



ZHONG HUA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

中華國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：1064



年 報
2013

* 僅供識別



目錄

公司資料	2
管理層討論與分析	3
董事會報告	10
企業管治報告	17
董事簡歷	21
獨立核數師報告	22
經審核財務報表	
綜合：	
收益表	24
全面收益表	25
財務狀況表	26
權益變動表	28
現金流量報表	29
公司：	
財務狀況表	30
財務報表附註	31
五年財務資料	87
物業權益表	88

董事會

執行董事

何鑑雄

非執行董事

楊國瑞

獨立非執行董事

譚剛

黃妙婷

黃鉅輝

公司秘書

曾志鴻，註冊會計師

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點

香港
中環
干諾道中168至200號
信德中心
西座2911室

中國大陸主要辦事處

重慶市
朝天門
朝東路
港渝廣場14樓

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

公司網址

www.zhonghuagroup.com

法律顧問

香港法律

David Norman & Co

香港

中環

租庇利街12-13號

萬安商業大廈22B

百慕達法律

Conyers Dill & Pearman

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場第一座2901室

物業估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

香港

中環

交易廣場第二座23樓

威格斯資產評估顧問有限公司

香港

九龍

觀塘

觀塘道398號

嘉域大廈10樓

主要往來銀行

永亨銀行有限公司，廣州分行

南洋商業銀行有限公司

股份登記及過戶總處

Butterfield Corporate Services Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke
Bermuda

香港股份登記及過戶分處

卓佳登捷時有限公司
香港
中環皇后大道東183號
合和中心22樓

股份代號

1064

管理層討論與分析

中華國際控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報。

財務回顧

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得之營業額為**38,304,000**港元(二零一二年：**35,055,000**港元)。本公司普通股權益持有人應佔之本年度純利為**24,740,000**港元(二零一二年：**13,729,000**港元)。

年內，本集團一般以集團內部現金流及銀行信貸支持其營運資金。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存達**42,033,000**港元(二零一二年：**24,782,000**港元)。

借貸

於二零一三年十二月三十一日，本集團有未償還借貸約**133,377,000**港元(二零一二年：**138,242,000**港元)，包括計息銀行貸款**51,132,000**港元(二零一二年：**57,740,000**港元)、應付融資租賃費**351,000**港元(二零一二年：**527,000**港元)及董事貸款**81,894,000**港元(二零一二年：**79,975,000**港元)。本集團的計息銀行貸款中，其中**16%**、**17%**、**51%**及**16%**分別須於一年內或按要求、第二年、第三至五年(包括首尾兩年)內及五年後償還。

於二零一三年十二月三十一日，本集團**51,132,000**港元(二零一二年：**57,740,000**港元)有抵押銀行貸款及**351,000**港元(二零一二年：**527,000**港元)應付融資租賃費分別以浮息及固定息率計算利息。本集團**11,162,000**港元(二零一二年：**13,865,000**港元)有抵押銀行貸款及應付融資租賃費以港元定值。**39,970,000**港元(二零一二年：**43,875,000**港元)有抵押銀行貸款以人民幣(「人民幣」)定值。

本集團於二零一三年十二月三十一日之資本負債比率為**0.03**(二零一二年：**0.04**)，乃按本集團計息銀行借款及其他借款及董事貸款**133,377,000**港元(二零一二年：**138,242,000**港元)除以資產總值**4,067,186,000**港元(二零一二年：**3,804,361,000**港元)計算。於年內，本集團之資產負債比率維持在相對較低之水平。

貨幣結構

由於本集團之交易(包括借貸)主要以港元或人民幣為單位，而該等貨幣匯率在年內一直相對穩定，故本集團所面對之兩種外幣匯率波動風險不大。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團已動用之有抵押銀行信貸額為**51,132,000**港元(二零一二年：**57,740,000**港元)。銀行貸款乃以本集團若干投資物業以及本公司所作之企業擔保，及本公司其中一名主要股東之個人擔保作為抵押。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，就銀行向本集團物業若干買方批出之按揭貸款而作出之擔保為**139,000**港元（二零一二年：139,000港元）。

末期股息

董事會不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（二零一二年：無）。

股東週年大會通告

本公司將向股東另行寄發股東週年大會通告及相關通函。

業務回顧

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要於中國大陸從事物業投資及發展，並擁有兩項物業權益，一項位於重慶市及另一項位於廣州市。

港渝廣場為一幢**16**層連地庫商業樓宇，位於重慶市渝中區朝天門之黃金商業地段。朝天門為重慶市主要服裝批發集散點之一，而港渝廣場則為該地區最火紅的男士服裝及鞋類批發中心。

廣州物業位於廣州越秀區黃金商業地區。該地盤將發展多功能甲級商業樓宇，並設有批發及展銷廳設施，並可望成為越秀區之地標建築。該地盤包括三幅位於越秀區解放南路以東、大新路以南、一德路以北及謝恩里以西之相連土地塊，由廣州市正大房地產開發有限公司（「廣州正大」）全資擁有，而廣州正大則由正大房地產開發有限公司（「正大」）擁有**100%**權益。

廣州正大乃由正大（作為外方）及國有企業作為第三方（作為中方）於一九九三年十二月在廣州成立之中外合作企業。自其成立以來，中方基本上未曾向廣州正大出資或在管理上作出配合。根據於一九九四年簽訂之合作合同實施細則（「實施細則」）之條款，除實施細則中所指定之可獲分配利益外，中方同意放棄其於廣州正大之所有權益，因此正大於廣州正大擁有**100%**權益。

管理層討論與分析

本集團於二零零七年十二月收購正大**25%**之間接權益，餘下**75%**之間接權益擬由本集團於不遲於二零一四年六月三十日完成，總代價為人民幣**1,361,100,000**元（約**1,701,375,000**港元）。建議收購事項之詳情，包括條款及條件、代價及支付方式以及有關修訂乃披露於本公司於二零零七年十一月二十六日刊發之通函（「通函」）及本公司於二零零九年三月三十一日、二零零九年六月二十九日、二零零九年十二月十七日、二零一零年六月二十二日、二零一一年六月二十四日、二零一二年六月二十八日及二零一三年六月二十六日發表之公佈（主要披露將成交限期從二零零九年三月三十一日遞延至二零一四年六月三十日）。

在商場落成之前，該地盤目前包括一幢兩層之非永久性商場及方便裝卸存貨之停車場。由於該地盤周圍地區已有過百年鞋業集散地之歷史，該商場現是廣州最火紅的鞋類精品展示平台及批發中心。

該項目原訂於十五年內完成，但由於過去多年越秀區政府不時修訂區內市政規劃以致工程進度受到延誤。按相關合作企業協議之條款，廣州正大之合作期限由一九九三年十二月三十一日至二零零八年十二月三十一日止，並可根據中外合作方任何一方於到期時提出續期之要求。於二零零八年十二月，廣州正大及其外資合作方正大均已按廣州正大章程條文之規定，同意延長合作期限十五年，由二零零九年一月一日起生效，但越秀房地產開發經營公司（「越秀國企」），（中方）在多年前已休止業務，因此無法獲得其同意。另一方面，據稱另一間名為越秀房地產開發經營有限公司（「越房私企」）之企業（該公司為私營公司，多年前曾向越秀國企購入若干資產（但不包括廣州正大之任何權益（如有））聲稱其已從越秀國企取得廣州正大之若干權益（如有），但這並非實情。有鑑於此，於二零零八年十二月下旬，廣州正大入稟廣州市越秀區人民法院，要求確認取消越房私企在有關合作企業之中方資格（如有）。詳情載於下文「重大訴訟」一節。

重大收購事項之更新

本集團宣佈與由何伯雄先生、何湛雄先生及何鑑雄先生（統稱「賣方」）全資擁有之私人公司於二零零七年十月訂立有條件買賣協議（「協議」）。據此，其中包括，賣方同意出售，及本公司間接全資附屬公司（「買方」）同意收購正大**100%**股權，代價為人民幣**1,814,800,000**元（「收購事項」）。正大持有之主要資產為擁有位於廣州市之物業權益之間接全部股權。收購事項之詳情載於通函。

誠如該通函內所載，收購事項之四個部分將按不同階段按下述條款完成：

部分	代表正大股本權益	每一部分之代價 (人民幣)	原預期完成日期
第一部分	25%	453,700,000	二零零七年十二月三十一日
第二部分	26%	471,848,000	二零零八年五月三十一日
第三部分	24%	435,552,000	二零零八年十月三十一日
第四部分	25%	453,700,000	二零零九年三月三十一日
	100%	1,814,800,000	

根據該協議之條款及條件，買方可按其全權酌情決定選擇將一個或多個部分(第一部分除外)之完成日期遞延至上述相關部分之預期完成日期後之日期。倘買方未能於相關預期完成日期或之前完成相關部分之任何一部分，買方須向賣方支付遞延利息(「遞延利息」)。遞延利息乃就有關部分之相關原預期完成日期至買方支付相關代價或二零零九年三月三十一日(以較早者為準)(不包括該日)止期間之相關代價按年利率4厘計算。倘整體協議於二零零九年三月三十一日(「最後截止日期」)尚未完成，則該協議將告失效(已完成部分之任何部分除外)，買方將不承擔任何責任，惟其須支付遞延利息之責任除外。

第一部分已經於二零零七年十二月十七日完成。於二零零九年三月三十一日，第二部分、第三部分及第四部分尚未完成。因此，買方須向賣方支付第二部分及第三部分之遞延利息，總額估計為人民幣**22,927,000元**(**25,837,000**港元)。買方無須就第四部分支付任何遞延利息，原因為第四部分之原預期完成日期為二零零九年三月三十一日。買方及賣方隨後執行七份補充協議，使最後截止日期延長至二零一三年六月三十日。

於二零一三年六月，買方及賣方簽訂第八份補充協議，以探索機會協定任何經修訂條款以清繳收購正大餘下**75%**之間接權益、有關代價及將完成時間表延至經修訂最後截止日期(已進一步延至二零一四年六月三十日)之前。倘若收購事項於二零一四年六月三十日失效，則任何一方不必對另一方承擔責任。倘若此事發生，則本集團將不再被視作控制正大集團，並將對本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合賬目作出重大會計調整，致使正大集團將被視作由本公司擁有**25%**股權之聯營公司，而非擁有**25%**股權之附屬公司。本公司將於本集團作出決定時進一步發表公佈。

管理層討論與分析

重大訴訟

- (a) 於二零零八年十二月底，本集團一成員公司廣州正大入稟廣州市越秀區人民法院，要求確認取消越房私企在有關合作企業之中方資格(如有)。有關裁決已於二零零九年七月公佈，認同越房私企已喪失合營企業中合作資格及法律權利。其後，越房私企於二零零九年八月向廣州市中級人民法院(「廣州法院」)提出上訴(「上訴」)。於二零零九年十月進行了一次聆訊後並無進行任何聆訊。廣州正大及正大尚未收到廣州法院根據相關中國法律及正當司法程序發出之書面有效裁決。上訴之進展詳情及後續事件於本公司日期為二零一三年三月二十五日之公佈內披露。廣州正大及正大現正等候廣州法院或更高級法院按相關中國法律及正當司法程序就上訴作出正式而在法律上有效之判決、通知或指示。考慮到越秀區人民法院於二零零九年七月作出之最新裁決、首次上訴聆訊上所有經證實的事實及法律理據以及中國律師及法律顧問作出的意見，本集團對在該上訴案件中獲得有利判決仍然樂觀。
- (b) 於二零零五年八月，本公司附屬公司一名前董事(「原告人」)在香港向(其中包括)本公司(「被告人」)、本公司全資附屬公司以及本公司一名前董事及若干會計人員發出傳訊令狀。根據傳訊令狀，原告人就本集團於二零零零年十二月向原告人控制的私營公司收購一間附屬公司所造成之若干損失提出索償。於索償書中，原告人聲稱其控制的私營公司簽署之代價**33,500,000**港元之收據應撤回，並要求支付未償代價金額**33,500,000**港元。被告人及其他被告人已於二零零六年二月提交送達認收書以提出抗辯。此後至二零一二年三月止並無任何進一步發展。

於二零一二年三月，被告人連同其他被告人，向法院以原訴人從未展開訴訟為理由申請撤銷原訴人的索償申請。其後法院頒佈「除非」執行令，勒令原訴人必須提交起訴理據(如有)。

於二零一三年二月，被告人以及其他被告人向法院申請剔除原告人索償陳述書的部分內容，包括原告人索償聲稱尚未償付代價**33,500,000**港元。於二零一三年三月下旬，法院批准有關申請及可向原告人索回全部訴訟費。於二零一三年四月，原告人就部份裁決送達上訴通告，而該上訴已安排於二零一三年十月進行聆訊。

法院已於二零一三年九月二十六日就由原告人及被告人，連同其他被告人等共同申請的和解協議判令(該「判令」)生效，其中包括：**(1)**撤回原告人全部的上訴；及**(2)**撤回原告人對被告人及其他被告人的訴訟。本公司已於二零一三年十月十七日獲送達該判令的蓋印副本。

- (c) 於二零一三年十月，廣州市國土資源和房屋管理局向廣州正大就兩宗房屋拆遷補償安置事宜，發出兩份房屋拆遷裁決書（「該等裁定」）。該等判定認為，廣州正大須向一干申索人等，支付一次性總額約人民幣**27,600,000**元的現金補償。

於二零一四年一月，廣州正大向廣州市越秀區人民法院提訴行政訴訟，要求推翻該等裁決。於本報告書簽發當日，有關聆訊尚未展開。

在聽取中國律師及顧問的專業意見後，廣州正大對行政訴訟取得有利判決，感到樂觀。

- (d) 於二零一一年，兩名原告，連同重慶超霸房地產開發有限公司（「重慶超霸」）（彼為本公司之間接附屬公司）以第三原告身份，就一宗合同糾紛在廣州市越秀區人民法院向第三方提出起訴。該案件隨後因法院管轄權限理由被轉介至廣州市中級人民法院（「廣州法院」）審理。於二零一三年九月，廣州法院裁定，重慶超霸須向被告支付應計利息，總額約為人民幣**10,500,000**元。

重慶超霸連同其他兩名原告隨後向廣東省高級人民法院提起上訴。於本報告書簽發當日，有關聆訊尚未展開。

在聽取中國律師和顧問的專業意見後，重慶超霸對上訴取得有利判決，感到樂觀。

管理層討論與分析

業務前景

儘管國務院已採取較為嚴厲之措施為大多數城市火熱之物業市場降溫，本集團仍然對中期至長期之中國大陸物業市場之開發潛力及前景保持樂觀態度。本集團亦認為，其於中國西部中心城市重慶及中國南部中心城市廣州投資物業項目之地區延伸能更好地分散兩個地區不同經濟力度之業務風險。

本集團預期，港渝廣場之投資潛力將於中期內獲得進一步改善，原因為重慶市政府已在朝天門進行城市改造工程，港渝廣場四周大部分老舊樓宇將於來年被拆除以及建設新的基礎設施。為結合該城市改造工程，本集團正整修港渝廣場以更新其設施及外部設計，此後，相信將會對來自物業之收入有積極影響。

有關廣州市的投資項目，按計劃發展地盤將發展多功能甲級商業樓宇，並設有批發及展銷廳設施。於該項目竣工後，預計可為本集團產生重大收益，更重要的是，其可為廣州市創造更多就業機會及經濟利益。按目前狀況，發展地盤的建築進度已延遲，以待訴訟之裁決。因此，發展地盤目前以鞋類精品展示平台及批發中心的非永久性商業平台繼續經營，以期於項目竣工之前盡可能為本集團貢獻最大收入。

由於往日美國持續實施量化寬鬆政策，全球經濟明顯穩健復甦。儘管市場預期在來年利率即將上漲，美國聯邦儲備局斷言聯邦基金利率將維持溫和增長，並有所上揚，因此，在如此低利率環境之下，物業市場於可見未來很可能維持穩定增長。

此外，由於人民幣國際化，預計長遠而言人民幣匯率對其他貨幣將逐步升值。因此，預期中國將會吸引更多外資進入，從而有助於舒緩市場極度緊張的貨幣流。

考慮到以上事項，董事會對其手頭上的物業發展項目採取審慎態度，並重新規劃未來三年之業務方向。董事認為應將本集團業務分散。預期從事可再生能源及相關行業將會成為往後數年之全球商業新趨勢。

由於本集團之財務狀況擁有優質資產及低負債比率，本集團可善用該等優勢，在二零一四年及二零一五年發掘新商機。董事會將致力壯大其管理團隊，及重新劃撥本集團資源以應付新挑戰。

展望未來，董事會對本集團前景充滿信心並感樂觀。

董事會提呈截至二零一三年十二月三十一日止年度之報告書及本公司與本集團經審核財務報表。

採用中文第二名稱

根據本公司於二零一二年十二月十九日舉行之股東特別大會上通過及經百慕達公司註冊處處長批准之一項特別決議案，「中華國際控股有限公司」已依照百慕達一九八一年公司法第10A條註冊並採用為本公司之中文第二名稱。於截至二零一三年十二月三十一日止年度後，「中華國際1064」於二零一四年二月二十七日在香港登記及採納為其中文公司名稱。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。有關主要附屬公司主要業務之詳情載於財務報表附註15。本集團主要業務之性質於年內並無重大變動。

業績及股息

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之盈利及本公司與本集團於該日之財政狀況載於第24頁至第86頁之財務報表。

董事會不建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之任何股息。

本集團五年財務概要

本集團過往五個財政年度已發表之業績及資產、負債及非控股股東權益概要乃分別摘錄自經審核財務報表，現載於年報第87頁。該概要並不屬於經審核財務報表一部份。

物業、廠房及設備及投資物業

本公司及本集團名下之物業、廠房及設備及本集團名下之投資物業於年內之變動詳情分別載於財務報表附註13及14。

股本及購股權

本公司之法定或已發行股本於年內概無變動。本公司之股本及購股權詳情分別載於財務報表附註26及27。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例概無任何有關優先購買權之條文規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回任何本公司之上市證券。

儲備

本公司及本集團之儲備於年內之變動詳情分別載於財務報表附註28及綜合權益變動表。

董事會報告

可供分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，本公司可作現金分派及實物分派之儲備為**98,157,000**港元。此外，根據百慕達一九八一年公司法，為數**398,726,000**港元之本公司股份溢價賬可以繳足股款紅股之方式分派。

財政資源及流動資金

年內，本集團一般以集團內部現金流及主要由中國大陸之往來銀行提供之信貸作為營運資金。於二零一三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存共為**42,033,000**港元。

於二零一三年十二月三十一日，本集團有銀行貸款總額**51,132,000**港元，其中**8,143,000**港元須由報告期完結日起計一年內償還。

主要客戶及供應商

於回顧年度，本集團與主要客戶及供應商交易所佔銷售及採購額百分比如下：

- (i) 本集團四大客戶之銷售額合計佔本年度之總銷售額**100%**，而最大客戶之銷售佔本集團本年度之總銷售額**62.5%**；及
- (ii) 由於本集團之主營業務性質，本集團並無主要供應商。

就董事會所知，各董事、其各自之聯繫人士或就董事所知擁有本公司已發行股本逾**5%**之主要股東概無擁有本集團四大客戶之任何實質權益。

董事

年內本公司董事如下：

執行董事：

何鑑雄

非執行董事：

楊國瑞

獨立非執行董事：

譚剛

黃妙婷

黃鉅輝

根據本公司之公司細則，黃妙婷及黃鉅輝將於本公司應屆股東週年大會上輪值退任，惟彼等願意及有資格重選連任。

所有非執行董事，包括獨立非執行董事之委任期限均為一年，且根據本公司之公司細則，彼等將於本公司應屆股東週年大會上輪值退任，惟彼等均願意及有資格重選連任。

本公司已收到譚剛、黃妙婷及黃鉅輝之年度獨立性確認函，且於本報告日期仍視彼等獨立。

董事之服務合約

擬於本公司即將舉行之股東週年大會上重選之董事概無與本公司訂立任何本公司須作補償（法定補償除外）方可於一年內終止之服務合約。

董事之薪酬

董事袍金須獲股東於股東大會上批准。其他酬金由本公司之董事會參照董事之職務及責任以及本集團之業務表現及業績而釐定。

董事於合約之權益

除於下文「關連交易」一節及財務報表附註36所披露者外，於報告期完結日或年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無任何與本集團業務有關及本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益而仍然生效之重大合約。

管理合約

於本年度內並無訂立或已訂立任何涉及本集團全部或大部份業務之管理及行政合約。

購股權計劃

本公司採納購股權計劃，旨在向為本集團業務及盈利能力出資之合資格參與人作出獎勵或獎賞。購股權計劃於二零零二年六月十一日獲採納，已於二零一二年六月十日屆滿。於二零一二年十二月十九日，本公司舉行了一次股東特別大會，且新購股權計劃獲正式批准。新購股權計劃之進一步詳情披露於財務報表附註27。

於報告期完結日及於該等財務報表批准之日，本公司根據新購股權計劃並無尚未行使之購股權。

董事會報告

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定由本公司設置之登記冊所記錄，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股本及相關股份中之權益及淡倉如下：

本公司：

董事及主要 行政人員姓名	身份及權益性質	所持股份數目		佔本公司 已發行股本 百分比
		好倉	淡倉	
何鑑雄(附註)	透過受控法團持有	27,650,000	-	18.26

附註：

根據證券及期貨條例，何鑑雄被視為以下列身份於該等股份中擁有權益，即：

- (i) Morcambe Corporation持有2,700,000股股份，該公司由彼實益擁有。
- (ii) 易致富有限公司持有21,780,000股股份，彼持有該公司33 1/3%權益。
- (iii) High Rank Enterprises Limited持有3,170,000股股份，彼持有該公司約31.6%權益。

相聯法團：

董事及主要 行政人員姓名	相聯法團名稱	與本公司關係	股份／股本 衍生工具	所持股份／股本 衍生工具數目		身份及 權益性質	佔相聯法團已發行 股本百分比
				好倉	淡倉		
何鑑雄	超霸控股 有限公司	本公司之 附屬公司	無投票權 遞延股份	91	-	直接實益擁有	30.13
	中華置業 地產投資 有限公司	本公司之 附屬公司	無投票權 遞延股份	91	-	直接實益擁有	30.13

上述無投票權遞延股份所附權利及限制載於財務報表附註15。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，就董事所深知，根據證券及期貨條例第352條規定設置之登記冊所記錄，概無董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

關連交易

本公司有下列關連交易，詳情已根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第14A章之規定披露：

- (i) 於二零一三年六月二十六日，本公司與賣方訂立第八份補充協議（定義見財務報表附註15），以將有關收購事項之第二部份、第三部份及第四部份之完成日期延長至二零一四年六月三十日，而毋須就有關續期支付遞延利息。進一步詳情披露於財務報表附註15。
- (ii) 於本年度，就董事貸款而產生利息支出**6,305,000**港元。董事貸款詳情披露於財務報表附註24及36。
- (iii) 若干銀行貸款乃由本公司主要股東（根據證券及期貨條例通過其間接控股公司）何伯雄個人擔保抵押。進一步詳情披露於財務報表附註22。
- (iv) 於二零一四年三月二十一日，本公司董事何鑑雄與本公司訂立協議，以分別就因一項其他應收款項而產生之任何潛在虧損向本公司補償合共人民幣**9,706,000**元（相等於**12,424,000**港元）。上述其他應收款項之所有金額已計入本公司於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表。該補償所涵蓋之期間由二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日。

董事購買股份之權利

於本年度內任何時間，概無將可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益之權利授予任何董事、彼等各自之配偶或未成年子女，而彼等亦概無行使該等權利。本公司或其附屬公司亦無參與訂立任何安排，使董事、彼等各自之配偶或未成年子女可自任何其他法人團體獲得該等權利。

董事會報告

僱員及酬金政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團僱有約30名僱員，總員工成本（包括董事袍金）約為4,700,000港元。董事定期檢討薪酬政策，而薪酬委員會定期檢討有關董事及高級管理人員之薪酬政策。薪酬組合乃經考慮本集團各經營所在地之付款水平及組成部份以及一般市況而釐定。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，登記於根據證券及期貨條例第336條之規定存置之登記冊之本公司已發行股本5%或以上之權益及淡倉如下：

好倉：

股東名稱	身份及權益性質	所持普通股份數目	佔本公司已發行股本百分比
葉家禮(附註1)	配偶之權益	27,650,000	18.26
何湛雄(附註2)	透過受控法團持有	26,400,000	17.44
何伯雄(附註3)	透過受控法團持有	24,950,000	16.48
梁桂芬(附註4)	配偶之權益	24,950,000	16.48
易致富有限公司(附註2及3)	直接實益擁有	21,780,000	14.39
Strong Hero Holdings Limited(附註5)	直接實益擁有	25,000,000	16.51
Xie Xiaoxiang(附註5)	透過受控法團持有	25,000,000	16.51
Hero Grand Investments Limited(附註6)	直接實益擁有	7,700,000	5.09
Leung Po Wa(附註6)	透過受控法團持有	7,700,000	5.09

附註：

- 根據證券及期貨條例，葉家禮作為董事何鑑雄之妻子，被視為於該等股份中擁有權益。
- 根據證券及期貨條例，何湛雄被視為以下列身份於該等股份中擁有權益，即：
 - Morgan Estate Assets Limited持有1,450,000股股份，該公司由彼實益擁有。
 - 易致富有限公司持有21,780,000股股份，彼持有該公司33 1/3%權益。
 - High Rank Enterprises Limited持有3,170,000股股份，彼持有該公司約31.6%權益。

3. 根據證券及期貨條例，何伯雄被視為以下列身份於該等股份中擁有權益，即：
 - (i) 易致富有限公司持有21,780,000股股份，彼持有該公司33 $\frac{1}{3}$ %權益。
 - (ii) High Rank Enterprises Limited持有3,170,000股股份，彼持有該公司約31.6%權益。
4. 根據證券及期貨條例，梁桂芬作為何伯雄之妻子，被視為於該等股份中擁有權益。
5. Strong Hero Holdings Limited由Xie Xiaoxiang全資擁有。
6. Hero Grand Investments Limited由Leung Po Wa全資擁有。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，除任何董事外，概無任何人士（其權益載於上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉」一節）擁有登記於根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊之本公司股份、相關股份或債權證中之權益或淡倉。

公眾持股量之充足程度

於本報告日期，根據可供本公司公開索取之資料及就董事所知，本公司於直至本報告日期（印刷本年報前的最後實際可行日期）之所有時間內，均保持上市規則所規定之公眾持股量。

核數師

安永會計師事務所任滿退任，並願意及合資格獲續聘。有關續聘安永會計師事務所擔任本公司核數師之決議案將於本公司應屆股東週年大會上提呈。

承董事會命

何鑑雄

執行董事

香港

二零一四年三月二十五日

企業管治報告

本報告詳述截至二零一三年十二月三十一日止整個年度內及直至本年報日期止之期間本公司之企業管治常規，並對上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「守則」）（前稱「企業管治常規守則」）之主要守則條文之應用作出解釋。董事認為本公司於整個年度遵守守則，惟「董事委任及重選」所述偏離守則條文A.4.2條除外。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其董事進行證券交易之守則。標準守則將不時進行修訂，以與對上市規則附錄10作出之任何新修訂相一致。經向全體董事作出查詢後，本公司確認董事於整個年度內已遵守標準守則所規定之準則。

董事會

董事須負責釐定須予保留之事宜，包括（但不限於）整體策略及長期目標、新業務機會、業務計劃及財務報表、中期及末期業績、重大收購事項及出售資產、資本項目及承擔、資金及風險管理政策、重大訴訟以及關連交易以獲董事會之完全批准。

董事已就管理及行政職能向高級管理人員委托日常責任，包括（但不限於）實行及達至由董事設定之策略及目標以及監察不同業務附屬公司之表現及管控及實行適當之會計系統及內部控制。

董事會亦具有企業管治職能，即制定本公司之企業管治政策以及董事會根據守則條文D.3.1條履行之職責。

董事會於過去十二個月共召開五次定期董事會會議，而各董事於過去十二個月出席上述會議之情況如下：

姓名	已出席／合資格出席
執行董事	
何鑑雄	5/5
非執行董事	
楊國瑞	5/5
獨立非執行董事	
譚剛	5/5
黃妙婷	5/5
黃鉅輝	5/5

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事參與以下培訓：

姓名	培訓類型
執行董事	
何鑑雄	A, B
非執行董事	
楊國瑞	A, B
獨立非執行董事	
譚剛	A, B
黃妙婷	A, B
黃鉅輝	A, B

A： 出席本公司提供之培訓課程

B： 閱讀報章、期刊及與經濟、普通事物或董事職責等有關之最新資料

主席與行政總裁

守則條文A.2.1條訂明，主席與行政總裁之職能必須分開，且應由不同人士擔任履行。為遵守此守則之精神，於過去十二個月，本公司之董事會會議則於大部分時間由非執行董事或獨立非執行董事主持。

何鑑雄目前擔任本公司之董事總經理，其職能與本公司行政總裁相似。

非執行董事

待提早釐定或根據本公司公司細則及／或適用法律及法規於本公司之股東週年大會上輪值退任及膺選連任後，所有獨立非執行董事之任期將按年度基準釐定為一年，並可予更新。

本公司已接獲各獨立非執行董事之年度獨立性確認書，並根據上市規則第3.13條所載之指引，認為彼等乃屬獨立性質。

委任及重選董事

守則A.4.2條訂明，每名董事(包括擁有指定任期者)必須最少每三年輪值退任一次。

根據本公司細則之條文，任何由董事會委任以填補臨時空缺或成為本公司新增成員之董事須任職至應屆股東週年大會，並符合資格膺選連任。此外，於每屆股東週年大會，當時在任之董事之三分之一(或如董事人數並非三(3)之倍數，則為最接近但不多於三分之一之人數)須輪值退任，惟不論細則內有任何其他規定，主席及／或董事總經理於在任期間毋須輪值退任或計入釐定每年退任之董事之人數內。然而，主席及董事總經理於本公司過去之股東週年大會已自願退任並膺選連任。董事認為此舉符合守則常規之精神。

企業管治報告

審核委員會

審核委員會現時之成員為三名獨立非執行董事黃妙婷（作為主席）、黃鉅輝及譚剛，以及一名非執行董事楊國瑞。審核委員會於過去十二個月內共召開兩次定期會議。

審核委員會各成員於過去十二個月內出席審核委員會會議之情況如下：

成員姓名	已出席／合資格出席
黃妙婷(主席)	2/2
黃鉅輝	2/2
譚剛	2/2
楊國瑞	2/2

審核委員會之職責包括審閱本集團之財務資料及監察本集團之財務報告系統及內部監控程序。

薪酬委員會

薪酬委員會包括本公司之三名獨立非執行董事譚剛（作為主席）、黃妙婷及黃鉅輝，以及一名執行董事何鑑雄。

薪酬委員會各成員於過去十二個月內出席薪酬委員會會議之情況如下：

成員姓名	已出席／合資格出席
譚剛(主席)	1/1
何鑑雄	1/1
黃鉅輝	1/1
黃妙婷	1/1

薪酬委員會之主要職責包括釐定董事及高級管理層之薪酬政策，以及檢討薪酬待遇，包括按表現釐定之薪酬。

提名委員會

提名委員會包括兩名獨立非執行董事，黃鉅輝（主席）及譚剛以及一名執行董事，何鑑雄。

提名委員會各成員於過去十二個月內出席提名委員會會議之情況如下：

成員姓名	已出席／合資格出席
黃鉅輝(主席)	1/1
何鑑雄	1/1
譚剛	1/1

提名委員會之主要職責包括釐定董事提名之政策、提名程序及遴選及推薦董事候選人之流程及標準。

董事會於本年度採納董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」），並根據政策委派多項職責予提名委員會。本公司藉考慮多項因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期，務求達致董事會成員多元化。本公司決定董事會最佳成員組合時，亦將不時考慮其本身業務模式及具體需要。董事會已檢討董事會架構，並認為董事會符合董事會成員多元化政策條款之規定。

提名委員會將不時討論及檢討可計量目標以執行董事會成員多元化政策，確保其合適及確定達成該等目標的進度。

內部監控

董事明白彼等對本集團內部監控系統的責任，並透過審核委員會，每年對該制度之有效性進行檢討最少一次，有關檢討涵蓋所有重大監控、財務、營運及遵例監控，以及風險管理工作。檢討該內部監控制度之有效性時所運用之程序包括與管理層共同研討由管理層辨識之風險範疇。本集團之內部監控制度旨在提供合理（但非絕對保證）保證營運制度不會出現重大錯誤或損失，以及管理（而非消除）營運系統失責之風險，藉以協助本集團達致目標。

核數師酬金

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度內就本集團獲提供法定核數服務支付之費用為1,680,000港元。

公司秘書

於年內，本公司之公司秘書曾志鴻已適當符合上市規則第3.29條之相關專業培訓規定。

股東權利

董事認為與股東保持及時有效的溝通至關重要。根據本公司之細則第58條之規定，股東可通過書面要求董事會或本公司之秘書召開股東特別大會。

本公司於本公司網站www.zhonghuagroup.com向股東提供聯絡資料，如電話號碼、傳真號碼、電郵地址及郵寄地址，以便股東提出任何有關本公司的查詢。根據本公司之細則所載之條文，彼等亦可透過該等途徑於股東大會上提呈其建議。

投資者關係

於年內，發行人之章程文件並無重大變動。有關本公司細則之詳情，股東可登入香港聯合交易所有限公司網站或本公司網站瀏覽有關細則中英文本日期為二零一三年三月二十一日的公佈。

董事簡歷

董事

執行董事

何鑑雄，58歲，自一九九七年十月以來一直擔任本公司董事總經理。何先生於中國大陸及香港之物業投資及發展、製造、跨國貿易及投資方面擁有逾20年經驗。何先生熱心於中國大陸之社會服務，目前擔任廣東省工商業聯合會(總商會)常務委員，彼亦為廣東國際華商會及廣東外商公會之副會長。

非執行董事

楊國瑞，55歲，於二零零二年十二月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並於二零零六年三月調任本公司非執行董事一職。彼持有法律學士學位及商業學士學位。彼亦為紐西蘭高等法院之律師及大律師。彼於融資、企業策略及物業方面擁有逾20年專業及商務經驗。

獨立非執行董事

譚剛，69歲，於二零零五年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。譚先生為資深之銀行及財務專才。彼為英國特許秘書及行政人員公會會員，並持有香港大學管理學深造文憑及修畢美國西雅圖華盛頓大學Pacific Rim Bankers Program。

黃妙婷，52歲，於二零零五年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。黃女士持有英國Loughborough University of Technology之會計及財務管理學士學位。彼為香港會計師公會之執業會計師及英國特許會計師公會之資深會員。黃女士於審核及業務顧問方面擁有逾20年經驗。彼亦參與多間公司之首次公開發售，並曾為上市公司提供有關會計、內部監控及財務事宜之財務顧問服務。

黃鉅輝，57歲，於二零零六年十一月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼持有英國Canterbury University of Kent之精算科學學士學位，從事資訊科技(「IT」)行業超過20年並擁有於大中華地區及美國之工作經驗。彼曾於數間跨國電子商務方案企業及資訊科技投資公司任職高級管理層職位，具有運作、策劃及直接投資之經驗。黃先生曾為微軟香港有限公司之總經理，現時主要負責合併及收購跨境資訊科技投資項目。



致中華國際控股有限公司各股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第24至86頁中華國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表。此綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量報表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會所頒佈的《香港財務報告準則》及按照香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計該等綜合財務報表作出意見。我們的報告是根據一九八一年百慕達公司法第90條僅為全體股東編製，除此之外，我們的報告不可用作其他用途，我們概不就本報告之內容，向任何其他人士負責或承擔任何責任。

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

審計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計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

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

安永會計師事務所
執業會計師

香港
中環添美道1號
中信大廈22樓
二零一四年三月二十五日

綜合收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	5	38,304	35,055
其他收入		712	403
投資物業之公平值變動	14	154,578	80,342
行政開支		(25,673)	(19,906)
財務費用	6	(10,431)	(10,865)
稅前溢利	7	157,490	85,029
所得稅開支	10	(42,189)	(23,890)
年度溢利		115,301	61,139
歸屬於：			
本公司普通股權益持有人	11	24,740	13,729
非控股權益		90,561	47,410
		115,301	61,139
本公司普通股權益持有人應佔每股盈利	12		
基本		0.16港元	0.09港元
攤薄		0.16港元	0.09港元

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年度溢利	115,301	61,139
其他全面收益		
於隨後期間重新分類至收益表之其他全面收益：		
換算海外經營業務產生之匯兌差額	62,792	39,525
年度全面收益總額	178,093	100,664
歸屬於：		
本公司普通股權益持有人	44,041	25,220
非控股權益	134,052	75,444
	178,093	100,664

綜合財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	7,132	7,515
投資物業	14	3,951,360	3,700,000
於合營企業之投資	16	–	–
非流動資產總值		3,958,492	3,707,515
流動資產			
持作銷售物業		42,357	41,364
貿易應收款項	17	9,070	12,482
預付款項、按金及其他應收款項	18	15,234	18,218
現金及銀行結存	19	42,033	24,782
流動資產總值		108,694	96,846
流動負債			
貿易應付款項	20	(3,850)	(3,429)
應付稅項		(37,734)	(33,335)
其他應付款項及應計負債	21	(52,336)	(41,590)
計息銀行及其他借貸	22	(8,330)	(7,698)
流動負債總額		(102,250)	(86,052)
流動資產淨額		6,444	10,794
總資產減流動負債		3,964,936	3,718,309
非流動負債			
董事貸款	24	(81,894)	(79,975)
應付董事款項	24	(158,811)	(147,959)
長期其他應付款項	21	(129,052)	(123,607)
計息銀行及其他借貸	22	(43,153)	(50,569)
遞延稅項負債	25	(827,567)	(769,833)
非流動負債總額		(1,240,477)	(1,171,943)
淨資產		2,724,459	2,546,366

綜合財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	26	15,140	15,140
儲備	28	824,255	780,214
		839,395	795,354
非控股權益		1,885,064	1,751,012
總權益		2,724,459	2,546,366

何鑑雄
董事

楊國瑞
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

本公司權益持有人應佔

	已發行股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元 (附註28)	可換股債券 之權益部份 千港元	購股權 計劃儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一二年一月一日	15,140	398,726	80,258	22,368	157,271	96,371	770,134	1,675,568	2,445,702
於悉數結付時轉撥可換股債券 之餘下權益部份	-	-	-	(22,368)	-	22,368	-	-	-
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	11,491	-	11,491	28,034	39,525
本年度溢利	-	-	-	-	-	13,729	13,729	47,410	61,139
本年度全面收益總額	-	-	-	-	11,491	13,729	25,220	75,444	100,664
於二零一二年十二月三十一日	15,140	398,726	80,258	-	168,762	132,468	795,354	1,751,012	2,546,366
於二零一三年一月一日	15,140	398,726	80,258	-	168,762	132,468	795,354	1,751,012	2,546,366
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	19,301	-	19,301	43,491	62,792
本年度溢利	-	-	-	-	-	24,740	24,740	90,561	115,301
本年度全面收益總額	-	-	-	-	19,301	24,740	44,041	134,052	178,093
於二零一三年十二月三十一日	15,140	398,726*	80,258*	-*	188,063*	157,208*	839,395	1,885,064	2,724,459

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內之合併儲備824,255,000港元(二零一二年：780,214,000港元)。

綜合現金流量報表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營業務之現金流量			
稅前溢利		157,490	85,029
調整項目：			
財務費用	6	10,431	10,865
利息收入	7	(90)	(66)
折舊	7	544	619
投資物業之公平值變動	7	(154,578)	(80,342)
貿易應收款項減少／(增加)		13,797	16,105
預付款項、按金及其他應收款項增加		3,412	(938)
貿易應付款項增加		(974)	(4,424)
其他應付款項及應計負債增加／(減少)		421	3,183
換算海外業務之匯兌差額		10,746	(43,601)
		(7,839)	(6,317)
經營業務所得／(所用)之現金		19,563	(35,992)
已收利息		90	66
已付利息		(4,100)	(4,674)
融資租賃付款之利息部份	6	(26)	(36)
經營活動所得／(所用)之現金淨額		15,527	(40,636)
投資活動之現金流量			
投資物業添置		(1,484)	(14,614)
投資活動所用之現金淨額		(1,484)	(14,614)
融資活動之現金流量			
償還銀行貸款		(6,608)	(5,948)
融資租賃付款之資本部份		(176)	(166)
應付董事款項增加		4,547	26,205
長期其他應付款項增加		5,445	793
融資活動所得之現金淨額		3,208	20,884
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		17,251	(34,366)
年初之現金及現金等值項目		24,782	59,148
年末之現金及現金等值項目		42,033	24,782
現金及現金等值項目結餘分析			
綜合財務狀況表所述之現金及銀行結存		42,033	24,782

財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	12	29
於附屬公司之投資	15	290,218	290,218
應收附屬公司款項	15	254,683	–
非流動資產總值		544,913	290,247
流動資產			
附屬公司欠款	15	–	266,890
預付款項、按金及其他應收款項	18	585	569
現金及銀行結存	19	73	72
流動資產總值		658	267,531
流動負債			
應付稅項		(1,148)	(1,148)
其他應付款項及應計負債	21	(10,387)	(4,062)
流動負債總額		(11,535)	(5,210)
流動資產／(負債)淨額		(10,877)	262,321
總資產減流動負債		534,036	552,568
非流動負債			
長期其他應付款項	21	(22,013)	(29,821)
資產淨值		512,023	522,747
權益			
已發行股本	26	15,140	15,140
儲備	28	496,883	507,607
總權益		512,023	522,747

何鑑雄
董事

楊國瑞
董事

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

1. 公司資料

中華國際控股有限公司(「本公司」)於一九九七年九月二十三日於百慕達根據百慕達一九八一年公司法註冊成立為受豁免有限責任公司。

本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。年內，本公司之香港總辦事處為香港中環干諾道中168至200號信德中心西座2911室。

本公司於本年度之主要業務並無變動，為投資控股。本公司之附屬公司主要業務載於財務報表附註15。於本年度內，該等附屬公司之主要業務性質並無重大變動。

2.1 編製基準

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「HKFRS」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「HKAS」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除按公平值計量之投資物業外，該等財務報表已按歷史成本法編製。該等財務報表乃以港元呈列，除另有指明外，所有價值已調至最接近之千位數。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司財務報表之報告期與本公司相同，並按一致會計政策編製。附屬公司業績由收購日期(即本集團獲得控制權之日)起予以綜合，直至該控制權終止之日期止。

損益及其他全面收入的各個組成部分將歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使會導致非控股權益出現虧絀結餘。本集團成員公司之間交易有關的所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支以及現金流量均於綜合賬目時全數對銷。

倘事實和情況顯示下文附屬公司會計政策所述的三項控制因素之一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否控制被投資公司。附屬公司的所有權權益變動(沒有失去控制權)，按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則其終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)和負債、(ii)任何非控股股東權益的賬面值及(iii)在權益內記錄的累計匯兌差額；以及確認(i)所收代價的公平值、(ii)任何保留的投資的公平值及(iii)任何因此產生的盈餘或虧損於綜合收益表中。以前在其他全面收入內確認的本集團應佔部份按倘本集團直接出售相關資產或負債時要求的相同基準適當地重新分類至綜合收益表或保留溢利。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂HKFRS。

HKFRS 1 (修訂本)	HKFRS 1「首次採納香港財務報告準則—政府貸款」之修訂
HKFRS 7 (修訂本)	HKFRS 7「金融工具：披露—抵銷金融資產與金融負債」之修訂
HKFRS 10	「綜合財務報表」
HKFRS 11	「聯合安排」
HKFRS 12	「披露於其他實體之權益」
HKFRS 10、HKFRS 11 及HKFRS 12 (修訂本)	HKFRS 10、HKFRS 11及HKFRS 12—過渡指引之修訂
HKFRS 13	「公平值計量」
HKAS 1 (修訂本)	HKAS 1「財務報表的呈列—其他全面收入項目的呈列」之修訂
HKAS 36 (修訂本)	HKAS 36「資產減值—非金融資產之可收回金額披露 (已提早採納)」之修訂
HKAS 19 (2011)	「僱員福利」
HKAS 27 (2011)	「獨立財務報表」
HKAS 28 (2011)	「於聯營公司及合營企業之投資」
HK(IFRIC)-Int 20 年度改進 (2009-2011週期)	「露天礦場生產階段的剝採成本」 於二零一二年六月頒佈之多項HKFRSs之修訂

除下文所進一步解釋有關HKFRS 10、HKFRS 12、HKFRS 13及HKAS 1之修訂之影響外，採納該等新訂及經修訂HKFRS對本財務報表並無重大影響。

採用新訂及經修訂HKFRS的主要影響如下：

- (a) HKFRS 10取代HKAS 27「綜合及獨立財務報表」指引綜合財務報表的會計方法的部份，並解決HK(SIC) – Int 12「綜合—特殊目的實體」提出的問題。該準則建立一套用於確定哪些實體需被綜合的單一控制模式。為符合HKFRS 10關於控制權的定義，投資者須：(a)擁有對被投資公司的權力；(b)就參與被投資公司營運所得之可變回報承受風險或享有權利；和(c)能夠運用其對被投資公司的權力影響投資者的回報。HKFRS 10引入的變動要求本集團管理層作出重大判斷，以確定哪些實體受本集團控制。

應用HKFRS 10令本集團改變有關釐定哪些被投資公司是被本集團所控制的會計政策。

應用HKFRS 10並不改變本集團有關參與被投資公司營運的任何綜合結論。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露之變動(續)

- (b) **HKFRS 12**載有就附屬公司、聯合安排、聯營公司及結構性實體的披露規定，該等規定以往包括在**HKAS 27**「綜合及獨立財務報表」、**HKAS 31**「於合營企業的權益」及**HKAS 28**「於聯營公司的投資」內。該準則亦就該等實體引入多項新披露規定。附屬公司及合營企業之披露詳情載於財務報表附註**15**及**16**。
- (c) **HKFRS 13**提供公平值的精確定義，並提供應用於所有**HKFRS**的公平值計量和披露規定的單一來源。該準則並無更改本集團須使用公平值的情況，惟反而提供在其他**HKFRS**已經規定或准許使用公平值時，如何應用公平值的指引。**HKFRS 13**已獲應用，採納**HKFRS 13**並無對本集團的公平值計量造成重大影響。計量公平值的政策已因應**HKFRS 13**的指引作出修訂。**HKFRS 13**規定投資物業之公平值計量之額外披露載於財務報表附註**14**。
- (d) **HKAS 1**修訂本更改其他全面收入內呈列的項目分組。在日後時間可重新分類(或重新使用)至收益表的項目(例如換算海外業務產生的匯兌差額)將與不得重新分類的項目(例如重估土地和建築物)分開呈列。該等修訂僅影響呈列，並無對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等綜合財務報告內採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂HKFRSs。

HKFRS 9	「金融工具」 ⁴
HKFRS 9, HKFRS 7及 HKAS 39 (修訂本)	對沖會計及HKFRS 9、HKFRS 7及HKAS 39之修訂 ⁴
HKFRS 10、HKFRS 12及 HKAS 27 (2011) (修訂本)	HKFRS 10、HKFRS 12及HKAS 27 (2011)之修訂—投資實體 ¹
HKFRS 14	「監管遞延金額」 ³
HKAS 19 (修訂本)	HKAS 19「僱員福利—界定福利計劃：僱員供款」之修訂 ²
HKAS 32 (修訂本)	HKAS 32「金融工具：呈列—抵銷金融資產及金融負債」之 修訂 ¹
HKAS 39 (修訂本)	HKAS 39「金融工具：確認及計量—衍生工具的更替及對沖 會計的延續」之修訂 ¹
HK(IFRIC)-Int 21	「徵費」 ¹
2010-2012週期之年度改進	於二零一四年一月頒佈之若干HKFRSs之修訂 ²
2011-2013週期之年度改進	於二零一四年一月頒佈之若干HKFRSs之修訂 ²

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 強制生效日期仍未釐定，但可採納

本集團正在評估該等新訂及經修訂HKFRSs首次應用後之影響，惟尚未能確定該等新訂及經修訂HKFRSs會否對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團能透過其參與承擔或享有投資對象可變回報之風險或權利，並能夠向投資對象使用其權力影響回報金額(即現有權益可使本集團能於當時指揮投資對象之相關活動)，即代表本集團擁有投資對象之控制權。

當本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票權或類似權利時，於評估本公司對該投資對象是否擁有權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該投資對象之其他投票權擁有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司業績按已收及應收股息，計入本公司之收益表。本公司於附屬公司之投資乃以成本值減去任何減值虧損後列賬。

於合營企業的投資

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營企業之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團於合營企業投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

本集團所佔合營企業的收購後業績及其他全面收益，分別計入綜合損益及其他綜合全面收益內。此外，倘合營企業權益項內直接確認一項變動，本集團於綜合權益變動表內確認任何有關變動的所佔部分(如適用)。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓的代價乃以收購日期之公平值計算，該公平值為本集團轉讓之資產於收購日期之公平值、本集團自被收購方之前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益之總和。於各業務合併中，本集團可選擇以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計算於被收購屬現時所有者權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔實體資產淨值之非控股權益。非控股權益之所有其他組成部分按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接之金融資產及負債，以作出適合之分類及指定，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的股權按於收購日期之公平值重新計量以及任何所得損益於收益表中確認。

收購方所轉讓的或然代價於收購日期按公平值確認。分類為金融工具且在HKAS 39範疇內的資產或負債的或然代價根據公平值的變動按公平值計量，並確認於收益表或作為其他全面收益的變動。倘或然代價並非在HKAS 39範疇內，則按合適的HKFRS計量。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前持有之被收購方股權之公平值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。倘總代價及其他項目低於所收購資產淨值之公平值，於評估後其差額將於收益表內確認為議價購買收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，倘有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值，則會更頻密地進行檢討。本集團於十二月三十一日進行商譽的年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生之協同效益中獲益之本集團各個現金產出單位或現金產出單位組別，而無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

減值乃通過評估與商譽有關之現金產出單位(或現金產出單位組別)之可收回金額釐定。當現金產出單位(或現金產出單位組別)的可收回金額低於賬面金額時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認之減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽已被分配至現金產出單位(或現金產出單位組別)之一部分，而該單位內部分業務被出售，出售業務相關之商譽於釐定出售業務收益或虧損時列入業務之賬面值。在此等情況下出售之商譽根據已出售業務及所保留現金產出單位部分之相對價值計算。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業。公平值乃在市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產公平值之計量則參考市場參與者可從使用該資產得到之最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用之市場參與者所產生之經濟效益。

本集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

公平值於財務報告計量或披露的所有資產及負債基於對公平值計量整體屬重要的最低輸入數據水平按如下所述在公平值層級中分類：

第一級 — 根據已識別資產或負債於活躍市場中所報未調整價格

第二級 — 根據對所記錄公平值計量有重大影響之最低輸入數據可直接或間接被觀察之估值方法

第三級 — 根據對不可觀察之公平值計量有重大影響之最低輸入數據之估值方法

對於在本財務報告以重列方式確認之資產及負債，本集團於各報告期末根據對於公平值計量整體有重大影響之最低輸入數據通過重估分類以確定各層級之間是否出現轉移。

2.4 主要會計政策概要(續)

關連人士

在下列情況下，有關人士將被視為本集團之關連人士：

- (a) 該名人士或其近親家屬成員
 - (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團擁有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層職員；

或

- (b) 如該實體適用以下任何條件時：
 - (i) 該實體與本集團為同一集團成員；
 - (ii) 某一實體為另一實體之聯營公司或合營公司，或為另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司；
 - (iii) 該實體及本集團均為同一第三方實體之合營公司；
 - (iv) 該實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體是為本集團或與本集團有關連之實體之僱員利益而設的退休福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所界定人士控制或共同控制；及
 - (vii) (a)(i)所界定人士對實體擁有重大影響或為該實體或其母公司之主要管理人員。

非金融資產之減值

倘有跡象顯示存在減值或須就資產進行年度減值測試，則估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值及其公平值(以較高者為準)減出售成本而計算，並就個別資產而確定，除非有關資產並無產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別。在此情況下，可收回金額就資產所屬之現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回數額時確認。當評估可用價值時，估計未來現金流量將以稅前貼現率折讓至現值以反映貨幣時間價值之現時市場評估及資產之特定風險。減值虧損乃於與減值資產功能一致之開支類別產生之期間計入收益表。

2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產之減值(續)

資產須於每個報告期完結日進行評估，以判斷是否有跡象顯示先前確認之減值虧損可能不再存在或已減低，倘有該等跡象存在，則應估計可收回數額。一項資產(不包括商譽)先前確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額之估計出現變動時撥回；惟撥回之數額不得高於假使過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。該減值虧損之撥回在發生期間計入收益表(只要財務報表中存在重估資產)，惟倘若該資產以重估數額列賬，則減值虧損之撥回將根據重估資產之會計政策入賬。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累積折舊及減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及將該項資產達致擬定用途之狀態及付運至運作地點而應佔之直接費用。在物業、廠房及設備項目投入運作後產生之支出(如維修保養費)一般於產生該等支出之期間自收益表扣除。倘若達成確認準則，重大檢查開支將於資產賬面價中資本化作為一項替換。倘若物業、廠房及設備之重要部份須分階段替換，本集團將各部份確認為各具可使用年期之個別資產，並予以相應折舊。

折舊乃以直線法計算，於其估計可使用年內將各項物業、廠房及設備項目之成本撇銷至其餘值，所採用之主要年率如下：

土地及樓宇	按租約有效期
租賃物業裝修	20%
設備	20%
電腦及辦公設備、傢俬及裝置	20%
汽車	20%

倘一項物業、廠房及設備各部份之可使用年期並不相同，該項目各部份之成本將按合理基礎分配，而每部份將分開折舊。

殘餘價值、可使用年期及折舊方法至少於每個財政年結日審閱及調整(如適用)。

一項物業、廠房及設備項目(包括最初確認之任何重大部分)在已出售或估計其使用或出售不再產生經濟效益時，將取消確認。資產取消確認年度因其出售或報廢而在收益表確認之任何盈虧，乃有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業

投資物業指持有用於賺取收入及／或資本增值之土地及樓宇權益，而非持有用作生產或提供商品或服務或作行政用途；或用於日常業務銷售。該類物業初步按成本(包括交易成本)計算。初步確認後，投資物業按公平值入賬，該公平值反映報告期完結日之市場狀況。

因投資物業公平值變動產生之盈虧於盈虧產生當年計入收益表。

任何因報廢或出售投資物業產生之盈虧在報廢或出售當年於收益表中確認。

持作出售之物業

持作出售物業(包括擬作出售用途之完成物業)歸類為流動資產並按成本與可變現淨值較低者入賬。成本包括所有開發開支、適用之借貸成本及該等物業應佔之其他成本。可變現淨值由董事參照個別物業之當時市場價格釐定。

租賃

資產所有權之大部份回報及風險(法定所有權除外)轉移予本集團之租賃列作融資租賃。融資租賃初期，最低應付租金之現值資本化成為租賃資產成本，並與負債(不包括利息部份)一併記錄以反映購買及融資情況。資本化融資租賃下持有之資產(包括融資租賃預付土地租金)列入物業、廠房及設備，按租期及資產之估計可使用年期兩者之較短者折舊。該等租賃之財務費用按租期內之每期間之固定比率自收益表中扣除。

資產所有權大部份回報及風險仍歸予出租人之租賃列作經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃所出租之資產列作非流動資產，經營租賃應收租金按租期以直線法計入收益表。倘本集團為承租人，則經營租賃應付租金按租期以直線法自收益表中扣除。

經營租賃預付土地租金最初按成本列賬，隨後於租賃期以直線法攤銷。倘租金未能在土地及樓宇項目之間可靠地分配，則租金全數入賬為土地及樓宇成本，作為物業、廠房及設備項下之融資租賃。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為貸款及應收款項。金融資產獲初步確認時，應乃按公平值加收購金融資產應佔之交易成本計量，惟通過損益按公平值列賬之金融資產除外。

所有以一般方式購買或出售之金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產日)確認。以一般方式購買或出售乃指須按市場釐定之規則或協定之期間內交割購買或出售之金融資產。

日後計量

貸款及應收款項之日後計量如下：

貸款及應收款項指有固定或可釐定收益(並非在活躍市場有報價)之非衍生金融資產。初步確認後，該類資產其後使用實際利率法按已攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本按計以任何收購折讓或溢價後計算，包括屬實際利息一部份之費用或成本。實際利率之攤銷將計入收益表中的其他收入及收益。減值所產生之虧損於收益表確認為財務費用(若為貸款)及其他開支(若為應收款項)。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值

本集團於每個報告期完結日評估是否有任何客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘若於資產初步確認後發生一件或多件事項存在對金融資產或一組金融資產能可靠估計之估計未來現金流量產生影響時，方存在減值。減值之證據可包括一名債務人或一組債務人出現重大財政困難、怠慢或拖欠利息或本金付款、彼等可能面臨破產或其他財務重組，以及有可觀數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款之變動或與拖欠有關之經濟狀況。

按已攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，本集團初步按就個別屬重大之金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產，評估是否存在減值。倘本集團認定按個別基準經評估的金融資產(無論具重要性與否)並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

確認減值虧損之金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初始實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損於全面收益表確認。利息收入於減少後賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。若日後收回不可實現，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

按已攤銷成本列賬之金融資產(續)

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項增加或減少，則透過調整撥備賬目增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撇銷，該項收回將計入收益表。

金融資產取消確認

金融資產(金融資產之部份或一組類似金融資產之部份，倘適用)主要在下列情況下會被取消確認(自本集團綜合財務狀況表剔除)：

- 從資產取得現金流量之權利屆滿；或
- 本集團已轉讓從資產取得現金流量之權利，或根據「轉付」安排在無重大延遲之情況下承擔向第三方全數支付所收取之現金流量之責任；以及(a)本集團已大致上轉讓資產之所有風險及回報，或(b)本集團既無大致上轉讓，亦無保留資產之所有風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利，或已訂立轉付安排，乃於其保留該項資產之幾乎全部風險及回報之情況下按所保留者為限進行評估。倘若並無轉讓或保留該項資產之幾乎全部風險及回報，又無轉讓該項資產之控制權，本集團確認已轉付之資產將按本集團持續參與該項資產之條件確認入賬。在此情況下，本集團亦確認關聯負債。已轉讓資產及關聯負債按反映本集團保留權利及責任之基準計量。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時乃分類為貸款及借貸。

所有金融負債初步按公平值確認，再加上倘為貸款及借貸，則扣除直接應佔交易成本。

日後確認

金融資產之日後確認取決於彼等之分類如下：

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，惟非貼現影響屬不重大，而在此情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程序時，其損益在收益表確認。

攤銷成本乃經計及收購事項之任何折讓或溢價及屬實際利率一部分之費用或成本後計算。實際利率之攤銷計入收益表內之財務費用內。

可換股債券

可換股債券中顯示負債特徵之部份，扣除交易成本後在財務狀況表中確認為負債。發行可換股債券時，採用等同於非可換股債券之市值，釐定負債部份之公平值，按攤銷成本基準，將該數額列為長期負債，直至換股或贖回時註銷為止。所得款項餘款分配至已確認之換股期權，扣除交易成本後計入股東權益。於隨後年度，換股期權賬面值不會重新計量。交易成本根據所得款項於工具首次獲確認時在負債與權益部份之間分配，分別列為可換股債券負債部份之交易成本及權益部份之交易成本。

金融負債取消確認

當金融負債之責任已履行、取消或屆滿時，金融負債即取消確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款大不相同之金融負債所取代，或當現時負債之條款已作出重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債之取消確認及對新負債之確認，而相關之賬面值差額於收益表內確認。

金融工具之抵銷

若存在法律上可行使的權利，可對已確認入賬之項目進行抵銷，且有意以淨額方式結算，或將資產變現並同時清償債務，則金融資產及負債可予抵銷，並把淨額於財務狀況表內列賬。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量報表而言，現金及現金等值項目指手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知現金額而價值變動風險不大且期限較短(一般於取得後三個月內到期)之短期高流通性投資，但不包括須按要求償還並構成本集團整體現金管理一部份之銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等值項目指用途不受限制之手頭現金及存放於銀行之現金，包括定期存款。

2.4 主要會計政策概要(續)

撥備

倘由於過往事件而導致承擔現時責任(法定或推定)，而履行該等責任可能導致日後資源流出，且該責任之金額能夠可靠地估計時，則撥備被確認。

倘折現之影響屬重大，則就撥備確認之金額為預期履行責任所需之未來支出於結算日之現值。因時間流逝導致已折現現值金額增加，便計入收益表中之財務費用內。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與在損益外確認之項目之所得稅在其他全面收入或直接於權益確認，而非於損益內。

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債乃根據預期可自稅務局收回或須支付予稅務局之款項計量。該款項為根據報告期完結日已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅務法律)，並經考慮本集團經營所在國家之詮釋以及現行慣例後釐定。

遞延稅項採用負債法，就資產與負債之稅基與其就財務報告目的之賬面值於報告期完結日之所有暫時差額作出撥備。

所有應課稅暫時差額均會確認遞延稅項負債，惟：

- 倘遞延稅項負債乃因於一項交易(並非企業合併，且於交易當時對會計溢利或應課稅溢利或虧損並無影響)中首次確認之資產或負債而產生則不在此列；及
- 有關於附屬公司及於合營公司之投資之應課稅暫時差額，倘能控制有關暫時差額之回撥時間及於可見將來應不會回撥暫時差額。

所有可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產以可能取得應課稅溢利以動用可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損予以抵銷之情況為限，惟：

- 倘遞延稅項資產乃與於一項交易(並非企業合併，且於交易當時對會計溢利或應課稅溢利或虧損並無影響)中首次確認資產或負債所產生之可扣稅暫時差額有關則不在此列；及

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

- 有關於附屬公司及合營公司之投資可抵扣暫時差額，則僅於有關暫時差額可能於可見將來回撥，並有應課稅溢利以動用暫時差額予以抵銷之情況下，方會確認遞延稅項資產。

於各報告期完結日會審閱遞延稅項資產之賬面值，倘不再可能有足夠應課稅溢利以動用所有或部份遞延稅項資產予以抵銷，則遞延稅項資產將相應減少。相反，倘可能有足夠應課稅溢利以動用所有或部份遞延稅項資產予以抵銷，則會於每個報告期完結日重新評估及確認過去並未確認之遞延稅項資產。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期完結日已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅務法例)，按預期於變現有關係資產或清償有關負債期間適用之稅率計量。

若有合法行使權利以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷及遞延稅項乃與同一應課稅實體及同一稅務機關有關，則遞延稅項資產及遞延稅項負債會相互抵銷。

收益確認

收益於本集團可能獲得有關經濟利益及有關收益能可靠地計算時按下列基準確認：

- 出售持作出售之已落成物業之收益乃在符合所有出售條件及業權之風險及回報已轉移至買家時確認；
- 場地使用者予投資物業之收入於租約年期內按時間比例確認；及
- 利息收入採用實際利率法，透過應用將金融工具預計可用年期內之估計未來現金收入折現至金融資產之賬面淨值之比率，按累計基準確認。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為符合資格參與之僱員設立定額供款之強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款按照僱員基本薪金之百分比計算，並且當根據強積金計劃規則須支付時在收益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團資產由獨立基金管理分開持有。本集團之僱主向強積金計劃作出供款後，僱員即可全數享有。

2.4 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利(續)

退休金計劃(續)

本集團在中國大陸之附屬公司均須參與中國大陸有關地方政府部門推行之僱員退休計劃，並須為其合資格僱員作出供款。根據該計劃須由本集團負擔之供款部份，按該等合資格僱員薪金及工資之某個百分比計算。

以股份為基礎之付款

本公司設立購股權計劃，給予對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者獎勵及報酬。本集團僱員(包括本公司董事)按以股份為基礎之付款之形式獲得薪酬，而僱員則提供服務作為股本工具之代價(「股本結算交易」)。

於二零零二年十一月七日後就授權與僱員進行股本結算交易之成本乃參考有關股本工具獲授出當日之公平值計算。該公平值乃由外聘估值師以二項式期權評估模式釐定。

股本結算交易之成本連同股本之相應增額於表現及／或服務條件達成之期間內於僱員福利開支確認入賬。於各結算日直至歸屬日期為止就股本結算交易確認之累計開支反映歸屬期屆滿程度及本集團對將最終歸屬之股本工具數目作出之最佳估計。於某一期間在收益表扣除或計入之金額指於該期間開始及完結時已確認之累計開支變動。

最終並無歸屬之獎勵將不予確認為開支，惟須待某項市場條件或不歸屬條件達成後方可歸屬之有關獎勵則除外，倘所有其他表現及／或服務條件已達成，則該等金額將當作已歸屬處理，不論該項市場條件或不歸屬條件是否達成。

若一項股本結算獎勵之條款被修訂，則以最小金額確認開支(如同條款未被修訂及符合獎勵之原有條款)。另外，亦就任何增加以股份為基礎之付款之總公平值，或於修訂日計算時有益於僱員之修訂，確認開支。

若一項股本結算獎勵已註銷，則當作其於註銷日期已歸屬，並即時確認就該項獎勵並未確認之任何費用。這包括在不符本集團或僱員控制之內之不歸屬條件的情況下之任何獎勵。然而，若以一項新獎勵取代已註銷之獎勵，並於其授出日指定為替代獎勵，則已註銷及新授出之獎勵將如上段所述視作原有獎勵之修訂。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份為基礎之付款(續)

未獲行使之購股權之攤薄效應乃反映作為計算每股盈利時之額外股份攤薄。

借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(即須一段較長時間方能達至其擬定用途或出售之資產)直接相關之借貸成本均予以資本化,作為該等資本之部份成本,直至該等資產一大致上達至其擬定用途或出售時為止。指定用途借貸在用作合資格資產之開支前暫時用作投資所賺取之投資收入,從資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括實體於借取資金時產生之利息及其他成本。

外幣

該等財務報表以港元(即本公司的功能及呈報貨幣)呈報。本集團內各實體自行決定其功能貨幣,而計入各實體財務報表之項目均以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日適用之功能貨幣匯率入賬。以外幣為計價單位之貨幣資產及負債,按於報告期完結日適用之功能貨幣匯率再換算。所有於結算及換算貨幣項目時產生之差額均於收益表內確認。

以外幣按歷史成本計量之非貨幣項目,採用初步交易日期之匯率換算。以外幣按公平值計量之非貨幣項目,計量釐定公平值日期之匯率換算。非貨幣項目換算產生按公平值計量之損益視為等同於該項目公平值變化所產生損益(即該項目公平值收益或虧損已於其他全面收益內確認,或收益表亦分別於其他全面收入或收益表內確認之換算差額)。

若干海外附屬公司及合營企業之功能貨幣為港元以外之貨幣。於報告期完結日,有關實體之資產與負債,按結算日適用之匯率換算為本公司之呈報貨幣,其收益表則按本年度之加權平均匯率換算為港元。

由此產生之匯兌差額於其他全面收入中確認及於匯兌波動儲備中累計。出售海外實體時,於該海外業務之有關權益中確認之遞延累計金額,會在收益表確認。

於編製綜合現金流量報表時,海外附屬公司之現金流量按現金流量日期之適用匯率換算為港元。海外附屬公司於整年度經常產生之現金流量則按該年度之加權平均匯率換算為港元。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團之財政報表時，管理層須作出會影響所呈報收入、開支、資產及負債之報告金額及其隨附披露及或然負債披露之判斷、估設及假設。由於有關假設和估計之不確定因素，可導致須就未來受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團會計政策的過程中，除涉及對財務報表內已確認金額構成最大影響的估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

投資物業及業主佔用物業之歸類

本集團確定一幢物業是否可列作投資物業，並已制定判斷之準則。投資物業乃持有作賺取租金或資金增值或兩者兼有之用途。因此，本集團考慮一幢物業在產出現金流量時，是否大都獨立於本集團持有之其他資產。部分物業被持有作賺取租金或資金增值用途，另一部分則被持有作生產、貨物及服務供應或行政用途。倘若此等部分可分別出售或按一項融資租約分別出租，則本集團就將此等部分分別列賬。倘若此等部分不能分別出售，則只能於一小部分作生產、貨物及服務供應或行政用途時，一幢物業方列為投資物業。按個別物業判斷以決定配套服務之重大程度是否足以使一幢物業不再列為投資物業。

資產減值

於資產減值範疇，管理層須作出判斷，特別是評估：(1)可能影響資產價值之事情是否已發生；(2)資產之面值能否以使用估計現金流量預測計算之資產未來現金流量淨現值支持；及(3)現金流量是否以合適比率折現。

估計不明朗因素

下文論述有關未來之主要假設，及於報告期完結日估計不明朗因素之其他主要來源(兩者均具有重大風險令下個財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整)。

貿易及其他應收款項減值

本集團基於對貿易及其他收應收款項之可收回性所作評估來對減值進行撥備。倘有事件或情況改變顯示有關餘額不可能收回，會就貿易及其他應收款項作出撥備。識別減值須使用判斷及估計。若預期有別於原來估計，該等差異將會影響於有關估計改變之年度內貿易及其他應收款項之賬面值及減值撥備。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

投資物業公平值估計

在缺乏類似物業於活躍市場中之現行價格資料之情況下，本集團將考慮來自多種來源之資料，其中包括：

- (a) 於交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點之物業之現行價格，並作出調整以反映上述不同；及
- (b) 於交投較淡靜之市場中類似物業之近期價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響。

於二零一三年十二月三十一日，投資物業的賬面值為**3,951,360,000**港元(二零一二年：**3,700,000,000**港元)。進一步詳情，包括用於公平值計量的主要假設及敏感度分析載於財務報表附註14內。

4. 經營分類資料

就管理而言，本集團按所提供之服務劃分業務單位，兩個可報告經營分類如下：

- (a) 物業投資分類，就場地使用者產生收入潛力於中國大陸物業之投資；及
- (b) 企業及其他分類，向集團公司提供管理服務。

本集團管理層(「管理層」)獨立監察其經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分類表現乃根據可報告分類溢利／(虧損)(其為來自經營業務之經調整稅前溢利／(虧損)之計量)予以評估。來自經營業務之經調整稅前溢利／(虧損)乃貫徹以本集團來自經營業務之稅前溢利／(虧損)計量，惟其他收入及財務成本不包含於該計量。分類資產不包括現金及銀行結存，乃由於其按組合基準管理。分類負債不包括若干應付款項、應付稅項、遞延稅項負債、計息銀行及其他借貸及董事貸款，乃由於其按組合基準管理。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

4. 經營分類資料(續)

	投資物業		公司及其他		總計	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分類收入：						
銷售予外界客戶	38,304	35,055	-	-	38,304	35,055
分類業績	178,490	105,989	(11,281)	(10,498)	167,209	95,491
其他收入					712	403
財務費用					(10,431)	(10,865)
稅前溢利					157,490	85,029
所得稅開支					(42,189)	(23,890)
年度溢利					115,301	61,139
分類資產	4,023,993	3,778,266	1,160	1,313	4,025,153	3,779,579
未分配資產					42,033	24,782
總資產					4,067,186	3,804,361
分類負債	299,955	281,512	44,094	35,073	344,049	316,585
未分配負債					998,678	941,410
總負債					1,342,727	1,257,995
其他分類資料：						
資本開支	5,442	14,614	-	-	5,442	14,614
折舊	350	398	194	221	544	619
投資物業之公平值變動	154,578	80,342	-	-	154,578	80,342
董事貸款之利息	6,305	6,155	-	-	6,305	6,155

4. 經營分類資料(續)

地區資料

分類收入按客戶所在地劃分，分類資產按資產所在地劃分。由於本集團收入逾**90%**均來自中國大陸之客戶，且本集團資產逾**90%**位於中國大陸，因此並無呈列地區分類資料。

有關主要客戶之資料

來自四名(二零一二年：四名)客戶(彼等各自之收入超過本集團總收入之**10%**)之總收入約為**38,304,000**港元(二零一二年：**35,055,000**港元)。

5. 收入

收入亦為本集團之營業額，指來自場地使用者的收入總額(經撇銷所有重大集團內交易減任何適用營業稅)。

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
場地使用者予投資物業之收入	38,304	35,055

6. 財務費用

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利息：		
銀行貸款，於五年內悉數償還	803	903
銀行貸款，超出五年悉數償還	3,297	3,771
融資租賃	26	36
董事貸款	6,305	6,155
	10,431	10,865

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

7. 稅前溢利

本集團之稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
折舊	544	619
土地及樓宇經營租約最低應付租金	1,561	1,479
僱員福利費用(包括董事及主要行政人員酬金—附註8)：		
工資及薪金	4,527	3,359
退休金計劃供款 [#]	141	151
	4,668	3,510
核數師酬金	1,680	1,600
場地使用者予投資物業之收入，淨額	(38,304)	(35,055)
匯兌差異淨額	(423)	(69)
銀行利息收入	(90)	(66)
投資物業之公平值變動	(154,578)	(80,342)

[#] 於二零一三年十二月三十一日，本集團並無沒收任何供款可供扣減往後年度向退休金計劃所作之供款(二零一二年：無)。

8. 董事及主要行政人員酬金

年內根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條披露之董事及主要行政人員酬金如下：

二零一三年

	董事酬金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
何鑑雄*	720	—	27	747
非執行董事				
楊國瑞	264	—	—	264
獨立非執行董事				
譚剛	156	—	—	156
黃妙婷	156	—	—	156
黃鉅輝	156	—	—	156
	468	—	—	468
	1,452	—	27	1,479

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

8. 董事及主要行政人員酬金(續)

二零一二年

	董事酬金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
何鑑雄*	240	—	24	264
非執行董事				
楊國瑞	210	—	—	210
獨立非執行董事				
譚剛	138	—	—	138
黃妙婷	138	—	—	138
黃鉅輝	138	—	—	138
	414	—	—	414
	864	—	24	888

* 何鑑雄是本公司董事總經理，其職能與行政總裁相似。

本公司之執行董事為本集團之主要管理人員。

年內董事及主要行政人員並無訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排。

9. 五位最高薪酬僱員

年內五位最高薪酬僱員包括兩名(二零一二年：兩名)董事，其酬金詳情載於上文附註8。年內餘下其他三名(二零一二年：三名)最高薪酬僱員(不是本公司董事亦不是主要行政人員)之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金、津貼及實物利益	1,352	1,152
退休金計劃供款	43	38
	1,395	1,190

薪金介乎下列組別之非董事及非主要行政人員最高薪酬僱員之人數如下：

	僱員人數	
	二零一三年	二零一二年
零至1,000,000港元	3	3

年內，本集團並無向非董事及非主要行政人員最高薪酬僱員支付酬金，作為彼等加入本集團或於加入本集團時之報酬或作為離職補償。

10. 所得稅開支

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團：		
即期－其他地區		
本年度支出	3,544	3,804
遞延稅項(附註25)	38,645	20,086
年內稅項開支總額	42,189	23,890

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故未就香港利得稅作出撥備(二零一二年：無)。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

10. 所得稅開支(續)

其他地區應課稅溢利稅項按本集團經營所在國家之現行稅率計算。於二零零八年一月一日中華人民共和國企業所得稅法之生效日期後，於中國大陸成立之附屬公司須按所得稅稅率**25%**(二零一二年：**25%**)繳稅。

按本公司及其大多數附屬公司註冊所在國家之法定稅率計算適用於稅前溢利／(虧損)之稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支／(抵免)之對賬，載列如下：

本集團—二零一三年

	香港 千港元	中國內地 千港元	合計 千港元
稅前溢利／(虧損)	(11,100)	168,590	157,490
按法定稅率計算之稅項	(1,832)	42,148	40,316
不可扣稅之開支	1,832	41	1,873
按本集團實際稅率計算之稅項支出	—	42,189	42,189

本集團—二零一二年

	香港 千港元	中國內地 千港元	合計 千港元
稅前溢利／(虧損)	(10,531)	95,560	85,029
按法定稅率計算之稅項	(1,738)	23,890	22,152
不可扣稅之開支	1,738	—	1,738
按本集團實際稅率計算之稅項支出	—	23,890	23,890

11. 本公司普通股權益持有人應佔溢利

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司普通權益持有人應佔於本公司財務報表內處理之綜合溢利包括一項虧損**10,724,000**港元(二零一二年：**10,110,000**港元)(附註28)。

12. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通股權益持有人應佔本年度溢利**24,740,000**港元(二零一二年：**13,729,000**港元)以及年內已發行普通股數目**151,404,130**股(二零一二年：**151,404,130**股)計算。

本集團於本年度及過往年度並無具攤薄影響之已發行普通股。

13. 物業、廠房及設備

本集團

	土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	設備 千港元	電腦及 辦公設備、 傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
二零一三年						
成本值：						
於二零一三年一月一日	10,141	580	500	408	4,880	16,509
匯兌調整	243	6	7	5	22	283
於二零一三年十二月三十一日	10,384	586	507	413	4,902	16,792
累計折舊：						
於二零一三年一月一日	3,495	580	417	383	4,119	8,994
年內撥備	284	-	6	11	243	544
匯兌調整	88	6	5	4	19	122
於二零一三年十二月三十一日	3,867	586	428	398	4,381	9,660
賬面淨值：						
於二零一三年十二月三十一日	6,517	-	79	15	521	7,132
二零一二年						
成本值：						
於二零一二年一月一日	9,979	576	494	404	4,866	16,319
匯兌調整	162	4	6	4	14	190
於二零一二年十二月三十一日	10,141	580	500	408	4,880	16,509
累計折舊：						
於二零一二年一月一日	3,162	553	400	370	3,810	8,295
年內撥備	278	23	11	10	297	619
匯兌調整	55	4	6	3	12	80
於二零一二年十二月三十一日	3,495	580	417	383	4,119	8,994
賬面淨值：						
於二零一二年十二月三十一日	6,646	-	83	25	761	7,515

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	租賃物業裝修 千港元	電腦及 辦公設備、 傢俬及裝置 千港元	合計 千港元
二零一三年			
成本值：			
於二零一三年一月一日及 二零一三年十二月三十一日	351	369	720
累計折舊			
於二零一三年一月一日	351	340	691
年內撥備	-	17	17
於二零一三年十二月三十一日	351	357	708
賬面淨值			
於二零一三年十二月三十一日	-	12	12
二零一二年			
成本值：			
於二零一二年一月一日及 二零一二年十二月三十一日	351	369	720
累計折舊：			
於二零一二年一月一日	328	319	647
年內撥備	23	21	44
於二零一二年十二月三十一日	351	340	691
賬面淨值：			
於二零一二年十二月三十一日	-	29	29

於二零一三年十二月三十一日，根據融資租賃持有並計入汽車合計金額之本集團物業、廠房及設備之賬面淨值為**408,000**港元(二零一二年：**585,000**港元)。

上文所列本集團土地及樓宇乃於中國大陸按中期租約持有。

14. 投資物業

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日之賬面值	3,700,000	3,545,844
添置	5,442	14,614
公平值變動(附註7)	154,578	80,342
匯兌調整	91,340	59,200
於十二月三十一日之賬面值	3,951,360	3,700,000

本集團投資物業乃於中國大陸按中期租約持有。

本集團的投資物業包括位於中國重慶及廣州的兩處商業物業。本公司董事已釐定根據各項物業的性質、特點及風險，投資物業僅包含一類資產，即商業資產。

於二零一三年十二月三十一日，本集團位於中國重慶及廣州的投資物業根據由獨立專業合資格估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司進行的估值重新評估分別為**431,360,000**港元及**3,520,000,000**港元。

每年，本集團委聘外部估值師負責本集團物業的外部估值。篩選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業準則。於就財務申報進行估值時，本集團與估值師就估值假設及估值結果進行討論。

往年所使用的估值技巧概無任何變動。估計物業的公平值時，物業的最高及最佳使用為目前用途。

本集團若干投資物業根據經營租約租賃予第三方，其詳情概要載於財務報表附註31(i)內。

於報告完結日，若干本集團投資物業乃質押以擔保授予本集團的銀行融資，詳情載於財務報表附註22。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

14. 投資物業(續)

公平值層級

於二零一三年十二月三十一日，本集團投資物業的公平值乃使用重大不可觀察輸入數據估計以及公平值計量歸類至第三級。

歸類至公平值層級第三級的公平值計量對賬：

	本集團	
	中國重慶市 千港元	中國廣州市 千港元
於二零一三年一月一日的賬面值	412,500	3,287,500
添置	5,442	-
於收益表確認的公平值變動(附註7)	3,378	151,200
匯兌調整	10,040	81,300
於二零一三年十二月三十一日的賬面值	431,360	3,520,000

年內，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉移，以及第三級並無轉入或轉出。

投資物業估值所用的估值技巧及主要輸入數據概要如下：

二零一三年

物業類別	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	加權平均數
中國重慶市 - 商業物業 - 第三級	收益資本法	每年資本化率	8%
中國廣州市 - 商業物業 - 第三級	市場可比較法	每平方米總單位銷售率	17,459港元

14. 投資物業(續)

公平值層級(續)

每年資本化率及每平方米總單位銷售率單獨大幅增加／(減少)將導致投資物業的公平值大幅增加／(減少)。

15. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份，成本值	467,158	467,158
減值撥備#	(176,940)	(176,940)
	290,218	290,218
附屬公司欠款	479,348	491,555
附屬公司欠款減值#	(224,665)	(224,665)
	254,683	266,890
	544,901	557,108

於二零一三年十二月三十一日，投資及總賬面值達789,660,000港元(二零一二年：789,534,000港元)(未扣除減值虧損)之若干非上市附屬公司結欠款項確認減值總額達401,605,000港元(二零一二年：401,605,000港元)，乃因相關附屬公司數年蒙受虧損或停產。

附屬公司之欠款乃無抵押、免息及不會於二零一三年十二月三十一日起十二個月內要求償還。去年，附屬公司之欠款為無抵押、免息及無固定還款期。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

15. 於附屬公司之投資(續)

主要附屬公司之資料如下：

名稱	註冊成立/ 登記及 營業地點	已發行股本/ 已繳註冊 資本面值	本公司應佔 股本權益百分比		主要業務
			二零一三年	二零一二年	
直接持有					
China Land Realty Investment (BVI) Limited (「CLRIL」)	英屬處女群島/香港	11,204美元 普通股	100	100	投資控股
間接持有					
重慶超霸房地產開發有限公司(「重慶超霸」)	中華人民共和國 (「中國」)/ 中國大陸	2,000,000 美元註冊資本 (附註a)	100	100	房地產發展、 持有及管理
超霸控股有限公司	香港	2港元普通股， 300港元無投票權 遞延股(附註b)	100	100	投資控股
寶聯國際科技有限公司	香港	2港元普通股	100	100	投資控股
廣州遠朋天成電子 科技有限公司	中國/中國大陸	1,500,000港元 註冊資本(附註a)	100	100	不活躍
正大房地產開發有限公司 (「正大」)	香港	4港元普通股 (附註c)	25	25	投資控股
廣州市正大房地產開發 有限公司(「廣州正大」)	中國/中國大陸	人民幣150,000,000元 註冊資本 (附註a、c及d)	25	25	物業投資業務

上表載列本公司於二零一三年十二月三十一日之各附屬公司，董事會認為，該等公司對年內業績有重大影響，或構成本集團資產及負債之重要部份。董事會認為倘載列其他附屬公司之詳情，會使資料過於冗長。

15. 於附屬公司之投資(續)

附註：

- a. 重慶超霸、廣州遠朋天成電子科技有限公司及廣州正大為在中國成立之外商獨資企業。
- b. 無投票權遞延股無權獲派股息、收取公司任何股東大會通告或出席大會或在會上投票、或於清盤時獲得任何分派。
- c. 本集團於二零零七年十月九日(稍後於二零零七年十月二十六日修訂)與兩間私人公司(「賣方」)訂立有條件買賣協議(「該協議」)，以收購正大及廣州正大(統稱「正大集團」)之全部股權(「收購事項」)。收購正大集團全部股權將分四部份完成。第一部份已於二零零七年十二月十七日完成，因此，本集團已收購正大之**25%**股權。根據協議，直至二零零九年三月三十一日止，本集團有現時行使權以收購及完成收購餘下正大之**75%**股權。因此，本公司已取得正大可予行使之連續潛在投票權，故此本公司有潛在能力控制正大集團之財務及經營政策，且董事認為，自二零零七年十二月十七日起將正大及廣州正大列作本集團之附屬公司屬合適。

根據協議，第二部份、第三部份及第四部份(「餘下部份」)須分別於二零零八年五月三十一日、二零零八年十月三十一日及二零零九年三月三十一日或之前完成。倘若餘下部份並未根據上述指定日期完成，則將會產生遞延利息，遞延利息乃就上述各部份之相關完成日期至本公司支付相關代價或二零零九年三月三十一日(以較早者為準)止期間之相關代價按年利率**4厘**計算。

於截至二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度內，本公司與賣方訂立第二份、第三份、第四份、第五份、第六份及第七份補充協議，以將餘下部份之完成日期分別延長至二零零九年六月三十日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年六月三十日、二零一一年六月三十日、二零一二年六月三十日及二零一三年六月三十日。毋須就二零零九年四月一日起至二零一三年六月三十日止之延長期間支付遞延利息。於本報告期內，本公司於二零一三年六月二十六日訂立第八份補充協議，以將餘下部份之完成日期延長至二零一四年六月三十日。亦毋須就該延長期間支付遞延利息。因此，於截至二零零九年十二月三十一日止年度，根據原協議，本公司於二零零九年一月一日至二零零九年三月三十一日止期間已產生**10,086,000**港元之遞延利息。於二零零九年十二月三十一日，本集團累計遞延利息總共**25,837,000**港元(附註21)。於報告期完結日及直至本報告日期，餘下部份仍未完成。

- d. 待每月向其他合營夥伴支付固定金額人民幣**50,000**元，直至二零一一年二月二十八日，為期**200**個月後，正大有權獲得廣州正大之所有溢利及承擔所有虧損。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

15. 於附屬公司之投資(續)

本集團擁有重大非控股權益的附屬公司詳情如下：

正大集團

	二零一三年	二零一二年
非控股權益持有的股本權益百分比	75%	75%
年內分配至非控股權益的溢利	90,561	47,410
支付予非控股權益的股息	-	-
換算海外業務之匯兌差額	43,491	28,034
於報告日期非控股權益的累計結餘	1,885,064	1,751,012

下表概述上述附屬公司之財務資料。已披露之金額乃任何公司間撇銷前：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年度溢利	120,748	63,213
年度全面收益總額	178,736	100,592
流動資產	124,338	101,496
非流動資產	3,520,165	3,287,644
流動負債	(57,983)	(50,159)
非流動負債	(1,073,101)	(1,004,298)
經營業務所用之現金流量淨額	(4,546)	(2,386)
融資活動之現金流量淨額	4,965	2,330
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	419	(56)

16. 於合營企業之投資

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應佔資產淨值	-	-
應收合營企業之款項	11,873	11,873
減：合營企業欠款減值 [#]	(11,873)	(11,873)
	-	-

[#] 於二零一三年十二月三十一日，投資及總賬面值達11,873,000港元(二零一二年：11,873,000港元)(未扣除減值虧損)之合營企業結欠款項確認減值總額達11,873,000港元(二零一二年：11,873,000港元)，乃因相關合營企業數年蒙受虧損。

合營企業之欠款為無抵押、免息及無固定還款期。

以下為該等本集團合營企業之詳情：

名稱	業務架構	註冊成立/ 登記及 營業地點	所佔百分比			主要業務
			擁有權益	投票權	應佔溢利	
I-Mall Investments Limited	企業	英屬處女群島	68.6	33.3	68.6	未營業
B2B Market Investments Limited	企業	英屬處女群島	35.0	33.3	35.0	未營業
Cyber Union Enterprise Limited	企業	香港	35.0	50.0	35.0	未營業
世聯匯通信息科技有限公司 (「世聯」)	企業	中國／中國大陸	35.0	33.3	35.0	未營業

上述所有合營企業之投資乃由I-Action Agents Limited直接持有，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

16. 於合營企業之投資(續)

本集團已終止確認其應佔I-Mall Investments Limited、B2B Market Investments Limited、Cyber Union Enterprise Limited及世聯之虧損，此乃由於應佔該等合營企業的虧損超過本集團於該等合營企業的權益及本集團並無責任承擔進一步虧損。本集團未確認應佔該等合營企業虧損的金額累計為8,795,000港元(二零一二年：8,795,000港元)。

17. 貿易應收款項

貿易應收款項於報告期完結日之賬齡分析如下：

	本集團			
	二零一三年		二零一二年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	9,070	100	12,482	100

本集團一般授予其客戶3至12個月信貸期。

本集團貿易應收款項之賬齡根據營業額確認日及銷售合同所列分期付款到期日計算。本集團並無就其貿易應收款項餘額持有任何抵押品或其他提升信貸質素之物品。貿易應收款項為免息項目。

未被視為減值之貿易應收款項賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
既未過期亦未減值	9,070	12,482

既未過期亦未減值之應收款項乃與近期並無拖欠記錄之客戶有關。

已過期但未減值的應收款項與在本集團具有良好往績紀錄之獨立客戶有關。按照過往經驗，本公司董事認為沒有對該結餘進行減值撥備的需要，此乃因信貸質素並無重大變化，而有關結餘被認為可全數收回。

18. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
預付款項	776	4,218	-	-
按金及其他應收款項	14,458	14,000	585	569
	15,234	18,218	585	569

於二零一三年十二月三十一日，已就欠付一段長時間之其他應收款項(未計減值撥備前之總賬面值為**1,901,000**港元(二零一二年：**1,901,000**港元)作出減值撥備**1,901,000**港元(二零一二年：**1,901,000**港元)。除此以外，於二零一三年及二零一二年十二月三十一日以上資產既未過期亦未減值。計入上述結餘之金融資產乃與近期並無拖欠記錄之應收款項有關。於二零一四年三月二十一日，本公司董事何鑑雄就因一項其他應收款項而產生之任何損失向本公司作出補償人民幣**9,706,000**元(相等於**12,424,000**港元)。該補償所涵蓋之期限為由二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日。

19. 現金及銀行結存

於報告期完結日，本集團以人民幣(「人民幣」)為單位之現金及銀行結餘合共**37,428,000**港元(二零一二年：**17,636,000**港元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，但根據中國大陸之結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行之現金乃按銀行每日存款利率計算之浮動利率賺取利息。銀行結餘乃存放於近期並無拖欠記錄之信譽良好銀行。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

20. 貿易應付款項

本集團於報告期完結日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	本集團			
	二零一三年		二零一二年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
一年內	1,198	31	3,187	93
超過一年	2,652	69	242	7
	3,850	100	3,429	100

本集團貿易應付款項之賬齡根據收取貨物或提供服務當日起計算。貿易應付款項為免息項目。

21. 其他應付款項及應計負債

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他應付款項	124,708	117,889	982	982
有關收購事項之餘下部份之已產生 遞延利息(附註15)	25,837	25,837	25,837	25,837
其他應計負債	30,843	21,471	5,581	7,064
	181,388	165,197	32,400	33,883
減：即期部分	(52,336)	(41,590)	(10,387)	(4,062)
	129,052	123,607	22,013	29,821

其他應付款項及應計費用之結餘乃不計息，且無固定償還日期，惟129,052,000港元不會於二零一五年三月三十一日前償還除外。

22. 計息銀行及其他借貸

	實際利率 (%)	到期時間	本集團	
			二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動				
應付融資租賃款項	5.89	二零一四年	187	176
銀行貸款－有抵押	6 – 7.86	二零一四年	8,143	7,522
			8,330	7,698
非流動				
應付融資租賃款項	5.89	二零一五年	164	351
銀行貸款－有抵押	6 – 7.86	二零一五年至 二零一九年	42,989	50,218
			43,153	50,569
			51,483	58,267

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分析為：		
應償還銀行貸款：		
一年內或按要求償還	8,143	7,522
第二年償還	8,753	8,099
第三年至第五年(包括首尾兩年)償還	26,093	27,395
超過五年	8,143	14,724
	51,132	57,740
其他應償還貸款：		
一年內	187	176
第二年償還	164	187
第三年至第五年(包括首尾兩年)償還	–	164
	351	527
	51,483	58,267

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

22. 計息銀行及其他借貸(續)

於二零一三年十二月三十一日，本集團之有抵押銀行貸款**51,132,000**港元(二零一二年：**57,740,000**港元)及應付融資租賃費**351,000**港元(二零一二年：**527,000**港元)分別按浮動利率及固定利率計息。本集團有抵押銀行貸款**11,162,000**港元(二零一二年：**13,865,000**港元)及應付融資租賃費均以港元列值。其餘有抵押銀行貸款**39,970,000**港元(二零一二年：**43,875,000**港元)以人民幣列值。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，銀行貸款乃以本集團若干投資物業、本公司簽立之公司擔保及本公司其中一名主要股東簽立之個人擔保作抵押。

應付融資租賃費

於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日，本集團租賃其部份汽車作商業用途。該等租賃乃歸類為融資租賃，租期為五年。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，融資租賃項目下之未來最低租金總額及其現值如下：

本集團

	最低租金 二零一三年 千港元	最低租金 現值 二零一三年 千港元	最低租金 二零一二年 千港元	最低租金 現值 二零一二年 千港元
應付款項：				
一年內	202	187	202	176
第二年應付	170	164	202	187
第三年至第五年(包括首尾兩年)償還	-	-	170	164
最低融資租賃租金總額	372	351	574	527
未來財務支出	(21)		(47)	
應付融資租賃費總淨額 列作流動負債之部份	351 (187)		527 (176)	
非流動部份	164		351	

23. 可換股債券

於二零零七年十二月十七日，本公司發行面值**84,000,000**港元於二零零九年十二月十六日到期之零息可換股債券（「債券」）。債券可於二零零七年十二月十七日至債券到期日二零零九年十二月十六日前七天之期間內隨時按換股價每股**2.80**港元轉換為合共**30,000,000**股本公司每股面值**0.10**港元之普通股。於二零零九年十二月十六日任何未轉換之可換股債券將按債券面值被贖回。債券可由本公司選擇按相等於發出日期起至到期日止被贖回之債券本金額之**105%**贖回。有關債券之其他條款及條件載於本公司日期為二零零七年十一月二十六日之通函內。

於二零零七年十二月十七日發行之債券**84,000,000**港元乃分為負債、權益及衍生工具部份。於債券發行時，債券之負債部份之公平值乃使用無換股權之類似債項之現行市場利率釐定，並作為非流動負債列賬。於債券發行日期及二零零八年十二月三十一日，債券之衍生工具部份之公平值乃使用二項式模式釐定，並列作負債部份。由於權益部份乃於股東權益確認，餘額會撥入換股權。衍生工具部份以發行日之公平值計量，其後於報告期完結日之任何衍生工具部份之公平值變動乃於綜合收益表確認。

於二零零九年四月十六日，債券持有人發出同意書，以便本公司可選擇遞延悉數償還該債券不遲於二零一零年六月三十日。債券於二零零九年十二月十六日到期，而債券之負債部分轉撥至其他應付款項。於二零零九年十二月十七日，可換股債券之持有人進一步延長同意書，本公司可選擇遞延悉數償還該債券不遲於二零一一年一月一日。於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，債券持有人作出更大讓步，同意本公司選擇將全額償還債券之時間延遲至不遲於二零一二年一月三十一日。於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，已償還**42,000,000**港元。於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，所剩結餘**42,000,000**港元已悉數償還。

24. 董事結餘

來自董事之貸款（「貸款」）為無抵押及按年利率為**7.821%**（二零一二年：**7.821%**）計算，計入非流動負債之應付董事結餘（「結餘」）為無抵押及無息。董事已承諾不會於二零一五年三月三十一日前追討償還貸款及結餘，直至本集團能夠產生充足現金流量以應付其日常營運資金需求，因此貸款及結餘入賬為非流動負債。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

25. 遞延稅項

於本年度，遞延稅項負債之變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	二零一三年 投資物業之 公平值調整 千港元	二零一二年 投資物業之 公平值調整 千港元
於一月一日	769,833	737,430
年內計入收益表之遞延稅項(附註10)	38,645	20,086
匯兌調整	19,089	12,317
於十二月三十一日之遞延稅項負債總額	827,567	769,833

本集團在香港產生之稅項虧損**156,000**港元(二零一二年：**156,000**港元)，可用以無限期抵銷出現虧損之公司之未來應課稅溢利。由於出現虧損之集團公司產生該等虧損已有一段時間，且不認為有可能出現可利用稅項虧損予以抵銷之應課稅溢利，故並無就此等虧損確認遞延稅項資產。

於二零一三年十二月三十一日，概無就本集團於中國內地成立之附屬公司及合營企業就未匯出盈利而應付之預扣稅確認任何遞延稅項。董事認為，此等附屬公司及合營企業將不會於可預見未來分派該等盈利。

本公司向股東派發股息不會導致任何所得稅後果。

26. 股本 股份

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
法定：		
1,000,000,000股(二零一二年：1,000,000,000股) 每股面值0.10港元(二零一二年：0.10港元)之普通股	100,000	100,000
已發行及繳足：		
151,404,130股(二零一二年：151,404,130股) 每股面值0.10港元(二零一二年：0.10港元)之普通股	15,140	15,140

於本年度，本公司已發行普通股股本及股份溢價並無任何變動。

27. 購股權計劃

本公司於二零零二年六月十一日採納之購股權計劃已於二零一二年六月十日屆滿，並於二零一二年十二月十九日舉行之股東特別大會上採納新購股權計劃(「計劃」)取代。

計劃之目的為(a)提供一種方法認同僱員、行政人員及非執行董事及其他人士之貢獻或服務或預期之貢獻或服務；(b)加強本集團與其僱員及董事以及其他人士之關係；(c)招攬並挽留優質僱員及行政人員以及商品及服務之供應商；及(d)鼓勵合資格參與者協助本集團日後之發展及擴充。

合資格參與者為本集團任何成員公司之執行或非執行董事或全職或兼職僱員，或董事會(「董事會」)全權酌情認為對本集團作出貢獻或可能作出貢獻之任何其他人士(不論是否本集團任何成員公司之全職或兼職僱員或董事)。計劃於二零一二年十二月十九日生效，除非被註銷或修訂，否則計劃從生效日期起十年內有效。

現時根據計劃可授出之未行使購股權之最高數目，以其行使時發行之股份相等於本公司當時已發行股份30%為上限。於任何12個月內，根據計劃向每名合資格參與者授出之購股權所涉及可發行股份之最高數目，以本公司當時已發行股份之1%為上限。額外授出超逾此上限之購股權須經股東於股東大會上批准。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

27. 購股權計劃(續)

向本公司董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自之聯繫人士授出購股權，須先經獨立非執行董事批准。此外，倘於任何12個月期間內本公司主要股東、獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士所獲授之購股權所涉及之股份超出本公司任何時間之已發行股份0.1%，或總值(根據本公司股份於授出購股權當日之收市價計算)超出5,000,000港元，則須先經股東在股東大會上批准。

授出購股權之建議可自建議日期起計14日由承授人支付象徵式代價1港元之方式接納。所授購股權之行使期限由董事會釐定，以及可能會於董事會釐定之任何日期開始及結束，惟在任何情況下必須於自授出購股權之日起十年內終止。

購股權行使價由董事釐定，惟至少不得低於(1)授出當日(該日須是營業日)聯交所每日報價表所示本公司股份之收市價；(2)截至授出當日止五個營業日聯交所每日報價表所示本公司股份之平均收市價；及(3)本公司股份之面值(以最高者為準)。

於年內，本公司並無根據計劃發行任何購股權。於報告完結日及該等財務報表批准當日，本公司並無計劃下尚未行使之購股權。

28. 儲備

本集團

本期間及過往期間，本集團儲備金額以及相關變動乃於本財務報表之綜合權益變動表內呈列。

本集團之繳入盈餘指根據一九九七年集團重組所收購附屬公司股份之面值與作為交換代價而發行之本公司股份面值之差額。

本公司

	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	可換股債券 之權益部份 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
於二零一二年一月一日	398,726	547,326	22,368	(450,703)	517,717
於悉數結付時轉撥可換股債券 之余下權益部份	-	-	(22,368)	22,368	-
本年度虧損	-	-	-	(10,110)	(10,110)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	398,726	547,326	-	(438,445)	507,607
本年度虧損	-	-	-	(10,724)	(10,724)
於二零一三年十二月三十一日	398,726	547,326	-	(449,169)	496,883

本公司之繳入盈餘指根據一九九七年之集團重組所收購附屬公司股份之公平值高於作為交換代價而發行之本公司股份之面值之差額。根據百慕達一九八一年公司法，本公司可在若干情況下自繳入盈餘撥付資金向其股東作出分派。

29. 綜合現金流量報表附註

主要非現金交易

- (1) 於截至二零一三年十二月三十一日止年度，支付用於翻新工程之預付款項**3,958,000**港元(二零一二年：零)乃轉撥至投資物業項下。
- (2) 於截至二零一三年十二月三十一日止年度，來自一名董事之貸款之利息**6,305,000**港元(二零一二年：6,155,000港元)乃通過與董事之結餘結清。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

30. 或然負債

於報告期完結日，並未於財務報表作出撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
就銀行向本集團物業若干買家批出按揭貸款所作出之擔保	139	139	-	-
就授予一間附屬公司之信貸向銀行作出之擔保	-	-	51,133	57,440
	139	139	51,133	57,440

31. 經營租約安排

(i) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其若干投資物業，所議定之租期為一年。

於報告期末，根據與其承租人之不可撤銷經營租約，本集團並無未來最少應收租金。

(ii) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租用其若干香港辦公室物業，所議定之租期為兩年。

於報告完結日，根據不可撤銷經營租約，已到期之本集團及本公司未來最低應付租金總額如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	1,778	1,069	-	-
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,223	-	-	-
	4,001	1,069	-	-

32. 承擔

於報告完結日，本集團已就投資物業相關之建築工程已訂約，但尚未撥備之承擔約為1,922,000港元（二零一二年：2,995,000港元）。

33. 按類別劃分之金融工具

於報告期完結日，各按類別劃分之金融工具之賬面值如下：

本集團

金融資產

	貸款及 應收款項 二零一三年 千港元	貸款及 應收款項 二零一二年 千港元
貿易應收款項	9,070	12,482
計入於預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	14,458	14,000
現金及銀行結存	42,033	24,782
	65,561	51,264

金融負債

	按攤銷成本 入賬之 金融負債 二零一三年 千港元	按攤銷成本 入賬之 金融負債 二零一二年 千港元
貿易應付款項	3,850	3,429
計入於其他應付款項及應計款項之金融負債	24,526	23,099
董事貸款	81,894	79,975
應付董事款項	158,811	147,959
長期其他應付款項	129,052	123,607
計息銀行及其他借貸	51,483	58,267
	449,616	436,336

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

33. 按類別劃分之金融工具(續)

本公司

金融資產

	貸款及 應收款項 二零一三年 千港元	貸款及 應收款項 二零一二年 千港元
附屬公司欠款	254,683	266,890
計入於按金及其他應收款項之金融資產	585	569
現金及銀行結存	73	72
	255,341	267,531

金融負債

	按攤銷成本 入賬之 金融負債 二零一三年 千港元	按攤銷成本 入賬之 金融負債 二零一二年 千港元
計入於其他應付款項及應計款項之金融負債	9,175	3,128
長期其他應付款項	22,013	29,821
	31,188	32,949

34. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括計息銀行及其他借貸以及現金及銀行結存。本集團有多種其他金融資產及負債，例如業務營運中直接產生之貿易及其他應收款項、貿易應付款項、其他應付款項及應計負債，以及董事結餘。

源自本集團金融工具之主要風險計有利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及協調管理當中每種風險之政策，茲概述如下。

利率風險

本集團計息銀行及其他貸款之利率已於財務報表附註22披露。本集團認為其所受之利率風險極低。

下表顯示所有其他數字維持不變之情況下，本集團稅前溢利在浮動借貸利率之影響下對利率之可能合理變動之敏感度。

	基點 增加／(減少)	稅前溢利 增加／(減少) 千港元
二零一三年		
港元	50	(256)
港元	(50)	256
二零一二年		
港元	50	(289)
港元	(50)	289

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

34. 財務風險管理目標及政策(續)

外匯風險

本集團承受交易貨幣風險。有關風險之主要部份乃來自其以人民幣計算之經營單位產生及引起之收入及支出。

下表顯示在所有其他變量均保持不變之情況下，本集團稅前溢利(由於貨幣資產及負債之公平值變動所致)於報告期完結日對人民幣匯率合理可能變動之敏感度。

	人民幣匯率 增加／(減少) %	稅前溢利 增加／(減少) 千港元
二零一三年		
倘港元兌人民幣轉弱	5	556
倘港元兌人民幣轉強	(5)	(556)
二零一二年		
倘港元兌人民幣轉弱	5	693
倘港元兌人民幣轉強	(5)	(693)

信貸風險

本集團其他金融資產(包括貿易應收款項、其他應收款項及現金及銀行結存)因交易對手違約產生之信貸風險，最高金額相等於該等工具之賬面值。本集團僅與獲認可及信譽佳之第三方進行交易。根據本集團政策，所有擬以信貸方式交易之客戶均須經過信譽審查程序。此外，應收款項餘額會持續受到監控。

34. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團之目標乃利用銀行貸款保持資金持續性及靈活性之平衡。本公司董事已檢討本集團之營運資金及資本開支需要，並已確定本集團並無重大流動資金風險。

根據已訂約未貼現賬款，下表載列本集團於報告期完結日之金融負債到期情況：

本集團

	二零一三年			
	於要求時 償還或少於			
	12個月 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
貿易應付款項	3,850	-	-	3,850
計入其他應付款項及應計 款項之金融負債	24,526	-	-	24,526
董事貸款	-	81,894	-	81,894
應付董事款項	-	158,811	-	158,811
長期其他應付款	-	129,052	-	129,052
應付融資租賃費	202	170	-	372
計息銀行借貸	8,143	34,846	8,143	51,132
	36,721	404,773	8,143	449,637
	二零一二年			
於要求時 償還或少於				
12個月 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元	
貿易應付款項	3,429	-	-	3,429
計入其他應付款項及應計 款項之金融負債	23,099	-	-	23,099
董事貸款	-	79,975	-	79,975
應付董事款項	-	147,959	-	147,959
長期其他應付款	-	123,607	-	123,607
應付融資租賃費	202	372	-	574
計息銀行借貸	7,522	35,494	14,724	57,740
	34,252	387,407	14,724	436,383

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

34. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

本公司

	二零一三年			
	於要求時 償還或少於 12個月 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
	計入其他應付款項及應計 款項之金融負債	9,175	22,013	-

	二零一二年			
	於要求時 償還或少於 12個月 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
	計入其他應付款項及應計 款項之金融負債	3,128	29,821	-

於二零一三年十二月三十一日，本公司就授予若干其附屬公司的銀行借款51,132,000港元(二零一二年：57,740,000港元)向銀行提供擔保。

資本管理

本集團管理其資本，以確保本集團能持續經營，同時透過優化負債及股本結餘為股東帶來最大回報。

本集團之資本結構包括現金及銀行結餘及本集團權益持有人應佔權益，包括已發行股本及儲備(誠如綜合權益變動表內詳述)。

本集團以資產負債比率監察資本，資產負債比率即計息借貸除以總資產。計息借貸包括計息銀行及其他借貸及董事貸款。於報告期完結日之資產負債比率如下：

34. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理(續)

本集團

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
計息銀行及其他借貸	51,483	58,267
董事貸款	81,894	79,975
計息借貸總額	133,377	138,242
非流動資產總額	3,958,492	3,707,515
流動資產總額	108,694	96,846
總資產	4,067,186	3,804,361
資產負債比率	0.03	0.04

35. 訴訟

- (a) 於二零零五年八月，本公司附屬公司一名前董事(「原告人」)在香港向(其中包括)本公司(「被告人」)、本公司全資附屬公司以及本公司一名前董事及若干會計人員發出傳訊令狀。根據傳訊令狀，原告人就本集團於二零零零年十二月向原告人控制的私營公司收購一間附屬公司所造成之若干損失提出索償。於索償書中，原告人聲稱其控制的私營公司簽署之代價**33,500,000**港元之收據應撤回，並要求支付未償代價金額**33,500,000**港元。被告人及其他被告人已於二零零六年二月提交送達認收書以提出抗辯。此後至二零一二年三月止並無任何進一步發展。

於二零一二年三月，被告人連同其他被告人，向法院以原訴人從未展開訴訟為理由申請撤銷原訴人的索償申請。其後法院頒佈「除非」執行令，勒令原訴人必須提交起訴理據(如有)。

於二零一三年二月，被告人以及其他被告人向法院申請剔除原告人索償陳述書的部分內容，包括原告人索償聲稱尚未償付代價**33,500,000**港元。於二零一三年三月下旬，法院批准有關申請及可向原告人索回全部訴訟費。於二零一三年四月，原告人就部份裁決送達上訴通告，而該上訴已安排於二零一三年十月進行聆訊。

法院已於二零一三年九月二十六日就由原告人及被告人，連同其他被告人等共同申請的和解協議判令(該「判令」)生效，其中包括：**(1)**撤回原告人全部的上訴；及**(2)**撤回原告人對被告人及其他被告人的訴訟。本公司已於二零一三年十月十七日獲送達該判令的蓋印副本。

35. 訴訟(續)

- (b) 按相關合作企業協議之條款，廣州正大之合作期限由一九九三年十二月三十一日至二零零八年十二月三十一日止初步為期十五年，並可根據中外合作方任何一方於到期時提出續期之要求。於二零零八年十二月，廣州正大及其外資合作方正大均已按廣州正大章程條文之規定，同意延長合作期限十五年，由二零零九年一月一日起生效，但越秀房地產開發經營公司(「越秀國企」)，(中方)在多年前已休止業務，因此無法獲得其同意。另一方面，據稱另一間名為越秀房地產開發經營有限公司(「越房私企」)之企業(該公司為私營公司，多年前曾向越秀國企購入若干資產(但不包括廣州正大之任何權益(如有))聲稱其已從越秀國企取得正大之權益(如有)，但這並非實情。有鑑於此，廣州正大於二零零八年十二月下旬入稟廣州市越秀區人民法院，要求確認取消越房私企在有關合作企業之中方資格(如有)。

有關裁決已於二零零九年七月公佈，認同越房私企已喪失合營企業中合作資格及法律權利。其後，越房私企於二零零九年八月向廣州市中級人民法院(「廣州法院」)提出上訴。於二零零九年十月進行了一次法院聆訊後並無進行任何聆訊。廣州正大及正大尚未收到廣州法院根據相關中國法律及正當司法程序發出之書面有效裁決。上訴之進展詳情及後續事件於本公司日期為二零一三年三月二十五日之公佈內披露。廣州正大及正大現正等候廣州法院或更高級法院按相關中國法律及正當司法程序就上訴作出正式而在法律上有效之判決、通知或指示。

考慮到廣州市越秀區人民法院於二零零九年七月作出之最新裁決、首次上訴聆訊上所有經證實的事實及法律理據以及中國律師及法律顧問作出的意見，本集團對在該上訴案件中獲得有利判決仍然樂觀。

35. 訴訟(續)

- (c) 於二零一三年十月，廣州市國土資源和房屋管理局向廣州正大就兩宗房屋拆遷補償安置事宜，發出兩份房屋拆遷裁決書(「該等裁定」)。該等判定認為，廣州正大須向一千申索人等，支付一次性總額約人民幣**27,600,000**元的現金補償。

於二零一四年一月，廣州正大向廣州市越秀區人民法院提訴行政訴訟，要求推翻該等裁決。於本報告書簽發當日，有關聆訊尚未展開。

在聽取中國律師及顧問的專業意見後，廣州正大對行政訴訟取得有利判決，感到樂觀。

- (d) 於二零一一年，兩名原告，連同重慶超霸以第三原告身份，就一宗合同糾紛在廣州市越秀區人民法院向第三方提出起訴。該案件隨後因法院管轄權限理由被轉介至廣州市中級人民法院(「廣州法院」)審理。於二零一三年九月，廣州法院裁定，重慶超霸須向被告支付應計利息，總額約為人民幣**10,500,000**元。

重慶超霸連同其他兩名原告隨後向廣東省高級人民法院提起上訴。於本報告書簽發當日，有關聆訊尚未展開。

在聽取中國律師和顧問的專業意見後，重慶超霸對上訴取得有利判決，感到樂觀。

36. 關連人士交易

除關連人士交易及關連人士結餘(詳情見財務報表其他所披露者)外，本集團於本年度亦產生董事貸款之利息支出**6,305,000**港元(二零一二年：**6,155,000**港元)。董事貸款詳情披露於財務報表附註24。

37. 審批財務報表

財務報表已於二零一四年三月二十五日獲董事會批准並授權刊發。

五年集團財務概要

以下為本集團過去五個財政年度之業績及資產、負債與非控股股東權益概要，乃摘錄自相關年度已刊發之經審核財務報表並已適當載列如下：

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益	38,304	35,055	34,200	32,775	32,849
稅前溢利	157,490	85,029	104,386	158,104	150,221
所得稅項開支	(42,189)	(23,890)	(13,767)	(42,294)	(46,102)
非控股股東權益前溢利	115,301	61,139	90,619	115,810	104,119
非控股股東權益	(90,561)	(47,410)	(57,979)	(85,854)	(86,376)
本公司普通股權益持有人應佔 本年度溢利	24,740	13,729	32,640	29,956	17,743

資產、負債及非控股股東權益

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產總值	4,067,186	3,804,361	3,679,056	3,484,456	3,210,629
負債總額	(1,342,727)	(1,257,995)	(1,233,354)	(1,228,830)	(1,168,894)
非控股股東權益	(1,885,064)	(1,751,012)	(1,675,568)	(1,550,397)	(1,400,293)
	839,395	795,354	770,134	705,229	641,442

物業權益表

本集團於二零一三年十二月三十一日在中國大陸持有之主要物業之詳情如下：

投資物業

詳情	用途	租期	概約 建築面積 (平方米)	應佔權益 百分比
1. 中華人民共和國 重慶 朝天門 朝東路 港渝廣場第1、2、3、4、8 及11層全層及地庫之部份面積	商業	中期	24,372	100
2. 中華人民共和國 廣東省廣州市越秀區 解放南路以東； 大新路以南； 一德路以北； 及謝恩里以西之土地	商業	中期	233,818	25