

獨立核數師報告

Deloitte. 德勤

德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

致綠景(中國)地產投資有限公司
(前稱新澤控股有限公司)股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第41至120頁綠景(中國)地產投資有限公司(前稱新澤控股有限公司)(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況報表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並按照審計業務約定書的條文僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行程式以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程式取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該實體編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映貴集團於二零一四年十二月三十一日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的收益及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

附錄四

本集團的財務資料

其他事項

貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表經由另一名核數師審核，其於二零一四年三月二十四日就該等財務報告發表未有修改之意見。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，二零一五年三月十七日

附錄四

本集團的財務資料

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	6	524,305	212,402
銷售成本		(415,833)	(180,693)
毛利		108,472	31,709
其他收入	7	9,466	9,101
銷售開支		(13,568)	(9,384)
行政開支		(96,867)	(39,927)
投資物業的公允價值變動	16	(9,765)	11,101
出售投資物業的虧損		-	(150)
出售／註銷附屬公司的收益	33	39,166	8,898
商譽減值虧損	14	(16)	(7,799)
融資成本	8	(1,653)	(1,828)
應佔聯營公司業績		7,038	19,848
除稅前盈利	9	42,273	21,569
所得稅開支	10	(27,574)	(26,230)
年度盈利(虧損)		14,699	(4,661)
以下人士應佔年度盈利(虧損)：			
本公司股東		16,326	(14,739)
非控股權益		(1,627)	10,078
		14,699	(4,661)
		港仙	港仙
每股盈利(虧損)	13		
— 基本		1.21	(1.14)
— 攤薄		1.18	不適用

附錄四

本集團的財務資料

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年度盈利(虧損)	14,699	(4,661)
其他全面(開支)收益		
隨後或會重新分類至損益之項目：		
匯兌境外業務產生的換算差額	(20,625)	30,543
應佔一間聯營公司的換算差額	(3,227)	4,475
出售／註銷附屬公司時 重新分類匯兌儲備	(30,104)	(8,898)
隨後不會重新分類至損益之項目：		
應佔一間聯營公司酒店物業的 重估盈餘	-	1,127
年度其他全面(開支)收益	(53,956)	27,247
年度全面(開支)收益總額	(39,257)	22,586
以下人士應佔		
全面(開支)收益總額：		
本公司股東	(33,189)	6,405
非控股權益	(6,068)	16,181
	(39,257)	22,586

附錄四

本集團的財務資料

綜合財務狀況報表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
商譽	14	–	29,249
物業、廠房及設備	15	9,588	47,611
投資物業	16	301,738	318,899
於聯營公司的權益	17	–	137,922
遞延稅項資產	18	1,304	173
		312,630	533,854
流動資產			
發展中物業	19	105,465	457,085
待售物業	20	359,633	343,501
其他存貨	21	24	67
應收賬款	22	10	166
已付按金、預付款項及其他應收款項	23	24,400	47,543
可收回稅款		4,419	22,648
受限制銀行存款	24	23,335	36,230
銀行結餘及現金	25	483,138	435,782
		1,000,424	1,343,022
總資產		1,313,054	1,876,876
流動負債			
應付賬款	26	71,664	112,179
應計費用、已收按金及其他應付款項	27	52,518	416,245
應付稅項		3,700	–
可換股票據	28	–	42,140
借貸	29	9,053	85,173
		136,935	655,737
流動資產淨值		863,489	687,285
總資產減流動負債		1,176,119	1,221,139
非流動負債			
借貸	29	89,448	96,455
遞延稅項負債	18	52,353	53,747
		141,801	150,202
總負債		278,736	805,939
資產淨值		1,034,318	1,070,937
股本及儲備			
股本	30	13,842	13,246
儲備	31	975,003	960,079
本公司股東應佔權益		988,845	973,325
非控股權益		45,473	97,612
權益總額		1,034,318	1,070,937

第41至120頁之綜合財務報表已獲董事會（「董事會」）於二零一五年三月十七日批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

黃敬舒
董事

鄧承英
董事

附錄四

本集團的財務資料

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益										非控股 權益	權益總額
	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權 儲備 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	合併儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	法定儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元		
於二零一三年一月一日 的結餘	12,854	488,934	2,871	900	89,936	23,290	131,888	34,143	146,151	930,967	96,654	1,027,621
年度(虧損)盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,739)	(14,739)	10,078	(4,661)
匯兌境外業務產生的 換算差額	-	-	-	-	-	-	24,440	-	-	24,440	6,103	30,543
應佔一間聯營公司的 換算差額	-	-	-	-	-	-	4,475	-	-	4,475	-	4,475
註銷一間附屬公司時 重新分類匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(8,898)	-	-	(8,898)	-	(8,898)
應佔一間聯營公司 酒店物業的重估盈餘	-	-	-	-	-	1,503	-	-	-	1,503	-	1,503
一間聯營公司酒店物業的 重估盈餘遞延稅項	-	-	-	-	-	(376)	-	-	-	(376)	-	(376)
年度全面收益(開支) 總額	-	-	-	-	-	1,127	20,017	-	(14,739)	6,405	16,181	22,586
二零一二年度末 已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,579)	(2,579)	-	(2,579)
註銷一間附屬公司時 退還非控股股東的 款項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,223)	(15,223)
因行使購股權發行 普通股而產生 (附註30)	74	1,663	-	-	-	-	-	-	-	1,737	-	1,737
因兌換可換股票據 發行普通股 而產生(附註28及30)	318	36,477	-	-	-	-	-	-	-	36,795	-	36,795
行使購股權 及兌換可換股票據時 轉撥(附註28及30)	-	1,076	(656)	(420)	-	-	-	-	-	-	-	-
註銷一間附屬公司時 撥回的法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	(3,856)	3,856	-	-	-
轉撥法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	2,030	(2,030)	-	-	-
應佔一間聯營公司 的法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	428	(428)	-	-	-
於二零一三年 十二月三十一日的 結餘	13,246	528,150	2,215	480	89,936	24,417	151,905	32,745	130,231	973,325	97,612	1,070,937

附錄四

本集團的財務資料

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益										非控股 權益	權益總額
	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權 儲備 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	合併儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	法定儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元		
年度盈利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	16,326	16,326	(1,627)	14,699
匯兌境外業務產生的 換算差額	-	-	-	-	-	-	(16,184)	-	-	(16,184)	(4,441)	(20,625)
應佔一間聯營公司的 換算差額	-	-	-	-	-	-	(3,227)	-	-	(3,227)	-	(3,227)
出售附屬公司時重新分類匯兌 儲備	-	-	-	-	-	-	(30,104)	-	-	(30,104)	-	(30,104)
年度全面(開支)收益 總額	-	-	-	-	-	-	(49,515)	-	16,326	(33,189)	(6,068)	(39,257)
收購非控股 權益(附註32)	-	-	-	-	-	-	-	-	(388)	(388)	(46,071)	(46,459)
因行使購股權發行 普通股而產生 (附註30)	233	5,236	-	-	-	-	-	-	-	5,469	-	5,469
因兌換可換股票據發行 普通股而產生 (附註28及30)	363	43,265	-	-	-	-	-	-	-	43,628	-	43,628
行使購股權及 兌換可換股票據時 轉撥(附註28及30)	-	2,652	(2,172)	(480)	-	-	-	-	-	-	-	-
註銷已歸屬購股權時 轉撥(附註34)	-	43	(43)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出售附屬公司時 撥回的法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	(16,700)	16,700	-	-	-
轉撥法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	5,986	(5,986)	-	-	-
出售附屬公司時撥回的 物業重估儲備	-	-	-	-	-	(22,298)	-	-	22,298	-	-	-
於二零一四年 十二月三十一日的 結餘	13,842	579,346	-	-	89,936	2,119	102,390	22,031	179,181	988,845	45,473	1,034,318

附錄四

本集團的財務資料

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營活動		
除稅前盈利	42,273	21,569
調整項目：		
折舊	1,918	2,271
出售／註銷附屬公司的收益	(39,166)	(8,898)
出售物業、廠房及設備的 (收益)虧損	(184)	8
出售投資物業的虧損	-	150
提前償還非控股股東貸款的虧損	72	27
投資物業的公允價值變動	9,765	(11,101)
應佔聯營公司業績	(7,038)	(19,848)
商譽減值虧損	16	7,799
應收一間聯營公司款項的 減值虧損	19	-
其他應收款項的減值虧損	-	74
待售物業的減值虧損	2,318	14,836
利息收入	(8,182)	(5,509)
融資成本	1,653	1,828
營運資金變動前的經營現金流量	3,464	3,206
發展中物業及待售物業 減少(增加)	320,376	(65,978)
其他存貨減少(增加)	43	(2)
應收賬款減少(增加)	156	(27)
已付按金、預付款項及 其他應收款項減少(增加)	26,529	(15,131)
應付賬款、應計費用、已收 按金及其他應付款項(減少)增加	(394,430)	289,280
經營活動(所用)產生的現金	(43,862)	211,348
已付利息	(2,046)	(3,686)
已付所得稅	(7,211)	(31,645)
經營活動(所用)產生的現金淨額	(53,119)	176,017

附錄四

本集團的財務資料

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
投資活動		
購置物業、廠房及設備	(1,749)	(581)
出售物業、廠房及設備所得款項	345	28
出售投資物業所得款項	-	6,541
出售附屬公司現金流入淨額 (附註33)	182,798	-
提取(存放)於三個月後但一年內 到期的短期存款	78,000	(78,000)
提取結構性銀行存款	1,277	-
存放結構性銀行存款	(88,750)	(1,277)
提取受限制銀行存款	56,736	152,474
存放受限制銀行存款	(43,841)	(149,828)
一間聯營公司的還款	225	-
收取一間聯營公司的股息	-	24,929
已收利息	8,182	5,509
投資活動產生(所用)的現金淨額	193,223	(40,205)
融資活動		
發行股本所得款項	5,469	1,737
新造借貸所得款項	30,108	73,180
收購一間附屬公司的額外權益	(46,459)	-
償還一間附屬公司的非控股 股東借貸	(26,460)	(16,820)
償還借貸	(56,168)	(116,364)
註銷一間附屬公司時退還 非控股股東的款項	-	(15,223)
已付可換股票據利息	(1,441)	(4,425)
已付股息	-	(2,579)
融資活動所用的現金淨額	(94,951)	(80,494)
現金及現金等價物增加淨額	45,153	55,318
外匯匯率變動的影響	(7,270)	10,188
年初現金及現金等價物	356,505	290,999
年末現金及現金等價物	394,388	356,505
由下列各項代表：		
銀行結餘及現金	483,138	435,782
減：原到期日逾三個月的定期存款	-	(78,000)
減：結構性銀行存款	(88,750)	(1,277)
	394,388	356,505

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。於二零一四年一月二十一日，作為獨立第三方之中國綠景地產控股有限公司（「中國綠景」）與本公司當時之股東，包括Belbroughton Limited、陶哲甫先生、陶家祈先生、陶錫祺先生及天祥事務有限公司（統稱「賣方」）就出售合共858,800,792股每股面值0.01港元之本公司股份（「出售股份」）訂立有條件買賣協議（「買賣協議」）。出售股份相當於本公司於二零一四年五月八日（「完成日期」）已發行股本約64.83%。於完成日期前，本公司之直接控股公司為Belbroughton Limited，其為一家於英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）註冊成立之公司。完成後，其直接控股公司為中國綠景，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，而其最終控股公司則為Go Great International Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。其最終控股股東為黃康境先生，彼乃本公司主席黃敬舒小姐之父親。本公司註冊辦事處及主要營業地點分別為Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350 GT, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands及香港灣仔告士打道108號大新金融中心17樓1701-1703室。

綜合財務報表以港元呈列，亦為本公司的功能貨幣。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司的主要業務載於財務報表附註41。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團首次採納下列香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港財務報告準則修訂本及一項詮釋：

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（「香港會計準則」）第27號的修訂本	投資實體
香港會計準則第32號的修訂本	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號的修訂本	非金融資產可收回金額的披露
香港會計準則第39號的修訂本	衍生工具的更替及對沖會計的延續
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第21號	徵費

於本年度應用該等香港財務報告準則之修訂本及一項詮釋對本集團於本年度及以往年度的財務表現及狀況及／或在本財務報表所載披露並無任何重大影響。

本集團尚未提早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 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 ²
香港財務報告準則第11號的修訂本	收購共同經營業務權益的會計處理 ⁴
香港會計準則第1號的修訂本	自願披露 ⁴
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂本	釐清可接納的折舊及攤銷方法 ⁴
香港會計準則第19號的修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ³
香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年至二零一二年週期的年度改進 ⁵
香港財務報告準則（修訂本）	二零一一年至二零一三年週期的年度改進 ³
香港財務報告準則（修訂本）	二零一二年至二零一四年週期的年度改進 ⁴
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號的修訂本	農業：生產性植物 ⁴
香港會計準則第27號的修訂本	獨立財務報表之權益法 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂本	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 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28號的修訂本	投資實體：應用綜合入賬的例外 ⁴

附錄四

本集團的財務資料

- 1 於二零一八年一月一日或以後開始的年度期間生效
- 2 於二零一七年一月一日或以後開始的年度期間生效
- 3 於二零一四年七月一日或以後開始的年度期間生效
- 4 於二零一六年一月一日或以後開始的年度期間生效
- 5 除有限情況外，於二零一四年七月一日或以後開始的年度期間生效

香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生之收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，將取代現時載於香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋之收益確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體須確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收益金額，金額應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收益之步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任

- 第五步：於實體完成履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時確認收益，即於特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉讓予客戶時，香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號規定作出更詳盡之披露。

本公司董事將評估應用香港財務報告準則第15號之影響。於此刻本集團進行詳細審閱前，提供有關香港財務報告準則第15號之影響之合理估算為不可行。

本公司董事預期，採納其他新訂及經修訂之香港財務報告準則不會對本集團之業績及財務狀況產生任何重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例(第32章)的適用披露規定。

除下文所載會計政策闡釋的投資物業按公允價值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。歷史成本一般按換取貨品所付出代價之公允價值計量。

公允價值是於計量日期市場參與者於有序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則本集團於估計資產或負債的公允價值時會考慮該等特點。此等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公允價值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號範圍的以股份為基礎之付款交易、屬於香港會計準則第17號範圍內的租賃交易，以及與公允價值有部份相若地方但並非公允價值的計量，譬如香港會計準則第2號內的可變現淨額或香港會計準則第36號的使用價值除外。

附錄四

本集團的財務資料

此外，就財務申報而言，公允價值計量根據公允價值計量的輸入數據可觀察程度及公允價值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

重要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其所控制之實體及其附屬公司之財務報表。當本公司符合以下要素時，則本公司取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象業務而承擔浮動回報的風險或享有權利；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本公司會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

附屬公司之綜合入賬於本集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於本集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日期起計入綜合損益表，直至本集團不再控制有關附屬公司之日期為止。

損益及其他全面收益之每個項目乃歸屬於本公司股東及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司股東及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

於必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令彼等之會計政策與本集團之會計政策一致。

有關本集團成員公司之間交易的所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、支出及現金流量於綜合入賬時悉數對銷。

共同控制合併的合併會計法

綜合財務報表加入出現共同控制合併的合併實體的財務報表項目，猶如已於合併實體首次在控制方的控制下的當日已合併。

合併實體的資產淨值從控制方的角度以現有賬面值合併。倘控制方的權益繼續存在，則有關商譽的金額或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公允淨值的權益高於共同控制合併時的成本的金額均不會確認。

綜合損益表包括由最早呈列日期或合併實體首次受共同控制的日期(倘為較短期間，而不論共同控制合併的日期)起，各合併實體的業績。

綜合財務報表內的比較金額的呈列方式，猶如該等實體已於早前的結算日或其首次受共同控制時(以較短者為準)已合併。

附錄四

本集團的財務資料

本集團於現有附屬公司所有權權益的變動

未導致本集團失去對附屬公司控制權的本集團於附屬公司所有權權益的變動以權益交易列賬。為反映其於附屬公司的相關權益變動，本集團的權益及非控股權益的賬面值會作出調整。非控股權益所作調整數額與已付或已收代價公允價值之間的任何差額直接於權益內確認，並歸屬於本公司股東。

當本集團失去附屬公司的控制權時，收益或虧損於損益確認，並按以下兩者的差額計算得出：(i)已收代價的公允價值及任何保留權益的公允價值的總和；及(ii)附屬公司的資產(包括商譽)、負債及任何非控股權益先前的賬面值。先前就該附屬公司於其他全面收益確認的所有金額，按猶如本集團已直接出售該附屬公司的相關資產或負債入賬處理(即按適用的國際財務報告準則所規定/許可，重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公允價值將根據香港會計準則第39號於其後入賬時被列作初步確認之公允價值，或(如適用)於初步確認時於聯營公司之投資成本。

業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併之轉撥代價按公允價值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產於收購日之公允價值、本集團向被收購方原擁有人產生之負債及本集團於交換被收購方之控制權發行之股權。有關收購之費用於產生時一般於損益中確認。

於收購日，所收購之可識別資產及所承擔之負債按公允價值確認，惟下文所述者除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債，分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認並計量；
- 與被收購公司以股份為基礎之付款安排或以本集團訂立以股份為基礎之付款安排取代被收購公司以股份為基礎之付款安排相關之負債或股本工具乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款計量(見下文會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售之資產(或出售組別)則根據該準則計量。

商譽是以所轉撥之代價、於被收購方中所佔任何金額、及收購方以往持有被收購方股權(如有)之公允價值之總和，減所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值後，所超出之差額計值。倘經過重新評估後，所收購之可識別淨資產與所承擔負債於收購日期之淨額高於轉撥之代價、非控股權益於被收購方中所佔任何金額與收購方先前持有被收購方之權益(如有)之公允價值之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有之權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體淨資產之非控股權益，可初步按公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按其公允價值或(如適用)另一項香港財務報告準則指定之基準計量。

商譽

收購一項業務產生之商譽乃按於業務收購日期(見上文會計政策)所確立之成本減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽乃分配至預期從合併之協同效應中獲利之本集團各現金產生單位(或現金產生單位組別)。

附錄四

本集團的財務資料

本集團每年會就獲分配商譽之現金產生單位進行減值測試，或於有跡象顯示該單位可能已經減值時更頻繁地進行測試。倘現金產生單位之可收回數額少於其賬面值，則本集團會首先分配減值虧損以減少該單位獲分配之任何商譽之賬面值，再根據該單位之各項資產之賬面值按比例分配予該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損直接於損益內確認。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

出售相關現金產生單位時，釐定出售損益時須計入商譽之應佔金額。

於聯營公司的投資

聯營公司是本集團對其具有重大影響力的實體。重大影響力乃指有權參與投資對象的財務及經營政策決定而非控制或共同控制該等政策。

聯營公司的業績、資產及負債按權益法計入此綜合財務報表中。按照權益法，於聯營公司之投資乃按成本於綜合財務狀況表中首次確認，並於其後就確認集團應佔該聯營公司之損益及其他全面收益而作出調整。倘集團所佔於聯營公司之虧損等於或超越集團於聯營公司應佔權益(包括任何實際上構成集團於聯營公司投資淨值其中部分之長遠權益)，集團應不再確認應佔的虧損。確認額外虧損只限於集團須受合法或結構性責任或代聯營公司支付款項。

於聯營公司之投資採用權益會計法自被投資者成為聯營公司當日起入賬。於收購聯營公司之投資時，投資成本超過本集團應佔被投資者之可識別資產及負債之公允價值淨值之任何部份均確認為商譽，並計入投資之賬面值。本集團應佔可識別資產及負債之公允價值淨值超過投資成本之任何部份(經重新評估後)於收購投資之期間即時確認為損益。

香港會計準則第39號之規定予以應用，以釐定是否需要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號資產減值以單一資產的方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公允價值減出售成本之較高者)與賬面值。任何已確認之減值虧損構成該項投資之賬面值的一部份，有關減值虧損之任何撥回乃於該項投資之可收回金額其後增加之情況根據香港會計準則第36號確認。

本集團自投資不再為聯營公司當日起或投資被分類為持作出售時終止採用權益法。倘本集團保留於聯營公司之權益且該保留權益為金融資產，則本集團會於該日按公允價值計量保留權益，而該公允價值被視為根據香港會計準則第39號於初步確認時之公允價值。聯營公司於終止採用權益法當日之賬面值與任何保留權益及出售聯營公司之任何所得款項公允價值間之差額，會於釐定出售該聯營公司之收益或虧損時入賬。此外，本集團會將先前在其他全面收入就該聯營公司確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收入確認之收益或虧損，會於出售相關資產或負債時重新分類至損益。本集團會於終止採用權益法時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當於聯營公司之投資成為於合營企業之投資或於合營企業之投資成為於聯營公司之投資時，本集團將繼續使用權益法。於此類所有者權益變動發生時，公允價值不會重新計量。

倘本集團削減其於聯營公司之所有權益而本集團繼續採用權益法，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將先前已於其他全面收入確認與削減所有權益有關之收益或虧損部分重新分類至損益。

倘集團實體與本集團之聯營公司進行交易，僅在聯營公司之權益與本集團無關之情況下，與聯營公司進行交易所產生之溢利及虧損，方會於本集團之綜合財務報表中確認。

附錄四

本集團的財務資料

收入確認

收入以已售貨品之已收及應收代價之公允價值計算。收入已就估計客戶退貨，回扣及其他類似撥備作出扣減。

銷售貨品之收入於貨品付運及擁有權已轉移，並滿足下列全部條件時確認：

- 本集團已將物業擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予買方；
- 本集團對物業不再具有一般與擁有權相關的程度的持續管理參與權，亦無實際控制權；
- 收入金額能可靠地計量；
- 與交易相關的經濟利益可能流入本集團；及
- 有關交易所產生或將予產生的成本能可靠地計量。

具體而言，日常業務過程中銷售物業所得之收入於相關物業已完成發展及已交付予買家時確認。於符合上述收入確認標準前所收取之買方按金及分期付款計入綜合財務狀況表內流動負債項下。

本集團有關確認經營租賃之收入之政策載於以下有關租賃之會計政策。

來自金融資產之利息收入於經濟利益可能流入本集團及收入金額能可靠計量時確認利息收入按未償還本金額及適用之實際利率以時間比例計算。有關利率指於初步確認時將金融資產之估計未來所收現金在估計可使用期內折現至資產賬面淨值之利率。

投資物業

投資物業指為獲取租金及／或資本增值而持有的物業。

投資物業應按成本值(包括任何直接應佔費用)進行初始計量。於初次確認後，投資物業乃按其公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生之盈虧於產生期間計入損益賬。

投資物業於被出售時或於投資物業永久不可使用及預期其出售不會產生任何未來經濟利益時予以撇除確認。撇除確認該物業所產生之任何收益或虧損(計算為出售所得款項淨額與該資產賬面值間之差額)於該項目被撇除確認之當期計入損益。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括土地(分類為融資租賃)，於綜合財務狀況報表以成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

物業、廠房及設備項目會以直線法在其估計使用年期內對其成本減去殘值後進行折舊。估計使用年期、殘值和折舊方法會在每個報告期末覆核，並採用未來適用法對估計變更的影響進行核算。

根據融資租賃持有的資產按與自有資產相同的基準於其預期可用年期內計提折舊。然而，倘並不能合理地確定本公司於租賃期末可取得其擁有權，則該資產按租賃期與其使用年期兩者中的較短者計提折舊。

附錄四

本集團的財務資料

物業、廠房及設備項目將於出售時或預期繼續使用有關資產亦不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。出售或棄用物業、廠房及設備項目所產生任何收益或虧損，按有關資產的出售所得款項與其賬面值差額計算，在損益內確認。

本集團的一間聯營公司所持有的酒店物業，乃按公允價值減累計折舊及減值虧損列賬。估值由外聘專業估值師釐定。

酒店物業價值的變動，乃作為物業重估儲備的變動處理。若該儲備的結餘不足以抵扣虧絀，所超出的虧絀將於損益賬內支銷。

資產廢棄或出售所產生的損益按出售所得款項與資產賬面值間的差額釐定，並於損益賬內確認。於出售酒店物業及已撥作投資物業的若干樓宇時，權益內剩餘的任何重估盈餘會轉撥至保留盈利內。

持作發展中物業／持作待售物業

持作擬作銷售之發展中物業按成本及可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值透過參考估計售價減預計完成發展之成本及將於營銷及銷售物業時產生之成本釐定。

持作發展中物業會在有關政府當局發出相關竣工證書時轉撥為持作待售物業。

在一般業務過程中持作待售之竣工物業按成本及可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值透過參考以當前市場狀況為基準之估計售價減估計銷售開支釐定。

物業成本包括土地成本、發展成本和與發展直接有關的其他成本，以及就將物業化為現有狀況所招致並於發展期內已資本化的借貸成本。

其他存貨

其他存貨包括供本身消耗的消耗品庫存材料，初步按成本確認，而隨後以較低成本及可變現淨值確認。成本按加權平均法釐定。

除商譽外有形及無形資產減值虧損(請參閱上文有關商譽之會計政策)

本集團會於報告期末審閱其有形資產之賬面值，以確定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘有任何該等跡象存在，須估計資產可收回金額以釐定減值虧損程度(如有)。倘無法估計個別資產之可收回金額，本集團將估計該資產所屬現金產生單位可收回金額。如能確定一個合理及一致之分配基準，公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至如能確定一個合理及一致之分配基準的情況下將分配至之最小現金產生單位。

可收回金額乃公允價值扣除銷售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用稅前貼現率貼現至其現值，以反映目前資金時間值之市場估量及未調整未來現金流估計之資產有關之風險。

倘資產(或現金產生單位)可收回金額估計低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)賬面值將扣減至其可收回金額。減值虧損應即時於損益內確認。

倘若減值虧損其後撥回，則該資產(或現金產生單位)之賬面值會增加至修訂後之估計可收回款額，惟所增加之賬面值數額不得超過倘以往年度該資產(或現金產生單位)未有確認減值虧損之賬面值。減值虧損撥回會即時於損益賬內確認。

附錄四

本集團的財務資料

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文的訂約方，則於綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

財務資產及財務負債初步按公允價值計量。因收購或發行財務資產及財務負債，於初步確認時加入財務資產或財務負債(如適用)的公允價值或自財務資產或財務負債(如適用)的公允價值中扣除。

金融資產

本集團的金融資產乃分類為貸款及應收款項。分類取決於財務資產在初期確認時確定的性質和用途。所有常規購買或出售金融資產於交易日確認及終止確認。常規購買或出售金融資產指購買或出售需要在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產。

實際利率法

實際利率法為計算債務資產攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率為可準確將債務工具在預計年期或較短期間內(如適用)產生之估計未來現金收入(包括構成實際利率主要部分之所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折價)折算為初步確認時之賬面淨值之利率。

利息收入按債務工具之實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並無於活躍市場報價的固定或待定金額付款的非衍生財務資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項、受限制銀行存款及銀行結餘及現金)均以實際利率法，按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。

利息收入透過採用實際利率確認，惟短期應收款項除外，因為確認有關短期應收款之利息屬微不足道。

金融資產減值

金融資產會於各報告期末評定是否有減值跡象。倘有客觀證據顯示，該項投資之預期未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響，則金融資產會被視為減值。

減值之客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違約，如未能繳付或拖欠利息及本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別之金融資產(如應收賬款及其他應收款項)而言，不會單獨作出減值之資產會另外彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值之客觀證據包括本集團過往收款經驗、與應收款項逾期情況有關之可見國家或地區經濟情況改變。

就按已攤銷成本列賬之金融資產而言，所確認之減損虧損金額為資產賬面值與估計未來現金流量按金融資產原實際利率貼現之現值兩者間之差額。

附錄四

本集團的財務資料

與所有金融資產有關之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣減，惟應收賬款及其他應收款項除外，其賬面值則透過撥備賬作出扣減。當應收款項被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。於其後重新收回之先前撇銷之款項將計入損益。撥備賬內之賬面值變動會於損益內確認。

倘於隨後期間減值之數額減少，而此項減少能客觀地與確認減值虧損後發生之事項有關，則先前確認之減值虧損於損益撥回，資產於撥回減值當日之賬面值不得超逾假設未確認減值時之已攤銷成本。

金融負債及股本工具

集團個體發行之債務及股本工具，乃根據合約安排之內容以及金融負債和股本工具之定義被分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具為證明於扣除所有負債後個體之資產剩餘權益之任何合約。由本集團發行之股本工具按已收所得款項減直接發行成本確認。

金融負債

金融負債包括應收賬款及其他應付款項、可換股票據負債部份，以及借款，其後按實際利率法以攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債攤銷成本及於有關期間分配利息開支之方法。實際利率為可準確將預計年期或在初步確認賬面淨值的較短期間內(如適用)金融負債產生之估計未來現金支出(包括構成實際利率不可或缺部份之已付或已收之一切費用、交易成本及其他溢價或折讓)折算為現值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

可換股票據

本公司所發行之可換股票據之組成部分乃根據合約之實質安排與金融負債及權益性工具之定義分別歸類為金融負債及權益。倘兌換股權將透過以固定金額之現金或另一項金融資產換取固定數目之本集團實體之權益性工具結算，則分類為權益性工具。

於發行日期，負債部分之公平值乃按類似不可轉換工具之現行市場利率估算。該金額乃以實際利率法按攤銷成本列賬為負債，直至因兌換而終絕或有關工具之到期日為止。

分類為權益之兌換股權乃由複合工具整體之公平值扣除負債部分之金額而釐定。此金額在扣除所得稅影響後在權益確認入賬，其後將不會重新計量。此外，分類為權益之兌換股權將保留在權益中，直至兌換股權獲行使為止，而在此情況下，在權益中確認之結餘將轉撥至股份溢價。倘兌換股權於可換股票據到期日仍未獲行使，則在權益中確認之結餘將轉撥至累計虧損。在兌換股權獲兌換或到期時，不會於損益表中確認任何盈虧。

發行可換股票據所涉及之交易成本乃按所得款項總額分配比例分配至負債部分及權益部分。權益部分之相關交易成本直接於權益中扣除。負債部分之相關交易成本計入負債部分之賬面值，並採用實際利率法按可換股票據有效期攤銷。

附錄四

本集團的財務資料

終止確認

僅在獲取金融資產所產生現金流量的合同權利到期，或者將金融資產及該資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉讓給另一個實體的情況下，本集團才終止確認一項金融資產。

一旦悉數終止確認金融資產，資產的賬面值與收到及應收的代價與已在其他全面收益中確認並在權益中累計的累積損益之和之間的差額會在損益中確認。

僅在本集團的義務已經履行、解除或其到期時，本集團才終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與支付及應付的代價之間的差額會在損益中確認。

租賃

凡租賃條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉移予承租人之租約均列作融資租賃。所有其他租約均列作營業租約。

本集團以出租人身份

營業租約之租金收入於有關租約期內按直線法於損益內確認。

本集團以承租人身份

營業租約付款於有關租約期內按直線法確認為開支。

租賃土地及樓宇

倘租約包括土地及樓宇部份，則本集團會評估對各部份擁有權所附帶之絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團，並根據評估結果將各部份獨立分類為融資或營業租約，除非兩個部份明顯屬於營業租約，於此情況下，整份租約歸類為營業租約。具體來說，最低租賃付款(包括任何一次過預付款)會按訂立租賃時租賃土地部分與樓宇部分租賃權益的相關公平值比例，於土地及樓宇部分之間分配。

倘租賃付款能夠可靠分配，則列為經營租約之租賃土地權益於綜合財務狀況表呈列為「預付租賃款項」，並按直線基準於租期內進行攤銷，惟分類為並以公平值模式列作投資物業者除外。當租賃付款不能可靠地分配土地及樓宇之間，整個租賃一般分類為融資租賃，並入賬為物業、廠房及設備。

借貸成本

與收購、興建或生產附帶限制之資產(即需經過一段相當時間方準備就緒可作擬定用途或以供出售之資產)直接相關之借貸成本均會計入該等資產之成本中，直至資產大致可作擬定用途或可供出售。

特定借貸於撥作為附帶限制之資產開支前所進行之暫定投資而賺取之投資收入會從可資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益確認。

附錄四

本集團的財務資料

外幣

在編製各集團個體之財務報表時，以該個體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期之匯率確認。於各報告期末，以外幣結算之貨幣項目按當日之適用匯率重新換算。以外幣結算並按公平值列賬之非貨幣項目則按釐定公平值當日之適用匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目不會重新換算。

貨幣項目之匯兌差額於產生差異期間在損益中確認，惟下列者除外：

- 與日後生產用途之在建資產相關的外幣借貸產生之匯兌差額，該等匯兌差額會被視為外幣借貸之利息成本之調整時計入該等資產之成本；
- 為對沖若干外幣風險而訂立之交易所產生之匯兌差額；及
- 應收或應付一項海外業務既無計劃亦不可能發生結算(因此構成海外業務投資淨額之一部份)之貨幣項目匯兌差額，該等匯兌差額初始時於其他全面收益確認，並於償還貨幣項目時由權益重新分類至損益。

為呈列綜合財務報表，本集團海外業務之資產及負債按報告期末之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)。收入及開支項目則按期內之平均匯率換算，惟倘期內匯率出現大幅波動，則採用交易日之匯率換算。由此產生之匯兌差額(如有)於其他全面收入確認並累計於權益中換算儲備。

於出售海外業務(即出售本集團海外業務之全部權益，或出售涉及喪失包括海外業務之附屬公司之控制權)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益累計之所有匯兌差額會重新分類至損益。

此外，倘部份出售附屬公司而並無導致本集團喪失對附屬公司之控制權，則按比例分佔之累計匯兌差額會重新歸屬於非控股權益，且不會於損益內確認。

以股份為基礎付款之股本結算交易

所獲得服務之公允價值乃參考所授出購股權於授出日期之公允價值釐定，並按歸屬期以直線法支銷，同時增加購股權儲備之相應數額。

於各報告期末，本集團修訂其對預期最終歸屬之購股權數目之估計。修訂原有估計之影響(如有)乃於損益內確認，而此等累計開支反映經修訂之估計，並會在購股權儲備中作出相應調整。

於購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之數額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未獲行使，則過往於購股權儲備中確認之數額將轉撥至保留溢利。

退休福利費用

向定額供款退休福利計劃(包括國營退休福利計劃及強制性公積金計劃)支付之款項在僱員提供服務而有權獲得有關供款時列作開支。

附錄四

本集團的財務資料

稅項

所得稅支出指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表中呈報之「除稅前溢利」不同，原因是於其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目與從未課稅或扣稅之項目之差別。本集團之即期稅項按於呈報期末前已頒佈或實際上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項以綜合財務報表中之資產及負債賬面值與計算應課稅溢利之相應稅基之臨時差額確認入賬。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產通常會就所有可扣稅臨時差額按可能出現可利用該等臨時差額扣稅之應課稅溢利時確認。倘於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因初次確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債就附屬公司及聯營公司投資以及於合營安排權益有關之應課稅暫時差額確認，惟倘本集團能夠控制暫時差額之撥回，且暫時差額於可見未來可能不會撥回則除外。與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利以使用暫時差額之利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末審閱，並於可能不再有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產之情況下作出相應扣減。

遞延稅項資產及負債按預期於負債清償或資產變現時應用，並按於報告期末已頒佈或實質上頒佈之稅率(及税法)計算之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映依循本集團預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值之方式所產生之稅務結果。

就計量按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債而言，該等物業之賬面值乃假設將通過銷售全部收回，除非該假設遭推翻則另作別論。倘投資物業可予折舊，而持有投資物業的商業模式之目的為隨時間消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益，而非銷售，則該假設即被推翻。

即期及遞延稅項於損益內確認，惟當其涉及於其他全面收入確認或直接於權益確認之項目除外，屆時即期及遞延稅項亦分別會於其他全面收入確認或直接於權益確認。倘因業務合併之初步入賬產生即期稅項或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併。

4. 重要會計判斷及主要估計不確定性來源

於應用附註3所載之本集團會計政策時，董事須就從其他來源並非顯而易見之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及認為屬相關之其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘若會計估計修訂只影響修訂估計之期間，則有關修訂會在該期間確認；倘若有關修訂既影響當期，亦影響未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策時所作之重要判斷

以下乃管理層於應用本集團會計政策過程中所作對綜合財務報表確認之數額構成最重大影響之重要判斷，惟涉及估計者除外(另於下文獨立論述)。

附錄四

本集團的財務資料

所得稅

本集團須繳納不同司法權區的所得稅。釐定稅項撥備的金額及支付相關稅項的時間須作出重大判斷。當最終稅項結果不同於最初記錄的金額時，有關差額將對作出該等釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備產生影響。

本集團在中華人民共和國(「中國」)須繳付土地增值稅(「土地增值稅」)。然而，中國城市不同稅收管轄區對土地增值稅的執行及結算不盡相同，而本集團尚未與中國任何地方稅務局落實其若干土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值額及其相關土地增值稅。本集團根據管理層以其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認土地增值稅。

年內，本集團產生土地增值稅約4,417,000港元(二零一三年：6,062,000港元)，作為所得稅開支自綜合損益表中扣除。董事認為，自綜合損益表中扣除的該筆款額充分，因為此乃根據符合土地增值稅現有規則及詮釋的方法計算。

投資物業遞延稅項

就計量由使用公平值模型計量的投資物業所產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事決定本集團若干位於中國的投資物業231,250,000港元(二零一三年：242,304,000港元)乃根據旨在假以時日而非透過出售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式持有。本集團若干位於中國的投資物業賬面值可因出售而完全收回的假設已被駁回，而就該等投資物業的公允價值變動而產生的遞延稅項乃根據相關稅項規定確認。餘下投資物業為70,488,000港元(二零一三年：76,595,000港元)，就該等投資物業而言，該等使用公允價值模式計量的投資物業賬面值可透過銷售全面收回的推定未被駁回。因此，本集團就該等投資物業土地增值稅確認額外遞延稅項，因其在中國的地產控股公司於中國出售物業需繳交土地增值稅及企業所得稅(「企業所得稅」)。

主要估計不確定性來源

以下論述有關導致資產及負債的賬面值於下個財政年度出現重大調整的重大風險的未來相關重要假設及估計不確定因素的其他主要來源。

所得稅

由於未來溢利來源的不可預測性，並無就稅項虧損125,060,000港元(二零一三年：88,558,000港元)確認遞延稅項資產。遞延稅項資產的變現能力主要取決於未來是否有足夠的未來溢利或應課稅臨時差額。如所產生的實際未來溢利高於預期，可能產生遞延稅項資產的額外確認，並於產生該項確認的期間於綜合損益表內確認。

投資物業公允價值

投資物業的賬面值301,738,000港元(二零一三年：318,899,000港元)乃基於獨立專業估值師行的估值按公允價值列賬。釐定公允價值時，估值師使用的估值方法涉及對市場狀況作出若干假設。在依賴估值報告或作出彼等的估值時，本公司董事已作出判斷且信納估值方法能反映市場現況。

有關釐定投資物業公允價值所採用的估值技術、輸入數據及主要假設資料披露於附錄16。

附錄四

本集團的財務資料

待售物業及發展中待售物業的估值

管理層採用最新銷售交易及獨立合資格專業估值師提供的市場調查報告等現行市場數據，以及由內部以供應商所報成本編製估算而釐定待出售的建成物業的可變現淨值賬面值為359,633,000港元(二零一三年：343,501,000港元)。

管理層對發展中物業的可變現淨值賬面值為105,465,000港元(二零一三年：457,085,000港元)的評估須按有關物業未來的現金流量估計。有關估算須根據附近地點的近期銷售交易、推廣費用(包括促銷的價格折扣)及有關預計完成物業的費用、法律和監管架構及一般市況，從而判斷出預期的銷售價格。

本集團於年內確認減值虧損2,318,000港元(二零一三年：14,836,000港元)，有關金額已計入銷售成本。倘中國房地產市場情況的任何變動使預期銷售價格下跌，將於綜合損益表中的待售物業及發展中物業及待售物業確認進一步虧損。

5. 分類資料

為資源分配及評估分類業績而已向本公司執行董事(即主要營運決策者)報告的資料，集中於在中國的物業發展及物業投資。主要營運決策者概無識別經營分類須綜合計入本集團的可呈報分類。

分類收益及業績

以下為本集團按經營及可呈報分類的收益及業績的分析：

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
分類收益			
外界銷售	509,845	14,460	524,305
分類業績			
分類盈利(虧損)	54,865	(12,589)	42,276
其他未分配收入			2,173
公司開支			(48,380)
應佔聯營公司業績			7,038
出售附屬公司的收益			39,166
除稅前盈利			42,273

附錄四

本集團的財務資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
分類收益			
外界銷售	199,485	12,917	212,402
分類業績			
分類盈利	15,801	11,494	27,295
其他未分配收入			1,215
公司開支			(35,687)
應佔聯營公司業績			19,848
註銷一間附屬公司的收益			8,898
除稅前盈利			21,569

本集團並無就主要營運決策者對資源分配及評估業績而將其他未分配收入、公司開支、應佔聯營公司業績及出售／註銷附屬公司的收益分配至獨立可呈報分類的損益內。

編製可呈報分類資料所採納的會計政策與本集團於附註3所載的會計政策相同。

分類資產及負債

以下為本集團按可呈報及經營分類的資產分析，由於毋須就資源分配及評估業績向主要營運決策者呈報負債，因此並無呈列該等資料：

分類資產

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業發展	684,540	1,090,503
物業投資	401,848	405,396
總分類資產	1,086,388	1,495,899
商譽	–	29,249
於聯營公司的權益	–	137,922
公司資產	226,666	213,806
總資產	1,313,054	1,876,876

為監測分類業績及分類間的資源分配，除商譽、於聯營公司的權益及公司資產外，所有資產分配至經營分類。

附錄四

本集團的財務資料

其他分類損益資料

以下扣除(計入)已包括在分類損益的計量：

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
物業、廠房及設備折舊	506	725	687	1,918
投資物業的公允價值變動	-	9,765	-	9,765
待售物業的減值虧損	2,318	-	-	2,318
利息收入	(4,430)	(1,730)	(2,022)	(8,182)
融資成本	-	1,653	-	1,653

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
物業、廠房及設備折舊	472	1,123	676	2,271
投資物業的公允價值變動	-	(11,101)	-	(11,101)
待售物業的減值虧損	14,836	-	-	14,836
出售投資物業的虧損	-	150	-	150
利息收入	(3,488)	(1,656)	(365)	(5,509)
融資成本	-	1,828	-	1,828

地區資料

由於本集團的業務、主要客戶及資產大多位於中國，故並無呈列地區資料。

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度並無主要客戶佔本集團總銷售多於10%。

6. 收益

以下為本集團主要業務活動所得收益的分析：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
出售待售物業	509,845	199,485
投資物業租金收入	14,460	12,917
	524,305	212,402

附錄四

本集團的財務資料

7. 其他收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
來自銀行的利息收入	8,182	5,509
匯兌收益淨額	-	844
出售物業、廠房及設備的收益	184	-
其他	1,100	2,748
	9,466	9,101

8. 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
須於五年內償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	2,046	3,260
其他貸款	-	6
非控股股東貸款的應計利息開支	106	1,066
	2,152	4,332
須於五年後償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	-	420
	2,152	4,752
可換股票據的利息(附註28)	2,929	9,010
總借貸成本	5,081	13,762
減：撥充發展中物業資本化的 數額*	(3,428)	(11,934)
	1,653	1,828

* 融資成本已按年利率2.67%(二零一三年：3.85%)資本化。

附錄四

本集團的財務資料

9. 除稅前盈利

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前盈利乃經扣除(計入):		
售出物業的成本	410,276	163,013
待售物業的減值虧損	2,318	14,836
確認為開支的待售物業成本	412,594	177,849
物業、廠房及設備折舊	1,927	2,621
減：撥充發展中物業資本化的數額	(9)	(350)
	1,918	2,271
有關於本年度產生租金收入之投資物業的開支	3,239	2,844
有關土地及樓宇的經營租賃費用	1,490	356
商譽減值虧損(附註14)	16	7,799
應收一間聯營公司款項的減值虧損	19	-
其他應收款項的減值虧損	-	74
核數師酬金	1,900	1,350
員工成本		
— 董事酬金(附註11)	22,210	12,868
— 薪金及其他實物利益	19,600	21,437
— 賠償*	19,365	-
— 確認為退休福利成本開支的數額	2,089	1,655
減：撥充發展中物業資本化的數額	(5,648)	(11,415)
	57,616	24,545
出售物業、廠房及設備的(收益)虧損	(184)	8
出售投資物業的虧損	-	150
匯兌虧損(收益)淨額	1,711	(844)

* 此金額指附註1所披露之員工賠償，主要包括本集團應付其於中國蘇州僱員之主要遣散費、酌情獎勵及補助費用等賠償金，作為買賣本公司股份之部份。該金額已於截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合損益表中確認為開支，並將於完成日期起一年內支付予其僱員。

附錄四

本集團的財務資料

10. 所得稅開支

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期稅項			
中國企業所得稅	(a)	21,143	15,273
中國土地增值稅	(b)	4,417	6,062
		25,560	21,335
遞延稅項(附註18)		2,014	4,895
所得稅開支總額		27,574	26,230

附註：

(a) 根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅」)及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司的稅率為25%。

由於本集團於兩個年度並無任何估計應課稅盈利，故此並無就任何香港利得稅計提撥備。

(b) 根據於一九九五年一月二十七日實施的中國土地增值稅暫行條例實施細則，所有因銷售或轉讓於中國的土地使用權、樓宇及其相關設施而獲得的收益，均須繳納土地增值稅，稅款按土地增值額(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本及所有物業發展開支)以累進率計算，由30%至60%不等。

本年度所得稅開支可與綜合損益表的除稅前盈利對賬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前盈利	42,273	21,569
按25%稅率(二零一三年：25%)		
繳納中國企業所得稅的稅項	10,568	5,392
分佔聯營公司業績的稅務影響	(1,759)	(4,962)
不可扣稅開支的稅務影響	9,408	11,395
毋須課稅收益的稅務影響	(11,568)	(1,836)
未確認可扣減暫時差額的 稅項影響	580	3,709
未分派盈利預扣稅的暫時差額 所產生的稅務影響	6,556	1,549
未確認稅項虧損的稅務影響	9,126	5,610
中國土地增值稅支出	4,417	6,062
其他	246	(689)
本年度所得稅開支	27,574	26,230

附錄四

本集團的財務資料

11. 董事及僱員酬金

(a) 董事酬金

已付或應付16名(二零一三年：9名)董事各自的薪酬如下：

	附註	袍金 千港元	薪金、津貼及 其他實物利益 千港元	董事離職補償 千港元	約滿酬金及 酌情花紅 千港元	退休福利計劃 供款 千港元	總計 千港元
二零一四年							
執行董事							
黃敬舒小姐	(a)	-	1,718	-	-	-	1,718
嚴振亮先生	(c)	-	2,759	2,721	820	237	6,537
葉興安先生	(a)	-	327	-	-	-	327
陳鐵身先生	(a)	-	327	-	-	-	327
鄧承英女士	(a)	-	205	-	-	-	205
陶哲甫先生	(b)	-	541	1,685	-	60	2,286
陶家祈先生	(b)	-	767	2,197	-	85	3,049
陶錫祺先生	(b)	-	767	2,159	-	85	3,011
江淼森先生	(b)	-	811	2,321	680	123	3,935
		-	8,222	11,083	1,500	590	21,395
非執行董事							
陳智思先生	(b)	83	-	-	-	-	83
獨立非執行董事							
祝九勝先生	(a)	158	-	-	-	-	158
王敬先生	(a)	139	-	-	-	-	139
胡競英女士	(a)	158	-	-	-	-	158
王家偉先生	(b)	111	-	-	-	-	111
孫立勳先生	(b)	83	-	-	-	-	83
陳樂文先生	(b)	83	-	-	-	-	83
		732	-	-	-	-	732
		815	8,222	11,083	1,500	590	22,210

附註：(a) 於二零一四年五月十五日獲委任
 (b) 於二零一四年六月五日退任
 (c) 於二零一四年七月七日起作為本公司行政總裁

附錄四

本集團的財務資料

	袍金 千港元	薪金、津貼及 其他實物利益 千港元	約滿酬金及 酌情花紅 千港元	退休福利計劃 供款 千港元	總計 千港元
二零一三年					
執行董事					
陶哲甫先生	-	1,300	326	64	1,690
陶家祈先生	-	1,846	461	93	2,400
陶錫祺先生	-	1,846	461	93	2,400
江焱森先生	-	1,950	487	101	2,538
嚴振亮先生	-	2,304	576	124	3,004
	-	9,246	2,311	475	12,032
非執行董事					
陳智思先生	193	-	-	-	193
獨立非執行董事					
王家偉先生	257	-	-	-	257
孫立勳先生	193	-	-	-	193
陳樂文先生	193	-	-	-	193
	643	-	-	-	643
	836	9,246	2,311	475	12,868

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，概無本公司董事獲授任何購股權。

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 僱員酬金

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士均為本公司董事。有關彼等酬金之詳情如以上分析所示。

12. 股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度作分派而確認的股息：		
就二零一二年內作分派而支付的 末期股息每股普通股0.2港仙	-	2,579

本公司董事已建議不派發截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度股息。

附錄四

本集團的財務資料

13. 每股盈利(虧損)

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃基於以下數據計算：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
盈利(虧損)		
每股基本及攤薄盈利的盈利(虧損)	16,326	(14,739)
	2014	2013
	二零一四年	二零一三年
股份數目		
每股基本盈利(虧損)的普通股 加權平均數	1,353,716,018	1,291,544,460
以下各項就潛在攤薄普通股的影響		
— 購股權	6,867,344	—
— 可換股票據	21,718,555	—
每股攤薄盈利的普通股加權平均數	1,382,301,917	1,291,544,460

截至二零一三年十二月三十一日止年度並無呈列任何每股攤薄虧損，此乃由於行使購股權及轉換可換股票據將導致截至二零一三年十二月三十一日止年度的每股虧損。

14. 商譽

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日的結餘	29,249	37,048
終止確認出售附屬公司(附註33)	(29,233)	—
減值	(16)	(7,799)
於十二月三十一日的結餘	—	29,249

於二零一三年十二月三十一日，商譽主要為26,122,000港元(經扣除累計減值虧損7,550,000港元)。該金額來自於二零零五年收購一間附屬公司，而該金額分配予一個現金產生單位(「現金產生單位」)，該附屬公司之主要業務為經營酒店及投資物業。

現金產生單位的可回收金額乃按公允價值減出售成本計量，並就可能出售於現金產生單位中全部權益之預期銷售款項而釐定。於二零一三年十二月三十一日，根據以上基準釐定之現金產生單位的可回收金額較其賬面值少7,550,000港元。因此，已確認一項減值虧損7,550,000港元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，因註銷或出售附屬公司，所有商譽已終止確認(見附註33)。

附錄四

本集團的財務資料

15. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	汽車 千港元	營業及 辦公室設備 千港元	傢俬及裝置 千港元	總計 千港元
成本						
於二零一三年一月一日	51,082	9,866	3,270	4,668	2,668	71,554
匯兌差額	352	256	84	143	39	874
添置	-	265	124	30	162	581
出售／撇銷	-	(43)	-	(86)	(84)	(213)
於二零一三年						
十二月三十一日	51,434	10,344	3,478	4,755	2,785	72,796
匯兌差額	(264)	(194)	(59)	(95)	(28)	(640)
添置	-	564	-	876	309	1,749
出售	-	-	(838)	(1,606)	(148)	(2,592)
終止確認出售附屬公司	(40,160)	(1,720)	(500)	-	(1,585)	(43,965)
於二零一四年						
十二月三十一日	11,010	8,994	2,081	3,930	1,333	27,348
折舊						
於二零一三年一月一日	4,241	9,283	2,106	4,489	2,076	22,195
匯兌差額	85	243	52	138	28	546
年度撥備	1,358	510	479	68	206	2,621
出售／撇銷之對銷	-	(40)	-	(77)	(60)	(177)
於二零一三年						
十二月三十一日	5,684	9,996	2,637	4,618	2,250	25,185
匯兌差額	(75)	(187)	(43)	(92)	(23)	(420)
年度撥備	823	162	437	158	347	1,927
出售／撇銷之對銷	-	-	(677)	(1,606)	(148)	(2,431)
出售附屬公司之對銷	(2,945)	(1,720)	(500)	-	(1,336)	(6,501)
於二零一四年						
十二月三十一日	3,487	8,251	1,854	3,078	1,090	17,760
賬面值						
於二零一四年						
十二月三十一日	7,523	743	227	852	243	9,588
於二零一三年						
十二月三十一日	45,750	348	841	137	535	47,611

由於無法可靠地分配土地及樓宇部分，故將位於中國其他地區之業主自佔租賃土地包括在物業、廠房及設備中。

物業、廠房及設備以直線法按下列年率計提折舊：

租賃土地及樓宇	租賃期或2% - 5%以較短者為準
租賃物業裝修	10% - 20%
汽車	20%
營業及辦公室設備	5% - 20%
傢俬及裝置	20%

附錄四

本集團的財務資料

本集團持作長期租賃土地及樓宇的賬面值包括：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於香港的土地	-	37,483
於香港以外的土地	7,523	8,267
	7,523	45,750

於二零一三年十二月三十一日，賬面值總額37,483,000港元的若干租賃土地及樓宇已予抵押，以擔保本集團獲授的若干銀行貸款(附註29(a))。於二零一四年十二月三十一日，由於出售附屬公司，該物業已被註銷(附註33)。

16. 投資物業

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年初	318,899	304,594
出售	-	(6,691)
(減少)增加於損益中確認公允價值	(9,765)	11,101
匯兌差額	(7,396)	9,895
年末	301,738	318,899

本集團所有為獲取租金或為資本升值目的而按經營租賃持有之投資物業權益，乃採用公允價值模型計量，並分類及入賬為投資物業。

於二零一四年十二月三十一日，約160,500,000港元(二零一三年：167,680,000港元)的若干投資物業已予抵押，以擔保本集團獲授的若干銀行貸款(附註29(a))。

投資物業包括位於中國持作長期租賃的土地租賃權益。

本集團於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日之投資物業按公允價值列賬，該等投資物業之公允價值乃根據萊坊測計師行有限公司於該等日期進行估值達致。該公司為一間與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師公司。

於公允價值第三級層級之公允價值，根據收益淨額法資本化釐定，該等物業所有可出租單元之市場租金，乃參考該等可出租單元內已訂租金以及鄰近地區相似物業其他出租單元之租金而作出評估。所採納之資本化比率乃參考估值師就該地相似物業觀察所得回報率而釐定，並根據估值師對各物業特性之了解而作出調整。

所採用的估值方法與去年保持一致。估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為目前用途。

附錄四

本集團的財務資料

本集團投資物業的公允價值採用經常性公允價值計量。下表載有有關該等投資物業公允價值的釐定方法，以及按照公允價值計量輸入數據的可觀察程度，根據有關等級公允價值計量(第三級)劃分的公允價值等級如下：

本集團於綜合財務狀況 報表持有的投資物業	公允價值 等級	估值技術	主要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係	範圍
住宅單位－錦華苑第 一、二、三期賬面 值總額82,488,000 港元(二零一三年： 90,035,000港元)	第三級	收益法	經考慮物業租金收入資本化的潛 力、物業性質以及現行市場條件 後的資本化比率。	資本化比率越高， 公允價值越低。	1%至4.5% (二零一三年：1% 至4.5%)
			市場單位租金乃參照現行租金、現 行市場租金水平，並考慮位置、 大小等因素所得(人民幣/平方 米/月)。	市場單位租金越 高，公允價值 越高。	人民幣37至人民幣42 (二零一三年： 人民幣40至 人民幣42)
購物商場賬面值總 額219,250,000港 元(二零一三年： 228,864,000港元)	第三級	收益法	經考慮物業租金收入資本化的潛 力、物業性質以及現行市場條 件後的資本化比率。	資本化比率越高， 公允價值越低。	4.75%至6.5% (二零一三年： 4.75%至6.5%)
			市場單位租金乃參照現行租金、現 行市場租金水平，並考慮位置、 大小等因素所得(人民幣/平方 米/月)。	市場單位租金越高， 公允價值越高。	人民幣130至 人民幣190 (二零一三年：人 民幣130至人民幣 187)

於年內，並無轉入或轉出於第三級。

17. 於聯營公司的權益

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應佔資產淨值	(a)	-	137,678
應收一間聯營公司款項	(b)	-	244
		-	137,922

附錄四

本集團的財務資料

附註：

(a) 於二零一三年十二月三十一日聯營公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立／成立及營業地點	所持權益百分比	主要業務
北京亮馬河大廈有限公司(「北京亮馬河」)*	中國	30.05%	擁有酒店及物業投資
朗雅有限公司**	香港	40%	暫無營業

* 於年內已透過出售附屬公司出售該聯營公司(見附註33)。

** 該聯營公司已於年內註銷。

(b) 結欠款項為無抵押、免息，且毋須自報告期末起計十二個月內償還。

(c) 北京亮馬河截至二零一三年十二月三十一日的財務資料概要(其中根據香港財務報告準則編製財務報表)。

	於二零一三年十二月三十一日 千港元
非流動資產	412,109
流動資產	182,541
流動負債	115,918
非流動負債	20,567
	截至二零一三年 十二月三十一日止年度 千港元
收益	371,391
來自持續經營的盈利	66,048
其他全面收益	3,692
全面收益總額	69,740
收取一間聯營公司的股息	24,929

以上於聯營公司的權益賬面值財務資料概要之對賬於綜合財務報表中確認：

	於二零一三年十二月三十一日 千港元
北京亮馬河資產淨值	458,165
本集團於北京亮馬河擁有之權益比例	30.05%
本集團於北京亮馬河之權益賬面值	137,678

附錄四

本集團的財務資料

18. 遞延稅項

暫時差額產生的遞延稅項(負債)資產的變動如下：

	投資物業的 公允價值調整 千港元	已收銷售 按金及相關 預付成本 千港元	有關尚未分派 盈利預扣稅 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一三年					
一月一日的結餘	(41,562)	-	(5,785)	167	(47,180)
於損益賬扣除(附註10)	(3,346)	-	(1,549)	-	(4,895)
匯兌差額	(1,393)	-	(112)	6	(1,499)
於二零一三年					
十二月三十一日的結餘	(46,301)	-	(7,446)	173	(53,574)
於損益賬計入(扣除) (附註10)	3,398	1,144	(6,556)	-	(2,014)
出售附屬公司(附註33)	-	-	3,332	-	3,332
匯兌差額	1,058	(9)	162	(4)	1,207
於二零一四年					
十二月三十一日的結餘	(41,845)	1,135	(10,508)	169	(51,049)

根據中國企業所得稅法，於中國成立的外資企業向境外投資者宣派的股息須按10%繳納預扣稅。此規定於二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日以後產生的盈利。因此，本集團須就於中國成立的附屬公司及一間聯營公司於二零零八年一月一日以後產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。就中國附屬公司及聯營公司尚未分派盈利應佔暫時差額之遞延稅項負債已於損益賬中確認。

就財務報告目的而言，遞延稅項結餘分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
遞延稅項資產	1,304	173
遞延稅項負債	(52,353)	(53,747)
	(51,049)	(53,574)

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損125,060,000港元(二零一三年：88,558,000港元)可供對銷未來溢利。由於可用於抵銷稅項虧損的未來利潤流量的不可預測性，故並未於綜合財務報表就稅項虧損確認遞延稅項資產。於中國營運的附屬公司的稅項虧損為28,000港元(二零一三年：28,000港元)，可結轉五年，而於香港營運的附屬公司的剩餘稅項虧損根據現行稅法將不會屆滿。

於報告期末，本集團擁有可扣稅臨時差額為17,154,000港元(二零一三年：14,836,000港元)。概無就該等可扣稅臨時差額確認遞延稅項資產，乃由於無充分證據顯示將有應課稅溢利而引致可使用可扣稅臨時差額。

附錄四

本集團的財務資料

19. 發展中物業

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
金額包括：		
建築成本	55,489	315,750
土地使用權	48,066	125,925
利息資本化	1,910	15,410
	105,465	457,085

發展中物業包括105,465,000港元(二零一三年：106,838,000港元)預期於報告期末後十二個月變現。

20. 待售物業

待售物業包括位於中國的長期土地租賃權益。

21. 其他存貨

其他存貨指按成本值入賬的低值易耗品。

22. 應收賬款

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收賬款	10	166

應收賬款指租賃物業的租金收入。每月租金通常預先收取，並持有充足的租金按金以減低信貸風險。應收賬款的信貸期一般為30至60天(二零一三年：30至60天)及不計息。所有應收賬款以人民幣(「人民幣」)計值。本集團應收款項的賬齡按發票日分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
30天以內	10	127
31 – 60天	-	39
	10	166

應收賬款的賬面值被視為合理接近公允價值，因該項金融資產乃按攤銷成本列賬，並預期於短期內支付，因此，並無重大的資金時值影響。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日的全部應收賬款並未逾期及減值。款項乃與近期並無違約記錄的多名客戶有關。

附錄四

本集團的財務資料

23. 已付按金、預付款項及其他應收款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已付按金及預付款項	6,245	13,961
其他應收款項	18,155	33,582
	24,400	47,543

其他應收款項包括應收一名附屬公司非控股股東總額3,594,000港元(二零一三年：3,680,000港元)，其結餘為無抵押、免息及按要求償還。

根據附註33(a) Accordcity出售協議，Highmind Limited須承擔有關出售事項之稅款及稅項責任。由於本公司董事認為，本集團將因作為賣方之身份須支付相關稅項及稅款，故3,198,000港元及578,000港元已分別計入應付稅項及其他應付款項。同時，3,776,000港元已計入其他應收款項內，以反映本集團有權根據Accordcity出售協議向Highmind Limited追討就出售事項已付之任何稅款及稅項。

其他應收款項賬面值與其公允價值相若。其他應收款項並未過期亦未減值，與近期並無拖欠記錄的多名交易方有關。

24. 受限制銀行存款

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
受限制銀行存款分析：			
就置業者獲授按揭貸款而			
抵押的存款	(a)	23,335	27,497
受限制銀行存款	(b)	-	8,733
		23,335	36,230

附註：

- (a) 由提取按揭貸款當日起，直至置業者獲批授房屋所有權證及房屋所有權其他權證(統稱為「該等證明」)止，銀行存款已抵押予多家向置業者提供按揭貸款的國內銀行及金融機構，作為抵押品。該等抵押將於置業者獲授該等證明時解除。本公司董事認為，該等抵押預期於報告期末後十二個月內解除。該存款以每日銀行存款利率賺取利息。
- (b) 根據銀行融資之條款及地方政府頒佈的規例，本集團若干物業發展公司須於指定銀行賬戶存放特定金額的現金，作為償還銀行貸款及保障建築項目的建築工人薪金。存款以每日銀行存款利率，按浮動利率計息。年內建築項目已竣工而銀行貸款已償還，因此受限制銀行存款已解除。

附錄四

本集團的財務資料

25. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括於二零一五年一月到期的定期存款總額88,750,000港元(二零一三年：1,277,000港元)，乃為保本收益增長銀行存款，最低年利率為1.8% (二零一三年：0.1%)，且可增加至最高年利率為4.7% (二零一三年：7.1%)，惟須參考美元(「美元」)兌人民幣之市場利率或澳元(「澳元」)兌美元之市場利率而釐定。該存款包含嵌入式衍生工具，其回報將隨著美元兌人民幣及澳元兌美元之當時市場匯率而變動。本公司董事認為，嵌入式衍生工具之公允價值及上限極低，故並無確認衍生財務工具。

於二零一三年十二月三十一日止年度，銀行結餘及現金包括原到期日為多於三個月但少於一年的定期存款78,000,000港元。

截至二零一四年十二月三十一日，概無原到期日為多於三個月但少於一年的定期存款。

銀行結存的實際年利率(不包括結構性存款)為0.01%至3.83%(二零一三年：0.01%至1.25%)。

26. 應付賬款

本集團應付賬款的賬齡按發票日分析如下：

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
30天以內		-	8
31 - 60天		-	12
365天以上		894	1,420
代業主收取的租金	(a)	894	1,440
應計建築成本及其他 項目相關開支	(b)	70,770	110,739
		71,664	112,179

附註：

(a) 代業主收取的租金包括向租戶收取的租金扣除外界服務供應商所收取費用後的所得淨額。

(b) 金額指應付建築成本及其他項目相關開支，該金額乃根據相關協議條款及項目進度累計，且於各個報告期末尚未到期支付。

27. 應計費用、已收按金及其他應付款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已收按金	22,119	393,711
應計費用及其他應付款項	30,399	22,534
	52,518	416,245

其他應付款項包括應付一間附屬公司的一名非控股股東總額5,302,000港元(二零一三年：5,302,000港元)，為無抵押、免息及按要求償還。

附錄四

本集團的財務資料

28. 可換股票據

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日負債部份的賬面值	42,140	74,350
利息費用(附註8)	2,929	9,010
已付利息	(1,441)	(4,425)
年內兌換	(43,628)	(36,795)
於十二月三十一日負債部份的賬面值	-	42,140

於二零零七年八月十日，本公司與亞洲金融集團(控股)有限公司(「亞洲金融」)及亞洲保險有限公司(「亞洲保險」)訂立可換股票據認購協議(「二零零七協議」)(亞洲保險為亞洲金融之附屬公司，亞洲金融由本公司當時非執行董事陳智思先生之聯繫人控制)。根據二零零七協議，亞洲金融及亞洲保險同意分別以50,000,000港元及25,000,000港元認購本金總額75,000,000港元的可換股票據(「二零零七年票據」)，年利率為5%，須於二零零七年票據發行日期至到期日期間每年三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日按季支付前期利息。二零零七年票據於二零零七年十月十五日發行予亞洲金融及亞洲保險，到期日為自二零零七年票據發行日期起計60個月。

二零零七年票據不可轉讓，並且在到期日前不可贖回。除之前已兌換者外，本公司有責任於到期日按已發行二零零七年票據本金額的110%連同產生的應付利息為贖回價贖回二零零七年票據。

如自二零零七年票據發行當日至到期日前五個營業日期間連續十個交易日的本公司每股份收市價為1.10港元或以上，則二零零七年票據的本金額35,000,000港元(亞洲金融為25,000,000港元，而亞洲保險為10,000,000港元)須於七個營業日內強制按每股兌換股份1.10港元的兌換價兌換。

此外，持有人可於二零零七年票據發行當日至到期日期間的任何時間按每股兌換股份1.10港元的兌換價將二零零七年票據本金額的任何部分兌換為本公司普通股，兌換額須為25,000,000港元的倍數。

二零零七年票據包括兩個部分：權益及負債部分。權益部分於按權益基準的「可換股票據權益儲備」中呈列。於成立日之負債部分公允價值基於未來應付合約現金流量的現值計算。

其後於二零一一年七月五日，本公司與亞洲金融及亞洲保險就發行二零一一年可換股票據(「二零一一年票據」)訂立認購協議，其中年利率改為6%及到期日為二零一一年票據發行日起三十六個月。儘管二零零七年票據並無訂有任何提早贖回條款，惟本公司、亞洲金融及亞洲保險協定，二零零七年票據均由本公司透過於二零一一年九月三十日向亞洲金融及亞洲保險發行二零一一年票據於二零一一年九月三十日贖回。二零零七年票據已於贖回後註銷。

二零零七年票據的贖回金額與於二零一一年九月三十日之二零一一年票據負債部分的公允價值之間的差額，已於截至二零一一年十二月三十一日止年度的損益賬中扣除。

二零一一年票據包括兩個部分：權益及負債部分。權益部分於按權益基準的「可換股票據權益儲備」中呈列。於成立日之負債部分公允價值基於未來應付合約現金流量按折現率的現值計算，而該折現率乃經參考同等餘下年期之同等不可換股票據之市場利率後計算。負債部份的實際年利率為13.38%。

附錄四

本集團的財務資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度，根據二零一一年票據所載強制兌換條約，本金額為35,000,000港元(亞洲金融為25,000,000港元，而亞洲保險為10,000,000港元)的二零一一年票據已被強制兌換為本公司股份。本公司由此發行31,818,181股每股0.01港元的普通股，並終止確認負債部分及權益部分賬面值分別為36,795,000港元及420,000港元。

於二零一四年八月七日，本公司接獲亞洲金融及亞洲保險通知，要求兌換本金額分別為25,000,000港元及15,000,000港元之二零一一年可換股票據。因此，本公司已於二零一四年八月七日按每股兌換股份1.10港元之兌換價，向亞洲金融及亞洲保險配發及發行合共36,363,635股普通股。因兌換而發行之股份與配發當日所有現有股份享有同等地位。

29. 借貸

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
借貸包括：		
銀行貸款－浮息(附註a)	23,678	80,523
非控股股東貸款(附註b)	74,823	101,105
	98,501	181,628
分析：		
有抵押	21,125	56,956
無抵押	77,376	124,672
	98,501	181,628
應償還賬面值(附註c)		
一年內	6,500	32,938
多於一年但少於五年	89,448	96,455
	95,948	129,393
載有按要求時償還條款的 銀行貸款賬面值(附註c)		
－於一年內償還	2,553	25,770
－於一年後償還 (於流動負債下列示)	-	26,465
	2,553	52,235
	98,501	181,628
於流動負債下列示款項	(9,053)	(85,173)
於一年後結欠款項	89,448	96,455

所有本集團借貸，除一間附屬公司的非控股股東貸款74,823,000港元(二零一三年：74,823,000港元)及銀行貸款零元(二零一三年：18,667,000港元)以美元計值外，均以相關集團功能貨幣(即人民幣及港元)計值。

附錄四

本集團的財務資料

附註：

(a) 銀行貸款總額21,125,000港元(二零一三年：56,956,000港元)以本集團若干租賃土地及樓宇及投資物業(附註15及16)作為抵押。以港元計值之銀行貸款實際年利率為2.83%至2.91%(二零一三年：每年1.97%至4.55%)。以人民幣計值之銀行貸款實際年利率為每年6.22%(二零一三年：6.22%)。截至二零一三年十二月三十一日止年度，以美元計值之銀行貸款實際年利率為每年2.44%至2.45%。

(b) 非控股股東貸款為無抵押及免息。該批貸款首先按公允價值確認，其後按攤銷成本列賬，攤銷成本乃以實際利率每年2.08%至4.55%折現該批貸款的面值估計得出。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，一間附屬公司的非控股股東貸款賬面值約26,460,000港元已全部清償(附註32)及一項提早償還貸款之虧損約72,000港元已於綜合損益表中確認。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團向非控股股東償還了部分貸款及延長一間附屬公司的非控股股東若干貸款的期限由二零一三年四月至二零一六年四月。董事認為有關提早償還及延長期限已改變原有貸款。

(c) 結欠款項乃按貸款協議所載的預定還款日期為基準。

30. 股本

	二零一四年		二零一三年	
	股份數目	金額 千港元	股份數目	金額 千港元
法定：				
每股面值0.01港元的普通股	30,000,000,000	300,000	30,000,000,000	300,000
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元的普通股				
於一月一日	1,324,606,646	13,246	1,285,398,465	12,854
因行使購股權時發行 普通股而產生(附註)	23,270,000	233	7,390,000	74
因兌換可換股票據時 發行普通股而產生 (附註28)	36,363,635	363	31,818,181	318
於十二月三十一日	1,384,240,281	13,842	1,324,606,646	13,246

附註：

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司就本集團若干僱員按認購價每股普通股0.235港元行使購股權而發行23,270,000(二零一三年：7,390,000)股每股面值0.01港元的普通股(附註34)。認購價與面值的差額約5,236,000港元(二零一三年：港元1,663,000)已計入股份溢價。此外，於年內行使的購股權的購股權儲備部分約2,172,000港元(二零一三年：港元656,000)已轉撥至本公司的股份溢價。

誠如附註28所詳述，每股面值0.01港元(二零一三年：0.01港元)合共36,363,635(二零一三年：31,818,181)股新普通股按兌換價1.10港元(二零一三年：1.10港元)發行。該兌換產生一項股本為363,000港元(二零一三年：318,000港元)的信貸，而剩下結餘43,265,000港元(二零一三年：36,477,000港元)計入股份溢價內。此外，於年內內有關兌換可換股票據之可換股票據權益儲備部分約480,000港元(二零一三年：420,000港元)已轉撥至本公司股份溢價賬。

附錄四

本集團的財務資料

31. 儲備

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
股份溢價	(i)	579,346	528,150
購股權儲備	(ii)	–	2,215
可換股票據權益儲備	(iii)	–	480
合併儲備	(iv)	89,936	89,936
物業重估儲備	(v)	2,119	24,417
匯兌儲備	(vi)	102,390	151,905
法定儲備	(vii)	22,031	32,745
保留盈利		179,181	130,231
		975,003	960,079

附註：

本集團儲備於年內的變動，於財務報表的綜合權益變動表中呈列。儲備的性質及目的如下：

- (i) 根據開曼群島公司法(二零一一年修訂版)，股份溢價賬可分派予本公司股東，惟緊隨擬派股息日期後，本公司須有能力償還於日常業務過程中到期的債務。
- (ii) 購股權儲備指根據本公司購股權計劃授予合資格參與者之未行使購股權的價值。
- (iii) 可換股票據權益儲備指可換股票據權益部分的價值。
- (iv) 本集團的合併儲備，為本集團於二零零五年六月二十三日完成的重組中所收購附屬公司的股本面值，超出為換取該等股本而發行的本公司股份面值的差額。
- (v) 物業重估儲備指有關物業重估所產生的累計收益及虧損，該等損益已於其他全面收益中確認，當該有關物業獲出售或減值時，有關款項淨額將轉撥為保留盈利。
- (vi) 匯兌儲備包括換算境外業務的財務報表所產生的所有外匯差額。
- (vii) 根據相關中國法律及法規規定，本公司於中國的若干附屬公司及聯營公司須維持不可分派的法定儲備，惟該公司清盤則或出售實體除外。此法定儲備乃由附屬公司及聯營公司按照中國普遍採納會計原則編製的中國法定財務報表中的除稅後盈利轉撥。

附錄四

本集團的財務資料

32. 收購非控股權益

於二零一四年二月二十八日，本集團(作為買方)與Onsite Investment Limited(「Onsite Investment」)本公司附屬公司當時之非控股股東(作為賣方)訂立有條件買賣協議(「新繼發展收購協議」)，以收購於非全資附屬公司新繼發展有限公司(「新繼發展」)的9.615%股權及於新繼發展收購協議日期新繼發展結欠Onsite Investment的股東貸款(「新繼發展貸款」)，代價合共72,919,000港元(攤分銷售股份代價為46,459,000港元及股東貸款代價為26,460,000港元)。新繼發展從事投資控股，其附屬公司於中國從事物業發展及投資。收購於二零一四年五月八日完成。於收購後，新繼發展成為本公司全資附屬公司。

Onsite Investment為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由新繼發展買賣協議訂立時本公司非執行董事陳智思先生之聯繫人控制的亞洲金融所控制。因此，收購構成不獲豁免關連交易。

有關交易已作為非控股權益的股權交易入賬，而本公司股東應佔權益減少計入保留盈利如下：

	二零一四年 千港元
就9.615%新繼發展擁有權已付之代價	46,459
9.615%擁有權應佔新繼發展資產淨值	(46,071)
	388
就新繼發展貸款已付之代價	26,460
新繼發展貸款賬面值(附註29(b))	(26,460)
	-

33. 出售及註銷附屬公司的收益

(a) 出售附屬公司的收益

於二零一四年二月二十八日，本集團(作為賣方)與Highmind Limited(作為買方)訂立有條件買賣協議(「Accordcity出售協議」)，以出售全資附屬公司Accordcity Limited(「Accordcity」)及其附屬公司及聯營公司(統稱「Accordcity集團」)全部股權及於Accordcity出售協議完成後Accordcity結欠本集團股東貸款，該貸款為76,100,000港元，代價合共170,252,000港元(攤分銷售股份代價為94,152,000港元及股東貸款代價為76,100,000港元)。Accordcity集團透過其聯營公司從事酒店業務及物業投資。出售已於二零一四年五月八日完成。

於二零一四年二月二十八日，本集團(作為賣方)與Gavett Limited(作為買方)訂立有條件買賣協議(「新澤管理出售協議」)，以出售全資附屬公司新澤管理有限公司(「新澤管理」)及其附屬公司(統稱「新澤管理集團」)全部股權及於新澤管理出售協議完成後新澤管理結欠本集團股東貸款，該貸款為9,000,000港元，代價合共23,210,000港元(攤分銷售股份代價為14,210,000港元及股東貸款代價為9,000,000港元)。新澤管理集團之主要資產為位於香港之商業物業。出售已於二零一四年五月八日完成。

Highmind Limited與Gavett Limited為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。該等公司由本集團當時董事及股東陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生全資實益擁有。因此，出售構成關連交易。

附錄四

本集團的財務資料

於出售日期，上述附屬公司的資產淨值如下：

	二零一四年 千港元
已出售資產淨值：	
商譽	29,233
物業、廠房及設備	37,464
於一間聯營公司的權益	141,489
已付按金、預付款項及其他應收款項	390
銀行結餘及現金	10,664
應計費用、已收按金及其他應付款項	(1,400)
股東貸款	(85,100)
借貸	(30,108)
遞延稅項負債	(3,332)
	99,300
出售後解除之匯兌儲備	(30,104)
轉讓應收Accordcity股東貸款	76,100
轉讓應收新澤管理股東貸款	9,000
出售附屬公司收益	39,166
代價總額	193,462
以現金支付	193,462

有關出售附屬公司的現金及現金等價物現金流入淨額分析如下：

	二零一四年 千港元
已收現金代價總額	193,462
已出售銀行結餘及現金	(10,664)
出售的現金流入淨額	182,798

(b) 註銷附屬公司的收益

於二零一三年一月二十八日，本集團註銷一間名為蘇州新澤地產有限公司的非全資附屬公司。由此，本集團於二零一三年十二月三十一日止年度綜合損益表中確認8,898,000港元因註銷附屬公司而產生之收益，即已重新分類至綜合損益表之匯兌儲備。

34. 以股份支付的僱員薪酬

根據當時全體股東於二零零五年十一月十四日通過的書面決議案，本公司已有條件採納購股權計劃（「該計劃」），作為僱員薪酬。

該計劃旨在讓本公司以靈活的方法，就參與者對本集團的貢獻及董事會可能不時批准的其他目的，給予參與者激勵、獎勵、酬金、報酬及／或利益。

根據該計劃，董事會可酌情邀請本公司、其附屬公司及聯營公司的任何執行或非執行董事，包括獨立非執行董事或任何僱員（不論全職或兼職）；本集團各成員公司或其聯營公司的任何僱員、執行或非執行董事所設立的全權信託的任何全權受益人；本集團各成員公司或其聯營公司的任何諮詢人、專業人士及其他顧問（或擬委任以提供該等服務的人士、商行或公司）；本公司任何主要行政人員或主要股東；本公司任何董事、主要行政人員或主要股東的任何聯繫人；及本公司主要股東的任何僱員（不論全職或兼職），惟董事會可全權酌情釐定有關人士是否屬於上述類別（上述人士均稱為及合稱「參與者」），以接納購股權（「購股權」），並根據下文確定的價格認購股份。

於釐定各參與者的資格標準時，董事會將考慮其可能酌情認為恰當的因素。

該計劃自獲採納日期起計有效期為十年，在限期後不會再授出購股權，惟在所有其他方面，該計劃的條文仍具有十足效力及作用，於該計劃期限內授出的購股權可按其授出條款繼續行使。

根據本文授出的購股權獲行使而發行的每股股份的認購價，將由董事會獨自釐定及知會參與者，而認購價最低為（以最高者為準）：

- (a) 於要約獲承授人接納的營業日（或如要約獲承授人接納當日並非營業日，則為緊接該日前的營業日）聯交所日報表所報的本公司股份收市價；
- (b) 緊接要約獲承授人接納前五個營業日聯交所日報表所報的本公司股份平均收市價（惟倘本公司於要約獲承授人接納當日前已上市的天數少於五個營業日，則新發行價應用作股份上市前期間任何營業日的收市價）；及
- (c) 一股本公司股份面值。

因行使根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權可發行的股份總數，合共不得超過於聯交所開始買賣當日已發行股份總數的10%（「計劃授權限額」），惟本公司取得股東的批准則除外。計算該10%限額並不計及根據該計劃條款已失效的購股權。

於二零一四年五月五日，一項更新計劃授權限額的普通決議案於股東週年大會上獲本公司股東批准。自二零一四年五月五日起，根據該計劃，可進一步授出認購最多達132,460,664股本公司股份的購股權，相當於股東週年大會日期已發行股份總數的10%。

儘管該計劃另有任何其他規定，於行使該計劃及本公司任何其他購股權計劃的已授出但尚未行使的所有未行使購股權時，最多可發行的股份數目不得超過不時已發行股份總數的30%。

除非獲股東批准，於任何十二個月期間因行使授予每名參與者的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）而已發行及將予發行的股份總數，不得超過已發行股份總數的1%。

附錄四

本集團的財務資料

任何參與者(「承授人」)凡按照該計劃的條款接納購股權要約(「要約」)，即被視為接納要約，而當載有接納要約的要約書副本由承授人妥為簽署，並在本公司作出要約當日起14日內，接獲承授人在接納購股權時須向本公司支付1.00港元作為授出購股權的代價後，與要約有關的購股權即被視為已授出並生效。

於二零一四年五月，中國綠景按收購價每份購股權0.865港元作出無條件現金收購要約，以註銷全部尚未行使的本公司購股權(「購股權收購要約」)。由於購股權收購要約，由該等已接納購股權收購要約的購股權持有人持有的480,000份購股權已被註銷。該等已註銷購股權的賬面值為43,000港元已由購股權儲備轉撥至股份溢價。

於二零一四年十二月三十一日，本公司根據該計劃授出而尚未行使的購股權詳情如下：

	授出日期 (日/月/年)	行使期間 (日/月/年)	購股權數目				根據接納中國 綠景購股權 要約後註銷 (附註)	於二零一四年 十二月 三十一日 的結餘	每股行使價 港元
			於二零一四年 一月一日 的結餘	於年內授出	於年內行使	於年內失效			
執行董事	04/09/2012	04/09/2012 to 03/09/2017	16,000,000	-	(16,000,000)	-	-	0.2350	
僱員	04/09/2012	04/09/2012 to 03/09/2017	7,750,000	-	(7,270,000)	-	(480,000)	0.2350	
			23,750,000	-	(23,270,000)	-	(480,000)		

於二零一三年十二月三十一日，本公司根據該計劃授出而尚未行使的購股權詳情如下：

	授出日期 (日/月/年)	行使期間 (日/月/年)	購股權數目				於二零一三年 十二月三十一日 的結餘	每股行使價 港元
			於二零一三年 一月一日的結餘	於年內授出	於年內行使	於年內失效		
執行董事	04/09/2012	04/09/2012 to 03/09/2017	16,000,000	-	-	-	16,000,000	0.2350
僱員	04/09/2012	04/09/2012 to 03/09/2017	15,140,000	-	(7,390,000)	-	7,750,000	0.2350
			31,140,000	-	(7,390,000)	-	23,750,000	

附註：根據本公司及中國綠景聯合刊發日期為二零一四年五月十五日之綜合文件，根據中國綠景作出的收購要約，若干購股權持有人已就480,000份購股權接納購股權收購要約。詳情請參閱本公司及中國綠景聯合刊發日期為二零一四年六月五日之公告。

於二零一三年十二月三十一日，未獲行使的購股權總數中，23,750,000份購股權已歸屬及可行使。

年內於購股權行使日期的加權平均股價為1.10港元(二零一三年：0.44港元)。

附錄四

本集團的財務資料

35. 資本管理政策及程序

本集團管理資本的主要目標是保障本集團可持續經營能力，以不斷為股東提供回報及為其他利益相關方帶來利益。方法包括依照風險水平釐定物業價格，及以合理的成本進行融資。

本集團根據經濟狀況的變動及相關資產的風險特性管理資本結構並作出相應調整。

本集團按淨負債權益比率的基準監察其資本。就此而言，淨負債的定義為借貸減現金及現金等價物。本集團資本管理的目標為將淨負債權益比率維持於合理的水平，為維持或調整資本結構，本集團可調整派付予股東的股息款額、發行新股份、退還股本予股東、籌集新債務融資或出售資產減債。

年內，本集團資本管理的整體策略維持不變。

36. 財務風險管理的政策及目標

金融工具類別：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項：		
應收賬款	10	166
其他應收款項	18,155	33,658
受限制銀行存款	23,335	36,230
銀行結餘及現金	483,138	435,782
	524,638	505,836
金融負債		
按攤銷成本計量的金融負債：		
應付賬款	71,664	112,179
應計費用及其他應付款項	24,934	20,934
借貸	98,501	181,628
可換股票據	-	42,140
	195,099	356,881

本集團承受多種財務風險：貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理重點在於金融市場的不可預測性，並尋求將對本集團財務表現的潛在不利影響降至最低。本集團現時並無任何明文的風險管理政策及指引。然而，董事會定期召開會議，並與主要管理人員緊密合作，以分析及制定措施以管理及監控財務風險。

本集團並無從事以投機為目標的金融資產買賣。本集團所面對的最主要財務風險載列如下。

附錄四

本集團的財務資料

36.1 貨幣風險

本集團的業績以港元呈列。本集團的主要外匯風險來自其於中國的物業發展及投資活動。該等業務的功能貨幣為人民幣，而大部分金融工具亦以人民幣列值。由於位於中國的金融資產乃以與該等交易所涉及的集團實體功能貨幣相同的貨幣列值，故並無就位於中國的金融資產確認外匯風險。

本集團以外幣計值進行若干交易，因此產生自匯率波動之風險。本集團並不預期承受任何重大匯兌波動風險，只於需要時使用衍生工具合約以對沖貨幣風險。本集團透過密切監察外幣匯率變動，管理其外幣風險。

本集團以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債於報告日期之賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
美元	13,239	165,635	80,125	98,792
人民幣	1,323	1,285	-	-

此外，構成本集團海外業務淨投資之本集團內公司間結餘乃以相關個體之功能貨幣(即人民幣)以外之外幣(即港元)計值，於報告期末為35,272,000港元(二零一三年：36,580,000港元)。

敏感度分析

下表詳列本集團對相關附屬公司之功能貨幣兌人民幣升值5%(二零一三年：5%)之敏感度。倘相關個體之功能貨幣兌人民幣減值5%(二零一三年：5%)，會有同等之負面影響。

		年內增加(減少)盈利(虧損)		其他全面收益增加	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
RMB	人民幣	66	(64)	1,764	1,830

管理層認為，由於年末風險不反映年內風險，故敏感度未能代表內在的外幣風險。

由於根據聯繫匯率制度港元與美元掛鈎，故管理層預期港元兌美元匯率波動不會構成任何重大外匯風險。

附錄四

本集團的財務資料

36.2 利率風險

本集團有重大銀行貸款(詳情見附註29)及浮息銀行存款承受來自非控股股東貸款之現金流量利率風險(詳情見附註29)、受限制銀行存款及固定利率銀行結餘使本集團承受公允價值利率風險。於年度期間，本集團並無對沖其現金流量及公平值利率風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據浮息銀行貸款於報告期末面對之利率風險釐定。分析乃假設報告期末負債餘額於整個年度尚未償還而編製。向主要管理人員內部申報利率風險時採用100(二零一三年：100)個基點增減，反映管理層對利率合理可能出現之變動之評估。

倘利率增加／減少100(二零一三年：100)個基點而所有其他變數維持不變，本集團年度之稅後溢利(二零一三年：年度虧損)將減少／增加(二零一三年：增加／減少)約180,000港元(二零一三年：648,000港元)。

銀行存款之敏感度分析並未呈列，因董事認為利率浮動風險對本集團銀行存款並不重大。

36.3 信貸風險

本集團的最大信貸風險為倘交易方未能履行彼等有關已確認之各級金融資產之責任，為綜合財務報表狀況之資產賬面值。

本集團不斷地監控個別或同類客戶及其他交易方的拖欠情況，並於信貸風險控制中考慮這些資料。倘成本合理，本集團會購買及利用有關客戶及其他交易方的外部報告。

本集團的金融資產概無以附屬抵押品或其他信貸升級形式作為抵押。

關於應收賬款及其他應收款項，本集團並無任何重大信貸風險集中於任何個別交易方性質相似的交易方。由於本集團的交易方均為信譽良好及外部信貸評級高的銀行，因此有關流動資金的信貸風險可視作十分輕微。

36.4 流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團監控及維持現金及現金等價物達到管理層認為充足的水平，以便為本集團業務提供資金及減低現金流量波動的影響。本公司董事認為，本集團並無任何重大流動資金風險。

本集團的政策為定期監控其流動資金需要，以確保本集團維持充裕現金儲備來滿足其短期及長期金融負債的流動資金需要。

下表列示按未折現現金流量(包括按合約利率或(如為浮息)按報告期末的現行利率計算的利息金額)可能須還款的最早日期呈列的本集團及本公司於報告期末的銀行借貸的餘下合約期限。

附錄四

本集團的財務資料

具體而言，對於涵蓋銀行可全權酌情行使的按要求償還條款的定期貸款，有關分析按本集團及本公司可能須還款的最早期間（即倘貸方擬行使其無條件權利要求即時償還貸款）呈列現金流量，其他銀行借貸的到期日分析則按計劃還款日期編製。

	加權平均 實際利率 %	按要求 千港元	少於六個月 千港元	六個月 至十二個月 千港元	二年至五年 千港元	訂約未折現 現金流量總額 千港元	賬面值 千港元
二零一四年							
應付賬款	-	71,664	-	-	-	71,664	71,664
應計費用及 其他應付款項	-	24,934	-	-	-	24,934	24,934
附有按要求償還條款的 定期貸款	-	2,553	-	-	-	2,553	2,553
其他銀行貸款	6.22	-	3,882	3,781	15,762	23,425	21,125
非控股股東貸款	-	-	-	-	74,823	74,823	74,823
		99,151	3,882	3,781	90,585	197,399	195,099
二零一三年							
應付賬款	-	112,179	-	-	-	112,179	112,179
應計費用及 其他應付款項	-	20,934	-	-	-	20,934	20,934
附有按要求償還條款的 定期貸款	-	52,235	-	-	-	52,235	52,235
其他銀行貸款	6.22	-	4,182	4,078	23,987	32,247	28,288
非控股股東貸款	2.7	-	26,460	-	74,823	101,283	101,105
可換股票據	13.38	-	1,190	44,598	-	45,788	42,140
		185,348	31,832	48,676	98,810	364,666	356,881

下表概述附有按要求償還條款的定期貸款按貸款協議載列的議定還款日期的到期日分析。該等金額包括按合約利率計算的利息款項。因此，該等金額較以上所載到期日分析中「按要求」時間範圍內披露的金額為高。鑒於本集團的財務狀況，董事認為銀行不大可能行使其酌情權要求即時還款。董事相信該等定期貸款將按貸款協議所載的既定還款日期償還。

附有按要求償還條款的定期貸款按既定還款日期的到期日分析如下：

	按要求 千港元	少於六個月 千港元	六個月至 十二個月 千港元	二年至五年 千港元	未折現 現金流量總額 千港元	賬面值 千港元
二零一四年						
十二月三十一日	-	2,574	-	-	2,574	2,553
二零一三年						
十二月三十一日	-	14,148	12,832	27,440	54,420	52,235

附錄四

本集團的財務資料

36.5 公允價值

該層級根據用於計量金融資產及負債的公允價值的重要輸入數據的相對可靠程度將該等金融資產及負債歸納為三層層級。公允價值層級分為以下層級：

- 第一層：於同類資產及負債的交投活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二層：除第一層的報價外，就資產或負債而言可直接(即價格)或間接(即由價格衍生)觀察的輸入數據；及
- 第三層：並非根據可觀察市場數據有關資產或負債的輸入數據(不可觀察輸入數據)。

金融資產或負債的公允價值層級的整體分類乃根據對公允價值計量而言具重大影響的最低層級輸入數據進行。

本公司董事認為，由於該等金融工具屬即期或短期性質，故本集團金融資產及負債的公允價值與其賬面值差異不大。由於非流動金融資產及負債的公允價值與其賬面值差異不大，故並無披露公允價值。

37. 承擔及經營租賃安排

(a) 其他承擔

本集團有關發展中物業的其他承擔如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已簽約但未撥備	7,131	64,128

(b) 經營租賃安排

(i) 本集團根據不可撤銷經營租賃應收土地及樓宇的未來最低租金收入總額如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	12,829	11,069
第二至五年	8,792	10,036
多於五年	814	-
	22,435	21,105

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業，初步為期少於一年至五年(二零一三年：少於一年至五年)或按本集團與相關租戶共同協定的日期屆滿，惟並無附帶於屆滿日續租的選擇權。租約條款一般亦規定租戶支付保證按金。

附錄四

本集團的財務資料

(ii) 本集團根據不可撤銷經營租賃應付土地及樓宇的未來最低租金費用總額如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	2,610	44
第二至五年	3,605	–
	6,215	44

本集團根據經營租賃安排租賃多項物業，初步為期一至三年(二零一三年：一至兩年)或按本集團與相關業主共同協定的日期屆滿，惟並無附帶於屆滿日續租的選擇權。

38. 退休福利計劃

香港

本集團已參加一項為其在香港之僱員設立之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃已根據強制性公積金計劃條例在強制性公積金計劃管理局註冊。強積金計劃之資產與本集團之資產分開處理，由獨立受託人管理之基金持有。根據強積金計劃之規則，僱主及僱員須分別按規則指定之比率對強積金計劃供款。本集團就強積金計劃承擔之責任僅限於根據強積金計劃規定作出供款。

自綜合損益表中扣除有關強積金計劃之退休福利計劃供款乃本集團按該計劃規則註明之比率須撥入基金之供款額。

中國

本集團中國附屬公司之僱員參與中國政府營運之國家管理退休福利計劃。附屬公司須按僱員薪金之若干比率向國家管理退休福利計劃供款。本集團於該退休福利計劃之責任僅為根據該計劃作出指定供款。

年內，退休福利計劃供款約為2,679,000港元(二零一三年：2,130,000港元)。概無利用沒收供款減低兩個年度內之供款水平。

39. 關連人士交易

(a) 與關連人士進行的交易

本集團與關連人士進行的交易如下：

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
支付予Fontwell Holdings Limited (「Fontwell」)的租金開支	(i)	(54)	(141)
向上海克拉克海奇健身有限公司(「克拉克海奇」)收取租金收入	(ii)	263	635
支付予克拉克海奇的會籍費	(ii)	–	(151)
支付予Chong Lai (Panama) S.A.的利息	(i)	–	(6)

附錄四

本集團的財務資料

附註：

- (i) 陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生(均於二零一四年六月五日辭任本公司董事)於Fontwell及Chong Lai (Panama) S.A.中擁有實益權益。Fontwell乃根據相關協議的條款收取費用。
- (ii) 陶家祈先生及陶錫祺先生(均於二零一四年六月五日辭任本公司董事)為克拉克海奇的董事，而陶錫祺先生於克拉克海奇中擁有實益權益。

(b) 關連人士之結餘

於報告期末與關連人士之結餘詳情於綜合財務狀況報表及附註17、23、27及29中披露。

(c) 主要管理人員薪酬

董事認為，主要管理人員僅包括本公司董事。已付本公司董事的薪酬於附註11中披露。

40. 本公司財務狀況表

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於附屬公司之投資	119,215	133,960
應收附屬公司款項	581,050	461,762
已付按金、預付款項及 其他應收款項	1,671	408
銀行結餘及現金	434	4,890
可換股票據	-	(42,140)
應計費用及其他應付款項	(2,732)	(5,009)
財務擔保合約	(98)	(1,017)
	699,540	552,854
股本	13,842	13,246
股份溢價	579,346	528,150
購股權儲備	-	2,215
可換股票據權益儲備	-	480
實繳盈餘	(22)	(22)
保留盈利(附註)	106,374	8,785
	699,540	552,854

附註：

本公司保留盈利之變動詳情載列如下：

	千港元
於二零一三年一月一日	20,520
年度虧損及全面開支總額	(9,156)
已付股息	(2,579)
於二零一三年十二月三十一日	8,785
年度盈利及全面收益總額	97,589
於二零一四年十二月三十一日	106,374

附錄四

本集團的財務資料

41. 主要附屬公司的詳情

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日主要附屬公司(均為有限公司)的詳情如下：

公司名稱	註冊成立／成立地點	已發行及繳足 普通股本／註冊資本	應佔股本權益		主要業務(營業地點)
			直接	間接	
綠景地產有限公司 (前稱「新澤企業有限公司」)	英屬維爾京群島	347股每股面值 1美元	100% (二零一三年： 100%)	-	投資控股(香港)
綠景(蘇州)地產投資有限公司 (前稱「新繼發展有限公司」)	香港	156股每股面值 1港元	-	100% (二零一三年：90%#)	投資控股及處理 本集團行政工作 (香港)
Accordcity	英屬維爾京群島 (附註c)	102股每股面值1美元	-	- (二零一三年：100%)	投資控股(香港)
新繼企業有限公司	香港(附註c)	6,260,000股每股 面值10港元	-	- (二零一三年：100%)	投資控股(香港)
新澤(產業)有限公司	英屬維爾京群島 (附註c)	1股每股面值1美元	-	- (二零一三年：100%)	持有本集團商標(香港)
新澤地產有限公司	香港(附註d)	1股每股面值1港元	-	- (二零一三年：100%)	投資控股(香港)
新澤管理	香港(附註c)	1股每股面值1港元	-	- (二零一三年：100%)	處理本集團行政工作 (香港)
新澤物業有限公司	香港(附註d)	1股每股面值1港元	-	- (二零一三年：100%)	投資控股(香港)
協朗集團有限公司*(「協朗」)	香港	10,000股每股面值 1港元	-	51% (二零一三年：46%#)	投資控股(香港)
世謙有限公司	香港	800,000股每股面值 1港元	-	100% (二零一三年：100%)	處理本集團的財資 工作(HK)
蘇州錦華苑建設發展管理有限公司	中國(附註(a))	20,550,000美元	-	95% (二零一三年：86%#)	物業發展及投資(中國)
蘇州新綉地產有限公司(「蘇州新綉」)	中國(附註(b))	26,600,000美元	-	61%# (二零一三年：55%#)	物業發展及投資(中國)
蘇州新興地產有限公司	中國(附註(b))	8,000,000美元	-	100% (二零一三年：100%)	物業發展及投資(中國)
吳江新澤地產有限公司	中國(附註(b))	13,000,000美元	-	100% (二零一三年：94%#)	物業發展及投資(中國)

* 本集團擁有協朗的51%(二零一三年：46%)實際股權，而其直接控股公司為上年度一間非全資附屬公司。董事認為，本集團有權控制協朗及其附屬公司的相關業務，因此協朗及其附屬公司已在財務報表中綜合入賬。

概約百分比

附錄四

本集團的財務資料

附註：

- (a) 該附屬公司根據中國法律登記為中外合資合營公司。
- (b) 該等附屬公司根據中國法律登記為外資獨資企業。
- (c) 年內，該等附屬公司已出售(見附註33)。
- (d) 年內，該等附屬公司已註銷。
- (e) 於報告期末，概無附屬公司發行任何債務證券。
- (f) 中國附屬公司之官方名稱為中文，英文譯名僅供參考。

董事認為，上表列出之本公司附屬公司，主要影響本集團本年度之業績或為本集團資產及負債之主要組成部份。董事認為詳細交待附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

重大非控股權益(「非控股權益」)

有關協朗及其附屬公司(其擁有重大非控股權益)之綜合財務資料概述如下。下表所載財務資料概要指於集團內公司間對銷前之金額。

協朗及其附屬公司

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產	1,041	425
流動資產	326,058	367,303
流動負債	(39,979)	(70,982)
非流動負債	(155,179)	(154,721)
權益	131,941	142,025
本公司股東應佔權益	95,081	101,202
非控股股東應佔權益	36,860	40,823
	131,941	142,025

附錄四

本集團的財務資料

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	55,676	133,522
開支及稅項	(58,877)	(112,700)
年度(虧損)盈利	(3,201)	20,822
本公司股東應佔 (虧損)盈利	(1,946)	12,660
非控股權益應佔 (虧損)盈利	(1,255)	8,162
年度(虧損)盈利	(3,201)	20,822
本公司股東應佔其他全面 (開支)收益	(3,348)	4,438
非控股權益應佔其他全面 (開支)收益	(2,158)	2,861
年度其他全面 (開支)收益	(5,506)	7,299
本公司股東應佔全面 (開支)收益總額	(5,294)	17,098
非控股權益應佔全面 (開支)收益總額	(3,413)	11,023
年度全面(開支)收益總額	(8,707)	28,121
經營活動的現金流入淨額	17,157	74,407
投資活動的現金流出淨額	(1,608)	(3,848)
融資活動的現金流出淨額	-	(24,744)
現金流入淨額	15,549	45,815

* 於二零一四年十二月三十一日，本集團持有協朗51%股權(二零一三年：透過其非全資附屬公司持有46%)，協朗間接持有蘇州新綉80%股權(二零一三年：80%)。此外，本集團亦間接持有蘇州新綉餘下20%股權(二零一三年：20%)。因此，本集團實際持有蘇州新綉61%(二零一三年：55%)權益。

獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288
Fax : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致新澤控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第40至135頁新澤控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況報表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並按照審計業務約定書的條文僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該實體編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

BDO Limited
香港立信德豪會計師事務所有限公司

BDO Limited, a Hong Kong limited company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.



意見

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

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

招永祥
執業證書編號：P04434

香港，二零一四年三月二十四日

附錄四

本集團的財務資料

綜合收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	7	212,402	272,102
銷售成本		(180,693)	(223,202)
毛利		31,709	48,900
其他收入	7	9,101	4,736
銷售開支		(9,384)	(10,154)
行政開支		(39,927)	(55,548)
投資物業的公允價值調整	15	11,101	22,337
出售投資物業的(虧損)/收益		(150)	2,477
註銷一間附屬公司的收益	29	8,898	-
商譽減值虧損	13	(7,799)	-
融資成本	8	(1,828)	(1,937)
應佔聯營公司業績		19,848	20,417
除所得稅前盈利	9	21,569	31,228
所得稅開支	10	(26,230)	(15,730)
年度(虧損)/盈利		(4,661)	15,498
以下人士應佔年度(虧損)/盈利			
本公司股東		(14,739)	8,208
非控股權益		10,078	7,290
		(4,661)	15,498
年內本公司股東應佔每股 (虧損)/盈利	12	港仙	港仙
- 基本		(1.14)	0.64
- 攤薄		不適用	0.64

附錄四

本集團的財務資料

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年度(虧損)/盈利	(4,661)	15,498
其他全面收益		
隨後或會重新分類至損益 之項目：		
換算附屬公司的境外業務 的匯兌收益	30,543	8,148
應佔換算一間聯營公司境外 業務的匯兌收益	4,475	908
隨後不會重新分類至損益 之項目：		
註銷一間附屬公司時重新 分類之匯兌儲備	(8,898)	-
應佔一間聯營公司酒店物業 的重估盈餘	1,127	4,014
年度其他全面收益(扣減稅項後)	27,247	13,070
年度全面收益總額	22,586	28,568
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	6,405	19,631
非控股權益	16,181	8,937
	22,586	28,568

附錄四

本集團的財務資料

綜合財務狀況報表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
商譽	13	29,249	37,048
物業、廠房及設備	14	47,611	49,359
投資物業	15	318,899	304,594
於聯營公司的權益	17	137,922	137,402
遞延稅項資產	18	173	167
		533,854	528,570
流動資產			
發展中物業	19	457,085	418,816
待售物業	20	343,501	294,334
存貨	21	67	65
應收賬款	22	166	139
已付按金、預付款項及其他應收款項	23	47,543	32,486
可收回稅款		22,648	12,338
受限制銀行存款	32	36,230	38,876
現金及銀行結餘	33	435,782	290,999
		1,343,022	1,088,053
總資產		1,876,876	1,616,623
流動負債			
應付賬款	24	112,179	92,197
應計費用、已收按金及其他應付款項	25	416,245	135,810
可換股票據	27	42,140	-
借貸	26	85,173	219,527
		655,737	447,534
流動資產淨值		687,285	640,519
總資產減流動負債		1,221,139	1,169,089
非流動負債			
借貸	26	96,455	19,771
可換股票據	27	-	74,350
遞延稅項負債	18	53,747	47,347
		150,202	141,468
總負債		805,939	589,002
資產淨值		1,070,937	1,027,621
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本	28	13,246	12,854
儲備	31(a)	960,079	915,542
擬派末期股息	11	-	2,571
		973,325	930,967
非控股權益		97,612	96,654
權益總額		1,070,937	1,027,621

陶家祈
董事

陶錫祺
董事

附錄四

本集團的財務資料

財務狀況報表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司的投資	16(a)	133,960	133,936
流動資產			
預付款項		408	327
應收附屬公司款項	16(b)	461,762	471,811
現金及銀行結餘	33	4,890	1,003
		467,060	473,141
總資產		601,020	607,077
流動負債			
應計費用及其他應付款項		5,009	4,898
應付一間附屬公司款項	16(b)	-	181
可換股票據	27	42,140	-
財務擔保合約	37	1,017	1,591
		48,166	6,670
流動資產淨值		418,894	466,471
總資產減流動負債		552,854	600,407
非流動負債			
可換股票據	27	-	74,350
		-	74,350
總負債		48,166	81,020
資產淨值		552,854	526,057
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本	28	13,246	12,854
儲備	31(b)	539,608	510,632
擬派末期股息	11	-	2,571
權益總額		552,854	526,057

陶家祈
董事

陶錫祺
董事

附錄四

本集團的財務資料

綜合現金流量表

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
經營活動的現金流量		
除所得稅前盈利	21,569	31,228
調整項目：		
折舊	2,271	3,289
出售物業、廠房及設備的虧損	8	8,174
出售投資物業的虧損／(收益)	150	(2,477)
提前償還非控股股東貸款 的虧損	27	-
投資物業的公允價值調整	(11,101)	(22,337)
以權益結算股份支付的僱員款項	-	2,947
應佔聯營公司業績	(19,848)	(20,417)
應收一間聯營公司款項 的減值虧損	-	192
商譽減值虧損	7,799	-
其他應收款項的減值虧損	74	1,602
待售物業的減值虧損	14,836	759
利息收入	(5,509)	(3,325)
利息開支	1,828	1,937
未計營運資金變動前經營盈利	12,104	1,572
發展中物業及待售物業(增加)／ 減少	(65,978)	42,196
存貨(增加)／減少	(2)	9
應收賬款增加	(27)	(55)
已付按金、預付款項及其他 應收款項(增加)／減少	(15,131)	14,864
應付賬款，應計費用、已收按金 及其他應付款項增加	289,280	48,658
經營活動產生的現金	220,246	107,244
已付利息	(3,686)	(10,598)
已付所得稅	(31,645)	(18,636)
經營活動產生的現金淨額	184,915	78,010

附錄四

本集團的財務資料

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資活動的現金流量			
購置物業、廠房及設備		(581)	(295)
出售物業、廠房及設備所得款項		28	173
出售投資物業所得款項		6,541	20,017
於三個月後但一年內到期的短期存款		(78,000)	-
寄存結構性銀行存款		(1,277)	-
收取一間聯營公司的股息		24,929	22,051
已收利息		5,509	3,325
受限制銀行存款減少		2,646	53,984
投資活動(所用)/產生的現金淨額		(40,205)	99,255
融資活動的現金流量			
發行股本所得款項		1,737	203
新造借貸所得款項		73,180	32,000
償還借貸		(133,184)	(173,074)
註銷一間附屬公司後退還非控股股東之款項		(15,223)	-
已付可換股票據利息		(4,425)	(4,513)
已付本公司股東股息		(2,579)	(3,854)
已付一間附屬公司的一名非控股股東股息		-	(3,367)
融資活動所用的現金淨額		(80,494)	(152,605)
現金及現金等價物增加淨額		64,216	24,660
匯率變動對現金及現金等價物的影響		1,290	614
於一月一日的現金及現金等價物		290,999	265,725
於十二月三十一日的現金及現金等價物	33	356,505	290,999

附錄四

本集團的財務資料

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益												非控股 權益	權益總額
	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權 儲備 千港元	可換股 票據權益 儲備 千港元	合併儲備 千港元	酒店物業、 廠房及 設備重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	法定儲備 千港元	保留盈利 千港元	擬派末期 股息 千港元	總計 千港元	千港元		
於二零一二年一月一日 的結餘	12,845	488,664	-	900	89,936	19,276	124,479	31,069	141,017	3,854	912,040	91,084	1,003,124	
已付二零一一年 末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,854)	(3,854)	-	(3,854)	
已付一名非控股股東 股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,367)	(3,367)	
以權益結算股份支付的 僱員款項(附註30)	-	-	2,947	-	-	-	-	-	-	-	2,947	-	2,947	
因行使購股權發行普通股 而產生(附註28)	9	194	-	-	-	-	-	-	-	-	203	-	203	
轉撥(附註28)	-	76	(76)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	9	270	2,871	-	-	-	-	-	-	(3,854)	(704)	(3,367)	(4,071)	
年度盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	8,208	-	8,208	7,290	15,498	
其他全面收益														
換算附屬公司的境外 業務的匯兌收益	-	-	-	-	-	-	6,501	-	-	-	6,501	1,647	8,148	
應佔換算一間聯營公司 的境外業務的匯兌 收益	-	-	-	-	-	-	908	-	-	-	908	-	908	
應佔一間聯營公司酒店 物業的重估盈餘	-	-	-	-	-	4,014	-	-	-	-	4,014	-	4,014	
年度全面收益總額	-	-	-	-	-	4,014	7,409	-	8,208	-	19,631	8,937	28,568	
轉撥	-	-	-	-	-	-	-	388	(388)	-	-	-	-	
應佔一間聯營公司 法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	2,686	(2,686)	-	-	-	-	
擬派末期股息 (附註11)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,571)	2,571	-	-	-	
於二零一二年十二月 三十一日的結餘	12,854	488,934	2,871	900	89,936	23,290	131,888	34,143	143,580	2,571	930,967	96,654	1,027,621	

附錄四

本集團的財務資料

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益												
	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權 儲備 千港元	可換股 票據權益 儲備 千港元	合併儲備 千港元	酒店物業、 廠房及 設備重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	法定儲備 千港元	保留盈利 千港元	末期股息 千港元	總計 千港元	非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一三年一月一日 的結餘	12,854	488,934	2,871	900	89,936	23,290	131,888	34,143	143,580	2,571	930,967	96,654	1,027,621
已付二零一二年末期股息 註銷一間附屬公司後 退還非控股股東 因行使購股權發行 普通股而產生 (附註28)	-	-	-	-	-	-	-	-	(8)	(2,571)	(2,579)	-	(2,579)
因強制兌換可換股 票據發行普通股而產生 (附註27及28)	74	1,663	-	-	-	-	-	-	-	-	1,737	-	1,737
轉撥(附註27及28)	-	1,076	(656)	(420)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	392	39,216	(656)	(420)	-	-	-	-	(8)	(2,571)	35,953	(15,223)	20,730
年度(虧損)/盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,739)	-	(14,739)	10,078	(4,661)
其他全面收益 換算附屬公司的境外業務 的匯兌收益	-	-	-	-	-	-	24,440	-	-	-	24,440	6,103	30,543
應佔換算一間聯營公司 的境外業務的匯兌收益	-	-	-	-	-	-	4,475	-	-	-	4,475	-	4,475
應佔一間聯營公司酒店 物業的重估盈餘	-	-	-	-	-	1,127	-	-	-	-	1,127	-	1,127
註銷一間附屬公司時 匯兌儲備的重新分類	-	-	-	-	-	-	(8,898)	-	-	-	(8,898)	-	(8,898)
年度全面收益總額	-	-	-	-	-	1,127	20,017	-	(14,739)	-	6,405	16,181	22,586
註銷一間附屬公司 而撥回的法定儲備 轉撥	-	-	-	-	-	-	-	(3,856)	3,856	-	-	-	-
應佔一間聯營公司法定 儲備	-	-	-	-	-	-	-	2,030	(2,030)	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	428	(428)	-	-	-	-
於二零一三年 十二月三十一日的結餘	13,246	528,150	2,215	480	89,936	24,417	151,905	32,745	130,231	-	973,325	97,612	1,070,937

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司註冊辦事處及主要營業地點分別為Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350 GT, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands及香港灣仔告士打道77-79號富通大廈23樓2301室。

本公司的主要業務為投資控股，附屬公司的主要業務載於財務報表附註16(a)。

董事會已於二零一四年三月二十四日批准刊發截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務報表。

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

(a) 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則 – 自二零一三年一月一日起首次生效

於本年度，本集團首次採納下列香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈與本集團的財務報表相關及於二零一三年一月一日開始的年度生效的新訂及經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則的年度改進（二零一零年至二零一二年週期）
香港會計準則第1號的修訂本（經修訂）	財務報表的呈列 – 其他全面收益項目的呈列
香港財務報告準則第7號的修訂本	抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號修訂本	綜合財務報表
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益
香港財務報告準則第13號	公允價值計量
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）	於聯營公司及合資企業的投資

除下文所述外，採納該等香港財務會計準則之新訂及經修訂對於本集團的財務報表無任何重大影響。

香港財務報告準則（修訂本）– 二零一零年至二零一二年週期的年度改進

香港財務報告準則第13號公允價值計量對計算基準作出修訂，闡明倘折讓之影響並不重大，無既定利率之短期應收款項及應付款項可按其未折讓之發票金額計量。有關修訂與本集團之現有會計政策一致。

香港會計準則第1號的修訂本（經修訂）– 其他全面收益項目的呈列

香港會計準則第1號的修訂本（經修訂）規定本集團將呈列於其他全面收益的項目分為隨後或會重新分類至損益之項目及隨後不會重新分類至損益之項目。就其他全面收益項目繳納的稅項會按相同基準進行分配及披露。

本集團已於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度追溯採納有關修訂。隨後或會及未必會重新分類至損益之其他全面收益項目已於綜合全面收益表單獨呈列。比較資料經已作出重列，以符合有關修訂。由於有關修訂僅會影響呈列，本集團之財務狀況或表現並不會受到影響。

附錄四

本集團的財務資料

香港財務報告準則第7號的修訂本－抵銷金融資產及金融負債

香港財務報告準則第7號之修訂對根據香港會計準則第32號抵銷之所有已確認金融工具以及受限於可執行之總淨額結算協議或類似安排者(而不論是否根據香港會計準則第32號抵銷)引入披露規定。

由於本集團無抵銷金融工具，亦無訂立總淨額結算協議或類似安排，採納該等修訂對該等財務報表並無重大影響。

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10號就綜合計算所有被投資實體引入單一控股權模式。當投資者有權控制被投資方(不論實際上有否行使該權力)、對來自被投資方之浮動回報享有之承擔或權利，以及能運用對被投資方之權力以影響該等回報時，投資者即擁有控制權。香港財務報告準則第10號載有評估控制權之詳細指引。例如，該準則引入「實際」控制權之概念，倘相對其他個人股東之表決權益之數量及分散情況，投資者之表決權益數量足以佔優，使其獲得對被投資方之權力，持有被投資方表決權少於50%之投資者仍可控制被投資方。潛在表決權僅在實質存在(即持有人有實際能力可行使該等表決權)時，在分析控制權時考慮。

該準則明確要求評估具有決策權之投資者是以委託人或代理人身份行事，以及具有決策權之其他各方是否以投資者之代理人身份行事。代理人獲委聘以代表另一方及為另一方之利益行事，故在其行使其決策權限時並不控制被投資方。香港會計準則第27號(二零零八年)有關其他綜合計算相關事項之會計規定貫徹不變。本集團已更改其釐定其是否對被投資方擁有控制權的會計政策，因此需將有關權益合併處理(見附註4(b))。

採納香港財務報告準則第10號並無對本集團之財務狀況或業績構成任何重大影響。

香港財務報告準則第12號－披露於其他實體的權益

香港財務報告準則第12號整合有關於附屬公司、聯營公司及合營安排之權益之披露規定，並使有關規定貫徹一致。該準則亦引入新披露規定，包括有關非綜合計算結構實體之披露規定。該準則之一般目標是令財務報表使用者可評估呈報實體於其他實體之權益之性質及風險，以及該等權益對呈報實體之財務報表之影響。

香港財務報告準則第12號披露載於附註16與附註17。由於新增準則僅會影響披露，故本集團之財務狀況及表現並未受到影響。

香港財務報告準則第十三號－公允價值計量

香港財務報告準則第13號提供有關如何在其他準則要求或准許時計量公允價值之單一指引來源。該準則適用於按公允價值計量之金融項目及非金融項目，並引入公允價值計量等級。此計量等級中三個層級之定義一般與香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」一致。香港財務報告準則第13號將公允價值界定為在市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格(即平倉價)。該準則撤銷以買入價及賣出價釐定於交投活躍市場掛牌之金融資產及負債之規定，而應採用買賣差價中在該等情況下最能代表公允價值之價格。該準則亦載有詳細之披露規定，使財務報表使用者可評估計量公允價值所採用之方法及輸入數據，以及公允價值計量對財務報表之影響。香港財務報告準則第13號現按未來適用基準應用。

香港財務報告準則第13號並無對本集團資產及負債之任何公允價值計量產生重大影響，故而並未影響本集團之財務狀況及表現。該準則要求就公允價值計量作出額外披露，而該等資料載列於附註15。根據該準則之過渡性條文概無呈列比較披露資料。

附錄四

本集團的財務資料

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19號(二零一一年)根據預計結算日期區分短期與長期僱員福利。前準則採用「到期結算」表述。香港會計準則第19號(二零一一年)就界定終止福利提供額外指引。須視乎日後所提供服務而提供之福利(包括就提供額外服務而增加之福利)並非終止福利。經修訂準則規定終止福利之負債於實體不能取消提供該等福利時及實體確認任何有關重組成本當日(以較早者為準)確認。

本集團已就短期僱員福利及終止福利修訂其會計政策，然而，採納該等經修訂準則對本集團的財務狀況或表現並無影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

本集團尚未且並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第32號的修訂	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號的修訂	可收回金額披露 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具
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號的修訂	對沖會計處理
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號的修訂(二零一一年)	投資實體 ¹
香港會計準則第19號的修訂(二零一一年)	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第39號的修訂	衍生產品更新及對沖會計延續 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) －詮釋第21號	徵費 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零至二零一二年週期的年度改進 ³
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期的年度改進 ²

¹ 於二零一四年一月一日或以後開始的年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或以後開始的年度期間生效

³ 於二零一四年七月一日或以後開始的年度期間生效或發生的交易

香港會計準則第32號的修訂－抵銷金融資產及金融負債

有關修訂通過對香港會計準則第32號加設應用指引而闡明有關抵銷之規定，該指引對實體「目前擁有法律上可強制執行權利以抵銷」之時以及總額結算機制被認為是等同於淨額結算之時進行抵銷。

香港會計準則第36號之修訂「可收回金額披露」

有關修訂將披露資產或現金產生單位(現金產生單位)之可收回金額之規定限於已確認或已撥回減值虧損之期間，並擴大有關根據公允價值減出售成本釐定之資產或現金產生單位之可收回金額的披露。有關修訂於二零一四年一月一日或以後開始的年度期間生效。

香港財務報告準則第9號－金融工具

根據香港財務報告準則第9號，金融資產乃視乎實體管理金融資產的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵分類為按公允價值或攤銷成本計量的金融資產。公允價值的盈虧將於損益賬中確認，惟就若干非買賣性股本投資而言，實體可選擇於其他全面收益中確認盈虧。香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號的金融負債確認、分類及計量規定，惟按公允價值於損益列賬的金融負債除外，該負債信貸風險變動產生的公允價值變動金額於其他全面收益確認，除非會引致或加劇會計錯配則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關終止確認金融資產及金融負債的規定。

附錄四

本集團的財務資料

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號的修訂－對沖會計處理

有關修訂全面修訂對沖會計，以便實體能夠更好地於財務報表中反映其風險管理活動。為解決有關按公允價值計入損益之金融負債之信貸風險問題而列入香港財務報告準則第9號之變動可單獨應用，而無需改變金融工具之任何其他會計處理方法。有關修訂亦取消香港財務報告準則第9號之生效日期(即二零一五年一月一日)。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計報告準則第27號的修訂(二零一二年)－投資實體

有關修訂適用於符合投資實體資格之某一類業務。投資實體之業務目的是僅追求資本增值、投資收入或兩者兼備之回報而投資資金。其根據公允價值評估其投資表現。投資實體可包括私募股權組織、風險資本組織、退休金及投資基金。

有關修訂為香港財務報告準則第10號綜合財務報表之綜合規定設立了例外情況，並要求投資實體以按公允價值計入損益方式計量個別附屬公司，而並非將其綜合處理。有關修訂亦載列有關投資實體之披露要求。有關修訂將會追溯應用，惟存在若干過渡性條文。

香港會計準則第19號的修訂本(二零一一年)－界定福利計劃：僱員供款

有關修訂允許獨立於服務年度的供款確認為提供服務期間的服務成本減少，而非提供服務期間的供款攤銷。

香港會計準則第39號的修訂－衍生產品更新及對沖會計延續

有關修訂規定當對沖工具更新至中央對手方符合特定標準時可免除對已終止業務進行對沖會計處理。

香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號－徵費

香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號澄清於引致付款的活動發生(按相關法律識別)時，實體確認負債以支付政府徵費。

二零一零年至二零一二年及二零一一年至二零一三年週期的年度改進

根據年度改進程序頒佈之修訂對多項目前尚不清晰之準則作出小幅、非緊急變動。其中，香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」已作出修訂，以釐清實體運用重估模型時總賬面值及累計折舊之處理方式。資產賬面值乃按重估金額予以重列。累計折舊可抵銷資產總賬面值。或者，總賬面值可按與重估資產賬面值一致之方式進行調整，而累計折舊則調整至相等於總賬面值與計及累計減值虧損後賬面值之間的差額。

本集團正在評估該等新訂或經修訂香港財務報告準則之潛在影響，截至目前為止，董事表示採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團的財務報表並無重大影響。

附錄四

本集團的財務資料

3. 編製基準

(a) 合規聲明

財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱「香港財務報告準則」）以及香港公司條例的披露規定而編製。此外，財務報表包括聯交所證券上市規則的適用披露規定。

(b) 計量基準

除下文所載會計政策闡釋的投資物業及酒店物業按公允價值計量外，財務報表乃按歷史成本基準編製。

(c) 功能及呈報貨幣

財務報表以本公司的功能貨幣港元（「港元」）呈列。

4. 主要會計政策

(a) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（「本集團」）的財務報表。集團各成員公司間的公司間交易與結餘連同未變現盈利乃於編製綜合財務報表時全數對銷。惟於有關交易可提供所轉讓資產的減值證明時，則亦可對銷未變現虧損，在此情況下，虧損可於損益賬中確認。

年內收購或出售的附屬公司自有關收購生效日期起或截至有關出售生效日期止（如適用）的業績計入綜合全面收益表。附屬公司的財務報表於有需要時作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者保持一致。

倘本集團於附屬公司的權益變動並未導致喪失控制權，則作為權益交易入賬。本集團權益及非控股權益的賬面值已予調整，以反映其於附屬公司的有關權益變動。非控股權益的調整金額與已付或已收代價公允價值之間的任何差額直接於權益確認，並歸屬予本公司股東。

倘本集團喪失對附屬公司的控制權，則出售產生的損益乃根據(i)已收代價公允價值與任何保留權益公允價值的總額及(ii)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債以及任何非控股權益的過往賬面值兩者間的差額計算。先前於其他全面收益內確認與該附屬公司有關的任何金額按猶如本集團已出售相關資產或負債的方式入賬。

收購完成後，非控股權益的賬面值為該等權益於初步確認時的金額，另加非控股權益應佔其後權益變動金額。即使全面收益總額歸屬予非控股權益會導致非控股權益產生虧絀結餘，全面收益總額仍須歸屬予非控股權益。

(b) 附屬公司

附屬公司為本集團可行使控制權的實體。以下三個因素全部滿足時即表示本集團控制一名被投資方：對被投資方的權力、來自被投資方可變回報的風險或權利及利用其權力影響該等可變回報的能力。當有事實或情況顯示任何該等控制因素可能出現變動時，控制權會被重新評估。

附錄四

本集團的財務資料

於本公司的財務狀況報表內，附屬公司乃按成本值扣除任何減值虧損入賬，除非該附屬公司乃持作出售或已納入某出售組別則作別論。本公司根據於報告期末的已收及應收股息將附屬公司的業績列賬。自被投資人的收購前或收購後盈利收取的所有股息均於本公司損益賬內確認。

(c) 聯營公司

聯營公司為本集團對其擁有重大影響力的實體，既非附屬公司，亦非合營安排。重大影響力指有權力參與投資對象的財務及經營決策，但並非對該等政策擁有控制或聯合控制權。

聯營公司乃採用權益法入賬，據此聯營公司按成本初步確認，此後其賬面值於聯營公司的資產淨值內調整以反映本集團應佔收購後變動，惟超過本集團於聯營公司的權益的虧損不會確認，除非有責任彌補該等虧損。

本集團與其聯營公司之間的交易產生的損益僅於不相關投資人於聯營公司擁有權益時方會確認。該等交易產生的投資人分佔聯營公司溢利及虧損與聯營公司的賬面值對銷。倘有跡象顯示已轉讓資產減值，則未變現虧損即時於損益中確認。

聯營公司已付任何溢價高於本集團應佔已收購可識別資產、負債及或然負債的公允價值撥充資本，計入聯營公司的賬面值內。當有客觀證據證明於聯營公司的投資已出現減值，則用與其他非金融資產相同方法對資產的賬面值進行減值測試。

於本公司的財務狀況表內，於聯營公司的投資按成本減值虧損(如有)入賬。聯營公司的業績按年內已收及應收股息基準由本公司入賬。

(d) 外幣

本集團實體以其經營所在主要經營環境的貨幣(「功能貨幣」)以外的貨幣進行的交易按交易進行時的匯率入賬。外幣貨幣資產及負債按報告期末當時的匯率換算。以外幣計值按公允價值列賬的非貨幣項目按釐定公允價值當日匯率重新換算。以外幣按歷史成本計算的非貨幣項目並未重新換算。

結算與換算貨幣項目產生的匯兌差額於其產生期間於損益賬確認。重新換算按公允價值列賬的非貨幣項目產生的匯兌差額計入期內損益，惟重新換算有關收益及虧損於其他全面收益內確認的非貨幣項目產生的差額除外，在此情況下，匯兌差額亦於其他全面收益內確認。

於綜合入賬時，境外業務的收支項目按年內的平均匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港元)，惟匯率於期內大幅波動除外，在此情況下與交易進行時使用的匯率相若。境外業務的所有資產及負債按報告期末的匯率換算。所產生的匯兌差額(如有)於其他全面收益內確認，並於權益內累計為匯兌儲備(歸屬於少數股東權益(如適用))。於集團實體的個別財務報表的損益內確認的匯兌差額於換算長期貨幣項目(構成本集團於有關境外業務的淨投資的一部分)時重新歸類為其他全面收益，並於權益內累計為匯兌儲備。

於出售境外業務時，有關該業務直至出售日期於外匯儲備確認的累計外匯差額於出售時重新分類至損益，作為損益之一部分。

附錄四

本集團的財務資料

(e) 物業、廠房及設備

(i) 折舊

物業、廠房及設備乃按其估計可使用年期以直線法按下列年率撇銷成本或估值計提折舊：

租賃土地及樓宇	2% - 5%
租賃物業裝修	10% - 20%
汽車	20%
營業及辦公室設備	5% - 20%
傢俬及裝置	20%
酒店物業	租賃年期

資產的折舊方法、剩餘價值及可使用年期於報告期末檢討，並作出調整(如適用)。

(ii) 計算基準

物業、廠房及設備(除酒店物業外)按成本值減累計折舊及減值虧損列賬。資產成本包括其購買價及將該資產達致其營運狀況及運送至某地點作其擬定用途的任何直接相關成本。其後的成本僅會於與該項目有關的未來經濟利益可能流入本集團，而該項目成本能可靠計算的情況下計入資產的賬面值，或確認為一項獨立資產(倘適用)。所有其他成本(如維修及保養)於產生的財務期間內在損益賬支銷。

本集團的一間聯營公司所持有的酒店物業，乃按估值減累計折舊及減值虧損列賬。估值由外聘專業估值師釐定。

酒店物業價值的變動，乃作為酒店物業、廠房及設備重估儲備的變動處理。若該儲備的結餘不足以抵扣虧絀，所超出的虧絀將於損益賬內支銷。

資產廢棄或出售所產生的損益按出售所得款項與資產賬面值間的差額釐定，並於損益賬內確認。於出售酒店物業及已撥作投資物業的若干樓宇時，權益內剩餘的任何重估盈餘會轉撥至保留盈利內。

(f) 投資物業

投資物業指為獲取租金收入及／或資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或樓宇，包括所持有現時尚未決定未來用途的土地及現正建造或發展以供未來作投資物業用途的物業。

倘本集團根據經營租賃持有一項物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，則該權益按各物業的基準以投資物業分類及入賬。分類為投資物業的任何該等物業權益按猶如根據融資租賃持有的方法入賬。

初步確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔開支)計算。初步確認後，投資物業按公允價值列賬，除非該投資物業於報告期末仍在建造或發展中及其公允價值於當時無法可靠釐定則作別論。公允價值乃由具足夠經驗的外聘專業估值師就投資物業的所在地及性質釐定。於報告期末確認的賬面值反映當時的市況。

公允價值變動或出售投資物業產生的損益計入產生期間的損益賬內。

附錄四

本集團的財務資料

(g) 商譽

商譽初步按成本確認，即所轉讓總代價及確認為非控股權益之金額超出所收購可識別資產、負債及或然負債公允價值之差額。

倘可識別資產、負債及或然負債公允價值超出已付代價之公允價值，則有關差額於重估後於收購日期在損益中確認。

商譽乃按成本減減值虧損計量。就減值測試而言，收購所產生商譽分配至預期會受惠於收購協同效應的各相關現金產生單位。獲分配商譽之現金產生單位須每年及在該單位可能出現減值跡象時進行減值測試。

就於財政年度內收購所產生商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位於該財政年度結算日前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額少於該單位之賬面值，則會首先將減值虧損分配至該單位以減少該單位獲分配商譽之賬面值，其後以該單位內各資產之賬面值為基準按比例分配至該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損於損益中確認，且於其後期間不予撥回。

(h) 發展中物業

持作於未來出售的發展中物業列為流動資產，包括根據經營租賃持有的土地(附註4(o))及開發成本總額、物料及供應品、工資、合資格資產的資本化借貸成本及其他開支(「開發成本」)。開發成本按以較低的成本及可變現淨值列賬。其他開支包括(i)將發展中物業達致其現時所在地及狀況所產生的成本；及(ii)就發展物業產生並有系統地分配的固定間接開支。固定間接開支為持續較為穩定的間接成本，不論發展項目的規模或數量。

可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減估計竣工成本及估計銷售開支。

(i) 待售物業

待售物業乃按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬。倘本集團完成發展的物業，成本乃透過攤分未售物業佔發展項目的發展成本總額而釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減估計銷售開支。

待售物業的成本乃由全部購買成本、兌換成本及將物業運至現址及達至現狀所產生的其他成本所構成。

(j) 金融資產

本集團有關金融資產(於附屬公司及聯營公司的投資除外)的會計政策載列如下。

本集團將其金融資產分類為貸款及應收款項。管理層於初步確認時根據金融資產被收購的目的釐定金融資產的歸類，並(倘允許及適合)於報告期末重新評估該分類。

當且僅當本集團成為工具的合約條文訂約方時，所有金融資產方被確認。金融資產於初步確認時按公允價值加直接應佔交易成本計量。

倘收取投資現金流量的權利屆滿或轉讓，而所有權絕大部分風險及回報亦已轉讓，則金融資產終止確認。

本公司於報告期末評估金融資產是否出現減值的客觀證據。倘出現該等客觀證據，本公司將釐定減值虧損，並按照金融資產的分類予以確認。

附錄四

本集團的財務資料

貸款及應收款項

貸款及應收款項均為設有固定或可確定付款金額的非衍生工具金融資產，不會在活躍市場掛牌。貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量。攤銷成本的計算已計及任何收購折讓或溢價，以及作為實際利率及交易成本一部分的費用。

金融資產減值

本公司於報告期末對金融資產進行檢討，以釐定是否出現任何減值的客觀證據。

個別金融資產減值的客觀證據包括本集團注意到的有關下列一項或多項虧損事件的可觀察數據：

- 債務人遭遇重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或無法如期償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人產生不利影響；及
- 股本工具投資的公允價值大幅或持續下跌至低於其成本值。

有關某一組金融資產的虧損事件包括顯示該組金融資產估計未來的現金流量出現可計量跌幅的可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於該組別內債務人的付款狀況及與該組別內資產拖欠情況有關的國家或當地經濟狀況出現不利變動。

倘存在任何該等證據，則按以下方式計量並確認減值虧損：

如果有客觀證據表明按攤銷成本列賬的貸款及應收款項已出現減值虧損，則按資產的賬面值與估計未來的現金流量(不包括尚未出現的未來信貸虧損)以金融資產原本實際利率(即初步確認計算的實際利率)折現的現值之間差額計量虧損金額。虧損金額於減值產生期間在損益賬中確認。

如果在以後期間減值虧損的金額減少，且這種減少客觀上與減值確認後發生的事項相關聯，則先前確認的減值虧損可撥回，惟有關撥回不應當使該項金融資產於減值撥回當日的賬面值超過其未確認減值的攤銷成本。撥回金額於撥回產生期間在損益賬中確認。

(k) 存貨

存貨包括供本身消耗的消耗品庫存材料，初步按成本確認，而隨後以較低成本及可變現淨值確認。成本按加權平均法釐定。

(l) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行結存、現金及銀行活期存款，其價值變動風險極微，期限較短，一般在三個月內或按需求的更短期間。

附錄四

本集團的財務資料

(m) 金融負債

本集團的金融負債包括借貸、應付賬款及其他應付款項、應計費用、已收按金及可換股票據。

金融負債在本集團成為工具的合約條文訂約方時確認。所有與利息相關的支出均根據本集團的借貸成本會計政策(見附註4(u))確認。

負債所指定的責任被解除、取消或到期時，金融負債即終止確認。

倘現有金融負債由同一貸方以大不相同的條款提供的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修訂，則上述替換或修訂被視為終止確認原有負債及確認新負債，兩者賬面值的差額於損益賬中確認。

借貸

借貸最初按公允價值扣除已產生的交易成本確認入賬。借貸其後按攤銷成本列賬，如扣除交易成本之後的所得收益與贖回價值出現差額，則於借貸期內以實際利率法在損益賬中確認。

除非本集團擁有無條件權利於報告期末後延遲至少十二個月清償負債，否則借貸分類為流動負債。

可換股票據

可按持有人選擇轉換為權益股本的可換股票據，如因轉換而發行的股份數目及於當時收取的代價價值不會變動，則列作複合式金融工具入賬，當中包括負債部分及權益部分。

由本公司發行包括金融負債及權益部分的可換股票據於最初確認時分開歸類列入各自的負債及權益部分。於最初確認時，負債部分的公允價值使用類似不可換股債券當時的市場利率釐定。權益部分的公允價值利用二項式期權定價模型釐定。

負債部分其後使用實際利率法按攤銷成本列賬。權益部分將繼續保留於權益內，直至轉換或贖回票據為止。

倘票據獲轉換，可換股票據權益儲備及負債部分的賬面值於轉換時撥入股本及股份溢價，作為發行股份的代價。倘票據被贖回，則可換股票據權益儲備直接撥入保留盈利。

與發行可換股票據相關之交易成本乃按彼等各自的公允價值比例分配至負債部分及權益部分。與權益部分相關之交易成本乃直接計入股權內。與負債部分相關之交易成本乃計入負債部分之賬面值，並按可換股票據之期限採用實際利率法攤銷。

應付賬款及其他應付款項、應計費用及已收按金

應付賬款及其他應付款項、應計費用及已收按金最初按公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

附錄四

本集團的財務資料

(n) 發出的財務擔保

財務擔保合約乃規定發出人向持有人支付指定金額，以補償持有人由於指定欠債人未能根據債務工具原始或經修訂條款於到期時付款而蒙受的損失。由本集團發出的並非指定為按公允價值透過損益列賬的財務擔保合約初步按公允價值減發出財務擔保合約直接產生的交易成本予以確認。初步確認後，本集團按以下各項較高者計量財務擔保：(i)合約責任金額(根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定)；及(ii)初步確認金額減(如適當)根據香港會計準則第18號收入確認的累計攤銷。

(o) 租賃

如本集團認為，一項安排賦予於一段協定期間內使用某一指定資產的權利，並以付款或連串付款作為交換，該項安排(包括交易或連串交易)為或包含一項租賃。本集團經評估該項安排的實際內容後，釐定上述決定，並不會考慮該項安排是否屬租賃的法定形式。

(i) 本集團的資產租賃分類

對於本集團以租賃持有的資產，如果租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃，但下列情況除外：

土地租賃權益指收購土地使用權的首筆支付款項。該等款項乃按成本值減累計攤銷及任何減值虧損列賬。首筆支付款項按租期以直線法計算攤銷予以撇銷。

發展中物業及待售物業包括土地租賃權益，當中的預繳土地租賃費攤銷會撥充發展期間的部分樓宇成本，但已落成物業則會在損益賬內扣除。

經營租賃項下租出的物業於綜合財務狀況報表列入投資物業。租金收入的確認載於附註4(r)。

(ii) 作為承租人的經營租賃開支

如果本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款，按租期以直線法在損益賬中支銷，惟有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的利益時間模式則除外。所獲得的租賃優惠均在損益賬中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間內在損益賬中支銷。

(iii) 作為出租人的經營租賃項下租出的資產

經營租賃項下租出的資產根據資產的性質計量及呈列。因商議及安排經營租賃而產生的初始直接費用記入租賃資產的賬面值，並按租金收入的同一基準於租期內確認為開支。

經營租賃所得租金收入按租期涵蓋的期間以直線法於損益賬中確認，惟有其他基準更清楚地反映使用租賃資產所產生的利益時間模式則除外。所授出的租賃優惠均在損益賬中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其所賺取的會計期間內確認為收入。

附錄四

本集團的財務資料

(p) 撥備、或然負債及或然資產

倘本集團因過往事件而須承擔現有法律或推定責任，且履行該責任時很可能導致經濟利益流出，並能可靠地估計所須承擔的金額，則確認撥備。倘金錢時間值屬重大，則按預期履行該責任所需開支的現值計提撥備。

本公司於報告期末對所有撥備進行檢討，並作出調整以反映當時的最佳估計。

倘不大可能導致經濟利益流出，或無法可靠地估計有關金額，則有關責任將被披露為或然負債，除非導致經濟利益流出的可能性極低，則作別論。可能承擔的責任(其存在與否只能藉不受本集團完全控制的一項或多項未來不確定事件的發生與否才可確定)亦須披露為或然負債，除非導致經濟利益流出的可能性極低，則作別論。

或然負債於購買價分配至業務合併時所收購資產及負債的過程中確認。該等負債初步於收購日期按公允價值計量，其後按上文所述可資比較撥備確認金額及初步確認金額減任何累計攤銷(如適用)的較高者計量。

尚未達到確認為資產標準的本集團估計經濟利益流入被視為或然資產。

(q) 股本

普通股分類為權益。股本乃按已發行股份的面值釐定。

與發行股份相關的任何交易成本乃自股份溢價(減任何相關所得稅利益)扣減，以至成為直接撥入權益交易的成本增加。

(r) 收益確認

出售待售物業產生的收益，於該等待售物業擁有權的重大風險及回報已轉移至買家，而本集團不再繼續涉及一般與待售物業有關的擁有權，亦不再對待售物業具有實際控制權時確認。當本集團與買家簽立物業轉手確認書時將物業的管有權轉交買家，即屬轉移擁有權的風險及回報的憑證。於此階段及預售前向買家收取的訂金及分期付款項列為流動負債，不會確認為收益。

經營租賃項下的應收租金收入，按租期涵蓋的會計期間以平均分期款項確認。所授出的租賃優惠均確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其所賺取的期間內確認為收入。

利息收入按時間比例以實際利率法確認。

股息收入於收取派付款項的權利獲確立時確認。

(s) 非金融資產減值

商譽、物業、廠房及設備、於附屬公司的投資及聯營公司的權益均須進行減值測試。

商譽無論是否出現減值跡象，均須至少每年進行減值測試一次。所有其他資產，於出現任何跡象顯示資產賬面值可能無法收回時進行減值測試。

減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額部分即時確認為開支。可收回金額為反映市況的公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估使用價值時，是以除稅前的折現率計算估計未來現金流量的現值，而該折現率反映當時市場對金錢時間值及該項資產的特有風險評估。

附錄四

本集團的財務資料

就評估減值而言，如某類資產產生的現金流入不能大致獨立於其他資產所產生的現金流入，則可收回金額按獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定。因此，部分資產個別進行減值測試；部分則以現金產生單位的水平進行測試。商譽特別分配至預期可從相關業務合併的協同效益中獲得利益的現金產生單位，而該等現金產生單位代表本集團內部就管理用途監控商譽的最低級別。

就獲分配商譽的現金產生單位所確認的減值虧損初步計入商譽的賬面值。任何剩餘減值虧損按比例自現金產生單位的其他資產中扣除，惟資產賬面值將不會扣減至低於其個別公允價值減出售成本，或使用價值(如可釐定)。

商譽減值虧損不會於其後期間撥回。就其他資產而言，當用於釐定資產可收回金額的估計出現有利變動時撥回減值虧損，惟資產賬面值不得超過尚不確認減值虧損時釐定的賬面值(扣除折舊或攤銷)。

於中期期間就商譽確認的減值虧損不會於其後期間撥回。即使只在與中期期間有關的報告期末進行減值評估將不會導致確認虧損或只會確認輕微虧損，情況亦會一樣。

(i) 僱員福利

(i) 退休福利

本公司透過定額供款計劃向僱員提供退休福利。

本集團遵照強制性公積金計劃條例的規定，為所有合資格參與定額供款退休福利計劃(「強積金計劃」)的僱員設立強積金計劃。供款乃按僱員底薪的某個百分比計算。

本集團於中華人民共和國(「中國」)經營業務的附屬公司的僱員須參與由地方市政府設立的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪金成本的某個固定百分比向中央退休金計劃供款。

由於僱員於年內提供服務，故供款於損益賬中確認為開支。本集團於該等計劃的責任限於須支付的固定百分比的供款。

(ii) 短期僱員福利

短期僱員福利是指預計在僱員提供了相關服務的年度呈報期末後十二個月以前將全數結付的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於員工作出有關服務內期間確認。

僱員應享的年假權利於其可享有時確認。截至呈報日期因僱員提供服務而可享有的年假估計負債已作撥備。

非累計補假(如病假及產假)於休假時確認。

(iii) 以股份支付的僱員薪酬

本集團設立權益結算以股份支付薪酬計劃。

所有為換取授予以股份支付薪酬的僱員服務乃按公允價值計量。此乃參考所獲授購股權多少而間接釐定，其價值於授出日期評值並排除一切非市場歸屬條件(例如盈利率及銷售增長目標)的影響。

附錄四

本集團的財務資料

倘歸屬條件適用，所有以股份支付的薪酬於歸屬期內在損益賬中支銷，或倘所授出的股本工具即時歸屬，則於授出日期全數支銷，惟薪酬符合資格確認為資產則除外，而權益中的購股權儲備則作相應調高。倘歸屬條件適用，則開支按對預期歸屬的股本工具數目的最佳估計於歸屬期確認。作出有關預期歸屬的股本工具數目的假設時，會將非市場歸屬條件納入考慮。倘有跡象顯示預期歸屬的股本工具數目與原估計有出入，則於其後修訂估計。

行使購股權時，購股權儲備先前確認的款項將轉撥至股份溢價。於歸屬日期後，倘已歸屬購股權其後被沒收或於到期日仍未獲行使，先前確認的購股權儲備的款項將轉撥至保留盈利。

(u) 借貸成本

購置、建造或生產任何合資格資產產生的借貸成本，於完成及準備有關資產作擬定用途所需期間予以資本化。合資格資產為需要長時間準備作擬定用途或銷售的資產。其他借貸成本於產生時支銷。

在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或銷售所需的準備工作進行期間，借貸成本資本化為合資格資產成本的一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所需的絕大部分準備工作完成時，借貸成本便會停止資本化。

本集團就於二零零九年一月一日或以後開始建造的全部合資格資產的借貸成本予以資本化。本集團繼續支銷於二零零九年一月一日之前開始的建造項目相關的借貸成本。

(v) 所得稅

年內的所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃根據就所得稅目的毋須課稅或不可扣稅的項目作出調整的日常業務產生的利潤或虧損，並採用於報告期末已實施或實際上已實施的稅率計算。

遞延稅項已就財務報告目的之資產及負債賬面值與用於稅務目的之相應金額之間的暫時差額作出確認。除商譽及不會影響會計及應課稅利潤的已確認資產及負債外，會就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。遞延稅項資產於有可能動用應課稅利潤抵銷可抵扣應課稅暫時差額的情況下確認。遞延稅項乃按符合變現或結清資產或負債的賬面值的預期方式，且於報告期末已實施或實際上已實施之稅率計量。

倘投資物業根據香港會計準則第40號「投資物業」按公允價值列賬，則可豁免釐定用於計量遞延稅項金額的適用稅率的一般規定。除非推定被駁回，否則，該等投資物業的遞延稅項金額按於報告日期的賬面值出售該等投資物業所適用的稅率計量。倘投資物業可予折舊，而且持有該物業是以隨時間消耗該物業絕大部分經濟收益（並非透過銷售）之業務模式為目標，則此假設可予駁回。

於附屬公司及聯營公司的投資而產生的應課稅暫時差額會確認遞延稅項負債，惟倘本集團可控制暫時差額撥回及暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。

所得稅於損益賬確認，惟倘所得稅與已於其他全面收益確認的項目有關則除外，在此情況下，所得稅亦於其他全面收益確認。

附錄四

本集團的財務資料

(w) 分類報告

本集團根據呈報予執行董事的定期內部財務資料確認營運分類並編製分類資料。上述內部財務資料乃供執行董事將資源分配至本集團業務組成作出決策以及審核該等組成的表現。內部財務資料呈報予執行董事的業務組成乃根據本集團的主要產品及服務而釐定。

本集團已確認以下可呈報分類：

物業發展 ： 物業發展及出售待售物業

物業租賃及投資 ： 物業租賃及出售投資物業

由於該等產品及服務各自需要不同資源及市場推廣方法，因此，上述各營運分類分開管理。所有分類間轉讓均按公平價格計算。

本集團根據香港財務報告準則第8號呈報分類業績所採用的計量政策與其根據香港財務報告準則編製的財務報表所用者相同，惟：

- 使用權益法入賬的應佔聯營公司業績；
- 沖銷可換股票據的虧損；
- 所得稅開支；
- 與任何營運分類的業務活動並非直接相關的企業收支；及
- 以權益結算股份支付的僱員款項

未計入計算營運分類的經營業績。

分類資產包括商譽及於聯營公司的權益以外的所有資產。此外，與任何營運分類的業務活動並非直接相關的公司資產不會分配至分類，此主要適用於本集團總部。

本集團的執行董事並無報告或使用分類負債資料。

可呈報分類並無進行任何不均衡分配。

(x) 關連人士

(a) 倘適用下列情況，該名人士或該名人士的直系家屬成員便被視為與本集團有關聯：

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本公司母公司主要管理人員。

(b) 倘適用下列情況，該實體便被視為與本集團有關聯：

- (i) 該實體及本集團屬同一集團的成員(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關聯)。
- (ii) 一個實體為另一實體的聯繫人或合營企業(或為某一集團的成員的聯繫人或合營企業，而該另一實體為此集團的成員)。

附錄四

本集團的財務資料

- (iii) 該實體及本集團皆為相同第三方的合營企業。
- (iv) 一個實體為第三實體的合營企業及另一實體為第三實體的聯繫人。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)部所識別的人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別對實體有重大影響的人士，或是實體(或實體的母公司)主要管理人員。

某一人士的直系家屬成員指預期可影響該人士與實體進行買賣或於買賣時受該人士影響的有關家屬成員並包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或家庭夥伴；
- (ii) 該名人士的配偶或家庭夥伴的子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士的配偶或家庭夥伴的受養人。

5. 重要會計判斷及主要估計不確定性來源

於應用本集團的會計政策時，董事須對無法從其他途徑得知的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他視為相關的因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計修訂僅影響修訂估計期間，則有關修訂會於該期間確認；或倘有關修訂既影響當期亦影響未來期間，則有關修訂會於修訂期間及未來期間確認。

(a) 重要會計估計及假設

本集團就未來作出估計及假設。從推算所得的會計估計通常有別於相關實際結果。以下論述有關導致資產及負債的賬面值於下個財政年度出現重大調整的重大風險估計及假設：

(i) 投資物業公允價值估計

本集團的投資物業乃根據附註4(f)所列的會計政策按公允價值列賬。投資物業的公允價值經由一間獨立合資格專業估值師行釐定，有關投資物業於報告期末的公允價值載於附註15。有關估值乃根據若干假設釐定，惟受不確定因素所影響，可能與實際結果出現重大差異。於作出判斷時，已考慮到主要根據於報告期末的市況及合適的資本化比率釐定的假設。有關估計會定期與實際市場數據及本集團訂立的實際交易比較。

(ii) 商譽減值

本集團按照附註4(s)所列的會計政策每年一次測試商譽有否出現減值。根據公允價值減銷售成本之現金產生單位之可收回金額與可能出售的銷售款項釐定。詳情列於財務報表附註13及附註40。

附錄四

本集團的財務資料

(iii) 待售物業及發展中物業的可變現淨值

管理層採用最新銷售交易及獨立合資格專業估值師行提供的市場調查報告等市場數據，以及由內部以供應商所報成本編製估算而釐定待出售的建成物業的可變現淨值。

管理層對發展中物業的可變現淨值的評估須按有關物業未來的現金流量估計。有關估算須根據附近地點的近期銷售交易、新物業銷售率、推廣費用(包括促銷的價格折扣)及有關預計完成物業的費用、法律和監管架構及一般市況，從而判斷出預期的銷售價格。

(iv) 應收賬款減值

本集團管理層會評估應收賬款的可收回性。此估計乃根據本集團客戶的信用記錄及現時市況釐定。

管理層會於報告期末重新評估減值撥備。

(v) 可換股票據估值

管理層在為本集團及本公司並無活躍市場報價的可換股票據在初步確認時會運用判斷以挑選合適的估值方法。市場業者通常採用的估值方法會加以採用。可換股票據初步確認時的公允價值根據獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)進行的估值得出，估值基於金融工具市場實際交易大致可代表市值最佳估計的類似金融工具的交易而作出。可換股票據初步確認時的公允價值會因不同的可變數及若干主觀假設而異。所採用可變數如出現變化，或會對可換股票據的公允價值估計有重大影響。可換股票據初步確認時的公允價值詳情於附註27披露。

(b) 應用實體會計政策的重要判斷

(i) 收益確認

本集團已確認來自本年度銷售待售物業的收益，並於附註7披露。評估實體何時已將擁有權的重大風險及回報轉移予買家時，須對交易情況進行審查。在大部分情況下，轉移擁有權的風險及回報的同時亦向買家轉交法定所有權或移交管有權。本集團相信，其銷售確認基準(見附註4(r))乃屬適當，並符合中國現時的常規。

(ii) 所得稅

本集團須繳納不同司法權區的所得稅。釐定稅項撥備的金額及支付相關稅項的時間須作出重大判斷。當最終稅項結果不同於最初記錄的金額時，有關差額將對作出該等釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備產生影響。

本集團須繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。然而，中國城市不同稅收管轄區對土地增值稅的執行及結算不盡相同，而本集團尚未與中國任何地方稅務局落實其若干土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值額及其相關土地增值稅。本集團根據管理層以其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認土地增值稅。

年內，本集團產生土地增值稅約6,062,000港元(二零一二年：6,273,000港元)，作為所得稅開支自綜合收益表中扣除。董事認為，自綜合收益表中扣除的該筆款額充足，因為此乃根據符合土地增值稅現有規則及詮釋的方法計算。

附錄四

本集團的財務資料

(iii) 投資物業的遞延稅項

就計量採用公允價值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，管理層已審閱本集團的投資物業組合，認為本集團的若干投資物業乃以隨時間消耗該投資物業所包含的絕大部分經濟收益的業務模式持有。因此，管理層於釐定該等投資物業的遞延稅項時，已決定駁回載於香港會計準則第12號的修訂本「遞延稅項－收回相關資產」有關使用公允價值模式計量的投資物業可透過銷售收回的推定。

6. 分類資料

管理層一般根據本集團的服務(即本集團所提供的主要產品及服務)以確認其營運分類。本集團已確認以下可呈報分類。

物業發展 : 物業發展及出售待售物業

物業租賃及投資 : 物業租賃及出售投資物業

由於該等產品及服務各自需要不同資源及市場推廣方法，因此，上述各營運分類分開管理。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，釐定營運分類及呈報分類損益所使用的計量方法與過往年度所使用者相同。

分類間銷售按當時市價計算。

本集團各營運分類錄得的收益及盈利概述如下：

	二零一三年			總計 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 及租賃 千港元	對銷 千港元	
收益：				
來自外界客戶	199,485	12,917	—	212,402
分類間收益	—	—	—	—
總分類收益	199,485	12,917	—	212,402
可呈報分類盈利	15,801	11,494	—	27,295
利息收入	3,488	1,656	—	5,144
物業、廠房及設備折舊	(472)	(1,123)	—	(1,595)
出售投資物業的虧損	—	(150)	—	(150)
待售物業的減值虧損	(14,836)	—	—	(14,836)
投資物業的公允價值調整	—	11,101	—	11,101
融資成本	—	(1,828)	—	(1,828)
可呈報分類資產	1,090,503	405,396	—	1,495,899
年內非流動分類資產添置	124	350	—	474

附錄四

本集團的財務資料

	二零一二年			
	物業發展 千港元	物業投資 及租賃 千港元	對銷 千港元	總計 千港元
收益：				
來自外界客戶	258,937	13,165	–	272,102
分類間收益	–	–	–	–
總分類收益	258,937	13,165	–	272,102
可呈報分類盈利	22,420	16,400	–	38,820
利息收入	2,694	619	–	3,313
物業、廠房及設備折舊	(491)	(1,866)	–	(2,357)
出售投資物業的收益	–	2,477	–	2,477
待售物業的減值虧損	(759)	–	–	(759)
投資物業的公允價值調整	–	22,337	–	22,337
融資成本	–	(1,937)	–	(1,937)
可呈報分類資產	1,034,068	348,629	–	1,382,697
年內非流動分類資產添置	5	79	–	84

如財務報表所呈列，本集團的營運分類總額與本集團主要財務數據對賬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
總分類盈利	27,295	38,820
應佔聯營公司業績	19,848	20,417
註銷一間附屬公司的收益	8,898	–
以權益結算股份支付的僱員款項	–	(2,947)
公司間接開支	(35,687)	(25,235)
其他未分配收入	1,215	173
除所得稅前盈利	21,569	31,228
可呈報分類資產	1,495,899	1,382,697
商譽	29,249	37,048
於聯營公司的權益	137,922	137,402
公司資產	213,806	59,476
總資產	1,876,876	1,616,623

由於本集團的業務、主要客戶及資產大多位於中國，故並無呈列地區資料。

本集團擁有大量客戶，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來自特定外界客戶的重大收益。

附錄四

本集團的財務資料

7. 收益及其他收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益(亦指本集團的營業額)		
出售待售物業所得款項	199,485	258,937
租金收入	12,917	13,165
	212,402	272,102
其他收入		
利息收入	5,509	3,325
匯兌收益淨額	844	233
其他	2,748	1,178
	9,101	4,736

8. 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須於五年內償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	3,260	10,093
其他貸款	6	8
非控股股東貸款的應計利息開支	1,066	2,071
	4,332	12,172
須於五年後償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	420	497
	4,752	12,669
可換股票據的利息費用(附註27)	9,010	9,188
並非按公允價值於損益列賬的金融		
負債利息開支總額	13,762	21,857
減：撥充發展中物業資本化的數額*	(11,934)	(19,920)
	1,828	1,937

* 融資成本已按年利率3.85%(二零一二年：3.29%)資本化。

有關分析列示銀行借貸的融資成本，包括根據貸款協議所載的協定計劃償還日期涵蓋按要求償還條款的定期貸款。截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，涵蓋按要求償還條款的銀行借貸的利息分別約為1,957,000港元及1,811,000港元。

附錄四

本集團的財務資料

9. 除所得稅前盈利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除所得稅前盈利乃經扣除／(計入)：		
售出物業的賬面值	163,013	219,356
待售物業的減值虧損	14,836	759
確認為開支的待售物業成本	177,849	220,115
物業、廠房及設備折舊	2,621	3,581
減：撥充發展中物業資本化的數額	(350)	(292)
	2,271	3,289
有關於本年度產生租金收入之投資物業的開支	2,844	3,087
有關土地及樓宇的經營租賃費用	356	309
商譽減值虧損(附註13)	7,799	-
核數師酬金		
— 核數服務	1,350	1,280
— 其他服務	167	634
員工成本(包括董事酬金) (附註34(a))		
— 董事袍金	836	836
— 薪金及其他實物利益	32,994	33,378
— 確認為退休福利開支的數額	2,130	2,549
— 以權益結算股份支付的僱員款項 (附註30)	-	2,947
減：撥充發展中物業資本化的數額	(11,415)	(13,276)
	24,545	26,434
出售物業、廠房及設備的虧損	8	8,174
應收一間聯營公司款項的減值虧損	-	192
其他應收款項的減值虧損	74	1,602
出售投資物業的虧損／(收益)	150	(2,477)
匯兌收益淨額	(844)	(233)

10. 所得稅開支

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期稅項－中國			
企業所得稅	(a)	15,273	8,699
土地增值稅	(b)		
— 本年度		6,062	6,273
— 過往年度超額撥備		-	(7,380)
		21,335	7,592
遞延稅項(附註18)		4,895	8,138
所得稅費用總額		26,230	15,730

附錄四

本集團的財務資料

附註：

- (a) 中國企業所得稅乃根據中國相關法律法規計算。截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度的適用所得稅稅率為25%。

由於本集團於本年度並無任何估計應課稅盈利(二零一二年：無)，故此並無就任何香港利得稅計提撥備。

- (b) 根據於一九九五年一月二十七日實施的中國土地增值稅暫行條例實施細則，所有因銷售或轉讓於中國的土地使用權、樓宇及相關設施而獲得的收益，均須繳納土地增值稅，稅款按土地增值額(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本及所有物業發展開支)以累進率計算，由30%至60%不等。

本年度所得稅開支可與綜合收益表的除所得稅前盈利對賬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除所得稅前盈利	21,569	31,228
按有關稅收管轄區內適用的稅率 計算除所得稅前盈利的稅項	6,161	11,608
不可扣稅開支的稅務影響	11,385	10,701
毋須課稅收益的稅務影響	(4,057)	(13,755)
未分派盈利預扣稅的暫時差額所 產生的稅務影響	1,549	1,798
未確認未動用稅項虧損的稅務影響	3,703	5,023
土地增值稅支出／(抵免)	6,062	(1,107)
其他	1,427	1,462
本年度所得稅開支	26,230	15,730

11. 股息

年內應佔股息：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
擬派二零一二年末期股息每股普通股 0.2港仙	-	2,571

截至二零一二年十二月三十一日止年度後的擬派末期股息並未於報告期末確認為負債，但已列作該年度的保留盈利分派。

附錄四

本集團的財務資料

12. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃基於本公司股東應佔虧損約14,739,000港元(二零一二年：盈利8,208,000港元)以及年內已發行普通股的加權平均數1,291,544,460股(二零一二年：1,284,780,869股)計算。

截至二零一三年十二月三十一日止年度的未行使購股權(附註30)及可換股票據(附註27)對每股基本虧損具有反攤薄影響，故並未對每股基本虧損作出調整。

計算截至二零一二年十二月三十一日止年度的本公司股東應佔每股攤薄盈利時，兌換本公司可換股票據產生的潛在股份會增加本公司股東應佔每股盈利，但因有關股份具反攤薄影響，故並無計算在內。因此，本公司股東應佔每股攤薄盈利按本公司股東應佔盈利約8,208,000港元及截至二零一二年十二月三十一日止年度已發行普通股的加權平均數1,286,858,075股計算，即經調整已發行2,077,206份購股權的影響，用於計算每股基本盈利的普通股的加權平均數1,284,780,869股。

13. 商譽

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日的結餘	37,048	37,048
終止確認正進行註銷之附屬 公司	(242)	—
減值虧損	(7,557)	—
於十二月三十一日的結餘	29,249	37,048

於二零一三年十二月三十一日的商譽主要包括於二零零五年收購新繼企業有限公司(「新繼企業」)產生的商譽約33,672,000港元。

截至二零一三年十二月三十一日，有關新繼企業現金產生單位(「現金產生單位」)、相關酒店及物業業務的可收回金額按公允價值減銷售成本計值，根據可能出售新繼企業及其直接控股公司Accordcity Limited (「Accordcity」)的全部權益(如財務報表附註40所列示)估計所得銷售款項釐定。運用上述基準釐定的新繼企業及Accordcity的可收回金額為170,252,000港元，較其賬面值為低，因此，分別為7,550,000港元及7,000港元的減值虧損分配至新繼企業及Accordcity的商譽。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，新澤地產有限公司及新澤物業有限公司正在進行註銷。由於該等作為獨立現金產生單位的公司估計並無可收回金額，並低於彼等之賬面值，因此，該等現金產生單位的商譽減值虧損確認為242,000港元。

附錄四

本集團的財務資料

14. 物業、廠房及設備—本集團

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	汽車 千港元	營業及 辦公室設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日						
成本	62,439	10,235	3,250	7,195	2,762	85,881
累計折舊	(7,170)	(8,550)	(1,578)	(5,675)	(2,004)	(24,977)
賬面淨值	55,269	1,685	1,672	1,520	758	60,904
截至二零一二年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	55,269	1,685	1,672	1,520	758	60,904
添置	—	—	—	24	271	295
出售	(7,641)	(55)	—	(524)	(127)	(8,347)
折舊	(856)	(1,052)	(517)	(842)	(314)	(3,581)
匯兌差額	69	5	9	1	4	88
年末賬面淨值	46,841	583	1,164	179	592	49,359
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	51,082	9,866	3,270	4,668	2,668	71,554
累計折舊	(4,241)	(9,283)	(2,106)	(4,489)	(2,076)	(22,195)
賬面淨值	46,841	583	1,164	179	592	49,359
截至二零一三年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	46,841	583	1,164	179	592	49,359
添置	—	265	124	30	162	581
出售	—	(3)	—	(9)	(24)	(36)
折舊	(1,358)	(510)	(479)	(68)	(206)	(2,621)
匯兌差額	267	13	32	5	11	328
年末賬面淨值	45,750	348	841	137	535	47,611
於二零一三年 十二月三十一日						
成本	51,434	10,344	3,478	4,755	2,785	72,796
累計折舊	(5,684)	(9,996)	(2,637)	(4,618)	(2,250)	(25,185)
賬面淨值	45,750	348	841	137	535	47,611

附錄四

本集團的財務資料

折舊開支包括在下列各項：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
綜合財務狀況報表		
— 撥充發展中物業資本化	350	292
綜合收益表		
— 銷售成本	129	343
— 行政開支	2,142	2,946
	2,621	3,581

上文列示的本集團租賃土地及樓宇的賬面淨值包括：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
所持有的香港物業長期租賃 (不少於50年)	37,483	38,286
所持有的香港以外物業長期租賃 (不少於50年)	8,267	8,555
	45,750	46,841

於二零一三年十二月三十一日，約37,483,000港元(二零一二年：38,286,000港元)的若干租賃土地及樓宇已予抵押，以擔保本集團獲授的若干銀行貸款(附註26(a))。

15. 投資物業

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日的賬面值	304,594	297,340
出售	(6,691)	(17,540)
公允價值調整	11,101	22,337
匯兌差額	9,895	2,457
於十二月三十一日的賬面值	318,899	304,594

於二零一三年十二月三十一日，約167,680,000港元(二零一二年：無)的若干投資物業用於擔保本集團所獲的若干銀行貸款(附註26(a))。

投資物業包括位於中國的土地租賃權益，租賃期於二零六一年至二零六五年間屆滿。

附錄四

本集團的財務資料

該等投資物業於二零一三年十二月三十一日的公允價值乃依據萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)(二零一二年：戴德梁行)進行的估值釐定，萊坊為獨立合資格專業估值師，擁有近期於附近類似物業的估值經驗。估值乃根據該等物業於二零一三年十二月三十一日的公開市值釐定。該等物業乃經參照相關市場上可資比較的銷售案例以直接比較法進行估值，並於適當時資本化源自現有租約的租金收入淨額及就各有關物業於報告期末的潛在逆轉作充份撥備。

公允價值層級

下表呈列於報告期末計量的本集團物業公允價值，其以經常性質為基準，並分類至按照香港財務報告準則第13號－公允價值計量所定義的三級公允價值層級。公允價值計量所分類的層級乃參考以下估值技術所用輸入數據的可觀察性及重要性釐定：

	公允價值計量分為			公允價值 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
經常性公允價值計量				
於二零一三年 十二月三十一日				
公寓住宅	–	90,035	–	90,035
購物拱廊	–	–	228,864	228,864
	–	90,035	228,864	318,899

於年內，並無轉入或轉出於第二級和第三級。本集團的政策為於公允價值層級之間的轉換發生的報告日期當日予以確認。

於年內第三級公允價值計量結餘的變動載列如下：

	二零一三年 千港元
期初數(第三級經常性公允價值)	214,520
公允價值調整	7,308
匯兌差額	7,036
期末數(第三級經常性公允價值)	228,864

本集團投資物業的公允價值採用經常性公允價值計量。有關該等投資物業公允價值的釐定方法，以及按照公允價值計量輸入數據的可觀察程度，根據有關等級公允價值(第二至三級)計量的輸入數據可觀察的資料載列如下：

附錄四

本集團的財務資料

本集團於綜合財務狀況 報表持有的投資物業	公允價值 等級	估值技術	主要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係	範圍
住宅單位－錦華苑 第一、二、三期	第二級	直接比較法	不適用 每平方米的價格為主要輸入，根據市場類似物業的可觀察交易，並就反映目標物業狀況及地點作出調整。	不適用	不適用
購物商場	第三級	收益法	經考慮物業租金收入潛力、性質的資本化以及現行市場條件的資本化比率。 市場單位租金乃參照現行租金、現行市場租金水平，並考慮位置、大小等因素所得(人民幣/平方米/月)。	資本化比率越高，公允價值越低。 市場單位租金越高，公允價值越高。	4.75%至6.50% 人民幣130至人民幣187

年內採用的估值技術並無變動。公允價值計量乃基於上述物業的最優及最佳使用情況，與其實際使用情況並無差別。

16. 於附屬公司的權益

(a) 於附屬公司的投資

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市，按成本值	112,893	112,893
向一間附屬公司出資	11,700	11,700
授予附屬公司的財務擔保	9,367	9,343
	133,960	133,936

附錄四

本集團的財務資料

於二零一三年十二月三十一日主要附屬公司(均為有限公司)的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及繳足 普通股本/註冊資本	應佔股本權益		主要業務(營業地點)
			直接	間接	
(新澤企業有限公司)*	英屬維爾京群島	347股每股面值1美元	100%	-	投資控股(香港)
新繼發展有限公司	香港	156股每股面值1港元	-	90%#	投資控股(香港)
新繼企業有限公司	香港	6,260,000股每股面值10港元	-	100%	投資控股(香港)
新澤(產業)有限公司*	英屬維爾京群島	1股每股面值1美元	-	100%	持有本集團商標(香港)
新澤地產有限公司(「新澤地產」)***	香港	1股每股面值1港元	-	100%	投資控股(香港)
新澤管理有限公司	香港	1股每股面值1港元	-	100%	處理本集團行政工作(香港)
新澤物業有限公司(「新澤物業」)***	香港	1股每股面值1港元	-	100%	投資控股(香港)
協朗集團有限公司(「協朗」)**	香港	10,000股每股面值1港元	-	46%#	投資控股(香港)
世謙有限公司	香港	800,000股每股面值1港元	-	100%	處理本集團的財資工作(香港)
蘇州錦華苑建設發展管理 有限公司*	中國(附註(a))	20,550,000美元	-	86%#	物業發展及投資(中國)
蘇州新綉地產有限公司*	中國(附註(b))	26,600,000美元	-	55%#	物業發展及投資(中國)
蘇州新興地產有限公司*	中國(附註(b))	8,000,000美元	-	100%	物業發展及投資(中國)
吳江新澤地產有限公司*	中國(附註(b))	13,000,000美元	-	94%#	物業發展及投資(中國)

* 該等附屬公司的法定財務報表並未經香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。

** 本集團擁有協朗的46%實際股權。董事認為，本集團有權控制協朗的財務及經營政策，因此協朗的業績在財務報表中綜合入賬。

*** 本公司的附屬公司新澤地產、新澤物業、奧昌投資有限公司及香港新澤(貴陽)有限公司年內已停業，於二零一三年十二月三十一日正在撤銷登記。

於二零一三年一月二十八日，蘇州新澤地產有限公司(本集團的前附屬公司)已成功於蘇州市商務局撤銷登記，附屬公司取消登記的收益約8,898,000港元已通過本集團入賬(附註29)。

概約百分比。

附錄四

本集團的財務資料

附註：

- (a) 該附屬公司根據中國法律登記為中外合資合營公司。
- (b) 該等附屬公司根據中國法律登記為外資獨資企業。
- (c) 於報告期末，概無附屬公司發行任何債務證券。

(b) 應收／(應付)附屬公司款項

該等款項乃無抵押、免息及須於要求時償還。

(c) 重大非控股權益

(1) 協朗

協朗(本公司擁有46%權益的附屬公司)擁有重大非控股權益(「非控股權益」)。

有關協朗非控股權益的財務資料概要(於集團內公司間對銷前)呈列如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
截至十二月三十一日止年度		
收益	-	-
年度盈利／(虧損)	15,372	(5,692)
年度全面收益總額	15,372	(5,692)
已分配非控股權益的盈利／(虧損)	8,286	(3,068)
已付非控股權益股息	-	-
截至十二月三十一日止年度		
經營活動的現金流量	(997)	(190)
投資活動的現金流量	10,163	4,171
融資活動的現金流量	1,224	(4,510)
現金流入／(流出)淨額	10,390	(529)
於十二月三十一日		
流動資產	11,021	19,352
非流動資產	166,488	166,488
流動負債	15,467	191,869
非流動負債	152,699	-
資產／(負債)淨值	9,343	(6,029)
累計非控股權益	5,036	(3,250)

附錄四

本集團的財務資料

(2) 蘇州新綉地產有限公司*(「蘇州新綉」)

蘇州新綉(本公司持有55%權益的附屬公司)擁有重大非控股權益。

有關蘇州新綉非控股權益財務資料概要(於集團內公司間對銷前)呈列如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
截至十二月三十一日止年度		
收益	129,841	115,566
年度盈利	18,180	16,614
年度全面收益總額	27,303	18,874
已分配非控股權益盈利	12,299	8,502
已付非控股權益股息	5,760	-
截至十二月三十一日止年度		
經營活動的現金流量	492,510	46,098
投資活動的現金流量	458	109
融資活動的現金流量	(456,529)	(38,240)
現金流入淨額	36,439	7,967
於十二月三十一日		
流動資產	356,922	360,392
非流動資產	425	444
流動負債	60,631	79,381
非流動負債	2,021	1,277
資產淨值	294,695	280,178
累計非控股權益	132,748	126,209

17. 於聯營公司的權益

	附註	本集團 二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應佔資產淨值	(a)	137,678	137,158
應收一間聯營公司款項		244	436
減值虧損		-	(192)
	(b)	244	244
		137,922	137,402

附錄四

本集團的財務資料

附註：

(a) 於二零一三年十二月三十一日聯營公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立／成立及營業地點	所持權益百分比	主要業務
北京亮馬河大廈有限公司*	中國	30.05%	擁有酒店及物業投資
朗雅有限公司*	香港	40%	投資控股

* 該等聯營公司的法定財務報表並未經香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。

(b) 結欠款項為無抵押、免息，且毋須自報告期末起計十二個月內償還。

(c) 主要聯營公司的財務資料概要

北京亮馬河大廈有限公司

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於十二月三十一日		
非流動資產	412,109	448,502
流動資產	182,541	141,961
流動負債	115,918	106,971
非流動負債	20,567	27,058
上述金額包括：		
現金及現金等價物	171,499	130,503
截至十二月三十一日止年度		
收益	371,391	362,404
來自持續經營的年度盈利	66,048	67,944
年度其他全面收益	3,692	13,250
年度全面收益總額	69,740	81,194
收取一間聯營公司的股息	24,929	22,051
上述金額包括：		
折舊及攤銷	58,496	46,425
利息收入	2,641	2,573
所得稅開支	21,446	21,712

附錄四

本集團的財務資料

(d) 財務資料概要

朗雅有限公司

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
截至十二月三十一日止年度 來自持續經營的年度虧損	2	431
年度全面收益總額	(2)	(431)

18. 遞延稅項

暫時差額產生的遞延稅項資產／(負債)的變動如下：

	本集團			總計 千港元
	投資物業的 公允價值調整 千港元	有關土地 增值稅撥備 千港元	有關尚未分派 盈利預扣稅 千港元	
於二零一二年一月一日的 結餘	(36,732)	2,011	(3,959)	(38,680)
於損益賬扣除的遞延稅項 (附註10)	(4,495)	(1,845)	(1,798)	(8,138)
匯兌差額	(335)	1	(28)	(362)
於二零一二年 十二月三十一日及 二零一三年一月一日 的結餘	(41,562)	167	(5,785)	(47,180)
於損益賬扣除的遞延稅項 (附註10)	(3,346)	-	(1,549)	(4,895)
匯兌差額	(1,393)	6	(112)	(1,499)
於二零一三年 十二月三十一日的結餘	(46,301)	173	(7,446)	(53,574)

根據中國企業所得稅法，於中國成立的外資企業向境外投資者宣派的股息須按10%繳納預扣稅。此規定於二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日以後產生的盈利。因此，本集團須就於中國成立的附屬公司及一間聯營公司於二零零八年一月一日以後產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。就中國附屬公司及聯營公司尚未分派盈利應佔暫時差額之遞延稅項負債已於損益賬中確認。

就財務報告目的而言，遞延稅項結餘分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
遞延稅項資產	173	167	-	-
遞延稅項負債	(53,747)	(47,347)	-	-
	(53,574)	(47,180)	-	-

附錄四

本集團的財務資料

年內未確認遞延稅項資產款額如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
稅務影響：				
—未動用稅項虧損	52,736	31,112	52,709	30,286

由於可用於抵銷稅項虧損的未來利潤流量的不可預測性，故並未於財務報表就稅項虧損確認遞延稅項資產。於中國營運的附屬公司的稅項虧損可結轉5年，而於香港營運的附屬公司的稅項虧損根據現行稅法將不會屆滿。

19. 發展中物業—本集團

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
金額包括：		
—建築成本	315,750	234,314
—土地使用權	125,925	175,004
—利息資本化	15,410	9,498
	457,085	418,816

二零一三年用於確定符合資本化條件的利息金額的資本化利率為3.85%(二零一二年：3.29%)。

發展中物業包括位於中國的土地租賃權益，租賃期由二零四七年至二零七七年間屆滿。

二零一二年十二月三十一日，若干土地租賃權益約71,597,000港元用於抵押。以擔保本集團所獲得的若干銀行貸款。截至二零一三年十二月三十一日止年度期間，有關銀行貸款已悉數償還，而抵押的發展中物業已獲解除。

20. 待售物業—本集團

待售物業包括位於中國的土地租賃權益，租賃期由二零六一年至二零七七年間屆滿。

若干在待售物業內的停車位的賬面值高於根據現行物業市場狀況釐定的可收回金額，因而14,836,000港元之減值虧損隨即確認。

於二零一三年十二月三十一日，土地租賃權益的賬面值約為93,241,000港元(二零一二年：74,808,000港元)。

21. 存貨—本集團

存貨指按成本值入賬的低值易耗品。

附錄四

本集團的財務資料

22. 應收賬款

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收賬款	166	139

應收賬款指租賃物業的租金收入。每月租金通常預先收取，並持有充足的租金按金以減低信貸風險。應收賬款的信貸期一般為30至60天(二零一二年：30至60天)及不計息。所有應收賬款以人民幣計值。本集團應收賬款的賬齡按發票日分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
30天以內	127	139
31 – 60天	39	–
	166	139

應收賬款的賬面值被視為合理接近公允價值，因該項金融資產乃按攤銷成本列賬，並預期於短期內支付，因此，並無重大的資金時值影響。

逾期應收賬款按到期日分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
按信貸期全數償還	166	139
逾期但未減值	–	–
	166	139

於二零一三年十二月三十一日，金額約為166,000港元(二零一二年：139,000港元)的應收賬款並未逾期及減值。款項乃與近期並無違約記錄的多名客戶有關。

23. 已付按金、預付款項及其他應收款項

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已付按金及預付款項	13,961	11,813
其他應收款項	33,582	20,673
	47,543	32,486

已付按金及其他應收款項賬面值與其公允價值相若。其他應收款項並未逾期亦未減值，與近期並無拖欠記錄的多名交易方有關。

附錄四

本集團的財務資料

24. 應付賬款

本集團應付賬款的賬齡按發票日分析如下：

	附註	本集團	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
30天以內		8	75
31 – 60天		12	9
61 – 90天		–	–
91 – 365天		–	91
365天以上		1,420	1,345
代業主收取的租金	(a)	1,440	1,520
應計建築成本及其他 項目相關開支	(b)	110,739	90,677
		112,179	92,197

所有款項屬短期款項，故本集團應付賬款的賬面值被視為與公允價值合理相若。

附註：

- (a) 代業主收取的租金包括向租戶收取的租金扣除外界服務供應商所收取費用後的所得淨額。
- (b) 上述金額包括於二零一三年十二月三十一日的應付建築成本及其他項目相關開支約110,739,000港元(二零一二年：90,677,000港元)，該金額乃根據相關協議條款及項目進度累計，且於二零一三年十二月三十一日尚未到期支付。

25. 應計費用、已收按金及其他應付款項

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已收按金	393,724	106,455
應計費用及其他應付款項	22,521	29,355
	416,245	135,810

所有款項均為短期，因此本集團應計費用、已收按金及其他應付款項的賬面值被視為合理接近其公允價值。

附錄四

本集團的財務資料

26. 借貸

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動負債		
須於一年內到期償還的 定期銀行貸款部分	32,426	77,782
須於一年後到期償還的 包含按要求償還條款 的定期銀行貸款部份	26,465	44,683
一間關連公司貸款	-	5,000
非控股股東貸款	26,282	92,062
	85,173	219,527
非流動負債		
銀行貸款	21,632	-
非控股股東貸款	74,823	19,771
	96,455	19,771
	181,628	239,298

計息銀行貸款(包括須按要求償還的定期貸款)乃按攤銷成本列賬。須於一年後到期償還的包含按要求償還條款且分類為流動負債的定期貸款部分預期毋須於一年內清償。

須償還借貸如下：

	附註	本集團	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內			
定期貸款，無抵押	(d)	14,854	17,267
定期貸款，有抵押	(a),(d)	17,572	60,515
一間關連公司貸款，無抵押	(c)	-	5,000
非控股股東貸款，無抵押	(b)	26,282	92,062
第二年內			
定期貸款，無抵押	(d)	8,713	9,855
定期貸款，有抵押	(a),(d)	14,646	10,915
非控股股東貸款，無抵押	(b)	-	19,771
三至五年			
定期貸款，無抵押	(d)	-	6,160
定期貸款，有抵押	(a),(d)	24,738	15,753
非控股股東貸款，無抵押	(b)	74,823	-
五年以後			
定期貸款，有抵押	(a),(d)	-	2,000
		181,628	239,298

附錄四

本集團的財務資料

附註：

- (a) 銀行貸款以本集團若干租賃土地及樓宇及投資物業(附註14及15)作為抵押。
- (b) 非控股股東貸款為無抵押及免息。該批貸款首先按公允價值確認，其後按攤銷成本列賬，攤銷成本乃以實際利率折現該批貸款的面值估計得出。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團向非控股股東償還了部分貸款及與非控股股東重新磋商若干貸款的條款。董事認為有關提早償還及磋商已改變原有貸款，故實際利率於改變之日已予調整。
- 截至二零一三年十二月三十一日止年度，貸款實際利率介乎每年2.08%至4.55%(二零一二年：1.61%至4.55%)之間。
- (c) 關連公司Chong Lai (Panama) S.A. (「Chong Lai」)的貸款為無抵押，以香港銀行同業拆息年利率加3%計息並須於二零一三年十二月十四日或之前償還(附註35(b))。年內貸款的實際年利率為3.28%(二零一二年：3.28%)。
- (d) 結欠款項乃按貸款協議所載的預定還款日期為基準，並無計及任何按要求償還條款的影響。該等借貸按浮動利率計息。

借貸賬面值乃以下列貨幣為計值單位，於報告期末的實際利率如下：

	本集團			
	二零一三年		二零一二年	
	千港元	實際年利率	千港元	實際年利率
港元	59,850	1.97% – 4.55%	79,155	1.28% – 4.55%
美元	93,490	2.42% – 2.45%	110,543	1.61% – 2.46%
人民幣	28,288	6.22%	49,600	6.40%
	181,628		239,298	

本集團定期監察直至定期貸款預定還款日期銀行融資契約的遵守情況，並認為只要本集團繼續遵守該等規定，銀行不大可能行使其酌情權要求還款。本集團流動資金風險管理的進一步詳情載於附註39.4。於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團並無違反與提取融資額有關的契約。

27. 可換股票據

於二零零七年八月十日，本公司與亞洲金融集團(控股)有限公司(「亞洲金融」)及亞洲保險有限公司(「亞洲保險」)訂立可換股票據認購協議(「協議」)(亞洲保險為亞洲金融之附屬公司，亞洲金融由本公司非執行董事陳智思先生之聯繫人控制)。根據協議，亞洲金融及亞洲保險同意分別以50,000,000港元及25,000,000港元認購本金總額75,000,000港元的可換股票據(「二零零七年票據」)，年利率為5%，須於二零零七年票據發行日期至到期日期間每年三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日按季支付前期利息。到期日為自二零零七年票據發行日期起計60個月。

二零零七年票據不可轉讓，並且在到期日前不可贖回。除之前已兌換者外，本公司有責任於到期日按已發行二零零七年票據本金額的110%連同產生的應付利息為贖回價贖回二零零七年票據。

如自二零零七年票據發行當日至到期日前五個營業日期間連續十個交易日的本公司每股收市價為1.10港元或以上，則二零零七年票據的本金額35,000,000港元(亞洲金融為25,000,000港元，而亞洲保險為10,000,000港元)須於七個營業日內強制按1.10港元的兌換價兌換。

附錄四

本集團的財務資料

此外，持有人可於二零零七年票據發行當日至到期日期間的任何時間按每股1.10港元的兌換價將二零零七年票據本金額的任何部分兌換為本公司普通股，兌換額須為25,000,000港元的倍數。

可兌換普通股的數目上限為68,181,818股。

二零零七年票據的條款及條件的進一步詳情分別於本公司日期為二零零七年八月十七日及二零零七年九月十日的公告及通函中披露。

已於二零零七年十月十五日向亞洲金融及亞洲保險發行二零零七年票據。

二零零七年票據的公允價值由本公司董事參考普敦國際評估有限公司作出的估值釐定，普敦國際評估有限公司乃擁有適當資格的獨立專業估值師，且在參考市值評估類似衍生工具方面擁有近期經驗。

二零零七年票據估值時所採用的方法及假設如下：

負債部分的公允價值基於合約釐定的未來現金流量按規定收益率折現的現值計算，而規定收益率則由等值不可換股票據的市場利率及到期日前的剩餘時間釐定。

餘額指權益部分的價值，計入可換股票據權益儲備中本公司股東應佔權益(扣除遞延稅項)內。

於二零一一年七月五日，本公司與亞洲金融及亞洲保險就分別按50,000,000港元及25,000,000港元發行二零一一年可換股票據(「二零一一年票據」)訂立認購協議，本金額合共75,000,000港元，年利率為6%，須於二零一一年票據發行日期至到期日期間每年三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日按季支付前期利息。到期日為自二零一一年票據發行日期起計36個月。根據認購協議，本公司、亞洲金融及亞洲保險確認及確定訂約各方的意向為應將發行二零一一年票據所得款項用於在完成日期贖回二零零七年票據。因此，儘管二零零七年票據並無訂有任何提早贖回條款，惟本公司、亞洲金融及亞洲保險協定在向本公司出示二零零七年票據證書正本時，所有二零零七年票據均應由本公司在完成日期按贖回金額贖回。於二零一一年九月三十日，由亞洲金融及亞洲保險應付的二零一一年票據認購價已即時由本公司動用作抵銷贖回二零零七年票據的部分贖回金額。就實際持有期對原定期間按比例計算的票據金加上直至贖回日該金額的應計利息合共6,885,000港元已付予亞洲金融及亞洲保險。二零零七年票據已於贖回後註銷。

二零一一年票據不可轉讓，並且在到期日前不可贖回。除之前已兌換者外，本公司有責任於到期日按二零一一年票據本金額的110%連同產生的應付利息為贖回價贖回二零一一年票據。

如自二零一一年票據發行當日至到期日前五個營業日期間連續十個交易日的本公司每股收市價為1.10港元或以上，則二零一一年票據的本金額35,000,000港元(亞洲金融為25,000,000港元，而亞洲保險為10,000,000港元)須於七個營業日內強制按1.10港元的兌換價兌換。

此外，持有人可於二零一一年票據發行當日至到期日期間的任何時間按每股1.10港元的兌換價將二零一一年票據本金額的任何部分兌換為本公司普通股，兌換額須為25,000,000港元的倍數。

可兌換普通股的數目上限為68,181,818股。

二零一一年票據的條款及條件的進一步詳情分別於本公司日期為二零一一年七月五日及二零一一年七月二十五日的公告及通函中披露。

已於二零一一年九月三十日向亞洲金融及亞洲保險發行二零一一年票據。

附錄四

本集團的財務資料

負債部分的贖回金額與賬面值之間的差額即為沖銷可換股票據虧損約829,000港元，已於截至二零一一年十二月三十一日止年度的損益賬中扣除。

已採用沖銷會計法終止確認二零零七年票據，而二零一一年票據則按其公允價值確認。二零一一年票據的負債部分及權益部分的公允價值於發行二零一一年票據時釐定。

二零一一年票據的公允價值約69,400,000港元乃參考戴德梁行作出的估值釐定；該行乃擁有適當資格的獨立專業估值師，且在參考市值評估類似衍生工具方面擁有近期經驗。

二零一一年票據估值時所採用的方法及假設如下：

負債部分的公允價值約68,500,000港元基於合約釐定的未來現金流量按規定收益率折現的現值計算，而規定收益率則由等值不可換股票據的市場利率及到期日前的剩餘時間釐定。

權益部分的公允價值約900,000港元基於期權定價模式計算，計入可換股票據權益儲備中本公司股東應佔權益內。

誠如日期為二零一三年十二月二十日的公告所詳列，根據強制兌換條約，本金額為35,000,000港元(亞洲金融為25,000,000港元，而亞洲保險為10,000,000港元)的二零一一年票據已被強制兌換為本公司股份。本公司由此發行31,818,181股(二零一二年：無)每股0.01港元的普通股，並終止確認負債部分及權益部分賬面值分別為36,795,000港元(二零一二年：無)及420,000港元(二零一二年：無)。

於財務狀況報表內確認的可換股票據按如下方式計算：

	本集團及本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日的賬面淨值	74,350	69,675
利息開支(附註8)	9,010	9,188
已付利息	(4,425)	(4,513)
年內兌換	(36,795)	-
於十二月三十一日的賬面淨值	42,140	74,350

就二零一一年票據而言，初步確認約68,500,000港元的負債部分為約69,400,000港元的公允價值與約900,000港元的權益部分的差額。

負債部分的實際年利率為13.38%(二零一二年：13.38%)。可換股票據的利息開支乃按實際利率法就負債部分以實際利率計算。

附錄四

本集團的財務資料

28. 股本

	二零一三年		二零一二年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定：				
每股面值0.01港元的普通股	30,000,000,000	300,000	30,000,000,000	300,000
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元的普通股				
於一月一日	1,285,398,465	12,854	1,284,538,465	12,845
因行使購股權發行				
普通股而產生(附註)	7,390,000	74	860,000	9
因強制兌換可換股票據				
發行普通股而產生				
(附註27)	31,818,181	318	-	-
於十二月三十一日	1,324,606,646	13,246	1,285,398,465	12,854

附註：

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司就本集團若干僱員按認購價每股普通股0.235港元行使購股權而發行7,390,000(二零一二年：860,000)股每股面值0.01港元的普通股(附註30)。認購價與面值的差額約1,663,000港元(二零一二年：194,000港元)已計入股份溢價。此外，於二零一三年度行使的購股權的購股權儲備部分約656,000港元(二零一二年：76,000港元)已轉撥至本公司的股份溢價。

誠如財務報表附註27所詳述，每股面值0.01港元合共31,818,181股新普通股按兌換價1.10港元發行。該兌換產生一項股本為318,000港元(二零一二年：無)的信貸，而剩下結餘36,477,000港元計入股份溢價內。

29. 註銷一間附屬公司的收益

於二零一三年一月二十八日，本集團註銷一間名為蘇州新澤地產有限公司的非全資擁有附屬公司。

於註銷日期已註銷附屬公司的負債淨額載列如下：

	二零一三年 千港元
已出售負債淨額：	
應付一間集團公司款項	(6,111)
豁免應付一間集團公司的款項	6,111
匯兌儲備重新分類	(8,898)
註銷一間附屬公司的收益(附註16a)	8,898
	-
註銷產生的現金流出淨額	
已出售的銀行存款	-

附錄四

本集團的財務資料

30. 以股份支付的僱員薪酬

根據當時全體股東於二零零五年十一月十四日通過的書面決議案，本公司已有條件採納購股權計劃（「該計劃」），作為僱員薪酬。

該計劃旨在讓本公司以靈活的方法，就參與者對本集團的貢獻及董事會（「董事會」）可能不時批准的其他目的，給予參與者激勵、獎勵、酬金、報酬及／或利益。

根據該計劃，董事會可酌情邀請本公司、其附屬公司及聯營公司的任何執行或非執行董事，包括獨立非執行董事或任何僱員（不論全職或兼職）；本集團各成員公司或其聯營公司的任何僱員、執行或非執行董事所設立的全權信託的任何全權受益人；本集團各成員公司或其聯營公司的任何諮詢人、專業人士及其他顧問（或擬委任以提供該等服務的人士、商行或公司）；本公司任何主要行政人員或主要股東；本公司任何董事、主要行政人員或主要股東的任何聯繫人；及本公司主要股東的任何僱員（不論全職或兼職），惟董事會可全權酌情釐定有關人士是否屬於上述類別（上述人士均稱為及合稱「參與者」），以接納購股權（「購股權」），並根據下文確定的價格認購股份。

於釐定各參與者的資格標準時，董事會將考慮其可能酌情認為恰當的因素。

該計劃自獲採納日期起計有效期為十年，在限期後不會再授出購股權，惟在所有其他方面，該計劃的條文仍具有十足效力及作用，於該計劃期限內授出的購股權可按其授出條款繼續行使。

根據本文授出的購股權獲行使而發行的每股股份的認購價，將由董事會獨自釐定及知會參與者，而認購價最低為（以最高者為準）：

- (a) 於要約獲承授人接納的營業日（或如要約獲承授人接納當日並非營業日，則為緊接該日前的營業日）聯交所日報表所報的本公司股份收市價；
- (b) 緊接要約獲承授人接納前五個營業日聯交所日報表所報的本公司股份平均收市價（惟倘本公司於要約獲承授人接納日前已上市的天數少於五個營業日，則新發行價應用作股份上市前期間任何營業日的收市價）；及
- (c) 一股本公司股份面值。

因行使根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權可發行的股份總數，合共不得超過於聯交所開始買賣當日已發行股份總數的10%（「計劃授權限額」），惟本公司取得股東的批准則除外。計算該10%限額並不計及根據該計劃條款已失效的購股權。

於二零一二年五月十五日，一項更新計劃授權限額的普通決議案於股東週年大會（「股東週年大會」）上獲本公司股東批准。自二零一二年五月十五日起，根據該計劃，可進一步授出認購最多達128,453,846股本公司普通股的購股權，相當於股東週年大會日期已發行股份總數的10%。

儘管該計劃另有任何其他規定，於行使該計劃及本公司任何其他購股權計劃的已授出但尚未行使的所有未行使購股權時，最多可發行的股份數目不得超過不時已發行股份總數的30%。

除非獲股東批准，於任何十二個月期間因行使授予每名參與者的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）而已發行及將予發行的股份總數，不得超過已發行股份總數的1%。

附錄四

本集團的財務資料

任何參與者(「承授人」)凡按照該計劃的條款接納購股權要約(「要約」)，即被視為接納要約，而當載有接納要約的要約書副本由承授人妥為簽署，並在本公司作出要約當日起14日內，接獲承授人在接納購股權時須向本公司支付1.00港元作為授出購股權的代價後，與要約有關的購股權即被視為已授出並生效。

所有以股份支付的僱員薪酬均將於權益內結算。

於二零一三年十二月三十一日，本公司根據該計劃授出而尚未行使的購股權詳情如下：

	授出日期 (日/月/年)	行使期間 (日/月/年)	購股權數目				於二零一三年 十二月 三十一日 的結餘	每股行使價 港元
			於二零一二年 十二月 三十一日及 二零一三年 一月一日 的結餘	於年內授出	於年內行使	於年內 屆滿/失效		
執行董事								
陶哲甫先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.235
陶家祈先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.235
陶錫祺先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.235
江淼森先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	4,000,000	-	-	-	4,000,000	0.235
嚴振亮先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	9,000,000	-	-	-	9,000,000	0.235
本集團僱員	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	15,140,000	-	(7,390,000)	-	7,750,000	0.235
			31,140,000	-	(7,390,000)	-	23,750,000	

附錄四

本集團的財務資料

於二零一二年十二月三十一日，本公司根據該計劃授出而尚未行使的購股權詳情如下：

	授出日期 (日/月/年)	行使期間 (日/月/年)	購股權數目					每股行使價 港元
			於二零一一年 十二月 三十一日及 二零一二年 一月一日 的結餘	於年內授出	於年內行使	於年內 屆滿/失效	於二零一二年 十二月 三十一日 的結餘	
執行董事								
陶哲甫先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	-	1,000,000	-	-	1,000,000	0.235
陶家祈先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	-	1,000,000	-	-	1,000,000	0.235
陶錫祺先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	-	1,000,000	-	-	1,000,000	0.235
江淼森先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	-	4,000,000	-	-	4,000,000	0.235
嚴振亮先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	-	9,000,000	-	-	9,000,000	0.235
本集團僱員	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	-	16,000,000	(860,000)	-	15,140,000	0.235
				32,000,000	(860,000)		31,140,000	

於報告期間的未行使購股權及加權平均行使價呈列如下：

	二零一三年		二零一二年	
	數目	加權平均 行使價 港元	數目	加權平均 行使價 港元
於一月一日未行使	31,140,000	0.235	-	-
授出	-	-	32,000,000	0.235
行使	(7,390,000)	0.235	(860,000)	0.235
屆滿	-	-	-	-
於十二月三十一日未行使	23,750,000	0.235	31,140,000	0.235
於十二月三十一日可行使	23,750,000		31,140,000	

截至二零一三年十二月三十一日止年度，7,390,000份購股權因發行7,390,000股每股面值0.01港元的普通股而獲行使，且概無購股權根據該計劃到期。截至二零一二年十二月三十一日止年度，根據該計劃，860,000份購股權獲行使。於年末，未獲行使購股權的行使價為0.235港元(二零一二年：0.235港元)，於二零一三年十二月三十一日，尚未行使的購股權加權平均剩餘合約年期約為4年(二零一二年：5年)。

於年末，未獲行使的購股權總數中，23,750,000份購股權(二零一二年：31,140,000)已歸屬及可行使。

附錄四

本集團的財務資料

年內於購股權行使日期的加權平均股價為0.44港元(二零一二年：0.42港元)。

就授出購股權所收取服務的公允價值乃參考授出購股權之公允價值計量。已授出購股權的估計公允價值乃以二項式期權定價模型計量。下列主要數據乃用於計算公允價值：

授出日期	二零一二年九月四日
預期波幅	62.41%
購股權預期年期(以年計)	5
無風險利率 (以香港外匯基金票據為準)	0.264%
預期股息率	1.98%
於授出日期之股價	0.22港元

預期波幅乃使用本公司去年股價的過往波幅釐定。模型所採用的預期年期經已根據管理層就無法轉讓性、行使限制及行為考慮因素的影響作出的最佳預測而調整。

根據上述定價模型計算的公允價值，截至二零一二年十二月三十一日止年度，約2,947,000港元的以股份支付的僱員款項(附註9)已計入截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合收益表，相關金額已計入購股權儲備。

31. 儲備

(a) 本集團

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
保留盈利		130,231	143,580
股份溢價	(i)	528,150	488,934
購股權儲備	(ii)	2,215	2,871
可換股票據權益儲備	(iii)	480	900
合併儲備	(iv)	89,936	89,936
酒店物業、廠房及 設備重估儲備	(v)	24,417	23,290
法定儲備	(vi)	32,745	34,143
匯兌儲備	(vii)	151,905	131,888
		960,079	915,542
擬派末期股息(附註11)		-	2,571
		960,079	918,113

本集團儲備於年內的變動，於財務報表的綜合權益變動表中呈列。儲備的性質及目的如下：

- (i) 根據開曼群島公司法(二零一一年修訂版)，股份溢價賬可分派予本公司股東，惟緊隨擬派付股息日期後，本公司須有能力償還於日常業務過程中到期的債務。
- (ii) 購股權儲備指根據本公司購股權計劃授予合資格參與者之未行使購股權的價值，有關儲備根據載列於附註4(t)的會計政策確認。
- (iii) 可換股票據權益儲備指可換股票據權益部分的價值，有關儲備根據載列於附註4(m)的會計政策確認。

附錄四

本集團的財務資料

- (iv) 本集團的合併儲備，為本集團於二零零五年六月二十三日完成的重組中所收購附屬公司的股本面值，超出為換取該等股本而發行的本公司股份面值的差額。
- (v) 酒店物業、廠房及設備重估儲備指聯營公司的酒店物業、廠房及設備重估所產生的累計收益及虧損，該等損益已於其他全面收益中確認，當該等酒店物業、廠房及設備獲出售或減值時，有關款項淨額將於損益賬中進行重新分類。
- (vi) 根據相關中國法律及法規規定，本公司若干附屬公司及聯營公司須維持不可分派的法定儲備，惟該公司清盤則除外。此法定儲備乃由附屬公司及聯營公司按照中國普遍採納會計原則編製的中國法定財務報表中的除稅後盈利轉撥。
- (vii) 匯兌儲備包括換算金融業務的財務報表所產生的所有外匯差額。該儲備乃根據載列於附註4(d)的會計政策處理。
- (viii) 年內本公司股東應佔綜合虧損約14,739,000港元(二零一二年：盈利約8,208,000港元)、虧損約9,156,000港元(二零一二年：1,942,000港元)已於年內於本公司財務報表中處理。

(b) 本公司

	股份溢價 千港元 (附註)	購股權儲備 千港元 (附註)	可換股票據		實繳盈餘 千港元 (附註)	保留盈利 千港元 (附註)	擬派末期 股息 千港元	總計 千港元
			權益儲備 千港元 (附註)					
於二零一二年								
一月一日的結餘	488,664	-	900	(22)	22,462	3,854	515,858	
年度虧損	-	-	-	-	(1,942)	-	(1,942)	
以權益結算股份支付的 僱員款項 (附註30)	-	2,947	-	-	-	-	2,947	
因行使購股權發行 普通股而產生 (附註28)	194	-	-	-	-	-	194	
轉撥(附註28)	76	(76)	-	-	-	-	-	
已付二零一一年 末期股息	-	-	-	-	-	(3,854)	(3,854)	
擬派末期股息 (附註11)	-	-	-	-	(2,571)	2,571	-	
於二零一二年十二月 三十一日及 二零一三年一月一日 的結餘	488,934	2,871	900	(22)	17,949	2,571	513,203	
年度虧損	-	-	-	-	(9,156)	-	(9,156)	
因行使購股權發行 普通股而產生 (附註28)	1,663	-	-	-	-	-	1,663	
因強制兌換可換股票據 發行普通股而產生 (附註27及28)	36,477	-	-	-	-	-	36,477	
轉撥(附註27及28)	1,076	(656)	(420)	-	-	-	-	
已付二零一二年 末期股息	-	-	-	-	(8)	(2,571)	(2,579)	
於二零一三年十二月 三十一日的結餘	528,150	2,215	480	(22)	8,785	-	539,608	

附錄四

本集團的財務資料

附註：該等儲備賬包括本公司財務狀況表內的本公司儲備約539,608,000港元(二零一二年：510,632,000港元)。

本公司的實繳盈餘，為本集團於二零零五年六月二十三日完成的重組中所收購附屬公司的資產淨值，超出為換取該等資產淨值而發行的本公司股份面值的差額。

32. 受限制銀行存款

	附註	本集團	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
受限制銀行存款分析：			
就置業者獲授按揭貸款 而抵押的存款	(a)	27,497	17,404
受限制銀行存款	(b)	8,733	21,472
		36,230	38,876

附註：

- (a) 由提取按揭貸款當日起，直至置業者獲批授房屋所有權證及房屋所有權其他權證(統稱為「該等證明」)止，銀行存款已抵押予多家向置業者提供按揭貸款的國內銀行及金融機構，作為抵押品。該等抵押將於置業者獲授該等證明時解除。該存款以每日銀行存款利率，按浮動利率計息。
- (b) 根據銀行融資之條款及地方政府頒佈的規例，本集團若干物業發展公司須於指定銀行賬戶存放特定金額的現金，作為償還銀行貸款及保障建築項目的建築工人薪金。存款以每日銀行存款利率，按浮動利率計息。

33. 現金及銀行結餘

現金及現金等價物分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
現金及銀行結餘	435,782	290,999	4,890	1,003
減：三個月以上但一年內 到期的短期存款	78,000	—	—	—
減：結構性銀行存款	1,277	—	—	—
現金及現金等價物	356,505	290,999	4,890	1,003

結構性銀行存款乃為保本收益增長銀行存款，最低年利率為0.1%(二零一二年：無)，且可增加至最高年利率為7.1%(二零一二年：無)，惟須於二零一三年七月三十日至二零一四年七月三十日期間參考美元兌人民幣之市場匯率而釐定。結構性銀行存款包含嵌入式衍生工具，其回報將隨著美元兌人民幣之當時市場匯率而變動。本公司董事認為，嵌入式衍生工具之公允價值及上限極低，故並無確認衍生財務工具。

附錄四

本集團的財務資料

計入財務狀況報表的現金及銀行結餘，包括下列以本集團及本公司的功能貨幣以外的貨幣列值的金額：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
人民幣	261,641	269,676	-	-
美元	165,635	5,126	5	5

本集團的現金及銀行結餘包括以人民幣為單位存於中國多家銀行的銀行結餘約260,356,000港元(二零一二年：269,669,000港元)。將該等以人民幣為單位的結餘兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制法規所限制。

銀行結存的實際年利率為0.01%至1.25%(二零一二年：0.01%至2.86%)，並於90日(二零一二年：90日)內到期。

34. 董事及高級管理人員酬金

(a) 董事酬金

	袍金 千港元	薪金、 津貼及其他 實物利益 千港元	約滿酬金及 花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零一三年					
執行董事					
陶哲甫先生	-	1,300	326	64	1,690
陶家祈先生	-	1,846	461	93	2,400
陶錫祺先生	-	1,846	461	93	2,400
江淼森先生	-	1,950	487	101	2,538
嚴振亮先生	-	2,304	576	124	3,004
	-	9,246	2,311	475	12,032
非執行董事					
陳智思先生	193	-	-	-	193
獨立非執行董事					
王家偉先生	257	-	-	-	257
孫立勳先生	193	-	-	-	193
陳樂文先生	193	-	-	-	193
	643	-	-	-	643
	836	9,246	2,311	475	12,868

附錄四

本集團的財務資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度，概無本公司董事獲授任何購股權。

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 其他實物利益 千港元	約滿酬金及 花紅 千港元	以權益 結算股份 支付的款項 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零一二年						
執行董事						
陶哲甫先生	-	1,300	326	95	106	1,827
陶家祈先生	-	1,846	461	95	151	2,553
陶錫祺先生	-	1,846	461	95	151	2,553
江淼森先生	-	1,950	562	382	157	3,051
嚴振亮先生	-	2,304	752	860	208	4,124
	-	9,246	2,562	1,527	773	14,108
非執行董事						
陳智思先生	193	-	-	-	-	193
獨立非執行董事						
王家偉先生	257	-	-	-	-	257
孫立勳先生	193	-	-	-	-	193
陳樂文先生	193	-	-	-	-	193
	643	-	-	-	-	643
	836	9,246	2,562	1,527	773	14,944

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，五名董事就彼等向本集團提供的服務獲授予本公司購股權計劃項目下的購股權，進一步詳情載列於財務報表附註30。該等購股權的公允價值乃於授出日期釐訂，並已在收益表內確認，而計入本年度財務報表的金額亦已計入上文披露的董事酬金中。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 高級管理人員酬金

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士均為本公司董事。有關彼等酬金之詳情如以上分析所示。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，本集團概無向五名最高薪酬人士支付任何酬金，以吸引其加盟本集團或作為加盟本集團的入職獎勵或離職補償。

附錄四

本集團的財務資料

35. 關連人士交易

(a) 與關連人士進行的交易

本集團與關連人士進行的交易如下：

	附註	本集團 二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
支付予Fontwell Holdings Limited(「Fontwell」)的租金開支	(i)	(114)	(105)
向上海克拉克海奇健身有限公司(「克拉克海奇」)收取租金收入	(ii)	635	620
支付予克拉克海奇的會籍費	(ii)	(151)	(169)
支付予Chong Lai的利息	(iii)	(6)	(8)

附註：

- (i) 陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生於Fontwell中擁有實益權益。Fontwell乃根據相關協議的條款收取費用。
- (ii) 陶家祈先生及陶錫祺先生為克拉克海奇的董事，而陶錫祺先生於克拉克海奇中擁有實益權益。向克拉克海奇收取的費用乃根據相關協議的條款收取。會籍費乃按訂約雙方共同協定的條款收取。
- (iii) 陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生於Chong Lai中擁有實益權益。Chong Lai乃根據相關協議的條款收取費用。

(b) 與關連人士的往來結餘

誠如財務報表附註26(c)所詳述，截至二零一三年十二月三十一日止年度，來自Chong Lai的貸款5,000,000港元(二零一二年：5,000,000港元)已悉數償還。

(c) 主要管理人員薪酬

董事認為，主要管理人員僅包括本公司董事。已付本公司董事的薪酬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金、津貼及其他實物利益	12,394	14,171
退休福利計劃供款	474	773
	12,868	14,944

附錄四

本集團的財務資料

36. 承擔及經營租賃安排

(a) 資本承擔

本集團有關發展中物業的資本承擔如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已簽約但未撥備	64,128	194,744

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本公司並無任何重大資本承擔。

(b) 經營租賃安排

(i) 本集團根據不可撤銷經營租賃應收土地及樓宇的未來最低租金收入總額如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	11,069	10,634
第二至五年	10,036	7,974
	21,105	18,608

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，初步為期少於一年至五年(二零一二年：少於一年至五年)或按本集團與相關租戶共同協定的日期屆滿，惟並無附帶於屆滿日續租的選擇權。租約條款一般亦規定租戶支付保證按金。

(ii) 本集團根據不可撤銷經營租賃應付土地及樓宇的未來最低租金費用總額如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	44	110
第二至五年	-	10
	44	120

本集團根據經營租賃安排租賃多項物業，初步為期一至兩年(二零一二年：一至兩年)或按本集團與相關業主共同協定的日期屆滿，惟並無附帶於屆滿日續租的選擇權。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團並無任何應收或應付或然租金。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本公司並無作為出租人或承租人的經營租賃承擔。

附錄四

本集團的財務資料

37. 財務擔保合約—本公司

本公司就授予附屬公司的所有無抵押定期貸款，向若干銀行提供公司擔保(附註26)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，在本公司財務狀況報表內確認的財務擔保合約的賬面值約為1,017,000港元(二零一二年：1,591,000港元)。就一項定期貸款而於過往年度發出的擔保按香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產所釐定金額(即有可能被要求償還的貸款金額)與該擔保的攤銷結餘中的較高者計算。有關財務擔保合約的期限為一至六年(二零一二年：一至七年)。

38. 資本管理政策及程序

本集團管理資本的主要目標是保障本集團可持續經營能力，以不斷為股東提供回報及為其他利益相關方帶來利益。方法包括依照風險水平釐定物業價格，及以合理的成本進行融資。

本集團根據經濟狀況的變動及相關資產的風險特性管理資本結構並作出相應調整。

本集團按淨負債權益比率的基準監察其資本。就此而言，淨負債的定義為借貸減現金及銀行結餘。本集團資本管理的目標為將淨負債權益比率維持於合理的水平，為維持或調整資本結構，本集團可調整派付予股東的股息款額、發行新股份、退還股本予股東、籌集新債務融資或出售資產減債。

年內，本集團資本管理的整體策略維持不變。

於報告期末，本集團的淨負債權益比率如下：

	本集團	
	於十二月三十一日	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
借貸：		
— 流動	85,173	219,527
— 非流動	96,455	19,771
減：現金及銀行結餘(附註33)	(435,782)	(290,999)
淨負債	(254,154)	(51,701)
權益總額	1,070,937	1,027,621
淨負債權益比率	N/A不適用	N/A不適用

附錄四

本集團的財務資料

39. 財務風險管理的政策及目標

本集團承受多種財務風險：貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理重點在於金融市場的不可預測性，並尋求將對本集團財務表現的潛在不利影響降至最低。本集團現時並無任何明文的風險管理政策及指引。然而，董事會定期召開會議，並與主要管理人員緊密合作，以分析及制定措施以管理及監控財務風險。

本集團並無從事以投機為目標的金融資產買賣。本集團所面對的最主要財務風險載列如下。有關按類別列示的金融資產及負債概要亦可參閱附註39.7。

39.1 貨幣風險

本集團的業績以港元呈列。本集團的主要外匯風險來自其於中國的物業發展及投資活動。該等業務的功能貨幣為人民幣，而大部分金融工具亦以人民幣列值。由於位於中國的金融資產乃以與該等交易所涉及的集團實體功能貨幣相同的貨幣列值，故並無就位於中國的金融資產確認外匯風險。

39.2 利率風險

本集團因利率變動而承受的利率風險主要與本集團的浮息借貸有關。本集團並無使用任何衍生工具合約對沖其利率風險。然而，管理層對利率風險進行監控，並會於必要時考慮對沖重大利率風險。

下表詳細列載本集團及本公司於報告期末有關借貸利率的情況。

	本集團				本公司			
	二零一三年		二零一二年		二零一三年		二零一二年	
	實際利率	千港元	實際利率	千港元	實際利率	千港元	實際利率	千港元
固定利率借貸：								
非控股股東貸款	2.08%- 4.55%	101,105	1.61%- 4.55%	111,833	-	-	-	-
可換股票據	13.38%	42,140	13.38%	74,350	13.38%	42,140	13.38%	74,350
		<u>143,245</u>		<u>186,183</u>		<u>42,140</u>		<u>74,350</u>
浮動利率借貸：								
銀行貸款	1.97%- 6.22%	80,523	1.28%- 6.40%	122,465	-	-	-	-
一間關連公司貸款	-	-	3.28%	5,000	-	-	-	-
		<u>80,523</u>		<u>127,465</u>		<u>-</u>		<u>-</u>
借貸總計		<u>223,768</u>		<u>313,648</u>		<u>42,140</u>		<u>74,350</u>

附錄四

本集團的財務資料

下表顯示倘集團實體於報告期末面對重大風險的利率於該日出現變動(假設所有其他風險可變因素維持不變)，本集團的除稅後(虧損)/盈利及保留盈利即時出現的變動。

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利率上升	一百個基點	一百個基點	一百個基點	一百個基點
年度(虧損)/盈利 (增加)/減少	(648)	1,022	-	-
保留盈利減少	(648)	(1,022)	-	-
利率下跌	(一百個基點)	(一百個基點)	(一百個基點)	(一百個基點)
年度(虧損)/盈利 (減少)/增加	(648)	1,022	-	-
保留盈利增加	648	1,022	-	-

上述敏感度分析乃假設利率變動已於報告期末發生，且計入全年存在的金融工具利率風險而釐定。增加或減少100個基點為管理層對下一年度報告日期之前期間利率的合理可能變動的估計。有關分析亦應用於二零一二年十二月三十一日的數據。

39.3 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自應收賬款及其他應收款項、已付按金及銀行存款。本集團持續監控其所承受的信貸風險。

本集團不斷地監控個別或同類客戶及其他交易方的拖欠情況，並於信貸風險控制中考慮這些資料。倘成本合理，本集團會購買及利用有關客戶及其他交易方的外部報告。

本集團的金融資產概無以附屬抵押品或其他信貸升級形式作為抵押。

關於應收賬款及其他應收款項，本集團並無任何重大信貸風險集中於任何個別交易方或任何性質相似的交易方。由於本集團的交易方均為信譽良好及外部信貸評級高的銀行，因此有關流動資金的信貸風險可視作十分輕微。

本公司所承受的最高信貸風險可能會導致本公司蒙受財務虧損，此乃由於向其附屬公司提供財務擔保合約約52,235,000港元(二零一二年：72,865,000港元)所致，該金額為就所發出財務擔保合約的或然負債金額。

39.4 流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團監控及維持現金及現金等價物達到管理層認為充足的水平，以便為本集團業務提供資金及減低現金流量波動的影響。本公司董事認為，本集團並無任何重大流動資金風險。

本集團的政策為定期監控其流動資金需要，以確保本集團維持充裕現金儲備來滿足其短期及長期金融負債的流動資金需要。

下表列示按未折現現金流量(包括按合約利率或(如為浮息)按報告期末的現行利率計算的利息金額)及本公司可能須還款的最早日期呈列的本集團及本公司於報告期末的銀行借貸的餘下合約期限。

附錄四

本集團的財務資料

具體而言，對於涵蓋銀行可全權酌情行使的按要求償還條款的定期貸款，有關分析按本集團及本公司可能須還款的最早期間（即倘貸方擬行使其無條件權利要求即時償還貸款）呈列現金流量，其他銀行借貸的到期日分析則按計劃還款日期編製。

	本集團						本公司				
	合約未折現		按要求	少於六個月	六個月至 十二個月	二年至五年	合約未折現		按要求	少於六個月	六個月至 十二個月
	賬面值	現金流量總額					賬面值	現金流量總額			
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	
二零一三年											
應付賬款	112,179	112,179	112,179	-	-	-	-	-	-	-	-
應計費用、已收按金及 其他應付款項	20,934	20,934	20,934	-	-	-	5,009	5,009	5,009	-	-
附有按要求償還條款的定期 貸款	52,235	52,235	52,235	-	-	-	-	-	-	-	-
其他銀行貸款	28,288	32,247	-	4,182	4,078	23,987	-	-	-	-	-
非控股股東貸款	101,105	101,283	-	26,460	-	74,823	-	-	-	-	-
可換股票據	42,140	45,788	-	1,190	44,598	-	42,140	45,788	-	1,190	44,598
	356,881	364,666	185,348	31,832	48,676	98,810	47,149	50,797	5,009	1,190	44,598
已出具財務擔保： 最高擔保金額	-	-	-	-	-	-	1,017	52,235	52,235	-	-

	本集團						本公司					
	合約未折現		按要求	少於六個月	六個月至 十二個月	二年至五年	合約未折現		按要求	少於六個月	六個月至 十二個月	二年至五年
	賬面值	現金流量總額					賬面值	現金流量總額				
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	
二零一二年												
應付賬款	92,197	92,197	92,197	-	-	-	-	-	-	-	-	
應計費用、已收按金及其他應付款項	28,073	28,073	28,073	-	-	-	4,898	4,898	4,898	-	-	
應付一間附屬公司款項	-	-	-	-	-	-	181	181	181	-	-	
附有按要求償還條款的定期 貸款	72,865	72,865	72,865	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他銀行貸款	49,600	49,723	-	49,723	-	-	-	-	-	-	-	
一間關連公司貸款	5,000	5,006	-	5,006	-	-	-	-	-	-	-	
非控股股東貸款	111,833	113,103	-	92,603	-	20,500	-	-	-	-	-	
可換股票據	74,350	90,366	-	2,250	2,250	85,866	74,350	90,366	-	2,250	85,866	
	433,918	451,333	193,135	149,582	2,250	106,366	79,429	95,445	5,079	2,250	85,866	
已出具財務擔保： 最高擔保金額	-	-	-	-	-	-	1,591	72,865	72,865	-	-	

附錄四

本集團的財務資料

下表概述附有按要求償還條款的定期貸款按貸款協議載列的議定還款日期的到期日分析。該等金額包括按合約利率計算的利息款項。因此，該等金額較以上所載到期日分析中「按要求」時間範圍內披露的金額為高。鑒於本集團及本公司的財務狀況，董事認為銀行不大可能行使其酌情權要求即時還款。董事相信該等定期貸款將按貸款協議所載的既定還款日期償還。

附有按要求償還條款的定期貸款按既定還款日期的到期日分析如下：

	本集團					
	未折現現金 流量總額 千港元	按要求 千港元	少於六個月 千港元	六個月至 十二個月 千港元	二年至五年 千港元	五年以上 千港元
二零一三年十二月三十一日	54,420	-	14,148	12,832	27,440	-
二零一二年十二月三十一日	76,629	-	18,212	11,705	44,665	2,047

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本公司並無任何附有按要求償還條款的定期貸款。

39.5 公允價值

本公司董事認為，由於該等金融工具屬即期或短期性質，故本集團金融資產及負債的公允價值與其賬面值差異不大。由於非流動金融資產及負債的公允價值與其賬面值差異不大，故並無披露公允價值。

39.6 於財務狀況報表確認的公允價值計量

該層級根據用於計量金融資產及負債的公允價值的重要輸入數據的相對可靠程度將該等金融資產及負債歸納為三層層級。公允價值層級分為以下層級：

- 第一層：於同類資產及負債的交投活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二層：除第一層的報價外，就資產或負債而言可直接(即價格)或間接(即由價格衍生)觀察的輸入數據；及
- 第三層：並非根據可觀察市場數據有關資產或負債的輸入數據(不可觀察輸入數據)。

金融資產或負債的公允價值層級的整體分類乃根據對公允價值計量而言具重大影響的最低層級輸入數據進行。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，概無金融資產及負債按公允價值計量。因此，並無呈列公允價值層級計量披露。

附錄四

本集團的財務資料

39.7 按類別列示金融資產及負債概要

於報告期末確認的本集團金融資產及負債賬面值可劃分如下。有關金融工具分類如何影響其後計量，請參閱附註4(j)及4(m)的說明。

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
金融資產				
貸款及應收款項：				
應收賬款	166	139	-	-
已付按金及其他應收款項	33,658	20,748	-	-
應收附屬公司款項	-	-	461,762	471,811
受限制銀行存款	36,230	38,876	-	-
現金及銀行結餘	435,782	290,999	4,890	1,003
	505,836	350,762	466,652	472,814
金融負債				
按攤銷成本計量的				
金融負債：				
應付賬款	112,179	92,197	-	-
應計費用及其他應付款項	20,934	28,073	5,009	4,898
應付一間附屬公司款項	-	-	-	181
借貸	181,628	239,298	-	-
可換股票據	42,140	74,350	42,140	74,350
財務擔保合約	-	-	1,017	1,591
	356,881	433,918	48,166	81,020

40. 報告期後事件

於二零一四年一月二十一日，作為獨立第三方之中國綠景地產控股有限公司(「買方」)與Belbroughton Limited、陶哲甫先生、陶家祈先生、陶錫祺先生及天祥事務有限公司(統稱「賣方」)就賣方向買方出售(「股份出售」)本公司股本中合共858,800,792股每股面值0.01港元之股份(「出售股份」)訂立有條件買賣協議。出售股份相當於本公司於本年報日期已發行股本約64.83%。倘所有先決條件已獲達成及完成，則股份出售將觸發買方根據香港公司收購及合併守則規則26就所有已發行股份及本公司其他未行使證券(買方及與其一致行動之人士已擁有或同意收購者除外)提出強制性無條件全面收購要約之責任。股份出售及可能收購要約之進一步詳情已在本公司及買方共同於日期為二零一四年二月十三日及二零一四年三月二十五日的公告中披露。

於二零一四年二月二十八日，本集團已訂立下列有條件買賣協議：

- i. 本集團(作為買方)與Onsite Investment Limited(作為賣方)就買賣新繼發展有限公司股本中15股股份及於新繼發展收購協議日期新繼發展有限公司結欠Onsite Investment Limited股東貸款，訂立有條件買賣協議(「新繼發展收購協議」)，代價合共72,919,000港元(攤銷銷售股份代價為46,459,000港元及股東貸款代價為26,460,000港元)。

附錄四

本集團的財務資料

- ii. 本集團(作為賣方)與Highmind Limited(作為買方)就買賣Accordcity Limited全部已發行股本及於Accordcity出售協議完成後Accordcity Limited結欠本集團股東貸款(估計為76,100,000港元)，訂立有條件買賣協議(「Accordcity出售協議」)，代價合共170,252,000港元(攤分銷售股份代價為94,152,000港元及股東貸款代價為76,100,000港元)，惟股東貸款代價須進行等額調整，股東貸款代價須相等於在完成日期實際股東貸款之賬面值。
- iii. 本集團(作為賣方)與Gavett Limited(作為買方)就買賣新澤管理有限公司全部已發行股本及於新澤管理出售協議完成後新澤管理有限公司結欠本集團股東貸款(估計為9,000,000港元)，訂立有條件買賣協議(「新澤管理出售協議」)，代價合共23,210,000港元(攤分銷售股份代價為14,210,000港元及股東貸款代價為9,000,000港元)，惟股東貸款代價須進行等額調整，股東貸款代價須相等於在完成日期實際股東貸款之賬面值。

新繼發展收購協議、Accordcity出售協議及新澤管理出售協議均須待該等協議各自之全部先決條件獲達成後方告完成。新繼發展收購協議、Accordcity出售協議及新澤管理出售協議進一步詳情已於本公司日期為二零一四年三月十三日及二零一四年三月二十五日公告中披露。

獨立核數師報告



Tel: +852 2218 8288

Fax: +852 2815 2239

www.bdo.com.hk

電話：+852 2218 8288

傳真：+852 2815 2239

www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致新澤控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第39至123頁新澤控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一二年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並按照審計業務約定書的條文僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

審計涉及執行程序以獲取綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該實體編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

BDO Limited
香港立信德豪會計師事務所有限公司

BDO Limited, a Hong Kong limited company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

附錄四

本集團的財務資料

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一二年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的盈利及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

余翠芳

執業證書號碼：P05440

香港，二零一三年三月二十一日

附錄四

本集團的財務資料

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益	7	272,102	375,182
銷售成本		(223,202)	(318,494)
毛利		48,900	56,688
其他收入	7	4,736	10,990
銷售開支		(10,154)	(13,848)
行政開支		(55,548)	(43,523)
投資物業的公允價值調整	15	22,337	8,400
出售投資物業的收益		2,477	835
融資成本	8	(1,937)	(6,205)
應佔聯營公司業績		20,417	18,500
沖銷可換股票據的虧損	27	-	(829)
除所得稅前盈利	9	31,228	31,008
所得稅開支	10	(15,730)	(20,131)
年度盈利		15,498	10,877
以下人士應佔年度盈利：			
本公司股東		8,208	12,163
非控股權益		7,290	(1,286)
		15,498	10,877
年內本公司股東應佔 每股盈利	12	港仙	港仙
— 基本		0.64	0.95
— 攤薄		0.64	0.95

附錄四

本集團的財務資料

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年度盈利	15,498	10,877
其他全面收入		
換算國外業務的財務報表的匯兌收益	8,148	38,611
應佔換算一間聯營公司的財務報表的匯兌收益	908	5,499
應佔一間聯營公司酒店物業重估盈餘	4,014	2,465
年度其他全面收入(扣減稅項後)	13,070	46,575
年度全面收入總額	28,568	57,452
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司股東	19,631	50,768
非控股權益	8,937	6,684
	28,568	57,452

附錄四

本集團的財務資料

綜合財務狀況報表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
商譽	13	37,048	37,048
物業、廠房及設備	14	49,359	60,904
投資物業	15	304,594	297,340
於聯營公司的權益	17	137,402	134,306
遞延稅項資產	18	167	2,011
		528,570	531,609
流動資產			
發展中物業	19	418,816	446,056
待售物業	20	294,334	284,086
存貨	21	65	74
應收賬款	22	139	84
已付按金、預付款項及其他應收款項	23	32,486	48,952
可收回稅款		12,338	1,294
受限制銀行存款	31	38,876	92,860
現金及現金等價物	32	290,999	265,725
		1,088,053	1,139,131
總資產		1,616,623	1,670,740
流動負債			
應付賬款	24	92,197	89,865
應計費用、已收按金及其他應付款項	25	135,810	89,484
借貸	26	219,527	187,247
		447,534	366,596
流動資產淨值		640,519	772,535
總資產減流動負債		1,169,089	1,304,144
非流動負債			
借貸	26	19,771	190,654
可換股票據	27	74,350	69,675
遞延稅項負債	18	47,347	40,691
		141,468	301,020
總負債		589,002	667,616
資產淨值		1,027,621	1,003,124
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本	8	12,854	12,845
儲備	30(a)	915,542	895,341
擬派末期股息	11	2,571	3,854
		930,967	912,040
非控股權益		96,654	91,084
權益總額		1,027,621	1,003,124

陶家祈
董事

陶錫祺
董事

附錄四

本集團的財務資料

財務狀況報表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司的投資	16(a)	133,936	132,483
流動資產			
預付款項		327	390
應收附屬公司款項	16(b)	471,811	469,616
現金及現金等價物	32	1,003	5,353
		473,141	475,359
總資產		607,077	607,842
流動負債			
應計費用及其他應付款項		4,898	8,205
應付一間附屬公司款項	16(b)	181	-
財務擔保合約	36	1,591	1,259
		6,670	9,464
流動資產淨值		466,471	465,895
總資產減流動負債		600,407	598,378
非流動負債			
可換股票據	27	74,350	69,675
		74,350	69,675
總負債		81,020	79,139
資產淨值		526,057	528,703
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本	28	12,854	12,845
儲備擬派	30(b)	510,632	512,004
末期股息	11	2,571	3,854
權益總額		526,057	528,703

陶家祈
董事

陶錫祺
董事

附錄四

本集團的財務資料

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營活動的現金流量		
除所得稅前盈利	31,228	31,008
調整項目：		
折舊	3,289	4,722
出售物業、廠房及設備的虧損	8,174	15
出售投資物業的收益	(2,477)	(835)
投資物業的公允價值調整	(22,337)	(8,400)
以權益結算股份支付的僱員款項	2,947	-
應佔聯營公司業績	(20,417)	(18,500)
沖銷可換股票據的虧損	-	829
應收一間聯營公司款項的減值虧損	192	-
其他應收款項的減值虧損	1,602	-
待售物業的減值虧損	759	1,507
利息收入	(3,325)	(6,005)
利息開支	1,937	6,205
未計營運資金變動前經營盈利	1,572	10,546
發展中物業及待售物業減少／(增加)	42,196	(15,444)
存貨減少	9	4
應收賬款增加	(55)	(43)
已付按金、預付款項及其他應收款項減少／(增加)	14,864	(16,617)
應付賬款、應計費用、已收按金及其他應付款項增加	48,658	19,484
經營活動產生／(所用)的現金	107,244	(2,070)
已付利息	(10,598)	(15,938)
已付所得稅	(18,636)	(23,943)
經營活動產生／(所用)的現金淨額	78,010	(41,951)

附錄四

本集團的財務資料

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資活動的現金流量		
購置物業、廠房及設備	(295)	(292)
出售物業、廠房及設備所得款項	173	75
出售投資物業所得款項	20,017	10,771
收取一間聯營公司的股息	22,051	16,915
已收利息	3,325	6,005
受限制銀行存款減少／(增加)	53,984	(74,148)
投資活動產生／(所用)的現金淨額	99,255	(40,674)
融資活動的現金流量		
發行股本所得款項	203	1,129
新造借貸所得款項	32,000	56,077
償還借貸	(173,074)	(122,791)
已付可換股票據利息	(4,513)	(3,940)
發行可換股票據的交易成本	-	(6,555)
已付本公司股東股息	(3,854)	(6,393)
已付一間附屬公司的一名非控股股東股息	(3,367)	-
融資活動所用的現金淨額	(152,605)	(82,473)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	24,660	(165,098)
匯率變動對現金及現金等價物的影響	614	8,715
於一月一日的現金及現金等價物	265,725	422,108
於十二月三十一日的現金及現金等價物	32	290,999

附錄四

本集團的財務資料

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益												非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	購股權儲備	可換股票據權益儲備	合併儲備	酒店物業、廠房及設備重估儲備	匯兌儲備	法定儲備	保留盈利	撥派末期股息	總計			
	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	
於二零一一年一月一日的結餘	12,786	487,337	1,968	3,011	89,936	16,811	88,339	28,173	131,782	6,393	866,536	82,759	949,295	
已付二零一零年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,393)	(6,393)	-	(6,393)	
對非控股股東貸款首次確認時進行公允價值調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,641	1,641	
因行使購股權發行普通股而產生(附註28)	59	1,070	-	-	-	-	-	-	-	-	1,129	-	1,129	
轉撥(附註28)	-	257	(257)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	59	1,327	(257)	-	-	-	-	-	-	(6,393)	(5,264)	1,641	(3,623)	
年度盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	12,163	-	12,163	(1,286)	10,877	
其他全面收入														
換算國外業務的財務報表的匯兌收益	-	-	-	-	-	-	30,641	-	-	-	30,641	7,970	38,611	
應佔換算一間聯營公司的財務報表的匯兌收益	-	-	-	-	-	-	5,499	-	-	-	5,499	-	5,499	
應佔一間聯營公司酒店物業重估盈餘	-	-	-	-	-	2,465	-	-	-	-	2,465	-	2,465	
贖回可換股票據	-	-	-	(2,111)	-	-	-	-	2,111	-	-	-	-	
年度全面收入總額	-	-	-	(2,111)	-	2,465	36,140	-	14,274	-	50,768	6,684	57,452	
轉撥	-	-	-	-	-	-	-	486	(486)	-	-	-	-	
應佔一間聯營公司法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	2,410	(2,410)	-	-	-	-	
已歸屬購股權到期後轉撥	-	-	(1,711)	-	-	-	-	-	1,711	-	-	-	-	
撥派末期股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,854)	3,854	-	-	-	
於二零一二年十二月三十一日的結餘	12,845	488,664	-	900	89,936	19,276	124,479	31,069	141,017	3,854	912,040	91,084	1,003,124	

附錄四

本集團的財務資料

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益												權益 權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權 儲備 千港元	可換股 票據權益 儲備 千港元	合併儲備 千港元	酒店物業、 廠房及設備 重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	法定儲備 千港元	保留盈利 千港元	擬派 末期股息 千港元	總計 千港元	非控股 千港元	
於二零一二年一月一日的結餘	12,845	488,664	-	900	89,936	19,276	124,479	31,069	141,017	3,854	912,040	91,084	1,003,124
已付二零一一年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,854)	(3,854)	-	(3,854)
已付一名非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,367)	(3,367)
以權益結算股份支付的僱員款項(附註29)	-	-	2,947	-	-	-	-	-	-	-	2,947	-	2,947
因行使購股權發行普通股而產生(附註28)	9	194	-	-	-	-	-	-	-	-	203	-	203
轉撥(附註28)	-	76	(76)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	9	270	2,871	-	-	-	-	-	-	(3,854)	(704)	(3,367)	(4,071)
年度盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	8,208	-	8,208	7,290	15,498
其他全面收入													
換算國外業務的財務報表的匯兌收益	-	-	-	-	-	-	6,501	-	-	-	6,501	1,647	8,148
應佔換算一間聯營公司的財務報表的 匯兌收益	-	-	-	-	-	-	908	-	-	-	908	-	908
應佔一間聯營公司酒店物業重估盈餘	-	-	-	-	-	4,014	-	-	-	-	4,014	-	4,014
年度全面收入總額	-	-	-	-	-	4,014	7,409	-	8,208	-	19,631	8,937	28,568
轉撥	-	-	-	-	-	-	-	388	(388)	-	-	-	-
應佔一間聯營公司法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	2,686	(2,686)	-	-	-	-
擬派末期股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,571)	2,571	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日的結餘	12,854	488,934	2,871	900	89,936	23,290	131,888	34,143	143,580	2,571	930,967	96,654	1,027,621

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司註冊辦事處及主要營業地點分別為Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350 GT, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands及香港灣仔告士打道77-79號富通大廈23樓2301室。

本公司的主要業務為投資控股，附屬公司的主要業務載於財務報表附註16(a)。

董事會已於二零一三年三月二十一日批准刊發截至二零一二年十二月三十一日止年度的財務報表。

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

(a) 採納香港財務報告準則的修訂本 – 自二零一二年

一月一日起首次生效於本年度，本集團首次採納下列香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈與本集團的財務報表相關及於二零一二年一月一日開始的年度生效的修訂本。

香港財務報告準則第7號的修訂本	披露 – 金融資產轉讓
香港會計準則第12號的修訂本	遞延稅項 – 收回相關資產

如下所述，採納該等香港財務報告準則的修訂本對本集團的財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第7號的修訂本 – 披露 – 金融資產轉讓

香港財務報告準則第7號的修訂本改善金融資產轉讓交易的披露規定，並令財務報表的使用者更好地瞭解實體所面臨與已轉讓資產有關的任何風險的潛在影響。修訂本亦規定須就報告期末前後出現的不合比例轉讓交易金額作出額外披露。

本集團於本年度並無轉讓任何金融資產。因此，採納該修訂本並無對本集團於本年度之業績及財務狀況造成任何影響。

香港會計準則第12號的修訂本 – 遞延稅項 – 收回相關資產

香港會計準則第12號的修訂本引入可駁回假設，即根據香港會計準則第40號「投資物業」按公允價值列賬的投資物業可全部透過銷售收回。遞延稅項負債或遞延稅項資產的計量反映透過銷售全部收回投資物業的賬面值的稅務影響。倘投資物業可予折舊，而且持有該物業是以隨時間消耗該投資物業絕大部分經濟收益（而非透過銷售）的業務模式為目標，則此假設可予駁回。倘此假設被駁回，則使用於報告日期已實施或實際上已實施的適當稅率按預期方式計量遞延稅項金額，其中投資物業的賬面值將會收回（見附註4(v)）。該修訂本將追溯應用。

附錄四

本集團的財務資料

如附註15所披露，本集團的投資物業於二零一二年十二月三十一日以公允價值計量約為304,594,000港元(二零一一年：297,340,000港元)。就本集團位於中華人民共和國(「中國」)的若干投資物業賬面值約為77,674,000港元(二零一一年：79,679,000港元)，本集團已評估應採納香港會計準則第12號的修訂本的假設。因此，該等投資物業的相關遞延稅項已按可全部透過銷售收回的假設重新計量。本集團已駁回有關其位於中國的其他投資物業賬面值約為226,920,000港元(二零一一年：217,661,000港元)的假設，此乃由於該等物業被評估為將折舊及由附屬公司持有，而業務模式的目的並非是透過出售而是隨時間流逝消耗該等投資物業所包含的絕大部分經濟利益。該等投資物業的遞延稅項並未重新計量。

此項會計政策之變動已追溯應用。然而，管理層表示採納香港會計準則第12號的修訂本對本集團本年度及過往年度的業績及於二零一一年十二月三十一日之財務狀況並無任何重大影響。因此，比較數字未經重列。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

本集團尚未且並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年對香港財務報告準則的年度改進 ²
香港會計準則第1號的修訂本(經修訂)	呈列財務報表—呈列其他全面收益項目 ¹
香港會計準則第32號的修訂本	金融工具—呈列—抵銷金融資產及金融負債 ³
香港財務報告準則第1號的修訂本	首次採納香港財務報告準則—政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號的修訂本	披露—抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港財務報告準則第27號的修訂本(二零一一年)	投資實體 ³
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10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ²
香港財務報告準則第13號	公允價值計量 ²
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合資企業的投資 ²
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ²

¹ 於二零一二年七月一日或以後開始的年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或以後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或以後開始的年度期間生效

香港會計準則第1號的修訂本(經修訂)—呈列其他全面收益項目

香港會計準則第1號的修訂本(經修訂)規定本集團將呈列於其他全面收益的項目分為該等可能於日後重新分類至損益之項目(如可供出售金融資產之重新估值)及該等未必會重新分類至損益之項目(如物業、廠房及設備之重新估值)。就其他全面收益項目繳納的稅項會按相同基準進行分配及披露。該等修訂本將追溯應用。

附錄四

本集團的財務資料

香港會計準則第32號金融工具的修訂本：呈列—抵銷金融資產及金融負債

有關修訂本闡明抵銷金融工具的要求。該等修訂本指明應用抵銷標準時的現行慣例的不一致條文，並闡明：

- 「目前具有合法強制執行抵銷權利」之含義；及
- 若干總額結算系統可視為相當於淨額結算。

該等修訂本將追溯應用。

香港財務報告準則第9號—金融工具

根據香港財務報告準則第9號，金融資產乃視乎實體管理金融資產的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵分類為按公允價值或攤銷成本計量的金融資產。公允價值的盈虧將於損益賬中確認，惟就若干非實質性股本投資而言，實體可選擇於其他全面收入中確認盈虧。香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號的金融負債確認、分類及計量規定，惟按公允價值於損益列賬的金融負債除外，該負債信貸風險變動產生的公允價值變動金額於其他全面收入確認，除非會引致或加劇會計錯配則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關終止確認金融資產及金融負債的規定。

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10號就綜合計算所有被投資實體引入單一控股權模式。當投資者有權控制被投資方(不論實際上有否行使該權力)、對來自被投資方之浮動回報享有之承擔或權利，以及能運用對被投資方之權力以影響該等回報時，投資者即擁有控制權。香港財務報告準則第10號載有評估控制權之詳細指引。例如，該準則引入「實際」控制權之概念，倘相對其他個人股東之表決權益之數量及分散情況，投資者之表決權益數量足以佔優，使其獲得對被投資方之權力，持有被投資方表決權少於50%之投資者仍可控制被投資方。潛在表決權僅在實質存在(即持有人有實際能力可行使該等表決權)時，在分析控制權時考慮。該準則明確要求評估具有決策權之投資者是以委託人或代理人身份行事，以及具有決策權之其他各方是否以投資者之代理人身份行事。代理人獲委聘以代表另一方及為另一方之利益行事，故在其行使其決策權限時並不控制被投資方。實施香港財務報告準則第10號可能導致該等被視為受本集團控制並因此在財務報表中綜合入賬之實體出現變動。現行香港會計準則第27號有關其他綜合計算相關事項之會計規定貫徹不變。香港財務報告準則第10號獲追溯應用，惟須受限於若干過渡性條文。

香港財務報告準則第12號—披露於其他實體的權益

香港財務報告準則第12號整合有關於附屬公司、聯營公司及合營安排之權益之披露規定，並使有關規定貫徹一致。該準則亦引入新披露規定，包括有關非綜合計算結構實體之披露規定。該準則之一般目標是令財務報表使用者可評估呈報實體於其他實體之權益之性質及風險，以及該等權益對呈報實體之財務報表之影響。

香港財務報告準則第13號—公允價值計量

香港財務報告準則第13號提供有關如何在其他準則要求或准許時計量公允價值之單一指引來源。該準則適用於按公允價值計量之金融項目及非金融項目，並引入公允價值計量等級。此計量等級中三個層級之定義一般與香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」一致。香港財務報告準則第13號將公允價值界定為在市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格(即平倉價)。該準則撤銷以買入價及賣出價釐定於交投活躍市場掛牌之財務資產及負債之規定，而應採用買賣差價中在該等情況下最能代表公允價值之價格。該準則亦載有詳細之披露規定，使財務報表使用者可評估計量公允價值所採用之方法及輸入數據，以及公允價值計量對財務報表之影響。香港財務報告準則第13號可提早採用，現按未來適用基準應用。

附錄四

本集團的財務資料

本集團正在評估該等新訂或經修訂香港財務報告準則之潛在影響，截至目前為止，董事表示採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團的財務報表並無重大影響。

3. 編製基準

(a) 合規聲明

財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱「香港財務報告準則」)以及香港公司條例的披露規定而編製。此外，財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

(b) 計量基準

除下文所載會計政策闡釋的投資物業及酒店物業按公允價值計量外，財務報表乃按歷史成本基準編製。

(c) 功能及呈報貨幣

財務報表以本公司的功能貨幣港元(「港元」)呈列。

4. 主要會計政策

(a) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(「本集團」)的財務報表。集團各成員公司間的公司間交易與結餘連同未變現盈利乃於編製綜合財務報表時全數對銷。惟於有關交易可提供所轉讓資產的減值證明時，則亦可對銷未變現虧損，在此情況下，虧損可於損益賬中確認。

年內收購或出售的附屬公司自有關收購生效日期起或截至有關出售生效日期止(如適用)的業績計入綜合全面收益表。附屬公司的財務報表於有需要時作出調整，以便其會計政策與本集團其他成員公司所採用者保持一致。

倘本集團於附屬公司的權益變動並未導致喪失控制權，則作為權益交易入賬。本集團權益及非控股權益的賬面值已予調整，以反映其於附屬公司的有關權益變動。非控股權益的調整金額與已付或已收代價公允價值之間的任何差額直接於權益確認，並歸屬予本公司股東。

倘本集團喪失對附屬公司的控制權，則出售產生的損益乃根據(i)已收代價公允價值與任何保留權益公允價值的總額及(ii)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益的過往賬面值兩者間的差額計算。先前於其他全面收入內確認與該附屬公司有關的任何金額按猶如本集團已出售相關資產或負債的方式入賬。

收購完成後，非控股權益的賬面值為該等權益於初步確認時的金額，另加非控股權益應佔其後權益變動金額。即使全面收入總額歸屬予非控股權益會導致非控股權益產生虧絀結餘，全面收入總額仍須歸屬予非控股權益。

附錄四

本集團的財務資料

(b) 附屬公司

附屬公司指本集團有權控制其財務及經營政策的所有企業(包括特殊目的企業)，以從其業務中取利。現時可予行使或可予兌換的潛在表決權的存在及影響，已於評估本集團是否控制另一個實體時考慮到。

於綜合財務報表內，收購附屬公司(屬共同控制者除外)乃採用收購法入賬。此方法須對該附屬公司於收購日的所有可識別資產及負債(包括或然負債)的公允價值進行估計(無論該等項目於收購前是否已計入該附屬公司的財務報表)。於初步確認時，附屬公司的資產及負債按其公允價值計入綜合財務狀況報表，並以此作為日後按本集團的會計政策進行計量的基準。

於本公司的財務狀況報表內，附屬公司乃按成本值扣除任何減值虧損入賬，除非該附屬公司乃持作出售或已納入某出售組別則作別論。本公司根據於報告期末的已收及應收股息將附屬公司的業績列賬。自被投資人的收購前或收購後盈利收取的所有股息均於本公司損益賬內確認。

(c) 聯營公司

聯營公司是指本集團對其有重大影響，通常持有其20%至50%投票權但既非附屬公司亦非合資企業的實體。

於綜合財務報表中，於聯營公司的投資初期以成本值確認，其後按權益法入賬。收購成本超過本集團應佔於收購當日所確認的該聯營公司可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨額的任何部分，確認為商譽。商譽計入該投資的賬面值，並作為該投資的一部分進行減值評估。收購成本按所獲資產、所產生或承擔的債務以及本集團所發行的股本工具於交易當日的公允價值總額加投資直接應佔的任何成本計量。於釐定本集團於收購聯營公司的期間所佔聯營公司損益時，本集團應佔可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨額超過收購成本的任何部分，經進行重估後，即時於損益賬內確認。

根據權益法，本集團於聯營公司的權益乃按成本值入賬，並按本集團應佔聯營公司資產淨值於收購後的變動減任何已識別減值虧損而作調整，除非已分類為持作出售用途(或包括在分類為持作出售的出售資產組別之內)則作別論。期內損益賬包括本集團應佔聯營公司收購後除稅後的年度業績，包括任何年內確認的於聯營公司投資相關的減值虧損。

本集團與其聯營公司進行交易的未變現收益，以本集團於聯營公司的權益為限進行對銷。倘於應用權益會計法時撥回本集團與其聯營公司進行資產銷售所產生的未變現虧損，則本集團亦會對相關資產進行減值測試。倘聯營公司於相似情況下就類似交易及事件所採用的會計政策與本集團所採納者不同，則於本集團為應用權益法而使用聯營公司的財務報表時，會作出必要調整，以確保聯營公司的會計政策與本集團所採納者一致。

當本集團應佔聯營公司虧損相等於或超過其於該聯營公司的權益時，本集團不再確認進一步的虧損，惟其代表該聯營公司產生法律或推定責任或支付款項則除外。就此而言，本集團於聯營公司的權益為按照權益法所作投資的賬面值，以及實質上構成本集團於聯營公司的淨投資一部分的長期權益。

於採用權益法後，本集團釐定是否有必要就本集團於其聯營公司的投資確認額外減值虧損。於報告期末，本集團釐定是否有客觀證據顯示於聯營公司的投資出現減值。倘出現有關跡象，本集團會按聯營公司的可收回金額(為使用價值與公允價值減出售成本間的較高者)與其賬面值的差額計算減值數額。於釐定投資的使用價值時，本集團會估計其應佔預期由該聯營公司所產生的估計未來現金流量的現值，包括該聯營公司業務產生的現金流量及最終出售該投資的所得款項。

附錄四

本集團的財務資料

(d) 外幣交易

在合併實體的個別財務報表中，外幣交易均按交易日期當時的匯率折算為個別實體的功能貨幣。於報告期末，以外幣為單位的貨幣資產及負債均按該日的匯率折算。結算有關交易及於報告期末重新折算貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧，於損益賬內確認。

按公允價值列賬而以外幣為單位的非貨幣項目按公允價值釐定當日的匯率重新折算，並作為公允價值盈虧的一部分呈報。以外幣按歷史成本列值的非貨幣項目不再另行折算。

於綜合財務報表中，原以本集團呈列貨幣以外的貨幣呈列的海外業務的所有個別財務報表，均已換算為港元。資產及負債已按報告期末的收市匯率換算為港元。收入及支出則按交易日的匯率，或按報告期間的平均匯率(假設匯率並無重大波動)換算為港元。任何由此產生的差額乃於其他全面收入內確認，並單獨累計入權益的匯兌儲備。

當出售海外業務時，有關匯兌差額會從權益中重新分類計入損益賬，作為出售盈虧的一部分。

(e) 物業、廠房及設備

(i) 折舊

物業、廠房及設備乃按其估計可使用年期以直線法按下列年率撇銷成本或估值計提折舊：

租賃土地及樓宇	2%-5%
租賃物業裝修	10%-20%
汽車	20%
營業及辦公室設備	5%-20%
傢俬及裝置	20%
酒店物業	租賃年期

資產的折舊方法、剩餘價值及可使用年期於報告期末檢討，並作出調整(如適用)。

(ii) 計算基準

物業、廠房及設備(除酒店物業外)按成本值減累計折舊及減值虧損列賬。資產成本包括其購買價及將該資產達致其營運狀況及運送至某地點作其擬定用途的任何直接相關成本。其後的成本僅會於與該項目有關的未來經濟利益可能流入本集團，而該項目成本能可靠計算的情況下計入資產的賬面值，或確認為一項獨立資產(倘適用)。所有其他成本(如維修及保養)於產生的財務期間內在損益賬支銷。

本集團的一間聯營公司所持有的酒店物業，乃按估值減累計折舊及減值虧損列賬。估值由外聘專業估值師釐定。

酒店物業價值的變動，乃作為酒店物業、廠房及設備重估儲備的變動處理。若該儲備的結餘不足以抵扣虧絀，所超出的虧絀將於損益賬內支銷。

資產廢棄或出售所產生的損益按出售所得款項與資產賬面值間的差額釐定，並於損益賬內確認。於出售酒店物業及已撥作投資物業的若干樓宇時，權益內剩餘的任何重估盈餘會轉撥至保留盈利內。

附錄四

本集團的財務資料

(f) 投資物業

投資物業指為獲取租金收入及／或資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或樓宇，包括所持有現時尚未決定未來用途的土地及現正建造或發展以供未來作投資物業用途的物業。

倘本集團根據經營租賃持有一項物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，則該權益按各物業的基準以投資物業分類及入賬。分類為投資物業的任何該等物業權益按猶如根據融資租賃持有的方法入賬。

初步確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔開支)計算。初步確認後，投資物業按公允價值列賬，除非該投資物業於報告期末仍在建造或發展中及其公允價值於當時無法可靠釐定則作別論。公允價值乃由具足夠經驗的外聘專業估值師就投資物業的所在地及性質釐定。於報告期末確認的賬面值反映當時的市況。

公允價值變動或出售投資物業產生的損益計入產生期間的損益賬內。

(g) 商譽

商譽是指所轉讓代價及確認為非控股權益金額的總額超過被收購方的可識別資產、負債和或然負債的公允價值的部分。所轉讓代價按所獲資產、所產生或承擔的債務以及本集團所發行的股本工具於交易當日的公允價值總額計量。

商譽按成本減去累計減值虧損後列賬。商譽會分配至現金產生單位，並且每年接受減值測試(見附註4(s))。

被收購方的可識別資產、負債和或然負債的公允價值超過所轉讓代價及確認為非控股權益金額的總額的任何部分，會即時在損益賬中確認。

於其後出售附屬公司時，撥充商譽的所得數額乃作為釐定出售的盈虧多寡之用。

(h) 發展中物業

持作於未來出售的發展中物業列為流動資產，包括根據經營租賃持有的土地(附註4(o))及開發成本總額、物料及供應品、工資、合資格資產的資本化借貸成本及其他開支(「開發成本」)。開發成本按以較低的成本及可變現淨值列賬。其他開支包括(i)將發展中物業達致其現時所在地及狀況所產生的成本；及(ii)就發展物業產生並有系統地分配的固定間接開支。固定間接開支為持續較為穩定的間接成本，不論發展項目的規模或數量。

可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減估計竣工成本及估計銷售開支。

(i) 待售物業

待售物業乃按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬。倘本集團完成發展的物業，成本乃透過攤分未售物業佔發展項目的發展成本總額而釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減估計銷售開支。

待售物業的成本乃由全部購買成本、兌換成本及將物業運至現址及達至現狀所產生的其他成本所構成。

附錄四

本集團的財務資料

(j) 金融資產

本集團有關金融資產(於附屬公司及聯營公司的投資除外)的會計政策載列如下。

本集團將其金融資產分類為貸款及應收款項。管理層於初步確認時根據金融資產被收購的目的釐定金融資產的歸類，並(倘允許及適合)於報告期末重新評估該分類。

當且僅當本集團成為工具的合約條文訂約方時，所有金融資產方被確認。金融資產於初步確認時按公允價值加直接應佔交易成本計量。

倘收取投資現金流量的權利屆滿或轉讓，而所有權絕大部分風險及回報亦已轉讓，則金融資產終止確認。

本公司於報告期末評估金融資產是否出現減值的客觀證據。倘出現該等客觀證據，本公司將釐定減值虧損，並按照金融資產的分類予以確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項均為設有固定或可確定付款金額的非衍生工具金融資產，不會在活躍市場掛牌。貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量。攤銷成本的計算已計及任何收購折讓或溢價，以及作為實際利率及交易成本一部分的費用。

金融資產減值

本公司於報告期末對金融資產進行檢討，以釐定是否出現任何減值的客觀證據。

個別金融資產減值的客觀證據包括本集團注意到的有關下列一項或多項虧損事件的可觀察數據：

- 債務人遭遇重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或無法如期償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人產生不利影響；及
- 股本工具投資的公允價值大幅或持續下跌至低於其成本值。

有關某一組金融資產的虧損事件包括顯示該組金融資產估計未來的現金流量出現可計量跌幅的可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於該組別內債務人的付款狀況及與該組別內資產拖欠情況有關的國家或當地經濟狀況出現不利變動。

倘存在任何該等證據，則按以下方式計量並確認減值虧損：

如果有客觀證據表明按攤銷成本列賬的貸款及應收款項已出現減值虧損，則按資產的賬面值與估計未來的現金流量(不包括尚未出現的未來信貸虧損)以金融資產原本實際利率(即初步確認計算的實際利率)折現的現值之間差額計量虧損金額。虧損金額於減值產生期間在損益賬中確認。

附錄四

本集團的財務資料

如果在以後期間減值虧損的金額減少，且這種減少客觀上與減值確認後發生的事項相關聯，則先前確認的減值虧損可撥回，惟有關撥回不應當使該項金融資產於減值撥回當日的賬面值超過其未確認減值的攤銷成本。撥回金額於撥回產生期間在損益賬中確認。

(k) 存貨

存貨包括供本身消耗的消耗品庫存材料，以按加權平均法釐定的成本值列賬。

(l) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括價值變動風險極微的銀行結存及現金。

(m) 金融負債

本集團的金融負債包括借貸、應付賬款及其他應付款項、應計費用、已收按金及可換股票據。

金融負債在本集團成為工具的合約條文訂約方時確認。所有與利息相關的支出均根據本集團的借貸成本會計政策(見附註4(u))確認。

負債所指定的責任被解除、取消或到期時，金融負債即終止確認。

倘現有金融負債由同一貸方以大不相同的條款提供的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修訂，則上述替換或修訂被視為終止確認原有負債及確認新負債，兩者賬面值的差額於損益賬中確認。

借貸

借貸最初按公允價值扣除已產生的交易成本確認入賬。借貸其後按攤銷成本列賬，如扣除交易成本之後的所得收益與贖回價值出現差額，則於借貸期內以實際利率法在損益賬中確認。

除非本集團擁有無條件權利於報告期末後延遲至少十二個月清償負債，否則借貸分類為流動負債。

可換股票據

可按持有人選擇轉換為權益股本的可換股票據，如因轉換而發行的股份數目及於當時收取的代價價值不會變動，則列作複合式金融工具入賬，當中包括負債部分及權益部分。

由本公司發行包括金融負債及權益部分的可換股票據於最初確認時分開歸類列入各自的負債及權益部分。於最初確認時，負債部分的公允價值使用類似不可換股債券當時的市場利率釐定。權益部分的公允價值利用二項式期權定價模型釐定。

負債部分其後使用實際利率法按攤銷成本列賬。權益部分將繼續保留於權益內，直至轉換或贖回票據為止。

倘票據獲轉換，可換股票據權益儲備及負債部分的賬面值於轉換時撥入股本及股份溢價，作為發行股份的代價。倘票據被贖回，則可換股票據權益儲備直接撥入保留盈利。

附錄四

本集團的財務資料

與發行可換股票據相關之交易成本乃按彼等各自的公允價值比例分配至負債部分及權益部分。與權益部分相關之交易成本乃直接計入股權內。與負債部分相關之交易成本乃計入負債部分之賬面值，並按可換股票據之期限採用實際利率法攤銷。

應付賬款及其他應付款項、應計費用及已收按金

應付賬款及其他應付款項、應計費用及已收按金最初按公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

(n) 發出的財務擔保

財務擔保合約為因指定債務人未能按債務工具的條款如期付款時，發行人(或擔保人)需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公允價值最初確認為財務擔保合約內的遞延收入。倘在發出該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策確認。倘並無任何已收取或應收取代價，於最初確認任何遞延收入時，即時開支於損益賬內確認。

最初確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於損益賬內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，倘擔保持有人可能根據有關擔保向本集團提出申索，而該筆向本集團提出的申索款額預計超過現時賬面值(即最初確認的金額減累計攤銷(如適用))，則確認撥備。

(o) 租賃

如本集團認為，一項安排賦予於一段協定期間內使用某一指定資產的權利，並以付款或連串付款作為交換，該項安排(包括交易或連串交易)為或包含一項租賃。本集團經評估該項安排的實際內容後，釐定上述決定，並不會考慮該項安排是否屬租賃的法定形式。

(i) 本集團的資產租賃分類

對於本集團以租賃持有的資產，如果租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃，但下列情況除外：

土地租賃權益指收購土地使用權的首筆支付款項。該等款項乃按成本值減累計攤銷及任何減值虧損列賬。首筆支付款項按租期以直線法計算攤銷予以撇銷。

發展中物業及待售物業包括土地租賃權益，當中的預繳土地租賃費攤銷會充發展期間的部分樓宇成本，但已落成物業則會在損益賬內扣除。

經營租賃項下租出的物業於綜合財務狀況報表列入投資物業。租金收入的確認載於附註4(r)。

(ii) 作為承租人的經營租賃開支

如果本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款，按租期以直線法在損益賬中支銷，惟有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的利益時間模式則除外。所獲得的租賃優惠均在損益賬中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間內在損益賬中支銷。

附錄四

本集團的財務資料

(iii) 作為出租人的經營租賃項下租出的資產

經營租賃項下租出的資產根據資產的性質計量及呈列。因商議及安排經營租賃而產生的初始直接費用記入租賃資產的賬面值，並按租金收入的同一基準於租期內確認為開支。

經營租賃所得租金收入按租期涵蓋的期間以直線法於損益賬中確認，惟有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的利益時間模式則除外。所授出的租賃優惠均在損益賬中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其所賺取的會計期間內確認為收入。

(p) 撥備、或然負債及或然資產

倘本集團因過往事件而須承擔現有法律或推定責任，且履行該責任時很可能導致經濟利益流出，並能可靠地估計所須承擔的金額，則確認撥備。倘金錢時間值屬重大，則按預期履行該責任所需開支的現值計提撥備。

本公司於報告期末對所有撥備進行檢討，並作出調整以反映當時的最佳估計。

倘不大可能導致經濟利益流出，或無法可靠地估計有關金額，則有關責任將被披露為或然負債，除非導致經濟利益流出的可能性極低，則作別論。可能承擔的責任(其存在與否只能藉不受本集團完全控制的一項或多項未來不確定事件的發生與否才可確定)亦須披露為或然負債，除非導致經濟利益流出的可能性極低，則作別論。

或然負債於購買價分配至業務合併時所收購資產及負債的過程中確認。該等負債初步於收購日期按公允價值計量，其後按上文所述可資比較撥備確認金額及初步確認金額減任何累計攤銷(如適用)的較高者計量。

尚未達到確認為資產標準的本集團估計經濟利益流入被視為或然資產。

(q) 股本

普通股分類為權益。股本乃按已發行股份的面值釐定。

與發行股份相關的任何交易成本乃自股份溢價(減任何相關所得稅利益)扣減，以至成為直接撥入權益交易的成本增加。

(r) 收益確認

出售待售物業產生的收益，於該等待售物業擁有權的重大風險及回報已轉移至買家，而本集團不再繼續涉及一般與待售物業有關的擁有權，亦不再對待售物業具有實際控制權時確認。當本集團與買家簽立物業轉手確認書時將物業的管有權轉交買家，即屬轉移擁有權的風險及回報的憑證。於此階段及預售前向買家收取的訂金及分期付款項列為流動負債，不會確認為收益。

經營租賃項下的應收租金收入，按租期涵蓋的會計期間以平均分期款項確認。所授出的租賃優惠均確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其所賺取的期間內確認為收入。

利息收入按時間比例以實際利率法確認。

股息收入於收取派付款項的權利獲確立時確認。

附錄四

本集團的財務資料

(s) 非金融資產減值

商譽、物業、廠房及設備、於附屬公司的投資及聯營公司的權益均須進行減值測試。

商譽無論是否出現減值跡象，均須至少每年進行減值測試一次。所有其他資產，於出現任何跡象顯示資產賬面值可能無法收回時進行減值測試。

減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額部分即時確認為開支。可收回金額為反映市況的公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估使用價值時，是以除稅前的折現率計算估計未來現金流量的現值，而該折現率反映當時市場對金錢時間值及該項資產的特有風險評估。

就評估減值而言，如某類資產產生的現金流入不能大致獨立於其他資產所產生的現金流入，則可收回金額按獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定。因此，部分資產個別進行減值測試；部分則以現金產生單位的水平進行測試。商譽特別分配至預期可從相關業務合併的協同效益中獲得利益的現金產生單位，而該等現金產生單位代表本集團內部就管理用途監控商譽的最低級別。

就獲分配商譽的現金產生單位所確認的減值虧損初步計入商譽的賬面值。任何剩餘減值虧損按比例自現金產生單位的其他資產中扣除，惟資產賬面值將不會扣減至低於其個別公允價值減出售成本，或使用價值(如可釐定)。

商譽減值虧損不會於其後期間撥回。就其他資產而言，當用於釐定資產可收回金額的估計出現有利變動時撥回減值虧損，惟資產賬面值不得超過倘不確認減值虧損時釐定的賬面值(扣除折舊或攤銷)。

於中期期間就商譽確認的減值虧損不會於其後期間撥回。即使只在與中期期間有關的報告期末進行減值評估將不會導致確認虧損或只會確認輕微虧損，情況亦會一樣。

(t) 僱員福利

(i) 退休福利

本公司透過定額供款計劃向僱員提供退休福利。

本集團遵照強制性公積金計劃條例的規定，為所有合資格參與定額供款退休福利計劃(「強積金計劃」)的僱員設立強積金計劃。供款乃按僱員底薪的某個百分比計算。

本集團於中國經營業務的附屬公司的僱員須參與由地方市政府設立的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪金成本的某個固定百分比向中央退休金計劃供款。

由於僱員於年內提供服務，故供款於損益賬中確認為開支。本集團於該等計劃的責任限於須支付的固定百分比的供款。

(ii) 短期僱員福利

僱員應享的年假權利於其可享有時確認。截至呈報日期因僱員提供服務而可享有的年假估計負債已作撥備。

非累計補假(如病假及產假)於休假時確認。

附錄四

本集團的財務資料

(iii) 以股份支付的僱員薪酬

本集團設立權益結算以股份支付薪酬計劃。

所有為換取授予以股份支付薪酬的僱員服務乃按公允價值計量。此乃參考所獲授購股權多少而間接釐定，其價值於授出日期評值並排除一切非市場歸屬條件(例如盈利率及銷售增長目標)的影響。

倘歸屬條件適用，所有以股份支付的薪酬於歸屬期內在損益賬中支銷，或倘所授出的股本工具即時歸屬，則於授出日期全數支銷，惟薪酬符合資格確認為資產則除外，而權益中的購股權儲備則作相應調高。倘歸屬條件適用，則開支按對預期歸屬的股本工具數目的最佳估計於歸屬期確認。作出有關預期歸屬的股本工具數目的假設時，會將非市場歸屬條件納入考慮。倘有跡象顯示預期歸屬的股本工具數目與原估計有出入，則於其後修訂估計。

行使購股權時，購股權儲備先前確認的款項將轉撥至股份溢價。於歸屬日期後，倘已歸屬購股權其後被沒收或於到期日仍未獲行使，先前確認的購股權儲備的款項將轉撥至保留盈利。

(u) 借貸成本

購置、建造或生產任何合資格資產產生的借貸成本，於完成及準備有關資產作擬定用途所需期間予以資本化。合資格資產為需要長時間準備作擬定用途或銷售的資產。其他借貸成本於產生時支銷。

在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或銷售所需的準備工作進行期間，借貸成本資本化為合資格資產成本的一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所需的絕大部分準備工作完成時，借貸成本便會停止資本化。

本集團就於二零零九年一月一日或以後開始建造的全部合資格資產的借貸成本予以資本化。本集團繼續支銷於二零零九年一月一日之前開始的建造項目相關的借貸成本。

(v) 所得稅

年內的所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃根據就所得稅目的毋須課稅或不可扣稅的項目作出調整的日常業務產生的利潤或虧損，並採用於報告期末已實施或實際上已實施的稅率計算。

遞延稅項已就財務報告目的之資產及負債賬面值與用於稅務目的之相應金額之間的暫時差額作出確認。除商譽及不會影響會計及應課稅利潤的已確認資產及負債外，會就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。遞延稅項資產於有可能動用應課稅利潤抵銷可抵扣應課稅暫時差額的情況下確認。遞延稅項乃按符合變現或結清資產或負債的賬面值的預期方式，且於報告期末已實施或實際上已實施之稅率計量。

倘投資物業根據香港會計準則第40號「投資物業」按公允價值列賬，則可豁免釐定用於計量遞延稅項金額的適用稅率的一般規定。除非推定被駁回，否則，該等投資物業的遞延稅項金額按於報告日期的賬面值出售該等投資物業所適用的稅率計量。倘投資物業可予折舊，而且持有該物業是以隨時間消耗該物業絕大部分經濟收益(並非透過銷售)之業務模式為目標，則此假設可予駁回。

附錄四

本集團的財務資料

於附屬公司及聯營公司的投資而產生的應課稅暫時差額會確認遞延稅項負債，惟倘本集團可控制暫時差額撥回及暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。

所得稅於損益賬確認，惟倘所得稅與已於其他全面收入確認的項目有關則除外，在此情況下，所得稅亦於其他全面收入確認。

(w) 分類報告

本集團根據呈報予執行董事的定期內部財務資料確認營運分類並編製分類資料。上述內部財務資料乃供執行董事將資源分配至本集團業務組成作出決策以及審核該等組成的表現。內部財務資料呈報予執行董事的業務組成乃根據本集團的主要產品及服務而釐定。

本集團已確認以下可呈報分類：

物業發展：物業發展及出售待售物業

物業投資及租賃：物業租賃及出售投資物業

由於該等產品及服務各自需要不同資源及市場推廣方法，因此，上述各營運分類分開管理。所有分類間轉讓均按公平價格計算。

本集團根據香港財務報告準則第8號呈報分類業績所採用的計量政策與其根據香港財務報告準則編製的財務報表所用者相同，惟：

- 使用權益法入賬的應佔聯營公司業績；
- 沖銷可換股票據的虧損；
- 所得稅開支；
- 與任何營運分類的業務活動並非直接相關的企業收支；及
- 以權益結算股份支付的僱員款項

未計入計算營運分類的經營業績。

分類資產包括商譽及於聯營公司的權益以外的所有資產。此外，與任何營運分類的業務活動並非直接相關的公司資產不會分配至分類，此主要適用於本集團總部。

本集團的執行董事並無報告或使用分類負債資料。

可呈報分類並無進行任何不均衡分配。

(x) 關連人士

(a) 倘適用下列情況，該名人士或該名人士的直系家屬成員便被視為與本集團有關聯：

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本公司母公司主要管理人員。

附錄四

本集團的財務資料

- (b) 倘適用下列情況，該實體便被視為與本集團有關聯：
- (i) 該實體及本集團屬同一集團的成員(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關聯)。
 - (ii) 一個實體為另一實體的聯繫人或合營企業(或為某一集團的成員的聯繫人或合營企業，而該另一實體為此集團的成員)。
 - (iii) 兩個實體皆為相同第三方的合營企業。
 - (iv) 一個實體為第三實體的合營企業及另一實體為第三實體的聯繫人。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)部所識別的人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所識別對實體有重大影響的人士，或是實體(或實體的母公司)主要管理人員。

某一人士的直系家屬成員指預期可影響該人士與實體進行買賣或於買賣時受該人士影響的有關家屬成員並包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或家庭夥伴；
- (ii) 該名人士的配偶或家庭夥伴的子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士的配偶或家庭夥伴的受養人。

5. 重要會計判斷及主要估計不確定性來源

於應用本集團的會計政策時，董事須對無法從其他途徑得知的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他視為相關的因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計修訂僅影響修訂估計期間，則有關修訂會於該期間確認；或倘有關修訂既影響當期亦影響未來期間，則有關修訂會於修訂期間及未來期間確認。

(a) 重要會計估計及假設

本集團就未來作出估計及假設。從推算所得的會計估計通常有別於相關實際結果。以下論述有關導致資產及負債的賬面值於下個財政年度出現重大調整的重大風險估計及假設：

(i) 投資物業公允價值估計

本集團的投資物業乃根據附註4(f)所列的會計政策按公允價值列賬。投資物業的公允價值經由一間獨立合資格專業估值師行釐定，有關投資物業於報告期末的公允價值載於附註15。有關估值乃根據若干假設釐定，惟受不確定因素所影響，可能與實際結果出現重大差異。

於作出判斷時，已考慮到主要根據於報告期末的市況及合適的資本化比率釐定的假設。有關估計會定期與實際市場數據及本集團訂立的實際交易比較。

附錄四

本集團的財務資料

(ii) 商譽減值

本集團按照附註4(s)所列的會計政策每年一次測試商譽有否出現減值。現金產生單位的可收回額按使用價值計算釐定。該等計算須作估計。所使用假設的詳情載於附註13。

(iii) 待售物業及發展中物業的可變現淨值

管理層採用最新銷售交易及獨立合資格專業估值師行提供的市場調查報告等市場數據，以及由內部以供應商所報成本編製估算而釐定待出售的建成物業的可變現淨值。

管理層對發展中物業的可變現淨值的評估須按此等物業未來的現金流量估計。此等估算須根據附近地點的近期銷售交易、新物業銷售率、推廣費用(包括促銷的價格折扣)及有關預計完成物業的費用、法律和監管架構及一般市況，從而判斷出預期的銷售價格。

(iv) 應收賬款減值

本集團管理層會評估應收賬款的可收回性。此估計乃根據本集團客戶的信用記錄及現時市況釐定。

管理層會於報告期末重新評估減值撥備。

(v) 可換股票據估值

管理層在為本集團及本公司並無活躍市場報價的可換股票據在初步確認時會運用判斷以挑選合適的估值方法。市場業者通常採用的估值方法會加以採用。可換股票據初步確認時的公允價值根據獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)進行的估值得出，估值基於金融工具市場實際交易大致可代表市值最佳估計的類似金融工具的交易而作出。可換股票據初步確認時的公允價值會因不同的可變數及若干主觀假設而異。所採用可變數如出現變化，或會對可換股票據的公允價值估計有重大影響。可換股票據初步確認時的公允價值詳情於附註27披露。

(b) 應用實體會計政策的重要判斷

(i) 收益確認

本集團已確認來自本年度銷售待售物業的收益，並於附註7披露。評估實體何時已將擁有權的重大風險及回報轉移予買家時，須對交易情況進行審查。在大部分情況下，轉移擁有權的風險及回報的同時亦向買家轉交法定所有權或移交管有權。本集團相信，其銷售確認基準(見附註4(r))乃屬適當，並符合中國現時的常規。

附錄四

本集團的財務資料

(ii) 所得稅

本集團須繳納不同司法權區的所得稅。釐定稅項撥備的金額及支付相關稅項的時間須作出重大判斷。當最終稅項結果不同於最初記錄的金額時，有關差額將對作出該等釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備產生影響。

本集團須繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。然而，中國城市不同稅收管轄區對土地增值稅的執行及結算不盡相同，而本集團尚未與中國任何地方稅務局落實其若干土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值額及其相關土地增值稅。本集團根據管理層以其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認土地增值稅。

年內，本集團產生土地增值稅約6,273,000港元(二零一一年：11,741,000港元)，作為所得稅開支自綜合收益表中扣除。年內，本集團因過往年度土地增值稅的超額撥備約7,380,000港元而撥回土地增值稅。董事認為，自綜合收益表中扣除的該筆款額充足，因為此乃根據符合土地增值稅現有規則及詮釋的方法計算。

(iii) 投資物業的遞延稅項

就計量採用公允價值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，管理層已審閱本集團的投資物業組合，認為本集團的若干投資物業乃以隨時間消耗該投資物業所包含的絕大部分經濟收益的業務模式持有。因此，管理層於釐定該等投資物業的遞延稅項時，已決定駁回載於香港會計準則第12號的修訂本「遞延稅項－收回相關資產」有關使用公允價值模式計量的投資物業可透過銷售收回的推定。

6. 分類資料

管理層一般根據本集團的服務(即本集團所提供的主要產品及服務)以確認其營運分類。本集團已確認以下可呈報分類。

物業發展 ： 物業發展及出售待售物業

物業投資及租賃 ： 物業租賃及出售投資物業

由於該等產品及服務各自需要不同資源及市場推廣方法，因此，上述各營運分類分開管理。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，釐定營運分類及呈報分類損益所使用的計量方法與過往年度所使用者相同。

分類間銷售按當時市價計算。

附錄四

本集團的財務資料

本集團各營運分類錄得的收益及盈利概述如下：

	二零一二年			總計 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 及租賃 千港元	對銷 千港元	
收益：				
來自外界客戶	258,937	13,165	–	272,102
分類間收益	–	–	–	–
總分類收益	258,937	13,165	–	272,102
可呈報分類盈利	22,420	16,400	–	38,820
利息收入	2,694	619	–	3,313
物業、廠房及設備折舊	(491)	(1,866)	–	(2,357)
出售投資物業的收益	–	2,477	–	2,477
待售物業的減值虧損	(759)	–	–	(759)
投資物業的公允價值調整	–	22,337	–	22,337
融資成本	–	(1,937)	–	(1,937)
可呈報分類資產	1,034,068	348,629	–	1,382,697
年內非流動分類資產添置	5	79	–	84
	二零一一年			總計 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 及租賃 千港元	對銷 千港元	
收益：				
來自外界客戶	362,763	12,419	–	375,182
分類間收益	6,481	122	(6,603)	–
總分類收益	369,244	12,541	(6,603)	375,182
可呈報分類盈利	28,763	6,556	–	35,319
利息收入	5,245	675	–	5,920
物業、廠房及設備折舊	(547)	(2,860)	–	(3,407)
出售投資物業的收益	–	835	–	835
待售物業的減值虧損	(1,507)	–	–	(1,507)
投資物業的公允價值調整	–	8,400	–	8,400
融資成本	(3,452)	(2,753)	–	(6,205)
可呈報分類資產	1,063,784	363,863	–	1,427,647
年內非流動分類資產添置	29	262	–	291

附錄四

本集團的財務資料

如財務報表所呈列，本集團的營運分類總額與本集團主要財務數據對賬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
總分類盈利	38,820	35,319
應佔聯營公司業績	20,417	18,500
沖銷可換股票據的虧損	-	(829)
以權益結算股份支付的僱員款項	(2,947)	-
公司間接開支	(25,235)	(23,903)
其他未分配收入	173	1,921
除所得稅前盈利	31,228	31,008
可呈報分類資產	1,382,697	1,427,647
商譽	37,048	37,048
於聯營公司的權益	137,402	134,306
公司資產	59,476	71,739
總資產	1,616,623	1,670,740

由於本集團的業務、主要客戶及資產大多位於中國，故並無呈列地區資料。

本集團擁有大量客戶，截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度並無來自特定外界客戶的重大收益。

7. 收益及其他收入

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益(亦指本集團的營業額)		
出售待售物業所得款項		
租金收入	13,165	12,419
	272,102	375,182
其他收入		
利息收入	3,325	6,005
匯兌收益淨額	233	2,937
其他	1,178	2,048
	4,736	10,990

附錄四

本集團的財務資料

8. 融資成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須於五年內償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	10,093	13,022
其他貸款	8	—
非控股股東貸款的應計利息開支	2,071	2,315
	12,172	15,337
須於五年後償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	497	2,916
	12,669	18,253
可換股票據的利息費用(附註27)	9,188	5,669
並非按公允價值於損益列賬的金融負債利息開支總額	21,857	23,922
減：撥充發展中物業資本化的數額*	(19,920)	(17,717)
	1,937	6,205

* 融資成本已按年利率3.29%(二零一一年：3.15%)資本化。

有關分析列示銀行借貸的融資成本，包括根據貸款協議所載的協定計劃償還日期涵蓋按要求償還條款的定期貸款。截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，涵蓋按要求償還條款的銀行借貸的利息分別約為1,811,000港元及1,634,000港元。

附錄四

本集團的財務資料

9. 除所得稅前盈利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除所得稅前盈利乃經扣除／(計入)下列各項：		
確認為開支的待售物業成本	220,115	315,423
物業、廠房及設備折舊	3,581	4,758
減：撥充發展中物業資本化的數額	(292)	(36)
	3,289	4,722
有關於本年度產生租金收入之投資物業的開支	3,087	3,071
有關土地及樓宇的經營租賃費用	309	336
核數師酬金		
— 核數服務	1,280	1,200
— 其他服務	634	150
員工成本(包括董事酬金)		
— 董事袍金	836	788
— 薪金及其他實物利益	33,378	34,238
— 確認為退休福利開支的數額	2,549	1,362
— 以權益結算股份支付的僱員款項	2,947	—
減：撥充發展中物業資本化的數額	(13,276)	(11,497)
	26,434	24,891
出售物業、廠房及設備的虧損	8,174	15
沖銷可換股票據的虧損(附註27)	—	829
應收一間聯營公司款項的減值虧損	192	—
其他應收款項的減值虧損	1,602	—
待售物業的減值虧損	759	1,507
出售投資物業的收益	(2,477)	(835)
匯兌收益淨額	(233)	(2,937)

10. 所得稅開支

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期稅項－中國			
企業所得稅	(a)	8,699	5,270
土地增值稅	(b)		
— 本年度		6,273	11,741
— 過往年度超額撥備		(7,380)	—
		7,592	17,011
遞延稅項(附註18)		8,138	3,120
所得稅費用總額		15,730	20,131

附錄四

本集團的財務資料

附註：

- (a) 中國企業所得稅乃根據中國相關法律法規計算。截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度的適用所得稅稅率為25%。

由於本集團於本年度並無任何估計應課稅盈利(二零一一年：無)，故此並無就任何香港利得稅計提撥備。

- (b) 根據於一九九五年一月二十七日實施的中國土地增值稅暫行條例實施細則，所有因銷售或轉讓於中國的土地使用權、樓宇及相關設施而獲得的收益，均須繳納土地增值稅，稅款按土地增值額(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本及所有物業發展開支)以累進率計算，由30%至60%不等。

本年度所得稅開支可與綜合收益表的除所得稅前盈利對賬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除所得稅前盈利	31,228	31,008
按有關稅收管轄區內適用的稅率計算除所得稅前盈利的稅項	11,608	9,316
不可扣稅開支的稅務影響	10,701	8,922
毋須課稅收益的稅務影響	(13,755)	(15,307)
未分派盈利預扣稅的暫時差額所產生的稅務影響	1,798	1,826
未確認未動用稅項虧損的稅務影響	5,023	-
土地增值稅(抵免)/支出	(1,107)	11,741
其他	1,462	3,633
本年度所得稅開支	15,730	20,131

11. 股息

年內應佔股息：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
擬派二零一二年末期股息每股普通股0.2港仙(二零一一年：0.3港仙)	2,571	3,854

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度後的擬派末期股息並未於報告期末確認為負債，但已列作該年度的保留盈利分派。

附錄四

本集團的財務資料

12. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔盈利約8,208,000港元(二零一一年：12,163,000港元)及年內已發行普通股的加權平均數1,284,780,869股(二零一一年：1,279,169,644股)計算。

計算截至二零一二年十二月三十一日止年度的本公司股東應佔每股攤薄盈利時，兌換本公司可換股票據產生的潛在股份會增加本公司股東應佔每股盈利，但因有關股份具反攤薄影響，故並無計算在內。因此，本公司股東應佔每股攤薄盈利按本公司股東應佔盈利約8,208,000港元及截至二零一二年十二月三十一日止年度已發行普通股的加權平均數1,286,858,075股計算，即經調整已發行2,077,206份購股權的影響，用於計算每股基本盈利的普通股的加權平均數1,284,780,869股。

計算截至二零一一年十二月三十一日止年度的本公司股東應佔每股攤薄盈利時，兌換本公司可換股票據產生的潛在股份會增加本公司股東應佔每股盈利，但因有關股份具反攤薄影響，故並無計算在內。因此，本公司股東應佔每股攤薄盈利按本公司股東應佔盈利約12,163,000港元及截至二零一一年十二月三十一日止年度已發行普通股的加權平均數1,280,795,438股計算，即經調整已發行1,625,794份購股權的影響，用於計算每股基本盈利的普通股的加權平均數1,279,169,644股。

13. 商譽

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
總額		
於一月一日及十二月三十一日的結餘	37,048	37,048

於二零一二年十二月三十一日的商譽主要包括於二零零五年收購新繼企業有限公司產生的商譽約33,672,000港元。

有關新繼企業有限公司現金產生單位、相關酒店及物業業務的可收回金額乃按使用價值計算法釐定，涵蓋詳細的5年期現金流量預測，經使用零增長率的預期現金流量作外推計算。使用價值計算法所用稅前折現率為12.90%(二零一一年：5.71%)。

管理層對本集團的主要假設乃根據集團過往表現及管理層對市場發展的期望來釐定。稅前折現率反映了與相關現金產生單位有關的特定風險。

管理層亦相信，主要假設中任何基於可收回金額的合理可能變動不會導致商譽賬面值超過其可收回金額。

除上述釐定現金產生單位使用價值的考慮因素外，管理層目前並不知悉任何其他可能變動而須改變其所用主要假設的情況。

附錄四

本集團的財務資料

14. 物業、廠房及設備—本集團

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	汽車 千港元	營業及 辦公室設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日						
成本	61,533	9,903	3,138	7,168	2,616	84,358
累計折舊	(5,090)	(6,882)	(968)	(5,212)	(1,684)	(19,836)
賬面淨值	56,443	3,021	2,170	1,956	932	64,522
截至二零一一年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	56,443	3,021	2,170	1,956	932	64,522
添置	—	41	—	75	176	292
出售	—	(15)	—	(36)	(39)	(90)
折舊	(1,848)	(1,453)	(571)	(546)	(340)	(4,758)
匯兌差額	674	91	73	71	29	938
年末賬面淨值	55,269	1,685	1,672	1,520	758	60,904
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日						
成本	62,439	10,235	3,250	7,195	2,762	85,881
累計折舊	(7,170)	(8,550)	(1,578)	(5,675)	(2,004)	(24,977)
賬面淨值	55,269	1,685	1,672	1,520	758	60,904
截至二零一二年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	55,269	1,685	1,672	1,520	758	60,904
添置	—	—	—	24	271	295
出售	(7,641)	(55)	—	(524)	(127)	(8,347)
折舊	(856)	(1,052)	(517)	(842)	(314)	(3,581)
匯兌差額	69	5	9	1	4	88
年末賬面淨值	46,841	583	1,164	179	592	49,359
於二零一二年十二月三十一日						
成本	51,082	9,866	3,270	4,668	2,668	71,554
累計折舊	(4,241)	(9,283)	(2,106)	(4,489)	(2,076)	(22,195)
賬面淨值	46,841	583	1,164	179	592	49,359

附錄四

本集團的財務資料

折舊開支包括在下列各項：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
綜合財務狀況報表		
— 撥充發展中物業資本化	292	36
綜合收益表		
— 銷售成本	343	242
— 行政開支	2,946	4,480
	3,581	4,758

上文列示的本集團租賃土地及樓宇的賬面淨值包括：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
所持有的香港物業長期租賃(不少於50年)	38,286	39,089
所持有的香港以外物業長期租賃(不少於50年)	8,555	16,180
	46,841	55,269

於二零一二年十二月三十一日，約38,286,000港元(二零一一年：39,089,000港元)的若干租賃土地及樓宇已予抵押，以擔保本集團獲授的若干銀行貸款(附註26(a))。

15. 投資物業

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日的賬面值	297,340	286,764
出售	(17,540)	(9,936)
公允價值調整	22,337	8,400
匯兌差額	2,457	12,112
於十二月三十一日的賬面值	304,594	297,340

於二零一一年十二月三十一日，約158,670,000港元的若干投資物業已予抵押，以擔保本集團獲授的若干銀行貸款。截至二零一二年十二月三十一日止年度的相關銀行貸款已悉數償還，而已抵押投資物業已獲解除。

投資物業包括位於中國的土地租賃權益，租賃期於二零六一年至二零六五年間屆滿。

該等投資物業於二零一二年十二月三十一日的公允價值乃依據獨立合資格專業估值師戴德梁行所進行的估值。估值乃根據該等物業於二零一二年十二月三十一日的公開市值釐定。該等物業乃經參照相關市場上可資比較的銷售案例以直接比較法進行估值，並於適當時資本化源自現有租約的租金收入淨額及就各有關物業於報告期末的潛在逆轉作充份撥備。

附錄四

本集團的財務資料

16. 於附屬公司的權益

(a) 於附屬公司的投資

	本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非上市，按成本值	112,893	112,147
向一間附屬公司出資	11,700	11,700
授予附屬公司的財務擔保	9,343	8,636
	133,936	132,483

於二零一二年十二月三十一日主要附屬公司(均為有限公司)的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及繳足普通 股本/註冊資本	應佔股本權益		主要業務(營業地點)
			直接	間接	
(新澤企業有限公司)*	英屬維爾京群島	347股每股面值1美元	100%	-	投資控股(香港)
新繼發展有限公司	香港	156股每股面值1港元	-	90%#	投資控股(香港)
新繼企業有限公司	香港	6,260,000股每股面值10港元	-	100%	投資控股(香港)
(新澤(產業)有限公司)*	英屬維爾京群島	1股每股面值1美元	-	100%	持有本集團商標(香港)
新澤地產有限公司	香港	1股每股面值1港元	-	100%	投資控股(香港)
新澤管理有限公司	香港	1股每股面值1港元	-	100%	處理本集團行政工作(香港)
新澤物業有限公司	香港	1股每股面值1港元	-	100%	投資控股(香港)
協朗集團有限公司	香港	10,000股每股面值1港元	-	46%#	投資控股(香港)
世謙有限公司	香港	800,000股每股面值1港元	-	100%	處理本集團的財資工作(香港)
蘇州錦華苑建設發展管理有限公司*	中國(附註(a))	20,550,000美元	-	86%#	物業發展及投資(中國)
蘇州新綉地產有限公司*	中國(附註(b))	26,600,000美元	-	55%#	物業發展及投資(中國)
蘇州新澤地產有限公司*	中國(附註(b))	3,000,000美元	-	54%#	物業發展及投資(中國)***
蘇州新興地產有限公司*	中國(附註(b))	7,000,000美元	-	100%	物業發展及投資(中國)
吳江新澤地產有限公司*	中國(附註(b))	33,000,000美元	-	94%#	物業發展及投資(中國)

附錄四

本集團的財務資料

- * 該等附屬公司的法定財務報表並未經香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。
- ** 本集團擁有協朗集團有限公司(「協朗」)的46%實際股權。董事認為，本集團有權控制協朗的財務及經營政策，因此協朗的業績在財務報表中綜合入賬。
- *** 該公司於二零一一年九月十四日向蘇州市商務局申請取消登記，其後該局於二零一三年一月二十八日批准本公司取消登記。
- # 概約百分比。

附註：

- (a) 該附屬公司根據中國法律登記為中外合資合營公司。
- (b) 該等附屬公司根據中國法律登記為外資獨資企業。
- (c) 於報告期末，概無附屬公司發行任何債務證券。

(b) 應收／(應付)附屬公司款項

該等款項乃無抵押、免息及須於要求時償還。

17. 於聯營公司的權益

	附註	本集團 二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應佔資產淨值	(a)	137,158	133,870
應收一間聯營公司款項		436	436
減值虧損	(b)	(192)	-
		244	436
		137,402	134,306

附註：

- (a) 於二零一二年十二月三十一日聯營公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立／成立及營業地點	所持權益百分比	主要業務
北京亮馬河大廈有限公司*	中國	30.05%	擁有酒店及物業投資
朗雅有限公司*	香港	40%	投資控股

- * 該等聯營公司的法定財務報表並未經香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。

- (b) 結欠款項為無抵押、免息，且毋須自報告期末起計十二個月內償還。

附錄四

本集團的財務資料

(c) 聯營公司的財務資料概述如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益	362,404	329,730
除所得稅後盈利	67,513	61,553
非流動資產	448,502	472,437
流動資產	142,640	93,827
流動負債	108,176	91,469
非流動負債	27,058	29,398

18. 遞延稅項

暫時差額產生的遞延稅項資產／(負債)的變動如下：

	本集團					本公司 可換股票據 權益儲備 千港元
	投資物業的 公允價值調整 千港元	有關土地 增值稅撥備 千港元	有關尚未分派 盈利預扣稅 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	總計 千港元	
於二零一一年一月一日的結餘	(33,750)	1,929	(2,068)	(220)	(34,109)	(220)
於損益賬(扣除)／撥回的遞延稅項 (附註10)	(1,514)	-	(1,826)	220	(3,120)	220
匯兌差額	(1,468)	82	(65)	-	(1,451)	-
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日的結餘	(36,732)	2,011	(3,959)	-	(38,680)	-
於損益賬扣除的遞延稅項(附註10)	(4,495)	(1,845)	(1,798)	-	(8,138)	-
匯兌差額	(335)	1	(28)	-	(362)	-
於二零一二年十二月三十一日的結餘	(41,562)	167	(5,785)	-	(47,180)	-

根據中國企業所得稅法，於中國成立的外資企業向境外投資者宣派的股息須按10%繳納預扣稅。此規定於二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日以後產生的盈利。因此，本集團須就於中國成立的附屬公司及一間聯營公司於二零零八年一月一日以後產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。就中國附屬公司及聯營公司尚未分派盈利應佔暫時差額之遞延稅項負債已於損益賬中確認。

就財務報告目的而言，遞延稅項結餘分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
遞延稅項資產	167	2,011	-	-
遞延稅項負債	(47,347)	(40,691)	-	-
	(47,180)	(38,680)	-	-

附錄四

本集團的財務資料

年內未確認遞延稅項資產款額如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
稅務影響：				
— 未動用稅項虧損	31,112	786	30,286	—

由於可用於抵銷稅項虧損的未來利潤流量的不可預測性，故並未於財務報表就稅項虧損確認遞延稅項資產。於中國營運的附屬公司的稅項虧損可結轉5年，而於香港營運的附屬公司的稅項虧損根據現行稅法將不會屆滿。

19. 發展中物業—本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
金額包括：		
— 建築成本	234,314	112,147
— 土地使用權	175,004	266,676
— 利息資本化	9,498	3,321
	418,816	446,056

二零一二年用於確定符合資本化條件的利息金額的資本化利率為3.29%(二零一一年：3.15%)。

發展中物業包括位於中國的土地租賃權益，租賃期由二零四七年至二零七七年間屆滿。

於二零一二年十二月三十一日，約71,597,000港元(二零一一年：210,978,000港元)的若干土地租賃權益已就本集團獲授的若干銀行貸款予以抵押(附註26(a))。

20. 待售物業—本集團

待售物業包括位於中國的土地租賃權益，租賃期由二零六一年至二零七七年間屆滿。

於二零一二年十二月三十一日，土地租賃權益的賬面值約為74,808,000港元(二零一一年：77,998,000港元)。

21. 存貨—本集團

存貨指按成本值入賬的低值易耗品。

22. 應收賬款

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收賬款	139	84
減：減值撥備	—	—
	139	84

附錄四

本集團的財務資料

應收賬款指租賃物業的租金收入。每月租金通常預先收取，並持有充足的租金按金以減低信貸風險。應收賬款的信貸期一般為30至60天(二零一一年：30至60天)及不計息。所有應收賬款以人民幣計值。本集團應收賬款的賬齡按發票日分析如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
30天以內	139	63
31 – 60天	–	–
61 – 90天	–	–
91–120天	–	–
121–365天	–	21
	139	84

應收賬款的賬面值被視為合理接近公允價值，因該項金融資產乃按攤銷成本列賬，並預期於短期內支付，因此，並無重大的資金時值影響。

逾期應收賬款按到期日分析如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
按信貸期全數償還	139	63
逾期但未減值	–	21
	139	84

逾期但未減值應收款項為租金收入。董事認為該等應收款項可予收回，因此於二零一二年及二零一一年十二月三十一日並無就逾期款項作出撥備。

於二零一二年十二月三十一日，金額約為139,000港元(二零一一年：63,000港元)的應收賬款並未逾期及減值。款項乃與近期並無違約記錄的多名客戶有關。

23. 已付按金、預付款項及其他應收款項

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已付按金及預付款項	11,813	18,955
其他應收款項	20,673	29,997
	32,486	48,952

年內，本集團約1,602,000港元(二零一一年：無)的其他應收款項獲個別釐定將予減值。本集團管理層認為，該款項被視為無法收回，並於本年度損益賬已確認減值約1,602,000港元(二零一一年：無)。

附錄四

本集團的財務資料

已付按金及其他應收款項的賬面值與其公允價值相若。除結餘為約1,602,000港元的減值撥備外，其他既未到期亦未減值的應收款項與近期並無拖欠記錄的多名交易方有關。

24. 應付賬款

本集團應付賬款的賬齡按發票日分析如下：

		本集團	
	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
30天以內		75	171
31 – 60天		9	64
61 – 90天		–	–
91 – 365天		91	70
365天以上		1,345	1,253
代業主收取的租金應計建築成本及其他項目	(a)	1,520	1,558
相關開支	(b)	90,677	88,307
		92,197	89,865

所有款項屬短期款項，故本集團應付賬款的賬面值被視作為與公允價值合理相若。

附註：

- (a) 代業主收取的租金包括向租戶收取的租金扣除外界服務供應商所收取費用後的所得淨額。
- (b) 上述金額包括於二零一二年十二月三十一日的應付建築成本及其他項目相關開支約90,677,000港元(二零一一年：88,307,000港元)，該金額乃根據相關協議條款及項目進度累計，且於二零一二年十二月三十一日尚未到期支付。

25. 應計費用、已收按金及其他應付款項

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已收按金	106,455	41,556
應計費用及其他應付款項	29,355	47,928
	135,810	89,484

所有款項屬短期款項，故本集團應計費用、已收按金及其他應付款項的賬面值被視作為與其公允價值合理相若。

附錄四

本集團的財務資料

26. 借貸

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
流動負債		
須於一年內到期償還的定期銀行貸款部分	77,782	135,384
須於一年後到期償還的包含按要求償還條款的定期銀行貸款部分	44,683	51,863
一間關連公司貸款	5,000	–
非控股股東貸款	92,062	–
	219,527	187,247
非流動負債		
銀行貸款	–	77,982
非控股股東貸款	19,771	112,672
	19,771	190,654
	239,298	377,901

計息銀行貸款(包括須按要求償還的定期貸款)乃按攤銷成本列賬。須於一年後到期償還的包含按要求償還條款且分類為流動負債的定期貸款部分預期毋須於一年內清償。

須償還借貸如下：

	附註	本集團	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內			
定期貸款，無抵押	(d)	17,267	9,833
定期貸款，有抵押	(a),(d)	60,515	125,551
一間關連公司貸款，無抵押	(c)	5,000	–
非控股股東貸款，無抵押	(b)	92,062	–
第二年內			
定期貸款，無抵押	(d)	9,855	6,266
定期貸款，有抵押	(a),(d)	10,915	66,512
非控股股東貸款，無抵押	(b)	19,771	92,748
三至五年			
定期貸款，無抵押	(d)	6,160	6,014
定期貸款，有抵押	(a),(d)	15,753	43,855
非控股股東貸款，無抵押	(b)	–	19,924
五年以後			
定期貸款，有抵押	(a),(d)	2,000	7,198
		239,298	377,901

附錄四

本集團的財務資料

附註：

- (a) 銀行貸款以本集團若干租賃土地及樓宇及發展中物業(附註14及19)作為抵押。
- (b) 非控股股東貸款為無抵押及免息。該批貸款首先按公允價值確認，其後按攤銷成本列賬，攤銷成本乃以實際利率折現該批貸款的面值估計得出。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團向非控股股東償還了部分貸款。董事認為有關提早還款已改變原有貸款，故實際利率於改變之日已予調整。
- 截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團與非控股股東重新磋商若干貸款的條款。董事認為有關修訂並無改變原有貸款，故已採納沖銷會計法終止確認該等現有貸款，並按其公允價值確認新貸款。所產生約1,641,000港元調整於綜合權益變動表內確認為非控股股東出資。
- 截至二零一二年十二月三十一日止年度，貸款實際利率介乎每年1.61%至4.55%(二零一一年：1.60%至4.10%)之間。
- (c) 關連公司Chong Lai (Panama) S.A. (「Chong Lai」)的貸款為無抵押，以香港銀行同業拆息年利率加3%(二零一一年：無)計息並須於二零一三年十二月十四日或之前償還(附註34(b))。年內貸款的實際年利率為3.28%。
- (d) 結欠款項乃按貸款協議所載的預定還款日期為基準，並無計及任何按要求償還條款的影響。該等借貸按浮動利率計息。

借貸賬面值乃以下列貨幣為計值單位，於報告期末的實際利率如下：

	本集團			
	二零一二年		二零一一年	
	千港元	實際年利率	千港元	實際年利率
港元	79,155	1.28% - 4.55%	64,941	1.33% - 4.10%
美元	110,543	1.61% - 2.46%	120,342	1.60% - 2.53%
人民幣	49,600	6.40%	192,618	5.56% - 6.90%
	239,298		377,901	

本集團定期監察直至定期貸款預定還款日期銀行融資契約的遵守情況，並認為只要本集團繼續遵守該等規定，銀行不大可能行使其酌情權要求還款。本集團流動資金風險管理的進一步詳情載於附註38.4。於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團並無違反與提取融資額有關的契約。

27. 可換股票據

於二零零七年八月十日，本公司與亞洲金融集團(控股)有限公司(「亞洲金融」)及亞洲保險有限公司(「亞洲保險」)訂立可換股票據認購協議(「協議」)(亞洲保險為亞洲金融之附屬公司，亞洲金融由本公司非執行董事陳智思先生之聯繫人控制)。根據協議，亞洲金融及亞洲保險同意分別以50,000,000港元及25,000,000港元認購本金總額75,000,000港元的可換股票據(「二零零七年票據」)，年利率為5%，須於二零零七年票據發行日期至到期日期間每年三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日按季支付前期利息。到期日為自二零零七年票據發行日期起計60個月。

二零零七年票據不可轉讓，並且在到期日前不可贖回。除之前已兌換者外，本公司有責任於到期日按已發行二零零七年票據本金額的110%連同產生的應付利息為贖回價贖回二零零七年票據。

如自二零零七年票據發行當日至到期日前五個營業日期間連續十個交易日的本公司每股收市價為1.10港元或以上，則二零零七年票據的本金額35,000,000港元(亞洲金融為25,000,000港元，而亞洲保險為10,000,000港元)須於七個營業日內強制按1.10港元的兌換價兌換。

附錄四

本集團的財務資料

此外，持有人可於二零零七年票據發行當日至到期日期間的任何時間按每股1.10港元的兌換價將二零零七年票據本金額的任何部分兌換為本公司普通股，兌換額須為25,000,000港元的倍數。

可兌換普通股的數目上限為68,181,818股。

二零零七年票據的條款及條件的進一步詳情分別於本公司日期為二零零七年八月十七日及二零零七年九月十日的公告及通函中披露。

已於二零零七年十月十五日向亞洲金融及亞洲保險發行二零零七年票據。

二零零七年票據的公允價值由本公司董事參考普敦國際評估有限公司作出的估值釐定，普敦國際評估有限公司乃擁有適當資格的獨立專業估值師，且在參考市值評估類似衍生工具方面擁有近期經驗。

二零零七年票據估值時所採用的方法及假設如下：

負債部分的公允價值基於合約釐定的未來現金流量按規定收益率折現的現值計算，而規定收益率則由等值不可換股票據的市場利率及到期日前的剩餘時間釐定。

餘額指權益部分的價值，計入可換股票據權益儲備中本公司股東應佔權益(扣除遞延稅項)內。

於二零一一年七月五日，本公司與亞洲金融及亞洲保險就分別按50,000,000港元及25,000,000港元發行二零一一年可換股票據(「二零一一年票據」)訂立認購協議，本金額合共75,000,000港元，年利率為6%，須於二零一一年票據發行日期至到期日期間每年三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日按季支付前期利息。到期日為自二零一一年票據發行日期起計36個月。根據認購協議，本公司、亞洲金融及亞洲保險確認及確定訂約各方的意向為應將發行二零一一年票據所得款項用於在完成日期贖回二零零七年票據。因此，儘管二零零七年票據並無訂有任何提早贖回條款，惟本公司、亞洲金融及亞洲保險協定在向本公司出示二零零七年票據證書正本時，所有二零零七年票據均應由本公司在完成日期按贖回金額贖回。於二零一一年九月三十日，由亞洲金融及亞洲保險應付的二零一一年票據認購價已即時由本公司動用作抵銷贖回二零零七年票據的部分贖回金額。就實際持有期對原定期間按比例計算的票據金加上直至贖回日該金額的應計利息合共6,885,000港元已付予亞洲金融及亞洲保險。二零零七年票據已於贖回後註銷。

二零一一年票據不可轉讓，並且在到期日前不可贖回。除之前已兌換者外，本公司有責任於到期日按二零一一年票據本金額的110%連同產生的應付利息為贖回價贖回二零一一年票據。

如自二零一一年票據發行當日至到期日前五個營業日期間連續十個交易日的本公司每股收市價為1.10港元或以上，則二零一一年票據的本金額35,000,000港元(亞洲金融為25,000,000港元，而亞洲保險為10,000,000港元)須於七個營業日內強制按1.10港元的兌換價兌換。

此外，持有人可於二零一一年票據發行當日至到期日期間的任何時間按每股1.10港元的兌換價將二零一一年票據本金額的任何部分兌換為本公司普通股，兌換額須為25,000,000港元的倍數。

可兌換普通股的數目上限為68,181,818股。

二零一一年票據的條款及條件的進一步詳情分別於本公司日期為二零一一年七月五日及二零一一年七月二十五日的公告及通函中披露。

已於二零一一年九月三十日向亞洲金融及亞洲保險發行二零一一年票據。

附錄四

本集團的財務資料

負債部分的贖回金額與賬面值之間的差額即為沖銷可換股票據虧損約829,000港元，已於截至二零一一年十二月三十一日止年度的損益賬中扣除。

已採用沖銷會計法終止確認二零零七年票據，而二零一一年票據則按其公允價值確認。二零一一年票據的負債部分及權益部分的公允價值於發行二零一一年票據時釐定。

二零一一年票據的公允價值約69,400,000港元乃參考戴德梁行作出的估值釐定；該行乃擁有適當資格的獨立專業估值師，且在參考市值評估類似衍生工具方面擁有近期經驗。

二零一一年票據估值時所採用的方法及假設如下：

負債部分的公允價值約68,500,000港元基於合約釐定的未來現金流量按規定收益率折現的現值計算，而規定收益率則由等值不可換股票據的市場利率及到期日前的剩餘時間釐定。

權益部分的公允價值約900,000港元基於期權定價模式計算，計入可換股票據權益儲備中本公司股東應佔權益內。

於財務狀況報表內確認的可換股票據按如下方式計算：

	本集團及本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日的賬面淨值	69,675	73,672
利息開支(附註8)	9,188	5,669
已付利息	(4,513)	(3,940)
年內贖回	-	(74,226)
按公允價值發行二零一一年票據	-	68,500
於十二月三十一日的賬面淨值	74,350	69,675

負債部分的實際年利率為13.38% (二零一一年：13.38%)。可換股票據的利息開支乃按實際利率法就負債部分以實際利率計算。於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，二零一一年票據並未兌換為本公司普通股。

28. 股本

	二零一二年		二零一一年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定：				
每股面值0.01港元的普通股	30,000,000,000	300,000	30,000,000,000	300,000
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元的普通股				
於一月一日	1,284,538,465	12,845	1,278,639,685	12,786
因行使購股權而發行普通股(附註)	860,000	9	5,898,780	59
於十二月三十一日	1,285,398,465	12,854	1,284,538,465	12,845

附錄四

本集團的財務資料

附註：

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司就本集團若干僱員按認購價每股普通股0.2350港元行使購股權而發行860,000股每股面值0.01港元的普通股(附註29)。認購價與面值的差額194,000港元已計入股份溢價。此外，於二零一二年行使的購股權的購股權儲備部分約76,000港元已轉撥至本公司的股份溢價。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司就本集團若干董事及僱員按認購價每股普通股0.1915港元行使購股權而發行5,898,780股每股面值0.01港元的普通股(附註29)。認購價與面值的差額1,070,000港元已計入股份溢價。此外，於二零一一年行使的購股權的購股權儲備部分為257,000港元已轉撥至本公司的股份溢價。

29. 以股份支付的僱員薪酬

根據當時全體股東於二零零五年十一月十四日通過的書面決議案，本公司已有條件採納購股權計劃(「該計劃」)，作為僱員薪酬。

該計劃旨在讓本公司以靈活的方法，就參與者對本集團的貢獻及董事會(「董事會」)可能不時批准的其他目的，給予參與者激勵、獎勵、酬金、報酬及／或利益。

根據該計劃，董事會可酌情邀請本公司、其附屬公司及聯營公司的任何執行或非執行董事，包括獨立非執行董事或任何僱員(不論全職或兼職)；本集團各成員公司或其聯營公司的任何僱員、執行或非執行董事所設立的全權信託的任何全權受益人；本集團各成員公司或其聯營公司的任何諮詢人、專業人士及其他顧問(或擬委任以提供該等服務的人士、商行或公司)；本公司任何主要行政人員或主要股東；本公司任何董事、主要行政人員或主要股東的任何聯繫人；及本公司主要股東的任何僱員(不論全職或兼職)，惟董事會可全權酌情釐定有關人士是否屬於上述類別(上述人士均稱為及合稱「參與者」)，以接納購股權(「購股權」)，並根據下文確定的價格認購股份。

於釐定各參與者的資格標準時，董事會將考慮其可能酌情認為恰當的因素。

該計劃自獲採納日期起計有效期為十年，在限期後不會再授出購股權，惟在所有其他方面，該計劃的條文仍具有十足效力及作用，於該計劃期限內授出的購股權可按其授出條款繼續行使。

根據本文授出的購股權獲行使而發行的每股股份的認購價，將由董事會獨自釐定及知會參與者，而認購價最低為(以最高者為準)：

- (a) 於要約獲承授人接納的營業日(或如要約獲承授人接納當日並非營業日，則為緊接該日前的營業日)聯交所日報表所報的本公司股份收市價；
- (b) 緊接要約獲承授人接納前五個營業日聯交所日報表所報的本公司股份平均收市價(惟倘本公司於要約獲承授人接納當日前已上市的天數少於五個營業日，則新發行價應用作股份上市前期間任何營業日的收市價)；及
- (c) 一股本公司股份面值。

因行使根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權可發行的股份總數，合共不得超過於聯交所開始買賣當日已發行股份總數的10%(「計劃授權限額」)，惟本公司取得股東的批准則除外。計算該10%限額並不計及根據該計劃條款已失效的購股權。

附錄四

本集團的財務資料

於二零一二年五月十五日，一項更新計劃授權限額的普通決議案於股東週年大會（「股東週年大會」）上獲本公司股東批准。自二零一二年五月十五日起，根據該計劃，可進一步授出認購最多達128,453,846股本公司普通股的購股權，相當於股東週年大會日期已發行股份總數的10%。

儘管該計劃另有任何其他規定，於行使該計劃及本公司任何其他購股權計劃的已授出但尚未行使的所有未行使購股權時，最多可發行的股份數目不得超過不時已發行股份總數的30%。

除非獲股東批准，於任何十二個月期間因行使授予每名參與者的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）而已發行及將予發行的股份總數，不得超過已發行股份總數的1%。

任何參與者（「承授人」）凡按照該計劃的條款接納購股權要約（「要約」），即被視為接納要約，而當載有接納要約的要約書副本由承授人妥為簽署，並在本公司作出要約當日起14日內，接獲承授人在接納購股權時須向本公司支付1.00港元作為授出購股權的代價後，與要約有關的購股權即被視為已授出並生效。

所有以股份支付的僱員薪酬均將於權益內結算。

於二零一二年十二月三十一日，本公司根據該計劃授出而尚未行使的購股權詳情如下：

	授出日期 日/月/年	行使期間 日/月/年	購股權數目				每股 行使價 港元	
			於二零一一年 十二月三十一日 及二零一二年 一月一日的結餘	於年內授出	於年內行使	於二零一二年 於年內 十二月三十一日 屆滿/失效 的結餘		
執行董事								
陶哲甫先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	-	1,000,000	-	-	1,000,000	0.2350
陶家祈先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	-	1,000,000	-	-	1,000,000	0.2350
陶錫祺先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	-	1,000,000	-	-	1,000,000	0.2350
江森森先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	-	4,000,000	-	-	4,000,000	0.2350
嚴振亮先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	-	9,000,000	-	-	9,000,000	0.2350
本集團僱員	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	-	16,000,000	(860,000)	-	15,140,000	0.2350
			-	32,000,000	(860,000)	-	31,140,000	

附錄四

本集團的財務資料

於二零一一年十二月三十一日，本公司根據該計劃授出而尚未行使的購股權詳情如下：

	授出日期 日/月/年	行使期間 日/月/年	購股權數目				每股 行使價 港元
			於二零一零年 十二月三十一日 及二零一一年 一月一日的結餘	於年內授出	於年內行使	於二零一一年 於年內 十二月三十一日 屆滿/失效 的結餘	
執行董事							
江森森先生	29/04/2008	29/04/2008 – 28/04/2011	3,200,000	-	-	(3,200,000)	0.3750
	21/07/2008	21/07/2008 – 20/07/2011	4,571,000	-	-	(4,571,000)	0.3000
	19/11/2008	19/11/2008 – 18/11/2011	3,744,000	-	(1,999,780)	(1,744,220)	0.1915
			11,515,000	-	(1,999,780)	(9,515,220)	-
嚴振亮先生	29/04/2008	29/04/2008 – 28/04/2011	3,200,000	-	-	(3,200,000)	0.3750
	21/07/2008	21/07/2008 – 20/07/2011	4,571,000	-	-	(4,571,000)	0.3000
	19/11/2008	19/11/2008 – 18/11/2011	3,744,000	-	(3,744,000)	-	0.1915
			11,515,000	-	(3,744,000)	(7,771,000)	-
本集團僱員	29/04/2008	29/04/2008 – 28/04/2011	3,300,000	-	-	(3,300,000)	0.3750
	21/07/2008	21/07/2008 – 20/07/2011	5,211,000	-	-	(5,211,000)	0.3000
	19/11/2008	19/11/2008 – 18/11/2011	800,000	-	(155,000)	(645,000)	0.1915
			9,311,000	-	(155,000)	(9,156,000)	-
			32,341,000	-	(5,898,780)	(26,442,220)	-

於報告期間的未行使購股權及加權平均行使價呈列如下：

	二零一二年		二零一一年	
	數目	加權平均 行使價 港元	數目	加權平均 行使價 HK\$
於一月一日未行使	-	32,000,000	-	0.24
授出	32,341,000	-	0.29	-
行使	(860,000)	0.24	(5,898,780)	0.19
屆滿	-	-	(26,442,220)	0.32
於十二月三十一日未行使	31,140,000	0.24	-	-
於十二月三十一日可行使	31,140,000	-	-	-

附錄四

本集團的財務資料

截至二零一二年十二月三十一日止年度，860,000份購股權因發行860,000股每股面值0.01港元的普通股而獲行使，且概無購股權根據該計劃到期。截至二零一一年十二月三十一日止年度，根據該計劃，5,898,780份購股權獲行使，另26,442,220份購股權已到期。於年末，未獲行使購股權的行使價為0.24港元(二零一一年：無)，於二零一二年十二月三十一日，尚未行使的購股權加權平均剩餘合約年期約為5年(二零一一年：無)。

於年末，未獲行使的購股權總數中，31,140,000份購股權(二零一一年：無)已歸屬及可行使。

年內於購股權行使日期的加權平均股價為0.42港元(二零一一年：0.25港元)。

就授出購股權所收取服務的公允價值乃參考授出購股權之公允價值計量。已授出購股權的估計公允價值乃以二項式期權定價模型計量。下列主要數據乃用於計算公允價值：

授出日期	二零一二年九月四日
預期波幅	62.41%
購股權預期年期(以年計)	5
無風險利率(以香港外匯基金票據為準)	0.264%
預期股息率	1.98%
於授出日期之股價	0.22港元

預期波幅乃使用本公司去年股價的過往波幅釐定。模型所採用的預期年期經已根據管理層就無法轉讓性、行使限制及行為考慮因素的影響作出的最佳預測而調整。

根據上述定價模型計算的公允價值，截至二零一二年十二月三十一日止年度，約2,947,000港元(二零一一年：無)的以股份支付的僱員款項(附註9)已計入截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合收益表，相關金額已計入購股權儲備。

30. 儲備

(a) 本集團

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
保留盈利		143,580	141,017
股份溢價	(i)	488,934	488,664
購股權儲備	(ii)	2,871	-
可換股票據權益儲備	(iii)	900	900
合併儲備	(iv)	89,936	89,936
酒店物業、廠房及設備重估儲備	(v)	23,290	19,276
法定儲備	(vi)	34,143	31,069
匯兌儲備	(vii)	131,888	124,479
		915,542	895,341
擬派末期股息(附註11)		2,571	3,854
		918,113	899,195

附錄四

本集團的財務資料

本集團儲備於年內的變動，於財務報表的綜合權益變動表中呈列。儲備的性質及目的如下：

- (i) 根據開曼群島公司法(二零一一年修訂版)，股份溢價賬可分派予本公司股東，惟緊隨擬派付股息日期後，本公司須有能力償還於日常業務過程中到期的債務。
- (ii) 購股權儲備指根據本公司購股權計劃授予合資格參與者之未行使購股權的價值，有關儲備根據載列於附註4(t)的會計政策確認。
- (iii) 可換股票據權益儲備指可換股票據權益部分的價值，有關儲備根據載列於附註4(m)的會計政策確認。
- (iv) 本集團的合併儲備，為本集團於二零零五年六月二十三日完成的重組中所收購附屬公司的股本面值，超出為換取該等股本而發行的本公司股份面值的差額。
- (v) 酒店物業、廠房及設備重估儲備指聯營公司的酒店物業、廠房及設備重估所產生的累計收益及虧損，該等損益已於其他全面收入中確認，當該等酒店物業、廠房及設備獲出售或減值時，有關款項淨額將於損益賬中進行重新分類。
- (vi) 根據相關中國法律及法規規定，本公司若干附屬公司及聯營公司須維持不可分派的法定儲備，惟該公司清盤則除外。此法定儲備乃由附屬公司及聯營公司按照中國普遍採納會計原則編製的中國法定財務報表中的除稅後盈利轉撥。
- (vii) 匯兌儲備包括換算金融業務的財務報表所產生的所有外匯差額。該儲備乃根據載列於附註4(d)的會計政策處理。
- (viii) 年內本公司股東應佔綜合盈利為約8,208,000港元(二零一一年：12,163,000港元)，當中虧損約1,942,000港元(二零一一年：虧損19,609,000港元)已於本公司的本年度財務報表中處理。

附錄四

本集團的財務資料

(b) 本公司

	股份溢價 千港元 (附註)	購股權儲備 千港元 (附註)	可換股票據 權益儲備 千港元 (附註)	實繳盈餘 千港元 (附註)	保留盈利 千港元 (附註)	擬派 末期股息 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日的結餘	487,337	1,968	3,011	(22)	42,103	6,393	540,790
年度虧損	-	-	-	-	(19,609)	-	(19,609)
因行使購股權發行普通股而 產生(附註28)	1,070	-	-	-	-	-	1,070
轉撥(附註28)	257	(257)	-	-	-	-	-
已歸屬購股權到期後轉撥	-	(1,711)	-	-	1,711	-	-
贖回可換股票據	-	-	(2,111)	-	2,111	-	-
已付二零一零年末期股息	-	-	-	-	-	(6,393)	(6,393)
擬派末期股息(附註11)	-	-	-	-	(3,854)	3,854	-
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日的結餘	488,664	-	900	(22)	22,462	3,854	515,858
年度虧損	-	-	-	-	(1,942)	-	(1,942)
以股份支付的僱員薪酬(附註29)	-	2,947	-	-	-	-	2,947
因行使購股權發行普通股而 產生(附註28)	194	-	-	-	-	-	194
於二零一二年 十二月三十一日的結餘	488,934	2,871	900	(22)	17,949	2,571	513,203

附註：該等儲備賬包括本公司財務狀況表內的本公司儲備約510,632,000港元(二零一一年：512,004,000港元)。

本公司的實繳盈餘，為本集團於二零零五年六月二十三日完成的重組中所收購附屬公司的資產淨值，超出為換取該等資產淨值而發行的本公司股份面值的差額。

31. 受限制銀行存款

	附註	本集團 二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
受限制銀行存款分析：		143,580	141,017
就置業者獲授按揭貸款而抵押的存款	(a)	17,404	22,304
受限制銀行存款	(b)	21,472	70,556
		38,876	92,860

附錄四

本集團的財務資料

附註：

- (a) 由提取按揭貸款當日起，直至置業者獲批授房屋所有權證及房屋所有權其他權證(統稱為「該等證明」)止，銀行存款已抵押予多家向置業者提供按揭貸款的國內銀行及金融機構，作為抵押品。該等抵押將於置業者獲授該等證明時解除。該存款以每日銀行存款利率，按浮動利率計息。
- (b) 根據銀行融資之條款及地方政府頒佈的規例，本集團若干物業發展公司須於指定銀行賬戶存放特定金額的現金，作為償還銀行貸款及保障建築項目的建築工人薪金。存款以每日銀行存款利率，按浮動利率計息。

32. 現金及現金等價物

現金及現金等價物分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行結存及現金	290,999	265,725	1,003	5,353

計入財務狀況報表的現金及現金等價物，包括下列以本集團及本公司的功能貨幣以外的貨幣列值的金額：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
人民幣	269,676	237,729	-	-
美元	5,126	12,243	5	5

本集團的現金及現金等價物包括以人民幣為單位存於中國多家銀行的銀行結餘約269,669,000港元(二零一一年：232,988,000港元)。將該等以人民幣為單位的結餘兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制法規所限制。

銀行結存的實際年利率為0.01%至2.86%(二零一一年：0.01%至3.10%)，並於90日(二零一一年：90日)內到期。

附錄四

本集團的財務資料

33. 董事及高級管理人員酬金

(a) 董事酬金

	袍金 千港元	薪金、津貼 及其他 實物利益 千港元	約滿酬金 及花紅 千港元	以權益 結算股份 支付的款項 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零一二年						
執行董事						
陶哲甫先生	-	1,300	326	95	106	1,827
陶家祈先生	-	1,846	461	95	151	2,553
陶錫祺先生	-	1,846	461	95	151	2,553
江焱森先生	-	1,950	562	382	157	3,051
嚴振亮先生	-	2,304	752	860	208	4,124
	-	9,246	2,562	1,527	773	14,108
非執行董事						
陳智思先生	193	-	-	-	-	193
獨立非執行董事						
王家偉先生	257	-	-	-	-	257
孫立勳先生	193	-	-	-	-	193
陳樂文先生	193	-	-	-	-	193
	643	-	-	-	-	643
	836	9,246	2,562	1,527	773	14,944

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，五名董事就彼等向本集團提供的服務獲授予本公司購股權計劃項下的購股權，進一步詳情載列於財務報表附註29。該等購股權的公允價值乃於授出日期釐訂，並已在收益表內確認，而計入本年度財務報表的金額亦已計入上文披露的董事酬金中。

附錄四

本集團的財務資料

	袍金 千港元	薪金、津貼 及其他 實物利益 千港元	約滿酬金 及花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零一一年					
執行董事					
陶哲甫先生	-	1,252	503	88	1,843
陶家祈先生	-	1,808	727	127	2,662
陶錫祺先生	-	1,808	727	127	2,662
江焱森先生	-	1,808	724	127	2,659
嚴振亮先生	-	2,087	1,317	170	3,574
	-	8,763	3,998	639	13,400
非執行董事					
陳智思先生	182	-	-	-	182
獨立非執行董事					
王家偉先生	242	-	-	-	242
孫立勳先生	182	-	-	-	182
陳樂文先生	182	-	-	-	182
	606	-	-	-	606
	788	8,763	3,998	639	14,188

截至二零一一年十二月三十一日止年度，概無本公司董事獲授任何購股權(附註29)。

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 高級管理人員酬金

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士均為本公司董事。有關彼等酬金之詳情如以上分析所示。

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，本集團概無向五名最高薪酬人士支付任何酬金，以吸引其加盟本集團或作為加盟本集團的入職獎勵或離職補償。

附錄四

本集團的財務資料

34. 關連人士交易

(a) 與關連人士進行的交易

本集團與關連人士進行的交易如下：

	附註	本集團 二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
支付予Fontwell Holdings Limited(「Fontwell」)的租金開支	(i)	(105)	-
向上海克拉克海奇健身有限公司(「克拉克海奇」)收取租金收入	(ii)	620	605
支付予克拉克海奇的會籍費	(iii)	(169)	(81)
支付予Chong Lai的利息	(iii)	(8)	-

附註：

- (i) 陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生於Fontwell中擁有實益權益。Fontwell乃根據相關協議的條款收取費用。
- (ii) 陶家祈先生及陶錫祺先生為克拉克海奇的董事，而陶錫祺先生於克拉克海奇中擁有實益權益。向克拉克海奇收取的費用乃根據相關協議的條款收取。會籍費乃按訂約雙方共同協定的條款收取。
- (iii) 陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生於Chong Lai中擁有實益權益。Chong Lai乃根據相關協議的條款收取費用。

(b) 與關連人士的往來結餘

於二零一二年十二月三十一日，Chong Lai的貸款5,000,000港元按香港銀行同業拆息年利率加3%計息，為無抵押並須於二零一三年十二月十四日或之前償還(附註26(c))。而年內貸款的實際年利率為3.28%。於二零一一年十二月三十一日，本集團與關連人士並無任何未結清的結餘。

(c) 主要管理人員薪酬

董事認為，主要管理人員僅包括本公司董事。已付本公司董事的薪酬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金、津貼及其他實物利益	14,171	13,549
退休福利計劃供款	773	639
	14,944	14,188

附錄四

本集團的財務資料

35. 承擔及經營租賃安排

(a) 資本承擔

本集團有關發展中物業的資本承擔如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已簽約但未撥備	194,744	91,143

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本公司並無任何重大資本承擔。

(b) 經營租賃安排

(i) 本集團根據不可撤銷經營租賃應收土地及樓宇的未來最低租金收入總額如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	10,634	10,137
第二至五年	7,974	9,605
	18,608	19,742

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，初步為期少於一年至五年(二零一一年：少於一年至五年)或按本集團與相關租戶共同協定的日期屆滿，惟並無附帶於屆滿日續租的選擇權。租約條款一般亦規定租戶支付保證按金。

(ii) 本集團根據不可撤銷經營租賃應付土地及樓宇的未來最低租金費用總額如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	110	42
第二至五年	10	-
	120	42

本集團根據經營租賃安排租賃多項物業，初步為期一至兩年(二零一一年：一至兩年)或按本集團與相關業主共同協定的日期屆滿，惟並無附帶於屆滿日續租的選擇權。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何應收或應付或然租金。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本公司並無作為出租人或承租人的經營租賃承擔。

附錄四

本集團的財務資料

36. 財務擔保合約－本公司

本公司就授予附屬公司的所有無抵押定期貸款，向若干銀行提供公司擔保(附註26)。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，在本公司財務狀況報表內確認的財務擔保合約的賬面值約為1,591,000港元(二零一一年：1,259,000港元)。就一項定期貸款而於過往年度發出的擔保按香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產所釐定金額(即有可能被要求償還的貸款金額)與該擔保的攤銷結餘中的較高者計算。新訂財務擔保合約的公允價值乃由滙鋒評估有限公司使用二項式期權定價模式估計。有關財務擔保合約的期限為一至七年(二零一一年：一至七年)。

37. 資本管理政策及程序

本集團管理資本的主要目標是保障本集團可持續經營能力，以不斷為股東提供回報及為其他利益相關方帶來利益。方法包括依照風險水平釐定物業價格，及以合理的成本進行融資。

本集團根據經濟狀況的變動及相關資產的風險特性管理資本結構並作出相應調整。

本集團按淨負債權益比率的基準監察其資本。就此而言，淨負債的定義為借貸減現金及現金等價物。本集團資本管理的目標為將淨負債權益比率維持於合理的水平，為維持或調整資本結構，本集團可調整派付予股東的股息款額、發行新股份、退還股本予股東、籌集新債務融資或出售資產減債。

年內，本集團資本管理的整體策略維持不變。於報告期末，本集團的淨負債權益比率如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
借貸：	112,893	112,147
－ 流動	219,527	187,247
－ 非流動	19,771	190,654
減：現金及現金等價物(附註32)	(290,999)	(265,725)
淨負債	(51,701)	112,176
權益總額	1,027,621	1,003,124
淨負債權益比率	不適用	11%

38. 財務風險管理的政策及目標

本集團承受多種財務風險：貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理重點在於金融市場的不可預測性，並尋求將對本集團財務表現的潛在不利影響降至最低。本集團現時並無任何明文的風險管理政策及指引。然而，董事會定期召開會議，並與主要管理人員緊密合作，以分析及制定措施以管理及監控財務風險。

本集團並無從事以投機為目標的金融資產買賣。本集團所面對的最主要財務風險載列如下。有關按類別列示的金融資產及負債概要亦可參閱附註38.7。

附錄四

本集團的財務資料

38.1 貨幣風險

本集團的業績以港元呈列。本集團的主要外匯風險來自其於中國的物業發展及投資活動。該等業務的功能貨幣為人民幣，而大部分金融工具亦以人民幣列值。由於位於中國的金融資產乃以與該等交易所涉及的集團實體功能貨幣相同的貨幣列值，故並無就位於中國的金融資產確認外匯風險。

38.2 利率風險

本集團因利率變動而承受的利率風險主要與本集團的浮息借貸有關。本集團並無使用任何衍生工具合約對沖其利率風險。然而，管理層對利率風險進行監控，並會於必要時考慮對沖重大利率風險。

下表詳細列載本集團及本公司於報告期末有關借貸利率的情況。

	本集團				本公司			
	二零一二年 實際利率	千港元	二零一一年 實際利率	千港元	二零一二年 實際利率	千港元	二零一一年 實際利率	千港元
固定利率借貸：								
非控股股東貸款	1.61%–4.55%	111,833	1.60%–4.10%	112,672	–	–	–	–
可換股票據	13.38%	74,350	13.38%	69,675	13.38%	74,350	13.38%	69,675
		186,183		182,347		74,350		69,675
浮動利率借貸：								
銀行貸款	1.28%–6.40%	122,465	1.33%–6.90%	265,229	–	–	–	–
一間關連公司貸款	3.28%	5,000	–	–	–	–	–	–
		127,465		265,229		–		–
借貸總計		313,648		447,576		74,350		69,675

下表顯示倘集團實體於報告期末面對重大風險的利率於該日出現變動(假設所有其他風險可變因素維持不變)，本集團的除稅後盈利及保盈利即時出現的變動。

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利率上升	一百個基點	一百個基點	一百個基點	一百個基點
年度盈利減少	(1,022)	(2,051)	–	–
保留盈利減少	(1,022)	(2,051)	–	–
利率下跌	(一百個基點)	(一百個基點)	(一百個基點)	(一百個基點)
年度盈利增加	1,022	2,051	–	–
保留盈利增加	1,022	2,051	–	–

附錄四

本集團的財務資料

上述敏感度分析乃假設利率變動已於報告期末發生，且計入全年存在的金融工具利率風險而釐定。增加或減少100個基點為管理層對下一年度報告日期之前期間利率的合理可能變動的估計。有關分析亦應用於二零一一年十二月三十一日的數據。

38.3 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自應收賬款及其他應收款項、已付按金及銀行存款。本集團持續監控其所承受的信貸風險。

本集團不斷地監控個別或同類客戶及其他交易方的拖欠情況，並於信貸風險控制中考慮這些資料。倘成本合理，本集團會購買及利用有關客戶及其他交易方的外部報告。

本集團的金融資產概無以附屬抵押品或其他信貸升級形式作為抵押。

關於應收賬款及其他應收款項，本集團並無任何重大信貸風險集中於任何個別交易方或任何性質相似的交易方。由於本集團的交易方均為信譽良好及外部信貸評級高的銀行，因此有關流動資金的信貸風險可視作十分輕微。

本公司所承受的最高信貸風險可能會導致本公司蒙受財務虧損，此乃由於向其附屬公司提供財務擔保合約約72,865,000港元(二零一一年：72,611,000港元)所致，該金額為就所發出財務擔保合約的或然負債金額。

38.4 流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團監控及維持現金及現金等價物達到管理層認為充足的水平，以便為本集團業務提供資金及減低現金流量波動的影響。本公司董事認為，本集團並無任何重大流動資金風險。

本集團的政策為定期監控其流動資金需要，以確保本集團維持充裕現金儲備來滿足其短期及長期金融負債的流動資金需要。

下表列示按未折現現金流量(包括按合約利率或(如為浮息)按報告期末的現行利率計算的利息金額)及本公司可能須還款的最早日期呈列的本集團及本公司於報告期末的銀行借貸的餘下合約期限。

具體而言，對於涵蓋銀行可全權酌情行使的按要求償還條款的定期貸款，有關分析按本集團及本公司可能須還款的最早期間(即倘貸方擬行使其無條件權利要求即時償還貸款)呈列現金流量，其他銀行借貸的到期日分析則按計劃還款日期編製。

附錄四

本集團的財務資料

	本集團							本公司						
	合約未折現		按要求	六個月至			五年以上	合約未折現		按要求	六個月至			
	賬面值	現金流量總額		少於六個月	十二個月	二年至五年		賬面值	現金流量總額		少於六個月	十二個月	二年至五年	
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	
二零一二年														
應付賬款	92,197	92,197	92,197	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
應計費用、已收按金及 其他應付款項	28,073	28,073	28,073	-	-	-	-	4,898	4,898	4,898	-	-	-	
應付一間附屬公司款項	-	-	-	-	-	-	-	181	181	181	-	-	-	
附有按要求償還條款的定期貸款	72,865	72,865	72,865	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他銀行貸款	49,600	49,723	-	49,723	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
一間關連公司貸款	5,000	5,006	-	5,006	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
非控股股東貸款	111,833	113,103	-	92,603	-	20,500	-	-	-	-	-	-	-	
可換股票據	74,350	90,366	-	2,250	2,250	85,866	-	74,350	90,366	-	2,250	2,250	85,866	
	433,918	451,333	193,135	149,582	2,250	106,366	-	79,429	95,445	5,079	2,250	2,250	85,866	
已出具財務擔保： 最高擔保金額	-	-	-	-	-	-	-	1,591	72,865	72,865	-	-	-	

附錄四

本集團的財務資料

	本集團							本公司						
	合約未折現		按要求	六個月至		五年以上		合約未折現		按要求	六個月至		五年以上	
	賬面值	現金流量總額		十二個月	二年至五年			賬面值	現金流量總額		十二個月	二年至五年		
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	
二零一一年														
應付賬款	89,865	89,865	89,865	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應計費用、已收按金及 其他應付款項	43,144	43,144	43,144	-	-	-	-	8,205	8,205	8,205	-	-	-	-
附有按要求償還條款的定期貸款	72,611	72,611	72,611	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他銀行貸款	192,618	207,793	-	33,867	90,446	80,202	3,278	-	-	-	-	-	-	-
非控股股東貸款	112,672	116,013	-	-	-	116,013	-	-	-	-	-	-	-	-
可換股票據	69,675	94,866	-	2,250	2,250	90,366	-	69,675	94,866	-	2,250	2,250	90,366	-
	580,585	624,292	205,620	36,117	92,696	286,581	3,278	77,880	103,071	8,205	2,250	2,250	90,366	-
已出具財務擔保：														
最高擔保金額	-	-	-	-	-	-	-	1,259	72,611	72,611	-	-	-	-

下表概述附有按要求償還條款的定期貸款按貸款協議載列的議定還款日期的到期日分析。該等金額包括按合約利率計算的利息款項。因此，該等金額較第121頁所載到期日分析中「按要求」時間範圍內披露的金額為高。鑒於本集團及本公司的財務狀況，董事認為銀行不大可能行使其酌情權要求即時還款。董事相信該等定期貸款將按貸款協議所載的既定還款日期償還。

附有按要求償還條款的定期貸款按既定還款日期的到期日分析如下：

	本集團					
	未折現	按要求	少於六個月	六個月至	二年至五年	五年以上
	現金流量總額					
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
二零一二年十二月三十一日	76,629	-	18,212	11,705	44,665	2,047
二零一一年十二月三十一日	77,353	-	11,297	11,210	50,677	4,169

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本公司並無任何附有按要求償還條款的定期貸款。

附錄四

本集團的財務資料

38.5 公允價值

本公司董事認為，由於該等金融工具屬即期或短期性質，故本集團金融資產及負債的公允價值與其賬面值差異不大。由於非流動金融資產及負債的公允價值與其賬面值差異不大，故並無披露公允價值。

38.6 於財務狀況報表確認的公允價值計量

該層級根據用於計量金融資產及負債的公允價值的重要輸入數據的相對可靠程度將該等金融資產及負債歸納為三層層級。公允價值層級分為以下層級：

- 第一層：於同類資產及負債的交投活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二層：除第一層的報價外，就資產或負債而言可直接(即價格)或間接(即由價格衍生)觀察的輸入數據；及
- 第三層：並非根據可觀察市場數據有關資產或負債的輸入數據(不可觀察輸入數據)。

金融資產或負債的公允價值層級的整體分類乃根據對公允價值計量而言具重大影響的最低層級輸入數據進行。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，概無金融資產及負債按公允價值計量。因此，並無呈列公允價值層級計量披露。

38.7 按類別列示金融資產及負債概要

於報告期末確認的本集團金融資產及負債賬面值可劃分如下。有關金融工具分類如何影響其後計量，請參閱附註4(j)及4(m)的說明。

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
金融資產				
貸款及應收款項：				
應收賬款	139	84	-	-
已付按金及其他應收款項	20,748	30,073	-	-
應收附屬公司款項	-	-	471,811	-
受限制銀行存款	38,876	92,860	-	469,616
現金及現金等價物	290,999	265,725	1,003	5,353
	350,762	388,742	472,814	474,969
金融負債				
按攤銷成本計量的金融負債：				
應付賬款	92,197	89,865	-	-
應計費用及其他應付款項	28,073	43,144	4,898	8,205
應付一間附屬公司款項	-	-	181	-
借貸	239,298	377,901	-	-
可換股票據	74,350	69,675	74,350	69,675
財務擔保合約	-	-	1,591	1,259
	433,918	580,585	81,020	79,139

附錄四

本集團的財務資料

管理層對過往經營業績的討論及分析

以下載列管理層對本集團分別截至二零一四年十二月三十一日、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十二個月營運的討論及分析。下文所載資料主要摘錄自本公司相關年報的「管理層討論及分析」章節，以提供所示期間本集團財務狀況及經營業績的更多資料。該等摘錄資料是於收購事項之前編製，表示原刊發日期的狀況。本公司的前景和意向自有關日期以來將會有所改變，因此讀者不應過度依賴該等資料，特別是包含或有關前瞻性或未來陳述的資料。

截至二零一四年十二月三十一日止十二個月

業務回顧

於回顧年度內，本集團繼續專注在蘇州從事物業發展及投資業務。本集團亦繼續在深圳以及南中國其他城市探索商機。

物業發展

二零一四年蘇州房地產市場上半年仍受中央政府調控政策制約，但政策於下半年開始有所放鬆，包括七月中旬取消限購令及二零一四年年底人民銀行下調存貸款基準利率等，這些措施對市場整體來說有一定的信心提振，部分原先觀望的購房者逐漸放棄觀望。

物業投資

於回顧年度內，蘇州政府繼續積極調整經濟結構，經濟運行更趨於平穩發展。

本集團的投資物業位處蘇州市高新區最主要商業中心區，繼續受惠於高新區政府持續執行的發展戰略。

物業管理

本集團年內仍繼續其外判政策。在蘇州甄選及委任當地物業管理公司時，進行審慎的盡職審查，以確保該些物業公司執照齊備、符合資格。本集團按當地法規，與政府部門協作籌備成立業主大會或物業管理委員會。

附錄四

本集團的財務資料

重要企業事項

於二零一四年一月二十一日，作為買方之中國綠景地產控股有限公司（「中國綠景」）與 Belbroughton Limited、陶哲甫先生、陶家祈先生、陶錫祺先生及天祥事務有限公司（統稱「賣方」）就賣方向中國綠景出售（「股份出售」）本公司股本中合共858,800,792股（「出售股份」）每股面值0.01港元之本公司股份（「股份」）訂立有條件買賣協議。出售股份相當於本公司當時已發行股本約64.83%。股份出售於二零一四年五月八日完成，而中國綠景隨即成為本公司控股股東。股份出售觸發中國綠景根據香港公司收購及合併守則規則26就所有當時已發行股份及本公司其他未行使證券（中國綠景及與其一致行動之人士已擁有或同意收購者除外）提出強制性無條件全面收購要約（「收購要約」）之責任。該收購要約於二零一四年六月五日截止。

財務回顧

收益

本集團的收益主要包括來自出售待售物業及租賃投資物業的收益。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的收益約524,300,000港元（二零一三年：212,400,000港元），較去年同期增加約147%。本集團收益增加主要由於來自出售待售物業的收益增加所致。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自租賃投資物業的收益約14,500,000港元（二零一三年：12,900,000港元）。

經營業績

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的毛利約108,500,000港元（二零一三年：31,700,000港元）。截至二零一四年十二月三十一日止年度的毛利率約為21%，而去年則約為15%。

行政開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度約39,900,000港元大幅增加至於回顧年內約96,900,000港元，主要由於年內中國綠景進行收購本公司控制性股權及隨後作出強制性收購要約收購本公司全部證券令本公司應付予董事以及香港及中國蘇州僱員的金額及所引致的專業費用合共約39,000,000港元，該收購要約於二零一四年六月內完成。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師進行估值，並因此作出截至二零一四年十二月三十一日止年度約9,800,000港元的負公允價值調整（二零一三年：正公允價值調整約11,100,000港元）。

附錄四

本集團的財務資料

於回顧年內，沒有出售投資物業(二零一三年：出售投資物業的總代價約為7,300,000港元)。

於回顧年內，出售附屬公司的收益為約39,200,000港元，乃因出售Accordcity Limited及其附屬公司和新澤管理有限公司及其附屬公司的收益。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，應佔聯營公司業績主要為Accordcity Limited的聯營公司北京亮馬河於截至完成出售Accordcity Limited日期期間為本集團貢獻盈利約7,000,000港元(二零一三年：19,800,000港元)。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔盈利約16,300,000港元(二零一三年：虧損14,700,000港元)。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零一四年十二月三十一日，銀行結餘及現金約483,100,000港元(二零一三年：435,800,000港元)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行借貸總額約23,700,000港元(二零一三年：80,500,000港元)。分類為流動負債的借貸約9,100,000港元(二零一三年：85,200,000港元)，而本集團於二零一四年十二月三十一日的資本負債比率(按銀行借貸總額除以總權益計算)約為2%(二零一三年：8%)。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，銀行貸款約21,100,000港元，由本集團約160,500,000港元的投資物業作為抵押。於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款約57,000,000港元，分別由本集團約37,500,000港元的若干土地及樓宇及約167,700,000港元的投資物業作為抵押。

或然負債

董事認為於二零一四年十二月三十一日並無重大或然負債。

匯率波動風險及有關對沖

本集團的貨幣資產、貸款和交易主要以人民幣、港元及美元計值。於回顧年度內，除人民幣兌美元及港元的匯率有所貶值外，該三種貨幣的匯率並無重大波動。本集團並無參與任何衍生工具活動，截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度亦沒有使用任何金融工具以對沖財務狀況報表的風險。

附錄四

本集團的財務資料

財資政策及資本結構

本集團就其財資及資本政策取態審慎，並專注於風險管理及與本集團的相關業務有直接關係的交易。

僱員

於二零一四年十二月三十一日，本集團僱有69名(二零一三年：99名)員工，其中53名(二零一三年：72名)員工長駐中國內地，於香港特別行政區則僱有16名(二零一三年：27名)員工。僱員的薪酬與市場趨勢一致，並與業內的薪酬水平相若。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、花紅及長期獎勵，如按照認可的計劃授出購股權。

截至二零一三年十二月三十一日止十二個月

業務回顧

於回顧年度內，本集團繼續專注在蘇州及北京從事物業發展及投資業務。

物業發展

於二零一三年，我們位於蘇州吳中區的排屋項目錦澤苑仍受持續限購令(「限購令」)措施影響，而錦盛苑項目所處的吳江區尚未實施限購令。於年內，我們的吳江項目處於較少限制的環境，而且受惠於與蘇州市的深化合併，連同本集團錦盛苑第四期預售計劃的推出，整體銷情不俗。

物業投資

於回顧年度內，本集團位處蘇州市新區(「蘇州新區」)的主要商業中心區的投資物業繼續受惠於蘇州新區政府所制定的發展策略。

物業管理

本集團繼續其外判政策，並在蘇州甄選及委任執照齊備的當地合資格物業管理公司時進行審慎的盡職審查。已落成項目的業主立案組織均按照當地法規成立，因此選擇物業管理公司成為彼等的共同責任。

附錄四

本集團的財務資料

重要企業事項

二零一一年七月五日，本公司與亞洲金融集團(控股)有限公司及亞洲保險有限公司(統稱「可換股票據認購者」)就發行本金總額為75,000,000港元的6%可換股票據(「二零一一年可換股票據」)訂立認購協議。

根據二零一一年可換股票據之條款及條件內的強制兌換條款(「強制兌換條款」)，如自二零一一年可換股票據發行當日至到期日前五個營業日期間連續十個交易日的每股收市價為1.10港元或以上，且已發行股份從不超過1,705,000,000股，則二零一一年可換股票據的本金額35,000,000港元全部(而非部份)須於七個營業日內強制按兌換價1.10港元兌換。強制兌換條款已於二零一三年十二月十八日觸發，而本公司已正式於二零一三年十二月二十日配發及發行合共31,818,181股兌換股份予可換股票據認購者。

財務回顧

收益

本集團的收益主要包括已確認物業發展項目的銷售及投資物業的租賃收益。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的收益約212,400,000港元(二零一二年：272,100,000港元)，較去年下跌22%。本集團之收益下跌主要是由於物業發展項目的已確認銷售收益下跌。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，投資物業的租賃收益約12,900,000港元(二零一二年：13,200,000港元)。

經營業績

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的毛利約31,700,000港元(二零一二年：48,900,000港元)。截至二零一三年十二月三十一日止年度的毛利率約為15%，而去年則約為18%。毛利率下降是由於待售物業中停車位之減值虧損14,800,000港元(二零一二年：無)所致。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師進行估值，並因此作出截至二零一三年十二月三十一日止年度為數約11,100,000港元(二零一二年：22,300,000港元)的正公允價值調整。

年內，若干投資物業經已售出，總代價約7,300,000港元(二零一二年：21,900,000港元)。

附錄四

本集團的財務資料

年內，註銷一間附屬公司的收益約8,900,000港元(二零一二年：無)，此乃因蘇州新澤地產有限公司的自動清盤所致。

年內，已確認之商譽減值虧損約7,800,000港元(二零一二年：無)，此乃因本公司若干附屬公司之可收回金額(其應佔商譽)低於其賬面值所致。

年內的融資成本約為1,800,000港元，而去年則為1,900,000港元。

應佔聯營公司業績主要為北京亮馬河於年內為本集團貢獻盈利約19,800,000港元(二零一二年：20,400,000港元)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔虧損約14,700,000港元(二零一二年：盈利8,200,000港元)。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零一三年十二月三十一日，現金及銀行結餘約435,800,000港元(二零一二年：291,000,000港元)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行借貸總額約80,500,000港元(二零一二年：122,500,000港元)。分類為流動負債的借貸約85,200,000港元(二零一二年：219,500,000港元)，而本集團於二零一三年十二月三十一日的資本負債比率(按銀行借貸總額除以總權益計算)約為8%(二零一二年：12%)。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款約57,000,000港元，分別由本集團約37,500,000港元的若干土地及樓宇及約167,700,000港元的投資物業作為抵押。於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款約89,200,000港元，分別由本集團約38,300,000港元的若干土地及樓宇及約71,600,000港元的發展中物業作為抵押。

或然負債

董事認為於二零一三年十二月三十一日並無重大或然負債。

匯率波動風險及有關對沖

本集團的貨幣資產、貸款和交易主要以人民幣、港元及美元計值。於回顧年度內，除人民幣兌美元及港元的匯率有所升值外，該三種貨幣的匯率並無重大波動。本集團並無參與任何

附錄四

本集團的財務資料

衍生工具活動，截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度亦沒有使用任何金融工具以對沖財務狀況報表的風險。然而，人民幣兌港元匯率的任何升值將對本集團的業績有正面貢獻。

財資政策及資本結構

本集團就其財資及資本政策取態審慎，並專注於風險管理及與本集團的相關業務有直接關係的交易。

僱員

於二零一三年十二月三十一日，本集團僱有99名(二零一二年：103名)員工，其中72名(二零一二年：75名)員工長駐中國內地，於香港特別行政區則僱有27名(二零一二年：28名)員工。僱員的薪酬與市場趨勢一致，並與業內的薪酬水平相若。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、花紅及長期獎勵，如按照認可的計劃授出購股權。

截至二零一二年十二月三十一日止十二個月

業務回顧

於回顧年度內，本集團繼續專注在蘇州及北京從事物業發展及投資業務。本集團亦繼續審慎拓展江蘇省內外具高發展潛力的土地，以把握有盈利的發展或投資商機。

物業發展

於二零一二年，中國中央政府於年中開始放寬對房地產業的貸款，但繼續實施限購令以遏止炒賣及投資活動。排屋及高級住宅物業市場因實施有關緊縮措施而繼續受到拖累。

於回顧年度內，吳江區仍未實施限購令，加上於二零一二年九月前吳江市與蘇州市行政合併為吳江區，置業人士及投資者均憧憬吳江的經濟更趨發達，令市場銷情上漲，交易量急升，樓價亦告輕微上升。本集團於去年市道疲弱時及今年年初果斷決定為新樓盤動工，並早於其他項目準備推出市場前，把握先機促銷位於吳江盛澤鎮的錦盛苑項目第三及四期。

附錄四

本集團的財務資料

物業投資

於回顧年度內，本集團位於蘇州市新區（「蘇州市新區」）主要商業中心區（「CBD」）的投資物業，繼續受惠於蘇州市新區政府所制定的發展策略。憑藉蘇州地鐵一號線的交通量日益繁忙及該地區逐步商業化，吸引更多有興趣購買本集團蘇州錦華苑高層住宅餘下單位的有能力住宅買家。

物業管理

本集團繼續其外判政策，在蘇州委任執照齊備的當地合資格物業管理公司時進行審慎的盡職審查。已落成項目的業主立案組織均已按照當地法規成立。

財務回顧

收益

本集團的收益主要包括已確認物業發展項目的銷售及投資物業的租賃收益。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的收益約為272,100,000港元（二零一一年：375,200,000港元），較去年下跌約27%。本集團之收益下跌主要是由於已確認物業發展項目的銷售收益下跌。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，投資物業的租賃收益約為13,200,000港元（二零一一年：12,400,000港元）。

經營業績

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的毛利約為48,900,000港元（二零一一年：56,700,000港元）。截至二零一二年十二月三十一日止年度的毛利率約為18%，而去年則約為15%。

年內的融資成本約為1,900,000港元，而去年則約為6,200,000港元。此減幅主要是由於於發展中物業資本化的融資成本增加。

於二零一二年十二月三十一日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師進行估值，並因此作出截至二零一二年十二月三十一日止年度為數約22,300,000港元（二零一一年：8,400,000港元）的正公允價值調整。

年內，若干投資物業經已售出，總代價約為21,900,000港元（二零一一年：11,900,000港元）。

應佔聯營公司業績主要為北京亮馬河於年內為本集團貢獻盈利約20,400,000港元（二零一一年：18,500,000港元）。

附錄四

本集團的財務資料

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔盈利約為8,200,000港元(二零一一年：12,200,000港元)。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零一二年十二月三十一日，現金及現金等價物約為291,000,000港元(二零一一年：265,700,000港元)。

於二零一二年十二月三十一日，本集團的銀行借貸總額約為122,500,000港元(二零一一年：265,200,000港元)。分類為流動負債的借貸約為219,500,000港元(二零一一年：187,200,000港元)，而本集團於二零一二年十二月三十一日的資本負債比率(按銀行借貸總額除以總權益計算)約為12%(二零一一年：26%)。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款約89,200,000港元，分別由本集團約38,300,000港元的若干土地及樓宇及約71,600,000港元的發展中物業作為抵押。

於二零一一年十二月三十一日，銀行貸款約243,100,000港元，分別由本集團約39,100,000港元的若干土地及樓宇、約158,700,000港元的投資物業及約211,000,000港元的發展中物業作為抵押。

或然負債

董事認為於二零一二年十二月三十一日並無重大或然負債。

匯率波動風險及有關對沖

本集團的貨幣資產、貸款和交易主要以人民幣、港元及美元計值。於回顧年度內，除人民幣兌美元及港元的匯率有所升值外，該三種貨幣的匯率並無重大波動。本集團並無參與任何衍生工具活動，截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度亦沒有使用任何金融工具以對沖財務狀況報表的風險。然而，人民幣兌港元匯率的任何升值將對本集團的業績有正面貢獻。

財資政策及資本結構

本集團就其財資及資本政策取態審慎，並專注於風險管理及與本集團的相關業務有直接關係的交易。

附錄四

本集團的財務資料

僱員

於二零一二年十二月三十一日，本集團僱有103名(二零一一年：106名)員工，其中75名(二零一一年：78名)員工長駐中國內地，於香港特別行政區則僱有28名(二零一一年：28名)員工。僱員的薪酬與市場趨勢一致，並與業內的薪酬水平相若。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、花紅及長期獎勵，如按照認可的計劃授出購股權。

重大變動

董事確認，自二零一四年十二月三十一日(即本通函本附錄所載本集團最新經審核財務報表編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)止，除(a)收購事項，及(b)本通函本附錄「本集團之債務」一段所詳述本集團之債務賬況外，本集團之業務發展、財務或貿易狀況或前景並不重大變動。

本集團之債務

借貸

於二零一五年四月三十日(即本通函付印前為確定本集團債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之尚未償還借貸總額約為95,178,000港元。

下表闡述於二零一五年四月三十日非控股股東向本集團提供之借貸及貸款情況：

	千港元
借貸	
以投資物業作抵押之銀行貸款—無擔保	19,500
無抵押銀行貸款—有擔保	855
一間附屬公司非控股股東提供之無抵押貸款—無擔保	74,823
	<u>95,178</u>

或有負債

除集團內公司間負債及一般業務過程中之正常貿易應付款項外，於二零一五年四月三十日營業時間結束時，本集團並無已發行及尚未償還或同意將予發行之任何貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或有負債。