



百仕達控股有限公司\*

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：1168



年報 2013

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

鄧銳民(主席)  
項亞波(行政總裁)  
陳巍

### 非執行董事

歐亞平  
羅仕勵

### 獨立非執行董事

田勁  
項兵  
辛羅林

## 授權代表

鄧銳民  
項亞波

## 公司秘書

羅泰安

## 審核委員會

田勁  
項兵  
辛羅林(主席)

## 提名委員會

鄧銳民  
田勁(主席)  
項兵  
辛羅林

## 薪酬委員會

鄧銳民  
項兵  
辛羅林(主席)

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 總辦事處及主要營業地點

香港  
德輔道中199號  
無限極廣場28樓  
電話 : (852) 2851 8811  
傳真 : (852) 2851 0970  
股份代號 : 1168  
網址 : <http://www.sinolinkhk.com>

## 股份登記及過戶總處

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

## 股份登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心46樓

## 股份過戶處香港分處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
17樓1712-1716號舖

## 法律顧問

(香港法律)  
佳利(香港)律師事務所  
的近律師行  
諾頓羅氏富布萊特  
曾宇佐、陳遠翔律師行  
胡關李羅律師行

(百慕達法律)  
Conyers Dill & Pearman

## 主要往來銀行

中國農業銀行  
中國銀行  
中國銀行(香港)有限公司  
中國建設銀行  
中國工商銀行  
平安銀行

# 目錄

	頁次
主席報告	2
行政總裁報告	4
董事及高級管理層履歷	12
董事會報告	15
企業管治報告	24
獨立核數師報告書	37
綜合損益表	39
綜合損益及其他全面收益表	40
綜合財務狀況表	41
綜合權益變動表	43
綜合現金流量表	44
綜合財務報表附註	46
主要物業詳情	106
財務摘要	108



本人謹代表百仕達控股有限公司  
（「百仕達」或「本公司」）董事會，  
宣佈本公司及其附屬公司  
（統稱「本集團」）截至**2013年  
12月31日止年度業績**。

## 業務回顧

截至2013年12月31日止年度內，本集團繼續以房地產發展、投資及物業管理為核心業務，集團之營業額為3.488億港元，本公司擁有人應佔虧損為7,540萬港元，每股基本虧損為2.13港仙。董事會不建議就截至2013年12月31日止年度派發末期股息（2012年：無）。

2013年11月召開的十八屆三中全會，做出了全面深化改革的決定，這是迄今為止中國歷史上最全面、最具雄心的改革方案。八十年代初的改革開放、九十年代初的建立經濟特區和本世紀初加入世界貿易組織，都改變了中國歷史及經濟的軌跡，此次改革決定，無論從廣度、深度方面都是前所未有的。當改革方案逐步實施，將會大大改變中國未來的經濟發展軌跡，並湧現出大量的投資發展機會。

我們一直努力探索地產發展的新模式以把握新機遇，希望將創新科技的應用與建築及生活的價值取向完善結合，以科技更好地管理生活細節，探索未來科技人文生活的無限可能，創建生態、舒適、高效的智慧生態生活方式，目標是把生活、美學、建築、設計、文化及品味，有機地融為一體。

# 主席報告



鄧銳民先生  
主席



## 展望

展望2014年，世界經濟形勢將溫和復甦，但不穩定、不確定因素依然存在。特別是美國退市，將會給全球金融市場尤其是發展中國家的經濟及金融帶來新的挑戰。

中國經濟持續因應環球及國內各項變化處於調整及適應，短期內這些變化、調整將一些結構性矛盾和潛在風險進一步突顯，同時也存在著政策效應釋放、改革深入推進等有利因素。

在新的形勢下，我們將不斷提升公司的綜合實力和經營管理效率，努力探討房地產投資和發展的新模式，致力形成自身穩健而積極的經營風格，確保在日益多變的市場格局中始終佔據有利地位，從而獲得持續發展的空間和動力。

## 致謝

本人謹此代表董事會向全體員工所付出之努力衷心致謝，並就所有股東多年來之支持表示衷心感激。

主席  
鄧銳民  
香港，2014年3月18日



項亞波先生  
行政總裁

## 業務回顧

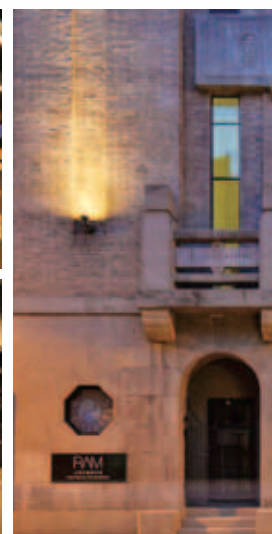
2013年在「穩增長、調結構、促改革」的主基調下，中央政府推出了穩定經濟增長的各項政策和措施，中國經濟總體上保持了平穩運行的良好態勢，但是基礎仍然不牢固。

2013年是中國地產市場比較活躍的一年，也是政府樓市調控政策思路開始轉變的一年。在穩中有進的宏觀政策以及相對穩定的貨幣政策背景下，市場延續了2012年以來的回暖勢頭。自住性的需求不斷釋放，改善性需求持續增加，房地產市場呈現出供需兩旺的局面。

2013年上海市商品房新增供應2,648萬平方米，比2012年增加19.9%；成交累計2,450萬平方米，同比增加29.2%。成交均價每平方米人民幣18,355元，同比增長10.9%。

2013年深圳市商品房新增供應718.9萬平方米，比2012年增加12.2%；成交累計536.6萬平方米，同比增加30.4%。成交均價每平方米人民幣24,145元，同比增長20.3%。

**「宏觀穩、微觀活」成為2013年  
中國房地產政策的關鍵字，  
新一屆政府著力建立健全長效機制，  
維持宏觀政策穩定。**



截至2013年12月31日止年度，本集團之營業額為3.488億港元，較去年增加11%。毛利為2.061億港元，較去年增加32%。本公司擁有人應佔虧損為7,540萬港元，較去年之本公司擁有人應佔溢利為2.892億港元大幅減少，主要由於投資物業的公平值變動大幅下降和分佔聯營公司虧損上升所致。每股基本虧損為2.13港仙，較去年減少126%。

## 房地產銷售

回顧年內，本集團將僅有幾套「紅樹西岸」的原擬公寓用房出售，因此「紅樹西岸」全部樓盤銷售完成。集團房地產銷售業務的營業額為7,860萬港元，較去年減少6%。年內售出樓面面積共約1,461平方米，較去年同期1,951平方米減少25%。房地產銷售業務之毛利上升2%至5,500萬港元。

# 行政總裁報告

## 房地產租賃

截至2013年12月31日止年度，租金收入總額為1.207億港元，較去年增加29%。上述租金收入主要來自「喜薈城」以及百仕達花園一至四期的商業項目。

## 百仕達大廈

百仕達花園五期之酒店及辦公樓項目「百仕達大廈」位於深圳市羅湖區，該項目總樓面面積為50,000平方米，其中酒店佔30,000平方米，辦公樓佔20,000平方米。

截至2013年12月31日，「百仕達大廈」辦公樓出租率達75%，租戶主要以珠寶、投資公司和房地產公司為主。

深圳「樂酒店」是百仕達集團旗下的首家個性化酒店，擁有189間客房和套房，此外，還配備有時尚餐吧、特色咖啡廳、精英健身會所等設施。酒店目前正進行最後的精裝修工程以及政府相關部門合規性驗收方面的工作，並計劃於2014年中正式對外營業。

## 發展中物業

於2013年12月31日，本集團持有下列發展中物業：

- (1) 「洛克·外灘源」是位於上海外灘的綜合地產開發項目，佔地面積達18,000平方米，總建築面積達94,080平方米，包括歷史保護建築的修繕和部分新建築。本集團擬把該幅歷史悠久的土地及建築群改建為高級的混合用途區，集居住、商用、零售、餐飲、辦公及文化設施於一身。該項目保護及保留建築部分已於2010年5月份正式投入運營並陸續出租，新建築已基本完成地基工程，整個項目預計於2016年完工。
- (2) 「寧國府邸」位於上海市長寧區，目前正處於施工階段。該項目佔地面積13,600平方米，容積率1.0，由11棟中西合璧的四合院組成，每棟樓面面積1,000至1,500平方米。項目由英國David Chipperfield Architects建築設計事務所負責建築及裝飾設計。該項目位於上海市內交通最方便的地區之一，同時亦屬於上海市著名的低密度清幽豪宅地段，距離機場及市區分別約為10分鐘及30分鐘車程。「寧國府邸」於年內進行精裝修庭院、外立面改造以及整個項目的配套工程，預計於2014年下半年完工。



# 行政總裁報告

## 主要聯營公司

截至2013年12月31日止年度，本集團分佔主要聯營公司Rockefeller Group Asia Pacific, Inc.虧損2.39億港元，較去年增加271%，主要由於聯營公司投資物業的公平值變動所致。

### 「洛克·外灘源」

「洛克·外灘源」項目地處黃浦江與蘇州河之交匯處，立足於上海發源之地，屬於上海外灘歷史文化風貌保護區，區位優勢得天獨厚；臨近南京路、陸家嘴商圈，交通便利，周邊多家五星級酒店。整個項目以「藝術文化帶動商業」為主旨，充分利用地域魅力、百年建築、藝文氣息等整體高格調優雅氛圍，配合多種商業發展。老建築富有歷史氣息，面積組合靈活，能符合客戶的多種需求。

回顧年內，「洛克·外灘源」成功引入了9組新的租戶，目前已有多家著名餐廳及公司在「洛克·外灘源」開業，並取得了良好的經營業績。此外，「洛克·外灘源」還舉辦了多項商業、文化和藝術活動，大大提升了市場知名度。

## 其他業務

本集團的其他業務包括提供物業、設施及項目管理服務。截至2013年12月31日止年度內，本集團其他業務的營業額為1.495億港元，較去年上升9%。

## 展望

中央2014年調控房地產市場的政策將會繼續體現連續性、穩妥性和分類指導的基調，同時會強調發揮土地、保障住房、財稅、金融的綜合調控效應，預計調控將會以市場化手段為主導，行政性調控措施將不會輕易出台，這將有利於房地產市場健康穩定發展和長效機制的建立。

在新的一年裏，我們將繼續認真研究和留意國內房地產相關政策的變化，密切關注市場動態，充分把握政策調控和市場調整所帶來的機會，不斷探索在新形勢下國內房地產發展的新模式，通過各種方式為股東帶來較好的回報。

# 行政總裁報告

## 財務回顧

本集團之財政保持穩健，負債杠杆率低企，利息保障倍數處於穩健水準。本集團的借款總額由2012年12月31日的2.957億港元減少至2013年12月31日的2.8億港元。本集團於2013年12月31日的資本負債比率(借款總額與股東權益比率)為3.7%，2012年12月31日則為3.9%。本集團現為淨現金狀況，銀行借款主要為浮息借款。

於2013年12月31日，為取得上述貸款而已作為抵押的資產，合共的帳面淨值為13.875億港元。本集團的借款以人民幣為單位。由於本集團所有業務均在中國進行，因此與業務有關的大部份收支均以人民幣為單位。本集團並無採用財務工具作為對沖，然而，董事會將繼續評估及密切監察人民幣升值及利率變動對本集團帶來的潛在影響。

於2013年12月31日，本集團持有的現金及現金等價物共達41.606億港元(包括已抵押的銀行存款)，主要以人民幣、港元及美元為單位。

## 資本承擔

於2013年12月31日，本集團就在建物業中之資本承擔及在發展中物業之承擔分別為2.721億港元及1.708億港元。

## 或然負債

本集團就銀行向本集團物業買家提供按揭貸款而向銀行作為抵押的擔保額為5,900萬港元。

## 末期股息

為保留資源用作本集團業務發展，故董事會建議不派發截至2013年12月31日止年度之末期股息(2012年：無)。

## 僱員及薪酬政策

於2013年12月31日，本集團就主要業務僱用約872名僱員。本集團了解幹練和具備實力僱員的重要性，並繼續參考現行市場常規及個人表現向僱員發放薪酬。本集團亦提供若干其他福利，例如醫療及退休福利。此外，本集團根據已獲批准購股權計劃的條款，向本集團合資格員工授出購股權。

## 購買、出售或贖回本公司上市股份

截至2013年12月31日，本集團或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的上市股份。



# 行政總裁報告

## 審核委員會

本公司已根據上市規則之規定設立一個審核委員會(「審核委員會」)，負責檢討及監察本集團之財務匯報程序及內部監控。審核委員會由3名獨立非執行董事組成，包括田勁先生、項兵博士及辛羅林先生。審核委員會與本公司高級管理層及本公司之核數師定期開會，共同審議本公司採納之財務匯報程序、內部監控之效用、核數程序及風險管理事宜。

本集團截至2013年12月31日止年度之年度業績經已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行審核，並已由審核委員會審閱。

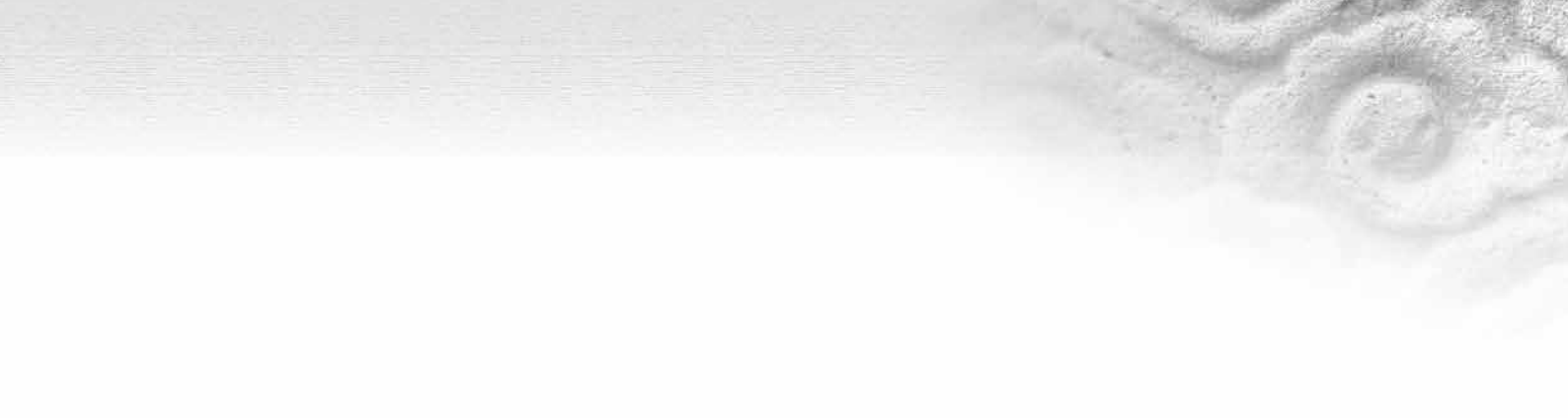
## 致謝

本人謹藉此機會代表董事會，向本集團全體員工及管理團隊在年內所付出之貢獻衷心致謝，並就所有股東多年來一直支持表示感激。

行政總裁

項亞波

香港，2014年3月18日





## 董事及高級管理層履歷

### 執行董事

**鄧銳民先生**，51歲，於2001年9月至今獲委任為本公司執行董事並於2002年獲委任為行政總裁及於2013年8月不再擔任行政總裁及獲委任為本公司董事會主席及薪酬委員會成員。鄧先生自2012年3月27日起獲委任為本公司提名委員會成員。彼亦為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市公司威華達控股有限公司(「威華達」)之執行董事及本公司附屬公司百仕達地產有限公司之董事。鄧先生持有由加拿大University of Victoria頒發之電腦學士學位，另持有美國The City University of New York頒發之工商管理碩士學位。鄧先生在管理、會計及財務方面擁有多年經驗。鄧先生現負責本集團的企業規劃、策略發展、財務策劃及管理。彼於2007年度至2011年度期間為歐亞平先生於聯交所上市公司港華燃氣有限公司之替任董事。除上述披露者外，鄧先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

**項亞波先生**，57歲，於2011年獲委任為本公司之執行董事並於2013年8月獲委任為行政總裁。彼亦為聯交所上市公司威華達之執行董事兼薪酬委員會成員，及為本公司附屬公司百仕達地產有限公司之主席兼董事總經理。彼與歐亞平先生(本公司之非執行董事及主要股東)為兄弟關係。彼擁有工程學士學位。項先生於企業管理、投資管理、電腦技術應用及電子商務等方面擁有逾27年經驗。除上述披露者外，項先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

**陳巍先生**，52歲，於1997年12月獲委任為本公司執行董事，彼亦為聯交所上市公司威華達之執行董事、主席兼薪酬委員會成員。陳先生持有中國北京理工大學頒發之工程管理學士學位。陳先生曾獲多家大型機構聘用，於工程、業務管理、市場開發及管理方面積逾28年經驗。陳先生於1992年2月加入本集團，現負責本集團之整體業務發展、管理及策略計劃。彼於2001至2009年為聯交所上市公司港華燃氣有限公司之執行董事。除上述披露者外，陳先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

## 董事及高級管理層履歷

### 非執行董事

歐亞平先生，52歲，於1997年12月獲委任為本公司主席及執行董事，並自2013年8月起調任為本公司非執行董事及辭任本公司董事會主席及薪酬委員會成員。歐先生是本集團之創辦人及主要股東。歐先生為眾安在線財產保險股份有限公司董事長及兼任上海外灘美術館董事會主席、大自然保護協會亞太及中國理事。彼曾任招商銀行董事、百江燃氣控股公司董事局主席等多家貿易及投資公司之董事，於投資、貿易及公司管理方面積累近30年經驗。歐先生持有中國北京理工大學頒發之工程管理學士學位，亦為北京理工大學校董。歐先生與項亞波先生(本公司執行董事及行政總裁)為兄弟關係。彼亦為本公司主要股東Asia Pacific Promotion Limited (「Asia Pacific」)之董事及股東，該公司所持有之權益已披露於「主要股東」一節內。歐先生於2002年度至2012年度期間為聯交所上市公司威華達之主席兼執行董事。彼於2000年度至2011年度期間為於聯交所上市公司港華燃氣有限公司之執行董事。除上述披露者外，歐先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

羅仕勵先生，71歲，於1997年12月獲委任為本公司執行董事，並自2007年9月起調任為本公司非執行董事，彼亦為百仕達地產有限公司之監事會主席。羅先生曾任職國內多間房地產公司，具有中國經濟師職稱，在房地產發展方面擁有逾24年經驗。羅先生於1992年加入本集團。羅先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

### 獨立非執行董事

田勁先生，56歲，於2005年5月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會成員及提名委員會主席。田先生持有湖南大學文學學士學位、武漢大學文學碩士學位及美國Auburn大學行政管理學博士學位。自2011年11月14日起田先生為美國圖博有限責任公司合伙人。彼在加入圖博有限責任公司之前曾任美國晨星公司亞太區總裁及晨星(中國)董事長，及擔任湖南大學講師，美國Auburn大學客席教授，芝加哥DePaul大學技術開發部主任，校戰略規劃及研究評核總監。田先生於過往3年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

## 董事及高級管理層履歷

項兵博士，52歲，於2008年12月獲委任為本公司之獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。項博士於加拿大阿爾伯塔大學取得會計學博士學位。項博士目前為長江商學院的創院院長及教授。彼為聯交所上市公司中國動向(集團)有限公司、丹楓控股有限公司、慧聰網有限公司及龍湖地產有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員及薪酬委員會成員；為威華達之獨立非執行董事兼審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員；為匹克體育用品有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會成員。項博士為紐約證券交易所上市公司江西賽維LDK太陽能高科技有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會成員；易居(中國)控股有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員及為納斯達克上市公司完美時空有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員及薪酬委員會成員。彼為深圳證券交易所上市公司雲南白藥集團股份有限公司之獨立非執行董事兼審計委員會成員、戰略委員會成員及薪酬及考核委員會主任委員。彼曾為於聯交所上市公司巨濤海洋石油服務有限公司之董事；曾為於深圳證券交易所上市公司深圳市特爾佳科技股份有限公司、TCL集團股份有限公司、陝西秦川機械發展股份有限公司和廣東美的電器股份有限公司之董事；曾為於上海證券交易所上市的武漢健民藥業集團股份有限公司之董事。項博士於2010年6月29日為深圳證券交易所上市公司易方達基金管理有限公司之獨立非執行董事及於2008年度至2012年度期間為聯交所上市公司小肥羊集團有限公司之獨立非執行董事兼薪酬委員會主席。除上述披露者外，項博士於過往3年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

辛羅林先生，65歲，於2002年6月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員。辛先生完成在中華人民共和國(「中國」)北京大學的研究生課程。彼曾作為日本早稻田大學的訪問學者，曾任加拿大英屬哥倫比亞大學的名譽研究員，並於1984年至1985年期間為澳洲阿德雷德大學訪問研究員。彼於1991年在澳洲新南威爾斯州獲委任為太平紳士。辛先生為《中國鋼鐵產業政策對澳洲的影響》一書的合著者。辛先生亦為威華達之獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員；為建業地產股份有限公司之獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員；為卓亞資本有限公司之非執行董事；為中國環保科技控股有限公司之非執行董事，以上公司為聯交所上市公司；辛先生亦為東京證券交易所上市公司森電機株式會社之董事及澳洲證券交易所之公眾上市公司東方科技投資有限公司之董事及副主席。辛先生於2010年度至2012年度間為於聯交所上市公司泰豐國際集團有限公司之非執行董事。辛先生於1998年至2000年期間為粵海金融控股有限公司主席顧問。除上述披露者外，辛先生於過往3年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

### 首席財務官

李福軍先生，51歲。彼持有清華大學頒發之工程學士學位及對外經濟貿易大學頒發的經濟學碩士學位。李先生為特許金融分析師(CFA)。他於項目評估及策略性規劃、投資分析、工程以及項目管理與投資方面擁有逾22年經驗。李先生於1994年5月加盟百仕達集團，彼於2007年10月聘任為百仕達控股有限公司首席財務官。



# 董事會報告

本公司董事(「董事」)提呈截至2013年12月31日止年度的董事會週年報告及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為一家投資控股公司，各主要附屬公司及聯營公司的業務分別載於財務報表附註39及17。

## 業績及分配

本集團截至2013年12月31日止年度的業績載於本年報第39頁的綜合損益表。

於本年度內，本公司並無向股東派發中期股息(2012年：無)。

董事會建議不派發截至2013年12月31日止年度之末期股息(2012年：無)。

## 可供分派儲備

本集團的儲備在本年度的變動詳情載於第43頁的綜合權益變動表。

本公司於2013年12月31日可供分派予股東的儲備為931,988,000港元(2012年：942,514,000港元)。

## 財務概要

本集團於過去5個財政年度各年的業績、資產及負債概要載於第108頁。

## 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備在本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註14。

# 董事會報告

## 投資物業

本集團的投資物業在本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註16。

## 股本

本公司的股本在本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註27。

## 董事

在本年度及截至本報告日期的董事為：

### 執行董事：

鄧銳民(主席)  
項亞波(行政總裁)  
陳巍

### 非執行董事：

歐亞平(前任主席) (於2013年8月21日調任)  
羅仕勵  
李寧軍 (於2013年8月21日辭任)

### 獨立非執行董事：

田勁  
項兵  
辛羅林

根據公司細則第87(1)條，鄧銳民先生、項亞波先生及辛羅林先生將於應屆股東週年大會上輪值告退，彼等均符合資格及願膺選連任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條就其獨立身份發出之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事對本公司而言具備獨立性。



# 董事會報告

## 董事於股份及購股權的權益或淡倉

於2013年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司的股份（「股份」）、本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的相關股份及債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7至第9分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉；(b)根據證券及期貨條例第XV部第352條須載入該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於股份的好倉

董事姓名	身份	個人權益	公司權益	家族權益	股份權益 總額	於2013年
						12月31日 佔本公司已發行 股本之概約 百分比
陳巍	實益擁有人	13,500,000	-	-	13,500,000	0.38%
羅仕勳	實益擁有人	9,005,500	-	-	9,005,500	0.25%
歐亞平	共同持有權益及 所控制公司之權益	-	1,560,845,250 (附註)	7,285,410	1,568,130,660	44.28%
鄧銳民	實益擁有人	21,375,000	-	-	21,375,000	0.60%

附註：該等1,560,845,250股股份由Asia Pacific Promotion Limited（「Asia Pacific」）持有，該公司在英屬維爾京群島註冊成立，由本公司非執行董事歐亞平先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，歐先生被視為於Asia Pacific持有的股份中擁有權益。

# 董事會報告

## 董事購入本公司及相聯法團的股份或債券的權利

除下文所述本公司的購股權計劃外，於年內任何時間，本公司、其控股公司、其任何附屬公司或其任何同系附屬公司概無訂立任何安排，令本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益，而各董事或最高行政人員或彼等之配偶或18歲以下的子女概無任何權利或曾行使任何此等權利以認購本公司的證券。

## 本公司的購股權計劃

本公司股東已於2012年5月17日（「採納日期」）採納一項購股權計劃（「2012年購股權計劃」），據此，董事會可酌情向任何合資格人士（定義見下文）授出可認購本公司股份的購股權，惟須受上述計劃訂明的條款及條件所限。2012年購股權計劃自採納日期起計為期10年。

2012年購股權計劃為一項股份獎勵計劃，乃制定以使本集團(i)認可及獎勵對本集團已經（或可能已經）作出或可能作出（直接或間接）貢獻之合資格人士；(ii)吸引及挽留並適當酬勞質素最佳之僱員及其他合資格人士；(iii)激勵合資格人士為本集團之利益而盡量改善其表現及效率；(iv)提升其業務、僱員及其他關係；及／或(v)保留本公司可向合資格人士提供之獎勵及激勵之範圍及性質之最大靈活性。合資格人士包括(a)本集團之任何全職或兼職僱員或本公司或其任何附屬公司之任何董事；(b)本集團任何成員公司之任何客戶、服務供應商或提供商、業主或承租人、代理、合夥人、諮詢人、或顧問或承包商或與該等成員公司有業務來往之人士；(c)主要受益人為上文(a)或(b)項所述之任何人士之任何信託之受託人，或全權對象包括上文(a)或(b)項所述之任何人士之全權信託的受託人；(d)上文(a)或(b)項所述之任何人士全資實益擁有之公司；及(e)董事會可能全權酌情釐定之有關其他人士（或類別人士）。

購股權可在董事決定的期間內隨時行使，但該期間不可超過自授出日期起計10年。購股權於可行使前必須持有的最短期間將由董事會釐定。

如無本公司股東事先批准，根據2012年購股權計劃可授出的購股權所涉及的股份總數不得超過於採納日期的已發行股份的10%（「計劃授權限額」）。本公司可徵求股東在股東大會上批准更新計劃授權限額，惟根據2012年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可授出的購股權所涉及之股份總數，不得超過更新計劃授權限額獲批准當日已發行股份的10%。如無本公司股東事先批准，於任何12個月期間可授予任何合資格人士的購股權所涉及的股份數目，不得超過於任何時間的已發行股份的1%。此外，如無本公司股東事先批准，於任何12個月期間可授予任何合資格人士（彼為本公司的主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士（定義見上市規則））的購股權所涉及的股份數目不得超過已發行股份總數的0.1%，而所涉及的總金額以股份於每次授出當日的收市價為基準計算不得超過5,000,000港元。

## 董事會報告

2012年購股權計劃項下之股份行使價由董事會全權酌情釐定及通知合資格人士，且將不得低於(i)於購股權授出日期在聯交所每日報價表所列之股份收市價；(ii)於緊接購股權授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所列之股份平均收市價；及(iii)於購股權授出日期之股份面值(以最高者為準)。

每名合資格人士須就獲授之購股權支付1港元代價。

於2013年12月31日，自採納日期起並無根據2012年購股權計劃授出購股權，而倘根據2012年購股權計劃可授出之所有購股權於本報告日期獲行使，則可發行合共354,111,283股股份(相當於本公司之現有股本約10%)。

本公司購股權計劃的進一步資料載於綜合財務報表附註32。

### 董事的服務合約

任何在應屆股東週年大會上獲提名膺選連任之董事，概無與本公司訂有不可由本公司於一年內終止的未屆滿董事服務合約。

### 董事於重大合約的權益

除本年報所披露者外，於年終或年內任何時間，本公司或其任何有關連公司(控股公司、附屬公司或同系附屬公司)概無訂有董事直接或間接擁有重大權益的任何重大合約。

### 主要股東

於2013年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定所置存的主要股東登記冊所示，除上文所披露有關董事的權益外，下列股東已知會本公司彼等於本公司已發行股本中的有關權益及淡倉：

#### 於股份的好倉及淡倉

股東名稱	身份	股份權益	於2013年 12月31日 佔本公司 已發行 股本之概約 百分比
Asia Pacific	實益擁有人	1,560,845,250(好倉) (附註)	44.08%

附註：該等1,560,845,250股股份由Asia Pacific持有，該公司在英屬維爾京群島註冊成立，由本公司非執行董事歐亞平先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，歐先生被視為於Asia Pacific持有的股份中擁有權益。

## 董事會報告

除上文所披露者外，於2013年12月31日，本公司並無接獲任何通知指有其他人士擁有已記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊的本公司股份及相關股份的任何其他權益或淡倉。

### 關連交易及持續關連交易

本公司於年內的關連交易／持續關連交易詳情如下：

#### (a) 關連交易

年內，除下文所述者外，概無交易須根據上市規則第14A章披露為關連交易。

#### (b) 持續關連交易

於2011年3月31日，威華達控股有限公司（「威華達」）與本公司訂立總協議，以規管獨立租賃協議，即威華達及其附屬公司向本公司及其附屬公司租賃物業的交易，協議固定限期為三年，由2011年4月1日起計至2014年3月31日止（「總協議」）。於截至2011年、2012年、2013年及2014年12月31日止各個財政年度的全年上限金額分別為6,000,000港元、8,000,000港元、8,000,000港元及2,000,000港元。於2013年12月31日，交易總額為2,900,000港元。

威華達及本公司分別由Asia Pacific Promotion Limited（「Asia Pacific」）擁有約36.40%及44.08%的權益，故Asia Pacific為威華達及本公司的主要股東，因而為上市規則下威華達及本公司的關連人士。由於Asia Pacific於威華達及本公司均擁有超過30%權益，威華達及本公司均為上市規則下Asia Pacific的聯繫人士。

因此，威華達與本公司訂立的總協議構成上市規則第14A章下威華達及本公司的持續關連交易。

由於對威華達及本公司而言，以全年基準計算的總協議的相關百分比率高於0.1%但低於5%，因此，根據上市規則第14A.34條，總協議僅須遵從上市規則第14A.45條至14A.47條的申報及公告規定，並可豁免遵守獨立股東批准的規定。本公司已於2011年3月31日就上述持續關連交易刊發公告。

## 董事會報告

根據上市規則第14A.38條，董事會委聘本公司核數師就本集團的持續關連交易執行若干協定程序。核數師已向董事會匯報該等程序的事實結果。根據上市規則第14A.37條，本公司獨立非執行董事已審閱持續關連交易並確認該等交易乃：

- (1) 於本公司日常及一般業務過程中訂立；
- (2) 按正常商業條款或不遜於本公司提供予獨立第三方或獲獨立第三方授予(如適用)之條款；及
- (3) 根據規管交易之相關協議進行，且條款屬公平合理，並符合本公司股東整體利益。

本公司之核數師獲委聘以根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外之核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」就上述持續關連交易進行報告。核數師已根據上市規則第14A.38條發出載有其就本集團於上文披露之持續關連交易之發現及結論之無保留意見函件。

由於上述總協議於2014年3月31日屆滿，董事會現正考慮與威華達就上述持續關連交易訂立一份由2014年4月1日起生效之新協議。倘若本公司訂立該份新協議，本公司將於適當時候就此發表公告，並遵守上市規則之其他規定。

### 關連人士交易

關連人士交易的詳情載於綜合財務報表附註31，該等關連人士交易並未構成上市規則中關連交易。

### 根據上市規則第13.22條的披露

於2013年12月31日，本集團向聯營公司提供的財務資助總額合共超越上市規則第14.07(1)條界定的資產比率的8%。

## 董事會報告

根據上市規則第13.22條規定，該等聯營公司於2013年12月31日的備考合併財務狀況表如下：

	千港元
非流動資產	4,583,703
流動資產	636,951
流動負債	(1,717,078)
非流動負債	(3,647,726)
<b>淨負債</b>	<b>(144,150)</b>

於2013年12月31日，本集團於聯營公司之應佔權益包括淨負債143,983,000港元。

聯營公司的備考合併財務狀況表乃透過合併該等公司的財務狀況表編製，並已作出調整以符合本集團於2013年12月31日的主要會計政策。

### 捐款

本集團在本年度內作出4,386,000港元的慈善及其他捐款。

### 公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及就董事所知，公眾於本報告日期在本公司已發行股份的持股量並不少於25%，足以符合上市規則的規定。

### 主要客戶及供應商

年內，本集團最大供應商佔本集團總採購額約33%，而本集團五大供應商則佔本集團總採購額約42%。

年內，本集團最大客戶佔本集團總銷售額約6%，而本集團五大客戶則佔本集團總銷售額23%。

各董事、彼等的聯繫人士及就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的股東，概無於五大供應商及客戶的股本中擁有權益。

### 優先購買權

本公司的公司細則並無載有優先購買權條文，惟百慕達法律亦無就該等權利施予任何限制。



# 董事會報告

## 購買、出售或贖回本公司的上市股份

截至2013年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

## 薪酬政策

本集團根據僱員的功績、資歷和才幹，制定本集團的僱員薪酬政策。

董事薪酬以本公司的營運業績、董事的個人表現及可供比較的市場數據作為參考而決定。董事(或其聯繫人士)或行政人員概無參與決定其個人薪酬。

本公司已採納購股權計劃以獎勵董事和合資格僱員，計劃詳情載於綜合財務報表附註32及本報告上文「本公司的購股權計劃」一節。

## 核數師

本公司截至2013年12月31日止年度的綜合財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會  
百仕達控股有限公司

主席  
鄧銳民  
香港，2014年3月18日

# 企業管治報告

## 企業管治常規

從2005年度以來，本公司致力建立一個良好、可信、動態的企業管治常規架構，以高透明度來持續確保維護股東及各界權益人士的權益。

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14企業管治守則(「守則」)所載之所有守則條文為本身企業管治常規之守則。

本公司明白，卓越的企業管治常規甚為重要。因應監管環境的變化，本公司採取循序漸進的措施來推行現行守則，不斷評估實施成效，在變化迅速的企業管治常規發展中達到與時並進的要求(如必要)。

## 遵例聲明

於2013年，本公司一直遵守守則所載之守則條文。

## 董事會

### 成員

於本報告日期，本公司之董事會(「董事會」)有8名成員(每名董事會成員為「董事」)。鄧銳民先生擔任董事會主席，項亞波先生擔任本公司行政總裁。其他執行董事為陳巍先生，非執行董事為歐亞平先生及羅仕勳先生。本公司有3名獨立非執行董事，彼等為田勁先生、項兵博士及辛羅林先生。所有獨立非執行董事均擁有適當的專業會計經驗及相關財務管理專長且至少佔董事會三分之一席位。

所有董事在其專業範疇內均擁有卓越資歷，並顯示了高標準的個人專業操守及誠信。各董事履歷詳情於本年報第12至14頁披露。

每位獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條確認其獨立於本公司，本公司亦認為彼等具備獨立性。

除本年報第12至14頁履歷詳情所披露歐亞平先生與項亞波先生間之親屬關係外，董事會成員尤其是主席與行政總裁之間並無任何關係(包括財務、業務、親屬或其他重大／相關關係)。

# 企業管治報告

根據本公司之公司細則(「公司細則」)，董事最少須每3年於本公司股東週年大會上輪值告退。此外，年內由董事會委任之任何董事(不論是填補臨時空缺或擔任董事會增補成員)任期僅至本公司下屆股東大會為止(就填補臨時空缺而言)或至本公司下屆股東週年大會為止(就董事會增補成員而言)，並符合資格於該大會上膺選連任。每位非執行董事(包括獨立非執行董事)的任期為期1年，由2014年1月1日起至2014年12月31日為止，並須遵照公司細則輪值告退及膺選連任。

## 董事會及管理層職責

在主席領導下，董事會負責遵照董事會會議規定及公司細則，負責高效指引及有效監督本公司管理層工作、制定及審批本集團之發展、業務策略、政策、年度預算案及業務計劃，建議派發任何股息以及監督管理層。

行政總裁及其他執行董事負責本公司日常業務管理。執行董事與本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)管理人員定期舉行會議，評估業務運作事宜及財務表現。

本公司認為，內部監控制度及風險管理職能不可或缺，而董事會在實行及監管內部財務監控及風險管理方面扮演重要角色。

由董事會決定及由管理層定案之特定事宜均由董事會定期檢討，例如本公司的日常管理、行政事務及營運等。管理層須向董事會報告工作。

本公司已設立程序，讓董事可在適當情況下尋求獨立專業意見，有關費用由本公司支付。

公司細則闡述董事會責任及運作程序。董事會每年最少舉行4次定期會議，省覽本公司之業務報告及財務業績以及政策。重大業務政策須經董事會討論及通過。

# 企業管治報告

2013年度內，董事會約每季1次即共舉行了4次定期董事會會議(定義見守則)，並按需要舉行了2次董事會會議。遵照守則及公司細則規定，每次會議前已向所有董事發出適當通知及董事會文件。年內亦已召開股東週年大會。每位董事在有關會議之出席詳情如下：

	定期董事會 會議	出席會議次數 其他董事會 會議	股東週年大會
<b>執行董事</b>			
鄧銳民(主席)	4	2	1
項亞波(行政總裁)	4	0	1
陳巍	4	1	1
<b>非執行董事</b>			
歐亞平	4	2	1
羅仕勵	3	0	1
李寧軍(於2013年8月21日辭任)	2	0	1
<b>獨立非執行董事</b>			
田勁	4	0	1
項兵	3	0	0
辛羅林	4	0	1

## 董事之入職及持續專業發展

每位新獲委任之董事加入董事會時均會收到一份全面之入職資料，範圍涵蓋本公司之業務營運、政策及程序以及作為董事之一般、法定及監管責任，以確保董事足夠瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

董事定期均會獲知會相關法例、規則及規例之修訂或最新版本。此外，本公司一直鼓勵董事及管理層報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或商會舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之廣泛專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提高其相關知識及技能。

# 企業管治報告

董事將不時獲提供旨在發展及更新其專業技能之書面材料；公司亦會為董事舉辦及安排有關適用法例、規則及規例最新發展之講座，以協助彼等履行其職責。於本年度，本公司為董事及管理層舉辦有關上市規則之內部研討會。

根據本公司存置之記錄，為符合關於持續專業發展之守則，董事於本年度內接受以下重點在已上市公司董事之角色、職能及職責之培訓：

	企業管治／關於法例、 規則及規例之更新	
	閱讀材料	出席講座／ 內部研討會
<b>執行董事</b>		
鄧銳民(主席)	✓	✓
項亞波(行政總裁)	✓	✓
陳巍	✓	✓
<b>非執行董事</b>		
歐亞平	✓	✓
羅仕勵	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
田勁	✓	✓
項兵	✓	✓
辛羅林	✓	✓

## 主席及行政總裁

主席鄧銳民先生與行政總裁項亞波先生仍肩負不同職責。這項分工可讓董事會及本集團的管理層取得權力均衡，確保彼等的獨立性及問責性。

主席擔任董事會領導人，監察董事會的運作，確保董事會的行動符合本集團的最佳利益。主席負責為每次董事會會議定出議程，並須考慮列入其他董事提出的事宜。主席須就業務發展肩負領導、前瞻及引領方向等整體重責。年內，主席已於執行董事不在場的情況下與非執行董事及獨立非執行董事會面。

在其他執行董事協助下，行政總裁負責本集團的日常業務管理及運作，制定及推行政策以及維持一支有效率的行政人員支援團隊。行政總裁向董事會負責，確保主席及所有董事洞悉所有重大業務的發展及事宜。

# 企業管治報告

## 董事職責

在履行職責時，董事竭誠為本公司及所有股東的最佳利益盡心盡力。董事之責任包括：

- 出席定期董事會會議，並商討業務策略、營運事宜及財務表現；
- 積極參與本公司之附屬公司及聯營公司各自的董事會；
- 審批每間經營公司的年度預算案，包括策略、財務及業務表現、主要風險及機會；
- 監察內部及外部匯報素質、時效、相關性及可信性；
- 監察及規管與本公司之高級管理人員、董事會及股東有關的潛在利益衝突；
- 考慮關連方交易會否引致公司資產被挪用及濫權謀私；及
- 確保本公司設有妥善程序以保持整體誠信，包括在財務報表方面、與供應商、客戶及其他權益人士的關係上以及所有法律及道德規範的遵守事宜。

為確保董事能夠履行職責，本公司設有適當的組織架構及清晰界定的責任及權限。

## 企業管治職能

董事會負責根據守則履行下列企業管治職責：

- 制定及審閱本公司有關企業管治之政策及常規；
- 審閱及監督董事及高級管理層之培訓及持續職業發展；
- 審閱及監控本公司遵守法律及監管規定之政策及常規；
- 制定、審閱及監督適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊；及
- 審核本公司遵守守則及於企業管治報告作出披露之情況。



# 企業管治報告

於年內，董事會已審議下列企業管治事項：

- 採納守則之新守則條文第A.5.6條及相關修訂以及本公司之董事會成員多元化政策；
- 審核本集團持續關連交易所採用之年度上限；
- 審核遵循守則的情況；及
- 透過審核委員會檢討本公司內部監控及風險管理系統之效能。

## 董事委員會

本公司已成立多個設有特定職權範圍之董事委員會，包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，從而加強董事會之功能及提升其專才。

## 薪酬委員會

截至本年報日期，薪酬委員會成員包括1名執行董事鄧銳民先生及2名獨立非執行董事項兵博士及辛羅林先生，並由辛羅林先生擔任主席。

薪酬委員會的職權範圍符合守則的規定，刊登於本公司網站[www.sinolinkhk.com](http://www.sinolinkhk.com)。

薪酬委員會職責包括審閱及考慮(i)本公司董事及高級管理人員之薪酬政策；(ii)各執行董事及高級管理人員之薪酬組合(包括實物利益、退休金權利及補償金額)；及(iii)非執行董事之薪酬等事項，並就該等事項向董事會提出建議。

於2013年度，薪酬委員會：

- 審閱2013/2014年度之薪酬政策；
- 審閱執行董事及獨立非執行董事之薪酬及管理年終花紅；
- 審閱及批准執行董事之服務協議；及
- 就上述事項向董事會提出建議。

## 企業管治報告

薪酬委員會於2013年度舉行了2次會議，各成員之會議出席詳情如下：

薪酬委員會成員	出席會議次數
辛羅林(薪酬委員會主席)	2
鄧銳民(於2013年8月21日獲委任)	0
項兵	2
歐亞平(於2013年8月21日辭任)	1

本集團了解高質素及能幹的員工對集團甚為重要，將繼續按業內常規及個人表現來提供僱員薪酬待遇。本集團亦提供其他福利，例如醫療及退休福利等。此外，本集團可根據本集團所採納經批准的購股權計劃的條款，向合資格的僱員(包括董事)授予購股權。

截至2013年12月31日止年度高級管理層成員(包括全體執行董事及一名非執行董事)之薪酬組別如下：

薪酬組別(港元)	人數
0至1,000,000	0
1,000,001至2,000,000	2
2,000,001至3,000,000	2
3,000,001至4,000,000	0
4,000,001至5,000,000	0
5,000,001至6,000,000	1

根據上市規則附錄16須就董事酬金以及五名最高薪酬僱員披露之進一步詳情載於財務報表附註10。

### 審核委員會

截至本年報日期，審核委員會由3名獨立非執行董事組成，分別為田勁先生、項兵博士及辛羅林先生，並由辛羅林先生擔任主席。

審核委員會直接向董事會匯報，並審閱財務報表及內部監控制度，以保障本公司股東的利益。

審核委員會每年至少兩次定期與本公司的外聘核數師開會討論會計問題，並審閱內部監控及風險評估的成效。董事會定期審閱及更新審核委員會的書面職權範圍，當中載明審核委員會的權力及職責。審核委員會的職權範圍符合守則的規定，刊登於本公司網站[www.sinolinkhk.com](http://www.sinolinkhk.com)。



# 企業管治報告

於2013年度，審核委員會：

- 審閱截至2012年12月31日止年度的財務報表及截至2013年6月30日止六個月的財務報表；
- 審閱內部監控制度及風險管理的成效；
- 審閱外聘核數師的審核結果；
- 審閱持續關連交易及年度上限；
- 審閱及批准2012財政年度的核數師酬金及就續聘外聘核數師提供建議；及
- 審閱有關本集團僱員就財務報告、內部監控或其他事項可能存在之不妥之處提出關注之政策及舉報政策之執行情況。

於2013年12月31日，本公司已設立安排，讓本公司僱員可就財務報告、內部監控及其他事項可能存在之不妥之處提出關注。年內，審核委員會並無接獲任何舉報。

審核委員會於2013年度舉行3次會議，各成員之會議出席詳情如下：

審核委員會成員	出席會議次數
辛羅林(審核委員會主席)	3
田勁	3
項兵	3

## 提名委員會

於本年報日期，提名委員會成員包括一名執行董事鄧銳民先生及三名獨立非執行董事田勁先生、項兵博士及辛羅林先生，主席由田勁先生擔任。

提名委員會的職權範圍刊登於本公司網站[www.sinolinkhk.com](http://www.sinolinkhk.com)，其符合守則的規定。

提名委員會職責包括審閱董事會的架構、人數及組成，並提供建議及就任何相關變動提出建議；評估獨立非執行董事的獨立性並就重選董事提出建議等。

# 企業管治報告

於2013年度，提名委員會：

- 審閱董事會架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 就退任董事於2014年股東週年大會上重新選任作出審閱並向董事會提出推薦建議。

提名委員會於2013年度舉行2次會議，各成員之會議出席詳情如下：

提名委員會成員	出席會議次數
田勁(提名委員會主席)	2
鄧銳民	2
項兵	2
辛羅林	2

於2013年度，歐亞平先生調任為本公司非執行董事並辭任董事會主席；鄧銳民先生辭任本公司行政總裁並獲委任為董事會主席；項亞波先生獲委任為本公司行政總裁；及李寧軍先生辭任本公司非執行董事。除所披露者外，年內董事會並無出現任何變動。

鄧銳民先生、項亞波先生及辛羅林先生自上次委任起擔任董事期間最久，故提名委員會提名且董事會建議彼等輪值退任並合資格於即將舉行之2014年股東週年大會由本公司股東重選連任。



# 企業管治報告

## 董事會成員多元化政策

本公司於2013年8月訂立董事會成員多元化政策，目的是為本公司董事會成員的多元化訂立方向。

董事會明白一個多元化的董事會對於提高董事會效率及企業管治的重要性。多元化的董事會包括善用董事的不同技能、行業知識和經驗、教育、背景和其他素質，而不會產生基於種族、年齡、性別或宗教的歧視。在決定最佳董事會組合時會考慮該等因素，並盡可能取得適當的平衡。

提名委員會負責物色及提名董事候選人予董事會批准；負責評估董事會所需經驗、專業知識、技能和多元化因素的適當組合，及評估董事會所需技能所代表之程度；以及檢討董事會的有效性。

提名委員會負責審查及向董事會報告有關董事會成員的多元化事宜。

董事的任命將根據候選人的優點及其他客觀標準作出，充分考慮該等因素對於董事會成員多元化的好處。

候選人加入董事會時，會按照候選人所需的知識、經驗、技能、教育背景及其他素質來考慮。最終的決定將會取決於候選人的優點和將會為董事會作出的貢獻。

董事會認為董事會成員的多元化，包括性別多元化，對於公司企業是一項重要的資產。

目前，提名委員會尚未就實踐董事會成員多元化政策而訂定任何可計量目標。然而，提名委員會將會不時考慮及檢討董事會成員多元化政策以及訂定任何可計量目標。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的行為守則。經向所有董事作出具體查詢後，本公司確認，所有董事於截至2013年12月31日止年度內均一直遵守標準守則的規定準則。

本公司亦已為高級管理人員及可能取得本公司證券相關內幕消息之特定人士，制定有關彼等進行證券交易之書面指引，其嚴謹程度不遜於標準守則之規定準則。

# 企業管治報告

## 外聘核數師

本公司外聘核數師現為德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)。德勤就本公司按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製截至2013年12月31日止年度之綜合財務報表之審核提供專業服務。德勤亦審閱了本公司按照香港財務報告準則編製的2013年度未經審核中期財務報告。

德勤收取的2013年度核數服務費為1,780,000港元，而其收取的非核數服務費如下：

	費用 港元
提供的服務詳情	
審閱本公司截至2013年6月30日止六個月之中期財務報告	450,000
稅務服務	576,000
其他服務	65,000
	<hr/>
	1,091,000
	<hr/> <hr/>

## 內部監控

本公司甚為重視內部監控及風險管理。董事會負責整體內部監控制度，並檢討其成效。年內，審核委員會及董事會就本集團內部監控制度之成效作出檢討。檢討範圍涉及所有重大監控事宜，其中包括財務、營運及合規監控與風險管理制度，以及考慮在本公司會計及財務匯報職能方面的資源充足度、員工的資歷及經驗，以及其培訓課程和預算案。根據檢討結果，制度成效理想且並無重大缺陷，本集團將採取措施，務求進一步提升內部監控制度之成效。

## 持續經營

經作出適當查詢後，董事認為本公司有足夠資源在可見將來繼續經營，故認為採用持續經營基準編製財務報表乃屬適當。

## 公司秘書

本公司向外聘秘書服務機構聘用及委任一名代表擔任本公司之公司秘書。與本公司之公司秘書進行聯絡的主要人士為本公司主席兼執行董事鄧銳民先生。本公司之公司秘書已妥為遵守上市規則第3.29條有關培訓之規定。

# 企業管治報告

## 章程文件

於本年度，本公司之組織章程大綱及細則並無任何變動。

本公司之組織章程大綱及細則刊載於本公司網站[www.sinolinkhk.com](http://www.sinolinkhk.com)。

## 股東權利及投資者關係

### (a) 要求召開股東特別大會之程序

本公司的股東(「股東」)倘在提交要求當日持有附帶權利在本公司股東大會上投票之本公司繳足股本不少於十分之一，則可根據本公司之公司細則及百慕達1981年公司法向董事會或本公司之公司秘書提交已簽署之書面要求，促請董事就處理有關要求所指明之事務而召開股東特別大會。

### (b) 於股東大會上提呈議案之程序

持有附帶權利在本公司股東大會上投票之本公司繳足股本不少於二十分之一的股東或不少於100名股東，可根據百慕達1981年公司法向本公司之公司秘書提交已簽署之書面要求，惟費用由彼等自行承擔。

### (c) 與股東及投資者溝通

股東獲提供載於中期報告／年報及／或通函內有關本公司之詳盡資料，使彼等可在知情情況下行使其權利。

本公司採用多項溝通工具，包括股東週年大會、年報、中期報告、各類通告、公告及通函等，確保股東充分知悉本公司主要業務策略。進行表決之程序由本公司股東大會的大會主席解釋。

本公司股東大會為股東與董事會提供直接溝通平台。歡迎股東於會上向董事會或管理層提問，且董事會主席(或倘彼缺席，本公司之執行董事)，以及提名委員會、薪酬委員會及審核委員會之主席(或倘彼等缺席，相關委員會的其他成員)，及(倘適用)獨立董事委員會，一般將出席大會並解答提問。股東亦可聯絡本公司之公司秘書作出書面查詢。

在2013年度股東週年大會上，主席就議程所列每項事宜(包括重選退任董事)提呈獨立決議案。董事會主席及各委員會若干成員或彼等各自正式委任代表以及德勤代表均參與了2013年度股東週年大會，並回答股東提問。年內並無舉行其他股東會議。

## 企業管治報告

本公司致力於加強與其投資者之溝通及聯繫。獲指派之管理人員保持與機構投資者及分析員公開對話溝通，讓彼等瞭解本公司之最新發展情況。

本公司亦設有網站([www.sinolinkhk.com](http://www.sinolinkhk.com))，可供查閱本公司的最新業務發展及營運資料、財務資料及新聞。

股東可隨時透過本公司之公司秘書向董事會作出書面查詢及提問。公司秘書之聯絡詳情如下：—

地址：香港德輔道中199號無限極廣場28樓

傳真：(852) 2851 0970

電郵：[group@sinolinkhk.com](mailto:group@sinolinkhk.com)

此外，股東提名候選人參選本公司董事的程序刊載於本公司網站[www.sinolinkhk.com](http://www.sinolinkhk.com)。

上述程序須受本公司之公司細則及適用法律及法規規限。

### 董事就編製財務報表的責任

董事確認編製真實與公平地反映年內本集團之狀況、溢利及現金流量之財務報表乃彼等的責任。核數師就其有關財務報表匯報責任作出之聲明載於第37至38頁獨立核數師報告書。



# Deloitte.

## 德勤

致：百仕達控股有限公司全體股東  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師行完成審核載於第39至105頁的百仕達控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括於2013年12月31日的綜合財務狀況表，及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、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司的董事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有關的披露規定編製作出真實公平反映的綜合財務報表，及實施其認為編製綜合財務報表所需的內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師的責任

本核數師行的責任是根據審核工作的結果，對該等綜合財務報表作出意見，並按照百慕達公司法第90條的規定，將此意見僅向全體股東報告，除此以外，本報告不可作其他用途。本核數師行概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。本核數師行是按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行審核工作。該等準則要求本行遵守操守規定，並規劃及執行審核，以合理確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露事項的審核憑證。所選定的程序取決於本核數師行的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在作出該等風險評估時，本核數師行考慮與實體編製作出真實公平反映的綜合財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非旨在就實體的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及董事所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

本核數師行相信，本行所獲得的審核憑證是充足和適當地為本行的審核意見提供基礎。

# 獨立核數師報告書

## 意見

本核數師行認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於2013年12月31日的財務狀況，及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2014年3月18日





# 綜合損益表

截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
營業額	5	<b>348,840</b>	314,569
銷售成本		<b>(142,777)</b>	(158,139)
毛利		<b>206,063</b>	156,430
其他收入	6	<b>169,082</b>	217,499
銷售費用		<b>(3,041)</b>	(3,940)
行政費用		<b>(91,196)</b>	(79,435)
其他費用	7	<b>(4,454)</b>	(3,493)
投資物業的公平值增加	16	<b>121,554</b>	313,913
可換股債券衍生部分的收益		-	1,254
持作買賣投資的公平值虧損		<b>(59,510)</b>	(19,073)
分佔聯營公司業績		<b>(239,266)</b>	(64,434)
融資成本	8	<b>(17,996)</b>	(10,450)
除稅前溢利	9	<b>81,236</b>	508,271
稅項	11	<b>(104,289)</b>	(150,233)
年內(虧損)溢利		<b>(23,053)</b>	358,038
以下應佔：			
本公司擁有人		<b>(75,350)</b>	289,243
非控制權益		<b>52,297</b>	68,795
		<b>(23,053)</b>	358,038
		港仙	港仙
每股(虧損)盈利	13		
基本		<b>(2.13)</b>	8.17
攤薄		<b>(2.13)</b>	8.12

# 綜合損益及其他全面收益表

截至2013年12月31日止年度

	2013年 千港元	2012年 千港元
年內(虧損)溢利	<u>(23,053)</u>	<u>358,038</u>
其他全面收入(開支)		
不會重新分類至損益的項目：		
換算產生的匯兌差額	169,550	(1,397)
分佔聯營公司的匯兌儲備	<u>(634)</u>	<u>1,282</u>
年內其他全面收入(開支)	<u>168,916</u>	<u>(115)</u>
年內全面收入總額	<u><b>145,863</b></u>	<u><b>357,923</b></u>
以下應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	65,048	289,213
非控制權益	<u>80,815</u>	<u>68,710</u>
	<u><b>145,863</b></u>	<u><b>357,923</b></u>



# 綜合財務狀況表

於2013年12月31日

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	515,052	412,053
預付租金	15	71,936	71,043
投資物業	16	2,695,380	2,492,685
於聯營公司的權益	17	–	95,917
聯營公司欠款	17	106,997	92,794
待售投資	18	133,002	13,511
其他應收款	11	32,000	–
應收貸款	19	2,107,584	2,251,567
		<u>5,661,951</u>	<u>5,429,570</u>
<b>流動資產</b>			
物業存貨	20	742,129	705,772
應收貨款及其他應收款、按金及預付款	21	142,587	167,254
預付租金	15	1,367	1,325
持作買賣投資	22	144,912	257,379
已抵押銀行存款	23	5,866	5,666
銀行結餘及現金	23	4,154,752	4,002,192
		<u>5,191,613</u>	<u>5,139,588</u>
<b>流動負債</b>			
應付貨款、已收按金及應計費用	24	585,538	647,915
應繳稅項		1,018,093	821,923
借款—一年內到期償還	25	39,424	25,432
		<u>1,643,055</u>	<u>1,495,270</u>
淨流動資產		<u>3,548,558</u>	<u>3,644,318</u>
總資產減流動負債		<u>9,210,509</u>	<u>9,073,888</u>
<b>非流動負債</b>			
借款—一年以後到期償還	25	240,621	270,307
遞延稅項	26	346,547	301,030
		<u>587,168</u>	<u>571,337</u>
		<u><u>8,623,341</u></u>	<u><u>8,502,551</u></u>

# 綜合財務狀況表

於2013年12月31日

		2013年 千港元	2012年 千港元
資本及儲備			
股本	附註 27	354,111	354,111
儲備		<u>7,199,883</u>	<u>7,134,835</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>7,553,994</u>	<u>7,488,946</u>
非控制權益		<u>1,069,347</u>	<u>1,013,605</u>
		<u><b>8,623,341</b></u>	<u><b>8,502,551</b></u>

董事會於2014年3月18日批准及授權刊發載於第39至105頁的綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

鄧銳民  
主席

項亞波  
行政總裁



# 綜合權益變動表

截至2013年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔							非控制 權益 千港元	合計 千港元	
	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	購股權儲備 千港元	一般儲備 千港元 (附註a)	繳納盈餘 千港元 (附註b)	保留盈利 千港元			合計 千港元
於2012年1月1日	354,111	1,824,979	775,930	53,755	148,846	367,782	3,674,330	7,199,733	969,465	8,169,198
年內溢利	-	-	-	-	-	-	289,243	289,243	68,795	358,038
年內其他全面開支	-	-	(30)	-	-	-	-	(30)	(85)	(115)
年內全面(開支)收入總額	-	-	(30)	-	-	-	289,243	289,213	68,710	357,923
購股權失效 向附屬公司的非控制股東 派發股息	-	-	-	(53,755)	-	-	53,755	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,570)	(24,570)
於2012年12月31日	354,111	1,824,979	775,900	-	148,846	367,782	4,017,328	7,488,946	1,013,605	8,502,551
年內(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	(75,350)	(75,350)	52,297	(23,053)
年內其他全面收入	-	-	140,398	-	-	-	-	140,398	28,518	168,916
年內全面收入(開支)總額	-	-	140,398	-	-	-	(75,350)	65,048	80,815	145,863
向附屬公司的非控制股東 派發股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,073)	(25,073)
於2013年12月31日	354,111	1,824,979	916,298	-	148,846	367,782	3,941,978	7,553,994	1,069,347	8,623,341

附註：

- a. 一般儲備指某些附屬公司依據中華人民共和國(「中國」)有關法律和規例而設置的企業發展基金及一般儲備基金，此等基金不可供分派。
- b. 本集團的繳納盈餘指本公司於1998年將股份上市前進行集團重組所收購的附屬公司的股份面值與就有關收購發行的本公司股份的面值兩者之間的差額。

# 綜合現金流量表

截至2013年12月31日止年度

	2013年 千港元	2012年 千港元
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利	<b>81,236</b>	508,271
調整：		
分佔聯營公司業績	<b>239,266</b>	64,434
物業、廠房及設備的折舊	<b>9,051</b>	7,603
預付租金撥回	<b>1,346</b>	1,320
利息收入	<b>(114,825)</b>	(214,130)
利息支出	<b>17,996</b>	10,450
投資物業的公平值增加	<b>(121,554)</b>	(313,913)
應收利息產生的減值虧損	<b>3,165</b>	-
可換股債券衍生部分的收益	<b>-</b>	(1,254)
出售物業、廠房及設備的收益	<b>(789)</b>	(234)
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前的經營現金流量	<b>114,892</b>	62,547
物業存貨增加	<b>(13,909)</b>	(32,623)
應收貨款及其他應收款、按金及預付款(增加)減少	<b>(38,219)</b>	686
持作買賣投資減少(增加)	<b>112,467</b>	(82,220)
應付貨款、已收按金及應計費用增加	<b>(40,632)</b>	(22,062)
	<hr/>	<hr/>
業務產生(動用)的現金	<b>134,599</b>	(73,672)
退還(已繳)稅款	<b>101,139</b>	(24,540)
	<hr/>	<hr/>
<b>經營活動產生(動用)的現金淨額</b>	<b>235,738</b>	(98,212)
	<hr/>	<hr/>
<b>投資活動</b>		
已收利息	<b>114,825</b>	99,532
存置已抵押銀行存款	<b>(20)</b>	(5,041)
出售物業、廠房及設備所得款項	<b>1,322</b>	532
投資項目的墊款	<b>-</b>	(110,974)
退還投資項目的墊款	<b>37,641</b>	93,026
購入物業、廠房及設備	<b>(119,451)</b>	(61,265)
就在建投資物業支付的開發成本	<b>-</b>	(51,029)
授予聯營公司墊款	<b>(6,949)</b>	(17,204)
購入待售投資	<b>(119,491)</b>	-
出售待售投資所得款項	<b>-</b>	250
授予獨立第三方墊款	<b>-</b>	(214,275)
獨立第三方還款	<b>-</b>	214,275
授予被投資公司墊款	<b>(6,390)</b>	-
	<hr/>	<hr/>
<b>投資活動動用的現金淨額</b>	<b>(98,513)</b>	(52,173)
	<hr/>	<hr/>

# 綜合現金流量表

截至2013年12月31日止年度

	2013年 千港元	2012年 千港元
<b>融資活動</b>		
贖回可換股債券	-	(25,000)
償還借款	(25,975)	(149,332)
新增借款	1,253	61,425
獨立第三方墊款	-	50,000
向獨立第三方還款	-	(50,000)
向附屬公司的非控制股東派發股息	(25,073)	(24,570)
已付利息	(17,996)	(18,862)
	<u>(67,791)</u>	<u>(156,339)</u>
<b>融資活動動用的現金淨額</b>	<b>(67,791)</b>	<b>(156,339)</b>
<b>現金及現金等價物增加(減少)淨額</b>	<b>69,434</b>	<b>(306,724)</b>
<b>年初的現金及現金等價物</b>	<b>4,002,192</b>	<b>4,312,385</b>
外幣匯率變動的影響	83,126	(3,469)
	<u>83,126</u>	<u>(3,469)</u>
<b>年終的現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金</b>	<b>4,154,752</b>	<b>4,002,192</b>

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 1. 一般事項

本公司是一家在百慕達註冊成立並獲豁免的有限責任公司，而本公司的股份是在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址在年報的公司資料一節中披露。

本綜合財務報表乃是按港幣（「港幣」）呈列，而本公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。選用港幣作為呈列貨幣之理由為本公司為一間公眾持有公司，其股份於聯交所上市。

本集團的主要業務為房地產開發、物業管理及房地產投資。

## 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團採用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則（修訂本）	對香港財務報告準則2009-2011週期的年度改進
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露—抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號、	綜合財務報表、聯合安排及於其他實體權益披露：
香港財務報告準則第11號及	過渡性指引
香港財務報告準則第12號（修訂本）	
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號（2011年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（2011年經修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（2011年經修訂）	於聯營公司及合營企業的投資
香港會計準則第1號（修訂本）	呈列其他全面收益項目
香港（國際財務報告詮釋委員會）—	露天礦場生產期的剝採成本
詮釋第20號	

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所披露資料並無重大影響。

### 香港財務報告準則第12號「於其他實體權益披露」

香港財務報告準則第12號為新訂披露準則，適用於在附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或未綜合入賬結構性實體擁有權益之實體。一般而言，應用香港財務報告準則第12號導致須於綜合財務報表作出更廣泛披露。有關非全資附屬公司及聯營公司的披露資料分別載於附註39及17。





# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 香港財務報告準則第13號「公平值計量」

於本年度，本集團首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及披露之單一指引。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛：除少數例外情況外，香港財務報告準則第13號之公平值計量規定適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及披露公平值計量之金融工具項目及非金融工具項目。

香港財務報告準則第13號分別界定資產及負債之公平值為在主要(或最有利的)市場中，根據計量日期之現行市況，於有序交易中出售資產所收取及轉讓負債所支付之代價。非金融資產的公平值計量計入市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。根據香港財務報告準則第13號，公平值為平倉價格，不論該價格是否可以直接觀察或利用其他估值方法估計得出。此外，香港財務報告準則第13號載有更廣泛之披露規定。

香港財務報告準則第13號須作出未來應用。根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團並無就2012年可資比較期間作出香港財務報告準則第13號規定之任何新披露。除額外披露之外，應用香港財務報告準則第13號對綜合財務報表已確認金額並無任何重大影響。有關本集團金融工具及投資物業公平值的披露資料分別載於附註29及16。

### 香港會計準則第1號(修訂本)「呈列其他全面收益項目」

本集團已應用香港會計準則第1號(修訂本)「呈列其他全面收益項目」。於採納香港會計準則第1號(修訂本)後，本集團之「收益表」乃更名為「損益表」，而「全面收益表」則更名為「損益及其他全面收益表」。此外，香港會計準則第1號(修訂本)規定在其他全面收益一節作出額外披露，以致其他全面收益項目分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)在滿足特定條件時可於其後重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按同一基準分配。修訂本並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收益項目的選擇權。該等修訂已追溯應用，故呈列其他全面收益項目已予修改以反映該等變動。除上述呈報變動外，應用香港會計準則第1號(修訂本)不會對損益、其他全面收益及全面收益總額產生任何影響。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本集團並無提前應用下列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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及 過渡性披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產之可收回金額披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具的更替及對沖會計的延續 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	對香港財務報告準則2010-2012週期的年度改進 <sup>4</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	對香港財務報告準則2011-2013週期的年度改進 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 適用於2014年1月1日或以後開始之會計期間。

<sup>2</sup> 適用於2014年7月1日或以後開始之會計期間。

<sup>3</sup> 可供應用—強制性生效日期將於香港財務報告準則第9號的尚待確實階段落實後釐定。

<sup>4</sup> 適用於2014年7月1日或以後開始之會計期間，有少數例外情況。

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

2009年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號其後於2010年修訂以包括分類及計量金融負債以及終止確認之規定，並於2013年再作修訂以包括對對沖會計作出之新規定。

屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內所有已確認金融資產其後應按攤銷成本或公平值計量。尤其是，目的是收取合約現金流量之業務模式內持有之債務投資及合約現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息之債務投資，一般按其後會計期末之攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均按其後會計期末之公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可不可撤回地選擇在其他全面收益中呈列股本投資(並非持作買賣)之其後公平值變動，只有股息收入通常於損益確認。

董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號可能會對就本集團之金融資產呈報之金額造成重大影響(如本集團目前分類為待售投資及於各報告期末按成本扣除減值計量的中國非上市股份可能須於其後報告期末按公平值計量，而公平值變動則於損益內確認)。就本集團之金融資產而言，由於強制性生效日期尚未確定，於此階段作出其影響之合理估計屬不可行。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋，將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所上市規則及香港公司條例所規定的適用披露。

除下文所載會計政策所述以公平值計量的投資物業及金融工具外，綜合財務報表按歷史成本法編製。

歷史成本一般根據交換貨品及服務所給予代價之公平值計算。

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格，不論該價格是否可以直接觀察或利用其他估值方法估計得出。若市場參與者於計量日期對該項資產或負債定價時會考慮資產或負債之特點，則本集團於估計資產或負債之公平值時會考慮該等特點。非金融資產的公平值計量計入市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。根據香港財務報告準則第13號，公平值為平倉價格，不論該價格是否可以直接觀察或利用其他估值方法估計得出。於該等綜合財務報表作計量及／或披露之公平值乃按此基準釐定，除非屬於香港財務報告準則第2號範圍內之以股份付款之交易、屬於香港會計準則第17號範圍內之租賃交易及與公平值相似，但並非公平值之計量，例如香港會計準則第2號範圍內之可變現淨值或香港會計準則第36號範圍內之使用價值。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體之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可觀察之輸入數據(第一級包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據是資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載於下文。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司以及本公司所控制實體及其附屬公司的財務報表。取得控制權是指本公司：

- 對被投資方擁有權力；
- 因參與被投資方之活動而承受可變回報風險或擁有相關權利；及
- 能夠對被投資方運用其權力以影響其回報。

倘事實及情況反映上文所列三項控制因素中之一項或多項發生改變，則本集團會重估其是否仍然控制被投資方。

當本集團取得附屬公司之控制權，則將該附屬公司綜合入賬；當本集團失去附屬公司之控制權，則停止將該附屬公司綜合入賬。具體而言，年內收購或出售之附屬公司之收入及支出會於本集團取得控制權之日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團對該附屬公司之控制權終止之日為止。

損益及其他全面收入各組成部分歸屬至本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額歸屬至本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

倘需要，附屬公司的財務報表將作出調整以令其與本集團其他成員公司所採納的會計政策一致。

所有集團內公司間的交易、結餘、收支於綜合時予以撇除。

附屬公司中的非控制權益與本集團於其中的權益分開呈列。

### 聯營公司投資

聯營公司指本集團對其有重大影響的實體，且不屬於附屬公司或合營公司的權益。重大影響乃有權參與被投資公司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、資產及負債乃以會計權益法於該等綜合財務報表綜合入賬。在類似情況下的交易及事件，聯營公司採用權益法編制的財務報表與本集團會計政策統一。根據權益法，於聯營公司的投資乃按成本於綜合財務狀況表中初步確認，其後就本集團分佔該聯營公司的溢利或虧損及其他全面收入作出調整。當本集團分佔某聯營公司的虧損超出本集團於該聯營公司的權益(其包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該聯營公司的投資淨額的一部分)，則本集團不再繼續確認其分佔的進一步虧損。額外分佔的虧損僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司作出付款為限被確認。



# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 聯營公司投資(續)

釐定有否必要確認本集團於聯營公司的投資的減值虧損時採用香港會計準則第39號的規定，如有必要，則將投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產根據香港會計準則第36號「資產減值」透過比較其可收回金額(使用價值與公平值減銷售成本中的較高者)與賬面值測試有否減值。任何已確認的減值虧損屬投資賬面值的一部分。倘其後投資的可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損的撥回。

倘出售聯營公司會導致本集團失去對該聯營公司的重大影響力，則任何保留投資會按當日的公平值計量，並以其根據香港會計準則第39號首次確認為金融資產時的公平值作其公平值。保留權益先前應佔聯營公司賬面值與其公平值之間的差額，乃計入出售該聯營公司的盈虧。此外，本集團將先前在其他全面收入就該聯營公司確認的所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債的基準相同。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收入確認盈虧，則會於出售相關資產或負債時重新分類至損益賬，當本集團失去對該聯營公司的重大影響力時，本集團將該盈虧由權益重新分類至損益賬(作為重新分類調整)。

倘集團實體與其聯營公司進行交易，則來自交易的損益以有關聯營公司中並非本集團的權益為限於本集團的綜合財務報表確認。

### 收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計算，即就於一般業務過程中所提供貨品及服務所應收的金額(扣除折扣及銷售相關稅項)。

#### 銷售物業

銷售物業的收入於相關物業完成及交付予買家時，於一般業務過程中確認。於達到上述收入確認標準前收取買家的按金及分期付款計入綜合財務狀況表的流動負債。

#### 租金收入

本集團確認經營租賃收益的會計政策於下文會計政策內載述。

#### 服務收入

服務收入(包括物業管理服務及其他服務)於提供服務後確認。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 收入確認(續)

#### 利息收入

金融資產的利息收入乃於經濟利益將能流入本集團而收入金額能可靠計量時確認。利息收入按時間基準計算，當中參考未償還本金及適用的實際利率，有關利率指於初步確認時將金融資產在估計可使用期內的估計未來所收現金準確貼現至資產賬面淨值的利率。

#### 股息收入

當股東收取股息的權利確立後，來自投資的股息收入乃被確認(惟以經濟利益將能流入本集團而收益金額能可靠計量為限)。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作生產或供應貨品或服務或作行政用途的租賃土地(被分類為融資租賃)及樓宇(下文所述的在建物業除外))在綜合財務狀況表以成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列值。

物業、廠房及設備(在建物業除外)經扣除其剩餘價值後，以直線法按估計可使用年期確認折舊以撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法於各報告期末檢討，任何估計變動的影響按未來適用基準入賬。

在建以作生產、供應或行政用途的物業按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策撥充資本的借款成本。該等物業於落成及可作擬定用途時分類至物業、廠房及設備的適當類別。該等資產於可作擬定用途之時起按與其他物業資產相同的基準計提折舊。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時取消確認。物業、廠房及設備項目在出售或停用時產生的任何盈虧(按資產的出售所得款項及賬面值之間的差額計算)於損益賬確認。

#### 供日後擁有人自用的在建樓宇

當樓宇為發展中以作生產或行政用途時，於建築期內就預付租金計提的攤銷乃計入在建樓宇成本的一部分。在建樓宇按成本減任何已識別減值虧損列賬。當樓宇可供使用(即樓宇的地點及狀況已達致能以管理層擬定的方式經營所需的地點及狀況)時會開始計提折舊。

## 3. 主要會計政策(續)

### 投資物業

供日後擁有人自用的在建樓宇(續)

投資物業指持有以賺取租金及／或供資本升值的物業(包括在建以作該等用途的物業)。投資物業包括持有但未決定未來用途的土地，該等土地被視為持有作資本升值用途。

初步確認時，投資物業按成本計值，包括任何應計直接費用。初步確認後，投資物業以公平值計值。投資物業公平值變動產生的盈虧計入產生期間的損益賬內。

在建投資物業的建築成本撥充資本為在建投資物業的賬面值的一部分。

投資物業於出售或永不再使用及預期日後不可再從出售中賺取經濟利益時取消確認。取消確認有關資產產生的任何盈虧(按該資產的出售所得款項淨額與賬面值之間的差額計算)計入取消確認期間的損益賬內。

### 租賃

凡其條款規定將所有權的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃均歸類為融資租約。其他所有租賃則歸類為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約項下收取的租金乃以直線法按有關租賃年期於損益賬內確認。

本集團作為承租人

經營租約應付款項乃以直線法按有關租賃年期確認為開支，惟另有系統化基準可更佳反映租賃資產經濟利益損耗的時間模式除外。

訂立經營租約時已收的獎勵乃確認為負債。獎勵的利益總額以直線法確認為租金支出的減少。

租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇部分，本集團根據與各部分所有權相關的絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團，獨立評估各部分作為融資或經營租約的分類，惟各部分均明顯為經營租約除外，在此情況下，整份租賃分類為經營租約。具體而言，最低租金(包括任何一次性首期款項)按租賃開始時土地部分及樓宇部分租賃權益的相對公平值比例分配至土地及樓宇部分。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 租賃(續)

#### 租賃土地及樓宇(續)

若租賃款項能可靠地劃分，則於租賃土地的權益應作為經營租約入賬列入綜合財務狀況表內的「預付租金」，並採用直線法於租賃年期內攤銷，惟分類為投資物業並按公平值模式予以入賬者除外。若租賃款項不能可靠地劃分至土地及樓宇部分，則整份租賃一般分類為融資租約，並作為物業、廠房及設備入賬。

### 物業存貨

物業存貨包括待售發展中物業及待售物業。

發展中物業的賬面值包括土地成本及發展開支(包括建築成本、撥充資本的利息及補助借款成本)。物業存貨按成本與可變現淨值兩者的較低者入賬。

當持有物業以賺取租金或／及實現資本增值(而非於日常業務過程中出售)的計劃出現改變(以向另一方出租的經營租約開始為證)時，本集團將物業從存貨轉撥至投資物業。

當持有待售物業的計劃轉變為自用或其他目的時(以開始自用為準)，本集團將物業從存貨轉撥至物業、廠房及設備。

### 有形資產減值虧損

於報告期末，本集團審閱其有形資產的賬面值，以釐定是否有任何情況顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何有關情況，則估計資產的可回收金額以釐定減值虧損限額(如有)。當無法估計個別資產的可回收數額時，本集團會估計該資產所屬現金產生單位的可回收數額。倘可確定合理一致的分配基準，企業資產亦分配至單個現金產生單位，否則該等資產會分配至可為其確定合理一致的分配基準的最小組別的現金產生單位。

可回收數額為公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量採用反映貨幣時間價值及尚未調整估計未來現金流量的資產風險的當前市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。

倘估計資產(或現金產生單位)的可回收金額乃低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)的賬面值將調低至其可回收金額。減值虧損乃即時於損益賬確認。



## 3. 主要會計政策(續)

### 有形資產減值虧損(續)

倘減值虧損於隨後撥回，則該資產(或現金產生單位)的賬面值會增加至重新估計的可收回金額，惟限於所增加的賬面值不超逾於過往年度並無就該資產(或現金產生單位)確認任何減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損的撥回將隨即被確認為收入。

### 金融工具

當集團實體成為工具合約條款的訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表內確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。應直接計入收購或發行金融資產及金融負債(按公平值列賬及在損益賬處理的金融資產及金融負債除外)的交易成本，於初步確認時加入或從金融資產或金融負債的公平值扣減(視情況而定)。直接應佔收購按公平值列賬及在損益賬處理的金融資產或金融負債的交易成本，即時於損益賬內確認。

#### 金融資產

本集團的金融資產分為以下三類之其中一類，包括按公平值列賬及在損益賬處理的金融資產、貸款及應收款以及待售金融資產。金融資產的分類要視乎其性質及目的並於首次確認時釐定。從正常渠道購買或出售金融資產以交易日基準確認及取消確認。從正常渠道購買或出售為須於法例或市場慣例訂立的期間內交付資產而購買或出售金融資產。

#### 實際利息法

實際利息法為計算債務工具的攤銷成本及在有關期間內攤分利息收入的一種方法。實際利率為於初步確認時準確地於預計年期或較短的期間(如適用)將債務工具的預期未來現金收入(包括所有已付或已收取且構成實際利率一部分的費用、交易成本及其他溢價或折讓)貼現至賬面淨值的利率。

利息收入按實際利息法確認。

#### 按公平值列賬及在損益賬處理的金融資產

按公平值列賬及在損益賬處理的金融資產主要分類為持作買賣金融資產。

在下列情況下，金融資產乃歸類為持作買賣：

- 所收購的金融資產主要用於在不遠將來銷售；或
- 屬於本集團整體管理的可識別金融工具組合的一部分，且近期事實上有出售以賺取短期溢利的模式；或
- 屬於衍生工具(指定及具有有效對沖作用的工具除外)。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

按公平值列賬及在損益賬處理的金融資產(續)

按公平值列賬及在損益賬處理的金融資產按公平值計量，重新計量所產生的公平值變動直接於產生期內的損益賬中確認。於損益賬確認的盈虧淨額不包括金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入綜合損益表內「持作買賣投資的公平值虧損」項下。公平值按附註29載述的方式釐定。

#### 貸款及應收款

貸款及應收款乃非衍生金融資產，並具有於交投活躍市場未有報價的固定或可議定付款。於初步確認後，貸款及應收款(包括應收貸款、應收貨款及其他應收款、聯營公司欠款、已抵押銀行存款及銀行結餘)均按實際利息法以攤銷後的成本計量，並減去任何減值虧損(見下文有關金融資產減值的會計政策)。

#### 待售金融資產

待售金融資產乃指定或並非分類為按公平值列賬及在損益賬處理的金融資產、貸款及應收款或持至到期日的投資的非衍生工具。本集團於初步確認時指定債務證券(例如債權證)為待售金融資產。

本集團持有的債務證券如被分類為待售金融資產並於活躍市場買賣，則於各報告期末按公平值計量。待售貨幣金融資產的賬面值變動如與採用實際利息法計算的利息收入有關，則於損益賬確認。待售金融資產賬面值的其他變動則於其他全面收入中確認及於投資重估儲備中累計。當該投資出售或被認定為減值時，先前於投資重估儲備中累計之收益或虧損，將重新分類至損益(見下文有關金融資產減值的會計政策)。

#### 金融資產減值

金融資產(按公平值列賬及在損益賬處理者除外)會於各報告期末評定是否有減值跡象。金融資產於有客觀證據顯示其估計未來現金流量因於初步確認後發生的一項或多項事件而受到影響時作出減值。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產減值(續)

減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或其他方出現重大財政困難；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。

就按攤銷成本列值的金融資產而言，則於損益賬確認減值虧損的數額是以資產賬面值與按原始實際利率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額計算。

與所有金融資產有關的減值虧損會直接於金融資產的賬面值中作出扣減，惟應收貨款及其他應收款除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內的賬面值變動會於損益賬中確認。當應收貨款或其他應收款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。於其後重新收取先前撇銷的款項將計入損益賬。

就以攤銷成本計量的金融資產而言，倘於隨後期間減值虧損的數額減少，而此項減少可客觀地與確認減值虧損後的某一事件聯繫，則先前確認的減值虧損於損益賬中予以撥回，惟於撥回減值當日的資產賬面值不得超逾假設未確認減值時的攤銷成本。

#### 金融負債及股本工具

集團實體所發行的債務工具及股本工具乃根據所訂立合約安排的內容，及金融負債和股本工具的定義予以分類為金融負債或股本。

#### 股本工具

股本工具當見證一組資產在扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。本集團發行的股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本後確認。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融負債及股本工具(續)

##### 實際利息法

實際利息法為計算金融負債的攤銷成本及在有關期間內攤分利息開支的一種方法。實際利率為於首次確認時準確地於預計年期或較短的期間(如適用)將金融負債的估計未來現金付款(包括構成實際利率組成部分的所有已支付或已收的費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)貼現至賬面淨值的利率。

利息支出按實際利息法予以確認。

##### 金融負債

包括借款、應付貨款及應計費用的金融負債隨後使用實際利息法按攤銷成本進行計量。

##### 撤除確認

本集團僅於資產現金流量的合約權利屆滿時，或將金融資產及資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時撤除確認金融資產。倘本集團並未轉讓亦未保留所有權的絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團繼續按其持續參與的程度確認資產並確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及回報，則本集團會繼續確認該金融資產，並會確認已收所得款項的有抵押借款。

於撤除確認金融資產時，資產賬面值與所收取及應收取的代價及已於其他全面收入中確認並於權益中累積的累計盈虧總和間的差額於損益賬中確認。

當本集團在金融負債的責任已解除、註銷或屆滿時，本集團方會撤除確認。撤除確認的金融負債的賬面值與所支付及應付代價之間的差額於損益賬確認。



# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 借款成本

購買、建造或生產合資格資產(即需長時間方可完成作其擬定用途或出售的資產)的直接應計借款成本均撥作為此等資產的部分成本，直至此等資產大體上已完成可作其擬定用途或出售時停止。個別借款於等待使用於有關合資格的資產時用作短暫投資所得的投資收益於合資格撥充資本的借款成本中扣除。

所有其他借款成本乃於其產生期間的損益賬內確認。

### 股份支付交易

以股權結算的股份支付交易

授予僱員的購股權

取得服務的公平值以購股權於授出日的公平值來決定，並以直線法在歸屬期間支銷，權益(購股權儲備)則相應上升。

本集團於報告期末修訂其對預期最終歸屬的購股權數目的估計。修訂原先估計產生任何影響(如有)於損益賬確認，致使其累計開支已反映在經修訂估計內，並於購股權儲備作相應調整。

在行使購股權時，以前所確認的購股權儲備數額將會轉移至股份溢價中。當購股權於歸屬日期後被沒收或到期仍未行使時，以前所確認的購股權儲備數額將會轉移往保留盈利。

### 外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易均按交易日期的適用匯率換算為各自的功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟環境的貨幣)記賬。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目均按該日的適用匯率重新換算。以外幣計值並按公平值列賬的非貨幣項目乃按於公平值釐定當日的適用匯率重新換算。

按外幣過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 外幣(續)

於結算及換算貨幣項目時產生的匯兌差額均於彼等產生期間於損益賬內確認，惟換算構成本公司於海外業務淨投資的一部分的貨幣項目產生的匯兌差額除外，在此情況下，匯兌差額將於其他全面收入內確認並於權益累計，及於出售海外業務時由權益重新分類至損益賬。以公平值列賬的非貨幣項目經重新換算後產生的匯兌差額於期內的損益賬內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債乃按各報告期末的適用匯率換算為本集團的列賬貨幣(即港元)。收入及支出乃按該年度的平均匯率進行換算。所產生的匯兌差額(如有)乃於其他全面收入確認及於權益項下的匯兌儲備(應佔非控制權益(如適當者))累積。

### 稅項

所得稅支出為即期應繳稅項加遞延稅項的總和。

即期應繳稅項根據有關年度應課稅溢利計算。由於應課稅溢利並不包括其他年度的應課稅收入或可扣稅支出，亦不包括毋須課稅或不獲扣稅的項目，因此與綜合損益表所列「除稅前溢利」有所不同。本集團乃按報告期末已生效或大致生效的稅率計算其即期稅項負債。

遞延稅項乃按綜合財務報表中的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所使用的稅基兩者間的暫時差額確認。遞延稅項負債一般於出現應課稅暫時差額時即確認，而遞延稅項資產一般以可扣稅暫時差額予以確認，惟以可能有應課稅溢利可動用可扣稅暫時差額作扣減的數額為限。倘有關暫時差額乃由於初步確認(業務合併除外)不影響應課稅溢利或會計溢利的交易所涉資產及負債而產生，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯營公司投資而產生的應課稅暫時差額予以確認，除非本集團能夠控制暫時差額的撥回，以及暫時差額應該不會於可見未來撥回。與該等投資及權益有關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產僅於可能將有足夠應課稅溢利可動用暫時差額的利益，且預期於可預見將來撥回的情況下予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末作出檢討，如不再可能有足夠的應課稅溢利供收回全部或部分資產，則會將賬面值調減。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 稅項(續)

遞延稅項資產及負債乃按照於報告期末已實施或大致實施的稅率(及稅法)，預期於清償有關負債或變賣有關資產期間適用的稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映於報告期末依循本集團所預計的方式收回或清償資產及負債賬面值的稅務後果。

在計算以公平值計量之投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產時，該物業的賬面值假定是從出售中全部收回，除非被駁回。當投資物業是可折舊的，以及是透過按隨時間消耗大部分含於該等投資物業經濟利益的商業模式持有，而不是通過出售，以上假設將被駁回。如果這項假設被駁回，該投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產將按照香港會計準則第12號所定出上述的一般原則(即根據物業賬面值可被收回的預計方式)計量。

即期及遞延稅項於損益賬確認。

### 退休福利成本

向國營退休福利計劃及強制性公積金計劃作出的供款於僱員提供服務而有權享有該供款時列作開支。

## 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

本集團在運用附註3載述的會計政策時，本公司董事須對無法從其他來源明顯確定的資產及負債賬面值作出估計和假設。該等估計乃以過往經驗及被視為相關的其他因素為依據。實際結果可能與該等估計存在差異。

估計乃按經營基準進行檢討。會計估計所作的修訂於該估計修訂的期間確認(倘該修訂僅影響該期間)，或於修訂期間及未來期間確認(倘該修訂影響現行及未來期間)。

### 應用會計政策的重大判斷

以下為董事在應用本集團會計政策之過程中作出，而對在綜合財務報表中確認之金額有最重大影響之關鍵判斷(不包括涉及估計之判斷(見下文))。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 應用會計政策的重大判斷(續)

#### 投資物業的遞延稅項

就計量採用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債而言，董事已審閱本集團的投資物業組合，並總結本集團投資物業的業務模式，旨在享用於持有該等投資物業期間所產生的幾乎全部經濟利益。本集團聯營公司持有之投資物業亦根據旨在享用於持有該等投資物業期間所產生的絕大部分經濟利益的業務模式持有。故此，於釐定投資物業的遞延稅項時，本公司董事決定，香港會計準則第12號「所得稅」所載採用公平值模式計量的投資物業透過出售撥回的假設被駁回。

### 估計不明朗因素的主要來源

於報告期末，對未來可能構成重大風險，導致下個財政年度資產及負債的賬面值須作出重大調整的主要假設以及其他估計不明朗因素的主要來源披露如下。

#### 貸款及應收款

貸款及應收款於初步確認時乃按公平值計量，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。當有客觀證據顯示有關資產有所減值時，對估計不可收回金額作出的適當減值將在損益賬中確認。

本集團應收貸款(見附註19)指就撥付上海的物業發展及物業投資項目墊付予本集團聯營公司的股東貸款，而聯營公司欠款(見附註17)指主要源自本集團提供項目管理服務而應收取聯營公司的款項。該等款項的可收回程度視乎物業發展及物業投資項目日後產生的現金流量而定。倘實際未來現金流量少於預期流量，將導致減值虧損。

在釐定是否需要對應收貸款及聯營公司欠款計提減值時，管理層已考慮物業發展及物業投資項目的發展狀況以及有關物業的預期市價及日後租金收入，以估計應收貸款及聯營公司欠款可收回的可能性。於截至2013年12月31日止年度內，確認應收貸款減值虧損303,737,000港元(2012年：195,065,000港元)(見附註6)。於2013年12月31日，應收貸款(扣除減值虧損)及聯營公司欠款的賬面值分別為2,107,584,000港元(2012年：2,251,567,000港元)及100,997,000港元(2012年：92,794,000港元)。





# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 估計不明朗因素的主要來源(續)

#### 投資物業

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值以公平值列值。釐定公平值時，估值師依據涉及對若干市況(如同一地點、相同條件的類似物業的交易價市場憑證，或(倘適用)考慮現有租約將會產生的資本化收入及物業的復歸潛力)作出估計的估值法計算。在依賴估值報告時，本公司董事已自行作出判斷，並信納進行估值時所用的假設能反映現時市況及物業的現況。該等假設的任何變動均會改變本集團及其聯營公司的投資物業的公平值，並須對綜合損益表所呈報本集團投資物業及應佔聯營公司業績的公平值收益或虧損作相應調整。於2013年12月31日，投資物業的賬面值為2,695,380,000港元(2012年：2,492,685,000港元)。聯營公司持有之投資物業的賬面值為4,496,183,000港元(2012年：4,516,466,000港元)。

#### 土地增值稅

中國土地增值稅按照出售物業所得款項減可扣減支出(包括土地使用權的攤銷、借款成本及所有物業發展支出)的土地增值額徵收。

於中國從事房地產開發業務的附屬公司須繳納土地增值稅並計入稅項開支內。然而，此稅項的實施在中國各城市各不相同，而本集團仍未與各稅務機關敲定土地增值稅的報稅表。因此，於決定土地增值稅數額及其相關稅項時須作出重大判斷。於日常業務過程中，最終稅項仍未能確定。本集團確認該等負債乃基於管理層的最佳估計。倘若最終稅項結果與最初記錄的金額不同，有關差異將影響於作出有關確認期間的稅項開支及土地增值稅撥備。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 估計不明朗因素的主要來源(續)

#### 公平值計量及估值過程

本公司首席財務官負責釐定公平值計量適用的估值方法及輸入數據。

在估計資產或負債的公平值時，本集團盡可能使用可觀察市場數據。在並無第一級輸入數據的情況下，本集團委派第三方合資格估值師進行估值。首席財務官與合資格外聘估值師緊密合作，設立模式適用的估值方式及輸入數據。首席財務官每半年向執行董事作出匯報，說明資產公平值波動的原因。

本集團採用包括並非基於可觀察市場數據的輸入數據的方法估計投資物業的公平值。附註29及16提供有關釐定金融工具及投資物業公平值分別所用估值方法、輸入數據及主要假設的詳細資料。

## 5. 營業額及分類資料

### (A) 營業額

營業額主要指房地產銷售、物業管理收入、租賃收入及其他服務收入(不包括折扣、業務稅款及其他銷售額相關稅收)產生的收益。本集團年內收益的分析如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
房地產銷售	78,622	83,848
物業管理收入	116,388	105,608
租賃收入	120,675	93,434
其他服務收入	33,155	31,679
	<u>348,840</u>	<u>314,569</u>

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 5. 營業額及分類資料(續)

### (B) 分類資料

為方便管理，本集團目前將業務分為以下營運分部—房地產發展、物業管理及房地產投資。該等分部為本集團向執行董事(本集團主要經營決策者)報告以供評估表現及分配資源的基準。

以下為本集團按可報告及營運分類的收益及業績分析。

截至2013年12月31日止年度

	房地產 發展 千港元	物業管理 千港元	房地產 投資 千港元	可報告 分類合計 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
<b>營業額</b>						
對外銷售	<u>78,622</u>	<u>116,388</u>	<u>120,675</u>	<u>315,685</u>	<u>33,155</u>	<u>348,840</u>
<b>業績</b>						
分類業績	<u>3,688</u>	<u>2,577</u>	<u>241,647</u>	<u>247,912</u>	<u>15,583</u>	263,495
其他收入						169,082
未攤分公司費用						(34,569)
持作買賣投資的 公平值虧損						(59,510)
分佔聯營公司業績						(239,266)
融資成本						<u>(17,996)</u>
除稅前溢利						<u>81,236</u>

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 5. 營業額及分類資料(續)

### (B) 分類資料(續)

截至2012年12月31日止年度

	房地產 發展 千港元	物業管理 千港元	房地產 投資 千港元	可報告 分類合計 千港元	其他 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
<b>營業額</b>							
對外銷售	83,848	105,608	93,434	282,890	31,679	-	314,569
業務之間的銷售	-	-	-	-	2,211	(2,211)	-
	<u>83,848</u>	<u>105,608</u>	<u>93,434</u>	<u>282,890</u>	<u>33,890</u>	<u>(2,211)</u>	<u>314,569</u>
<b>業績</b>							
分類業績	<u>14,683</u>	<u>(1,720)</u>	<u>395,013</u>	<u>407,976</u>	<u>13,018</u>	<u>-</u>	420,994
其他收入							217,499
未攤分公司費用							(37,519)
可換股債券衍生 部分的收益							1,254
持作買賣投資的 公平值虧損							(19,073)
分佔聯營公司業績							(64,434)
融資成本							<u>(10,450)</u>
除稅前溢利							<u>508,271</u>

業務之間的銷售乃根據現行市價計算。

營運分類的會計政策與附註3所載本集團會計政策相同。分類業績指各分類所賺取溢利／所產生虧損(未經分配其他收入、中央行政費用、董事薪酬、分佔聯營公司業績、持作買賣投資及可換股債券衍生部分的公平值變動以及融資成本)。

由於並無定期將本集團資產及負債，以及其他資料按可報告分類劃分的分析提供予執行董事審閱，故並無有關分析的披露。

本集團於兩個年度的所有營業額源自中國(以物業的所在地為基礎)，而本集團大部分非流動資產(金融工具(應收貸款、聯營公司欠款及待售投資)除外)亦位於中國(持有有關資產的集團實體所在國家)。於截至2013年或2012年12月31日止年度各年，本集團個別客戶貢獻的銷售額概無超過本集團營業額10%以上。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 6. 其他收入

其他收入包括：

	2013年 千港元	2012年 千港元
上市證券股息	98	80
出售物業、廠房及設備所得收益淨額	789	234
匯兌收益淨額(附註(a))	24,830	-
諮詢服務收入(附註(c))	11,322	-
銀行存款利息收入	112,023	96,642
應收貸款利息收入(扣除減值虧損303,737,000港元 (2012年：195,065,000港元))	-	108,672
來自獨立第三方的利息收入(附註(b))	-	6,329
上市優先票據利息收入	2,802	2,487
其他	17,218	3,055
	<b>169,082</b>	<b>217,499</b>

附註：

- (a) 截至2012年12月31日止年度，匯兌收益淨額2,479,000港元已計入行政費用內。
- (b) 該款項指來自授予獨立第三方為數30,000,000港元並按月利率2厘計息的墊款的利息收入。墊款已於截至2012年12月31日止年度內悉數償還。
- (c) 向獨立第三方就諮詢於中國成立公司事宜提供的諮詢服務產生的收入。

## 7. 其他費用

其他費用主要包括：

	2013年 千港元	2012年 千港元
捐贈	<b>4,386</b>	<b>1,941</b>

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 8. 融資成本

	2013年 千港元	2012年 千港元
銀行借款的利息支出		
— 須於五年內全數償還	13,089	2,067
— 毋須於五年內全數償還	4,907	16,795
可換股債券實際利息開支	—	798
	<u>17,996</u>	<u>19,660</u>
減：資本化在建物業的金額	—	(5,526)
資本化在建投資物業的金額	—	(3,684)
	<u>17,996</u>	<u>10,450</u>

於截至2012年12月31日止年度資本化的借款成本金額是按3.2%的每年平均資本化比率乘以合資格資產的支出計算。

## 9. 除稅前溢利

	2013年 千港元	2012年 千港元
除稅前溢利已經扣除以下各項：		
核數師薪酬	1,780	1,700
員工成本(包括董事酬金)	87,904	79,674
確認為銷售成本的物業存貨	23,487	29,954
物業、廠房及設備的折舊	9,051	7,603
土地及建築物的經營租金	2,538	2,480
預付租金撥回	1,346	1,320
應收利息產生的減值虧損	3,165	—
應佔聯營公司稅項	不適用	35,545
及經計入：		
租金收入，扣除10,757,000港元支出 (2012年：12,355,000港元)	109,918	81,079
應佔聯營公司稅項	<u>46,093</u>	<u>不適用</u>

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 10. 董事、最高行政人員及僱員酬金

已付或應付9名(2012年：9名)本公司董事各人的酬金如下：

	截至2013年12月31日止年度									
	歐亞平 先生 千港元	鄧銳民 先生 千港元 (附註d)	陳巍 先生 千港元	羅仕勵 先生 千港元	李寧軍 先生 千港元 (附註e)	項亞波 先生 千港元 (附註d)	辛羅林 先生 千港元	田勁 先生 千港元	項兵 博士 千港元	合計 千港元
袍金(附註a)	-	-	-	-	-	-	250	250	250	750
其他酬金										
薪金及其他福利(附註b)	5,428	2,380	246	1,468	614	1,253	-	-	-	11,389
花紅(附註c)	500	500	-	-	169	854	-	-	-	2,023
退休福利計劃供款	42	15	16	29	29	-	-	-	-	131
<b>酬金總額</b>	<b>5,970</b>	<b>2,895</b>	<b>262</b>	<b>1,497</b>	<b>812</b>	<b>2,107</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>14,293</b>
	截至2012年12月31日止年度									
	歐亞平 先生 千港元	鄧銳民 先生 千港元 (附註d)	陳巍 先生 千港元	羅仕勵 先生 千港元	李寧軍 先生 千港元	項亞波 先生 千港元	辛羅林 先生 千港元	田勁 先生 千港元	項兵 博士 千港元	合計 千港元
袍金(附註a)	-	-	-	-	-	-	250	250	250	750
其他酬金										
薪金及其他福利(附註b)	5,426	2,380	200	1,466	1,202	1,484	-	-	-	12,158
花紅(附註c)	-	-	-	-	-	500	-	-	-	500
退休福利計劃供款	42	14	13	29	40	-	-	-	-	138
<b>酬金總額</b>	<b>5,468</b>	<b>2,394</b>	<b>213</b>	<b>1,495</b>	<b>1,242</b>	<b>1,984</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>13,546</b>

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 10. 董事、最高行政人員及僱員酬金(續)

附註：

- a. 獨立非執行董事的董事袍金乃由董事會及本公司薪酬委員會參考彼等於本集團的職責及職務、本集團的表現及當時市況而釐定，並須由本公司股東於股東週年大會上批准。
- b. 董事酬金載於各董事與本集團訂立之服務合約及／或補充協議或委任函內。
- c. 執行董事及非執行董事的年薪增幅及年終酌情花紅(如有)乃根據本公司薪酬委員會的審閱及推薦意見，參考有關董事於本集團的職責及職務、本集團的表現及當時市況而釐定。
- d. 於2013年8月21日前鄧銳民先生擔任本公司行政總裁，而於2013年8月21日及之後由項亞波先生擔任本公司行政總裁，上文披露的酬金包括彼等擔任行政總裁的酬金。
- e. 李寧軍先生於2013年8月21日辭任非執行董事。

本集團5名酬金最高的人士當中，4名(2012年：4名)為本公司董事，其酬金已包括在上文披露內，餘下人士的酬金如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
薪金及其他酬金福利	2,335	1,215
退休福利計劃供款	5	42
	<u>2,340</u>	<u>1,257</u>

年內，本集團概無付予5名酬金最高的人士或本集團董事酬金作為加入本集團的獎勵或作為離職的補償。截至2013年及2012年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。





# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 11. 稅項

	2013年 千港元	2012年 千港元
稅項包括：		
即期稅項		
香港利得稅－過往年度撥備不足	—	65
中國企業所得稅	56,304	32,025
中國土地增值稅	12,584	9,888
分派一間中國附屬公司盈利所繳的預扣稅	—	24,862
	<u>68,888</u>	<u>66,840</u>
遞延稅項(附註26)	<u>35,401</u>	<u>83,393</u>
	<u><u>104,289</u></u>	<u><u>150,233</u></u>

本集團於兩個年度涉及的香港利得稅撥備金額並不重大，故並無於財務報表作出香港利得稅撥備。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，本集團於深圳經濟特區成立且主要在區內營運的附屬公司於截至2013年12月31日止年度就其應課稅溢利按25% (2012年：25%)的稅率計算稅款。

此外，中國土地增值稅乃就土地價值的增值數額(即出售物業所得款項超過指定直接成本)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。指定直接成本乃界定為包括土地成本、發展及興建成本及若干有關物業開發的成本。根據國家稅務總局的正式通知，於訂立物業預售合同後應繳納暫定土地增值稅，之後在完成物業發展時再對有關增值數額作出最終核定。深圳市地方稅務局已透過發佈深府辦函[2005]第93號及深地稅法[2005]作出回應，據此，其中包括於2005年11月1日或之後簽訂的合同須嚴格執行有關土地增值稅規定。本集團管理層認為，其已遵守上述通知及深圳市其他正式稅務通知的規則，而本集團已據此計入土地增值稅。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 11. 稅項(續)

年內的稅項支出與綜合損益表所列的除稅前溢利對賬如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
除稅前溢利	<b>81,236</b>	<b>508,271</b>
按適用稅率25%(2012年：25%)計算的稅款	<b>20,309</b>	127,068
不可扣稅支出的稅務影響	<b>3,276</b>	7,847
非應徵稅收入的稅務影響	<b>(16,383)</b>	(42,218)
分佔聯營公司業績的稅務影響	<b>59,817</b>	16,109
土地增值稅	<b>12,584</b>	9,888
應扣土地增值稅的稅務影響	<b>(3,146)</b>	(2,472)
附屬公司未分配溢利的預扣稅產生的遞延稅項負債的稅務影響	<b>5,013</b>	4,914
未確認稅務虧損的稅務影響	<b>22,819</b>	4,170
過往年度撥備不足	-	65
已繳預扣稅	-	24,862
本年度稅項	<b>104,289</b>	<b>150,233</b>

於截至2013年及2012年12月31日止年度，香港稅務局(「香港稅務局」)就本集團一家附屬公司2005/06至2010/11課稅年度報稅表中自本集團聯營公司錄得的名義上利息收入應否課稅提出質疑。香港稅務局向本公司附屬公司發出有關2006/2007課稅年度的估計／附加要求最終評稅單(「評稅單」)54,000,000港元。截至2013年12月31日，本集團根據反對2006/2007課稅年度評稅單的「有條件緩繳稅款令」，已購買約32,000,000港元(2012年：無)儲稅券，該款項乃於本集團之綜合財務狀況表內呈列為「其他應收款項」。於2014年2月，本集團根據反對2007/2008課稅年度評稅單41,000,000港元的「有條件緩繳稅款令」，已再次購買約41,000,000港元儲稅券。經諮詢法律顧問及稅務代表的意見後，本公司董事認為本集團附屬公司於相關課稅年度的報稅狀況有充分理據支持。清償該責任將不會導致資源流出，故並無確認任何撥備。

香港稅務局亦就2007/2008課稅年度報稅表中集團實體之間交易的離岸收入應否課稅向本集團另一家附屬公司提出質疑。於2014年2月，本集團根據反對評稅單的「有條件緩繳稅款令」，已購買約23,649,000港元的儲稅券。經諮詢稅務代表的意見後，本公司董事認為本集團附屬公司於相關課稅年度的報稅狀況有充分理據支持。清償該責任將不會導致資源流出，故並無確認任何撥備。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 12. 股息

兩個年度內並無派付、宣派或建議分派股息。

董事建議不派發截至2013年12月31日止年度之股息(2012年：無)。

## 13. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利按下列數據計算：

	2013年 千港元	2012年 千港元
用以計算每股基本(虧損)盈利的(虧損)盈利額 (即本公司擁有人應佔年內(虧損)溢利)	(75,350)	289,243
潛在普通股產生的攤薄影響：		
可換股債券衍生部分的虧損	-	(1,254)
可換股債券利息	-	798
	<u>(75,350)</u>	<u>288,787</u>
用以計算每股攤薄(虧損)盈利的(虧損)盈利	<u>(75,350)</u>	<u>288,787</u>
		股份數目
	2013年	2012年
用以計算每股基本(虧損)盈利的股份數目	3,541,112,832	3,541,112,832
潛在普通股產生的攤薄影響：		
可換股債券	-	16,874,222
	<u>3,541,112,832</u>	<u>3,557,987,054</u>
用以計算每股攤薄(虧損)盈利的股份數目	<u>3,541,112,832</u>	<u>3,557,987,054</u>

由於截至2013年12月31日止年度並無任何發行在外之潛在普通股，故並無呈列每股攤薄虧損資料。

因截至2012年12月31日止年度內，本公司購股權之行使價格高於股份平均市場價格，故於截至2012年12月31日止年度計算每股攤薄盈利時假設該等購股權未獲行使。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 14. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	在建物業 千港元	合計 千港元
<b>成本</b>					
於2012年1月1日	79,144	41,097	18,471	196,669	335,381
匯兌調整	-	24	4	594	622
轉自物業存貨	11,368	-	-	-	11,368
添置	-	6,589	1,011	160,668	168,268
出售	-	(488)	(1,439)	-	(1,927)
於2012年12月31日	90,512	47,222	18,047	357,931	513,712
匯兌調整	4,085	1,328	447	12,741	18,601
添置	-	4,738	3,494	88,841	97,073
出售	-	(196)	(4,630)	-	(4,826)
於2013年12月31日	94,597	53,092	17,358	459,513	624,560
<b>折舊</b>					
於2012年1月1日	45,475	36,621	13,568	-	95,664
匯兌調整	17	2	2	-	21
本年度提撥	3,642	2,448	1,513	-	7,603
出售時撇銷	-	(264)	(1,365)	-	(1,629)
於2012年12月31日	49,134	38,807	13,718	-	101,659
匯兌調整	1,626	1,147	318	-	3,091
本年度提撥	4,163	3,256	1,632	-	9,051
出售時撇銷	-	(189)	(4,104)	-	(4,293)
於2013年12月31日	54,923	43,021	11,564	-	109,508
<b>賬面值</b>					
於2013年12月31日	<u>39,674</u>	<u>10,071</u>	<u>5,794</u>	<u>459,513</u>	<u>515,052</u>
於2012年12月31日	<u>41,378</u>	<u>8,415</u>	<u>4,329</u>	<u>357,931</u>	<u>412,053</u>

本集團租賃土地及樓宇的賬面值包括位於中國及按長期租賃持有之物業。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 14. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備除在建物業外乃於計及其估計剩餘價值後，按直線法予以折舊，年率如下：

租賃土地及樓宇	租賃年期及50年(以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	20%至30%
汽車	20%至30%

## 15. 預付租金

	2013年 千港元	2012年 千港元
本集團預付租金包括：		
香港以外按長期租賃持有的租賃土地		
非流動資產	71,936	71,043
流動資產	1,367	1,325
	<u>73,303</u>	<u>72,368</u>

## 16. 投資物業

	已落成 投資物業 千港元	在建 投資物業 千港元	合計 千港元
公平值			
於2012年1月1日	1,869,297	131,126	2,000,423
匯兌調整	1,122	235	1,357
轉自預付租金 產生的興建成本	–	47,851	47,851
轉撥	308,353	(308,353)	–
投資物業的公平值增加	<u>313,913</u>	<u>–</u>	<u>313,913</u>
於2012年12月31日	2,492,685	–	2,492,685
匯兌調整	81,141	–	81,141
投資物業的公平值增加	<u>121,554</u>	<u>–</u>	<u>121,554</u>
於2013年12月31日	<u>2,695,380</u>	<u>–</u>	<u>2,695,380</u>
物業重估產生的未變現收益(計入損益)	<u>121,554</u>	<u>–</u>	<u>121,554</u>

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 16. 投資物業(續)

本集團已落成投資物業於2013年及2012年12月31日的公平值乃經戴德梁行有限公司於該等日期作出估值後而得出。該公司為與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師，且為香港測量師學會會員。

零售物業及寫字樓的公平值乃按收入法釐定，當中物業所有可出租單位的市場租金按投資者對該類別物業的預期市場回報率評估及折讓。市場租金乃參考有關自願知情方根據當時市況對未來租賃租金收入所作假設及輸入值根據未來現金流量估計而進行評估。資本化率乃參考透過分析深圳類似商業物業銷售交易獲得的回報率而釐定，並就物業投資者的市場預期(反映與本集團投資物業有關的特定因素)作出調整。

停車場的公平值乃經參考相關市場現有類似地點及狀況的可資比較可觀察市場交易後，根據直接比較法釐定。所採用的估值方法與去年保持一致。

在估計物業的公平值時，物業的當前用途為其最高及最佳用途。

於報告期末，本集團管理層與獨立合資格專業估值師密切合作，設立及釐定適用的估值方法及輸入數據。倘資產的公平值出現重大變動，將向本集團管理層報告變動原因。

下文披露的投資物業公平值的釐定(尤其所用的估值方法及輸入數據)，以及公平值計量所屬的公平值等級架構(一至三級)乃根據公平值計量所用重大輸入數據的可觀察程度而定。

兩個年度內概無轉入或轉出第三級。



# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 16. 投資物業(續)

### 有關使用重大無法觀察輸入數據的公平值計量的資料

下表列載釐定投資物業公平值所用的估值方法及估值模式所用的無法觀察輸入數據。

項目	公平值 千港元	公平值 等級	估值方法	無法觀察輸入數據	重大輸入數據範圍	輸入數據與 公平值的關係
於2013年12月31日						
寫字樓及 零售物業	1,960,520	第三級	收入資本 化方法	(i) 經考慮租金收入潛力 資本化及物業性質後 的資本化比率	5% – 7.5%	資本化比率越高， 則公平值越低。
				(ii) 月市場租金	(a) 寫字樓：每月 人民幣117元至 人民幣143元/ 平方米	市場租金越高， 則公平值越高。
					(b) 物業租金：每月人 民幣90元至人民幣 170元/平方米	
停車場	734,860	第二級	直接比較法	(i) 市場價格	每月人民幣80,000元至 人民幣170,000元/ 停車位	市場租金越高， 則公平值越高。
	<u>2,695,380</u>					

本集團所有持有用於賺取租金或資本升值有關於已落成物業及樓宇按經營租約持有的租賃土地權益均按公平值模型計算並分類及入賬列為已落成投資物業。

該等投資物業乃根據長期租約持有，並位於中國。

於2013年12月31日，本集團賬面值1,381,679,000港元(2012年：722,565,000港元)的投資物業已抵押以保證授予本集團的一般銀行融資。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 17. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款

	2013年 千港元	2012年 千港元
於聯營公司的非上市投資成本	4	4
分佔收購後業績及其他全面收入	(4)	95,913
	<u>-</u>	<u>95,917</u>
聯營公司欠款(附註)	<u>106,997</u>	<u>92,794</u>

附註：

於2013年及2012年12月31日，聯營公司欠款為無抵押，免息，且按要求償還。由於附註19所披露的RGAP物業項目建設進度，本公司董事預期有關款項不會於報告期末起計十二個月內償還，故該筆款項於2013年12月31日分類為非流動資產。然而，本公司董事認為該筆款項仍有望全額收回。

本集團主要聯營公司於2013年及2012年12月31日的詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立／ 成立地點及商業結構	主要營業地點	本集團應佔 股權百分比	主要業務
本集團直接持有的權益				
Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. (「RGAP」)	英屬維爾京群島 — 有限公司	香港	49%	投資控股
本集團透過RGAP間接持有的權益				
上海洛克菲勒集團外灘源 綜合開發有限公司 (「上海洛克菲勒」)	中國—合資經營企業	中國	44.57%*	房地產發展及房地產投資
Shanghai Rockbund Property Management Limited	中國—有限公司	中國	44.57%*	物業管理

\* 有關百分比指本集團應佔該等實體的實際權益。



# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 17. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款(續)

上表列示者是董事認為對本集團業績或資產構成主要影響的本公司聯營公司。董事認為，詳細載列其他聯營公司將導致本文過於冗長。

有關RGAP及其附屬公司(統稱「RGAP集團」)的綜合財務資料概要載列如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
非流動資產	4,583,703	4,609,084
流動資產	636,951	544,053
流動負債	(1,717,078)	(437,814)
非流動負債	(3,647,726)	(4,379,881)
(負債)資產淨值	<u>(144,150)</u>	<u>335,442</u>
RGAP擁有人應佔權益	(293,843)	195,749
RGAP附屬公司的非控制權益	<u>149,693</u>	<u>149,693</u>
	<u>(144,150)</u>	<u>345,442</u>
本集團分佔聯營公司的資產淨值	<u>-</u>	<u>95,917</u>
收入	<u>49,134</u>	<u>22,934</u>
年內虧損(附註)	(488,298)	(131,613)
年內其他全面(開支)收入	<u>(1,294)</u>	<u>2,731</u>
RGAP擁有人應佔年內全面開支總額	<u>(489,592)</u>	<u>(128,882)</u>
本集團分佔聯營公司年內虧損	(239,266)	(64,434)
本集團分佔聯營公司年內其他全面(開支)收入	<u>(634)</u>	<u>1,282</u>
合計	<u>(239,900)</u>	<u>(63,152)</u>

附註：年內虧損主要來自投資物業公平值變動598,220,000港元(2012年：12,707,000港元)。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 17. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款(續)

上述綜合財務資料概要與在綜合財務報表確認的於聯營公司權益賬面值的對賬：

	2013年 千港元	2012年 千港元
RGAP擁有人應佔RGAP集團(負債)資產淨值	<b>(293,843)</b>	195,749
本集團於RGAP集團的擁有權權益比例	<b>49%</b>	49%
本集團於RGAP集團的權益的賬面值	<b>-</b>	<b>95,917</b>
於RGAP的已確認投資成本超出應收貸款部分之累計虧損(附註19)	<b>(143,983)</b>	-



# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 17. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款(續)

RGAP集團的主要資產為於中國的投資物業。下表列載釐定聯營公司投資物業公平值所採用的估值方法及輸入數據，以及基於公平值計量所用重大輸入數據的可觀察程度劃分的公平值計量所屬公平值等級(一至三級)。

項目	公平值 千港元	公平值 等級	估值 方法	無法觀察 輸入數據	無法觀察輸入 數據範圍	無法觀察輸入數據與 公平值的關係
於2013年12月31日						
在建投資物業	2,167,939	第三級	殘值法	市場單位售價， 預期利潤率為15%	市場單位售價： 人民幣99,000元至 人民幣120,000元/ 平方米	市場單位售價越高， 則公平值越高。
投資物業－竣工寫字樓 及零售物業	2,328,244	第三級	收益資本化法	(i) 資本化比率	5.5%-7%	資本化比率越高， 則公平值越低。
				(ii) 市場租金	每月人民幣240元至 人民幣1,200元/ 平方米	市場租金越高， 則公平值越高。
	<u>4,496,183</u>					

基於在建投資物業將根據最新發展方案開發建成，並經考慮完成該發展項目預期產生的建築成本，該等物業估值乃採用殘值法計算，以反映竣工發展項目的質量。

估值方法與去年所採用者一致。在估計物業的公平值時，RGAP的管理層已考慮物業的最高及最佳用途。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 18. 待售投資

	2013年 千港元	2012年 千港元
待售投資包括：		
中國未上市股本證券，按成本	119,491	—
債券，按公平值	<u>13,511</u>	<u>13,511</u>
合計	<u><b>133,002</b></u>	<u><b>13,511</b></u>

於截至2013年12月31日止年度，本集團以代價人民幣81,000,000元(相等於103,053,000港元)認購於中國成立的一家實體的約8.1%經擴大股權。

此外，本集團以代價約人民幣12,920,000元(相等於16,438,000港元)投資於中國成立的另一家實體，並將該投資分類為待售投資。

上述非上市股本投資於報告期末按成本減減值計量，蓋因合理公平值估計的範圍太大，本公司董事認為無法可靠估算其公平值。

## 19. 應收貸款

	2013年 千港元	2012年 千港元
應收股東貸款	2,251,567	2,251,567
減：超出投資成本之已分配虧損	<u>(143,983)</u>	<u>—</u>
	<u><b>2,107,584</b></u>	<u><b>2,251,567</b></u>

該筆款項為應收本集團聯營公司RGAP的股東貸款，用於撥付上海一個物業發展及物業投資項目所需資金，其按每年20%的息票利率計息，並構成本集團於RGAP淨投資的一部分。該筆款項根據本集團預期將收回的估計日後現金流量以及收回該筆款項的估計時間按攤銷成本列賬。應收貸款(包括本金及利息)為無抵押，且並無固定還款期。董事認為，應收貸款將不會於報告期末起計一年內償還，其相應分類為非流動資產。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 19. 應收貸款(續)

由於RGAP物業項目的預算建築成本增加及估計租金收入減少，本公司董事經計及聯營公司資產及負債之可收回金額後重估應收貸款的可收回金額。聯營公司資產之可收回金額乃根據聯營公司投資物業的公平值及聯營公司待售發展中物業的可變現淨值釐定。因此，期內於損益賬確認減值虧損303,737,000港元(2012年：195,065,000港元)，有關減值虧損為應收貸款賬面值與按其原實際利率折現的估計未來現金流量現值之間的差額。於截至2013年12月31日止年度，與本集團確認的利息收入303,737,000港元抵銷後，並無相應於綜合損益表確認減值虧損。於截至2012年12月31日止年度，與本集團確認的利息收入303,737,000港元抵銷後，利息收入淨額108,672,000港元於綜合損益表確認，並相應計入其他收入。

本公司董事已於2013年12月31日評估2,107,584,000港元(2012年：2,251,567,000港元)應收貸款的可收回性，並認為有關金額可全額收回。

## 20. 物業存貨

	2013年 千港元	2012年 千港元
發展中物業	742,129	683,904
待售物業存貨	—	21,868
	<u>742,129</u>	<u>705,772</u>

發展中物業742,129,000港元(2012年：683,904,000港元)指預期可於報告期末起計一年內完成的物業的賬面值。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 21. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

	2013年 千港元	2012年 千港元
應收貨款	7,146	4,121
應收利息	7,436	15,241
投資項目的墊款(附註)	76,336	110,974
應收被投資公司款項	8,210	1,820
其他應收款、按金及預付款	43,459	35,098
	<u>142,587</u>	<u>167,254</u>

附註：於2012年12月，本集團與一間在中國成立的公司(為獨立第三方)就中國一處建議物業發展項目(「該項目」)訂立合作協議(「該協議」)，並向該公司墊付人民幣90,000,000元。該筆款項由六名獨立人士提供的個人擔保作抵押，按月利率2厘計息。倘未能達成該協議所載條件(即提交有關物業發展項目的可行性研究報告)，則須於45日內償還該款項。於截至2013年12月31日止年度，已退還人民幣30,000,000元(相等於約37,641,000港元)。於2013年5月28日，全體相關訂約方簽署一份補充協議，並同意將提交可行性研究報告的限期延長至2014年2月28日。於2014年2月28日後，該墊款其後由交易對手方清償。

本集團給予其客戶平均0至60日的信貸期。以下為於報告期末按發票日期(與各自的收入確認日期相若)呈列的應收貨款賬齡分析。

	2013年 千港元	2012年 千港元
賬齡：		
0至60日	6,211	3,402
61至180日	561	432
181日以上	374	287
	<u>7,146</u>	<u>4,121</u>

管理層密切監控應收貨款的信貸質量，並認為該等應收貨款及其他應收款並無過期亦無減值，且信貸質量良好。

本集團的應收貨款包括總賬面值為935,000港元(2012年：719,000港元)的應收賬款。有關賬款於報告日期已過期，惟本集團並未為其計提減值虧損撥備。本集團並無就此等餘額持有抵押品。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 21. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款(續)

已過期但未減值應收貨款的賬齡：

	2013年 千港元	2012年 千港元
61至180日	561	432
181日以上	374	287
	<u>935</u>	<u>719</u>

根據本集團以往經驗，已過期但未減值的應收款通常可追回，故本集團對賬齡60日以上的所有應收款並不作全數撥備。

## 22. 持作買賣投資

	2013年 千港元	2012年 千港元
持作買賣投資，按公平值：		
— 於香港上市的股本證券	125,277	158,683
— 海外上市優先票據	19,635	20,214
— 非上市管理投資基金	—	78,482
	<u>144,912</u>	<u>257,379</u>

上述上市股本證券及優先票據的公平值乃按有關交易所所報上市證券的市場買入價釐定。

於2012年12月31日，非上市管理投資基金投資的公平值經參考銀行(即投資基金管理人)提供的基金資產淨值(即贖回價格)後釐定，本集團作為單位持有人有權要求交易對方按協定價格贖回單位。

於截至2013年12月31日止年度，出售持作買賣投資的變現收益淨額約6,321,000港元計入持作買賣投資的公平值虧損變動。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 23. 已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

本集團的已抵押銀行存款指為擔保本集團獲授銀行貸款而抵押予銀行的存款，以及就銀行授予翻新物業項目的承建商擔保所抵押的存款。於2013年12月31日，為取得短期銀行貸款以及為預計在2014年完成翻新的本集團物業項目的承建商提供擔保，存款5,200,000港元(2012年：5,031,000港元)已予抵押，因而分類為流動資產。已抵押銀行存款將於償還相關銀行借款及物業項目竣工後解除。

銀行結餘及已抵押銀行存款於2013年12月31日按每年介乎0.00厘至6.42厘的現行市場利率(2012年：0.00厘至6.62厘)計息。

於報告期末，本集團有以下在相關集團實體的銀行結餘以外幣計值：

	2013年 千港元	2012年 千港元
銀行結餘以下列貨幣計值：		
美元	85,641	773
港元	11,273	89,377
人民幣	818,444	651,481

## 24. 應付貨款、已收按金及應計費用

	2013年 千港元	2012年 千港元
應付貨款	115,788	217,515
建築項目的其他應付款	257,955	176,041
按金及預收款	105,495	97,896
其他應付款及應計費用	106,300	156,463

以下為報告期末按發票日期呈列的應付貨款賬齡分析：

	2013年 千港元	2012年 千港元
賬齡：		
0至90日	24,221	36,369
91至180日	1,182	47,886
181至360日	45,974	13,826
360日以上	44,411	119,434



# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 25. 借款

	2013年 千港元	2012年 千港元
銀行借款－有抵押	63,760	61,460
銀行借款－無抵押	216,285	234,279
	<u>280,045</u>	<u>295,739</u>
應償還賬面值如下：		
於一年內	39,424	25,432
一年以上但不超過兩年	40,219	38,147
兩年以上但不超過五年	125,492	119,066
五年以上	74,910	113,094
	<u>280,045</u>	<u>295,739</u>
減：分類為流動負債的款項	<u>(39,424)</u>	<u>(25,432)</u>
一年後到期並分類為非流動負債的款項	<u>240,621</u>	<u>270,307</u>

於2013年12月31日，銀行借款乃按中國人民銀行所指定基準利率加一定百分比計息。該等貸款於報告期末利率介乎每年5.90厘至7.55厘(2012年：5.35厘至7.21厘)。

有關無抵押銀行借款由深圳紅樹西岸地產發展有限公司(「深圳紅樹西岸」)提供公司擔保。

## 26. 遞延稅項

	投資物業重估 千港元	附屬公司 未分配溢利 千港元	合計 千港元
於2012年1月1日	194,006	23,384	217,390
匯兌調整	141	106	247
於綜合損益表內扣除	<u>78,479</u>	<u>4,914</u>	<u>83,393</u>
於2012年12月31日	272,626	28,404	301,030
匯兌調整	9,136	980	10,116
於綜合損益表內扣除	<u>30,388</u>	<u>5,013</u>	<u>35,401</u>
於2013年12月31日	<u>312,150</u>	<u>34,397</u>	<u>346,547</u>

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 26. 遞延稅項(續)

於報告期末，本集團擁有預計未動用稅務虧損137,910,000港元(2012年：46,634,000港元)，可供抵銷將來溢利。由於難以預計未來溢利流，故未有確認遞延稅項資產，而有關稅項虧損可無限期結轉。

本集團已根據中國新稅法經計及將從中國附屬公司自2008年1月1日起已賺取的溢利中分派的股息後就附屬公司未分配溢利確認遞延稅項。中國新稅法規定向股東分派有關溢利須按5%至10%的稅率繳納預扣稅。由於董事認為，本集團可控制撥回暫時差異的時間，而暫時差異於可預見將來可能不會撥回，故本集團並無就中國附屬公司自2008年1月1日起已賺取的若干未分派保留溢利2,131,931,000港元(2012年：2,048,040,000港元)確認遞延稅項。

## 27. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.10港元的股份		
法定：		
於2012年1月1日、2012年12月31日及2013年12月31日	<u>6,000,000,000</u>	<u>600,000</u>
已發行及繳足：		
於2012年1月1日、2012年12月31日及2013年12月31日	<u>3,541,112,832</u>	<u>354,111</u>

## 28. 資本風險管理

本集團資本管理乃為確保本集團內各實體將可以持續方式經營，同時透過適當平衡負債與權益結構為股東帶來最大回報。本集團整體策略與過往年度比較保持不變。

本集團資本結構包括債務(包括附註25披露的借款)及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備(包括保留盈利))。

本公司董事每半年檢討一次資本架構。在檢討的過程中，董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本集團會根據董事建議透過派付股息、發行新股、購回股份及發行新債或贖回現有負債平衡其整體資本結構。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 29. 金融工具

### 金融工具的種類

	2013年 千港元	2012年 千港元
金融資產		
按公平值列賬及在損益賬處理		
持作買賣	144,912	257,379
貸款及應收款(包括現金及現金等價物)	6,509,025	6,505,160
待售金融資產	133,002	13,511
金融負債		
已攤銷成本	802,809	778,602

### 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括待售投資、應收貸款、應收貨款及其他應收款、聯營公司欠款、持作買賣投資、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、借款及應付貨款以及應計費用。有關金融工具詳情已於各有關附註披露。與金融工具相關的風險包括市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。風險減低政策載於下文。管理層會管理及監察有關風險，確保適時有效地實施合適措施。

#### 市場風險

#### 貨幣風險

貨幣風險指匯率變動的風險，將會影響本集團的財務業績及其現金流量。管理層認為，由於本集團大部分交易以人民幣(本集團主要附屬公司的功能貨幣)為單位，故並無重大外匯風險。若干銀行結餘乃以有關集團實體的功能貨幣以外的外幣為單位，使本集團面臨外幣風險。

由於港元匯率與美元掛鈎，本集團預期美元／港元匯率不會有重大變動。因此，下列敏感度分析並無涵括美元與港元之間的影響。本集團的敏感度分析乃假設相關集團實體的功能貨幣兌相關外幣的匯率上升／下跌5%，而所有其他變數保持不變。管理層就評估匯率合理可能變動所採用的敏感度比率為5%。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 29. 金融工具(續)

### 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

貨幣風險(續)

於報告期末，本集團相關集團實體有以下金融資產以外幣計值：

	2013年 千港元	2012年 千港元
銀行結餘以下列貨幣計值：		
美元	85,641	773
港元	11,273	89,377
人民幣	818,444	651,481

假定匯率上升／下跌5%，而所有其他變數保持不變，則本集團截至2013年12月31日止年度的除稅後虧損將增加／減少41,486,000港元(2012年：除稅後溢利減少／增加37,043,000港元)。此乃主要由於本集團承受的銀行結餘的匯率風險所致。

### 利率風險

本集團因應收聯營公司的定息貸款及被投資項目的墊款而承受公平值利率風險，亦因按現行市場利率計息的銀行結餘及已抵押銀行存款以及浮息銀行借款承受現金流利率風險。本集團現時並無有關利率風險的現金流對沖政策。然而，管理層會監察所承受的利率風險，並將於有需要時考慮為重大利率風險對沖。

### 敏感度分析

下列敏感度分析根據金融工具於報告期末的現金流利率風險而釐定。就浮息金融工具而言，分析乃假設規定變動於財政年度之初發生並貫穿於整個報告期間而計算。所用增減50個基點為管理層對利率可能合理發生的變動而作出的評估。

假定利率上升／下跌50個基點，而所有其他變數保持不變，則本集團截至2013年12月31日止年度的除稅後虧損將減少／增加12,750,000港元(2012年：除稅後溢利增加／減少12,032,000港元)。此乃主要由於本集團承受其於中國的計息銀行結餘、已抵押銀行存款及浮息銀行借款的利率風險所致。



# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 29. 金融工具(續)

### 財務風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

#### 其他價格風險

本集團因投資上市股本證券、上市優先票據及非上市管理投資基金而承受股票價格風險。本集團的持作買賣投資(主要是對房地產行業的投資)有集中風險，及因於聯交所報價及來自金融機構的股本工具而有股票價格風險。本集團設有團隊監察價格風險，並在有需要時考慮對沖風險。

此外，於截至2012年12月31日止年度，只要可換股債券尚未兌換，本集團須於報告期末估計可換股債券中的兌換及提前贖回期權衍生工具的公平值，而公平值變動將於綜合損益表內確認。本公司股份市價的變動及股價波動等因素將對公平值調整產生正面或負面影響。

下列敏感度分析根據股本價格風險而釐定。

假定相關股本工具價格上升/下跌10%，則截至2013年12月31日止年度的除稅後虧損將因持作買賣投資的公平值變動而減少/增加12,100,000港元(2012年：除稅後溢利增加/減少21,491,000港元)。

#### 信貸風險

於2013年12月31日，本集團所承受將令本集團因對手方未能履行責任及本集團發出的財務擔保而導致本集團出現財務虧損的最大信貸風險來自以下各項：

- 於綜合財務狀況表所列的各類已確認金融資產的賬面值；及
- 附註33所披露的或然負債金額。

於2013年12月31日，如附註21所披露，本集團年內向獨立第三方墊款人民幣76,336,000港元(2012年：110,974,000港元)，墊款按月利率2厘計息，倘對手方未能提交可行性研究報告予本集團，則須於2014年2月28日(2012年：2013年5月28日)即時退還墊款，並由本集團管理層認為可靠的六名獨立人士提供個人擔保作抵押。該墊款其後由對手方清償。

## 29. 金融工具(續)

### 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險(續)

為將信貸風險減至最低，本集團管理層已委派一組人員負責制訂信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期未付的債項。此外，本集團會於報告期末評估各項個別應收貨款及其他應收款、授予獨立第三方的墊款的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就應收貨款及聯營公司欠款而言，管理層定期檢討聯營公司房地產發展項目及房地產投資項目的狀況及物業的預期市價及租金收入。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

由於大多數對手方為國際信貸評級機構授予高信貸評級的銀行及聲譽良好的國有銀行，因此有關流動資金的信貸風險實屬有限。

除上文所披露授予獨立第三方的墊款、應收貨款及聯營公司欠款的信貸風險較集中外，本集團並無其他重大集中信貸風險。

#### 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監察及維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，以便為本集團業務提供資金，並減低現金流量波動的影響。管理層監察銀行借款的動用情況並確保遵守貸款契約。

本集團依賴銷售物業及借款作為流動資金來源。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 29. 金融工具(續)

### 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

下表詳列本集團金融負債按議定償還條款的餘下合約到期日。此表乃根據本集團於可被要求償還的最早日期的金融負債未貼現現金流量編製。此表包括利息及本金現金流量。

	加權 平均利率 %	按通知或 不足一個月 千港元	一個月至 一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	於2013年 12月31日 的賬面值 千港元
2013年							
應付貨款及應計費用	-	167,156	355,608	-	-	522,764	522,764
財務擔保(附註)	-	59,034	-	-	-	59,034	-
借款	6.05	4,697	51,666	209,617	97,138	363,118	280,045
		<u>230,887</u>	<u>407,274</u>	<u>209,617</u>	<u>97,138</u>	<u>944,916</u>	<u>802,809</u>
	加權 平均利率 %	按通知或 不足一個月 千港元	一個月至 一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	於2012年 12月31日 的賬面值 千港元
2012年							
應付貨款及應計費用	-	139,118	343,745	-	-	482,863	482,863
財務擔保(附註)	-	63,296	-	-	-	63,296	-
借款	6.88	1,339	40,150	203,502	123,918	368,909	295,739
		<u>203,753</u>	<u>383,895</u>	<u>203,502</u>	<u>123,918</u>	<u>915,068</u>	<u>778,602</u>

附註：以上財務擔保合同金額為倘對手方拖欠按揭貸款，本集團根據安排可能被要求償還的全數擔保金額。根據於報告期末的預期，本集團認為很可能不會有任何根據有關安排而應付的款項。然而，此預期可因對手方拖欠擔保下相關貸款的可能性而改變，而此可能性與受擔保銀行持有的財務應收款項招致信貸損失的可能性相關。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 29. 金融工具(續)

### 金融工具公平值計量

該附註載列有關本集團如何釐定多項金融資產的公平值的資料。

按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產的公平值

若干本集團金融資產及金融負債於各報告期末按公平值計量。下表載列有關如何釐定該等金融資產公平值的資料(特別是所使用之估值技巧及輸入值)。

金融資產	於以下日期之公平值		公平值等級	估值技巧及主要輸入數據
	2013年 12月31日 千港元	2012年 12月31日 千港元		
投資於持作買賣的上市 股本證券	125,277	158,683	第一級別	於活躍市場的買入報價
投資於海外上市 優先票據	19,635	20,214	第一級別	近期交易價

於兩個年度內，第一級與第二級之間均無轉撥。

並非按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產及金融負債的公平值

本集團管理層採用貼現現金流量分析法估計其按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的公平值。

本集團管理層認為，綜合財務狀況表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

## 30. 可換股債券

於2009年9月28日(「發行日」)，本公司按面值向獨立第三方發行面值500,000,000港元的三年期零息可換股債券。可換股債券以港元為單位。債券賦予其持有人於債券發行日至2012年9月28日清算日(「到期日」)止期間隨時按每股普通股1.10港元的換股價將債券兌換為本公司普通股股份的權利。倘債券尚未兌換，則將於到期日按面值贖回。於截至2012年12月31日止年度，本集團以25,000,000港元之現金代價贖回面值為25,000,000港元之可換股債券。

可換股債券包括兩個部份，即負債部份以及兌換及提前贖回期權衍生工具部份。負債部份的實際利率為6.85%。兌換及提前贖回期權衍生工具按公平值計量，而公平值變動於損益內確認。



# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 30. 可換股債券(續)

本公司有權透過提前至少七個營業日向債券持有人發出通知的方式按贖回金額於發行日至到期日止期間任何時間贖回全部而非部份可換股債券。贖回金額為贖回日期尚未兌換可換股債券100%的本金額。

各債券持有人有權於發行日至到期日止期間隨時要求本公司贖回全部或部份其持有的未兌換可換股債券。

截至2012年12月31日止年度，可換股債券的負債部分以及兌換及提前贖回期權衍生工具部份的變動載列如下：

	本金額 千港元	負債部份 的賬面值 千港元
於2012年1月1日	25,000	24,202
利息費用	-	798
年內贖回	(25,000)	(25,000)
於2012年12月31日及2013年12月31日	-	-
		兌換及提前 贖回期權衍生工具 千港元
於2012年1月1日		1,254
衍生工具部份在損益確認的收益		(1,254)
於2012年12月31日及2013年12月31日		-

## 31. 關連方交易

除本綜合財務報表其他部分披露者外，本集團年內與其聯營公司進行以下交易：

關連方名稱	交易性質	2013年 千港元	2012年 千港元
RGAP	股東貸款的利息收入	-	108,672
上海洛克菲勒	項目管理費收入	26,195	26,195

主要管理人員為本公司的董事及本公司五位酬金最高人士，付予彼等的酬金詳情載於附註10。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 32. 購股權計劃

本公司的購股權計劃乃根據於2002年5月24日所通過的決議案而採納(「2002年購股權計劃」)，以對董事及合資格僱員提供鼓勵。2002年購股權計劃已於2012年5月23日終止。根據2002年購股權計劃，本公司董事會可向本公司或其任何附屬公司的合資格僱員(包括本公司執行董事)授予可認購本公司股份的購股權。

下表載列僱員(包括董事)於年內持有本公司購股權的變動情況：

	於2012年1月1日 尚未行使	購股權數目 於2012年失效	於2012年12月31日 及2013年12月31日 尚未行使
2002年計劃	<u>109,987,500</u>	<u>(109,987,500)</u>	<u>-</u>
加權平均行使價(港元)	<u>1.687</u>	<u>1.687</u>	<u>不適用</u>

於年內並無根據2002年購股權計劃授出、已行使或已失效的購股權。

新購股權計劃乃本公司股東於2012年5月17日採納(「2012年購股權計劃」)，據此，董事會可酌情向本公司或其附屬公司的任何僱員(包括任何執行董事)授予購股權，以供彼等根據購股權的條款及條件認購本公司股份。2012年購股權計劃的年期為10年，自該計劃採納起並無授出任何購股權。

## 33. 退休福利計劃

本集團在中國營運的附屬公司已參與由中國有關地方政府機構營辦的界定供款退休計劃。所有中國僱員均有權獲得相等於其退休日期的基本薪金固定比重的每年退休金。本集團須向該等退休計劃作出特定供款，供款額介乎其中國僱員的基本薪金的7%至25%，而除了每年作出供款外，毋須就中國僱員退休後的福利負上任何進一步責任。

本集團已為其非中國僱員加入強積金計劃。強積金計劃的資產與本集團的資產分開，由獨立信託人於其控制的基金持有。在綜合損益表內扣除的強積金計劃的退休福利計劃供款，指本集團按該計劃的規則所規定的比率向有關基金應作出的供款。

年內，本集團作出的退休福利計劃供款為5,662,000港元(2012年：3,819,000港元)。



# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 34. 或然負債

	2013年 千港元	2012年 千港元
向銀行提供擔保作為向本集團物業買家提供按揭貸款的抵押	<u>59,034</u>	<u>63,296</u>

董事認為，由於於兩個年度，該等初步確認的財務擔保合同的公平值並不重大及對手方拖欠相關貸款的可能性不大，故並無金融負債入賬。

## 35. 承擔

	2013年 千港元	2012年 千港元
就在建物業的資本承擔：		
— 已訂約但未在綜合財務報表撥備	<u>45,517</u>	<u>26,683</u>
— 已批准但未訂約	<u>226,556</u>	<u>197,755</u>
就發展中物業的承擔：		
— 已訂約但未在綜合財務報表撥備	<u>170,806</u>	<u>130,062</u>

## 36. 經營租約承擔

### 本集團作為出租人

於報告期末，本集團就土地及樓宇與租戶訂有不可撤銷經營租約的屆滿期及未來最低應收租金如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
一年內	84,809	71,664
兩至五年內(包括首尾兩年)	161,312	155,283
五年以上	<u>45,062</u>	<u>53,864</u>
	<u>291,183</u>	<u>280,811</u>

持有的物業獲租戶承諾的租賃期最長為報告期末後10年。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 36. 經營租約承擔(續)

本集團作為承租人

於報告期末，本集團就土地及樓宇訂有不可撤銷經營租約的屆滿期及未來最低租金承擔如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
一年內	2,176	10,411
兩至五年內(包括首尾兩年)	317	7,387
	<u>2,493</u>	<u>17,798</u>

經營租約付款指本集團就其若干辦公室物業應付的租金。

該等租約所商議的年期為1年至2年。

## 37. 抵押資產

於2013年12月31日，已向銀行抵押5,866,000港元(2012年：5,666,000港元)銀行存款及賬面值總額為1,381,679,000港元(2012年：496,917,000港元)的投資物業，作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。

## 38. 主要非現金交易

於年底，本集團分別收購物業、廠房及設備92,921,000港元(2012年：101,477,000港元)及投資物業165,034,000港元(2012年：74,428,000港元)，該等款項尚未支付，如附註24所披露，已分別計入建築工程的其他應付款。

於截至2012年12月31日止年度，賬面值總額為11,368,000港元的待售物業存貨在開始自用作員工宿舍時轉撥至物業、廠房及設備。



# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 39. 附屬公司名錄

於2013年及2012年12月31日，本公司附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊/成立地點	已發行及繳足股本/註冊股本	本公司所持已發行股本/註冊資本面值百分比		主要業務
			直接	間接	
深圳日訊網絡科技股份有限公司 (「深圳日訊網絡」)	中國—中外合資企業	人民幣40,000,000元	—	80%	有關信息、多媒體及通訊技術的諮詢服務
Ease Win International Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	—	投資控股
Firstline Investment Limited	英屬維爾京群島	1美元	—	100%	投資控股
Global Mark Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	—	100%	投資控股
Knatwood Limited	英屬維爾京群島	1美元	—	100%	投資控股
Link Capital Investments Limited	英屬維爾京群島	50,000美元	—	100%	投資控股
日里投資有限公司	香港	1港元	—	100%	投資控股
Ocean Diamond Limited	英屬維爾京群島	50,000美元	—	100%	投資控股
Real Achieve Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	—	投資控股
上海百仕達西郊地產發展有限公司 (「上海百仕達西郊」)	中國—有限公司	人民幣190,000,000元	—	80%	物業發展
上海百仕達蘇河灣地產發展有限公司 (「百仕達蘇河灣」)	中國—有限公司	人民幣5,000,000元	—	80%	物業發展
深圳市百仕達置地有限公司 (「百仕達置地」)	中國—有限公司	人民幣10,000,000元	—	80%	物業發展
深圳紅樹西岸	中國—中外合資企業	人民幣200,000,000元	—	87%	物業發展
深圳百仕達商業管理有限公司 (「百仕達商業」)	中國—有限公司	人民幣1,000,000元	—	80%	物業發展

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 39. 附屬公司名錄(續)

附屬公司名稱	註冊／成立地點	已發行及繳足股本／註冊股本	本公司所持已發行股本／註冊資本面值百分比		主要業務
			直接	間接	
深圳百仕達酒店管理有限公司 (「百仕達酒店管理」)	中國－有限公司	人民幣1,000,000元	－	80%	物業發展
深圳百仕達物業管理有限公司 (「百仕達物業管理」)	中國－有限公司	人民幣5,000,000元	－	80%	物業發展
源品投資控股有限公司	香港	1港元	－	100%	投資控股
漢承控股有限公司	英屬維爾京群島	3,000美元	100%	－	投資控股
Sinolink Assets Management Limited	英屬維爾京群島	2美元	100%	－	投資控股
Sinolink LPG Development Limited	英屬維爾京群島	1美元	－	100%	投資控股
Sinolink Petrochemical Investment Limited	英屬維爾京群島	1美元	－	100%	投資控股
Sinolink Progressive Limited	英屬維爾京群島	47,207美元	100%	－	投資控股
百仕達物業代理有限公司	香港	10,000港元	－	100%	暫停營業
百仕達地產有限公司(「百仕達地產」)	中國－中外 合資企業	人民幣375,000,000元	－	80%	物業發展及物業投資
Sinolink Shanghai Investments Ltd.	英屬維爾京群島	1美元	100%	－	投資控股
香港百仕達有限公司	香港	10,000,000港元	－	100%	投資控股
Smart Orient Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	－	投資控股
中宇集團有限公司	香港	10,000港元	100%	－	投資控股

除無確定經營地的投資控股公司或暫停營業公司外，所有上述附屬公司主要在其各自的註冊／成立地點經營。



# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 39. 附屬公司名錄(續)

附屬公司於年底概無任何已發行債務證券。

該等附屬公司大部份於中國經營物業發展及物業管理業務。該等附屬公司的主要業務概述如下：

主要業務	主要營業地點	附屬公司數目	
		2013年	2012年
物業發展	中國深圳	3	3
	中國上海	2	2
物業管理	中國深圳	3	3
物業投資	中國深圳	1	1
		<b>9</b>	<b>9</b>

下表列載擁有重大非控制權益的本集團非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點及 主要營業地點	非控制權益所持擁 有權益及投票權 比例		分配予非控制 權益的溢利(虧損)		累計 非控制權益	
		2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年
				千港元	千港元	千港元	千港元
百仕達地產及 其附屬公司(附註)	香港/中國內地	20%	20%	49,655	69,246	958,450	908,856
深圳日訊網絡	中國內地	20%	20%	2,642	(451)	110,897	104,749
				<b>52,297</b>	<b>68,795</b>	<b>1,069,347</b>	<b>1,013,605</b>

附註：百仕達地產的附屬公司包括上海百仕達西郊、百仕達蘇河灣、百仕達置地、百仕達商業、百仕達酒店管理  
及百仕達物業管理。

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 39. 附屬公司名錄(續)

擁有重大非控制權益的本集團附屬公司截至2013年及2012年12月31日止年度的綜合財務資料概要載列如下。以下財務資料概要呈列集團內部對銷前的金額。

### 百仕達地產及其附屬公司

	2013年 千港元	2012年 千港元
非流動資產	3,282,362	2,975,519
流動資產	3,707,567	3,476,928
非流動負債	(587,547)	(571,337)
流動負債	(1,637,228)	(1,360,608)
權益總額	<u>4,765,154</u>	<u>4,520,502</u>
百仕達地產擁有人應佔權益	3,806,704	3,611,646
百仕達地產非控制權益	<u>958,450</u>	<u>908,856</u>
	<u>4,765,154</u>	<u>4,520,502</u>
收入	335,052	300,780
投資物業公平值調整	121,554	313,913
其他收入	123,526	59,324
開支	(333,707)	(354,937)
年內溢利	246,425	319,080
年內其他全面收入(開支)	<u>124,129</u>	<u>(392)</u>
年內全面收入總額	<u>370,554</u>	<u>318,688</u>
以下應佔年內溢利		
— 百仕達地產擁有人	196,770	249,834
— 百仕達地產非控制權益(附註)	<u>49,655</u>	<u>69,246</u>
年內溢利	<u>246,425</u>	<u>319,080</u>
以下應佔年內其他全面收入(開支)		
— 百仕達地產擁有人	99,117	(307)
— 百仕達地產非控制權益(附註)	<u>25,012</u>	<u>(85)</u>
年內其他全面收入	<u>124,129</u>	<u>(392)</u>
以下應佔年內全面收入總額		
— 百仕達地產擁有人	295,887	249,527
— 百仕達地產非控制權益(附註)	<u>74,667</u>	<u>69,161</u>
年內全面收入總額	<u>370,554</u>	<u>318,688</u>

附註：有關金額包括深圳紅樹西岸的87%實際權益。深圳紅樹西岸由百仕達地產及其他集團實體分別持有65%及35%股權，該等公司由本集團全資擁有。



# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 39. 附屬公司名錄(續)

### 百仕達地產及其附屬公司(續)

	2013年 千港元	2012年 千港元
經營活動產生的現金流入(流出)淨額	401,796	(148,180)
投資活動產生的現金流入(流出)淨額	32,367	(61,074)
融資活動產生的現金流出淨額	<u>(197,977)</u>	<u>(1,137,294)</u>
現金流入(流出)淨額	<u>236,186</u>	<u>(1,346,548)</u>
向百仕達地產的非控制權益派發股息	<u>25,073</u>	<u>24,570</u>

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 39. 附屬公司名錄(續)

### 深圳日訊網絡

	2013年 千港元	2012年 千港元
非流動資產	134,864	27
流動資產	556,304	650,774
流動負債	(136,683)	(127,056)
權益總額	<u>554,485</u>	<u>523,745</u>
本公司擁有人應佔深圳日訊網絡的權益	443,588	418,996
深圳日訊網絡非控制權益	<u>110,897</u>	<u>104,749</u>
	<u>554,485</u>	<u>523,745</u>
其他收入	25,203	9,133
開支	(11,993)	(11,388)
年內溢利(虧損)	13,210	(2,255)
年內其他全面收入	<u>17,530</u>	<u>-</u>
年內全面收入(開支)總額	<u>30,740</u>	<u>(2,255)</u>
以下應佔年內溢利(虧損)		
— 深圳日訊網絡擁有人	10,568	(1,804)
— 深圳日訊網絡非控制權益	<u>2,642</u>	<u>(451)</u>
年內溢利(虧損)	<u>13,210</u>	<u>(2,255)</u>
以下應佔年內其他全面收入		
— 深圳日訊網絡擁有人	14,024	-
— 深圳日訊網絡非控制權益	<u>3,506</u>	<u>-</u>
年內其他全面收入	<u>17,530</u>	<u>-</u>
以下應佔年內全面收入(開支)總額		
— 深圳日訊網絡擁有人	24,592	(1,804)
— 深圳日訊網絡非控制權益	<u>6,148</u>	<u>(451)</u>
年內全面開支總額	<u>30,740</u>	<u>(2,255)</u>
經營活動產生的現金流出淨額	(10,657)	(10,835)
投資活動產生的現金(流出)流入淨額	(115,142)	102,148
融資活動產生的現金流入淨額	<u>51,655</u>	<u>134,930</u>
現金(流出)流入淨額	<u>(74,144)</u>	<u>226,243</u>

# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 40. 本公司之財務狀況表

	2013年 千港元	2012年 千港元
資產		
廠房及設備	186	213
於附屬公司的非上市投資	614,507	614,507
附屬公司欠款	4,380,463	4,409,365
待售投資	12,500	12,500
其他應收款、按金及預付款	9,593	6,909
持作買賣投資	40,338	28,324
銀行結餘及現金	95,776	37,082
	<u>5,153,363</u>	<u>5,108,900</u>
負債		
其他應付款及應計費用	658	1,405
欠附屬公司款項	2,041,626	1,985,891
	<u>2,042,284</u>	<u>1,987,296</u>
總資產減總負債	<u><u>3,111,079</u></u>	<u><u>3,121,604</u></u>
資本及儲備		
股本	354,111	354,111
儲備(附註)	2,756,968	2,767,493
權益總額	<u><u>3,111,079</u></u>	<u><u>3,121,604</u></u>

附註：

### 儲備

	股份溢價 千港元	購股權儲備 千港元	繳納盈餘 千港元	其他儲備 千港元	合計 千港元
於2012年1月1日	1,824,979	53,755	572,174	319,215	2,770,123
年內虧損	-	-	-	(2,630)	(2,630)
購股權失效	-	(53,755)	-	53,755	-
於2012年12月31日	<u>1,824,979</u>	<u>-</u>	<u>572,174</u>	<u>370,340</u>	<u>2,767,493</u>
年內虧損	-	-	-	(10,525)	(10,525)
於2013年12月31日	<u><u>1,824,979</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>572,174</u></u>	<u><u>359,815</u></u>	<u><u>2,756,968</u></u>

## 主要物業詳情

於2013年12月31日

### 持作發展／銷售的物業

簡述	用途	實際樓面面積 (平方米)	持有的 百分比	完成階段	預計 完成日期
1. 上海市 長寧區 新涇鎮 第240號地塊	住宅	13,600	80%	在建	2014年

### 持作投資的物業

物業	用途	樓面 建築面積 (平方米)	實際持有 的百分比
1. 深圳市 羅湖區 太寧路 百仕達花園第一期 住客俱樂部 518個車位	車位	16,500	80%
2. 深圳市 羅湖區 太寧路 百仕達花園 第四期西區 附屬建築物 101、102及103號單元	商業	20,232	80%
3. 深圳市 羅湖區 太寧路 百仕達花園第四期 4個貨車位及 1,070個車位	車位	44,000	80%



## 主要物業詳情

於2013年12月31日

物業	用途	樓面 建築面積 (平方米)	實際持有的 百分比
4. 深圳市 南山區 沙河東路 濱海大道灣 T207-0026號地塊 紅樹西岸 住客俱樂部 1,700個車位	車位	84,834	80%
5. 深圳市 羅湖區 太寧路 百仕達花園 第五期喜薈城 商業中心1至3樓	商業	39,434	80%
6. 深圳市 羅湖區 太寧路 百仕達花園 第五期喜薈城 1,942個車位	車位	72,381	80%
7. 深圳市 羅湖區 太寧路 百仕達大廈 辦公樓部份26至33樓 及115個車位	商業及車位	20,075	80%

# 財務摘要

截至2013年12月31日止年度

	截至12月31日止年度				
	2009年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
<b>業績</b>					
營業額	<u>3,999,178</u>	<u>1,280,936</u>	<u>349,166</u>	<u>314,569</u>	<u>348,840</u>
除稅前溢利	2,247,604	901,217	611,787	508,271	81,236
稅項	<u>(821,011)</u>	<u>(262,283)</u>	<u>(159,733)</u>	<u>(150,233)</u>	<u>(104,289)</u>
年內溢利(虧損)	<u>1,426,593</u>	<u>638,934</u>	<u>452,054</u>	<u>358,038</u>	<u>(23,053)</u>
以下應佔：					
本公司擁有人	1,213,800	560,317	375,172	289,243	(75,350)
非控制權益	<u>212,793</u>	<u>78,617</u>	<u>76,882</u>	<u>68,795</u>	<u>52,297</u>
	<u>1,426,593</u>	<u>638,934</u>	<u>452,054</u>	<u>358,038</u>	<u>(23,053)</u>
	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股盈利(虧損)					
基本	36.25	15.81	10.59	8.17	(2.13)
攤薄	<u>36.23</u>	<u>9.67</u>	<u>9.04</u>	<u>8.12</u>	<u>(2.13)</u>
			於12月31日		
	2009年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
<b>資產及負債</b>					
總資產	10,724,772	10,435,384	10,069,702	10,569,158	10,853,564
總負債	<u>(3,889,938)</u>	<u>(2,959,383)</u>	<u>(1,900,504)</u>	<u>(2,066,607)</u>	<u>(2,230,223)</u>
	<u>6,834,834</u>	<u>7,476,001</u>	<u>8,169,198</u>	<u>8,502,551</u>	<u>8,623,341</u>
本公司擁有人應佔權益	6,069,281	6,626,096	7,199,733	7,488,946	7,553,994
非控制權益	<u>765,553</u>	<u>849,905</u>	<u>969,465</u>	<u>1,013,605</u>	<u>1,069,347</u>
	<u>6,834,834</u>	<u>7,476,001</u>	<u>8,169,198</u>	<u>8,502,551</u>	<u>8,623,341</u>