



天譽置業（控股）有限公司  
SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：00059)

年報

2013



設計師筆下的南寧天譽花園



# 目錄

公司資料	02
主席報告	03
管理層討論與分析	05
董事及高級管理人員簡介	12
環境與社會責任報告	14
企業管治報告書	21
董事會報告書	31
獨立核數師報告書	39
綜合損益表及其他全面收益表	41
綜合財務狀況表	42
財務狀況表	44
綜合權益變動表	45
綜合現金流量表	46
財務報表附註	47
五年財務概要	128
主要物業詳情	129

# 公司資料

## 董事

### 執行董事：

余斌(主席及行政總裁)  
文小兵(行政副總裁)  
黃樂

### 非執行董事：

鍾國興

### 獨立非執行董事：

蔡樹鈞  
鄭永強  
鍾麗芳

## 公司秘書

張蓮順

## 審核委員會

蔡樹鈞(主席)  
鄭永強  
鍾麗芳

## 薪酬委員會

鍾麗芳(主席)  
蔡樹鈞  
鄭永強  
余斌

## 提名委員會

余斌(主席)  
蔡樹鈞  
鄭永強  
鍾麗芳

## 股份上市

香港聯合交易所有限公司主板，  
股份代號：00059

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師

## 公司網站

<http://www.sfr59.com>

## 中國總辦事處暨主要營業地點

中國廣東省廣州市  
天河區林和中路8號  
海航大廈32樓至33樓  
電話：(86-20) 2208 2888  
傳真：(86-20) 2208 2777

## 香港主要營業地點

香港夏慤道18號  
海富中心第1座2502B室  
電話：(852) 2111 2259  
傳真：(852) 2890 4459

## 註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street  
Hamilton, HM 11, Bermuda

## 股份過戶登記總處

Codan Services Limited  
Clarendon House, 2 Church Street  
Hamilton, HM 11, Bermuda

## 股份過戶登記分處

卓佳雅柏勤有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司  
東亞銀行有限公司

## 法律顧問

### 香港法例：

盛德律師事務所

### 百慕達法例：

Conyers Dill & Pearman

### 中國法例：

廣東國鼎律師事務所

# 主席報告

於二零一三年，本公司克服重重挑戰，並成功完滿達成多個主要里程碑，包括向貴陽項目客戶交付落成物業及進行貴陽項目最後一期和永州項目第一期之在建物業預售。在以上兩個城市置業人士對改善住房之需求仍然強勁穩固。鑒於環球及本土之經濟前景正面，抵消了中央政府為控制一線城市之需求而施加的緊縮措施所帶來的影響，我們預期本集團於來年之銷售將取得突破，尤其是廣州市洲頭咀之項目及南寧市之新項目預定於二零一四年進行預售。

為實現本集團增加土地儲備的目標，我們最近於二零一四年一月下旬成功投得兩塊位於廣西省南寧市良慶區之土地。該發展項目現已命名為「南寧天譽花園」，將帶來總建築面積約900,000平方米之住宅物業以供銷售。建築工程進度順利，本集團計劃該項目可於二零一四年開始預售。

截至二零一四年二月底，來自將於二零一四年及二零一五年陸續落成的物業（主要為貴陽項目三座住宅大樓及商舖及永州項目第一期之物業單位）的已簽約預售已收所得款項達人民幣651,000,000元。加上預定將於二零一四年進行預售的本集團位於洲頭咀之標杆項目及於南寧天譽花園項目，本集團已訂下目標，期望於二零一四年在認購訂單及已簽約銷售額方面取得空前增長。因此，本集團預期於未來數年之銷售營業額及利潤將大幅度躍進。我們相信當該等擴張計劃圓滿實施後，本公司之盈利及股價將顯著改善。

於過去的二零一三年及截至本報告日期，為取得融資以增加土地儲備及發展項目，本集團已籌得資金合共人民幣1,869,000,000元，形式為來自金融機構的企業債務及來自商業銀行的建造貸款。目前，與同業相比，本集團之槓桿水平仍為穩健。鑒於本集團於近年收購的項目大部份均迅速產生收益，管理層相信項目之回報將超越其財務成本。截至二零一三年年末，本集團的財務成本混合年化率約為12.7%。由於物業銷售所產生的營運現金流有所改善，管理層相信於未來數年本集團以較低成本尋求可承擔的槓桿水平的融資能力將進一步提升。

計及本集團計劃在不日內再增加的土地資源，將新加發展總建築面積的2,000,000平方米，連同本集團的現有項目（包括南寧天譽花園），本集團之發展項目估計將達到約5,000,000平方米之建築面積，可確保項目發展業務發展最少至二零二零年。

## 主席報告(續)

本公司一直是用心發展中國優質物業的一員，並將致力秉承其使命，向客戶及工作夥伴保持其信實可靠的形象。本集團的管理團隊人才濟濟且具備豐富的專門知識，本人謹代表董事會感謝其於執行計劃時所付出的不懈努力。此外，本集團亦衷心感謝業務夥伴、貸款人、承建商、供應商及客戶對本集團之信任，使本集團能兌現承諾，成為深得信賴的發展商。

主席

**余斌**

香港，二零一四年三月二十四日

# 管理層討論與分析

## 業務回顧及展望

### 業務回顧

本年度，由於貴陽項目二期物業已完成交付使用，本集團錄得來自銷售物業的營業額顯著增長，合共人民幣653,500,000元，較去年增長19倍。物業銷售佔全年總收益96.7%（二零一二年：60.2%）。本集團的非主要業務主要為租賃廣州天譽花園二期的商業平台及香港灣仔安盛中心，貢獻收益人民幣21,700,000元，較去年增長1.5%。租賃收入增加乃由於新收購的安盛中心於年內租出。該增長的影響被天譽花園二期年內因一重大租戶於租期屆滿後遷出而出現暫時空置舖位所蓋過。

由於採用低價策略以應付貴陽物業市場激烈的價格競爭，本年度物業銷售的毛利率為17.1%，維持於較低水平。由於毛利率較低的物業銷售收益於本年度所佔比例與租賃活動比較相對較高，故本年度的整體毛利率下降至19.2%（二零一二年：42.4%）。

在營運開支方面，由於永州項目一期及貴陽項目三期於本年度開始預售，本集團產生較多廣告及宣傳和代理佣金成本，以致銷售及市場推廣開支急升26.1%至19,100,000港元。行政及其他經營開支整體下跌9.4%至人民幣66,500,000元，此乃由於作為最大開支項目的員工成本總計人民幣58,500,000元（其中人民幣16,200,000元資本化為發展成本）維持平穩，僅上升3.3%。此乃由於管理層執行精簡員工數目策略的同時向具合適資歷的員工提供具競爭力的薪酬待遇。

年內，由於人民幣兌港元及美元升值，而部分企業貸款乃以人民幣計值，本集團錄得匯兌收益淨額人民幣8,000,000元，而去年則因人民幣兌該兩種貨幣貶值而錄得匯兌虧損淨額人民幣2,300,000元。

本集團增加借貸以為項目建設提供資金並以較高財務費用獲取企業貸款，致使年內產生的財務費用上升4.6%至人民幣82,900,000元。鑒於融資主要用於發展所有項目，故大部分產生的財務費用資本化為發展成本。其中之財務費用總額人民幣800,000元於年度溢利中扣除，餘下人民幣82,100,000元資本化。財務收入為人民幣28,400,000元，增長是由於年內因天河項目股權的買家未能支付應付出售代價之逾期分期付款而向其收取利息收入人民幣18,400,000元。

## 管理層討論與分析(續)

非經營項目包括投資物業公平價值變動人民幣36,100,000元(二零一二年：人民幣18,000,000元)以及就提早贖回本金96,000,000港元的無抵押承兌票據確認收益人民幣4,200,000元。此外，由於可變現淨值有所改善及對貴陽項目持作出售物業的可供銷售面積進行調整，錄得總收益人民幣23,600,000元。本公司於二零一二年向一名金融機構發行人民幣298,000,000港元(人民幣236,300,000元)有抵押貸款內之認股權證及保證回報為29,800,000港元(人民幣23,600,000元)，以及本公司於二零一三年向一間金融機構發行面值為298,000,000港元(人民幣236,300,000元)的可換股債券，其附帶賦予債券持有人以債券兌換廣州洲頭咀發展有限公司(「廣州洲頭咀」)的股權權利、向本公司沽出股份的權利及本公司回購股份的權利影響抵銷，令衍生金融負債公平價值增加淨額人民幣4,000,000元。

由於本集團擁有55%權益的項目公司在貴陽項目的物業銷售方面取得顯著成果，本公司已轉虧為盈，年內錄得本公司股東應佔除稅後溢利人民幣64,000,000元，而二零一二年除稅後虧損人民幣80,000,000元。

### 發展中物業及土地儲備

除於二零一四年一月收購用於發展南寧天譽花園的土地外，年內，本集團於中國大陸正進行五項房地產開發項目。截至本報告日期止，本集團現有項目之物業發展土地儲備總建築面積共約2,100,000平方米，全部處於建造階段。

#### 貴陽項目

本集團持有名為「天譽城」的發展項目的55%權益，該項目包括高級住宅公寓，其中約460,000平方米的總建築面積為住宅公寓、132,000平方米為商場、社區設施及停車位。建築面積約253,000平方米的第一及第二期發展物業已完工，當中住宅單位已接近全部售出及交付予顧客。項目餘下的第三期(包括五幢住宅大廈、商用單位及停車位，建築面積為245,000平方米)現時正在興建並預期於二零一四年及二零一五年落成，當中總建築面積99,801平方米現正預售，截至二零一四年二月底，其中92.1%預售面積已簽訂合約及錄得約人民幣426,400,000元合約所得款總額。

#### 洲頭咀項目

該項目由一間中外合作公司持有，該企業由本公司及第三方廣州港集團有限公司共同控制。廣州港集團有限公司為有關土地的原來使用者，根據於二零零一年訂立的合營協議，其有權分佔落成物業總建築面積的28%，該合營協議亦訂明，本集團須承擔整個發展項目的全部建造成本。

地盤與著名的白天鵝賓館相對，飽覽珠江河畔全景。該面積為43,609平方米的發展項目包括七幢總建築面積約320,000平方米的住宅公寓、辦公室、服務式公寓及一個商場和總建築面積約102,000平方米的地下停車場設施。截至二零一四年二月底，建築工程正全面進行，三座樓宇已建至二樓，其他樓宇亦已建至地庫。鑒於工程進度良好，管理層預期部分樓宇可於二零一四年下半年開始預售。

## 管理層討論與分析(續)

### 永州項目

根據與湖南省永州市政府於二零一一年訂立的框架協議，本集團的兩間附屬公司獲訂約發展永州項目，提供總地盤面積1,000畝，當中建築面積約1,600,000平方米將發展為住宅、商場及臨街店舖。作為獲授發展權的條件，項目公司須承建永州東山區若干風景點的改造工程。整個項目的發展期為六年。

項目第一期名為「天譽·華府」，主要位於面積為106畝的地盤上建造總建築面積212,000平方米包括別墅及公寓的住宅區及零售店舖，項目正處於施工的全面推進期。截至二零一四年二月底止，地盤上所有物業正進行預售，而建築面積70,814平方米經已訂約，產生約人民幣224,000,000元的總訂約銷售額，整體平均售價為每平方米人民幣3,200元。

在發展天譽·華府的同時，本集團在保留永州歷史遺產方面不遺餘力，並重建一座面積超過20,000平方米於明朝建成的大型歷史廟宇，預期將於二零一四年第二季完工。

### 天河項目

項目的股本權益已於二零一零年年底出售予一名第三方，總代價為人民幣1,090,000,000元(未扣除有待確定應由本集團承擔的財務及其他成本)。經計及於二零一三年十二月以位於廣州市天河區海航大廈32樓及33樓辦公室物業的擁有權權利置換逾期債務人民幣130,100,000元，已收買方合共人民幣995,300,000元的代價付款。根據交易協議，建築成本由買方承擔，而本集團作為項目經理須負責確保物業按議定的時間表及建築成本準時完工。

由於本集團須負責建築成本的超支部份，以及就物業的建築工程能準時完成作出彌償保證，因此並不符合載列於香港會計準則有關確認收益的標準，現時出售產生的收益被遞延及未獲確認，直至建築工程接近完工及大部分有關成本能被可靠地確定。

項目包括建築面積約113,000平方米的兩座雙子塔，將會發展為座落於廣州中心城市商業中心天河區的酒店、服務式公寓及辦公室。截至二零一四年二月底止，儘管進度因買方延遲支付應付予承包商的建築成本付款而延誤，雙子塔已建至三十七層。管理層認為買家須為延誤負上責任，而本集團已恰當地履行其責任，因此預期不會被買家索賠。考慮到目前的建築進度及買方已於近日就建築工程自一間商業銀行獲得融資且建築成本預期將會及時支付，董事預期建築工程能按本集團的最新工程時間表於二零一五年第三季完工，屆時銷售交易將全數錄入本集團賬目。根據我們目前對本集團將按相關出售協議承擔的成本所作的評估，我們將於項目完成時確認人民幣222,200,000元的估計收益。

## 管理層討論與分析(續)

### 南寧項目

於二零一四年一月，本集團成功在兩次投標中投得兩塊位於廣西省南寧市內新區五象新區的土地。近日定名為「南寧天譽花園」的項目將發展建築面積約1,177,000平方米的住宅發展項目，當中包括建築面積約888,000平方米的住宅及配套商業及其他設施，以及建築面積約289,000平方米用作安置原居民的補償房屋及商用物業。建築工程經已展開，而管理層預期項目第一期將於二零一四年下半年推出並預售。

### 投資物業

本集團亦持有兩項投資物業以取得定期租賃收入，詳情如下：

廣州市天河區天譽花園二期一個面積為20,000平方米的商業平台，於二零一三年十二月三十一日的公開市場價值為人民幣530,000,000元。於本報告日期，該物業目前的租用率為63.4%，由著名企業租用。由於美國領事館(為該物業的重大租戶)因租期屆滿遷出，令該物業於本年度的租用率因空置樓面面積而受影響。該物業於二零一三年十二月三十一日的重估公開市場價值為人民幣530,000,000元。

本集團於二零一三年四月收購位於香港灣仔的安盛中心一個總面積為14,500平方英尺的整層辦公室物業。該物業已分為五個單位，其中兩個於二零一四年三月租出，餘下三個單位目前空置，正待招攬新租戶，在前租戶於二零一三年十二月租約期滿遷出後，該物業於二零一三年十二月三十一日經重估，公開市場價值為230,000,000港元(約人民幣180,800,000元)。

### 展望

隨著中國國內出現經濟放緩現況及新興市場的投資氣氛因資本流出而低靡不振，中國以及多個新興市場的經濟增長前景頓添陰霾。然而，大陸物業市場的表現繼續優於其他地區，此於二零一三年的物業成交價及土地拍賣價創歷史新高可見一斑。另一方面，由於帳外借貸激增使央行大受影響，故央行收緊借予商業銀行的資金，令於大陸借貸的難度增加。為應付就項目收購融資所依賴的融資市場的不明朗因素，本集團致力維持穩健的財務狀況，以使本集團能夠為收購項目籌集足夠資金，進而擴大本集團的土地儲備並確保業務的可持續性。於本報告日期，本集團已取得商業銀行融資信貸及信託合共人民幣1,869,300,000元(其中已提取借貸人民幣480,600,000元)及自一間金融機構於二零一二年授予本公司之有抵押貸款及本公司於二零一三年向同一集團發行的有抵押債券取得融資合共596,000,000港元。此外，隨著永州項目及貴陽項目預售表現理想，為該等項目的持續建築成本提供充裕的營運資金，故該等項目定必能夠完成。

管理層計劃維持銷售及本公司股東盈利持續增長，故積極補充土地儲備以供未來數年發展之用，但仍會以審慎的態度物色收購成本相對較低並具有可觀盈利的潛力項目。南寧項目顯示出本集團的華南擴展計劃再次取得良好開端。

### 流動資金及財務資源

#### 資本架構及流動資金

於回顧年度，本公司向一間金融機構發行本金為298,000,000港元(人民幣236,300,000元)的有抵押債券。該等債券連同一間金融機構內的同一實體集團所授出本金為298,000,000港元的現有貸款，乃以廣州洲頭咀(持有洲頭咀項目的項目公司之直接控股公司)的全部已發行股份作為抵押。此外，該等有抵押債券內含衍生金融負債，包括賦予債券持有人換取廣州洲頭咀部分股份的權利及隨後向本公司沽出交換股份以獲贖回的權利及本公司回購的權利。發行所得款項已用作本集團的一般營運資金以及償還貨幣市場貸款18,600,000美元及年內為收購灣仔安盛中心的辦公室物業而發行的承兌票據的未償還餘額。為本集團正在進行的項目發展(除天河項目外)及收購安盛中心提供資金，於年內已提取額外銀行貸款合共人民幣443,900,000元，並扣除銀行貸款及其他借貸的還款總額人民幣196,600,000元。於年末，本集團結欠商業銀行三項有期貸款未償還總額為人民幣408,500,000元(作為本集團項目的建築成本撥資)、結欠一間商業銀行一項總額人民幣72,100,000元的有期貸款及循環貸款(用以收購安盛中心及本公司的一般營運資金撥資)、未償還債務合共人民幣452,800,000元的有抵押貸款及債券、一間附屬公司的非控制性股東的墊款人民幣84,800,000元，以及內含一名貸款人授出的有抵押貸款及向一名債券持有人發行的債券的衍生金融負債按公平價值總額人民幣27,800,000元呈列。本集團的該等債務合共為人民幣1,046,000,000元(二零一二年：人民幣635,000,000元)，較去年末結餘增加人民幣411,000,000元。於年度結束日的債務比率(以債務總額減現金及現金等價物(「債務淨額」)再除以本公司股東應佔權益加債務淨額計算)為28.7%(二零一二年：7.6%)。債務比率上升反映本集團增加債務以應付業務發展擴充。儘管如此，管理層相信債務仍處於可承擔的低水平且本集團能夠於相關債務到期時償還債務。

本年度內，所有發展項目正處於建造階段，令發展中物業的發展成本累增至人民幣2,262,700,000元(二零一二年：人民幣1,691,300,000元)，而由於在年內向買家交付貴陽項目的已完成物業，故持作出售物業減少至人民幣173,400,000元(二零一二年：人民幣666,600,000元)。於年度結束日，流動資產合共為人民幣3,248,200,000元(二零一二年：人民幣3,294,000,000元)，較去年年度結束日輕微減少人民幣45,800,000元。除發展中或持作出售物業外，流動資產包括給予承包商之交易訂金及其他訂金及應收款項人民幣453,900,000元，以及銀行結餘合共人民幣358,200,000元(包括自買方收取之預售所得款項人民幣57,700,000元，其只限用作支付相關項目所產生之建造成本)。

## 管理層討論與分析(續)

於本年度結束日，總流動負債為人民幣1,275,600,000元(二零一二年：人民幣1,434,400,000元)，較二零一二年十二月三十一日減少人民幣158,900,000元。流動負債減少主要是由於貴陽項目已向買家交付使用，於物業完成時預售所得款項確認為年內收益，以及一間附屬公司非控制性股東於年內償還墊款所致。流動負債包括預售訂金人民幣571,400,000元、二零一二年有抵押貸款未償還金額人民幣228,800,000元及銀行貸款之即期部份人民幣72,100,000元、衍生金融負債之即期部份合共人民幣24,000,000元、附屬公司非控制性股東的墊款人民幣84,800,000元以及其他項目(包括貿易應付款項、應計費用及應付所得稅)合共人民幣294,500,000元。

流動比率進一步改善，於本年度結束日為2.6倍(二零一二年：2.3倍)。

### 借貸及資產抵押

貴陽項目、永州項目及洲頭咀項目的土地及在建工程和安盛中心辦公室物業已抵押予商業銀行，以取得授予從事發展項目及持有投資物業的附屬公司之融資信貸。未償還本金總額為596,000,000港元的有抵押貸款及可換股債券亦以廣州洲頭咀全部已發行股份的股份押記作為抵押。此外，天譽花園二期的物業單元及海航大廈的辦公室物業已按揭予一間金融機構以取得授予一間附屬公司的信託貸款融資人民幣500,000,000元。於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款總額人民幣480,600,000元仍未償還，而信託貸款融資則仍未獲提取。

### 外幣管理

本集團主要從事物業發展業務，全部均於中國進行及以本公司主要附屬公司之功能貨幣人民幣計值。同時，本集團若干融資、投資控股業務及行政活動乃以港元計值。

本年度內，人民幣兌換港元及美元均有溫和升值。本集團已於進行港元計值債券相關交易及以港元交易的香港投資物業租賃活動時確認外幣匯兌溢利。在綜合以港元記賬的數間在香港營運的附屬公司於二零一三年十二月三十一日之資產及負債時，錄得匯兌收益人民幣300,000元，則撥入外匯儲備，構成本公司權益之一部分。董事認為人民幣相對港元長期仍呈逐步向上的趨勢，預期本集團未來並無重大不利的外幣風險。倘若人民幣相對該等外幣出現貶值，有鑑於現時以港元記賬的債務及活動水平偏低，此波動將不會對本集團之財務狀況構成重大不利影響。因此，本集團並無對沖外幣風險。然而，管理層將會不時密切監察貨幣風險，考慮人民幣兌港元之匯率之任何恆常或重大之變動是否可能對本集團業績及財務狀況構成不利影響。

## 管理層討論與分析(續)

### 或然負債

於二零一三年十二月三十一日，若干銀行對本集團為若干物業買方安排的按揭貸款授出按揭融資，而本集團就此提供為數人民幣745,600,000元(二零一二年：人民幣385,900,000元)的擔保。根據擔保條款，倘若該等買方欠繳按揭還款，本集團須負責償還尚未支付按揭本金連同應計利息及欠繳買方應付銀行之罰金，而本集團則有權接收有關物業之管有權。相關擔保將於向買方交付物業及有關房地產權證發出予物業買方時終止。

### 僱員

為配合本集團之發展步伐，本集團不時招聘合適之優秀員工。於二零一三年十二月三十一日，本集團僱用259全職僱員(不包括執行董事)，於若干物業發展地盤辦事處及在香港及廣州的後勤辦公室工作，以提供支援服務及中央管理。僱員薪酬乃根據資歷及經驗、工作性質及表現釐定。為激勵員工，本集團視乎達到表現指標之情況而發放獎金。薪酬組合與員工所在地之人力市場薪酬水平一致。

# 董事及高級管理人員簡介

## 執行董事

### 余斌先生(主席及行政總裁)

49歲，於二零零四年十二月透過收購本公司控制性權益取得本公司控制權時加入本公司。余先生於中國開發高級住宅、商業及酒店項目擁有逾24年經驗。彼為著名房地產公司廣州市天譽房地產開發有限公司之創辦人，該公司於一九九七年七月成立，本公司於二零零七年從其收購若干項目。余先生亦擔任本公司行政總裁，負責監管本集團之策略規劃及企業發展。

### 文小兵先生(行政副總裁)

45歲，於二零一三年十一月獲委任為執行董事。彼亦為本集團的行政副總裁及廣州總部總裁，負責中國物業發展及投資業務的整體管理。文先生畢業於北京大學獲歷史學士學位，並持中國經濟師專注於勞動經濟之專業資格。彼在中國擁有逾23年之企業管理工作經驗。

### 黃樂先生

56歲，於二零零五年八月加入本公司。黃先生擁有逾28年在於香港及中國經營房地產及一般貿易業務之企業擔任高級管理職位之工作經驗。

## 非執行董事

### 鍾國興先生

47歲，於二零一三年十月獲委任為非執行董事。鍾先生畢業於湖南大學工業會計專業，並持有亞洲(澳門)國際公開大學工商管理碩士學位。彼於銀行、金融及資產管理方面擁有逾28年經驗。鍾先生現為中國東方資產管理公司附屬公司中國東方資產管理(國際)控股有限公司執行董事及聯席總裁。

## 獨立非執行董事

### 蔡樹鈞先生

59歲，於二零零四年十二月加入本公司。蔡先生持有工商管理碩士學位，在銀行及投資管理方面擁有逾27年豐富經驗。彼曾為香港之中信集團服務20年。彼於二零零七年辭任前，為中信資本市場有限公司之董事總經理。蔡先生亦為保利置業集團有限公司(股份代號：119)之獨立非執行董事。

### 鄭永強先生

54歲，於二零零四年十二月加入本公司。鄭先生為香港執業律師。彼持有倫敦大學之法學榮譽學士學位及蘇格蘭斯特拉斯克萊大學之工商管理碩士學位。鄭先生亦持有中國政法大學中國法律專業文憑。彼於企業、公司秘書及上市事務方面擁有逾26年經驗。鄭先生為香港另外兩間上市公司(英皇證券集團有限公司(股份代號：717)及神州資源集團有限公司(股份代號：223))之獨立非執行董事。

## 董事及高級管理人員簡介(續)

### 鍾麗芳女士

46歲，於二零零四年十二月加入本公司。鍾女士為香港執業大律師。彼持有法學榮譽學士學位、會計學(榮譽)文學學士學位及中國法學碩士。鍾女士亦為英國特許公認會計師公會資深會員以及香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員。鍾女士在會計、稅務、公司秘書、法律、規管及企業發展方面擁有逾18年專業經驗。鍾女士亦為Far City Mining Limited之獨立非執行董事，該公司在加拿大證券交易所上市。

### 公司秘書

#### 張蓮順女士

51歲，於二零零五年三月加入本公司。張女士為香港合資格專業會計師，負責本集團企業層面之財務、會計及公司秘書事務。彼擁有香港理工大學頒發之專業會計學碩士學位。張女士為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於一間國際會計師行與多間香港上市公司之核數、公司秘書、會計及企業融資方面擁有逾28年經驗。

### 高級管理層

#### 林聖杰先生

48歲，為廣州總部副總裁，負責中國整體財務運作。林先生為廣東財經大學(前稱廣東商學院)財務及會計本科畢業生，對於中國、泰國及香港之物業發展、財務及酒店投資行業之財務及會計方面擁有逾23年經驗。

#### 袁宏芳女士

42歲，為廣州總部副總裁，負責廣州總部之合約及法律事務。袁女士畢業於中山大學嶺南學院，獲得管理學碩士學位。袁女士在物業發展及管理行業之財務及行政方面擁有逾19年經驗。

#### 汪海群先生

43歲，為廣州總部副總裁，負責廣州總部之設計管理。汪先生畢業於武漢大學，並持有工商管理碩士學位。彼於建築設計管理方面擁有逾20年經驗。

# 環境與社會責任報告

## 簡介

隨著社會進步速度的加快和人們的文化素質水平的提高，環境問題和社會責任等問題逐漸成為了人們討論和關注的話題。相比個人而言，上市企業作為社會的組成的一部分，承擔著更多的社會責任和義務。社會對於企業的要求已經從最初的創造經濟價值轉變為在維護環境的基礎之上發展經濟價值，同時兼顧社會責任的要求。

環境保護和社會責任對於企業來說不僅可以塑造良好的公眾形象，同時在新興的資本環境中，投資者不僅僅關注於企業的業績，同時也開始關注企業的社會價值和環保意識。高度的社會責任和環保意識可以為企業創造良好的信譽，增加投資者對企業的投資興趣及信任度。

本報告旨在通過介紹集團現時對於員工、客戶和環境所承擔的責任，說明本集團在生產過程的貢獻。

## 一、員工

### 重要性：

作為房地產企業，土地、資金、產品、人才等都是基本要素。其中資金和人才是企業最基本的要素，其他要素都可以依靠這兩種最基本的要素去創造出來。同時，人力資源又是企業中的核心價值的體現。運營團隊的優劣決定了產品最終所能創造的價值的多少。企業要想成為一流的企業，肯定需要一流的團隊——這就是房地產企業中人力資源重要性的恰當描述。

天譽集團創建至今，一直貫徹「人才至上」的理念，重視公司人員的素質和發展潛力，努力為員工提供良好的工作環境和具有競爭力的職業發展規劃。天譽深知人才的重要性，尤其在房地產行業，人才流動性高，企業競爭激勵，集團各部門的人員配建上嚴格按照公司發展和市場的需要，組建優秀的團隊，利用高素質的人才打造天譽高端綜合物業開發商的優質品牌。

### 人力架構：

#### (a) 專業資格

天譽作為一家香港上市公司的房地產企業，公司人員配備均為高素質人才。對於房地產企業而言，企業財政狀況和產品工程質量都是企業持續穩定發展的基礎。截止2013年12月31日，公司擁有中高級工程師、會計師任職資格證書或其他專業資格(中高級職稱或一、二級資格證書)的高素質員工佔有關部門總員工人數的37.8%，加上擁有工程類或經濟類專業任職資格證書的員工佔51.2% (包括初、中、高級職稱/初級、一級及二級資格證書)。高比例的高素質員工對於公司的未來發展有良好的促進作用。

#### (b) 員工學歷

2013年天譽集團各部門中67%現有員工擁有本科以上學歷，本科以下學歷的員工主要分布在內勤部門(司機和資料員等崗位)。公司管理層具有本科以上學歷的超過90%，中層約80%，員工層也達到了60%。不僅如此，公司員工的專業技能覆蓋地產行業所需的所有方面，天譽的高素質人才團隊正在為公司創造可觀的經濟效益，同時員工較高的知識水平也為公司以後的發展打下了良好的基礎。

#### (c) 人員年齡分布

公司人員平均年齡35歲，中青年比例較大。公司員工平均司齡為2.9年，司齡3年以上員工佔27.9%。近年來，公司發展迅速，業務逐漸擴大，為配合公司集團發展需要，公司針對大學應屆畢業生和有良好的工作經驗的人員進行了廣泛的招募活動。為應對業務增加的需要，公司在房地產開發業務上的人力規模由2010年的142人，增加至2013年年底的254人，大量新員工的加入拉低了整體司齡水平。隨著人員在2013年增聘開始減慢和新入職員工逐步度過了適應期，公司人員的的內部調整所產生的流動率將會隨著新員工的工作穩定而逐漸降低。

#### (d) 人員流動率

2013年1月1日至2013年12月25日期間的員工離職情況統計顯示，集團員工離職總人數為92人。2013年度員工整體流失率達36.95%，約為行業年度流失率均值(20%)的2倍。經分析，流失原因大體如下：

- (1) 培訓生流失人數較多，主要因項目公司工作地點問題流失，離職人數為8人，佔離職總人數的8.8%；
- (2) 集團組織架構調整，部分員工未能適應新的架構設置而選擇離職，合計5人，佔離職總人數的5.5%；

## 環境與社會責任報告(續)

(3) 貴陽項目步入結尾階段，導致異地項目年度離職人員總計47人，佔本年度離職總人數的51.6%；

(4) 集團年度人員優化，被動離職員工為23人，佔本年度離職總人數的25.3%。

為降低集團內部人員的流失率，同時提高員工的工作效率。集團將會在未來選人、育人、用人、留人等環節進行改善：

(1) 選人：集團招聘過程中除對應聘者的專業技能及工作能力進行考核外，會將應聘者工作使命感、責任心、企業忠誠度等人的內在不可量化的能力納入到考核的範圍之列。

(2) 育人：增加對入職人員的培訓，使員工與集團同步成長，達到人盡其職

(3) 用人：根據員工過往工作經驗和在職表現進行工作選擇和擇優提拔，達到集團員工工作效率最大化，在提升員工個人能力的同時使集團業務更加完善。

(4) 留人：建立優秀人才數據庫，集團將會重點培養能力較為突出的內部人員，並為現職僱員提供具有吸引力的職業發展計劃和競爭力的薪資水平。

同時，集團在未來發展布局上將會側重發展升值潛力較大且可以長期發展的新興市場，在同一個區域內布置多個項目以滿足未來集團的開發，使項目員工較容易匹配項目發展，以減少優秀員工的流失和集團的招聘及培養的成本。

### (e) 性別比例

由於天譽主要業務為房地產開發，在工程作業和外務工作較大等客觀環境的需要下，男性員工多從事項目工程類工作，公司女性員工則偏向於從事財務、人事和其他後勤工作。截止2013年12月31日，集團男性員工佔公司總人數的64%，基本上體現了房地產行業的人員特點。公司在人員配備方面一直堅持唯才善用的宗旨，尊重每一位員工的意願，將合適的員工安排在其合適的崗位上，充分發揮唯才善用的目標，同時在兩性員工招聘上，做到盡量平衡和公平。

### 招聘與培訓：

根據集團業務發展需要，招聘工作通過多種渠道全面開展，及時響應各部門招聘需求空缺，並採取有效的評估手段，對應聘人員從綜合素質、專業能力、工作經驗背景等方面進行全面的測評把控，確保面試人員與所需崗位匹配。

天譽在員工培訓方面制定了多種滿足公司未來人員需求的管理方案。管理培訓生培養方案，通過採用封閉式集中培訓和輪崗培訓結合的形式，加強了管理培訓生培訓，對於管培生的培養工作正在持續開展；目前正在實施企業內訓課程體系及講師選拔、培養初步方案；完善了企業制度培訓體系，制定了一系列制度培訓課程，為制度的推行奠定了基礎。

2013年共進行了多場不同層級員工職業性培訓。培訓內容主要包括：更新員工知識儲備，了解行業最新動向，其目的在於提高員工的工作效率，把握未來工作重點。同時進行了多場內部人員培訓，包括新員工入職業務培訓和現有員工的業務交流培訓，其目的是讓各部門人員充分了解公司部門的工作重點，加強部門之間的合作。對於公司新入職的員工，集團還通過對企業文化熏陶、公司發展歷程介紹、工作價值觀的樹立及規章制度的培訓，為更好的開展工作奠定基礎。

公司於2013年制定了企業梯隊型人才庫建設方案，通過對集團在職員工的工作經歷、日常工作內容、個人能力、在職期間的個人專業技能培訓的梳理，同時將員工的內在的工作熱情、企業忠誠度等進行信息收集。為集團未來人員內部調整、人員考核及升職等作為參考，達到知人善用的目的。

### 績效和福利管理：

天譽一直以來嚴格按照國家和地方的規定，根據員工的工作崗位和員工個人業績情況，綜合評判員工績效，為員工提供合理的薪酬和福利待遇。2013年，公司推出了新一輪的績效福利制度，對公司所有員工的基本工資進行詳細的級別劃分，績效工資根據員工每年的個人業績進行獎勵，同時對於部分高層管理人員實行股權激勵。

天譽作為香港一家上市企業，在員工職業健康工作上嚴格按照國家法律法規執行，依照職業健康安全管理体系(OHSMS)、ISO9000和ISO14000等標準體系建立企業職業健康準則，為預防職業病，保護勞動者健康，增強員工安全生產意識，確保生產安全，滿足企業和員工的需求。

公司規定部門主要負責人對本公司職業健康管理全面負責。項目公司的安全主任負責為易得職業病崗位的相關工作人員做安全培訓，監督檢查員工佩戴勞保用品的情況。項目工地中，各班組負責人每日巡查

## 環境與社會責任報告(續)

員工佩戴勞保用品的情況。負責作業場所和衛生隱患檢查及整理。集團安排從事接觸職業病危害因素的勞動者進行職業病檢查，並建立相關的健康監護檔案。同時，集團全體員工每年一次的全面身體檢查，了解身體潛在狀況，及時為員工健康做好安全保障。

### 二、客戶

#### 天譽的使命：

天譽，寓意「天行健，譽滿天下」。天譽集團成立以來，始終以開發優質地產為使命，不斷追求卓越。從居住到商業，廣州天河區的天譽花園、天譽大廈(現稱「海航大廈」)、天譽威斯汀酒店(現稱「廣州海航威斯汀酒店」)，每一個項目開發，天譽皆順應社會和城市的發展需求，從品質到規模，均贏得業界和社會的稱譽。天譽始終以誠信為本，服務至上作為公司的管理方針，以市場為導向，以信譽求發展，以精品鑄品牌取得了各地區客戶的認同。

天譽相信，信譽的高度才是一個企業的立身之本。一直以來，天譽始終以信譽為重，牢記一個地產開發企業應有的社會責任，不僅時刻革新建築理念，還以採納國際建築業界對居住及使用的標準，成為社會文化的傳播者和建築文化的創造者。

現在我們所擁有的不僅僅是集團化的運營模式、一支高素質團隊，更有穩健的資產結構、現今的經營理念和管理模式。天譽立足廣州，拓展南中國重要省份，發展中等城市的發展戰略，正幫助天譽提升產業服務品牌及推進戰略目標。

#### 項目發展：

天譽相信，城市生活需要鮮活的元素，只有在前行的過程中不斷的進行革新，才能給予城市更豐富的展現力與生活價值。

2006年，天譽集團引入美國柏誠、第一太平戴維斯、香港王董等國際知名建築設計顧問及物業管理公司，成功開發了天譽大廈和廣州海航威斯汀酒店。天譽大廈以同步國際的建築規劃及卓越的租務服務，成功吸引了印度領事館、希臘領事館、香港聯合交易結算所及美國通用集團、耐克、美贊臣等世界500強企業入駐。至今，天譽大廈仍然是廣州天河區中央商務區的甲級寫字樓領域的標杆。

2007年天譽與世界知名酒店連鎖集團喜達屋合作，後者負責酒店管理事務，使項目成為廣州首家具有真正意義上的高端品牌五星級酒店天譽威斯汀酒店，以一流的星級服務，成為南中國入住率最高、酒店服務口碑最好的五星級高端商務酒店。至今，威斯汀酒店仍然是南中國全球性五星級酒店領域的代表。

## 環境與社會責任報告(續)

繼天譽大廈和天譽威斯汀酒店之後，天譽集團正持續在開發多項城市地標性作品，包括廣州天河北路高端城市商務綜合體、貴陽天譽城高檔住宅區、廣州中心區三江匯聚處的天譽洲頭咀項目。此外，在2012年與湖南省永州市政府達成協議，為永州的城巿發展貢獻一份力量。整體項目分為多個部分，天譽華府住宅發展項目、商貿城和東山景區，總開發面積達到近1,000畝，涵蓋永州市零陵區的住宅、風景旅遊、商業開發等的綜合地產發展項目。

### 價值創造

2007年天譽大廈作為廣州天河區近年的甲級寫字樓，在自身企業宣傳的同時，無償為天河區的商貿活動做宣傳，促進了天河區的飛速發展。廣州市天河區政府同年授予天譽多項優秀企業稱號。天譽以誠信做產品，以服務創品牌。十多年發展下來，數年獲得了多個項目地區政府的好評，2013年1月，貴陽天譽城項目被評為「貴陽十大幸福樓盤」稱號；2012年10月，永州天譽華府項目被建設部中國建築文化中心授予「中國城市地標性豪宅項目」稱號。

一直以來，天譽非常重視自身品牌價值的建設，只有創造出切合消費者需求的產品才能創造出好的品牌形象，只有好的品牌形象才能將品牌深入消費者心中，才能創造更大的社會價值。天譽的每一個項目都是根據當地市場環境和地理條件建設發展的，同時按照當地市場的需求，提供靈活而豐富的產品種類。

2012年天譽受湖南省永州市政府邀請與永州零陵區政府達成協議，協助當地開發建設城市新區，同時對當地優秀景區東山景區進行整體維護和對重點歷史建築進行修繕，這將為國家歷史建築遺產的保護作出貢獻。目前，文廟的修繕工程已將近尾聲，武廟及東山景區將會相繼完成。永州項目不僅為天譽集團在湖南開拓了市場，也推動了當地房地產市場的規範化，樹立了良好的市場風氣，造福了當地百姓，為天譽贏得了優秀開發商的口碑。2012年11月永州天譽華府榮獲住建部「中國城市地標性豪宅項目」殊榮，充分體現了天譽的社會價值。永州項目不單是發展商謀取利潤，更是為了幫助地區改造，提升當地居民的生活質素及經濟發展。貴陽天譽城項目依山而建，整體項目與周圍環境融為一體，擁有良好的居住環境，為滿足消費者出行方便，天譽與當地政府協商，自行引入公交線路方便住戶的出行需要，大大提升了社區居住品質和住戶的滿意度，同時塑造了良好的企業形象。另一個項目，貴陽天譽城項目於2011年被國家住建部評為「生態宜居典範項目」，此稱號大大肯定了天譽的發展方針和品牌價值。

## 環境與社會責任報告(續)

2014年1月天譽集團於南寧市五象新區良慶鄉購入兩宗地塊用於開發高檔住宅及回建房小區項目。此項目標誌著天譽正式進軍南寧市場，未來南寧市場將會成為天譽於廣州以外最核心的開發區域。集團將會繼續秉承一貫的宗旨，為客戶建設宜居之所並為當地創造經濟價值。

### 三、環境

房地產開發涉及到多種環境因素，尤其是土地。房地產開發建設活動必然會直接或間接地對周圍環境產生某種影響。因此，在房地產開發過程中，自始至終都存在著開發建設和環境保護的矛盾。如何解決兩者矛盾，形成良好互動的關係，要在開發方案的設計中盡量使所開發的項目與城市生態系統相容，因地制宜減少重複性投資，優化配置社會資源，布局更要節約城市的土地資源，合理設計房屋的戶型結構和利用節能技術已達到降低能源消耗，如項目綠化種類要選擇低耗水量的，盡量使所有的環境細節都有優化和協調的空間。

天譽集團十分重視環境在社會發展和人居水平中的重要作用，從建築材料的選擇到項目設計的安排都充分體現了天譽項目的人性化和自然協調性。天譽以消費者的需求為出發點，注重工程細節，從工程整體設計到空間結構均依照地塊的地理情況進行設計，減少項目本身對當地環境的破壞，同時根據地塊特點加以利用達到節約能源的效果。在項目施工過程中，嚴格執行國家有關建築施工的相關規定，減少有害氣體和石棉的化學污染，在空氣質量和水資源利用方面，利用現有的技術控制空氣污染和降低資源浪費。

2013年，在集團所有在建項目中引入了「綠色建築」的運營理念。所謂「綠色建築」是指在建築的全壽命周期內，最大限度地節約資源(節能、節地、節水、節材)、保護環境和減少污染，為人們提供健康、適用和高效的使用空間，與自然和諧共生的建築。集團將這種企業理念實踐在集團的在建項目之中，對於各在建項目均有嚴格的管控措施。所有在建項目的整體設計要符合當地自然環境狀況，同時能充分利用當地環境自然資源，並且在不破壞當地環境基本生態平衡和保持建築整體外形美觀的條件下建造可持續發展建築、生態建築、回歸大自然建築和節能環保建築。在建築體內部設計方面注重整體布局，盡量減少使用合成材料，充分利用陽光，節省能源，為居住者創造一種接近自然的感覺。以人、建築和自然環境的協調發展為目標，在利用天然條件和人造技術創造良好、健康的居住環境的同時，盡可能地控制和減少對自然環境的使用和破壞，充分體現向大自然的索取和回報之間的平衡。

在公司營運工作中，環保意識亦存在於辦公室之中。集團通過紙張循環利用，將單面打印紙張收集起來作為日常打印用紙，減少紙張的浪費；同時在電能，水資源等自然資源方面，公司通過有效的宣傳工作進行節約資源意識培養，同時利用合理的辦公環境設計達到節能的目的是。

# 企業管治報告書

## 企業管治常規

本公司重視加強透明度、獨立性、問責性、責任感及公平性，從而致力於提升其企業管治準則。本公司透過本公司董事會（「**董事會**」）及多個具備指定職能之委員會行使其企業管治。

董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時並無或於二零一三年財務報表所涵蓋之會計期間內任何時間並無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14所載之《企業管治守則》，惟除以下偏離外：

### 守則條文第A.2.1條—主席及行政總裁

本公司主席與行政總裁之職務並無按規定劃分，而是由同一名人士，即余斌先生，自二零零四年起擔任至今。

偏離之解釋載於下文「管理董事會及管理本集團日常業務之分工」一節內。

### 守則條文第E.1.2條—主席出席股東週年大會

董事會主席余斌先生因其他公務而未能出席於二零一三年五月十三日舉行的股東週年大會（「**股東週年大會**」）。前執行董事肖恩先生獲選為股東週年大會之主席，以確保於股東週年大會上與本公司股東有效溝通。

## 董事會

於二零一三年十二月三十一日，董事會由以下七名董事組成：

### 執行董事

余斌先生(主席及行政總裁)

文小兵先生(行政副總裁，於二零一三年十一月六日獲委任)

黃樂先生

### 非執行董事

鍾國興先生(於二零一三年十月九日獲委任)

### 獨立非執行董事

蔡樹鈞先生

鄭永強先生

鍾麗芳女士

所有獨立非執行董事之服務年期均為一年，並自動續期及須符合本公司之公司細則內的退任規定。

## 企業管治報告書(續)

董事會於二零一三年年度內已舉行四次會議。各董事之出席記錄如下：

董事姓名	出席／舉行董事會會議次數
<b>執行董事</b>	
余斌先生(主席及行政總裁)	4/4
文小兵先生(行政副總裁，於二零一三年十一月六日獲委任)	1/1
黃樂先生	4/4
肖恩先生(於二零一三年十一月六日辭任)	3/3
出席率	100%
<b>非執行董事</b>	
鍾國興先生(於二零一三年十月九日獲委任)	1/1
出席率	100%
<b>獨立非執行董事</b>	
蔡樹鈞先生	4/4
鄭永強先生	4/4
鍾麗芳女士	4/4
出席率	100%
整體出席率	100%

董事會負責制定及檢討長遠業務方向及策略、監管本集團之營運及財務表現及履行企業管治職能。管理層獲董事會授權就日常業務作出決策。董事及管理層之間緊密互動，以確保各方之間有效通訊。

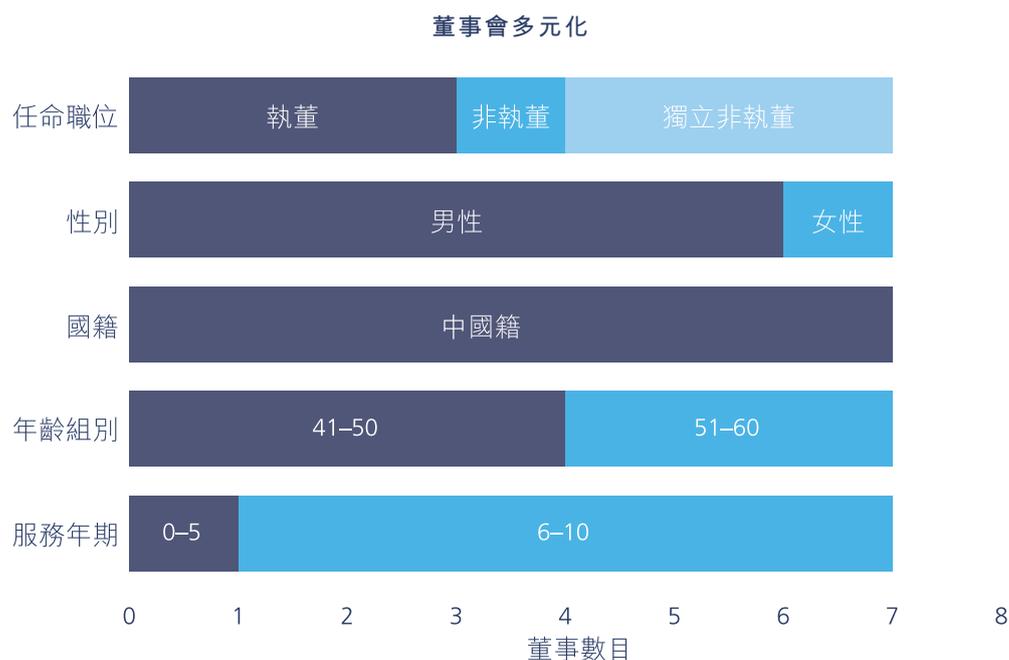
除文小兵先生為廣州市天譽房地產開發有限公司(一間於中國註冊成立之公司，本公司主席余斌先生為其控股股東)之執行董事及法定代表外，據本公司所知，董事會各成員間並沒有財務、業務及家庭關係。

本公司為保障董事在處理企業業務上之責任，已為董事購買了合適之責任保險。

## 董事會多元化政策

提名委員會已制定董事會多元化政策，並於二零一三年八月獲董事會採納。董事會認同董事會多元化帶來提升其表現質素之貢獻，但認為就多元化制定目標並不合適，原因是董事皆按個人長處委任。儘管如此，於評估候選人之技能、知識及經驗以填補董事會任何空缺時，亦將會考慮性別及其他多元化事宜，另外亦會考慮候選人將為董事會帶來之貢獻，同時充分考慮對董事會多元化之益處。

截至本報告日期，董事會在主要多元化層面之組成概述如下：



執董： 執行董事

非執董： 非執行董事

獨立非執董： 獨立非執行董事

## 企業管治報告書(續)

### 董事於綜合財務報表的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定按持續經營基準編製綜合財務報表，以令綜合財務報表對本集團的事務狀況作出真實而公平的反映。

### 董事之證券交易

本公司已採納其本身的《本公司董事及相關僱員之證券交易行為守則》(「守則」)，其條款之嚴謹程度不遜於《上市規則》附錄10所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》載列的規定標準，而本公司亦會根據《上市規則》之規定不時更新守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於整個回顧年度內一直遵守守則所載之規定標準。

### 獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條就其獨立性作出之年度確認。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

### 董事之持續培訓及發展

本公司已提供資源及支援，鼓勵董事參加專業發展課程及研討會，以發展及更新其知識和技能。於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，已經將監管更新資料及有關修訂《上市規則》之資料送交董事，讓其得知有關法定規定之最新發展。

## 企業管治報告書(續)

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，各董事所接受之培訓概述如下：

董事姓名	有關監管更新及企業管治事宜之閱讀材料	出席有關本公司業務、符合上市規則、董事職責及風險管理之研討會／內部工作坊
<b>執行董事</b>		
余斌先生(主席及行政總裁)	✓	—
文小兵先生(行政副總裁，於二零一三年十一月六日獲委任)	—	✓
黃樂先生	✓	—
肖恩先生(於二零一三年十一月六日辭職任)	✓	✓
<b>非執行董事</b>		
鍾國興先生(於二零一三年十月九日獲委任)	—	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
蔡澍鈞先生	✓	✓
鄭永強先生	✓	✓
鍾麗芳女士	✓	✓

### 管理董事會及管理本集團日常業務之分工

本集團目前於日常物業發展業務中維持一隊人數不多但效率高之員工隊伍，以配合本集團之業務發展及增長步伐。由於管理隊伍人數較少，故董事會主席與行政總裁(其帶領本公司管理層)之角色目前均由余斌先生擔任。董事會認為，目前簡單而效率高之管理隊伍足以應付本集團所需。然而，董事會將繼續檢討本集團之業務增長，並於認為需要時明確劃分董事會及管理隊伍之責任，以確保本公司內之權責得到適當平衡。

## 企業管治報告書(續)

### 企業管治職能

董事會已成立三個董事會委員會，即薪酬委員會、提名委員會及審核委員會，以監察本公司事務之個別方面。成立之各董事會委員會均有清楚界定的書面職權範圍，其載於聯交所網站www.hkex.com及本公司網站www.sfr59.com內。

本公司向各董事會委員會提供充足資源以履行其職責。其按合理要求，可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事會負責履行《企業管治守則》內所載之企業管治職能，包括以下各項：

- (i) 制定、檢討及監督本集團在遵守法律及監管規定方面的企業管治政策；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (iii) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則；及
- (iv) 檢討本集團遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

董事會已審閱《企業管治報告》，以確保其遵守《上市規則》附錄14內所載之披露規定。本公司就股價敏感資料訂有清楚界定的披露政策，以遵守《證券及期貨條例》及《上市規則》所訂明的必要內幕消息披露規定。

### 薪酬委員會

於二零一三年十二月三十一日，薪酬委員會由四名董事組成：余斌先生(董事會主席)，以及全部三名獨立非執行董事蔡樹鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士(薪酬委員會主席)。

薪酬委員會於二零一三年已舉行一次會議，全部成員均有出席該次會議。討論內容包括(i)採納經修訂的薪酬委員會職權範圍；(ii)審閱本集團董事及高級管理層之薪酬政策；及(iii)審閱就二零一二年支付予董事及高級管理層之激勵獎金。

薪酬委員會之主要角色及職能如下：

1. 就董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，向董事會提出建議；
2. 透過參照董事會通過的公司方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；

3. 向董事會就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇作出建議；
4. 就非執行董事的薪酬向董事會作出建議；
5. 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付任何與喪失或終止職務或委任有關的賠償；及
6. 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排。

### 提名委員會

於二零一三年十二月三十一日，提名委員會由四名董事組成：余斌先生(董事會及提名委員會主席)，以及全部三名獨立非執行董事蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士。

提名委員會於二零一三年舉行兩次會議，全體成員均有出席。討論內容包括(i)檢討董事會的人數、架構及組成；(ii)評核獨立非執行董事的獨立性；(iii)推舉退任董事於二零一三年股東週年大會重選；(iv)制定董事會多元性政策；及(v)採納經修訂的提名委員會職權範圍。

提名委員會之主要角色及職能如下：

1. 提出對董事的基本要求和客觀標準，並就新董事的委任程序提出建議；
2. 挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
3. 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本集團的經營策略而擬作出的變動向董事會提供建議；
4. 評核獨立非執行董事的獨立性；
5. 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議；
6. 審查和批准董事及高級管理人員在本集團以外進行任何兼職的政策；及
7. 按董事會所需性別、年齡、任期、文化、行業經驗、教育及專業背景而制訂董事會多元性政策。

## 企業管治報告書(續)

### 審核委員會

於二零一三年十二月三十一日，審核委員會由三名獨立非執行董事蔡澍鈞先生(審核委員會主席)、鄭永強先生及鍾麗芳女士組成。

審核委員會於二零一三年已舉行三次會議，全部委員會成員均有出席。會上討論之內容包括：(i)於提交予董事會批准前，對截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月之財務報表的審閱；(ii)對內部核數部門所編製之半年度內部審核報告披露之結果作檢討；(iii)與內部總審計師討論，並檢閱本集團之內部監控是否有效；及(iv)審閱內部審核部門之二零一四年工作計劃。外聘核數師之代表出席了分別於二零一三年十二月十八日及二零一三年三月十五日舉行之會議，與委員會成員討論審核時間表及範圍，以及為委員會成員提供其有關審核截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表的結果。在二零一三年三月十五日舉行之會議上，審核委員會已審閱截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年業績。

審核委員會之主要角色及職能如下：

1. 審閱賬目及財務呈報程序之完整性；
2. 審閱及監督內部監控制度之有效性；
3. 委任外聘核數師並評估其資格、獨立性與表現；及
4. 定期審閱本公司及本集團之賬目，以遵守有關適用會計準則及財務披露法定及規管之要求。

### 核數師酬金

香港立信德豪會計師事務所有限公司於二零一三年度內已獲股東續聘為本公司核數師。其就二零一三年度審核之委聘已由審核委員會於二零一三年十二月十八日舉行之會議上審閱及批准。

於回顧年度內，已付／應付本公司核數師之酬金載列如下：

服務性質	費用 (人民幣元)
核數服務	
— 本年度	802,000
非核數服務	
— 會計報告及其他服務(附註)	723,000
— 代墊付費用	25,000
<b>總計</b>	<b>1,550,000</b>

附註：本公司就本公司之主要交易於二零一三年十月十八日發出通函，所提供服務乃有關審閱當中本集團之債務聲明、營運資金預測及備考財務資料。

### 與股東及投資者進行溝通

董事會深明與全體股東維持良好溝通之重要性。本公司之股東大會為董事會直接與各股東溝通之寶貴交流機會。董事會成員與各委員會成員及外聘核數師均會出席會議以解答股東之提問。本公司將根據《上市規則》及本公司公司細則內所訂下之時間規定，於舉行股東週年大會及股東特別大會前將大會通函派發予股東。提呈股東大會批准之所有決議案均將以投票方式進行表決。會議主席及／或本公司公司秘書將解釋以投票方式進行表決之詳細程序，並回答股東有關以投票方式進行表決之提問。獨立監票人獲委聘以監察整個表決過程。有關投票表決結果之公佈將於會議後在聯交所及本公司網站發表。

與股東及投資者維持有效溝通之關鍵為即時及適時發佈有關本集團之資料。本公司訂有政策監管以平等、適時及有效之方式向公眾發放股價敏感資料，讓股東易於評估本公司之表現及業務發展。本公司在《上市規則》訂下之時限內，早已迅速向公眾人士發放有關本集團業務及其他事務的資料，以及適時公佈其年度及中期業績。

本公司謹訂於二零一四年五月二十九日(星期四)下午三時正假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店•灣仔一樓皇悅會議宴會廳一號舉行二零一四年股東週年大會。

### 股東權利

為保障股東能合理參與本公司事務之權利，本公司之公司細則及本公司註冊成立地點百慕達之適用法律為股東載有有關舉行本公司股東大會之權利：

#### 召開股東特別大會的權利

根據本公司之公司細則第58條，於提出開會要求當日持有有權在本公司股東大會投票之本公司實繳股本不少於十分之一之本公司股東，有權隨時向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以處理書面要求內指定之任何事務，而該等會議須於有關要求發出後兩(2)個月內舉行。如董事會未能於接獲有關要求後二十一(21)日內進行籌備召開會議，發出要求者本身或佔全體發出請求者一半以上總表決權的任何發出請求者，可自行召開會議，但如此召開的任何會議不得在上述日期起計3個月屆滿後舉行。

## 企業管治報告書(續)

### 在股東大會提出建議的程序

在符合百慕達《1981年公司法》第79條的規定下，本公司在收到(i)任何不少於在該請求書提出的日期有權在該要求有關的會議上表決的全體股東的總表決權二十份之一的股東人數；或(ii)不少於100名股東發出書面請求書後，在發出請求人支付費用的情況下，有責任：

- (a) 向有權接收下屆股東週年大會通知書的公司股東發出通知書，內容有關可能會在該會議上恰當地動議並擬在該會議上動議的任何決議案；及
- (b) 向有權獲送交大會通知書的股東傳閱一份字數不多於1,000字的陳述書，內容有關在任何建議決議案內所提述的事宜，或有關將在該會議上處理的事務。

任何擬動議決議案須於下述時間存放於本公司的註冊辦事處或香港主要營業地點一如屬要求發出決議案通知的請求書，在有關會議舉行前不少於6個星期；及如屬任何其他請求書，在有關會議舉行前不少於1個星期；及交付一筆合理地足以應付本公司為發出該通知書而作的開支的款項。

於收到有關請求書後，本公司會根據本公司之公司細則及百慕達《1981年公司法》第79條及第80條之條文規定採取適當行動及作出所需安排。

### 公司聯絡詳情

股東及其他持份者可將其疑問、關注及請求書送交本公司之香港主要營業地點(地址為香港夏慤道18號海富中心第1座2502B室)，或傳真至(852) 2890 4459，或電郵至cs@sfr59.com，註明公司秘書收，以便轉交董事會。

### 內部監控

董事會之整體職責是要為本集團維持完善和有效之內部監控制度，而內部審計部門是為確保上述制度運作正常而成立的指定部門。本集團之內部監控制度包括已有清晰匯報線及界定授權限額之一個清晰明確之管理架構。此制度旨在協助本集團實現各項業務策略、識別重大商業風險、保障資產免於未經授權之挪用或處置、確保維持妥善之會計記錄以提供可靠之財務資料，以及遵守各項法律及法規。整體而言，本集團之內部監控制度是專為提供合理(但非百分百保證)保證本集團之營運不會出現重大錯誤或損失，以及管理重大失責之風險。

董事會已通過定期與審核委員會互相交流以檢討本集團內部監控制度是否有效。內部總審計師透過審核委員會定期及按時向董事會主席匯報其進行之例行內部審核結果，並就內部監控制度發表推薦意見。內部核數部門於二零一三年發出之中期及全年度內部審核報告已經由審核委員會討論及審閱。儘管有關審核並無發現任何重大事項，惟內部總審計師發現需加以改進之範疇，並建議就此採取補救措施，而管理團隊正在進行跟進。

# 董事會報告書

本公司董事謹此提呈其截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司之主要業務繼續為投資控股。年內，其附屬公司之主要業務為物業發展及物業投資。

## 分部資料

本集團本年度表現按營業及地區分類之分析載於財務報表附註6。

## 業績及分派

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績載於第41頁綜合損益表及其他全面收益表。

董事並不建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派發任何股息。

## 股本

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司之股本概無任何變動。

本公司於本年度之股本之詳情載於財務報表附註36(a)。

## 購股權

購股權計劃於二零零五年八月四日獲採納(「二零零五年計劃」)。

於二零零六年八月二十二日及二零一一年八月十一日，本公司根據二零零五年計劃分別授出63,850,000份及26,000,000份可認購本公司股份之購股權。於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，5,213,097份購股權因有關購股權之持有人辭職而失效。於二零一三年十二月三十一日，合共56,197,182份購股權尚未行使。

有關購股權計劃之詳情載於財務報表附註38。

## 董事會報告書(續)

### 儲備

本集團及本公司於本年度之儲備之變動詳情載於財務報表附註37。

### 可供分派儲備

本公司之繳入盈餘根據百慕達一九八一年公司法可供分派予股東。於二零一三年十二月三十一日，根據香港普遍接納之會計原則所計算，本公司沒有可供現金分派及／或實物分派之儲備(已扣除本公司之實繳盈餘後)。本公司之股份溢價賬約人民幣1,507,000,000元可以全數支付紅股之形式分派。

### 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。

### 認股權證

有關本集團所發行認股權證之變動詳情，載於財務報表附註32。

### 主要客戶及供應商

本集團最大客戶及五大客戶之銷售額分別佔本集團年內總銷售額約0.7%及2.2%。

本集團最大供應商及五大供應商之採購額分別佔本集團年內總採購額約24.6%及79.36%。

據董事所知，各董事、其聯繫人士或任何股東中持有本公司股本5%以上者，概無在本集團任何五個最大客戶或供應商之股本中擁有任何權益。

### 購入、出售或贖回本公司上市股份

本公司或其任何附屬公司於年內概無購入、出售或贖回本公司之任何上市股份。

## 董事會報告書(續)

### 董事及其服務合約

於本年度及截至本報告日期之董事如下：

#### 執行董事

余斌先生(主席及行政總裁)

文小兵先生(行政副總裁，於二零一三年十一月六日獲委任)

黃樂先生

肖恩先生(於二零一三年十一月六日辭任)

#### 非執行董事

鍾國興先生(於二零一三年十月九日獲委任)

#### 獨立非執行董事

蔡澍鈞先生

鄭永強先生

鍾麗芳女士

文小兵先生、鍾國興先生、黃樂先生及鄭永強先生將於即將舉行之股東週年大會輪席退任，根據本公司之公司細則第86(2)及第87(1)條及《企業管治守則》，彼等均符合資格，且願膺選連任。

由於鄭永強先生、蔡澍鈞先生及鍾麗芳女士已於本公司擔任獨立非執行董事超過九年，故根據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14第A.4.3條，彼等須待股東批准一項個別決議案後方可再度獲委任。因此，蔡澍鈞先生及鍾麗芳女士亦須於即將舉行之股東週年大會上輪席退任，且彼等均符合資格並願膺選連任。

擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

### 董事於合約之權益

除於本報告下文「關連交易」一節披露者外，董事概無於本公司、其控股公司或附屬公司所訂立且於本年度結束或於本年度任何時間仍然存在之重大合約中直接或間接擁有重大權益。

## 董事會報告書(續)

### 管理合約

年內並無與董事訂立或存在與本公司全部或任何重大部份業務之管理及行政有關之合約。

### 控股股東特定履約

根據本公司於二零一三年十月十八日簽立的債券文據，本公司同意，只要有任何由本公司於二零一三年十月十日發行及本金額為298,000,000港元之可換股債券(「可換股債券」)仍未獲行使，其將促使本公司控股股東余斌先生(i)須為本公司執行董事，除非本公司與合共持有不少於75%當時尚未行使可換股債券的可換股債券持有人達成豁免或替代協議則另作別論，及(ii)須持有本公司最少50%已發行股本及／或表決權。

### 董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益

於二零一三年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部之權益及淡倉(包括根據《證券及期貨條例》之該等規定被視作或當作擁有之權益及淡倉)，或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉，或(iii)根據《上市規則》附錄10所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (a) 於股份或相關股份之權益

董事姓名	公司／相聯		股份或相關	概約持股百分比 (附註2)
	法團	身份	股份數量 (附註1)	
余斌先生	本公司	受控制法團之權益	1,587,168,407(好倉)	71.61%
		及／或實益擁有人	52,176,635(淡倉)	2.35%

附註：

- 該等股份包括(i)141,504,000股現有股份；及(ii)由宏宇控股有限公司(「宏宇」)直接持有1,445,664,407股現有股份。宏宇全部已發行股本由Sharp Bright International Limited(「Sharp Bright」)持有，其全部已發行股本則由余斌先生持有。1,587,168,407股股份已藉日期為二零一三年十月十日之股份押記而押記予Magic Sky Enterprises Holdings Inc.(「Magic Sky」)。此外，宏宇已向Magic Sky發行認股權證以向宏宇購買合共30,000,000港元之股份，按0.57497港元之購買價購買52,176,635股股份。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一三年十二月三十一日之2,216,531,175股已發行股份為基礎計算。

## 董事會報告書(續)

### (b) 購股權所產生於相關股份之權益

於二零一三年十二月三十一日，下列董事以實益擁有人身份擁有根據二零零五年計劃所授出可認購股份之購股權權益：

董事姓名	行使價 (經調整) (港元) (附註1)	行使期	相關股份 數量 (附註1)	概約持股 百分比 (附註2)
文小兵先生	1.2565	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	5,213,097	0.24%
	0.6714	二零一二年八月十一日至 二零一一年八月十日	5,213,097	0.24%
蔡澍鈞先生	1.2565	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	625,571	0.03%
鄭永強先生	1.2565	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	625,571	0.03%
鍾麗芳女士	1.2565	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	625,571	0.03%

附註：

- 按於二零一二年五月三十一日每持有兩股已發行股份可獲發一股供股股份的基準發行738,843,725股股份(「供股」)後及遵照《上市規則》第17.03(13)條之規定，根據尚未行使購股權將予發行之股份行使價及股數根據二零零五年計劃之條款於供股完成日期二零一二年六月二十八日予以調整。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一三年十二月三十一日之2,216,531,175股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員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、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉。

### 董事購入股份或債權證之權利

年內，除上文披露持有購股權外，本公司、其任何控股公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，以致董事或其各自之配偶或未成年子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

## 董事會報告書(續)

### 董事於競爭業務之權益

於二零一三年十二月三十一日，本公司主席余斌先生亦是一家在深圳證券交易所上市公司綠景控股股份有限公司之董事及主要股東，該公司在中國大眾市場從事住宅房地產發展業務。除上文所述者外，董事及其各自之聯繫人士概無於本公司業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有任何權益(而須根據《上市規則》第8.10條披露有關權益)。

根據日期為二零零六年七月六日之不競爭契據，余斌先生已向本公司承諾，只要他仍為董事或本公司董事或控股股東，余先生會將其(及/或其聯繫人士)所獲得有關中國物業發展、項目管理及物業投資之一切查詢及實際或潛在商機及時轉介至本集團，而該等商機必須先向本集團提出或提供。

### 主要股東

於二零一三年十二月三十一日，據任何董事或本公司主要行政人員所知，按本公司根據《證券及期貨條例》第336條須予存置之登記冊所記錄，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中，擁有或被視作擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

### 於股份或相關股份之權益

股東名稱	身份	股份及相關 股份數目	概約持股 百分比 (附註3)
Sharp Bright	受控制法團之權益	1,445,664,407 (好倉) 52,176,635 (淡倉) (附註1)	65.22% 1.93%
宏宇	實益擁有人	1,445,664,407 (好倉) 52,176,635 (淡倉) (附註1)	65.22% 1.93%
中國東方資產管理公司 (「中國東方資產管理公司」)	受控制法團之權益	1,680,636,437 (好倉) (附註2)	75.82%
Magic Sky	實益擁有人及/或在股份中 擁有抵押權益的人	1,639,345,042 (好倉) (附註2)	73.95%

## 董事會報告書(續)

附註：

1. 宏宇直接持有1,445,664,407股現有股份，而宏宇已向Magic Sky發行認股權證以向宏宇購買合共30,000,000港元之股份，按0.57497港元之購買價購買52,176,635股股份。由於宏宇之全部已發行股本由Sharp Bright持有，故根據《證券及期貨條例》，Sharp Bright被視為於宏宇擁有權益之股份中擁有權益。由於Sharp Bright之全部已發行股本由余斌先生持有，故根據《證券及期貨條例》，余斌先生被視為於Sharp Bright擁有權益之股份中擁有權益。宏宇持有之1,445,664,407股股份連同余斌先生持有之141,504,000股股份已藉日期為二零一三年十月十日之股份押記而押記予Magic Sky。
2. 該等股份包括：(i) 宏宇押記予Magic Sky之1,587,168,407股股份；(ii) 將於宏宇發行予Magic Sky之認股權證所附帶之購買權按0.57497港元之購買價獲行使後轉讓的52,176,635股相關股份及(iii) 本公司按0.727港元之認購價發行予中國東方資產管理(國際)控股有限公司(「中國東方資產管理國際控股」)之41,291,395份認股權證。中國東方資產管理國際控股由東銀發展(控股)有限公司(「東銀」)及Wise Leader Assets Limited(「Wise Leader」)持有相等權益。Magic Sky為Taiping Orient Funds SPC(「Taiping OFSPC」)之全資附屬公司，Taiping OFSPC為Taiping Orient Fund Management Limited(「Taiping OFML」)之全資附屬公司，Taiping OFML為Success Link Enterprises Holdings Inc.(「Success Link」)之全資附屬公司，Success Link為Wise Leader之全資附屬公司，Wise Leader為東銀之全資附屬公司，東銀則為中國東方資產管理公司之全資附屬公司。因此根據《證券及期貨條例》，中國東方資產管理公司被視為於東銀、Wise Leader、Success Link、Taiping OFML、Taiping OFSPC、中國東方資產管理國際控股及Magic Sky擁有權益之股份中擁有權益。
3. 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一三年十二月三十一日之2,216,531,175股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司並無接獲任何通知指任何人士或公司於股份及／或相關股份中擁有任何好倉或淡倉，而須記入本公司根據《證券及期貨條例》第XV部第336條存置之登記冊內。

### 關連交易

除綜合財務報表附註45內所述交易外，董事、本公司主要股東或控股股東及其各自之聯繫人士概無於本集團旗下任何成員公司訂立、並於二零一三年十二月三十一日仍然存在且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中，擁有重大權益或擁有任何重大個人權益。

### 退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情載於財務報表附註40。

### 優先購股權

本公司之公司細則或百慕達法例並無優先購股權條文規定本公司須向現有股東按比例發售新股份。

## 董事會報告書(續)

### 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債之概要載於第128頁。

### 足夠公眾持股量

根據本公司所獲得之公開資料及就董事所知，董事確認，本公司於本年度及截至本報告日期均維持《上市規則》所規定之公眾持股量。

### 報告期後事項

報告期後事項之詳情載於財務報表附註48。

### 核數師

本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，以續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師。

代表董事會

主席

余斌

香港，二零一四年三月二十四日

# 獨立核數師報告書



Tel : +852 2218 8288  
Fax: +852 2815 2239  
[www.bdo.com.hk](http://www.bdo.com.hk)

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話：+852 2218 8288  
傳真：+852 2815 2239  
[www.bdo.com.hk](http://www.bdo.com.hk)

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

致天譽置業(控股)有限公司\*股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第41至127頁天譽置業(控股)有限公司\*(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司之董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並按照《公司法》第90條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

\* 僅供識別

## 獨立核數師報告書(續)

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

陳永輝

執業證書編號：P05443

香港，二零一四年三月二十四日

# 綜合損益表及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>收益</b>	7	<b>675,706</b>	53,803
銷售及提供服務成本		<b>(545,994)</b>	(31,006)
毛利		<b>129,712</b>	22,797
其他收入及收益，淨額		<b>9,667</b>	672
銷售及市場推廣開支		<b>(19,143)</b>	(15,187)
行政及其他開支		<b>(66,497)</b>	(73,453)
投資物業之公平價值變動	18	<b>36,102</b>	18,000
撥回撇減／(撇減)持作出售物業		<b>23,572</b>	(77,375)
商譽減值虧損	20	<b>(313)</b>	—
提早贖回承兌票據之收益		<b>4,152</b>	—
衍生金融資產／負債之公平價值變動		<b>(3,957)</b>	2,352
財務費用	8	<b>(758)</b>	(10,092)
財務收入	8	<b>28,374</b>	18,513
<b>除所得稅前溢利／(虧損)</b>	9	<b>140,911</b>	(113,773)
所得稅開支	13	<b>(28,238)</b>	(8,157)
<b>本年度溢利／(虧損)</b>		<b>112,673</b>	(121,930)
<b>其他全面收益，其後可重新分類至損益之項目：</b>			
綜合海外業務所產生匯兌差額		<b>284</b>	24
<b>本年度全面收益總額</b>		<b>112,957</b>	(121,906)
<b>應佔本年度溢利／(虧損)：</b>			
— 本公司擁有人	14	<b>63,989</b>	(79,976)
— 非控制性權益		<b>48,684</b>	(41,954)
		<b>112,673</b>	(121,930)
<b>應佔本年度全面收益總額：</b>			
— 本公司擁有人		<b>64,273</b>	(79,952)
— 非控制性權益		<b>48,684</b>	(41,954)
		<b>112,957</b>	(121,906)
<b>每股盈利／(虧損)</b>	15		
— 基本		<b>人民幣0.029元</b>	(人民幣0.041元)
— 攤薄		<b>人民幣0.029元</b>	(人民幣0.043元)

# 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 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	159,450	6,720
投資物業	18	710,826	513,000
在建中之天河項目物業	19	768,130	765,064
商譽	20	13,554	13,554
衍生金融資產	32	2,076	—
收購投資物業所支付的訂金		—	17,432
應收代價款—非流動部份	23	105,000	94,078
		<b>1,759,036</b>	1,409,848
<b>流動資產</b>			
在建中發展物業	24	2,262,709	1,691,320
持作出售物業	25	173,395	666,640
應收代價款—流動部份	23	—	116,685
貿易及其他應收款項	27	453,931	203,804
受限制及已抵押存款	28	57,660	252,320
現金及現金等值項目	29	300,516	363,203
		<b>3,248,211</b>	3,293,972
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	30	228,740	244,934
物業預售訂金		571,377	806,355
銀行及其他借貸—流動部份	32	300,885	138,271
衍生金融負債—流動部份	32	23,963	19,191
附屬公司非控制性股東提供之貸款	33	84,803	163,600
應付所得稅		65,801	62,098
		<b>1,275,569</b>	1,434,449
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,972,642</b>	1,859,523
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,731,678</b>	3,269,371

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸—非流動部份	32	632,542	313,975
衍生金融負債—非流動部份	32	3,829	—
出售天河項目的代價款	34	990,360	977,431
遞延稅項負債	35	179,298	175,048
		<b>1,806,029</b>	1,466,454
<b>資產淨值</b>			
		<b>1,925,649</b>	1,802,917
<b>資本及儲備</b>			
股本	36	21,068	21,068
儲備	37	1,828,913	1,763,365
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
		<b>1,849,981</b>	1,784,433
<b>非控制性權益</b>			
		<b>75,668</b>	18,484
<b>權益總額</b>			
		<b>1,925,649</b>	1,802,917

代表董事會

董事  
余斌

董事  
文小兵

# 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 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	21	2,728,031	2,365,038
衍生金融資產	32	2,076	—
		<b>2,730,107</b>	2,365,038
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項	21	3,239	139,942
預付及其他應收款項		387	400
現金及現金等值項目	29	55	14,057
		<b>3,681</b>	154,399
<b>流動負債</b>			
應計及其他應付款項		3,651	5,657
應付附屬公司款項	21	773,200	726,511
其他借貸—流動部份	32	228,768	14,361
衍生金融負債—流動部份	32	23,963	19,191
		<b>1,029,582</b>	765,720
<b>流動負債淨額</b>		<b>(1,025,901)</b>	(611,321)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,704,206</b>	1,753,717
<b>非流動負債</b>			
其他借貸—非流動部份	32	224,034	213,975
衍生金融負債—非流動部份	32	3,829	—
		<b>227,863</b>	213,975
<b>資產淨值</b>		<b>1,476,343</b>	1,539,742
<b>資本及儲備</b>			
股本	36	21,068	21,068
儲備	37	1,455,275	1,518,674
<b>權益總額</b>		<b>1,476,343</b>	1,539,742

代表董事會

董事  
余斌

董事  
文小兵

# 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	股份溢價	實繳盈餘儲備	以股份為基礎之酬金儲備	物業重估儲備	合併儲備	法定儲備	外匯儲備	資本儲備	保留溢利	小計	非控制性權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一二年一月一日	15,040	1,216,194	16,116	14,770	34,499	(293,095)	6,471	(395)	7,351	547,761	1,564,712	60,438	1,625,150
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(79,976)	(79,976)	(41,954)	(121,930)
其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	24	—	—	24	—	24
本年度全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	24	—	(79,976)	(79,952)	(41,954)	(121,906)
於供股時發行股份(附註36(a))	6,028	295,347	—	—	—	—	—	—	—	—	301,375	—	301,375
股份發行開支	—	(4,359)	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,359)	—	(4,359)
已失效購股權由以股份為基礎之酬金儲備重新分配至保留溢利	—	—	—	(3,753)	—	—	—	—	—	3,753	—	—	—
確認權益結算以股份為基礎之酬金開支	—	—	—	2,657	—	—	—	—	—	—	2,657	—	2,657
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	<b>21,068</b>	<b>1,507,182</b>	<b>16,116</b>	<b>13,674</b>	<b>34,499</b>	<b>(293,095)</b>	<b>6,471</b>	<b>(371)</b>	<b>7,351</b>	<b>471,538</b>	<b>1,784,433</b>	<b>18,484</b>	<b>1,802,917</b>
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	63,989	63,989	48,684	112,673
其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	284	—	—	284	—	284
本年度全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	284	—	63,989	64,273	48,684	112,957
附屬公司非控制性股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8,500	8,500
已失效購股權由以股份為基礎之酬金儲備重新分配至保留溢利	—	—	—	(1,444)	—	—	—	—	—	1,444	—	—	—
確認權益結算以股份為基礎之酬金開支	—	—	—	1,275	—	—	—	—	—	—	1,275	—	1,275
於二零一三年十二月三十一日	<b>21,068</b>	<b>1,507,182</b>	<b>16,116</b>	<b>13,505</b>	<b>34,499</b>	<b>(293,095)</b>	<b>6,471</b>	<b>(87)</b>	<b>7,351</b>	<b>536,971</b>	<b>1,849,981</b>	<b>75,668</b>	<b>1,925,649</b>

# 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 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
經營業務所用現金淨額	39(a)	(514,211)	(98,789)
<b>投資活動</b>			
已收取利息		7,959	17,046
收購一間附屬公司之現金流入淨額	39(b)	4,170	—
收購投資物業		(86,288)	(17,432)
購入物業、廠房及設備		(6,412)	(1,948)
出售物業、廠房及設備之所得款項		59	69
受限制及已抵押存款減少		194,660	303,893
投資活動產生現金淨額		114,148	301,628
<b>融資活動</b>			
發行普通股的所得款項	36(a)	—	301,375
股份發行開支		—	(4,359)
新增銀行及其他借貸		664,539	282,923
償還銀行及其他借貸		(257,576)	(615,636)
償還附屬公司非控制性股東提供之貸款		(78,797)	(9,275)
附屬公司非控制性股東償還墊付貸款		—	5,100
附屬公司非控制性股東出資		8,500	—
融資活動產生/(所用)現金淨額		336,666	(39,872)
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額		(63,397)	162,967
匯率變動之影響		710	25
年初之現金及現金等值項目		363,203	200,211
年末之現金及現金等值項目	29	300,516	363,203

# 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

天譽置業(控股)有限公司\*(「本公司」)於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。其(a)註冊辦事處、(b)中華人民共和國(「中國」)總辦事處及主要營業地點及(c)香港主要營業地點分別為(a) Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda；(b)中國廣東省廣州市天河區林和中路8號海航大廈32至33樓；及(c)香港夏慤道18號海富中心第1座2502B室。

本公司之母公司為宏宇控股有限公司\*(「宏宇」)，而本公司董事(「董事」)認為，其最終控股公司為Sharp Bright International Limited(「Sharp Bright」)。宏宇及Sharp Bright均為於英屬處女群島註冊成立之公司。

本公司及其附屬公司以下統稱為「本集團」。本公司之主要業務繼續為投資控股。其附屬公司之主要業務為物業發展及物業投資。

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

### (a) 採用香港財務報告準則修訂一於二零一三年一月一日生效

香港財務報告準則(修訂)	年度改善項目(二零零九年至二零一一年循環)
香港財務報告準則(修訂)	年度改善項目(二零一零年至二零一二年循環)
香港財務報告準則(修訂)	年度改善項目(二零一一年至二零一三年循環)
香港會計準則第1號(修訂本)(修訂)	其他全面收益項目的呈列
香港財務報告準則第7號(修訂)	金融資產和金融負債的互相抵銷
香港財務報告準則第13號	公平價值計量
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第20號	露天礦場於生產階段之剝採成本
香港財務報告準則第1號(修訂)	政府貸款

如下文所說明，採用該等修訂對本集團的財務報表無重大影響。

#### 香港財務報告準則(修訂)一年度改善項目(二零零九年至二零一一年循環)

香港會計準則第1號已作修訂，以澄清只有當追溯應用會計政策、追溯重列或重新分類對期初狀況中呈列之資料產生重大影響時，才需要呈列期初財務狀況表。此外，毋須在相關附註中載列此期初財務狀況表所附帶之比較資料。此與本集團現行的會計政策一致。

香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則結論基準已作修訂，以澄清除非香港財務報告準則第1號允許豁免或特例外，否則倘香港財務報告準則准許提前應用，及香港財務報告準則已於所有呈列期間應用，則首次採納者可選擇但是毋須應用非強制性的新香港財務報告準則。由於本集團並非香港財務報告準則的首次採納者，因此採納此修訂對此等財務報表並無影響。

\* 僅供識別

# 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 採用香港財務報告準則修訂一於二零一三年一月一日生效(續)

#### 香港會計準則第1號(修訂本)(修訂)—其他全面收益項目的呈列

香港會計準則第1號(修訂本)(修訂)規定本集團將呈列於其他全面收益的個別項目分為該等可能於日後重新分類至損益的項目及該等未必會重新分類至損益的項目。就其他全面收益項目繳納的稅項，會按相同基準進行分配及披露。

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度追溯採納有關修訂。於日後可能會或可能不會重新分類至損益的其他全面收益項目已於綜合損益及其他全面收益表中獨立呈列。有關比較資料已根據修訂重新列示。由於有關修訂僅影響呈列方式，故並無影響本集團的財務狀況或表現。

#### 香港財務報告準則第7號(修訂)—金融資產和金融負債的互相抵銷

香港財務報告準則第7號已經修訂，以引進根據香港會計準則第32號互相抵銷的所有已確認金融工具以及受可強制執行的總抵銷協議或類似安排規限(不論是否根據香港會計準則第32號互相抵銷)的金融工具的披露。

由於本集團並無抵銷金融工具或簽訂總抵銷協議或類似安排，故採納有關修訂對此等財務報表並無影響。

#### 香港財務報告準則第13號—公平價值計量

香港財務報告準則第13號就於其他準則要求或允許的情況下如何計量公平價值提供單一指導來源。準則適用於以公平價值計量的金融及非金融項目，並引進公平價值計量層次。該計量層次中三個層次的定義整體與香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」互相一致。香港財務報告準則第13號將公平價值界定為在計量日的有序交易中，市場參與者之間出售一項資產所能收到或轉移一項負債將會支付的價格(即退出價格)。準則取消了對於在活躍市場上有報價的金融資產和負債應分別採用出價和要價這一要求。取而代之的是，應採用買賣價差範圍內最能代表有關情況下的公平價值的價格。其亦載有詳細披露要求，讓財務報表使用者評估計量公平價值時所用的方法及輸入資料，以及公平價值計量對財務報表的影響。香港財務報告準則第13號按未來適用法應用。

香港財務報告準則第13號對本集團的資產及負債之公平價值計量並無重大影響，因此對本集團財務狀況及表現並無影響。該準則規定就公平價值計量作出額外披露，而該等披露已包括於附註26、32、46及47內。比較披露並無根據該準則之過渡條文呈列。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

#### (a) 採用香港財務報告準則修訂一於二零一三年一月一日生效(續)

##### 香港會計準則第19號(二零一一年)一僱員福利

香港會計準則第19號(二零一一年)放棄了區間法，導致界定利益責任及計劃資產公平價值的變動會在發生期間確認。經修訂準則要求本集團界定利益負債(或資產)淨額變動須分為三個組成部分：服務成本(包括當期及過去服務成本及結算)，其在損益中確認；界定利益負債淨額的淨利息，其在損益中確認；及界定利益負債(或資產)的重新計量，其在全其他全面收益中確認。經修訂準則根據預計結算日期區分短期與長期僱員福利。過去的準則採用「到期結算」這字眼。香港會計準則第19號(二零一一年)就終止福利的定義提供額外指引。須視乎未來提供服務的收益(包括倘提供額外服務會增加利益)並不是終止福利。經修訂準則要求，對終止福利的責任於實體不能取消提供該等利益時及實體確認任何有關重組成本當日(以較早者為準)確認。

本集團已就短期僱員利益及終止福利修訂其會計政策，惟採用經修訂準則對本集團的財務狀況或業績並無影響。

#### (b) 已發出但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已發出但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則，其可能與本集團之財務報表有關。

香港會計準則第32號(修訂)	金融資產和金融負債的互相抵銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號(修訂)	對沖會計法 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(修訂)(二零一一年)	投資實體 <sup>1</sup>
香港會計準則第19條(修訂)(二零一一年)	界定利益計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
香港會計準則第39條(修訂)	衍生工具的更替及對沖會計法的延續 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號	徵稅 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂)	年度改善項目(二零一零年至二零一二年循環) <sup>3</sup>
香港財務報告準則(修訂)	年度改善項目(二零一一年至二零一三年循環) <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效或對於二零一四年七月一日或之後進行之交易有效

<sup>4</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 尚未釐定強制性生效日期但可供採納

# 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (b) 已發出但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港會計準則第32號(修訂)—金融資產和金融負債的互相抵銷

修訂透過對香港會計準則第32號加入應用指引而澄清抵銷規定，並澄清實體何時「現時擁有法律上可強制執行權利以抵銷」以及何時總額結算機制被認為等同於淨額結算。

#### 香港財務報告準則第9號—金融工具

根據香港財務報告準則第9號，視乎實體管理金融資產的商業模式及金融資產的合約現金流特徵，金融資產分類為按公平價值計量或按攤銷成本計量的金融資產。公平價值損益將會在損益中確認，惟非交易權益性投資除外，在該情況下，實體可選擇在其他全面收益中確認有關損益。香港財務報告準則第9號沿用香港會計準則第39號有關金融負債的確認、分類及計量要求，惟指定為以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債除外，在該情況下，金融負債因其信貸風險變動而引致的公平價值變動金額在其他全面收益內確認，除非這樣會導致或擴大會計錯配，則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號內有關金融資產及金融負債終止確認的要求。

#### 香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號(修訂)—對沖會計法

修訂就對沖會計法作出修訂，致使實體可於財務報表中更能反映其風險管理活動。香港財務報告準則第9號的變動解決指定為以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債本身信貸風險，可個別應用，而無須更改金融工具的任何其他會計方法。修訂亦移除以二零一五年一月一日為香港財務報告準則第9號的生效日期的規定。

#### 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(修訂)(二零一二年)—投資實體

修訂適用於符合投資實體資格的某一類業務。投資實體的業務目的是僅追求資本增值、投資收入或兩者兼備的回報而投資資金。其根據公平價值評估其投資表現。投資實體可包括私募股權組織、風險資本組織、退休金及投資基金。

修訂為香港財務報告準則第10號綜合財務報表的綜合規定設立了例外情況，並要求投資實體按公平價值計入損益之方式計量個別附屬公司，而並非將其綜合處理。修訂亦載列有關投資實體的披露要求。修訂將會追溯應用，惟存在若干過渡性條文。

#### 香港會計準則第19條(修訂)(二零一一年)—界定利益計劃：僱員供款

修訂准許不受服務年期影響的供款於提供服務期間內確認為服務成本減少，而非於服務期間內分配供款。

# 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (b) 已發出但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第39條(修訂)－衍生工具的更替及對沖會計法的延續  
修訂於更替對沖工具至中央對手方符合指定標準時提供終止對沖會計的寬免。

香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號－徵稅

香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號釐清根據相關法例所識別，實體於引發付款的活動發生時確認支付政府施加之徵稅責任。

年度改善項目(二零一零年至二零一二年循環及二零一一年至二零一三年循環)

根據年度改善項目頒佈的修訂對多項目前尚不清晰之準則作出小幅、非緊急變動。其中，香港會計準則第16號物業、廠房及設備已作出修訂，以釐清實體運用重估模式時總賬面值及累計折舊之處理方式。資產賬面值乃按重估金額予以重列。累計折舊可抵銷資產總賬面值。取而代之，總賬面值可按與重估資產賬面值一致之方式進行調整，而累計折舊則調整至相等於總賬面值與計及累計減值虧損後賬面值之間的差額。

## 3. 編製基準

### (a) 遵例聲明

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則編製而成。此外，綜合財務報表亦已載列香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》及香港《公司條例》所規定之適當披露事項。

### (b) 計量基準

除附註4所載會計政策所闡述投資物業及衍生金融資產／負債按其公平價值列賬外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製而成。

### (c) 使用估計及判斷

按照香港財務報告準則編製綜合財務報表需要採用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用本集團之會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或極為複雜之範疇或涉及對綜合財務報表而言屬重要之假設及估計之範疇披露於附註5。

### (d) 功能及呈列貨幣

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，其為本公司及本公司主要附屬公司之功能貨幣。

# 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策

### (a) 企業合併及綜合基準

綜合財務報表包含本公司及其附屬公司之財務報表。於編製綜合財務報表時，集團內公司間之交易及結餘及未變現溢利均因此而全數對銷。未變現虧損亦會對銷，除非交易提供證據表明所轉讓資產出現減值，在該情況下，虧損會在損益中確認。

於年內收購或出售之附屬公司業績乃自收購生效日期起或截至出售生效日期止(如適用)計入綜合全面收益表。為使附屬公司的會計政策與集團內其他成員採用的會計政策一致，必要時已對附屬公司的財務報表進行調整。

購買附屬公司或業務採用購買法進行會計處理。收購成本按下列各項的加總來計量：本集團(作為購買方)於購買日所轉讓的資產、發生的負債、以及發行的股本權益的公平價值。所取得的可辨認資產及所承擔的負債主要按購買日的公平價值計量。本集團先前於被購買方中所持有的股本權益按購買日的公平價值重新計量，產生的損益在損益中確認。本集團可逐筆交易選擇按公平價值或按應佔被收購方可辨認淨資產的比例計量非控制性權益。所有其他非控制性權益均按公平價值計量，除非香港財務報告準則要求另一種計量基準，則作別論。與購買相關的成本在發生時支付，除非其在發行權益工具時發生，在該情況下，有關成本從權益中扣除。

購買方所轉讓的任何或有代價按購買日的公平價值確認。代價的往後調整相應調整商譽，但僅限於反映因獲得關於購買日公平價值的新信息而引致的、在計量期間(購買日後最多12個月)內發生的調整。分類為資產或負債的或有代價的所有其他往後調整應在損益中確認。

有關購買日為二零一零年一月一日(即本集團首次應用香港財務報告準則第3號(二零零八年)的日期)前的企業合併，其所產生的或有代價結餘已經根據該準則的過渡性規定入賬。有關結餘於首次應用該準則後不會作出調整。其後對有關代價估計的修訂，會視為對有關企業合併成本的調整，並作為商譽的一部分確認。

不會導致喪失控制權的本集團附屬公司權益變更作為權益交易核算。本集團的權益及非控制性權益的賬面值會作出調整，以反映彼等於附屬公司的相對權益的變更。調整非控制性權益的金額與所支付或收取代價的公平價值兩者之間的差額會直接在權益中確認，並歸屬於本公司擁有人。

# 財務報表附註(續)

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)

### (a) 企業合併及綜合基準(續)

當本集團喪失對附屬公司的控制權時，出售損益按以下兩者之間的差額計算：(i)所收取代價的公平價值和保留的任何權益的公平價值的總額；及(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債以及任何非控制性權益先前的賬面值。先前就附屬公司在其他全面收益中確認的金額的核算方法與倘若有關資產或負債被出售所需者相同。

收購後，為目前於附屬公司的所有者權益的非控制性權益的賬面值為該等權益於初始確認時的金額加非控制性權益應佔後續權益變動的份額。全面收益總額會歸屬於非控制性權益，即使這樣會導致非控制性權益出現虧損結餘。

### (b) 附屬公司

附屬公司指本公司能對其行使控制權之被投資方。倘達成以下三項條件，本公司取得被投資方之控制權：有權控制被投資方，對來自被投資方之浮動回報享有承擔或權利，以及能運用其權力以影響該等浮動回報。倘有事實及情況顯示任何有關控制條件改變，則重新評估有關控制權。

於本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本減去減值虧損(如有)列賬。本公司確認附屬公司業績時以已收和應收股息為基礎。

### (c) 合營安排

倘本集團與至少另一合營方共同控制某一合同安排之相關活動，本集團即為合營安排之合營方。共同控制乃根據與控制附屬公司相同的原則進行評估。

本集團將其於合營安排之權益分為以下兩類：

- 合營企業：倘本集團僅有權享有合營安排之資產淨值；或
- 共同經營：倘本集團既有權享有合營安排之資產亦有義務承擔合營安排之債務。

# 財務報表附註(續)

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)

### (c) 合營安排(續)

在評估於合營安排之權益如何分類時，本集團會考慮：

- 合營安排之結構；
- 由獨立實體組成的合營安排之法定形式；
- 合營安排協議之合同條款；及
- 任何其他事實及情況(包括任何其他合同安排)。

本集團根據合約所賦予的權利及義務，透過確認其分佔資產、負債、收入及支出就其共同經營權益入賬。

### (d) 商譽

商譽初始按成本確認，即所轉讓的代價及就任何非控制性權益確認的金額的總額超過所取得的可辨認資產、負債和或然負債的公平價值的部分。

倘可識別資產、負債及或然負債之公平價值超出已付代價之公平價值，則超出之金額於重新評估後於收購日期在損益確認。

商譽以成本減去減值虧損來計量。就檢測減值而言，因收購產生之商譽會分配至各個預期可從收購之協同效益中獲利之相關現金產生單位(「現金產生單位」)。獲分配商譽之現金產生單位會每年檢測減值，並於有跡象顯示該單位可能已減值時檢測減值。

就於某財政年度因收購產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位須於該財政年度完結前檢測減值。當該現金產生單位之可收回金額低於該單位之賬面值時，減值虧損則首先會分配至該單位以減少其任何商譽賬面值，然後根據該單位內各項資產之賬面值按比例分配至該單位之其他資產。任何商譽減值虧損會直接於損益確認，且不會在其後期間撥回。

## 財務報表附註(續)

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)

#### (e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備之成本包括其購買價格及收購該項目直接應佔之成本。

只有當與有關項目相關之未來經濟利益很可能流入本集團，以及該項目的成本可以可靠計量時，後續成本包括在資產之賬面值或確認為另一項資產(視情況而定)。被替換部份之賬面值會終止確認。所有其他維修和保養成本於產生之財務期間之損益中確認。

物業、廠房及設備乃以直線法按在其預計可用年期撇銷其成本減預期殘值之比率折舊。可用年期、殘值及折舊法在各報告期末檢討並在適當情況下調整。可用年期如下：

租賃土地	38年
建築物	30年
傢俬、裝置及裝修	2至5年
汽車	4至5年

若資產之賬面值高於其估計可收回金額，該資產即時撇減至可收回金額。

出售物業、廠房及設備之項目的盈虧乃出售所得款項淨額與其賬面值之差額，乃於出售時在損益中確認。

#### (f) 投資物業

投資物業乃為賺取租金或資本增值或以上兩個目的而持有但非於日常業務過程中持作出售、用於生產或提供商品或提供服務，或用於管理用途之物業。投資物業於初次確認時按成本計量，其後按其公平價值計量。公平價值變動於損益內確認。

#### (g) 在建中發展物業

在建中發展物業(包括在建中之天河項目物業)初始按成本計量，其後以成本與可變現淨值兩者中較低者來計量。物業成本包括資本化之土地成本、開發支出、專業費用及借貸成本。土地成本包括預付租賃款項，相當於收購承租人佔用物業之長期權益之預付款。可變現淨值指在日常業務過程中，以估計售價減去估計完工成本及銷售所必須的估計費用後的價值。

# 財務報表附註(續)

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)

### (h) 持作出售物業

持作出售物業乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本指在建中發展物業於物業建造工程完成時的賬面值。可變現淨值指於日常業務過程中銷售物業之估計售價減銷售物業時將予產生之估計成本。

### (i) 借貸成本資本化

與收購、建設或生產需要長時間方可作擬定用途或銷售之符合條件資產直接相關之借貸成本，均會資本化作為該等資產成本之一部份。將有待用於該等資產之特定借貸作短期投資所賺取之收入會於資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間內於損益確認。

### (j) 金融工具

#### (i) 金融資產

本集團將其金融資產劃分為貸款及應收款項。本集團就該類別採用之會計政策如下：

貸款及應收款項：該等資產為有固定或可釐定付款而並無活躍市場報價之非衍生金融資產。該等資產主要透過向顧客(貿易債務人)提供貨品及服務而產生，亦包括其他類別之合約貨幣資產。貸款及應收款項初次按公平價值加直接歸屬於收購金融資產之交易成本計量。以常規方式購買或出售之金融資產，均按交易日基準予以確認或終止確認。以常規方式購買或出售是指要求在相關市場中之規則或慣例通常約定之時限內交付資產之金融資產買賣。於初始確認後，貸款及應收款項按攤銷成本以實際利息法減去任何已確定減值虧損入賬。

#### (ii) 金融資產之減值虧損

本集團於每個報告期末評估是否存在任何證據證明某一金融資產出現減值。當存在客觀證據證明於因為初始確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值，而有關事項對有關金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的金融資產出現減值。減值的證據可包括：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，例如欠繳或拖欠利息或本金付款；
- 由於債務人出現財務困難而對債務人作出退讓；及
- 債務人很有可能將宣告破產或進行其他財務重組。

# 財務報表附註(續)

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)

### (j) 金融工具(續)

#### (ii) 金融資產之減值虧損(續)

當有客觀證據證明資產已減值，減值虧損在損益確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算。財務資產賬面值乃透過使用撥備賬扣減。倘財務資產任何部份被釐定為無法收回，則與相關財務資產之撥備賬對銷。

當資產之可收回金額能夠與減值確認後發生之事件客觀地聯繫，則減值虧損於其後期間予以撥回，惟須受限於資產於撥回減值當日之賬面值不得超過倘減值並無獲確認前原有之攤銷成本。

#### (iii) 金融負債

視乎招致負債的目的，本集團將其金融負債分類。以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債初始按公平價值計量；以攤銷成本計量之金融負債初始按公平價值減所產生的直接應佔成本計量。

*以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債*

以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債包括因交易而持有的金融負債。

如果購買金融負債的目的是近期出售，則將金融負債分類為因交易而持有的。衍生工具，包括獨立的嵌入衍生工具，同樣分類為因交易而持有的，除非其被指定為有效的套期工具。因交易而持有的負債所產生的損益在損益內確認。

於初始確認後，以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債應以公平價值計量，而公平價值變動在發生期間於損益確認。

*以攤銷成本計量之金融負債*

以攤銷成本計量之金融負債包括貿易及其他應付款項、貸款和借貸，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。有關利息開支在損益中確認。

於終止確認負債及在攤銷過程中，收益或虧損在損益中確認。

#### (iv) 實際利率法

實際利率法是計算金融資產或金融負債攤銷成本以及在相關期間內分配利息收入或利息開支的一種方法。實際利率是指將金融資產或負債在預計存續期或更短期間內(如適當)的估計未來現金收款額或付款額準備折現所使用的利率。

# 財務報表附註(續)

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)

### (j) 金融工具(續)

#### (v) 股本工具

本公司發行之股本工具於收取所得款項時記錄，扣除直接發行成本。

#### (vi) 財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人在由於特定欠債人未能按照某債務工具之原有或經修訂條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償還之合約。本公司授出且並非指定為按公平價值計入損益之財務擔保合約按其公平價值減直接歸屬於授出財務擔保合約之交易成本初次確認。於初次確認後，本公司按下列較高者計量財務擔保合約：(i)按香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)初次確認之金額減(如適用)按香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷。

#### (vii) 取消確認

本集團在金融資產相關之未來現金流量之合約權利到期時，或金融資產已轉讓及有關轉讓根據香港會計準則第39號符合資格取消確認時，取消確認金融資產。

金融負債於有關合約所訂明之責任解除、註銷或逾期時取消確認。

### (k) 收益確認

收益按於收取或應收貨物銷售或提供服務之代價之公平價值(扣除折扣及銷售相關稅項)計算如下：

- (i) 物業銷售之收益於物業之相關風險及回報已轉至買方時確認，亦即有關物業之建築已根據銷售協議完成且有關物業已交付買方，而且合理地確保能收取應收款項。於收益確認日期前出售物業而收取之按金及分期付款於綜合財務狀況表內列為流動負債。
- (ii) 經營租賃項下之租金收入於相關租賃期內以直線法確認。
- (iii) 利息收入就未償還本金按適用利率以時間基準累計。

# 財務報表附註(續)

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)

### (l) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃基於已就所得稅而言毋須課稅或不獲寬減項目作調整之日常業務之損益為基準，並按報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就用作財務報告用途之資產及負債之賬面值與用於稅務目的相應金額之間的暫時差異予以確認，惟並無影響會計或應課稅溢利之商譽以及已確認資產及負債除外，有關遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差異確認。倘有可動用以扣除暫時差異之應課稅溢利，則會確認遞延稅項資產。遞延稅項以於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率為基準，按預期將於變現資產或清償負債賬面金額的方式適用之稅率計量。

決定計量遞延稅項金額時所用合適稅率的一般要求有一例外情況：其為當投資物業根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平價值列值時。除非推翻有關推定，否則，該等投資物業的遞延稅項金額按於報告日期按其賬面金額出售該等投資物業所適用的稅率計量。如果投資物業是折舊性的，並且是在商業模式的範圍內所持有的(該商業模式的目的是在於隨著時間的推移消耗該物業中含有的實質上所有經濟利益，而並非通過銷售)，則會推翻有關推定。

遞延稅項負債就投資附屬公司產生之應課稅暫時差異予以確認，惟本集團可控制撥回暫時差異且暫時差異於可見將來不會撥回除外。

所得稅於損益中確認，惟倘所得稅與於其他全面收益內確認之項目相關除外，在此情況下，稅項亦於其他全面收益內確認。

### (m) 外幣

本集團實體以其經營所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)以外之貨幣進行交易，乃以進行交易時之現行匯率記錄。外幣貨幣資產及負債按報告期末之現行匯率換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目不作重新換算。

結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於其產生期間於損益中確認。重新換算按公平價值列賬之非貨幣項目所產生之匯兌差額於當期計入損益，惟有關收益及虧損於其他全面收入確認之非貨幣項目因重新換算所產生之匯兌差額亦直接於其他全面收入確認。

# 財務報表附註(續)

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)

### (m) 外幣(續)

於綜合賬目時，海外業務之收支項目乃按年度平均匯率換算為本集團之列賬貨幣(即人民幣)，惟倘匯率於有關期間內大幅波動則除外，在此情況下，則按交易進行時之概約匯率換算為港元。海外業務之所有資產及負債乃按於報告期末之適用匯率換算。由此產生之外匯差異(如有)則於其他全面收益確認，並於權益累計為外匯儲備(歸屬於非控制性權益(如適用))。於本集團實體之獨立財務報表中就換算組成集團境外業務投資淨額部份之長期貨幣項目而於損益確認之匯兌差額重新分類為其他全面收益，並於權益累計為外匯儲備。

於出售境外業務時，就該業務截至出售日期而於外匯儲備內確認之累計匯兌差額，乃重新分類至損益作為出售溢利或虧損之一部份。

### (n) 僱員福利

#### (i) 短期僱員福利

短期僱員福利是指預計在僱員提供了相關服務的年度呈報期末後十二個月以前將全數結付的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

#### (ii) 界定供款退休金計劃

根據界定供款退休計劃之供款在僱員提供服務時在損益內確認為開支。

#### (iii) 終止福利

終止福利於本集團無法取消提供該等福利或本集團確認重組成本並涉及支付終止福利時(以較早者為準)確認。

### (o) 以股份為基礎之酬金

當向僱員及其他提供類似服務的各方授出購股權時，於授出日期之購股權公平價值乃按歸屬期於損益確認，並於權益中以股份為基礎之酬金儲備項下增加相應金額。非市場歸屬條件透過調整預期將於各報告期末歸屬之權益工具之數目而計算，以令最終在歸屬期間確認之累計款項乃基於最終獲歸屬之購股權數目而計算。市場歸屬條件乃計入所授購股權之公平價值。只要所有其他歸屬條件獲達成，則不論市場歸屬條件是否獲達成亦會計提開支。累計開支不會就未有達成市場歸屬條件而調整。

## 財務報表附註(續)

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)

#### (o) 以股份為基礎之酬金(續)

如購股權之條款及條件在其獲歸屬前被修改，在緊接作出修改前及緊隨其後之購股權公平價值增幅亦會在餘下歸屬期間於損益確認。

在向僱員及其他提供類似服務的各方以外人士授出權益工具之情況下，除非有關貨品或服務符合資格確認為資產，否則已收取貨品或服務之公平價值會在損益確認。相應增幅已於權益中以股份為基礎之酬金儲備確認。就以現金結算股款而言，負債按已收取貨品或服務之公平價值確認。

#### (p) 除商譽外之非金融資產減值

於各報告期末，本集團會對物業、廠房及設備以及於附屬公司之投資之賬面值進行核查，以確定是否有跡象顯示這些資產已蒙受減值虧損或以往確認之減值虧損不再存在或已予減少。

倘非金融資產之估計可收回金額(即公平價值減銷售成本及使用價值之較高者)低於其賬面值，則將該資產之賬面值減低至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

倘減值虧損於其後撥回，資產之賬面值增加至其可收回金額之經修訂估計值，但增加後之賬面值不能超過該資產過往年度已確認為無減值虧損之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

#### (q) 撥備及或然負債

因過去某一事件以致本集團出現可能導致可合理估計之經濟利益流出之法律或推定責任時，即就時間或金額不明確之負債計提撥備。

倘經濟利益不大可能需要流出，或倘有關金額不能可靠估計時，則有關責任將披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微。有可能之責任(其存在僅可由一項或多項未來事件之出現與否確定)亦披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微。

# 財務報表附註(續)

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)

### (r) 租賃

凡租賃條款規定擁有權之絕大部份風險及回報撥歸承租人之租約均列為融資租賃。所有其他租約均列為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

承租人應收賬款根據融資租約以本集團之租賃淨投資額計入應收款項。融資租約收入按會計週期分配，以反映本集團與租約相關的固定之定期投資淨餘額回報率。

經營租賃產生之租金收入於相關租賃期間以直線法於損益內確認。商討及安排經營租賃時產生之初次直接成本加入租賃資產之賬面值，並於租賃期內以直線法確認為開支。

#### 本集團作為承租人

按融資租賃持有之資產乃初步按公平價值或(倘為較低者)按最低租賃付款之現值確認為資產。相應租賃承擔呈列為負債。租賃付款於資本及利息之間作出分析。利息部分於租賃期間自損益扣除，計算方式為使利息於租賃負債中佔有固定比例。資本部分則可用作削減結欠出租人之餘額。

經營租賃項下應付之租金總額於租賃期內以直線法於損益內確認。收到之租賃激勵款會作為總租金開支之整體部份在租賃期確認。

租賃物業之土地及建築物部份就租賃分類而言視為分開處理。

### (s) 關聯方

(a) 個人或與該個人關係密切的家庭成員與本集團相關聯，如果該個人：

- (i) 對本集團有控制或共同控制；
- (ii) 對本集團有重大影響；或者
- (iii) 是本集團或本公司母公司的關鍵管理人員的成員。

## 財務報表附註(續)

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)

#### (s) 關聯方(續)

(b) 如果適用以下任何情形，則某實體與本集團相關聯：

- (i) 該實體和本集團是同一集團的成員(這意味著該兩家實體的母公司、附屬公司和同系附屬公司均相互關聯)。
- (ii) 某一實體是另一實體的聯營企業或合營企業(或是另一實體所屬集團的一個成員的聯營企業或合營企業)。
- (iii) 兩家實體都是相同第三方的合營企業。
- (iv) 某一實體是第三方的合營企業並且另一實體是該第三方的聯營企業。
- (v) 該實體是為本集團或與本集團關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受如(a)項所述個人的控制或共同控制。
- (vii) 如(a)(i)項所述的個人對該實體實施重大影響或是該實體(或其母公司)的關鍵管理人員的成員。

某人關係密切的家庭成員，是指在該個人處理與實體的交易時預期可能影響該個人或受該個人影響的家庭成員，包括：

- (i) 該個人的子女和配偶或者家庭伴侶；
- (ii) 該個人配偶或者家庭伴侶的子女；及
- (iii) 該個人、該個人配偶或者家庭伴侶贍養的人。

# 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 5. 估計不確定性之主要來源和關鍵會計判斷

編製綜合財務報表時需要管理層作出對報告日之收入、支出、資產與負債之報告金額，以及披露或然負債而構成影響之判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計存有不確定性，可能導致需對受影響資產或負債未來之賬面值作出重大調整。

估計及判斷乃持續評估及建基於過往經驗及其他因素，包括於有關情況下對未來事件之合理預期。有關估計不確定性之主要來源載列如下：

### 應收代價款

在評估就出售從事天河項目發展之前附屬公司廣州寰城實業發展有限公司(「寰城」)將予收取的最後一期款項(根據與海航酒店控股集團有限公司(「海航酒店」)就出售寰城股份而訂立的協議，其可予調整)時，管理層已假設並無本集團所導致的建造成本超支及建造工程延誤，以致因超支而向海航酒店作出賠償。有關估計乃基於管理層在項目管理方面的以往經驗，其對勞動力及材料供應的市場狀況是否穩定及建造工程目前之進度的判斷。有關估計於後續期間如有任何重大變動，應收代價的賬面值可能會受到嚴重影響。

### 除商譽外之非金融資產減值

倘發生觸發性事件而顯示資產之賬面值可能無法收回，則將對資產賬面值進行評估。觸發性事件包括資產市值出現重大逆轉、業務或規管環境有變或若干法律事件。對該等事件之詮釋需要管理層判斷是否已出現有關事件。

發生觸發性事件時，會檢討非流動資產之賬面值，以評估其可收回金額是否已跌至低於其賬面值。可收回金額為本集團預期日後使用資產而產生之估計未來現金流量淨額現值，另加資產於出售時之剩餘價值。倘非金融資產之可收回金額少於其賬面值，則會確認減值虧損，以將資產撇減至其可收回金額。

減值評估乃按貼現現金流量分析進行。此分析依賴未來表現及長期增長率預測以及選取貼現率等因素。倘該等預測及假設獲證實為不確或情況有變，則可能須進一步撇減非金融資產之賬面值或回撥撇減金額。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 5. 估計不確定性之主要來源和關鍵會計判斷(續)

#### 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中國及香港稅項。釐定稅項撥備之金額及有關付款時間需要重大判斷。不少交易及計算方法就釐定最終稅項而言無法在日常業務過程中確定。倘該等事宜最終稅務結果與初次記錄之金額有所不同，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅及／或遞延稅項撥備。

#### 土地增值稅

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按增值地價(即出售物業之所得款項減可扣除開支(包括土地使用權、借貸成本及所有物業發展開支))以累進稅率30%至60%徵收。

本公司在中國從事物業發展業務之附屬公司須繳納土地增值稅，而有關款項已計入損益之所得稅開支。然而，多個中國城市所實行之稅項均有所不同，而本集團並未與有關稅務機構落實其若干物業發展項目有關的土地增值稅之退稅。因此，在釐定土地增值稅及其有關稅項之金額時需要作出重大判斷。釐定最終稅項並未能在日常業務過程中確定。本集團按管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事宜最終稅務結果與初次記錄之金額有所不同，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅開支及土地增值稅撥備。

#### 在建中發展物業及持作出售物業價值撇減準備

在每個報告期末，本集團管理層覆核發展預算及物業可變現淨值的估計，並計提價值撇減準備(如有)。該等估計以管理層監督發展進度、可影響完工成本及／或售價的當前市場狀況，以及以往銷售類似性質物業的經驗為基礎。其可能因市況或本集團的內部因素改變而出現變動。有關變動會影響到物業賬面金額以及有關估計改變期間的價值撇減準備。本集團在每個報告期末重新評估該等估計。

在應用會計政策的過程中所作的的關鍵判斷如下：

#### 出售天河項目的代價款

於本年度內及於報告期末，管理層判斷出售天河項目的相關資產及負債是否已經完全達成香港會計準則第18號「收益」第14段內所載收益確認之標準，當中參考監管有關出售交易的協議的條款以及本集團妥為履行若干責任的目前情況。在尚未完全達成收益確認標準的情況下，項目的有關收益及成本予以遞延，並載於綜合財務狀況表內。更多詳情載於附註34內。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 6. 分類報告

沿用一個內部報告有關資源分配及評估分類表現之資料方式，本集團現分為兩個營運部門，即物業發展及物業投資。由於本集團管理層認為幾乎所有綜合收益均歸屬於中國市場，而綜合非流動資產／流動資產亦大部份位於中國境內，故此並無呈列地區分類資料。本集團之分類呈報如下：

物業發展 — 物業發展及物業銷售  
物業投資 — 物業租賃

本集團之高級執行管理人員監管歸屬於每項分類呈報之業績，所採用之基準為收益及支出均在參考有關分類所產生之收益及有關分類所產生之直接支出後，然後分配予有關之呈報分類。除以分類業績評估分類業績外，管理層亦提供有關折舊及攤銷、投資物業之公平價值變動、商譽之減值虧損及撥回撇減／撇減持作出售物業的其他分類資料。

分類資產／負債包括有關分類之所有應佔資產／負債，惟不計入現金及銀行結存、未分配銀行及其他借貸、衍生金融資產／負債及稅項。投資物業包括在分類資產，惟相關的投資物業公平價值變動不包括在分類業績內，因為本集團高級行政管理層認為，其並非經營活動所產生。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 6. 分類報告(續)

有關本集團呈報分類之資料(泛指綜合財務報表內就資源分配及評估分類表現向本集團之高級執行管理人員提供之資料)載列如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>			
<b>呈報分類收益</b>			
— 外來及綜合收益	657,728	17,978	675,706
<b>分類業績</b>	50,184	10,440	60,624
<b>對賬：</b>			
未分配公司淨費用			(6,885)
投資物業之公平價值變動	—	36,102	53,739
商譽減值虧損	(313)	—	(313)
撥回持作出售物業之撇減	23,572	—	23,572
衍生金融資產/負債之公平價值變動			(3,957)
提早贖回承兌票據的收益			4,152
財務費用			(758)
財務收入			28,374
除所得稅前綜合溢利			140,911
<b>其他分類資料：</b>			
折舊及攤銷	(539)	(992)	(1,531)
貿易及其他應收款項之減值虧損	—	(14)	(14)
收回壞賬	—	55	55
在建中之天河項目物業的增加	3,066	—	3,066
在建中發展物業的增加	514,234	—	514,234
資本開支	294	166,126	166,420
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>			
<b>資產及負債</b>			
<b>資產</b>			
呈報分類資產	3,773,573	719,450	4,493,023
<b>對賬：</b>			
衍生金融資產			2,076
受限制及已抵押存款			57,660
現金及現金等值項目			300,516
未分配企業資產			153,972
綜合資產總額			5,007,247
<b>負債</b>			
呈報分類負債	2,259,517	7,828	2,267,345
<b>對賬：</b>			
應付所得稅			65,801
遞延稅項負債			179,298
衍生金融負債			27,792
未分配銀行及其他借貸			524,919
未分配企業負債			16,443
綜合負債總額			3,081,598

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 6. 分類報告(續)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一二年十二月三十一日止年度			
<b>呈報分類收益</b>			
—外來及綜合收益	35,033	18,770	53,803
<b>分類業績</b>	(51,538)	10,084	(41,454)
對賬：			
未分配公司淨費用			(23,717)
			(65,171)
投資物業之公平價值變動	—	18,000	18,000
持作出售物業撇減	(77,375)	—	(77,375)
衍生金融負債之公平價值變動			2,352
財務費用			(10,092)
財務收入			18,513
			(113,773)
除所得稅前綜合虧損			(113,773)
<b>其他分類資料：</b>			
折舊	(448)	(1,014)	(1,462)
收回壞賬	—	117	117
在建中發展物業的增加	367,021	—	367,021
資本開支	1,182	—	1,182
於二零一二年十二月三十一日			
<b>資產及負債</b>			
<b>資產</b>			
呈報分類資產	3,550,512	535,860	4,086,372
對賬：			
受限制及已抵押存款			252,320
現金及現金等值項目			363,203
未分配企業資產			1,925
			4,703,820
綜合資產總額			4,703,820
<b>負債</b>			
呈報分類負債	2,216,580	9,856	2,226,436
對賬：			
應付所得稅			62,098
遞延稅項負債			175,048
衍生金融負債			19,191
未分配銀行及其他借貸			411,746
未分配企業負債			6,384
			2,900,903
綜合負債總額			2,900,903

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 6. 分類報告(續)

#### 主要客戶資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團概無客戶佔本集團收益超過10%。

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團物業投資分類其中一位客戶貢獻收益約為人民幣7,479,000元，佔本集團收益超過10%。

### 7. 收益

收益指本集團物業發展及物業投資所得盈利(扣除銷售相關稅項)之已收及應收發票淨額總和。於年內確認之各重大收益分類金額如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銷售物業	653,543	32,394
租金收入	21,730	21,409
其他	433	—
	<b>675,706</b>	53,803

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 8. 財務費用及收入

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>財務費用：</b>		
銀行及其他借貸利息		
—於五年內全數償還	70,220	54,853
—於五年後全數償還	5,235	4,397
附屬公司非控制性股東提供之貸款的應歸利息	—	4,455
	<b>75,455</b>	63,705
<b>減：已資本化為在建中發展物業之金額</b>		
銀行及其他借貸利息	(75,454)	(56,679)
附屬公司非控制性股東提供之貸款的應歸利息	—	(4,455)
	<b>(75,454)</b>	(61,134)
	<b>1</b>	2,571
其他借貸成本	7,437	15,511
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(6,680)	(7,990)
	<b>757</b>	7,521
於損益扣除之財務費用	<b>758</b>	10,092
<b>財務收入：</b>		
銀行利息收入	5,425	13,588
逾期應收代價款之違約利息收入	18,392	—
其他利息收入	4,557	4,925
計入損益的財務收入	<b>28,374</b>	18,513

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 9. 除所得稅前溢利／(虧損)

本年度之除所得稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列項目：

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已售物業成本		<b>541,815</b>	24,857
(撥回撇減)／撇減持作出售物業		<b>(23,572)</b>	77,375
在損益中確認的存貨成本		<b>518,243</b>	102,232
員工成本(包括董事酬金在內)	10	<b>42,286</b>	42,788
核數師酬金			
— 本年度		<b>802</b>	826
— 非核數服務		<b>748</b>	335
物業、廠房及設備之折舊	17	<b>1,890</b>	1,627
減：已資本化為在建中發展物業之金額	24	<b>(19)</b>	(38)
於損益中扣除之折舊		<b>1,871</b>	1,589
租賃土地攤銷	17	<b>246</b>	—
於損益扣除之折舊及攤銷		<b>2,117</b>	1,589
出售物業、廠房及設備之虧損		<b>22</b>	63
經營租賃的最低租賃付款：			
— 租賃辦公室處所		<b>1,251</b>	1,298
— 其他租賃處所		<b>575</b>	621
匯兌(收益)／虧損，淨額		<b>(8,008)</b>	2,303
貿易及其他應收款項之減值虧損		<b>14</b>	—
收回壞賬		<b>(55)</b>	(117)
自產生租金收入之投資物業產生之直接營運開支		<b>3,736</b>	4,303
自未產生租金收入之投資物業產生之直接營運開支		<b>820</b>	—

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 10. 員工成本

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
員工成本(包括董事酬金)包括：		
基本薪金及其他福利	46,161	42,203
花紅	8,848	9,645
權益結算以股份為基礎之酬金開支	1,275	2,657
界定供款退休金計劃供款	2,222	2,153
	58,506	56,658
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(16,220)	(13,870)
於損益扣除之員工成本	42,286	42,788

# 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 11. 董事酬金

根據香港《公司條例》第161條披露之董事酬金總額如下：

	袍金 人民幣 千元	薪金及 其他福利 人民幣 千元 (附註(a))	花紅 人民幣 千元 (附註(b))	權益結算 以股份為 基礎之 酬金開支 人民幣 千元	界定供款 退休金 計劃供款 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
<b>二零一三年</b>						
<b>執行董事</b>						
余斌	—	1,808	467	—	12	2,287
文小兵(於二零一三年十一月六日獲委任) (附註(c))	15	217	71	41	5	349
肖恩(於二零一三年十一月六日辭任)	—	1,429	—	245	11	1,685
黃樂	—	212	—	—	10	222
<b>非執行董事</b>						
鍾國興(於二零一三年十月九日獲委任)	—	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>						
蔡澍鈞	160	—	—	—	—	160
鄭永強	160	—	—	—	—	160
鍾麗芳	160	—	—	—	—	160
	<b>495</b>	<b>3,666</b>	<b>538</b>	<b>286</b>	<b>38</b>	<b>5,023</b>
<b>二零一二年</b>						
<b>執行董事</b>						
余斌	—	1,763	459	—	11	2,233
肖恩	—	1,581	409	511	11	2,512
劉日東(職位於二零一二年一月九日終止)	—	115	—	—	1	116
黃樂	—	215	—	—	10	225
<b>獨立非執行董事</b>						
蔡澍鈞	163	—	—	—	—	163
鄭永強	163	—	—	—	—	163
鍾麗芳	163	—	—	—	—	163
	<b>489</b>	<b>3,674</b>	<b>868</b>	<b>511</b>	<b>33</b>	<b>5,575</b>

附註：

- 薪金及其他福利包括基本薪金、住屋、其他津貼及實物利益；及
- 花紅並非合約性質，而是根據董事表現酌情發放。所得金額須獲得本公司薪酬委員會批准。
- 文小兵先生曾擔任廣州辦事處之行政總裁，其於二零一三年一月至十月期間之酬金已載於下文附註12。

於本年度及過往年度概無訂立董事據此放棄或同意放棄任何酬金之安排。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 12. 薪酬最高之五名人士及高級管理層薪酬

本年度，本集團薪酬最高之五名人士包括三名(二零一二年：兩名)董事，其酬金載於上文附註11。其餘兩名人士(二零一二年：三名)及文小兵先生於二零一三年一月至十月期間擔任高級管理層職位之酬金如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
基本薪金及其他福利	2,203	3,455
花紅	792	1,080
權益結算以股份為基礎之酬金開支	387	1,318
界定供款退休金計劃供款	61	102
	<b>3,443</b>	<b>5,955</b>

酬金介乎以下範圍：

	個人人數	
	二零一三年	二零一二年
人民幣1,179,001元至人民幣1,572,000元 (相等於1,500,001港元(「港元」)至2,000,000港元)	1	—
人民幣1,572,001元至人民幣1,966,000元 (相等於2,000,001港元至2,500,000港元)	2	2
人民幣1,966,001元至人民幣2,359,000元 (相等於2,500,001港元至3,000,000港元)	—	1

支付或應付予高級管理層成員(不包括董事，見附註11內所披露)的薪酬介乎以下範圍：

	高級管理層人數	
	二零一三年	二零一二年
人民幣零元至人民幣786,001元 (相等於零港元至1,000,000港元)	1	—
人民幣786,001元至人民幣1,179,000元 (相等於1,000,001港元至1,500,000港元)	—	—
人民幣1,179,001元至人民幣1,572,000元 (相等於1,500,001港元至2,000,000港元)	2	—
人民幣1,572,001元至人民幣1,966,000元 (相等於2,000,001港元至2,500,000港元)	2	4
人民幣1,966,001元至人民幣2,359,000元 (相等於2,500,001港元至3,000,000港元)	—	1

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 13. 所得稅開支

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
香港利得稅		
— 往年多計提	—	(553)
中國企業稅		
— 本年度	17,007	3,884
中國土地增值稅		
— 本年度	6,981	326
	<b>23,988</b>	3,657
<b>遞延稅項(附註35)</b>		
— 本年度	4,250	4,500
所得稅開支總額	<b>28,238</b>	8,157

由於本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度於香港之營運並無估計應課稅溢利，因此並無對香港利得稅作出撥備(二零一二年：無)。年內，香港利得稅按適合之稅率16.5%(二零一二年：16.5%)計算。

中國其他地區產生之企業所得稅按25%(二零一二年：25%)之估計應課稅溢利計算。

中國土地增值稅之撥備乃根據相關中國稅務法律及規例所載之要求而估計。如適用，土地增值稅已按增值之累進稅30%至60%作出撥備，加上若干寬免扣減，包括土地成本、貸款成本及相關物業發展開支。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 13. 所得稅開支(續)

本年度所得稅開支可與綜合損益表之除所得稅前溢利／(虧損)對賬如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
除所得稅前溢利／(虧損)	140,911	(113,773)
按適用之所得稅稅率25%計算之稅項(二零一二年：25%)	35,228	(28,443)
於其他司法權區經營之實體之不同稅率之影響	3,390	6,616
就稅務目的不可扣稅開支之稅務影響	3,582	3,949
毋須課稅收入之稅務影響	(11,829)	(1,264)
未確認稅務虧損的稅務影響	25,791	25,062
使用過往未確認之稅務虧損	(36,072)	—
土地增值稅的稅務影響	6,981	326
過往年度超額撥備	—	(553)
未確認之其他暫時差異之稅務影響	1,860	4,304
其他	(693)	(1,840)
所得稅開支	28,238	8,157

### 14. 本公司擁有人應佔虧損

本公司擁有人應佔虧損為人民幣64,674,000元(二零一二年：人民幣58,859,000元)，已於本公司財務報表中處理。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 15. 每股盈利/(虧損)

每股基本及攤薄盈利/(虧損)乃按本公司普通股股東應佔溢利/(虧損)及下列數據計算：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
用作計算每股基本盈利/(虧損)之本公司普通股股東應佔溢利/(虧損)	63,989	(79,976)
具攤薄性潛在普通股的影響：		
衍生金融負債之公平價值變動	—	(3,165)
用作計算每股攤薄盈利/(虧損)之溢利/(虧損)	63,989	(83,141)

	股份數目	
	千股	千股
用作計算每股基本盈利/(虧損)之普通股加權平均數	2,216,531	1,952,295
認股權證之具攤薄性潛在普通股的影響	—	152
用作計算每股攤薄盈利/(虧損)之普通股加權平均數	2,216,531	1,952,447

截至二零一三年十二月三十一日止年度，因任何影響自本公司購股權及認股權證屬反攤薄，故每股基本盈利與每股攤薄盈利相同。

### 16. 股息

董事並不建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度宣派任何股息(二零一二年：無)。

## 財務報表附註(續)

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

本集團	傢俬、裝置 及設備				總計 人民幣千元
	租賃土地 人民幣千元	建築物 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	
<b>成本值</b>					
於二零一二年一月一日	—	—	3,633	6,117	9,750
添置	—	—	1,333	615	1,948
撤銷/出售	—	—	(701)	—	(701)
於二零一二年十二月三十一日及 於二零一三年一月一日	—	—	4,265	6,732	10,997
添置	111,072	42,000	723	1,147	154,942
透過業務合併而獲得(附註39(b))	—	—	22	—	22
撤銷/出售	—	—	(144)	(1,348)	(1,492)
匯兌差額	—	—	(11)	(57)	(68)
於二零一三年十二月三十一日	111,072	42,000	4,855	6,474	164,401
<b>累計折舊</b>					
於二零一二年一月一日	—	—	1,559	1,660	3,219
年內折舊	—	—	699	928	1,627
撤銷/出售	—	—	(569)	—	(569)
於二零一二年十二月三十一日及 於二零一三年一月一日	—	—	1,689	2,588	4,277
年內折舊	—	117	835	938	1,890
年內攤銷	246	—	—	—	246
撤銷/出售	—	—	(130)	(1,281)	(1,411)
匯兌差額	—	—	(8)	(43)	(51)
於二零一三年十二月三十一日	246	117	2,386	2,202	4,951
<b>賬面淨值</b>					
於二零一三年十二月三十一日	110,826	41,883	2,469	4,272	159,450
於二零一二年十二月三十一日	—	—	2,576	4,144	6,720

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 18. 投資物業

本集團	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年初	513,000	495,000
添置	166,126	—
公平價值變動	36,102	18,000
匯兌差額	(4,402)	—
年終	710,826	513,000

有關公平價值評估之詳情，載於附註26。

### 19. 在建中之天河項目物業

有關項目的詳情載於附註34。下表為天河項目成本賬面值於年內變動之對賬：

本集團	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年初	765,064	765,059
契稅、搬遷及其他發展成本增加	3,066	5
年終	768,130	765,064

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 20. 商譽

本集團	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
成本		
年初	68,351	68,351
透過業務合併而獲得(附註(39(b)))	313	—
年終	68,664	68,351
累計減值虧損		
年初	54,797	54,797
年內已確認之減值虧損	313	—
年終	55,110	54,797
賬面淨值		
年終	13,554	13,554

因業務合併而獲得之商譽被分配到現金產生單位物業發展以進行減值測試：

項目	分配至現金產生單位	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
洲頭咀項目	物業發展(附註)	13,554	13,554

附註：洲頭咀項目指位於中國廣州市海珠區洲頭咀之發展項目。本集團於二零零六年收購51%洲頭咀項目權益及通過進一步收購並於二零零七年六月四日增持全部股權。有關洲頭咀項目物業發展成本之賬面值已包括在在建中發展物業內(誠如附註24內所披露)。

#### 商譽減值測試

商譽與物業發展營運分類內的現金產生單位有關。現金產生單位之可收回金額以使用價值計算釐定。計算使用基於現金產生單位獲管理層批准、涵蓋五年期間之財務預算之現金流量預測，關鍵假設包括參考以往表現之收入、直接成本及其他經營開支，以及管理層對現金產生單位之業務前景之合理預期。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 20. 商譽(續)

#### 商譽減值測試(續)

關鍵假設如下：

現金產生單位	折現率	經營利潤率
二零一三年 物業發展	8.00%	52.00%
二零一二年 物業發展	8.00%	60.70%

折現率乃基於本集團管理層對與現金產生單位有關之特定風險之評估。經營利潤率以管理層對市場前景的看法為基礎。

於二零一三年十一月三十日，本集團收購廣州市天譽物業管理有限公司(「天譽物業管理」)之100%投票股權權益；該公司之主要業務為提供物業管理服務(附註39(b))，並於截至二零一三年十二月三十一日止年度產生已被悉數減值的商譽人民幣313,000元(二零一二年：零)。董事進行了商譽減值測試，得出如下結論：有關洲頭咀項目的物業發展之現金產生單位顯示出足夠現金流量預測而有充分理由支持商譽賬面值，但不足以支持天譽物業管理。因此，管理層認為無須為洲頭咀項目作出商譽減值，惟須為天譽物業管理作出商譽減值。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 21. 於附屬公司之權益

本公司	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於附屬公司之權益—非流動部份			
非上市投資，按成本值	(a)	<b>2,728,031</b>	2,365,038
應收附屬公司款項—流動部份			
應收附屬公司款項	(b)	<b>21,226</b>	157,929
減：減值虧損撥備		<b>(17,987)</b>	(17,987)
		<b>3,239</b>	139,942
		<b>2,731,270</b>	2,504,980
應付附屬公司款項	(b)	<b>(773,200)</b>	(726,511)

附註：

(a) 本公司於二零一三年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/營運地點	已發行普通股/ 繳足資本詳情	本公司 所持權益百分比		主要業務
			直接	間接	
晴運集團有限公司*	英屬處女群島	1美元(「美元」)	100%	—	投資控股
Fortunate Start Investments Limited (「Fortunate Start」)	英屬處女群島	100美元	—	100%	投資控股
譽華有限公司	香港	1港元	100%	—	集團庫務及投資控股
廣州市創譽房地產有限公司 (「創譽」)	中國	6,000,000美元	—	100%	在中國物業投資
天譽物業管理	中國	人民幣53,000,000元	—	100%	提供物業管理服務

\* 僅供識別

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 21. 於附屬公司之權益(續)

附註：(續)

(a) 本公司於二零一三年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/營運地點	已發行普通股/ 繳足資本詳情	本公司 所持權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州譽浚諮詢服務有限公司 ([廣州譽浚])	中國	5,000,000 港元	—	100%	投資控股及在中國提供 物業發展項目管理服務
廣州洲頭咀發展有限公司 ([廣州洲頭咀])	香港	100 港元	—	100%	投資控股
貴州譽浚房地產開發有限公司 ([貴州譽浚])	中國	人民幣 50,000,000 元	—	55%	在中國物業發展
朗匯貿易有限公司*	英屬處女群島	1 美元	—	100%	投資控股
南寧天譽巨成置業有限公司	中國	人民幣 50,000,000 元	—	95%	在中國物業發展
天譽管理服務有限公司	香港	1 港元	100%	—	向集團實體提供管理服務
友邦有限公司*([友邦])	英屬處女群島	18,813,500 美元	—	100%	物業發展
永州市天譽房地產開發有限公司 ([永州天譽房地產])	中國	人民幣 50,000,000 元	—	70%	在中國物業發展
永州天譽旅遊發展有限公司	中國	人民幣 100,000,000 元	—	70%	中國風景區管理、物業發 展及酒店經營業務
永利投資有限公司*	英屬處女群島	100 美元	100%	—	投資控股

上表所載列本公司附屬公司乃董事認為對本集團業績或資產構成重大影響。

創譽及廣州譽浚為於中國成立之有限責任全外資企業。

\* 僅供識別

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 21. 於附屬公司之權益(續)

附註：(續)

(b) 應收／(應付)附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

(c) 重大非控制性權益附屬公司的財務資料概要

對本集團重大非控制性權益的每間附屬公司之財務資料概要載列如下。

#### 財務狀況表概要

	貴州譽浚 於十二月三十一日		永州天譽房地產 於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
流動				
資產	<b>871,750</b>	1,251,483	<b>488,642</b>	219,699
負債	<b>(745,200)</b>	(1,057,078)	<b>(350,380)</b>	(59,656)
	<b>126,550</b>	194,405	<b>138,262</b>	160,043
非流動				
資產	<b>206</b>	313	<b>1,061</b>	801
負債	<b>(40,000)</b>	(229,497)	<b>(125,000)</b>	(146,546)
	<b>(39,794)</b>	(229,184)	<b>(123,939)</b>	(145,745)
資產／(負債)淨額	<b>86,756</b>	(34,779)	<b>14,323</b>	14,298
累計非控制性權益	<b>39,040</b>	(15,651)	<b>4,297</b>	4,289

#### 損益表及其他全面收益表概要

	貴州譽浚 截至十二月三十一日止年度		永州天譽房地產 截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收益	<b>657,295</b>	35,033	—	—
除所得稅前溢利／(虧損)	<b>145,036</b>	(84,105)	<b>(21,144)</b>	(12,045)
所得稅開支	<b>(23,500)</b>	(1,040)	—	—
除稅後溢利／(虧損)及全面收益總額	<b>121,536</b>	(85,145)	<b>(21,144)</b>	(12,045)
分配予非控制性權益的溢利／(虧損)	<b>54,691</b>	(38,310)	<b>(6,343)</b>	(3,614)
支付予非控制性權益的股息	—	—	—	—

# 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 21. 於附屬公司之權益(續)

附註：(續)

(c) 重大非控制性權益附屬公司的財務資料概要(續)

### 現金流量表概要

	貴州譽凌		永州天譽房地產	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>				
經營業務產生/(所用)現金	146,988	127,719	(68,398)	(21,300)
已付所得稅	(15,182)	(9,872)	(5,103)	(849)
已付利息	(2,759)	(860)	(6,905)	—
已付其他借貸成本	(4,053)	—	(4,758)	—
經營活動產生/(所用)現金淨額	124,994	116,987	(85,164)	(22,149)
<b>投資活動的現金流量</b>				
已收取利息	638	408	121	22
購入物業、廠房及設備	—	(60)	(403)	(226)
出售固定資產所得款項	2	—	—	—
投資活動產生/(所用)現金淨額	640	348	(282)	(204)
<b>融資活動的現金流量</b>				
發行繳足股本所得款項	—	—	20,000	—
新增銀行及其他借貸	30,000	10,000	125,000	—
償還銀行及其他借貸	—	(55,000)	—	—
直接控股公司/同系附屬公司(收取還款)/墊款	(109,978)	(477)	13,306	(5,655)
償還附屬公司非控制性股東提供之貸款	(78,796)	(9,275)	—	—
融資活動(所用)/產生現金淨額	(158,774)	(54,752)	158,306	(5,655)
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	(33,140)	62,583	72,860	(28,008)
年初之現金及現金等值項目	180,688	118,105	4,625	32,633
年末之現金及現金等值項目	147,548	180,688	77,485	4,625

上述資料為未作公司間對銷調整的金額。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 22. 合營安排

#### 本集團

廣州市譽城房地產開發有限公司(「廣州譽城」)為一間由廣州洲頭咀在中國成立之中外合作有限公司，由二零零三年三月三十一日起為期15年，並可續期，且於本集團之財務報表內入賬列為共同經營。本集團根據附註4(c)內所載的政策就其應佔共同經營的資產、負債及損益入賬。廣州譽城之詳情如下：

成立地點及日期	註冊資本	繳足資本	主要業務
中國，二零零三年 三月三十一日	50,000,000美元	50,000,000美元 (二零一二年：50,000,000美元)	中國物業發展

根據訂約方所訂立協議之條款，(i)廣州洲頭咀須負責廣州譽城之100%資本及投資；(ii)於二零零五年，廣州洲頭咀已向合營安排其中一方廣州越秀企業(集團)公司(「越秀」)支付約人民幣10,000,000元，作為現金補償，其已包括於在建中發展物業內，而越秀則不再對廣州譽城所產生任何溢利或虧損擁有權益；(iii)另一方廣州港集團有限公司(「廣州港集團」)將於建議發展完成後，有權分成該項目的28%總建築面積，此後，廣州港集團將不再對廣州譽城所產生任何溢利或虧損擁有權益；及(iv)廣州洲頭咀將於建議發展完成後，有權享有該項目的72%總建築面積及廣州譽城所產生或招致之全部溢利或虧損。根據有關安排，廣州洲頭咀亦有權享有將分配予廣州港集團的28%物業以外的所有資產，以及須承擔廣州譽城的所有負債。

越秀已退出合營安排，而退出登記已於二零一三年三月完成。由於越秀於洲頭咀項目不擁有任何權益，董事預期，其退出不會對本集團於合營安排的權益及本集團的財務報表構成重大影響。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 23. 應收代價款

本集團	總代價	(已抵償) ／已付	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
寰城股本權益的總出售代價加淨資產 (扣除本集團所承擔的搬遷消防局成本)	1,128,273	(988,273)	<b>140,000</b>	269,614
減：本集團所承擔的預計發展成本及財務費用	(55,000)	20,000	<b>(35,000)</b>	(41,365)
	1,073,273	(968,273)	<b>105,000</b>	228,249
減：確認於逾期應收代價款之減值虧損	—	—	<b>(12,929)</b>	(12,929)
加：回撥前年度已確認之減值虧損	—	—	<b>12,929</b>	—
減：最後一期付款未來價值攤銷	—	—	—	(4,557)
攤銷成本	1,073,273	(968,273)	<b>105,000</b>	210,763
包括於流動資產一年內到期的款項	—	—	—	(116,685)
一年後到期的款項	1,073,273	(968,273)	<b>105,000</b>	94,078

應收款項乃有關就出售寰城而應收買方海航酒店的尚未支付期數，其為無抵押及不計息。未計本集團根據與海航酒店訂立的協議而將承擔的估計成本，包括本集團將承擔的估計財務費用合共人民幣35,000,000元，應收海航酒店的估計總額約為人民幣140,000,000元。於年內，本集團已支付發展成本約人民幣6,365,000元。最後一期估計現值約人民幣105,000,000元(二零一二年：人民幣94,078,000元)的付款將於該等物業竣工時收取，預期將於報告期末起計超過十二個月發生。

於二零一三年十二月，逾期應收賬款約人民幣130,138,000元已由海航酒店通過向本集團轉讓其由海航酒店間接持有並位於廣州市天河區海航大廈32樓及33樓的辦公室物業(「物業」)的所有物業權益抵償，該物業的總建築面積約為4,126平方米。物業原一直出租予本集團作為其位於廣州的總辦事處。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 23. 應收代價款(續)

根據日期為二零一二年十一月三日的第二份補充協議，海航酒店就未能於二零一三年四月三十日前轉讓物業而透過轉讓物業權益向友邦支付逾期代價款的違約利息，違約利息於二零一三年五月一日至二零一三年十二月三十一日乃按日息0.0577%計算。因此，於二零一三年五月一日至二零一三年十二月三十一日止，應計違約利息合共約人民幣18,392,000元。連同約人民幣130,138,000元的逾期代價總額，已自海航酒店收取合共人民幣148,530,000元，作為逾期代價之全部及最終抵償。物業已轉讓的業權契據已於二零一三年十二月下旬於中國有關土地註冊處完成登記。

由於逾期代價的清償，二零一一年減值虧損的超額撥備人民幣12,929,000元已於截至二零一三年十二月三十一日止年度的賬目中撥回。

### 24. 在建中發展物業

於中國在建中發展之物業如下：

本集團	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
土地使用權(附註)	218,373	266,624
就收購土地權益而支付之溢價、清拆及安置成本	963,365	899,433
建造成本	776,865	331,809
其他	304,106	193,454
	<b>2,262,709</b>	1,691,320

附註：

土地使用權包括收購使用若干塊土地之權利，該等土地全部均位於中國，界定為40年至70年之固定期間用作物業發展。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 24. 在建中發展物業(續)

下表為在建中發展物業賬面值於年內變動之對賬：

本集團	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年初	1,691,320	1,917,289
增加		
— 物業、廠房及設備折舊資本化	19	38
— 財務費用資本化	82,134	69,124
— 土地及其他發展成本	514,234	367,021
	596,387	436,183
已落成物業轉撥至持作出售物業	(24,998)	(662,152)
年終	2,262,709	1,691,320

### 25. 持作出售物業

本集團	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
持作出售之已竣工物業	173,395	666,640

於二零一三年十二月三十一日，所有持作出售之已竣工物業均位於中國。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 26. 物業之分析

(a) 已落成物業賬面淨值之分析如下：

本集團	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
中國及香港中期租賃土地		
— 投資物業	710,826	513,000
中國長期租賃土地		
— 租賃土地及建築物	152,709	—
— 持作出售物業	173,395	666,640
	<b>1,036,930</b>	1,179,640

(b) 本集團所有投資物業已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獲重估。估值乃由獨立估值師戴德梁行有限公司及艾升評值諮詢有限公司作出；該等估值師擁有獲認可的專業資格並就進行估值的投資物業之地點及類別擁有近期經驗。本集團管理層於每個報告日期進行估值時與測量師討論估值假設及估值結果。

(c) 於報告期末，本集團之投資物業及持作出售物業(賬面值於附註44披露)已抵押作為本集團銀行借貸之擔保(於附註32(a)披露)。

(d) 於截至二零一三年十二月三十一日止年度，投資物業及持作出售物業之租金收入(扣除與銷售有關的稅項)分別為人民幣17,978,000元(二零一二年：人民幣18,770,000元)及人民幣3,752,000元(二零一二年：人民幣2,639,000元)。

(e) 公平價值

下表提供有關如何釐定投資物業之公平價值(特別是所使用之估值方法及輸入資料)，以及根據公平價值計量所用輸入資料之可觀察程度以決定公平價值計量所劃分之公平價值層級(第一至第三級別)之資料。

# 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 26. 物業之分析(續)

### (e) 公平價值(續)

性質	公平價值層級	估值方法及主要輸入資料	重大非觀察輸入資料	觀察輸入資料與公平價值之關係	敏感度
二零一三年 香港投資物業	第二級	對類似物業的可觀察市場交易運用直接比較法進行計量，並經調整以反映目標物業的狀況及位置。	不適用	不適用	不適用
中國投資物業	第三級	收入資本化法 主要輸入資料： (1) 資本化比率； (2) 單位日租	(a) 經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為5%。  (b) 基礎單位日租經與市場可直接比較值比較(計入時間、位置及物業及設施規模等個別因素)為每日每平方米人民幣396元。	資本化比率越高，公平價值越低。  單位日租越高，公平價值越高。	倘估值模型之資本化比率上升/下降1%，而所有其他變量保持不變，則物業賬面值將分別減少約人民幣53,000,000元及增加約人民幣62,000,000元。  倘估值模型之單位日租上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則賬面值將分別增加約人民幣25,127,000元及減少約人民幣25,127,000元。
二零一二年 中國投資物業	第三級	收入資本化法 主要輸入資料： (1) 資本化比率； (2) 單位日租	(a) 經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為5%。  (b) 基礎單位日租經與市場可直接比較值比較(計入時間、位置及物業及設施規模等個別因素)為每日每平方米人民幣367元。	資本化比率越高，公平價值越低。  單位日租越高，公平價值越高。	倘估值模型之資本化比率上升/下降1%，而所有其他變量保持不變，則物業賬面值將分別減少約人民幣50,000,000元及增加約人民幣59,000,000元。  倘估值模型之單位日租上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則賬面值將分別增加約人民幣17,770,000元及減少約人民幣17,770,000元。

中國投資物業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之公平價值乃透過涉及重大非觀察輸入資料之估值方法計量得出，故被劃分為公平價值層級第三級。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 26. 物業之分析(續)

#### (e) 公平價值(續)

##### 公平價值計量及估值程序

估計本集團投資物業之公平價值時，本集團使用可獲得之市場可觀察數據。倘並無第一級輸入數據，本集團委聘第三方合資格估值師對本集團投資物業進行估值。於各報告期末，本集團管理層與合資格外界估值師密切合作，確定及釐定第三級公平價值計量之適當估值技術及輸入數據。如可從活躍市場可觀察報價得出輸入數據，則本集團會先考慮及採用第二級輸入數據。如無第二級輸入數據，則本集團會採用含第三級輸入數據之估值技術。倘資產公平價值發生重大變動，會向本公司董事會報告波動原因。

年內第三級公平價值計量結餘變動的資料如下：

本集團	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
期初結餘(第三級經常性公平價值)	513,000	495,000
收入／(虧損)：包括於其他收入及虧損	17,000	18,000
期末結餘(第三級經常性公平價值)	530,000	513,000

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 27. 貿易及其他應收款項

本集團	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
即期或少於一個月		305	246
一至三個月		555	104
三個月以上但少於十二個月		1,156	916
一年以上		1,377	137
貿易應收款項，扣除減值	(a), (b)	3,393	1,403
發展項目的可退回誠意金		10,000	10,000
就保證在永州建造酒店所支付的擔保押金		30,000	—
發展項目的投標保證金		6,000	6,000
預付建造成本		316,882	124,589
預付財務費用		25,131	—
就預售物業支付的營業稅及附加費		32,353	45,689
應收銀行存款利息		—	2,534
訂金、預付款項及其他應收款項	(b)	30,172	13,589
		<b>453,931</b>	<b>203,804</b>

附註：

(a) 本集團之政策為容許其貿易客戶享有8至30日之平均信貸期。本集團已實施正式信貸政策，透過定期審閱應收款項及對逾期賬目進行跟進查詢以監管本集團所面對之信貸風險。本集團對所有要求超過若干信貸金額之客戶進行信貸評估。

(b) 本集團已經逾期但並無減值之貿易應收款項分析如下：

本集團	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
逾期一至三個月	555	104
逾期多於三個月但少於十二個月	1,156	916
逾期多於一年	1,377	137
	<b>3,088</b>	<b>1,157</b>

本集團既未逾期亦無減值的貿易應收款項乃有關本集團物業的多個租戶，其最近並無欠繳記錄。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 27. 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

(b) (續)

本集團之貿易及其他應收款項中，其他類別之結餘既無逾期亦無減值。其主要包括存放在政府機構及水電服務供應商的押金。管理層認為，有關該等應收款項的信貸風險不大。

本集團貿易應收款項之減值虧損之變動如下：

本集團	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年初	478	595
已確認減值虧損	14	—
收回壞賬	(55)	(117)
年終	437	478

### 28. 受限制及已抵押存款

本集團	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
作為以下各項的抵押：			
— 銀行發出信用證，擔保償還貨幣市場貸款	(a)	—	126,000
— 臨時性建造工程融資	(b)	—	85,000
— 支付發展項目的建造成本	(c)	53,233	41,320
— 其他		4,427	—
		57,660	252,320

附註：

- (a) 於二零一二年十二月三十一日，為取得中國當地銀行向一間以香港為基地之銀行發出背對背信用證，擔保償還後者授予一間附屬公司之貨幣市場貸款合共18,600,000美元(約人民幣116,910,000元)，總額人民幣126,000,000元之銀行存款已經存入中國當地銀行。年內以獲解除的相關存款償還貨幣市場貸款。
- (b) 於二零一二年十二月三十一日，為提供貴陽項目第三期之建造工程所需資金之有關計劃銀行融資人民幣150,000,000元而向一間中國當地銀行作一筆人民幣85,000,000元銀行存款為短暫性質押品。由於正式銀行融資已發出，故該筆存款獲解除。
- (c) 結餘為預售物業而收取買方的訂金。該等訂金僅可獲解除以支付發展項目之建造成本。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 29. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
短期銀行存款	—	300,864	—	1,217
銀行存款及手頭現金	<b>358,176</b>	314,659	<b>55</b>	12,840
	<b>358,176</b>	615,523	<b>55</b>	14,057
減：受限制及已抵押存款(附註28)	<b>(57,660)</b>	(252,320)	—	—
	<b>300,516</b>	363,203	<b>55</b>	14,057

### 30. 貿易及其他應付款項

本集團	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
即期或少於一個月	<b>5,810</b>	7,574
一至三個月	<b>966</b>	1,069
三個月以上但少於十二個月	<b>24,431</b>	462
十二個月以上	<b>1,037</b>	3,108
貿易應付款項合計	<b>32,244</b>	12,213
應付建築成本	<b>85,367</b>	162,936
來自供應商之投標款項	<b>35,749</b>	—
來自買方、客戶及／或租戶之預付款、租金及其他訂金	<b>32,408</b>	23,609
銀行及其他借貸的應付利息	<b>1,014</b>	675
其他應計費用及其他應付款項	<b>41,958</b>	45,501
	<b>228,740</b>	244,934

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 31. 財務擔保合約

#### 本公司

於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度內，本公司提供公司擔保，作為償還附屬公司借貸(於附註32(a)及32(b)披露)之擔保。然而，董事認為，擔保價值不大，因此，於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，並無確認財務擔保合約。

### 32. 銀行及其他借貸及衍生金融(資產)/負債

附註	本集團		本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>銀行及其他借貸</b>				
計息，有抵押				
— 銀行借貸				
(i) 有期貨款及建築貸款 (a)	480,625	107,000	—	—
(ii) 貨幣市場貸款 (b)	—	116,910	—	—
— 其他借貸				
(i) 有抵押貸款 (c)	228,768	213,975	228,768	213,975
(ii) 有抵押債券 (d)	224,034	—	224,034	—
計息，無抵押				
— 其他借貸 (e)	—	14,361	—	14,361
	<b>933,427</b>	452,246	<b>452,802</b>	228,336
<b>衍生金融資產</b>				
— 有抵押債券之本公司回購權 (d)	(2,076)	—	(2,076)	—
<b>衍生金融負債</b>				
— 認股權證29,800,000港元 (c)	3,974	6,130	3,974	6,130
— 認股權證之保證回報 (c)	19,989	11,856	19,989	11,856
— 有抵押債券之換股權及持有人回購權 (d)	3,829	—	3,829	—
— 認股權證10,000,000港元 (f)	—	1,205	—	1,205
	<b>27,792</b>	19,191	<b>27,792</b>	19,191
包括於流動負債中一年內到期償還款項	<b>(23,963)</b>	(19,191)	<b>(23,963)</b>	(19,191)
一年後所欠款項	<b>3,829</b>	—	<b>3,829</b>	—

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 32. 銀行及其他借貸及衍生金融(資產)/負債(續)

附註：

- (a) 於二零一三年十二月三十一日，銀行借貸以在建中發展物業、持作出售物業及投資物業之所有權業權的按揭作為抵押品，總賬面值約為人民幣1,961,350,000元(二零一二年：人民幣1,474,257,000元)。於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款按年利率介乎2.75%至7.38%(二零一二年：年利率介乎6.12%至7.38%)之浮動市場利率計息。在總額人民幣480,625,000元中，本公司提供公司擔保約人民幣72,117,000元，作為償還定期債券之擔保，而借貸人民幣243,508,000(二零一二年：人民幣30,500,000元)亦以余斌先生及其配偶所提供的個人擔保作為擔保。銀行貸款合共人民幣411,653,000元(二零一二年：人民幣40,500,000元)須於二零一四年、二零一五年及二零一六年償還。另一筆貸款人民幣68,972,000元(二零一二年：零)須按每月分期償還至二零三三年。

此外，賬面總值為人民幣639,709,000元的天譽花園二期的投資物業單位及海航大廈的辦公室物業已按揭予一間金融機構以取得授予一間附屬公司的銀行信託貸款融資人民幣500,000,000元。該筆貸款融資以本公司、若干附屬公司及一間由余斌先生控制的公司所提供的公司擔保及以余斌先生所提供的個人擔保作為擔保。於二零一三年十二月三十一日，該筆信託貸款融資仍未獲提取。

- (b) 於二零一二年十二月三十一日，人民幣126,000,000元的銀行存款已存入該中國銀行，以取得香港一家銀行所提供為數18,600,000美元(約人民幣116,910,000元)的貨幣市場貸款。除質押存款外，本公司提供公司擔保為數18,600,000美元(約人民幣116,910,000元)，作為償還貨幣市場貸款之擔保。貨幣市場貸款按年利率為6個月美元倫敦銀行同業拆息0.53%加息差利率2.80%的浮動利率計算利息。該筆貨幣市場貸款已於二零一三年十月日悉數償還，而有關擔保已獲解除。

- (c) 於二零一四年到期本金額為298,000,000港元(人民幣241,827,000元)的有抵押貸款(「有抵押貸款」)已於二零一二年十一月二十二日獲提取，同時發行具保證回報的認股權證，其賦予貸款人有權可按每股本公司股份0.7217港元(可予調整)的初步認購價認購合共最多達本金額29,800,000港元(約人民幣24,183,000元)之本公司股份，該權利可於二零一二年十一月二十二日至二零一四年十一月二十一日的認購期內任何時間全部或部分行使。有抵押貸款以實際利率法應用實際年利率18.9%而攤銷。認股權證並無在聯交所上市，並作為以公平價值計量且其變動計入損益的衍生金融負債入賬。

有抵押貸款須按第一週年7%及第二週年13%的實際年利率，每季於期末付息一次，並將於二零一四年十一月二十一日全數償還。

倘若貸款人於行使期末仍未全數行使認股權證，認股權證的未行使部分將會於行使期屆滿時自動註銷。本公司須隨即向認股權證持有人支付相等於認股權證本金額29,800,000港元減認股權證持有人行使認股權證所變現總收益的款項(如有)的淨總額，有關總收益的最高金額為29,800,000港元。保證回報作為以公平價值計量且其變動計入損益的衍生金融負債入賬。

作為有抵押貸款之擔保，本公司全資附屬公司Fortunate Start已經以第一固定押記之方式，並以貸款人為受益人，向其抵押其所擁有於廣州洲頭咀之一切權利、所有權及權益。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 32. 銀行及其他借貸及衍生金融(資產)/負債(續)

附註：(續)

(c) (續)

有抵押貸款的變動如下：

	人民幣千元
發出有抵押貸款，減交易成本	210,130
應計利息開支	4,026
匯兌差額	(181)
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	<b>213,975</b>
應計利息開支	<b>38,233</b>
已付利息	<b>(16,686)</b>
匯兌差額	<b>(6,754)</b>
於二零一三年十二月三十一日	<b>228,768</b>

- (d) 於二零一三年十月，本公司發出本金額為298,000,000港元(約人民幣236,254,000元)的有抵押債券(「有抵押債券」)，並向認購人支付與有抵押債券本金額6%等價的首次安排費用(「費用」)。有抵押債券之詳情載列於本公司日期為二零一三年十月十八日之通函內。由發行日起至(i)下列換股權獲行使當日，或(ii)到期日為二零一五年十月十七日(「到期日」)(即有抵押債券發行日第二週年)止(以較早者為準)按每年10%計息。除非先前已贖回、轉換或購買及註銷，本公司將於以約327,800,000港元(約人民幣266,010,000元)(即贖回價405,280,000港元減費用17,880,000港元及到期日前已付利息總額59,600,000港元)，贖回有抵押債券全部本金額298,000,000港元。

根據該文據之條件及條款，債券持有人將(若佔當時尚未行使有抵押債券總本金額最少75%之債券持有人以書面方式作此要求)有權在二零一三年十月十八日至二零一五年十月十七日期間任何時間將以其名義登記之全部尚未行使有抵押債券本金額轉換為九股廣州洲頭咀股份(「換股股份」)(即有抵押債券每33,111,111港元(約人民幣26,870,000元)的本金額可轉換成一股廣州洲頭咀股份)(「換股權」)，佔廣州洲頭咀將予發行之經擴大已發行股本約8.26%。若換股權獲行使，(i)認購方或任何換股股份持有人可於發行有抵押債券第三週年日之後及於第五週年日之前任何時間行使回購權(「持有人回購權」)，據此，認購方或任何換股股份持有人可要求本公司按該協議所載之回購價回購認購方或該換股股份持有人所持有之換股股份；或(ii)本公司可全權酌情於換股權(「本公司回購權」)獲行使後任何時間行使回購權，以按該協議所載之回購價回購認購方或該換股股份持有人所持有之換股股份。

債券初步確認金額約217,484,000港元(所得款項約人民幣236,254,000元經交易成本約人民幣15,591,000元、衍生金融負債之公平價值約人民幣4,860,000元及衍生金融資產之公平價值約人民幣1,681,000元調整)按實際年利率19.07%以實際利息法攤銷。

作為有抵押債券之擔保，本公司全資附屬公司Fortunate Start已經以第二股份押記之方式，並以債券持有人為受益人，向其抵押其所擁有於廣州洲頭咀之一切權利、所有權及權益。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 32. 銀行及其他借貸及衍生金融(資產)/負債(續)

附註：(續)

(d) (續)

有抵押貸款的變動如下：

	面值 千港元	負債部分 人民幣千元
發出有抵押債券，減交易成本	298,000	217,484
應計利息開支	—	8,392
匯兌差額	—	(1,842)
於二零一三年十二月三十一日	298,000	224,034

- (e) 於二零一三年四月五日，本公司向於二零一三年四月收購之投資物業(香港灣仔安盛中心第14樓全層及兩個停車位)之賣方發行本金額為96,000,000港元(約人民幣77,529,000元)的承兌票據(「票據」)。票據之固定年利率為3.5%並須於二零一四年十月二日償還。票據之公平價值初始確認約為人民幣62,475,000元，並以實際利率法應用實際年利率18.6%進行攤銷。根據本公司與票據持有人於二零一三年七月二十九日訂立的補充契據(「補充契據」)，本公司同意於票據於補充契據日期起計三個月內獲償還之日以20%折讓率贖回票據。截至二零一三年十月二十九日止，已共有76,800,000港元(約人民幣60,989,000元)獲清償，而結餘19,200,000港元(約人民幣15,247,000元)已因提早贖回票據而獲撤銷，使本年度自提早贖回票據而確認的收益約人民幣4,152,000元。

於二零一二年十二月三十一日，該項結餘乃一名第三者墊付之無抵押貸款。借貸以固定年利率20%計息，並已經於二零一三年二月全數償還。

- (f) 該等認股權證乃於二零一一年九月二十日就本金額為200,000,000港元(人民幣165,740,000元)之債券發行予債券持有人。該等認股權證使債券認購人可於二零一二年九月二十日至二零一三年九月十九日的認購期內任何時間行使全部或部分認購權以按每股0.6527港元之認購價(因本公司於二零一二年供股而經調整)認購本金額合共10,000,000港元(人民幣8,108,000元)的本公司股份。該等認股權證已於二零一三年九月到期。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 32. 銀行及其他借貸及衍生金融(資產)/負債(續)

於報告期末，銀行及其他借貸應償還如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
即期或於一年內償還	300,885	138,271	228,768	14,361
超過一年但不超過兩年	484,799	233,075	224,034	213,975
超過兩年但不超過五年	147,743	64,100	—	—
超過五年	—	16,800	—	—
	933,427	452,246	452,802	228,336
包括於流動負債中一年內到期償還款項	(300,885)	(138,271)	(228,768)	(14,361)
一年後到期償還款項	632,542	313,975	224,034	213,975

### 33. 附屬公司非控制性股東提供之貸款

#### 本集團

有關結餘為無抵押、免息，無固定還款期，但預期將會於一年內償還。

### 34. 出售天河項目的代價款

#### 本集團

於二零一零年七月，本公司、友邦與第三者海航酒店訂立框架協議(「框架協議」)，內容有關轉讓發展天河項目之項目公司寰城的全部股本權益，有關總出售代價(「代價」)為人民幣1,090,000,000元(受限於若干調整)。有關調整分別為因向海航酒店轉移淨資產人民幣38,273,000元，以及因本集團估計分別承擔人民幣20,000,000元及人民幣35,000,000元的未來發展成本及財務成本而作出的調整。有關代價調整機制及支付代價時間的詳情載於本公司日期為二零一零年八月十九日的通函內，於二零一零年九月八日，合約各方簽署諒解備忘錄作出補充，內容有關由本集團承擔的財務成本。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 34. 出售天河項目的代價款(續)

於二零一三年十二月三十一日，出售天河項目的代價款估計約為人民幣990,360,000元(二零一二年：人民幣977,431,000元)。

董事認為，框架協議構成銷售貨物／服務之協議及香港會計準則第18號「收益」第14段所載確認收益之標準得以應用。由於在報告期末，有關項目尚未大致上完成，因此，董事不確定在該協議項下若干責任能否妥為履行，特別是，現行協議項下從有關代價扣除並非因海航酒店之設計提案變動以及並非由本集團所導致項目建設延遲而導致之建築成本超支之成本。

由於項目建設期受到海航酒店延遲支付予承包商的建設費用而令工程節點比原先協議為遲。然而，管理層認為本集團正在及已按框架協議要求行使其責任，確信不會有任何違約事件而導致海航酒店提出追索。

儘管海航酒店因未有就發展該項目取得所需融資而導致項目建設期延遲，然而，董事預期，本集團將不會面臨重大建造成本超支，惟其將須根據框架協議所規定承擔因工程延遲而導致的額外建造成本最多為人民幣20,000,000元及任何額外財務成本。

考慮到建造工程目前的進度，並假設買方由本報告日期起將妥為繳付款項，董事預期，建造工程將於二零一五年完成。

根據上述情況，董事認為尚未完全達成香港會計準則第18號所載之確認收益之標準。故此，出售天河項目資產及負債的事項須待大部分收益可予以可靠確定時，方會確認。天河項目收益及相關成本將遞延直至建設大致完成而收益能夠可靠計量時止。因此，於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，淨出售代價記錄為出售天河項目的代價款。天河項目之成本仍被確認，在綜合財務狀況表內列為在建中之天河項目物業(詳見附註19)。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 35. 遞延稅項負債

遞延稅項負債之變動如下：

本集團	重估物業		總計 人民幣千元
	投資物業 人民幣千元	在建中 發展物業 人民幣千元	
於二零一二年一月一日	93,940	76,608	170,548
扣自損益	4,500	—	4,500
於二零一二年十二月三十一日及於二零一三年一月一日	<b>98,440</b>	<b>76,608</b>	<b>175,048</b>
扣自損益	<b>4,250</b>	—	<b>4,250</b>
於二零一三年十二月三十一日	<b>102,690</b>	<b>76,608</b>	<b>179,298</b>

於二零一三年十二月三十一日，本集團及本公司有估計未動用稅務虧損分別約人民幣147,136,000元(二零一二年：人民幣180,207,000元)及人民幣21,317,000元(二零一二年：人民幣10,662,000元)，可用於抵銷未來應課稅溢利。由於未能預測未來溢利，因此並未就此等結餘確認遞延稅項資產。尚未確認稅務虧損包括人民幣35,316,000元的結餘，其可無限期結轉，而餘額人民幣111,820,000元則於二零一八年屆滿。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 36. 股本

#### (a) 法定及已發行股本

本集團及本公司	股份數目 千股	股本面值 千港元	股本面值等額 人民幣千元
<b>法定：</b>			
每股面值0.01港元之普通股	29,000,000	290,000	301,600
每股面值0.01港元之可換股優先股	1,000,000	10,000	9,716
於二零一二年及二零一三年十二月三十一日	<b>30,000,000</b>	<b>300,000</b>	<b>311,316</b>
<b>已發行及繳足：</b>			
<i>每股面值0.01港元之普通股</i>			
於二零一二年一月一日	1,477,687	14,777	15,040
於供股時發行股份(附註)	738,844	7,388	6,028
於二零一二年及二零一三年十二月三十一日	<b>2,216,531</b>	<b>22,165</b>	<b>21,068</b>
<i>每股面值0.01港元之可換股優先股</i>			
於二零一二年及二零一三年十二月三十一日	—	—	—
	<b>2,216,531</b>	<b>22,165</b>	<b>21,068</b>

附註：

於二零一二年六月二十八日，本公司完成按供股發行738,843,725股普通股，有關發行價為每股供股股份0.50港元(約人民幣0.416元)，基準為於二零一二年五月三十一日的登記股東每持有2股現有普通股可獲發1股供股股份。本公司籌集到所得款項約369,422,000港元(相等於約人民幣301,375,000元)(於扣除有關開支約人民幣4,359,000元前)。

於二零一二年發行的所有新普通股與現有股份在各方面均享有同等權益。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 36. 股本(續)

#### (b) 資金管理政策

本公司資金管理之主要目標為確保本公司維持優越之信貸評級及穩健之資本比率，以支援其業務運作，並為股東帶來最大價值。

鑑於經濟環境變動，本公司透過調整股息派發、股東回報以及債券及權益籌集或贖回之適用政策以管理其資本架構及作出調整。該等目標及政策或程序於本年度及過往年度並無作出重大改變。

本公司使用債務比率(按債務淨額除以資本加債務淨額計算)監控資本情況。債務淨額包括銀行及其他借貸、衍生金融負債及附屬公司非控制性股東提供之貸款，減現金及現金等值項目以及作為貨幣市場貸款之抵押的受限制銀行存款。資金指本公司擁有人應佔權益。

於報告期末之債務比率根據以下各項計算：

本集團	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
債務總額	1,046,022	635,037
減：作為貨幣市場貸款抵押的受限制銀行存款	—	(126,000)
減：現金及現金等值項目	(300,516)	(363,203)
債務淨額	745,506	145,834
應佔擁有人之權益	1,849,981	1,784,433
資本加債務淨額	2,595,487	1,930,267
債務比率(債務淨額/資本加債務淨額)	28.7%	7.6%

# 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 37. 儲備

本集團	股份溢價	實繳盈餘 儲備	以股份 為基礎之 酬金儲備	物業重估 儲備	合併儲備	法定儲備	外匯儲備	資本儲備	保留溢利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一二年一月一日	1,216,194	16,116	14,770	34,499	(293,095)	6,471	(395)	7,351	547,761	1,549,672
於供股時發行股份 (附註36(a))	295,347	—	—	—	—	—	—	—	—	295,347
股份發行開支	(4,359)	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,359)
已失效購股權由以股份 為基礎之酬金儲備重新 分配至保留溢利	—	—	(3,753)	—	—	—	—	—	3,753	—
確認權益結算以股份 為基礎之酬金開支	—	—	2,657	—	—	—	—	—	—	2,657
折算海外經營業務產生的 匯兌差額	—	—	—	—	—	—	24	—	—	24
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(79,976)	(79,976)
於二零一二年十二月 三十一日及二零一三年 一月一日	<b>1,507,182</b>	<b>16,116</b>	<b>13,674</b>	<b>34,499</b>	<b>(293,095)</b>	<b>6,471</b>	<b>(371)</b>	<b>7,351</b>	<b>471,538</b>	<b>1,763,365</b>
確認權益結算以股份 為基礎之酬金開支	—	—	1,275	—	—	—	—	—	—	1,275
已失效購股權由購股權 儲備重新分配至 保留溢利	—	—	(1,444)	—	—	—	—	—	1,444	—
折算海外經營業務產生的 匯兌差額	—	—	—	—	—	—	284	—	—	284
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	63,989	63,989
於二零一三年 十二月三十一日	<b>1,507,182</b>	<b>16,116</b>	<b>13,505</b>	<b>34,499</b>	<b>(293,095)</b>	<b>6,471</b>	<b>(87)</b>	<b>7,351</b>	<b>536,971</b>	<b>1,828,913</b>

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 37. 儲備(續)

本公司	股份溢價 人民幣千元	實繳盈餘 儲備 人民幣千元	以股份 為基礎之 酬金儲備 人民幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日	1,216,194	16,116	14,770	31,483	1,278,563
於供股時發行股份(附註36(a))	295,347	—	—	—	295,347
股份發行開支	(4,359)	—	—	—	(4,359)
已失效購股權由以股份為基礎之 酬金儲備重新分配至保留溢利	—	—	(3,753)	3,753	—
確認權益結算以股份為基礎 之酬金開支	—	—	2,657	—	2,657
本年度虧損	—	—	—	(53,534)	(53,534)
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	<b>1,507,182</b>	<b>16,116</b>	<b>13,674</b>	<b>(18,298)</b>	<b>1,518,674</b>
確認權益結算以股份為基礎 之酬金開支	—	—	1,275	—	1,275
已失效購股權由購股權儲備重新 分配至累計虧損	—	—	(1,444)	1,444	—
本年度虧損	—	—	—	(64,674)	(64,674)
於二零一三年十二月三十一日	<b>1,507,182</b>	<b>16,116</b>	<b>13,505</b>	<b>(81,528)</b>	<b>1,455,275</b>

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 37. 儲備(續)

(a) 下文概述擁有人之權益內各儲備之性質及目的：

股份溢價	有關認購股本之金額超出股本面值之金額。股份溢價賬之運用受本公司之公司細則第150條及百慕達一九八一年公司法監管。
實繳盈餘儲備	因削減股本、註銷股份溢價而產生之金額及其中部份已根據股本重組用以抵銷本公司於二零零四年十二月三十一日之累計虧損。  根據百慕達一九八一年公司法，本公司可在若干情況下以實繳盈餘儲備向其擁有人作出分派。
以股份為基礎之酬金儲備	儲備包括根據附註4(o)就以股份為基礎之酬金採納會計政策而確認本集團授予僱員及非僱員之未行使購股權實際或估計數目的公平價值。
物業重估儲備	於二零零七年一月一日前，本集團進一步向非控制性股東收購附屬公司之股本權益時重估現有附屬公司之可識別資產及負債而產生之收益／虧損。
合併儲備	該金額指本公司合併資本之公平價值與根據收購朗匯貿易有限公司* 100%權益而轉撥至本集團之附屬公司資產與負債之賬面值之差價。
法定儲備	根據有關於中國成立外資企業之相關法律及規例以及組織章程細則，本公司之中國附屬公司於對銷過往年度累計虧損後以及對投資者作出利潤分派前，須自純利作出分派至儲備資本、員工及工人花紅、福利資本及企業拓展資本。向上述三個資金作出利潤分派之百分比由董事會全權釐訂，除其為外商獨資企業外，每年須強制轉撥10%純利至法定儲備，直至資本總額累計達其註冊資本之50%。本年度及過往年度，本集團並無向員工及工人花紅、福利資本及企業拓展資本作出任何分派。
外匯儲備	有關金額指換算海外業務之財務報表所產生之收益／虧損。儲備乃根據附註4(m)所載會計政策處理。
資本儲備	金額為附屬公司非控制性股東的出資中歸屬於本公司擁有人的部分。

\* 僅供識別

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 37. 儲備(續)

#### (b) 可供分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，概無可供分派予本公司擁有人的可供分派儲備(二零一二年：無)。

### 38. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易

根據於二零零五年八月四日通過之決議案，購股權計劃已獲採納(「二零零五年計劃」)。本公司實行二零零五年計劃，以向對本集團之經營成就作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。二零零五年計劃之合資格參與者包括董事及本集團其他僱員。二零零五年計劃於二零零五年八月五日生效，除非另行取消或修訂，否則將由該日起十年維持生效。根據二零零五年計劃，董事獲授權按其全權酌情，邀請本集團任何成員公司或任何本集團持有任何股權之實體之任何僱員(包括執行及非執行董事)、行政人員或高級人員、任何本集團或任何本集團持有任何股權之實體之供應商、顧問、顧問或客戶而符合資格參與二零零五年計劃，以接納可認購本公司股份之購股權。每份購股權賦予持有人認購一股本公司普通股之權利。

因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之最高股份數目合共不得超過於採納二零零五年計劃日期本公司已發行股份總數10%。

本公司可徵求股東於股東大會上批准更新二零零五年計劃項下之10%上限，惟因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而根據「更新」上限可能發行之股份總數不得超過於批准上限日期已發行股份總數10%。過往根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權(包括尚未行使、已註銷、根據其他計劃已失效或已行使購股權)在計算「更新」上限時將不會計算在內。

儘管本段前文另有所述，因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但未行使之所有尚未行使購股權而可能發行之本公司股份最高數目不得超過不時已發行股份總數的30%。

因行使於任何12個月期間向各參與者授出之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)而已發行及將予發行之本公司股份總數不得超過於提呈日期已發行股份總數1%(「個人上限」)。任何再授出而超過個人上限之購股權必須獲得股東於股東大會上批准，而有關參與者及其聯繫人士必須於會上放棄投票。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 38. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易(續)

任何個別購股權之行使價須為董事會(「董事會」)按其全權酌情於作出提呈時釐定之有關價格，惟在任何情況下不得少於(i)股份於提呈日期在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)股份於緊接提呈日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)本公司之股份面值之最高者。

授出購股權之提呈必須在不遲於提呈日期後21日接受，承授人並須支付代價1.00港元。已授出購股權之行使期乃由董事會釐定，惟有關期間不得超過由授出購股權或視作授出及接受購股權當日起十年期間。

購股權變動詳情如下：

授出日期	行使期	於 供股完成後 的經調整 每股行使價	於二零一二年 一月一日 尚未行使的 購股權數目	截至二零一二年 十二月三十一日止年度			於二零一二年 十二月三十一日及 二零一三年 一月一日 尚未行使的 購股權數目	截至二零一三年 十二月三十一日止年度		於 二零一三年 十二月 三十一日 尚未行使的 購股權數目
				授予的/ 行使的 購股權	於供股 完成時調整	失效的 購股權		授予的/ 行使的 購股權	失效的/ 經重新分配 的購股權	
二零零六年 九月十二日	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	1.2565 港元	45,900,000	—	1,615,273	(13,213,097)	34,302,176	—	(5,213,097)	29,089,079
二零一一年 八月十一日	二零一二年八月十一日至 二零一二年八月十日	0.6714 港元	8,666,665	—	369,368	—	9,036,033	—	—	9,036,033
二零一一年 八月十一日	二零一五年八月十一日至 二零一二年八月十日	0.6714 港元	8,666,667	—	369,367	—	9,036,034	—	—	9,036,034
二零一一年 八月十一日	二零一八年八月十一日至 二零一二年八月十日	0.6714 港元	8,666,668	—	369,368	—	9,036,036	—	—	9,036,036
			26,000,000	—	1,108,103	—	27,108,103	—	—	27,108,103
			71,900,000	—	2,723,376	(13,213,097)	61,410,279	—	(5,213,097)	56,197,182
類別分析：										
董事			9,800,000	—	289,810	(3,000,000)	7,089,810	—	10,426,194	17,516,004
其他僱員			57,100,000	—	2,220,469	(10,213,097)	49,107,372	—	(15,639,291)	33,468,081
非僱員			5,000,000	—	213,097	—	5,213,097	—	—	5,213,097
			71,900,000	—	2,723,376	(13,213,097)	61,410,279	—	(5,213,097)	56,197,182

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本集團就本公司所授予的購股權確認權益結算以股份為基礎之酬金開支人民幣1,275,000元(二零一二年：人民幣2,657,000元)(於附註10披露)。於二零一三年十二月三十一日，可行使購股權的數目分別為29,089,079份(二零一二年：34,302,176份)(於二零零六年授予)及9,036,033份(二零一二年：9,036,033份)(於二零一一年授予)。於二零一三年十二月三十一日，尚未行使購股權的加權平均剩餘合約期限為3.49年(二零一二年：4.03年)。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 39. 綜合現金流量表附註

#### (a) 除所得稅前溢利／(虧損)相對於經營業務產生現金淨額之對賬

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
除所得稅前溢利／(虧損)	140,911	(113,773)
經調整以下各項：		
財務成本	758	10,092
財務收入	(28,374)	(18,513)
權益結算以股份為基礎之酬金開支	1,275	2,657
物業、廠房及設備之折舊	1,871	1,589
租賃土地攤銷	246	—
匯兌(收益)／虧損，淨額	(7,492)	2,084
金融衍生資產／負債之公平價值變動	3,957	(2,352)
提早贖回承兌票據之收益	(4,152)	—
貿易及其他應收款項之減值虧損	14	—
收回壞賬	(55)	(117)
出售物業、廠房及設備之虧損	22	63
投資物業之公平價值變動	(36,102)	(18,000)
(撥回撇減)／撇減持作出售物業	(23,572)	77,375
商譽減值虧損	313	—
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)	49,620	(58,895)
天河項目物業增加	(3,066)	(5)
在建中發展物業增加	(591,803)	(275,493)
持作出售物業減少	541,815	24,854
應收代價款增加	(6,366)	(13,107)
貿易及其他應收款項增加	(227,475)	(48,351)
貿易及其他應付款項增加	56,341	29,395
物業預售訂金(減少)／增加	(234,978)	329,400
經營業務所用現金	(415,912)	(12,202)
已付所得稅	(20,285)	(24,646)
已付其他借貸成本	(32,564)	(15,201)
已付利息	(45,450)	(46,740)
經營業務所用現金淨額	(514,211)	(98,789)

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 39. 綜合現金流量表附註(續)

#### (b) 本年度業務收購

於二零一三年十一月三十日，本集團收購天譽物業管理之100%具投票權的權益工具；該公司之主要業務為提供物業管理服務。該收購旨在擴展本集團目前的營運規模。

被購買方於收購日期之可辨認資產及負債之公平價值為：

	附註	收購前之 賬面值 人民幣千元
<b>所收購的淨資產：</b>		
物業、廠房及設備	17	22
貿易及其他應收款項		615
現金及現金等值項目		7,170
貿易及其他應付款項		(5,120)
<hr/>		
本集團應佔資產淨額		2,687
收購時所產生的商譽	20	313
<hr/>		
		3,000
<hr/>		
<b>支付方式：</b>		
已付現金代價		3,000
<hr/>		
<b>收購一間附屬公司所產生的淨流入：</b>		
已付現金代價		(3,000)
所收購的現金及現金等值項目		7,170
<hr/>		
		4,170
<hr/>		

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 39. 綜合現金流量表附註(續)

#### (c) 重大非現金交易

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
應收代價減少	130,138	—
貿易及其他應收款項減少	17,363	—
<b>投資活動</b>		
逾期應收代價款之違約利息收入	18,392	—
收購投資物業	(79,838)	—
購買物業、廠房及設備	(148,530)	—
<b>融資活動</b>		
新增銀行及其他借貸	62,475	—
	—	—

### 40. 僱員退休福利

#### 界定供款退休金計劃

根據中國勞工法例規定，本集團為其中國僱員參加了由省市政府籌辦之界定供款退休金計劃。本集團須按合資格僱員薪金之指定百分比範圍向計劃作出供款。

本集團亦根據香港強制性公積金計劃條例為根據香港僱傭條例之司法權區受僱，且過往並無參與上述界定供款退休計劃之僱員參與一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為一項由獨立受托人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃，本集團及其僱員各自須按僱員之有關收入之5%向強積金計劃作出供款，而每月相關收入上限原本為20,000港元，由二零一二年六月起則增加至25,000港元(約人民幣20,000元)。本集團作出之供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。

根據各計劃，除上述供款外，本集團就其僱員之退休及其他退休後福利概無其他付款責任。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 41. 經營租賃承擔

#### 承租人

於報告期末，本集團根據不可撤銷之經營租賃於下列期限就辦公室物業及員工宿舍應付之日後最低租金承擔如下：

本集團	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內	741	2,419

#### 出租人

於報告期末，本集團就出租商用物業根據不可撤銷之經營租賃於下列期限應收之日後最低應收租金如下：

本集團	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內	11,209	13,412
一年以上但不多於五年	24,385	14,817
五年以上	9,371	5,698
	44,965	33,927

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 42. 承擔

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>本集團</b>		
已簽約但未撥備的支出		
— 物業建築及開發成本	1,284,323	779,828
— 收購投資物業	—	156,890
	<b>1,284,323</b>	936,718
已授權但未簽約的支出		
— 物業建築及開發成本	1,895,745	1,865,902
— 收購土地使用權	931,648	931,648
	<b>2,827,393</b>	2,797,550
<b>本公司</b>		
已授權但未簽約的支出		
— 物業建築及開發成本	1,895,745	1,865,902
— 收購土地使用權	931,648	931,648
	<b>2,827,393</b>	2,797,550

### 43. 或然負債

於二零一三年十二月三十一日，若干銀行已經為本集團若干物業買方安排按揭貸款而授予銀行融資，而本集團則就此提供為數約人民幣745,642,000元(二零一二年：人民幣385,933,000元)之擔保。根據擔保條款，當該等買方欠繳按揭還款，本集團須負責償還尚未支付按揭本金連同應計利息及欠繳買方應付銀行之罰金，而本集團則有權接手有關物業之法定所有權及管有權。有關擔保須於有關房地產權證發出予買方時終止。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 44. 抵押資產

於報告期末，綜合財務狀況表內以下類別所包括的本集團資產已抵押作為本集團獲授信貸額度(誠如附註32所披露)之擔保，有關賬面值如下：

本集團	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
租賃土地及建築物	152,709	—
投資物業	667,826	296,000
在建中發展物業	1,759,691	1,311,819
持作出售物業	20,833	—
受限制及已抵押存款	—	211,000
	<b>2,601,059</b>	<b>1,818,819</b>

於報告期末，本公司若干附屬公司之股份亦已抵押以取得銀行信託貸款、有抵押貸款及有抵押債券，而貸款融資則以本公司、若干附屬公司及由余斌先生控制的公司所提供的公司擔保以及由余斌先生及／或其配偶所提供的個人擔保作抵押，有關詳情於附註32(a)、32(c)及32(d)披露。

### 45. 關連人士交易

除於該等財務報表內其他章節所披露的交易及結餘外，本集團已與關連人士進行以下重大交易：

- (a) 於二零一三年十二月三十一日，余斌先生及其配偶就中外合作公司譽城所獲授之銀行融資向銀行提供個人擔保，其載於附註32(a)內。

於二零一三年十二月三十一日，余斌先生及一間由其控制的公司就本公司一間附屬公司所獲授之銀行信託貸款融資向一間金融機構提供個人擔保及公司擔保，有關詳情於附註32(a)披露。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 45. 關連人士交易(續)

#### (b) 主要管理人員補償

年內，主要管理層成員之酬金(包括附註11所披露之董事酬金)如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
短期福利	10,680	11,997
其他長期福利	209	207
權益結算以股份為基礎之酬金開支	1,069	2,627
	<b>11,958</b>	14,831

主要管理層成員為該等有權力及負責直接或間接地計劃、帶領及控制本集團活動之人士，包括董事及行政人員。

### 46. 金融工具－風險管理

本集團之金融資產主要包括衍生金融資產、現金及現金等值項目、受限制及已抵押存款、應收代價款，以及貿易及其他應收款項。本集團之金融負債包括貿易及其他應付款項、銀行及其他借貸、衍生金融負債及一間附屬公司的非控制性股東提供之貸款。於報告期末，本集團並無持有任何用作買賣用途之金融工具。

本集團所面對之主要金融風險為外幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。

本集團之金融風險管理政策目的為確保有足夠資源以管理上述風險，及為其股東創造價值。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 46. 金融工具一風險管理(續)

#### (a) 外幣風險

本集團及本公司有交易貨幣風險。該等風險由以功能貨幣以外貨幣進行集團實體財務及經營活動所產生。

於報告期末，本集團及本公司以各有關集團實體之功能貨幣以外之貨幣為單位之貨幣性資產/(負債)之賬面值如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
衍生金融資產				
— 港元	2,076	—	2,076	—
現金及現金等值項目				
— 美元	995	62,814	—	—
— 港元	2,080	16,822	55	14,057
銀行及其他借貸				
— 美元	—	(116,910)	—	—
— 港元	(524,919)	(213,975)	(452,802)	(213,975)
衍生金融負債				
— 港元	(27,792)	(19,191)	(27,792)	(19,191)

# 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 46. 金融工具一風險管理(續)

### (a) 外幣風險(續)

下表列示本集團及本公司除所得稅後溢利／(虧損)對美元及港元匯率於下一個會計期間之合理可能變動之敏感性作用(所有其他變數維持不變)：

	二零一三年		二零一二年	
	匯率變動 %	除所得稅後 溢利增加/ (減少) 人民幣千元	匯率變動 %	除所得稅後 虧損(減少)/ 增加 人民幣千元
<b>本集團</b>				
倘美元兌人民幣轉弱	4%	(40)	4%	(2,164)
倘美元兌人民幣轉強	4%	40	4%	2,164
倘港元兌人民幣轉弱	4%	21,942	4%	(8,654)
倘港元兌人民幣轉強	4%	(21,942)	4%	8,654
<b>本公司</b>				
倘港元兌人民幣轉弱	4%	19,139	4%	(9,263)
倘港元兌人民幣轉強	4%	(19,139)	4%	9,263

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 46. 金融工具一風險管理(續)

#### (b) 利率風險

下表詳述於報告期末，本集團及本公司金融資產及負債之利率情況，本公司管理層據此評估利率風險：

	二零一三年		二零一二年	
	實際利率 (年利率)	金額 人民幣千元	實際利率 (年利率)	金額 人民幣千元
<b>本集團</b>				
<b>金融資產</b>				
固定利率應收款項				
— 受限制及已抵押存款	—	—	3.08%至4.25%	211,000
— 短期銀行存款	—	—	0.15%至3.50%	89,864
浮動利率應收款項				
— 受限制及已抵押存款	0.35%	57,660	0.35%	41,320
— 其他銀行現金	0.01%至0.35%	300,516	0.01%至0.35%	271,179
<b>金融負債</b>				
不計息借貸				
— 附屬公司非控制性 股東提供之貸款	—	84,803	—	163,600
固定利率借貸				
— 其他借貸	18.9%至19.07%	452,802	18.9%至20.00%	228,336
浮動利率借貸				
— 銀行借貸	2.75%至7.38%	480,625	3.33%至7.38%	223,910
<b>本公司</b>				
<b>金融資產</b>				
固定利率應收款項				
— 短期銀行存款	0.15%	—	0.15%	12,170
浮動利率應收款項				
— 其他銀行現金	0.01%	55	0.01%	1,586
<b>金融負債</b>				
固定利率借貸				
— 其他借貸	18.9%至19.07%	452,802	18.9%至20.00%	228,336

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 46. 金融工具一風險管理(續)

#### (b) 利率風險(續)

本集團因利率變動而承受之利率風險主要與本集團之受限制及已抵押存款、現金及現金等值項目內所包括之銀行現金，以及浮息銀行及其他借貸有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖本集團借貸的現金流量利率風險。

下表列示本集團及本公司除所得稅後溢利／(虧損)對利率於下一個會計期間之合理可能變動之敏感性作用(所有其他變數維持不變)：

	二零一三年		二零一二年	
	基本點子 增加／(減少)	除所得稅後 溢利增加／ (減少) 人民幣千元	基本點子 增加／(減少)	除所得稅後 虧損(減少)／ 增加 人民幣千元
<b>本集團</b>				
<b>浮息金融資產</b>				
浮動利率上升	100	3,582	100	(3,125)
浮動利率下降	(100)	(3,582)	(100)	3,125
<b>浮息金融負債</b>				
浮動利率上升	500	(24,031)	500	11,196
浮動利率下降	(500)	24,031	(500)	(11,196)
<b>本公司</b>				
<b>浮息金融資產</b>				
浮動利率上升	100	1	100	(16)
浮動利率下降	(100)	(1)	(100)	16

#### (c) 信貸風險

本集團須承受應收代價款及貿易及其他應收款項所產生之信貸風險。管理層已經對本公司於寰城之權益的買方海航酒店的財務背景及信用質量進行深入盡職審查，並評估海航酒店將其於海航大廈辦公室單元的擁有權轉讓予本集團的能力。

管理層已實施正式信貸政策，透過定期審閱應收款項及對逾期賬目進行跟進查詢以監管信貸風險。本集團對所有要求超過若干信貸金額之客戶進行信貸評估。於報告期末，本集團之貿易及其他應收款項並無重大信貸風險集中情況。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 46. 金融工具一風險管理(續)

#### (c) 信貸風險(續)

本集團之其他金融資產(包括現金及現金等值項目及受限制及已抵押存款)之信貸風險乃因對方違約所產生。於報告期末，本集團已經將該等存款存入信譽良好之銀行及財務機構。

#### (d) 流動資金風險

本集團及本公司透過銀行及其他借貸，於資金存續性與靈活性之間取得平衡。

於報告期末，根據已訂約非折現付款，本集團及本公司金融負債之到期組合如下：

	非折現現金流量總額							賬面值 人民幣千元
	即期	少於 三個月	三至 十二個月	一至兩年	兩至五年	超過五年	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>本集團</b>								
<b>二零一三年</b>								
貿易及其他應付款項	29,912	22,681	176,147	—	—	—	228,740	228,740
銀行及其他借貸	72,117	20,020	321,356	576,192	156,044	—	1,145,729	933,427
附屬公司非控制性股東 提供之貸款	—	—	84,803	—	—	—	84,803	84,803
物業按揭擔保	745,642	—	—	—	—	—	745,642	—
	<b>847,671</b>	<b>42,701</b>	<b>582,306</b>	<b>576,192</b>	<b>156,044</b>	<b>—</b>	<b>2,204,914</b>	<b>1,246,970</b>
<b>二零一二年</b>								
貿易及其他應付款項	9,201	23,549	212,184	—	—	—	244,934	244,934
銀行及其他借貸	—	4,247	161,600	312,833	83,102	17,711	579,493	452,246
			(附註)					
附屬公司非控制性股東 提供之貸款	—	—	163,600	—	—	—	163,600	163,600
物業按揭擔保	385,933	—	—	—	—	—	385,933	—
	395,134	27,796	537,384	312,833	83,102	17,711	1,373,960	860,780

附註：於二零一二年十二月三十一日，本集團的銀行借貸18,600,000美元(約人民幣116,910,000元)以一家銀行發出的備有信用證作為抵押，而其則以本集團人民幣126,000,000元的銀行存款作為抵押，存款與銀行借貸同時到期。

# 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 46. 金融工具一風險管理(續)

### (d) 流動資金風險(續)

	非折現現金流量總額							賬面值 人民幣千元
	即期	少於 三個月	三至 十二個月	一至兩年	兩至五年	超過五年	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
本公司								
二零一三年								
其他應付款項	2,268	498	885	—	—	—	3,651	3,651
其他借貸	—	13,582	298,020	281,145	—	—	592,747	452,802
應付附屬公司款項	773,200	—	—	—	—	—	773,200	773,200
財務擔保合約	72,117	—	—	—	—	—	72,117	—
	847,585	14,080	298,905	281,145	—	—	1,441,715	1,229,653
二零一二年								
其他應付款項	3,603	526	1,528	—	—	—	5,657	5,657
其他借貸	—	—	33,565	297,191	—	—	330,756	228,336
應付附屬公司款項	726,511	—	—	—	—	—	726,511	726,511
財務擔保合約	116,910	—	—	—	—	—	116,910	—
	847,024	526	35,093	297,191	—	—	1,179,834	960,504

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 47. 金融工具一賬面值與公平價值

下表顯示於報告期末，本集團及本公司金融資產及負債之賬面值及公平價值：

	二零一三年		二零一二年	
	賬面值 人民幣千元	公平價值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公平價值 人民幣千元
<b>本集團</b>				
<b>金融資產</b>				
貿易及其他應收款項	453,931	(附註)	203,804	(附註)
收購投資物業所支付的訂金	—	—	17,432	(附註)
應收代價款	105,000	(附註)	210,763	(附註)
衍生金融資產	2,076	2,076	—	—
受限制及已抵押存款	57,660	(附註)	252,320	(附註)
現金及現金等值項目	300,516	(附註)	363,203	(附註)
<b>金融負債</b>				
貿易及其他應付款項	228,740	(附註)	244,934	(附註)
銀行及其他借貸				
— 有抵押貸款	228,768	223,197	213,975	229,794
— 有抵押債券	224,034	209,224	—	—
— 除有抵押貸款及有抵押債券	480,625	(附註)	238,271	(附註)
衍生金融負債	27,792	27,792	19,191	19,191
附屬公司非控制性股東提供之貸款	84,803	(附註)	163,600	(附註)
<b>本公司</b>				
<b>金融資產</b>				
應收附屬公司款項	3,239	(附註)	139,942	(附註)
其他應收款項	387	(附註)	400	(附註)
衍生金融資產	2,076	2,076	—	—
現金及現金等值項目	55	(附註)	14,057	(附註)
<b>金融負債</b>				
應計費用及其他應付款項	3,651	(附註)	5,657	(附註)
應付附屬公司款項	773,200	(附註)	726,511	(附註)
其他借貸				
— 有抵押貸款	228,768	223,197	213,975	229,794
— 有抵押債券	224,034	209,224	—	—
— 除有抵押貸款及有抵押債券	—	—	14,361	(附註)
衍生金融負債	27,792	27,792	19,191	19,191

附註：董事認為，於報告期末，該等類別之賬面值接近其公平價值，原因為其於短時間內到期或其實際利率接近折現率。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 47. 金融工具一賬面值與公平價值(續)

金融資產和金融負債的公平價值是根據以下方式確定：

- 金融資產和金融負債(不包括衍生工具)的公平價值是根據公認定價模型、採用可觀察當前市場交易資料按照折現現金流量分析而確定。
- 衍生工具的公平價值是採用標價計算。當不存在標價時，對於期權類的衍生工具，其公平價值則利用期權定價模型來確定。

下表對以公平價值計量的金融工具按公平價值層次進行了分析：

第1層： 活躍市場上相同資產或負債的標價(不做任何調整)；

第2層： 除第1層次所含標價之外、可直接(即價格)或間接(即由價格得出)觀察的與資產或負債相關的輸入數據；及

第3層： 以不可觀察市場數據為依據的與資產或負債相關的輸入數據(不可觀察輸入數據)。

本集團及本公司	二零一三年 第3層 人民幣千元	二零一二年 第2層 人民幣千元
以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產		
— 衍生工具	2,076	—
以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債		
— 衍生工具	27,792	19,191

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 47. 金融工具一賬面值與公平價值(續)

以重大不可觀察的輸入數據為基礎並以公平價值計量的金融工具(第3層)之對賬如下：

本集團及本公司	金融資產 人民幣千元	金融負債 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日	—	19,191	<b>19,191</b>	4,355
發行有抵押貸款	—	—	—	17,188
發行有抵押債券	(1,681)	4,860	<b>3,179</b>	—
收益或虧損總額：				
— 於年內損益中確認之公平價值變動	(409)	4,365	<b>3,956</b>	(2,352)
— 匯兌差額	14	(624)	<b>(610)</b>	—
於十二月三十一日	(2,076)	27,792	<b>25,716</b>	19,191

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，第1層與第2層之間並無工具轉撥，或轉入至或轉出自第3層。本集團之政策為於轉撥發生的報告期間期末確認公平價值層次之間的轉撥。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 47. 金融工具一賬面值與公平價值(續)

金融資產/負債	公平價值	公平價值層次	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平價值之關係
以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產	衍生金融資產—本公司購回權	第3層	本公司購回權之公平價值使用二項模式計算。  關鍵輸入數據： — 物業項目相關應佔部分之公平價值； — 貼現率。	相關物業以估值為基礎之公平價值(附註1)及缺少流通貼現率	物業項目相關應佔部分之公平價值愈高，公平價值愈高。  貼現率愈高，公平價值愈低。
以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債	衍生金融負債—交換權	第3層	換股權之價值為以二項模式計算之可交換債券之價值(不計及本公司購回權及持有人購回權)與相同工具之價值但不計及換股權之間的差額。  關鍵輸入數據： — 物業項目相關應佔部分之公平價值； — 貼現率。	相關物業以估值為基礎之公平價值(附註1)及缺少流通貼現率	物業項目相關應佔部分之公平價值愈高，公平價值愈高。  貼現率愈高，公平價值愈低。
以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債	衍生金融負債—持有人購回權	第3層	持有人購回權之公平價值使用二項模式計算。  關鍵輸入數據： — 物業項目相關應佔部分之公平價值； — 貼現率。	相關物業以估值為基礎之公平價值(附註1)及缺少流通貼現率	物業項目相關應佔部分之公平價值愈高，公平價值愈高。  貼現率愈高，公平價值愈低。
以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產	衍生金融負債—認股權證及認股權證之擔保回報	第3層	認股權證之公平價值使用二項模式計算。  關鍵輸入數據： — 上市股份價格之公平價值； — 預期波幅。	預期波幅(附註2)	預期波幅愈高，公平價值愈高。

## 財務報表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 47. 金融工具一賬面值與公平價值(續)

附註1：倘相關物業之公平價值上升/下降5%，而所有其他變數保持不變，衍生金融資產(本公司購回權)、衍生金融負債(換股權及持有人購回權)於二零一三年十二月三十一日之賬面值將分別增加/減少約人民幣605,000元及人民幣574,000元。

倘缺少流通貼現率上升/下降1%，而所有其他變數保持不變，衍生金融資產(本公司購回權)、衍生金融負債(換股權及持有人購回權)於二零一三年十二月三十一日之賬面值將分別減少/增加約人民幣126,000元及人民幣126,000元。

附註2：公平價值計量與預期波幅成正比。估計當所有其他變數保持不變，預期波幅上升/下降10%將令二零一三年十二月三十一日之公平價值分別增加/減少約人民幣280,000元及人民幣564,000元。

### 48. 報告期末後事項

於二零一四年一月，本集團已分別以人民幣968,119,200元及人民幣229,380,720元成功投得南寧兩塊土地。該等總佔地面積為231,563.08平方米(347.344畝)的土地授予作住宅及商業物業發展，年期分別為70年及40年。

於二零一四年二月，本公司與協調人及賬簿管理人訂立配售協議，據此，協調人及賬簿管理人同意擔任本公司之獨家協調人及賬簿管理人，以按照配售協議及授權函件所載條款，並在所載條件之規限下，於配售協議日期開始至二零一四年七月三十一日(或本公司與協調人及賬簿管理人可能以書面協定之較後時間及日期)止期間內由或代表本公司配售債券，以(a)促使承配人認購本金額為30,000,000港元之債券及(b)盡力促使承配人認購餘下本金額為70,000,000港元之債券。

### 49. 核准財務報表

綜合財務報表於二零一四年三月二十四日獲董事會批准，並授權刊印。

# 五年財務概要

下表概述本集團之業績、資產及負債：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>業績</b>					
<b>截至十二月三十一日止年度</b>					
收益	<b>675,706</b>	53,803	32,951	366,493	268,609
除所得稅前溢利／(虧損)	<b>140,911</b>	(113,773)	(69,429)	926,949	(1,508,925)
所得稅(開支)／抵免	<b>(28,238)</b>	(8,157)	7,600	(45,798)	409
本年度溢利／(虧損)	<b>112,673</b>	(121,930)	(61,829)	881,151	(1,508,516)
<b>應佔</b>					
—本公司擁有人	<b>63,989</b>	(79,976)	(51,861)	871,435	(1,502,385)
—非控制性權益	<b>48,684</b>	(41,954)	(9,968)	9,716	(6,131)
	<b>112,673</b>	(121,930)	(61,829)	881,151	(1,508,516)
<b>財務狀況</b>					
<b>於十二月三十一日</b>					
資產總值	<b>5,007,247</b>	4,703,820	4,417,261	4,032,560	3,836,645
負債總額	<b>(3,081,598)</b>	(2,900,903)	(2,792,111)	(2,386,074)	(3,084,503)
資產淨值	<b>1,925,649</b>	1,802,917	1,625,150	1,646,486	752,142
非控制性權益	<b>(75,668)</b>	(18,484)	(60,438)	(31,406)	(15,675)
本公司擁有人應佔權益	<b>1,849,981</b>	1,784,433	1,564,712	1,615,080	736,467

# 主要物業詳情

地點	租賃期間	地盤面積 (平方米)	發展類別	總建築面積 (大約平方米)	持有實際 股權%	發展階段	預期 竣工時間	公開市值 人民幣千元	本集團 應佔市值 人民幣千元	
(A) 本集團於二零一三年十二月三十一日之持作/在建中發展物業及持作出售物業詳情如下：										
1. 一幅位於中國廣東省廣州市海珠區馬沖以北、洪德路以西及珠江以南及以東用作發展洲頭咀項目之海旁用地	二零零九年至二零四九年/ 二零五九年/ 二零七九年	43,609	地上：		72%	在建中	二零一五年 至 二零一七年	4,100,000 (附註1、2 及3)	4,100,000 (附註1、2 及3)	
			住宅	148,672						
			辦公室	28,165						
			酒店/酒店式公寓	8,275						
			商業	4,236						
			幼兒園	2,881						
			其他(不予出售)	19,716						
			公共設施	21,735						
			地下：							
			設施及其他	3,449						
停車場	81,165									
				318,294						
2. 位於中國貴州省貴陽市雲岩區小關貓沖稱為天譽城之第一期及第二期多個已落成住宅單元、零售單元及停車位，以及全部第三期住宅發展項目	二零零八年至二零四八年/ 至四九年/ 二零七八年 至七九年	136,447 (不包括 道路)	住宅		55%	第三期 在建中	二零一四年 至 二零一五年	791,000 (附註1及2)	435,050 (附註1及2)	
			一 第一期及第二期 (已落成但未售/ 未交付使用)	4,763						
			一 第三期	198,095						
			商業	14,035						
			公共設施	22,460						
			地庫	102,735						
				342,088						
3. 中國湖南省永州市零陵區陽明大道、湘口館路與荔枝路交匯處「永州土地」第一期，稱為天譽·華府	二零一一年至二零五一年/ 二零八一年	70,950	住宅	153,042	70%	在建中	二零一三年 至 二零一五年	521,000 (附註1及2)	364,700 (附註1及2)	
			商業	25,559						
			配套	5,382						
			停車場	21,389						
				205,372						
				865,754			5,412,000	4,899,750		

## 主要物業詳情(續)

地點	租賃期間	地盤面積 (平方米)	發展類別	總建築面積 (大約平方米)	持有實際 股權%	發展階段	預期 竣工時間	公開市值 人民幣千元	本集團 應佔市值 人民幣千元
(B) 本集團於二零一三年十二月三十一日之投資物業詳情：									
位於中國廣東省廣州市天河區 林和中路136、138及146號 天譽花園二期商業平台 2樓及5樓之所有商舖、 中層間內22間單位及4樓 403室，以及6樓140-142室	二零零零年至 二零四零年	—	辦公室/零售	19,790	100%	—	—	530,000 (附註1)	530,000 (附註1)
香港灣仔告士打道151號 安盛中心14樓及3樓第307 及308號停車位	一九二八年至 二零二七年	—	辦公室	1,347	100%	—	—	180,826 (附註4)	180,826 (附註4)
				21,137				710,826	710,826
(C) 本集團於二零一三年十二月三十一日之租賃土地及樓宇詳情：									
位於中國廣東省廣州市天河區 林和中路8號海航大廈32樓 至33樓的辦公室單位	二零零一年至 二零五零年	—	辦公室	4,126	100%	—	—	157,000 (附註1)	157,000 (附註1)
<b>A至C之總計</b>								<b>6,279,826</b>	<b>5,767,576</b>

附註：

- 該等物業由獨立專業估值師行戴德梁行有限公司(特許測量師)於二零一三年十二月三十一日按公開市值基準重估。
- 該等物業之公開市值估值乃假設該等物業將根據本集團最近期發展建議書發展及完成，並已取得有關政府當局之一切同意、批准及許可證而並無繁重條件或延誤。
- 公開市值已反映一名中方合作合營伙伴於該發展項目的竣工物業中享有28%權益。
- 該等物業由獨立專業估值師行艾升評值諮詢有限公司(特許測量師)於二零一三年十二月三十一日按公開市值基準重估。