

YUGANG

渝港國際有限公司

股份代號：00613

2013
年報

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書及管理層討論與分析	3
企業管治報告	8
董事會報告	24
董事及高級管理層簡介	31
獨立核數師報告	33
綜合損益表	35
綜合全面收入表	36
綜合財務狀況表	37
綜合權益變動表	38
綜合現金流動表	39
財務狀況表	41
財務報表附註	42
五年財務概要	86

公司資料

(更新至二零一四年三月三十一日)

董事會

執行董事

張松橋先生(主席)
袁永誠先生(董事總經理)
張慶新先生
林曉露先生
梁啟康先生

非執行董事

李嘉士先生

獨立非執行董事

陸宇經先生
梁宇銘先生
吳國富先生

委員會

執行委員會

張松橋先生(主席)
袁永誠先生
張慶新先生
林曉露先生
梁啟康先生

審核委員會

陸宇經先生(主席)
李嘉士先生
梁宇銘先生
吳國富先生

提名委員會

張松橋先生(主席)
梁宇銘先生
吳國富先生

薪酬委員會

梁宇銘先生(主席)
張松橋先生
吳國富先生

授權代表

張松橋先生
袁永誠先生

公司秘書

羅凱栢先生

核數師

安永會計師事務所

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司

法律顧問

百慕達：

Conyers Dill & Pearman

香港：

胡關李羅律師行
張唐羅律師行

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
3301-3307室
電話：(852) 2820 7000
傳真：(852) 2827 5549
電郵：investors@yugang.com.hk

股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
26 Burnaby Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心
22樓

網址

<http://www.yugang.com.hk>

股份代號

00613

主席報告書及管理層討論與分析

各位股東：

本人代表渝港國際有限公司(「本公司」)董事會(「董事」,「董事會」),欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年業績。

業績

本集團呈報,截至二零一三年十二月三十一日止年度,股東應佔綜合純利淨額為189,700,000港元,較去年同期增加63,900,000港元或50.9%。主要可歸因於年內應佔一間聯營公司溢利增加37,400,000港元,這是由於年內其投資物業之公平值收益增加所致,以及經考慮終審法院相同問題的先例後回撥稅務撥備29,500,000港元。雖然於年結時本地股票市場指數與去年大致相若,但本集團證券投資表現卻持續改善。年內應佔一間聯營公司溢利為199,600,000港元,較去年同期增加37,400,000港元或23.1%。

年內,每股基本盈利為2.04港仙,較去年同期增加0.69港仙。

末期股息

董事會議決建議宣派截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.002港元(二零一二年:零)予於二零一四年六月十日名列本公司股東名冊之普通股持有人。二零一三年及二零一二年財政年度並無宣派中期股息,惟須待股東於二零一四年五月三十日舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上批准。建議末期股息將約於二零一四年六月二十日向股東派付。

暫停辦理股份過戶登記

本公司的股東名冊將由二零一四年六月六日(星期五)至二零一四年六月十日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格收取所建議之末期股息,所有股份過戶文件連同有關股票,須於二零一四年六月五日(星期四)下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記分處(「股份過戶登記分處」)卓佳登捷時有限公司辦理登記手續,地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。末期股息將約於二零一四年六月二十日派發予二零一四年六月十日名列本公司的股東名冊之股東。

業務回顧

二零一三年對香港依然是充滿挑戰的一年,因多項不明朗因素浮現削弱投資者信心。隨著美國經濟顯示復甦跡象,聯邦儲備局年內制訂行動計劃逐步撤回量化寬鬆貨幣政策。聯邦儲備局逐步縮減購買債券之計劃刺激國際資本流動劇變,尤其是在大部分新興市場,造成其匯率及金融市場大幅波動,因而年內增加了環球金融市場的波動。

另一方面,年內中國國民生產總值增長放緩,此乃由於中國新領導人的焦點將以前專注推動經濟繁榮轉為經濟改革,以達到未來經濟可長遠持續發展的目標。因改革需要較長時間去滲透實體經濟,此可能導致短期內國民生產總值出現低增長。因此,中國經濟硬著陸恐慌於年中出現,並帶來中國銀行同業市場流動性緊縮恐慌,造成本地金融市場於六月份整體資產價格大幅下挫。然而,金融市場於下半年逐步反彈,導致恒生指數年內整體輕微增長。本集團財務管理錄得正回報,繼而為本集團之表現帶來改善。

主席報告書及管理層討論與分析

物業投資及基建業務

物業投資業務

本集團的物業投資業務主要透過集團的一間聯營公司渝太地產集團有限公司(「渝太地產」)經營，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板買賣。渝太地產所持有之主要投資物業包括分別位於中環及尖沙咀核心地帶之世紀廣場及彩星中心全幢。

年內，香港經濟增長受中國內地經濟放緩而拖累。此外，香港政府實施多項政策以冷卻房地產市場，對物業價格造成下調壓力，本地消費多少也受到影響。然而，在過去一年內地訪港旅客人數持續攀升，儘管中國反貪腐政策使其減少了對奢侈品的奢華消費。年內，內地旅客到訪人數之持續增加對位處黃金地段之辦公室及零售店鋪的需求提供強力支持。此外，渝太地產的投資物業定位為高端市場的時尚樞紐並擁有漂亮的外觀，成功地吸引並保留若干著名品牌以理想的租金承租。因此，渝太地產之租務收入及租金保持穩定增長，及年內保持整體出租率高達逾97%。年內，渝太地產之總租金收入為192,200,000港元，較去年同期增長10.8%。

此外，渝太地產之投資物業經由一名獨立專業估值師重估並於二零一三年十二月三十一日錄得公平值收益273,300,000港元(二零一二年：196,100,000港元)。渝太地產年內除稅後純利為584,700,000港元，較去年同期增加109,500,000港元或23.1%。

基建業務

本集團基建業務包括投資隧道、運輸及物流業務。該等業務乃透過港通控股有限公司(「港通」)，其股份於聯交所主板買賣)經營。港通目前分別持有香港西區隧道有限公司50%權益及大老山隧道有限公司39.5%權益，該等公司均產生穩定的通行費收入。

年內，因通行費需求保持強勁，隧道業務持續增長。此乃因為年內香港失業率低、收入高及消費者信心強勁，支撐隧道業務每日平均通車量之增長。

港通年內除稅及扣除非控股權益後純利為440,200,000港元，較去年同期增加9.0%。

財務管理

本地股市在二零一三年頗為波動，恒生指數波幅更逾四千點。上半年股市受著多個負面因素影響，包括聯邦儲備局宣佈可能撤回量化寬鬆貨幣政策及中國實施經濟改革或會引致中國經濟短期放緩。股市因中國銀行同業市場流動性緊縮的恐慌，六月份更跌至年度低位。然而，下半年股市反彈及恒生指數較去年整體錄得輕微增長。

與股市表現相比，本集團本年度財務管理之表現頗為理想。年內，錄得上市股本投資未變現公平值收益23,300,000港元(二零一二年：30,500,000港元)及出售上市股本投資已變現收益6,900,000港元(二零一二年：虧損4,400,000港元)。

主席報告書及管理層討論與分析

展望及策略

展望二零一四年，本集團抱以審慎樂觀的態度，因預期美國經濟復甦將維持良好軌道，此可能誘使聯邦儲備局維持穩定的步伐以撤回量化寬鬆貨幣政策。美國經濟復甦將帶動環球經濟恢復過來。此外，中國政府已定出二零一四年國民生產總值增長維持在7.5%，此乃較市場預期為高。再者，二零一四年預期會公佈經濟改革政策更多的內容，此可能會對股票市場帶來支持。因此，預期二零一四年上半年本集團之財務管理表現將會偏穩，因其與股票市場波動有著正面關係。

另一方面，預期本地政府於二零一四年將維持現時冷卻樓市之措施，此可能無可避免地對物業價值，包括價格及租值，造成下跌調整。因渝太地產的投資物業出租率維持在97%，短期內該等措施對其租金收入未必造成重大影響，然而租值上升之潛力卻會受到限制。

於過往年度，本集團集中於策略性擴充和業務多元化，此舉已獲證成功及因此能長期鞏固對本集團的純利貢獻。本集團將繼續加強其於主要業務分部之核心競爭力，以及探尋相關業務機遇。然而，本集團在追求長遠策略性增長方面將採取審慎方法，務使本集團之財政及管理能力的維持穩健。

財務回顧

收益

本集團於年內錄得收益10,300,000港元(二零一二年：負收益1,300,000港元)，主要是由於年內出售上市股本投資產生收益6,900,000港元(二零一二年：虧損4,400,000港元)所致。

其他全面收入

本集團年內錄得其他全面虧損200,200,000港元，而去年同期錄得其他全面收入348,700,000港元。這主要是由於本集團年內可供出售投資錄得公平值虧損199,200,000港元，而去年同期錄得可供出售投資公平值收益332,000,000港元。

資產淨值

於二零一三年十二月三十一日，本集團綜合資產淨值為2,492,500,000港元，較去年同期減少10,500,000港元或0.4%。於二零一三年十二月三十一日，本集團每股綜合資產淨值為0.268港元。本集團資產總值及負債總額分別為2,725,200,000港元及232,700,000港元。

資本結構

本集團資本開支及投資主要以手頭現金、內部產生之現金及銀行貸款支付。

本集團的現金及財務管理均採納保守的財務政策。現金一般以美元及港元短期存款為主。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

主席報告書及管理層討論與分析

流動資金及資金來源

於二零一三年十二月三十一日，本集團現金及等同現金項目為27,600,000港元。上市股本投資及現金及等同現金項目之總計為187,700,000港元。年內本集團流動資金改善，於二零一三年十二月三十一日流動比率約為1.2倍(二零一二年：0.9倍)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之銀行貸款為212,000,000港元，包括須於五年內償還之長期貸款57,000,000港元及短期循環貸款155,000,000港元。所有銀行貸款均以港元計值。

本集團銀行貸款之到期狀況載列如下：

	港元
一年內到期或應要求償還	163,000,000
超過一年但不超過兩年到期	12,000,000
超過兩年但不超過五年到期	37,000,000
總計	<u>212,000,000</u>

於二零一三年十二月三十一日，本集團尚未動用之短期銀行信貸備用額約為45,000,000港元。

負債比率

於二零一三年十二月三十一日，按債務淨額除以股東權益計算的本集團負債比率增至8.2%(二零一二年：7.5%)。債務淨額為計息銀行貸款、其他應付款項及應計費用，扣除現金及等同現金項目。

或然負債

本集團於二零一三年十二月三十一日並無重大或然負債。

匯率波動風險及相關對沖

本集團主要收入、支出、主要資產及銀行存款均以港元及美元計值。本集團擁有若干以外幣計值的上市股本投資，惟僅佔本集團資產淨值約3.3%。本集團的匯率波動風險甚低，本集團因而沒有任何相關對沖工具。

集團資產押記

於二零一三年十二月三十一日，本集團將賬面值合共約77,200,000港元之租賃及投資物業以及定期存款約9,500,000港元抵押作本集團所獲一般銀行信貸的擔保。

所持重大投資、附屬公司的重大收購及出售，以及未來重大投資或購入資本資產的計劃

本集團繼續長期持有兩項重大投資，分別為一間聯營公司之投資及一間可供出售之投資。

本集團持有中渝置地控股有限公司(「中渝置地」，其股份於聯交所主板上市)若干股本權益，並分類為本集團可供出售投資。於二零一三年十二月三十一日，本集團所持中渝置地權益之賬面值按公平值507,800,000港元呈列(二零

主席報告書及管理層討論與分析

一二年：708,300,000港元)，因此年內錄得之公平值虧損200,500,000港元已計入一個儲備賬內並已於綜合全面收入表內確認為其他全面虧損。年內，本集團收取末期股息收入11,700,000港元(二零一二年：以股代息股息收入10,200,000港元)。年內並無收取特別股息(二零一二年：分拆確利達國際控股有限公司(「確利達」，其股份於聯交所主板上市)時以實物分派方式派發確利達股份作為特別股息收入，當其時公平值為20,700,000港元)。

本集團持有渝太地產重大股本權益，並分類為於一間聯營公司之投資，於二零一三年十二月三十一日應佔於渝太地產之投資的賬面值為1,903,400,000港元。渝太地產年內除稅後純利為584,700,000港元及本集團攤佔聯營公司之溢利為199,600,000港元(二零一二年：162,200,000港元)。

除上文所披露者外，於回顧年度內並無持有其他重大投資、亦無任何重大的附屬公司收購或出售。於本年報刊發日，並無重大投資或收購重大資本資產之現有計劃。

分類資料意見

有關本集團分類業務之討論和意見(包括變化和發展)載於管理層討論與分析之業務回顧。有關分類業務資料及經營業績載於本年報財務報表附註4。

除本年報所披露者外，市場狀況並無重大變化，亦無推出新產品或服務而對本集團表現有重大影響。

其他資料

人力資源實務

本集團之薪酬政策是根據業務需要及行業慣例以確保公平及具競爭性之薪酬待遇。本公司旨在提供激勵予董事、高級管理層及僱員以促使其發揮最佳表現，並且吸引、挽留和鼓勵優秀員工。薪酬將考慮包括經濟狀況和通脹在內等的因素而釐定。此外，以表現為基準的評核，例如個人潛質及其對本集團的貢獻、投放的時間和所承擔的責任、集團內其他職位的僱用條件及同類公司支付的薪酬，均全會考慮。

本集團於二零一三年十二月三十一日實有35名工作要員。本集團亦提供其他員工福利，包括強積金、醫療保險和酌情培訓資助。本公司亦提供酌情購股權計劃以鼓勵僱員表現。

致謝

本人謹此代表董事會向管理層及全體員工於年內對本公司作出的努力及貢獻致以誠摯謝意及讚許。

主席
張松橋

香港，二零一四年三月二十五日

企業管治報告

各位股東：

本人代表渝港國際有限公司(「本公司」)董事會(「董事」,「董事會」)欣然呈列企業管治報告,載述本公司二零一三年財政年度之企業管治常規。

遵守企業管治守則

本公司致力於不斷提高企業管治常規的效能及效率。董事會明白,良好企業管治常規乃促進本公司成功、維護問責及透明度,以及平衡股東、投資者與僱員之整體利益不可或缺。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度期間,除因下述原因而偏離守則條文第D.1.4條外,本公司已全面遵守載於《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄十四之《企業管治守則》的所有守則條文。

就守則條文第D.1.4條而言,本公司並無與董事訂立載列委任董事主要條款及條件的正式委任書。基於本公司現時業務活動及營運結構的考慮,本公司認為目前安排更為合適及靈活。全體董事於本公司擔任職務已有相當時間,並清晰明白本公司與董事間現有委任的條款及條件。此外,根據本公司的《公司細則》(「公司細則」),各董事(包括有特定任期的董事)均須最少每三年輪流退任一次。

董事之證券交易

本公司已採納《上市規則》附錄十載列之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)及其不時之修訂,作為董事進行證券交易之行為守則。本公司採用多種通訊渠道及時通知董事有關聯交所公佈《標準守則》之任何更改,並提醒董事貫徹遵守《標準守則》。

緊隨本公司作出具體之查詢後,各董事確認,於年報所涵蓋之會計期間均已遵守《標準守則》所載之規定標準。

本公司亦已採納條款不遜於《標準守則》所規定的行為守則作為相關僱員進行證券交易的標準守則。

企業管治報告

董事會

A. 董事會成員

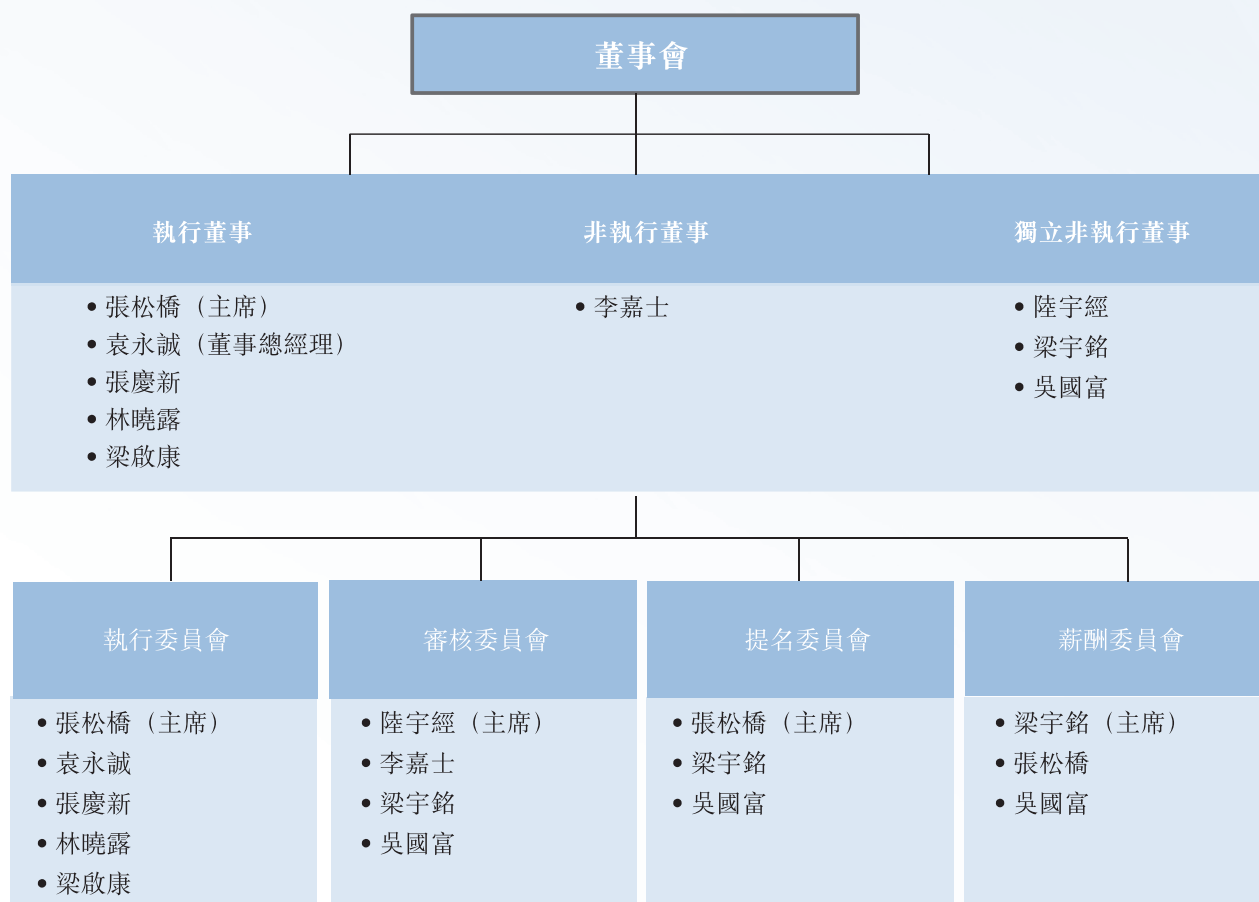
本公司由有效率的董事會領導，並共同負責推動本公司成功，以及平衡股東與利益相關者的長期利益。

董事會主席為張松橋先生，目前包括九名董事，其中五名為執行董事，一名為非執行董事，而三名為獨立非執行董事。此為符合《上市規則》第3.10及3.10A條之規定，董事會三分之一的成員為獨立非執行董事。執行董事與非執行董事間之均衡組合可確保董事會擁有堅固獨立成分，並可帶來充分制衡力，保障股東及本公司之整體利益。全體董事均具備本公司業務所需之恰當技能與經驗。彼等於會計、法律或商業管理方面均經驗豐富，具有相關學術或專業資格，而其中至少一人具備合適會計或財務管理相關之專業資格。

執行董事張慶新先生為主席張松橋先生之父親。除本文所披露者外，各董事之間並無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係)。

董事名單及其履歷詳情(包括與董事會成員、高級管理人員及主要股東之間的關係)載於年報第31及32頁之「董事及高級管理層簡介」一節。

下圖列示目前董事會組成，包括董事會轄下的委員會：



企業管治報告

B. 董事會成員多元化政策

本公司認同且深信董事會多元化為提高董事會質素及表現的重要元素之一。於二零一三年八月二十六日，本公司採納董事會成員多元化政策，旨在列明達至董事會成員多元化之方法。

提名委員會負責根據提名政策及董事會成員多元化政策，就董事委任及重新委任向董事會作出推薦意見。甄選人選須按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。在考慮過本公司之主要業務及特定需求以及董事會成員多元化之裨益後，最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作出委任。

提名委員會已於二零一四年三月二十日舉行會議，根據提名政策，因應本公司主營業務及特定需要，以及董事會成員多元化的裨益，檢閱董事會之組成並建議董事之重選。提名委員會已檢閱及監察董事會成員多元化政策的執行，並確認政策之可衡量目標有效。

C. 主席與董事總經理

主席及董事總經理的職務分別由張松橋先生及袁永誠先生擔任及執行，彼等職責皆清晰以書面確定及分離。主席管理董事會的職責與董事總經理管理本公司日常業務的職責區分明確，以確保權力及權限平衡。主席與董事總經理的主要職責載列如下：

主席的主要職責

張松橋先生於一九九三年獲委任為董事會主席。主席之首要職務及主要職責包括以下：

1. 領導及監督董事會的運作以確保其成效；
2. 擬訂本公司業務發展計劃，制定整體策略、目標及政策；
3. 草擬並批准每次董事會會議的議程，確保董事所提呈之議案包含於議程之內；
4. 確保各董事有機會在董事會會議上發表意見，並提供充分討論時間，以及各董事於董事會會議上所提問題獲得適當簡報；
5. 確保所有董事及時收到充分資料，而有關資料必須準確、清晰、完備及可靠；
6. 確保設立良好的企業管治常規及程序；及
7. 確保採取適當措施與股東保持有效溝通，以及確保股東的意見可傳達給整個董事會。

企業管治報告

董事總經理的主要職責

袁永誠先生於二零零五年獲委任為本公司董事總經理，其擔任《上市規則》附錄十四所述行政總裁的職務。行政總裁的主要職務及職責為：

1. 領導實行本公司目標、政策及策略；
2. 負責本公司業務的日常管理；
3. 負責制定預算、監督管理人員表現及本公司之效益；
4. 負責制定及維持本集團適當的內部監控系統；
5. 確保採取必要行動，及時有效地執行董事會制定的目標、政策及策略以及董事會或董事會代表作出的其他決定；及
6. 確保本公司的業務部門有效運作。

D. 獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）

陸宇經先生、梁宇銘先生及吳國富先生獲委任為本公司獨立非執行董事，其中至少一人擁有適當的會計或財務管理相關之專業資格。彼等透過提供獨立、具建設性及知情的意見，為本公司策略及政策的制訂作出積極貢獻。

本公司已獲全體獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條書面確認其獨立性。於二零一四年三月二十日，提名委員會已根據《上市規則》第3.13條所載之獨立性標準就每位獨立非執行董事的獨立確認書作出評估及檢討，並確認所有獨立非執行董事均保持獨立。

E. 董事責任

每名董事須不時了解其作為本公司董事的職責，以及本公司的經營方式、業務活動及發展。本公司將安排有關法規更新的內部簡報及相關持續專業發展講座，費用由本公司承擔。

非執行董事的職責範圍已包括《上市規則》守則條文第A.6.2(a)至(d)條指明的職能。

每名董事均知悉其有責任付出足夠時間及專注以處理本公司事務，否則不應接受委任。於回顧年度，每名董事均出席定期董事會會議、委員會會議及股東週年大會。

F. 董事出席率及投放的時間

董事會定期召開會議，檢討及討論本公司之整體策略、營運及財務業績。全體董事出席之定期會議一般為每年召開四次，每季一次。因應日常事宜需董事會作出即時決定時，則會召開僅執行董事出席之特別董事會會議。

企業管治報告

此外，本公司已設立多個董事委員會，包括審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及執行委員會。委員會成員每年至少須舉行一次會議，以處理委員會事務。全體董事於會計、法律或商業管理方面具有豐富經驗，或具備學術或專業資格。彼等定期出席委員會會議並積極參與，以其技能、專業知識及不同的背景及資格對董事會及董事委員會作出貢獻。全體董事均已出席二零一三年股東週年大會，並大體上對股東之意見有公正的了解。

此外，於回顧年度，董事會主席與非執行董事以及獨立非執行董事已舉行一次會議，其中並無執行董事出席。

於二零一三年度，定期董事會會議、董事委員會會議及二零一三年股東週年大會之董事出席記錄如下：

	出席／舉行會議次數				二零一三年 股東週年 大會
	定期董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	
舉行會議次數	4	3	1	1	1
執行董事					
張松橋(主席)	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
袁永誠(董事總經理)	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1
張慶新	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
林曉露	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
梁啟康	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事					
李嘉士	4/4	3/3	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
陸宇經	4/4	3/3	不適用	不適用	1/1
梁宇銘	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1
吳國富	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1

於審閱(i)各董事於股東週年大會、定期董事會會議及彼等各自董事委員會會議的出席率；(ii)根據守則條文第A.6.6條，董事就其於公眾公司或機構所擔任職務的數目及性質以及其他重大承擔所作的書面確認；(iii)董事在彼等的委任期內，於本公司事務中投放充分時間及專注的書面確認後；董事會認為，於回顧年度內，全體董事均投入充足時間履行其責任。

企業管治報告

G. 董事的就任須知及持續專業發展

每名新委任董事已／將於其首次獲委任時獲得全面、正式及兼為其量身訂製的就任須知，其後在有需要時會安排進一步簡介及持續專業發展，以確保每名董事適當了解本公司的運作及業務，以及完全明白其在法規及普通法、《上市規則》及其他所有適用法規及管治下的職責。

本公司認為，董事培訓乃持續過程。於回顧年內，所有董事已獲提供有關董事職責及責任的《上市規則》、《公司條例》及其他適用法律及法規的最新發展概況。此外，公司秘書部已安排部分培訓課程，並鼓勵董事參加該等課程，費用由本公司承擔。董事須向公司秘書部提供培訓記錄以供存檔。所有董事確認，彼等已透過參加各類持續專業發展講座／內部簡介／閱讀有關董事職責及責任的相關材料而遵守《上市規則》的守則條文第A.6.5條。

董事參與持續專業發展培訓

姓名	培訓範圍					
	企業管治/法規更新		營運/行業		財務	
	講座/會議	在線學習/ 閱讀材料	講座/會議	在線學習/ 閱讀材料	講座/會議	在線學習/ 閱讀材料
張松橋	√	√	√	√		√
袁永誠	√	√	√	√	√	√
張慶新	√	√	√	√		√
林曉露	√	√	√	√		√
梁啟康	√	√	√	√	√	√
李嘉士	√		√			
陸宇經	√	√	√	√	√	√
梁宇銘	√	√	√	√	√	√
吳國富	√	√	√	√	√	√

企業管治報告

H. 提供及使用資料

管理層已及時提供適當的資料給董事會及董事委員會，以使其作出知情決定並可履行本公司董事的職責及責任。

一般來說，董事會會議通知連同建議會議議程已經／將會於各董事會會議至少十四天前發給予全體董事，而董事亦有機會將有關事宜納入議程內。會議議程及相關董事會文件已根據守則條文第A.7.1條提供給各董事。

董事會會議／董事委員會會議記錄載列所審議之事宜及所達致決定之詳情，包括董事提出的一切問題或表達的不同觀點，經各董事傳閱評論後將由公司秘書保存，並可供董事查閱(如適用)。

全體董事均可獲得公司秘書的意見及服務，以確保遵守必要董事會程序及所有適用規則及法規。全體董事均定期獲得有關管治及規管事宜之更新。董事可在適當情況下合理要求尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

本公司已為董事購買適當保險，保障彼等之法律訴訟。

董事會完全明白，若有主要股東或董事在董事會將審議的事項中擁有董事會認為重大的利益衝突，則有關事項不會以傳閱文件方式處理，亦不會交由轄下委員會處理(根據董事會會議上通過的決議而特別就此事項而成立的適當董事委員會除外)，但會就該事項召開董事會會議。在該項交易中均無重大利益之獨立非執行董事(及其聯繫人)方可出席有關董事會會議。

董事之委任、重選及罷免

本公司已採納提名政策，說明本公司物色可能列入董事會人選的過程。提名委員會負責就董事的委任或重新委任及董事的繼任計劃向董事會提供推薦意見，惟董事須於股東大會上接受本公司股東選舉或重選。所有參與選舉或重選的董事已隨附有關履歷詳情(包括過去三年曾任其他上市公眾公司董事職務及獲委任的其他主要職務)，以便股東就彼等的選舉作出知情決定。

根據《公司細則》，所有獲委任的非執行董事之特定任期不超過三年，至委任當年起計第三個年度之本公司股東週年大會結束為止。所有因填補臨時空缺而獲委任之董事須於獲委任後之首次股東大會上接受股東選舉。各董事(包括獲委任特定任期之董事)須至少每三年輪值退任一次，而當時三分之一的董事(倘數目並非三之倍數，則最接近但不少於三分之一的數目)須輪值退任。退任董事將合資格於本公司股東週年大會上重選。

企業管治報告

於二零一四年三月二十日，提名委員會經考慮董事會現時的組成後，提名重新委任袁永誠先生、林曉露先生及梁啟康先生於股東週年大會上接受股東選舉。有關提名乃根據提名政策並參考本公司於二零一三年八月二十六日所採納之董事會成員多元化政策所載之客觀條件而作出。條件包括(但不限於)性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期，並適當考慮本公司之主要業務及特定需要，以及董事會多元化之裨益。

於二零一四年三月二十五日，提名委員會之提名已獲董事會正式接納及批准。為奉行良好企業管治常規，全體重選董事各自就其提名的董事會會議上棄權投票。全體重選董事概無與本公司訂立本公司在一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止的任何服務合約。重選董事之詳細履歷載於連同二零一三年年報一併寄發予股東之通函內，並上載於本公司及聯交所網站。

董事及高級管理人員之薪酬

本公司已採納薪酬政策，以制訂董事酬金及／或薪酬組合。

A. 薪酬政策

本公司之薪酬政策乃基於業務需要及行業情況，以及足以吸引並挽留董事以成功經營本公司而無須支付超出所需的費用，確保公平及具競爭力的待遇。本公司旨在向董事、高級管理人員及員工提供獎勵，促使彼等發揮最佳表現，以及吸引、挽留及激勵最佳員工。薪酬將會考慮如市場及經濟狀況、通脹、集團內其他職位的僱傭條件及可比較同類公司所支付之薪酬等因素而釐定。此外，表現評估(如個人潛能及對本集團之貢獻，時間投入及所承擔責任)也將予以考慮。薪酬委員會亦確保並無董事參與釐定其自身薪酬。

B. 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年六月三十日成立，主要成員為獨立非執行董事，由梁宇銘先生擔任主席。其他成員包括張松橋先生及吳國富先生。人力資源部總監擔任薪酬委員會秘書，會議記錄在會後合理時間內呈交予薪酬委員會成員。薪酬委員會之主要角色及職責載列於職權範圍內，並上載至本公司網站及聯交所網站。

薪酬委員會就執行董事的薪酬建議已諮詢主席及董事總經理，並考慮(包括本公司之企業目的及目標等)其他建議董事薪酬的相關因素。本公司已向彼等提供足夠資源以履行職責，而彼等可於必要情況下尋求專業意見。

企業管治報告

於二零一三年財政年度，薪酬委員會已召開一次會議。於處理董事薪酬組合時，概無薪酬委員會成員涉及釐定其自身之薪酬組合。薪酬委員會所進行的工作概要載列如下：

- (a) 就本公司所有董事及高級管理人員的薪酬政策及架構向董事會提出建議；
- (b) 參照董事會的企業目的及目標，審核及批准管理層的薪酬建議；
- (c) 就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提出建議，包括實物利益、退休金權利及補償金(包括因離職或終止職務或委任而須向其支付的任何賠償)；
- (d) 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (e) 考慮可比較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等因素。

薪酬委員會會議之出席記錄載於第12頁列表內。

問責及核數

A. 董事對財務報告的責任

董事會確認有責任對本集團的表現、狀況及前景作出均衡、清晰及全面的評估。董事會進一步確認有責任於本公司的年度及中期報告以及根據《上市規則》及其他法例規定及適用會計準則披露的其他財務資料中，作出均衡、清晰及易於理解的評估，以真實及公平地反映本公司的事務狀況。董事亦確保本集團適時刊發財務報表，分別於有關期間結束後三個月及兩個月內刊發年度及中期報告，以向股東及利益相關者提供透明及適時的財務資料。

管理層承諾向董事會提供充分說明及資料，以便董事會能夠對提交董事會批准的財務及其他資料作出知情評估。自二零一二年四月起，根據《上市規則》的相關規定，管理層每月向董事會所有成員提供最新財務資料，載列有關本集團業績、狀況及前景的均衡及易於理解且足夠詳盡的評估，以讓董事會整體及各董事履行其職責。

於編製截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務報表時，董事會：

- (a) 採納香港財務報告準則，該準則符合國際財務報告準則；
- (b) 甄選合適的會計政策並將其貫徹應用；
- (c) 作出審慎合理的判斷及估計；
- (d) 按持續經營基準編製賬目。

企業管治報告

B. 內部監控

董事會確認負責建立、維持及營運健全有效之內部監控，以保障股東之投資及本公司之資產。本集團之內部監控包括完善的組織架構、全面的預算、報告、政策及程序，旨在識別及管理可能對本公司業務目標之達成造成不利阻礙之風險，雖無法提供十足保證，惟仍能就營運系統故障、重大錯誤、損失或欺詐為本公司提供合理保障。

董事會已就本集團內部監控系統之效率進行年度審核，並由審核委員會覆審，覆蓋範圍包括財務、營運、合規監控及風險管理功能等之所有重大監控。年度審核尤其已考慮資源是否充足、會計人員的資格及經驗、培訓課程及本公司的會計預算及財務匯報職能。

董事會認為，於回顧年度至本年報發佈日，本集團內部監控系統健全合理，足以保障股東利益及本公司資產。就董事會所知，並無任何可疑欺詐、重大錯誤、誤報及違規現象，亦無違反相關法律、規則及法規之情況。

C. 內幕消息政策

董事會已於二零一二年十二月三十一日採納內幕消息政策以符合《證券及期貨條例》項下新「內幕消息」披露要求。該政策載列本集團之董事、高級人員及所有僱員於處理、控制及發佈本集團內幕消息時之框架及指引，並確保內幕消息能儘快被確定、評估，並能公平及適時地向公眾廣為發放，以符合《上市規則》、適用法律及法規。

D. 行為守則

本公司認為企業道德文化及僱員的正直與誠信至關重要，以確保本公司的聲譽，令其不因欺詐、不忠或貪腐而蒙污。因此，本公司採納及制定行為守則，載列一系列界定行為道德標準及指引以供僱員遵守。

E. 審核委員會

本公司已於二零零五年六月三十日成立審核委員會，由陸宇經先生出任主席，其他成員包括李嘉士先生、梁宇銘先生及吳國富先生。審核委員會成員主要為獨立非執行董事，彼等具備各種行業經驗，例如會計、法律、商業或管理等。主席擁有合適之會計專業資格及會計事務經驗。

審核委員會已獲提供充分資源以履行其職責。審核委員會自成立以來定期舉行會議，二零一三年已舉行三次會議。審核委員會會議的完整會議記錄由公司秘書保存。審核委員會會議記錄的初稿及定稿均於合理時間內送交全體委員，供彼等提出意見及記錄。

企業管治報告

二零一三年審核委員會已履行之工作及職責概述如下：

- (a) 審閱本公司及其附屬公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的年度財務報表及截至二零一三年六月三十日止六個月的中期財務報表，以及審閱該等報表所載的重大財務報告判斷；
- (b) 審閱二零一三年年報及二零一三年中期報告；
- (c) 審閱並討論本公司之財務報告系統及內部監控程序，其中包括以下各項：
 - i) 本公司之財務監控、內部監控及風險管理制度；
 - ii) 資源充足性、會計員工資歷及經驗、培訓課程以及本公司會計預算及財務匯報職能；
 - iii) 設立內部審核功能的需要性；
 - iv) 本集團財務及會計政策及實務；
 - v) 審閱(如有)員工就本集團之財務匯報、內部監控及其他事宜之任何可能不當提出的關注；
- (d) 就續聘本公司外部核數師、彼等的薪酬及委聘條款向董事會作出建議；
- (e) 檢討及監督核數師是否獨立客觀以及審核程序的成效；
- (f) 審閱聘用外部核數師提供非審核服務之政策，包括考慮是否需要作出任何行動或改進，以及就將採取之步驟向董事會作出建議。

審核委員會會議出席記錄載於第 12 頁列表內。

外部核數師及其薪酬

本公司之外部核數師為安永會計師事務所。核數師確認其呈報之責任載於本年報第 33 及 34 頁的獨立核數師報告內。審核委員會監控外部核數師的獨立性。除就本集團之綜合年度財務報表提供審核服務外，核數師亦參與若干非審核服務，如審閱中期業績及稅項合規服務，全部委任均符合本公司聘用外部核數師提供非審核服務的政策。

於回顧年度，已付／應付核數師之酬金如下：

所提供服務	已付／應付費用 (港元)
審核費用	1,328,000
非審核費用(附註)	306,400
總額：	<u>1,634,400</u>

附註：非審核費用包括中期財務報告的商定程序業務費 230,000 港元及稅務合規服務費用 76,400 港元。

企業管治報告

董事會授權

A. 管理功能

董事會帶領本公司的業務方向。本公司已授權管理層負責日常的管理、行政及營運。而由董事會主席擔任主席並由全體執行董事組成的執行委員會具有加強執行管理的作用，並就本集團的營運向董事會承擔全責。董事對授予管理層的權力均有明確指引。董事會將定期檢討授權安排以確保其一直切合本公司的需求。

B. 董事會的保留職能

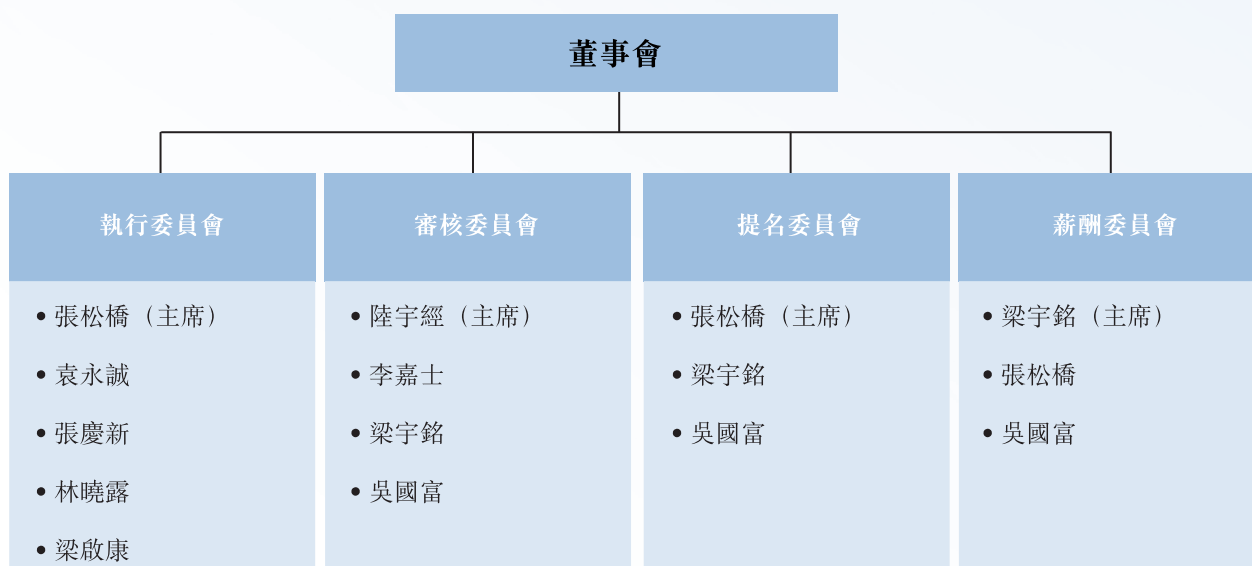
董事會已保留以下董事會職能。或者，管理層代表董事會或本公司執行以下職能時，均須獲董事會事先批准：

- (a) 確立長遠企業策略及制定業務發展計劃；
- (b) 宣派中期股息、建議末期股息或宣派或建議其他分派；
- (c) 監管及監督管理人員表現；
- (d) 檢討內部監控系統(包括財務、營運、合規及風險管理)的成效；
- (e) 負責委任、罷免或續聘董事、高級管理人員及核數師，以及根據薪酬委員會的建議釐定董事及高級管理人員的薪酬；及
- (f) 向本公司股東建議本公司清盤。

C. 董事會轄下委員會

董事會授權四個董事會轄下委員會權力以處理事務，並已清楚訂立書面的特定職權範圍以使其適當履行職能。除非受法律及法規限制，否則董事會轄下委員會須定期向董事會匯報彼等的決定或建議。

下圖列示目前董事會轄下委員會：



企業管治報告

i) 審核委員會

有關審核委員會之詳細資料載於本報告第 16 至 18 頁的「問責及核數」一節。

ii) 薪酬委員會

有關薪酬委員會之詳細資料載於本報告第 15 及 16 頁的「董事及高級管理人員之薪酬」一節。

iii) 提名委員會

提名委員會於二零一二年三月三十日成立，主要成員為獨立非執行董事，由董事會主席擔任主席。成員包括張松橋先生(主席)、梁宇銘先生及吳國富先生。提名委員會獲提供充分資源以履行其職責，如有需要，可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。提名委員會之主要角色及功能載於職權範圍內並上載本公司及聯交所網站。

於二零一三年八月二十六日，本公司採納董事會成員多元化政策，旨在列明達至董事會成員多元化之方法。提名委員會負責監察該政策之實行及就所需修訂提出建議，以確保該政策之有效性。此外，提名委員會將每年討論、審閱及協定執行董事會成員多元化之衡量目標。董事會成員多元化政策之詳情載於第 10 頁「董事會成員多元化政策」一節。

提名委員會於二零一四年三月二十日舉行定期會議，以討論、審閱並批准以下事項：

- (a) 審閱董事會之架構、人數、組成及多元化(包括技能、知識及經驗)；
- (b) 參考《上市規則》第 3.13 條所載之獨立標準，評估獨立非執行董事之獨立性；
- (c) 審閱提名政策及董事會成員多元化政策及其執行情況；及
- (d) 審閱並向董事會推薦於股東週年大會上重新委任袁永誠先生、林曉露先生及梁啟康先生為執行董事。

提名委員會會議出席記錄載於第 12 頁列表內。提名委員會之進一步資料載於本報告第 14 及 15 頁「董事之委任、重選及罷免」一節。

iv) 執行委員會

執行委員會於二零零四年十二月三十一日成立，成員為全體執行董事，由董事會主席兼任主席。該委員會擔任管理角色並負責本公司日常管理、行政及營運。執行委員會之進一步資料載於第 19 頁「管理功能」一節披露。

企業管治報告

D. 企業管治職能

董事會已根據於二零一二年三月二十八日的董事會決議案，採納履行《企業管治守則》守則條文第D.3.1條所載的企業管治職責。於二零一四年三月二十五日，董事會已召開董事會全體會議，處理下列企業管治事項：

- (a) 檢討本公司的企業管治政策與實務；
- (b) 檢討董事及高級管理人員培訓及持續專業發展；
- (c) 就遵守法律及監管要求檢討本公司之政策與實務；
- (d) 檢討適用於僱員及董事的行為守則；及
- (e) 檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及於企業管治報告中的相關披露資料。

與股東的溝通

董事會明白與股東及投資界保持良好溝通的重要性，以及以適當方式及時提供最新相關資料的價值。董事會已制定股東溝通政策，旨在確保股東及投資界隨時、平等與及時獲提供本公司之最新且相關資料，以便股東能對本公司的財務及業務營運有更好的了解，以及在知情的情況下及時行使彼等的權利。此外，董事會已採納內幕消息政策，當中載有指引以確定及評估本集團之內幕消息，並公平及適時地按照《上市規則》、本公司適用之法律及規則向公眾廣為發放。董事會將定期作進一步檢討以確保該等政策的成效。

董事會致力與股東保持持續對話，尤其是利用股東週年大會或其他股東大會與股東溝通，並鼓勵彼等參與股東大會或(倘彼等未能參加會議)委任代表參加會議並代表彼等於會上投票。於二零一三年五月二十一日舉行的股東週年大會上，主席就各具體獨立事項提呈個別決議案。二零一三年股東週年大會通告已於二零一三年四月十六日，即超過大會前20個營業日寄發予股東。董事會主席、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之主席以及外聘核數師代表均已出席二零一三年股東週年大會，並答覆股東提問。自二零零五年四月二十九日起，於股東週年大會上一切決議案均以投票表決方式通過。於大會開始時會明確解釋投票表決程序詳情。投票表決結果於投票當日在本公司及聯交所網站上登載。

此外，亦可透過以下方式向股東及投資界傳達資料：

- (a) 透過本公司財務報告(包括但不限於中期及年度報告、財務報表、業績公佈等)定期披露；
- (b) 於必要時根據《上市規則》透過通函、公告、大會通告及任何其他特別通知披露資料；及
- (c) 本公司網站<http://www.yugang.com.hk>及港交所網站<http://www.hkex.com.hk>。

企業管治報告

股東權利

下文所載為根據《企業管治守則》守則條文第O條須披露的股東權利概要，惟須受《公司細則》、《百慕達一九八一年公司法》及適用法例及法規所限。

本公司每年會舉行股東週年大會。此外，董事會可於其認為適當的任何時候召開股東大會，稱作股東特別大會。

欲召開股東特別大會或於任何股東大會上提呈建議(包括提名董事人選建議)的股東須遵從下文所述適用程序。

召開股東特別大會的程序

1. 於遞交請求書日期持有不少於附帶本公司股東大會投票權的本公司繳足股本十分之一(1/10)的股東，有權隨時透過向本公司發出書面請求，要求董事會召開股東特別大會，以處理相關請求書中列明的任何事宜。
2. 請求書必須列明有關大會的目的及必須由請求者簽署，並遞交至本公司於百慕達的註冊辦事處，地址為 Clarendon House, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda(「註冊辦事處」)，而請求書可各自由一名或多名請求者簽署的類似格式的文件組成。為確保本公司盡早收到該請求書，已簽署請求書之副本亦可遞交至本公司於香港的主要營業地點，地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈3301-7室(「主要營業地點」)，註明董事會或公司秘書收。
3. 倘董事並未於遞交請求書日期起計二十一(21)日內正式召開將於遞交請求書後兩(2)個月內舉行的股東特別大會，則請求者或佔所有請求者過半數總投票權的任何請求者，可自行召開大會並由本公司償還產生的任何合理費用，惟任何由請求者以此方式召開的大會不可於上述遞交請求書日期起計三(3)個月屆滿後舉行。
4. 除續會外，
 - (1) 考慮通過特別決議案的股東特別大會須於發出至少足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日的書面通知後召開。所有其他股東特別大會可於發出至少足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日的書面通知後召開。
 - (2) 倘有權出席該大會並於會上投票的大多數(即合共持有不少於賦予該權利的股份面值百分之九十五(95%))股東同意，任何股東特別大會可通過發出較上文分段(1)所指時間為短的通知召開。

企業管治報告

於股東大會上提呈建議的程序

1. 於遞交請求書日期持有不少於有權於本公司股東大會上投票的所有股東總投票權二十分之一(1/20)的股東；或不少於一百(100)名股東，有權(除非本公司另有議決)透過向本公司提出書面請求：(a)要求向股東發出可適當提呈並擬於下屆股東週年大會上提呈的任何決議案通知；及／或(b)要求向股東分發與任何建議決議案所指事項或於任何股東大會上所處理事宜相關而不超過一千(1000)字的任何陳述，費用由彼等自行承擔。
2. 該請求書必須由請求者在單一文件或以供簽署而編製的獨立副本上簽署。已簽署請求書的副本，連同一筆合理足夠應付本公司開支的款項必須遞交至本公司的註冊辦事處：(a)倘為要求發出決議案通知的請求，則於股東週年大會舉行前不少於六(6)週送達，除非股東週年大會於遞交副本後六(6)週或以下日期召開，於此情況下，儘管並無於規定時間內遞交，該副本將被視為已適當遞交；及(b)倘為任何其他請求，則於股東大會前不少於一(1)週送達。為確保本公司儘早收到該請求書，已簽署請求書的副本亦可遞交至本公司於香港的主要營業地點，註明董事會或公司秘書收。

建議董事人選的程序

股東建議董事人選的詳細資料及程序載於本公司網站<http://www.yugang.com.hk>。

公司秘書

本公司委聘外部服務供應商提供秘書服務，並已委任張唐羅律師行的羅凱栢先生擔任公司秘書。羅凱栢先生並非本集團僱員，其於本公司的主要聯繫人為本公司高級財務及會計經理王加泰先生。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，羅凱栢先生已參加不少於十五個小時的相關專業培訓，以掌握最新的技能與知識。

投資者關係

於本年度，本公司的組織章程文件並無任何重大變動。

代表董事會
渝港國際有限公司
董事總經理
袁永誠

香港，二零一四年三月二十五日

董事會報告

渝港國際有限公司之董事會欣然提呈此報告，連同本公司及本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。各主要附屬公司及聯營公司之主要業務分別載於財務報表附註17及18。

本集團之主要業務性質於本年度並無重大改變。

業績及業務狀況

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績及本公司與本集團於該日之業務狀況載於財務報表第35至85頁。

股息

董事會議決建議宣派截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.002港元(二零一二年：零)予於二零一四年六月十日名列本公司股東名冊之普通股持有人。二零一三年及二零一二年財政年度並無宣派中期股息。待股東於股東週年大會上批准後，建議末期股息將約於二零一四年六月二十日向股東派付。

儲備

本公司及本集團之本年度儲備變動詳情分別載於財務報表附註29及綜合權益變動表。

可分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，根據《百慕達一九八一年公司法》(經不時修訂)計算，本公司可分派予股東之儲備為861,679,000港元(二零一二年：843,540,000港元)，其中18,611,000港元(二零一二年：零)獲建議作為本年度末期股息。此外，本公司之股份溢價賬907,280,000港元(二零一二年：907,280,000港元)可以繳足紅股的方式分派。

銀行貸款

本集團於二零一三年十二月三十一日之銀行貸款詳情載於財務報表附註26。

分類資料

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度分類表現的分析載於財務報表附註4。

財務資料概要

本集團過去五個財政年度已刊發之業績、資產及負債概要載於第86頁，此乃摘錄自經審核財務報表，惟此概要並非經審核財務報表之一部份。

董事會報告

物業及設備

本集團本年度物業及設備之詳情載於財務報表附註15。

投資物業

本集團之投資物業於二零一三年十二月三十一日進行重估。本年度經重估產生之公平值增加2,600,000港元，並已直接計入綜合損益表內。有關本集團投資物業之詳情載於財務報表附註16。

附屬公司及聯營公司

有關本公司之附屬公司及聯營公司之詳情分別載於財務報表附註17及18。

股本

本年度本公司之股本詳情載於財務報表附註28。

優先購買權

《百慕達一九八一年公司法》(經不時修訂)或本公司《公司細則》均無載有優先購買權的條文。

捐款

本年度本集團並無慈善及其他捐款(二零一二年：零)。

董事

本年度及截至本年報刊發日，董事名單已載於本年報第2頁之「董事會及委員會」一節。董事會資料包括董事之委任及重選載於「企業管治報告」內。

董事及高級管理層履歷詳情

董事及高級管理層於本年報刊發日的履歷詳情載於本年報第31至32頁「董事及高級管理層簡介」一節。

董事酬金及五名最高薪僱員

本集團董事酬金及五名最高薪僱員之詳情已分別載於財務報表附註9及10。

管理合約

年內並無就全部或任何重大部份的本公司業務管理及行政訂立或存在任何合約。

董事會報告

董事服務合約

本公司與董事間的服務合約，概無本公司不得於一年內終止而不須補償(法定補償除外)者。

董事之重大合約權益

概無董事於本公司或其任何控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司所訂立有關本集團業務之重大合約(於本年度末或年內任何時間仍然生效者)中直接或間接擁有重大權益。

董事於競爭業務之權益

於本年度及截至本年報刊發日，概無董事及其聯繫人擁有業務與本集團的主要業務直接或間接地存在競爭或可能存在競爭。

關連人士交易

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團亦與根據適用會計準則視作「關連人士」的有關人士訂立若干交易。當中概無構成《上市規則》第14A章所指需披露的「關連交易」。該等交易詳情披露於財務報表附註35。

主要客戶及供應商

於二零一三年，本集團五大客戶之銷售額佔本年度總銷售額100%，而其中最大客戶之銷售額佔58%。年內本集團並無向供應商採購。

各董事及其聯繫人，或任何就董事所知擁有本公司股本超過5%之股東概無於五大客戶中擁有任何權益。

強制性公積金

本集團為所有僱員設立定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。有關強積金計劃詳情載於財務報表附註2.4。

企業管治

本公司的企業管治常規載於企業管治報告。

足夠的公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料及就董事所知悉，本公司於本年度及截至本年報刊發日一直維持《上市規則》規定之公眾持股量。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於本年度概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

董事會報告

董事及主要行政人員的權益

於二零一三年十二月三十一日，本公司各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、相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第352條規定本公司須備存之登記冊所記錄之權益及淡倉，或根據《標準守則》規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

(i) 本公司股份之好倉：

董事姓名	權益性質	所持普通股數目	佔已發行股本之百分比
張松橋先生	公司(附註1)	4,046,389,740	43.49
	個人	53,320,000	0.57
張慶新先生	個人	13,600,000	0.15
林曉露先生	個人	41,800,000	0.45
梁啟康先生	個人	30,000,000	0.32

(ii) 相聯法團股份之好倉：

董事姓名	相聯法團名稱	與本公司之關係	股份	權益性質	所持股份數目	佔已發行股本之百分比
張松橋先生	渝太地產集團有限公司	聯營公司	普通股	公司(附註2)	273,000,000	34.14
吳國富先生	渝太地產集團有限公司	聯營公司	普通股	個人及家族	90,000	0.01

附註：

- (1) 該等4,046,389,740股股份中，3,194,434,684股股份由中渝實業有限公司(「中渝」)持有，另851,955,056股股份由Timmex Investment Limited(「Timmex」)持有。

張松橋先生、Peking Palace Limited、Miraculous Services Limited及Prize Winner Limited分別擁有中渝35%、30%、5%及30%之股本權益。

Peking Palace Limited及Miraculous Services Limited均由家族全權信託Palin Discretionary Trust實益擁有，其受益人包括張松橋先生及其家族成員。

Prize Winner Limited由張松橋先生及其聯繫人實益擁有。

Timmex由張松橋先生100%實益擁有。

- (2) 該等273,000,000股股份由Funrise Limited持有，彼由Palin Holdings Limited作為一項家族全權信託Palin Discretionary Trust之信託人間接控制，其受益人包括張松橋先生及其家族成員。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員及其各自之聯系人士概無於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第352條記錄於本公司須備存的登記冊內或根據《標準守則》須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

董事會報告

購股權計劃

本公司於二零零五年四月二十九日採納購股權計劃(「購股權計劃」)，其條款與《上市規則》第十七章一致並符合其規定。

本年度概無根據購股權計劃授出購股權，於二零一三年十二月三十一日亦無購股權尚未行使。

根據《上市規則》第 17.07 至 17.09 條須披露的有關購股權計劃之詳情如下：

- | | |
|--|---|
| (1) 購股權計劃的目的 | 為合資格參與者對本集團之貢獻提供獎賞及鼓勵，幫助本集團保留現有僱員及增聘僱員，為達致本集團長遠業務目標而向彼等提供直接經濟利益。 |
| (2) 購股權計劃的參與者 | <p>包括合資格集團之董事、高級職員及僱員，以及合資格集團任何成員公司之任何業務顧問、專業顧問及其他顧問之任何行政人員、高級職員或僱員。</p> <p>合資格集團包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 本公司及其各主要股東； (ii) 上文(i)所述本公司或主要股東之各聯繫人或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制實體； (iii) 上文(ii)所述任何上述實體之各聯繫人或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制實體；及 (iv) 上文(iii)所述任何上述實體之各聯繫人或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制實體。 |
| (3) 根據購股權計劃可發行之證券總數，以及於年報刊發日佔已發行股本之百分比 | 930,527,675 股普通股，佔現有已發行股本 10.0%。 |

董事會報告

- (4) 根據購股權計劃各參與者之最高配額 倘截至授出或進一步授出日期(包括該日)止12個月期間向參與者授出或進一步授出購股權(包括已行使、註銷及尚未行使之購股權)導致該參與者已獲授或將獲授的全部購股權獲行使時的已發行及將發行的股份總數超逾當時已發行股份1%，則上述授出或進一步授出須於股東大會獲本公司股東個別批准。
- 此外，倘於任何12個月期間向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出的任何購股權超過本公司任何時間已發行股份總數0.1%或根據本公司於授出日期的股份價格計算其總值超過5,000,000港元，則須於股東大會上獲股東批准後方可作實。
- (5) 須根據購股權接受證券之期限 購股權可於董事釐定且向各承授人知會的期間內隨時行使，且須根據購股權計劃所載提前終止條文的規限，無論如何不遲於授出購股權要約日期起計十年終止。
- (6) 購股權可行使前之最低持有限期 除非董事另行訂定，所授出之購股權獲行使前並無必須持有之最低限期。
- (7) 接納購股權時應付金額及付款限期 授出購股權的要約於承授人應付1港元的代價後可獲接受。
- (8) 釐定行使價之基準 行使價由董事釐定，惟不低於下列之最高者：(i)本公司股份於提呈授出購股權日期(須為交易日)於聯交所每日報價表所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接提呈授出購股權日期前五個交易日於聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii)本公司股份面值。
- (9) 購股權計劃之剩餘有效期 購股權計劃有效期至二零一五年四月二十八日止。

購股權概無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

董事收購股份或債權證之權利

除上文「董事及主要行政人員的權益」及「購股權計劃」兩節所披露者外，本公司或其任何附屬公司或其控股公司概無於回顧年內任何時間訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益，而董事或其聯繫人概無於本公司股份中擁有權益，或獲授任何可認購本公司股份之權利，或行使任何該等權利。

董事會報告

主要股東權益

於二零一三年十二月三十一日，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有須載入本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置的登記冊或須知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

本公司股份中的好倉：

名稱	附註	身份及權益性質	所持普通股數目	佔已發行股本之百分比
Timmex Investment Limited	1	公司	851,955,056	9.16
中渝實業有限公司	2	公司	3,194,434,684	34.33
Palin Holdings Limited	3	家族信託之受託人	3,194,434,684	34.33
張松橋先生	4	公司及個人	4,099,709,740	44.06

附註：

- (1) Timmex由張松橋先生100%實益擁有。
- (2) 該等股份之投票權可由張松橋先生控制之中渝行使。
- (3) Palin Holdings Limited乃家族全權信託Palin Discretionary Trust之受託人，其受益人包括張松橋先生及其家族成員。
- (4) 該4,099,709,740股股份中，3,194,434,684股股份及851,955,056股股份分別由中渝及Timmex持有，而53,320,000股股份由張松橋先生個人持有。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司並無獲知會任何其他於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第336條規定本公司須備存之登記冊記錄或須以其他方式通知本公司或聯交所之有關權益及淡倉。

核數師

截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表已由執業會計師安永會計師事務所審核，安永會計師事務所將於股東週年大會任滿告退，並合資格於股東週年大會膺選重新委聘。本公司將於股東週年大會上提呈決議案，續聘安永會計師事務所為本公司之核數師，並授權董事釐定其薪酬。

代表董事會
 渝港國際有限公司
 董事總經理
 袁永誠

香港，二零一四年三月二十五日

董事及高級管理層簡介

張松橋，現年49歲，於一九九三年獲委任為主席及執行董事。張先生為提名委員會之主席及成員、薪酬委員會之成員以及本公司之授權代表。張先生亦為本公司若干附屬公司之董事。此外，張先生為Palin Holdings Limited、中渝實業有限公司及Timmex Investment Limited之董事，該等公司均為年報第30頁「主要股東權益」一節披露的公司。張先生為本公司之創辦人，於一九八五年創立中渝實業有限公司，主要在中國經營貿易業務。張先生亦為渝太地產集團有限公司、港通控股有限公司及中渝置地控股有限公司之主席，該等公司均為在聯交所上市之公眾公司。此外，張先生為本公司董事張慶新先生之子。

袁永誠，現年67歲，於一九九三年獲委任為執行董事，並於二零零五年一月一日獲委任為本公司董事總經理。袁先生為本公司授權代表及本公司若干附屬公司之董事。袁先生專責本集團之行政及業務營運。袁先生持有香港理工大學管理學文憑。加入本公司前，彼曾於香港一家大型銀行任職高級管理職位逾二十年。彼亦為渝太地產集團有限公司及港通控股有限公司之執行董事，該等公司均為在聯交所上市之公眾公司。

張慶新，現年77歲，於一九九五年獲委任為執行董事。張先生擁有逾二十年進出口貿易業務經驗。加入本公司前，彼曾擔任一家外貿企業副總經理逾十年。張先生為本公司主要股東中渝實業有限公司之董事。此外，張先生為本公司主席張松橋先生之父。

林曉露，現年52歲，於一九九三年獲委任為執行董事，彼亦為本公司若干附屬公司之董事。彼主要負責本集團中國貿易業務之銷售及市場推廣。彼擁有與中國機構進行貿易逾二十八年之經驗。彼亦為確利達國際控股有限公司之執行董事及億和精密工業控股有限公司之獨立非執行董事，上述兩家公司均為在聯交所上市之公眾公司。

梁啟康，現年71歲，於一九九五年獲委任為執行董事，主要負責本集團中國貿易業務之銷售及市場推廣。加入本公司前，彼已從事中國貿易業務逾十六年。

李嘉士，現年53歲，於一九九三年獲委任為獨立非執行董事，並於二零零四年九月三十日調任為本公司非執行董事。彼亦為審核委員會成員。李先生獲香港大學法律學士學位及法學專業證書。彼為香港、英格蘭及威爾斯、新加坡及澳洲首都地域之合資格律師。李先生為胡關李羅律師行合夥人，該律師行向本公司提供專業服務。李先生為聯交所上市委員會主席，證監會雙重存檔事宜顧問小組、證監會(香港交易所上市)委員會、香港會計師公會紀律小組及香港公益金籌募委員會成員，以及公益慈善馬拉松聯席主席。李先生為合景泰富地產控股有限公司、中國平安保險(集團)股份有限公司及思捷環球控股有限公司之獨立非執行董事，以及渝太地產集團有限公司、石藥集團有限公司、合和實業有限公司、安全貨倉有限公司及添利工業國際(集團)有限公司之非執行董事，該等公司均為聯交所上市之公眾公司。

董事及高級管理層簡介

陸宇經，現年59歲，於二零零七年獲委任為獨立非執行董事。彼為審核委員會主席及成員。陸先生持有香港大學理學學士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港證券及投資學會會員。陸先生擁有與多家國際及本地金融機構進行企業融資、證券及商品貿易業務逾十年的工作經驗。陸先生現為渝太地產集團有限公司及港通控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司均為在聯交所上市之公眾公司。

梁宇銘，現年54歲，於二零零七年獲委任為獨立非執行董事。彼為審核委員會及提名委員會的成員。彼亦為薪酬委員會主席及成員。梁先生持有澳洲查理特鐸得大學會計學碩士學位及香港中文大學社會科學學士學位。梁先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，並分別為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會資深會員。梁先生亦為香港執業會計師及澳洲會計師公會註冊會計師。梁先生曾於野村國際(香港)有限公司擔任國際金融及企業融資部之助理副總裁。彼於一九九零年起從事審核及稅務行業，現為一間會計師事務所之高級合夥人。梁先生在保險、會計、稅務、財務管理及企業融資方面擁有逾二十八年經驗。梁先生為信佳國際集團有限公司、渝太地產集團有限公司、港通控股有限公司及中渝置地控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司均為在聯交所上市之公眾公司。

吳國富，現年42歲，於二零零四年獲委任為獨立非執行董事。彼為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。吳先生持有 Grant MacEwan Community College 頒發之會計學證書。吳先生在建築材料之市場推廣、貿易及採購，以及建築項目之技術控制、支援及管理方面具有逾二十四年工作經驗。彼為渝太地產集團有限公司及港通控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司均為在聯交所上市之公眾公司。

獨立核數師報告



致渝港國際有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已審核載於第35至85頁之渝港國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，當中載有於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表及公司財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流動表以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，編製此等可真實而公平地反映情況之綜合財務報表，董事所採取之此等內部監控須確保編製的綜合財務報表不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們之責任是根據我們審核工作之結果，對此等綜合財務報表作出意見。按照百慕達一九八一年公司法第九十條之規定，我們的報告僅向全體股東編製，而並無其他目的。我們概不會就本報告之內容向任何其他人士負上任何責任或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則進行審核工作。該等準則要求我們遵守道德規定，並規劃及進行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核包括進程序以獲取與綜合財務報表所載金額及披露事項有關之審核證據。選取之程序取決於核數師之判斷，包括評估由欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與公司編製可真實而公平地反映情況之綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部監控有效性表達意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作之會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得之審核證據充足和適當地為我們之審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，上述之綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之盈利和現金流量，並已按照香港公司條例之披露要求而妥善編製。

安永會計師事務所
執業會計師
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

二零一四年三月二十五日

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	5	10,308	(1,321)
其他收入及收益	5	40,324	68,901
行政開支		(82,658)	(86,217)
其他開支	6	—	(3,780)
一項可供出售投資耗蝕	21	(2,725)	(10,776)
融資成本	8	(4,574)	(3,227)
應佔一間聯營公司溢利		199,627	162,229
除稅前溢利	7	160,302	125,809
所得稅抵免／(開支)	11	29,431	(41)
本公司股權持有人應佔本年度溢利	12	189,733	125,768
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利	14		
基本及攤薄		2.04 港仙	1.35 港仙

本年度股息之詳情已披露於財務報表附註 13。

綜合全面收入表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度溢利		<u>189,733</u>	<u>125,768</u>
其他全面收入／(虧損)			
在符合特定之條件下，其後將會重新 分類至損益表之項目：			
可供出售投資：			
公平值變動	21	(201,939)	321,225
包含於綜合損益表中之一項耗蝕虧損的重新分類調整	21	<u>2,725</u>	<u>10,776</u>
		(199,214)	332,001
應佔一間聯營公司之其他全面收入／(虧損)		<u>(977)</u>	<u>16,716</u>
本年度其他全面收入／(虧損)		<u>(200,191)</u>	<u>348,717</u>
本公司股權持有人應佔本年度全面收入／(虧損)總額		<u>(10,458)</u>	<u>474,485</u>

綜合財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業及設備	15	51,694	52,693
投資物業	16	37,600	35,000
於一間聯營公司之投資	18	1,903,359	1,714,264
應收可換股票據－貸款部份	19	—	8,061
應收貸款	20	2,000	3,000
可供出售投資	21	518,383	720,322
其他資產		360	360
非流動資產總值		<u>2,513,396</u>	<u>2,533,700</u>
流動資產			
按公平值計入損益表之上市股本投資	22	160,082	171,813
應收可換股票據－貸款部份	19	9,868	—
嵌入式期權衍生工具	19	1,108	13
應收貸款	20	1,000	1,000
預付款項、按金及其他應收款項	23	2,703	3,671
已抵押定期存款	24	9,457	9,426
定期存款	24	22,000	—
現金及銀行結存	24	5,621	5,454
流動資產總值		<u>211,839</u>	<u>191,377</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	25	20,500	22,453
計息銀行貸款	26	163,000	170,000
應付稅項		—	29,463
流動負債總值		<u>183,500</u>	<u>221,916</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>28,339</u>	<u>(30,539)</u>
資產總值減流動負債		<u>2,541,735</u>	<u>2,503,161</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	27	240	208
計息銀行貸款	26	49,000	—
非流動負債總值		<u>49,240</u>	<u>208</u>
資產淨值		<u>2,492,495</u>	<u>2,502,953</u>
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本	28	93,053	93,053
儲備	29(a)	2,399,442	2,409,900
總權益		<u>2,492,495</u>	<u>2,502,953</u>

張松橋
董事

袁永誠
董事

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔						總權益 千港元
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	可供出售 投資		保留溢利 千港元	
				重估儲備 千港元	其他儲備 千港元		
於二零一二年一月一日	93,053	907,280	760,799	—	(13,994)	281,330	2,028,468
本年度溢利	—	—	—	—	—	125,768	125,768
本年度其他全面收入：							
可供出售投資：							
公平值變動	—	—	—	321,225	—	—	321,225
包含於綜合損益表中之一項 耗蝕虧損的重新分類調整	—	—	—	10,776	—	—	10,776
應佔一間聯營公司其他全面收入	—	—	—	—	16,716	—	16,716
本年度全面收入總額	—	—	—	332,001	16,716	125,768	474,485
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	93,053	907,280*	760,799*	332,001*	2,722*	407,098*	2,502,953
本年度溢利	—	—	—	—	—	189,733	189,733
本年度其他全面收入／(虧損)：							
可供出售投資：							
公平值變動	—	—	—	(201,939)	—	—	(201,939)
包含於綜合損益表中之一項 耗蝕虧損的重新分類調整	—	—	—	2,725	—	—	2,725
應佔一間聯營公司其他全面虧損	—	—	—	—	(977)	—	(977)
本年度全面收入／(虧損)總額	—	—	—	(199,214)	(977)	189,733	(10,458)
於二零一三年十二月三十一日	93,053	907,280*	760,799*	132,787*	1,745*	596,831*	2,492,495

* 該等儲備賬戶包括綜合財務狀況表之綜合儲備2,399,442,000港元(二零一二年：2,409,900,000港元)。

綜合現金流動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營業務之現金流動			
除稅前溢利		160,302	125,809
調整：			
融資成本	8	4,574	3,227
應佔一間聯營公司溢利		(199,627)	(162,229)
銀行存款之利息收入	5	(23)	(43)
一項可供出售投資之股息收入	5	(11,718)	(30,871)
投資物業之公平值變動	5	(2,600)	(7,400)
嵌入式期權衍生工具之公平值(收益)/虧損	5, 6	(1,095)	3,780
按公平值計入損益表之上市股本投資之公平值收益淨額	5	(23,326)	(30,502)
一項可供出售投資耗蝕	21	2,725	10,776
折舊	15	3,280	3,049
出售物業及設備項目之收益	5	(618)	(25)
出售一間附屬公司之收益	30	(859)	—
		(68,985)	(84,429)
按公平值計入損益表之上市股本投資減少		35,057	20,574
應收貸款減少		1,000	1,000
預付款項、按金及其他應收款項增加		(86)	(225)
應收可換股票據及應收貸款之利息增加		(1,755)	(1,475)
其他應付款項及應計費用增加/(減少)		(590)	1,106
經營業務所用現金流動淨額		(35,359)	(63,449)
投資活動之現金流動			
購入物業及設備項目		(2,025)	(3,340)
提早贖回一項可供出售投資之所得款項		—	1,598
出售物業及設備項目之所得款項		618	25
出售一間附屬公司	30	200	—
已收銀行存款之利息		28	43
已收一間聯營公司之股息		9,555	8,190
已收一項可供出售投資之股息		11,718	740
購入一項可供出售投資		—	(2,121)
已抵押定期存款增加		(31)	(15)
投資活動所得現金流動淨額		20,063	5,120

綜合現金流動表 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資活動所得現金流動淨額	20,063	5,120
融資活動之現金流動		
新增銀行貸款	45,000	55,000
償還銀行貸款	(3,000)	—
已付利息	(4,537)	(3,205)
融資活動所得現金流動淨額	37,463	51,795
現金及等同現金項目增加／(減少)淨額	22,167	(6,534)
年初現金及等同現金項目	5,454	11,988
年終現金及等同現金項目	27,621	5,454
現金及等同現金項目結餘分析		
現金及銀行結存	5,621	5,454
於購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款	22,000	—
	27,621	5,454

財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	17	<u>1,860,903</u>	<u>1,842,363</u>
流動資產			
預付款項	23	788	788
現金及銀行結存	24	<u>1,404</u>	<u>1,424</u>
流動資產總值		<u>2,192</u>	<u>2,212</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	25	<u>1,083</u>	<u>702</u>
流動資產淨值		<u>1,109</u>	<u>1,510</u>
資產淨值		<u><u>1,862,012</u></u>	<u><u>1,843,873</u></u>
權益			
已發行股本	28	93,053	93,053
儲備	29(b)	<u>1,768,959</u>	<u>1,750,820</u>
總權益		<u><u>1,862,012</u></u>	<u><u>1,843,873</u></u>

張松橋
董事

袁永誠
董事

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

1. 公司資料

渝港國際有限公司(「本公司」)是在百慕達註冊成立之有限責任公司，其主要營業地點位於香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓3301-3307室。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)經營下列主要業務：

- (i) 財務管理；
- (ii) 物業投資；及
- (iii) 經銷廢金屬及其他物料。

2.1 編製基準

該等財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括全部香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。該等財務報表按歷史成本法編製，惟投資物業、衍生金融工具及股本投資按公平值計量除外。

該等財務報表以港元(「港元」)呈列，除另有指明外，所有價值均已湊整至最接近千位。

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表按與本公司相同的呈報期編製，並採用一致之會計政策。附屬公司之業績由本集團取得控制權之日起綜合入賬，並持續綜合入賬，直至控制權終止之日為止。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其終止確認：(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額，並確認(i)已收代價之公平值，(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)損益表中任何因此產生之盈餘或虧絀。過往於其他全面收入確認之本集團應佔部份按猶如本集團已經直接出售相關資產或負債的相同基準重新分類至損益或保留溢利(視何者屬適當)。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露之變更

本集團首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則編製本年度財務報表。

香港財務報告準則第1號修訂本	香港財務報告準則第1號之修訂： <i>首次採納香港財務報告準則—政府貸款</i>
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號之修訂： <i>金融工具：披露—金融資產與金融負債抵銷</i>
香港財務報告準則第10號	<i>綜合財務報表</i>
香港財務報告準則第11號	<i>合營安排</i>
香港財務報告準則第12號	<i>披露於其他實體之權益</i>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號修訂本	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號之修訂— <i>過渡指引</i>
香港財務報告準則第13號	<i>公平值計量</i>
香港會計準則第1號修訂本	香港會計準則第1號之修訂： <i>財務報表之呈列—呈列其他全面收入項目</i>
香港會計準則第19號(二零一一年)	<i>僱員福利</i>
香港會計準則第27號(二零一一年)	<i>獨立財務報表</i>
香港會計準則第28號(二零一一年)	<i>於聯營公司及合營公司的投資</i>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	<i>露天礦場生產階段之剝採成本</i>
二零零九年至二零一一年週期 之年度改進	於二零一二年六月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂

除下文詳述有關香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第13號以及香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第1號之修訂的影響外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本財務報表並無重大財務影響。然而，應用香港財務報告準則第13號及香港會計準則第1號之修訂須於綜合財務報表作出額外披露。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則的主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號：*綜合及獨立財務報表*指明綜合財務報表入賬的部份，並指明香港(常務詮釋委員會)—詮釋第12號：*綜合—特殊目的實體*提出的事項。該準則制訂用作釐定哪些實體須綜合入賬的單一控制模式。為符合香港財務報告準則第10號所界定的控制權，投資者必須(a)有權控制投資對象，(b)就參與投資對象業務所得浮動回報承受風險或享有權利，及(c)能夠運用其對投資對象的權力影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號引入的變動要求本集團管理層在釐定哪些實體受其控制時須作出重大判斷。

應用香港財務報告準則第10號並無改變本集團於二零一三年一月一日就其參與投資對象的任何有關綜合入賬之結論。

- (b) 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號修訂本闡明香港財務報告準則第10號之過渡指引，並提供了完全追溯應用此等準則的進一步寬免，限定僅就上一個比較期間提供經調整比較資料。此等修訂本闡明僅於香港財務報告準則第10號首次適用的年度期間開始時，運用香港財務報告準則第10號確定哪些實體受本集團控制時的綜合結論不同於運用香港會計準則第27號或香港(常務詮釋委員會)—詮釋第12號得出的綜合結論時，才要求進行追溯調整。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露之變更(續)

- (c) 香港財務報告準則第13號提供明確之公平值定義，以及香港財務報告準則使用之公平值計量及披露規定之單一指引。該準則並無改變本集團須要使用公平值之情況，而是在根據其他香港財務報告準則需要使用或允許使用公平值時，如何應用公平值提供指引。香港財務報告準則第13號以非追溯方式應用，且採納該準則對本集團公平值計量並無重大影響。計量公平值之政策已因應香港財務報告準則第13號所載指引作出修訂。香港財務報告準則第13號規定有關投資物業及金融工具公平值計量之額外披露載於財務報表附註16及37。
- (d) 香港會計準則第1號之修訂更改在其他全面收入(「其他全面收入」)內的項目分類呈列。可於未來某個時間重新分類至損益表之項目(例如換算海外業務之匯兌差額、現金流動對沖變動淨額及可供出售金融資產之虧損或收益淨額)與不得重新分類之項目(例如土地及樓宇之重估)現需分開呈列。該等修訂僅影響呈列，對本集團的財務狀況或業績並無影響。綜合全面收入表已經重列以反映變動。此外，本集團已於該等財務報表選擇使用此等修訂本引入之新名稱「損益表」。

2.3 已頒佈而尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內應用以下已頒佈而尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號修訂本	對沖會計以及香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號之修訂 ⁴
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 (二零一一年)修訂本	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂—投資實體 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ³
香港會計準則第19號修訂本	香港會計準則第19號之修訂：僱員福利—定額福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號之修訂：金融工具： 呈列—金融資產與金融負債抵銷 ¹
香港會計準則第36號修訂本	香港會計準則第36號之修訂：資產耗蝕— 非金融資產可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第39號之修訂：金融工具： 確認及計量—更替衍生工具及持續對沖會計 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第21號	徵費 ¹
二零一零年至二零一二年週期之 年度改進	於二零一四年一月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂 ²
二零一一年至二零一三年週期之 年度改進	於二零一四年一月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂 ²

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 強制生效日期尚未釐定，惟可供採納

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.3 已頒佈而尚未生效之香港財務報告準則(續)

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則之進一步詳情如下：

二零零九年十一月頒佈的香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號：金融工具：確認及計量的全面計劃第一階段的第一部份。該階段針對金融資產的分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理金融資產的業務模式及金融資產合約現金流量特徵，於後續期間按攤銷成本或公平值計量而分類。此舉旨在改善和簡化香港會計準則第39號規定的金融資產分類與計量方式。

二零一零年十一月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號新增規定闡述金融負債(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號金融工具的現有終止確認原則載入香港財務報告準則第9號。新增規定保留香港會計準則第39號的大部份內容，惟改變指定使用公平值選擇(「公平值選擇」)按公平值計入損益表的金融負債的計量方法。對於該等公平值選擇的負債，因信貸風險變動所導致的負債公平值變動金額須於其他全面收入呈列。除非於其他全面收入中呈列的負債信貸風險相關的公平值變動將產生或擴大損益表中的會計錯配，否則餘下的公平值變動將呈列於損益表。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇納入之貸款承擔及財務擔保合約。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號關於金融資產耗蝕的指引將繼續採用。香港會計師公司於二零一三年十二月取消香港財務報告準則第9號之過往強制生效日期，而強制生效日期將於完成全面取代香港會計準則第39號後釐定。然而，該準則現時可供應用。於包括所有階段的最終準則頒佈時，本集團將配合其他階段量化該影響。

香港財務報告準則第10號之修訂包括了對於投資實體之定義，並提供了一個滿足該定義之實體之合併要求之例外情況。投資實體需要按香港財務報告準則第9號之要求對附屬公司以公平值計入損益，而不是將其予以合併。隨後對香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)進行了修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定之一間投資實體，故本集團預期該等修訂將不會對本集團構成任何影響。

香港會計準則第19號修訂本適用於僱員或第三方之定額福利計劃供款。該等修訂簡化與僱員服務年期無關之供款(例如按薪金固定百分比計算之僱員供款)之會計處理。倘供款金額與服務年期無關，實體可於相關服務期間確認有關供款為服務成本減少。本集團預期於二零一五年一月一日起採納該等修訂。

香港會計準則第32號修訂本闡明抵銷金融資產及金融負債之「目前具有合法執行抵銷權利」之涵義。該等修訂亦闡明香港會計準則第32號之抵銷準則於結算系統(例如中央結算所系統)之應用，而該系統乃採用非同步之總額結算機制。本集團將於二零一四年一月一日採納該等修訂，而該等修訂預期將不會對本集團之財務狀況或表現構成任何影響。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.3 已頒佈而尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第36號修訂本取消香港財務報告準則第13號對並無耗蝕之現金產生單元可收回金額所作計劃以外之披露規定。此外，該等修訂規定須就於報告期內已確認或撥回耗蝕虧損之資產或現金產生單元可收回金額作出披露，並擴大該等資產或單元(倘其可收回金額乃按公平值減出售費用計算)之公平值計量的披露規定。該等修訂於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間追溯生效，並可提早應用，惟同時亦須應用香港財務報告準則第13號。該等修訂將僅包括額外披露，且對本集團之財務狀況或表現並無影響。本集團預期於二零一四年一月一日起採納該等修訂。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。倘本集團具備自參與投資對象業務所得浮動回報之承擔或權利，且有能力透過其對投資對象行使之權力以影響該等回報(賦予本集團之現有權利，現時指示投資對象相關業務之能力)，則本集團擁有該投資對象之控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利之權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象之權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之業績乃按已收及應收股息計入本公司之損益表。本公司於附屬公司之投資乃按成本減任何耗蝕虧損入賬。

於一間聯營公司之投資

聯營公司為本集團持有不少於20%之附股權投票權之長期權益，並可對其行使重大影響力之實體。重大影響力指參與投資對象財務及營運政策決定之權力，而非控制或共同控制該等政策。

本集團於一間聯營公司之投資乃根據權益會計法按本集團所佔資產淨值減任何耗蝕虧損計入綜合財務狀況表。倘會計政策出現任何不一致，將作出調整以使之一致。本集團所佔一間聯營公司收購後之業績及其他全面收入分別計入綜合損益表及綜合其他全面收入。此外，倘直接於一間聯營公司之權益確認有關變動，則本集團會視乎情況於綜合權益變動表確認其應佔任何變動。本集團與其聯營公司交易之未變現收益及虧損將以本集團於一間聯營公司之投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產耗蝕之憑證。收購聯營公司產生之商譽乃作為本集團於一間聯營公司之投資一部分列賬。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

於一間聯營公司之投資(續)

倘於一間聯營公司之投資變為於一間合營公司之投資，或於一間合營公司之投資變為於一間聯營公司之投資，保留權益不會重新計量。反之，投資將繼續按權益法列賬。在所有其他情況下，於失去對聯營公司之重大影響力後，本集團按公平值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響力後聯營公司之賬面值與保留投資公平值及出售所得款項之間的任何差異乃於損益賬確認。

一間聯營公司之業績以已收及應收股息為限計入本公司損益表內。本公司於一間聯營公司之投資視為非流動資產，按成本減任何耗蝕虧損列賬。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、衍生金融工具及股本投資。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要及最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產公平值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者，所產生之經濟效益。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，以儘量使用相關可觀察輸入數據及儘量減少使用不可觀察輸入數據。

所有載於本財務報表計量或披露之資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

- 第一級— 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)
- 第二級— 基於對公平值計量而言屬重大之可觀察(直接或間接)最低層輸入數據之估值技巧
- 第三級— 基於對公平值計量而言屬重大之不可觀察最低層輸入數據之估值技巧

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

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產耗蝕

倘有任何跡象顯示出現耗蝕，或需要就某資產進行年度耗蝕測試(不包括存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及商譽)時，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額乃按資產或現金產生單元之使用價值及其公平值減出售費用兩者之較高者計算，並就個別資產釐定，除非該項資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別之現金流入，於此情況下，需釐定該資產所屬現金產生單元之可收回金額。

耗蝕虧損僅會於資產之賬面值超逾其可收回金額時確認。在評估使用價值時，本集團會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之稅前折算率，將估計日後現金流量貼現至其現值。耗蝕虧損於產生期間與已耗蝕資產功能一致的開支類別在損益表中扣除。

於各呈報期結算日進行評估，以確定是否有以往確認之耗蝕虧損不再存在或已減少的跡象。若有該等跡象存在，則需估計其可回收金額。先前所確認資產(商譽除外)之耗蝕虧損僅會於用作釐定該資產可收回數額之估計出現變動時撥回，惟撥回數額不會高於倘以往年度並無確認耗蝕虧損而應釐定之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。耗蝕虧損之撥回於產生期間計入損益表。

關連人士

在下列情況下，有關人士將視為本集團之關連人士：

- (a) 該方為該名人士家族成員或近親，而該名人士：
 - (i) 控制或與他人共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或其母公司主要管理人員；

或

- (b) 有關方為符合下述任何條件的實體：
 - (i) 與本集團同屬一個集團的實體；
 - (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
 - (iii) 與本集團同為相同第三方的合營公司的實體；
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為離職後福利計劃，而受益人為本集團或與本集團有關的實體的僱員；
 - (vi) 該實體由(a)項所述人士控制或其與他人共同控制；及
 - (vii) (a)(i)項所述人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理人員。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

物業及設備以及折舊

物業及設備按成本減累積折舊及任何耗蝕虧損入賬。物業及設備項目之成本包括購入價及將資產達致工作狀況及地點作擬定用途之任何直接應佔成本。

物業及設備項目使用後所產生之開支(如維修及保養費用)一般會於產生期間自損益表扣除。倘符合確認條件，則主要檢查的開支將以資產賬面值撥充資本作為一項置換。當兩次主要檢查之間需要置換物業及設備項目之重大部份時，本集團會將該等部份確認為有特定使用年期的個別資產，並相應計提折舊。

折舊按直線法計算，於每項物業及設備之估計可使用期內撇銷其成本至其剩餘價值。就此用途所用之主要年率如下：

融資租賃項下的租賃土地	按租期
土地及樓宇	2%
租賃物業裝修	按租期及20%(以較短者為準)
傢具及裝置	20%
辦公室設備	20%
汽車	20%

倘物業及設備之部份項目有不同使用年期，則該項目之成本將按合理之基礎分配至多個部份，而各部份將作個別折舊。於各財政年度結算日，至少會對剩餘價值、可使用年期及折舊方法審閱一次，並於有需要時進行調整。

物業及設備項目(包括任何經初步確認的重大部份)於出售或預期繼續使用或出售資產不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢所產生之任何盈虧按出售所得款項淨額與相關資產之賬面值之差異於終止確認資產之年度內在損益表確認。

投資物業

投資物業乃於為賺取租金收入及/或資本增值而持有，而非用作生產或供應貨品或服務或作行政管理用途之土地及樓宇；或用作於日常業務過程中出售之土地及樓宇(包括經營租約下某項物業之租賃權益，並在其他方面符合投資物業之涵義者)中擁有之權益。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初步確認後，投資物業乃按反映呈報期結算日市況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之盈虧乃於產生當年之損益表內入賬。

報廢或出售投資物業之任何盈虧乃於報廢或出售年度之損益表確認。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃

任何涉及資產所有權之絕大部份回報及風險仍屬出租人之租賃被視為經營租賃。當本集團為出租人時，本集團根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，而該等經營租賃之應收租金乃以直線法按租期記入損益表中。當本集團為承租人時，該等經營租賃之應付租金(已扣除自出租人收取的任何優惠)乃以直線法按租期在損益表中扣除。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為按公平值計入損益表之金融資產、貸款及應收賬款及可供出售之金融投資，或分類為於有效對沖中指定為對沖工具之衍生工具(視情況而定)。金融資產於首次確認時以公平值加上收購金融資產之交易成本計量，惟按公平值計入損益表之金融資產除外。

所有一般買賣之金融資產概於交易日(即本集團承諾買賣該資產之日期)確認。一般買賣乃指須在市場規定或慣例設定的一般期間內交付資產之金融資產買賣。

後續計量

金融資產視乎分類作如下後續計量：

按公平值計入損益表之金融資產

按公平值計入損益表之金融資產包括持作交易之金融資產。金融資產如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作交易資產。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦歸類為持作交易，除非彼等被指定為香港會計準則第39號界定的有效對沖工具。

按公平值計入損益表之金融資產按公平值於財務狀況表入賬，公平值正變動淨額於損益表內呈列為其他收入及收益，而公平值負變動淨額於損益表內呈列為其他開支。該等公平值變動淨額並不包括任何於該等金融資產賺取之股息或利息，該等股息或利息根據下文「確認收入」所載之政策確認。

於初步確認時指定為按公平值計入損益表之金融資產及於初步確認之日並僅於香港會計準則第39號之條件達成後指定。

主合約的嵌入式衍生工具將作為個別衍生工具入賬。倘其經濟特徵及風險與主合約無密切關連且主合約並非持作交易或指定按公平值計入損益表，則按公平值入賬。該等嵌入式衍生工具按公平值計量，並於損益表確認公平值變動。僅會於合約條款變更導致須對現金流量作出重大調整或將金融資產從按公平值計入損益表類別重新分類時進行重估。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為具有固定或可議定付款且不在交投活躍市場報價之非衍生金融資產。初步計量後，該等資產按實際利率攤銷法攤銷後之成本減任何耗蝕撥備計量。攤銷成本之計算乃經計及收購產生之任何折扣或溢價，包括屬實際利率之內部組成部份的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表之其他收入及收益。就貸款及應收款項之耗蝕虧損於損益表分別確認為融資成本及其他開支。

可供出售之金融投資

可供出售之金融投資乃上市股本投資之非衍生金融資產。分類為可供出售之股本投資既非持作交易亦非指定按公平值計入損益表。

初步確認後，可供出售之金融投資其後以公平值計量，未變現盈虧則確認為可供出售投資重估儲備的其他全面收入，直至該投資被終止確認(屆時累計盈虧於損益表確認為其他收入)或直至確定該投資須被耗蝕(屆時累計盈虧自可供出售投資重估儲備重新分類至損益表的其他收益或虧損)為止。持有可供出售金融投資所賺取之利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並根據下文「確認收入」所載之政策於損益表內確認為其他收入。

本集團評估是否仍有能力及適宜於短期內出售可供出售之金融資產。倘本集團因市場不活躍而無法買賣該等金融資產，在管理層有能力且有意於可見未來持有該等資產或持至到期的情況下，本集團會選擇將該等金融資產重新分類(情況極少)。

對於從可供出售類別重新分類之金融資產，重新分類當日的公平賬面值成為其新攤銷成本，而於權益確認的該資產的任何過往盈虧按實際利率法在投資餘下年期於損益表攤銷。新攤銷成本與到期金額之任何差額亦按實際利率法在資產餘下年期攤銷。倘資產之後確定出現耗蝕，則於權益入賬的數額重新分類至損益表。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產的一部份或一組同類金融資產的一部份)主要在下列情況下終止確認(即從本集團綜合財務狀況表中剔除)：

- 收取資產所產生現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團轉讓收取資產所產生現金流量的權利，或根據「轉付」安排承擔責任，並在無重大延誤情況下，將所收現金流量全數付予第三方；及(a)本集團已轉讓資產的絕大部份風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留資產的絕大部份風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓自資產收取現金流量的權利或訂立轉付安排，則會評估是否保留資產所有權風險及回報以及保留的程度。倘並無轉讓或保留該資產的絕大部份風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則本集團將繼續按本集團繼續參與該資產的程度而確認已轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認有關負債。已轉讓資產及有關負債按反映本集團保留的權利及承擔的基準計量。

金融資產耗蝕

本集團於各呈報期結算日評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現耗蝕。僅於初步確認資產後發生一項或多項事件而令金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量受到影響，而能可靠估計有關未來現金流量，則有關資產視作出現耗蝕。耗蝕之證據可能包括債務人或一組債務人出現嚴重財務困難、拖欠或無力償還利息或本金、債務人很有可能破產或進行其他財務重組以及可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可衡量之減幅(如拖欠或與拖欠相關之經濟狀況變動)。

以攤銷成本計值之金融資產

對於以攤銷成本計值之金融資產，本集團首先對個別重大金融資產個別評估是否存在耗蝕，或對非個別重大的金融資產集體進行評估。倘本集團釐定個別評估的金融資產(不論是否重大)並無耗蝕的客觀證據，則將該資產列入信貸風險特性相似的一組金融資產中，並對該組金融資產進行集體評估耗蝕。個別評估耗蝕並確認或繼續確認耗蝕虧損的資產不會列入集體評估耗蝕的資產中。

任何耗蝕虧損金額按資產之賬面值與估算未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸損失)現值之間差額計量。估算未來現金流量之現值以金融資產之初始實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產耗蝕(續)

以攤銷成本計值之金融資產(續)

有關資產之賬面值可通過備抵賬目作出抵減，而有關虧損在損益表中確認。利息收入於減少後賬面值中持續產生，且採用計量耗蝕虧損時用以折現未來現金流量之利率累計。倘估計日後收回不可實現且所有抵押品已經變現或轉讓予本集團，貸款及應收賬款連同任何相關撥備會被撤銷。

以後期間，倘若估計耗蝕虧損之數額因耗蝕確認後所發生之事件而增加或減少，則先前確認之耗蝕虧損透過調整備抵賬目增加或減少。倘撤銷於其後收回，則收回金額計入損益表內的其他開支。

按成本值列賬之資產

倘有客觀證據顯示非按公平值列賬之無市價股本工具因其公平值不能可靠計量而有耗蝕虧損，虧損金額按資產之賬面值與按同類金融資產之現時市場回報率折算的估計未來現金流量現值之差額計算。該等資產之耗蝕虧損不予撥回。

可供出售之金融投資

本集團於各呈報期結算日評估是否有客觀跡象表明一項可供出售之金融投資或一組可供出售之金融投資出現耗蝕。

倘可供出售資產出現耗蝕，則其成本值(扣除任何本金付款及攤銷)與其現行公平值之差額，在扣減以往在損益表確認之任何耗蝕虧損後會由其他全面收入剔除而在損益表確認。

對於分類為可供出售之股本投資，客觀證據包括投資之公平值出現重大或持續下降至低於其成本。「重大」針對投資之原成本而評估，「持續」則針對公平值低於原成本的期間。倘若存在耗蝕證據，則其累積虧損(按收購成本與當時公平值之差額，減該投資以往於損益表內確認之任何耗蝕虧損計量)會由其他全面收入剔除而在損益表確認。分類作可供出售之股本工具之耗蝕虧損不會透過損益表撥回。耗蝕後的公平值增幅直接於其他全面收入確認。

金融負債

首次確認及計量

金融負債於初步確認時分類為按公平值計入損益表之金融負債、貸款及借款，或分類為於有效對沖中指定為對沖工具之衍生工具(視情況而定)。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

首次確認及計量(續)

所有金融負債初步按公平值確認，而貸款及借款則再扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括其他應付款項與應計費用及計息銀行貸款。

後續計量

金融負債之後續計量(視乎其分類而定)如下：

貸款及借款

初步確認後，計息貸款及借款隨後以實際利息法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則按成本列賬。負債終止確認以及實際利率攤銷產生之收益及虧損於損益表確認。

攤銷成本之計算乃經計及收購產生之任何折扣或溢價，及實際利率內部組成部份的費用或成本。實際利率攤銷作為融資成本計入損益表。

終止確認金融負債

當負債之責任已被履行、取消或屆滿時，終止確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一貸款人但條款極不相同之另一負債所取代，或現有負債之條款經重大修訂，則該等轉換或修訂被視作終止確認原有負債，而確認新負債，且有關賬面值之差異於損益表確認。

抵銷金融工具

倘存在現時可強制執行的法律權利可抵銷已確認金額，且有意以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，則可抵銷金融資產及金融負債，而淨額於財務狀況表呈列。

現金及等同現金項目

就綜合現金流動表而言，現金及等同現金項目包括手頭現金、活期存款以及可隨時轉換為已知現金數額且並無重大價值變動風險以及一般於購入後三個月內到期之短期、高度流通之投資，扣除須於要求時償還之銀行透支，並為本集團現金管理不可或缺之一部份。

就財務狀況表而言，現金及等同現金項目包括手頭現金及用途並無限制的銀行現金(包括定期存款)。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

撥備

倘因過往事件而產生的現時責任(法律或推定)，且將來極可能需要流出資源以應付有關責任時，則確認為撥備，惟責任所涉及數額須能可靠估計。

當折現的影響屬重大時，所確認撥備的金額乃為預期履行責任所需的未來開支於報告期末的現值。因時間流逝而導致折現的現值增加的數額，乃計入損益表之融資成本項下。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關於損益外確認的項目之所得稅於損益外的其他全面收入或直接於權益確認。

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債乃基於呈報期結算日已頒佈或實質已頒佈之稅率(及稅法)，並計及本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，按預期從稅務機構收回或將支付予稅務機構之數額計量。

遞延所得稅乃以負債法按於呈報期結算日就財務申報而言的資產及負債之稅基與彼等賬面值兩者間之所有暫時差額作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均會確認遞延稅項負債，惟：

- 倘若遞延稅項負債之起因，是由於初步確認非業務合併之交易中的資產或負債，而在交易時，對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響，則屬例外；及
- 對於有關附屬公司及一間聯營公司投資之應課稅暫時性差額而言，倘撥回暫時性差額之時間可以控制，以及暫時性差額不甚可能在可見將來撥回，則屬例外。

遞延稅項資產就所有可扣除之暫時性差額、承前未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認。若可能有應課稅溢利用以抵扣可扣除暫時性差額、承前未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則確認為遞延稅項資產，惟：

- 倘若有關可扣減暫時性差額之遞延稅項資產之起因，是由於初步確認非業務合併之交易中的資產或負債，而在交易時，對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響，則屬例外；及
- 對於涉及附屬公司及一間聯營公司投資之可扣減暫時性差額而言，只有在暫時性差額有可能在可見將來撥回，而且日後有可能出現應課稅溢利可用以抵扣該等暫時性差額時，方會確認為遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值於各呈報期結算日審閱，並減至不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣全部或部份遞延稅項資產。未確認之遞延稅項資產於各呈報期結算日重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利用以收回全部或部份遞延稅項資產時確認。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產及負債按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率計量，並以呈報期結算日已頒佈或實質已頒佈之稅率(及稅法)為基準。

倘若存在法律上可強制執行之權利，可將涉及同一課稅實體及同一稅務機關之即期稅項資產與即期稅項負債及遞延稅項抵銷，則抵銷遞延稅項資產與遞延稅項負債。

確認收入

倘收入會為本集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，方會按下列基準予以確認：

- (a) 就貨品之銷售而言，在與所有權有關之重大風險及回報轉予買家後，且本集團對所售貨品已無參與所有權相關之管理或實際控制權時入賬；
- (b) 租金收入，在租期內按時間比例入賬；
- (c) 利息收入，以實際利率法按應計基準入賬，而所採用之利率為將估計未來現金收益按金融工具預期年期準確折現至金融資產賬面淨值之利率；
- (d) 股息收入，在股東應收款項之權利確立時入賬；及
- (e) 出售上市證券之收益或虧損於交易日入賬。

僱員福利

退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為所有僱員設立定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。有關供款乃根據僱員之基本薪金若干百分比計算，並於根據強積金計劃之規則應付時自損益表扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，由獨立基金管理。本集團之僱主供款於向強積金計劃供款時悉數歸屬予僱員。

僱傭條例長期服務金

本集團若干僱員於本集團服務已滿指定要求之年期，因此可於終止聘用時根據香港僱傭條例領取長期服務金。倘終止聘用符合僱傭條例所述之情況，則本集團須支付該等款項。

本集團就預期於將來可能須支付之長期服務金確認撥備。該撥備乃根據僱員截至呈報期結算日就為本集團服務所賺取之可能日後付款的最佳估計而計算。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

借款成本

借款成本於有關成本產生期間支銷。借款成本包括實體就借入資金產生之利息及其他成本。

外幣

該等財務報表以港元(本公司之功能及呈報貨幣)呈列。本集團屬下各實體決定自身功能貨幣，而各實體財務報表內之項目均以該功能貨幣計量。本集團屬下各實體之外幣交易初步按交易日期通行之功能貨幣匯率入賬。於呈報期結算日以外幣計值之貨幣資產與負債按該日適用之功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或交易產生的差額於損益表確認。

以外幣計量歷史成本之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。以外幣公平值計量之非貨幣項目按計量公平值當日之匯率換算。換算以公平值計量之非貨幣項目產生的盈虧按與確認項目的公平值變動所產生之盈虧相同的方式處理，即公平值盈虧於其他全面收入或損益表確認之項目的匯兌差額亦分別於其他全面收入或損益表確認。

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響收入、開支、資產及負債之呈報金額及其附帶之披露以及或然負債披露。有關該等假設及估計之不確定性可引致須對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整之後果。

判斷

應用本集團會計政策過程中，管理層曾作以下對財務報表所確認數額有最重大影響之判斷(除涉及估計者外)：

經營租約承擔—本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂有工業物業租約。根據安排條款及條件之估計，本集團釐定其保留按經營租約租出之該等物業擁有權之全部重大風險與回報。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

3. 重要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

投資物業與業主自用物業之分類

本集團會評定某物業是否合資格列作投資物業，並就作出此判斷制定標準。投資物業指持作賺取租金或為資本增值或作兩種用途之物業。因此，本集團考慮一項物業是否可大致獨立於本集團持有之其他資產產生現金流量。部份物業包含持作賺取租金或為資本增值用途之樓面，以及另一持作用於生產或供應貨品或服務或作行政用途之樓面。倘該等樓面可分開出售或根據融資租約分開租出，則本集團會將該等樓面分開記賬。倘樓面不能分開出售，則物業僅於少量樓面持作用於生產或供應貨品或服務或作行政用途時，方屬投資物業。至於配套設備是否重大，致使某物業不合資格列作投資物業，則應就個別物業作出判斷。

估計之不確定性

於呈報期結算日，關於將來之關鍵假設及其他估計不確定性之主要來源存有導致資產及負債的賬面值在下一財政年度出現重大調整的風險，闡述如下。

投資物業公平值之估計

管理層會根據獨立專業合資格估值師於公開市場按現有用途進行之物業估值評估本集團投資物業之公平值。進行物業估值所採納之假設乃根據各報告日期之現有市況釐定，並參考可資比較之銷售交易及(如適用)基於扣除支出撥備及(於若干情況下)潛在收入返還之撥備後淨收入之資本化作出。

遞延稅項資產

倘可能有應課稅溢利用於抵銷虧損時，則會就所有未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。釐定可確認之遞延稅項資產金額需要管理層依據日後應課稅溢利之時間與水平及日後稅項規劃策略作出重大判斷。更多詳情載於財務報表附註27。

可供出售金融資產之耗蝕

本集團將若干資產分類為可供出售，並於權益確認其公平值變動。當公平值減少時，管理層對價值減少作出假設，以釐定是否出現應於損益表確認之耗蝕。此項釐定需要重要判斷。在作出此判斷時，本集團評估(包括其他因素)投資之公平值少於其成本之持續時間及幅度；以及被投資項目之財務穩健程度及短期業務前景，包括行業及分部表現、技術、經營及財務現金流量之變動等因素。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，可供出售投資已於損益表確認耗蝕虧損2,725,000港元(二零一二年：10,776,000港元)。於二零一三年十二月三十一日，可供出售投資之賬面值為518,383,000港元(二零一二年：720,322,000港元)。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

4. 經營分類資料

就管理目的，本集團根據產品及服務來劃分業務單位，並得出以下三個可呈報分類業務：

- (a) 財務管理分類從事買賣及持有債務及股本證券，以獲得相關證券投資之利息及股息收入，以及提供融資服務之利息收入。
- (b) 物業及基建投資分類乃透過本集團的聯營公司—渝太地產集團有限公司(「渝太地產」)從事物業投資以獲取租金收入及／或潛在的資本增值，及投資一間聯營公司，該公司於香港持有兩條隧道，並提供隧道費收益。
- (c) 「其他」分類包括買賣廢金屬及其他物料，物業投資之租金收入及／或潛在的資本增值，以及其他投資。

本公司管理層分別監察本集團各業務單位的經營業績，以就資源分配及業績評估作出決策。按經營溢利或虧損作出評估之分類業務表現(惟若干方面有別於綜合財務報表的經營溢利或虧損)已詳述於下表。

有關本集團可呈報分類的資料呈列如下：

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	財務管理 千港元	物業及 基建投資 千港元	其他 千港元	可呈報 分類總數 千港元	調整 (附註) 千港元	綜合 千港元
分類收益：						
收益	9,105	200,766	1,203	211,074	(200,766)	10,308
其他收入及收益	36,278	275,806	4,046	316,130	(275,806)	40,324
總收益及收入	<u>45,383</u>	<u>476,572</u>	<u>5,249</u>	<u>527,204</u>	<u>(476,572)</u>	<u>50,632</u>
本年度分類溢利	<u>1,616</u>	<u>584,731</u>	<u>223</u>	<u>586,570</u>	<u>(385,104)</u>	<u>201,466</u>
公司及未分配開支淨額						(11,733)
本年度溢利						<u>189,733</u>

	財務管理 千港元	物業及 基建投資 千港元	其他 千港元	公司 及未分配 千港元	綜合 千港元
其他分類資料：					
應佔一間聯營公司溢利	—	199,627	—	—	199,627
於一間聯營公司之投資	—	1,903,359	—	—	1,903,359
資本開支	—	—	—	3,011	3,011
折舊	—	—	415	2,865	3,280
一項可供出售投資耗蝕	2,725	—	—	—	2,725
利息收益	1,962	—	—	—	1,962
利息開支	4,574	—	—	—	4,574

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

4. 經營分類資料(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	財務管理 千港元	物業及 基建投資 千港元	其他 千港元	可呈報 分類總數 千港元	調整 (附註) 千港元	綜合 千港元
分類收益：						
收益	(2,416)	183,272	1,095	181,951	(183,272)	(1,321)
其他收入及收益	61,416	197,657	7,485	266,558	(197,657)	68,901
總收益及收入	59,000	380,929	8,580	448,509	(380,929)	67,580
本年度分類溢利/(虧損)	(29,338)	475,189	3,723	449,574	(312,960)	136,614
公司及未分配開支淨額						(10,846)
本年度溢利						125,768

	財務管理 千港元	物業及 基建投資 千港元	其他 千港元	公司 及未分配 千港元	綜合 千港元
其他分類資料：					
應佔一間聯營公司溢利	—	162,229	—	—	162,229
於一間聯營公司之投資	—	1,714,264	—	—	1,714,264
資本開支	—	—	38	3,302	3,340
折舊	—	—	432	2,617	3,049
一項可供出售投資耗蝕	10,776	—	—	—	10,776
利息收益	1,749	—	—	—	1,749
利息開支	3,227	—	—	—	3,227

附註：物業及基建投資分類活動乃透過本集團一間聯營公司進行。因此，計算本集團之綜合收益及收入及本年度綜合溢利時，該可呈報分類之全部收益及收入及本年度有關不屬於本集團之溢利已作調整。

本集團之收益載於財務報表附註5。

本集團之收益全部源自香港的業務，而本集團的非流動資產大部份亦位於香港境內。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

5. 收益、其他收入及收益

收益(亦為本集團之營業額)為年內出售按公平值計入損益表之上市股本投資之淨收益或虧損、按公平值計入損益表之上市股本投資之股息收入，可換股票據及應收貸款之利息收入，以及已收和應收之投資物業租金收入總額的總和。

本集團收益、其他收入及收益之分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益		
出售按公平值計入損益表之上市股本投資收益/(虧損)淨額	6,857	(4,442)
按公平值計入損益表之上市股本投資股息收入	286	277
可換股票據及應收貸款之利息收入	1,962	1,749
租金收入總額	1,203	1,095
	<u>10,308</u>	<u>(1,321)</u>
其他收入及收益		
銀行存款利息收入	23	43
公平值收益淨額：		
按公平值計入損益表之上市股本投資	23,326	30,502
嵌入式期權衍生工具	1,095	—
一項可供出售投資之股息收入	11,718	30,871
投資物業公平值收益(附註16)	2,600	7,400
出售物業及設備項目之收益	618	25
出售一間附屬公司之收益(附註30)	859	—
其他	85	60
	<u>40,324</u>	<u>68,901</u>

6. 其他開支

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
嵌入式期權衍生工具公平值虧損淨額	—	3,780

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

7. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
折舊(附註15)	3,280	3,049
經營租約之最低租金：		
土地及樓宇	1,407	1,052
其他	6,636	7,464
	<u>8,043</u>	<u>8,516</u>
核數師酬金	1,328	1,290
員工成本(包括董事酬金(附註9))：		
工資及薪金	46,635	47,218
退休金計劃供款	563	533
	<u>47,198</u>	<u>47,751</u>
匯兌差額淨額	(85)	48
租金收入淨額	<u>(1,185)</u>	<u>(1,073)</u>

8. 融資成本

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行貸款利息	<u>4,574</u>	<u>3,227</u>

9. 董事酬金

年內根據《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(《上市規則》)及香港公司條例之第161條披露之董事酬金如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
袍金	1,800	2,000
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	14,635	13,975
酌情花紅	7,200	8,600
退休金計劃供款	60	56
	<u>21,895</u>	<u>22,631</u>
	<u>23,695</u>	<u>24,631</u>

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

9. 董事酬金(續)

(a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
陸宇經先生	400	400
吳國富先生	200	200
梁宇銘先生	200	200
	<u>800</u>	<u>800</u>

年內，並無其他應付予獨立非執行董事之酬金(二零一二年：零)。

(b) 執行董事及非執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一三年					
執行董事：					
張松橋先生	—	5,830	3,000	15	8,845
袁永誠先生	—	4,140	1,000	15	5,155
林曉露先生	—	1,750	1,200	15	2,965
張慶新先生	—	1,620	1,300	—	2,920
梁啟康先生	—	1,295	700	15	2,010
	—	<u>14,635</u>	<u>7,200</u>	<u>60</u>	<u>21,895</u>
非執行董事：					
李嘉士先生	1,000	—	—	—	1,000
	<u>1,000</u>	<u>14,635</u>	<u>7,200</u>	<u>60</u>	<u>22,895</u>
二零一二年					
執行董事：					
張松橋先生	—	5,590	4,000	14	9,604
袁永誠先生	—	3,900	1,400	14	5,314
林曉露先生	—	1,690	1,200	14	2,904
張慶新先生	—	1,560	1,300	—	2,860
梁啟康先生	—	1,235	700	14	1,949
	—	<u>13,975</u>	<u>8,600</u>	<u>56</u>	<u>22,631</u>
非執行董事：					
李嘉士先生	1,000	—	—	—	1,000
王溢輝先生*	200	—	—	—	200
	<u>1,200</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,200</u>
	<u>1,200</u>	<u>13,975</u>	<u>8,600</u>	<u>56</u>	<u>23,831</u>

* 王溢輝先生於二零一二年十二月三十一日辭任本公司非執行董事。

年內並無訂立有關董事免收或同意免收任何酬金之安排。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

10. 五名最高薪僱員

年內，五名最高薪僱員包括四名(二零一二年：三名)董事，有關董事之薪酬詳情已載於上文附註9。其餘一名(二零一二年：兩名)非董事之最高薪僱員之年度薪酬詳情如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,650	4,349
酌情花紅	800	2,500
退休金計劃供款	15	27
	<u>3,465</u>	<u>6,876</u>

薪酬在下列範圍之非董事最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零一三年	二零一二年
3,000,001 港元 - 3,500,000 港元	1	1
3,500,001 港元 - 4,000,000 港元	—	1
	<u>1</u>	<u>2</u>

11. 所得稅

香港利得稅乃根據年內源自香港之估計應課稅溢利按稅率 16.5%(二零一二年：16.5%)計算。

	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
本集團：		
即期－香港		
過往年度超額撥備(附註)	(29,463)	—
遞延(附註27)	32	41
	<u>(29,431)</u>	<u>41</u>

附註：往年度所作稅項撥備 29,463,000 港元，於截至二零一三年十二月三十一日止年度內經考慮終審法院在相關個案所作的判決後，作出回撥。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

11. 所得稅(續)

按法定稅率計算，適用於除稅前溢利之稅項開支以及按實際稅率計算之稅項開支／(抵免)之對賬如下：

本集團

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利	160,302	125,809
按法定稅率計算之稅項	26,450	20,758
過往期間即期稅項調整	(29,463)	—
一間聯營公司應佔溢利	(32,938)	(26,768)
毋須繳稅之收入	(7,011)	(11,878)
不獲扣稅之支出	2,420	3,366
尚未確認之稅務虧損	11,200	14,783
過往年度動用之稅項虧損	—	(8)
其他	(89)	(212)
按本集團實際稅率計算之稅項開支／(抵免)	(29,431)	41

應佔一間聯營公司之稅項8,568,000港元(二零一二年：7,882,000港元)已計入綜合損益表之「應佔一間聯營公司溢利」內。

12. 本公司股權持有人應佔溢利

於本公司股權持有人應佔本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度溢利189,733,000港元(二零一二年：125,768,000港元)當中，虧損6,632,000港元(二零一二年：5,066,000港元)已於本公司財務報表內處理(附註29(b))。

13. 股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
建議末期股息－每股普通股0.002港元(二零一二年：零)	18,611	—

本年度建議末期股息須待本公司股東在應屆股東週年大會上批准後方可作實。本年度及上年度並無宣派中期股息。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

14. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據年內本公司普通股股權持有人應佔溢利及年內已發行普通股加權平均數計算。

由於本集團截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度已發行之普通股並無潛在攤薄影響，故並未就該等年度呈列之每股基本盈利金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利時所用之本公司普通股股權持有人應佔溢利	<u>189,733</u>	<u>125,768</u>
		股份數目
	二零一三年	二零一二年
股份		
計算每股基本及攤薄盈利時所用之年內已發行普通股加權平均數	<u>9,305,276,756</u>	<u>9,305,276,756</u>

15. 物業及設備

本集團

	土地及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢具及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
二零一三年十二月三十一日						
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日：						
成本	72,153	5,320	5,521	3,018	18,888	104,900
累積折舊及耗蝕	<u>(25,549)</u>	<u>(4,942)</u>	<u>(4,982)</u>	<u>(2,984)</u>	<u>(13,750)</u>	<u>(52,207)</u>
賬面淨值	<u>46,604</u>	<u>378</u>	<u>539</u>	<u>34</u>	<u>5,138</u>	<u>52,693</u>
於二零一三年一月一日，						
扣除累積折舊及耗蝕之淨值	46,604	378	539	34	5,138	52,693
添置	—	986	—	135	1,890	3,011
出售一間附屬公司(附註30)	—	—	—	—	(730)	(730)
本年度折舊撥備	<u>(1,029)</u>	<u>(300)</u>	<u>(220)</u>	<u>(24)</u>	<u>(1,707)</u>	<u>(3,280)</u>
於二零一三年十二月三十一日，						
扣除累積折舊及耗蝕之淨值	<u>45,575</u>	<u>1,064</u>	<u>319</u>	<u>145</u>	<u>4,591</u>	<u>51,694</u>
於二零一三年十二月三十一日：						
成本	72,153	6,306	5,521	2,992	10,861	97,833
累積折舊及耗蝕	<u>(26,578)</u>	<u>(5,242)</u>	<u>(5,202)</u>	<u>(2,847)</u>	<u>(6,270)</u>	<u>(46,139)</u>
賬面淨值	<u>45,575</u>	<u>1,064</u>	<u>319</u>	<u>145</u>	<u>4,591</u>	<u>51,694</u>

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

15. 物業及設備(續)

本集團

	租賃					總計 千港元
	土地及樓宇 千港元	物業裝修 千港元	傢具及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	汽車 千港元	
二零一二年十二月三十一日						
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日：						
成本	72,153	5,320	5,166	3,017	18,249	103,905
累積折舊及耗蝕	(24,399)	(4,622)	(4,782)	(2,959)	(14,741)	(51,503)
賬面淨值	<u>47,754</u>	<u>698</u>	<u>384</u>	<u>58</u>	<u>3,508</u>	<u>52,402</u>
於二零一二年一月一日，						
扣除累積折舊及耗蝕之淨值	47,754	698	384	58	3,508	52,402
添置	—	—	355	1	2,984	3,340
本年度折舊撥備	(1,150)	(320)	(200)	(25)	(1,354)	(3,049)
於二零一二年十二月三十一日，						
扣除累積折舊及耗蝕之淨值	<u>46,604</u>	<u>378</u>	<u>539</u>	<u>34</u>	<u>5,138</u>	<u>52,693</u>
於二零一二年十二月三十一日：						
成本	72,153	5,320	5,521	3,018	18,888	104,900
累積折舊及耗蝕	(25,549)	(4,942)	(4,982)	(2,984)	(13,750)	(52,207)
賬面淨值	<u>46,604</u>	<u>378</u>	<u>539</u>	<u>34</u>	<u>5,138</u>	<u>52,693</u>

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面淨值約39,647,000港元(二零一二年：40,545,000港元)之若干土地及樓宇已抵押予銀行作為授予本集團之銀行信貸擔保(附註33)。

本集團計入土地及樓宇之租賃土地位於香港並以下列租期持有：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
長期租約	—	12,670
中期租約	<u>41,264</u>	<u>29,482</u>
	<u>41,264</u>	<u>42,152</u>

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

16. 投資物業

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日之賬面值	35,000	27,600
按公平值調整後之收益	2,600	7,400
於十二月三十一日之賬面值	<u>37,600</u>	<u>35,000</u>

本集團之投資物業均位於香港，並按長期租約持有。

本集團投資物業包括位於香港之三個工業物業。本集團投資物業由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零一三年十二月三十一日重估為37,600,000港元。每年，本集團管理層均決定由外聘估值師負責本集團物業之外部估值。甄選估值師之條件包括市場知識、聲譽、獨立程度及是否維持專業標準。

投資物業已根據經營租賃租予第三方，進一步詳情概要載於財務報表附註31(a)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面值37,600,000港元(二零一二年：35,000,000港元)之投資物業已抵押予銀行作為授予本集團之銀行信貸擔保(附註33)。

公平值層級

下表所列為本集團投資物業公平值之計量層級：

	於二零一三年十二月三十一日之 公平值計量使用以下層級			總計 千港元
	於活躍市場 所得之報價 (第一層級) 千港元	重大 可觀察數據 (第二層級) 千港元	重大 不可觀察數據 (第三層級) 千港元	
為工業物業作經常性公平值計量	—	37,600	—	37,600

年內，第一層級與第二層級間並無公平值計量轉撥，亦無轉入或轉出第三層級。

以下為投資物業估值時所用估值技巧及主要數據的概覽：

	估值技巧	重大可觀察數據
工業物業	直接比較法	每平方米估計市值

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

17. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份，按成本	105,759	105,759
應收附屬公司款項	1,755,144	1,736,604
	<u>1,860,903</u>	<u>1,842,363</u>

計入上述於附屬公司之投資之應收附屬公司款項為無抵押及免息，且無固定還款期，賬面值與其公平值相約。本公司董事認為，該等應收款項可視為授予附屬公司之準權益貸款。

主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊及營業地點	已發行 普通股股本面值	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Bookman Properties Limited	英屬處女群島／香港	1美元	—	100	證券投資
澤創投資有限公司	香港	2港元	—	100	持有物業
Ferrex Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
First River Investments Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
Funrise Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
Joywell Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
京俊投資有限公司	香港	2港元	—	100	持有物業
萬僑實業有限公司	香港	2港元	—	100	汽車租賃
明樂企業有限公司	香港	2港元	—	100	提供貸款
偉協有限公司	香港	2港元	—	100	物業投資
Regulator Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
Senico Investments Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	經銷廢金屬及其他物料
Time Lander Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	持有物業
Top Eagle Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
渝港財務有限公司	香港	2港元	—	100	提供財務服務
Yugang International (B.V.I.) Limited	英屬處女群島	5美元	100	—	投資控股
渝港管理有限公司	香港	2港元	—	100	企業管理

上表列載董事認為對本年度業績有重大影響或屬本集團資產淨值主要部份之本公司附屬公司。董事認為，載列其他附屬公司之詳情將過於冗長。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

18. 於一間聯營公司之投資

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應佔資產淨值	<u>1,903,359</u>	<u>1,714,264</u>
上市股份之市值	<u>668,850</u>	<u>600,600</u>

聯營公司之詳情如下：

名稱	所持已發行股份詳情	註冊及營業地點	本集團應佔 所有權百分比
渝太地產集團有限公司	每股面值0.1港元 之普通股	百慕達／香港	34.14

渝太地產集團有限公司(「渝太地產」)為一間投資控股公司，於百慕達註冊成立及於香港上市，其附屬公司從事物業投資、物業買賣、提供物業管理及相關服務。該聯營公司乃按權益法於該等綜合財務報表內入賬。

該聯營公司－渝太地產之綜合業績及綜合財務狀況摘錄如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
綜合業績		
收益	200,766	183,272
其他收入	2,541	1,538
開支總額	(50,114)	(50,878)
投資物業公平值變動	273,265	196,119
應佔一間聯營公司溢利	183,370	168,225
所得稅開支	(25,097)	(23,087)
股東應佔溢利	<u>584,731</u>	<u>475,189</u>
綜合財務狀況		
非流動資產		
投資物業	3,807,800	3,532,800
於一間聯營公司之投資	1,794,672	1,660,643
其他非流動資產	2,852	3,101
	<u>5,605,324</u>	<u>5,196,544</u>
流動資產	259,233	151,602
流動負債	(112,843)	(123,029)
非流動負債	(176,574)	(203,865)
資產淨值	<u>5,575,140</u>	<u>5,021,252</u>

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

19. 應收可換股票據

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市可換股票據：		
貸款部份	9,868	8,061
按公平值計算之嵌入式期權衍生工具	1,108	13
	<u>10,976</u>	<u>8,074</u>
分類為流動資產：		
貸款部份	(9,868)	—
按公平值計算之嵌入式期權衍生工具	(1,108)	(13)
	<u>—</u>	<u>(13)</u>
非流動資產	—	8,061
	<u>—</u>	<u>8,061</u>

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團持有本金額 10,000,000 港元之可換股票據，該票據由一間於聯交所上市的公司發行。該可換股票據按年利率 5% 計息，於二零一四年到期，並賦予持有人權利，可於指定期間按兌換價每股 1 港元將全部或部份未償還本金兌換為發行人之普通股。倘持有人並無兌換本金，則發行人可於到期前按相當於本金 100% 的款項贖回該可換股票據。可換股票據貸款部份之公平值乃根據初始確認時之實際利率 22.5% 年利率釐定，而嵌入式衍生工具（發行人之認購期權及持有人之兌換期權）之公平值乃按二叉樹定價模式釐定。

20. 應收貸款

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
無抵押：		
非流動	2,000	3,000
流動	1,000	1,000
	<u>3,000</u>	<u>4,000</u>

本集團之應收貸款乃指其貸款業務所產生之應收款項，按實際利率以攤銷成本入賬，而實際利率與港元最優惠利率之年息相等。現有一名客戶的貸款期為三年。由於年內本集團並無重大應收貸款，故本公司董事認為並無重大信貸風險。應收貸款之賬面值與其公平值相若。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

21. 可供出售投資

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港上市股本投資，按公平值	518,383	720,322

本集團之香港上市股本投資於呈報期結算日之詳情如下：

名稱	註冊成立地點	已發行及 繳足股本面值	本集團應佔擁有權權益之百分比	
			二零一三年	二零一二年
中渝置地控股有限公司	百慕達	258,822,000 港元	10.06	10.06
確利達國際控股有限公司	百慕達	14,377,000 港元	9.97	9.97

年內，本集團於其他全面收入確認及按公平值列賬之可供出售投資之虧損總額為201,939,000港元(二零一二年：收益總額321,225,000港元)。

上述投資包括股本證券投資，該等股本證券指定為可供出售金融資產，且並無固定到期日或票面息率。

於二零一二年十二月三十一日，本集團一項可供出售投資(亦為香港上市之股本投資)市值出現大幅下跌。董事認為此下跌代表該投資之公平值出現重大及／或持續下跌至低於原先成本並構成耗蝕的客觀證據。因此，由其他全面收入重新分類的10,776,000港元耗蝕虧損，已於截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合損益表中確認。

其後，可供出售投資之市值於二零一三年十二月三十一日進一步下跌。結果，截至二零一三年十二月三十一日止年度綜合損益表內直接確認耗蝕虧損2,725,000港元。

本集團上市股本投資於本財務報表審批之日之市值約為444,876,000港元。

22. 按公平值計入損益表之上市股本投資

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
上市股本投資，按市值：		
香港	77,481	80,892
其他地區	82,601	90,921
	160,082	171,813

本集團按公平值計入損益表之上市股本投資於本財務報表審批之日之市值約為175,593,000港元。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

23. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
預付款項	1,174	2,211	788	788
按金	1,375	1,174	—	—
其他應收款項	154	286	—	—
	<u>2,703</u>	<u>3,671</u>	<u>788</u>	<u>788</u>

以上資產概無逾期或耗蝕。計入上述結餘之金融資產與最近並無拖欠記錄之應收款項有關。

24. 現金及等同現金項目以及已抵押存款

銀行現金按基於每日銀行存款利率之浮動利率賺取利息。短期定期存款之存款期為一天至三個月不等，視乎本集團之即時現金需求而定，並按相關的短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及已抵押存款均存於信譽可靠、近期無拖欠記錄之銀行。

25. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他應付款項	704	729	665	665
應計費用	19,478	21,409	418	37
已收客戶按金	318	315	—	—
	<u>20,500</u>	<u>22,453</u>	<u>1,083</u>	<u>702</u>

其他應付款項為不計息及須於要求時償還。

26. 計息銀行貸款

本集團

	二零一三年			二零一二年		
	實際利率 (%)	到期	千港元	實際利率 (%)	到期	千港元
即期						
銀行貸款—有抵押	2.14 - 2.46	二零一四年一月至 二零一四年十二月	163,000	2.09 - 2.44	二零一三年一月	170,000
非即期						
銀行貸款—有抵押	2.14	二零一五年三月至 二零一八年六月	49,000	—	—	—
			<u>212,000</u>			<u>170,000</u>
分析為：						
須償還銀行貸款：						
於一年內或按要求			163,000			170,000
於第二年			12,000			—
於第三年至第五年 (包括首尾兩年)			37,000			—
			<u>212,000</u>			<u>170,000</u>

上述所有銀行貸款以港元計值，且其賬面值於二零一三年及二零一二年十二月三十一日與其公平值相若。

上述銀行貸款以本集團若干定期存款、投資物業及租賃土地及樓宇為抵押(附註33)。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

27. 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

本集團

	超出有關折舊 之折舊免稅額 千港元
於二零一二年一月一日之遞延稅項負債總額	575
年內於綜合損益表扣除之遞延稅項(附註11)	241
	<hr/>
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日之遞延稅項負債總額	816
年內於綜合損益表扣除之遞延稅項(附註11)	67
	<hr/>
於二零一三年十二月三十一日之遞延稅項負債總額	<u>883</u>

遞延稅項資產

本集團

	可供抵銷未來應 課稅溢利之虧損 千港元
於二零一二年一月一日之遞延稅項資產總額	408
年內計入綜合損益表之遞延稅項(附註11)	200
	<hr/>
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日之遞延稅項資產總額	608
年內計入綜合損益表之遞延稅項(附註11)	35
	<hr/>
於二零一三年十二月三十一日之遞延稅項資產總額	<u>643</u>

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

27. 遞延稅項(續)

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表中被抵銷。以下為本集團就財務匯報目的作出之遞延稅項結餘分析：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	<u>240</u>	<u>208</u>

本集團於香港產生之稅項虧損997,730,000港元(二零一二年：1,126,490,000港元)為可供無限期使用以對銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。由於認為不大可能有足夠應課稅溢利可抵銷稅項虧損，故並未就該等虧損確認遞延稅項資產。

本公司向其股東所派付之股息並無附有任何所得稅之後果。

28. 股本

股份

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
法定股本：		
每股面值0.01港元之普通股50,000,000,000股 (二零一二年：50,000,000,000股)	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足股本：		
每股面值0.01港元之普通股9,305,276,756股 (二零一二年：9,305,276,756股)	<u>93,053</u>	<u>93,053</u>

購股權

於二零零五年四月二十九日舉行之股東特別大會上，本公司採納購股權計劃(「該計劃」)。本集團僱員(包括董事)已獲納入該計劃下之合資格參與者。根據該計劃可發行合共930,527,675股股份，佔本公司於呈報期結算日之已發行股本之10%。各參與者不得於任何12個月期間內取得超過已發行股份總數1%之股份。根據該計劃所載提早終止條文，在任何情況下，購股權須於授出購股權日期起計不多於十年內結束。該計劃有效期至二零一五年四月二十八日止。自採納該計劃起，概無根據該計劃授出任何購股權。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

29. 儲備

(a) 本集團

本集團年內及過往年度之儲備數額及其變動呈列於財務報表第38頁之綜合權益變動表。

(b) 本公司

	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日之結餘	907,280	839,108	7,998	1,754,386
本年度全面虧損總額	—	—	(3,566)	(3,566)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	907,280	839,108	4,432	1,750,820
本年度全面收入總額	—	—	18,139	18,139
於二零一三年十二月三十一日	<u>907,280</u>	<u>839,108</u>	<u>22,571</u>	<u>1,768,959</u>

本公司之繳入盈餘原為所收購附屬公司之資產淨值超出本公司於一九九三年為籌備本公司股份上市所進行重組時為收購而發行之股份面值之差數。根據《百慕達一九八一年公司法》(經不時修訂)之規定，在若干情況下，繳入盈餘可分派予股東。

30. 出售一間附屬公司

	附註	二零一三年 千港元
出售以下各項的負債淨值：		
物業及設備	15	730
預付款項及其他應收款項		11
其他應付款項		(1,400)
		(659)
出售一間附屬公司收益	5	859
		<u>200</u>
按以下方式支付：		
現金		<u>200</u>

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

30. 出售一間附屬公司(續)

有關出售一間附屬公司之現金及等同現金項目流入淨額分析：

有關出售一間附屬公司之現金代價以及現金及等同現金項目流入淨額

二零一三年
千港元

200

31. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註16)，所議定之租期為兩年。租約條款一般亦要求租戶支付保證金，並可根據按當時市況定期作出租金調整。

於二零一三年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約且於下列期間內屆滿之應收租客日後最低租金款項總額如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	944	1,142
第二至第五年(包括首尾兩年)	425	459
	<u>1,369</u>	<u>1,601</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租用其若干寫字樓物業及泊車位，所議定之物業租期為一年至三年不等。

於二零一三年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約且於下列期間內屆滿之應付日後最低租金款項總額如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	1,695	894
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,619	—
	<u>4,314</u>	<u>894</u>

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

32. 承擔

除上文附註31(b)詳述之經營租約承擔外，於呈報期結算日，本集團擁有以下涉及購置物業及設備之承擔：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已訂約但尚未作出撥備	—	1,070

於呈報期結算日，本公司概無任何重大承擔。

33. 銀行信貸

於呈報期結算日，本集團之銀行信貸乃由下列各項作擔保：

- (a) 以本集團9,457,000港元(二零一二年：9,426,000港元)定期存款所作之抵押；
- (b) 以本集團賬面值分別為37,600,000港元及39,647,000港元(二零一二年：分別為35,000,000港元及40,545,000港元)之投資物業以及若干土地及樓宇所作之抵押；及
- (c) 本公司作出之公司擔保。

34. 或然負債

於呈報期結算日，並無於財務報表內撥備之或然負債如下：

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
就所授予附屬公司之信貸而給予銀行之擔保	518,080	518,080

於二零一三年十二月三十一日，授予附屬公司之銀行信貸(由本公司向銀行作出擔保)已使用額度為212,000,000港元(二零一二年：170,000,000港元)。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

35. 關連人士交易

- (a) 除此等財務報表另有詳述之交易外，本集團以代價 200,000 港元出售本集團的一間全資附屬公司予一名控股股東共同控制的一個實體，並於截至二零一三年十二月三十一日止年度確認除稅前出售收益約 859,000 港元(附註 30)。
- (b) 本集團主要管理人員之報酬：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
短期僱員福利	21,835	25,650
離職後福利	60	69
支付予主要管理人員之報酬總額	<u>21,895</u>	<u>25,719</u>

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註 9。

36. 按類別劃分之金融工具

除可供出售投資、按公平值計入損益表之上市股本投資及嵌入式期權衍生工具乃按公平值計量之外，本公司及本集團於二零一二年及二零一三年十二月三十一日之其他金融資產及負債分別為按攤銷成本計量之貸款及應收款項以及金融負債。

37. 金融工具之公平值及公平值層級

管理層評定，現金及銀行結存、定期存款、已抵押定期存款、預付款項、按金及其他應收款項中所包含之金融資產、應收可換股票據及應收貸款即期部份、其他應付款項及應計費用中所包含之金融負債以及計息銀行貸款即期部份之公平值與其賬面值相若，大部份由於該等工具將於短期內到期。

金融資產及負債之公平值按當前交易中雙方自願進行交換之金額入賬，強制或清算出售除外。

用來估計公平值之方法及假設如下：

應收貸款、應收附屬公司款項及計息銀行貸款非即期部份之公平值乃透過使用具有類似條款、信貸風險及剩餘到期時間之工具按目前適用之比率貼現預期未來現金流量計算。本集團截至二零一三年十二月三十一日之計息銀行貸款之自身不履約風險被評定為並不重大。應收可換股票據之貸款部份之公平值乃採用與類似可換股票據相等之市場利率，折現預期未來現金流量而進行估計，並考慮本集團之自身不履約風險。此等金融工具之公平值使用重大可觀察數據(第二層級)計量。

嵌入式期權衍生工具之公平值乃採用三叉樹定價模式釐定及上市股本投資之公平值按市場報價計算。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

37. 金融工具之公平值及公平值層級(續)

公平值層級

下表所列為本集團金融工具之公平值計量層級：

按公平值計量之資產：

本集團

二零一三年十二月三十一日

	公平值計量使用以下層級			總計 千港元
	於活躍市場 所得之報價 (第一層級) 千港元	重大 可觀察數據 (第二層級) 千港元	重大 不可觀察數據 (第三層級) 千港元	
可供出售股本投資	518,383	—	—	518,383
按公平值計入損益表之上市股本投資	160,082	—	—	160,082
按公平值計算之嵌入式期權衍生工具	—	1,108	—	1,108
	678,465	1,108	—	679,573

本集團

二零一二年十二月三十一日

	公平值計量使用以下層級			總計 千港元
	於活躍市場 所得之報價 (第一層級) 千港元	重大 可觀察數據 (第二層級) 千港元	重大 不可觀察數據 (第三層級) 千港元	
可供出售股本投資	720,322	—	—	720,322
按公平值計入損益表之上市股本投資	171,813	—	—	171,813
按公平值計算之嵌入式期權衍生工具	—	13	—	13
	892,135	13	—	892,148

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團並無任何金融負債以公平值計量。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本公司並無任何金融資產及金融負債以公平值計量。

年內，金融資產及金融負債兩者的第一層級與第二層級間並無公平值計量轉撥，亦無轉入或轉出第三層級(二零一二年：零)。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

38. 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具(衍生工具除外)包括股本投資、可換股票據投資、應收貸款、銀行貸款、短期抵押存款以及現金及等同現金項目。主要金融工具及與此有關之本集團會計政策之詳情載於財務報表附註2.4。

本集團金融工具所產生主要風險包括利率風險、外幣風險、信貸風險、股本價格風險及流動資金風險。管理每項該等風險之政策概列如下。

利率風險

本集團並無任何重大市場利率變動風險，故亦無使用衍生金融工具對沖其債務承擔及應收款項。

於二零一三年十二月三十一日，本集團主要自其總額約40,000,000港元(二零一二年：19,000,000港元)應收貸款及短期銀行存款組合收取利息收入。假設截至二零一三年十二月三十一日止年度，結餘維持在穩定水平，並且利率平均升幅達25個(二零一二年：25個)基點，本集團之利息收入將會增加100,000港元(二零一二年：50,000港元)。

本集團之利息開支主要來自其浮動利率銀行貸款。假設於呈報期結算日之未償還銀行貸款於整個年度未償還，且其他可變數維持不變，而於二零一三年十二月三十一日利率上升25個(二零一二年：25個)基點，則本集團之利息開支將會增加500,000港元(二零一二年：400,000港元)。

外幣風險

由於年內經營開支之約8%(二零一二年：9%)以美元結算，故本集團有貨幣交易風險。

由於現金及銀行結存之30%(二零一二年：76%)以美元結算，而按公平值計入損益表之上市股本投資之52%(二零一二年：53%)則以新加坡元結算，故本集團有貨幣換算風險。

由於美元與港元掛鈎，而按公平值計入損益表並以新加坡元結算之上市股本投資僅佔本集團資產淨值約3.3%(二零一二年：3.6%)，故本集團認為上述貨幣風險並不重大。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層監察外匯風險，倘有需要，會考慮對沖重大外幣風險。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

38. 金融風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

下表列示於呈報期結算日新加坡元匯率之合理可能波動對本集團除稅前溢利之影響(所有其他可變數維持不變)。對本集團其他權益部分並無重大影響。

	新加坡元 匯率上升/ (下跌) %	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元
二零一三年		
倘港元兌新加坡元轉弱	5.0	4,130
倘港元兌新加坡元轉強	(5.0)	(4,130)
二零一二年		
倘港元兌新加坡元轉弱	5.0	4,546
倘港元兌新加坡元轉強	(5.0)	(4,546)

信貸風險

本集團只與獲認同及信譽良好之客戶進行交易。本集團之政策為所有希望在交易中獲得信貸期之客戶均須經過信貸認證過程。此外，亦會持續監察應收貿易款項及其他應收款項情況，確保採取跟進措施追回逾期債務，而本集團所承受之壞賬風險亦不重大。另外，本集團會於呈報期結算日審閱每個債務人之可收回款項，確保就無法收回之款項作出充足耗蝕虧損。

本集團已成立信貸委員會(「委員會」)管理本集團應收貸款之信貸風險。該委員會審閱各借款人之信用狀況及評估信貸風險。為儘量降低風險，本集團已訂定一套監管信貸風險之信貸政策。就此而言，董事認為信貸風險已大幅降低並受到控制。

股本價格風險

股本價格風險指由於股本指數水平及個別證券價值改變導致股本證券公平值下跌之風險。於二零一三年十二月三十一日，本集團按公平值計入損益表之股本投資及可供出售投資有股本價格風險。本集團之上市投資於聯交所或新加坡證券交易所上市，並於呈報期結算日按市場報價估值。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

38. 金融風險管理目標及政策(續)

股本價格風險(續)

以下證券交易所於本年度最接近呈報期結算日之交易日收市之市場股本指數，以及各自於年內之最高及最低點如下：

	二零一三年 十二月三十一日	二零一三年 高/低	二零一二年 十二月三十一日	二零一二年 高/低
香港－恒生指數	23,306	24,112 19,426	22,657	22,719 18,056
新加坡－海峽時報指數	3,167	3,465 2,991	3,167	3,196 2,646

下表呈列在所有其他可變數維持不變及未計稅項之任何影響之情況下，基於股本投資於呈報期結算日之賬面值，對股本投資之公平值變動之敏感性。就是項分析而言，對於可供出售投資，有關影響被視作對可供出售投資重估儲備之影響，且並無計及可能影響損益表之因素(如耗蝕)。

敏感性分析乃按於呈報期結算日估計香港恒生指數上升5%(二零一二年：上升10%)及新加坡海峽時報指數上升5%(二零一二年：上升10%)，以及本集團投資組合之估計啤打值作出。

	上市股本投資 之賬面值 千港元	除稅前 溢利增加 千港元	其他權益 部分上升 千港元
二零一三年			
按公平值計入損益表之上市股本投資：			
於香港上市	77,481	3,444	—
於新加坡上市	82,601	1,602	—
於香港上市之可供出售投資	518,383	—	18,301
總計		<u>5,046</u>	<u>18,301</u>
二零一二年			
按公平值計入損益表之上市股本投資：			
於香港上市	80,892	7,702	—
於新加坡上市	90,921	5,288	—
於香港上市之可供出售投資	720,322	—	41,894
總計		<u>12,990</u>	<u>41,894</u>

本集團管理層透過維持妥善多元化組合及不同風險組合管理上述風險。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

38. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團之目標為透過使用銀行貸款、可換股票據及其他計息貸款，以維持資金存續性及靈活性之間之平衡。

於呈報期結算日，根據已訂約非折算款項的影響，本集團金融負債之到期組合如下：

本集團

	二零一三年				總計 千港元
	於要求時 千港元	少於3個月 千港元	3至不超過 12個月 千港元	1至5年 千港元	
其他應付款項及應計費用	20,182	—	197	121	20,500
計息銀行貸款	—	156,644	6,609	52,100	215,353
	<u>20,182</u>	<u>156,644</u>	<u>6,806</u>	<u>52,221</u>	<u>235,853</u>

	二零一二年				總計 千港元
	於要求時 千港元	少於3個月 千港元	3至不超過 12個月 千港元	1至5年 千港元	
其他應付款項及應計費用	22,138	—	118	197	22,453
計息銀行貸款	—	170,174	—	—	170,174
	<u>22,138</u>	<u>170,174</u>	<u>118</u>	<u>197</u>	<u>192,627</u>

本公司

於呈報期結算日，本公司所有金融負債均須於要求時償還。

資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保維持良好信貸評級及穩健資本比率，以支持其業務及最大程度提升股東價值。

本集團管理其股本結構及因應經濟情況轉變作出調整。為維持或調整股本結構，本集團可調整向股東派發之股息或發行新股份。截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度，並無更改其資本管理目標、政策或過程。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

38. 金融風險管理目標及政策(續)

資本管理(續)

本集團利用負債比率(即負債淨額除以本公司股權持有人應佔權益)監察資本。負債淨額包括計息銀行貸款、其他應付款項及應計費用，減去現金及等同現金項目。於呈報期結算日之負債比率如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
計息銀行貸款	212,000	170,000
其他應付款項及應計費用	20,500	22,453
減：現金及等同現金項目	(27,621)	(5,454)
負債淨額	<u>204,879</u>	<u>186,999</u>
本公司股權持有人應佔權益	<u>2,492,495</u>	<u>2,502,953</u>
負債比率	<u>8.2%</u>	<u>7.5%</u>

39. 財務報表之批准

財務報表已於二零一四年三月二十五日經董事會批准及授權刊發。

五年財務概要

以下載列本集團過往五個財政年度之業績及資產及負債概要，摘錄自己刊發經審核財務報表。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益	<u>10,308</u>	<u>(1,321)</u>	<u>(25,596)</u>	<u>6,358</u>	<u>105,945</u>
除稅前溢利／(虧損)	<u>160,302</u>	<u>125,809</u>	<u>(670,415)</u>	<u>157,028</u>	<u>184,004</u>
稅項抵免／(開支)	<u>29,431</u>	<u>(41)</u>	<u>(24)</u>	<u>(1)</u>	<u>(26)</u>
本公司股權持有人應佔 本年度溢利／(虧損)	<u>189,733</u>	<u>125,768</u>	<u>(670,439)</u>	<u>157,027</u>	<u>183,978</u>

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產總值	<u>2,725,235</u>	<u>2,725,077</u>	<u>2,194,423</u>	<u>2,577,075</u>	<u>2,701,590</u>
負債總額	<u>(232,740)</u>	<u>(222,124)</u>	<u>(165,955)</u>	<u>(92,227)</u>	<u>(111,547)</u>
	<u>2,492,495</u>	<u>2,502,953</u>	<u>2,028,468</u>	<u>2,484,848</u>	<u>2,590,043</u>