



NEW CITY DEVELOPMENT GROUP LIMITED
新城市建設發展集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0456)

2013

年報

目錄

	頁次
公司資料	2
財務摘要	3
主席報告	4
管理層討論及分析	6
企業管治報告	8
董事履歷	17
董事會報告	19
獨立核數師報告	26
經審核財務報表	
綜合：	
損益表	28
全面收益表	29
財務狀況表	30
權益變動表	31
現金流量表	32
公司：	
財務狀況表	34
綜合財務報表附註	35
五年財務概要	102

董事會

執行董事

韓軍然先生(主席)

符耀廣先生

羅敏先生

獨立非執行董事

陳耀東先生

司徒文輝先生

鄭清先生

公司秘書

羅滿芳女士

註冊辦事處

Floor 4, Willow House, Cricket Square

P.O. Box 2804

Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands

香港主要營業地點

香港

九龍

海濱道 133 號

萬兆豐中心 17 樓 D 室

核數師

天健德揚會計師事務所有限公司

香港灣仔

告士打道 128 號

祥豐大廈 13F 座

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

中信銀行(國際)有限公司

中國工商銀行

開曼群島主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited

4th Floor, Royal Bank House,

24 Shedden Road, George Town,

Grand Cayman KY1-1110,

Cayman Islands

香港股份過戶登記處

聯合證券登記有限公司

香港灣仔駱克道 33 號中央廣場

福利商業中心 18 樓

法定代表

韓軍然先生

符耀廣先生

財務摘要

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	變動
營業額	51,504	45,575	13%
經營溢利	122,663	161,908	-24%
年內溢利	122,706	164,363	-25%
總權益	419,251	288,115	46%
資產總值	763,858	614,920	24%
負債總額	(344,607)	(326,805)	5%
每股基本盈利(港仙)	4.82	7.41	-35%

業務及營運回顧

業務回顧

本集團於本年度錄得營業額 51,504,000 港元及錄得除稅後溢利約 122,706,000 港元。

主要業務安排

持續關連交易

- (i) 於二零一二年五月二十五日，(i)本公司一間全資附屬公司新協服務有限公司(作為租戶)與永誠信投資有限公司(「永誠信」)(作為業主)之間；及(ii)新協(作為租戶)與永嘉信投資有限公司(「永嘉信」)(作為業主)之間分別就租賃辦公室物業及泊車位訂立該等租賃協議(「該等租賃協議」)。該等租賃協議自彼時起計，為期兩年，每月月租為66,200港元。永誠信及永嘉信均為由本公司一名關連人士之聯繫人士間接全資擁有之公司，因此，該等租賃協議項下擬進行之交易構成本公司於香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則(「上市規則」)第14A章項下之持續關連交易。
- (ii) 於二零一三年八月一日，本公司一間全資附屬公司新協服務有限公司(「新協」)(作為租戶)與嘉誠嘉信國際物業管理(香港)有限公司(「嘉誠嘉信」)(作為業主)訂立住宅租賃協議(「住宅租賃協議」)，據此，嘉誠嘉信按月租52,000港元向新協租出其住宅物業及泊車位，自住宅租賃協議日期起計為期九個月零二十四日。嘉誠嘉信為由本公司一名關連人士之聯繫人士間接全資擁有之公司。因此，住宅租賃協議下擬進行之交易構成本集團於上市規則第14A章項下之持續關連交易。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一三年八月一日之公佈。

前景

公司至今已於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)複牌兩週年。公司持續專注於既定的發展戰略，堅持新城市建設發展作為重點，並圍繞著這主題來開展各項的業務。

中國未來以新城鎮建設為經濟發展之重點。這為公司的戰略發展提供了巨大的商機。我們將根據國家的這一經濟重點的發展方向，積極去尋找符合集團戰略發展的項目，如房地產、環境保護等相關的領域。本集團將繼續通過跟各方面的專業企業建立合作關係，讓各方發揮優勢，圍繞城市建設開展業務，從而壯大公司的經濟實力，為股東帶來更大的利益。

主席報告

致謝

本人謹代表董事會，藉此機會對管理層及員工對本集團所作貢獻致以衷心感謝。

主席
韓軍然

財務回顧

業績

於回顧年度，本集團錄得之營業額指租金收入及管理費用收入51,504,000港元(二零一二年：45,575,000港元)。本集團於本年度之盈利淨額約為122,706,000港元(二零一二年：164,363,000港元)。年內每股之基本盈利約為4.82港仙(二零一二年：7.41港仙)。行政費用約為20,800,000港元(二零一二年：17,354,000港元)。融資成本約為14,375,000港元(二零一二年：16,403,000港元)。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零一三年十二月三十一日，本集團在租購合約項下之責任約為563,000港元(二零一二年：697,000港元)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之總資產約為763,858,000港元(二零一二年：約614,920,000港元)及總負債約為344,607,000港元(二零一二年：約326,805,000港元)。於二零一三年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為33,352,000港元(二零一二年：約46,740,000港元)，而二零一三年十二月三十一日之流動比率(流動資產／流動負債)為0.94(二零一二年：1.27)。

訴訟

本集團於二零一三年十二月三十一日並無任何訴訟。

資本負債比率

於二零一三年十二月三十一日之資本負債比率(淨負債／資本及淨負債)為26%(二零一二年：36%)。

資本架構

本公司之股本架構未有任何變動。

匯兌風險

本集團之主要業務位於中國，而主要運作貨幣為港元及人民幣。本公司現正定期密切注視人民幣匯率之波動情況，並不斷評估其匯兌風險。

股息

董事並不建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零一二年：無)。

管理層討論及分析

展望

廣州暢流項目是本集團在二零一三年的營運主體。雖然國際經濟情況對於中國經濟發展有一定的影響，但廣州暢流項目的租金收入大致平穩。本集團在盡力保持現有租金收入的情況下，透過改善園區的各樣服務，力爭租金收入的增長。另一方面，按照廣東省政府及廣州市政府以制定的三舊改造政策，並與廣州市海珠區人民政府更新改造工作辦公室的溝通，本集團正在推進改造開發廣州暢流項目的工作，配合政府的改造步伐，為重建廣州暢流項目的規劃工作做好準備。

另外，本集團在二零一三年十一月收購了一家青島項目公司的全部股權，此項目公司擁有一塊位於青島市中心的科研用地。該科研用地位於青島商務中心，毗鄰青島市政府辦公大樓及行政中心，鄰近正在興建中的青島地鐵出口，地理位置優越。按收購協議的約定，本集團正在進行規劃許可的申請工作，目標在不改變土地目前用途的前提下，獲得有關政府部門的建設規劃許可增高容積率，並透過提高項目的容積率來增加項目的經濟價值，獲得更大的經濟效益。

本集團廣州暢流項目的重建及青島項目的規劃許可申請目前仍處於前期工作階段，一旦落實，將另行公佈以知會股東。

僱員

於二零一三年十二月三十一日，本集團在香港及中華人民共和國（「中國」）僱用約50名員工。本集團向其僱員提供具競爭力之薪酬組合。本集團每年參考當時僱傭市場慣例及法例檢討薪酬組合。

重大投資及重大收購

除綜合財務報表附註29所詳述外，截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司並無任何重大投資或重大收購。

或然負債

本集團於二零一三年十二月三十一日並無任何或然負債。

承擔

承擔詳情載於綜合財務報表附註30及31。

企業管治

本公司致力維持高水準之企業管治，且相信優質企業管治能(i)提升管理效益及效率；(ii)提高本公司之透明度；(iii)改善本公司之風險管理及內部監控；及(iv)保障股東與本公司之整體利益。

本公司已遵守企業管治守則載之守則條文(「守則條文」)包含在聯交所之上市規則附錄 14 企業管治守則(「上市條例」)，惟下列偏離守則條文者除外：

本公司主席亦為本公司行政總裁，偏離守則條文第 A.2.1 條，該條規定主席與行政總裁之身份應有區分，不應由一名人士同時兼任。鑑於本集團目前之業務並不繁複，故董事會認為現時架構足以監管及控制本集團的營運。本公司將不時檢討其架構，並於適當時作出相應安排以遵守上市規則的規定。

根據本公司的組織章程細則，本公司非執行董事並無特定任期。因此，上述各項偏離守則條文第 A.4.1 條以及守則條文第 A.4.2 條，第 A.4.1 條規定非執行董事須按固定年期獲委任並可重選，而第 A.4.2 條規定所有獲委任以填補臨時空缺的董事僅任職至下屆股東大會，且每名董事(包括按固定年期獲委任者)須至少每三年輪值告退。然而，鑒於非執行董事須按本公司的組織章程細則輪值告退，本公司認為已有足夠措施確保本公司的企業管治不遜於守則條文。就企業管治守則守則條文第 A.6.7 條而言，兩名獨立非執行董事未出席本公司於二零一三年五月二十八日舉行之股東週年大會。本公司將不時檢討其公司組織章程細則，並在需要時動議作出任何修訂以確保符合上市規則的規定。

根據章程細則第 87(1) 條，由於董事會主席擔任該職務毋須輪值退任或計入每年須退任董事數目內，偏離守則條文第 A.4.2 條。主席在本集團成長和發展的過程中扮演著關鍵角色。目前，主席持續在位董事會對本集團持久發展至關重要。鑒於主席所扮演角色之重要性，董事會認為，章程細則中的有關規定整體上不會對本集團的運營造成重大影響。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。本公司已向董事作出具體查詢，而董事已確認彼等於截至二零一三年十二月三十一日止年度內均有遵守標準守則。

企業管治報告

刊發年度業績公佈及年報

本業績公佈將於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.newcitychina.com)刊載。二零一三年年報將於二零一四年四月三十日或之前寄發予本公司股東，並將於聯交所及本公司網站可供閱覽。

股東週年大會

本公司建議將於二零一四年六月二十六日舉行應屆股東週年大會(「股東週年大會」)。載有股東週年大會通告的通函將於適當時間刊登於本公司網站及聯交所網站並寄發予本公司股東。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記

本公司將自二零一四年六月二十四日起至二零一四年六月二十六日(包括首尾兩天)止暫停辦理股份過戶登記。為確定股東是否符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票不得遲於二零一四年六月二十三日下午四時送抵本公司香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心18樓。

董事會

董事會的組成及職責

董事會負責本集團的整體策略性發展及業務營運，並監管本集團的財務表現及業務營運的監控。董事會不斷檢討本公司的管治常規，並向其成員提供完整及充分的資料，所以讓各董事會成員可妥善地履行職責。目前，董事會由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成，成員包括：

執行董事	:	韓軍然先生(主席) 符耀廣先生 羅敏先生
獨立非執行董事	:	陳耀東先生 司徒文輝先生 鄭清先生

董事會成員的詳盡履歷(包括年齡，性別及服務年期)刊載於本年報第17至第18頁。

本公司已遵守上市規則第3.10(1)條有關董事會至少包括三名獨立非執行董事的規定，及上市規則第3.10(2)條關於至少一名獨立非執行董事需具備適當專業會計資格及財務管理專業知識之規定。董事會認為每位獨立非執行董事均具獨立性格及判斷力，並且全部符合上市規則所要求的指定獨立標準。

本公司已接獲每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條有關其獨立身份的年度確認函，而本公司認為該等董事仍具獨立性。

董事會將本集團業務之日常運營、業務策略及管理之權力及責任轉授執行董事及高級管理層以及向董事委員會轉授若干特定責任。

董事培訓

根據企業管治守則之守則條文第A.6.5條，所有董事應參與持續專業發展培訓，以發展並更新其知識及技能，確保彼等在具備全面資訊及切合所需之情況下對董事會作出貢獻。各新委任之董事將獲得整套包括介紹本集團業務及上市公司董事在法律及監管規定上的責任的資料。

截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，全體董事均已參與持續專業發展培訓，並已向本公司提供其所接受之培訓記錄。

本公司亦已持續向董事更新有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展情況，以確保彼等遵從及知悉良好的企業管治常規。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，各董事所接受之個人培訓記錄概述如下：

董事名稱	出席或參與研討會／ 有關業務／董事職責之會議
執行董事：	
韓軍然先生(主席)	√
符耀廣先生	√
羅敏先生	√
獨立非執行董事：	
陳耀東先生	√
司徒文輝先生	√
鄭清先生	√

企業管治報告

在截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司曾舉行七次董事會全體會議，並能遵守守則條文第A.1.1條的規定，公司已於二零一三年五月二十八日舉行了二零一三年週年股東大會。本公司已建立有效機制以確保各董事間的有效聯繫。

各董事之董事會及二零一三年週年股東大會出席率記錄如下：

董事姓名	出席董事會議次數	出席二零一三年 週年股東大會
韓軍然先生	7/7	✓
符耀廣先生	7/7	✓
羅敏先生	7/7	✓
陳耀東先生	5/7	
司徒文輝先生	7/7	✓
鄭清先生	5/7	

主席及行政總裁

按守則條文第A.2.1條的規定，主席與行政總裁之身份應有區分，不應由一名人士同時兼任。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司的主席及行政總裁職位由韓軍然先生擔任。鑑於本集團目前之業務性質並不繁複，因此現時的管理架構足以監管及控制本集團的營運。高級管理人員及董事會均為具備豐富經驗和才能的人才，可以確保權力和職權的平衡根據守則條文A.3有多樣性的觀點。現時董事會有三名執行董事及三名獨立非執行董事，因此在其組成中有很強的獨立性。本公司將不時檢討其架構，並於需要時作出相應安排以遵守上市規則的規定。

董事的委任、重選及罷免

本公司非執行董事並無特定任期，因此偏離守則條文第A.4.1條的規定。此外，本公司的董事會主席及／或董事總經理無須輪值告退，因此偏離守則條文第A.4.2條的規定。然而，鑒於非執行董事須按本公司的組織章程細則輪值告退，本公司認為已有足夠措施確保本公司的企業管治不會低於守則條文。惟本公司將不時檢討相關公司組織章程細則，並在需要時動議作出任何修訂以確保符合上市規則的規定。

就服務超過九年的獨立非執行董事而言，其進一步委任須經股東根據企業管治守則以獨立決議案批准。鄭清先生於董事會服務超過九年。根據守則條文第A.4.3條，鄭清先生於本公司在二零一三年五月二十八日舉行的股東週年大會上獲重選

為獨立非執行董事。董事會認為，鄭清先生對本公司及其附屬公司之業務及營運深入了解，並已於過往年度向本公司提供獨立指引。鄭清先生亦對本公司業務發展發表客觀及有價值觀點，並堅守其職責。董事會進一步認為，鄭清先生之長期服務可能不會影響彼等作出獨立判斷及彼等仍保持身份獨立。董事會信納鄭清先生具備繼續擔任獨立非執行董事之經驗、品行及道德。彼持續服務符合本公司及其股東之整體利益。

董事委員會

董事會已成立多個委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會(統稱「董事委員會」)，以監察本公司不同範疇之事務及協助董事會執行其職責。

審核委員會

本公司根據聯交所之規定擬定審核委員會之職權範圍。審核委員會須由包括本公司非執行董事之成員組成。審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，分別為司徒文輝先生(主席)、陳耀東先生及鄭清先生。審核委員會之職權範圍現已刊載於聯交所及本公司網頁。

審核委員會之職權範圍符合企業管治守則所載守則條文之規定。

審核委員會主要負責就委任、重新委任及罷免外聘核數師及批准外聘核數師之酬金及委聘條款及有關核數師辭任及罷免之任何問題向董事會作出推薦意見；審閱本集團中期及年度報告及財務報表；及監察本公司之財務申報系統，包括資源的充足性，本公司負責財務申報員工的資格及經驗及彼等的培訓安排及預算，以及內部監控程序。

審核委員會定期與外聘核數師會面，以討論審核過程中任何關注事宜。審核委員會於向董事會提呈中期及年度報告前，會先行作出審閱。審核委員會不僅著重會計政策及慣例變動之影響，於審閱本公司之中期及年度報告時，亦著重於申報及會計準則、上市規則及法例規定是否已得到遵守。

於二零一三年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了兩次會議。每次委員會會議均提供本集團所需之財務資料，以供委員會成員考慮、審閱及評估所進行之工作所產生之重大事宜。

成員名稱	出席會議次數
司徒文輝先生(主席)	2/2
陳耀東先生	2/2
鄭清先生	2/2

企業管治報告

審核委員會於回顧年內之工作包括：

- 審閱本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零一三年六月三十日止六個月之中期業績；
- 在編製二零一三年中期及全年財務報表時，與本公司管理層討論本集團之申報及會計準則及政策是否完整、公平及足夠；
- 與外聘核數師審閱及討論本公司之財務申報事宜；
- 向董事會推薦重新委任核數師，以待股東批准；及
- 審閱本集團之內部監控程序。

董事會亦將若干企業管治職能委派予審核委員會，包括檢討及監督(a)本集團之企業管治政策及慣例，並向董事會提供推薦意見；(b)董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(c)本集團在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(d)本集團僱員及董事的操守準則；及(e)本集團遵守守則的情況及在企業管治報告內的披露。

薪酬委員會

本公司根據聯交所之規定擬定薪酬委員會之職權範圍。薪酬委員會須由最少三名成員組成，而當中大多數為獨立非執行董事，並由一名獨立非執行董事擔任薪酬委員會主席。薪酬委員會現由兩名獨立非執行董事陳耀東先生(主席)及司徒文輝先生以及一名執行董事韓軍然先生所組成。薪酬委員會之職權範圍現已刊載於聯交所及本公司網頁。

薪酬委員會之職權範圍符合企業管治守則所載守則條文之規定。

薪酬委員會之職能為就對全體董事及高級管理人員的薪酬政策及薪酬待遇架構及制定薪酬政策建立正式及透明程序向董事會提出建議、參考董事會的公司目標與宗旨檢討及批准管理層薪酬建議、就個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇向董事會提出建議，及就獨立非執行董事之薪酬向董事會提出建議。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，以檢討本公司董事之薪酬待遇及審批一名高級管理人員之建議薪酬。

成員名稱	出席會議次數
陳耀東先生(主席)	1/1
司徒文輝先生	1/1
韓軍然先生	1/1

應付董事及高級管理人員之酬金將視乎彼等各自之僱員合約(如有)所載之合約條款，並由董事會經參考本公司薪酬委員會之建議、本集團之業務表現及當前市況而釐定。有關董事及高級管理人員之酬金詳情載於綜合財務報表附註8。

提名委員會

提名委員會於二零一二年四月一日成立。於成立提名委員會前，其角色及職能均由董事會執行。主席不時檢討董事會的組合，並特別留意獨立非執行董事的人數及其獨立性。董事會亦就重新委任董事之適合性及年期作出檢討及決定。

本公司根據聯交所之規定及相同之修訂於二零一三年八月二十三日書面擬定提名委員會之職權範圍。提名委員會須由最少三名成員組成，而當中大多數為獨立非執行董事，並由董事會主席或一名獨立非執行董事任提名委員會主席。提名委員會現由一名執行董事韓軍然先生(主席)，及三名獨立非執行董事司徒文輝先生、陳耀東先生及鄭清先生所組成。提名委員會會議的法定人數為任何兩名成員。提名委員會之職權範圍現已刊載於聯交所及本公司網頁。

提名委員會之職權範圍符合經修訂企業管治守則所載守則條文之規定。

提名委員會之職能為檢討及監督董事會之架構、規模及組成、向董事會提出任何更改建議以配合本集團策略、物色合資格人選出任董事會成員、評估獨立非執行董事之獨立身份以及就委任或重新委任董事及董事(特別是主席及行政總裁)的繼任計劃向董事會提供建議。

本公司採用董事會多元化政策在二零一三年八月，以提高其性能符合守則條文A.5.6質量。以實現可持續和均衡發展，該公司認為日益多樣化在董事會層面為支持實現其戰略目標和可持續發展的重要因素。所有董事的任命將基於任人唯賢，而候選人將基於一系列多元化的觀點，包括性別，年齡，文化背景和種族，教育背景，工作經驗，技能，知識和服務年限的選擇。

企業管治報告

提名委員會將檢討有關政策(如適用)，以確保其有效性，並探討可能需要的任何修改，並建議任何該等修訂董事會審議及批准。

提名委員會於二零一三年三月二十七日舉行了會議。在二零一三年八月二十三日的董事會上，本公司董事已通過審議並修訂提名委員會的職權範圍，年內，提名委員會並無必要舉行更多會議以檢討相同事宜。

成員名稱	出席會議次數
韓軍然先生(主席)	1/1
陳耀東先生	1/1
司徒文輝先生	1/1
鄭清先生	1/1

董事進行的證券交易

本公司已就本公司董事進行證券交易採納上市規則附錄十所載的標準守則。董事會全體成員回應本公司的特別查詢時確認，彼等在截至二零一三年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之指定標準。標準守則亦適用於其他指定之本集團高級管理人員。

外聘核數師及核數師的酬金

本公司外聘核數師有關其對於本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務報表申報責任之聲明，載於本年報「獨立核數師報告」一節。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，就本公司外聘核數師提供之審計及非審計服務而向外聘核數師支付／應付的費用分析如下：

服務性質	金額(千港元)
審計服務	360
其他保證服務	-
非保證服務	50

內部監控

董事會對建立及維持充分及有效的內部監控系統負全部責任，以確保本集團資產不會在未經授權下使用及耗損，並保護本公司股東的利益。

公司秘書

截至二零一三年十二月三十一日止年度，公司秘書已遵守上市規則第 3.29 條的相關專業培訓要求。

與股東的溝通

本公司已透過召開股東大會、郵寄年報及中期報告及通函等方式，以達致與股東溝通。董事會主席亦就每個重大個別事項提呈個別決議案，包括重選董事。

股東權利

召開股東特別大會

根據組織章程細則第 58 條，可由董事會應持有賦有於本公司股東大會上投票權之本公司繳足股本不少於十分之一的任何一位或以上股東的書面要求召開股東特別大會（「股東特別大會」）。股東特別大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後 21 日內董事會未有召開股東特別大會，則遞呈要求人士可自行以同樣方式召開股東特別大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開股東特別大會而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人士作出償付。

向董事會提出查詢

股東可將有關彼等權利的書面查詢或要求發送至本公司香港主要營業地點，收件人為公司秘書。

組織章程細則

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司之組織章程細則並沒有任何改動。

投資者關係

本公司與投資者建立不同的通訊途徑，以更新最新業務發展及財務表現，包括及時於聯交所網站 (www.hkex.com.hk) 及本公司網站 (www.newcitychina.com) 刊發季度、中期及年度報告、刊發及發佈通告、公告及通函，以維持高度透明，且確保概無選擇性披露內部資料。

董事履歷

執行董事

韓軍然先生，57歲，於一九八八年獲中國政法大學頒發法律專業文憑。於二零零一年，韓先生同時獲首都經濟貿易大學頒發企業管理專業碩士研究生證書。自一九八三年起，韓先生先後在北京市城建總公司，北京市人民代表大會常務委員會辦公廳，以及北京市政府辦公廳工作。韓先生於一九九九年十二月加入本集團出任總經理，現時負責本集團之整體策略發展及管理工作。韓先生於一九九九年十二月獲委任為本公司執行董事及於二零零二年十二月獲委任為本公司主席。

符耀廣博士，56歲，擁有超過30年會計專業經驗，曾於多間本地上市公司任職，有豐富核數、併購、業務改組及公司重組經驗。符先生於二零零三年三月加入，成為執行董事。

羅敏先生，47歲，為一位工程師並擁有豐富之地產物業發展、投資及管理經驗。羅先生於二零零八年五月獲委任為本公司非執行董事。於二零一二年三月一日，羅先生已由非執行董事調任執行董事。

獨立非執行董事

陳耀東先生，55歲，一九八二年畢業於多倫多大學，在建築及物業投資領域擁有逾20年經驗，現任陳森記森利建築公司董事總經理，陳先生現為多個團體之會員，曾於一九九六／九七年度及二零零一／零二年度出任香港西區獅子會會長，現時為香港建築業承建商聯會會長、香港建造商會委員、香港魯班廣悅堂理事、香港南京同鄉會會董、中華總商會深水埗區委員、民建聯工商事務委員會委員、廣州海外聯誼會理事、仁愛堂二零零六至二零零九年度及二零一一至二零一四年度董事局總理。陳先生乃於二零零二年八月獲委任為本公司獨立非執行董事。

董事履歷

司徒文輝先生，46歲，彼畢業於香港中文大學，獲會計專業學士學位。彼為美國註冊會計師公會會員、美國紐約州執業會計師、特許公認會計師資深會員及香港會計師公會會員，亦為英格蘭及威爾斯皇家特許會計師公會會員。司徒先生擁有豐富的會計、審計及企業融資的經驗。司徒先生現為兩家位於香港的會計師事務所的合夥人。司徒先生於二零零九年十月獲委任為本公司獨立非執行董事。

鄭清先生，48歲，擁有豐富地產發展及管理之經驗。鄭先生現時為中國多間公司之董事，業務包括地產發展管理及證券投資等。鄭先生於二零零四年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。

董事會報告

董事會謹此提呈本公司及本集團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

本公司主要從事投資控股業務。本集團之主要業務於本年度並無變動，即在中國從事物業發展及投資。有關其附屬公司之主要業務詳情載於綜合財務報表附註 16。

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及本公司與本集團於該日之綜合財務狀況載於第 28 至 101 頁之綜合財務報表。

董事會並不建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派發任何股息。

儲備

年內本公司與本集團之儲備變動分別載於綜合財務報表附註 28 及綜合權益變動表。

可供分派儲備

本公司可供分派儲備指特別儲備及股份溢價之和減累計虧損。根據開曼群島公司法，除本公司之組織章程細則另有規定及分派股息後本公司仍有能力償付日常業務之到期債務外，可動用本公司特別儲備及股份溢價向股東作出分派或派付股息。

於二零一三年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備如下：(二零一二年：97,448,000 港元)

	千港元
股份溢價賬	253,344
特別儲備	306,450
累計虧損	(451,169)
	<hr/>
	108,625

物業、機械及設備

年內本集團物業、機械及設備之變動載於綜合財務報表附註 14。

董事

本公司年內之董事如下：

執行董事

韓軍然先生(主席)
符耀廣先生
羅敏先生

獨立非執行董事

陳耀東先生
司徒文輝先生
鄭清先生

根據組織章程細則，符耀廣先生及羅敏先生須依章告退，但符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

本公司已收到每位獨立非執行董事有關其獨立身份之年度確認書，於本報告日期仍視彼等為獨立人士。

董事之服務合約

主席兼執行董事韓軍然先生已與本公司訂立服務協議，有效期為二零零二年十二月十六日起計三年，其後一直延續，直至其董事任命告終為止。

執行董事符耀廣先生已與本公司訂立服務協議，有效期為二零零三年三月十三日起計兩年，其後按年續期，直至任何一方對對方發出不少於六個月之通知終止為止。

執行董事羅敏先生已與本公司訂立服務協議，有效期自二零一二年三月一日起計一年，其後按年續期，直至任何一方對對方發出不少於六個月之通知終止為止。

獨立非執行董事之任期於根據本公司組織章程細則規定獲選當日開始並於輪流告退時屆滿。

除上文所披露者外，任何於即將舉行之股東週年大會上有意重選連任之董事，並無與本公司訂立任何本公司於一年內不付賠償(法定賠償除外)則不得終止之服務合約。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，董事及本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第 XV 部）之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據上述證券及期貨條例之條文董事及本公司行政總裁被視作或當作擁有之權益及淡倉），或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第 352 條存置之登記冊內之權益及淡倉，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」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之長倉

董事名稱	身份	權益性質	所持 相關股份之數目	股權概約 百分比
韓軍然	受控制法團權益	-	1,036,200,000 ⁽¹⁾	40.72

附註：

(1) 君億投資有限公司（為韓軍然先生全資擁有）持有 1,036,200,000 股股份，佔已發行股本之 40.72%。根據證券及期貨條例，君億投資有限公司及韓軍然先生均被視為於 1,036,200,000 股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司董事或行政總裁及其各聯繫人士概無持有本公司及其任何聯繫公司（定義見證券期貨條例第 XV 部分）之任何股份、相關股份及債券權益或淡倉而根據證券期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部之條文須通知本公司及聯交所（包括彼等根據該等證券期貨條例規定被當作或視為持有之權益及淡倉），或根據證券期貨條例第 352 條規定，或根據標準守則須通知本公司及聯交所。

董事於重大合約的權益

除綜合財務報表附註 32 所披露的有關連方交易及關連交易外，董事概無於本公司、其控股公司或其任何附屬公司參與訂立而在年終或本年度內任何時間存續有效之重大合約直接或間接擁有任何權益。

購股權計劃

本公司於二零零二年六月十四日採納一項購股權計劃，將於採納當日起十年內維持有效。購股權計劃已於二零一二年六月十四日到期。

購買股份或債券之安排

本公司或其任何附屬公司於年內任何時間並無訂立任何安排，致使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益，而各董事或任何彼等之配偶或18歲以下子女亦無任何擁有或行使認購本公司證券之權利。

管理合約

於二零一零年十一月三十日，同新有限公司與本公司訂立管理協議（經二零一一年三月二十三日之補充協議修訂），據此，本公司將向同新有限公司提供物業管理服務，及收取每年管理費8,000,000港元，自二零一一年一月一日起為期三年。同新有限公司將按季支付管理費，該管理協議已於二零一三年十二月三十一日到期。除上文所披露者外，本公司或任何附屬公司與本公司或其任何附屬公司之控股股東（定義見上市規則）概無訂立重大合約。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

就董事或本公司行政總裁所知，於二零一三年十二月三十一日，除上文披露董事或本公司行政總裁之權益及淡倉之外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉，或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

董事會報告

於本公司股份之長倉

董事名稱	身份	所持有之股份數目	股權概約百分比
君億投資有限公司	實益擁有人	1,036,200,000 ⁽¹⁾	40.72
Trinty Grace Limited	實益擁有人	496,500,000 ⁽²⁾	19.51
周錫權	受控制法團權益	496,500,000 ⁽²⁾	19.51
Grandfield Holdings Limited	實益擁有人	198,600,000 ⁽³⁾	7.80
北京誠達順逸商貿有限公司	受控制法團權益	198,600,000 ⁽³⁾	7.80
胥濤	受控制法團權益	198,600,000 ⁽³⁾	7.80
鍾慧英	受控制法團權益	198,600,000 ⁽³⁾	7.80

附註：

- (1) 君億投資有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由執行董事韓軍然先生全資擁有。
- (2) Trinty Grace Limited 持有 496,500,000 股股份，佔本公司已發行股本之 19.51%。周錫權先生持有 Trinty Grace Limited 之 100% 已發行股本。根據證券及期貨條例，Trinty Grace Limited 及周錫權先生均被視為於 496,500,000 股股份中擁有權益。
- (3) Grandfield Holdings Limited (Grandfield) 持有 198,600,000 股股份，佔本公司已發行股本之 7.8%。Grandfield Holdings Limited 為北京誠達順逸商貿有限公司(「北京誠達」)之全資附屬公司，而鍾慧英女士及胥濤先生分別持有北京誠達已發行股本之 30% 及 70% 權益。根據證券及期貨條例，Grandfield、北京誠達、鍾慧英女士及胥濤先生均被視為於 198,600,000 股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，概無其他任何人士(除董事或本公司行政總裁以外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第 336 條存置之登記冊內之權益或淡倉，或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

持續關連交易

非豁免持續關連交易

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團進行了下列根據上市規則第 14A.34 條獲豁免獨立股東批准規定之持續關連交易：

- (i) 於二零一二年五月二十五日，(i)本公司一間全資附屬公司新協服務有限公司(作為租戶)與永誠信投資有限公司(「永誠信」)(作為業主)之間；及(ii)新協(作為租戶)與永嘉信投資有限公司(「永嘉信」)(作為業主)之間分別就租賃辦公室物業及泊車位訂立該等租賃協議(「該等租賃協議」)。該等租賃協議自彼時起計，為期兩年每月月租66,200港元。永誠信及永嘉信均為由本公司一名關連人士之聯繫人士間接全資擁有之公司，因此，該等租賃協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第 14A 章項下之持續關連交易。
- (ii) 於二零一三年八月一日，本公司一間全資附屬公司新協服務有限公司(「新協」)(作為租戶)與嘉誠嘉信國際物業管理(香港)有限公司(「嘉誠嘉信」)(作為業主)訂立住宅租賃協議(「住宅租賃協議」)，據此，嘉誠嘉信按月租52,000港元向新協租出其住宅物業及泊車位，自住宅租賃協議日期起計為期九個月零二十四日。嘉誠嘉信為由本公司一名關連人士之聯繫人士間接全資擁有之公司。因此，住宅租賃協議下擬進行之交易構成本集團於上市規則第 14A 章項下之持續關連交易。

如本公司於二零一二年五月二十五日及二零一三年八月一日所公佈，該等租賃協議及住宅租賃協議之年度上限，該等租賃協議之代價按年度計算在上市規則第 14A.34 條所述之限額內。因此，訂立該等租賃協議及住宅租賃協議須遵守上市規則第 14A 章有關申報、公佈及年度審核之規定，但獲豁免遵守取得獨立股東批准之規定。

本公司之獨立非執行董事已審閱上述之持續關連交易，並確認該等交易均已：

1. 於本集團之日常及慣常業務過程中訂立；
2. 按一般商業條款訂立；及
3. 按規管該等交易之協議條款屬公平合理且符合本公司股東整體利益而進行。

本公司核數師已審閱上述持續關連交易，並已向本公司出具一份函件，確認持續關連交易：

1. 已取得董事會之批准；

董事會報告

2. 已根據規管該等交易之有關協議而訂立；及
3. 並無超過年度上限數額(如本公司日期為二零一二年五月二十五日及二零一三年八月一日的公告所披露)。

足夠的公眾持股量

根據本公司所獲之公開資料及就董事所知，董事確認本公司於年內一直符合上市規則之公眾持股量規定。

買賣或贖回上市證券

本公司於年內並無贖回任何股份。年內，本公司及其任何附屬公司概無買賣本公司任何股份。

優先購股權

本公司之組織章程細則或開曼群島(即本公司註冊成立之司法權區)法例並無載列有關優先購股權之條文。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記

本公司將自二零一四年六月二十四日起至二零一四年六月二十六日(包括首尾兩天)止暫停辦理股份過戶登記。為確定股東是否符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票不得遲於二零一四年六月二十三日下午四時送抵本公司香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心18樓。

主要供應商

於年度內，並沒有物業發展項目，因此本集團就截至二零一三年十二月三十一日止年度並沒有採購額應付或已付予供應商。

核數師

截至二零一零年、二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由天健德揚會計師事務所有限公司審核。天健德揚會計師事務所有限公司已辭任，重新委任天健德揚會計師事務所有限公司為核數師之決議案將於本公司股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席

韓軍然

香港，二零一四年三月二十六日



香港灣仔
告士打道128號
祥豐大廈13F座

致新城市建設發展集團有限公司之股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師(「吾等」)已審核列載於第28至101頁新城市建設發展集團有限公司(「貴公司」)，連同其附屬公司統稱「貴集團」的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表以及截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

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(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則及前香港公司條例(第32章)披露規定編製經真實而公平地列報的該等綜合財務報表，以及作出董事釐定為必要的內部監控，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的重大錯誤陳述。

核數師的責任

吾等之責任是根據吾等的審核結果對該等綜合財務報表作出意見。吾等僅向全體股東報告，除此以外，本報告不可用作其他用途。吾等概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核工作。該等準則規定吾等遵守道德規範，並規劃與履行審核工作，以合理確保該綜合財務報表是否存有重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該實體編製及真實而公平地呈列綜合財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，惟並非為對實體的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及所作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得審核憑證已充足和適當地為吾等的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

吾等認為，該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政狀況及 貴集團於截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照前香港公司條例(第32章)之披露規定妥善編製。

強調事項

在沒有保留吾等意見的情況下，吾等提出請注意於年報附註2.1，該綜合財務報表顯示 貴本集團於二零一三年十二月三十一日的流動負債淨額3,003,000港元。綜合財務報表已按持續經營基準編制。如年報附註2.1綜合財務報表所詳述，吾等認為採用持續經營基準是適當的，因為(i)本公司可能透過多項集資活動等不同方案加強資本基礎；及(ii)一位公司主要股東已確認願意向 貴集團提供持續的財政支持資金以滿足 貴集團將來的業務。吾等認為，基本不明朗因素已於綜合財務報表中披露。核數師之報告就有關持續經營基準之基本不明朗因素是沒有保留意見。

天健德揚會計師事務所有限公司
執業會計師

陳志遠
執業證書編號 P02671

香港
二零一四年三月二十六日

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
營業額	5	51,504	45,575
服務成本		(3,656)	(2,887)
毛利		47,848	42,688
其他收入及收益	5	150,321	208,373
行政費用及其他經營開支		(20,800)	(17,354)
融資成本	7	(14,375)	(16,403)
除稅前溢利	6	162,994	217,304
所得稅開支	10	(40,288)	(52,941)
本年度溢利		122,706	164,363
歸屬於： 本公司擁有人	11	122,706	164,363
本公司普通股權持有人應佔 每股盈利	12		
基本		4.82 港仙	7.41 港仙
攤薄		4.82 港仙	6.67 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
本年度溢利	122,706	164,363
其他全面收益		
其他綜合收益在以後會計期間重新分類為損益：		
換算海外業務之匯兌差額	8,430	3,631
減：所得稅影響	-	-
本年度其他全面收益，扣除稅項	8,430	3,631
本年度全面收益總額	131,136	167,994
以下應佔：		
本公司擁有人	131,136	167,994

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、機械及設備	14	3,516	4,780
投資物業	15	714,240	550,732
非流動資產總值		717,756	555,512
流動資產			
貿易應收款項	17	2,000	2,000
預付款項、按金及其他應收款項	18	10,750	10,668
現金及銀行結餘	19	33,352	46,740
流動資產總值		46,102	59,408
流動負債			
其他應付款項及應計費用	20	17,792	27,357
已收訂金		7,165	4,519
融資租約應付款項	21	143	134
計息銀行借貸，有抵押	22	20,122	12,273
應付董事款項	23	1,080	1,234
應付稅項	24	2,803	1,359
流動負債總額		49,105	46,876
淨流動(負債)/資產		(3,003)	12,532
總資產減流動負債		714,753	568,044
非流動負債			
其他應付款項	20	-	8,307
融資租約應付款項	21	420	563
計息銀行借貸，有抵押	22	137,805	153,732
遞延稅項負債	25	157,277	117,327
非流動負債總額		295,502	279,929
淨資產		419,251	288,115
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	26	10,179	10,179
儲備	28(a)	409,072	277,936
權益總額		419,251	288,115

韓軍然
董事

符耀廣
董事

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益							權益總額 千港元
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬* 千港元	繳入盈餘* 千港元	換算儲備* 千港元	認股 權證儲備* 千港元	可換股 債券之 權益部分* 千港元	累計虧損/ 保留盈利* 千港元	
於二零一二年一月一日	272	20,773	4,755	-	-	25,027	(167,542)	(116,715)
紅股發行(附註26(a)(iii))	544	(544)	-	-	-	-	-	-
發行新股份 (附註26(a)(iv)(v)(vi))	6,567	190,437	-	-	-	-	-	197,004
股份發行開支	-	(1,403)	-	-	-	-	-	(1,403)
發行認股權證	-	-	-	-	500	-	-	500
行使認股權證(附註26(a)(v))	16	984	-	-	(500)	-	-	500
收購附屬公司(附註26(a)(vii))	2,780	43,097	-	-	-	-	-	45,877
贖回可換股債券(附註24)	-	-	-	-	-	(25,027)	19,385	(5,642)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	164,363	164,363
海外業務產生的滙兌差額	-	-	-	3,631	-	-	-	3,631
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	10,179	253,344	4,755	3,631	-	-	16,206	288,115
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	122,706	122,706
海外業務產生的滙兌差額	-	-	-	8,430	-	-	-	8,430
於二零一三年十二月三十一日	10,179	253,344	4,755	12,061	-	-	138,912	419,251

* 於綜合財務狀況表之儲備包括綜合儲備409,072,000港元(二零一二年:277,936,000港元)。

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
經營業務之現金流量			
除稅前溢利		162,994	217,304
就下列項目作出調整：			
融資成本	7	14,375	16,403
利息收入		(946)	(193)
折舊：	14		
— 自用資產		1,213	757
— 租賃資產		184	93
其他應付款項及應計費用撥回	20	2,619	(613)
贖回可換股債券之收益	24	—	(2,259)
出售物業、機械及設備之收益		—	(150)
廉價收購之收益	29	—	(2,419)
投資物業之公平值收益	15	(146,644)	(202,716)
撇銷物業、機械及設備	14	36	31
		33,831	26,238
預付款、按金及其他應收款項減少／(增加)		562	(10,267)
其他應付款項及應計費用(減少)／增加		(20,906)	2,419
預收款項減少		—	(256)
已收訂金增加		2,491	269
經營業務所得現金		15,978	18,403
已付海外稅項		(2,605)	(1,227)
已付利息		(14,333)	(13,948)
經營業務(所用)／所得現金流量淨額		(960)	3,228

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
投資活動之現金流量			
收購附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額	29	-	(23,632)
購置物業、機械及設備項目	14	(111)	(3,629)
添置投資物業	15	-	(438)
出售物業、機械及設備項目所得款項		-	150
已收利息		185	156
投資活動所用現金流量淨額所得／(所用)		74	(27,393)
融資活動之現金流量			
發行股份所得款項		-	195,601
贖回可換股債券	24	-	(88,227)
發行認股權證所得款項淨額		-	1,000
應付董事款項之還款		(154)	(28,405)
已付利息		(42)	(102)
融資租約租金款項之資本部分		(134)	(71)
銀行借貸還款		(12,452)	-
融資活動(所用)／所得現金流量淨額		(12,782)	79,796
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額		(13,668)	55,631
年初現金及現金等值項目		46,740	393
外幣匯率變動之影響，淨額		280	(9,284)
年終現金及現金等值項目		33,352	46,740
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結餘		33,352	46,740

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			
附屬公司投資	16	62,828	49,093
流動資產			
貿易應收款項	17	2,000	2,000
預付款、按金及其他應收款項	18	4,396	3,134
應收附屬公司款項	16	117,224	122,105
現金及銀行結餘	19	28,701	30,682
流動資產總值		152,321	157,921
流動負債			
其他應付款項及應計費用	20	986	580
應付附屬公司款項	16	94,279	97,573
應付董事款項	23	1,080	1,234
流動負債總額		96,345	99,387
流動資產淨額		55,976	58,534
資產淨額		118,804	107,627
權益			
已發行股本		10,179	10,179
儲備	28(b)	108,625	97,448
權益總額		118,804	107,627

韓軍然
董事

符耀廣
董事

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

1. 公司資料

新城市建設發展集團有限公司(「本公司」)於一九九八年八月十日於開曼群島註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處位於 Floor 4, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands 及其香港主要營業地點位於香港九龍海濱道 133 號萬兆豐中心 17 樓 D 室。

本公司為一間投資控股公司。本集團之主要業務於本年度並無變動，為在中國從事物業發展及投資。

本公司股份已於二零零零年五月二十四日，於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

2.1 編製基準

該等綜合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」)(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)及香港普遍採用之會計原則而編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及前香港公司條例(第 32 章)之披露要求規定之適用披露。此報告已經根據歷史成本慣例法編製，惟投資物業除外，其已按公平值計量。

該等綜合財務報表以港元呈報，除另有指明外，所有列值均調整至最接近千元為單位。

儘管本集團於二零一三年十二月三十一日的流動負債淨額為 3,003,000 港元，本集團及本公司以持續經營為基礎編製綜合財務報表。董事認為本集團及本公司可持續經營以充份履行其財務承擔。鑑於本集團所面對的流動資金問題，董事認為(i)本公司可能透過多項集資活動等不同方案加強資本基礎，及(ii)一位公司主要股東已確認願意向集團提供持續的財政支持資金以滿足集團將來的業務。考慮到本集團於二零一三年十二月三十一日有 419,251,000 港元淨資產價值和 3,003,000 港元的流動負債淨額，及由公司主要股東已提供支持信，董事有信心本集團及本公司將有足夠現金資源以滿足其日後營運資金及其他財務需要，並合理預期本集團及本公司得以維持一個可行營商模式。因此，不論本集團及本公司於二零一三年十二月三十一日的財務及流動資金狀況，本公司董事信納按持續經營基準編製的綜合財務報表乃恰當之舉。

2.1 編製基準(續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表與本公司之報告期相同，並採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績自本集團取得控制權之日起綜合入賬，直至該等控制權終止之時為止。

損益及其他全面收益的各個組成項目乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。與本集團成員公司間進行的交易相關的所有集團內公司間資產與負債、權益、收入、開支及現金流量已於綜合賬目時悉數對銷。

倘有事實及情況顯示下列附屬公司的會計政策所述三項控制因素中有一項或多項出現變動，則本集團會重新評估其是否對被投資公司擁有控制權。如附屬公司擁有權權益出現變動，但未有喪失控制權，則入賬列作權益交易。

倘若本集團對附屬公司喪失控制權，則其撤銷確認於權益內記錄之(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)累計交易差額；及於損益中確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)任何因此產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔組成項目，以倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準，按適用情況重新分類至損益或保留溢利。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已就本年度財務報表首次採納下列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—首次採納香港財務報告準則—政府貸款之修訂
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—抵銷金融資產及金融負債之修訂
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—過渡性指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公平值計量

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.2 會計政策變動及披露(續)

香港會計準則第1號(修訂本)	香港會計準則第1號財務報表的呈列—其他全面收益項目的呈列之修訂
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的投資
香港會計準則第36號(修訂本)	香港會計準則第36號資產減值—非金融資產可收回金額披露之修訂(提早採納)
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋20	地表礦藏生產階段的剝採成本
二零零九年至二零一一年週期的 年度改進	於二零一二年六月頒佈對若干香港財務報告準則作出之修訂

除於下文進一步闡述對香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第13號及香港會計準則第1號的修訂之影響，採納該等新訂及經修訂的香港財務報告準則不會對此等綜合財務報表造成重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂的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針對綜合財務報表的會計處理的部份，並針對香港(常務詮釋委員會)—詮釋第12號綜合—特殊目的實體的事宜。其制定用以釐定須予綜合入賬的實體的單一控制模型。為符合香港財務報告準則第10號的控制權定義，投資者必須：(a) 具有對投資對象的權力；(b) 因參與投資對象營運所得的可變回報承受風險或享有權利；及(c) 有能力運用其對投資對象的權力影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號引入的變動規定本集團管理層行使重大判斷力，以釐定其控制的實體。

由於應用香港財務報告準則第10號，本集團已就釐定本集團所控制的投資對象更改會計政策。

應用香港財務報告準則第10號不會更改本集團於二零一三年一月一日有關參與投資對象營運的任何綜合結論。

- (b) 香港財務報告準則第13號提供公平價值的精確定義、公平價值計量的單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用的披露規定。該準則不會改變本集團須使用公平價值的情況，但為其其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平價值的情況下應如何應用公平價值提供指引。香港財務報告準則第13號即將應用，且採納該準則對本集團的公平值計量並無重大影響。由於香港財務報告準則第13號當中的指引，計量公平價值的政策已獲修訂。金融工具的公允價值計量要求的財務報告準則第13號額外披露載於年報附註35綜合財務報表。

2.2 會計政策變動及披露(續)

- (c) 香港會計準則第1號(修訂本)：香港會計準則第1號財務報表的呈列—其他全面收益項目的呈列之修訂

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」)呈列的項目的分組。可在未來某個時間被重新分類(或重新撥回)至損益的項目(例如換算海外業務的匯兌差額、現金流量對沖變動淨額及可供出售金融資產虧損或收益淨額)與永遠不得重新分類的項目(例如重估土地及樓宇)分開呈列。該等修訂僅影響呈列方式，並不會對本集團財務狀況或表現構成影響。此外，本集團已於綜合財務報表中使用該等修訂引入的新標題「損益表」。

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則

本集團並未於該等綜合財務報表中應用以下已頒佈但未生效之新訂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 香港財務報告準則第39號 (修訂本)	對沖會計法及香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第39號之修訂
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(二零一一年)—投資實體之修訂 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	香港會計準則第19號僱員福利—界定福利計劃： 僱員供款之修訂 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號金融工具：呈列—抵銷金融資產及金融負債之修訂 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量—衍生工具更替及對沖 會計法之延續之修訂 ¹
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 未有決定強制性生效日期但可予應用。

本集團正進行評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則初步應用後之影響。至今為止，本集團認為，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則應不會對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

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

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

附屬公司(續)

當本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票權或類似權利時，則本集團於評估其是否對投資對象擁有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。本公司於附屬公司之投資並非根據香港財務報告準則第5號分類為持作出售，乃以成本減任何減值虧損列賬。

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。所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度擁有人承擔的負債及本集團為換取被收購方控制權而發行的股本權益的總和。於各業務合併中，本集團選擇按公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方的非控股權益，該等權益屬現時擁有權權益並賦予擁有人權利，於清盤時按公平值或比例分佔實體的淨資產。非控股權益的一切其他部分乃按公平值計量。有關收購成本於產生時列為開支。

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

倘企業合併分階段進行，先前持有的股權按於收購日期的公平值重新計量，所得盈虧於損益表確認。

由收購方將予轉讓之任何或然代價將於收購日期按公平值確認。倘資產或負債屬金融工具且在香港會計準則第39號範疇內，則分類為此資產或負債的或然代價按公平值計量，而相關公平值變動確認於損益表中或作為其他全面收益的變動。倘或然代價並非在香港會計準則第39號範疇內，則按合適的香港財務報告準則計量。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓代價、已確認非控股權益金額及本集團先前持有之被收購方股權之任何公平值之總和，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。倘代價與其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，於評估後其差額將於綜合收益表內確認為廉價收購收益。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

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，倘出現事件或情況改變顯示賬面值可能減值時，則會更頻密地進行減值測試。本集團於十二月三十一日進行年度商譽減值測試。為進行減值測試，因業務合併而取得之商譽自收購日期起分配至預期可從合併產生之協同效益中獲益之本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而不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之現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值時，則會確認減值虧損。已就商譽確認之減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽已被分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)而該單位之部分業務已出售，則在釐定出售之收益或虧損時，與所出售業務相關之商譽會計入該業務之賬面值。在該情況下出售之商譽，乃根據所出售業務之相對價值及現金產生單位之保留份額進行計量。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業。公平值是於計量日期市場參與者間有秩序交易中出售資產所收取或轉移負債須支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場，或(無主要市場的情況下)於資產或負債的最有利市場進行。主要及最有利市場須為本集團可進入之市場。資產或負債公平值的計量乃假設市場參與者於資產或負債定價時會以彼等的最佳經濟利益行事。

非金融資產的公平值計量須計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

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的估值方法，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。

所有於本綜合財務報表中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屬重大的最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

綜合財務報表附註

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(續)

第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二級 — 基於對公平值計量屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法

第三級 — 基於對公平值計量屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於本財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值，或須就資產(不包括金融資產及投資物業)進行年度減值測試，並估計該資產之可收回金額。可收回金額按該資產或現金產生單位之使用值及公平值扣減處置費用計算，以其中較高者確認，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，在此情況下，可收回金額以該資產所屬之現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產之賬面金額高於其可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用可反映目前市場對該資產時間值與特有風險之稅前折現率折現。減值虧損在其產生時歸類入相同之費用類別並於綜合損益表內扣減。

評估於每個報告期末進行以確定有無任何跡象顯示早前確認之減值虧損不再存在或已經減低。倘此跡象存在，須估計可收回金額。早前經確認減值虧損的資產(商譽除外)僅可以在釐定該資產可收回金額之估計出現變動時方可回撥入賬，然而上調之金額不得高於該資產在往年並無確認減值虧損時原先已確認(扣除任何折舊／攤銷)之賬面值。該減值虧損之回撥應在其產生期間計入綜合全面收益表內。

2.4 主要會計政策概要(續)

關連人士

在下列情況下，有關人士將被視為本集團關連人士：

(a) 該方為一名人士或該人士之關係密切家庭成員，而該名人士

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團施加重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之關鍵管理人員之一；

或

(b) 該方為符合下列任何條件之實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體及本集團均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或任何與本集團有關的實體就僱員的福利而設的離職福利計劃；
- (vi) 該實體由(a)項所述人士控制或共同控制；及
- (vii) 於(a)(i)項所述人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體的母公司)之關鍵管理人員之一。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、機械及設備以及折舊

物業、機械及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、機械及設備項目之成本包括其購買價加上在資產轉至運作狀況及地點作擬定用途之任何直接成本。成本亦可包括來自因外幣購買物業、機械及設備之合資格現金流量對沖而產生之任何盈利或虧損自權益轉出之部分。物業、機械及設備項目投產後產生之開支如維修及保養，一般於產生期間自綜合損益表扣除。倘達到確認標準，則重大檢查之開支會於資產賬面值中資本化作重置成本。倘須定期重置大部分物業、機械及設備，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期之個別資產，並相應予以折舊。

折舊按各項物業、機械及設備之估計可使用年期計算其剩餘價值後以直線法撇銷成本。就此而採用之主要年度折舊率如下：

租賃樓宇	租賃期內
租賃裝修	租賃期內
傢俬、裝置及設備	18%-35%
汽車	15%-25%

倘部分物業、機械及設備之可使用年期有別於其他部分，則該部分之成本會以合理基準分配並分別處理折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度截止日適當地檢討及調整。

一項物業、機械及設備包括首次確認為重大部分於出售或預期待日後使用或出售不再產生經濟利益時撇銷確認。任何出售或棄用資產之盈虧於年內綜合損益表中確認，撇銷確認之金額為出售有關資產所得款項淨額及其賬面值之差額。

投資物業

投資物業指持有以賺取租金收入及／或資本增值，而並非持有作生產或供應貨物或服務或行政用途，或於日常業務過程中持有以作銷售之土地及樓宇之權益。有關物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業按反映報告期末之公平值列賬。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損乃在其產生期間計入綜合損益表。投資物業報廢或出售產生之任何收益或虧損，乃於報廢或出售期間之綜合收益表中確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃

凡將資產擁有權絕大部分回報及風險轉移至本集團的租賃(不包括法定業權)皆列作融資租約。在融資租約開始時，租賃資產的成本按最低租金付款的現值撥充資本，並連同負債(不包括利息部分)列賬，以反映購買及融資。根據撥充資本的融資租約持有的資產(包括融資租約項下的預付土地租約付款)於物業、機械及設備中入賬，並按資產的租賃年期及估計可使用年期(以較短者為準)折舊。該等租賃的融資成本乃於綜合損益表扣除，以便於租賃年期內按固定比率扣除。

透過融資性質之租購合約所購入之資產入賬列為融資租約，惟不會於其估計可使用年期內折舊。

資產擁有權之大部分回報及風險仍歸屬於出租人之租賃為經營租賃。倘若本集團是出租人，由本集團根據經營租賃出租之資產會納入非流動資產，而根據經營租賃項下應收之租金會於租賃期以直線法計入綜合損益表。倘本集團為承租人，根據經營租賃應付之租金乃於租約期間以直線法自綜合損益表內扣除。

投資及其他金融資產

首次確認及計量

金融資產在首次確認可歸類為按公平值於損益表列賬之金融資產，貸款及應收款項，及可供出售之金融資產，或在實際對沖中指定為對沖工具之衍生工具，如適用。當初次確認金融資產，應按公平值加交易成本計量，這是由於收購以金融資產，惟按公平值於損益表列賬之金融資產除外。

所有一般買賣之金融資產概於交易日，即本集團承諾購買或出售資產之日期，予以確認。一般買賣指按照市場慣例或規限在通常一定期間內交付資產的金融資產買賣。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

隨後計量

金融資產隨後按如下分類計量：

按公平值於損益表列賬之金融資產

按公平值於損益表列賬之金融資產包括持作交易用途之金融資產及首次確認時指定為按公平值於損益表列賬之金融資產。金融資產如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作交易用途之資產。包括個別嵌入式衍生工具在內之衍生工具亦分類為持作交易用途之資產，惟指定為實際對沖工具(定議見香港會計準則第39號)者除外。

按公平值於損益表列賬之金融資產，按公平值於綜合財務狀況表入賬，公平值的正向變動在綜合損益表中計入其他收入及收益，公平值負向變動計入財務成本。公平值變動淨額並不包括該等金融資產所賺取之股息或利息，該等股息乃根據下文「收益確認」載列之政策確認。

初始確認時指定為按公平值於損益表列賬之金融資產僅當達成香港會計準則第39號之標準時於初始確認之日被指定。

若其經濟特性及風險與主合約之經濟特性及風險並無密切關係，而主合約並非持作交易用途或指定為按公平值於損益表列賬，則主合約內嵌入之衍生工具乃以個別衍生工具入賬。該等嵌入式衍生工具按公平值計量，其公平值變動於綜合收益表內確認。合約條款之更改以致重大修改現金流量時或從按公平值計入損益的類別重新分類金融資產按公平時，方會進行重估。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中無報價之非衍生金融資產。首次計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本已計入收購折價或溢價，亦計入屬於實際利率必要部分之費用或成本。實際利率攤銷計入綜合收益表內的其他收入及收益。減值產生之虧損於綜合損益表內的貸款之財務成本及應收款項之其他開支確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

持有至到期投資

持有至到期投資乃指回收金額固定或可確定、到期日固定，本集團有明確意圖和能力持有至到期之非衍生金融資產。持有至到期投資按照採用實際利率法之攤余成本扣除任何減值撥備進行後續計量。計算攤余成本時，考慮收購產生之任何折價或溢價，還包括作為實際利率不可或缺之費用或成本。實際利率攤銷計入綜合損益表中之其他及收益收入。減值產生的損失計入綜合損益表中之其他費用。

可供出售金融投資

可供出售金融投資指上市及非上市股本投資及債務證券之非衍生金融資產。分類為可供出售之股本投資指既非分類為持作買賣亦非指定為按公平值透過損益處理之資產。屬於此類之債務證券指有意無限期持有及因需流動資金或因應流動資金或因應需求市況變動而出售之資產。

首次確認後，可供出售金融投資隨後按公平值計量，而其未變現收益或虧損會於可供出售投資重估儲備中確認為其他全面收益，直至該投資被撤銷確認時，則會將累計收益或虧損於綜合損益表內確認為其他收入；或直至該投資釐定為出現減值時，則會將累計收益或虧損自可供出售投資重估儲備重新歸類至綜合損益表內之其他開支。持有可供出售金融投資所賺取之利息及股息應根據以下「收益確認」載列之政策分別呈報為利息收入及股息收入，並於綜合損益的其他收入表內確認為其他收入。

倘非上市股本投資因(a)投資之公平值合理估計範圍變化重大；或(b)無法合理評估該範圍內各種估計之可能性並用於估計公平值，致令無法可靠計量其公平值時，則有關投資按成本值減任何累計減值虧損列賬。

本集團會評估近期出售其可供出售金融資產之能力及意向是否仍屬適宜。於極少數情況下，倘本集團於可見將來因市場不活躍，本集團無法買賣由於缺乏活躍市場等金融資產，本集團可能選擇重新分類該等金融資產，如果管理層有持有的資產在可預見的將來或直至到期日的能力和意願。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

可供出售金融投資(續)

就重新分類為可供出售類別以外之金融資產而言，於重新分類當日之公平值賬面值成為其新攤餘成本，其先前於權益中確認之任何收益或虧損以實際利率法於投資之餘下年期在損益表內攤銷。新攤銷成本與到期金額間之差額亦以實際利率法於資產之餘下年期內攤銷。倘資產隨後釐定為出現減值，則權益中記錄之數額在綜合損益表內重新分類。

撤銷確認金融資產

金融資產(或一項金融資產之部分或一組類近金融資產之部分(如適用))在下列情況下會遭撤銷確認(從財務狀況本集團的綜合財務狀況表中刪除)：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，惟須根據一項「轉付」安排承擔全數支付所得現金流量責任，在並無嚴重延誤之情況下向第三方付款；及本集團(a)已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

當本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利或訂立一項轉付安排，會評估其有否保留該項資產所有權的風險及報酬，以及其程度。當並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，本集團將繼續於轉讓資產確認本集團的持續參與的程度。於該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留之權利及義務之基準計量。

金融資產減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。倘且僅倘於首次確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象，而該項金融資產能夠可靠地估計。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到之數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

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，本集團首先會按減值是否個別存在於金融資產還是個別顯著或按組合基準就個別不屬重大之金融資產，個別評估是否存在客觀減值跡象。倘本集團認定按個別基準經評估之金融資產(無論具重要性與否)並無客觀證據顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值之資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

任何已識別的減值虧損金額按該資產的賬面金額與預計未來現金流量(不包括尚未發生的未來信用損失)現值之間的差額。估計未來現金流量的現值，按照該金融資產原實際利率(即初始確認時計算的實際利率)折現。

資產賬面值可直接扣減或通過撥備賬目扣減，而虧損金額於綜合收益表確認。利息收入於減少後賬面值中持續累計，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累計。貸款及應收款項連同任何相關撥備於日後無法收回時撇銷，而所有抵押品均已變賣或轉讓予本集團。

包括其他標準撥備計入津貼對已減值金融資產的賬面值相若。

往後期間，倘若預計減值虧損之數額增加或減少，而增加或減少之原因客觀上與確認減值後所發生之事件相關，則可透過調整撥備賬目而增加或減少先前確認之減值虧損。倘日後撇減稍後撥回，則撥回於綜合損益表內入賬作財務成本。

按成本值列賬之資產

如有客觀證據顯示一項非上市股本工具出現減值虧損，而由於該股本工具之公平值不能可靠地計量，因而並無按公平值列賬，或一項衍生資產已發生減值虧損，而該衍生資產與該等非上市股本工具相聯繫或以該等非上市股本工具進行交割，則該虧損數額乃以資產之賬面值及估計日後現金流量之現值兩者間差額計量，並按類似金融資產現時市場回報率貼現。該等資產之減值虧損不會予以撥回。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示某項或某組投資出現減值。

倘可供出售資產出現減值，其按成本(扣除任何本金及攤銷)與本期公平值之間差額(減往期於收益表確認之減值)計算之金額於其他全面收益中剔除，並於綜合收益表中確認。

就分類為可供出售之股本投資而言，客觀證據應包括投資之公平值大幅或持久低於其成本。「大幅」是評估原始成本投資和「持久」中的期間公允價低於其原成本。若有證據顯示出現減值，按收購成本與本期公平值之間差額計量之累計虧損(減往期就該項投資於綜合損益表確認之減值虧損)於其他全面收益中剔除，並於綜合損益表中確認。分類為可供出售之股本投資，其減值虧損不會透過綜合損益表撥回。減值後公平值之增幅乃直接於其他全面收益中確認。

倘債務工具被列作可供出售類別，則會按與按攤銷成本列賬之金融資產相同之標準進行減值評估，惟減值金額為按攤銷成本與本期公平值之間差額計量之累計虧損(減往期就該項投資於綜合損益表確認之減值虧損)。日後利息收入會就該項資產之削減賬面值持續累算，並按計量減值損失時對未來現金流進行貼現時使用之利率累算。利息收入按財務收入的一部分列賬。若債務工具的公平值增加可客觀地連繫至於減值虧損在綜合損益表確認後發生的事件，債務工具的減值虧損可透過綜合收益表撥回。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債

首次確認與計量

金融負債可分類於首次確認為按公平值於損益表列賬之金融負債、貸款及借貸或於實際對沖中指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。

所有金融負債於首次確認時以公平值加(倘為貸款及借貸)直接應佔交易成本計算。

本集團之金融負債包括其他應付款項及應計費用、已收訂金、融資租約應付款項、有抵押計息銀行借貸以及應付董事款項。

隨後計量

金融負債隨後按如下分類計量：

按公平值於損益表列賬之金融負債

按公平值於損益表列賬之金融負債包括持作交易用途之金融負債及於首次確認時即指定為按公平值於損益表列賬之金融負債。

金融負債如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作買賣金融負債。此類負債包括本集團所訂立並未指定為對沖關係(定義見香港會計準則第39號)中之對沖工具之衍生金融工具。個別內嵌式衍生工具亦被分類為持作買賣，惟被指定為有效對沖工具除外。持作交易用途之負債，其收益或虧損於綜合損益表內確認。於綜合損益表內確認為公平值收益或虧損淨額並不包括該等金融負債應計之任何利息。

初始確認時指定為按公平值於損益表列賬之金融負債僅當達成香港會計準則第39號之標準時於初始確認之日被指定。

貸款及借貸

首次確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，倘貼現之影響並不重大，則按成本列賬。當撤銷確認負債時，收益及虧損以實際利率法按攤銷成本於綜合損益表內確認。

攤銷成本已計入收購折價或溢價，亦計入屬於實際利率必要部分之費用或成本。實際利率攤銷計入綜合損益表內的財務成本。

綜合財務報表附註

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)

可換股債券

可換股債券中顯示負債特徵之部分，經扣除交易成本後在綜合財務狀況表中確認為負債。發行可換股債券時，採用同等非可換股債券之市值，釐定負債部分之公平值，該數額按攤銷成本基準持續列為長期負債，直至換股或贖回被註銷為止。所得款項餘款分配至已確認之換股期權，經扣除交易成本後計入股東權益。於其後年度，換股期權之賬面值不會重新計量。交易成本乃根據首次確認該等工具時所得款項於負債與權益部分間之分配情況，攤分至可換股債券之負債及權益部分。

倘可換股債券之換股期權顯示嵌入式衍生工具之特徵，則與其負債部分分開入賬。於首次確認時，可換股債券之衍生工具部分按公平值計量，並列為衍生金融工具部分。若所得款項超出首次確認為衍生工具部分之金額，則超出金額確認為負債部分。交易成本乃根據首次確認該等工具時所得款項於負債與衍生工具部分間之分配情況，攤分至可換股債券之負債及衍生工具部分。攤分至負債部分之交易成本於首次確認時確認為負債部分。攤分至衍生工具部分之交易成本則即時在綜合損益表內確認。

撤銷確認金融負債

當償付債務之責任被履行或取消或期滿，一項金融負債須被撤銷確認。

倘現有金融負債由同一貸方授予條款迥異之其他債項取代，或現有負債之條款經重大修訂，則該等變更或修訂被視作為撤銷確認原負債並確認新負債，各賬面值之差額於綜合損益表確認。

抵銷金融工具

當且僅當具法定權利抵銷已確認金額及計劃以淨額結算，或同時變賣資產以清償負債，金融資產與金融負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表內以淨額列示。

2.4 主要會計政策概要(續)

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目為手頭現金及活期存款，以及短期高流通性投資，可以隨時轉換為已知數額現金並且無重大價值變動風險，到期日短，一般於購入後三個月內到期，減須按要求再償還的銀行透支並為本集團現金管理整體之組成部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目由手頭現金及銀行存款組成，包括用途不受限制之定期存款。

撥備

倘因過往事件而產生現時責任(法定或推定)而有可能於將來須要流出資源以解除責任，而該責任之金額能夠可靠地估計，則須計提撥備以作確認。

倘折現之影響屬重大者，確認撥備之金額為於報告期末預期將來須要解除責任費用之現值。若隨著時間過去，已折現現值金額增加須於綜合損益表中的財務成本調整。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。於損益表外確認之項目，其相關所得稅於損益表外確認，即於其他全面收益內確認或直接在權益中確認。

本期及往期之即期稅項資產及負債，乃根據於報告期末已制定或大部分制定之稅率(及稅務法例)，並考慮本集團業務所在國家之現有詮釋及慣例，按預期將從稅局收回或將向稅局支付之金額計量。

於報告期末，資產及負債之稅基與其在財務報表之賬面值間之所有暫時性差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項負債乃就所有應課稅臨時差額予以確認，惟下列者除外：

- 倘遞延稅項負債乃因非業務合併之交易中首次確認商譽或資產或負債產生，而於交易時對會計溢利或應課稅損益概無影響者；及
- 有關於附屬公司之投資之應課稅臨時差額，撥回臨時差額之時間可予控制而臨時差額於可見之將來不會撥回者。

所有可扣減臨時差額、結轉未動用稅款貨項及任何未動用稅款損失均可確認為遞延稅項資產，惟僅限於將有應課稅溢利可供抵銷可扣減臨時差額、結轉未動用稅款貨項及未動用稅款損失，以下所述除外：

- 倘與遞延稅項資產有關的可扣減臨時差額乃於非業務合併之交易中首次確認資產或負債產生，而於交易時對會計溢利或應課稅損益概無影響者；及
- 關於投資於附屬公司之可扣減臨時差額，遞延稅項資產僅可確認至該臨時差額將於可見之未來撥回並有應課稅溢利可供動用以抵銷臨時性差額。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末予以檢討並減至將會不可能錄得應課稅溢利足夠以供抵銷全部或部分遞延稅項資產。未確認之遞延稅項資產於各報告期末重新評估並確認至將會可能錄得足夠應課稅溢利以供抵銷全部或部分遞延稅項資產。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已制定或大部分制定之稅率(及稅務法例)，按預期於變現資產或清償負債期間之稅率計量。

倘有合法權利動用即期稅務資產抵消即期稅務負債而遞延稅項與同一應課稅實體有關且稅務機構相同，遞延稅項資產及遞延稅項負債可以互相抵消。

2.4 主要會計政策概要(續)

收益確認

當經濟利益有可能流入本集團而該收益能可靠地計量時應按以下基準確認為收益：

- (a) 來自提供管理服務，當提供服務時；
- (b) 租金收入及相關管理服務收入，於租賃期內按時間比例基準；及
- (c) 利息收入，按權責發生制以實際利率法將有關金融工具預計年內或更短期間(倘適用)之預計現金收入折現至該金融工具當期賬面淨值之精確利率計算。

僱員福利

股份支付交易

本公司設有一項購股權計劃，旨在為對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者，提供鼓勵與獎賞。本集團僱員(包括董事)以股份支付交易之方式收取報酬，而僱員則提供服務作為權益工具之代價(「以權益結賬交易」)。

於二零零二年十一月七日後與僱員之以權益結賬交易之成本乃參考授出權益當日之公平值計算。

以權益結賬交易之成本，連同在績效及／或服務條件得到履行之期間內相應增加之權益確認於員工福利支出。於歸屬日期前之各報告期末，以權益結賬交易所確認之累計費用，反映了歸屬期屆滿之程度及本集團對於最終將歸屬之權益工具數量之最佳估計。年內於綜合損益表之借記或貸記金額，指該年初及年終所確認之累計費用之變動。

除須視乎市場條件或非歸屬條件而歸屬之以權益結賬交易外，對於最終並無歸屬之報酬並不確認為開支。而對於須視乎市場條件或非歸屬條件而歸屬之以權益結賬交易，在所有其他績效及／或服務條件均獲履行之情況下，不論市場條件或非歸屬條件是否符合，均視作已歸屬。

倘若以權益結賬之購股權之條款有所變更，則在達致購股權原定條款之情況下，所確認之開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘若按變更日期之計算，任何變更導致股份支付交易之總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

僱員福利(續)

股份支付交易(續)

倘若以權益結算購股權被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認之授予購股權之開支，均應立刻確認，包括在本集團或其僱員控制下之非歸屬條件並未達成之任何購股權。然而，若授予新購股權代替已註銷之購股權，並於授出日期指定為替代購股權，則已註銷之購股權及新購股權，誠如前段所述，均應被視為原購股權之變更。

尚未行使購股權之攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例，為其全部僱員(合資格參與強積金計劃之僱員)營辦強積金計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員基本薪金之某一百分比計算並根據強積金計劃之規定在應付時自綜合損益表中扣除。強積金計劃之資產為獨立持有，與本集團其他資金分開管理。

本集團之僱主供款於向強積金計劃供款時即全數撥歸僱員所有，惟本集團之僱主自願性供款部分除外，倘僱員於合資格取得全數供款前離職，僱主自願供款部分則按強積金計劃之規定退還予本集團。

本集團於中國內地營運之附屬公司之僱員須參與當地市政府運作之中央公積金計劃。此附屬公司須向中央公積金計劃作出為其薪酬開支5%的供款。供款乃於根據中央公積金計劃之規則支付時自綜合損益表中扣除。

外幣

本綜合財務報表以港元呈列，港元為本公司功能及呈列貨幣。本集團內之各實體自行釐定其功能貨幣而各實體財務報表之項目以功能貨幣列值。本集團旗下實體記錄之外幣交易初步按交易日現行各自之有關功能貨幣之匯率換算入賬。以外幣列值之貨幣資產及負債，按於報告期末之匯率重新換算。結算或換算貨幣項目產生之所有匯兌差額於綜合損益表確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

按歷史成本計量之外幣非貨幣項目乃採用首次交易日期之匯率換算。按公平值計量之外幣非貨幣項目則採用釐定公平值日期之匯率換算。由於換算按公平值計量之非貨幣項目所產生的收益或虧損於處理時與確認該項目公平值變動一致(即倘該項目的公平值變動收益或虧損記入其他全面收益或損益，其匯兌差額亦相應計入其他全面收益或損益)。

若干海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之功能貨幣並非港元。於報告期末，有關實體之資產及負債，按報告期末之現行匯率換算為本公司之呈報貨幣，其損益表則按本年度之加權平均匯率換算為港元。

達致之匯兌差異在其他全面收益表中確認並在換算儲備中累計。於出售境外業務時，與該特定境外業務有關之其他全面收益部分在綜合損益表內確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量表日期之匯率換算為港元。海外附屬公司年內經常產生之現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

3. 重要會計判斷與估計

編製本集團之綜合財務報表時，管理層須作出影響所呈報收入、開支、資產及負債之賬目及其相關披露，及或然負債之披露之判斷、估計及假設。該等假設及估計之不確定因素或會導致在日後對資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

3. 重要會計判斷與估計(續)

判斷

在應用本集團的會計政策過程中，管理層已作出以下判斷，其對於綜合財務報表所確認之金額有最重大影響，涉及估計者除外：

經營租賃承擔－本集團作為出租方

本集團就其投資物業組合訂立商業物業租約。基於對租約條款及條件之評估，本集團確定其保留了根據經營租賃出租之物業所有權之所有重大風險及回報。

投資物業及業主佔用物業之分類

本集團釐定一項物業是否符合投資物業之資格，並已建立作出該判斷之標準。投資物業為持有以賺取租金或作資本增值或兩者之物業。因此，本集團考慮一項物業能否於很大程度上獨立於本集團持有之其他資產而產生現金流量。一些物業具有賺取租金或作資本增值之部分，而另一部分為持有作生產或供應貨物或服務或作行政用途。倘該等部分能作獨立出售或以融資租約獨立出租，則本集團將該部分獨立處理。倘該等部分不能獨立出售，則僅當該物業之非重大部分為持作生產或供應貨物或服務或作行政用途之情況下，該物業方屬於投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業之資格。

所得稅

於釐定所得稅撥備時，須就若干交易的未來稅務處理作出重大判斷。本集團會審慎評估該等交易的稅務影響，而稅項撥備會相應入賬。該等交易的稅務處理會定期予以評估，藉此計及稅務條例的所有變動。

估計不確定因素

於報告期末，關於日後關鍵假設及其他估計不確定因素之主要原因闡述如下，此等假設及不確定因素可能導致資產及負債賬面值於下一財政年度內出現重大調整。

3. 重要會計判斷與估計(續)

估計不確定因素(續)

物業、機械及設備可使用年期

本集團管理層釐定其物業、機械及設備之估計可使用年期及相關折舊扣減。此等估計根據類似性質及功能之物業、機械及設備之實際可使用年期之歷史經驗而作出。由於技術改良其變更可能很重大。倘可使用年期與先前所估計有差別者，管理層會更改折舊扣減。對被棄置或已出售滯銷或非策略性資產，亦會撇銷或作出技術減值。

應收款項減值之撥備

本集團應收款項減值之撥備政策基於賬項之可收回性衡量與賬齡分析及管理層判斷。評估該等應收賬項之最終可收回性須要相當分量的判斷，包括其目前之信用可靠性及各客戶的過往收款歷史。

可換股債券之公平值

可換股債券之公平值採用本公司收市價及三叉樹定價模型計算。該等模型涉及對本公司之股價、到期日、免息率及波動之假設。倘該等假設有變，則會重大影響其估值。

非金融資產減值

本集團於各報告期末評估全部非金融資產是否有任何減值跡象。無限年期之無形資產須每年及於存在減值跡象之其他時間進行減值測試。其他非金融資產於有跡象顯示可能無法收回賬面值時測試減值。當資產或現金產生單位之賬面值超過其可收回金額時，即存在減值，可收回金額按其公平值減銷售成本及使用價值兩者中之較高者計算。公平值減銷售成本按類似資產按公平原則進行具約束力之銷售交易所得之數據或可觀察市場價格減出售資產之增量成本計算。管理層計算使用價值時，須估計資產或現金產生單位之預期未來現金流量及選用合適的貼現率，以計算有關現金流量之現值。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

3. 重要會計判斷與估計(續)

估計不確定因素(續)

投資物業之公平值估計

投資物業之公平值估計須由本集團估計日後出售投資物業時預期可收回之市值，並選取適當之折現率以便計算現值。

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團之主要經營分部在中國從事物業發展及投資。由於此分部為本集團僅有之經營分部，故並無進一步呈列有關分析。

地區資料

本集團主要在中國從事經營業務。本集團90%以上之資產位於中國，且90%以上之營業額產生自中國。因此，並無披露總資產及營業額之進一步地區資料。

有關最大客戶之資料

物業管理費收入

本集團於截至二零一三、二零一二年十二月三十一日止年度之主要客戶為同新有限公司(「同新」)，一間已於二零一零年十二月三十一日止年度由本集團出售之附屬公司。本集團自二零一一年一月起為同新管理及營運於中國之一項物業，為期三年，每年管理費用(「物業管理費收入」)為8,000,000港元，按季支付。

租金收入及相關管理服務收入

由於租戶多元化，本集團並無重大集中信貸風險。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

5. 營業額、其他收入及收益

營業額，即本集團的營業額，指提供物業管理服務之價值及已收及應收投資物業之租金收入總額。

營業額、其他收入及收益分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額		
物業管理費收入	8,000	8,000
租金收入及相關管理服務收入	43,504	37,575
	51,504	45,575
其他收入及收益		
其他應付款項及應計費用撥回(附註20)	2,619	613
利息收入	946	193
出售物業、機械及設備項目之收益	-	150
投資物業之公平值收益(附註15)	146,644	202,716
贖回可換股債務之收益(附註24)	-	2,259
廉價收購之收益(附註29)	-	2,419
其他	112	23
	150,321	208,373
營業額、其他收入及收益總額	201,825	253,948

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)以下項目：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
核數師酬金	360	300
服務成本	3,656	2,887
折舊		
— 自有資產	1,213	757
— 租賃資產	184	93
	1,397	850

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

6. 除稅前溢利(續)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金	7,999	7,063
退休金計劃供款	236	186
	8,235	7,249
土地及樓宇於經營租約項下之最低租金付款*	1,065	643
物業、機械及設備撇銷(附註14)	36	31
投資物業之租金收入包括在租金收入及相關管理服務收入減 直接營運的支出為2,445,000港元 (二零一二年：2,234,000港元)	22,482	19,741
其他應付款項及應計費用撤回(附註20)	(2,619)	(613)
贖回可換股債務之收益(附註24)	-	(2,259)
出售物業、機械及設備項目之收益	-	(150)
廉價收購之收益(附註29)	-	(2,419)
投資物業之公平值收益(附註15)	(146,644)	(202,716)
利息收入	(946)	(193)

* 土地及樓宇經營租約項下之最低租金付款包括一處董事寓所之租金260,000港元(二零一二年：11,500港元)。

7. 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利息：		
銀行及其他貸款，有抵押 可換股債券(附註24)	14,332	13,948
融資租約	-	2,353
其他應付款項	43	26
	-	76
	14,375	16,403

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

8. 董事酬金

年內董事之酬金根據上市規則及前香港公司條例第 32 章第 161 條披露如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
袍金	360	360
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	3,422	3,347
退休金計劃供款	45	37
	3,467	3,384
	3,827	3,744

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總酬金 千港元
二零一三年				
執行董事				
韓軍然先生	-	1,560	15	1,575
符耀廣先生	-	1,040	15	1,055
羅敏先生	-	822	15	837
	-	3,422	45	3,467
獨立非執行董事				
陳耀東先生	120	-	-	120
鄭清先生	120	-	-	120
司徒文輝先生	120	-	-	120
	360	-	-	360
	360	3,422	45	3,827

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

8. 董事酬金(續)

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總酬金 千港元
二零一二年				
執行董事				
韓軍然先生	-	1,440	12	1,452
符耀廣先生	-	1,052	14	1,066
羅敏先生(於二零一二年三月一日 由非執行董事調任)	-	795	11	806
	-	3,287	37	3,324
非執行董事				
劉大貝博士(於二零一二年四月二日獲委任 並於二零一二年九月二十六日辭任)	-	60	-	60
	-	60	-	60
獨立非執行董事				
陳耀東先生	120	-	-	120
鄭清先生	120	-	-	120
司徒文輝先生	120	-	-	120
	360	-	-	360
	360	3,347	37	3,744

年內並無作出任何安排使董事放棄或同意放棄任何酬金(二零一二年：無)。

年內，並沒有向董事支付酬金以吸引其加入本集團或於到任時作為獎勵或退任之補償(二零一二年：無)。

其酬金屬於以下範圍之董事人數如下：

	董事人數	
	二零一三年	二零一二年
零至 1,000,000 港元	4	5
1,000,001 港元至 2,000,000 港元	2	2
	6	7

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

9. 五位最高薪酬僱員

年內五位最高薪酬僱員包括三位(二零一二年：三位)董事，彼等之酬金詳情載於上文附註8。餘下兩位(二零一二年：兩位)非董事最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金、津貼及實物利益	1,232	868
退休金計劃供款	53	35
	1,285	903

非董事最高薪酬僱員人數(其酬金屬於以下範圍)如下：

	僱員人數	
	二零一三年	二零一二年
零至 1,000,000 港元	2	2

10. 所得稅開支

本集團於本年度並無於香港產生應課稅溢利，故未就香港利得稅計提撥備(二零一二年：無)。

有關本集團成員公司在其他地區經營所得溢利之稅項已根據該等公司經營所在稅務國／司法權區的現行稅率按照現有法律、詮釋及有關慣例計算。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期稅項：		
香港	-	-
其他地區	3,994	2,570
	3,994	2,570
遞延稅項(附註25)	36,294	50,371
	40,288	52,941

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

10. 所得稅開支(續)

按本公司及其附屬公司經營所在國家法定稅率計算之適用除稅前溢利稅項支出與按實際稅率計算的稅務支出對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	二零一三年		二零一二年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	162,994		217,304	
按法定稅率計算之稅項	40,121	24.6	53,154	24.5
免繳稅收入	(1,451)	(0.9)	(3,122)	(1.4)
不可扣稅費用	365	0.2	1,523	0.7
未確認稅務優惠	1,136	0.7	1,036	0.5
過往年度撥備不足	117	0.1	350	0.2
按實際稅率計算之稅項支出	40,288	24.7	52,941	24.5

在二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團沒有入賬的遞延稅項資產(稅項虧損可用於抵銷未來應課稅溢利)，加快折舊率為16.5%(二零一二年：16.5%)如下：

	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
稅項虧損	2,058	1,028
加快折舊	118	12
	2,176	1,040

11. 本公司擁有人應佔溢利

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔綜合溢利包括溢利11,177,000港元(二零一二年：虧損1,458,000港元)並已記入本公司之財務報表(附註28(b))。

12. 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

截至二零一三年十二月三十一日每股基本盈利金額乃按本公司普通股權持有人應佔該年度溢利，以及已發行普通股之加權平均數計算。

截至二零一二年十二月三十一日每股基本盈利金額乃按本公司普通股權持有人應佔該年度溢利，以及於年內二零一二年十二月三十一日已發行普通股之加權平均數(經調整以反映年內股份合併及紅股發行之影響)計算。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

12. 本公司普通股權持有人應佔每股盈利(續)

每股基本盈利按以下方式計算：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
盈利		
本公司普通股權持有人應佔年內溢利 用以計算每股基本盈利	122,706	164,363
	股份數目	
	二零一三年	二零一二年
股份		
年內已發行普通股加權平均數用以 計算每股基本盈利	2,544,787,999	2,218,250,355

截至二零一三年十二月三十一日，集團沒有作出調整，以攤薄每股基本盈利金額，於二零一三年十二月三十一日年內沒有潛在攤薄已發行的普通股。

截至二零一二年十二月三十一日止每股攤薄盈利於計算時乃基於本公司普通股權持有人應佔年內溢利(經調整以反映於可換股債券之利息)及用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數(就因被視為行使或將全部潛在攤薄普通股轉換為普通股而被假設以零代價發行之普通股加權平均數作出調整)。

截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	二零一二年 千港元
盈利	
本公司普通股權持有人應佔年度溢利，用於計算每股基本盈利	164,363
可換股債券之利息(附註7)	2,353
減：可換股債券利息對稅務影響(16.5%)	(389)
公司普通股權持有人應佔年度溢利 計入可換股債券之利息前	166,327

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

12. 本公司普通股權持有人應佔每股盈利(續)

	股份數目 二零一二年
股份	
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	2,218,250,355
攤薄影響－普通股加權平均數可換股債券	275,037,821
用於計算每股攤薄盈利的年內已發行普通股加權平均數	2,493,288,176

13. 股息

董事不建議宣派截至二零一三年十二月三十一日止年度之任何股息(二零一二年：無)。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

14. 物業、機械及設備

本集團

	租賃樓宇 千港元	租賃裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
二零一三年十二月三十一日					
於二零一三年一月一日：					
成本	1,106	1,265	1,730	1,855	5,956
累計折舊	(141)	(380)	(412)	(243)	(1,176)
賬面淨值	965	885	1,318	1,612	4,780
於二零一三年一月一日，					
已扣除累計折舊	965	885	1,318	1,612	4,780
添置	-	15	96	-	111
重置	-	(63)	63	-	-
撇銷(附註6)	-	(7)	(24)	(5)	(36)
本年度折舊撥備	(22)	(606)	(372)	(397)	(1,397)
匯兌調整	26	19	13	-	58
於二零一三年十二月三十一日，					
已扣除累計折舊	969	243	1,094	1,210	3,516
於二零一三年十二月三十一日：					
成本	1,136	1,207	1,811	1,849	6,003
累計折舊	(167)	(964)	(717)	(639)	(2,487)
賬面淨值	969	243	1,094	1,210	3,516

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

14. 物業、機械及設備(續)

本集團

	租賃樓宇 千港元	租賃裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 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：					
成本	-	-	612	478	1,090
累計折舊	-	-	(322)	(478)	(800)
賬面淨值	-	-	290	-	290
於二零一二年一月一日，					
已扣除累計折舊	-	-	290	-	290
添置	-	1,265	1,338	1,776	4,379
收購附屬公司(附註29)	964	-	10	-	974
出售	-	-	-	-	-
撇銷(附註6)	-	-	(31)	-	(31)
本年度折舊撥備	(18)	(380)	(288)	(164)	(850)
匯兌調整	19	-	(1)	-	18
於二零一二年十二月三十一日，					
已扣除累計折舊	965	885	1,318	1,612	4,780
於二零一二年十二月三十一日：					
成本	1,106	1,265	1,730	1,855	5,956
累計折舊	(141)	(380)	(412)	(243)	(1,176)
賬面淨值	965	885	1,318	1,612	4,780

本集團根據融資租約持有之汽車於二零一三年十二月三十一日之賬面值(附註21)642,699港元(二零一二年：826,366港元)已計入汽車總額內。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

15. 投資物業

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日之賬面值	550,732	-
收購附屬公司(附註29)	-	338,494
年內添置	-	438
投資物業公平值變動(附註5)	146,644	202,716
滙兌調整	16,864	9,084
於十二月三十一日之賬面值	714,240	550,732

投資物業均位於中國廣東省廣州市海珠區赤崗西路 20-22 號持有中期租賃租約。

投資物業乃租賃予租戶基於經營租賃出租以賺取租金收入及管理服務費(附註5)其進一步概要詳情載於綜合財務報表附註 30(a)。於報告期末，投資物業乃按公平值呈列。

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面值為 714,240,000 港元(二零一二年：550,732,000 港元)之投資物業已抵押以獲取銀行借貸，其詳情載於綜合財務報表附註 22。

於二零一三年十二月三十一日，投資物業之公平值已由獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「戴維斯」)評估為人民幣 558,000,000 元(相當於約 714,240,000 港元)。

投資物業公平值變動 146,644,000 港元(附註5)於綜合損益表「其他收入及收益」確認。本集團的會計部門，包括但不限於財務經理，已審閱戴維斯就財務匯報目的進行的估值。

於各財務年度完結日，會計部門：

- 核實獨立估值報告所有主要輸入資料；
- 評估與上年度財務報告比較的物業估值變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

15. 投資物業(續)

本集團投資物業的詳情及二零一三年十二月三十一日公平值層級的資料如下：

	於二零一三年十二月三十一日 公允價值計量			總數 千港元
	在活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	顯著觀察 輸入 (第二級) 千港元	顯著 不可觀察 輸入值 (第三級) 千港元	
位於中國之工業物業	-	-	714,240	714,240

於本年度，第一層與第二層的公平值層級之間概無互相轉入或轉出，亦無轉入第三層或自第三層轉出(二零一二年：無)。

投資物業位於中國廣州海珠區舊工業區，該區將發展成商業住宅區。鄰近地區的發展主要包括將重新發展的舊有工業及住宅物業。

投資物業於二零零三年落成，包括佔地面積約27,080.54平方米的地塊(「該土地」)，總樓面面積約為45,006.62平方米。

投資物業位於中國廣州市區重建計劃的範圍(「該計劃」)之內。如本集團董事告知，投資物業中佔地面積約14,000.00平方米的部份被劃入該計劃的「綠化地帶」，並將由政府接手(「接手部份」)，而投資物業餘下部份佔地面積約13,080.54平方米被劃入該計劃的「商業地帶」，將於改變土地用途向政府支付地價後重新發展(「重新發展部份」)。重新發展部份的建議總樓面面積約為79,886.00平方米。

根據廣州市海珠區城市更新改造工作辦公室日期為二零一二年十月八日的查詢結果回信－海更新查函(2012) 25號，已確認該土地是納入該計劃之內。

15. 投資物業(續)

根據第一太平戴維斯日期為二零一四年三月二十五日的估值報告，公平值按直接比較法釐定，當中使用可觀察的輸入數據(如(i)樓面面積；(ii)地價(參考相關政府當局公佈的可比較市場交易)；及(iii)政府就接手部門提供的賠償(參考先前交易的可比較賠償)，並考慮就將重新發展部份的土地用途由工業用途更改為商業用途而支付的估計之補地價(「估計補地價」)是不可觀察的輸入數據(參考廣州市房地產估價管理所公佈的參考價格)，惟須就各情況與廣州海珠區人民法院作進一步磋商確定。

第三層公平值的計量如下：

說明	於二零一三年十二月三十一日的公平值	估值技巧	不可觀察的輸入數據	不可觀察的輸入數據	不可觀察的輸入數據與公平值的關係
工業用物業	714,240,000	直接比較法	估計補地價	人民幣 866 元每平方米	估計補地價愈高，公平值愈低。

16. 附屬公司權益

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份，按成本 減：減值	306,695 (243,867)	306,695 (257,602)
	62,828	49,093
應收附屬公司款項 減：減值	125,916 (8,692)	125,885 (3,780)
	117,224	122,105
應付附屬公司款項	(94,279)	(97,573)

應收／(應付)附屬公司的款項乃無抵押、免息及並無固定還款期。

本公司董事認為，應收／(應付)附屬公司的款項之賬面值與有關款項之公平值相若。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

16. 附屬公司權益(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	持有股份類別	註冊／成立地點	業務地點	已發行普通／註冊股本之面值	本公司應佔股權百分比		主要業務
					直接	間接	
直接附屬公司							
NR (BVI) Holdings Limited*	普通	英屬處女群島	香港	47,001 美元	100	-	投資控股
Polywell Finance Corporation*	普通	英屬處女群島	香港	1 美元	100	-	投資控股
Easy Frontier Holdings Limited* (附註 1)	普通	英屬處女群島	香港	1 美元	100	-	投資控股
Continental Sky Limited* (附註 1)	普通	英屬處女群島	香港	1 美元	100	-	投資控股
間接附屬公司							
新協服務有限公司	普通	香港	香港	2 港元	-	100	一般管理
New Rank (BVI 2) Limited*	普通	英屬處女群島	香港	36,000 美元	-	100	投資控股
Precise Assets Limited*	普通	英屬處女群島	香港	1 美元	-	100	暫無業務
Team Success Management Limited*	普通	英屬處女群島	香港	1 美元	-	100	投資控股
Very Best Investment Limited*	普通	英屬處女群島	香港	1 美元	-	100	暫無業務
French Land Limited*	普通	馬紹爾群島	香港	50,000 美元	-	100	投資控股

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

16. 附屬公司權益(續)

附屬公司之詳情如下：

名稱	持有股份類別	註冊／成立地點	業務地點	已發行普通／註冊股本之面值	本公司應佔股權百分比		主要業務
					直接	間接	
英地國際控股有限公司	普通	香港	香港	10,000 港元	-	100	投資控股
卓宏行有限公司	普通	香港	香港	1 港元	-	100	暫無業務
貢裕投資有限公司 (附註1)	普通	香港	香港	1 港元	-	100	青島物業發展

主要附屬公司之詳情如下：

名稱	繳足／註冊股本	成立地點	業務地點	繳足股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
					直接	間接	
廣東暢流投資有限公司* (附註2)	繳足／註冊股本	中國	中國	人民幣 40,000,000 元	-	100	於廣州 開發投資物業

* 並非由天健德揚會計師事務所有限公司審核

附註：

1. 該等附屬公司乃於截至二零一三年十二月三十一日止年度新成立。
2. 該附屬公司為外商獨資企業。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

17. 貿易應收款項

	本集團及本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應收款項	2,000	2,000
減值	-	-
	2,000	2,000

貿易應收款項指應收同新之物業管理費收入。本集團與同新有限公司(「同新」)之服務條款主要為賒賬 14 日。

報告期末後，貿易應收款項悉數結清。

於報告期末，按發票日期之貿易應收款項賬齡分析如下：

	本集團及本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一個月內	2,000	2,000

不視為已減值之貿易應收款項賬齡分析如下：

	本集團及本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
既未逾期亦未減值	2,000	2,000

貿易應收款項指應收單一客戶款項，本集團因此有高信貸集中風險。貿易應收款項為不計息。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

18. 預付款、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
預付行政費用(附註22)	5,932	7,220	-	-
預付款	397	544	378	539
按金	254	148	-	1
其他應收款項	4,167	2,756	4,018	2,594
	10,750	10,668	4,396	3,134

上述資產概無逾期或減值。上述結餘所列金融資產涉及近期無違約記錄之應收款項。

19. 現金及現金等值項目

	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	9,332	46,740	4,681	30,682
定期存款	24,020	-	24,020	-
	33,352	46,740	28,701	30,682

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘為4,532,203港元(二零一二年：15,891,589港元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地的外匯管理條列及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過授權從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金按基於每日銀行存款利率之浮動利率賺取利息。短期定期存款為一個至三個月不等，視乎本集團的即時現金需求而定，並賺取利息在各自的短期存款利率。銀行結餘乃寄存於近期無違約記錄之高信貸評級之銀行。銀行結餘及現金之賬面值與彼等之公平值相若。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

20. 其他應付款項及應計費用

	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
累計開支	1,139	657	986	580
其他應付款項	622	467	-	-
來自誠達貸款(附註(a))	10,496	24,920	-	-
應付誠達款項(附註(b))	5,535	9,620	-	-
	17,792	35,664	986	580
減：分類為非流動部分	-	(8,307)	-	-
流動部分	17,792	27,357	986	580

附註：

- (a) 該金額(「誠達貸款」)指廣東暢流投資有限公司(「暢流」)，是公司一間間接附屬公司於二零一一年六月取得來自北京誠達順逸商貿有限公司(「誠達」)的貸款，為無抵押，並按以下方式計息(i)第一至第二年按中國人民銀行年度存貸款基準利率；及(ii)第三年按中國人民銀行年度存貸款基準利率的130%。誠達貸款的原始本金為人民幣20,000,000元(相當於24,920,000港元)，須按年支付，每年約人民幣6,670,000元(相當於8,306,667港元)，第一筆還款於二零一二年五月到期。於二零一三年十二月三十一日內誠達已同意豁免由貸款日起之貨款利息，相應地誠達貸款成為免息及二零一一年及二零一二年之應付利息2,619,000港元已於年內撥回綜合損益表內(附註6)。於二零一三年十二月三十一日誠達貸款已結算，總本金為人民幣11,800,000(相當於14,424,000港元)。
- (b) 應付誠達款項為無抵押、免息及須按要求償還。

21. 融資租約應付款項

本集團租賃汽車(附註14)用於其業務營運。該等租賃分類為融資租約，其於二零一三年十二月三十一日之餘下租賃期為43(二零一二年：55個月)。

於二零一三年十二月三十一日，融資租約項下未來最低租賃付款總額及其現值如下：

本集團	最低租賃付款 二零一三年 千港元	最低租賃付款 二零一二年 千港元	最低租賃 付款之現值 二零一三年 千港元	最低租賃 付款之現值 二零一二年 千港元
應於以下期間支付款項：				
一年內	176	176	143	134
第二年	455	176	420	144
第三至五年(包括首尾兩年)	-	455	-	419
最低融資租約付款總額	631	807	563	697
未來融資費用	(68)	(110)		
融資租約應付款項總淨額	563	697		
分類為流動負債之部分	(143)	(134)		
非流動部分	420	563		

融資租約實際利率為每年3.5%(二零一二年：3.5%)，由二零一三年十二月三十一日賬面值為642,699港元(二零一二年：826,366港元)(附註14)的租賃汽車作抵押。董事認為，於報告期末，應付融資租約之賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

22. 計息銀行及其他借貸，有抵押

	實際利率 (%)	到期	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行貸款－工行貸款(附註a)	8.8%-9.2%	二零二一年	22,067	23,275
其他貸款－四川貸款(附註b)	8.8%-9.2%	二零二一年	135,860	142,730
			157,927	166,005
分析為：				
償還期：				
一年內或按要求			20,122	12,273
第二至第五年(包括首尾兩年)			84,173	80,915
五年後			53,632	72,817
總計			157,927	166,005
流動部分			(20,122)	(12,273)
非流動部分			137,805	153,732

附註：

誠如綜合財務報表附註29所詳述，本公司於二零一二年二月二十一日收購 French Land Limited(「French Land」)、英地國際控股有限公司(「英地」)以及廣東暢流投資有限公司(「暢流」，連同 French Land 及英地，統稱為「暢流集團」)之100%股權。本集團之所有銀行及其他借貸乃因收購暢流集團而承擔，且以人民幣計值及以投資物業之法定押記作抵押(附註15)。有抵押計息銀行及其他借貸之詳情如下：

- (a) 於二零一一年六月十五日，暢流與中國工商銀行(「工行」)訂立貸款協議(「工行貸款協議」)，據此，工行同意向暢流授予貸款(「工行貸款」)人民幣140,000,000元，為期十年。於二零一二年十二月三十一日，人民幣19,700,000元(相當於24,546,200港元)之工行貸款已由暢流提取。工行貸款按中國人民銀行之年度存款基準利率計息，並須自二零一一年七月起按120個月分期支付。
- (b) 就未提取結餘人民幣120,300,000元，工行已促使四川信托有限公司(「四川信托」)與暢流於二零一一年八月二日訂立貸款協議(「四川信托貸款協議」)，據此，四川信托同意向暢流提供人民幣120,300,000元貸款(「四川信托貸款」)，為期十年。於二零一二年十二月三十一日，四川信托貸款已由暢流悉數提取。四川信托貸款按中國人民銀行之年度存款基準利率之120%計息，並自二零一一年八月起按40個季度分期支付本金及按月基準支付利息。

22. 計息銀行及其他借貸，有抵押(續)

此外，工行收取(i) 工行貸款利息之30%；及(ii) 四川信托貸款利息之10%作為工行貸款及四川信托貸款安排之行政費用，合共達人民幣7,543,640元(相當於大約9,399,000港元)。於二零一二年十二月三十一日，本集團已向工行悉數預付行政費用，該費用按自二零一一年起10年期間的實際利率計算並已於綜合損益表攤銷。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，人民幣1,159,870元(相當於大約1,288,000港元)(二零一二年：人民幣1,002,900元相當於大約1,250,000港元)已計入綜合損益表，餘下預付行政費用結餘人民幣4,635,070元(相當於大約5,932,000港元)(二零一二年：人民幣5,794,940元)，相當於大約7,220,000港元乃計入綜合財務狀況表，列作「預付款項」(附註18)。

23. 應付董事款項

應付董事款項乃無抵押、免息及並無固定還款期。

24. 可換股債券

於綜合財務狀況表確認之可換股債券計算如下：

	本集團及本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日負債部分	-	82,491
利息開支(附註7)	-	2,353
已付利息	-	(84,844)
於十二月三十一日負債部分	-	-

於二零一二年二月二十一日，可換股債券均已獲本公司贖回，總代價為88,227,000港元。於贖回日期，可換股債券之負債部分之公平值，乃由獨立估值師資產評值有限公司評估為82,585,000港元，及本集團相應地於綜合損益表確認贖回可換股債券之收益2,259,000港元。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

24. 可換股債券(續)

代價與可換股債券賬面值之差額 19,385,000 港元直接撥入累積虧損賬戶。計算之詳情如下：

	權益部分 千港元	負債部分 千港元	總計 千港元
贖回之代價	5,642	82,585	88,227
贖回前賬面值	(25,027)	(84,844)	(109,871)
提早購回可換股債券之收益	(19,385)	(2,259)	(21,644)

25. 遞延稅項負債

截至二零一三年十二月三十一日止年度，遞延所得稅負債變動如下：

	投資物業之 公平值變動 千港元	預付行政費用 千港元	總計 千港元
於收購日期(附註29)	63,607	1,466	65,073
年內計入/(扣除)損益表之遞延稅項(附註10)	50,680	(309)	50,371
匯率調整	1,857	26	1,883
二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	116,144	1,183	117,327
年內計入/(扣除)損益表之遞延稅項(附註10)	36,660	(366)	36,294
匯率調整	3,628	28	3,656
於二零一三年十二月三十一日	156,432	845	157,277

上述遞延稅項負債指截至二零一三年十二月三十一日止年度 (i) 投資物業公平值變動；及 (ii) 預付行政費用按 25% 計算所產生之應課稅暫時差額。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

26. 股本

(a) 股份

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
法定：		
10,000,000,000 股每股面值 0.004 港元之普通股	40,000	40,000
已發行及繳足：		
2,544,787,999 股每股面值 0.004 港元之普通股	10,179	10,179

本公司法定股本的變動之本年度事件概述如下：

	股份數目 千股	法定股本 千港元
二零一二年一月一日		
每股普通股 0.001 港元	10,000,000	10,000
股份合併 (i)	(7,500,000)	-
每股普通股 0.004 港元	2,500,000	10,000
法定股本增加 (ii)	7,500,000	30,000
於二零一二年及二零一三年十二月三十一日	10,000,000	40,000

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

26. 股本(續)

(a) 股份(續)

交易於本公司已發行股本之概要載列如下：

	已發行 股份數目 千股	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	總額 千港元
於二零一二年一月一日				
每股普通股0.001港元 股份合併(i)	271,758 (203,818)	272 -	20,773 -	21,045 -
每股普通股0.004港元 紅股發行(iii)	67,940 135,879	272 544	20,773 (544)	21,045 -
本年度發行新股：				
公開發售(iv)	520,869	2,084	60,420	62,504
報酬股份(v)	8,333	33	967	1,000
認購事項(vi)	1,112,500	4,450	129,050	133,500
	1,641,702	6,567	190,437	197,004
股份發行開支	-	-	(1,403)	(1,403)
	1,641,702	6,567	189,034	195,601
收購附屬公司(vii)	695,100	2,780	43,097	45,877
行使認股權證(v)	4,167	16	984	1,000
	2,544,788	10,179	253,344	263,523
於二零一二年及二零一三年十二月三十一日				

26. 股本(續)

(a) 股份(續)

- (i) 根據於二零一二年一月十二日通過之普通決議案，本公司股本中每四股每股面值為0.001港元之已發行及未發行股份，合併為一股面值為0.004港元之合併股份(「合併股份」)。於股份合併生效後，合併股份將更改為以每手20,000股合併股份買賣。
- (ii) 根據於二零一二年一月十二日通過之普通決議案，通過增設額外7,500,000,000股合併股份，本公司之法定股本由10,000,000港元(分為2,500,000,000股每股面值0.004港元之合併股份)增加至40,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.004港元之合併股份)。
- (iii) 本公司已於二零一二年二月二十一日按股東所持每股現有合併股份獲發兩股紅股之基準向本公司現有股東按每股發行價0.004港元發行135,879,000股紅股。
- (iv) 於二零一二年一月二十日，本公司按股東每持有三股合併股份獲發二十三股發售股份之基準以每股發售股份0.12港元的價格進行公開發售(「公開發售」)。於二零一二年二月二十一日，合共520,869,500股發售股份已發行，其中，認購人及配售代理已分別認購88,300,000股及405,674,059股股份。
- (v) 本公司股份於聯交所恢復買賣之部分專業服務費為500,000港元，透過發行本公司報酬認股權證(「認股權證」)支付，及1,000,000港元結餘透過以發行價每股0.12港元發行8,333,333股合併股份支付。認股權證及合併股份由本公司於二零一二年二月二十一日發行。

認股權證之公平值500,000港元已於發行日計入綜合財務狀況表之認股權證儲備。認股權證持有人有權以認購價每股合併股份0.12港元認購合併股份。於年內，認股權證已獲悉數行使，轉換為4,166,666股合併股份，所得款項總額為500,000港元。

- (vi) 根據本公司、韓軍然先生(「韓先生」)及君億投資有限公司(「認購人」)於二零一一年十一月十五日訂立之認購協議，認購人同意以金額133,500,000港元認購本公司之股份，其中(i)約71,000,000港元將用作抵銷贖回由韓先生持有之本公司尚未行使可換股債券(包括所有累計利息)；及(ii)約27,500,000港元將用作抵銷償還於認購事項完成日期本公司提取之營運資金貸款。於二零一二年二月二十一日，認購事項已完成，並已向認購人發行1,112,500,000股認購股份。
- (vii) 如綜合財務報表附註29所詳述，於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司收購French Land Limited及其附屬公司，代價為人民幣299,696,000元(相當於約357,100,000港元)，其中人民幣70,000,000元通過向賣方發行695,100,000股合併股份結清。

(b) 購股權

本公司購股權計劃詳情載於本綜合財務報表附註27。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

27. 購股權計劃

股東於二零一二年六月十四日批准及採納本公司一項購股權計劃(「購股權計劃」)。該計劃自採納日期起計10年有效。該計劃旨在吸引、挽留及激勵本集團之全職僱員及董事(包括非執行與獨立非執行董事)、每週工作10小時及以上之兼職僱員、本集團之諮詢人、顧問、貨物及／或服務供應商及對本集團有貢獻之其他人士或彼等之受託人(「參與者」)以盡力達致本集團之目標，並同時讓彼等透過本身努力及貢獻，共享本集團成果。根據購股權計劃，本公司董事會可向參與者授出購股權，以認購本公司股份。

受購股權計劃之條款所規限，行使根據該計劃所授出全部購股權可發行之股份總數，不得超過批准該限額當日已發行股份總數10%。儘管有以上規定，根據本公司計劃所授出購股權所涉及之股份最高數目，不得超過不時已發行股份總數30%(或聯交所證券上市規則准許之較高百分比)。在任何12個月期間，每名參與者獲授購股權之有關股數，不得超過已發行股份總數1%而再向有關參與者授出購股權須獲本公司股東於股東大會批准，而該參與及其聯繫人士不得投票。

根據購股權計劃授出之購股權必須於建議授出日期起28日內接納，接納時須支付1港元作為代價。購股權可由其獲接納當日起至本公司董事會決定之日期隨時行使，惟無論如何不得超過10年。每股行使價由本公司董事會釐定，而無論如何不少於(i)聯交所日報表所載股份於緊接授出購股權前五個營業日之平均收市價；(ii)股份於購股權授出日期在聯交所日報表之收市價；及(iii)股份面值三者中最高者。

購股權計劃自獲採納以來並無據此授予任何董事或僱員購股權及購股權計劃已於二零一二年六月十四日屆滿。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

28. 儲備

(a) 本集團

於本年內本集團之儲備金額及變動呈列於綜合財務報表第31頁綜合權益變動表內。

(b) 本公司

	股份溢價賬 千港元 (附註i)	特別儲備 千港元 (附註i&ii)	認股權 證儲備 千港元	可換股債券 權益部分 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
二零一二年一月一日	20,773	306,450	-	25,027	(480,273)	(128,023)
紅股發行(附註26(a)(iii))	(544)	-	-	-	-	(544)
發行股份(附註26(a)(iv)(v)(vi))	190,437	-	-	-	-	190,437
股份發行開支	(1,403)	-	-	-	-	(1,403)
發行認股權證	-	-	500	-	-	500
行使認股權證(附註26(a)(v))	984	-	(500)	-	-	484
收購附屬公司(附註26(a)(vii))	43,097	-	-	-	-	43,097
贖回可換股債券(附註24)	-	-	-	(25,027)	19,385	(5,642)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	(1,458)	(1,458)
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	253,344	306,450	-	-	(462,346)	97,448
本年度全面收益總額	-	-	-	-	11,177	11,177
於二零一三年十二月三十一日	253,344	306,450	-	-	(451,169)	108,625

附註：

- 本公司特別儲備指於重組當日收購附屬公司相關資產淨值與本公司為支付收購代價而發行股本面值之差價。
- 根據開曼群島公司法第34條，特別儲備及股份溢價賬可供分派予股東，惟須符合本公司章程細則之規定。除非，於緊隨作出建議分派或派付股息當日後，本公司有能力償還日常業務過程中之到期債務，否則不得由特別儲備及股份溢價賬向股東作出分派。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

29. 業務合併

二零一二年十二月三十一日

於二零一一年一月二十四日，本公司與兩名獨立第三方北京誠達順逸商貿有限公司(「賣方 A」)及 Kayuan Enterprise Investment Co., Limited (「賣方 B」，連同賣方 A 統稱「賣方」)訂立一份買賣協議，並經於二零一一年八月二十三日及二零一一年十一月十五日分別訂立之兩份補充協議所補充(統稱「買賣協議」)，據此，賣方同意出售而本公司之一間全資附屬公司(「附屬公司」)同意向賣方 A 購買 French Land Limited (「French Land」)及芙地國際控股有限公司「芙地」之 100% 股權以及廣東暢流投資有限公司(「暢流」，連同 French Land 及芙地，統稱為「暢流集團」)之 75% 股權，及(ii)向賣方 B 購買暢流之 25% 股權，總代價為人民幣 299,696,000 元(相當於約 357,100,000 港元)(「代價」)(「收購事項」)，其中，(i) 人民幣 70,000,000 元(相當於約 83,400,000 港元)將按每股 0.12 港元之發行價配發及發行本公司每股面值 0.004 港元之股份而支付予賣方；及(ii) 人民幣 199,696,000 元(相當於約 238,000,000 港元)將通過轉讓暢流之其他應收款項結算；及(iii) 人民幣 30,000,000 元(相當於約 35,700,000 港元，即代價之餘下結餘)將以現金結算。暢流主要於中國從事物業開發及物業投資。該收購於二零一二年二月二十一日完成。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

29. 業務合併(續)

於收購事項完成日期，暢流集團之可識別資產及負債之公平值如下：

	二零一二年 因收購確認 之公平值 千港元
物業、機械及設備(附註14)	974
投資物業(附註15)	338,494
預付款、按金及其他應收款項	252,340
現金及現金等值項目	13,316
其他應付款項及應計費用	(37,427)
已收按金	(4,338)
預收款項	(256)
計息銀行及其他借貸，有抵押	(168,758)
遞延稅項負債(附註25)	(65,073)
	<hr/>
暢流集團按公平價值列賬之可資識別資產淨值總額	329,272
於綜合收益表確認之廉價收購之收益(附註5)	(2,419)
	<hr/>
總代價	326,853
	<hr/>
收購事項之總代價以下列方式支付：	
發行代價股份(附註26a(vii))：	
已發行股本	2,780
股份溢價	43,097
	<hr/>
代價股份之公平值	45,877
現金	36,948
轉讓暢流之其他應收款項	244,028
	<hr/>
	326,853
	<hr/>

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

29. 業務合併(續)

有關收購暢流集團之現金流量分析如下：

	千港元
現金代價	(36,948)
所收購現金及銀行結餘	13,316
計入投資活動之現金流量之現金及現金等值項目流出淨額	(23,632)

自收購以來，暢流集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度已向本集團營業額及綜合溢利分別貢獻37,575,000港元及162,609,000港元。

倘合併於年初發生，則本集團收入及本集團溢利於年終二零一二年十二月三十一日將分別為52,410,000港元及120,260,000港元。

30. 經營租賃承擔

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註15)，物業之租賃按一至三年租期磋商。

於二零一三年十二月三十一日，本集團根據與其租戶之不可撤銷經營租約而須於下列限期支付之未來最低應收租金總額如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	22,462	27,330
第二至第五年，包括首尾兩年	2,584	13,297
	25,046	40,627

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃其若干辦公室。物業之租賃按一至兩年租期磋商。

於二零一三年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約而須於下列限期支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	564	794
第二至第五年，包括首尾兩年	-	316
	564	1,110

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

31. 其他承擔

除於上文附註 30 所詳述的經營租賃承擔外，於報告期末，本集團有以下承擔。

建議收購事項

於二零一三年十一月八日，本集團與一名獨立第三方（「賣方」）及青島成泰房地產開發有限公司（「青島成泰」）訂立合作協議（「該協議」）。據此，本集團將會收購青島成泰全部股權（「青島收購事項」），代價為人民幣 200,000,000 元（相等於 254,000,000 港元），代價分兩期並受限於上調規定。

青島成泰的主要資產為位於中國山東省青島市的租賃土地（「該土地」），並將用作房地產開發（「該項目」）。

在青島收購事項第一期（「第一期」）方面，除其他事項外，本集團將於該項目取得相關政府部門該項目之規劃許可時收購青島成泰 65% 股權。在青島收購事項第二期（「第二期」）方面，本集團將於該項目完成時收購青島成泰餘下 35% 股權。

代價將須以下列方式支付：(i) 人民幣 80,000,000 元（相當於 101,600,000 港元），須於第一期完成時以現金支付；及 (ii) 價值人民幣 120,000,000 元（相當於 152,400,000 港元）的房地產，並受限於上調規定，通過轉讓房地產項目的相應部份，價值人民幣 120,000,000 並須於第二期完成時支付。

於本綜合財務報表發表通過日期，青島收購事項第一期及第二期尚未完成。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

32. 關連方交易

- (i) 除綜合財務報表其他地方披露之交易外，本集團於年內與有關連方進行之重大交易如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已付予董事之可轉換債券利息(附註24)	-	1,663
支付予關連公司的租金開支	1,054	478

關連方交易由本公司與關連方按協商條款進行。

- (ii) 本集團主要管理人員的薪酬：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
短期僱員福利	5,284	4,970
離職後福利	-	-
以股權支付之購股權支出	-	-
支付予主要管理人員的總薪酬	5,284	4,970

董事及主要行政人員酬金之更多詳情載於綜合財務報表附註8。

關聯方就租賃費用上面亦構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

33. 按類別劃分之金融工具

於報告期末，按類別劃分之各種金融工具之賬面值如下：

二零一三年十二月三十一日

金融資產

本集團

	通過損益 按公平值計量之金融資產					總額 千港元
	—於初始確 認時指派 之價值 千港元	—持作 交易用途 千港元	持有至 到期日 之投資 千港元	貸款與 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	
貿易應收款項	-	-	-	2,000	-	2,000
包括於預付款、按金及 其他應收款項內之金融資產	-	-	-	4,421	-	4,421
現金及銀行結餘	-	-	-	33,352	-	33,352
	-	-	-	39,773	-	39,773

金融負債

	通過損益 按公平值計量之金融負債			總額 千港元
	—於初始確 認時指派 之價值 千港元	—持作 交易用途 千港元	按攤銷 成本列賬之 金融負債 千港元	
包括於其他應付款項及應計費用內 之金融負債	-	-	17,792	17,792
應付董事款項	-	-	1,080	1,080
融資租約應付款項	-	-	563	563
計息銀行及其他借貸，有抵押	-	-	157,927	157,927
	-	-	177,362	177,362

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

33. 按類別劃分之金融工具(續)

於報告期末，按類別劃分之各種金融工具之賬面值如下(續)：

二零一二年十二月三十一日

金融資產

本集團

	通過損益		持有至 到期日 之投資 千港元	貸款與 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之金融資產 —於初始確 認時指派 之價值 千港元	—持 作交易 用途 千港元				
貿易應收款項	-	-	-	2,000	-	2,000
包括於預付款、按金及 其他應收款項內之 金融資產	-	-	-	2,904	-	2,904
現金及銀行結餘	-	-	-	46,740	-	46,740
	-	-	-	51,644	-	51,644

金融負債

	通過損益		按攤銷 成本列賬之 金融負債 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之金融負債 —於初始確 認時指派 之價值 千港元	—持作 交易用途 千港元		
包括於其他應付款項及應計費用內 之金融負債	-	-	35,664	35,664
應付董事款項	-	-	1,234	1,234
融資租約應付款項	-	-	697	697
計息銀行及其他借貸，有抵押	-	-	166,005	166,005
	-	-	203,600	203,600

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

33. 按類別劃分之金融工具(續)

於報告期末，按類別劃分之各種金融工具之賬面值如下(續)：

二零一三年十二月三十一日

金融資產

本公司

	通過損益 按公平值計量之金融資產					總額 千港元
	—於初始確 認時指派 之價值 千港元	—持作 交易用途 千港元	持有至 到期日 之投資 千港元	貸款與 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	
貿易應收款項	-	-	-	2,000	-	2,000
包括於預付款、按金及 其他應收款項內之金融資產	-	-	-	4,018	-	4,018
應收附屬公司款項	-	-	-	117,224	-	117,224
現金及銀行結餘	-	-	-	28,701	-	28,701
	-	-	-	151,943	-	151,943

金融負債

	通過損益 按公平值計量之金融負債			總額 千港元
	—於初始確 認時指派 之價值 千港元	—持作 交易用途 千港元	按攤銷 成本列賬之 金融負債 千港元	
包括於其他應付款項及 應計費用內之金融負債	-	-	986	986
應付附屬公司款項	-	-	94,279	94,279
應付董事款項	-	-	1,080	1,080
	-	-	96,345	96,345

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

33. 按類別劃分之金融工具(續)

於報告期末，按類別劃分之各種金融工具之賬面值如下(續)：

二零一二年十二月三十一日

金融資產

本公司

	通過損益		持有至 到期日 之投資 千港元	貸款與 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之金融資產 —於初始確 認時指派 之價值 千港元	—持 作交易 用途 千港元				
貿易應收款項	-	-	-	2,000	-	2,000
包括於預付款、按金及 其他應收款項內之金融資產	-	-	-	2,595	-	2,595
應收附屬公司款項	-	-	-	122,105	-	122,105
現金及銀行結餘	-	-	-	30,682	-	30,682
	-	-	-	157,382	-	157,382

金融負債

	通過損益		按攤銷 成本列賬之 金融負債 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之金融負債 —於初始確 認時指派 之價值 千港元	—持作 交易用途 千港元		
包括於其他應付款項及應計費用內 之金融負債	-	-	580	580
應付附屬公司款項	-	-	97,573	97,573
應付董事款項	-	-	1,234	1,234
	-	-	99,387	99,387

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

34. 金融工具的公平值及公平值層級

管理層已評估，現金及現金等價物貿易應收款，計入預付款項，按金及其他應收款項之金融資產，已計入其他應付款項及應計費用的金融負債，已收按金及應付董事款項之公允價值接近其賬面價值的金額，董事認為這主要是由於這些工具是在短期內到期。

金融資產和金融負債的公允價值，包括在以該工具可以在當前事務的當事人自願，而非強迫或清倉銷售之間進行交換的金額。以下方法和假設用於估計公允價值：

融資租賃應付款項，計息銀行及其他借款的公允價值已計算折現預期未來現金流量以現時可用的工具的比率有類似條款，信貸風險和剩餘到期日。本集團的應付融資租賃，及計息銀行及其他借款於二零一三年十二月三十一日的不履約風險被評估為不顯著。

公允價值層級

截至報告期末，本集團並無這是在公允價值計量的金融工具。

35. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括其他應付款項及應計費用、融資租約應付款項及有抵押計息銀行及其他借貸。該等金融工具之主要目的在於為本集團之營運集資。本集團有多項直接由營運產生之其他金融資產，例如貿易應收款項。

於回顧年內，本集團之政策為不做金融工具買賣。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動現金風險。董事會董事審閱及同意管理各項該等風險之政策並概述如下。本集團有關衍生工具之會計政策載於綜合財務報表附註2.4。

利率風險

本集團有關市場利率變動之風險主要涉及本集團以浮動利率計息之其他應付款項及有抵押計息銀行及其他借貸。

35. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

下表說明在所有其他變量保持不變之情況下本集團除稅前溢利對利率合理可能變動之敏感度。

	基點 上升/(下降)	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益 增加/(減少)* 千港元
二零一三年十二月三十一日			
港元	1%	(1,579)	-
	(1%)	1,579	-
二零一二年十二月三十一日			
港元	1%	(1,909)	-
	(1%)	1,909	-

* 不包括保留溢利/累計虧損。

外匯風險

董事認為，本集團的幾乎所有交易及已確認金融資產及負債均以港元或人民幣(「人民幣」)計值，因此，本集團的外匯風險並不重大，乃由於港元兌人民幣之匯率比較穩定。本集團目前並無外匯對沖政策。然而，管理層將必要時監控外匯風險。

信貸風險

本集團之信貸風險主要來自貿易應收款項、預付款、按金及其他應收款項以及現金及銀行結餘。管理層已制定信貸政策，並按持續基準監管該等信貸風險。有關應收款項已作出減值準備以降低信貸風險。除此之外，本集團並無涉及其他金融資產之重大信貸集中風險。

流動資金風險

本集團利用經常性流動資金計劃工具監察資金短缺風險。此項工具考慮金融工具及金融資產之期滿時間以及預測經營現金流。

本集團之目標為透過利用銀行貸款、融資租約應付款項及其他計息貸款，在資金延續性與靈活性之間保持平衡。鑑於本集團面臨對流動性問題，本公司董事認為(i)本集團可能通過公司的各種集資活動擴大及加強其資本基礎；及(ii)本公司之主要股東已確認願意繼續向本集團提供持續的財政支持資金以滿足其將來的業務。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

35. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

於各報告期末，本集團金融負債之到期日情況如下：

		本集團					
二零一三年十二月三十一日		按要求或 無固定還款期 千港元	少於 三個月 千港元	三個月至 十二個月 千港元	一年至 五年 千港元	五年 以上 千港元	總額 千港元
計入其他應付款項及 應計費用之金融負債	7,296	-	10,496	-	-	-	17,792
已收按金	7,165	-	-	-	-	-	7,165
融資租約應付款項	-	35	108	420	-	-	563
計息銀行借貸，有抵押	-	4,800	15,322	84,173	53,632	-	157,927
應付董事款項	1,080	-	-	-	-	-	1,080
	15,541	4,835	25,926	84,593	53,632		184,527
二零一二年十二月三十一日		按要求或 無固定還款期 千港元	少於 三個月 千港元	三個月至 十二個月 千港元	一年至 五年 千港元	五年 以上 千港元	總額 千港元
計入其他應付款項及 應計費用之金融負債	19,050	-	8,307	8,307	-	-	35,664
已收按金	4,519	-	-	-	-	-	4,519
融資租約應付款項	-	22	112	563	-	-	697
計息銀行借貸，有抵押	-	1,246	11,027	80,915	72,817	-	166,005
應付董事款項	1,234	-	-	-	-	-	1,234
	24,803	1,268	19,446	89,785	72,817		208,119

35. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

		本公司					
二零一三年十二月三十一日		按要求或 無固定還款期 千港元	少於 三個月 千港元	三個月至 十二個月 千港元	一年至 五年 千港元	五年 以上 千港元	總額 千港元
計入其他應付款項及 應計費用之金融負債	986	-	-	-	-	-	986
應付附屬公司款項	94,279	-	-	-	-	-	94,279
應付董事款項	1,080	-	-	-	-	-	1,080
	96,345						96,345
二零一二年十二月三十一日		按要求或 無固定還款期 千港元	少於 三個月 千港元	三個月至 十二個月 千港元	一年至 五年 千港元	五年 以上 千港元	總額 千港元
計入其他應付款項及 應計費用之金融負債	580	-	-	-	-	-	580
應付附屬公司款項	97,573	-	-	-	-	-	97,573
應付董事款項	1,234	-	-	-	-	-	1,234
	99,387						99,387

股價風險

股價風險由於股票指數水平及個別證券價值變更而引致股票之公平值下降。於報告期末，本集團概無重大股價風險。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

35. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團之主要資本管理目標為確保本集團有能力按持續經營業務之原則營運及維持穩健資本比率以支持其業務並最大化股東價值。

本集團管理其資本架構並根據經濟環境之變更作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整支付予股東之股息，向股東發還資本或發行新股。

本集團以資本負債比率(即淨負債除以總資本加淨負債)監控資本。淨負債包括其他應付款項及應計費用、已收訂金、融資租約應付款項、有抵押計息銀行借貸及應付董事款項減現金及銀行結餘。資本包括本公司股權持有人應佔權益。於報告期末之資本負債比率如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他應付款項及應計費用	17,792	35,664
已收訂金	7,165	4,519
融資租約應付款項	563	697
計息銀行借貸，有抵押	157,927	166,005
應付董事款項	1,080	1,234
減：現金及銀行結餘	(33,352)	(46,740)
淨負債	151,175	161,379
總資本：		
股權持有人應佔權益	419,251	288,115
資本及淨負債	570,426	449,494
資本負債比率	26%	36%

36. 比較數字

若干比較數字已經被重新分類以符合本年度之呈列方法。

37. 批准財務報表

董事會已經於二零一四年三月二十六日批准及授權刊發此財務報表。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益概要如下，有關資料摘錄自已刊發經審核綜合財務報表並已適當地重列／重新分類如下。截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由本公司核數師拒絕發表意見。有關核數師保留意見之詳情分別載於本公司二零零九年及二零一零年。

	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
營業額	51,504	45,575	8,000	-	-
銷售成本	(3,656)	(2,887)	-	-	-
毛利	47,848	42,688	8,000	-	-
其他收入及收益	150,321	208,373	885	86,648	9,439
行政及其他經營開支	(20,800)	(17,354)	(12,426)	(17,274)	(16,724)
財務成本	(14,375)	(16,403)	(14,016)	(28,069)	(22,818)
除稅前溢利／(虧損)	162,994	217,304	(17,557)	41,305	(30,103)
稅項	(40,288)	(52,941)	-	-	-
本年溢利／(虧損)	122,706	164,363	(17,557)	41,305	(30,103)
以下應佔：					
本公司擁有人	122,706	164,363	(17,557)	41,305	(30,103)
非控股權益	-	-	-	-	-
	122,706	164,363	(17,557)	41,305	(30,103)
資產及負債					
	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	763,858	614,920	3,046	467	855,506
負債總額	(344,607)	(326,805)	(119,761)	(99,625)	(973,654)
非控股權益	-	-	-	-	-
	419,251	288,115	(116,715)	(99,158)	(118,148)