



南華(中國)有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司

股份代號: 413



目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告及管理層討論及分析	3
董事履歷	9
董事報告	13
企業管治報告	23
獨立核數師報告	29
綜合損益表	31
綜合全面收益表	32
綜合財務狀況表	33
綜合股本權益變動表	35
綜合現金流量表	37
財務狀況表	40
財務報表附註	41
主要附屬公司之詳情	134
主要聯營公司之詳情	137
財務摘要	138
物業詳情	139

公司資料

董事會

執行董事

吳鴻生先生 (主席)

張賽娥女士

(副主席及行政總裁)

Richard Howard Gorges先生 (副主席)

吳旭峰先生

羅裕群先生

非執行董事

吳旭萊女士

獨立非執行董事

趙善真先生

謝黃小燕女士

李遠瑜女士

葉迪奇先生 • 太平紳士

梁家棟博士

劉勵超先生

審核委員會

李遠瑜女士

(委員會主席)

趙善真先生

謝黃小燕女士

葉迪奇先生 • 太平紳士

薪酬及提名委員會

謝黃小燕女士

(委員會主席)

趙善真先生

李遠瑜女士

葉迪奇先生 • 太平紳士

公司秘書

羅裕群先生

核數師

安永會計師事務所

執業會計師

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

創興銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

南洋商業銀行有限公司

中信銀行(國際)有限公司

AFC Merchant Bank

註冊辦事處

Floor 4

Willow House

Cricket Square

P O Box 2804

Grand Cayman KY1-1112

Cayman Islands

主要營業地點

香港

中環

花園道1號

中銀大廈28樓

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

股份代號

413

本公司之網站

<http://www.scchina.co>

主席報告及管理層討論及分析

本人欣然提呈South China (China) Limited南華(中國)有限公司* (「本公司」) 及其附屬公司(統稱「本集團」) 截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績報告。

財務摘要

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入3,000,000,000港元及除稅後溢利283,600,000港元，對比二零一二年度呈報的對應金額同期分別上升28.0%及減少17.8%。

股息

本公司之董事會(「董事會」) 不建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一二年：無)。

業務回顧

本集團的主要業務包括貿易及製造、物業投資及發展以及農林業務。

貿易及製造

貿易及製造分部主要由三個主要的業務單位組成，分別是華盛玩具、華昇電子及南華製鞋。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本分部錄得收入上升29.9%至2,900,000,000港元及經營溢利上升77.9%至66,100,000港元。

於二零一三年，玩具業務及製鞋業務分別錄得收入上升29.6%及33.4%。雖然過去數年經濟增長緩慢，且復甦過程需時，惟此收入增長顯示了美國經濟復甦的跡象。本年度玩具業務之收入增長主要反映來自新產品型號的收入增長。與上年同期比較，南華製鞋來自一美國的品牌工作靴客戶的收入於本年度錄得顯著增長，本集團與此客戶於二零一一年下半年開始業務往來。

華盛玩具於二零一三年錄得收入新高。儘管收入於二零一三年增加30.6%至2,300,000,000港元使毛利金額上升，然而毛利率對比往年卻未有顯著改善。華盛玩具於二零一二年底簽訂租賃合約承租一位於東莞市虎門鎮的廠房並就此新生產設施於本年度發生了裝配、調試及試產費用。這位於虎門鎮於二零一三年三月開始投產的新生產設施的工人乃新聘用，其於投產初期未能以最佳產能及效率運作。於二零一三年新產品型號數目的增加亦在某程度上於該等產品的產品週期初段降低了生產效率。此外，上調最低工資進一步壓縮了邊際利潤。這些都阻礙了可隨擴大生產規模而來的毛利率改善。除上述外，於二零一三年銷售額及經營規模之增長亦令銷售費用及若干經營和管理成本相應增加。儘管面對成本方面的挑戰，華盛玩具於二零一三年錄得經營溢利上升85.2%。

雖然華昇電子於二零一三年錄得收入上升19.8%至212,000,000港元，惟工資成本上升及製造新產品型號之低生產效率，其經營虧損於二零一三年進一步擴大。

南華製鞋於二零一三年錄得收入上升33.4%至297,800,000港元。南華製鞋於二零一三年之收入增長偕同新鞋款數量增加，此等新產品於其投產初期未達致最佳生產效率，尤其是對質量及工藝要求較高的品牌產品。對比上年度，由於投產此等新鞋款初期生產效率較低之下，儘管收入錄得33.4%之顯著增加，毛利於報告期內僅上升6.0%。加上銷售費用及若干經營和管理費用之增加，導致經營虧損略高於上年度所呈報金額。

鑒於在二零一三年就建立新生產設施和生產新產品型號所投放的成本及所作的努力對未來生產將有裨益，管理層預期玩具業務之產能將有所增長。而且，貿易及製造分部將有收入進一步增長及經營業績改善的空間。

物業投資及發展

本集團於二零一三年一月十六日收購彩順有限公司（「彩順」）之全部已發行股本，彩順持有一位於瀋陽之購物商場「星匯廣場」（前稱大發廣場）的80%權益。為此新收購的購物商場就其預期用途作籌備的建築工程現正展開。星匯廣場將定位為以青少年市場為對象之時尚購物商場。這將成為瀋陽第一個以此定位的購物商場。

物業投資及發展分部於二零一三年錄得收入上升3.5%至101,600,000港元。

星匯廣場，一位於瀋陽之購物商場，於二零一三年正在建設中，以改造至符合其預期用途，即以青少年市場為對象之時尚購物商場。由於星匯廣場正在建設中，其於二零一三年確認的行政和營運成本與往年相比有所減少。然而，因招攬租戶而產生的銷售開支於二零一三年有所增加。投資物業（包括在建投資物業）及持作出售投資物業之公平值收益合計下降57.5%或179,000,000港元至132,100,000港元。

分部經營溢利下降45.8%至184,200,000港元，主要乃反映上述因素。

本集團持有30%權益的主要聯營公司（該聯營公司持有香港中環甲級商業大廈「中央廣場」）錄得本集團應佔除稅前經營溢利37,400,000港元，較去年同期減少3,000,000港元。此於二零一三年之減少主要因為本集團應佔該聯營公司之30%權益的財務費用的增加超過租金收入的增幅（經扣除直接費用之增加後）。本集團應佔截至二零一三年十二月三十一日止年度的投資物業公平值收益為223,500,000港元。

農林業務

與本集團成為內地農林業市場的其中一個活躍市場參與者之目標一致，我們繼續致力逐步擴大我們的農地及林地範圍。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團新簽訂了約80,000畝位於哈爾濱、濱州、武漢及重慶的農地及林地之租賃合同。

主席報告及管理層討論及分析

農林業務分部於二零一三年度之收入較二零一二年同期下降35.6%至17,500,000港元。儘管收入於本報告期間減少，計入生物資產公平值虧損前之經營虧損由二零一二年之81,900,000港元下降至二零一三年之62,500,000港元。經營業績於本報告期內之改善主要是由於二零一三年因惡劣天氣及盤虧而撇銷生物資產減少及採取成本控制措施以控制種植和營運成本的成果。二零一三年之生物資產公平值虧損比較二零一二年同期之12,800,000港元上升15.9%至14,900,000港元。

流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.0，而資本負債比率為28.2%（二零一二年十二月三十一日：分別為1.0及15.6%（重列））。資本負債比率乃以本集團長期銀行貸款1,300,000,000港元，對比本集團股本權益4,700,000,000港元計算。本集團之經營及投資繼續由內部資源及銀行貸款提供資金。

承受兌換率波動及相關對沖之風險

本集團主要於香港及中國大陸經營業務，並面對各種外幣匯兌風險，主要乃關於人民幣及美元。匯兌風險產生自未來商業交易、於中國大陸業務確認的資產、負債及於其業務的投資淨額。本集團簽訂了若干不交收遠期外匯合約以減低匯率浮動的風險。

資本結構

除闡述於財務報表附註40內可贖回可換股優先股之發行及部分贖回，本集團之資本結構與二零一二年年報比較並無重大改變。

重大收購及出售

誠如本公司分別於二零一二年七月十二日及二零一二年十月十九日刊發的公告及通函內所披露，於二零一二年七月四日，本集團之一間間接全資附屬公司順龍有限公司（「順龍」）與南華置地有限公司（「南華置地」）之一間直接全資附屬公司Crystal Hub Limited（「Crystal Hub」）訂立買賣協議，據此，順龍有條件同意收購及Crystal Hub有條件同意出售銷售股份（即彩順全部已發行股本一彩順透過其一附屬公司持有星匯廣場（前稱大發廣場）之80%權益），代價約為1,589,000,000港元。根據買賣協議條款，本公司及南華置地之相關附屬公司於協議日簽訂終止承包合同之契據。據此，承包合同之終止須待買賣協議項下擬進行之交易完成時方可作實並於當時生效。承包合同乃由本公司之一間間接全資附屬公司作為承包人與南華置地之一間直接全資附屬公司作為發包人於二零一一年十一月訂立。據此，星匯廣場之購物商場專屬管理權以基本承包金每年人民幣80,000,000元及根據購物商場實際營運表現按其經營淨溢利釐定之提成承包金授予承包人。關於承包合同進一步詳情分別載於本公司日期為二零一一年十一月二日及二零一一年十二月十九日的公告及通函內。猶如本公司日期為二零一三年一月十七日的公告內所載，收購彩順全部已發行股本已於二零一三年一月十六日完成。

於二零一三年八月十五日，本集團與獨立第三方簽訂下列協議：

- (a) 以代價121,400,000港元(須予若干調整)出售耀軒投資有限公司(一間本公司之間接全資附屬公司，其持有香港長華工業大廈地下A號單位)之全部已發行股本及轉讓授予其貸款的合同書；及
- (b) 以代價121,400,000港元出售香港長華工業大廈地下B號單位的臨時買賣合約。

以上交易詳情已列載於本公司日期為二零一三年八月十五日的公告內。此等交易已於二零一三年十月十六日完成。

資產抵押及或然負債

於二零一三年十二月三十一日，大部份借款乃作一般交易與投資之用途，借款水平乃取決於交易水平及投資活動。借貸由本集團之若干資產作抵押，本集團的資產抵押之詳情載於財務報表附註45。

本集團的或然負債之詳情載於財務報表附註44。

投資

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，可供出售金融資產由57,400,000港元增加至71,700,000港元及按公平值經損益入賬之金融資產由38,100,000港元增加至65,300,000港元。

僱員

於二零一三年十二月三十一日，本集團僱員總數為17,300人(二零一二年：14,700人)。截至二零一三年十二月三十一日止年度，僱員成本(包括董事酬金)約1,029,000,000港元(二零一二年(重列)：約783,700,000港元)。

除薪金以外，本集團向員工提供福利，例如醫療津貼、公積金及外間培訓課程津貼。僱員的表現通常作每年評審，而薪金的調整亦與市場看齊。個別僱員亦可按工作表現於年終獲取酌情的花紅。根據本公司採納之購股權計劃及股份獎勵計劃，僱員亦可獲授予購股權及股份獎勵。購股權計劃及股份獎勵計劃之詳情分別載列於財務報表附註41及40。

展望

貿易及製造

有鑒於美國經濟復甦的徵象，且其亦於本分部於二零一三年的收入增長中展現，管理層對二零一四年收入增長的展望正面。

主席報告及管理層討論及分析

本集團將繼續致力拓展我們的產品系列、擴大我們的顧客群，並與客戶洽談以使我們現時之成本能反映於產品價格上。在成本改善方面，本集團將繼續致力於確保其業務上各方面均符合成本效益。管理層相信此舉將為本分部賬本底線帶來正面的貢獻。為配合預期之增長，華盛玩具於本報告期間在東莞虎門鎮設立了新生產設施。雖然華盛玩具的新生產設施於其投產初段可能或已發生各種費用，管理層預期此新生產設施將對玩具生產業務帶來長期裨益。

鑒於本分部於本年度的收入增長令我們對美國經濟復甦的看法更堅定，及管理層有見西方國家的經濟復甦緩慢且未見穩定及市場對中國的高經濟增長率能否長期持續的關注而對來年工資和原材料成本之上漲及人民幣之升值幅度將較溫和的預期，本集團對其貿易及製造業分部表現持審慎樂觀的態度。

物業投資及發展

本集團持有一個於中國大陸超過513,000平方米及於香港超過279,000平方呎樓面面積之物業組合。在中國的投資物業大多位於優質地段，並提供強大的重新發展潛力。

源自中國之租金收入主要由位於南京的物業所產生。本集團之主要投資物業乃位於南京優質地段。座落於獅子橋(其為南京市中心鼓樓區的傳統步行／美食街)的物業乃其中部份隱藏的寶石。於現有租賃協議期滿時，該處店舖之租金極具上調的潛力。本集團亦看到一旦與地方政府就重新發展計劃達成協議時，該址發展成為大型購物商場之潛力量及價值。

本集團另持有一個位於南京雨花台的物業，佔地29,000平方米。此址現由現有租戶經營花卉批發市場。由於地段優質並鄰近地鐵站，此址極具日後重建發展的潛力。當時機來臨時，此址的潛力和價值將可充分發揮。

位於南京之物業與及天津之工業用地和增城之荔枝種植場為本集團提供重建開發的機會。本集團將繼續為其於中國之其他物業尋求重建開發的機遇，以為股東帶來最佳之回報。

於二零一三年一月十六日完成收購彩順之全部已發行股本後，本集團為其物業組合增添了一位於瀋陽的購物商場，名為星匯廣場。星匯廣場的招租現正進行中但比預期需時。管理層預計未完建築工程將於二零一四年上半年完成並已設定購物商場在二零一四年下半年開業的目標。此購物商場業務將拓闊本集團物業租賃業務的範疇並擴大其租金收入，從而以長遠計提供一項穩定的收入現金流來源。

管理層預期物業投資及發展分部所帶來的收入及貢獻將繼續增長，並成為本集團其中一個主要可持續且穩定的收入來源。同時，本集團將繼續減持其於香港的非核心投資物業以重新分配更多的資源予中國內地的項目。

農林業務

本集團現於中國多個主要省份長期承租了約523,000畝林地、農地、魚塘及湖面，並集中種植水果及農作物（例如蘋果、荔枝、冬棗、桃、梨及玉米）及養殖禽畜（例如豬隻）以作銷售。本集團將繼續探索種植其他高毛利品種的機會，並於合意的機遇出現時策略性地透過新土地租賃拓展其組合佔地面積。

隨著於此行業的經驗累積，管理層將繼續致力於成本控制及高效率的資源運用以抑控成本並展現農林業分部的投資的全部潛能。

致謝

承蒙客戶及各股東鼎力支持，以及全體員工努力工作及竭誠服務，本人謹代表董事會致以衷心謝意。

主席
吳鴻生

香港，二零一四年三月二十五日

* 僅供識別

董事履歷

執行董事

吳鴻生先生，64歲，為本公司執行董事兼主席及執行委員會成員。吳先生積極參與制訂本集團的整體企業政策、策略規劃及業務發展。吳先生亦擔任南華金融控股有限公司（「南華金融」）、South China Holdings Limited南華集團有限公司*（「南華集團」）及南華置地有限公司（「南華置地」）之執行董事兼主席。彼持有英國蘭卡斯特大學市場學碩士學位，並且是英國特許管理會計師公會資深會員。吳先生於一九九二年六月二十四日獲委任為本公司董事。彼為本公司非執行董事吳旭茱女士及執行董事吳旭峰先生之父親，及若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東之董事。

張賽娥女士，60歲，為本公司之執行董事、副主席、行政總裁及執行委員會成員。彼亦為南華金融之執行董事兼副主席、南華集團及南華置地之執行董事。彼持有美國伊利諾州大學之工商管理碩士學位。張女士為中國人民政治協商會議全國委員會委員。張女士於一九九二年六月二十四日獲委任為本公司之董事。彼為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東之董事。

Richard Howard Gorges先生，70歲，為本公司之執行董事、副主席及執行委員會成員。彼亦為南華金融之執行董事兼副主席，以及南華集團及南華置地之執行董事。彼持有英國劍橋大學之法律碩士學位。Gorges先生於一九九二年六月二十四日獲委任為本公司之董事。彼為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東之董事。

吳旭峰先生，33歲，為本公司之執行董事及執行委員會成員。彼亦為南華集團及南華置地之執行董事。吳先生持有英國倫敦大學倫敦英皇書院法律學士學位及為英國特許管理會計師公會會員。彼亦為中國人民政治協商會議南京市委員會委員。吳先生於二零零二年六月十七日獲委任為本公司之董事。彼為本公司主席吳鴻生先生之兒子及為本公司非執行董事吳旭茱女士之胞弟。

羅裕群先生，64歲，為本公司之執行董事、首席財務總監、執行委員會成員及公司秘書，亦為南華集團之首席財務總監。彼亦為南華置地之執行董事。羅先生自二零零七年起出任專業管理會計師公會會長。於此前羅先生曾擔任多個不同的職位，包括於二零零七年十二月至二零一三年十二月擔任廣州汽車集團股份有限公司之獨立非執行董事及審計委員會主席、於二零零六年四月至二零一一年一月擔任卓越管理顧問國際有限公司之董事總經理、於一九九七年六月至二零零六年四月擔任嘉華建材有限公司之財務總監（負責財務及會計、法律、資訊科技以及庫務範疇）、於一九九六年七月至一九九七年六月擔任楊國琦財務管理顧問國際有限公司之董事總經理（負責市場營銷、業務發展以及海外諮詢項目）及於一九九零年十一月至一九九五年三月擔任Winning Management Company Limited（一家香港房地產控股及投資集團）之助理總經理（負責財務、會計及行政）。羅先生亦於二零零六／二零零七年度出任英國特許管理會計師公會香港分會會長及於二零零三年至二零零七年出任該會轄下之企業管治委員會主席。彼亦為英國特許管理會計師公會資深會員、英格蘭及威爾士特許會計師公會會員、英國國際會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、香港註冊財務策劃師協會資深會員及香港稅務學會資深會員。羅先生於二零一二年十二月十日獲委任為本公司之董事。

非執行董事

吳旭萊女士，35歲，為本公司、南華集團及南華置地之非執行董事，及南華傳媒有限公司的行政總裁。彼持有英國倫敦大學倫敦英皇書院法律學士學位及於二零零六年取得香港大律師執業資格。吳女士為英國特許管理會計師公會會員及中國人民政治協商會議天津市委員會委員。吳女士於二零零二年六月十七日獲委任為本公司之執行董事及由二零零五年七月一日起調任為非執行董事。彼為本公司主席吳鴻生先生之女兒及本公司執行董事吳旭峰先生之胞姊。

獨立非執行董事

趙善真先生，66歲，為本公司之獨立非執行董事，以及審核委員會及薪酬及提名委員會之成員。彼於報業及傳媒業具有超過三十年之經驗。趙先生於二零零一年八月二十日獲委任為本公司之獨立非執行董事。

謝黃小燕女士，56歲，為本公司之獨立非執行董事，以及薪酬及提名委員會之主席及審核委員會之成員。彼亦為南華集團及南華金融之獨立非執行董事。謝女士為香港鮮花零售業協會主席、職業訓練局青年花藝技能競賽召集人、僱員再培訓局環境服務業技術顧問、香港花卉展覽評判團成員及於二零零九年獲頒發中國百名傑出女企業家獎。謝女士持有加拿大安大略省西安大學理科學士學位。謝女士於二零零四年十月十九日獲委任為本公司之獨立非執行董事。

李遠瑜女士，44歲，為本公司之獨立非執行董事、審核委員會之主席及薪酬及提名委員會之成員。李女士亦為香港鄭鄭會計師事務所有限公司之董事。彼於一九九四年取得澳洲Monash University之會計學位，並於一九九七年被認可為澳洲註冊會計師及於一九九八年被認可為香港執業會計師。彼為香港稅務學會之資深會員。李女士於二零零四年九月二十八日獲委任為本公司之獨立非執行董事。

葉迪奇先生•太平紳士，67歲，為本公司之獨立非執行董事及審核委員會及薪酬及提名委員會成員。彼亦為新鴻基地產發展有限公司(「新鴻基地產」)之獨立非執行董事、中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事及DSG International (Thailand) Public Company Limited(一間於泰國交易所上市之公司)之獨立非執行董事。葉先生於一九六五年在香港加入香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐銀行」)，曾駐倫敦、香港、三藩市及中國大陸，並具不同分部之工作經驗。葉先生曾在滙豐銀行多個部門工作，包括貿易服務、企業銀行服務、集團諮詢服務及區域培訓等。在擔任中國業務總裁之前，彼亦曾服務於個人銀行業務，工作覆蓋市場推廣、信用卡產品、客戶服務及銷售，負責香港之個人銀行業務。於二零零三年一月至二零零五年四月期間，葉先生被派往上海出任中國業務總裁。期間，彼亦於中國擔任上海銀行、中國平安保險及平安銀行之董事。葉先生於二零零五年四月出任滙豐銀行總經理，直至於二零一二年六月三十日退休。彼亦於二零零五年四月起出任交通銀行股份有限公司之副行長並於二零一二年七月一日起辭任該職務。

董事履歷

葉先生於二零一二年七月加入國際金融協會擔任亞太區首席代表。彼亦為羅兵咸永道會計師事務所之中國顧問及Chartered Institute of Bankers, London (倫敦銀行特許協會*)之會員。葉先生獲香港財務策劃師學會頒授Certified Financial Planner (認可財務策劃師*)資格及獲香港銀行學會認可為專業財富管理師。葉先生於香港接受教育，取得香港大學工商管理碩士學位。由於葉先生對香港銀行業和社區事業作出之傑出貢獻，彼於一九八四年獲選香港十大傑出青年。於一九八四年，葉先生獲英國政府頒發MBE大英帝國勳章。於一九九九年，彼於香港獲太平紳士稱號。於二零零零年，彼獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。於二零一三年六月，彼再次獲委任為中華人民共和國全國政協上海市委員會委員。

葉先生積極參與香港地區社團及青年活動，並為多個服務團體(如聯合國兒童基金會及香港航空青年團)之成員。葉先生於二零一二年十二月十日獲委任為本公司之獨立非執行董事。

梁家棟博士，64歲，為本公司之獨立非執行董事。彼亦為南華置地之獨立非執行董事。梁博士曾於香港政府地政署及多家知名上市房地產發展商如香港置地、希慎興業有限公司、麗新發展有限公司及菱電發展有限公司，以及卓德測計師行有限公司(一家於香港有名的測量師行)任職，於房地產界及酒店行業擁有超過三十五年經驗。彼為置業行房地產顧問國際有限公司之創辦人及置業行集團公司之董事長。

梁博士擁有Empresarial University (安培純澳大學*)工商管理博士學位、香港理工大學國際房地產理學碩士學位(成績優異)及香港中文大學崇基書院社會科學榮譽學士學位。

梁博士乃香港註冊產業測量師、香港測量師學會資深會員、The Royal Institution of Chartered Surveyors (英國皇家特許測量師學會*)資深會員及香港地產行政師學會資深會員。彼為香港地產行政師學會創會主席及前會長、香港房屋協會監事會、提名委員會及審核委員會之委員、香港特別行政區政府發展局規劃地政科上訴審裁團成員、香港房地產協會前副會長及理事、香港專業及資深行政人員協會副秘書長、香港中文大學工商管理學會榮譽顧問及榮譽導師、澳門科技大學可持續發展研究所學術顧問、英國皇家特許測量師學會(香港分會)專業評核委員會導師、上海交通大學海外教育學院客座教授、上海市徐匯區政協委員、廣西崇左市政協委員、上海海外聯誼會理事、上海市徐匯海外聯誼會理事、桂港青年交流促進會名譽會長及香港廣西崇左市同鄉聯誼會名譽會長。梁博士亦於香港測量師學會有多項職務，包括專業發展委員會、教育委員會、CEPA委員會、社會公益委員會及公共及社會事務委員會委員，並為規劃及發展組評審專家及主席。梁博士於二零一二年十二月十日獲委任為本公司之獨立非執行董事。

劉勵超先生，63歲，為本公司之獨立非執行董事。彼亦為南華置地之獨立非執行董事。劉先生擁有超過三十五年為香港特別行政區政府（「香港特區政府」）及前任政府多個政策局和部門服務之經驗，範圍橫跨香港對外貿易及工業政策、多邊貿易談判、公務員培訓和發展、地方行政及社區發展。劉先生擔任香港特區政府食物及衛生局之顧問（私家醫院投標評審）。於一九九七年，劉先生獲委任為香港特區政府規劃環境地政局副局長（規劃及地政），並參與制定土地規劃、使用和行政之政策及立法。其後，劉先生獲委任為香港特區政府中央政策組之副首席顧問及署理首席顧問，負責行政長官施政報告之編製和政策研究。於二零零二年，劉先生獲委任為香港特區政府地政總署署長，負責監察政府土地之管理、收購及出售政府土地以及房地產完成開發前出售之政策之執行。彼於二零零七年六月退休離任地政總署署長一職。

劉先生畢業於香港大學，擁有社會科學學士（榮譽）學士學位。彼於二零零七年獲頒授銀紫荊星章，以表揚其竭誠為香港特區政府及香港社會之服務，尤其於規劃和土地方面。彼目前為香港鄉郊基金會董事、香港集思會顧問、香港專業及資深行政人員協會副會長、香港房屋協會審核委員會委員、市區重建局土地安置及補償委員會委員、香港大學政治及公共行政部公共行政諮詢委員會委員、中國國情研習促進會資深顧問及建造及工程專業發展中心名譽顧問。劉先生於二零一三年三月三日獲委任為本公司之獨立非執行董事。

* 僅供識別

董事報告

本公司之董事（「董事」）提呈董事報告及截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司。其主要附屬公司從事玩具、鞋類、電子玩具及皮革製品之製造和貿易、物業投資及發展以及農林業務。

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業績與本公司及本集團於該日期之財務狀況詳載於本年報第31至133頁。

董事會不建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一二年：無）。

財務摘要

本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益摘要載於本年報第138頁，此摘要乃摘錄自經審核財務報表並經重列／重新分類（如適用），此摘要並不構成經審核財務報表部份。

物業、機器及設備、投資物業及在建投資物業以及列為持作出售的非流動資產

本集團之物業、機器及設備、投資物業及在建投資物業以及列為持作出售的非流動資產於本年度內之變動詳情分別載於財務報表附註14、15及32內。本集團之投資物業及在建投資物業及列為持作出售的非流動資產之詳情載於本年報第139至144頁。

股本

本公司之股份、購股權、股份獎勵及可贖回可換股優先股於年內之變動詳情分別載於財務報表附註40及41內。

優先購買權

根據本公司之組織章程細則（「章程細則」）或開曼群島之法例，並無有關優先購買權之規定。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一三年十二月三十一日止，本公司之僱員股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）受託人按該計劃之規則及委託書之條款，以總代價約2,986,000港元購買合共3,912,000股本公司股份。除此之外，於年內本公司並無贖回其於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之股份，而本公司及其任何附屬公司概無購買或出售該等股份。

儲備

本年度內，本公司及本集團之儲備之變動詳情分別載於財務報表附註42及綜合股本權益變動表內。

可分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，根據開曼群島公司法第22章(經綜合及修訂之1961年法律三)計算本公司之可供分派儲備為825,550,000港元。

董事

於本年內及截至本報告日期止之董事如下：

執行董事：

吳鴻生(主席)
張賽娥(副主席及行政總裁)
Richard Howard Gorges(副主席)
吳旭峰
羅裕群
楊光(於二零一三年九月二十日辭任)

非執行董事：

吳旭茱

獨立非執行董事：

趙善真
謝黃小燕
李遠瑜
葉廸奇
梁家棟
劉勵超(於二零一三年三月三日獲委任)

根據章程細則第116條，吳旭峰先生、吳旭茱女士、趙善真先生及李遠瑜女士將於本公司應屆股東週年大會上輪值告退，並合符資格膺選連任。除上文所披露者外，餘下的其他董事將繼續留任。

確認獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條就其獨立性發出之年度確認書，包括趙善真先生、謝黃小燕女士、李遠瑜女士、葉廸奇先生、太平紳士、梁家棟博士確認截至二零一三年十二月三十一日止年度符合有關要求，以及劉勵超先生確認於二零一三年三月三日至二零一三年十二月三十一日期間符合有關要求。於本報告日期，本公司仍認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事履歷

董事之履歷詳情刊載於本年報第9至第12頁。

董事服務合約

於應屆股東週年大會上擬重選連任之董事，概無與本公司訂下不可於一年內在免付賠償之情況下(法定賠償除外)由本公司終止之服務合約。

董事報告

董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、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，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章《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根據證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊(「董事及主要行政人員權益之登記冊」)所記載，或根據載於上市規則附錄十之《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：

(a) 本公司

(i) 股份之好倉

董事姓名	身份	普通股 股份數目	普通股 股份總數目	持股量約佔 總發行普通股 之百分比
吳鴻生 (「吳先生」)	實益擁有人 配偶之權益 受控制法團之權益	185,706,917 53,500,000 1,644,076,912 (附註(a))	1,883,283,829	63.01%
吳旭峰	實益擁有人	162,944,000	162,944,000	5.45%
吳旭茱	實益擁有人	68,280,000	68,280,000	2.28%
羅裕群 (「羅先生」)	實益擁有人	432,000 (附註(b))	432,000	0.01%

(ii) 相關股份之好倉

董事姓名	身份	相關普通股 數目	持股量約佔 總發行普通股 之百分比
張賽娥 (「張女士」)	實益擁有人	26,000,000 (附註(c))	0.87%
吳旭峰	實益擁有人	26,000,000 (附註(c))	0.87%
羅先生	實益擁有人	2,088,000 (附註(d))	0.10%

(b) 相關法團**股份之好倉**

盈景豐有限公司(「盈景豐」)(附註(e))

董事姓名	身份	普通股 股份數目	持股量約佔 總發行之普通股 之百分比
吳先生	受控制法團之權益	30	30%

附註：

- (a) 由吳先生透過受控制法團持有之1,644,076,912股本公司之股份包括由Fung Shing Group Limited(「Fung Shing」)持有之489,866,418股股份、Parkfield Holdings Limited(「Parkfield」)持有之465,933,710股股份、盈麗投資有限公司(「盈麗」)持有之310,019,381股股份、Bannock Investment Limited(「Bannock」)持有之293,515,649股股份、Ronastar Investments Limited(「Ronastar」)持有之20,613,338股股份及世統投資有限公司(「世統」)持有之64,128,416股股份。Parkfield、Fung Shing及Ronastar概由吳先生全資擁有。吳先生透過South China Holdings Limited南華集團有限公司*(「南華集團」)(吳先生持有73.72%權益)間接持有世統；Bannock為盈麗之全資附屬公司，而盈麗則由吳先生擁有60%、Richard Howard Gorges先生(「Gorges先生」)擁有20%及張女士擁有20%權益。故此，吳先生被視為持有由世統所持有之64,128,416股股份，及由Bannock和盈麗持有，合共603,535,030股股份之權益。
- (b) 羅先生持有之432,000股本公司股份為根據股份獎勵計劃獲授予之獎勵股份。羅先生於二零一一年四月十三日及二零一一年七月十九日分別獲授予216,000股及216,000股本公司股份，該等獎勵股份已分別於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日歸屬。
- (c) 詳情請參閱財務報表附註41「購股權計劃」一節。
- (d) 羅先生持有之2,088,000股本公司相關股份為根據股份獎勵計劃獲授予之獎勵股份。羅先生分別於二零一二年三月三十日及二零一三年三月二十八日獲授予520,000股及1,568,000股本公司股份，歸屬日期由二零一四年十二月三十一日至二零一五年十二月三十一日不等。
- (e) 盈景豐為本公司之70%附屬公司。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有於董事及主要行政人員權益之登記冊所記載，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

本集團董事、僱員及根據有關購股權計劃所描述之參與人士，有資格參與本公司之購股權計劃。本公司之購股權計劃及已授出購股權之詳情載列於財務報表附註41內。部分董事有資格參與本公司之購股權計劃。本公司授予董事的購股權詳情載於本報告之「董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節內。

董事報告

僱員股份獎勵計劃

為表彰本集團若干僱員之貢獻，給予他們獎勵使彼繼續留任及吸引合適的人才以配合本集團之持續經營和發展，本公司於二零一一年三月十八日採納股份獎勵計劃。根據股份獎勵計劃中適用之條款及條件，一筆不多於60,000,000港元之款項將用於從市場上購買本公司及／或南華置地有限公司（「南華置地」）之股份；該等股份將由受託人替本集團入選僱員託管。入選僱員及用於購買獎勵股份之相關獎勵總值將由董事會不時按其絕對酌情權而決定。股份獎勵計劃之詳情載列於財務報表附註40內。

董事認購股份或債券之權利

除上文「購股權計劃」所披露者外，於本年度內任何時間，本公司、或任何其控股公司、同系附屬公司或附屬公司概無訂立任何安排，使董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益，董事或主要行政人員或彼等配偶或未滿十八歲之子女亦概無獲授予任何權利認購本公司或任何其他法人團體之證券或債券或曾行使任何該等權利。

退休金計劃

本集團之退休金計劃詳情載於財務報表附註2.4。

董事於重要合約之權益

本集團與本公司一名董事擁有實益權益之其他公司於本年度內交易詳情載列於財務報告附註48及本報告「關連及持續關連交易」一節內。

除上文所披露者外，於本年底或本年度內任何時間，本公司、任何其控股公司或任何其附屬公司及同系附屬公司概無作為與本集團業務有關的重要合約之參與方，使董事於該重要合約中擁有直接或間接的重大權益。

管理合約

於本年度內，概無訂立或存在有關與本公司之整體或任何重要部份業務之管理及行政合約。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊（「主要股東權益之登記冊」）所記載，以下人士／法團（董事或本公司主要行政人員外）於本公司股份及相關股份中擁有之權益及淡倉：

股份之好倉

股東姓名	身份	普通股 股份數目	持股量約佔 總發行普通股 之百分比
盈麗	實益擁有人及 受控制法團之權益	603,535,030 (附註(a))	20.19%
Bannock	實益擁有人	293,515,649 (附註(a))	9.82%
Parkfield	實益擁有人	465,933,710	15.59%
Fung Shing	實益擁有人	489,866,418	16.39%
吳麗琼 (「吳女士」)	實益擁有人及 配偶之權益	1,883,283,829 (附註(b))	63.01%

附註：

- (a) Bannock為盈麗之全資附屬公司。盈麗持有之603,535,030股本公司之股份包括由Bannock直接持有之293,515,649股股份。
- (b) 吳女士實益持有53,500,000股本公司股份為本公司主席及執行董事吳先生之配偶。根據證券及期貨條例，吳女士被視作擁有於上文「董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節所披露，分別由吳先生實益持有之185,706,917股股份及透過受控制法團持有之1,644,076,912股股份。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，概無任何人士或法團（董事或本公司主要行政人員除外，彼等之權益載於上文「董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節）於本公司之股份及相關股份中擁有按主要股東權益之登記冊所記載之任何權益淡倉。

董事於競爭性業務之權益

吳先生為南華集團及南華置地之執行董事及控股股東。

張女士及Gorges先生皆為南華集團及南華置地之執行董事，並與吳先生聯合持有若干南華集團及南華置地之公司權益。

吳旭峰先生為南華集團及南華置地之執行董事，並持有南華置地若干權益；而吳旭茱女士為南華集團及南華置地之非執行董事。

南華集團及南華置地之若干附屬公司從物業投資及發展業務，其可能與本集團之業務構成競爭。據此，吳先生、張女士、Gorges先生、吳旭峰先生及吳旭茱女士各自被視為於該等與本集團具競爭性的業務中擁有權益。

董事認為本公司可獨立於南華集團及南華置地，並按公平原則營運其業務，因為三家上市集團之間並沒有直接之競爭。

董事報告

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，各董事或任何其各自之聯繫人概無於與本集團業務構成或可能構成任何競爭或與本集團之利益構成或可能構成任何衝突之任何業務中擁有任何權益。

董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自最近刊發之中期業績報告至本年報日期，董事按上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段規定披露資料的變動如下：

羅先生於廣州汽車集團股份有限公司之股東大會退任該公司之獨立非執行董事，自二零一三年十二月十六日起生效。

足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑所得之資料及據董事所知，本公司於本年報刊發日一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

企業管治守則

本公司遵守上市規則附錄十四《企業管治守則》之詳情載於本年報第23頁至28頁。

證券交易標準守則

本公司遵守標準守則之詳情載於本年報第24頁。

關連及持續關連交易

年內本集團於日常業務過程中進行之重大關連人士交易載於財務報表附註48。

關連交易

於年內，本集團進行了下列關連交易，詳情已根據上市規則第14A章之要求作出披露：

根據南華置地附屬公司Crystal Hub Limited（「Crystal Hub」）與本公司附屬公司順龍有限公司（「順龍」）簽訂，日期為二零一二年七月四日之買賣協議書（「買賣協議書」），Crystal Hub及順龍同意按二零一二年九月二十五日簽訂的買賣協議書及其有關補充協議之條款出售及購買Splendor Sheen Limited的所有權益（「該交易」），經調整的總代價約為1,589,000,000港元。該等交易詳情分別載於本公司於二零一二年七月十二日及二零一二年十月十九日刊載的公告內。一如本公司於二零一三年一月十七日列載的公告所述，該交易已於二零一三年一月十六日完成。

截至二零一三年十二月三十一日，吳先生為本公司之主席、執行董事及主要股東，彼透過受控制法團持有67.05%南華置地之權益。

持續關連交易

於年內，本集團進行了下列持續關連交易，詳情已根據上市規則第14A章之要求作出披露：

- (1) 於二零一三年六月二十五日，日期為二零一一年五月三十一日之租賃協議由本公司之間接全資附屬公司Cophorne Holdings Corp. (「Cophorne」) (作為業主) 與由吳先生之間接全資擁有之Jessicacode Management Limited (「Jessicacode」) (作為租客) 簽訂一份租賃協議更新，以承租位於香港柴灣豐業街五號華盛中心三樓C室之物業。租金為每月27,385港元，租約為期兩年，由二零一三年七月一日至二零一五年六月三十日止。上述交易之詳情已於本公司日期為二零一三年六月二十五日之公告內披露。
- (2) 於二零一一年十二月二十九日，日期為二零零九年十二月十五日之租賃協議由本公司之間接全資附屬公司Cophorne (作為業主) 與由吳先生之間接全資擁有之南華傳媒管理有限公司 (作為租客) 簽訂一份租賃協議更新，以承租位於香港柴灣豐業街5號華盛中心三樓A室、B室及D室，四樓A室、B室、C室及D室及十二樓A室、B室、C室及D室之物業，連同12A、12B、13A及13B號停車場車位，租約為期兩年，由二零一二年一月一日至二零一三年十二月三十一日止，以每月租金總額於首年為246,259.70港元及次年為257,155.50港元。上述交易之詳情已於本公司日期為二零一一年十二月二十九日之公告內披露。
- (3) 於二零一一年十二月十二日，日期為二零零九年十二月十五日之租賃協議由本公司之間接全資附屬公司帝港有限公司 (作為業主) 與南華集團之間接全資附屬公司香港四海旅行社有限公司 (「四海旅行社」) (作為租客) 簽訂一份租賃協議更新，以承租位於香港德輔道中25，27及27A號安樂園大廈一樓之物業，租金為每月110,120港元及日期為二零零九年十二月十五日之租賃協議，由本公司之間接全資附屬公司采龍投資有限公司 (作為業主) 與四海旅行社 (作為租客)，以承租位於香港德輔道中25，27及27A號安樂園大廈二樓之物業，租金為每月101,460港元，租約為期兩年，由二零一二年一月一日至二零一三年十二月三十一日止。上述交易之詳情已於本公司日期為二零一一年十二月十二日之公告內披露。
- (4) 於二零一一年五月三十一日，本公司之間接全資附屬公司Cophorne (作為業主) 與由吳先生之間接全資擁有之Jessicacode (作為租客) 簽訂一份租賃協議，以承租位於香港柴灣豐業街五號華盛中心三樓C室之物業。租金為每月27,385港元，租約為期兩年，由二零一一年七月一日至二零一三年六月三十日止。上述交易之詳情已於本公司日期為二零一一年五月三十一日之公告內披露。

截至二零一三年十二月三十一日，吳先生為本公司之主席、執行董事及主要股東，彼透過受控制法團持有73.72%南華集團之權益。

本集團其中一項主要業務為物業投資，上述租約為本集團提供穩定的租金收益。

本公司之獨立非執行董事已審核上列持續關連交易，並確認該等交易：

- (1) 屬本公司之日常業務；
- (2) 按照一般商務條款進行；及
- (3) 根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東之整體利益。

董事報告

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會頒佈的《香港核證工作準則》第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.38條發出無保留意見函件，而該函件載有核數師對有關本集團上述披露的持續關連交易的發現及結論。

審核委員會

本公司已設立審核委員會，並根據上市規則以書面制訂其職權範圍。審核委員會現由四名獨立非執行董事（即李遠瑜女士（委員會主席）、趙善真先生、謝黃小燕女士及葉廸奇先生•太平紳士）組成。

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年業績已由審核委員會審閱而審核委員會認為，該等業績已遵照適用會計準則及規定編制，並已作出充分披露。

主要客戶及供應商

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本集團五名最大客戶佔總銷售額71.1%，當中最大客戶佔總銷售額37.5%。本集團五名最大供應商佔總採購額16.6%，當中最大供應商佔總採購額4.7%。

概無董事或彼等各自之聯繫人或任何股東（根據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上）於本集團五大客戶或供應商中擁有重大權益。

報告日後事項

本公司於二零一四年二月十八日公告，本公司之間接全資附屬公司Perennial Success Limited（「Perennial Success」）與南華置地之直接全資附屬公司Crystal Hub於二零一四年二月十七日訂立協議書，據此，Perennial Success已有條件同意收購及Crystal Hub已有條件同意出售Elite Empire Investments Limited（一間南華置地之間接全資附屬公司以其一間全資附屬公司持有一位於中國瀋陽的物業發展項目之權益）已發行股本之40%，代價為600,000,000港元。上述交易之詳情分別列載於本公司日期為二零一四年二月十八日的公告及日期為二零一四年三月十九日的通函內。

核數師

安永會計師事務所將於本公司應屆股東週年大會上輪值告退，惟彼符合資格，願膺選連任。

代表董事會

吳鴻生

主席

香港，二零一四年三月二十五日

企業管治報告

本公司致力豎立良好的企業管治常規及程序，有關的企業管治原則強調給予股東問責及透明度，對企業管治原則作出定期檢討以遵守法則。

企業管治守則

本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治守則（「企業管治守則」）所載的所有守則條文。

董事會之組合及董事會常規

於二零一三年十二月三十一日，董事會由十二名董事組成，包括一名主席（吳鴻生先生）、一名副主席兼行政總裁（張賽娥女士）、一名副主席，三者皆為執行董事；另外兩名執行董事、一名非執行董事及六名獨立非執行董事。董事會不少於三分之一成員為獨立非執行董事。關於彼等之履歷及彼此間關係之詳情載於本年報第9至第12頁之董事履歷中。

本公司會定期對董事會之組合作出檢討，確保其於技能及經驗方面均達致適切本集團業務所需之平衡。此外，董事會在執行董事及非執行董事人數比例上亦力求均衡，以確保其獨立性及有效管理。本公司亦符合上市規則之有關規定，最少一位獨立非執行董事具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。

董事之委任乃由薪酬及提名委員會建議，並由董事會根據委任新董事之正式書面程序及政策予以批准。當揀選董事候選人時，其技能、經驗、專長、可投放之時間及利益衝突均為主要因素。

本公司所有董事（包括非執行董事）須根據本公司之組織章程細則最少每三年輪值退任一次。

董事會共同負責制訂本集團之策略，並監督本集團業務及事務之管理工作。

本集團業務之日常營運和管理，包括（而不限於）策略之落實，已授權執行委員會負責，其成員包括所有執行董事。彼等定期向董事會匯報工作及業務上的決定。

本公司主席與行政總裁各有獨立職責及清楚列明。該等角色由不同人士擔任，藉此強化出任該等職位者之獨立性和問責性。凡屬關鍵和重要之決定，均須經過董事會會議充份討論。

就擬納入定期會議議程之任何事項，事前均向所有董事作出充份諮詢。主席已授權公司秘書擬訂每次董事會會議之議程。主席亦會在執行董事和公司秘書協助下，盡力確保全體董事均獲妥善匯報有關董事會會議上提出的事項，並已接收足夠和可靠的資訊。

於二零一三年董事會曾舉行四次會議：

	出席
執行董事	
吳鴻生(主席)	2/4
張賽娥(副主席及行政總裁)	4/4
Richard Howard Gorges(副主席)	4/4
吳旭峰	4/4
羅裕群	4/4
楊光(於二零一三年九月二十日辭任)	2/3
非執行董事	
吳旭榮	4/4
獨立非執行董事	
趙善真	4/4
謝黃小燕	4/4
李遠瑜	4/4
葉迪奇	4/4
梁家棟	4/4
劉勵超(於二零一三年三月三日獲委任)	4/4

召開董事會定期會議時董事均獲發最少十四日通知，會議文件在預定召開董事會或董事委員會會議日期前最少三日送呈董事。就其他董事會議，於實際環境可行下，董事獲發合理之通知。董事可親身出席會議，或依據本公司之組織章程細則，利用其他電子通訊方式參與會議。公司秘書確保已遵守有關程序及所有適用規則及規例。董事會及董事委員會會議之會議記錄由公司秘書保管，任何董事只要在任何時間並作出合理通知後，均有權查閱會議記錄。

董事有全權取閱本集團之資料，並認為有需要時可徵詢獨立專業意見。董事並不時收到由本公司發出董事在執行其職責時之法律及監管機構之修定。

證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載關於《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事進行證券交易的守則。此外，董事會亦就可能擁有關於本集團或其證券之內幕消息的相關僱員制訂類似指引。

經本公司作出特定查詢後，所有董事確認於截至二零一三年十二月三十一日止整個年度，彼等一直遵守標準守則內有關董事進行證券交易的標準。

內部監控

一套設計完善及有效的內部監控制度對保障本公司的資產、股東的投資、確保財務報告可靠性及符合上市規則有關方面之要求，確實甚為重要。因此，本公司已成立一個成員包括合資格會計師的小組(「內審組」)以進行本公司之內部審核工作。

企業管治報告

內審組會根據面對風險之評估從而定期制訂審核計劃，以確保審核工作按輪替基準涵蓋主要營運附屬公司之所有重要內審範圍，有關審核計劃須定期呈交審核委員會審閱。審核檢討之範圍及時間乃按風險評估而決定。

就管理層或審核委員會所確認需關注之範圍，內審組亦須不時進行特別審核工作。內審組與審核委員會已建立溝通渠道。

內審組會監督本集團內部監控程序及系統，並定期向審核委員會匯報發現及提供建議(如有)。本年度內，內審組已向審核委員會及董事會提呈內部監控報告審閱，就有關本集團對採購原料及付款控制作出檢討。

編制財務報表之責任

董事確認對編制本集團之財務報表負有責任及須確保本集團財務報表已遵照法定要求及適用會計準則而編制。

本公司核數師就其對本集團財務報表的申報責任的聲明，載於本年報第29及30頁的獨立核數師報告內。

核數師酬金

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司核數師收取的核數服務費用約為2,850,000港元及收取提供本公司之非核數服務費用約為6,000港元。非核數服務為審查及滙報本集團之持續關連交易。

董事持續專業發展

董事必須共同負上集體責任與時並進。每名新委任之董事將收到涵蓋本集團業務及上市公司董事法定及監管責任之簡介。

除了本公司就監管政策變化和管治發展提供最新資料外，亦鼓勵董事參與專業培訓及研討會，發展並更新其知識及技能。已制定一個培訓紀錄，以記錄董事所接受之培訓。

於二零一三年，各董事參與之培訓如下：

	培訓類別	
	出席研討會	閱讀資料 及修訂文件
執行董事		
吳鴻生(主席)		✓
張賽娥(副主席及行政總裁)		✓
Richard Howard Gorges(副主席)		✓
吳旭峰		✓
羅裕群	✓	✓
楊光(於二零一三年九月二十日辭任)		✓
非執行董事		
吳旭茱		✓
獨立非執行董事		
趙善真		✓
謝黃小燕	✓	✓
李遠瑜		✓
葉迪奇		✓
梁家棟		✓
劉勵超(於二零一三年三月三日獲委任)		✓

審核委員會

審核委員會由四名獨立非執行董事組成，分別為李遠瑜女士(委員會主席)、趙善真先生、謝黃小燕女士及葉迪奇先生•太平紳士。

根據審核委員會之職權範圍(其與企業管治守則所載者大致相同)，審核委員會之主要職責包括檢視本集團之財務申報制度及內部監控程序；審閱本集團之財務資料及本集團與核數師的關係。根據企業管治守則，審核委員會亦獲董事會授權，負責執行企業管治之職務。

審核委員會於二零一三年舉行三次會議，其中管理層之代表亦有出席審閱中期及年度業績，中期報告及年報，及其他財務、內部監控及企業管治事項。本集團之核數師亦有出席其中兩次會議。

	出席
李遠瑜	3/3
趙善真	3/3
謝黃小燕	3/3
葉迪奇	3/3

審核委員會已審閱本集團截至二零一三年十二月三十一日之全年業績、內部監控系統及企業管治政策。

企業管治報告

薪酬及提名委員會

薪酬及提名委員會執行企業管治守則內有關董事薪酬及提名之職務。該委員會由四名獨立非執行董事組成，分別為謝黃小燕女士(委員會主席)、趙善真先生、李遠瑜女士及葉迪奇先生•太平紳士。

根據薪酬及提名委員會之職權範圍(其與企業管治守則所載者大致相同)，薪酬及提名委員會之主要職責包括檢視董事會之架構及組成、甄選合資格之董事會候選人、及檢討各董事及高級管理層之薪酬，並就有關薪酬政策及結構向董事會作出建議。

薪酬及提名委員會於二零一三年舉行了一次會議，出席記錄載列如下：

	出席
謝黃小燕	1/1
趙善真	1/1
李遠瑜	1/1
葉迪奇	1/1

薪酬及提名委員會檢討了執行董事之薪酬政策，包括基本薪金、酌情業績花紅及其他酬金，乃根據執行董事個人技能、知識、於本公司事務之參與程度及工作表現，並參考本公司之業績和盈利，以及行業慣例而釐訂。董事袍金經股東於股東週年大會上批准。董事執行職務(包括出席董事會會議及委員會會議)時產生之實報實銷開支，均可獲得補償。

薪酬及提名委員會檢討董事會之架構、規模及組成、採納新董事委任之正式書面程序及政策、評估獨立非執行董事之獨立性，並向董事會建議委任及重任董事。

股東權益

透過本公司之企業通訊(包括中期報告及年報、公告及通函)、股東週年大會及其他股東大會，以及本公司網站披露向股東提供資訊。

本公司適時地向股東寄發中期報告、年報和通函，並將有關資訊載列於本公司之網站內。本公司之網站向股東提供有關本集團之企業資訊。

本公司為股東提供聯絡渠道，以便其查詢有關本公司事宜。股東亦可以透過有關渠道或直接向本公司股份過戶登記處 — 聯合證券登記有限公司查詢有關股份事宜。

本公司之股東週年大會讓董事與股東會面及溝通。本公司確保股東意見可傳送至董事會。股東週年大會之主席就每項獨立的事宜提出個別決議案。審核委員會和薪酬及提名委員會成員，以及外聘核數師亦出席股東週年大會以解答股東之提問。本公司不時檢討股東週年大會之會議程序，以確保符合良好之企業管治常規。股東週年大會通告於股東週年大會舉行前至少二十個工作天寄發予所有股東。各個決議案詳情及根據上市規則須提供之資料已載列於股東週年大會通函內。投票表決之結果會於股東週年大會舉行當日上載於本公司網站內。

任何一間認可結算所或兩名(或以上)持有本公司不少於十分之一已繳足股本股份之股東以書面形式向董事會或公司秘書要求召開本公司股東特別大會，並列明擬提呈股東考慮之決議案詳情。股東特別大會須於股東提出有關要求後三個月內召開。若董事會未能在收到有關要求後二十一天內提出召開有關會議，提出要求之股東或其任何持有逾二分之一股份投票權的股東可以召開有關會議，本公司將因董事會未能召開有關會議而導致提出該項要求之股東所須支付之合理費用退回有關股東。

董事於二零一三年六月四日之股東週年大會出席記錄載列如下：

執行董事

吳鴻生(主席)	✓
張賽娥(副主席及行政總裁)	✓
Richard Howard Gorges(副主席)	✓
吳旭峰	X
羅裕群	✓
楊光(於二零一三年九月二十日辭任)	X

非執行董事

吳旭榮	X
-----	---

獨立非執行董事

趙善真	X
謝黃小燕	✓
李遠瑜	✓
葉迪奇	✓
梁家棟	✓
劉勵超(於二零一三年三月三日獲委任)	✓

獨立核數師報告



致South China (China) Limited (南華(中國)有限公司*) 股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

我們已審核第31頁至133頁所載South China (China) Limited (南華(中國)有限公司*) (「貴公司」) 及其附屬公司 (統稱「貴集團」) 的綜合財務報表，當中包括於二零一三年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合股本權益變動表及綜合現金流量報表，以及主要會計政策概要及其他附註資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事的責任為根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製及真實與公允地呈列該等綜合財務報表，以及維護董事認為必要的有關內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是在實施審核工作的基礎上，對該等綜合財務報表發表意見。我們僅向全體股東報告，本報告不作其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

我們按照香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核工作。該等準則規定我們須遵守操守規定，並計劃及實施審核工作，以對綜合財務報表是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

審核工作涉及實施審核程序，以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露的審核憑證。選擇的審核程序取決於核數師的判斷，包括對由於欺詐或錯誤導致的綜合財務報表重大錯誤陳述風險的評估。在進行風險評估時，核數師考慮與綜合財務報表編製及真實與公允地呈列綜合財務報表相關的內部控制，以在不同情況下設計適當的審核程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審核工作還包括評價董事選用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充分恰當的審核憑證，為發表審核意見提供了基礎。

意見

我們認為，綜合財務報表已按照香港財務報告準則真實與公允地反映了 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所
執業會計師
香港中環添美道一號
中信大廈二十二樓

二零一四年三月二十五日

* 僅供識別

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 (重列)
收入	4及5	3,013,518	2,354,199
銷售成本		(2,630,038)	(2,048,978)
毛利		383,480	305,221
其他收入及收益淨額	5	52,015	29,285
投資物業公平值收益(包括在建投資物業及以列為 持作出售的非流動資產呈列的投資物業)		132,156	311,129
生物資產公平值虧損	20	(14,890)	(12,845)
按公平值經損益入賬之金融資產公平值收益/(虧損)		22,522	3,156
遠期外匯合約公平值收益		3,421	1,464
出售以列為持作出售的非流動資產呈列的一項投資物業收益		2,270	16
生物資產撤銷	20	(24,217)	(39,814)
銷售及分銷費用		(61,375)	(47,358)
行政費用		(379,292)	(351,088)
股份結算股份獎勵費用		(2,500)	(3,223)
財務費用	7	113,590	195,943
應佔聯營公司損益		(51,336)	(84,821)
一間聯營公司墊款減值	19	254,905	269,837
		(60)	(80)
除稅前溢利	6	317,099	380,879
所得稅開支	10	(33,481)	(36,053)
本年度溢利		283,618	344,826
應佔：			
本公司擁有人		285,604	329,070
非控股權益		(1,986)	15,756
		283,618	344,826
本公司普通股權持有人應佔每股盈利	13		
基本		9.7 港仙	11.1 港仙
攤薄		6.4 港仙	11.0 港仙

如本財務報表附註12內詳載，於截至二零一三年十二月三十一日止年度內並無已宣派或擬派股息。

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 (重列)
本年度溢利	283,618	344,826
其他全面收益／(虧損)		
於日後期間可能重分類至損益的其他全面收益／(虧損)：		
可供出售金融資產：		
公平值變動	15,997	11,415
於綜合損益表內之出售收益重新分類調整	(1,114)	—
	14,883	11,415
於註銷附屬公司時變現匯兌儲備之重新分類調整	1,227	—
折算境外業務之匯兌差額	122,242	(1,470)
應佔聯營公司之其他全面收益	435	—
年度扣除稅項後其他全面收益淨額	138,787	9,945
年度全面收益總額	422,405	354,771
應佔：		
本公司擁有人	404,405	338,650
非控股權益	18,000	16,121
	422,405	354,771

綜合財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	於二零一三年 十二月三十一日 千港元	於二零一二年 十二月三十一日 千港元 (重列)	於二零一二年 一月一日 千港元 (重列)
非流動資產				
物業、機器及設備	14	242,424	225,121	218,893
投資物業	15	1,765,795	1,726,378	1,648,393
在建投資物業	15	3,162,809	3,019,473	2,975,087
預付土地租賃款項	16	90,559	87,829	90,000
在建工程	17	127,770	116,326	84,711
於聯營公司投資	19	1,348,694	1,124,854	892,232
生物資產	20	123,962	137,784	155,625
可供出售金融資產	21	71,689	57,381	45,987
其他非流動資產		15,638	16,666	16,666
應收貿易賬款、預付款及按金	22	18,967	18,777	30,119
商譽	23	3,219	3,152	3,152
非流動資產總值		6,971,526	6,533,741	6,160,865
流動資產				
存貨	24	405,875	341,396	346,537
應收貿易賬款	25	272,180	185,958	252,657
預付款、按金及其他應收款項	26	128,324	311,765	223,888
按公平值經損益入賬之金融資產	27	65,271	38,089	26,885
遠期外匯合約	28	14,617	1,464	—
應收附屬公司之非控股股東	29	41,999	35,218	35,428
應收一聯屬方	30	78,000	78,000	78,000
可收回稅款		20,459	20,222	14,530
現金及銀行結存	31	391,744	255,837	430,272
列為持作出售的非流動資產	32	1,418,469	1,267,949	1,408,197
流動資產總值		1,867,538	1,765,373	1,740,187
流動負債				
應付貿易及票據款項	33	353,155	238,011	431,902
其他應付款項及應計費用	34	416,678	396,457	367,886
附息銀行借貸	35	991,136	1,046,148	750,114
應付附屬公司之一名非控股股東	36	23,438	21,390	21,390
應付稅款		36,334	35,462	40,860
流動負債總值		1,820,741	1,737,468	1,612,152
流動資產淨值		46,797	27,905	128,035
總資產減流動負債		7,018,323	6,561,646	6,288,900

綜合財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	於二零一三年 十二月三十一日 千港元	於二零一二年 十二月三十一日 千港元 (重列)	於二零一二年 一月一日 千港元 (重列)
非流動負債				
附息銀行借貸	35	1,314,925	748,791	649,281
附屬公司非控股股東墊款	37	33,047	31,851	31,851
應付一間聯營公司	19	105,948	116,579	140,724
其他非流動負債	38	89,742	89,628	90,410
遞延稅項負債	39	810,854	766,985	737,960
非流動負債總值		2,354,516	1,753,834	1,650,226
資產淨值		4,663,807	4,807,812	4,638,674
股本權益				
本公司擁有人應佔權益				
已發行股本	40	86,832	59,773	59,773
儲備	42(a)	4,093,219	3,912,945	3,760,173
非控股權益		4,180,051	3,972,718	3,819,946
股本權益總值		4,663,807	4,807,812	4,638,674

董事
張賽娥

董事
Richard Howard Gorges

綜合股本權益變動表

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																
	股本 — 普通股	股份 溢價	資本公積	股本贖回 儲備	合併儲備	土地及 樓宇重估 儲備	可供出售 金融資產 重估儲備	中國大陸 法定儲備	為股份 獎勵計劃 而持有 之股份	以股份 支付之僱員 酬金儲備*	商譽儲備	匯兌儲備	累計溢利	合計	非控股 權益	權益 總值
附註	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一二年一月一日																
之前呈報	59,773	6,724	33,389	223	(13,725)	68,040	27,798	10,965	(10,751)	53,921	(3,067)	166,489	2,283,364	2,683,143	117,567	2,800,710
共同控制之調整	—	—	—	—	396,098	—	—	—	—	—	—	73,403	667,302	1,136,803	701,161	1,837,964
經重列	59,773	6,724	33,389	223	382,373	68,040	27,798	10,965	(10,751)	53,921	(3,067)	239,892	2,950,666	3,819,946	818,728	4,638,674
本年度溢利(經重列)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	329,070	329,070	15,756	344,826
本年度其他全面收益：																
可供出售金融資產之公平值變動	21	—	—	—	—	—	11,415	—	—	—	—	—	—	11,415	—	11,415
折算境外業務之匯兌差額(經重列)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,835)	—	(1,835)	365	(1,470)
本年度全面收益總額(經重列)	—	—	—	—	—	—	11,415	—	—	—	—	(1,835)	329,070	338,650	16,121	354,771
將獲豁免的從共同控制賣方母公司借款增加 (經重列)	—	—	—	—	74,667	—	—	—	—	—	—	—	—	74,667	—	74,667
按合併會計法支付共同控制合併之代價按金 一間附屬公司之一名非控股股東注資	—	—	—	—	(249,438)	—	—	—	—	—	—	—	—	(249,438)	—	(249,438)
為股份獎勵計劃而購入之股份	40	—	—	—	—	—	—	—	(12,719)	—	—	—	—	(12,719)	—	(12,719)
股份獎勵計劃獎授股份歸屬	40	—	—	—	—	—	—	—	820	(820)	—	—	—	—	—	—
於沒收認股權時轉撥以股份支付僱員酬金儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,714)	—	—	2,714	—	—	—
確認以股份支付的股份結算酬金：股份獎勵	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,612	—	—	—	1,612	—	1,612
於二零一二年十二月三十一日(經重列)	59,773	6,724*	33,389*	223*	207,602*	68,040*	39,213*	10,965*	(22,650)*	51,999*	(3,067)*	238,057*	3,282,450*	3,972,718	835,094	4,807,812

綜合股本權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

附註	本公司擁有人應佔														非控 股東權益			
	股本		資本公積 金	股本贖回 儲備	合併儲備	土地及 樓宇重估 儲備	可供出售 金融資產 重估儲備	中國大陸 法定儲備	為股份 獎勵計劃 而持有 之股份	以股份 支付之僱員 酬金儲備*	商譽	匯兌儲備	累計溢利	合計				
	普通股 千港元	可贖回 優先股 千港元															股份溢價 千港元	千港元
於二零一三年一月一日 之前呈報 共同控制之調整**	59,773	—	6,724	33,389	223	(13,725)	68,040	39,213	10,965	(22,650)	51,999	(3,067)	164,186	2,604,754	2,999,824	124,925	3,124,749	
經重列	59,773	—	6,724	33,389	223	207,602	68,040	39,213	10,965	(22,650)	51,999	(3,067)	238,057	3,282,450	3,972,718	835,094	4,807,812	
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	285,604	285,604	(1,986)	283,618	
本年度其他全面收益：																		
於出售可供出售金融資產時變現可供出售 金融資產重估儲備之重新分類調整	5	—	—	—	—	—	—	(1,114)	—	—	—	—	—	—	—	(1,114)	(1,114)	
可供出售金融資產之公平值變動	21	—	—	—	—	—	—	15,997	—	—	—	—	—	—	—	15,997	15,997	
於註銷附屬公司時變現匯兌儲備之重新分類 調整	5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,227	—	—	1,227	—	1,227	
折算境外業務之匯兌差額		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	102,256	—	—	102,256	19,986	122,242	
應佔聯營公司之其他全面收益		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	435	—	—	435	—	435	
本年度全面收益總額		—	—	—	—	—	—	14,883	—	—	—	—	103,918	285,604	404,405	18,000	422,405	
發行可贖回可換股優先股**	408+2	—	35,414	973,891	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,009,305	—	1,009,305	
贖回可贖回可換股優先股	408+2	—	(8,355)	(219,773)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(238,128)	—	(238,128)	
將獲豁免的從共同控制方母公司借款增加		—	—	—	—	4,001	—	—	—	—	—	—	—	—	4,001	—	4,001	
按合併會計法視作收購非控股權益	18	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	36,302	333,036	369,338	(369,338)	—	
按合併會計法共同控制合併之代價餘額**		—	—	—	—	(1,339,867)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,339,867)	—	(1,339,867)	
就共同控制合併獲豁免的賣方借款 (之前為賣方母公司借款)**		—	—	—	474,766	(474,766)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
為股份獎勵計劃而購入之股份	40	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,986)	—	—	—	—	—	(2,986)	(2,986)	
股份獎勵計劃獎授股份歸屬	40	—	—	—	—	—	—	—	—	521	(521)	—	—	—	—	—	—	
於沒收認股權證時轉撥以股份支付之僱員酬金儲備		—	—	—	—	—	—	—	—	—	(651)	—	—	651	—	—	—	
確認以股份支付的股份結算酬金- 股份獎勵		—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,265	—	—	—	1,265	—	1,265	
於二零一三年十二月三十一日		59,773	27,059	750,842*	508,155*	223*	(1,603,030)*	68,040*	54,096*	10,965*	(25,115)*	52,092*	(3,067)*	378,277*	3,901,741*	4,180,051	483,756	4,663,807

合併儲備乃源於本集團於一九九二年之重組及於二零零七年收購若干同系附屬公司及於二零一一年及二零一三年收購若干最終由本公司主要股東控制的關連公司的同一控制下的業務合併。

本集團之累計溢利及匯兌儲備分別包括保留於聯營公司的1,319,999,000港元(二零一二年：1,096,594,000港元)及2,222,000港元(二零一二年：1,787,000港元)。

以股份支付之僱員酬金儲備含購股權儲備及股份獎勵儲備。

* 此等儲備賬項及為股份獎勵計劃而持有之股份組成綜合財務狀況表內綜合儲備4,093,219,000港元(二零一二年(重列)：3,912,945,000港元)。

** 共同控制合併之更多詳情載於附註2.1。

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 (重列)
經營活動現金流			
除稅前溢利		317,099	380,879
調整：			
財務費用	7	51,336	84,821
應佔聯營公司損益		(254,905)	(269,837)
利息收入	5	(4,522)	(6,000)
出售物業、機器及設備項目收益	5	(1,122)	(180)
出售以列為持作出售的非流動資產呈列的投資物業收益		(2,270)	(16)
出售一間附屬公司之收益	5	—	(200)
出售可供出售金融資產收益	5	(1,114)	—
出售其他非流動資產收益	5	(8,073)	—
出售經損益入賬之金融資產收益	5	(171)	—
出售生物資產虧損	5	719	—
註銷附屬公司虧損	5	1,227	—
撥回應付貿易賬款	5	—	(1,032)
撥回其他應付款項	5	(1,006)	(327)
投資物業公平值收益(包括在建投資物業及以列為 持作出售的非流動資產呈列的投資物業)		(132,156)	(311,129)
按公平值經損益入賬之金融資產公平值收益		(22,522)	(3,156)
遠期外匯合約公平值收益	6	(21,767)	(1,464)
生物資產公平值虧損	20	14,890	12,845
生物資產因收成而減少	6	955	722
股份結算股份獎勵費用	6	2,500	3,223
一間聯營公司墊款減值	19	60	80
應收貿易賬款撥備/(撥備撥回)淨額	5及6	1,858	(953)
可供出售金融資產減值	5	—	21
其他應收款項減值	6	2,947	3,667
存貨撥備/(撥備撥回)淨額	6	(8,573)	487
生物資產撇銷	20	24,217	39,814
折舊	6	44,842	40,735
預付土地租賃款項攤銷	6	23,657	17,096
		28,106	(9,904)
存貨(增加)/減少		(55,929)	5,787
應收貿易賬款(增加)/減少		(88,934)	78,992
預付款、按金及其他應收款項減少/(增加)		190,657	(104,360)
應付貿易及票據款項增加/(減少)		112,311	(192,893)
其他應付款項及應計費用增加		11,462	20,345
應付附屬公司之非控股股東款項淨額增加		(5,034)	216
支付職工提留備用金		(3,584)	(927)
經營活動產生/(所耗)之現金		189,055	(202,744)

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 (重列)
已付香港所得稅		(7,826)	(9,549)
已付中國企業所得稅		(10,194)	(8,776)
經營活動產生／(所耗)現金淨額		171,035	(221,069)
投資活動現金流			
購買物業、機器及設備項目	14	(52,052)	(28,306)
添置投資物業及在建投資物業	15(i)及(ii)	(24,736)	(4,371)
添置預付土地租賃款項	16	(45,919)	(30,861)
添置在建工程及其預付款		(6,344)	(45,470)
添置生物資產		(5,786)	(9,077)
購買按公平值經損益入賬之金融資產		(5,763)	(8,602)
一間聯營公司墊款		(60)	(80)
已收利息		4,522	6,000
出售按公平值經損益入賬之金融資產所得款項		524	—
出售以列為持作出售的非流動資產呈列的投資物業 所得款項淨額		115,270	2,937
出售一間附屬公司所得款項	43	121,400	28,000
出售可供出售金融資產及其他非流動資產所得款項		10,790	—
出售生物資產所得款項		6,194	—
結匯遠期外匯合約所得款項		8,614	—
出售物業、機器及設備項目所得款項		1,889	1,510
支付收購附屬公司的部分代價		(330,562)	(249,438)
一間聯營公司股息收入		31,500	37,215
投資活動所耗現金淨額		(170,519)	(300,543)

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 (重列)
融資活動現金流			
新增銀行貸款		2,129,940	1,017,344
償還銀行貸款		(1,738,458)	(659,971)
償還應付一間聯營公司款項		(12,900)	(26,099)
信託收據貸款增加		110,551	22,494
支付利息及其他借貸費用		(127,902)	(82,903)
受限制之銀行存款增加	31	(19,353)	—
贖回可贖回可換股優先股	40	(238,128)	—
以合併會計法記賬的共同控制合併賣方墊款 一間附屬公司之一名非控股股東注資		4,001	74,667
購入為股份獎勵計劃而持有之股份	40	(2,986)	(12,719)
融資活動所得現金淨額		104,765	333,058
現金及現金等值增加／(減少)淨額			
年初之現金及現金等值結餘		241,715	429,562
匯率變動影響淨額		2,972	707
年終之現金及現金等值結餘		349,968	241,715
現金及現金等值結餘分析			
現金及銀行結存	31	391,744	255,837
減：			
受限制之銀行存款	31	(19,353)	—
銀行透支	35	(22,423)	(14,122)
於現金流量表列載的現金及現金等值		349,968	241,715

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	18	3,368,843	1,823,545
流動資產			
其他應收款	26	2,738	743
按公平值經損益入賬之金融資產	27	28,386	16,808
遠期外匯合約	28	3,191	—
現金及銀行結存	31	20,154	543
流動資產總值		54,469	18,094
流動負債			
其他應付款項	34	6,482	2,662
付息銀行借貸	35	155,985	330,000
流動負債總值		162,467	332,662
流動負債淨值		(107,998)	(314,568)
總資產減流動負債		3,260,845	1,508,977
非流動負債			
付息銀行借貸	35	1,038,850	52,500
應付附屬公司	18	1,333,772	1,331,704
其他非流動負債	38	956	616
非流動負債總值		2,373,578	1,384,820
資產淨值		887,267	124,157
股本權益			
已發行股本	40	86,832	59,773
儲備	42(b)	800,435	64,384
股本權益總值		887,267	124,157

董事
張賽娥

董事
Richard Howard Gorges

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

1. 公司資料

本公司於開曼群島註冊成立，為一間獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。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。

本公司是一間投資控股公司。其主要附屬公司從事玩具、鞋類、電子玩具及皮革製品製造和貿易、物業投資及發展和農林業務。

2.1 編製基準

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「報告準則」）（包括香港財務報告準則、香港會計準則（「會計準則」）及有關詮釋）、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定編製。除投資物業（包括在建投資物業及以列為持作出售的非流動資產呈列的投資物業）、生物資產、若干可供出售金融資產，按公平值經損益入賬之金融資產及於股份獎勵計劃下已獎授股份（本公司股份除外）相關金融負債以公平值計量外，本財務報表乃按歷史成本基準編製。本財務報表以港元編製。除另行註明外，所有數值均以千港元整數呈列。

合併基準

本綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表以與本公司相同的報告期間及一致的會計政策編製。附屬公司的業績自收購日（即本集團取得控制權當日）起計入並至控制權終止日持續計入綜合財務報表內。

即使會導致非控股權益出現虧損結餘，損益及其他全面收益的各個組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有與本集團成員公司間交易有關的集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時全數抵銷。

倘事實及情況顯示以下附屬公司會計政策所述三項控制權元素中的一項或多項元素有變動，則本集團會重新評估其是否控制投資對象。於附屬公司擁有權益的變動（並無失去控制權）於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則會終止確認：(i) 該附屬公司之資產（包括商譽）及負債；(ii) 其任何非控股權益之賬面值；及(iii) 已計入權益的累計匯兌差額；並確認：(i) 已收代價的公平值；(ii) 任何被保留的投資之公平值；及(iii) 因而產生的盈餘或虧損計入損益。先前已於其他全面收益確認的本集團應佔成份，乃視乎情況按本集團倘直接出售相關資產或負債所要求的相同基準重分類為損益或累計溢利。

2.1 編製基準 (續)

共同控制合併

共同控制合併之業務收購按香港會計師公會發佈之會計指引五*共同控制合併的合併會計法*採用合併會計法記賬。收購所得資產及負債以其賬面值呈列，猶如本集團於合併實體受控於控股股東之首天或於導致該等資產或負債的交易發生當天(兩者中較遲者)已持有該等資產或發生該等負債。

於本公司公告日期為二零一三年一月十七日，本公司公佈其一間間接全資附屬公司向南華置地有限公司(「南華置地」)的一間直接全資附屬公司(「賣方」)收購彩順有限公司(「彩順」)全部已發行股本的交易(「收購交易」)其總代價為1,589,305,000港元，以現金580,000,000港元及發行可贖回可換股優先股價值1,009,305,000港元之總額給賣方並於二零一三年一月十六日完成。現金代價之249,438,000港元之部分於二零一二年結算，其餘之330,562,000港元於本年內結算。上述可贖回可換股優先股於交易完成時發行。賣方於完成日豁免彩順應付之474,766,000港元借款。該筆獲賣方豁免之金額已計入本集團之資本公積。彩順之主要資產為其一附屬公司所持有位於瀋陽的購物商場業務之權益。南華置地及本公司均最終受控於本公司之主要股東。該收購交易之詳情已分別於本公司日期為二零一二年七月十二日之公告及二零一二年十月十九日之通函內披露。

由於本公司及賣方最終均受前述主要股東(彼亦為本公司的一名董事)控制，因此該收購交易應被視為共同控制合併。一貫地應用本集團對共同控制合併的會計政策，此收購交易採用了香港會計師公會發佈之會計指引第五號*共同控制合併的合併會計法*(「會計指引五」)以合併會計法的原則記賬，猶如該收購交易於合併實體受控於主要股東之首天已發生。據此，從共同控制合併取得的資產及負債以其賬面值列賬，猶如本集團於合併實體受控於主要股東之首天或於導致該等資產或負債的交易發生當天(兩者中較遲者)已持有該等資產或發生該等負債。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.1 編製基準 (續)

共同控制合併 (續)

按會計指引五，本集團財務報表之比較數字已經重列以包括彩順及其附屬公司（統稱「彩順集團」）之財務報表項目。收購交易對於比較財務報表之影響及因而被重列的項目摘錄於下表：

(a) 收購交易對於二零一二年一月一日綜合財務狀況表之影響

	之前呈報 千港元	收購彩順集團 合併會計的影響 千港元	經重列 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	214,017	4,876	218,893
在建投資物業	—	2,975,087	2,975,087
其他 [^]	2,966,885	—	2,966,885
非流動資產總值	3,180,902	2,979,963	6,160,865
流動資產			
應收貿易賬款	252,562	95	252,657
預付款、按金及其他應收款項	210,670	13,218	223,888
應收附屬公司之非控股股東	245	35,183	35,428
現金及銀行結存	427,980	2,292	430,272
其他 [^]	797,942	—	797,942
流動資產總值	1,689,399	50,788	1,740,187
流動負債			
應付貿易及票據款項	354,371	77,531	431,902
其他應付款項及應計費用	339,242	28,644	367,886
附息銀行借貸	737,795	12,319	750,114
其他 [^]	62,250	—	62,250
流動負債總值	1,493,658	118,494	1,612,152
流動資產淨值	195,741	(67,706)	128,035
總資產減流動負債	3,376,643	2,912,257	6,288,900
非流動負債			
附息銀行借貸	68,468	580,813	649,281
遞延稅項負債	244,480	493,480	737,960
其他 [^]	262,985	—	262,985
非流動負債總值	575,933	1,074,293	1,650,226
資產淨值	2,800,710	1,837,964	4,638,674
股本權益			
匯兌儲備	166,489	73,403	239,892
累計溢利	2,283,364	667,302	2,950,666
合併儲備	(13,725)	396,098	382,373
非控股權益	117,567	701,161	818,728
其他 [^]	247,015	—	247,015
股本權益總值	2,800,710	1,837,964	4,638,674

二零一三年十二月三十一日

2.1 編製基準 (續)

共同控制合併 (續)

(b) 收購交易對於二零一二年十二月三十一日綜合財務狀況表之影響

	之前呈報 千港元	收購彩順集團 合併會計的影響 千港元	經重列 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	222,630	2,491	225,121
在建投資物業	—	3,019,473	3,019,473
應收貿易賬款、預付款及按金	268,215	(249,438)	18,777
其他 [^]	3,270,370	—	3,270,370
非流動資產總值	3,761,215	2,772,526	6,533,741
流動資產			
預付款、按金及其他應收款項	305,067	6,698	311,765
應收附屬公司之非控股股東	399	34,819	35,218
現金及銀行結存	253,874	1,963	255,837
其他 [^]	1,162,553	—	1,162,553
流動資產總值	1,721,893	43,480	1,765,373
流動負債			
應付貿易及票據款項	237,851	160	238,011
其他應付款項及應計費用	349,214	47,243	396,457
附息銀行借貸	1,015,337	30,811	1,046,148
其他 [^]	56,852	—	56,852
流動負債總值	1,659,254	78,214	1,737,468
流動資產淨值	62,639	(34,734)	27,905
總資產減流動負債	3,823,854	2,737,792	6,561,646
非流動負債			
附息銀行借貸	198,532	550,259	748,791
遞延稅項負債	262,515	504,470	766,985
其他 [^]	238,058	—	238,058
非流動負債總值	699,105	1,054,729	1,753,834
資產淨值	3,124,749	1,683,063	4,807,812
股本權益			
匯兌儲備	164,186	73,871	238,057
累計溢利	2,604,754	677,696	3,282,450
合併儲備	(13,725)	221,327	207,602
非控股權益	124,925	710,169	835,094
其他 [^]	244,609	—	244,609
股本權益總值	3,124,749	1,683,063	4,807,812

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.1 編製基準 (續)

共同控制合併 (續)

(c) 收購交易對截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合損益表及綜合全面收益表之影響

	收購彩順集團 之前呈報 千港元	合併會計的影響 千港元	抵銷 千港元	經重列 千港元
綜合損益表				
收入	2,352,826	48,915	(47,542)	2,354,199
銷售成本	(2,048,978)	—	—	(2,048,978)
毛利	303,848	48,915	(47,542)	305,221
其他收入及收益淨額	28,645	640	—	29,285
銷售及分銷費用	(41,467)	(5,891)	—	(47,358)
行政費用	(387,249)	(11,381)	47,542	(351,088)
投資物業包括在建投資物業及以列為 持作出售的非流動資產的投資物業 公平值收益	267,994	43,135	—	311,129
其他 [^]	(51,246)	—	—	(51,246)
財務費用	120,525	75,418	—	195,943
其他 [^]	(39,184)	(45,637)	—	(84,821)
其他 [^]	269,757	—	—	269,757
除稅前溢利	351,098	29,781	—	380,879
所得稅	(25,269)	(10,784)	—	(36,053)
年度溢利	325,829	18,997	—	344,826
應佔：				
本公司擁有人	318,676	10,394	—	329,070
非控股權益	7,153	8,603	—	15,756
	325,829	18,997	—	344,826
綜合全面收益表				
年度溢利	325,829	18,997	—	344,826
其他全面收益／(虧損)				
於日後期間可能重分類至損益的其他 全面收入／(虧損)：				
折算境外業務之匯兌差額	(2,343)	873	—	(1,470)
其他 [^]	11,415	—	—	11,415
扣除稅項後其他全面收益淨額	9,072	873	—	9,945
年度全面收益總額	334,901	19,870	—	354,771
應佔：				
本公司擁有人	327,788	10,862	—	338,650
非控股權益	7,113	9,008	—	16,121
	334,901	19,870	—	354,771

[^] 代表未被採納共同控制合併影響而未經重列的項目總計

二零一三年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露之變更

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	修訂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
香港財務報告準則第7號修訂本	修訂香港財務報告準則第7號金融工具：披露 — 金融資產與金融負債之抵銷
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	修訂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	修訂香港會計準則第1號財務報表的呈列 — 其他全面收益項目的呈列
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(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本
二零零九年至二零一一年週期之年度改進	修訂若干香港財務報告準則於二零一二年六月頒佈

除於下文進一步闡釋的香港財務報告準則第12號，香港財務報告準則第13號及香港會計準則第1號的修訂及若干二零零九年至二零一一年週期之年度改進內之修訂之影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之財務報表並無重大影響。

採納此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12號包括附屬公司、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號於合營公司的權益及香港會計準則第28號於聯營公司的投資之內。該準則亦引入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。
- (b) 香港財務報告準則第13號提供了公平值之精確定義，公平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。該準則並不改變本集團須要使用公平值之情況，但該準則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，而採納有關準則並無對本集團的公平值計量造成重大影響。基於香港財務報告準則第13號的指引，計量公平值的政策已被修訂。香港財務報告準則第13號就投資物業、在建投資物業、生物資產、以列為持作出售的非流動資產呈列的投資物業及金融工具的公平值計量所規定的額外披露分別載於財務報表附註15、20、32及50。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露之變更 (續)

(c) 香港會計準則第1號修訂本改變在其他全面收益呈列之項目之分組。在未來某個時間可重新分類至損益表(或於損益表重新使用)之項目(例如換算境外業務之匯兌差額、現金流量對沖之變動淨額及可供出售金融資產之淨虧損或收益)將與不得重新分類之項目(例如土地及樓宇之重估)分開呈列。該等修訂僅影響呈列，並不會對財務狀況或表現構成影響。綜合全面收益表已被重列以反映其變更。另外，本集團就此修訂已選用新標題「損益表」。

(d) 二零一二年六月頒佈的二零零九年至二零一一年週期的年度改進載列多項對香港財務報告準則的修訂。各項準則均設有過渡性條文。雖然採納部分修訂可能導致會計政策變動，但預期該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。該等主要修訂適用於本集團之詳情如下：

- 香港會計準則第1號*財務報表的呈列*：釐清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間的差異。一般而言，最低規定比較期間為上個期間。當實體自願提供上個期間以外的比較資料時，其須於財務報表的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的期初財務狀況表。然而，上個期間開始時的期初財務狀況表的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的所得稅須按香港會計準則第12號*所得稅*入賬。該修訂移除香港會計準則第32號的現有所得稅規定，並要求實體就向權益持有人作出分派所產生的任何所得稅須應用香港會計準則第12號的規定。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響

本集團並無於此財務報表應用以下已頒佈但尚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 ⁴
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	修訂對沖會計及對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 ⁴
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	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) — 投資實體 ¹
香港財務報告準則第14號 香港會計準則第19號修訂本	監管遞延賬目 ³ 修訂香港會計準則第19號僱員福利 — 界定福利計劃： 僱員供款 ²
香港會計準則第32號修訂本	修訂香港會計準則第32號金融工具：呈列 — 抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號修訂本	修訂香港會計準則第36號資產減值 — 非金融資產可收回金額 披露 ¹
香港會計準則第39號修訂本	修訂香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 — 衍生工具更替及對沖會計法的延續 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋21	徵費 ¹
年度改進項目	二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ²
年度改進項目	二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ²

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

有關該等香港財務報告準則預期適用於本集團之額外資料如下：

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：確認及計量的全面計劃之第一階段第一部分。此階段針對金融資產之分類及計量。實體須根據該實體管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流特性，將金融資產分類為其後按攤銷成本或公平值計量，而非將金融資產分為四類，旨在改善及簡化香港會計準則第39號規定之金融資產分類及計量方法。

香港會計師公會於二零一零年十一月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」)，並將現時香港會計準則第39號所規定金融工具終止確認之原則納入香港財務報告準則第9號內。大部份新增規定乃源自香港會計準則第39號，並無任何更改。新增規定僅影響透過公平值選擇計量的經損益按公平值列帳之金融負債。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生的負債公平值變動金額，必須於其他全面收益中呈列。除非於其他全面收益中就負債之信貸風險呈列公平值變動時會於損益表中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額於損益表中呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇計量之貸款承諾及財務擔保合約。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響 (續)

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，導致更多風險管理策略符合對沖會計資格。該等修訂亦使對沖項目更為靈活，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定。此外，香港財務報告準則第9號修訂准許實體僅可就因二零一零年引入的公平值選擇負債所引致的自有信貸風險相關公平值收益及虧損應用經改進的入賬方法，而同時不應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號於金融資產之對沖會計及減值虧損方面的指引繼續適用。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號的以往強制生效日期，而強制生效日期將於全面取代香港會計準則第39號完成後釐定。然而，該準則可於現時應用。於頒佈涵蓋所有階段之最終標準時，本集團將連同其他階段量化其影響。

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」之釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準可應用於結算系統(例如中央結算所系統)，而該等系統乃採用非同步的總額結算機制。本集團將於二零一四年一月一日採納該等修訂，而該等修訂預期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

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團因參與投資對象的業務而可或有權獲得可變回報，並有能力透過對投資對象的權力(即賦予本集團目前主導投資對象相關業務的能力的現有權利)影響該等回報時，則視為擁有控制權。

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。

計入本公司損益表的附屬公司業績以已收及應收股息為限。本公司於附屬公司之權益按成本值減任何減值虧損列賬。

2.4 主要會計政策 (續)

於聯營公司投資

聯營公司乃本集團持有其一般不少於20%之股本投票權的長期權益並可對其行使重大影響力的實體。重大影響是指有權參與投資對象之財務及經營政策，並非指控制及共同控制該等政策。

本集團於聯營公司之權益以權益會計法按本集團應佔之資產淨值減去任何減值虧損後於綜合資產負債表內列賬。

本集團應佔聯營公司之收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合全面收益表內。此外，當聯營公司直接於權益確認變動時，本集團相應確認其應佔變動於綜合權益變動表。本集團與其聯營公司進行交易而產生的未變現收益及虧損按本集團於聯營公司之權益為限予以抵銷，惟未變現虧損提證已轉移之資產出現減值者除外。因收購而產生之商譽成為本集團於聯營公司投資的一部分。

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之公平值計算，該公平值為本集團所轉讓資產於收購日期之公平值、本集團向被收購方之前擁有人承擔之負債，及本集團為換取被收購方控制權而發行之股本權益之總和。於每個業務合併中，若於被收購方的非控股權益屬現時擁有權權益並賦予擁有人權利在清盤時按比例分配實體的淨資產，本集團可選擇以公平值或按比例應佔被收購方可識別資產淨值計量非控股權益。一切其他非控股權益部份乃按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

本集團收購業務時會根據合約條款、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，以作出合適分類及標示，其中包括由被收購方將主合約中之嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有之股權應按收購日之公平值重新計量所產生之任何收益或虧損計入損益表。

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。或然代價(被視為一項資產或負債)公平值之其後變動按香港會計準則第39號確認為損益或其他全面收益變動。倘若或然代價並不屬於香港會計準則第39號的範疇，則按合適的香港財務準則計量。或然代價被分類為權益則毋須重新計量，日後結算於權益內入賬。

商譽初始按成本值計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前持有之被收購方股權之公平值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。倘此代價及其他項目總額低於所收購資產淨值之公平值，其差額將於重新評估後於損益中確認為議價收購收益。

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 (續)

業務合併及商譽 (續)

於初始確認後，商譽乃按成本值減任何累積減值虧損計量。商譽需每年進行減值測試，或在某些事項或情形的變動顯示賬面值可能發生減值時更頻繁地進行減值測試。本集團於十二月三十一日進行商譽年度減值測試。就減值測試而言，於業務合併收購之商譽自收購當日起分配至預期可從合併之協同效益得益之本集團之現金產生單元或現金產生單元組別，而不需理會本集團的其他資產或負債是否已分配至該些單元或單元組別。

減值乃根據與商譽相關之現金產生單元(或現金產生單元組別)之估計可收回金額而釐定。如現金產生單元(現金產生單元組別)的可收回金額比賬面值低，則須確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

如商譽分配成現金產生單元(現金產生單元組別)的一部份，而該單元之部份營運被出售，則計算出售該營運之利潤或虧損時，應把與被出售之營運聯繫之商譽包括在該營運之賬面值內。在此情況下，被出售之商譽按被出售之營運及仍保留在現金產生單元之部份之相對價值計算。

公平值計量

本集團於各報告期間結算日按公平值計量其投資物業、在建投資物業、可供出售金融資產及按公平值經損益入賬之金融資產。公平值為於計量日期市場參與者間進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或在未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行的假設。主要或最有利市場必須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量(假設市場參與者以符合彼等最佳經濟利益的方式行事)。

非金融資產的公平值計量會計及一名市場參與者透過以最大限度使用該資產達致最佳用途，或透過將資產出售予將以最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者而產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況且具備足夠可用數據以計量公平值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入參數及盡量減少使用不可觀察輸入參數。

於財務報表計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入參數在下述公平值等級內進行分類：

- 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 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入參數的估值方法
- 第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入參數的估值方法

2.4 主要會計政策 (續)

公平值計量 (續)

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團於各報告期間結算日透過(按對公平值計量整體而言屬重大的最低別級輸入參數)重新評估分類，釐定等級中各個級別間是否出現轉移。

非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值測試(存貨、生物資產、金融資產、投資物業、商譽及列為持作出售的非流動資產除外)，則會估計該資產的可收回金額。資產的可收回金額以資產或現金產生單位的使用價值及其公平值減銷售成本後兩者中的較高者為準，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，可收回金額則就該資產所屬的現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超出其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的除稅前折現率折算現值。減值虧損於發生期間按與有已減值資產之功能分類一致的項目列支自損益表扣除，惟該資產以評估值列賬者，則減值虧損按該資產相關會計政策入賬。

於每個報告期間結算日均會評估是否有任何跡象顯示先前已確認的減值虧損不再存在或可能已減少。倘出現該等跡象，便會估計可收回金額。過往就商譽以外的資產確認的減值虧損僅於用以釐定資產可收回金額的估計改變時撥回，惟撥回後的數額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有的賬面值(扣除折舊／攤銷後)。減值虧損的回撥於發生期間計入損益表。若資產以評估值列賬，減值虧損的回撥按該資產相關會計政策入賬。

關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關連人士：

- (a) 該方為任何人士或其家族的親密成員，而該人士；
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團施以重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層成員；

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 (續)

關連人士 (續)

(b) 該方為符合下列任何條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一個實體為另一實體(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) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連的實體就僱員福利設立的離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所定義人士控制或受其共同控制；及
- (vii) 於(a)(i)所定義人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)管理層其中一名主要成員。

物業、機器及設備及折舊

除在建工程外，物業、機器及設備按成本值或評估減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、機器及設備項目之成本值包括其購買價及使該資產達至擬定的運作狀態及地點之任何直接應計成本。於物業、機器及設備項目投入運作後所發生之費用(如維修及保養費用)一般均自費用產生期間之損益表中扣除。於符合確認準則的情況下，重大檢修開支可資本化成為該資產賬面值作為重置。若物業、機器及設備的重要部件須不時更換，本集團確認該等部件為有其特定使用年限及折舊的單獨資產。

若干土地及樓宇按一九九五年九月三十日前進行的估值扣除其後累計折舊、攤銷及減值虧損於財務狀況表列賬。

根據香港會計準則第16號「物業、機器及設備」第80A段過渡條文，本集團以一九九五年九月三十日以前的估值於財務報表列賬的土地及樓宇無須定期重估價值。故此，自一九九五年九月三十日後並無進行土地及樓宇價值重估。於以前年度重估該等資產價值產生的重估價值增加於土地及樓宇重估儲備列賬。該等資產其後的減值超過同一資產因以前重估而產生的重估儲備的部份作為費用處理。於其後該重估後資產出售或報廢時，其應佔重估盈餘將撥到累計溢利。

2.4 主要會計政策 (續)

物業、機器及設備及折舊 (續)

折舊乃按每個物業、機器及設備項目之估計可使用年期以直線法撇銷其成本值或估值至其殘值。所採用之主要折舊年率如下：

租賃土地及樓宇	按租賃年期及2%至5%，以較短者為準
傢俬及租賃裝修	按租賃年期及20%，以較短者為準
機器及設備	10%至25%
模具及工具	20%至25%
車輛及船隻	20%至25%

倘若物業、機器及設備項目之各部份具不同使用期限，該項目之成本或估值按合理基準分配至各部份，其各部份各自計算折舊。

殘值、可使用年限及折舊方法至少於每個財政年度結算日檢討及在適當時調整。

物業、機器及設備項目包括任何初始確認重要部件乃於出售或當預期使用或出售該項目將不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認該資產的年度於損益表確認的出售或廢棄所產生的盈利或虧損為出售相關資產所得款項淨額與其賬面值之差額。

在建工程主要乃興建中的房產，按成本值扣除任何減值虧損列賬，不提折舊。成本包括直接建設成本及建設期內相關借貸的資本化借貸成本。在建工程於完工及可投入使用時重分類到物業、機器及設備項下的適當類別。

投資物業

投資物業指土地及樓宇之權益(包括以經營租賃方式持有的租賃物業權益而有關物業在其他各方面符合投資物業的定義)，該等土地及樓宇持作賺取租金及／或資本增值，而不是用作生產或提供貨品或服務或用作行政用途或用於正常營運中之銷售。有關物業初始按成本值(包括所有交易成本)計量。於初始確認後，投資物業按反映該報告期間結算日之公開市場情況的公平值列賬。

因投資物業公平值變動而產生之收益或虧損計入發生年之損益表中。

投資物業報廢或出售而產生的收益或虧損於報廢或出售當年於損益表中確認。

由投資物業轉往自用物業者，其於承轉日的公平值視為物業日後入賬的成本。若本集團擁有的自用物業轉變為投資物業，本集團根據「物業、機器及設備及折舊」的政策把物業入賬直至承轉日為止，並且將該物業在該日的賬面值和公平值的差額計入土地及樓宇重估儲備變動。若按個別資產計，該儲備總額不足以沖低虧損，則虧損超出儲備部份於損益表扣減。於出售已重估資產時，其相關以往評估產生的土地及樓宇重估儲備變現部份以儲備變動形式撥到累計溢利。

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 (續)

待出售之非流動資產及處置組

倘非流動資產及處置組之賬面值將主要通過銷售交易而非持續使用收回，則其將分類為待出售項目。要達至此情況，該資產或處置組必需可於現況下即時出售而僅受常規性或習慣性條款制約，且其很可能售出。所有歸納為待出售附屬公司的資產及負債（不論本集團是否於出售該附屬公司後仍保留非控股權益）均重分類為待出售項目。

分類為待出售項目之非流動資產及處置組（投資物業除外）按其賬面值與公平值減銷售成本兩者間之較低者計量。分類為待出售的物業、機器及設備和無形資產不計提折舊或攤銷。

生物資產

生物資產指果樹，其初始確認及於每個結算日按公平值扣除銷售成本計量。果樹的公平值乃根據預期果樹所產生的現金淨流量以現行市場釐定的除稅前折現率折現至現值釐定。果樹為長年植物，其生長週期超過一年。

按公平值扣除銷售成本初始確認生物資產及因生物資產公平值轉變扣除銷售成本而產生的收益或虧損於其產生當期於損益表列賬。

農業產品

農業產品包括冬棗、荔枝、梨、蘋果及其他果樹的果實。

從果樹收割的冬棗、荔枝、梨、蘋果及其他果實按其於收割時公平值扣除銷售成本計量。冬棗、荔枝、梨、蘋果及其他果實的公平值按當地市場價格釐定。該計量值為於當天應用會計準則第2號「存貨」之成本值。

按公平值扣除銷售成本初始確認農業產品所得收益或虧損於其發生當期於損益表入賬。

公平值乃本集團於市場按正常價格基準獲得該等存貨的估計購買成本。

租賃

凡將資產擁有權（法定所有權除外）絕大部份回報及風險轉歸本集團之租賃均列為融資租賃。融資租賃生效時，租賃資產按最低應付租金之現值資本化為成本，並連同債項（不包括利息）一併入賬，以反映該採購與融資。以資本化融資租賃方式持有之資產（包括融資租賃之預付土地租賃款項）於物業、機器及設備項目中列賬，並按其租約期與該資產之估計可使用年限兩者之中較低者提取折舊。上述租賃之融資費用自損益表扣除，以達至於租約期按固定週期支銷率扣減。

以融資性質分期付款合約購入之資產列作融資租賃，並按估計可使用年限折舊。

2.4 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

資產之收益及風險絕大部份仍歸於出租人之租約列為經營租約。倘本集團為出租人，本集團以經營租賃租出之資產計入非流動資產，而按經營租賃應收之租金則以直線法在租約期內計入損益表。倘本集團為承租人，根據經營租賃應付之租金扣除出租人給予的任何優惠按直線法於租約期內在損益表中扣除。

按經營租賃支付的預付土地租賃款項初始按成本值列賬，其後以直線法於租約期內確認。如租賃款項不能可靠地劃分為土地及樓宇部份，該等租賃款項全數作為物業、機器及設備融資租賃包括在土地及樓宇成本值項目內。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認適當地分類為以公平值經損益入賬的金融資產、貸款及應收款項及可供出售之金融資產。金融資產於初始確認時，若為並非以公平值經損益入賬之投資，則以公平值加上應佔收購金融資產之交易成本計算。

所有以正常方式購入或售出之金融資產概於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產之日期)確認。正常方式購入或售出乃指需按照一般市場規定或慣例指定期間內交付資產之金融資產買賣。

本集團的金融資產包括現金及銀行結存、應收貿易賬款、按金及其他應收賬款、墊款予聯營公司、按公平值經損益入賬之金融資產、可供出售之金融資產及應收附屬公司之非控股股東和關聯公司款項。

後續計量

金融資產的後續計量依以下分類而定：

按公平值經損益入賬之金融資產

按公平值經損益入賬之金融資產包括持作買賣的金融資產及於初始確認時被指定為按公平值經損益入賬之金融資產。以短期賣出為目的而買入的金融資產分類為持作買賣。

按公平值經損益入賬之金融資產於財務狀況表按公平值列值，其公平值變動於損益表確認。此等公平值變動淨額不包括任何從此等金融資產賺取的股息或利息，此等股息或利息乃根據下文「收入確認」所載列之政策予以確認。

只有符合香港會計準則第39號之條件，於始初確認日才能被界定為始初確認以公平值經損益入賬之金融資產。

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 (續)

投資及其他金融資產 (續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃固定或可釐定付款金額而在交投活躍的市場中並無報價之非衍生金融資產。初始計量後，該等資產其後以實質利率方法計算攤銷成本值扣減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時計入任何收購折讓或溢價並包括屬於實際利率一部份的費用及成本。實際利率攤銷包括於損益表的其他收入及收益項目內。減值引致的虧損於損益表中之財務費用(若屬貸款)及其他費用(若屬其他應收款項)內確認。

可供出售金融資產

可供出售金融資產指於上市及非上市股本投資的非衍生金融資產及債務證券。分類為可供出售金融資產的股本投資乃該等不被分類為持作買賣亦非被指定為按公平值計入損益者。於這類別的債務證券乃那些預期無限期時間持有及其可能因應流動資金需要或市場條件改變而被出售的債務證券。

於初始確認後，可供出售金融資產其後按公平值計量，其未變現收益及虧損於全面收益表內可供出售金融資產重估儲備確認直至金融資產取消確認，於其時累計損益於損益表內其他收入確認或直至該投資被決定為已減值，則屆時累計收益或虧損從可供出售金融資產重估儲備重新分類至損益表中其他收入或虧損。所賺取之利息及股息分別被呈報為利息收入及股息收入，並根據下文「收入確認」所載政策於損益表內確認為其他收入。

倘非上市可供出售金融資產之公平值由於(a)合理之公平值估計對該投資而言變化幅度大，或(b)各於範圍內的估計的可能性不能合理地確定以用作估計公平值，則該等資產按成本值扣除任何減值虧損列賬。

本集團評估其於短期內出售其可供出售金融資產的能力及意向是否仍然恰當。於罕見的情況下，當市場不活躍使本集團無法買賣此等金融資產，本集團可選擇把此等金融資產重分類，當管理層有能力及意向持有該等資產於可見未來或直至到期日。

當一金融資產從可供出售類別重分類至其他類別，於重分類之日，其列賬之公平值成為其新攤銷成本及先前就該資產於權益確認的收益或虧損以實際利率於該投資的剩餘年限內攤銷到損益表。新的攤銷成本值與預期現金流的差異亦以實際利率於該投資的剩餘年限內攤銷。若該資產其後被確定減值，則把原計入權益的金額重分類到損益表。

2.4 主要會計政策 (續)

終止確認金融資產

金融資產(或(如適用),金融資產其中一部分或一組類似之金融資產其中一部分)主要在下列情況下終止確認(即自本集團綜合財務狀況表中剔除):

- 自該資產收取現金流量之權利已屆滿;或
- 本集團已轉讓其自該資產收取現金流量之權利或已承擔一項於一「轉付」安排下無重大延誤地向一第三方全數支付該等已收現金流量的責任;或(a)本集團已轉讓該資產之絕大部分風險及回報,或(b)本集團並無轉讓亦無保留該資產之絕大部分風險及回報,惟已轉讓該資產之控制權。

倘若本集團已轉讓其自一資產收取現金流量之權利或已簽訂一轉付安排,而並無轉讓或保留該資產之絕大部分風險及回報,亦無轉讓該資產之控制權,本集團則繼續確認該資產按其持續參與之程度。於該情況下,本集團亦確認相關負債。已轉讓的資產及相關負債按一反影本集團已保留的權利及義務的基準計量。

金融資產減值

本集團於每個報告期間結算日評估是否有客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。若於初始確認該資產後發生的一項或多項事件對該金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量所造成影響,而該影響能可靠地估計,則該項或該組金融資產出現減值。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,以及有可觀察的參數顯示估計未來現金流出現可計量的減少,例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

以攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言,本集團先個別地評估每個重大的金融資產或整體評估非個別重大的金融資產以確定是否存在減值。若本集團確定個別地評估的金融資產並無減值的客觀證據,不論是否重大,該資產將歸入一組具相似信貸風險特性的金融資產作整體性減值評估。經個別評估後確認或繼續確認減值虧損的資產不納入整體減值評估內。

減值虧損金額按該資產賬面值與其估計未來現金流量(不包括未發生的未來信貸虧損)的現值之差額計量。估計未來現金流量以該金融資產之原實際利率(即於初始確認時計算的實際利率)折為現值。

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 (續)

金融資產減值 (續)

該資產的賬面值可直接扣減或以準備賬扣減，虧損金額則於損益表內確認。利息收入按扣減後賬面值以計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率繼續計提。貸款及應收款項連同任何相關準備賬於實際上無望於日後收回款項及所有抵押品已變現或已轉至本集團時撤銷。

倘若日後該估評減值虧損金額因一發生於確認虧損後的事件而增加或減少，則先前確認的減值虧損透過調整準備賬而增加或減少。若其後收回已撤銷款項，收回款項計入損益表。

以成本值列賬的資產

倘客觀證據顯示因未能可靠地計量其公平值而非按公平值列賬之非上市股本工具已發生減值虧損，減值之金額乃按資產的賬面值與以類似金融資產的現行市場回報率折現估計未來現金流量的現值之間的差額計量。該等資產之減值虧損不會撥回。

可供出售金融資產

本集團於每個報告期間結算日對可供出售金融資產評估是否有客觀證據顯示一項資產或一組資產已發生減值。

若一可供出售金融資產出現減值，則其成本(扣除任何已付本金及攤銷後)與其當時公平值的差額於扣除任何先前在損益表確認的減值虧損的金額自全面收益表中剔除並於損益表內確認。

倘股本投資被分類為可供出售，則客觀證據將包括一投資之公平值大幅或長期低於其成本值。界定「大幅」或「長期」需作出判斷。「大幅」乃相對該投資的原值而評定，「長期」則相對其公平值低於成本值的期間而評定。若出現減值的證據，則該累計虧損(按收購成本與當時公平值扣除任何先前就該投資於損益表確認的減值虧損的差額計量)自其他全面收益剔除並於損益表內確認。分類為可供出售的股本工具的減值虧損不得經損益表撥回。於減值後該等股本工具的公平值增加直接於其他全面收益內確定。

2.4 主要會計政策 (續)

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認適當地分類為按公平值經損益入賬之金融負債、貸款及借款或被指定為一有效對沖作對沖工具的衍生工具。

金融負債一概按公平值初始確認，若屬貸款及借款則加上直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付貿易及票據款項、其他應付款項及應計費用、付息銀行借貸、其他非流動負債及應付附屬公司非控股股東和一間聯營公司之內。

後續計量

金融負債的計量按以下分類而定：

貸款及借款

初始確認後，付息借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量除非折現影響不重大，則在此情況下該等借貸按成本值列賬。當該負債被終止確認及以實際利率法攤銷，收益及虧損於損益表內確認。

攤銷成本計入任何收購折讓或溢價及屬於實際利率一部份的費用及成本。該實際利率攤銷包括在損益表財務費用一項內。

財務擔保合約

本集團發出的財務擔保合約乃指該等因指定債務人未能按一債務工具條款於到期日付款而需向合約持有人就此招致的虧損作出付款補償的合約。財務擔保合約初始按公平值經調整發出該擔保的直接應佔交易成本後確認為負債。初始確認後，本集團按(i)於該報告期間結算日清償該現有債務所需的開支的最佳估計金額及(ii)初始確認金額減(如恰當)累計攤銷兩者中較高者計量財務擔保合約。

終止確認金融負債

一項金融負債於該項負債下的責任已被履行或被註銷或於其屆滿時終止確認。

當一項現有金融負債被來自同一債權人但條款大不相同的另一負債所取代或一項現有負債的條款已大幅修改，該調換或修改則看作為終止確認該原負債並確認一新負債，而其各自賬面值的差額於損益表內確認。

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 (續)

金融工具的抵銷

若有現可依法強制執行以抵銷已確認的有關金額的權利且有以淨額結清或同時把資產變現及清還負債的意向，則於此情況下金融資產及金融負債可抵銷並以淨額於財務狀況表內呈報。

衍生金融工具

首次確認及其後計量

衍生金融工具於首次確認時按訂立衍生合約之日的公平值確認，隨後按公平值重新計量。衍生金融工具之公平值為正數時，會被列為資產，當公平值為負數時，則被列為負債。

衍生金融工具公平值變動產生之任何損益直接計入損益表，惟現金流量對沖有效部分除外，該部分於其他全面收益確認，並於其後在對沖項目影響損益的情況下重新分類至損益表。

存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本按加權平均法計算，如屬在製品及製成品者則包括直接原料、直接工資及恰當比例之生產費用。可變現淨值是根據估計售價扣除任何估計直至完成及出售所需之成本。

現金及現金等值

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值包括庫存現金及活期存款和於購入後三個月內到期可隨時轉換為已知金額現金且價值改變風險不大之短期高變現能力投資，扣除需按要項償還並構成本集團整體現金管理之一部分之銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及銀行結存包括庫存現金及銀行存款，包括其使用不受限制之定期存款。

撥備

如因過往事件而導致出現當前的責任(法律或推定)，而日後履行該責任可能須流出資源，且對該等責任之金額可作出可靠估計，則確認撥備。

倘折現具有重大影響，則確認撥備金額為預期結清有關責任所需支出於報告期間結算日之現值。折現值因時間過去而出現之金額增加計入損益表內財務費用。

本集團有一按中國有關法規計提的職工提留備用金撥備，於與僱員終止僱員合同所需作出的賠償於發生時扣減此備用金。

2.4 主要會計政策 (續)

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。於損益外確認的項目，其相關所得稅於損益外確認，於其他全面收益或直接於股本權益。

本期及過往期間的即期稅項資產和負債按根據於報告期間結算日已頒佈或大致上已頒佈的稅率(及稅法)並顧及本集團業務所在國家的現行詮釋及慣例預期可收回或支付予稅務機構的金額作計量。

於報告期間結算日資產及負債之稅基與其作財務報告用途賬面值之間的一切暫時性差異以負債法計提遞延稅。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差異予以確認，惟以下所述者除外：

- 源自商譽或於一宗並非為業務合併的交易中首次確認於交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損的資產或負債所產生之遞延稅項負債；及
- 就於附屬公司及聯營公司之權益之應課稅暫時性差異，若暫時性差異逆轉之時間可以控制且暫時性差異可能不會在可見將來逆轉。

所有可予扣減暫時性差異、未動用稅項抵免額及未動用稅項虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。只限於在應有應課稅溢利相對應可予動用的可予扣減暫時性差異、未動用稅項抵免額及未動用稅項虧損結轉的情況下，方確認為遞延稅項資產，惟以下所述者除外：

- 若該遞延稅項資產乃關於由於就一併非業務合併的交易所初始確認的一項於交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損的資產或負債所產生的可予扣減暫時性差異；及
- 就於附屬公司及聯營公司之權益有關之可予扣減暫時性差異，確認遞延稅項資產僅以可能於可見將來逆轉的暫時性差異及將得到的應課稅溢利相對應可予動用的暫時性差異為限。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期間結算日予以檢討，並扣減當中不再可能有足夠應課稅溢利而使全部或部份遞延稅項資產未能予以動用部份。先前未確認之遞延稅項資產於每個報告期間結算日重新評估並以可能可得到的應課稅溢利足以使全部或部份遞延稅項資產可收回為限予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期間結算日已頒佈或大致上已頒佈之稅率(及稅法)，按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以計量。

若有將即期稅項資產抵銷即期稅項負債的法定權利，且該遞延稅項資產乃關於同一課稅實體及同一稅務機關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債抵銷。

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 (續)

收入確認

收入於經濟利益可能流入本集團且收入能按以下基準可靠地計量時確認：

- (a) 貨物銷售：於擁有權之重大風險及回報均轉讓予買家時；惟本集團不得保留一般擁有權所賦予相若程度之行政參與亦不可對售出之貨物保留有效之控制權；
- (b) 服務收入及管理費收入：當提供有關服務時；
- (c) 租金收入：於租賃期內按時間比例基準；
- (d) 利息收入：採用實際利率法以把該金融工具於預期期限內或較短期間(如適用)估計未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的利率按計提基準；及
- (e) 股息收入：當股東收款權利被確立時。

僱員福利

退休福利計劃

本集團為僱員(包括若干董事)設立一項界定供款僱員退休金計劃，該計劃依職業退休計劃條例註冊(「職業退休計劃」)。職業退休計劃的資產與本集團資產分開，由一個獨立管理的基金持有。供款按合資格僱員基本薪金的若干百分比釐定並於根據職業退休計劃守則需支付供款時在損益表中扣除。如僱員於其於本集團之僱主供款的權益尚未全數歸於僱員前退出職業退休計劃，有關被沒收的供款可扣減本集團持續應付的供款。

本集團亦根據香港強制性公積金計劃條例設立一項界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金」)。供款額為僱員基本薪金的若干百分比，並於根據強積金計劃之規則於其應付時在損益表中扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開，由一個獨立管理的基金持有。本集團之僱主供款在注入強積金計劃後，便全數歸於僱員。

於二零零零年十二月一日前加入本集團之僱員有權可選擇參與其中一個計劃。而於二零零零年十二月一日或之後加入的僱員只有資格參與強積金計劃。

本集團於中國大陸營運的附屬公司之僱員須參與地區政府設立的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其工資成本若干百分比向中央退休金計劃作出供款。供款於根據中央退休金計劃規定應支付時於損益表扣除。

2.4 主要會計政策 (續)

僱員福利 (續)

以股份為基數付款交易

(i) 購股權計劃及股份獎勵計劃

本公司設有一項購股權計劃及一項股份獎勵計劃，旨在對為本集團之業務成就作出之貢獻的合資格參與者給予獎勵。本集團的僱員(包括董事)以股份支付交易方式收取酬金，僱員以提供服務作為股本工具之代價(「以股份支付的交易」)。

於二零零二年十一月七日後發生的以股份支付的交易中授予僱員的本公司的股本工具的成本參照其於授予日的公平值計量。以股份支付的股份結算交易授予僱員的認股權及獎授股份之公平值被確認為員工成本，並在股東權益內的以股份支付之僱員酬金儲備作相應的增加。有關認股權之公平值乃採用三項式模式釐定，按認股權授予日及授予認股權的條款而計量(詳情見財務報表附註41)。至於獎授股份方面，其公平值為授予日當天收市價。當僱員須符合歸屬期條件才可無條件享有該等認股權及獎授股份，認股權及獎授股份的預計公平值總額經考慮認股權及獎授股份歸屬的或然率後在歸屬期內攤分入賬。若授予股份並非本公司或其集團實體的股份，該等股份的獎授並不構成以股份支付的安排因而作為金融負債入賬。

估計可歸屬的認股權及獎授股份的數目須在歸屬期內作出檢討。任何已在以往年度確認的累計公平值調整須在檢討當期內的損益表支銷或回撥，並在以股份支付之僱員酬金儲備作相應調整。於歸屬日，確認為支出之金額按歸屬認股權及獎授股份的實際數目作調整(並在以股份支付之僱員酬金儲備作相應調整)。

最終並無歸屬的報酬不會確認為支出，唯對於其歸屬視乎一市場或非歸屬條件的股本結算交易，則如所有其他工作表現及/或服務條件均已符合，不論該市場或非歸屬條件是否已符合該等股本結算交易視為已歸屬。

認股權的權益金額在以股份支付之僱員酬金儲備確認，直至該認股權被行使時(隨之轉入股份溢價)，或該認股權之有效期屆滿時(隨之轉入累計溢利)。

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 (續)

僱員福利 (續)

以股份為基數付款交易 (續)

(ii) 為股份獎勵計劃而持有之股份

按股份獎勵計劃購入的本公司的股份，已支付之代價(包括任何直接有關的增量成本)作為「為股份獎勵計劃而持有之股份」呈列並從權益總值中扣除。

當獎授股份於歸屬時轉至獲獎授人時，有關已歸屬獎授股份的加權平均成本計入「為股份獎勵計劃而持有之股份」的貸方，有關的員工成本計入以股份支付之僱員酬金儲備借方。有關加權平均成本與有關獎授股份的員工成本之差額轉入累計溢利。

當撤回為股份獎勵計劃而持有之股份時，被撤回之股份將被出售，有關出售被撤回股份之損益轉入累計溢利而不於損益表內確認任何損益。

當宣派為股份獎勵計劃而持有之股份的現金股息或非現金股息，現金股息或非現金股息之公平值轉入累計溢利，損益表不確認任何損益。

倘股本結算報酬的條款被修訂，應確認的費用的最低金額為猶如條款並無被修訂假設原授予條件已符合時所需確認金額。此外，倘因任何修訂導致以股份為基數付款交易之公平值總額增加又或於修訂日期計量對僱員有利則確認為費用。

倘一股本結算報酬被註銷，此將被視作於註銷日已歸屬，任何尚未就報酬確認的費用將即時確認。這包括任何其於本集團或僱員控制之內而未符合非歸屬條件的報酬。然而，倘被註銷的報酬被任何新報酬替代，並於授予當日指定為替代報酬，則該項被註銷及新報酬則被視為原有報酬的修訂般按上一段所述處理。所有被註銷的股本結算報酬予以均等處理。

尚未行使購股權的攤薄影響於計算每股盈利時以額外股份攤薄反映。

借貸成本

收購、興建或生產合資格資產(即需經長時間才達到擬定用途或可銷售狀態的資產)應佔的直接借貸成本予以資本化作為該等資產成本一部份。資本化於資產已大致上可作擬定用途或可作銷售時終止。專項借款在未用於合資格資產時從暫時性投資所得投資收益從資本化借貸成本中扣減。所有其他借貸成本於其發生當期列作費用。借貸費用包括一實體因借款而發生的利息及其他成本。

2.4 主要會計政策 (續)

股息及分派

董事建議派付之末期股息及分派於財務狀況表之權益項下分類為一累計溢利之獨立分配直至股東於股東大會批准派付該等股息。當該等股息及分派經股東批准並宣派，則確認為負債。

由於本公司之組織章程大綱及細則授予董事宣派中期股息的權力，故中期股息同時地提議及宣派。因此，中期股息於提議及宣派時隨即確認為負債。

外幣

此等財務報表乃以本公司之功能及呈報貨幣港元列報。本集團內每個實體均自行決定其功能貨幣，而每實體之財務報表所包含之項目均採用該功能貨幣計量。本集團每個實體所記錄的外幣交易最初以交易當日之功能貨幣匯率記錄。以外幣結算之貨幣性資產及負債按報告期間結算日之功能貨幣匯率換算。匯兌差額全數計入損益表。以外幣歷史成本計量之非貨幣性項目按初始交易當日之匯率換算。以外幣公平值計量之非貨幣性項目按釐定公平值當日之匯率換算。

換算按公平值計量非貨幣項目產生的盈虧，按確認該項目的公平值變動的盈虧一致的方法處理(即某項目其公平值盈虧於其他全面收入或損益確認的，其換算差額亦分別於其他全面收入或損益確認)。

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣為港元以外之貨幣。於報告期間結算日，該等公司之資產與負債按報告期間結算日之匯率換算為本公司之呈報貨幣，其損益表則按年度之加權平均匯率換算為港元。換算產生之匯兌差額於其他全面收益內確認並於匯兌儲備內累計。出售海外業務時，其他全面收益關於該特定業務的組成部份於損益表內確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃按現金流量當日之匯率換算為港元。年內海外附屬公司經常性現金流量乃按年內之加權平均匯率換算為港元。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

3. 重大會計判斷及估計

管理層編製本集團的綜合財務報表時須作出影響所呈報的收入、費用、資產及負債的金額以及其披露及或然負債披露的判斷、估計及假設。由於此等假設和估計的不確定因素可引致日後需對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷

於應用本集團之會計政策的過程中，除涉及估計者外，管理層已作出下列對已於財務報表內確認的金額影響最重大之判斷：

經營租賃合約承擔 — 本集團作為出租方

本集團就其投資物業組合訂立物業租賃合約。本集團根據對有關安排的條款的審評確定其保留了該等以經營租賃合約出租的物業的擁有權的所有重大風險及回報。

投資物業與自用物業之分類

本集團確定物業是否合資格作為投資物業，並就有關判斷製訂準則。投資物業乃持作賺取租金或資本增值或兩者之物業。因此，本集團考慮一物業產生的現金流量是否很大程度上獨立於本集團所持有的其他資產。某些物業包括一部分持作賺取租金或資本增值，而另一部分則用作生產或供應貨品或服務或作行政用途。倘該等部份可獨立出售或以融資租賃方式分別出租，本集團將該等部份個別地入賬。倘該等部份不可獨立出售，則只於用於生產或供應貨品或服務或作行政用途的只佔極少部份的情況下，有關物業方可列作投資物業。管理層已就個別物業作出判斷以確定有關配套設施是否重大至足以使該物業不合資格被列作投資物業。

估計不確定因素

對引致於下一財政年度對資產及負債賬面值作重大調整存有重大風險的關於未來的主要假設及於報告期間結算日其他估計不確定因素的主要來源於下文論述。

商譽減值

本集團至少每年確定商譽有否減值。當中需要對該商譽被分配到的現金產生單位的使用價值的估計。估計使用價值需本集團對來自現金產生單位之預期未來現金流量作出估計，並且要選擇一合適的折現率以計算該等現金流量之現值。於二零一三年十二月三十一日，商譽之賬面值為3,219,000港元(二零一二年：3,152,000港元)。更多詳情載於財務報表附註23。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定因素(續)

投資物業、在建投資物業及列為持作出售的非流動資產公平值的估計

投資物業、在建投資物業及列為持作出售的非流動資產由獨立專業合資格評估師於各報告期間結算日按所提供的估計重估。該等估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，會考慮類似物業於活躍市場的現時價格的資料，並使用主要以當時市況為基準的假設。投資物業(包括在建投資物業)及列為持作出售的非流動資產公平值計量所用之主要假設的更多詳情分別載於財務報表附註15及32。

非金融資產減值(除商譽外)

本集團於每個報告期間結算日評估全部非金融資產是否存在任何減值跡象。年期無限的無形資產每年及於出現該跡象時進行減值測試。其他非金融資產則於出現其賬面值可能不能收回的跡象時進行減值測試。於一項資產或一現金產生單位的賬面值超出其可收回金額出現減值，可收回金額指其公平值減銷售成本與使用價值兩者中較高者。公平值減銷售成本乃根據由相類似的資產於一般正常且具約束力的交易所得的資料或可見的市場價減出售該資產而增加的成本計算。當計算使用價值時，管理層必須估計來自有關資產或現金產生單位的預期未來現金流量並選擇合適的折現率以計算該等現金流量的現值。

應收貿易賬款減值

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。本集團乃根據其應收貿易賬款結餘之賬齡、客戶之信譽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可能較預期為高，本集團須更改撥備之基準且其未來業績亦會受影響。於二零一三年十二月三十一日應收貿易賬款賬面值為272,180,000港元(二零一二年：185,958,000港元)更多詳情載於財務報表附註25。

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)

估計不確定因素 (續)

可供出售金融資產減值

本集團將若干資產分類為可供出售金融資產，並於股本權益內確認其公平值變動。當公平值下跌時，管理層對價值下跌作出假設，以確定是否存在應於損益表確認的減值。於截至二零一三年十二月三十一日止年度沒有就可供出售金融資產確認減值虧損(二零一二年：21,000港元)。於二零一三年十二月三十一日，可供出售金融資產賬面值為71,689,000港元(二零一二年：57,381,000港元)。更多詳情載於財務報表附註21。

所得稅

管理層於確定所得稅撥備時，須就若干交易的未來課稅處理方法作重大判斷。本集團仔細評估該等交易的稅務影響，並據此記錄所得稅準備賬。本集團定期重新評估該等交易的課稅處理方法，藉此把所有稅務條例的更改納入考慮。

遞延稅項資產

未動用稅項虧損一概以未來可得到的應課稅溢利相對可動用的虧損為限確認為遞延稅項資產。根據日後應課稅溢利出現的時間和水平及日後稅務規劃策略所確定的可確認的遞延稅項資產金額涉及重大的管理層判斷。於二零一三年十二月三十一日，未被確認為遞延稅項資產的稅項虧損為632,661,000港元(二零一二年(重列)：559,900,000港元)。更多詳情載於財務報表附註39。

4. 營運分部資料

基於管理目的，本集團根據其產品及服務組織成經營單位並有以下四個可呈報的營運分部：

- (a) 貿易及製造分部從事商品貿易和製造，包括玩具、鞋及鞋類產品及皮革產品；
- (b) 物業投資及發展分部從事物業投資及發展；
- (c) 農林業務分部從事種植果樹及農作物、飼養家畜及水產、植林及銷售相關農產品；及
- (d) 投資控股分部主要包括本集團之投資控股相關管理功能。

管理層分開監督各營運分部的業績，以決定如何分配資源及評估表現。分類表現據營運分部溢利／(虧損)評估，並以經調整除稅前溢利／(虧損)計量。經調整除稅前溢利／(虧損)的計量與本集團除稅前溢利互相一致，惟其計量並不包括應佔聯營公司損益、一間聯營公司墊款減值及財務費用。

二零一三年十二月三十一日

4. 營運分部資料 (續)

分部資產不包括聯營公司投資及可收回稅款，因此等資產是以集團為基礎管理。

分部負債不包括應付稅款及遞延稅項負債，因此等負債是以集團為基礎管理。

分部間銷售及轉讓是參考銷售予第三者的普遍市場售價處理。

(a) 業務分部

下表呈列本集團各業務分部截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之收入、溢利及若干資產、負債及開支之資料。

集團

	貿易及製造		物業投資及發展		農林業務		投資控股		集團	
	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 (重列)	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)
分部收入										
對外銷售	2,894,435	2,228,852	101,563	98,130	17,520	27,217	—	—	3,013,518	2,354,199
分部業績	66,117	37,155	184,213	339,968	(77,383)	(94,706)	(59,357)	(86,474)	113,590	195,943
對賬:										
應佔聯營公司損益	126	820	254,779	269,017	—	—	—	—	254,905	269,837
一間聯營公司墊款減值	(60)	(80)	—	—	—	—	—	—	(60)	(80)
財務費用									(51,336)	(84,821)
除稅前溢利									317,099	380,879
分部資產	1,399,013	1,094,315	5,560,935	5,626,270	241,563	240,786	268,400	192,667	7,469,911	7,154,038
對賬:										
聯營公司投資	12,043	11,482	1,336,651	1,113,372	—	—	—	—	1,348,694	1,124,854
可收回稅款									20,459	20,222
資產總額									8,839,064	8,299,114
分部負債	1,444,067	1,152,763	1,452,527	1,038,248	11,154	11,653	420,321	486,191	3,328,069	2,688,855
對賬:										
應付稅款									36,334	35,462
遞延稅項負債									810,854	766,985
負債總額									4,175,257	3,491,302

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

4. 營運分部資料 (續)

(a) 業務分部 (續)

集團 (續)

附註	貿易及製造		物業投資及發展		農林業務		投資控股		集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)
其他分部資料：										
資本性支出	55,169	77,595	80,030	5,752	53,882	42,278	1,340,005	249,564	1,529,086	375,189
折舊及攤銷	38,842	34,870	3,572	4,343	25,940	18,489	145	129	68,499	57,831
存貨撥備/(撥備撥回)淨額	6 (8,573)	487	—	—	—	—	—	—	(8,573)	487
應收貿易賬款撥備/(撥備撥回)淨額	6及25 1,618	(472)	240	(481)	—	—	—	—	1,858	(953)
其他應收賬款撇銷	—	23	2,947	3,644	—	—	—	—	2,947	3,667
生物資產撇銷	—	—	—	—	24,217	39,814	—	—	24,217	39,814

資本性支出包括由添置物業、機器及設備、投資物業、在建投資物業、預付土地租賃款項、在建工程、可供出售金融資產及生物資產而發生的金額與包括其訂金及預付款項，以及收購附屬公司所付款項。

(b) 地域分部

對外收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)
中華人民共和國(「中國」)包括香港及澳門	256,109	312,243
美國	1,633,644	1,152,978
歐洲	579,968	491,155
日本	60,811	9,462
其他	482,986	388,361
	3,013,518	2,354,199

以上收入資料乃按貨物付運及提供服務目的地劃分。

4. 營運分部資料 (續)

(b) 地域分部 (續)

非流動資產

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)
香港	292,946	371,366
中國大陸	5,258,197	4,980,140
	5,551,143	5,351,506

以上非流動資產資料乃以資產所在的地域為依據並不包括可供出售金融資產及聯營公司投資。

來自其收入達本集團收入10%或以上的主要客戶資料

約1,129,000,000港元(二零一二年: 741,000,000港元)及392,000,000港元(二零一二年: 368,000,000港元)的收入乃來自向兩名貿易及製造分部主要客戶的銷售。

5. 收入、其他收入及收益淨額

收入(亦即本集團的營業額)乃年內扣除退貨及貿易折扣之貨品銷售發票淨額、已提供服務之價值及投資物業之已收及應收總租金收入。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

5. 收入、其他收入及收益淨額 (續)

收入、其他收入及收益淨額之分析如下：

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)
收入			
貿易及製造業務商品銷售		2,894,435	2,228,852
租金收入		101,563	98,130
農產品銷售		17,520	27,217
		3,013,518	2,354,199
其他收入			
銀行利息收入		406	668
從一關連公司所得利息收入	48	3,900	3,879
其他利息收入		216	1,453
其他		37,740	20,375
		42,262	26,375
收益，淨額			
撥回其他應付款項		1,006	327
出售物業、機器及設備項目收益		1,122	180
撥回應收貿易賬款減值撥備	25	—	953
撥回應付貿易賬款		—	1,032
出售可供出售金融資產收益		1,114	—
出售其他非流動資產收益		8,073	—
出售按公平值經損益入賬之金融資產收益		171	—
出售一間附屬公司之收益	43	—	200
出售生物資產虧損		(719)	—
註銷附屬公司虧損		(1,227)	—
可供出售金融資產減值	21	—	(21)
其他		213	239
		9,753	2,910
		52,015	29,285

二零一三年十二月三十一日

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)
銷貨成本		2,638,611	2,048,491
折舊	14	44,842	40,735
預付土地租賃款項攤銷	16	23,657	17,096
核數師酬金		2,850	2,380
僱員福利支出(包括董事酬金(附註8))：			
退休金計劃供款*		64,049	59,279
股份結算股份獎勵費用		2,500	3,223
薪金、工資及其他福利		962,436	721,152
		1,028,985	783,654
生物資產因收成而減少	20	955	722
物業經營租賃租金		25,498	27,233
投資物業(包括在建投資物業)及以列為持作出售的非 流動資產呈列的 投資物業租金收入總額		(101,563)	(98,130)
減：直接營運支出		18,549	20,531
租金收入淨額		(83,014)	(77,599)
應收貿易賬款撥備／(撥備撥回)淨額	25	1,858	(953)
存貨撥備／(撥備撥回)淨額**	24	(8,573)	487
其他應收賬款撇銷		2,947	3,667
遠期外匯合約公平值收益***		(21,767)	(1,464)
匯兌收益淨額		(6,203)	(3,334)

* 於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團並無可於未來年度抵減退休金計劃供款的沒收供款。

** 該金額(包括在銷售成本內)乃就調減存貨賬面值至其可變現值的撥備／撥備撥回而確認的扣除／計入淨額。

*** 遠期外匯合約公平值收益18,346,000港元已計入銷售成本內。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

7. 財務費用

財務費用分析如下：

	附註	集團	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)
須於以下年期內全數償還之銀行貸款、透支及 其他貸款利息支出：			
五年以內		86,807	84,020
超過五年		1,784	563
聯屬方墊款利息：			
— 一間聯營公司	48	2,269	1,954
— 一間關連公司	48	—	4
其他借貸費用		14,859	—
		105,719	86,541
減：資本化金額：			
利息		(41,836)	(1,720)
其他借貸費用		(12,547)	—
		51,336	84,821

8. 董事酬金

本年度董事酬金按上市規則及香港公司條例第161條披露如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
袍金	832	341
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	6,401	3,337
酌情獎金	880	11
退休金計劃供款	150	115
獎授股份	1,126	25
	8,557	3,488
	9,389	3,829

本公司已授予一名執行董事股份獎勵。該股份獎勵的公平值已於歸屬期間在損益表確認。該歸屬金額已包括在以上董事酬金披露內。

8. 董事酬金 (續)

(a) 獨立非執行董事

年內支付予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
趙善真先生	75	75
謝黃小燕女士	75	75
李遠瑜女士	75	75
葉廸奇先生·太平紳士	280	17
梁家棟博士	120	7
劉勵超先生	100	—
	725	249

年內並無其他應付獨立非執行董事酬金(二零一二年：無)。

(b) 執行董事及非執行董事

二零一三年

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	酌情獎金 千港元	退休金 計劃供款 千港元	獎授股份 千港元	酬金總額 千港元
執行董事：						
吳鴻生先生	10	—	—	—	—	10
張賽娥女士	10	2,435	700	120	—	3,265
Richard Howard Gorges先生	10	—	—	—	—	10
吳旭峰先生	10	1,805	—	15	—	1,830
羅裕群先生	10	2,161	180	15	1,126	3,492
楊光先生	7	—	—	—	—	7
	57	6,401	880	150	1,126	8,614
非執行董事：						
吳旭榮女士	50	—	—	—	—	50
	107	6,401	880	150	1,126	8,664

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) 執行董事及非執行董事 (續)

二零一二年

	薪金、 津貼及 袍金		酌情獎金 千港元	退休金		獎金總額 千港元
	千港元	實物利益 千港元		計劃供款 千港元	獎授股份 千港元	
執行董事：						
吳鴻生先生	10	—	—	—	—	10
張賽娥女士	10	1,880	—	100	—	1,990
Richard Howard Gorges先生	10	—	—	—	—	10
吳旭峰先生	10	1,326	—	14	—	1,350
羅裕群先生	1	131	11	1	25	169
楊光先生	1	—	—	—	—	1
	42	3,337	11	115	25	3,530
非執行董事：						
吳旭茱女士	50	—	—	—	—	50
	92	3,337	11	115	25	3,580

年內概無任何董事放棄或同意放棄任何酬金的安排(二零一二年：無)。

本公司的執行董事組成本集團的高級管理層。

9. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員包括三名(二零一二年：一名*)董事，其薪酬資料已於前附註8載列。本年其餘二名(二零一二年：四名#)最高薪酬僱員的薪酬資料詳情如下。

於二零一二年，五名最高薪酬僱員其中一名於年內被委任為本公司執行董事。其作為執行董事之相關服務酬金詳列於以上附註8。該僱員於二零一二年整年的酬金(包括於被委任為執行董事後的服務之酬金)包括於以下往年之酬金金額。

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金、津貼及實物利益	5,422	8,282
酌情獎金	700	285
退休金計劃供款	116	142
獎勵股份	315	853
	6,553	9,562

二零一三年十二月三十一日

9. 五名最高薪酬僱員 (續)

前述其餘二名最高薪酬僱員 (二零一二年：四名[#]) 於以下酬金範疇人數如下：

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

* 不包括上述於二零一二年內被委任為執行董事之僱員

包括上述於二零一二年內被委任為執行董事之僱員

本公司因若干最高薪酬僱員對本集團的服務已對其授予股份獎勵。該股份獎勵公平值已於歸屬期間在損益表確認。該歸屬金額已包括在以上最高薪酬僱員酬金披露內。

10. 所得稅開支

香港利得稅乃按年內在香港產生之估計應課稅溢利以稅率16.5% (二零一二年：16.5%) 作出撥備。其他地區之應課利得稅乃根據本集團於其營運國家／司法管轄區各自的現行稅率計算。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)
集團		
本期 — 香港		
本年度撥備	7,661	2,732
以往年度超額撥備	(323)	(385)
本期 — 中國大陸		
本年度撥備	10,578	7,413
以往年度撥備不足／(超額撥備)	235	(2,525)
遞延稅項(附註39)	15,330	28,818
本年度稅項支出合計	33,481	36,053

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)

本集團以除稅前溢利按香港利得稅率計算稅項支出與按實際稅率的稅項支出之調節表如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)
除稅前溢利	317,099	380,879
以香港利得稅率16.5%(二零一二年：16.5%)計算之稅項	52,321	62,845
於中國大陸及台灣經營的附屬公司稅率不同之影響	(1,472)	412
應佔聯營公司損益	(42,070)	(44,593)
不可扣減稅項的支出	55,551	57,302
毋須課稅的收入	(57,532)	(54,139)
以前年度本期稅項調整	(88)	(2,910)
抵扣以前年度稅項虧損	(4,009)	(2,145)
未確認之稅項虧損	30,860	19,507
其他	(80)	(226)
本年度稅項支出	33,481	36,053

應佔聯營公司稅項支出金額6,203,000港元(二零一二年：4,190,000港元)已包括在綜合損益表應佔聯營公司損益內。

11. 本公司擁有人應佔溢利

本公司擁有人應佔截至二零一三年十二月三十一日止年度綜合溢利包括已計入本公司財務報表的虧損6,346,000港元(二零一二年：13,932,000港元虧損)(附註42(b))。

12. 股息

本公司於本年內並無宣派或支付任何股息(二零一二年：無)。本公司董事會不建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一二年：無)。

二零一三年十二月三十一日

13. 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本年度本公司擁有人應佔溢利285,604,000港元(二零一二年：329,070,000港元(重列))及年內已發行普通股減為股份獎勵計劃而持有之股份加權平均股數2,948,920,000股(二零一二年：2,962,827,000股)計算。

每股已攤薄盈利金額乃根據本公司擁有人應佔本年度溢利計算。用於此計算之普通股股數乃用以計算每股基本盈利之普通股股數加上於所有潛在可攤薄普通股被視為全數行使或轉換為普通股時假設被無償發行的普通股的加權平均股數。

每股基本及已攤薄盈利的計算乃根據：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)
盈利		
用於每股基本及已攤薄盈利計算的本公司擁有人應佔溢利	285,604	329,070
	股份數目	
	二零一三年 千股	二零一二年 千股
股份		
用於計算每股基本盈利的於年內已發行		
普通股減為股份獎勵計劃而持有之股份的加權平均數	2,948,920	2,962,827
可贖回可換股優先股的影響	1,488,027	—
為股份獎勵計劃而持有之股份的的影響	39,716	25,810
用於每股攤薄盈利計算的普通股加權平均數	4,476,663	2,988,637

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度內本公司之購股權並無可攤薄影響，因本公司購股權之行使價高於此兩年度內市場平均股價。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

14. 物業、機器及設備

集團

	租賃土地 及樓宇 千港元	傢俬及 租賃物業 裝修 千港元	機器及 設備 千港元	模具及 工具 千港元	車輛及 船隻 千港元	總值 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：						
成本值或估值(重列)	220,272	270,497	286,712	17,457	28,700	823,638
累計折舊及減值(重列)	(106,709)	(221,523)	(232,576)	(13,454)	(24,255)	(598,517)
賬面淨值(重列)	113,563	48,974	54,136	4,003	4,445	225,121
於二零一三年一月一日，						
扣除累計折舊及減值(重列)	113,563	48,974	54,136	4,003	4,445	225,121
匯兌調整	843	445	1,268	14	70	2,640
添置	7,890	15,150	24,794	1,663	2,555	52,052
本年度折舊(附註6)	(10,420)	(15,120)	(15,531)	(1,937)	(1,834)	(44,842)
出售／撇銷	—	(40)	(605)	(3)	(119)	(767)
由投資物業轉入(附註15)	6,836	—	—	—	—	6,836
由在建工程轉入(附註17)	—	1,384	—	—	—	1,384
於二零一三年十二月三十一日，						
扣除累計折舊及減值	118,712	50,793	64,062	3,740	5,117	242,424
於二零一三年十二月三十一日：						
成本值或估值	237,172	288,538	307,585	19,122	30,539	882,956
累計折舊及減值	(118,460)	(237,745)	(243,523)	(15,382)	(25,422)	(640,532)
賬面淨值	118,712	50,793	64,062	3,740	5,117	242,424
成本值或估值分析：						
按成本值	189,663	288,538	307,585	19,122	30,539	835,447
按於一九八八年十二月三十一日之估值	31,112	—	—	—	—	31,112
按於一九八九年十二月三十一日之估值	5,220	—	—	—	—	5,220
按於一九九二年十二月三十一日之估值	204	—	—	—	—	204
按於一九九四年十二月三十一日之估值	10,973	—	—	—	—	10,973
	237,172	288,538	307,585	19,122	30,539	882,956

二零一三年十二月三十一日

14. 物業、機器及設備 (續)

集團 (續)

	租賃土地 及樓宇 千港元	傢俬及 租賃物業 裝修 千港元 (重列)	機器及 設備 千港元 (重列)	模具及 工具 千港元	車輛及 船隻 千港元 (重列)	總值 千港元 (重列)
二零一二年十二月三十一日						
於二零一二年一月一日：						
成本值或估值	205,444	256,269	282,669	16,659	31,604	792,645
累計折舊及減值	(96,405)	(214,902)	(225,636)	(11,725)	(25,084)	(573,752)
賬面淨值	109,039	41,367	57,033	4,934	6,520	218,893
於二零一二年一月一日，						
扣除累計折舊及減值	109,039	41,367	57,033	4,934	6,520	218,893
添置	1,164	16,305	9,168	798	871	28,306
出售／撇銷	—	(262)	(88)	—	(980)	(1,330)
由在建工程轉入(附註17)	13,664	5,953	370	—	—	19,987
本年度折舊(附註6)	(10,304)	(14,389)	(12,347)	(1,729)	(1,966)	(40,735)
於二零一二年十二月三十一日，						
扣除累計折舊及減值	113,563	48,974	54,136	4,003	4,445	225,121
於二零一二年十二月三十一日：						
成本值或估值	220,272	270,497	286,712	17,457	28,700	823,638
累計折舊及減值	(106,709)	(221,523)	(232,576)	(13,454)	(24,255)	(598,517)
賬面淨值	113,563	48,974	54,136	4,003	4,445	225,121
成本值或估值分析：						
按成本值	172,763	270,497	286,712	17,457	28,700	776,129
按於一九八八年十二月三十一日之估值	31,112	—	—	—	—	31,112
按於一九八九年十二月三十一日之估值	5,220	—	—	—	—	5,220
按於一九九二年十二月三十一日之估值	204	—	—	—	—	204
按於一九九四年十二月三十一日之估值	10,973	—	—	—	—	10,973
	220,272	270,497	286,712	17,457	28,700	823,638

本集團之土地及樓宇位於香港及中國大陸，其租賃期如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於香港之租賃土地及樓宇：		
長期租賃	18,434	19,244
中期租賃	13,627	14,004
於中國大陸之樓宇	32,061	33,248
	86,651	80,315
	118,712	113,563

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

14. 物業、機器及設備 (續)

集團 (續)

於二零一三年十二月三十一日，本集團正在為若干於其上已建有金額約為39,168,000港元(二零一二年：32,746,000港元)的樓宇的中國大陸租賃土地申辦土地使用證。董事並不預期申領相關所有權證有任何法律障礙。

本集團若干土地及樓宇已於一九九四年十二月三十一日或以前進行估值。該等土地及樓宇乃根據其現有用途按公開市場值重估。因本集團已採納香港會計準則第16號第80A段過渡條文給予對當時以評估值列賬的物業、機器及設備日後進行評估的要求的豁免，自一九九五年，本集團的土地及樓宇再無進行重估。

若土地及樓宇按成本值扣除累計折舊及減值虧損列賬，於二零一三年十二月三十一日本集團之土地及樓宇賬面淨值則約為98,762,000港元(二零一二年：92,948,000港元)。

於二零一三年十二月三十一日，為授予本集團的銀行信貸，本集團若干合計賬面淨值約197,799,000港元(二零一二年：95,125,000港元)的物業、機器及設備包括租賃土地及樓宇與其相關的預付土地租賃款項已作抵押(附註35)。

15. 投資物業與在建投資物業

(i) 投資物業

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日賬面值	1,726,378	1,648,393
匯兌調整	52,730	—
轉出至物業、機器及設備(附註14)	(6,836)	—
從在建工程轉入(附註17)	—	1,536
按公平值轉出至列為持作出售的非流動資產(附註32)	(120,170)	(92,900)
添置	—	4,371
公平值收益	113,693	164,978
於十二月三十一日賬面值	1,765,795	1,726,378

二零一三年十二月三十一日

15. 投資物業與在建投資物業(續)

(i) 投資物業(續)

本集團之投資物業位於香港及中國大陸，其租賃期如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港：		
長期租賃	233,640	204,300
中期租賃	5,900	108,590
	239,540	312,890
中國大陸：		
中期租賃	1,526,255	1,413,488
	1,765,795	1,726,378

(ii) 在建投資物業

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日賬面值	3,019,473	2,975,087
匯兌調整	113,891	1,251
添置	24,736	—
利息及其他借貸費用資本化	52,220	—
公平值(虧損)/收益	(47,511)	43,135
於十二月三十一日賬面值	3,162,809	3,019,473

本集團的在建投資物業位於中國大陸，為中期租賃。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

15. 投資物業與在建投資物業 (續)

於二零一三年十二月三十一日，本集團的若干投資物業於轉出至列為持作出售的非流動資產時由中和邦盟評估有限公司按公開市場及現時用途基準重估為120,170,000港元(二零一二年：92,900,000港元)(附註32)。

本集團的投資物業及在建投資物業於二零一三年十二月三十一日由一獨立專業合資格評估師-中和邦盟評估有限公司-按公開市場及現時用途基準分別重估為1,765,795,000港元(二零一二年：1,726,378,000港元)及3,162,809,000港元(二零一二年(重列)：3,019,473,000港元)。該等投資物業以經營租賃方式出租或可供出租予第三者，該等經營租賃安排概要包括在財務報表附註46(a)內。

於二零一三年十二月三十一日，為授予本集團的銀行信貸，合計3,402,349,000港元本集團的若干投資物業包括在建投資物業(二零一二年(重列)：3,332,363,000港元)已作抵押及按揭(附註35)。

本集團正在就若干位於中國內地的投資物業申領土地使用證，該等投資物業於二零一三年十二月三十一日賬面值約為1,267,851,000元(二零一二年：1,182,443,000港元)。董事們並不預期申領相關所有權證有任何法律障礙。

於每個報告期間結算日就財務報表申報進行估值時，本集團管理層均會與評估師討論評估方法及評估結果。投資物業及在建投資物業包括商業及工業物業。

有關本集團的投資物業及在建投資物業之詳情包括在第139至142頁。

公平值層級

下表呈列根據公平值層級計量的投資物業及在建投資物業：

	於二零一三年十二月三十一日公平值計量按			總計
	活躍市場 的報價 (第一級)	輸入重大 可觀察 之參數 (第二級)	輸入重大 不可觀察 之參數 (第三級)	
經常性公平值計量於：	千港元	千港元	千港元	千港元
商業物業	—	—	4,515,340	4,515,340
工業物業	—	—	413,264	413,264
	—	—	4,928,604	4,928,604

二零一三年十二月三十一日

15. 投資物業與在建投資物業(續)

公平值層級(續)

年內，第一級與第二級之間概無發生公平值計量的轉移，亦無於第三級轉入或轉出。

於公平值層級中第三級之公平值計量對賬調整：

	商業物業 千港元	工業物業 千港元
於二零一三年一月一日賬面值	4,393,216	352,635
匯兌調整	161,551	5,070
轉出至物業、機器和設備(附註14)	(6,836)	—
轉出至列為持作出售的非流動資產(附註32)	(120,170)	—
添置	24,736	—
利息及其他借貸費用資本化	52,220	—
公平值收益	10,623	55,559
於二零一三年十二月三十一日賬面值	4,515,340	413,264

以下為本集團之投資物業及在建投資物業於公平值層級第三級估值所採用的估值技術及主要參數輸入的概要：

物業	估值技術	不可觀察參數輸入	不可觀察參數輸入之範圍／加權平均數值
位於香港 — 商業	投資法	租金率 資本化率	每平方呎26港元–28港元 3.0%–3.5%
— 工業	投資法	租金率 資本化率	每平方呎5.5港元–6港元 3.0%–3.5%
位於中國大陸 — 商業	投資法	租金率 資本化率	每平方米8人民幣–350人民幣 4.0%–12.5%
— 商業	比較法	價格	每平方米15,000人民幣–52,000人民幣
— 工業	投資法	租金率 資本化率	每平方米2.6人民幣–10.4人民幣 7.0%–8.0%

按投資法，物業的評估考慮到物業已經／將會租給租戶之現行租金或者假設租金以及租約復歸的潛力。

按比較法，物業以其市場基準進行評估，並假設其可按現狀交吉出售及參照有關市場的可比出售提證。對於物業與其比較之物業於樓齡，時間，位置，樓層和其他相關因素之差異分別進行適當的調整。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

16. 預付土地租賃款項

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日賬面值	104,452	118,283
匯兌調整	2,502	—
添置	45,919	30,861
本年度攤銷(附註6)	(23,657)	(17,096)
資本化為生物資產	(22,781)	(26,057)
資本化為存貨	—	(1,539)
於十二月三十一日賬面值	106,435	104,452
包括在預付款、按金及其他應收款項內之流動部份	(15,876)	(16,623)
非流動部份	90,559	87,829

本集團的租賃土地位於中國大陸，其租賃年期如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
長期租賃	34,671	31,445
中期租賃	71,764	73,007
	106,435	104,452

17. 在建工程

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日賬面值	116,326	84,711
匯兌調整	4,321	—
添置	6,344	51,418
轉出至物業、機器及設備(附註14)	(1,384)	(19,987)
轉出至投資物業(附註15)	—	(1,536)
利息資本化	2,163	1,720
於十二月三十一日賬面值	127,770	116,326

於二零一三年十二月三十一日，為授予本集團的銀行信貸，賬面值合共112,500,000港元本集團之若干在建工程(二零一二年：無)已作抵押(附註35)。

二零一三年十二月三十一日

18. 附屬公司投資

	公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份，按成本值	234,018	234,018
向股份獎勵信託之注資(註)	3,764	2,499
	237,782	236,517
應收附屬公司	3,131,061	1,587,028
	3,368,843	1,823,545

應收附屬公司之款項並無抵押、不付息及不須於結算日起十二個月內償還。

附註1 本公司已設立一個信託以管理本公司於二零一一年成立之股份獎勵計劃。根據香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第12號，因為本公司有權監管該信託的財務及經營政策，並且可透過受僱於本集團獲授獎勵股份的僱員所作的貢獻中得益，故此本公司須綜合該信託。

在本公司的財務狀況表內應付附屬公司1,333,772,000港元(二零一二年：1,331,704,000港元)並無抵押、不付息及不須於結算日起十二個月內償還。

本公司若干間接全資擁有附屬公司的股份已作抵押及按揭以授予本集團的銀行信貸(附註35)。

主要附屬公司之詳情列載於財務報表134頁至136頁。

本集團具有重大非控股權益的附屬公司之詳情如下：

	二零一三年 %	二零一二年 %
非控股股權持有人所佔股本權益比率：		
遼寧長盛置業有限公司	20%	附註2
南京微分電機有限公司	13%	13%

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度溢利／(虧損)予非控股權益：		
遼寧長盛置業有限公司	(4,089)	11,330
南京微分電機有限公司	4,439	4,874
於呈報日累計之非控股權益：		
遼寧長盛置業有限公司	358,967	813,346
南京微分電機有限公司	56,101	49,728

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

18. 附屬公司投資 (續)

下表列示上述附屬公司的財務資料概略。以下披露為公司間抵銷前的款項。

	遼寧 長盛置業 有限公司 二零一三年 千港元	南京 微分電機 有限公司 二零一三年 千港元	遼寧 長盛置業 有限公司 二零一二年 千港元	南京 微分電機 有限公司 二零一二年 千港元
收入	—	39,171	47,601	39,981
本年度溢利／(虧損)	(20,446)	34,145	24,439	37,489
本年度其他全面收益	84,936	14,878	881	—
本年度全面收益總額	64,490	49,023	25,320	37,489
流動資產	47,633	113,058	29,538	97,159
非流動資產	3,163,360	533,208	3,019,613	479,375
流動負債	(259,101)	(111,837)	(230,214)	(104,512)
非流動負債	(589,294)	(102,882)	(1,054,729)	(89,497)
經營活動所得／(所耗)現金淨值	(11,184)	4,676	22,327	(32,782)
投資活動所得／(所耗)現金淨值	(25,130)	(378)	822	766
融資活動所得／(所耗)現金淨值	36,956	—	(24,083)	—
現金及現金等值				
增加／(減少)淨值	642	4,298	(934)	(32,016)

如本公司於二零一三年一月十七日公告中所述，收購彩順有限公司全部已發行股本已於二零一三年一月十六日完成。彩順有限公司之主要附屬公司為遼寧長盛置業有限公司(前稱遼寧大發房地產有限責任公司)其由彩順有限公司持有80%及非控股股東持有20%(「非控股股東」)。

遼寧長盛置業有限公司之股東分別於二零一一年十二月二十七日及二零一二年十月二十八日簽訂二份合約。根據上述合約，合約方同意根據各自權益擁有比率對遼寧長盛置業有限公司進行相對注資，本集團和非控股股東各自合計注資608,000,000人民幣和152,000,000人民幣。至二零一三年十二月三十一日，根據上述注資責任，本集團共注資大約459,644,000人民幣(截至二零一二年十二月三十一日：約人民幣27,611,000元)，相約567,765,000港元(截至二零一二年十二月三十一日：相約33,865,000港元)，於遼寧長盛置業有限公司。然而，非控股股東截至二零一三年十二月三十一日並無就其上述注資責任相應作出注資。因此，上述未繳納的非控股股東注資並無在股本權益中被確認為非控股權益，及此，非控股股東未繳納的注資並未被包括在遼寧長盛置業有限公司的非控股權益中，其分別載於二零一三年十二月三十一日與二零一二年十二月三十一日的綜合財務狀況表內賬面值為358,967,000港元與813,346,000港元。

附註2 在完成收購交易之前，彩順有限公司及其附屬公司之業績在共同控制合併下按合併會計法併入本集團之財務報表，惟限於共同控制股東持有彩順有限公司之實際股權。於二零一二年十二月三十一日，就此產生彩順有限公司之視作非控股權益-32.95%。本集團在完成收購交易日已終止確認就此收購視作非控股權益之累計金額369,338,000港元。

據此，於二零一二年十二月三十一日，遼寧長盛置業有限公司(由彩順有限公司持有80%)之實際非控股權益視作46.36%。

二零一三年十二月三十一日

19. 聯營公司投資

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應佔資產淨值： 非上市之聯營公司	1,348,694	1,124,854
墊付予聯營公司 減值撥備 [#]	57,839 (57,839)	57,779 (57,779)
	—	—
	1,348,694	1,124,854

[#] 因一間聯營公司於以前年度出現持續虧損及其未來盈利不明朗，墊付予該聯營公司之款項已確認減值。

應收聯營公司之款項並無抵押、不付息及無固定還款期。董事認為扣除撥備前墊付予聯營公司賬面值金額57,839,000港元(二零一二年：57,779,000港元)的款項不須於從報告期末日起計十二個月內償還，因此該等墊付款於財務狀況表內列作非流動資產。

於二零一三年十二月三十一日，賬面值金額105,948,000港元(二零一二年：116,579,000港元)的應付一間聯營公司款項以香港銀行同業拆息加年利率1.15%(二零一二年：香港銀行同業拆息加年利率1.73%)計算利息，無抵押並不須於報告期末日起計十二個月內償還。因此，於財務狀況表內列作非流動負債。

本集團為授予健惠投資有限公司(「健惠」)(本集團一間聯營公司)的銀行貸款而提供總額540,000,000港元(二零一二年：579,600,000港元)之擔保，於二零一三年十二月三十一日已全額使用(二零一二年：551,400,000港元)(附註44)。該銀行信貸將於二零一六年十一月屆滿。該予以提供之擔保是為一項香港投資物業項目再融資。

墊付予聯營公司款項減值撥備變動如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	57,779	57,699
確認減值虧損	60	80
於十二月三十一日	57,839	57,779

主要聯營公司之詳情載列於財務報表第137頁。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

19. 聯營公司投資 (續)

下表列示摘錄自健惠之管理報表並按由中和邦盟評估有限公司所作的估值對其持有的投資物業公平價值作調整後的財務資料概略。

健惠	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產	118,291	125,382
非流動資產	6,267,855	5,558,280
流動負債	(106,788)	(1,914,748)
非流動負債	(1,823,855)	(57,674)
淨資產	4,455,503	3,711,240
本集團於聯營公司權益對賬：		
本集團持股比例	30%	30%
本集團應佔聯營公司資產淨值	1,336,651	1,113,372
投資賬面值	1,336,651	1,113,372
收入	179,088	171,449
本年度溢利	849,264	896,724
其他全面收益	—	—
本年度全面收益總額	849,264	896,724
已收取該聯營公司之股息	(31,500)	(33,600)

下表列示其他非個別重大聯營公司之總體財務資料概略：

其他聯營公司	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應佔聯營公司之本年度溢利	126	819
應佔聯營公司之其他全面收益	435	—
應佔聯營公司之全面收益總額	561	819
已收取聯營公司之股息	—	(3,614)
本集團於聯營公司投資之賬面總值	12,043	11,482

於二零一三年十二月三十一日，為授予本集團銀行信貸已抵押一間全資擁有附屬公司的股份，該附屬公司持有於一間聯營公司的權益及本集團按權益法入賬應佔該聯營公司資產淨值約為1,337,000,000港元(二零一二年：1,113,000,000港元)。

二零一三年十二月三十一日

20. 生物資產

按主要生物資產種類生物資產變動如下：

	荔枝樹 千港元	梨樹 千港元	冬棗樹 千港元	蘋果樹 千港元	其他 千港元	總計 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之賬面值	16,113	20,046	18,095	44,033	39,497	137,784
匯兌調整	651	665	647	1,465	1,158	4,586
添置	121	2,711	1,239	14,249	10,247	28,567
公平值轉變產生之(虧損)/收益減除銷售成本	4,229	(6,016)	454	(3,594)	(9,963)	(14,890)
生物資產撇銷	(907)	(811)	(2,988)	(6,405)	(13,106)	(24,217)
生物資產出售	—	—	—	(5,048)	(1,865)	(6,913)
因收成而減少(附註6)	—	(145)	(181)	(78)	(551)	(955)
於二零一三年十二月三十一日之賬面值	20,207	16,450	17,266	44,622	25,417	123,962
二零一二年十二月三十一日						
於二零一二年一月一日之賬面值	16,392	6,902	44,043	52,879	35,409	155,625
添置	1,271	1,873	943	12,255	19,198	35,540
公平值轉變產生之(虧損)/收益減除銷售成本	(1,271)	13,988	(26,173)	(3,589)	4,200	(12,845)
生物資產撇銷	(254)	(2,717)	(21)	(17,512)	(19,310)	(39,814)
因收成而減少(附註6)	(25)	—	(697)	—	—	(722)
於二零一二年十二月三十一日之賬面值	16,113	20,046	18,095	44,033	39,497	137,784

果樹數量：

	集團	
	二零一三年 果樹數量 千棵	二零一二年 果樹數量 千棵
荔枝樹	202	213
梨樹	216	201
冬棗樹	107	128
蘋果樹	328	477
其他	1,982	2,317
	2,835	3,336

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

20. 生物資產 (續)

荔枝、梨、冬棗、蘋果及其他水果於收成時之公平值及可出售產量分析如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
公平值減除銷售成本：		
荔枝	—	25
梨	145	—
冬棗	181	697
蘋果	78	—
其他	551	—
	955	722
	噸	噸
可出售產量：		
荔枝	—	3
梨	78	—
冬棗	24	121
蘋果	88	—
其他	200	—
	390	124

於二零一三年十二月三十一日，本集團的生物資產由一獨立專業合資格評估師用收入法進行估值。

按收入法採用現金流折現法釐定將來按折現率貼現的每年自由現金流估算的現值，而折現率乃按加權平均資本成本釐定。

於每個報告期間結算日就財務報表申報進行估值時，本集團管理層均會與評估師討論評估方法及評估結果。

二零一三年十二月三十一日

20. 生物資產 (續)

公平值層級

生物資產列入公平值層級的第三級。

	於二零一三年十二月三十一日公平值計量按			總計
	活躍市場的報價 (第一級)	輸入重大 可觀察之參數 (第二級)	輸入重大 不可觀察之參數 (第三級)	
經常性公平值計量於：	千港元	千港元	千港元	千港元
生物資產	—	—	123,962	123,962

年內，第一級與第二級之間概無轉換公平值計量方式，亦無於第三級轉入或轉出。

以下乃列入公平值層級第三級的生物資產所採用的估值技術及第三級主要參數輸入的概要：

生物資產	估值技術	重大不可觀察參數輸入	不可觀察參數輸入之 範圍／加權平均
荔枝樹	收入法採用現金流折現法	折現率 預期長期增長率 預計年期 預期每畝最大收益	17.27% 2.97% 50年 305 千克
梨樹	收入法採用現金流折現法	折現率 預期長期增長率 預計年期 預期每畝最大收益	17.27% 2.97% 30年 1,500 千克–2,400 千克
冬棗樹	收入法採用現金流折現法	折現率 預期長期增長率 預計年期 預期每畝最大收益	17.27% 2.97% 30年 1,000 千克–1,500 千克
蘋果樹	收入法採用現金流折現法	折現率 預期長期增長率 預計年期 預期每畝最大收益	17.27% 2.97% 30年 1,200 千克–2,400 千克
其他果樹	收入法採用現金流折現法	折現率 預期長期增長率 預計年期 預期每畝最大收益	17.27% 2.97% 30–50年 200 千克–2,000 千克

釐定生物資產公平值基於假設將繼續稱職地管理經營果樹，及於餘下之估計存活期內果樹免受不可救治之疾病感染。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

21. 可供出售金融資產

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
會藉債券，按公平值	71,664	57,356
非上市股本投資，按成本值	25	25
	71,689	57,381

以上投資包括被指定為可供出售金融資產的非上市股本投資及會藉債券。

本年內於其他全面收益中確認本集團的會藉債券的公平值收益為15,997,000港元(二零一二年：公平值收益11,415,000港元)。本集團於去年於綜合損益表中確認會藉債券的減值為21,000港元(附註5)，本年度並無該等減值。

董事認為非上市股本投資的公平值不能可靠地計量，其原因乃缺乏性質及規模相若的公司的市場資料，且對各項應用於估算公平值的估計的機率亦無法作合理評估。因此，非上市股本投資按成本值扣除減值虧損(如有)列賬。

於二零一三年十二月三十一日，為授予本集團的銀行信貸，賬面值合共4,944,000港元本集團之若干可供出售金融資產(二零一二年：無)已作出抵押(附註35)。

22. 應收貿易賬款、預付款及按金

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
預付款及按金	18,967	18,777

以上資產並未逾期亦未作減值。其中包含的金融資產乃關於近期無拖欠款項紀錄的應收款。

於二零一三年十二月三十一日，為授予本集團的銀行信貸，賬面值合共13,727,000港元本集團之上述若干預付款及按金(二零一二年：無)已作抵押(附註35)。

23. 商譽

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日：		
成本值	6,652	6,652
累計減值	(3,500)	(3,500)
賬面淨值	3,152	3,152
於一月一日賬面淨值	3,152	3,152
匯兌調整	67	—
於十二月三十一日	3,219	3,152
於十二月三十一日：		
成本值	6,719	6,652
累計減值	(3,500)	(3,500)
賬面淨值	3,219	3,152

在二零零一年採納香港會計實務準則第30號以前因收購附屬公司而產生並仍留在綜合儲備的商譽於二零一三年十二月三十一日為3,067,000港元(二零一二年：3,067,000港元)。

於二零一三年十二月三十一日，為授予本集團的銀行信貸，賬面值合共1,374,000港元本集團之若干商譽(二零一二年：無)已作抵押(附註35)。

商譽減值測試

通過業務合併而產生的商譽已分配至以下的現金產生單位作減值測試：

- 物業投資及發展現金產生單位；及
- 玩具製造及貿易現金產生單位

物業投資及發展現金產生單位

物業投資及發展現金產生單位的可收回金額乃根據高級管理人員審批的五年財務預算的現金流量預算為計算基準的使用價值釐定。應用於現金流量預算的折現率為11.0%(二零一二年：11.75%)。超過五年的現金流量則以增長率3.0%(二零一二年：3.0%)推斷，此乃根據物業投資及發展行業之長期平均增長率為基準作估算。

玩具製造及貿易現金產生單位

玩具製造及貿易現金產生單位的可收回金額乃根據高級管理人員審批的五年財務預算的現金流量預算為計算基準的使用價值釐定。應用於現金流量預算的折現率為9.9%(二零一二年：9.5%)。超過五年的現金流量則以增長率3.0%(二零一二年：3.0%)推斷，此乃根據玩具製造及貿易行業之長期平均增長率為基準作估算。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

23. 商譽 (續)

商譽減值測試 (續)

分配至各現金產生單位的商譽之賬面淨值如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
現金產生單位：		
物業投資及發展	1,845	1,778
玩具製造及貿易	1,374	1,374
	3,219	3,152

假設會使用於計算物業投資及發展與玩具製造及貿易現金產生單位於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的使用價值。以下乃管理層使用現金流量預算進行商譽減值測試所採納的各主要假設的描述：

預算毛利率 — 釐定預算毛利數額之基準乃緊接之前年度實現的平均毛利按預期效率改善及預期市場發展調增。

折現率 — 使用的折現率為稅前折現率並反映相關單位的特定風險。

原材料價格上漲 — 釐定原材料價格上漲數額的基準乃原材料供應國家於預算年度內價格指數之預測。

24. 存貨

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
原料	153,024	148,773
在製品	94,200	80,889
製成品	198,637	171,502
	445,861	401,164
存貨撥備	(39,986)	(59,768)
	405,875	341,396

二零一三年十二月三十一日

24. 存貨 (續)

陳舊存貨撥備變動如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	59,768	67,246
匯兌調整 (撥備撥回) / 撥備 (附註6)	2,578 (8,573)	— 487
已用金額	(13,787)	(7,965)
於十二月三十一日	39,986	59,768

於二零一三年十二月三十一日，為授予本集團的銀行信貸，本集團之若干存貨賬面值合共341,345,000港元(二零一二年：251,214,000港元)已作抵押(附註35)。

25. 應收貿易賬款

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收貿易賬款：	337,483	248,140
減值撥備	(65,303)	(62,182)
	272,180	185,958

本集團與其客戶之貿易條款主要按賒賬形式進行，賒賬期一般由一至三個月不等，視乎各種因素包括貿易慣例、收回賬款記錄及客戶所在地。每名客戶均有一最高信貸限額。本集團對未償還應收款項維持嚴格監控，並設有信貸部門監控信貸風險。高級管理層會定期審閱逾期結餘。關於本集團所面對由應收貿易賬款產生的信貸風險的進一步量化資料於財務報表附註51披露。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸保證。應收貿易賬款並不計息。

於報告期間結算日應收貿易賬款扣除撥備後按發票日之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
九十日內	260,052	168,086
九十一日至一百八十日	4,258	6,152
一百八十一日至三百六十五日	1,959	6,120
超過三百六十五日	5,911	5,600
	272,180	185,958

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

25. 應收貿易賬款 (續)

應收貿易賬款減值撥備變動如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	62,182	63,234
匯兌調整	1,841	—
減值撥備／(撥備撥回)(附註5及6)	1,858	(953)
撇銷不能收回金額	(578)	(99)
於十二月三十一日	65,303	62,182

在上述應收貿易賬款減值撥備中包括65,303,000港元(二零一二年：62,182,000港元)按個別計量減值撥備的應收貿易賬款，其扣除撥備前賬面值合共為65,303,000港元(二零一二年：62,182,000港元)。按個別計量減值的應收貿易賬款乃於財困中或與其出現貿易爭議。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸保證。

未以個別或集體形式作減值的應收貿易賬款按發票日之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
九十日內	260,052	168,086
九十一日至一百八十日	4,258	6,152
一百八十一日至三百六十五日	1,959	6,120
超過三百六十五日	5,911	5,600
	272,180	185,958

未作減值的應收貿易賬款乃若干過往與本集團有良好交易記錄的獨立客戶。根據過往經驗，公司董事們認為因該等客戶的信貸質素並無重大的轉變且預期結餘依然可以全數收回，故無需對該等結餘作出減值撥備。

於二零一三年十二月三十一日，為授予本集團的銀行信貸，賬面值合共212,595,000港元本集團之若干應收貿易賬款(二零一二年：無)已作抵押(附註35)。

二零一三年十二月三十一日

26. 預付款、按金及其他應收款項

預付款、按金及其他應收款項並未逾期亦未作減值。其中包含的金融資產乃關於近期無拖欠款項紀錄的應收款。

於二零一三年十二月三十一日，為授予本集團的銀行信貸，賬面值合共46,690,000港元本集團之若干預付款、按金及其他應收款項(二零一二年：無)已作抵押(附註35)。

27. 按公平值經損益入賬之金融資產

	集團		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
股本投資(按市值)於以下地區上市：				
香港	64,036	36,736	28,386	16,808
中國大陸	1,235	1,353	—	—
	65,271	38,089	28,386	16,808

於二零一三年十二月三十一日，本集團就以上股本投資分類為持作買賣並於初始確認時被指定為按公平值經損益入賬之金融資產。於本財務報表批准日，本集團及本公司的短期投資市值分別約為56,075,000港元及24,755,000港元。

28. 遠期外匯合約

	集團		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
遠期外匯合約	14,617	1,464	3,191	—

本集團已訂立遠期外匯合約，惟其並不符合對沖會計法之規範。該非對沖性貨幣衍生工具之公平值變動產生之收益21,767,000港元(二零一二年：1,464,000港元)已計入本年損益。遠期外匯合約之賬面值乃相當於其公平值。

於二零一三年十二月三十一日，為授予本集團的銀行信貸，賬面值合共11,426,000港元本集團之若干遠期外匯合約(二零一二年：無)已作抵押(附註35)。

29. 應收附屬公司之非控股股東

應收附屬公司之非控股股東款項並無抵押、不付息及承索即期償還。

於二零一三年十二月三十一日，為授予本集團的銀行信貸，賬面值合共41,391,000港元本集團之若干應收附屬公司之非控股股東(二零一二年：無)已作抵押(附註35)。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

30. 應收－聯屬方

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收一間關連公司#	78,000	78,000

該關連公司乃一受控於本公司主要股東的公司

應收一間關連公司款項無抵押、承索即期償還(唯限於由提取日起計三年的年內)並以港元最優惠利率計息。其於本年內之最高結餘為78,000,000港元。

31. 現金及銀行結存

於報告期間結算日，本集團的人民幣現金及銀行結存折合109,700,000港元(二零一二年(重列)：92,049,000港元)。人民幣不可自由兌換成其他貨幣。但依據「中國外匯管理條例及結、售匯及付匯管理」規定，本集團可透過獲授權執行外匯業務之銀行把人民幣兌換為其他貨幣。

銀行之現金按銀行每日浮動存款利率而賺取利息。銀行戶口結餘均存於有信譽且近期並沒有拖欠記錄的銀行。

於二零一三年十二月三十一日，為授予本集團的銀行信貸，賬面值合共292,171,000港元本集團之現金及銀行結存(二零一二年：無)已作抵押，其中19,353,000港元(二零一二年：無)之使用是受限制的(附註35)。

32. 列為持作出售的非流動資產

本集團已決定一項出售其若干位於香港及台灣的投資物業(「可出售資產」)的計劃(該等投資物業對本集團收入貢獻微薄)以便本集團能夠專注其認為可帶來更佳利潤的中國內地物業投資及發展業務，並提供額外財務資源予本集團的營運。按董事們之意見，出售可出售資產預計於本財政年度之年結日後的十二個月內完成。

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日賬面值	497,424	331,990
匯兌調整	(99)	239
從投資物業轉入(附註15)	120,170	92,900
公平值收益	65,974	103,016
出售一間附屬公司(附註43)	(121,400)	(27,800)
出售	(113,000)	(2,921)
於十二月三十一日賬面值	449,069	497,424

列為持作出售的非流動資產之投資物業於二零一三年十二月三十一日由一獨立專業合資格評估師-中和邦盟評估有限公司-按公開市場及現時用途基準重估449,069,000港元(二零一二年：497,424,000港元)。該等投資物業以經營租賃方式出租或可供租予第三者。該等經營租賃安排概要包括在財務報表附註46(a)內。

二零一三年十二月三十一日

32. 列為持作出售的非流動資產 (續)

於二零一三年十二月三十一日，為授予本集團的銀行信貸，合計430,240,000港元本集團若干的列為持作出售的非流動資產(二零一二年：492,270,000港元)已作抵押及按揭(附註35)。

有關本集團的投資物業呈列為持作出售的非流動資產之詳細資料包括在第142頁至第144頁。

公平值層級

下表列示本集團投資物業呈列為持作出售的非流動資產的公平值計量層級：

	於二零一三年十二月三十一日			總計
	公平值計量按			
經常性公平值計量於：	活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	輸入重大 可觀察 之參數 (第二級) 千港元	輸入重大 不可觀察 之參數 (第三級) 千港元	千港元
商業物業	—	—	377,169	377,169
工業物業	—	—	71,900	71,900
	—	—	449,069	449,069

年內，第一級與第二級之間概無發生公平值計量的轉移，亦無轉入或轉出第三級。

於公平值層級中第三級之公平值計量對賬調節：

	商業物業 千港元	工業物業 千港元
於二零一三年一月一日賬面值	433,024	64,400
匯兌調整	(99)	—
出售一間附屬公司(附註43)	(121,400)	—
出售	(113,000)	—
從投資物業轉入(附註15)	120,170	—
公平值收益	58,474	7,500
於二零一三年十二月三十一日賬面值	377,169	71,900

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

32. 列為持作出售的非流動資產 (續)

公平值層級 (續)

以下為本集團之投資物業呈列為持作出售的非流動資產所採用的估值技術及主要參數輸入的概要：

物業	估值技術	不可觀察參數輸入	不可觀察參數輸入之範圍／加權平均值
位於香港 — 商業	投資法	租金率 資本化率	每平方呎14港元–38港元 3.0%–3.5%
	比較法	價格	每平方呎5,000港元–14,000港元
— 工業	比較法	價格	每平方呎3,800港元–4,800港元
位於台灣 — 商業	比較法	價格	每平方米28,000台幣–35,000台幣

按投資法，物業的評估考慮到物業已經／將會租給租戶之現行租金或者假設租金以及租約復歸的潛力。

按比較法，物業以其市場基準進行評估，並假設其可按現狀交吉出售及參照有關市場的可比出售提證。該等物業與其比較之物業於樓齡，時間，位置，樓層和其他相關因素之差異會進行適當的調整。

33. 應付貿易及票據款項

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)
應付貿易賬款	353,155	238,011

於報告期間結算日，應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)
九十日內	267,461	167,082
九十一日至一百八十日	33,017	14,939
一百八十一日至三百六十五日	5,731	7,387
三百六十五日以上	46,946	48,603
	353,155	238,011

應付貿易賬款並不計息且一般按九十日內之付款期條款償還。

34. 其他應付款項及應計費用

其他應付款項並不計息，其償還條款平均約三個月。

35. 附息銀行借貸

	有效利率 (%)	到期日	集團		公司	
			二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動						
銀行透支 — 無抵押	5.00-5.50	承索	8,191	6,439	—	—
銀行透支 — 有抵押	5.00-5.50	承索	14,232	7,683	—	—
銀行貸款 — 無抵押	1.71-6.77	2014	60,654	102,121	—	—
銀行貸款 — 有抵押	1.74-8.10	2014	546,294	678,691	155,985	330,000
信託收據貸款						
— 有抵押	1.84-2.39	2014	361,765	251,214	—	—
			991,136	1,046,148	155,985	330,000
非流動						
銀行貸款 — 無抵押	5.00-6.77	2015-2016	45,696	2,409	—	—
銀行貸款 — 有抵押	2.69-3.26	2015-2020	1,269,229	746,382	1,038,850	52,500
			1,314,925	748,791	1,038,850	52,500
			2,306,061	1,794,939	1,194,835	382,500
			二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分析如下：						
銀行貸款及透支須於以						
下期內償還：						
一年內或承索			991,136	1,046,148	155,985	330,000
第二年內			729,711	103,409	583,988	15,000
第三年至第五年			578,133	645,382	454,862	37,500
(包括首尾兩年)			7,081	—	—	—
五年以上						
			2,306,061	1,794,939	1,194,835	382,500

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

35. 附息銀行借貸 (續)

附註：

集團

- (a) 於報告期間結算日，本集團的銀行貸款約2,191,520,000港元(二零一二年(重列)：1,683,970,000港元)有以下各項作為抵押：
- (i) 以本集團於報告期間結算日賬面值合共約3,402,349,000港元(二零一二年(重列)：3,332,363,000港元)之位於香港及中國大陸的投資物業(包括在建投資物業)抵押及按揭(附註15)；
 - (ii) 以本集團於報告期間結算日賬面值合共約430,240,000港元(二零一二年：492,270,000港元)呈列為持作出售的非流動資產之投資物業抵押及按揭(附註32)；
 - (iii) 以本集團於報告期間結算日賬面值合共約102,629,000港元(二零一二年：95,125,000港元)之租賃土地及樓宇(包括其相關的預付土地租賃款項)抵押及按揭；
 - (iv) 以本集團於報告期間結算日賬面值合共約334,002,000港元(二零一二年：251,214,000港元)之存貨抵押；
 - (v) 以本集團於報告期間結算日賬面值合共約19,353,000港元(二零一二年：無)之若干銀行存款抵押(附註31)；
 - (vi) 以本集團之若干附屬公司全部資產作固定及浮動押記，其於報告期間結算日呈列於綜合財務狀況表的賬面總值如下：
 - 本集團之投資物業(包括在建投資物業)約3,396,449,000港元(二零一二年：無)已包括於上述附註(a)(i)；
 - 本集團之物業、機器及設備及預付土地租賃款項約197,799,000港元(二零一二年：無)(附註14)其中87,805,000港元(二零一二年：無)已包括於上述附註(a)(iii)；
 - 本集團之存貨約341,345,000港元(二零一二年：無)(附註24)其中334,002,000港元(二零一二年：無)已包括於上述附註(a)(iv)；及
 - 本集團之在建工程(附註17)、商譽(附註23)、可供出售金融資產(附註21)、遠期外匯合約(附註28)、應收貿易賬款(附註25)、預付款、按金及其他應收款項(附註22及26)、可收回稅款、應收附屬公司之非控股股東(附註29)及現金及銀行結存(附註31)，分別約為112,500,000港元(二零一二年：無)、1,374,000港元(二零一二年：無)、4,944,000港元(二零一二年：無)、11,426,000港元(二零一二年：無)、212,595,000港元(二零一二年：無)、60,417,000港元(二零一二年：無)、20,459,000港元(二零一二年：無)、41,391,000港元(二零一二年：無)及272,818,000港元(二零一二年：無)。
- (b) 於報告期間結算日，除人民幣貸款總額折合為249,086,000港元(二零一二年(重列)：711,612,000港元)及美元貸款總額折合為23,267,000港元(二零一二年：無)之有抵押銀行貸款及折合為45,537,000港元(二零一二年：44,240,000港元)的無抵押銀行貸款為人民幣貸款外，其餘所有貸款均為港元貸款。

35. 附息銀行借貸 (續)

附註：(續)

公司

於報告期間結算日，本公司約有1,194,835,000港元(二零一二年：382,500,000港元)之銀行貸款以下列各項作為抵押：

- (i) 以本公司及一間間接全資附屬公司於報告期間結算日賬面值合共約19,353,000港元(二零一二年：無)之若干銀行存款抵押；
- (ii) 以本公司若干附屬公司全部資產呈列於綜合財務狀況表於報告期間結算日賬面值總額如上述附註(a)(vi)作固定及浮動押記；及
- (iii) 以本公司若干間接全資擁有附屬公司的股份抵押及按揭。

36. 應付附屬公司之一名非控股股東

應付附屬公司之一名非控股股東款項並無抵押、不付息及承索即期償還。

37. 附屬公司非控股股東墊款

附屬公司非控股股東墊款並無抵押、不付息及無固定還款期。董事們認為此等款項不須於報告期間結算日起十二個月內償還，故此，於綜合財務狀況表內呈列為非流動負債項目。

38. 其他非流動負債

	集團		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
職工提留備用金	79,149	79,725	—	—
其他	10,593	9,903	956	616
	89,742	89,628	956	616

職工提留備用金變動如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	79,725	80,651
匯兌調整	3,008	—
年內動用	(3,584)	(926)
於十二月三十一日	79,149	79,725

職工提留備用金乃於以往年度收購若干中國附屬公司而產生，並按中國大陸有關法規確認。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

39. 遞延稅項

年內遞延稅項負債和資產變動如下：

遞延稅項負債

集團

	折舊 免稅額超出 相關折舊 千港元	重估物業 千港元	預扣稅 千港元	可抵扣將來 應課稅溢利 之虧損 千港元	合計 千港元
於二零一二年一月一日					
之前呈報	9,396	239,882	761	(5,559)	244,480
同一控制合併之調整	—	493,480	—	—	493,480
經重列	9,396	733,362	761	(5,559)	737,960
於損益表扣除／(計入)遞延稅項(附註10)					
(重列)	87	29,265	(295)	(239)	28,818
匯兌調整	—	207	—	—	207
於二零一二年十二月三十一日(重列)	9,483	762,834	466	(5,798)	766,985
於二零一三年一月一日(重列)	9,483	762,834	466	(5,798)	766,985
於損益表扣除／(計入)遞延稅項(附註10)					
匯兌調整	(44)	15,814	(466)	26	15,330
於二零一三年十二月三十一日	9,439	807,187	—	(5,772)	810,854

下列項目並未確認為遞延稅項資產：

(i) 於香港產生的稅務虧損

本集團及本公司分別有323,549,000港元(二零一二年：329,214,000港元)及22,540,000港元(二零一二年：22,540,000港元)於香港產生之稅務虧損。該等稅務虧損可無限期於產生該稅務虧損之相關公司用作抵扣將來應課稅溢利。

(ii) 於中國大陸產生的稅務虧損

本集團有346,462,000港元(二零一二年(重列)：230,686,000港元)於過往五年於中國大陸產生之稅務虧損，該等可抵扣將來應課稅溢利的稅務虧損將於未來一至五年內到期。

39. 遞延稅項 (續)

遞延稅項負債 (續)

因並不認為可能得到可抵扣上述稅務虧損的應課稅溢利，故上述之稅務虧損並未被確認為遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，就於中國大陸成立之外資企業向外國投資者宣派的股息徵收10%預扣稅。有關規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後所產生之盈利。倘中國大陸與外國投資者所屬司法權區之間訂有稅務協議，則可按較低預扣稅率繳稅。就本集團而言，適用稅率為5%或10%。因此本集團須承擔就該等於中國大陸成立之附屬公司由二零零八年一月一日起所產生之盈利來分派股息的預扣稅。

於二零一三年十二月三十一日，就若干於中國大陸成立的集團附屬公司涉及上述預扣稅之未匯付盈利並未確認任何遞延稅項。董事認為，在可見未來，該等附屬公司不大可能分派該等盈利。於二零一三年十二月三十一日，與未有確認遞延稅項負債之主要中國大陸附屬公司投資相關之暫時差額總金額約為39,025,000港元(二零一二年：25,787,000港元)。

本公司派付股息予其股東並無所得稅影響。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

40. 股本

股份

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
法定：		
5,000,000,000普通股每股面值0.02港元	100,000	100,000
2,000,000,000可贖回可換股優先股每股面值0.02港元	40,000	40,000
法定股本總額	140,000	140,000
已發行及繳足：		
2,988,636,863普通股每股面值0.02港元	59,773	59,773
1,352,942,526可贖回可轉換優先股每股面值0.02港元	27,059	—
已發行及繳足股本總額	86,832	59,773

可贖回可換股優先股可由本公司於其發行後隨時全權酌情贖回。可贖回可換股優先股持有人按比例分額享有董事會酌情決定向本公司普通股股東宣派之股息或分派。應付可贖回可換股優先股持有人的股息或分派不予累計。可贖回可換股優先股不會賦予其持有人接收本公司股東大會通告或出席大會及於會上投票之權利，除非將予提呈決議案乃修訂或撤銷可贖回可換股優先股持有人的權利或特權或將本公司清盤則作別論。可贖回可換股優先股於本公司清算、清盤或解散下進行資產分派時優先於普通股惟只限於相等於相關可贖回可換股優先股之總發行金額。餘下的資產應屬於及須按同等地位之基準分派予本公司普通股持有人。

股本之變動如下：

根據於二零一二年十一月十三日舉行的股東特別大會內通過之一項特別決議案，透過新增2,000,000,000股每股面值0.02港元之可贖回可換股優先股，本公司法定股本由100,000,000港元（分為5,000,000,000股每股面值0.02港元的普通股）增加至140,000,000港元包括：

- (i) 5,000,000,000普通股每股面值0.02港元；及
- (ii) 2,000,000,000可贖回可換股優先股每股面值0.02港元。
 - (a) 以每股0.57港元之發行價已發行1,770,710,526股每股面值0.02港元之可贖回可換股優先股。
 - (b) 以每股0.57港元之價格已贖回417,768,000股每股面值0.02港元之可贖回可換股優先股。

40. 股本 (續)

股份 (續)

已發行股本之變動如下：

	已發行 普通股 千港元	已發行 可贖回 可換股 優先股 千港元	股份溢價 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	59,773	—	6,724	66,497
於年內發行可贖回可換股優先股	—	35,414	973,891	1,009,305
於年內贖回可贖回可換股優先股	—	(8,355)	(229,773)	(238,128)
於二零一三年十二月三十一日	59,773	27,059	750,842	837,674

購股權

本公司購股權計劃及根據該計劃發行之購股權詳情列載於財務報表附註41。

股份獎勵

於二零一一年，董事會批准成立本公司之僱員股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。根據股份獎勵計劃之規則，本公司已成立了一個信託（「信託」）以管理股份獎勵計劃及於股份獎授及歸屬前持有為股份獎勵計劃而購入之股份。本公司不時向信託付款作從市場購買為股份獎勵計劃而持有的股份之用。

股份獎勵計劃條款訂明可授予本集團僱員本公司股份及／或南華置地有限公司（一間關連公司）的股份作為彼等薪酬的一部份。根據股份獎勵計劃之規則，董事會須於授予時決定相關獎授股份的歸屬日期。

應付已獎授股份的股息可用作進一步購入股份（股息股份）及支付相關購買費用與信託的費用。股息股份的歸屬日與相關獎授股份歸屬日相同。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

40. 股本 (續)

股份獎勵 (續)

獲獎授僱員若於股份權益歸屬前離職，尚未歸屬的股份將被沒收。被沒收的股份由股份獎勵計劃的受託人持有，受託人在考慮董事會的建議後可將該等股份獎授予獲獎授僱員。

已獎授股份數目變動及其有關平均公平值如下：

	二零一三年		二零一二年	
	每股平均 公平值 港元	已獎授 股份數目	每股平均 公平值 港元	已獎授 股份數目
於一月一日		5,976,000		6,336,000
已獎授	0.85	3,160,000	0.48	2,080,000
已沒收	0.86	(1,648,000)	0.53	(1,128,000)
已歸屬	0.57	(912,000)	0.63	(1,312,000)
於十二月三十一日		6,576,000		5,976,000

為股份獎勵計劃所持有本公司股份數目變動如下：

	二零一三年		二零一二年	
	價值 千港元	所持有股份	價值 千港元	所持有股份
於一月一日	22,650	37,944,000	10,751	17,928,000
年內購入	2,986	3,912,000	12,719	21,328,000
年內歸屬	(521)	(912,000)	(820)	(1,312,000)
於十二月三十一日	25,115	40,944,000	22,650	37,944,000

本年內，股份獎勵計劃於若干獎授股份歸屬時撥轉912,000股本公司股份至獲獎授僱員(二零一二年：1,312,000股)。歸屬股份之總費用為521,000港元(二零一二年：820,000港元)。

於二零一三年十二月三十一日，已獎授股份尚餘之歸屬年期介乎0.5年至2.0年。

二零一三年十二月三十一日

41. 購股權計劃

本公司於二零零二年五月三十一日起採納的購股權計劃(「二零零二年購股權計劃」)已於二零一二年六月五日終止。此後，二零零二年購股權計劃下之購股權停止授出，但此計劃下現有尚未過期之購股權仍有效，並可依照二零零二年購股權計劃之條款行使。

於二零一二年六月五日召開的本公司股東週年大會上，股東通過了新的購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)，並於二零一二年六月十一日起生效。根據二零一二年購股權計劃，本公司董事可以按照其中規定的條款和條件授出購股權予合資格人士認購公司股份。除非被註銷或修改，否則二零一二年購股權計劃將於生效日期起計十年內有效。

本集團之董事和僱員均有權參與本公司所設立之購股權計劃。該等計劃的詳情如下：

(i) 二零零二年購股權計劃

(a) 二零零二年購股權計劃之目的

為了賦予本集團靈活途徑以鼓勵及獎賞參與者為本集團作出貢獻，並促使本集團招攬及挽留具有適當學歷及所需工作經驗之僱員加入本集團及本集團成員持有權益之任何機構(「投資機構」)工作，本公司之股東於二零零二年五月三十一日股東週年大會上，批准採納二零零二年購股權計劃。

(b) 二零零二年購股權計劃之參與人士

根據二零零二年購股權計劃，董事會可全權酌情決定授予屬於以下任何組別之參與人士購股權認購本公司股份：

- (i) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之任何執行董事、僱員或候任僱員(不論全職或兼職)；
- (ii) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之任何非執行董事(包括任何獨立非執行董事)；
- (iii) 不時被調派往本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東工作人士；
- (iv) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之股東或本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東發行之任何證券的持有人；
- (v) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之業務夥伴、代理、顧問、承包商或代表；
- (vi) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之任何貨品或服務供應商；
- (vii) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之任何客戶；

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

41. 購股權計劃 (續)

(i) 二零零二年購股權計劃 (續)

(b) 二零零二年購股權計劃之參與人士 (續)

(viii) 向本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東提供研究、開發或其他技術支援或任何諮詢、顧問、專業或其他服務之任何人士或機構；

(ix) 由董事不時決定向任何對本集團任何成員公司之發展及成長作出貢獻的任何其他團體或階層之參與人士 (包括參與人全權信託之任何全權受益人)；及

(x) 個別或多位上述各類參與人士之全資擁有公司。

(c) 按二零零二年購股權計劃可予發行股份之總數

按二零零二年購股權計劃最多可供發行之股份數目為批准購股權計劃當日已發行股本之10%。

然而，由於二零零二年購股權計劃已告終止，將不會因按二零零二年購股權計劃再授出購股權而發行股份。

(d) 每名參與人士可獲授權益上限

本公司授予各參與人士之購股權及其將授予之購股權 (包括已行使及未經行使) 獲行使而發行及可發行之股份總數，於任何十二個月期間內，合共不得超過於本公司當時已發行股本1%，除非該提議授予獲得本公司股東於股東大會批准，惟提議授予購股權之參與人士及其聯繫人 (具上市規則賦予該詞之涵義) 不得投票。

(e) 可按購股權認購股份之期限

本公司董事會可全權酌情決定購股權可行使的期限，惟該期限需由授出購股權日期起計不超過十年。董事會亦可於購股權可行使期內，實施行使限制。

(f) 購股權行使前必須持有的最短期限 (如有)

根據二零零二年購股權計劃，並無關於購股權必須最少持有某段時間方可行使之特定規定，但二零零二年購股權計劃之條款規定，本公司董事會可於授出任何特定購股權時酌情施加上述限制。

(g) 接納購股權時須付金額及付款期限

購股權須於購股權授出日五個工作天內接納，每批購股權須繳付1港元作代價。

41. 購股權計劃 (續)

(i) 二零零二年購股權計劃 (續)

(h) 購股權行使價的釐定基準

行使價須由本公司董事會釐定，惟不得低於下列各項之最高者(i)於授出購股權當日於聯交所每日報價表所列本公司股份收市價；(ii)於授出購股權當日前五個交易日於聯交所每日報價表所列本公司之平均收市價；及(iii)本公司之股份面值。

(i) 二零零二年購股權計劃尚餘之年期

本公司之二零零二年購股權計劃由二零零二年六月十八日開始有效十年，並已於二零一二年六月五日終止。

於年內按本公司二零零二年購股權計劃授出而尚未行使之購股權如下：

	二零一三年		二零一二年	
	加權平均 行使價 港元 每股	購股權 數目 '000	加權平均 行使價 港元 每股	購股權 數目 '000
於一月一日	1.5	92,700	1.5	94,000
於年內失效	1.5	(1,200)	1.5	(1,300)
於十二月三十一日	1.5	91,500	1.5	92,700

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

41. 購股權計劃 (續)

(i) 二零零二年購股權計劃 (續)

(i) 二零零二年購股權計劃尚餘之年期 (續)

按本公司二零零二年購股權計劃授出而尚未行使的購股權詳情及於本年度內之變動如下：

參與人士之姓名或類別	購股權數目						於二零一三年十二月三十一日尚未行使 (附註1)	購股權授出日期 (日/月/年) (附註2)	購股權行使期限 (日/月/年)	每股認購價港元 (附註3)
	於二零一三年一月一日尚未行使	於年內授出	於年內行使	於年內失效	於年內註銷	重新分類				
董事										
張賽娥	8,666,666	—	—	—	—	—	8,666,666	18/09/2007	18/09/2008 -17/09/2017	1.500
	8,666,667	—	—	—	—	—	8,666,667	18/09/2007	18/09/2009 -17/09/2017	1.500
	8,666,667	—	—	—	—	—	8,666,667	18/09/2007	18/09/2010 -17/09/2017	1.500
吳旭峰	8,666,666	—	—	—	—	—	8,666,666	18/09/2007	18/09/2008 -17/09/2017	1.500
	8,666,667	—	—	—	—	—	8,666,667	18/09/2007	18/09/2009 -17/09/2017	1.500
	8,666,667	—	—	—	—	—	8,666,667	18/09/2007	18/09/2010 -17/09/2017	1.500
小計	52,000,000	—	—	—	—	—	52,000,000			
僱員										
總計	1,333,333	—	—	—	—	—	1,333,333	18/09/2007	18/09/2008 -17/09/2017	1.500
	1,333,333	—	—	—	—	—	1,333,333	18/09/2007	18/09/2009 -17/09/2017	1.500
	1,333,334	—	—	—	—	—	1,333,334	18/09/2007	18/09/2010 -17/09/2017	1.500
	1,966,666	—	—	(200,000)	—	—	1,766,666	25/09/2007	25/09/2008 -24/09/2017	1.500
	1,966,666	—	—	(200,000)	—	—	1,766,666	25/09/2007	25/09/2009 -24/09/2017	1.500
	1,966,668	—	—	(200,000)	—	—	1,766,668	25/09/2007	25/09/2010 -24/09/2017	1.500
小計	9,900,000	—	—	(600,000)	—	—	9,300,000			
其他										
總計	10,066,665	—	—	(200,000)	—	—	9,866,665	18/09/2007	18/09/2008 -17/09/2017	1.500
	10,066,666	—	—	(200,000)	—	—	9,866,666	18/09/2007	18/09/2009 -17/09/2017	1.500
	10,066,669	—	—	(200,000)	—	—	9,866,669	18/09/2007	18/09/2010 -17/09/2017	1.500
	200,000	—	—	—	—	—	200,000	25/09/2007	25/09/2008 -24/09/2017	1.500
	200,000	—	—	—	—	—	200,000	25/09/2007	25/09/2009 -24/09/2017	1.500
	200,000	—	—	—	—	—	200,000	25/09/2007	25/09/2010 -24/09/2017	1.500
小計	30,800,000	—	—	(600,000)	—	—	30,200,000			
總計	92,700,000	—	—	(1,200,000)	—	—	91,500,000			

41. 購股權計劃 (續)

(i) 二零零二年購股權計劃 (續)

(i) 二零零二年購股權計劃尚餘之年期 (續)

附註：

1. 概無參與人士於年內被重新分類。
2. 所有授出之購股權均受制於既定之歸屬期及按下列方式行使：

由購股權授出日期起	可行使百分比 %
十二個月內	無
第十三至第二十四個月	不多於 33 ¹ / ₃
第二十五至第三十六個月	不多於 66 ² / ₃
第三十七至第一百二十個月	100

3. 購股權之認購價於供股或發紅股或本公司其他股本結構改變時可予以調整。

除有1,200,000購股權於截至二零一三年十二月三十一日止年度內失效，並無購股權被授出、行使或註銷。於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度並無確認購股權費用。

於報告期間結算日，本公司於二零零二年購股權計劃下之尚未行使購股權為91,500,000份。根據現時本公司之資本結構，如全數行使尚未行使之購股權，本公司將額外發行91,500,000股普通股股份及增加額外股本1,830,000港元及股本溢價135,420,000港元(未計發行費用)。

(ii) 二零一二年購股權計劃

(a) 二零一二年購股權計劃之目的

為了賦予本集團靈活途徑以鼓勵及獎賞參與者為本集團作出貢獻，並促使本集團招攬及挽留具有適當學歷及所需工作經驗之僱員加入本集團及投資機構工作，本公司之股東於二零一二年六月五日股東週年大會上批准採納二零一二年購股權計劃。

(b) 二零一二年購股權計劃之參與人士

根據二零一二年購股權計劃，董事會可全權酌情決定授予以下任何組別之參與人士購股權認購股份：

- (i) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之任何執行董事、僱員或候任僱員(不論全職或兼職)；
- (ii) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之任何非執行董事(包括任何獨立非執行董事)；
- (iii) 不時被調派往本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東工作人士；

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

41. 購股權計劃 (續)

(ii) 二零一二年購股權計劃 (續)

(b) 二零一二年購股權計劃之參與人士 (續)

- (iv) 任何成員公司或任何投資機構或主要股東之股東或本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東發行之任何證券持有人；
- (v) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之業務夥伴、代理、顧問、承包商或代表；
- (vi) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之任何貨品或服務供應商；
- (vii) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之任何客戶；
- (viii) 向本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東提供研究、開發或其他技術支援或任何諮詢、顧問、專業或其他服務之任何人士或機構；
- (ix) 由董事不時決定向任何對本集團任何成員公司之發展及成長作出貢獻的任何其他團體或階層之參與人士(包括參與人全權信託之任何全權受益人)；及
- (x) 個別或多位上述各類參與人士之全資擁有公司。

(c) 按二零一二年購股權計劃可予發行股份之總數

按二零一二年購股權計劃最多可供發行之股份數目為批准購股權計劃當日已發行股份之10%，即合共298,863,686股股份。

於二零一三年十二月三十一日，根據二零一二年購股權計劃下一步授出購股權可供發行之股份總數為298,863,686股，佔本公司於年報日期已發行股本約10%。

(d) 每名參予人士可獲授權益上限

本公司授予各參與人士之購股權及其將授予之購股權(包括已行使及未經行使)獲行使而發行及可發行之股份總數，於任何十二個月期間內，合共不得超過於本公司當時已發行股份1%，除非該提議授予獲得本公司股東於股東大會批准，惟提議被授予購股權之參與人士及其聯繫人(具上市規則賦予該詞之涵義)不得投票。

41. 購股權計劃 (續)

(ii) 二零一二年購股權計劃 (續)

(e) 可按購股權認購股份之期限

董事會可全權酌情決定購股權可行使的期限，惟該期限需由授出購股權日期起計不超過十年。本公司董事會亦可於購股權可行使期內，實施行使限制。

(f) 購股權行使前必須持有的最短期限 (如有)

根據二零一二年購股權計劃，並無關於購股權必須最少持有某段時間方可行使之特定規定，但二零一二年購股權計劃之條款規定，董事會可於授出任何特定購股權時酌情施加上述限制。

(g) 接納購股權時須付金額及付款期限

購股權須於購股權授出日二十八天內接納，接納時須就每批購股權繳付1港元作代價。

(h) 購股權行使價的釐定基準

行使價須由董事會釐定，惟不得低於下列各項之最高者(i)於授出購股權當日於聯交所每日報價表所列本公司股份收市價；(ii)於授出購股權當日前五個交易日於聯交所每日報價表所列本公司股份之平均收市價；及(iii)本公司之股份面值。

(i) 二零一二年購股權計劃餘下之年期

本公司之二零一二年購股權計劃由二零一二年六月十一日生效日期開始起計有效十年，惟須受制於二零一二年購股權計劃有關提早終止購股權計劃之條款。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，二零一二年購股權計劃自採納起並無任何購股權授出、行使或註銷。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

42. 儲備

(a) 集團

本集團本年與去年的儲備金額及其變動情況於本財務報表第35至36頁之綜合股本權益變動表列載。

根據中國相關法律及法規，本集團在中國註冊的若干附屬公司須按若干條件提撥部分稅後溢利至中國法定儲備及其使用是受限制。若上述相關附屬公司承上期結轉為累計虧損，其稅後溢利需超出累計虧損結轉才可提撥。對此提撥，相關之稅後溢利及累計虧損結轉是按普遍適用於中國企業的會計原則呈報之金額。於截至二零一三年十二月三十一日止年度內沒有轉撥至中國法定儲備(二零一二年：無)。

(b) 公司

	附註	股份溢價 千港元	股本贖回 儲備 千港元	為股份 獎勵計劃 而持有之 股份 千港元	以股份 支付之 僱員酬金 儲備# 千港元	累計溢利 千港元	合計 千港元
於二零一二年一月一日		6,724	223	(10,751)	53,921	39,306	89,423
本年度全面虧損	11	—	—	—	—	(13,932)	(13,932)
為股份獎勵計劃而購入的股份		—	—	(12,719)	—	—	(12,719)
股份獎勵計劃獎授股份歸屬		—	—	820	(820)	—	—
於沒收認股權時轉撥以股份支付 之僱員酬金儲備		—	—	—	(2,714)	2,714	—
確認以股份支付的股份 結算酬金：股份獎勵		—	—	—	1,612	—	1,612
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日		6,724	223	(22,650)	51,999	28,088	64,384
本年度全面虧損	11	—	—	—	—	(6,346)	(6,346)
發行可贖回可換股優先股		973,891	—	—	—	—	973,891
贖回可贖回可換股優先股		(229,773)	—	—	—	—	(229,773)
為股份獎勵計劃而購入之股份		—	—	(2,986)	—	—	(2,986)
股份獎勵計劃獎授股份歸屬		—	—	521	(521)	—	—
於沒收認股權時轉撥以 股份支付之僱員酬金儲備		—	—	—	(651)	651	—
確認以股份支付的股份 結算酬金：股份獎勵		—	—	—	1,265	—	1,265
於二零一三年十二月三十一日		750,842	223	(25,115)	52,092	22,393	800,435

以股份支付之僱員酬金儲備含購股權儲備及股份獎勵儲備。

42. 儲備 (續)

(b) 公司 (續)

本公司可供分派予股東之儲備包括股份溢價、股本贖回儲備、以股份支付之僱員酬金儲備及累計溢利。根據開曼群島公司法(修訂)22章，本公司股份溢價可用作分派或派股息予股東，唯須根據組織章程大綱及章程細則並須於緊接派息後本公司仍可在正常營運期間於債務到期時償還其債務。據此，於二零一三年十二月三十一日本公司可供分派予股東之儲備約825,550,000港元(二零一二年：87,034,000港元)。

43. 出售一間附屬公司

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
出售資產淨額：			
以列為持作出售的非流動資產呈列的投資物業	32	121,400	27,800
出售一間附屬公司之收益	5	—	200
		121,400	28,000
支付方式：			
現金		121,400	28,000

出售該附屬公司的現金及現金等值淨流入之分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
現金代價及出售該附屬公司之現金及現金等值淨流入	121,400	28,000

44. 或然負債

於報告期間結算日，或然負債並無於財務報表撥備的如下：

	集團		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
向銀行提供擔保而取得銀行信貸予：				
健惠(附註19)	540,000	579,600	540,000	579,600
附屬公司	—	—	1,353,911	1,196,230
就一間前聯營公司取得之銀行貸款而作出之承諾	13,526	13,526	13,526	13,526
	553,526	593,126	1,907,437	1,789,356

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

44. 或然負債 (續)

於二零一三年十二月三十一日，本公司為授予其附屬公司的銀行備用信貸向銀行提供的擔保其額度已動用832,018,000港元(二零一二年：725,546,000港元)。本公司為授予健惠的銀行備用信貸提供擔保其歸屬於本集團部份的額度已動用540,000,000港元(二零一二年：551,400,000港元)。

45. 資產抵押

以本集團資產作抵押的本集團之銀行貸款及透支詳情列載於財務報表附註35。

46. 經營租賃承擔

(a) 作為出租人

本集團以經營租賃形式出租其投資物業(附註15及32)，議訂租賃期由一至十年。租賃條約一般要求租客支付保證金及租金，且可能訂明租金可因應市場情況定期調整。

於二零一三年十二月三十一日，本集團與其租戶不可取消之經營租賃於未來最低應收租金總額繳付期如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)
一年內	80,205	78,571
第二年至第五年(包括首尾兩年)	42,442	57,622
	122,647	136,193

(b) 作為承租人

本集團以經營租賃方式承租廠房及辦公室物業。該等廠房物業之議訂租賃期一般由一個月至十年，辦公室物業的則為一至兩年。

於二零一三年十二月三十一日，本集團不可取消之經營租賃於未來最低應付租金繳付期如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)
一年內	34,693	21,430
第二年至第五年(包括首尾兩年)	73,207	67,552
五年以上	45,525	49,120
	153,425	138,102

於二零一三年十二月三十一日，本公司沒有任何經營租賃承擔(二零一二年：無)。

47. 資本承擔

除詳載於以上附註46(b)的經營租賃承擔外，於報告期間結算日，本集團的資本承擔如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)
已訂約但尚未入賬：		
土地及樓宇	56,304	93,187
機器及設備	659	8,837
土地使用權	11,901	11,633
在建投資物業	29,775	5,534
	98,639	119,191
已審批但尚未訂約：		
物業、機器及設備	49,889	48,502

於二零一二年七月，本公司之一間全資擁有附屬公司為收購交易簽訂協議。如詳述於附註2.1，為收購交易而支付的部分收購代價金額為249,438,000港元已於二零一二年支付，而代價餘額在二零一三年年初已結付。

於二零一三年十二月三十一日，本公司沒有任何資本承擔(二零一二年：無)。

48. 關連人士披露

(a) 除在本財務報表其他部份所披露者外，於年內，本集團與關連人士之間的交易如下：

	附註	集團	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)
與一間聯營公司的交易：			
利息支出(附註7)	(i)	(2,269)	(1,954)
與關連公司的交易#：			
利息收入(附註5)**	(ii)	3,900	3,879
租金收入**	(iii)	5,840	5,823
飛機票及旅遊相關服務支出*	(iii)	(4,282)	(4,329)
股份獎勵計劃之股份支提費*	(iii)	—	(3)
利息支出*(附註7)	(iv)	—	(4)

該等關連公司由一名主要股東控制，彼亦是本公司的董事。

* 該等關連人士交易亦構成上市條例第14A章中的豁免之關連交易或豁免之持續關連交易。

** 此關連人士交易亦構成在上市條例第14A章中的關連交易或持續關連交易。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

48. 關連人士披露 (續)

(a) (續)

附註：

- (i) 利息支出以應付健惠款項結餘按港元銀行同業拆息加年利率1.15% (二零一二年：港元銀行同業拆息加年利率1.73%) 計息。
- (ii) 利息收入以關連公司貸款結餘按港元最優惠利率計息。
- (iii) 該等交易按市場價格而定。
- (iv) 利息支出乃按應付關連公司之結餘以港元最優惠利率計息。

(b) 與關連人士之其他交易

有關本集團為授予健惠的銀行信貸而提供的擔保詳情已列載於財務報表附註19及44。

(c) 與關連人士之結餘

於報告期間結算日與關連人士結餘詳情已包括在財務報表附註19,29,30,36及37內。

(d) 本集團的主要管理人員之酬金

執行董事乃本集團的主要管理人員，其酬金之詳情已於財務報表附註8內披露。

(e) 於二零一三年一月十六日完成收購彩順有限公司之全部已發行股本後，由關聯方於之前簽定的承包合同根據買賣協議終止。該收購列為同一控制下合併，因此二零一二年確認之承包管理費用47,542,000港元於集團內對銷。詳情已列載於財務報表附註2.1。

二零一三年十二月三十一日

49. 按類別劃分金融工具

各個類別的金融工具於報告期間結算日的賬面值如下：

集團

二零一三年

金融資產

	按公平值 經損益入賬 之金融資產 — 持作出售 千港元	貸款及 應收款 千港元	可供出售 金融資產 千港元	合計 千港元
墊付予聯營公司(附註19)	—	16,312	—	16,312
可供出售金融資產(附註21)	—	—	71,689	71,689
應收貿易賬款(附註25)	—	272,180	—	272,180
包括於預付款、按金及其他應收款項 內的金融資產	—	117,095	—	117,095
應收附屬公司之非控股股東 (附註29)	—	41,999	—	41,999
應收一聯屬方(附註30)	—	78,000	—	78,000
按公平值經損益入賬之金融資產 (附註27)	65,271	—	—	65,271
遠期外匯合約(附註28)	14,617	—	—	14,617
現金及銀行結存	—	391,744	—	391,744
	79,888	917,330	71,689	1,068,907

集團

二零一二年

金融資產

	按公平值 經損益入賬 之金融資產 — 持作出售 千港元	貸款及 應收款 千港元	可供出售 金融資產 千港元	合計 千港元
墊付予聯營公司(附註19)	—	16,312	—	16,312
可供出售金融資產(附註21)	—	—	57,381	57,381
應收貿易賬款(附註25)	—	185,958	—	185,958
包括於預付款、按金及其他應收款項 內的金融資產(重列)	—	44,338	—	44,338
應收附屬公司之非控股股東(附註29) (重列)	—	35,218	—	35,218
應收一聯屬方(附註30)	—	78,000	—	78,000
按公平值經損益入賬之金融資產 (附註27)	38,089	—	—	38,089
遠期外匯合約(附註28)	1,464	—	—	1,464
現金及銀行結存	—	255,837	—	255,837
	39,553	615,663	57,381	712,597

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

49. 按類別劃分金融工具 (續)

集團

二零一三年

金融負債

	按公平值 經損益入賬 之金融負債 — 於初始確認 時被如此指定 千港元	按攤銷成本 記賬金融負債 千港元	合計 千港元
應付貿易及票據款項	—	353,155	353,155
包括於其他應付款項及應計費用內的金融負債	1,393	377,643	379,036
附息銀行借貸(附註35)	—	2,306,061	2,306,061
應付附屬公司之非控股股東	—	56,485	56,485
應付一間聯營公司	—	105,948	105,948
包括於其他非流動負債的金融負債	956	—	956
	2,349	3,199,292	3,201,641

集團

二零一二年

金融負債

	按公平值 經損益入賬 之金融負債 — 於初始確認 時被如此指定 千港元	按攤銷成本 記賬金融負債 千港元	合計 千港元
應付貿易及票據款項(重列)	—	238,011	238,011
包括於其他應付款項及應計費用內的金融負債 (重列)	912	350,686	351,598
附息銀行借貸(附註35)(重列)	—	1,794,939	1,794,939
應付附屬公司之非控股股東	—	53,241	53,241
應付一間聯營公司	—	116,579	116,579
包括於其他非流動負債的金融負債	616	—	616
	1,528	2,553,456	2,554,984

二零一三年十二月三十一日

49. 按類別劃分金融工具 (續)

公司

二零一三年

金融資產

	按公平值 經損益入賬 之金融資產 — 持作出售 千港元	貸款及應收款 千港元	合計 千港元
應收附屬公司(附註18)	—	3,081,061	3,081,061
包括於其他應收款項內的金融資產	—	2,738	2,738
按公平值經損益入賬之金融資產	31,577	—	31,577
現金及銀行結存	—	20,154	20,154
	31,577	3,103,953	3,135,530

公司

二零一二年

金融資產

	按公平值經損益 入賬之金融資產 — 持作出售 千港元	貸款及應收款 千港元	合計 千港元
應收附屬公司(附註18)	—	1,587,028	1,587,028
包括於其他應收款項內的金融資產	—	743	743
按公平值經損益入賬之金融資產	16,808	—	16,808
現金及銀行結存	—	543	543
	16,808	1,588,314	1,605,122

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

49. 按類別劃分金融工具 (續)

公司

二零一三年

金融負債

	按公平值經損益 入賬之金融負債 — 於初始確認時 被如此指定 千港元	按攤銷成本 記賬金融負債 千港元	合計 千港元
附息銀行借貸	—	1,194,835	1,194,835
應付附屬公司(附註18)	—	1,333,772	1,333,772
包括於其他應付款項內的金融負債	1,393	5,089	6,482
其他非流動負債	956	—	956
	2,349	2,533,696	2,536,045

公司

二零一二年

金融負債

	按公平值經損益 入賬之金融負債 — 於初始確認時 被如此指定 千港元	按攤銷成本 記賬金融負債 千港元	合計 千港元
附息銀行借貸	—	382,500	382,500
應付附屬公司(附註18)	—	1,331,704	1,331,704
包括於其他應付款項內的金融負債	912	1,750	2,662
其他非流動負債	616	—	616
	1,528	1,715,954	1,717,482

50. 金融工具公平值及公平值層級

管理層估計現金及銀行結存、應付賬款及票據、包括於其他應付款項及應計費用內的金融負債、應收賬款中的流動部份、包括於預付款內的金融資產、按金及其他應收款項、附息銀行貸款及與聯營公司、一間關聯公司及附屬公司非控股股東結餘的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內屆滿所致。

本集團企業融資部負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。企業融資部直接向管理層及審核委員會匯報。於各報告期間結算日，企業融資部分析金融工具的價值變動及釐定主要輸入參數應用於估值。管理層會審閱並批准估值。審核委員會每年就年度財務報告對估值過程及結果進行討論。

金融資產及負債之公平值以該工具於自願交易方（而非強迫或清倉銷售）當前交易下之可交易金額入賬。以下各種方法與假設會用於估計公平值：

對於應收賬款中的非流動部份、包括於預付款、按金及其他應收款項內的金融資產、墊付聯營公司款項、附息銀行貸款、附屬公司非控股股東墊款、應付一間聯營公司款項及其他非流動負債。其公平值以目前可用之具有類似條款、信貸風險和剩餘到期日工具的利率對其未來現金流量折現。於二零一三年十二月三十一日，本集團計息銀行借款之不履約風險不顯著。

上市股本投資及會所債券的公平值以所報市價為基礎。

本集團與金融機構訂立遠期外匯合約。遠期外匯合約按類似遠期計價模型的估值技術計量。該模型運用多個市場可觀察參數，包括外匯現價及遠期匯率。遠期外匯合約的賬面值與其公平值相同。

於報告期結算日，上市股本投資及會所債券分類為公平值層級的第一級，遠期外匯合約分類為公平值層級的第二級。

年內，就金融資產及金融負債而言，第一級與第二級之間概無發生公平值計量的轉移，亦無於第三級轉入或轉出（二零一二年：無）。

51. 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括附息銀行借貸及透支、信託收據貸款及其他借貸、股本投資、現金及短期存款。這些金融工具的主要目的是為企業營運籌集資金。本集團有各種來自日常營運而產生的金融資產及負債，如應收貿易賬款及應付貿易賬款。

本集團金融工具所產生之主要風險計有利率風險、匯兌風險、信貸風險、流動性風險及股本工具價格風險。本公司董事會審視及制訂管理每項此等風險的措施，其概略如下。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

51. 金融風險管理目標及政策 (續)

利率風險

本集團所面對的市場利率變動風險主要來自本集團的浮息長期債務。

下表顯示在所有其他可變因素均保持不變之情況下，本集團除稅前溢利對利率的合理可能變動的敏感度(透過對浮動利率借貸淨額的影響)。

	集團 基點改變	除稅前 溢利變動 千港元
二零一三年		
港元	50	7,806
人民幣	50	2,589
二零一二年		
港元	50	4,396
人民幣(重列)	50	2,893

匯兌風險

本集團主要於香港及中國大陸經營業務並面對各種外幣匯兌風險，主要乃關於人民幣及美元。匯兌風險主要產生自中國大陸之交易。董事們認為本集團之美元款額的匯兌風險有限，乃因港元是與美元掛鈎。

下表顯示在所有其他可變因素均保持不變之情況下，本集團除稅前溢利於結算日對人民幣的匯率合理可能波動的敏感度(由於貨幣資產及負債的公平值變動所致)。

	集團 匯率變動 %	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元
二零一三年		
如港元相對轉弱：人民幣	5	(9,435)
如港元相對轉強：人民幣	5	9,435
二零一二年		
如港元相對轉弱：人民幣(重列)	5	(10,510)
如港元相對轉強：人民幣(重列)	5	10,510

51. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險

本集團主要與獲認同及信譽良好的第三方進行交易。根據本集團之政策，凡有意以賒賬形式交易之客戶，均須經過信貸審查。此外，本集團對應收賬款結餘持續進行監察，且本集團面對的壞賬風險並不重大。除非得到信貸監控主管的特定批准，否則所有並非以相關營運單位的功能貨幣進行的交易均不給予賒數期。

本集團的其他金融資產，包括現金及現金等值、可供出售之金融資產，按公平值經損益入賬之金融資產及其他應收款項之信貸風險來自交易對手違約，而有關風險所涉及之最高金額相當於該等工具之賬面值。本公司亦因提供財務擔保而面對信貸風險，進一步詳情於財務報表附註44披露。

於報告期間結算日，本集團有若干信貸集中風險，原因為本集團之56%(二零一二年：64%)的應收貿易賬款乃來自貿易及製造分部的首五大客戶。

流動性風險

本集團採用重現經常性流動資金計劃工具監控資金短缺的風險。該工具考慮其涉及金融工具與金融資產(如應收貿易賬款)之到期日以及來自營運業務之預期營運現金流量。

本集團旨在透過動用銀行透支、銀行貸款及其他付息貸款維持資金持續性及靈活性之平衡。

根據已訂約未折現付款，本集團於報告期間結算日的金融負債到期日如下：

集團	二零一三年			
	一年內 或承索 千港元	多於一年 但少於五年 千港元	多於五年 千港元	合計 千港元
應付貿易及票據款項	353,155	—	—	353,155
其他應付款項	379,036	—	—	379,036
付息銀行借貸	1,057,306	1,355,899	7,161	2,420,366
應付附屬公司非控股股東	23,438	33,047	—	56,485
應付一間聯營公司	2,151	110,250	—	112,401
包括於其他非流動負債的金融負債	—	956	—	956
	1,815,086	1,500,152	7,161	3,322,399

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

51. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動性風險 (續)

集團

	二零一二年		合計 千港元
	一年內 或承索 千港元	多於一年 但少於五年 千港元	
應付貿易及票據款項(重列)	238,011	—	238,011
其他應付款項(重列)	350,686	—	350,686
付息銀行借貸(重列)	1,064,971	830,001	1,894,972
應付附屬公司非控股股東	21,390	31,851	53,241
應付一間聯營公司	2,367	121,313	123,680
包括於其他非流動負債的金融負債	—	616	616
	1,677,425	983,781	2,661,206

公司

	二零一三年		合計 千港元
	一年內 或承索 千港元	多於一年 但少於五年 千港元	
付息銀行借貸	202,181	1,070,175	1,272,356
應付附屬公司(附註18)	—	1,333,772	1,333,772
其他應付款項	6,482	—	6,482
其他非流動負債	—	956	956
	208,663	2,404,903	2,613,566

公司

	二零一二年		合計 千港元
	一年內 或承索 千港元	多於一年 但少於五年 千港元	
付息銀行借貸	337,617	54,632	392,249
應付附屬公司(附註18)	—	1,331,704	1,331,704
其他應付款項	2,662	—	2,662
其他非流動負債	—	616	616
	340,279	1,386,952	1,727,231

二零一三年十二月三十一日

51. 金融風險管理目標及政策 (續)

股本價格風險

以下的股票市場指數於最接近報告期間結算日之交易日收市時及其年內最高位和最低位如下：

	二零一三年 十二月三十一日	二零一三年 高/低	二零一二年 十二月三十一日	二零一二年 高/低
香港 — 恒生指數	23,306	24,111/ 19,426	22,657	22,719/ 18,056

下表顯示按報告期間結算日賬面值計算股本投資的公平值每10%變動(而其他變數保持不變,亦未計入任何稅務影響)的敏感度。

	股本投資 賬面值 千港元	除稅前 溢利變動 千港元
二零一三年		
作買賣用途投資 — 上市地：		
香港	64,036	6,404
中國大陸	1,235	124
二零一二年		
作買賣用途投資 — 上市地：		
香港	36,736	3,674
中國大陸	1,353	135

資本管理

本集團資本管理之主要目的是為了保障本集團繼續持續經營的能力和維持健康之資本比率以支持其業務及使股東價值增至最大。

本集團根據經濟狀況之轉變及基礎資產的風險特性管理資本結構以及對其作出調整。本集團可以通過調整對股東派發股息、向股東發還資本或發行新股以維持或調整其資本結構。本集團並不受制於外來的資本要求。於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兩個年度,資本管理的目標、政策及程序並無改變。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

51. 金融風險管理目標及政策 (續)

資本管理 (續)

本集團採用資本負債比率監管資本，資本負債比率為債務淨額除以資本及債務淨額總和。本集團的政策為維持資本負債比率於50%以下。債務淨額按附息銀行借貸減現金及銀行結存計算。資本包括股本權益總額。於報告期間結算日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 (重列)
附息銀行借貸	2,306,061	1,794,939
減：現金及銀行結存	(391,744)	(255,837)
淨負債	1,914,317	1,539,102
資本	4,663,807	4,807,812
資本及淨負債	6,578,124	6,346,914
資本負債比率	29.1%	24.2%

52. 報告日後事項

本公司於二零一四年二月十八日公告，本公司之間接全資附屬公司Perennial Success Limited (「Perennial Success」) 與南華置地之直接全資附屬公司Crystal Hub Limited (「Crystal Hub」) 於二零一四年二月十七日訂立協議書，據此，Perennial Success 已有條件同意收購及Crystal Hub 已有條件同意出售Elite Empire Investments Limited (一間南華置地之間接全資附屬公司以其一間全資附屬公司持有一位於中國瀋陽的物業發展項目之權益) 已發行股本之40%，代價為600,000,000港元。上述交易之詳情分別列載於本公司日期為二零一四年二月十八日的公告及日期為二零一四年三月十九日的通函內。

53. 比較數字

如本財務報表附註2.1所進一步解釋，由於本年度採用會計指引五，若干追溯調整經已作出，若干比較數額已被重列以使其與本年度的呈報方式一致，而二零一二年一月一日的第三份綜合財務狀況表亦經已呈報。另外，對比綜合損益表及綜合全面收益表已被重新呈報，猶如該收購交易於合併實體受控於主要股東之首天已發生。

54. 財務報表的批准

財務報表已於二零一四年三月二十五日獲董事會批准及授權發行。

主要附屬公司之詳情

於二零一三年十二月三十一日，主要附屬公司之詳情如下：

名稱	成立或註冊／ 及營業地點	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司應佔 已發行股本 之百分比	主要業務
Beat Time Enterprises Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
明智發展有限公司	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
重慶華慶農林發展有限公司 (附註d)	中國／中國大陸	人民幣 20,000,000元	100%	林木業務
Copthorne Holdings Corp.	巴拿馬共和國／香港	200美元	100%	物業投資
創峰塑膠電子製品(北流) 有限公司(附註d)	中國／中國大陸	1,000,000美元	100%	玩具製造
東莞盈峰塑膠電子製品有限公司 (附註d)	中國／中國大陸	3,000,000美元	100%	玩具製造 及貿易
東樹投資有限公司	香港	2港元	100%	投資控股
長榮玩具(東莞)有限公司 (附註d)	中國／中國大陸	64,000,000港元	100%	玩具製造
Full Grown Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
廣東華興果業發展有限公司 (附註d)	中國／中國大陸	7,500,000美元	100%	果園種植
香港耐力發展有限公司	英屬維爾京群島	2美元	100%	物業控股
遼寧長盛置業有限公司(附註c)	中國／中國大陸	人民幣 1,030,000,000元	80%	物業投資
Lion Strength Group Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Micon Limited	香港	2港元	100%	投資控股
南京南華大方電機有限公司 (附註c)	中國／中國大陸	人民幣 77,550,000元	93.63%	物業投資
南京華冠壓縮機有限公司 (附註c)	中國／中國大陸	人民幣 53,426,450元	100%	物業投資
南京南華三達電機有限公司 (附註c)	中國／中國大陸	人民幣 18,940,000元	100%	物業投資
南京南華山特機械有限公司 (附註c)	中國／中國大陸	人民幣 48,093,733元	92.65%	物業投資
南京液壓件二廠有限公司 (附註c)	中國／中國大陸	人民幣 2,345,600元	85%	物業投資
南京第二壓縮機有限公司 (附註d)	中國／中國大陸	人民幣 16,756,800元	100%	物業投資

主要附屬公司之詳情

名稱	成立或註冊／ 及營業地點	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司應佔 已發行股本 之百分比	主要業務
南京電機有限公司(附註d)	中國／中國大陸	人民幣 25,261,300元	100%	物業投資
南京微分電機有限公司(附註c)	中國／中國大陸	人民幣 29,035,500元	87%	物業投資
超好企業有限公司	香港	1港元	100%	投資控股
Proleap Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Rich Dynamics Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Right Focus Developments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
陝西泰添農林發展有限公司(附註d)	中國／中國大陸	1,000,000港元	100%	林木及農作物種植
瀋陽華瑞農林綜合開發有限公司 (附註d)	中國／中國大陸	2,100,000美元	100%	林木及農作物種植
瀋陽萬鴻星匯商業有限公司(附註c)	中國／中國大陸	人民幣 5,000,000元	80%	物業管理
曉威工業有限公司	香港	500,000港元	100%	鞋類貿易
Sino Pioneer International Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Soncastle Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
South China Industries (BVI) Limited (附註a)	英屬維爾京群島	1,000美元	100%	投資控股
南華製鞋有限公司	香港	500,000港元	100%	鞋類貿易
South China Strategic (BVI) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
南華策略有限公司	香港	308,593,789港元	100%	投資控股
South China Strategic Properties (BVI) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	物業投資
南華策略地產發展有限公司	香港	5,000,000港元	100%	物業發展及 投資控股
彩順有限公司	英屬維爾京群島	2美元	100%	投資控股
Spring Joy Industrial Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
策略融資有限公司	香港	2港元	100%	提供融資服務
華輝玩具(郁南)有限公司 (附註d)	中國／中國大陸	7,500,000美元	100%	玩具製造
泰美華升(惠州)電子有限公司 (附註d)	中國／中國大陸	10,000,000美元	70%	電子產品製造及貿易

主要附屬公司之詳情

名稱	成立或註冊／ 及營業地點	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司應佔 已發行股本 之百分比	主要業務
天津南華皮革化工有限公司(附註c)	中國／中國大陸	人民幣 20,516,500元	80%	皮革化工用品製造
天津南華利生體育用品有限公司 (附註c)	中國／中國大陸	人民幣 10,213,600元	80%	體育用品製造
天津南華製鞋有限公司(附註c)	中國／中國大陸	人民幣 36,100,200元	80%	鞋類製造及 貿易
祥浚有限公司	香港	2港元	100%	投資控股
Truth Resources Limited	英屬維爾京群島	1,000美元	100%	投資控股
華行玩具(深圳)有限公司(附註d)	中國／中國大陸	8,000,000美元	100%	玩具製造
Wah Shing (BVI) Limited	英屬維爾京群島	1,000美元	100%	投資控股
華昇電子有限公司	香港／中國大陸	571,500港元	70%	玩具製造及 貿易
Wah Shing International Holdings Limited	百慕達	54,432,000港元	100%	投資控股
華盛玩具有限公司	香港	2港元普通股及 3,020,002港元 無投票權遞延股份 (附註b)	100%	玩具貿易
華太玩具(深圳)有限公司 (附註d)	中國／中國大陸	5,000,000美元	100%	玩具製造
Welbeck Holdings Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
WTS International (BVI) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
武漢華峰農林發展有限公司(附註d)	中國／中國大陸	人民幣 6,000,000元	100%	林木業務

附註：

- (a) 除South China Industries (BVI) Limited之外，主要附屬公司全部由本公司間接持有。
- (b) 無投票權遞延股份並無投票權及實際上並無獲派盈利股息或當清盤時享有分派。
- (c) 此乃於中國成立之中外合資合營企業。
- (d) 此乃於中國成立的外商獨資企業。

上述為董事認為對本集團之業績或資產有重要影響之附屬公司。董事認為提供其他附屬公司之詳情將過於冗長。

主要聯營公司之詳情

於二零一三年十二月三十一日，主要聯營公司之詳情如下：

名稱	成立及營業地點	持有之股份種類	集團間接 持有股份 權益百分比	主要業務
健惠*	香港	普通股	30%	物業投資

由於健惠的財政年度終止日為六月三十日，故與本集團的財政年度終止日不一致。

本集團於健惠的股本權益乃透過本公司一間間接持有的全資附屬公司持有。

上述為董事認為對本集團之業績或資產有重要影響之聯營公司。董事認為提供其他聯營公司之詳情將過於冗長。

* 未經香港安永會計師事務所或其他安永會計師事務所國際成員所審核。

財務摘要

二零一三年十二月三十一日

本集團過去五年的業績、資產、負債及非控股權益(摘自已刊發之審計財務報表及已作重列/重新分類)已列於下表。

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 (重列)	二零一一年 千港元 (重列)	二零一零年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元 (重列)
收入	3,013,518	2,354,199	3,103,165	2,649,257	1,893,080
除稅前溢利	317,099	380,879	377,698	2,165,975	365,288
所得稅	(33,481)	(36,053)	(51,519)	(465,955)	(12,789)
年度溢利	283,618	344,826	326,179	1,700,020	352,499
應佔：					
本公司擁有人	285,604	329,070	306,214	1,087,849	335,588
非控股權益	(1,986)	15,756	19,965	612,171	16,911
	283,618	344,826	326,179	1,700,020	352,499

資產、負債及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)	二零一一年 千港元 (重列)	二零一零年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元 (重列)
資產總值	8,839,064	8,299,114	7,901,052	6,692,269	4,144,763
負債總值	(4,175,257)	(3,491,302)	(3,262,378)	(2,711,323)	(1,939,637)
非控股權益	(483,756)	(835,094)	(818,728)	(767,407)	(136,195)
	4,180,051	3,972,718	3,819,946	3,213,539	2,068,931

物業詳情

A. 投資物業

地點	集團權益	現時用途
(1) 香港		
香港中環 雲咸街60號 中央廣場	30%	商業
香港柴灣豐業街5號華盛中心 2樓A座、B座、C座及D座， 3樓A座、B座、C座及D座， 4樓A座、B座、C座及D座， 6樓A座及B座 10樓A座、B座及D座， 12樓A座、B座、C座及D座， 13樓B座、C座及D座， 7號、17號、18號及19號私家車車位 及3號、12號、13號、21號、 25號及26號貨車車位	100%	工業及停車位
香港九龍 尖沙咀 柯士甸道15號 金巴利大廈1樓G室	100%	商業
(2) 中國大陸		
中國 江蘇省 南京市鼓樓區 獅子橋2號 雲南北路28號之數幢樓房及一塊地皮	87%	商業
中國 江蘇省 南京市鼓樓區 獅子橋32號之一幢樓房及一塊地皮	87%	商業
中國 江蘇省 南京市白下區 解放路36號之數幢樓房及兩塊地皮	87%	商業

A. 投資物業 (續)

地點	集團權益	現時用途
(2) 中國大陸 (續)		
中國 江蘇省 南京市建鄴區 應天大街855號 (前稱應天西路166號)之一塊地皮上數幢樓房	100%	商業
中國 江蘇省 南京市白下區 五老村街道二條巷64號4樓	100%	商業
中國 江蘇省 南京市六合區 大廠鳳凰東路104號及160號 之數幢樓房及兩塊地皮	100%	商業
中國 江蘇省 南京市雨花台區 雨花西路262號之數幢樓房及一塊地皮	100%	商業
中國 江蘇省 南京市秦淮區 紅花村160號之數幢樓房及一塊地皮	92.65%	商業
中國 江蘇省 南京市建鄴區 南湖街道拓園2號之一幢樓房及一塊地皮	92.65%	商業
中國 江蘇省 南京市建鄴區 升州路292號之一塊地皮	85%	商業

物業詳情

A. 投資物業 (續)

地點	集團權益	現時用途
(2) 中國大陸 (續)		
中國 江蘇省 南京市建邺區 升州路292號之一塊地皮上數幢樓房	92.65%	商業
中國 江蘇省南京市溧水縣 柘塘鎮工業集中區 之一塊地皮及數幢樓房	85%	工業
中國 天津市河西區 大沽南路462號 之數幢樓房及一塊地皮	100%	商業
中國 天津市南開區 蘇堤路51號 之數幢樓房及一塊地皮	100%	商業／工業
中國 江蘇省昆山市澱山湖鎮 新樂路南側 之一塊地皮上數幢樓房	100%	工業
中國 福建省 福州市五四路71號 國貿廣場15樓C座	100%	商業
中國 廣東省 東莞市長安鎮 霄邊第四工業區 工業樓房	100%	工業

B. 在建投資物業

地點	樓面面積	集團權益	現時用途
星匯廣場(前稱大發廣場) 中國 遼寧省 瀋陽市瀋河區 朝陽街168號	112,948平方米	80%	商業

C. 投資物業呈列為持作出售的非流動資產

地點	樓面面積	集團權益	現時用途
(1) 香港			
香港中環 德輔道中25,27及27A號 安樂園大廈1樓及2樓全層 連附設之四個洗手間	4,844平方呎*	100%	商業
香港九龍 尖沙咀 麼地道63號 好時中心 2樓78室 3樓4, 5, 6, 7及8室	11,947平方呎	100%	商業
香港九龍 黃大仙 鳴鳳街18-20號 地下至5樓(全幢)	6,060平方呎*	100%	商業
香港九龍 紅磡民裕街47-53號 及民樂街20-28號 凱旋工商中心第二期 2樓J室及L室 私家車車位G20及G22 及地下貨車車位L3及L4	17,750平方呎	100%	工業及停車位

物業詳情

C. 投資物業呈列為持作出售的非流動資產 (續)

地點	樓面面積	集團權益	現時用途
(1) 香港 (續)			
香港九龍 尖沙咀 河內道3-4號 世紀商業大廈 7樓A、B及C室 連附設之洗手間(三個)	2,416平方呎	100%	商業
香港九龍 尖沙咀 河內道3-4號 世紀商業大廈 8樓A、B及C室 連附設之洗手間(三個)	2,416平方呎	100%	商業
香港九龍 尖沙咀 河內道3-4號 世紀商業大廈 9樓B及C室 連附設之洗手間(二個)	1,434平方呎	100%	商業
香港 銅鑼灣 怡和街46-54號 麥當勞大廈4樓全層	2,796平方呎	100%	商業
香港九龍 九龍灣臨樂街19號 南豐商業中心 6樓14室	1,580平方呎	100%	商業
香港北角 清風街5-7號 富豐樓 1樓A、B、C及D座	2,296平方呎	100%	商業
香港九龍 尖沙咀 柯士甸路 10A號2樓	680平方呎*	100%	商業

C. 投資物業呈列為持作出售的非流動資產 (續)

地點	樓面面積	集團權益	現時用途
(1) 香港 (續)			
香港新界 荃灣 青山公路264-298號 及西樓角路64-98號 南豐中心10樓1022室	857平方呎	100%	商業
* 此乃實用面積			
(2) 台灣			
台灣 台中市西區 忠明南路303號 15樓2室、24樓1室及 地庫第二層若干部份	7,211平方呎	100%	商業