



# 大中華 集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司) ■ 股份代號 : 141

年報 2013

## 目錄

公司資料	2
股東週年大會通告	3
董事總經理報告書	4
管理層討論及分析	6
董事履歷	8
企業管治報告	10
董事會報告	19
獨立核數師報告	26
綜合收益表	28
綜合全面收益表	29
財務狀況表	30
綜合權益變動表	32
綜合現金流量表	33
財務報表附註	35
主要物業附表	114
財務摘要	116

## 董事會

### 執行董事

賀鳴玉先生(主席)  
賀鳴鐸先生(董事總經理)  
潘國偉先生  
鄭金輝先生

### 非執行董事

賀羽嘉女士

### 獨立非執行董事

余錦基先生 *BBS MBE JP*  
俞漢度先生  
吳旭洲先生

## 公司秘書

鄭振忠先生

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師

## 股份過戶登記處

聯合證券登記有限公司  
香港灣仔  
駱克道33號  
中央廣場  
福利商業中心18樓

## 註冊辦事處

香港  
金鐘道95號  
統一中心26樓D室

## 審核委員會

俞漢度先生(主席)  
余錦基先生 *BBS MBE JP*  
吳旭洲先生

## 提名委員會

余錦基先生 *BBS MBE JP* (主席)  
賀鳴鐸先生  
賀鳴玉先生  
俞漢度先生  
吳旭洲先生

## 薪酬委員會

余錦基先生 *BBS MBE JP* (主席)  
賀鳴鐸先生  
俞漢度先生

## 股份代號

141 (香港聯合交易所有限公司主板)

## 網址

[www.greatchinaholdingsltd.com.hk](http://www.greatchinaholdingsltd.com.hk)

## 聯絡

香港  
金鐘道95號  
統一中心26樓D室  
電話：(852) 2861 0021  
傳真：(852) 2859 9100  
電郵：info@gcltd.com.hk

# 股東週年大會通告

**茲通告**大中華集團有限公司謹訂於二零一四年五月二十一日上午九時正假座香港灣仔告士打道72號香港六國酒店地庫富萊廳II舉行股東週年大會。載有擬於上述股東週年大會上處理事項之詳情及其他相關資料之通函已連同本年報寄發予本公司全體登記股東。

承董事會命

公司秘書

**鄭振忠**

香港，二零一四年三月二十六日

## 董事總經理報告書

本人謹代表董事會（「董事會」）欣然提呈大中華集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報。

## 集團回顧

本集團錄得總收益港幣1,524百萬元（二零一二年：港幣1,692百萬元），較上一個財政年度減少10%，收益減少主要由於來自一般貿易分部之收益下跌所致。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為港幣56百萬元，相對於去年錄得之港幣288百萬元減少81%。本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得出售聯營公司所產生之一次性收益及應佔聯營公司業績港幣202百萬元。本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度並無錄得有關項目之貢獻。倘剔除該等項目，則本集團之本公司擁有人應佔經常性溢利為港幣56百萬元，相對去年之經常性溢利港幣86百萬元減少35%。

## 股息

董事會建議派付截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.1元（二零一二年：每股普通股港幣0.1元）。

## 業務回顧

### 一般貿易

截至二零一三年十二月三十一日止年度，一般貿易分部之收益降至港幣1,487百萬元（二零一二年：港幣1,655百萬元）。受到二零一二年末捕魚配額出乎預期收緊所影響，二零一三年上半年之魚粉產品供應銳減及價格急升。然而，秘魯政府公佈之二零一三年夏季捕魚配額回復正常，令魚粉供應緊張之情況得以紓緩，隨後魚粉價格於二零一三年下半年開始掉頭回軟。秘魯政府公佈冬季捕魚配額後，魚粉價格漸趨穩定。此外，中國天氣狀況欠佳導致推遲水產季節，令魚粉消耗量減少。儘管市況疲弱，惟本集團實力雄厚之貿易團隊仍能為本集團帶來正面貢獻。

有見於此，本集團採取了保守的策略回應市場波動，以將市場風險減低。儘管魚粉產品價格於二零一三年第二季度回軟，惟平均售價仍較二零一二年顯著上升。貿易量下跌將毛利拖低至港幣57百萬元（二零一二年：港幣118百萬元）。然而，本分部截至二零一三年十二月三十一日止年度仍錄得合理之溢利港幣41百萬元，而去年為港幣59百萬元。

### 於香港之物業投資

截至二零一三年十二月三十一日止年度，香港投資物業所得租金收入為港幣15百萬元（二零一二年：港幣15百萬元），維持於與去年相同水平。

投資物業經獨立專業估值師進行估值，於二零一三年錄得投資物業公平值收益港幣2百萬元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，此公平值收益及淨租金收入合共為本集團帶來港幣14百萬元之溢利貢獻。

### 於中國內地之物業投資

截至二零一三年十二月三十一日止年度，中國投資物業所得租金收入為港幣22百萬元(二零一二年：港幣21百萬元)，維持於與去年相同水平。

投資物業經獨立專業估值師進行估值，於二零一三年錄得投資物業公平值收益港幣1百萬元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，此公平值收益及淨租金收入合共為本集團帶來港幣15百萬元之溢利貢獻。

### 前景

#### 一般貿易

天氣情況不明朗以及秘魯政府之捕魚配額對本集團之魚粉貿易業務有重大影響。展望未來，憑藉本集團建立已久且實力雄厚之魚粉業務貿易團隊，我們深信，如無意外，我們可於來年為本集團帶來正面貢獻。

#### 物業投資

香港物業市場仍因政府遏抑政策而疲弱。中國內地經濟增長保持穩健，而本集團將審慎行事，靜待香港及中國內地之物業投資機會。

### 鳴謝

本人謹代表董事會感謝全體同寅的勤勉工作、盡忠職守、忠誠効力及誠信操守。本人亦感謝各位股東、客戶、往來銀行及其他商界友好的信任及支持。

董事總經理

賀鳴鐸

香港，二零一四年三月二十六日

## 業務回顧

業務回顧詳情載於董事總經理報告書。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團之資本負債比率為9%（二零一二年：11%），乃按本集團之長期借貸港幣136百萬元（二零一二年：港幣158百萬元）及股東權益港幣1,461百萬元（二零一二年：港幣1,417百萬元）計算。本集團之流動比率為2.91（二零一二年：1.84），乃按流動資產港幣928百萬元（二零一二年：港幣1,306百萬元）除以流動負債港幣319百萬元（二零一二年：港幣710百萬元）計算。

於二零一三年十二月三十一日，受限制銀行存款、已抵押銀行存款、結構性銀行存款、銀行結存及手頭現金總額約為港幣502百萬元（二零一二年：港幣819百萬元）。本集團之借貸總額為港幣171百萬元（二零一二年：港幣438百萬元），借貸並無以銀行存款作擔保（二零一二年：其中港幣258百萬元已由銀行存款港幣260百萬元作擔保）。在本集團之借貸總額中，有20%（二零一二年：64%）於一年內到期及80%（二零一二年：36%）於一年後到期。借貸總額包括有抵押銀行及其他貸款港幣171百萬元（二零一二年：港幣250百萬元），而本集團並無附全面追索權之貼現應收票據（二零一二年：港幣188百萬元）。本集團之借貸以美元、港幣、人民幣及澳元計值（二零一二年：美元、港幣及人民幣）。

### 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團可使用但未動用之銀行融資約為港幣1,981百萬元（二零一二年：港幣1,838百萬元）。本集團已向銀行抵押下列資產及轉讓租出物業之租金收入，以取得上述融資：

- 投資物業港幣808百萬元（二零一二年：港幣799百萬元）；
- 租賃土地及樓宇港幣42百萬元（二零一二年：港幣42百萬元）；
- 已抵押銀行存款為零（二零一二年：港幣92百萬元）；
- 結構性銀行存款為零（二零一二年：港幣188百萬元）；
- 應收票據為零（二零一二年：港幣188百萬元）；及
- 按公平值列入損益賬之財務資產港幣90百萬元（二零一二年：零）。

### 外匯風險

本集團之交易主要以美元、港幣、人民幣及澳元計值。本集團定期檢討外匯風險承擔，並可能於有需要時使用衍生財務工具對沖外匯風險。

### 重大投資

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大投資。

### 重大收購或出售附屬公司及聯營公司

截至二零一三年十二月三十一日止年度，並無重大收購或出售附屬公司，亦並無持有重大投資。

### 僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團僱員總數為84人（二零一二年：84人），員工成本（不包括董事酬金）為港幣16,096,000元（二零一二年：港幣13,374,000元）。管理層每年檢討薪酬政策。薪酬待遇已考慮到市場上可供比較之薪金水平制定。

### 或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零一二年：無）。

## 董事履歷

**賀鳴玉先生**，現年62歲，為本公司之主席兼執行董事。彼亦為本公司之提名委員會成員及多家附屬公司之董事。賀鳴玉先生於一九九二年一月加入本集團。彼曾任職於紡織業之高級管理職位逾36年。此外，賀鳴玉先生亦為廣豐實業股份有限公司（一家於台灣證券交易所上市之公司，股份代號：1416）之董事長及Fulcrest Limited之董事（該兩家公司均為／被視為本公司控股股東），彼亦為賀鳴鐸先生（本公司執行董事）之胞兄，以及賀羽嘉女士（本公司非執行董事）之父親。

**賀鳴鐸先生**，現年60歲，為本公司之董事總經理兼執行董事。彼為本公司之薪酬委員會及提名委員會成員以及多家附屬公司之董事。賀鳴鐸先生於一九九一年十一月加入本集團。彼於商品貿易及證券買賣方面具有逾36年之經驗。賀鳴鐸先生亦為Fulcrest Limited及Asian Pacific Investment Corporation（該兩家公司均為／被視為本公司控股股東）之董事。此外，彼亦為賀鳴玉先生（本公司執行董事）之胞弟，以及賀羽嘉女士（本公司非執行董事）之叔父。

**潘國偉先生**，現年63歲，自二零零六年四月二十日起一直為本公司之執行董事。潘先生於一九九七年加入本集團，自此一直擔任本集團管理團隊之高層成員。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。此外，彼亦為Fulcrest Limited（本公司控股股東）之董事。潘先生於商品市場及銀行業務方面經驗豐富，並在中華人民共和國持有「物業管理執業許可證」資格。潘先生專責管理本集團上海辦事處，並監察本集團位於中華人民共和國之物業業務逾16年。

**鄭金輝先生（亦稱為Nelson CHENG）**，現年48歲，自二零零九年四月一日起一直為本公司之執行董事。彼亦為本公司多家附屬公司之董事。此外，鄭先生亦為立美貿易有限公司及立美貿易（亞洲）有限公司等本公司主要附屬公司之行政總裁，該等公司乃從事魚粉貿易業務。鄭先生於二零零零年加入本集團，於商品貿易方面擁有逾19年經驗。彼持有美國聖荷西州立大學電子工程學士學位及泰國亞洲科技學院計算機科學碩士學位。

**賀羽嘉女士**，現年42歲，自二零零八年四月一日起一直為本公司非執行董事。賀女士持有Boston College市場及廣告理學學士學位，以及Santa Clara University科技及創新管理工商管理碩士學位。賀女士過往曾於數家公眾上市公司擔任業務發展要職，並曾為廣豐實業股份有限公司（本公司控股股東）之國際市場推廣經理。此外，賀女士為賀鳴玉先生（本公司執行董事）之女兒，以及賀鳴鐸先生（本公司執行董事）之姪女。

## 董事履歷

**余錦基先生** *BBS, MBE, JP*，現年68歲，自一九九四年十一月起一直為本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會主席以及審核委員會成員。余先生曾於德國Bayer AG及Cassella AG受訓，積累多年高級管理層經驗。余先生為香港染料同業商會有限公司之終身名譽會長。彼亦投身服務於眾多慈善及社會機構，現時為香港公益金籌募委員會聯席主席、香港足球總會有限公司名譽副會長、香港汽車會會長及香港肝壽基金主席。

**俞漢度先生**，現年66歲，自一九九九年一月七日起一直為本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席以及提名委員會及薪酬委員會成員。俞先生為英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員以及香港會計師公會會員。彼曾為一家國際會計師事務所之合夥人，於企業財務方面具有豐富經驗。俞先生現為MCL Financial Group Ltd之董事長，該公司於香港從事財務顧問及投資工作。現時，彼亦出任下列於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司之獨立非執行董事：海爾電器集團有限公司(股份代號：1169)、中國再生能源投資有限公司(股份代號：987)、世界華文媒體有限公司(股份代號：685；該公司亦於馬來西亞上市，馬來西亞股份代號：5090)、萬華媒體集團有限公司(股份代號：426)、彩星集團有限公司(股份代號：635)、賽得利控股有限公司(股份代號：1768)、新昌管理集團有限公司(股份代號：2340)、卓越金融有限公司(股份代號：727)、華潤燃氣控股有限公司(股份代號：1193)及激成投資(香港)有限公司(於二零一三年四月一日獲委任，股份代號：184)。俞先生亦為開元產業投資信託基金(於香港聯合交易所有限公司主板上市，股份代號：1275)的管理人開元資產管理有限公司之獨立非執行董事(於二零一三年六月十四日獲委任)。俞先生於二零一三年八月二十日辭任中國大唐集團新能源股份有限公司(股份代號：1798)之獨立非執行董事，並於二零一三年十月二十五日退任千里眼控股有限公司(股份代號：8051)之獨立非執行董事。

**吳旭洲先生**，現年60歲，自二零零四年九月起一直為本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及提名委員會成員。吳先生為台北律師公會會員，現任台北歐亞法律事務所所長。彼亦為台灣國防醫學院醫學倫理暨醫療法講師、台灣三軍總醫院醫學倫理委員會委員、前台灣內政部法規會委員、台灣內政部警政署法律顧問及台灣公務人員保障暨培訓委員會顧問。吳先生為《醫療糾紛終結手冊》及《遠離醫療糾紛》(將刊發)二書之作者。

董事會及管理層致力維持高水平之企業管治，以保障股東及本公司之整體利益。

本公司已應用香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「企管守則」)之原則，並遵守其全部守則條文及(如適用)建議最佳常規，惟以下偏離企管守則之守則條文第A.6.7條之情況除外：本公司其中一名獨立非執行董事因其他業務事宜而無法出席本公司於二零一三年五月二十一日舉行之股東週年大會。本公司之非執行董事及兩名獨立非執行董事因其他業務事宜而無法出席本公司於二零一三年十二月二十三日舉行之股東特別大會。

本公司之主要企業管治原則及常規概述如下。

## 董事及僱員之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其董事進行證券交易之行為守則。本公司已獲全體董事確認，彼等於截至二零一三年十二月三十一日止整個年度一直遵守標準守則所載之規定標準。董事會亦已採納標準守則作為有關僱員買賣本公司證券之指引。本公司於回顧年度並無得悉有任何相關僱員違反該等指引之事件。

## 董事

### 董事會

董事會須向股東負責，並以盡責有效之方式領導本集團，而各董事則須以本集團之最佳利益行事，以彼等之專長及知識為本集團作出貢獻。董事會決定本集團之整體方針，並代表股東監察本集團之表現。截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事會已舉行六次會議(包括四次定期會議)。此外，本公司於二零一三年舉行兩次股東大會。各董事出席上述董事會會議及股東大會之記錄載列如下：

董事姓名	出席／會議數目		
	董事會會議	股東週年大會	股東特別大會
賀鳴玉先生	6/6	1/1	0/1
賀鳴鐸先生	6/6	1/1	0/1
潘國偉先生	6/6	0/1	1/1
鄭金輝先生	6/6	1/1	0/1
余錦基先生 <i>BBS MBE JP</i>	5/6	0/1	0/1
俞漢度先生	6/6	1/1	1/1
吳旭洲先生	6/6	1/1	0/1
賀羽嘉女士	6/6	1/1	0/1

為使董事有機會提出議事項目，董事會會議通告會於最少14日前向全體董事發出。各董事可獲得公司秘書之意見及服務，以確保遵守董事會之程序及一切適用規則與規例。所有會議記錄概由公司秘書存檔，並可供董事於事先給予合理通知下查閱。

董事會會議及董事委員會之會議記錄充份記錄彼等審議之事項詳情及所達致之決定。董事會／董事委員會之會議記錄草稿及最終定稿會於會議舉行後之一段合理時間內分別發送予董事／董事委員會成員，以供彼等發表意見及存檔。

董事獲悉，如任何董事認為有需要尋求獨立專業意見，公司秘書可安排尋求有關意見，費用則由本公司承擔。倘董事會認為主要股東或董事在某事項上有重大利益衝突，該事項將會根據適用規則及規例處理，而在適當情況下，亦會成立獨立董事委員會處理有關事宜。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之獨立性年度確認函，而本公司繼續認為該等董事具獨立性。獨立非執行董事在所有本公司之公司通訊內均被明文識別。

根據現行董事會常規，倘董事會認為主要股東或董事在董事會釐定為重大之事項上有重大利益衝突，則有關事項會於正式召開之董事會會議上由董事會處理。本公司之組織章程細則（「組織章程細則」）亦規定，除當中所述之例外情況外，董事須於會上就批准其本身或其任何聯繫人士擁有重大利益之任何合約或安排放棄投票，亦不會被計入該會議之法定人數內。

本公司之高級管理層為本公司董事。彼等於截至二零一三年十二月三十一日止年度之薪酬詳情載於財務報表附註10。

### 主席及董事總經理

目前，本公司之主席及董事總經理職位由不同人士擔任，其中賀鳴玉先生為主席，而賀鳴鐸先生則為董事總經理。主席負責確保董事會以良好企業管治常規及程序正常運作，並領導董事會與本公司向公司目標邁進。董事總經理則負責有效執行董事會採納之整體策略與措施。在董事總經理及公司秘書協助下，主席致力確保全體董事均獲妥為簡報於董事會會議發生之事項，並適時獲得充份及可靠之資料。

## 董事會組成

於二零一三年十二月三十一日，董事會由四名執行董事、三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成：

### 執行董事：

賀鳴玉先生(主席)

賀鳴鐸先生(董事總經理)

潘國偉先生

鄭金輝先生

### 非執行董事：

賀羽嘉女士

### 獨立非執行董事：

余錦基先生 *BBS MBE JP*

俞漢度先生

吳旭洲先生

董事會已符合上市規則第3.10及3.10A條之規定，具備三名獨立非執行董事(佔董事會最少三分之一)，其中一名具有適當會計及相關財務管理專業知識。有關董事會成員之間的關係(如有)於本年報「董事履歷」內披露。

## 委任及重選

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)按三年特定任期獲委任，惟可於任期屆滿時獲續聘。

根據組織章程細則，在本公司每屆股東週年大會(「股東週年大會」)上，當時三分之一之董事(或倘董事人數並非三或三之倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)須退任。每年退任之董事應為自上次獲選以來任期最長之董事，惟倘有多名董事於同日當選為董事，則以抽籤方式決定須退任之董事(除非彼等另行達成協議)。退任董事均符合資格於相關股東週年大會上獲股東重選連任。

董事會之組成會定期予以檢討，確保其可因應本公司業務需要，適當地平衡相關專業知識、技能及經驗之覆蓋面。董事之簡介載於第8至9頁。

## 董事責任

本公司持續向董事提供有關監管規定與本公司業務活動及發展之最新資料，以助彼等履行職責。透過定期董事會會議，全體董事可緊貼本公司之動向、業務活動及發展。各獨立非執行董事均已出席董事會及獨立非執行董事參與之委員會之所有定期會議，並已審閱就該等會議預先派發之會議材料。全體董事均已出席二零一三年股東週年大會，並回答股東之提問。

## 提供及索閱資料

定期董事會會議之議程及隨附之董事會會議文件全部於擬舉行會議日期前最少3日發送予全體董事。管理層有責任適時向董事會及各委員會提供充足資料，以便成員作出知情決定。各董事亦可個別及獨立地向本公司之管理層索取管理層自願提供者以外之額外資料，並在有需要時作出進一步查詢。

## 董事之入職及持續專業發展

在獲委任加入董事會時，各董事會收到一份詳盡之入職資料，涵蓋本公司業務營運、政策及程序以及作為董事之一般、法定及監管責任，以確保彼充份瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

董事亦定期獲簡介相關法例、規則及規例之修訂或最新資料。此外，本公司一直鼓勵董事及高級行政人員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、公司條例及企業管治常規之專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提升相關知識及技能。董事亦不時獲提供書面培訓教材以發展及重溫專業技能。

根據本公司存置之記錄，為符合企管守則關於董事持續專業發展之規定，現任董事於截至二零一三年十二月三十一日止年度已接受以下強調上市公司董事之角色、職能及職責之培訓：

董事	企業管治／ 法例、規則及規例之最新資料		會計／財務／管理 或其他專業技能	
	閱讀教材	出席講座 ／簡介會	閱讀教材	出席講座 ／簡介會
<b>執行董事</b>				
賀鳴玉先生(主席)	√	√	√	
賀鳴鐸先生(董事總經理)	√	√	√	
潘國偉先生	√	√	√	
鄭金輝先生	√	√	√	
<b>非執行董事</b>				
賀羽嘉女士	√	√	√	
<b>獨立非執行董事</b>				
余錦基先生 <i>BBS MBE JP</i>	√	√	√	
俞漢度先生	√	√	√	√
吳旭洲先生	√	√	√	

## 企業管治職能

回顧年內，董事會整體已執行下列企業管治職責，包括：

- (a) 發展及檢討本公司有關企業管治之政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級行政人員之培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察遵守法律及監管規定之本公司政策及常規；
- (d) 發展、檢討及監察適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊(如有)；
- (e) 檢討本公司遵守企業管治報告所載守則及披露之情況；及
- (f) 履行上市規則附錄十四(經不時修訂)載列董事會須負責之其他企業管治職責及職能。

## 提名委員會

本公司於二零零五年成立提名委員會。委員會主席為余錦基先生，委員會之其他成員為賀鳴玉先生、賀鳴鐸先生、俞漢度先生及吳旭洲先生。提名委員會之主要職責包括檢討及批准本集團新增董事及高級行政人員之所有任命，以及監察董事會組成之整體合適性。載有提名委員會權力、職責及責任之職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

甄選本公司之董事人選時，提名委員會可能會參考本公司之需要、該名候選人之誠信、經驗、技能、專業知識及彼為履行其職責及責任而將投放之時間及精力等若干因素。如有需要，外部招聘專家或會受聘進行甄選程序。

提名委員會於二零一三年八月二十六日採納董事會成員多元化政策。本公司明白並深信董事會成員多元化裨益良多。於釐定董事會成員組合時，會考慮董事會成員之間在才能、技能、地區及行業經驗、背景、性別及其他特質之差異。最終將按候選人之長處及可為董事會作出之貢獻而作決定。

提名委員會每年舉行一次會議，以審閱現有董事及高級行政人員之結構，並監察董事會組成之整體合適性。經考慮董事之資格、專長及經驗、彼等對本公司事務之承擔及本公司之現有需要，該委員會認為董事會組成目前毋須作出變動。各成員出席提名委員會於二零一三年舉行之會議之記錄載列如下：

成員姓名	出席次數
余錦基先生(主席)	1/1
賀鳴玉先生	1/1
賀鳴鐸先生	1/1
俞漢度先生	1/1
吳旭洲先生	1/1

## 薪酬委員會

本公司於二零零五年成立薪酬委員會。委員會主席為余錦基先生，委員會之其他成員為賀鳴鐸先生及俞漢度先生。大部份委員會成員為獨立非執行董事。薪酬委員會之主要職能為就本公司所有董事及高級行政人員之薪酬政策及結構向董事會提供推薦建議(即採納守則條文第B.1.2(c)(ii)條所述模式)。董事酬金乃參考(其中包括)彼等於本公司所承擔之職責及責任、彼等於業界之經驗、現行市況及本公司業績後釐定。截至二零一三年十二月三十一日止年度，薪酬委員會已舉行一次會議，全體委員會成員均有出席，並檢討董事之薪酬。

成員姓名	出席次數
余錦基先生 <i>BBS MBE JP (主席)</i>	1/1
賀鳴鐸先生	1/1
俞漢度先生	1/1

## 問責及核數

### 財務匯報

管理層向董事會提供解釋及資料，以便董事會就向其提呈以供審批之財務及其他資料作出知情評估。董事確認，彼等有責任編製一份可真實及公平反映本集團財務狀況之財務報表，同時亦須負責確保挑選及貫徹應用恰當之會計政策，且所作出之判斷及估計乃審慎合理。編製截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表時已採納香港公認會計原則，並符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(亦包括適用香港財務報告準則、香港會計準則與詮釋)以及適用法例之規定。董事會並不知悉有任何可能會對本集團繼續持續經營之能力構成重大疑慮之重大不明朗事件或情況。董事會以持續經營基準編製財務報表。本公司外聘核數師之申報責任於本年報「獨立核數師報告」內披露。

### 內部監控

董事會須整體負責維持本集團之內部監控制度妥善有效。該制度包括設有權限之清晰管理架構、防止集團資產在未經授權下遭挪用或處置、確保會計記錄妥為存置，以提供可靠財務資料作內部或公佈之用，以及確保遵循有關法例及規例。該制度旨在合理(但非絕對)保證不會出現重大錯誤陳述或損失，並對本集團營運系統失效及未能達成本集團目標之風險進行管理。

董事認為，本集團之規模毋須成立內部審核部。然而，在外聘專業事務所李湯陳會計師事務所之協助下，董事會於年內已檢討管理層監管是否有效、企管守則之合規情況以及內部監控制度及程序之各大範疇，以向董事會確保內部監控制度於截至二零一三年十二月三十一日止年度如預期運作。內部監控之檢討結果已提交董事會審議。董事會並無發現任何內部監控之重大不足。

## 審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成。委員會主席為俞漢度先生，彼擁有認可會計專業資格及豐富之核數與會計經驗。審核委員會負責監督本集團之財務匯報制度與內部監控程序、檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀，以及檢討會計及財務匯報職能員工之資源、資歷與經驗及彼等之培訓課程是否足夠，並按適用標準檢討核數程序是否有效。截至二零一三年十二月三十一日止年度，審核委員會已舉行兩次會議，有關出席記錄如下：

成員姓名	出席次數
俞漢度先生(主席)	2/2
余錦基先生	2/2
吳旭洲先生	2/2

於會上，審核委員會與高級行政人員及本公司之外聘核數師分別審閱截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及截至二零一三年六月三十日止六個月之中期賬目。審核委員會亦已檢討本集團之會計原則及常規、上市規則及法定合規性，以及財務匯報事宜，包括本公司會計及財務匯報職能之資源、員工資歷與經驗、培訓課程及預算是否足夠。

## 本公司外聘核數師之酬金

年內，本公司應向核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司支付之酬金為港幣850,000元，有關款項全數由核數服務所產生。

## 董事會之授權

### 管理職能

執行董事根據彼等各自之專業知識範疇負責不同業務與職能分工。董事會在主席領導下負責制定整體企業策略、評估本集團及管理層之表現，以及批准重要或重大事宜。在高級行政人員之支持下，董事總經理負責有效執行董事會之決定及本集團之日常運作。

### 董事委員會

本公司已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本公司事務之特定範疇，並各自設有特定書面職權範圍，清楚說明委員會之權限及職責。

### 公司秘書

本公司之公司秘書為鄺振忠先生，彼為香港會計師公會資深會員。鄺先生亦為本公司之財務總監。作為本公司僱員，公司秘書協助董事會確保董事會內有良好之信息流，且董事會政策及程序已予遵守。彼於二零一三年共進行不少於15小時之相關專業培訓。

## 與股東之溝通

### 股東溝通政策

董事會已採納一項股東溝通政策，主要反映本公司現時與股東進行溝通之常規。該政策旨在確保股東及潛在投資者可隨時及適時獲得本公司均衡易明之資料。然而，本集團將定期檢討該項政策，確保政策行之有效及符合當前監管及其他規定。

本公司透過其年報與財務報表、中期報告及股東週年大會向股東披露相關資料。年報內「董事總經理報告書」及「管理層討論及分析」等節有助股東了解本公司之業務。股東週年大會為股東提供與董事會面及溝通之有效渠道。股東週年大會之投票結果會刊登於聯交所網站及本公司網站。本公司之財務報表及各項規定披露之資料，概於法例及規例之指定限期內發佈。為進一步促進有效溝通，本公司設有公司網站，透過電子渠道適時發佈本公司之公告及其他相關財務及非財務資料。

## 股東權利

### 股東召開股東特別大會之程序

根據組織章程細則及公司條例，在提交要求當日持有本公司附帶權利可於本公司股東大會上投票之繳足股本不少於二十分之一之本公司股東提出要求時，董事會須立即正式安排召開本公司之股東特別大會。

有關要求必須列明召開大會之目的，並經由提出要求之人士簽署及送達本公司之註冊辦事處，並可由多份格式相若之文件組成，每份文件均須經一名或以上提出要求之人士簽署。

倘於提交要求當日起計21日內，董事會並無正式安排於召開大會通告發出當日起計不超過28日內召開大會，則提出要求之人士（或佔全體提出要求人士所持總表決權過半數之任何人士）可自行召開大會，惟按此方式召開之任何大會須於上述日期起計三個月內舉行。

由提出要求人士據此召開之大會應盡可能以董事召開大會之相同形式召開。

提出要求之人士因董事會未有正式召開大會而產生之任何合理開支，均由本公司向提出要求之人士償付，而任何如此償付之款項須由本公司從失責董事就提供服務而應收或將應收本公司之任何袍金或其他酬金中扣除。

### 於股東大會上提呈建議之程序

根據公司條例，倘獲於提交要求當日持有總表決權不少於四十分之一之股東或不少於50名持有本公司股份(每名股東平均已繳足股款不少於港幣2,000元)之股東提交書面要求，並(除非本公司另行議決)在提出要求人士支付費用之情況下，本公司有責任：

- (a) 向有權收取下一屆股東週年大會通告之本公司股東發出任何可能於會上正式動議及擬動議之決議案；及
- (b) 向有權獲發任何股東大會通告之股東傳閱不超過一千字之陳述書，以告知於會上提呈之任何決議案所述事宜或將處理之事項。

經提交要求人士簽署之有關要求(或兩份或以上載有全部提交要求人士簽署之相關文件副本)須(倘為涉及決議案通告之要求)於會議舉行前不少於六週，或(倘屬任何其他要求)於會議舉行前不少於一週寄交本公司之註冊辦事處。此外，要求須連同足以支付本公司執行要求所產生之合理開支之款項一併提交或呈交。

### 推薦人士參選董事之程序

有關推薦人士參選本公司董事之程序，請瀏覽本公司網站[www.greatchinaholdingsltd.com.hk](http://www.greatchinaholdingsltd.com.hk)「企業管治」一節登載之程序。

### 股東向董事會查詢之程序

股東可隨時透過公司秘書以書面形式將其查詢及問題遞交董事會，公司秘書之聯絡方法載於本公司網站[www.greatchinaholdingsltd.com.hk](http://www.greatchinaholdingsltd.com.hk)「聯絡資料」一節。

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

# 董事會報告

董事欣然向股東提呈彼等之年報連同本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事牲畜飼料貿易、物業投資及物業買賣。其附屬公司之主要業務載於財務報表附註19。

## 業績及分派

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績載於第28頁之綜合收益表。

董事建議向於二零一四年六月三日名列本公司股東名冊之本公司股東派發每股港幣0.1元之本年度末期股息，總額為港幣26,168,000元。待本公司股東於二零一四年五月二十一日舉行之應屆股東週年大會上批准後，預期上述建議末期股息將於二零一四年六月十六日派付。

## 儲備

本集團年內之儲備變動載於第32頁之綜合權益變動表。

本公司年內之儲備變動載於財務報表附註31。

## 投資物業

本集團投資物業於年內之變動詳情載於財務報表附註16。

## 物業、廠房及設備

本集團及本公司物業、廠房及設備於年內之變動詳情載於財務報表附註17。

## 主要物業

本集團於二零一三年十二月三十一日之主要物業詳情載於第114及115頁。

## 附屬公司

本公司於二零一三年十二月三十一日之附屬公司詳情載於財務報表附註19。

## 股本

本公司股本於年內之詳情載於財務報表附註30。

## 財務摘要

本集團過往五個財政年度之業績以及資產及負債摘要載於第116頁。

## 本公司之可供分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，按照香港公司條例第79B條計算之本公司可供分派儲備包括保留溢利約港幣504百萬元(二零一二年：港幣477百萬元)。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度內並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 董事

年內及截至本報告日期之本公司董事包括：

### 執行董事

賀鳴玉先生(主席)

賀鳴鐸先生(董事總經理)

潘國偉先生

鄭金輝先生

### 非執行董事

賀羽嘉女士

### 獨立非執行董事

余錦基先生

俞漢度先生

吳旭洲先生

根據組織章程細則第104(A)條，賀鳴玉先生、賀鳴鐸先生及俞漢度先生將於應屆股東週年大會上輪值退任為本公司董事。上述三名退任董事均符合資格且願意於大會上重選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事按照上市規則第3.13條規定而提交之獨立性年度確認函。本公司認為全體獨立非執行董事均具獨立性。

## 董事之服務合約

各董事須與本公司訂立為期三年之服務合約，並可於重選時重續。有關董事於二零一三年之薪酬詳情載於財務報表附註10。

除上文所披露者外，擬於應屆股東週年大會上重選連任之董事概無與本公司訂立本公司須作出賠償(法定賠償除外)方可於一年內終止之服務合約。

## 董事於重大合約之權益

本公司各董事概無直接或間接於本公司或其任何控股公司或其附屬公司所訂立於年末或年內任何時間仍然有效之重大合約中，擁有重大權益。

## 董事資料披露

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料之變更如下：

俞漢度先生於二零一三年十月二十五日辭任聯交所創業板上市公司千里眼控股有限公司(股份代號：8051)之獨立非執行董事。

## 收購股份或債券之安排

除財務報表附註30披露之購股權計劃外，本公司或其任何控股公司或其任何附屬公司於年內任何時間概無訂立任何安排，致使本公司董事因收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲取利益。

## 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，根據本公司按照證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條存置之登記名冊所記錄，董事在本公司之股份中擁有之權益如下：

### 於本公司股份之好倉

#### 擁有權益之股份數目

董事姓名	家族權益	法團權益	總權益	佔本公司 已發行股本之 百分比*
賀鳴玉先生	—	138,347,288 (附註)	138,347,288	52.87%
賀鳴鐸先生	1,076,000	138,347,288 (附註)	139,423,288	53.28%

附註：根據證券及期貨條例，賀鳴玉先生及賀鳴鐸先生均被視為擁有Fulcrest Limited所持之138,347,288股本公司股份之權益。Fulcrest Limited為一家由賀鳴玉先生及賀鳴鐸先生擁有控股權益之公司。同一批股份之權益亦於下文「主要股東於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉」一節中列出。

\* 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一三年十二月三十一日之已發行股份數目。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中，概無擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交

所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉);或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所指之登記名冊之任何權益或淡倉;或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

截至二零一三年十二月三十一日止年度,本公司董事或主要行政人員(包括其配偶及18歲以下之子女)並無擁有任何權益或獲授予或行使任何權利,以認購本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份及相關股份。

## 主要股東於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉

本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記名冊顯示,下列公司於二零一三年十二月三十一日擁有本公司5%以上已發行股本之權益:

### 於本公司股份之好倉

主要股東名稱	擁有權益之股份數目			佔本公司 已發行股本 之百分比*
	直接權益	視為擁有 之權益	總權益	
Fulcrest Limited	138,347,288	—	138,347,288	52.87%
Asian Pacific Investment Corporation	—	138,347,288 (附註)	138,347,288	52.87%
Kwong Fong Holdings Limited	710,000	138,347,288 (附註)	139,057,288	53.14%
廣豐實業股份有限公司	8,680,000	139,057,288 (附註)	147,737,288	56.46%
中糧集團(香港)有限公司	45,058,000	—	45,058,000	17.22%

附註: Asian Pacific Investment Corporation及Kwong Fong Holdings Limited分別擁有Fulcrest Limited 51%及49%之股本。Kwong Fong Holdings Limited為廣豐實業股份有限公司之全資附屬公司。因此, Asian Pacific Investment Corporation及Kwong Fong Holdings Limited被視為於Fulcrest Limited持有之138,347,288股本公司股份中擁有權益;而廣豐實業股份有限公司被視為於139,057,288股本公司股份(Kwong Fong Holdings Limited於當中擁有權益)中擁有權益。

\* 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一三年十二月三十一日之已發行股份數目。

除上文所披露者外,於二零一三年十二月三十一日,本公司董事並不知悉有任何人士(其權益載於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉」一節之本公司董事除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露,或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置之登記名冊內之權益或淡倉。

## 管理合約

年內,本集團並無就整體業務或任何業務重大部份之管理及行政工作簽訂或存有任何合約。

### 主要客戶及供應商

本集團之五大貿易業務客戶佔本集團本年度之貿易業務營業額約29.82%（二零一二年：30.05%），而最大客戶則佔本集團貿易業務營業額約8.81%（二零一二年：7.61%）。

本集團五大貿易業務供應商佔本集團貿易業務購貨額約60.50%（二零一二年：71.29%），而最大供應商則佔購貨額約16.75%（二零一二年：23.69%）。基於本集團其他業務之性質，由於本集團其他業務之客戶及供應商之資料價值被視為有限，故並無提供有關資料。

於二零一三年十二月三十一日，持有本公司已發行股本超過5%之股東中糧集團（香港）有限公司（「中糧香港」）於本集團其中一名五大客戶中擁有實益權益。本集團與有關客戶之間的所有交易乃按正常商業條款進行。

### 企業管治

本公司採納之企業管治常規載於本年報「企業管治報告」內。

### 持續關連交易

中糧香港於45,058,000股本公司股份（相當於本公司已發行股本約17.22%）中擁有權益，並因而成為本公司之關連人士。由於中糧香港及中糧飼料有限公司（「中糧飼料」）為中糧集團有限公司之同系附屬公司，中糧飼料為中糧香港之聯營公司及本公司之關連人士。因此，根據上市規則，本集團與中糧飼料根據下述總銷售協議擬進行之銷售交易構成本公司之持續關連交易。

於二零一一年五月十一日，本公司與中糧飼料訂立總銷售協議（「總銷售協議」），年期為二零一一年六月二十七日至二零一三年十二月三十一日。根據總銷售協議，於總銷售協議期內，本集團同意出售而中糧飼料同意向本集團購買牲畜飼料產品（包括魚粉及木薯片）。總銷售協議可促進本集團與中糧飼料建立長遠及穩定之關係，繼而將為本集團提供可靠之收益來源。牲畜飼料產品之定價已經及將會參考下列各項釐定：(i)內地政府制定之價格（如有）；或(ii)倘內地政府並無制定有關價格，則根據訂約方於磋商後協定之牲畜飼料產品市場價格（每單位）。本集團已向中糧飼料擔保及承諾，本集團根據總銷售協議向中糧飼料出售之牲畜飼料產品之價格將不高於本集團向其他獨立第三方提供之同等貨品之價格，並將按正常商業條款制定。

本公司股東於二零一一年六月二十七日舉行之本公司股東特別大會上就截至二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止財政年度批准之年度上限分別為港幣360,000,000元、港幣415,000,000元及港幣477,000,000元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，有關交易（「中糧飼料交易」）之已簽訂銷售訂單總額及發票金額分別為零及港幣11,395,000元（二零一二年：港幣86,015,000元及港幣96,485,000元）。

於二零一三年十一月四日，本公司（為其本身及代表各持續關連交易附屬公司）與中糧飼料訂立總銷售及採購協議，據此，本集團及中糧飼料同意於總銷售及採購協議期內，向另一方出售及採購牲畜飼料產品。

本公司股東於二零一三年十二月二十三日舉行之本公司股東特別大會上就截至二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止財政年度批准之銷售年度上限分別為港幣350,000,000元、港幣390,000,000元及港幣430,000,000元。本公司股東於二零一三年十二月二十三日舉行之本公司股東特別大會上就截至二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止財政年度批准之採購年度上限分別為港幣120,000,000元、港幣130,000,000元及港幣150,000,000元。

本公司獨立非執行董事已審閱中糧飼料交易，並確認該等交易：

- (i) 乃於本集團之一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 乃按正常商業條款或向本集團提供不遜於向獨立第三方提供之條款訂立；及
- (iii) 乃根據按公平合理且符合本公司股東整體利益之條款所訂立規管該等交易之相關協議進行。

本公司核數師獲委聘，根據香港會計師公會頒佈之香港核證聘用準則第3000號「審核或審閱過往財務資料以外之核證聘用」及參考實務說明第740號「關於香港上市規則項下持續關連交易之核數師函件」，就本集團之持續關連交易作出匯報。核數師已根據上市規則第14A.38條發出無保留意見函件，載列其對上述持續關連交易之發現及結論。本公司已向聯交所提交核數師函件之副本。

本公司已就本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度內訂立之持續關連交易遵守上市規則第14A章訂明之披露規定。

## 分部資料

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度按可報告分部之業績分析載於財務報表附註6。

### 酬金政策

本集團僱員之酬金政策依據僱員之長處、資歷及能力制訂，並經董事會批准。

本公司董事之酬金由董事會依據本公司之經營業績、個別表現及可比較之市場統計數據，按本公司薪酬委員會之推薦建議釐定。

### 公眾持股量

根據本公司可公開取得之資料及就董事所知悉，於截至二零一三年十二月三十一日止整個年度內，公眾人士最少持有本公司全部已發行股本之25%。

### 核數師

於二零一二年四月十三日，德勤•關黃陳方會計師行辭任本公司核數師，而香港立信德豪會計師事務所有限公司（「香港立信德豪會計師事務所」）獲董事委任為本公司之新任核數師。以往三年之核數師並無其他變更。

本公司將於應屆股東週年大會上提呈續聘香港立信德豪會計師事務所為本公司核數師之決議案。

代表董事會

董事總經理

賀鳴鐸

二零一四年三月二十六日

# 獨立核數師報告



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

25<sup>th</sup> 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

## 致大中華集團有限公司列位股東

(於香港註冊成立之有限公司)

我們已審計列載於第28至113頁大中華集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實及公平的反映，並落實董事認為編製綜合財務報表所必要之內部監控，以確保綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

## 核數師之責任

我們的責任乃根據我們的審計對該等綜合財務報表發表意見，並按照香港公司條例第141條僅向整體股東作出報告，除此以外，本報告不可用作其他用途。我們概不會就本報告之內容對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之香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及進行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在重大錯誤陳述。

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之審計憑證。所選用程序乃取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師會考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關之內部監控，以設計適當之審計程序，但目的並非為對公司之內部監控的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出之會計估計之合理性，並評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得之審計憑證能充足及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.

## 獨立核數師報告

### 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之財務狀況以及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例妥善編製。

**香港立信德豪會計師事務所有限公司**

執業會計師

**利明慧**

執業證書編號：P05682

香港，二零一四年三月二十六日

# 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 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收益	5	1,523,808	1,691,863
銷售成本		(1,433,906)	(1,537,789)
毛利		89,902	154,074
其他收入	7	37,756	26,441
分銷成本		(25,937)	(48,583)
行政費用		(39,476)	(44,897)
投資物業之公平值增加		3,176	19,171
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值變動		(6,279)	1,590
衍生財務工具之公平值變動		6,760	49
非流動資產之減值虧損撥回／(減值虧損)		5	(3,041)
經扣除直接開支及稅項後之出售聯營公司之收益	33	—	95,462
應佔聯營公司業績	33	—	107,382
財務費用	8	(7,290)	(14,799)
除所得稅前溢利	9	58,617	292,849
所得稅開支	11	(2,916)	(4,692)
<b>本公司擁有人應佔本年度溢利</b>	12	<b>55,701</b>	288,157
		港仙	港仙
<b>每股盈利</b>	13		
— 基本		21.29	110.12
— 攤薄		不適用	不適用

# 綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本年度溢利		55,701	288,157
其他全面收入			
其後可能重新分類至損益之項目			
下列各項所產生之匯兌差額			
— 換算海外業務		14,428	5,832
— 因出售聯營公司而重新分類	33	—	(21,540)
可出售財務資產之公平值增加／(減少)		120	(400)
本年度其他全面收入		14,548	(16,108)
本公司擁有人應佔本年度全面收入總額		70,249	272,049

# 財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
<b>非流動資產</b>					
商譽	15	—	—	—	—
投資物業	16	972,262	956,907	—	—
物業、廠房及設備	17	50,227	52,788	—	8
土地預付租賃款項	18	267	271	—	—
於附屬公司權益	19	—	—	108,436	148,613
應收附屬公司款項	20	—	—	—	15,723
其他應收款項	24	—	16,175	—	—
可出售財務資產	21	11,202	11,077	—	—
受限制銀行存款	27	17,265	—	—	—
遞延稅項資產	32	161	—	—	—
		<b>1,051,384</b>	1,037,218	<b>108,436</b>	164,344
<b>流動資產</b>					
持有待售物業	22	20,104	19,322	—	—
存貨	23	32,234	146,199	—	—
土地預付租賃款項	18	4	4	—	—
應收貿易及其他款項、預付款項及按金	24	286,761	307,809	808	528
應收附屬公司款項	20	—	—	676,601	711,643
按公平值列入損益賬之財務資產	25	99,209	13,648	—	—
可收回稅項		117	295	—	275
衍生財務資產	26	4,957	152	—	—
受限制銀行存款	27	—	16,789	—	—
已抵押銀行存款	27	—	92,449	—	—
結構性銀行存款	27	282,637	375,667	—	—
銀行結存及現金	27	202,253	333,728	1,389	8,139
		<b>928,276</b>	1,306,062	<b>678,798</b>	720,585

## 財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
<b>流動負債</b>					
應付貿易款項及應付票據	28	186,781	318,352	—	—
其他應付款項及應計費用		94,442	104,569	3,353	14,680
已收租務按金		2,323	3,082	—	—
應付附屬公司款項	20	—	—	150,677	253,241
借貸	29	34,650	279,594	10,866	10,812
衍生財務負債	26	—	3,051	—	—
應繳稅項		769	1,296	9	—
		<b>318,965</b>	709,944	<b>164,905</b>	278,733
<b>流動資產淨值</b>		<b>609,311</b>	596,118	<b>513,893</b>	441,852
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,660,695</b>	1,633,336	<b>622,329</b>	606,196
<b>非流動負債</b>					
已收租務按金		7,053	4,831	—	—
借貸	29	136,409	158,396	46,060	56,925
遞延稅項負債	32	56,119	53,076	—	—
		<b>199,581</b>	216,303	<b>46,060</b>	56,925
<b>資產淨值</b>		<b>1,461,114</b>	1,417,033	<b>576,269</b>	549,271
<b>資本及儲備</b>					
股本	30	52,337	52,337	52,337	52,337
儲備	31	1,408,777	1,364,696	523,932	496,934
<b>總權益</b>		<b>1,461,114</b>	1,417,033	<b>576,269</b>	549,271

代表董事會

董事

董事

# 綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一二年一月一日	52,337	19,516	141,013	495	1,270	932,970	1,147,601
本年度溢利	—	—	—	—	—	288,157	288,157
下列各項所產生之匯兌差額							
— 換算海外業務	—	—	5,832	—	—	—	5,832
— 因出售聯營公司而重新分類 (附註33)	—	—	(21,540)	—	—	—	(21,540)
可出售財務資產之公平值減少	—	—	—	—	(400)	—	(400)
本年度其他全面收入	—	—	(15,708)	—	(400)	—	(16,108)
本年度全面收入總額	—	—	(15,708)	—	(400)	288,157	272,049
與擁有人進行之交易：							
已付二零一一年度末期股息(附註14)	—	—	—	—	—	(2,617)	(2,617)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	52,337	19,516	125,305	495	870	1,218,510	1,417,033
本年度溢利	—	—	—	—	—	55,701	55,701
換算海外業務所產生之匯兌差額	—	—	14,428	—	—	—	14,428
可出售財務資產之公平值增加	—	—	—	—	120	—	120
本年度其他全面收入	—	—	14,428	—	120	—	14,548
本年度全面收入總額	—	—	14,428	—	120	55,701	70,249
與擁有人進行之交易：							
已付二零一二年度末期股息(附註14)	—	—	—	—	—	(26,168)	(26,168)
於二零一三年十二月三十一日	52,337	19,516	139,733	495	990	1,248,043	1,461,114

# 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 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>經營業務</b>			
除所得稅前溢利		58,617	292,849
就下列各項調整：			
土地預付租賃款項攤銷		4	4
物業、廠房及設備折舊		3,056	2,402
呆賬(撥備撥回)／撥備		(45)	3,573
壞賬撇銷		412	—
存貨撥備撥回		—	(3,869)
商譽之減值虧損		—	3,000
可出售財務資產之(減值虧損撥回)／減值虧損		(5)	41
投資物業之公平值增加		(3,176)	(19,171)
衍生財務工具之公平值變動		(6,760)	(49)
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值變動		6,279	(1,590)
出售物業、廠房及設備收益		(25)	—
經扣除直接開支及稅項後之出售聯營公司之收益	33	—	(95,462)
應佔聯營公司業績	33	—	(107,382)
利息收入		(22,702)	(24,853)
財務費用		7,290	14,799
營運資金變動前之經營現金流量		42,945	64,292
存貨減少／(增加)		116,600	(118,537)
應收貿易及其他款項、預付款項及按金(增加)／減少		(162,727)	353,273
衍生財務工具增加		(1,096)	(8,829)
應付貿易款項及應付票據減少		(134,436)	(177,054)
其他應付款項及應計費用減少		(8,678)	(1,595)
已收租務按金增加		1,353	397
按公平值列入損益賬之財務資產增加淨額		(93,983)	(12,058)
營運(所用)／產生之現金		(240,022)	99,889
已付香港利得稅(淨額)		(195)	(1,217)
已付海外稅項		(1,672)	(1,748)
經營業務(所用)／產生之現金淨額		(241,889)	96,924

## 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 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>投資業務</b>			
存放受限制銀行存款		(17,171)	—
存放已抵押銀行存款		—	(20,124)
存放結構性銀行存款		(281,336)	(371,619)
提取受限制銀行存款		17,171	—
提取已抵押銀行存款		92,940	542,730
提取結構性銀行存款		380,224	273,911
已收利息		31,094	29,633
出售物業、廠房及設備所得款項		45	—
購買物業、廠房及設備		(407)	(5,493)
購買可出售財務資產		—	(9,360)
出售聯營公司所得款項	33	—	367,261
結清應收一家聯營公司之結存	33	—	60,750
<b>投資業務產生之現金淨額</b>		<b>222,560</b>	867,689
<b>融資業務</b>			
新增銀行貸款		15,093	88,920
附全面追索權之應收貼現票據融資減少		—	(299,252)
償還銀行貸款		(92,301)	(489,348)
已付利息		(9,206)	(20,105)
已付股息		(26,168)	(2,617)
<b>融資業務所用之現金淨額</b>		<b>(112,582)</b>	(722,402)
現金及現金等值(減少)/增加淨額		(131,911)	242,211
於一月一日之現金及現金等值		333,728	91,430
匯率變動之影響		436	87
<b>於十二月三十一日之現金及現金等值</b>		<b>202,253</b>	333,728
<b>現金及現金等值之結存分析</b>			
銀行結存及現金		202,253	333,728

附註：上述說明報告經營業務產生之現金流量之間接方法。

# 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

大中華集團有限公司(「本公司」)為一家於香港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」)上市。本公司之註冊辦事處及主要經營地點為香港金鐘道95號統一中心26樓D室。

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務為牲畜飼料貿易、物業投資以及物業買賣。本公司及其附屬公司統稱為「本集團」。

其直接控股公司為於香港註冊成立之有限公司Fulcrest Limited，而其最終控股公司為廣豐實業股份有限公司，其為一家於台灣註冊成立之有限公司，且股份於台灣證券交易所上市。

本公司及其主要附屬公司之功能貨幣為美元(「美元」)。綜合財務報表以港幣(「港幣」)呈列，與本公司之功能貨幣有別，乃因為本公司董事認為，因其上市地關係，港幣乃較恰當之呈列貨幣。

第28至113頁之綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)及香港公司條例編製。此外，財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。

董事會已於二零一四年三月二十六日批准刊發截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表。

## 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

### 2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 由二零一三年一月一日起生效

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈之下列新訂準則、修訂及詮釋，而該等新訂準則、修訂及詮釋乃與本集團於二零一三年一月一日開始之年度期間之財務報表有關及於該期間生效：

香港財務報告準則(修訂)	二零零九年至二零一一年週期年度改進
香港財務報告準則(修訂)	二零一零年至二零一二年週期年度改進
香港會計準則第1號之修訂(經修訂)	呈列其他全面收入項目
香港財務報告準則第7號之修訂	抵銷財務資產及財務負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資

#### **香港財務報告準則(修訂)[二零一零年至二零一二年週期年度改進]**

香港財務報告準則第13號「公平值計量」之總結基準已作修訂，以釐清無既定利率之短期應收款項及應付款項如貼現影響並不重大，則可按發票額計量而無須貼現。此乃符合本集團之現行會計政策。

## 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

### 2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 由二零一三年一月一日起生效(續)

#### 香港會計準則第1號之修訂(經修訂)「呈列其他全面收入項目」

香港會計準則第1號之修訂(經修訂)規定本集團將於其他全面收入呈列之項目分為日後可能重新分類至損益之項目及未必會重新分類至損益之項目。就其他全面收入項目繳納之稅項會按相同基準分配及披露。

本集團已就截至二零一三年十二月三十一日止財政年度追溯採納該等修訂。日後可能及未必重新分類至損益之其他全面收入項目已於綜合全面收益表內分開呈列。比較資料亦已重列，以符合該等修訂。由於該等修訂僅影響呈列方式，故並無對本集團之財務狀況或表現構成影響。

#### 香港財務報告準則第7號之修訂「抵銷財務資產及財務負債」

香港財務報告準則第7號已作修訂，以引入關於根據香港會計準則第32號抵銷所有已確認財務工具之披露事項，以及受限於可強制執行之總淨額結算協議或類似安排之所有已確認財務工具(不論是否根據香港會計準則第32號予以抵銷)之披露事項。

由於本集團並無抵銷任何財務工具，亦無訂立任何總淨額結算協議或類似安排，故採納此等修訂並無對此等財務報表構成影響。

#### 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號就將所有被投資實體綜合入賬引入單一控制權模式。當投資者有權控制被投資公司(不論實際上有否行使該權力)、就來自被投資公司之浮動回報承擔風險或享有權利，以及能運用對被投資公司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，據此，倘相對其他個別股東表決權益之數量及分散程度，投資者之表決權益數量足以佔優，使其獲得對被投資公司之權力，則持有被投資公司表決權少於50%之投資者仍可控制被投資公司。潛在表決權僅在實質存在(即持有人有實際能力行使該等表決權)時，方會於分析控制權時考慮。

該準則明確規定評估具有決策權之投資者是以主事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力時並不控制被投資公司。香港會計準則第27號(二零零八年)有關其他綜合賬目相關事項之會計規定貫徹不變。

由於採納香港財務報告準則第10號，本集團已變用於釐定本集團是否有權控制被投資公司之會計政策(附註3.2)。就本集團於二零一三年一月一日於其他實體之參與而言，採納此項準則並無變更本集團就是否擁有有關實體控制權所作出之任何結論。因此，此項新會計政策並無對本集團之財務狀況及表現構成任何重大影響。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

### 2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 由二零一三年一月一日起生效(續)

#### 香港財務報告準則第12號「披露於其他實體之權益」

香港財務報告準則第12號整合及統一有關於附屬公司、聯營公司及合營安排之權益之披露規定。該準則亦引入新披露規定，包括有關非綜合入賬結構實體之披露規定。該準則之一般目標為讓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。

採納香港財務報告準則第12號並無對本集團之財務報表構成任何重大影響。

#### 香港財務報告準則第13號「公平值計量」

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平值之單一指引來源。該準則適用於按公平值計量之財務及非財務項目，並引入公平值計量等級。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「財務工具：披露」一致。香港財務報告準則第13號將公平值界定為於計量日期在市場參與者間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)。該準則剔除以買入價及賣出價釐定於交投活躍市場報價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平值之價格。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平值所採用之方法及輸入數據，以及公平值計量對財務報表之影響。香港財務報告準則第13號按未來基準應用。

香港財務報告準則第13號並無嚴重影響本集團資產及負債之任何公平值計量，故並無對本集團之財務狀況及表現構成影響。該準則規定須就公平值計量作出額外披露，有關披露載於附註16及40。根據該準則之過渡條文並無呈列比較披露資料。

### 2.2 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早採納以下與本集團財務報表有潛在關係之已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第32號之修訂	抵銷財務資產及財務負債 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	財務工具
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號之修訂	對沖會計
香港會計準則第36號之修訂	可收回金額披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂)	二零一零年至二零一二年週期年度改進 <sup>3</sup>
香港財務報告準則(修訂)	二零一一年至二零一三年週期年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間或就二零一四年七月一日或之後發生之交易生效

## 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

### 2.2 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港會計準則第32號之修訂「抵銷財務資產及財務負債」

該等修訂透過對香港會計準則第32號加入應用指引而釐清抵銷規定，而有關應用指引則釐清實體何時「現時擁有法律上可強制執行權利以抵銷」及總額結算機制何時被視為相等於淨額結算。

#### 香港財務報告準則第9號「財務工具」

根據香港財務報告準則第9號，財務資產會視乎實體用於管理財務資產之業務模式及財務資產之合約現金流量特性，分類為按公平值或按攤銷成本計量之財務資產。公平值盈虧將於損益內確認(非貿易股本投資之公平值盈虧除外)，而該實體將可選擇於其他全面收入內確認盈虧。香港財務報告準則第9號結轉香港會計準則第39號有關財務負債之確認、分類及計量規定，惟就指定按公平值列入損益賬之財務負債而言，其信貸風險變動應佔之公平值變動金額乃於其他全面收入內確認，除非其將產生或擴大會計錯配則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關終止確認財務資產及財務負債之規定。

#### 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號之修訂「對沖會計」

該等修訂修改對沖會計法，致使實體可於財務報表中更能反映其風險管理活動。計入香港財務報告準則第9號以列明本身有關指定為按公平值列入損益賬之財務負債之信貸風險事宜之變動可個別應用，且毋須更改財務工具之任何其他會計法。該等修訂亦刪除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)。

#### 香港會計準則第36號之修訂「可收回金額披露」

該等修訂限制有關披露一項資產或現金產生單位於確認或撥回減值虧損期間內之可收回金額規定，而倘已減值資產或現金產生單位之可收回金額已按照公平值減出售成本釐定，則會擴大披露範圍。

本集團正在評估此等新訂或經修訂香港財務報告準則之潛在影響。本公司董事預期此等新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團財務報表並無任何重大影響。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 重大會計政策

綜合財務報表已根據香港財務報告準則編製。

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干財務工具按公平值計量除外。計量基準於以下會計政策全面說明。

編製該等財務報表時已運用會計估計及假設。儘管該等估計及假設乃按照管理層對現時事件及狀況之最深入瞭解及判斷而作出，惟實際結果最終可能與該等估計及假設不同。有關需要作出較多判斷或情況較為複雜、或作出之假設及估計對本集團財務報表有重大影響之範疇均於附註4披露。

編製該等財務報表時採納之重大會計政策下文概述。除另有說明外，該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。

#### 3.1 綜合賬目基準

綜合財務報表載有本公司及由其控制之實體(其附屬公司)截至各年度十二月三十一日止之財務報表。

年內所收購或出售附屬公司之業績由收購生效日期起或直至出售生效日期止(如適用)計入綜合收益表。

本集團會於必要時調整附屬公司之財務報表，使該等財務報表內之會計政策符合本集團其他成員公司所採用者。

本集團所有集團內公司間之交易、結餘、交易之未變現損益均於綜合賬目時悉數對銷。公司間交易產生之未變現虧損亦會對銷，惟若交易提供所轉讓資產之減值憑證，則即時於損益確認未變現虧損。

#### 3.2 附屬公司

附屬公司為本公司能夠行使控制權之被投資方。倘存在下列全部三項元素，則本公司能控制被投資方：

- 對被投資方行使權力；
- 享有或有權享有來自被投資方之浮動回報；及
- 有能力運用其權力影響該等浮動回報。

當有事實及狀況顯示任何該等控制權元素可能有變，則本集團會重新評估控制權。

在本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資會按成本減去減值虧損(如有)列賬。本公司按已收及應收股息將附屬公司之業績入賬。

### 3. 重大會計政策(續)

#### 3.3 業務合併

附屬公司或業務收購採用收購法入賬。業務合併中轉讓之代價按公平值計量，而公平值乃按本集團所轉讓資產、所產生之負債及為交換被收購方控制權發行之股權於收購日期之公平值之總額計算。收購相關費用一般於產生時在損益確認，除非其乃於發行股權工具時產生，而在該情況下，該等成本乃自權益扣除。

所收購之可識別資產及所承擔之負債乃主要於收購日期按公平值計量，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產分別按香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方以股份付款之交易有關或與以本集團以股份付款之交易取代被收購方以股份付款之交易有關之負債或股本工具，於收購日期按香港財務報告準則第2號「以股份付款」計量；及
- 按照香港財務報告準則第5號「持有待售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持有待售之資產(或出售組別)按照該準則計量。

倘若分階段達致業務合併，則本集團以往持有被收購方之股權按收購日期之公平值重新計量，並於損益內確認因此而產生之收益或虧損。

將由收購方轉讓之任何或然代價按收購日之公平值確認。其後或然代價公平值之變動會於商譽中確認，但僅以於計量期間內(最長由收購日期起計十二個月)獲取有關收購日期之公平值之新資訊而產生者為限。其後被分類為資產或負債之或然代價之所有其他變動，會根據香港會計準則第39條在損益確認或於其他全面收入扣除。倘若或然代價被分類為權益，則不會被重新計量。

商譽按所轉讓之代價、於被收購方中任何非控股權益之金額及收購方以往所持被收購方股權(如有)之公平值之總和，超出所收購可識別資產及所承擔負債(包括或然負債)於收購日期之淨額之差額計量。倘經過重新評估後，所收購可識別資產與所承擔負債於收購日期之淨額超出所轉讓代價、於被收購方中任何非控股權益之金額及收購方以往所持被收購方權益之公平值(如有)之總和，則差額即時於損益確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且賦予持有人權利於清盤時按比例分佔被收購方資產淨值之非控股權益，可初步按公平值或非控股權益應佔被收購方可識別淨資產之已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而定。其他種類之非控股權益按公平值或(如適用)另一項準則規定之基準計量。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 重大會計政策(續)

#### 3.3 業務合併(續)

本集團於附屬公司之權益變動如無導致失去控制權，則按權益交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面金額均獲調整，以反映於附屬公司之有關權益之變動。非控股權益之調整數額與已付或已收代價公平值之間之任何差額會直接於權益確認，並歸本公司擁有人。

收購後，非控股權益之賬面金額(相當於在附屬公司之現有所有權權益)乃該等權益於初步確認時之款額，另加該非控股權益所佔其後之權益變動。全面收入總額乃歸該等非控股權益，即使會導致該等非控股權益出現虧絀結存亦如是。

當本集團失去對附屬公司之控制權時，出售溢利或虧損之計算方式為(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值總額與(ii)資產(包括商譽)之過往賬面金額及附屬公司之負債及任何非控股權益之間之差額。之前就附屬公司而於其全面收入確認之款項，乃按出售有關資產或負債時規定之相同方式入賬。

#### 3.4 商譽

因收購而產生之商譽於綜合財務狀況表中初步按成本確認為資產，其後則按成本減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，本集團向預期將從合併協同效益中受惠之各現金產生單位(或各組現金產生單位)分配商譽。

本集團會每年於報告期末或於現金產生單位有任何減值跡象時更頻繁地就獲分配商譽之單位進行減值測試。就於某報告期間因收購而產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位會於該報告期末前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額少於該單位之賬面金額，則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金額，再根據該單位之各項資產之賬面金額按比例分配至該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損會直接於綜合收益表內之損益確認。已確認商譽減值虧損(包括於中期期間確認之減值虧損)不會於往後期間撥回。

現金產生單位之可收回金額為可反映市況之公平值減銷售成本及使用價值之較高者，使用價值乃按稅前貼現率貼現至其現值之估計未來現金流量釐定。

於出售有關現金產生單位時，於釐定出售之損益金額時會計及所佔商譽金額。

### 3. 重大會計政策(續)

#### 3.5 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力，且並非附屬公司或合營安排。重大影響力指有權參與被投資方之財務及經營政策決定，但對該等政策並無控制權或共同控制權。

聯營公司利用權益法入賬，據此，聯營公司初步按成本確認，其後則會就本集團應佔聯營公司資產淨值之收購後變動調整賬面金額，惟超出本集團於聯營公司之權益之虧損則不予確認，除非有義務彌補該等虧損則作別論。

本集團與其聯營公司進行交易所產生之損益僅按非相關投資者於該聯營公司之權益確認。該等交易所產生投資者應佔該聯營公司之溢利或虧損會用以對銷該聯營公司之賬面值。倘未變現虧損提供所轉讓資產減值之憑證，則會即時於損益確認。

聯營公司已付任何溢價高於已收購本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平值會撥充資本，並計入聯營公司之賬面金額內。當有客觀證據證明於聯營公司之投資已減值，則該投資之賬面金額會按與其他非財務資產相同之方式進行減值測試。

在本公司之財務狀況表內，於聯營公司之投資會按成本減去減值虧損(如有)列賬。本公司按年內已收及應收股息將聯營公司之業績入賬。

#### 3.6 投資物業

投資物業乃就賺取租金及／或作資本增值持有之土地及樓宇，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業採用公平值模型按公平值計量。投資物業之公平值變動所產生之損益計入產生期間內之損益。

投資物業於出售時或當永遠不再使用有關投資物業或出售物業預期不會產生未來經濟利益時取消確認。取消確認投資物業所產生之任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該資產之賬面金額之差額計算)計入項目取消確認期間之損益。

### 3. 重大會計政策(續)

#### 3.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作用於生產或供應貨品或服務或作行政用途之租賃土地(分類為融資租賃)及樓宇)於綜合財務狀況表中按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

物業、廠房及設備項目會在其估計可使用年期內以直線法撇銷其成本減殘值(如適用)後確認折舊。本集團會在各報告期末審閱估計可使用年期、殘值和折舊方法，並採用未來基準對任何估計變更之影響進行調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期繼續使用資產或出售將不會產生未來經濟利益時取消確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生之任何收益或虧損按銷售所得款項與該項目賬面金額之差額釐定，並於損益確認。

#### 3.8 租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇元素時，本集團會分別根據對與各項元素之所有權有關之絕大部份風險及回報是否已轉移至本集團之評估，評估各項元素應分類為融資租賃或經營租賃，除非兩項元素均明顯屬於經營租賃，在此情況下，整份租賃會分類為經營租賃。具體而言，最低租賃款項(包括任何一次性預付款項)於租賃開始時，按租賃之土地元素及樓宇元素之租賃權益之相對公平值比例，在土地及樓宇元素之間分配。

在租賃款項能夠可靠分配之情況下，入賬為經營租賃之租賃土地權益在綜合財務狀況表中呈列為「土地預付租賃款項」，並在租期以直線法攤銷，根據公平值模型分類及入賬為投資物業之權益除外。當租賃付款不能在土地與樓宇元素之間可靠分配時，整份租賃一般被分類為融資租賃，併入賬列為物業、廠房及設備。

### 3. 重大會計政策(續)

#### 3.9 租賃

當租賃條款將擁有權之絕大部份風險及回報轉讓予承租人時，租賃乃分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

##### 作為出租人

本集團根據經營租賃租出之資產乃列入非流動資產，而租金收入在相關租期以直線法於損益確認。

##### 作為承租人

經營租賃款項在租期以直線法於損益確認為開支，惟有另一系統基準更能代表租賃資產耗用經濟利益之時間模式則除外。

倘於訂立經營租賃時獲得租賃優惠，則將有關優惠確認為負債。優惠總利益以直線法確認為租金開支減少，惟有另一系統基準更能代表租賃資產耗用經濟利益之時間模式則除外。

#### 3.10 有形資產之減值虧損

於報告期末，本集團及本公司會檢討下列資產之賬面金額，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損：

- 物業、廠房及設備；
- 預付土地租賃款項；及
- 於附屬公司及聯營公司之權益。

倘出現任何減值跡象，本集團會估計該資產之可收回金額，以釐定減值虧損之程度(如有)。倘不能估計單一資產之可收回金額，則本集團會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。於可識別合理及一致分配基準之情況下，企業資產亦會被分配至個別現金產生單位，否則會被分配至可識別合理及一致分配基準之最小現金產生單位組別。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 重大會計政策(續)

#### 3.10 有形資產之減值虧損(續)

可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前貼現率貼現至其現值。該貼現率反映目前市場對資金時間值及未就估計未來現金流量調整之資產之獨有風險之評估。

倘資產(或現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面金額，則將該資產(或現金產生單位)之賬面金額調低至其可收回金額。減值虧損會即時於損益確認為開支。

倘減值虧損於其後撥回，資產之賬面金額則增加至其可收回金額之經修訂估值，惟增加後之賬面金額不得超過該資產(或現金產生單位)過往年度已確認為無減值虧損所釐定之賬面金額(扣除折舊或攤銷)。減值虧損之撥回即時於損益確認。

#### 3.11 財務工具

當本集團成為工具合約條文之訂約方，財務資產及財務負債於財務狀況表內確認。

財務資產及財務負債初步按公平值計量。收購或發行財務資產及財務負債(按公平值列入損益賬之財務資產或財務負債除外)直接應佔之交易成本乃於初步確認時加入財務資產或財務負債之公平值，或從財務資產或財務負債之公平值扣除(如適用)。收購按公平值列入損益賬之財務資產或財務負債直接應佔之交易成本即時於損益確認。

##### (i) 財務資產

本集團之財務資產列入下列三類之一，包括按公平值列入損益賬之財務資產、貸款及應收款項以及可出售財務資產。本集團於初步確認時視乎財務資產之收購性質及用途將財務資產分類。所有財務資產之常規買賣按交易日基準確認及取消確認。常規買賣乃規定於市場上按規則或慣例設定之時限內交付資產之財務資產買賣。

### 3. 重大會計政策(續)

#### 3.11 財務工具(續)

##### (i) 財務資產(續)

###### 按公平值列入損益賬之財務資產

按公平值列入損益賬之財務資產包括持作買賣之財務資產及於初步確認時指定為按公平值列入損益賬之財務資產。

財務資產在下列情況會被分類為持作買賣

- 收購之主要目的為於短期內銷售；或
- 由本集團一併管理及有短期獲利之近期實際模式之已識別財務工具組合之一部份；或
- 屬並非指定及有效作為對沖工具之衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)。

倘出現下列情況，持作買賣財務資產以外之財務資產可於初步確認時指定為按公平值列入損益賬：

- 有關分類可避免或大幅減少如無分類而因按不同基準計量資產或確認其收益或虧損所導致計量或確認不一致之情況；或
- 財務資產組成一組財務資產或財務負債或兩者之一部份，並根據本集團明文訂立之風險或投資策略按公平值基準管理及評估表現，而有關本集團之資料則按該基準由內部提供；或
- 財務資產組成包含一種或以上嵌入式衍生工具之合約之一部份，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)將指定為按公平值列入損益賬。

於初步確認後，按公平值列入損益賬之財務資產乃按公平值計量，而重新計量所產生之公平值變動於產生期間在損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括就財務資產賺取之任何股息或利息。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 重大會計政策(續)

#### 3.11 財務工具(續)

##### (i) 財務資產(續)

###### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃有固定或可釐定款項而並無活躍市場報價之非衍生財務資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收附屬公司款項、向一家聯營公司貸款、應收貿易及其他款項、應收一家聯營公司款項、受限制銀行存款、已抵押銀行存款、結構性銀行存款以及銀行結存及現金)以實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬(見下文有關財務資產減值之會計政策)。

###### 可出售財務資產

可出售財務資產為非衍生財務工具，並被指定或不能分類為按公平值列入損益表之財務資產、貸款及應收款項或持有至到期之投資。於初步確認後，可出售財務資產按公平值列賬，而公平值變動於其他全面收入內確認並於投資重估儲備累計，惟貨幣工具之減值虧損及外匯收益及虧損於損益確認除外。倘財務資產被出售或被釐定減值，則之前於投資重估儲備中累計之累積損益會重新分類至損益(見下文有關財務資產減值之會計政策)。

並無活躍市場報價而公平值未能可靠計量之可出售股本投資，以及與該等無報價股本工具有關並須以交付該等工具結算之衍生工具，乃於初步確認後於各報告日期按成本減任何已識別減值虧損計量。

### 3. 重大會計政策(續)

#### 3.11 財務工具(續)

##### (i) 財務資產(續)

###### 財務資產之減值

本集團會於報告期末評定財務資產(按公平值列入損益賬之財務資產除外)是否有減值跡象。當有客觀證據顯示財務資產之預期未來現金流量因於初步確認該財務資產後發生之一項或多項事件而受到影響時，該財務資產被視為出現減值。

減值證據可包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；
- 違反合約，例如未能繳付或延遲償還利息及本金；
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現可能對債務人造成不利影響之重大變化；及
- 股本工具投資之公平值出現大幅或長期跌至低於其成本。

一組財務資產之虧損事件包括顯示來自該組財務資產之估計未來現金流量出現可計量之減少之可觀測數據。該等可觀測數據包括但不限於該組債務人之付款情況，以及與該資產組別違約有關連之國家或地方經濟狀況出現不利變動。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 重大會計政策(續)

#### 3.11 財務工具(續)

##### (i) 財務資產(續)

###### 財務資產之減值(續)

###### 貸款及應收款項

按攤銷成本列賬之貸款及應收款項之減值虧損於損益確認，並按資產賬面金額與按財務資產原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額計算。

財務資產之賬面金額透過使用撥備賬減去減值虧損。倘財務資產之任何部份被釐定為不可收回，則自相關資產之撥備賬中撇銷。

倘往後期間減值虧損之金額減少，而該金額減少客觀上可與確認減值虧損後發生之事件有關，則會撥回之前確認之減值虧損，惟其不得導致財務資產之賬面金額超越若無確認減值而於減值撥回日期之攤銷成本。撥回金額於撥回發生期間於損益確認。

###### 可出售財務資產

倘公平值減少構成減值之客觀憑證，則於權益扣除並於損益確認虧損金額。

就可出售債務投資而言，倘投資公平值之增加客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損可於其後在損益撥回。

就按成本列賬之可出售股本投資而言，減值虧損金額乃按資產之賬面金額與按同類財務資產現時市場回報率貼現後之估計未來現金流現值間之差額計量。該減值虧損不予撥回。

### 3. 重大會計政策(續)

#### 3.11 財務工具(續)

##### (ii) 財務負債及股本工具

本集團發行之財務負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容以及財務負債及股本工具之定義分類為財務負債或股本。

本集團視乎產生負債之目的將財務負債分類。按公平值列入損益賬之財務負債初步按公平值計量，而按攤銷成本計量之財務負債初步按公平值減所產生之直接應佔成本計量。

股本工具乃證明本集團於扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合同。本集團所發行之股本工具按已收所得款項減直接發行成本確認。

##### 按公平值列入損益賬之財務負債

按公平值列入損益之財務負債包括持作買賣之財務負債及於初步確認時指定為按公平值列入損益賬之財務負債。

財務負債在下列情況會被分類為持作買賣：

- 產生之主要目的為於短期內購回；或
- 屬並非指定及有效作為對沖工具之衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)。

當一份合約包括一項或多項嵌入式衍生工具，整份組合合約可能被指定為按公平值列入損益賬之財務負債，除非該嵌入式衍生工具不會嚴重影響現金流量或明顯不得單獨計量嵌入式衍生工具則作別論。

倘符合以下條件，則財務負債可於初步確認時指定為按公平值列入損益賬之財務負債：

- 該指定抵銷或大幅減少按不同基準計量負債或確認負債損益所產生之不一致處理方法；
- 該等負債為根據明文訂立之風險管理策略管理並按公平值為基準表現之財務負債組合之一部份；或
- 該財務負債包含須單獨列示之嵌入式衍生工具。

於初步確認後，按公平值列入損益賬之財務負債乃按公平值計量，而重新計量所產生之公平值變動於產生期間在損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括就財務負債支付之任何利息。

### 3. 重大會計政策(續)

#### 3.11 財務工具(續)

##### (ii) 財務負債及股本工具(續)

###### 按攤銷成本計量之財務負債

按攤銷成本計量之財務負債(包括應付貿易款項及應付票據、其他應付款項及應計費用、應付附屬公司款項、已收租務按金及借貸)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

##### (iii) 實際利率法

實際利率法為計算財務資產或財務負債之攤銷成本及於相關期間內分配利息收入或支出之方法。實際利率指將財務資產或財務負債於預計年期或(如適用)較短期間內之估計未來現金收支(包括構成實際利率整體部份之所有已付或已收利率差價費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時之賬面淨額之利率。

利息收入及支出按實際利率法確認。

##### (iv) 嵌入式衍生工具

嵌入非衍生工具主合約之衍生工具會在其風險及特性與主合約者並無緊密關連，以及主合約並非按公平值計量且公平值變動於損益確認時被視作獨立衍生工具處理。

##### (v) 財務擔保合約

財務擔保合約指於指定債務人未能按債務工具之原有或經修改條款如期付款時，發行人須支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失之合約。

由本集團發行而非指定為按公平值列入損益賬之財務擔保合約，初步按公平值減發行財務擔保合約應佔之直接交易成本確認。於初步確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定合約項下責任之金額；及(ii)初步確認之金額減根據香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷(如適用)。

##### (vi) 衍生財務工具

衍生工具初步按於衍生工具合約訂立當日之公平值確認，其後於報告期末按公平值重新計量。所得收益或虧損即時於損益確認。

### 3. 重大會計政策(續)

#### 3.11 財務工具(續)

##### (vii) 取消確認

本集團僅會於資產現金流量之合約權利屆滿或轉讓財務資產並轉移資產擁有權之絕大部份風險及回報予另一實體時，方會取消確認財務資產。倘本集團並無轉讓亦不保留擁有權之絕大部份風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則繼續按其持續參與程度確認資產並確認相關負債。倘本集團保留所轉讓財務資產擁有權之絕大部份風險及回報，則本集團會繼續確認財務資產，並同時確認已收所得款項涉及之有抵押借貸。

於完全取消確認財務資產時，資產賬面金額與已收及應收代價總和之差額，以及已於其他全面收入確認並於權益累計之累計收益或虧損會於損益確認。

本集團僅會在本集團之責任被解除、註銷或屆滿時取消確認財務負債。取消確認之財務負債賬面金額與已付及應付代價之差額會於損益確認。

#### 3.12 存貨及持有待售物業

存貨初步按成本確認，其後按成本及可變現淨值之較低者確認。成本包括所有採購成本、兌換成本及將存貨運致其目前地點及狀況所產生之其他成本。成本以先進先出法計算。

持有待售物業指未售出之已落成物業，按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。

可變現淨值指在日常業務過程中之估計售價減作出銷售所需之估計成本。

#### 3.13 現金及現金等值

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值包括手頭現金及活期存款，以及一般在購入後三個月內之短期到期及可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險極小之短期高度流動性投資，減須應要求償還並構成本集團現金管理之組成部份之銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等值包括手頭現金及銀行存款(包括定期存款)以及性質類似現金而用途不受限制之資產。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 重大會計政策(續)

#### 3.14 外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易按交易當日適用之匯率以各自之功能貨幣(即實體營運業務所在主要經濟環境之貨幣)記賬。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目按該日適用之匯率重新換算。按公平值列賬並以外幣為單位之非貨幣項目按釐定公平值當日之通行匯率重新換算。按歷史成本計量並以外幣為單位之非貨幣項目則不予重新換算。

於結算及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間在損益確認。重新換算按公平值列賬之非貨幣項目所產生之匯兌差額會計入期內損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債按報告期末通行之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港幣)，而該等業務之收支項目按期內平均匯率換算，除非期內匯率曾出現大幅波動，在此情況下，則採用該等交易日期通行之匯率。所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收入中確認並於權益項下之匯兌儲備累計。

於出售海外業務時，本公司擁有人截至出售日期應佔海外業務於匯兌儲備確認之累計匯兌差額重新分類至損益，作為出售收益或虧損之一部份。

於二零零五年一月一日或之後，收購海外業務所產生之商譽及已購入可識別資產公平值調整列作該海外業務的資產及負債，並按報告期末通行之匯率換算。所產生之匯兌差額於權益中之匯兌儲備確認。

#### 3.15 收益及其他收入確認

收益按已收或應收代價之公平值計量，指於一般業務過程中已售貨品及已提供服務之已收及應收款項(扣除折扣及銷售相關稅項)。

貨品銷售產生之收益於擁有權之風險及回報轉移時確認，即貨品及轉移所有權交付客戶時確認。

銷售物業所產生之收益在簽立具約束力之銷售協議並將物業交付買方後，即物業所有權之風險及回報已移交買方後確認。

### 3. 重大會計政策(續)

#### 3.15 收益及其他收入確認(續)

租金收入(包括根據經營租賃出租物業時預收之租金)按相關租期以直線法確認。於協商及安排經營租賃時引致之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面金額，並按租期以直線法確認為開支。

代理費收入於提供服務時確認。

財務資產之利息收入於經濟利益將可能流入本集團且收入金額能可靠計量時確認。財務資產之利息收入按未償還本金額及適用實際利率以時段基準累積計算，該利率為將財務資產於預計年期內之估計未來現金收入準確貼現至該資產於初步確認時之賬面淨額之貼現率。

#### 3.16 稅項

所得稅開支包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可扣減之收支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅之項目，故與綜合收益表所列之溢利不同。本集團之即期稅項負債按報告期末已制定或實質上已制定之稅率計算。

本集團就財務報表內資產及負債賬面金額與計算應課稅溢利所用相應稅基之暫時差額確認遞延稅項。本集團一般就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。本集團一般在很可能有應課稅溢利足以用於抵銷可扣稅暫時差額之情況下就所有可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。倘暫時差額由商譽或由初步確認(於業務合併中確認除外)一項不影響應課稅溢利或會計損益之交易之資產及負債所產生，則不會確認遞延稅項資產及負債。

本集團就與於附屬公司及聯營公司之投資相關之應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額很大可能不會於可見將來撥回則除外。

因與有關投資及權益相關之可扣稅暫時差額而產生之遞延稅項資產，僅在可能有足夠應課稅溢利以動用暫時差額利益並預期可在可見將來撥回時，方會確認。

本集團於各報告期末審閱遞延稅項資產之賬面金額，並扣減至無足夠應課稅溢利可供收回全部或部份資產為止。

### 3. 重大會計政策(續)

#### 3.16 稅項(續)

遞延稅項資產及負債乃根據報告期末前已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)按清償負債或變現資產期間預期適用之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映按照本集團預期之方式於報告期末收回或結清其資產及負債賬面金額之稅務結果。

有關釐定計量遞延稅項金額所用適當稅率之一般規定有例外情況，即當投資物業為根據香港會計準則第40號/投資物業/按公平值列賬時。除非推定被推翻，否則該等投資物業之遞延稅項金額以於報告日期按賬面金額出售該等投資物業所適用之稅率計量。當投資物業可予折舊，並於旨在隨時間消耗物業所包含之絕大部份經濟利益而非透過出售之業務模型內持有時，有關假設會被推翻。

即期及遞延稅項於損益賬中確認，惟在其與於其他全面收入或直接於權益中確認之項目有關之情況下則除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

#### 3.17 借貸成本

收購、興建或生產合資格資產(即需要一段長時間方能用作其擬定用途或銷售之資產)直接應佔之借貸成本會被資本化，作為該等資產之成本一部份，直至該等資產大致上可用作擬定用途或銷售為止。等待用於合資格資產支出之特定借貸之暫時投資所賺取之投資收入自合資格撥充資本之借貸成本扣除。

所有其他借貸成本於產生期間在損益賬確認。

#### 3.18 退休福利成本

退休福利計劃之付款於僱員提供使彼等有權享有供款之服務時作為開支扣除。

### 3. 重大會計政策(續)

#### 3.19 股息

董事建議末期股息須於分類為權益之保留溢利獨立分配，直至股東在股東大會上批准為止。該等股息於獲得批准及宣派時確認為負債。中期股息同時獲建議及宣派，因此，中期股息於建議及宣派時隨即確認為負債。

#### 3.20 分部報告

經營分部及財務報表所述各分部業務款項之界定方法，乃根據定期向主要營運決策者(即最高級行政管理層)提供之財務資料作出，旨在讓本集團向不同業務及地區分配資源並評估該等業務及地區之表現。就財務報告而言，個別重大經營分部不會合併，惟分部之間如有類似經濟特點，並且在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用於分銷產品或提供服務之方法、以及監管環境性質方面類似則除外。對於並非個別重大之經營分部，假如符合大部份此等準則，則可能會被合併。

#### 3.21 撥備及或然負債

當本集團因過往事件而負有法律或推定責任，從而可能引致可合理估計之經濟利益流出之數額，即會就期限或金額不明確之負債確認撥備。

凡不可能須要流出經濟利益或金額不能可靠估計，責任會披露為或然負債，除非流出經濟利益之機會甚微。僅以日後出現或無出現一項或多項未來事件而確定之潛在責任亦會披露為或然負債，除非流出經濟利益之機會甚微。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 重大會計政策(續)

#### 3.22 關連人士

就該等財務報表而言，一方於下列情況會被視為與本集團有關連：

- (a) 該方為一名人士或該人士之近親，且該人士：
  - (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對本集團有重大影響力；或
  - (iii) 為本集團或其母公司之主要管理層成員；

或

- (b) 該方為符合下列任何條件之實體：
  - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
  - (ii) 某一實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)；
  - (iii) 該實體及本集團均為同一第三方之合營企業；
  - (iv) 某一實體為第三方之合營企業，而另一實體則為該第三方之聯營公司；
  - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員福利設立之離職後福利計劃；
  - (vi) 該實體受(a)所識別之人士控制或共同控制；及
  - (vii) (a)(i)所識別之人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)之主要管理層成員。

一名人士之近親指與該實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響之家庭成員，包括：

- (a) 該人士之子女及配偶或同居伴侶；
- (b) 該人士之配偶或同居伴侶之子女；及
- (c) 該人士或其配偶或同居伴侶之受養人。

## 4. 主要會計估計及判斷

本集團會持續根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下對未來事件相信屬合理之預測)評估估計與判斷。就此得出之會計估計顧名思義將很少會與其實際結果相同。存有須對下個財政年度之資產及負債賬面金額作出重大調整之重大風險之估計及假設討論如下。

### 估計不確定因素之主要來源

#### (i) 投資物業公平值之估計

如附註16所披露，獨立專業估值師於各報告期末重估投資物業。該等估值會以若干假設為基礎，而該等假設存在不確定因素，並可能大幅有別於實際結果。於作出估計時，本集團會考慮活躍市場上類似物業現行價格之資料，並利用主要以各報告期末存在之市況為基礎之假設。

有關投資物業之公平值計量之更詳盡資料，請參閱附註16。

#### (ii) 應收貿易及其他款項之減值

倘有客觀證據顯示出現減值虧損，則本集團會考慮估計未來現金流量。減值虧損之金額按資產賬面金額與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)按財務資產原實際利率(即於初步確認時計算之實際利率)貼現之現值間之差額計量。估計應收款項可收回金額時須作出重大估計及判斷，包括估計可收回性及評估客戶或債務人之信譽及過往還款記錄。倘實際未來現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。

#### (iii) 衍生工具及其他財務工具之公平值

並非於活躍市場買賣之其他財務工具(包括遠期外匯合約及利率掉期合約)之公平值乃參考類似工具之可觀察當前市場交易價格及交易商報價釐定。

有關該等項目之公平值計量之更詳盡資料，請參閱附註40。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計估計及判斷(續)

#### 估計不確定因素之主要來源(續)

##### (iv) 存貨之可變現淨值

存貨按成本與可變現淨值之較低者入賬。可變現淨值為日常業務過程中之估計售價，減估計可變銷售開支。當有客觀證據顯示存貨成本可能不可收回時，存貨成本乃撇減至可變現淨值。於損益撇銷之數額為存貨賬面值與可變現淨值之間之差額。釐定能否收回存貨成本時需要作出重大估計及判斷。作出有關估計及判斷時，本集團會評估(其中包括)將收回數額之期限、範圍及方式。此等估計根據現行市況及過往出售類似性質產品之經驗而作出。若客戶喜好改變及競爭對手因應市場狀況而採取不同行動，將可能導致此等估計出現重大變動。

##### (v) 即期及遞延稅項之估計

本集團須繳納多個司法權區之稅項。釐定稅項撥備金額及繳付相關稅項之時間時須作出重大判斷，而該等稅項之實施情況在中國各個城市均有不同。本集團根據對稅務規則之瞭解，按管理層之最佳估計確認所得稅及其他稅項。最終稅務結果可能有別於初步入賬之金額，而該等差額將影響與當地稅務機關落實稅項計算方法之期間之稅項開支。

### 5. 收益

收益(亦即本集團之營業額)指已售魚粉之淨發票值、自投資物業所得之租金收入及所提供服務之價值。年內已確認之收益如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
貨品銷售	1,486,968	1,655,331
投資物業之租金收入	36,840	36,161
代理費收入	—	371
	<b>1,523,808</b>	1,691,863

## 6. 分部資料

就資源分配及分部表現評估而言，向本公司執行董事（即主要營運決策者）報告之資料乃集中於本集團之經營部門。

本集團已就其經營分部識別下列可報告分部。由於各業務提供之產品及服務不同且需要不同之業務策略，故該等分部乃分開管理。

1. 一般貿易 — 魚粉貿易
2. 於香港之物業投資 — 位於香港之物業租賃
3. 於中國之物業投資 — 位於中國（香港除外）之物業租賃及提供代理服務（部份業務於去年內通過若干聯營公司經營）
4. 物業買賣 — 位於中國之物業銷售

可報告分部之會計政策與本集團之會計政策相同。截至二零一三年十二月三十一日止年度，不同經營分部之間並無進行分部間銷售（二零一二年：無）。分部收益指來自外部客戶之銷售收益。除稅後分部損益指各可報告分部賺取之純利或產生之虧損，且未分配本集團總辦事處之收支，包括按公平值列入損益賬之財務資產之公平值變動、可出售財務資產之減值虧損撥回／減值虧損、企業收入及費用、未分配財務費用及未分配所得稅抵免或開支。

就監察分部表現及於分部間分配資源而言：

- 除本集團總辦事處之企業資產外，所有資產均分配至可報告分部；及
- 除本集團總辦事處之企業負債外，所有負債均分配至可報告分部。

有關上述分部之資料呈報如下。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料(續)

#### 分部收益及業績

下列為本集團按可報告分部劃分之收益及業績分析：

	一般貿易 港幣千元	於香港之 物業投資 港幣千元	於中國之 物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>					
可報告分部收益	1,486,968	15,366	21,474	—	1,523,808
可報告分部除稅後溢利	41,417	14,480	14,613	—	70,510
按公平值列入損益賬之財務資產之 公平值變動					(6,279)
可出售財務資產之減值虧損撥回					5
企業收入及費用					(7,871)
未分配財務費用					(673)
未分配所得稅抵免					9
本年度溢利					55,701
	一般貿易 港幣千元	於香港之 物業投資 港幣千元	於中國之 物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>截至二零一二年十二月三十一日止年度</b>					
可報告分部收益	1,655,331	15,347	21,185	—	1,691,863
可報告分部除稅後溢利	58,621	23,805	219,047	—	301,473
按公平值列入損益賬之財務資產之 公平值變動					1,590
可出售財務資產之減值虧損					(41)
企業收入及費用					(14,514)
未分配財務費用					(384)
未分配所得稅抵免					33
本年度溢利					288,157

## 6. 分部資料(續)

## 分部資產及負債

	一般貿易 港幣千元	於香港之 物業投資 港幣千元	於中國之 物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>					
可報告分部資產	620,953	573,321	480,658	20,104	1,695,036
可出售財務資產					11,202
按公平值列入損益賬之財務資產					99,209
企業資產					174,213
綜合資產					1,979,660
可報告分部負債	263,896	90,469	129,282	—	483,647
企業負債					34,899
綜合負債					518,546
<b>於二零一二年十二月三十一日</b>					
可報告分部資產	1,019,331	529,923	459,056	19,322	2,027,632
可出售財務資產					11,077
按公平值列入損益賬之財務資產					13,648
企業資產					290,923
綜合資產					2,343,280
可報告分部負債	673,038	97,918	127,282	—	898,238
企業負債					28,009
綜合負債					926,247

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料(續)

#### 其他分部資料

	一般貿易 港幣千元	於香港之 物業投資 港幣千元	於中國之 物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	企業/ 未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>						
指定非流動資產之增加 (附註)	354	—	53	—	—	407
土地預付租賃款項攤銷	—	—	4	—	—	4
物業、廠房及設備折舊	433	—	880	—	1,743	3,056
投資物業之公平值收益	—	2,040	1,136	—	—	3,176
衍生財務工具之 公平值收益	1,803	—	—	—	4,957	6,760
呆賬撥備撥回	—	—	45	—	—	45
壞賬撇銷	412	—	—	—	—	412
匯兌(收益)/虧損淨額	(11,330)	8	449	—	1,125	(9,748)
利息收入	20,226	—	13	—	2,463	22,702
利息支出	5,049	1,568	—	—	673	7,290
所得稅(抵免)/開支	(49)	479	2,495	—	(9)	2,916

## 6. 分部資料(續)

## 其他分部資料(續)

	一般貿易 港幣千元	於香港之 物業投資 港幣千元	於中國之 物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	企業/ 未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零一二年十二月						
三十一日止年度						
指定非流動資產之增加						
(附註)	100	—	298	—	5,095	5,493
土地預付租賃款項攤銷	—	—	4	—	—	4
物業、廠房及設備折舊	468	1	940	—	993	2,402
投資物業之公平值收益	—	12,070	7,101	—	—	19,171
衍生財務工具之公平值						
收益	49	—	—	—	—	49
商譽減值虧損	3,000	—	—	—	—	3,000
呆賬撥備	3,479	—	94	—	—	3,573
存貨撥備撥回	3,869	—	—	—	—	3,869
經扣除直接開支及稅項後						
之出售聯營公司之收益	—	—	95,462	—	—	95,462
應佔聯營公司溢利	—	—	107,382	—	—	107,382
匯兌虧損/(收益)淨額	3,495	16	(1,412)	—	364	2,463
利息收入	24,627	—	24	—	202	24,853
利息支出	12,483	1,778	154	—	384	14,799
所得稅開支/(抵免)	40	957	3,728	—	(33)	4,692

附註：指定非流動資產不包括財務工具及遞延稅項資產。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料(續)

#### 地區資料

本集團之業務位於香港及中國。

本集團按客戶地點劃分之收益及有關其按資產地理位置劃分之指定非流動資產資料詳述如下：

	收益		指定非流動資產	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港(所在地)	15,366	15,347	576,741	575,974
中國其他地區	1,508,442	1,676,516	446,015	433,992
	1,523,808	1,691,863	1,022,756	1,009,966

#### 有關主要客戶之資料

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，概無客戶佔本集團總收益10%或以上。

### 7. 其他收入

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
以下各項利息收入		
— 按攤銷成本計量之銀行結存及應收貿易款項	21,153	24,853
— 按公平值列入損益賬之債務證券	1,549	—
	22,702	24,853
上市股本證券股息收入	105	—
匯兌收益淨額	9,748	—
出售物業、廠房及設備收益	25	—
雜項收入	5,176	1,588
	37,756	26,441

### 8. 財務費用

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
借貸利息		
— 須於五年內全數償還	4,811	11,993
— 毋須於五年內全數償還	2,479	2,806
	7,290	14,799

## 9. 除所得稅前溢利

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除所得稅前溢利經已扣除／(計入)以下各項：		
核數師酬金	850	850
土地預付租賃款項攤銷	4	4
物業、廠房及設備折舊	3,056	2,402
已確認為開支之存貨成本	1,429,951	1,537,789
匯兌(收益)／虧損淨額	(9,748)	2,463
呆賬(撥備撥回)／撥備	(45)	3,573
壞賬撇銷	412	—
存貨撥備撥回	—	(3,869)
非流動資產之(減值虧損撥回)／減值虧損		
— 商譽	—	3,000
— 可出售財務資產	(5)	41
員工成本(包括董事酬金)(附註(a)及(b))	28,455	27,377
投資物業之租金收入總額	(36,840)	(36,161)
減：開銷	2,937	4,328
投資物業租金收入淨額	(33,903)	(31,833)

附註：

(a) 員工成本(包括董事酬金)包括：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
薪金、津貼及其他福利	27,102	27,146
退休金供款 — 定額供款退休計劃	1,353	231
	28,455	27,377

(b) 本集團員工宿舍之經營租賃款項港幣1,406,000元(二零一二年：港幣1,356,000元)已計入員工成本內。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 10. 董事及僱員薪酬

#### (a) 董事薪酬

	賀鳴玉 先生 港幣千元	賀鳴鐸 先生 港幣千元	潘國偉 先生 港幣千元	鄭金輝 先生 港幣千元	余錦基 先生 港幣千元	俞漢度 先生 港幣千元	吳旭洲 先生 港幣千元	賀羽嘉 女士 港幣千元	總計 港幣千元
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>									
袍金	—	—	—	—	280	300	60	60	700
其他酬金									
薪金及其他福利	1,287	4,489	1,809	1,536	—	—	—	—	9,121
酌情表現花紅(附註(i))	50	1,200	256	987	—	—	—	—	2,493
退休福利計劃供款	—	15	15	15	—	—	—	—	45
	<b>1,337</b>	<b>5,704</b>	<b>2,080</b>	<b>2,538</b>	<b>280</b>	<b>300</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>12,359</b>
<b>截至二零一二年十二月三十一日止年度</b>									
袍金	—	—	—	—	280	300	60	60	700
其他酬金									
薪金及其他福利	1,084	4,327	1,611	1,296	—	—	—	—	8,318
酌情表現花紅(附註(i))	50	2,844	358	1,689	—	—	—	—	4,941
退休福利計劃供款	—	14	16	14	—	—	—	—	44
	<b>1,134</b>	<b>7,185</b>	<b>1,985</b>	<b>2,999</b>	<b>280</b>	<b>300</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>14,003</b>

附註：

- (i) 酌情表現花紅乃參考個人表現及本集團之財務業績釐定。
- (ii) 截至二零一三年十二月三十一日止年度董事並無放棄任何酬金(二零一二年：無)。

## 10. 董事及僱員薪酬(續)

### (b) 五名最高薪酬人士

在本集團五名最高薪酬人士當中，四名(二零一二年：四名)為本公司董事，彼等之酬金已列於上文附註(a)之披露資料。餘下一名(二零一二年：一名)最高薪酬人士之酬金如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
薪金及其他福利	540	555
酌情表現花紅	250	—
退休福利成本 — 定額供款計劃	15	14
	<b>805</b>	569

酬金範圍如下：

	人數	
	二零一三年	二零一二年
零至港幣1,000,000元	1	1

本集團概無向任何董事或五名最高薪酬人士支付或應付任何酬金，作為招攬彼等加盟本集團或於加盟本集團時之酬金或作為離職補償(二零一二年：無)。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 11. 所得稅開支

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
所得稅開支包括：		
香港利得稅		
本年度即期稅項	288	408
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(312)	71
	(24)	479
其他司法權區		
本年度即期稅項	1,512	1,705
過往年度撥備不足	29	38
	1,541	1,743
遞延稅項(附註32)	1,399	2,470
所得稅開支	2,916	4,692

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一二年：16.5%)計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，由二零零八年一月一日起，中國附屬公司之稅率為25%。

若干香港附屬公司於中國之營運產生之企業所得稅根據本年度之估計應課稅收入按稅率10%(二零一二年：10%)計算。

本年度所得稅開支與綜合收益表之除所得稅前溢利對賬如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除所得稅前溢利	58,617	292,849
按適用稅率計算之除所得稅前溢利之稅項	10,807	38,257
就稅務而言不可扣稅開支之稅務影響	2,597	2,018
就稅務而言毋須課稅收入之稅務影響	(2,750)	(4,990)
尚未確認稅項虧損之稅務影響	1,325	6,211
動用過往尚未確認之稅項虧損之稅務影響	(8,758)	(21,858)
應佔聯營公司業績之稅務影響	—	(17,718)
未確認暫時差額之稅務影響	17	1,229
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(283)	109
其他	(39)	1,434
所得稅開支	2,916	4,692

## 12. 本公司擁有人應佔溢利

在本公司擁有人應佔綜合溢利港幣55,701,000元(二零一二年：港幣288,157,000元)中，溢利港幣53,166,000元(二零一二年：港幣344,395,000元)已於本公司之財務報表處理(附註31)。

## 13. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利按下列數據計算：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本公司擁有人應佔本年度溢利	55,701	288,157

	股份數目	
	二零一三年	二零一二年
年內已發行普通股加權平均數	261,684,910	261,684,910

本公司截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度均無潛在攤薄已發行普通股，故並無呈列兩個年度之每股攤薄盈利。

## 14. 股息

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本年度擬派末期股息每股普通股港幣0.1元(二零一二年：港幣0.1元)	26,168	26,168

董事建議派發末期股息每股普通股港幣0.1元(二零一二年：港幣0.1元)，合共港幣26,168,000元(二零一二年：港幣26,168,000元)，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年內批准及已付之過往財政年度之末期股息每股普通股港幣0.1元 (二零一二年：港幣0.01元)	26,168	2,617

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 15. 商譽

	本集團 港幣千元
成本	
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日	22,308
減值虧損	
於二零一二年一月一日	19,308
已確認減值虧損	3,000
於二零一二年十二月三十一日、二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日	22,308
賬面淨額	
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>	<b>—</b>
於二零一二年十二月三十一日	—

於二零一二年十二月三十一日之商譽已分配至於中國從事魚粉貿易業務之現金產生單位（「現金產生單位」）。

此現金產生單位於二零一二年十二月三十一日之可收回金額已按照使用價值計算法釐定。計算方法利用基於管理層所批核按12%貼現率貼現之五年期財務預算之現金流量預測。五年預算期後之現金流量按零增長率及假設第五年之現金流量穩定而推算。增長率不超過現金產生單位所營運魚粉貿易業務之長期平均增長率。計算使用價值之其他主要假設與現金流入／流出之估計有關，包括根據現金產生單位過往表現及管理層對市場發展之預期得出之預算銷售額及毛利。所採用之貼現率為稅前貼現率，並反映中國魚粉貿易相關之特定風險。根據此等計算方法，一般貿易分部內此現金產生單位之可收回金額跌至低於賬面金額，導致須於截至二零一二年十二月三十一日止年度就商譽之賬面金額計提減值撥備港幣3,000,000元。

## 16. 投資物業

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>公平值</b>		
於一月一日	956,907	934,403
匯兌調整	12,179	3,333
公平值增加	3,176	19,171
<b>於十二月三十一日</b>	<b>972,262</b>	956,907

本集團之投資物業採用公平值模型計量，並根據經營租賃出租予第三方以賺取租金收入。進一步詳情載於附註35。

本集團投資物業於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之公平值按獨立合資格專業估值師韋堅信測量師行有限公司（「韋堅信測量師行」）於該等日期進行之估值得出。韋堅信測量師行為香港測量師學會成員，具有適當資歷及近期於中國及香港進行物業估值之經驗。

投資物業於二零一三年十二月三十一日之估值利用估值比較法及估值收入法釐定。估值比較法乃以公開市場基準為基礎，當中假設以交吉方式出售物業權益，並參考相關市場上可查閱之可資比較市場交易。估值收入法以將淨收入撥充資本為基礎，並妥為考慮物業權益之復歸收入潛力。

下表按估值法分析按公平值列賬之投資物業：

	於二零一三年十二月三十一日 利用下列各項進行之公平值計量		
	同等資產於 活躍市場中之 報價（第一級） 港幣千元	重大其他可觀察 之輸入數據 （第二級） 港幣千元	重大不可觀察 之輸入數據 （第三級） 港幣千元
經常性公平值計量			
投資物業			
於香港之商舖	—	—	464,200
於香港之公寓	—	65,100	—
於香港之停車場	—	—	1,140
於上海之物業	—	—	441,822
	—	65,100	907,162

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 16. 投資物業(續)

本集團之政策為於導致在公平值層級內各級轉出及轉入之事件或狀況變動當日，確認有關轉撥。

年內，第一級、第二級及第三級之間並無進行轉撥。

下表利用重大不可觀察之輸入數據(第三級)分析投資物業之公平值計量：

	於香港 之商舖 港幣千元	於香港 之停車場 港幣千元	於上海 之物業 港幣千元	總計 港幣千元
年初結存	459,700	1,100	428,507	889,307
匯兌調整	—	—	12,179	12,179
公平值計量之收益淨額				
— 計入「投資物業之公平值增加」	4,500	40	1,136	5,676
<b>年末結存</b>	<b>464,200</b>	<b>1,140</b>	<b>441,822</b>	<b>907,162</b>
<b>就於二零一三年十二月三十一日所持資產計入</b>				
<b>損益之本年度未變現收益變動</b>	<b>4,500</b>	<b>40</b>	<b>1,136</b>	<b>5,676</b>

## 16. 投資物業(續)

下表提供該等投資物業公平值之釐定方法(尤其是所用之估值技巧及輸入數據)及將公平值計量分類之公平值層級第一至第三級(乃基於公平值計量之輸入數據之可觀察程度)的資料。

物業	位置	估值技巧	公平值層級	不可觀察之輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
商舖	香港	估值投資法 — 淨收入資本化	第三級	月租	每平方米港幣283.5元至 每平方米港幣789元	租值越高·公平值越高
				市場收益率	3.25%至4.70%	市場收益率越高·公平值越低
				年期收益率	2.57%至5.24%	年期收益率越高·公平值越低
				支出比率	3.00%至6.50%	支出比率越高·公平值越低
公寓	香港	比較法	第二級	不適用	不適用	不適用
停車場	香港	比較法	第三級	停車場年期、位置及級數之 貼現	-23.00%至-23.50%	貼現越高·公平值越低
於中國之物業	上海	估值投資法 — 淨收入資本化	第三級	月租	公寓及商舖： 每平方米人民幣51.60元至 每平方米人民幣257元 停車場： 每個停車位人民幣825元	租值越高·公平值越高
				市場收益率	4.30%至6.00%	市場收益率越高·公平值越低
				年期收益率	3.14%至5.79%	年期收益率越高·公平值越低
				支出比率	3.00%	支出比率越高·公平值越低

公平值計量以投資物業之最高及最佳用途(與實際用途無異)為基礎。

賬面總額港幣807,806,000元(二零一二年：港幣799,487,000元)之若干投資物業已抵押作為本集團取得銀行融資之擔保(附註37)。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 16. 投資物業(續)

本集團投資物業之賬面金額分析如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於下列地點之物業：		
— 於香港之租賃土地，按下列方式持有：		
長期租賃	465,340	488,200
中期租賃	65,100	40,200
	530,440	528,400
— 於香港以外之租賃土地，按下列方式持有：		
長期租賃	278,506	428,507
中期租賃	163,316	—
	441,822	428,507
	972,262	956,907

## 17. 物業、廠房及設備

	租賃土地 港幣千元	樓宇 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	汽車 港幣千元	傢俬、固定 裝置及 辦公室設備 港幣千元	總計 港幣千元
<b>本集團</b>						
成本						
於二零一二年一月一日	38,216	9,542	9,771	2,080	6,581	66,190
匯兌調整	—	27	35	7	20	89
添置	—	—	5,095	—	398	5,493
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	38,216	9,569	14,901	2,087	6,999	71,772
匯兌調整	—	93	210	40	105	448
添置	—	—	—	333	74	407
出售	—	—	—	(146)	—	(146)
於二零一三年十二月三十一日	38,216	9,662	15,111	2,314	7,178	72,481
折舊						
於二零一二年一月一日	1,195	1,199	7,551	1,132	5,446	16,523
匯兌調整	—	8	29	4	18	59
年內撥備	318	222	1,185	244	433	2,402
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	1,513	1,429	8,765	1,380	5,897	18,984
匯兌調整	—	26	196	15	103	340
年內撥備	318	222	1,864	296	356	3,056
出售時撇銷	—	—	—	(126)	—	(126)
於二零一三年十二月三十一日	1,831	1,677	10,825	1,565	6,356	22,254
賬面淨額						
於二零一三年十二月三十一日	<b>36,385</b>	<b>7,985</b>	<b>4,286</b>	<b>749</b>	<b>822</b>	<b>50,227</b>
於二零一二年十二月三十一日	36,703	8,140	6,136	707	1,102	52,788
<b>本公司</b>						
成本						
於二零一二年一月一日、 二零一二年十二月三十一日及 二零一三年十二月三十一日	—	—	—	—	1,307	1,307
折舊						
於二零一二年一月一日	—	—	—	—	1,279	1,279
年內撥備	—	—	—	—	20	20
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	—	—	—	—	1,299	1,299
年內撥備	—	—	—	—	8	8
於二零一三年十二月三十一日	—	—	—	—	1,307	1,307
賬面淨額						
於二零一三年十二月三十一日	—	—	—	—	—	—
於二零一二年十二月三十一日	—	—	—	—	8	8

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 17. 物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備於下列估計可使用年期以直線法计提折舊，以撇銷其成本減估計殘值(如有)：

#### 資產類別

租賃土地	於租期內
樓宇	租期或40年(以較短者為準)
租賃物業裝修	5年
汽車	4年
傢私、固定裝置及辦公室設備	5年

賬面總額港幣41,755,000元(二零一二年：港幣42,230,000元)之若干租賃土地及樓宇已抵押作為本集團取得銀行融資之擔保(附註37)。

租賃土地之賬面金額指本集團根據長期租賃(二零一二年：長期租賃)所持位於香港之土地。

### 18. 土地預付租賃款項

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日之賬面金額	275	279
年內攤銷	(4)	(4)
<b>於十二月三十一日之賬面金額</b>	<b>271</b>	<b>275</b>

本集團之土地預付租賃款項包括：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
下列方式持有位於中國之租賃土地		
— 長期租賃	271	275
呈報作出之分析：		
— 非流動資產	267	271
— 流動資產	4	4
	<b>271</b>	<b>275</b>

## 19. 於附屬公司權益

	本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
按成本計量之非上市股份	131,295	131,295
視為向附屬公司出資	32,782	40,177
減：已確認減值虧損	(55,641)	(22,859)
	<b>108,436</b>	148,613

於二零一三年十二月三十一日，本公司董事參考董事於報告期末對該等投資之貼現未來現金流量及資產淨值之估計評估本公司於附屬公司權益之可收回金額。根據減值評估，年內已就該等投資確認額外減值虧損港幣32,782,000元（二零一二年：港幣18,987,000元）。

於二零一三年十二月三十一日之附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 經營地點/國家	已發行股本	本公司所持 已發行股本百分比		主要業務
			二零一三年	二零一二年	
<i>直接持有：</i>					
Adamgate Limited	英屬處女群島/ 香港	1股面值1美元 之普通股	100%	100%	投資控股
Dajen Properties Limited	英屬處女群島/ 香港	1股面值1美元 之普通股	100%	100%	投資控股
立美貿易(中國) 有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	牲畜飼料貿易
G.C. Nominees Limited	香港	10,000股每股面值 港幣0.01元之普通股	100%	100%	暫無業務
Great China Development (Shanghai) Limited	英屬處女群島/ 香港	10股每股面值1美元 之普通股	100%	100%	投資控股
Halesite Limited	香港	4,000,000股每股面值 港幣1元之普通股	100%	100%	物業投資
豪德物業管理(上海) 有限公司*	中國	註冊資本500,000美元	100%	100%	於中國上海之地產 代理
Poppins Properties Limited	英屬處女群島/ 香港	55,603股每股面值1美元之 普通股	100%	100%	投資控股
順盛發展有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣0.01元之普通股	100%	100%	投資控股
大來實業有限公司	香港	433,440股每股面值 港幣100元之普通股	100%	100%	投資控股

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 19. 於附屬公司權益(續)

公司名稱	註冊成立/ 經營地點/國家	已發行股本	本公司所持		主要業務
			已發行股本百分比		
			二零一三年	二零一二年	
間接持有：					
加凱投資有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之普通股	100%	100%	於中國上海之物業投資
和志發展有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之普通股及2股每股面值港幣1元之無投票權遞延股份(附註)	100%	100%	於中國上海之物業投資
立美貿易有限公司	香港	4,000,000股每股面值港幣1元之普通股	100%	100%	牲畜飼料貿易
立美貿易(亞洲)有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之普通股	100%	100%	牲畜飼料貿易
立美貿易(國際)有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之普通股	100%	100%	牲畜飼料貿易
國南投資有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之普通股	100%	100%	物業投資
Great China Commodities Limited	英屬處女群島/ 香港	10,000股每股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
安盟發展有限公司	香港	10,000股每股面值港幣0.01元之普通股	100%	100%	物業投資
Jasmine Ocean Limited	英屬處女群島/ 香港	1股面值1美元之普通股	100%	100%	船舶租賃
振盛企業有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之普通股及2股每股面值港幣1元之無投票權遞延股份(附註)	100%	100%	於中國上海之物業投資
Morning Sky Holdings Limited	英屬處女群島/ 香港	1股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
瑞怡發展有限公司	香港	10,000股每股面值港幣0.01元之普通股	100%	100%	物業投資
上海裕景貿易有限公司*	中國	註冊資本人民幣3,000,000元	100%	100%	牲畜飼料貿易
博平置業(上海)有限公司*	中國	註冊資本8,460,000美元	100%	100%	於中國上海之物業投資
上海澤尼貿易有限公司*	中國	註冊資本150,000美元	100%	100%	牲畜飼料貿易

\* 外商獨資企業

附註：非本集團持有之遞延股份實際上無權收取股息，亦無權收取相關公司任何股東大會之通告或出席該等大會或於會上投票，亦無權於清盤時收取任何分派。

於年末或年內任何時間，各附屬公司概無發行任何債務證券(二零一二年：無)。

## 20. 應收／應付附屬公司款項

	本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收附屬公司款項	699,958	731,754
減：已確認之減值虧損	(23,357)	(4,388)
應收附屬公司款項淨額	676,601	727,366
減：可於一年內收回並分類為流動資產之款項	(676,601)	(711,643)
可於一年後收回並分類為非流動資產之款項	—	15,723

於二零一三年十二月三十一日之應收附屬公司款項為無抵押、免息並須應要求償還。

於二零一二年十二月三十一日，計入應收附屬公司款項之款項港幣15,723,000元為無抵押、免息，且預期不會於由二零一二年十二月三十一日起計未來十二個月內償還。因此，該等款項被分類為非流動資產。餘額為無抵押、免息並須應要求償還。結存乃按攤銷成本採用實際利率法以實際年利率2%計量。

於二零一三年十二月三十一日，本公司董事參考董事於報告期末對該等投資之貼現未來現金流量及資產淨值之估計評估本公司應收附屬公司款項之可收回金額。根據減值評估，本公司已就該等結餘於財務報表確認額外減值虧損港幣18,969,000元(二零一二年：無)。

應付附屬公司款項為無抵押、免息並須應要求償還。

## 21. 可出售財務資產

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
按公平值計量之會所債券	1,842	1,717
按成本計量之非上市股本證券	9,360	9,360
	11,202	11,077

於二零一三年十二月三十一日，可出售財務資產包括按公平值列賬而賬面淨額為港幣1,842,000元(二零一二年：港幣1,717,000元)之會所債券。

餘下結存港幣9,360,000元(二零一二年：港幣9,360,000元)指非上市股本證券之投資，其按成本減去減值(如有)列賬。本公司董事認為合理之公平值估計範圍太大，導致公平值不能可靠地計量。本集團無意於不久將來出售該等非上市股本證券。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 22. 持有待售物業

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持有待售物業		
— 土地使用權預付租賃款項	6,086	5,918
— 樓宇	14,018	13,404
	20,104	19,322

計入持有待售物業之土地使用權預付租賃款項之賬面金額港幣6,086,000元(二零一二年：港幣5,918,000元)指本集團根據中期至長期租賃(二零一二年：長期租賃)持有之土地權益。

### 23. 存貨

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
貿易商品	32,234	146,199

### 24. 應收貿易及其他款項、預付款項及按金

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收貿易款項及應收票據淨額(附註(a))	243,694	268,876	—	—
預付款項、按金及其他應收款項淨額(附註(b))	43,067	55,108	808	528
	286,761	323,984	808	528
減：可於一年內收回並分類為流動資產之 應收貿易及其他款項、預付款項及按金	(286,761)	(307,809)	(808)	(528)
可於一年後收回並分類為非流動資產之 其他應收款項(附註(b))	—	16,175	—	—

## 24. 應收貿易及其他款項、預付款項及按金(續)

## (a) 應收貿易款項及應收票據

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收貿易款項及應收票據	247,276	272,425	—	—
減：呆賬撥備(附註(c))	(3,582)	(3,549)	—	—
應收貿易款項及應收票據淨額	243,694	268,876	—	—

本集團之應收票據均以即期信用狀、期限不超過一百八十日(二零一二年：三百六十五日)之遠期信用狀及期限不超過介乎三十至六十日(二零一二年：三十至六十日)之銀行承兌匯票之方式進行。就其他應收貿易款項而言，本集團提供介乎三十至九十日(二零一二年：三十至九十日)之信貸期。接納任何新客戶之前，本集團會對新客戶進行信用調查以及評估該潛在客戶之信貸質素，並界定該客戶之信貸限額。客戶所得之限額每年審查一次。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團向財務機構貼現具全面追索權之若干應收票據。倘應收貼現票據被拖欠，則本集團須向財務機構支付欠款。利息按從財務機構收取之所得款項之3%年利率計息，直至結清應收票據當日為止。由於本集團保留應收貼現票據擁有權之絕大部份風險和回報，故貼現交易並不符合香港會計準則第39號財務資產之取消確認規定。於二零一二年十二月三十一日，應收票據港幣187,796,000元繼續於本集團之財務報表確認，儘管其在法律上已轉讓予財務機構。貼現交易所得款項港幣187,796,000元於借貸列作以資產抵押之融資(附註29)，直至收回應收票據或本集團結清財務機構蒙受之任何損失為止。由於應收票據在法律上已轉讓予財務機構，故本集團無權決定應收票據之處置方法。

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何向財務機構貼現之應收票據。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 24. 應收貿易及其他款項、預付款項及按金(續)

#### (a) 應收貿易款項及應收票據(續)

應收貿易款項及應收票據(扣除呆賬撥備)於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
零至三十日	211,857	27,090
三十一至六十日	65	22,240
六十一至九十日	65	919
九十一至一百二十日	19	57,009
超過一百二十日	31,688	161,618
	<b>243,694</b>	268,876

已逾期但未減值之應收貿易款項及應收票據之賬齡如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
逾期少於三十日	65	—
逾期三十一至六十日	65	—
逾期六十一至九十日	65	—
逾期九十一至一百二十日	19	—
逾期超過一百二十日	31,688	30,774
	<b>31,902</b>	30,774

於二零一三年十二月三十一日，應收貿易款項及應收票據港幣211,792,000元(二零一二年：港幣238,102,000元)並無逾期或減值。此乃涉及大量無關連之客戶，基於過往資料，此等應收貿易款項及應收票據之違約風險甚微。因此，毋須為此等應收款項作出減值撥備。

報告期末已逾期但未減值之應收貿易款項主要與一名客戶廣州進和飼料有限公司(「進和」)有關，進一步詳情載於附註(c)。

## 24. 應收貿易及其他款項、預付款項及按金(續)

## (b) 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
預付款項及按金	3,625	5,848	808	528
其他應收款項	40,219	50,016	—	—
	<b>43,844</b>	55,864	<b>808</b>	528
減：呆賬撥備(附註(c))	(777)	(756)	—	—
	<b>43,067</b>	55,108	<b>808</b>	528

於二零一二年十二月三十一日，可於一年後收回並分類為非流動資產之其他應收款項共港幣16,175,000元指出售本集團聯營公司之未償付代價，買方可能就此提出申索，而買方將於出售日期起計十八個月後清償未申索款項。於二零一三年十二月三十一日，其他應收款項預期將於一年內收回，因此於二零一三年十二月三十一日重新分類為流動資產。出售事項之進一步詳情載於附註33。

## (c) 應收貿易及其他款項之減值

呆賬撥備之變動如下：

	本集團			
	應收貿易款項及應收票據		其他應收款項	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日之結存	3,549	677	756	—
(減值虧損撥回)／已確認減值虧損	(45)	2,825	—	748
匯兌調整	78	47	21	8
於十二月三十一日之結存	<b>3,582</b>	3,549	<b>777</b>	756

於報告期末作出之減值撥備乃關於：

- (i) 應收進和之應收貿易及其他款項港幣47,118,000元(二零一二年：港幣45,817,000元)，其中港幣2,704,000元(二零一二年：港幣2,630,000元)已計提撥備；及
- (ii) 應收其他客戶之應收貿易款項港幣1,655,000元(二零一二年：港幣1,675,000元)因該等客戶有財政困難而已全數計提撥備。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 24. 應收貿易及其他款項、預付款項及按金(續)

#### (c) 應收貿易及其他款項之減值(續)

確定應收貿易及其他款項能否收回時，本集團會考慮應收貿易及其他款項之信貸質素自初步批出信貸當日起至報告日期止之任何變化。

於二零一三年十二月三十一日，應收貿易款項及其他應收款項包括應收一名客戶進和之款項，賬面總金額分別為港幣33,575,000元(二零一二年：港幣32,648,000元)及港幣13,543,000元(二零一二年：港幣13,169,000元)。該等應收款項於報告日期已逾期，而本集團已就該等結存計提減值虧損合共港幣2,704,000元(二零一二年：港幣2,630,000元)。本集團持有來自黃獻寧先生(「擔保人」)之擔保，其質押於一個物業投資項目之全部權利及權益(「抵押品」)，作為應收進和款項之擔保。

本集團已與進和、擔保人及黃曉民先生(其就進和於魚粉貿易合同項下之付款責任分佔共同及各別責任)展開法律訴訟。

於二零一一年三月二十九日，上海市第二中級人民法院(「上海法院」)接納本集團對進和(作為第一被告人)連同黃曉民先生(作為第二被告人，彼就進和於魚粉貿易合同項下之付款責任分佔共同及各別責任)及擔保人(作為第三被告人)(統稱「被告人」)之令狀申請。

於二零一一年三月三十一日，本集團自上海法院取得一項資產保留令(「第一項頒令」)，以凍結被告人之若干資產(包括抵押品)。本集團已向上海法院支付人民幣5,536,000元(相當於約港幣6,832,000元)，並分別凍結賬面金額港幣2,659,000元、港幣279,000元及港幣1,356,000元之若干樓宇、土地使用權及持有待售物業，作為申請第一項頒令之擔保。

於二零一一年十一月十三日，本集團自上海法院撤回針對擔保人之令狀申請，並向中國國際經濟貿易仲裁委員會上海分委員會(「仲裁委員會」)提出針對擔保人之仲裁申請。本集團已尋求仲裁委員會判決要求擔保人向本集團補償應收進和之款項。同日，抵押品自第一項頒令獲解除。

於二零一一年十一月二十八日，本集團通過向仲裁委員會作出申請，取得河源中級人民法院(「河源法院」)發出之資產保留令(「第二項頒令」)，以凍結由擔保人抵押之抵押品。本集團須向河源法院押記定期存款人民幣13,500,000元(相當於約港幣17,265,000元)(二零一二年：港幣16,789,000元)(附註27)，作為申請第二項頒令之擔保。

於二零一一年十二月一日及二零一二年一月十日，上海法院舉行有關法律訴訟之聆訊。

仲裁委員會於二零一二年一月十一日舉行首次聆訊。

於二零一二年六月十三日，上海法院解除(i)本集團向其支付之金額人民幣5,536,000元；及(ii)上海法院就作為申請有關抵押品之資產保留令(上海法院已於二零一一年三月三十一日發出)之擔保所持有之若干持有待售物業。

## 24. 應收貿易及其他款項、預付款項及按金(續)

### (c) 應收貿易及其他款項之減值(續)

於二零一二年八月二十七日，上海市高級人民法院(「上海高級法院」)委任一家獨立會計師事務所，就本集團向進和提出之申索進行司法審核。有關司法審核已於截至二零一三年十二月三十一日止年度完成。

於二零一三年六月二十八日，上海法院曾舉行一次聆訊。另一次聆訊亦已於二零一三年八月十二日在上海法院舉行，聆訊中匯報了司法審核之結果。

於二零一三年十月二十四日，上海法院作出判決，將案件完結。概括而言，上海法院判令進和須向本集團賠償轉售存貨所產生差額之虧損、本集團代進和支付之費用及應付本集團之進口代理費，而黃曉民先生應有責任承擔其擔保下之上述所有賠償。然而，上海法院並不同意本集團就逾期利息及法律及專業費用之申索，並提議將有關逾期利息限制為人民幣5,000,000元。

於二零一三年十一月七日及二零一三年十一月二十七日，進和及黃曉民先生分別向上海高級法院提出上訴申請。於二零一三年十二月二十七日，上海高級法院向本集團發出傳票，要求本集團於二零一四年一月七日與法官進行商討。於二零一四年三月五日，上海高級法院發出傳票，知會本集團於二零一四年四月九日舉行聆訊。

根據本集團法律顧問之意見，管理層對本集團可收回應收進和之款項抱持樂觀態度。然而，經考慮司法機構處理進和及黃曉民先生之上訴申請、達致最終決定及執行命令所需之時間，管理層已使用3%稅前貼現率以兩年貼現應收款項結存，以反映資金時間值。由於進行貼現，應收進和之應收貿易款項及其他應收款項於二零一三年十二月三十一日之賬面值分別減少港幣1,927,000元(二零一二年：港幣1,874,000元)及港幣777,000元(二零一二年：港幣756,000元)。

## 25. 按公平值列入損益賬之財務資產

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
按公平值計量之持作買賣股本證券		
— 於香港上市	19,689	2,730
— 於香港境外場外買賣	—	10,918
	19,689	13,648
按公平值計量之持作買賣債務證券		
— 於香港上市	7,052	—
— 於香港境外上市	49,876	—
— 於香港境外場外買賣	22,592	—
	79,520	—
	99,209	13,648

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 25. 按公平值列入損益賬之財務資產(續)

於場外上市及買賣之股本及債務證券之公平值按附註40所述之相關證券交易所及場外之市場報價釐定。

港幣90,298,000元(二零一二年：無)之若干股本及債務證券已就借貸作質押(附註37)。

### 26. 衍生財務工具

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>衍生財務資產</b>		
可交收遠期外匯合約	4,957	—
不交收遠期外匯合約	—	152
	4,957	152
<b>衍生財務負債</b>		
不交收遠期外匯合約	—	532
利率掉期合約	—	2,519
	—	3,051

#### 可交收遠期外匯合約

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團訂立數項可交收遠期外匯合約，以從人民幣升值中獲益。該等工具將於到期日按總值基準結算，詳情如下：

於二零一三年十二月三十一日，賣出美元及買入人民幣之可交收遠期合約面值達20,000,000美元。合約到期日為報告期末後六個月至七個月不等。合約匯率由人民幣6.27元兌1美元至人民幣6.28元兌1美元不等。

於二零一三年十二月三十一日，本集團可交收遠期外匯合約之公平值估計為財務資產約港幣4,957,000元。

於二零一二年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何未結清之可交收遠期外匯合約。

#### 不交收遠期外匯合約

本集團訂立多項不交收遠期外匯合約，以管理其貨幣波動風險。該等工具於到期日按淨額基準結算，詳情載列如下：

於二零一二年十二月三十一日，買入美元及賣出人民幣之不交收遠期合約之總面值達9,115,000美元。合約到期日為二零一二年十二月三十一日後三個月至五個月不等。合約匯率由人民幣6.28元兌1美元至人民幣6.38元兌1美元不等。

## 26. 衍生財務工具(續)

### 不交收遠期外匯合約(續)

於二零一二年十二月三十一日，本集團不交收遠期外匯合約之公平值估計分別為約港幣152,000元之財務資產及約港幣532,000元之財務負債。

於二零一三年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何未結清之不交收遠期外匯合約。

### 利率掉期合約

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團訂立多項利率掉期合約，以通過將部份浮動利率借貸轉換為固定利率借貸，盡量降低美元及港幣浮動利率借貸之利率波動風險。該等工具於到期日按淨額基準結算，詳情載列如下：

- (i) 於二零一二年十二月三十一日，利率掉期合約(將倫敦銀行同業拆息率(「LIBOR」)加上每年55個基點之浮動利率轉換為固定年利率1.65%)之總面值達2,652,000美元。合約到期日為二零一二年十二月三十一日後三個月。
- (ii) 於二零一二年十二月三十一日，利率掉期合約(將香港銀行同業拆息率(「HIBOR」)加上每年100個基點之浮動利率轉換為固定年利率2.08%)之總面值達港幣49,299,000元。合約到期日為二零一二年十二月三十一日後五個月。

於二零一二年十二月三十一日，本集團利率掉期合約之公平值估計為約港幣2,519,000元之財務負債。

於二零一三年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何未結清之利率掉期合約。

## 27. 受限制銀行存款／已抵押銀行存款／結構性銀行存款／銀行結存及現金

### 本集團

#### 受限制銀行存款

於二零一二年十二月三十一日之受限制銀行存款指原到期日為截至二零一三年十一月止兩年之定期存款，其已質押予河源法院，作為申請第二項頒令以凍結擔保人所質押之抵押品之擔保(詳情載於附註24(c))。受限制銀行存款按固定年利率4.40%計息。於二零一二年十二月三十一日，該等受限制銀行存款乃分類為流動資產。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，上述受限制銀行存款已到期，而第二項頒令以另一筆相同金額之定期存款作抵押。該筆定期存款之原到期日為截至二零一五年十一月止兩年，按固定年利率4.13%計息。於二零一三年十二月三十一日，該等受限制銀行存款乃分類為非流動資產。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 27. 受限制銀行存款／已抵押銀行存款／結構性銀行存款／銀行結存及現金(續)

#### 本集團(續)

##### 已抵押銀行存款

於二零一二年十二月三十一日，本集團持有之已抵押銀行存款港幣92,449,000元按當時市場年利率介乎2.65%至3.10%計息。該等存款已質押作為若干未動用融資及若干須於由二零一二年十二月三十一日起計十二個月內償還之銀行借貸之擔保，因此，該等已抵押銀行存款已於二零一二年十二月三十一日分類為流動資產。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已悉數結清相關銀行借貸，因此，該等存款已解除質押。於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何已抵押銀行存款。

##### 結構性銀行存款

結構性銀行存款乃為保本收益增長銀行存款，其包括：

- (i) 結構性銀行存款港幣273,685,000元(二零一二年：港幣375,667,000元)，其最低年利率介乎0.35%至1.80%(二零一二年：1.20%至2.20%)，可增加至最高年利率介乎5.00%至5.80%(二零一二年：4.40%至5.30%)，惟須於一段介乎二至四個月(二零一二年：三至十二個月)之預訂期間內參考美元兌澳元(「澳元」)或美元兌歐元(「歐元」)之市場匯率釐定。結構性銀行存款包含嵌入式衍生工具，其回報將隨美元兌澳元或美元兌歐元之市場匯率而變動。
- (ii) 結構性銀行存款港幣8,952,000元(二零一二年：無)，其包含讓銀行可於存款到期日前收回存款之選擇權。該等銀行存款之年利率為5.10%，原到期日為四十一日。

本公司董事認為，該等結構性銀行存款之嵌入式衍生工具之公平值極低，故並無確認衍生財務工具。

於二零一三年十二月三十一日，本集團概無結構性銀行存款就借貸及銀行融資作質押。於二零一二年十二月三十一日，賬面值為港幣187,883,000元之若干結構性銀行存款就銀行借貸及銀行融資(附註37)作質押。

##### 銀行結存及現金

銀行結存及現金包括本集團持有之現金及原到期日為三個月或以下之短期銀行存款。銀行現金按以每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。短期銀行存款按介乎1.07%至1.68%(二零一二年：0.55%至1.11%)之市場年利率賺取利息。

本集團之銀行存款、銀行結存及現金中，港幣314,960,000元(二零一二年：港幣502,120,000元)乃以人民幣計值。人民幣並非自由兌換貨幣，而將人民幣資金匯出中國內地須受中國內地政府施加之外匯管制。

## 28. 應付貿易款項及應付票據

於報告期末，應付貿易款項及應付票據按發票日期之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
零至三十日	181,751	108,933
三十一至六十日	—	20,367
六十一至九十日	—	—
九十一至一百二十日	—	57,695
超過一百二十日	5,030	131,357
	<b>186,781</b>	318,352

就應付貿易款項而言，平均信貸期為三十日(二零一二年：三十日)。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之應付票據大部份均以期限不超過三百六十五日之遠期信用狀之方式進行。貿易賬款債權人並不收取任何利息。本集團已實施財務風險管理政策，以確保所有應付款項均於信貸期內支付。

## 29. 借貸

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>有抵押</b>				
銀行貸款	158,382	250,194	56,926	67,737
其他貸款(附註)	12,677	—	—	—
與附全面追索權之應收貼現票據有關之負債	—	187,796	—	—
	<b>171,059</b>	437,990	<b>56,926</b>	67,737

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 29. 借貸(續)

借貸之賬面金額分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>即期</b>				
須於一年內償還之銀行貸款	21,973	279,594	10,866	10,812
須於一年內償還並附有應要求償還條款之 其他貸款	12,677	—	—	—
	<b>34,650</b>	279,594	<b>10,866</b>	10,812
<b>非即期</b>				
須於一年後償還之銀行貸款	136,409	158,396	46,060	56,925
	<b>171,059</b>	437,990	<b>56,926</b>	67,737

附註：於二零一三年十二月三十一日，本集團之其他貸款為一筆未償還結存為港幣12,677,000元之由15日投資貸款由財務機構借出，須於二零一四年一月二日償還，惟本集團可予重續。此筆貸款之貸款協議載有一項條款，給予貸款人無條件權利隨時酌情要求還款。

即期及非即期借貸之預定償還期如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	34,650	279,594	10,866	10,812
超過一年但不超過兩年	22,111	21,955	10,912	10,861
超過兩年但不超過五年	49,791	56,236	22,942	27,233
超過五年	64,507	80,205	12,206	18,831
	<b>171,059</b>	437,990	<b>56,926</b>	67,737

於二零一三年十二月三十一日，本集團及本公司之借貸中分別有港幣158,382,000元(二零一二年：港幣250,194,000元)及港幣56,926,000元(二零一二年：港幣67,737,000元)為浮動利率借貸，乃按HIBOR或LIBOR加上若干基點計息，故須承受現金流量利率風險。於二零一三年十二月三十一日，港幣12,677,000元之固定利率借貸指本集團就於若干債務證券投資安排按年利率3.1%計息之15日投資貸款(附註25)。本集團於二零一二年十二月三十一日之固定利率借貸為港幣187,796,000元，為附追索權之應收貼現票據，年利率為3.0%。

## 29. 借貸(續)

本集團及本公司之借貸於報告期末之實際年利率如下：

	本集團			本公司		
	港幣	美元	人民幣	澳元	港幣	美元
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>						
浮動利率借貸：						
銀行貸款	1.69%	1.30%	—	—	0.92%	1.30%
固定利率借貸：						
其他貸款	—	—	—	3.10%	—	—
<b>於二零一二年十二月三十一日</b>						
浮動利率借貸：						
銀行貸款	1.40%	2.20%	3.66%	—	1.02%	1.35%
固定利率借貸：						
與附全面追索權之應收貼現票據 有關之負債	0.32%	1.53%	2.85%	—	—	—

本集團之借貸乃以若干投資物業、土地及樓宇、應收票據、銀行存款及結構性銀行存款作擔保，進一步詳情載於附註37。本公司亦就若干附屬公司之借貸提供擔保(附註34)。

本集團及本公司並非以有關集團實體之功能貨幣計值之借貸載列如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
港幣	12,123	65,862	12,123	16,563
人民幣	—	187,796	—	—
澳元	12,677	—	—	—

於報告期末，本集團及本公司有下列未動用借貸融資：

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一年內到期	1,980,896	1,837,504	831,273	1,042,900

於一年內到期之融資為年度融資，並須於二零一四年內多個日期審閱。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 30. 股本

#### 股份

	股份數目	面值 港幣千元
<b>每股面值港幣0.2元之普通股</b>		
<b>法定股本：</b>		
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日及 二零一三年十二月三十一日	500,000,000	100,000
<b>已發行及繳足股本：</b>		
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日及 二零一三年十二月三十一日	261,684,910	52,337

#### 購股權

本公司設有一項購股權計劃(「該計劃」)，以向對本集團業務之成功有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎勵。該計劃之合資格參與者包括本公司或其任何附屬公司或任何投資實體(本集團持有任何股權之任何實體)之任何僱員(不論全職或兼職僱員)或執行董事；本公司、其任何附屬公司或本公司任何投資實體之任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；本集團任何成員公司或任何投資實體之任何貨品或服務供應商；本集團或任何投資實體之任何客戶；向本集團或任何投資實體提供研發或其他技術支援之任何人士或實體；以及本集團任何成員公司或任何投資實體之任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體發行之證券之任何持有人。該計劃由本公司股東於二零一零年五月十四日採納及批准，且(除另行取消或修訂外)將自該日期起計有效十年。

將根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之所有購股權獲行使時可予發行之普通股總數(「該上限」)，合計不得超過26,168,491股股份，相當於本公司於本年報日期已發行普通股之10%。於任何12個月期間內向該計劃各合資格參與者授出之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使時已發行及將予發行之最高股份數目限於本公司已發行股份之1%。倘於截至進一步授出購股權日期當日(包括該日)止之12個月期間內進一步授出之購股權超逾該上限，則須經股東於股東大會上批准。

每次向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人授出購股權，均須經獨立非執行董事事先批准，惟建議作為承授人之獨立非執行董事除外。此外，倘於截至授出購股權日期當日(包括該日)止之12個月期間內，向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人授出任何購股權，會導致向該人士已授出及將予授出之所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使)獲行使時已發行及將予發行之股份超逾本公司已發行股份之0.1%，且總值(根據本公司股份於授出日期之收市價)超逾港幣5百萬元，則須經股東於本公司股東大會上事先批准。

## 30. 股本 (續)

### 購股權 (續)

購股權之授出要約須於要約日期起計28日內，由承授人支付名義代價合計港幣1元之方式接納。已授出購股權之行使期由董事會釐定，惟該期間不得超過自購股權要約日期起計10年，惟須視乎該計劃載列之提早終止條款。除非董事會另行全權酌情釐定，否則概無行使有關購股權前須持有購股權之最短期限或須達到之表現目標規定。

購股權之行使價可由董事會釐定，惟不得低於以下之最高者：

- (i) 本公司股份於購股權要約日期(必須為交易日)在聯交所每日報價表所列之收市價；
- (ii) 本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在聯交所每日報價表所列之平均收市價；及
- (iii) 本公司股份之面值。

採納該計劃後，概無根據該計劃授出任何購股權。

## 31. 儲備

### 本集團

儲備性質如下：

#### 股份溢價

股份溢價指認購股份所付金額超出面值之差額。

#### 匯兌儲備

匯兌儲備包括根據附註3.14採納之會計政策換算海外業務財務報表所產生之所有匯兌差額。

#### 物業重估儲備

物業重估儲備指重估物業(投資物業除外)產生之損益。

#### 投資重估儲備

投資重估儲備指重新計量按公平值列賬並已分類為可出售財務資產之財務資產所產生之損益。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 31. 儲備(續)

#### 本公司

本公司之儲備變動如下：

	股份溢價 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一二年一月一日	19,516	135,640	155,156
本年度溢利	—	344,395	344,395
已付二零一一年度末期股息(附註14)	—	(2,617)	(2,617)
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	19,516	477,418	496,934
本年度溢利	—	53,166	53,166
已付二零一二年度末期股息(附註14)	—	(26,168)	(26,168)
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>	<b>19,516</b>	<b>504,416</b>	<b>523,932</b>

### 32. 遞延稅項

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度內，本集團確認之主要遞延稅項負債／(資產)及其變動如下：

	本集團			總計 港幣千元
	加速稅項折舊 港幣千元	投資物業重估 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	
於二零一二年一月一日	8,439	42,369	(608)	50,200
匯兌調整	62	344	—	406
於損益扣除(附註11)	787	1,322	361	2,470
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	9,288	44,035	(247)	53,076
匯兌調整	226	1,257	—	1,483
於損益扣除(附註11)	868	493	38	1,399
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>	<b>10,382</b>	<b>45,785</b>	<b>(209)</b>	<b>55,958</b>

指：

	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
遞延稅項負債	56,119	53,076
遞延稅項資產	(161)	—
遞延稅項	55,958	53,076

### 32. 遞延稅項(續)

於二零一三年十二月三十一日，本集團有未動用稅項虧損港幣56,700,000元(二零一二年：港幣98,794,000元)可與未來溢利抵銷。已就上述虧損中約港幣1,270,000元(二零一二年：港幣1,502,000元)確認約港幣209,000元(二零一二年：港幣247,000元)之遞延稅項資產。由於未來溢利流不可預測，故並無就其餘稅項虧損港幣55,430,000元(二零一二年：港幣97,292,000元)確認遞延稅項資產。為數港幣28,474,000元(二零一二年：港幣49,998,000元)之虧損將於二零一四年至二零一八年(二零一二年：二零一三年至二零一七年)到期，而為數港幣28,226,000元(二零一二年：港幣48,796,000元)之虧損則無到期日。

根據中國企業所得稅法，向中國附屬公司就其自二零零八年一月一日起賺取之溢利所宣派之股息徵收預扣稅。本集團並無於綜合財務報表就若干中國附屬公司累計溢利應佔之暫時差額港幣941,000元(二零一二年：港幣877,000元)計提遞延稅項撥備，原因為本集團能控制撥回暫時差額之時間，且該等附屬公司不大可能於可見將來分派溢利。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事已審閱本集團之投資物業組合。就位於香港之投資物業而言，董事評定本集團不會隨時間消耗該等投資物業內含之絕大部份經濟利益，並釐定香港會計準則第12號之修訂所載之假設並無被推翻。採納香港會計準則第12號之修訂導致於二零一二年對有關位於香港之投資物業之遞延稅項負債作出調整，以反映透過銷售收回該等投資物業之稅務後果。至於位於中國其他地區之可折舊投資物業，該等物業所屬業務模型之目的為隨時間(而非透過銷售)消耗該等投資物業內含之絕大部份經濟利益。因此，董事釐定香港會計準則第12號之修訂所載之假設已被推翻，而有關位於中國其他地區之投資物業之遞延稅項負債則並無重新計量。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 33. 出售聯營公司

於二零一二年七月十一日，本集團就出售Samstrong International Limited（「Samstrong」）已發行股本43%與一名獨立第三方（「買方」）訂立買賣協議（「出售協議」），售價約為人民幣365,500,000元（相當於約港幣450,429,000元）。

出售前，Samstrong及其旗下公司（「Samstrong集團」）為本集團持有43%權益之聯營公司。

售價人民幣365,500,000元（相當於約港幣450,429,000元）包括向買方轉讓Samstrong集團股權之代價約人民幣313,623,000元（相當於約港幣386,497,000元）及向買方轉讓結欠一家聯營公司之貸款及應收該聯營公司款項（「債務轉讓」）之代價約人民幣51,877,000元（相當於約港幣63,932,000元）。出售事項已於二零一二年十月完成。經扣除直接開支及稅項後產生之出售收益於截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合收益表內列為「經扣除直接開支及稅項後之出售聯營公司之收益」，並按以下方法計算：

	二零一二年 港幣千元
根據出售協議之售價	450,429
減：債務轉讓代價	(63,932)
轉讓Samstrong集團股權之代價	386,497
已出售聯營公司權益之賬面淨值	(252,115)
由Samstrong集團應佔之匯兌儲備重新分類	21,540
出售收益	155,922
減：與出售直接有關之開支及稅項	(60,460)
經扣除直接開支及稅項後之出售收益	95,462

出售Samstrong集團及債務轉讓之現金及現金等值流入淨額分析如下：

	二零一二年 港幣千元
轉讓Samstrong集團股權之代價	367,261
債務轉讓之代價	60,750
	428,011

截至二零一二年十二月三十一日止年度，Samstrong集團並無為本集團帶來任何收益，但貢獻純利港幣107,382,000元。本集團於二零一二年一月一日起至出售日期止期間分佔Samstrong集團業績為港幣107,382,000元，主要指分佔Samstrong集團所持投資物業之公平值收益。

### 34. 擔保

	本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
就附屬公司獲授之銀行融資向銀行及財務機構作出公司擔保	2,058,445	2,004,412

於二零一三年十二月三十一日，附屬公司獲授的銀行融資(受限於本公司給予銀行及財務機構之擔保)中已動用港幣239,854,000元(二零一二年：港幣437,608,000元)。

於二零一二年十二月三十一日，本公司之其他應付款項及應計費用港幣7,395,000元為就其附屬公司已動用銀行融資而向銀行及財務機構作出上述擔保所確認之負債。於二零一三年十二月三十一日，並無就為附屬公司所動用銀行信貸給予銀行及財務機構的擔保確認負債。

### 35. 經營租賃安排

#### 作為承租人

於報告期末，本集團及本公司根據不可撤銷經營租賃之未來最低租賃款項承擔到期日如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	1,538	430	1,416	295
第二年至第五年(包括首尾兩年)	308	37	308	—
	1,846	467	1,724	295

經營租賃款項指本集團就若干土地及樓宇應付之租金。該等土地及樓宇之租賃按一至兩年(二零一二年：一至三年)租期議定並設有固定租金。

#### 作為出租人

本集團出租其投資物業，而於報告期末，本集團根據與租戶訂立有關租賃物業之不可撤銷經營租賃應付之未來最低租賃款項之到期日如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	36,665	30,411
第二年至第五年(包括首尾兩年)	71,185	58,970
五年後	14,723	8,392
	122,573	97,773

平均租期議定為一至十年(二零一二年：一至十年)不等，租期內之租金固定。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 36. 退休福利計劃

本集團於二零零零年十二月參與根據強制性公積金條例設立之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃之資產與本集團之資產於受託人控制之基金分開持有。

於強積金計劃設立前已屬根據職業退休計劃條例登記之定額供款計劃成員之僱員，須由二零零零年十二月一日起轉為強積金計劃成員，而在二零零零年十二月一日或以後加入本集團之所有新僱員均須參與強積金計劃。

作為強積金計劃成員，本集團及僱員均就該計劃按僱員月薪5%或每月港幣1,250元(二零一二年六月一日前：港幣1,000元)(以較低者為準)供款。

本集團於中國經營業務之附屬公司之僱員須參與當地市政府營運之中央退休金計劃。該等中國附屬公司須按其工資成本之若干比例向中央退休金計劃供款。供款將根據中央退休金計劃之規則於支付時於損益扣除。

於損益扣除之總成本港幣1,353,000元(二零一二年：港幣231,000元)指本集團於年內已付／應付上述退休福利計劃之供款。

### 37. 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團已向銀行及財務機構抵押下列資產及轉讓租出物業之租金收入，以取得借貸及銀行融資：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
投資物業(附註16)	807,806	799,487
租賃土地及樓宇(附註17)	41,755	42,230
已抵押銀行存款(附註27)	—	92,449
結構性銀行存款(附註27)	—	187,883
應收票據(附註24(a))	—	187,796
按公平值列入損益賬之財務資產(附註25)	90,298	—

### 38. 關連人士交易

除此等財務報表其他部份所披露者外，本集團與關連人士曾進行以下重大交易：

- (a) 本公司與附屬公司之結存載於財務狀況表及附註20。
- (b) 主要管理層薪酬指給予董事之下列薪酬：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
袍金	700	700
薪金及其他福利	11,614	13,259
退休福利成本 — 定額供款計劃	45	44
	<b>12,359</b>	<b>14,003</b>

### 39. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團旗下實體將有能力持續經營，並同時通過優化債務及股本平衡，盡量增大股東之回報。

本集團之資本結構包括債務(包括附註29披露之借貸，扣除現金及現金等值及已抵押銀行存款)及本公司擁有人應佔權益(包括分別於附註31及綜合權益變動表內披露之已發行股本、儲備及保留溢利)。

本公司董事定期檢討資本結構。作為有關檢討之一部份，本公司董事在計及資金供應後編製年度預算。根據擬訂年度預算，本公司董事考慮資本成本及各類資本之相關風險。根據本集團管理層之推薦意見，本集團將在有需要時通過支付股息、發行新股、購回股份及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本結構。

本集團整體策略自二零一二年起維持不變。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 40. 財務資產及財務負債類別概要

下表載列財務資產及負債之賬面金額：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>財務資產</b>		
按公平值列入損益賬之財務資產		
— 持作買賣	104,166	13,800
貸款及應收款項(包括銀行存款及銀行現金)	785,754	1,137,268
可出售財務資產	11,202	11,077
<b>財務負債</b>		
按攤銷成本計量之財務負債	449,217	846,395
按公平值列入損益賬之財務負債		
— 持作買賣	—	3,051

  

	本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>財務資產</b>		
貸款及應收款項(包括銀行存款及銀行現金)	678,238	735,743
<b>財務負債</b>		
按攤銷成本計量之財務負債	210,871	328,180
已作出財務擔保	—	7,395

## 40. 財務資產及財務負債類別概要(續)

### (a) 並非按公平值計量之財務工具

並非按公平值計量之財務工具包括應收貿易及其他款項、應收／應付附屬公司款項、銀行存款、銀行結存及現金、應付貿易款項及應付票據、其他應付款項及應計費用、已收租務按金、借貸及已作出財務擔保。

由於屬短期性質，故上述財務工具(不包括分別分類為非流動負債及非流動資產之借貸、已收租務按金及應收附屬公司款項)之賬面值與其公平值相若。

分類為非流動負債之借貸及已收租務按金以及分類為非流動資產之應收附屬公司款項之公平值乃採用貼現現金流量模式而釐定，於公平值層級中分類為第三級。主要輸入數據包括用於反映本集團及本公司以及借款人信貸風險之貼現率。董事認為，本集團及本公司分別分類為非流動負債及非流動資產之借貸、已收租務按金及應收附屬公司款項之賬面值與其公平值相若。

### (b) 按公平值計量之財務工具

本集團若干財務資產及財務負債會於報告期末按公平值計量。該等財務資產及財務負債之公平值按下列方式釐定：

- 具標準條款及條件並於活躍流動市場(包括場外)買賣之財務資產及財務負債之公平值乃參考市場報價釐定；
- 並無於活躍市場報價之衍生財務工具之公平值乃根據公認定價模式，按貼現現金流量分析，使用可觀察當前市場交易輸入數據及交易商對類似工具之報價釐定；
  - 遠期外匯合約之公平值乃採用於報告日期所報遠期匯率釐定；及
  - 利率掉期合約之公平值乃按觀察所得孳息曲線而估計之未來現金流量現值計算。

下表提供按層級於初步確認後以公平值計量之財務工具分析：

- 第一級： 同等資產或負債於活躍市場中所報未調整價格；
- 第二級： 除第一級中之報價外，資產或負債之輸入數據可直接(即價格)或間接(即自價格衍生)觀察；及
- 第三級： 資產或負債之輸入數據並非可觀察之市場數據(不可觀察輸入數據)。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 40. 財務資產及財務負債類別概要(續)

#### (b) 按公平值計量之財務工具(續)

本集團

	二零一三年十二月三十一日		
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	總計 港幣千元
<b>可出售財務資產</b>			
— 會所債券	—	1,842	1,842
<b>按公平值列入損益賬之財務資產</b>			
— 上市股本證券	19,689	—	19,689
— 上市債務證券	56,928	—	56,928
— 於場外買賣之債務證券	22,592	—	22,592
— 衍生財務資產 — 遠期外匯合約	—	4,957	4,957
	<b>99,209</b>	<b>4,957</b>	<b>104,166</b>

	二零一二年十二月三十一日		
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	總計 港幣千元
<b>可出售財務資產</b>			
— 會所債券	1,717	—	1,717
<b>按公平值列入損益賬之財務資產</b>			
— 上市或於場外買賣之股本證券	13,648	—	13,648
— 衍生財務資產 — 遠期外匯合約	—	152	152
	<b>13,648</b>	<b>152</b>	<b>13,800</b>
<b>按公平值列入損益賬之財務負債</b>			
— 衍生財務負債 — 遠期外匯合約及利率掉期合約	—	3,051	3,051

本集團持有若干會所債券，已於各報告日期分類為可出售財務資產及按公平值計量。此等會所債券於二零一三年十二月三十一日之公平值為港幣1,842,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣1,717,000元)。管理層參照若干代理所報／公佈之價格釐定會所債券之公平值。於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，由於不能定期獲得會所債券之報價及可公開獲得之相關資訊有限，故會所債券之公平值已從公平值層級中之第一級重新分類至第二級。

## 41. 財務風險管理

### (a) 財務風險管理目標

管理層透過分析風險程度及大小之內部風險報告，監控及管理於日常業務過程及投資活動中訂立之財務工具之財務風險。該等風險包括市場風險(包括外幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監控該等風險，以確保及時及有效執行適當措施。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，如附註26所載，本集團已訂立若干可交收遠期外匯合約，以透過人民幣升值獲益。

於二零一二年十二月三十一日，本集團訂有若干不交收遠期外匯合約及利率掉期合約，以降低附註26所載本集團之貨幣波動風險及利率風險。

本集團及本公司所面臨之市場風險或管理及計量風險之方式並無任何變化。

### (b) 外幣風險

本公司有多家附屬公司以外幣進行銷售及採購以及投資，致使本集團面臨外幣風險。

#### (i) 非衍生外幣貨幣資產及貨幣負債

本集團之若干應收票據、股本及債務證券投資、銀行結存、已抵押銀行存款、其他應付款項及借貸乃以集團實體功能貨幣以外之貨幣計值。此外，本公司之若干銀行結存、應收／應付附屬公司款項、其他應付款項及借貸乃以本公司功能貨幣以外之貨幣計值。導致出現此項風險之貨幣包括港幣、美元、人民幣、新台幣及澳元。由於港幣與美元掛鈎，故有關該等風險之風險被視為甚微。於報告日期，本集團及本公司以外幣計值之貨幣資產及負債淨狀況(不包括港幣及美元)之賬面金額如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
淨貨幣資產／(負債)		
人民幣	4,533	87,521
新台幣	38	10,986
	本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
淨貨幣資產／(負債)		
人民幣	(6,998)	2,609

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 41. 財務風險管理(續)

#### (b) 外幣風險(續)

##### (i) 非衍生外幣貨幣資產及貨幣負債(續)

###### 外幣敏感度

下表詳述本集團及本公司對相關集團實體及本公司之功能貨幣兌相關外幣(不包括港幣兌美元)升值及貶值5%(二零一二年:10%)之敏感度。5%(二零一二年:10%)乃內部向主要管理人員匯報外幣風險時所使用之敏感度比率,即管理層對外幣匯率合理潛在變動之評估。敏感度分析僅包括以外幣計值之未償還貨幣項目,並按外幣匯率之5%(二零一二年:10%)變動於期末進行換算調整。

	本集團	
	本年度溢利增加/(減少)	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
功能貨幣升值5%(二零一二年:10%) 人民幣	(189)	(7,308)

  

	本公司	
	本年度溢利增加/(減少)	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
功能貨幣升值5%(二零一二年:10%) 人民幣	292	(218)

本公司及各集團公司之功能貨幣兌各種外幣貶值5%(二零一二年:10%)會對溢利構成相同幅度但相反影響。

管理層認為,由於報告期末所承受之風險不能反映該年度內之風險,故敏感度分析對固有外匯風險並無代表性。

## 41. 財務風險管理(續)

### (b) 外幣風險(續)

#### (ii) 遠期外匯合約

於本年度及去年度，本集團曾與銀行訂立若干遠期外匯合約(附註26)。該等衍生工具並未以對沖會計法列賬。本集團須於報告期末估計遠期外匯合約之公平值，從而令本集團面對外幣風險。

#### 外幣敏感度

以下敏感度分析乃根據本集團於報告日期所面對之遠期購入匯率風險而釐定。

倘人民幣兌美元之匯率上升/下降5%(二零一二年：10%)，而估值模式之所有其他輸入變數維持不變，則本集團之本年度溢利將增加/(減少)如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
美元升值5%(二零一二年：10%) 衍生財務工具：遠期外匯合約	(7,630)	6,469
美元貶值5%(二零一二年：10%) 衍生財務工具：遠期外匯合約	8,434	(7,907)

#### (iii) 結構性銀行存款之嵌入式衍生工具

本集團亦須於報告期末估計結構性銀行存款之嵌入式衍生工具之公平值，從而令本集團面對外幣風險。然而，本公司董事認為，嵌入式衍生工具之公平值極低，故並無呈列敏感度分析。

## 41. 財務風險管理(續)

### (c) 利率風險

#### (i) 非衍生財務資產及財務負債

本集團及本公司就免息結存(包括應收附屬公司款項)以及固定利率已抵押銀行存款、受限制銀行存款、結構性銀行存款及借貸而面對公平值利率風險。

本集團及本公司就浮動利率借貸(附註29)及銀行結存而面對現金流量利率風險。

管理層認為，由於存款利率水平低，有關銀行結存之利率風險甚低。

#### 利率敏感度

以下敏感度分析乃按非衍生浮動利率工具(包括借貸)於報告期末所面對之利率風險釐定，當中假設利率於財政年度開始時出現已規定之變動及於整個報告期內維持不變。50個(二零一二年：50個)基點之上升及10個(二零一二年：10個)基點之下跌乃內部向主要管理人員匯報利率風險時所用，即管理層對利率合理可能變動之評估。

#### 本集團

倘利率上升50個(二零一二年：50個)基點，而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利將減少港幣661,000元(二零一二年：港幣1,045,000元)。倘利率下跌10個(二零一二年：10個)基點，而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利將增加港幣132,000元(二零一二年：港幣209,000元)，主要由於本集團承受浮動利率借貸之利率風險所致。

#### 本公司

倘利率上升50個(二零一二年：50個)基點，而所有其他變數維持不變，則本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利將減少港幣238,000元(二零一二年：港幣283,000元)。倘利率下跌10個(二零一二年：10個)基點，而所有其他變數維持不變，則本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利將增加港幣48,000元(二零一二年：港幣57,000元)，主要由於本公司承受浮動利率借貸之利率風險所致。

## 41. 財務風險管理(續)

### (c) 利率風險(續)

#### (ii) 衍生財務資產及負債

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團曾與銀行訂立數份利率掉期合約(附註26)，以減少其就浮動利率借貸而面對之利率風險。該等衍生工具並無以對沖會計法列賬。於二零一二年十二月三十一日，本集團須估計利率掉期合約之公平值，從而令本集團面對利率風險。

#### 利率敏感度

倘遠期利率上升10個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利將增加港幣140,000元。倘遠期利率下降10個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利將減少港幣140,000元。

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何未履行之利率掉期合約。

### (d) 其他價格風險

本集團須於報告期末估計該等按公平值計量之可出售財務資產(即會所債券及按公平值列入損益賬之財務資產(即上市或於場外買賣之股本及債務證券))之公平值。因此，本集團面對可出售財務資產及按公平值列入損益賬之財務資產所產生之價格風險。

#### 價格敏感度

以下敏感度分析乃按報告日期所面對之價格風險而釐定。

倘會所債券及上市或於場外買賣之股本及債務證券之價格上升10%(二零一二年：10%)，而所有其他變數維持不變，則投資重估儲備將增加港幣170,000元(二零一二年：港幣158,000元)及本年度溢利將增加港幣9,935,000元(二零一二年：港幣1,376,000元)，主要由於可出售財務資產及按公平值列入損益賬之財務資產之公平值增加及減值虧損所致，當中已計及就可出售財務資產作出之減值撥回。

倘會所債券及上市或於場外買賣之股本證券及債務股本證券之價格下降10%(二零一二年：10%)，而所有其他變數維持不變，則投資重估儲備將減少港幣170,000元(二零一二年：港幣158,000元)及本年度溢利將減少港幣9,935,000元(二零一二年：港幣1,376,000元)，主要由於可出售財務資產及按公平值列入損益賬之財務資產之公平值減少所致，當中已計及可出售財務資產之減值虧損。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 41. 財務風險管理(續)

#### (e) 信貸風險

於二零一三年十二月三十一日，因交易對手方未能履行其責任而令本集團及本公司面對將導致本集團及本公司蒙受財務損失之信貸風險主要源自下列各項：

- 綜合財務狀況表及本公司財務狀況表各自所列之已確認財務資產；及
- 附註34所披露本公司發行財務擔保之相關或然負債。

於應收貿易款項及應收票據中，本集團有信貸集中風險，原因為該等應收款項中有6%（二零一二年：9%）及11%（二零一二年：10%）分別為應收本集團最大客戶及五大客戶之款項。

本集團及本公司已採納僅與信譽卓著之交易對手進行交易之政策，作為減低因違約而產生財務損失風險之手段。本集團及本公司之風險及交易對手之信貸評級持續受到監察，所達成之交易總值僅限於與獲批准之交易對手進行。信貸風險通過由風險管理委員會每年審批交易對手獲授之信貸限額而得以控制。

由於交易對手為信譽良好之銀行及財務機構，故銀行結存及衍生財務工具之信貸風險有限。債務或股本證券投資主要於認可證券交易所上市或買賣。因此，董事預期投資交易對手將可應付其責任。

按地理位置劃分，本集團之信貸風險主要集中於中國，於二零一三年十二月三十一日佔應收貿易款項及應收票據總額約100%（二零一二年：100%）。

於二零一三年十二月三十一日，本公司於報告期末就附屬公司動用之信貸作出抵押發行之財務擔保之最大信貸風險為港幣239,854,000元（二零一二年：港幣437,608,000元），該金額指擔保被要求繳付時本公司須支付之最高金額。本公司作出之財務擔保之詳情於附註34披露。

## 41. 財務風險管理(續)

### (f) 流動資金風險

流動資金風險最終由董事會負責管理，其已就本集團及本公司之短期、中期及長期資金之管理與流動資金管理之需求，建立一套恰當之流動資金風險管理體制。本集團及本公司通過持續監控預測及實際現金流量，維持充足儲備、銀行融資及未動用借貸融資，從而管理流動資金風險。本集團及本公司依賴銀行借貸為流動資金之主要來源。於二零一三年十二月三十一日，本集團及本公司之未動用可用透支及短期銀行及其他貸款融資分別約為港幣1,980,896,000元(二零一二年：港幣1,837,504,000元)及港幣831,273,000元(二零一二年：港幣1,042,900,000元)。借貸詳情載於附註29。

下表詳細列明本集團及本公司之非衍生財務負債根據協定還款日期得出之餘下合約到期日情況。該等列表根據本集團及本公司之財務負債於本集團及本公司須付款之最早日期之未貼現現金流量編製。具體而言，具有須按要求還款條款之借貸乃納入最早之時間範圍，而不論銀行及財務機構選擇行使其權利之可能性。其他非衍生財務負債之到期日乃按協定還款日期得出。

表內包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮動利率，則未貼現金額乃根據報告期末之利率得出。

下表亦詳列本集團之衍生財務工具之流動資金分析。該等列表根據按淨值基準結算之衍生工具之未貼現合約淨現金(流入)及流出以及須按總值結算之該等衍生工具之未貼現(流入)及流出總額編製。倘應付金額不固定，披露金額則參照報告期末存續之收益曲線所示之預測利率釐定。由於管理層認為合約到期情況對於瞭解衍生工具之現金流量時間非常重要，故本集團之衍生財務工具之流動資金分析乃根據合約到期情況編製。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 41. 財務風險管理(續)

#### (f) 流動資金風險(續)

	本集團						二零一三年	
	按要求或少於 六十日 港幣千元	六十一至 一百八十日 港幣千元	一百八十一至 三百六十五日 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至三年 港幣千元	三年以上 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	十二月三十一日 之賬面金額 港幣千元
<b>二零一三年</b>								
<b>非衍生財務負債</b>								
應付貿易款項及應付票據	186,781	—	—	—	—	—	186,781	186,781
其他應付款項	82,001	—	—	—	—	—	82,001	82,001
借貸	16,744	8,120	12,145	24,162	20,396	101,843	183,410	171,059
已收租務按金	703	31	809	2,004	2,266	3,563	9,376	9,376
	<b>286,229</b>	<b>8,151</b>	<b>12,954</b>	<b>26,166</b>	<b>22,662</b>	<b>105,406</b>	<b>461,568</b>	<b>449,217</b>
<b>衍生工具 — 按總值結算</b>								
— 流入	—	—	(160,475)	—	—	—	(160,475)	
— 流出	—	—	156,000	—	—	—	156,000	
	—	—	(4,475)	—	—	—	(4,475)	(4,957)

	本集團						二零一二年	
	按要求或少於 六十日 港幣千元	六十一至 一百八十日 港幣千元	一百八十一至 三百六十五日 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至三年 港幣千元	三年以上 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	十二月三十一日 之賬面金額 港幣千元
<b>二零一二年</b>								
<b>非衍生財務負債</b>								
應付貿易款項及應付票據	130,556	—	187,796	—	—	—	318,352	318,352
其他應付款項	82,140	—	—	—	—	—	82,140	82,140
借貸 <sup>#</sup>	4,103	78,363	12,255	24,381	24,207	122,515	265,824	250,194
已收租務按金	1,010	344	1,728	1,627	253	2,951	7,913	7,913
	<b>217,809</b>	<b>78,707</b>	<b>201,779</b>	<b>26,008</b>	<b>24,460</b>	<b>125,466</b>	<b>674,229</b>	<b>658,599</b>
<b>衍生工具 — 按淨值結算</b>								
遠期外匯合約	—	532	—	—	—	—	532	532
利率掉期	—	2,519	—	—	—	—	2,519	2,519
	—	3,051	—	—	—	—	3,051	3,051

<sup>#</sup> 不包括屬以資產抵押借貸之貼現票據



## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 41. 財務風險管理(續)

#### (f) 流動資金風險(續)

上述計入財務擔保合約之金額為擔保之交易對手於申索有關款項時，本公司根據安排可能須就全數擔保金額結清之最高金額。根據報告期末之預期，本公司認為，附屬公司不大可能拖欠償還就銀行融資所提取之借貸。此外，本公司董事認為由於設有抵押，故該等銀行及財務機構不會向本公司提出申索。因此，擔保安排不大可能導致現金流出。

上述計入非衍生財務負債浮動利率工具之金額，將於浮動利率之變動與於報告期末釐定之估計利率變動有差異時作出變動。

## 主要物業附表

本集團持有之主要物業於二零一三年十二月三十一日之詳情如下：

地點	概約實用面積 (平方呎)	用途	本集團 應佔權益	租賃期限
<b>香港</b>				
香港銅鑼灣 軒尼詩道479-481號 及波斯富街29號 東南大廈 地下A2號店舖	430	出租店舖	100%	長期租約
九龍尖沙咀 彌敦道111-139號、143-161號及 165-181號 栢麗購物大道A座 地下G55號、G56號、G57號及G58號店舖	3,032	出租店舖	100%	長期租約
九龍旺角 西洋菜南街12-24號及山東街40P號 榮華大樓 荷里活購物中心 地下店舖A3及A4部份	326	出租店舖	100%	長期租約
香港港灣道1號 會展中心西翼 會景閣18樓4室	1,400	出租住宅物業	100%	中期租約
九龍河內道18號 名鑄K11 57樓F室	1,247	出租住宅物業	100%	中期租約
香港德輔道西9號 京光商業中心 2樓P20號車位	200	商業大廈	100%	長期租約

## 主要物業附表

地點	概約實用面積 (平方呎)	用途	本集團 應佔權益	租賃期限
<b>中國內地</b>				
上海長寧區 虹梅路3887弄 君悅花園第2幢 404、504、604、704及804室	10,903	出租住宅物業	100%	長期租約
上海長寧區 虹梅路3887弄 君悅花園第1幢 第二層201室至220室及 第三層301室至314室	40,734	出租住宅物業	100%	長期租約
上海長寧區 虹梅路3887弄 君悅花園第1幢 第四層會所及 地庫第一層車位 38、39、40、41及60號	10,958 (會所)	會所及車位	100%	長期租約
上海長寧區 虹梅路3887弄 君悅花園第1幢 第一層商場	16,685	出租商場	100%	長期租約
海南島海口 銀谷苑5座12層G室	1,162	待售住宅物業	100%	中期租約
上海市靜安區 延安西路396號及鎮寧路168號 美麗園大廈 第1層西翼、第2層全層、 第3層西翼及 第1-3層地庫西翼	75,724	出租商場及停車場	100%	中期租約
上海市靜安區 延安西路396號及鎮寧路168號 美麗園大廈 6D、6E、14C單位、 17樓、23樓及27樓	19,576	待售住宅單位	100%	長期租約

## 財務摘要

### 業績：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收益	<b>1,523,808</b>	1,691,863	1,802,709	2,467,033	1,866,805
銷售成本	<b>(1,433,906)</b>	(1,537,789)	(1,756,770)	(2,278,114)	(1,620,314)
毛利	<b>89,902</b>	154,074	45,939	188,919	246,491
其他收入	<b>37,756</b>	26,441	90,968	50,292	7,541
分銷成本	<b>(25,937)</b>	(48,583)	(66,539)	(109,863)	(104,746)
行政費用	<b>(39,476)</b>	(44,897)	(34,335)	(40,973)	(40,269)
投資物業之公平值變動	<b>3,176</b>	19,171	76,797	58,246	56,591
按公平值列入損益賬之財務資產之 公平值變動	<b>(6,279)</b>	1,590	—	661	1,841
衍生財務工具之公平值變動	<b>6,760</b>	49	(18,672)	(16,724)	(1,549)
出售可出售財務資產之收益	—	—	—	750	—
商譽之減值虧損	—	(3,000)	—	—	—
可出售財務資產之減值虧損撥回/ (減值虧損)	<b>5</b>	(41)	(24)	(3)	680
經扣除直接開支及稅項後之 出售聯營公司之收益	—	95,462	—	—	—
應佔聯營公司業績	—	107,382	(940)	9,680	11,571
財務費用	<b>(7,290)</b>	(14,799)	(21,130)	(12,915)	(6,876)
除所得稅前溢利	<b>58,617</b>	292,849	72,064	128,070	171,275
所得稅開支	<b>(2,916)</b>	(4,692)	(8,088)	(7,328)	(11,380)
本公司擁有人應佔本年度溢利	<b>55,701</b>	288,157	63,976	120,742	159,895
每股盈利 — 基本	<b>21.29港仙</b>	110.12港仙	24.45港仙	46.14港仙	61.10港仙
— 攤薄	<b>不適用</b>	不適用	不適用	不適用	不適用

### 資產及負債：

	於十二月三十一日				
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
總資產	<b>1,979,660</b>	2,343,280	2,912,675	2,725,110	1,651,743
總負債	<b>(518,546)</b>	(926,247)	(1,765,074)	(1,669,004)	(742,031)
本公司擁有人應佔權益	<b>1,461,114</b>	1,417,033	1,147,601	1,056,106	909,712