



Guangdong Investment Limited
粵海投資有限公司

股份代號：0270

2013
年報



目錄

1	公司資料
2	本集團之主要業務
4	財務摘要
12	主席報告
14	管理層討論及分析
20	董事及高層管理人員簡介
25	董事報告
40	企業管治報告
49	獨立核數師報告
	綜合財務報表
51	綜合損益表
52	綜合全面收入表
53	綜合財務狀況表
55	綜合權益變動表
57	綜合現金流量表
59	財務狀況表
60	財務報表附註
156	本集團持有之主要物業

公司資料

董事會

執行董事

黃小峰先生(主席)
溫引珩先生(董事總經理)
曾翰南先生(財務總監)

非執行董事

黃鎮海先生
吳建國先生
徐文訪女士
張輝先生
趙春曉女士
李偉強先生

獨立非執行董事

陳祖澤博士 金紫荊星章、太平紳士
李國寶博士 大紫荊勳賢、金紫荊星章、大英帝國官佐勳章、太平紳士
馮華健先生 銀紫荊星章、御用大律師、資深大律師、太平紳士
鄭慕智博士 金紫荊星章、大英帝國官佐勳章、太平紳士
胡定旭先生 全國政協常委、金紫荊星章、太平紳士

審核委員會

李國寶博士(委員會主席)
陳祖澤博士
馮華健先生
鄭慕智博士
胡定旭先生

薪酬委員會

陳祖澤博士(委員會主席)
李國寶博士
馮華健先生
鄭慕智博士
胡定旭先生

提名委員會

黃小峰先生(委員會主席)
陳祖澤博士
李國寶博士
馮華健先生
鄭慕智博士
胡定旭先生

公司秘書

何林麗屏女士

核數師

安永會計師事務所

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
中國中信銀行廣州分行
招商銀行
星展銀行香港分行
Goldman Sachs Capital Markets, L.P.
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國工商銀行深圳分行
馬來亞銀行
渣打銀行
香港上海滙豐銀行有限公司
永亨銀行

註冊辦事處

香港干諾道中148號
粵海投資大廈
28及29樓
電話 : (852) 2860 4368
圖文傳真 : (852) 2528 4386
網址 : <http://www.gdi.com.hk>

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓
客戶服務熱線 : (852) 2980 1333

股份資料

上市地點	香港聯合交易所有限公司主板
股票代號	0270
交易單位	2,000股
財政年度結算日	12月31日

股東時間表

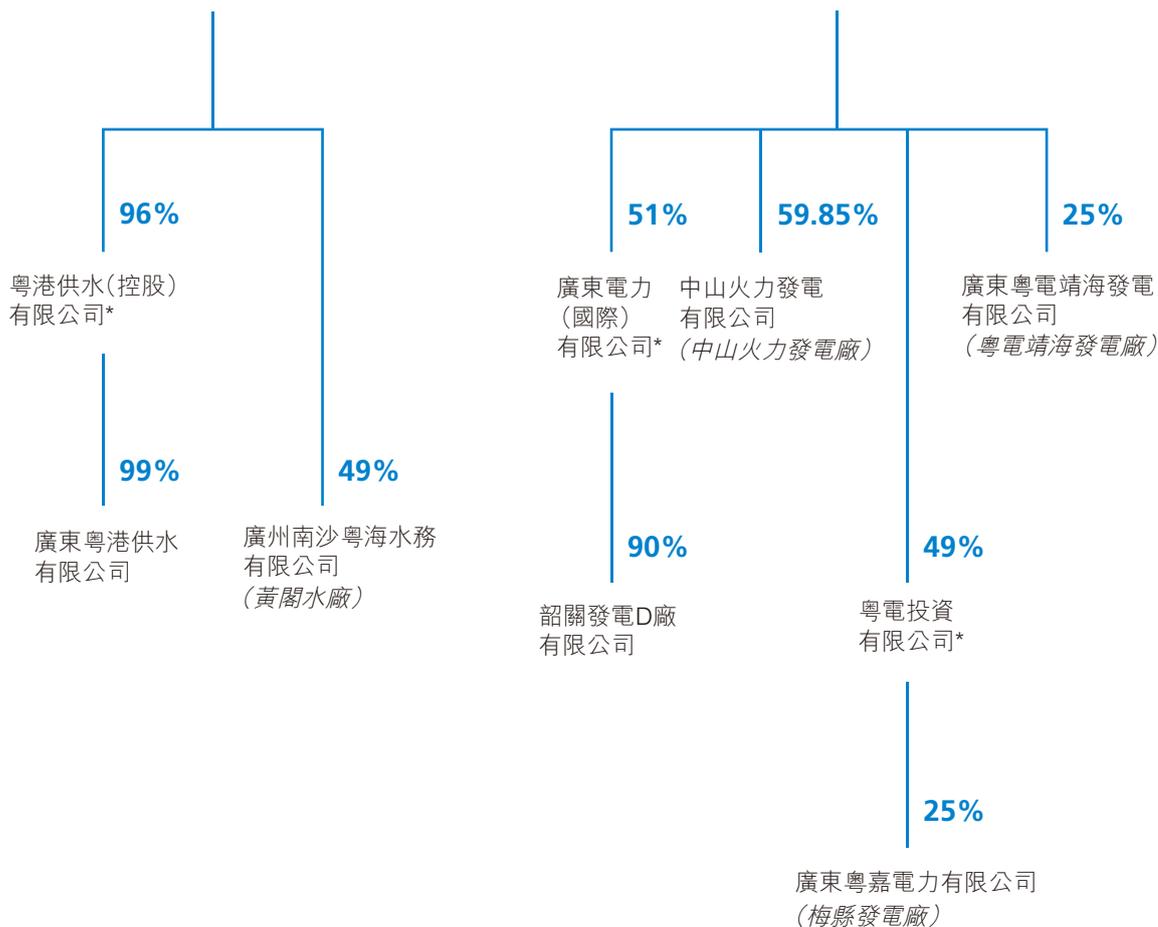
股東週年大會 2014年6月20日上午10時正

末期股息 每股普通股16.0港仙，於2014年7月16日派發

截止過戶日期
股東週年大會 2014年6月19日及20日
末期股息 2014年6月26日

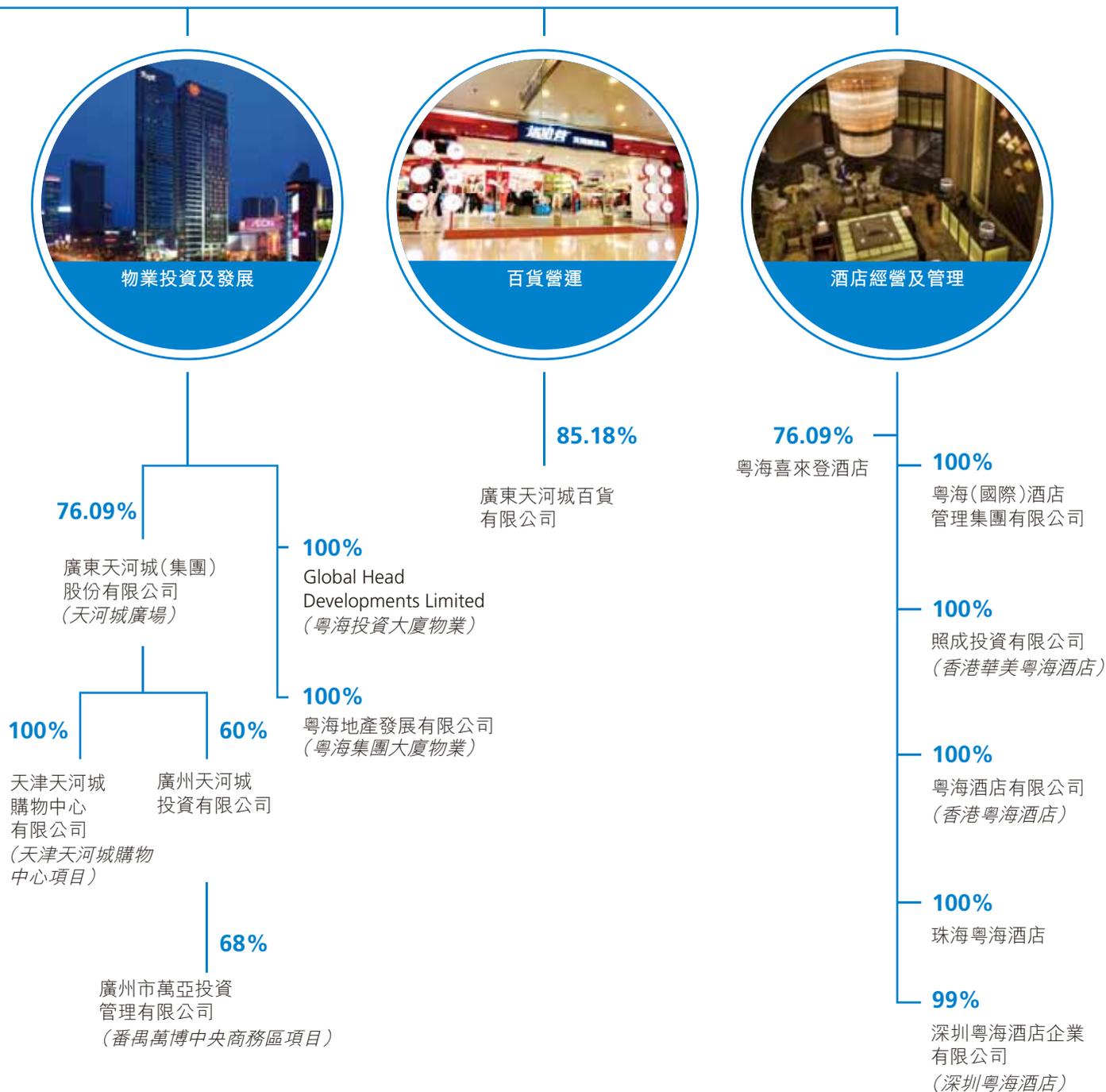
本集團之主要業務

2014年3月25日



本集團之主要業務(續)

2014年3月25日



附註：

- (i) 本集團項目以斜體文字表示，並不構成各公司或合作企業之名稱。
 (ii) * 此等公司並無中文註冊名稱，其中文名稱乃註冊英文名稱的中文翻譯。

財務摘要

截至12月31日止年度財務摘要

	2013年 千港元	2012年 千港元	變動 %
收入	7,990,015	7,736,095	3.3
歸屬於本公司所有者的本年度溢利	4,426,117	3,413,824	29.6
每股盈利－基本	70.96港仙	54.77港仙	29.6
每股股息			
中期	7.00港仙	7.00港仙	
擬派末期	16.00港仙	13.00港仙	
	23.00港仙	20.00港仙	15.0
EBITDA	6,858,535	5,993,549	14.4
所有者權益	27,313,322	24,037,998	13.6
資產總額	41,312,440	37,361,992	10.6
淨財務借貸 ⁷	–	–	不適用

關鍵比率(於12月31日)

	2013年	2012年
資本負債率 ¹	不適用	不適用
利息覆蓋倍數 ²	114.27倍	36.42倍
流動比率 ³	2.78倍	2.27倍
平均所有者權益回報率 ⁴	17.24%	14.94%
平均資產稅後利潤回報率 ⁵	12.57%	10.99%
股息派付比率 ⁶	32%	37%

股本資料(於12月31日)

	2013年	2012年
已發行普通股股數(每股面值0.5港元)	6,239百萬	6,234百萬
市值	47,295百萬港元	37,966百萬港元
每股收市價	7.58港元	6.09港元
每股基本盈利	70.96港仙	54.77港仙
每股攤薄後盈利	70.75港仙	54.58港仙
每股資產淨值 ⁸	4.38港元	3.86港元

財務摘要(續)

附註：

1.	$\frac{\text{淨財務負債}}{\text{資產淨值}^{\circ}}$	5.	$\frac{\text{本年度溢利}}{(\text{期初總資產} + \text{期末總資產}) / 2}$
2.	$\frac{\text{EBITDA}}{\text{財務費用}}$	6.	$\frac{\text{每股股息}}{\text{基本每股盈利}}$
3.	$\frac{\text{流動資產}}{\text{流動負債}}$	7.	財務借貸 – 現金及現金等價物
4.	$\frac{\text{所有者應佔本年度溢利}}{(\text{期初所有者權益}^{\circ} + \text{期末所有者權益}^{\circ}) / 2}$	8.	已扣除非控股權益

總財務借貸分析(於12月31日)

	2013年 千港元	2012年 千港元
貸款到期日資料		
1年內	1,092,747	356,200
第2年	1,378,835	1,087,573
第3至第5年(包括首尾兩年)	674,600	1,932,634
5年後	472,800	591,000
	3,618,982	3,967,407
貨幣	%	%
港元	82.9	82.5
美元	17.1	17.5
利率	%	%
浮息	70.6	70.2
不計息	29.4	29.8

融資來源(於2013年12月31日)

	可用額及 已承諾 %	已提用額 %
銀行計息借貸	70.6	70.6
不計息借貸	29.4	29.4
	100.0	100.0

財務摘要(續)

本集團業務之分析

本集團截至2013年及2012年12月31日止年度之收入及分部業績按主要業務及地區分析如下：

截至2013年12月31日止年度

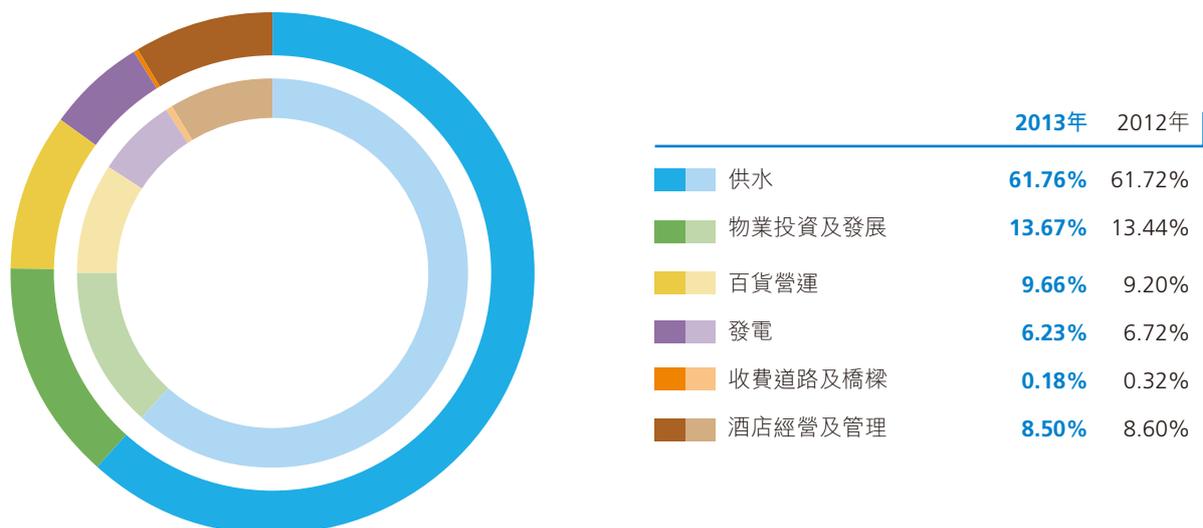
	收入		分部業績	
	千港元	%	千港元	%
按業務劃分：				
供水	4,934,479	61.76	2,860,524	56.20
物業投資及發展	1,092,673	13.67	1,540,326	30.27
百貨營運	771,857	9.66	252,088	4.95
發電	497,891	6.23	302,147	5.94
收費道路及橋樑	14,362	0.18	(4,200)	—
酒店經營及管理	678,753	8.50	134,185	2.64
其他	—	—	(63,483)	—
	7,990,015	100.00	5,021,587	100.00
按地區劃分：				
中國內地	7,700,162	96.37		
香港	289,853	3.63		
	7,990,015	100.00		

截至2012年12月31日止年度

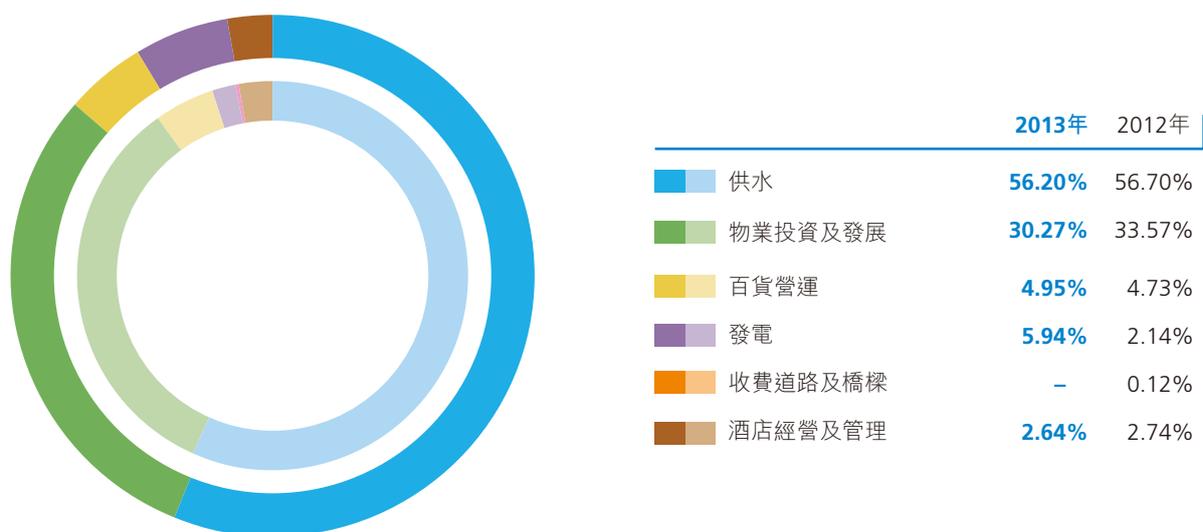
	收入		分部業績	
	千港元	%	千港元	%
按業務劃分：				
供水	4,775,060	61.72	2,686,575	56.70
物業投資及發展	1,039,671	13.44	1,590,586	33.57
百貨營運	711,418	9.20	224,061	4.73
發電	520,014	6.72	101,154	2.14
收費道路及橋樑	24,751	0.32	5,697	0.12
酒店經營及管理	665,181	8.60	129,731	2.74
其他	—	—	(61,496)	—
	7,736,095	100.00	4,676,308	100.00
按地區劃分：				
中國內地	7,446,471	96.26		
香港	289,624	3.74		
	7,736,095	100.00		

財務摘要(續)

經營分部的收入

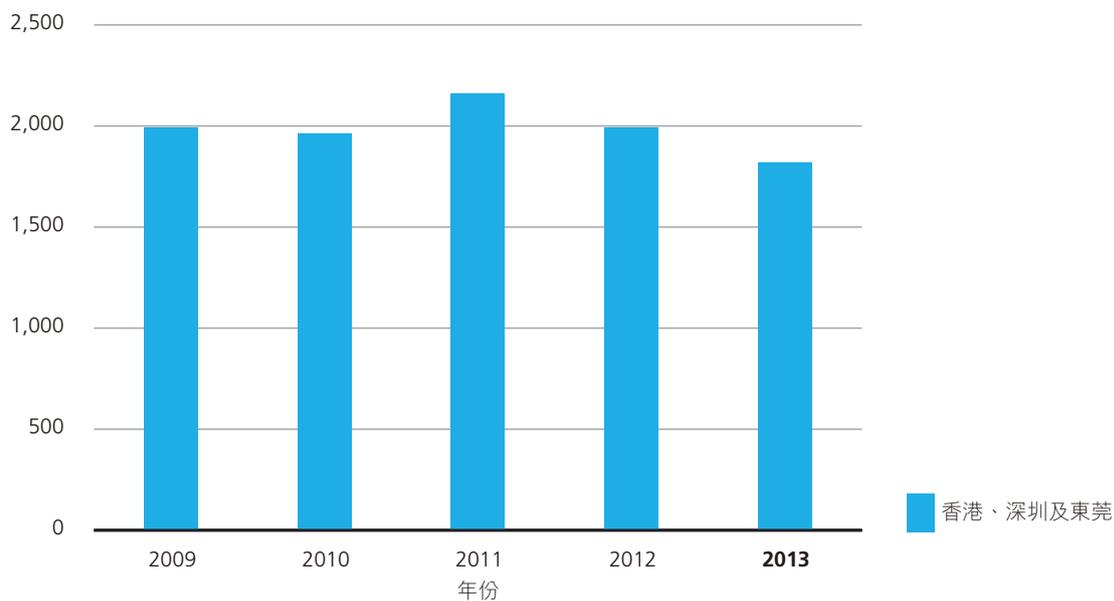


經營分部的分部業績



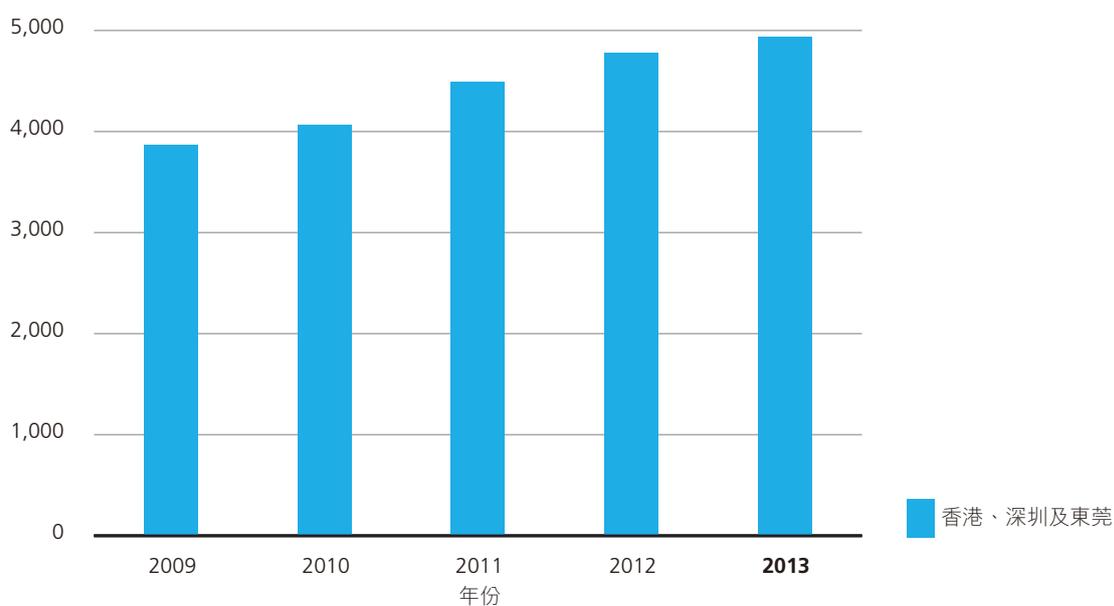
供水－每年供水量

百萬立方米



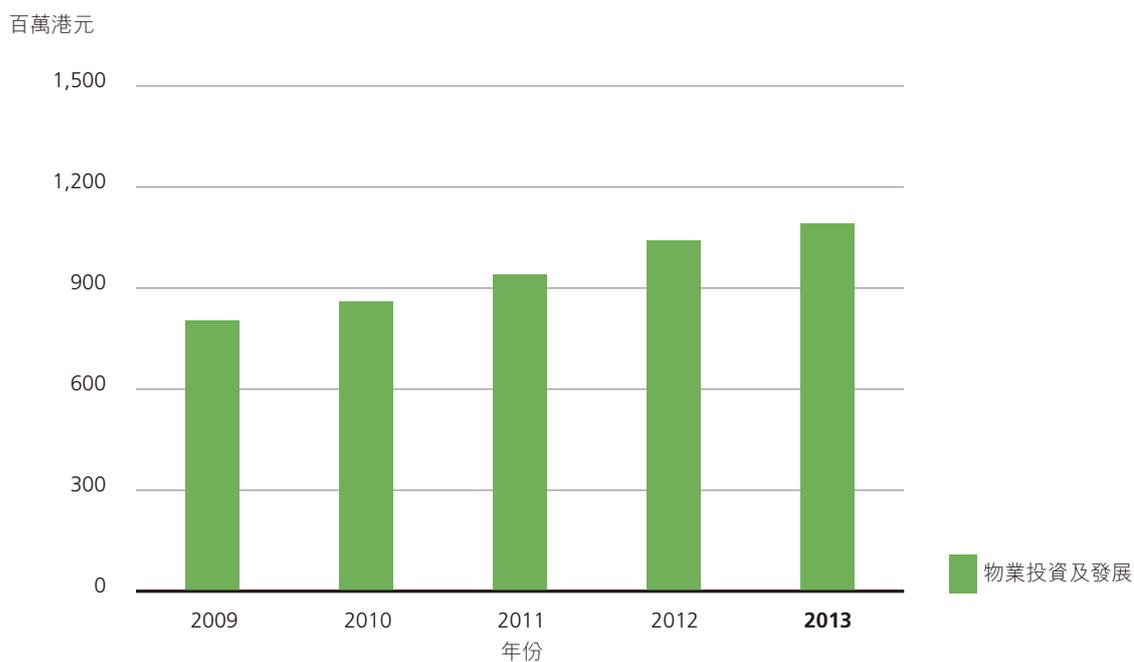
供水－每年收入

百萬港元

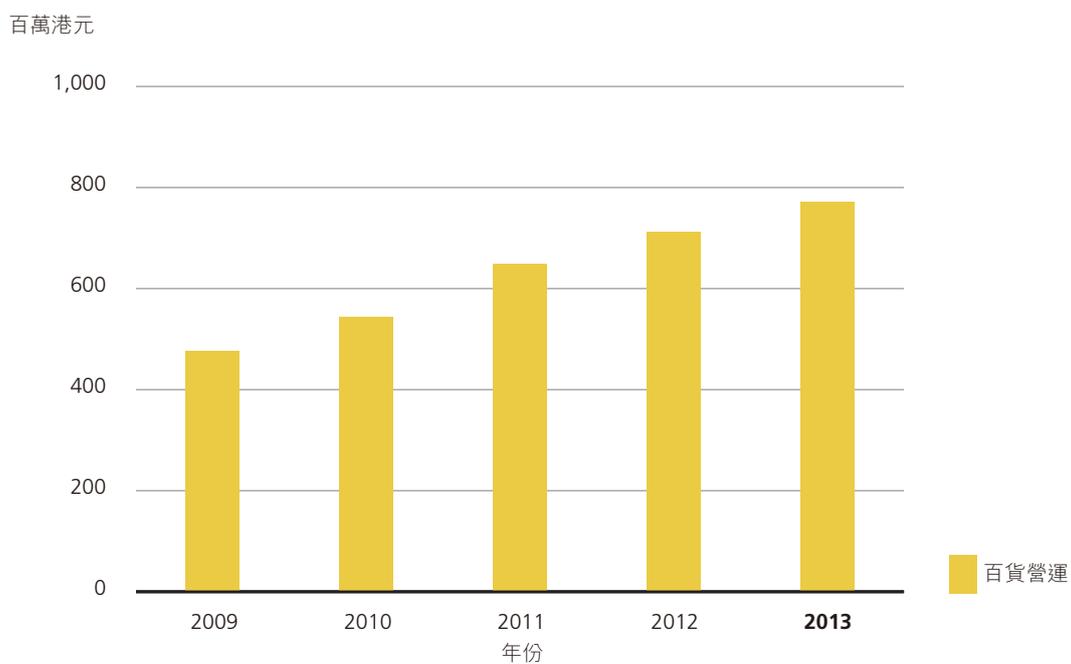


財務摘要(續)

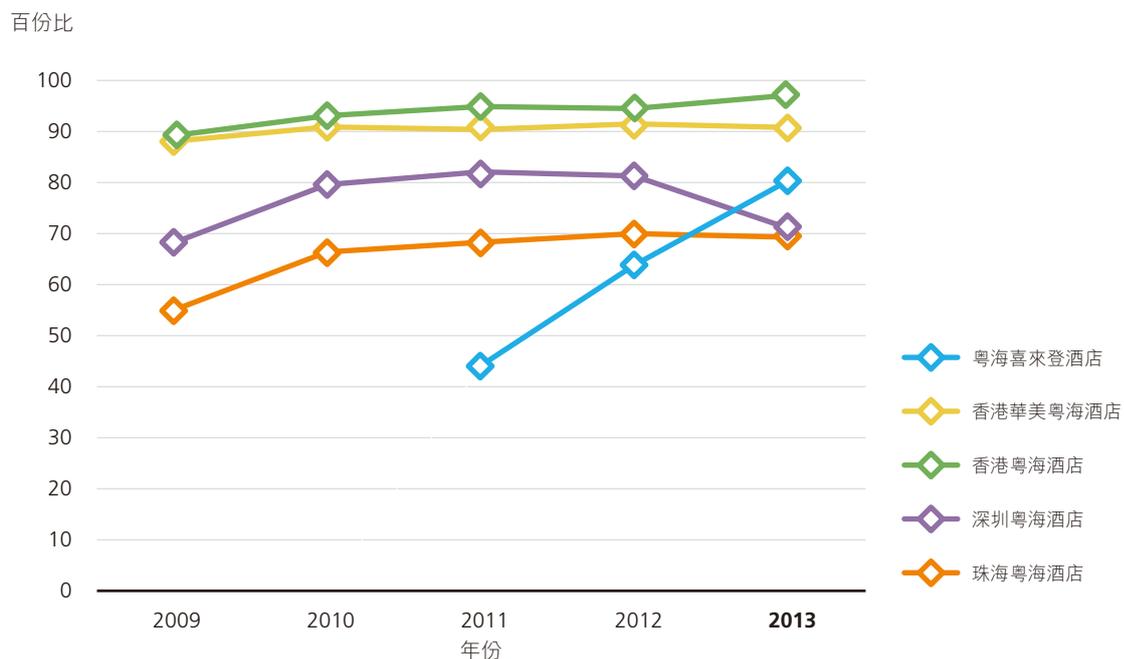
物業投資及發展－每年收入



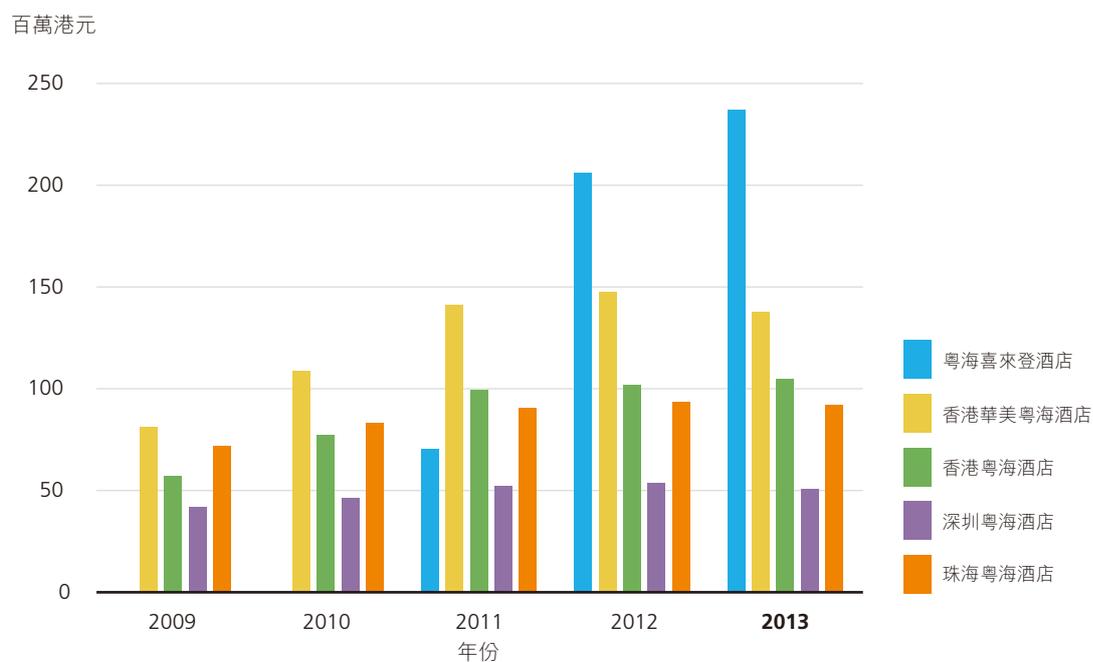
百貨營運－每年收入



酒店經營及管理－入住率

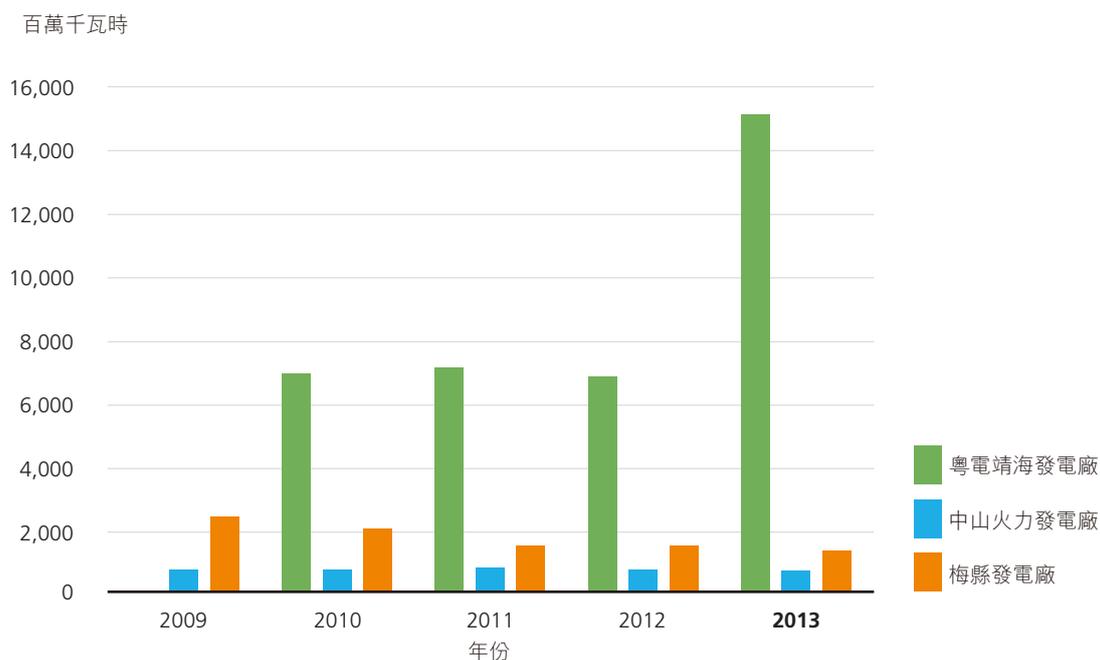


酒店經營及管理－每年收入

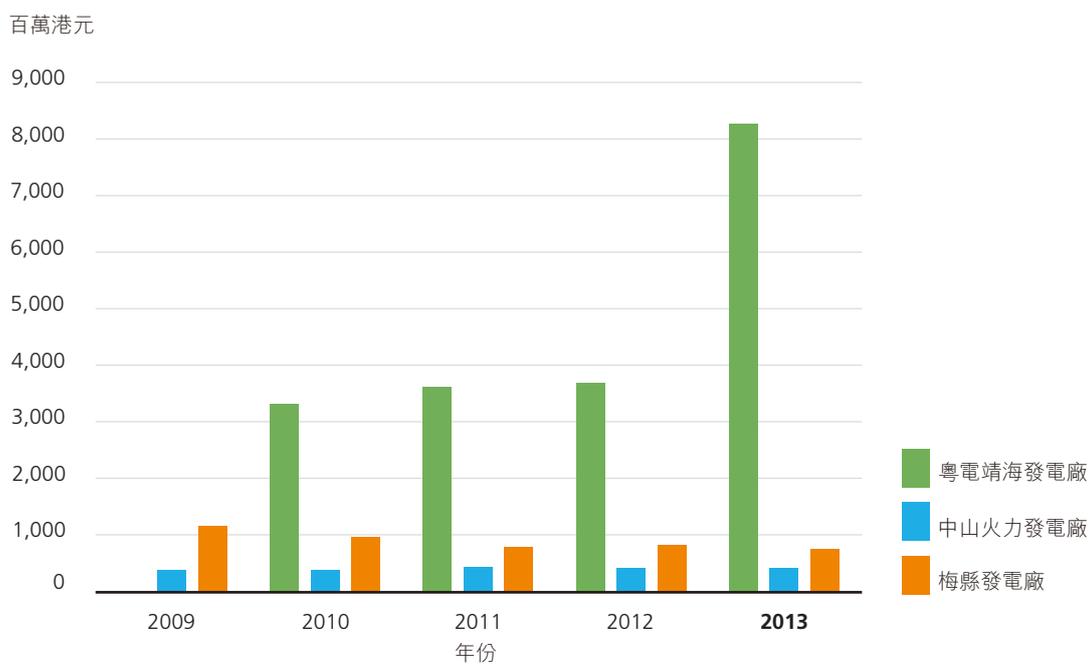


財務摘要(續)

發電—每年售電量



發電—每年收入



主席報告



業績

本人欣然向各股東報告本集團2013年業績。本集團2013年經審核的股東應佔綜合溢利為44.26億港元(2012年：34.14億港元)，較2012年增長29.6%。每股基本盈利為70.96港仙(2012年：54.77港仙)，較2012年增長29.6%。

股息

董事會現建議派發2013年末期股息每股16.0港仙。上述股息加上2013年度內已派發之中期股息每股7.0港仙，全年合共派息為每股23.0港仙(2012年：20.0港仙)。上述2013年度末期股息，如獲本公司股東於應屆股東週年大會上通過，將於2014年7月16日派發。

回顧

於2013年，中國及全球經濟前景不明朗，金融市場持續波動，拖累了中國的經濟增長步伐。儘管國內和國際經濟形勢錯綜複雜，但本集團通過積極推進戰略重組，繼續整合優勢資源，使得本集團的核心競爭力得到了較大提升，有效地鞏固了本集團的市場地位。面對市場環境的波動，本集團深入評估分析市場形勢，積極調整業務組合，發揮存量資產增值潛力，實現了業績的良性增長。

主席報告(續)

通過管理層的努力，本集團股東應佔溢利增加29.6%至44.26億港元，稅前利潤增加22.8%（即11.23億港元）至60.45億港元（2012年：49.22億港元），增長主要來自供水、發電及出售若干非核心投資的收益，惟因投資物業公允值調整產生的淨收益減少而被部分抵銷。

展望

展望2014年，全球經濟波動形勢仍將持續，經濟低速增長仍將對短期經營環境造成影響。面對複雜多變的國際經濟形勢，為進一步增強企業核心競爭力，提升企業管控水平，本集團將加強研判市場趨勢變化，密切關注市場機遇，不斷深化內部改革創新，優化管治水平，改善經營效率，力求締造長遠價值。

我們將繼續密切留意經濟環境，採取嚴謹的成本和風險管理措施，同時借助規模優勢進一步提高經營效率，促進業務可持續增長。另將繼續推進業務整合工作，關注水資源管理及商業地產方面的市場投資機會，合理配置資源，明確市場定位，為實現本集團的戰略發展目標奠定堅實有力的基礎，力爭經營業績再上新台階。

最後，本人謹藉此機會代表董事會向過去一年給予本集團大力支持的廣大投資者，以及為本集團努力工作，爭取佳績的管理層及全體員工致以衷心的感謝。

主席

黃小峰

香港，2014年3月25日

管理層討論及分析

財務回顧

本集團於2013年的綜合收入為79.90億港元(2012年：77.36億港元)，較2012年增加3.3%。增長主要來自供水、百貨店經營以及物業投資及發展業務。

本集團股東應佔綜合溢利增加29.6%至44.26億港元(2012年：34.14億港元)，稅前利潤增加22.8%(即11.23億港元)至60.45億港元(2012年：49.22億港元)，增加主要來自供水、發電及出售若干非核心投資的收益，惟因投資物業公允價值調整產生的淨收益減少而被部份抵銷。

年內錄得投資物業公允價值調整產生的淨收益為7.36億港元(2012年：7.95億港元)。由於年內利率掉期安排並無產生任何財務支出，本集團的財務費用大幅減少63.6%至0.60億港元(2012年：1.65億港元)。

每股基本盈利為70.96港仙(2012年：54.77港仙)，較2012年上升29.6%。

業務回顧

本集團2013年主要業務之表現概述如下：

供水

東深供水

來自東深供水項目的盈利貢獻對本集團盈利仍然十分重要。於2013年12月31日，本公司於粵港供水(控股)有限公司(「粵港供水控股」)的權益為96.00%(2012年：95.98%)。由粵港供水控股持有99%權益的廣東粵港供水有限公司為東深供水項目的擁有人。

東深供水項目的每年可供水量為24.23億立方米。年內對香港、深圳及東莞的總供水量為18.17億立方米(2012年：19.91億立方米)，減幅為8.7%，產生收入4,934,479,000港元(2012年：4,775,060,000港元)，較2012年增加3.3%。

根據香港特別行政區政府與廣東省政府於2011年簽訂的2012至2014年度香港供水協議，於2012年、2013年及2014年三個年度，每年對港供水收入分別為35.387億港元、37.433億港元及39.5934億港元。

年內，對港供水收入增加5.8%至37.433億港元(2012年：35.387億港元)。本年度，對深圳及東莞地區的供水收入減少3.7%至1,191,179,000港元(2012年：1,236,360,000港元)。本年度東深供水項目的稅前利潤為2,915,216,000港元(2012年：2,575,817,000港元)，較2012年上升13.2%。

南沙供水

本集團於廣州南沙粵海水務有限公司(前稱廣州臨海水務有限公司)(「南沙水務公司」)的實際權益為49%。南沙水務公司的每年可供水量為7,190萬立方米。年內，對用戶的總供水量為5,974萬立方米(2012年：5,553萬立方米)，增幅為7.6%。年內收入增加15.9%至148,138,000港元(2012年：127,807,000港元)。本年度，南沙水務公司的稅前虧損為61,787,000港元(2012年：66,605,000港元)，較2012年減少7.2%。

管理層討論及分析(續)

物業投資

中國內地

天河城廣場

於2013年12月31日，本集團持有廣東天河城(集團)股份有限公司(「廣東天河城」)76.09%的實際股本權益，其擁有的物業天河城廣場，包括一個購物中心、一座辦公大樓及一間酒店。該購物中心及辦公大樓為本集團的投資物業。

於年內，天河城廣場的收入來自購物中心(包括由本集團經營的百貨店租金收入)及辦公大樓的租金收入達1,115,335,000港元(2012年：1,055,948,000港元)，增幅為5.6%。本年度的稅前利潤(不包括重估收益及利息收入淨額)增加1.8%至748,499,000港元(2012年：735,214,000港元)。

天河城購物中心乃位於廣州黃金地段最受歡迎的購物中心之一，總建築面積及可出租面積分別約為160,000平方米及97,000平方米。年內，購物中心以滿負荷經營並取得近99%(2012年：99%)的平均出租率。購物中心成功保留現有並同時吸引新的知名品牌租客。購物中心的商店舖位需求強勁及使用公開招租制度，使年內租金收入增加。

辦公大樓名為粵海天河城大廈，為樓高45層的甲級寫字樓，總樓面面積及可出租面積分別約為102,000平方米及90,000平方米。於2013年12月31日出租率為99.0%(2012年：98.7%)，本年度總租金收入為210,017,000港元(2012年：202,438,000港元)，增幅為3.7%。本年度的稅前利潤(不包括重估收益)增加3.0%至179,625,000港元(2012年：174,394,000港元)。

天津天河城購物中心

廣東天河城於天津擁有一塊土地，該土地將發展為一個大型現代化購物中心，其地上及地下的總建築面積將分別約為137,100平方米及56,000平方米。於2013年12月31日，已投放資金約為14.56億港元。

番禺萬博中央商務區項目

本集團於廣州市萬亞投資管理有限公司(「萬亞」)的實際權益為31.04%，而廣東天河城擁有60%的附屬公司廣州天河城投資有限公司(「天河城投資」)直接持有萬亞68%權益。萬亞擁有一塊位於番禺萬博中央商務區的土地，該商務區預期將打造成廣州全新商業區。該幅土地將會發展為一項大型綜合商業項目，建築面積約260,000平方米，由購物中心、寫字樓及商舖組成。於2013年12月31日，天河城投資根據合作合同於萬亞的投資約為6.59億港元。

香港

粵海投資大廈

本年度粵海投資大廈的平均出租率為99.1%(2012年：98.1%)，較2012年上升1%。由於平均租金急升，因此本年度的總租金收入達44,225,000港元(2012年：37,482,000港元)，增長18.0%。

管理層討論及分析(續)

百貨零售

於2013年12月31日，本公司於廣東天河城百貨有限公司(「廣東天河城百貨」)及廣州市天河城萬博百貨有限公司(「天河城萬博」)同樣持有約85.18%實際權益。廣東天河城百貨於天河城廣場經營天河城百貨店，亦經營天河城百貨店—北京路分店(「名盛百貨店」)、奧體歐萊斯名牌折扣店(「奧體百貨店」)、白雲新城百貨店及東圃百貨店。天河城萬博經營天河城百貨歐萊斯折扣店(「萬博百貨店」)。六間百貨店舖的總租用面積約為133,700平方米(2012年：129,600平方米)，錄得收入771,857,000港元(2012年：711,418,000港元)，增幅為8.5%。本年度稅前利潤(不包括利息收入)增加12.5%至252,088,000港元(2012年：224,060,000港元)。

天河城百貨店銷售產品種類繁多，為廣州最暢銷的主要百貨公司之一。本年度天河城百貨店的收入增加6.9%至520,046,000港元(2012年：486,346,000港元)。

由於沿北京路新開幕的百貨店引起激烈競爭，名盛百貨店於本年度的收入減少1.3%至61,385,000港元(2012年：62,199,000港元)。奧體百貨店以名牌折扣場形式經營，本年度收入為30,649,000港元(2012年：23,177,000港元)，增幅為32.2%；白雲新城百貨店本年度收入為18,733,000港元(2012年：14,076,000港元)，增幅為33.1%；東圃百貨店本年度收入為46,843,000港元(2012年：33,895,000港元)，增幅為38.2%。

萬博百貨店以名牌折扣場形式經營，以大額折扣優惠促銷名牌產品。萬博百貨店本年度收入為94,201,000港元(2012年：91,725,000港元)，增幅為2.7%。

本集團於廣東永旺天河城商業有限公司(「廣東永旺天河城」)的實際權益為26.63%。由於廣東永旺天河城的新百貨店帶來負面影響及該等新店的租賃裝修減值，故本集團年內分佔廣東永旺天河城的虧損為26,588,000港元(2012年：分佔利潤為13,141,000港元)。

酒店經營及管理

於2013年12月31日，本集團之酒店管理團隊合共管理39間酒店(2012年：37間)，其中兩間位於香港、一間位於澳門及36間位於中國內地。於2013年12月31日，其中七間酒店為本集團所擁有或以租賃形式擁有(兩間位於香港、兩間位於深圳及各有一間位於廣州、珠海及鄭州)；該七間酒店當中，六間由本集團之酒店管理團隊管理，但其中一間位於廣州名為粵海喜來登酒店的酒店，則由喜來登海外管理公司管理。

本集團擁有或以租賃形式擁有的七間酒店中，五間為星級酒店，兩間為經濟型酒店。年內，粵海喜來登酒店之平均房價為1,218港元(2012年：1,279港元)，而其餘四間星級酒店及兩間經濟型酒店之平均房價分別為763港元(2012年：780港元)及244港元(2012年：226港元)。年內，粵海喜來登酒店之平均入住率為80.3%(2012年：63.8%)，另外四間星級酒店則為80.4%(2012年：82.5%)。

就酒店經營及管理業務整體而言，本年度的收入增加2.0%至678,753,000港元(2012年：665,181,000港元)。本年度的稅前利潤增加8.3%至143,530,000港元(2012年：132,485,000港元)。

管理層討論及分析(續)

發電

中山火力發電廠

中山電力(香港)有限公司(「中山電力(香港)」)為本公司擁有95%權益的附屬公司，於中山火力發電有限公司(「中山火電」)擁有63%權益。因此，本集團於中山火電的實際權益為59.85%。中山火電擁有兩台發電機組，總裝機容量為110兆瓦，而供氣能力則為每小時80噸。年內，售電量為6.55億千瓦時(2012年：6.97億千瓦時)，減幅為6.0%。由於售電量下降，故本年度收入減少3.4%至424,961,000港元(2012年：440,138,000港元)。然而，由於煤價下調，令本年度的邊際利潤率較2012年增加。本年度的稅前利潤為125,919,000港元(2012年：104,790,000港元)，增幅為20.2%。

於2009年7月22日，中山電力(香港)與中山興中集團有限公司(「興中」)訂立兩份協議，內容關於利用中山火電現有的土地和若干輔助設施，興建兩台300兆瓦熱電聯供發電機組，以取代兩台現有發電機組的建議項目(「中山項目」)。根據前述協議，中山電力(香港)及興中同意向中山火電增資以提供中山項目之部分資金，在增資完成後雙方於中山火電之權益將分別調整至75%及25%。待中山項目獲中國政府有關部門批准後，中山電力(香港)及興中亦同意延長合作經營企業的原經營期，由中山火電原經營期屆滿起計另外30年。

中山項目之興建已於2012年獲得國家發展和改革委員會批准，因此，中山電力(香港)及興中正申請延續合作經營企業的經營期。

廣東粵電靖海發電有限公司(「粵電靖海發電」)

本集團於粵電靖海發電的實際權益為25%。於2013年12月31日，粵電靖海發電擁有四台(2012年：兩台)發電機組，總裝機容量為3,200兆瓦(2012年：1,200兆瓦)。兩台總裝機容量為2,000兆瓦的新發電機組已興建完成，並於2013年1月投入營運。本年度的售電量為150.25億千瓦時(2012年：67.75億千瓦時)，增幅為121.8%。本年度的收入為8,280,555,000港元(2012年：3,708,181,000港元)，增幅為123.3%。由於售電量上升及煤價下調，本年度稅前利潤增加238.2%至1,682,825,000港元(2012年：497,564,000港元)。

廣東省韶關粵江發電有限責任公司(「粵江發電」)

本集團於粵江發電的實際權益為11.48%。粵江發電擁有兩台發電機組，總裝機容量為600兆瓦。本集團於2009年已就粵江發電投資提取悉數撥備，故本年度無需再攤分粵江發電的虧損。

根據日期為2013年9月27日的股權轉讓協議，本集團向廣東電力發展股份有限公司(「廣東電力」)出售所持粵江發電的全部股權，代價約為人民幣86,195,000元(相當於約107,898,000港元)，而於年內確認因上述出售而產生的收益為39,219,000港元。該交易已於2013年10月23日完成。

另外，根據日期為2013年9月27日的容量指標轉讓協議，韶關發電D廠有限公司(本公司的一間間接非全資附屬公司)將其於2008年已關停的機組的容量指標200兆瓦出售予粵江發電，代價為人民幣56,000,000元(相當於約70,101,000港元)。

廣東粵嘉電力有限公司(「梅縣發電廠」)

本集團於梅縣發電廠的實際權益為12.25%。本公司擁有49%權益的聯營公司粵電投資有限公司(「粵電投資」)持有梅縣發電廠的25%權益。年內，粵電投資並無自梅縣發電廠獲取任何股息收入(2012年：無)。

管理層討論及分析(續)

收費道路和橋樑

「兩橋」及番禺大橋

本集團於Guangdong Transport Investment (BVI) Company Limited (「GTI」)(為本集團的一間合營企業)擁有51%股權。GTI持有「兩橋」項目(即虎門大橋及汕頭海灣大橋)權益，分佔利潤比率分別為23%及30%。本集團透過全資附屬公司Guangdong Assets Management (BVI) No.3 Limited(「GAM 3」)間接持有廣東番禺大橋有限公司(「番禺大橋」)的20%股權。

於2013年6月17日，本集團與Xin Yue (BVI) Company Limited(為持有GTI 49%股權的合營夥伴)簽訂一項協議以出售本集團於GTI及GAM 3的全部51%和100%的股權，總代價為人民幣821,660,000元(相當於約1,031,430,000港元)。該交易已於2013年6月28日完成，並於年內確認出售收益424,245,000港元。

英坑公路

本集團於此項目的實際權益為70%。鑒於英坑公路路段路況差，已分別由2013年7月31日及2013年10月1日起停止對沙口站及望埠站的道路使用者收費。本年度收入減少42.0%至14,362,000港元(2012年：24,751,000港元)。本年度錄得稅前虧損為7,465,000港元(2012年：稅前利潤7,500,000港元)。

於2013年12月25日，本集團向英德市城建綜合開發公司出售所持英坑公路全部股權，導致年內產生出售虧損21,946,000港元。

可供出售的財務資產

於2013年12月31日，本集團的可供出售的財務資產增加46.05億港元至50.37億港元(2012年：4.32億港元)，該等財務資產由本集團存放予中國多間持牌銀行，年期不超過一年。該等資產的本金為人民幣及於到期日已獲該等銀行擔保。

變現能力、資本負債率及財務資源

於2013年12月31日，本集團之現金及銀行結餘增加20.60億港元至65.32億港元(2012年：44.72億港元)，其中19.9%為港元、77.4%為人民幣及2.7%為美元。

於2013年12月31日，本集團之財務借貸水平為36.19億港元(2012年：39.67億港元)，其中17.1%為美元及82.9%為港元，包括不計息預收賬款10.64億港元。在本集團財務借貸總額中，由報告期末起計，其中10.93億港元須於一年內償還，餘額中之20.53億港元及4.73億港元須分別於二至五年內及於五年以後償還。年內，本集團之財務借貸水平減少3.48億港元，主要是由於償還2013年到期銀行貸款2.38億港元所致。

本集團於2013年12月31日無信貸額度(2012年：人民幣11億元)。

於2013年及2012年12月31日，本集團處於淨資金狀況。因此，並無資本負債率(即淨財務負債／資產淨值(扣除非控股權益))可呈列。本集團之債務還本付息狀況穩健，於2013年12月31日，EBITDA／財務費用比率為114.3倍(2012年：36.4倍)。

本集團現時之現金資源，加上本集團之經營業務產生穩定之現金流量，足以滿足本集團履行其債務責任及業務經營所需。

管理層討論及分析(續)

資產抵押

於2013年12月31日，本集團並無任何物業、廠房及設備、投資物業、無形資產及銀行存款用作抵押，以取得授予本集團之一般銀行信貸額度(2012年：無)。

資本開支

本集團於年內的資本開支為2.48億港元，主要關於物業發展項目的開發成本、中山項目的興建成本及酒店翻新成本。

匯率及利率的波動風險及相關對沖

於2013年12月31日，美元借貸總額為6.20億港元(2012年：6.92億港元)。本集團認為外匯風險極微小，故並不需要考慮貨幣對沖。

於2013年12月31日，本集團的浮動利率借貸合共25.55億港元(2012年：27.85億港元)。本集團認為所面對的利率風險極微小，故並不需要考慮利率對沖。

僱員人數及薪酬政策

於2013年12月31日，本集團共有僱員4,200人，當中853人為管理人員；其中，中國內地附屬公司僱員3,942人，總部及香港附屬公司僱員258人。本年度薪酬總額約為701,985,000港元(2012年：621,237,000港元)。

2013年，國際金融危機的深層次影響尚未消除，世界經濟復蘇緩慢。面對以上形勢，本集團以增強綜合競爭能力為目標，以提高經濟效益為中心，以優化資產結構、強化資本運作為突破，進一步提升管理水平，通過資產和業務重心調整，壯大優勢產業，不斷提升核心競爭力。在過去的一年裡，本集團積極構建坦誠和責任為核心理念的企業文化，進一步加強專業人才隊伍建設，多渠道引進公司業務發展所需的專業人才，加大對有潛質員工的重點培養。在此基礎上，逐步建立以戰略為導向，目標績效為核心的績效管理體系，不斷強化激勵與約束機制，營造有利於人才成長的氛圍和環境，培養和造就了一批優秀的管理人才和技術人才，以滿足企業快速發展的需要。本集團對高級管理人員實行定期考核及結果回饋機制，以保證管理團隊的廉潔、高效。員工薪酬及獎勵分配是以前所屬公司的業績為主導，以經營淨現金流及稅後利潤為依據，實行獎勵與業績掛鈎的激勵政策，按不同檔次的比例計提獎金，按個人業績考核獎勵發放給管理層、業務骨幹和業績優秀員工，有效地激勵了員工的工作積極性。本集團還藉認購股權計劃獎勵和吸引人才為本集團長期服務。在人員培訓方面，本集團鼓勵及資助員工進修，並針對員工的特點和需要，建立對口培訓機制，不斷提升員工隊伍素質。面向未來，本集團將以強化內部管理為主線，持續推動管理團隊和人才隊伍建設，不斷優化組織架構和內部管控機制，有序推進資源整合和資本運作工作，營造誠實守信的企業文化和工作氛圍，為企業的長遠發展構築堅實的基礎。

董事及高層管理人員簡介

董事

黃小峰先生，55歲，於2008年6月26日獲委任為本公司非執行董事；於2010年11月11日起出任本公司主席，並同時調任為本公司執行董事。黃先生畢業於華南師範大學，持有歷史學學士學位，彼亦持有中山大學公共行政管理碩士學位。黃先生於1987年至1999年期間在廣東省委辦公廳曾擔任不同職務。1999年至2003年先後任廣州市委辦公廳副主任及廣州市委副秘書長。2003年至2008年先後任廣東省政府辦公廳副主任及廣東省政府副秘書長。黃先生於2008年4月獲委任為廣東粵海控股有限公司(「粵海控股」)的董事及副總經理，其後再獲委任為粵海控股集團有限公司(「香港粵海」)的常務董事及副總經理，並稍後分別於2010年9月及10月起出任粵海控股及香港粵海的董事長。黃先生於2009年2月至2012年5月期間出任粵海控股及香港粵海的總經理。粵海控股及香港粵海分別為本公司的最終控股股東及直接控股股東。黃先生於2008年10月獲委任為Guangdong Land Holdings Limited(粵海置地控股有限公司)(「粵海置地」)非執行董事，並於2010年11月出任粵海置地主席。黃先生於2008年10月至2012年7月期間出任廣南(集團)有限公司(「廣南集團」)非執行董事。粵海置地及廣南集團均為香港粵海的附屬公司。

溫引珩先生，36歲，於2012年11月15日獲委任為本公司執行董事及董事總經理。溫先生持有中國暨南大學經濟學學士學位和澳大利亞新南威爾士大學國際會計商學碩士學位。溫先生於2003年至2006年期間於中國證券監督管理委員會廣東監管局、上市公司監管部分別從事上市公司監管、併購重組監管等工作。彼於2006年至2011年期間任職於大連商品交易所，擔任不同職位，包括監察部總監。溫先生於2011年11月加入本公司，並於2011年11月至2012年11月期間任本公司副總經理。彼現亦為本公司的附屬公司Teem Holdings Limited(天質控股有限公司)、廣東天河城(集團)股份有限公司、廣東粵海投資財務管理有限公司及粵海(國際)酒店管理集團有限公司的董事，以及北京粵海金信投資有限公司的董事長。

曾翰南先生，44歲，於2008年4月17日獲委任為本公司執行董事兼財務總監。曾先生畢業於香港中文大學，持有理學士學位。彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。曾先生於2004年2月至2008年4月期間出任為廣南集團執行董事兼財務總監。在加入廣南集團前，他曾擔任香港粵海財務部副總經理及於粵海企業(集團)有限公司工作。

黃鎮海先生，51歲，於2012年7月20日獲委任為本公司非執行董事。黃先生持有中國中山大學理學學士學位和澳大利亞悉尼科技大學博士(Ph.D)學位。黃先生於1995年至2003年任廣東國際認證技術公司總經理，於2003年至2007年任中國檢驗認證(集團)有限公司董事、總經理，於2007年至2010年任中國檢驗認證(集團)有限公司與中國質量認證中心合併後成立的中國檢驗認證(集團)有限公司副總裁。彼於2001年至2010年為中華人民共和國國家出入境檢驗檢疫局科學技術委員會質量認證專業委員會副主任，於2006年至2010年為中國合格評定國家認可委員會委員。黃先生於2010年10月出任粵海控股副總經理，其後分別於2012年4月及2012年5月獲委任為粵海控股的總經理及董事。黃先生於2010年12月出任香港粵海常務董事，於2012年5月獲委任為香港粵海的總經理。黃先生於2011年3月獲委任為粵海置地非執行董事。

董事及高層管理人員簡介(續)

吳建國先生，56歲，於2010年11月11日獲委任為本公司非執行董事。吳先生於廣東省委黨校經濟管理專業本科畢業。彼於1988年至2004年期間於廣東省委組織部曾擔任不同職務，並於2004年6月至2010年3月期間於廣東省國有資產監督管理委員會歷任人事處處長、副主任等職位。吳先生於2010年3月獲委任為粵海控股的董事、紀檢組長，以及香港粵海的常務董事。

徐文訪女士，59歲，於2005年3月3日獲委任為本公司非執行董事。彼為高級經濟師，持有美國東西方大學工商管理學碩士學位。徐女士於2008年12月獲委任為香港粵海董事，並其後於2009年2月獲委任為粵海控股副總經理及香港粵海常務董事。彼亦為粵海控股及香港粵海的人事考核總監，負責人力資源管理工作。徐女士由2010年11月至2012年12月12日出任粵海置地非執行董事。彼為本公司的附屬公司GH Water Supply (Holdings) Limited(粵港供水(控股)有限公司)及廣東粵港供水有限公司的董事，以及粵海控股的全資附屬公司廣東粵港建設發展有限公司的董事長。

張輝先生，55歲，於2002年10月28日獲委任為本公司執行董事，其後於同年12月獲委任為本公司董事總經理。彼於2012年11月15日調任為本公司非執行董事。張先生持有美國東西方大學工商管理學碩士學位。於1996年7月至2000年9月在廣東省東深供水管理局工作，曾任處長及副局長等職務。張先生於2002年7月加入本公司，現亦為廣東天河城(集團)股份有限公司(「廣東天河城」)、廣東粵港投資開發有限公司(「粵港投資開發」)及粵海房地產開發(中國)有限公司(「粵海房地產(中國)」)的董事。廣東天河城為本公司的附屬公司。粵港投資開發為粵海控股的附屬公司；粵海房地產(中國)為香港粵海的附屬公司。張先生於2008年12月獲委任為香港粵海之董事，其後於2012年5月獲委任為粵海控股的副總經理及香港粵海的常務董事。

趙春曉女士，44歲，於2011年8月30日獲委任為本公司非執行董事。趙女士曾就讀於遼寧師範大學中文系及中國新聞學院國內新聞專業本科畢業，雙學士。彼於1994年至2002年期間於新華通訊社廣東分社工作，歷任經濟室及專題部主任，並於2003年至2008年期間任職於亞洲電視有限公司，歷任新聞與公關部資訊科總監、助理副總裁等職位。趙女士分別於2008年12月及2009年1月出任香港粵海及粵海控股行政部副總經理職位，於2009年12月出任粵海控股及香港粵海行政部總經理，和香港粵海之公司秘書。趙女士於2010年12月出任粵海控股及香港粵海行政總監，彼其後於2012年5月獲委任為粵海控股的副總經理及香港粵海的常務董事。彼為本公司的附屬公司北京粵海金信投資有限公司的董事。

董事及高層管理人員簡介(續)

李偉強先生，57歲，於2000年5月30日獲委任為本公司非執行董事，曾於2006年7月19日至2008年4月16日期間出任本公司執行董事兼財務總監，並於2008年4月17日再調任為本公司的非執行董事。李先生畢業於香港理工學院，並持有東亞大學工商管理學碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。李先生曾任職於恒基兆業地產有限公司。李先生為香港粵海的常務董事及財務總監，亦為粵海控股的財務總監。彼於2011年10月獲委任為粵海置地非執行董事，於2012年3月調任為執行董事。彼亦為永順泰麥芽(中國)有限公司(「永順泰」)的董事。粵海置地和永順泰均為香港粵海的附屬公司。彼亦為深圳控股有限公司、漢思能源有限公司及華南城控股有限公司之獨立非執行董事，以及深圳市機場(集團)有限公司之董事。彼為香港中樂團理事會副主席、中華海外聯誼會理事及香港中國企業協會財會專業委員會副主任委員兼秘書長。李先生曾於2010年3月16日至2011年5月27日期間出任太陽世紀集團有限公司的獨立非執行董事。

陳祖澤博士 金紫荊星章、太平紳士，70歲，於1998年6月25日獲委任為本公司獨立非執行董事。

陳博士亦為路訊通控股有限公司非執行董事兼主席，載通國際控股有限公司獨立非執行董事兼副主席，恒生銀行有限公司、太古地產有限公司及富匯國際控股有限公司獨立非執行董事，以及九龍巴士(一九三三)有限公司及龍運巴士有限公司非執行董事。彼為香港科技大學顧問委員會主席，香港新聞博覽館有限公司主席及香港公益金董事。

陳博士在香港接受教育。1964年畢業於香港大學，獲英國文學學士優異生學位。其後利用晚間進修，完成香港大學管理科文憑課程。陳博士於1997年10月獲國際管理中心頒授工商管理學榮譽博士學位，及分別於2009年11月、2011年3月及2012年11月獲香港科技大學、香港大學及嶺南大學頒授名譽社會科學博士學位。

陳博士曾任職香港政府兩段時期 — 由1964年至1978年及由1980年至1993年。最初加入香港政府任職二級行政主任，其後逐步晉升至司級政務官。其間曾任港督私人秘書、副常務司、政府新聞處處長、副布政司、工商司、教育及人力統籌司等要職。由1992年10月至1993年5月，陳博士亦曾任政府最高決策之行政局議員。

陳博士亦曾於1978年至1980年任職新鴻基財務有限公司為執行董事及總經理，1993年至2006年任職九龍巴士(一九三三)有限公司董事長及1997年至2008年4月任職載通國際控股有限公司董事長，及2006年至2010年8月擔任香港賽馬會主席。

陳博士於1994年奉委為太平紳士(JP)及於1999年獲頒授金紫荊星章(GBS)。

董事及高層管理人員簡介(續)

李國寶博士大紫荊勳賢、金紫荊星章、大英帝國官佐勳章、MA Cantab. (Economics & Law)、Hon. LLD (Cantab)、Hon. DSc. (Imperial)、Hon. LLD (Warwick)、Hon. DBA (Edinburgh Napier)、Hon. D.Hum.Litt. (Trinity, USA)、Hon. LLD (Hong Kong)、Hon. DSocSc (Lingnan)、Hon. DLitt (Macquarie)、Hon. DSocSc (CUHK)、FCA、FCPA、FCPA (Aust.)、FCIB、FHKIB、FBCS、CITP、FCI Arb、太平紳士、Officier de l'Ordre de la Couronne、Grand Officer of the Order of the Star of Italian Solidarity、The Order of the Rising Sun、Gold Rays with Neck Ribbon、Commandeur dans l'Ordre National de la Légion d'Honneur，75歲，於1998年6月25日獲委任為本公司獨立非執行董事。

李博士現任東亞銀行有限公司之主席兼行政總裁。他是財資市場公會的議會成員。李博士是香港大學副校監、香港中文大學善衡學院諮議委員會成員、中央財經大學會計學院榮譽顧問及特許管理學會最高級別會員。他在1985年至2012年期間曾出任香港立法會議員。

李博士是香港華商銀行公會有限公司的主席。他是香港上市公司商會名譽會長。李博士是香港銀行學會議會副會長、聖約瑟書院基金有限公司主席、Cambridge Commonwealth Trust和Cambridge Overseas Trust之國際諮議會成員。他亦為Cambridge Foundation之名譽信託人及位於普林斯頓的Institute for Advanced Study之名譽信託人。李博士是救世軍港澳軍區顧問委員會主席、聖雅各福群會執行委員會主席及香港紅十字會顧問團成員。他亦為香港僱主聯合會諮議會成員、李國寶慈善基金有限公司董事、鄉議局基金有限公司創會會員和執行委員會成員、Légion d'Honneur Club香港分會主席及The Marco Polo Society Limited執行委員會主席。

李博士是CaixaBank, S.A.(在西班牙上市)、香港中華煤氣有限公司、香港上海大酒店有限公司、電訊盈科有限公司、香港生力啤酒廠有限公司、南華早報集團有限公司及維他奶國際集團有限公司之董事。他亦為香港銀行同業結算有限公司及香港按揭證券有限公司之董事。他曾出任AFFIN Holdings Berhad(在馬來西亞上市)、中遠太平洋有限公司及中國海外發展有限公司之董事。

李博士為Asia Society International Council信託委員會的委員、Asia Business Council成員、Munich Re Greater China諮議委員會成員及Asian Youth Orchestra Board名譽主席。他亦是其他諮議委員會成員，計有：紐約聯邦儲備銀行國際顧問委員會及Hospital for Special Surgery。李博士為法國INSEAD東亞區校董會主席、Edelman Asia-Pacific的非執行主席以及Metrobank的資深顧問。

馮華健先生銀紫荊星章、御用大律師、資深大律師、太平紳士，60歲，於2000年1月3日獲委任為本公司獨立非執行董事。

馮先生為香港著名的資深大律師，分別於1975年及1977年取得英國及香港大律師執業資格。馮先生執業逾三十年，更於1990年奉委為御用大律師。

馮先生於1994年成為香港首位華人律政專員，任職四年；更於1997年成為中華人民共和國香港特別行政區首位法律政策專員，負責制訂香港政府的法律政策。

馮先生於1998年離開香港政府後，曾於哈佛大學擔任訪問學者(1998-9)和在耶魯大學擔任高級訪問院士(1999)。

董事及高層管理人員簡介(續)

馮先生多年來熱心參與公共服務，並致力從事司法界和學術界的工作，曾先後出任香港廣播事務管理局主席(2002–2008)，中華人民共和國基本法諮詢委員會委員(1985–1990)及香港政府的智囊團中央政策組成員(1993–1994)，並獲香港政府推薦於2000年作為代表香港的福萊特學者(Distinguished Fulbright Scholar)，聯合國發展計劃於中國發展公司管治的國際顧問，建立柬埔寨／老撾(Laos)法治發展計劃的特別顧問。彼現擔任國際公法協會香港分會主席，世界銀行法律及司法諮詢委員會成員，美國律師公會諮詢委員會成員／聯合國開發計劃特別委任顧問。

馮先生是中國人民政治協商會議全國委員會委員。

鄭慕智博士 金紫荊星章、大英帝國官佐勳章、太平紳士，64歲，於1999年11月25日獲委任為本公司獨立非執行董事，曾於2004年10月13日調任為本公司的非執行董事。彼於2012年11月15日再調任為本公司的獨立非執行董事。

鄭博士為執業律師及胡百全律師事務所首席合夥人，曾任香港立法局議員。他為香港董事學會的創會主席，現為該會的榮譽會長及榮譽主席。他亦為免費幼稚園教育委員會的主席。鄭博士現擔任香港電視網絡有限公司、中國移動有限公司、華潤創業有限公司、港華燃氣有限公司、嘉華國際集團有限公司、廖創興企業有限公司、開達集團有限公司及天安中國投資有限公司(均為香港上市公司)的董事職務。他現擔任香港場外結算有限公司(為香港交易及結算所有公司的附屬公司)之獨立非執行董事。他現亦擔任ARA Asset Management Limited(於新加坡交易所有限公司上市)之獨立非執行董事。於過往三年他曾擔任董事的其他香港上市公司包括中國遠洋控股股份有限公司及香港交易及結算所有公司。

胡定旭先生，中國人民政治協商會議全國委員會常務委員，金紫荊星章，太平紳士，59歲，於2012年8月25日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會會員及香港社會醫學學院榮譽院士。彼為香港總商會理事、智經研究中心理事、中國國家衛生和計劃生育委員會公共政策專家諮詢委員會委員、中華人民共和國國家中醫藥管理局國際合作首席顧問及英國牛津大學基金會理事。胡先生並擔任三菱東京UFJ銀行大中華區首席顧問、中國農業銀行股份有限公司、富達基金、中國太平保險控股有限公司及珠海大橫琴股份有限公司的獨立非執行董事職務。彼為香港總商會、智經研究中心及香港醫院管理局前主席。

胡先生於2004年獲委任為太平紳士，於2008年獲頒授金紫荊星章。

高層管理人員

本集團之高層管理人員包括上述的執行董事黃小峰先生、溫引珩先生及曾翰南先生。

董事報告

粵海投資有限公司(「本公司」)董事(「董事」)謹此提呈彼等之報告及本公司與其附屬公司(合稱「本集團」)截至2013年12月31日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本集團之主要業務為投資控股、物業持有及投資、中國內地供水項目、酒店持有及營運、酒店管理、百貨營運、基建及能源項目投資。各主要附屬公司及聯營公司之主要業務詳情分別載於財務報表附註18及20。

業績及股息

本集團截至2013年12月31日止年度之業績及本公司與本集團於截至該日之業務狀況載於第51至第155頁之財務報表內。

中期股息每股普通股7.0港仙(2012年：7.0港仙)已於2013年10月9日派發。董事會(「董事會」)議決建議派發截至2013年12月31日止年度末期股息每股普通股16.0港仙(2012年：13.0港仙)。此項建議已載於財務報表的財務狀況表中列於權益項目下保留溢利的分配。

建議之末期股息，倘在本公司於2014年6月20日(星期五)舉行之股東週年大會(「2014年股東週年大會」)上獲得通過，預期將於2014年7月16日(星期三)派付予於2014年6月26日(星期四)名列於本公司股東名冊之股東。

本公司將於2014年6月19日(星期四)及2014年6月20日(星期五)該兩天內暫停辦理股份過戶登記手續，以確定有權出席2014年股東週年大會並於會上投票之股東身份。為確保合資格出席2014年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2014年6月18日(星期三)下午4時30分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(「登捷時」)。登捷時位於香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，並於2014年3月31日遷至香港皇后大道東183號合和中心22樓。

本公司亦將於2014年6月26日(星期四)該天暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東享有建議派發之末期股息之資格。為確保獲派發建議之末期股息的股東，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2014年6月25日(星期三)下午4時30分前送達登捷時。

董事報告(續)

財務資料概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益(摘錄自經審核財務報表)之概要如下：

業績

	截至12月31日止年度				
	2013年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
收入	7,990,015	7,736,095	7,161,377	6,351,741	5,915,758
扣除財務費用後之經營溢利	5,731,491	4,769,586	4,230,963	3,537,008	2,841,778
應佔一間合營企業溢利	51,238	81,527	82,588	89,585	91,074
應佔聯營公司溢利減虧損	262,168	70,573	107,976	133,744	26,347
稅前利潤	6,044,897	4,921,686	4,421,527	3,760,337	2,959,199
所得稅費用	(1,098,511)	(953,672)	(936,562)	(931,480)	(495,046)
未計非控股權益前溢利	4,946,386	3,968,014	3,484,965	2,828,857	2,464,153
非控股權益	(520,269)	(554,190)	(478,237)	(397,813)	(415,199)
歸屬於本公司所有者 的本年度溢利	4,426,117	3,413,824	3,006,728	2,431,044	2,048,954

董事報告(續)

財務資料概要(續)

資產、負債及非控股權益

	2013年 千港元	於12月31日			
		2012年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
物業、廠房及設備	3,085,632	3,100,116	3,294,283	3,165,098	3,033,699
投資物業	10,531,668	9,459,530	7,106,639	5,934,101	4,810,466
預付土地租賃款	94,558	96,772	101,501	101,986	103,581
商譽	266,146	266,146	266,146	266,146	266,146
於一間合營企業的投資	–	720,386	806,620	859,406	909,136
於聯營公司的投資	1,702,873	1,482,287	1,346,244	1,087,102	184,521
無形資產	13,320,172	14,124,484	14,933,423	15,862,440	16,667,163
其他資產	12,281,693	8,083,524	6,953,128	4,622,098	4,796,669
遞延稅項資產	29,698	28,747	23,580	22,099	15,773
資產總值	41,312,440	37,361,992	34,831,564	31,920,476	30,787,154
其他貸款及負債	(7,135,234)	(7,305,330)	(8,728,591)	(8,715,134)	(10,449,471)
遞延稅項負債	(1,995,688)	(1,672,413)	(1,602,308)	(1,257,072)	(857,763)
負債總值	(9,130,922)	(8,977,743)	(10,330,899)	(9,972,206)	(11,307,234)
非控股權益	(4,868,196)	(4,346,251)	(2,849,468)	(2,791,881)	(2,420,879)
總權益	32,181,518	28,384,249	24,500,665	21,948,270	19,479,920

物業、廠房及設備、投資物業及無形資產

本公司及本集團物業、廠房及設備、投資物業及無形資產於本年內之變動詳情分別載於財務報表附註14、15及21。

股本

本公司股本於本年內之變動詳情載於財務報表附註31。

股份溢價賬及儲備

本公司及本集團股份溢價賬及儲備於本年內之變動詳情分別載於財務報表附註31和33，以及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於2013年12月31日，就財務報表附註33所載的承諾，而計算本公司之可供作分派之儲備共740,308,000港元。

董事報告(續)

慈善捐款

本集團於本年內的慈善捐款為23,962,000港元(2012年：24,178,000港元)。

購買股份或債券的安排

除本報告「董事的證券權益及淡倉」一節與財務報表附註32「股票期權計劃」內所披露者外，本公司或本公司的附屬公司或控股公司或本公司的控股公司之附屬公司於年內之任何時間概無參與任何安排，致使本公司之董事或彼等之配偶或18歲以下子女，藉以透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

董事

本年內及截至本報告日期之董事為：

執行董事

黃小峰(主席)

溫引珩(董事總經理)

曾翰南(財務總監)

非執行董事

黃鎮海

吳建國

徐文訪

張輝

趙春曉

李偉強

獨立非執行董事

陳祖澤

李國寶

馮華健

鄭慕智

胡定旭

根據本公司之組織章程細則第77至79條規定，曾翰南先生、吳建國先生、張輝先生、趙春曉女士及馮華健先生須於2014年股東週年大會上輪值告退，但可膺選連任。

曾翰南先生、吳建國先生、張輝先生、趙春曉女士及馮華健先生符合資格並表示願意膺選連任，如獲重選，彼等任期將由重選日起至(i)本公司於2017年召開的股東週年大會結束及(ii)2017年6月30日兩者中之較早日期；或直至按照本公司之組織章程細則及／或任何適用法例及規定而需要提早退任為止。

董事報告(續)

董事之服務合約

並無任何擬於2014年股東週年大會上重選連任的董事與本公司訂立本公司如不作出賠償(法定賠償除外)而不可於一年內終止的服務合約。

董事於重大合約之權益

本公司或本公司的附屬公司或控股公司或本公司控股公司的附屬公司概無訂立於年終或年內任何時間仍然生效而本公司董事於其中直接或間接擁有任何重大權益的重要合約。

董事於競爭業務中之權益

年度內，董事須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定，披露其擁有與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務(「競爭業務」)之權益如下：

1. 本集團之主要業務

- (1) 中國內地供水項目
- (2) 物業持有及投資
- (3) 酒店持有及營運
- (4) 酒店管理
- (5) 百貨營運
- (6) 基建及能源項目投資

2. 競爭業務之權益

董事姓名	公司名稱	有關權益	競爭業務
黃小峰	廣東粵海控股有限公司 (「粵海控股」)	董事長	(1), (2)及(3)
	粵海控股集團有限公司 (「香港粵海」)	董事長	(1), (2)及(3)
	粵海置地控股有限公司 (「粵海置地」)	主席及非執行董事	(2)
黃鎮海	粵海控股	董事及總經理	(1), (2)及(3)
	香港粵海	常務董事及總經理	(1), (2)及(3)
	粵海置地	非執行董事	(2)
吳建國	粵海控股	董事	(1), (2)及(3)
	香港粵海	執行董事	(1), (2)及(3)
徐文訪	香港粵海	執行董事	(1), (2)及(3)
張輝	香港粵海	執行董事	(1), (2)及(3)
趙春曉	香港粵海	執行董事	(1), (2)及(3)
李偉強	香港粵海	執行董事	(1), (2)及(3)
	粵海置地	執行董事	(2)

董事報告(續)

管理合約

年內，概無訂立或存有任何有關本公司整體或任何重大業務部分之管理及行政合約。

董事的證券權益及淡倉

於2013年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券的權益及淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)(包括根據證券及期貨條例董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)知會本公司及香港聯交所如下：

於本公司之權益及淡倉

(i) 於普通股的權益

董事姓名	權益類別／ 權益性質	持有普通股 數目	好倉／淡倉	權益概約 百分比 (附註)
曾翰南	個人	1,620,000	好倉	0.026%
徐文訪	個人	1,520,000	好倉	0.024%
張輝	個人	1,009,000	好倉	0.016%
李偉強	個人	2,335,000	好倉	0.037%
陳祖澤	個人	5,450,000	好倉	0.087%
李國寶	個人	10,000,000	好倉	0.160%
鄭慕智	個人	3,150,000	好倉	0.050%

附註：權益概約百分比乃按於2013年12月31日本公司之已發行股份6,239,382,571股普通股為計算基準。

董事報告(續)

董事的證券權益及淡倉(續)

於本公司之權益及淡倉(續)

(ii) 於普通股股票期權的權益(好倉)

(1) 於2008年10月24日採納之股票期權計劃(「2008期權計劃」)

董事姓名	股票期權 授出日期* (日,月,年)	於授出日期	年內股票期權數目				於2013年 12月31日	授出股票 期權之 總代價 港元	股票期權 行使價** 港元 (每股)	緊接授出 日期前之 普通股 價格*** 港元 (每股)	緊接行使 日期前之 普通股 價格*** 港元 (每股)
			於2013年 1月1日	於年內授出	於年內行使	註銷/失效					
黃小峰	24.10.2008	5,700,000	5,700,000	-	-	-	5,700,000	-	1.88	1.73	-
	22.01.2013	2,693,000 [#]	-	2,693,000	-	-	2,693,000	-	6.20	6.30	-
溫引珩	22.01.2013	1,395,000 [#]	-	1,395,000	-	-	1,395,000	-	6.20	6.30	-
曾翰南	24.10.2008	2,950,000	1,770,000	-	(440,000)	-	1,330,000	-	1.88	1.73	6.82
	22.01.2013	1,256,000 [#]	-	1,256,000	-	-	1,256,000	-	6.20	6.30	-
黃鎮海	22.01.2013	2,315,000 [#]	-	2,315,000	-	-	2,315,000	-	6.20	6.30	-
吳建國	22.01.2013	2,268,000 [#]	-	2,268,000	-	-	2,268,000	-	6.20	6.30	-
徐文訪	24.10.2008	3,300,000	1,980,000	-	(200,000)	-	1,780,000	-	1.88	1.73	7.18
	22.01.2013	2,268,000 [#]	-	2,268,000	-	-	2,268,000	-	6.20	6.30	-
張輝	24.10.2008	4,400,000	2,640,000	-	(149,000)	-	2,491,000	-	1.88	1.73	7.01
	22.01.2013	2,268,000 [#]	-	2,268,000	-	-	2,268,000	-	6.20	6.30	-
趙春曉	22.01.2013	2,268,000 [#]	-	2,268,000	-	-	2,268,000	-	6.20	6.30	-
李偉強	24.10.2008	3,350,000	2,010,000	-	(995,000)	-	1,015,000	-	1.88	1.73	6.82
	22.01.2013	2,243,000 [#]	-	2,243,000	-	-	2,243,000	-	6.20	6.30	-
鄭慕智	24.10.2008	2,500,000	1,500,000	-	(1,000,000)	(500,000)	-	-	1.88	1.73	-

有關上述根據2008期權計劃授出的股票期權之附註：

- (a) 所有股票期權之股票期權期限為自授出日期起計五年零六個月。
- (b) 任何股票期權只於已歸屬後方可在股票期權期限內行使。
- (c) 以下為股票期權之一般歸屬比例：

日期	歸屬比例
授出日期後兩年當日	40%
授出日期後三年當日	30%
授出日期後四年當日	10%
授出日期後五年當日	20%

- (d) 股票期權的歸屬亦取決於能否達成董事會在授出股票期權時所決定及於授出要約內列明的有關表現目標。

董事報告(續)

董事的證券權益及淡倉(續)

於本公司之權益及淡倉(續)

(ii) 於普通股股票期權的權益(好倉)(續)

(1) 於2008年10月24日採納之股票期權計劃(「2008期權計劃」)(續)

有關上述根據2008期權計劃授出的股票期權之附註：(續)

(e) 以下為股票期權之離職者歸屬比例，此歸屬比例適用於承授人於某些特殊情況下不再為合資格人士(減去根據一般歸屬比例已行權或已失效之百分比)：

事件發生日期	歸屬比例
授出日期後四個月當日之前	0%
授出日期後四個月後當日或之後但於一年當日之前	10%
授出日期後一年當日或之後但於兩年當日之前	25%
授出日期後兩年當日或之後但於三年當日之前	40%
授出日期後三年當日或之後但於四年當日之前	70%
授出日期後四年當日或之後	80%

餘下的20%的歸屬亦取決於該四年在整體績效考核中取得合格成績

(2) 年內未行使之股票期權的變動表之附註

- * 根據2008期權計劃授出之股票期權，其歸屬期的詳情列載於本報告「於2008年10月24日採納之股票期權計劃」一節內。
- ** 如進行供股或派發紅股或本公司股本有其他類似變動，股票期權之行使價須予調整。
- *** 本公司之普通股於「緊接授出日期前」所披露之價格指股票期權授出日期前一個營業日股份在香港聯交所之收市價。
本公司之普通股於「緊接行使日期前」所披露之價格指每位董事或所有其他參與者其行使股票期權前一天股份在香港聯交所之加權平均收市價。
- # 指本公司於2013年1月22日授出之新股票期權。

董事報告(續)

董事的證券權益及淡倉(續)

於粵海置地控股有限公司的權益及淡倉

於普通股的權益

董事姓名	權益類別/ 權益性質	持有普通股數目	好倉/淡倉	權益概約 百分比 (附註1)
黃小峰	家庭(附註2)	3,880,000	好倉	0.227%
趙春曉	個人	862,000	好倉	0.050%
鄭慕智	個人	600,000	好倉	0.035%

附註：

1. 權益概約百分比乃按於2013年12月31日粵海置地控股有限公司之已發行股份1,711,536,850股普通股為計算基準。
2. 該權益由黃小峰先生與其太太共同持有。

於廣南(集團)有限公司的權益及淡倉

(i) 於普通股的權益

董事姓名	權益類別/ 權益性質	持有普通股數目	好倉/淡倉	權益概約 百分比 (附註)
曾翰南	個人	300,000	好倉	0.033%
李國寶	個人	15,000	好倉	0.002%

附註：權益概約百分比乃按於2013年12月31日廣南(集團)有限公司(「廣南集團」)之已發行股份907,293,285股普通股為計算基準。

(ii) 於普通股股票期權的權益(好倉)

董事姓名	股票期權 授出日期 (日.月.年)	股票期權數目					授出股票 期權之 總代價 港元	行使股票 期權期限 (首尾兩天 包括在內)**	股票期權 行使價*** 港元 (每股)	緊接授出 日期前之 普通股價格**** 港元 (每股)	緊接行使 日期前之 普通股價格**** 港元 (每股)
		於2013年 1月1日	於年內授出	於年內行使	於年內 註銷/行使	於2013年 12月31日					
曾翰南	09.03.2006	300,000	-	-	-	300,000	1.00	09.06.2006至 08.03.2016	1.66	1.61	-

廣南集團於2004年6月11日採納之股票期權計劃之附註：

- * 股票期權之歸屬期由授出股票期權之日起直至行使期開始為止或承授人於廣南集團或其附屬公司擔任全職僱員滿半年之日為止(以較後者為準)。
- ** 倘股票期權行使期的最後一日並非香港營業日，股票期權行使期將於該日前之營業日的營業時間結束時終止。
- *** 如進行供股或派發紅股或廣南(集團)股本有其他類似變動，股票期權之行使價須予調整。
- **** 廣南集團普通股於「緊接授出日期前」所披露之價格指股票期權授出日期前一個營業日該股份在香港聯交所之收市價。

廣南(集團)普通股於「緊接行使日期前」所披露之價格指每位董事或所有其他參與者合計行使股票期權前一天股份在香港聯交所之加權平均收市價。

董事報告(續)

董事的證券權益及淡倉(續)

除上述所披露者外，於2013年12月31日，據本公司所知，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券擁有權益或淡倉權益而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯交所(包括根據證券及期貨條例董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據標準守則知會本公司及香港聯交所。

主要股東權益

於2013年12月31日，就本公司各董事或最高行政人員所知，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及香港聯交所披露或根據證券及期貨條例第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉：

股東名稱	權益類別/ 權益性質	持有普通股數目	好倉/淡倉	權益概約 百分比 (附註1)
廣東粵海控股有限公司(附註2)	受控法團權益	3,769,979,875	好倉	60.42%
	受控法團權益	350,819,672	淡倉	5.62%
粵海控股集團有限公司(附註3)	實益持有人/ 受控法團權益	3,769,979,875	好倉	60.42%
	實益持有人	350,819,672	淡倉	5.62%
Guangdong Trust Ltd. (粵海信托有限公司)	實益持有人/ 受控法團權益	576,404,918	好倉	9.24%

附註：

1. 權益概約百分比乃按於2013年12月31日本公司之已發行股份6,239,382,571股普通股為計算基準。
2. 廣東粵海控股有限公司所持本公司的應佔權益乃通過其直接全資控股的粵海控股集團有限公司而持有。
3. 上述粵海控股集團有限公司的權益已包括通過其全資附屬公司粵海信托有限公司持有的應佔權益。

除上述所披露者外，於2013年12月31日，概無其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及香港聯交所披露或根據證券及期貨條例第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉。

董事報告(續)

與控股股東簽訂之重大合約

除於財務報表附註40及41所披露者外，本集團與其控股股東於年內並無簽訂任何其他重大合約。

關連交易

關連交易(包括持續關連交易)詳情載於財務報表附註41。

有關連人士交易

在正常業務過程中進行的重大有關連人士交易的詳情已載於財務報表附註40。按上市規則，於財務報表附註40(a)(附註(i)至(iii))所載的交易構成持續關連交易，交易的詳情已於財務報表附註41披露。就該等交易，本公司已符合上市規則第14A章的披露規定。

除以上所述的持續關連交易外，概無任何於財務報表附註40披露的有關連人士交易須遵守上市規則有關申報、公告和獨立股東批准的規定。

本公司之股票期權

於2013年12月31日，除於「董事的證券權益及淡倉」一節所披露者外，本公司若干其他合資格人士擁有根據2008期權計劃授出之以下權益可認購本公司普通股股份。各份股票期權均賦予持有人權利可認購一股本公司之普通股股份。有關進一步詳情載於財務報表附註32。

參與者類別	股票期權 授出日期 (日.月.年)	於授出日期	年內股票期權數目				授出股票 期權之 總代價 港元	股票期權 行使價 港元 (每股)	緊接授出 日期前之 普通股價格 港元 (每股)	緊接行使 日期前之 普通股價格 港元 (每股)	
			於2013年 1月1日	於年內授出	於年內行使	於年內 註銷/失效					於2013年 12月31日
僱員	24.10.2008	18,500,000	9,150,000	-	(1,925,000)	(2,760,000)	4,465,000	-	1.88	1.73	7.01
	22.01.2013	20,458,000	-	20,458,000	(198,500)	-	20,259,500	-	6.20	6.30	7.30
前董事	24.10.2008	13,000,000	2,100,000	-	(270,000)	(1,830,000)	-	-	1.88	1.73	6.82

有關上述於2008年內授出之股票期權的進一步資料載於本報告第31及第32頁「董事的證券權益及淡倉」一節中「有關上述根據2008期權計劃授出的股票期權之附註」內。

有關年內未行使之股票期權的變動表之資料載於本報告第32頁「董事的證券權益及淡倉」一節中「年內未行使之股票期權的變動表之附註」。

董事報告(續)

購買、出售及贖回上市證券

年內，本公司按本公司於2008年10月24日採納的股票期權計劃發行下列新普通股予若干位股票期權持有人：

	已發行新普通股總股數	每股普通股行使價 港元	現金總代價 港元
	4,979,000	1.88	9,360,520
	198,500	6.20	1,230,700
總數	5,177,500		10,591,220

除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何於香港聯交所上市的證券。

主要客戶及供應商

於回顧年內，本集團向首五大客戶銷貨之營業額佔全年總收入之61%，其中向最大客戶銷貨之營業額則佔47%，而向首五大供應商購貨之採購額佔全年總採購額之23%，其中向最大供應商之採購額則佔13%。

概無董事、其聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上)於本集團首五大客戶及供應商佔有任何權益。

公眾持股量

基於公開予本公司查閱之資料及據董事所知悉，於本報告日期，本公司符合上市規則不少於本公司已發行股份25%之足夠公眾持股量的規定。

根據上市規則第13.21條作出之披露

日期為2011年12月19日之貸款融資協議

根據本公司於2011年12月19日與一家銀行簽訂一份貸款融資協議(「該粵投融資協議」)，該銀行向本公司提供本金最高達1億美元的貸款融資(「該粵投貸款融資」)。下述事項將構成違約事宜：

- (i) 倘粵海控股集團有限公司(「香港粵海」)沒有或不再(無論直接或間接)實益擁有本公司最少51%的股權；或
- (ii) 倘廣東省人民政府沒有或不再(無論直接或間接)實益擁有香港粵海100%的股權。

董事報告(續)

根據上市規則第13.21條作出之披露(續)

日期為2011年12月19日之貸款融資協議(續)

當上述事宜任何一項出現及出現後，且情況持續，該銀行可向本公司發出通知：

- (i) 撤銷根據該粵投貸款融資項下的全部或任何部份承諾，則該等承諾即時被撤銷；及／或
- (ii) 宣告全部或部份的本金欠款，連同應計利息，以及根據該粵投融資協議及其他融資文件項下應計或尚未清還款項即時到期及償還，則該等欠款須即時到期及償還；及／或
- (iii) 宣告全部或部份的本金欠款即時償還，則按該銀行要求該等欠款須即時償還。

於2013年12月31日，該粵投貸款融資之未償還本金為80,000,000美元。本公司須分期償還該粵投貸款融資，其最後到期還款日為該粵投融資協議日期起計滿36個月當日。

日期為2012年11月21日之貸款融資協議

根據本公司的附屬公司GH Water Supply (Holdings) Limited(粵港供水(控股)有限公司)(「粵港供水控股」)於2012年11月21日簽訂一份貸款融資協議(「該粵港供水控股融資協議」)，若干間銀行(「該等貸款人」)向本公司提供本金最高達13億港元的貸款融資(「該粵港供水控股貸款融資」)。下述事項將構成違約事宜：

- (i) 倘香港粵海或本公司沒有或不再(無論直接或間接)實益擁有粵港供水控股最少51%的權益；或
- (ii) 倘廣東省人民政府沒有或不再(無論直接或間接)實益擁有香港粵海51%的權益。

當上述任何一項事宜出現及出現後，且情況持續，該等貸款人的代理人可按承擔達或超過所有當時尚未償還貸款之66 $\frac{2}{3}$ %之貸款之貸款人的指示向供水控股發出通知：

- (i) 撤銷該粵港供水控股貸款融資項下的全部承擔，則該等承擔即時被撤銷；及／或
- (ii) 宣告全部或任何部份的本金欠款，連同應計利息，以及根據該粵港供水控股融資協議及相關融資文件項下應計或尚未清還款項即時到期及償還，則該等欠款須即時到期及償還；及／或
- (iii) 宣告全部或任何部份的本金欠款即時償還，則按該等貸款人要求該等欠款須即時償還。

於2013年12月31日，該粵港供水控股貸款融資之未償還本金為1,300,000,000港元。本公司須分期償還該粵港供水控股貸款融資，其最後到期還款日為該粵港供水控股融資協議日期起計滿36個月當日。

董事報告(續)

董事資料的變動

董事資料的變動如下：

- (i) 年內，溫引珩先生獲委任為廣東粵海投資財務管理有限公司董事及粵海(國際)酒店管理集團有限公司董事。此外，溫先生亦獲委任為北京粵海金信投資有限公司董事長。前述三間公司均為本公司的附屬公司。

自2013年11月起，本公司按強積金計劃實施管理的有關規定，調整溫引珩先生每月強積金供款。溫先生的薪酬待遇包括全年薪金、退休計劃供款、津貼及實物福利合共約為893,000港元，另加與表現掛鈎之酌情花紅及相關強積金供款。

- (ii) 年內，曾翰南先生獲委任為天津天河城國際有限公司、天津天河城(香港)有限公司、Golden Way Investments Limited及New Chance Investments Limited董事。此外，曾先生亦於2014年2月26日獲委任為中山火力發電有限公司董事。前述五間公司均為本公司的附屬公司。

- (iii) 張輝先生於2013年10月28日不再為本公司附屬公司Dragon Light Investments Ltd.董事。

- (iv) 趙春曉女士已不再為北京粵海金信投資有限公司董事長。

- (v) 李偉強先生現為香港中樂團理事會副主席、中華海外聯誼會理事及香港中國企業協會財會專業委員會副主任委員兼及秘書長。

- (vi) 由2014年1月1日起，就陳祖澤博士出任董事會獨立非執行董事、薪酬委員會主席以及審核委員會和提名委員會成員可享有的董事袍金分別為每年434,000港元、126,000港元、133,000港元及56,000港元，該等袍金的總額為每年749,000港元。

- (vii) 李國寶博士於2013年12月1日退任銀行業務諮詢委員會委員。

由2014年1月1日起，就李國寶博士出任董事會獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會和提名委員會成員可享有的董事袍金分別為每年434,000港元、203,000港元、77,000港元及56,000港元，該等袍金的總額為每年770,000港元。

- (viii) 由2014年1月1日起，就馮華健先生出任董事會獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會和提名委員會成員可享有的董事袍金分別為每年434,000港元、133,000港元、77,000港元及56,000港元，該等袍金的總額為每年700,000港元。

- (ix) 由2014年1月1日起，就鄭慕智博士出任董事會獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會和提名委員會成員可享有的董事袍金，分別為每年434,000港元、133,000港元、77,000港元及56,000港元，該等袍金的總額為每年700,000港元。

董事報告(續)

董事資料的變動(續)

- (x) 胡定旭先生獲委任為中國太平保險控股有限公司及珠海大橫琴股份有限公司獨立非執行董事。胡先生現為中國國家衛生和計劃生育委員會公共政策專家諮詢委員會委員。他已不再為中國國際友人研究會成員，並自2013年12月1日起不再出任香港醫院管理局主席。

由2014年1月1日起，就胡定旭先生出任董事會獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會和提名委員會成員可享有的董事袍金分別為每年434,000港元、133,000港元、77,000港元及56,000港元，該等袍金的總額為每年700,000港元。

除上述的董事資料變動外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B (1)條予以披露。

核數師

是年綜合財務報表由執業會計師安永會計師事務所審核，其任期屆滿，惟符合資格，願意應聘連任。一項有關續聘安永會計師事務所為本公司之核數師的決議案將於2014年股東週年大會上提呈。

承董事會命
主席
黃小峰

香港，2014年3月25日

企業管治報告

業務模式與發展戰略

集團的主要業務包括供水、基建及能源項目、物業投資及發展、百貨營運、酒店經營及管理。集團一直致力於鞏固現有業務經營發展及不斷拓展核心業務，為股東提供持續穩健的投資收益。通過優化資產結構、強化資本運作、提升管理水平、完善公司治理，進一步加強競爭優勢，提升集團在市場上的影響力，為企業的長期、穩定、可持續發展提供有力保障。

根據戰略發展規劃，本集團將繼續積極審慎的發展綜合水務業務，發掘原水供應、城市供水、城市污水處理、供水工程建設等水務領域的市場投資機會，提高項目併購的效率及新業務的拓展能力，儘快提升在專業版塊的規模與實力。同時，繼續深化資產結構調整，穩步推進業務整合工作。

面向全球化，繼續發揮香港國際金融中心資金平台的優勢與作用，提高資金使用效率，深化資本經營意識，促進資金有效增值。同時完善人力資源建設，進一步提升管理的專業性。繼續加強企業文化建設，提高企業核心競爭力。

企業管治守則

本集團明白達致配合其業務所需且符合其所有權益相關人士最佳利益的最高標準企業管治的重要性，且已致力進行有關工作。為達致以上目標，本集團應用《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄十四所載的《企業管治守則》（「企業管治守則」）的守則條文原則。

本公司的董事認為，本公司在截至2013年12月31日止年度內已符合企業管治守則所載的適用守則條文，及在適當時，已遵守企業管治守則內適用的建議最佳常規，惟守則條文第A.6.7條除外。根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應出席本公司的股東大會。年內，若干獨立非執行董事及非執行董事因不在香港或有其他事務在身而未能出席本公司於2013年6月14日舉行的股東週年大會。

董事進行的證券交易

本公司採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經本公司向所有董事作出具體徵詢後，所有董事確認彼等於年內均遵照標準守則所載的規定標準。

企業管治報告(續)

董事會

董事會(「董事會」)負責領導及控制本公司，並監察本集團的業務、戰略性決策及表現。董事會授權管理層權力及職責以管理本集團的日常事務。董事會具體授權管理層處理重大企業事宜，包括編製中期報告、年報和公告，供董事會於刊發前批准、執行董事會採納的業務策略及措施、推行妥善內部監控及風險管理程序，以及遵守有關法定及監管規定、規則與規例。董事會亦負責釐定適用於本公司情況的恰當企業管治常規，並確保現時流程及程序可達致本公司企業管治的目的。

董事會組成

董事會現由三位執行董事(黃小峰先生、溫引珩先生及曾翰南先生)、六位非執行董事(黃鎮海先生、吳建國先生、徐文訪女士、張輝先生、趙春曉女士及李偉強先生)及五位獨立非執行董事(陳祖澤博士、李國寶博士、馮華健先生、鄭慕智博士及胡定旭先生)組成。

年內，非執行董事(包括獨立非執行董事)為本公司提供廣泛專業知識及平衡的技能，並透過於董事會會議及委員會會議的貢獻就策略方向、發展、表現及風險管理事宜給予獨立判斷。

主席及董事總經理

董事會主席為黃小峰先生，而董事總經理為溫引珩先生。本公司主席及董事總經理的工作清晰界定，互相分開，以確保獨立性及能互相制衡。主席負有行政職責，領導董事會，使董事會有效運作及履行其職責。董事總經理須向董事會負責，承擔本公司的整體策略的實行以及在整體業務運作上的協調工作。

非執行董事

所有被委任以填補臨時空缺或新增為現有董事會成員的董事(包括非執行董事)，其任期均以其委任後的首次股東大會止，符合資格可重選連任。

此外，本公司各非執行董事(包括獨立非執行董事)為期三年，並於(i)該名董事獲委任或重選後第三年的本公司股東週年大會結束時或(ii)該名董事獲委任或重選後第三年規定本公司舉行股東週年大會的期限屆滿時(以較早者為準)屆滿，及在任何情況下，可根據本公司的組織章程細則(「組織章程細則」)及/或任何適用法例及規定而需要提早退任。

企業管治報告(續)

董事會(續)

獨立非執行董事的獨立性

本公司已遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條的規定。根據上市規則第3.13條，本公司已收到五位獨立非執行董事：陳祖澤博士、李國寶博士、馮華健先生、鄭慕智博士及胡定旭先生的獨立性確認函。

陳祖澤博士、李國寶博士、馮華健先生及鄭慕智博士服務本公司董事會逾九年。彼等的表現清晰反映其進行獨立判斷的意願，並為管理層帶來客觀質詢。概無任何證據顯示任期長短對彼等獨立性構成不利影響。因此，董事會認為，不論任期長短，陳博士、李博士、馮先生及鄭博士仍為獨立人士。

董事會及提名委員會已評估全體獨立非執行董事的獨立性，並認為彼等均屬上市規則所界定的獨立人士。此外，截至本報告日期，董事會並無知悉有任何將削弱任何一位獨立非執行董事獨立性的事件。

董事會會議

董事會定期舉行會議，以討論整體策略及本公司的營運及財務表現，並審閱及批准本公司年度業績及中期業績。年內，董事會舉行六次會議，每名董事出席董事會會議情況載於本報告「董事會及委員會會議」一節。

定期每年舉行的董事會會議均提早作出安排，以盡可能使更多董事出席。所有獲准在議程提出討論事項的董事均獲至少十四日通知出席董事會會議。公司秘書協助主席準備會議議程，以符合所有適用規則及規定。董事會於董事會會議的擬定日期前至少三日向董事寄發議程及相關董事會文件。董事會於每次董事會會議記錄稿件提呈下一次董事會會議以獲批准前向董事傳閱會議記錄稿件，以供討論。所有會議記錄均由公司秘書存檔，並公開供任何於任何合理時間作出合理通知的董事查閱。

根據現時董事會常規，倘董事於供董事會考慮的事宜有利益衝突，而董事會認為該等事宜為重大，該等事宜將交由董事會於正式召開的董事會會議上處理。組織章程細則亦規定除細則內訂明的例外情況外，董事應放棄投票，且於批准任何有關董事或任何其聯繫人等擁有重大權益的合約或安排的會議上不作法定人數計算。每名董事均有權取得董事會文件及相關資料，並可要求公司秘書給予意見及服務。

董事之間的關係

董事會成員之間在財務、業務、家族或其他重大／相關事宜上並無關係。董事會架構平衡，亦可確保整個董事會擁有高度獨立性。各董事於截至本報告日期的履歷載於本年報第20至第24頁，當中載列各董事各方面才能、專業知識、經驗及資格。

企業管治報告(續)

董事入職及持續專業發展

於委任為董事會成員時，每名新董事將收到一份詳盡的入職資料，涵蓋本公司業務經營、政策及程序以及作為董事的一般、法定及監管責任，以確保彼清楚知悉其於上市規則及其他相關監管要求下的責任。

本公司就相關法律、規則及規定的修訂或最新資訊向董事提供簡介。此外，本公司鼓勵董事參與多項與上市規則、香港條例及企業管治常規有關的專業發展課程及研討會，以使彼等可持續更新並改善有關知識及技能。若干董事出席由政府機構、專業團體及業界組織籌辦與企業管治、法律、規則及規定、會計、財務、管理或其他專業技能有關的研討會及會議。本公司曾分別於2013年8月及11月舉行有關內部監控相關實務講座，並向董事提供閱讀材料，以便他們獲得經修訂規則及規例的最新消息。

根據本公司所存記錄，董事已於截至2013年12月31日止年度接受下列培訓：

董事名稱	出席本公司及／ 或其他專業機構 舉辦的董事培訓	閱讀監管規定 相關資料
執行董事		
黃小峰	✓	✓
溫引珩	✓	✓
曾翰南	✓	✓
非執行董事		
黃鎮海	✓	✓
吳建國	✓	✓
徐文訪	✓	✓
張輝	✓	✓
趙春曉	✓	✓
李偉強	✓	✓
獨立非執行董事		
陳祖澤	✓	✓
李國寶	✓	✓
馮華健	✓	✓
鄭慕智	✓	✓
胡定旭	✓	✓

董事會成員多元化政策

董事會已於2013年8月28日採納董事會成員多元化政策(「政策」)，當中列載董事會為達致董事會成員多元化而採取的方針。

本公司認同並重視擁有多元化董事會成員的裨益，並認為董事會成員層面日益多元乃本公司達致策略目標及可持續發展的關鍵元素。

企業管治報告(續)

董事會成員多元化政策(續)

本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。本公司亦將不時考慮其本身的業務模式及具體需要。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

提名委員會已按五大重點範圍制定可計量的目標：性別、年齡、服務年期、專業經驗及技能及知識，以實現本公司董事會成員多元化。

於本報告日期，董事會由14位董事組成，當中五位為獨立非執行董事，有助嚴格檢討及監控管理程序。不論在性別、年齡、專業經驗、技能及知識方面，董事會亦由相當多元化的成員組成。

經審閱政策及董事會組成後，提名委員會認為已符合政策的要求。

董事委員會

董事會已成立多個委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。詳列該等委員會各自權力及責任的職權範圍載於本公司網站可供瀏覽。

薪酬委員會

薪酬委員會由五位獨立非執行董事(陳祖澤博士、李國寶博士、馮華健先生、鄭慕智博士及胡定旭先生)組成。陳祖澤博士為薪酬委員會主席。董事及高級管理層酬金應由薪酬委員會根據彼等職責、責任及表現以及本集團業績釐定。任何董事均不應參與有關其薪酬的決策。

薪酬委員會會議應至少每年舉行一次或按需要而定。截至2013年12月31日止財政年度，薪酬委員會舉行三次會議，以對須予釐定有關本公司執行董事薪酬組合及表現花紅的年度審閱進行審批。須由董事會釐定非執行董事(包括獨立非執行董事)及提名委員會成員的薪酬，亦於有關事宜提呈董事會決策前由薪酬委員會進行審閱及評論。薪酬委員會每名成員的出席率載於本報告「董事會及委員會會議」一節。

2013年年度董事薪酬金額詳情載於財務報表附註8。

企業管治報告(續)

董事委員會(續)

提名委員會

提名委員會負責(其中包括)物色具備合適資格可擔任本公司董事的人士,研究董事重新委任及董事繼任計劃,檢討董事會多元化政策及實施多元化政策的有關可計量目標,並就上述事宜向董事會作出建議。

提名委員會由董事會主席黃小峰先生及全體五位獨立非執行董事即陳祖澤博士、李國寶博士、馮華健先生、鄭慕智博士及胡定旭先生組成。黃小峰先生為提名委員會主席。

提名委員會須每年最少舉行一次會議及按需要而定。截至2013年12月31日止財政年度,提名委員會舉行兩次會議,以評估獨立非執行董事的獨立性,就董事會的架構、人數及組成作出檢討,並檢討提名委員會的職權範圍以載入因採納董事會成員多元化政策帶來的變動。提名委員會各成員出席會議之情況載於本報告「董事會及委員會會議」一節。

審核委員會

審核委員會由全體五位獨立非執行董事即李國寶博士、陳祖澤博士、馮華健先生、鄭慕智博士及胡定旭先生組成。李國寶博士為審核委員會主席。

審核委員會須每年最少舉行兩次會議及按需要而定。截至2013年12月31日止財政年度,審核委員會舉行兩次會議,將業績呈報董事會前,先行審閱2012年全年業績及2013年中期業績,及監察該等財務報表的完整性。審核委員會監督與外聘核數師相關的事宜,包括向董事會就外聘核數師的委任提供建議、審閱核數工作的範圍及批准外聘核數師酬金。除上述兩次會議外,審核委員會與外聘核數師舉行一次會議,在管理層缺席的情況下討論任何需關注的問題。審核委員會亦確保管理層已設立有效的內部監控系統及監控本集團的風險評估、監控及管理程序。審核委員會檢討本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗,以及員工培訓及預算是否足夠。此外,審核委員會檢討本集團內部審核時間表、研究內部審核報告及監察內部審核的功能是否有效。審核委員會各成員出席會議的情況載於本報告「董事會及委員會會議」一節。

企業管治報告(續)

董事會及委員會會議

截至2013年12月31日止年度各董事出席董事會、薪酬委員會、提名委員會、審核委員會及股東大會會議的個別出席記錄載列如下：

董事姓名	董事會	薪酬委員會	提名委員會	審核委員會	股東週年大會
執行董事					
黃小峰	5/6	-	1/2	-	1/1
溫引珩	6/6	-	-	-	1/1
曾翰南	6/6	-	-	-	1/1
非執行董事					
黃鎮海	6/6	-	-	-	0/1
吳建國	4/6	-	-	-	1/1
徐文訪	5/6	-	-	-	0/1
張 輝	4/6	-	-	-	0/1
趙春曉	4/6	-	-	-	1/1
李偉強	6/6	-	-	-	1/1
獨立非執行董事					
陳祖澤	6/6	3/3	2/2	2/2	1/1
李國寶	4/6	2/3	1/2	2/2	1/1
馮華健	3/6	3/3	1/2	1/2	0/1
鄭慕智	6/6	2/3	2/2	1/2	0/1
胡定旭	6/6	3/3	2/2	2/2	1/1

問責及審核

財務報告

董事會負責監督截至2013年12月31日止年度財務報表的編製，以真實和公平地反映本集團於該財政年度的財政狀況及業績與現金流量。在編製截至2013年12月31日止年度財務報表時，董事會已貫徹採用合適的會計政策，採納與本集團業務及本財務報表有關的適用香港財務報告準則及香港會計準則，作出審慎及合理的判決及估計，並確保按持續經營為基礎編製賬目。

本集團力求以平衡、清晰及全面地評估本集團的表現、狀況及前景。本公司的年度、中期業績，已按上市規則的規定，分別在有關期間完結後三個月及兩個月的限期內適時公佈。

董事已確認彼等有責任編製載列於截至2013年12月31日止年度本公司財務報表的所有資料及陳述。

企業管治報告(續)

問責及審核(續)

核數師酬金

於回顧年內，已付／應付予本公司核數師安永會計師事務所的酬金載列如下：

已提供服務	已付／應付費用 千港元
審核財務報表	7,160
審閱中期業績	1,290
合計	8,450

內部監控

董事會負責本集團內部監控系統及其有效性。然而，該系統的設計只為於可接受的風險範圍內謹慎地管理本集團的風險。董事會授權管理層推行上述內部監控系統，並檢討有關財務、營運及合規監控和風險管理程序。

管理層在董事會的監督下，已確立持續的程序，以確定、評估及管理本集團所面對的重大風險，程序包括當營商環境或規例指引變更時，更新內部監控系統。

管理層協助董事會推行所有相關的風險及監控政策及措施，確定及評估所面對的風險，並設計、運作及監察合適的內部監控措施，以減少及控制此等風險。本集團已確立主要程序以審閱內部監控系統的足夠性及完整性，該等程序包括：

維持一個權限及監控責任明確界定的清晰管理架構，以(a)保管資產以防不正確使用；(b)保存適當的會計記錄；(c)確保符合相關法例；及(d)確認、管理及減少本集團主要風險。

審核委員會除上述職責外，還(其中包括)審閱本集團的財務監控、內部監控及風險管理系統及由內部稽核部、外聘核數師及管理層所識別的任何重大內部監控事項；亦同時檢討內部審核的功能，特別著重審核的範圍、內部審核的質素及內部稽核部的獨立性。於年度檢討中，審核委員會並考慮本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

內部稽核部監察政策及程序的遵從、內部監控系統的有效性，及指出任何不遵守事項的重大發現。內部稽核部為本集團內部監控架構重要的一環，透過定期審查，向董事會提供客觀保證，以確保依循既定的程序及標準維持及運作健全的內部監控系統得。內部稽核部向董事會及有關管理層提交涉及本集團各種經營和財務程序的報告，並向審核委員會提交摘要報告，及於每次的審核委員會會議上匯報其建議的執行情況。

董事會信納回顧年內及截至本年報及賬目刊發日期，現存的內部監控系統涵蓋所有重大監控，包括財務、經營及合規監控以及風險管理功能，屬合理地有效及足夠。

企業管治報告(續)

公司秘書

何林麗屏女士自1992年12月起出任本公司的公司秘書。彼為本公司全職僱員，並熟悉本公司的日常事務。何女士向本公司主席和董事總經理匯報及負責就企業管治事宜向董事會提供意見。於回顧年內，何女士已確認彼已接受不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

股東召開股東特別大會

根據新《公司條例》(香港法例第622章)，持有本公司有權於股東大會上投票的所有股東總投票權不少於5%的股東可要求董事召開本公司的股東大會。要求書須列明將於會上處理事項的一般性質，並可載入會上可能正式提呈及擬提呈的決議案全文。要求書可以印本或電子版本的形式寄發予本公司，並必須由作出其的人士進行核實。本公司董事必須於彼等須遵守規定之日起計21日內召開會議。被召開的會議必須於召開大會通告之日起計不超過28日內舉行。倘董事未能召開會議，要求召開會議的股東或佔全部股東總投資票一半以上的任何股東可自行召開股東大會。會議必須於董事須根據規定召開會議之日起計不超過三個月內召開會議。

股東諮詢及建議

股東可就其所持股份向本公司的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司查詢。

為鞏固及致力於本公司、股東及有意投資者之間的定期溝通及雙向溝通，本公司的財務總監或公司秘書獲指派處理股東及公眾提出的諮詢及建議。諮詢及建議可透過電郵或電話提出。本公司的聯絡詳情載於本公司網站 www.gdi.com.hk「聯絡我們」一節。此外，本公司承諾充分利用其網站作為適時提供更新資訊的渠道，並加強公眾及股東的溝通。本公司已制定「股東溝通政策」，確保股東知情行使彼等權利。

股東就提名人選參選本公司董事的程序詳情已登載於本公司網站。

投資者關係

於回顧年內，本公司組織大綱及章程概無變動。本公司組織大綱及章程細則的最新版本於本公司網站可供參閱。

承董事會命
主席
黃小峰

香港，2014年3月25日

獨立核數師報告



安永會計師事務所
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

電話：+852 2846 9888
傳真：+852 2868 4432
www.ey.com

致粵海投資有限公司列位股東
(於香港註冊成立之有限公司)

我們已審核載於第51頁至第155頁的粵海投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2013年12月31日的綜合財務狀況表和公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表、綜合現金流量表以及主要會計政策概要和其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則和香港公司條例編製綜合財務報表使其真實而公允地列報，以及制定董事認為必要的相關內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤制定導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們的報告依據香港公司條例第141條之規定，僅為全體股東編製，而並不可作其他目的。我們概不就本報告的內容對其他任何人士負責或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審核準則的規定執行審核。這些準則要求我們遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得合理確定此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和披露資料的審核證據。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實而公允地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非對公司的內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核證據充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告(續)

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允地反映 貴公司和 貴集團於2013年12月31日的財務狀況以及 貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2014年3月25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
收入	5	7,990,015	7,736,095
銷售成本		(2,666,253)	(2,649,416)
毛利		5,323,762	5,086,679
其他收入及虧損淨額	5	400,386	335,733
出售附屬公司、聯營公司及一間合營企業的淨收益	34	441,518	–
投資物業公允值變動		735,758	794,601
銷售及分銷費用		(166,197)	(170,057)
行政費用		(1,093,480)	(1,060,757)
其他經營收入／(費用)淨額		149,764	(52,038)
財務費用	7	(60,020)	(164,575)
應佔一間合營企業溢利		51,238	81,527
應佔聯營公司溢利減虧損		262,168	70,573
稅前利潤	6	6,044,897	4,921,686
所得稅費用	10	(1,098,511)	(953,672)
本年度溢利		4,946,386	3,968,014
歸屬於：			
本公司所有者	11	4,426,117	3,413,824
非控股權益		520,269	554,190
		4,946,386	3,968,014
本公司普通權益所有者應佔每股盈利	13		
基本		70.96港仙	54.77港仙
攤薄後		70.75港仙	54.58港仙

本年度的應付及擬派股息詳情於財務報表附註12披露。

綜合全面收入表

截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
本年度溢利		4,946,386	3,968,014
其他全面收入			
於其後期間可重新分類至損益的其他全面收入：			
出售附屬公司、聯營公司及一間合營企業時解除的外匯波動儲備	34	(276,184)	-
換算海外業務的匯兌差額		405,541	(1,500)
可供出售的財務資產投資收益淨額		2,867	-
現金流量套期變動淨額		-	122,482
於其後期間可重新分類至損益的其他全面收入淨額		132,224	120,982
於其後期間不可重新分類至損益的其他全面收入：			
物業、廠房及設備的公允值收益		-	393
本年度其他全面收入		132,224	121,375
本年度全面收入總額		5,078,610	4,089,389
歸屬於：			
本公司所有者		4,490,134	3,497,331
非控股權益		588,476	592,058
		5,078,610	4,089,389

綜合財務狀況表

2013年12月31日

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	3,085,632	3,100,116
投資物業	15	10,531,668	9,459,530
預付土地租賃款	16	94,558	96,772
商譽	17	266,146	266,146
於一間合營企業的投資	19	–	720,386
於聯營公司的投資	20	1,702,873	1,482,287
無形資產	21	13,320,172	14,124,484
按金	24	107,625	–
遞延稅項資產	30	29,698	28,747
非流動資產總額		29,138,372	29,278,468
流動資產			
可供出售的財務資產	22	5,037,387	431,655
可收回稅項		4,032	86
存貨	23	79,462	56,717
應收賬款、預付款項及按金	24	521,451	3,122,795
現金及現金等價物	25	6,531,736	4,472,271
流動資產總額		12,174,068	8,083,524
流動負債			
應付賬款及應計負債	26	(2,630,526)	(2,639,494)
應付稅項		(494,427)	(365,617)
應付附屬公司非控股股東款	27	(276,373)	(315,991)
銀行計息借貸	28	(974,547)	(238,000)
流動負債總額		(4,375,873)	(3,559,102)
流動資產淨值		7,798,195	4,524,422
總資產減流動負債 – 第54頁		36,936,567	33,802,890

綜合財務狀況表(續)

2013年12月31日

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
總資產減流動負債—第53頁		36,936,567	33,802,890
非流動負債			
銀行計息借貸	28	(1,580,635)	(2,547,407)
其他負債	29	(1,178,726)	(1,198,821)
遞延稅項負債	30	(1,995,688)	(1,672,413)
非流動負債總額		(4,755,049)	(5,418,641)
資產淨值		32,181,518	28,384,249
權益			
本公司所有者應佔權益			
已發行股本	31	3,119,691	3,117,103
儲備	33(a)	23,195,331	20,110,448
擬派末期股息	12	998,300	810,447
		27,313,322	24,037,998
非控股權益		4,868,196	4,346,251
權益總額		32,181,518	28,384,249

黃小峰
董事

曾翰南
董事

綜合權益變動表

截至2013年12月31日止年度

	本公司所有者權益																		
	附註	已發行股本 千港元	普通股溢備* 千港元	股票期權儲備* 千港元 (附註33 (a)(i))	資產重估				可供出售的					撥派					
					儲備*	資本儲備*	套期儲備*	重估儲備*	儲備*	發展基金	外匯波動			特別儲備*	保留溢利*	末期股息	總額	非控股權益	權益總額
											儲備*	其他儲備*	特別儲備*						
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於2012年1月1日		3,116,499	2,460,409	13,658	14,281	1,430,009	(88,007)	-	1,091,888	1,434,551	82,951	8,906	11,400,422	685,630	21,651,197	2,849,468	24,500,665		
本年度溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,413,824	-	3,413,824	554,190	3,968,014		
本年度其他全面收入：																			
換算海外業務的匯兌差額																			
— 附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	(3,888)	-	-	-	-	(3,888)	3,425	(463)		
— 一間合營企業		-	-	-	-	-	-	-	-	(395)	-	-	-	-	(395)	-	(395)		
— 聯營公司		-	-	-	-	-	-	-	-	(516)	-	-	-	-	(516)	(126)	(642)		
現金流量套期的變動淨額		-	-	-	-	88,007	-	-	-	-	-	-	-	-	88,007	34,475	122,482		
物業、廠房及設備的公允價值收益		-	-	-	299	-	-	-	-	-	-	-	-	-	299	94	393		
本年度全面收入總額		-	-	-	299	-	88,007	-	-	(4,799)	-	-	3,413,824	-	3,497,331	592,058	4,089,389		
收購一間附屬公司	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,130,561	1,130,561		
收購非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,109	-	-	-	10,109	(177,665)	(167,556)		
已行使股票期權，扣除股份發行費用	31	604	2,213	(548)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,269	-	2,269		
以股份結算的股票期權安排	32	-	-	(931)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(931)	-	(931)		
已沒收的購股權	32	-	-	(678)	-	-	-	-	-	-	-	-	678	-	-	-	-		
自保留溢利轉撥		-	-	-	-	-	-	195,572	-	-	-	-	(195,572)	-	-	-	-		
已付非控股權益股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,171)	(48,171)		
已派2011年末期股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23)	(685,630)	(685,653)	-	(685,653)		
已派2012年中期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(436,324)	-	(436,324)	-	(436,324)		
擬派2012年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(810,447)	810,447	-	-	-		
根據承諾自保留溢利轉撥	33(a)(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94,918	(94,918)	-	-	-	-		
於發行新普通股時轉撥至保留溢利	33(a)(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,269)	2,269	-	-	-	-		
於2012年12月31日		3,117,103	2,462,622	11,501	14,580	1,430,009	-	-	1,287,460	1,429,752	93,060	101,555	13,279,909	810,447	24,037,998	4,346,251	28,384,249		

綜合權益變動表(續)

截至2013年12月31日止年度

	本公司所有者權益																			
	附註	已發行股本 千港元	普通股溢價* 千港元	股票期權儲備* 千港元 (附註33 (a)(i))	資產重估儲備* 千港元	資本儲備* 千港元	套期儲備* 千港元	可供出售的				特別儲備* 千港元 (附註33 (a)(i))	保留溢利* 千港元	撥派末期股息 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元			
								財務資產	發展基金	外匯波動	其他儲備*							重估儲備*	儲備*	儲備*
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元				
於2013年1月1日		3,117,103	2,462,622	11,501	14,580	1,430,009	-	-	1,287,460	1,429,752	93,060	101,555	13,279,909	810,447	24,037,998	4,346,251	28,384,249			
本年度溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,426,117	-	4,426,117	520,269	4,946,386				
本年度其他全面收入：																				
出售附屬公司、聯營公司及一間合營企業時解除的外匯波動儲備		-	-	-	-	-	-	-	(276,184)	-	-	-	-	(276,184)	-	(276,184)				
換算海外業務的匯兌差額		-	-	-	-	-	-	-	293,621	-	-	-	-	293,621	66,984	360,605				
—附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	43,713	-	-	-	-	43,713	1,223	44,936				
—聯營公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
可供出售的財務資產收益淨額		-	-	-	-	-	2,867	-	-	-	-	-	-	2,867	-	2,867				
本年度全面收入總額		-	-	-	-	-	2,867	-	61,150	-	-	4,426,117	-	4,490,134	588,476	5,078,610				
出售附屬公司、聯營公司及一間合營企業		-	-	-	-	65,945	-	(14,835)	-	-	-	(51,110)	-	-	28,325	28,325				
收購非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	-	288	-	-	-	288	(2,125)	(1,837)				
已行使股票期權，扣除股份發行費用	31	2,588	10,600	(2,597)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,591	-	10,591				
以股份結算的股票期權安排	32	-	-	21,944	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,944	-	21,944				
已沒收的購股權	32	-	-	(513)	-	-	-	-	-	-	-	513	-	-	-	-				
自保留溢利轉撥		-	-	-	-	-	-	260,967	-	-	-	(260,967)	-	-	-	-				
已付非控股權益股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(92,731)	(92,731)				
已派2012年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(515)	(810,447)	(810,962)	-	(810,962)				
已派2013年中期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(436,671)	-	(436,671)	-	(436,671)				
擬派2013年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(998,300)	998,300	-	-	-				
根據承諾自保留溢利轉撥	33(a)(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,514	(34,514)	-	-	-	-				
於發行新普通股時轉撥至保留溢利	33(a)(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,591)	10,591	-	-	-	-				
於2013年12月31日		3,119,691	2,473,222	30,335	14,580	1,495,954	-	2,867	1,533,592	1,490,902	93,348	125,478	15,935,053	998,300	27,313,322	4,868,196	32,181,518			

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內的綜合儲備23,195,331,000港元(2012年：20,110,448,000港元)。

綜合現金流量表

截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
經營活動所得現金流量			
稅前利潤		6,044,897	4,921,686
經下列各項調整：			
財務費用	7	60,020	164,575
應佔一間合營企業溢利		(51,238)	(81,527)
應佔聯營公司溢利減虧損		(262,168)	(70,573)
利息收入	5	(70,318)	(218,358)
可供出售的財務資產的利息收入	5	(205,056)	–
可供出售的財務資產的投資收入	5	(53,032)	(53,849)
公允值虧損淨額：			
衍生工具－不合資格作套期的交易	5	–	103
衍生工具－自套期儲備重新分類至損益表	5	–	14,251
折舊	6	255,861	245,589
確認預付土地租賃款	6	4,763	4,705
攤銷無形資產	6	806,400	809,094
投資物業的公允值變動		(735,758)	(794,601)
物業、廠房及設備項目的減值	6	–	3,651
預付款項及其他應收賬款的減值	6	–	18,873
以股份結算的股票期權費用	32	21,944	(931)
出售物業、廠房及設備項目的虧損淨額	6	149	2,389
出售附屬公司、聯營公司及一間合營企業的淨收益		(441,518)	–
出售無形資產項目的收益淨額	6	(70,101)	–
於一間聯營公司的投資減值撥回	6	(107,898)	–
營運資金變動前的經營溢利		5,196,947	4,965,077
存貨減少／(增加)			
應收賬款、預付款項及按金增加		(143,880)	(95,412)
應付賬款及應計負債增加		13,245	138,446
應付附屬公司非控股股東款增加／(減少)		285	(3,110)
經營活動所得現金		5,045,848	5,009,577
已收利息		275,374	218,358
已收一間合營企業的股息		18,631	167,366
已收聯營公司的股息		105,249	82,481
已付香港利得稅		(22,760)	(27,814)
已付中國內地稅項		(706,202)	(668,092)
已付股息預扣稅		–	(231,971)
經營活動所得淨現金流入－第58頁		4,716,140	4,549,905

綜合現金流量表(續)

截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
經營活動所得淨現金流入－第57頁		4,716,140	4,549,905
投資活動現金流量			
可供出售的財務資產淨變動		(4,482,273)	(376,416)
購入物業、廠房及設備項目		(138,932)	(125,957)
購入無形資產項目		(2,295)	(182)
添置投資物業		(116,580)	(248,661)
收購非控股權益		(1,837)	(52,206)
透過收購一間附屬公司購入資產	35	–	(196,461)
收購一間聯營公司		–	(148,594)
向一間聯營公司貸款		(88,468)	–
一項投資及購入物業、廠房及設備項目的按金		(107,625)	–
退回一項投資的按金及應收貸款	24	2,648,603	–
出售附屬公司、聯營公司及一間合營企業所得款項	34	1,096,634	–
出售物業、廠房及設備所得款項		630	283
出售無形資產項目所得款項		70,386	–
於購入時原到期日超過三個月的無抵押定期存款減少／(增加)		(266,580)	476,070
投資活動淨現金流出		(1,388,337)	(672,124)
融資活動現金流量			
發行新普通股所得款項	31	10,591	2,269
新銀行貸款		–	1,448,785
償還銀行貸款		(238,000)	(2,500,000)
已付利息		(54,846)	(47,170)
已付現金流量套期的財務費用淨額	7	–	(111,389)
已付不合資格作套期的衍生財務工具的財務費用		–	(92,892)
已付非控股股東股息		(92,731)	(48,171)
已付股東股息		(1,247,633)	(1,121,977)
融資活動淨現金流出		(1,622,619)	(2,470,545)
現金及現金等價物的淨增加			
年初的現金及現金等價物		4,471,752	3,064,831
外幣匯率變動的淨影響		87,701	(315)
年末的現金及現金等價物		6,264,637	4,471,752
現金及現金等價物結存的分析			
現金及銀行結存	36(b)	3,789,101	2,319,784
於購入時原到期日少於三個月的無抵押定期存款		2,475,536	2,151,968
綜合現金流量表列報的現金及現金等價物		6,264,637	4,471,752

財務狀況表

2013年12月31日

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1,621	2,150
於附屬公司的投資	18	7,507,670	8,388,273
於聯營公司的投資	20	–	–
非流動資產總額		7,509,291	8,390,423
流動資產			
可供出售的財務資產	22	1,172,028	–
應收賬款、預付款項及按金	24	4,568	2,017
現金及現金等價物	25	1,163,203	713,578
流動資產總額		2,339,799	715,595
流動負債			
應付賬款及應計負債	26	(23,311)	(16,084)
銀行計息借貸	28	(619,547)	(78,000)
流動負債總額		(642,858)	(94,084)
流動資產淨值		1,696,941	621,511
總資產減流動負債		9,206,232	9,011,934
非流動負債			
銀行計息借貸	28	–	(614,373)
資產淨值		9,206,232	8,397,561
權益			
已發行股本	31	3,119,691	3,117,103
儲備	33(b)	5,088,241	4,470,011
擬派末期股息	12	998,300	810,447
權益總額		9,206,232	8,397,561

黃小峰
董事

曾翰南
董事

財務報表附註

2013年12月31日

1. 公司資料

粵海投資有限公司為一家於香港註冊成立之有限公司，其註冊辦事處位於香港干諾道中148號粵海投資大廈28及29樓。

於本年度內，本集團主要從事投資控股、物業持有及投資、百貨店營運、中國內地供水項目、酒店持有及營運、酒店管理以及基建及能源項目投資之業務。

粵海控股集團有限公司為本公司之直接控股公司。董事認為，本集團之最終控股公司為廣東粵海控股有限公司(「粵海控股」)(一間於中華人民共和國內地(「中國」或「中國內地」)成立之公司)。

2.1 編製基本原則

本財務報表乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例編製而成。除投資物業及可供出售的財務資產按公允值計算外，本財務報表乃依照原始成本會計慣例所編製。除另有指示外，本財務報表以港元呈列，所有金額均調整至最接近的千元。

綜合賬目基本原則

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)於截至2013年12月31日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表乃與本公司於相同申報年度內採納一致之會計政策編製。附屬公司之業績由起計入綜合財務報表內，直至有關控制權終止之日為止。

溢利或虧損及其他全面收入之各項目均歸於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉導致非控股權益出現虧損結餘。所有集團內公司間與本集團成員公司交易相關的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時悉數抵銷。

倘有事實及情況顯示下文附屬公司會計政策所述控制權的三項因素其中一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否對被投資方擁有控制權。於附屬公司的所有權權益出現的變動(在沒有失去控制權情況下)會作為一項權益交易入賬。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公允值；(ii)任何獲保留的投資的公允值及(iii)計入損益表的盈餘或虧損。本集團先前於其他全面收入已確認的應佔部分，乃根據假設本集團已直接出售相關資產或負債相同的基礎適當地重新分類至損益或保留溢利。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

2.2 會計政策和披露的變動

本集團已在本年度財務報表中首次採納下列新訂及經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂	對香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—政府貸款的修訂
香港財務報告準則第7號修訂	對香港財務報告準則第7號財務工具：披露—財務資產與財務負債抵銷的修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露
香港財務報告準則第10號、第11號及第12號修訂	對香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號—過渡性指引的修訂
香港財務報告準則第13號	公允值計量
香港會計準則第1號修訂	對香港會計準則第1號財務報表的呈列—其他全面收入項目呈列方式的修訂
香港會計準則第19號(2011年)	僱員福利
香港會計準則第27號(2011年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(2011年)	於聯營公司及合營企業的投資
香港會計準則第36號修訂	對香港會計準則第36號資產減值—非財務資產可回收金額披露的修訂(提早採納)
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝離成本
2009至2011年週期之年度改進	對於2012年6月所頒布多項香港財務報告準則的修訂

除下文進一步闡釋關於香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第13號、香港會計準則第19號(2011年)、對香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第1號及香港會計準則第36號的修訂，以及2009至2011年週期之年度改進包括在內的若干修訂的影響外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無造成任何重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則的主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號取代了香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表針對綜合財務報表的會計處理部分，並針對香港(準則詮釋委員會)—詮釋第12號綜合—特殊目的實體的事宜，同時制定用以釐定何等實體將綜合入賬的單一控制模型。為符合香港財務報告準則第10號的控制權定義，投資者必須擁有(a)對被投資方的權力；(b)承擔或享有來自被投資方可變回報的風險或權利及(c)對被投資方使用其權力影響投資者回報金額的能力。香港財務報告準則第10號引入的變更要求本集團管理層行使重大判斷力，以釐定對何等實體有控制權。

應用香港財務報告準則第10號令本集團改變有關釐定何等被投資方乃本集團所控制的會計政策。

應用香港財務報告準則第10號並無改變本集團於2013年1月1日有關參與被投資方業務的任何綜合結論。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

2.2 會計政策和披露的變動(續)

- (b) 香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業的權益以及香港(準則詮釋委員會)一詮釋第13號共同控制企業—非貨幣注資。該準則描述受共同控制的合營安排的會計處理方法，惟只提出兩類合營安排，即共同經營或合營企業，並取消以比例綜合法就合營企業列賬的選擇權。香港財務報告準則第11號項下合營安排的分類取決於各方因安排產生的權利及責任。共同經營乃共同經營方對安排的資產享有權利及對安排的負債承擔責任的合營安排，並以共同經營方於共同經營中的權利及責任為限按逐項對應基準入賬。合營企業乃合作經營方對安排的淨資產享有權利及根據香港會計準則第28號(2011年)須以權益法入賬的合營安排。

本公司董事已根據香港財務報告準則第11號的規定檢討及評估本集團於合營安排的投資的分類。董事得出的結論為，應用香港財務報告準則第11號並無改變本集團於合營企業的投資的分類。

- (c) 香港財務報告準則第12號載有就附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體的披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營企業的權益及香港會計準則第28號於聯營公司的投資內。該準則亦就該等實體引入多項新披露規定。有關附屬公司、一間合營企業及聯營公司的披露規定分別載於財務報表附註18、19及20。
- (d) 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號修訂釐清香港財務報告準則第10號的過渡指引，提供進一步寬免，免除該等準則的完全追溯應用，以及限定僅就上個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂釐清，倘於香港財務報告準則第10號首次獲應用的年度期間開始時，香港財務報告準則第10號與香港會計準則第27號或香港(準則詮釋委員會)一詮釋第12號有關本集團所控制實體的綜合結論有所不同，方須作出追溯調整。
- (e) 香港財務報告準則第13號提供於香港財務報告準則使用的公允值的精確定義及公允值計量的單一來源及披露規定。該準則並無更改本集團須使用公允值的情況，惟提供在其他香港財務報告準則已然規定或准許使用公允值時，如何應用公允值的指引。香港財務報告準則第13號按未來適用法應用，且採納該準則對本集團的公允值計量並無重大影響。由於香港財務報告準則第13號當中的指引，計量公允值的政策已予修訂。香港財務報告準則第13號規定的有關投資物業及財務工具的公允值計量的額外披露規定分別載於財務報表附註15及44。
- (f) 香港會計準則第1號修訂更改其他全面收入(「其他全面收入」)內呈列的項目組合。可於日後時間重新分類(或循環)至損益表的項目(例如換算海外業務的匯兌差額、現金流量套期變動淨額及可供出售的財務資產的盈虧淨額)，將與不得重新分類的項目(例如重估土地及樓宇)分開呈列。此等修訂只影響呈列方式，而不會影響本集團的財務狀況或業績。綜合全面收入表已予重列，以反映有關變動。此外，本集團已於該等財務報表中採用該等修訂引入的新名稱「損益表」。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

2.2 會計政策和披露的變動(續)

- (g) 香港會計準則第19號(2011年)載有若干修訂，由基本轉變以至簡單的闡釋及重述。經修訂準則引入定額福利退休計劃的會計處理方法的重大變動，包括刪除遞延確認精算盈虧的選擇。其他變動包括修訂確認終止受僱福利的時間、短期僱員福利的分類及定額福利計劃的披露。由於本集團並無任何定額福利計劃或僱員終止計劃，且本集團並無預期於報告期後超過十二個月清償的任何重大僱員福利，故採納該等經修訂準則對本集團的財務狀況或業績並無重大影響。
- (h) 香港會計準則第36號修訂取消香港財務報告準則第13號對未減值的現金產生單位的可收回金額所作計劃以外的披露規定。此外，該等修訂規定須就於報告期內已獲確認或撥回減值虧損的資產或現金產生單位的可收回金額作出披露，並擴大該等資產或單位的公允值計量的披露規定(倘其可收回金額乃基於公允值減出售成本釐定)。該等修訂自2014年1月1日或之後開始的年度期間追溯生效，並可提早應用，惟同時亦須應用香港財務報告準則第13號。本集團已於該等財務報表提早採納該等修訂。該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無重大影響。
- (i) 2012年6月頒布的2009至2011年週期的年度改進載列多項準則的修訂。各項準則均設有獨立的過渡性條文。雖然採納部分修訂可能導致會計政策變動，但預期該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團的主要修訂詳情如下：
- 香港會計準則第1號*財務報表的呈列*：釐清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間的差異。一般而言，最低規定比較期間為上一段期間。當實體自願提供上一段期間以外的比較資料時，其須於財務報表的相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含完整財務報表。
- 此外，該修訂釐清，當實體變更其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況表構成重大影響時，則須呈列上一段期間開始時的期初財務狀況表。然而，毋須呈列上一段期間開始時的期初財務狀況表的相關附註。
- 香港會計準則第32號*財務工具：呈列*：釐清向權益持有人作出分派所產生的所得稅須按香港會計準則第12號*所得稅*入賬。該修訂移除香港會計準則第32號的現有所得稅規定，並要求實體就向權益持有人作出分派所產生的任何所得稅須應用香港會計準則第12號的規定。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

2.3 已頒布但未生效的香港財務報告準則

本集團並未於此等財務報表中採用以下已頒布但未生效的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	<i>財務工具</i> ³
香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號修訂	<i>套期會計及香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號的修訂</i> ³
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(2011年)修訂	對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(2011年)－ <i>投資實體</i> 的修訂 ¹
香港會計準則第19號修訂	對香港會計準則第19號 <i>僱員福利－一定額福利計劃：僱員供款的修訂</i> ²
香港會計準則第32號修訂	對香港會計準則第32號 <i>財務工具：呈列－財務資產與財務負債抵銷</i> 的修訂 ¹
香港會計準則第39號修訂	對香港會計準則第39號 <i>財務工具：確認及計量－衍生工具的更替及套期會計的延續</i> 的修訂 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	<i>徵費</i> ¹
2010至2012年及2011至2013年週期之年度改進	對於2013年12月所頒布多項香港財務報告準則的修訂 ²

¹ 於2014年1月1日或其後開始的年度期間生效

² 於2014年7月1日或其後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的其他資料載列如下：

於2009年11月頒布的香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號*財務工具：確認與計量*的全面計劃的第一階段的第一部分。此階段重點為財務資產的分類及計量。財務資產不再分為四類，而應根據實體管理財務資產的業務模式及財務資產合同現金流量特徵，於後續期間按攤銷成本或公允值計量。此舉旨在改進及簡化香港會計準則第39號規定的財務資產分類與計量方式。

於2010年11月，香港會計師公會就財務負債頒布香港財務報告準則第9號的新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號財務工具的現有取消確認原則納入香港財務報告準則第9號內。大部分新增規定均承自香港會計準則第39號而沒有改變，改變來自按公允值計入損益表的財務負債的計量將透過公允值選擇(「公允值選擇」)計算。就該等公允值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生負債的公允值變動金額，必須於其他全面收入中呈列。除非於其他全面收入就負債的信貸風險呈列公允值變動，會於損益表中產生或擴大會計差異，否則公允值變動餘額於損益表中呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公允值選擇納入的貸款承諾及財務擔保合約。

於2013年12月，香港會計師公會就套期會計於香港財務報告準則第9號新增有關規定，並更改部分香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號包括有關套期會計適用的風險管理的相應披露。該等對香港財務報告準則第9號的修訂放寬了評估套期成效的規定，使更多風險管理策略適用於套期會計。該等修訂亦容許套期項目有更大靈活性及放寬了有關使用認購期權及非衍生財務工具作套期工具的規則。加上，該等對香港財務報告準則第9號的修訂容許實體只採用2010年頒布，有關透過公允值選擇負債獲取自身信貸風險相關的公允值收益及虧損的規定，而不採用同時期頒布的其他香港財務報告準則第9號規定。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

2.3 已頒布但未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於財務資產減值方面的指引繼續適用。香港會計師公會已於2013年12月剔除香港財務報告準則第9號以往強制生效日期，而強制生效日期將於全面取代香港會計準則第39號完成後予以釐定。然而，該準則可於現時應用。於頒布涵蓋所有階段的最後準則時，本集團將連同其他階段量化有關影響。

香港財務報告準則第10號修訂包括投資實體的定義，並為符合投資實體定義的實體豁免綜合入賬規定。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須按公允值計入損益表將附屬公司入賬，而非將附屬公司綜合入賬。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(2011年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號修訂亦載列投資實體的披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定的投資實體，故本集團預期該等修訂將不會對本集團構成任何影響。

香港會計準則第32號修訂為抵銷財務資產及財務負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準於結算系統的應用(例如中央結算所系統)，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。本集團將於2014年1月1日起採納該等修訂，而該等修訂預期將不會對本集團的財務狀況或業績有任何影響。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬子公司乃本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與被投資方的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對被投資方的權力(即本集團獲賦予現有能力以主導被投資方相關活動的現有權利)影響該等回報時，則取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對被投資方的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資方其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬子公司的業績按已收及應收股息計入本公司的損益表。本公司於附屬子公司的投資按成本減任何減值虧損列賬。

於聯營公司及一間合營企業的投資

聯營公司乃本集團一般長期持有不少於20%股份投票權及可對其行使重大影響力之企業。被投資方有參與財務及營運政策決定的重大影響力，但未能控制或共同控制該等政策。

合營企業為一項共同安排，據此，擁有安排共同控制權的人士均有權享有合營企業的資產淨值。共同控制權為合約協定應佔安排控制權，其僅在相關活動決策必須獲應佔控制權的人士一致同意方存在。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

於聯營公司及一間合營企業的投資(續)

本集團於聯營公司及合營企業的投資，乃根據權益會計法按本集團所佔聯營公司及合營企業的資產淨值減去任何減值虧損後，於綜合財務狀況表中列示。

本集團分佔聯營公司及一間合營企業的收購後業績及其他全面收入的部分分別計入綜合損益表及綜合其他全面收入表。此外，當直接在聯營公司或一間合營企業的權益確認有關變動，則本集團會視乎情況於綜合權益變動表確認其應佔任何變動。本集團與其聯營公司或一間合營企業之間進行交易所產生的未變現盈虧互相對銷，並以本集團於聯營公司或一間合營企業的投資為限，惟未變現虧損提供證明屬已轉讓資產出現減值則另作別論。來自收購聯營公司或一間合營企業的商譽計入本集團於聯營公司或一間合營企業投資一部分。

倘於一間聯營公司的投資成為於一間合營企業的投資(反之亦然)，則不予重新計量保留權益。反之，投資繼續以權益會計法入賬。於所有其他情況下，當失去對聯營公司的重大影響力或失去對合營企業的共同控制權時，本集團按其公允值計量並確認任何保留投資。於失去重大影響力或共同控制權時聯營公司或合營企業之間的賬面值與保留投資及出售所得款項的公允值之間的差額於損益表中確認。

聯營公司及一間合營企業的業績按已收及應收股息計入本公司的損益表。本公司於聯營公司及一間合營企業的投資視為非流動資產，並按成本減去任何減值虧損列賬。

當於一間聯營公司或一間合營企業的投資被分類為持作銷售，其乃根據香港財務報告準則第5號持作銷售的非流動資產及已終止經營業務入賬。

業務合併及商譽

業務合併採用收購法入賬。所轉讓的代價按收購日期的公允值計量，而公允值乃指本集團所轉讓資產的收購日期公允值、本集團對被收購公司前所有者承擔的負債及本集團所發行的股權以換取被收購公司控制權的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公允值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益的非控股權益，並賦予擁有人權利，於清盤時按比例分佔實體的淨資產。所有其他非控股權益的成分乃按公允值計量。收購成本於產生時支銷。

當本集團收購業務時，其根據合約條款、經濟情況及於收購日期的相關條件評估財務資產及所承擔的負債，以作出適當的分類及指定。這包括被收購方區分主合約的嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段完成，以往持有的股權按於收購日期的公允值重新計量，而所產生盈虧乃於損益表確認。

收購方將轉讓的任何或然代價按收購日期的公允值確認。被分類為一項資產或負債的或然代價倘屬財務工具，且屬於香港會計準則第39號的範圍內，則按公允值計量，而公允值變動會於損益表內確認或確認為其他全面收入變動。倘或然代價並非屬於香港會計準則第39號的範圍內，則根據適當香港財務報告準則計量。分類為權益的或然代價將不會重新計量。其後結算於權益中入賬。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

商譽起初按成本計量，即已轉讓代價、已確認非控股權益金額及本集團先前於被收購方持有權益的公允值的總和，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公允值，於重估後，其差額將於損益表內確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值檢測，或倘發生事項或情況有變，顯示賬面值可能出現減值，則更頻密地檢測商譽減值。本集團於每年12月31日進行年度商譽減值檢測。就減值檢測而言，於業務合併時所收購之商譽自收購日起分配至預期可受惠於合併協同效益之本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否已分配至該等單位或不同組別單位。

減值透過評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額少於賬面金額，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於往後期間回撥。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該現金產生單位的部分業務已出售，則與該已出售業務相關的商譽於釐定出售該業務的損益表時計入該業務之賬面金額。在此情況下出售的商譽乃根據所出售業務的相關價值及所保留的現金產生單位部分計算。

公允值計量

本集團於各報告期末按公允值計量其投資物業及可供出售的財務資產。公允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的價格或轉讓負債所支付的價格。公允值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公允值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非財務資產的公允值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

公允值計量(續)

所有載於財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公允值等級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公允值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法
- 第三級 — 基於對公允值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

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

非財務資產減值

倘有跡象顯示存在減值，或倘須要每年就資產進行減值檢測(存貨、遞延稅項資產、財務資產、投資物業及商譽除外)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的使用價值及其公允值減出售成本後餘額(以較高者為準)計算，並就個別資產釐定，除非該資產並無產生大致上獨立於其他資產或不同組別資產的現金流入，在此情況下，可收回金額則按資產所屬的現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產的賬面金額高出其可收回金額時確認。於評定使用價值時，估計未來現金流量乃按反映目前市場對貨幣時間價值及該資產特有風險的評估，採用除稅前貼現率扣減至其現值。減值虧損於其產生期間計入與該減值資產功能一致的費用類別，並於損益表內扣除，除非該資產是以重估值列賬，在此情況下，則減值虧損按該重估資產的有關會計政策入賬。

於各報告期末，均會對資產作出評核，查察是否有跡象顯示任何於過往確認的減值虧損已不復存在或有所減低。若有以上跡象出現，則估計可收回金額。僅當用作釐定資產(商譽除外)可收回金額的估算有變時，方會回撥過去已確認的減值虧損，惟回撥金額不可高於倘過往年間並無確認該資產的減值虧損的情況下應已釐定的賬面值(扣除折舊／攤銷)。減值虧損的回撥於其產生期間計入損益表，除非該資產是以重估值列賬，在此情況下，則減值虧損回撥按該重估資產的有關會計政策入賬。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

有關連人士

某人士於下列情況下將被視作與本集團有關連：

- (a) 該人士為個人或該個人的近親，而該個人
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

或

- (b) 該人士是一個實體並符合下列任何條件：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
 - (iii) 該實體及本集團均為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一個實體為第三方的合營企業，而另一實體為該第三方的聯營公司；
 - (v) 該實體為離職後福利計劃，該計劃的受益人為本集團或與本集團有關連實體的僱員；
 - (vi) 該實體由(a)項所述個人控制或共同控制；及
 - (vii) 於(a)(i)項所述個人對該實體有重大影響或是該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。

物業、廠房及設備以及折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備乃按成本減去累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及將資產達致其運作狀況及付運至某地點作其擬定用途所產生的任何直接成本。

物業、廠房及設備項目在投入使用後所產生如維修及保養的開支，一般於其產生期間在損益表中扣除。倘出現符合確認條件的情況，則有關主要查驗的支出乃於賬面值中資本化為重置。倘物業、廠房及設備的重要部分須定期更換，則本集團確認該等部分為擁有特定使用年期的個別資產，並予以相應折舊。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備以及折舊(續)

折舊乃以直線法，按每項物業、廠房及設備項目的估計可使用年期撇銷其成本至其剩餘價值計算。有關的主要年率如下：

酒店物業	2.30%–5%
土地及樓宇	2%–5%
廠房及機器	4%–25%
傢俬、裝置及設備	4%–32%
租賃物業裝修	三至五年或按租約年期(以較短者為準)
汽車	6%–30%

倘物業、廠房及設備項目不同部分的可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準分配至不同部分，而各部分作個別折舊處理。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年結日檢討及於適當時調整。

物業、廠房及設備項目包括初步確認的任何重要部分於出售或預期使用或出售該項目將不會帶來未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認的年度在損益表確認的任何出售或報廢損益，為銷售所得款項淨額與相關資產賬面金額的差額。

在建工程指建築中的樓宇、廠房及機器，按成本減去任何減值虧損列賬，且不作折舊。成本包括直接建設成本及建設期內就相關借貸金額所資本化的借貸成本。當在建工程完成並可使用時，將被重新分類至適當的物業、廠房及設備類別。

無形資產(除商譽外)

獨立收購的無形資產初步按成本確認。於業務合併中收購的無形資產成本是為收購日期之公允值。無形資產的可使用年期乃評估為有固定年期或無固定年期。

有固定年期的無形資產於可使用經濟年期內攤銷，並於有跡象顯示該無形資產可能出現減值時進行減值評估。有固定使用年期的無形資產的攤銷期間及攤銷方法至少於各財政年結日檢討一次。

本集團採用無形資產模式就服務特許經營權安排入賬。服務特許經營權安排指本集團根據服務特許經營權安排獲授權提供公眾服務而向用戶收取費用的權利。服務特許經營權安排乃按成本，即根據服務特許經營權安排，用以換取所提供建設服務的已收或應收代價的公允值，減去累計攤銷和任何減值虧損列賬。

其後支出，如維護和保養費用，於產生期間計入損益表。若符合確認準則，該等費用則會予以資本化，以作為服務特許經營權安排的額外成本。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

無形資產(除商譽外)(續)

服務特許安排的攤銷按直線法計算，用以抵銷各服務特許經營權安排(收費公路除外)於特許經營期內的成本。收費公路的攤銷乃按單位使用量法抵銷其成本計算，據此，攤銷乃根據某段期間車流量，佔本集團獲授服務經營該特許經營權安排的期限內預計總車流量的比例計提撥備。

本集團定有政策，定期檢討各收費公路服務特許經營權安排的特許經營期內的預計總車流量，在認為適當時將聘請獨立交通顧問進行研究。倘若預估車流量的預測出現重大變動，則會作出相應的調整。

投資物業

投資物業指持作賺取租金收入及／或資本增值用途，而非用於生產或供應貨物及服務或作行政用途；或作一般業務過程中出售用途的土地及樓宇權益(包括在此情況以外符合投資物業定義的物業經營租賃項下租賃權益)。該等物業初步按成本(包括交易成本)列賬。於初步確認後，投資物業乃按反映報告期末市況的公允值列賬。

因投資物業公允值變更產生的損益於其所產生年度計入損益表。

投資物業報廢或出售所產生的任何損益於其報廢或出售年度於損益表確認。

關於投資物業轉為自用物業，該物業就其後會計處理之視作成本，為改變用途當日的公允值。倘本集團佔用的物業由自用物業成為投資物業，則本集團將根據「物業、廠房及設備以及折舊」所述的政策，將該物業入賬，直至更改用途該日為止，而該物業的賬面值及公允值於當日的任何差額，則根據上文「物業、廠房及設備以及折舊」所述的政策於資產重估儲備內作為變動入賬。

日後用作投資物業的發展中物業乃以與已落成投資物業相同的方式入賬。具體而言，發展中投資物業所產生的建設成本會被資本化，以作為該發展中投資物業賬面金額的一部分。發展中投資物業按報告期末的公允值計量。發展中投資物業公允值與賬面值之間的差額，於產生期間內在損益表內確認。

若發展中投資物業的公允值現時不能可靠釐定，但預期可於竣工後可靠釐定，該項發展中投資物業乃按成本列值，直至公允值能可靠釐定或發展完成為止(以較早者為準)。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃

凡將資產所有權(法定業權除外)的絕大部分回報與風險撥歸本集團的租約列為融資租賃。於融資租賃訂立時，所租賃資產的成本按最低租金的現值資本化，並連同債項(不計利息部分)列賬，以反映購買及融資事項。以資本化融資租賃持有的資產，包括融資租賃下的預付土地租賃款，乃計入物業、廠房及設備內，並按該等資產的租約年期與其估計可使用年期兩者的較短者折舊。該等租賃的融資成本自損益表扣除，以在租約年期內維持穩定的定期費用率。

通過融資性質的租購合約購入的資產入賬列作融資租賃，但按估計可使用年期折舊。

資產所有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有的租約列為經營租賃。當本集團為出租人，由本集團以經營租賃出租的資產計入非流動資產，而經營租賃下的應收租金按租約年期以直線法計入損益表。當本集團為承租人時，經營租賃下的應付租金(扣除任何已自出租人收取的優惠)按租約年期以直線法於損益表支銷。

經營租賃下的預付土地租賃款初步按成本列賬，期後按直線法於租賃期內確認。倘租賃款項不能可靠地分配至土地及樓宇部分，則所有租賃款項均計入土地及樓宇成本，作為物業、廠房及設備或無形資產的融資租賃。

投資及其他財務資產

初步確認及計量

財務資產於初步確認時分類為按公允值計入損益的財務資產、貸款及應收賬款以及可供出售的財務資產，或在適當情況下作為在有效套期中指定作套期工具的衍生工具。財務資產於初步確認時乃按公允值另加購買財務資產的交易成本列賬，惟按公允值計入損益的投資則除外。

所有按一般途徑進行的財務資產買賣乃於交易日期(即本集團承諾購買或出售該資產的日期)確認。按一般途徑的買賣是指須按一般市場規則或慣例設定的期間內交付資產的財務資產買賣。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

其後計量

財務資產之其後計量取決於其分類如下：

按公允值計入損益的財務資產

按公允值計入損益的財務資產包括持作買賣的財務資產及初步確認時指定為按公允值計入損益的財務資產。倘財務資產乃為於短期內出售而購入，則歸類為持作買賣。除非獲指定為有效套期工具(定義見香港會計準則第39號)，否則衍生工具(包括個別嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣。

按公允值計入損益的財務資產，按公允值於財務狀況表內入賬，公允值正變動淨額於損益表內確認為其他收入及收益，而公允值負變動淨額則於損益表內確認為財務成本。公允值變動淨額並不包括該等財務資產的股息或所賺取的利息，該等股息或利息乃根據下文「收入確認」載列的政策確認。

初步確認時指定為按公允值計入損益的財務資產，只會於符合香港會計準則第39號的準則時，於初步確認日期指定。

倘主合約的嵌入式衍生工具的經濟特性及風險並非與主合約密切相關，及主合約並非持作買賣或指定按公允值計入損益，主合約的嵌入式衍生工具乃入賬列作獨立衍生工具，並按公允值入賬。該等嵌入式衍生工具乃按公允值計量，而公允值的變動於損益表確認。只有於合約條款有變而導致所需現金流量有重大改動的情況下，或倘對按公允值於損益列賬類別的財務資產重新分類，方會重新評估。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款指有固定或可釐定還款額且並無活躍市場報價的非衍生財務資產。初步計量後，該等資產其後以實際利率法扣除任何減值撥備按攤銷成本計量。攤銷成本乃經計及購入時的任何折讓或溢價而計算，並包括實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表的其他收入及收益內。貸款及應收賬款減值產生的虧損分別於損益表確認為財務費用及其他經營費用。

可供出售的財務資產

可供出售的財務資產指非上市股本投資中的非衍生財務資產及債務證券。歸類為可供出售的股本投資為既不被分類為持作買賣，亦非按公允值計入損益者。本類別的債務證券為被指定為可供出售的固定及可確定付款金額的財務資產。

於初步確認後，可供出售的財務資產其後按公允值計量，未變現盈虧於可供出售的投資估值儲備內確認為其他全面收入，直至終止確認該投資時，屆時累計盈虧乃於損益表的其他收入內確認，或直至該投資釐定為減值，屆時累計盈虧乃由可供出售的財務資產重估儲備重新分類至損益表的其他盈虧。持有可供出售的財務資產投資時所賺取的利息及股息分別作為利息收入和股息收入呈報，並按照下文「收入確認」所載政策在損益表確認為其他收入。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

可供出售的財務資產(續)

倘因(a)合理公允值估算的範圍變化對該投資而言屬重大；或(b)該範圍內的各種估算的可能性不能合理地評估及不能合理地用於估算公允值，而導致非上市股本投資的公允值無法可靠地計量，則該等投資按成本減任何減值虧損列賬。

本集團會評估於短期內出售其可供出售的財務資產的意向是否仍然恰當。倘在罕見情況下，因市場淡靜，導致本集團未能買賣該等財務資產，若管理層有能力及有意於可預見未來持有該等資產或持有該等資產直至到期日，本集團則會選擇重新分類該等財務資產。

對於自可供出售類別重新分類的財務資產，重新分類當日的公允值賬面金額成為新攤銷成本，而該資產已於權益內確認的任何過往盈虧將使用實際利率法，按投資的剩餘年期於損益內攤銷。任何新攤銷成本與到期日金額間的差額，亦將使用實際利率法按該項資產的剩餘年期攤銷。倘該資產隨後釐定為減值，則計入權益的金額將重新分類至損益表。

財務資產減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示某項或某組財務資產出現減值。因有一項或多項事項於初步確認資產後發生，以致產生減值，而此事項對該項或該組財務資產的估計未來現金流量的影響能可靠估計。減值證據可能包括欠債人或一組欠債人遭遇重大財政困難、拖欠或延遲支付利息或本金、有可能破產或進行其他財務重組等，並有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可予計量的減少，如與欠款有關的拖欠情況或經濟狀況變化。

按攤銷成本列賬的財務資產

就按攤銷成本列賬的財務資產而言，本集團首先獨立評估個別屬重大的財務資產，或共同而言個別並非屬重大的財務資產是否存在減值。倘本集團判定個別評估的財務資產並無減值證據出現(不論重大與否)，則將該項資產列入一組具有類似信貸風險特色的財務資產內，而共同評估減值。個別評估減值及就此確認或持續確認減值虧損的資產，在共同評估減值中概不包括在內。

所識別任何減值虧損的金額為資產的賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生的日後信貸虧損)的現值兩者之間的差額。估計未來現金流量的現值以財務資產的原實際利率(即初次確認時採用的實際利率)貼現。

資產賬面值乃透過使用撥備賬削減，而虧損於損益表內確認。利息收入應繼續以削減後的賬面值累計，並採用就計量減值虧損而言用於貼現未來現金流量所採用的利率累計。倘日後收回的機會渺茫及所有抵押品已變現或已轉讓至本集團，貸款及應收賬款連同任何相關撥備將予撇銷。

倘在往後期間，估計減值虧損因確認減值後發生的事件而增加或減少，先前確認的減值虧損則透過調整撥備賬予以增加或減少。倘撇銷於其後收回，收回金額記入損益表的其他經營費用內。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

財務資產減值(續)

按成本列賬的資產

倘有客觀證據顯示由於其公允值不能可靠計量，以致並非以公允值列賬的非上市股本工具已出現減值虧損，虧損金額按該資產的賬面值與就類似財務資產以現行市場回報率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額計算。該等資產的減值虧損不予回撥。

可供出售的財務資產

就可供出售的財務資產而言，本集團於各報告期末評估是否有客觀證據證明一項投資或一組投資已減值。

倘可供出售的財務資產已減值，包括其成本(扣除任何本金付款及攤銷)與其現行公允值的差額的金額，減先前於損益表確認的任何減值虧損，乃從其他全面收入中移除，並於損益表中確認。

就分類為可供出售的股本投資而言，客觀憑證將包括投資的公允值顯著或持續低於成本。「顯著」以相對於投資原有成本評估，而「持續」則以公允值一直低於其原有成本的期間長短而評估。倘出現減值憑證，則累積虧損(以收購成本與現行公允值的差額，減先前於損益表確認的該投資任何減值虧損計量)從其他全面收入剔除及於損益表確認。分類為可供出售的股本工具減值虧損不會透過損益表撥回。減值後的公允值增加於其他全面收入直接確認。

就分類為可供出售的債務工具而言，減值為根據與按攤銷成本列賬的財務資產相同的條件評估。然而，入賬為減值的金額乃按攤銷成本與現時公允值的差額所計量的累積虧損，減先前於損益表確認的該投資任何減值虧損。未來利息收入繼續根據資產的已減少賬面值累計，並採用就計量減值虧損而言用作貼現未來現金流量的利率累計。利息收入乃於損益表內入賬列作其他收入。倘其後工具的公允值增加能夠客觀地與於減值虧損在損益表確認後發生的事件連繫，則債務工具的減值虧損乃於損益表撥回。

終止確認財務資產

財務資產(或如適用，一項財務資產一部分或一組類似財務資產一部分)主要在以下情況下終止確認(即自本集團綜合財務狀況表中剔除)：

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團已轉移自資產收取現金流量的權利，或已承擔根據「過渡」安排在無重大延誤的情況下向第三方全數支付已收現金流量的責任，及(a)本集團將資產的絕大部分風險及回報轉移，或(b)本集團概無轉移或保留資產的絕大部分風險及回報，但已將資產控制權轉讓。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

終止確認財務資產(續)

倘本集團已將自資產收取現金流量的權利轉移或已訂立過渡安排，將評估其是否保留資產擁有權的風險及回報及保留的程度。當其概無轉移或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無將資產控制權轉移，則本集團繼續按本集團的持續參與程度將被轉讓資產確認。於該情況下，本集團亦確認相關負債。被轉移資產及相關負債乃按照反映本集團所保留權利及責任的基準而計量。

財務負債

初步確認及計量

於初步確認時，財務負債分類為按公允值計入損益的財務負債、貸款及借貸，或指定於有效套期內作套期工具的衍生工具(如適用)。

所有財務負債初步按公允值確認，而倘為貸款及借貸，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的財務負債包括應付賬款、其他負債、應付附屬公司非控股股東款及銀行計息借貸。

其後計量

財務負債的其後計量取決於其分類如下：

按公允值計入損益的財務負債

按公允值計入損益的財務負債包括持作買賣的財務負債及於初步確認時指定為按公允值計入損益的財務負債。

倘購入財務負債的目的為於短期內購回，該等財務負債乃歸類為持作買賣的財務負債。此類別包括本集團所訂立並非指定作為香港會計準則第39號所界定套期關係內的套期工具。個別嵌入式衍生工具亦歸類為持作買賣的財務負債，除非被指定為有效套期工具則作別論。持有作買賣負債的損益乃於損益表確認。於損益表確認的公允值盈虧淨額並不包括就該等財務負債收取的任何利息。

於初步確認時指定按公允值計入損益的財務負債，只有符合香港會計準則第39號的準則，方會於初步確認當日確定分類。

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸其後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則按成本列賬。損益乃於負債終止確認及於實際利率法攤銷過程中於損益表中確認。

攤銷成本乃按收購的任何折讓或溢價，及屬於實際利率組成部分的費用或成本計算。實際利率攤銷乃計入損益表內財務費用中。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

財務負債(續)

財務擔保合約

本集團發出的財務擔保合約乃因特定債務人無法按債務工具的條款支付到期款項，而須向合約持有人支付款項以彌補其因此招致的損失的合約。財務擔保合約初始乃按公允值並就與發出擔保直接相關的交易成本進行調整後，確認為負債。於初始確認後，本集團按以下兩者中的較高者計量財務擔保合約：(i)於報告期末繳付現有負債所需開支的最佳估計金額；及(ii)初始確認的金額減(倘適用)累計攤銷。

終止確認財務負債

當負債項下責任獲解除或註銷或屆滿時，即終止確認財務負債。

倘現有財務負債由來自同一貸方的另一筆財務負債替代，而其條款大不相同，或現有負債的條款已大幅修訂，則該互換或修訂被視作終止確認原來負債並確認新負債，而各賬面值間的差額則於損益表中確認。

抵銷財務工具

倘目前有可強制執行法定權利以抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算，或同時變現資產及償還負債，財務資產及財務負債乃互相抵銷，淨額在財務狀況表呈報。

衍生財務工具及套期會計

初步確認及其後計量

本集團利用衍生財務工具(如利率掉期合約)對沖其利率風險。該等衍生財務工具初步於訂立衍生合約日期按公允值確認，並於其後按公允值重新計量。衍生工具於公允值為正數時入賬列為資產，為負數時入賬列為負債。

衍生財務工具之公允值乃按本集團將於報告日期收取或支付以終止合約的金額估量，並經計及現時市況及對手方的現時信貸狀況。

因衍生工具的公允值變動而產生的任何損益乃直接計入損益表，惟現金流量套期的有效部分則於其他全面收入確認，其後於套期項目影響損益時重新分類至損益。

就套期會計處理而言，本集團的套期乃對沖已確認資產或負債相關的特定風險或很可能進行的未來交易而產生現金流量變動風險時，分類為現金流量套期。

於套期關係開始時，本集團正式指定及記錄本集團有意應用套期會計法的套期關係、風險管理目標及其套期承諾策略。記錄包括辨識套期工具、套期項目或交易、進行套期的風險性質，及本集團於抵銷因套期風險所產生已套期項目現金流量變動風險時，如何評估套期工具於對沖套期工具公允值風險的成效。該等套期預期可有效抵銷現金流量變動，並於其被指定分類的整個財政呈報期間，持續評估是否一直具有高度成效。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

衍生財務工具及套期會計(續)

初步確認及其後計量(續)

符合套期會計法的嚴格標準的套期，乃入賬列為現金流量套期。套期工具損益的有效部分直接於其他全面收入的套期儲備中確認，而非有效部分則即時於損益表中確認。

計入其他全面收入的金額於套期交易影響損益時轉撥至損益表，例如於確認套期財務收入或財務費用時或於出現預測銷售時轉撥。倘套期項目為非財務資產或非財務負債的成本，在其他全面收入確認的金額轉撥至非財務資產或非財務負債的初步賬面金額內。

倘套期工具到期或售出、終止或在並無替代或展期(作為套期策略的一部分)的情況下獲行使，或倘其指定套期分類被撤銷或當套期不再符合套期會計的條件時，則以往於其他全面收入中確認的金額將繼續存於其他全面收入，直至出現未來交易或符合外幣公司承諾為止。

流動與非流動分類的比較

非指定為有效套期工具的衍生工具乃分類為流動或非流動，或根據對事實及具體情況(即相關合約現金流量)的評估而分為流動或非流動部分。

- 倘本集團預期持有衍生工具作為經濟套期(及並非應用套期會計法)，而為期超過報告期末後12個月，則該衍生工具乃分類為非流動(或分為流動及非流動部分)，以貫徹相關項目的分類方法。
- 指定及屬於有效套期工具的衍生工具，乃以貫徹相關套期項目的分類方法而分類。只有在能可靠分配的情況下，衍生工具方會分為流動部分及非流動部分。

存貨

存貨按成本或可變現淨值兩者的較低者列賬。成本按加權平均基準釐定，並就製成品而言，成本包括直接材料、直接工資及適當部分的經常費用。可變現淨值乃按估計售價減去達致完成及銷售所產生任何估計成本計算。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時兌換成已知金額的現金的高流通性的短期投資，其價值變動風險不大，及一般於購入時起計三個月短期內到期，並減去應要求償還的銀行透支，且為本集團現金管理的重要部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不限的手頭現金及銀行現金，包括定期存款及性質類似現金的資產。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

撥備

倘目前的責任(無論是法定或推定)是由於一宗過去已發生的事件所致，且可能於未來有資源需要流出用作清還該責任，及有關責任的金額能可靠估計，則會確認撥備。

當貼現影響重大時，於報告期末確認撥備的金額為預計需用作清還該責任的未來開支的現值。隨著時間的流逝而增加的貼現現值計入損益表的財務費用中。

遞延收益

優惠券負債乃按根據積分獎賞計劃授予顧客積分獎賞的公允值，及本集團過往贖回積分獎賞的水平確認，並列賬於應付賬款及應計負債。本集團的收益於積分獎賞獲確認時削減。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。涉及於損益以外確認項目的所得稅乃於損益以外確認，可以於其他全面收入或直接於權益確認。

本年度及過往年度的即期稅項資產及負債乃經考慮本集團經營所處國家的詮釋及慣例，按照報告期末已頒布或實際實行的稅率(及稅法)為基礎，根據預期可自稅務機關收回或向其支付的數額計算。

遞延稅項乃使用負債法，就於報告期末資產及負債的稅基與其作財務申報用途的賬面值之間的所有暫時性差額作出撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差額確認，除非：

- 有關遞延稅項負債就業務合併以外的交易初步確認商譽、資產或負債而產生，而於交易時不會對會計溢利及應課稅溢利或虧損有任何影響；及
- 就關乎附屬公司、聯營公司及一間合營企業投資的應課稅暫時性差額而言，當中暫時性差額撥回的時間可以控制，及暫時性差額有可能於可見將來不會撥回。

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項抵免與任何未動用稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。倘可能具有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損時，則會確認遞延稅項資產，除非：

- 關於可扣減暫時性差額的遞延稅項資產乃因就一項於交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損的交易(業務合併除外)初步確認資產或負債而產生；及
- 就關乎附屬公司、聯營公司及一間合營企業投資的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅會在暫時性差額將於可見將來可能撥回，及應課稅溢利可用於抵銷暫時性差額時確認。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末覆核，倘不再可能有足夠應課稅溢利可用於抵免全部或部分遞延稅項資產則會予以扣減。倘可能可收回有足夠應課稅溢利抵免全部或部分遞延稅項資產，則未確認的遞延稅項資產將於各報告期末重新評估及予以確認。

遞延稅項資產及負債乃依據於報告期末或之前已頒布或實際實行之稅率(及稅法)，按預期於資產獲變現或負債獲償還期間適用的稅率計算。

倘有可強制執行法定權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項乃與相同課稅實體及相同稅務當局有關時，遞延稅項資產及遞延稅項負債將予以抵銷。

借貸成本

直接因收購、建設或生產合資格資產(即必須一段相當時間方準備妥當作擬定用途或出售的資產)而產生的借貸成本乃資本化作為有關資產成本的一部分。當該等資產大致上可作擬定用途或出售時，有關借貸成本終止資本化。全部其他借貸成本於其產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體因借貸資金而產生的其他費用。

股息

在未獲股東於股東大會通過前，董事所建議的末期股息將歸類在財務狀況表內權益部分，作為保留溢利的獨立分配。當有關股息獲股東通過及宣派，股息將被確認為負債。

由於本公司組織大綱及章程細則賦予董事宣派中期股息的權利，本公司可同時建議及宣派中期股息。故此，當本公司建議並宣派股息後，中期股息隨即被確認為負債。

外幣

本財務報表乃以港元，即本公司的功能及呈報貨幣呈列。本集團內各企業決定本身的功能貨幣，而計入各企業財務報表的項目將用該功能貨幣計算。本集團企業錄得的外幣交易初步以本身的功能貨幣於交易日期的匯率入賬。以外幣為單位的貨幣資產及負債乃按報告期末的功能貨幣匯率再換算。貨幣項目的結算或匯兌所產生的所有差額乃於損益表確認。

以外幣按歷史成本計算的非貨幣項目以初步交易日期的匯率換算。以外幣按公允值計算的非貨幣項目以公允值計量當日的匯率換算。換算按公允值所計量非貨幣項目產生的盈虧，乃以確認該項目公允值變動盈虧一致的方式處理，即公允值盈虧已於其他全面收入或損益中確認的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益中確認。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

若干於中國內地經營的附屬公司、一間合營企業及聯營公司的功能貨幣為港元以外的貨幣。於報告期末，該等企業的資產及負債乃按報告期末的匯率換算為本公司的呈列貨幣，而其損益表乃按年內的加權平均匯率換算成港元。

所產生的匯兌差額乃於其他全面收入確認，以及累計入外匯波動儲備。於出售海外業務時，涉及該特定海外業務的其他全面收入部分於損益表確認。

因收購海外業務產生的任何商譽及收購中產生對資產與負債賬面值作出的任何公允值調整，被視為海外業務的資產和負債，並根據期末匯率換算。

就綜合現金流量表而言，於中國內地營運的附屬公司的現金流量乃以現金流量日期適用匯率換算為港元。該等附屬公司於年內頻密產生的現金流量乃以年內的加權平均匯率換算為港元。

政府補助款

政府補助款乃於合理確定將會取得該筆補助款及符合所有附帶條件時按公允值確認。當該補助款與開支項目有關時，補助款須有系統地與其擬補償的成本支銷期間內確認為收入。

股份支付

本公司設有股票期權計劃，為對本集團業務營運成功有所貢獻的合資格參與者提供獎勵及回報。本集團僱員(包括董事)通過股份支付的方式收取酬金，並據此提供服務作為取得股本工具的代價(「股份結算交易」)。

僱員的股份結算交易費用，乃參考於授出日期的公允值計量。公允值乃採用二項式釐定，進一步詳情載於財務報表附註32內。

股份結算交易的費用，連同權益的相應增加，於達致有關表現及／或服務狀況的期間在僱員福利開支中予以確認。於歸屬日期之前各報告期末就股份結算交易確認的累計開支，乃反映歸屬期間的已屆滿時間及本集團對於最終將予歸屬的股本工具數目的最佳估計。期內損益表扣除或計入的金額乃代表該期間期初及期末所確認的累計開支的變動。

對於最終未予歸屬的報酬，則不予確認費用，除非是按市場或不歸屬條件歸屬的股份結算交易外，該等股份結算交易在符合所有其他表現及／或服務狀況的情況下，不論是否達成市場或歸屬條件，均視作已歸屬。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

股份支付(續)

倘修訂股份結算獎勵的條款，並符合原有獎勵條款，將會至少確認開支，猶如有關條款並無修訂。此外，倘任何修訂增加股份支付的公允總值，或按於修訂日期計算在其他方面對僱員有利，則確認開支。

倘股份結算獎勵被註銷，則會將其視作已於註銷日期歸屬，而任何未確認的獎勵開支將即時確認。此包括未能達成本集團或僱員控制範圍內非歸屬條件的任何獎勵。然而，倘以新獎勵取代被註銷獎勵，且其於授出日期被指定為替代獎勵，則已註銷及新獎勵乃如前段所述被視作其為原先獎勵的修訂。

尚未行使股票期權的攤薄效應在計算每股收益時反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例，為其全部合資格僱員設立定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款金額乃按有關僱員的基本薪金／有關收入百分比計算，並根據強積金計劃的規則作出供款時，於損益表列支有關供款。強積金計劃的資產與本集團的資產分開，並由獨立管理基金持有。本集團的僱主強制性供款於向強積金計劃供款時悉數歸屬僱員，惟本集團的僱主自願性供款於僱員離職時按強積金計劃的歸屬比例部分退回本集團。

本集團若干於中國內地營運的附屬公司的僱員須強制參加由當地市政府運作的中央退休福利計劃(「中央退休計劃」)。此等附屬公司須按其薪金成本，供款若干百分比予該中央退休計劃。於本集團須根據中央退休計劃的規則作出供款時，則於損益表列支有關供款。

離職福利

離職福利於本集團不再能取消提供該等福利時及本集團確認涉及支付離職福利的重組成本時(以較早者為準)確認。

收入確認

收入於經濟利益可能流入本集團，並能可靠地計算時，按如下基準確認入賬：

- (a) 出售貨品所得收入於所有權的重大風險及回報已轉移予買方後，惟本集團須對已售貨品再無任何涉及所有權的管理，亦再無任何有效控制權；
- (b) 特許專櫃銷售的佣金於百貨店出售貨品時；
- (c) 售電收入按電錶記錄的發電量；

財務報表附註(續)

2013年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

- (d) 供水收入：
 - (i) 向東莞及深圳的供水收入根據實際供水量；及
 - (ii) 向香港特別行政區供水的收入根據目標供水量的定額款項；
- (e) 酒店服務收入於提供該等服務期間；
- (f) 租金收入按租賃期以時間比例；
- (g) 扣除營業稅後的路費收入於收訖時；
- (h) 利息收入及投資收入以計提基準按實際利率法於財務工具的預計年期(或較短期間，如適用)，將估計未來現金收入貼現至財務資產的賬面淨值；及
- (i) 股息收入在股東收取股息的權利確立後。

3. 主要會計判斷及估計

編製本集團的財務報表需要管理層作出會影響所呈報收入、開支、資產與負債及相關披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。此等假設及估計的不確定性可能會導致在未來需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

在應用本集團的會計政策時，管理層除了作出估計外，還作出了以下對財務報表所確認金額具有最重大影響的判斷：

- (i) *經營租賃承擔—本集團作為出租人*

本集團已就其投資物業組合簽訂了商業物業租賃合同。本集團認為，基於對該等安排的條款及條件的評估，本集團保留透過經營租賃所出租物業所有權的絕大部分風險及回報。
- (ii) *投資物業和自用物業的劃分*

本集團釐定一項物業是否符合投資物業資格，並已制定作出此類判斷的準則。投資物業指為賺取租金或資本升值或兩者兼得而持有的物業。因此，本集團考慮一項物業產生的現金流量是否很大程度上獨立於本集團持有的其他資產。

一些物業部分是為賺取租金或資本升值而持有，而另一部分為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有。倘該等部分可分開出售(或根據融資租賃分開出租)，則本集團對該等部分獨立列賬。倘該等部份不能分開出售，則只有在為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有的部分不重大的情況下，該物業方屬投資物業。

判斷是對各單項物業作出，以確定配套服務是否如此重要以致物業不符合投資物業的資格。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

3. 主要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

(iii) 資產減值

本集團須行使判斷，以釐定資產有否減值或先前導致資產減值的事件是否不再存在，尤其須評估：(1)有否發生可能影響資產價值的事件，或該影響資產價值的事件是否不再存在；(2)資產的賬面值是否可由未來現金流量的淨現值支持，該淨現值乃根據持續使用資產或終止確認的基礎進行估計；及(3)編製現金流量預測將予應用的適當主要假設，包括該等現金流量預測是否採用適當利率貼現。改變管理層所選定以釐定減值程度的假設，包括現金流量預測的貼現率或增長率假設，可能會嚴重影響用於減值檢測的淨現值。

(iv) 無形資產與物業、廠房及設備的劃分

本集團根據香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號釐定一項資產是否分類為無形資產，並已制定作出此類判斷的準則。營運商應於獲取權利向公共服務用戶收費時確認無形資產。因此，本集團須行使判斷，以確定一項資產(1)是否用作提供公共服務及根據香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號分類為無形資產；或(2)是否持作生產或提供商品或服務或行政用途及分類為物業、廠房及設備。

估計之不確定性

有關於報告期末的未來及其他主要估計來源的不確定性的主要假設，而於下一個財政年度對資產及負債的賬面值造成重大風險而導致須作出重大調整的描述如下。

(i) 估計投資物業的公允值及在建工程的可回收金額

公允值的最佳證據乃類似租賃條款及其他合約於活躍市場的現價。如無上述資料，本集團會考慮不同來源的資料，包括：

- (a) 不同性質、環境或地點的物業的活躍市場現價，調整以反映有關差異；
- (b) 類似物業在較不活躍市場的最新價格，並作出調整，以反映自達成該等價格的交易日以來的經濟環境變動；及
- (c) 根據對未來現金流量的可靠估計而預測的貼現現金流量，而該等預測乃基於任何現有租賃及其他合約的條款，及外在憑證(如於相同地點及環境的類似物業的現時市場租值)，並使用反映現時市場對現金流量金額及時間的不明朗因素評估的貼現率計算所得。

(ii) 物業、廠房及設備項目的可用年期及剩餘價值

於釐定物業、廠房及設備項目的可用年期及剩餘價值時，本集團會考慮多個因素，例如因生產變動或改善，或因產品市場需求或資產服務量變更而產生的技術或商業過時情況、資產的預期用途、預期耗損、資產維修保養以及使用該資產的法律或類似限制。資產可用年期的估計乃根據本集團過往使用類似資產作類似用途的經驗作出。倘物業、廠房及設備項目的估計可用年期及／或剩餘價值與早前估計不同，則進行額外折舊。可用年期及剩餘價值於各財政年結日根據環境變動覆核。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計之不確定性(續)

(iii) 商譽減值

本集團至少每年釐定商譽是否出現減值。這需要估計商譽所屬的現金產生單位的使用價值。估計使用價值需要本集團估計現金產生單位的預計未來現金流，並選擇適當的貼現率以計算該等現金流量的現值。有關商譽減值檢測的詳情載於財務報表附註17。

(iv) 非財務資產的減值(商譽除外)

本集團於各報告期末評估所有非財務資產是否出現任何減值跡象。非財務資產於每年及其他時候有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值檢測。於資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即其公允值減出售費用及其使用價值中較高者)時，則存在減值。計算公允值減出售費用乃基於類似資產公平交易中的具約束力銷售交易，或可觀察市價減處置資產的累計費用的可得數據作出。在計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流，並選擇適當的貼現率以計算該等現金流量的現值。

(v) 遞延稅項資產

在很有可能足夠的應納稅溢利以抵扣虧損的情況下，應就未利用的稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層基於未來應課稅溢利的可能繳付時間及金額連同未來稅項籌劃策略，運用重大判斷，以釐定可確認的遞延稅項資產金額。

(vi) 預扣稅項的遞延稅項負債

須就中國附屬公司、聯營公司及一間合營企業於2008年1月1日後產生的未匯出盈利確認遞延稅項負債，惟母公司、投資者或投機者有能力控制暫時性差額的撥回時間，及該暫時性差額有可能不會於可見將來撥回的情況除外。這需要管理層根據股息分派的估計時間作出重大判斷，以釐定可確認的遞延稅項負債金額。

(vii) 可供出售的財務資產的公允值

可供出售的財務資產已按條款及風險特徵類似的項目適用的現行利率貼現其預期現金流量進行估值。此項估值需要本集團對預期未來現金流量、信貸風險、波幅及貼現率進行估計，故此具不確定性。進一步詳情載於財務報表附註22。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分其業務單位，並有以下七個可報告的經營分部：

- (i) 物業投資及發展分部主要投資於香港及中國內地各類持作賺取租金收入的物業，及從事中國內地物業發展業務。此分部亦為若干商業物業提供物業管理服務；
- (ii) 百貨營運分部於中國內地營運百貨店；
- (iii) 供水分部於中國內地營運供水項目；
- (iv) 發電分部於中國內地廣東省營運燃煤發電廠，以提供電力及蒸氣；
- (v) 酒店經營及管理分部營運本集團於香港及中國內地的酒店及管理第三方的酒店；
- (vi) 收費道路及橋樑分部投資於中國內地各類道路及橋樑項目；及
- (vii) 「其他」分部於香港及中國內地提供司庫服務，並提供企業服務予其他分部。

管理層就資源分配及表現評估的決策分開監控本集團經營分部的經營業績。分部表現乃按可報告分部溢利／(虧損)進行評估，即經調整稅前利潤／(虧損)的計量。除利息收入、可供出售的財務資產的利息收入及投資收入、財務費用、其他未分配收益／(虧損)淨額、應佔一間合營企業及聯營公司的溢利減虧損及出售附屬公司、聯營公司及一間合營企業的淨收益不納入該等計算外，經調整稅前利潤／(虧損)的計量與本集團稅前利潤的計算方式一致。

分部資產不包括於聯營公司的投資、於一間合營企業的投資、遞延稅項資產、可收回稅項、現金及現金等價物、可供出售的財務資產及其他未分配資產，因為該等資產乃按群組基礎管理。

分部負債不包括銀行計息借貸、應付稅項、遞延稅項負債及其他未分配負債，因為該等負債乃按群組基礎管理。

分部間互相銷售及轉讓乃參考當時適用市價向第三方銷售的售價進行。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

4. 經營分部資料(續)

(a) 經營分部

本集團

	物業投資及發展		百貨營運		供水	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
分部收入：						
向集團外客戶銷售	1,092,673	1,039,671	771,857	711,418	4,934,479	4,775,060
分部間互相銷售	105,917	102,415	-	-	-	-
來自集團外來資源之 其他收入(附註)	8,569	16,070	44,333	39,212	1,241	1,287
來自分部間交易之 其他收入(附註)	-	-	-	-	-	-
匯兌差異淨額	2,612	653	-	-	45,857	(6,508)
合計	1,209,771	1,158,809	816,190	750,630	4,981,577	4,769,839
分部業績	1,540,326	1,590,586	252,088	224,061	2,860,524	2,686,575
利息收入						
可供出售的財務資產的利息收入						
可供出售的財務資產的投資收入						
其他未分配虧損淨額						
財務費用						
應佔溢利減虧損：						
一間合營企業	-	-	-	-	-	-
聯營公司	-	-	(26,588)	13,141	(29,843)	(40,296)
出售附屬公司、聯營公司及 一間合營企業的淨收益						
稅前利潤						
所得稅費用						
本年度溢利						

附註： 不包括匯兌差異淨額

財務報表附註(續)

2013年12月31日

4. 經營分部資料(續)

(a) 經營分部(續)

本集團

	發電		酒店經營及管理		收費道路及橋樑	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
分部收入：						
向集團外客戶銷售	497,891	520,014	678,753	665,181	14,362	24,751
分部間互相銷售	-	-	-	-	-	-
來自集團外來資源之 其他收入(附註)	11,288	12,215	1,311	3,749	3,755	31
來自分部間交易之 其他收入(附註)	-	-	-	-	-	-
匯兌差異淨額	5,131	2	10,453	284	127	(1,752)
合計	514,310	532,231	690,517	669,214	18,244	23,030
分部業績	302,147	101,154	134,185	129,731	(4,200)	5,697
利息收入						
可供出售的財務資產的利息收入						
可供出售的財務資產的投資收入						
其他未分配虧損淨額						
財務費用						
應佔溢利減虧損：						
一間合營企業	-	-	-	-	51,238	81,527
聯營公司	315,723	93,214	-	-	2,876	4,514
出售附屬公司、聯營公司及 一間合營企業的淨收益						
稅前利潤						
所得稅費用						
本年度溢利						

附註： 不包括匯兌差異淨額

財務報表附註(續)

2013年12月31日

4. 經營分部資料(續)

(a) 經營分部(續)

本集團

	其他		抵銷		綜合	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
分部收入：						
向集團外客戶銷售	-	-	-	-	7,990,015	7,736,095
分部間互相銷售	-	-	(105,917)	(102,415)	-	-
來自集團外來資源之 其他收入(附註)	1,483	5,316	-	-	71,980	77,880
來自分部間交易之 其他收入(附註)	5,829	3,903	(5,829)	(3,903)	-	-
匯兌差異淨額	31,589	936	-	-	95,769	(6,385)
合計	38,901	10,155	(111,746)	(106,318)	8,157,764	7,807,590
分部業績	(63,483)	(61,496)	-	-	5,021,587	4,676,308
利息收入					70,318	218,358
可供出售的財務資產的利息收入					205,056	-
可供出售的財務資產的投資收入					53,032	53,849
其他未分配虧損淨額					-	(14,354)
財務費用					(60,020)	(164,575)
應佔溢利減虧損：						
一間合營企業	-	-	-	-	51,238	81,527
聯營公司	-	-	-	-	262,168	70,573
出售附屬公司、聯營公司及 一間合營企業的淨收益					441,518	-
稅前利潤					6,044,897	4,921,686
所得稅費用					(1,098,511)	(953,672)
本年度溢利					4,946,386	3,968,014

附註： 不包括匯兌差異淨額

財務報表附註(續)

2013年12月31日

4. 經營分部資料(續)

(a) 經營分部(續)

本集團

	物業投資及發展		百貨營運		供水	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
分部資產	11,103,897	12,598,938	126,692	124,527	14,148,083	14,977,274
於聯營公司的投資	-	-	153,187	179,780	168,617	108,233
於一間合營企業的投資	-	-	-	-	-	-
未分配資產						
總資產						
分部負債	663,323	567,025	1,303,830	1,296,939	1,422,707	1,502,456
未分配負債						
總負債						
其他分部資料：						
折舊及攤銷	45,306	37,394	18,196	16,862	868,431	866,870
不合資格作套期之衍生財務 工具之公允值變動淨額	-	-	-	-	-	103
自套期儲備重新分類至 損益表產生之虧損	-	-	-	-	-	14,251
於損益表確認之減值虧損	-	-	-	-	-	-
於損益表回撥的減值虧損	-	-	(214)	-	(488)	(959)
投資物業公允值變動	(735,758)	(794,601)	-	-	-	-
其他非現金支出/(收入)淨額	-	-	-	-	(44)	(230)
資本性開支*	137,935	1,558,139	8,435	17,593	13,294	16,375

* 資本性開支包含物業、廠房及設備、無形資產及投資物業的添置。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

4. 經營分部資料(續)

(a) 經營分部(續)

本集團

	發電		酒店經營及管理		收費道路及橋樑	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
分部業績	308,008	167,378	2,304,669	2,347,454	-	827
於聯營公司的投資	1,381,069	1,124,927	-	-	-	69,347
於一間合營企業的投資	-	-	-	-	-	720,386
未分配資產						
總資產						
分部負債	531,074	542,153	114,678	106,195	-	119,611
未分配負債						
總負債						
其他分部資料：						
折舊及攤銷	8,504	8,498	125,653	128,670	-	341
不合資格作套期之衍生財務 工具之公允值變動淨額	-	-	-	-	-	-
自套期儲備重新分類至 損益表產生之虧損	-	-	-	-	-	-
於損益表確認之減值虧損	-	18,453	-	-	-	3,651
於損益表回撥的減值虧損	(107,898)	-	(6)	(12)	-	-
投資物業公允值變動	-	-	-	-	-	-
其他非現金支出/(收入)淨額	500	-	(8)	(97)	-	-
資本性開支*	43,631	10,232	43,932	12,591	4	9

* 資本性開支包含物業、廠房及設備、無形資產及投資物業的添置。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

4. 經營分部資料(續)

(a) 經營分部(續)

本集團

	其他		抵銷		綜合	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
分部資產	8,774	9,144	-	-	28,000,123	30,225,542
於聯營公司的投資	-	-	-	-	1,702,873	1,482,287
於一間合營企業的投資	-	-	-	-	-	720,386
未分配資產					11,609,444	4,933,777
總資產					41,312,440	37,361,992
分部負債	49,270	18,764	-	-	4,084,882	4,153,143
未分配負債					5,046,040	4,824,600
總負債					9,130,922	8,977,743
其他分部資料：						
折舊及攤銷	934	753	-	-	1,067,024	1,059,388
不合資格作套期之衍生財務 工具之公允值變動淨額	-	-	-	-	-	103
自套期儲備重新分類至 損益表產生之虧損	-	-	-	-	-	14,251
於損益表確認之減值虧損	-	420	-	-	-	22,524
於損益表回撥的減值虧損	-	-	-	-	(108,606)	(971)
投資物業公允值變動	-	-	-	-	(735,758)	(794,601)
其他非現金支出/(收入)淨額	-	-	-	-	448	(327)
資本性開支*	419	1,853	-	-	247,650	1,616,792

* 資本性開支包含物業、廠房及設備、無形資產及投資物業的添置。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

4. 經營分部資料(續)

(b) 地區分部

下表按照本集團地區資料列示截至2013年及2012年12月31日止年度的收入及若干資產資料。

本集團

	2013年 千港元	2012年 千港元
來自集團外客戶的收入		
香港	289,853	289,624
中國內地	7,700,162	7,446,471
	7,990,015	7,736,095

上述收入資料乃基於本集團經營業務所在位置而定。

	2013年 千港元	2012年 千港元
非流動資產		
香港	1,910,375	1,593,312
中國內地	27,198,299	27,656,409
	29,108,674	29,249,721

上述非流動資產資料乃基於資產所在位置而定，且不包括遞延稅項資產。

(c) 一名主要客戶的資料

約3,743,300,000港元的收入(2012年：3,538,700,000港元)乃來自供水分部向一名個別客戶作出的銷售。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

5. 收入以及其他收入及虧損淨額

收入(亦為本集團營業額)指年內銷售淡水及電力的發票值、百貨營運銷售貨品的發票收入淨額、特許專櫃銷售的佣金、擁有及經營酒店所得的收入、租金收入及路費收入。

收入、其他收入及虧損淨額的分析如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
收入		
銷售淡水及電力	5,432,370	5,295,074
銷售貨品	66,111	62,264
特許專櫃銷售的佣金	705,746	649,154
酒店及租金收入	1,771,426	1,704,852
路費收入	14,362	24,751
	7,990,015	7,736,095
其他收入		
利息收入	70,318	218,358
可供出售的財務資產的利息收入	205,056	–
可供出售的財務資產的投資收入	53,032	53,849
其他	71,980	77,880
	400,386	350,087
其他虧損		
不合資格作套期之衍生財務工具之公允值變動淨額	–	(103)
自套期儲備重新分類至損益表產生的虧損	–	(14,251)
	–	(14,354)
	400,386	335,733

財務報表附註(續)

2013年12月31日

6. 稅前利潤

本集團之稅前利潤已扣除／(計入)以下項目：

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
存貨銷售的成本*		379,663	420,892
折舊	14	255,861	245,589
確認預付土地租賃款	16	4,763	4,705
無形資產攤銷*	21	806,400	809,094
根據土地及樓宇經營租賃應付之最低租賃款		131,109	116,108
核數師酬金		8,530	8,145
僱員福利開支(不包括董事酬金－附註8)：			
工資及薪酬		664,672	610,650
以股份結算的股票期權費用		21,944	(931)
退休金計劃供款		78,051	62,928
減：已沒收供款		(4)	(27)
退休金計劃供款淨額#		78,047	62,901
		764,663	672,620
投資物業的租金收入總額		(941,287)	(873,399)
賺取租金投資物業產生的直接經營費用(包括維修及保養)		113,122	100,212
投資物業的租金收入淨額		(828,165)	(773,187)
匯兌差異淨額		(95,769)	6,385
物業、廠房及設備項目的減值^	14	–	3,651
預付款項及其他應收賬款的減值^		–	18,873
於一間聯營公司的投資減值撥回^	20	(107,898)	–
出售物業、廠房及設備項目的虧損淨額^		149	2,389
出售無形資產項目的收益淨額^		(70,101)	–

* 此等成本及開支已包括在綜合損益表上列示的「銷售成本」中。

於2013年及2012年12月31日，可供扣減本集團來年退休金計劃供款的已沒收供款數額並不重大。

^ 已包括在綜合損益表的「其他經營收入／(費用)淨額」中。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

7. 財務費用

財務費用的分析如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
須於五年內全數償還的銀行借貸利息及並非按公允值計入損益的 財務負債利息開支總額	60,020	53,186
現金流量套期的財務費用淨額	—	111,389
本年度的財務費用總額	60,020	164,575

8. 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例，本年度董事酬金披露如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
袍金：		
執行董事	—	—
獨立非執行董事	3,178	2,157
非執行董事	—	509
	3,178	2,666
其他酬金：		
薪金、津貼及非現金福利	2,293	2,737
表現相關花紅	2,982	2,663
以股份結算的股票期權費用	11,236	770
退休金計劃供款	380	569
減：已沒收供款	—	—
退休金計劃供款淨額	380	569
董事酬金總額	20,069	9,405

財務報表附註(續)

2013年12月31日

8. 董事酬金(續)

(a) 獨立非執行董事

年內支付予獨立非執行董事的袍金如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
陳祖澤	658	630
李國寶	672	644
馮華健	616	588
鄭慕智	616	79
胡定旭	616	216
	3,178	2,157

年內，約132,000港元股票期權費用撥回確認授予一位獨立非執行董事－鄭慕智博士(2012年：股票期權費用約10,000港元)。

(b) 執行董事及其他非執行董事

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 非現金福利 千港元	表現相關 花紅 千港元	以股份 結算的 股票期權 費用 千港元	退休金 計劃供款 淨額 千港元	酬金總額 千港元
2013年						
執行董事：						
黃小峰	—	—	—	1,685	—	1,685
溫引珩	—	673	1,651	816	320	3,460
曾翰南	—	1,620	670	769	60	3,119
	—	2,293	2,321	3,270	380	8,264
非執行董事：						
黃鎮海	—	—	—	1,354	—	1,354
吳建國	—	—	—	1,326	—	1,326
徐文訪	—	—	—	1,364	—	1,364
張輝#	—	—	661	1,377	—	2,038
趙春曉	—	—	—	1,326	—	1,326
李偉強	—	—	—	1,351	—	1,351
	—	2,293	2,982	11,368	380	17,023

財務報表附註(續)

2013年12月31日

8. 董事酬金(續)

(b) 執行董事及其他非執行董事(續)

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 非現金福利 千港元	表現相關 花紅 千港元	以股份 結算的 股票期權 費用 千港元	退休金 計劃供款 淨額 千港元	酬金總額 千港元
2012年						
執行董事：						
黃小峰	-	-	-	171	-	171
張 輝#	-	1,113	1,825	115	487	3,540
溫引珩	-	80	-	-	22	102
曾翰南	-	1,544	838	88	60	2,530
	-	2,737	2,663	374	569	6,343
非執行董事：						
鄭慕智*	509	-	-	65	-	574
黃鎮海	-	-	-	-	-	-
吳建國	-	-	-	-	-	-
徐文訪	-	-	-	99	-	99
張 輝#	-	-	-	17	-	17
趙春曉	-	-	-	-	-	-
李偉強	-	-	-	100	-	100
李文岳	-	-	-	-	-	-
孫映明	-	-	-	105	-	105
	509	2,737	2,663	760	569	7,238

張輝先生於2012年11月15日獲調任為非執行董事。其2013年總薪酬中，約661,000港元為其獲委任為非執行董事之前的表現相關花紅。其2012年總薪酬中，約3,540,000港元為其獲委任為非執行董事之前的薪酬。

* 鄭慕智博士於2012年11月15日獲調任為獨立非執行董事。其2012年總薪酬中，約509,000港元為其獲委任為獨立非執行董事之前的薪酬。

年內概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

9. 首五位薪酬最高的僱員

年內，首五位最高薪酬的僱員包括兩名(2012年：兩名)董事，該兩名董事薪酬詳情見上文附註8。年內，另外三名(2012年：三名)最高薪酬非本公司董事僱員的薪酬詳情如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
薪金、津貼及非現金福利	4,160	4,660
表現相關花紅	3,909	2,990
以股份結算的股票期權費用	2,060	166
退休金計劃供款	209	180
	10,338	7,996

屬於下列薪酬幅度的最高薪酬非董事僱員人數如下：

	僱員人數	
	2013年	2012年
2,500,001港元－3,000,000港元	–	3
3,000,001港元－3,500,000港元	1	–
3,500,001港元－4,000,000港元	2	–
	3	3

財務報表附註(續)

2013年12月31日

10. 所得稅費用

香港利得稅乃根據本年度在香港產生的估計應課稅溢利按16.5%(2012年: 16.5%)的稅率計提準備。

中國內地的應課稅溢利稅項乃根據本集團經營所在管轄區域的現行稅率計算。根據自2008年1月1日起生效的中國企業所得稅法，企業須按25%的稅率繳交企業所得稅。

	2013年 千港元	2012年 千港元
本集團：		
本年度－香港		
本年度支出	21,202	23,227
過往年度多提準備	(138)	(31)
本年度－中國內地		
本年度支出	814,468	642,802
過往年度準備不足／(多提準備)	5,090	(4,010)
遞延稅項(附註30)	257,889	291,684
本年度稅項支出總額	1,098,511	953,672

按本公司及其附屬公司所受管轄區域適用於稅前利潤的法定稅率計算的稅務開支，與按實際稅率計算的稅務開支的對賬，以及適用稅率(即該等法定稅率)與實際稅率的對賬，載列如下：

	2013年					
	香港		中國內地		總額	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
稅前利潤	382,564		5,662,333		6,044,897	
按法定稅率計算的稅項	63,123	16.5	1,415,583	25.0	1,478,706	24.5
特定省份或地方當局採用的較低稅率	-	-	(61,505)	(1.1)	(61,505)	(1.0)
本期稅項就過往期間作出調整	(138)	-	5,090	0.1	4,952	0.1
一間合營企業及聯營公司應佔溢利	-	-	(78,351)	(1.4)	(78,351)	(1.3)
毋須課稅收入	(52,500)	(13.7)	(355,546)	(6.3)	(408,046)	(6.8)
不可抵扣開支	12,836	3.4	20,580	0.4	33,416	0.6
扣繳本集團中國附屬公司						
可分派溢利5%預扣稅的影響	-	-	144,037	2.5	144,037	2.4
動用過往期間的稅項虧損	-	-	(18,385)	(0.3)	(18,385)	(0.3)
未確認的稅項虧損	170	-	1,200	-	1,370	-
其他	4,075	1.0	(1,758)	-	2,317	-
按本集團實際稅率計算的稅項支出	27,566	7.2	1,070,945	18.9	1,098,511	18.2

財務報表附註(續)

2013年12月31日

10. 所得稅費用(續)

	2012年					
	香港		中國內地		總額	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
稅前利潤	158,221		4,763,465		4,921,686	
按法定稅率計算的稅項	26,107	16.5	1,190,866	25.0	1,216,973	24.7
特定省份或地方當局採用的較低稅率	–	–	(1,182)	–	(1,182)	–
本期稅項就過往期間作出調整	(31)	–	(4,010)	(0.1)	(4,041)	(0.1)
一間合營企業及聯營公司應佔溢利	–	–	(38,025)	(0.8)	(38,025)	(0.8)
毋須課稅收入	(11,862)	(7.5)	(257,487)	(5.4)	(269,349)	(5.5)
不可抵扣開支	11,881	7.5	11,008	0.2	22,889	0.5
扣繳本集團中國附屬公司						
可分派溢利5%預扣稅的影響	–	–	88,570	1.9	88,570	1.8
動用過往期間的稅項虧損	(50)	–	(273)	–	(323)	–
未確認的稅項虧損	3,215	2.0	5,546	0.1	8,761	0.2
其他	(42)	–	(70,559)	(1.5)	(70,601)	(1.4)
按本集團實際稅率計算的稅項支出	29,218	18.5	924,454	19.4	953,672	19.4

11. 本公司所有者應佔溢利

截至2013年12月31日止年度，本公司所有者應佔綜合溢利包括一項已於本公司財務報表中處理的溢利2,023,769,000港元(2012年：1,422,668,000港元)(附註33(b))。

12. 股息

	2013年 千港元	2012年 千港元
中期—每股普通股7.0港仙(2012年：7.0港仙)	436,671	436,324
擬派末期—每股普通股16.0港仙(2012年：13.0港仙)	998,300	810,447
	1,434,971	1,246,771

本年度的擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准方可作實。

應付末期股息總額乃根據董事會批准此等財務報表日期的股份總數(包括報告期末後發行的股份)計算。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

13. 本公司普通權益所有者應佔每股盈利

每股基本盈利乃基於本年度本公司普通權益所有者應佔溢利以及本年度已發行普通股的加權平均數而計算。

每股攤薄後盈利乃基於本年度本公司普通權益所有者應佔溢利而計算。計算所用的普通股加權平均數為本年度已發行普通股股數(與計算每股基本盈利所採用的股數相同)，以及假設所有潛在攤薄普通股已視作行使或兌換為普通股而無償發行的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄後盈利乃按以下資料計算：

	2013年 千港元	2012年 千港元
盈利：		
用以計算每股基本及攤薄後盈利的本公司普通權益所有者應佔溢利	4,426,117	3,413,824

	股數	
	2013年	2012年
股份：		
用以計算每股基本盈利的本年度已發行普通股的加權平均數	6,237,296,890	6,233,257,978
攤薄影響－因下列事件而假設已發行的普通股加權平均數：		
股票期權	18,471,522	21,911,174
用以計算每股攤薄後盈利	6,255,768,412	6,255,169,152

財務報表附註(續)

2013年12月31日

14. 物業、廠房及設備

本集團 – 2013年

	酒店物業 千港元	土地及樓宇 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	租賃 物業裝修 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
於2013年1月1日：								
成本值	2,828,076	1,184,842	1,727,441	409,903	205,713	30,316	95,635	6,481,926
累計折舊及減值	(751,108)	(805,015)	(1,357,176)	(278,551)	(169,486)	(20,474)	-	(3,381,810)
賬面淨值	2,076,968	379,827	370,265	131,352	36,227	9,842	95,635	3,100,116
於2013年1月1日，								
已扣除累計折舊及減值	2,076,968	379,827	370,265	131,352	36,227	9,842	95,635	3,100,116
添置	791	-	4,856	10,374	38,985	492	69,345	124,843
出售及撤銷	(131)	(270)	(76)	(221)	(2)	(17)	(62)	(779)
年內折舊準備(附註6)	(77,387)	(41,844)	(69,919)	(42,184)	(21,333)	(3,194)	-	(255,861)
轉撥	-	-	19,823	456	663	-	(20,942)	-
轉撥自投資物業(附註15)	-	66,911	-	-	-	-	-	66,911
匯兌調整	30,267	11,058	218	3,961	1,010	232	3,656	50,402
於2013年12月31日，								
已扣除累計折舊及減值	2,030,508	415,682	325,167	103,738	55,550	7,355	147,632	3,085,632
於2013年12月31日：								
成本值	2,868,656	1,290,514	1,765,098	417,759	248,890	30,486	147,632	6,769,035
累計折舊及減值	(838,148)	(874,832)	(1,439,931)	(314,021)	(193,340)	(23,131)	-	(3,683,403)
賬面淨值	2,030,508	415,682	325,167	103,738	55,550	7,355	147,632	3,085,632

財務報表附註(續)

2013年12月31日

14. 物業、廠房及設備(續)

本集團－2012年

	酒店物業 千港元	土地及樓宇 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	租賃 物業裝修 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
於2012年1月1日：								
成本值	2,832,688	1,191,352	1,716,828	411,092	194,881	28,716	97,222	6,472,779
累計折舊及減值	(675,833)	(774,986)	(1,296,193)	(245,388)	(166,887)	(19,209)	-	(3,178,496)
賬面淨值	2,156,855	416,366	420,635	165,704	27,994	9,507	97,222	3,294,283
於2012年1月1日，								
已扣除累計折舊及減值	2,156,855	416,366	420,635	165,704	27,994	9,507	97,222	3,294,283
添置	3,359	-	3,546	11,211	15,085	3,803	26,435	63,439
出售及撤銷	(273)	(1,486)	(211)	(463)	(48)	(191)	-	(2,672)
年內折舊準備(附註6)	(77,806)	(34,611)	(65,624)	(41,642)	(22,872)	(3,034)	-	(245,589)
轉撥	-	-	11,948	-	16,052	-	(28,000)	-
轉撥至投資物業時重估產生 盈餘	-	393	-	-	-	-	-	393
轉撥至投資物業(附註15)	-	(672)	-	-	-	-	-	(672)
減值(附註6)	-	-	-	(3,410)	-	(241)	-	(3,651)
匯兌調整	(5,167)	(163)	(29)	(48)	16	(2)	(22)	(5,415)
於2012年12月31日，								
已扣除累計折舊及減值	2,076,968	379,827	370,265	131,352	36,227	9,842	95,635	3,100,116
於2012年12月31日：								
成本值	2,828,076	1,184,842	1,727,441	409,903	205,713	30,316	95,635	6,481,926
累計折舊及減值	(751,108)	(805,015)	(1,357,176)	(278,551)	(169,486)	(20,474)	-	(3,381,810)
賬面淨值	2,076,968	379,827	370,265	131,352	36,227	9,842	95,635	3,100,116

財務報表附註(續)

2013年12月31日

14. 物業、廠房及設備(續)

本集團

本集團於報告期末的酒店物業以及土地及樓宇賬面淨值分析如下：

	酒店物業	
	2013年 千港元	2012年 千港元
於香港的長期租賃	570,047	578,519
於香港的中期租賃	262,314	275,039
於中國內地的中期租賃	1,198,147	1,223,410
	2,030,508	2,076,968

	土地及樓宇	
	2013年 千港元	2012年 千港元
於香港的長期租賃	19,344	18,400
於香港的中期租賃	9,381	9,196
於中國內地的中期租賃	386,957	352,231
	415,682	379,827

本公司—2013年

	傢俬、裝置 及設備 千港元	租賃 物業裝修 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
於2013年1月1日， 已扣除累計折舊	481	140	1,529	2,150
添置	378	17	—	395
年內折舊準備	(292)	(66)	(566)	(924)
於2013年12月31日， 已扣除累計折舊	567	91	963	1,621
於2013年12月31日：				
成本值	4,437	8,674	2,620	15,731
累計折舊	(3,870)	(8,583)	(1,657)	(14,110)
賬面淨值	567	91	963	1,621

財務報表附註(續)

2013年12月31日

14. 物業、廠房及設備(續)

本公司－2012年

	傢俬、裝置 及設備 千港元	租賃 物業裝修 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
於2012年1月1日，				
已扣除累計折舊	484	197	396	1,077
添置	223	13	1,595	1,831
出售	(9)	–	–	(9)
年內折舊準備	(217)	(70)	(462)	(749)
於2012年12月31日，				
已扣除累計折舊	481	140	1,529	2,150
於2012年12月31日：				
成本值	4,795	8,657	2,620	16,072
累計折舊	(4,314)	(8,517)	(1,091)	(13,922)
賬面淨值	481	140	1,529	2,150

15. 投資物業

本集團

	已完成 千港元	發展中 千港元	總額 千港元
於2012年1月1日的賬面值	5,882,618	1,224,021	7,106,639
添置	–	183,437	183,437
收購一間附屬公司(附註35)	–	1,369,734	1,369,734
公允值調整收益淨額	292,418	502,183	794,601
轉撥自物業、廠房及設備淨額(附註14)	672	–	672
匯兌調整	(89)	4,536	4,447
於2012年12月31日及2013年1月1日的賬面值	6,175,619	3,283,911	9,459,530
添置	–	120,512	120,512
公允值調整收益淨額	723,129	12,629	735,758
轉撥至物業、廠房及設備淨額(附註14)	(66,911)	–	(66,911)
匯兌調整	177,861	104,918	282,779
於2013年12月31日的賬面值	7,009,698	3,521,970	10,531,668

財務報表附註(續)

2013年12月31日

15. 投資物業(續)

	2013年 千港元	2012年 千港元
成本值或估值分析：		
按成本值	1,456,404	1,331,597
按估值	9,075,264	8,127,933
	10,531,668	9,459,530

本集團的投資物業按下列租期持有：

	2013年 千港元	2012年 千港元
於香港的長期租賃	1,022,680	698,310
於中國內地的中期租賃	9,508,988	8,761,220
	10,531,668	9,459,530

按年度基準，本集團委聘對外獨立及專業資格估值師來釐定本集團投資物業的公允值。由威格斯資產評估顧問有限公司於按現時用途於2013年12月31日在公開市場上的公允值總額為9,075,264,000港元。

於進行估值時，本集團的物業經理及財務總監已與估值師討論有關估值假設及估值結果。

若干投資物業根據經營租賃出租予第三方、粵海控股、粵海控股集團有限公司及若干同系附屬公司，有關的進一步詳情概要載於財務報表附註38(a)及41(b)。

上述投資物業包括一塊位於天津正在開發為購物中心的地塊，土地及開發成本為1,456,404,000港元(2012年：1,331,597,000港元)。由於該開發項目於報告期末仍在初步階段，董事認為其公允值並不能可靠地釐定。因此，該投資物業按成本值減任何累計減值虧損列賬。

有關本集團投資物業的詳情已列於第157頁。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

15. 投資物業(續)

公允值等級

下表說明本集團投資物業的公允值計量等級：

	於2013年12月31日的公允值計量採用			
	於活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 的輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 的輸入數據 (第三級) 千港元	總額 千港元
就以下作經常性的公允值計量：				
商用物業	—	—	7,009,698	7,009,698
發展中投資物業	—	—	2,065,566	2,065,566
	—	—	9,075,264	9,075,264

年內，第一級與第二級之間並無任何公允值計量的轉撥，亦無從第三級轉入或轉出。

分類為第三級公允值等級的公允值計量對賬：

	商用物業 千港元	發展中 投資物業 千港元
於2013年1月1日的賬面值	6,175,619	1,952,314
添置	—	38,695
公允值調整收益淨額	723,129	12,629
轉撥至物業、廠房及設備淨額	(66,911)	—
匯兌調整	177,861	61,928
於2013年12月31日的賬面值	7,009,698	2,065,566

財務報表附註(續)

2013年12月31日

15. 投資物業(續)

公允值等級(續)

以下為投資物業估值所用的估值方法及主要輸入數據的概要：

	估值方法	重大不可觀察的 輸入數據	範圍
位於香港的商用物業：			
辦公室	收益法，具體為年期及復歸法	現時租金 (每平方尺及每月)	19港元至32港元
		市值租金 (每平方尺及每月)	26港元至28港元
		到期收益率	4.5%
		市場收益率	5.0%
零售	收益法，具體為年期及復歸法	現時租金 (每平方尺及每月)	97港元
		市值租金 (每平方尺及每月)	100港元
		到期收益率	6.0%
		市場收益率	6.75%
位於中國內地的商用物業：			
辦公室	收益法，具體為年期及復歸法	現時租金 (每平方米及每月)	64港元至123港元
		市值租金 (每平方米及每月)	64港元至121港元
		到期收益率	7%
		市場收益率	8%
零售	收益法，具體為年期及復歸法	現時租金 (每平方米及每月)	66港元至434港元
		市值租金 (每平方米及每月)	70港元至445港元
		到期收益率	5.5%
		市場收益率	6.0%
辦公室	市場法	市價(每平方米)	26,000港元至 30,000港元
零售	市場法	市價(每平方米)	46,000港元至 108,000港元

財務報表附註(續)

2013年12月31日

15. 投資物業(續)

公允值等級(續)

	估值方法	重大不可觀察的 輸入數據	範圍
發展中投資物業：			
辦公室	收益法，具體為餘值法	總發展價值 (每平方米) 估計建築成本 (每平方米) 發展商溢利	21,000港元 6,400港元 25%
零售	收益法，具體為餘值法	總發展價值 (每平方米) 估計建築成本 (每平方米) 發展商溢利	31,000港元至 33,000港元 8,300港元至 8,900港元 25%

年期及復歸法

根據年期及復歸法，公允值按現有租金收入及復歸市值租金收入撥充資本的基礎進行估計。

投資物業的市值租金按此類物業投資者預期的市場收益率評估並撥充資本。市值租金乃參與投資物業取得的租金及區內類似物業其他出租所得租金進行評估。市場收益率為所用的資本化利率，乃透過分析類似物業租賃及銷售交易所獲收益率計算，並就估值師對物業投資者對市場預期的認識作出調整，以反映本集團投資物業的獨特因素。

主要輸入數據為市值租金及市場收益率，如市值租金單獨大幅增加／減少，將導致投資物業公允值大幅增加／減少，而如市場收益率單獨大幅增加／減少，將導致投資物業公允值大幅減少／增加。

市場法

根據市場法，公允值乃以直接比較法進行估計，並假設物業權益可以交吉形式出售以及參考市場上可比銷售交易。

估計考慮到投資物業的特徵(包括地點、大小、形狀、觀景、樓層、落成年份及其他集體因素)以達致每平方米市價。

主要輸入數據為每平方米市價，如市價大幅增加／減少，將導致投資物業公允值大幅增加／減少。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

15. 投資物業(續)

餘值法

根據餘值法，公允值按投資物業的總發展價值並經考慮其發展潛力減去各項成本(包括建築成本、或然成本、財務成本及於完成發展項目時將動用的專業費用)以及發展商溢利後進行估計，以反映與發展投資物業相關的風險及已落成發展項目的質素。

總發展價值乃參考銷售交易或市場上現有可比物業叫價的證據後釐定，並就任何差異(如適用)作出調整。

主要輸入數據為總發展價值、估計建築成本及發展商溢利，如發展價值單獨大幅增加/減少，將導致投資物業公允值大幅增加/減少，而如估計建築成本及發展商溢利單獨大幅增加/減少，將導致投資物業公允值大幅減少/增加。

16. 預付土地租賃款

本集團的租賃土地權益分析如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
於1月1日的賬面值	96,772	101,501
年內確認(附註6)	(4,763)	(4,705)
匯兌調整	2,549	(24)
於12月31日的賬面值	94,558	96,772

該租賃土地乃位於中國內地及為中期租賃。

17. 商譽

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
於1月1日及12月31日的成本值及賬面淨值	266,146	266,146

財務報表附註(續)

2013年12月31日

17. 商譽(續)

商譽的減值檢測

就減值檢測而言，透過業務合併購入的商譽(進一步詳述於財務報表附註2.4)主要分配至供水現金產生單位。

供水現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算方法，以本公司董事所批准涵蓋2000年8月18日起計連續30年的現金流量預測釐定。現金流量預測所用的貼現率為7%(2012年：7%)。供水現金產生單位的現金流量主要視乎對香港特別行政區、深圳及東莞的供水價格及供水量而定。於現金流量預測期間，向香港特別行政區供水的收入乃以最新2011年香港供水協議為基準，於2014年應向香港特別行政區收取的年度供水收入為39.5934億港元。並推斷2014年後向香港特別行政區供水的收入無增長(不計及收入增長，乃純為進行減值檢測，以達到對現金流量的審慎預測，並不反映對長期業界增長的預測或本集團對業務表現的預期)。預期營運開支於現金流量預測期間每年上升3%至10%。現金流量預測乃根據供水現金產生單位截至2013年12月31日止年度的實際業績而編製。根據經批准的現金流量預測，董事相信，倘供水現金產生單位可收回金額所依據的主要假設出現任何合理的變動，亦不會導致商譽的賬面值超逾其可收回金額。

於2013年12月31日，分配至供水現金產生單位的商譽賬面值為265,788,000港元(2012年：265,788,000港元)。

18. 於附屬公司的投資

	本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元
非上市投資，按成本值	5,704,947	5,703,115
應收附屬公司款	3,721,403	4,256,514
應付附屬公司款	(478,255)	(29,596)
	8,948,095	9,930,033
減：減值#	(1,440,425)	(1,541,760)
	7,507,670	8,388,273

於2013年12月31日的減值包括於附屬公司的投資及應收附屬公司款的減值撥備分別674,663,000港元(2012年：674,483,000港元)及765,762,000港元(2012年：867,277,000港元)。

本公司於各報告期末個別評估其附屬公司的前景及財務狀況，以確定於附屬公司的投資是否出現減值跡象，或過往年度就任何附屬公司確認的減值虧損是否不再存在或須作相應調整。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

18. 於附屬公司的投資(續)

應收附屬公司款的減值撥備變動如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
於1月1日	867,277	945,834
已確認減值虧損	44,709	17,299
已撥回減值虧損	(146,224)	(95,856)
於12月31日	765,762	867,277

除下文所述的結餘外，應收／(應付)附屬公司款乃無抵押、免息及無特定還款期。

於2012年12月31日，應收附屬公司款中包括無抵押貸款81,479,000港元，年利率按定息9%計息，並無特定還款期。

主要附屬公司的詳情如下：

公司	註冊成立／登記及 營業地點	已發行普通／ 註冊股本面值	本公司應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Global Head Developments Limited (「Global Head」)	英屬維爾京群島／香港	1美元	100%	-	物業投資
照成投資有限公司	香港	普通股2港元 無投票權遞延股2港元	-	100%	酒店持有
GH Water Supply (Holdings) Limited (「粵港供水控股」) ^{(1)*}	開曼群島／香港	普通股1,000,000港元 特別A股100港元	96%	-	投資控股
廣東天河城(集團)股份有限公司 (「廣東天河城」) ^{(1)*}	中國內地	人民幣840,000,000元	11.51%	64.58%	物業投資及投資控股
粵海酒店有限公司	香港	普通股2港元 無投票權遞延股 5,000,000港元	-	100%	酒店持有及經營
粵海(國際)酒店管理集團有限公司	香港	10,000,000港元	100%	-	酒店管理
Guangdong Nan Fang (Holdings) Co. Ltd. (「Nan Fang Holdings」) [*]	英屬維爾京群島／ 中國內地	10,000美元	100%	-	物業投資
Guangdong Power (International) Limited(「GPIL」)	英屬維爾京群島／香港	31,286,250美元	51%	-	投資控股

財務報表附註(續)

2013年12月31日

18. 於附屬公司的投資(續)

公司	註冊成立/登記及 營業地點	已發行普通/ 註冊股本面值	本公司應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
粵海地產發展有限公司	香港	2港元	100%	-	投資控股
廣東天河城百貨有限公司 ^{(4)*}	中國內地	人民幣50,000,000元	-	85.18%	經營百貨公司
廣東粵港供水有限公司 (「供水公司」) ^{(2)(6)*}	中國內地	6,116,000,000港元	-	95.04%	供水業務
Sen International Ventures Corporation (Hong Kong) Limited	香港	2港元	-	100%	酒店經營
深圳粵海酒店企業有限公司 ^{(2)*}	中國內地	40,000,000港元	99%	-	酒店持有及經營
珠海粵海酒店 ^{(3)*}	中國內地	10,000,000美元	-	100%	酒店持有及經營
粵昇財務有限公司	香港	2港元	100%	-	財務
中山火力發電有限公司 ^{(2)*}	中國內地	35,000,000美元	-	59.85%	經營發電廠
廣州市天河城萬博百貨有限公司 ^{(4)*}	中國內地	人民幣1,000,000元	-	85.18%	經營百貨公司
廣東粵海投資財務管理有限公司 ^{(3)*}	中國內地	人民幣10,000,000元	100%	-	財務
廣州市萬亞投資管理有限公司 (「萬亞」) ^{(4)(5)*}	中國內地	人民幣230,000,000元	-	31.04%	物業投資及發展

財務報表附註(續)

2013年12月31日

18. 於附屬公司的投資(續)

附註：

- (1) 中外合資經營企業。
 - (2) 中外合作經營企業。
 - (3) 外商獨資企業。
 - (4) 於中國內地成立的有限責任公司。
 - (5) 於2013年12月31日，本集團向萬亞分別注資人民幣156,400,000元及人民幣202,000,000作為支付股本及資本儲備。另人民幣1,433,600,000元將於四年內分期注入萬亞的資本儲備內。
 - (6) 據供水公司之公司章程，粵海控股(直接持有供水公司1%的股本權益)在首十五年經營期內不能享有供水公司的可分配利潤(「該期間」)。在該期間，100%的可分配利潤只能分派予粵港供水控股(持有供水公司99%股本權益的控股公司)。由供水公司經營期的第十六年開始，供水公司於該期間的可分配利潤的1.01%加上未付的可分配利潤利息(以8%年利率單息計算)將分發予粵海控股(統稱「遞延股息」)。當粵海控股收畢所有遞延股息後，供水公司應於餘下的經營期按各粵港供水控股及粵海控股的權益比例，分派可分配利潤予粵港供水控股及粵海控股。
 - (7) 於截至2013年及2012年12月31日止年度內，本集團向非控股股東增購於粵港供水控股權益。於截至2012年12月31日止年度內，本集團根據供水公司的公司章程第7(G)條以10港元回購特別B股。
- * 並非由香港安永會計師事務所或其他Ernst & Young全球網絡成員進行核數。

董事認為上表所列本公司的附屬公司對本集團本年度業績有重大影響或構成本集團資產淨值的主要部分，而倘提供其他附屬公司的詳情，董事則認為會使資料過於冗長。

廣東天河城乃被視為擁有重大非控股權益的附屬公司。於2013年12月31日，廣東天河城非控股權益所持的股權百分比為23.91%(2012年：23.91%)。廣東天河城非控股權益的詳情載列如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
分配至廣東天河城非控股權益的本年度溢利	242,366	447,702
於報告日期廣東天河城非控股權益的累計結餘	3,994,994	3,662,801

財務報表附註(續)

2013年12月31日

18. 於附屬公司的投資(續)

下表說明廣東天河城的財務資料概要。所披露金額為任何集團內公司間抵銷前金額：

	2013年 千港元	2012年 千港元
收入	2,019,076	1,871,255
投資物業公允值變動	398,820	739,861
費用總額	(1,280,207)	(1,201,484)
本年度溢利	1,137,689	1,409,632
本年度全面收入總額	1,492,603	1,414,444
流動資產	5,077,129	4,085,168
非流動資產	10,697,045	9,996,487
流動負債	(1,798,501)	(1,828,003)
非流動負債	(1,628,167)	(1,373,816)
經營活動產生的現金流量淨額	967,937	1,059,689
投資活動所用的現金流量淨額	(1,029,195)	(1,613,262)
融資活動產生/(所用)的現金流量淨額	34,528	(44,125)
外幣匯率變動淨影響	16,143	(1,566)
現金及現金等價物的淨減少	(10,587)	(599,264)

19. 於一間合營企業的投資

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
應佔資產淨值	—	720,386

Guangdong Transport Investment (BVI) Company Limited(「GTI」)為本集團一間合營企業，從事橋樑項目投資及以權益會計法入賬。於2013年6月28日，GTI已被本集團出售(附註34)。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

19. 於一間合營企業的投資(續)

下表說明GTI由2013年1月1日至2013年6月28日(出售日期)止期間及截至2012年12月31日止年度的財務資料概要(已就會計政策任何差異作出調整)，以及與綜合財務報表中賬面值的對賬。

	2013年 千港元	2012年 千港元
現金及現金等價物	3,519	4,879
其他流動資產	171,329	168,645
流動資產	174,848	173,524
非流動資產	1,391,412	1,301,860
流動負債	(62,921)	(62,862)
資產淨值	1,503,339	1,412,522
本集團於合營企業的權益的對賬：		
本集團持股比例	51%	51%
本集團應佔合營企業資產淨值	766,703	720,386
已收股息	18,631	167,366
其他收入	468	68
應佔合營企業溢利	101,486	162,110
行政費用	(1,488)	(2,321)
本年度溢利	100,466	159,857
其他全面收入	26,883	(775)
本年度全面收入總額	127,349	159,082

20. 於聯營公司的投資

	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
非上市投資，按成本值	-	-	115,062	115,062
應佔資產淨值	1,706,821	1,743,534	-	-
收購產生的商譽	54,330	54,330	-	-
應收一間聯營公司款(附註40(d))	-	6,502	-	-
向一間聯營公司貸款(附註40(d))	88,468	-	-	-
	1,849,619	1,804,366	115,062	115,062
減：減值	(146,746)	(322,079)	(115,062)	(115,062)
	1,702,873	1,482,287	-	-

財務報表附註(續)

2013年12月31日

20. 於聯營公司的投資(續)

於聯營公司的投資的減值撥備變動如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
於1月1日	322,079	322,079
撥回減值虧損(附註6)	(107,898)	—
撤銷減值虧損	(67,435)	—
於12月31日	146,746	322,079

於2013年及2012年12月31日，因於一間聯營公司(從事供電業務)的投資賬面值超出其可收回金額及管理層認為整筆金額無法收回，故作出悉數減值撥備146,746,000港元。

廣東省韶關粵江發電有限責任公司(「粵江」，本集團擁有11.48%實際權益)已於本年度內出售(附註34)。年內，將一部份在過往年度已計提減值107,898,000港元撥回，該筆金額並已透過出售粵江收回，餘下已減值金額67,435,000港元予以撤銷。

聯營公司的詳情如下：

公司	已發行普通/ 註冊股本面值	註冊成立/ 登記及營業地點	應佔所有權權益百分比		主要業務
			本公司	本集團	
廣東永旺天河城商業有限公司*	人民幣136,400,000元	中國內地	—	26.63%	經營百貨公司
Guangdong Power Investment Limited*	30,068,220美元	英屬維爾京群島/香港	49%	49%	投資控股
廣東粵電靖海發電有限公司 (「粵電靖海」)*	人民幣2,919,272,000元	中國內地	—	25%	經營發電廠
廣州南沙粵海水務有限公司 (前稱廣州臨海水務有限公司)*	人民幣246,027,377元	中國內地	—	49%	供水業務

* 並非由香港安永會計師事務所或其他Ernst & Young全球網絡成員進行核數。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

20. 於聯營公司的投資(續)

粵電靖海(被視為本集團的一間重大聯營公司)從事供電業務，並以權益會計法入賬。

下表說明粵電靖海的財務資料概要(已就會計政策任何差異作出調整)，以及與綜合財務報表中賬面值的對賬。

	2013年 千港元	2012年 千港元
流動資產	2,663,465	1,764,513
非流動資產	14,734,124	14,526,115
流動負債	(6,138,537)	(6,509,328)
非流動負債	(5,805,056)	(5,377,875)
資產淨值	5,453,996	4,403,425
本集團於聯營公司的權益的對賬：		
本集團持股比例	25%	25%
本集團應佔聯營公司資產淨值(不包括商譽)	1,363,499	1,100,856
收購產生的商譽	17,570	17,570
投資賬面值	1,381,069	1,118,426
已收股息	91,141	55,414
收入	8,280,555	3,708,181
本年度溢利	1,262,892	372,857
本年度其他全面收入	152,243	(210)
本年度全面收入總額	1,415,135	372,647

下表說明本集團並非個別重大的聯營公司的總體財務資料：

	2013年 千港元	2012年 千港元
本年度應佔聯營公司虧損	(53,555)	(22,641)
應佔聯營公司其他全面收入／(虧損)	6,875	(590)
應佔聯營公司全面虧損總額	(46,680)	(23,231)
本集團於聯營公司的投資的賬面總值	321,804	363,861

財務報表附註(續)

2013年12月31日

21. 無形資產

本集團 – 2013年

	供水業務 千港元	發電業務 千港元	收費道路 千港元	總額 千港元
於2013年1月1日：				
成本值	23,556,135	239,053	347,537	24,142,725
累計攤銷及減值	(9,436,853)	(233,851)	(347,537)	(10,018,241)
賬面淨值	14,119,282	5,202	–	14,124,484
於2013年1月1日，				
已扣除累計攤銷及減值	14,119,282	5,202	–	14,124,484
添置	2,295	–	–	2,295
出售及撤銷	(260)	(25)	–	(285)
年內攤銷(附註6)	(801,145)	(5,255)	–	(806,400)
匯兌調整	–	78	–	78
於2013年12月31日，				
已扣除累計攤銷及減值	13,320,172	–	–	13,320,172
於2013年12月31日：				
成本值	23,557,692	246,181	–	23,803,873
累計攤銷及減值	(10,237,520)	(246,181)	–	(10,483,701)
賬面淨值	13,320,172	–	–	13,320,172

財務報表附註(續)

2013年12月31日

21. 無形資產(續)

本集團—2012年

	供水業務 千港元	發電業務 千港元	收費道路 千港元	總額 千港元
於2012年1月1日：				
成本值	23,555,954	239,092	347,593	24,142,639
累計攤銷及減值	(8,635,608)	(226,015)	(347,593)	(9,209,216)
賬面淨值	14,920,346	13,077	—	14,933,423
於2012年1月1日，				
已扣除累計攤銷及減值	14,920,346	13,077	—	14,933,423
添置	182	—	—	182
年內攤銷(附註6)	(801,246)	(7,848)	—	(809,094)
匯兌調整	—	(27)	—	(27)
於2012年12月31日，				
已扣除累計攤銷及減值	14,119,282	5,202	—	14,124,484
於2012年12月31日：				
成本值	23,556,135	239,053	347,537	24,142,725
累計攤銷及減值	(9,436,853)	(233,851)	(347,537)	(10,018,241)
賬面淨值	14,119,282	5,202	—	14,124,484

供水業務

於本集團在2000年收購粵港供水控股81%權益前，供水公司從粵海控股購入經營權，以經營供水業務，即由2000年8月18日起計為期30年供水予香港特別行政區、深圳及東莞。該經營權亦給予供水公司在東莞橋頭鎮從東江每年抽取24.23億立方米淡水的權利及特許權、供應淡水予香港特別行政區的獨家經營權和供應淡水予深圳及東莞的非獨家經營權，自2000年8月18日起計為期30年，或根據廣東省政府與供水公司於2000年8月18日訂立的特許協議(「特許協議」)中訂明的條款延展的更長期間。於經營期屆滿解散供水公司後，供水公司須退還所有關於經營權的資產予廣東省政府，並自行承擔成本及費用而不會獲得補償。

於2013年12月31日，本集團持有由深圳及東莞土地局於2000年發出的現有供水業務的若干暫時性土地使用權證。於2013年12月31日，將暫時性土地使用權證轉換為正式土地使用權證的程序已在進行中。本公司已遞交關於供水營運設施第四期改造工程土地的土地使用權證申請，而於2013年12月31日，中國土地局有關辦公室尚未發出該等土地使用權證。儘管如此，董事認為本集團於2013年12月31日已獲取該地塊的實益所有權及可取得土地使用權證。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

22. 可供出售的財務資產

	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
非上市股本投資，按成本值	72,134	72,134	–	–
減：減值#	(72,134)	(72,134)	–	–
賬面淨值	–	–	–	–
非上市財富管理產品，按公允值	5,037,387	431,655	1,172,028	–
可供出售的財務資產總額	5,037,387	431,655	1,172,028	–

於本年度及過往年度，減值賬目並無變動。

上述投資被指定為可供出售的財務資產。

23. 存貨

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
原料	61,197	41,002
製成品	18,265	15,715
	79,462	56,717

24. 應收賬款、預付款項及按金

	附註	本集團		本公司	
		2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
應收貿易賬款，已扣除減值	(i)	348,703	337,726	–	–
其他應收賬款、預付款項及按金	(ii)	275,935	2,779,202	4,568	2,017
應收一間非全資附屬公司的 一名非控股股東款	40(d)	–	996	–	–
應收直接控股公司款	40(d)	–	683	–	–
應收最終控股公司款	40(d)	1,024	1,233	–	–
應收同系附屬公司款	40(d)	3,414	2,955	–	–
		629,076	3,122,795	4,568	2,017
減：歸類為非流動資產的部分		(107,625)	–	–	–
流動部分		521,451	3,122,795	4,568	2,017

財務報表附註(續)

2013年12月31日

24. 應收賬款、預付款項及按金(續)

除下文詳述的應收貿易賬款外，概無上述資產已逾期或減值。於上述結餘中包括的財務資產乃關於近期並無拖欠的紀錄的應收賬款。

附註(i)

除對新客戶要求預支貨款外，本集團與客戶的交易條款大多數為賒銷。發票通常要求在30日至180日內支付。均已對客戶設定除銷期限。本集團致力加強對未收應收賬款的監控，以便將信貸風險減至最低。本集團高級管理層會定期對逾期應收款作檢討。本集團的應收貿易賬款主要關於供水及供電業務，而由於應收貿易賬款總額中16%(2012年：15%)乃應收自本集團的一名主要客戶，故本集團有若干集中信貸風險。本集團並無就該等結餘持有任何抵押或設立其他增強信貸措施。

於報告期末，本集團應收貿易賬款按到期付款日的賬齡分析如下：

	本集團	
	2013年	2012年
	千港元	千港元
三個月內	273,339	251,165
三個月至六個月	172	6,180
六個月至一年	172	50,443
超過一年	85,394	40,473
	359,077	348,261
減：減值	(10,374)	(10,535)
	348,703	337,726

應收貿易賬款的減值撥備變動如下：

	本集團	
	2013年	2012年
	千港元	千港元
於1月1日	10,535	10,794
撥回減值虧損	(161)	(259)
於12月31日	10,374	10,535

上述應收貿易賬款的減值撥備項中包括於報告期末賬面值相同(作出撥備前)的個別已減值應收貿易賬款撥備10,374,000港元(2012年：10,535,000港元)。個別已減值應收貿易賬款與拖欠付款的客戶有關，預期應收賬款將不可全數收回。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

24. 應收賬款、預付款項及按金(續)

被視為並無減值的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
並非逾期或減值	231,086	221,238
逾期少於三個月	42,235	29,897
逾期三個月至六個月以內	172	5,973
逾期六個月至一年以內	164	50,443
逾期一年以上	75,046	30,175
	348,703	337,726

並非逾期或減值的應收賬款與大量來自不同範疇的客戶有關，而彼等近期並無拖欠記錄。

已逾期但並無減值的應收賬款與若干於本集團存在良好往績記錄的獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質量並無重大變動，而結餘仍被視為可全數收回，本公司董事認為毋須就該等結餘計提減值撥備。

附註(ii)

於2012年12月31日之結餘包括就收購三間從事物業投資的公司(「目標公司」)各自40%股本權益，向粵海控股支付約人民幣1.35億元(相當於約1.66億港元)的代價，及就轉讓粵海控股向目標公司提供計息股東貸款之40%，向粵海控股支付人民幣20.13億元(相當於約24.83億港元)的代價。於截至2013年12月31日止年度內確認的利息收入為人民幣839,000元(相當於約1,050,000港元)(2012年：人民幣146,993,000元(相當於約180,713,000港元))。

由於交易已終止，有關代價及按比例計算的股東貸款已於2013年1月全數退還。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

25. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
現金及銀行結存(附註(a)及(b))	3,789,101	2,319,784	51,660	48,046
定期存款(附註(b))	2,742,635	2,152,487	1,111,543	665,532
現金及現金等價物(附註(c)及36(b))	6,531,736	4,472,271	1,163,203	713,578

附註：

- (a) 根據本公司一間附屬公司與其他第三方簽訂的協議，該附屬公司須保留若干現金及銀行結存用於支付利息、償付債務及向其股東分派。於2013年12月31日，保留作此等用途的現金及銀行結存為906,000港元(2012年：21,612,000港元)。
- (b) 銀行現金按銀行每日存款利率的浮動利率計息。短期定期存款的期限介乎一日至一年不等，視乎本集團及本公司的即時現金所需而定，並按各定期存款利率計息。銀行結存存入於信譽卓著而無近期拖欠記錄的銀行。
- (c) 於報告期末，本集團以人民幣列賬的現金及現金等價物為5,056,804,000港元(2012年：3,785,903,000港元)。人民幣不能自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地的外匯管理規定及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

26. 應付賬款及應計負債

附註	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
應付貿易賬款	575,336	551,703	–	–
應計負債、其他應付賬款及 其他負債	29 3,144,661	3,198,649	20,182	15,790
遞延收入	18,407	22,617	–	–
應付直接控股公司款	40(d) 2,870	3,085	78	294
應付同系附屬公司款	40(d) 1,264	1,930	–	–
應付一間合營企業款	40(d) –	57,798	–	–
應付最終控股公司款	40(d) 66,714	2,533	3,051	–
減：歸類為非流動負債的部分	29 3,809,252 (1,178,726)	3,838,315 (1,198,821)	23,311 –	16,084 –
流動部分	2,630,526	2,639,494	23,311	16,084

財務報表附註(續)

2013年12月31日

26. 應付賬款及應計負債(續)

於報告期末，本集團應付貿易賬款按到期付款日的賬齡分析如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
三個月內	574,751	550,213
三個月至六個月	168	162
六個月至一年	417	1,328
	575,336	551,703

本集團及本公司的應付賬款及應計負債並不計息，且一般須於60日內結算。

27. 應付附屬公司非控股股東款

應付附屬公司非控股股東款為無抵押、免息及無特定還款期。

應付附屬公司非控股股東款的賬面值與其公允值相若。

28. 銀行計息借貸

本集團

	2013年			2012年		
	實際利率	到期日	千港元	實際利率	到期日	千港元
流動						
銀行貸款－無抵押	2.26% – 2.88%	2014	814,547	2.96%	2013	78,000
銀行貸款－有抵押	0.98%	2014	160,000	1.00%	2013	160,000
非流動						
銀行貸款－無抵押	2.26%	2015	1,100,635	2.46% – 2.96%	2014 – 2015	1,907,407
銀行貸款－有抵押	0.98%	2015 – 2017	480,000	1.00%	2014 – 2017	640,000
			2,555,182			2,785,407

財務報表附註(續)

2013年12月31日

28. 銀行計息借貸(續)

本公司

	2013年			2012年		
	實際利率	到期日	千港元	實際利率	到期日	千港元
流動						
銀行貸款－無抵押	2.88%	2014	619,547	2.96%	2013	78,000
非流動						
銀行貸款－無抵押	-	-	-	2.96%	2014	614,373
			619,547			692,373

本集團及本公司的銀行計息借貸按浮動利率計息，而其賬面值與公允值相若。

計息借貸的公允值乃以條款、信貸風險及餘下年期相若的工具現時可得利率，貼現預期未來現金流後估算。

銀行借貸分析如下：

	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
一年內	974,547	238,000	619,547	78,000
第二年	1,260,635	969,373	-	614,373
第三年至第五年(包括首尾兩年)	320,000	1,578,034	-	-
	2,555,182	2,785,407	619,547	692,373
減：歸類為流動負債的部分	(974,547)	(238,000)	(619,547)	(78,000)
非流動部分	1,580,635	2,547,407	-	614,373

根據本集團與若干銀行於過往年度訂立的貸款協議(「再融資協議」)，本集團獲授一筆為20億港元的信貸融資(「再融資貸款」)。再融資貸款由供水公司按次級基準提供擔保，並以供水公司的供水收入作為抵押。

於2013年12月31日，再融資貸款尚未償還金額為6.40億港元(2012年：8.00億港元)，年利率按三個月或六個月香港銀行同業拆息加0.6%(2012年：三個月或六個月香港銀行同業拆息另加0.6%)計算。

於2013年12月31日，本集團的無抵押銀行貸款包括12.96億港元(2012年：12.93億港元)尚未償還的銀行貸款，年利率按香港銀行同業拆息加2%(2012年：香港銀行同業拆息加2%)計算。

於2013年12月31日，本集團及本公司的無抵押銀行貸款包括6.20億港元(2012年：6.92億港元)以美元列值且尚未償還的銀行貸款。該貸款之年利率按倫敦銀行同業拆息加2%(2012年：倫敦銀行同業拆息加2%)計算。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

29. 其他負債

於2013年12月31日，其他負債項下包括一筆不計息預收賬款1,063,800,000港元(2012年：1,182,000,000港元)。於過往年度，香港特別行政區政府就第四期改造工程向廣東省政府發放本金金額為23.64億港元的貸款信貸額(「貸款信貸額」)。根據特許協議，貸款信貸額已用作興建第四期改造工程。於截至2003年12月31日止年度完成第四期改造工程後，本集團收購並記錄第四期改造工程的資產，並承擔廣東省政府償還該貸款信貸額的責任，作為不計息預收賬款。未償還的貸款信貸額透過由2003年12月起計20年每年扣除本集團日後自香港特別行政區政府收取的供水收入118,200,000港元清償。

30. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產的變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	2013年				
	超過相關 折舊費用的 折舊免稅額 千港元	投資物業 重估 千港元	股息預扣稅 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於2013年1月1日	463,833	864,007	320,567	24,006	1,672,413
年內自綜合損益表扣除/ (計入)的遞延稅項(附註10)	14,514	100,178	144,037	(618)	258,111
匯兌差額	13,972	28,637	21,814	741	65,164
於2013年12月31日 綜合財務狀況表確認的 遞延稅項負債總額	492,319	992,822	486,418	24,129	1,995,688

財務報表附註(續)

2013年12月31日

30. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

本集團

	2013年					總額 千港元
	超過相關 折舊免稅額的 折舊費用 千港元	用於抵銷 未來應課稅 溢利的虧損 千港元	客戶 忠誠度計劃 千港元	撥備及 預提費用 千港元	其他 千港元	
於2013年1月1日	(1,096)	(7,904)	(5,654)	(12,720)	(1,373)	(28,747)
年內自綜合損益表扣除/ (計入)的遞延稅項(附註10)	-	4,555	1,286	(7,095)	1,032	(222)
匯兌差額	(34)	-	(234)	(512)	51	(729)
於2013年12月31日 綜合財務狀況表確認的 遞延稅項資產總額	(1,130)	(3,349)	(4,602)	(20,327)	(290)	(29,698)
於2013年12月31日的 遞延稅項負債淨額						1,965,990

遞延稅項負債

本集團

	2012年				總額 千港元
	超過相關 折舊費用的 折舊免稅額 千港元	投資物業 重估 千港元	股息預扣稅 千港元	其他 千港元	
於2012年1月1日	446,860	678,447	459,188	17,813	1,602,308
年內自綜合損益表扣除的 遞延稅項(附註10)	16,990	185,083	88,570	6,177	296,820
轉撥至應付稅項	-	-	(231,971)	-	(231,971)
匯兌差額	(17)	477	4,780	16	5,256
於2012年12月31日 綜合財務狀況表確認的 遞延稅項負債總額	463,833	864,007	320,567	24,006	1,672,413

財務報表附註(續)

2013年12月31日

30. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

本集團

	2012年					
	超過相關 折舊免稅額的 折舊費用 千港元	用於抵銷 未來應課稅 溢利的虧損 千港元	客戶 忠誠度計劃 千港元	撥備及 預提費用 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於2012年1月1日	(1,096)	(15,649)	(5,959)	–	(876)	(23,580)
年內自綜合損益表扣除/ (計入)的遞延稅項(附註10)	–	7,736	303	(12,679)	(496)	(5,136)
匯兌差額	–	9	2	(41)	(1)	(31)
於2012年12月31日 綜合財務狀況表確認的 遞延稅項資產總額	(1,096)	(7,904)	(5,654)	(12,720)	(1,373)	(28,747)
於2012年12月31日的 遞延稅項負債淨額						1,643,666

本集團於香港產生的未確認稅項虧損約為60,598,000港元(2012年: 59,569,000港元), 可用於無限期地抵銷錄得虧損公司的未來應課稅溢利。本集團於中國內地產生的未確認稅項虧損約為126,810,000港元(2012年: 309,720,000港元), 可於一至五年期內用於抵銷未來應課稅溢利。由於董事認為, 將不大可能具備充足應課稅溢利以供本集團用作抵銷未動用的稅項虧損, 故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法, 於中國內地成立的外資企業向國外投資者宣派的股息應扣繳10%的預扣稅。該稅法自2008年1月1日起生效, 並適用於2007年12月31日的後的盈利。倘中國與國外投資者所在管轄區域已達成稅收協定, 則可採用更低的預扣稅稅率。本集團的適用稅率為5%。因此, 本集團須對在中國內地成立的附屬公司及聯營公司就2008年1月1日起所產生盈利而分派的股息扣繳預扣稅。

於2013年12月31日, 除根據遞延稅項負債計提的預扣稅外, 本集團旗下在中國內地的附屬公司須繳交預扣稅的未轉付盈利涉及、且尚未確認為遞延稅項負債的暫時性差異總額合共約為87,733,000港元(2012年: 364,677,000港元)。

本公司向其股東派付股息並無附有所得稅後果。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

31. 股本

股份

	2013年 千港元	2012年 千港元
法定：		
8,000,000,000股(2012年：8,000,000,000股) 每股面值0.50港元的普通股	4,000,000	4,000,000
已發行及繳足：		
6,239,382,571股(2012年：6,234,205,071股) 每股面值0.50港元的普通股	3,119,691	3,117,103

以下為本公司的已發行及繳足普通股股本以及普通股溢價賬的變動概要：

	已發行 普通股數目	已發行股本 千港元	普通股 溢價賬 千港元	總額 千港元
於2012年1月1日	6,232,998,071	3,116,499	2,460,409	5,576,908
已行使股票期權(附註)	1,207,000	604	1,665	2,269
自股票期權儲備轉出(附註)	—	—	548	548
於2012年12月31日及2013年1月1日	6,234,205,071	3,117,103	2,462,622	5,579,725
已行使股票期權(附註)	5,177,500	2,588	8,003	10,591
自股票期權儲備轉出(附註)	—	—	2,597	2,597
於2013年12月31日	6,239,382,571	3,119,691	2,473,222	5,592,913

附註：

年內，4,979,000份(2012年：1,207,000份)股票期權已按每股普通股1.88港元(2012年：1.88港元)的認購價行使及198,500份(2012年：無)股票期權已按每股普通股6.20港元的認購價行使，因而發行5,177,500股(2012年：1,207,000股)普通股，未扣除有關費用前的總代價為10,591,000港元(2012年：2,269,000港元)，及扣除有關費用後的總代價為10,591,000港元(2012年：2,269,000港元)，另外導致股票期權儲備2,597,000港元(2012年：548,000港元)轉撥至普通股溢價賬。

股票期權

有關本公司股票期權計劃及根據計劃發行的股票期權詳情載於財務報表附註32。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

32. 股票期權計劃

於2008年10月24日，本公司終止其於2002年5月31日採納的股票期權計劃，並採納一項新股票期權計劃（「2008期權計劃」）。

2008期權計劃

營辦2008期權計劃的目的在於鼓勵經選定的僱員、行政人員及董事為本集團作出貢獻，並為本公司提供靈活途徑，以挽留、激勵、獎勵、酬賞、補償及／或提供福利予該等僱員、行政人員及董事，或作本公司董事會不時批准的其他用途。2008期權計劃的合資格參與者包括本集團成員公司的僱員、行政人員或董事（「合資格人士」）。除非另行終止或修訂，2008期權計劃由2008年10月24日起計10年內有效。

因行使2008期權計劃及本公司任何其他計劃項下所有將授出的股票期權（不包括已失效的股票期權）而可能發行的普通股總數合共不得超過於採納2008期權計劃日期本公司已發行普通股的10%。

於授出股票期權日期前（包括該日）的任何12個月期間，因行使根據2008期權計劃已授出及將授出予各合資格參與者的股票期權（包括已行使、已註銷及尚未行使的股票期權）而發行及將予發行的普通股總數，不得超過該日期已發行普通股的1%。如根據2008期權計劃進一步授出股票期權以致有關股數超逾該限額，須在本公司股東大會上獲股東批准。

如根據2008期權計劃向本公司董事、最高行政人員或彼等任何聯繫人士授出股票期權，須獲本公司獨立非執行董事批准。此外，如向本公司獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人士授出股票期權，而導致於授出日期前（包括該日）的任何12個月期間內行使根據2008期權計劃已授出或將授出予該人士的全部股票期權（包括已行使、已註銷及尚未行使的股票期權），以致已發行及將發行的普通股數目(i)超逾已發行普通股的0.1%；及(ii)有關總值（按普通股於授出日期的收市價計算）超逾5,000,000港元，則董事會授出該等股票期權須獲股東在股東大會上批准。

承授人可於本公司董事會規定的期間內接納根據2008期權計劃授出股票期權的要約，惟不可超過該等要約提出日期（包括該日）起計的14天。根據2008期權計劃所授出的所有股票期權於授出時為未歸屬股票期權，而倘承授人繼續為合資格人士，未歸屬股票期權將根據有關授出要約列明的歸屬時間表歸屬於承授人。根據2008期權計劃及有關股票期權授出要約的規定，已歸屬股票期權可根據2008期權計劃規則的條款由本公司董事釐定及通知各承授人的期間內任何時間行使，該期間可於股票期權授出日期起計兩年之日開始，惟無論如何將不遲於上述授出日期起計10年結束。根據2008期權計劃授出的股票期權的行使可能會取決於能否達成表現目標，而本公司董事會可於授出相關股票期權時根據個別情況全權酌情決定有關表現目標，並於該股票期權的授出要約內列明。

根據2008期權計劃授出的股票期權的行使價由本公司董事會釐定，惟不得低於以下的最高者：(i)普通股於股票期權授出日期在香港聯交所每日報價表所示的收市價；(ii)本公司普通股於緊接股票期權授出日期前五個營業日在香港聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii)普通股面值。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

32. 股票期權計劃(續)

2008期權計劃(續)

尚未行使的股票期權將不能享有任何股息(包括於本公司清盤時作出的分派)，亦不可行使任何投票權。

年內已行使5,177,500份(2012年：1,207,000份)根據2008期權計劃授予的股票期權，導致發行5,177,500股(2012年：1,207,000股)普通股，已發行股本約為2,588,000港元(2012年：604,000港元)，自股票期權儲備轉出後的普通股溢價賬為10,600,000港元(2012年：2,213,000港元)(扣除股份發行費用後)，詳情見財務報表附註31。

於截至2013年12月31日止年度內，39,432,000份(2012年：無)股票期權獲授出，行使價為每股6.20港元，而5,090,000份(2012年：7,193,000份)股票期權失效。

於2013年12月31日，本公司於2008期權計劃項下有56,014,500份(2012年：26,850,000份)尚未行使的股票期權，佔當日已發行普通股份約0.9%(2012年：0.43%)。根據本公司現時的資本架構，全面行使該等尚未行使的股票期權將導致發行56,014,500股(2012年：26,850,000股)新普通股，並使已發行股本及股份溢價分別增加28,007,250港元(2012年：13,425,000港元)及246,789,000港元(2012年：37,053,000港元)(扣除股份發行費用前)。

因行使2008期權計劃項下尚未授出的股票期權而可能發行的普通股總數(不包括因行使根據2008期權計劃已授出但尚未行使的股票期權而將予發行的普通股)為462,356,807股，佔本公司於本財務報表批准日期已發行股本約7.41%。

於本財務報表批准日期，本公司於2008期權計劃項下有52,696,000份尚未行使的股票期權，佔本公司於當日已發行股份約0.84%。

年內本公司2008期權計劃項下的股票期權變動如下：

	2013年		2012年	
	加權平均 行使價 每股港元	股票期權 數目	加權平均 行使價 每股港元	股票期權 數目
於1月1日	1.88	26,850,000	1.88	35,250,000
年內授出	6.20	39,432,000	—	—
年內行使	2.05	(5,177,500)	1.88	(1,207,000)
年內失效#	1.88	(5,090,000)	1.88	(7,193,000)
於12月31日	4.91	56,014,500	1.88	26,850,000

於截至2013年12月31日止年度，該等股票期權由本公司前董事孫映明先生、本公司獨立非執行董事鄭慕智博士及多名僱員持有(2012年：股票期權由本公司前董事李文岳先生及一名僱員持有)。該等股票期權在彼等根據2008期權計劃不再為合資格人士而被沒收。5,090,000份(2012年：7,193,000份)股票期權當中，1,130,000份(2012年：1,493,000份)為已歸屬股票期權，因此，已自股票期權儲備轉撥513,000港元(2012年：678,000港元)至保留溢利。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

32. 股票期權計劃(續)

2008期權計劃(續)

於年內已行使的股票期權於行使日期的加權平均股價為每股6.74港元(2012年：每股6.01港元)。

於報告期末尚未行使的股票期權行使價及行使期如下：

2013年

股票期權數目	行使價* 每股港元	行使期 (日、月、年)
2,280,000	1.88	24-10-2010至23-04-2014
5,516,000	1.88	24-10-2011至23-04-2014
2,995,000	1.88	24-10-2012至23-04-2014
5,990,000	1.88	24-10-2013至23-04-2014
15,574,300	6.20	22-01-2015至21-07-2018
11,829,600	6.20	22-01-2016至21-07-2018
3,943,200	6.20	22-01-2017至21-07-2018
7,886,400	6.20	22-01-2018至21-07-2018
56,014,500		

2012年

股票期權數目	行使價* 每股港元	行使期 (日、月、年)
2,280,000	1.88	24-10-2010至23-04-2014
12,285,000	1.88	24-10-2011至23-04-2014
4,095,000	1.88	24-10-2012至23-04-2014
8,190,000	1.88	24-10-2013至23-04-2014
26,850,000		

* 如進行供股或派發紅股或本公司股本有其他類似變動，股票期權的行使價須予調整。

於截至2013年12月31日止年度內授出的股票期權的公允值為67,034,400港元。於截至2013年12月31日止年度內，本集團確認股票期權費用21,944,000港元(2012年：撥回股票期權費用931,000港元)。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

32. 股票期權計劃(續)

2008期權計劃(續)

年內授出以股份結算的股票期權的公允值乃於授出日期採用二項式進行估計，並已考慮股票期權授出時的條款及條件。下表載列所用模式的輸入數據：

	2013年
行使價(港元)	6.20
股息率(%)	2.9
預期波幅(%)	40
過往波幅(%)	40
無風險利率(%)	0.494
股票期權的預計年期(年)	5.5

33. 儲備

(a) 本集團

本集團儲備金額及其於本年度及過往年度的變動於財務報表的綜合權益變動表中呈列。

- (i) 建立特別儲備(「特別儲備」)是本公司於2003年就股本削減向香港特別行政區高等法院作出的其中一項承諾(「承諾」)。承諾條款為：只要本公司所欠負或招致的任何債項或索賠仍未予清償，而有關債項或索賠可在本公司於承諾在2003年12月24日生效(「生效日期」)時進行的名義清盤中作為債權證明，且有關債項及索賠的受益人並未許可或以其他方式同意上述股本削減，則本公司應在其特別儲備內計入：(a)因本公司於2003年6月30日錄得累計虧損而撥回任何撥備產生的金額；或(b)本公司透過於生效日期為本公司附屬公司的公司自其於生效日期前可供分派溢利作出溢利分派的方式而收取的金額，或就附屬公司於生效日期前開始清盤獲派付的任何股息而作出。

截至2013年12月31日止年度，已撥回上述釐定的撥備34,513,682港元(2012年：81,933,517港元)；而上述本公司附屬公司並無分派上述釐定的溢利(2012年：溢利12,984,957港元)，導致自保留溢利轉撥至本集團及本公司的特別儲備總金額34,513,682港元(2012年：94,918,474港元)。

就香港公司條例而言，特別儲備不得視為本公司的已變現溢利，只要本公司仍為有限公司，即應作為未分派儲備處理。此外，特別儲備可用於與普通股溢價賬相同的合法用途，倘於生效日期後，本公司的實繳股本或普通股溢價賬因本公司以現金或其他代價或透過可分派溢利或儲備資本化發行股份(為贖回或購回本公司自身股份而發行股份除外)而有所增長，則特別儲備應扣減與上述增長數額相等的金額。本公司可隨時將上述扣除款額撥往本公司的一般儲備並可予以分派。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

33. 儲備(續)

(a) 本集團(續)

(i) (續)

年內，因發行本公司普通股，令實繳股本及普通股溢價賬總額增加，故削減特別儲備及將同一款項撥充資本至保留溢利，於扣除股份發行開支前金額為10,591,220港元(2012年：2,269,160港元)。在進行前述削減和撥充資本時，自特別儲備轉撥的金額維持至不超過特別儲備在此轉撥前的結餘。

於任何時間，特別儲備金額均不得超過2,984,676,517港元(「限額」)。倘於生效日期後，本公司的實繳股本或普通股溢價賬因以上文所述方式發行股份而有所增長，則該限額應扣減有關增長數額。該限額亦可扣減本公司於2003年6月30日的任何非永久性損失中其後轉為永久性損失的數額。本年度，本集團及本公司並無由非永久性損失轉為永久性的數額(2012年：無)。

於任何時間特別儲備的進賬金額超出限額，本公司可隨時將超額款項撥往本公司的一般儲備，並可予以分派。所有溢利及本公司於2003年7月1日至生效日期間作出的撥備撥回均須受條款類似的承諾規限。

於2013年12月31日，本集團及本公司的特別儲備限額已扣減(i)因發行本公司的普通股而增加的實繳股本10,591,220港元(2012年：2,269,160港元)；及(ii)於截至2013年12月31日止年度並無轉為永久性損失的非永久性損失(2012年：無)。

於2013年12月31日，調整後的限額為605,038,306港元(2012年：615,629,526港元)，而已列入本集團及本公司特別儲備的金額為125,477,959港元(2012年：101,555,497港元)。

- (ii) 股票期權儲備包括已授出但尚未行使的股票期權的公允值，詳見財務報表附註2.4中以股支付交易的會計政策。倘相關股票期權獲行使，該款項將轉撥至普通股溢價賬；倘相關股票期權到期或失效，則轉撥至保留溢利。
- (iii) 上年度套期儲備包括用於現金流量套期的套期工具累計收益或虧損淨額的實際部分，有待根據就現金流量套期採納的會計政策確認已進行套期的現金流量。
- (iv) 根據中外合資經營企業的有關法例及規例，本集團於中國內地成立／登記的附屬公司溢利部分已轉撥至有限用途的發展基金儲備。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

34. 出售附屬公司、聯營公司及一間合營公司

於2013年6月，本集團出售Guangdong Assets Management (BVI) No.3 Limited的全部股本權益，該公司持有一間聯營公司廣東番禺大橋有限公司的20%權益，並出售其擁有51%權益的合營企業GTI，總現金代價為人民幣821,660,000元(相當於1,031,430,000港元)。

於2013年10月，本集團出售粵江(本集團的聯營公司)25%權益，代價為人民幣86,195,000元(相當於107,898,000港元)。

於2013年12月，本集團出售英德海英公路有限公司(本集團的附屬公司)70%股本權益，代價為人民幣壹元。

所出售附屬公司、聯營公司及一間合營企業於各相關出售日期的資產淨值載列如下：

	千港元
所出售資產淨值：	
現金及銀行結存	42,694
應佔聯營公司資產淨值	171,133
應佔一間合營企業資產淨值	766,703
應計負債及其他應付賬款	(17,743)
應付一間附屬公司的一名非控股股東款項	(39,903)
非控股權益	28,325
	951,209
於出售時解除的外匯波動儲備	(276,184)
出售附屬公司、聯營公司及一間合營企業的淨收益	441,518
	1,116,543
支付方式：	
現金	1,139,328
本集團承擔的負債	(22,785)
	1,116,543

就出售附屬公司、聯營公司及一間合營企業的現金及現金等價物流入淨額的分析載列如下：

	千港元
現金代價	1,139,328
所出售現金及銀行結存	(42,694)
就出售附屬公司、聯營公司及一間合營企業的現金及現金等價物流入淨額	1,096,634

財務報表附註(續)

2013年12月31日

35. 透過收購一間附屬公司購入資產

於2012年3月12日，本集團收購萬亞68%股本權益。本集團於2012年12月31日年度內已支付人民幣159,619,000元(約相當於196,491,000港元)。由於收購並不符合業務合併的定義，故此項交易已列作購入資產處理。萬亞從事物業發展及投資的業務。

於交易中購入的資產淨值如下：

	千港元
所購入資產淨值：	
投資物業	1,369,734
現金及銀行結存	30
其他應付賬款	(41,481)
應付一間附屬公司的一名非控股股東款	(1,231)
非控股權益	(1,130,561)
	196,491
總代價以下列方式支付：	
截至2012年12月31日止年度已付現金	196,491
截至2012年12月31日止年度因收購產生的現金流出淨額	
截至2012年12月31日止年度已付現金	196,491
所購入現金及銀行結存	(30)
	196,461

36. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

- (i) 年內，本集團以沖銷應向香港特別行政區政府收取的供水收入的方式，清償與貸款信貸額有關的118,200,000港元(2012年：118,200,000港元)。貸款信貸額的詳情載於財務報表附註29。
- (ii) 於2013年12月31日，本集團的應付賬款及應計負債包括應付物業、廠房及設備及投資物業款109,146,000港元(2012年：115,841,000港元)。

(b) 現金及現金等價物

	2013年 千港元	2012年 千港元
於12月31日綜合財務狀況表所列的現金及現金等價物(附註25)	6,531,736	4,472,271
於購入時原到期日為三個月以上的無抵押定期存款	(267,099)	(519)
於12月31日綜合現金流量表所列的現金及現金等價物	6,264,637	4,471,752

財務報表附註(續)

2013年12月31日

37. 或然負債

於報告期末，財務報表中未計提的或然負債如下：

	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
就銀行向一間聯營公司授予融資而 向銀行提供的擔保	349,009	—	—	—

於2013年12月31日，本集團及聯營公司股東就銀行向一間聯營公司授予的銀行融資而向銀行提供的擔保乃按各方的股權比例作出。授予該聯營公司的銀行融資已動用約705,905,000港元(2012年：無)。

38. 經營租賃安排

本集團

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，有關租約年期介乎1至15年(2012年：1至15年)。一般情況下，該等租約條款亦要求租戶繳交按金，並規定租金可定期按當時市場情況調整。

於2013年12月31日，本集團根據與其租戶簽訂的不可撤銷經營租賃的未來最低應收租金總額按到期日分析如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
一年內	818,487	745,314
第二年至第五年(包括首尾兩年)	956,944	917,014
五年後	128,637	189,095
	1,904,068	1,851,423

財務報表附註(續)

2013年12月31日

38. 經營租賃安排(續)

本集團

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干租賃物業。物業的租約年期介乎1至20年(2012年：1至20年)。

於2013年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃的未來最低應付租金總額按到期日分析如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
一年內	95,683	87,058
第二年至第五年(包括首尾兩年)	120,096	129,036
五年後	31,358	38,682
	247,137	254,776

除上述披露的經營租賃安排外，本集團的附屬公司亦為其百貨營運業務而租用若干租賃物業。租賃費用114,800,000港元(2012年：96,659,000港元)乃參照本集團該等附屬公司產生的收入計算。

於報告期末，本公司概無任何重大經營租賃安排(2012年：無)。

39. 承擔

除上文附註38(b)所述的經營租賃承擔及於本財務報表其他章節外，於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
有關物業、廠房及設備、投資物業及無形資產的資本承擔：		
已訂約	1,161,648	612,292
已授權但未訂約	6,247,851	6,662,115
	7,409,499	7,274,407
有關應付一間聯營公司注資的資本承擔：		
已授權但未訂約	31,162	120,863
	7,440,661	7,395,270

於報告期末，本公司並無任何重大承擔。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

40. 有關連人士交易

除於本財務報表其他章節所詳述的交易及結餘外，本年度內，本集團曾進行下列重大有關連人士交易：

(a) 與有關連人士的交易

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
向同系附屬公司收取的酒店管理費	(i)	(4,859)	(5,228)
向粵海控股、粵海控股集團有限公司及若干同系附屬公司收取的租金收入	(ii)	(23,368)	(21,225)
向一間同系附屬公司收取的供水收入	(iii)	(31,907)	(31,317)
支付及應付一間附屬公司的一名非控股股東的土地管理費用	(iv)	11,419	26,162
粵港供水控股支付股息予粵海控股集團有限公司及其若干附屬公司	(v)	77,976	46,023
本公司支付股息予粵海控股集團有限公司及其若干附屬公司	(v)	753,996	678,596

附註：

- (i) 服務費乃根據本集團附屬公司與相關同系附屬公司訂立的協議條款收取。
- (ii) 租金乃根據各有關租務協議收取。
- (iii) 提供未經處理原水的收入，乃根據本集團附屬公司與同系附屬公司訂立的協議條款收取。
- (iv) 土地管理費用按照合作合同收取。
- (v) 已付股息乃按照各自的董事會及股東會議上所建議及宣派的股息比率作出。

(b) 與有關連人士之其他交易

本集團的同系附屬公司，即本集團一間非全資附屬公司一名股東已就本集團非全資附屬公司的責任，按照其於該附屬公司的權益比例，以個別基準提供擔保最多人民幣573,440,000元。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

40. 有關連人士交易(續)

(c) 與有關連人士的承擔

本集團(作為出租人)與粵海控股、粵海控股集團有限公司及本公司若干同系附屬公司(統稱「粵海控股集團」)訂立多份租賃協議，出租位於香港及中國內地的多個物業單位作為辦事處。年內向粵海控股集團收取的總租金載於財務報表附註40(a)。本集團與有關連人士的承擔詳情見下文：

- (i) 於2011年1月31日，Global Head與粵海制革有限公司(「粵海制革」)(粵海控股集團有限公司擁有71.34%權益的附屬公司及本公司的同系附屬公司)訂立初步協議，並於2011年4月1日訂立租賃協議，由2011年2月6日起為期三年期間出租粵海投資大廈19樓A2室作為辦公室，月租為28,800港元。於2013年11月29日，Global Head與粵海制革續訂由2014年2月6日起計為期三年，月租為40,960港元的租賃協議。本集團預期，於截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止各年度應收粵海制革的租金總額將分別約為477,000港元、492,000港元、492,000港元及48,000港元。
- (ii) 於2011年6月2日，Global Head與粵海控股集團有限公司訂立租賃協議，由2011年6月2日起三年期間出租粵海投資大廈27樓作為辦公室，月租為201,058港元。本集團預期，於截至2014年12月31日止年度應收粵海控股集團有限公司的租金總額將約為1,012,000港元。
- (iii) 於2011年9月30日，廣東天河城與粵海控股訂立租賃協議，於2011年10月1日至2014年9月30日期間出租天河城大廈42樓及45樓的物業作為辦公室，於2011年10月1日至2011年12月31日期間的月租為人民幣86,246.66元，於2012年1月1日至31日期間的月租為人民幣603,726.57元，而於2012年2月1日至2014年9月30日期間的月租則為人民幣862,466.55元。本集團預期，於截至2014年12月31日止年度應收粵海控股的租金總額將約為9,573,000港元。
- (iv) 於2012年8月17日，Global Head與粵海控股集團有限公司訂立租賃協議，由2012年8月20日起至2015年7月31日止期間出租粵海投資大廈26樓、29樓B1室及30樓全層作為辦公室，月租為621,450港元。本集團預期，於截至2014年及2015年12月31日止各年度應收粵海控股集團有限公司的租金總額將分別約為6,836,000港元及4,350,000港元。
- (v) 於2013年8月30日，Global Head與粵海置地控股有限公司(前稱Kingway Brewery Holdings Limited(金威啤酒集團有限公司))(「粵海置地控股」)(粵海控股集團有限公司擁有73.82%權益的附屬公司及本公司的同系附屬公司)訂立租賃協議，自2013年9月1日起為期三年期間出租粵海投資大廈19樓A1室作為辦公室，月租為82,784港元。於2013年11月29日，粵海置地控股向Global Head送達終止通知，於2014年2月28日終止租賃協議。本集團預期，於截至2014年12月31日止年度應收粵海置地控股的租金總額約為166,000港元。
- (vi) 於2013年11月29日，GPIL(本公司的非全資附屬公司)與粵海置地控股訂立租賃協議，由2013年12月1日起計三年內出租粵海投資大廈18樓作為辦公室，月租為247,456港元。本集團預期，於截至2014年、2015年及2016年12月31日止各年度應收粵海置地控股有限公司的租金總額將分別約為2,722,000港元、2,722,000港元及2,722,000港元。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

40. 有關連人士交易(續)

(d) 與有關連人士的未償還結餘

	附註	本集團		本公司	
		2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
應收下列公司結餘：					
直接控股公司	(i)	-	683	-	-
最終控股公司	(i)	1,024	1,233	-	-
同系附屬公司	(i)	605	484	-	-
一間同系附屬公司	(ii)	2,809	2,471	-	-
一間聯營公司	(i)	-	6,502	-	-
一間非全資附屬公司的 一名非控股股東	(i)	-	996	-	-
向一間聯營公司貸款	(iii)	88,468	-	-	-
應付下列公司結餘：					
直接控股公司	(i)	(2,870)	(3,085)	(78)	(294)
同系附屬公司	(i)	(1,264)	(1,930)	-	-
一間合營企業	(i)	-	(57,798)	-	-
最終控股公司	(iv)	(66,714)	(2,533)	(3,051)	-

附註：

- (i) 結餘為無抵押、不計息及無特定還款期。
- (ii) 結餘為無抵押、不計息及須於30天內償還。
- (iii) 結餘為向一間聯營公司貸款，為無抵押，按年利率5%計息及須於2015年內償還。
- (iv) 結餘包括應付最終控股公司款61,051,000港元，為無抵押，按中國人民銀行公布的三年期人民幣貸款基準年利率的81.3%計息及須於2016年內償還。餘下結餘為無抵押、不計息及無特定還款期。

(e) 本集團主要管理人員薪酬

	2013年 千港元	2012年 千港元
短期僱員福利	8,453	8,066
終止受僱後福利	380	569
以股份結算的股票期權費用	11,236	770
已付主要管理人員總薪酬	20,069	9,405

董事酬金的其他詳情載於財務報表附註8。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

41. 持續關連交易

根據上市規則第14A章須予披露的本集團於年內進行持續關連交易如下：

(a) 酒店管理協議

- (i) 於2010年12月16日，粵海國際酒店管理(中國)有限公司(「粵海酒管(中國)」)(本公司的間接全資附屬公司)與得鴻投資有限公司(粵海控股集團有限公司的間接全資附屬公司)訂立一項管理服務協議，在2011年1月1日至2013年12月31日期間由粵海酒管(中國)管理上海粵海酒店，代價為上海粵海酒店所產生總營業收入的2%加經營溢利的6%；
- (ii) 於2010年12月16日，粵海酒管(中國)與深圳市東深投資控股有限公司(「深圳東深」)(粵海控股的全資附屬公司)訂立一項管理服務協議，在2011年1月1日至2013年12月31日期間由粵海酒管(中國)管理東莞金湖粵海酒店，代價為東莞金湖粵海酒店總營業收入的2%加經營溢利的2%，視乎能否達成表現目標而定；
- (iii) 於2010年12月16日，粵海酒管(中國)與深圳東深訂立一項管理服務協議，在2011年1月1日至2013年12月31日期間由粵海酒管(中國)管理深圳市東深投資控股有限公司粵海之星酒店(「粵海之星酒店」)，代價為粵海之星酒店總營業收入的2%加經營溢利的2%，視乎能否達成表現目標而定；及
- (iv) 於2010年12月16日，粵海酒管(中國)與廣良興(香港)地產有限公司(粵海控股集團有限公司的間接全資附屬公司)訂立一項管理服務協議，在2011年1月1日至2013年12月31日期間由粵海酒管(中國)管理河南省粵海酒店，代價為河南省粵海酒店總營業收入的2%加經營溢利的6%。

上述所有酒店管理協議統稱為「該等酒店管理協議」。

於截至2013年12月31日止年度內，根據該等酒店管理協議條款，本集團向上述同系附屬公司提供酒店管理及其他服務產生的收入總額為人民幣3,882,000元(相當於4,859,000港元)(2012年：人民幣4,253,000元(相當於5,228,000港元))。

(b) 租賃協議

- (i) 於2010年9月2日，Global Head與粵海金威銷售有限公司(粵海置地控股的全資附屬公司)訂立初步協議，並於2010年11月25日訂立租賃協議，由2010年9月1日起為期三年期間出租位於粵海投資大廈19樓A1室作為辦公室，月租為60,794.50港元；
- (ii) 於2011年1月31日，Global Head與粵海制革訂立初步協議，並於2011年4月1日訂立租賃協議，由2011年2月6日起為期三年期間出租粵海投資大廈19樓A2室作為辦公室，月租為28,800港元；

財務報表附註(續)

2013年12月31日

41. 持續關連交易(續)

(b) 租賃協議(續)

- (iii) 於2011年6月2日，Global Head與粵海控股集團有限公司訂立租賃協議，由2011年6月2日起為期三年期間出租粵海投資大廈27樓作為辦公室，月租為201,058港元；
- (iv) 於2012年8月17日，Global Head與粵海控股集團有限公司訂立租賃協議，於2012年8月20日至2015年7月31日期間出租粵海投資大廈26樓、29樓B1室及30樓全層作為辦公室，月租621,450港元；
- (v) 於2013年8月30日，Global Head與粵海置地控股訂立租賃協議，自2013年9月1日起為期三年期間出租粵海投資大廈19樓A1室作為辦公室，月租為82,784港元；及
- (vi) 於2013年11月29日，GPIL與粵海置地控股訂立租賃協議，由2013年12月1日起為期三年期間出租粵海投資大廈18樓作為辦公室，月租為247,456港元。

上述租賃協議統稱為「粵海投資大廈協議」。

- (vii) 於2011年9月30日，廣東天河城與粵海控股訂立租賃協議(「東塔樓協議」)，於2011年10月1日至2014年9月30日期間出租粵海天河城大廈42樓及45樓的物業作為辦公室，於2011年10月1日至2011年12月31日期間的月租為人民幣86,246.66元；於2012年1月1日至31日的月租為人民幣603,726.57元，而於2012年2月1日至2014年9月30日期間的月租則為人民幣862,466.55元。

於截至2013年12月31日止年度內，根據粵海投資大廈協議及東塔樓協議內的租賃條款，自(i)粵海控股集團有限公司及若干同系附屬公司及(ii)粵海控股收取的租金總額分別為10,411,738港元(2012年：8,819,000港元)及人民幣10,349,599元(相當於12,956,000港元)(2012年：人民幣10,090,859元(相當於12,406,000港元))。

(c) 常平協議

於2012年12月28日，供水公司(本公司的附屬公司)與東莞常平粵海水務有限公司(前稱東莞市常平鎮自來水公司)(「常平水司」，粵海控股的間接全資附屬公司)續訂協議(「常平協議」)，據此，供水公司同意由2013年1月1日起至2014年12月31日止期間為常平水司提供未經處理的原水，惟雙方於限期屆滿前可協議續期。

截至2013年12月31日止年度內，根據常平協議的條款由供水公司提供原水所得總收入為人民幣25,489,000元(相當於31,907,000港元)(2012年：人民幣25,474,000元(相當於31,317,000港元))。

本公司董事會(包括所有獨立非執行董事)已審閱上述持續關連交易，並全體一致確認該等持續關連交易乃(i)於本集團正常及日常業務過程中；(ii)按照一般商務條款，或就本集團而言不遜於向或自獨立第三方提供的條款；及(iii)根據規管該等交易的有關協議的條款進行，而交易條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

41. 持續關連交易(續)

本公司核數師已獲聘請根據香港會計師公會發出的香港保證應聘服務準則第3000號審核或審閱過程財務資料以外的保證應聘，及參考執行指引第740號根據香港上市規則發出的持續關連交易核數師函件，以就本集團持續關連交易作出報告。本公司核數師已根據上市規則第14A.38條出具無保留意見函件，函件載有對本集團上述披露的持續關連交易的結果及總結。本公司已將有關核數師函件副本送呈香港聯交所。

除以上資料外，本集團於年內訂立以下協議：

(a) 酒店管理協議

- (i) 於2013年12月18日，粵海酒管(中國)與得鴻投資有限公司訂立一項管理服務協議，在2014年1月1日至2016年12月31日期間由粵海酒管(中國)管理上海粵海酒店，代價為上海粵海酒店所產生總營業收入之2%加經營溢利之6%；
- (ii) 於2013年12月18日，粵海酒管(中國)與深圳東深訂立一項管理服務協議，在2014年1月1日至2016年12月31日期間由粵海酒管(中國)管理東莞金湖粵海酒店，代價為東莞金湖粵海酒店所產生總營業收入之2%加經營溢利之2%，視乎能否達成表現目標而定；
- (iii) 於2013年12月18日，粵海酒管(中國)與深圳東深訂立一項管理服務協議，在2014年1月1日至2016年12月31日期間由粵海酒管(中國)管理粵海之星酒店，代價為粵海之星酒店所產生總營業收入之2%加經營溢利之2%，視乎能否達成表現目標而定；及
- (iv) 於2013年12月18日，粵海酒管(中國)與廣良興(香港)地產有限公司訂立一項管理服務協議，在2014年1月1日至2016年12月31日期間由粵海酒管(中國)管理河南省粵海酒店，代價為河南省粵海酒店所產生總營業收入之2%加經營溢利之6%。

(b) 租賃協議

- (i) 於2013年11月29日，粵海置地控股向Global Head送達終止通知，於2014年2月28日終止租賃協議；及
- (ii) 於2013年11月29日，Global Head與粵海制革續訂租賃協議，由2014年2月6日至2017年2月5日固定年期為三年，月租40,960港元。

42. 資產抵押

於2013年12月31日，本集團的物業、廠房及設備、投資物業、無形資產及銀行存款概無作為本集團獲授銀行計息借貸或一般銀行信貸的抵押(2012年：無)。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

43. 按種類分析財務工具

各類財務工具於報告期末的賬面值如下：

2013年	本集團		
	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售的 財務資產 千港元	總額 千港元
可供出售的財務資產	–	5,037,387	5,037,387
計入應收賬款、預付款項及按金項下的財務資產	513,407	–	513,407
向一間聯營公司貸款	88,468	–	88,468
現金及現金等價物	6,531,736	–	6,531,736
	7,133,611	5,037,387	12,170,998

2012年	本集團		
	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售的 財務資產 千港元	總額 千港元
可供出售的財務資產	–	431,655	431,655
計入應收賬款、預付款項及按金項下的財務資產	3,110,002	–	3,110,002
應收一間聯營公司款	6,502	–	6,502
現金及現金等價物	4,472,271	–	4,472,271
	7,588,775	431,655	8,020,430

本集團

財務負債

	按攤銷成本列賬的財務負債	
	2013年 千港元	2012年 千港元
計入應付賬款及應計負債項下的財務負債	(2,536,571)	(2,492,868)
應付附屬公司非控股股東款	(276,373)	(315,991)
銀行計息借貸	(2,555,182)	(2,785,407)
	(5,368,126)	(5,594,266)

財務報表附註(續)

2013年12月31日

43. 按種類分析財務工具(續)

2013年

本公司

財務資產

	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售的 財務資產 千港元	總額 千港元
可供出售的財務資產	–	1,172,028	1,172,028
計入應收賬款、預付款項及按金項下的財務資產	3,670	–	3,670
應收附屬公司款	3,721,403	–	3,721,403
現金及現金等價物	1,163,203	–	1,163,203
	4,888,276	1,172,028	6,060,304

2012年

本公司

財務資產

	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售的 財務資產 千港元	總額 千港元
計入應收賬款、預付款項及按金項下的財務資產	1,119	–	1,119
應收附屬公司款	4,256,514	–	4,256,514
現金及現金等價物	713,578	–	713,578
	4,971,211	–	4,971,211

本公司

財務負債

按攤銷成本列賬的財務負債

	2013年 千港元	2012年 千港元
計入應付賬款及應計負債項下的財務負債	(18,814)	(11,587)
應付附屬公司款	(478,255)	(29,596)
銀行計息借貸	(619,547)	(692,373)
	(1,116,616)	(733,556)

財務報表附註(續)

2013年12月31日

44. 財務工具的公允值等級

本集團及本公司財務工具的賬面值與公允值(其賬面值與公允值合理地相若者除外)載列如下：

	本集團			
	賬面值		公允值	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
財務資產				
可供出售的財務資產	5,037,387	431,655	5,037,387	431,655

	本公司			
	賬面值		公允值	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
財務資產				
可供出售的財務資產	1,172,028	—	1,172,028	—

管理層已評估，現金及現金等價物、計入應收賬款、預付款項及按金的財務資產、向一間聯營公司貸款、應收一間聯營公司款、計入應付賬款及應計負債的財務負債、應付附屬公司非控股股東款及應付／應收附屬公司款的公允值與其賬面值相若，主要由於該等工具的到期日較短所致。此外，浮動利率銀行計息借貸的公允值與其賬面值相若。

財務資產及負債的公允值按該工具可於當前交易中由雙方自願進行交換的金額入賬，強制或清算出售除外。

用以估計公允值的方法及假設如下：

可供出售的財務資產的公允值乃按條款、信貸風險及餘下年期類似的工具現時可用的利率將預期未來現金流量貼現計算。

以下為財務工具估值的重大可觀察輸入數據的概要：

	估值方法	重大可觀察的 輸入數據	
		輸入數據	範圍
可供出售的財務資產	貼現現金流量法	利率	4.2%至6.2%

財務報表附註(續)

2013年12月31日

44. 財務工具的公允值等級(續)

公允值等級

下表說明本集團財務工具的公允值計量等級：

按公允值計量的資產：

本集團

	採用以下數據的公允值計量			總額 千港元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 的輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 的輸入數據 (第三級) 千港元	
於2013年12月31日 可供出售的財務資產	-	5,037,387	-	5,037,387
於2012年12月31日 可供出售的財務資產	-	431,655	-	431,655

本公司

	採用以下數據的公允值計量			總額 千港元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 的輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 的輸入數據 (第三級) 千港元	
於2013年12月31日 可供出售的財務資產	-	1,172,028	-	1,172,028

年內，第一級與第二級之間並無任何公允值計量的轉撥，亦無從第三級轉入或轉出(2012年：無)。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

45. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具包括銀行計息借貸、可供出售的財務資產、現金及銀行結存，以及短期定期存款。該等財務工具的主要目的為就本集團的營運籌集資金。本集團擁有應收賬款及應付賬款等多項其他財務資產及負債，乃自其營運中直接產生。

本集團財務工具所產生的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及協定管理此等風險的政策概述如下。

(i) 利率風險

本集團的市場利率風險主要涉及本集團的浮息長期債務責任。

下表說明，在所有其他可變因素維持不變的情況下，合理可能的利率波動對本集團稅前利潤(通過對銀行計息借貸的影響)及本集團權益的影響。

銀行計息借貸

	基點 增加/(減少)	稅前利潤 增加/(減少) 千港元	權益 增加/(減少)* 千港元
美元銀行借貸			
2013年			
倫敦銀行同業拆息增加	100	(6,240)	—
倫敦銀行同業拆息減少	(10)	624	—
2012年			
倫敦銀行同業拆息增加	100	(7,020)	—
倫敦銀行同業拆息減少	(10)	702	—
港元銀行借貸			
2013年			
香港銀行同業拆息增加	100	(17,800)	—
香港銀行同業拆息減少	(10)	1,780	—
2012年			
香港銀行同業拆息增加	100	(21,000)	—
香港銀行同業拆息減少	(10)	2,100	—

* 不包括保留溢利

財務報表附註(續)

2013年12月31日

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(ii) 外幣風險

本集團須承擔交易貨幣風險，乃源自經營單位中以單位功能貨幣以外的貨幣計值的收入或費用。本集團的貨幣資產、融資及交易主要以人民幣及港元計值。本集團承擔源自港元兌人民幣的匯率變動的外匯風險。本集團現無意對沖其外匯波動風險。然而，本集團將持續檢討經濟狀況及其外匯風險情況，並將於日後有需要時採取合適的對沖措施。

下表說明，在所有其他可變因素維持不變的情況下，合理可能的人民幣匯率變動於報告期末對本集團稅前利潤及權益的影響(由於貨幣資產及負債的公允值變動)。

	人民幣匯率 增加/(減少) %	稅前利潤 增加/(減少) 千港元	權益 增加/(減少)* 千港元
2013年			
倘若港元兌人民幣轉弱	3	105,093	-
倘若港元兌人民幣轉強	(1)	(35,031)	-
2012年			
倘若港元兌人民幣轉弱	3	48,753	-
倘若港元兌人民幣轉強	(1)	(16,251)	-

* 不包括保留溢利

(iii) 信貸風險

本集團僅與信譽良好的第三方交易。本集團的政策為對所有欲以信貸交易的客戶進行信貸審核程序。此外，本集團會持續監察應收款項結餘，而本集團的壞賬風險甚低。

源自本集團其他財務資產(包括現金及現金等價物、其他應收賬款及按金及可供出售的財務資產)的信貸風險乃因對手方違約而產生，最高風險金額相等於該等工具的賬面值。

由於本集團僅與信譽良好的第三方交易，故毋須要求抵押品。

財務報表附註(續)

2013年12月31日

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動資金風險

本集團力求透過使用銀行計息借貸，保持融資持續性與靈活性之間的平衡。

本集團將持續實行審慎的融資政策，並確保維持足夠的現金及信貸額度，以應付其流動資金需要。

於報告期末，本集團的財務負債到期時間(按已訂約未貼現付款計算)如下：

截至2013年12月31日止年度	按要求 千港元	少於3個月 千港元	3至12個月 千港元	1至5年 千港元	總額 千港元
計入應付賬款及應計負債項下的 財務負債	616,440	1,430,321	256,684	233,126	2,536,571
應付附屬公司非控股股東款	-	-	276,373	-	276,373
銀行計息借貸	-	-	1,027,687	1,613,837	2,641,524
	616,440	1,430,321	1,560,744	1,846,963	5,454,468

截至2012年12月31日止年度

計入應付賬款及應計負債項下的 財務負債	715,553	1,427,429	214,865	135,021	2,492,868
應付附屬公司非控股股東款	-	-	315,991	-	315,991
銀行計息借貸	-	-	291,326	2,643,321	2,934,647
	715,553	1,427,429	822,182	2,778,342	5,743,506

財務報表附註(續)

2013年12月31日

45. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團的資本管理的主要目標是確保本集團有能力持續運作及維持穩健的資本比率以支持其業務及使股東價值最大化。

本集團管理其資本架構並視乎經濟狀況作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東支付的股息、向股東退還資本或發行新股份。截至2013年及2012年12月31日止年度，此資本管理的目的、政策或程序不變。

本集團使用負債比率監控資本，負債比率界定為負債淨額除以經調整股本總額。本集團的政策是將比率維持於100%以下。負債淨額包括應付附屬公司非控股股東款及銀行計息借貸，減現金及現金等價物。

	2013年 千港元	2012年 千港元
應付附屬公司非控股股東款	276,373	315,991
銀行計息借貸	2,555,182	2,785,407
減：現金及現金等價物	(6,531,736)	(4,472,271)
負債／(現金)淨額	(3,700,181)	(1,370,873)
本公司所有者應佔權益	27,313,322	24,037,998
負債淨額對經調整股本比率	不適用	不適用

46. 財務報表的核准

本財務報表經董事會於2014年3月25日核准並授權刊發。

本集團持有之主要物業

2013年12月31日

物業、廠房及設備詳情

物業	地段編號	租約類別	用途
香港華美粵海酒店 香港灣仔駱克道57-73號 及謝斐道84-88號	內地段2819號E段第1分段 及D段第2分段、 內地段2818號F段、 內地段2817號之餘段、 內地段2818號G段及 內地段2817號D段之餘段	長期	酒店
香港粵海酒店 香港九龍尖沙咀 寶勒巷18號	九龍內地段8340、8342、 8550、8748及8915號	中期	酒店
粵海喜來登酒店 中國廣東省廣州市天河區 天河路208號	不適用	中期	酒店
深圳粵海酒店 中國廣東省深圳市羅湖區 深南東路	不適用	中期	酒店
珠海粵海酒店 中國廣東省珠海市 拱北粵海東路1145號	不適用	中期	酒店、 寫字樓及 服務式住宅
韶關發電D廠 中國廣東省韶關市 曲江縣烏石鎮	不適用	短期	工廠
香港干諾道中148號 粵海投資大廈 2樓平台、28樓、 29樓A及B2室	部份海洋地段332號、 海洋地段333號、 海洋地段334號A段及餘段、 海洋地段335號、 海洋地段336號A段及餘段、 內地段2142號及 內地段2143號	長期	寫字樓

本集團持有之主要物業(續)

2013年12月31日

投資物業詳情

物業	本集團應佔 物業權益	租約類別	現時使用情況
中國廣東省廣州市東風東路555號 粵海集團大廈901、905-08、 1101及1108單位、10樓、 17樓、19-22樓	100%	中期	商業
中國廣東省廣州市天河區 天河路208號 粵海天河城大廈及 天河城購物中心	76.09%	中期	商業及購物商場
香港干諾道中148號 粵海投資大廈地下、 1樓、5-10樓、11樓A室及B2室、 12樓、16樓、19樓、20樓B室、 22-23樓、25-27樓、 29樓B1室及30樓	100%	長期	商業
香港干諾道中148號 粵海投資大廈18樓	51%	長期	商業
中國廣東省廣州市 廣州交易廣場1-4樓	100%	中期	購物商場
中國天津市 和平區和平路 與赤峰道交口	76.09%	中期	在建中投資物業
中國廣東省廣州市番禺區 南村鎮里仁洞村 迎賓路東側	31.04%	中期	在建中投資物業

本集團持有之主要物業(續)

2013年12月31日

無形資產詳情

物業	本集團應佔 物業權益	租約類別	現時使用情況
供水項目(從東莞至深圳)的 土地使用權、水庫及相關建築	不適用	中期	供水
中山火力發電廠 中國廣東省中山市 黃圃鎮的土地及建築物	不適用	短期	工廠

