



Stock Code 股份代號: 251

Annual Report 2013 年報

與時創建
Building with the times

公司資料

董事

執行董事

呂榮梓先生 (主席兼常務董事)
呂榮旭先生
呂聯勤先生
呂聯樸先生

非執行董事

林成泰先生

獨立非執行董事

顏以福先生
梁學濂先生
鍾沛林先生

審核委員會

梁學濂先生 (主席)
顏以福先生
鍾沛林先生

提名委員會

呂榮梓先生 (主席)
顏以福先生
梁學濂先生

薪酬委員會

鍾沛林先生 (主席)
呂榮梓先生
呂聯樸先生
顏以福先生
梁學濂先生

授權代表

呂聯樸先生
陳玉英女士

公司秘書

陳玉英女士

法律顧問

羅夏信律師事務所
孖士打律師行
康德明律師事務所

獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師行

主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

主要營業地址

香港灣仔
告士打道一零八號
大新金融中心二十六樓
電話：(852) 2828 6363
傳真：(852) 2598 6861
電郵：info@seagroup.com.hk

香港股份登記分處

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東一八三號
合和中心二十二樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2528 3158

上市

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司之主板上市及買賣。

股份代號及買賣單位

251/2,000 股

本公司之附屬公司 Asian Growth Properties Limited 之股份獲准於倫敦證券交易所公眾有限公司之 AIM 市場交易。

網址

www.seagroup.com.hk

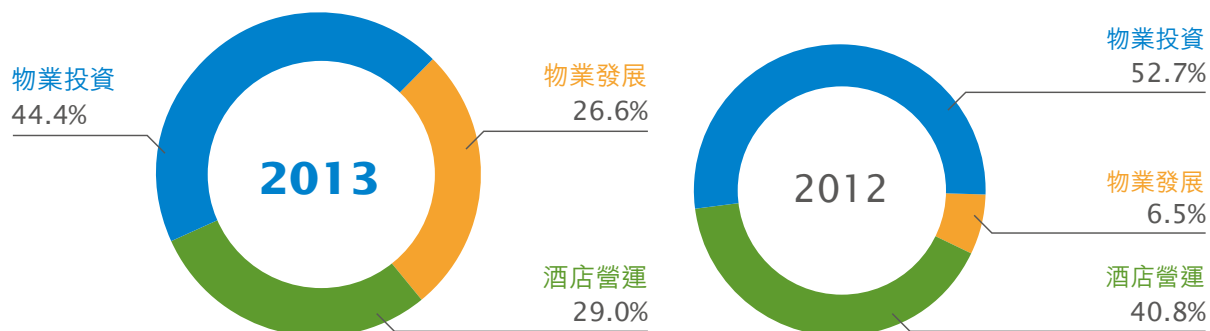
2	財務摘要
4	物業組合
6	本集團之物業／項目位置
7	財務日誌
8	董事個人資料
12	主席報告
19	企業管治報告
31	董事會報告
45	獨立核數師報告
46	綜合損益表
47	綜合損益及其他全面收益表
48	綜合財務狀況表
50	綜合權益變動表
51	綜合現金流量表
53	綜合財務報表附註

財務摘要

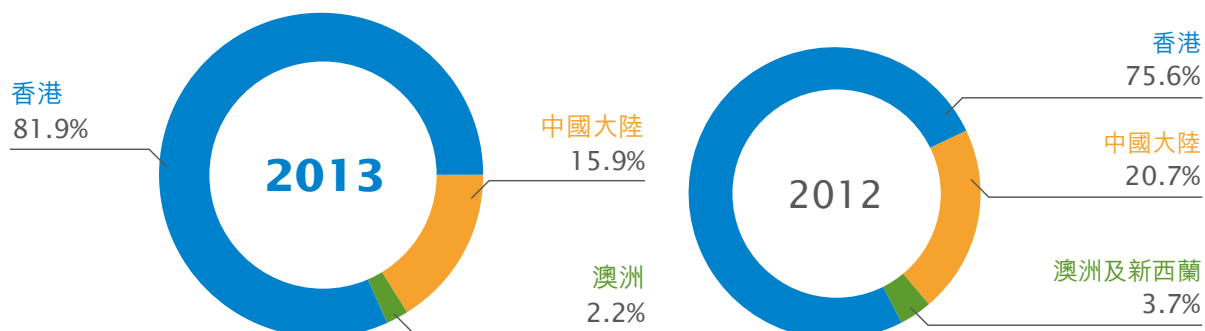
五年財務摘要					
業績					
	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元 (重列)	二零零九年 港幣百萬元 (重列)
收益	884.2	607.3	701.3	722.3	530.7
扣除非控股權益前之年度溢利	524.8	1,173.1	1,086.3	864.0	1,334.5
非控股權益	(14.7)	(11.8)	(25.0)	(22.8)	(35.4)
本公司股東應佔年度溢利	510.1	1,161.3	1,061.3	841.2	1,299.1
資產及負債					
	於十二月三十一日				
	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元 (重列)	二零零九年 港幣百萬元 (重列)
資產總額	16,249.9	15,317.7	14,808.9	13,473.2	12,447.3
負債總額	(4,288.5)	(4,045.7)	(4,617.2)	(4,423.6)	(4,271.7)
非控股權益	(410.3)	(302.2)	(302.0)	(277.4)	(273.0)
本公司股東應佔權益	11,551.1	10,969.8	9,889.7	8,772.3	7,902.6
表現數據					
	二零一三年 港幣元	二零一二年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一零年 港幣元 (重列)	二零零九年 港幣元 (重列)
按本公司股東應佔溢利計算之 每股基本盈利	0.76	1.74	1.58	1.27	2.01
未計投資物業公平值變動(已扣除遞延 稅項)之每股基本盈利/(虧損)	0.39	(0.06)	0.08	0.01	0.06
宣派股息(每股)	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11
本公司股東應佔每股資產淨值	17.18	16.34	14.78	13.11	12.21

財務摘要

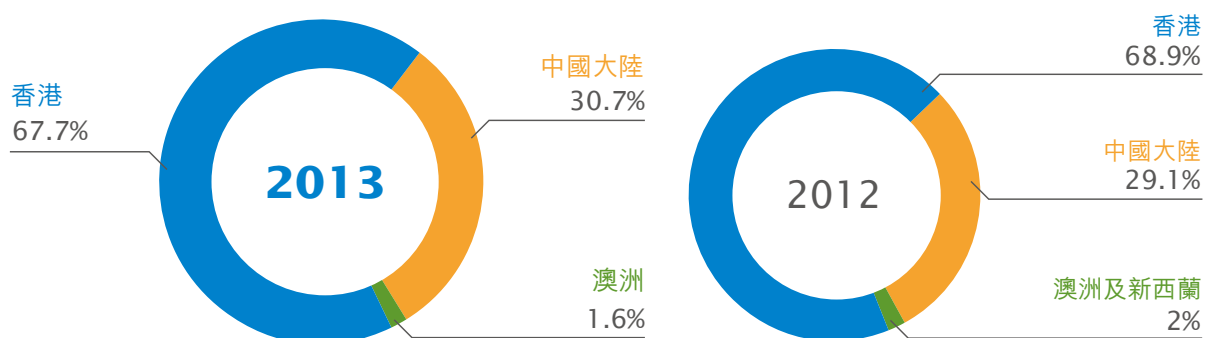
對外銷售之分部收益



按物業之地理位置呈列來自對外客戶之收益



按地區分部呈列之物業資產



物業組合

於二零一三年十二月三十一日

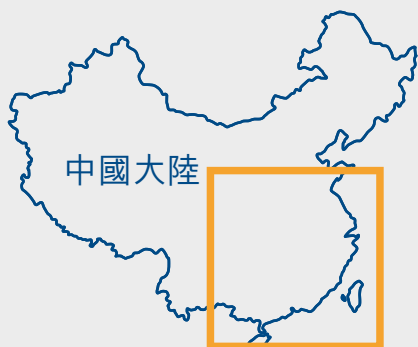
投資物業詳情					
名稱	地點	地契屆滿	用途	概約總樓面面積(平方米)	集團所佔權益(%)
香港					
大新金融中心	灣仔告士打道108號	二零四七年六月三十日	商業／寫字樓	37,214及156個停車位	97.2
中國大陸					
中環廣場	四川省成都市鹽市口順城大街8號	二零六三年十月六日	商業／寫字樓	91,455(包括停車場層)	97.2
新世紀廣場商場B區及位於地庫第2及第3層之停車位	四川省成都市青羊區西玉龍街6號	二零六三年五月十八日	商業	19,261(包括停車位)	97.2
西門口廣場第二期寫字樓	廣東省廣州市荔灣區中山七路50號	二零五零年五月二十三日	寫字樓	16,112	97.2
澳洲					
Lizard Island Resort	Lizard Island Tropical North Queensland	二零五零年九月三十日	渡假式酒店	10,500	100
酒店大廈詳情					
名稱	地點	地契屆滿	用途	概約總樓面面積(平方米)	集團所佔權益(%)
香港					
香港銅鑼灣皇冠假日酒店	銅鑼灣禮頓道8號	二零四九年十一月六日	酒店	14,945	97.2

物業組合

於二零一三年十二月三十一日

待售物業詳情						
名稱	地點	完成階段	用途	概約總樓面面積(平方米)	集團所佔權益(%)	
中國大陸						
西門口廣場 第二期商場	廣東省廣州市荔灣區 中山七路48-58號	已完成	商業	45,984 (包括停車場層)	97.2	
發展物業／發展中物業詳情						
項目名稱	地點	完成階段	預計完成日期	用途	概約地盤面積(平方米)	集團所佔權益(%)
香港						
沙田市地段75號 及744號餘段	新界沙田火炭 坳背灣街1-11號	地基工程已完成 及上蓋建築設計 進行中	二零一五年後	住宅／ 商業	20,000	97.2
中國大陸						
黃山項目	安徽省黃山市 徽州區潛口鎮	籌劃階段	第一期 二零一五年後	旅遊休閒 設施	337,000	97.2
東滙名城	河南省開封市 鄭開大道南側	第一期打樁工程 已完成 及上蓋建築工程 進行中	第一期 二零一五年	住宅／ 商業	735,000	97.2
龍泉項目	四川省成都市 龍泉驛區	第一期地盤平整 及打樁工程 進行中	第一期 二零一六年	住宅／ 商業	506,000	97.2

本集團之物業 / 項目位置



於中國大陸

- 1 中環廣場 (四川省)
- 2 新世紀廣場 (四川省)
- 3 龍泉項目 (四川省)
- 4 東滙名城 (河南省開封市)
- 5 黃山項目 (安徽省)
- 6 南京項目 (江蘇省)
- 7 西門口廣場第二期 (廣東省)



於香港

- A 大新金融中心
- B 香港銅鑼灣皇冠假日酒店
- C 火炭項目

業績公佈

二零一三年年度全年業績公佈 二零一四年三月二十七日(星期四)

二零一四年年度中期業績公佈 二零一四年八月二十九日(星期五)或之前

暫停辦理股份過戶登記日期

為確定股東有權出席二零一四年股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票

提交過戶文件之截止時間 二零一四年五月二十七日(星期二)下午四時三十分

股東名冊暫停辦理股份過戶
登記手續 二零一四年五月二十八日(星期三)至二零一四年五月三十日(星期五)
(首尾兩天包括在內)

記錄日期 二零一四年五月三十日(星期五)

為確定股東有權享有建議之末期股息

提交過戶文件之截止時間 二零一四年六月六日(星期五)下午四時三十分

股東名冊暫停辦理股份過戶
登記手續 二零一四年六月九日(星期一)至二零一四年六月十一日(星期三)
(首尾兩天包括在內)

記錄日期 二零一四年六月十一日(星期三)

股東週年大會

二零一四年股東週年大會 二零一四年五月三十日(星期五)

末期股息

二零一三年末期股息之除淨日 二零一四年六月五日(星期四)

支付二零一三年末期股息 二零一四年六月二十三日(星期一)
(須待股東於二零一四年股東週年大會上批准)

董事個人資料

呂榮梓
執行董事



呂先生，現年六十七歲，於一九六九年加入本集團，為本公司之主席兼常務董事、本公司提名委員會之主席及執行委員會及薪酬委員會成員。彼亦為本公司於倫敦上市之附屬公司Asian Growth Properties Limited之執行董事，及本集團多間成員公司之董事。此外，彼為Nan Luen International Limited (本公司控股股東)及JCS Limited (前者之直屬控股公司)之董事。彼擁有逾四十五年於香港及海外地產發展及投資經驗，及管理貨倉及工廠業務之經驗。現時呂先生仍帶領本集團，並規劃其發展及策略方向。

呂先生為本集團創辦人呂超民先生之兒子，本公司兩名執行董事呂聯勤先生及呂聯樸先生之父親及本公司執行董事呂榮旭先生之堂兄弟。

呂榮旭
執行董事



呂先生，現年六十七歲，自一九八九年以來出任本公司之執行董事。彼為本公司執行委員會成員及本公司之主要附屬公司成都華商房屋開發有限公司之董事。彼為建南行有限公司之常務董事，並擁有逾四十年紡織行業及國際貿易經驗。

呂先生為本公司主席兼常務董事呂榮梓先生之堂兄弟及本公司兩名執行董事呂聯勤先生及呂聯樸先生之伯父。彼於過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。

董事個人資料

呂聯勤
執行董事



呂先生，現年三十九歲，於一九九八年加入本集團，並於二零零三年十二月獲委任為本公司之執行董事。彼為本公司執行委員會成員，本公司於倫敦上市之附屬公司Asian Growth Properties Limited之執行董事，以及本集團多間成員公司之董事。此外，彼為Nan Luen International Limited (本公司控股股東)及JCS Limited (前者之直屬控股公司)之董事。呂先生專責統籌本集團之酒店及工程策劃事務。彼為中國人民政治協商會議四川省委員會委員及中華全國工商業聯合會執行委員。呂先生持有加拿大英屬哥倫比亞大學文學士學位。

呂先生為本公司主席兼常務董事呂榮梓先生之兒子，本公司執行董事呂聯樸先生之兄長及本公司執行董事呂榮旭先生之姪兒。

呂聯樸
執行董事



呂先生，現年三十七歲，於一九九九年加入本集團，並於二零零三年十二月獲委任為本公司之執行董事。彼為本公司執行委員會及薪酬委員會成員。呂先生為本公司於倫敦上市之附屬公司Asian Growth Properties Limited之執行董事，並為本集團多間成員公司之董事。此外，彼為Nan Luen International Limited (本公司控股股東)及JCS Limited (前者之直屬控股公司)之董事。呂先生為中國人民政治協商會議河南省委員會委員及香港上市公司商會之副主席。彼持有加拿大英屬哥倫比亞大學統計及經濟學學士學位，並於中國清華大學之清華經濟管理學院深造工商管理學。

呂先生為本公司主席兼常務董事呂榮梓先生之兒子，本公司執行董事呂聯勤先生之胞弟及本公司執行董事呂榮旭先生之姪兒。

董事個人資料

林成泰

非執行董事



林先生，現年六十七歲，於一九七三年加入本集團，並於二零零六年四月獲委任為本公司之非執行董事。彼於地產發展及投資事務方面擁有逾四十年豐富之經驗，現為本公司之主要全資附屬公司爪哇企業有限公司之總經理，本公司於倫敦上市之附屬公司Asian Growth Properties Limited之非執行董事，以及本集團多間成員公司之董事。林先生主管本集團於香港及中國內地物業之銷售及市場推廣事務。

顏以福

獨立非執行董事



顏先生，現年六十歲，自一九九四年十二月以來出任本公司獨立非執行董事及為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。彼亦為大洋有限公司之董事總經理，並擁有逾三十五年國際貿易及製造業經驗。顏先生亦持有會計學文憑。

顏先生於過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。

董事個人資料

梁學濂

獨立非執行董事



梁先生，*FCPA (Aust.)*，*FCPA (Practising)*，*CPA (Macau)*，現年七十八歲，自一九九九年二月以來出任本公司獨立非執行董事及為本公司審核委員會主席，以及提名委員會及薪酬委員會成員。

梁先生為PKF大信梁學濂(香港)會計師事務所之創辦人及高級合夥人。梁先生為京港人才交流中心有限公司之非執行董事，並為多間上市公司，即閩港控股有限公司、達利國際集團有限公司、鳳凰衛視控股有限公司、長江製衣有限公司及YGM貿易有限公司之獨立非執行董事。

鍾沛林

獨立非執行董事



鍾先生，金紫荊星章、英女皇官佐勳章、太平紳士，現年七十三歲，自二零零四年九月以來出任本公司獨立非執行董事及現時為香港執業律師。彼為本公司薪酬委員會主席及審核委員會成員，亦為周生生集團國際有限公司之非執行董事及連達科技控股有限公司之獨立非執行董事，該兩間公司均為香港上市公司。此外，鍾先生現時為香港特別行政區政府屬下數個顧問委員會之委員。

主席報告

本人欣然向本公司之股東提呈S E A Holdings Limited 爪哇控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）之二零一三年度綜合財務業績。

財務摘要

截至二零一三年十二月三十一日止年度之營業額達港幣884,200,000元（二零一二年：港幣607,300,000元）。營業額主要來自確認投資物業之租金收入、酒店營運之收益及香港物業之銷售收益。

本年度本公司股東應佔溢利為港幣510,100,000元（二零一二年：港幣1,161,300,000元），相等於每股基本盈利75.9港仙（二零一二年：174.0港仙）。所公佈之本公司股東應佔溢利已計及經扣減遞延稅項之投資物業之重估盈餘港幣258,400,000元（二零一二年：港幣1,239,000,000元）。倘不計算有關重估盈餘之影響，本公司股東應佔本集團之溢利淨額為港幣259,300,000元（二零一二年：虧損淨額為港幣41,000,000元），相等於每股38.6港仙（二零一二年：虧損6.1港仙）。



大新金融中心

於二零一三年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣11,551,200,000元（二零一二年：港幣10,969,800,000元）。於二零一三年十二月三十一日之本公司股東應佔每股資產淨值為港幣17.18元，而於二零一二年十二月三十一日則相對為港幣16.34元。

於年末，本集團按地域劃分之物業資產如下：

	二零一三年十二月三十一日 港幣百萬元	二零一二年十二月三十一日 港幣百萬元
香港	9,184.7	8,930.8
中國大陸	4,078.9	3,777.4
澳洲及新西蘭	191.5	255.2
總額	13,455.1	12,963.4

股息

本公司董事會（「董事會」）決議，於即將舉行之二零一四年股東週年大會向股東建議批准派發截至二零一三年十二月三十一日止年度末期股息每股6港仙（二零一二年：6港仙）予於二零一四年六月十一日（星期三）營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東。預期有關股息支票將於二零一四年六月二十三日（星期一）或之前寄出。

連同已派發中期股息每股5港仙（二零一二年：5港仙），本年度之股息總額將為每股11港仙（二零一二年：11港仙）。

主席報告

業務回顧

物業投資及發展

本集團繼續重點推進位於香港及中國大陸之發展及投資項目。本集團之策略為不時檢討並優化項目組合。本集團位於香港及中國大陸之核心項目載列如下。

香港

寫字樓租賃市場於年內表現穩定。因大新金融中心（一幢樓高39層之商業大樓）之若干租賃已按市價續期，年內收取之租金收入有所增加。於二零一三年十二月三十一日，大新金融中心之出租率維持於約92%之高水平。

於回顧年度內，本集團已出售滙豪山之商場、所有公共停車位及餘下所有住宅單位。而住客停車位之銷售活動仍在進行。

與政府就位於火炭之發展項目補地價之磋商正在進行。此發展項目之地盤面積約為20,000平方米，預計包括住宅單位、停車場、教育設施、巴士總站以及其他設施。該項目之地基工程已完成，而經修訂之建築圖則亦已獲屋宇署批准。

中國大陸

四川省成都

年內，中環廣場兩座樓高30層之寫字樓之出租率維持高水平，而其總樓面面積約29,000平方米之零售商場均已租出，其中大部份面積乃按長期租約租予成都新世界百貨店。於二零一三年十二月三十一日，該兩座寫字樓及零售商場之總出租率約為93%。中環廣場餘下樓面面積之租賃活動仍繼續進行。

新世紀廣場總樓面面積為約16,300平方米之商場已按中期租約全部出租予一間傢俱零售商。



龍泉項目（概念圖）

地盤面積為506,000平方米之龍泉項目之總發展藍圖於二零一四年一月獲當地政府批准。該項目之第一期地盤平整及打樁工程已經竣工。

主席報告



東滙名城之總體規劃模型 (左圖) 及銷售中心 (下圖)



河南省開封

名為「東滙名城」之開封項目位於鄭汴新區，包括商場、高級寫字樓、展覽廳、酒店、服務式公寓及住宅大樓。地盤面積為735,000平方米

為提供更優質之居住環境，該發展項目之總樓面面積僅介乎2,000,000至2,500,000平方米。總發展藍圖已獲當地政府批准，而第一期住宅發展之地基工程亦已於回顧年度內竣工。第一期住宅發展之上蓋建築工程正在進行，並預計將於二零一五年第一季完成。

廣東省廣州

於二零一三年十二月三十一日，西門口廣場第二期寫字樓物業（一幢樓高14層而總樓面面積約為16,100平方米）之出租率約為99%，其中三分之一以上之寫字樓總面積由美國友邦保險集團承租。而西門口廣場第二期之商場（樓高3層而總樓面面積約為26,400平方米）之租賃活動正在進行。

安徽省黃山

位於黃山之項目之地盤面積約為337,000平方米，其中包括約117,000平方米之發展土地及220,000平方米之園林土地。該項目於綜合渡假區內興建酒店、服務式公寓及渡假別墅之總發展藍圖已獲當地政府批准，而該項目第一期之地盤平整工程正在進行。

江蘇省南京赤山

本集團已設立兩間擁有51%股權之合營公司，以參與赤山若干土地之住戶重置安排、挖掘及基建工程。本集團擬透過土地拍賣分階段取得該等土地。

主席報告

澳洲及新西蘭

截至二零一三年十二月三十一日止年度，來自澳洲物業投資項目之營業額為港幣19,400,000元(二零一二年：港幣22,500,000元)。年內，本集團已向合作股東購入其持有澳洲Lizard Island Resort之剩餘權益及已出售新西蘭Christchurch項目之剩餘權益。

酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店為一幢樓高29層及提供263間客房及配套設施之五星級酒店，並由洲際酒店集團管理。於回顧年度內，該酒店之客房出租率及房價均表現理想。



香港銅鑼灣皇冠假日酒店

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零一三年十二月三十一日，本集團之總銀行存款、銀行結餘及現金為港幣2,156,500,000元(二零一二年：港幣1,703,700,000元)及未動用融資額為港幣965,000,000元(二零一二年：港幣1,040,000,000元)。

於二零一三年十二月三十一日之資產與負債比率(即按附息債務淨額經扣除銀行存款、銀行結餘及現金與物業資產總額之百分比)為7.9%(二零一二年：9.1%)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零一三年十二月三十一日 港幣百萬元	二零一二年十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	1,500.3	410.2
一至兩年	395.2	1,171.0
三至五年	1,082.9	1,015.4
五年後	256.6	300.9
	3,235.0	2,897.5
減：前端費用	(13.7)	(15.4)
	3,221.3	2,882.1

主席報告

資產抵押

就本公司於香港及中國大陸經營之附屬公司而言，於二零一三年十二月三十一日已提取之銀行總貸款為港幣3,104,800,000元(二零一二年：港幣2,725,100,000元)，包括已抵押銀行貸款港幣2,894,800,000元(二零一二年：港幣2,725,100,000元)及無抵押銀行貸款港幣210,000,000元(二零一二年：無)。已抵押銀行貸款已由估值為港幣10,865,500,000元之物業及港幣54,300,000元之應收票據作抵押(二零一二年：由估值為港幣10,407,800,000元之物業及港幣58,800,000元之定期存款作抵押)。

本公司於澳洲經營之一家附屬公司已將其於二零一三年十二月三十一日賬面總值為港幣191,500,000元(二零一二年：港幣249,900,000元)之物業作抵押，以取得銀行貸款港幣116,500,000元(二零一二年：港幣157,000,000元)。



中環廣場

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一三年十二月三十一日，本集團所有借貸乃按無追索權基準透過其全資擁有或主要控制之附屬公司籌集。

員工及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團於香港及中國大陸之僱員總數為426名(二零一二年：376名)。截至二零一三年十二月三十一日止年度之僱員成本(包括本集團董事之酬金)為港幣177,400,000元(二零一二年：港幣238,900,000元)。

本集團與其僱員保持著良好之工作關係，並繼續聘任、留用及栽培竭誠促進本集團長遠成功及增長之人才。僱員之薪酬及福利按市況與趨勢，以及基於其資歷、經驗、技能、責任、表現及發展潛力之個別評估而最少每年檢視一次。酌情花紅乃基於本集團之財務業績及僱員表現授出。僱員更可享受包括醫療保險計劃、進修與培訓津貼、考試休假及僱主對僱員退休金計劃之自願性供款等福利。此外，為挽留及激勵管理層人員及表現優異者，本公司已採納一項僱員購股權計劃及一項股份獎勵計劃，由董事會酌情向本集團僱員(包括本公司董事)授出購股權以認購本公司股份及股份獎勵。為進一步加強僱員之間的關係及溝通，本集團為一般員工籌辦各項康樂活動，並獲高級管理層參與。

主席報告

展望

隨著貿易於二零一三年下半年復甦，國際貨幣基金組織（「該基金組織」）估計全球經濟活動有望於二零一四年進一步改善，預期經濟增長率達3.7%。該基金組織亦於二零一四年一月發表之報告中表示，先進經濟體系仍然存在較大之產量差距，考慮到有關風險，在財政整頓繼續實施的情況下，貨幣政策勢應繼續保持寬鬆。然而，全球政治和經濟局勢於本年度持續不明朗。

中國大陸房地產市場繼續增長。自二零一二年六月起，全國100個城市房價指數已連續二十個月上升。然而，增長動力於近月持續放緩。中國最大證券商於近期將中國大陸之物業價格增長數字由3%上調至8%。

香港方面，住宅物業之價格略為下跌，並於二零一四年可能進一步溫和下滑。市場認為土地供應問題仍然存在。香港政府之政策並無就住宅單位數量不足而引致之房屋供應短缺提供快速而全面之解決方法，而行政措施亦失去方向。

火炭發展項目之補地價商討過程緩慢而痛苦。本集團正等待香港地政總署將補地價金額修訂為較合理之水平，以反映目前市況。大新金融中心之租金已從近期高位回落，但預期將於下半年隨著金融服務市場活動復甦而回升。本集團之酒店已成為銅鑼灣首屈一指之酒店，預期將持續錄得高水平之入住率。鑑於中國旅客數目增加，酒店目前正考慮將房租提高5%。



火炭項目

本集團於中國大陸之投資物業已大致租出，並獲得穩定之租金收入，而位於成都及開封之兩大發展項目亦已動工。開封項目第一期將於本年度第二季度開始預售，而成都住宅項目將於年中亦開始預售。預期該兩個城市之售價將於年內溫和增長，且倘中央政府實施進一步干預政策，該兩個城市不會如一線城市般受有關影響。由於目前調控措施導致出售公寓之數目大為減少，故有關進一步干預政策預期不會實施。

主席報告

儘管香港住宅物業之價格預期會溫和下跌，但預計本集團營運業務所在市場於二零一四年之前景相對穩定。



呂榮梓
主席兼常務董事

香港，二零一四年三月二十七日

企業管治報告

本公司認同良好之企業管治對本公司發展之重要性，並盡最大努力識別、制定、建立及加強適合本公司需要之企業管治常規。董事會考慮本集團之業務規模及性質後，定期檢討本公司之企業管治常規，以滿足股東不斷提高之期望及遵守日益嚴格之監管規定。

企業管治常規

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）之所有守則條文及應用其原則，惟下列偏離者則除外：

- 守則條文第A.2.1條表明主席及行政總裁之角色應予以區分，不應由同一人擔任。目前，本公司不擬遵守該守則條文。擔任本公司常務董事職務之主席現時負責監督管理層及本集團之業務。董事會認為目前之管理架構長期以來有效協助本集團之運作及發展，並已經歷時間之考驗，而更改現有架構將不會帶來任何效益。本集團經營業務之亞太區各地域之市場氣氛可能會有頗大差異，而現有架構能因應不斷轉變之市場環境，為本集團帶來靈活性，提升決策流程之效率。此外，董事會相信，董事會由盡責、經驗豐富及才幹卓越之人士（包括三位獨立非執行董事（「獨立非執行董事」））組成，董事會之運作能充分確保權力和職能兩者得以平衡。
- 守則條文第A.4.1條訂明非執行董事須按特定年期委任。本公司各現有非執行董事（包括獨立非執行董事）並無特定委任年期，惟須根據本公司之公司細則於股東週年大會上輪值告退及可膺選連任。公司細則規定每名董事須於上次獲選或重選後不遲於本公司隨後舉行之第三屆股東週年大會上退任。此外，任何經獲董事會委任以填補空缺或出任額外董事（包括非執行董事）之人士須在該委任隨後舉行之股東大會上告退，惟可膺選連任。因此，董事會認為該規定足以達至有關守則條文之相關目標，故無意就此採取任何矯正措施。

董事會將就有關偏離之情況繼續檢討及提出相關建議（如適用）。

企業管治報告

董事會

組成

本公司於回顧年度及截至本報告發表當日就任於董事會之董事如下：

執行董事

呂榮梓先生 (主席兼常務董事)

呂榮旭先生

呂聯勤先生

呂聯樸先生

非執行董事

林成泰先生

獨立非執行董事

顏以福先生

梁學濂先生

鍾沛林先生

經更新之本公司董事名單及彼等各自之角色及職能已登載於本公司及香港交易及結算所有限公司 (「香港交易所」) 網站。現任董事之履歷詳情載於第 8 至 11 頁之「董事個人資料」一節內。

本公司認同及貫徹以董事會多元化來提高其表現質素之效益，並於二零一三年採納董事會多元化政策 (「該政策」)。本公司會從多個方面衡量董事會之多元化，包括但不僅限於文化及教育背景、經驗、專長、知識、服務年期、年齡及性別。本公司之經營模式及具體需求亦會被考慮在內，以釐定董事會之最佳組成。

提名委員會將監察該政策之執行，並會不時對該政策作出檢討 (如適用)。

角色及職能

本公司由董事會監管，而董事須就本集團之業務及業績表現向股東負責。為監督本集團之業務及發展，董事會保留對下列事項之決定及考慮：

- (i) 採納及全面監督推行目標及策略性計劃；
- (ii) 修訂公司組織章程大綱及細則，以及更改股本；
- (iii) 批准派發中期股息及其他分派以及向股東建議批准派發末期股息；
- (iv) 成立董事委員會及向董事委員會授予董事會之權力；

企業管治報告

- (v) 委任、重新委任、調任及罷免董事會成員；
- (vi) 批准主要會計政策及常規；
- (vii) 監督企業管治及內部監控事宜；及
- (viii) 其他重要事宜。

董事會已授權管理層處理上述各項以外之其他事宜，主要事宜包括執行董事會之決策（包括董事會所採納之業務策略及方針）及日常運作；編製年度及中期財務報表，待董事會批准後發佈；實施周全之內部監控制度及風險管理程序；以及遵守有關規定、規則及法規。

企業管治職能

董事會亦負責執行企業管治之職責，包括：

- (i) 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (iv) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之行為守則；及
- (v) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

年內，董事會已檢討本公司之企業管治常規。

退任及重選董事

根據本公司之公司細則，每名董事須於上次獲選或重選後不遲於第三屆股東週年大會上退任。此外，所有董事會委任為額外董事會成員或填補空缺之董事須在該委任隨後舉行之本公司股東大會上告退，惟可膺選連任。須於本公司即將召開之二零一四年股東週年大會上退任及重選之董事為呂榮梓、呂聯勤及梁學濂諸位先生，彼等之詳細資料載列於本年報第8至11頁及於二零一四年四月二十八日刊發之通函內。

會議

董事會定期舉行會議及給予至少14日通知，並在有合理通知之情況下按重大及重要事宜之需要舉行特別會議。每次董事會及委員會會議舉行前，載有適當資料之相關議程及文件會寄發予董事，諮詢彼等是否有事項需要列入議程內。董事會於年內舉行了四次董事會會議，分別批准（其中包括）二零一二年全年業績及二零一三年中期業績，省覽本公司之財務及營運表現。所有於董事會會議上處理之事項均有詳細之文件記錄，而有關記錄亦妥為保存。董事會成員適時獲得適當及充分之資料，得以緊貼本集團之最新發展。

企業管治報告

關係

在董事當中，呂榮梓先生為呂聯勤先生及呂聯樸先生之父親，並為呂榮旭先生之堂兄弟，而呂榮旭先生則為呂聯勤先生及呂聯樸先生之伯父。除此之外，董事會其他成員之間概無任何財務、業務、家族及其他重要關係。

儘管存在上述關係，董事會維持高效率及平衡之架構，並集體負責本公司之業務及事務。於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，半數董事會成員為執行董事，半數為非執行董事（包括獨立非執行董事），後者之意見對董事會之決定有重大影響力。董事會成員可自由討論於董事會會議上適當提出之事宜，並表達其意見及關注。概無個別人士或小組可主導董事會之決策過程。

為董事提供之培訓及保險

董事能適時獲得與本集團有關之法律及合規事宜變動之最新消息。本公司亦鼓勵董事參加相關之專業發展課程，以持續提升及進一步加強相關知識及技能。本公司於二零一三年舉辦由律師事務所主持之內部培訓課程，作為董事持續專業發展之一部份，向彼等提供履行職責時所需有關上市規則及適用監管規定之最新發展。

年內，已向董事提供有關本公司表現、狀況及展望之每月最新消息，使董事會整體及每名董事得以履行其職責。

董事於截至二零一三年十二月三十一日止年度參與之培訓概述如下：

董事	參加有關法律、規則及法規之最新情況之研討會及／或閱讀相關材料	閱讀與本集團或其業務有關之最新狀況及資料
執行董事		
呂榮梓先生	✓	✓
呂榮旭先生	✓	✓
呂聯勤先生	✓	✓
呂聯樸先生	✓	✓
非執行董事		
林成泰先生	✓	✓
獨立非執行董事		
顏以福先生	✓	✓
梁學濂先生	✓	✓
鍾沛林先生	✓	✓

本公司亦已為各董事安排適當之責任保險，就處理公司事務而導致彼等須負之責任給予彌償。

企業管治報告

非執行董事

本公司非執行董事(包括獨立非執行董事)肩負相關職能以為本集團之發展、表現及風險管理提供獨立判斷、寶貴指引及意見。

獨立非執行董事

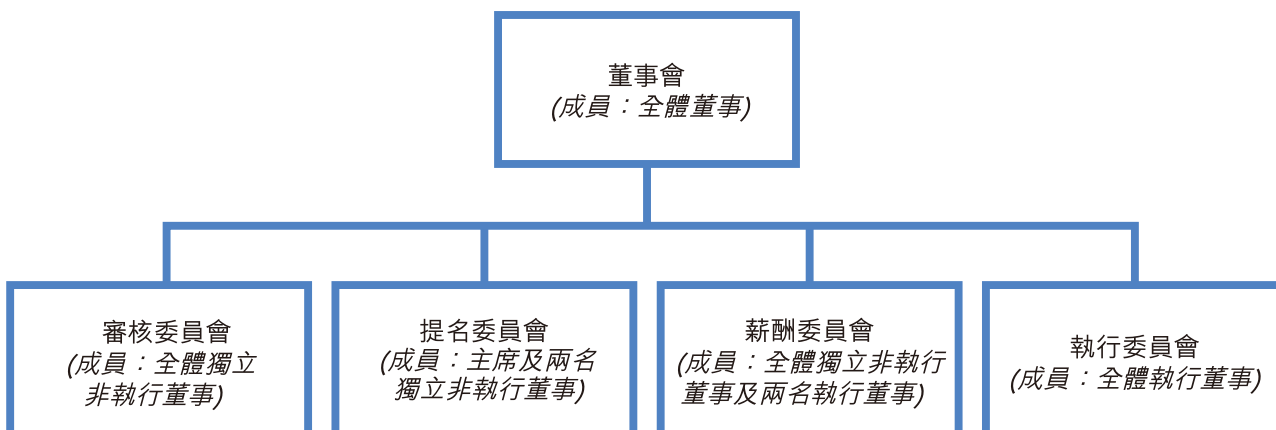
董事會由八名董事組成，包括四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會有超過三分之一成員為獨立非執行董事，其中至少一名獨立非執行董事擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

三名獨立非執行董事擁有不同之業務及專業背景，包括國際貿易、會計及法律，可按彼等之專門知識及經驗提供寶貴意見，以促進本公司及其股東之整體最佳利益，並確保可以獨立及較客觀之角度考慮。上述三名獨立非執行董事均為本公司審核委員會及薪酬委員會成員，其中兩名亦為本公司提名委員會成員。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而發出之年度確認函，並認為所有獨立非執行董事自獲委任後均為獨立人士。

授權 — 董事委員會

董事會已適當地授出權力並成立若干董事委員會，包括審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及執行委員會，並明文規定其職權範圍，及清晰列明該等委員會之職權及職責，以監督本公司特定方面之事務，並協助執行董事會之職責。



企業管治報告

審核委員會

組成

審核委員會於一九九九年成立，擁有明確職權範圍並向董事會負責，其職權範圍可於本公司及香港交易所網站查閱。審核委員會現由三名成員組成，彼等均為獨立非執行董事，名單如下：

梁學濂先生 (主席)

顏以福先生

鍾沛林先生

角色及職能

審核委員會之主要職責為確保財務報告之客觀性及可信性、按照適用準則進行審計程序之有效性，以及與本公司外聘獨立核數師維持適當之關係。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，審核委員會召開兩次會議，與本公司管理層代表及獨立核數師討論審計及財務報告等事宜。於會議上，審核委員會特別審閱及討論：

- (i) 本集團採納之會計原則及政策；
- (ii) 截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年業績 (包括業績公佈) 及經審核財務報表；
- (iii) 截至二零一三年六月三十日止六個月之中期業績 (包括業績公佈) 及財務報表；
- (iv) 獨立核數師於財務審計及其他審計事宜之任何重要發現；
- (v) 管理層就審核或審閱本集團相關財務報表而致獨立核數師之說明函件；及
- (vi) 內部監控制度，包括資源是否充足、本公司之會計及財務報告職能員工之資歷及經驗以及彼等之培訓計劃及預算。

審核委員會亦向董事會建議續聘獨立核數師，並檢視相關審計費用。於二零一四年三月，審核委員會與本公司管理層代表及獨立核數師一同審閱本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，彼等認為該等財務報表乃根據適用之財務報告準則及規定編製，並已作出適當之披露。

企業管治報告

提名委員會

組成

提名委員會於二零一二年成立，擁有明確職權範圍並向董事會負責，其職權範圍可於本公司及香港交易所網站查閱。提名委員會現由三名成員組成，包括董事會主席及兩名獨立非執行董事，名單如下：

呂榮梓先生 (主席)

顏以福先生

梁學濂先生

角色及職能

提名委員會之主要職能包括(其中包括)檢討董事會之架構、人數及組成，並就任何為配合本公司之企業策略而擬對董事會作出之變動提出建議。提名委員會根據候選人之資歷、經驗、誠信及對本公司可能作出之貢獻考慮出任董事之合適人選，並經計及上市規則第3.13條所載之獨立性規定評核獨立非執行董事之獨立性。

提名委員會於回顧年度舉行了一次會議，並於二零一四年三月舉行另一次會議，以檢討董事會之架構、人數及組成，評核獨立非執行董事之獨立性，並就於股東週年大會上重新委任退任董事作出建議。

薪酬委員會

組成

薪酬委員會於二零零五年成立，擁有明確職權範圍並向董事會負責，其職權範圍可於本公司及香港交易所網站查閱。薪酬委員會現由五名成員組成，包括董事會主席、一名執行董事及三名獨立非執行董事，名單如下：

鍾沛林先生 (主席)

呂榮梓先生

呂聯樸先生

顏以福先生

梁學濂先生

企業管治報告

角色及職能

薪酬委員會負責(其中包括)建立一套正式及具透明度之程序,用以制定薪酬政策及監察執行董事及非執行董事之薪酬待遇,並確保董事不得參與釐定其本身之薪酬。薪酬委員會已採納之運作模式為就個別執行董事釐定其薪酬待遇,並就個別非執行董事之薪酬待遇向董事會作出建議。

薪酬委員會在釐定董事酬金時會考慮多項因素,如董事之資歷、經驗、投放時間、職責、表現、貢獻及過往年度之薪酬、本公司之盈利能力、可資比較公司所付之酬金以及本集團之其他僱用條件等。

於二零零五年股東週年大會上,本公司股東通過一項授權董事釐定董事袍金(總額不超過每年港幣1,000,000元)之普通決議案。年內,薪酬委員會召開兩次會議,以確定有關執行董事之薪酬待遇及酬金之事宜以及就非執行董事之薪酬待遇及酬金向董事會作出建議。

於二零一四年三月,薪酬委員會舉行會議,以檢討及釐定截至二零一三年十二月三十一日止年度之董事花紅及本年度之董事袍金,或就此向董事會作出建議。

截至二零一三年十二月三十一日止年度董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註14內。

執行委員會

組成

執行委員會於一九九零年成立,成員現包括董事會主席及所有其他執行董事,名單如下:

呂榮梓先生(主席兼常務董事)

呂榮旭先生

呂聯勤先生

呂聯樸先生

角色及職能

執行委員會之主要職責為監管及承擔本集團之日常運作,領導、制定及審閱本集團之業務發展方針,並監督有關計劃之執行情況。執行委員會於有必要時舉行會議。

企業管治報告

出席會議記錄

下表載列各董事於年內出席董事會會議、審核委員會會議、提名委員會會議及薪酬委員會會議之記錄：

董事	出席會議次數／舉行會議次數			
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會
執行董事				
呂榮梓先生	4/4	—	1/1	2/2
呂榮旭先生	4/4	—	—	—
呂聯勤先生	4/4	—	—	—
呂聯樸先生	4/4	—	—	2/2
非執行董事				
林成泰先生	4/4	—	—	—
獨立非執行董事				
顏以福先生	3/4	2/2	1/1	1/2
梁學濂先生	4/4	2/2	1/1	2/2
鍾沛林先生	4/4	2/2	—	2/2

董事及僱員進行之證券交易

本公司經已採納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」），作為本公司董事進行證券交易之行為守則。

經本公司作出特定查詢後，本公司全體董事已書面確認，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，彼等已遵守標準守則載列之規定準則。

董事於本公司股份及相關股份擁有之權益載列於第35至37頁及第40頁之「董事會報告」一節內。

本公司亦已為本集團之董事及僱員（本公司之董事除外）（「相關僱員」）採納條款標準不遜於標準守則之準則，以規管彼等買賣本公司及其附屬公司Asian Growth Properties Limited（「AGP」）之上市股份之事宜，此乃由於相關僱員因其職位或受僱情況而可能擁有有關該等股份之內幕消息。

企業管治報告

董事編製財務報表之責任

董事確認彼等就編製本集團財務報表承擔之責任，務須真實及公平地報告本集團之事務及其業績。彼等之責任亦於第45頁之「獨立核數師報告」一節內提及。就此，董事選取適當之會計政策，並貫徹應用，及作出因時制宜之會計估計。在會計及財務部協助下，董事確保本集團之財務報表乃根據法例規定及適當財務報告準則而編製。

此外，董事亦確保本集團之財務報表可適時刊發。

獨立核數師之報告責任

本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行（「德勤」），執業會計師，對其就本集團財務報表承擔之報告責任所作聲明載於第45頁之「獨立核數師報告」一節內。德勤之代表亦出席股東週年大會，回答股東之提問。

獨立核數師酬金

於二零一三年五月三十一日舉行之股東週年大會上，德勤獲股東續聘為本公司之獨立核數師，其費用須由董事會同意。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，就德勤及其聯屬公司所提供之審核及非審核服務之已付／應付費用總額載列如下：

	港幣千元
審核服務	4,155
非審核服務（審閱及其他滙報服務）	820
總計	4,975

此外，由其他核數師審核回顧年度內本集團若干成員公司財務報表之費用約為港幣342,000元。

持續經營

董事確認，就彼等所知、所悉及所信，經作出一切合理查詢後，彼等概不知悉任何可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮之事件或情況之重大不確定因素。

企業管治報告

內部監控

董事會對本集團之內部監控制度以及風險之評估及管理負有整體責任。本集團已實施一套有效之內部監控制度，包括訂明清晰職責及權限之管理架構、收支之適當程序、執行董事每月審閱管理層提供之營運及財務報告、執行董事與核心管理隊伍定期舉行業務會議以及董事會定期審閱本集團財務業績。

董事會及審核委員會持續審閱本集團包括財務、營運、合規機制及風險管理職能之內部監控制度之有效性及充足度，以識別、評估及管理風險，並採取適當措施以避免或減輕可能會對本集團業務造成不利影響之風險。審閱過程包括(其中包括)評估及執行於法定審核期間由外聘獨立核數師識別之重大監控事宜。

董事會及審核委員會致力審閱資源是否充足、本公司之會計及財務報告職能員工之資歷及經驗以及彼等之培訓計劃及預算。

與股東之溝通

董事會已採納股東通訊政策，旨在確保能與股東進行及時、透明、準確及公開之溝通。本公司之資料乃透過以下若干渠道發予股東：

- (i) 公司通訊如年報、中期報告及通函均以印刷形式刊發，同時亦可於本公司及香港交易所網站瀏覽；
- (ii) 定期於聯交所作出公佈，並將公佈分別於本公司及香港交易所網站刊登；
- (iii) 於本公司網站提供公司資料；
- (iv) 股東週年大會及股東特別大會為股東提供平台，對董事及高級管理層作出評論並與彼等交流意見；及
- (v) 本公司香港股份過戶登記分處可為股東提供股份過戶登記及相關事宜之服務。

股東大會已就各重大事宜(包括選舉個別董事)提呈個別決議案。

在本公司於二零一三年五月三十一日舉行之上屆股東週年大會，所有於會上提呈有關普通事項及特別事項之決議案均獲得通過。即將召開之二零一四年股東週年大會將於二零一四年五月三十日於香港舉行。有關詳情，股東可參閱載於本年報隨附之通函當中所載股東週年大會通告。

企業管治報告

組織章程文件

本公司之組織章程文件可於本公司及香港交易所網站查閱，年內，該組織章程文件並無任何變動。

股東權利

召開股東特別大會（「股東特別大會」）

持有不少於本公司十分之一繳足股本之股東可要求董事會召開本公司之股東特別大會。該會議之目的須於有關請求中註明，並送交本公司之註冊辦事處及香港主要營業地址。倘本公司董事在該請求呈交日期（經核證為有效後）起計 21 天內，未有安排召開股東特別大會，有關股東或佔全體有關股東一半以上總表決權之任何股東，可自行召開股東特別大會，但任何如此召開之股東特別大會不得在呈交請求日期起計三個月屆滿後舉行。

於股東大會上提呈議案

持有於股東大會上擁有投票權之股東之總投票權不少於二十分之一之股東或不少於一百名股東可提交書面請求，要求於股東大會上動議一項決議案。書面請求必須註明該決議案連同一份不超過 1,000 字之有關擬動議決議案所述事項之陳述書，並須於大會舉行前不少於六星期（如請求需要刊發決議案通知書）及大會舉行前不少於一星期（如任何其他請求）前呈交本公司之註冊辦事處及香港主要營業地址。該請求經核實為有效後，本公司將發出決議案通知書或傳閱該陳述書，前提為有關股東須向本公司支付一筆合理款項足以應付為實行該請求而產生之開支。

投資者關係

本公司不斷加強與投資者之關係，並增進與現有股東及潛在投資者之溝通。本公司歡迎投資者、與本公司有關人士及公眾人士提供意見，可於正常辦公時間透過電話(852) 2828 6363、傳真(852) 2598 6861、電郵info@seagroup.com.hk或郵寄至香港灣仔告士打道一零八號大新金融中心二十六樓與本公司聯絡。

展望

董事會於認為必要時將不時監察、檢討、修訂及撤銷上述企業管治常規。本公司將採取適當行動，以確保任何時候均遵守所規定之常規及標準，包括企業管治守則之守則條文及（倘合理可行）建議最佳常規。

董事會報告

本公司之董事欣然提呈其報告及本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

年內，本公司為投資控股公司，而各主要附屬公司之業務為投資控股、酒店營運、物業及資產管理，以及在香港、中國大陸及澳洲之物業投資及發展。

本公司於二零一三年十二月三十一日之主要附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註43內。

營業分部分析

本集團於年內按可呈報分部劃分之業績表現分析載於綜合財務報表附註6內。

業績

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績分別刊載於第46及47頁之綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表內。

本集團於二零一三年十二月三十一日之財務狀況刊載於第48及49頁之綜合財務狀況表內。

本集團營運及發展回顧載於第12至18頁之「主席報告」一節內。

股息

年內已派發每股5港仙(二零一二年：5港仙)之中期股息予股東，合共為港幣33,600,000元(二零一二年：港幣33,600,000元)。董事會決議，於即將舉行之二零一四年股東週年大會上向股東建議批准派發回顧年度之末期股息每股6港仙(二零一二年：6港仙)予於二零一四年六月十一日(星期三)營業時間結束時名列股東名冊之股東，合共為港幣40,500,000元(二零一二年：港幣40,300,000元)。預期有關股息支票將於二零一四年六月二十三日(星期一)或之前寄出。

股本

本公司股本於年內之變動詳情刊載於綜合財務報表附註35內。若干股份於年內因行使已授出之購股權而發行。

董事會報告

儲備

本集團儲備於年內之變動詳情載於第 50 頁之綜合權益變動表內，而本公司於二零一三年十二月三十一日可分派予股東之儲備如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
實繳盈餘	190,081	190,081
保留溢利	1,110,638	1,189,730
	1,300,719	1,379,811

根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），本公司之實繳盈餘賬可供分派，惟於派發以後出現下列情況，本公司不得以實繳盈餘宣派或派發股息，或作出分派：

- (i) 當時未能或將不可支付其到期債務；或
- (ii) 其資產之可變現價值低於其債務。

優先認購股份之權利

本公司之公司細則並無有關優先認購股份之權利之條文，而百慕達之法例對該項權利亦無限制，使本公司須向其現有股東按比例發售新股份。

投資物業

本集團所有投資物業已於二零一三年十二月三十一日予以重估。投資物業公平值增加淨額為港幣 277,200,000 元（二零一二年：港幣 1,300,300,000 元）已直接撥入綜合損益表。

有關年內本集團投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註 18 內。

物業、機器及設備

有關年內本集團物業、機器及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註 19 內。

物業

於二零一三年十二月三十一日，有關本集團持作投資及出售用途及發展中之物業詳情載於第 4 及 5 頁之「物業組合」一節內。

董事會報告

董事

本公司在年內及截至本年報發表當日在任之董事如下：

執行董事

呂榮梓先生 (主席兼常務董事)

呂榮旭先生

呂聯勤先生

呂聯樸先生

非執行董事

林成泰先生

獨立非執行董事

顏以福先生

梁學濂先生

鍾沛林先生

按照本公司之公司細則第 88(A)、88(B) 及 89 條及遵照上市規則附錄十四所載之企業管治守則之守則條文第 A.4.2 條，呂榮梓、呂聯勤及梁學濂諸位先生將輪值告退董事一職，惟彼等均合乎資格，且願於即將召開之二零一四年股東週年大會上膺選連任。

所有其餘董事將繼續留任。

董事之履歷詳情

現任董事之履歷詳情載於本年報第 8 至 11 頁。

有關將於二零一四年股東週年大會上膺選連任之董事之進一步詳情載列於連同本年報寄發予股東之通函內。

董事之服務合約

本公司並無與任何於即將召開之二零一四年股東週年大會上膺選連任之董事簽訂不可在一年內本公司或其任何附屬公司不作補償(除法定賠償外)而可予以終止之服務合約。

年內董事之酬金詳情以具名方式載於綜合財務報表附註 14 內。

董事於重要合約之利益

於年終或年內任何時間，本公司董事或控股股東於本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立並對本集團業務屬重大影響之任何合約中，概無直接或間接擁有任何重大權益。

董事會報告

董事認購股份及債券之安排

除於以下「購股權計劃」一節內詳述之購股權外，於本年度內任何時間，本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致令本公司各董事或彼等之配偶或18歲以下之子女得以藉著購入本公司或任何其他法團之股份或債券獲益。

董事於競爭業務上之權益

根據上市規則第8.10條，本公司認為下列各董事及其聯繫人士（定義見上市規則）在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益，惟該等董事獲委任代表本公司及／或本集團其他成員公司之權益進行業務則除外：

- (i) 主席兼常務董事呂榮梓先生在多間由其直系親屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中（以其本身及代表其聯繫人士）擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資。就此而言，呂先生被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。
- (ii) 執行董事呂榮旭先生在多間由其直系親屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中（以其本身及代表其聯繫人士）擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資。就此而言，呂先生被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。
- (iii) 執行董事呂聯勤及呂聯樸諸位先生均為呂榮梓先生之兒子。就此而言，呂聯勤及呂聯樸諸位先生被視為在呂榮梓先生被當作擁有權益之競爭業務中擁有權益。呂聯勤及呂聯樸諸位先生亦在若干由彼等之直系親屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中（以彼等本身及代表彼等之聯繫人士）擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資。就此而言，呂聯勤及呂聯樸諸位先生被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。

然而，董事會現由八名成員組成，包括一名非執行董事及三名獨立非執行董事，彼等之意見對董事會之決策具重大影響力。基本上，董事會獨立於上述人士及有關董事在其中擁有個人權益之上述公司之各自之董事會。此外，所有董事完全理解並一直履行其對本公司之受信責任，並已經及將繼續根據本公司及其股東之整體最佳利益行事，故本集團有能力獨立繼續經營其業務，並在上述競爭業務中維持其獨立利益。

董事會報告

管理合約

年內概無與第三方簽訂或存在任何有關與本公司、其任何控股公司或附屬公司全部或重要部份業務之重大管理及行政合約。

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，本公司董事於本公司或其任何聯繫法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定備存之登記冊中，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

1. 於本公司股份之好倉

董事姓名	每股面值港幣0.1元股份之數目			根據股本衍生工具持有之相關股份數目		佔已發行股本權益概約百分比
	個人權益 (以實益擁有人身份持有)	法團權益 (由受控制法團持有)	家族權益 (配偶權益)	個人權益 (以實益擁有人身份持有)	權益總額	
呂榮梓	9,917,285	410,706,754 ⁽ⁱ⁾	—	6,690,000	427,314,039	63.55
呂榮旭	666,000	—	—	1,338,000	2,004,000	0.30
呂聯勤	8,690,002	—	—	6,690,000	15,380,002	2.29
呂聯樸	3,348,002	—	—	6,690,000	10,038,002	1.49
林成泰	1,237,739	—	5,739	6,690,000	7,933,478	1.18
顏以福	334,000	—	—	666,000	1,000,000	0.15
梁學濂	990,928	—	—	666,000	1,656,928	0.25
鍾沛林	990,928	—	—	666,000	1,656,928	0.25

附註：

- (i) 該等股份由Nan Luen International Limited（「NLI」）實益持有，而JCS Limited（「JCS」）擁有NLI 63.58%之權益。鑒於呂榮梓先生於JCS之權益（如下文2(a)段所披露），故彼被視為擁有該等股份之權益。
- (ii) 根據股本衍生工具持有之相關股份權益乃指根據本公司購股權計劃授予董事之購股權權益。詳情載於下文「購股權計劃」一節。
- (iii) 本公司於二零一三年十二月三十一日之已發行股份總數為672,371,726股。

董事會報告

2. 於聯繫法團股份之好倉

(a) JCS — 本公司最終控股公司

董事姓名	每股面值港幣 100.0 元 股份之數目		佔已發行股本權益 概約百分比
	個人權益 (以實益擁有人身份持有)		
呂榮梓	22,080		48.00
呂聯勤	9,660		21.00
呂聯樸	9,660		21.00

(b) NLI — 本公司直屬控股公司

董事姓名	每股面值港幣 100.0 元股份之數目		權益總額	佔已發行股本權益 概約百分比
	個人權益 (以實益擁有人身份 持有)	法團權益 (由受控制法團 持有)		
呂榮梓	46,938	99,480 ^(附註)	146,418	93.58
呂聯勤	5,021	—	5,021	3.21
呂聯樸	5,021	—	5,021	3.21

附註：

該等股份由JCS實益持有，而鑒於呂榮梓先生於JCS之權益(如上文2(a)段所披露)，故彼被視為擁有該等股份之權益。

除本文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司董事概無於本公司或其任何聯繫法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條所規定備存之登記冊中，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，就本公司董事所知，以下主要股東及其他人士（本公司董事除外）於本公司股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定備存之登記冊中之權益或淡倉如下：

於本公司股份之好倉

股東名稱	每股面值港幣0.1元股份之數目		佔已發行股本權益 概約百分比
	以實益擁有人 身份持有	由受控制法團 持有	
JCS	—	410,706,754	61.08
NLI	410,706,754	—	61.08

附註：

1. JCS持有NLI已發行股份約63.58%。根據證券及期貨條例，上述由NLI持有之410,706,754股股份亦被視為JCS擁有之權益，故該兩名股東所述之股份為同一批股份之權益。
2. 本公司董事呂榮梓、呂聯勤及呂聯樸諸位先生亦為JCS及NLI之董事。

除本文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，概無主要股東及其他人士（本公司董事除外）於本公司股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定備存之登記冊中之任何權益或淡倉。

董事會報告

購股權計劃

本公司

本公司於二零零五年八月二十五日採納僱員購股權計劃（「爪哇購股權計劃」）。爪哇購股權計劃之主要條款概述如下：

1. 目的：

提供一項靈活途徑以確認及肯定合資格參與人士（定義見爪哇購股權計劃）之表現及／或貢獻。
2. 參與人士：

合資格參與人士包括本集團任何成員公司之任何董事或全職僱員。
3. 於本年報發表當日根據爪哇購股權計劃可予發行之股份總數及其佔已發行股本之百分比：

根據爪哇購股權計劃授出或將予授出之所有購股權獲行使時可予發行之股份數目原上限為 53,066,578 股股份（「計劃授權上限」），約佔本公司於二零零五年八月十九日之已發行股份之 10%。

計劃授權上限已更新並增加至 64,242,651 股股份，約佔本公司於二零零九年六月十日（即本公司股東通過一項普通決議案批准更新計劃授權上限當日）之已發行股份之 10%。

計劃授權上限已進一步更新並增加至 67,377,365 股股份，約佔本公司於二零一零年五月二十七日（即本公司股東通過一項普通決議案批准進一步更新計劃授權上限當日）之已發行股份之 10%。

於二零一四年三月二十七日，根據爪哇購股權計劃可予發行之股份總數為 22,001,365 股股份（不包括已授出但尚未失效、註銷或行使之購股權所包含之相關股份），約佔本公司於該日期已發行股本之 3.26%。

董事會報告

4. 每名參與人士可獲授權益上限： 除非獲本公司股東批准，否則於已授予或將授予每名合資格參與人士之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)獲行使時所發行或將予發行之股份總數於任何十二個月期間不得超過本公司當時已發行股份之1%。
- 此外，就向本公司或其附屬公司之主要股東及／或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授出任何購股權而言，倘授予或將授予該人士之所有購股權獲行使時所發行及將予發行之股份總數於任何十二個月期間超過本公司當時已發行股份之0.1%以及其總值超逾港幣5百萬元，則所建議授出購股權之事宜亦須獲得本公司股東於股東大會之批准。
5. 根據購股權須認購股份之期限： 購股權可予行使之期限由董事會全權酌情釐定，惟概無購股權可於授出之日十年後行使。
6. 購股權歸屬前必須持有之最短期限： 由董事會釐定。
7. 接納購股權時須付款項及付款期限： 於接納購股權時須向本公司支付港幣10元及於要約日期起計28日內接納。
8. 釐定行使價之基準： 行使價由董事會釐定，惟至少須為下列各項之最高者(i)授出購股權當日本公司股份於聯交所之收市價；(ii)緊接授出購股權當日前五個營業日本公司股份於聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。
9. 爪哇購股權計劃之尚餘年期： 自該計劃獲採納當日起計十年內生效及有效，直至二零一五年八月二十四日。

董事會報告

下表載列於截至二零一三年十二月三十一日止年度根據爪哇購股權計劃之購股權變動，以及於年初及年末尚未行使之購股權詳情：

姓名	授出日期	每股 行使價 (港幣元)	行使期	購股權所包含相關股份之數目			
				於二零一三年 一月一日	年內已行使	年內已失效	於二零一三年 十二月三十一日
董事							
呂榮梓	12.07.2012	3.454	(i)	6,690,000	—	—	6,690,000
呂榮旭	12.07.2012	3.454	(i)	1,338,000	—	—	1,338,000
呂聯勤	12.07.2012	3.454	(i)	6,690,000	—	—	6,690,000
呂聯樸	12.07.2012	3.454	(i)	6,690,000	—	—	6,690,000
林成泰	12.07.2012	3.454	(i)	6,690,000	—	—	6,690,000
顏以福	12.07.2012	3.454	(i)	666,000	—	—	666,000
梁學濂	12.07.2012	3.454	(i)	666,000	—	—	666,000
鍾沛林	12.07.2012	3.454	(i)	666,000	—	—	666,000
小計				<u>30,096,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>30,096,000</u>
其他合資格 僱員合計	31.12.2008	2.262	31.12.2012至30.12.2014 30.06.2013至29.06.2015	350,000 700,000	(350,000) (400,000)	— (300,000)	— —
	12.07.2012	3.454	12.07.2012至30.06.2014 01.01.2013至31.12.2014 01.07.2013至30.06.2015 01.01.2014至31.12.2015 01.07.2014至30.06.2016 01.01.2015至31.12.2016 01.07.2015至30.06.2017	100,000 340,000 1,630,000 2,650,000 2,850,000 1,870,000 7,620,000	— (340,000) — — — — —	— — — — (450,000) (270,000) (660,000)	100,000 — 1,630,000 2,650,000 2,400,000 1,600,000 6,960,000
小計				<u>18,110,000</u>	<u>(1,090,000)</u>	<u>(1,680,000)</u>	<u>15,340,000</u>
合計				<u>48,206,000</u>	<u>(1,090,000)</u>	<u>(1,680,000)</u>	<u>45,436,000</u>

附註：

- (i) 三分之一購股權可於二零一三年七月一日起至二零一五年六月三十日期間行使，另外三分之一購股權可於二零一四年七月一日起至二零一六年六月三十日期間行使，而餘下三分之一購股權可於二零一五年七月一日起至二零一七年六月三十日期間行使。
- (ii) 所授出購股權之歸屬期為自授出日期起至行使期開始之日止。
- (iii) 緊接其他合資格僱員行使購股權當日前本公司股份之加權平均收市價為每股港幣5.464元。
- (iv) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，概無購股權根據爪哇購股權計劃獲授出或被註銷。

董事會報告

AGP

AGP(一間由本公司擁有97.17%權益之附屬公司)亦於二零一零年採納一項購股權計劃(「AGP購股權計劃」)。AGP購股權計劃之主要條款概述如下：

1. 目的：

提供一項靈活途徑以確認及肯定合資格參與人士(定義見AGP購股權計劃)之表現及／或貢獻。
2. 參與人士：

合資格參與人士包括任何(i)AGP或其任何聯屬公司之董事或僱員；(ii)AGP或其任何聯屬公司委聘之代表、管理人、代理、承包商、顧問、諮詢顧問、分銷商或供應商；(iii)AGP或其任何聯屬公司之客戶、發起人、商業盟友或合營夥伴；或(iv)為AGP或其任何聯屬公司僱員之利益設立之任何信託之受託人。
3. 於本年報發表當日根據AGP購股權計劃可供發行之AGP股份總數及其佔AGP已發行股本之百分比：

根據AGP購股權計劃授出或將予授出之所有購股權獲行使時可予發行之AGP股份數目上限為88,634,781股股份，約佔AGP於本年報發表當日之已發行股份之10%。
4. 每名參與人士可獲授權益上限：

除非獲本公司股東批准，否則於已授予或將授予每名合資格參與人士之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)獲行使時所發行或將予發行之AGP股份總數於任何十二個月期間不得超過AGP當時已發行股份之1%。

此外，就向本公司或AGP之主要股東及／或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授出任何購股權而言，倘授予或將授予該人士之所有購股權獲行使時所發行及將予發行之AGP股份總數於任何十二個月期間超過AGP當時已發行股份之0.1%以及其總值超逾港幣5百萬元(或英鎊等值款項)，則所建議授出購股權之事宜亦須獲得本公司股東於股東大會之批准。
5. 根據購股權須認購AGP股份之期限：

購股權可予行使之期限由AGP之董事會(「AGP董事會」)(或AGP董事會授權之任何委員會)全權酌情釐定，惟概無購股權可於授出之日十年後行使。

董事會報告

6. 購股權歸屬前須持有之最短期限： 由AGP董事會釐定。
7. 接納購股權時須付款項及付款期限： 於接納購股權時須向AGP支付港幣10元(或英鎊或美元等值款項)及於要約日期起計28日內接納。
8. 釐定行使價之基準： 行使價由AGP董事會(或AGP董事會授權之任何委員會)釐定，惟至少須為下列各項之最高者(i)授出購股權當日AGP股份於倫敦證券交易所公眾有限公司之AIM市場之收市價；(ii)緊接授出購股權當日前五個營業日AGP股份於AIM市場之平均收市價；及(iii)AGP股份之面值。
9. AGP購股權計劃之尚餘年期： 自該計劃獲採納當日起計十年內生效及有效，直至二零二零年八月十五日。

自二零一零年八月十六日AGP購股權計劃開始實施後，AGP概無授出任何購股權。

股份獎勵計劃

本公司

本公司之股東於二零一零年五月二十七日舉行之股東特別大會上批准採納本公司之股份獎勵計劃(「爪哇股份獎勵計劃」)。爪哇股份獎勵計劃於二零一零年六月十五日起生效，並將持續有效直至該日期起計第十五週年當日前之日期為止。

爪哇股份獎勵計劃旨在提供一項靈活途徑以確認及肯定合資格參與人士之表現及／或貢獻。根據爪哇股份獎勵計劃，董事會(或董事會授權之任何委員會)可全權酌情決定向其認為合適之任何合資格參與人士授出獎勵，包括(a)本公司之新股份；(b)本公司已發行且於聯交所上市之現有股份；(c)代替本公司股份之現金；或(d)任何(a)、(b)及(c)項之組合，惟須受限於爪哇股份獎勵計劃之條款及條件。倘因歸屬根據爪哇股份獎勵計劃及本公司任何其他股份獎勵計劃而授出之所有尚未行使之獎勵而可能發行及／或轉讓之股份，以及因行使根據本公司任何購股權計劃已授出而未獲行使之所有尚未行使購股權而可能發行之股份，而其總數超過本公司不時之已發行股份之30%，則不會根據爪哇股份獎勵計劃授出任何獎勵。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司概無根據爪哇股份獎勵計劃授出獎勵。

董事會報告

AGP

本公司之股東於二零一零年五月二十七日及AGP董事會於二零一零年五月二十八日分別批准採納AGP之股份獎勵計劃（「AGP股份獎勵計劃」）。AGP股份獎勵計劃於二零一零年八月十六日開始生效，並將持續有效直至該日期起計第十五週年當日前之日期為止。

AGP股份獎勵計劃旨在提供一項靈活途徑以確認及肯定合資格參與人士之表現及／或貢獻。根據AGP股份獎勵計劃，AGP董事會（或AGP董事會授權之任何委員會）可全權酌情決定向其認為合適之任何合資格參與人士授出獎勵，包括(a)AGP之新股份；(b)AGP已發行且於AIM市場上市之現有股份；(c)代替AGP股份之現金；或(d)任何(a)、(b)及(c)項之組合，惟須受限於AGP股份獎勵計劃之條款及條件。倘因歸屬根據AGP股份獎勵計劃及AGP任何其他股份獎勵計劃而授出之所有尚未行使之獎勵而可能發行及／或轉讓之股份，以及因行使根據AGP任何購股權計劃已授出而未獲行使之所有尚未行使購股權而可能發行之股份，而其總數超過AGP不時之已發行股份之30%，則不會根據AGP股份獎勵計劃授出任何獎勵。

自二零一零年八月十六日AGP股份獎勵計劃開始實施後，AGP概無授出任何獎勵。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

主要供應商及主要客戶

年內，本集團五大供應商及客戶所佔之採購總額及銷售總額均分別佔本集團採購總額及銷售總額少於20%。

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治準則，以確保提升透明度及保障股東權益。本公司採納之企業管治常規詳情載於第19至30頁之「企業管治報告」一節內。

足夠之公眾持股量

根據本公司循公開途徑獲得之資料及據董事所知，於年內及截至本年報發表當日，本公司已發行股份至少25%由公眾人士持有（即上市規則適用於本公司之訂明公眾持股量）。

董事會報告

慈善捐款

年內，本集團作出之慈善捐款約為港幣465,000元(二零一二年：港幣171,000元)。

五年財務概要

本集團在過去五個財政年度之業績、資產及負債概要刊載於第2頁之「財務摘要」一節內。

由審核委員會審閱

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事梁學濂、顏以福及鍾沛林諸位先生組成。審核委員會已與管理層一同審閱本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

獨立核數師

本公司於回顧年度之綜合財務報表經由德勤審核，彼將退任，惟符合資格且願重獲委聘。董事會已批准審核委員會之建議，於即將召開之二零一四年股東週年大會上將會提呈續聘德勤為本公司來年之獨立核數師之決議案，以供股東批准。

代表董事會



呂榮梓
主席兼常務董事

香港，二零一四年三月二十七日

Deloitte. 德勤

致爪哇控股有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已審核第46至112頁所載爪哇控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包含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、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實公平之綜合財務報表，並對董事認為必須之內部監控負責，確保綜合財務報表之編製並無任何由於欺詐或謬誤而出現之重大錯誤陳述。

核數師之責任

本核數師之責任是根據審核對該等綜合財務報表作出意見，並按照百慕達公司法第90條僅向整體股東報告，除此之外本報告不作其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。該等準則要求本核數師遵守道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或謬誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實公平之綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對該公司之內部監控之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

本核數師相信吾等已取得充分而恰當之審核憑證，足以為本核數師之審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，綜合財務報表已按香港財務報告準則真實公平地反映 貴集團於二零一三年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
二零一四年三月二十七日

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 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收益	7	884,184	607,274
利息收入		29,123	24,334
其他收入	8	25,113	21,048
成本：			
物業及相關成本	9	(155,029)	(74,518)
員工成本		(177,393)	(238,947)
折舊及攤銷		(83,029)	(83,899)
其他開支	10	(158,247)	(202,778)
		(573,698)	(600,142)
未計物業公平值變動前之營業溢利		364,722	52,514
投資物業公平值變動		277,219	1,300,282
計及物業公平值變動後之營業溢利		641,941	1,352,796
應佔聯營公司業績		27,886	2,510
出售分類為待售資產之收益		21,640	—
應佔合營企業業績		—	(2,667)
融資成本	11	(91,159)	(92,526)
除稅前溢利	12	600,308	1,260,113
所得稅支出	13	(75,474)	(87,064)
本年度溢利		524,834	1,173,049
應佔：			
本公司股東		510,090	1,161,289
非控股權益		14,744	11,760
		524,834	1,173,049
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	17	港仙	港仙
基本		75.9	174.0
攤薄		74.6	172.9
未計投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利(虧損)	17		
基本		38.6	(6.1)
攤薄		37.9	(6.1)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本年度溢利	524,834	1,173,049
其他全面收益		
不會重新分類至損益之項目：		
物業、機器及設備重新分類為投資物業之重估增值	3,801	—
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	108,291	4,016
出售分類為待售資產時轉撥至匯兌儲備	(2,480)	—
應佔合營企業之匯兌差額	—	(250)
應佔聯營公司之匯兌差額	(417)	635
	105,394	4,401
	109,195	4,401
本年度全面收益總額	634,029	1,177,450
應佔全面收益總額：		
本公司股東	614,325	1,172,415
非控股權益	19,704	5,035
	634,029	1,177,450

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

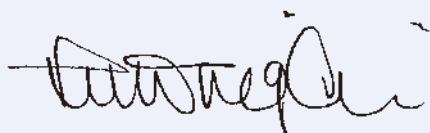
	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	18	9,952,179	9,612,715
物業、機器及設備	19	1,025,066	1,081,675
持作發展物業	20	1,350,813	1,292,243
會籍	21	8,574	8,574
聯營公司權益	22	—	13,191
應收貸款	23	7,072	9,396
應收票據	24	54,279	15,510
其他應收款項	25	384,794	365,800
已抵押銀行存款	26	—	58,750
受限制銀行存款	26	6,360	—
		12,789,137	12,457,854
流動資產			
待售物業	27		
已落成物業		219,277	314,748
發展中物業		959,091	733,991
其他存貨		1,119	935
應收貸款	23	463	642
應收貿易款項、按金及預付款項	28	126,946	118,242
可收回稅項		3,542	3,014
應收非控股權益款項	29	265	1,270
銀行結存及現金	30	2,150,101	1,644,905
		3,460,804	2,817,747
分類為待售資產	31	—	42,090
		3,460,804	2,859,837
流動負債			
應付款項、按金及應計費用	32	323,028	357,590
稅項負債		133,403	109,882
應付非控股權益款項	29	96,985	211,404
銀行借貸 — 一年內到期	33	1,499,192	409,367
衍生金融工具	34	1,132	—
		2,053,740	1,088,243
流動資產淨額		1,407,064	1,771,594
總資產減流動負債		14,196,201	14,229,448

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 港幣千元	二零一二年 港幣千元
資本及儲備			
股本	35	67,237	67,129
儲備		11,483,916	10,902,667
本公司股東應佔權益		11,551,153	10,969,796
非控股權益		410,287	302,166
總權益		11,961,440	11,271,962
非流動負債			
銀行借貸 — 一年後到期	33	1,722,108	2,472,794
衍生金融工具	34	—	2,158
遞延稅項	36	512,653	482,534
		2,234,761	2,957,486
		14,196,201	14,229,448

載於第 46 至 112 頁之綜合財務報表已經由董事會於二零一四年三月二十七日批核及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：



呂榮梓
主席兼常務董事



呂聯樸
執行董事

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔													非控股權益 港幣千元	總額 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	根據股份獎勵 計劃所獎勵之			物業 重估儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總額 港幣千元		
					股本 港幣千元	贖回儲備 港幣千元	信託股份 港幣千元								
於二零一二年一月一日	66,919	349,690	277,707	499,615	4,451	—	886	1,428	(391)	8,689,364	9,889,669	302,036	10,191,705		
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,161,289	1,161,289	11,760	1,173,049		
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	10,734	—	—	—	—	—	—	10,734	(6,718)	4,016		
應佔合營企業之匯兌差額	—	—	—	(243)	—	—	—	—	—	—	(243)	(7)	(250)		
應佔聯營公司之匯兌差額	—	—	—	635	—	—	—	—	—	—	635	—	635		
本年度其他全面收益(開支)	—	—	—	11,126	—	—	—	—	—	—	11,126	(6,725)	4,401		
本年度全面收益總額	—	—	—	11,126	—	—	—	—	—	1,161,289	1,172,415	5,035	1,177,450		
確認以股權結算之以股份為基礎 之支出															
— 股份獎勵	—	—	—	—	—	—	51,970	—	—	—	51,970	—	51,970		
— 購股權	—	—	—	—	—	—	8,160	—	—	—	8,160	—	8,160		
根據股份獎勵計劃購入股份	—	—	—	—	—	(83,558)	—	—	—	—	(83,558)	—	(83,558)		
根據股份獎勵計劃向參與人士 轉讓股份	—	—	—	—	—	83,558	(51,970)	—	—	(31,588)	—	—	—		
因行使購股權發行股份	210	5,326	—	—	—	—	(666)	—	—	—	4,870	—	4,870		
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(73,730)	(73,730)	—	(73,730)		
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,905)	(4,905)		
於二零一二年十二月三十一日	67,129	355,016	277,707	510,741	4,451	—	8,380	1,428	(391)	9,745,335	10,969,796	302,166	11,271,962		
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	510,090	510,090	14,744	524,834		
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	103,331	—	—	—	—	—	—	103,331	4,960	108,291		
重新分類物業、機器及設備為 投資物業之重估增值	—	—	—	—	—	—	—	3,801	—	—	3,801	—	3,801		
出售分類為待售資產時轉撥 之匯兌儲備	—	—	—	(2,480)	—	—	—	—	—	—	(2,480)	—	(2,480)		
應佔聯營公司之匯兌差額	—	—	—	(417)	—	—	—	—	—	—	(417)	—	(417)		
本年度其他全面收益	—	—	—	100,434	—	—	—	3,801	—	—	104,235	4,960	109,195		
本年度全面收益總額	—	—	—	100,434	—	—	—	3,801	—	510,090	614,325	19,704	634,029		
確認以股權結算之以股份為基礎 之支出															
— 購股權	—	—	—	—	—	—	12,487	—	—	—	12,487	—	12,487		
因行使購股權發行股份	108	3,174	—	—	—	—	(412)	—	—	—	2,870	—	2,870		
購入一間附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	25,611	—	25,611	(25,982)	(371)		
根據出售附屬公司收回非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	116,965	116,965		
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(73,936)	(73,936)	—	(73,936)		
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,566)	(2,566)		
於二零一三年十二月三十一日	67,237	358,190	277,707	611,175	4,451	—	20,455	5,229	25,220	10,181,489	11,551,153	410,287	11,961,440		

繳入盈餘乃指於過往年度進行集團重組時，被收購附屬公司之股份面值超出就收購而發行本公司股份之面值之差額。

其他儲備乃指向非控股權益購入附屬公司之額外權益所付之代價超出非控股權益賬面值之差額。

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 港幣千元	二零一二年 港幣千元
經營活動		
除稅前溢利	600,308	1,260,113
調整：		
利息開支	83,681	85,886
撇減待售物業	—	21,336
撥回重置補償撥備	—	(5,089)
折舊及攤銷	83,029	83,899
投資物業公平值變動	(277,219)	(1,300,282)
衍生金融工具之公平值變動	(776)	2,243
其他應收款項之公平值調整	(7,435)	14,706
出售分類為待售資產之收益	(21,640)	—
應佔聯營公司業績	(27,886)	(2,510)
應佔合營企業業績	—	2,667
利息收入	(29,123)	(24,334)
出售物業、機器及設備虧損(收益)	42	(53)
以股份為基礎之開支	12,487	60,130
未計營運資金變動前之經營現金流量	415,468	198,712
待售物業增加	(38,959)	(75,797)
其他存貨(增加)減少	(184)	84
應收貿易款項、按金及預付款項減少	61	20,574
應付款項、按金及應計費用增加	6,556	8,459
銷售訂金減少	—	(601)
經營所得現金	382,942	151,431
已付利息	(81,389)	(87,682)
已付稅項	(31,971)	(14,418)
根據股份獎勵計劃購入股份	—	(83,558)
經營活動所得(耗用)現金淨額	269,582	(34,227)

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 港幣千元	二零一二年 港幣千元
投資活動		
購入持作發展物業及其額外成本	(125,038)	(25,417)
已收利息	23,212	22,292
應收貸款減少	2,503	7,851
應收票據增加	(38,785)	(15,510)
銀行存款增加	(461,607)	(94,964)
退回已抵押銀行存款	59,295	—
退回銀行存款	36,999	—
購入物業、機器及設備	(11,388)	(4,349)
投資物業之額外成本	(9,934)	(9,482)
出售物業、機器及設備所得款項	162	288
出售聯營公司已收所得款項淨額	40,660	—
其他應收款項增加	(7,459)	(11)
出售分類為待售資產已收代價／按金	21,250	40,000
投資活動耗用現金淨額	(470,130)	(79,302)
融資活動		
提取銀行貸款	1,018,656	1,000,326
償還銀行貸款	(675,123)	(1,705,446)
支付前端費用	(2,100)	—
發行新股份	2,870	4,870
自非控股權益所獲墊款	574	8,687
自非控股權益所獲還款	1,005	114
購入一間附屬公司之額外權益	(371)	—
已付股息	(73,936)	(73,730)
已付非控股權益股息	(2,566)	(4,905)
融資活動所得(耗用)現金淨額	269,009	(770,084)
現金及現金等值增加(減少)淨額	68,461	(883,613)
於年初結存之現金及現金等值	1,607,906	2,485,688
匯率變動之影響	18,394	5,831
於年末結存之現金及現金等值	1,694,761	1,607,906
由以下代表：		
銀行結存及現金	2,150,101	1,644,905
減：原到期日超過三個月之定期存款	(455,340)	(36,999)
	1,694,761	1,607,906

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. 一般事項

本公司為公眾上市公司，在百慕達註冊成立為獲豁免有限責任公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，其直接控股公司為Nan Luen International Limited，而最終控股公司為JCS Limited。該兩間控股公司均為在百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址已在本年報之「公司資料」內作出披露。

綜合財務報表以港幣呈列，港幣亦為本公司之功能貨幣。

本公司為投資控股公司，而各主要附屬公司之業務刊載於附註43內。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團首次應用本年度由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則如下：

香港財務報告準則之修訂	二零零九年至二零一一年週期之香港財務報告準則之年度改進
香港財務報告準則第7號之修訂	披露 — 金融資產及金融負債之抵銷
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號之修訂	綜合財務報表、合營安排及於其他實體權益之披露： 過渡指引
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	於其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號（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	其他全面收益項目之呈列
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本

本年度採用新訂及經修訂之香港財務報告準則並未對本集團本年度及過往年度之財務業績及狀況，及／或該等財務報表所載之披露構成任何重大影響，惟下文所述者除外。

2. 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）

香港財務報告準則第 11 號「合營安排」

香港財務報告準則第 11 號取代香港會計準則第 31 號「於合營企業之權益」，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 — 合營方之非貨幣出資」中包含之指引已納入香港會計準則第 28 號（二零一一年經修訂）。根據香港財務報告準則第 11 號，合營安排分為共同營運或合營企業，視乎合營安排之各方之權利及義務而定。而根據香港會計準則第 31 號，合營安排則分為三類：共同控制實體、共同控制營運及共同控制資產。香港會計準則第 31 號之合營安排分類主要根據合營安排的法律形式而定（如透過成立獨立實體之合營安排分類為共同控制實體）。

此外，香港財務報告準則第 11 號下之合營企業須以權益法入賬，而香港會計準則第 31 號下之共同控制實體則可採用權益法或按比例綜合入賬。

本公司董事已根據香港財務報告準則第 11 號之規定對本集團於合營安排之投資分類進行檢討及評估。董事認為本集團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之合營安排，應根據香港財務報告準則第 11 號同樣分類為合營企業並繼續使用權益法入賬直至合營安排被分類為待售資產之日為止。

香港財務報告準則第 13 號「公平值計量」

本集團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 號就公平值計量及對公平值計量之披露制定單一指引。香港財務報告準則第 13 號之應用範圍廣泛：適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之金融工具及非金融工具項目，惟香港財務報告準則第 2 號「以股份支付」範圍內以股份支付之交易、香港會計準則第 17 號「租賃」範圍內之租賃交易及與公平值類似但並非公平值之計量（如就計算存貨而言之可變現淨值或就減值評估而言之使用價值）除外。

香港財務報告準則第 13 號將資產公平值界定為根據現行市況，在主要（或最有利）市場上進行有序交易時於計量日就出售資產收取（或如屬釐定負債公平值，則為就轉讓負債支付）之價格。香港財務報告準則第 13 號之公平值為平倉價，而不論該價格可以直接觀察或利用其他估值技巧估算。此外，香港財務報告準則第 13 號包含廣泛之披露規定。

香港財務報告準則第 13 號規定按未來適用法應用。根據香港財務報告準則第 13 號之過渡條文，本集團並未按香港財務報告準則第 13 號之規定對二零一二年之比較年度作出任何新披露（二零一三年披露請見附註 18）。除須作出額外披露外，應用香港財務報告準則第 13 號並未對本綜合財務報表之呈報金額構成任何重大影響。

2. 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「其他全面收益項目之呈列」之修訂

本集團已應用香港會計準則第1號「其他全面收益項目之呈列」之修訂。於採用香港會計準則第1號之修訂後，本集團之「全面收益表」已易名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」已易名為「損益表」。香港財務報告準則第1號之修訂保留可以選擇以單一報表或以兩份分開但連續之報表呈列損益及其他全面收益。此外，香港會計準則第1號之修訂規定須於其他全面收益一節內作出額外之披露，以將其他全面收益項目劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)於符合特定條件時，其後可能重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配，惟有關修訂並無改變可選擇按除稅前或除稅後基準呈列其他全面收益項目。該修訂已獲追溯採用，因此其他全面收益項目之呈列已修改以反映有關變動。除上述呈列方式之變動外，應用香港會計準則第1號之修訂並無引致對損益、其他全面收益及全面收益總額構成任何影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本公司董事預期應用已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。然而，可能與本集團之綜合財務報表相關者已於下文作出披露。

二零一零年至二零一二年週期之香港財務報告準則年度改進

「二零一零年至二零一二年週期之香港財務報告準則年度改進」包括若干有關香港財務報告準則之多項修訂本，可能與本集團有關之修訂本概述如下。

香港財務報告準則第2號之修訂(i)更改「歸屬條件」及「市場條件」之定義；及(ii)加入有關「表現條件」及「服務條件」之定義，該等定義為早前納入於「歸屬條件」之定義內。香港財務報告準則第2號之修訂生效於授出日期為二零一四年七月一日或之後以股份支付之交易。

香港財務報告準則第8號之修訂(i)規定實體須向經營分部應用合算條件時披露管理層作出之判斷，包括在釐定經營分部是否具備「相似之經濟特徵」時所評估已合算經營分部及經濟指標之說明；及(ii)闡明可呈報分部資產總值與實體資產之對賬僅當於定期向主要營運決策人提供分部資產時方會提供。

2. 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）*

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則 *（續）*

二零一零年至二零一二年週期之香港財務報告準則年度改進 *（續）*

香港財務報告準則第13號之修訂之結論基準闡明，頒佈香港財務報告準則第13號以及香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之後續修訂並無除去計量於發票金額中並無列明利率且並無貼現（倘貼現影響並不重大）之短期應收及應付款項之能力。

香港會計準則第24號之修訂闡明，向呈報實體提供主要管理人員服務之管理實體乃該呈報實體之關連人士。因此，該呈報實體須將就提供主要管理人員服務而已付或應付予該管理實體之服務產生之金額，以關連人士交易作出披露。然而，有關補償部分則毋須披露。

董事預期，應用「二零一零年至二零一二年週期之香港財務報告準則年度改進」所包括之修訂將不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

香港會計準則第32號之修訂抵銷金融資產和金融負債

香港會計準則第32號之修訂釐清與抵銷金融資產及金融負債規定有關之現有應用問題。尤其是，該等修訂釐清「現時擁有抵銷之可依法執行權利」及「同時變現及結算」之涵義。

香港會計準則第32號之修訂於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間方始生效，並須追溯應用。

本公司董事預期，由於本集團並無可用作抵銷之金融資產和金融負債，應用此等香港會計準則第32號之修訂將不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

2. 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)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年經修訂，以包括有關分類及計量金融負債及取消確認之規定，其亦進一步於二零一三年經修訂，以包括有關對沖會計法之新規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量，尤其是就以收取合約現金流量為目的之業務模式持有之債務投資，及擁有純粹為支付本金及未償還本金利息之合約現金流量之債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後呈報期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資（並非持作買賣）之其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。
- 就指定為透過損益按公平值列賬之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定因金融負債信貸風險有變而導致其公平值變動之款額乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益確認該負債信貸風險變動之影響會產生或增加損益之會計錯配，則作別論。因金融負債信貸風險變動而導致其公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為透過損益按公平值列賬之金融負債之全部公平值變動款額均於損益中呈列。

新一般對沖會計法規定保留三類對沖會計法。然而，該會計法向可作對沖會計之交易類別引入更大靈活度，尤其是擴闊合資格作為對沖工具之工具類別及可作對沖會計之非金融項目之風險分部類別。此外，效用測試已獲重整及取代「經濟關係」之原則，且毋須追溯評估對沖效用，亦已引入改良有關實體風險管理活動之披露規定。

董事預期，應用香港財務報告準則第9號將不會對有關本集團金融資產及金融負債之呈報金額產生重大影響。

3. 主要會計政策

本綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及衍生金融工具以公平值計量則除外，如以下載列之會計政策所闡述。歷史成本一般按貨物交易時代價之公平值計算。

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，本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。

公平值為市場參與者於計量日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，不論該價格是否可直接觀察或採用其他估值技巧估計。於估計資產或負債之公平值時，本集團會考慮資產或負債之特性，如市場參與者為資產或負債於計量日定價時可能考慮資產或負債之特性。於本綜合財務報表內計量及／或披露之公平值按此基準釐定，除非屬於香港財務報告準則第2號內之以股份基礎支付之交易、屬於香港會計準則第17號內之租賃交易及計量與公平值有些相似，但並非以公平值，如香港會計準則第2號內之可變現淨值或香港會計準則第36號內之使用值。

此外，就財務報告而言，根據可觀察公平值計量的輸入數據及公平值計量的輸入數據對其整體之重要性程度，公平值計量分為第一、二及三級，於下文有所說明：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日可得出之自相同資產或負債於活躍市場中所報之(未調整)價格；
- 第二級輸入數據乃根據與資產或負債相關的可觀察資料，除第一級所含報價以外，直接或間接獲得；及
- 第三級輸入數據乃自資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列下文。

3. 主要會計政策 (續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其控制之實體及附屬公司之財務報表。倘屬以下情況，則本公司獲得控制權：

- 可對受投資方行使權力；
- 因參與受投資方之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制受投資方。

本集團於取得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收支，按自本集團取得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益表內。

損益及其他全面收益的各組成部分會歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此做法會導致非控股權益產生虧絀餘額。

附屬公司之財務報表於有需要情況下作出調整，以使其會計政策與本集團會計政策一致。

所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出及現金流(與本集團成員公司間之交易有關)均於綜合賬目時予以全數對銷。

本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動

本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動如並無導致本集團失去對附屬公司之控制權，將列作股權交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值將予調整，以反映彼等於附屬公司之有關權益變動。非控股權益之調整額與已付或已收代價公平值之差額直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去一間附屬公司之控制權時，盈虧於損益內確認，並按(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值總額與(ii)附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之先前賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收益確認之有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則之規定/許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港會計準則第39號，於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或(如適用)於初步確認時於聯營公司或合營企業之投資成本。

3. 主要會計政策 (續)

於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司為本集團擁有重大影響力。重大影響力乃參與受投資方財務及營運政策決策之權力，而非對該等政策擁有控制權或共同控制權。

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權之各方一致同意方能決定時存在。

聯營公司及合營企業之業績與資產及負債，乃按權益會計法列入綜合財務報表，除非該項投資或其一部分分類為待售，在此情況下，乃根據香港財務報告準則第5號「待售非流動資產及已終止業務」入賬。根據權益法，於聯營公司或合營企業之投資初步在綜合財務狀況表按成本確認，並於其後就確認本集團應佔聯營公司或合營企業之損益及其他全面收益而作出調整。當本集團應佔一間聯營公司或合營企業虧損等於或超出本集團於該聯營公司或合營企業之權益時(包括任何實際上構成本集團於聯營公司或合營企業投資淨值其中部份之長期權益)，本集團會終止確認其應佔之進一步虧損。當本集團產生法定或推定責任或代表該聯營公司或合營企業付款時，方會確認額外虧損。

於受投資方成為一家聯營公司或合營企業當日，對聯營公司或合營企業之投資採用權益法入賬。於收購一間聯營公司或合營企業之投資時，投資成本超過本集團分佔該受投資方可識別資產及負債公平淨值之任何部分乃確認為商譽，並計入投資之賬面值。本集團所佔可識別資產及負債於重新評估後之公平淨值與投資成本之任何差額，會於收購投資期間即時於損益確認。

本集團應用香港會計準則第39號之規定，釐定是否需要就本集團於聯營公司及合營企業之投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與其賬面值。任何已確認之減值虧損均構成該項投資之賬面值之一部份，有關減值虧損之任何撥回乃視該項投資之可收回金額其後增加之情況根據香港會計準則第36號確認。

3. 主要會計政策 (續)

於聯營公司及合營企業之投資 (續)

當投資終止為聯營公司或合營企業，或投資(或其中一部份)分類為待售當日起，本集團終止使用權益法。當本集團保留於前聯營公司或合營企業之權益，且保留權益為金融資產時，則本集團於該日按公平值計量保留權益，而公平值則被視為其根據香港會計準則第39號首次確認時之公平值。聯營公司或合營企業於終止使用權益法當日之賬面值與任何保留權益之公平值及任何自出售聯營公司或合營企業部份權益之所得款項之差額計入釐定出售聯營公司或合營企業之盈虧。此外，倘該聯營公司或合營企業已直接出售相關資產或負債，則本集團可能須按相同基準將有關該聯營公司或合營企業先前於其他全面收益中確認之所有金額入賬。因此，倘聯營公司或合營企業先前於其他全面收益確認之盈虧重新分類至出售相關資產或負債之損益，則本集團於終止使用權益法時將盈虧由權益重新分類至損益(列作重新分類調整)。

當於聯營公司之投資成為於合營企業之投資或於合營企業之投資成為於聯營公司之投資時，本集團繼續使用權益法。於發生該等擁有權權益變動時，不會對公平值進行重新計量。

當本集團減少其於聯營公司或合營企業之擁有權權益，惟本集團繼續使用權益法時，而倘該盈虧將於出售相關資產或負債時重新分類至損益之情況下，本集團會將先前就減少擁有權權益於其他全面收益中確認之盈虧之部份重新分類至損益。

倘一間集團公司與本集團聯營公司或合營企業交易(例如出售或資產貢獻)，與該聯營公司或合營企業交易所產生之損益只會在有關聯營公司或合營企業之權益與本集團無關之情況下，才會在本集團之綜合財務報表確認。

3. 主要會計政策 (續)

分類為待售資產

倘資產之賬面值主要透過出售交易而非透過持續使用之方式收回，則會分類為待售資產。此情況必須於有關出售之成交機會極高，且該非流動資產可即時按其現況出售時並僅可按出售該資產之一般及慣例進行，方會被視為符合條件。管理層必須對出售作出承擔，而出售預期應可於分類日期起計一年內合資格確認為已完成出售。

當本集團承諾進行涉及出售於合營企業之投資或部分投資之出售計劃，倘符合上述條件，將予出售之該項投資或部分投資分類為待售，而本集團將由投資(或其部分)分類為待售之時起，終止就該分類為待售之部分使用權益法。並無分類為待售之於合營企業投資之任何保留部分，繼續使用權益法入賬。當出售導致本集團喪失對合營企業之共同控制權時，本集團於出售時終止使用權益法。

於出售後，本集團按照香港會計準則第39號將於合營企業之任何保留權益入賬，惟倘保留權益仍屬一間合營企業，則本集團將使用權益法(見上文於合營企業投資之會計政策)。

分類為待售之資產按其以往賬面值與公平值減出售成本之較低者計量。

收益確認

收益按所收取或應收取代價之公平值計量。收益已就估計客戶退貨、回扣及其他類似津貼作出扣減。

日常業務過程中銷售物業之收益於各相關物業經已竣工，並交付予買方時確認入賬。於達成收益確認條件前從買方獲得之按金及分期款項於綜合財務狀況表之流動負債項內。

租金收入乃根據相關租約之年期按直線法確認。於訂立經營租約時給予之租賃優惠作為資產確認，優惠利益總額按直線法確認為租金收入之減項，惟另有系統基準更能代表租賃資產消耗經濟利益之時間模式除外。

酒店營運及提供其他服務之收入乃於提供服務完畢時確認。

在經濟利益可能流入本集團及收入金額能夠可靠地計量之情況下，金融資產之利息收入會確認入賬。利息收入按時間基準，並參考未償還本金額及適用之實際利率(即於初步確認時按金融資產之預期年期實際折現估計未來現金收入至其賬面淨值之比率)計算。

3. 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業乃持有作出租用途及／或待其資本升值之物業。投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。初步確認以後，投資物業按其公平值計量。因投資物業公平值變動產生之盈虧將計入其產生期間之損益內。

投資物業於出售後或在投資物業永久不再使用或預期出售時不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生之任何盈虧(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)於終止確認期間在損益內入賬。

物業、機器及設備

持有用於提供服務或用作行政用途之租賃土地及樓宇以及除陶器、器具及布料製品以外之其他物業、機器及設備，乃按成本減去其後之累積折舊及累積減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

除陶器、器具及布料製品外，折舊須被確認從而以直線法撇銷物業、機器及設備項目之成本扣除剩餘價值，再以估計可使用年期之數額攤分。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於各呈報期末進行審閱，估計變動之影響按無追溯之基準入賬。

陶器、器具及布料製品所產生之初次開支會資本化，而不會就此計提折舊。其後更換該等項目之成本會在發生時在損益內確認。

若物業、機器及設備項目因其用途有所改變(業主終止佔用)而轉撥為投資物業，則該項目於轉撥當日之賬面值與公平值之差額於其他全面收益確認，並於物業重估儲備累計。於資產出售或報廢後，有關重估儲備將直接轉撥至保留溢利。

發展中物業

就持作用於提供服務或行政用途之發展中樓宇而言，若租賃土地分類為經營租約，則於建築期間，預付租賃款項之攤銷撥備列為在建樓宇之成本一部份。在建樓宇乃按成本減任何已識別減值虧損列賬。成本包括發展成本，當中包括於發展期內已資本化之應佔借貸成本、預付租賃款項及直接應佔成本。樓宇於可供使用時(達致管理層擬定方式之營運所需條件)開始計算折舊。

完成發展後，當有意於日常業務過程中出售租賃土地時，租賃土地部份計入該等物業之賬面值，並分類為流動資產。

3. 主要會計政策 (續)

持作發展物業

持作發展物業指收購於持作未來發展土地之租賃權益之代價及其他直接成本。

持作發展物業按成本列賬，並根據相關租約直至開始發展之年期按直線法攤銷至損益內，於完成發展後，根據管理層使用該等物業之意向，將該等物業之剩餘賬面值轉撥入適當類別。

存貨

待售物業

於日常業務過程中待售之已落成物業以成本與可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值乃參考估計銷售價減銷售開支釐定。

完成發展後，有意出售之持作發展物業或發展中物業以成本與可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值乃參考估計銷售價減完成發展之預計成本及推銷及銷售已落成物業所產生之成本釐定。

物業成本包括發展應佔之土地成本、發展成本及其他直接成本，以及於發展期間資本化及將有關物業達至其現有狀況所產生之借貸成本。

其他存貨

其他存貨 (包括食品及飲料) 以成本與可變現淨值之較低者列賬。成本按加權平均法計算。

資產減值

於呈報期末，本集團審核其資產之賬面值，釐定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。如有此種跡象，則對該資產之可收回金額予以估計，從而釐定減值虧損之程度 (如有)。倘資產之可收回金額估計較其賬面值少，則該資產之賬面值須減至其可收回金額，而減值虧損隨即於損益內確認。

倘其後減值虧損撥回，則會將資產之賬面值調高至經修訂之估計可收回金額，惟已增加之賬面值不得超過假設資產於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回隨即於損益內確認。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具

當一間集團公司成為金融工具合約條文之訂約方時，金融資產及金融負債將確認。

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(透過損益按公平值列賬之金融資產或金融負債除外)直接應佔之交易成本於初步確認時，計入金融資產或金融負債之公平值內或自當中扣除(如適用)。

金融資產

本集團之金融資產分類為貸款及應收款項或透過損益按公平值列賬(「透過損益按公平值列賬」)之金融資產。該分類取決於金融資產之性質及用途，並於初步確認時釐定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產，且並無在活躍市場報價。於初次確認後，貸款及應收款項(包括應收貸款、應收票據、其他應收款項、應收貿易款項、應收非控股權益款項、銀行存款及現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量。

透過損益按公平值列賬之金融資產

透過損益按公平值列賬之金融資產有兩個子類別，包括持作買賣之金融資產及於初步確認時指定為透過損益按公平值列賬之金融資產。

金融資產在以下情況分類為持作買賣：

- 其主要為於不久將來出售而購買；或
- 初步確認其為本集團共同管理之已識別金融工具組合之一部份，且最近有短期獲利之實際模式；或
- 其為衍生工具，但並非為指定及有效之對沖工具。

透過損益按公平值列賬之金融資產乃以公平值計量，因重新計量而產生之任何盈虧於確認為損益。於損益內確認之收益或虧損淨額不包括金融資產所賺取之任何股息或利息。

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃於初次確認時將估計日後現金收入(包括所有已支付或所收取構成整體實際利率之費用、交易成本及其他溢價或折讓)按債務工具之預期年限，或較短期間(倘合適)準確折現至賬面淨值之利率。

利息收入按實際利率基準確認。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值

金融資產(透過損益按公平值列賬除外)於各呈報期末評估減值指標。倘有客觀證據證明於初次確認金融資產後有一項或多項事件發生，導致金融資產之估計未來現金流量受到影響，則金融資產視為減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對方之重大財務困難；或
- 拖欠或欠缺利息及本金付款等違約行為；或
- 借方有可能將陷入破產或財政重組；或
- 因金融危機導致該金融資產失去活躍市場。

評定為未個別出現減值之金融資產將於其後一併進行減值評估。應收款項組合之減值客觀證據可包括本集團過往收款記錄以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動(與應收款項未能償還之情況有關)。

減值虧損金額按該資產之賬面值與按金融資產原實際利率折現之估計未來現金流量之現值間之差額計量。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣除，惟應收貸款、其他應收款項及應收貿易款項除外，應收貸款、其他應收款項及應收貿易款項之賬面值會透過使用撥備賬目作出扣減。撥備賬目內之賬面值變動會於損益內確認。當應收款項被視為不可收回時，將於撥備賬目內撇銷。如之前已撇銷之款項於其後收回，將計入損益內。

倘減值虧損額於隨後期間減少，而有關減少與確認減值虧損後發生之事件客觀上有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益撥回，惟該資產於減值撥回當日之賬面值不得超過倘未確認減值時之已攤銷成本。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本工具

債務及集團公司發行之股本工具乃根據合約安排內容及金融負債與股本工具之釋義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具乃任何可證明實體於扣除其所有負債後餘下之資產權益之任何合約。由本集團發行之股本工具按收取之款項扣除直接發行成本入賬。

金融負債

金融負債(包括應付款項、應付非控股權益之款項及銀行借貸)其後以實際利率法按攤銷成本計算。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及按有關期間分攤利息支出之方法。實際利率乃於初次確認時將估計日後現金付款(包括所有已支付或所收取構成整體實際利率之費用、交易成本及其他溢價或折讓)按金融負債之預期年限，或較短期間(倘合適)準確折現至賬面淨值之利率。

利息支出按實際利率基準確認。

衍生金融工具

衍生工具初步按公平值，於訂立衍生工具合約日期確認，其後於呈報期末按其公平值重新計量。除衍生工具被指定及作為有效對沖工具情況下於損益確認之時間會視乎對沖關係之性質外，所得收益或虧損即時於損益內確認。

倘衍生工具符合衍生工具之定義及其風險及特徵與主合約並非密切關連，而主合約並非透過損益按公平值列賬計量，嵌入非衍生主合約之衍生工具則被視為獨立衍生工具。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

終止確認

本集團僅當從資產收取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產予以轉讓及本集團已轉讓資產擁有權之近乎所有風險及回報予另一實體時，終止確認金融資產。

當一項金融資產被全部終止確認，資產之賬面值與已收及應收代價以及過往於其他全面收益確認及於權益累計之累積盈虧之總額間之差額乃於損益內確認。

當且僅當本集團之債務獲解除、取消或屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益內確認。

會籍

於初次確認時，會籍按成本確認。無確定使用年期之會籍其後按成本減任何其後產生之累積減值虧損列賬。

由終止確認會籍而產生之盈虧按出售所得款項淨額與資產賬面值兩者之差額計量，當資產終止確認時，於綜合損益表內確認。

租約

當租約之條款實質上將所有權所產生之絕大部份風險及回報轉移至承租人時，該等租約被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入於有關租約期間按直線法於損益內確認。

本集團作為承租人

經營租約之應付租金於租約期間按直線法確認為開支，惟另有系統基準更能代表租賃資產消耗經濟利益之時間模式除外。

3. 主要會計政策 (續)

租約 (續)

租賃土地及樓宇

倘租約包括土地及樓宇部份，則本集團會基於有關各部份擁有權之絕大部份風險及回報是否轉讓予本集團之評定，獨立評估各部份作為融資或經營租約之分類，除非兩個部份均為經營租約，則整份租約分類為經營租約。具體而言，最低租賃付款(包括任何一次過預付款)按租約開始時土地及樓宇部份之租賃權益的相對公平值比例於土地與樓宇部份間分配。

倘租賃付款能夠可靠分配，則列為經營租約之租賃土地權益於綜合財務狀況表呈列為「預付租賃款項」，並按直線基準於租期內進行攤銷，惟分類為並以公平值模式列作投資物業者除外。

借貸成本

因收購、建造或生產合資格資產(即需相當長時間方可用作擬定用途或銷售之資產)之直接應佔借貸成本，將計入該等資產中，直至資產已大致上可用作擬定用途或銷售。

所有其他借貸成本均於發生期間於損益內確認。

外幣

編製各個別集團公司之財務報表時，以該公司功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期當時匯率確認。於各呈報期末，以外幣列值之貨幣項目以該日之匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日匯率重新換算。以外幣過往成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

貨幣項目之匯兌差額會於產生期間內於損益確認，惟應收或應付一項無計劃結算且出現結算之可能性亦不大之海外業務之貨幣項目匯兌差額(其因而構成海外業務投資淨額之一部份)除外，該匯兌差額並初步於其他全面收入確認及於償還貨幣項目時由權益重新分類至損益。

就呈報綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按各呈報期末之現行匯率換算為本集團之呈報貨幣(即港幣)。該等海外業務之收入及開支則按年內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波動，而在此情況下，將採用交易當日之現行匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益確認及累積至權益之匯兌儲備項下(歸屬於非控股權益(如適用))。

3. 主要會計政策 (續)

股權結算之以股份為基礎之支出交易

所獲得服務之公平值乃參考所授出購股權／所授予股份於授出日期之公平值釐定，並即時支銷或按歸屬期以直線法支銷，同時增加購股權儲備／股份獎勵儲備之相應數額。

於呈報期末，本集團修訂其預期終將歸屬之購股權數目之估計。於歸屬期間修訂原來估計(如有)所產生之影響於損益內確認，並對購股權儲備作出相應調整。

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

倘信託人從公開市場購入本公司股份，以根據股份獎勵計劃授予承授人，則已付代價(包括任何直接應佔成本)乃從權益中扣除，而於相關股份轉讓予承授人時，購買成本較獎勵股份之公平值之不足／超出金額則計入保留溢利／從保留溢利中扣除。

退休福利費用

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

稅項

所得稅支出指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

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

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

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項負債乃按附屬公司投資及合營安排權益相關之應課稅臨時差額而確認，惟倘本集團可控制臨時差額之撥回及臨時差額於可見將來可能不會撥回之情況則除外。因與該等投資及權益相關之可扣稅臨時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用臨時差額之利益且預計於可見將來可撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於呈報期末作出檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產時作出調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率（以呈報期末前已頒佈或實際上已頒佈之稅率（及稅法）為基準）計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團預期於呈報期末，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。

為計量以公平值模式計算之投資物業之遞延稅項負債，有關物業之賬面值乃假設可全部透過出售而收回，除非此項假設被駁回。倘該投資物業可以折舊並以特定商業模式持有，而有關模式之目的是隨時間流逝而非透過出售耗用該投資物業所包含之絕大部份經濟利益，則此項假設被駁回。

即期及遞延稅項於損益內確認，惟倘與在其他全面收益確認或直接在權益中確認之項目有關，則在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘即期稅項或遞延稅項乃由於初次列賬一項業務合併而產生，則稅務影響計入該業務合併之會計處理。

4. 重要會計判斷及不確定估計之主要來源

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

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

4. 重要會計判斷及不確定估計之主要來源 (續)

應用會計政策時所作之重要判斷

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

遞延稅項

就計量以公平值模式計算之投資物業產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已確定本集團位於香港之投資物業之商業模式目的是透過出售而非隨時間流逝實現該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益，而位於中華人民共和國(「中國」)及澳洲之投資物業之商業模式目的則是隨時間流逝而非出售實現該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益。然而，就位於香港之物業而言，透過出售全部收回投資物業之賬面值之假定並不被駁回。因此，由於本集團出售相關投資物業時毋須繳納任何所得稅，本集團並無就位於香港之投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項。就本集團位於中國及澳洲之投資物業而言，透過出售全數收回賬面值之假定已被駁回，故已根據相關稅務規則就公平值之變動確認遞延稅項。

不確定估計之主要來源

於呈報期末，對下一財政年度之資產及負債賬面值造成重大調整風險而涉及未來之主要假設及不確定估計之其他主要來源論述如下。

所得稅

由於無法估計將來之溢利來源，因此不大可能取得應課稅溢利，故並無分別為港幣82,094,000元及港幣1,360,000元(二零一二年：港幣655,552,000元及港幣128,089,000元)之稅項虧損及可扣稅之臨時差額確認遞延稅項資產。變現遞延稅項資產主要視乎日後是否有足夠溢利或應課稅臨時差額。倘實際產生之未來溢利多於預期，則可能須額外確認遞延稅項資產，並於其產生期間之綜合損益表中確認。

物業、機器及設備之減值

本集團每年檢討酒店樓宇根據使用價值釐定之可收回金額，以確定總賬面值為港幣706,112,000元(二零一二年：港幣726,119,000元)之酒店物業是否有任何減值跡象。計算使用價值時須估計酒店經營折現現金流量產生之未來溢利以計算資產現值。如實際未來現金流量低於預期，則會產生重大減值虧損。

4. 重要會計判斷及不確定估計之主要來源 (續)

不確定估計之主要來源 (續)

投資物業之公平值

賬面值為港幣9,952,179,000元(二零一二年：港幣9,612,715,000元)之投資物業乃按獨立專業估值師進行之估值以公平值呈報。估值師已根據涉及市場狀況之若干假設之估值方法釐定公平值。在依賴估值報告或作出彼等之估值時，本公司董事已作出判斷且信納估值方法能反映市場現狀。

發展物業估值

本集團每年根據可比較位置之物業之當前市價釐定持作發展物業之可收回金額，以檢討總賬面值為港幣1,350,813,000元(二零一二年：港幣1,292,243,000元)之物業是否有任何減值跡象。如物業之可收回金額低於賬面值，則可能須就減值虧損作出重大調整。

待售物業估值

管理層對待售物業之總賬面值港幣1,178,368,000元(二零一二年：港幣1,048,739,000元)之估計乃基於該等物業之估計可變現淨值作出，涉及(其中包括)各待售物業近期成交價之全面分析、可比較標準及位置之物業之當前市價、完成發展之估計成本(如適用)及基於現有市場數據及統計之未來銷售預測。倘待售物業之實際可變現淨值因市況發生變化及/或預算發展成本出現重大變動而(多於)少於預期，可能就(撥回)撇減待售物業進行重大調整。

其他應收款項之減值

於釐定港幣384,794,000元(二零一二年：港幣365,800,000元)之其他應收款項(與若干幅土地產生之成本有關，詳情見附註25)之賬面值是否出現任何減值虧損時，本集團於估計未來現金流量時會考慮客觀證據。如實際未來現金流量少於預期，則可能產生重大減值虧損(按有關資產之賬面值與估計未來現金流量之現值兩者間之差額計量)。

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. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之公司將可持續經營，同時透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。本集團維持上年度之總體策略不變。

本集團資本架構由債務淨額(包括銀行借貸扣除銀行存款、銀行結存及現金)以及本公司股東應佔權益(包括已發行股本、保留溢利及儲備)組成。

本公司董事定期檢討資本架構，並維持較低的資產負債水平。於呈報期末，本集團之債務淨額佔物業(包括投資物業、酒店物業、持作自用物業、持作發展物業及待售物業)之賬面值百分比如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行借貸	3,221,300	2,882,161
已抵押銀行存款	—	(58,750)
受限制銀行存款	(6,360)	—
銀行結存及現金	(2,150,101)	(1,644,905)
債務淨額	1,064,839	1,178,506
物業賬面總值	13,455,007	12,963,406
債務淨額佔物業賬面值百分比	7.9%	9.1%

6. 分部資料

就資源分配及評估分部表現方面而向本公司執行董事(即主要營運決策者)報告之資料主要關於物業發展、物業投資及酒店營運。概無由主要營運決策者識別之經營分部已合併計入本集團之可呈報分部。

年內，本集團之物業投資業務於香港、中國及澳洲進行；物業發展業務於香港及中國進行；而酒店營運於香港進行。

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

6. 分部資料 (續)

以下為本集團之收益及業績按可呈報分部所作之分析：

分部收益及業績

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	撇銷 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
對外銷售	235,465	392,342	256,377	—	884,184
分部間銷售	—	498	—	(498)	—
總額	235,465	392,840	256,377	(498)	884,184
分部業績					
分部溢利	71,639	623,315	56,994		751,948
利息收入					29,123
企業收入減開支					(117,490)
應佔聯營公司業績					27,886
融資成本					(91,159)
除稅前溢利					600,308

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	撇銷 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
對外銷售	39,196	319,872	248,206	—	607,274
分部間銷售	—	1,185	—	(1,185)	—
總額	39,196	321,057	248,206	(1,185)	607,274
分部業績					
分部(虧損)溢利	(100,393)	1,549,366	58,614		1,507,587
利息收入					24,334
企業收入減開支					(179,125)
應佔聯營公司業績					2,510
應佔合營企業業績					(2,667)
融資成本					(92,526)
除稅前溢利					1,260,113

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. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

分部間銷售乃按共同協定條款計算。

本集團並無就主要營運決策者對資源分配及表現評估而將利息收入、企業收入減開支、應佔聯營公司及合營企業之業績以及融資成本分配至獨立可呈報分部之損益內。

編製可呈報分部資料所採納之會計政策與附註3所述之本集團會計政策相同。

其他分部損益資料

以下費用(收入)已包括在計算分部損益中：

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	未經分配 港幣千元	綜合 港幣千元
攤銷及折舊					
— 持作發展物業	24,124	—	—	—	24,124
— 物業、機器及設備之折舊	1,764	3,018	44,287	9,836	58,905
投資物業公平值之變動	—	(277,219)	—	—	(277,219)
其他應收款項公平值調整	(7,435)	—	—	—	(7,435)
物業、機器及設備 之出售虧損(收益)	47	(5)	—	—	42

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	未經分配 港幣千元	綜合 港幣千元
攤銷及折舊					
— 持作發展物業	21,533	—	—	—	21,533
— 物業、機器及設備之折舊	1,595	2,057	48,966	9,748	62,366
投資物業公平值之變動	—	(1,300,282)	—	—	(1,300,282)
其他應收款項公平值調整	14,706	—	—	—	14,706
撇減待售物業	21,336	—	—	—	21,336
物業、機器及設備 之出售虧損(收益)	7	33	47	(140)	(53)
撥回重置補償撥備	(5,089)	—	—	—	(5,089)

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. 分部資料 (續)

地域資料

本集團於三個(二零一二年：四個)主要地域營運，分別為香港(原駐地)、中國及澳洲(二零一二年：香港(原駐地)、中國、澳洲及新西蘭)。

本集團按物業之地理位置呈列來自對外客戶之收益詳情如下。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港	724,012	459,215
中國	140,764	125,596
澳洲	19,408	20,265
新西蘭	—	2,198
	884,184	607,274

兩個年度概無任何單一客戶之貢獻超過本集團總收益10%。

本集團按地理位置呈列之非流動資產(不包括金融資產)之資料詳情如下。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港	8,347,217	8,185,465
中國	3,791,900	3,576,690
澳洲	197,515	232,935
新西蘭	—	13,308
	12,336,632	12,008,398

由於毋須就資源分配及表現評估向主要營運決策者呈報有關分部資產及負債資料，因此並無呈列該等資料。

7. 收益

以下為本集團來自其主要業務活動之收益分析。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
出售物業	235,465	39,196
租賃投資物業	392,342	319,872
酒店營運	256,377	248,206
	884,184	607,274

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. 其他收入

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
其他收入包括：		
匯兌收益淨額	5,080	7,273
暫時出租之待售物業之租金收入	4,230	6,415

9. 物業及相關成本

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
待售之已落成及發展中物業之變動	98,369	15,777
撥回重置補償撥備	—	(5,089)
撇減待售物業	—	21,336
銷售及營銷開支	6,472	2,949
投資物業之直接營運支出	50,188	39,545
	155,029	74,518

10. 其他開支

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
其他開支包括：		
酒店營運開支	63,625	63,244
法律及專業費用	9,435	12,367

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. 融資成本

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
下列各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	50,930	51,188
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	37,427	38,387
	88,357	89,575
減：撥作物業發展項目之款項	(4,676)	(3,689)
	83,681	85,886
前端費用	4,005	3,463
其他費用	3,473	3,177
	91,159	92,526

12. 除稅前溢利

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除稅前溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	4,455	4,378
其他應收款項之公平值調整	(7,435)	14,706
以股份為基礎之開支		
— 購股權	12,487	8,160
— 股份獎勵	—	51,970
	12,487	60,130
折舊及攤銷	83,357	84,175
減：撥作物業發展項目之款項	(328)	(276)
	83,029	83,899
物業、機器及設備之出售虧損(收益)	42	(53)
投資物業之租金收入總額	(392,342)	(319,872)
減：直接營運開支	50,188	39,545
租金收入淨額	(342,154)	(280,327)
二按貸款之利息收入	(418)	(791)
銀行存款收取之利息	(28,249)	(23,111)
向合營企業提供貸款之估算利息收入	—	(432)
其他利息收入	(456)	—
	(29,123)	(24,334)
衍生金融工具之公平值變動	(776)	2,243

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. 所得稅支出

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
支出包括：		
本年度稅項		
香港利得稅	51,196	12,928
中國企業所得稅	11,232	8,963
其他司法權區	192	129
	62,620	22,020
以往年度撥備(超額)不足		
香港利得稅	(10,451)	1,012
遞延稅項	23,305	64,032
	75,474	87,064

香港利得稅乃按於該兩個年度之估計應課稅溢利16.5%計算。

於中國及其他司法權區產生之所得稅乃按相關司法權區之現行稅率計算。

遞延稅項詳情載於附註36內。

本年度所得稅支出可與於綜合損益表之除稅前溢利對賬如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除稅前溢利	600,308	1,260,113
按本地所得稅率16.5%計算之稅項	99,051	207,918
應佔聯營公司業績之稅務影響	(4,601)	(414)
應佔合營企業業績之稅務影響	—	440
計算稅項時不獲扣減之支出之稅務影響	32,610	27,087
計算稅項時不用課稅之收入之稅務影響	(47,217)	(180,695)
未確認稅項虧損之稅務影響	2,661	15,892
未確認可獲扣減臨時差額之稅務影響	224	—
動用早前未確認之稅項虧損	(10,900)	(12,668)
於其他司法權區之預扣稅	125	129
於其他司法權區營運之附屬公司之不同稅率之影響	11,598	24,594
以往年度稅項支出撥備(超額)不足	(10,451)	1,012
其他	2,374	3,769
本年度所得稅支出	75,474	87,064

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. 董事酬金

本年度已付或應付各董事之酬金如下：

	呂榮梓 先生 港幣千元	呂榮旭 先生 港幣千元	呂聯勤 先生 港幣千元	呂聯樸 先生 港幣千元	林成泰 先生 港幣千元	顏以福 先生 港幣千元	梁學濂 先生 港幣千元	鍾沛林 先生 港幣千元	總計 港幣千元
二零一三年									
袍金	264	20	20	264	20	200	250	250	1,288
其他酬金									
薪金及其他福利 酌情及表現獎金 (下文附註)	6,000	960	2,910	2,910	1,920	—	—	—	14,700
退休金計劃供款	17,567	350	1,464	1,464	1,000	—	—	—	21,845
購股權開支	924	144	364	388	288	—	—	—	2,108
	1,875	375	1,875	1,875	1,875	187	187	187	8,436
酬金總額	26,630	1,849	6,633	6,901	5,103	387	437	437	48,377
二零一二年									
袍金	265	20	20	265	20	200	250	250	1,290
其他酬金									
薪金及其他福利 酌情及表現獎金 (下文附註)	5,700	960	2,790	2,790	1,830	—	—	—	14,070
退休金計劃供款	37,065	350	3,089	3,089	1,000	—	—	—	44,593
購股權開支	879	144	349	373	275	—	—	—	2,020
股份獎勵開支	1,206	243	1,206	1,206	1,206	120	120	120	5,427
	11,182	2,224	11,182	11,182	11,182	1,116	1,116	1,116	50,300
酬金總額	56,297	3,941	18,636	18,905	15,513	1,436	1,486	1,486	117,700

附註：

授予呂榮梓、呂聯勤及呂聯樸諸位先生之酌情及表現獎金乃根據彼等對本集團之貢獻而釐定，並根據本公司股東應佔除稅前溢利計算。呂榮旭及林成泰諸位先生之酬金乃根據本集團之業績及彼等之個人表現而釐定。

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

15. 僱員薪酬

本集團最高薪酬五位人士當中，四位(二零一二年：四位)為本公司董事，其酬金已於附註14內披露。另外一位(二零一二年：一位)人士於本年度服務於本集團而獲得之薪酬為港幣4,457,000元(二零一二年：港幣4,477,000元)，包括薪金及其他福利港幣4,035,000元(二零一二年：港幣3,845,000元)、退休金計劃港幣122,000元(二零一二年：港幣122,000元)以及酌情及表現獎金港幣300,000元(二零一二年：港幣510,000元)。

16. 股息

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零一三年中期股息 — 每股5港仙 (二零一二年：二零一二年中期股息 — 5港仙)	33,618	33,561
二零一二年末期股息：每股6港仙 (二零一二年：二零一一年末期股息 — 6港仙)	40,318	40,169
	73,936	73,730
建議二零一三年末期股息 — 每股6港仙 (二零一二年：6港仙)	40,509	40,318

本公司董事已建議末期股息每股6港仙(二零一二年：6港仙)，惟須待股東於即將召開之股東週年大會批准。

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. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄後盈利乃根據以下數據計算：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司股東應佔本年度溢利	510,090	1,161,289

	股份數目	
	二零一三年	二零一二年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	672,145,397	667,569,240
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	11,424,870	3,908,998
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	683,570,267	671,478,238

為評估本集團之表現，董事認為在計算「本公司股東應佔經調整溢利(虧損)」時，本年度溢利應就於損益內確認之物業公平值變動及相關遞延稅項作出調整。經調整盈利之對賬如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
在綜合損益表列賬之本公司股東應佔本年度溢利	510,090	1,161,289
投資物業公平值變動	(277,219)	(1,300,282)
有關之遞延稅項	18,774	61,277
非控股權益應佔	7,627	36,710
本公司股東應佔經調整溢利(虧損)	259,272	(41,006)
未計投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之 每股盈利(虧損)		
基本	38.6 港仙	(6.1) 港仙
攤薄	37.9 港仙	(6.1) 港仙

計算截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股經調整基本及攤薄盈利及截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股經調整基本虧損所使用之分母與上文所詳述者相同。由於行使購股權將導致每股虧損減少，故計算截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股經調整攤薄虧損時，並無假設該等購股權獲行使。

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

	香港		中國		澳洲	總額 港幣千元
	長期契約 港幣千元	中期契約 港幣千元	長期契約 港幣千元	中期契約 港幣千元	中期契約 港幣千元	
於二零一二年一月一日	—	6,092,600	1,732,327	251,387	221,974	8,298,288
增加	—	9,482	—	—	—	9,482
公平值變動	—	1,058,218	224,311	18,559	(806)	1,300,282
匯兌調整	—	—	485	23	4,155	4,663
於二零一二年十二月三十一日	—	7,160,300	1,957,123	269,969	225,323	9,612,715
增加	9,934	—	—	—	—	9,934
公平值變動	(1,834)	204,200	59,411	17,673	(2,231)	277,219
自物業、機器及設備重新分類 (附註19)	—	—	—	12,990	—	12,990
匯兌調整	—	—	62,131	8,821	(31,631)	39,321
於二零一三年十二月三十一日	8,100	7,364,500	2,078,665	309,453	191,461	9,952,179

本集團所有於經營租賃項下持有之物業權益以獲得租金及／或資本增值為目的。該等物業按公平值模式計量，並以投資物業分類及列賬。

於估計投資物業之公平值時，本集團會盡可能採用市場可觀察數據。本集團聘請第三方合資格估值師對本集團投資物業進行估值。於呈報期末，本集團與合資格外聘估值師緊密合作，以確立並釐定適當的估值方法及輸入數據的模式。

本集團於香港及中國之投資物業於二零一三年十二月三十一日之總賬面值為港幣9,760,718,000元(二零一二年：港幣9,387,392,000元)，其公平值乃由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)按於該日執行之估值基準進行估值，而於澳洲之投資物業其賬面值為港幣191,461,000元(二零一二年：港幣225,323,000元)之公平值則由CBRE Valuations Pty Limited(「CBRE」)按於該日執行之估值基準進行估值。

第一太平戴維斯及CBRE均為獨立專業估值師，與本集團概無關連。彼等為Institute of Valuers之會員，並擁有合適資歷及近期評估相關地區物業之經驗。

18. 投資物業 (續)

估值乃經參考市場證明之交易價格或透過資本化未來租金而釐定，而未來租金則參考相關市場之可比較租金估算。於估值時(屬於公平值級別第三級)，所有可租賃單位之市場租金及類似物業之市場租金乃參考本集團已就可租賃單位實現之租金及附近類似物業之租金而釐定。資本化率乃參考估值師所觀察之當地類似物業之收益率而釐定，並就估值師所瞭解有關物業之特有因素而作出調整。所用之估值方法於過往年度並無變動。

在估計物業之公平值時，物業之最高及最好使用為當前之使用情況。

根據收入資本化法，為投資物業進行估值時所採用之主要輸入數據為使用資本化之比率及單位之月租。採用之資本化比率稍微上升將導致投資物業之公平值計量顯著減少，反之亦然。單位月租越高，公平值亦越高，反之亦然。

根據收入資本化法之顯著不可觀察輸入數據詳情如下：

物業類別	資本化比率
位於香港之辦公室單位及商店	每年 3.75%
位於香港之停車位	每年 5.5%
位於中國之商店	每年 6.75% 至 9.0%
位於中國之辦公室單位	每年 6.0% 至 6.5%
位於澳洲之其他物業	每年 10.0% 至 10.5%

位於香港之住宅單位及位於中國之停車位以直接比較法進行估值，市場單位價格為主要輸入數據之一。市場單位價格越高，公平值也越高，反之亦然。香港住宅單位採納之市場單位價格為每平方米港幣 11,600 元至港幣 19,900 元，而中國停車位採納之市場單位價格為每車位人民幣 115,000 元至人民幣 150,000 元。

於二零一三年十二月三十一日，處於公平值級別第三級之本公司投資物業詳情如下：

	於二零一三年 之公平值 港幣千元
位於香港之商用物業	7,359,000
位於香港之住宅物業	13,600
位於中國之商用物業	2,388,118
位於澳洲之其他物業	191,461
	9,952,179

年內並無轉撥自或至第三級。

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. 物業、機器及設備

	酒店樓宇 港幣千元	位於香港 之物業 港幣千元	位於中國 之物業 港幣千元	機器及設備 港幣千元	傢俬、 裝置及設備 港幣千元	汽車及船舶 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	陶器、器具 及布料製品 港幣千元	總額 港幣千元
成本									
於二零一二年一月一日	789,950	258,998	48,229	39,255	45,601	28,014	80,783	5,051	1,295,881
增加	—	—	—	—	2,252	1,612	485	—	4,349
出售	(55)	—	—	—	(264)	(1,464)	(17)	—	(1,800)
匯兌調整	—	—	(7)	16	11	251	2	—	273
於二零一二年十二月三十一日	789,895	258,998	48,222	39,271	47,600	28,413	81,253	5,051	1,298,703
增加	—	—	—	5,809	3,970	804	805	—	11,388
出售	—	—	—	(118)	(7,472)	(1,170)	(1,795)	—	(10,555)
重新分類為投資物業(附註)	—	—	(10,137)	—	—	—	—	—	(10,137)
匯兌調整	—	—	1,416	88	172	(1,719)	192	—	149
於二零一三年十二月三十一日	789,895	258,998	39,501	45,050	44,270	26,328	80,455	5,051	1,289,548
折舊									
於二零一二年一月一日	43,772	14,327	1,048	9,249	27,361	14,442	45,622	—	155,821
本年度撥備	20,008	7,164	1,086	3,928	9,051	2,721	18,684	—	62,642
出售時對銷	(4)	—	—	—	(159)	(1,390)	(12)	—	(1,565)
匯兌調整	—	—	5	4	9	103	9	—	130
於二零一二年十二月三十一日	63,776	21,491	2,139	13,181	36,262	15,876	64,303	—	217,028
本年度撥備	20,007	7,164	1,043	5,155	8,330	2,394	15,140	—	59,233
出售時對銷	—	—	—	(93)	(7,398)	(1,065)	(1,795)	—	(10,351)
重新分類為投資物業時對銷(附註)	—	—	(948)	—	—	—	—	—	(948)
匯兌調整	—	—	75	18	87	(774)	114	—	(480)
於二零一三年十二月三十一日	83,783	28,655	2,309	18,261	37,281	16,431	77,762	—	264,482
賬面值									
於二零一三年十二月三十一日	706,112	230,343	37,192	26,789	6,989	9,897	2,693	5,051	1,025,066
於二零一二年十二月三十一日	726,119	237,507	46,083	26,090	11,338	12,537	16,950	5,051	1,081,675

附註：年內，本集團將若干位於中國之物業之用途由業主自用改為投資物業。因此，該等物業相關部分之賬面淨值港幣9,189,000元由物業、機器及設備按其於轉撥日期之公平值港幣12,990,000元轉撥至投資物業，公平值乃由本公司董事參考第一太平戴維斯於二零一三年十二月三十一日進行之估值而釐定。

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

19. 物業、機器及設備 (續)

上述物業、機器及設備項目經計入其估計剩餘價值後乃以下列年率按直線法折舊：

租賃土地	租約期限由 42 年至 45.5 年不等
已竣工酒店樓宇	40 年
其他樓宇	2%至 5%
機器及設備	10%
傢俬、裝置及設備	25%
汽車及船舶	20%至 25%
租賃物業裝修	25%

上述物業之賬面值包括位於以下地點之物業：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
位於香港之物業 中期租約	230,343	237,507
位於中國之物業 長期租約	33,932	33,659
中期租約	3,260	12,424
	37,192	46,083

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

20. 持作發展物業

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
成本		
於一月一日	1,336,169	1,310,596
增加	125,366	25,693
轉撥至待售物業	(86,436)	—
匯兌調整	41,934	(120)
於十二月三十一日	1,417,033	1,336,169
攤銷		
於一月一日	43,926	22,324
本年度撥備	24,124	21,533
轉撥至待售物業	(3,455)	—
匯兌調整	1,625	69
於十二月三十一日	66,220	43,926
賬面值		
於十二月三十一日	1,350,813	1,292,243

賬面值乃指本集團位於中國之若干持作未來發展之土地權益。

賬面值按40年至70年租期以直線法攤銷。

21. 會籍

董事認為，本集團可從永久使用會籍而受惠，因此並無確定會籍使用年期。會籍按成本列賬。會籍之賬面值並不會攤銷，除非其固定使用年期已確定為止。然而，會籍將於每年及於出現減值跡象時進行減值測試。截至呈報期末，由於沒有出現減值跡象，故並無就所呈列金額進行減值。

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

22. 聯營公司權益

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非上市投資 — 按成本	—	96,990
應佔收購後之儲備	—	(3,403)
已確認之減值虧損	—	(80,396)
	—	13,191

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，有關本集團主要聯營公司之詳情如下：

聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立/ 經營之國家	本集團所持 已發行普通股股本 之實際百分比		主要業務
			二零一三年	二零一二年	
Conexa Limited (「Conexa」)	註冊成立	新西蘭	—	40	電子商貿市場
GSB Supplycorp Limited (「GSB」)	註冊成立	新西蘭	—	50	公營部門電子採購
Professional Service Brokers Limited(「PSB」)	註冊成立	新西蘭	50	50	清盤進行中

董事認為列出本集團全部聯營公司之詳情將會過於冗長，故此上表只將對本集團之業績或資產有重大影響之聯營公司詳情列出。

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. 聯營公司權益 (續)

於二零一二年十二月三十一日，聯營公司投資成本包括收購聯營公司獲得之商譽港幣 80,396,000 元，且其減值虧損於過往年度悉數確認。於本年度，PSB 出售其於 GSB 及 Conexa 全部股本權益，並於其後終止營運。於二零一三年十二月三十一日，PSB 仍在進行清盤。

於綜合財務報表內，所有聯營公司均以權益法列賬。

有關本集團聯營公司之財務資料概要如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
資產總額	—	31,239
負債總額	—	(4,857)
資產淨值	—	26,382
本集團應佔聯營公司資產淨值	—	13,191
收益	32,118	67,044
本年度溢利	55,771	5,019
其他全面(虧損)收益	(833)	1,270
本年度全面收益總額	54,938	6,289
本集團應佔聯營公司之本年度全面收益總額	27,469	3,145

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. 應收貸款

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
二按貸款	7,535	10,038
就報告作出分析：		
非流動資產	7,072	9,396
流動資產	463	642
	7,535	10,038

貸款按香港最優惠利率計息，並於20年期間按月分期償還或按有關協議之規定償還。

二按貸款乃以借款人之租賃物業為抵押。

應收貸款之實際年利率為5.0%(二零一二年：5.0%)。

於呈報期末，逾期之應收貸款結餘並不重大且不視為減值。於釐定應收貸款之可收回程度時，本集團會考慮(其中包括)貸款抵押物業之任何價值變動。

由於客戶基礎廣泛且相互並無關連，信貸集中風險有限。概無單筆應收貸款之數額屬重大。

24. 應收票據

該款項乃指(i)本金額為2,000,000美元(相等於港幣15,508,000元)(二零一二年：2,000,000美元(相等於港幣15,510,000元)，並將於二零一七年二月七日期之五年期零息保本指數掛鈎票據之賬面值；及(ii)本金額為5,000,000美元(相等於港幣38,771,000元)(二零一二年：無)，並將於二零一八年八月九日期之五年期零息保本指數掛鈎票據之賬面值。該指數乃一種專有指數，名為Forex Yield Differential Accrual Perpetual Index，其為一套專有之非任意運算法則，用以計算所觀測由十種貨幣組成之一籃子貨幣之非任意買賣之風險過濾倍數。

該票據之主合約按攤銷成本計量。根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，該指數掛鈎之特點被視為一項嵌入式衍生工具，但與主合約並無密切關係。然而，董事認為於呈報期末，其嵌入式衍生工具之公平值並不重大，因此，並未於綜合財務報表內以一項獨立部份列賬。

25. 其他應收款項

於二零一三年十二月三十一日，本集團於中國南京若干土地進行住戶重置安排、挖掘及基建工程產生之款項總額為人民幣321,052,000元(二零一二年：人民幣321,052,000元)(相等於港幣408,346,000元(二零一二年：港幣395,954,000元))。該款項連同完成工程之額外成本將由中國相關地方政府透過扣減倘本集團成功中標該等土地而應付之代價或由中國相關地方政府自其他成功中標者收取之所得款項撥款全數退還。根據本集團之發展計劃，董事預計相關土地拍賣時間表將於二零一六年年底前開始，屆時有關款項將可全數收回。

港幣384,794,000元(二零一二年：港幣365,800,000元)之結餘乃指預期於二零一六年收回之原有款項人民幣321,052,000元，按年利率2%進行折現所得現值之港幣等值。

26. 已抵押銀行存款／受限制銀行存款

於二零一二年十二月三十一日，已抵押銀行存款乃按固定年利率0.1%至2.9%計息。年內，所有已抵押銀行存款已於本集團悉數償還相關銀行借貸時獲退還。

受限制銀行存款乃按固定年利率0.4%計息，並就銀行之長期貸款而存放於一家銀行。

27. 待售物業

發展中物業預期於呈報期末起超過十二個月後變現。

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. 應收貿易款項、按金及預付款項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收貿易款項	9,150	11,671
應計收入	92,234	85,407
按金及預付款項	25,562	21,515
減：減值虧損撥備	—	(351)
	126,946	118,242

應收貿易款項主要包括租戶使用本集團物業之應收租金及企業客戶及旅遊代理使用酒店設施之應收款項。租戶並無獲授信貸期。租金應於發出繳款通知書後支付。企業客戶及旅遊代理獲授平均30日之信貸期。

於呈報期末按發票日呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
0至30日	8,214	10,761
31至60日	936	763
61至90日	—	4
91至365日	—	142
365日以上	—	1
	9,150	11,671

於授予任何客戶信貸期前，本集團使用內部信貸評估政策對潛在客戶之信貸質素作出評估，並界定客戶之信貸限額。於呈報期末到期之應收貿易款項為港幣940,000元(二零一二年：港幣2,088,000元)，由於該等欠款人具備良好之還款記錄，因此，並沒有作出減值。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

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

29. 應收／應付非控股權益款項

結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

30. 銀行結存及現金

銀行結存及現金包括現金及按固定年利率0.1%至3.3%(二零一二年：0.1%至3.1%)計息之短期銀行存款。銀行結存及現金包括原到期日為三個月以上之定期存款港幣455,340,000元(二零一二年：港幣36,999,000元)。

本集團以有關集團公司之功能貨幣以外之貨幣列值之銀行結存及現金載列如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
港幣	23	100
美元	16,019	76,495
人民幣	185,013	808,689

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. 分類為待售資產

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非上市合營企業之投資成本	—	3,994
應佔收購後之儲備	—	(5,929)
		(1,935)
借予合營企業之貸款	—	44,025
	—	42,090

於二零一二年三月七日，本集團訂立一份協議，以總現金代價港幣61,250,000元向合營方出售其於合營企業之全部股本權益連同轉讓借予合營企業之貸款。該出售已於二零一三年五月完成。

32. 應付款項、按金及應計費用

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應付貿易款項	2,609	2,720
租金按金	113,185	93,539
預收租金	12,052	8,590
其他應付款項、其他按金及應計費用	195,182	252,741
	323,028	357,590

其他應付款項包括如附註25所詳述之就若干土地之住戶重置安排、挖掘及基建工程成本而應付承建商之款項合共港幣87,876,000元(二零一二年：港幣85,761,000元)，於二零一二年十二月三十一日之其他按金包括如附註31所詳述之就出售合營企業之權益而收取之金額港幣40,000,000元。

自呈報期末起十二個月後按各自租期而計算之將予支付之租金按金為港幣87,302,000元(二零一二年：港幣61,667,000元)。

於呈報期末按發票日之應付貿易款項之賬齡為少於60日。

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

33. 銀行借貸

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
有抵押	3,024,997	2,897,538
無抵押	210,000	—
	3,234,997	2,897,538
減：前端費用	(13,697)	(15,377)
	3,221,300	2,882,161
就呈報目的分類為：		
流動負債	1,499,192	409,367
非流動負債	1,722,108	2,472,794
	3,221,300	2,882,161
銀行借貸償還情況如下：		
按要求或一年內	1,500,325	410,210
超過一年但未逾二年	395,152	1,170,973
超過二年但未逾五年	1,082,914	1,015,430
超過五年	256,606	300,925
	3,234,997	2,897,538

全部銀行借貸均以有關集團公司之功能貨幣列值。除賬面值為港幣87,400,000元(二零一二年：港幣101,757,000元)之定息銀行借貸按年利率6.23%(二零一二年：6.23%)計息外，其他借貸按實際年利率由1.50%至8.19%(二零一二年：1.49%至7.76%)不等之浮息率計息，有關借貸分析如下：

列值貨幣	利率	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
港幣	香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」) 加1.0%至2.75%(二零一二年： 香港銀行同業拆息加0.75%至2.75%)	2,572,182	2,173,182
人民幣	中國人民銀行(「中國人民銀行」) 規定利率的95%至125% (二零一二年：中國人民銀行規定利率 的95%至110%)	546,281	567,318
澳元	銀行票據掉期買入利率加2.25% (二零一二年：銀行票據掉期買入 利率加2.25%)	29,134	33,918
新西蘭元	銀行票據貼現率加3.5%	—	21,363
		3,147,597	2,795,781

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. 衍生金融工具

賬面值乃指按6.23%之固定年利率付息及按銀行票據掉期買入利率加2.25%之浮動利率收息，及到期日為二零一四年十二月十九日面額為12,645,000澳元之利率掉期之公平值。該公平值列入公平值等級第二級，並按於掉期期間內適用之孳息曲線折現未來現金流量釐定。

35. 股本

	每股面值港幣0.1元之 普通股股份數目		面值	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
法定	1,000,000,000	1,000,000,000	100,000	100,000
已發行及繳足：				
年初	671,281,726	669,181,726	67,129	66,919
行使購股權後發行之股份	1,090,000	2,100,000	108	210
年終	672,371,726	671,281,726	67,237	67,129

年內，本公司已因購股權獲行使而分別按每股港幣3.454元及港幣2.262元(二零一二年：港幣3.454元及港幣2.262元)之認購價發行340,000股(二零一二年：100,000股)及750,000股(二零一二年：2,000,000股)每股面值港幣0.1元之股份。

年內，本公司之附屬公司概無購買或出售本公司之任何股份。

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

36. 遞延稅項

以下為於本呈報期間及過往呈報期間內確認之主要遞延稅項負債（資產）及其變動：

	加速 稅項折舊 港幣千元	投資物業 公平值 港幣千元	實際 租金收入 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一二年一月一日	28,805	385,709	17,597	(16,201)	1,740	417,650
匯兌調整	7	992	2	(152)	3	852
於損益內（計入）扣除	(4,267)	61,277	1,543	6,737	(1,258)	64,032
於二零一二年十二月三十一日	24,545	447,978	19,142	(9,616)	485	482,534
匯兌調整	(118)	5,727	617	496	92	6,814
於損益內（計入）扣除	(337)	18,774	1,169	3,594	105	23,305
於二零一三年十二月三十一日	24,090	472,479	20,928	(5,526)	682	512,653

就綜合財務狀況表之呈列而言，遞延稅項資產及負債已抵銷並列賬於非流動負債項下。

於二零一三年十二月三十一日，本集團尚有未動用稅項虧損港幣103,362,000元（二零一二年：港幣695,521,000元）可用作抵銷未來溢利。年內，由於附屬公司清盤而終止確認稅項虧損港幣520,669,000元。已就該等虧損港幣21,268,000元（二零一二年：港幣39,969,000元）確認為遞延稅項資產。由於未能估計將來之溢利來源，因而不大可能取得應課稅溢利以抵銷稅項虧損，故並無就餘額港幣82,094,000元（二零一二年：港幣655,552,000元）確認為遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於截至十二月三十一日止之未來數年內到期：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
二零一三年	—	1,699
二零一四年	605	586
二零一五年	2,129	2,064
二零一六年	1,562	1,514
二零一七年	3,574	3,467
二零一八年	5,111	—
	12,981	9,330

其他未確認稅項虧損可能無限期結轉。

於二零一三年十二月三十一日，本集團就物業，機器及設備產生之可予扣減之臨時差額為港幣1,360,000元（二零一二年：港幣128,089,000元）。由於附屬公司清盤，本集團於年內終止確認可予扣減之臨時差額為港幣128,089,000元。由於不大可能取得應課稅溢利以抵銷可予扣減之臨時差額，因此並無就該等可予扣減之臨時差額確認為遞延稅項資產。

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

37. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等值)	2,624,503	2,157,699
金融負債		
按攤銷成本計算之金融負債	3,506,335	3,301,096
衍生金融工具	1,132	2,158
	3,507,467	3,303,254

(b) 財務風險管理目標及政策

本公司董事全權負責建立及監督本集團之風險管理架構。本集團制定風險管理政策以識別及分析本集團所面臨之風險、設定適當風險上限及控制以監控風險及緊跟市況及本集團業務。本集團旨在透過培訓項目及管理準則與程序，發展建設性之監控環境，讓所有僱員瞭解彼等之職能及責任。本公司董事監察及管理有關本集團營運之財務風險，以確保能適時及有效地採取適當措施。該等風險包括市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

本集團維持上年度之整體策略不變。

市場風險

(i) 外匯風險

本公司若干附屬公司之貨幣資產以外幣列值，故本集團面臨外匯風險。本集團現時並無對沖外匯風險之政策。然而，管理層會密切監控有關外匯波動風險，並於有需要時考慮簽訂外匯遠期合約以對沖重大外匯風險。

各集團公司以外幣列值之貨幣資產於呈報期末之賬面值如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
港幣	23	100
美元	70,298	76,495
人民幣	185,013	808,689

37. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(i) 外匯風險 (續)

本集團給予海外業務之貸款為本集團於海外業務投資淨額之一部份，並以外幣(而非各海外公司之功能貨幣)列值，港幣及美元貸款於呈報期末分別為港幣208,904,000元(二零一二年：港幣207,908,000元)及港幣92,420,000元(二零一二年：港幣92,387,000元)。

敏感度分析

下表詳細載列本集團對有關附屬公司之功能貨幣(即人民幣及港幣)兌有關附屬公司之外幣(即港幣、美元及人民幣)匯率上升5%(二零一二年：5%)之敏感度。倘人民幣及港幣兌有關貨幣匯率下跌5%(二零一二年：5%)，將產生同額但相反之影響。增減5%代表管理層對人民幣兌港幣之潛在合理變動作出之評估。

	本年度溢利減少		權益增加	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
港幣	1	5	10,445	10,395
美元	3,515	3,824	4,621	4,619
人民幣	9,251	40,434	—	—

管理層認為，由於年終風險並不反映本年度風險，故敏感度分析不能代表內在外匯風險。

由於根據聯繫匯率制度港幣與美元掛鈎，故管理層預期並無任何有關港幣及美元匯率波動之重大外匯風險。

(ii) 利率風險

本集團面臨與浮息借貸、應收貸款、銀行結存及存款有關之現金流量利率風險。董事認為銀行結存及存款的利率風險不大，因為該等款項面臨的利率波動較低，故並未呈列敏感度分析。本集團之現金流量利率風險主要集中為銀行借貸之香港銀行同業拆息、中國人民銀行規定利率及澳洲銀行票據掉期買入利率貼現率，以及應收貸款之香港優惠利率發生之波動。

37. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(ii) 利率風險 (續)

本集團亦面臨與定息銀行借貸有關之公平值利率風險。

管理層對利率風險進行監控，並於有需要時考慮對沖利率風險。

敏感度分析

以下之敏感度分析乃基於本集團於呈報期末與浮息銀行借貸及應收貸款有關之利率風險而釐定。該分析乃假設於呈報期末未處理之資產及負債金額於整個年度並未處理而進行。管理層對利率之潛在合理變動作出之評估為50個基點之上升或下跌。

倘利率增／減50個基點而所有其他變量保持不變，本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利將減少／增加港幣15,700,000元(二零一二年：港幣13,928,000元)。

信貸風險

倘交易方於呈報期末未能履行彼等之責任，則本集團就每類已確認金融資產所需承受之最大信貸風險為列於綜合財務狀況表之資產之賬面值。為盡量降低信貸風險，本集團管理層已建立監察程序，以確保採取跟進措施收回逾期未償還之債項。此外，於各呈報期末，本集團審閱每項個別債項之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠之減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大大降低。

於二零一三年十二月三十一日，本集團就應收兩名交易方之其他款項面臨信貸集中風險。

雖然存款及已認購票據集中存放於若干銀行，但由於交易方均為持牌銀行，因此該等金融資產之信貸風險有限。

本集團並無其他重大信貸集中風險，所承擔之風險在多名交易方及客戶之間分攤。

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. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

本公司董事負有流動資金風險管理之最終責任，並已就本集團之短期、中期及長期資金管理及流動資金管理要求建立適當之流動資金風險管理框架。本集團透過維持充足之儲備、銀行信貸，並透過持續監察預測及實際現金流量，對流動資金風險進行管理。於二零一三年十二月三十一日，本集團擁有可用之未動用銀行貸款融資約港幣965,000,000元(二零一二年：港幣1,040,000,000元)。

本集團基於協定還款期之非衍生金融負債之剩餘合約到期時間之詳情如下表所載。該表乃根據金融負債之未折現現金流量，按本集團須按要求償還之最早日期編製。該表包括按於呈報期末之利率估算之利息及本金現金流量。

	加權平均	三個月至		六個月至	九個月至	未折現現金		
	實際利率	三個月以內	六個月	九個月	十二個月	一年後	流量總額	賬面值
	%	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一三年								
十二月三十一日								
應付款項及已收按金	—	198,348	8,478	3,743	3,364	87,302	301,235	301,235
應付非控股權益款項	—	96,985	—	—	—	—	96,985	96,985
浮息銀行借貸	2.65	443,905	395,838	43,443	598,002	1,911,451	3,392,639	3,133,900
定息銀行借貸	6.23	1,361	1,361	1,361	88,594	—	92,677	87,400
		740,599	405,677	48,547	689,960	1,998,753	3,883,536	3,619,520
於二零一二年								
十二月三十一日								
應付款項及已收按金	—	216,647	3,967	9,631	9,158	61,667	301,070	301,070
應付非控股權益款項	—	211,404	—	—	—	—	211,404	211,404
浮息銀行借貸	2.76	62,863	41,656	41,502	336,034	2,587,666	3,069,721	2,780,404
定息銀行借貸	6.23	1,585	1,585	1,585	1,585	114,227	120,567	101,757
		492,499	47,208	52,718	346,777	2,763,560	3,702,762	3,394,635

倘浮動利率變動與呈報期末釐定之估計利率不同，則上述浮息銀行借貸金額可能有變。

37. 金融工具 (續)

(c) 金融工具公平值計量

金融資產及金融負債之公平值乃按下列方式釐定：

- 備有標準條款及條件並於交投活躍之流通市場買賣之金融資產之公平值，乃參考市場買盤報價釐定；
- 衍生金融工具之公平值乃參照尚未平倉合約餘下期限於呈報期末之利率，以折現現金流量分析為基準，根據公認定價模式釐定；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃使用相關現行市場價格，以折現現金流量分析為基準，根據公認定價模式釐定。

董事認為，於綜合財務報表中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

衍生金融工具於初次確認後之公平值為於交投活躍之市場買賣之金融資產及負債之報價以外可觀察資產或負債產生之輸入值(不論為直接觀察(即價格)或間接觀察(即自價格衍生))得出之結果。

38. 經營租賃安排

本集團作為承租人

年內就經營租賃已付之最低租賃款項為港幣1,045,000元(二零一二年：港幣1,091,000元)。

於呈報期末，本集團就根據不可撤銷之經營租賃所租用之樓宇須承擔在日後支付之最低租賃款項付款期如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	477	714
第二年至第五年(包括首尾兩年)	993	87
	1,470	801

租賃經磋商後之年期介乎一至二年(二零一二年：一至二年)，而月租金額固定。

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

38. 經營租賃安排 (續)

本集團作為出租人

本集團之大部份投資物業已根據經營租賃租出。

於呈報期末，本集團已與租戶訂立合約，在日後收取下列最低租賃款項：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	373,545	338,905
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	699,880	588,849
五年以上	748,765	865,424
	1,822,190	1,793,178

除每年收取最低租賃款項外，本集團亦有權就租賃按租戶所得收益 (如有) 之指定百分比收取承諾租金以外之額外租金。年內及於上一年度並無收取有關額外租金。

其餘出租物業之租約期限由一至十九年 (二零一二年：一至二十年) 不等。

39. 資產抵押

於呈報期末，下列資產已抵押以取得授予本集團之銀行融資：

- (a) 賬面值合共為港幣 9,475,989,000 元 (二零一二年：港幣 9,199,061,000 元) 之投資物業及物業、機器及設備作固定抵押，並以擁有物業之附屬公司之所有資產及應計入相關物業之利益作浮動抵押。
- (b) 賬面值合共為港幣 706,112,000 元 (二零一二年：港幣 726,119,000 元) 之酒店物業作固定抵押，並以擁有物業之附屬公司之所有資產及應計入相關物業之利益作浮動抵押。
- (c) 賬面值合共為港幣 874,886,000 元 (二零一二年：港幣 732,430,000 元) 之待售發展中物業作固定抵押。
- (d) 應收票據港幣 54,279,000 元 (二零一二年：無)。
- (e) 於二零一二年十二月三十一日達港幣 58,750,000 元之銀行存款。

40. 以股份為基礎之支出

本公司之購股權計劃

本公司之僱員購股權計劃（「爪哇購股權計劃」）於二零零五年八月十九日獲股東批准，並於二零零五年八月二十五日生效。除非本公司董事會（「董事會」）提前終止，否則爪哇購股權計劃之有效期為十年，直至二零一五年八月二十四日止。

根據爪哇購股權計劃，董事會可向合資格參與人士授出可認購本公司股份之購股權，認購價至少為下列各項之最高者 (i) 本公司股份之面值；(ii) 緊接授出購股權當日前五個營業日本公司股份於聯交所之平均收市價；及 (iii) 授出購股權當日本公司股份於聯交所之收市價。

除非經本公司股東於股東大會上預先批准，否則並無購股權可授出予 (a) 合資格參與人士，而倘其購股權獲全數行使時，以致於任何十二個月期間所有已授出或將授出予該合資格參與人士之購股權予以行使後所發行及將發行之股份總數超過本公司當時已發行股份之 1%；及 (b) 本公司或其附屬公司之主要股東及／或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士，而倘其購股權獲全數行使時，以致於任何十二個月期間所有已授出或將授出予該人士之購股權予以行使後所發行及將發行之股份總數超過本公司當時已發行股份之 0.1% 以及其總值超逾港幣 5 百萬元。

授出之購股權必須在授出日期起計 28 日內獲接納，並須支付港幣 10 元。購股權之行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超逾授出購股權之日起計十年。除非由董事會另行全權酌情釐定，否則並無規定在行使前所需持有購股權之最短期限。

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

40. 以股份為基礎之支出 (續)

本公司之購股權計劃 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度根據爪哇購股權計劃授出之購股權詳情如下：

授出日期	歸屬後行使期	行使價 港幣元	購股權數目								
			於二零一二年 一月一日			於二零一二年 十二月三十一日			於二零一三年 十二月三十一日		
			授出	行使	失效	授出	行使	失效			
授予董事											
12.07.2012	01.07.2013 - 30.06.2015	3.454	—	10,032,000	—	—	10,032,000	—	—	10,032,000	
12.07.2012	01.07.2014 - 30.06.2016	3.454	—	10,032,000	—	—	10,032,000	—	—	10,032,000	
12.07.2012	01.07.2015 - 30.06.2017	3.454	—	10,032,000	—	—	10,032,000	—	—	10,032,000	
			—	30,096,000	—	—	30,096,000	—	—	30,096,000	
授予僱員											
31.12.2008	31.12.2010 - 30.12.2012	2.262	1,100,000	—	(1,100,000)	—	—	—	—	—	
31.12.2008	30.06.2011 - 29.06.2013	2.262	300,000	—	(300,000)	—	—	—	—	—	
31.12.2008	31.12.2011 - 30.12.2013	2.262	100,000	—	(100,000)	—	—	—	—	—	
31.12.2008	30.06.2012 - 29.06.2014	2.262	500,000	—	(500,000)	—	—	—	—	—	
31.12.2008	31.12.2012 - 30.12.2014	2.262	350,000	—	—	—	350,000	—	(350,000)	—	
31.12.2008	30.06.2013 - 29.06.2015	2.262	800,000	—	—	(100,000)	700,000	—	(400,000)	(300,000)	
12.07.2012	12.07.2012 - 30.06.2014	3.454	—	200,000	(100,000)	—	100,000	—	—	100,000	
12.07.2012	01.01.2013 - 31.12.2014	3.454	—	340,000	—	—	340,000	—	(340,000)	—	
12.07.2012	01.07.2013 - 30.06.2015	3.454	—	1,630,000	—	—	1,630,000	—	—	1,630,000	
12.07.2012	01.01.2014 - 31.12.2015	3.454	—	2,800,000	—	(150,000)	2,650,000	—	—	2,650,000	
12.07.2012	01.07.2014 - 30.06.2016	3.454	—	2,850,000	—	—	2,850,000	—	—	(450,000)	
12.07.2012	01.01.2015 - 31.12.2016	3.454	—	2,270,000	—	(400,000)	1,870,000	—	—	(270,000)	
12.07.2012	01.07.2015 - 30.06.2017	3.454	—	7,760,000	—	(140,000)	7,620,000	—	—	(660,000)	
			3,150,000	17,850,000	(2,100,000)	(790,000)	18,110,000	—	(1,090,000)	(1,680,000)	
			總額	3,150,000	47,946,000	(2,100,000)	(790,000)	48,206,000	—	(1,090,000)	(1,680,000)
			年終可行使	1,500,000			450,000			11,762,000	

本集團因年內行使購股權而收取之總代價為港幣2,870,000元(二零一二年：港幣4,870,000元)，而於行使日期之加權平均股價為港幣5.48元(二零一二年：港幣4.23元)。

於二零一二年七月十二日，為數47,946,000份購股權已授予董事及僱員，本公司股份緊接授出日期前之收市價為港幣3.38元。授予董事及僱員之購股權於該日之估計公平值分別為港幣18,720,000元及港幣11,145,000元。董事乃參考獨立專業估值師就授出之購股權作出之公平值計算而釐定購股權之公平值。

40. 以股份為基礎之支出 (續)

本公司之購股權計劃 (續)

公平值乃按二項式期權定價模式計算。該模式所用輸入數據如下：

授出日期之股價：	港幣 3.340 元
行使價：	港幣 3.454 元
預期波幅：	24.68% 至 31.22%
預期股息率：	3.29%
無風險利率：	0.18% 至 0.33%

預期波幅乃根據本公司過去五年之歷史股價波幅而釐定。該模式所使用之預期期限經已根據管理層之最佳估計，並就其不可轉讓性、行使限制及行為因素而作出調整。

計算購股權公平值所用之變量及假設乃基於董事之最佳估計。購股權之價值因若干主觀假設之不同變量而各異。

本公司之股份獎勵計劃

本公司之股份獎勵計劃（「爪哇股份獎勵計劃」）於二零一零年五月二十七日獲本公司股東批准，並於二零一零年六月十五日生效。除非董事會提前終止，否則爪哇股份獎勵計劃之有效期為十五年，直至二零二五年六月十四日止。

爪哇股份獎勵計劃旨在提供一項靈活途徑以確認及肯定合資格參與人士（定義見爪哇股份獎勵計劃）之表現及／或貢獻。根據爪哇股份獎勵計劃，董事會（或董事會授權之任何委員會）可全權酌情決定向其認為合適之任何合資格參與人士授出獎勵，包括(a)本公司之新股份；(b)本公司已發行且不時於聯交所上市之現有股份；(c)代替本公司股份之現金；或(d)任何(a)、(b)及(c)項之組合，惟須受限於爪哇股份獎勵計劃之條款及條件。倘因歸屬根據爪哇股份獎勵計劃及本公司任何其他股份獎勵計劃而授出之所有尚未行使之獎勵而可能發行及／或轉讓之股份，以及因行使根據本公司任何購股權計劃已授出而未獲行使之所有尚未行使購股權而可能發行之股份總數超過本公司不時之已發行股份之30%，則不會根據爪哇股份獎勵計劃授出任何獎勵。

本公司已委任信託人以本公司提供之資金從公開市場購入及持有本公司股份，直至有關股份歸屬及轉讓予選定參與人士。

於二零一二年七月十二日，15,060,000股及500,000股本公司股份已分別授予本公司董事及本公司之附屬公司Asian Growth Properties Limited（「AGP」）之一名董事，而該等股份並已即時歸屬。

40. 以股份為基礎之支出 (續)

AGP 之購股權計劃

AGP 之購股權計劃 (「AGP 購股權計劃」) 已分別於二零一零年五月二十七日及二零一零年五月二十八日獲本公司股東及 AGP 之董事會 (「AGP 董事會」) 批准，並於二零一零年八月十六日生效。除非 AGP 董事會提前終止，否則 AGP 購股權計劃之有效期為十年，直至二零二零年八月十五日止。

根據 AGP 購股權計劃，AGP 董事會 (或 AGP 董事會授權之任何委員會) 可向合資格參與人士授出可認購 AGP 股份之購股權，認購價至少為下列各項之最高者 (i) 授出購股權當日 AGP 股份於倫敦證券交易所公眾有限公司之 AIM 市場 (「AIM 市場」) 之收市價；(ii) 緊接授出購股權當日前五個營業日 AGP 股份於 AIM 市場之平均收市價；及 (iii) AGP 股份之面值。

除非經本公司股東於股東大會上預先批准，否則並無購股權可授出予 (a) 合資格參與人士，而倘其購股權獲全數行使時，以致於任何十二個月期間所有已授出或將授出予該合資格參與人士之購股權予以行使後所發行及將發行之股份總數超過 AGP 當時已發行股份之 1%；及 (b) 本公司或 AGP 之主要股東及／或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士，而倘其購股權獲全數行使時，以致於任何十二個月期間所有已授出或將授出予該人士之購股權予以行使後所發行及將發行之股份總數超過 AGP 當時已發行股份之 0.1% 以及其總值超逾港幣 5 百萬元 (或英鎊等值款項)。

授出之購股權必須在授出日期起計 28 日內獲接納，並須支付港幣 10 元 (或英鎊或美元等值款項)。購股權之行使期由 AGP 董事會 (或 AGP 董事會授權之任何委員會) 全權酌情釐定，惟不得超逾授出購股權之日起計十年。除非由 AGP 董事會 (或 AGP 董事會授權之任何委員會) 另行全權酌情釐定，否則並無規定在行使前所需持有購股權之最短期限。

自 AGP 購股權計劃開始實施後，概無授出任何購股權。

40. 以股份為基礎之支出 (續)

AGP 之股份獎勵計劃

AGP 之股份獎勵計劃 (「AGP 股份獎勵計劃」) 已分別於二零一零年五月二十七日及二零一零年五月二十八日獲本公司股東及 AGP 董事會批准，並於二零一零年八月十六日生效。除非 AGP 董事會提前終止，否則 AGP 股份獎勵計劃之有效期為十五年，直至二零二五年八月十五日止。

AGP 股份獎勵計劃旨在提供一項靈活途徑以確認及肯定合資格參與人士 (定義見 AGP 股份獎勵計劃) 之表現及／或貢獻。根據 AGP 股份獎勵計劃，AGP 董事會 (或 AGP 董事會授權之任何委員會) 可全權酌情決定向其認為合適之任何合資格參與人士授出獎勵，包括 (a) AGP 之新股份；(b) AGP 已發行且不時於 AIM 市場上市之現有股份；(c) 代替 AGP 股份之現金；或 (d) 任何 (a)、(b) 及 (c) 項之組合，惟須受限於 AGP 股份獎勵計劃之條款及條件。倘因歸屬根據 AGP 股份獎勵計劃及 AGP 任何其他股份獎勵計劃而授出之所有尚未行使之獎勵而可能發行及／或轉讓之股份，以及因行使根據 AGP 任何購股權計劃已授出而未獲行使之所有尚未行使購股權而可能發行之股份總數超過 AGP 不時之已發行股份之 30%，則不會根據 AGP 股份獎勵計劃授出任何獎勵。

自 AGP 股份獎勵計劃開始實施後，概無授出任何獎勵。

41. 退休福利計劃

本集團為香港合資格僱員提供根據職業退休計劃條例而設之定額供款計劃 (「職業退休計劃」) 及於二零零零年十二月提供一個根據香港強制性公積金計劃條例而設之強制性公積金計劃 (「強積金計劃」)。該等計劃之資產由信託人控制之基金持有，並與本集團之資產完全分開。在強積金計劃成立前為職業退休計劃成員之僱員可選擇繼續留在職業退休計劃內，或轉而參加強積金計劃。在二零零零年十二月一日或之後加入本集團之所有新僱員均須參加強積金計劃。

職業退休計劃之供款視乎僱員於本集團之服務年資而定，僱員及本集團按僱員基本薪金之 5% 至 15% 每月作出供款。

至於強積金計劃之成員，視乎僱員於本集團之服務年資而定，本集團按有關薪金之 5% 至 15% 向強積金計劃供款。

本集團於中國之附屬公司之僱員為由中國政府所設立之國營退休福利計劃之成員。

本集團於本年度向該等退休福利計劃作出之供款總額為港幣 7,523,000 元 (二零一二年：港幣 7,306,000 元) 已於損益內扣除。於該兩個年度，概無利用沒收供款用作扣減僱主供款。

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

42. 關連人士交易

- (a) 借予合營企業之貸款及其利息收入之詳情分別於綜合財務狀況表及附註 31 及 12 披露。
- (b) 董事(本集團之主要管理人員)之酬金載於附註 14。

董事及主要行政人員之酬金乃按個人表現及市場趨勢由薪酬委員會釐定／建議予董事會批准。

43. 主要附屬公司

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點/國家	已發行及繳足 股本/註冊資本	本公司所持 已發行股本/註冊資本 之實際百分比		主要業務
			二零一三年	二零一二年	
<i>直接附屬公司</i>					
SEABO Pacific Limited	百慕達/ 中國	767,919 股普通股 每股港幣 1 元	100	100	投資控股
爪哇企業有限公司	香港	10,000,000 股普通股 每股港幣 1 元	100	100	提供企業及物業 管理服務
<i>間接附屬公司</i>					
AGP (Diamond Hill) Limited	香港	2 股普通股 每股港幣 1 元	97	97	物業發展
AGP (Sha Tin) Limited	香港	1 股普通股港幣 1 元	97	97	物業發展
Asian Growth Properties Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」) /香港	886,347,812 股普通股 每股 0.05 美元	97	97	投資控股
成都華商房屋開發有限公司*	中國	註冊資本人民幣 200,000,000 元	97	97	物業投資
成都裕龍壹號房地產 開發有限公司*	中國	註冊資本人民幣 275,000,000 元	97	97	物業發展
成都裕龍貳號房地產 開發有限公司*	中國	註冊資本人民幣 80,000,000 元	97	97	物業發展

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

43. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點/國家	已發行及繳足 股本/註冊資本	本公司所持 已發行股本/註冊資本 之實際百分比		主要業務
			二零一三年	二零一二年	
<i>間接附屬公司 (續)</i>					
成都裕龍叁號房地產 開發有限公司*	中國	註冊資本人民幣 450,000,000元	97	97	物業發展
合詠有限公司	香港	100股普通股 每股港幣1元	97	97	酒店營運
毅泰企業有限公司	英屬處女群島/ 香港	1股普通股1美元	97	97	投資控股
喜藝發展有限公司	香港	1股普通股港幣1元	97	97	財務服務
廣州市盈發房產發展 有限公司**	中國	註冊資本 20,110,000美元	97	97	物業發展及投資
福峰有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	97	97	融資
黃山市徽州區楓丹白露 投資開發有限公司*	中國	註冊資本人民幣 35,000,000元	97	97	物業及旅遊休閒 設施發展
開封國際城一號實業開發 有限公司*	中國	註冊資本 76,500,000美元	97	97	物業發展
開封國際城五號實業開發 有限公司*	中國	註冊資本 42,450,000美元	97	97	物業發展
Kingston Pacific Investment Limited	英屬處女群島/ 香港	100股普通股 每股1美元	53	53	物業發展
禮頓道酒店管理服務 有限公司	香港	1股普通股港幣1元	97	97	酒店營運

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

43. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點/國家	已發行及繳足 股本/註冊資本	本公司所持 已發行股本/註冊資本 之實際百分比		主要業務
			二零一三年	二零一二年	
<i>間接附屬公司 (續)</i>					
南京湖熟生態旅遊發展 有限公司 [@]	中國	註冊資本人民幣 100,000,000元	50	50	物業、文化 及旅遊發展
南京塔里崗旅遊開發 有限公司 [@]	中國	註冊資本人民幣 35,000,000元	50	50	物業、文化 及旅遊發展
SEA Island Holdings Pty. Limited	澳洲	繳足股本 320,000 澳元	100	50	物業投資
耀晴投資有限公司	香港	1 股普通股港幣 1 元	97	97	酒店營運
漢泰房地產開發(成都) 有限公司*	中國	註冊資本 3,000,000 美元	97	97	物業投資
天程投資有限公司	香港	2 股普通股 每股港幣 1 元	97	97	酒店營運
日鋒發展有限公司	香港	1 股普通股港幣 1 元	97	97	酒店營運
永紹有限公司	香港	2 股普通股 每股港幣 1 元	97	97	物業投資

* 外商獨資企業。

** 本集團有權享有扣除中國合夥人權利後之餘下溢利/資產，中國合夥人權利為固定金額回報或有關物業發展項目所賺取之溢利 5% 兩者中之較高者。

@ 中外合資經營企業。

本公司董事認為列出本公司全部附屬公司之詳情將會過於冗長，故此上表僅將對本集團之業績或資產有重要影響之附屬公司詳情列出。

概無附屬公司於年終時發行任何債務證券。

26/F Dah Sing Financial Centre 108 Gloucester Road Wanchai Hong Kong
香港灣仔告士打道 108 號大新金融中心 26 樓
T 電話 +852 2828 6363 F 傳真 +852 2598 6861
www.seagroup.com.hk

爪哇控股有限公司
S E A Holdings Limited

(Incorporated in Bermuda with limited liability)
(於百慕達註冊成立之有限公司)