

南海控股 有限公司

二零一三年度 年報



目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	8
董事會報告	14
企業管治報告	30
獨立核數師報告	40
綜合收益表	42
綜合全面收益報表	43
綜合財務狀況報表	44
財務狀況報表	46
綜合現金流量報表	47
綜合權益變動表	49
財務報表附註	51
物業一覽表	145
五年財政摘要	146

公司資料

董事

執行董事

于品海先生(主席)
陳丹女士
劉榮女士

非執行董事

王鋼先生
林秉軍先生

獨立非執行董事

江平教授
胡濱先生
劉業良先生

公司秘書

屈家寶先生

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
香港執業會計師

百慕達法律顧問

Appleby

香港主要營業地點

香港
灣仔
駱克道188號
兆安中心26樓

註冊辦事處

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
26 Burnaby Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港股份過戶登記處

卓佳雅柏勤有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

股份代號

680

主要往來銀行

星展銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

網址

<http://www.nanhaicorp.com>



主席報告

本人謹代表 Nan Hai Corporation Limited (南海控股有限公司) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 向股東呈報本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至 2013 年 12 月 31 日止年度之年報。

2013 年對本集團而言，具有里程碑式意義。上半年，本集團之房地產開發項目公司深圳南海益田置業有限公司 (「南

海益田」) 就有關訴訟取得全面勝訴，根本上扭轉了「半島·城邦」項目滾動開發停滯的被動局面，為本集團未來經營業績提升和現金流持續改善奠定了基礎。

年內，在多元核心業務戰略佈局下，本集團繼續聚焦於文化與傳播、房地產開發及企業 IT 應用服務三大業務領域精耕細作。受文化與傳播業務快速增長的拉動，本集團 2013 年營業額同比增長約 18.69%。受益於本集團對前附屬公司 Listar Properties Limited (「Listar」) 的若干股份出售，2013 年度本公司擁有人應佔溢利淨額約 865,200,000 港元，並以全部出讓資金減低本集團的債務，使本集團的整體資本結構得到改善。

主席報告

業務回顧

文化與傳播

根據國家新聞出版廣電總局局長於2014年1月3日通報，2013年中國內地電影市場持續快速增長，全國票房總收入同比增長27.51%至人民幣217.69億元，繼續保持全球第二大電影市場的位置。2013年中國國產影片表現優異，《西游·降魔篇》單片獲得人民幣12.46億元票房。2013年國產影片票房收入人民幣127.67億元，同比增長54.32%，佔票房總收入58.65%。

本集團透過旗下企業大地集團，積極把握中國電影產業扶持政策及廣闊市場空間，繼續專注於文化與傳播領域的投入與發展，在中國眾多的二、三線城市持續擴大佈局，本集團影院業務（「大地影院」）同時向仍具有發展空間的一線城市及頗具潛力的市、鎮進軍。2013年，大地影院於北京、上海、深圳、東莞、佛山、武漢、重慶等多個城市共增設64家已開業影院，新增340塊銀幕。根據國家電影事業發展專項資金管理委員會辦公室（「國家電影專資辦」）於2014年1月份披露的2013年行業統計數據的分析顯示，大地影院2013年度新增影院數量和新增銀幕數量均獲全國排名第一，成為中國發展最快速的影院營運商之一。

在本集團及大地影院的共同努力下，截至2013年12月31日止年度，大地影院擁有215家已開業影院，銀幕數量破千達1,033塊，銀幕總數同比增長約49.1%；年度總觀影

人次再創歷史新高，超過3,456萬人次；票房收入約達人民幣10.02億元。根據國家電影專資辦2013年行業統計數據的分析顯示，2013年底，大地影院已經成為國內前三名的主流品牌影院投資營運商，其影院數量全國排名第一、銀幕數量第二、觀影人次及票房規模第三。

年內，本集團透過旗下企業大地時代電影發行（北京）有限公司（「大地發行」）繼續發展電影發行業務，已建立起一支專業化的影片發行及宣傳團隊，具備了在全國範圍內獨立發行大製作影片的能力。大地發行本年度其中參與製作並主導發行了徐崢主演的《摩登年代》，該影片收穫了約人民幣7,000萬元票房。

此外，基於大地影院全國排名第一的新增影院數量優勢，於2012年底正式組建本公司旗下企業時代廣告（北京）有限公司（「時代廣告」）作為新的業務體系。2013年內，時代廣告已在組織管理體系、銷售團隊建設及業務開展方面打下穩定的基礎，採取了渠道和直銷並舉的銷售模式，開展銀幕廣告資源及影院陣地廣告資源的銷售業務並獲得良好收益。

房地產開發

2013年，中國政府從多方面採取房地產調控措施，中國部分城市的房產成交量及交易價格出現回落，但全國尤其一線城市的房地產成交均價仍有較大升幅。當前中國經濟處於轉型升級關鍵階段，經濟增幅趨緩但運行平穩，中國的城鎮化建設因內需的關鍵動力將推動房地產行業加快變革

主席報告

步伐，實現快速、健康發展。本集團對房地產開發行業的前景持謹慎樂觀態度。

上半年，深圳「半島•城邦」項目訴訟案件的全面勝訴，使得本集團房地產開發業務近幾年所受之影響得以徹底扭轉，後續開發工作得以重回健康發展軌道。年內，該項目二期工程被授予國家優質工程獎。年末，深圳「半島•城邦」項目三至五期開發進入規劃調整公示階段，公示期滿後，項目三期進入了各項憑證常規办理流程，預計2014年下半年可實現三期開工建設。

年內，廣州「自由人花園」項目，克服政府限購政策的不利影響，達成年度銷售預期；項目一期住宅工程已完工並在陸續進行政府驗收中；二期項目已完成工程的圍閉建設及部分臨時設施建設，並已於2014年第一季度順利開工建設。

企業IT應用服務

年內，本公司上市附屬公司中國數碼信息有限公司（「中國數碼」）通過其旗下核心企業中企動力科技股份有限公司（「中企動力」）繼續專注於企業IT應用服務業務的發展。年內，中企動力克服各種內外部不利因素，使營業額較同期略有增長，同時，通過進一步提升運營效率、縮減開支，使經營業績得以改善。

年內，中企動力繼續堅持創新策略，在電子商務、Zshop、企業郵箱等產品領域繼續投入研發資源，新產品ZTS、新Z+在年內推出市場，按需求與行業特性推出了AZshopS等

細分行業產品，通過組建大客戶團隊嘗試進行細分行業市場尤其是行業內大客戶的深度開發。

在渠道營銷方面，截至2013年12月31日止年度，中企動力擁有近80家分公司。年內，中企動力通過信息化系統的上線運行，推動內部信息資源的整合，使商務網絡整體效率得以提升。

在成本控制方面，中企動力繼續梳理優化產品業務線，降低了銷售成本；同時，中企動力開展了各項行政活動費用的縮減行動，中企動力總公司本部及銷售分公司的行政開支與去年同期比較亦有明顯下降。

年內，中國數碼還透過附屬公司新網華通信息技術有限公司根據相關架構協議，全權控股北京新網數碼信息技術有限公司（「北京新網」）之管理、業務及營運，並獲得北京新網業務產生之一切利益，同時亦取得了必要時收購北京新網全部股權之權利。此架構協議將讓中國數碼借助北京新網目前於中國之虛擬服務器寄存設備、客戶基礎及提供互聯網信息服務之有效牌照之優勢，以更具效率及成本效益之方式為中國客戶提供虛擬服務器寄存及維護服務，從而有助於拓展中國數碼的企業IT應用服務範圍，強化市場核心競爭力。本集團就上述交易已分別於2013年11月15日及2013年12月6日發佈公告。

主席報告

業務機遇及發展策略

本集團對中國未來發展充滿信心。2013年，中國國內生產總值(GDP)年增長率約7.7%，其中服務業展現出強勁發展表現，收入佔比首次超過第二產業(即工業)升至46.1%。未來五年中國GDP年增長率預計仍將維持在7.5%至8.5%之間。本集團核心業務文化與傳播、企業IT應用服務所處之現代服務業仍將處於快速發展期。本集團相信，隨著國內消費者觀影習慣的逐漸養成，預期中國內地電影市場在未來五年內仍將保持年均30%的票房增長率，有望超越美國成為全球第一大電影市場。中國房地產行業儘管仍處於國家重點政策調控階段，將在一段時間內對房地產銷售產生一定影響，但隨著行業的規範與優化，該行業未來將逐步回歸為市場主導；同時，隨著中國內地消費者日趨提升生活品質，本集團堅持打造高品質社區的理念必將獲得更廣泛的市場認同；此外，中國新型城鎮化建設亦將持續產生巨大的房地產開發需求。

預期未來三至五年內，本集團將堅定在文化與傳播、房地產開發及企業IT應用服務領域的戰略投入，以實現業務的持續快速增長和長期經營回報。

文化與傳播方面，本集團將繼續投入更多資源發展中國內地市場，加速影院市場佈局。在中國內地一、二線城市開拓新型城市文娛綜合體「自由人」新品牌，通過自建、收購等多種擴張策略擴大一、二線城市的市場份額；在大地影院佔據市場優勢的眾多二、三線城市，持續鞏固市場領先地位；未來，本集團將以強大的影院終端為基礎，構建全國性發行網絡，穩步發展中上游業務，形成覆蓋製片、發行、影院、廣告等業務的產業鏈佈局。

房地產開發方面，本集團將繼續加快推進深圳「半島·城邦」項目及廣州「自由人花園」項目後續各期開發，策劃豐富項目商業業態、加大商業配套開發與經營，打造城市地標性高品質社區。同時，本集團正積極選擇潛在優質項目進行儲備與開發以獲取長期持續性收益回報。

企業IT應用服務方面，本集團將加強中企動力和北京新網的業務協同，持續聚焦企業IT應用服務業務，拓展企業IT基礎服務及基礎應用服務，通過信息化平台的建設推動企業運營模式實現升級轉變。

此外，本集團將發揮資源與能力優勢，在知識產業、連鎖經營等領域審慎選擇業務進行投資與發展，優化多元核心業務戰略佈局以持續提升本集團價值。

主席報告

結束語

新的一年裏，本集團仍將秉承中長期發展策略，繼續聚焦文化與傳播、房地產開發、企業IT應用服務三大業務領域，持續鞏固文化與傳播及企業IT應用服務領域的市場領先地位，同時，加快推進房地產項目滾動開發，持續改善經營效益，為本公司股東創造更大的價值。

最後，感謝各位股東對本集團的關注與支持，感謝本公司董事會、執行委員會和全體員工的辛勤努力。

于品海
主席

香港，2014年3月28日

管理層討論及分析

一、業務回顧

本回顧期內，本集團仍以文化與傳播、房地產開發、企業IT應用服務為核心業務。年內實現營業額約2,318,600,000港元(2012年：1,953,600,000港元)，同比增長約18.7%；本公司擁有人應佔溢利淨額約865,200,000港元(2012年：虧損淨額346,100,000港元)。本公司擁有人應佔資產淨值約3,979,000,000港元(2012年：3,136,500,000港元)，相等於每股約0.058港元(2012年：0.046港元)。

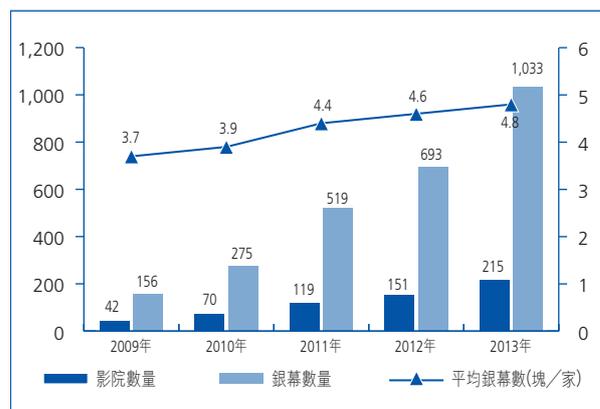
文化與傳播

2013年，此業務部門之營業額約1,516,600,000港元(2012年：1,166,000,000港元)，同比增長約30.1%。而除所得稅前虧損淨額約162,500,000港元(2012年：除所得稅前溢利淨額17,400,000港元)。

本集團為快速佔領影院終端市場，2013年內加快了擴張步伐，在終端影院的簽約和開業數量上較去年有了大幅增長。受此影響，該業務板塊的負債規模有所擴大，導致財務成本有明顯上升，此外，本年內新開業影院大多集中於2013年底開

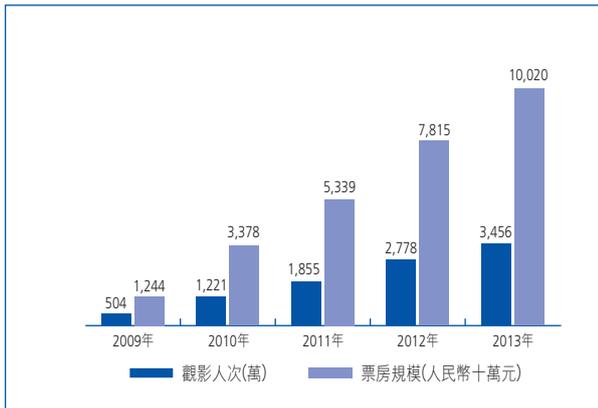


圖表1 — 大地影院的已開業影院數、銀幕數及單影院平均銀幕數統計



管理層討論及分析

圖表 2 — 大地影院的觀影人次及票房收入情況



業，導致銷售費用率於短期內上升。儘管如此，該部分投入預期將在未來幾年內體現收益。2014年，本集團將加大對該業務部門的資源投入，在優化資本結構的同時，對影院拓展及開店流程進行持續改善、提高效率。

年內，中國電影市場仍然發展良好，影院建設和電影票房維持快速增長。據國家新聞出版廣電總局公佈數據，截至2013年末止，全年新增銀幕數量5,077塊，銀幕總數達18,195塊，同比增長38.7%；全國總票房人民幣217.69億元，同比增長27.51%。

而同期，大地影院仍以超過行業的增長速度保持快速發展。年內，新增已開業影院數量64家、新增銀幕數量340塊，銀幕總規模達到1,033塊，

同比增長達49.1%；大地影院總觀影人次超過3,456萬人次，同比增長24.4%。根據藝恩諮詢於2014年1月之資料，大地影院票房規模在全國排名第三；票房收入約達人民幣10.02億元，同比增長約28.2%，佔全國水平約4.6%。目前大地影院已成為中國發展最快速及位於行業前列的主流品牌影院投資營運商之一。

房地產開發

2013年，此業務部門之營業額約79,500,000港元(2012年：96,500,000港元)，同比下降約17.6%。而除所得稅前溢利淨額約1,218,300,000港元(2012年：除所得稅前虧損淨額88,700,000港元)。

年內，深圳「半島•城邦」項目實現一、二期總收入約人民幣6,300萬元；該項目的三至五期規劃調整工作於年底進入公示階段，並已於2014年2月順利取得項目三、四期的建設用地規劃許可證，項目三期目前進入其他憑證申辦流程，預計2014年下半年可實現三期開工建設。

管理層討論及分析

年內，本集團將前附屬公司Listar的27%股份出售予中國中信集團有限公司之附屬公司，代價為人民幣607,000,000元，並以全部出讓資金減低本集團的債務。交易完成後，由於本集團僅持有Listar的43%已發行股本，因此Listar不再為本集團附屬公司。本集團就上述交易已於2013年7月3日發佈了公告。

廣州「自由人花園」項目努力克服政府限購政策的不利影響，至2013年末，一期開發累計推出1,504套，並累計出售1,214套（於2012年12月31日：推出960套，出售746套），累計銷售額約人民幣13.78億元，累計銷售面積約157,000平方米；餘下290套中已有206套與客戶簽訂了認購意向書，預計2014年尾盤全部實現銷售。一期已售房產之全部收入將根據會計準則確認銷售收入。

於2014年3月，本集團接獲一名專業人士之函件，內容有關一間財務機構根據本集團以附屬公司股份抵押之貸款融資協議（該附屬公司為物業項目「半島•城邦」之離岸控股公司）委任接管人及管理人（「委任」）。本公司分別於2014年3月10日及2014年3月14日刊發兩份公告，指出委任屬不恰當及無效，並向該財務機構及接管人和管理人發出傳訊令狀，尋求（其中包括）以下濟助：宣布委任無效及失效；頒佈禁制令禁止該財務機構及／或接管人和管理人行使任何權利以出售、抵押、轉讓及／或以任何其他方式處理該附屬公



司的任何股份及／或資產；及就違反股份抵押追討賠償。與本集團高資產賬面淨值相比，糾紛涉及金額並不重大。



管理層討論及分析

企業IT應用服務



2013年，本集團企業IT應用服務部門營業額約683,400,000港元(2012年：659,100,000港元)，同比增長約3.7%；通過精簡開支、壓縮成本等有效措施，使年內經營虧損明顯收窄，除所得稅前虧損淨額約92,900,000港元(2012年：122,100,000港元)。

年內，本集團企業IT應用服務部門業務發展平穩，中企動力移動平台及電子商務新產品等仍處於市場培育期，營業額未能實現顯著增長。在業務增長乏力下，中企動力通過多種途徑壓縮成本費用：一是通過經營績效評估及梳理優化產品業務線，降低了銷售成本；二是中企動力開展了各項行政活動費用的縮減行動，促使中企動力總公司本部及銷售分公司的行政開支與同期比較均有明顯下降。

二、業務展望

2013年，中國新一屆領導人及其團隊釋放出強力改革的信號，尤其十八屆三中全會後國家一系列新政策的發佈及行動，向世界展現出了中國穩定可持續性的經濟增長預期。政府職能的放權、新型城鎮化進程的加速、文化產業發展的重視、私有制經濟保護的加強等諸多宏觀環境利好讓本集團充滿信心，堅定了本集團在內地業務擴張的決心。

本集團在文化與傳播板塊的發力，順應了市場發展的趨勢，大地影院已經進入行業第一陣營。未來，本集團將繼續加大對影院業務的持續投入，同時在發行、廣告和製片等業務上尋求突破。在發展的同時，本集團也關注到快速擴張帶來的諸多問題，面對人才的短缺，市場的激烈競爭，本



管理層討論及分析

集團有信心和決心走出一條適合本集團快速擴張的道路。信息化和連鎖精細化管理，將會是本集團在該板塊建立核心競爭力、保持健康可持續發展的基礎；同時，這也是本集團管控風險、保障投資利益的有效手段。

在房地產開發上，本集團在保障品質前提下，將大力推進深圳「半島•城邦」及廣州「自由人花園」項目的開發進度，並加大商業配套開發與經營，實現兩大項目長期利益回報的最大化。本集團也正積極篩選其他優質開發項目，以建立本集團房地產業務持續開發的基礎。

在企業IT應用服務方面，信息技術作為企業提高效率、降低成本的重要手段之一，日益得到了社會和企業的認可。雲計算、移動互聯網、4G等新技術的發展和應用，也將進一步推動信息化市場的發展與成熟。2014年，本集團將繼續加快企業IT應用服務新產品的研發和信息化支撐平台建設，在企業IT基礎服務及基礎應用服務，業務開始進行戰略性投資與拓展，持續鞏固本集團在企業IT應用服務行業市場中的地位和影響力，為未來的發展奠定基礎。

三、財務資源及流動資金

本集團繼續採取審慎之資金及財務政策。於2013年12月31日，本公司擁有人應佔資產淨值約3,979,000,000港元(2012年：3,136,500,000港元)，包括現金及銀行結存約1,559,600,000港元(2012年：1,217,800,000港元)，主要以美元、人民幣及港元為單位。於2013年12月31日，本集團之借貸總額約5,558,200,000港元(2012年：6,747,800,000港元)，其中約3,044,400,000港元(2012年：4,096,600,000港元)乃按固定利率計息，而約2,513,800,000港元(2012年：2,651,200,000港元)則按浮動利率計息。本集團之資本負債比率，即負債淨額除以已調整之資本加以負債淨額，由2012年12月31日約58.95%降至2013年12月31日約46.02%。

本集團於2013年12月31日之資本承擔約538,800,000港元，其中約120,600,000港元將用作企業IT應用服務總部之建築工程費用，及約418,200,000港元將用作為擴展影院業務之資本開支。

本集團於2013年12月31日之或然負債約2,669,300,000港元，乃就信貸融資及保證回報提供之擔保所致。

管理層討論及分析

於2013年12月31日，本集團之信貸融資是以賬面淨值總額約3,948,500,000港元之若干租賃土地權益、樓宇、其他物業、廠房及設備、待發展及已落成待售物業、銀行存款及無形資產之質押作為抵押。此外，本集團已質押賬面值約200,000港元之交易證券、數間附屬公司之若干股份、銀行賬戶及轉讓若干間附屬公司及一間聯營公司之股東貸款作為本集團信貸融資之抵押。

四、匯率波動風險

本集團大部份借貸及交易主要以美元、人民幣及港元為單位。經營開支及收入主要為人民幣，預期中國經濟持續增長致使人民幣將繼續升值。本集團所錄之資產、負債以及業績可能亦會受人民幣匯率影響。儘管於回顧期內，人民幣匯率波動風險並無對本集團有重大影響，本集團仍會繼續審視及監察人民幣及港元的匯率波動。至於美元融資方面，儘管本集團以港元為匯報貨幣，基於港元跟美元有聯繫匯率關係，本集團管理層認為匯率波動風險不大。本集團必要時可能作出適當之外匯對沖安排。

五、僱員及薪酬政策

本公司員工的聘用及薪酬均以員工之學歷、經驗和工作表現為基礎。除基本薪金外，其他福利包括住房、強制性公積金供款、團體醫療保險、團體個人意外保險及考試休假等。員工可根據本公司購股權計劃並按本公司董事會之酌情決定獲授購股權。一般而言，每年均會進行薪金檢討。於2013年12月31日，本集團約有12,461名員工（2012年：10,864名）。截至2013年12月31日止年度，員工之薪金及津貼共約803,800,000港元（2012年：801,200,000港元）。

董事會報告

本公司董事會謹此提呈本集團截至2013年12月31日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。年內，本集團主要從事房地產開發，並透過大地集團從事文化與傳播，以及中國數碼從事企業IT應用服務。

分部資料

本集團於本年度之營業額及分部資料分別載於財務報表附註5及6。

業績及利潤分配

本集團於本年度之業績載於第42頁之綜合收益表。

董事並不建議宣派截至2013年12月31日止年度之末期股息(2012年：無)。

五年財政摘要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債之摘要載於第146頁。

物業、廠房及設備

年內，本公司及本集團之物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註13。

附屬公司及聯營公司

本公司於2013年12月31日之主要附屬及聯營公司之詳情分別載於財務報表附註15及16。

銀行及其他借貸及融資

本集團於2013年12月31日之銀行及其他借貸及融資之詳情分別載於財務報表附註26及28。

董事會報告

股本

本公司股本於年內之詳情載於財務報表附註30。

儲備

年內，本公司及本集團儲備之變動詳情載於財務報表附註32。

可供分派儲備

本公司於2013年12月31日可供分派之儲備約為914,564,000港元。此外，本公司股份溢價賬內965,911,000港元，可作已繳足紅股之方式派發。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶截至2013年12月31日止年度之銷售百分比，佔本集團總營業額少於30%。

截至2013年12月31日止年度，本集團五大供應商應佔購貨額百分比為71.87%，而最大供應商佔64.21%。

董事或彼等任何聯繫人或任何按董事所知擁有本公司已發行股本5%以上之股東，於截至2013年12月31日止年度內概無於本集團五大客戶及／或五大供應商中擁有任何實益權益。

董事酬金

董事酬金之詳情載於財務報表附註37。

董事於競爭業務之權益

於2013年12月31日，本公司之董事概無於與本集團之業務構成競爭或可構成競爭之業務中擁有任何權益。

退休金成本

本年度退休福利計劃之詳情載於財務報表附註36。

董事會報告

董事

於年內及截至本報告日期，本公司之董事如下：

于品海先生(主席)

陳丹女士

劉榮女士

王鋼先生#

林秉軍先生#

江平教授*

胡濱先生* (委任於2013年9月27日生效)

劉業良先生*

黃耀文先生* (辭任於2013年7月1日生效)

非執行董事

* 獨立非執行董事

本公司已接獲各現任獨立非執行董事作出之年度確認書，確認其根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.13條於本公司之獨立性，而本公司認為該等董事獨立於本公司。

依據本公司的公司細則(「細則」)第99條，王鋼先生及林秉軍先生將於應屆之股東周年大會(「股東周年大會」)上輪值退任，彼等符合資格，並表示願意膺選連任。

根據細則第102條，胡濱先生的任期將直至股東周年大會止，彼符合資格，並表示願意膺選連任。

董事及高級管理人員履歷詳情

董事履歷詳情

執行董事

于品海先生，55歲，於2000年9月加入本公司董事會，現擔任為本公司董事會主席、執行委員會主席、提名委員會主席及控股股東。

于先生同時為中國數碼之董事會主席及提名委員會主席，以及為若干本公司及中國數碼主要附屬公司之董事。

董事會報告

董事及高級管理人員履歷詳情(續)

董事履歷詳情(續)

執行董事(續)

陳丹女士，45歲，持有北京財貿學院貿易經濟專業學士學位、中歐國際工商管理學院高級管理人員工商管理碩士學位及中國律師資格。

陳女士於2000年10月加入本集團，於2006年2月出任為本公司執行董事及執行委員會成員，於2011年9月出任為本公司總經理，並於2012年3月出任為本公司提名委員會成員。

陳女士同時為中國數碼之執行董事、提名委員會成員及總經理，以及為若干本公司及中國數碼主要附屬公司之董事。

劉榮女士，42歲，持有安徽大學法學學士學位、中國社會科學院法學碩士學位及中國律師資格。加入本集團前，劉女士曾在中國政府部門及律師事務所工作。

劉女士於2002年4月加入中國數碼集團，並於2009年3月出任為本公司執行董事及執行委員會成員，並兼任大地集團之總經理，負責本集團之文化與傳播業務。

劉女士同時為中國數碼之執行董事，以及為若干本公司及中國數碼主要附屬公司之董事。

非執行董事

王鋼先生，58歲，持有中國首都經貿大學商業經濟專業學士學位及新加坡國立大學工商管理碩士學位。加入本集團前，王先生在中國農業銀行總行任職多年，並出任該行新加坡分行總經理。

王先生於2007年12月加入本集團，並於2009年3月出任為本公司執行董事，於2012年5月被調任為本公司及中國數碼之非執行董事。

林秉軍先生，64歲，於1974年畢業於美國俄立岡大學，持有工商管理學士學位。加入本集團前，林先生於銀行及金融界任職高級管理階層逾十年。

林先生於2000年9月加入本公司董事會，於2002年4月被調任為非執行董事。林先生同時為本公司兩家附屬公司之董事及中國數碼之非執行董事，以及為麗新發展有限公司、麗豐控股有限公司、意科控股有限公司及麗新製衣國際有限公司之獨立非執行董事。

董事會報告

董事及高級管理人員履歷詳情(續)

董事履歷詳情(續)

獨立非執行董事

江平教授，83歲，於1956年畢業於莫斯科大學法律系，持有法學學士學位。江教授現為中國政法大學終生教授、民商法博士生導師、中國比較法研究會名譽會長、北京仲裁委員會主任以及中國國際經濟貿易仲裁委員會榮譽仲裁員。

江教授於2006年2月加入本公司董事會，並出任為本公司審核委員會及薪酬委員會成員，並於2012年3月出任為本公司提名委員會成員。江教授同時為中國數碼之獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

胡濱先生，42歲，現任中國社會科學院金融監管與金融法律研究基地主任，於2002年取得中國社會科學院法學博士學位及於2009年任金融研究所之研究員。

胡先生於2013年9月27日獲委任為本公司及中國數碼之獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。此外，胡先生亦為安徽皖通高速公路股份有限公司之獨立非執行董事，該公司為於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之公司，及為陝西寶光真空電器股份有限公司之獨立非執行董事，該公司為於上海證券交易所上市之公司。

劉業良先生，53歲，於1991年畢業於香港城市大學，持有會計學榮譽文學學士學位及英國赫爾大學工商管理碩士學位。劉先生為英國特許公認會計師公會資深會員、英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員及香港會計師公會的執業會計師。劉先生於1998年開始執業，並於2000年10月起為馮劉會計師公司(執業會計師)的合夥人。

劉先生於2006年5月加入本公司董事會，並出任為本公司審核委員會及薪酬委員會成員，並於2012年3月出任為本公司提名委員會成員。亦於2013年9月27日，劉先生獲委任為本公司審核委員會主席。

董事會報告

董事及高級管理人員履歷詳情(續)

高級管理人員履歷詳情

于欣女士(37歲)

常務副總經理

廣東大地影院建設有限公司

于女士從事財務管理逾十年，並在文化與傳播領域具有豐富的經驗和專業積累。加入本集團前，于女士曾擔任Emile Woolf International Ltd. 中國區總監。

于女士於2011年1月加入本公司，出任資金管理部總監，2011年8月調任本公司附屬公司廣東大地影院建設有限公司(「大地建設」)副總經理，並於2013年12月晉升為常務副總經理，負責日常經營管理工作。

譚杰女士(48歲)

副總經理

廣東大地影院建設有限公司

譚女士持有北京大學法律碩士學位，並於1995年獲得律師資格。加入本集團前，譚女士曾在律師事務所工作多年。

譚女士於2002年8月加入本集團，歷任法務經理、中企動力法務總監及中企動力行政副總經理等要職，於2013年3月出任大地建設副總經理，兼任大地集團董事會秘書。

鄭浩先生(38歲)

總經理

時代廣告(北京)有限公司

鄭先生持有北京大學工商管理碩士學位，從事營銷工作逾十年，積累了豐富的商務經驗。加入本集團前，曾擔任諾基亞(中國)投資有限公司銷售大區總經理。

鄭先生於2012年10月加入本集團，出任時代廣告副總經理，並於2014年1月晉升為總經理。

董事會報告

董事及高級管理人員履歷詳情(續)

高級管理人員履歷詳情(續)

薛伯英先生(45歲)

總經理

南海發展有限公司

總經理

深圳南海益田置業有限公司

薛先生畢業於華中科技大學，持有清華大學建築學碩士學位、國家一級註冊建築師與國家註冊城市規劃師資格。加入本集團前，薛先生曾在多家企業出任副總經理、高級建築師及建築設計總監等要職，並曾於廣州市建設委員會工作。

薛先生於2006年1月加入本集團，出任為設計總監，負責本集團在中國房地產項目的總體建築設計工作。於2009年2月出任為本公司附屬公司南海發展有限公司(「南海發展」)常務副總經理，於2010年7月晉升為總經理，並兼任南海益田總經理。

薛先生同時為本公司執行委員會成員。

鄭志宏先生(58歲)

執行董事

南海發展有限公司

加入本集團前，鄭先生曾於和信國際傳播公司及聯翔國際公司擔任高級職務，在國際信息和傳播行業擁有多年的管理經驗，積累了豐富的營銷及傳播管理經驗。

鄭先生於2004至2007年出任中國數碼前附屬公司北京世華國際金融信息有限公司之總經理，並於2007年出任副董事長。其後，鄭先生出任南海發展執行董事，負責市場推廣及營銷工作。

董事會報告

董事及高級管理人員履歷詳情(續)

高級管理人員履歷詳情(續)

陳鳴飛先生(37歲)

總經理

中企動力科技股份有限公司

總經理

北京新網數碼信息技術有限公司

陳先生從事銷售工作逾十年，對於IT行業有著敏銳的市場洞察力，在產品創意、商務策略規劃與商務管理方面具有豐富的實戰經驗和專業積累。加入中國數碼集團前，陳先生曾在德國福維克公司工作。

陳先生於2000年加入中企動力，歷任全國商務總監、銷售副總經理、常務副總經理及業務總經理，於2012年1月晉升為總經理，全面負責中企動力的經營管理工作。目前陳先生亦擔任北京新網總經理，全面負責北京新網的經營管理工作。

陳先生同時為本公司執行委員會成員及中國數碼管理委員會主席。

張斌先生(48歲)

技術研發總經理

中企動力科技股份有限公司

張先生畢業於國防科技大學計算機系，研究方向為計算機體系結構。張先生長期從事軟件開發和管理工作。

張先生於1999年加入中國數碼集團，歷任首席技術總監、技術發展副總經理及中企動力副總經理。於2011年4月，張先生出任為中企動力技術研發總經理。

張先生同時為中國數碼管理委員會成員。

韓琪先生(40歲)

副總經理

北京新網數碼信息技術有限公司

韓先生畢業於加拿大康考迪亞大學計算機專業，長期從事計算機技術和管理工作。加入本集團前，韓先生曾在國內數家知名IT企業擔任技術總監職務，積累了豐富的技術與管理經驗。

韓先生於2011年加入中國數碼集團，現任北京新網副總經理。

韓先生同時為中國數碼管理委員會成員。

董事會報告

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於2013年12月31日，本公司董事及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、相關股份及債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊中或已根據上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)或以其他方式知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司

於已發行股份之好倉

董事姓名	每股面值0.01港元之股份數目				持股概約百分比
	個人權益	公司權益	家族權益	權益總額	
于品海(「于先生」)	–	36,096,430,679 (附註1)	3,811,819,898 (附註2)	39,908,250,577	58.13%
陳丹	32,000,000	–	–	32,000,000	0.05%
王鋼	8,500,000	–	–	8,500,000	0.01%

附註：

- 該等36,096,430,679股股份分別由于先生透過其全資擁有的公司大地控股有限公司持有的Rosewood Assets Ltd.、Pippen Limited、Staverley Assets Limited及First Best Assets Limited間接合共持有。
- 該等3,811,819,898股股份中，其中69,326,400股股份由于先生之配偶龔愛明女士全資擁有之公司Redmap Resources Limited持有；及3,742,493,498股股份由龔愛明女士及其與于先生之兒子于本熙先生各自持有50%權益之公司Macro Resources Ltd.持有。

董事會報告

董事於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

相聯法團

如上述所披露，于先生(連同其家族及公司權益)擁有於本公司股東大會上可控制行使超過三分之一之投票權。因此，于先生被視為於本公司或其控股公司持有權益之本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份中佔有權益，包括本公司於中國數碼中所持有之權益。中國數碼股份於聯交所上市，根據證券及期貨條例第XV部，亦被視為本公司之相聯法團。於2013年12月31日，本公司董事於中國數碼擁有之股份及相關股份之權益如下：

中國數碼

於已發行股份之好倉

每股面值0.01港元之股份數目

董事姓名	個人權益	公司權益	家族權益	權益總額	持股概約百分比
于品海	-	12,515,795,316 (附註1)	44,000,000 (附註2)	12,559,795,316	63.07%

附註：

- 該等12,515,795,316股股份分別由本公司之全資附屬公司Goalrise Investments Limited、View Power Investments Limited及Wise Advance Investments Limited合共持有。于先生因於本公司持有控股權益而被視為於該等股份中擁有權益。
- 該等44,000,000股股份由于先生之配偶龔愛明女士全資擁有之公司Redmap Resources Limited持有。

除上文所披露者外，於2013年12月31日，本公司董事及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、相關股份或債券中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊中，或已根據上市規則附錄10所載之標準守則或以其他方式知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告

購股權計劃

於2012年5月28日，本公司採納一項購股權計劃（「該計劃」）。根據該計劃，於採納後十年內，本公司董事會可隨時酌情授出購股權予本集團之董事、僱員以及曾為或將為本集團作出貢獻之人士。

截至2013年12月31日止年度，本公司並無根據該計劃授出購股權。

該計劃之概要如下：

(1) 目的

該計劃旨在提供鼓勵或獎賞參與者對本集團作出之貢獻或可能作出之貢獻及／或協助本集團聘請及留任能幹僱員及吸納對本集團與本集團任何成員公司持有其任何股本權益之公司（「所投資公司」）有價值之人才。

(2) 可參與之人士

可參與之人士包括：

- a. 本公司、其附屬公司及任何所投資公司之任何僱員（不論全職或兼職僱員，包括任何執行董事但不包括任何非執行董事）；
- b. 本公司、其任何附屬公司或任何所投資公司之任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；
- c. 向本集團任何成員公司或任何所投資公司提供貨物或服務之任何供應商；
- d. 本集團或任何所投資公司之任何客戶；
- e. 向本集團或任何所投資公司提供研究、開發或技術支援或其他服務之任何人士或公司；
- f. 本集團或任何所投資公司之任何股東或任何成員公司，或本集團或任何所投資公司之任何成員公司所發行任何證券之任何持有人；及
- g. 對於本集團及任何所投資公司之發展及增長作出貢獻或可能作出貢獻之任何前僱員。

董事會報告

購股權計劃(續)

(3) 股份最高數目

根據該計劃授出之購股權在悉數行使時可予發行之股份總數目，不得超過該計劃獲採納之日時已發行股份總數目之10%或不時已發行股份總數目之30%，不得根據該計劃授出任何會導致超出此等限額的購股權。於本報告日期，購股權可予發行之股份數目最多為6,864,553,579股，相當於本公司已發行股份總數目約10%。

(4) 各參與者可獲授權益之上限

每名參與者在任何12個月內獲授根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)予以行使時所發行及將發行的股份總數不得超過本公司已發行股份總數目之1%。任何進一步授出超過該限額之購股權將須受該計劃之規則所訂明之若干規定所規限。

(5) 購股權項下股份必須接納之期限

購股權涉及的股份必須接納的期限由本公司董事會在授出購股權時全權決定，但該期限不得超過有關購股權授出之日起計十年。

(6) 行使購股權之最短期限

本公司董事會可酌情釐定購股權在可被行使前必須持有之最短期限。

(7) 接納購股權及接納時所付款項

當本公司接獲由承授人簽署接納購股權之函件副本及向本公司繳付1.00港元之代價後，該購股權將被視為已獲承授人接納。倘要約並未以上述方式於28天內獲接納，該要約將被視為已不可撤回地拒絕及自動失效。

(8) 釐定認購價之基準

該計劃項下之股份認購價由董事釐定，惟不得低於下列三者中的最高者：(i)股份於授予購股權授出當日(須為交易日)的收市價(以聯交所日報表所載者為準)；(ii)股份於授予購股權授出日期前五個交易日的平均收市價(以聯交所日報表所載者為準)；及(iii)股份面值。

(9) 該計劃尚餘之有效期

該計劃之有效期為10年，由2012年5月29日起計，直至2022年5月28日止。

董事會報告

購買股份或債券之安排

除上述該計劃所披露外，年內，本公司或其附屬公司從未參與任何安排，致使本公司各董事藉收購本公司之股份或債券而獲益。

董事服務合約

擬於應屆股東周年大會上膺選連任之董事，並無與本公司簽訂本公司不可於一年內免賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

年內，概無訂立或存在任何有關本公司之全部或任何主要部分業務之管理及行政合約。

董事在合約中之權益

本公司或其附屬公司於年終或年內任何時間並無簽訂任何有關本集團業務，而令本公司董事在其中直接或間接佔有重大利益之重要合約。

董事會報告

主要股東之權益及淡倉

於2013年12月31日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置之登記冊所記錄，以下人士(本公司董事及主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有權益及淡倉：

持有根據證券及期貨條例第XV部 第2及3分部已向本公司披露股份 權益之人士名稱	權益性質	好倉涉及之 已發行股份數目	佔本公司 已發行股本 之概約百分比	附註
龔愛明	家族及 公司權益	39,908,250,577	58.13%	1及2
于本熙	公司權益	3,742,493,498	5.45%	2
Macro Resources Ltd.	實益權益	3,742,493,498	5.45%	2
大地控股有限公司	公司權益	36,096,430,679	52.58%	3
Rosewood Assets Ltd.	實益權益	7,668,000,210	11.17%	3
Pippen Limited	實益權益	14,830,245,497	21.60%	3
Staverley Assets Limited	實益權益	4,893,197,974	7.12%	3
First Best Assets Limited	實益權益	8,704,986,998	12.68%	3
中國中信集團有限公司	公司權益	10,100,000,000	14.71%	4
中國中信股份有限公司	公司權益	10,100,000,000	14.71%	4
CITIC Capital Holdings Limited	公司權益	10,100,000,000	14.71%	4
CITIC Capital Credit Limited	抵押權益	10,100,000,000	14.71%	4
林小春	公司權益	8,819,673,777	12.85%	5
Empire Gate Industrial Limited	實益權益	5,514,986,997	8.03%	5
李達民	實益權益 抵押權益	60,900,000 7,700,000,000	0.09% 11.22%	

董事會報告

主要股東之權益及淡倉(續)

附註：

1. 龔愛明女士為于先生之配偶，並視為於于先生及彼持有權益之該等股份(連同彼等各自之公司權益)中佔有權益。
2. 龔愛明女士及其與于先生之兒子于本熙先生各自持有 Macro Resources Ltd. 50% 權益。該等公司之股份權益分別納入為龔愛明女士及于本熙先生之公司權益
3. Rosewood Assets Ltd.、Pippen Limited、Staverley Assets Limited 及 First Best Assets Limited 為于先生間接全資擁有之公司，透過彼全資擁有之大地控股有限公司持控，該等公司之股份權益於上文披露納入為于先生之公司權益。
4. 中國中信集團有限公司、中國中信股份有限公司及 CITIC Capital Holdings Limited 各自被視為於 CITIC Capital Credit Limited 持有權益之 10,100,000,000 股股份之抵押權益中擁有權益。
5. Empire Gate Industrial Limited 為林小春先生之全資擁有公司。該等公司擁有之權益納入為林小春先生所持有之權益。

除上文所披露者外，於 2013 年 12 月 31 日，概無人士(本公司董事及主要行政人員除外)知會本公司，其於本公司之股份或相關股份中擁有須記錄於本公司按照證券及期貨條例第 336 條存置之登記冊之權益或淡倉。

關連人士交易

本公司及本集團之關連人士交易詳情載於財務報表附註 42。

優先購買權

細則或百慕達法例並無有關優先購買權之規定。

購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

公眾持股量

按本公司從公眾可取閱資料所得及就董事所知，本公司於年內已維持依據上市規則規定的公眾持股量。

董事會報告

企業管治

本公司企業管治實務之詳情載於第30至39頁之「企業管治報告」。

審核委員會

審核委員會包括本公司全體獨立非執行董事，劉業良先生、江平教授及胡濱先生。審核委員會已與本公司核數師及管理層審閱本集團所採納之會計準則及實務、截至2013年12月31日止年度之經審核綜合財務報表，並檢討核數、財務監控、內部監控及風險管理制度事宜。

核數師

截至2013年12月31日止年度之財務報表均由香港立信德豪會計師事務所有限公司（「立信德豪」）審核。將於應屆股東周年大會上提呈一項續聘立信德豪為本公司核數師之決議案。

承董事會命

主席

于品海

香港，2014年3月28日

企業管治報告

本公司致力於維持高水平的企業管治標準及清晰程序，以確保資料披露之完整性、透明度及質素，藉以提升股東效益。

企業管治常規守則

本公司董事會認為，截至2013年12月31日止年度之整個期間內，本公司已遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則(「企業管治守則」)及企業管治報告，惟偏離守則條文A.2.1、A.4.1及A.6.7除外，有關不遵守守則之說明列載如下。

證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載標準守則。

本公司已向所有董事作出特別查詢，董事們確認，彼等於截至2013年12月31日止年度整個期間內已遵守上市規則附錄10所載之標準守則。

本公司亦就可能擁有本公司未刊登之價格敏感資料之有關僱員制定有關僱員進行證券交易之書面指引(「僱員書面指引」)，該指引不低於標準守則所訂之標準。

本公司概不知悉有關僱員不遵守僱員書面指引之情況。

董事會

本公司董事會現由八名董事組成，包括三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。董事們共同及個別知悉彼等對股東之責任。董事之履歷資料載於第16至18頁「董事及高級管理人員履歷詳情」一節。董事會由下列人士組成：

執行董事

于品海先生(主席)
陳丹女士
劉榮女士

非執行董事

王鋼先生
林秉軍先生

獨立非執行董事

江平教授
胡濱先生 (委任於2013年9月27日生效)
劉業良先生
黃耀文先生 (辭任於2013年7月1日生效)

企業管治報告

董事會(續)

本公司董事會獲賦予本公司業務之全面管理權，透過監控本公司事務，肩負起領導、監察及共同承擔推動本公司成功之責任。全體董事應就本公司利益作出客觀決定。

本公司之日常管理、行政及營運乃委以高級管理人員負責，授權職能及工作任務定期進行檢討。於訂立任何重大交易前，上述本公司高級管理人員須先獲得本公司董事會批准。

本公司董事會獲本公司之董事委員會及高級管理人員全面支援以履行其職責。

就本公司所知，董事會各成員之間概無財務、業務及家庭或其他重大／關聯關係。年內，董事會曾舉行14次會議。

根據守則條文A.5.6條，本公司於2013年8月採納董事會多元化政策及修訂提名委員會的職權範圍。

主席及行政總裁

守則條文A.2.1訂明主席及行政總裁應為獨立角色及不應由同一人擔任。

本公司尚未委任行政總裁。行政總裁之職責亦由本公司主席于品海先生履行。本公司董事會相信，將主席及行政總裁之角色歸於同一人，可使本公司獲得鞏固及貫徹之領導，於業務決策及策略方面可有效及高效率地計劃及執行。

非執行董事

守則條文A.4.1訂明，非執行董事應按特定任期委任，並須受重選所規限。

本公司之非執行董事並非按特定任期委任。然而，根據細則，所有非執行董事須受輪值退任規定所規限。因此，本公司董事會認為，已採取足夠措施確保本公司之企業管治實務不低於企業管治守則所訂之標準。

獨立非執行董事

根據上市規則第3.10(1)及3.10(2)條之規定，本公司已委任三名獨立非執行董事，其中劉業良先生為香港執業會計師。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定作出之年度獨立性確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均具獨立性。

企業管治報告

董事會(續)

董事培訓

根據守則條文第A.6.5條，全體董事應參與一項發展及更新其知識及技能之持續專業發展課程，以確保彼等對本公司董事會之貢獻仍屬知情及相關。本公司應負責安排培訓及撥款，適當重申董事之角色、職能及職責。

董事將不時獲提供有關旨在發展及更新其專業技能之最新發展的適用法例、規則及規例的書面材料，以協助彼等履行其職責。本公司已接獲各董事於年內參加持續專業培訓之確認書。

董事委員會

本公司董事會成立四個董事委員會，即執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本公司特定方面之事務及協助董事會履行責任。

執行委員會

本公司為執行委員會制定書面職權範圍。執行委員會由以下本公司執行董事及高級管理人員組成：

于品海先生(主席)

陳丹女士

劉榮女士

薛伯英先生*

陳鳴飛先生*

* 高級管理人員

執行委員會之職責為策劃、釐定、批准、實施、處理、安排、審核及修訂本集團之所有政策、營運及內部監控，確保向高級管理人員之授權清晰界定及具透明度之流程系統有效地運作及被監控。年內，執行委員會曾舉行3次會議。

企業管治報告

董事委員會(續)

審核委員會

根據上市規則之規定，本公司為審核委員會制定書面職權範圍。審核委員會由以下全體獨立非執行董事組成：

劉業良先生(審核委員會主席)	(委任為主席於2013年9月27日生效)
江平教授	
胡濱先生	(委任於2013年9月27日生效)
黃耀文先生	(辭任於2013年7月1日生效)

審核委員會之基本職責乃確保財務報告及內部監控程序之客觀性及可信性，以及與本公司之核數師維持適當關係。

年內，審核委員會曾舉行2次會議，包括與管理層審閱本集團採納之會計準則及實務、截至2012年12月31日止年度之經審核財務報表及截至2013年6月30日止六個月之未經審核中期業績，並檢討有關核數、財務監控、內部監控及風險管理制度事宜。

薪酬委員會

根據上市規則之規定，本公司為薪酬委員會制定書面職權範圍。薪酬委員會由以下全體獨立非執行董事組成：

胡濱先生(薪酬委員會主席)	(委任於2013年9月27日生效)
江平教授	
劉業良先生	
黃耀文先生	(辭任於2013年7月1日生效)

薪酬委員會負責向本公司董事會提議設立正規而具透明度程序以制訂薪酬政策及個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇，該薪酬政策會考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件。

年內，薪酬委員會曾舉行2次會議，包括檢討及建議本公司董事會新委任董事的報酬；及檢討本公司薪酬政策及待遇。

企業管治報告

董事委員會(續)

薪酬委員會(續)

截至2013年12月31日止年度，已付及應付高級管理人員之酬金介乎下列範圍：

酬金範圍	人數	
	2013年	2012年
零港元–1,000,000港元	8	6

提名委員會

根據上市規則之規定，本公司為提名委員會制定書面職權範圍。提名委員會由以下董事組成：

于品海先生(提名委員會主席)

陳丹女士

江平教授*

胡濱先生* (委任於2013年9月27日生效)

劉業良先生*

黃耀文先生* (辭任於2013年7月1日生效)

* 獨立非執行董事

提名委員會負責檢討本公司董事會的架構、人數及組成、物色適當人士擔任董事、評核獨立非執行董事之獨立性、就委任董事向本公司董事會提出建議，及每年檢討董事會多元化政策。本公司董事會已授權提名委員會，於必要時可就有關任何建議人選之專業知識及業界經驗之符合要求在挑選及推薦董事人選之事宜尋求外部專業意見。

年內，提名委員會曾舉行2次會議，包括檢討並評估本公司全體獨立非執行董事的獨立性；考慮並建議本公司董事會通過輪值退任的董事於2013年6月3日舉行的股東周年大會(「2013年股東周年大會」)上膺選連任；檢討本公司董事會架構、人數及組成；及考慮並建議本公司董事會通過委任胡濱先生為本公司獨立非執行董事。

企業管治報告

企業管治職能

本公司執行委員會負責履行下列企業管治職能責任：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向本公司董事會提出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本公司遵守守則的情況及在企業管治報告內的披露。

召開會議次數及董事出席記錄

下表列示截至2013年12月31日止年度各董事於全體董事會會議、股東會議、執行委員會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議及提名委員會會議之個別出席情況：

董事姓名	出席／會議次數		出席／會議次數			
	董事會	股東大會	執行委員會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
執行董事						
于品海先生	14	1	2	不適用	不適用	2
陳丹女士	14	1	3	不適用	不適用	2
劉榮女士	14	-	3	不適用	不適用	不適用
非執行董事						
王鋼先生	14	1	不適用	不適用	不適用	不適用
林秉軍先生	14	2	不適用	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事						
江平教授	14	-	不適用	2	2	2
胡濱先生(委任於2013年9月27日生效)	4	1	不適用	-	-	-
劉業良先生	14	2	不適用	2	2	2
黃耀文先生(辭任於2013年7月1日生效)	7	1	不適用	1	1	1
年內召開會議次數	14	2	3	2	2	2

守則條文A.6.7訂明，獨立非執行董事及非執行董事須出席股東大會及充分掌握股東之意見。

本公司一名獨立非執行董事因私人事務而未能出席2013年股東周年大會及於2013年10月15日舉行之股東特別大會。此外，本公司一名非執行董事亦因私人事務而未能出席2013年股東周年大會。

企業管治報告

有關財務報表之責任及核數師薪酬

根據上市規則及其他監管規定，本公司董事會負責在年度報告、中期報告、涉及內幕消息事宜之公告及其他須披露資料內作出平衡、清晰及容易理解之評述。

董事得知彼等於編製本公司截至2013年12月31日止年度財務報表應負之責任。

本公司核數師就其關於財務報表之呈報責任發表之聲明載於第40及41頁之「獨立核數師報告」中。

截至2013年12月31日止年度，付予本集團核數師之核數服務及非核數服務之酬金分別為6,800,000港元及1,385,000港元。付予本集團核數師酬金之分析載於財務報表附註8內。

內部監控

本公司已採用之管治架構具備明確之責任劃分，並向高級管理人員授予適當之責任及授權。

於回顧年內，董事會、審核委員會及執行委員會已對本集團內部監控程序之效用進行定期檢討。

公司秘書

屈家寶先生已獲委任為公司秘書。根據上市規則第3.29條，屈先生將接受不少於15個小時之相關專業培訓。

企業管治報告

股東權利

1. 股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)的程序

根據細則第62條，董事會可在其認為適當之情況下召開股東特別大會，亦可按百慕達1981年公司法(「公司法」)之規定應請求召開股東特別大會，如董事會未能召開，則可由請求人召開股東特別大會。

在公司法第74條項下，不論公司細則有任何規定，本公司董事將於遞交請求日持有不少於附有本公司股東大會投票權之本公司已繳足股本十分之一(按遞交請求日計)的股東提出請求時，隨即正式召開股東特別大會。

請求之文件須註明會議目的並須由請求人簽署及遞交至本公司註冊辦事處，而該文件可由多份同樣形式之文件(每份由一位或多位請求人簽署)所組成。

倘董事並未於遞交請求日起計21日內正式召開大會，請求人或持有請求人總投票權超過半數的任何該等人士可自行召開大會，惟有關大會不得於遞交請求日起計滿三個月之後舉行。

如大會是根據第74條由請求人召開，請求人須盡可能以董事召開大會之同等方式召開有關大會。

企業管治報告

股東權利(續)

2. 於股東大會上提呈建議的程序

根據公司法第 79 條，本公司有責任在該等股東人數(定義見下文)提出書面請求時(除非本公司另行議決，否則費用由請求人自行承擔)：

- 一 向有權收取下屆股東周年大會通告之本公司股東，發出任何有可能在該大會上妥為動議並擬動議之任何決議案的通告；
- 一 向有權收取任何股東大會通告之股東傳閱任何不多於 1,000 字之陳述書，內容為有關在任何擬訂決議案所提述之事宜，或有關將在該大會上處理之事務。

根據公司法第 79 條提出請求之必要股東人數應為：

- (a) 代表不少於在請求日有權在該請求涉及的大會上表決之所有股東總表決權二十分之一的任何數目股東；或
- (b) 不少於 100 名股東。

任何此等擬訂決議案之通告及任何此等陳述書，應以准許用於送達大會通告之方式，將該決議案或陳述書之副本向有權收取大會通告之每位本公司股東發出及傳閱，而任何該決議案之通告，則須以准許用於向任何其他股東發出本公司會議通告之任何方式，向其發出該等決議案一般效力之通告送達，惟該副本之送達方式或該等決議案一般效力之通告之發出方式(視屬何情況而定)，須與會議通告發出之方式相同，而送達或發出之時間，亦須在切實可行範圍內與會議通告發出之時間相同，及如當時不能在切實可行情況送達或發出，則須於隨後在切實可行範圍內盡快送達或發出。

企業管治報告

股東權利(續)

3. 股東查詢

股東應直接向本公司於香港之股份過戶登記分處提出有關其股權之疑問。股東可隨時以書面形式透過公司秘書將其查詢及問題送達本公司之香港主要營業地址香港灣仔駱克道188號兆安中心26樓遞交致董事會或透過電郵地址info@nanhaicorp.com致本公司。股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

有關本公司股東權利的詳情，請瀏覽本公司網站www.nanhaicorp.com。

投資者關係

本公司致力保障股東權益，並相信與股東及其他利益相關者進行有效溝通鞏固投資者關係以至投資者對本集團業務表現及策略之理解極為重要。

本公司董事會已採納股東通訊政策，其所載條文旨在確保本公司股東及有意投資者可適時取得本公司之全面、相同及容易理解之資料，一方面使本公司股東可在知情情況下行使權力，另一方面讓本公司股東及有意投資者能積極地與本公司聯繫。

本公司致力適時向所有有關各方披露所有有關本集團之重大資料。所有發佈及本集團之額外資料於本公司網站www.nanhaicorp.com定期更新。

章程文件

年內，本公司章程文件並無任何重大變動。

獨立核數師報告



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

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致 **Nan Hai Corporation Limited** (南海控股有限公司) 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42至144頁Nan Hai Corporation Limited(南海控股有限公司)(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2013年12月31日的綜合及公司財務狀況報表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益報表、綜合權益變動表及綜合現金流量報表，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的會計政策的合適性及所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核意見提供基礎。

獨立核數師報告(續)

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2013年12月31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

招永祥

執業證書號碼：P04434

香港，2014年3月28日

綜合收益表

截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
收益／營業額	5(a)	2,318,601	1,953,568
銷售及提供服務之成本	8	(804,545)	(738,189)
毛利		1,514,056	1,215,379
其他經營收入	5(b)	160,072	121,940
出售附屬公司之收益	34(a)	1,371,277	49,793
重組融資之收益	28	–	12,173
銷售及市場推廣開支		(950,119)	(702,594)
行政開支		(469,474)	(422,923)
其他經營開支		(409,174)	(363,222)
融資成本	7	(255,012)	(147,416)
按公允價值於損益賬處理之金融負債公允價值變動		(32,046)	–
應佔聯營公司業績		(18,989)	(5,179)
除所得稅前溢利／(虧損)	8	910,591	(242,049)
所得稅開支	9	(58,029)	(130,244)
年內溢利／(虧損)		852,562	(372,293)
以下人士應佔年內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人	10	865,197	(346,063)
非控股權益		(12,635)	(26,230)
		852,562	(372,293)
		港仙	港仙
年內本公司擁有人應佔溢利／(虧損)之 每股盈利／(虧損)	11		
— 基本		1.2604	(0.5041)
— 攤薄		不適用	不適用

綜合全面收益報表

截至2013年12月31日止年度

	2013年 千港元	2012年 千港元
年內溢利／(虧損)	852,562	(372,293)
其他全面收益，包括重新分類調整 其後可能重新分類至損益賬之項目：		
換算海外業務財務報表之匯兌收益	139,980	36,271
於出售附屬公司時重新分類之匯兌差額	(155,776)	93
年內其他全面收益，包括重新分類調整	(15,796)	36,364
年內全面收益總額	836,766	(335,929)
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	842,536	(311,320)
非控股權益	(5,770)	(24,609)
	836,766	(335,929)

綜合財務狀況報表

於2013年12月31日

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	2,587,325	1,795,921
經營租賃下之預付土地租賃費	14	28,469	28,213
於聯營公司之權益	16	775,154	110,047
來自一間聯營公司之應收貸款	25(g)	283,611	–
可供出售之金融資產		324	324
按金及其他應收款項	17	338,129	436,709
無形資產	18	221,562	310,004
遞延稅項資產	29	115,758	108,609
已抵押及受限制銀行存款	22	46,759	32,960
		4,397,091	2,822,787
流動資產			
存貨	19	5,863,146	8,611,770
按公允價值於損益賬處理之金融資產	20	931	1,226
應收貿易款項	21	71,314	52,278
按金、預付款項及其他應收款項	17	811,554	1,019,074
預繳稅項		–	6,306
應收聯營公司款項	25(c)	5,631	530
已抵押及受限制銀行存款	22	999,233	956,067
超過三個月到期之定期存款	22	653	41,667
現金及等同現金項目	22	512,957	187,116
		8,265,419	10,876,034
流動負債			
應付貿易款項	23	205,747	496,806
其他應付款項及應計費用	24	1,007,949	1,184,836
遞延收益		42,633	45,664
稅項撥備		1,023,608	948,854
欠一名董事款項	25(a)	19,939	94,563
欠股東款項	25(b)	5,006	5,006
欠聯營公司款項	25(c)	15,109	5,501
欠一間前附屬公司款項	25(e)	–	49,085
銀行及其他借貸	26	3,690,722	2,682,088
融資租賃負債	27	118	126
來自一名第三方之融資	28	764,923	–
來自一名關連方之融資	28	–	1,681,952
		6,775,754	7,194,481
流動資產淨值		1,489,665	3,681,553
總資產減流動負債		5,886,756	6,504,340

綜合財務狀況報表(續)

於2013年12月31日

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
非流動負債			
銀行及其他借貸	26	1,102,358	1,306,001
融資租賃負債	27	110	228
來自一名關連方之融資	28	–	1,077,446
遞延稅項負債	29	32,386	269,074
按公允價值於損益賬處理之金融負債	28	61,011	–
		1,195,865	2,652,749
資產淨值			
		4,690,891	3,851,591
權益			
股本	30	686,455	686,455
儲備	32	3,292,590	2,450,054
本公司擁有人應佔權益		3,979,045	3,136,509
非控股權益	33	711,846	715,082
權益總額		4,690,891	3,851,591

于品海
董事

陳丹
董事

財務狀況報表

於2013年12月31日

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	1	4
於附屬公司之權益	15	–	–
應收附屬公司款項	25(d)	117,474	164,139
		117,475	164,143
流動資產			
應收附屬公司款項	25(d)	4,865,675	4,822,587
應收一間聯營公司款項	25(c)	139,264	–
其他應收款項及按金		296	266
現金及等同現金項目	22	2,910	477
		5,008,145	4,823,330
流動負債			
其他應付款項及應計費用		119,434	31,070
欠一間前附屬公司款項	25(e)	–	108,333
欠一名董事款項	25(a)	39,266	84,089
欠附屬公司款項	25(e)	490,425	249,388
來自附屬公司之貸款	25(f)	–	1,436,406
融資租賃負債	27	3	16
銀行及其他借貸	26	534,863	345,699
		1,183,991	2,255,001
流動資產淨值		3,824,154	2,568,329
總資產減流動負債		3,941,629	2,732,472
非流動負債			
來自附屬公司之貸款	25(f)	1,367,219	–
融資租賃負債	27	–	3
		1,367,219	3
資產淨值		2,574,410	2,732,469
權益			
股本	30	686,455	686,455
儲備	32	1,887,955	2,046,014
權益總額		2,574,410	2,732,469

于品海
董事

陳丹
董事

綜合現金流量報表

截至2013年12月31日止年度

附註	2013年 千港元	2012年 千港元
經營業務之現金流量		
除所得稅前溢利／(虧損)	910,591	(242,049)
就下列項目調整：		
利息收入	(36,715)	(19,575)
利息開支	177,147	77,701
來自一名第三方／關連方之融資之融資成本	77,865	69,715
重組融資之收益	-	(12,173)
物業、廠房及設備折舊	221,405	156,225
不包括商譽之無形資產攤銷	49,643	39,787
物業、廠房及設備撇銷	4,224	2,521
無形資產撇銷	2,594	905
出售附屬公司之收益	(1,371,277)	(49,793)
預付土地租賃之經營租賃款項	560	365
撇銷壞賬及應收款項減值撥備	36,038	404
撥回長期未付之其他應付款項	(19,027)	-
出售物業、廠房及設備之收益	(1,106)	(5,165)
按公允價值於損益賬處理之金融資產之公允價值虧損淨額	95	707
按公允價值於損益賬處理之金融負債公允價值虧損	32,046	-
可供出售之金融資產減值撥備	-	155
應佔聯營公司業績	18,989	5,179
營運資金變動前之經營溢利	103,072	24,909
存貨增加	(294,995)	(356,219)
應收貿易款項、按金、預付款項及其他應收款項增加	(212,795)	(33,851)
應付貿易款項、其他應付款項及應計費用增加	1,095,706	594,194
遞延收益(減少)／增加	(4,338)	1,002
欠一間前附屬公司款項減少	-	(9,950)
欠聯營公司款項減少	(92,121)	(1)
按公允價值於損益賬處理之金融資產減少／(增加)	232	(244)
營運所得現金	594,761	219,840
已收利息	32,246	15,330
已付利息	(239,718)	(199,172)
已付所得稅	(44,929)	(69,895)
經營業務所得／(所耗)現金淨額	342,360	(33,897)

綜合現金流量報表(續)

截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
投資活動之現金流量			
購進無形資產之付款		(26,182)	(38,554)
購進物業、廠房及設備之付款		(815,900)	(375,237)
購進附屬公司權益產生之現金流入淨額	35	4,897	–
按金及其他應收款項減少/(增加)		110,092	(318,902)
已抵押及受限制銀行存款增加		(278,792)	(709,731)
超過三個月到期之定期存款減少/(增加)		41,665	(41,226)
出售物業、廠房及設備所得款項		1,573	6,231
出售附屬公司產生之現金流入/(流出)淨額	34(a)	733,284	(5,567)
成立一間聯營公司之付款		(1,922)	–
一間附屬公司非控股權益持有人之注資		2,534	–
投資活動所耗現金淨額		(228,751)	(1,482,986)
融資活動之現金流量			
償還銀行及其他借貸		(2,134,762)	(802,109)
償還融資租賃負債		(126)	(120)
償還來自一名第三方/關連方之融資		(840,037)	–
銀行及其他借貸所得款項		3,249,202	2,398,473
向一名董事還款		(76,363)	(29,746)
財務重組之安排費用付款		–	(3,458)
融資活動所得現金淨額		197,914	1,563,040
現金及等同現金項目增加淨額		311,523	46,157
於1月1日之現金及等同現金項目		187,116	138,675
外幣匯率變動對所持現金之影響		14,318	2,284
於12月31日之現金及等同現金項目		512,957	187,116
現金及等同現金項目結餘分析			
銀行結存及庫存現金		512,957	187,116

綜合權益變動表

截至2013年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔權益						總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	一般儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元			
於2012年1月1日	686,455	965,911	1,911,436	171,684	700,980	(988,644)	3,447,822	739,698	4,187,520
年內虧損	-	-	-	-	-	(346,063)	(346,063)	(26,230)	(372,293)
其他全面收益									
其後可能重新分類至損益賬之項目									
換算海外業務財務報表之匯兌收益	-	-	-	-	34,650	-	34,650	1,621	36,271
出售附屬公司時重新分類之 匯兌差額	-	-	-	-	93	-	93	-	93
年內全面收益總額	-	-	-	-	34,743	(346,063)	(311,320)	(24,609)	(335,929)
撥入一般儲備	-	-	-	1,234	-	(1,234)	-	-	-
於視作部分出售一間附屬公司時撥回	-	-	-	-	-	7	7	(7)	-
於2012年12月31日	686,455	965,911*	1,911,436*	172,918*	735,723*	(1,335,934)*	3,136,509	715,082	3,851,591

綜合權益變動表(續)

截至2013年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔權益						總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	一般儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元			
於2013年1月1日	686,455	965,911*	1,911,436*	172,918*	735,723*	(1,335,934)*	3,136,509	715,082	3,851,591
年內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	865,197	865,197	(12,635)	852,562
其他全面收益									
其後可能重新分類至損益賬之項目									
換算海外業務財務報表之匯兌收益	-	-	-	-	133,115	-	133,115	6,865	139,980
出售附屬公司時重新分類之匯兌 差額	-	-	-	-	(155,776)	-	(155,776)	-	(155,776)
年內全面收益總額	-	-	-	-	(22,661)	865,197	842,536	(5,770)	836,766
一間附屬公司之非控股權益 持有人注資	-	-	-	-	-	-	-	2,534	2,534
於2013年12月31日	686,455	965,911*	1,911,436*	172,918*	713,062*	(470,737)*	3,979,045	711,846	4,690,891

* 此等儲備賬目構成綜合財務狀況報表之綜合儲備3,292,590,000港元(2012年：2,450,054,000港元)。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

1. 一般資料

南海控股有限公司(「本公司」)乃於百慕達註冊成立之有限責任公司，本公司之註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda，其主要營業地點位於香港灣仔駱克道188號兆安中心26樓。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。

本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事房地產開發、文化與傳播服務及企業IT應用服務。本公司之附屬公司主要活動詳情載於附註15。

截至2013年12月31日止年度之財務報表已於2014年3月28日獲董事會(「董事會」)批准刊發。

2. 主要會計政策概要

2.1 編製基準

第42至144頁之財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋而編製。財務報表亦包括香港公司條例及香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。

編製此等財務報表時所採用之主要會計政策概述如下。除另有指明外，此等政策在所有呈列年度內貫徹應用。採納新訂及經修訂香港財務報告準則及對本集團財務報表之影響(如有)於附註3披露。

除分類為可供出售之金融工具及按公允價值於損益賬處理之金融工具以公允價值列賬外，財務報表按歷史成本為基準編製。此等計量基準在下文之會計政策詳細論述。

務請注意編製財務報表時曾使用會計估計及假設。儘管此等估計乃按管理層對現行事件及行動之最佳理解及判斷而作出，惟實際結果最終可能有別於該等估計。涉及高度判斷或複雜程度之範圍，或假設及估計對財務報表而言屬重大之範圍，在附註4內披露。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.2 業務合併及綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。公司間之交易及集團內公司間之結餘連同未變現溢利於編製綜合財務報表時全數對銷。未變現虧損亦予以對銷，惟有證據顯示交易所轉讓資產出現減值則除外，於此情況下，虧損於損益賬內確認。

年內收購或出售之附屬公司之業績，分別由收購生效日期起計入綜合收益表或計至出售生效日期止(視情況而定)。如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司所採納者一致。

收購附屬公司或業務採用收購法列賬。一項收購之成本乃按本集團(作為收購方)所轉讓資產、所承擔負債及所發行之股權於收購當日之公允價值總額計量。所收購可識別資產及所承擔負債則主要按收購當日之公允價值計量。本集團先前所持被收購方之股權以收購當日之公允價值重新計量，而所產生之損益則於損益賬內確認。本集團可選擇以逐筆交易為基準按公允價值或於被收購方之可識別資產淨值應佔比例計量非控股權益，反映目前於附屬公司之擁有權權益。除非香港財務報告準則另有規定計量標準，否則非控股權益所有其他組成部分乃按公允價值計量。所產生之收購相關成本列作開支，惟於發行股本工具時產生者，則自權益扣除。

收購方將予轉讓之任何或然代價均按收購當日之公允價值計量。其後對代價作出之調整，僅會於調整乃由於計量期間(最長為收購當日起計12個月)內取得有關收購當日之公允價值之新資料而作出時於商譽確認。分類為資產或負債之或然代價之所有其他其後調整均於損益賬確認。

收購日期為2010年1月1日(即本集團首次應用香港財務報告準則第3號(2008年)之日期)前之業務合併所產生或然代價結餘已根據該準則之過渡規定入賬。有關結餘於首次應用該準則時並未作調整。其後對有關代價估計之修訂作為對該等業務合併成本之調整處理，並被確認為商譽之一部分。

本集團於附屬公司並無導致失去控制權之權益變動列作權益交易入賬。本集團之權益與非控股權益之賬面值均予以調整，以反映彼等於附屬公司相對權益之變動。非控股權益之調整額與已支付或收取之代價之公允價值之間之任何差額，均直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.2 業務合併及綜合賬目基準(續)

倘本集團失去附屬公司之控制權，出售損益乃按下列兩者之差額計算：(i)所收取代價之公允價值與任何保留權益之公允價值之總額；及(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債與任何非控股權益過往之賬面值。過往就該附屬公司於其他全面收益確認之款額按出售相關資產或負債時所規定之相同方式列賬。

收購後，非控股權益之賬面值為該等權益於初步確認時之金額加以非控股權益應佔權益其後變動之部分。即使會導致非控股權益出現虧絀，全面收益總額仍歸屬於非控股權益。

2.3 附屬公司

附屬公司指本集團能夠對其行使控制權之被投資方。倘以下三項因素全部存在時，則本集團可控制被投資方：對被投資方及風險承擔之權力，或有權享有被投資方之浮動回報及有能力運用權力影響該等浮動回報。當事實及情況顯示該等控制權之任何因素可能有變，則會重新評估控制權。

除非附屬公司乃持作出售或計入出售組別，於本公司之財務狀況報表中，附屬公司按成本值扣除減值虧損列賬。附屬公司之業績由本公司按於報告日期已收及應收股息之基準列賬。不論所收取股息是以被投資方之收購前或收購後溢利作出，全部股息乃於本公司損益賬確認。

2.4 聯營公司

聯營公司指並非附屬公司或合營安排，而本集團對其有重大影響(一般擁有附帶20%至50%投票權之股權)之實體。重大影響為參與決定被投資方之財務及營運政策之權力，但並非控制或共同控制該等政策。

在綜合財務報表中，於聯營公司之投資初步按成本確認，其後採用權益法入賬。任何收購成本超逾本集團於收購當日於聯營公司之可識別資產、負債及或然負債應佔公允價值淨額之差額，均確認為商譽。商譽包括於投資賬面值內，並作為投資其中部分進行減值評估。收購成本按所給予資產、所產生或所承擔之負債，以及本集團所發行股本工具於交易當日之公允價值總額，另加投資直接應佔之任何成本計量。於釐訂本集團應佔聯營公司於收購投資期間之盈虧時，本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公允價值淨額超出收購成本之任何部分，即時於損益賬確認。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.4 聯營公司(續)

按照權益法，本集團於聯營公司之權益按成本列賬，並就本集團應佔聯營公司之資產淨值收購後變動減任何已識別減值虧損作出調整，惟分類為持作出售(或包括在分類為持作出售之出售組別中)則除外。期內損益包括本集團年內應佔聯營公司之收購後及稅後業績，包括年內已確認於聯營公司之投資之減值虧損。

本集團與其聯營公司進行交易之未變現收益，以本集團於有關聯營公司所佔權益為限予以對銷。倘本集團與其聯營公司間之資產銷售之未變現虧損應用權益會計法撥回，相關資產亦將會以本集團之角度考慮作減值測試。倘聯營公司所用會計政策有別於本集團於同類情況下就類似交易及事件所採用者，則於本集團為應用權益法而使用聯營公司財務報表時，會作出必要調整，致令該聯營公司之會計政策與本集團所用者一致。

當本集團所佔聯營公司虧損等同或超過其所佔聯營公司權益時，本集團不會再進一步確認虧損，除非本集團須承擔法定或推定責任或已代聯營公司付款。就此而言，本集團於聯營公司之權益為按照權益法計算之投資賬面值，連同實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額其中部分之本集團長期權益。

經應用權益法後，本集團決定是否必須就本集團於聯營公司之投資確認任何額外減值虧損。於各報告日期，本集團釐定是否有任何客觀證據顯示聯營公司投資出現減值。倘出現有關跡象，本集團將計算減值金額，即聯營公司可收回金額(使用價值及公允價值之較高者減銷售成本)及其賬面值間之差額。釐定投資之使用價值時，本集團估計其預期由聯營公司產生之估計日後現金流量之現值，包括經營聯營公司產生之現金流量及最終出售投資之所得款項。

2.5 外幣換算

財務報表以港元呈報，即本公司之功能貨幣。

於綜合入賬實體各自之財務報表中，外幣交易按交易日適用匯率換算為個別實體之功能貨幣入賬。於報告日期，以外幣計值之貨幣資產及負債按該日之適用外匯匯率換算。因結算該等交易及於報告日期重新換算貨幣資產及負債而產生之外匯收益及虧損於損益賬中確認。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.5 外幣換算(續)

按公允價值以外幣計量之非貨幣項目乃按釐定公允價值當日之匯率重新換算，並呈報為公允價值盈虧之其中部分。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目不會重新換算。

於綜合財務報表中，所有原先並非以本集團呈報貨幣呈報之各份海外業務財務報表現已換算為港元。資產與負債按報告日期之收市匯率換算為港元。收入及開支已按交易當日之適用匯率或(倘匯率波動不大)按報告期間之平均匯率換算為港元。因此而產生之任何匯兌差額，在其他全面收益中確認，並另行於權益之匯兌儲備中累計。於2005年1月1日或之後因收購海外業務產生之商譽及公允價值調整已作為該海外業務之資產及負債處理，並按收市匯率換算為港元。於2005年1月1日之前因收購海外業務而產生之商譽，乃按收購海外業務當日之適用外匯匯率換算。

換算海外實體投資淨額產生之其他匯兌差額計入股東權益。當出售海外業務時，於截至出售日期與該業務有關之匯兌儲備內確認之累計匯兌差額會重新分類至損益賬列作部分出售溢利或虧損。

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建工程除外)按購入成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。資產成本包括購買價及將該資產達至其擬定用途之運作條件及位置之任何直接應佔成本。

折舊乃按下列年率，於其估計可使用年期以直線法計提，以撇銷有關成本減剩餘價值：

樓宇	5%
租賃物業裝修、傢俬、裝置及設備	按10%至33- $\frac{1}{3}$ %或租賃期間(以較短者為準)
汽車/遊艇	10%至33- $\frac{1}{3}$ %

資產之剩餘價值、折舊方法及可使用年期於各報告日期檢討，在適當情況會作出調整。

倘一項資產之賬面值高於該資產之估計可收回金額，則該項資產立即撇減至其可收回金額。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.6 物業、廠房及設備(續)

按融資租賃持有之資產按與自有資產相同之基準於預計可使用年期或相關租期(以較短者為準)計算折舊。

報廢或出售盈虧按出售所得款項與資產賬面值之差額釐定，並於損益賬確認。

其後成本只有在該項目相關之未來經濟利益可能流入本集團，且該項目之成本能可靠計量時，方計入資產之賬面值或確認為獨立資產(視適用情況而定)。維修及保養等所有其他成本，於其產生之財務期間自損益賬扣除。

在建工程指在建資產，並按成本值減任何減值虧損入賬，不予折舊，並於興建及安裝期間之已資本化借貸成本。成本包括在建設期間之直接建設成本。於建設工程完成及資產可供使用時該等成本暫停撥充資本及在建工程重新歸類為物業、廠房及設備之適當類別，並開始計提折舊。於在建工程落成及可作擬定用途前，概不會就此作出折舊撥備。

該樓宇包括持作賺取租金部分及持作行政用途之其他部分。由於持作賺取租金部分不可分拆出售且並非重大，該樓宇分類為業主自用物業而非投資物業。

2.7 經營租賃預付款項及土地使用權

就收購根據經營租約持有之土地所作出預付款項乃以成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列值。安排是否屬於租賃或是否包含租賃以及該租賃是否屬於經營租賃之釐定方式於附註2.15詳述。攤銷乃於租賃/使用權期內以直線法計算，惟倘若有另一種基準更能反映本集團透過利用有關土地可產生收益之時間模式則除外。

2.8 商譽

下文列載有關收購附屬公司所產生商譽之會計政策。收購聯營公司之投資所產生商譽之會計法載於附註2.4。

商譽指已轉讓代價及就非控股權益已確認金額總和超過所收購可識別資產、負債及或然負債之公允價值淨額中所佔權益之差額。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。商譽分配予現金產生單位(「現金產生單位」)，並每年作減值檢測(參見附註2.21)。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.8 商譽(續)

倘已轉讓代價及就非控股權益已確認金額低於所收購附屬公司可識別資產、負債及或然負債之公允價值，則有關差異將直接於綜合收益表確認。

其後出售附屬公司時，於釐定出售之損益時將計及已資本化之商譽應佔金額。

2.9 其他無形資產及研發活動

其他無形資產

所收購無形資產初步按成本確認。初步確認後，有限使用年期之無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損入賬。有限使用年期之無形資產之攤銷於其估計可使用年期以直線法計提撥備。無形資產於可使用時開始攤銷。以下為所應用之可使用年期：

電腦軟件	4年
與客戶關係	2年
開發成本	4年
牌照	10年

其後開支只會在與其相關之電腦軟件之未來經濟利益增加時方予以資本化。所有其他開支於發生時支銷。

無限使用年期之無形資產，例如商標及報頭，按成本減任何其後累計減值虧損入賬。

有限及無限使用年期之無形資產根據下文附註2.21所述者作減值測試。

研究及開發成本

與研究活動相關之成本於產生時於損益賬支銷。開發活動直接應佔之成本於符合以下確認要求時確認為無形資產：

- (i) 顯示預期供內部使用或銷售之產品在技術上可行；
- (ii) 有意完成無形資產，並加以使用或出售；

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.9 其他無形資產及研發活動(續)

研究及開發成本(續)

- (iii) 顯示本集團有能力使用或出售該無形資產；
- (iv) 無形資產有可能透過內部使用或出售帶來經濟利益；
- (v) 備有足夠技術、財務及其他資源完成研發；及
- (vi) 能可靠計量無形資產應佔之開支。

直接成本包括開發過程中產生之僱員成本，以及適當部分之相關間接費用。開發產品產生之內部成本乃確認為無形資產。該資產其後之計量方法，與外購之無形資產相同。

所有其他開發成本於產生時支銷。

2.10 金融資產

本集團金融資產(除附屬公司及聯營公司中之投資外)之會計政策呈列如下。

金融資產分為以下類別：

- 按公允價值於損益賬處理之金融資產
- 貸款及應收款項
- 可供出售之金融資產

管理層於初步確認時根據收購金融資產之目的釐定其金融資產之分類，及(倘允許及適用)於各報告日期重新評估該分類。

所有金融資產僅於本集團成為工具合約條文之訂約方後，方可確認。日常購置之金融資產於交易日確認。金融資產最初確認時，乃按公允價值計量，倘投資並非按公允價值於損益賬中計算，則加直接應佔交易成本計量。

倘從金融資產收取現金流量之權利屆滿或轉讓及擁有權之絕大部分風險及回報已轉讓時，則終止確認金融資產。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.10 金融資產(續)

於各報告日期會審閱金融資產，以評估是否有客觀證據表明金融資產減值。倘出現任何該等證據，則根據金融資產之分類釐定及確認減值虧損。

(i) 按公允價值於損益賬處理之金融資產

按公允價值於損益賬處理之金融資產包括持作買賣之金融資產及於最初確認時指定為按公允價值於損益賬處理之金融資產。

倘收購金融資產之目的為於短期內出售，或為已識別整體管理之金融工具組合一部分，且有證據顯示近期有賺取短期利潤模式，則分類為持作買賣。除非衍生工具(包括個別嵌入式衍生工具)指定作為有效對沖工具或財務擔保合約，否則亦列為持作買賣。

倘合約含有一項或以上嵌入式衍生工具，則整份合約可指定為按公允價值於損益賬處理之金融資產，惟倘嵌入式衍生工具不會令現金流量有重大變動或明確禁止單獨處理嵌入式衍生工具則除外。

符合以下條件之金融資產可在最初確認時指定為按公允價值於損益賬處理：

- 分類將消除或顯著減少因按不同基準計量資產或確認盈虧而造成之處理方法不一致情況；或
- 根據明文訂立之風險管理策略，該等資產為一類受管理而其表現乃按公允價值評估之金融資產其中部分，而有關該類別金融資產之資料均按該基準提供予內部主要管理人員；或
- 有關金融資產包含需要獨立入賬之嵌入式衍生工具。

於初步確認後，計入此類別之金融資產乃按公允價值計量，並於損益賬確認公允價值之變動。公允價值乃參考活躍市場交易或(倘無活躍市場)則採用估值方法予以釐定。公允價值盈虧並不包括此等金融資產已賺取之股息或利息。該等股息及利息收入根據財務報表附註2.18所載本集團政策予以確認。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.10 金融資產(續)

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃指並非於活躍市場報價而具備固定或可釐定付款之非衍生金融資產。貸款及應收款項其後採用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計算。攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率及交易成本組成部分之各項費用。有關盈虧當貸款及應收款項被終止確認或減值時於損益賬確認，也透過攤銷確認。

(iii) 可供出售之金融資產

不合資格列入任何其他類別金融資產之非衍生金融資產分類為可供出售之金融資產。

該類別所有金融資產其後按公允價值計量。公允價值變動(不包括任何股息及利息收入)產生之盈虧於其他全面收益確認，並於權益內可供出售金融資產重估儲備內分開累計，惟減值虧損(見下述政策)以及貨幣資產之匯兌收益及虧損除外，有關累計收益或虧損於金融資產終止確認時方由權益重新分類至損益賬。以實際利率法計算之利息於損益賬確認。

金融資產之減值

於各報告日期，本集團審閱並非按公允價值於損益賬處理之金融資產，以釐定是否有任何客觀減值證據。

個別金融資產減值之客觀證據包括本集團得悉下列一項或多項虧損事件之明顯數據：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違反合約，例如拖欠或欠付利息或本金付款；
- 債務人可能會進行破產程序或其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現對債務人有負面影響之重大變動；及
- 股本工具投資之公允價值大幅或長期下跌至低於其成本。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.10 金融資產(續)

金融資產之減值(續)

有關一組金融資產之虧損事件包括顯示該組金融資產之估計未來現金流量大幅減少之明顯數據。有關明顯數據包括但不限於該組債務人之付款狀況、與該組欠款資產相關之國家或地區經濟狀況之不利變動，以及未能重新磋商已逾期或減值之貸款及應收款項之還款期。

若存在任何該等證據，則按以下方式計量及確認減值虧損：

(i) 按攤銷成本計量之金融資產

倘有客觀證據顯示按攤銷成本列賬之貸款及應收款項出現減值虧損，則虧損金額按資產之賬面值與按金融資產之原實際利率(即最初確認時計算之實際利率)貼現之估計未來現金流量(不包括未產生之未來信貸虧損)現值兩者之差額計量。虧損金額於減值出現期間在損益賬確認。

倘若其後減值虧損金額減少，而有關減幅可客觀地與確認減值後發生之事件聯繫，則撥回過往確認之減值虧損，惟不得導致金融資產於撥回減值當日之賬面值超過如無確認減值之原有攤銷成本。撥回金額於撥回發生期間在損益賬中確認。

(ii) 可供出售之金融資產

當可供出售金融資產之公允價值減幅已直接於權益確認，且有客觀證據顯示資產已減值，有關數額將自權益剔除並於損益賬確認為減值虧損。該數額乃按資產收購成本(扣除任何本金還款及攤銷)與當時之公允價值兩者之差額，減去之前就該資產在損益賬確認之任何減值虧損計量。

就歸類為可供出售之股本工具投資之撥回並不在損益賬中確認。日後之公允價值增加直接在其他全面收益中確認。若日後之公允價值增加能夠與減值虧損確認後發生之事件客觀相關，則債務證券之減值虧損將予撥回。在該等情況下，減值虧損之撥回於損益賬中確認。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.10 金融資產(續)

金融資產之減值(續)

就金融資產(按公允價值於損益賬處理之金融資產及按攤銷成本列賬之貸款及應收款項除外)而言,減值虧損乃直接與相應資產撇銷。倘貸款及應收款項被認為屬呆賬但並非不能收回,則屬呆賬之應收款項減值虧損會使用撥備賬列賬。當本集團信納不大可能收回貸款及應收款項時,則被認為屬不可收回之金額乃直接自貸款及應收款項撇銷,而於撥備賬內就有關應收款項持有之任何金額會予以撥回。其後收回過往計入撥備賬之金額自撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後收回過往直接撇銷之金額乃於損益賬確認。

2.11 存貨

存貨按成本及可變現淨值中之較低者入賬。可變現淨值乃以日常業務之估計售價減估計完工成本及適用銷售開支所得數額。

(i) 發展中物業

發展中待售物業之成本包括土地之收購成本、物料、勞工及其他直接費用,以及適當比例之間接費用及已資本化之融資成本(見附註2.24)。

(ii) 已落成待售物業

成本乃按未出售物業應佔該發展項目之土地及發展成本總額之比例釐定。

(iii) 糖果及商品

成本(包括購入貨物成本)以先進先出法計算。

(iv) 電影投影機伺服器及零部件

成本包括產品生產成本及購入原材料成本,以先進先出法計算。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.12 現金及等同現金項目

現金及等同現金項目包括銀行現金及庫存現金、銀行或其他金融機構之活期存款，以及原到期日為三個月或以下可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險較少之短期高度流動性投資。就現金流量報表呈報而言，現金及等同現金項目包括按要求償還及屬本集團現金管理主要部分之銀行透支。

2.13 金融負債

本集團之金融負債包括銀行及其他借貸、來自一名第三方／關連方之融資、應付貿易款項及其他應付款項以及融資租賃負債。此等項目在財務狀況報表內分別列入銀行及其他借貸、融資租賃負債、來自一名第三方／關連方之融資、應付貿易款項、其他應付款項及應計費用、欠一名董事款項、欠股東款項、欠聯營公司款項、欠一間前附屬公司款項、按公允價值於損益賬處理之金融負債、欠附屬公司款項以及來自附屬公司之貸款。

金融負債於本集團成為契約之合約條文訂約方時確認。所有相關融資成本根據本集團有關融資成本之會計政策確認(見附註2.24)。

金融負債乃於有關負債承擔被解除或註銷或屆滿時終止確認。

倘一項現有金融負債被相同借貸人按基本上不同之條款提供之其他債項取代，或現有負債條款被重大修改，該取代或修改會被視作終止確認原有負債及確認一項新負債來處理，且各賬面值間之差額會在損益賬確認。

借貸

借貸初步按公允價值扣除交易成本確認。其後借貸按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間之任何差額於借貸期內使用實際利率法於損益賬內確認。

除非本集團擁有無條件權利延遲至報告日期後至少12個月償付負債，否則借貸分類為流動負債。

應付貿易款項及其他應付款項

應付貿易款項及其他應付款項初步按公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

融資租賃負債

融資租賃負債乃按初始價值減租賃還款之本金部分計量(見附註2.15)。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.13 金融負債(續)

來自一名第三方／關連方之融資

來自一名關連方之融資初步按公允價值減所涉交易成本確認。來自一名關連方之融資其後以攤銷成本列值；所得款項(減交易成本)與贖回價值之差異於融資合約期間有系統地於損益賬確認。

2.14 已發出之財務擔保

財務擔保合約指持有人要求發行人(或擔保人)支付指定金額，以賠償持有人因指定債務人未能按債務工具條款依期還款所造成損失之合約。

當本集團發出財務擔保時，財務擔保之公允價值初步於其他應付款項中確認為遞延收入。就發出擔保時已收或應收代價，代價乃根據本集團有關資產類別適用之政策確認。若並無已收或應收代價，於初步確認遞延收益時會即時在損益中確認開支。

初步確認為遞延收入之擔保金額於擔保期在損益中攤銷，作為來自已發出財務擔保之收入。此外，如擔保持有人有可能根據擔保要求本集團還款，及向本集團索償之金額預期超逾現行賬面值(即初步確認之金額減累積攤銷(如適用))，則確認撥備。

2.15 租賃

倘本集團釐定一項安排(不論由一宗交易或一系列交易組成)附有權利可於協定期間內使用一項特定資產或多項資產以換取一項或多項付款，則該安排屬於或包含一項租賃。該釐定乃根據對該安排之內容評估而作出，而不論該安排是否為法定租賃形式。

(i) 租予本集團資產之分類

倘本集團根據租賃持有資產，而其中擁有權絕大部分風險及利益均轉移至本集團，乃分類為根據融資租賃持有之資產。不會向本集團轉移擁有權絕大部分風險及利益之租賃乃分類為經營租賃。

(ii) 根據融資租賃購買之資產

倘若本集團根據融資租賃購入資產使用權，乃按租賃資產之公允價值或該等資產之最低應付租賃款之現值兩者之較低者計入物業、廠房及設備內，而相應之負債在扣除融資費用後，則列作融資租賃之債務。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.15 租賃(續)

(ii) 根據融資租賃購買之資產(續)

根據融資租賃協議所持資產之其後會計處理，與可資比較之收購資產所應用者一致。相應之融資租賃負債將按租金付款減融資費用減少。

租金付款內含之融資費用於租賃期自損益賬扣除，使各會計期間之融資費用佔責任餘額之比率大致相同。

(iii) 作為承租人之經營租賃費用

倘本集團以經營租賃持有資產使用權，則租賃費用將於租賃期間按直線法從收益表中扣除，惟倘有另一種更能反映租賃資產衍生之利益模式之基準除外。已收取之租金優惠乃於損益內確認為應付累計租賃款項淨額之組成部分。或然租金於產生之會計期間計入損益。

(iv) 作為出租人根據經營租賃租出之資產

根據經營租賃租出之資產按資產性質計量及呈列。磋商及安排經營租賃產生之初期直接成本計入所出租資產之賬面值，並於租期內按租金收入之相同基準確認為開支。

根據經營租賃應收租金收入於租期所涉及期間按直線法於損益賬中確認，惟倘有另一基準能更清晰顯示自使用出租資產取得之利益時間模式則作別論。授出之租賃優惠於損益賬確認為應收租金淨額總和之一部分。

(v) 作為出租人根據融資租賃租出之資產

根據融資租賃應收承租人款項乃按本集團於有關租賃之投資淨額入賬為應收款項。融資租賃收入乃於會計期間攤分，以便反映本集團就租賃而未償付投資淨額所產生之定期固定回報率。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.16 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時有可能須耗用經濟利益，且涉及該責任之金額可作可靠估計，則確認有關撥備。若貨幣之時間價值屬重大，則撥備按履行該責任預計所需開支之現值列賬。

所有撥備於各報告日期檢討並調整以反映現時之最佳估計。

倘經濟利益流出之可能性較低，或無法對有關數額作出可靠之估計，便會作為或然負債披露，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。倘本集團之責任須視乎某宗或多宗本集團並不能完全控制之未來不確定事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。

或然負債乃於將購買價分配至在業務合併中所購入資產及負債之過程中確認。除非公允價值未能可靠計量，否則或然負債應於收購日期按公允價值初步予以計量，並在其後按上述類似條文中將予確認之金額與最初確認之金額減任何累計攤銷(如適用)兩者之較高者計量。

2.17 股本

普通股乃分類為權益。股本採用已發行股份之面值釐定。任何與發行股份相關之交易成本，於屬股本交易之直接應佔遞增成本情況下，自股份溢價(減任何相關所得稅利益)中扣除。

2.18 收益確認

收益包括銷售貨品已收取或應收取代價、提供服務及其他人士使用本集團資產產生之利息及股息，並扣除回佣及折扣之公允價值。在經濟利益有可能流向本集團，而有關收入及成本(如適用)能可靠計量時，按以下基準確認收入：

來自持作出售之物業銷售收益於物業之風險及回報轉嫁予買方時，即當有關物業建設工程已完成而物業已根據出售協議送交買方，而相關應收款項已獲合理保證之時，予以確認。就已出售物業於收益確認日期前收取之訂金及供款於財務狀況報表內列作其他應付款項及應計費用。

銷售貨品收益在擁有權之重大風險及回報轉移至客戶時確認，通常為貨品交付及客戶收取貨物時。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.18 收益確認(續)

服務銷售額於提供服務之會計期間，參考特定交易根據實際提供之服務佔所提供總服務之比例評估之完成階段確認。倘服務乃於一段指定時期內透過不確定數量行動進行，除非有證據顯示有其他更佳方法表示完成階段，否則收益按直線基準於該等指定時期確認。

銷售本集團擁有及控制之售票所得售票收入，於發售票時確認為收益。

糖果、商品及紀念品之銷售額於貨品交付時確認。

利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

股息於收款權利確立時確認。

2.19 遞延收益

遞延收益主要包括向用戶收取之預付服務費用之遞延收入及按照已公佈之獎賞積分計劃以及本集團根據過往之積分兌換水平而釐定授予客戶之獎賞責任之公允價值。預付服務費用之收入及獎賞責任在提供相關服務時確認。

2.20 政府撥款

當合理確保將收取撥款且本集團將遵守全部附帶條件，來自政府之撥款按其公允價值確認。政府撥款會遞延處理且於需要與彼等擬補償之成本作出配對期間於損益確認。關於購買資產之政府撥款於財務狀況報表內計入負債，列為遞延政府撥款，並以直線法於有關資產之估計年期於損益確認。

關於收入之政府撥款之總額於損益呈列為「其他經營收入」。

2.21 非金融資產減值

收購附屬公司產生之商譽、其他無形資產、物業、廠房及設備、經營租賃下之預付土地租賃費、按金之非流動部分以及於附屬公司及聯營公司之權益須進行減值測試。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.21 非金融資產減值(續)

不論是否有任何減值跡象，商譽及無限使用年期或該等尚未可供使用之其他無形資產均須最少每年進行一次減值測試。所有其他資產於有任何跡象顯示資產賬面值可能無法收回時進行減值檢測。

當資產之賬面值高於其可收回金額時，高出金額作為減值虧損被立即確認為開支。可收回金額為公允價值(反映市場情況)減去銷售成本與使用價值之較高者。評估使用價值時，以除稅前貼現率計算預計未來現金流量之現值，而該折現率反映當時市場對貨幣時值之評估及該項資產之特有風險。

就評估減值而言，若一項資產所產生之現金流入不能獨立於其他資產所產生之現金流入，可收回金額則以能獨立產生現金流入之最細資產類別(即現金產生單位)釐定。因此，部分資產個別進行減值測試，部分則在現金產生單位層次進行測試。特別是商譽，會被分配至預期可從相關業務合併之協同效應中獲益，及代表集團內為內部管理目的而監控商譽之最低單位之現金產生單位。

就已分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損初步計入商譽之賬面值。除資產賬面值將不會調減至低於其個別公允價值減銷售成本或使用價值(如可釐定)外，任何剩餘減值虧損按比例自該現金產生單位之其他資產扣除。

商譽之減值虧損不可於往後期間撥回。就其他資產而言，倘用以釐定資產可收回金額之估計出現有利變動，減值虧損予以撥回，惟資產之賬面值不得超過倘並無確認減值虧損而應已釐定之賬面值(經扣除折舊或攤銷)。

2.22 持作出售之非流動資產及出售組別

如果出現以下情況，非流動資產及出售組別則分類為持作出售：

- 其可供立即出售；
- 管理層承諾計劃出售；
- 計劃不大可能有重大改變或撤回；
- 已經開始積極尋找買家之計劃；
- 資產或出售組別按相對其公允價值而言屬合理之價格進行市場推廣；及
- 預期將會於澄清日期起計12個月內完成有關出售。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.22 持作出售之非流動資產及出售組別(續)

分類為持作出售之非流動資產及出售組別按以下兩者中之較小者計量：

- 其於緊接被分類為持作出售前根據本集團會計政策釐定之賬面值；及
- 公允價值減銷售成本。

於其被分類為持作出售後，非流動資產(包括出售組別內者)不予折舊。

年內出售之業務在損益賬內之業績計至出售日期為止。

2.23 僱員福利

(i) 短期僱員福利

僱員應享年假乃於應計予僱員時確認，並就截至報告日期止僱員提供服務所享有之年假之估計負債提撥準備。

病假及產假等非累計補假僅於休假時方予確認。

(ii) 退休福利

本集團為香港及中國內地之僱員提供數項員工退休計劃，包括界定供款退休金計劃及強制性公積金(「強積金」)計劃。該等計劃之資產與本集團之資產分開保管，由獨立管理基金持有。退休計劃之資金一般來自僱員及本集團有關附屬公司之供款。

於中國內地經營之附屬公司須為彼等之僱員參與由有關地方政府機關統籌之界定供款退休計劃，並須按其僱員之基本薪金之10%至22%(取決於附屬公司所在地)向退休計劃作出供款，而本集團並無其他進一步責任。

於2000年12月1日前，本集團為其所有合資格僱員於香港設立一個界定供款退休金計劃(「職業退休計劃」)。本集團應付供款之比率為每名個別僱員每月基本薪金之5%。本集團根據職業退休計劃作出之供款，可以因僱員於可享有供款所得全部權益前退出該計劃而沒收之供款扣減。於支付定額供款後，本集團並無任何須支付進一步供款之法定或推定責任。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.23 僱員福利(續)

(ii) 退休福利(續)

強制性公積金計劃管理局根據強制性公積金計劃條例(「強積金條例」)批准職業退休計劃為強積金獲豁免職業退休計劃。由2000年12月1日起，本集團亦根據強積金條例設立強積金計劃。強積金計劃乃為選擇參與該計劃之現有員工及於該日或之後聘用之合資格員工而設。當相關員工選用強積金計劃，根據職業退休計劃屬於員工之職業退休計劃利益於強積金計劃中維持不變。根據強積金計劃，合資格僱員須按其每月基本薪金5%供款，而本集團之每月供款將為有關僱員基本薪金之5%，每月供款上限為1,250港元。於支付固定供款後，本集團並無任何須支付進一步供款之法定或推定責任。

界定供款退休金計劃之供款於僱員提供服務時在損益賬確認為開支。負債及資產可能於繳付不足或預繳時確認，並因其通常屬短期性質而計入流動負債或流動資產。

(iii) 以股份支付之僱員報酬

所有於2002年11月7日之後授出且於2005年1月1日尚未歸屬之以股份支付之安排，均在財務報表中確認。本集團設立以權益結算、以股份支付之補償計劃為其僱員提供薪酬。

所有僱員提供之服務用以換取任何以股份支付之報酬乃按公允價值計量，並間接經參考已授出之購股權釐定。該等服務之價值於授出日評定，且不計及任何非市場歸屬條件(例如，盈利能力及銷售增長目標)之影響。

除有關賠償符合資格確認為資產外，所有以股份支付之賠償於歸屬期在損益賬確認為開支(若歸屬條件適用)，或於授出之股本工具即時歸屬時在授出日期悉數確認為開支，並在權益(購股權儲備)作相應增加。倘應用歸屬條件，則開支會於歸屬期內按照預期歸屬之股本工具數目之最佳可得估計確認。於假設預期將予以行使之權益工具時會計入非市場歸屬條件。倘有任何跡象顯示預期歸屬之購股權數目與過往之估計不同，則會於其後修訂估計。

購股權獲行使時，之前已於購股權儲備中確認之金額將轉至資本儲備。於歸屬日期後，倘購股權被沒收或於屆滿日未獲行使，之前已於購股權儲備中確認之金額將轉至保留溢利。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.24 融資成本

因收購、興建或生產任何合資格資產而產生之融資成本，在完成及籌備資產作其擬定用途所需之期間內資本化。合資格資產乃指需要一段頗長時期始能作擬定用途或出售之資產。其他融資成本於產生時確認為支銷。

當產生資產開支、融資成本一同產生及為籌備資產作擬定用途或出售而必須進行之活動進行時，該些融資成本便會資本化，作為合資格資產之部分成本。當完成為合資格資產之擬定用途或出售作準備之所需活動時，融資成本停止資本化。

2.25 所得稅之會計處理方法

年內所得稅包括即期及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括現行或過往呈報期間與財務機關有關而於報告日期尚未支付之應付責任或應收申索。該等金額乃根據年內應課稅溢利按相關財政期間適用之稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債之所有變動於損益賬確認為所得稅開支一部分。

本集團乃就資產及負債在財務申報上之賬面值與稅務上之相應金額兩者間之暫時差額確認遞延稅項。除商譽及不足以影響會計溢利或應課稅溢利之已確認資產及負債外，遞延稅項負債會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產乃在可能有應課稅溢利可用於抵銷可扣稅暫時性差額之情況下確認。

倘因商譽或因初步確認(並非業務合併)某項不影響應課稅或會計溢利或虧損之交易之資產及負債而產生暫時差額，則遞延稅項資產及負債不予確認。

就投資於附屬公司及聯營公司產生之應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟倘若本集團能夠控制該暫時差額之撥回，以及有關暫時差額不大可能於可見未來撥回則另作別論。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變賣期間適用之稅率計算(不作貼現)，惟有關稅率必須為於報告日期已頒行或實質上已頒行之稅率。

遞延稅項資產或負債之變動於損益賬確認，或倘與於其他全面收益扣除或計入其他全面收益或直接自權益扣除或計入權益之項目有關，則於其他全面收益或權益確認。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.26 分部呈報

本集團定期向執行董事報告內部財務資料，以供彼等就本集團業務組成部分之資源分配作決定，以及供彼等檢討該等組成部分之表現，而本集團則根據該等資料劃分經營分部及編製分部資料。向執行董事報告之內部財務資料之業務組成部分乃按照本集團之主要產品及服務類別釐定。

本集團已劃分以下可呈報分部：

- (a) 企業IT應用服務
- (b) 房地產開發
- (c) 文化與傳播服務

有關其他不作可呈報業務活動及經營分部之資料均合併及披露於「所有其他分部」，所有其他分部包括證券買賣及物業管理。

由於各個產品及服務類別所需資源以及市場推廣方式並不相同，上述各經營分部乃分開管理。所有分部間轉讓乃按公平價格進行。

本集團根據香港財務報告準則第8號就報告分部業績採用之計量政策與根據香港財務報告準則於財務報表所採用者相同，惟：

- 應佔若干聯營公司業績
- 若干銀行及其他利息收入
- 若干融資成本
- 所得稅開支
- 並非直接歸入業務活動或任何經營分部之企業收益及開支

於計算經營分部之經營業績時並不包括在內。

分部資產包括於若干聯營公司之權益、應收一間聯營公司款項、可供出售之金融資產及遞延稅項資產以外之所有資產。此外，並非直接歸入任何經營分部之業務活動之企業資產(主要適用於本集團總部)並不分配至分部。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.26 分部呈報(續)

分部負債不包括並非直接歸入任何經營分部之業務活動之企業負債，且不會分配至分部。此等包括稅項撥備、欠一名董事／股東／一間前附屬公司／聯營公司之款項。

並無對可呈報分部採用非對稱之分配。

2.27 關連人士

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本公司母公司之主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本公司屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。

某一人士之近親指預期可影響該人士與實體進行買賣或於買賣時受該人士影響之有關家族成員，並包括：

- (i) 該名人士之子女及配偶或家庭夥伴；
- (ii) 該名人士之配偶或家庭夥伴之子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士之配偶或家庭夥伴之受養人。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

3.1 年內生效之新訂／經修訂香港財務報告準則之影響

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈與本集團於2013年1月1日開始之年度期間之財務報表有關及適用之新訂準則、修訂及詮釋（「新訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則(修訂本)	2009–2011年周期年度改進
香港會計準則第1號之修訂(經修訂)	其他全面收益項目之呈列
香港財務報告準則第7號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益之披露
香港財務報告準則第13號	公允價值計量
香港會計準則第27號(2011年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(2011年)	於聯營公司及合營企業之投資

除下文所披露者外，採納該等修訂對本集團財務報表並無造成重大影響。

香港財務報告準則(修訂本) — 2009–2011年周期年度改進

香港會計準則第1號已經修訂，以釐清當追溯應用會計政策、追溯重列或進行重新分類對期初呈列之資料造成重大影響時，則須呈列期初財務狀況表。此外，期初財務狀況表毋須於相關附註內隨附比較資料。該項準則與本集團現有會計政策一致。

香港會計準則第1號之修訂(經修訂) — 其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號之修訂(經修訂)規定本集團將於全面收益呈列之項目，分開為可能會或可能不會於日後重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之稅項乃按相同基準分配及披露。

本集團已就截至2013年12月31日止財政年度追溯採用修訂。日後可重新分類及不可重新分類至損益之其他全面收益項目已分別於綜合損益表及其他全面收益內呈列。比較資料已根據相關修訂重列。因該等修訂僅影響呈列，故對本集團財務狀況或業績並無影響。

香港財務報告準則第7號之修訂 — 抵銷金融資產及金融負債

香港財務報告準則第7號已經修訂，旨在引入有關根據香港會計準則第32號抵銷的所有已確認金融工具以及受限於可強制執行總對銷協議或類似安排者(不論是否根據香港會計準則第32號抵銷)之披露規定。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 年內生效之新訂／經修訂香港財務報告準則之影響(續)

香港財務報告準則第10號 — 綜合財務報表

香港財務報告準則第10號引入單一控制模式以綜合計入所有被投資實體。當投資者有權控制投資對象(不論實際有否行使該權力)、對來自投資對象的浮動回報的風險或權利以及能運用對投資對象的權力以影響該等回報時，投資者則擁有控制權。香港財務報告準則第10號載有評估控制權的詳細指引。例如，該準則引入「實際」控制權的概念，在投資者持有投資對象表決權少於50%的情況下，倘相對其他個人股東表決權益的數量及分散情況，投資者的表決權益數量足以佔優，使其獲得對投資對象的權力，則投資者可控制投資對象。潛在表決權僅在實質存在(即持有人有實際能力可行使該等表決權)時，始在分析控制權時考慮。

該準則明確規定須評估具有決策權的投資者是以委託人抑或代理人身份行事，以及具有決策權的其他各方是否以投資者代理人身份行事。代理人是獲委聘代表另一方及為另一方利益行事，故在其行使其決策權時並不控制投資對象。香港會計準則第27號(2008年)有關其他綜合計入相關事項之會計規定貫徹不變。本集團已更改其會計政策以釐定是否對投資對象擁有控制權，因此須綜合計入此項權益。

董事於首次應用香港財務報告準則第10號當日進行評估，所得結論為採納該準則並無改變本集團就參與其他實體業務所達致的任何控制權結論。

香港財務報告準則第12號 — 於其他實體之權益之披露

香港財務報告準則第12號將有關附屬公司、聯營公司及合營安排之披露規定整合及使之貫徹一致，亦引入新披露規定，包括有關非綜合結構實體之規定。該準則之一般目標旨在使財務報表使用者可評估報告實體於其他實體之權益的性質及風險，以及該等權益對報告實體財務報表之影響。

香港財務報告準則第12號之披露分別載於附註15、16及33。由於此項新準則僅影響披露，因此對本集團之財務狀況及表現並無影響。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 年內生效之新訂／經修訂香港財務報告準則之影響(續)

香港財務報告準則第13號 — 公允價值計量

香港財務報告準則第13號提供有關如何在其他準則要求或准許時計量公允價值的單一指引來源。該準則適用於按公允價值計量的財務項目及非財務項目，並引入公允價值計量等級。此計量等級中三個層級的定義一般與香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」一致。香港財務報告準則第13號將公允價值界定為在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格(即平倉價)。該準則撤銷以買入價及賣出價釐定於活躍市場所報的金融資產及負債的規定，而應採用買賣差價中在該等情況下最能代表公允價值的價格。該準則亦載有詳細的披露規定，使財務報表使用者可評估計量公允價值所採用的方法及輸入數據以及公允價值計量對財務報表的影響。香港財務報告準則第13號已按前瞻基準應用。香港財務報告準則第13號並無對本集團資產及負債之任何公允價值計量產生重大影響，故對本集團之財務狀況及表現並無影響。

3.2 提早採用之新訂／經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第36號之修訂 — 可收回金額披露

此等修訂將披露資產或現金產生單位之可收回金額之規定限定於已確認或已撥回減值虧損之期間，而倘已減值資產或現金產生單位之可收回金額乃根據公允價值減出售成本釐定，則須擴大披露範圍。該等修訂於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效。本集團已提早於本期間採用香港會計準則第36號之修訂。

3.3 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則之影響

下列可能與本集團財務報表有關之新訂／經修訂香港財務報告準則經已頒佈，惟尚未生效亦未經本集團提早採納。

香港財務報告準則(修訂本)	2010–2012年周期年度改進 ³
香港財務報告準則(修訂本)	2011–2013年周期年度改進 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號	徵稅 ¹

¹ 於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2014年7月1日或之後開始之年度期間或進行交易時生效

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

3.3 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則之影響(續)

香港會計準則第32號(修訂本) — 抵銷金融資產及金融負債

修訂透過新增香港會計準則第32號之應用指引闡明抵銷規定。有關應用指引闡明實體何時「具有依法強制執行抵銷權利」及總額結算機制何時被視為等同淨額結算。

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，金融資產視乎實體管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流量特徵，將其分類為按公允價值或按攤銷成本計量之金融資產。公允價值損益將於損益賬確認，惟實體可選擇於其他全面收益確認損益之非買賣股本投資除外。香港財務報告準則第9號沿用香港會計準則第39號有關金融負債確認、分類及計量之規定，惟指定為按公允價於損益賬處理之金融負債除外，該負債信貸風險變動產生之公允價值變動金額於其他全面收益確認，惟會導致或擴大會計錯配者除外。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關終止確認金融資產及金融負債之規定。香港財務報告準則第9號並無訂明強制生效日期，惟將於剩餘時段確定時加以釐定。然而，香港財務報告準則第9號獲准應用。

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號闡明，實體須於發生相關法例所識別觸發付款規定之活動時，確認支付政府施加之徵稅責任。

除上述主要變動外，本集團正評估該等新訂／經修訂香港財務報告準則的潛在影響，而董事未能表明是否對本集團財務報表造成重大財務影響。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

4. 重要會計估計及判斷

估計及判斷須根據過往經驗及其他因素(包括有關情況下相信為合理之未來事件預期)作出，並會持續進行評估。

4.1 重要會計估計及假設

本集團就未來作出估計及假設。顧名思義，由此得出之會計估計將甚少等同相關實際結果。下文論述具有重大風險導致下個財政年度內資產及負債之賬面值須作重大調整之估計及假設：

折舊及攤銷

本集團對物業、廠房及設備以及不包括商譽之無形資產，按估計可使用年期以直線法進行折舊及攤銷，並於經計及其估計剩餘價值後，由該資產可供使用當日起分別按5%至33- $\frac{1}{3}$ %及10%至50%之年率折舊及攤銷。估計可使用年期反映董事對本集團擬自使用本集團物業、廠房及設備及不包括商譽之無形資產而獲得未來經濟利益之期間之估計。

應收款項減值撥備

本集團之應收款項減值撥備政策乃根據對賬目之可收回性之評估及賬齡分析以及管理層之判斷作出。評估該等應收款項最終能否變現需作出大量判斷，包括每名債務人目前之信譽及過往收款情況。倘本集團債務人之財務狀況將會惡化並損害其還款能力，則或須作出額外減值撥備。

已落成待售物業以及發展中物業之可變現淨值

管理層利用當時之市場數據，如最近銷售交易、估計落成成本及獨立合資格專業估值師提供之估值報告釐定已落成待售物業及發展中物業之可變現淨值。

商譽減值

本集團根據附註2.21所載會計政策，每年檢測商譽是否已減值。現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算方法釐定。該等計算方法需估計未來現金流及折現率。於估計未來現金流之過程中，管理層就未來收益及溢利作出假設。該等假設與未來事項及情況有關。實際結果可能存在差異，且可能對下個財政年度內商譽之賬面值帶來重大調整。釐定合適折現率涉及對市場風險及資產特定風險因素作出合適調整。估計包括商譽之現金產生單位之可收回款項之詳情載於附註18。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

4. 重要會計估計及判斷(續)

4.1 重要會計估計及假設(續)

其他資產減值

本集團於各報告日期評估所有非金融資產是否有任何減值跡象。無限年期之無形資產須每年及於存在該跡象之其他時間進行減值測試。其他非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時測試減值。管理層計算使用價值時，須估計資產或現金產生單位之預期未來現金流量，並選用合適之折現率以計算現金流量之現值。

於聯營公司之權益減值

管理層於各報告日期透過評估本集團可能出現資產減值之特定情況評估於聯營公司之權益減值。倘存在導致減值之因素，則會釐定資產之可收回金額。評估可收回金額時計算之使用價值時，會納入多項有關未來事件之主要估計及假設，有關未來事件涉及不確定因素，並可能與實際結果極為不同。作出此等主要估計及判斷時，管理層考慮主要基於報告日期當時之市況及適當市場及貼現率之假設。本集團會定期將此等估計與實際市場數據及本集團訂立之實際交易作比較。

即期稅項及遞延稅項

本集團須繳納中國所得稅。釐定稅項撥備金額及支付相關稅項之時間須作出重大判斷。一般業務中有大量交易及計算無法確切釐定最終稅額。本集團參考現行稅法及慣例，根據估計可能出現之結果確認稅項。若該等事項最終之稅項與最初記錄之金額不同，其差額將影響作出有關釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

管理層認為可能存在可用暫時差額或稅項虧損予以抵銷之未來應課稅溢利時，則確認與暫時差額及稅項虧損相關之遞延稅項資產。當預期與原有估計者不同，該等差額將影響於該等估計出現變動期間之遞延稅項資產及稅項之確認。

本集團須繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。然而，中國城市不同稅收管轄區對土地增值稅之執行及結算不盡相同，而本集團尚未與中國任何地方稅務機關落實其土地增值稅之計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值額及其相關土地增值稅。本集團根據管理層以其對稅務規則之理解所作最佳估計確認土地增值稅。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

4. 重要會計估計及判斷(續)

4.2 應用本集團會計政策時之重要判斷

持續經營

本集團財務報表乃按假設本集團將可於日常業務過程中變現其資產及償還其負債之持續經營基準編製。應用持續經營基準需要本公司董事於估計本集團未來現金流及或然事項結果之可能性時作出判斷。

本集團之營運及資本開支乃以經營業務現金流入、內部流動資金及來自銀行及其他方之融資撥付。本集團維持充裕流動資金，包括現金及等同現金項目以及其他流動資產。考慮到預期新銀行融資將於2014年落實，董事認為，將能夠應付所有合約及估計債務及經營需求。據本公司董事所深知，該等財務報表附註45所載事宜並不視為會對應用持續經營基準構成重大不利影響。

研究及開發成本

本集團管理層於決定開發成本是否符合確認條件時會作出審慎判斷。由於在作出確認時，任何產品開發能否成功獲得經濟效益屬未知之數，且於未來可能遇到技術問題，故必須作出審慎判斷。判斷乃根據於各報告日期可取得之最佳資料作出。此外，本集團管理層不斷監察所有關於研究及開發新軟件產品之內部活動。

透過架構協議之控制權

儘管如附註35所述沒有取得北京新網集團(定義見附註35)股本擁有權本集團有權控制、確認及接收北京新網集團經營業務所得一切經濟利益，原因為本集團(1)獲授權委託書賦予一切所需權力及不受限制權利，作為一位主理人，可於各方面全權及其利益作其決定控制及管理北京新網集團；及(2)有權根據管理及技術服務提供協議接收北京新網集團全部利潤。因此，本集團確定，其擁有實際權力單方面指引北京新網集團之相關活動及北京新網集團產生之重大利益，故已將北京新網集團綜合計為附屬公司。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

5. 收益／營業額及其他經營收入

(a) 本集團之營業額指來自其主要業務之下列各項收益：

	2013年 千港元	2012年 千港元
物業及車位銷售	79,526	96,494
企業IT應用服務	683,401	659,106
物業管理	39,059	32,000
文化與傳播服務	79,898	52,723
票房收入	1,265,565	961,681
銷售糖果	171,152	151,564
	2,318,601	1,953,568

(b) 其他經營收入：

	2013年 千港元	2012年 千港元
銀行利息收入	22,130	5,442
其他利息收入	14,585	14,133
並非按公允價值於損益賬處理之金融資產利息收入總額	36,715	19,575
外匯收益	13,779	6,196
出售物業、廠房及設備之收益	1,106	5,165
政府撥款*	42,600	6,025
影院廣告收入	8,888	54,144
撥回長期未付應付款項	19,027	–
雜項收入	37,957	30,835
	160,072	121,940

* 自中國政府機關收取之政府撥款乃以補貼形式發放予本集團若干附屬公司之影院業務及設計、研究及開發新產品。發放補貼旨在透過向從事影院業務／研究及開發項目且達到一定條件之商業機構給予經濟援助，藉以推動創新。該等撥款並無附帶未達成條件或是或然責任。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

6. 分部資料

執行董事已將本集團三項產品及服務識別為經營分部(於附註2.26進一步描述)。

此等經營分部按經調整分部經營業績監控及作出策略決定。

	2013年				總計 千港元
	企業IT 應用服務 千港元	房地產開發 千港元	文化與 傳播服務 千港元	所有 其他分部 千港元	
收益					
來自對外客戶	683,401	79,526	1,516,615	39,059	2,318,601
來自分部間	–	–	13,516	2,654	16,170
可呈報及所有其他分部收益	683,401	79,526	1,530,131	41,713	2,334,771
可呈報及所有其他分部(虧損)/溢利	(92,883)	1,218,312	(162,522)	(2,195)	960,712
銀行利息收入	92	9,393	12,608	9	22,102
其他利息收入	–	10,784	–	–	10,784
並非按公允價值於損益賬處理之					
金融資產利息收入	92	20,177	12,608	9	32,886
融資成本	(12,186)	(58,296)	(184,127)	(403)	(255,012)
非金融資產折舊及攤銷	(95,074)	(3,651)	(172,132)	(571)	(271,428)
出售物業、廠房及設備之收益/(虧損)	58	–	1,115	(67)	1,106
出售附屬公司之收益	–	1,371,277	–	–	1,371,277
應佔聯營公司業績	–	(10,761)	–	–	(10,761)
按公允價值於損益賬處理之					
金融負債公允價值變動	–	(32,046)	–	–	(32,046)
可呈報及所有其他分部資產	1,151,332	7,426,026	3,641,429	196,186	12,414,973
於聯營公司之權益	–	668,232	1,922	–	670,154
年內添置非流動分部資產	328,850	671,099	729,415	1,582	1,730,946
可呈報及所有其他分部負債	(513,059)	(2,774,211)	(3,555,791)	(55,007)	(6,898,068)

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

	企業IT 應用服務 千港元	房地產開發 千港元	2012年 文化與 傳播服務 千港元	所有 其他分部 千港元	總計 千港元
收益					
來自對外客戶	659,106	96,494	1,165,968	32,000	1,953,568
來自分部間	–	–	–	3,058	3,058
可呈報及所有其他分部收益	659,106	96,494	1,165,968	35,058	1,956,626
可呈報及所有其他分部(虧損)/溢利	(122,058)	(88,711)	17,350	(8,172)	(201,591)
銀行利息收入	96	5,016	293	31	5,436
其他利息收入	–	9,585	–	–	9,585
並非按公允價值於損益賬處理之					
金融資產利息收入	96	14,601	293	31	15,021
融資成本	(19)	(80,105)	(67,289)	–	(147,413)
非金融資產折舊及攤銷	(71,219)	(3,926)	(120,507)	(533)	(196,185)
重組融資之收益	–	12,173	–	–	12,173
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益	–	(80)	5,252	(7)	5,165
出售附屬公司之收益	–	–	49,793	–	49,793
可呈報及所有其他分部資產	1,081,290	9,889,939	2,454,242	20,480	13,445,951
年內添置非流動分部資產	111,259	1,558	358,954	540	472,311
可呈報及所有其他分部負債	(424,052)	(5,531,272)	(2,717,024)	(11,970)	(8,684,318)

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

本集團經營分部呈報之總額與本集團於財務報表呈列之主要財務數字對賬如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
可呈報分部收益	2,293,058	1,921,568
所有其他分部收益	41,713	35,058
分部間收益對銷	(16,170)	(3,058)
本集團收益	2,318,601	1,953,568
可呈報分部業績	962,907	(193,419)
所有其他分部業績	(2,195)	(8,172)
銀行利息收入	28	6
其他利息收入	3,801	4,548
並非按公允價值於損益賬處理之金融資產利息收入	3,829	4,554
折舊及攤銷	(180)	(192)
融資成本	-	(3)
應佔聯營公司業績	(8,228)	(5,179)
未分配企業開支	(45,542)	(39,638)
除所得稅前溢利/(虧損)	910,591	(242,049)

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

	2013年 千港元	2012年 千港元
可呈報分部資產	12,218,787	13,425,471
所有其他分部資產	196,186	20,480
於聯營公司之權益	105,000	110,047
應收一間聯營公司款項	530	530
遞延稅項資產	115,758	108,609
預繳稅項	-	6,306
可供出售之金融資產	324	324
其他金融及企業資產	25,925	27,054
本集團資產	12,662,510	13,698,821
可呈報分部負債	6,843,061	8,672,348
所有其他分部負債	55,007	11,970
欠一名董事款項	19,939	94,563
欠股東款項	5,006	5,006
欠聯營公司款項	15,109	5,501
欠一間前附屬公司款項	-	49,085
稅項撥備	1,023,608	948,854
其他企業負債	9,889	59,903
本集團負債	7,971,619	9,847,230

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

來自對外客戶之本集團收益及其非流動資產(遞延稅項資產、金融工具以及已抵押及受限制銀行存款除外)按下列地區劃分：

來自對外客戶之收益

	2013年 千港元	2012年 千港元
中國內地(註冊地)	2,317,813	1,953,260
香港	136	15
其他	652	293
總計	2,318,601	1,953,568

非流動資產

	2013年 千港元	2012年 千港元
中國內地(註冊地)	3,949,258	2,679,481
香港	1,381	1,413
總計	3,950,639	2,680,894

客戶之地區位置乃按提供服務或商品付運之地點劃分。非流動資產之地區位置乃按資產之實際及經營地點劃分。本公司為於百慕達註冊成立之投資控股公司，本集團於當地並無任何業務，本集團大部分業務及員工均位於中國內地，因此，就作出香港財務報告準則第8號「經營分部」之披露而言，本集團視中國內地為本集團之註冊國家。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

7. 融資成本

	2013年 千港元	2012年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸之利息	386,234	191,586
須於五年內悉數償還來自一名第三方／關連方之融資之融資成本	213,539	150,977
融資租賃之利息	15	21
並非按公允價值於損益賬處理之金融負債融資成本總額	599,788	342,584
減：就發展中物業及在建工程資本化之金額*	(344,776)	(195,168)
	255,012	147,416

* 融資成本乃按年率5.50%至12.27%（2012年：5.40%至12.27%）資本化。

有關分析列示銀行及其他借貸（包括附帶應要求還款條款之定期貸款）之融資成本按貸款協議所載協定還款日期。截至2013年12月31日止年度，銀行及其他借貸（附帶應要求還款條款）之利息合共為15,868,000港元（2012年：7,500,000港元）。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

8. 除所得稅前溢利／(虧損)

	2013年 千港元	2012年 千港元
除所得稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)以下各項：		
不包括商譽之無形資產攤銷*	49,643	39,787
核數師酬金	6,800	9,795
壞賬撇銷*	1,192	404
提供企業IT應用服務成本	118,351	162,950
物業及車位出售成本	39,322	37,783
銷售糖果成本	52,165	44,348
提供文化與傳播服務成本	565,884	469,292
提供物業管理服務成本	28,823	23,816
銷售及提供服務之成本	804,545	738,189
物業、廠房及設備折舊毛額 — 自置資產	221,232	156,048
減：計入銷售及提供服務成本之金額	(96)	(541)
計入研究及開發開支之金額	—	(674)
自置資產折舊淨額*	221,136	154,833
租賃資產折舊*	173	177
物業、廠房及設備撇銷*	4,224	2,521
無形資產撇銷*	2,594	905
按公允價值於損益賬處理之金融資產公允價值虧損淨額*	95	707
土地及樓宇之經營租賃費用	320,535	171,162
經營租賃下之預付土地租賃費*	560	365
應收貿易款項減值撥備*	8,141	—
其他應收款項減值撥備*	26,705	—
可供出售之金融資產減值撥備*	—	155
研究及開發開支*	62,793	52,244

* 計入其他經營開支

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

9. 所得稅開支

	2013年 千港元	2012年 千港元
所得稅開支包括：		
即期稅項		
— 香港利得稅		
年內稅項支出	10,557	9,369
以往年度(超額撥備)/撥備不足	(268)	67
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
年內稅項支出	16,121	6,940
— 中國土地增值稅		
年內稅項支出	22,695	18,942
以往年度超額撥備	(30,842)	—
— 出售一間附屬公司部分權益之中國資本增值稅	44,000	91,000
	62,263	126,318
遞延稅項		
— 於年內(抵免)/計入	(4,234)	3,926
	58,029	130,244

香港利得稅乃按年度估計應課稅溢利以16.5% (2012年：16.5%)之稅率作出撥備。

除非附屬公司所在城市設有優惠稅率，否則於中國內地經營之附屬公司估計應課稅溢利，已按25% (2012年：25%)之稅率作出中國企業所得稅撥備。

中國土地增值稅乃就土地價值之估計增值(即出售物業所得款項減可扣稅開支，包括土地使用權成本以及開發及建築成本)按介乎30%至60% (2012年：30%至60%)之累進稅率計算。

根據《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》，本集團若干附屬公司屬外商獨資企業，有權在抵銷往年稅項虧損後錄得盈利之首兩年內完全豁免繳納企業所得稅，並於隨後三年獲減半企業所得稅。

此外，若干位於北京經濟技術開發區之附屬公司，可享有15% (2012年：15%)之中國企業所得稅優惠稅率。

於附註28及34(a)詳述出售附屬公司股本權益之估計資本增值按10%稅率(2012年：10%)計提中國資本增值稅撥備。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

9. 所得稅開支(續)

按適用稅率計算之稅項開支與會計溢利／(虧損)之對賬如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
除所得稅前溢利／(虧損)	910,591	(242,049)
除稅前溢利／(虧損)之稅項(按所在稅務司法管轄區適用 溢利／(虧損)稅率計算)	130,468	(60,238)
不可扣減開支之稅務影響	88,595	58,136
毋須課稅收入之稅務影響	(232,705)	(20,320)
未確認稅項虧損之稅務影響	40,400	50,499
動用過往未確認之稅項虧損	(1)	(1,296)
中國土地增值稅之稅務影響	(3,838)	(5,969)
未確認暫時差額之稅務影響	(475)	(565)
中國土地增值稅	22,695	18,942
出售一間附屬公司部分權益之資本增值稅	44,000	91,000
以往年度(超額撥備)／撥備不足	(31,110)	67
其他	-	(12)
所得稅開支	58,029	130,244

10. 年內本公司擁有人應佔溢利／(虧損)

本公司擁有人應佔綜合溢利為865,197,000港元(2012年：本公司擁有人應佔虧損346,063,000港元)，其中158,059,000港元之虧損(2012年：209,377,000港元)已於本公司財務報表處理。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

11. 每股盈利／(虧損)

- (a) 每股基本盈利(2012年：每股虧損)乃按本公司擁有人應佔溢利865,197,000港元(2012年：本公司擁有人應佔虧損346,063,000港元)及年內已發行普通股股數68,645,535,794股(2012年：68,645,535,794股)計算。
- (b) 由於本集團於兩個年度並無任何具潛在攤薄影響普通股發行在外，故並無呈列該等年度之每股攤薄盈利／虧損。

12. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	2013年 千港元	2012年 千港元
董事袍金(附註37(a))	1,082	1,105
工資及薪金	685,818	683,627
退休金成本— 定額供款計劃	78,674	74,832
員工福利	39,310	42,727
	804,884	802,291
減：就無形資產資本化之金額	(1,953)	(35,836)
僱員福利開支總額	802,931	766,455

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

13. 物業、廠房及設備

集團

	樓宇 千港元	租賃物業 裝修、傢俬、 裝置及設備 千港元	在建工程 千港元	汽車/遊艇 千港元	總計 千港元
於2012年1月1日					
成本	5,168	1,460,812	362,331	39,972	1,868,283
累計折舊	(101)	(346,774)	–	(9,447)	(356,322)
賬面淨值	5,067	1,114,038	362,331	30,525	1,511,961
截至2012年12月31日止年度					
期初賬面淨值	5,067	1,114,038	362,331	30,525	1,511,961
添置	–	368,608	63,840	1,515	433,963
重新分類	186,909	–	(186,909)	–	–
出售附屬公司(附註34(a))	–	(4,694)	–	–	(4,694)
出售	–	(823)	–	(243)	(1,066)
撤銷	–	(511)	(2,010)	–	(2,521)
折舊	(3,067)	(149,031)	–	(4,127)	(156,225)
匯兌差額	2,007	10,794	1,502	200	14,503
期終賬面淨值	190,916	1,338,381	238,754	27,870	1,795,921
於2012年12月31日及2013年1月1日					
成本	194,116	1,832,194	238,754	40,645	2,305,709
累計折舊	(3,200)	(493,813)	–	(12,775)	(509,788)
賬面淨值	190,916	1,338,381	238,754	27,870	1,795,921
截至2013年12月31日止年度					
期初賬面淨值	190,916	1,338,381	238,754	27,870	1,795,921
添置	–	734,833	213,230	2,974	951,037
重新分類	451,984	–	(451,984)	–	–
收購附屬公司(附註35)	–	7,619	–	–	7,619
出售附屬公司(附註34(a))	–	(1,111)	–	(3,336)	(4,447)
出售	–	(467)	–	–	(467)
撤銷	–	(4,168)	–	(56)	(4,224)
折舊	(22,816)	(194,405)	–	(4,184)	(221,405)
匯兌差額	15,612	46,954	–	725	63,291
期終賬面淨值	635,696	1,927,636	–	23,993	2,587,325
於2013年12月31日					
成本	662,135	2,618,283	–	35,401	3,315,819
累計折舊	(26,439)	(690,647)	–	(11,408)	(728,494)
賬面淨值	635,696	1,927,636	–	23,993	2,587,325

本集團物業、廠房及設備之賬面值包括58,000港元(2012年: 231,000港元)之融資租賃下之資產。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

13. 物業、廠房及設備(續)

公司

租賃物業裝修、
傢俬、裝置及設備
千港元

於2012年1月1日	
成本	727
累計折舊	(686)
賬面淨值	41
截至2012年12月31日止年度	
期初賬面淨值	41
折舊	(37)
期終賬面淨值	4
於2012年12月31日及2013年1月1日	
成本	727
累計折舊	(723)
賬面淨值	4
截至2013年12月31日止年度	
期初賬面淨值	4
折舊	(3)
期終賬面淨值	1
於2013年12月31日	
成本	727
累計折舊	(726)
賬面淨值	1

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

14. 經營租賃下之預付土地租賃費

本集團於租賃土地／土地使用權之權益指預付經營租賃費，其賬面值分析如下：

	集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
香港以外，按下列租約持有之土地：		
租賃期介乎10至50年之未屆滿租約	15,086	14,788
租賃期逾50年之未屆滿租約	13,383	13,425
	28,469	28,213

	集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
期初賬面淨值	28,213	28,365
預付經營租賃費年度支出	(560)	(365)
淨匯兌差額	816	213
期終賬面淨值	28,469	28,213

15. 於附屬公司之權益

	本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元
非上市股份，成本值	116	116
減：減值撥備	(116)	(116)
	-	-

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

15. 於附屬公司之權益(續)

於2013年12月31日主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／成立及 經營國家／地點	已發行及繳足股本／ 註冊資本詳情	本公司所持股本百分比		主要業務
			直接	間接	
中國企業網控股有限公司 (「中國企業網」)	香港	9,000,000股每股面值 1港元之普通股	-	62.85	投資控股
大地影院(香港)有限公司	香港	75,000股每股面值 0.1港元之普通股	-	100	投資控股、電影發行及製作
大地傳播有限公司(「大地傳播」)	香港	2股每股面值 1港元之普通股	-	62.85	投資控股
大地傳播(香港)有限公司	香港	1股每股面值 1港元之普通股	100	-	投資控股
Goalrise Investments Limited	英屬維爾京群島 (「英屬維爾京 群島」)	1股每股面值 1美元之普通股	100	-	證券買賣
香港新米迪互動廣告有限公司 (前稱中企動力廣告(香港) 有限公司)	香港	100股每股面值 1港元之普通股	-	62.85	投資控股及資訊科技業務
六灣開發(BVI)有限公司 (「六灣BVI」)	英屬維爾京群島	215,000,000股 每股面值1美元 之普通股	-	100	投資控股
六灣投資有限公司(「六灣投資」)	香港	2股每股面值 1美元之普通股	-	100	投資控股
南海發展有限公司(「南海發展」)	香港	2股每股面值 1港元之普通股	100	-	投資控股
Robina Profits Limited	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之普通股	-	62.85	投資控股
中國數碼信息有限公司 (「中國數碼」)	香港	19,914,504,877股 每股面值0.01港元 之普通股	-	62.85	投資控股
View Power Investments Limited	英屬維爾京群島	1股每股面值1美元 之普通股	100	-	投資控股
Wise Advance Investments Limited	英屬維爾京群島	1股每股面值1美元 之普通股	100	-	投資控股
中企動力科技股份有限公司 (附註a)	中國	人民幣242,369,720元	-	62.65	資訊科技業務

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

15. 於附屬公司之權益(續)

名稱	註冊成立/成立及 經營國家/地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本公司所持股本百分比		主要業務
			直接	間接	
北京中企動力廣告有限公司 (附註b)	中國	人民幣1,000,000元	-	62.85	資訊科技業務
北京新網數碼信息技術有限公司 (附註b)	中國	人民幣30,000,000元	-	62.85*	資訊科技業務
數碼慧谷置業管理股份有限公司 (前稱中企動力科技集團股份 有限公司)(附註a)	中國	人民幣689,171,334元	-	58.05	資訊科技業務
深圳市半島城邦物業管理有限公司 (附註b)	中國	人民幣10,000,000元	-	100	物業管理
深圳市金益田實業發展有限公司 (附註b)	中國	人民幣18,000,000元	-	100	房地產開發
深圳南海益田置業有限公司 (附註c)	中國	人民幣110,000,000元	-	100	投資控股及房地產開發
廣東大地影院建設有限公司 (附註b)	中國	人民幣1,146,427,999元	-	100	數碼影院經營
大地影院發展有限公司(附註b)	中國	人民幣214,000,000元	-	100	數碼影院經營
大地時代電影文化傳播(北京) 有限公司(附註b)	中國	人民幣40,000,000元	-	100	電影發行
時代廣告(北京)有限公司(附註b)	中國	人民幣1,000,000元	-	100	提供廣告服務

* 透過架構協議控制。

上表列出本公司於2013年12月31日之附屬公司，而董事認為該等附屬公司對本集團本年度業績構成主要影響或構成本集團資產淨值之重大部分。董事認為，提供其他附屬公司之詳情會導致資料過於冗長。

附註：

- (a) 該等附屬公司根據中國法律註冊為股份有限公司。
- (b) 該等附屬公司根據中國法律註冊為有限責任公司。
- (c) 該等附屬公司根據中國法律註冊為中外合作合資企業。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

16. 於聯營公司之權益

	集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
應佔不包括商譽之(負債)/資產淨值	(85,028)	37,983
商譽	860,182	72,064
於12月31日結餘	775,154	110,047

於2012年12月31日及2013年12月31日之聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立/成立 及經營國家	已發行股本/ 註冊資本詳情	本集團所持股本百分比		業務性質
			2013年	2012年	
Listar Properties Limited (「Listar」)** (附註)	英屬維爾京群島	14,000,000股A類及 6,000,000股B類 每股面值1美元之普通股	43	不適用	投資控股
中瑞大地影視(福建)有限公司**	中國	人民幣5,000,000元	30	不適用	經營數碼影院
Genius Reward Company Limited**	香港	2股每股面值100港元 之普通股	31	31	暫無業務
Loongson Technology Co., Ltd. (「Loongson」)**	中國	人民幣210,000,000元 (2012年：人民幣 137,500,000元)	20	20	開發中央處理器

** 非上市有限責任公司

附註：

向中信地產(香港)發展有限公司(「中信」)出售Listar 27%股權(詳情請參閱附註28及34(a)III)後，本集團僅保留Listar 43%股權並失去Listar之控制權。Listar連同其附屬公司(統稱「Listar集團」)於中國從事房地產開發。Listar間接持有廣州東鏡新城房地產有限公司全部股本權益，該公司乃根據中國法律註冊為中外合作合資企業，註冊及繳足資本為42,000,000美元，主要從事房地產開發。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

16. 於聯營公司之權益(續)

有關本集團主要聯營公司就收購時所作公允價值調整及會計政策差異而作出調整後之財務資料概要(摘自其管理賬目)如下:

	Listar (附註 a)		Loongson	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
財務狀況報表概要:				
非流動資產	4,330	—	14,883	29,171
流動資產	5,289,608	—	192,851	239,694
流動負債(附註 b)	(2,532,338)	—	(23,595)	(47,632)
非流動負債(附註 b)	(3,035,381)	—	(30,259)	(31,320)
全面收益報表概要:				
收益	—	—	53,874	110,989
年內虧損	(25,026)	—	(41,139)	(25,895)
年內其他全面收益	15,119	—	5,103	1,403
年內全面收益總額	(9,907)	—	(36,036)	(24,492)
已收聯營公司股息	—	—	—	—
本集團於聯營公司之權益之對賬:				
聯營公司(負債)/資產淨值毛額	(273,781)	—	153,880	189,913
本集團實際權益	43%	—	20%	20%
本集團應佔聯營公司(負債)/資產淨值	(117,726)	—	30,776	37,983
商譽	785,958	—	74,224	72,064
綜合財務報表之賬面值	668,232	—	105,000	110,047

附註:

- (a) Listar之全面收益報表概要指自完成Listar 27%出售事項當日(「Listar 27%出售事項完成日期」)至年結日止Listar之財務資料概要。
- (b) Listar負債淨額乃由於附帶Baitak Asian Shenzhen Peninsula Co., Ltd(「Baitak」)及中信分估溢利之強制股息條款,導致Listar 30%權益之出售代價160,380,000美元(約1,243,637,000港元)及Listar 27%權益之出售代價人民幣607,000,000元(約777,607,000港元)確認為金融負債。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

16. 於聯營公司之權益(續)

本集團非主要聯營公司之財務資料概要如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
本集團應佔虧損	-	-
本集團應佔其他全面收益	-	-
本集團應佔全面收益總額	-	-

本集團終止確認其應佔一間聯營公司虧損。年內未確認應佔該聯營公司虧損之金額及未確認應佔該聯營公司虧損之累計金額分別為247,000港元(2012年：248,000港元)及3,651,000港元(2012年：3,404,000港元)。

17. 按金、預付款項及其他應收款項

	集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
按金及預付款項	583,643	546,071
出售一間附屬公司產生之應收而未收取代價	-	27,336
應收貸款	-	124,378
其他	618,936	784,305
	1,202,579	1,482,090
減：應收款項減值撥備	(52,896)	(26,307)
	1,149,683	1,455,783
減非流動部分：		
長期租賃之按金	200,700	171,946
購進物業、廠房及設備之訂金	137,429	264,763
	338,129	436,709
	811,554	1,019,074

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

17. 按金、預付款項及其他應收款項(續)

出售一間附屬公司產生之應收而未收取代價為無抵押、按年利率5厘計息並原先應於2009年9月24日償還。於2009年9月25日，本集團訂立補充協議以延長應收款項還款期，貸款按年利率5厘計息，並應於2010年9月24日償還。另一份補充協議於2010年9月25日簽訂後，應收款項之還款期進一步延至2011年6月30日。於2011年7月1日，本集團再訂立補充協議，進一步延長應收款項還款期，貸款按年利率5厘計息，將於2012年8月31日償還。應收款項還款期於2012年8月31日簽訂另一份補充協議後進一步延長至2013年6月30日。餘款已於年內清償。

其他應收款項之減值虧損計入撥備賬，除非本集團信納日後收回該款項之可能性極微，在此情況下，有關減值虧損將直接於其他應收款項中撇銷。其他應收款項減值撥備變動如下：

	集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
年初	26,307	26,131
減值撥備(附註8)	26,705	-
因無法收回而撇銷之款項	(2,040)	-
匯兌差額	1,924	176
年終	52,896	26,307

於各報告日期，本集團其他應收款項已按個別情況作減值評估。本集團於收取若干其他應收款項時遇到困難，並已就此等其他應收款項作出適當減值撥備。個別已減值應收款項乃根據該等債務人之信貸記錄、彼等之財政狀況及拖欠還款記錄以及現行市況確認。因此，本集團已確認特定減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。除已減值款項外，上述資產概無逾期或減值。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

18. 無形資產

集團

	電腦軟件 千港元	開發成本 千港元	商譽 千港元	牌照 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於2012年1月1日						
賬面總值/成本	295,582	43,858	253,305	–	2,565	595,310
累計攤銷	(230,100)	(965)	–	–	(1,144)	(232,209)
累計減值	–	–	(30,573)	–	–	(30,573)
賬面淨值	65,482	42,893	222,732	–	1,421	332,528
截至2012年12月31日止年度						
期初賬面淨值	65,482	42,893	222,732	–	1,421	332,528
添置	1,202	37,352	–	–	–	38,554
出售附屬公司(附註34(a))	–	–	(21,159)	–	(291)	(21,450)
撇銷	–	(905)	–	–	–	(905)
年內攤銷支出	(33,221)	(6,520)	–	–	(46)	(39,787)
匯兌差額	172	656	240	–	(4)	1,064
期終賬面淨值	33,635	73,476	201,813	–	1,080	310,004
於2012年12月31日及2013年1月1日						
賬面總值/成本	299,114	81,953	232,428	–	2,038	615,533
累計攤銷	(265,479)	(8,477)	–	–	(958)	(274,914)
累計減值	–	–	(30,615)	–	–	(30,615)
賬面淨值	33,635	73,476	201,813	–	1,080	310,004
截至2013年12月31日止年度						
期初賬面淨值	33,635	73,476	201,813	–	1,080	310,004
添置	41	26,141	–	–	–	26,182
收購附屬公司(附註35)	55	3,953	31,535	40,665	–	76,208
出售附屬公司(附註34(a))	–	–	(143,111)	–	–	(143,111)
撇銷	–	(2,594)	–	–	–	(2,594)
年內攤銷支出	(31,665)	(17,642)	–	(336)	–	(49,643)
匯兌差額	552	2,286	1,391	287	–	4,516
期終賬面淨值	2,618	85,620	91,628	40,616	1,080	221,562
於2013年12月31日						
賬面總值/成本	308,170	111,332	99,658	40,957	2,066	562,183
累計攤銷	(305,552)	(25,712)	–	(341)	(986)	(332,591)
累計減值	–	–	(8,030)	–	–	(8,030)
賬面淨值	2,618	85,620	91,628	40,616	1,080	221,562

於2013年12月31日，如附註40(g)所詳述，本集團抵押若干無形資產31,500,000港元(2012年：無)以取得銀行融資。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

18. 無形資產(續)

就年度減值檢測而言，商譽之賬面值分配至下列現金產生單位：

	2013年 千港元	2012年 千港元
房地產開發	–	143,111
企業IT應用服務	86,496	53,715
文化與傳播服務 — 影院業務	5,132	4,987
於12月31日之賬面淨值	91,628	201,813

上述現金產生單位之可收回金額根據使用價值方法計算，當中涵蓋五至七年詳細財政預算，若干現金產生單位超過五年期之現金流量乃使用下列估計增長率推斷。增長率並無超逾現金產生單位所經營業務之長期平均增長率。

用於計算該等年度使用價值之主要假設如下：

	房地產開發		企業IT應用服務		文化與傳播服務 — 影院業務	
	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年
貼現率	不適用	20.0%	15.0%–27.0%	15.0%	10.0%	7.1%
用作推斷預算期以外 現金流量之增長率	不適用	不適用	0%–3.0%	0%	0%	0%

預算邊際毛利及邊際純利乃由管理層按過往表現及其對市場發展之預期就各個個別現金產生單位釐定。

以上各現金產生單位採用之增長率乃參考該等現金產生單位所屬相應行業之平均增長率釐定。

所用貼現率為除稅前並反映與相關分部有關之特定風險。

除上文在釐定現金產生單位使用價值所述考慮因素外，本集團管理層目前並不知悉有任何其他可能出現之變動以致須更改其主要估計。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

19. 存貨

	集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
房地產開發：		
發展中物業	5,587,191	8,307,724
已落成待售物業	266,896	298,405
其他業務：		
糖果	9,059	5,641
	5,863,146	8,611,770

以上所有存貨均按成本呈列。

預期將於逾一年後收回之發展中物業金額為5,587,191,000 港元(2012年：8,307,724,000 港元)。所有其他存貨預期將於一年內收回。

20. 按公允價值於損益賬處理之金融資產

	集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
於香港上市之股本證券，按公允價值	227	241
於中國上市之股本證券，按公允價值	704	736
於中國之非上市互惠基金，按公允價值	-	249
市值	931	1,226

上述按公允價值於損益賬處理之金融資產分類為持作買賣。本集團於上市證券之投資公允價值乃參考其於報告日期所報之買入價格釐定。

按公允價值於損益賬處理之金融資產公允價值變動於損益賬計入其他經營收入／其他經營開支。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

21. 應收貿易款項

應收貿易款項按發票日期作出之賬齡分析如下：

	集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
0至90日	41,043	27,276
91至180日	20,800	10,859
181至270日	7,614	7,057
271至360日	4,960	3,921
超過360日	16,138	13,764
應收貿易款項毛額	90,555	62,877
減：應收款項減值撥備	(19,241)	(10,599)
應收貿易款項淨額	71,314	52,278

應收貿易款項於出示發票時到期。

應收貿易款項之減值虧損計入撥備賬，除非本集團信納日後收回該款項之可能性極微，在此情況下，有關減值虧損將直接於應收貿易款項中撇銷。應收貿易款項減值撥備變動如下：

	集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
年初	10,599	10,516
減值撥備(附註8)	8,141	—
匯兌差額	501	83
年終	19,241	10,599

於各報告日期，本集團應收貿易款項已按個別情況作減值評估。本集團於收取若干應收貿易款項時遇到困難，並已就若干應收貿易款項作出適當減值撥備。個別已減值應收款項乃根據該等客戶之信貸記錄、彼等之財政狀況及拖欠還款記錄以及現行市況確認。因此，本集團已確認特定減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

21. 應收貿易款項(續)

被視為並無減值之應收貿易款項賬齡分析如下：

	集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
逾期0至90日	40,725	27,276
逾期91至180日	19,112	10,859
逾期181至270日	5,606	5,492
逾期271至360日	3,951	1,886
逾期超過360日	1,920	6,765
	71,314	52,278

已逾期但並無減值之應收貿易款項乃來自多名與本集團有良好往績記錄之獨立客戶。根據以往經驗，由於有關信貸質素並無重大變動，且結餘仍被視作可全數收回，故管理層認為毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他改善信貸條件。

22. 現金及等同現金項目、已抵押及受限制銀行存款以及超過三個月到期之定期存款

	集團		公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
現金及銀行結存	1,559,602	1,217,810	2,910	477
減：列作非流動資產之已抵押及受限制 銀行存款	(46,759)	(32,960)	—	—
減：列作流動資產之已抵押及受限制銀行存款	(999,233)	(956,067)	—	—
減：列作流動資產之超過三個月到期之 定期存款	(653)	(41,667)	—	—
財務狀況報表所示之現金及等同現金項目	512,957	187,116	2,910	477

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

22. 現金及等同現金項目、已抵押及受限制銀行存款以及超過三個月到期之定期存款(續)

本集團銀行及現金結存包括一筆總額約1,291,412,000港元(2012年:927,191,000港元)之款項,為本集團存於中國內地銀行之人民幣(「人民幣」)存款。

人民幣不得自由兌換為外幣,根據中國之外匯管制法規以及結匯、售匯及付匯管理規定,本集團獲准透過獲認可進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為外幣。

存款以及已抵押及受限制銀行存款以每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息(2012年:以每日銀行存款利率按浮動利率計息)。超過三個月到期之定期存款以固定年利率2.85厘至4.87厘(2012年:年利率3.25厘)賺取利息。

受限制銀行存款指本集團就房地產開發業務收取之預售所得款項。受限制銀行存款由當地政府監控,動用任何該等存款均須獲當地政府批准。有關限制將於相關預售物業落成後解除。

23. 應付貿易款項

應付貿易款項按發票日期作出之賬齡分析如下:

	集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
0至90日	33,431	275,995
91至180日	6,432	7,540
181至270日	906	1,573
271至360日	10,737	2,924
超過360日	154,241	208,774
	205,747	496,806

所有款項均為短期,因此本集團之應付貿易款項賬面值被視為公允價值之合理約數。

24. 其他應付款項及應計費用

於2013年12月31日,其他應付款項及應計費用包括遞延政府撥款16,718,000港元(2012年:4,057,000港元),主要關於本集團設計、研究及開發對本地工業環境有正面貢獻之本集團新產品。政府撥款必須用作開發特定產品及於達成條件時確認。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

25. 來自／應收／(欠)一名董事／股東／附屬公司／一間前附屬公司／聯營公司之貸款／應收貸款／款項

(a) 欠一名董事款項

欠一名董事之款項為無抵押、免息及須於通知時償還。

(b) 欠股東款項

欠股東款項為無抵押、免息及須於通知時償還。

(c) 應收／(欠)聯營公司款項

應收／(欠)聯營公司款項為無抵押、免息及須於通知時償還。

(d) 應收附屬公司款項

	公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元
應收附屬公司款項	5,136,583	5,140,160
減：列入非流動資產之款項	(117,474)	(164,139)
列入流動資產之應收附屬公司款項	5,019,109	4,976,021
減：應收附屬公司款項撥備	(153,434)	(153,434)
	4,865,675	4,822,587

列入流動資產之應收附屬公司款項為無抵押、免息及須於通知時償還。

列入非流動資產之應收附屬公司款項為無抵押、免息及須於一年後償還。

(e) 欠附屬公司／一間前附屬公司款項

欠附屬公司／一間前附屬公司款項為無抵押、免息及須於通知時償還。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

25. 來自／應收／(欠)一名董事／股東／附屬公司／一間前附屬公司／聯營公司之貸款／應收貸款／款項(續)

(f) 來自附屬公司之貸款

於2009年5月29日，本公司與若干附屬公司訂立貸款協議墊付本金為1,645,530,000港元貸款，按年利率6.0厘計息及將於2011年6月29日或之前償還，並以一間附屬公司之股份按揭作為抵押。

於2011年5月20日，已就日期為2009年5月20日之貸款協議簽訂貸款延期協議，並須待本公司於2011年6月29日或之前清償貸款協議項下尚未償還本金額之應計利息後，方可作實。另已進一步協定，未償還本金之還款日期進一步延長兩年至2013年6月29日。

於2013年5月9日，已就日期為2009年5月29日之貸款協議簽訂貸款延期協議，並須待本公司於2013年6月29日或之前清償貸款協議項下尚未償還本金額之應計利息後，方可作實。另已進一步協定，未償還本金之還款日期進一步延長兩年至2015年6月29日。

於2013年12月31日，尚未償還結餘中，約1,317,149,000港元(2012年：1,317,149,000港元)按年利率7.5厘(2012年：6.0厘)計息，餘額則為免息，將於2015年6月29日(2012年：2013年6月29日)或之前償還，並以一間附屬公司之股份按揭作抵押。

(g) 來自一間聯營公司之應收貸款

繼Listar 27%出售事項後，本集團保留應收Listar集團之43%股東貸款408,691,000港元。應收款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為將無法於自報告期末起計十二個月內收回餘款。

餘款於Listar 27%出售事項完成日期之公允價值為279,142,000港元，乃管理層運用貼現現金流方法按貼現率10%計算得出。有關金額其後運用實際利息法及實際利率10%按攤銷成本計量。

26. 銀行及其他借貸

附註	集團		公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
銀行貸款，有抵押 (a)	3,389,420	2,726,171	—	—
其他借貸，有抵押 (a),(b),(c)	1,403,660	1,261,918	534,863	345,699
	4,793,080	3,988,089	534,863	345,699

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

26. 銀行及其他借貸(續)

於2013年12月31日，本集團及本公司之銀行及其他借貸須於以下年期償還：

	集團		公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
第一年內	3,690,722	2,682,088	534,863	345,699
第二年	877,220	1,035,192	—	—
第三到五年	225,138	270,809	—	—
五年內悉數償還	4,793,080	3,988,089	534,863	345,699
減：計入流動負債於一年內到期之部分	(3,690,722)	(2,682,088)	(534,863)	(345,699)
計入非流動負債於超過一年到期之部分	1,102,358	1,306,001	—	—

- (a) 於2013年12月31日，為數2,513,822,000港元(2012年：2,651,280,000港元)之銀行及其他借貸按浮動年利率介乎2.54厘至8.00厘(2012年：2.61厘至8.70厘)計息。餘額按固定年利率介乎5.00厘至17.50厘(2012年：5.00厘至16.00厘)計息。銀行及其他借貸之賬面值與其公允價值相若。
- (b) 其他借貸中包括就五項(2012年：四項)有關物業、廠房及設備之銷售及售後租回安排欠一間財務機構為數232,119,000港元(2012年：321,876,000港元)之款項。該等交易按貸款融資分類，為數299,289,000港元(2012年：309,302,000港元)之相應物業、廠房及設備根據此項安排抵押。
- (c) 其他借貸中包括欠一間財務機構為數636,678,000港元(2012年：594,343,000港元)之款項，以本集團之發展中物業作抵押，由一名董事作出擔保及須於十八個月內償還。
- (d) 流動負債包括無計劃於一年內償還之銀行貸款388,317,000港元(2012年：338,336,000港元)。由於相關貸款協議載有條款規定貸款方擁有無條件權利酌情隨時要求還款，故該等貸款分類為流動負債。該等銀行貸款概無任何部分載有隨時要求還款條款並須於一年後償還，亦無分類為流動負債並預期須於一年內償還。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

26. 銀行及其他借貸(續)

(e) 借貸之賬面值按下列貨幣列值：

	集團		公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
人民幣	3,692,967	3,077,374	–	–
美元	1,100,113	910,715	534,863	345,699
	4,793,080	3,988,089	534,863	345,699

27. 融資租賃負債

(a) 最低租賃付款總額如下：

	集團		公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
一年內到期	127	141	4	18
第二至五年內到期	113	240	–	4
	240	381	4	22
融資租賃之未來財務費用	(12)	(27)	(1)	(3)
融資租賃負債現值	228	354	3	19

(b) 融資租賃負債現值如下：

	集團		公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
計入流動負債於一年內到期	118	126	3	16
計入非流動負債於第二至五年內到期	110	228	–	3
	228	354	3	19

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

27. 融資租賃負債(續)

本集團已就辦公室設備及一輛汽車(2012年:辦公室設備及汽車)訂立餘下租期為一至兩年之融資租賃(2012年:二至三年)。該等租賃之年利率固定為2.50厘至3.46厘(2012年:2.50厘至3.46厘)。該租約並無續期選擇權或任何或然租金條文。根據租賃條款,本集團有權以預期遠低於租約結束時租賃資產公允價值之價格購買租賃資產。

融資租賃負債以相關資產作抵押,出租人有權在發生違約事件時收回出租項目。融資租賃負債之賬面值以港元列示,與其公允價值相若。

28. 來自一名第三方/關連方之融資

於2013年12月31日,來自一名第三方(2012年:關連方)之融資須按於以下期間償還:

	2013年 千港元	2012年 千港元
一年內到期	764,923	1,681,952
第二至五年內到期	—	1,077,446
	764,923	2,759,398

本集團於2012年12月31日向一間獨立第三方財務機構Baitak出售本公司旗下附屬公司Listar(其間接持有廣州房地產項目全部權益)之30%已發行股本連同30%應收Listar股東貸款(統稱「Listar 30%權益」)以償還結欠Baitak部分債務(上述交易稱為「Listar 30%出售事項」)。交易詳情請參閱本公司分別於2012年10月31日及2012年11月21日刊發之公告及通函。完成Listar 30%出售事項後,Baitak已成為Listar之主要股東,根據上市規則,Baitak亦因而成為本公司之關連方。上述交易之概況如下:

來自Baitak之融資合共約2,544,618,000港元於2011年7月到期。於2011年7月,本集團與Baitak訂立兩份價值分別為275,000,000美元(相當於約2,136,063,000港元)及52,598,000美元(相當於約408,555,000港元)之協議,以悉數償還上述於2011年7月到期之款項。

根據該兩份協議之條款,新融資連同利潤(以利息為主)(統稱「新融資」)須分期支付,最後一期為2013年12月31日。然而,除支付利息約7,644,000美元外,本集團未有於分期款項到期時作出任何還款。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

28. 來自一名第三方／關連方之融資(續)

為促成償還新融資，Baitak與本集團於2012年10月進一步訂立函件協議(於2012年11月補充，統稱「2012年函件協議」)載列新融資還款安排。根據2012年函件協議，新融資被總額約為356,119,000美元之款項取代，其中約308,571,000美元須於2012年12月31日或之前支付，餘下約47,548,000美元則須於2013年6月30日或之前支付。

於2012年10月31日，Baitak與本集團訂立買賣協議(「Baitak買賣協議」)，據此，本集團將出售而Baitak將購入Listar 30% 權益，總代價約160,380,000美元將按等額基準抵銷上述為數約308,571,000美元之債務。

Listar 30% 出售事項已於2012年12月31日(「Listar 30% 出售事項完成日期」)完成。

Baitak買賣協議項下所擬進行交易之詳情及所有其他相關文件，已於本公司日期分別為2012年10月31日及2012年11月21日之公告及通函內披露。

從法律角度，Listar 30% 出售事項被視為一項出售，然而，考慮到買賣協議所披露之條款及所有相關文件(例如Listar 30% 出售事項之代價之12%保證內部回報率(「內部回報率」)；在具備可供分派現金之情況下向Baitak作出強制性中期現金分派；及授予Baitak涉及Listar 30% 權益之認沽期權(定義見上述公告及通函))後，從會計角度，是項出售應被視為本集團之重組債務(「財務重組」)及確認新債務。

財務重組之財務影響如下：

- (1) 取消確認原有負債及確認初步按公允價值計量之新負債 — 改變負債之攤銷成本(稱為「負債部分」)，列入2012年流動負債及非流動負債中之「來自一名關連方之融資」；
- (2) 於2012年確認財務重組所得收益12,173,000港元；
- (3) 於2012年確認出售Listar 30% 權益涉及之資本增值稅91,000,000港元；
- (4) 誠如上述公告及通函所詳細披露，本公司董事將認購期權及認沽期權於Listar 30% 出售事項完成日期對本公司之價值定為零；及
- (5) 轉讓予Baitak之Listar 30% 權益被視作新負債之抵押品。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

28. 來自一名第三方／關連方之融資(續)

於2013年10月15日，本集團出售Listar 27%股權連同27% Listar結欠本集團及Baitak的股東貸款總額(統稱「Listar 27%權益」)予中信(上述交易稱為「Listar 27%出售事項」，進一步詳情請參閱附註34(a) III)。截至2013年12月31日，約73,490,000美元(約569,991,000港元)主要來自Listar 27%出售事項之銷售所得款項，並已用作償還來自Baitak之融資。

進行Listar 27%出售事項後，本集團僅保留Listar 43%股權並失去Listar之控制權。基於上文所述者，Listar此後成為本集團之聯營公司，而Baitak不再是本集團之關連方。

於Listar 30%出售事項生效後，Listar承擔一間同系附屬公司六灣BVI欠Baitak為數約160,380,000美元之債務。進行Listar 27%出售事項後，Listar不會綜合入賬為本集團附屬公司，故上述Listar所承擔債務不會確認。有關出售事項詳情請參閱附註34(a) III。

經計及由獨立專業估值師進行的估值，本公司董事認為，認購期權於2013年12月31日並無商業價值(2012年：無商業價值)，而認沽期權於Listar 27%出售事項完成日期及於2013年12月31日之公允價值分別為28,965,000港元及61,011,000港元。上述金額已記錄為按公允價值於損益賬處理之金融負債，而該等金額之間之差額32,046,000港元計入損益賬。由於認沽期權可於Listar 30%出售事項完成日期後36個月(即2015年12月31日後)內予以行使，故其公允價值記錄為非流動負債。

來自Baitak之融資分別以本公司多間附屬公司之股份抵押、銀行賬戶抵押、轉讓多間附屬公司及一間聯營公司(2012年：多間附屬公司)之股東貸款、本公司提供之公司擔保及一名董事提供之個人擔保作抵押。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

29. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產之變動如下：

遞延稅項負債

集團

	收購附屬公司 產生之 公允價值調整 千港元	預收款項 之暫時差額 千港元	總計 千港元
於2012年1月1日	245,259	22,288	267,547
計入收益表之遞延稅項(附註9)	–	(565)	(565)
匯兌差額	1,923	169	2,092
於2012年12月31日及2013年1月1日	247,182	21,892	269,074
計入收益表之遞延稅項(附註9)	–	(396)	(396)
出售附屬公司(附註34(a))	(252,746)	–	(252,746)
收購附屬公司(附註35)	10,166	–	10,166
匯兌差額	5,637	651	6,288
於2013年12月31日之遞延稅項負債毛額	10,239	22,147	32,386

遞延稅項資產

集團

	中國土地 增值稅撥備 千港元
於2012年1月1日	112,268
自收益表扣除遞延稅項(附註9)	(4,491)
匯兌差額	832
於2012年12月31日及2013年1月1日	108,609
計入收益表之遞延稅項(附註9)	3,838
匯兌差額	3,311
於2013年12月31日之遞延稅項資產毛額	115,758

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

29. 遞延稅項(續)

於2013年12月31日，未於綜合財務狀況報表確認為遞延稅項資產之未動用稅項虧損金額如下：

	集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
以下項目應佔之暫時差額：		
— 未動用稅項虧損	586,576	591,727

因無法預計可用以抵銷稅項虧損之日後溢利來源，故並無在財務報表中確認有關稅項虧損之遞延稅項資產。於中國內地營運之附屬公司稅項虧損528,930,000港元(2012年：534,492,000港元)可結轉五年，而根據現行稅法，於香港營運之附屬公司稅項虧損57,646,000港元(2012年：57,235,000港元)可無限期結轉。

30. 股本

	每股面值0.01港元 之普通股數目	千港元
法定股本：		
於2012年1月1日、2012年12月31日及 2013年12月31日	500,000,000,000	5,000,000
已發行及繳足股本：		
於2012年1月1日、2012年12月31日及 2013年12月31日	68,645,535,794	686,455

31. 購股權計劃

本公司推行一項購股權計劃。

於2002年8月29日，本公司採納一項購股權計劃(「該計劃」)。根據該計劃，本公司董事會可在採納後十年內隨時酌情授出購股權予本集團之董事、僱員及曾為或將為本集團作出貢獻之人士。

根據於2012年5月28日之股東周年大會上通過之普通決議案，本公司董事會採納新購股權計劃，並同時終止本公司於2002年8月29日採納之購股權計劃。根據新購股權計劃，於採納後十年內，本公司董事會可隨時酌情授出購股權予本集團之董事、僱員以及曾為或將為本集團作出貢獻之人士。

於2013年12月31日並無任何未行使之購股權(2012年：無)。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

32. 儲備

集團

本年度及過往年度本集團儲備金額及其變動載於財務報表第49及50頁之綜合權益變動表。

附註：

- (a) 本集團資本儲備主要指根據於2002年4月30日通過之特別決議案削減股本產生之儲備，以及因行使購股權而先前於購股權儲備中確認之金額。
- (b) 本集團一般儲備包括過往年度收購附屬公司所產生之資本儲備及法定儲備。本公司在中國內地成立之附屬公司須將按中國會計規則計算之除稅後溢利10%撥為法定儲備，直至該儲備達至相關資本之50%為止，其後之任何進一步轉撥可由董事酌情建議作出。該儲備可用以減低附屬公司產生之虧損或資本化作為附屬公司之實繳股本。
- (c) 截至2012年12月31日止年度，有關本集團於視作出售於一間現有附屬公司0.1%權益而自非控股權益轉撥7,000港元至累計虧損。

公司

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 (附註a) 千港元	資本儲備 (附註b) 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2012年1月1日	965,911	1,971,857	7,480	(689,857)	2,255,391
年內虧損	-	-	-	(209,377)	(209,377)
於2012年12月31日及2013年1月1日	965,911	1,971,857	7,480	(899,234)	2,046,014
年內虧損	-	-	-	(158,059)	(158,059)
於2013年12月31日	965,911	1,971,857	7,480	(1,057,293)	1,887,955

附註：

- (a) 本公司之繳入盈餘包括所收購附屬公司之資產淨值總額與為收購而發行之本公司股份面值間之差額以及根據2002年4月30日通過之特別決議案削減股本產生之儲備。根據百慕達公司法，繳入盈餘於若干情況下可分派予股東。
- (b) 本公司之資本儲備指早前已確認之權益結算以股份支付酬金，乃於行使購股權時轉撥自購股權儲備。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

33. 非控股權益

本公司擁有62.85%權益之附屬公司中國數碼擁有重大非控股權益(「非控股權益」)。本集團非全資擁有之所有其他附屬公司之非控股權益被視為並不重大。

進行集團內對銷前有關中國數碼非控股權益之財務資料概要呈列如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
非流動資產	2,286,950	2,234,669
流動資產	317,660	361,859
流動負債	(625,273)	(565,458)
非流動負債	(127,823)	(164,365)
資產淨值	1,851,514	1,866,705
累計非控股權益	707,764	713,514
收益	683,401	659,106
年內虧損	(30,376)	(63,948)
年內全面收益總額	(15,191)	(60,229)
分配予非控股權益之虧損	(12,270)	(26,293)
已付非控股權益股息	—	—
經營業務所得現金流量	112,530	50,171
投資活動所得/(所耗)現金流量	56,605	(230,093)
融資活動(所耗)/所得現金流量	(122,205)	156,316
現金流入/(流出)淨額	46,930	(23,606)

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

34. 綜合現金流量報表附註

(a) 出售附屬公司

- I. 於2012年6月8日，本集團訂立一份買賣協議，將全資附屬公司數碼辰星科技發展(北京)有限公司(前稱大地辰星科技發展(北京)有限公司)及其附屬公司之全部股權以1港元之代價售予一名獨立第三方。交易已於2012年7月4日完成。
- II. 於2012年10月30日，本集團訂立一份買賣協議，將全資附屬公司哈票網絡科技(北京)有限公司之全部股權以1,153,000港元之代價售予一名獨立第三方。交易已於2012年10月30日完成。
- III. 誠如附註28所披露，本集團已於2013年10月15日(「Listar 27%出售事項完成日期」)完成Listar 27%出售事項。繼於2012年的Listar 30%出售事項及於本年度的Listar 27%出售事項後，本集團保留於Listar之43%股本權益。本公司董事認為，於出售事項後，本集團已失去於Listar集團之控制權。兩項出售事項共同構成非常重大出售，有關詳情已於本公司日期為2013年7月3日之公告及日期為2013年9月24日之通函內披露。

Listar 27%出售事項之代價為人民幣607,000,000元(相當於約748,597,000港元)(「27%代價」)。

根據與中信訂立之買賣協議，本公司及一間附屬公司共同及個別向中信擔保，確保中信將自Listar集團收取相當於27%代價之15%年度回收連同以27%代價結餘按回報年利率10厘計算之回報。於中信取回全數投資成本後，中信將無條件向本集團轉移其27%股息權益總額中之9%權益。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

34. 綜合現金流量報表附註(續)

(a) 出售附屬公司(續)

上述附屬公司於出售日期之資產/(負債)淨值之賬面值如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
所出售資產/(負債)淨值：		
物業、廠房及設備	4,447	4,694
無形資產	143,111	21,450
存貨	3,553,150	11,616
應收貿易款項	–	1,963
按金、預付款項及其他應收款項	230,295	12,909
預繳稅項	33,778	–
已抵押及受限制銀行存款	253,623	–
現金及等同現金項目	15,313	6,720
應付貿易款項	(187,918)	(9,592)
其他應付款項及應計費用	(1,481,677)	(110,252)
銀行及其他借貸	(584,637)	–
應收集團公司款項	97,003	11,759
來自一名關連方之融資	(1,367,977)	–
遞延稅項負債	(252,746)	–
	455,765	(48,733)
出售時撥回匯兌儲備	(155,776)	93
Listar集團其餘43%股權之公允價值(附註i)	(672,492)	–
所保留應收Listar集團43%股東貸款	(279,142)	–
認沽期權之公允價值(附註i)	28,965	–
出售附屬公司之收益(附註ii)	1,371,277	49,793
總代價	748,597	1,153
	2013年 千港元	2012年 千港元
償付方式		
現金	748,597	1,153

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

34. 綜合現金流量報表附註(續)

(a) 出售附屬公司(續)

有關出售附屬公司之現金及等同現金項目之現金流量淨額分析如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
已收現金	748,597	1,153
所出售之現金及等同現金項目	(15,313)	(6,720)
出售之現金流入／(流出)淨額	733,284	(5,567)

附註：

(i) 其餘43%股權之公允價值(包括Listar集團潛在額外9%股息權益及認沽期權之公允價值)乃經參考一名獨立專業估值師所編製日期為2014年3月27日之估值報告釐定。有關股權及認沽期權之公允價值分別約為672,492,000港元及28,965,000港元。貼現現金流量法所採納主要參數概述如下：

- 五期物業已於2018年底前落成及全數售出。
- 邊際利潤16% – 31%
- 貼現率20.17%

邊際利潤16% – 31%乃經參考本集團編製之現金流量及溢利預測得出。釐定貼現率時，已採用資本資產定價模式，並經參考中國債券收益率、中國股票市場之市場回報、在中國從事房地產業務或同類業務之上市公司所持股份之回報及Listar集團其他特定風險釐定。

(ii) 出售附屬公司之收益計入重新計量任何公允價值餘下權益應佔收益596,544,000港元。

(b) 主要非現金交易

截至2013年12月31日止年度，135,137,000港元(2012年：47,484,000港元)之按金已由於工程竣工而重新分類至物業、廠房及設備。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

35. 業務合併

於2013年11月15日，本公司之附屬公司新網華通信息技術有限公司與北京中企華通信息科技有限(「中企華通」)及其最終實益擁有人訂立多份架構協議(「架構協議」)，以取得北京新網數碼信息技術有限公司(「北京新網」，於中國註冊成立之公司並為中企華通之全資附屬公司)之有效控制權(「收購事項」)。北京新網及其現有附屬公司(統稱「北京新網集團」)主要從事於中國提供虛擬伺服器寄存及維護服務、提供電子郵件服務及域名註冊服務。收購事項已於2013年11月15日完成。

北京新網集團可識別資產及負債於收購日期之公允價值及緊接收購事項前之相關賬面值如下：

	賬面值 千港元	公允價值調整 千港元	公允價值 千港元
物業、廠房及設備	7,639	(20)	7,619
無形資產	4,008	40,665	44,673
應收貿易款項及其他應收款項、預付款項及按金(附註c)	19,381	–	19,381
現金及等同現金項目	6,805	–	6,805
應付貿易款項及其他應付款項	(71,302)	–	(71,302)
稅項撥備	(1,198)	–	(1,198)
銀行借貸	(25,439)	–	(25,439)
遞延稅項負債(附註29)	–	(10,166)	(10,166)
按公允價值計算可識別負債淨額之總值	(60,106)	30,479	(29,627)
商譽(附註b)			31,535
代價之公允價值(附註a)			1,908
			千港元
以現金繳付之購買代價			(1,908)
加：收購附屬公司之現金及等同現金項目			6,805
現金流入淨額			4,897

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

35. 業務合併(續)

附註：

- (a) 根據架構協議，收購事項之代價為現金人民幣1,500,000元(相當於約1,908,000港元)(「代價」)。
- (b) 收購北京新網集團產生之商譽，指讓本集團借助北京新網集團目前於中國之虛擬伺服器寄存設備及提供互聯網信息服務之有效牌照，以更具效率及成本效益之方式為中國客戶提供虛擬伺服器寄存、客戶基礎及維護服務所產生之協同效益。
- (c) 應收貿易款項之公允價值及總額為2,924,000港元以及其他應收款項、預付款及按金為16,457,000港元。概無就該等應收款項進行減值，預期合約金額將可全數收回。
- (d) 本集團就收購事項產生之交易成本為129,000港元，已用於開支及於本年度損益賬確認為行政開支。
- (e) 自收購日期至2013年12月31日期間，北京新網集團已向本集團貢獻收益19,180,000港元及虧損淨額6,337,000港元。倘收購事項於2013年1月1日進行，本年度綜合收益及綜合溢利將分別為2,453,932,000港元及849,853,000港元。

36. 退休福利計劃

定額供款退休計劃

本集團為其於香港所有合資格僱員設立強積金計劃及職業退休計劃。該等計劃之資產與本集團資產分開，並由信託人控制之基金持有。

於中國內地經營之附屬公司均須參與由有關政府機關設立之定額供款退休計劃。該等附屬公司須按工資成本之特定百分比向退休福利計劃供款，作為福利之資金。

本集團就退休福利計劃之唯一責任為作出指定供款。

自綜合收益表中扣除之總成本為78,674,000港元(2012年：74,832,000港元)，即本集團按該等計劃之規則列明之比率須向計劃作出之供款。

於2013年12月31日，應向強積金計劃作出之供款24,000港元(2012年：無)已計入其他應付款項中。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

37. 董事酬金及五名最高薪人士

(a) 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條規定披露之董事酬金及袍金如下：

集團

	袍金 千港元	基本薪金、 住房、 其他津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
2013年				
執行董事				
于品海	-	360	18	378
陳丹	-	906	100	1,006
劉榮	-	836	102	938
非執行董事				
王鋼	240	-	-	240
林秉軍	120	-	-	120
獨立非執行董事				
江平教授	376	-	-	376
胡濱 ^{##}	76	-	-	76
劉業良	120	-	-	120
黃耀文 ^{**}	150	-	-	150
	1,082	2,102	220	3,404

^{**} 於2013年7月1日辭任。

^{##} 於2013年9月27日獲委任。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

37. 董事酬金及五名最高薪人士(續)

(a) 董事酬金(續)

集團(續)

	袍金 千港元	基本薪金、 住房、 其他津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
2012年				
執行董事				
于品海	–	360	18	378
陳丹	–	889	86	975
劉榮	–	813	89	902
非執行董事				
王鋼 [#]	140	–	–	140
林秉軍	120	–	–	120
覃天翔 [*]	60	–	–	60
獨立非執行董事				
黃耀文	293	–	–	293
江平教授	372	–	–	372
劉業良	120	–	–	120
	1,105	2,062	193	3,360

[#] 自2012年5月28日起由本公司執行董事調任為非執行董事。

^{*} 於2012年3月30日逝世。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

37. 董事酬金及五名最高薪人士(續)

(b) 五名最高薪人士

本集團年內五名最高薪人士中包括一名(2012年：兩名)董事，彼等之酬金詳情已載於上文，其餘四名(2012年：三名)僱員之酬金如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
基本薪金、其他津貼及實物利益	4,277	3,210
退休金供款	51	14
	4,328	3,224

五名最高薪人士(董事除外)之酬金介乎下列範圍：

酬金範圍	最高薪人士數目	
	2013年	2012年
零至1,000,000港元	2	1
1,000,001港元至1,500,000港元	2	2
	4	3

截至2013年12月31日及2012年12月31日止年度，並無向本公司董事或五名最高薪人士支付任何酬金，以吸引彼等加盟或於加盟本集團時支付或作為離職補償。

並無任何董事放棄或同意放棄截至2013年12月31日及2012年12月31日止年度之任何酬金。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

38. 承擔

(a) 資本承擔

於2013年12月31日，本集團有下列未支付承擔：

	集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
已訂約但未撥備：		
— 在建工程	120,560	151,486
— 物業、廠房及設備	418,258	281,688
	538,818	433,174

於2013年12月31日及2012年12月31日，本公司並無任何重大資本承擔。

(b) 經營租賃承擔

於2013年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃應付之未來最低租賃總額如下：

	土地及樓宇	
	2013年 千港元	2012年 千港元
一年內	386,630	326,978
於第二至第五年	1,691,661	1,399,569
五年以上	4,254,518	3,777,528
	6,332,809	5,504,075

本集團根據經營租賃租用多項物業。租約初步為期一至二十年(2012年：一至二十年)，並有權於租賃到期日或本集團與各業主相互協定之日期重續租約。此外，本集團就若干經營租賃支付額外租金，金額視乎特定物業所得收入而定。

於2013年12月31日及2012年12月31日，本公司並無作為出租人或承租人而有經營租賃承擔。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

39. 或然負債

就下列各方所獲授信貸融資／自其收回之保證分派作出之擔保：

	集團		公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
附屬公司	–	–	4,240,583	3,370,925
聯營公司(附註i,ii)	2,614,798	15,555	2,167,122	–
第三方(附註i)	54,513	62,629	–	–
	2,669,311	78,184	6,407,705	3,370,925

附註：

- (i) 於1993年2月，本集團聯營公司向菲律賓銀行Banco de Oro-EPCI Inc. (前稱Equitable PCI Bank Inc.，「EPCIB」) 借取貸款5,000,000美元。本公司上市附屬公司中國數碼就該貸款提供擔保(「EPCIB保證」)，並以Acesite (Philippines) Hotel Corporation Inc. (「Acesite Phils.」) 之74,889,892股股份(「菲律賓股份」)作出之股份押記作抵押。基於附註41(a)所述待決訴訟，本集團不能確定該聯營公司所借取貸款作出之擔保之公允價值。

除EPCIB保證外，中國數碼於1995年3月就中國工商銀行新加坡分行(「ICBC」)向Acesite Phils. 提供15,000,000美元貸款(「ICBC貸款」)向其出具另一保證。由於菲律賓股份據稱止贖出售，Acesite Phils. 現正由一名第三方控制。本集團並無ICBC貸款之最新欠款情況(「ICBC欠款」)，因此未能確定ICBC欠款之公允價值。

- (ii) 就Listar集團向Baitak及中信所作保證

本公司、本公司一間附屬公司、Baitak、中信及Listar於2013年8月訂立一份契約。根據契約條款，本公司及本公司之附屬公司保證，Baitak及中信均能收回有關收購Listar股權之總代價，連同分別為12%及10%的內部回報率。本公司董事認為有關保證對本集團之負債並無影響，因為Listar預期將有能力履行上述責任，因此，根據獨立專業估值師所編製之估值報告，有關保證亦被視作無商業價值。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

40. 信貸融資

於2013年12月31日及2012年12月31日，本集團之信貸融資以下列各項作抵押：

- (a) 押記賬面淨值約為28,240,000港元(2012年：14,788,000港元)之若干租賃土地權益(附註14)；
- (b) 押記賬面淨值約為635,567,000港元之若干樓宇(2012年：若干樓宇及在建工程424,828,000港元)(附註13)；
- (c) 押記若干賬面值合共約為1,911,137,000港元(2012年：3,277,379,000港元)之發展中物業及已落成待售物業(附註19)；
- (d) 押記賬面淨值約為227,000港元(2012年：約241,000港元)之按公允價值於損益賬處理之金融資產(附註20)；
- (e) 向若干證券經紀及一間財務機構抵押11,162,999,000股(2012年：11,162,999,000股)本公司間接持有之中國數碼股份作為抵押品，合共相當於本公司於中國數碼總權益約89.19%(2012年：89.19%)。該等上市股份於2013年12月31日之市值約為524,661,000港元(2012年：約323,727,000港元)；
- (f) 抵押若干銀行存款(附註22)約1,042,789,000港元(2012年：920,926,000港元)，其中約799,385,000港元(2012年：619,403,000港元)為銀行(2012年：銀行)分別發出為數75,150,000美元(2012年：75,150,000美元)及人民幣130,000,000元(2012年：無)之備用信用狀；
- (g) 押記若干賬面淨值為約31,500,000港元(2012年：無)之無形資產(附註18)；
- (h) 董事給予之個人擔保；
- (i) 於2012年12月31日押記賬面值約為16,016,000港元之應收貿易款項(附註21)，有關押記已於本年度解除；
- (j) 押記若干物業、廠房及設備(附註40(b)所披露若干樓宇及在建工程除外)為數299,289,000港元(2012年：309,302,000港元)(附註26)；及
- (k) 多間附屬公司之股份抵押、銀行賬戶抵押、轉讓多間附屬公司及一間聯營公司(2012年：多間附屬公司)之股東貸款及本公司之公司擔保作抵押(附註28)。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

41. 待決訴訟

- (a) 就EPCIB於2003年2月向菲律賓公司Waterfront Philippines Inc. (「Waterfront」) 聲稱出售由Acesite Limited (「Acesite」) 抵押之菲律賓股份，中國數碼前附屬公司Acesite、中國數碼全資附屬公司積德投資有限公司、身兼本公司及中國數碼主席兼執行董事之于先生以及中國數碼前全資附屬公司South Port Development Limited，分別作為第一、第二、第三及第四原告於2006年2月就最高法院訴訟編號HCCL 5-2006項下損失、額外或其他補償、利息及費用等，向EPCIB及Waterfront提出索償，理據為聲稱出售菲律賓股份屬違法，此乃由於該出售違反抵押條款；違反於2003年1月達成之妥協協議；及其他違反(「首宗案件」)。2007年5月，Acesite Phils. 就最高法院訴訟編號HCA498-2007項下損失、額外或其他補償、利息及費用等，向于先生、身兼本公司及中國數碼非執行董事林秉軍先生、中國數碼及Acesite提出索償(「第二宗案件」)。該兩宗案件之被告已分別向法院提出抗辯。Acesite Phils. 向高等法院呈交日期為2011年8月16日之同意令以取消第二宗案件。首宗案件至今仍然在進行中，且尚未確定審訊日期。
- (b) 中國數碼全資附屬公司大地傳播作為原告，就最高法院訴訟編號HCA1130-2004項下為數27,750,498港元之金額，連同應計利息及費用，於2004年5月向中國數碼附屬公司中企動力科技集團股份有限公司(現名為數碼慧谷置業管理股份有限公司)兩名少數股東索償。該兩名被告於2004年6月提出抗辯及反訴，其後於2004年9月提出經修訂抗辯及反訴。該反訴隨後進一步修訂及再修訂。2004年12月，該兩名被告就最高法院訴訟編號HCA2892-2004項下(1)806,250港元；(2)就僱傭條例第32P條項下補償；(3)13,000港元；及(4)利息及費用，向大地傳播全資附屬公司中國企業網提出索償。中國企業網於2005年3月提出抗辯。該兩宗案件至今仍在進行中，且尚未確定審訊日期。
- (c) 於2007年5月，深圳益田房地產集團股份有限公司(「益田」)向本公司之全資附屬公司深圳市金益田實業發展有限公司(「金益田」)發出狀書(2007)深中法民五初字第142號(「案件一」)，要求法院判決(i)益田與金益田訂立之承諾書缺乏法律效力；及(ii)向金益田退還41,000,000港元連同利息。益田其後於2012年3月以書面形式向深圳市中級人民法院(「中級人民法院」)申請撤銷案件一，中級人民法院已於2012年3月13日向益田授出撤銷案件一之批准，益田須就此承擔費用人民幣123,400元。

於2009年1月，六灣開發、六灣投資與深圳南海益田置業有限公司(「南海益田」)接獲益田發出之另一狀書(2008)粵高法民初字第四號第一號(「案件二」)。益田聲稱其於「半島·城邦」第一期合作發展完成後被拒絕參與第二期發展，並就指稱違反合作協議造成之損失索償人民幣396,356,182元。六灣開發及六灣投資直接及間接持有南海益田全部權益，六灣開發及六灣投資均為本公司全資附屬公司。六灣開發、六灣投資及南海益田其後已向法院提出抗辯。六灣開發、六灣投資及南海益田接獲廣東省高級人民法院(「高級人民法院」)發出之傳票，內容有關於2010年2月26日對原告及被告進行證據交換，並於2010年3月10日接獲另一審訊傳票。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

41. 待決訴訟(續)

於2012年4月17日，高級人民法院就案件二判令被告(即本公司之附屬公司六灣開發、六灣投資及南海益田)勝訴。根據裁決，原告(即益田)之所有提請已被高級人民法院駁回及撤銷，而益田須承擔成本約人民幣2,024,000元。益田其後於2012年5月29日向最高人民法院提出上訴，而被告已於2012年6月25日提呈抗辯。

於2012年11月20日，最高人民法院撤銷原告所提出上訴，原因為原告未能預付成本保證金約人民幣2,024,000元，而最高人民法院裁定高級人民法院所作出判決可即時執行。

根據本集團法律顧問之意見，最高人民法院所作判決為最終定論，而原告不得向被告提呈同一訴訟。

- (d) 本集團於2013年5月於深圳法院取得最終裁決，有關確認推翻政府當局否決修改深圳「半島•城邦」三期設計計劃申請之一審裁決。有關申請旨在提高座擁無敵海景售價較佳之臨海單位比例。

本集團在與法律顧問商討後，認為上述事宜不會導致重大資源流出。

42. 關連人士交易

主要管理層人員酬金為附註37所披露向本公司董事支付之金額。

除財務報表其他章節披露者外，本年度內並無進行任何重大關連人士交易。

43. 財務風險管理及公允價值計量

本集團於日常業務及投資活動中使用金融工具而承擔財務風險。財務風險包括市場風險(包括貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

財務風險管理由本集團總部與董事會緊密合作統籌。管理財務風險之整體目標旨在藉盡量降低本集團於金融市場之風險，從而確保本集團短期至中期之現金流。長期金融投資之管理為在可接受風險水平帶來持續回報。

本集團之政策並非積極參與金融工具買賣投機。董事會不時物色進入金融市場之方法，並監察本集團之財務風險。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

43. 財務風險管理及公允價值計量(續)

43.1 金融資產及負債之分類

下列類別金融資產及金融負債於財務狀況報表中呈列之賬面值：

	集團		公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
金融資產				
可供出售之金融資產	324	324	—	—
按公允價值於損益賬處理之金融資產	931	1,226	—	—
貸款及應收款項：				
— 來自一間聯營公司之應收貸款	283,611	—	—	—
— 應收貿易款項	71,314	52,278	—	—
— 其他應收款項	591,486	1,089,446	296	127
— 應收附屬公司款項	—	—	4,983,149	4,986,726
— 已抵押及受限制銀行存款	1,045,992	989,027	—	—
— 超過三個月到期之定期存款	653	41,667	—	—
— 應收聯營公司款項	5,631	530	139,264	—
現金及等同現金項目	512,957	187,116	2,910	477
	2,512,899	2,361,614	5,125,619	4,987,330
金融負債				
按公允價值於損益賬處理之金融負債：	61,011	—	—	—
按攤銷成本計量之金融負債：				
— 應付貿易款項	205,747	496,806	—	—
— 其他應付款項及應計費用	641,347	651,903	119,434	31,070
— 欠一名董事款項	19,939	94,563	39,266	84,089
— 欠附屬公司款項	—	—	490,425	249,388
— 來自附屬公司之貸款	—	—	1,367,219	1,436,406
— 欠股東款項	5,006	5,006	—	—
— 欠聯營公司款項	15,109	5,501	—	—
— 欠一間前附屬公司款項	—	49,085	—	108,333
— 銀行及其他借貸	4,793,080	3,988,089	534,863	345,699
— 融資租賃負債	228	354	3	19
— 來自一名第三方之融資	764,923	—	—	—
— 來自一名關連方之融資	—	2,759,398	—	—
	6,506,390	8,050,705	2,551,210	2,255,004

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

43. 財務風險管理及公允價值計量(續)

43.2 貨幣風險

以外幣交易及本集團之風險管理政策

貨幣風險指金融工具之公允價值或未來現金流量因匯率變動而出現波動之風險。本集團承受以美元(美元)計值之部分借貸之風險，而本集團營運及現金流量則以人民幣計值。本集團所承受之外幣風險載列如下。

本集團一直沿用過往年度之外幣風險管理政策，並認為其具有成效。

風險概要

以美元列值之金融資產及負債以收市匯率換算為港元，載列如下：

	集團		公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
現金及等同現金項目，已抵押及 受限制銀行存款以及超過 三個月到期之定期存款	261,511	271,911	9	9
應收貿易款項	1,967	–	–	–
應付貿易款項	(1,883)	–	–	–
其他應付款項	(45,893)	(22,640)	(44,574)	(22,349)
來自一名第三方之融資	(764,923)	–	–	–
來自一名關連方之融資	–	(2,759,398)	–	–
銀行及其他借貸	(1,100,113)	(910,715)	(534,863)	(345,699)
來自已確認金融資產及金融負債之 風險淨額	(1,649,334)	(3,420,842)	(579,428)	(368,039)

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

43. 財務風險管理及公允價值計量(續)

43.2 貨幣風險(續)

敏感度分析

下表說明美元兌人民幣於報告日期升值/(貶值)3.0%(2012年:0.5%)而所有其他變數(特別是利率)維持不變之情況對本集團及本公司年內溢利/虧損及累計虧損之敏感度。

集團

	2013年		外幣 匯率變動	2012年		
	年內溢利 (減少)/ 增加 千港元	權益 (減少)/ 增加 千港元		年內虧損 (增加)/ 減少 千港元	權益 (減少)/ 增加 千港元	
美元/人民幣	+3.0%	(49,480)	(49,480)	+0.5%	(17,105)	(17,105)
	-3.0%	49,480	49,480	-0.5%	17,105	17,105

由於美元與港元掛鈎，故本公司承受之貨幣風險並不重大。

所述變動即管理層對期間直至下個年度報告日期止期間外幣匯率可能出現之合理變動之評估。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

43. 財務風險管理及公允價值計量(續)

43.3 現金流量利率風險

本集團就以浮動利率計息之銀行及其他借貸、現金及等同現金項目以及已抵押及受限制銀行存款之利率變動承擔利率風險。按浮動利率計息之銀行及其他借貸、現金及等同現金項目以及已抵押銀行存款令本集團承擔現金流利率風險。本集團將參考利率轉變走勢不時檢討提取按定息或浮息計息之銀行及其他貸款。本集團之銀行及其他借貸、現金及等同現金項目、已抵押及受限制銀行存款以及超過三個月到期之定期存款之利率及還款條款於財務報表披露。本集團現時並無任何利率對沖政策。然而，董事監控利率變動風險，並將於有需要時考慮對沖重大利率匯兌風險。

現金流量利率敏感度

於2013年12月31日，本集團因按浮動利率計息之銀行及其他借貸、現金及等同現金項目以及已抵押及受限制銀行存款而承擔市場利率變動之風險。下表闡述自年初起計，年內溢利／虧損及累計虧損對利率變動+50個基點及-50個基點(2012年：+50個基點及-50個基點)之敏感度，此乃根據本集團及本公司於各報告日期持有之銀行及其他借貸以及銀行結餘計算。所有其他變數維持不變。

集團

	基點變動	2013年		基點變動	2012年	
		年內溢利 (減少)／ 增加 千港元	權益 (減少)／ 增加 千港元		年內虧損 (增加)／ 減少 千港元	權益 (減少)／ 增加 千港元
利率	+50	(4,198)	(4,198)	+50	(2,708)	(2,708)
	-50	4,198	4,198	-50	2,708	2,708

公司

	基點變動	2013年		基點變動	2012年	
		年內虧損 減少／ 增加 千港元	權益 增加／ (減少) 千港元		年內虧損 減少／ 增加 千港元	權益 增加／ (減少) 千港元
利率	+50	15	15	+50	2	2
	-50	(15)	(15)	-50	(2)	(2)

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

43. 財務風險管理及公允價值計量(續)

43.4 其他價格風險

其他價格風險指金融工具之公允價值或未來現金流量因市場價格變動(利率及匯率變動除外)而出現波動之風險。本集團就其分類為按公允價值於損益賬處理之金融資產之上市股本證券投資承擔市場價格變動風險。

為管理該等投資產生之市場價格風險，本集團分散其投資組合。分散投資組合乃按照董事會所定限制作出。本集團之上市投資乃於香港聯合交易所、中國大陸深圳及上海證券交易所上市。買入或賣出證券之決定乃根據每日監察個別證券對指數或其他市場指標之表現及本集團之流動現金需要作出。於可供出售投資組合中持有之投資乃按其長期增長潛力選取，並定期監察其表現是否符合預期。

本集團一直沿用過往年度其他價格風險管理政策，認為其具有成效。

股價敏感度

就上市股本證券而言，於2013年觀察得出之平均波幅為6.0%(2012年：6.0%)。下表說明分類為持作買賣之上市股本證券6.0%(2012年：6.0%)波幅對本集團之年內溢利/虧損之敏感度。

集團

	股本價格 變動	2013年 年內溢利		股本價格 變動	2012年 年內虧損	
		增加/ (減少) 千港元	權益增加/ (減少) 千港元		減少/ (增加) 千港元	權益增加/ (減少) 千港元
上市股本證券	+6.0%	55	55	+6.0%	59	59
	-6.0%	(55)	(55)	-6.0%	(59)	(59)

上市證券之假設波動指管理層評估此等證券價格於未來十二個月期間之合理可能變動。

43.5 信貸風險

信貸風險指金融工具之對方無法根據金融工具之條款履行其項下之責任，並令本集團出現財務虧損。於2013年12月31日，本集團於對手方不能履行彼等之債務及本集團提供財務擔保情況下面對之最大信貸風險來自：

- 綜合財務狀況報表內相關已確認金融資產之賬面值；及
- 附註39所披露本集團提供之財務擔保相關或然負債金額。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

43. 財務風險管理及公允價值計量(續)

43.5 信貸風險(續)

為盡量減低信貸風險，本集團管理層已制定一項明文固定信貸政策，並成立專責小組負責釐定信貸限制、信貸審批及其他監控程序，以確保採取跟進措施收回過期債務。此外，本集團於各報告日期定期審閱各個別應收貿易款項及其他應收款項之可收回金額，以確保已不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減少。

本集團並無重大集中信貸風險，風險分散至多個訂約方及客戶。

本集團來自應收貿易款項及其他應收款項之信貸風險之進一步數據披露分別載於附註21及附註17。

43.6 流動資金風險

審慎流動資金風險管理指透過於市場平倉之能力持有充裕現金及可供動用資金。考慮到處理中並預期於2014年落實之新銀行融資，本公司董事認為，本集團並無任何重大流動資金風險。

下表詳列本集團非衍生金融負債於各報告日期之剩餘合約到期情況，乃根據未貼現合約現金流量(包括按訂約利率或(若為浮息)按報告日期之即期利率計算之利息支出)及本集團可能需要支付之最早日期而得出：

集團

	賬面值 千港元	未貼現 合約現金 流量總計 千港元	於通知時 或一年內 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元
於2013年12月31日					
應付貿易款項	205,747	205,747	205,747	-	-
其他應付款項及應計費用	641,347	641,347	641,347	-	-
欠一名董事款項	19,939	19,939	19,939	-	-
欠股東款項	5,006	5,006	5,006	-	-
欠聯營公司款項	15,109	15,109	15,109	-	-
銀行及其他借貸	4,793,080	5,123,642	3,953,279	933,883	236,480
融資租賃負債	228	240	127	113	-
來自一名第三方之融資	764,923	764,923	764,923	-	-
	6,445,379	6,775,953	5,605,477	933,996	236,480
已發出財務擔保最高擔保金額	-	2,669,311	2,669,311	-	-

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

43. 財務風險管理及公允價值計量(續)

43.6 流動資金風險(續)

集團(續)

	賬面值 千港元	未貼現 合約現金 流量總計 千港元	於通知時 或一年內 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元
於2012年12月31日					
應付貿易款項	496,806	496,806	496,806	-	-
其他應付款項及應計費用	651,903	651,903	651,903	-	-
欠一名董事款項	94,563	94,563	94,563	-	-
欠股東款項	5,006	5,006	5,006	-	-
欠一間聯營公司款項	5,501	5,501	5,501	-	-
銀行及其他借貸	3,988,089	4,295,469	2,805,217	1,206,809	283,443
欠一間前附屬公司款項	49,085	49,085	49,085	-	-
融資租賃負債	354	381	141	127	113
來自一名關連方之融資	2,759,398	3,319,827	1,861,842	180,409	1,277,576
	8,050,705	8,918,541	5,970,064	1,387,345	1,561,132
已發出財務擔保最高擔保金額	-	78,184	78,184	-	-

就規定銀行可行使酌情權提出還款要求之定期貸款而言，上述分析顯示按本集團可能被要求還款之最早期限(即倘貸款人援引其要求即時償還貸款之無條件權利)計算之現金流出量。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

43. 財務風險管理及公允價值計量(續)

43.6 流動資金風險(續)

經計及本集團之財務狀況後，本公司董事認為銀行不大可能行使其酌情權要求即時還款。本公司董事認為，該等定期貸款將按照貸款協議所載之還款日期償還，下表所載乃有關概要：

集團

	賬面值 千港元	未貼現 合約現金 流量總計 千港元	於通知時 或一年內 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元
2013年12月31日	4,793,080	5,153,515	3,974,680	942,355	236,480
2012年12月31日	3,988,089	4,307,738	2,477,264	1,547,031	283,443

下表詳列本公司非衍生金融負債於報告日期之剩餘合約年期，以未貼現合約現金流量(包括使用合約利率計算或(倘屬浮動性質)按於報告日期之利率計算之利息支出)及本公司可能被要求還款之最早日期為依據：

公司

	賬面值 千港元	未貼現 合約現金 流量總計 千港元	於通知時 或一年內 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元
於2013年12月31日					
其他應付款項及應計費用	119,434	119,434	119,434	-	-
欠附屬公司款項	490,425	490,425	490,425	-	-
欠一名董事款項	39,266	39,266	39,266	-	-
融資租賃負債	3	4	4	-	-
來自附屬公司之貸款	1,367,219	1,514,722	-	1,514,722	-
銀行及其他借貸	534,863	554,243	554,243	-	-
	2,551,210	2,718,094	1,203,372	1,514,722	-
已發出財務擔保最高擔保金額	-	6,407,705	6,407,705	-	-

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

43. 財務風險管理及公允價值計量(續)

43.6 流動資金風險(續)

公司(續)

	賬面值 千港元	未貼現 合約現金 流量總計 千港元	於通知時 或一年內 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元
於2012年12月31日					
其他應付款項及應計費用	31,070	31,070	31,070	-	-
欠附屬公司款項	249,388	249,388	249,388	-	-
欠一名董事款項	84,089	84,089	84,089	-	-
欠一間前附屬公司款項	108,333	108,333	108,333	-	-
融資租賃負債	19	22	18	4	-
來自附屬公司之貸款	1,436,406	1,475,379	1,475,379	-	-
銀行及其他借貸	345,699	351,565	351,565	-	-
	2,255,004	2,299,846	2,299,842	4	-
已發出財務擔保最高擔保金額	-	3,370,925	3,370,925	-	-

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

43. 財務風險管理及公允價值計量(續)

43.7 公允價值

由於全為短期性質，以下金融資產及金融負債之賬面值與其公允價值相若：已抵押及受限制銀行存款之流動部分、超過三個月到期之定期存款、現金及等同現金項目、應收及應付貿易款項、其他應收及應付款項、銀行及其他借貸之流動部分、來自一名第三方／關連方之融資及來自／應收／(欠)一名董事／股東／附屬公司／聯營公司／一間前附屬公司之貸款及款項之流動部份。借貸之利率及賬面值分析載於財務報表附註26。

附帶標準條款及條件並於活躍流通市場買賣之可供出售金融資產之公允價值乃參考市場報價而釐定。

下表呈列根據公允價值架構，以公允價值計入財務狀況報表之金融資產及負債。此架構根據計量此等金融資產及負債之公允價值所使用之主要資料輸入之相對可靠性，將金融資產及負債劃分為三層。公允價值架構分為以下各層：

- 第1層：相同資產及負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第2層：就資產及負債而直接(即價格)或間接(即從價格推算)可觀察之資料輸入(不包括第1層所包含之報價)；及
- 第3層：並非根據可觀察之市場數據而得出之資產或負債資料輸入(無法觀察輸入)。

金融資產或負債整體所應歸入之公允價值架構內之層次，乃基於對公允價值計量屬重大之最低層次輸入資料劃分。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

43. 財務風險管理及公允價值計量(續)

43.7 公允價值(續)

於財務狀況報表內按公允價值計量之金融資產及負債乃劃分為以下之公允價值架構：

	集團			總計 千港元
	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	
於2013年12月31日				
資產				
可供出售之金融資產	–	324	–	324
持作買賣上市證券	931	–	–	931
公允價值總額	931	324	–	1,255
負債				
按公允價值於損益賬處理之金融負債				
— 認沽期權	–	–	61,011	61,011
公允價值總額	–	–	61,011	61,011

	集團			總計 千港元
	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	
於2012年12月31日				
資產				
可供出售之金融資產	–	324	–	324
持作買賣上市證券	977	–	–	977
持作買賣非上市互惠基金	–	249	–	249
公允價值總額	977	573	–	1,550

於報告期間，第1層、第2層及第3層之間並無重大轉撥。用於計量公允價值之方法及估值技術與過往報告期間相比並無改變。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

43. 財務風險管理及公允價值計量(續)

43.7 公允價值(續)

認沽期權之公允價值乃以貼現現金流模式釐定。年末公允價值計量所用的重大不可觀察輸入數據連同不可觀察輸入數據與公允價值之關係載於下文：

- (1) 董事評估現金流預測不同情況的機率，最佳、基本及最壞情況之機率分別為5%、90%及5%。最壞情況機率越高，則公允價值越高。
- (2) 在最壞情況下，物業項目餘下期數之售價假設減至平均每平方米人民幣9,700元。最壞情況的預期售價越低，則公允價值越高。
- (3) 估值所用貼現率為21.09%。貼現率越低，則公允價值越高。

管理層在獨立專業估值師所作估值的協助下，於各報告日期對第三級公允價值之變動進行分析。年內認沽期權公允價值之變動載於附註28。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

44. 資本管理

本集團資本管理之主要目標為保持強勁信貸評級及穩健資本比率，以支持業務發展及提高股東價值。

本集團管理其資本結構，並因應經濟狀況之轉變作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能調整應付股東股息、向股東給予資本回報或發行新股。本集團於本年度及過往年度之資本管理目標、政策或程序並無變動。

本集團使用資本負債比率監控資本，即債務淨額除總權益加債務淨額。債務淨額乃以於財務狀況報表所示銀行及其他借貸、來自一名第三方／關連方之融資、融資租賃負債以及來自附屬公司之貸款之總和減已抵押及受限制銀行存款，超過三個月到期之定期存款以及現金及等同現金項目之總和計算。本集團之目標為維持資本負債比率於合理水平。於報告日期之資本負債比率如下：

	集團		公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
流動負債				
銀行及其他借貸	3,690,722	2,682,088	534,863	345,699
融資租賃負債	118	126	3	16
來自一名第三方之融資	764,923	–	–	–
來自一名關連方之融資	–	1,681,952	–	–
來自附屬公司之貸款	–	–	–	1,436,406
非流動負債				
來自附屬公司之貸款	–	–	1,367,219	–
銀行及其他借貸	1,102,358	1,306,001	–	–
融資租賃負債	110	228	–	3
來自一名關連方之融資	–	1,077,446	–	–
債務總額	5,558,231	6,747,841	1,902,085	1,782,124
減：已抵押及受限制銀行存款	(1,045,992)	(989,027)	–	–
超過三個月到期之定期存款	(653)	(41,667)	–	–
現金及等同現金項目	(512,957)	(187,116)	(2,910)	(477)
債務淨額	3,998,629	5,530,031	1,899,175	1,781,647
權益總額	4,690,891	3,851,591	2,574,410	2,732,469
權益總額加債務淨額	8,689,520	9,381,622	4,473,585	4,514,116
資產負債比率	46.02%	58.95%	42.45%	39.47%

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

45. 報告日期後事項

誠如附註28所詳述，本集團於2013年12月31日結欠Baitak為數764,923,000港元。於報告期末後，本集團接獲Baitak法律代表之函件，指稱本集團未能於到期時支付分期付款，並要求即時清償結欠Baitak之餘款。經計及於2014年1月2日支付25,000,000美元(相當於約194,020,000港元)後，Baitak於2014年1月6日要求清償之未償還結餘約為75,000,000美元(相當於約582,060,000港元)。

於2014年3月，本集團接獲一間專業機構之函件，表示Baitak據稱根據向Baitak(作為承按人)作出之股份抵押而就六灣BVI及六灣投資之抵押股份委任接管人及管理人(「委任」)。於附註28詳述之股份抵押乃作為本集團根據就來自Baitak之融資訂立之貸款融資協議付款之擔保。

本公司董事認為分期付款尚未到期，而委任乃屬無效。

於2014年3月14日，本公司之全資附屬公司南海發展(作為原告)經香港高等法院原訟法庭向Baitak(作為第一被告)及據稱獲Baitak委任之接管人及管理人(作為第二被告)發出傳訊令狀，尋求(其中包括)以下濟助：

1. 宣布委任無效及失效，且第二被告已經或即將進行之所有行動及行為同屬無效及失效；
2. 頒佈禁制令禁止第一及/或第二被告行使任何權利以出售、抵押、轉讓及/或以任何其他方式處理六灣開發的任何股份及/或資產；及
3. 就違反日期為2013年1月3日之股份抵押向第一被告追討賠償。

截至該等財務報表日期，傳訊令狀之聆訊日期仍未排期。

於報告期末，六灣BVI及其附屬公司之淨資產賬面值約為3,507,019,000港元，而綜合財務狀況報表及綜合收益表所載年度虧損總額為7,016,000港元。本公司董事認為，有關事宜之最高風險為即時償還Baitak要求清償之款項，而本集團就此具備足夠資源。

物業一覽表

發展中物業

物業地點	本集團 應佔權益 百分比	落成時概約 總建築面積 (平方米)	發展項目類別	估計完成年份	發展階段
中國廣東省深圳蛇口六灣之 填海土地	100	556,000	商場／住宅／ 酒店／娛樂設施	2018年	在建工程
中國廣東省花都區廣花公路之 住宅物業發展	43	1,067,000	商業／住宅	2018年	在建工程

五年財政摘要

本集團過去五個財政年度之業績及資產與負債之摘要載列如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
收益／營業額(持續及 非持續經營之業務)	2,318,601	1,953,568	2,365,811	1,963,454	4,008,375
本年度溢利／(虧損)	852,562	(372,293)	(586,000)	(428,563)	138,893
非控股權益	12,635	26,230	91,254	46,990	61,940
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	865,197	(346,063)	(494,746)	(381,573)	200,833
總資產	12,662,510	13,698,821	11,820,198	10,557,210	10,374,337
總負債	(7,971,619)	(9,847,230)	(7,632,678)	(6,036,990)	(5,595,481)
	4,690,891	3,851,591	4,187,520	4,520,220	4,778,856



南海控股

NAN HAI CORPORATION LIMITED

Stock Code: 680 股份代號: 680

www.nanhaicorp.com