



北大资源

PKU RESOURCES

北大资源（控股）有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：00618



年報 2013



目錄

	頁次
公司資料	2
財務概要	3
公司概要	4
發展歷程	5
主席致辭	6
總裁致辭	7-8
物業資料	9
物業發展項目	10-14
投資物業項目	15
委托經營物業項目	16
市場回顧	17-20
管理層討論及分析	21-27
企業管治報告	28-34
董事及高級管理人員簡歷	35-36
董事會報告	37-44
獨立核數師報告	45-46
綜合損益表	47
綜合全面收益表	48
綜合財務狀況表	49-50
綜合權益變動表	51-52
綜合現金流量表	53-55
財務狀況表	56
財務報表附註	57-142
投資物業詳情	143
五年財務概要	144

公司資料

董事會

執行董事

余麗女士(主席)
方灝先生(總裁)
周伯勤先生
張兆東先生
謝克海先生
鄭福雙先生

獨立非執行董事

李發中先生
王林潔儀女士
曹茜女士

委員會

審核委員會

李發中先生(主席)
王林潔儀女士
曹茜女士

薪酬委員會

李發中先生(主席)
余麗女士
王林潔儀女士

提名委員會

余麗女士(主席)
王林潔儀女士
曹茜女士

公司秘書

鄧玉寶女士

授權代表

余麗女士
方灝先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

法律顧問

君合律師事務所
歐華律師事務所

主要往來銀行

北京銀行
中國光大銀行
招商銀行
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司

註冊辦事處

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
新界
荃灣
海盛路9號
有線電視大樓
14樓1408室

公關顧問

縱橫財經公關顧問(中國)有限公司

股份過戶登記處

主要股份過戶登記處

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

股份過戶登記處香港分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

上市資料

香港聯合交易所有限公司主板
股份代號：00618
每手買賣單位：2,000股

公司網址

www.pku-resources.com

財務概要

年份	二零一三年	二零一二年	二零一一年	二零一零年	二零零九年
營業額(百萬港元)	3,028	2,724	5,400	4,649	3,813
母公司擁有人應佔淨溢利／(虧損)(百萬港元)	60	(25)	(8)	16	33
資產總值(百萬港元)	5,793	1,345	1,922	2,130	1,451
負債總值(百萬港元)	4,261	1,025	1,583	1,782	1,130
母公司擁有人應佔資產淨值(百萬港元)	1,176	320	339	348	321
每股資產淨值(港元)	0.49	0.29	0.31	0.31	0.29
流動比率	1.63	1.28	1.19	1.17	1.24
每股盈利／(虧損)－基本(港仙)	3.51	(2.24)	(0.76)	1.43	3.01

公司概要

北大資源(控股)有限公司(「北大資源」或「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)原名方正數碼(控股)有限公司。二零一三年一月，本公司完成從北大方正集團有限公司(「北大方正」)附屬公司收購從事物業發展及物業投資業務的附屬公司的事項，同時通過委托經營的方式獲得北京中關村方正國際大廈的經營權，於二零一三年五月以人民幣4.532億元競得湖南長沙岳麓區的一幅住宅、商業用地，並於二零一三年十月以人民幣4.526億元競得位於山東省青島市嶗山區一幅商業、金融用地。在努力增強信息產品分銷業務在中國國內的競爭能力的同時，本公司積極推進業務多元化的發展戰略，正式進入房地產開發和商業地產運營領域。

本公司之母公司北大方正由北京大學於一九八六年投資創辦。王選院士為北大方正技術決策者、奠基人，其發明的漢字激光照排技術奠定了北大方正起家之業。北大方正擁有並創造了對中國IT及醫療醫藥產業發展至關重要的核心技術，吸引多家國際資本注入，業務領域涵蓋IT、醫療醫藥、房地產、金融、大眾商品貿易等產業，是詮釋「創新」理念的典範企業之一。

使命

秉持北大人文關懷，聚資源，以文化運營城市社區，提升居民幸福感。

願景

本集團將致力成為中國特色城市運營模式的開拓者和領跑者。

發展歷程

- 2000年9月 北大方正透過方正(香港)有限公司(現稱方正控股有限公司, 香港聯交所上市編號: 00418)完成收購榮文科技(集團)有限公司的39.6%股權, 及透過管理層持有的10.4%成為控股股東
- 2000年11月 公司更改名稱為方正數碼(控股)有限公司
- 2013年1月 公司從北大方正附屬公司收購從事湖北鄂州和江蘇昆山的兩個房地產開發項目和一個武漢商業寫字樓項目的附屬公司
- 2013年5月 成功以人民幣4.53億元競得位於湖南省長沙市岳麓區一幅建築面積99,077平方米的商住地塊
- 2013年10月 成功以人民幣4.53億元競得位於山東省青島市嶗山區一幅建築面積達103,659平方米的商業、金融用地
- 2013年11月 公司更改名稱為北大資源(控股)有限公司
- 2013年12月 按每股0.80港元價格成功配售集資2.6億港元, 以擴大集團在房地產業務發展的資本實力
- 2014年2月 成功以合共人民幣6.47億元競得位於天津的一個住宅發展項目及一個商、住發展項目
- 2014年3月 宣佈實施多元化業務戰略以來, 於二零一三年全年業績扭虧為盈

主席致辭

秉承北大精神

相信文化力量

北大資源的產品以「新文化社區」命名，將人文關懷融入規劃，讓百年學府的知識文化、醫療健康等磅礴資源潤澤社區的每寸肌理。北大資源肩負責任，心懷夢想，不斷超越傳統，突破創新，用新的理念，新的產品，新的模式服務社區、造福社會。

「不積跬步，無以至千里」。二零一三年是本集團戰略轉型的一年，為了進一步擴大收入來源及確保未來更穩健的發展，本集團開始實施多元化業務發展策略，決定踏足房地產行業，充分發揮與母公司北大方正旗下資源的協同效應。過去的一年，本集團已成功在房地產發展業務上邁出了堅實的第一步，並通過收購多項優質資產為未來發展打下了堅實的基礎。

年內，本集團完成對董事會重組，引進全新管理思維，確定了本集團發展方向及營運策略。為配合這一重要的發展歷程，集團更改公司名稱為北大資源，以建立全新的企業形象並反映本集團多元化發展業務的策略。

本人代表本公司董事會，正式提呈本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度（「回顧年度」）之全年業績，感謝各位在過往一年對本公司的鼎力支持。

余麗

主席

二零一四年三月二十七日



總裁致辭

二零一三年度，集團成功扭虧為盈，錄得股東應佔溢利 59,800,000 港元，每股基本盈利為 3.51 港仙。這主要有賴本公司以具競爭力價格從北大方正附屬公司收購從事物業發展及物業投資業務的附屬公司，因而錄得議價收購收益 128,600,000 港元，以及電子產品分銷業務成功扭轉虧損的局面，為集團提供一定的盈利基礎。

於回顧年度內，中國經濟基調仍然良好，新一屆中國領導班子落實中國經濟結構調整和改革步伐，促進了整體良好經濟基調，在全球經濟低速增長的同時，中國經濟仍實現了較平穩的發展，二零一三年全年 GDP 增長達 7.7%，推動居民對房屋的剛性需求，為中國房地產市場的發展製造良好的市場環境。

儘管本集團旗下的房地產項目仍處於發展初期，回顧年度內仍未有收入及盈利貢獻，本集團現有項目的工程和銷售進展良好，其中昆山理城項目首批高層及別墅單位已於二零一三年十二月預售。本集團亦積極展開項目剩餘部分工程，並將於今年度內陸續推出市場，為集團帶來強勁的現金流入。

面對當前良好勢頭及發展商之間激烈的競爭，獨一無二的房地產品牌定位是我們最大的競爭優勢。我們認為，市場對地產的需求不僅是房子，隨著社會進步，社區服務才能滿足居民提升生活質素、滿足自我增值的需要。北大資源依托北京大學和北大方正的過往成功經驗及優質文化、學術地位，定位於資源整合型城市運營商，通過有效配置和整合教育、資訊科技、醫療、金融等領域的內外部優質資源，提升社區生活品質和城市價值，讓百年學府的知識文化、醫療健康等磅礴資源潤澤社區的每寸肌理。



總裁致辭

母公司北大方正為本公司的發展提供了不遺餘力的支持。未來，本集團將會繼續向母公司尋求支持。與此同時，本集團亦會積極尋找其他房地產項目的投資機會，進一步在不同地域增加土地儲備，平衡各區域的投資回報和風險。

踏入本集團進軍房地產領域的第二年，本集團將促進內部的資產整合和提升效益，積極捕捉市場機遇，精準匹配項目定位和客戶需求，沉著應對市場變化，加強精細化管理和本集團自家獨有的品牌推廣，優化資產組合，準確判斷市場變化，贏得更多客戶的廣泛認同。

本集團將繼續堅持使命，奉獻高品質的綠色生活空間和服務，引領文化的生活方式，全心全意使股東、客戶、員工的利益最大化，並堅定維護良好的公司管治和高透明度，持續改善產品品質及增強品牌競爭力，並加強與國際投資者和資本市場的溝通。本集團也將繼續心懷願景，致力成為中國特色城市運營模式的開拓者和領跑者。

方灝

總裁

二零一四年三月二十七日

物業資料

物業發展概覽

項目名稱	地點	用途	總地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	所佔權益 (%)	備注
北大資源·理城	江蘇昆山	住宅／商業	378,369	740,738	51%	已獲取的三塊地
湖北紅蓮湖	湖北武漢	住宅	674,597	661,856	90%	
北大資源·時光	湖南長沙	住宅／商業	39,631	99,077	70%	
北大資源廣場	山東青島	商業／金融	21,155	103,659	70%	
北大資源·閩府	天津市	住宅／商業／金融	235,635	235,720	70%	二零一四年 新獲取
合計			1,349,387	1,841,050		

投資物業概覽

項目名稱	地點	房產類別	規劃建築面積 (平方米)
武漢國際大廈	湖北武漢	商業／寫字樓	26,963

委托經營物業概覽

項目名稱	地點	房產類別	規劃建築面積 (平方米)
方正國際大廈	北京市	商業／寫字樓	51,159

物業發展項目

北大資源·理城項目



地點：建於江蘇省昆山市巴城鎮張家港河西側及迎賓路南側的兩幅不同土地上

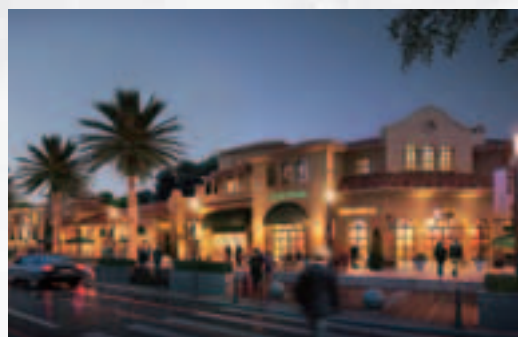
類別：住宅／商業



- 項目概述：新型文化創意產業城。項目位於昆山城西和城北交匯處。項目集住宅、寫字樓、SOHO、商業步行街、創意產業園等豐富的物業形態於一體，力主打造一個以文化創意產業為核心的超大型城市綜合體。由昆山電子藝術創意產業發展有限公司開發運營。
- 項目規劃指標：本公司已獲取的地塊項目總佔地面積378,369平方米，總建築面積740,738平方米，二零一三年全年簽約額人民幣40,643萬元。
- 項目開發情況：累計已開工面積195,440平方米，累計已竣工面積56,941平方米。目前項目的部分產品已開始銷售。

物業發展項目

湖北紅蓮湖項目



地點：位於中國湖北省鄂州市華容區六塊相鄰空置土地

類別：住宅

- 項目概述：項目位於湖北省鄂州市華容區廟嶺鎮，將通過建設文化中心，滿足健康養生、商務會議、休閒旅遊、高端居住等多種文化需求。歷史文化名城鄂州城被稱為最適宜居住之「山水園林城」、「生態旅遊城」，境內擁有大小湖泊133個，水域面積65萬畝，是著名之「百湖之市」、「魚米之鄉」。由天合地產發展有限公司和鄂州金豐房地產開發有限公司開發運營。
- 項目規劃指標：項目總用地面積為674,597平方米，總建築面積為661,856平方米。
- 項目開發情況：正在建設中。

物業發展項目

北大資源·時光項目



地點：位於湖南省長沙市湘江西岸嶽麓區內的洋湖片區

類別：住宅／商業

- 項目概述：本項目位於長沙市湘江西岸嶽麓區內的洋湖片區，東瀕湘江，北依嶽麓山、南靠大王山度假旅遊會議中心，洋湖濕地公園、靳江河景觀帶等優秀景觀資源，包括大型高層住宅、高級公寓和疊拚別墅，以及成熟商業區。由長沙恒隆房地產開發有限公司開發運營。
- 項目規劃指標：項目佔地總面積39,631平方米，總建築面積99,077平方米。
- 項目開發情況：正在開發建設中。



物業發展項目

北大資源廣場項目



地點：位於青島嶗山區

類別：商業／金融



- 項目概述：項目位於山東省青島市嶗山區環球財富中心的核心區域，是涵蓋金融商業及5A級高端寫字樓的城市商業綜合體。由青島博雅置業有限公司開發運營。
- 項目規劃指標：總用地面積21,155平方米，總建築面積103,659平方米。
- 項目開發情況：正在開發建設中。

物業發展項目

北大資源·閣府項目



地點：天津市東麗湖區

類別：住宅／商業／金融



- 項目概述：項目位於天津市東麗湖區，規劃為法式聯排別墅及高層產品。由天津市北大資源置業有限公司開發運營。
- 項目規劃指標：總用地面積 235,635 平方米，總建築面積 235,720 平方米。
- 項目開發情況：正在開發建設中。

投資物業項目

武漢國際大廈



地點：坐落於湖北省武漢市江漢區單洞路

類別：商業／寫字樓

- 項目概述：其由多個樓層之多間辦公單位及一棟辦公綜合項目組成，地處武漢市武廣商業區，酒店及其他商業設施附近交通網絡成熟便捷。該項目由湖北天然居商業營運管理有限公司管理。
- 項目規模：總建築面積35,000平方米。湖北天然居商業營運管理有限公司擁有總建築面積26,963平方米。

委托經營物業項目

方正國際大廈



地點：位於北京市海淀區中關村西區

類別：商業／寫字樓

- 項目概述：方正國際大廈是一座由北大資源的全資子公司北京天然居科技有限公司運營的寫字樓，位於北京市海淀區中關村西區，地理位置絕佳，東臨中關村大街中芯數碼城，北臨北京四環路，交通網絡、酒店及其他商業相關設施成熟，周邊國內外著名跨國公司和央企總部雲集。本大廈集電子賣場、商務辦公於一體，項目七至十七層計劃作為寫字樓對外出租，各項功能設施齊全。根據電子市場配套寫字樓的功能定位，本項目七、九、十一、十三層均設計為躍層結構，部分房間層高6.6米，可滿足大中型設備（如大型服務器、數碼機械、通訊器材等）的安裝需要，充分滿足中關村園區的發展定位和入駐各企業的發展需求。
- 項目規模：佔地面積5,121平方米，總建築面積51,159平方米。

市場回顧



二零一三年，國際金融危機進入到第六個年頭，雖然世界經濟出現恢復性好轉跡象，但復蘇的基礎依舊脆弱，尤其在上半年，經濟面臨較大下行壓力，縱觀世界各國，金融危機和歐債危機的影響繼續發酵，全球經濟仍然處於緩慢的復蘇過程中，增長乏力，波動頻繁。發達國家失業率較高，復蘇動力仍比較弱；新興市場國家經濟增長動力普遍減弱，經濟增速顯著低於預期。

二零一三年，國內經濟轉型期特徵更趨突出，產能過剩矛盾凸顯，企業生產經營困難增多，擴大國內有效需求面臨不少制約因素，經濟下行壓力較大。面對極為錯綜複雜的國內外經濟形勢，中央政府堅持穩中求進的工作總基調，積極創新宏觀調控方式，統籌穩增長、調結構、促改革，在沒有出臺大的刺激政策的情況下，實現了經濟的平穩較快增長。二零一三年，我國國內生產總值比上年增長7.7%，完成了年初確定的預期目標。

歷經近兩年中央政府對行業的嚴厲調控，中國房地產行業在二零一三年漸趨平穩，尤其於下半年起再度蓬勃發展。於回顧年度內，限購、限貸等嚴厲調控政策仍然持續執行，以打擊投機性購房。同時，整體市場還面對高昂的地價成本、市場流動性緊張等挑戰。

市場回顧

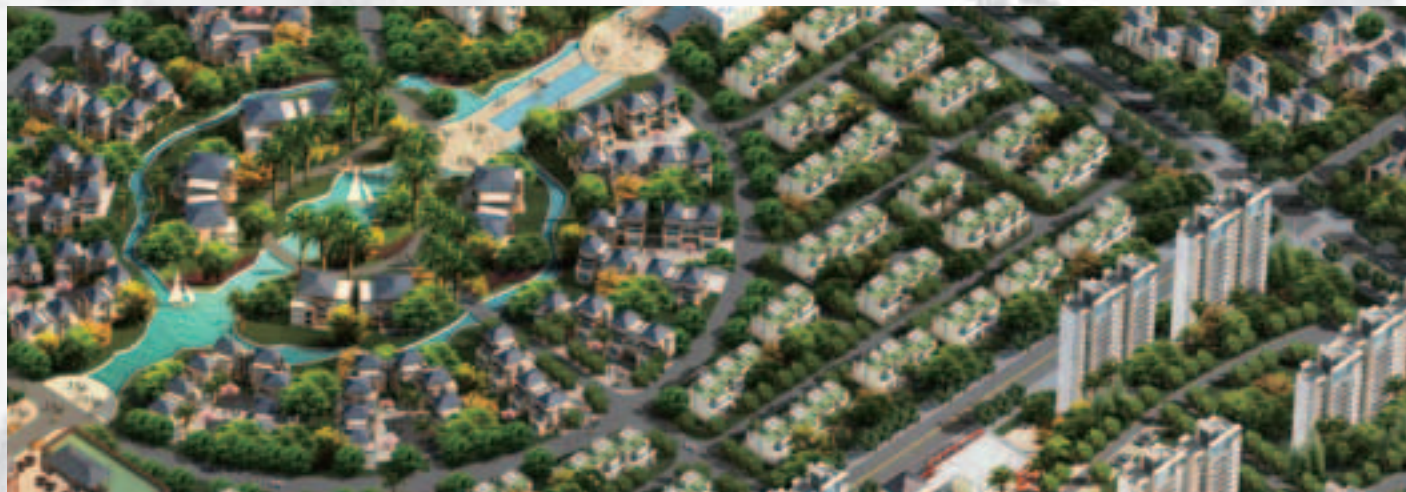
然而，作為中國經濟增長的其中一個主要推動力，加上自住房的剛性需求的引領，房地產行業仍有龐大的發展機遇。同時，多家房企積極投地推高地價，使一線城市的土地成交價屢屢再創新高，房產價格及成交量均穩步增長，當中尤其一、二線城市為甚，這反映剛性需求仍然強勁，市場基本面仍然十分扎實。根據國家統計局發佈的資料顯示，二零一三年商品房銷售面積達 130,551 萬平方米，較上年增長 17.3%。商品房銷售額人民幣 81,428 億元，增長 26.3%。

長三角地區房地產市場回顧

長江三角洲地區包括上海市、江蘇省和浙江省，區域面積 21.07 萬平方公里。二零一三年，長三角地區全年 GDP 總量逼近人民幣 1 萬億元，佔全國的 17.2%，是我國經濟社會發展水平最高、綜合實力最強、城鎮體系較為完備的區域。

年內，長三角地區房地產開發投資額為人民幣 10,108 億元，同比增長 15.4%。其中，長三角地區重點城市共銷售商品住宅 7,439 萬平方米，同比增長 22.4%；平均價格為每平方米人民幣 12,436 元，同比上漲 10.1 個百分點；實現銷售額人民幣 9,251 億元，同比增長 34.8%。

二零一三年，上海市房地產市場開發投資增長較快，市場需求較為旺盛。上海市房地產開發投資人民幣 2,819.6 億元，比上年增長 18.4%，全年開發投資始終保持兩位數增長水平。年內商品房銷售面積持續快速增長，增幅始終保持在 25% 以上。



市場回顧



年內，長三角地區優質地塊頻出，導致地王頻現。其中，上海徐家匯中心項目以人民幣217.7億元刷新年內總價地王紀錄，杭州三幅華家池地塊總成交價高達人民幣136.73億元，蘇州金雞湖地塊以人民幣15,150元一平方米的成交樓板價刷新當地樓板價紀錄。

二零一三年，區內各城市紛紛出臺「國五條」實施細則，強化房地產市場監管，投資投機需求得到抑制，調控政策取得一定成效。宏觀調控不斷注力，城市的發展已顯而易見，長三角房地產市場也將開始默默轉型。長三角房地產行業將進入更為寬廣的領域，許多開發商已不再只是滿足人們的基本生活需求，更多的關注宜居、養生和養老等問題，將大力開發綠色地產、養老地產、旅游地產、文化創意地產等低碳環保產業。

京津冀地區房地產市場回顧

京津冀經濟區是中國主要規劃經濟區之一，它是中國城市分佈最密集、綜合實力最強的區域之一，在國家整體經濟佈局中與長三角、珠三角處於同等重要位置，因此被業界廣泛認為將成為中國經濟增長的「第三極」。京津冀經濟區以北京、天津雙核為中心，地域範圍涵蓋北京、天津兩個直轄市和河北省的石家莊、秦皇島、唐山、廊坊、保定、滄州、張家口、承德等八個地市。

上半年，「國五條」宣告北京房地產限購政策進一步趨緊，對樓市投資投機需求的抑制再度升級。儘管房價環比漲幅有所收窄，購房需求增加及房價上漲的趨勢卻並未改變。二零一三年，北京完成房地產開發投資人民幣3,483.4億元，同比增長10.5%。其中，住宅投資人民幣1,724.6億元，增長5.9%；寫字樓投資人民幣611.7億元，增長59%；商業、非公益用房及其他投資人民幣1,147.1億元，增長0.6%。在經濟形勢向好、貨幣政策保持穩健、房地產企業積極佈局的背景下，預計二零一四年北京房地產市場銷售將繼續增長，惟增速或放緩。

市場回顧

二零一三年，天津市房地產市場平穩增長，投資和銷售趨於理性。年內，天津完成房地產開發投資人民幣1,480.82億元，同比增長17.5%，商品房銷售面積1,847.11萬平方米，增長11.2%。天津作為中國北方經濟中心，環渤海經濟帶的核心城市，同時亦擔負著首都北京的一些重要的交通、配套等功能，因此其房地產仍有較大發展空間。

未來，預計京津冀經濟區仍將保持快速發展的趨勢；在京津冀一體化政策下，京津冀將協同發展、優勢互補、互利共贏，促進區域經濟區發展，亦將對當地房地產市場起到重要支撐作用。

中南區域(湖北、湖南)房地產市場分析

二零一三年，湖南省地區生產總值為人民幣24,502億元，同比增長10.1%。居民收入繼續增長，農村居民和城鎮居民人均可支配收入分別增長12.5%及9.8%；居民消費支出增長較快，農村居民和城鎮居民消費支出分別增長12.6%及8.7%。二零一三年，湖北省地區生產總值人民幣24,668億元，按可比價格計算，比上年增長10.1%，增幅高於全國平均水準2.4個百分點。全年城鎮居民人均總收入人民幣25,180.49元。其中，城鎮居民人均可支配收入人民幣22,906.42元，增長9.9%。

穩定的經濟增長帶動兩湖房地產市場活躍。在國家房地產調控政策基本穩定的大背景下，區內房地產消費意願穩定增長，剛性需求、改善性需求及投資性需求均得到快速釋放，房地產投資及銷售呈現出同步增長的態勢。

年內，湖南省商品房屋新開工面積8,870萬平方米，同比增長33.7%；增速在全國排名第5位，比上年同期上升16位，在中部六省中排名第2位。其中，住宅新開工面積6,850萬平方米，增長35.6%。湖北省固定資產投資保持較快增長水準，總量突破人民幣2萬億元大關。全年累計完成固定資產投資人民幣20,178億元，比上年增長25.8%。其中，房地產開發完成投資人民幣3,286億元，增長29.4%。

由於北京、上海和廣州等一線城市房地產調控政策愈加嚴厲，部分需求將因受限制而轉至二三線城市置業，未來中南地區城市商品房市場將因此而增加購房需求。同時，隨著中南區域城市化進程加速、區域一體化推進，該區域房地產市場的剛性需求也隨之增加，為當地房地產發展帶來新的增長契機和空間。

(市場回顧之資料來源：中國房地產信息網、東方早報網—2013長三角投資發展論壇地產峰會、財經網、北京市住房和城鄉建設委員會、湖南統計信息網及湖北省統計局等第三方公開資料)

管理層討論及分析

經過近兩年調整期後，中華人民共和國（「中國」或「中國內地」）房地產市場於二零一二年下半年起顯示復蘇迹象。二零一三年中國整體市場一直面對高昂的地價成本、市場流動性緊張等挑戰，此外，中央政府亦已加強房地產調控力度以抑壓投機活動，但住房價格及成交量於二零一三年仍保持穩步增長，當中尤以中國一、二線城市為甚，這反映二零一三年中國房地產剛性需求仍然強勁，市場基本面仍然十分扎實。

在良好市場環境及本公司主要股東北大方正集團有限公司（「北大方正」）強力支持下，本集團於二零一三年成功完成向北大方正之附屬公司香港方正資訊有限公司（「方正資訊」）收購從事房地產開發及物業投資業務的附屬公司，其於湖北省鄂州市和江蘇省昆山市從事物業發展和於湖北省武漢市從事商業寫字樓項目，於回顧年度，本集團亦分別在湖南省長沙市及山東省青島市成功競投一個商、住項目及一個商業及金融發展項目，為本集團今後在房地產開發業務的發展奠定了鞏固的根基。

物業發展

自確定房地產為本集團核心業務以來，本集團積極籌備多項物業的前期開發工作，並取得重大進展。於回顧年度，本集團總動工面積達 441,340 平方米，主要是昆山理城，以及長沙時光項目的開發。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團物業發展業務錄得分部虧損 56,600,000 港元（截至二零一二年十二月三十一日止年度：無）。

合約銷售

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，理城項目第一期首批高層及別墅單位的預售成績理想，合共預售面積 56,263 平方米，以平均售價約為每方米人民幣 7,258 元，當中別墅部份以超過每方米人民幣 11,500 元出售。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得物業合約預售金額人民幣 408,400,000 元（截至二零一二年十二月三十一日止年度：無）。

土地儲備

於二零一三年十二月三十一日，本集團在四個城市擁有四個項目，土地儲備為 1,113,752 平方米。

管理層討論及分析

物業投資

本集團持有或委託經營的物業位於中國各城市之優越位置及於回顧年度為本集團提供穩定之現金流入，當中位於北京海淀區中關村西區之方正國際大廈的寫字樓部份由本集團全資附屬公司北京天然居科技有限公司租賃並負責直接管理及營運，出租率約93%，而本集團位於武漢市江漢區單洞路之投資物業武漢國際大廈於年內的出租率超過97%，由本集團全資附屬公司湖北天然居商業營運管理有限公司負責營運。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業分部收入51,100,000港元(截至二零一二年十二月三十一日止年度：無)及分部溢利21,500,000港元(截至二零一二年十二月三十一日止年度：無)

分銷業務

分銷業務主要為分銷信息產品，包括惠普、華為三康、康普(CommScope)、宇視(Uniview)、美商優科(Ruckus)、博科(Brocade)、微軟、三星、康寧(Corning)、Lifesize及艾美加(Iomega)等多個國際知名品牌信息產品製造商之伺服器、打印機、切換器、網絡產品、儲存裝置、工作站及屏幕投影機等。

於回顧年度內，由於本集團在現有的產品線上推出多款新產品，令二零一三年分銷業務收入增加9.3%至2,977,100,000港元(截至二零一二年十二月三十一日止年度：2,724,200,000港元)，抵銷了由於行業競爭持續激烈，以致毛利率由二零一二年的5.8%下降至二零一三年的4.8%，對分部業績所帶來的部份負面影響。

年內，分部業績錄得盈利35,200,000港元(截至二零一二年十二月三十一日止年度：18,600,000港元)，業績好轉乃由於貿易應收款項減值撥回以及貿易及其他應付款項撥回抵銷了就延遲支付中國關稅之罰款計提撥備之影響所致。

管理層討論及分析

財務回顧

收入

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團全年收入增長11.2%至3,028,200,000港元(截至二零一二年十二月三十一日止年度：2,724,200,000港元)。增長主要來自多項新收購之物業投資項目之收入貢獻及分銷業務的持續增長。於回顧年度內，分銷業務仍然是本集團主要收入來源，全年收入2,977,100,000港元，佔本集團總收入約98.3%，而新注入的物業投資業務收入約51,100,000港元，佔本集團全年總收入約1.7%。

毛利及毛利率

回顧年度內，本集團毛利及毛利率分別為163,400,000港元及5.4%。毛利略微上升約2.9%(截至二零一二年十二月三十一日止年度：158,800,000港元)，主要原因是總收入上升。毛利率下降至約5.4%(截至二零一二年十二月三十一日止年度：5.83%)，主要是由於業內競爭激烈而下調電子產品售價所致。於回顧年度內，物業投資業務毛利及毛利率分別為21,300,000港元及41.6%。而分銷業務的毛利及毛利率分別為142,100,000港元及4.8%。

議價收購收益

於截至二零一三年十二月三十一日止年度之議價收購收益128,600,000港元主要來自收購從事房地產發展及投資業務之附屬公司。

銷售及分銷支出

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之銷售及分銷開支為129,100,000港元，較二零一二年增加4.2%(截至二零一二年十二月三十一日止年度：123,900,000港元)，主要歸因於本集團在房地產發展及投資業務之支出。

行政開支

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之行政開支為87,300,000港元，較二零一二年增加103.0%(截至二零一二年十二月三十一日止年度：43,000,000港元)，主要原因是本集團在開展新業務上新聘員工薪金及其他相關的行政支出。

管理層討論及分析

財務費用

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之財務費用為60,700,000港元，較二零一二年同期增加72.4%（截至二零一二年十二月三十一日止年度：35,200,000港元），主要原因是本集團在新業務及原有業務而新增貸款所致。

分佔聯營公司溢利及虧損

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團分佔聯營公司虧損為5,100,000港元（截至二零一二年十二月三十一日止年度：溢利800,000港元），主要由於香港分銷之流動電話銷量下降。

淨溢利

本集團年內成功扭虧轉盈，錄得股東應佔溢利59,800,000港元（截至二零一二年十二月三十一日止年度：股東應佔虧損24,800,000港元），主要原因是本集團各項業務的收入增長，以及以低於資產淨值的總代價進行收購而錄得收購附屬公司之議價收購收益128,600,000港元。

淨流動資產及流動比率

於二零一三年十二月三十一日，本集團的淨流動資產為2,132,000,000港元（二零一二年十二月三十一日：282,600,000港元，流動比率為1.63（二零一二年十二月三十一日：1.28）。淨流動資產增加主要由於開發物業發展業務所致。

重大收購及出售事項

於二零一三年一月二日，本集團完成向方正資訊收購香港天然居控股有限公司及香港天合控股有限公司（均主要從事物業發展及物業投資）之全部股權，代價透過發行本公司股份及可換股債券支付。由於上述收購之總代價以低於該資產淨值之下進行，因此本集團於回顧年內錄得128,600,000港元之議價收購收益。

此外，於二零一三年五月，本集團成功以人民幣約4.53億元投得位於湖南省長沙市岳麓區一幅建築面積約99,077平方米的優質商住地塊，並於二零一三年十月以人民幣約4.53億元投得位於山東省青島市嶗山區一幅建築面積達約103,659平方米的商業、金融用地。

管理層討論及分析

借貸及資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團的總銀行及其他借貸為**1,458,300,000**港元。有關借貸受季節性影響甚微，主要包括銀行貸款及信託收據貸款，其中**12,100,000**港元按浮動利率計算及**1,446,200,000**港元按固定利率計算。有關貸款以美元（「美元」）及人民幣（「人民幣」）計值。

銀行及其他借貸中，須於一年內償還為**880,100,000**港元，而須兩年內償還為**578,200,000**港元。於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由本公司及北大方正提供的公司擔保及本集團若干銀行存款及應收票據作抵押。銀行貸款增加，主要由於新業務及原有業務發展所致。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之資產負債比率（即借款總額佔母公司擁有人應佔權益總額之百分比）為**1.24**（二零一二年十二月三十一日：**0.82**）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團**194,600,000**港元（二零一二年十二月三十一日：**106,300,000**港元）之銀行存款已抵押予銀行，作為本集團獲授一般銀行信貸之擔保，建設相關物業之按金及銀行向本集團物業購買者授出之若干按揭貸款之保證金。

或然負債及資本承擔

於二零一三年十二月三十一日，本集團就若干本集團物業購買者之若干銀行按揭而提供擔保之或然負債為**294,900,000**港元（二零一二年十二月三十一日：無）。此乃就銀行授出之按揭而提供之擔保，該等按揭涉及為本集團物業買家安排之按揭貸款。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠之未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權（但不限於）接管有關物業之法定業權及所有權。本集團之擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保之公平值並不重大，而本公司董事認為倘買家未能支付款項，相關物業之可變現淨值足以償還所欠之按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於二零一三年十二月三十一日並無為該等擔保於綜合財務報表中作出撥備。

於二零一三年十二月三十一日，就發展中物業已訂約但未撥備之資本承擔為**565,200,000**港元（二零一二年十二月三十一日：無）。

管理層討論及分析

現金流及財政狀況

於二零一三年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款上升至**1,012,000,000**港元(二零一二年十二月三十一日：**398,300,000**港元)，主要原因是本集團物業銷售產生現金流入，及於二零一三年十二月以每股**0.8**港元發行**326,792,000**股集資**2.6**億港元。現金盈餘一般存作為短期港元(「港元」)、人民幣及美元存款。

財務政策及匯率風險

本集團實行穩健之財務政策，嚴格控制現金及風險管理。年內，人民幣兌港元持續上升，但本集團業務在中國境內經營，大部份收入與開支均以人民幣計值，因此並無於年內採取任何對沖措施，包括有關外匯合約、利息或貨幣掉期或其他金融衍生工具，但本集團正密切監察匯率風險。

人力資源及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團聘有**600**名僱員(包括香港及中國辦事處)。本集團之僱員酬金政策乃根據僱員的表現、資歷及能力制訂。本公司董事之酬金乃由薪酬委員會參照本公司營運業績、個人表現及市場比較統計數字制訂。員工福利包括社會保障計劃及強制性公積金退休福利計劃以及與本集團盈利表現及個人表現掛鈎之酌情花紅。本集團於年內已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員及向合資格董事及僱員授出購股權。本集團相信本集團的僱員福利已較具競爭力。年內，本集團亦為僱員提供與職務相關的培訓課程，並定期舉辦多項工餘活動予員工及其家屬參與，務求提升本集團的人力資源質素及員工的歸屬感。

管理層討論及分析

未來展望及發展策略

進入二零一四年，中國物業市場預期仍然向好，在自住性需求引導下，中國內地物業價格可望平穩上升，當中一、二線城市將成為主要的增長動力。市場相信，在中央政府「保持房價基本穩定」的原則下，中國物業市場將持續穩定增長，投機活動亦將得到抑制，從而使中國整體物業市場發展更為健康及穩定。在這良好的基調上，本集團將把握機遇，進一步發展其物業發展及物業投資業務。

資源整合 背靠北大強盾

本集團的母公司發展歷史悠久，文化定位獨特，是中國企業中的知名品牌。母公司旗下擁有眾多優質的房地產資產，並擁有多年房地產行業的運營經驗。憑藉母公司強大的文化及資源後盾，結合本集團的海外上市平臺，定能為未來的項目發展注入新動力。本集團於二零一三年重新定位，並整合母公司的內部資源，有序且有策略地擴展。在主要股東的支持下，本集團取得明顯進展。

定位清晰獨特 建造新文化社區

本集團藉國家加快推進城鎮化步伐之便利，努力把文化融入社區，藉此建立獨特的物業品牌。

加強銷售能力 成就更高盈利水平

在強勁的剛性住房需求下，本集團對房地產行業未來的發展充滿信心。在各個物業發展項目的建設工程完成、預售款陸續入賬下，本集團預期其業務轉型將逐漸體現在盈利上。在二零一四年，本集團將加快項目發展及銷售步伐。本集團亦會透過提升投資物業配套設施、服務質素及營運效率，進一步提升投資物業的租金水平。

展望未來，本集團將不斷加大對中國物業市場的投資，擴展物業發展業務，使之成為本集團的主營業務及主要收入來源，而本集團也將致力發展成為中國內地規模最大的物業發展商之一。

企業管治報告

企業管治常規

本公司堅持致力於維持企業管治之整體水平，並一直明白問責制度及與股東溝通之重要性。本公司已採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（「企業管治守則」）之所有守則條文，作為其本身之企業管治常規守則。

董事認為，本公司於截至二零一三年十二月三十一日止整個年度已全面遵守企業管治守則所載之守則條文，惟以下偏離除外：

企業管治守則第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，並對股東之意見有公正之瞭解。本公司獨立非執行董事曹茜女士因於中國之公務而未能出席本公司於二零一三年五月二十九日舉行之股東特別大會及本公司於二零一三年五月二十九日舉行之股東週年大會。然而，本集團所有其他獨立非執行董事均已出席有關大會並回答任何問題以確保與本公司股東之有效溝通。

企業管治守則第E.1.2條規定，董事會主席應出席股東週年大會。張兆東先生（當時為董事會主席）因於中國之公務而未能出席本公司於二零一三年五月二十九日舉行之股東週年大會。本公司總裁陳庚先生已出席股東週年大會並回答問題。

企業管治守則第A.4.2條規定，所有為填補臨時空缺而被委任之董事應在接受委任後之首次股東大會上接受股東選舉。於二零一三年五月三十日獲本公司董事會委任之余麗女士、方灝先生及周伯勤先生，於委任後在二零一三年十月二十五日舉行之首次股東大會上並未退任及願意重選連任。彼等已於其後在二零一四年二月十三日舉行之股東特別大會上退任及願意重選連任。

董事之證券交易

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」），作為本公司之操守準則及監管所有董事進行本公司證券交易之規則。經向本公司所有董事作出特定查詢後，所有董事均已確認，於截至二零一三年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載之規定標準。

董事會

於本企業管治報告日期，本公司董事會（「董事會」）現由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成。執行董事包括余麗女士（主席）、方灝先生（總裁）、周伯勤先生、張兆東先生、謝克海先生及鄭福雙先生，而獨立非執行董事包括李發中先生、王林潔儀女士及曹茜女士。據董事所深知，董事會成員之間概無任何關係（包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係）。

每名董事之簡歷資料於本年報第35至36頁披露。

企業管治報告

董事會負責本集團之策略發展，並制定本集團之目標、策略及政策。董事會亦監控經營及財務表現以達致本集團之策略目標。本集團業務之日常管理在執行董事之監察下授權予本公司管理層。本集團定期檢討授權之職能及權力，以確保其保持恰當。董事會負責本集團之整體策略、重大收購及出售、重大資本投資、股息政策、會計政策之重大變動、重大合約、董事之委任及退任、薪酬政策及其他重大經營及財務事宜。董事會成員可適時查閱本集團之相關業務文件及資料。所有董事會成員均可接觸公司秘書，而公司秘書負責確保董事會符合既定程序以及相關規例及法規。董事會／委員會之會議記錄由公司秘書備存，並供董事會成員查閱。所有董事及董事委員會可要求向外部法律顧問及其他專業人士諮詢獨立意見，費用由本集團支付。本集團亦已安排購買適當之董事責任保險，對董事會成員因公司活動所產生之責任提供彌償保障。

董事會於截至二零一三年十二月三十一日止年度召開四次定期董事會會議（約每季一次），並在有需要時另行召開董事會會議。相應通告及董事會會議資料於開會前根據上市規則及守則發給所有董事。

各董事出席董事會會議及股東大會之記錄如下：

董事姓名	出席／合資格出席 董事會會議次數	出席／合資格出席 股東週年大會次數	出席／合資格出席 股東特別大會次數
執行董事			
余麗女士(主席)			
(於二零一三年五月三十日獲委任)	3/3	不適用	1/1
方灝先生			
(於二零一三年五月三十日獲委任)	3/3	不適用	1/1
周伯勤先生			
(於二零一三年五月三十日獲委任)	3/3	不適用	1/1
張兆東先生	4/4	0/1	0/2
謝克海先生	2/4	0/1	0/2
鄭福雙先生	3/4	0/1	0/2
陳庚先生			
(於二零一三年五月三十日辭任)	0/1	1/1	1/1
夏楊軍先生			
(於二零一三年五月三十日辭任)	0/1	0/1	0/1
獨立非執行董事			
李發中先生	2/4	1/1	2/2
王林潔儀女士	2/4	1/1	2/2
曹茜女士	3/4	0/1	0/2

董事會亦下設三個董事委員會，即審核委員會、提名委員會及薪酬委員會。

企業管治報告

各新任之董事均獲提供必要之入職培訓及資料，確保其對本公司之營運及業務以及其於相關條例、法例、規則及法規下之責任有適當程度之瞭解。

董事培訓屬持續過程。年內，董事獲提供本公司表現、狀況及前景之每月更新資料，以便董事會整體及各董事可履行其職責。此外，本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及重溫其知識及技能。本公司不時向董事提供上市規則以及其他適用監管規定之最新發展概況，以確保董事遵守良好之企業管治常規，並提升其對良好企業管治常規之意識。

所有董事應已參與持續專業發展，並已向本公司提供於截至二零一三年十二月三十一日止之財政年度彼等所接受培訓的紀錄。各董事於截至二零一三年十二月三十一日止年度所接受培訓之個人紀錄簡述如下：

董事姓名	有關業務、營運及企業管治事宜之簡報及更新	出席與業務或董事職責有關之講座、研討會或自學材料
執行董事		
余麗女士(主席)(於二零一三年五月三十日獲委任)	✓	✓
方灝先生(於二零一三年五月三十日獲委任)	✓	✓
周伯勤先生(於二零一三年五月三十日獲委任)	✓	✓
張兆東先生	✓	✓
謝克海先生	✓	✓
鄭福雙先生	✓	✓
陳庚先生(於二零一三年五月三十日辭任)	✓	✓
夏楊軍先生(於二零一三年五月三十日辭任)	✓	✓
獨立非執行董事		
李發中先生	✓	✓
王林潔儀女士	✓	✓
曹茜女士	✓	✓

董事會負責履行企業管治守則守則條文第D.3.1條所載的職能。董事會已檢討本公司之企業管治政策及常規、董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展、本公司在遵守法律法規規定、遵守標準守則及遵守企業管治守則及企業管治報告披露之政策及常規。

企業管治報告

主席及行政總裁

主席與行政總裁之角色有所區分，並非由同一人兼任。於二零一三年五月三十日之前，張兆東先生乃董事會主席。余麗女士於二零一三年五月三十日接任張兆東先生擔任董事會主席之職務。主席之主要職責為領導董事會並確保董事會有效地履行職責。於二零一三年五月三十日之前，陳庚先生乃本公司之總裁，履行本公司行政總裁之職責。方灝先生於二零一三年五月三十日接任陳庚先生擔任董事會總裁之職務。總裁負責本集團業務之日常管理。彼等各自之職責均已獲董事會批准並有書面訂明。

非執行董事

本公司現有三名非執行董事，均具獨立性。每名獨立非執行董事已與本公司簽署為期一年之服務協議。根據本公司之細則，所有董事(包括非執行董事)之三分之一須於每年之股東週年大會上輪流退任。

三名獨立非執行董事均為專業會計師，其中兩名在香港執業，符合上市規則第3.10條之規定。各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條就其獨立於本公司作出年度確認，而本公司亦認為彼等具備獨立性。

董事之薪酬

董事會之薪酬委員會於二零零五年設立，訂有具體之書面職權範圍，明確列明其權利及職責。該委員會之職責包括制定薪酬政策、就全體執行董事及高級管理人員之薪酬待遇向董事會提出建議、就非執行董事之薪酬向董事會提出建議、檢討及批准按表現而釐定之薪酬及確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定本身之薪酬。

薪酬委員會於二零一三年召開一次會議，以檢討及討論本公司董事之薪酬政策及本公司全體董事之薪酬待遇。本公司之薪酬政策旨在根據業務需要及業內慣例維持一個公平及具競爭力之薪酬待遇。在釐定董事袍金水平時，將考慮市場價格及如各董事之工作量及所要求之承諾等其他因素。

概無個別董事參與釐定本身之薪酬。有關二零一三年各董事薪酬之資料載於本公司二零一三年財務報表附註8。

年內，薪酬委員會成員及其出席會議之記錄如下：

成員姓名	出席／合資格出席會議次數
李發中先生(主席)(獨立非執行董事)	1/1
余麗女士(執行董事)	1/1
王林潔儀女士(獨立非執行董事)	1/1

企業管治報告

董事之提名

董事會之提名委員會於二零一二年三月三十日設立，訂有具體之書面職權範圍，明確列明其權利及職責。該委員會之角色及功能包括制定董事提名政策、訂立提名程序，以及甄選及推薦董事候選人所採用之程序及標準。提名委員會亦負責審閱董事會之架構、人數及成員多元化。

董事會已於二零一三年四月三十日採納董事會成員多元化政策。於設計董事會之構成時，已從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年期。經適當考慮董事會成員多元化之利益，將會按客觀標準考慮候選人。

於二零一三年，提名委員會已舉行一次會議審閱董事會架構、人數及成員多元化、提名程序及獨立非執行董事的獨立性，並就委任及重新委任董事以及董事繼任計劃向董事會提供建議。

年內，提名委員會成員及其出席會議之記錄如下：

成員姓名	出席／合資格出席會議次數
余麗女士(主席)(執行董事)	1/1
王林潔儀女士(獨立非執行董事)	1/1
曹茜女士(獨立非執行董事)	1/1

審核委員會

董事會之審核委員會於一九九八年設立，訂有具體之書面職權範圍，明確列明其權利及職責。審核委員會現全部由獨立非執行董事組成，即李發中先生(主席)、王林潔儀女士及曹茜女士。所有委員會成員均具備適當之專業會計及財務資格。

審核委員會之主要職責包括就外部核數師之委任、重新委任及撤換向董事會提供建議、批准外部核數師之薪酬及聘用條款、按適用之標準檢討及監察外部核數師是否獨立、客觀及審核程序是否有效、就聘用外部核數師提供非審核服務制定政策並加以執行、監察本公司之財務報表及報告之完整性，以及監管本公司財務申報制度及內部監控程序。

審核委員會於二零一三年共召開三次會議。在會議上，該委員會審閱了獨立核數師有關其審核年度財務報表及審閱中期財務業績之報告、討論了本集團之內部監控，並會見獨立核數師。審核委員會成員出席會議之記錄如下：

企業管治報告

成員姓名	出席／合資格出席會議次數
李發中先生(主席)	3/3
王林潔儀女士	3/3
曹茜女士	1/3

內部監控

董事會對本集團維持良好有效之內部監控制度承擔最終責任，以保障股東及本集團整體利益，並確保嚴格遵守有關法例、規例及法規。審核委員會負責檢討內部監控制度之有效性，並向董事會匯報。

本集團之內部監控制度由穩健之組織架構及全面之政策及標準構成。各業務及職能單位之責任範疇均有清晰界定，確保達到互相制衡之目的。本集團訂有不同程序，保障資產不會於未經許可之情況下被利用或處置；妥善存置會計記錄；以及確保在業務上使用或用於公佈之財務資料為可靠。有關程序旨在可合理但非絕對確保本集團不會出現重大失誤、虧損或欺詐。本集團亦定有程序以確保遵守適用法例、規則及法規。

年內，本公司已檢討本集團內部監控制度之有效性。檢討範圍包括所有主要監控，包括本集團之財務、經營及守規控制，以及風險管理之職能。並無發現主要內部監控方面存在任何重大問題。

審核委員會與董事會均信納回顧年度內本集團之內部監控制度為行之有效。

核數師之酬金

年內，有關本公司核數師安永會計師事務所提供之審核及非審核服務之酬金概述如下：

	千港元
法定審核服務	2,300
非審核服務：	
完成審閱服務	620
中期業績協定程序	450
持續關連交易之有限保證服務	200
稅務合規服務	46
	<hr/>
	1,316
總計	<hr/>
	3,616

企業管治報告

董事及核數師於財務報表之責任

董事確認彼等有責任根據法定規定及適用會計準則持續編製本集團之財務報表，以真實而公允地反映本公司及本集團之財務狀況。本公司核數師就本集團財務報表之申報責任所作之聲明載於本年報第 45 至 46 頁之獨立核數師報告內。

公司秘書

鄧玉寶女士自一九九二年六月一日以來一直擔任本公司之公司秘書。鄧女士已進行相關專業培訓以於截至二零一三年十二月三十一日止年度遵守上市規則第 3.29 條之規定。

與股東之溝通

本公司致力維持公司高透明度，定期與其股東溝通，確保在適當情況下，所有投資人士均可適時取得全面、相同及容易理解之本公司資料(包括其財務表現、策略目標及計劃、重大發展、管治及風險概況)，使股東可在知情情況下行使權利。

股東召開股東特別大會之權利

根據百慕達一九八一年公司法第 74 條及本公司之細則第 62 條之規定，股東特別大會須在本公司一名或以上於遞交要求當日持有有權於本公司股東大會投票之本公司繳足股本不少於十分之一之股東要求下召開。有關要求須以書面向董事會或秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明之任何事項。該大會須於遞交有關要求後三個月內舉行。倘於遞交要求後 21 日內，董事會未有召開該大會，則請求人可自行以相同方式召開大會。

憲章文件

本公司於年內並未對其組織章程大綱及新公司細則作出任何變更。

代表董事會

余麗
主席

香港
二零一四年三月二十七日

董事及高級管理人員簡歷

執行董事

余麗女士，48歲，本公司之執行董事及主席。彼亦為北大方正集團有限公司(「北大方正」)之董事及總裁，並為北大方正多間關聯公司之董事。余女士擔任上海證券交易所上市公司方正證券股份有限公司(股份代號：601901)董事及中國高科集團股份有限公司(股份代號：600730)董事長。余女士畢業於北京大學光華管理學院，獲得高級工商管理碩士學位。余女士在企業運營管理方面有着豐富的經驗。

方灝先生，40歲，本公司之執行董事及總裁。彼亦為北大方正副總裁，並為北大方正多間關聯公司之董事。方先生畢業於澳洲維多利亞理工大學，獲得工商管理碩士學位。方先生亦為中華人民共和國註冊會計師。其在企業戰略管理方面擁有豐富的經驗。方先生負責本集團整體策略規劃及發展。

周伯勤先生，50歲，本公司之執行董事。彼亦為北大方正副總裁，並為北大方正多間關聯公司之董事。周先生擔任上海證券交易所上市公司中國高科集團股份有限公司(股份代號：600730)董事。周先生於中國社會科學院金融學專業研究生畢業，具有豐富的財務及管理經驗。

張兆東先生，64歲，本公司執行董事。彼亦為北大方正之董事及北大資產經營有限公司之總裁，並為北大方正多間關聯公司之董事。張先生於一九七七年畢業於北京大學地球物理系，現任北京大學研究員。

謝克海先生，48歲，本公司執行董事。彼亦為北大方正之高級副總裁及首席人才官。謝先生畢業於北京科技大學，並獲頒碩士學位。謝先生亦為北大方正多間關聯公司之董事。謝先生在人力資源管理方面累積豐富經驗。

鄭福雙先生，48歲，本公司執行董事。彼亦為本公司之主要股東。鄭先生畢業於中國科學院電子學研究所，取得工學碩士學位，其後於北京大學光華管理學院畢業，並獲高級管理人員工商管理碩士學位。鄭先生於中華人民共和國廣電視頻行業累積逾二十年經驗。鄭先生曾獲頒「中國優秀民營科技企業家」殊榮、「香港理工大學紫荊花杯傑出企業家獎」以及第十八屆北京市「五四獎章」。

董事及高級管理人員簡歷

獨立非執行董事

李發中先生，53歲，本公司及方正控股有限公司之獨立非執行董事。李先生為於香港之陳李羅會計師事務所有限公司之董事。李先生現職香港執業會計師，亦為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會之資深會員。彼亦為英格蘭及威爾士特許會計師協會會員及香港稅務學會之註冊稅務師。彼持有英國華威大學工商管理碩士學位。李先生在審計、稅務及會計方面累積豐富經驗。

王林潔儀女士，50歲，本公司及方正控股有限公司之獨立非執行董事。王太現職香港執業會計師。王太亦為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。王太於審計及會計方面累積豐富經驗。

曹茜女士，50歲，本公司獨立非執行董事。曹女士為中華人民共和國註冊會計師。曹女士畢業於中央財經大學，取得財政及稅收專業之學士學位，亦持有北京大學光華管理學院之高級管理人員工商管理碩士學位。曹女士在審計、會計及財務管理方面累積逾二十年經驗。

董事會報告

董事謹此呈報其報告及本公司與本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。各主要附屬公司之主要業務詳情，載於財務報表附註 18。

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溢利及本公司與本集團於該日之財政狀況載於財務報表第 47 至 142 頁。

董事不建議就本年度派發任何股息。

財務資料概要

摘錄自經審核財務報表之本集團過去五個財政年度之已公佈業績及資產、負債及非控制性權益概要載於年報第 144 頁。此概要並非經審核財務報表之一部份。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團於年內之物業、廠房及設備以及投資物業變動詳情分別載於財務報表附註 13 及 14。本集團投資物業之進一步詳情載於年報第 143 頁。

股本及購股權

年內，本公司之股本及購股權變動詳情載於財務報表附註 30 及 31。

優先購買權

本公司之細則或百慕達法例均無關於優先購買權之條款，規定本公司須按比例向現有股東發售新股。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

儲備

本公司及本集團於年內之儲備變動詳情分別載於財務報表附註 32(b) 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，本公司之可供分派儲備約為20,794,000港元。此外，本公司股份溢價賬約654,341,000港元，可以繳足紅股方式作出分派。

慈善捐款

年內，本集團作出慈善捐款合共303,000港元。

主要客戶及供應商

在回顧年度向本集團五大客戶銷售之總額佔全年銷售總額不足30%。向本集團五大供應商採購之總額佔全年採購總額約70%，其中向最大供應商採購之總額佔約30%。

於二零一三年十二月三十一日，本公司主要股東北大方正集團有限公司（「北大方正」）於本集團五大供應商之一的控股公司方正控股有限公司擁有實益權益。除上文所披露者外，本公司董事或彼等之任何聯繫人士或任何股東（就董事所深知擁有本公司已發行股本5%以上）概無於本集團五大供應商及客戶擁有任何實益權益。

董事

本公司年內之董事為：

執行董事：

余麗女士	(於二零一三年五月三十日獲委任)
方灝先生	(於二零一三年五月三十日獲委任)
周伯勤先生	(於二零一三年五月三十日獲委任)
張兆東先生	
謝克海先生	
鄭福雙先生	
陳庚先生	(於二零一三年五月三十日辭任)
夏楊軍先生	(於二零一三年五月三十日辭任)

獨立非執行董事：

李發中先生
王林潔儀女士
曹茜女士

根據本公司細則，謝克海先生、王林潔儀女士及曹茜女士將於應屆股東週年大會退任，且合資格重選連任。

本公司已接獲李發中先生、王林潔儀女士及曹茜女士發出之年度獨立性確認書，並於本報告日期認為彼等仍為獨立。

董事會報告

董事及高級管理人員簡歷

本公司董事及本集團高級管理人員之簡歷載於年報第 35 至 36 頁。

董事之服務合約

擬在應屆股東週年大會重選連任之董事概無與本公司訂立一年內本公司不作賠償(法定賠償除外)則不可終止之服務合約。

董事薪酬

本公司董事之薪酬乃參考市場水平、承擔、貢獻及彼等於本集團內之職務及責任而釐定。

董事之合約權益

年內概無董事在對本集團業務屬重大而本公司或其任何附屬公司為訂約方之任何合約中直接或間接擁有任何重大權益。

董事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，董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第 XV 部)之股本及相關股份中擁有，根據本公司遵照證券及期貨條例第 352 條存置之登記冊所載，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉：

董事姓名	身份及權益性質	所持 普通股數目	佔本公司已發行 股本之百分比
張兆東先生	直接實益持有	3,956,000	0.16
鄭福雙先生	直接實益持有	200,019,000	8.34

董事會報告

於本公司購股權之好倉：

董事姓名	直接實益擁有之 購股權數目
余麗女士	16,339,690
方灝先生	16,339,690
周伯勤先生	16,339,690
張兆東先生	10,514,050
張兆東先生	16,339,690
謝克海先生	10,514,050
謝克海先生	16,339,690
	102,726,550

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，董事概無於本公司或其任何相聯法團之股份或相關股份中登記擁有須根據證券及期貨條例第352條記錄或根據標準守則另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

購股權計劃

本公司設有購股權計劃，旨在向對本集團營運成功作出貢獻之合資格參與者提供激勵及獎勵。該計劃之進一步詳情於財務報表附註31中披露。

董事會報告

下表披露年內本公司尚未行使購股權之變動情況：

參與者之姓名或類別	購股權數目			購股權 授出日期 (附註1)	購股權 行使期 (附註2)	購股權 行使價 (附註3) 每股港元
	於二零一三年 一月一日	於年內授出	於二零一三年 十二月三十一日			
執行董事						
余麗女士	-	16,339,690	16,339,690	二零一三年 六月十日	二零一四年六月十日 至二零一六年六月九日	0.910
方灝先生	-	16,339,690	16,339,690	二零一三年 六月十日	二零一四年六月十日 至二零一六年六月九日	0.910
周伯勤先生	-	16,339,690	16,339,690	二零一三年 六月十日	二零一四年六月十日 至二零一六年六月九日	0.910
張兆東先生	-	16,339,690	16,339,690	二零一三年 六月十日	二零一四年六月十日 至二零一六年六月九日	0.910
張兆東先生	10,514,050	-	10,514,050	二零一一年 十二月五日	二零一二年十二月五日 至二零一四年十二月四日	0.281
謝克海先生	10,514,050	-	10,514,050	二零一一年 十二月五日	二零一二年十二月五日 至二零一四年十二月四日	0.281
謝克海先生	-	16,339,690	16,339,690	二零一三年 六月十日	二零一四年六月十日 至二零一六年六月九日	0.910
小計	21,028,100	81,698,450	102,726,550			
本集團其他僱員						
合計	10,514,050	-	10,514,050	二零一一年 十二月五日	二零一二年十二月五日 至二零一四年十二月四日	0.281
合計	-	81,698,450	81,698,450	二零一三年 六月十日	二零一四年六月十日 至二零一六年六月九日	0.910
小計	10,514,050	81,698,450	92,121,500			
本公司主要股東之其他僱員						
合計	10,514,050	-	10,514,050	二零一一年 十二月五日	二零一二年十二月五日 至二零一四年十二月四日	0.281
總計	42,056,200	163,396,900	205,453,100			

董事會報告

本期間尚未行使購股權列表附註：

1. 購股權之歸屬期由授出日期起直至行使期開始當日止。
2. 於二零一一年十二月五日授出之購股權可分為以下兩批行使：
 - (i) 首批40%購股權可於二零一二年十二月五日至二零一四年十二月四日期間行使；及
 - (ii) 餘下60%購股權可於二零一三年十二月五日至二零一四年十二月四日期間行使。

於二零一三年六月十日授出之購股權可分為以下兩批行使：

- (i) 首批40%購股權可於二零一四年六月十日至二零一六年六月九日期間行使；及
- (ii) 餘下60%購股權可於二零一五年六月十日至二零一六年六月九日期間行使。

本公司股份於緊接年內授出購股權日期前之收市價為每股1.00港元。

3. 購股權之行使價會於本公司供股、發行紅股或其股本出現其他類似變動作出調整。

除上文所披露者外，年內任何時間各董事、其各自之配偶或未成年子女概無獲授予任何權利，以致可透過收購本公司之股份獲益，彼等亦無行使任何該等權利；而本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排使董事可藉此獲得任何其他法人團體之該等權利。

董事會報告

主要股東及其他人士之股份權益

於二零一三年十二月三十一日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊所登記，持有本公司已發行股本5%或以上之權益記錄如下：

好倉：

名稱	附註	身份及權益性質	所持 普通股 數目	佔本公司 已發行股本 百分比
北大資產經營有限公司	1	透過受控制公司	1,756,288,254	73.24
北大方正集團有限公司(「北大方正」)	2	透過受控制公司	1,756,288,254	73.24
香港方正資訊有限公司(「方正資訊」)	3	直接實益持有	1,756,288,254	73.24
鄭福雙先生		直接實益擁有	200,019,000	8.34

附註：

1. 按證券及期貨條例，北大資產經營有限公司以其於北大方正之權益被視為持有1,756,288,254股本公司股份之權益。
2. 按證券及期貨條例，北大方正以其於方正資訊之權益被視為持有1,756,288,254股本公司股份之權益。
3. 方正資訊於本公司1,756,288,254股股份中擁有權益，其中427,906,976股股份將於可換股債券獲行使後配發及發行。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，除本公司董事(其權益載於上文「董事於股份及相關股份之權益及淡倉」一節)以外，概無其他人士於本公司股份或相關股份登記持有須根據證券及期貨條例第336條記錄之權益或淡倉。

董事會報告

持續關連交易

持續關連交易之詳情載於財務報表附註 37(l)(a) 至 (f)、(j) 及 (l)。

本公司獨立非執行董事已審閱財務報表附註 37(l)(a) 至 (f)、(j) 及 (l) 所載持續關連交易，並且確認該等持續關連交易乃 (i) 於本集團一般及日常業務過程中訂立；(ii) 按一般商業條款訂立，或倘無足夠之可比較交易以判斷是否符合一般商業條款，則按不遜於本集團向獨立第三方提供或取得(視屬何情況而定)之條款訂立；及 (iii) 根據有關協議規定訂立，而條款皆為公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

本公司之核數師安永會計師事務所獲委聘根據香港核證委聘準則第 3000 號對過往財務資料進行審核或審閱以外的核證委聘及參考香港會計師公會發出之「實務說明」第 740 號關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件對本集團之持續關連交易作出報告。安永會計師事務所已根據上市規則第 14A.38 條發出彼等之無保留函件，當中載有彼等就本集團於上文披露之持續關連交易之發現及結論。本公司已向聯交所提供核數師函件之副本。

足夠公眾持股量

根據本公司獲得之公開資料，以及據董事所知悉，於本報告日期，本公司最少 25% 已發行股本總額由公眾人士持有。

核數師

安永會計師事務所將於應屆股東週年大會退任，屆時將提呈決議案建議續聘其為本公司核數師。

代表董事會

余麗
主席

香港
二零一四年三月二十七日

獨立核數師報告



致北大資源(控股)有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已審核載於第47至142頁之北大資源(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)綜合財務報表，此財務報表包括二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表和公司財務狀況表，與截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他解釋資料。

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頒佈之香港財務報告準則和香港公司條例披露規定編製表達真實且公允意見之綜合財務報表，以及維持董事認為必要之有關內部控制，以確保編製綜合財務報表時不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們之審核對該等綜合財務報表作出意見。我們的報告依據百慕達一九八一年公司法第90條為全體股東編製，而並不可作其他目的。我們概不就本報告之內容對其他任何人士負責或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則之規定執行審核。這些準則要求我們遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得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。

審核涉及執程序以取得有關綜合財務報表所載金額和披露資料之審核證據。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之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與公司編製表達真實且公允意見之綜合財務報表相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部控制之有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及作出的會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得之審核證據充足且適當地為我們之審核意見提供基礎。

獨立核數師報告(續)

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允地反映 貴公司和 貴集團於二零一三年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團於截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

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

二零一四年三月二十七日

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	5	3,028,185	2,724,229
銷售成本		(2,864,829)	(2,565,464)
毛利		163,356	158,765
議價收購收益	33	128,568	–
其他收入及盈利	5	7,491	10,857
銷售及分銷費用		(129,128)	(123,941)
行政費用		(87,309)	(42,996)
其他經營收入，淨額		19,037	8,687
財務費用	7	(60,672)	(35,210)
分佔聯營公司溢利及虧損		(5,106)	821
除稅前溢利／(虧損)	6	36,237	(23,017)
所得稅費用	10	(6,809)	(1,736)
年內溢利／(虧損)		29,428	(24,753)
以下人士應佔：			
母公司擁有人	11	59,767	(24,753)
非控制性權益		(30,339)	–
		29,428	(24,753)
母公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)	12		
基本		3.51 港仙	(2.24) 港仙
攤薄		2.64 港仙	(2.24) 港仙

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
年內溢利／(虧損)	29,428	(24,753)
其他全面收入		
將於其後期間重新分類至損益之其他全面收入：		
換算海外業務之匯兌差額	29,928	2,565
將於其後期間重新分類至損益之其他全面收入淨額	29,928	2,565
年內其他全面收入，扣除稅項	29,928	2,565
年內全面收入／(虧損)總額	59,356	(22,188)
以下人士應佔：		
母公司擁有人	77,305	(22,188)
非控制性權益	(17,949)	—
	59,356	(22,188)

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	12,378	7,849
投資物業	14	209,180	–
預付土地租賃款項	15	11,385	–
商譽	16	–	2,892
其他無形資產	17	56	–
投資於聯營公司	19	29,884	34,990
非流動資產總值		262,883	45,731
流動資產			
發展中物業	20	3,202,723	–
持作出售物業	21	253,170	–
存貨	22	224,780	186,578
貿易應收款項及應收票據	23	695,473	633,704
預付款項、按金及其他應收款項		122,575	80,390
可收回稅項		19,374	–
受限制現金	24	194,642	106,320
現金及現金等值物	25	817,391	291,994
流動資產總值		5,530,128	1,298,986
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	26	968,181	583,636
其他應付款項及應計負債		1,544,820	170,011
計息銀行及其他借貸	27	880,140	262,695
應付稅項		5,010	–
流動負債總值		3,398,151	1,016,342
流動資產淨值		2,131,977	282,644

綜合財務狀況表(續)

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
資產總值減流動負債		2,394,860	328,375
非流動負債			
計息其他借貸	27	578,198	–
長期應付款項	28	62,071	8,400
遞延稅項負債	29	222,583	–
非流動負債總額		862,852	8,400
資產淨值		1,532,008	319,975
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	30	239,797	110,606
儲備	32(a)	935,966	209,369
		1,175,763	319,975
非控制性權益		356,245	–
權益總值		1,532,008	319,975

余麗
董事方灝
董事

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

附註	母公司擁有人應佔										
	已發行 股本 千港元	僱員以股份 為基礎		匯兌波動 儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	一般儲備 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元	非控制性 權益 千港元	權益 總計 千港元
		股份 溢價賬 千港元	之薪酬儲備 千港元								
於二零一二年一月一日	110,606	156,019	256	520,156	40,301	10,558	-	(498,685)	339,211	-	339,211
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(24,753)	(24,753)	-	(24,753)
年內其他全面收入：											
換算海外業務 之匯兌差額	-	-	-	-	2,565	-	-	-	2,565	-	2,565
年內全面收入／(虧損)總額	-	-	-	-	2,565	-	-	(24,753)	(22,188)	-	(22,188)
以權益結算之購股權安排	31	-	2,952	-	-	-	-	-	2,952	-	2,952
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	110,606	156,019*	3,208*	520,156*	42,866*	10,558*	-*	(523,438)*	319,975	-	319,975
年內溢利／(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	59,767	59,767	(30,339)	29,428
年內其他全面收入：											
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	17,538	-	-	-	17,538	12,390	29,928

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
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利／(虧損)：		36,237	(23,017)
經以下各項調整：			
財務費用	7	60,672	35,210
分佔聯營公司溢利及虧損		5,106	(821)
利息收入	5	(6,165)	(10,664)
折舊	6	4,081	3,812
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(盈利)	6	(721)	6
無形資產攤銷	6	10	-
土地租賃款項攤銷	6	332	-
商譽減值	6	2,892	-
貿易應收款項減值／(減值撥回)	6	(25,058)	12,958
預付款項、按金及其他應收款項撇銷	6	-	74
貿易及其他應付款項撥回	6	(15,517)	(21,686)
陳舊存貨(撥備撥回)／撥備	6	2,222	(5,209)
投資物業公平值變動	5	(1,326)	-
議價收購收益	33	(128,568)	-
以權益結算之購股權開支	31	18,862	2,952
		(46,941)	(6,385)
存貨(增加)／減少		(40,745)	112,159
貿易應收款項及應收票據(增加)／減少		(37,997)	58,764
發展中物業增加		(1,648,082)	-
持作出售物業增加		(253,170)	-
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少		(57,546)	29,296
貿易應付款項及應付票據增加／(減少)		314,150	(242,274)
其他應付款項及應計負債增加		899,735	8,554
長期應付款項增加／(減少)		(3,000)	3,000
匯兌差額		54,245	2,534
經營業務所用現金		(819,351)	(34,352)
已收利息		2,876	5,463
已付利息		(113,404)	(35,210)
退還／(已付)中華人民共和國內地(「中國內地」 或「中國」)之企業所得稅		687	(2,896)
已付土地增值稅		(19,374)	-
退還／(已付)香港利得稅		(409)	288
經營活動所用現金流量淨額		(948,975)	(66,707)

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

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營活動所用現金流量淨額		(948,975)	(66,707)
投資活動所得現金流量			
已收利息		4,954	8,922
購置物業、廠房及設備項目	13	(6,774)	(2,432)
購置無形資產		(66)	-
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		3,349	261
購入時原到期日多於三個月之定期存款減少/(增加)		(340)	95,737
向關連公司提供之委託貸款		(63,950)	(49,800)
關連公司償還之委託貸款		113,750	281,980
受限制現金增加		(82,811)	(25,142)
收購附屬公司	33	303,738	-
投資活動所得現金流量淨額		271,850	309,526
融資活動所得現金流量			
發行股份之所得款項	30	260,254	-
新增銀行貸款		1,697,986	701,838
償還銀行貸款		(1,119,245)	(1,011,109)
新增信託收據貸款		12,112	-
新增其他貸款		578,198	-
償還其他貸款		(311,250)	-
長期應付款項增加		62,071	-
來自北大方正集團財務有限公司 (「方正財務」)之其他貸款		-	270,685
來自非控股股東之資本出資		18,947	-
償還方正財務之貸款		-	(270,685)
融資活動所得/(所用)現金流量淨額		1,199,073	(309,271)
現金及現金等值物增加/(減少)淨額		521,948	(66,452)
年初現金及現金等值物		279,544	341,001
匯率變動影響，淨值		3,109	4,995
年終現金及現金等值物		804,601	279,544

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

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘	25	758,601	184,194
非抵押定期存款	25	58,790	107,800
於綜合財務狀況表內呈列之現金及現金等值物 購入時原到期日多於三個月之非抵押定期存款	25	817,391 (12,790)	291,994 (12,450)
於綜合現金流量表內呈列之現金及現金等值物		804,601	279,544

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			
於附屬公司之投資	18	827,930	328,185
非流動資產總值		827,930	328,185
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項		483	434
現金及現金等值物	25	310,961	63,519
流動資產總值		311,444	63,953
流動負債			
其他應付款項及應計負債		8,193	63,763
流動負債總值		8,193	63,763
流動資產淨值		303,251	190
資產總值減流動負債		1,131,181	328,375
非流動負債			
長期應付款項	28	62,071	8,400
資產淨值		1,069,110	319,975
權益			
已發行股本	30	239,797	110,606
儲備	32(b)	829,313	209,369
權益總值		1,069,110	319,975

余麗
董事

方灝
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

北大資源(控股)有限公司(前稱方正數碼(控股)有限公司) (「本公司」)為一家於百慕達註冊成立之有限公司。本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓14樓1408室。

年內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)從事以下主要業務：

- 分銷信息產品
- 物業發展
- 物業投資

於二零一三年十二月三十一日，本公司由香港方正資訊有限公司(「方正資訊」)擁有約55.4%權益，而方正資訊由北大方正集團有限公司(「北大方正」)擁有約97.36%權益。

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(當中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露要求規定，按過往成本會計法編製，惟投資物業按公平值計量除外。該等財務報表以港元呈報，除另有註明者外，所有金額均調整至最接近之千元(千港元)。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表按本公司相同之報告期間編製，並採用一致之會計政策。附屬公司之業績自本集團取得控制權之日起綜合入賬，直至該控制權終止之日為止。

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

損益及其他全面收入之各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控制性權益，即使會導致非控制性權益出現虧絀結餘。本集團內部各公司之間之資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關之現金流量均於綜合入賬時悉數抵銷。

倘事實及情況顯示下文附屬公司會計政策所述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重估是否仍然控制投資對象。一間附屬公司之擁有權權益發生變動(並未喪失控制權)，則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控制性權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計兌換差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)任何因此於損益中產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收入已確認之本集團應佔部份將按倘本集團直接出售相關資產或負債所要求之相同基準重新分類為損益或保留溢利(如適用)。

2.2 會計政策之變動及披露

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香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號(修訂本)首次採納 香港財務報告準則—政府貸款
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第7號(修訂本)金融工具： 披露—抵銷金融資產與金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號 (修訂本)	香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)—過渡指引
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號(修訂本)	香港會計準則第1號(修訂本)財務報表之呈列 —其他全面收入項目之呈列

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.2 會計政策之變動及披露(續)

香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司之投資
香港會計準則第36號(修訂本)	香港會計準則第36號(修訂本)資產減值—非金融資產 之可收回金額披露(提早採納)
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	露天礦生產階段之剝採成本
二零零九年至二零一一年週期 之年度改進	於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則 之修訂

除下文進一步解釋之有關香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第13號、香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第1號及香港會計準則第36號之修訂本以及二零零九年至二零一一年週期之年度改進所載之若干修訂之影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

- (a) 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指引綜合財務報表之入賬之部份，其亦解決香港(常務詮釋委員會)一詮釋第12號綜合—特殊目的實體提出之問題。該準則建立一項用以確定須綜合實體之單一控制模式。為符合香港財務報告準則第10號有關控制權之定義，投資者須(a)對投資對象擁有權力，(b)對參與投資對象營運產生之可變回報承擔風險或享有權利，及(c)能夠運用其對投資對象之權力影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號引入之變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定哪些實體受到控制。

由於應用香港財務報告準則第10號，本集團已就確定哪些投資對象由本集團控制更改會計政策。

應用香港財務報告準則第10號並不改變本集團於二零一三年一月一日有關參與投資對象營運之任何綜合結論。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.2 會計政策之變動及披露(續)

- (b) 香港財務報告準則第12號載列附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資之內。該準則亦引入了該等實體之多項新披露規定。附屬公司及聯營公司之披露詳情載於財務報表附註18及19。
- (c) 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)釐清香港財務報告準則第10號之過渡指引及提供進一步寬免，免除將該等準則採納完全追溯，限定僅就上一個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂釐清，倘於香港財務報告準則第10號首次獲應用之年度期間開始時，香港財務報告準則第10號及香港會計準則第27號或香港(常務詮釋委員會)一詮釋第12號有關本集團所控制實體之綜合結論有所不同，方須進行追溯調整。
- (d) 香港財務報告準則第13號規定了公平值之精確定義、公平值計量之單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。該準則並不改變本集團需要使用公平值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下，應如何應用公平值提供了指引。香港財務報告準則第13號已提前應用，而採納該準則對本集團之公平值計量並無重大影響。計量公平值之政策已因應香港財務報告準則第13號之指引作出修訂。香港財務報告準則第13號規定之有關投資物業及金融工具之公平值計量之額外披露載於財務報表附註14及39。
- (e) 香港會計準則第1號(修訂本)改變在其他全面收入(「其他全面收入」)呈列之項目之分組。在未來某個時間可重新分類(或重新使用)至損益之項目(如換算海外業務之匯兌差額、現金流量對沖變動淨額及可供出售金融資產之虧損或收益淨額)將與不得重新分類之項目(如重估土地及樓宇)分開呈列。該等修訂僅影響呈列，並不會對本集團之財務狀況或表現構成影響。綜合全面收益表經已重列已反映變動。此外，本集團選擇於該等財務報表中使用修訂引入的新名稱「損益表」。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.2 會計政策之變動及披露(續)

(f) 香港會計準則第36號(修訂本)取消香港財務報告準則第13號對並無減值現金產生單位之可收回金額所作計劃以外之披露規定。此外，該等修訂規定須就於報告期內已獲確認或撥回減值虧損之資產或現金產生單位之可收回金額作出披露，並擴大該等資產或單位(倘其可收回金額乃基於公平值減出售成本)之公平值計量之披露規定。該等修訂自二零一四年一月一日或之後開始之年度期間追溯生效，並可提早應用，惟同時亦須應用香港財務報告準則第13號。本集團已於該等財務報表提早採納該等修訂，而該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無影響。有關本集團減值非金融資產之披露載於財務報表附註16。

(g) 二零一二年六月頒佈之二零零九年至二零一一年週期之年度改進載列多項準則之修訂。各項準則均設有過渡性條文。雖然採納部份修訂可能導致會計政策變動，但該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂之詳情如下：

- 香港會計準則第1號*財務報表之呈列*：釐清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間之差異。一般而言，最低規定比較期間為上個期間。當一間實體自願提供上個期間以外之比較資料時，其須於財務報表之相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含完整財務報表。

此外，該修訂釐清，當實體變更其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況表構成重大影響，則須呈列上個期間開始時之期初財務狀況表。然而，上個期間開始時之期初財務狀況表之相關附註則毋須呈列。

- 香港會計準則第32號*金融工具：呈列*：釐清向權益持有人作出分派所產生之所得稅須按香港會計準則第12號所得稅入賬。該修訂刪除香港會計準則第32號之現有所得稅規定，並要求實體就向權益持有人作出分派所產生之任何所得稅須應用香港會計準則第12號之規定。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內應用以下已頒佈但尚未生效之新頒佈及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號(修訂本)	對沖會計及香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及香港會計準則 第39號(修訂本) ³
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(二零一一年) (修訂本)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第27號(修訂本)－投資實體 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	香港會計準則第19號(修訂本)僱員福利－界定福利計 劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號(修訂本)金融工具：呈列－抵銷 金融資產與金融負債 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	香港會計準則第39號(修訂本)金融工具：確認及計量 －衍生工具之更替及對沖會計之延續 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第21號	徵費 ¹
二零一零年至二零一二年週期之年度改善	對於二零一零年一月頒佈之多項香港財務報告準則 之修訂 ²
二零一一年至二零一三年週期之年度改善	對於二零一四年一月頒佈之多項香港財務報告準則 之修訂 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延帳戶 ⁴

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 尚未釐定強制生效日期，惟可供應用

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

有關預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之全面計劃之第一階段之第一部份。該階段重點為金融資產之分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產合同現金流量特徵，於後續期間按攤銷成本或公平值計量。此舉旨在改進及簡化香港會計準則第39號規定之金融資產分類與計量方式。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

於二零一零年十一月，香港會計師公會就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號金融工具之現有取消確認原則納入香港財務報告準則第9號內。大部份新增規定承接香港會計準則第39號，並維持不變，指定為按公平值計入損益之金融負債之計量將變動為透過公平值選擇權(「公平值選擇權」)計算。就該等公平值選擇權負債而言，由信貸風險變動而產生之負債公平值變動金額，必須於其他全面收入中呈列。除非於其他全面收入中就負債之信貸風險呈列公平值變動，會於損益中產生或擴大會計錯配，否則其餘公平值變動金額於損益呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇權納入之貸款承擔及財務擔保合同。

於二零一三年十二月，香港會計師公會將對沖會計相關規定加入香港財務報告準則第9號，並就香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號作出若干相關變動，包括就應用對沖會計作出風險管理活動的相關披露。香港財務報告準則第9號修訂放寬了評估對沖成效的要求，此舉引致更多風險管理策略合資格作對沖會計處理。該等修訂亦使對沖項目更為靈活，並放寬了使用已購買期權及非衍生金融工具作為對沖工具的規則。此外，香港財務報告準則第9號修訂准許實體僅就二零一零年引入的公平值選擇權負債所產生的自有信貸風險相關公平值收益及虧損應用經改進會計處理，而毋須同時應用香港財務報告準則第9號的其他規定。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於金融資產之減值方面之指引繼續適用。香港會計師公會已於二零一三年十二月剔除香港財務報告準則第9號以往強制生效日期，而強制生效日期將於全面取代香港會計準則第39號一事完成後予以釐定。然而，目前該準則可供應用。於最終準則(包括所有階段)獲頒佈時，本集團將配合其他階段量化該影響。

香港財務報告準則第10號(修訂本)包括投資實體之定義，並為符合投資實體定義之實體豁免綜合入賬。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須將附屬公司按公平值計入損益入賬，而非予以綜合。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號(修訂本)亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定之投資實體，故本集團預期該等修訂將不會對本集團構成任何影響。

香港會計準則第32號(修訂本)為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準於結算系統(如中央結算所系統)之應用，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。本集團於二零一四年一月一日採納該等修訂，而該等修訂預期將不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的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損益表。根據香港財務報告準則第5號並無分類為持作出售之本公司於附屬公司之投資按成本減任何減值虧損入賬。

於聯營公司及合營公司之投資

本集團一般擁有不少於20%股權投票權之長期權益，並可對其行使重大影響力之公司。重大影響力即參與投資對象的財政及營運政策決定的權力，惟並無控制或共同控制該等政策。

合營公司屬一種合營安排，共同控制該安排之人士可據此擁有該合營公司之資產淨值。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有之控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意之決定時存在。

本集團於聯營公司及合營公司之投資乃根據權益會計法，按本集團所佔資產淨值扣除任何減值虧損計入綜合財務狀況表。

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)

於聯營公司及合營公司之投資(續)

倘會計政策存在任何不一致，將作出相應調整。

本集團分佔聯營公司及合營公司收購後業績及其他全面收入分別計入綜合損益表及綜合其他全面收入。此外，倘已直接於聯營公司或合營公司權益中直接確認變動，則本集團將於綜合權益變動表中確認其應佔之任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司或合營公司之間之交易產生之未變現損益將予對銷，以本集團於聯營公司或合營公司之投資為限，除非未變現虧損提供證據顯示已轉讓資產出現減值。收購聯營公司或合營公司所產生之商譽乃計入本集團於聯營公司或合營公司之投資項下。

如果於聯營公司之投資成為於合營企業之投資，或反之亦然，則不會重新計量保留權益。相反，投資將繼續按權益法入賬。在所有其他情況下，當本集團不再擁有對聯營公司之重大影響力或對合營企業之共同控制權，則將按其公平值計量及確認任何留存投資。聯營公司或合營企業於喪失重大影響力或共同控制權後之賬面值與留存投資及出售所得款項之公平值之間之差額乃於損益確認。

倘於聯營公司或合營企業之投資被分來為持作出售，則其將根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務入賬。

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團自被收購方之前任擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控制性權益。非控制性權益之所有其他部份乃按公平值計量。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，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，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。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權於收購日期的公平值應按收購日期的公平值重新計量，所產生的任何收益或虧損於損益賬確認。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。或然代價(分類為屬金融資產或香港會計準則第39號之範疇的一項資產或負債)乃按公平值計量，公平值變動確認為損益或其他全面收入的變動。倘或然代價不屬香港會計準則第39號之範疇，則其將根據適用之香港財務報告準則計量。分類為權益的或然代價不會重新計量，其後結算於權益內入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓代價、已確認非控制性權益金額及本集團先前持有的被收購方股權的任何公平值總額，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平值，於重新評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初步確認後，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，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，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收購日期被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，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。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽已被分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)而該單位的部份業務已出售，則在釐定出售收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

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)

公平值計量

本集團於每個報告期間末均會計量其投資物業。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付的價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場之情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非財務資產之公平值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者，所產生之經濟效益。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，以儘量使用相關可觀察輸入數據及儘量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於本財務報表計量或披露公平值的資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

第一級－基於相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未調整)

第二級－基於對公平值計量而言屬重大之可觀察(直接或間接)最低層輸入數據之估值方法

第三級－基於對公平值計量而言屬重大之不可觀察最低層輸入數據之估值方法

就按經常性基準於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於每個報告期間末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產減值

如果一項資產(除了存貨、金融資產和商譽)出現減值跡象，或須進行年度減值測試，則會估計資產之可收回金額。資產可收回金額為該資產或現金產生單位之使用價值和公平值減出售成本兩者中之較高者，並按個別資產釐定，除非該資產不能產生基本上獨立於其他資產或資產組別之現金流入，在此情況下，可收回金額則按該資產所屬之現金產生單位釐定。

只有資產賬面值超過其可收回金額時，才確認減值虧損。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值和資產之特定風險之估價之稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損計入發生當期之損益表內與減值資產功能一致之支出項目。

於每一報告期間末評估是否有跡象顯示以前確認之減值虧損可能已不存在或可能降低。如果出現上述跡象，則會對可收回金額進行估計。對於一項除商譽以外之資產，只有在用於釐定資產可收回金額之估計發生變化時，以前確認之減值虧損方可撥回，但撥回金額不應高於資產於過往年度沒有確認減值虧損時所釐定之賬面值(減去任何折舊／攤銷)。這種減值虧損之撥回計入發生當期之損益表。

關連人士

任何一方如屬以下情況，即被視為本集團之關連人士：

- (a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關連
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員；

或

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)

關連人士(續)

(b) 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或其他實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營公司；
- (iv) 一實體為第三方實體之合營公司，而其他實體為第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制；及
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備按成本減去累計折舊和任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價格和將資產運抵指定地點並使其達到能夠按照預定之方式進行運作狀態之任何直接可歸屬成本。

物業、廠房及設備項目投入運行後產生之支出，如維修和保養，通常在費用發生當期之損益表中扣除。倘符合確認標準，主要檢查之支出於資產賬面值中資本化為重置成本。倘物業、廠房及設備之重要部份須不時更換，則本集團將該等部份確認為具有特定使用年限之個別資產並相應對其計提折舊。

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備及折舊(續)

物業、廠房及設備各項目在採用直線法計算折舊之估計使用期限內撇銷其成本至其殘值。就該目的所用之主要年度比率如下：

傢俬、裝置及辦公室設備	12½%–33⅓%
汽車	10%–25%

如果物業、廠房及設備項目之各部份具有不同使用年限，則在各部份間合理分配該項目之成本，且按各部份單獨計提折舊。至少於每一財政年結日，審閱殘值、使用年限和折舊方法，並在必要時作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括初步確認之任何重要部份)一經處置或預期其使用或處置將不會帶來未來經濟利益，則終止確認。於資產終止確認當年之損益表確認之處置或報廢之任何收益或虧損乃淨銷售所得款項和相關資產賬面值之差。

投資物業

投資物業指土地及樓宇權益(包括於物業經營租約之租約權益，且在其他方面符合投資物業定義)，持有作賺取租金收入及／或作資本增值，而非作生產或提供產品或服務之用，或作行政用途；或於日常業務過程中用作銷售者。有關物業初次按成本(包括交易成本)計值。於初步確認後，投資物業將按反映報告期間末之市況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之收益或虧損，乃計入產生年度之損益表內。

將投資物業報廢或出售產生之任何收益或虧損，乃於報廢或出售年度之損益表內確認。

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)

無形資產(商譽除外)

獨立收購之無形資產乃於初步確認時按成本計量。於業務合併中收購之無形資產成本為於收購日期之公平值。無形資產之可使用年期分為有限期及無限期。有限可使用年期之無形資產乃其後在其經濟可使用年內攤銷，並在有跡象顯示該無形資產可能減值時估計減值金額。有限可使用年期之無形資產之攤銷期及攤銷方法最少於每個財政年度末檢討一次。

電腦軟件

已購電腦軟件按成本減任何減值虧損列賬，並採用直線法於其估計使用期限兩至五年內攤銷。

經營租賃

如果一項租賃出租人實質上保留與資產所有權相關之幾乎全部回報和風險，則應按經營租賃進行會計處理。如果本集團是出租人，本集團根據經營租賃所出租之資產計入非流動資產，而經營租賃之應收租金則按直線法在租賃期內計入損益表。如果本集團是承租人，扣除自出租人收取之任何獎勵後之經營租賃之應付租金按直線法在租賃期內計入損益表。

經營租賃下之預付土地租賃付款於初步確認時按成本入賬，而隨後於租期內按直線法確認。倘租賃付款無法於土地及樓宇部份之間可靠分配，則全部租賃付款將於物業、廠房及設備之融資租賃內計入為土地及樓宇之成本。

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按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項及可供出售之金融投資或於有效對沖中被指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。金融資產於初步確認時以公平值加收購金融資產應佔之交易成本計量，按公平值計入損益之金融資產則除外。

所有一般買賣之金融資產概於交易日(即本集團承諾買賣該資產之日期)確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

其後計量

金融資產之其後計量取決於彼等之分類，如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定款額，但並無在活躍市場報價之非衍生金融資產。於初次計量後，該等資產其後用實際利率方法以攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時，將考慮任何收購折讓或溢價，並計入屬於實際利率不可分割部份之費用或成本。實際利率攤銷乃計入損益表之其他收入及盈利內。減值產生之虧損乃於損益表確認為貸款之財務費用及應收款項之其他經營費用。

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)

終止確認金融資產

金融資產(或倘適用，一項金融資產之一部份或一組同類金融資產之一部份)主要在下列情況將被終止確認(即從本集團之綜合財務狀況表移除)：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三方之情況下，已就有關權利全數承擔支付已收取現金流量之責任，且(a)本集團已轉讓該項資產之絕大部份風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利或訂立一項通過安排，會評估是否已保留該項資產之擁有權之風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，則本集團將按其持續涉及該項資產之程度持續確認已轉讓資產。於該情況下，本集團亦確認一項相關負債。已轉讓之資產及相關負債乃按反映本集團已保留權利及責任之基準計量。

金融資產減值

本集團於每一報告期間末評估是否有客觀跡象顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘於初步確認該資產後發生一項或多項事件，對該項金融資產或該組金融資產之估計未來現金流量造成影響，而有關影響能夠可靠地估計，則存在減值。減值證據可包括債務人或一組債務人正經歷重大財務困難、拖欠或拖欠利息或本息付款、彼等可能會破產或進行其他財務重組及可觀察數據顯示估計未來現金流量有可計量之減少(例如與拖欠有關之延遲或經濟狀況之變動)。

按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先會評估個別重大金融資產中是否單獨存在減值，或整體評估並非個別重大之金融資產中是否存在減值。倘若本集團釐定就個別被評估金融資產而言，並無減值客觀證據存在，無論重大與否，其將包括於一組具有類似信貸風險特徵之金融資產中，並對彼等進行整體減值評估。被個別評估減值且就此減值虧損被或繼續被確認之資產並不包含於整體減值評估。

2.4 主要會計政策概要(續)

終止確認金融資產(續)

按攤銷成本列賬之金融資產(續)

所識別的任何減損額按資產之賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸損失)之現值間之差額計量。估計未來現金流量之現值以該項金融資產之原有實際利率(即初步確認時計算之實際利率)折現。

有關資產的賬面值可通過撥備賬目作出抵減，而虧損之金額於損益表確認。經扣減之賬面值之利息收入繼續應計，並使用被用於折現日後現金流量以計量減值虧損之利率累計。貸款及應收款項連同任何相關撥備於並無日後收回之實際預期且所有抵押品已變現或已轉移至本集團時予以撇銷。

以後期間，倘估計減值虧損數額因減值確認後所發生的事件而增加或減少，則先前確認的減值虧損可透過調整撥備賬目增加或沖減。倘若撇銷後來收回，則收回金額計入損益表之其他經營費用。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時被分類為按公平值計入損益之金融負債、貸款及借貸，或被指定為於有效對沖中之對沖工具之衍生工具(如適用)。

所有金融負債按公平值初步確認，而就貸款及借貸而言，扣除直接應計交易成本。

本集團之金融負債包括貿易應付款項及應付票據、其他應付款項、長期應付款項及計息銀行及其他借貸。

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)

金融負債(續)

其後計量

金融負債之其後計量取決於彼等之分類，如下：

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非折現之影響不重大，於此情況下，彼等乃按成本值列賬。當負債被終止確認以及透過實際利率攤銷程序時，盈虧乃於損益表確認。

攤銷成本乃透過計及構成實際利率組成部份之任何收購折讓或溢價及費用或成本計算。實際利率攤銷於損益表計入財務費用。

財務擔保合同

本集團作出之財務擔保合同為要求作出付款，以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款於到期應付時作出付款而產生損失之合同。財務擔保合同初步按公平值確認為負債，並就發行擔保直接應計之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合同：(i) 於報告期間末清償現有責任時所須開支之最佳估計金額；及(ii) 初步確認的金額減累計攤銷(如適用)。

2.4 主要會計政策概要(續)

終止確認金融負債

如果金融負債之責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債終止確認。

如果現有金融負債被同一貸款方以實質上幾乎全部不同條款之另一金融負債取代，或者現有負債之條款幾乎全部被實質性修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債和確認新負債處理，並且各自賬面值之差異在損益表中確認。

金融工具之對銷

當現時存在一項可依法強制執行之權利，可對銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償付負債，則金融資產及金融負債均可予對銷，並將淨額列入財務狀況表內。

發展中物業

發展中物業按成本和可變現淨值兩者中較低者列賬，包括建築成本、借貸成本、專業費用及該等物業於開發期間直接應佔的其他成本。

持作出售物業

持作出售物業按成本和可變現淨值兩者中較低者列賬。

持作出售物業之成本按未售出物業應佔土地及樓宇總成本之比例釐定。

可變現淨值乃按個別物業基準參考於日常業務中已售出物業之銷售所得款項減適用之可變銷售開支釐定，或者根據現行市況經由管理層估計得出。

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)

存貨

存貨按成本和可變現淨值兩者中較低者列賬。成本根據加權平均法計算。可變現淨值根據估計售價減去將產生之估計完工和銷售成本計算。

現金及現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括庫存現金和活期存款，以及流動性強、易轉換成已知金額之現金、且價值變動風險很小之短期投資，且購買時到期日通常為三個月內，減去作為本集團現金管理一項組成部份之銀行透支(須於接獲通知後償還)。

就財務狀況表而言，現金及現金等值物，包括庫存現金和銀行存款，包括用途不受限制之定期存款及性質與現金類似之資產。

所得稅

所得稅包括當期稅項及遞延稅項。與於損益賬外確認之項目有關之所得稅於損益賬外確認，即於其他全面收入或直接於權益內確認。

本期及以往期間之當期稅項資產及負債，根據於報告期間末已執行或實質上已執行之稅率(及稅法)，計及本集團營運所在國家之現行詮釋及慣例，按照預期將從稅務部門收回或向稅務部門支付之金額計量。

遞延稅項採用負債法，對報告期間末之資產和負債稅務基礎及其出於財務報告目的之賬面值之間之所有暫時性差異作撥備。

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債是由商譽或資產或負債於非業務合併交易之初步確認所產生，而在交易時既不影響會計溢利也不影響應納稅溢利或虧損；及

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

- 就與附屬公司及聯營公司之投資相關之應納稅暫時性差異而言，如果能夠控制該暫時性差異轉回之時間安排並且暫時性差異在可預見之未來可能不會轉回。

所有可抵扣之暫時性差異、結轉未利用之稅項抵減和任何未利用之稅項虧損確認為遞延稅項資產。確認遞延稅項資產以很有可能有足夠之應納稅溢利抵銷可抵扣之暫時性差異、結轉未利用之稅項抵減和未利用之稅項虧損為限，除非：

- 遞延稅項資產與由資產或負債於非業務合併交易之初步確認所產生之可抵扣之暫時性差異相關，而在交易時既不影響會計溢利也不影響應納稅溢利或虧損；及
- 就與附屬公司和聯營公司之投資相關之可抵扣之暫時性差異而言，遞延稅項資產確認是以暫時性差異可能於可預見之未來轉回且有足夠之應納稅溢利可用以抵銷暫時性差異為限。

於每一報告期間末對遞延稅項資產之賬面值覆核。如果不再是很可能獲得足夠之應納稅溢利以允許利用全部或部份遞延稅項資產之利益，應減少該項遞延稅項資產之賬面值。於每一報告期間末亦應重新評估未確認之遞延稅項資產，並於可能獲得足夠應納稅溢利以收回全部或部份遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產和負債，以在報告期間末已執行或實質上已執行之稅率(和稅法)為基礎，按預期變現該資產或清償該負債之期間之稅率計量。

如果擁有用當期稅項負債抵銷當期稅項資產之法定行使權，而且遞延稅項與同一應納稅實體和同一稅收部門相關，即可抵銷遞延稅項資產和遞延稅項負債。

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)

收益確認

如果經濟利益很可能流入本集團，而且收益可以可靠計量，則按以下基礎確認收益：

- (a) 就銷售商品而言，於所有權之重大風險和回報已轉移給買方時，只要本集團未保留通常與所有權相關之管理權利或對已售商品之實際控制權；
- (b) 就租金收入而言，於租期內按時間比例；
- (c) 就利息收入而言，按照權責發生制原則，採用實際利息法將在金融工具之估計年限內或更短期間（如適用）之估計未來現金收入準確折現至金融資產之賬面淨值；及
- (d) 就股息收入而言，於股東收取有關付款之權利確立時。

以股份為基礎之付款

為了激勵和獎勵為本集團運營作出貢獻之合資格參與者，本公司設立購股權計劃。本集團之僱員（包括董事）通過以股份為基礎之付款之方式取得薪酬，而僱員通過提供服務作為股本工具（「以權益結算之交易」）之代價。

於二零零二年十一月七日後因授出而與僱員進行之以權益結算之交易成本，參照其於授予日之公平值計量。公平值由外部估值師採用二項式定價模式確定，有關進一步詳情載於財務報表附註31。

在滿足業績和／或服務條件之期間，應於僱員福利開支項下確認以權益結算之交易費用。歸屬日之前，於每一報告期間末為以權益結算之交易確認之累計費用反映了歸屬期已屆滿之部份以及本集團對最終給予之股本工具數量之最佳估計。期間內於損益表扣除或計入代表了期初和期末確認之累計費用之變動。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份為基礎之付款(續)

對於最終未能賦權之獎勵不確認費用，但視乎市場或非賦權條件而決定賦權與否之以權益結算之交易除外，這情況下無論是否滿足市場或非賦權條件，只要其他所有業績及／或服務條件得以滿足，均視作已賦權。

如果修改了以權益結算之獎勵之條款，且倘若符合獎勵之原有條款，則起碼要按照未修改條款之情況確認費用。另外，任何增加以股份為基礎之支付交易之總公平值之修改，或在修改日對僱員有利之變更，都要確認費用。

如果取消了以權益結算之獎勵，則於取消日視之為已賦權，並立即確認該獎勵尚未確認之任何費用。其中包括無法達成本集團或僱員可控制之非歸屬條件時之任何獎勵，但是，如果是新獎勵替代被取消之獎勵，並於授予日被指定為替代獎勵，則如上段所述，被取消之獎勵和新獎勵被視為對原始獎勵之修改。

未行使購股權之攤薄效應通過每股盈利計算中之額外股份之攤薄反映出來。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團按照強制性公積金計劃條例為所有合資格參與強制性公積金計劃之僱員實行了界定供款之強制性公積金退休福利計劃(「強制性公積金計劃」)。供款按照僱員基本工資之一定百分比計算，並根據強制性公積金計劃之規定在需要支付時在損益表中扣除。強制性公積金計劃之資產由與本集團資產分開之獨立管理基金持有。本集團之僱主供款支付給強制性公積金計劃後完全歸屬僱員。

本集團於中國內地營運之附屬公司之僱員必須參加由當地市政府管理之統一養老金計劃。有關附屬公司必須繳付參與之僱員之工資若干百分比之供款，而根據該統一養老金計劃之規定，這些供款在需要支付時在損益表中扣除。

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)

借貸成本

與收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間方可達致其擬定用途或銷售的資產)直接相關的借貸成本會撥充資本作為該等資產的部份成本。該等借貸成本資本化於資產大概達致其擬定用途或銷售時終止。在特定借貸撥作合資格資產支出前暫時用作投資所賺取的投資收入須自資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本則於發生當期扣除。借貸成本包括公司借款時產生的利息及其他成本。

倘資金屬一般借貸並用於取得合資格資產，則個別資產之開支將按比率撥作資本。

外幣

本財務報表以港元列報，港元為本公司之功能貨幣和列報貨幣。本集團之每一公司自行決定其功能貨幣，而每一公司財務報表中之項目使用該功能貨幣計量。本集團各公司入賬之外幣交易在初步確認時按交易日各自之功能貨幣匯率記賬。以外幣列值之貨幣性資產和負債按報告期間末之功能貨幣匯率折算。所有因結算或換算貨幣項目產生之差額於損益表確認。

以歷史成本計量之外幣計價非貨幣項目，按初始交易日之匯率折算。按公平值計量之外幣計價非貨幣項目，則採用計量公平值日期之匯率折算。換算按公平值計量之非貨幣項目所產生之收益或虧損與確認該項目公平值變動之盈虧之處理方法一致(即於其他全面收入或損益確認公平值盈虧之項目之匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

某些海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣是港元之外之貨幣。於報告期間末，該等公司之資產和負債按照報告期間末之現行匯率折算成本公司之列報貨幣，而該等公司之損益表按照年內加權平均匯率折算成港元。由此產生之匯兌差額確認於其他全面收入並於匯兌波動儲備累計。出售海外業務時，與該項特定海外業務相關之其他全面收入成份在損益表中確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

收購海外業務產生之任何商譽以及收購產生之資產及負債賬面值的任何公平值調整被視作該海外業務之資產及負債，並按收市匯率兌換。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按照現金流量發生當日之匯率折算成港元。海外附屬公司於年內經常發生之現金流量按當年加權平均匯率折算成港元。

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團財務報表需要管理層就影響收入、開支、資產及負債之呈報金額及其隨附披露事宜以及披露或然負債之事宜作出估計及假設。該等假設及估計之不確定因素可能導致需要對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

應用本集團之會計政策時，除涉及估計者外，管理層曾作出下列對財務報表已確認金額影響最大之判斷：

經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租約。本集團在評估有關安排之條款及條件後認為，其對該等以經營租賃出租之物業保留擁有權之所有重大風險及回報。

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(續)

判斷(續)

投資物業及持作出售物業之劃分

本集團發展持作出售物業及為賺取租金及／或為資本增值或為兩者兼得而持有之物業。於決定物業指定為投資物業抑或持作出售物業時，管理層會作出判斷。本集團在有關物業的發展初期考慮其持有物業的意向。在建造期間，倘若物業擬於落成後出售，則有關在建物業會作為發展中物業入賬。於物業落成後，發展中物業會轉撥至已落成之持作出售物業，並按成本列值。倘在建物業於落成後乃為賺取租金及／或為資本增值而持有，則會按投資物業入賬。

估計之不確定性

下文載列於報告期間末有關未來之關鍵假設以及估計不確定性之其他關鍵來源，該等因素具有對下一財政年度資產和負債賬面值造成重大調整之重大風險。

貿易應收款項之減值

本集團就客戶無能力支付須繳款項而導致之估計虧損作出撥備。本集團乃根據其貿易應收款項結餘之賬齡、客戶之信貸可靠度及過往之撇銷經驗作出估計。倘其客戶之財政狀況轉壞而導致實際減值虧損較預期為高，本集團須更改撥備之依據，而未來業績亦會受影響。進一步詳情載於本財務報表附註23。

持作出售物業及陳舊存貨撥備

管理層會於各報告期間末檢討市況以及本集團持作出售物業及存貨之賬齡分析，並就確定不再適合作出售之持作出售物業以及陳舊及滯銷存貨項目計提撥備。管理層主要依據最近期之售價及當前市況，估計該等存貨之可變現淨值。倘狀況轉壞導致實際撥備較預期為高，本集團須更改撥備之依據，而未來業績亦會受影響。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計之不確定性(續)

商譽減值

本集團至少每年評估商譽是否發生減值。這要求對分配了商譽之現金產生單位之使用價值進行估計。估計使用價值時，本集團需要估計來自現金產生單位之預期未來現金流量，同時選擇恰當之折現率計算那些現金流量之現值。年內，本集團將商譽悉數減值2,892,000港元。進一步詳情載於本財務報表附註16。

投資物業之公平值估計

倘缺乏同類物業於活躍市場之現有價格，則本集團會考慮從多個途徑收集之資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點之物業於活躍市場之現有價格(經調整以反映各項差異)；
- (b) 活躍程度稍遜之市場所提供同類物業近期價格(經調整以反映自按該等價格進行交易當日以來經濟狀況之任何變動)；及
- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計預測之經折現現金流量，此項預測以任何現有租約及其他合約之條款以及(在可行情況下)外來證據(如地點及狀況相同之類似物業現有市場租值)為憑證，並採用可反映有關現金流量金額及時間不明朗因素當時市場評估之折現率。

投資物業於二零一三年十二月三十一日之賬面值為209,180,000港元(二零一二年：無)。進一步詳情(包括用作公平值計量之主要假設)載於財務報表附註14。

遞延稅項資產

在很有可能足夠之應納稅利潤來抵扣可抵減暫時性差異之限度內，應就所有未利用之稅務虧損及其他可抵減暫時性差異確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量判斷來決定可確認之遞延稅項資產之金額，而基準是未來應納稅利潤可能發生之時間和金額及日後之納稅籌劃策略。進一步詳情載於本財務報表附註29。

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(續)

估計之不確定性(續)

中國企業所得稅

本集團須繳納中國所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅之若干事宜，故釐定所得稅撥備時須根據目前已頒佈之稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原已記錄的數額，則差額會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

4. 經營分部資料

出於管理目的，本集團根據其產品及服務劃分為不同業務單元。截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於本集團僅有唯一之業務分部(即分銷信息產品分部)，故並無呈列業務分部之分析。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團擁有以下三個可呈報業務分部：

- | | |
|-------------|---------|
| (a) 分銷信息產品： | 銷售信息產品 |
| (b) 物業發展： | 銷售物業 |
| (c) 物業投資： | 租賃及轉租物業 |

管理層單獨監控本集團業務分部之業績，旨在確定資源分配及表現評估。分部表現按可呈報分部之溢利／(虧損)作出評估，即計量經調整除稅前溢利／(虧損)。經調整除稅前溢利／(虧損)之計量與本集團除稅前溢利／(虧損)一致，惟利息收入、議價收購收益、匯兌差額淨額、商譽減值、財務費用及分佔聯營公司溢利及虧損以及總辦事處及企業開支均不計入有關計量。

由於受限制現金、現金及現金等值物、投資於聯營公司、可收回稅項以及其他未分配總辦事處及企業資產乃按集團基準管理，因此該等資產不計入分部資產。

由於計息銀行及其他借貸、應付稅項、遞延稅項負債、長期應付款項及其他未分配總辦事處及企業負債乃按集團基準管理，因此該等負債不計入分部負債。

財務報表附註
二零一三年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	分銷信息產品 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
分部收益				
銷售予外部客戶	2,977,095	-	51,090	3,028,185
分部業績	35,156	(56,562)	21,547	141
調節：				
利息收入				6,165
議價收購收益				128,568
外匯差額·淨額				(628)
商譽減值				(2,892)
企業及未分配費用				(29,339)
財務費用				(60,672)
分佔聯營公司溢利及虧損				(5,106)
除稅前溢利				36,237
分部資產	1,136,281	3,619,519	533,454	5,289,254
調節：				
撇銷分部間應收款項				(557,630)
投資於聯營公司				29,884
企業及其他未分配資產				1,031,503
資產總值				5,793,011
分部負債	1,000,010	1,520,630	541,699	3,062,339
調節：				
撇銷分部間應付款項				(557,630)
企業及其他未分配負債				1,756,294
負債總值				4,261,003

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	分銷信息產品 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
其他分部資料：				
投資物業公平值盈利	-	-	1,326	1,326
貿易應收款項減值撥回	(25,058)	-	-	(25,058)
貿易應收款項撇銷	3,186	-	-	3,186
貿易及其他應付款項撥回	(15,517)	-	-	(15,517)
陳舊存貨撥備	2,222	-	-	2,222
折舊及攤銷	2,607	1,475	341	4,423
資本開支*	356	6,415	69	6,840

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、其他無形資產、預付土地租賃款項及投資物業(不計收購附屬公司所得資產)。

地區資料

本集團來自外部客戶之收益大部份來自其位於中國之業務，而本集團之非流動資產主要位於中國。

有關主要客戶資料

年內，並無來自外部客戶的銷售收益佔本集團收益總額10%或以上(二零一二年：無)。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

5. 收益、其他收入及盈利

收益亦即本集團之營業額，指在年內扣除退貨及貿易折扣後之售出貨品發票淨值；及投資物業之租金總收入及轉租費收入(扣除營業稅)。

其他收入及盈利分析如下：

	附註	本集團	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他收入			
銀行利息收入		2,876	5,463
其他利息收入		3,289	5,201
		6,165	10,664
盈利			
投資物業公平值盈利	14	1,326	-
外匯差額，淨額		-	193
		1,326	193
		7,491	10,857

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

附註	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
核數師酬金	2,300	1,480
出售存貨成本	2,832,793	2,570,253
從賺取租金投資物業產生之直接 經營費用(包括維修和保養)	1,403	-
折舊	4,081	3,812
土地租賃款項攤銷	332	-
無形資產攤銷	10	-
貿易應收款項減值／(減值撥回)*	(25,058)	12,958
貿易應收款項撇銷*	3,186	-
預付款項、按金及其他應收款項撇銷*	-	74
貿易及其他應付款項撥回*	(15,517)	(21,686)
商譽減值	2,892	-
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(盈利)*	(721)	6
陳舊存貨撥備／(撥備撥回)**	2,222	(5,209)
土地及樓宇營業租賃租金	11,446	11,749
外匯差額，淨額	628	(193)
僱員福利開支 (包括董事酬金—附註8)：		
工資及薪酬	75,726	77,288
退休金計劃供款***	6,690	7,498
以權益結算之購股權開支	18,862	2,952
	101,278	87,738

* 此等項目已計入綜合損益表「其他經營收入，淨額」項內。

** 此項目已計入綜合損益表「銷售成本」項內。

*** 於二零一三年十二月三十一日，本集團並無可用作扣減日後年度退休金計劃供款之已沒收供款(二零一二年：無)。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

7. 財務費用

財務費用之分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行貸款利息	22,329	16,186
北大方正附屬公司之貸款利息	11,322	2,381
來自北大資源集團有限公司(「北大資源」， 北大方正之同系附屬公司)之貸款利息	63,356	-
貼現票據利息	16,401	16,643
利息費用總額	113,408	35,210
減：資本化利息	(52,736)	-
	60,672	35,210

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

8. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條披露之本年度董事酬金如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
袍金	375	372
其他酬金：		
薪酬、津貼及實物利益	236	542
表現相關花紅	845	218
以權益結算之購股權開支	10,104	2,952
退休金計劃供款	6	14
	11,191	3,726
	11,566	4,098

於年內及過往年度，若干董事因彼等為本集團提供服務而根據本公司購股權計劃獲授購股權，進一步詳情載於財務報表附註31。該等購股權之公平值已按歸屬期於損益表確認，於授出日期釐定，計入本年度財務報表之數額載於上文董事酬金之披露內。

財務報表附註
二零一三年十二月三十一日

8. 董事酬金(續)

(a) 獨立非執行董事

年內已支付獨立非執行董事之袍金如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
李發中先生	126	126
王林潔儀女士	126	126
曹茜女士	123	120
	375	372

年內，並無向獨立非執行董事支付其他酬金(二零一二年：無)。

(b) 執行董事

	袍金 千港元	薪酬、 津貼及 實物利益 千港元	表現 相關花紅 千港元	以權益 結算之 購股權開支 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一三年						
執行董事：						
余麗女士*	-	-	-	1,752	-	1,752
方灝先生*	-	-	-	1,752	-	1,752
周伯勤先生*	-	-	-	1,752	-	1,752
張兆東先生	-	-	-	2,088	-	2,088
謝克海先生	-	-	-	2,088	-	2,088
陳庚先生#	-	236	845	336	6	1,423
夏楊軍先生#	-	-	-	336	-	336
鄭福雙先生	-	-	-	-	-	-
	-	236	845	10,104	6	11,191

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

8. 董事酬金(續)

(b) 執行董事(續)

	袍金 千港元	薪酬、 津貼及 實物利益 千港元	表現 相關花紅 千港元	以權益 結算之 購股權開支 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一二年						
執行董事：						
張兆東先生	-	-	-	738	-	738
謝克海先生	-	-	-	738	-	738
陳庚先生	-	542	218	738	14	1,512
夏楊軍先生	-	-	-	738	-	738
鄭福雙先生	-	-	-	-	-	-
	-	542	218	2,952	14	3,726

* 余麗女士、方灝先生及周伯勤先生自二零一三年五月三十日起獲委任為本公司執行董事。

陳庚先生及夏楊軍先生自二零一三年五月三十日起辭任本公司執行董事。由於陳庚先生及夏楊軍先生並非以本公司董事之身份向本集團提供服務，故彼等辭任董事後自本集團收取之酬金並無計入上文之董事酬金內。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

9. 五名最高薪僱員

年內五名最高薪僱員包括四名(二零一二年：一名)董事在內，其酬金詳情載於上文附註8。年內餘下一名(二零一二年：四名)最高薪非董事僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪酬、津貼及實物利益	645	1,924
表現相關花紅	530	2,414
以權益結算之購股權開支	1,752	-
退休金計劃供款	46	131
	2,973	4,469

最高薪非董事僱員之酬金範圍如下：

	僱員人數	
	二零一三年	二零一二年
零至 1,000,000 港元	-	1
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	-	3
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	1	-
	1	4

於本年度，一名最高薪非董事僱員因彼為本集團提供之服務而獲授購股權，有關進一步詳情載於財務報表附註31。按歸屬期於損益表確認之有關購股權之公平值於授出日期釐定，計入本年度財務報表之金額已載入上述非董事最高薪僱員之酬金披露資料中。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

10. 所得稅

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
當期－香港	136	－
當期－中國		
年內稅項	3,652	178
過往年度撥備不足	944	1,558
	4,732	1,736
遞延(附註29)	2,077	－
年內稅項總支出	6,809	1,736

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，香港利得稅乃根據年內於香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於年內在香港並無產生應課稅溢利或本集團並無自過往年度結轉之可用稅項虧損以抵扣年內產生之應課稅溢利，因此並無計提香港利得稅撥備。

根據中國所得稅法，企業須按25%稅率繳納企業所得稅。

以本公司及其大部份附屬公司註冊司法權區之法定稅率按除稅前溢利／(虧損)計算之稅務開支／(抵免)與根據實際稅率計算之稅務支出之調節，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之調節如下：

財務報表附註
二零一三年十二月三十一日

10. 所得稅(續)

本集團－二零一三年

	香港		中國內地		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／(虧損)	87,445		(51,208)		36,237	
按法定稅率計算之稅項	14,428	16.5	(12,802)	25.0	1,626	4.5
聯營公司應佔溢利及虧損	843	1.0	-	-	843	2.3
毋須納稅之收入	(21,795)	(24.9)	(10,833)	21.2	(32,628)	(90.0)
不可扣稅之開支	4,754	5.4	14,780	(28.9)	19,534	53.9
未確認之稅項虧損	1,906	2.2	14,584	(28.5)	16,490	45.5
有關以往期間當期稅項之調整	-	-	944	(1.8)	944	2.6
以本集團實際稅率計算之稅項支出	136	0.2	6,673	(13.0)	6,809	18.8

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

10. 所得稅(續)

本集團－二零一二年

	香港		中國內地		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	(6,670)		(16,347)		(23,017)	
按法定稅率計算之稅項	(1,100)	16.5	(4,087)	25.0	(5,187)	22.5
聯營公司應佔溢利及虧損	(135)	2.0	-	-	(135)	0.6
毋須納稅之收入	(169)	2.5	(1,024)	6.3	(1,193)	5.2
不可扣稅之開支	1,176	(17.6)	5,289	(32.4)	6,465	(28.0)
以往期間動用之稅項虧損	(503)	7.6	-	-	(503)	2.2
未確認之稅項虧損	731	(11.0)	-	-	731	(3.2)
有關以往期間當期稅項之調整	-	-	1,558	(9.5)	1,558	(6.8)
以本集團實際稅率計算之稅項支出	-	-	1,736	(10.6)	1,736	(7.5)

應佔聯營公司之稅項約1,008,000港元(二零一二年：891,000港元)，已計入綜合損益表內之「分佔聯營公司溢利及虧損」。

11. 母公司擁有人應佔溢利／(虧損)

截至二零一三年十二月三十一日止年度，母公司擁有人應佔綜合溢利／(虧損)已計入約29,348,000港元(二零一二年：虧損22,188,000港元)已在本公司財務報表處理之虧損(附註32(b))。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

12. 母公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)之金額乃根據母公司普通股權持有人應佔年內溢利／虧損及年內已發行普通股之加權平均數 1,700,774,779 股(二零一二年：1,106,062,040 股)計算。

每股攤薄盈利之金額乃根據母公司普通股權持有人應佔年內溢利計算。普通股加權平均數乃根據用作計算每股基本盈利之年內已發行普通股數目，及假設所有具攤薄潛力之普通股被視為已獲行使或轉換為普通股而無償發行之普通股之加權平均數計算。

由於尚未行使之購股權之影響對所呈列之每股基本虧損金額具有反攤薄效應，故並無就截至二零一二年十二月三十一日止年度所呈列之每股基本虧損金額作出任何攤薄調整。

每股基本及攤薄盈利乃按下列基準計算：

	二零一三年 千港元
盈利	
用於計算每股基本盈利之母公司普通股權持有人應佔溢利	59,767
	股份數目 二零一三年
股份	
用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數	1,700,774,779
攤薄影響－普通股加權平均數：	
購股權	27,299,689
分類為權益之可換股債券	538,324,279
	2,266,398,747

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備

本集團

	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
二零一三年十二月三十一日			
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日：			
原值	19,798	7,936	27,734
累計折舊	(14,249)	(5,636)	(19,885)
賬面淨值	5,549	2,300	7,849
於二零一三年一月一日，減累計折舊			
添置	1,784	4,990	6,774
收購附屬公司(附註33)	2,110	2,027	4,137
出售	(2,094)	(534)	(2,628)
年內折舊撥備	(2,827)	(1,254)	(4,081)
匯兌調整	209	118	327
於二零一三年十二月三十一日，減累計折舊	4,731	7,647	12,378
於二零一三年十二月三十一日：			
原值	14,265	14,996	29,261
累計折舊	(9,534)	(7,349)	(16,883)
賬面淨值	4,731	7,647	12,378

財務報表附註
二零一三年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備(續)

本集團

	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
二零一二年十二月三十一日			
於二零一二年一月一日			
原值	19,574	7,383	26,957
累計折舊	(12,885)	(4,721)	(17,606)
賬面淨值	6,689	2,662	9,351
於二零一二年一月一日，減累計折舊	6,689	2,662	9,351
添置	1,982	450	2,432
出售	(267)	–	(267)
年內折舊撥備	(2,959)	(853)	(3,812)
匯兌調整	104	41	145
於二零一二年十二月三十一日，減累計折舊	5,549	2,300	7,849
於二零一二年十二月三十一日：			
原值	19,798	7,936	27,734
累計折舊	(14,249)	(5,636)	(19,885)
賬面淨值	5,549	2,300	7,849

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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	-	-
收購附屬公司(附註33)	202,313	-
公平值調整之盈利淨額(附註5)	1,326	-
匯兌調整	5,541	-
於十二月三十一之賬面值	209,180	-

本集團之投資物業位於中國內地及根據中期租約持有。

本集團之投資物業包括位於中國內地之若干商業及住宅物業。本公司董事已根據各物業之性質、特徵及風險釐定投資物業包括兩類資產，即商業及住宅。本集團之投資物業於二零一三年十二月三十一日根據獨立專業合資格估值師利駿行測量師有限公司進行之估值重估為209,180,000港元。本集團之管理層決定每年委聘外部估值師負責本集團投資物業之外部估值。篩選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否合乎專業資質。本集團管理層已於估值時與估值師討論估值假設及估值結果，以便呈列年度財務報告。

投資物業按經營租賃出租予第三方，進一步詳情概要載於財務報表附註35(a)。

有關本集團投資物業之進一步詳情載於年報第143頁。

財務報表附註
二零一三年十二月三十一日

14. 投資物業(續)

公平值層級

下表列示本集團投資物業之公平值計量層級：

經常性公平值計量：	於二零一三年十二月三十一日 進行之公平值計量採用以下基準			總計 千港元
	於活躍 市場的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
商業物業	-	-	208,476	208,476
住宅物業	-	-	704	704
	-	-	209,180	209,180

年內，第一級及第二級公平值計量之間並無轉移且並無轉至或轉自第三級。

分類至公平值層級第三級內的公平值計量的對賬：

	商業物業 千港元	住宅物業 千港元
於二零一三年一月一日之賬面值	-	-
收購附屬公司	201,690	623
於損益中的其他收入及盈利確認的 公平值調整盈利淨額	1,263	63
匯兌調整	5,523	18
於二零一三年十二月三十一日之賬面值	208,476	704

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

14. 投資物業(續)

公平值層級(續)

以下為投資物業估值所用的估值方法及主要輸入數據之概要：

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	範圍
住宅物業	市場法	市場單價調整 (每平方米)	-10%至-17%
商業物業	投資法	市場租金調整 (每平方米及每月)	1.1%至-11%
	及	採用收益率	4.0%至5.5%
	市場法	市場單價調整 (每平方米)	-5.0%至-6.0%

根據市場法，公平值乃根據可比較物業之單價估計，並作出若干調整以反映位置、周邊、環境、設施等差異。類似面積、特徵及位置的可比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自之所有利弊，以公平比較資本價值。於比較該等可比較物業與估物業時，會分析物理、位置及經濟特徵等重要標準。

市場單價調整乃參考估物業與可比較物業的建築設施、面積、年期及上市性質差異後釐定。

倘可比較物業之單價單獨大幅增加／(減少)，會導致投資物業之公平值大幅增加／(減少)。而倘單價調整大幅增加／(減少)，會導致投資物業之公平值大幅減少／(增加)。

根據投資法，公平值乃參考市場銷售交易並作出相關調整後將現行租金收入及租約到期後物業之復歸價值撥充資本估計。

市場租金調整乃參考估物業與可比較物業的位置、面積、年期及上市性質差異後釐定。所採納之收益率乃經參考估物業之當前收益率及出售及租賃可比較物業產生之市場收益率而釐定。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

14. 投資物業(續)

公平值層級(續)

倘市場租金單獨大幅增加／(減少)，會導致投資物業之公平值大幅增加／(減少)。而倘市場租金調整大幅增加／(減少)，會導致投資物業之公平值大幅減少／(增加)。倘收益率單獨大幅增加／(減少)，會導致投資物業之公平值大幅減少／(增加)。而倘收益率調整單獨大幅增加／(減少)，會導致投資物業之公平值大幅減少／(增加)。

15. 預付土地租金

	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	-	-
收購附屬公司(附註33)	11,205	-
年內確認	332	-
匯兌調整	180	-
於十二月三十一日之賬面值	11,717	-
計入預付款項、按金及其他應收款項之流動部份	(332)	-
非流動部份	11,385	-

本集團之租賃土地位於中國內地及根據中期租約持有。

16. 商譽

	本集團 千港元
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日之原值，減累計減值 年內減值(附註6)	2,892 (2,892)
於二零一三年十二月三十一日	-
於二零一三年十二月三十一日： 原值 累計減值	2,892 (2,892)
賬面淨值	-

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

16. 商譽(續)

商譽減值測試

透過業務合併產生之商譽已分配至分銷信息產品之現金產生單位，作減值測試用途。分銷信息產品現金產生單位之可收回金額已按以現金流量預測而釐定之使用價值計算，而現金流量預測乃按由董事通過之五年期財務預算而計算。

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，計算分銷信息產品現金產生單位使用價值時已引用假設。現金流量預測乃按照預算期間之預期毛利計算。預算毛利則根據過往表現及管理層對市場發展之預期所釐定。使用之折現率為除稅前，並反映出有關現金產生單位之特定風險。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，由於分銷信息產品現金產生單位持續虧損，透過折現分銷信息產品現金產生單位產生之未來現金流量作減值測試用途，本公司董事認為商譽約2,892,000港元(二零一二年：無)已全數減值。

17. 其他無形資產

本集團

	電腦軟件 千港元
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日之原值，減累計攤銷	-
添置	66
年內攤銷	(10)
於二零一三年十二月三十一日	<u>56</u>
於二零一三年十二月三十一日：	
原值	66
累計攤銷	(10)
賬面淨值	<u>56</u>

財務報表附註
二零一三年十二月三十一日

18. 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，按原值	887,437	450,071
應收附屬公司款項	312,687	250,308
	1,200,124	700,379
減值(附註)	(372,194)	(372,194)
	827,930	328,185

附註：由於相關附屬公司數年來出現虧損，故已就賬面值 372,194,000 港元(二零一二年：372,194,000 港元)之非上市投資確認減值。於本年度，減值賬戶並無任何變動。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

18. 於附屬公司之投資(續)

上述計入於附屬公司之投資之應收附屬公司款項為無抵押、免息及本公司預期該等貸款不會於未來12個月內償還。本公司董事認為，該等貸款被視為給予附屬公司之準股本貸款。

主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 登記及 營業地點	已發行 普通股本/ 註冊股本面值	本公司 所佔股權 百分比		主要業務
			直接	間接	
Founder Data Corporation International Limited (「FDC」)*	英屬 處女群島/ 香港	普通股本 20,000美元	100	-	投資控股
北京方正世紀 信息系統有限公司 (「北京世紀」)**	中國內地	註冊股本 人民幣199,180,000元	-	100	分銷信息產品
方正世紀(香港) 有限公司(「香港世紀」)	香港	普通股本 2港元	-	100	分銷信息產品
湖北天然居商業運營 管理公司**	中國內地	註冊股本 人民幣30,000,000元	-	100	物業投資
北京天然居科技有限公司*^	中國內地	註冊股本 人民幣1,000,000元	-	100	物業投資
青島博雅置業有限公司 (「青島博雅」)*^	中國內地	註冊股本 人民幣30,000,000元	-	70	物業發展

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

18. 於附屬公司之投資(續)

名稱	註冊成立/ 登記及 營業地點	已發行 普通股本/ 註冊股本面值	本公司 所佔股權 百分比		主要業務
			直接	間接	
昆山高科電子藝術創意 產業發展有限公司 (「昆山高科」)*^	中國內地	註冊股本 人民幣 200,000,000 元	-	51	物業發展
天合地產發展有限公司* [Ⓞ]	中國內地	註冊股本 人民幣 300,000,000 元	-	90	物業發展
鄂州金豐房地產 開發有限公司*^	中國內地	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	-	85.5	物業發展
長沙恒隆房地產開發 有限公司*^	中國內地	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	-	60	物業發展

* 並非由香港安永會計師事務所或其他安永國際成員公司審核

根據中國法例註冊為外商獨資企業之公司

^ 根據中國法例註冊為有限責任公司

Ⓞ 根據中國法例註冊為中外合營公司

除 FDC、北京世紀及香港世紀外，上述公司的英文名稱乃本公司管理層盡最大努力自該等公司之中文名稱直接翻譯得來，原因是該等公司並無註冊英文名稱。

年內，本集團收購多間從物業投資及發展之附屬公司。是項收購之進一步詳情載於財務報表附註 33。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

18. 於附屬公司之投資(續)

上表載列董事認為對本年度業績有主要影響或構成本集團大部份資產淨值之本公司附屬公司。董事認為詳列其他附屬公司之詳情將會令資料過於冗長。

擁有重大非控制性權益之本集團附屬公司詳情載列如下：

	昆山高科
非控制性權益所持股權百分比	49%
分配至非控制性權益之本年度虧損	20,669
非控制性權益於報告日期之累計結餘	304,058

下表載列上述附屬公司之財務資料概要。披露金額未扣除任何集團內公司間對銷。

	千港元
收益	-
本年度虧損	(42,182)
本年度全面虧損總額	(42,182)
流動資產	1,933,180
非流動資產	2,730
流動負債	(1,153,809)
非流動負債	(158,369)
經營活動所用現金流量淨額	(60,803)
投資活動所用現金流量淨額	(129)
融資活動所得現金流量淨額	9,562
現金及現金等值物減少淨額	(51,370)

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

19. 投資於聯營公司

	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	29,884	34,990

主要聯營公司之詳情如下：

名稱	持有已發行 股份詳情	註冊成立/ 登記及 營業地點	本集團所佔 擁有權百分比	主要業務
方正流動電子商務有限公司*	每股面值1港元之 普通股	香港	36.69	投資控股及 分銷流動 電話及數據 產品
方正流動電子商務(經銷)有限公司*	每股面值1港元之 普通股	香港	36.69	分銷流動 電話、配件 及提供 維修服務
Fast Rich Technology Limited*	每股面值1港元之 普通股	香港	36.69	零售數據產品
Fast Rich Technology (Macau) Limited*	每股面值1澳門元之 普通股	澳門	36.69	零售數據產品
方正流動電子商務(科技)有限公司*	每股面值1港元之 普通股	香港	36.69	銷售數據產品

* 並非由香港安永會計師事務所或其他安永國際成員公司審核

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

19. 投資於聯營公司(續)

上表列出董事認為對本年度業績有主要影響或構成本集團大部份資產淨值之本集團聯營公司。董事認為詳列其他聯營公司之詳情會令資料過於冗長。

本集團於聯營公司之股權乃透過本公司一間全資附屬公司持有。

本集團所有聯營公司個別而言對本集團並不屬重大。

20. 發展中物業

	附註	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		-	-
收購附屬公司	33	1,501,909	-
添置		1,890,215	-
轉撥至持作出售物業		(253,170)	-
匯兌調整		63,769	-
於十二月三十一日之賬面值		3,202,723	-

本集團之所有發展中物業均位於中國內地，並按下列租期持有：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
長期租約	3,128,904	-
中期租約	73,819	-
	3,202,723	-

於二零一三年十二月三十一日，本集團總賬面值為約604,755,000港元(二零一二年：無)之發展中物業所包含之若干土地未獲相關政府機構頒發土地使用權證。本集團已於報告期間末後取得有關證書。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

21. 持作出售物業

本集團之所有持作出售物業均按成本列賬、位於中國內地並按長期租約持有。

22. 存貨

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
商品	224,780	186,578

23. 貿易應收款項及應收票據

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應收款項及應收票據	707,588	671,136
減值	(12,115)	(37,432)
	695,473	633,704

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

23. 貿易應收款項及應收票據(續)

本集團主要給予客戶信貸期，惟新客戶大多須預先付款。貿易應收款項及應收票據按照有關合約條款結算。每名客戶均訂有最高信貸額。本集團致力維持嚴格控制尚未收取之應收款項，高級管理人員亦會定期檢討逾期款項。由於上文提到之原因及有關本集團之貿易應收款項來自為數眾多不同客戶，因此並無重大信貸集中風險。本集團並無就貿易應收款項及應收票據結餘持有任何抵押品或採用其他信貸提升措施。貿易應收款項及應收票據為免息。

於報告期間末，按發票日期及扣除撥備之貿易應收款項及應收票據之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
6個月內	666,438	585,269
7至12個月	12,627	22,552
13至24個月	16,408	25,883
	695,473	633,704

貿易應收款項之減值撥備變動如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	37,432	27,356
減值虧損確認／(撥回)(附註6)	(25,058)	12,958
撤銷為不可收回款項	(932)	(3,408)
匯兌調整	673	526
於十二月三十一日	12,115	37,432

以上貿易應收款項之減值撥備包括扣除撥備前賬面值為6,838,000港元(二零一二年：10,819,000港元)之個別貿易應收款項減值撥備6,838,000港元(二零一二年：7,864,000港元)。個別貿易應收款項減值乃由於考慮到客戶有財務困難。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

23. 貿易應收款項及應收票據(續)

認為並無個別或全部出現減值之貿易應收款項及應收票據賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
未逾期及並無出現減值	607,229	511,862
已逾期但並無出現減值：		
逾期少於1個月	24,199	51,197
逾期1至3個月	32,324	18,549
逾期超過3個月	4,258	3,286
	668,010	584,894

未逾期及未作減值之應收款項來自為數眾多之不同客戶，該等客戶近期並無拖欠記錄。

已逾期但並無出現減值之應收款項乃與大量與本集團有良好交易記錄之個別客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為無需就該等結餘作出減值撥備，因該等客戶之信貸質素並無重大轉變，而結餘依然被認為可以全數收回。

於二零一三年十二月三十一日，本集團為數約34,337,000港元(二零一二年：無)之若干應收票據乃抵押予銀行作為取得銀行貸款之擔保(附註27)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團貿易應收款項及應收票據包括應收北大方正附屬公司款項約27,860,000港元(二零一二年：31,312,000港元)，該等款項須按本集團給予主要客戶之類似信貸條款償還。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之貿易應收款項及應收票據包括應收方正控股有限公司(「方正控股」，北大方正間接持有其31.66%股權)之一間附屬公司款項約873,000港元，該等款項須按本集團給予主要客戶之類似信貸條款償還。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

24. 受限制現金

本集團之銀行存款已抵押給若干銀行，作為本集團所獲銀行信貸之擔保、建設相關物業之保證金及本集團物業購買者之若干銀行按揭貸款之保證金。受限制現金存入近期並無拖欠記錄及信譽良好之銀行。受限制現金之賬面值與其公平值相若。

25. 現金及現金等值物

	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
現金及銀行結餘	758,601	184,194	264,961	5,519
購入時原到期日少於 三個月之定期存款	46,000	95,350	46,000	58,000
購入時原到期日多於 三個月之定期存款	12,790	12,450	-	-
現金及現金等值物	817,391	291,994	310,961	63,519

於報告期間末，本集團以人民幣(「人民幣」)計值之現金及現金等值物約為499,908,000港元(二零一二年：216,194,000港元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可通過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換成其他外幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率以浮動利率計息。視乎本集團之即時現金需求，短期定期存款期限為一至六個月不等，並以相應短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款存入信譽良好且近期無拖欠記錄之銀行。

於二零一二年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值物包括存置於方正財務(一間由中國人民銀行(「中國人民銀行」)批准的金融機構)分別為37,350,000港元及12,979,000港元的定期存款以及現金及銀行結餘。方正財務為北大方正之附屬公司。該等存款之利率為中國人民銀行提供之現行存款利率。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

26. 貿易應付款項及應付票據

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應付款項	394,455	253,711
應付票據	573,726	329,925
	968,181	583,636

於報告期間末，按發票日期之本集團貿易應付款項及應付票據之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
6個月內	878,514	557,478
超過6個月	89,667	26,158
	968,181	583,636

於二零一三年十二月三十一日，本集團貿易應付款項及應付票據包括應付方正控股附屬公司款項約6,938,000港元(二零一二年：14,725,000港元)，該等款項須按關連公司給予其主要客戶之類似信貸條款償還。

貿易應付款項為免息，一般於45至90天期限內結賬。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

27. 計息銀行及其他借貸

本集團

	二零一三年			二零一二年		
	實際利率 (%)	到期日	千港元	實際利率 (%)	到期日	千港元
流動						
銀行透支－無抵押	6.00-6.72	二零一四年	463,864	5.53-7.32	二零一三年	262,695
銀行透支－有抵押	5.99-6.30	二零一四年	33,254	-	-	-
信託收據貸款－無抵押	2.03-3.09	二零一四年	12,112	-	-	-
其他貸款－無抵押*	12.5	二零一四年	370,910	-	-	-
			880,140			262,695
非流動						
其他貸款－無抵押*	11.5	二零一五年	578,198	-	-	-
			1,458,338			262,695

* 結餘指應付北大資源款項。

	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	509,230	262,695
應償還其他貸款：		
一年內	370,910	-
第二年	578,198	-
	949,108	-
	1,458,338	262,695

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

27. 計息銀行及其他借貸(續)

附註：

- (a) 無抵押銀行貸款由北大方正作擔保。
- (b) 於二零一三年十二月三十一日，本集團若干銀行貸款乃以本集團為數約34,337,000港元(二零一二年：無)之若干應收票據之抵押作擔保(附註23)。
- (c) 於二零一三年十二月三十一日，除信託收據貸款12,112,000港元(二零一二年：無)以美元計值外，所有借貸均以人民幣計值。

28. 長期應付款項

於二零一三年十二月三十一日，本集團及本公司之長期應付款項為向本公司之直接控股公司方正資訊之貸款。貸款為無抵押、免息及須於二零一五年償還。

29. 遞延稅項

年內遞延稅項負債之變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	物業重估 千港元	折舊免稅 額超出相 關折舊 千港元	因收購附屬 公司導致之 公平值調整 千港元	合計 千港元
於二零一二年一月一日、二零一二年 十二月三十一日及二零一三年 一月一日之遞延稅項負債	-	-	-	-
收購附屬公司(附註33)	4,960	10,360	199,298	214,618
年內自損益表扣除之遞延稅項(附註10)	331	1,746	-	2,077
匯兌調整	140	305	5,443	5,888
於二零一三年十二月三十一日 之遞延稅項負債	5,431	12,411	204,741	222,583

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

29. 遞延稅項(續)

本集團在香港產生之稅項虧損可無限期用作抵銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。本集團亦於中國內地產生稅項虧損116,901,000港元(二零一二年：無)，將於一至五年屆滿，用於抵銷未來應課稅溢利。由於該等虧損乃來自虧損已有一段時間之附屬公司，且不認為有可能將應課稅溢利用於抵銷稅項虧損，故並未確認相關遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立之外資企業向境外投資者宣派之股息須繳納10%之預扣稅。是項規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日以後產生之盈利。倘中國內地與有關境外投資者所屬司法權區之間訂有稅務協定，則或可按較低預扣稅率繳稅。就本集團而言，適用稅率為10%。因此，本集團須就於中國內地成立之附屬公司於二零零八年一月一日以後產生之盈利所分派之股息繳納預扣稅。

於二零一三年十二月三十一日，並無就本集團於中國內地成立之附屬公司須繳納預扣稅之未匯出盈利之應課預扣稅確認遞延稅項。本公司董事認為，該等附屬公司在可預見未來不太可能分派有關盈利。於二零一三年十二月三十一日，與於中國內地附屬公司之投資有關，且並無確認遞延稅項負債之暫時性差異總額合共約為42,240,000港元(二零一二年：27,173,000港元)。

本公司向其股東派付之股息並無附有任何所得稅之後果。

30. 股本

股份

	本集團及本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
法定股本：		
3,000,000,000股(二零一二年：3,000,000,000股) 每股面值0.10港元普通股	300,000	300,000
已發行及繳足股本：		
2,397,970,318股(二零一二年：1,106,062,040股) 每股面值0.10港元普通股	239,797	110,606

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

30. 股本(續)

年內，股本之變動如下：

- (a) 於二零一三年一月，本公司向本公司之直接控股公司方正資訊發行約232,279,000港元之代價股份，以收購財務報表附註33所載之附屬公司。本公司股份於發行日期之市價為每股0.44港元。因此，本公司已向方正資訊發行527,906,976股普通股。交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一三年一月二日之公告及本公司日期為二零一二年十一月十六日之通函。
- (b) 於二零一三年十一月，方正資訊行使本公司發行之可換股債券(附註33)，以每股兌換股份0.43港元之兌換價兌換本金總額為188,000,000港元之本公司437,209,302股普通股。交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一三年十一月十一日之公告。
- (c) 於二零一三年十二月，本公司按配售價每股0.8港元完成配售326,792,000股普通股，導致發行326,792,000股普通股，所得款項總額及所得款項淨額分別約為261,434,000港元及260,254,000港元。交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一三年十二月二十三日之公告。

參照本公司已發行股本上述變動之年內交易之概要如下：

	已發行 股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	合計 千港元
於二零一二年一月一日、 二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	1,106,062,040	110,606	156,019	266,625
發行新股份(a)	527,906,976	52,791	179,488	232,279
兌換可換股債券(b)	437,209,302	43,721	91,259	134,980
配售新股份(c)	326,792,000	32,679	227,575	260,254
於二零一三年十二月三十一日	2,397,970,318	239,797	654,341	894,138

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

31. 購股權計劃

於二零一三年五月二十九日，本公司遵守上市規則第十七章之規定採納購股權計劃（「二零一三年計劃」）。二零一三年計劃目的在於讓本公司董事會向選定的合資格參與者授出購股權，作為彼等對本集團作出或可能作出之貢獻的獎勵或回報。二零一三年計劃之合資格參與者包括 (i) 本集團任何成員公司或本公司任何主要股東或由本公司主要股東控制之任何公司之任何董事（不論是執行或非執行，包括任何獨立非執行董事）、高級管理層、僱員（不論是全職或兼職）；或 (ii) 本公司董事全權認為已或將為本集團或本公司任何主要股東作出貢獻之任何人士或實體。二零一三年計劃由二零一三年五月二十九日起生效，除非經已註銷或修訂，否則自該日期起計 10 年內有效。

目前根據二零一三年計劃獲准授出之未行使購股權所涉之股數上限，相等於獲行使後，該計劃獲本公司股東於股東大會批准當日之本公司已發行股份之 10%。根據二零一三年計劃之各合資格參與者於任何 12 個月期間內獲授之購股權可發行之股份最高數目，均以本公司任何時間之已發行股份 1% 為限。再行授出任何超過上述上限之購股權須獲股東於股東大會上批准。

授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人之購股權須事先經本公司獨立非執行董事批准。此外，於任何 12 個月期間授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人之購股權如超過本公司於任何時間已發行股份之 0.1%，或總額（按購股權授出日期本公司股份之股價計算）超過 5,000,000 港元者，須事先經股東於股東大會批准。

當承授人簽署一式兩份之要約函件，其中包括購股權接納表格，以及支付象徵式代價共 1 港元後，授出購股權要約視為已獲接納。所授購股權之行使期由董事釐定，屆滿日期不得超過授予購股權當日起計十年。

購股權之行使價由董事釐定，但應為以下三者之最高者：(i) 本公司股份於授出購股權當日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）每日報價表之收市價；(ii) 本公司股份於緊接授出購股權日期前五個交易日在聯交所之平均收市價；及 (iii) 本公司股份面值。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

31. 購股權計劃(續)

本公司於二零零二年五月二十四日採納之購股權計劃(「二零零二年計劃」)已於二零一二年五月二十四日屆滿，然而，根據二零零二年計劃授出之尚未行使購股權將繼續有效，並可根據二零零二年計劃於規定之行使期間予以行使。

年內，二零零二年計劃及二零一三年計劃下之未行使購股權如下：

	二零一三年		二零一二年	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權 數目 千	加權平均 行使價 每股港元	購股權 數目 千
於一月一日	0.281	42,056	0.281	42,056
於年內授出	0.910	163,397	—	—
於十二月三十一日	0.781	205,453	0.281	42,056

於二零一一年十二月五日，本公司就若干董事為本集團提供之服務根據二零零二年計劃授予彼等合共42,056,200份購股權(「二零一一年購股權」)。二零一一年購股權之行使價為每股0.281港元。本公司股份於授出日期之收市價為每股0.280港元。截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一二年十二月三十一日止年度，概無行使或沒收二零一一年購股權。

於二零一三年六月十日，本集團就若干董事及僱員為本集團提供之服務根據二零一三年計劃授予彼等合共163,396,900份購股權(「二零一三年購股權」)。二零一三年購股權之行使價為每股0.91港元。本公司股份於授出日期之收市價為每股0.91港元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，概無行使或沒收二零一三年購股權。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

31. 購股權計劃(續)

於報告期間末，未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零一三年

購股權數目 千	行使價 每股港元 (附註1)	行使期 (附註2及3)
42,056	0.281	二零一二年十二月五日至 二零一四年十二月四日
163,397	0.910	二零一四年六月十日至 二零一六年六月九日
<u>205,453</u>		

二零一二年

購股權數目 千	行使價 每股港元 (附註1)	行使期 (附註2)
<u>42,056</u>	0.281	二零一二年十二月五日至 二零一四年十二月四日

附註：

- 購股權之行使價或會於供股、發行紅股或本公司股本出現其他類似變動時作出調整。
- 於二零一一年十二月五日授出之二零一一年購股權可分為以下兩批行使：
 - 首批40%之二零一一年購股權可於二零一二年十二月五日至二零一四年十二月四日期間行使；及
 - 餘下60%之二零一一年購股權可於二零一三年十二月五日至二零一四年十二月四日期間行使。
- 於二零一三年六月十日授出之二零一三年購股權可分為以下兩批行使：
 - 首批40%之二零一三年購股權可於二零一四年六月十日至二零一六年六月九日期間行使；及
 - 餘下60%之二零一三年購股權可於二零一五年六月十日至二零一六年六月九日期間行使。
- 購股權之歸屬期由授出日期起直至行使期開始當日止。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

31. 購股權計劃(續)

於授出日期之二零一一年購股權之公平值為4,542,000港元(每份0.108港元)，截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已就此確認購股權開支1,342,000港元(二零一二年：2,952,000港元)。

於授出日期之二零一三年購股權之公平值為44,962,000港元(每份0.275港元)，截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已就此確認購股權開支17,520,000港元(二零一二年：無)。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度授出之以權益結算之購股權之公平值乃於授出日期作出估計，並經考慮授出購股權之條款及條件。下表載列所採用模式之參數：

派息率(%)	0
預期波幅(%)	50
歷史波幅(%)	50
無風險利率(%)	0.35
行使倍數	3

預期波幅反映歷史波幅可標示未來趨勢之假設，但未必為實際結果。

計算公平值時並無計及已授出購股權之其他特性。

於報告期間末，本公司於二零零二年計劃及二零一三年計劃下合共有205,453,100份未行使購股權。根據本公司現有股本架構，全面行使二零零二年計劃及二零一三年計劃下尚未行使購股權將導致發行額外205,453,100股本公司普通股，增加額外股本20,545,000港元及出現股份溢價139,963,000港元(未扣除發行開支)。

於批准本財務報表當日，根據二零零二年計劃及二零一三年計劃本公司合共擁有205,453,100份未獲行使購股權，佔本公司於該日已發行股份約8.6%。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

32. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備金額及儲備變動乃於財務報表第51至52頁之綜合權益變動表內呈列。

本集團之繳入盈餘指所收購附屬公司股份之面值超出本公司為交換所收購股份之已發行股份之面值之部份。

根據中國有關法規，本集團各中國附屬公司及聯營公司均須將除稅後溢利(按中國會計準則及法規釐定)不少於10%撥往一般儲備，直至該儲備之款額達至註冊資本之50%為止。每年轉撥之款額須由有關中國附屬公司及聯營公司之董事會根據其組織章程細則批准。

(b) 本公司

附註	僱員 以股份為基礎		繳入盈餘 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
	股份溢價賬 千港元	之薪酬儲備 千港元				
於二零一二年一月一日	156,019	256	528,980	-	(456,650)	228,605
年內虧損	-	-	-	-	(22,188)	(22,188)
以權益結算之購股權安排	31	2,952	-	-	-	2,952
於二零一二年十二月三十一日及 於二零一三年一月一日	156,019	3,208	528,980	-	(478,838)	209,369
年內虧損	-	-	-	-	(29,348)	(29,348)
發行新股份	30	179,488	-	205,088	-	384,576
發行分類為權益 之可換股債券	33	-	-	62,000	-	62,000
兌換可換股債券	30	91,259	-	(134,980)	-	(43,721)
配售新股份	30	227,575	-	-	-	227,575
以權益結算之購股權安排	31	-	18,862	-	-	18,862
於二零一三年十二月三十一日	654,341	22,070	528,980	132,108	(508,186)	829,313

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

32. 儲備(續)

(b) 本公司(續)

本公司之繳入盈餘指所收購附屬公司股份之公平值超出本公司為交換所收購股份之已發行股份之面值之部份。根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)，本公司可於若干情況下將繳入盈餘分派予股東。

僱員以股份為基礎之薪酬儲備包括已授出但尚未行使之購股權之公平值，進一步註釋請參閱財務報表附註2.4以股份為基礎之付款之會計政策。有關款項將於有關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或倘有關購股權到期或被沒收時轉撥至累計虧損。

33. 業務合併

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團向方正資訊購買香港天然居控股有限公司(「天然居」)及香港天合控股有限公司(「天合」)之全部股權，並透過發行本公司代價股份約232,279,000港元及本公司代價可換股債券之方式支付。可換股債券為免息，可由債券持有人於二零一三年三月二日至二零一八年三月一日之兌換期內按兌換價每股本公司普通股0.43港元進行兌換。待可換股債券悉數兌換後，本公司將發行合共720,930,232股本公司普通股。可換股債券可兌換之股份數目於發行日期釐定，可換股債券為免息及不可以現金贖回。可換股債券全部分類為本公司權益，其於發行日期之公平值205,088,000港元於權益之其他儲備內確認。

天然居及其附屬公司(「天然居集團」)以及天合及其附屬公司(「天合集團」)主要從事物業發展及物業投資。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

33. 業務合併(續)

天然居集團及天合集團於收購日期之可識別資產及負債之公平值如下：

	附註	於收購 時確認 之公平值 千港元
物業、廠房及設備	13	4,137
發展中物業	20	1,501,909
投資物業	14	202,313
預付土地租賃款項	15	11,205
貿易應收款項		50
受限制現金		5,511
現金及現金等值物		303,738
預付款項、按金及其他應收款項		36,436
貿易應付款項		(70,395)
其他應付款項及應計負債		(547,854)
計息銀行及其他借貸		(311,250)
遞延稅項負債	29	(214,618)
按公平值計量之可識別淨資產總額		921,182
非控制性權益		(355,247)
議價收購收益		(128,568)
		437,367
以下列方式支付：		
發行本公司股份		232,279
發行本公司可換股債券		205,088
		437,367

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

33. 業務合併(續)

交易成本由方正資訊承擔。

有關收購附屬公司之現金流量分析如下：

	千港元
現金代價	
所獲得現金及現金等值物	303,738
計入投資活動之現金流量之現金及現金等值物流入淨額	303,738

由二零一三年一月二日收購日期起至二零一三年十二月三十一日，天然居集團分別錄得收益及虧損淨額約51,090,000港元及44,698,000港元，天合集團並無產生任何收益及錄得虧損淨額約15,357,000港元。

除上文所述就收購附屬公司發行本公司代價股份及代價可換股債券外，截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司向方正資訊發行認購可換股債券，現金代價為62,000,000港元。認購可換股債券可兌換之144,186,046股股份於發行日期釐定，認購可換股債券為免息及不可以現金贖回。於發行日期，62,000,000港元之認購可換股債券於本公司權益之其他儲備內分類。

34. 或然負債

(a) 於報告期間末，尚未於財務報表計提撥備之或然負債如下：

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
就附屬公司所獲信貸而向銀行作出之擔保	93,000	96,000
就一間附屬公司所獲信貸而向供應商作出之擔保	-	52,738
	93,000	148,738

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

34. 或然負債(續)

(a) (續)

於二零一三年十二月三十一日，本公司就附屬公司所獲銀行信貸而向銀行作出擔保，有關信貸已動用約12,112,000港元(二零一二年：無)。

於二零一二年十二月三十一日，本公司就一間附屬公司所獲信貸而向供應商作出擔保，有關信貸已動用約52,738,000港元。

- (b) 於二零一三年十二月三十一日，本集團就若干本集團物業購買者之若干銀行按揭而提供擔保之或然負債約為294,943,000港元(二零一二年：無)。此乃就銀行授出之按揭而提供之擔保，該等按揭涉及及為本集團物業買家安排之按揭貸款。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠之未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(但不限於)接管有關物業之法定業權及所有權。本集團之擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保之公平值並不重大，而本公司董事認為倘買家未能支付款項，相關物業之可變現淨值足以償還所欠之按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於二零一三年十二月三十一日並無為該等擔保於綜合財務報表中作出撥備。

35. 營業租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據營業租賃安排出租其投資物業或自一間獨立公司租賃之物業，議定租期介乎一至五年。租期一般亦要求租戶支付擔保按金，並因應當前市況對租金作出週期性調整。

於二零一三年十二月三十一日，本集團根據不可撤回營業租賃於以下期間應收租戶之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	38,007	—
第二至第五年(包括首尾兩年)	17,966	—
	55,973	—

財務報表附註
二零一三年十二月三十一日

35. 營業租賃安排(續)

(b) 作為承租人

本集團根據營業租賃安排承租若干辦公室物業，協定租期為一至四年不等。

於二零一三年十二月三十一日，本集團根據不可撤回營業租賃於以下期間應付之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	36,639	5,492
第二至第五年(包括首尾兩年)	568	2,256
	37,207	7,748

36. 承擔

除上文附註35(b)所詳述之經營租賃承擔外，本集團於報告期間未有以下資本承擔：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已訂約但未撥備： 發展中物業	565,193	-

於報告期間末，本公司並無任何重大承擔(二零一二年：無)。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

37. 關連人士交易

(i) 與關連人士交易及承擔

除此等財務報表其他部份披露之關連人士交易及結餘外，本集團於年內與關連人士進行之重大交易如下：

- (a) 於二零一一年十一月一日，本公司與北大方正訂立總協議，以規管於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度向北大方正及其附屬公司(統稱「北大方正集團」)銷售信息產品。

年內，已向北大方正集團銷售約172,969,000港元(二零一二年：62,965,000港元)之信息產品。董事認為所銷售產品之訂價及條件與提供予本集團其他客戶者相近。

- (b) 於二零一一年八月二十九日，本公司與方正控股訂立總協議，以規管向方正控股及其附屬公司(統稱「方正集團」)銷售信息產品，由二零一一年一月一日至二零一三年十二月三十一日止，為期三年。

於二零一三年十二月九日，本公司與方正控股重續總協議，據此，本集團須於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度向方正集團出售信息產品。交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一三年十二月九日之公告。

年內，已向方正集團銷售約1,503,000港元(二零一二年：6,664,000港元)之信息產品。董事認為所銷售產品之訂價及條件與提供予本集團其他客戶者相近。

- (c) 於二零一一年八月二十九日，本公司與方正控股訂立一項惠普總協議，以規管向方正集團採購惠普產品，由二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止，為期三年。

年內，向方正集團採購惠普產品約108,677,000港元(二零一二年：131,787,000港元)及向方正集團支付佣金費用約326,000港元(二零一二年：395,000港元)。董事認為，採購惠普產品及支付佣金費用乃根據惠普總協議作出。

37. 關連人士交易(續)

(I) 與關連人士交易及承擔(續)

- (d) 於二零一二年十二月七日，本公司與北大方正訂立總協議，以向北大方正集團採購信息產品，由二零一三年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止，為期三年。

年內，本集團已向北大方正集團採購信息產品約10,683,000港元(二零一二年：9,232,000港元)。董事認為，向北大方正集團採購信息產品乃根據總協議條款進行。

- (e) 於二零一二年十二月七日，本公司與方正控股訂立總協議，以於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度規管採購由方正集團開發之軟件產品、系統集成產品及相關服務。

年內，本集團並無向方正集團採購任何軟件產品或系統集成產品(二零一二年：無)。

- (f) 於二零一一年十一月一日，本公司與北大方正訂立委託貸款總協議，據此，本集團將於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度透過一間金融機構向北大方正集團提供短期貸款。

於二零一二年七月四日，本集團向北大方正之一間附屬公司提供一筆為期六個月之短期貸款約49,800,000港元，而本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度內已賺取相關利息約28,000港元(二零一二年：1,665,000港元)。該筆貸款並無抵押，按中國人民銀行就六個月貸款期提供之現行基準人民幣貸款利率加15%計息。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，該北大方正附屬公司已悉數償清委託貸款及應收相關利息。

於二零一三年四月十五日，本集團向北大方正之一間附屬公司提供一筆為期一年之短期貸款約2,056,000港元，而本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度內已賺取相關利息約3,261,000港元。該筆貸款並無抵押，按年利率7.8%計息。該北大方正附屬公司已提前於二零一三年十一月六日悉數償清委託貸款及應收相關利息。

董事認為，向北大方正集團提供貸款乃根據委託貸款總協議作出。

- (g) 於二零一三年五月七日，昆山高科與北大資源訂立一項委託貸款總協議，據此，北大資源將透過一間金融機構向昆山高科提供為期一年之短期貸款。

於二零一三年五月七日，北大資源向昆山高科提供為期一年之短期無抵押貸款約316,000,000港元，並按年利率12.5%計息，每季度支付一次。於同日，北大資源向昆山高科提供另一筆為期一年之短期貸款約50,560,000港元。該筆貸款無抵押，並按年利率11.5%計息，每季度支付一次。於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，已向昆山高科收取該兩筆貸款之相關利息費用合共29,713,000港元(未計權益資本化)。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

37. 關連人士交易(續)

(I) 與關連人士交易及承擔(續)

(g) (續)

應付北大資源366,560,000港元之貸款及相關利息971,000港元仍未支付，已分別計入於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表之計息銀行及其他借貸以及其他應付款項及應計負債。

- (h) 於二零一三年十月十五日，北大資源向青島博雅提供為期兩年之無抵押貸款約577,507,000港元，並按年利率11.5%計息，每季度支付一次。其中本金約462,397,000港元已於二零一三年十一月七日提前償付。應付北大資源餘下貸款115,110,000港元及相關利息313,000港元仍未支付，已分別計入於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表之計息銀行及其他借貸以及其他應付款項及應計負債。

於二零一三年十一月二十六日，北大資源向青島博雅提供為期兩年之無抵押貸款約173,663,000港元，並按年利率11.5%計息，每季度支付一次。貸款173,663,000港元仍未支付，已計入於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表之計息銀行及其他借貸。

於二零一三年十二月二十五日，北大資源向青島博雅提供為期兩年之無抵押貸款約289,425,000港元，並按年利率11.5%計息，每季度支付一次。應付北大資源貸款289,425,000港元及相關利息630,000港元仍未支付，已分別計入於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表之計息銀行及其他借貸以及其他應付款項及應計負債。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，已向青島博雅收取該兩筆貸款之相關利息費用合共8,225,000港元(未計權益資本化)。

- (i) 於截至二零一三年十二月三十一日止年度，北大資源向本公司若干附屬公司支付墊款，為無抵押及按年利率11.5%計息，且並無固定還款期。於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，已向本集團收取該等墊款之相關利息費用合共25,418,000港元(未計權益資本化)。於二零一三年十二月三十一日，未結墊款225,361,000港元已計入綜合財務狀況表之其他應付款項及應計負債。

37. 關連人士交易(續)**(I) 與關連人士交易及承擔(續)**

- (j) 於二零一一年一月十三日，本公司、方正財務與北大方正訂立金融服務協議，據此，方正財務將按照當中所載條款及條件，於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度向本集團提供(i)存款服務；(ii)貸款服務；及(iii)其他金融服務。北大方正已於金融服務協議內向本公司提供擔保。

於二零一三年十二月二十三日，本公司、方正財務與北大方正訂立金融服務協議，延長方正財務向本集團提供(i)存款服務；(ii)貸款服務；及(iii)其他金融服務的年期。有關交易的進一步詳情載於本公司日期為二零一三年十二月二十三日之公告及本公司日期為二零一四年一月十六日之通函內。

於二零一二年一月十三日及二零一二年十二月四日，本集團分別向方正財務借入貸款約246,077,000港元及24,608,000港元。上述貸款及相關利息約2,381,000港元已由本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度悉數支付予方正財務。

於二零一三年十二月三十一日，本集團概無於方正財務之存款(二零一二年：50,329,000港元)。於本年度，本集團已賺取利息約1,508,000港元(二零一二年：1,416,000港元)。方正財務就該等存款提供的利率為中國人民銀行當時提供的利率。

- (k) 於二零一二年五月六日，昆山高科與北大資源訂立貸款協議，據此，北大資源將透過方正財務向昆山高科提供為期一年之短期貸款。於二零一二年七月五日，昆山高科與方正財務訂立委託貸款協議，以落實貸款協議。據此，北大資源向昆山高科提供為期一年之短期貸款約311,250,000港元。該筆貸款按年利率12.5%計息，每半年支付一次。截至二零一三年十二月三十一日止年度，已收取11,322,000港元之利息費用。該筆貸款已於二零一三年四月十二日全數提前償還。
- (l) 於二零一二年八月二十八日，本公司與北大方正訂立總租賃協議，據此，本公司同意促使其一間附屬公司於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度向北大方正集團出租方正國際大廈之若干商用物業。於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司一間附屬公司委聘北大資源一間附屬公司代其向獨立租戶收取租金收入，直至該等租戶與本公司附屬公司訂立租賃協議為止。年內並無收取任何管理費。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，已收租金收入約20,689,000港元(二零一二年：無)乃來自北大方正集團。應收北大方正集團之相關租金21,000港元(二零一二年：無)尚未到期，已計入於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表之貿易應收款項及應收票據。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

37. 關連人士交易(續)

(I) 與關連人士交易及承擔(續)

- (m) 於二零一三年十二月三十一日，北大方正就授予本集團之銀行信貸約1,130,273,000港元(二零一二年：1,002,430,000港元)向銀行提供擔保，而於當中已動用之金額約為881,771,000港元(二零一二年：568,149,000港元)。

上文(a)至(l)項之關連人士交易亦構成上市規則第十四A章所定義之關連交易或持續關連交易。

(II) 關連人士未償還結餘

- (a) 於二零一三年十二月三十一日，已包括在其他應付款項及應計負債內之應付方正控股之多間附屬公司結餘約為192,000港元(二零一二年：4,207,000港元)。該等結餘為無抵押、免息且無固定還款期。
- (b) 除於財務報表附註37(l)(f)披露之應收北大方正之委託貸款及應收相關利息及應收租金外，已包括在預付款項、按金及其他應收款項內之應收北大方正集團之結餘約為6,086,000港元(二零一二年：2,765,000港元)。該等結餘為無抵押、免息且無固定還款期。
- (c) 於二零一三年十二月三十一日，已包括在其他應付款項及應計負債內之應付北大方正集團結餘約為102,007,000港元(二零一二年：65,314,000港元)。該等結餘為無抵押、免息且無固定還款期。
- (d) 除於財務報表附註37(l)(g)、37(l)(h)及37(l)(i)披露之應付北大資源之委託貸款及應付相關利息及其他應付款項外，已包括在其他應付款項及應計負債內之應付北大資源之結餘約為348,653,000港元(二零一二年：無)，為無抵押、免息且無固定還款期。
- (e) 於二零一三年十二月三十一日，已包括在預付款項、按金及其他應收款項內之應收方正資訊之結餘約為4,251,000港元(二零一二年：無)，而包括在其他應付款項及應計負債內之應付方正資訊之結餘約為5,400,000港元(二零一二年：包括在長期應付款項內之應付款項8,400,000港元)。該等結餘為無抵押、免息且無固定還款期。
- (f) 於二零一三年十二月三十一日，已包括在長期應付款項內之應付方正資訊之結餘約為62,071,000港元(二零一二年：8,400,000港元)。該結餘為無抵押、免息且須於二零一五年內償還。
- (g) 於報告期間末，本集團與其關連公司之貿易應收款項及貿易應付款項詳情載於財務報表附註23及26。

財務報表附註
二零一三年十二月三十一日

37. 關連人士交易(續)

(III) 本集團主要管理人員之薪酬

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
短期僱員福利	1,456	1,132
以權益結算之購股權開支	10,104	2,952
離職後福利	6	14
已付主要管理人員之薪酬總額	11,566	4,098

董事酬金之進一步詳情載列於財務報表附註8。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

38. 按類別劃分之金融工具

於報告期間末，各類金融工具之賬面值如下：

	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
金融資產－貸款及應收款項				
貿易應收款項及應收票據	695,473	633,704	-	-
計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	43,589	70,218	483	434
受限制現金	194,642	106,320	-	-
現金及現金等值物	817,391	291,994	310,961	63,519
	1,751,095	1,102,236	311,444	63,953
金融負債－以攤銷成本計量 之金融負債				
貿易應付款項及應付票據	968,181	583,636	-	-
計入其他應付款項及 應計負債之金融負債	372,171	69,710	8,193	1,763
計息銀行及其他借貸	1,458,338	262,695	-	-
長期應付款項	62,071	8,400	62,071	8,400
	2,860,761	924,441	70,264	10,163

財務報表附註
二零一三年十二月三十一日

39. 金融工具之公平值及公平值層級

本集團金融工具(賬面值與公平值合理相若之金融工具除外)之賬面值及公平值如下：

本集團

	賬面值		公平值	
	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
金融負債				
計息銀行及其他借貸	1,458,338	262,695	1,458,338	262,695

管理層已評估現金及現金等值物、受限制現金、貿易應收款項及應收票據、貿易應付款項及應付票據、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、計入其他應付款項及應計負債之金融負債、計息銀行及其他借貸之即期部分以及長期應付款項與其賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

金融資產及負債之公平值以該工具於自願交易方當前交易(而非強迫或清倉銷售)下之可交易金額入賬。下列方法及假設乃用於估算公平值：

計息銀行及其他借貸之非即期部分之公平值已通過運用具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日之金融工具之現有利率折現預期未來現金流量進行計算。於二零一三年十二月三十一日，本集團自身之計息銀行及其他借貸之不履約風險據評估甚微。

公平值層級

本集團及本公司於二零一三年十二月三十一日並無按公平值計量之任何金融資產及負債(二零一二年：無)。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

40. 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現金等值物。此等金融工具之主要目的是為本集團之經營業務籌集資金。本集團擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及應收票據與貿易應付款項及應付票據等，均直接來自經營業務。

本集團一貫政策為不進行金融工具之買賣，於回顧年度內亦如是。

本集團金融工具帶來之主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會為管理各種有關風險進行檢討及政策批核，有關風險概述如下。

信貸風險

本集團僅與獲認可且信譽良好之第三方進行買賣。本集團之政策為，所有有意進行信貸買賣之客戶均須通過信貸核實程序。此外，應收款項結餘乃按持續經營基準進行監控，而本集團面對之壞賬風險不大。

本集團其他金融資產(包括受限制現金、現金及現金等值物及其他應收款項)之信貸風險均來自對手方違約，最大風險額相當於該等工具之賬面值。本公司亦因授出財務擔保(有關進一步詳情於財務報表附註34披露)而承受信貸風險。

由於本集團僅與獲認可且信譽良好之第三方進行買賣，故無需收取抵押品。信貸集中風險乃按照客戶／對手方、地區與行業界別作出管理。鑒於本集團之貿易應收款項及應收票據之客戶基礎廣泛分佈於各個領域及行業，故本集團內並無重大信貸集中風險。

本集團因貿易應收款項及應收票據引致之信貸風險之進一步詳細數據於財務報表附註23披露。

本集團之現金存款存放於香港主要國際銀行、中國內地之國有銀行及經中國人民銀行批准之金融機構方正財務。投資政策限制了本集團承受之信貸集中風險。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

40. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團利用經常性流動資金策劃工具監控資金短缺風險。此工具考慮金融工具及金融資產(如貿易應收款項及應收票據)之到期情況及經營現金流量預測。

本集團旨在透過使用銀行及其他借貸平衡資金之延續性和靈活性。此外，本集團已安排銀行授予信貸融資，以備不時之需。

本集團於報告期間末按照已訂約未折現付款計算之金融負債之到期情況如下：

本集團

	二零一三年		總計 千港元
	一年內 千港元	一年以上 千港元	
貿易應付款項及應付票據	968,181	-	968,181
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	327,171	-	327,171
計息銀行及其他借貸	908,968	704,026	1,612,994
長期應付款項	-	62,071	62,071
	2,204,320	766,097	2,970,417

	二零一二年		總計 千港元
	一年內 千港元	一年以上 千港元	
貿易應付款項及應付票據	583,636	-	583,636
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	69,710	-	69,710
計息銀行借貸	270,743	-	270,743
長期應付款項	-	8,400	8,400
	924,089	8,400	932,489

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

40. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

於報告期間末，本公司金融負債按已訂約未折現付款之到期情況如下：

本公司

	二零一三年		總計 千港元
	一年內 千港元	一年以上 千港元	
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	8,193	-	8,193
長期應付款項	-	62,017	62,017
就一間附屬公司所獲信貸而向銀行作出之擔保	93,000	-	93,000
	101,193	62,017	163,210

	二零一二年		總計 千港元
	一年內 千港元	一年以上 千港元	
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	1,763	-	1,763
長期應付款項	-	8,400	8,400
就一間附屬公司所獲信貸而向銀行作出之擔保	96,000	-	96,000
就一間附屬公司所獲信貸而向供應商作出之擔保	52,738	-	52,738
	150,501	8,400	158,901

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

40. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保本集團有能力繼續按持續經營方式營運，並維持穩健之資本比率，以支持其業務及盡量提高股東價值。

本集團根據經濟狀況之變化，管理資本架構並作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東之股息，退還資本予股東或發行新股。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，本集團之目標、政策或資本管理流程並無出現變動。

本集團利用負債權益比率監控資本，負債權益比率按計息銀行及其他借貸總額除以母公司擁有人應佔權益總值計算。本集團於報告期間末之負債權益比率如下：

	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	1,458,338	262,695
母公司擁有人應佔權益總值	1,175,763	319,975
負債權益比率	1.24	0.82

41. 批核財務報表

財務報表經董事會於二零一四年三月二十七日批核及授權刊發。

投資物業詳情

二零一三年十二月三十一日

地點	用途	租期	本集團應佔權益 百分比
中國廣東省深圳市 羅湖區深南東路 H113-0004地段 金城大廈6座3-E單元	住宅	中期租約	100
中國湖北省武漢市 江漢區單洞路 B062416250-1地段 亞洲廣場A及B座 多個樓層的多個辦公單位	商業	中期租約	100

五年財務概要

以下為本集團過去五個財政年度之業績及資產、負債及非控制性權益概要，乃摘錄自己刊發之經審核財務報表。

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	3,028,185	2,724,229	5,400,140	4,649,269	3,812,755
年內溢利／(虧損)	29,428	(24,735)	(8,411)	15,763	33,325
以下人士應佔：					
母公司擁有人	59,767	(24,753)	(8,411)	15,763	33,325
非控制性權益	(30,339)	-	-	-	-
	29,428	(24,753)	(8,411)	15,763	33,325

資產、負債及非控制性權益

	於十二月三十一日				
	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	5,793,011	1,344,717	1,921,680	2,130,027	1,450,716
負債總值	(4,261,003)	(1,024,742)	(1,582,469)	(1,781,905)	(1,130,186)
非控制性權益	(356,245)	-	-	-	-
	1,175,763	319,975	339,211	348,122	320,530