

目錄

	頁數
公司資料.....	2
主席報告.....	3-4
董事簡介.....	5
企業管治報告.....	6-11
董事會報告.....	12-17
獨立核數師報告.....	18
綜合損益及其他全面收益表.....	19
綜合財務狀況表.....	20-21
財務狀況表.....	22
綜合權益變動報表.....	23
綜合現金流量表.....	24-25
綜合財務報表附註.....	26-75
財務概要.....	76

公司資料

執行董事

鄭啓文先生 (主席)
許永浩先生

非執行董事

呂馮美儀女士

獨立非執行董事

郭志燊先生
陳儉輝先生
許堅興先生

公司秘書

禰寶華先生

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
香港
金鐘道八十八號
太古廣場第一座三十五樓

律師

歐華律師事務所
香港中環
皇后大道中十五號
公爵大廈十七樓

胡關李羅律師行

香港
康樂廣場一號
怡和大廈二十六樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
創興銀行有限公司

註冊地址

香港中環
雪廠街二十四至三十號
順豪商業大廈三樓

股份過戶處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東一百八十三號
合和中心二十二樓
電話：2980 1333

本公司網站

www.shunho.com.hk

主席報告

本人謹向列位股東報告順豪科技控股有限公司（「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業績及業務發展概況。

業績

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔經審核綜合溢利為439,319,000港元（二零一二年：377,983,000港元），增長16%。

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）。

本公司透過其於華大地產投資有限公司（「華大地產」）的投資享有可觀增長，惟其從華大地產所得之現金收入有限。本公司正尋求其他本地物業投資以增加額外收入。概因其小量現存收入，故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。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席於二零一四年六月十八日（星期三）舉行之股東週年大會（「股東週年大會」），本公司將於二零一四年六月十一日（星期三）至二零一四年六月十八日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格有權出席股東週年大會及於會上投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一四年六月十日（星期二）下午四時三十分前送達香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓（自二零一四年三月三十一日起遷往香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓）本公司之股份過戶處卓佳登捷時有限公司，辦理過戶登記手續。

管理層之討論及分析

於回顧年度內，本集團透過其主要附屬公司華大地產繼續從事其物業投資、物業發展及酒店經營。

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔經審核綜合溢利為439,319,000港元（二零一二年：377,983,000港元），增長16%。

- 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之收入增長32%至689,000,000港元，大部份來自經營酒店之收入及物業租金收入。

由於華麗海景酒店及華麗酒店全年經營，所經營之酒店包括九龍華美達酒店、香港華美達酒店、銅鑼灣華麗精品酒店、華麗海景酒店、華麗酒店、上海華美國際酒店及澳門格蘭酒店（該出售將於二零一四年三月二十日完成）之收入增長39%至583,000,000港元（二零一二年：420,000,000港元）。

來自順豪商業大廈、英皇道633號，與及九龍華美達酒店、香港華美達酒店、澳門格蘭酒店及華麗酒店多間商舖之物業租金收入，合共106,000,000港元（二零一二年：100,000,000港元）。

於回顧年度，本集團出售一間持有位於新界黃金海岸附近之房屋之全資附屬公司，作價63,000,000港元，並為二零一三年帶來盈利40,000,000港元。於二零一三年十二月二十日，本集團與一獨立第三方簽訂協議出售持有澳門格蘭酒店之附屬公司，作價900,000,000港元，該出售將於二零一四年三月二十日完成。該出售將為二零一四年上半年帶來可呈報盈利約620,000,000港元。

其他收入為20,000,000港元（二零一二年：17,000,000港元），其中大部份為物業管理費收入16,000,000港元（二零一二年：16,000,000港元），物業管理費之相關支出為15,000,000港元（二零一二年：14,500,000港元）。

- 本集團於本年度之整體服務成本為232,000,000港元（二零一二年：157,800,000港元），其中231,400,000港元（二零一二年：157,500,000港元）為酒店經營費用包括食品及飲料及銷售成本，而就投資物業所支付之差餉及經紀佣金為600,000港元（二零一二年：300,000港元）。就出租物業租約已支付之經紀佣金為租期三年之應付佣金總額。酒店經營成本之增加主要由於華麗海景酒店及華麗酒店全年經營所致。

本年度之行政費用(不包括折舊)為29,000,000港元(二零一二年:23,000,000港元)作為企業管理辦公室開支,包括董事袍金、行政人員及員工薪金、租金、市場推廣費用及辦公室開支。

其他費用為15,000,000港元(二零一二年:21,800,000港元)。減少6,800,000港元主要由於年內並無開業前費用(二零一二年:華麗海景酒店及華麗酒店之開業前費用為7,400,000港元)。物業管理費支出為15,000,000港元(二零一二年:14,500,000港元)。物業管理費支出增加500,000港元乃由於員工薪酬及基本設施開支增加,同時管理費收入卻維持不變。

- 於二零一三年十二月三十一日,本集團之整體債務為695,000,000港元(二零一二年:1,135,000,000港元)。大部份債務均由華大地產集團所借。本集團(包括華大地產集團)之資本負債比率約為13%(二零一二年:23%)按銀行貸款676,000,000港元(二零一二年:1,074,000,000港元)及欠股東款項19,000,000港元(二零一二年:61,000,000港元)相對已使用資金5,535,000,000港元(二零一二年:4,885,000,000港元)計算。

本集團之銀行貸款主要以港元面值按浮動利率計算利息。因此,本集團之外匯風險極低。於回顧年度內,本集團之僱員數目與二零一二年十二月三十一日之數目大致相同。薪酬及福利均參照市場而釐定。

- 於回顧年度,投資物業如順豪商業大廈、英皇道633號與及九龍華美達酒店、香港華美達酒店、澳門格蘭酒店等商舖及華麗酒店之新商舖近乎全部租出。預計所述物業帶來之租金收入於二零一四年會有適度的增長。

於業績公布日期,出租位於英皇道633號之甲級商廈每年租金收入達80,000,000港元(不包括差餉及管理費收入)。管理層預計該辦公室商廈之租金收入於二零一四年會因租約到期重續而有適度的增長。

- 管理層將盡力完成新酒店之建築以增加本集團之日後盈利基礎及價值。

皇后大道西338號 酒店發展項目

已獲准興建一所具214間客房之服務式住宅酒店發展項目。地積比率已獲批由12增加至13.2而無須額外補地價。現正開展上蓋工程,預計於二零一四年落成。港鐵西區支線之連接將大幅提升該物業未來之價值及業務。

展望未來,管理層預計本集團之酒店營運於二零一四年將會有顯著增長。現仍保持高酒店入住率乃因來自中國之自由行旅客增加、中國放寬旅遊政策及港元兌人民幣貶值所致。酒店業務之增長將提升本集團之總營業額。

管理層為港鐵西區支線於二零一四年連接用而非興奮,將會非常有利於本集團三間酒店近1,000間客房之入住率,房租及酒店價值。

因出售澳門附屬公司而得之出售收益900,000,000港元將有利日後收購酒店或商業物業資產以進一步增加本集團之收入及價值。

預計商業樓宇及商舖之租金收入享有適度的增長。低息環境、疲弱港元及通脹支持本地物業市場之需求,並使本集團之物業組合因而受惠,尤其位於中環及北角之辦公室商廈。

管理層將盡量利用商業樓宇及商舖增長中之租金收入、酒店收入增長、低息環境、具競爭力之港元及通脹,以確保繼續減低整體負債,同時收購被識別為低於市值之物業資產,從而達致提高本集團之收入及價值。本公司正考慮其他本地物業投資,假若成功購買則由額外股本及銀行借貸融資。

承董事會命
主席

鄭啓文

香港,二零一四年二月十九日

董事簡介

鄭啓文先生，執行董事

五十二歲。於一九九零年獲委任為本公司之董事。鄭先生亦為順豪資源集團有限公司（「順豪資源」）（本公司之控股公司）及華大地產投資有限公司（「華大地產」）（本公司之附屬公司）之董事。鄭先生有超過二十年於建築、物業投資及發展之經驗及有超過十年於酒店管理之經驗。鄭先生於英國就讀大學並畢業，持有土木工程學士學位及結構工程之碩士學位。鄭先生為 Mercury Fast Limited（「Mercury」）及 Omnico Company Inc. 之董事，該等公司為本公司之主要股東。

許永浩先生，執行董事

五十一歲。於一九八九年獲委任為本公司之董事。許先生亦為順豪資源及華大地產之董事。許先生於建築、物業投資及物業發展有超過二十年之經驗及於酒店管理有超過十年之經驗。許先生於英國就讀大學並畢業，持有土木工程系之學士學位。

呂馮美儀女士，非執行董事

六十二歲。律師及公證人。於一九九九年獲委任為本公司之董事。呂馮美儀女士亦為順豪資源及華大地產之非執行董事。呂馮美儀女士為歐華律師事務所之合夥人。

郭志燊先生，獨立非執行董事

五十一歲。澳洲特許會計師公會會員及執業會計師。於一九九九年獲委任為本公司之董事。郭先生亦為順豪資源及華大地產之獨立非執行董事。郭先生為郭志燊會計師事務所之合夥人。

陳儉輝先生，獨立非執行董事

五十四歲。英國特許會計師公會資深會員及執業會計師。於二零零四年獲委任為本公司之董事。陳先生亦為順豪資源及華大地產之獨立非執行董事。陳先生持有香港中文大學理學學士學位。陳先生於會計、公司財務及財務管理有豐富經驗。陳先生為陳儉輝會計師行之合夥人。

許堅興先生，獨立非執行董事

四十六歲。英國特許會計師公會資深會員及執業會計師。於二零零五年獲委任為本公司之董事。許先生亦為順豪資源及華大地產之獨立非執行董事。許先生持有工商管理碩士學位。許先生經營許堅興執業會計師行。許先生於會計、公司財務及財務管理有豐富經驗。

企業管治報告

本公司致力制定良好的企業管治常規守則及程序。本公司所遵行的企業管治原則著重高質素之董事會、健全之內部監控，以及對股東之透明度及問責性。

企業管治

本公司之董事會已批准接納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則作為本公司之企業管治守則。

(a) 遵守企業管治守則

在截至二零一三年十二月三十一日止年度內，除下列偏離外，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則之全部守則條文：

守則條文第A.2.1條：主席與行政總裁不應由一人同時兼任

本公司並未分別委任主席與行政總裁。鄭啓文先生現兼任本公司的主席與行政總裁。董事會認為鄭先生兼任主席及行政總裁可以為本集團提供穩健及一貫的領導，利於本公司戰略的有效策劃及推行，符合本公司和股東利益。

守則條文第A.4.1條：非執行董事的委任應有指定任期

本公司之所有董事（包括執行或非執行董事）並無指定任期。根據本公司組織章程細則，每名董事（包括執行或非執行董事）須最少每三年輪流退任一次。因此，本公司認為已採取足夠措施確保其企業管治水平與企業管治守則的規定同等嚴格。

守則條文第A.5.2條：提名委員會應履行載列於(a)至(d)段的責任

本公司採納的提名委員會職權範圍已遵守守則條文第A.5.2條，惟提名委員會並無責任挑選提名有關人士出任董事。大部份提名委員會成員由獨立非執行董事組成，彼等並無參與本公司之日常運作，對業界慣例並無充份認識。上述責任應由董事會負責。

守則條文第B.1.2條：薪酬委員會在職權範圍方面應作為最低限度包括(a)至(h)段的責任

本公司採納的薪酬委員會職權範圍已遵守守則條文第B.1.2條，惟薪酬委員會並無責任批准管理層的薪酬建議、批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償、以及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排。大部份薪酬委員會成員由獨立非執行董事組成，彼等並無參與本公司之日常運作，對業界慣例並無充份認識。上述責任應由董事會負責。

(b) 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認，全體董事於年內均已遵守標準守則所載規定標準。

企業管治報告 (續)

董事會組成及常規

本公司董事會(「董事會」)共同負責監督本集團業務及不同事務的管理工作，確保達致提升股東價值的目標。

根據上市規則，每家上市發行人必須最少有三位獨立非執行董事，其中至少一位須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。於二零一三年十二月三十一日本公司董事會由六位董事組成，包括兩位執行董事、一位非執行董事及三位獨立非執行董事，所有獨立非執行董事具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。

於本報告日期，董事會在主要多元化層面之組成概述如下：

性別	男性	女性					
種族	中國籍						
年齡組別	40-49	50-59	60-69				
服務年期	≤10	>10					
	0	1	2	3	4	5	6

董事數目

董事概無與任何其他董事擁有或維持任何財務、業務、家族或其他重大／有關關係。

各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條之規定提交確認其符合獨立性之週年確認書。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合載於上市規則第3.13條之獨立性指引，並根據該指引條文屬獨立人士。

根據本公司組織章程細則之規定，所有董事(包括非執行董事)須每三年輪流告退。本公司將定期檢討董事會之組成，確保其具備適當及所需之專長、技能與經驗以應本公司業務之需求。董事個人資料列載於第5頁。

根據上文之原因，董事會主席(「主席」)及行政總裁之職務並非由不同人士擔任。

董事會之職責為製訂本集團之策略性方向；訂立目標及業務發展計劃；監督高級管理層之表現及負責企業管治。

在行政總裁之領導下，管理層負責執行由董事會製訂之策略及計劃；及定時就公司之運作提交報告予董事會以確保董事會之職責有效地執行。

所有董事均全力投入董事會事務，而董事會經常以符合本集團最佳利益之方式行事。

董事會負責執行企業管治的職責包括：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

年內，董事會採納有關董事會多元化之政策。

企業管治報告 (續)

董事會定期開會，於二零一三年合共召開四次會議，各董事之出席率載列如下：

	出席於 二零一三年 董事會次數	出席率 百分比
執行董事		
鄭啓文 (主席)	4/4	100%
許永浩	4/4	100%
非執行董事		
呂馮美儀	2/4	50%
獨立非執行董事		
郭志燊	2/4	50%
陳儉輝	2/4	50%
許堅興	2/4	50%

每年定期召開之董事會會議均預早訂定有關舉行日期，使各董事有充裕時間及機會出席。董事可親身或以本公司組織章程細則所訂明的其他電子通訊方式出席會議。

為確保董事對董事會會議之討論事項具備充份資料以作出決定，會議文件均於會議召開前不少於三天送交全體董事。公司秘書或其助理及集團財務總監均出席各董事會定期會議，於有需要時就企業管治、條例監管、會計及財務等事宜向董事會提供意見。董事認為有需要時可隨時獲取集團資料及獨立的專業意見。於董事會會議上經討論及議決之事項均由公司秘書或其助理詳細記錄及存檔。

各新任董事於就任時均獲提供詳盡資料，載列上市規則、相關法例及香港有關監管規例所訂明之董事職責及責任。本公司亦於新任董事就任時安排會議，就公司之業務及運作向有關董事作出簡介。一切更新資料將於有需要時提供予各董事，確保彼等掌握集團業務所涉及的商業與規管環境之最新變化。

董事培訓

自二零一二年四月一日起，董事獲提供本公司表現、狀況及前景的每月更新資料，以便董事會整體及各董事履行其職務。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，發掘並更新彼等的知識及技能。董事於二零一三年所接受的培訓概要如下：

持續專業發展類別

董事姓名	出席 監管發展 及／或 董事職責 之研討會	閱讀監管 更新資料或 有關本公司 或其業務 之資料
鄭啓文	-	✓
許永浩	✓	✓
呂馮美儀	✓	✓
郭志燊	✓	✓
陳儉輝	✓	✓
許堅興	✓	✓

股東大會的出席記錄

股東週年大會
(於二零一三年
六月十八日舉行)

執行董事

鄭啓文	✓
許永浩	✓

非執行董事

呂馮美儀	✓
------	---

獨立非執行董事

郭志燊	✓
陳儉輝	✓
許堅興	✓

企業管治報告 (續)

董事就財務報表所承擔的責任

董事確認須就編製本集團財務報表承擔有關責任。

本公司由集團財務總監掌管會計部，在該部門協助下，董事確保本集團財務報表的編製符合有關法規及適用之會計準則。董事並確保本集團財務報表適時予以刊發。

本公司核數師就本集團財務報表所作之申報責任聲明列載於第18頁之獨立核數師報告內。

年內，本公司向高級管理人員（即執行董事）支付之酬金組別如下：

酬金組別 (港元)	人數
1 – 5,000,000	1
5,000,001 – 9,000,000	1
	<hr/>
	2

核數師酬金

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司核數師收取之費用包括核數服務費用約2,900,000港元及稅務與諮詢服務費100,000港元。

審核委員會

上市規則規定每家上市發行人必須成立由最少三位非執行董事組成之審核委員會，其中大部分成員須為獨立非執行董事及至少一位須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。本公司參考香港會計師公會刊發之「成立審核委員會指引」，已於一九九五年成立審核委員會（「審核委員會」）。根據企業管治常規守則之規定，審核委員會之職權範圍已於二零零五年四月二十日、二零零九年四月十四日及二零一二年三月二十八日作出修訂，大部分內容已採納企業管治守則的條文。審核委員會之職權範圍書可於本公司及聯交所網址查閱。

審核委員會之主要職責包括審查本集團之財務監控及內部監控及風險管理制度、審閱本集團之財務資料（中期及年度業績），以及審查本公司與核數師的關係。審核委員會自成立以來均有定期舉行會議，於二零一三年已舉行兩次會議以履行上述職務，而各成員之出席率載列如下：

	出席於 二零一三年 審核委員會 會議次數	出席率 百分比
郭志燊	2/2	100%
陳儉輝	2/2	100%
許堅興	2/2	100%

於本年度內，審計委員會完成了以下工作：

- 審閱二零一三年度核數費用及向董事會建議批准；
- 審閱二零一三年中期報告及截止二零一三年六月三十日止六個月的中期業績通告；
- 審閱二零一三年度之核數計劃以評估一般核數工作範圍；及
- 審閱二零一二年度已審核財務報告及全年業績通告。

本公司現時之審核委員會由三位獨立非執行董事郭志燊先生（審核委員會主席）、陳儉輝先生及許堅興先生組成。

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報，經已由審核委員會審閱。

內部監控

董事會全權負責集團健全及有效的內部監控系統，包括界定管理架構及相關的權限以協助集團達致商業指標、保管資產以防未經授權使用或處理、確定適當的會計記錄得以保存並可提供可靠的財務資料供內部使用或對外發放，並確定符合相關法例與規則。上述監控系統旨在合理（但並非絕對）保證並無重大失實陳述或損失，並管理（但並非完全消除）營運系統失誤及集團未能達標的風險。

本集團已建立適當的內部監控程序，確保全面、正確及準時記錄會計及管理資料，並定期進行檢討及審查，確保財務報表的編製符合一般認可的會計準則、集團會計政策，以及適用的法律及法規。

內部審計採用風險及監控機制的審計方式。每年的內部審計工作計劃旨在監察既定的內部監控程序是否如實執行，尤其注意集團可預見的高風險活動。

董事會已對本集團內部監控系統效用進行審閱，並按年考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源，員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。董事會認為在回顧年度行使之內部監控系統及截至刊發本年報及財務報表之日期為止是有效的及足夠確保股東、客戶及僱員之利益及本集團之資產之安全。

薪酬委員會

根據企業管治常規守則，本公司已於二零零五年四月二十日成立薪酬委員會（「薪酬委員會」），薪酬委員會之職權範圍書於二零一二年三月二十八日作出修訂，大部分與企業管治守則所載之條文相同，並可於本公司及聯交所網址查閱。現時薪酬委員會成員包括郭志榮先生（薪酬委員會主席，獨立非執行董事），以及鄭啓文先生（執行董事）及陳儉輝先生（獨立非執行董事）。於二零一三年薪酬委員會並無舉行會議。

薪酬委員會之主要職責包括就本公司董事及高級管理人員之薪酬政策及架構向董事會作出建議，並參照董事會不時通過之企業目標，檢討全體執行董事與高級管理人員之特定薪酬待遇。

薪酬委員會就執行董事的薪酬建議諮詢本公司主席及／或行政總裁，如認為有需要，亦可索取專業意見。

提名委員會

於二零一二年三月二十八日，董事會議決設置提名委員會，而委員會成員包括鄭啓文先生（委員會主席，執行董事）、陳儉輝先生（獨立非執行董事）及許堅興先生（獨立非執行董事）。提名委員會之職權範圍書可於本公司及聯交所網址查閱。

提名委員會已於二零一二年三月成立，並根據企業管治守則訂明其職權範圍。提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。提名委員會就候選人的資格、經驗、品格及對本公司作貢獻的潛力考慮出任董事的合適人選，並經計及上市規則第3.13條所載的獨立性規定評核獨立非執行董事的獨立性。於提名委員會成立前，提名委員會的角色及功能由董事會負責。年內，提名委員會已召開一次會議。

本公司於二零一三年八月三十日採納董事會成員多元化政策。甄選董事會成員候選人將會考慮多項因素，包括並不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期等。將因應被揀選候選人之長處及將對董事會作出之貢獻而作最終決定。

公司秘書

公司秘書為禰寶華先生，禰先生為香港特許公司秘書公會及英國特許公司秘書公會的資深會員。彼亦持有香港特許秘書公會頒發的執業者認可證明。雖然公司秘書並非本公司之全職僱員，禰先生向董事會匯報，並負責就管治事宜向董事會提供建議。本公司與公司秘書之主要聯絡人為黃桂芳小姐（本公司之助理公司秘書）。在二零一三年內，公司秘書確認彼已於有關專業培訓進修不少於十五小時。

組織章程文件

年內，本公司之組織章程文件並無重大變動。

股東權利

以下之摘要乃根據企業管治守則第O段的強制性披露規定而須予以披露並為關於本公司股東若干權利。

請求召開股東大會

於二零一四年三月三日前，股東可根據公司條例（香港法例第32章）第113條要求董事召開股東特別大會，於二零一四年三月三日及其後，股東可根據新公司條例（香港法例第622章）（「新公司條例」）第566條至第568條召開股東大會。

根據新公司條例第566條，如本公司收到佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的本公司股東的要求，要求召開股東大會，則董事須召開股東大會。該要求須述明有待在有關股東大會上處理的事務的一般性質；及可包含可在該股東大會上恰當地動議並擬在該股東大會上動議的決議的文本。該要求可採用印本形式（存放於本公司註冊辦事處，地址為香港中環雪廠街二十四至三十號順豪商業大廈三樓，並請註明「董事會收」）或電子形式（電郵：sh004@ramadahongkong.com）送交本公司；及須經提出該要求的人認證。根據新公司條例第567條，董事須根據新公司條例第566條召開股東大會時，須於他們受到該規定所規限的日期後的21日內，召開股東大會。而該股東大會須在召開股東大會的發出的日期後的28日內舉行。

於股東週年大會提呈建議

股東可根據公司條例（香港法例第32章）第115A條（於二零一四年三月三日前）及新公司條例第615條及第616條（於二零一四年三月三日及其後）的規定及程序於股東週年大會提呈議案。

新公司條例第615條規定，本公司如收到(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%的本公司股東；或(b)最少50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的要求，要求發出某決議的通知，則須發出該通知。該要求(a)可採用印本形式（存放於本公司註冊辦事處，地址為香港中環雪廠街二十四至三十號順豪商業大廈三樓，並請註明「董事會收」）或電子形式（電郵：sh004@ramadahongkong.com）送交本公司；(b)須指出有待發出通知所關乎的決議；(c)須經所有提出該要求的人認證；及(d)須於(i)該要求所關乎的股東週年大會舉行前的6個星期之前；或(ii)（如在上述時間之後送抵本公司的話）該股東大會的通知發出之時送抵本公司。新公司條例第616條規定，本公司根據新公司條例第615條須就某決議發出通知時，須(a)按發出有關股東大會的通知的同樣方式；及(b)在發出該股東大會的通知的同時，或在發出該股東大會的通知後，在合理的切實可行的範圍內盡快，自費將該決議的通知的文本，送交每名有權收到該股東週年大會的通知的本公司股東。

根據本公司組織章程細則第120條，除非本公司已獲得有意提名該名人士推選為董事之書面通知及該名人士有意被推選之書面通知，否則概無任何人士（退任董事除外）（除非獲董事會推選）合符資格在任何股東大會上被推選出任董事職位，惟發出有關通知之最少限期應最少為期七天。呈交有關通知之限期應不早於寄發指定為有關推選而召開之股東大會通告後之日開始，並不得遲於該股東大會日期前七日為止。股東提名候選董事的程序詳情可參閱本公司網站。

投資者關係及股東通訊

本公司與股東及投資者建立不同的通訊途徑；(i)公司通訊之印刷本、(ii)股東可於股東週年大會上發表建議及與董事交換意見、(iii)本公司投資分析員簡佈會以提供本集團最新業務及業績資料，及(iv)本公司之股份過戶處就股份登記事宜為股東提供服務。

股東可於任何時間將其查詢及關注寄往本公司之註冊辦事處致本公司之董事會收。

董事會報告

董事會謹提呈其截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一投資控股公司。其主要附屬公司之業務則載列於綜合財務報表附註32。

業績及分配

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績載列於第19頁之綜合損益及其他全面收益表內。

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）。

股本

本公司股本之詳情載列於綜合財務報表附註24。於年度內本公司股本並沒有變動。

儲備

本集團年內儲備之變動載列於第23頁。本公司年內儲備之變動載列於綜合財務報表附註25。

於二零一三年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備包括保留溢利672,558,000港元（二零一二年：632,927,000港元）。

物業、機器及設備

本集團物業、機器及設備於年內變動之詳情載列於綜合財務報表附註13。

投資物業

本集團所有投資物業於二零一三年十二月三十一日進行重估。重估引致之增值約299,000,000港元已計入綜合損益及其他全面收益表。

本集團投資物業於年內變動之詳情載列於綜合財務報表附註15。

發展中物業

年內，發展中物業之發展費用約26,000,000港元。

本集團發展中物業於年內變動之詳情載列於綜合財務報表附註16。

借款

銀行貸款預定還款之分析載列於綜合財務報表附註23。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或任何其附屬公司並無購買、出售及購回任何本公司之上市證券。

董事會報告 (續)

董事

年內及截至本報告日期止本公司之董事為：

執行董事

鄭啓文先生
許永浩先生

非執行董事

呂馮美儀女士
郭志榮先生*
陳儉輝先生*
許堅興先生*

* 獨立非執行董事

依照本公司之組織章程細則，鄭啓文先生及許堅興先生於即將舉行之股東週年大會上將依章告退，並願意膺選連任。

現時每位非執行董事之任期為截至依照本公司之組織章程細則輪值告退之日止。

擬於即將舉行之股東週年大會上候選連任之董事並無擁有與本集團訂立於一年內沒有賠償（法定賠償除外）而本集團不可終止之服務合約。

本公司已就各獨立非執行董事於本公司之獨立性，從彼等接獲週年確認書，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

董事於上市證券之權益

於二零一三年十二月三十一日，(a)根據證券及期貨條例（「證券條例」）第352條須載錄於由本公司存備之登記冊內；或(b)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），本公司董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（按證券條例第XV部之釋義）擁有股份、相關股份及債權證之權益或淡倉如下：

本公司

董事姓名	身份	權益性質	持有股份數目	約佔持股量	
				股份/相關	持股量
鄭啓文	彼所控制公司之權益	公司	350,043,999 (附註)		65.18

附註：

Omnico Company Inc.及Mercury Fast Limited分別實益擁有股份281,904,489股及68,139,510股，分別佔本公司已發行股本中52.49%及12.69%。鄭啓文先生於該等公司中均擁有控股權益。

相聯法團

董事姓名	相聯法團名稱	身份	權益性質	持有 約佔	
				股份/相關	持股量
鄭啓文	華大地產投資有限公司 （「華大地產」） (附註1)	彼所控制公司之權益	公司	6,360,585,437	71.09
鄭啓文	順豪資源集團有限公司 （「順豪資源」） (附註2)	彼所控制公司之權益	公司	216,608,825	71.20
鄭啓文	Trillion Resources Limited （「Trillion Resources」） (附註3)	實益擁有	個人	1	100.00

附註：

1. 華大地產，本公司之附屬公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。
2. 順豪資源，本公司之中介控股公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。
3. Trillion Resources，本公司之最終控股公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司。

優先認股權

華大地產(本公司之附屬公司)於二零一三年十一月十四日舉行之股東特別大會採納僱員認股權計劃(該「認股權計劃」)。根據認股權計劃,華大地產之董事會可按其內訂明之條款及條件酌情決定華大地產及其附屬公司(「華大地產集團」)之任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立執行董事)及任何僱員在華大地產董事會認為(按其全權酌情釐定)彼等對華大地產集團曾作出貢獻或將會作出貢獻(該「參與人」)提議授出認股權以認購華大地產之股份(「華大地產股份」)。

認股權計劃之概要如下:

(i) 目的

認股權計劃為一項股份獎勵計劃,旨在獎勵參與人對華大地產集團作出貢獻,並鼓勵參與人努力提升華大地產及其股份之價值,有利華大地產及其股東整體利益。

(ii) 最高股份數目

(1) 10%限額

因行使根據認股權計劃而授出之全部認股權而發行之華大地產股份之最高數目不得超過於採納日期華大地產之已發行華大地產股份數目10%(即華大地產股份894,705,135股)。

(2) 個別限額

於截至授出認股權日期止任何十二個月期間內,根據認股權計劃及華大地產任何其他認股權計劃授出的認股權(包括已行使及尚未行使的認股權)獲行使而向每位參與人發行及須予發行的華大地產股份總數,不得超逾授出認股權當日已發行華大地產股份的1%。額外授出超逾上述1%限額的認股權須獲華大地產之股東於股東大會上批准(該參與人及其聯繫人(定義見上市規則)必須放棄投票權),及/或遵守上市規則不時訂明的其他規定。

向華大地產之董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人獲授予認股權,必須獲華大地產之獨立非執行董事批准。倘華大地產之董事會建議向華大地產主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人授出認股權,將導致截至及包括建議授出該認股權日期止十二個月期間內因行使已向該名人士授出及將授出的認股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的認股權)而發行及將發行的華大地產股份數目:(i)共佔已發行華大地產股份超過0.1%(或上市規則不時規定的其他百分比);及(ii)根據華大地產股份在每個授出日期的正式收市價計算,總值超過5,000,000港元或上市規則可能不時規定的該等其他數額,此等進一步授出的認股權須獲華大地產之股東於股東大會上批准(所有華大地產關連人士必須放棄投票權)及/或遵守上市規則不時訂明的其他規定。

(3) 30%之最高限額

根據認股權計劃及華大地產任何其他認股權計劃須於授出及有待行使的所有認股權在行使時可予發行的華大地產股份,任何時候不得超過不時已發行華大地產股份的30%。

(iii) 認股權行使期限

認股權可根據認股權計劃的條款於認股權期間(認股權期間由董事會於提議授出認股權時釐定並知會承授人)內隨時行使,其屆滿日不得遲於由授出日期起計十年。

(iv) 於接納認股權時應付款項

於接納認股權後,承授人須向華大地產支付10港元作為獲授認股權的代價。

(v) 行使價

根據認股權計劃授出任何個別認股權的華大地產股份認購價，將由華大地產之董事會全權酌情釐定，惟該價格不得少於以下的最高者：(i) 在授出認股權當日華大地產股份於聯交所每日報價表所報的正式收市價；(ii) 華大地產股份在緊接授出認股權日期前五個營業日於聯交所每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii) 華大地產股份面值。

(vi) 認股權計劃之餘下年期

除非經由華大地產股東大會或經由董事會提前終止，否則認股權計劃自其獲採納日期起十年內生效及有效。

(vii) 認股權計劃下可予發行之股份

於本報告日期，根據認股權計劃可予發行之華大地產股份總數為894,705,132股，相當於華大地產已發行華大地產股份總數之10%。

截至二零一三年十二月三十一日止，並無根據認股權計劃授出認股權，本公司及其附屬公司亦無採納其他認股權計劃。

除上述所披露者及由一位董事受託於彼等直屬控股公司而持有其附屬公司之股份外，於二零一三年十二月三十一日，(a) 根據證券條例第352條載錄於須由本公司存備之登記冊內；或(b) 根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所，概無本公司之董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券條例第XV部之釋義）擁有任何股份、相關股份及債權證之權益或淡倉，並概無董事或其聯繫人士或其配偶或其十八歲以下之子女擁有任何權利可認購本公司或相聯法團之證券或於年內已行使任何該等權利。

收購股份或債權證之安排

除上述所披露者外，年內任何時間本公司或其任何控股公司、同系附屬公司或其附屬公司概無作出任何安排使本公司董事藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益。

董事於重大合約及關連人士交易中之利益

年內，本集團與若干關連人士進行交易，該等交易之詳情載列於綜合財務報表附註8及31。

另外，本公司及其附屬公司與華大地產集團及順豪資源集團有下列各項交易：

- (a) 由本公司附屬公司擁有一物業租予華大地產。本年度按雙方協議已收取華大地產之租金淨額為1,200,000港元。
- (b) 年內，本公司提供無抵押借款予華大地產及其附屬公司。截至二零一三年十二月三十一日止，該借款金額為21,334,000港元，以固定利率5%計算利息及在接獲通知後須即時償還。該借款金額為12,721,000港元為免息及須於二零一四年七月十八日償還。該借款金額為42,502,000港元，以香港銀行同業拆息加4%計算利息及在接獲通知後須即時償還。本年度本公司就該等借款應收之利息為2,772,000港元。
- (c) 年內，本公司應支付予華大地產之行政費用數額為3,074,000港元作為該等公司以成本代支形式提供服務。

董事會報告 (續)

- (d) 本公司之間接附屬公司Longham Investment Limited (「Longham Investment」) (作為賣方) 與本公司 (作為買方) 於二零一三年四月二十六日簽訂協議，Longham Investment出售其全資附屬公司Trans-Profit Limited (「Trans-Profit」) 之股份250,000股予本公司，作價113,077,000港元。
- (e) Longham Investment (作為賣方) 與本公司之控股公司Omnico Company Inc. (「Omnico」) (作為買方) 於二零一三年四月二十六日簽訂協議，Longham出售Trans-Profit之股份70,000股予Omnico，作價31,662,000港元。

除所披露者外：

- (a) 本公司或其任何控股公司、同系附屬公司或其附屬公司於年內任何時間概無訂立本公司董事於其中擁有直接或間接重大權益之重大合約；及
- (b) 根據聯交所證券上市規則之規定，概無其他交易須披露為關連交易。

年內所有在位之董事中鄭啓文先生於順豪資源、華大地產及本公司之股本中擁有間接權益。

於該等交易並無利益之董事認為，該等交易乃在本集團一般業務及按正常商業條款進行。

管理合約

年內或於本年度結算日，本公司或其任何附屬公司概無就其業務之全部或任何重大部份訂立或存有有關管理及行政之重大合約。

主要客戶及供應商

本集團首五大供應商及客戶之購買總額及銷售總額均分別低於本集團總購買額及總銷售額之10%。

董事、彼等的聯繫人士或據董事所知任何擁有本公司股本5%以上的股東概無擁有本集團五大客戶或供應商的任何權益。

主要股東

於二零一三年十二月三十一日，根據證券條例第336條而須由本公司存備之登記冊所載，下列人士 (不屬本公司董事或最高行政人員) 擁有本公司股份之權益：

股東姓名	身份	股份數目	約佔持股量百分比
Mercury Fast Limited (「Mercury」)	實益擁有	68,139,510	12.69
華大地產 (附註1)	彼所控制公司之權益	68,139,510	12.69
Omnico (附註2)	實益擁有及彼所控制公司之權益	350,559,447	65.27
順豪資源 (附註3)	彼所控制公司之權益	350,742,682	65.31
Trillion Resources (附註3)	彼所控制公司之權益	350,742,682	65.31
李佩玲 (附註4)	配偶之權益	350,742,682	65.31

董事會報告 (續)

附註：

1. Mercury為華大地產之全資附屬公司。
2. Omnico實益擁有股份282,419,937股，同時被視為擁有由Mercury持有之股份68,139,510股之權益，Mercury由華大地產持有100%權益，華大地產由本集團擁有71.09%，而本公司則直接及間接由Omnico擁有65.27%之權益及由順豪資源持有65.31%之權益。
3. Omnico為順豪資源之全資附屬公司，順豪資源由Trillion Resources直接及間接擁有71.20%，而Trillion Resources則由鄭啓文先生全資擁有。因此，順豪資源及Trillion Resources因其在Omnico及另一間順豪資源之附屬公司中擁有直接或間接權益而被視為擁有股份350,742,682股之權益。
4. 李佩玲女士因其配偶鄭啓文先生（本公司之董事）於該等股份之權益而被視為擁有股份350,742,682股之權益。

除上述所披露者外，根據本公司遵照證券條例第336條而須由本公司存備的登記冊所載，概無任何人士（本公司董事或最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

公眾持股

根據本公司所擁有之公眾資料並就董事所知悉，於本報告日期，本公司已發行股份之公眾持股為不少於上市規則所規定的25%。

核數師

於即將召開之股東週年大會上，本公司將會提呈一項決議案繼續聘任德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事會命
主席

鄭啓文

香港，二零一四年二月十九日

Deloitte. 德勤

致順豪科技控股有限公司股東
(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第19頁至第75頁順豪科技控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「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損益及其他全面收益表、綜合權益變動報表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表之責任

貴公司之董事須負責根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例編製及真實與公平地列報該等綜合財務報表,並實施董事認為必要的內部監控,以使所編製之綜合財務報表不存在因欺詐或錯誤而出現重大失實陳述。

核數師之責任

我們的責任是根據我們的審核,對該等綜合財務報表作出意見,並根據香港公司條例第141條,僅向全體股東報告本行之意見,除此以外,並不作其他用途。我們並不就本報告內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核工作。該準則要求我們遵守道德規範,並策劃及執行審核,以合理地確定該等綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以取得有關綜合財務報表所載數額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷,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。當作出該等風險評估時,核數師會考慮與該公司編製及真實與公平地列報綜合財務報表相關之內部監控,以設計適合當時情況之審核程序,然而,並非為對公司之內部監控之成效發表意見。審核亦包括評估董事所採用之會計政策之合適性,及所作出之會計估計之合理性,以及評估綜合財務報表之整體呈報方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 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,並已按香港公司條例妥善編製。

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一四年二月十九日

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 千港元	二零一二年 千港元
收入	5	688,736	520,503
銷售成本		(4,435)	(3,560)
其他服務成本		(227,552)	(154,235)
物業、機器及設備之折舊及預付土地租賃費用回撥		(70,741)	(38,056)
毛利額		386,008	324,652
投資物業之公平值升值	15	299,213	298,220
其他收入及盈利	7	20,313	16,739
出售一附屬公司之盈利	33	40,140	–
行政費用			
– 折舊		(3,926)	(3,680)
– 其他		(28,584)	(23,142)
		(32,510)	(26,822)
其他費用	7	(14,973)	(21,823)
財務成本	8	(17,166)	(11,008)
除稅前溢利	9	681,025	579,958
所得稅費用	11	(62,198)	(48,187)
本年度溢利		618,827	531,771
其他全面收益			
可能會在其後重新歸類至損益表之項目			
因換算海外經營而產生之匯兌差異		2,043	1,236
可供出售投資之公平值之盈利		15,651	25,040
本年度其他全面收益		17,694	26,276
本年度全面收益總額		636,521	558,047
本年度應佔溢利：			
本公司擁有人		439,319	377,983
非控制性權益		179,508	153,788
		618,827	531,771
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		451,895	396,665
非控制性權益		184,626	161,382
		636,521	558,047
		港仙	港仙
每股盈利	12		
基本		93.7	80.6

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 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	13	2,562,374	2,724,021
預付土地租賃費用	14	35,014	60,177
投資物業	15	3,064,000	2,925,100
發展中物業	16	263,276	237,338
可供出售投資	18	104,074	88,423
		<u>6,028,738</u>	<u>6,035,059</u>
流動資產			
存貨		826	963
持作出售物業		–	21,650
預付土地租賃費用	14	922	1,502
貿易及其他應收帳款	19	23,856	30,575
其他按金及預付款項		12,360	7,549
已抵押銀行存款	20	–	110
銀行結餘及現金	20	314,565	179,918
		<u>352,529</u>	<u>242,267</u>
歸類為持作出售之資產	22	<u>290,560</u>	<u>–</u>
		<u>643,089</u>	<u>242,267</u>
流動負債			
貿易及其他應付帳款及預提帳款	21	32,023	61,094
已收租金及其他按金		18,804	15,162
欠一中介控股公司之款項	31(a)	18,975	9,801
欠最終控股公司之款項	31(b)	405	51,072
稅務負債		18,486	20,409
銀行貸款	23	676,325	1,074,411
		<u>765,018</u>	<u>1,231,949</u>
歸類為持作出售之資產之相關負債	22	<u>202,030</u>	<u>–</u>
		<u>967,048</u>	<u>1,231,949</u>
淨流動負債		<u>(323,959)</u>	<u>(989,682)</u>
總資產減流動負債		<u><u>5,704,779</u></u>	<u><u>5,045,377</u></u>

綜合財務狀況表 (續)

於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
資本及儲備			
股本	24	268,538	268,538
股本溢價及儲備		<u>3,708,028</u>	<u>3,255,354</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>3,976,566</u>	<u>3,523,892</u>
非控制性權益		<u>1,558,564</u>	<u>1,361,160</u>
		<u>5,535,130</u>	<u>4,885,052</u>
非流動負債			
已收租金按金		25,762	22,625
遞延稅務負債	26	<u>143,887</u>	<u>137,700</u>
		<u>169,649</u>	<u>160,325</u>
		<u>5,704,779</u>	<u>5,045,377</u>

載於第19頁至75頁之綜合財務報表經董事會於二零一四年二月十九日批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

許永浩
董事

鄭啓文
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 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	17	536,506	403,071
應收附屬公司之款項	17	471,926	492,643
		<u>1,008,432</u>	<u>895,714</u>
流動資產			
其他應收帳款及預付款項		198	200
應收附屬公司之款項	17	69,255	138,684
可退回稅款		828	549
銀行結餘及現金	20	195	107
		<u>70,476</u>	<u>139,540</u>
流動負債			
其他應付帳款及預提帳款		672	1,037
欠一中介控股公司之款項	31(a)	13,002	9,801
		<u>13,674</u>	<u>10,838</u>
淨流動資產		<u>56,802</u>	<u>128,702</u>
總資產減流動負債		<u>1,065,234</u>	<u>1,024,416</u>
資本及儲備			
股本	24	268,538	268,538
股份溢價及儲備	25	796,696	755,878
		<u>1,065,234</u>	<u>1,024,416</u>

許永浩
董事

鄭啓文
董事

綜合權益變動報表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	歸屬於本公司擁有人												
	股本	股本溢價	股本儲備	物業 重估儲備	證券 重估儲備	一般儲備	外幣 匯兌儲備	由一 附屬公司 持有之本 公司股份	其他儲備	保留溢利	小計	非控制性 權益	總計
	千港元	千港元	千港元 (附註(a))	千港元 (附註(b))	千港元	千港元	千港元	千港元 (附註(c))	千港元 (附註(d))	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一二年一月一日	268,538	118,770	4,181	50,186	9,817	263	11,896	(12,271)	502,037	2,173,810	3,127,227	1,211,417	4,338,644
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	377,983	377,983	153,788	531,771
因換算海外經營而產生 之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	882	-	-	-	882	354	1,236
可供出售投資之公平值之盈利	-	-	-	-	17,800	-	-	-	-	-	17,800	7,240	25,040
本年度全面收益總額	-	-	-	-	17,800	-	882	-	-	377,983	396,665	161,382	558,047
已付予非控制性權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,639)	(11,639)
於二零一二年十二月三十一日	268,538	118,770	4,181	50,186	27,617	263	12,778	(12,271)	502,037	2,551,793	3,523,892	1,361,160	4,885,052
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	439,319	439,319	179,508	618,827
因換算海外經營而產生 之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	1,449	-	-	-	1,449	594	2,043
可供出售投資之公平值之盈利	-	-	-	-	11,127	-	-	-	-	-	11,127	4,524	15,651
本年度全面收益總額	-	-	-	-	11,127	-	1,449	-	-	439,319	451,895	184,626	636,521
已付予非控制性權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,105)	(18,105)
出售於一附屬公司之部份權益	-	-	-	-	-	-	-	-	779	-	779	30,883	31,662
於二零一三年十二月三十一日	<u>268,538</u>	<u>118,770</u>	<u>4,181</u>	<u>50,186</u>	<u>38,744</u>	<u>263</u>	<u>14,227</u>	<u>(12,271)</u>	<u>502,816</u>	<u>2,991,112</u>	<u>3,976,566</u>	<u>1,558,564</u>	<u>5,535,130</u>

附註：

- 股本儲備於一九八八年六月二十八日本公司因股本減值而產生。
- 倘有關物業被出售時，由物業、機器及設備轉往投資物業時而被凍結之物業重估儲備將轉往保留溢利。
- 由一附屬公司持有之本公司股份指該企業成為本公司之附屬公司時，該企業所持有本公司股份之帳面值。
- 其他儲備由增購附屬公司之額外權益或並無失去控制權下出售附屬公司之部份權益而產生。

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 千港元	二零一二年 千港元
經營業務			
除稅前溢利		681,025	579,958
經調整：			
銀行存款之利息收入		(1,616)	(752)
財務成本		17,166	11,008
投資物業之公平值升值		(299,213)	(298,220)
出售物業、機器及設備之盈利		(1,050)	(11)
出售一附屬公司之盈利	33	(40,140)	–
物業、機器及設備之折舊		73,054	40,234
預付土地租賃費用之回撥		1,613	1,502
營運資金變動前之經營現金流量		430,839	333,719
存貨增加		(55)	(303)
貿易及其他應收帳款減少(增加)		2,194	(10,635)
其他按金及預付款項增加		(5,169)	(386)
貿易及其他應付帳款及預提帳款(減少)增加		(1,174)	5,999
已收租金及其他按金增加		8,989	4,008
由經營所產生之現金		435,624	332,402
已付香港利得稅		(38,118)	(24,864)
已付其他地區之收入稅項		(4,390)	(3,900)
已收銀行存款利息		1,616	752
來自經營業務之現金淨額		394,732	304,390
投資業務			
出售附屬公司之已收訂金	22	180,000	–
出售一附屬公司之收益，除現金及現金等價物之淨額	33	62,133	–
發展中物業之支出		(47,852)	(133,036)
購入物業、機器及設備		(5,393)	(22,452)
出售物業、機器及設備之收益		1,081	47
已抵押銀行存款減少		110	–
來自(用於)投資業務之現金淨額		190,079	(155,441)

綜合現金流量表 (續)

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
融資活動		
已付利息	(20,078)	(25,511)
銀行貸款之還款	(398,086)	(36,546)
已付予非控制性權益之股息	(16,812)	(7,759)
欠一中介控股公司之貸款	49,508	10,163
欠一中介控股公司款項之還款	(8,672)	(967)
欠最終控股公司之貸款	693	2,132
欠最終控股公司款項之還款	(51,360)	(11,020)
用於融資活動之現金淨額	(444,807)	(69,508)
現金及現金等價物之增加淨額	140,004	79,441
年初之現金及現金等價物	179,918	100,683
外匯兌換率變動之影響	(247)	(206)
年終之現金及現金等價物	319,675	179,918
代表：		
銀行結餘及現金	314,565	179,918
歸類為持作出售之銀行結餘及現金	5,110	—
	319,675	179,918

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. 概述

本公司為一間在香港註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。

本公司之直屬控股公司為Omnicco Company Inc.，一間由順豪資源集團有限公司（「順豪資源」）全資擁有的附屬公司，順豪資源為於香港註冊成立之公眾有限公司，而其股份在香港聯交所上市。董事會認為本公司之最終控股公司為Trillion Resources Limited（「Trillion Resources」），一間在英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）註冊成立之國際業務公司。

本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址均為香港中環雪廠街二十四至三十號順豪商業大廈三樓。

本綜合財務報表以港元呈報，港元同時為本公司之計值貨幣。

本集團之主要業務為投資及經營酒店、物業投資、物業發展、證券投資及買賣及庫存投資。

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本集團本年度首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

應用香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」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」處理綜合財務報表及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12條「綜合－特別目的實體」的部份。香港財務報告準則第10號更改控制權的定義，致使投資者於下列情況下擁有對投資對象的控制權：(a) 對投資對象的控制權，(b) 參與投資對象所得可變回報的風險或權利，及(c) 行使其權力以影響其回報的能力。該三項標準須同時滿足，投資者方擁有對投資對象的控制權。控制權先前定義為有權規管實體的財務及經營政策以從其業務中獲益。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。

因採納香港財務報告準則第10號，本集團就釐定是否擁有投資對象的控制權方面改變其會計政策。是項採納並不改變於二零一三年一月一日本集團已達成控制權結論之投資對象。

應用香港財務報告準則第12號「於其他企業權益之披露」之影響

香港財務報告準則第12號為一項新的披露準則，並應用於擁有附屬公司、合營安排、聯營公司之權益之企業及／或未綜合入帳的結構性的權益之實體。一般而言，應用香港財務報告準則第12號使綜合財務報表作更廣泛披露（詳情請見附註32）。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

本集團已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號對公平值計量及公平值計量之披露建立單一指引。香港財務報告準則第13號範圍廣泛：香港財務報告準則第13號之公平值計量規定適用於其他香港財務報告準則要求或允許作出公平值計量及作出有關公平值計量之披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟香港財務報告準則第2號範圍內以股份為基礎支付之交易、香港會計準則第17號範圍內之租賃交易，及若干類似公平值但並非公平值之計量(如就計量存貨而言之可變現淨值或就減值評估而言之使用價值)除外。

香港財務報告準則第13號對公平值的定義為在資本(或在最有利的)市場中，根據計量日的當時市場狀況，釐定出售資產所得到的作價(或轉讓負債所付出，如在釐定負債的公平值)。在香港財務報告準則第13號下之公平值指一個出售價格，不論該價格是否直接觀察或使用另一估值技術估計得出。此外，香港財務報告準則第13號包括作出廣泛披露之規定。

香港財務報告準則第13號規定自二零一三年一月一日起可無追溯應用。此外，在首次應用該準則前所提供的比較資料，實體可按特定過渡條文，毋須遵守該準則所要求的披露規定。根據該等過渡條文，集團毋須就香港財務報告準則第13號所規定，為二零一二年同期作出任何新披露(詳情請見二零一三年披露附註15及附註36)。除了額外披露之外，應用香港財務報告準則第13號，對本集團於綜合財務報表內已確認之金額並無任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)「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號之修訂。香港會計準則第1號之修訂對全面收益表及損益表引入新專門用語。根據香港會計準則第1號之修訂，「全面收益表」乃更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂保留可於一個單一報告內或於兩個獨立而連續之報告內呈列損益及其他全面收益表之選擇權。香港會計準則第1號(修訂本)規定在其他全面收益部份作額外披露，而使其他全面收益項目分為兩類：(a)於其後不會重新分類至損益之項目；及(b)符合指定條件後，於其後可以重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配，而修訂本並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收益項目之選擇權。修訂本已追溯應用，因此其他全面收益項目之呈列將予修定以反映有關變動。除上述呈列之變動外，應用香港會計準則第1號(修訂本)不會對損益、其他全面收益及全面收益總額有任何影響。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本集團並未提早應用以下已頒佈惟尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港財務報告準則第27號(修訂本)	投資實體 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	界定利益福利計劃：僱員供款 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 ³
香港會計準則第9號	金融工具 ³
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具更替及對沖會計之延續 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	對香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度 改進 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	對香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度 改進 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效

³ 可供應用 — 強制生效日期將於落實香港財務報告準則第9號之未完成階段後釐定

⁴ 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效，附有限豁免情況

應用已頒佈而尚未生效之香港財務報告準則第9號「金融工具」對本年度之影響已於截至二零一二年十二月三十一日止本集團之年度財務報表中披露。

除上文所述者外，本公司之董事預計應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對綜合財務報表將不會有重大影響。

3. 主要會計政策

本綜合財務報表根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例而編製。此外，本綜合財務報表包括根據香港聯交所證券上市規則所要求之適用披露資料。

所採用主要會計政策如下：

編製帳目基準

綜合財務報表按歷史成本基準編製，投資物業及若干金融工具以公平值計量則除外，於載列於下文之會計政策中解釋。

歷史成本一般根據貨品交易所付出之公平值計算。

公平值為市場於計量日在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓的負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察或以其他估值技巧估計。在估計資產或負債之過程中，本集團已計算該資產或負債之特性，倘若市場參與人將考慮該特性而於計量日對該資產或負債出價。於綜合財務報表作為計量及／或披露公平值均按此基準而釐定，包含在香港財務報告準則第2號範圍內之以股份為基礎支付之交易，包含在香港財務報告準則第17號範圍內之租賃交易，及若干類似公平值但並非公平值之計量，如香港會計準則第2號可變現淨值或香港會計準則第36號使用價值等則除外。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

編製帳目基準 (續)

另外，作為財務呈報用途，用於計量公平值的輸入數據的可觀察程度和重要性來決定的公平值架構級別分類（第一、第二及第三級別），陳述如下：

- 第一級別輸入數據為於活躍市場之標價（未經調整），以識別資產或負債，而該實體於計量日可作評估；
- 第二級別輸入數據為除了第一級別所含標價之外直接地或間接地可觀察之資產或負債；及
- 第三級別輸入數據為資產或負債的不可觀察之輸入數據。

綜合帳目基準

本綜合財務報表包括本公司及由本公司及其附屬公司所控制企業（包括結構企業）。當本公司符合以下要素時，則取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與被投資對象而就浮動回報承擔風險或享有權利；及
- 有能力行使其權力以影響其回報。

倘有事實及情況顯示上文所述三個控制元素其中一項或超過一項之改變，本集團重新評估是否已控制投資對象。

綜合一附屬公司當本集團獲得該附屬公司之控制權開始而當本集團失去該附屬公司之控制權結束。尤其是年內所購入或出售附屬公司之收入及支出由本集團獲得控制權當日起包括在綜合損益及其他全面收益表直至本集團停止該附屬公司之控制權日期為止。

損益及其他全面收益之每個項目均歸屬於本公司之擁有人及非控制性權益。該等附屬公司之總全面收益歸屬於本公司之擁有人及非控制性權益，即使導致非控制性權益之業績為赤字結餘。

如有需要，附屬公司之財務報表會作出調整以至其會計政策與本集團所採用的會計政策一致。

凡本集團成員公司之間的交易所產生的集團間資產及負債、權益、收入、支出及現金流均於合併時全額抵銷。

本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動並無導致本集團失去於該附屬公司之控股權，按權益交易入帳。本集團之權益與非控制性權益之帳面值會被調整，以反映彼等於該附屬公司相關權益之變動。經調整之非控制性權益之金額與已付或已收代價之公平值兩者之間有任何差異於權益直接確認，並歸屬於本公司擁有人。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

綜合帳目基準 (續)

倘本集團失去一家附屬公司之控制權，則在損益表中確認盈虧，並按下列兩者之差異計算：(i)所收取代價之公平值和任何保留權益之公平值之總額；以及(ii)資產之先前帳面值（包括商譽）、附屬公司負債及任何非控制性權益。所有先前於其他全面收益中就該附屬公司確認之款項，將視同本集團按直接出售該附屬公司之相關資產或負債入帳（即按適用的香港財務報告準則所指明/ 容許者，重新分類至損益或轉撥至權益下的另一類別）。根據香港會計準則第39號，於失去控制權當日，於前附屬公司保留之任何投資之公平值將於隨後入帳時列作最初確認之公平值，或（如適用）被列作投資於聯營公司或共同控制實體之最初確認成本。

業務合併

收購業務採用收購法入帳。業務合併中轉讓之代價按公平值計量，即按本集團所轉讓資產、本集團向被收購方前擁有人所承擔負債及本集團就交換被收購方控制權所發行股權於收購日期之公平值總和計算。收購相關成本一般於產生時在損益表確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債乃按其於收購日期之公平值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產分別按香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方以股代款交易有關或與為取代被收購方以股代款交易而訂立之本集團以股代款交易有關之負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號「以股代款」計量；及
- 按照香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及已終止業務」分類為持作出售之資產（或出售組合）乃按照該準則計量。

商譽按所轉讓代價、非控制性權益佔被收購方之任何金額，以及收購方以往持有之被收購方股權（如有）之公平值之總和，高於所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額之差額計量。倘重新評估後，所收購可識別資產與所承擔負債於收購日期之淨額高於所轉讓代價、非控制性權益佔被收購方之任何金額，以及收購方以往持有之被收購方股權（如有）之公平值之總和，則差額即時在損益表確認為議價收購收益。

屬現有擁有權權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔企業淨資產之非控制性權益，可初步按公平值或按非控制性權益佔被收購方可識別淨資產已確認金額之比例計算。可視乎每宗交易選擇計量基準。其他類型之非控制性權益按照其公平值或其他香港財務報告準則規定之基準（如適用）計量。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

庫存股份

華大地產投資有限公司(「華大地產」)於二零零一年成為本公司之附屬公司。於綜合時，由華大地產之附屬公司持有本公司股份以庫存股份方法入帳，按此方法，綜合權益歸屬於本公司擁有人會被減少，其份額為當華大地產成為本公司之附屬公司當日所述附屬公司持有本公司股份之帳面值。倘所述附屬公司出售所持有本公司之股份，出售代價與所出售股份之帳面值連同有關證券重估儲備之差額於保留溢利確認。

持作出售之非流動資產

倘非流動資產及出售組合之帳面金額將主要透過出售交易(而非透過持續使用)收回，則非流動資產及出售組合分類為持作出售。此條件僅於資產(或出售組合)可以其現況供即時出售，出售條款僅屬出售該資產(或出售組合)之一般慣常條款，且極有可能出售時，方告達成。管理層必須承諾進行出售，即應預期於分類日期起計一年內合資格確認為一項已完成出售。

當本集團承諾進行涉及喪失一間附屬公司控制權之出售計劃，倘符合上述條件，該附屬公司之所有資產及負債均分類為持作出售，不論本集團會否於出售後保留其前附屬公司之非控制性權益。

分類為持作出售之非流動資產(及出售組合)按其以往帳面金額與公平值減出售成本之較低者計量。

收入確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計量，乃指於日常業務過程中出售貨品及提供服務並已扣除折扣及出售相關稅項之應收帳款。

經營酒店之收入於提供服務時確認。

租金收入(包括根據經營租賃就出租物業預先開出發票收取之租金)按相關租約年期以直線法在損益表確認。

在日常業務過程中出售持作出售物業所得之收入於相關物業已交付買家時確認。在此階段前收取之買家付款均入帳列作預售按金並呈列為流動負債。

物業管理服務之收入於提供服務時確認。

投資所得股息收入於股東收取有關款項之權利確定時確認。

倘很可能有經濟利益流入本集團而收入金額能可靠地計量時，則會確認金融資產之利息收入。利息收入按時間基準，參考未償還本金及按適用之實際利率(即按照金融資產之預計年期將估計未來現金收入準確貼現至該資產於初步確認時之帳面淨額之比率)計算。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值之物業。

於初次確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初次確認後，投資物業按公平值計量。投資物業公平值變動所產生之盈虧於產生期間計入損益表。

當投資物業改變用途，並證實為業主開始自用，該投資物業將轉往物業、機器及設備。當投資物業改變用途，並證實為業主開始重建作自用，該投資物業將轉往發展中物業。倘按公平值入帳之投資物業轉往業主自用物業，作其後會計處理用之該物業之推定成本將參考其於改變用途日期之公平值釐定。即使其後事件改變物業權益性質，以致其不再分類為投資物業，以往歸類為投資物業、入帳視同為融資租賃並根據經營租賃持有之物業權益仍將繼續入帳列作融資租賃。

投資物業於出售或永久停止使用且預計不會因出售獲得未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生之任何盈虧(按出售所得款項淨額與該資產帳面值之差額計算)計入終止該項目期間之損益表內。

物業、機器及設備

物業、機器及設備(包括歸類為融資租賃之租賃土地，以及持作生產或供應貨品或服務用途或行政用途之樓宇)按載列於綜合財務狀況表之成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列帳。

折舊乃按資產之可使用年期以直線法確認，以撇銷其成本減剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法將於各呈報期末檢討，而任何估計之變動影響按前瞻基準入帳。

倘物業、機器及設備項目因證實業主停止自用，以致其用途有所改變而成為投資物業，該項目於轉換日期之帳面值與公平值之任何差額於其他全面收益確認，並累計入物業重估儲備。其後出售或停用該資產，有關重估儲備將直接撥往保留溢利。

物業、機器及設備於出售或預計不會因持續使用該項資產獲得未來經濟利益時終止確認。出售或停用物業、機器及設備項目所產生之任何盈虧按出售所得款項淨額及該項資產之帳面值兩者之差額釐定，並於損益表確認。

作日後業主自用之發展中樓宇

在物業正興建作為生產或行政用途時，於建築期間撥備之預付租賃款項攤銷計入在建樓宇的部份成本。在建樓宇按成本減任何已識別減值虧損列帳。成本包括專業費用，以及就合資格資產而言，根據本集團之會計政策資本化借貸成本。樓宇自可供使用時(即於樓宇達致按管理層擬定方式運作所需之地點及狀況時)開始折舊。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資於本公司之財務狀況表按成本(包括視同注資)減任何已識別減值虧損列帳。

持作出售物業

已竣工之持作出售物業按成本與可變現淨值兩者中之較低者入帳。成本包括土地成本、開發費用、資本化借貸成本及其他直接應佔費用。可變現淨值由管理層按現行市場狀況釐定，指在日常業務過程中之估計售價減達致銷售所需之估計成本。

存貨

存貨指食品及飲料之存貨，按成本與可變現淨值兩者中之較低者入帳。存貨成本按先進先出基準釐定。可變現淨值指在日常業務過程中之估計售價減達致銷售所需之估計成本。

有形資產之減值虧損

於呈報期末，本集團審閱本身之有形資產之帳面值，藉以決定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘顯示任何出現減值虧損之跡象，則會估計該資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。倘不可估計個別資產之可收回金額，則本集團估計該資產所屬之現金產生單位之可收回金額。倘可確定進行合理持續分配之基準，公司資產亦須分配予現金產生單位，或分配予可確定進行合理持續分配之基準之現金產生單位最小組別。

可收回金額高於公平值減去銷售成本及使用價值之餘額。評估使用價值時，會採用反映現時市場對貨幣時間價值及針對該資產的風險(並未調整對未來現金流量的估計)評值的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現有價值。

倘若一項資產(或現金產生單位)之可收回金額預計低於其帳面值，則該資產(或現金產生單位)之帳面值被減至其可收回金額。減值虧損乃即時於損益表中確認。

倘隨後撥回減值虧損，資產(或現金產生單位)之帳面值可調高至重新估計之可收回金額，惟因此而增加之帳面值不可高於該資產(或現金產生單位)於過往年度未經確認減值虧損前之帳面值。撥回之減值虧損即時於損益表中確認。

金融工具

倘一集團企業成為金融工具合約條文之訂約方，則於綜合及本公司財務狀況表確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本，於初步確認時計入金融資產及金融負債之公平值或自當中扣除(視乎情況而定)。因收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本即時於損益表確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產

本集團之金融資產分類為貸款及應收帳款以及可供出售金融資產。該分類取決於金融資產之性質及用途，並於初步確認時釐定。所有金融資產之日常買賣按交易日基準確認及終止確認。日常買賣指須於市場規則或慣例訂定之時限內要求交付資產之金融資產。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及分配相關期間利息收入之方法。實際利率乃按債務工具之預計年期或（倘適用）較短期間準確貼現估計未來現金收入（包括構成實際利率不可或缺部份之全部已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）至初步確認帳面淨值之利率。

債務工具之利息收入按實際利率基準確認。

貸款及應收帳款

貸款及應收帳款為附帶固定或可確定付款但並無活躍市場報價之非衍生金融資產。貸款及應收帳款（包括貿易及其他應收帳款、其他按金、應收附屬公司之款項、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金）採用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量（參閱下文有關金融資產減值之會計政策）。

利息收入使用實際利率確認，惟確認利息影響不大之短期應收帳款除外。

可供出售金融資產

可供出售金融資產指定為可供出售或並非分類為(a)貸款及應收帳款、(b)持至到期投資或(c)按公平值計入損益之金融資產之非衍生工具。

本集團所持分類為可供出售金融資產並於活躍市場買賣之股本證券於各呈報期末按公平值計量。可供出售金融資產之公平值變動於其他全面收益確認，並累計至證券重估儲備項下。倘出售投資或確定減值，先前累計至證券重估儲備之累計盈虧將重新分類至損益表（參閱下文有關金融資產減值之會計政策）。

可供出售股本投資之股息於本集團收取股息之權利確定時在損益表中確認。

並無活躍市場報價且未能可靠計量公平值之可供出售股本投資，於各呈報期末按成本減任何已識別減值虧損計量（參閱下文有關金融資產減值之會計政策）。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值

金融資產於呈報期末評定是否存有減值跡象。倘有客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量因初步確認金融資產後發生之一宗或多宗事件而受到影響，該金融資產則視作減值。

就可供出售股本投資而言，倘該項投資之公平值大幅或長期跌至低於其成本，則視為減值之客觀證據。

就所有其他金融資產，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對方之重大財政困難；或
- 拖欠或逾期償還利息或本金等違約行為；或
- 借貸人有可能面臨破產或財務重組。

就貿易應收帳款等若干金融資產類別而言，評定為不會個別減值之資產將另外作集體減值評估。應收款項組合減值之客觀證據可包括本集團過往收款紀錄、組合內延遲於信貸期後還款之次數增加，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致拖欠應收款項。

就按攤銷成本列帳之金融資產而言，所確認之減值虧損金額為資產帳面值與按金融資產之原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額。

就按成本列帳之金融資產而言，減值虧損金額按資產帳面值與同類金融資產當前之市場回報率貼現之估計未來現金流量現值兩者之差額計量。有關減值虧損不會於隨後期間撥回。

所有金融資產之減值虧損均直接自其帳面值扣減，惟貿易應收帳款除外。貿易應收帳款之帳面值乃透過使用撥備帳扣減。倘貿易應收帳款視作不可收回，則於撥備帳撇銷有關金額。隨後收回先前撇銷之金額乃計入損益表。撥備帳之帳面值變動在損益表確認。

倘可供出售金融資產視為已減值，則先前於其他全面收益確認之累計盈虧於期內重新分類至損益表。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損金額於隨後期間有所減少，而減少金額客觀上與確認減值虧損後發生之某一事件有關，則透過損益表撥回先前確認之減值虧損，惟有關投資於撥回減值當日之帳面值不得超過確認減值前之攤銷成本。

先前在損益表確認之可供出售股本投資減值虧損不會透過損益表撥回。減值虧損後錄得之任何公平值增加於其他全面收益直接確認並累計至證券重估儲備。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股權工具

由一集團企業發行之債務及股權工具按合約安排性質以及金融負債及股權工具之定義分類為金融負債或股權工具。

股權工具

股權工具為證明本集團扣除所有負債後之資產剩餘權益之任何合約。本公司發行之股權工具按已收所得款項扣除直接發行成本後確認。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及分配相關期間利息開支之方法。實際利率乃按金融負債之預計年期或(倘適用)較短期間準確貼現估計未來現金付款(包括構成實際利率不可或缺部份之全部已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至初步確認帳面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付帳款、其他已收按金、欠一中介控股公司及最終控股公司之款項及銀行貸款)隨後使用實際利率法按攤銷成本計算。

終止確認

本集團僅在資產所得現金流量之合約權利屆滿時終止確認金融資產。

終止確認金融資產時，資產之帳面值與已收及應收代價及已於其他全面收益確認並累計至股本權益之累計盈虧總額之差額，將於損益表中確認。

本集團僅在其債務獲解除、取消或屆滿時終止確認金融負債。終止確認之金融負債帳面值與已付及應付代價之差額於損益表中確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租賃

凡租賃條款將業權之絕大部分風險及回報撥歸承租人之租賃均分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃之租金收入 (包括根據經營租賃就出租物業預先開出發票收取之租金) 按相關租約年期以直線法於損益表確認。在協商及安排經營租賃所產生初步直接成本加於出租資產之帳面值，並以直線法基準按出租年期確認為開支。

本集團作為承租人

經營租賃付款按相關租約年期以直線法確認為開支。作為吸引訂立經營租賃之已收及應收利益按租約年期以直線法確認為租金開支之扣減。

租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇部份時，本集團基於評估各部份業權之絕大部份風險及回報是否已轉移至本集團，而個別評定各部份之分類應屬融資或經營租賃，除非明確顯示兩部份均為經營租賃，在此情況下，整份租約將分類為經營租賃。特別是在土地及樓宇之間作分配之最低租賃款項 (包括任何一次性預付款項)，乃於租約開始時按租賃之土地部份及樓宇部份租賃權益的相關公平值比例進行分配。

倘租賃付款能夠可靠地分配，則入帳列作經營租賃之租賃土地權益於綜合財務狀況表列作「土地租賃預付款項」，並按租約年期以直線法攤銷，惟根據公平值模式分類及入帳列作投資物業者除外。當租賃付款無法在土地及樓宇部份之間可靠地分配時，則整份租約一般分類為融資租約及入帳列作物業、廠房及設備。

外幣

編製各個別集團企業之財務報表時，以該企業之功能貨幣以外貨幣 (外幣) 進行之交易按交易日期之現行匯率確認。於呈報期末，以外幣計值之貨幣項目以當日之現行匯率重新換算。以外幣計值並以公平值列帳之非貨幣項目按釐定公平值當日之現行匯率重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目時所產生之匯兌差額於產生期間於損益表確認。重新換算按公平值列帳之非貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期內計入損益表。

就呈報綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按各呈報期末現行匯率換算為本集團之呈報貨幣 (即港元)，而有關之收入及開支乃按年內之平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，於此情況下，則採用交易日期之現行匯率。所產生之匯兌差額 (如有) 於其他全面收益確認及累計至外幣匯兌儲備項下。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項

所得稅費用指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括於其他年度之應課稅或可扣減之收支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣減之項目，故此應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表所呈報之「稅前溢利」並不相同。本集團之即期稅務負債按呈報期末已落實或大致落實之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表中資產及負債之帳面值與計算應課稅溢利所用之相應稅基之差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。倘應課稅溢利可能足以抵銷可扣減暫時差異，則該差異一般可確認為遞延稅項資產。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因初次確認其他資產及負債而引致之暫時差額，如不影響應課稅溢利或影響會計溢利，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資而引致之應課稅暫時差額而確認，惟當本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額可能不會在可見將來撥回則除外。可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產(與該等投資及權益有關)僅於可能將有足夠應課稅溢利可動用暫時差額之利益，且彼等預期於可預見將來撥回之情況方予以確認。

遞延稅項資產之帳面值於呈報期末作檢討，並調低至再無可能有足夠應課稅溢利撥回全部或部分資產。

遞延稅項資產及負債按預期於負債清償或資產變現期間根據呈報期末已落實或大致落實之稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團預期於呈報期末收回或清償其資產及負債帳面值之方式所產生之稅務後果。

就使用公平值模式計量之投資物業而言，計量其遞延稅項負債或遞延稅項資產時，乃假設可透過銷售全數收回有關物業之帳面值，除非有關假設遭推翻。倘投資物業可予折舊，並以旨在隨著時間消耗投資物業包含之絕大部份經濟利益而非透過出售之商業模式持有，則推翻此假設。

即期及遞延稅項於損益表中確認，除非與於其他全面收益或直接於股本中確認之項目有關，在此情況下，即期及遞延稅項同時分別於其他全面收益或直接於股本中確認。倘即期稅項或遞延稅項因業務合併之首次會計而產生，稅務影響則包括在業務合併之會計內。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產 (需要頗長時間準備作擬定用途或出售之資產) 直接產生之借貸成本乃增加至該等資產之成本，直至該等資產大致上可作其擬定用途或出售為止。

特定借貸用於合資格資產之前作為短期投資所賺取之投資收入自合資格撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生借貸期間於損益表確認。

退休福利成本

對本集團之強積金計劃及其他定額供款退休福利計劃之付款於僱員提供可獲供款之服務時確認為開支。

4. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

應用附註3所述本集團之會計政策時，管理層必須就未能透過其他來源可靠確定之資產與負債之帳面值作出判斷、估計及假設。所作估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被視為相關之因素。實際結果或不同於該等估計。

估計及相關假設按持續基準檢討。倘會計估計之修訂僅影響估計修訂期間，則於該期間確認，倘修訂會影響目前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策時作出之重大判斷

以下為管理層應用本集團會計政策時所作出且對綜合財務報表確認之金額有極大影響之重大判斷 (涉及估計者 (見下文) 除外)。

於投資物業之遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之投資物業產生的遞延稅項而言，董事已檢討本集團之投資物業組合，並總結本集團之投資物業並非以業務模式 (其目標是隨時間消耗投資物業所包含的絕大部份經濟利益) 持有。因此，於計量本集團投資物業之遞延稅項時，董事確認採用公平值模式計量的投資物業帳面值透過銷售全部收回的假設並未被推翻。因此，本集團並無就位於香港之投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，原因為本集團毋須就出售其投資物業而繳納任何利得稅。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源 (續)

估計不明朗因素之主要來源

下列為於呈報期末有關將來及其他估計不明朗因素之主要來源之主要假設，對下財政年度內資產與負債之帳面值因作出重大判斷而產生之重大風險。

稅項

於二零一三年十二月三十一日，有關尚未使用稅務虧損之遞延稅項資產12,516,000港元(二零一二年：16,181,000港元)經已確認，詳情載列於附註26。並無遞延稅項資產於餘下稅務虧損30,447,000港元(二零一二年：29,233,000港元)中確認，概因不一定於將來有可得的應課稅溢利，以致稅務虧損於其中可被使用。遞延稅項資產可能變現主要倚賴是否有足夠未來溢利或應課稅暫時差額於日後存在。倘若當所得實際未來溢利多於或少於預期，遞延稅項資產重大回撥或會產生，該回撥將於進行所述回撥期間於損益表內確認。

壞帳及可能壞帳撥備

本集團之壞帳及可能壞帳撥備政策根據可收回之可能性、貿易應收帳款之帳齡及管理層之判斷而作出評估。需要較多判斷以評估該等應收帳款之最終變現，包括現時之信譽及每位客戶及借款人過往還款記錄。假若本集團之客戶之財務狀況衰退，引致其還款能力減值，則需要撥備。

5. 收入

收入指經營酒店收入及物業租金收入之總額，並分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營酒店收入	582,935	420,088
物業租金收入	105,801	100,415
	<u>688,736</u>	<u>520,503</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

6. 分類資料

香港財務報告準則第8號「經營分類」規定經營及可呈報分類之識別按本集團之有關成分之內部報告而定。該內部報告定期由主要營運決策人士(即本公司主席)審閱,以作對分類之資源分配及對其表現之評審。經主要營運決策人士識別並無經營分類合計後計入本集團之可呈報分類。

根據香港財務報告準則第8號,本集團之經營及可呈報分類如下:

1. 酒店服務－九龍華美達酒店
2. 酒店服務－香港華美達酒店
3. 酒店服務－澳門格蘭酒店(附註c)
4. 酒店服務－上海華美國際酒店
5. 酒店服務－銅鑼灣華麗精品酒店
6. 酒店服務－華麗海景酒店(附註a)
7. 酒店服務－華麗酒店(附註b)
8. 物業投資－英皇道633號
9. 物業投資－順豪商業大廈
10. 物業投資－商舖
11. 證券投資及買賣
12. 酒店物業發展－皇后大道西239號(附註a)
13. 酒店物業發展－柯士甸路23號(附註b)
14. 酒店物業發展－皇后大道西338號

附註:

- (a) 該酒店物業發展於二零一二年七月完成並分類為「酒店服務－華麗海景酒店」。
- (b) 該酒店物業發展於二零一二年十二月完成並分類為「酒店服務－華麗酒店」。
- (c) 本集團經已簽訂協議出售持有澳門格蘭酒店之控股公司(見附註22)。

有關以上分類資料呈報如下。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

分類之收入及業績

下列為本年度及上年度按經營及可呈報分類之本集團收入及業績之分析：

	分類收入		分類溢利	
	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
酒店服務	582,935	420,088	280,805	224,598
— 九龍華美達酒店	78,512	81,333	33,724	36,672
— 香港華美達酒店	95,635	102,928	51,541	62,757
— 澳門格蘭酒店	64,304	64,936	33,943	36,184
— 上海華美國際酒店	18,733	19,781	1,729	3,239
— 銅鑼灣華麗精品酒店	83,816	85,934	38,856	45,163
— 華麗海景酒店	112,314	60,579	63,549	38,800
— 華麗酒店	129,621	4,597	57,463	1,783
物業投資	105,801	100,415	404,416	398,274
— 英皇道633號	73,918	70,794	333,849	186,561
— 順豪商業大廈	19,565	18,203	23,849	89,094
— 商舖	12,318	11,418	46,718	122,619
證券投資及買賣	—	—	—	—
酒店物業發展	—	—	—	—
— 皇后大道西239號	—	—	—	—
— 柯士甸路23號	—	—	—	—
— 皇后大道西338號	—	—	—	—
	688,736	520,503	685,221	622,872
其他收入及盈利			20,313	16,739
出售一附屬公司之盈利			40,140	—
中央行政成本及董事酬金			(32,510)	(26,822)
其他費用			(14,973)	(21,823)
財務成本			(17,166)	(11,008)
除稅前溢利			681,025	579,958

經營及可呈報分類之會計政策與本集團於附註3所述之會計政策相同。分類溢利指每項分類所賺得溢利，而每項分類並不扣除中央行政成本、董事酬金、其他收入及盈利、其他費用、出售一附屬公司之盈利及財務成本。此項計算經已向主要營運決策人士（即本公司主席）匯報，以作為資源分配及評審表現之用途。

上述所呈報之收入指外來客戶所帶來之收入。於兩個年度，並無系內分類銷售。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

分類資產及負債

下列為按經營及可呈報分類本集團之資產及負債之分析：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分類資產		
酒店服務	2,625,509	2,689,917
— 九龍華美達酒店	275,534	286,855
— 香港華美達酒店	338,837	341,402
— 澳門格蘭酒店	125,451	130,399
— 上海華美國際酒店	93,024	93,530
— 銅鑼灣華麗精品酒店	384,516	397,010
— 華麗海景酒店	536,235	544,565
— 華麗酒店	871,912	896,156
物業投資	3,225,372	2,929,243
— 英皇道633號	2,160,974	1,901,902
— 順豪商業大廈	536,398	533,741
— 商舖	528,000	493,600
證券投資及買賣	104,074	88,423
酒店物業發展	263,348	237,392
— 皇后大道西239號	—	—
— 柯士甸路23號	—	—
— 皇后大道西338號	263,348	237,392
未分配資產	6,218,303	5,944,975
	453,524	332,351
	6,671,827	6,277,326

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

分類資產及負債(續)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分類負債		
酒店服務	35,092	53,363
— 九龍華美達酒店	4,071	3,539
— 香港華美達酒店	3,174	2,662
— 澳門格蘭酒店	5,309	6,255
— 上海華美國際酒店	948	951
— 銅鑼灣華麗精品酒店	2,135	4,405
— 華麗海景酒店	5,745	16,818
— 華麗酒店	13,710	18,733
物業投資	38,186	34,993
— 英皇道633號	27,632	23,630
— 順豪商業大廈	5,898	7,069
— 商舖	4,656	4,294
證券投資及買賣	2	2
酒店物業發展	739	1,692
— 皇后大道西239號	—	—
— 柯士甸路23號	—	—
— 皇后大道西338號	739	1,692
未分配負債	74,019	90,050
	1,062,678	1,302,224
	1,136,697	1,392,274

用作監察分類表現及在分類之間作資源分配：

- 所有資產均分配予經營及可呈報分類，惟本集團總辦事處之企業資產(包括若干物業、機器及設備)、銀行結餘及現金與及持作出售物業則除外；及
- 所有負債均分配予經營及可呈報分類，惟本集團總辦事處之企業負債、出售附屬公司之已收訂金、銀行貸款與及現行及遞延稅務負債則除外。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

其他分類資料

	物業、機器及設備 之折舊及預付土地 租賃費用之回撥		非流動資產 之增加 (附註)		投資物業 之公平值升值	
	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
包括在計量分類溢利或 分類資產之金額：						
酒店服務	70,733	38,017	5,154	17,589	-	-
— 九龍華美達酒店	11,703	11,918	925	1,157	-	-
— 香港華美達酒店	3,564	3,498	693	664	-	-
— 澳門格蘭酒店	3,407	3,434	34	101	-	-
— 上海華美國際酒店	2,960	2,865	256	230	-	-
— 銅鑼灣華麗精品酒店	12,050	12,072	327	720	-	-
— 華麗海景酒店	6,927	3,029	210	7,613	-	-
— 華麗酒店	30,122	1,201	2,709	7,104	-	-
物業投資	8	39	50	2,114	299,213	298,220
— 英皇道633號	8	39	-	-	260,363	116,000
— 順豪商業大廈	-	-	50	2,114	4,450	71,020
— 商舖	-	-	-	-	34,400	111,200
證券投資及買賣	-	-	-	-	-	-
酒店物業發展	-	-	25,938	134,934	-	-
— 皇后大道西239號	-	-	-	48,776	-	-
— 柯士甸路23號	-	-	-	75,169	-	-
— 皇后大道西338號	-	-	25,938	10,989	-	-
	70,741	38,056	31,142	154,637	299,213	298,220

附註：非流動資產之增加不包括可供出售投資。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

地區資料

本集團之經營地區位於香港、澳門及中華人民共和國(「中國」)。

下列為主要按各地區市場根據資產所在地區之本集團收入之分析：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	602,204	432,713
澳門	67,799	68,009
中國	18,733	19,781
	<u>688,736</u>	<u>520,503</u>

下列為根據資產所在地區之本集團非流動資產之分析：

	非流動資產 (附註) 二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	5,833,298	5,566,489
澳門	–	288,258
中國	91,366	91,889
	<u>5,924,664</u>	<u>5,946,636</u>

附註：非流動資產不包括可供出售投資。

有關主要客戶之資料

在兩個年度，並無個別客戶之銷售超過總銷售百分之十。

來自主要服務之收入

來自主要服務之本集團收入分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
房租收入	562,994	404,825
食品及飲料	17,269	12,383
物業租金收入	105,801	100,415
其他	2,672	2,880
	<u>688,736</u>	<u>520,503</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 其他收入及盈利／其他費用

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他收入及盈利包括：		
提供物業管理服務之管理費收入	15,402	15,502
銀行存款利息收入	1,616	752
出售物業、機器及設備之盈利	1,050	11
其他	2,245	474
	<u>20,313</u>	<u>16,739</u>
其他費用包括：		
提供物業管理服務所引致之成本	14,973	14,458
酒店開業前費用	-	7,365
	<u>14,973</u>	<u>21,823</u>

8. 財務成本

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利息：		
須於五年內全部償還之銀行貸款	18,655	23,215
須於五年內全部償還之欠最終控股公司之款項 (附註31(b))	693	2,132
須於五年內全部償還之欠一中介控股公司之款項 (附註31(a))	730	164
	<u>20,078</u>	<u>25,511</u>
減：發展中物業之資本化金額 (附註)	<u>(2,912)</u>	<u>(14,503)</u>
	<u>17,166</u>	<u>11,008</u>

附註：於發展中物業之資本化金額指直接歸屬於興建發展中物業之借貸成本。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

9. 除稅前溢利

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利經已扣除(計及):		
核數師酬金	2,851	2,607
僱員薪金包括董事酬金	158,868	95,325
物業、機器及設備之折舊	73,054	40,234
預付土地租賃費用之回撥	1,613	1,502
承租設備之經營租賃租金	1,785	965
投資物業總租金收入	(105,801)	(100,415)
減: 年內提供租金收入之投資物業之直接經營開支	589	322
	<u>(105,212)</u>	<u>(100,093)</u>

10. 董事、最高行政人員及僱員酬金

(a) 董事及最高行政人員酬金

下列為已付或應付予本公司董事之酬金:

	截至二零一三年十二月三十一日止年度				總計 千港元
	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 千港元	有關服務 表現獎金 千港元	退休福利 計劃之供款 千港元	
鄭啓文先生	-	3,492	5,468	15	8,975
許永浩先生	-	1,859	283	15	2,157
呂馮美儀女士	33	-	-	-	33
郭志樂先生	67	-	-	-	67
陳儉輝先生	67	-	-	-	67
許堅興先生	67	-	-	-	67
	<u>234</u>	<u>5,351</u>	<u>5,751</u>	<u>30</u>	<u>11,366</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

10. 董事、最高行政人員及僱員酬金(續)

(a) 董事及最高行政人員酬金(續)

	截至二零一二年十二月三十一日止年度				總計 千港元
	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 千港元	有關服務 表現獎金 千港元	退休福利 計劃之供款 千港元	
鄭啓文先生	-	3,923	1,473	14	5,410
許永浩先生	-	1,686	224	14	1,924
呂馮美儀女士	33	-	-	-	33
郭志榮先生	67	-	-	-	67
陳儉輝先生	67	-	-	-	67
許堅興先生	67	-	-	-	67
	<u>234</u>	<u>5,609</u>	<u>1,697</u>	<u>28</u>	<u>7,568</u>

鄭啓文先生同時為本公司之最高行政人員，於上文所披露之酬金已包括其作為最高行政人員提供服務之酬金。

並無董事不收取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之任何酬金。

應付予執行董事之有關服務表現之獎金按個別董事之表現而釐定。

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內並無任何酬金支付予董事以誘使加入本集團或作為離職補償。

(b) 僱員酬金

本集團五位最高酬金僱員中，包括本公司兩位(二零一二年：兩位)董事，其酬金已於上文披露。其餘三位(二零一二年：三位)僱員之酬金個別低於1,000,000港元，分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
基本薪金、津貼及其他福利	2,529	2,236
有關服務表現獎金	259	287
退休福利計劃之供款	45	41
	<u>2,833</u>	<u>2,564</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

11. 所得稅費用

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
稅項支出包括：		
現行稅項		
香港	43,582	30,209
中國	204	551
其他司法地區	3,572	3,840
	<u>47,358</u>	<u>34,600</u>
往年度超額撥備(附註)		
香港	(3,201)	(72)
	<u>44,157</u>	<u>34,528</u>
遞延稅項(附註26)		
本年度	12,292	13,659
往年度撥備不足(附註)	5,749	—
	<u>18,041</u>	<u>13,659</u>
	<u>62,198</u>	<u>48,187</u>

附註：截至二零一三年十二月三十一日止年度內，一附屬公司之稅務基礎已參照稅務局已同意該投資物業之稅收減值價值作出調整，引致往年度香港利得稅超額撥備及遞延稅項撥備不足。

所述兩個年度之香港利得稅按估計應課稅溢利以16.5%計算。

按照《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及實施企業所得稅法條例，自二零零八年一月一日起，適用於中國附屬公司之稅率為25%。

根據澳門補充稅務法例，澳門附屬公司之稅率按累進稅率計算，最高為12%。

根據財政部及國家稅務總局一財稅【2008】第1號之聯合通函，由二零零八年一月一日開始，於二零零八年之後在中國成立之公司所賺溢利派發股息保留10%作為預留扣稅，根據企業所得稅法第3項及第6項條款及企業所得稅實施條例第17項條款已向其海外股東作出公布。歸屬於本集團之中國附屬公司所賺未分配利潤中遞延稅項負債差額為1,481,000港元(二零一二年：1,422,000港元)已在截至二零一三年十二月三十一日止年度計提。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

11. 所得稅費用(續)

本年度所得稅費用與除稅前溢利之調節如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利	<u>681,025</u>	<u>579,958</u>
按香港利得稅率16.5% (二零一二年：16.5%) 計算之稅款	112,369	95,693
不可減免費用之稅務影響	3,942	45
不須課稅收入之稅務影響	(57,884)	(47,552)
往年度不足(超額)撥備	2,548	(72)
未確認稅項虧損之稅務影響	320	186
前期未確認稅項虧損之使用	(120)	(177)
附屬公司在其他地區經營所引致不同稅率之影響	(448)	(713)
於中國之一附屬公司之未分配利潤而引致遞延稅項負債	59	165
其他	<u>1,412</u>	<u>612</u>
所得稅費用	<u>62,198</u>	<u>48,187</u>

12. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔本年度溢利439,319,000港元(二零一二年：377,983,000港元)及年內已發行股份468,937,000股(二零一二年：468,937,000股)計算。在計算每股盈利所採納之股份數目經已撇除由一附屬公司持有本公司之股份。

概因在所呈報之兩個年度內並未存有潛在普通股股份，故並未列出所述年度之攤薄後每股盈利。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

13. 物業、機器及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃土地 及酒店物業 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 及船艇 千港元	總計 千港元
本集團					
按成本值					
於二零一二年一月一日	143,354	1,370,042	48,885	17,684	1,579,965
匯兌調整	–	1,057	48	1	1,106
添置	–	–	19,314	3,138	22,452
出售	–	–	(14)	(60)	(74)
轉自發展中物業	–	1,401,891	13,095	–	1,414,986
重新歸類	–	(9,324)	9,324	–	–
於二零一二年十二月三十一日	143,354	2,763,666	90,652	20,763	3,018,435
匯兌調整	–	2,079	242	3	2,324
添置	–	2,237	2,856	300	5,393
出售	–	–	(40)	(3,887)	(3,927)
轉往歸類為持作出售 之資產(附註22)	–	(119,000)	(5,346)	(596)	(124,942)
於二零一三年十二月三十一日	143,354	2,648,982	88,364	16,583	2,897,283
折舊					
於二零一二年一月一日	14,076	180,122	42,699	17,027	253,924
匯兌調整	–	200	93	1	294
本年度計提	2,773	32,613	3,904	944	40,234
出售時撇除	–	–	(1)	(37)	(38)
重新歸類	–	(145)	145	–	–
於二零一二年十二月三十一日	16,849	212,790	46,840	17,935	294,414
匯兌調整	–	497	250	3	750
本年度計提	3,196	62,969	6,201	688	73,054
出售時撇除	–	–	(9)	(3,887)	(3,896)
轉往歸類為持作出售 之資產(附註22)	–	(23,623)	(5,193)	(597)	(29,413)
於二零一三年十二月三十一日	20,045	252,633	48,089	14,142	334,909
帳面值					
於二零一三年十二月三十一日	123,309	2,396,349	40,275	2,441	2,562,374
於二零一二年十二月三十一日	126,505	2,550,876	43,812	2,828	2,724,021

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

13. 物業、機器及設備 (續)

附註：

- (a) 在香港土地範圍上之租賃土地及樓宇屬長期契約。
- (b) 本集團位於租賃土地上之租賃土地及酒店物業之帳面值分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於香港屬		
長期契約	849,634	857,929
中期契約	1,491,089	1,539,082
於澳門屬中期契約	–	98,026
於中國屬中期契約	55,626	55,839
	<u>2,396,349</u>	<u>2,550,876</u>

- (c) 上述物業、機器及設備各項目均以下述年率按直線法攤銷折舊：

租賃土地	地契年期餘下年期
酒店物業及樓宇	五十年或地契年期餘下年期，以較短年期為準
傢俬、裝置及設備	4%-33%
汽車及船艇	20%

14. 預付土地租賃費用

預付租賃費用包括：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
澳門土地，屬中期契約	–	25,537
中國土地，屬中期契約	35,936	36,142
	<u>35,936</u>	<u>61,679</u>
作呈報用途之分析如下：		
非流動資產	35,014	60,177
流動資產	922	1,502
	<u>35,936</u>	<u>61,679</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

15. 投資物業

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
公平值		
年初	2,925,100	2,626,880
於損益表確認之公平值升值	299,213	298,220
往年度於建築成本之調整	(313)	—
轉往歸類為持作出售之資產(附註22)	(160,000)	—
年終	3,064,000	2,925,100

本集團投資物業之分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
在香港土地之土地及樓宇持作：		
長期契約	2,808,000	2,535,000
中期契約	256,000	224,900
在澳門之土地及樓宇持作中期契約	—	165,200
	3,064,000	2,925,100

本集團投資物業於二零一三年十二月三十一日之公平值經由戴德梁行有限公司及捷利行測量師有限公司(與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師)按該日進行估值之基準而達致。對該等物業作出之估值報告經由戴德梁行有限公司及捷利行測量師有限公司之董事簽署,該等董事為香港測量師學會會員,該項估值乃採納收入資本化法及/或參照在現行市況下之可比較銷售交易去評估投資物業之市值。

本集團投資物業於二零一二年十二月三十一日之公平值經由捷利行測量師有限公司(與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師)按該日進行估值之基準而達致。對該等物業作出之估值報告經由捷利行測量師有限公司之一位董事簽署。該董事為香港測量師學會會員,該項估值乃採納直接比較法參照類似物業在類似區域,並在現行市場狀況下之最近成交個案而達致。

本集團之投資物業總帳面值約3,064,000,000港元(二零一二年:2,925,000,000港元)於呈報期末以經營租賃之形式租出。

鑑於可比較之直接市場交易有限及物業乃持作投資,估值師認為於本年度較合適改變估值方法由直接比較法轉為收入資本化法。在估計物業之公平值時,該物業之最高及最佳用途為其現時用途。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

15. 投資物業 (續)

收入資本化計算法考慮目前現有租約之現時租金及日後潛在復歸收入之市場水平，將全部租出物業之租金資本化，以按公開市場基準估計該等物業之價值。按此估值方法，租金收入分為於目前現有租期內之現時租金收入及餘下土地租約期內之日後潛在復歸租金收入。年期價值涉及將目前現有租期內之現時租金收入資本化。於租期滿後，復歸價值於餘下租賃期內被視作目前市值租金，並按全部租出基準資本化，然後貼現至估值日。按此方法，估值師已考慮年期回報率及復歸回報率，採用年期回報率將於估值日之目前現時租金收入資本化，而採用復歸回報率來轉換復歸租金收入。

用以釐定公平值之主要輸入變數如下：

(a) 資本化率

資本化率根據市場租務與可比較市值而作出估計。使用較高之資本化率，投資物業之公平值則較低。英皇道633號、順豪商業大廈、位於香港各酒店之商舖及位於澳門酒店之商舖之市場資本化率分別為3.54%，4%，3%及3.5%。

(b) 市值租金

市值租金根據可比較市場租務而作出估計。使用較高之市場租金，投資物業之公平值則較高。英皇道633號、順豪商業大廈、位於香港各酒店之商舖及位於澳門酒店之商舖之每平方呎平均月租分別為24.5港元，35港元，介乎於60港元至68港元及27港元。

本集團於二零一三年十二月三十一日投資物業之詳情及有關公平值等級之資料載列如下：

	第一級別 千港元	第二級別 千港元	第三級別 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 之公平值 千港元
位於香港及澳門之商業物業單位	—	—	3,064,000	3,064,000

年內，並無轉入第三級別或由第三級別轉出。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

16. 發展中物業

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
按成本值		
年初	237,338	1,517,390
添置	25,938	134,934
轉往物業、機器及設備	—	(1,414,986)
年終	<u>263,276</u>	<u>237,338</u>

於二零一三年十二月三十一日包括在發展中物業帳面值之已資本化之利息費用為12,109,000港元(二零一二年：9,197,000港元)。本集團之發展中物業乃位於香港屬長期契約之租賃土地及主要用作興建酒店之用途。

17. 投資於／應收附屬公司之款項

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於附屬公司之投資 成本，包括被視為於附屬公司之注資		
在香港上市之股份	330,212	330,212
非上市股份，按成本	206,294	72,859
	<u>536,506</u>	<u>403,071</u>
上市股份之市值	<u>1,002,571</u>	<u>1,165,150</u>
應收附屬公司之款項		
應收附屬公司之款項	542,914	635,494
減：已確認減值準備	(1,733)	(4,167)
	<u>541,181</u>	<u>631,327</u>
作為呈報用途之分析如下：		
非流動資產	471,926	492,643
流動資產	69,255	138,684
	<u>541,181</u>	<u>631,327</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

17. 投資於／應收附屬公司之款項(續)

除了借款金額為12,721,000港元須於二零一四年七月十八日償還外，應收附屬公司之款項為無抵押及並無固定還款年期。董事認為，除了69,000,000港元(二零一二年：139,000,000港元)須於一年內償還並包括在流動資產外，其他款項將不會由呈報期末起計十二個月內償還，故此歸類為非流動。該款項中約21,000,000港元(二零一二年：無)及51,000,000港元(二零一二年：143,000,000港元)分別以5%(二零一二年：無)及香港銀行同業拆息加4%(二零一二年：香港銀行同業拆息加4%)計算年利息，餘額免息。該免息款項以實際利率法按攤銷成本，減任何可識別減值虧損作計量。於二零一三年十二月三十一日應收附屬公司之款項之帳面值減少約22,000,000港元(二零一二年：22,000,000港元)，對應於附屬公司投資增加，被視為本公司在該等附屬公司之注資。就應收附屬公司之款項之實際年利率為4.62%(二零一二年：4.61%)。

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有關主要附屬公司之詳情載於附註32。

18. 可供出售投資

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
按公平值在香港上市證券(附註a)	103,294	87,643
非上市股本投資(附註b)	780	780
	<u>104,074</u>	<u>88,423</u>

附註：

- (a) 上市證券之公平值乃參照香港交易所之市場買入價報價而釐定。

本集團在香港上市之非流動股本證券包括順豪資源之權益約20.57%(二零一二年：20.57%)，此公司為在香港註冊成立及上市之公眾公司。

本公司為順豪資源之附屬公司。根據公司條例，本集團成員而彼亦為順豪資源之股東，於上述公司之股東大會上沒有投票權利。董事認為本集團不處於對順豪資源行使重大影響力之狀況，因此，順豪資源之業績並未按權益法之基準入帳。

- (b) 非上市股本投資乃按成本減於每呈報期末之減值計量，概因估計合理公平值的範圍太大，本公司之董事認為彼等之公平值不可能作可靠之計量。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

19. 貿易及其他應收帳款

除了給予酒店之旅遊代理人及若干客戶30至60日之信貸期外，本集團並無給予客戶任何信貸期。下列為根據於呈報期末按帳單日期所呈報之本集團貿易應收帳款之帳齡分析：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
尚未到期	20,210	25,883
過期：		
0－30日	2,338	2,547
31－60日	164	456
61－90日	13	195
	<u>22,725</u>	<u>29,081</u>

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
呈報分析如下：		
貿易應收帳款	22,725	29,081
其他應收帳款	<u>1,131</u>	<u>1,494</u>
	<u>23,856</u>	<u>30,575</u>

在接受新客戶之前，本集團已評估其信貸質素及決定信貸額。貿易應收帳款之89%（二零一二年：89%）並無過期或減值，概因董事相信該等款額信貸良好，故貿易應收帳款並無作減值準備。

包括在本集團之貿易應收帳款結餘之債務人，總帳面值為2,515,000港元（二零一二年：3,198,000港元）已於呈報期末到期。惟本集團計及過往不還債紀錄後並未為減值虧損作準備。本集團並未就上述結餘持有任何抵押品。

集中信貸風險有限，概因顧客的層面廣及彼此間並無關係。因此，本公司董事相信不需為信貸作進一步減值。

已過期惟尚未減值之貿易應收帳款之帳齡

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
過期：		
0－30日	2,338	2,547
31－60日	164	456
61－90日	13	195
總計	<u>2,515</u>	<u>3,198</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

20. 已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

本集團

於二零一二年十二月三十一日，已抵押銀行存款按現行市場利率收取每年0.01%利息及為抵押予銀行之存款以作為本集團之短期銀行融資之抵押。該抵押於年內已被解除。

銀行結餘按現行市場存款利率收取介乎每年0.001%至1.5%（二零一二年：0.001%至1.2%）之利息。

本公司

銀行結餘按現行市場存款利率收取每年0.001%（二零一二年：0.001%）之利息。

21. 貿易及其他應付帳款及預提帳款

下列為根據於呈報期末按帳單日期所呈報之本集團貿易應付帳款之帳齡分析：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
0－30日	2,349	3,923
31－60日	190	349
61－90日	54	501
	<u>2,593</u>	<u>4,773</u>

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
呈報分析如下：		
貿易應付帳款	2,593	4,773
其他應付帳款及預提帳款(附註)	<u>29,430</u>	<u>56,321</u>
	<u>32,023</u>	<u>61,094</u>

購買貨品之信貸期最長為30日。本集團實行財務風險管理政策以確保所有應付帳款在信貸期內。

附註：其他應付帳款及預提帳款包括應付建築費用為7,193,000港元（二零一二年：32,019,000港元）。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

22. 歸類為持作出售之資產／歸類為持作出售之資產之相關負債

於二零一三年十二月二十日，本集團與一獨立第三方簽訂協議出售Himson Enterprises Limited (「Himson」) 及Longham Investment Limited (「Longham」) (於英屬維爾京群島註冊成立之全資附屬公司)，連同Himson及Longham欠本集團之股東貸款總作價900,000,000港元(該「出售」)。Himson及Longham分別持有格蘭投資發展有限公司(「格蘭投資」)(一間於澳門註冊成立之公司及其主要業務為物業投資及經營位於澳門之格蘭酒店) 70%及30%之權益。該出售預計由呈報期末起計十二個月內完成。本集團已收取180,000,000港元作為訂金並已包括在歸類為持作出售之資產之相關負債內。

於該出售成交時，估計該出售之收益會超過其資產淨值之帳面值，並因此，年內並無就歸類為持作出售之資產作減值虧損確認。

Himson及Longham歸類為持作出售之資產與負債之主要分類載列如下：

	二零一三年 千港元
物業、機器及設備 (附註a)	95,529
預付土地租賃費用 (附註a)	24,846
投資物業 (附註a)	160,000
存貨	192
貿易及其他應收帳款 (附註b)	4,525
其他按金及預付款項	358
銀行結餘及現金	5,110
	<hr/>
歸類為持作出售之資產總額	290,560
	<hr/> <hr/>
貿易及其他應付帳款及預提帳款 (附註b)	4,051
租金及其他已收按金	182,210
稅務負債	3,572
遞延稅務負債	12,197
	<hr/>
歸類為持作出售之資產之相關負債總額	202,030
	<hr/> <hr/>

附註：

- (a) 物業、機器及設備，預付土地租賃費用及投資物業在澳門持作中期契約。
- (b) 貿易應收帳款及貿易應付帳款根據於呈報期末按帳單日期所呈報。貿易應收帳款尚未到期而貿易應付帳款之帳齡為0-30日。

於二零一三年十二月三十一日，應付本集團之股東貸款金額為28,687,000港元，於綜合時全數對沖。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

23. 銀行貸款

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已抵押銀行貸款	<u>676,325</u>	<u>1,074,411</u>
銀行貸款之帳面值(包含即時還款條款):		
由呈報期末起計須於一年內償還， 在流動負債中顯示	284,592	298,928
由呈報期末起計不須於一年內償還， 在流動負債中顯示	<u>391,733</u>	<u>775,483</u>
載列於流動負債下之款項	<u>676,325</u>	<u>1,074,411</u>

本集團之所有銀行貸款為浮動利息貸款，按香港銀行同業拆息年利率加邊際利率約2%（二零一二年：香港銀行同業拆息年利率加邊際利率約2%）計算利息。該等銀行貸款以本集團之若干物業作為抵押。本集團之銀行貸款利率每月按香港銀行同業拆息而調整。實際年利率為2.1%（二零一二年：2.1%）。

24. 股本

	股份數目	面值
	二零一三年及 二零一二年 千股	二零一三年及 二零一二年 千港元
每股0.5港元之普通股		
法定：		
於年初及年終	<u>1,400,000</u>	<u>700,000</u>
已發行及已繳足：		
於年初及年終	<u>537,077</u>	<u>268,538</u>

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，由本集團之一附屬公司持有本公司之已發行股份68,140,000股（二零一二年：68,140,000股），總面值為34,070,000港元（二零一二年：34,070,000港元）。根據香港公司條例，已成為本公司股東之本集團成員於本公司之股東大會上並無權利投票。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

25. 股份溢價及儲備

	股份溢價 千港元	股本儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
本公司				
於二零一二年一月一日	118,770	4,181	612,523	735,474
本年度溢利	—	—	20,404	20,404
於二零一二年十二月三十一日	118,770	4,181	632,927	755,878
本年度溢利	—	—	40,818	40,818
於二零一三年十二月三十一日	118,770	4,181	673,745	796,696

26. 遞延稅務負債／資產

下列為本年及去年呈報期間確認遞延稅務負債（資產）及其變動：

本集團

	商業合併 千港元	投資 物業公平值 千港元	加速 稅項折舊 千港元	預留扣稅 千港元	稅務虧損 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日	71,500	4,945	63,234	1,257	(16,895)	124,041
於損益表（計入）扣除	(1,275)	1,680	12,375	165	714	13,659
於二零一二年十二月三十一日	70,225	6,625	75,609	1,422	(16,181)	137,700
於損益表（計入）扣除	(1,275)	(625)	16,924	59	2,958	18,041
出售一附屬公司（附註33）	—	—	(364)	—	707	343
轉往歸類為持作出售之資產 之相關負債（附註22）	(6,167)	(6,000)	(30)	—	—	(12,197)
於二零一三年十二月三十一日	62,783	—	92,139	1,481	(12,516)	143,887

於呈報期末，本集團有未使用稅務虧損106,301,000港元（二零一二年：127,300,000港元）可在將來溢利中扣除。在所述虧損中已被確認之遞延稅務資產達75,854,000港元（二零一二年：98,067,000港元）。因不可預計將來溢利流向，故所述餘下稅務虧損並無確認遞延稅務資產之款項為30,447,000港元（二零一二年：29,233,000港元）。所有不被確認稅務虧損可無時限地保留。

本公司

於呈報期末，本公司有未使用稅務虧損1,764,000港元（二零一二年：無）可在將來溢利中扣除。因不可預計將來溢利流向，故所述稅務虧損並無確認為遞延稅務資產。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

27. 項目／資本承擔

於呈報期末，本集團已訂合約而尚未在綜合財務報表入帳之尚餘承擔如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
(a) 物業發展開支	<u>114,535</u>	<u>8,023</u>
(b) 購入物業、機器及設備	<u>-</u>	<u>285</u>

本公司於呈報期末並無重大承擔。

28. 經營租賃承擔

本集團作為出租人

年內投資物業所賺取租金收入為105,801,000港元(二零一二年：100,415,000港元)。已出租物業所承擔租期由呈報期末起計介乎於一年至五年，已有租客承擔租賃，該等租賃並無給予租客終止權。

於呈報期末，本集團與租客簽訂不可撤銷之經營租賃可收取日後最低租賃付款如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
在一年內	103,175	96,611
超過一年惟少於五年	<u>142,669</u>	<u>37,919</u>
	<u>245,844</u>	<u>134,530</u>

本集團作為承租人

於呈報期末，本集團就不可撤銷經營租賃之已租設備而作出日後最低租賃付款有下列承擔：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
在一年內	898	937
超過一年惟少於五年	<u>133</u>	<u>717</u>
	<u>1,031</u>	<u>1,654</u>

上述租賃已協議年期介乎二年至三年按月支付定額租金。

除上述所披露外，本集團及本公司於呈報期末並無重大租賃承擔。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

29. 資產抵押

於呈報期末，本集團之銀行貸款融資以下列各項作為抵押：

- (a) 本集團之投資物業、發展中物業及物業、機器及設備之帳面值分別為約2,272,000,000港元(二零一二年：2,004,000,000港元)，263,000,000港元(二零一二年：237,000,000港元)及2,070,000,000港元(二零一二年：2,116,000,000港元)；
- (b) 附屬公司之股份抵押及其後償貸款之總帳面值約1,294,000,000港元(二零一二年：1,114,000,000港元)；
- (c) 分別轉讓本集團之租金及酒店收入；及
- (d) 並無銀行存款(二零一二年：銀行存款帳面值為110,000港元)。

30. 退休福利計劃

本集團為所有合資格之僱員提供強制性強積金供款計劃。該計劃中之資產與本集團之資金分開持有，由信託人控制。本集團就該計劃提供有關薪金成本之5%（每位獨立僱員每年供款上限為15,000港元(二零一二年：13,750港元)）之供款，僱員亦就該計劃作出相等百分比之供款。

本公司於中國之附屬公司之僱員為退休計劃中之成員，該計劃由中國政府管理。該附屬公司需提供薪金中若干百分比予退休福利計劃作供款。本集團就該退休福利計劃之唯一責任為提供指定供款。

本集團本年度支付予該等計劃之總款額為4,031,000港元(二零一二年：3,445,000港元)已於損益表中扣除。

31. 關連人士交易

除披露於綜合財務報表各附註外，年內，本集團及本公司與關連人士有下列各項交易及結餘：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團		
順豪資源及其附屬公司*		
就提供行政設施收取之企業管理費	100	100
就本集團欠款之利息開支(附註a)	730	164
出售於一附屬公司之部份權益之收益(附註c)	31,662	—
Trillion Resources		
就本集團欠款之利息開支(附註b)	693	2,132
主要管理層人員之薪酬(附註d)	11,366	7,568

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

31. 關連人士交易(續)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團		
順豪資源及其附屬公司*		
於呈報期末應收本集團之款項(附註a)	18,975	9,801
Trillion Resources		
於呈報期末應收本集團之欠款(附註b)	<u>405</u>	<u>51,072</u>

* 不包括本公司及其附屬公司

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本公司		
順豪資源		
就本公司欠款之利息開支(附註a)	503	164
於呈報期末應收本公司之欠款(附註a)	<u>13,002</u>	<u>9,801</u>

附註：

- (a) 除了貸款金額為5,973,000港元(二零一二年：無)，年息為固定利率5%(二零一二年：無)之款項外，欠一中介控股公司之其餘貸款按香港銀行同業拆息加4%(二零一二年：香港銀行同業拆息加4%)計算年息。該貸款為無抵押並於接獲通知後須即時償還。
- (b) 該款項為無抵押，年息為香港銀行同業拆息加4%(二零一二年：香港銀行同業拆息加4%)及於接獲通知後須即時償還。
- (c) 年內，本集團出售其全資附屬公司7%之股本權益予其直屬控股公司。
- (d) 主要管理層人員薪酬包括歸屬於該職員之短期及離職後福利。

年內，本集團之董事(亦是主要管理人員)之酬金如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
短期福利	11,336	7,540
離職後之福利	<u>30</u>	<u>28</u>
	<u>11,366</u>	<u>7,568</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

32. 主要附屬公司之詳情

除特別註明外，所有附屬公司均主要於香港註冊成立及經營業務。於二零一三年十二月三十一日或年內任何時間，並無附屬公司擁有任何債務證券。

附屬公司名稱	已繳足及已發行 普通股／註冊資本		持有普通股／註冊資本面值百分比				主要業務
	股份數目	面值	二零一三年		二零一二年		
			本公司 百分比	附屬公司 百分比	本公司 百分比	附屬公司 百分比	
Babenna Limited	2	10港元	-	100	-	100	投資控股
華麗海景酒店有限公司	2	1港元	-	100	-	100	酒店投資及經營 及投資控股
華麗精品酒店有限公司	2	1港元	-	100	-	100	酒店投資及經營
捷高營造有限公司	2	1港元	100	-	100	-	投資控股
Good Taylor Limited	2	1港元	100	-	100	-	投資控股
格蘭投資 (ii)	100,000	1澳門元	-	100	-	100	酒店投資及經營
鴻健實業有限公司	10,000	1港元	-	100	-	100	物業投資
Himson Enterprises Limited	2	1港元	-	100	-	100	酒店投資及經營
Himson (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
Houston Venture Limited	2	1港元	-	100	-	100	物業投資
Houston Venture Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
Joes River Limited (「Joes River」)	2	1港元	-	-	-	100	物業買賣
Longham Investment Limited	2	1港元	-	100	-	100	投資控股
Longham (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
華大地產	8,947,051,324	0.01港元	30.29	40.80	30.29	40.80	投資控股及 提供管理服務
華美國際酒店有限公司	2	1港元	-	100	-	100	酒店投資及經營
Mercury Fast Limited	2	1港元	-	100	-	100	證券買賣及 投資控股
New Champion Developments Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	船艇租賃
Noblesse International Limited (i)	1	1美元	100	-	100	-	物業投資
Shanghai Shun Ho (Lands Development) Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
上海順豪房地產發展有限公司 (iii)	註冊資本	4,950,000美元	-	100	-	100	酒店投資及經營
Shun Ho Capital Properties Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
Shun Ho (Lands Development) Limited (i)	10	1美元	100	-	100	-	投資控股
順豪聯網發展有限公司	2	10港元	100	-	100	-	投資控股
華財投資有限公司	10,000	1港元	-	100	-	100	物業發展
South Point Investments Limited (i)	1	1美元	100	-	100	-	投資控股
Tennyland Limited	2	10港元	-	100	-	100	物業投資
傳利有限公司 (「傳利」) (iv)	1,000,000	1港元	25	68	-	100	物業投資
聯邦資源有限公司	2,000,000	1港元	-	100	-	100	酒店投資及經營 及投資控股

(i) 於英屬維爾京群島註冊成立及並無於香港營業。

(ii) 於澳門註冊成立及經營業務。

(iii) 於中國成立及主要於中國經營業務之中外合作經營企業。

(iv) 年內，華大地產之一附屬公司轉讓傳利之25%權益予本公司，作價113,077,000港元。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

32. 主要附屬公司之詳情 (續)

董事會認為列出本公司全部附屬公司之資料會過於冗長，因此，上列只包括對本集團之業績或資產有主要影響之附屬公司詳情。

非全資附屬公司而有重大非控制性權益之詳情

下表顯示本集團非全資附屬公司而有重大非控制性權益之詳情：

附屬公司名稱	註冊地點及 主要營業地點	股權權益份額及由非控制性 權益持有之投票權利		分配予非控制性權益之溢利		累計非控制性權益	
		二零一三年	二零一二年	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
華大地產	香港	28.91%	28.91%	179,508	153,788	1,558,564	1,361,160

有關本集團之附屬公司而有重大非控制性權益之概述財務資料載列如下。下列概述財務資料為集團之間同系公司對沖前之金額。

華大地產	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產	<u>642,567</u>	<u>241,851</u>
非流動資產	<u>5,961,037</u>	<u>5,945,583</u>
流動負債	<u>(1,034,541)</u>	<u>(1,369,625)</u>
非流動負債	<u>(134,089)</u>	<u>(124,442)</u>
華大地產擁有人應佔權益	<u>5,290,435</u>	<u>4,693,367</u>
華大地產之一附屬公司之非控制性權益	<u>144,539</u>	<u>—</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

32. 主要附屬公司之詳情(續)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入、其他收入及盈利、投資物業之公平值升值 及出售一附屬公司之盈利	<u>1,047,994</u>	<u>835,462</u>
費用	<u>(421,863)</u>	<u>(299,115)</u>
本年度溢利	<u>626,131</u>	<u>536,347</u>
華大地產擁有人應佔溢利	622,770	536,347
華大地產之一附屬公司之非控制性權益應佔溢利	<u>3,361</u>	<u>—</u>
本年度溢利	<u>626,131</u>	<u>536,347</u>
華大地產擁有人應佔其他全面收益	<u>33,366</u>	<u>55,577</u>
華大地產擁有人應佔全面收益總額	656,136	591,924
華大地產之一附屬公司之非控制性權益應佔全面收益總額	<u>3,361</u>	<u>—</u>
本年度全面收益總額	<u>659,497</u>	<u>591,924</u>
來自經營活動之現金淨額	<u>399,108</u>	<u>298,253</u>
來自(用於)投資活動之現金淨額	<u>190,098</u>	<u>(155,433)</u>
用於融資活動之現金淨額	<u>(449,328)</u>	<u>(62,395)</u>
淨現金流入	<u>139,878</u>	<u>80,425</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

33. 出售一附屬公司

於二零一三年一月十日，本集團與一獨立第三者簽訂協議，出售Joes River (全資附屬公司) 之全部股本，連同Joes River欠本集團之股東貸款合共代價為63,000,000港元。Joes River主要業務為於香港之物業買賣。該出售已於年內完成。

Joes River (已失控股權之公司) 之資產與負債之主要分類如下：

	二零一三年 千港元
遞延稅務資產	343
持作出售物業	<u>21,650</u>
出售資產淨值	<u>21,993</u>
<i>出售一附屬公司之盈利</i>	
	二零一三年 千港元
已收代價淨額	62,133
出售資產淨值	<u>(21,993)</u>
出售之盈利	<u>40,140</u>

於本年度及往年度，Joes River並無現金流。

34. 主要非現金交易

出售於一附屬公司之部份權益之收益金額為31,662,000港元，本集團於年內透過欠一中介控股公司款項確認。

35. 資金風險管理

本集團管理其資金，以確保本集團內的實體將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本之間最佳的平衡而為股東爭取最大回報。本集團之整體策略與去年不變。

本集團之資本結構為淨債務，其中包括分別於附註31披露的欠一中介控股公司及最終控股公司之款項，於附註23披露的銀行貸款(扣除銀行結餘及現金)，及本公司擁有人應佔權益包括由已發行股本、保留溢利及其他儲備所組成，已於綜合權益變動報表披露。

本集團管理層定期檢討資本結構。作為檢討之一部份，本集團管理層考慮資本成本及各類股本相關風險。現時，管理層使用長期融資以支付收購投資物業、預付土地租賃費用開支及發展中物業以將財務成本降至最低。本集團將透過派發股息，及發行新債券或贖回現有債券以平衡其整體資本結構。

年內，本集團對資金風險管理策略並無重大變動。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

36. 金融工具

(a) 金融工具類別

本集團

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
金融資產		
貸款及應收帳款(包括現金及現金等價物)	343,305	215,994
可供出售投資	104,074	88,423
	<u>447,379</u>	<u>304,417</u>

金融負債

攤銷成本	<u>719,976</u>	<u>1,184,141</u>
------	----------------	------------------

本公司

金融資產

貸款及應收帳款(包括現金及現金等價物)	<u>538,942</u>	<u>631,434</u>
---------------------	----------------	----------------

金融負債

攤銷成本	<u>13,002</u>	<u>10,838</u>
------	---------------	---------------

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團及本公司管理層透過監控程序監控及管理本集團經營之財務風險。該等風險包括市場風險(包括外匯風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動風險。管理層管理及監控上述風險，以確保進行及時及有效的措施。

本集團及本公司並未簽訂衍生金融工具作對沖或投機用途。

本集團及本公司對承擔市場風險或其因應之管理及措施並無重大更改。

(i) 外匯風險管理

本集團須承受外匯風險，主要為在中國經營業務之同系附屬公司之貸款折算為港元面值時所承擔之風險。本集團現時並未設立外幣對沖政策。然而，管理層監控外幣兌換影響，並考慮在有需要時，設立重大對沖外幣機制。本集團所承擔之外匯風險並不考慮為重大，故並無呈報敏感度分析。

管理層認為本公司並無要承擔之外匯風險。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

36. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(ii) 利率風險管理

本集團因來自一中介控股公司以固定利率計算利息而須承擔公平值利率風險。

本集團及本公司在其已抵押銀行存款、銀行結餘、欠一中介控股公司及最終控股公司之款項及銀行貸款受浮動利率限制，承擔現金流量利率風險。本集團及本公司現時並未有訂立利率對沖政策。然而，倘利率大幅波動，會不時採取適當措施以管理利率波幅風險。本集團之利率風險，主要由集中在按香港銀行同業拆息浮動之欠一中介控股公司及最終控股公司之款項及銀行貸款所引致。

本集團及本公司承受金融負債的利率風險的詳情，見附註流動資金管理風險一節。

利率敏感度

本集團

下文之本集團敏感度分析按呈報期末之非衍生工具（包括於呈報期末以浮動利率作借貸之欠一中介控股公司及最終控股公司款項及銀行貸款）所承擔利率而釐定。就浮動利率金融工具，分析假設於呈報期末尚未清還之金融工具金額在一整年內尚未清還而編製。並使用增加或減少50個點子作為管理層對可能變動利率之評估。

假若利率升／降50個點子而其他所有變數維持不變，本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利將會減少／增加2,460,000港元（二零一二年：4,322,000港元）。主要因為本集團就其浮動利率借貸並不指定作利息資本化所承擔之利率風險。

在編製敏感度分析時並未計算已抵押銀行存款及銀行結餘之影響，概因所涉及之影響輕微。

本公司

本公司於兩個年度並無重大利率風險。

(iii) 其他價格風險

本集團承擔之其他價格風險由可供出售投資所引致。

其他價格敏感度

下文敏感度分析按於呈報期末所承擔其他價格風險而釐定。假若可供出售投資之市價（不包括可供出售投資按成本扣除減值）升／降10%，當其他所有變數維持不變，截至二零一三年十二月三十一日年度止之本集團證券重估儲備將會增加／減少10,329,000港元（二零一二年：8,764,000港元），主要因可供出售之上市股本證券之公平值變動而引致。

於呈報期末，本公司並無承擔重大價格風險。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

36. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(iv) 信貸風險管理

於二零一三年十二月三十一日，在對手未能履行其責任之情況下，本集團及本公司就各類已確認金融資產所承擔最高信貸風險，分別為載列於綜合財務狀況表及本公司財務狀況表內該等資產之帳面值。

本集團及本公司之信貸風險主要為貿易及其他應收帳款、其他按金及應收附屬公司之款項。為減低信貸風險，本集團之管理層設有監控程序，以確保跟進行動以復收過期債項。另外，本集團及本公司於各呈報期末檢討每項獨立債項可收回金額，以確保為不可收回之金額作足夠減值虧損。故此，本公司董事認為，本集團及本公司之信貸風險已大幅降低。

由於交易對方為獲國際信貸評級機構評級為信譽良好之銀行或中國國有銀行，故已抵押銀行存款及銀行結餘之信貸風險有限。

本集團面對眾多交易對方和客戶，貿易及其他應收帳款及其他按金並無過度集中信貸風險。

本公司對於應收附屬公司之款項，透過分散在眾多附屬公司，並無過度集中信貸風險。

(v) 流動資金風險管理

於二零一三年十二月三十一日，本集團擁有淨流動負債約324,000,000港元(二零一二年：990,000,000港元)，分別包括銀行貸款、欠一中介控股公司及最終控股公司之款項分別約676,000,000港元、19,000,000港元及400,000港元(二零一二年：1,074,000,000港元、10,000,000港元及51,000,000港元)。本公司之董事密切監控本集團之現金流量，於到期時，會安排銀行貸款作重續及重新借貸(如需要)以使本集團在可見將來進行其營運。於呈報期末，本集團可使用銀行融資金額約846,000,000港元(二零一二年：1,204,000,000港元)，當中已使用金額約676,000,000港元(二零一二年：1,074,000,000港元)。本公司之董事認為，當本集團現有之銀行融資到期時，本集團預計可以近似之條件及條款重續現有之銀行融資。因此，本公司之董事認為本集團之流動資金風險大幅降低。

由於本集團之投資物業、酒店物業及發展中物業之總市值均高於現時可使用銀行融資，本公司之董事認為當本集團要求額外銀行融資時，可以其資產作進一步抵押。本公司之董事認為，當本集團以其資產作進一步抵押時，獲得之額外銀行融資超過本集團之流動負債款額。故此，本公司之董事認為本集團之流動資金風險極低。

下表詳細載列本集團根據協議還款條款就非衍生金融負債之餘下合約年期。該表根據本集團可被要求償還之最早日期之金融負債之非折現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。因利息流為浮動利率，非折現款額以呈報期末之利率計算。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

33. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(v) 流動資金風險管理 (續)

特別是就定期貸款而言，該定期貸款按銀行單獨決定可行使即時還款條款，顯示企業被要求還款之最早時間之現金流出之分析，即若貸方行使其無條件權利要求還款之即時影響。其他銀行貸款到期分析根據既定還款日期時間表而編製。

本集團

	加權平均 實際利率 %	即時償還 或少於 一個月 千港元	一至 三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	非折現 現金流量 總額 千港元	帳面值 千港元
二零一三年							
不帶息		19,098	–	5,173	–	24,271	24,271
銀行貸款 – 浮動利率	1.60	676,325	–	–	–	676,325	676,325
其他浮動利率工具	4.20	13,407	–	–	–	13,407	13,407
固定利率工具	5.00	5,973	–	–	–	5,973	5,973
		<u>714,803</u>	<u>–</u>	<u>5,173</u>	<u>–</u>	<u>719,976</u>	<u>719,976</u>
不帶息 (已收租金按金)		<u>958</u>	<u>2,730</u>	<u>7,347</u>	<u>25,762</u>	<u>36,797</u>	<u>36,797</u>
		<u>715,761</u>	<u>2,730</u>	<u>12,520</u>	<u>25,762</u>	<u>756,773</u>	<u>756,773</u>
二零一二年							
不帶息	–	44,977	–	3,880	–	48,857	48,857
銀行貸款 – 浮動利率	2.04	1,074,411	–	–	–	1,074,411	1,074,411
其他浮動利率工具	4.30	60,873	–	–	–	60,873	60,873
		<u>1,180,261</u>	<u>–</u>	<u>3,880</u>	<u>–</u>	<u>1,184,141</u>	<u>1,184,141</u>
不帶息 (已收租金按金)	–	<u>1,144</u>	<u>–</u>	<u>8,391</u>	<u>22,625</u>	<u>32,160</u>	<u>32,160</u>
		<u>1,181,405</u>	<u>–</u>	<u>12,271</u>	<u>22,625</u>	<u>1,216,301</u>	<u>1,216,301</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

36. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(v) 流動資金風險管理(續)

下表概括包括即時還款條款之定期貸款之到期分析，根據於貸款協議所列之既定還款時間表。該款項包括利息支出以合約利率計算。因此，該款項超過於上表到期分析所列「即時償還或少於一個月」時間範圍內所披露之款項。計及本集團之財務狀況，董事並不認為銀行有可能行使其權利去要求即時還款。董事相信該等定期貸款將根據貸款協議內所列之既定還款時間表還款。

到期分析 – 按既定還款時間表之定期貸款， 惟存有即時還款條款

	少於一個月 千港元	一至三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	非折現 現金流量 總額 千港元
二零一三年	<u>4,294</u>	<u>9,887</u>	<u>279,044</u>	<u>407,798</u>	<u>701,023</u>
二零一二年	<u>4,400</u>	<u>7,918</u>	<u>304,837</u>	<u>806,976</u>	<u>1,124,131</u>

倘若於呈報期末浮動利率之變動與所預計之釐定利率不同，包括在上文作為非衍生金融負債之浮動利率工具之款項則會改變。

下表詳細載列本公司根據協議還款條款就非衍生金融負債之餘下合約年期。該表根據本公司可被要求償還之最早日期之金融負債之非折現現金流量編製，該表包括利息及本金現金流量。因利息流為浮動利率，非折現款額以呈報期末之利率計算。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

36. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(v) 流動資金風險管理 (續)

本公司

	加權平均 實際利率 %	即時償還或 少於一個月 千港元	非折現 現金流量 總額 千港元	帳面值 千港元
二零一三年 浮動利率工具	4.20	13,002	13,002	13,002
	加權平均 實際利率 %	即時償還或 少於一個月 千港元	非折現 現金流量 總額 千港元	帳面值 千港元
二零一二年 不帶息 浮動利率工具	— 4.3	1,037 9,801	1,037 9,801	1,037 9,801
		10,838	10,838	10,838

(c) 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按以下各項釐訂：

- 具有標準條款及條件及於活躍流動市場買賣的金融資產，乃分別參考所報市場買入價釐定公平值；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值根據使用折現現金流量分析的普遍採納定價模式而釐定。

若干本集團之金融資產於每個呈報期末以公平值計量。下表提供有關如何釐定所述金融資產之公平值之資料（特別是所使用之估值技巧及輸入數據）。

金融資產	公平值		公平值等級	估值技巧及 主要輸入數據
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元		
上市股本證券歸類 為可供出售投資	103,294	87,643	第一級別	於活躍市場之報價

除了若干可供出售投資按成本入帳，本公司董事認為於綜合財務報表中之金融資產及按攤銷成本入帳之金融負債之帳面值與其公平值相約。

財務概要

綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零九年 千港元 (重列)	二零一零年 千港元 (重列)	二零一一年 千港元 (重列)	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
收入	249,506	304,595	401,648	520,503	688,736
經營溢利及除稅前溢利	168,349	497,138	518,322	579,958	681,025
所得稅費用	(13,384)	(28,016)	(38,590)	(48,187)	(62,198)
非控制性權益前溢利	154,965	469,122	479,732	531,771	618,827
非控制權益	(64,839)	(203,300)	(148,169)	(153,788)	(179,508)
年度溢利	90,126	265,822	331,563	377,983	439,319

綜合資產淨值

	於十二月三十一日				
	二零零九年 千港元 (重列)	二零一零年 千港元 (重列)	二零一一年 千港元 (重列)	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
物業、機器及設備	932,306	929,539	1,326,041	2,724,021	2,562,374
預付土地租賃費用	60,182	60,767	61,049	60,177	35,014
投資物業	1,987,790	2,328,850	2,626,880	2,925,100	3,064,000
發展中物業	1,545,202	1,680,680	1,517,390	237,338	263,276
其他非流動資產	53,366	77,242	63,383	88,423	104,074
淨流動負債	(1,070,485)	(1,073,485)	(1,105,065)	(989,682)	(323,959)
非流動已收租金按金	(18,102)	(18,888)	(26,993)	(22,625)	(25,762)
遞延稅項負債	(107,770)	(110,499)	(124,041)	(137,700)	(143,887)
非控制性權益	(1,217,518)	(1,429,137)	(1,211,417)	(1,361,160)	(1,558,564)
本公司擁有人應佔資產淨值	2,164,971	2,445,069	3,127,227	3,523,892	3,976,566

