,618)	(25,105)
不可扣稅之支出	33,992	54,309
未確認之稅項虧損	3,867	4,782
稅項支出	68,602	58,375

加權平均適用稅率為19.07%(二零一二年：28.34%)。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

10. 年度溢利

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年度溢利乃扣除(計入)下列項目後達至：		
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註11)	531,686	403,226
已確認為支出之存貨成本	3,366,884	3,069,813
折舊		
— 在銷售成本扣除	88,664	58,062
— 在行政支出扣除	33,237	17,280
— 在銷售支出扣除	379	—
— 在其他營運支出扣除	19,306	22,593
土地使用權攤銷	8,497	6,992
無形資產攤銷	14,138	—
應收貨款撥備減值撥回	(4,767)	(2,866)
物業、廠房及設備減值虧損	—	30,000
經營租賃開支		
— 廠房、管道及網絡	155,680	150,801
— 土地及樓宇	13,298	10,571
核數師酬金	6,039	4,802
在其他營運支出扣除之研發費用	49,999	—

11. 僱員福利開支

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
工資、薪金、花紅及社會保障費用	518,598	385,016
以股份為基礎之付款	13,088	18,210
	531,686	403,226

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

11. 僱員福利開支(續)

(a) 董事、首席執行官及高級管理人員酬金

各董事(包括首席執行官)於截至二零一三年十二月三十一日止年度的酬金載列如下：

董事名稱	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 ⁽ⁱ⁾ 港幣千元	以股份為 基礎之付款 港幣千元	總計 港幣千元
于汝民	—	700	579	1,279
吳學民	—	2,906	2,318	5,224
戴 延	—	4,032	2,173	6,205
白智生 ⁽ⁱⁱ⁾	—	—	193	193
張文利	—	—	193	193
王志勇	—	3,497	2,028	5,525
段 剛 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	—	3,591	1,932	5,523
崔 荻 ^(iv)	—	100	1,738	1,838
王衛東 ^(v)	—	1,837	—	1,837
張永銳	318	95	97	510
陳清霞	318	95	97	510
鄭漢鈞	382	95	97	574
麥貴榮	382	95	97	574
伍綺琴	382	95	97	574
黃紹開 ^(vi)	382	95	97	574
陸海林 ^(vi)	382	95	97	574
	2,546	17,328	11,833	31,707

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

11. 僱員福利開支(續)

(a) 董事、首席執行官及高級管理人員酬金(續)

各董事(包括首席執行官)於截至二零一二年十二月三十一日止年度的酬金載列如下：

董事名稱	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 ⁽ⁱ⁾ 港幣千元	以股份為 基礎之付款 港幣千元	總計 港幣千元
于汝民	—	650	801	1,451
吳學民	—	4,063	3,203	7,266
戴 延	—	3,834	3,003	6,837
白智生 ⁽ⁱⁱ⁾	—	—	300	300
張文利	—	—	300	300
王志勇	—	3,336	2,803	6,139
王衛東 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	—	1,383	2,803	4,186
張永銳	318	90	100	508
陳清霞	318	90	100	508
鄭漢鈞	382	90	100	572
麥貴榮	382	90	100	572
伍綺琴	382	90	100	572
黃紹開 ^(iv)	11	—	—	11
陸海林 ^(v)	11	—	—	11
宮 靖 ^(vi)	—	—	—	—
	1,804	13,716	13,713	29,233

(i) 其他福利包括花紅、津貼、保險費、會所會籍及有薪假期。

(ii) 於二零一四年一月三十日辭任。

(iii) 於二零一三年三月二十七日獲委任。

(iv) 於二零一三年十二月一日獲委任。

(v) 於二零一二年六月一日獲委任及於二零一三年十一月三十日辭任。

(vi) 於二零一二年十二月二十一日獲委任。

(vii) 於二零一二年五月三十一日退任。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

11. 僱員福利開支(續)

(b) 五位最高薪人士

截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度最高酬金五位人士之酬金詳列如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
袍金	—	—
薪金、花紅及其他福利	16,409	15,857
以股份為基礎之付款	8,451	13,982
	24,860	29,839

五名最高薪人士之薪酬介乎下列範圍：

	二零一三年	二零一二年
酬金範圍(港幣)		
2,000,001–2,500,000	1	—
2,500,001–3,000,000	—	—
3,000,001–3,500,000	—	—
3,500,001–4,000,000	—	—
4,000,001–4,500,000	—	1
4,500,001–5,000,000	—	—
5,000,001–5,500,000	1	1
5,500,001–6,000,000	2	—
6,000,001–6,500,000	1	1
6,500,001–7,000,000	—	1
7,000,001–7,500,000	—	1
	5	5

本集團最高酬金五位人士之中，四位(二零一二年：四位)乃董事(包括首席執行官)及彼等之酬金已詳列於附註11(a)。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

12. 本公司擁有人應佔溢利

於本公司財務報表內處理之本公司擁有人應佔虧損為港幣25,191,000元(二零一二年：虧損港幣16,584,000元)。

13. 股息

本公司董事會已建議宣派截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股6.63港仙(二零一二年：無)，合共金額約港幣70,779,000元(二零一二年：無)，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

14. 每股盈利

下表列示每股基本及攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利及已發行股份數目計算：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
計算每股基本及攤薄盈利之本公司擁有人應佔溢利	704,353	413,094
股份數目	千股	千股
計算每股基本盈利之普通股股數	1,067,470	1,067,470
於普通股潛在的攤薄影響：購股權	8,710	1,079
計算每股攤薄盈利之計入購股權普通股股數	1,076,180	1,068,549

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 港幣千元	租賃土地 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	租賃物業 裝修、傢俬 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
成本								
於二零一三年一月一日	1,485,720	326,622	1,739,135	97,810	29,033	227,601	1,784	3,907,705
匯兌差額	32,882	—	52,627	1,596	983	6,047	47	94,182
添置	19,370	—	62,832	12,780	4,046	153,457	—	252,485
轉撥	2,162	—	47,285	135	—	(49,582)	—	—
出售	(40,863)	—	(80,167)	(2,069)	(5,325)	—	—	(128,424)
出售附屬公司(附註40(a))	(198,550)	—	(1,357)	(1,392)	(82)	—	—	(201,381)
視作出售一間附屬公司(附註40(b))	—	—	(3,991)	(6,002)	(339)	(83,718)	—	(94,050)
於二零一三年十二月三十一日	1,300,721	326,622	1,816,364	102,858	28,316	253,805	1,831	3,830,517
累計折舊及減值								
於二零一三年一月一日	417,449	62,925	1,044,568	62,843	5,399	25,535	1,163	1,619,882
匯兌差額	9,886	—	35,670	1,032	366	679	31	47,664
本年度折舊	44,214	297	79,189	11,305	6,581	—	—	141,586
出售	(11,085)	—	(66,950)	(1,921)	(3,909)	—	—	(83,865)
出售附屬公司時對銷	(87,501)	—	(1,214)	(929)	(75)	—	—	(89,719)
於二零一三年十二月三十一日	372,963	63,222	1,091,263	72,330	8,362	26,214	1,194	1,635,548
賬面值								
於二零一三年十二月三十一日	927,758	263,400	725,101	30,528	19,954	227,591	637	2,194,969

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備(續)

本集團(續)

	樓宇 港幣千元	租賃土地 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	租賃物業 裝修、傢俬		汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
				及設備 港幣千元					
成本									
於二零一二年一月一日	1,122,353	326,622	1,498,994	82,811		21,059	209,800	1,784	3,263,423
匯兌差額	852	—	177	30		14	119	—	1,192
添置	82,223	—	3,634	10,138		7,972	201,222	—	305,189
收購附屬公司(附註39)	226,972	—	178,620	6,469		4,199	12,598	—	428,858
轉撥	53,604	—	142,534	—		—	(196,138)	—	—
出售	(284)	—	(84,824)	(1,638)		(4,211)	—	—	(90,957)
於二零一二年十二月三十一日	1,485,720	326,622	1,739,135	97,810		29,033	227,601	1,784	3,907,705
累計折舊及減值									
於二零一二年一月一日	384,970	62,628	1,043,657	55,930		3,987	25,535	1,163	1,577,870
匯兌差額	84	—	143	14		4	—	—	245
本年度折舊	32,637	297	52,187	8,217		4,597	—	—	97,935
於損益確認之減值虧損(附註c)	—	—	30,000	—		—	—	—	30,000
出售	(242)	—	(81,419)	(1,318)		(3,189)	—	—	(86,168)
於二零一二年十二月三十一日	417,449	62,925	1,044,568	62,843		5,399	25,535	1,163	1,619,882
賬面值									
於二零一二年十二月三十一日	1,068,271	263,697	694,567	34,967		23,634	202,066	621	2,287,823

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	租賃物業裝修、 傢俬及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	合計 港幣千元
成本			
於二零一三年一月一日	5,101	4,406	9,507
匯兌差額	136	117	253
於二零一三年十二月三十一日	5,237	4,523	9,760
累計折舊			
於二零一三年一月一日	4,339	3,095	7,434
匯兌差額	115	83	198
本年度折舊	83	367	450
於二零一三年十二月三十一日	4,537	3,545	8,082
賬面值			
於二零一三年十二月三十一日	700	978	1,678
成本			
於二零一二年一月一日	5,096	4,406	9,502
添置	5	—	5
於二零一二年十二月三十一日	5,101	4,406	9,507
累計折舊			
於二零一二年一月一日	4,255	2,562	6,817
匯兌差額	—	1	1
本年度折舊	84	532	616
於二零一二年十二月三十一日	4,339	3,095	7,434
賬面值			
於二零一二年十二月三十一日	762	1,311	2,073

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備(續)

附註：

(a) 本集團之租賃土地為位於香港的長期租賃土地。

(b) 物業、廠房及設備之折舊，乃根據其估計可使用年期採用直線法把其成本值分配予殘值計算，各估計可使用年期如下：

樓宇	10至40年
租賃土地	整個租賃期
廠房及機器	3至35年
租賃物業裝修、傢俬及設備	3至10年
汽車	5至12年
其他	5年

(c) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，鑒於公用設施分類的一間附屬公司出現經營虧損，本集團已為該實體編制貼現現金流量預算，並評估該預測能否支持該附屬公司物業、廠房及設備之賬面值。該審閱主要根據現金流量折現值測算而定，該測算牽涉各種因素及在本質上較主觀之各種假設，如貼現率為12%及增長率為6%。由於進行該項評估，管理層決定確認該等資產之減值虧損約港幣30,000,000元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，鑒於所有公用設施分類產生經營溢利，本集團管理層認為公用設施分類之營運並無減值跡象。

16. 土地使用權

本集團於土地使用權的權益指於中國按持有租賃年期介乎10至50年的預付經營租賃款項。

17. 投資物業

	本集團 港幣千元	本公司 港幣千元
公允價值		
於二零一二年一月一日	134,335	134,335
添置	36,424	—
於損益確認的公允價值增加淨額	25,228	—
於二零一二年十二月三十一日	195,987	134,335
匯兌差額	5,210	3,571
於二零一三年十二月三十一日	201,197	137,906

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

17. 投資物業(續)

附註：

(a) 投資物業分類如下：

	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
於中國的中期土地使用權	176,185	171,622	112,894	109,970
於中國的長期土地使用權	25,012	24,365	25,012	24,365
	201,197	195,987	137,906	134,335

(b) 本集團以經營租賃持有以賺取租金或作資本增值用途之全部物業權益均按公允價值模式計量，並分類為及列作投資物業。

(c) 於二零一三年十二月三十一日之公允價值乃根據獨立估值師進行之估值達至。估值乃按照來自現有租約的租金收入淨額資本化的基準或參考可比較市場交易釐定。去年所用的估值方法並無變動。

(d) 於估算物業之公允價值時，該等物業之最高及最佳用途為其當前用途。

(e) 以下為評估投資物業所用之主要輸入值：

概況	公允價值 層級	於二零一三年 十二月三十一 之公允價值 港幣千元	估值方法	主要無法觀察輸入值	範圍	無法觀察輸入值與 公允價值之關係
位於中國廣東之 第一項物業	第二級	25,012	市場比較法	每平方米價格(人民幣結算)	不適用	不適用
位於天津之 第二項物業	第三級	112,894	收益法 — 直接資本化法	資本化率；每日單位租金 (人民幣結算)及每平方米 價格(人民幣結算)	4.5%–5.5%； 340.6–367.9；及 7,800	資本化率越高，公允價值越低； 每日單位租金越高，公允價值越 高；及每平方米價格越高，公允 價值越高
位於天津之 第三項物業	第三級	63,291	市場比較法	每平方米價格(人民幣結算)	5,567–5,674	每平方米價格越高，公允價值越高

年內，並無轉入或轉出第三級。

本年度並無未實現物業重估之收益包括於損益內。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

18. 於附屬公司權益

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非上市投資(按成本)		4,950,044	4,210,932
墊款予附屬公司	(a)	5,258,394	5,620,853
減：減值	(a)	(730,146)	(730,146)
		4,528,248	4,890,707
		9,478,292	9,101,639

附註：

(a) 墊款予附屬公司為無抵押、免息及無固定還款期。減值撥備乃與公用設施分類之附屬公司相關。

(b) 董事認為對本集團之業績及／或於二零一三年十二月三十一日之淨資產構成重大影響之主要附屬公司之詳情載於附註47。

19. 於聯營公司權益

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本集團於聯營公司權益			
— 在香港上市股份			
— 王朝酒業	(a)	786,780	786,780
— 天津港發展		3,533,530	3,319,892
— 在中國非上市股份			
— 奧的斯中國		843,456	824,117
— 米蘭酒業(定義見附註48)		16,107	13,677
	(b)	5,179,873	4,944,466
上市股份市值			
— 王朝酒業		不適用	786,780
— 天津港發展		1,719,929	1,422,498

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

19. 於聯營公司權益(續)

附註：

- (a) 根據王朝酒業於二零一三年三月二十二日刊發之公告，其股份自該日起暫停買賣。誠如王朝酒業其後刊發之公告所載，對王朝酒業之若干交易進行之內部調查尚未完成，因此，就本綜合財務報表獲本董事會批准通過前，王朝酒業無法刊發截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之任何財務資料。就編制本綜合財務報表而言：
- (i) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團未能(i)按權益會計法核算其應佔王朝酒業於二零一三年十二月三十一日之業績及其應佔王朝酒業於二零一三年十二月三十一日之資產淨值；(ii)評估計提於王朝酒業權益之任何需要進行的減值；及(iii)呈報王朝酒業在此期間及比較期間之財務資料概要及其他相關披露資料。
- (ii) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團乃按權益會計法核算其應佔王朝酒業之虧損，並經參考王朝酒業上市股份於二零一二年十二月三十一日所報收市價，根據本公司董事作出之最佳估計，於王朝酒業權益之賬面值確認減值虧損。因此，本集團確認合共港幣111,267,000元之虧損，並於該年度之綜合損益表內按應佔聯營公司之虧損列賬。
- (b) 於二零一三年十二月三十一日，於聯營公司之權益包括商譽港幣1,120,729,000元(二零一二年：港幣1,120,729,000元)。截至二零一三年十二月三十一日止年度，應佔聯營公司稅項港幣261,759,000元(二零一二年：港幣182,130,000元)已列作應佔聯營公司溢利計入綜合損益表。
- (c) 董事認為對本集團之業績及／或於二零一三年十二月三十一日之淨資產構成重大影響之主要聯營公司之詳情載於附註48。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

19. 於聯營公司權益(續)

聯營公司財務資料概要

本集團各聯營公司之財務資料概要載列如下。下述財務資料概要指根據香港財務報告準則編制之聯營公司財務報表所列示的金額。

所有該等聯營公司均按權益會計法於此等綜合財務報表入賬。

	天津港發展		奧的斯中國		米蘭酒業	
	於二零一三年	於二零一二年	於二零一三年	於二零一二年	於二零一三年	於二零一二年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
流動資產	11,366,231	9,911,513	9,083,110	7,521,079	86,621	46,463
非流動資產	32,704,656	27,329,233	2,040,411	1,930,920	59,304	61,535
流動負債	(8,519,737)	(7,547,693)	(6,373,766)	(4,911,981)	(96,096)	(68,594)
非流動負債	(11,552,058)	(8,032,275)	(30,934)	(34,304)	(490)	(591)

	天津港發展		奧的斯中國		米蘭酒業	
	截至二零一三年	截至二零一二年	截至二零一三年	截至二零一二年	截至二零一三年	截至二零一二年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	止年度	止年度	止年度	止年度	止年度	止年度
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入	22,108,849	17,934,680	19,680,558	16,685,634	61,282	—
年度溢利	811,047	705,794	1,919,377	2,089,300	8,267	—
年度其他全面收益	341,125	52,100	109,535	378	2,259	—
年度全面收益總額	1,152,172	757,894	2,028,912	2,089,678	10,526	—
年內已收聯營公司股息	28,318	59,867	394,372	399,597	—	—

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

19. 於聯營公司權益(續)

聯營公司財務資料概要(續)

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之於聯營公司權益的賬面值對賬：

	天津港發展		奧的斯中國		米蘭酒業	
	於二零一三年	於二零一二年	於二零一三年	於二零一二年	於二零一三年	於二零一二年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應佔聯營公司擁有人之權益	11,489,070	10,471,758	4,196,704	4,100,885	49,339	38,813
本集團於聯營公司之擁有權權益	2,412,704	2,199,069	839,341	820,177	12,335	9,703
商譽	1,120,729	1,120,729	—	—	—	—
其他調整	97	94	4,115	3,940	3,772	3,974
本集團應佔聯營公司權益之賬面值	3,533,530	3,319,892	843,456	824,117	16,107	13,677

王朝酒業

如附註(a)所述，由於董事會在批准本綜合財務報表之日，王朝酒業並無刊發截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之財務資料，故有關王朝酒業於二零一三年及二零一二年十二月三十一日、截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之資料未能披露。

20. 於合營企業權益

本集團於合營企業應佔之權益(皆為非上市)如下所列：

	流動資產	非流動資產	流動負債	非流動負債	收入	本集團應佔
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	(虧損)溢利淨額 港幣千元
於二零一三年十二月三十一日	152,392	151,598	263,079	—	279,761	(3,107)
於二零一二年十二月三十一日	137,475	100,311	263,952	—	250,684	501

董事認為對本集團之業績及／或於二零一三年十二月三十一日之淨資產構成重大影響之主要合營企業之詳情載於附註49。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

20. 於合營企業權益(續)

一間重要合營企業之財務資料概要

本集團一間重要合營企業，五女山冰酒莊(定義見附註49)之財務資料概要載列如下。下述財務資料概要指根據香港財務報告準則編制之合營企業財務報表所列示的金額。

該合營企業按權益會計法於本綜合財務報表入賬。

五女山冰酒莊

於二零一三年
十二月三十一日
港幣千元

流動資產	27,023
非流動資產	125,338
流動負債	(33,956)
非流動負債	—
上述資產及負債金額包括以下各項：	
現金及現金等價物	7,851
流動財務負債(不包括應付貨款及其他應付款項及撥備)	(12,658)
非流動財務負債(不包括應付貨款及其他應付款項及撥備)	—

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

20. 於合營企業權益(續)

一間重要合營企業之財務資料概要(續)

五女山冰酒莊(續)

截至二零一三年
十二月三十一日
止年度
港幣千元

收入	706
年度虧損	(5,963)
上述年度虧損乃(扣除)計入下列項目後達至：	
折舊及攤銷	(1,146)
利息收入	11
利息費用	(218)
稅項支出	—

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之於五女山冰酒莊權益的賬面值對賬：

於二零一三年
十二月三十一日
港幣千元

五女山冰酒莊之淨資產	118,405
本集團於五女山冰酒莊之擁有權權益及本集團應佔五女山冰酒莊權益之賬面值	66,306

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

20. 於合營企業權益(續)

並非個別重要之合營企業資料匯總

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
本集團應佔稅後溢利	232	501
本集團應佔其他全面收益	457	1
本集團應佔全面收益總額	689	502

本集團已終止確認一間合營企業的應佔虧損。其本年度及累計未確認之應佔合營企業虧損如下：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
本年度未確認之應佔合營企業(溢利)虧損	(11,459)	31,346
累計未確認之應佔合營企業虧損	129,932	141,391

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

21. 無形資產

港幣千元

成本

於二零一二年一月一日	—
收購附屬公司(附註39)	239,808
於二零一二年十二月三十一日	239,808
匯兌差額	6,376
於二零一三年十二月三十一日	246,184

攤銷

於二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日	—
本年度折舊	14,138
於二零一三年十二月三十一日	14,138

賬面值

於二零一三年十二月三十一日	232,046
於二零一二年十二月三十一日	239,808

無形資產指本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度透過收購附屬公司而獲得的專利，本集團管理層認為該等無形資產的可使用年期為10至11年之間。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

22. 可供出售財務資產

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
證券			
上市·證券市值	(a)	235,690	218,323
非上市	(b)	15,482	15,082
		251,172	233,405
於一月一日		233,405	245,586
匯兌差額		400	(136)
出售		—	(36,855)
公允價值變動		17,367	24,810
於十二月三十一日		251,172	233,405

附註：

- (a) 上市證券是指本集團於濱海投資有限公司(「濱海投資」)8.28%股權之投資，濱海投資已於二零一四年二月十一日從聯交所創業板轉到主板上市。

於二零一三年十二月三十一日，本集團於濱海投資之股權市值為港幣235,690,000元(二零一二年：港幣218,323,000元)，港幣17,367,000元之未變現公允價值收益(二零一二年：港幣24,810,000元)已於其他全面收益內確認。

於二零一三年七月二十五日，本集團與濱海投資之控股股東泰達香港置業有限公司(「泰達香港」)訂立股份借用協議(「該協議」)，以使濱海投資發行可換股債券。根據該協議，本集團同意借出其持有的全部濱海投資股權(「該等股份」，即濱海投資8.28%股權投資)，讓泰達香港可於該協議期內行使該等股份及相關的投票權。於該協議期內，泰達香港將向本集團撥回該等股份之任何收入及分配。

- (b) 非上市可供出售財務資產主要為在中國成立及經營之若干實體之股權投資，主要以人民幣列值及按成本列賬。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

23. 商譽

港幣千元

成本

於二零一二年一月一日	—
收購附屬公司(附註39)	158,810
於二零一二年十二月三十一日	158,810
匯兌差額	4,222
於二零一三年十二月三十一日	163,032

減值

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十二月三十一日	—
--------------------------------------	---

賬面值

於二零一三年十二月三十一日	163,032
於二零一二年十二月三十一日	158,810

就減值測試而言，上述商譽已於收購相關附屬公司時分配至機電分類，此分類被視為一組現金產生單位。

本集團每年會作商譽減值測試，如有跡象顯示商譽可能減值時將更頻繁地進行測試。

於二零一三年十二月三十一日，該組現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算法而釐定。該計算法使用現金流預測，而現金流預測則建基於管理層最近期通過之未來5年財務預算，並使用貼現率介乎11%至12%。而所有超過預算年期現金流均以3%平穩增長推算出來。使用價值計算之另一重要假設涉及現金流入估計，當中包括預算銷售額及毛利，該估計乃基於單位之過往表現及管理層對市場發展之預計而定。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團管理層斷定其包括商譽的任何現金產生單位並無顯著減值。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

24. 存貨

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
原材料	92,388	105,338
在製品	4,744	1,970
製成品	31,493	31,195
消耗存貨	1,385	1,782
	130,010	140,285

25. 應收(應付)合營企業、最終控股公司及附屬公司款項

本集團及本公司

該等結餘為無抵押、免息及並無固定償還年期，主要以人民幣列值。

26. 應收(應付)關連公司款項

	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 及二零一三年 一月一日 港幣千元	全年最高 應收款項 港幣千元
應收關連公司款項	41,048	22,792	43,921
應付關連公司款項	(573,094)	(491,822)	

該等結餘為以人民幣列值及無抵押、免息及並無固定償還年期。與關連公司關係之詳情載於附註45。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

27. 應收(應付)客戶合約工程款項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於報告期末之在建合約：		
所產生合約成本加已確認溢利減已確認虧損	4,181,519	4,072,675
減：進度款	(3,573,273)	(3,210,643)
	608,246	862,032
就呈報目的分析：		
計入流動資產之應收合約客戶款項	762,038	966,241
計入流動負債之應付合約客戶款項	(153,792)	(104,209)
	608,246	862,032

於二零一三年十二月三十一日，客戶就合約工程持有的質保金港幣102,376,000元(二零一二年：港幣99,045,000元)計入應收貨款。

於二零一三年十二月三十一日，就已簽訂但尚未開始之合約從其客戶收取的預付款港幣18,699,000元(二零一二年：港幣100,800,000元)計入其他應付款項。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

28. 應收貨款、應收票據、其他應收款項、按金及預付款

附註	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
應收貨款				
完全履約 (a)	469,263	565,847	—	—
逾期但未減值 (b)	205,566	253,301	—	—
已減值 (c)	132,505	136,931	—	—
應收貨款 — 總額	807,334	956,079	—	—
減：減值撥備 (c)	(132,505)	(136,931)	—	—
應收貨款 — 淨額	674,829	819,148	—	—
應收票據	18,957	160,523	—	—
	(d)	693,786	979,671	—
其他應收款項、按金及預付款				
應收出售一間附屬公司代價 (e)	37,975	123,305	—	—
信託貸款 (f)	25,316	184,957	—	—
應收補償金(附註7)	148,678	—	—	—
其他	243,434	242,253	46,202	12,612
		455,403	46,202	12,612

附註：

- (a) 本集團內多家公司制訂有不同之信貸政策，視乎彼等經營之市場及業務慣例而定。一般而言，(i)給予本集團酒店業務之企業客戶信貸期為30天至180天；及(ii)給予機電分類之客戶為90天至180天。本集團並無給予公用設施分類之客戶任何信貸期。分類為完全履約之應收貨款為無拖欠記錄客戶的應收貨款。

於二零一三年十二月三十一日，如附註5所述，應收天津開發區財政局之政府補貼收入已悉數收取(二零一二年：港幣190,415,000元)。年度應收政府補貼收入並無信貸期，而最終金額須由天津開發區財政局於每個財政年度末後釐定。本集團在過往年度持續收到政府補貼收入。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

28. 應收貨款、應收票據、其他應收款項、按金及預付款(續)

附註：(續)

- (b) 逾期但未減值之應收貨款與廣泛客戶有關，由於信貸質素並無重大改變，且結餘仍被視為可完全收回，故管理層相信無須就該等款項作出減值撥備。該等之應收貨款之賬齡分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
30天以內	44,749	48,487
31天至90天	17,649	10,788
91天至180天	7,568	19,737
181天至365天	632	68,765
超過1年	134,968	105,524
	205,566	253,301

- (c) 於二零一三年十二月三十一日，應收貨款當中港幣132,505,000元(二零一二年：港幣136,931,000元)已進行減值。於檢討個別應收款項之減值時，已考慮到其賬齡及還款往績記錄。該等應收款項之賬齡如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
30天以內	—	—
31天至90天	17	—
91天至180天	44	4,401
超過180天	132,444	132,530
	132,505	136,931

應收貨款之減值撥備變動如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日	136,931	139,808
匯兌差額	3,639	(11)
年內撥備	14,744	14,674
撥備撥回	(19,511)	(17,540)
撤銷壞賬	(3,298)	—
於十二月三十一日	132,505	136,931

就已減值應收款項新增及解除之撥備已計入綜合損益表內之其他營運支出。當一般預期不會收回額外現金時，該等於撥備賬中扣除的金額則會撤銷。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

28. 應收貨款、應收票據、其他應收款項、按金及預付款(續)

附註：(續)

(d) 本集團應收貨款及票據(減去撥備後)之賬齡分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
30天以內	342,037	524,526
31天至90天	52,416	91,301
91天至180天	58,707	135,628
181天至365天	105,629	73,339
超過1年(附註g)	134,997	154,877
	693,786	979,671

(e) 該金額代表於以前年度出售一間附屬公司應收之代價，且大部份款項已於本年度內償付。

(f) 於二零一三年十二月三十一日，該金額代表透過一間中國金融機構(二零一二年：兩間中國金融機構)授予於中國一間與政府關連之借款人(二零一二年：兩間與政府關連之借款人)的一筆按固定利率計息之信託貸款(二零一二年：兩筆按固定利率計息之信託貸款)。於本年度內，一筆港幣164,557,000元之貸款已經償還。尚未償還的金額須於一年內償還，其採用之固定年利率為6%(二零一二年：年利率介乎6%至6.66%)。

(g) 於二零一三年十二月三十一日，該金額包括合約工程客戶持有之質保金港幣102,376,000元(二零一二年：港幣99,045,000元)。

(h) 應收貨款及票據、其他應收款項及按金之賬面值與其公允價值相若，主要以人民幣列值。於報告期末，須承受之最高信貸風險為上述應收款項之賬面值。除由機電分類產生之應收款項外，本集團並無高度集中的信貸風險。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

29. 按公允價值透過損益列賬之財務資產

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持作交易之投資		
香港上市股份	5,359	5,359
中國上市股份	7,443	43,024
中國非上市基金	591,420	388,797
中國非上市債券	50,509	987
	654,731	438,167
上市股份之市值	12,802	48,383

該等結餘以人民幣列值，惟於香港上市股份以港幣列值。

所有上市股份之公允價值根據其於活躍市場之當時買盤價計算。非上市基金之公允價值根據其於有關投資信託或證券公司所報之資產淨值計算。

30. 信託存款

於二零一三年十二月三十一日，信託存款存入以天津為基地之三間金融機構(二零一二年：兩間金融機構)，存款期為從報告期末後1至21個月(二零一二年：2至12個月)。該存款之年固定回報率為4.7%至9.0%(二零一二年：5.6%至10.0%)。

超過一年期之合約賦予本集團於到期日前提早贖回權利。因此，該等存款已分類為流動資產。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

31. 現金及現金等價物、三個月以上到期之定期存款及受限制銀行存款

	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
銀行及手頭現金	3,346,717	2,678,543	25,827	12,230
三個月以內到期的銀行定期存款	1,141,538	1,186,141	557,072	616,040
於其他金融機構之存款	1,660	217	—	1
現金及現金等價物	4,489,915	3,864,901	582,899	628,271
三個月以上到期的銀行定期存款	98,233	254,398	—	—
受限制銀行存款(附註)	212,250	102,811	—	—
	4,800,398	4,222,110	582,899	628,271

附註：受限制銀行存款為應付票據及銀行貸款之抵押品。

現金及現金等價物、三個月以上到期的定期存款及受限制銀行存款的賬面值與其公允價值相若，主要以人民幣列值。

銀行現金、受限制銀行存款及銀行定期存款之實際年利率介乎0.15%至4.65%（二零一二年：0.05%至3.50%），該等存款之到期日介乎5天至283天（二零一二年：3天至356天）。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

32. 股本

	股份數目 千股	價值 港幣千元
每股面值港幣0.10元之普通股		
法定：		
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日及 二零一三年十二月三十一日	3,000,000	300,000
發行及繳足：		
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日及 二零一三年十二月三十一日	1,067,470	106,747

33. 購股權計劃

本公司於二零零七年五月二十五日採納以股本結算之購股權計劃(「購股權計劃」)，據此，董事可酌情並於批准日期後起十年內根據購股權計劃所載之條件向參與人士要約授出購股權。本公司推行購股權計劃，旨在為本公司提供一個靈活方法，藉以獎勵、回報、酬謝、補償及／或提供福利予參與者。因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而可發行之本公司股份總數，合共不得超過本公司批准購股權計劃當日已發行股份總數之10%。因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出而尚未行使之所有未行使購股權而可發行之本公司股份數目，合共不得超過本公司不時已發行股份總數之30%。認購價應至少為(i)於授出日期(須為營業日)聯交所每日報價表(「每日報價表」)所列之股份收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日每日報價表所列之股份收市價的平均價格；及(iii)一股股份之面值，以最高者為準。承授人接納授出購股權之要約而應付之現金代價為港幣1元。購股權計劃之有效期將於二零一七年五月二十四日屆滿。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

33. 購股權計劃(續)

由本公司授出之購股權詳情如下：

授出日期	行使期限	行使價 港元	購股權數目								
			於二零一二年 一月一日餘額	已授出	已行使	已失效/ 註銷	於二零一二年 十二月三十一日 餘額	已授出	已行使	已失效/ 註銷	於二零一三年 十二月三十一日 餘額
二零零七年十二月十九日	二零零八年一月十七日至 二零一七年五月二十四日	8.040	4,400,000	-	-	(900,000)	3,500,000	-	-	-	3,500,000
二零零九年十二月十六日	二零零九年十二月十六日至 二零一七年五月二十四日	5.750	11,100,000	-	-	(1,900,000)	9,200,000	-	-	-	9,200,000
二零一零年十二月三日	二零一零年十二月三日至 二零一七年五月二十四日	6.070	300,000	-	-	-	300,000	-	-	-	300,000
二零一一年十一月七日	二零一一年十一月十一日至 二零一七年五月二十四日	3.560	16,800,000	-	-	(900,000)	15,900,000	-	-	(600,000)	15,300,000
二零一二年十二月十九日	二零一二年十二月十九日至 二零一七年五月二十四日	4.060	-	18,800,000	-	-	18,800,000	-	-	-	18,800,000
二零一三年十二月二十日	二零一三年十二月二十日至 二零一七年五月二十四日	5.532	-	-	-	-	-	13,750,000	-	-	13,750,000
			32,600,000	18,800,000	-	(3,700,000)	47,700,000	13,750,000	-	(600,000)	60,850,000

已授出購股權的估計公允價值根據二項式估值模式計算。輸入該模式的主要參數如下：

授出日期	二零一三年十二月二十日	二零一二年十二月十九日
行使價	港幣5.532元	港幣4.060元
預期波幅	33%	39%
預期購股權年期	約3.4年	約4.4年
年度無風險利率	0.758%	0.322%
孳息率(年期)	1.8%	1.8%
平均公允價值	港幣0.9518元	港幣0.9686元

按標準差計量之預期波幅乃基於本公司每週股份價格變動的歷史數據。

二零一三年十二月三十一日之尚未行使購股權中，53,350,000份購股權(二零一二年：36,700,000份購股權)授予董事。授予董事之購股權詳情載於董事會報告書「購股權計劃」章節內。

所有購股權均立刻授予歸屬。

以股份為基礎之付款金額於附註11披露。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

34. 儲備

本集團

	資本儲備	股份溢價	一般儲備	法定儲備	以股份 為基礎之 付款儲備	合併儲備	匯兌儲備	可供出售 重估儲備	保留盈利	合計
	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	9,010	5,004,487	83,975	255,996	55,631	359,942	1,393,046	160,893	2,159,342	9,482,322
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	413,094	413,094
年度其他全面收益	-	-	-	-	-	-	8,067	26,932	-	34,999
以股份為基礎之付款										
- 本集團	-	-	-	-	18,210	-	-	-	-	18,210
- 聯營公司	-	-	-	-	562	-	-	-	-	562
儲備內轉撥	-	-	2,566	43,988	-	-	-	-	(46,554)	-
購股權失效轉撥	-	-	-	-	(6,331)	-	-	-	6,331	-
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	9,010	5,004,487	86,541	299,984	68,072	359,942	1,401,113	187,825	2,532,213	9,949,187
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	704,353	704,353
年度其他全面收益	-	-	-	-	-	-	235,655	17,723	-	253,378
以股份為基礎之付款										
- 本集團	-	-	-	-	13,088	-	-	-	-	13,088
儲備內轉撥	-	-	5,480	59,866	-	-	-	-	(65,346)	-
購股權失效轉撥	-	-	-	-	(561)	-	-	-	561	-
於二零一三年十二月三十一日	9,010	5,004,487	92,021	359,850	80,599	359,942	1,636,768	205,548	3,171,781	10,920,006

應佔聯營公司之保留盈利及應佔合營企業之累計虧損分別為港幣1,150,310,000元(二零一二年：港幣1,016,737,000元)及港幣94,219,000元(二零一二年：港幣91,112,000元)。

一般儲備及法定儲備為根據適用於本集團於中國成立附屬公司之中國有關法律規定所設存之儲備。此儲備概不能用於派發現金股息。

根據本集團在中國成立之附屬公司之組織章程細則，在中國法定賬目內呈報的純利的某個百分比(按組織章程細則所列或附屬公司之董事會批准之百分比)須撥往儲備基金及企業發展儲備(均歸類為法定儲備)。指撥百分比由相關附屬公司的董事會酌情釐定。儲備基金可用作抵銷累計虧損，而企業發展儲備可用作擴充生產設施或增加資本。

可供出售重估儲備指因重估已於其他全面收益內確認之可供出售投資而產生之累計收益，並扣除於出售該等可供出售投資或釐定其出現減值時重新分類至損益之金額。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

34. 儲備(續)

本公司

	以股份為基礎		匯兌儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	合計 港幣千元
	股份溢價 港幣千元	之付款儲備 港幣千元			
於二零一二年一月一日	5,004,487	47,729	1,677,990	92,613	6,822,819
年度虧損	—	—	—	(16,584)	(16,584)
以股份為基礎之付款	—	18,210	—	—	18,210
購股權失效轉撥	—	(6,331)	—	6,331	—
貨幣換算差額	—	—	(899)	—	(899)
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	5,004,487	59,608	1,677,091	82,360	6,823,546
年度虧損	—	—	—	(25,191)	(25,191)
以股份為基礎之付款	—	13,088	—	—	13,088
購股權失效轉撥	—	(561)	—	561	—
貨幣換算差額	—	—	184,223	—	184,223
於二零一三年十二月三十一日	5,004,487	72,135	1,861,314	57,730	6,995,666

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

35. 銀行貸款

	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
非即期				
銀行貸款				
— 無抵押	—	1,993,500	—	1,993,500
即期				
短期銀行貸款				
— 無抵押	2,145,068	393,340	1,999,500	—
— 有抵押	—	157,962	—	—
附追索權之貼現票據(附註e)	—	14,612	—	—
	2,145,068	565,914	1,999,500	—
貸款總額	2,145,068	2,559,414	1,999,500	1,993,500

附註：

(a) 銀行貸款之屆滿年期如下：

	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
銀行貸款(附註f)：				
— 一年內	2,145,068	565,914	1,999,500	—
— 第二年	—	1,993,500	—	1,993,500
於五年內應全額償還的款項	2,145,068	2,559,414	1,999,500	1,993,500

(b) 貸款的賬面值以下列貨幣列值：

	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
銀行貸款：				
— 人民幣	145,568	565,914	—	—
— 港元	1,999,500	1,993,500	1,999,500	1,993,500
	2,145,068	2,559,414	1,999,500	1,993,500

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

35. 銀行貸款(續)

附註：(續)

(c) 於報告期末，銀行貸款之實質利率如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 %	二零一二年 %	二零一三年 %	二零一二年 %
銀行貸款：				
人民幣	3.36	5.59	不適用	不適用
港元	1.71	1.70	1.71	1.70

(d) 所有銀行貸款之賬面值與其公允價值相若。

(e) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，應收票據港幣14,612,000元已按悉數追索基準透過貼現該等應收款項而轉讓予銀行。由於本集團並無轉移與該等應收款項有關的重大風險及回報，其會繼續悉數確認應收票據及相關銀行貸款之賬面值。

(f) 於二零一一年二月十八日，一筆港幣2,000,000,000元之有期貨款銀行融資(「融資」)已達成協議，並包括於本集團之銀行貸款內(扣除交易成本)。融資為期60個月，惟於融資協議簽訂之日起計的第36個月不獲貸款人延期之情況則除外。根據融資協議，若出現(其中包括)以下情況，即屬違約事件：

- (i) 天津市人民政府不再直接或間接持有本公司超過50%之股權；或
- (ii) 本公司不再受津聯(其由天津市人民政府控制)直接或間接控制。

於二零一三年十二月十日，本公司取得港幣2,550,000,000元之新增有期貨款銀行融資(「新增融資」)，為期60個月(除非於新增融資協議簽訂之日起計的第三十六個月不獲貸款人延期)。其後於二零一四年一月三十日，港幣2,000,000,000元融資已被悉數償還。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

36. 遞延稅項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
遞延稅項資產	100,077	106,127
遞延稅項負債	(46,845)	(119,071)
遞延稅項資產(負債)·淨額	53,232	(12,944)

附註：

- (a) 遞延稅項按臨時差異並採用負債法就有關附屬公司預期資產變現或負債結算之期間所適用之稅率(於報告期末已實質頒佈)計算。
- (b) 當有法定權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產及遞延稅項負債涉及同一稅務機關徵收，同一間應課稅公司有意將餘額以淨額結算，則可將遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。
- (c) 根據中國企業所得稅法，從二零零八年一月一日往後的期間對由中國附屬公司所賺取利潤而派發之股息徵收預提稅。鑒於本集團能控制沖回臨時差異的時間，由中國附屬公司累計利潤所產生之臨時差異之遞延稅項未於綜合財務報表作預提，有關之臨時差異為港幣345,267,000元(二零一二年：港幣280,074,000元)，該臨時差異在可見的將來可能不需沖回。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

36. 遞延稅項(續)

附註：(續)

(d) 以下為於本年度及過往年度已確認之主要遞延稅項(負債)及資產及其變動：

	加速折舊 港幣千元	重估物業 港幣千元	減值撥備 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	與業務合併 有關之公允 價值調整 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一二年一月一日	(18,793)	(76,056)	34,843	87,238	—	(3,237)	23,995
於損益內計入(扣除)之遞延 稅項	1,126	(3,699)	—	(5,758)	—	—	(8,331)
收購附屬公司(附註39)	4,654	—	3,129	2,925	(39,325)	—	(28,617)
匯兌差額	—	9	—	—	—	—	9
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	(13,013)	(79,746)	37,972	84,405	(39,325)	(3,237)	(12,944)
於損益內計入(扣除)之 遞延稅項	3,217	1,344	(2,220)	(8,278)	—	—	(5,937)
出售附屬公司(附註40(a))	—	74,047	—	—	—	—	74,047
匯兌差額	230	(2,120)	1,009	78	(1,046)	(85)	(1,934)
於二零一三年十二月三十一日	(9,566)	(6,475)	36,761	76,205	(40,371)	(3,322)	53,232

37. 應付貨款及應付票據

本集團按發票日期計算之應付貨款及票據之賬齡分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
30天以內	310,269	501,408
31至90天	283,766	371,657
91至180天	464,031	319,209
超過180天	230,403	222,544
	1,288,469	1,414,818

應付貨款及票據之賬面值與其公允價值相若，主要以人民幣列值。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

38. 其他應付款項及應計費用

該餘額主要包括預收款項及應計費用。如附註39所載，於二零一二年十二月三十一日之餘額包括與收購附屬公司有關之應付代價，該款項於二零一三年一月已悉數繳清。

39. 收購附屬公司

截至二零一二年十二月三十一日止年度

於二零一二年十一月一日，天津泰康(定義見附註47)，為本公司之非全資附屬公司與天津百利機電控股集團有限公司(一間於中國成立之公司並受天津市人民政府控制)訂立兩份協議，內容有關收購(i)天鍛56.62%股權，代價為人民幣455,557,000元(相當於港幣560,334,000元(根據本公司於二零一二年十一月一日之公告內披露的匯率換算))；及(ii)天發設備66%股權，代價為人民幣301,984,000元(相當於港幣371,439,000元(根據本公司於二零一二年十一月一日之公告內披露的匯率換算))。「收購事項」。收購事項是為了讓本集團能加快企業重組及拓展新業務。所有先決條件已於二零一二年十二月三十一日達成，因此，收購事項已經完成，天鍛及天發設備之控制權已於同日移交予本集團。

截至二零一二年十二月三十一日，本集團已就收購事項支付人民幣337,260,000元(相當於港幣414,324,000元)，尚餘未付款項人民幣421,524,000元(相當於港幣519,759,000元)已計入本集團於二零一二年十二月三十一日之其他應付款項內，並於二零一三年一月悉數支付。

收購事項完成後，天鍛及天發設備已分別成為本集團擁有78.45%及100%股權之附屬公司。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

39. 收購附屬公司(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度(續)

於收購事項日期之已收購資產及已確認負債如下：

	附註	天鍛 港幣千元	天發設備 港幣千元	總計 港幣千元
轉撥代價：				
已付現金代價		291,019	123,305	414,324
即時償還之應付代價		270,704	249,055	519,759
先前所持權益之公允價值	(b)	216,573	156,630	373,203
總計		778,296	528,990	1,307,286
於收購事項日期之已收購資產及已確認負債如下：				
物業、廠房及設備	(c)	287,710	141,148	428,858
土地使用權	(c)	130,703	87,571	218,274
遞延稅項資產		5,187	5,521	10,708
無形資產	(c)	143,364	96,444	239,808
存貨	(c)	77,536	60,072	137,608
應收貨款		154,294	161,574	315,868
應收票據		141,435	13,538	154,973
其他應收款項、按金及預付款		24,675	57,071	81,746
應收關連公司款項		2,839	—	2,839
應收客戶合約工程款項	(c)	398,151	568,090	966,241
按公允價值透過損益列賬之財務資產		—	23,689	23,689
現金及現金等價物		227,046	22,713	249,759
受限制銀行存款		51,433	42,130	93,563
三個月以上到期之定期存款		—	20,201	20,201
應付貨款		(459,165)	(299,988)	(759,153)
應付票據		(107,272)	(75,105)	(182,377)
其他應付款項及其他應計費用		(95,176)	(139,307)	(234,483)
應付關連公司款項		(10,047)	(57,626)	(67,673)
應付客戶合約工程款項	(c)	(66,851)	(37,358)	(104,209)
即期稅項負債		(14,812)	(24,833)	(39,645)
銀行貸款		(14,612)	(170,293)	(184,905)
遞延稅項負債	(c)	(23,123)	(16,202)	(39,325)
		853,315	479,050	1,332,365
因收購產生之商譽：				
轉撥代價		778,296	528,990	1,307,286
加：少數股東權益	(d)	183,889	—	183,889
減：已收購資產淨值		(853,315)	(479,050)	(1,332,365)
因收購產生之商譽	(e)	108,870	49,940	158,810
因收購產生之現金流出淨額：				
已付現金代價		291,019	123,305	414,324
減：已收購現金及現金等價物結餘		(227,046)	(22,713)	(249,759)
		63,973	100,592	164,565

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

39. 收購附屬公司(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度(續)

附註：

- (a) 收購事項採用收購會計法入賬。
- (b) 本集團先前所持權益(即於聯營公司之權益)之賬面值視同已於收購事項完成時出售。如附註7所披露，出售於聯營公司之權益產生之收益港幣58,682,000元已於綜合損益表內確認，上述金額乃參考了代價後，為於天鍛及天發設備權益之賬面值港幣173,348,000元及港幣141,173,000元與先前所持天鍛及天發設備權益之公允價值港幣216,573,000元及港幣156,630,000元之差額。
- (c) 於截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中，上述項目之公允價值及有關遞延稅項影響為於收購事項日期之暫定值，乃根據獨立估值師進行之初步專業估值達至。待於本年度完成專業估值後，本公司董事已確定並得出相關公允價值及相應商譽，故毋須對暫定金額作出任何調整。無形資產指天鍛及天發設備之專利權。
- (d) 於收購事項日期確認之天鍛之21.55%少數股東權益乃按應佔天鍛相關可識別資產淨值之公允價值之比例計算。
- (e) 收購事項產生商譽乃由於合併成本包括控制權溢價。此外，就合併所支付之代價實際包括與預期協同效益、收益增長、未來市場發展以及天鍛及天發設備勞動力有關之金額。由於該等利益不符合可識別無形資產之確認條件，故該等利益並無獨立於商譽確認。
- (f) 收購相關成本總額港幣17,000,000元不含在收購成本內，且已於截至二零一二年十二月三十一日止年度在綜合損益表「一般及行政支出」一欄確認為支出。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

40. 出售及視作出售附屬公司

- (a) 於二零一三年六月二十八日，本集團與一名獨立第三者訂立一項協議，以出售其於附屬公司忠正有限公司(「忠正」)之全部股權，代價為人民幣351,953,000元(相當於港幣445,510,000元)。忠正為一間於英屬處女群島註冊成立並從事投資控股的有限公司，透過其附屬公司持有位於天津之一幢酒店物業之75%權益。出售事項已於二零一三年八月完成，忠正於出售日期之資產淨值如下：

	港幣千元
已收之現金代價	445,510
失去控制權之資產及負債分析：	
物業、廠房及設備	111,662
土地使用權	220,756
應收貨款	11
其他應收款項、按金及預付款	54,075
現金及現金等價物	1,708
遞延稅項負債	(74,047)
其他應付款項及應計費用	(4,110)
已出售資產淨值	310,055
出售收益：	
已收代價	445,510
出售資產淨值	(310,055)
少數股東權益	47,648
失去附屬公司控制權時由權益重新分類至損益之附屬公司資產淨值之累計匯兌差額	7,900
	191,003
減：交易成本	(19,152)
出售收益	171,851
因出售產生之現金流入淨額：	
現金代價	445,510
減：已付交易成本	(9,583)
減：已出售現金及現金等價物	(1,708)
	434,219

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

40. 出售及視作出售附屬公司(續)

- (b) 於二零一三年五月，五女山冰酒莊，為本集團擁有70%權益之附屬公司與一名獨立第三者(「獨立第三者」)訂立一項注資協議，據此，獨立第三者須於同月向五女山冰酒莊注資人民幣19,650,000元(相當於港幣24,873,000元)，屆時本集團之股權將被攤薄至56%。待是次注資完成及董事會成員變更後，本集團實際上已於二零一三年七月失去五女山冰酒莊之控制權，故本集團自此將五女山冰酒莊列為合營企業。五女山冰酒莊於視作出售日期之資產淨值如下：

港幣千元

失去控制權之資產及負債分析：

物業、廠房及設備	94,050
土地使用權	24,230
存貨	134
其他應收款項、按金及預付款	11,670
現金及現金等價物	17,435
其他應付款項及應計費用	(23,152)

已出售資產淨值	124,367
---------	---------

視作出售收益或虧損：

按公允價值重新計量所保留之56%股權	69,645
少數股東權益	54,722
已出售資產淨值	(124,367)

視作出售之收益或虧損	—
------------	---

因出售產生之現金流出：

已出售現金及現金等價物	17,435
-------------	--------

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

41. 經營租約

本集團及本公司作為承租人

	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
土地及樓宇				
不超過一年	4,358	9,019	4,134	7,327
超過一年但不超過五年	—	6,112	—	5,094
	4,358	15,131	4,134	12,421
廠房、管道及網絡				
不超過一年	2,636	70,434	—	—
超過一年但不超過五年	1,292	3,436	—	—
	3,928	73,870	—	—
	8,286	89,001	4,134	12,421

本集團及本公司作為出租人

	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
投資物業				
不超過一年	8,920	8,347	5,443	8,347
超過一年但不超過五年	20,775	21,238	18,597	21,238
超過五年	—	2,209	—	2,209
	29,695	31,794	24,040	31,794

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

42. 資本承擔

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已授權但未訂約 — 廠房及機器之改善工程	959,000	1,072,095
已訂約但未撥備 — 物業、廠房及設備	296,030	259,894

43. 資產抵押

於報告期末，下列資產用於抵押授予本集團之一般銀行信貸額度：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
物業	—	41,036
土地使用權	—	87,571
銀行存款	212,250	102,811
應收票據	—	14,612
	212,250	246,030

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

44. 綜合現金流量表附註

稅前溢利與經營業務之現金所得淨額對賬：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
稅前溢利	843,460	545,095
就下列作出調整：		
應佔聯營公司溢利	(556,263)	(458,535)
應佔合營企業虧損(溢利)	3,107	(501)
財務費用	52,782	63,233
利息收入	(214,556)	(162,997)
折舊	141,586	97,935
攤銷	22,635	6,992
物業、廠房及設備減值虧損	—	30,000
出售附屬公司之收益	(171,851)	—
投資物業公允價值變動之收益	—	(25,228)
出售聯營公司之收益	—	(58,682)
匯兌收益淨額	(19,205)	(5,063)
出售物業、廠房及設備／土地使用權之(收益)虧損淨額	(278,610)	3,159
出售可供出售財務資產之收益淨額	—	(4,644)
應收貨款撥備撥回	(4,767)	(2,866)
以股份為基礎之付款	13,088	18,210
按公允價值透過損益列賬的財務資產之未變現(收益)虧損	(1,128)	170
營運資金變動：		
存貨	13,501	501
應收貨款	166,460	90,379
應收票據	142,057	(2,344)
其他應收款項、按金及預付款	(15,894)	(14,990)
按公允價值透過損益列賬之財務資產	(203,931)	(75,661)
應付貨款	(294,223)	63,428
應付票據	139,812	21,367
其他應付款項及應計費用	89,265	61,578
應收最終控股公司款項	1,023	(181)
應收／應付關連公司款項	138,649	66,166
應收／應付客戶合約工程款項	269,536	—
營運業務所得現金淨額	276,533	256,521

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

45. 關連人士交易

本集團由津聯控制，其於二零一三年十二月三十一日擁有本公司62.56%（二零一二年：59.01%）股份權益，本公司餘下之37.44%（二零一二年：40.99%）股份由其他投資者分散持有。

津聯是一間最終由中國天津市人民政府控制之國有企業。根據香港會計準則第24號（經修訂）「關連人士披露」，由中國政府直接或間接控制、共同控制或明顯受中國政府影響之實體均納入本集團之關連人士。以此為基礎，關連人士包括津聯及其附屬公司、聯營公司、其他國有企業及其由中國政府直接或間接控制之附屬公司，及本公司能行使共同控制或有明顯影響之其他實體及公司，及本公司和津聯之主要管理層及其家庭成員。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，除了由天津開發區財政局授予公用設施業務的政府補貼收入（附註5）外，本集團與受中國政府控制、共同控制或受中國政府重大影響之實體訂立之重大交易主要包括：大部分銀行存款、銀行定期存款及相關之利息收入、部分商品和服務之銷售及採購（例如公用設施之採購，包括電力及自來水，其構成本集團採購之主要部分）。該等交易之價格及其他條款載於規管該等交易之協議內或經雙方同意（如適用）。

除上述提及與政府相關實體之交易及於附註7、25、26、28(e)及39所載截至二零一三年十二月三十一日止年度的關連人士交易及結餘外，以下概述本集團於一般業務過程中訂立之重大關連人士交易：

(a) 本集團之關連公司交易（附註）

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
經營租賃土地開支	3,948	4,375
經營租賃廠房、管道及網絡開支	156,491	150,801
採購原料成本	3,729	—
採購蒸汽成本	875,046	901,729
採購物業、廠房及設備	20,837	—

附註：關連公司為由本公司非全資擁有附屬公司之少數股東控制之實體。與關連公司之交易餘額載於附註26。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

45. 關連人士交易 (續)

(b) 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
袍金	—	—
薪金及其他酬金	21,024	19,775
以股份為基礎之付款	9,724	15,450
	30,748	35,225

46. 審批綜合財務報表

董事會於二零一四年三月二十七日審批綜合財務報表。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司

於二零一三年十二月三十一日主要附屬公司明細如下所示：

名稱	主要業務	註冊資本 ／已發行及繳足股本	百分比		附屬公司 持有
			本集團應佔	本公司持有	
<i>在中國成立及經營</i>					
天津天宮葡萄釀酒有限公司	投資控股	人民幣80,018,400元	100	100	—
天津泰康投資有限公司(「天津泰康」) (前稱「天津泰康實業有限公司」)	投資控股	人民幣1,030,269,383元	82.74	82.74	—
天津發展資產管理有限公司	投資控股	人民幣838,239,651元	100	100	—
天津泰達津聯電力有限公司	供應電力	人民幣314,342,450元	94.36	—	94.36
天津泰達津聯自來水有限公司	供應自來水	人民幣163,512,339元	91.41	—	91.41
天津泰達津聯熱電有限公司	供應蒸汽及熱電	人民幣262,948,258元	90.94	—	90.94
天津市天鍛壓力機有限公司(「天鍛」)	製造及銷售液壓機及 機械設備	人民幣50,776,070元	64.91	—	78.45
天津市天發重型水電設備製造有限公司(「天發設備」)	製造及銷售水力發電設備 及大型泵組	人民幣180,597,627元	82.74	—	100
<i>在英屬處女群島成立及在香港經營</i>					
Dynamic Infrastructure Limited	投資控股	5美元	100	100	—
Famous Ever Group Limited	投資控股	1美元	100	100	—
Leadport Holdings Limited	投資控股	1美元	100	100	—
<i>在香港成立及經營</i>					
津聯置業有限公司	經營香港萬怡酒店	港幣200,000元	100	—	100
富聰控股有限公司	投資控股	港幣15元	100	—	100

附註：概無附屬公司於年末發行任何債務證券。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

本集團之成員公司

於報告期末，本公司擁有24間對本集團而言並不重要的其他附屬公司。大部份該等附屬公司在香港經營業務。

擁有重大少數股東權益之非全資附屬公司之詳情

下表載列擁有重大少數股東權益之本集團非全資附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點及 主要營業地點	分配至少數股東 權益之溢利		累計少數股東權益	
		二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
天津泰康	中國	70,810	82,222	706,092	616,731
個別非重大附屬公司之 少數股東				71,695	233,123
				777,787	849,854

有關天津泰康之財務資料概要載列如下。以下財務資料概要指進行集團內對銷前之金額。

天津泰康

	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
流動資產	2,710,785	2,867,024
非流動資產	1,926,911	1,971,275
流動負債	(2,003,167)	(2,641,395)
非流動負債	(40,371)	(39,325)
本公司擁有人應佔權益	1,888,066	1,540,848
少數股東權益	706,092	616,731

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司(續)

擁有重大少數股東權益之非全資附屬公司之詳情(續)

天津泰康(續)

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
收入	1,002,547	—
應佔聯營公司溢利	383,876	421,585
年度溢利	377,068	476,375
年度其他全面收益	57,444	1,545
年度全面收益總額	434,512	477,920
少數股東權益應佔年度溢利	70,810	82,222
少數股東權益應佔年度全面收益總額	87,294	82,489
年內派付予少數股東權益之以前年度股息	(96,158)	—
營運業務之現金流入(流出)淨額	70,626	(11,834)
投資活動之現金流入淨額	154,102	735,003
融資活動之現金(流出)流入淨額	(136,695)	41,184
現金流入淨額	88,033	764,353

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

48. 主要聯營公司

名稱	主要業務	註冊資本 ／已發行及繳足股本	百分比		
			本集團應佔	本公司持有	附屬公司 持有
<i>在中國成立及經營</i>					
奧的斯電梯(中國)投資有限公司(「奧的斯中國」)	生產及銷售升降機及 扶手電梯	79,625,000美元	16.55	—	20
遼寧五女山米蘭酒業有限公司(「米蘭酒業」)	葡萄酒及冰葡萄酒生產加工	人民幣20,000,000元	25.00	—	25.00
<i>在開曼群島成立、在香港經營及在香港上市</i>					
王朝酒業集團有限公司(「王朝酒業」)	生產及銷售酒類產品	港幣124,820,000元	44.70	—	44.70
天津港發展控股有限公司(「天津港發展」)	提供港口服務	港幣615,800,000元	21.00	—	21.00

49. 主要合營企業

名稱	主要業務	註冊資本 ／已發行及繳足股本	百分比		
			本集團應佔	本公司持有	附屬公司 持有
<i>在中國成立及經營</i>					
天津海河乳業有限公司(「天津海河乳業」)	生產及銷售奶產品	人民幣200,000,000元	40	—	40
遼寧五女山冰酒莊有限公司(「五女山冰酒莊」)	經營酒店業務	人民幣98,250,000元	56	—	56

財務概要

	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
業績					
收入	2,841,186	3,223,034	3,517,032	3,890,394	4,952,429
經營溢利(虧損)減財務費用	126,021	(844,591)	14,822	86,059	290,304
應佔溢利(虧損)：					
聯營公司	342,306	551,165	603,451	458,535	556,263
合營企業	(9,940)	(19,522)	(1,088)	501	(3,107)
稅前溢利(虧損)	458,387	(312,948)	617,185	545,095	843,460
稅項支出	(32,934)	(53,667)	(109,662)	(58,375)	(68,602)
持續營運業務之年度溢利(虧損)	425,453	(366,615)	507,523	486,720	774,858
經營收費道路及港口服務之 年度溢利(虧損)	(646,470)	818,105	—	—	—
年度溢利(虧損)	(221,017)	451,490	507,523	486,720	774,858
應佔溢利(虧損)：					
本公司擁有人	(195,141)	474,172	437,195	413,094	704,353
少數股東權益	(25,876)	(22,682)	70,328	73,626	70,505
	(221,017)	451,490	507,523	486,720	774,858
股息	55,508	—	—	—	70,779
資產及負債					
總資產	16,286,254	13,173,667	14,431,733	17,587,863	17,606,659
總負債	5,509,908	3,766,934	4,249,728	6,682,075	5,802,119
總權益	10,776,346	9,406,733	10,182,005	10,905,788	11,804,540