



盛明國際(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 00231)

年 報 2013

本報告的中、英文本已登載於本公司網站<http://www.madex.com.hk>（「本公司網站」）。

已選擇或被視為同意透過本公司網站收取本公司的公司通訊（「公司通訊」）的股東，如因任何理由在收取或下載於本公司網站登載的本報告有任何困難，只要提出要求，均可立刻獲免費發送公司通訊的印刷本。

股東可隨時更改收取公司通訊的方式的選擇（即收取公司通訊的印刷本，或透過本公司網站取得公司通訊），及／或語言版本的選擇（即英文本或中文本或中、英文本）。

股東可於任何時間以書面通知本公司的香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，或以電郵致本公司的香港股份過戶登記分處（電郵地址為is-ecom@hk.tricorglobal.com）提出收取本報告的要求，及／或更改收取公司通訊的方式及／或語言版本的選擇。

目 錄

	頁次
公司資料	02
主席報告	03
管理層討論與分析	04
董事履歷詳情	05
企業管治報告	06
董事會報告	12
獨立核數師報告	19
綜合損益表	21
綜合其他全面收益表	22
綜合財務狀況表	23
綜合權益變動表	25
綜合現金流量表	26
綜合財務報表附註	28
五年財務概要	99
投資物業表	100

公司資料

董事

執行董事

梁文貫先生(主席)

張國東先生

梁惠欣小姐

獨立非執行董事

董安生博士

孔慶文先生

審核委員會

孔慶文先生(委員會主席)

董安生博士

薪酬委員會

董安生博士

孔慶文先生

梁文貫先生

提名委員會

董安生博士(委員會主席)

孔慶文先生

梁文貫先生

授權代表

張國東先生

陳筠栢先生

公司秘書

陳筠栢先生

核數師

天健(香港)會計師事務所有限公司

香港中環德輔道中161-167號

香港貿易中心11樓

主要往來銀行

交通銀行股份有限公司(香港分行)

東亞銀行有限公司

股票登記過戶處主登記處

MUFG Fund Services Limited

26 Burnaby Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港分處

卓佳登捷時有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心22樓

註冊辦事處

26 Burnaby Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處主要營業地點

香港干諾道中168-200號

信德中心西座30樓3005室

網址

www.madex.com.hk

股份代號

00231

主席報告

本人謹此代表董事會同仁向各股東提呈盛明國際(控股)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之週年報告。

業績

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得經審核綜合營業額約31,881,000港元，相比二零一二年十二月三十一日止年度之26,702,000港元上升約19%；又錄得淨虧損約304,086,000港元，而二零一二年十二月三十一日止年度則有淨利潤約12,410,000港元。虧損主要源於投資物業公平值變動之影響。

業務回顧

二零一三年，中國國內的經濟增長呈現放緩，部分原因由於中國政府進行經濟改革，由追求短期增長的模式改弦易轍，尋求長期可持續發展所致。

一如既往，本集團在哈爾濱的商場是本集團於本年度之主要收入來源。該商場於年內為我們帶來了約19,531,000港元之租金收入。由於調整投資組合，本集團於二零一三年九月簽訂了買賣協議，出售哈爾濱商場，出售已於二零一四年二月完成。管理層認為是一個好時機，將升值的商場套現。

本集團位於中國西部的唯一直轄市—重慶市，地理位置優越之旗艦商場—「盛滙商場」，已於二零一三年底開業。由於裝修工程延誤，租戶的免租期亦須相應延長，因此年內從該商場可供入賬的租金收入不多。本集團在二零一三年從香泉酒店項目及其他合資項目，分別獲得約9,404,000港元及3,371,000港元之特許經營費及應佔溢利。

前景及展望

展望二零一四年，承續二零一三年的趨勢，不明朗的全球經濟將會持續。人民幣長升長有之勢告終，加上人民幣匯率上下波幅擴大，均令中國經濟添加不確定的因素。影響所及，一般預期中國的國內生產總值將進一步下降。然而，本集團認為這是中國一個經濟改革的契機，由出口導向轉移至加強內需，有利本集團的休閒式商場業務發展。

隨着二零一四年二月下旬我們的哈爾濱商場出售完成後，盛滙商場已取代了哈爾濱商場，成為本集團的主要盈利來源。預計在二零一四年盛滙商場與兩個地鐵出口直接相通及連接後，人流將大大提升，盛滙商場客流量亦將水漲船高。

泛珠三角地區各大城市由本土企業帶動，加上高速鐵路及高速公路網絡日趨完善，經濟不斷增長，吸引了我們的眼光。我們認為，區內基礎設施和工業的不斷整合，加上城市化的發展，該地區將成為國內最快速增長的地區之一。為了充分利用泛珠三角地區的巨大潛力，本集團將在該地區物色物業項目的投資機會。

致謝

董事會藉此機會對本集團管理層及全體員工的努力及貢獻致以真誠的感激，並感謝股東、商業伙伴、往來銀行及核數師於年度內對本集團的支持。

梁文貫

主席兼執行董事

香港，二零一四年三月二十八日

管理層討論與分析

流動資金、財務資源、資產抵押、資本與負債比率及資本承擔

本集團於二零一三年十二月三十一日的流動資產及流動負債分別為120,370,000港元及594,415,000港元。本集團的有抵押銀行及其他貸款總額分別為813,185,000港元及8,056,000港元。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之主要資產抵押為銀行結餘140,000港元、投資物業公平值2,974,424,000港元及租賃土地及物業的賬面值約為29,231,000港元。

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無資本承擔。

本集團於二零一三年十二月三十一日之資本與負債比率為58%，該比率乃按本集團之負債總額除以其資產總值計算。

外匯風險

由於本集團主要在中國經營業務，而所有資產及負債均以人民幣或港元計算，董事相信本集團業務所承受的匯率風險並不重大，因此目前並無採取任何對沖措施。

或然負債

於二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日期間，位於重慶之投資物業內的若干單位及店舖已按買賣協議（「買賣協議」）出售予獨立第三者（「買家」）。買家，重慶帝景摩爾商業管理有限公司（「帝景摩爾管理」）及重慶佳俊商務管理顧問有限公司（「佳俊」）於簽署買賣協議時同時簽訂出租代理協議及抵押合同。根據出租代理協議之條款，佳俊須向買家支付每年相等於物業購買價格百份之十之租金，為期二十年。

根據本集團法律顧問之法律意見，本公司董事認為對於上述並未簽署退房協議之買家（「有疑問物業」）之潛在訴訟，本公司有強而有力之抗辯理據。本公司董事認為帝景摩爾管理並不會因為該等訴訟而需要承受重大之財政虧損並有權佔用及租賃該等有疑問物業予其他租客以產生租金收入。

於二零一零年二月二十七日，根據一份於收購事項完成日由利華投資發展有限公司（「利華」）及梁文貫先生（「梁先生」）執行之彌償保證契據（受益方為本集團），利華及梁先生將彌償本集團透過收購帝景摩爾管理及其附屬公司及控股公司（統稱「被收購集團」）而收購的投資物業而需要承受之所有成本及被收購集團於收購完成日或之前之營運產生的任何對本集團不利的糾紛及訴訟（無論該等事項是於收購完成前或後發生）（「彌償債務」）。

再者，珠海口岸廣場發展有限公司於二零一一年五月十九日訂立一項承諾，承諾支付上述之彌償債務（以帝景摩爾管理可能因未獲梁先生根據其於彌償保證協議項下責任結付帝景摩爾管理之損失、負債及開支為限）。

僱員及酬金政策

本集團共僱用約100名員工，員工薪酬乃按工作性質及市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以推動及獎勵個人工作表現。本集團已參加強制性公積金計劃。本集團亦不時向員工提供在職訓練。

董事簡歷

執行董事

梁文貫先生，54歲，自二零一二年六月十五日起出任執行董事，並於二零一二年六月二十七日起獲委兼任本公司董事會主席。梁先生在中國從事基建及物業發展多年，具豐富經驗，在業內經驗豐富，人脈關係良好。梁先生曾任珠海市民營企業商會副會長。梁先生目前是珠海口岸廣場發展有限公司、盛明集團有限公司及盛明國際有限公司董事長。梁先生於二零零八年六月六日獲本公司委任為榮譽主席，但當時並非董事會成員。彼亦為本公司之附屬公司山東惠豐三維農業發展有限公司之董事。梁先生除了是本公司控權股東盛明國際有限公司的董事及控權股東，也是本公司執行董事梁惠欣小姐的父親。

張國東先生，37歲，自二零零九年三月一日起出任執行董事。張先生持有香港中文大學專業會計碩士學位(MPAcc)，並為中國註冊會計師。張先生曾於北京及珠海德豪國際利安達信隆會計師事務所擔任項目經理，又曾出任德豪國際深圳大華天誠會計師事務所部門經理，主要從事境內外上市公司財務審計與諮詢，以及稅務策劃等工作。彼亦先後獲數家國內公司委任為財務總監。張先生熟悉國內及國際的會計制度和法律法規，財務知識豐富。

梁惠欣小姐，28歲，自二零零九年八月十一日起出任本公司非執行董事，並於二零一三年八月八日起由非執行董事調任為執行董事。梁小姐持有美國俄勒岡大學(University of Oregon)經濟及政治學理學士學位，彼之前曾於新加坡銀行界任職。梁小姐為本公司主席及控權股東梁文貫先生之女兒。

獨立非執行董事

董安生博士，62歲，自二零零六年一月六日起出任本公司之獨立非執行董事。董博士持有中國西北政法學院法學學士學位、中國人民大學法學碩士學位及法學博士學位。董博士法律知識精湛，曾於中國大陸、香港、台灣及芬蘭的大學及研究院授課，並曾為多家公司申請在中國大陸及香港上市時擔任其中國法律顧問。

董博士現時為山東通裕重工股份有限公司(深圳證券交易所股份代號：300185)及北京王府井百貨股份有限公司(上海證券交易所股份代號：600859)之獨立非執行董事。董博士又曾擔任北京京東方科技股份有限公司(深圳證券交易所股份代號：000725)、四川西部資源股份有限公司(上海證券交易所股份代號：600139)、北京首都機場股份有限公司(香港聯交所股份代號：694)及中金黃金股份有限公司(上海證券交易所股份代號：600489)之獨立非執行董事。

孔慶文先生，43歲，自二零零九年九月二十三日起出任本公司之獨立非執行董事。孔先生持有西悉尼大學工商管理碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員、香港稅務學會資深會員及香港華人會計師公會會員。孔先生於企業融資、會計、審計及稅務方面具有豐富經驗，現為一間執業會計師事務所之負責人。彼亦為中國伽瑪集團有限公司(香港聯交所股份代號：164)之獨立非執行董事。孔先生又曾擔任永恒策略投資有限公司(香港聯交所股份代號：764)及星美國際集團有限公司(香港聯交所股份代號：198)之獨立非執行董事。

企業管治報告

本公司承諾奉行最高標準之企業管治，以於任何時間妥善保障及促進全體股東權益。董事會相信良好的企業管治實踐乃成功企業之基石。

企業管治常規守則

董事會定期監控本集團之企業管治指引及常規守則。於本年度內，本公司已應用及全面遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治守則》之所有相關守則條文（「守則條文」），惟下列所述之偏離事項除外：

- (1) 守則規定第A.2.1條訂明，主席及行政總裁（「行政總裁」）之角色必須分開及不能由同一人出任。本公司目前沒有行政總裁。公司的決定乃由執行董事共同作出。董事會認為現時之安排能讓公司迅速作出決定並付諸實行，並可有效率和有效地達到公司之目標，以適應不斷改變之環境。
- (2) 企業管治守則條文A.4.1訂明非執行董事的委任應有指定任期，並須予重選。本公司之獨立非執行董事並無特定任期，惟須根據本公司章程細則輪值告退。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。本公司已向全體董事特別查詢是否曾出現沒有遵守標準守則之情況，所有董事均已確認，彼等於本年度一直全面遵守標準守則所載之規定準則。

董事會

董事會肩負指導和帶領公司發展之重任。董事會各成員，無論個別或共同行事，都必須真誠地以公司及股東的整體利益為依歸。

於本年度內，董事會由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成，詳情載列如下。

執行董事

梁文貫先生
張國東先生
梁惠欣小姐

獨立非執行董事

董安生博士
孔慶文先生
譚學林博士太平紳士

（於二零一四年二月十七日離世）

企業管治報告

除了本公司主席、執行董事及控權股東梁文貫先生是執行董事梁惠欣小姐的父親外，各董事會成員之間並無財務、業務、親屬或其他重大或相關之關係。

董事的履歷詳情載於本年報「董事履歷詳情」一節。

主席與行政總裁

於本年度內，本公司主席由梁文貫先生擔任。主席負責監察董事會之功能及制訂本公司整體策略與政策，領導董事會使其有效率地工作及履行職責，致使所有重要及合適之事項可獲董事會適時處理。

本公司現時沒有行政總裁。然而，董事會認為此結構並無削弱本集團之管理。公司的決定乃由執行董事共同作出，彼等執行由董事會訂立的策略，以及負責本集團的日常管理，並定期向董事會報告。

獨立非執行董事

在二零一四年二月十七日譚學林博士離世之前，本公司有三名獨立非執行董事，但餘下仍佔董事會人數三分之一以上，其中至少一名擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專長。

獨立非執行董事的職能，主要為於董事會會議上就策略、政策、表現、問責性、資源、主要委任及操守標準事宜作出獨立判斷。

確認獨立性

各獨立非執行董事已根據《上市規則》第3.13條作出年度獨立性確認(譚學林博士除外)，本公司認為所有獨立非執行董事於本年度均為獨立人士。

董事之委任及重選

新董事的委任，是先經過提名委員會向董事會推薦後，再由董事會在考慮候選人之專業知識、經驗、誠信、是否有所承擔以及多元化政策方行決定。

根據本公司的章程細則(「細則」)，所有董事須於本公司之股東週年大會(「週年大會」)上輪值告退，並接受重選。於年內獲董事會委任之董事亦須在獲委任後之首次股東大會上退任，但有資格膺選連任。再者，於每屆週年大會上須有三分之一或(如董事會人數不是三或三的倍數)最接近但不超過三分之一的董事退任。

企業管治報告

董事的持續專業發展

本公司定期向董事提供本集團業務發展的最新資料。彼等獲定期提供有關上市規則及其他適用法律規定最新發展的資訊，確保得以遵守及維持良好的企業管治常規。全體董事於年內已有參與適當的持續專業發展，令彼等的知識及技能與時並進，確保繼續在掌握全面資訊及切合所需的情況下，在不斷轉變的營商環境對董事會作出貢獻。參與專業發展的方式包括出席有關本集團業務或董事職務的簡報會、會議、課程、論壇及研討會、授課，閱讀相關資料及參與業務相關研究。

已舉行的董事會會議及出席情況

企業管治守則規定董事會須每年最少舉行四次定期會議，大約每季舉行一次。該等董事會會議均獲得董事親身或透過電話會議積極參與。

於本年度內，各董事出席董事會及各委員會會議的次數載於下表。括號內的數字為有關董事會成員或各委員會成員（視情況而定）期間內可出席會議的最高次數。

	附註	出席／(舉行)之會議			
		董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會
執行董事					
張國東先生		7/(8)	不適用	不適用	不適用
梁文貫先生		8/(8)	不適用	3/(3)	2/(2)
梁惠欣小姐	1	4/(4)	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事					
董安生博士		6/(7)	2/(2)	3/(3)	2/(2)
孔慶文先生		7/(7)	2/(2)	3/(3)	2/(2)
譚學林博士 ^{太平紳士}	2	7/(7)	2/(2)	3/(3)	2/(2)

附註：

1. 二零一三年八月八日由非執行董事調任為執行董事。
2. 於二零一四年二月十七日離世。

企業管治報告

審核委員會

審核委員會由全部三名獨立非執行董事組成(直至二零一四年二月十七日譚學林博士離世)，由孔慶文先生擔任主席，彼具備上市規則規定的適當專業資格及經驗。審核委員會的職權範圍已遵照企業管治守則規定，並刊載於本公司及聯交所之網站。審核委員會的主要職責包括以下各項：

- (a) 監察並確保與本公司外聘核數師的關係恰當；
- (b) 於提交董事會前審閱本集團的中期及年度報告，以及遵守會計準則、上市規則及法律規定的情況；及
- (c) 監督本公司的財務申報程序及內部監控系統。

審核委員會於本年度內舉行了兩次會議，以審閱本集團的中期及終期財務報表，會見外聘核數師，與外聘核數師討論審計過程中的發現，並與董事會討論有關外聘核數師的續聘。

審核委員會已審閱本集團的本年度經審核財務報表，並推薦予董事會批准。

薪酬委員會

薪酬委員會由全部三名獨立非執行董事及執行董事梁文貫先生組成，並由譚學林博士擔任主席(直至二零一四年二月十七日譚學林博士離世)。薪酬委員會的主要職責為就本集團董事及高級管理人員的薪酬政策及架構以及個別董事的薪酬方案向董事會推薦建議，並確保概無董事或其任何聯系人參與決定其自身的薪酬。薪酬委員會的職權範圍已遵照企業管治守則規定而訂定，並刊載於本公司及聯交所之網站。

薪酬委員會於本年度舉行了兩次會議，以檢討董事及高級管理人員的薪酬待遇。

提名委員會

於本年度內，提名委員會由全部三名獨立非執行董事以及執行董事梁文貫先生組成(直至二零一四年二月十七日譚學林博士離世)，並由董安生博士擔任主席。提名委員會的主要職責為檢討董事會的大小、架構、組成及是否足夠多元化，物色適宜委任進入董事會的合資格人士，評核獨立非執行董事的獨立性，並就董事的委任或重選及董事的繼任安排，向董事會提供建議。提名委員會的職權範圍已遵照企業管治守則規定而訂定，並刊載於本公司及聯交所之網站。

提名委員會於本年度期間舉行了三次會議，以檢討董事會的組成，及擬於股東週年大會重選的董事是否適當人選。

企業管治報告

公司秘書

陳筠栢先生為本公司的公司秘書，彼為外聘服務提供者，由董事會委任。陳先生負責確保董事會成員之間資訊交流良好及遵循董事會政策及程序，從而為董事會提供支援。彼亦負責就管治事宜向董事會提供意見，並協助董事就任及專業發展。公司秘書直接向主席負責，然而，全體董事可隨時就其職責及董事會營運事宜向公司秘書尋求意見及服務。於本年度內，公司秘書已參與不少於15個小時的相關專業培訓。

內部監控

董事會就本集團維持足夠而有效的內部監控系統整體負責。本集團的內部監控系統包括一個權限分明的管理架構，以達成業務目標，保障本集團資產不會被未經授權使用及處置，確保遵守相關法例及法規，以及保障本公司股東的利益。

於年度內，本公司董事會檢討本集團若干內部監控系統的效能。本集團現正分階段落實過往管理層提出的相關適切建議，以進一步增強其內部監控系統。

本集團的外聘核數師天健(香港)會計師事務所有限公司在審核過程發現的相關內部監控問題提出獨立觀點，並向審核委員會報告結果。

核數師之酬金

於本年度之法定核數服務酬金為900,000港元(二零一二年：850,000港元)。核數師於年度內為本集團提供其他非核數服務而收取費用為200,000港元(二零一二年：零港元)。

核數師有關財務匯報的責任載於第19頁的「獨立核數師報告」中。

董事在編製財務報表的責任

董事負責監督每個財政期間會計賬目的編製，以確保賬目能夠真實和公平地反映該期間本集團的財政狀況、業績與現金流量。本公司會計賬目之編製均符合所有有關之法規及適用的會計準則。董事有責任確保採納和持續應用合適之會計政策，以及作出審慎和合理的判斷和估計。

與股東的溝通及投資者關係

董事會已建立股東溝通政策，以及時、公開及透明地與股東及投資者持續保持溝通。董事會負責定期審查上述政策，確保本公司、與股東和投資者之間保持有效溝通。

董事會透過各種渠道與股東及投資者進行溝通。董事會成員參加股東週年大會和其他股東大會，以與股東及投資者會面與溝通。本公司亦會及時向股東傳達公司通訊(如中期及年度報告、通告、通函及公告)，而公司通訊也可於本公司及聯交所網站查閱。

股東的權利

提名候選董事方式的程序

股東如欲推薦任何人士在股東大會上參選本公司董事，該合乎資格出席並於該股東大會上投票的股東須將已簽署之書面提名通知，以及由該被提名人士簽署表明其參選意願的通知，連同其根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》第13.51(2)條須予披露的資料及其個人履歷（如資格、經驗等），遞交至本公司香港總辦事處及主要營業地點（地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座30樓3005室）或本公司在香港之股份過戶登記處分處卓佳登捷時有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）。該等通知須於選舉董事的股東大會會議通告發出後翌日起，至該股東大會日期前七日的期限內遞交，而該期限不得短於七天。

股東召開股東特別大會的程序

一名或多名持有不少於本公司有權於股東大會上投票之實繳股本十分之一（於提交要求當日計）的股東，可提請本公司董事會召開股東特別大會。該項提請須以書面向董事會或秘書（地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座30樓3005室）提交，要求董事會就該提請所指事項召開股東特別大會。

倘董事會於該項提請提交後21日內未能召開該大會，提請者可自行召開大會，而本公司須向提請者償付所有由提請者因董事會未能召開大會而產生之合理開支。該大會須於該項提請提交後三個月內舉行。

董事會報告

董事會謹此提呈截至二零一三年十二月三十一日止年度之報告書及本公司與本集團之經審核財務報表，以供省覽。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。主要附屬公司及共同控制實體之業務詳情分別載於財務報表附註37及21。於本年度內本集團之主要業務性質並無轉變。

分類資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度按主要業務劃分及按地域劃分之本集團營業額與經營業務業績分析載於財務報表附註8。

業績及股息

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利及本集團於該日之財政狀況載於財務報表第21至27頁。

董事會並不建議宣派截至二零一三年十二月三十一日止年度任何股息(二零一二年：無)。

財務摘要

本集團截至二零一三年十二月三十一日止之過去五個財政年度之已公佈業績及資產與負債概要，載於本年報第99頁。概要乃摘錄自經審核財務報表及已作適當之重新分類，不屬經審核財務報表之一部分。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註17。

投資物業

本集團投資物業之變動詳情及變動之原因載於財務報表附註18。

股本

本公司之股本於本年度內及其後之變動詳情及變動之原因載於財務報表附註32。

儲備

本公司及本集團之儲備變動詳情載於財務報表附註39及第25頁。

可供分派儲備

本公司於二零一三年十二月三十一日，並無任何可供分派予本公司權益股東之儲備。

董事會報告

主要客戶及供應商

於年度內，本集團五大客戶佔總銷售額多於30%。五大供應商佔總採購額少於30%。關於主要客戶之資料載於財務報表附註8。

董事

本年度及截至本報告日期，董事會成員如下：

執行董事

梁文貫先生(主席)

張國東先生

梁惠欣小姐

(於二零一三年八月八日由非執行董事調任為執行董事)

獨立非執行董事

董安生博士

孔慶文先生

譚學林博士太平紳士

(於二零一四年二月十七日離世)

根據細則第109(A)條規定，董安生博士及梁惠欣小姐須於應屆週年大會上依章退任，彼等均符合資格且願意膺選連任董事。

董事資料之變動

誠如本公司二零一三年八月八日所公告，梁惠欣小姐由獨立非執行董事調任為執行董事，其酬金為每年845,000港元。除上述披露者外，年內並無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料變動。

董事之服務協議

梁文貫先生與本公司簽訂為期兩年的服務合約，於二零一二年六月十五日生效，期滿後將會持續有效，除非按照服務合約條款予以終止。

張國東先生及梁惠欣小姐分別與本公司簽訂為期三年的服務合約，生效日期分別為二零一二年三月一日及二零一三年八月八日，期滿後該等服務合約將會持續有效，除非按照服務合約條款予以終止。

各獨立非執行董事與本公司並無簽訂服務合約，彼等並無特定任期，惟均須於週年大會依章退任，但有資格重選連任。

除上述披露者外，擬於週年大會重選之董事，均沒有與本公司簽訂必須本公司作出賠償(法定賠償除外)否則不可於一年內終止的服務協議。

董事會報告

董事擁有之合約權益

於結算日或本年度內任何時間，各董事於本公司、其控股公司或其任何附屬公司所訂立之任何重要合約內，均無任何直接或間接之實際利益。

董事於競爭業務之權益

於二零一三年十二月三十一日，除本集團的業務外，概無董事於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務中持有權益。

董事購買股份之權利

年內並無給予本公司各董事、彼等各自之配偶或十八歲以下子女透過收購本公司之股份或債券而獲取利益之權利，彼等亦無行使該等權利；或本公司或其任何附屬公司及同系附屬公司並無訂立任何安排，致使董事在任何其他法人團體獲取該等權利。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份及相關股份及債券中，擁有以下記錄於根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所之權益如下：

(a) 於股份之權益：

董事名稱	權益性質	所持股份數目或 應佔數目或淡倉	股權概約百分比
梁文貫先生（「梁先生」）	個人	5,636,969,292 (L)	47.60%
	受控制法團權益 (附註1)	1,020,549,171 (L)	8.62%
	總數	6,657,518,463 (L)	56.22%

(L) 指好倉

附註1: 該些股份由盛明國際有限公司持有，該公司由梁文貫先生全資擁有。

董事會報告

(b) 於相關股份之權益：

董事名稱	權益性質	證券類別	相關股份數目	權益概約百分比
梁先生	實益擁有	可換股票據 (附註2)	1,796,015,625 (L)	15.17%

(L) 指好倉

附註2: 根據本公司一宗非常重大收購事項及關連交易(詳情見本公司二零一一年五月二十五日通函), 在若干條件獲得履行下, 本公司將最多配發5,721,961,219股換股股份(可換股票據本金總額為732,411,036.12港元)予利華投資發展有限公司(「利華」)(一家由譚萍歡女士以受託人身份代梁先生100%持有的公司)。於二零一三年十二月三十一日, 利華仍持有本金金額為229,890,000港元之未行使可換股票據(相等於1,796,015,625股換股股份)。

除上文所披露外, 於二零一三年十二月三十一日, 各董事及本公司主要行政人員或彼等之聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有記錄於根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊, 或根據標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日, 根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須知會本公司, 或須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊之本公司股份或相關股份之主要股東(董事或主要行政人員除外)權益如下:

主要股東名稱	權益性質	所持股份數目或 應佔數目或淡倉	股權概約百分比 或應佔百分比
霍志偉先生	個人	998,280,000 (L)	8.43%
China International Capital Corporation Limited	法團(附註1)	844,758,000 (L)	7.13%

(L) 指好倉

附註1: 該些股份由中國國際金融香港證券有限公司持有, 該公司由China International Capital Corporation (Hong Kong) Limited全資擁有, 而China International Capital Corporation (Hong Kong) Limited則由China International Capital Corporation Limited全資擁有。

董事會報告

除上文所披露外，於二零一三年十二月三十一日，概無其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露，或已記錄於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊，或須以其他方式知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

在本公司於二零一一年六月二十三日舉行的股東周年大會上，採納購股權計劃（「該計劃」）的條款，從而向合資格參與者提供獎勵以激勵彼等為本集團利益更加努力地工作，根據有關條款，董事會可酌情向本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員及董事，以及本集團的服務提供者（統稱「承授人」）授出購股權。

根據該計劃，可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過採納該計劃之日已發行股份總數的10%，即393,332,950股股份。在截至授出日期止任何12個月期間，根據該計劃向每名承授人授出的購股權行使時，可能發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。

本公司向董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人授出任何購股權，須經獨立非執行董事批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人授出購股權，而在行使該等人士所獲授及將獲授購股權後將導致於截至授出日期止12個月（包括授出日期）將予發行股份的數目合計超過於授出日期已發行股份0.1%，以及根據股份於各授出日期的收市價計算，其總值超過5,000,000港元者，該進一步授出購股權須經股東在股東大會上批准。

授出購股權的要約或於要約日期起28日內或董事會可能釐定的其他期限內獲接納。於接納購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。

根據購股權計劃授出任何購股權所涉及每股股份的認購價須由董事會全權酌情決定，惟該價格不得低於(i)授出日期聯交所所報本公司股份收市價；(ii)於緊接授出日期前五(5)個連續營業日聯交所所報本公司股份的收市價平均數；及(iii)本公司一股股份面值，以較高者為準。

購股權的行使期由董事會全權酌情釐定。購股權可根據購股權計劃的條款於購股權被視為已授出並獲接納的日期後至該日起計10年屆滿為止之期間隨時行使。因購股權獲行使而將予配發的股份在承授人完成有關登記之前，不會附帶表決權。

本公司於年內並無根據該計劃授出購股權，亦無購股權被行使。於二零一三年年十二月三十一日，並無尚未行使的購股權。

董事會報告

優先購買權

本公司之細則或百慕達法例均無有關優先購買權之條款，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

報告期末後事項

本集團主要報告期末後事項之詳情載於財務報表附註40。

管理合約

年內並無就有關本公司整體業務或其他任何主要部份之管理及行政訂立或訂有任何合約。

關連交易及關連人士交易

年內本集團並無進行任何屬於上市規則第14A章所界定之「關連交易」或「持續關連交易」。關連人士交易之詳情載於財務報表附註33。

重大合約

除下文披露者外，本公司或其附屬公司於年內並無訂立重大合約（於日常業務中訂立之合約除外）：

- 本集團於二零一三年九月十七日與一獨立第三者Precious Sky Limited訂定一份有條件買賣協議，以代價人民幣150,000,000元出售本集團持有哈爾濱環球動力置業有限公司100%權益之全資附屬公司一力昇發展有限公司之權益。此項交易已於二零一四年二月二十八日完成。

或然負債

本集團之或然負債詳情載於財務報表附註38。

公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就其董事所知，於本報告之日，本公司已發行股份有不少於25%之足夠公眾持股量，符合上市規則之規定。

審核委員會

於本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的年度業績獲董事會批准前，審核委員會與本公司的外聘核數師已審閱及批准有關年度業績。有關審核委員會工作及其組成之資料載於第6頁至第11頁之企業管治報告。

董事會報告

核數師

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由天健(香港)會計師事務所有限公司(「天健」)審核。天健於二零一二年六月十五日獲委任為本公司獨立核數師，以填補信永中和(香港)會計師事務所有限公司於二零一二年六月十五日退任後出現之臨時空缺。除上述者外，本公司之核數師於過去三年並無任何其他變動。天健將於應屆週年大會結束時退任，並符合資格接受重新委任。有關重新委任天健為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

張國東

執行董事

香港，二零一四年三月二十八日

獨立核數師報告

致：盛明國際(控股)有限公司各股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已完成審核盛明國際(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第21頁至第98頁之綜合財務報表，報告包括 貴公司於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度之綜合損益表、綜合其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他闡釋附註。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事負責遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例披露規定，編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表，以及就董事所釐定為確保所編製之綜合財務報表並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)而言必需之內部監控負責。

核數師之責任

我們之責任是根據我們審核工作之結果，對該等綜合財務報表表達意見，並根據百慕達公司法第90條之規定編製，並僅向全體股東作出報告，除此以外本報告並無其他用途。我們並不會就本報告之內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則進行審核。該等準則規定我們遵守道德規定以計劃及進行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否存有任何重大錯誤陳述。

審核包括進程序以取得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關之審核憑證。選取之程序取決於核數師之判斷，包括評估綜合財務報表之重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)之風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與公司編製真實公平呈列綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對該公司之內部監控是否有效表達意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策是否合適及所作出之會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表之整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充分恰當之審核憑證，為我們之審核意見提供了基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，按照香港財務報告準則編製之綜合財務報表真實而公平地反映 貴集團於二零一三年十二月三十一日之財政狀況，及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

強調事項

在不作出保留意見的情況下，我們謹請 閣下垂注綜合財務報表附註2，此附註顯示 貴集團於二零一三年十二月三十一日的流動負債超過其流動資產約474,045,000港元。誠如附註2所闡述，綜合財務報表乃按持續經營基準編製，並不包括任何因未能按持續經營基準經營而導致的任何調整。

天健(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

陳健偉

執業證書編號：P05342

香港

德輔道中161-167號

香港貿易中心11樓

二零一四年三月二十八日

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	9	31,881	26,702
銷售成本		(7,056)	(6,933)
毛利		24,825	19,769
其他收益	9	6,254	8,061
行政費用		(75,101)	(47,054)
融資成本	10	(33,792)	(42,683)
投資物業公平值變動	18	(407,080)	92,285
衍生金融資產公平值變動	27	(2,838)	10,453
衍生金融負債公平值變動	27	9,390	2,557
或然代價公平值變動	29	19,733	(1,546)
不再確認或然代價	29	49,655	–
其他應收款項減值虧損撥回		–	289
商譽之減值虧損		–	(9,780)
就應收賬款及其他應收款項確認之減值虧損	22	(272)	(377)
應佔一家合營企業溢利	21	3,371	3,507
稅前(虧損)/溢利		(405,855)	35,481
所得稅抵減/(開支)	11	101,769	(23,071)
本年度(虧損)/溢利	12	(304,086)	12,410
本公司擁有人應佔本年度(虧損)/溢利		(304,086)	16,925
本公司非控制權益應佔本年度虧損		–	(4,515)
		(304,086)	12,410
每股(虧損)/盈利	16		
— 基本及攤薄		(2.58港仙)	0.17港仙

綜合其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度(虧損)／溢利	(304,086)	12,410
其他全面收益		
其後可重新分類至損益之項目：		
換算財務報表產生之匯兌差額	47,083	11,999
本年度其他全面收益	47,083	11,999
本年度全面(開支)／收益總額	(257,003)	24,409
應佔全面(開支)／收益總額：		
本公司擁有人	(257,003)	29,148
非控制權益	-	(4,739)
	(257,003)	24,409

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	32,736	32,212
投資物業	18	2,974,424	3,098,756
無形資產	19	39,842	42,305
可供銷售投資	20	-	-
一家合營企業權益	21	47,097	43,725
		3,094,099	3,216,998
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	22	73,108	22,018
已抵押銀行結餘	23	140	135
衍生金融資產	27	5,839	30,852
銀行結餘及現金	23	41,283	6,909
		120,370	59,914
流動負債			
其他應付款項	24	382,505	200,326
貸款	25	123,046	148,413
稅項負債		210	210
應付一位關連人士款項	26	2,564	2,564
應付一位股東款項	26	18,548	86,172
應付一家合營企業款項	26	49,503	7,274
衍生金融負債	27	18,039	97,528
		594,415	542,487
流動負債淨額		(474,045)	(482,573)
資產總值減流動負債		2,620,054	2,734,425

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資本及儲備			
股本	32	592,132	542,218
儲備		757,794	934,676
權益總額		1,349,926	1,476,894
非流動負債			
貸款	25	709,868	462,687
遞延稅項負債	28	379,204	467,349
可轉換票據	27	36,492	113,543
或然代價撥備	29	144,564	213,952
		1,270,128	1,257,531
		2,620,054	2,734,425

第21至第98頁之綜合財務報表經董事會於二零一四年三月二十八日批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

梁文貴
董事

張國東
董事

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本		(累計虧損)	合計 千港元	非控制權益 千港元	合計 千港元
			贖回儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元			
於二零一二年一月一日	415,366	633,604	52	68,539	(4,743)	1,112,818	4,739	1,117,557
本年度溢利	-	-	-	-	16,925	16,925	(4,515)	12,410
其他全面收益	-	-	-	12,223	-	12,223	(224)	11,999
本年度全面收益總額	-	-	-	12,223	16,925	29,148	(4,739)	24,409
轉換可轉換票據為股份(附註27)	126,852	208,076	-	-	-	334,928	-	334,928
於二零一二年十二月三十一日	542,218	841,680	52	80,762	12,182	1,476,894	-	1,476,894

	本公司擁有人應佔							
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本		保留盈利	合計 千港元	非控制權益 千港元	合計 千港元
			贖回儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	(累計虧損) 千港元			
於二零一三年一月一日	542,218	841,680	52	80,762	12,182	1,476,894	-	1,476,894
本年度虧損	-	-	-	-	(304,086)	(304,086)	-	(304,086)
其他全面收益	-	-	-	47,083	-	47,083	-	47,083
本年度全面(開支)/收益總額	-	-	-	47,083	(304,086)	(257,003)	-	(257,003)
轉換可轉換票據為股份(附註27)	49,914	80,121	-	-	-	130,035	-	130,035
於二零一三年十二月三十一日	592,132	921,801	52	127,845	(291,904)	1,349,926	-	1,349,926

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營活動		
年內稅前(虧損)/溢利	(405,855)	35,481
調整：		
物業、廠房及設備折舊	1,593	1,148
預付租約款攤銷	-	69
無形資產攤銷	3,625	3,480
就應收賬款及其他應收款項確認之減值虧損	272	377
其他應收款項之減值撥回	-	(289)
中國其他稅項撥回	-	(7,852)
投資物業公平值變動	407,080	(92,285)
衍生金融資產公平值變動	2,838	(10,453)
衍生金融負債公平值變動	(9,390)	(2,557)
或然代價公平值變動	(19,733)	1,546
不再確認或然代價	(49,655)	-
融資成本	33,792	42,683
利息收入	(122)	(196)
應佔一家合營企業溢利	(3,371)	(3,507)
就物業、廠房及設備、預付租約款及其他確認之減值虧損	-	8,478
商譽之減值虧損	-	9,780
未計營運資金變動前之經營現金流量	(38,926)	(14,097)
存貨增加	-	(328)
其他應付款項增加	81,179	14,384
應收賬款及其他應收款項增加	(51,362)	(13,521)
經營活動使用之現金淨額	(9,109)	(13,562)

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資活動			
透過收購一家附屬公司而收購淨資產之現金流入	31	-	62
添置投資物業		(163,578)	(46,515)
已收利息		122	196
已抵押銀行結餘減少		-	3,896
購買物業、廠房及設備		(2,096)	(85)
出售附屬公司之已收按金		101,000	-
投資活動使用之現金淨額		(64,552)	(42,446)
融資活動			
新增貸款		454,625	196,891
償還貸款		(249,023)	(137,001)
來自一家合營企業之墊款		42,229	2,000
來自一位關連人士墊款		-	708
(償還)／來自一位股東墊款		(71,089)	40,999
已付利息		(65,120)	(49,934)
融資活動產生之現金淨額		111,622	53,663
現金及現金等值項目減少淨額		37,961	(2,345)
現金及現金等值項目，於一月一日		6,909	11,646
匯兌變動之影響		(3,587)	(2,392)
現金及現金等值項目，於十二月三十一日		41,283	6,909
指銀行結餘及現金			

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

盛明國際(控股)有限公司(「本公司」)根據百慕達一九八一年公司法於百慕達註冊成立為受豁免有限責任公司。本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其母公司及最終控股公司為盛明國際有限公司(「盛明國際」)(於西薩摩亞註冊成立)。本公司註冊辦事處及主要營業地點於本年報「公司資料」一節披露。

本綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列，本公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。董事會認為，由於本公司股份於聯交所上市，故較適宜以港元呈列綜合財務報表。

本公司為投資控股公司。附屬公司之主要業務載於附註37。

2. 編製基準

於二零一三年十二月三十一日，本集團之流動負債超出其流動資產約474,045,000港元。儘管如此，本公司董事仍按持續經營基準編製本集團之綜合財務報表。

本公司董事認為，計及以下因素，本集團能夠在來年保持持續經營：

- (i) 本集團能產生正數現金流量。
- (ii) 根據一份於二零一四年三月二十日簽署之貸款確認書，本集團從二零一四年三月二十日至二零一六年九月二十日被授予額度為人民幣180,000,000元(約230,179,000港元)之備用貸款。該貸款之條款包括利息收費、須提供之抵押／擔保、貸款年期及償還條款將於提取貸款時商議及訂立。
- (iii) 總賬面金額約15,154,000港元須於報告期末後一年後償還之銀行貸款(按包含須於要求時償還條款之貸款協議)已分類為於二零一三年十二月三十一日之流動負債，以符合香港詮釋第5號「財務報表之列報－借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」所載規定。計及本集團之財務狀況，本公司董事相信銀行將不會行使其酌情權要求即時還款。本公司董事相信，該等銀行貸款將按照貸款協議所載既定還款日期償還。
- (iv) 於二零一三年十二月三十一日包含於本集團流動負債內約18,039,000港元之衍生金融負債代表一項期權以確保持有人認購於二零一一年七月七日發行到期日為五年之可轉換票據。此等衍生金融負債將不會對本集團造成任何現金流出。

因此，本公司董事認為按持續經營基準編製本綜合財務報表乃為恰當之舉。綜合財務報表不包含假設本集團未能持續經營情況下有關賬面金額之調整及資產與負債之重新分類。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於二零一三年一月一日或之後開始之會計期間生效之香港財務報告準則的新準則、修訂及詮釋。

於本年度，本集團採納了香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈於二零一三年一月一日或之後開始的會計期間生效之下列新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號 及香港財務報告準則第12號（修訂本）	綜合財務報表、合營安排及於其他實體的權益披露： 過渡性指引
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營企業之投資
香港會計準則第1號之修訂本	財務報表之呈列—其他全面收入項目之呈列
香港財務報告準則第7號之修訂本	披露—抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年至二零一一年期間香港財務報告準則 之年度改善，香港會計準則第1號（修訂本）除外
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採成本

除下文所述外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團本年度及過往年度之財務表現與狀況及／或對該等綜合財務報表所載的披露構成重大影響。

有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露的新訂及經修訂準則

於本年度，本集團已首次應用有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露的五項準則，包括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」、香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）「獨立財務報表」及香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）「於聯營公司及合營企業的投資」，連同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號中有關過渡性指引之修訂本。

由於香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）僅涉及獨立財務報表，故其不適用於本集團。

應用該等準則的影響載列如下。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

應用香港財務報告準則第10號的影響

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」中處理綜合財務報表的部分及香港（常務詮釋委員會）詮釋－第12號「綜合賬目－特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號更改控制權的定義，致使投資者於下列情況下對投資對象擁有控制權：(a)對投資對象擁有權力，(b)來自參與投資對象業務的可變回報上承受風險或擁有權利及(c)擁有使用其權力影響回報的能力。投資者於滿足該三項標準後，方對投資對象擁有控制權。控制權先前被定義為有權力管控實體的財務及營運政策，從而自其業務獲得利益。額外指引已加入香港財務報告準則第10號，以解釋投資者何時對投資對象擁有控制權。

本公司董事已於首次應用香港財務報告準則第10號之日期（即二零一三年一月一日）根據新訂及經修訂香港財務報告準則所載之新釋義就本集團於其被投資公司之控制權作出評估，並認為應用新準則並無對現時於綜合財務報表所呈列被投資公司之分類造成影響。

應用香港財務報告準則第11號的影響

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「合營企業權益」，而相關詮釋香港（常務詮釋委員會）詮釋－第13號「共同控制實體－合營方作出的非貨幣出資」當中所載指引已納入香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）。香港財務報告準則第11號訂明由兩名或以上人士擁有共同控制權的合營安排應如何分類及入賬。根據香港財務報告準則第11號，合營安排僅有兩類：合營業務及合營企業。香港財務報告準則第11號項下的合營安排分類，乃考慮該等安排的結構、法定形式、安排各方協定的合約條款及（如相關）其他事實及情況後，按照合營安排各方的權利及義務釐定。合營業務為擁有共同控制權的各方（即共同經營者）對該安排的資產享有權利並對負債負有義務的合營安排。合營企業擁有共同控制權的各方（即合營方）對該安排的資產淨值享有權利的合營安排。過去，香港會計準則第31號有三種合營安排－共同控制實體、共同控制業務及共同控制資產。香港會計準則第31號項下的合營安排分類主要基於安排的法定形式（例如透過獨立實體成立的合營安排入賬列作共同控制實體）而釐定。

合營企業及合營業務的初步及其後會計方法並不相同。於合營企業的投資採用權益法（不再容許採用比例綜合法）入賬。於合營業務的投資乃按照各共同經營者確認其資產（包括其應佔共同持有的任何資產）、其負債（包括其應佔共同產生的任何負債）、其收入（包括其應佔來自合營業務銷售所產生的收入）及其開支（包括其應佔共同產生的任何開支）的方式入賬。各共同經營者根據適用準則就與其於合營業務的權益相關的資產及負債以及收支入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

應用香港財務報告準則第11號的影響（續）

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投資的分類。董事得出的結論為，本集團於盛明（珠海）有限公司的投資過往根據香港會計準則第31號分類為共同控制實體，並使用權益法入賬，而根據香港財務報告準則第11號則應分類為合營企業，並使用權益法入賬。因此，於本年度應用香港財務報告準則第11號對本年度及過往年度本集團綜合財務報表及／或綜合財務報表所載的披露事項並無任何重大影響。

應用香港財務報告準則第12號的影響

香港財務報告準則第12號為一項新的披露準則，適用於在附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未經綜合入賬結構實體擁有權益的實體。一般而言，應用香港財務報告準則第12號導致須就本集團於合營企業之權益在綜合財務報表作出更廣泛的披露。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立公平值計量的單一指引及披露的來源。香港財務報告準則第13號範圍廣泛；香港財務報告準則第13號的公平值計量規定應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟香港財務報告準則第2號「以股份支付」範圍內以股份支付的交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易及類似公平值但並非公平值的計量（如就計量存貨而言的可變現淨值或就減值評估而言的使用價值）除外。

香港財務報告準則第13號將資產公平值界定為在主要（或最有利）的市場中於計量日期的當時市況下所進行的有序交易中，出售資產將收取的價格（或釐定一項負債的公平值時，為轉讓負債時將支付的價格）。香港財務報告準則第13號下的公平值為脫手價，而不管該價格為直接可觀測或利用另一估值技巧估量所得。此外，香港財務報告準則第13號收錄詳盡的披露規定。

香港財務報告準則第13號須提早應用。根據香港財務報告準則第13號的過渡條文，本集團尚未就二零一二年比較期間作出香港財務報告準則第13號規定的任何新披露。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號並無對綜合財務報表確認的金額造成任何重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港會計準則第1號之修訂本「其他全面收入項目之呈列」

本集團已應用香港會計準則第1號之修訂本其他全面收入項目的呈列。根據香港會計準則第1號之修訂本，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂本保留以單一報表或以兩個分開但連續的報表呈列損益及其他全面收入的選擇權。此外，香港會計準則第1號之修訂本規定於其他全面收入部分將予作出的額外披露，使得其他全面收入項目可劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)於符合特定條件時，其後可重新分類至損益的項目。其他全面收入項目的所得稅須按相同基準予以分配，修訂本並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收入項目的選擇權。由於已追溯應用有關修訂本，因此，其他全面收入項目的呈列已作修訂以反映變動。除上述的呈列變動外，應用香港會計準則第1號之修訂本並不會對損益、其他全面收入及全面收入總額構成任何影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚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10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂本	投資實體 ¹
香港會計準則第19號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號之修訂本	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號之修訂本	非金融資產的可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號之修訂本	衍生工具的更替及對沖會計法的延續 ¹
香港財務報告準則之修訂本	二零一零年至二零一二年期間香港財務報告 準則的年度改善 ³
香港財務報告準則之修訂本	二零一一年至二零一三年期間香港財務報告 準則的年度改善 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡 披露 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具：對沖會計法 ⁴
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效，可提早應用。

² 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，可提早應用。

³ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，惟有限例外情況的除外。

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

董事正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，至今認為採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對綜合財務報表構成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策

綜合財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露內容。

誠如下列會計政策所述，綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具按公平值計算者除外。歷史成本一般根據貨物及服務交換所得代價之公平值而釐定。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及所控制實體（其附屬公司）之財務報表。當本公司符合以下各項時，即取得控制權：

- 對投資對象擁有控制權；
- 於來自參與投資對象業務的可變回報上承受風險或擁有權利；及
- 擁有使用其權力影響回報的能力。

本集團重新評估在事實及情況表明上文所列控制權的三個元素中的一個或多個有變時是否控制投資對象。

附屬公司於本集團取得該附屬公司的控制權時綜合入賬，並於本集團喪失對該附屬公司的控制權時終止綜合入賬。具體而言，自本集團取得控制權當日起直至本集團不再控制附屬公司當日，於年內收購或出售的附屬公司收支均計入綜合損益及其他全面收益表。

附屬公司之財務報表會於需要情況下作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內公司間之交易、結餘及收支均於綜合賬目時悉數對銷。附屬公司之非控制權益與本集團之權益分開呈列。

將全面收益總額分配至非控制權益

附屬公司之全面收益及開支總額歸屬於本公司之擁有人及非控制權益，即使此舉會導致非控制權益產生虧絀結餘。

本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

本集團於現有附屬公司擁有權權益的變動如不會導致本集團對其喪失控制權，將作為股權交易入賬。本集團的權益與非控制權益的賬面值應予調整，以反映附屬公司中相關權益的變動。所調整非控股權益金額與所支付或收取代價的公平值之間的任何差額直接於股本權益確認並歸屬於本公司擁有人。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動(續)

本集團擁有現有附屬公司權益之變動如透過分派附屬公司股份給本公司股東而在分派前後附屬公司最終仍受同一方控制，本集團權益之賬面值及非控制權益將進行調整，以反映於附屬公司相關權益之變化。本集團測量分派和分配非現金資產之能力，即按佔附屬公司的淨資產賬面值之比例和轉讓非控制權益給其擁有者作為股息。

當本集團喪失對附屬公司的控制權時，收益或虧損於損益中確認，並以(i)所收代價公平值及任何保留權益公平值的總額與(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債以及任何非控制權益的原賬面值之間的差額計算。過往於其他全面收入確認與該附屬公司有關的所有金額，採用如同本集團已直接出售該附屬公司相關資產或負債的方法入賬，即重新分類至損益或按適用香港財務報告準則所規定／所准許者轉撥至另一類別股本權益。在前附屬公司保留的任何投資公平值在喪失控制權之日於其後的會計處理中被視為按照香港財務報告準則第9號進行初步確認的公平值，或(如適用)於聯營公司或合營企業的投資初步確認的成本。

於合營企業之權益

合營企業是指對安排擁有共同控制權的各方對該合營安排的資產淨值享有權利的合營安排。共同控制權是指對安排的合約約定共享控制權，其僅在當有關活動決定須共享控制權的各方一致同意時存在。

合營企業之業績及資產與負債乃採用權益會計法計入該等綜合財務報表。在類似情況下的交易及事件，合營企業採用權益法編制的財務報表與本集團會計政策統一。根據權益法，於合營企業之投資初步以成本在綜合財務狀況表內列賬，並於其後就本集團應佔合營企業之溢利或虧損及其他全面收益作出調整。倘本集團應佔合營企業之虧損相等於或超過本集團於該合營企業之權益(包括任何實質上構成本集團於該合營企業之淨投資一部分之任何長期權益)，則本集團會終止確認其應佔之進一步虧損。添加虧損予以確認，惟僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該合營企業支付之款項為限。

香港會計準則第39號之規定獲應用以釐定是否需要就本集團於合營企業之投資確認任何減值虧損。於有需要時，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產進行減值測試，方法為將可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與其賬面值進行比較。任何已確認減值虧損構成投資賬面值一部分。有關減值虧損之任何撥回於該投資可收回金額其後增加時根據香港會計準則第36號確認。

倘集團實體與本集團合營企業進行交易(例如出售或注入資產)，則與合營企業進行交易而產生之損益於本集團之綜合財務報表確認，惟僅以與本集團無關之合營企業權益為限。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

收益確認

收益乃以已收或應收代價之公平值及於正常業務過程中售出貨物及提供服務之應收款項，扣除折扣及銷售相關稅項計算。

銷售貨品之收益乃於貨物遞送及擁有權轉讓時確認，並於以下全部條件獲達成時方可作實：

- 本集團已將貨物擁有權之重大風險及回報轉讓予買方；
- 本集團並無保留一般視為與擁有權相關之持續管理權或已售貨品之有效控制權；
- 收益金額能可靠計量；
- 與交易有關之經濟利益可能將流入本集團；及
- 交易已經或將予產生之成本能可靠計量。

特許權收入根據有關協議條款按累計基準確認。

倘若經濟利益可能將流入本集團及收益金額能夠可靠計量，則金融資產之利息收入將會確認。利息收入乃參照未償還本金及適用實際利率，按時間基準累計，有關利率乃按金融資產預計年期，將估計未來所收取現金實際貼現至該資產於初步確認之賬面淨值。

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作生產或供應產品或服務或作行政用途的租賃土地(分類作融資租賃)及樓宇)按成本減其後之累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊乃按物業、廠房及設備項目之估計可使用年期內以直線法撇銷其成本減其估計剩餘價值。於各報告期末將檢討其估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法，並按未來適用法將估計任何變動之影響入賬。

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。於物業、廠房及設備項目獲出售或報廢時產生之任何收益或虧損為出售所得款項淨額與該資產賬面值之差額，乃於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本升值之物業(包括為此目的之重新發展之物業)。

於初步確認時，投資物業按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業按其公平值計算。投資物業之公平值變動所產生之損益計入產生期間之損益內。

就重新發展之投資物業產生之建築成本會撥充資本為重新發展之投資物業賬面值一部分。

投資物業於出售或於其被永久終止使用或預期不會因出售而獲得日後經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)於該項目終止確認期間計入損益。

無形資產

業務合併中所收購之無形資產與商譽分開確認，並初步按收購日期之公平值(視為其成本)確認。

於初步確認後，具備有限使用年期之無形資產按成本扣除累計攤銷及任何累計減值虧損列賬(見下文有關有形及無形資產之減值虧損之會計政策)。具備有限使用年期之無形資產乃按直線法於其估計可使用年內攤銷。

有形資產及無形資產之減值虧損

本集團會於報告期末檢討其有形及無形資產之賬面值，以確定該等資產是否存在減值虧損之跡象。倘出現此等跡象，會為該等資產之可收回金額作出估計，以確定減值虧損(如有)之程度。倘無法估計單一資產之可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。在合理及一貫之分配基準可被確定之情況下，公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至合理及一貫之分配基準可被確定之最小現金產生單位。

可收回金額乃公平值扣除銷售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用稅前折現率折現至其現值，以反映目前資金時間值之市場估量及將來之現金流預期未經調整之資產有關之風險。

當某資產(或現金產生單位)之可收回金額估計比其賬面值小時，資產(或現金產生單位)之賬面值乃調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認為開支。

當減值虧損隨後撥回時，則須將該資產(或現金產生單位)之賬面值增加至其經修訂後之估計可收回金額，但增加之賬面值不得超過過往年度假設未就該資產(或現金產生單位)確認減值虧損時原應確定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益內確認為收入。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

租賃

當租賃條款將從擁有權而產生近乎全部之風險及回報轉讓予承租人時，租賃分類為融資租賃，而所有其他租賃則分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按相關租期以直線法於損益內確認。

本集團作為承租人

經營租賃支出乃於相關租期內按直線法確認為開支。

租賃土地及樓宇

倘一項租賃同時包括土地及樓宇部分，則本集團分別依照各部分擁有權相關之絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團，評估各部分之融資或經營租賃分類，除非兩個部分被清楚確定為經營租賃外，於該情況下，整份租賃歸類為經營租賃。具體而言，最低租賃款項(包括任何一筆過支付之預付款項)會按訂立租賃時租賃土地部分與樓宇部分租賃權益之相關公平值之比例，於土地及樓宇部分之間分配。

倘能夠可靠分配租賃款項，則入賬列為經營租賃之土地租賃權益會於綜合財務狀況表內呈列為「預付租約款」，並以直線法基準按租賃期攤銷，惟該等按公平值模式分類及以投資物業入賬除外。當租賃款項無法可靠地於土地及樓宇部分之間分配，整份租賃一般列為融資租賃，並以物業、廠房及設備入賬。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為功能貨幣(即是該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記賬。於各報告期末，以外幣定值之貨幣項目按該日之適用匯率重新換算。按公平值以外幣定值之非貨幣項目按於公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按歷史成本計量之外幣非貨幣項目毋須重新換算。

因結算貨幣項目及於重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額於產生時在損益內確認。因重新換算以公平值列賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額計入期內損益。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

外幣(續)

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債按於報告期末之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣(即港元)，而收支項目按該年度之平均匯率進行換算。所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益中確認及於匯兌儲備名目下之權益中累計(歸入非控制權益(如適用))。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益或涉及失去對一間附屬公司(包括海外業務)之控制權之出售、涉及失去對合營企業(包括海外業務)之共同控制權之出售)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

借貸成本

因收購、建築或生產合資格資產(需要頗長時間準備作擬定用途或銷售之資產)直接產生之借貸成本已加入此等資產之成本，惟當資產大致上可準備作擬定用途或銷售時，即停止撥充資本。

所有其他借貸成本於產生期間於損益確認。

政府補助

政府補助於本集團確認該等補助擬補償之有關成本為開支之期間內按有系統基準於損益確認。其他應收政府補助作為補償已產生有關成本或虧損，或作為向本集團提供即時財務援助(並無日後相關成本)之政府補助金，乃於其成為可收取之期間於損益確認。

退休福利成本

向國家管理之退休福利計劃及強制性公積金計劃支付之款項，於員工提供之服務令彼等合資格享有供款時確認為開支。

稅項

所得稅支出乃指即期應付稅項及遞延稅項之總金額。

即期應付稅項按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表中所報稅前溢利不同，是由於前者不包括在其他年度之應課稅收入或可扣減支出項目，並且不包括不需課稅或不可扣稅之項目。本集團即期稅項負債是按報告期末已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項指在綜合財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之暫時差額而確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產通常會就所有可扣稅之暫時差額於可能出現應課稅溢利以抵銷可扣稅之暫時差額時提撥。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因初步確認之其他資產及負債而引致既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之暫時差額，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債是按附屬公司投資及合營企業權益相關之應課稅暫時差額而確認，除非本集團可控制暫時差額撥回及暫時差額在可預見將來可能不會撥回。與該等投資及權益有關之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產僅於將可能有足夠應課稅溢利動用暫時差額之利益且預期該等暫時差額於可見將來撥回之情況下方確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，並於不再有足夠應課稅溢利變現全部或部分資產價值時作出相應調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債獲償還或資產獲變現期間適用之稅率(以報告期末時已生效或實質上已生效之稅率(及稅法)為基準)計算。

遞延稅項負債及資產之計算，反映了本集團於報告期末時所預期對收回或償還其資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務結果。

就計量按公平值模型計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，該等物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及以業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益)持有時，有關假設會被推翻。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟關於在其他全面收益確認之項目有關之即期及遞延稅項除外，在此情況下即期及遞延稅項亦確認於其他全面收益內。

現金及現金等值項目

綜合財務狀況表中之銀行結餘及現金包括銀行及手頭現金及於三個月或以內到期之短期存款。就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括現金及上文所界定之短期存款。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

撥備

當本集團因過往事件而承擔現有責任(法定或推定)及本集團可能需要履行該責任，並能夠就責任金額作出可靠之估計時，則確認撥備。

確認為撥備之金額乃按於報告期末對履行現有責任所需代價之最佳估計，並計及責任之風險及不確定性而計量。倘撥備採用履行現有責任之估計現金流量計量，則其賬面值為該等現金流之現值(倘對金額時間值影響重大)。

倘用以償還撥備之部分或全部經濟利益預期將從第三方收回，則當實質上確認將收到償款且應收金額能可靠計量時，應收款項方確認為資產。

於業務合併中收購之或然負債

於業務合併中收購之或然負債初步按收購日期之公平值計量。於其後報告期末，有關或然負債將根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」確認之金額與初步確認金額減去根據香港會計準則第18號「收入」確認之累計攤銷之較高者計量。

金融工具

當集團實體成為金融工具合約條文一方，則於綜合財務狀況表內確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本(按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)乃於初步確認時計入金融資產或金融負債(如適用)之公平值，或從中扣除。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益中確認。

金融資產

本集團之金融資產歸入下列兩個類別之其中一個，包括按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產以及貸款及應收款項。

分類視乎金融資產之性質及用途而定，並於初步確認時予以釐定。所有正常購買或出售金融資產乃按交易日基準確認及取消確認。正常購買或出售乃購買或銷售金融資產，並要求於市場上按規則或慣例設定之時間框架內交付資產。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

實際利率法

實際利率法為計算金融資產之攤銷成本以及就有關期間分配利息收入之方法。實際利率為透過金融資產之預計可用年期或(倘適用)較短期間確切貼現估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用、交易成本及其他溢價或折價)至其於初步確認時之賬面淨值之利率。

利息收入按債項工具之實際利率基準確認。倘出現下列情況，則金融資產可於初步確認時被劃分為按公平值計入損益：

- 有關劃分撤銷或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 金融資產組成金融資產或金融負債各部分或兩者，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融資產組成包含一種或以上嵌入式衍生工具之合約其中部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)將劃分為按公平值計入損益之金融資產。

按公平值計入損益之金融資產以公平值計量，因重新計量而產生之公平值變動在出現期間直接在損益確認。公平值按附註27所述之方式釐定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並非於活躍市場報價之固定或可釐定付款非衍生金融工具。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項、已抵押銀行結餘及銀行結餘及現金)均採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬(見下文有關金融資產之減值虧損之會計政策)。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值虧損

按公平值計入損益者以外的金融資產於各報告期末進行減值評估。倘有客觀證據證明金融資產於初步確認後出現一項或多項影響其估計未來現金流之事宜，則金融資產將被視為出現減值。

就可供出售之股本投資而言，該投資之公平值嚴重或持續低於其成本被視為有客觀證據證明出現減值。

就所有其他金融資產而言，客觀減值證據可包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 違約(如利息或本金付款出現逾期或拖欠情況)；或
- 借貸人可能面臨破產或進行財務重組；或
- 因財務困難導致該金融資產失去活躍市場。

就應收賬款及其他應收款項等若干類別金融資產而言，個別評估時獲評為未有減值之資產會另外進行集體減值評估。有關應收款項組合減值之客觀證據包括本集團過往收取款項之經驗及與拖欠應收款項相關之國家或當地經濟狀況顯著變動。

就以攤銷成本入賬之金融資產而言，已確認減值虧損金額乃根據資產賬面值與金融資產按原有實際利率貼現之估計未來現金流之間之差額計算得出。

就以成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額乃根據資產賬面值與按類似金融資產現有市場回報率貼現之估計未來現金流現值之間之差額計算得出。有關減值虧損不會於往後期間撥回。

除於撥備賬扣除賬面值之應收賬款及其他應收款項外，所有金融資產之賬面值乃經減值虧損直接扣除。撥備賬之賬面值變動將於損益確認。倘應收賬款及其他應收款項被視為無法收回，則有關款項與撥備賬對銷。其後收回過往所撇銷款項將計入損益。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值虧損(續)

就以攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損金額於往後期間減少，而有關減少與確認減值虧損後發生之事項有客觀關係，則過往確認之減值虧損將透過損益撥回，惟資產於減值撥回當日之賬面值不得超出並無確認減值時所應有之攤銷成本。

金融負債及股本工具

集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之性質與金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具

股本工具乃任何合約證明本集團經扣減其所有負債後之資產剩餘權益。本集團發行之股本工具按收取之所得款項扣除直接發行成本後確認。

本集團之金融負債一般分類為其他金融負債。

其他金融負債

其他金融負債(包括其他應付款項、貸款及應付一位關連人士/一位股東/一家合營企業款項)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

按公平值計入損益之金融負債

按公平值計入損益之金融負債有兩個次類別，包括持作買賣之金融負債及於初始確認時被劃分為按公平值計入損益之金融負債。

倘出現下列情況，則金融負債可於初步確認時被劃分為按公平值計入損益：

- 有關劃分撤銷或大幅減低計量或確認可能另外出現不一致之情況；或
- 金融負債組成金融資產或金融負債各部分或兩者，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融負債組成包含一種或以上嵌入式衍生工具之合約其中部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)將劃分為按公平值計入損益之金融負債。

按公平值計入損益之金融負債以公平值計量，因重新計量而產生之公平值變動在出現期間直接在損益確認。於損益確認之淨損益不包括就金融負債支付之任何利息。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

可轉換票據

本公司發行之複合工具(可轉換票據)之組成部分乃根據合約安排之實際性質以及金融負債及股本工具之定義而獨立被歸類為金融負債及股本。以定額現金或另一金融資產交換本公司本身定額數目之股本工具之方式結算之轉換權為股本工具。

於發行日期，負債部分之公平值乃採用有關同類非可轉換工具通行之市場利率作出估算。該金額乃按實際利息法以攤銷成本確認為負債，直至於轉換時或工具到期日被註銷為止。

分類為股本的轉換權乃透過從整體複合工具之公平值中扣減負債部分金額而釐定。其將於扣除所得稅影響後在股本中確認及入賬，且隨後不可重新計量。此外，分類為股本之轉換權將一直保留於股本內，直至轉換權獲行使為止，在該情況下，在股本中確認之結餘將轉撥至股份溢價。倘轉換權於可轉換票據到期日仍未獲行使，在股本中確認之結餘將轉撥至保留盈利。在轉換權獲轉換或到期時，不會在損益確認任何收益或虧損。

與發行可轉換票據相關之交易成本乃按相對公平值之比例分配至負債及股本部分。與股本部分相關之交易成本乃直接於股本確認。與負債部分相關之交易成本乃計入負債部分之賬面值，並按可轉換票據之期限採用實際利率法攤銷。

實際利率法

實際利率法為計算有關期間之金融負債之攤銷成本以及利息開支分配之方法。實際利率乃透過金融負債之預計可用年期或(倘適用)較短期間確切貼現估計未來現金付款(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用及基點、交易成本及其他溢價或折讓)至其於初步確認時之賬面淨值之利率。

利息按實際利率基準確認。

衍生金融工具

衍生工具初步按訂立衍生工具合約日期之公平值確認，其後按報告期末之公平值重新計量。因而產生之損益即時於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

終止確認

只有當資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產或該資產所有權絕大部分風險及回報轉移予另一實體時，本集團方會取消確認金融資產。

於完全終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及原應於其他全面收益確認並累計至權益之累計損益之總和之差額，將於損益中確認。

只有當本集團之責任獲解除、註銷或屆滿時，本集團方會取消確認金融負債。已取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額，將於損益中確認。

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

於應用本集團之會計政策時(誠如附註4所述)，本公司董事須對未能透過其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。所作出之估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素為基準。實際結果可能與該等估計有異。

管理層會不斷審閱各項估計及相關假設。倘若會計估計之修訂只影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；倘修訂對當期及未來期間均有影響，則在作出修訂之期間及未來期間確認。

應用本集團會計政策之關鍵判斷

以下為本公司董事在應用本集團會計政策過程中作出之關鍵判斷(包含估計之判斷除外(見下文))，並對綜合財務報表已確認之金額具有最重要影響。

(i) 持續經營基準

對持續經營假設之評估，涉及本公司董事於特定時間就本質上不確定之事件或狀況之未來結果作出判斷。本公司董事認為，本集團有能力持續經營，而可能導致業務風險(可能個別或共同引發對持續經營假設之重大疑慮)之重大事件或狀況載於附註2。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

應用本集團會計政策之關鍵判斷(續)

(ii) 潛在訴訟

誠如附註38所詳述，就被收購集團之訴訟而言，本公司董事認為對附註18所詳述之問題物業潛在索償具備有力及有根據之抗辯證據，並有佔用及租賃問題物業予其他租戶以賺取租金收入的權利。本公司董事認為，重慶帝景摩爾商業管理有限公司(前稱重慶帝景摩爾房地產開發有限公司)(「帝景摩爾管理」)不會因該訴訟而招致重大財務損失。因此，無須於綜合財務報表作出撥備。

估計不確定因素之主要來源

下文載列有關未來之主要假設及於報告期末其估計不明朗因素之其他主要來源，而該等假設及不明朗因素存在導致下一個財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險。

(i) 物業、廠房及設備之可使用年期及折舊之估計

本集團釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期及相關折舊費用。該估計乃根據類似性質及功能之物業、廠房及設備之實際可使用年期之過往經驗而釐定。當可使用年期與先前之估計年期不相同，本集團將調節折舊費用，或將撇銷或撇減技術廢舊或已報廢或出售之非策略性資產。

(ii) 投資物業之公平值

於綜合財務狀況表內，投資物業按公平值列賬。公平值乃基於中誠達資產評估顧問有限公司(與本集團無關連之專業獨立估值師行)利用物業估值法就該等物業進行之估值(當中涉及若干有關市況之假設及／或經參考不同物業估值法得出之綜合結果(如有需要))計算。該等假設之有利或不利變動將會導致本集團之投資物業之公平值出現變動及對在綜合損益表內確認之盈虧作出相應調整。於二零一三年十二月三十一日，本集團之投資物業按公平值計算約為2,974,424,000港元(二零一二年：約3,098,756,000港元)列賬。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

估計不確定因素之主要來源(續)

(iii) 無形資產之估計減值虧損

無形資產於有跡象顯示該等資產可能不可收回及蒙受減值虧損時進行減值測試。可收回金額即使用價值。計算使用價值時，本公司董事必須估計預期從有關現金產生單位所得之未來現金流量，並需要合適之貼現率以計算現值。於二零一三年十二月三十一日，無形資產之賬面值約為39,842,000港元，扣除累計攤銷約17,069,000港元(二零一二年：賬面值約42,305,000港元，扣除累計攤銷約13,049,000港元)。

(iv) 應收賬款及其他應收款項之估計減值虧損

本集團為個別客戶無能力支付須繳款項而導致之估計損失作備抵。本集團根據客戶記錄(例如財務困難或拖欠款項)及目前市況作出估計。倘個別顧客之財政狀況會轉壞致令實際減值損失較預期為高，本集團須修訂備抵依據，而未來業績會受影響。於二零一三年十二月三十一日，應收賬款及其他應收款項之賬面值約為73,108,000港元，扣除呆賬撥備約為20,186,000港元(二零一二年：賬面值約為22,018,000港元，扣除呆賬撥備約為19,914,000港元)。

(v) 即期及遞延稅項撥備之估計

本集團須繳納中華人民共和國(「中國」)之稅項。於釐定相關稅項之稅項撥備金額及支付時間時須作出重大之判斷。於日常業務過程中有頗多未能確定最終稅項之交易及計算。倘該等事宜之最終稅務結果與初步記錄之金額不同，有關差異將影響作出釐定期間內之所得稅及遞延稅項負債。

(vi) 衍生工具及其他金融工具之公平值

誠如附註27及29所述，本公司董事行使判斷對活躍市場上非報價金融工具挑選合適之估值法。所採用之估值法為市場業者一般使用者。對於衍生金融工具，根據市場報價作出假設，並就該工具之特定內容作出調整。根據本公司董事之最佳估計及現時狀況，附註29所界定之第二批可轉換票據將於二零一四年十二月三十一日發行。第三批可轉換票據已於截至二零一三年十二月三十一日止年度期間註銷。有關註銷詳情已於附註29披露。其他金融工具乃按具理據之假設並盡可能以可觀察之市場價格或利率得出之貼現現金流量分析來進行估值。於二零一三年十二月三十一日，衍生金融資產、衍生金融負債、或然代價撥備及可轉換票據之賬面值分別為5,839,000港元(二零一二年：30,852,000港元)、18,039,000港元(二零一二年：97,528,000港元)、144,564,000港元(二零一二年：213,952,000港元)及36,492,000港元(二零一二年：113,543,000港元)。所用假設之詳情分別於附註27及29中披露。董事相信，已選擇之估值法及假設適合釐定金融工具之公平值。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

6. 資本風險管理

本集團資本管理之主要目標為保障本集團持續經營之能力以支持其業務及使股東獲得最大利益。

本集團之資本架構包括淨債務，包括於附註25披露之貸款、於附註27披露之可轉換票據、應付一位股東／一位關連人士／一家合營企業款項、現金及現金等值項目以及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及儲備）。

本公司董事每年檢討資本架構。作為檢討一部分，本公司董事考慮資金之成本及各類資金之相關風險。根據本公司董事之推薦建議，本集團會透過派付股息、發行新股份及發行新債或贖回現有債務來平衡其整體資本架構。

於截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止兩個年度內，本公司所採納之資本風險管理政策並無變動。

本集團概無任何外部強加之資本要求。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 金融工具

a) 金融工具類別

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
金融資產		
按公平值計入損益		
— 衍生金融資產	5,839	30,852
可供銷售投資	—	—
借款及應收款項		
— 應收賬款及其他應收款項	28,116	18,450
— 已抵押銀行結餘	140	135
— 銀行結餘及現金	41,283	6,909
	69,539	25,494
	75,378	56,346
金融負債		
按公平值計入損益		
— 或然代價撥備	144,564	213,952
— 衍生金融負債	18,039	97,528
	162,603	311,480
以攤銷成本計量之其他金融負債		
— 其他應付款項	238,770	160,978
— 貸款	832,914	611,100
— 應付一位關連人士款項	2,564	2,564
— 應付一位股東款項	18,548	86,172
— 應付一家合營企業款項	49,503	7,274
— 可轉換票據	36,492	113,543
	1,178,791	981,631
	1,341,394	1,293,111

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括貸款、可轉換票據、衍生金融工具及或然代價撥備。本集團具有多種因經營而直接產生之其他金融資產及負債，如可供銷售投資、應收賬款及其他應收款項、已抵押銀行結餘、銀行結餘及現金、其他應付款項、應付一位關連人士／一位股東／一家合營企業款項等。該等金融工具之主要目的在於為本集團之營運融資。該等金融工具之詳情於各附註披露。有關該等金融工具之風險包括市場風險(匯率風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

如何減少該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地實行合適之措施。

市場風險

(i) 匯率風險

由於本集團全部收益乃產生自中國之業務，故若干附屬公司之功能貨幣為人民幣。就人民幣兌港元之波動，本集團認為因該等貨幣產生之匯兌風險不會對本集團構成重大財務影響，年內並無進行對沖或其他活動。本集團將於需要時考慮對沖重大匯率風險。除上述者外，本集團概無來自外幣匯率變動之重大風險。

本集團以外幣為單位之貨幣資產及貨幣負債於報告日期之賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
港元	43,077	13,670	1,049,554	183,034

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 匯率風險(續)

敏感度分析

本集團主要面對港元幣值之風險。

下表詳列本集團對人民幣兌相關外幣升值及貶值5%(二零一二年:5%)之敏感度。5%(二零一二年:5%)為向主要管理層人員匯報外匯風險時所用之敏感度比率,表示管理層對外幣匯率合理可能變動所作之評估。敏感度分析包括對外貸款(有關貸款以本集團功能貨幣以外貨幣計值)。下表之正數表示當人民幣兌相關貨幣增強5%(二零一二年:5%)時稅後溢利之增長。如人民幣兌相關貨幣減弱5%(二零一二年:5%),對溢利將有相反而等值之影響,而下文之結餘應為負數。

	港元之影響	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
損益	50,324	8,468

(ii) 利率風險

本集團面對有關固定利率銀行貸款之公平值利率風險(見附註25)及有關按現行市率計息之浮息銀行結餘及銀行貸款之現金流量利率風險(見附註23及25)。本集團並無使用任何衍生工具合約對沖其利率風險。本公司董事認為,由於計息銀行結餘於短期內到期,故本集團短期銀行存款面對之利率風險並不重大。

利率敏感度

以下敏感度分析乃假設於報告期末尚未行使之金融工具於整年仍未行使。25個基點(二零一二年:25個基點)上升或下降於向主要管理層人員內部報告利率風險時使用,亦為管理層對利率之可能合理變動之評估。

倘利率上升/下降25個基點(二零一二年:25個基點),而其他所有變數保持不變,本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將減少/增加約1,929,000港元(二零一二年:1,360,000港元),此乃主要由於本集團浮息銀行存款及銀行貸款所面對之利率風險所致。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

於二零一三年十二月三十一日，因交易對方未能履行責任而可為本集團帶來財務虧損之本集團最大信貸風險，乃來自綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值。

為了將信貸風險降至最低，本集團管理層已委派隊伍負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序，確保已採取跟進行動以追收於各報告期末之逾期債項。此外，本集團於各報告期末檢討各項個別應收賬款及其他應收款項之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

本集團面對之信貸風險主要受每個客戶之個人特色所影響。於客戶經營之行業之拖欠風險亦會對信貸風險構成影響，但影響相對較少。於報告期末，由於本集團最大客戶及五大客戶分別結欠佔應收賬款總額99%（二零一二年：99%）及100%（二零一二年：100%）之款項，故本集團有若干信貸集中風險。然而，由於管理層審慎授予信貸及定期檢查該等客戶之財政背景，因此本公司董事認為信貸風險乃於控制之內。

由於流動資金之交易對手為獲國際信貸評級機構授予高度信貸評級之銀行，因此流動資金之信貸風險僅屬有限。

本集團之信貸風險按地區劃分則主要集中於中國，佔於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之應收賬款總額之100%。

流動資金風險

在流動資金風險管理方面，本集團政策為定期監察即期及預期流動資金需求，以確保達到短期及長期流動資金之需求。

由於本集團於二零一三年十二月三十一日錄得淨流動負債約474,045,000港元（二零一二年：482,573,000港元），故本集團面臨流動資金風險。本集團之流動資金主要取決於未來可動用資金及本集團履行其到期財政承擔之能力。有關詳情載於附註2。

下表詳列本集團非衍生金融負債之剩餘合約期限。下表乃基於金融負債於本集團可被要求支付之最早日期之未貼現現金流量編製。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

具體來說，不論銀行選擇行使其權利之可能性，具有可隨時要求償還條文之銀行貸款均計入最早時間範圍。其他非衍生金融負債之到期日分析乃按預定還款日期編製。

下表包括利息及本金現金流量。倘利息流採用浮動利率計算，未貼現現金額乃按報告期末之利率曲線得出。

於二零一三年十二月三十一日

	加權平均 利率	一年內或 於要求時 千港元	一至二年 千港元	二至五年 千港元	超過五年 千港元	合約未貼現 現金流量總額 千港元	賬面值 千港元
其他應付款項	-	238,770	-	-	-	238,770	238,770
應付一位關連人士款項	-	2,564	-	-	-	2,564	2,564
應付一位股東款項	-	18,548	-	-	-	18,548	18,548
應付一家合營企業款項	-	49,503	-	-	-	49,503	49,503
衍生金融負債	-	-	-	-	-	-	18,039
可轉換票據	-	-	-	36,492	-	36,492	36,492
或然代價撥備	-	-	-	-	-	-	144,564
借款	9.65%	198,333	220,992	577,575	57,112	1,054,012	832,914
		507,718	220,992	614,067	57,112	1,399,889	1,341,394

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

於二零一二年十二月三十一日

	加權平均 利率	一年內或 於要求時 千港元	一至二年 千港元	二至五年 千港元	超過五年 千港元	合約未貼現 現金流量總額 千港元	賬面值 千港元	
其他應付款項	-	160,978	-	-	-	160,978	160,978	
應付一位關連人士款項	-	2,564	-	-	-	2,564	2,564	
應付一位股東款項	-	86,172	-	-	-	86,172	86,172	
應付一家合營企業款項	-	7,274	-	-	-	7,274	7,274	
衍生金融負債	-	-	-	-	-	-	97,528	
可轉換票據	-	-	-	177,780	-	177,780	113,543	
或然代價撥備	-	-	-	-	-	-	213,952	
借款	9.08%	161,893	73,999	441,765	115,259	792,916	611,100	
			418,881	73,999	619,545	115,259	1,227,684	1,293,111

附有償還條款之銀行貸款計入於上述到期分析中「一年內或於要求時」時間類別中。於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日，該等銀行貸款之未貼現本金總額分別約為15,154,000港元及16,637,000港元。經計及本集團之財務狀況，本公司董事相信銀行不大可能會行使彼等之酌情權要求立即償還該筆貸款。本公司董事認為，根據貸款協議所載預定還款日期，該等銀行貸款將於報告日期後11年內償還。屆時，本金及利息現金流出總額將為18,165,000港元(二零一二年：18,756,000港元)。

倘浮動利率變動與於報告期末所釐定之估計利率有所不同，則上文所載有關非衍生金融負債之浮動利率工具之金額會予以更改。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

c) 公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按以下釐定：

- 衍生工具之公平值按報價計算。倘無該等價格，則非期權衍生工具將以該工具有效期適用之孳息曲線進行貼現現金流量分析釐定，而期權衍生工具則採用期權定價模型進行貼現現金流量分析釐定；及
- 其他金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平值乃根據貼現現金流量分析得出之公認定價模型釐定。

本公司董事認為，按經攤銷成本於綜合財務報表列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

於綜合財務狀況表確認之公平值計量

下表提供於初步確認後按公平值計量之金融工具之分析，其按可觀察公平值程度分為一至三級。

- 第一級公平值計量為自同等資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)得出。
- 第二級公平值計量由第一級所載報價以外之可觀察資產或負債輸入參數直接(即價格)或間接(即源自價格)得出。
- 第三級公平值計量由包括並非以可觀察市場數據為基礎之資產或負債輸入參數(不可觀察輸入參數)之估值法得出。

	二零一三年十二月三十一日			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
按公平值計入損益之金融資產				
衍生金融資產	-	-	5,839	5,839
按公平值計入損益之金融負債				
衍生金融負債	-	-	18,039	18,039
或然代價撥備	-	-	144,564	144,564
	-	-	162,603	162,603

於本年度各級別之間並無轉讓。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

c) 公平值(續)

	二零一二年十二月三十一日			總計 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
按公平值計入損益之金融資產				
衍生金融資產	-	-	30,852	30,852
按公平值計入損益之金融負債				
衍生金融負債	-	-	97,528	97,528
或然代價撥備	-	-	213,952	213,952
	-	-	311,480	311,480

於二零一二年各級別之間並無轉讓。

金融資產及負債第三級公平值計量之對賬

	衍生金融資產 千港元	衍生金融負債 千港元	或然代價撥備 千港元	總計 千港元
於發行日期	(57,660)	282,904	212,406	437,650
轉換為普通股	37,261	(182,819)	-	(145,558)
(收益)/虧損總額：				
—於損益中	(10,453)	(2,557)	1,546	(11,464)
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	(30,852)	97,528	213,952	280,628
轉換為普通股	22,175	(70,099)	-	(47,924)
不再確認或然代價(附註29)	-	-	(49,655)	(49,655)
(收益)/虧損總額：				
—於損益中	2,838	(9,390)	(19,733)	(26,285)
於二零一三年十二月三十一日	(5,839)	18,039	144,564	156,764

計入損益之年內收益或虧損總額當中，於報告期末持有衍生金融資產、衍生金融負債及或然代價撥備相關之損益分別為2,838,000港元(虧損)、9,390,000港元(收益)及19,733,000港元(收益)(二零一二年：分別為10,453,000港元(收益)、2,557,000港元(收益)及1,546,000港元(虧損))。衍生金融資產、衍生金融負債及或然代價撥備之公平值損益分別計入綜合損益表「衍生金融資產公平值變動」及「衍生金融負債公平值變動」及「或然代價公平值變動」內。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

c) 公平值(續)

釐定金融負債公平值使用之重大假設

或然代價撥備

釐定或然代價撥備之公平值乃作出以下假設：

- a) 第二批可轉換票據將於二零一四年十二月三十一日發行，乃根據本公司管理層對發行該等可轉換票據之當期狀況之最佳估計作出；
- b) 經參考具類似到期日之香港外匯基金票據及債券作出無風險利率估計；及
- c) 相關股價波動之估計已考慮本公司過往價格變動。

衍生金融工具

釐定可轉換票據之嵌入式換股權之公平值乃作出以下假設：

- a) 經參考具類似到期日之香港外匯基金票據及債券作出無風險利率估計；
- b) 相關股價波動之估計已考慮本公司過往價格變動；及
- c) 貼現率根據本公司之信貸評級及具有類似到期期限及信貸風險之指定可資比較公司債券而達致，以得出於估值日期之可資比較到期收益範圍，計算時採納中位範圍。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

8. 分類資料

向本公司董事局(即首席營運決策人)匯報用於資源分配及評估分類表現之資料較具體集中於行業之性質。

具體而言，按香港財務報告準則第8號本集團之可報告及營運分類如下：

物業租賃	出租物業以賺取租金收入
收取特許費之權利	出租特許權而產生之特許費
貿易貨品	貨品貿易

分類收益及業績

以下為本集團按可報告分類劃分的收益及業績分析。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業租賃	收取特許費	貿易貨品	總額
	千港元	之權利 千港元	千港元	千港元
收益	22,477	9,404	–	31,881
分類虧損	(424,745)	(2,782)	–	(427,527)
未予分配企業開支				(26,807)
其他未予分配收益				78,900
應佔一家合營企業溢利				3,371
融資成本				(33,792)
稅前虧損				(405,855)

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

8. 分類資料(續)

分類收益及業績(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	物業租賃 千港元	收取特許費 之權利 千港元	貿易貨品 千港元	總額 千港元
收益	19,316	7,366	20	26,702
分類溢利／(虧損)	96,843	(3,293)	(737)	92,813
未予分配企業開支				(18,353)
其他未予分配收益				197
應佔一家合營企業溢利				3,507
融資成本				(42,683)
稅前溢利				35,481

經營分類之會計政策與本集團會計政策相同。分類溢利／(虧損)指各分類所賺取之溢利或所產生之虧損，當中並未分配中央行政成本、董事薪金、應佔一家合營企業溢利、其他應收款項確認之減值虧損、銀行利息收入及融資成本。此乃為分配資源及評估表現而向主要營運決策者匯報之基準。

分類資產及負債

下文為本集團按可報告分類劃分之資產及負債分析：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分類資產		
物業租賃	3,058,409	3,117,207
收取特許費之權利	42,532	46,326
貿易貨品	-	-
總分類資產	3,100,941	3,163,533
未分配企業資產	113,528	113,379
綜合資產	3,214,469	3,276,912

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

8. 分類資料(續)

分類資產及負債(續)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分類負債		
物業租賃	1,310,377	246,630
收取特許費之權利	115	19,448
貿易貨品	-	-
總分類負債	1,310,492	266,078
未分配企業負債	554,051	1,533,940
綜合負債	1,864,543	1,800,018

就監察分類表現及各分類間分配資源而言：

- 所有資產分撥入可報告分類資產(若干其他應收款項、合營企業權益、總部之設備、已抵押銀行結餘、銀行結餘及現金、衍生金融資產及遞延稅項資產除外)。
- 所有負債分撥入可報告分類負債(銀行貸款、稅務負債、遞延稅項負債、若干其他應付款項、衍生金融工具、可轉換票據及或然代價撥備除外)。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

8. 分類資料(續)

其他分類資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	收取特許費				總額 千港元
	物業租賃 千港元	之權利 千港元	貿易貨品 千港元	未分配 千港元	
計入分類損益或分類資產中之數額：					
非流動資產添置(附註)	202,062	-	-	-	202,062
物業、廠房及設備折舊	394	111	-	1,088	1,593
投資物業公平值變動	407,080	-	-	-	407,080
一項無形資產攤銷	-	3,625	-	-	3,625
就應收賬款及其他應收款項確認 之減值虧損	272	-	-	-	272

附註：非流動資產不包括可供銷售投資。

定期向首席營運決策人提交但並無

計入分類損益或分類資產

之數額：

於一家合營企業權益	-	-	-	47,097	47,097
利息收入	(113)	(9)	-	-	(122)
應佔一家合營企業溢利	-	-	-	(3,371)	(3,371)
衍生金融資產公平值變動	-	-	-	2,838	2,838
衍生金融負債公平值變動	-	-	-	(9,390)	(9,390)
或然代價公平值變動	-	-	-	(19,733)	(19,733)
不再確認或然代價	-	-	-	(49,655)	(49,655)
利息開支	26,538	1,556	-	5,698	33,792
所得稅開支	(101,769)	-	-	-	(101,769)

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

8. 分類資料(續)

其他分類資料(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	收取特許費				總額 千港元
	物業租賃 千港元	之權利 千港元	貿易貨品 千港元	未分配 千港元	
計入分類損益或分類資產中之數額：					
非流動資產添置(附註)	87,692	-	43	-	87,735
物業、廠房及設備折舊	279	117	202	550	1,148
預付租約款攤銷	-	-	69	-	69
投資物業公平值變動	(92,285)	-	-	-	(92,285)
一項無形資產攤銷	-	3,480	-	-	3,480
就物業、廠房及設備、預付租約款及 其他確認之減值虧損	-	-	8,478	-	8,478
就應收賬款及其他應收款項確認 之減值虧損	-	-	-	377	377

附註：非流動資產不包括可供銷售投資。

定期向首席營運決策人提交但並無
計入分類損益或分類資產
之數額：

於一家合營企業權益	-	-	-	43,725	43,725
利息收入	(194)	(2)	-	-	(196)
應佔一家合營企業溢利	-	-	-	(3,507)	(3,507)
衍生金融資產公平值變動	-	-	-	(10,453)	(10,453)
衍生金融負債公平值變動	-	-	-	(2,557)	(2,557)
或然代價公平值變動	-	-	-	1,546	1,546
利息開支	10,568	-	-	32,115	42,683
所得稅開支	23,071	-	-	-	23,071

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

8. 分類資料(續)

地區資料

本集團於兩個主要地區經營：中國(除香港)及香港(所在國家)。

有關本集團來自外來客戶收益之資料及其非流動資產之資料按地區劃分呈列。

	來自外來客戶之收益		非流動資產(附註)	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
中國	31,881	26,702	3,017,064	3,142,272
香港	-	-	77,035	74,726
	31,881	26,702	3,094,099	3,216,998

附註：非流動資產不包括可供銷售投資。

有關主要客戶之資料

於有關年度佔本集團總營業額10%以上來自客戶之收益如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
客戶A ¹	19,531	19,122
客戶B ²	9,404	7,366

¹ 來自物業租賃之收益

² 來自收取特許費權利之收益

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

9. 收益及其他收益

年內，收益指出售成品、投資物業之租金收入總額及特許費收入產生之收益。本集團年內收益分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益		
投資物業之租金收入總額(附註a)	22,477	19,316
特許費收入	9,404	7,366
貿易貨品	-	20
	31,881	26,702
其他收益		
銀行利息收入	122	196
中國其他稅項撥回	-	7,852
雜項收入	38	13
政府補貼(附註b)	6,094	-
	6,254	8,061

附註：

- (a) 直接經營支出約3,032,000港元(二零一二年：2,940,000港元)乃由於年內帶來租金收入之投資物業所產生。
- (b) 政府補貼款項指本集團已收取中國當地的區域主管部門對本集團於有關區域進行業務活動之補貼。補貼並不附帶特定條件。

10. 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利息：		
—須於五年內全數償還之銀行貸款及其他帶息貸款	28,437	14,204
—須於五年後全數償還之銀行貸款及其他帶息貸款	295	6,478
—可轉換票據之有效利息費用	5,060	22,001
與重新發展之投資物業有關的銀行貸款引起之貸款成本	36,388	29,252
總貸款成本	70,180	71,935
減：資本化之數額	(36,388)	(29,252)
	33,792	42,683

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

11. 所得稅抵減／(開支)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅		
— 本年度	-	-
	-	-
遞延稅項		
— 本年度(附註28)	101,769	(23,071)
	101,769	(23,071)

由於本集團兩年度內概無應繳納香港利得稅之應課稅溢利，故並無為香港利得稅作出撥備。

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

根據企業所得稅法，從二零零八年一月一日起，所有中國附屬公司按所賺取之溢利而分派之股息均須徵收預扣稅。由於本集團能夠控制暫時性差額回撥之時機，而此等暫時性差額可能不會於可見將來被回撥，故此，並無於綜合財務報表內就中國附屬公司之累計溢利而產生之暫時性差額零港元(二零一二年：約15,408,000港元)作出遞延稅項撥備。

本年度稅項支出可與綜合損益表之稅前(虧損)／溢利對賬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
稅前(虧損)／溢利	(405,855)	35,481
按產生(虧損)／溢利之相關國家當地適用之稅率計算之稅項	106,037	(11,595)
應佔一家合營企業溢利之稅務影響	556	579
釐定稅項時不可抵扣稅項開支之稅務影響	(4,676)	(12,906)
釐定稅項時毋須課稅收入之稅務影響	12,997	3,599
未確認之稅項虧損	(13,145)	(2,748)
本年度之稅項抵減／(支出)	101,769	(23,071)

本集團於香港及中國產生之稅項虧損分別約61,210,000港元(二零一二年：約61,210,000港元)及約129,334,000港元(二零一二年：約95,066,000港元)。於香港產生之稅項虧損可無限期用作抵銷有虧損公司之未來應課稅溢利；而於中國產生之稅項虧損則可在五年內抵銷有虧損公司之未來應課稅溢利。由於未來溢利來源之不可預測性，故並無就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

12. 本年度(虧損)/溢利

本年度(虧損)/溢利乃扣除下列各項後得出：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
員工成本：		
董事酬金(附註13)	4,099	3,905
其他員工成本	13,612	9,752
退休福利計劃供款(董事除外)	76	58
總員工成本	17,787	13,715
一項無形資產攤銷(包括於銷售成本)	3,625	3,480
預付租約款項攤銷	-	69
物業、廠房及設備折舊	1,593	1,148
折舊及攤銷總額	5,218	4,697
應收賬款及其他應收款項確認之減值虧損	272	377
核數師酬金	900	850
經營租賃開支之最低租金款項	765	444
就物業、廠房及設備、預付租約款項及其他確認的減值虧損	-	8,478
存貨成本確認為支出	-	128

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

13. 董事及高級管理層酬金

(A) 董事酬金

向六位(二零一二年：七位)本公司董事每位已付或應付酬金如下：

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
張國東	–	975	–	975
梁文貫	–	1,950	–	1,950
梁惠欣*	–	375	–	375
	–	3,300	–	3,300
非執行董事				
梁惠欣*	289	–	–	289
獨立非執行董事				
董安生	170	–	–	170
孔慶文	170	–	–	170
譚學林	170	–	–	170
	510	–	–	510
	799	3,300	–	4,099

* 梁惠欣女士已調任為執行董事，於二零一三年八月八日起生效。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

13. 董事及高級管理層酬金(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
張國東	-	1,075	-	1,075
鍾國興(於二零一二年六月二十七日辭任)	-	570	-	570
梁文貫(於二零一二年六月十五日獲委任)	-	1,230	-	1,230
	-	2,875	-	2,875
非執行董事				
梁惠欣	520	-	-	520
獨立非執行董事				
董安生	170	-	-	170
孔慶文	170	-	-	170
譚學林	170	-	-	170
	510	-	-	510
	1,030	2,875	-	3,905

附註1：所有袍金、薪金及其他福利及退休福利計劃供款已由或應由本公司支付。

附註2：概無本公司董事放棄或同意放棄任何由本集團支付之酬金。於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度內，本集團並無向本公司董事支付任何酬金，作為吸引加入或在加入本集團時之獎勵，於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度亦無支付任何酬金作為離職補償。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

14. 僱員酬金

本集團內享有最高酬金之五位僱員，其中三位(二零一二年：三位)為本公司董事。彼等之酬金已列入上述附註13之披露資料。餘下兩位(二零一二年：兩位)之酬金如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金、津貼及其他福利	1,379	1,367
退休福利計劃供款	30	29
	1,409	1,396

彼等之酬金在以下範圍：

	人數	
	二零一三年	二零一二年
零至1,000,000港元	2	2

於本年度，本集團並無向五位最高酬金人士(包括本公司董事及僱員)支付酬金，作為吸引加入或在加入本集團時之獎勵，而於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度亦無支付任何酬金作為離職補償。

15. 股息

於二零一三年並無派付或擬派股息，而自報告期末以來亦無擬派任何股息(二零一二年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

16. 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃基於下述數據計算：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本公司擁有人應佔本年度(虧損)/溢利	(304,086)	16,925
	二零一三年 千股	二零一二年 千股
普通股加權平均數		
於一月一日之已發行普通股	10,844,367	8,307,327
於轉換可轉換票據時發行股份之影響	951,785	1,706,539
於十二月三十一日之普通股加權平均數	11,796,152	10,013,866

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

每股攤薄(虧損)/盈利乃基於下述數據計算：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本公司擁有人應佔本年度(虧損)/溢利	(304,086)	16,925
可轉換票據負債部分之實際利息之稅後影響	(1,492)	16,705
本公司擁有人應佔本年度(虧損)/溢利(攤薄)	(305,578)	33,630
普通股加權平均數(攤薄)		
	二零一三年 千股	二零一二年 千股
股份數目		
於十二月三十一日之普通股加權平均數	11,796,152	10,013,866
具潛在攤薄影響普通股之影響	390,625	1,388,905
用以計算每股攤薄(虧損)/盈利之普通股加權平均數	12,186,777	11,402,771

截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度之每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同，此乃由於轉換可轉換票據將增加本集團年度之每股盈利/減少本集團年度之每股虧損，並且視為具反攤薄影響所致。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

	租賃 土地及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本						
於二零一二年一月一日	34,432	771	713	3,995	3,870	43,781
匯兌調整	9	-	-	28	59	96
添置	-	-	-	42	43	85
根據透過收購一家附屬公司 收購淨資產而獲得(附註31)	-	-	-	75	-	75
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	34,441	771	713	4,140	3,972	44,037
匯兌調整	34	-	-	90	76	200
添置	-	-	-	2,096	-	2,096
出售	-	-	-	(404)	-	(404)
於二零一三年十二月三十一日	34,475	771	713	5,922	4,048	45,929
折舊及減值						
於二零一二年一月一日	3,319	257	713	2,107	2,040	8,436
匯兌調整	13	-	-	33	7	53
本年度支出	169	154	-	450	375	1,148
減值虧損	818	-	-	929	441	2,188
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	4,319	411	713	3,519	2,863	11,825
匯兌調整	34	-	-	89	56	179
本年度支出	891	154	-	425	123	1,593
出售時撥回	-	-	-	(404)	-	(404)
於二零一三年十二月三十一日	5,244	565	713	3,629	3,042	13,193
賬面值						
於二零一三年十二月三十一日	29,231	206	-	2,293	1,006	32,736
於二零一二年十二月三十一日	30,122	360	-	621	1,109	32,212

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

上文所述之物業、廠房及設備項目乃以直線法按以下年率折舊：

— 租賃土地及樓宇	按租約年期
— 租賃物業裝修	按租約年期
— 廠房及機器	10-15年
— 傢俬及設備	5-15年
— 汽車	4-10年

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團位於香港之租賃土地以中期租約持有。

賬面值約29,231,000港元(二零一二年：30,121,000港元)之租賃土地及樓宇已抵押予銀行，作為本集團約16,524,000港元(二零一二年：34,856,000港元)銀行貸款之抵押品。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

18. 投資物業

	中國已落成 投資物業 (附註(a)) 千港元	中國重新開發 之投資物業 (附註(b)) 千港元	總計 千港元
公平值			
於二零一二年一月一日	448,148	2,450,000	2,898,148
添置	980	86,670	87,650
匯兌調整	2,389	18,284	20,673
於損益確認之公平值(減少)/增加淨額	(2,761)	95,046	92,285
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	448,756	2,650,000	3,098,756
添置	7,033	192,933	199,966
匯兌調整	10,903	71,879	82,782
重新開發之投資物業重新分類 至已落成投資物業	2,914,812	(2,914,812)	-
於損益確認之公平值減少	(407,080)	-	(407,080)
於二零一三年十二月三十一日	2,974,424	-	2,974,424

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團之投資物業乃位於中國且以中期租約持有。本集團持有兩項投資物業，分別位於哈爾濱（「哈爾濱物業」）及重慶（「重慶物業」）。於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，哈爾濱物業乃分類為已落成投資物業，而於二零一二年十二月三十一日，重慶物業乃分類為重新開發之投資物業，由於重慶物業已於二零一三年十月一日正式開業，因此於截至二零一三年十二月三十一日止年度期間重新分類為中國已落成投資物業。

- (a) 於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日，哈爾濱物業之公平值乃以與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師中誠達資產評估顧問有限公司於該日所進行之估值為基準而計算得出。該估值乃經參考於相同位置及條件下類似物業之最近期市價釐定。
- (b) 於二零一三年十二月三十一日，重慶物業之公平值以與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師中誠達資產評估顧問有限公司所進行之估值為基準而計算得出。重慶物業乃採用貼現現金流量法及(如適用)比較法進行估值。貼現現金流量法乃根據預期該等物業產生之未來經濟利益之現值進行。重慶物業之估值乃透過將可供分派予物業持有人之未來無債務現金流量按對有關持有類似資產風險及危機而言屬適當之回報率貼現為現值得出。比較法乃根據可資比較物業的變現價格或市價進行。為達致公平比較其資本值，可資比較物業之相若大小、特徵及位置乃經分析並審慎權衡各物業各自之利弊。

於二零一二年十二月三十一日，重慶物業之公平值以與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師中誠達資產評估顧問有限公司所進行之估值為基準而計算得出。該物業乃採用比較法進行估值，即根據可資比較物業的變現價格或市價作出比較。為達致公平比較其資本值，可資比較物業之相若大小、特徵及位置乃經分析並審慎權衡各物業各自之利弊。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

(b) (續)

於二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日期間，帝景摩爾管理與獨立第三方(「買方」)就該等物業地庫一層若干部分訂立若干買賣協議(「買賣協議」)。由於未能符合房屋登記辦法項下投資物業之「具有固定界限」條件，該等物業之法定業權無法轉讓。自二零零九年一月一日起，帝景摩爾管理開始與買方磋商就買賣協議訂立取消協議。於二零一三年十二月三十一日，若干買方尚未與帝景摩爾管理訂立取消協議，位於該地區之該等物業(「問題物業」)之公平值不包括在重新開發之投資物業之賬面值內。

對於買賣協議，買方、帝景摩爾管理及獨立第三方重慶佳俊商務管理顧問有限公司(「佳俊」)於簽訂買賣協議同時簽訂租務代理合約及按揭合約。根據租務代理合約之條款，佳俊須分二十年每年向買方支付物業購入價10%之租金收入(「擔保租金」)。根據於二零一一年一月一日簽訂之終止合約，支付擔保租金之責任已於二零一一年二月一日轉予帝景摩爾管理。

根據本集團法律顧問之法律意見，問題物業不得出售或按揭。然而，倘帝景摩爾管理能夠根據租務代理合約向買方支付擔保租金，帝景摩爾管理有權使用問題物業。根據於二零一一年二月二十七日簽訂之承諾協議，本公司主要股東及董事梁文貫先生(「梁先生」)已同意，承擔就帝景摩爾管理可能於透過收購帝景摩爾管理及其控股公司及附屬公司而收購淨資產(包括但不限於買賣協議、取消合約及租務代理合約，但不包括原購入價)當日或之前所產生或累計之一切成本。

本公司董事認為彼等可佔用問題物業，並向其他租戶出租以賺取租金收入。

截至二零一三年十二月三十一日止年度期間，本公司已出租該等物業及問題物業。因此，該等物業及問題物業於年內已分類為賺取租金之投資物業。

- (c) 本集團所有按經營租賃持有以賺取租金或資本增值之物業權益乃按公平值模型計量，並分類為及按投資物業列賬。

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面值約2,974,424,000港元之已落成投資物業已予抵押，以獲取本集團銀行貸款約796,661,000港元。

於二零一二年十二月三十一日，本集團賬面值約448,756,000港元之已落成投資物業及賬面值約2,542,000,000港元之部分重新開發投資物業(地庫二層至五樓)已予抵押，以獲取本集團銀行貸款約516,169,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

(c) (續)

下表提供有關根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度如何釐定該等投資物業的公平值(特別是所使用的估值方法及輸入數據),及公平值計量所劃分的公平值級別水平(第一至三級)的資料。

於綜合財務狀況表內 本集團所持有投資物業 之賬面值	公平值級別	估值方法及 主要輸入數據	重要無法 觀察輸入數據	無法觀察輸入 數據範圍	無法觀察 輸入數據 與公平值之關係
於二零一三年十二月三十一日					
於重慶之商用物業 2,531,969,000港元	第三級	貼現現金流量法 (及(如適用)比較法)	當前市場租金 租金增長率(每年) 長期空置率 資本化利率	人民幣150元-人民幣 450元/平方米/月 每年6% 每年5% - 30% 每年10.21% - 11.33%	當前市場租金越高, 公平值越高 租金增長率越高, 公平值越高 長期空置率越高, 公平值越低 資本化利率越高, 公平值越低
於哈爾濱之商用物業 442,455,000港元	第三級	比較法	資本化利率	每年8.83% - 11.33%	資本化利率越高, 公平值越低

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

19. 無形資產

收取特許費之權利
千港元

成本

於二零一二年一月一日	54,944
匯兌調整	410
於二零一二年十二月三十一日	55,354
匯兌調整	1,557
於二零一三年十二月三十一日	56,911

攤銷

於二零一二年一月一日	9,453
年內攤銷	3,480
匯兌調整	116
於二零一二年十二月三十一日	13,049
年內攤銷	3,625
匯兌調整	395
於二零一三年十二月三十一日	17,069

賬面值

於二零一三年十二月三十一日	39,842
於二零一二年十二月三十一日	42,305

於二零一三年十二月三十一日，本集團之無形資產乃指於截至二零零九年十二月三十一日止年度內向珠海市國香投資諮詢有限公司（本集團之獨立第三方）購入之收取特許費之權利。根據一項管理協議，本集團收取特許費之權利為期16年並於二零二四年十二月三十一日屆滿，年度特許費為人民幣5,000,000元（約6,394,000港元）至人民幣7,800,000元（約9,974,000港元）。

購入收取特許費權利之代價以現金28,000,000港元及320,837,000股每股作價0.07港元（即於收購完成日期本公司股份收市價）之本公司新增已發行代價股份支付。該項交易已於二零零九年四月二十日完成，於完成日期，無形資產之公平值約為50,459,000港元。於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，部分代價10,000,000港元（附註24）尚未支付並已計入其他應付款項。

上述無形資產擁有有限使用年期，並以直線法分16年攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

20. 可供銷售投資

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股本證券	34,500	34,500
減：減值虧損	(34,500)	(34,500)
	-	-

以上非上市投資代表於境外註冊成立之私人實體發行之非上市股本證券投資，於報告期末以成本減去減值計量，原因為合理公平值之估計範圍非常重大，因此本公司董事認為彼等之公平值不能可靠地計量。

於過往年度，投資賬面值透過確認減值虧損撇減至零。經考慮該等投資對象公司經營表現欠佳，董事認為不應於本年度撥回減值。

21. 於一家合營企業權益

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市投資成本	35,000	35,000
應佔收購後溢利	12,097	8,725
	47,097	43,725

(a) 於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團於下列合營企業擁有權益：

公司名稱	實體形式	註冊/登記地點	主要營業地點	發行股份詳情	百分比			主要業務
					所有者權益	投票權	溢利分佔	
盛明(珠海)有限公司 (「盛明(珠海)」)	註冊成立	英屬處女群島	中國	普通股每股 面值1美元	49% (附註d)	50%	49% (附註d)	物業發展及 提供管理服務

(b) 於二零一一年七月二日，本公司全資附屬公司盛明貿易有限公司(「盛明貿易」)與香港盛海投資有限公司(「盛海」)訂立合營協議以成立盛明(珠海)。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

21. 於一家合營企業權益(續)

- (c) 盛明貿易及盛海分別持有盛明(珠海)49%及51%股權，盛明(珠海)之繳足資本為35,000,000港元，全數由盛明貿易以現金出資，盛海以取得其非全資附屬公司珠海市保利三好有限公司(「保利三好」)與盛明(珠海)訂立日期為二零一零年七月二日之管理協議(「管理協議」)，盛明(珠海)向保利三好及其附屬公司提供物業管理服務、投入管理技巧及市場推廣策略，作為出資盛明(珠海)的方式。
- (d) 盛明貿易與盛海簽訂補充協議，如管理協議已開始，盛海始可就盛明(珠海)之財務業績及淨財務狀況分成51%。由於管理協議於二零一三年及二零一二年尚未開始，盛明(珠海)財務業績及淨資產之100%已於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度由本集團攤分。
- (e) 作為合營協議及管理協議之條件，盛明(珠海)訂立貸款協議，向保利三好提供貸款35,000,000港元，該貸款按年利率12%計息，並須由貸款第二週年起分五年以等額償還。貸款由梁先生間接實益擁有之公司珠海口岸廣場發展有限公司(「珠海口岸」)擔保。保利三好已於截至二零一三年十二月三十一日止年度內向盛明(珠海)全數償還此貸款。
- (f) 本集團於合營企業之權益採用權益法進行列賬之財務資料概述如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產	49,506	24,464
非流動資產	-	21,000
流動負債	(2,409)	(1,739)
資產淨值	47,097	43,725

應佔合營企業業績100%(附註(d))：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他收入	4,043	4,200
開支	(5)	(2)
稅項	(667)	(691)
稅後溢利	3,371	3,507

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

22. 應收賬款及其他應收款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收賬款	9,200	7,083
減：呆賬撥備	-	-
	9,200	7,083
其他應收款項	18,916	11,367
預付款項及按金	44,992	3,568
	73,108	22,018

給予本集團應收賬款之信貸期一般介乎30至120日。於報告期完結日已扣除呆賬撥備之應收賬款之賬齡分析(按發票日期呈列)如下。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品。

應收賬款賬齡

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
三個月以下	2,398	1,841
四至六個月	2,398	1,841
六個月以上	4,404	3,401
總計	9,200	7,083

已逾期但無減值之應收賬款賬齡

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
並無逾期或減值	4,796	3,682
逾期三個月以下	2,398	1,841
逾期六個月以下	2,006	1,229
逾期六個月以上	-	331
	9,200	7,083

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

22. 應收賬款及其他應收款項(續)

已逾期但無減值之應收賬款賬齡(續)

逾期但未減值之應收賬款為多名在本集團內擁有良好往績記錄之獨立客戶。根據過往經驗及該等客戶之財政狀況，管理層相信由於該等結餘並無令信貸質素產生重大變動及仍可悉數收回，故毋須就此作出減值撥備。該等應收款項之平均賬齡為166日(二零一二年：157日)。

未逾期且並無減值之應收賬款與無近期拖欠記錄之較廣範疇客戶有關。

其他應收款項呆賬撥備之變動

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	19,914	19,826
已確認減值虧損	272	377
減值撥回	-	(289)
於十二月三十一日	20,186	19,914

於報告期末，本集團之其他應收款項被個別釐定為減值。被個別釐定為減值之其他應收款項約20,186,000港元(二零一二年：約19,914,000港元)乃根據其客戶之記錄(如財政困難或逾期付款)及現行市況予以確認。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

23. 已抵押銀行結餘及銀行結餘及現金

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已抵押銀行結餘(附註(a))	140	135
銀行結餘及現金(附註(b))	41,283	6,909
	41,423	7,044

附註：

- (a) 已抵押銀行結餘約140,000港元(二零一二年：約135,000港元)已予抵押，以分別獲取銀行貸款及授予獨立第三方之銀行借貸。有抵押銀行結餘乃按年利率0.35%(二零一二年：0.5%至3.25%)計息。有抵押銀行結餘將於相關銀行貸款結清時獲解除。由於有抵押銀行結餘預期於一年內獲解除，故被分類為流動資產。
- (b) 於二零一三年十二月三十一日，為數約21,779,000港元(二零一二年：6,684,000港元)之結餘存放於中國之銀行。中國之境外匯款受中國政府頒佈之外匯限制所規限。於兩個年度內，銀行結餘乃根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。

24. 其他應付款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付工程款、其他應付款項及應付費用	120,597	49,355
透過收購一家附屬公司收購一項 無形資產之尚未支付代價(附註19)	10,000	10,000
已收取之可退還按金	108,173	101,623
已收取之預付租金	42,735	39,348
已收取出售附屬公司按金	101,000	—
	382,505	200,326

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

25. 貸款

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行貸款－有抵押	813,185	551,025
其他貸款－無抵押	7,673	14,925
其他貸款－有抵押	8,056	45,150
債券－無抵押	4,000	–
	832,914	611,100
賬面值須按以下年期償還：		
一年內	106,522	130,557
一年後但兩年內	161,125	62,189
兩年後但五年內	496,150	325,871
五年後	52,593	74,627
	816,390	593,244
毋須於一年內(由報告期末起計)償還之 銀行貸款賬面值，但載有條款須於要求時 償還(於流動負債列示)	16,524	17,856
	832,914	611,100
減：流動負債項下所示須於一年內償還之數額	(123,046)	(148,413)
	709,868	462,687

所有銀行貸款均以附註30所詳述之租賃土地及樓宇以及投資物業作抵押。此外，銀行貸款人民幣96,000,000元(相等約122,762,000港元)(二零一二年：無)由本公司一家關連公司珠海口岸提供擔保，而銀行貸款餘額690,423,000港元(二零一二年：551,025,000港元)乃由梁先生提供擔保。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團與一家銀行訂立一份貸款協議，有抵押貸款融資為人民幣100,000,000元(相等約127,877,000港元)。貸款按年利率7.86%計息，該年利率乃參考中國人民銀行所報銀行貸款基準利率上調20%之浮動利率後釐定，而貸款須於二零二零年十二月二十一日前分期償還。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團與一家銀行訂立貸款協議，有抵押貸款融資為人民幣160,000,000元(相等約204,603,000港元)。貸款按年利率9.6%計息，該年利率乃參考中國人民銀行所報銀行貸款基準利率上調50%之浮動利率後釐定，而貸款須於二零一八年五月三十日前分期償還。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

25. 貸款(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團與多名獨立第三方就有抵押貸款人民幣79,400,000元(相等約101,534,000港元)訂立貸款協議。所有貸款按每月利率1%至3%計息。於二零一三年十二月三十一日，該等貸款之未償還結餘為人民幣6,300,000元(相等約8,056,000港元)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團與多名獨立第三方就無抵押貸款人民幣13,000,000元(相等約16,624,000港元)訂立貸款協議。所有貸款按每月利率5%計息。於二零一三年十二月三十一日，該等貸款之未償還結餘為人民幣6,000,000元(相等約7,673,000港元)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團向一名獨立第三方發出面額為4,000,000港元之債券。有關債券按年利率5%計息，為無抵押及須於二零二零年十月二十一日償還。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團與一家銀行訂立貸款協議，貸款融資為人民幣100,000,000元(相等約124,378,000港元)。貸款按年利率9.60%計息，該年利率乃參考中國人民銀行所報銀行貸款基準利率上調50%之浮動利率後釐定，而貸款須於二零一七年九月十八日前分期償還。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團已悉數償還以人民幣計值之銀行貸款約人民幣70,651,000元(相等約87,874,000港元)。貸款按年利率介乎5.94%至8.12%計息。該年利率乃參考中國人民銀行所報銀行貸款基準利率上調15%之浮動利率後釐定。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，就本集團與一家金融機構就本集團獲授予之無抵押貸款融資人民幣81,000,000元(相等約100,746,000港元)訂立貸款協議，固定月利率為5%。貸款以人民幣計值，並已於截至二零一二年十二月三十一日止年度內悉數償還。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團與一名獨立第三方訂立貸款協議，內容關於有抵押貸款融資人民幣27,000,000元(相等約33,582,000港元)及人民幣9,300,000元(相等約11,568,000港元)。首筆貸款按月利率3%計息，第二筆貸款按年利率15%計息。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團與數名獨立第三方訂立貸款協議，內容關於無抵押貸款人民幣12,000,000元(相等約14,925,000港元)。所有貸款按月利率3%計息。

於過往年度，本集團與多家銀行就貸款融資訂立貸款協議。於二零一三年十二月三十一日，以港元計值之貸款賬面值分別約為零港元(二零一二年：17,000,000港元)及16,524,000港元(二零一二年：17,856,000港元)。首筆貸款年利率按香港銀行同業拆息加3.25%(二零一二年：3.25%)計息。第二筆貸款年利率按香港銀行同業拆息加1.5%(二零一二年：1.5%)計息，並以年利率港元最優惠借貸利率減1.5%為上限。

除獲取銀行貸款約人民幣530,989,000元(相等約679,014,000港元)(二零一二年：人民幣315,000,000元(相等約391,791,000港元))作興建重新開發之投資物業外，其他貸款均用作本集團之營運資金。

26. 應付一位關連人士／一位股東／一家合營企業款項

該等款項為無抵押、免息並須於要求時償還。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

27. 可轉換票據及衍生金融工具

於二零一一年七月七日，本公司發行面值約502,521,000港元之零票息可轉換票據（「第一批可轉換票據」），作為收購重新開發之投資物業以及其他資產及負債之部分代價。第一批可轉換票據以港元計值。第一批可轉換票據賦予持有人於第一批可轉換票據發行日期起計滿六個月之日至其結算日二零一六年七月六日（即其發行日期滿五週年之日）期間內任何時候，按換股價每股可換股股份0.128港元（或會因若干事件而調整）以500,000港元之倍數轉換為本公司普通股。於轉換時將予發行及配發之股份須在各方面互相及與本公司於該配發及發行日期之所有其他已發行普通股享有同等權益。倘第一批可轉換票據尚未轉換，彼等將於二零一六年七月六日按面值贖回。

本公司可於第一批可轉換票據發行日期後任何時候，向其持有人發出不少於3個營業日之書面通知，選擇贖回全部或部分第一批可轉換票據。

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，第一批可轉換票據乃由本公司董事經參考與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師中誠達資產評值顧問有限公司發出之估值報告進行估值。

第一批可轉換票據本金額於初步確認時分為純粹債務部分、嵌入式換股權及提前贖回權。債務部分於綜合財務狀況表確認為非流動負債（第一批可轉換票據持有人不得要求本公司於可轉換票據到期前清償可轉換票據）。嵌入式換股權於綜合財務狀況表確認為流動負債。嵌入可轉換票據之提前贖回權於綜合財務狀況表確認為流動資產。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

27. 可轉換票據及衍生金融工具(續)

於初步確認時，債務部分按公平值計量，其後按攤銷成本計量。債務部分之實際利率為13.3%。嵌入式換股權及提前贖回權按公平值計量，其公平值變動於損益確認。

年內第一批可轉換票據之債務部分及衍生部分之變動載列如下：

	債務部分 千港元	嵌入式 換股權 千港元	提前贖回權 千港元	總計 千港元
債項部分／嵌入式				
於二零一二年一月一日	280,912	282,904	(57,660)	506,156
利息支出(附註10)	22,001	—	—	22,001
轉換為普通股(附註32)	(189,370)	(182,819)	37,261	(334,928)
公平值變動收益	—	(2,557)	(10,453)	(13,010)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	113,543	97,528	(30,852)	180,219
利息支出(附註10)	5,060	—	—	5,060
轉換為普通股(附註32)	(82,111)	(70,099)	22,175	(130,035)
公平值變動(收益)／虧損	—	(9,390)	2,838	(6,552)
於二零一三年十二月三十一日	36,492	18,039	(5,839)	48,692

衍生金融資產及負債之公平值按二項式模型計算。模型之輸入數據如下：

	二零一三年	二零一二年
股價	0.128港元	0.128港元
換股價	0.128港元	0.128港元
預期波幅(附註a)	48.32%	61.9%
預計年期(附註b)	2.52年	3.52年
無風險利率(附註c)	0.5030%	0.197%

- (a) 預期波幅乃計算本公司股價過往波動後釐定。
- (b) 預計年期為第一批可轉換票據之預計餘下年期。
- (c) 無風險利率乃參考香港外匯基金票據及債券孳息率後釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

28. 遞延稅項負債

以下為本年度及過往年度已確認主要遞延稅項負債及其變動：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	467,349	440,577
自綜合損益表(抵減)/扣除(附註11)	(101,769)	23,071
匯兌調整	13,624	3,701
於十二月三十一日	379,204	467,349

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之遞延稅項資產及負債乃來自本集團投資物業公平值變動。

29. 或然代價撥備

就於二零一一年透過收購帝景摩爾管理及其控股公司與附屬公司(「被收購集團」)而收購淨資產而言，或然代價撥備指第二批可轉換票據及第三批可轉換票據於收購日之或然代價公平值，該等可轉換票據將於就被收購集團於二零一一年二月二十七日簽訂之收購協議(「收購協議」)及於二零一一年五月十九日簽訂之補充協議(「補充協議」)規定達成若干條件後由本公司發行，作為交換被收購集團所轉讓之部份代價。

或然代價撥備被分類為金融負債，原因是其源自一項將或可以本公司本身之股本工具結算之合約，並為一項將或可以固定金額現金或另一金融資產代替該實體本身固定數目之股本工具以外方式結算之衍生工具。該金額其後將按公平值計量，而其公平值變動於損益確認。

於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日，或然代價撥備乃由本公司董事經參考與本集團概無關連之獨立合資格估值師中誠達資產評估顧問有限公司發出之估值報告進行估值。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

29. 或然代價撥備(續)

第二批可轉換票據及第三批可轉換票據之發行有待達成以下條件：

總面值為150,350,000港元之第二批可轉換票據將於重新開發項目(見附註18之重新開發之投資物業)竣工後發行。該重新開發項目主要為位於中國重慶之商場地庫二層至7樓之擴建翻新工程，於收購被收購集團時收購，額外建築面積10,773.43平方米經有關中國監管當局批准(「擴建工程」)，且已就擴建工程悉數支付土地溢價，而被收購集團在根據適用法律、規則及規例領取所有有效房地產擁有權證書時並無遇到法律障礙。於二零一一年五月十九日，本集團、利華投資發展有限公司(「利華」，由梁先生全資實益擁有之公司)及梁先生訂立補充協議，據此利華及梁先生同意及承諾就擴建工程支付超出實際土地溢價之金額人民幣7,110,463.80元(「土地溢價超出金額」)，而倘利華及梁先生未能根據補充協議之條款支付土地溢價超出金額或其任何部分，本集團將有權代其支付以上金額，並從以發行第二批可轉換票據方式支付之代價中扣除相當於該土地溢價超出金額或本集團已付之任何部分金額。

誠如附註18所述，於二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日期間，被收購集團訂立買賣協議，向1,267名買方出售位於重慶之商場地庫一層總建築面積14,606.48平方米。據此已就買賣協議收取買方之按金。

然而，被收購集團無法登記相關物業轉讓，而有關法定業權無法轉讓予買方。

因此，被收購集團管理層於二零零七年就取消買賣協議與該等買方展開磋商。截至二零一三年十二月三十一日，953名買方簽訂取消協議，而餘下314名買方仍就取消買賣協議之可能性與被收購集團進行磋商。

根據收購協議，利華及梁先生已共同及個別地同意並向本集團承諾，彼等須在可行情況下盡快且於收購完成日期滿兩週年之日前促使取消買賣協議。有關取消須按本集團批准之有關條款及條件進行(「承諾」)。全數面值為79,540,000港元之第三批可轉換票據將於本集團信納利華及梁先生將作出之承諾已獲達成後予以發行。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

29. 或然代價撥備(續)

有關買賣協議之商場有關部分有待退還之原購入價及遞延稅項負債將由帝景摩爾管理承擔。利華及梁先生將就根據取消合約(不論於收購完成之前或之後訂立)將退還予買方超出商場有關部分原購入價之任何金額作出彌償保證。倘利華及梁先生未能於收購完成日期滿兩週年前遵從承諾，利華不得收取，而本集團須完全解除及免除其支付為數79,540,000港元之部分代價之責任，代價須視作已減少79,540,000港元之金額。

截至二零一三年十二月三十一日止年度期間，由於利華及梁先生於屆滿日期前未能履行承諾，因此第三批可轉換票據經已註銷。約49,655,000港元之款項已不再確認為或然代價款項，並於綜合損益表之「不再確認或然代價」中確認。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	213,952	212,406
不再確認或然代價	(49,655)	-
公平值變動產生	(19,733)	1,546
於十二月三十一日	144,564	213,952

或然代價撥備之公平值按二項式模型計算。模型之輸入數據如下：

第二批可轉換票據

	二零一三年	二零一二年
股價	0.128港元	0.128港元
換股價	0.128港元	0.128港元
預期波幅(附註a)	62.370%	99.92%
預計年期(附註b)	6年	5.75年
無風險利率(附註c)	1.646%	0.369%

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

29. 或然代價撥備(續)

第三批可轉換票據

	二零一三年	二零一二年
股價	-	0.128港元
換股價	-	0.128港元
預期波幅(附註a)	-	97.8%
預計年期(附註b)	-	6年
無風險利率(附註c)	-	0.385%

(a) 預期波幅乃計算本公司股價過往波動後釐定。

(b) 預計年期為第二批可轉換票據及第三批可轉換票據之預計餘下年期。

(c) 無風險利率乃參考香港外匯基金票據及債券孳息率後釐定。

根據本公司管理層對發行該等可轉換票據現時狀況之最佳估計，第二批可轉換票據將於二零一四年十二月三十一日發行。

30. 資產抵押

下列賬面值之資產已抵押，以作為本集團取得之一般銀行融資或本集團及獨立第三方貸款(見附註25)之擔保：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
租賃土地及樓宇(附註17)	29,231	30,121
投資物業(附註18)	2,974,424	2,990,756
銀行結餘(附註23)	140	135
	3,003,795	3,021,012

此外，截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，本集團已抵押其全資擁有附屬公司新華智青有限公司之全部股權，作為本集團獲授銀行融資之擔保。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

31. 收購一家附屬公司

去年收購一家附屬公司

截至二零一二年十二月三十一日止年度，根據日期為二零一二年七月十五日之收購協議，本集團向本集團獨立第三方收購重慶盛明商業管理有限公司全部權益。

收購附屬公司之代價以現金人民幣1.00元支付。該交易於二零一二年七月十五日完成。

	被收購方之賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
所收購淨負債：			
物業、廠房及設備	75	—	75
應收賬款及其他應收款項	1,531	—	1,531
現金及銀行結餘	62	—	62
其他應付款項	(306)	—	(306)
應付關連人士款項	(11,142)	—	(11,142)
	(9,780)	—	(9,780)
商譽(附註)			9,780
			—

附註：因合併重慶盛明商業管理有限公司業務而產生之商譽即時減值。

總代價之支付方法：

	千港元
現金代價	—
總代價	—

截至二零一二年十二月三十一日止年度有關收購之淨現金流如下：

	千港元
所收購銀行結餘及現金	62
已付現金代價	—
	62

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

32. 股本

	二零一三年			二零一二年		
	股份數目	每股 港元	金額合計 千港元	股份數目	每股 港元	金額合計 千港元
法定						
每股面值0.05港元之普通股	60,000,000,000	0.05	3,000,000	60,000,000,000	0.05	3,000,000
已發行及繳足						
於一月一日	10,844,367,390	0.05	542,218	8,307,326,796	0.05	415,366
發行新股(附註)	998,280,000	0.05	49,914	2,537,040,594	0.05	126,852
於十二月三十一日	11,842,647,390	0.05	592,132	10,844,367,390	0.05	542,218

附註：

誠如附註27所披露，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，因第一批可轉換票據約130,035,000港元（二零一二年：334,928,000港元）獲轉換而發行普通股總數998,280,000股（二零一二年：2,537,040,594股），面值約為49,914,000港元（二零一二年：126,852,000港元）。

新股份與現有股份於各方面享有同等地位。

33. 關連人士交易

(a) 截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，本集團曾與其關連人士訂立下列交易：

- (i) 於二零一三年十二月三十一日，梁先生為償還銀行貸款690,423,000港元（二零一二年：551,025,000港元）向銀行作出個人擔保。
- (ii) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度，珠海口岸提供公司擔保，以擔保盛明（珠海）向保利三好作出35,000,000港元貸款之可收回性，該貸款將於二零一七年七月一日到期。有關貸款已於截至二零一三年十二月三十一日止年度期間悉數償還予盛明（珠海）。
- (iii) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，珠海口岸為償還銀行貸款人民幣100,000,000元（相等於約127,877,000港元）向銀行作出公司擔保。於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款之未償還結餘為人民幣96,000,000元（相等於約122,762,000港元）。

(b) 本集團董事及本公司主要管理人員之報酬：

主要管理人員之薪酬(包括已付本公司董事(於附註13披露)及最高薪僱員(於附註14披露)之款項)如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	5,478	5,272
退休福利計劃供款	30	29
	5,508	5,301

本公司董事及主要行政人員之薪酬由薪酬委員會經考慮個人表現及市場趨勢而釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

34. 主要非現金交易

截至二零一三年十二月三十一日止年度，預付款項46,547,000港元撥充資本化於中國重新開發之投資物業(二零一二年：11,883,000港元)。

於二零一一年七月七日，本公司完成收購被收購集團之淨資產，代價1,393,266,000港元，當中721,709,000港元透過按每股面值0.165港元發行4,373,997,292股本公司代價股份清償，而451,732,000港元透過發行第一批可轉換票據清償。餘下結餘219,825,000港元(即或然代價撥備)透過發行第二批可轉換票據及第三批可轉換票據清償，惟於收購完成日期及於二零一二年十二月三十一日尚未結清。截至二零一三年十二月三十一日止年度，第三批可換股票據已因到期而註銷。透過發行第二批可轉換票據清償之或然代價於二零一三年十二月三十一日之未清償款項為144,564,000港元。

35. 承擔

a) 經營租賃承擔

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排於往後一至二十年(二零一二年：一至十四年)向有承擔之租戶及經營者出租其投資物業及有權收取特許費。該等租約之條款亦要求租戶及經營者支付保證按金。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約可於下列期限收取之未來最低租金收入總額如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	37,391	58,691
第二至五年	140,050	239,675
五年以上	494,794	186,343
	672,235	484,709

按持續基準，投資物業租賃及收取特許費之權利預期可產生約0.95%至20.44%(二零一二年：1.81%至15.42%)之租金收益。

本集團作為承租人

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約須於下列期限內支付之未來最低租金付款總額如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	52	61

經營租賃款項乃指本集團就若干辦公室物業應付之租金。經磋商之租約平均為期一年(二零一二年：一至兩年)，租金平均每一年(二零一二年：每一至兩年)釐定一次。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

35. 承擔(續)

b) 於報告報末，本集團有以下資本承擔：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已訂約但並未於綜合財務報表撥備：		
—收購重新開發之投資物業	-	25,899

36. 退休福利計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例的規定設立一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃乃為於香港僱傭條例之司法權區內受僱之僱員而設。強積金計劃為由獨立受託人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員均須按照僱員相關入息之5%向強積金計劃作出供款，但每月相關入息上限為25,000港元。強積金計劃之供款即時歸屬。已付或應付之強積金計劃供款於損益表中扣除。

本集團於中國附屬公司之僱員按中國法規規定參與由市政府管理之國家資助退休計劃，該等附屬公司按國家資助之退休計劃為僱員退休福利作出強制性供款。該等中國附屬公司按合資格僱員薪金之某一百分比供款，有關供款於損益表中扣除。本集團對由中國市政府管理之國家資助退休計劃供款後毋須承擔其退休責任。

本集團並無為其香港及中國以外之附屬公司之員工設立其他退休金計劃。本公司董事認為，於二零一三年十二月三十一日，本集團對於其僱員之退休方面並無重大或然負債。

自綜合損益表中扣除之總成本約76,000港元(二零一二年：58,000港元)乃指本集團就該等計劃於本會計期間應付之供款。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

37. 主要附屬公司

本集團於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／註冊 及經營所在地	已發行及 繳足股本／ 註冊資本詳情	本公司間接 持有之擁有權及 表決權比例		主要業務
			二零一三年	二零一二年	
環球動力發展有限公司(「環球動力」)	香港	4港元(附註(i))	100%	100%	投資控股
力昇發展有限公司(附註(ii))	香港	1港元	100%	100%	投資控股
新華智青有限公司	香港	2港元	100%	100%	投資控股
Seekerland Investments Limited	香港	2港元	100%	100%	投資控股
哈爾濱環球動力置業有限公司(附註(iii))	中國	人民幣65,000,000元	100%	100%	物業租賃
珠海市百力行酒店管理有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	經營權租賃
帝景摩爾管理	中國	人民幣340,000,000元	100%	100%	物業開發、 物業買賣及物業租賃

附註：

- (i) 環球動力之已發行股本由兩股每股面值1港元之具投票權普通股以及兩股每股面值1港元之無投票權遞延股份所組成。
- (ii) 於二零一三年九月，本集團訂立買賣協議以出售其於力昇發展有限公司的100%股權予一名獨立第三方。有關出售已於二零一四年二月二十八日完成。詳情於附註40披露。
- (iii) 於中國註冊之中外合營企業。該公司之全部股權已根據附註(ii)所載之交易出售。

上表載述本集團之主要附屬公司。本公司董事認為，該等公司對本年度業績發揮重要影響或構成本集團大部分之淨資產。本公司董事認為，倘詳述其他附屬公司，將導致提供之資料過於冗長。

於年末或年內任何時間，各附屬公司均無發行任何債務證券。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

38. 或然負債

就附註18而言，於二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日期間，位於重慶之投資物業若干單位及商舖已根據買賣協議售予獨立第三方（「銷售交易」）。租務代理合約及按揭合約連同買賣協議由買方、帝景摩爾管理及佳俊一併簽訂。根據租務代理合約之條款，佳俊須分二十年每年向買方支付物業購入價10%之租金收入。

根據本集團法律顧問之法律意見，本公司董事認為，本集團對於問題物業之潛在索償具備有力及有根據之抗辯理據，且本公司董事認為，帝景摩爾管理不會因該訴訟而承受重大之財務虧損，並可佔用及出租問題物業予其他租戶以賺取租金收入。

於二零一一年二月二十七日，根據利華及梁先生於收購完成日期以本集團為受益人而簽立之彌償保證契約，利華及梁先生將就本集團因收購被收購集團而收購之投資物業及由於收購完成日期或之前經營被收購集團而產生或累計針對本集團之任何糾紛及訴訟（不論於收購完成之前或之後展開）而承受之一切成本，向本集團提供彌償保證（「經彌償負債」）。

另外，於二零一一年五月十九日，珠海口岸訂立承諾以支付上述經彌償負債，惟以梁先生根據其為帝景摩爾管理為受益人而簽立之彌償保證協議之責任尚未清償令帝景摩爾管理可能蒙受之有關虧損、負債及開支為限。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

39. 本公司財務狀況表

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產		
於附屬公司權益(附註(a))	1,779,135	1,669,095
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	7,210	35
衍生金融資產(附註(c))	5,839	30,852
銀行結餘及現金	7	8
	13,056	30,895
流動負債		
應計款項及其他應付款項	122,836	8,917
應付附屬公司款項(附註(b))	115,788	125,050
應付一家合營企業款項	49,503	7,274
衍生金融負債(附註(c))	18,039	97,528
銀行貸款	-	17,000
	306,166	255,769
流動負債淨額	(293,110)	(224,874)
資產總值減流動負債	1,486,025	1,444,221
資本及儲備		
股本	592,132	542,218
儲備(附註(e))	708,837	574,508
權益總額	1,300,969	1,116,726
非流動負債		
貸款	4,000	-
可轉換票據(附註(c))	36,492	113,543
或然代價撥備(附註(d))	144,564	213,952
	185,056	327,495
	1,486,025	1,444,221

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

39. 本公司財務狀況表(續)

附註：

a. 於附屬公司權益

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份，按成本	611,132	611,132
應收附屬公司款項	2,074,208	1,964,167
	2,685,340	2,575,299
減：減值虧損	(906,205)	(906,204)
	1,779,135	1,669,095

應收附屬公司款項為無抵押、免息及於一年後償還。

b. 應付附屬公司款項

應付附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

c. 可轉換票據及衍生金融工具

詳情載於附註27。

d. 或然代價撥備

詳情載於附註29。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

39. 本公司財務狀況表(續)

附註：(續)

e. 儲備

	股份溢價 千港元	繳入盈餘儲備 千港元 (附註)	資本贖回儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一二年一月一日	633,604	115,419	52	(225,892)	523,183
本年度全面開支總額	-	-	-	(156,751)	(156,751)
轉換可轉換票據為股份	208,076	-	-	-	208,076
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	841,680	115,419	52	(382,643)	574,508
本年度全面收益總額	-	-	-	54,208	54,208
轉換可轉換票據為股份	80,121	-	-	-	80,121
於二零一三年十二月三十一日	921,801	115,419	52	(328,435)	708,837

附註：

因本集團重組而於一九八九年產生之繳入盈餘指本公司根據重組計劃配發之股份面值與被收購附屬公司當時綜合資產淨值之差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，繳入盈餘可在若干情況下分派予股東。倘屬以下情況，本公司不得宣派或派付股息或自繳入盈餘作出分派：

- (i) 本公司於作出分派後會或將於無法償還其到期負債；或
- (ii) 本公司資產可變現價值將因此而低於其負債及其已發行股本及股份溢價賬之總和。

40. 報告期後事件

於二零一三年九月十七日，本集團與一名獨立第三方訂立有條件買賣協議，以出售本集團於力昇發展有限公司之股權，代價為人民幣150,000,000元，有關交易已於二零一四年二月二十八日完成。

五年財務概要

以下為本集團過往五個財政年度之綜合業績、資產及負債概要，乃摘錄自己公佈經審核財務報表，並作出適當重新分類：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
業績					
收益	31,881	26,702	27,310	24,814	22,568
本公司擁有人應佔 (虧損)／溢利	(304,086)	16,925	49,824	54,269	(18,357)
資產及負債					
資產總額	3,214,469	3,276,912	3,116,706	543,960	466,714
負債總額	(1,864,543)	(1,800,018)	(1,999,149)	(246,630)	(214,099)
非控制權益	-	-	(4,739)	(4,500)	(5,578)
本公司擁有人應佔權益	1,349,926	1,476,894	1,112,818	292,830	247,037

投資物業表

簡述	用途	面積	應佔權益 百分比
中華人民共和國 黑龍江省哈爾濱市 中央大街與花園街 交匯處東北角	商業	總面積— 約13,923平方米	100
中華人民共和國 重慶市南岸區南坪街道 南坪北路8號帝景摩爾 地庫兩層至七樓之若干部份	商業(已於二零一 三年十月一日正式 開業,惟仍在進行 內部翻新工程)	總面積— 約111,639平方米	100

