

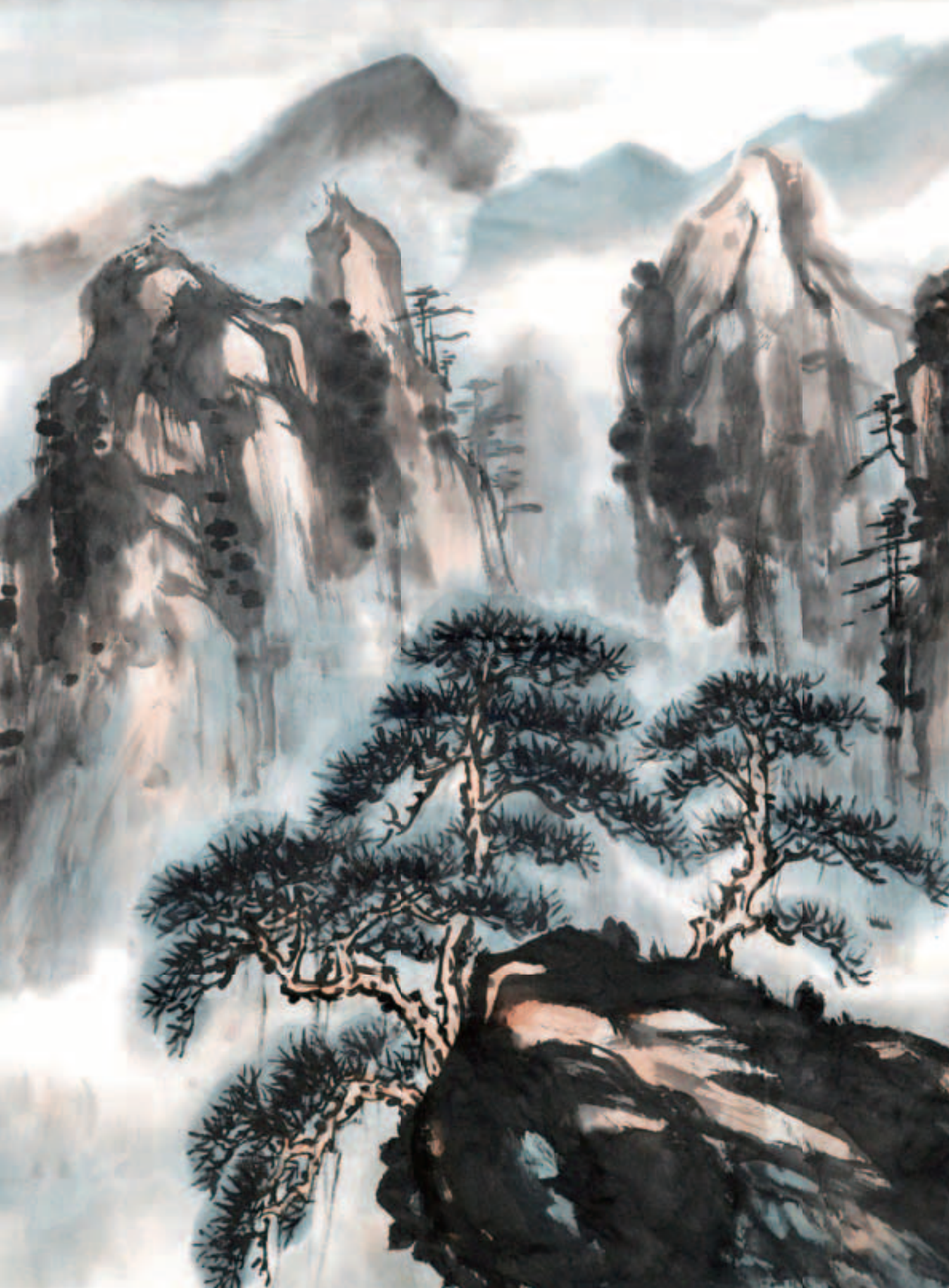


SRE GROUP LIMITED
上置集團有限公司

(股份代號:1207)

二零一三年年報





目錄

	頁碼
集團簡介	2
財務摘要	3
董事會主席報告書	16
董事及高級管理層	22
管理層討論與分析	26
董事會報告	30
公司管治報告	36
公司資料	46
獨立核數師報告	48
合併綜合收益表	50
財務狀況表	52
合併股東權益變動表	54
合併現金流量表	56
財務報表附註	57

集團簡介



上置集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)是一家以房地產開發與建築營造為主營業務架構的綜合性房地產開發公司。本公司之股份於一九九九年十二月十日在香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)上市。

本集團之房地產開發的區域佈局，以中國上海為重心，逐步拓展至具有較大經濟增長潛力的省會城市和區域中心城市；本集團之房地產開發的物業組合，以中高檔住宅物業為主，逐步加大寫字樓、酒店、商場等經營性商業物業投資，以形成跨區域發展的、綜合性房地產營運的企業集團。

本集團開發的以綠洲花園(Oasis Garden)、華府天地(Rich Gate)、斯格威(Skyway)、雅賓利(Albany)等品牌命名的房地產物業，在中國上海、瀋陽、海口、無錫以及香港等海內外市場享有良好聲譽。

財務摘要

業績總結

(按香港會計準則編製)

	截至十二月三十一日止				
	二零一三 百萬港元	二零一二 百萬港元	二零一一 百萬港元	二零一零 百萬港元	二零零九 百萬港元
營業額淨額	3,344	3,582	6,786	6,289	2,831
毛利	956	1,000	1,867	2,539	1,237
除稅前溢利	500	504	738	1,531	1,525
稅項	(295)	(196)	(319)	(815)	(507)
除稅後溢利	205	308	419	716	1,018
非控股股東權益	(5)	59	78	(86)	(233)
母公司股東應佔溢利	200	367	497	630	785
擬派發股息	(60)	—	—	(105)	(159)
每股盈利					
— 基本	3.53 港仙	6.85 港仙	11.41 港仙	16.90 港仙	23.57 港仙
— 攤薄	3.53 港仙	6.85 港仙	11.41 港仙	16.29 港仙	22.76 港仙
資產總值	32,040	29,355	43,656	40,742	34,674
負債總額	22,487	19,593	30,681	29,415	23,366
資產淨值	9,553	9,762	12,975	11,327	11,308
現金儲備	2,941	2,032	2,521	5,403	4,603
股東資金	9,231	9,058	10,489	8,545	8,192

	截至十二月三十一日止				
	二零一三	二零一二	二零一一	二零一零	二零零九
股東資金回報率(%)	2%	4%	5%	7%	10%
流動比率(倍)	2.34x	2.00x	1.82x	1.75x	1.66x
總負債與資產淨值比率(倍)	2.35x	2.01x	2.36x	2.60x	2.07x
淨負債與股東資金比率(倍)*	2.12x	1.94x	2.68x	2.81x	2.29x

* 淨負債與股東資金比率 = (負債總額 - 現金及銀行存款餘額) / 股東資金

以上2012年之業績總結包括持續經營和終止經營業務之業績。

上海 項目





上海 項目





瀋陽項目



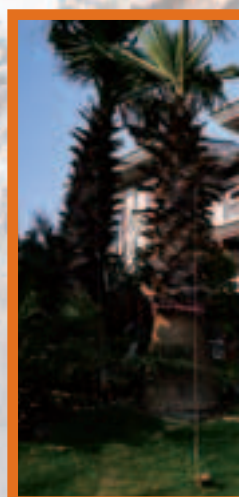


嘉興項目





無錫項目





海口項目





董事會主席報告書

尊敬的股東：

本人謹代表董事局向
諸位提呈上置集團有限公
司截至2013年12月31日止
之全年業績報告。



董事會主席報告書

業務回顧

本集團二零一三年在售物業主要有上海的香島原墅、綠洲中環中心、上置金融大廈、華府海景，嘉興的湘府、海南海口的外灘中心、江蘇無錫的江南華府和遼寧沈陽的綠洲雅賓利花園等項目。二零一三年一至十二月，本集團共完成合同金額約為25.67億港元，合同銷售樓面面積約10.76萬平方米。

項目公司	銷售合同金額 (千港元)	銷售合同面積 (平方米)
上海香島原墅	606,495	19,730
瀋陽綠洲雅賓利花園	545,365	27,702
上海綠洲中環中心	544,979	16,710
上置金融大廈	249,797	4,574
嘉興湘府項目	170,403	12,956
悉尼華府	162,138	3,216
海口外灘中心	89,305	4,480
上海華府海景	69,490	5,007
無錫江南華府	60,030	3,533
上海美蘭湖高爾夫別墅	31,681	941
其他項目	36,871	8,735
合計	2,566,554	107,584

本集團二零一三年度錄得之營業額淨額約為33.44億港元(二零一二年:33.43億港元)。二零一三年度之毛利，約為9.56億港元(二零一二年:9.0億港元)。二零一三年度之毛利率約為28.6%(二零一二年:26.9%)。

營業額淨額之分布：

營業額	2013 (千港元)	2012 (千港元)
物業銷售收入	3,057,046	3,048,113
酒店經營收入	195,092	194,748
物業出租收入	96,596	143,221
物業管理收入	154,210	144,110
建造智能化網絡設施收入	35,262	2,331
其它收入	14,801	17,834
減：營業稅金及附加費用	(208,729)	(207,341)
總收入	3,344,278	3,343,016

開發項目

集團正在開發的項目主要包括上海的綠洲雅賓利花園、綠洲中環中心、百潤項目；遼寧瀋陽的雅賓利花園、綠洲悠山美地；浙江嘉興的香島莊園、碧水瀾灣以及海南海口的外灘中心。

開發地塊動遷工作

上海雅賓利花園

上海雅賓利花園一二期項目成功熱銷，後續動遷工作正在推進過程中。截止二零一三年十二月底，已動遷安置居民6,202戶，完成居民動遷比例為98%，單位動遷已全部完畢。其中三期居民動遷完成比例達100%，為三期開工建設創造了有利條件。

百潤項目

百潤項目截止二零一三年十二月底，已動遷安置居民374戶、已動遷單位9戶、已動遷個體戶14戶，完成應動遷總數的比例約為99%，為二期工程建設創造了有利條件。

瀋陽雅賓利花園

瀋陽雅賓利花園截止二零一三年十二月底，已動遷安置居民1,374戶(面積88,672平方米)、已動遷單位13戶(面積3,062平方米)，完成應動遷總數的比例約為82%，為二期工程建設創造了有利條件。

工程建設

本集團及下屬各項目公司根據二零一三年初制訂的開發進度及工程節點，有序推進各項目開發建設工程。結合各個公司的實際情況，在設計、工程建設等關鍵環節，嚴格事前計劃、事中控制，做到施工前目標明確，質量標準明確。質量管理、技術方案先行，嚴格質量管理程序，圍繞安全、質量、進度三條主線，以高效、精乾、務實的態度展開工作。以有效保障工程質量目標、進度目標、安全目標、投資目標的實現。

綠洲中環中心

綠洲中環中心六號辦公樓於二零一三年六月竣工驗收完畢，七月順利辦理交房手續。截至二零一三年十二月末完成交房290套。

上海雅賓利花園

上海綠洲雅賓利花園三期於二零一三年四月開工，截至目前地下圍護已全部完成，1號樓和2號樓的主體結構已到十層。

嘉興洲府項目

嘉興項目五號地塊香島莊園項目和一號地塊碧水瀾灣一期項目於二零一三年十一月竣工驗收並辦理備案手續，於二零一三年十二月首批交房。截至二零一三年十二月末交房79套。

董事會主席報告書

瀋陽綠洲悠山美地

瀋陽綠洲悠山美地東地塊502套房，其中東地塊金陵標段200套房已全部竣工完成，於二零一三年六月交房使用；東地塊雙興標段302套房目前已完成主體結構封頂，預計將在二零一四年九月交房。

瀋陽雅賓利花園

瀋陽雅賓利花園二期住宅為一號至四號樓，於二零一三年開工，截至二零一三年十二月，一號、二號、四號樓完成主體結構封頂，三號樓進行地下一層的砼澆築，三號樓周邊地下車庫同步施工。

海口外灘中心

海口外灘中心酒店於二零一三年底已完成室內設備安裝及調試工作，客房的室內裝修工程已全部完工，目前正進行驗收和後期完善工作。酒店預計將於2014年上半年開業。為了保證二期項目產品更貼近市場，二期項目規劃設計正在完善中。二期項目經多方論證符合目前市場的主流產品後，將擇期開工。

商業地產項目

集團主要的商業地產項目有4個，其中3個在上海，1個在瀋陽。在持續嚴厲的調控政策影響下，住宅市場遭受抑制凸顯了商業地產的投資方向，商業地產的發展趨勢樂觀。商業地產的穩定發展對集團的收入將帶來愈益重要的貢獻。

商業物業	地點	詳情
上海斯格威鉑爾曼大酒店	上海黃浦區	309間房
綠洲中環中心	上海普陀區	96,146平方米
碩城-綠洲雅賓利地下商城	上海市閘北區	約24,000平方米
瀋陽華府天地購物中心	瀋陽市金融走廊	245,252平方米

融資事項

二零一三年四月，上海碩誠置業有限公司與上海浦東發展銀行、中國光大銀行及北京銀行簽訂貸款協議，成功獲得36億人民幣貸款。

二零一三年十一月，遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司與交通銀行簽訂貸款協議，成功獲得4.5億人民幣貸款。

二零一三年十二月，斯格威大酒店有限公司與中國工商銀行及中國農業銀行簽訂貸款協議，成功獲得16億元人民幣貸款，在原有基礎上貸款規模增加3億元人民幣。

二零一三年，本集團所屬上海金午置業有限公司、嘉興湖畔華府置業有限公司、瀋陽綠康置業有限公司、上海上置物業集團有限公司、上海金心置業有限公司分別通過有關信託公司獲得共計約23.8億人民幣的信託貸款，在很大程度上補充了房地產項目開發的資金。

重大收購

二零一三年二月，本公司全資附屬之華通投資有限公司收購高峰有限公司100%股權，從而間接收購瀋陽華銳世紀資產管理有限公司40%的權益。本公司現間接持有瀋陽華銳世紀資產管理有限公司100%的權益。

集團榮譽

- 1、 上海碩誠置業有限公司被評為上海市誠信創建企業四星企業。
- 2、 綠洲中環中心六號樓通過市優質結構、市白玉蘭獎項驗收審批。
- 3、 上海上置物業集團有限公司榮獲「2013年全國物業管理十佳誠信服務品牌企業」的榮譽稱號，列入全國物業管理綜合管理實力TOP200企業。
- 4、 遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司順利通過ISO9001質量管理體系認證、14001環境管理體系認證、28001置業健康安全體系認證，經過省建設評審晉升為國家房地產開發企業二級資質。

業務展望

二零一三年，“宏觀穩、微觀活”成為房地產政策的關鍵詞，全國整體調控基調貫徹始終，不同城市政策導向出現分化。年初“國五條”及各地細則出台，繼續堅持調控不動搖，“有保有壓”方向明確。下半年以來，新一屆政府著力建立健全長效機制、維持宏觀政策穩定。十八屆三中全會將政府工作重心明確為全面深化改革，以「穩增長、調結構、促改革」為主基調，在穩健貨幣政策環境下，調整資源配置結構，利用市場經濟之手推動社會和經濟發展。二零一四年經濟工作的核心是堅持穩中求進，不再單純重視經濟增速，穩中求進與改革創新兩者並重，結構優化是關鍵。貨幣政策方面，央行繼續保持穩健的貨幣政策，短期內信貸和社會融資仍將平穩增長，但利率市場化、匯率改革等金融改革也將穩步推進，中長期貨幣信貸環境不再寬松。房地產調控方面，隨著不同區域市場表現分化進一步加劇，調控政策取向進一步差異化，針對不同城市情況分類調控，抑制投機投資性需求，促進房地產市場持續健康發展，提高大城市保障房比例，更大規模加快棚改和城中村改造。意味著未來幾年一、二、三線城市將是棚改、舊改的主戰場。隨著土地、財稅制度改革和住房供應體系的穩步推進，以市場為決定作用的調控機制將逐步形成，行業中長期環境日趨明晰，有助於社會經濟和房地產業的健康理性發展。

董事會主席報告書

根據國家統計局發佈的《二零一三年國民經濟和社會發展統計公報》，二零一三年全年全國房地產開發投資86,013億元，比上年增長19.8%。其中，住宅投資58,951億元，增長19.4%；辦公樓投資4,652億元，增長38.2%；商業營業用房投資11,945億元，增長28.3%。

二零一三年，上海市房地產開發投資2,819.59億元，比上年增長18.4%，全年商品房銷售面積2,382.2萬平方米，增長25.5%，其中商品住宅銷售面積2,015.81萬平方米，增長26.6%。全年商品房銷售額3,911.57億元，增長46.5%。其中商品住宅銷售額3,264.03億元，增長47.8%。

二零一四年，中國房地產市場環境正在孕育變化，對房地產企業而言機遇與風險並存。新的一年，集團發展的戰略指導思想為創新驅動、轉型發展、認清趨勢、順勢而為。以中央「市場經濟的基礎和決定作用」、「混合經濟所有制」為指針，統一思想認識；統一組織機構的設立設置和人員調配；統一步伐和行動，以高度的政治自覺性來增強執行力，以嚴格的組織紀律性來保證戰略方針的實現！二零一四年集團發展的戰略提出三個方向：1、傳統房地產產業的創新發展；2、互聯網經濟的突破發展，創新生活方式；3、私募股權基金模式的發展。傳統房地產靠土地差價，而未來房地產靠客戶粘稠度、靠大金融，在互聯網行業風生水起之時，如何進一步挖掘客戶的剩餘價值成為了集團應該思考的重要問題。2014年在集團加快「棚戶區改造」的正確方向指導下，積極推進上海黃浦區中心區域金心項目、瀋陽雅賓利項目、海口項目等棚戶區改造的任務，抓住時機，走出困境。一線城市，珍惜土地，最大強度開發土地；二、三線城市堅持規模擴張不動搖，堅持規模才能在市場集中度日趨提升的新階段立於不敗之地，堅持規模才能受到資金青睞，堅持規模才能獲得持久利潤。在此背景下，集團將把握行業發展趨勢，強化市場佈局和業務運營的風險管控，保持合理投資節奏，愛極優化產品結構和營銷策略，實現穩健發展。

施建

董事局主席

二零一四年三月二十八日



董事

執行董事

施建先生，六十歲，為本集團董事局主席及提名委員會主席，本集團之創辦人。施先生於二零一三年六月十日辭任董事會主席，及後於二零一三年八月二十九日起獲委任為董事會主席。施先生負責制定本集團的發展戰略與策略。施先生於一九七零年至一九八六年間任職於中國人民解放軍。彼於一九八六年至一九九三年，為上海虹橋賓館的行政經理。一九九三年至一九九五年，為環球世界大廈項目的總經理。施先生擁有超過二十年的房地產投資和企業經營管理經驗。施建先生為新加坡和香港上市公司中國新城鎮發展有限公司（「中國新城鎮」）（香港股份代號：1278及新加坡股份代號：D4N.s1）之創辦人、執行董事及現任董事局副主席。施建先生為本集團旗下多家公司的董事司曉東女士之配偶及本公司執行董事施力舟先生之伯父。施先生為本公司的最終控股股東。他亦為本集團旗下多家公司的董事會成員。

李耀民先生，六十三歲，於二零一三年四月一日辭任為董事局執行董事，及後於二零一三年八月二十九日獲重新委任為執行董事兼董事局聯席主席。李先生為本集團創辦人之一，於一九九三年加盟本集團，並於二零零三年至二零一一年擔任董事局副主席一職。於一九九二年至一九九三年，曾任上海Golden World Commercial Building Co., Ltd.總經理。李先生擁有二十多年的建築、結構、規劃及大型房地產項目開發的相關管理經驗。李先生現為中國新城鎮之非執行董事及董事局副主席。他亦為本集團旗下多家公司的董事會成員。

虞海生先生，五十九歲，為本集團董事局聯席主席及執行董事。虞先生於二零一三年六月十日獲委任董事會主席，及後於二零一三年八月二十九日調任為董事會聯席主席。彼為上海大學工商管理碩士。一九九七年加盟本集團。加入本集團前，虞先生曾任上海電機銷售公司經理、上海先鋒電機廠廠長、上海市體委產業處處長。虞先生擁有電機和網絡設備及企業經營管理方面的豐富經驗。他亦為本集團旗下多家公司的董事會成員。

蔣旭東先生，四十九歲，為本集團董事局副主席及行政總裁。彼亦自二零零三年起擔任本集團之執行董事。蔣先生於一九八六年畢業於上海同濟大學，持有工業與民用建築專業及工商管理碩士學位。於一九九七年加盟本集團前，蔣先生於一九八六年至一九九七年任職上海市房屋土地管理局部門主管。蔣先生擁有超過二十年之房地產開發與經營管理經驗。蔣先生曾於二零零七年至二零一三年六月擔任本集團營運總裁，並負責本集團項目公司的房地產開發工作。彼亦現任本公司附屬公司上海綠洲花園置業有限公司董事長職務。

王自雄先生，五十九歲，於二零一三年四月一日委任為董事會執行董事及副主席。彼於二零零四年四月加入本集團，並於二零一二年十二月二十七日獲委任為本集團首席財務官。王先生於一九八六年於上海交通大學農學院金融系大專畢業，是一位經濟師。一九七九年三月進入中國農業銀行上海市分行工作，曾於上海市分行擔任信貸處副處長及靜安支行擔任行長，從事金融工作26年。二零零四年加入本公司控股股東上置投資控股有限公司擔任總裁。王先生曾於二零零九年九月至二零一零年七月及二零一三年二月至三月擔任上海金午置業有限公司董事，並於二零零八年十一月起擔任上海斯格威大酒店有限公司董事。

董事及高級管理層

張宏飛先生，三十七歲，自二零一一年十一月一日起獲委任為執行董事。持有上海大學經濟學碩士學位及武漢工程大學(原名武漢化工學院)工業外貿專科畢業證書。由一九九六年至一九九八年，張先生曾在三門峽化工機械有限公司外事辦工作。自二零零一年加盟本集團以來，張先生先後擔任本集團資產管理部副總經理及總經理，以及本集團副總裁。彼現時擔任本集團多間房地產項目公司總經理及／或董事長職位。張先生擁有逾十年的對外合作、資產管理以及房地產開發運營之經驗。

施力舟先生，三十一歲，自二零一一年十一月一日起獲委任為執行董事。持有英國泰恩河畔紐卡素諾桑比亞大學環球金融管理碩士學位以及英國蘭卡斯特大學金融學士學位。施先生在本公司物業發展領域中擁有3年經驗。自二零零七年六月起，彼為上海住富房地產發展有限公司聯席總經理，並自二零一零年三月起擔任本公司企業財務總經理。彼亦由二零一零年十一月三十日至二零一二年三月二十九日，獲委任為中國新城鎮發展助理總裁兼副董事。彼亦為本集團於上海的百潤項目的總經理。施先生獲委任為執行董事後，彼繼續擔任上海住富房地產發展有限公司聯席總經理以及上海百潤項目的總經理。施先生為董事會主席施建先生的侄子。

非執行董事

張永銳先生，六十四歲，為本公司非執行董事。他亦是審核委員會及薪酬委員會成員。張先生自一九七九年以來，一直為香港執業律師，並獲準於英國執行律師職務及為新加坡狀師及事務律師，彼目前為胡關李羅律師行的顧問，亦兼任香港公開大學之校董會副主席。張先生另外為其他多家香港上市公司之董事(包括數碼通電訊集團有限公司、新意網集團有限公司、天津發展控股有限公司、大生地產發展有限公司、合興集團控股有限公司及雅居樂地產控股有限公司)及分別於二零零七年退任大福證券集團有限公司及正興(集團)有限公司之董事職務，及於二零零九年退任中國平安保險(集團)股份有限公司之董事職務。

金炳榮先生，六十五歲，為本公司非執行董事及審核委員會成員。金先生於一九八四年畢業於上海復旦大學，並於一九九七年獲國際金融碩士學位。彼於銀行業界累積超過二十年經驗，並為中國農業銀行上海分行前任行長。金先生於一九八一年一直任職於中國農業銀行，於過去超過二十年事業生涯中曾於上海分行擔任職行長。

獨立非執行董事

姜燮富先生，七十一歲，為本公司獨立非執行董事及審核委員會主席。彼於二零零三年至二零零八年任職於上海市人大常委會常委城市建設和環境保護委員會副主任委員。曾任上海市房屋土地資源管理局黨委書記，彼於一九六五年畢業於上海師範大學，並獲歷史系學士學位。

卓福民先生，六十二歲，於二零一零年十一月獲委任為本公司之獨立非執行董事，亦是本公司之審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。他自二零一三年十一月二十二日起亦被委任為投資委員會成員。卓先生於一九八三年畢業於上海交通大學機電分校，並於一九九七年自復旦大學取得經濟碩士學位。卓先生曾擔任上海市政府經濟體制改革辦公室處長及主任助理等高級職位。及後，卓先生曾先後任上海實業(集團)有限公司多個高級職位，包括香港交易所上市公司上海實業控股有限公司(股份代號：363)的首席執行官及副董事長及上實醫藥科技集團有限公司董事長兼執行董事。卓先生於二零零二年起專注私募股權投資領域，曾擔任祥峰中國投資公司(環球風險基金管理公司Vertex Management Group的全資子公司)董事長兼首席執行官，與他人共同創立科星創投基金，二零零八年起出任紀源資本管理合夥人。卓先生曾擔任廣東冠昊生物科技股份有限公司(深圳證券交易所上市公司，股份代號300238)的非執行董事及分眾傳媒控股有限公司(原納斯達克證券市場上市公司，現已私有化)的獨立非執行董事。現時，彼為大全新能源有限公司(紐約證券交易所上市公司，股份代號：DQ)的非執行董事及碧生源控股有限公司(香港交易所上市公司，股份代號：926)的非執行董事。彼亦擔任申銀萬國(香港)有限公司(香港交易所上市公司，股份代號：218)的獨立非執行董事及中華企業股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代號：600675)的獨立非執行董事。

袁普先生，六十三歲，為本公司獨立非執行董事及提名委員會成員，是一名高級經濟師。由一九七零年至一九九四年，袁先生為中國政府官員並在國務院不同部門工作過，曾擔任中華人民共和國化學工業部生產綜合司副處長、政策法規司處長、國務院經濟貿易辦公室政策法規司處長及國家經濟貿易委員會研究室處長。一九九五年至一九九九年期間，袁先生擔任中國機電設備招標中心副主任。由一九九九年至二零一零年，袁先生擔任中國中小企業對外合作協調中心主任、中國中小企業發展促進中心主任，並同時擔任中國中小企業國際合作協會常務副會長兼秘書長。

陳尚偉先生，六十歲，自二零一二年七月十日起被委任為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員。他自二零一三年十一月二十二日起亦被委任為投資委員會成員。陳先生於一九七七年獲得加拿大曼尼托巴大學商學士學位。他是加拿大特許會計師協會會員和香港註冊會計師協會成員。他於一九七七年在安達信會計師事務所加拿大辦公室任職審計員及於一九八八年成為合夥人。其後，他於一九九四年加入安達信會計師事務所中國/香港辦公室任職合夥人。在二零零二年七月至二零一二年六月期間，陳先生擔任普華永道會計師事務所中國/香港辦公室合夥人。陳先生曾於一九九八年至二零零一年間擔任香港交易所上市發行委員會委員，亦曾於一九九八年擔任香港第一屆立法局選舉委員會委員。於一九九六年至一九九九年，陳先生成為香港會計師協會(「協會」)之理事，亦曾擔任協會之會計準則委員會委員、協會之審計準則委員會委員及協會之中國專業技術委員會主席。

董事及高級管理層

楊超先生，六十四歲，高級經濟師，自二零一三年十一月二十二日起被委任為本公司獨立非執行董事及投資委員會主席。楊先生先後畢業於上海外國語大學、英國密德薩斯大學，分別主修英語和工商管理，並獲工商管理碩士學位。楊先生擁有超過三十年保險業和銀行業經驗，享受國務院政府特殊津貼。由二零一一年起，楊先生出任中國國際貿易中心有限公司常務董事、中國世貿投資有限公司常務董事、政協第十一、十二屆全國委員會委員。楊先生自二零零五年七月至二零一一年六月擔任中國人壽保險股份有限公司董事長，並自二零零五年五月起任中國人壽保險(集團)公司總裁及黨委書記，二零零六年十二月起兼任中國人壽財產保險股份有限公司董事長。二零零零年至二零零五年期間，楊先生擔任中國保險(控股)有限公司、香港中國保險(集團)有限公司董事長兼總經理。

高級管理層

馬大愚先生，五十二歲，為本公司執行總裁兼總工程師，彼現時擔任子公司上海上置房地產開發有限公司董事長兼總經理。馬先生於一九八三年畢業於上海同濟大學建築專業學士學位，二零零五年取得美國普林斯頓大學工商管理碩士學位。一九九八年獲得上海市房屋土地資源管理部頒發的房地產專業的高級工程師證書。馬先生曾在上海冶金設計研究院擔任建築設計師，設計項目負責人，曾分別在上海金橋出口加工區開發公司及上海東展房地產發展有限公司擔任工程部經理及副總經理。他於一九九九年六月加入本公司，並曾任本公司旗下多家附屬公司的高級管理人員，分管集團項目開發建設技術工作。



財務評論

營業額及股東應佔溢利

本集團二零一三年度持續經營部分之收益淨額約為 33.44 億港元(二零一二年: 33.43 億港元), 與二零一二年相比基本無升跌。股東應佔溢利約為 2.00 億港元, 比二零一二年的約 3.67 億港元下降 46%。下降原因主要是其他溢利的減少及所得稅費用的增加。

流動現金及資金來源

於二零一三年十二月三十一日, 現金及銀行結餘約為 29.41 億港元(二零一二年: 20.32 億港元)。於二零一三年十二月三十一日, 本集團之營運資金(流動資產淨額)約為 137.91 億港元(二零一二年: 110.67 億港元), 比去年上升 25%。流動比率上升至 2.34 倍(二零一二年: 2.00 倍)的水平。

於二零一三年十二月三十一日, 本集團之總負債與權益總計比率上升至 2.35 倍(二零一二年: 2.01 倍)。於年度終了日, 本集團之資本與負債比率維持於約 57%(二零一二年: 50%)。以本集團淨借款(已減除現金及銀行存款港幣約 29.41 億元)佔總股本(權益總計加淨借款)為計算基準。

重大收購

二零一三年二月, 本公司全資附屬之華通投資有限公司收購高峰有限公司 100% 股權, 從而間接收購瀋陽華銳世紀資產管理有限公司 40% 的權益。本公司現間接持有瀋陽華銳世紀資產管理有限公司 100% 的權益。

僱員

於二零一三年十二月三十一日, 本集團於香港及中國的總僱員人數為 2,184 人(二零一二年: 2,470 人)。本集團於回顧年度內的總員工成本(不包括董事酬金)約為 1.52 億港元(二零一二年: 1.59 億港元), 員工薪酬福利與市場通行慣例看齊及按個別員工的表現及經驗釐訂。

管理層討論與分析

資產抵押及或有負責

於財務期間終了日，本集團銀行借款中約150.24億港元(二零一二年:108.98億港元)由本集團之若干資產包括租賃土地、投資物業、物業、機器及設備，以供出售的持有或發展中物業及於子公司之權益作抵押，詳情載於財務報表附註30。

本集團為若干商品房承購人獲取的按揭銀行貸款向銀行提供擔保。根據擔保協議的條款，倘若該商品房承購人未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還該商品房承購人欠款本金額連同應計利息及罰款。本集團此後便獲得有關物業的法定產權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至該等承購人所購住房的《房地產權證》辦出及抵押登記手續辦妥後交銀行執管之日止。本集團簽署的擔保合同本金額合計人民幣4.84億元(約6.15億港元)，該等合同至2013年12月31日仍然有效。

本集團本年度並未就為商品房承購人獲取的按揭銀行貸款提供的擔保承擔過重大損失。董事認為該等承購人違約的可能性很小，且倘若該等承購人違約，有關物業的可變現淨值預計可足以支付拖欠的按揭本金及應計利息及罰款，因為按揭本金一般低於房產出售合同簽訂日的房產價格的70%，因此並無在財務報表中就該等擔保作出撥備。

以供出售之開發中物業之明細：

項目名稱	位置	土地用途	面積 (平方米)	預計 完成日期	完工進度	控股比例
海口外灘中心	中國海南省	酒店	45,458	2014	95%	79%
	海口市龍華區泰華路18號	住宅二期	213,473	2016	0%	79%
		商業二期	15,259	2016	0%	79%
綠杉海上華府	中國上海 閔行區馬橋鎮昆陽北路 3888號	住宅	103,164	未決定	0%	27.70%
綠洲雅賓利花園	中國上海 閔北區 中興路699號	住宅三期	159,500	2016	0%	100%
		住宅四期	45,000	2018	0%	100%
		商業	40,000	2018	0%	100%
		酒店、辦公樓	100,500	2018	0%	100%
綠洲中環中心	中國上海 普陀區 金沙江路 1678號	辦公樓	31,021	2013	100%	95.79%

項目名稱	位置	土地用途	面積 (平方米)	預計 完成日期	完工進度	控股比例
瀋陽雅賓利花園	中國遼寧省 瀋陽市 和平區 和平南大街	住宅二期A	87,972	2015	50%	97.50%
		商業二期A	3,149	2013	100%	97.50%
		住宅二期B	90,100	2016	0%	97.50%
		商業二期B	3,003	2016	0%	97.50%
		三期家樂福A	23,830	2015	0%	97.50%
		住宅三期B	100,855	2017	0%	97.50%
		商業三期B	6,384	2017	0%	97.50%
		住宅三期C	101,970	2018	0%	97.50%
		商業三期C	3,620	2018	0%	97.50%
		無錫江南華府	無錫鴻山 新城鎮之內	住宅	50,544	2014
夏波海波	中國上海 浦東新區 永發路	住宅	48,288	未決定	0%	98.75%
黃浦百潤	中國上海 黃浦區 保屯路99弄	住宅	26,719	2015	0%	50.36%
		商業	4,435	2015	0%	50.36%
		公建	623	2015	0%	50.36%
華府一號(琴海苑)	中國上海 黃浦區大興街	住宅	75,757	2018	0%	100%
		辦公室	38,820	2018	0%	100%
		商業	15,000	2018	0%	100%
		地下	77,000	2018	0%	100%
瀋陽綠洲悠山美地	中國遼寧省 瀋陽市 東陵區 李相新城	聯排別墅一期 (金陵標段)	64,774	2013	100%	98.95%
		聯排別墅一期 (雙興標段)	97,612	2014	65%	98.95%
		住宅三期	203,960	2015	0%	98.95%
嘉興湘府項目	中國浙江省 嘉興市 南湖區 靈湖路1號	商住綜合-5#地塊	95,987	2013	100%	98.96%
		商住綜合-1#地塊(一期)	64,372	2013	100%	98.96%
		商住綜合-1#地塊(二期)	73,144	2015	0%	98.96%

管理層討論與分析

項目名稱	位置	土地用途	面積 (平方米)	預計 完成日期	完工進度	控股比例
無錫永慶	無錫鴻山 新城鎮之內	住宅	204,219	2015	0%	98.75%

已完工之投資物業之明細：

項目名稱	位置	土地用途	面積(平方米)	控股比例
瀋陽華府天地	中國遼寧省瀋陽市 瀋河區哈爾濱路118號	商業	245,252	100%
綠洲中環中心	中國上海普陀區 金沙江路1628弄	商鋪及辦公樓	32,602	95.79%
綠洲中環中心	中國上海普陀區 金沙江路1678號	商鋪	6,499	95.79%
綠洲中環中心	中國上海普陀區 金沙江路1628弄	停車場	57,045	95.79%
上海環球大廈2605, 2606, 26(3A), 2803, 2806 and 28(3A)單元	中國上海靜安區 愚園路172號	辦公樓	732	98%
上海碩城地下超市	中國上海市閘北區 中華新路350號	商鋪	約24,000	100%

持有酒店之明細：

項目名稱	位置	土地用途	面積(平方米)	控股比例
斯格威鉑爾曼大酒店	中國上海盧灣區 打浦路15號	酒店	64,047	56%

董事局欣然提呈上置集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(以下合稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之週年報告書及經審計之合併財務報表。

主要業務

本集團主要於中華人民共和國(「中國」)境內從事房地產開發，物業租賃及酒店經營業務。其主要子公司及聯營企業的業務載於財務報表附註21及22。

分部資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團按主要業務及地理區域劃分之營業額及經營業務利潤分析，載於財務報表附註4。

業績

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的業績詳情載於合併綜合收益表。本公司董事局並無宣派發中期股息。董事會已決議建議以每股現金1.06港仙派付截止二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一二年：無)。

擬派末期股息

董事會已建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股現金1.06港仙(二零一二年：無)，合共約60,046,000港元，將向於二零一四年六月九日(星期一)名列本公司股東名冊之股東派付。建議之本年度末期股息須待本公司股東於本公司預定於二零一四年五月二十九日(星期四)舉行之股東週年大會上批准後，方可作實，並於二零一四年七月十日(星期四)或前後派付。

銀行貸款、透支及其他借款

本集團之銀行貸款、透支及其他借款詳情載於財務報表附註30。

儲備

本集團及本公司於年內的儲備變動分別載於合併股東權益變動表以及財務報表附註29。

可供分派儲備

根據百慕達一九八一年公司法計算，於二零一三年十二月三十一日，本公司可供作現金分派的儲備約為490萬港元(二零一二年：690萬港元)。此外，於二零一三年十二月三十一日，可作繳足紅股份派的股份溢價賬的結餘約為54.34億港元(二零一二年：54.34億港元)。

股本

本公司的股本變動詳情載於財務報表附註28。

財務摘要

本集團的財務摘要載於本年報第3頁。

董事會報告

優先購買權

根據百慕達公司法或本公司細則，並無規定本公司須按比例向現有股東發售新股份之優先購買權條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其附屬公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

固定資產及投資物業

本集團的固定資產及投資物業變動詳情載於財務報表附註17及18。

關聯方交易

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的關聯方交易(包括關連交易)載於財務報表附註41。

董事

於本年度內及於年報公佈之日，本公司之董事為：

執行董事

施建先生
李耀民先生(辭任於二零一三年四月一日及後重新委任於二零一三年八月二十九日)
虞海生先生
蔣旭東先生
王自雄先生(委任於二零一三年四月一日)
張宏飛先生
施力舟先生

非執行董事

張永銳先生
金炳榮先生

獨立非執行董事

姜燮富先生
卓福民先生
袁普先生
陳尚偉先生
楊超先生(委任於二零一三年十一月二十二日)

本公司已獲得各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條向本公司確認彼等的獨立性，認為所有獨立非執行董事與本公司概無關連。

根據本公司細則第86(2)，87(1)及87(2)條，蔣旭東先生、張宏飛先生、張永銳先生、袁普先生、李耀民先生及楊超先生將於股東週年大會上退任，惟符合資格膺選連任。

董事的履歷詳情載於本年報第22至25頁。

董事酬金

執行董事之固定年度薪酬由董事會或董事會轄下薪酬委員會(視情況而定)釐定。每位董事亦有權根據有關服務合約收取年度管理花紅，有關金額將由董事會不時釐定，惟一個財政年度應支付予全體執行董事之管理花紅總額不得超過本公司有關財政年度之經審計綜合財務報表所示本公司除稅後及非控股股東權益後純利之10%。

施建先生、虞海生先生及蔣旭東先生於2013年第一季的薪酬分別被調降125,000港元、125,000港元及75,000港元。本決定乃參照本公司業務表現及盈利能力，以及行業薪酬基準及現行市況而釐定。

董事的酬金詳情載於財務報表附註10。

董事的服務協議

擬於應屆股東週年大會上膺選連任的董事概無與本公司任何成員公司訂立任何不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的服務合約。

董事的重要合約權益

於年終或年內任何時間，本公司之董事概無於本公司或其任何附屬公司所訂立而與本公司業務有關之重要合約、承擔或協議中直接或間接擁有重大權益。

董事獲得股份或債券的權利

於二零一三年，沒有董事獲授予或行使任何本公司購股權。

除下文在「購股權計劃」所披露者外，在本年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券(包括公司債券)而獲益。

董事會報告

董事及最高行政人員的股份權益

於二零一三年十二月三十一日，本公司各董事及最高行政人員在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有登記在根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內或根據香港上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港交易所的權益及淡倉如下：

本公司於股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計	佔股份之概約百分比
施建	13,006,991	2,324 (附註1)	2,913,536,628 (附註2)	2,926,545,943	51.66%
李耀民	5,172,324	—	—	5,172,324	0.09%
虞海生	6,236,091	—	—	6,236,091	0.11%
卓福民	—	160,000 (附註3)	—	160,000	0.003%

附註：

1. 該等股份由施建先生之配偶司曉東女士持有。
2. 該等2,913,536,628股股份由上置控股所持有。由於施建先生及其配偶司曉東女士共同實益擁有上置投資已發行股本63%，施先生因此被視作擁有該等2,913,536,628股股份的權益。
3. 該等股份由卓福民先生之配偶何佩佩女士持有。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司董事或最高行政人員概無在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、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作為擁有的權益及淡倉)或標準守則須知會本公司及香港交易所或須登記在根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊內的權益或淡倉。

主要股東的權益

截至二零一三年十二月三十一日，以下人士或公司(其並非本公司的董事或最高行政人員)擁有根據證券及期貨條例第XV部分第336條置存之登記冊所記錄的本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

本公司於股份之好倉與淡倉

股東名稱	身份	所持已發行 普通股數目 (附註1)	佔股份之 概約百分比
司曉東	實益擁有人、配偶權益 及公司權益	2,926,545,943 (L) (附註2)	51.66%
上置投資	實益擁有人	2,913,536,628 (L)	51.43%

附註：

- (1) 「L」代表於股份之好倉。
- (2) 該等股份包括司曉東女士所持有之2,324股股份，及其配偶施建先生所持有之13,006,991股股份以及上置投資於其中擁有權益之2,913,536,628股股份。

除上文所披露者外，本公司董事或最高行政人員並不知悉任何其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)或法團擁有股份或相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部分第2及第3分部條文向本公司披露。

購股權計劃

本公司並無購股權於2013年獲授出、行使、註銷或失效。

競爭權益

本公司各董事概無在任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務擁有權益。

主要客戶與供應商

本集團持續經營業務的客戶分布廣泛。於2013年度及2012年度，沒有單獨的客戶或在同一控制下的多家客戶為公司帶來的收入佔本集團持續經營業務總收入10%以上。年內本集團從最大之首五名客戶獲取的收入少於集團之總收入的30%。

年內本集團購自最大之首五名供應商之購貨額少於集團之總購貨額的30%。

董事會報告

公眾持股量

截至本年報日期，據本公司所得悉及董事亦知悉之公開顯示，本公司一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。

審核委員會

本公司已於二零零一年十一月十二日成立審核委員會，並根據上市規則附錄十四的企業管治守則及企業管治報告所載訂定職權範圍。審核委員會由五成員組成，包括兩位非執行董事及三位獨立非執行董事。審計委員會亦已審閱截至二零一三年十二月三十一日止年度經審計全年財務報表。

退休金計劃

本集團之退休金計劃詳情載於財務報表附註2.4之其他僱員福利內。

暫停辦理股東名冊登記

本公司將於二零一四年六月五日(星期四)至二零一四年六月九日(星期一)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股東名冊登記，期間不會登記任何股份轉讓。為確定收取末期股息之權利，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一四年六月四日(星期三)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓(將於二零一四年三月三十一日遷至香港皇后大道東183號合和中心22樓)，以便辦理登記手續。

核數師

截至二零一三年十二月三十一日之財務報表經安永會計師事務所審計，本公司於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，重聘安永會計師事務所為本公司下年度之核數師。

代表董事局

施建

主席

香港

二零一四年三月二十八日



本公司一直致力維持良好的企業管治制度，深信此舉有利於提升股東的利益。董事會及高級管理層承諾始終保持高標準的公司管治，創造出一個良好的管理框架並打好紮實的基礎，以實現高度問責性和透明度。

企業管治常規

董事會已審閱其企業管治常規並確認本公司於年內一直遵守香港交易所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告（「守則」）的所有原則和守則條文，惟守則條文第E.1.2條除外。守則第E.1.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會（視何者適用而定）的主席出席。由於需要處理其他事務，董事會主席兼提名委員會主席施建先生未能出席二零一三年度股東週年大會。

董事之證券交易

本公司採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。經作出具體查詢後，所有董事於二零一三年全年已遵守標準守則所規定之標準。

董事會

截至二零一三年十二月三十一日止年度整年，除以下「獨立非執行董事」所披露的偏離情況外，本公司已遵守上市規則訂明的董事會慣例及程式。

董事會組成

截至二零一三年十二月三十一日，董事會成員共有十四名，包括七名執行董事，分別為施建先生（主席）、李耀民先生、虞海生先生、蔣旭東先生、王自雄先生、張宏飛先生及施力舟先生，兩名非執行董事，分別為張永銳先生及金炳榮先生，及五名獨立非執行董事，分別為姜燮富先生、卓福民先生、袁普先生、陳尚偉先生及楊超先生。

除前述「董事及高級管理層」所披露外，董事之間無財務、業務、親屬或其他實質／相關方面的關聯。

董事會的作用

董事會須就本公司的長遠表現向股東負責，負責制訂本公司的策略目標，並監察業務的管理工作。董事並負責促進本公司的業務成績，及作出符合本公司最佳利益的決策。

董事會制訂、批准及監察本集團整體的策略與政策、評估本公司表現以及監督本公司管理層（「管理層」）的工作。在集團行政總裁帶領下，管理層負責本集團的日常營運。

公司管治報告

執行主席、聯席主席、副主席及行政總裁

施建先生為董事會執行主席，負責製定、發展及重新評估本集團的策略及政策以及確保董事會事宜的成效，李耀民先生及虞海生先生則為董事會聯席主席，負責於董事會主席缺席時代為履行職責。此外，蔣旭東先生及王自雄先生為董事會副主席，負責就項目管理協助董事會主席及聯席主席及履行由彼等指派的特定職責。蔣旭東先生亦為本公司之行政總裁，負責執行本集團的業務策略及計劃。主席及行政總裁由不同個別人士擔任，以維持有效職能分工。

獨立非執行董事

董事會有14名成員其中5名是獨立非執行董事。這已滿足上市規則第3.10(1)上市發行人的董事會必須包括至少三名獨立非執行董事之要求。獨立非執行董事根據上市規則於所有公司通訊中明確區分。

由於李耀民先生於二零一三年八月二十九日獲委任為執行董事後，本公司獨立非執行董事人數少於上市規則第3.10A條所規定最少須佔董事會人數三分之一。本公司隨後於二零一三年十一月二十二日委任楊超先生為獨立非執行董事及投資委員會主席，因此，自該日本公司已遵守上市規則。

獨立非執行董事的職能包括：

- 於董事會會議上表達獨立觀點和意見；
- 在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；
- 應邀出任董事會轄下委員會成員；及
- 仔細檢查本公司的表現，並監察匯報公司表現的事宜。

獨立非執行董事透過提供獨立、具建設性及根據的意見，對本公司策略及政策的發展作出正面貢獻。彼等透過定期出席董事會及董事會轄下委員會的會議，並積極參與會務，以彼等的技能、專業知識、不同的背景及資歷作出貢獻。

企業管治職能

董事局全體負責履行企業管治職責，包括：

- (a) 制定、檢討及推行本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員培訓及持續專業發展；
- (c) 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；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則；及
- (e) 檢討本公司遵守不時修訂的企業管治守則的情況及在《企業管治報告》內的披露。

會議

董事會每年至少召開四次會議，大約每季一次。董事會於二零一三年就審閱財政表現、年度及中期業績、重大投資及其他對本集團而言屬重大的事宜舉行了五次會議。本公司細則能讓董事會或董事委員會會議以電話或類似通訊形式召開。

董事於本財政年度出席董事會會議、委員會會議及股東週年大會出席紀錄如下：

	出席次數／會議數目(於董事任期)					股東週年大會
	董事會	審核委員會	投資委員會 (附註4)	提名委員會	薪酬委員會	
執行董事						
施建	4/5			2/2		0/1
李耀民(附註1)	3/3					1/1
虞海生	5/5					1/1
蔣旭東	5/5					1/1
王自雄(附註2)	4/4					1/1
張宏飛	5/5					1/1
施力舟	5/5					1/1
非執行董事						
張永銳	5/5	3/3			2/2	1/1
金炳榮	5/5	3/3				1/1
獨立非執行董事						
姜燮富	5/5	3/3				1/1
卓福民	5/5	3/3	0/0	2/2	2/2	1/1
袁普	4/5			2/2		1/1
陳尚偉	5/5	3/3	0/0		2/2	1/1
楊超(附註3)	0/0		0/0			0/0

附註：

1. 李耀民先生於二零一三年四月一日辭任為執行董事，及後於二零一三年八月二十九日獲重新委任為執行董事兼董事局聯席主席。
2. 王自雄先生於二零一三年四月一日獲委任為執行董事兼董事局副主席。
3. 楊超先生於二零一三年十一月二十二日獲委任為獨立非執行董事及投資委員會主席。
4. 投資委員會於二零一三年十一月二十二日設立，於二零一三年內並未有舉行會議。

除定期董事會會議外，主席亦於財政年度在執行董事不在場下與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行會議。

董事會的會議記錄須傳閱，公司秘書須參加所有定期的董事會會議，並在必要時對公司管治及法定合規事宜提出建議。另外，本公司制定董事在特定情況下徵求獨立專業人員意見的程式。

公司管治報告

董事會委員會

董事會設立了四個委員會，即審核委員會、投資委員會、提名委員會和薪酬委員會，而投資委員會於二零一三年十一月二十二日設立。所有此等委員會各自在特定之職權範圍內履行本身獨有之職能和協助董事會監督高級管理層之若干職能。此等委員會之職權範圍已於年內遵照企業管治守則更新，並已載於本公司網站及聯交所網站。本公司已向董事會委員會提供充足資源以履行其職責。

審核委員會

本公司於二零一一年十一月十二日成立審核委員會。審計委員會由五名成員組成。於財政年度，審計委員會主席及成員如下：

獨立非執行董事

姜燮富先生－主席
卓福民先生－成員
陳尚偉先生－成員

非執行董事

張永銳先生－成員
金炳榮先生－成員

審核委員會的主要職責包括：

- 考慮並推薦委任、重新委任及或罷免外聘核數師；
- 批准外聘核數師的薪酬和委聘條款，並負責與外聘核數師辭任或罷免有關的任何問題；
- 根據適用的準則審閱及監察外聘核數師的獨立性、客觀性，以及在審核工作的效率；
- 在審核工作開始前，與外聘核數師討論審核的性質和範圍及報告的責任；
- 制定及執行委聘外聘核數師的政策，提供非審計方面的服務和提出改進的方面任何措施的建議；
- 於提交董事會前審閱半年、年度及季度報表、中期報告及年報；
- 檢討本集團的財務控制、內部控制和風險管理系統，並保證管理層已盡責執行其責任以維持有效的內部監控制度；
- 考慮董事會授權或自發地對內部監控事宜的重大調查的任何結果及管理層的回應；
- 檢討及考慮在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足；
- 考慮報告及賬目中所反映或需反映的任何重大或不尋常事項，並須適當考慮任何由會計及財務匯報職員、監察主任或核數師提出的事項；

- 檢討內部審核程式，確保內部與外聘核數師之間合作有序，並確保內部審核部門掌握充分資源，並與本公司立場一致，同時負責檢討和監察內部審核部門的工作效率；
- 審閱外聘核數師的管理函件、外聘核數師對管理層提出有關會計記錄、財務會計或監控系統的任何重大疑問，以及管理層的回應，確保董事會能及時地對提出的問題作出回應；及
- 檢討本公司的財務及會計政策和執行情況。

審核委員會對任何其職權範圍內的事宜有明確的權利進行調查，並有權向獨立專業人士尋求建議。審核委員會可全面接觸管理層及獲得管理層的協助，並可合理地獲得所需資源以妥為履行其職責。

審核委員會於二零一三年已經就審閱中期及年度業績召開了三次會議。審核委員會與本公司管理層及外聘核數師-安永會計師事務所(「安永」)檢討及討論本集團重大內部監控及財務事宜。委員會亦已檢討安永的審核計劃及調查結果、安永的獨立性、本集團的會計準則及常規、上市規則及法定合規、內部監控及風險管理。每個委員會成員的出席記錄載於第38頁「會議」一節。

審核委員會已與安永於本財政年度會面三次。就外聘核數師的挑選及委任，董事會與審核委員會之間並無分歧。審計委員會信納安永能夠履行本公司的審計責任，故向董事會建議重新委任安永為本公司外聘核數師，惟須待股東於應屆股東週年大會批准方可作實。

投資委員會

本公司已於二零一三年十一月二十二日設立投資委員會(「投資委員會」)。於財政年度，投資委員會主席及成員如下：

獨立非執行董事
楊超先生－主席
卓福民先生－成員
陳尚偉先生－成員

投資委員會主要功能如下：

- 審閱管理層建議的投資機會、目的、策略、政治及引導投資組合的指引；
- 審閱管理層建議的財務組合目標及需要，包括資產分配、風險承擔、投資時間水平及資本恰當性；
- 定期審閱及評估投資組合的表現以確保其跟從政策指引及監察達到投資目的進度；及
- 審閱本公司將進行的股份購買、贖回或其他收購股份的活動。

公司管治報告

提名委員會

本公司已於二零一二年三月二十七日設立提名委員會(「提名委員會」)。提名委員會人數不少於三名，而大部份之成員須為本公司之獨立非執行董事。提名委員會主席由董事會委任須為董事會主席或獨立非執行董事。提名委員會由經董事會委任的本公司董事組成。提名委員會由三位成員組成。於財政年度內提名委員會成員及主席如下：

董事會主席

施建先生－主席

獨立非執行董事

卓福民先生－成員

袁普先生－成員

提名委員會的主要職責包括：

- 至少每年檢討董事會之架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司之公司策略而擬對董事會作出之變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事之人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 評核獨立非執行董事之獨立性；
- 就董事委任或新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃之有關事宜向董事會提出建議；
- 決定提名董事之政策；及
- 定期審核董事會成員多元化政策並向董事會提出修改建議(如有)供其審批。

提名委員會於二零一三年召開了兩次會議。提名委員會已審閱本公司董事會之架構、規模及組成，以及本公司即將舉行的股東週年大會之董事退任及重新委任的安排。

本公司亦已按照上市規則第3.13條評估本公司所有獨立非執行董事之獨立性，及經考慮彼等(i)根據上市規則要求遞交的獨立性的年度確認書，(ii)並無參與本公司日常管理，及(iii)無任何關係或情況影響而對其行使獨立判斷構成干預，認為本公司所有獨立非執行董事均屬獨立。

董事會已在2013年8月29日舉行的董事會會議上審核並採納董事會成員多元化政策以評估董事會組成。提名委員會將考慮董事會成員多元化政策所載各個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技術、知識以及行業與地區經驗。提名委員會將在必要時討論及議定達致董事會多元化的可衡量目標，並推薦董事會採納。在物色及挑選董事人選時，提名委員會在向董事會推薦前將考慮人選品格、資格、經驗、獨立性及對公司策略構成必要補充的其他有關標準並達致董事會多元化(倘適用)。

每個委員會成員的出席記錄載於第38頁「會議」一節。

委任、重選及罷免董事

提名委員會評估於財政年度獲委任的獨立非執行董事楊超先生的技能、知識及經驗，並一致向董事會建議委任彼為獨立非執行董事。楊先生無參與有關彼委任的審議。

按照委任書，所有非執行董事及獨立非執行董事委任期為兩年，並須根據本公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

委任、重選及罷免董事的程序及流程載於本公司公司細則。委任及重新委任董事及委任不同董事委員會成員均由提名委員會作出建議並由董事會考慮委任。獲董事會委任的任何董事，其任期直至本公司下屆股東週年大會舉行為止。本公司細則規定，包括獨立非執行董事在內的三分之一當時在任董事(或倘其人數並非三或三的倍數，則以最接近而不少於三分之一)須於本公司各股東週年大會上輪值退任。若必須辭任及希望辭任而不考慮重選的董事少於三分之一，則由自上一次重選或委任後任期最長的董事填補。各董事須最少每三年退任一次。退任董事有資格於股東週年大會上由本公司股東重選。

蔣旭東先生、張宏飛先生、張永銳先生及袁普先生將須根據本公司細則第87條於應屆股東週年大會上輪值退任，而李耀民先生及楊超先生將根據本公司細則第86(2)條於應屆股東週年大會上退任。退任董事有資格於下一屆股東週年大會上獲重選。提名委員會評估彼等的貢獻及表現後作出重選退任董事的建議。

公司管治報告

薪酬委員會

本公司成立一個以獨立非執行董事佔大多數成員的薪酬委員會。薪酬委員會每年計劃最低限額召開一次會議，而處理事務的法定人數為兩名。薪酬委員會由三名成員組成，於財政年度內薪酬委員會主席及成員如下：

獨立非執行董事

陳尚偉先生－主席

卓福民先生－成員

非執行董事

張永銳先生－成員

薪酬委員會的主要職責(其中)包括：

- 就本公司對本集團董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，向董事會提出建議；
- 因應本公司方針及目標而檢討及審批管理層的薪酬建議；
- 向董事會建議個別董事及高級管理人員的薪酬待遇；
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及集團內其他職位的僱用條件；
- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多；
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；及
- 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定他自己的薪酬。

薪酬委員會應就其他執行董事的薪酬建議諮詢主席及／或行政總裁。如有需要薪酬委員會應可尋求獨立專業意見。

薪酬委員會於二零一三年舉行兩次會議，審閱及建議執行董事的薪酬及應付獨立非執行董事的袍金，審閱本公司的薪酬政策、服務合同的條款及各執行董事的工作表現，以及考慮與獨立非執行董事訂立之委任函件之條款。董事不應參與決定其薪酬。每個委員會成員的出席記錄載於第38頁「會議」一節。

董事培訓及承擔

各董事委任後會得到適當的就職培訓及訓練，以發展所需的個人技能。透過定期報告及會議，董事亦得到相關新法律、法規及集團經營環境的商業風險變動的更新資訊。彼等亦有機會參觀本集團的經營設施及與管理層會面，以更了解業務經營及管治常規。

董事確認彼等已遵守有關董事培訓的香港守則守則條文A.6.5條。於財政年度，所有董事均已透過出席研討會、內部簡報會或閱讀下列題目的材料參與持續專業發展，以發展和更新知識技能，以及向本公司提供彼等的培訓紀錄。

董事名稱	題目		
	法律、規管及 企業管治	本集團的業務 及行業更新	董事的角色、 職能及職責
執行董事			
施建	✓	✓	
李耀民(於二零一三年四月一日辭任， 但於二零一三年八月二十九日重新委任)	✓	✓	
虞海生	✓	✓	
蔣旭東	✓	✓	
王自雄(於二零一三年四月一日委任)	✓	✓	✓
張宏飛	✓	✓	
施力舟	✓	✓	
非執行董事			
張永銳	✓	✓	✓
金炳榮	✓		✓
獨立非執行董事			
姜燮富		✓	
卓福民	✓	✓	✓
袁普	✓	✓	
陳尚偉	✓		✓
楊超(於二零一三年十一月二十二日委任)	✓		✓

本公司已接獲董事對本集團事務提供足夠與關注的確認函。此外，董事須及時向本公司披露其於其他公眾公司與機構擔任董事及其他職務的利益，並須於其後有變更時通知本公司。

董事及高級職員之責任保險

本公司已安排適當責任保險以就其董事及高級職員因公司活動產生的責任向彼等作出彌償。該保險範圍乃按年檢討。

公司秘書

公司秘書負責確保董事局會議程序遵守所有適用法律、規則及規例，以及建議董事局有關企業管治事項。再者，公司秘書有責任向所有董事提供最新上市規則、監管要求及本公司內部操守守則。於回顧年度內，公司秘書已接受不少於15小時的相關專業培訓。

公司管治報告

董事局對財務報告的責任

本公司董事的責任為編製賬目，而核數師的責任是根據彼等之審核對集團綜合財務報表作出意見，有關彼等之責任詳見本年報「獨立核數師報告書」部份。董事局須確保其負責編製財務報告之賬目須真實及公平地反映有關財務期間內集團財務狀況及業績與現金流量。為此，董事局已選取及貫徹應用合適的會計政策，並作出審慎、公平及合理的判斷及估計，按持續基準編製財務報告。此外，董事局亦須負責確保集團財務申報制度的有效運作、集團保存了可於任何時候合理準確披露集團財務狀況的妥善會計記錄及集團已僱用了足夠合資格及經驗人士協助有關編製工作等事宜。

內部控制和風險管理

董事會的整體職責是要為本集團維持良好和有效的內部監控制度。本集團的內部監控制度包括已有界定授權限額的一個清晰明確的管理架構。此一制度旨在幫助公司實現各項業務目標、保障資產免於未經授權的挪用或處置、確保維持妥善的會計記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或作公佈之用，以及確保遵守各項法律及法規。此一制度是專為提供合理(但非百分百保證)的保證營運制度不會出現重大錯誤或損失，以及管理(而非消除)失責的風險，以及為協助本集團達致目標而設。

核數師酬金

年內，本公司之核數師安永收取人民幣408萬元(相等於511萬港元)審計服務費以及人民幣26萬元(相等於33萬港元)與行使認購期權及收購瀋陽華銳世紀資產管理有限公司40%之間接權益相關之非審計業務服務費。

投資者關係

本公司通過各種正規的溝通渠道向股東和投資者交待本公司表現。此等渠道包括：(i)公佈中期和年報；(ii)股東週年大會和股東特別大會，為本公司股東提供發表其意見和與公司董事會交流的平臺；(iii)於本公司網站上提供有關本集團的經更新和重要訊息；(iv)於本公司的網站為公司和股東及投資者提供交流渠道；及(v)本公司在香港的股份過戶登記處為所有股東提供有一切與股份登記事宜有關的服務。

本公司旨在為股東和投資者提供高水準的披露和財務透明度。董事會致力通過公佈中期及年報和／或寄發通函、通告及其他公佈，清晰、具體、及時地定期提供關於本集團的訊息。

年內，本公司的組織章程文件並無變動。

股東召開股東特別大會並於會上提呈建議的權利

根據本公司細則，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有於本公司股東大會上投票權)十分之一的股東於任何時候有權透過本年度報告公司資料所載的業務地址或註冊辦公地址向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可按相同方式自行召開會議。



董事局

施 建(董事局主席)
李耀民(聯席主席)
虞海生(聯席主席)
蔣旭東(董事局副主席兼行政總裁)
王自雄(董事局副主席兼首席財務官)
張宏飛
施力舟
張永銳*
金炳榮*
姜燮富**
卓福民**
袁 普**
陳尚偉**
楊 超**

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

法定代表

施 建
虞海生

公司秘書

許思慧

法律顧問

胡關李羅律師行

核數師

安永會計師事務所

主要往來銀行

香港： 中國農業銀行
 中信銀行國際有限公司

中國： 中國農業銀行
 中國工商銀行
 中國銀行
 上海浦東發展銀行
 中國民生銀行

公司資料

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港辦事處

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場40樓4006室

主要股份過戶登記處

Butterfield Corporate Services Ltd
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東一百八十三號
合和中心二十二樓

股票代號

1207

互聯網互聯網址

www.sre.com.cn

電子郵件

general@sregroup.com.hk



致：上置集團有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們審計了附於第50頁至第144頁的上置集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其子公司(以下統稱「貴集團」)合併財務報表，包括2013年12月31日的合併財務狀況表和貴公司財務狀況表，截至該日止年度的合併損益及其他綜合收益表、合併股東權益變動表、合併現金流量表以及主要會計政策和其他解釋信息。

董事對合併財務報表的責任

貴公司董事的責任是按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求真實且公允地編製該等合併財務報表，並對與編製合併財務報表相關的內部控制負責，以使財務報表不存在由於舞弊或錯誤而導致的重大錯報。

核數師的責任

我們的責任是在實施審計工作的基礎上對該等合併財務報表發表審計意見。我們依據百慕達1981年公司法第90條的規定，僅向貴公司全體股東報告，除此之外並不可作其他用途。我們概不就本報告的內容對其他任何人士負責或承擔責任。

我們按照香港會計師公會頒布的香港審計準則的規定執行審計工作。該準則要求我們遵守職業道德規範，計劃和實施審計工作以對合併財務報表是否不存在重大錯報獲取合理保證。

審計工作涉及實施審計程序，以獲取有關合併財務報表金額和披露的審計證據。選擇的審計程序取決於審計師的判斷，包括對由於舞弊或錯誤而導致的合併財務報表重大錯報風險的評估。在進行風險評估時，我們考慮與真實且公允地編製合併財務報表相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對內部控制的有效性發表意見。審計工作還包括評價董事選用會計政策的恰當性和作出會計估計的合理性，以及評價合併財務報表的總體列報。

我們相信，我們獲取的審計證據是充分的、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，上述合併財務報表已經按照香港財務報告準則的規定編製，真實且公允地反映貴公司和貴集團2013年12月31日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的經營成果和現金流量，並已按照香港公司條例的披露要求編製。

安永會計師事務所

執業會計師

中環添美道1號中信大廈22樓

香港

2014年3月28日

合併損益及其他綜合收益表

截至2013年度 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2013	2012
持續經營			
收入	5	3,344,278	3,343,016
銷售成本	7	(2,387,850)	(2,442,884)
毛利		956,428	900,132
其他溢利－淨額	6	148,395	271,675
銷售及分銷成本	7	(78,397)	(79,238)
管理費用	7	(266,871)	(236,120)
營運利潤		759,555	856,449
財務收入	8	87,455	35,779
財務成本	9	(352,117)	(298,677)
財務成本－淨額		(264,662)	(262,898)
應佔聯營企業之收益		4,846	7,084
持續經營業務除所得稅前利潤		499,739	600,635
所得稅	12	(294,609)	(188,231)
持續經營業務本年淨利潤		205,130	412,404
終止經營			
終止經營業務本年淨虧損	14	—	(104,634)
本年淨利潤		205,130	307,770
其他綜合收益			
於以後期間不能重新分類至損益的其他綜合收益： 報表折算差額		295,109	(35,184)
本年度其他綜合收益，扣除稅金		295,109	(35,184)
本年度綜合收益		500,239	272,586

合併損益及其他綜合收益表

截至2013年度 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2013	2012
淨利潤歸屬於：			
母公司股東		200,171	367,307
非控股股東權益		4,959	(59,537)
		205,130	307,770
綜合收益歸屬於：			
母公司股東	13	480,798	349,018
非控股股東權益		19,441	(76,432)
		500,239	272,586
歸屬於母公司普通股持有人的每股收益	16		
基本			
— 以淨利潤計算		3.53 港仙	6.85 港仙
— 以持續經營業務淨利潤計算		3.53 港仙	8.07 港仙
攤薄			
— 以淨利潤計算		3.53 港仙	6.85 港仙
— 以持續經營業務淨利潤計算		3.53 港仙	8.07 港仙

已派發及擬派發股息在財務報表附註15中詳細披露。

財務報表附註為本合併財務報表的組成部分。

合併財務狀況表

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

附註	本集團		本公司		
	2013	2012	2013	2012	
資產					
非流動資產					
物業、機器及設備	17	1,343,584	814,927	829	1,472
投資物業	18	5,214,575	4,792,658	-	-
預付土地租賃款	19	137,806	141,391	-	-
商譽	20	651,308	648,399	-	-
於子公司之投資	21(a)	-	-	5,127,579	4,971,393
應收子公司款項	21(b)	-	-	1,372,791	1,337,422
於聯營企業之投資	22	75,939	76,533	-	-
衍生金融資產	34	-	74,608	-	-
延所得稅資產	32	510,324	533,616	-	-
長期預付款項	24	6,360	192,000	-	-
		7,939,896	7,274,132	6,501,199	6,310,287
流動資產					
預付土地租賃款	19	11,300,584	11,260,559	-	-
以供出售之持有或開發中物業	23	7,991,138	6,932,167	-	-
存貨		12,076	11,487	-	-
應收子公司股利		-	-	2,482,348	2,295,550
預付款項及其他流動資產	24	1,145,340	175,462	2,881	4,355
其他應收款	25	503,816	1,409,084	-	-
應收賬款	26	35,503	31,121	-	-
預付所得稅款項		170,740	229,074	-	-
現金及銀行存款	27	2,941,096	2,032,007	56,698	20,724
		24,100,293	22,080,961	2,541,927	2,320,629
資產總計		32,040,189	29,355,093	9,043,126	8,630,916

合併財務狀況表

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	本集團		本公司	
		2013	2012	2013	2012
權益和負債					
權益					
已發行股本及股本溢價	28	6,000,738	6,000,738	6,000,738	6,000,738
其他儲備	29	1,714,864	1,695,316	1,436,744	1,209,151
留存溢利	29	1,454,952	1,361,940	4,900	6,861
擬派發期末股息	15	60,046	-	60,046	-
歸屬於母公司股東權益合計		9,230,600	9,057,994	7,502,428	7,216,750
非控股股東權益		322,755	704,340	-	-
權益總計		9,553,355	9,762,334	7,502,428	7,216,750
負債					
非流動負債					
計息銀行及其他借款	30	10,233,940	6,670,834	326,048	188,475
可換股債券－主債務部分	33	-	7,183	-	7,183
遞延所得稅負債	32	1,943,823	1,900,302	-	-
		12,177,763	8,578,319	326,048	195,658
流動負債					
計息銀行及其他借款	30	5,322,462	4,403,928	1,193,986	649,960
可換股債券－主債務部分	33	8,332	-	8,332	-
預售開發中物業之預收賬款	35	1,177,218	1,495,886	-	-
應付帳款	36	1,804,043	2,064,672	-	-
其他應付款項及應計項目	37	421,021	871,367	12,332	7,009
當期所得稅負債		1,575,995	1,617,048	-	-
有擔保優先票據	31	-	561,539	-	561,539
		10,309,071	11,014,440	1,214,650	1,218,508
負債總計		22,486,834	19,592,759	1,540,698	1,414,166
負債及權益總計		32,040,189	29,355,093	9,043,126	8,630,916
淨流動資產		13,791,222	11,066,521	1,327,277	1,102,121
資產總額減流動負債		21,731,118	18,340,653	7,828,476	7,412,408

財務報表附註為本合併財務報表的組成部分。

施建
董事會主席

王自雄
董事會副主席兼首席財務官

合併股東權益變動表

截至2013年度 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

歸屬於母公司股東權益合計

	已發行股本	資產 重估儲備	盈餘 儲備	匯兌 儲備	其它 儲備	可換股	留存 溢利	擬派發 期末股息	合計	非控股 股東權益	權益 合計
	及股本溢價 (附註28)					債券中 包含認股權					
於2013年1月1日	6,000,738	1,211*	320,136*	1,460,228*	(89,069)*	2,810*	1,361,940	-	9,057,994	704,340	9,762,334
本年綜合收益	-	-	-	280,627	-	-	200,171	-	480,798	19,441	500,239
留存溢利轉盈餘儲備	-	-	47,113	-	-	-	(47,113)	-	-	-	-
收購子公司非控股股東權益	-	-	-	-	(308,192)	-	-	-	(308,192)	(417,321)	(725,513)
子公司之非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,844	18,844
歸屬於非控股股東之股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,549)	(2,549)
擬派發期末股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	(60,046)	60,046	-	-	-
於2013年12月31日	6,000,738	1,211*	367,249*	1,740,855*	(397,261)*	2,810*	1,454,952	60,046	9,230,600	322,755	9,553,355

合併股東權益變動表

截至2013年度 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	歸屬於母公司股東權益合計										
	已發行股本 及股本溢價 (附註28)	資產 重估儲備	購股權 儲備	盈餘 儲備	匯兌 儲備	其它 儲備	可換股 債券中 包含認股權	留存 溢利	合計	非控股 股東權益	權益 合計
於2012年1月1日	5,791,714	1,211*	248*	291,131*	1,478,517*	(260,545)*	179,361*	3,006,887	10,488,524	2,485,979	12,974,503
本年綜合收益	-	-	-	-	(18,289)	-	-	367,307	349,018	(76,432)	272,586
處置子公司之盈餘儲備轉至留存溢利	-	-	-	(2,001)	-	-	-	2,001	-	-	-
留存溢利轉盈餘儲備	-	-	-	31,006	-	-	-	(31,006)	-	-	-
發行供股	209,024	-	-	-	-	-	-	-	209,024	-	209,024
應佔中國新城鎮管理層以權益結算之購股權變動	-	-	-	-	-	1,665	-	-	1,665	893	2,558
處置子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,646)	(24,646)
於中國新城鎮之股權投資減少	-	-	-	-	-	(168,559)	-	-	(168,559)	371,022	202,463
子公司之非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,458	2,458
分攤至可換股債券4權益部分之贖回成本(附註33)	-	-	-	-	-	-	(7,170)	-	(7,170)	-	(7,170)
因可換股債券4部分贖回之結轉(附註33)	-	-	-	-	-	169,381	(169,381)	-	-	-	-
歸屬於非控股股東之股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,584)	(27,584)
因購股權計劃結束之結轉(附註28)	-	-	(248)	-	-	248	-	-	-	-	-
母公司出資	-	-	-	-	-	168,741	-	-	168,741	-	168,741
因股利分配處置中國新城鎮之減少(附註14)	-	-	-	-	-	-	-	(1,983,249)	(1,983,249)	(2,027,350)	(4,010,599)
於2012年12月31日	6,000,738	1,211*	-	320,136*	1,460,228*	(89,069)*	2,810*	1,361,940	9,057,994	704,340	9,762,334

* 於2013年12月31日，合併財務報表中其他儲備合計港幣1,714,864千元(2012年：港幣1,695,316千元)。

財務報表附註為本財務報表的組成部分。

合併現金流量表

截至2013年度 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2013	2012
經營活動之現金流量			
用於經營活動的現金	38	(1,456,647)	(1,108,032)
已付利息		(1,134,226)	(1,052,068)
已付所得稅		(303,259)	(278,641)
經營活動之現金淨流出		(2,894,132)	(2,438,741)
投資活動之現金流量			
購置物業、機器及設備		(281,593)	(158,924)
處置物業、機器及設備		844	2,038
支付投資物業之款項		(5,964)	(13,729)
收購子公司，扣除購入之現金		-	(24,040)
於合營企業之投資		-	(23,965)
處置子公司		369,285	31,947
收回與收購康明投資有限公司相關之應收款項		532,622	-
預付第三方與收購子公司相關之誠意金		(6,360)	-
定期存款(原期限大於3個月)之(增加)/減少		(78)	2,468
收取聯營企業之股利		7,800	7,642
收取利息		44,390	32,552
投資活動之現金淨流入/(淨流出)		660,946	(144,011)
融資活動之現金流量			
發行供股所得款項		-	209,024
中國新城鎮配售新股所得款項		-	202,463
贖回可換股債券4之對價		-	(540,617)
贖回有擔保優先票據		(561,574)	-
收購子公司非控股股東權益之付款		(458,000)	-
抵押銀行存款之(增加)/減少		(776,286)	141,360
與銀行借款利息支付相關之受限制銀行存款(增加)/減少		(4,507)	9,324
取得短期借款		978,945	492,046
歸還短期借款		(500,063)	(403,256)
取得長期借款		11,005,519	5,358,222
歸還長期借款		(7,380,916)	(2,738,640)
收取非控股股東對子公司注資之款項		18,844	2,458
因股利分配處置中國新城鎮減少之款項	14	-	(250,669)
派發現金股利予子公司之非控股股東		(243)	-
融資活動之現金淨流入		2,321,719	2,481,715
現金及現金等價物之增加/(減少)淨額		88,533	(101,037)
現金及現金等價物，年初餘額		1,253,004	1,355,995
匯率變動對現金及現金等價物之影響		40,683	(1,954)
現金及現金等價物，年末餘額	27	1,382,220	1,253,004

財務報表附註為本合併財務報表的組成部分。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

1 公司資料

上置集團有限公司(「本公司」)於1999年8月11日根據百慕達1981年公司法於百慕達註冊成立為受豁免公司。根據一項涉及本公司股份在香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)上市的集團重組計劃(「重組」)，本公司於1999年11月12日成為組成本集團的其他公司的控股公司。公司重組的具體步驟及細節已載於1999年11月30日之售股章程。本公司之股份於1999年12月10日在香港交易所上市。本公司主要營業地點位於香港灣仔港灣道18號，中環廣場40樓4006室。

本公司與其子公司(以下統稱「本集團」)現階段主要於中華人民共和國(「中國」)境內從事房地產開發，物業租賃及酒店經營業務。

董事認為，於2013年12月31日，本公司之母公司為上置投資控股有限公司(「上置控股」)，上置控股持有本公司之股份比例為51.43%(2012: 55.23%)，剩餘48.57%之股份由眾多不同的股東持有。

2.1 編製基準

本合併財務報表是按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則(包括香港財務報告及會計準則和詮釋)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例的披露規定編製。編製本財務報表時，除投資物業及衍生金融工具採用公允價值計價外，均採用了歷史成本計價原則。除非另外說明，本財務報表以港幣列報，所有金額均以千元港幣為單位表示。

在編製此等財務報表時，本公司管理層充分考慮了流動資金的來源，以及從經營活動及融資活動中獲得足夠的現金以償還到期債務的能力，相信本集團未來有充足的資金滿足償還債務和資本性支出的需要。因此，此等財務報表以持續經營為基礎編製。

合併基礎

本合併財務報表包括本公司及其子公司截至2013年度的財務報表。各子公司的財務報表與母公司採用同一會計期間及統一會計政策。子公司的經營成果自購買日即本集團取得控制權之日起合併，直至控制權終止。

即使導致非控股權益出現負值，損益及其他綜合收益各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股股東。所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及集團內公司間交易產生的現金流量於合併時予以全額抵銷。

如果有事實或情況表明下述有關子公司會計政策中提到的控制三要素中的一個或多個發生變化，本集團將重新評估是否仍控制該被投資方。如果本公司對子公司的所有者權益發生變動，且該變動未導致控制權的變化，則該變動將按照權益交易進行會計處理。

2.1 編製基準(續)

合併基礎(續)

若本集團失去對子公司的控制權，則終止確認(i)該子公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)非控股股東權益賬面價值和(iii)記錄於權益中的報表折算差異；並在當期損益中確認(i)收取對價的公允價值(ii)留存投資的公允價值(iii)相關的盈餘或虧損。本集團以前年度在其他綜合收益中確認的部分，則以與本集團直接處置相關資產及負債相同的基礎，結轉至當期損益或留存溢利中。

營業周期

本集團的營業周期是購買並取得資產開始到資產變現為現金或現金等價物為止的這段時間。根據本集團的業務性質，本集團的營業周期通常大於12個月。本集團的流動資產包括在一個正常營業周期內出售，消耗或者變現的資產，即使預期該些資產不會在財務狀況表日後的12個月內變現(例如以供出售之持有或開發中物業或以供出售之開發中土地)。

2.2 會計政策及披露的變化

除採用以下新制訂和經修訂的香港財務報告準則帶來的影響外，本集團採用的會計政策與以前財務年度一致：

香港財務報告準則第1號的修訂	對香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—政府貸款之修訂
香港財務報告準則第7號的修訂	對香港財務報告準則第7號金融工具：披露—抵銷金融資產和 金融負債之修訂
香港財務報告準則第13號	公允價值計量
香港會計準則第1號的修訂	對香港會計準則第1號財務報表列報—其他綜合收益項目的列報之修訂
香港會計準則第19號(2011年)	僱員福利
香港(國際財務報告解釋委員會) 解釋公告第20號	露天礦生產階段之剝採成本
年度改善2009–2011年周期	2012年6月頒布的香港財務報告準則的多項修訂

上述新制定和經修訂準則之採用無重大影響。

本集團未提前採用任何已頒布但尚未生效之準則、解釋或修訂。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則

本集團在編製此等財務報表時尚未採用下列已頒布但尚未生效的新制訂和經修訂的香港財務報告準則。本集團預計於下列準則生效時採用。

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、第7號及 香港會計準則第39號的修訂	套期會計和香港財務報告準則第9號、第7號和香港會計準則 第39號的修訂 ⁴
香港會計準則第14號	監管遞延賬戶 ³
香港會計準則第19號的修訂	對香港會計準則第19號僱員福利－設定受益計劃：員工供款之修訂 ²
香港會計準則第32號的修訂	對香港會計準則第32號金融工具：列報－抵銷金融資產和金融負債之修訂 ¹
香港會計準則第36號的修訂	對香港會計準則第36號資產減值－非金融資產可回收金額的披露之修訂 ¹
香港會計準則第39號的修訂	對香港會計準則第39號金融工具：確認和計量－衍生金融工具 的替換與套期會計的延續之修訂 ¹
香港(國際財務報告解釋委員會) 解釋公告第21號	稅費 ¹
2010-2012期間年度改進	對2014年1月頒布的部分香港財務報告準則的修訂 ²
2011-2013期間年度改進	對2014年1月頒布的部分香港財務報告準則的修訂 ²

¹ 於2014年1月1日或以後開始之年度期間生效。

² 於2014年7月1日或以後開始之年度期間生效。

³ 於2016年1月1日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 尚未確定強制生效日期，但可採用。

可能將對本集團之財務報表產生重大影響的變動的進一步說明如下：

香港財務報告準則第9號於2009年11月發布，反映取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量的第一階段工作。本階段工作側重於金融資產的分類與計量。該準則指出實體應根據其管理金融資產的業務模式及金融資產的合同現金流特點來釐定金融資產是一攤餘成本還是公允價值計量，而非按照香港會計準則第39號規定的四項分類，以期改進和簡化金融資產分類和計量的方式。

香港會計師公會於2010年11月發布了對香港財務報告準則第9號的補充(以下簡稱「補充」)。該補充帶來的變化僅影響由於採用公允價值選擇權而指定以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債。香港財務會計準則第39號中有關金融負債的所有其他規定均在該補充中得以延續。對於此類金融負債而言，由於信用風險變化而導致的負債公允價值的變化必須計入其他綜合收益。其他公允價值的變化計入損益，除非將因信用風險變化而導致的負債公允價值的變化列示於其他綜合收益會導致或擴大損益表中的會計上的不匹配性。但是，採用公允價值選擇權的貸款承諾和財務擔保合同不在該補充的範圍內。

2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則(續)

於2013年12月，香港會計師公會在香港財務報告準則第9號添加了套期會計的相關要求，並對香港會計準則第39號和香港財務報告準則第7號進行相應修改，包括與採用套期會計相關的風險管理的披露。香港財務報告準則第9號的修訂放鬆了在評估套期有效性方面的要求，從而使得有更多的風險管理策略能適用於套期會計。同時，該修訂對於被套期項目允許有更多的靈活性，並放寬了將購買的選擇權和非衍生金融工具作為套期工具的規定。另外，該修訂允許實體僅採用2010年引入的改進後的會計處理，而不同時採用香港財務報告準則第9號的其他要求，該會計處理針對的是採用公允價值選擇權的負債因實體自身信用風險變化導致的公允價值變化。

該準則用以替換香港財務報告準則第39號為目標，在該準則生效前，香港財務報告準則第39號套期保值及減值條款仍有效。本集團將會在該準則其他階段頒布後量化採納香港財務報告準則第9號第一階段以及其他階段的影響。

2.4 主要會計政策

子公司

子公司(包括結構實體)指本公司直接或間接控制的公司。當本集團通過參與被投資方的相關活動而享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力影響其回報金額時(如，投資方享有現時權利使其目前有能力主導被投資方的相關活動)，則認為本集團具有控制權。

當本公司直接或間接持有被投資方半數或以下的表決權或類似權力，本集團綜合考慮所有相關事實和情況，以判斷投資方是否擁有對被投資方的權力，包括：

- (a) 與被投資方其他表決權持有者的合同安排；
- (b) 其他合同安排的權力；以及
- (c) 本集團的表決權和潛在表決權。

子公司的業績以已收取及應收取的分派股息計入本公司損益及其他綜合收益表。根據香港財務報告準則第5號，本公司於子公司的投資按照成本減去任何減值損失後的金額列示。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

合營企業和聯營企業的投資

聯營企業是指由本集團持有一般不少於20%的表決權並可對其施加重大影響的公司。重大影響是指能參與被投資者的財務及運營決策的權力，但並非控制或共同控制。

合營企業是指合營方對該安排的淨資產享有權利的合營安排。共同控制是指按照相關約定對某項安排所共有的控制，並且該安排的相關活動必須經過分享控制權的參與方一致同意後才能決策。

本集團於聯營企業及合營企業之投資在財務狀況表中，以按照權益法計算的本集團應佔淨資產份額扣除減值損失後的餘額列示。合營企業的財務報告期間與本集團相同。本集團已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。本集團應佔聯營及合營企業收購後淨利潤及其他綜合收益分別計入合併損益表及其他綜合收益表內。當聯營企業或合營企業的權益發生變化，如適用，本集團將在合併權益變動表中確認變化的相應份額。本集團與聯營企業或合營企業之間因交易產生的未實現收益或損失，在本集團於聯營公司或合營企業中的投資的範圍內予以抵銷，除非有證據表明未實現的損失屬於所轉讓資產發生減值損失。本集團對聯營企業或合營企業的投資包含因收購聯營企業或合營企業所產生的商譽。

若對聯營企業的投資轉變為對合營企業的投資，剩餘權益不再重新計量，反之亦然。該投資將繼續以權益法進行計量。在所有其他情況下，一旦失去對聯營企業的重大影響或對合營企業的共同控制，本集團按照公允價值計量或確認剩餘投資。當失去重大影響或共同控制時，聯營企業或合營企業的賬面價值與剩餘投資的公允價值之差以及處置收益被確認為損益。

當對聯營企業或合營企業的投資被歸類為持有待售資產，該投資將根據《香港財務報表準則第5號待售的非流動性資產和終止經營》進行核算。

企業合併及商譽

企業合併採用購並法。轉讓對價以收購日公允價值計量，該公允價值為收購日集團轉移的資產公允價值、對被收購方前股東產生的負債以及為取得被收購方控制權而發行的權益的總和。對於每個企業合併，收購方按照公允價值或非控股股東權益在被收購方可辨認淨資產所佔的份額確認非控股股東權益。非控股股東權益的其他構成部分以公允價值計量。收購發生的成本計入當期費用。

當本集團進行一次並購時，在收購日需根據制訂的合同條款、收購日經濟環境和相關條件對涉及的金融資產及承擔的金融負債進行評估，並合理分類及確認。其中包括將嵌入式衍生工具與其主合同相分離。

如果企業合併是分步進行的，收購日之前收購方持有的被收購方股權應按照收購日的公允價值重新計量，差額計入當期損益。

2.4 主要會計政策(續)

企業合併及商譽(續)

收購方需要支付的或有對價在收購日按照公允價值確認。被認為是一項資產或負債的或有對價期後公允價值的變動，按照香港會計準則第39號的要求，確認為當期損益或其他綜合收益。如果或有對價不在香港會計準則第39號的範疇內，那麼其應根據相應的香港財務報告準則計量。分類為權益工具的或有對價無需重新計量，其後續結算仍在權益內進行。

商譽指收購日企業合併時支付的對價、非控股股東持有的淨資產以及本集團原持有被收購方股權的公允價值超過本集團在所取得的被收購方可辨認資產、負債的公允價值淨額。如果支付的對價及其他項小於被收購方淨資產的公允價值，該差異在重新評估後確認為當期損益。

初次確認商譽價值後，商譽以成本減去累計減值損失計量。商譽需至少每年評估一次，檢查是否發生減值。如果事件或情況的改變表明賬面價值可能出現減值，則需要進行更頻繁的複查。本集團於每年的12月31日進行商譽減值測試。為了進行減值測試，企業合併取得的商譽自收購日起，分配給本集團的每一個預期能從企業合併協同獲益的現金產出單元或現金產出單元組，無論本集團的其他資產或負債是否被分配給上述單元或單元組。

減值損失以評估與商譽相關的現金產出單元(現金產出單元組)的可收回金額來確定。如果現金產出單元(現金產出單元組)的可收回金額少於其賬面價值，則確認減值。已確認的商譽減值損失在後續期間不可轉回。

如果商譽構成現金產出單元(現金產出單元組)的一部分，且該現金產出單元業務的一部分被處置，在確定該被處置業務的損益時，與被處置業務相關的商譽將包括在該業務的賬面金額之中。在這種情況下處置的商譽以被處置的業務和被保留的現金產出單元的相對值為基礎之計量。

公允價值計量

本集團於各報告期末按公允價值計量投資物業、衍生金融工具和股權投資。公允價值是市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產時收取或為轉移負債而支付的價格。公允價值計量是基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況的估值技巧，而其有足夠資料計量公允價值，以儘量利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。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

公允價值計量(續)

所有於財務報表中計量或披露公允價值的資產及負債，乃按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據分類至下述的公允價值等級：

層級1：相同資產或負債於活躍市場的市場報價(未經調整)

層級2：估值技術所使用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃為直接或間接觀察所得

層級3：估值技術所使用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃不可觀察

於財務報表按經常基準確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據重新評估分類，以確定各層之間有否出現轉移。

非金融資產減值

如果一項資產(除了存貨、以供出售之持有或開發中物業、金融資產、投資物業、商譽和非流動資產/以出售為目的的處置組)存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計資產的可收回金額。資產可收回金額按該資產或現金產出單元的使用價值和公允價值減出售費用兩者中的較高者計算，並按單個資產單獨確認，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，在這種情況下，可確認該資產所屬的現金產出單元的可收回金額。

只有資產賬面金額超過其可收回金額時，才確認減值損失。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值和資產特定風險的估價的稅前折現率，將預計未來現金流量折成現值。減值損失計入當期綜合收益表。除非該資產是以評估價值計量，則相關的減值損失則按相關已評估資產的會計政策進行會計處理。

於每一報告日評估是否有跡象表明以前確認的減值損失可能已不存在或可能降低。如果存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。對於一項除商譽以外的資產來說，只有在用於確認資產可收回金額的估計發生變動時，以前確認的減值損失才能轉回，但是由於該等資產的減值損失的轉回而增加的資產賬面金額，不應高於資產以前年度沒有確認減值損失時的賬面金額(減去攤銷和折舊)。這種減值損失的轉回計入當期損益。除非該資產是以評估價值計量，則相關的減值損失則按相關已評估資產的會計政策進行會計處理。

2.4 主要會計政策(續)

關聯人士

在下列情況下，另一方被視為與本集團有關連：

(a) 個人或該個人之近親屬與本集團有關連，若該個人：

- (i) 對本集團控制或共同控制；
- (ii) 對本集團具有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團之母公司之主要管理層人員；

或

(b) 對方為符合以下任何情況之實體：

- (i) 該實體與本集團為同一集團之成員；
- (ii) 該實體系另一實體(或該實體之母公司，附屬公司或同系附屬公司)之聯營企業或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業；
- (iv) 某實體為第三方之合營企業而另一實體為第三方之聯營企業；
- (v) 該實體為以本集團或與本集團有關連之實體之僱員為受益人之退休福利計劃；
- (vi) 該實體由(a)中所示之個人控制或共同控制；及
- (vii) (a)(i)中所示之個人對該實體具有重大影響，或其為該實體(或該實體之母公司)主要管理層人員。

物業、機器和設備及其折舊

除在建工程以外，物業、機器和設備按成本減去累計折舊和任何減值損失計量。如果一項物業、機器和設備項目被分類為持有待售，或被分類為處置組的一部分，則該項目不計提折舊，並根據香港財務報告準則第5號進行會計處理。物業、機器和設備的成本包括其購買價格和將資產運抵指定地點並使其達到能夠按照預定的方式進行運作狀態的直接可歸屬成本。

物業、機器和設備投入運行後發生的支出，比如維修和保養，通常在費用發生的計入當期損益及其他綜合收益表。如果一項重要的支出符合確認的條件，則支出予以資本化為資產。如果物業、機器和設備的某些重要組成部分需要定期更換，則本集團將該部分單獨確認為資產，並對其使用壽命及折舊進行單獨計量。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

物業、機器和設備及其折舊(續)

物業、機器和設備採用直線法在計算折舊的估計使用年限內削減其成本至其殘值。預計使用年限如下：

酒店物業	40年或剩餘租賃期限(通常為30至40年),孰短
其他建築物	20年
高爾夫球相關經營設備	高爾夫球場40至50年，高爾夫俱樂部建築物30年，俱樂部設備10年，俱樂部家具及辦公設備5年
租賃改良支出	剩餘租賃期間或該資產的可使用年限，孰短
家具及辦公設備	5至10年
車輛	5年

如果物業、機器和設備的各部分具有不同使用年限，則在各部分間合理分配該項目的成本，且按各部分單獨計提折舊。剩餘價值、使用年限和折舊方法至少於每一會計年度末重新評估，必要時進行調整。

初始確認的物業、機器和設備以及重要組成部分一經處置或預期其使用或處置將不會帶來未來經濟利益，則終止確認。於資產終止確認當年的損益及其他綜合收益表確認的處置或報廢的任何收益或損失乃淨銷售收入和相關資產賬面價值之差。

在建工程指在建的建築物，按成本減去減值損失計量且不計提折舊。成本包括建築期內的直接建築成本和建設期間相關借款發生的利息資本化支出。在建工程竣工且可供使用時，將分類至物業、機器和設備的恰當類別。

投資物業

投資物業包括持作賺取租金收入或作資本增值或作以上兩種用途的已竣工物業及在建或重新開發物業。當達到投資物業的定義時，按租賃持有的物業會被分類為投資物業，並作為融資租賃入帳。此等物業初始確認時按成本計量，包含交易費用。初始確認後，投資物業按反映財務狀況表日市場狀況的公允價值計量。

投資物業公允價值變動引起的損益計入當期損益及其他綜合收益表。

投資物業報廢或處置造成的損益計入當期損益及其他綜合收益表。

在建投資物業以公允價值計量，其公允價值變動引起的損益計入當期損益及其他綜合收益表。

2.4 主要會計政策(續)

投資物業(續)

如果將投資物業轉換成自用物業或存貨，進行後續會計處理的物業的推定成本為其改變用途之日的公允價值。如果一項自用物業轉換成投資物業，則本集團根據「物業、機器和設備及其折舊」下規定的政策對該物業進行會計處理直至其用途改變之日，在用途改變之日該項物業的賬面價值與其公允價值之間的任何差額也採用上述「物業、機器和設備及其折舊」下規定的政策進行資產重估。對於存貨轉換成投資物業，轉換日該物業的公允價值與其原先的賬面價值之間的差額應記入當期損益及其他綜合收益表。

經營租賃

如果一項租賃出租人實質上保留與資產所有權相關的幾乎全部風險和回報，則應按經營租賃進行會計處理。如果本集團是出租人，本集團按經營租賃出租的資產歸入非流動資產，經營租賃的應收租金按直線法在租賃期內計入當期損益及其他綜合收益表。如果本集團是承租人，經營租賃的應付租金扣除出租人提供的任何優惠後按直線法在租賃期內計入當期損益及其他綜合收益。

經營租賃的預付土地租賃款初始按成本計量，後續按直線法在租賃期內逐步確認。

投資及其他金融資產

初始確認和計量

金融資產在初始確認時恰當地分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、貸款及應收款項、可供出售金融資產。初始確認金融資產時，按公允價值計量，如果該金融資產不是按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，則還應加上直接歸屬於該金融資產的交易費用。

所有常規購買和出售金融資產於交易日(即本集團承諾購買或銷售該資產之日)確認。常規購買或出售金融資產指購買或出售需要在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產。

後續計量

金融資產的後續計量根據如下分類進行：

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產包括為交易性金融資產和初始確認時被指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。如果購買金融資產的目的是近期出售，則將金融資產分類為交易性金融資產。衍生金融工具，包括分離的嵌入衍生工具，亦分類為交易性金融資產，除非其為香港會計準則第39號中定義的有效套期工具。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量(續)

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(續)

此等金融資產在財務狀況表日按照其公允價值列示，公允價值的變動記入當期損益及其他綜合收益表中的其他收益。在綜合收益表中確認的公允價值淨損益不包括從此等金融資產按照相關「收入確認」準則確認的股利和利息收入。

只有滿足香港會計準則第39號規定的標準，某項金融資產才能在初始確認日指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

如果一份主合同中的嵌入式衍生金融工具與主合同的特性及風險不緊密相關，而主合同不被認為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產時，主合同中的嵌入式衍生金融工具將獨立按公允價值計價。嵌入式衍生金融工具的公允價值變動記入當期損益及其他綜合收益表。只有在合同條款有重大改變從而對未來現金流有重大修正時，才會對該合同進行重新評估。

貸款及應收款項

貸款及應收款項是具有固定的或可確定付款額，且沒有活躍市場報價的非衍生金融資產。此類資產後續計量採用實際利率法按攤餘成本扣除減值準備後計量。計算攤餘成本時，應考慮購買產生的任何折價或溢價，且包括作為實際利率不可或缺的費用和交易費用。貸款及應收款項的攤銷記錄在損益及其他綜合收益表中的財務收入，發生減值所產生的損失確認為當期損益及其他綜合收益，計入財務成本，營業成本或應收款項之其他損失。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生金融資產，包括上市及非上市公司的股權投資，以及債券投資。股權投資在未被認為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產時，被認為可供出售金融資產。被認為此類金融資產的債券則為無確定出售期限或者其是否出售取決於流動性需要或市場狀況的債券。

初始確認後，可供出售金融資產按公允價值計量，收益或損失作為權益的單獨部分予以確認，直到該金融資產終止確認或被認定發生減值，在此之前確認在權益的累計收益或損失轉入當期損益及其他綜合收益表。持有該金融資產獲取的利息和股利收入按照相關「收入確認」準則在損益及其他綜合收益表中確認。

2.4 主要會計政策(續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量(續)

可供出售金融資產(續)

如果非上市的權益性證券的公允價值，由於(a)合理的公允價值估計數範圍的變動對於該投資影響重大或(b)符合該範圍的多種估計數不能合理評估並用於估計公允價值，而導致公允價值不能可靠計量，則此類證券按成本減去減值損失計量。

本集團根據在最近的到期日內是否有能力或意向出售該項金融資產來評價該項金融資產是否仍屬於可供出售金融資產。在極少數情況下，當本集團由於無活躍市場或管理層在可預見的未來出售該資產的意向有重大變化而無法出售該金融資產時，管理層可以選擇重分類該項金融資產。

金融資產從可供出售金融資產科目轉出時，之前確認在權益的累計收益或損失根據剩餘年限採用實際利率在綜合收益表內進行確認。新的攤餘成本與預計未來現金流之間的差異也在資產剩餘年限中採用實際利率進行攤銷。如果該資產發生減值，則原先計在所有者權益中的金額計入當期損益及其他綜合收益表。

金融資產終止確認

在下列情況下，應終止確認金融資產(或金融資產的一部分，或一組相類似金融資產的一部分，如適用)：

- 收取金融資產現金流量的權利屆滿；或
- 轉移了收取金融資產現金流量的權利，或在「過手」協議下承擔了及時將收取的現金流量全額支付給第三方的義務；並且(a)實質上轉讓了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，或(b)雖然實質上既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，但放棄了對該金融資產的控制。

若已轉讓其收取該項金融資產所得現金流量的權利，或者簽訂了一項「過手」協議，本集團將評價是否以及在何種程度上保留與該資產相關的風險及報酬。若未轉讓或保留該項資產的絕大部分風險和回報，也無轉讓該項資產的控制權，該項資產將按本集團繼續參與該項資產的程度確認。在上述情況下，本集團相應確認有關負債。有關資產和負債以本集團所保留的權利和義務為基礎進行計量。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

金融資產的減值

本集團於每一財務狀況表日對是否有客觀證據表明金融資產或金融資產組發生減值做出評估。只有當且僅當有客觀證據表明金融資產已由於一項或多項事件(即減值事項)的發生而在初始確認日之後出現減值，以及該減值事項對該金融資產或資產組預計未來現金流能可靠計量時，該金融資產或資產組才會認定為減值。減值證據包括債務人或債務人組正在經歷嚴重經濟或流動性危機，導致其無法按時償還本金或利息，並且其有可能經歷破產、重組或者其他明確數據表明其未來現金流將會嚴重減少。

以攤餘成本計量的金融資產

對以攤餘成本計量的金融資產，本集團首先對單項重大的金融資產，或一組單項不重大的金融資產組進行評估，確認是否有客觀證據表明減值跡象出現。單項測試未發生減值的金融資產，應當包括在具有類似信用風險特徵的金融資產組合中再進行減值測試。已單項確認減值損失的資產，不應包括在具有類似信用風險特徵的金融資產組合中進行減值測試。

如果有客觀證據表明金融資產存在減值，減值金額為該資產賬面價值與預計未來現金流的現值之間的差額(不包括未發生的信用損失)。預計未來現金流的現值的折現率為該金融資產的初始實際利率(即初始確認該項金融資產時的實際利率)。如果該筆貸款為浮動利率貸款，則用於測算減值損失的利率為當期實際利率。

減值準備作為資產賬面價值的抵減科目，減少資產的賬面價值；同時，減值損失在損益及其他綜合收益表中確認。利息收入按照減值後的賬面成本，根據為評估資產是否減值而計算的未來現金流現值所採用的利率進行預提。貸款及應收款項及與其相關的減值在未來無希望收回並且所有抵押擔保已被動用或已轉移給本集團時終止確認。

在以後的期間內，如果由於資產減值損失確認後發生的事件導致減值損失增加或減少時，通過減值準備科目增加或減少資產減值損失。如果之前已終止確認的金融資產在未來收回，則該金額在損益及其他綜合收益表中確認為損失的沖減。

以成本計量的金融資產

如果有客觀證據表明，因其公允價值無法可靠計量而不以公允價值計量的無市價權益工具，或與無市價權益工具相關聯，其結算時需要交付該無市價權益工具之衍生金融工具已經發生減值損失，則減值損失的金額應按該金融資產的賬面價值與以相類似金融資產當前市場回報率折現的預計未來現金流量現值之間的差額進行計量。此等資產的減值損失不可轉回。

2.4 主要會計政策(續)

金融資產的減值(續)

可供出售金融資產

對於可供出售金融資產，本集團在每個財務狀況表日評估是否有客觀證據表明該資產或資產組存在減值。

如果可供出售金融資產發生減值，則按其成本(扣除已償還本金和攤銷額)與當前公允價值和原已計入綜合收益表的減值損失所得的金額從所有者權益轉入當期損益及其他綜合收益。

當確認為可供出售金融資產之權益工具之公允價值較其成本顯著或持續下降時，將相應計提減值準備。「顯著」及「持續」的定義需要專業判斷。「顯著」相對於初始投資價值而言，而「持續性」則取決於其公允價值低於賬面成本的期間。當有證據表明存在減值時，累計損失根據可供出售金融資產的初始取得成本扣除當前公允價值和原已計入綜合收益表的減值損失之後的金額，從所有者權益科目轉入當期損益及其他綜合收益。可供出售權益工具投資發生的減值損失，在該權益工具價值回升時，不得通過損益轉回。減值之後的公允價值上升直接在其他綜合收益中確認。

金融負債

初始確認及計量

金融負債在初始確認時恰當地劃分為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，計息貸款和借款，以及被指定且為有效套期工具的衍生工具。

所有的金融負債在初始確認時以公允價值計量。若為計息貸款和借款，則以公允價值加上直接歸屬於該貸款和借款的交易費用予以計量。

本集團的金融負債包括應付帳款，其他應付款，衍生金融工具、計息銀行貸款及其他借款，有擔保優先票據，以及可換股債券。

後續計量

金融負債的後續計量根據如下分類進行：

貸款和借款

初始確認後，計息貸款和借款根據實際利率，採用攤餘成本進行計量。在以未來現金流折現與以賬面成本計量之間差別不重大時，我們採用賬面成本進行後續計量。該金融負債終止確認或攤餘成本計量時產生的收益或損失記入當期損益及其他綜合收益表。

攤餘成本根據將購買時的溢價或折價以及交易佣金和費用作為一個整體計算出來的實際利率進行計量。攤餘成本計量產生的收益或損失在損益及其他綜合收益表中的「財務費用」科目列示。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

金融負債(續)

後續計量(續)

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債包括為交易性金融負債和初始確認時指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

若獲取金融負債的目的是在短期內將其出售時，該金融負債則被確認為交易性金融負債。包括不屬於根據香港會計準則第39號中定義的套期工具的衍生金融工具。分離的嵌入式衍生工具，除非被指定為有效套期工具，否則將被分類為交易性金融負債。交易性金融負債的收益或損失記入當期損益及其他綜合收益表。在當期損益及其他綜合收益表中確認的公允價值變動損益不包括該金融負債的利息支出。

只有滿足香港會計準則第39號規定的標準，某項金融負債才能在初始確認日指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

可換股債券

若可轉換債券的組成部分具有負債的特徵，則將其扣除交易費用後在財務報表中確認為金融負債。發行可轉換債券時，其負債部分(包括主債務以及除權益部分以外的嵌入式衍生工具(如有))的公允價值根據類似的非可換股債券的市場利率確定；且該部分金額將作為以攤餘成本計量的長期負債直至通過轉換或者贖回償清。發行所得的其餘部分分配至換股權，扣除交易費用後，計入股東權益。後續年度不再重新計量該換股權的賬面金額。交易費用根據可換股債券工具首次確認時其負債和權益部分分配的發行所得為基礎在兩者間進行分配。

若該可換股債券之換股權不滿足權益的定義，則該可換股債券僅包含負債及衍生工具。初始確認時，整個可換股債券將被確認為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，或者分離為衍生金融負債(包括所有需與主債務相分離的嵌入式衍生金融工具)與主債務，分別以公允價值及攤餘成本計量。若嵌入式衍生金融工具與其主債務相分離，交易費用按照該工具初始確認時發行所得額在負債和衍生工具中分配的比例在主債務部分和衍生工具部分之間分配。與主債務部分有關的交易費用在初始確認時作為負債的一部分，與衍生工具部分相關的部分則直接計入當期損益及其他綜合收益表。

金融負債終止確認

如果金融負債的責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債進行終止確認。

如果現有金融負債被同一貸款方以實質上幾乎全部不同條款的另一金融負債取代，或者現有負債的條款幾乎全部被實質性修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債和確認新負債處理，並且各自賬面價值的差異在損益及其他綜合收益表中確認。

2.4 主要會計政策(續)

金融工具的抵銷

只有當具備抵銷金融資產和負債的確認金額的合法權利，且預期將按淨額同時處置相關金融資產和金融負債時，金融資產和金融負債才可以抵銷，以淨額列示於財務報表中。

衍生金融工具

初始確認和後續計量

衍生金融工具初始以衍生合同簽訂當日之公允價值進行計量，並以其公允價值進行後續計量。公允價值為正數的衍生金融工具確認為一項資產，公允價值為負數的確認為一項負債。

除了現金流套期有效部分的公允價值變動記入其他綜合收益，任何衍生金融工具的公允價值變動直接計入當期損益及其他綜合收益表。

流動和非流動分類

未被指定為有效套期工具中的衍生工具根據具體的事實和情況(如合同約定的基礎現金流)劃分為流動、非流動或者分為流動和非流動兩部分。

- (a) 如果本集團意圖在報告日後連續12個月以上持有一項經濟套期的衍生工具(且未使用套期會計)，該衍生工具被劃分為非流動(或分為流動和非流動兩部分)以和基礎項目保持一致。
- (b) 與主合同不密切相關的嵌入式衍生工具的劃分需和主合同的現金流保持一致。
- (c) 一項衍生工具若被指定為且為有效的套期工具，其分類須和基礎套期項目一致。衍生工具可根據可靠的分攤方法分拆為流動和非流動部分。

以供出售之持有或開發中物業

以供出售之持有或開發中物業按成本及可變現淨值孰低列示於流動資產。

以供出售之持有或開發中物業成本包括建造支出及該等物業之應佔貸款成本及其他直接成本。可變現淨值為管理層根據市場情況認定其在通常業務過程中的預計銷售價，減預計達到完工狀態尚需發生之成本及銷售費用。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

以供出售開發中土地－中國新城鎮集團

以供出售開發中土地成本包括累計開發成本，材料成本，建造期間相關借款的資本化借款利息以及其他可直接歸屬於該以供出售開發中土地的成本。

以供出售開發中土地以成本和可變現淨值孰低計量。可變現淨值為按當前市場狀況政府部門出售中國新城鎮集團開發的土地所得款項中中國新城鎮集團應佔的收入，減去為實現來自出售待售土地開發的收入而預期將要發生的成本。

存貨

存貨主要包括食品、飲料和營業用品以及酒店和高爾夫球場經營所使用的低值易耗品。存貨按成本和可變現淨值孰低計量。成本根據加權平均法計算。可變現淨值根據預計售價減去預計銷售及處置費用計算。

現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金和現金等價物包括庫存現金和活期存款，以及流動性強、易轉換成已知金額的現金、且價值變動風險很小的短期投資，且購買時到期日通常為三個月內，減去作為本集團現金管理一項組成部分的見票即付的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金和銀行存款包括庫存現金及銀行存款，包括定期存款，及不被限制使用的現金等價物等。

準備

因過去事項而需要承擔現時義務(法定或推定)，而履行該義務很可能導致經濟資源的流出，且該義務的金額能夠可靠地估計，則應確認為準備。

如果貨幣時間價值的影響重大，準備的金額應是履行義務預期所需支出在財務狀況表日的現值。隨時間推移增加的現值金額計入合併損益及其他綜合收益表中的財務費用。

於企業合併中確認的或有負債初始確認時以其公允價值計量。期後以：(i) 根據上述計提準備的一般原則確認的金額；及(ii) 在適當情況下，初始確認金額扣減按照收入確認原則計算的累計攤餘成本中的較高者計量。

2.4 主要會計政策(續)

所得稅

所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅。與當期損益外的科目相關的所得稅不在當期損益確認，而在其他綜合收益或所有者權益中確認。

本期和以前期間的當期稅項資產和負債，以本報告期末已經頒布或實質已經頒布的稅率(以及稅法)，並考慮本集團運營地的實際做法，按照預期自稅務部門收回或向稅務部門支付的金額進行計量。

遞延所得稅採用債務法，對財務狀況表日的資產和負債稅務基礎及其出於財務報告目的的賬面價值之間的暫時性差異確認遞延所得稅。

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延所得稅負債，除非：

- 遞延所得稅負債是由商譽或資產和負債於非企業合併交易的初始確認所產生，而在交易時既不影響會計利潤也不影響應納稅利潤或虧損；及
- 就與子公司和聯營企業的投資及於共同控制企業的權益相關的應納稅暫時性差異而言，如果能夠控制該暫時性差異轉回的時間安排並且暫時性差異在可預見的未來不會轉回。

所有可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項抵減和未利用的稅務虧損確認為遞延所得稅資產，但以很有可能有足夠的應納稅利潤抵銷可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項抵減和未利用的稅務虧損為限，除非：

- 遞延所得稅資產是由資產和負債於非企業合併交易的初始確認所產生，而在交易時既不影響會計利潤也不影響應納稅利潤或虧損；及
- 就與子公司和聯營企業的投資及於共同控制企業的權益相關的可抵扣的暫時性差異而言，遞延所得稅資產確認為以暫時性差異將於可預見的未來轉回且有足夠的應納稅利潤可用以抵銷為限。

於每一財務狀況表日對遞延所得稅資產的賬面價值予以覆核。如果不再是很可能獲得足夠的應納稅利潤以允許利用部分或全部遞延所得稅資產的利益，應減少該項遞延所得稅資產。相反，於每一財務狀況表日應重新評估以前未確認的遞延所得稅資產，在有足夠應納稅利潤可供所有或部分遞延所得稅資產利用的限度內確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產和負債，以在財務狀況表日已執行的或實質上將執行的稅率(和稅法)為基礎，按預期實現該資產或清償該負債的稅率計量。

如果擁有用當期稅項負債抵銷當期稅項資產的法定行使權，而且遞延所得稅與同一應納稅主體和同一稅收部門相關，即可抵銷遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

收入確認

如果經濟利益很可能流入本集團，而且收入可以可靠計量，則按以下基礎確認收入：

物業銷售收入

物業銷售收入根據銷售合同完成時予以確認，即建造完成且物業轉移至購買人之時。在物業銷售完成前根據銷售協議物業預售所收到之押金及分期付款列賬於預售開發中物業之預收賬款。

土地開發收入－中國新城鎮集團

中國新城鎮集團獲受權利於一定的地區內進行有關土地基建及公共配套設施(由地方政府擁有)的建築及預備工程。當地方政府通過公開招拍掛向土地買家出售地塊時，中國新城鎮集團有權自地方政府收取部分土地出售所得款項(包括相關公共配套設施(如有))。由於公共配套設施可自土地基建獨立識別，中國新城鎮集團將予收取的有關所得款項按其相對的公允價值於土地基建及公共配套設施之間分配。

土地開發收入乃於轉讓有關土地開發的風險及回報以及收入的金額可被可靠計量時確認，其於完成有關建築工程以及出售土地時發生。因此，於出售土地時，分配予已竣工土地基建及已竣工公共配套設施的所得款項乃確認為收入，而分配至未竣工建築工程的所得款項乃遞延，並於有關建築工程完成時確認為收入。

高爾夫球場經營收入－中國新城鎮集團

高爾夫球場經營收入為球場及設備使用收入，高爾夫球場提供之服務、食品、飲料等收入，於服務提供或商品出售時確認。

高爾夫俱樂部會籍收入－中國新城鎮集團

高爾夫俱樂部會員制為向會員以低於對非會員的售價提供服務和產品。高爾夫俱樂部會籍收入依照權責發生制以直線法在會期內攤銷確認。

物業經營租賃收入

投資物業的經營租賃收入在租賃期內以直線法確認。經營租賃期為承租方根據合同不可撤銷的出租物業的期間，在該期間內承租方有權決定在租賃開始階段是否繼續支付費用以延續租賃期，且可合理確定承租方將會續租。

2.4 主要會計政策(續)

收入確認(續)

建造智能化網絡基礎設施之收入

建造智能化網絡基礎設施之收入依照如下會計政策確認：

當一項建築合約的結果能可靠估算，合約收益及合約成本按合約期分別確認為收益及支出。本集團採用「完工百分比法」確定在某段期間內應列賬的收益及成本金額。當一項建築合約的結果未能可靠估算，合約收益只就有可能收回的已產生合約成本的數額確認。

物業管理收入

物業管理收入在提供服務時會計期間內的確認。

酒店經營收入

酒店經營收入是指由酒店通過提供客房出租，以及相關餐飲服務帶來的收入。收入在服務提供時或者商品出售時予以確認。

利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

股利收入

股利收入在收取款項的權利確定時確認。

以股份結算之交易

本公司之前子公司，中國新城鎮(參見附註14)建立了一個股權激勵計劃以獎勵及回報對中國新城鎮集團業務的成功作出杰出貢獻的合資格參與者。中國新城鎮的員工(包括高級管理層)收取以股份結算交易形式的薪酬，而員工則提供服務作為股權工具的對價(「股權結算之交易」)。

該交易之成本經參考其授予日的公允價值計量，由本集團聘請的評估師採用適當的定價模型確定。

該交易之成本在員工業績及／或勞務條件滿足的期間內確認，同時使權益增加，在相關員工完全有權享有獎勵當日(「行權日」)結束。該交易之累計相關費用在財務報告日確認直至行權日期間，反映轉歸期終前本集團對由於將被行權的權益交易之最優估計。一段期間內確認的損益及其他綜合收益反映該期間起止日之間確認的累計費用。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

以股份結算之交易(續)

未能最終行權的獎勵不進行確認，除非其行權條件取決於市場環境，即在其他條件都滿足的情況下，是否行權與市場環境無關。

若該股權結算之獎勵的條件變更，最小費用以假設條件沒有變更的情況確認。由條件變更引起的額外費用也將確認，從而增加基於權益支付計劃的總公允價值，或在變更日使員工受益。

當該獎勵取消時，視同在取消日行權，並同時確認所有未確認的相關費用。儘管如此，如果有新的獎勵計劃用於替代已取消的計劃，並在授權日指明為替代計劃，則新舊計劃視作為對舊計劃的修改，按照前述方法處理。所有股權結算之獎勵比照該方法處理。

未行使的期權稀釋作用反映在攤薄每股收益中。

其他僱員福利

僱員養老金計劃

本集團依據現行中國大陸法規規定參加由中國政府有關部門管理的統籌養老金計劃。本集團須按當地政府設定的基本工資標準之14% – 22%計繳(2012年14% – 22%)。該政府部門負責公司退休員工的養老金給付。此外，本集團參加了強制性公積金計劃。在該計劃下，本集團之香港僱員及本集團分別按僱員每月薪金的5%供款。該等費用已在發生時包含於合併損益及其他綜合收益表內。本集團除上述應計提的統籌退休金及公積金供款外，無其他應盡的義務。

借款費用

直接歸屬於符合條件的資產的購置、建造和生產的借款費用作為那些資產的一部分成本予以資本化。符合條件的資產指需要花費相當長的時間才能達到其預定的可使用或可銷售狀態的資產。當資產實質上達到其預定的可使用或可銷售狀態時，停止對這種借款費用的資本化。在用於符合條件資產的支出前，將專項借款用作暫時性投資獲取的投資收益從資本化的借款費用中扣除。其他借款成本在發生當期計入費用。借款成本包括利息和其他與借款有關的成本。

估用的一般借款，根據所估用一般借款的加權平均資本化率計算資本化借款費用。

2.4 主要會計政策(續)

政府補助

政府補助(包括非現金補助)於有合理保證確定其可收到且滿足一切附屬條件時以公允價值計量。若補助與費用相關，在確認相關費用的期間相應計入損益。

若補助與資產相關，該補助以該資產賬面價值為限沖減該資產賬面價值。該補助在資產使用期限內，以沖減與該資產相關費用的方式在合併損益及其他綜合收益表中確認。與本集團在計劃和建設附屬公共設施過程中相關的撥款，在相關建設成本中扣除，且直接在附屬公共設施建設服務之收入中確認。

股利

董事會提議擬分派之年終股利在股東大會批准之前，在財務狀況表權益部分作為留存溢利的分配。該股利被股東大會批准並宣告發放後，確認為負債。

對於非現金資產的分配，當非現金資產在分配前後最終由同一方控制時，該分配的非現金資產以其賬面成本作為負債計量。

外幣

(a) 功能和列報貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。本公司及子公司的主要收入來源於中國大陸的經營，因此本公司及子公司的功能貨幣為人民幣。考慮到本公司在香港交易所上市，港幣被選為本公司的列報貨幣，用以呈報合併財務報表。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。外幣貨幣性資產和負債按財務狀況表日的功能貨幣匯率重新折算。所有貨幣性資產之結算或匯兌損益差額計入綜合收益表。

以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目，按初始交易日的匯率折算。以公允價值計量的外幣非貨幣性項目，按照公允價值重估之日的匯率計算。重新折算非貨幣性項目產生之損益處理方法與該項目公允價值變動損益之處理方法相同(即：若該項目之公允價值變動損益計入其他綜合收益，其匯兌損益則相應計入其他綜合收益；若該項目之公允價值變動損益計入綜合收益表，其匯兌損益則相應計入綜合收益表)。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

外幣(續)

(c) 集團公司

功能貨幣與列報貨幣不同的所有集團實體(當中沒有嚴重通脹貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列報貨幣：

- (i) 本集團資產和負債按該資產負債表日的收市匯率換算為列報貨幣；
- (ii) 本集團收入和費用按期間內平均匯率換算為列報貨幣(除非該匯率並非是對交易日通行匯率累計影響的合理近似；在此情況下，收入及費用項目按交易日的匯率換算)；及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額確認為匯兌儲備。

在合併現金流量表時，本集團所有功能貨幣與列報貨幣不同的子公司根據現金流量發生日的匯率折算成列報貨幣。全年反復出現的現金流交易則按照全年加權平均利率折算為列報貨幣。

合併時，若有由於海外業務淨投資產生的匯兌損益，當中若有與該投資進行對沖的貨幣項目，則匯兌損益計入其他綜合收益。處置海外業務時，匯兌損益作為處置收益或損失，計入當期損益。

若有收購海外業務產生的商譽及公允價值損益調整，則作為該海外業務的資產及負債，以收盤匯率折算。

或有事項

或有負債或資產是因已發生的事件而可能引起的責任或可能產生的資產。此等責任或資產的確認需視某一宗或多宗事件會否發生而定，而集團並不能完全控制此等未來事件會否實現。或有負債(除企業合併中確認的或有負債外)或資產在財務報表中不予確認。

3. 重大會計估計及判斷

本集團財務報表的編製要求管理層對影響收入、費用、資產和負債的餘額，以及或有負債的披露進行會計判斷、估計和假設。然而，會計假設和估計的不確定性導致可能對未來受影響的資產或負債的金額進行重大調整。

判斷

在應用本集團的會計政策的過程中，管理層做了如下對財務報表中確認的金額具有重大影響的判斷：

經營租賃承諾—本集團為租出方

集團就其投資物業組合進行了商業物業租賃。集團決定，在評估租賃安排的條款及條件的基礎上，保留這些經營租出物業的所有權之所有重大風險和回報。

投資物業和自用房地產的劃分

本集團決定物業是否符合投資物業的條件，並制訂出此類判斷的準則。投資物業指為賺取租金或資本升值或兩者兼顧而持有的物業。憑此，本集團考慮一項物業產生的現金流是否大部分獨立於本集團持有的其他資產。某些物業中一部分用於賺取租金或資本升值，另一部分用於生產或提供商品或服務，或用於行政管理。若上述部分物業能夠分開出售或者在融資租賃條件下能夠分開出租，本集團則對該等部分分別進行會計處理。若上述部分不能分開出售，則只有在其中僅有很小一部分用於生產或提供商品或服務，或用於行政管理的情況下確認為投資物業。同時，需要針對單個物業進行判斷，以確認其配套服務是否重要使得該物業不符合投資物業的條件。

估計的不確定性

於財務狀況表日有關未來的關鍵假設以及其他關鍵估計的不確定性，對下一會計年度資產和負債賬面價值造成重大調整的重大風險列示如下：

商譽的減值

本集團至少於每年年度終了評估商譽是否發生減值。這要求對被分配商譽的現金產出單元的使用價值進行估計。估計使用價值時，本集團需要估計來自現金產出單元的未來現金流量，同時選擇恰當的折現率計算該等現金流量的現值。商譽於2013年12月31日的賬面價值為港幣6.51億元(2012年：港幣6.48億元)。

商譽詳見附註20。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

3. 重大會計估計及判斷(續)

估計的不確定性(續)

投資物業公允價值的估計

投資物業在2013年12月31日及2012年12月31日的會計期末重新計量，由獨立的專業評估師以基於該物業現有租約的淨租賃收入之長期回歸方法，假設於穩定市場環境中之收益除以市場收益率之直接資本化法，及參考其他類似物業之銷售交易作出之直接比較法進行評估。這些評估基於一些特定前提假設，不確定性不可避免，且可能與實際結果存在重大差異。本集團在做出估計時，考慮活躍市場上類似物業的近期價格信息，且使用的假設是基於每個財務報告日的市場情況。

在建投資物業同樣由獨立的專業評估師確定其公允價值，除非其無法可靠計量。在公允價值無法可靠計量的情況下，該物業以成本計量。在建投資物業的公允價值以剩餘價值法確定。

2013年投資物業之公允價值變動及其他更多信息，包括計量公允價值時使用的關鍵假設及敏感性分析詳見附註18。

遞延所得稅資產、負債及當期所得稅費用

稅法條款的解釋、金額、及未來應納稅收入的期間都存在不確定性。考慮到現存條款的長期性和複雜性，實際結果和假設之間會出現差異，相關假設在未來也會出現改變，從而使得對已確認的應納稅所得額及所得稅費用作出必要調整。本集團基於合理估計計提準備，以期與稅務主管機關保持一致。該準備基於諸如以前從稅務審計中獲取的經驗、不同納稅企業及稅務機關對稅務條款做出的解釋等因素作出。本集團企業所在地不同使得對於稅務條款的解釋在很大範圍上存在差異。

所有可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項遞減和未利用的稅務虧損確認為遞延所得稅資產，但以很有可能足夠的應納稅利潤抵銷可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項遞減和未利用的稅務虧損為限。基於未來可抵扣的可能性和在未來納稅策略下未來應納稅所得，管理層需對遞延所得稅資產金額作出重大判斷。當本集團相關企業的實際或預期納稅情況與最初估計產生差異時，這些差異會影響估計變更當期遞延所得稅資產和所得稅費用的計量。

2013年遞延所得稅資產、負債及當期所得稅費用詳見附註32及附註12。

應收款項減值

應收款項的減值按其可收回性評估得出。應收款項減值的識別需要管理層的判斷及估計。當實際結果或未來預期與最初估計有所不同，該差異將會影響該估計有所變動期間內的應收款項賬面價值及減值準備／減值準備轉回。

3. 重大會計估計及判斷(續)

估計的不確定性(續)

物業、機器及設備的可使用年期及減值

本集團的管理層釐定其物業、機器及設備項目的估計可使用年期及相關折舊開支。此項估計乃按類似性質及功能的物業、機器及設備項目的實際可使用年期的過往經驗得出。該等估計可能會因技術革新及競爭者回應嚴重行業周期的行動而有重大變動。倘可使用年期少於過往估計年期，管理層將增加折舊開支，或管理層將會撇銷或撇減已遭棄置的技術過時資產。

物業、機器及設備項目的賬面值於有事件或情況變動顯示其賬面值可能無法根據附註2.4所披露的會計政策收回時作出減值覆核。物業、機器及設備項目的可收回金額乃按其公允價值減去銷售成本與在用價值的較高者計算，而其計算涉及使用估計。

2013年物業、機器及設備詳見附註17。

非金融資產減值(不包含商譽)

本集團於每一財務報告日評估是否有跡象表明非金融資產減值。當存在跡象表明該資產賬面價值可能不能收回時，對非金融資產(除商譽外)進行減值測試。當某個資產或現金產出單元的賬面價值高於其可收回金額時，表明其存在減值，可收回金額為資產的公允價值減去交易費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間較高者確定。資產的公允價值減去交易費用的淨額，應當根據公平交易中銷售類似資產的價格或可觀測到的市場價格減去可直接歸屬於該資產處置費用的金額確定。若根據資產預計未來現金流量現值作為其可收回金額，管理層必須估計資產或現金產出單元的預計未來現金流量，並選擇適當的折現率進行折現。

4. 經營分部報告

由於管理需要，本集團根據各分部提供的產品和服務將其分為四個報告分部，具體列示如下：

- 物業開發分部負責開發及銷售住宅及商用物業；
- 物業租賃分部負責出租本集團擁有的辦公樓和商鋪等投資物業；
- 酒店經營分部負責提供住宿、餐飲及會場服務；
- 公司及其他業務分部主要包括物業管理等服務。

管理層分開監管各營業分部的經營成果，用於進行資源配置和績效考核方面的決策。各分部的業績以營運收益或損失為基礎衡量，其計量方法與合併財務報表一致。儘管如此，本集團的財務成本、財務收入及所得稅在集團層面確認，而不會分配給各個分部。

由於股利分配，中國新城鎮集團之業務被視為終止經營業務(附註14)。因此，中國新城鎮集團於2012年之業務並不包含在下述之經營分部報告中。

銷售的轉移定價及各經營分部之間的交易以與第三方進行交易的價格進行。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

4. 經營分部報告(續)

業務分部分析如下：

	2013				合計
	物業開發	物業租賃	酒店經營	公司及 其它業務	
分部收入					
對外銷售	2,897,110	88,094	184,073	175,001	3,344,278
分部間銷售	-	-	-	457,470	457,470
	2,897,110	88,094	184,073	632,471	3,801,748
調整：					
分部間銷售抵銷					(457,470)
持續經營業務收入					3,344,278
分部利潤/(損失)	586,838	202,425	20,963	(50,671)	759,555
財務收入					87,455
財務成本					(352,117)
財務成本淨額					(264,662)
應佔聯營企業之損益					4,846
持續經營業務之除所得稅前利潤					499,739
分部資產及負債					
分部資產	24,447,240	5,221,938	1,475,883	819,189	31,964,250
於聯營企業之投資					75,939
總資產					32,040,189
分部負債	17,180,296	2,243,786	670,930	2,391,822	22,486,834
總負債	17,180,296	2,243,786	670,930	2,391,822	22,486,834
其他分部信息：					
折舊及攤銷	11,332	299	39,818	1,734	53,183
資本性支出*	1,417	6,068	543,978	2,171	553,634
投資物業公允價值溢利	-	166,291	-	-	166,291
商譽減值	17,206	-	-	-	17,206
應收款項減值準備轉回	817	-	-	-	817

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(港幣547,670千元)及投資物業的增加(港幣5,964千元)。

4. 經營分部報告(續)

業務分部分析如下(續)：

	2012				合計
	物業開發	物業租賃	酒店經營	公司及 其它業務	
分部收入					
對外銷售	2,881,251	146,735	183,749	131,281	3,343,016
分部間銷售	-	-	-	297,122	297,122
	2,881,251	146,735	183,749	428,403	3,640,138
調整：					
分部間銷售抵銷					(297,122)
持續經營業務之收入					3,343,016
分部利潤/(損失)	624,916	28,479	(50,371)	253,425	856,449
財務收入					35,779
財務成本					(298,677)
財務成本淨額					(262,898)
應佔聯營企業之損益					7,084
持續經營業務之除所得稅前利潤					600,635
分部資產及負債					
分部資產	22,879,535	4,877,674	897,402	623,949	29,278,560
於聯營企業之投資					76,533
總資產					29,355,093
分部負債	14,932,864	2,106,378	452,432	2,101,085	19,592,759
總負債	14,932,864	2,106,378	452,432	2,101,085	19,592,759
其他分部信息：					
折舊及攤銷	12,547	327	92,045	1,711	106,630
資本性支出*	761	4,968	38,681	480	44,890
衍生金融工具公允價值溢利	-	-	-	20,524	20,524
投資物業公允價值損失	-	40,715	-	-	40,715
應收款項減值損失	-	-	-	910	910

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(港幣港幣 40,114 千元)及投資物業的增加(港幣 4,776 千元)。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

4. 經營分部報告(續)

地區信息

(a) 2013年，本集團持續經營業務從外部客戶獲取的收入95%以上(2012年：100%)來自於中國大陸。

(b) 非流動資產

2013年12月31日，本集團99%以上(2012年：99%以上)之非流動資產(以資產所在地為基礎，不包括金融工具及遞延稅項資產)位於中國內地。

主要客戶信息

本集團持續經營業務的客戶分布廣泛。於2013年度及2012年度，沒有單獨的客戶或在同一控制下的多家客戶為公司帶來的收入佔本集團持續經營業務總收入10%以上。

5. 收入

收入，即本集團的經營收入，是銷售貨物的發票淨額；或建設合同中合同收入的適當比例部分；或提供的服務價值；或本年內從酒店經營取得的客房收入以及從投資物業中收取及應收取的租金收入的總額。

持續經營業務收入分析如下：

	2013	2012
物業銷售收入	3,057,046	3,048,113
酒店經營收入	195,092	194,748
物業出租收入(附註18)	96,596	143,221
物業管理收入	154,210	144,110
建造智能化網絡設施收入	35,262	2,331
其他收入	14,801	17,834
	3,553,007	3,550,357
減：營業税金及附加	(208,729)	(207,341)
總收入	3,344,278	3,343,016

營業税金及附加

營業稅根據銷售開發物業，酒店經營，物業管理及物業租賃收入的5%，以及建造智能化網絡基礎設施扣除應付分包商金額之後收入的3%確認。

政府附加費，包括城市維護建設稅，教育費附加，河道管理費等，根據營業稅的一定比例計算。

6. 其他溢利－淨額

持續經營業務之其他溢利－淨額分析如下：

	2013	2012
投資物業公允價值溢利／(損失)淨額(附註18)	166,291	(40,715)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 衍生金融工具－公允價值溢利淨額	－	20,524
物業、機器及設備處置(損失)／溢利淨額	(2,407)	1,106
處置子公司之溢利	－	273,428
商譽減值損失(附註20)	(17,206)	－
應收款項壞賬準備轉回／(計提)	817	(910)
捐贈	－	(74)
贖回可換股債券4之溢利(附註33)	－	7,170
其他	900	11,146
	148,395	271,675

7. 按性質分類的費用

持續經營業務之費用性質分析如下：

	2013	2012
已銷物業成本(不含折舊)	2,350,149	2,354,544
物業、機器及設備折舊(附註17)	48,732	100,837
僱員福利開支(包含董事及首席執行官薪酬)		
－工資及薪酬	89,036	86,699
－其他社會福利費	25,835	22,218
	114,871	108,917
物業經營租賃費用	7,742	7,368
本公司之核數師酬金	5,439	5,752
物業銷售佣金	23,419	14,664
廣告成本	40,290	47,257
各項稅金	43,348	41,644
差旅費	11,728	10,777
辦公費	5,942	7,104
展覽費	3,718	3,129
水電費	6,485	5,007
業務招待費	8,915	7,997
其他費用	62,340	43,245
	2,733,118	2,758,242

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

8. 財務收入

持續經營業務之財務收入分析如下：

	2013	2012
銀行存款利息	58,190	34,589
匯兌淨收益	29,265	1,190
	87,455	35,779

9. 財務成本

持續經營業務之財務成本分析如下：

	2013	2012
利息費用：		
銀行貸款及其他貸款利息－須於5年內全部償還	971,141	465,154
銀行貸款及其他貸款利息－須於5年後全部償還	108,576	290,914
有擔保優先票據利息－須於5年內全部償還(附註31)	16,274	50,911
可換股債券4利息－須於5年內全部償還(附註33)	1,429	54,805
可換股債券4預期存續期縮短而產生之賬面金額調整 －須於5年內全部償還(附註33)	—	(1,795)
	1,097,420	859,989
減：資本化利息	(745,303)	(561,312)
財務成本	352,117	298,677

於2013年度，利息加權平均資本化率為9.41% (2012年：8.32%)。

10. 董事和首席執行官薪酬

按照上市公司規則和香港公司條例第161節，本年度董事和首席執行官薪酬披露如下：

董事和首席執行官姓名	薪金	2013 袍金	合計
執行董事			
— 虞海生先生	2,558	—	2,558
— 蔣旭東先生(首席執行官)	2,367	—	2,367
— 王自雄先生(自2013年起任職)	1,902	—	1,902
— 施建先生(董事會主席)	1,562	—	1,562
— 張宏飛先生	1,331	—	1,331
— 施力舟先生	1,058	—	1,058
— 李耀民先生	925	—	925
非執行董事			
— 張永銳先生	—	360	360
— 金炳榮先生	—	330	330
獨立非執行董事			
— 陳尚偉先生	—	330	330
— 袁普先生	—	330	330
— 姜燮富先生	—	382	382
— 卓福民先生	—	360	360
— 楊超先生(自2013年起任職)	—	36	36
合計	11,703	2,128	13,831

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

10. 董事和首席執行官薪酬(續)

董事和首席執行官姓名	薪金	養老金計劃	2012		合計
			袍金	管理層股票 期權計劃*	
執行董事					
- 施建先生	2,250	-	-	-	2,250
- 李耀民先生	2,500	-	-	618	3,118
- 虞海生先生(首席執行官)	2,000	-	-	-	2,000
- 蔣旭東先生	2,200	-	-	-	2,200
- 時品仁先生(於2012年離職)	1,987	-	-	-	1,987
- 張宏飛先生	1,610	-	-	-	1,610
- 施力舟先生	1,042	15	-	-	1,057
非執行董事					
- 張永銳先生	-	-	360	-	360
- 金炳榮先生	-	-	330	-	330
獨立非執行董事					
- 葉怡福先生(於2012年退任)	-	-	247	-	247
- 陳尚偉先生(自2012年起任職)	-	-	158	-	158
- 袁普先生	-	-	330	-	330
- 姜燮富先生	-	-	369	-	369
- 卓福民先生	-	-	360	-	360
合計	13,589	15	2,154	618	16,376

* 2007年7月5日，中國新城鎮發展有限公司董事會通過決議，決定將380份額(相當於股權拆分後28,500,000股)作為股權激勵，激勵部分董事及員工(「符合資格者」)繼續為公司服務。同時身為中國新城鎮發展有限公司董事的李耀民先生及餘偉亮先生分別獲得了79份額(相當於股權拆分後5,925,000股)。

於2013及2012年度，無任何酌情獎金、激勵酬金、退休計劃的僱主供款或失去董事職位的補償支付予任何董事。

於2013及2012年度，無董事或首席執行官放棄或同意放棄任何酬金的安排。

11. 五位最高薪酬人士

本年度，五位最高薪酬的僱員包括三名(2012年：五名)董事，其薪酬詳見如上附註10。餘下兩名(2012年：無)非董事的最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	2013	2012
基本薪金、住房津貼、其他津貼和福利	3,580	—

酬金在下列區間的非董事最高薪酬僱員的人數如下：

	2013	2012
1,500,001 港元 – 2,000,000 港元	2	—

12. 所得稅

持續經營業務之所得稅分析如下：

	2013	2012
即期稅項		
— 中國大陸企業所得稅 (a)	105,533	331,840
— 中國大陸土地增值稅 (c)	165,550	(59,433)
	271,083	272,407
遞延所得稅		
— 中國大陸企業所得稅	86,876	(119,477)
— 中國大陸土地增值稅	(74,136)	59,957
— 中國大陸代扣代繳所得稅 (d)	10,786	(24,656)
	23,526	(84,176)
本年稅項支出	294,609	188,231

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

12. 所得稅(續)

(a) 中國大陸企業所得稅

本集團主要在中國大陸經營業務，與2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》規定相一致，其在中國大陸經營之子公司一般按25%的適用稅率繳納企業所得稅。

對於預售之開發中物業，稅務部門可能於銷售完成及收入確認以前按照估計金額預征所得稅。於2013年12月31日，預付所得稅餘額約為3,500萬港元(2012年：約6,100萬港元)。

(b) 其他所得稅

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至2016年為止。如果應納稅所得發生在其他地區，相關稅金根據本集團發生應稅收入當地的法律，解釋和條例規定的現行稅率計算。

本集團本年度在香港無可獲得利潤，因此未預提所得稅。

(c) 中國大陸土地增值稅(「土地增值稅」)

中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售物業及土地所得款項扣除可扣減項目(包括土地開發成本、借款成本、營業稅金及建築成本)，按累進稅率30%至60%徵收。

對於預售開發中之物業，稅務部門可能於交易完成和收入確認以前預征土地增值稅，通常為預收款之1.5%-4.5%(2012年：1%-5%)。預繳之土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2013年12月31日，預付土地增值稅約1.36億港元(2012年：約1.68億港元)。

本集團某已完工之房地產開發項目於上年度進行了土地增值稅清算，根據清算結果，以前年度計提的金額為0.99億元人民幣(約1.21億港元)之土地增值稅不再需要支付，並於2012年度計入當期利潤。

(d) 代扣代繳所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，從2008年1月1日起，在中國大陸境內成立的外商投資企業派發給外國投資者的股利需要代扣代繳10%的所得稅。若中國政府和外國投資者的管轄政府已達成稅收協議，則可能適用較低之稅率。於2008年2月22日，國家稅務總局頒布的財稅【2008】1號文明確指出，從2007年12月31日及之前外商投資企業形成的留存溢利中分配給外國投資者的股利，免徵企業所得稅。

12. 所得稅(續)

按照適用於本集團的持續經營業務之除所得稅前利潤的一般適用之稅率25%而計算的稅項費用，與按實際稅率計算稅額費用的調節如下：

	2013	2012
持續經營業務之除所得稅前利潤	499,739	600,635
按適用稅率25%計算之稅項金額	124,935	150,159
子公司不同適用稅率造成的所得稅影響	1,129	(45)
歸屬於應佔聯營企業及共同控制實體損益之所得稅影響	(1,211)	(1,771)
可稅前抵扣的土地增值稅(其作為所得稅的一部分)的所得稅影響	(22,853)	(131)
無須納稅之收入	(3,602)	(2,023)
未確認的稅務虧損	67,855	118,269
不可抵扣的費用	12,510	4,992
確認之以前年度稅務虧損	-	(57,087)
沖回以前年度確認之稅務虧損	41,808	-
以前年度所得稅調整	(28,162)	-
本集團中國大陸子公司按可分配利潤的10%代扣代繳所得稅之影響	10,786	(24,656)
中國大陸企業所得稅	203,195	187,707
中國大陸土地增值稅(包括遞延土地增值稅)	91,414	524
本年稅項支出	294,609	188,231

本集團應佔聯營企業的持續經營業務之稅項約為70萬港元(2012:20萬港元)，計入合併損益及其他綜合收益表中的「應佔聯營企業之損益」。

13. 歸屬於母公司股東的利潤

截至2013年12月31日止年度，歸屬於母公司股東之合併利潤中包括計入本公司財務報表中的收益58,085千港元(2012年損失:208,502千港元)。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

14. 終止經營

本公司於2012年以持有之於香港交易所和新加坡交易所上市子公司中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」)所有股份之實物形式分配特別股息(「派息」)予公司股東(包括上置控股)。通過本次派息，自2012年10月3日起，中國新城鎮及其子公司(「中國新城鎮集團」)不再作為本公司下屬子公司。但由於派息後，上置控股(通過其持有本公司多數股權)獲得派息而持有中國新城鎮已發行股份的32.70%成為其最大股東，並繼續控制中國新城鎮集團。因此，本公司及中國新城鎮自派息後同為上置控股之子公司。

中國新城鎮集團是位於中國大陸的新城鎮開發商，主要從事大規模新城鎮開發建設。由於中國新城鎮集團之經營業務及現金流與本集團其他業務可明顯區分，故將中國新城鎮集團作為終止經營業務進行披露。

如下所示為終止經營業務(中國新城鎮集團)2012年1月1日至10月3日期間的經營成果。如下所示的終止經營業務的經營成果是指在本集團的合併財務報表中歸屬於中國新城鎮集團的經營成果，而不是中國新城鎮集團自身的財務報表中列示的經營成果，因為在集團合併中(2009年中國新城鎮成為本公司之子公司)運用購買法的會計核算方法及中國新城鎮集團與本集團於2012年10月3日之前的內部交易的抵消，使得如下所示的終止經營業務的經營成果包含了必要的合併調整：

	2012年1月1日至 2012年10月3日
收入	238,749
銷售成本	(139,098)
毛利	99,651
其他溢利－淨額	83,055
銷售及分銷成本	(113,193)
管理費用	(110,366)
終止經營業務營運損失	(40,853)
財務收入	5,267
財務成本	(61,889)
財務成本－淨額	(56,622)
應佔合營企業之損益	293
終止經營業務除所得稅前損失	(97,182)
所得稅	(7,452)
終止經營業務淨損失	(104,634)

14. 終止經營(續)

由於該分配為非現金資產分配，在分配前後均由同一股東(上置控股)最終控制，因此本公司將因該股利分配處置之淨資產以賬面價值計量。據此，該分配無溢利或損失。

2012年10月3日

處置淨資產的賬面價值：

物業、機器及設備	1,695,723
已完工投資物業	921,264
在建投資物業	122,369
預付土地租賃款	1,294,605
於合營企業之投資	71,958
於聯營企業之投資	245
遞延所得稅資產	181,351
長期應收款項	42,849
其他非流動資產	668,037
以供出售之持有或開發中物業	1,992,080
以供出售之開發中土地	6,584,501
存貨	6,449
預付款項及其他流動資產	62,907
其他應收款	49,699
應收賬款	177,381
限制性存款	232,331
現金及現金等價物	250,669
計息銀行及其他借款	(3,014,008)
遞延所得稅負債	(82,934)
出售高爾夫球會會籍之遞延收入	(623,378)
計息銀行及其他借款－流動部分	(1,217,967)
預售開發中物業之預收賬款	(351,068)
應付帳款	(2,762,274)
其他應付款項及應計項目	(862,572)
當期所得稅負債	(634,997)
應付關聯公司款項	(71,505)
土地開發所產生之遞延收入	(723,116)
非控股股東權益	(2,027,350)
處置淨資產	1,983,249

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

14. 終止經營(續)

處置中國新城鎮集團的現金及現金等價物淨流出分析如下：

	2012
處置的現金及現金等價物	(250,669)
處置子公司有關的現金及現金等價物淨流出	(250,669)

中國新城鎮集團發生之淨現金流列示如下：

	2012年1月1日至 2012年10月3日
經營活動之現金流量	(614,123)
投資活動之現金流量	(146,757)
融資活動之現金流量	585,889
現金淨流出	(174,991)
每股損失	
— 終止經營之基本每股損失	(1.22 港仙)
— 終止經營之攤薄每股損失	(1.22 港仙)

計算終止經營之基本和攤薄每股損失的基礎如下：

	2012
歸屬於母公司普通股股東之終止經營損失	(65,600)
用以計算本年基本及攤薄每股損失之已發行普通股之加權平均數(附註16)	5,364,434

15. 已派發及擬派發股息

	2013	2012
擬派發期末股息	60,046	-

2014年3月28日董事會建議，派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之期末股息每股現金1.06港仙(二零一二年：無期末股息)。本年度期末股息須待本公司股東於本公司之股東周年大會上批准後，於2014年7月10日或前後派付。

根據2012年9月21日特別股東大會之決議，本公司按比例向股東以分派本公司持有之中國新城鎮2,658,781,817股股份之形式分派特別股息。據此，持有本公司5,664,713,722份股份之股東有權收取股息，基於股利分派之股票登記於2012年10月3日完成。詳見附註14。

16. 歸屬於母公司普通股股東的每股溢利

計算基本每股收益時，以歸屬於母公司普通股股東的本年淨利潤和本年度已發行普通股的加權平均數5,664,713千股(2012：5,364,434千股)為基礎，且已調整供股的影響。

於2013年度及2012年度，攤薄每股收益的計算均不考慮本公司之可換股債券(附註33)，因為它不具有稀釋性。因此，於2013年度及2012年度攤薄每股收益與基本每股收益一致。

用以計算基本每股收益和攤薄每股收益的收益和股份數據列示如下：

	2013	2012
收益		
用以計算基本及攤薄每股收益的歸屬於本公司普通股股東的利潤／(損失)來自持續經營業務	200,171	432,907
來自終止經營業務	-	(65,600)
	200,171	367,307

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

16. 歸屬於母公司普通股股東的每股溢利(續)

	股票數量	
	2013 (千股)	2012 (千股)
股數		
用以計算本年基本每股收益之已發行普通股之加權平均數	5,664,713	5,364,434
	5,664,713	5,364,434

於報告日至本財務報表的完成日期之間無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

17. 物業、機器及設備

本集團

	2013					合計
	房屋及 建築物	經營租賃 改良支出	家具及 辦公設備	交通工具	在建工程	
成本						
年初餘額	517,905	2,217	405,235	68,999	195,770	1,190,126
增加	-	1,402	2,395	499	543,374	547,670
其他處置	-	-	(28,548)	(1,402)	-	(29,950)
匯兌折算差額	16,271	91	12,355	2,100	14,243	45,060
年末餘額	534,176	3,710	391,437	70,196	753,387	1,752,906
累計折舊及減值						
年初餘額	71,657	417	251,004	52,121	-	375,199
計提(附註7)	13,934	244	27,799	6,755	-	48,732
其他處置	-	-	(25,730)	(969)	-	(26,699)
匯兌折算差額	2,459	17	7,915	1,699	-	12,090
年末餘額	88,050	678	260,988	59,606	-	409,322
賬面淨值						
年末餘額	446,126	3,032	130,449	10,590	753,387	1,343,584
年初餘額	446,248	1,800	154,231	16,878	195,770	814,927

17. 物業、機器及設備(續)

本集團(續)

	房屋及 建築物	高爾夫 項目	經營租賃 改良支出	2012 家具及 辦公設備	交通工具	在建工程	合計
成本							
年初餘額	1,930,822	798,373	2,218	746,427	133,014	520,333	4,131,187
增加	-	-	-	1,552	2,146	146,272	149,970
轉出至以供出售之							
持有或開發中物業	(413,901)	-	-	(254,639)	-	-	(668,540)
因處置子公司而減少	-	-	-	(59)	-	-	(59)
其他處置	(283)	-	-	(5,830)	(1,996)	-	(8,109)
因股利分配處置中國新城鎮集團 而減少(附註14)	(988,417)	(791,442)	-	(80,453)	(63,593)	(467,236)	(2,391,141)
匯兌折算差額	(10,316)	(6,931)	(1)	(1,763)	(572)	(3,599)	(23,182)
年末餘額	517,905	-	2,217	405,235	68,999	195,770	1,190,126
累計折舊及減值							
年初餘額	533,231	134,076	499	380,356	82,894	-	1,131,056
計提—持續經營業務(附註7)	24,629	-	88	66,875	9,245	-	100,837
計提—終止經營業務	17,330	16,145	-	4,395	5,463	-	43,333
轉出至以供出售之持有或 開發中物業	(58,737)	-	-	(132,390)	-	-	(191,127)
因處置子公司而減少	-	-	-	(19)	-	-	(19)
其他處置	-	-	-	(5,256)	(1,013)	-	(6,269)
因股利分配處置中國新城鎮集團 而減少(附註14)	(440,855)	(148,976)	-	(61,470)	(44,117)	-	(695,418)
匯兌折算差額	(3,941)	(1,245)	(170)	(1,487)	(351)	-	(7,194)
年末餘額	71,657	-	417	251,004	52,121	-	375,199
賬面淨值							
年末餘額	446,248	-	1,800	154,231	16,878	195,770	814,927
年初餘額	1,397,591	664,297	1,719	366,071	50,120	520,333	3,000,131

本年持續經營業務的折舊費用約37,701千港元(2012年：約88,340千港元)計入銷售成本，約206千港元(2012年：約224千港元)計入銷售費用，約10,825千港元(2012年：約12,273千港元)計入管理費用。

於2013年12月31日，賬面淨值為1,308,566千港元(2012：766,994千港元)房屋及建築物被用作為本集團銀行貸款及授信額度之抵押物(附註30)。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

17. 物業、機器及設備(續)

本公司

	家具及辦公設備	2013 交通工具	合計
成本：			
年初餘額	528	3,566	4,094
其他處置	(175)	–	(175)
匯兌折算差額	28	112	140
年末餘額	381	3,678	4,059
累計折舊：			
年初餘額	429	2,193	2,622
計提	22	652	674
其他處置	(155)	–	(155)
匯兌折算差額	12	77	89
年末餘額	308	2,922	3,230
賬面淨值：			
年末餘額	73	756	829
年初餘額	99	1,373	1,472
	家具及辦公設備	2012 交通工具	合計
成本：			
年初餘額	529	3,567	4,096
匯兌折算差額	(1)	(1)	(2)
年末餘額	528	3,566	4,094
累計折舊：			
年初餘額	397	1,552	1,949
計提	32	640	672
匯兌折算差額	–	1	1
年末餘額	429	2,193	2,622
賬面淨值：			
年末餘額	99	1,373	1,472
年初餘額	132	2,015	2,147

18. 投資物業

本集團

已完工投資物業

	2013	2012
年初餘額	4,792,658	6,604,711
從在建投資物業轉入	-	8,863
從預付土地租賃款轉入(附註19)	6,891	193,013
從以供出售之持有或開發中物業轉入	88,223	225,417
持續經營業務公允價值溢利／(損失)(附註6)	166,291	(40,715)
終止經營業務公允價值溢利	-	76,438
成本調整	5,964	4,776
因股利分配處置中國新城鎮集團(附註14)	-	(921,264)
處置子公司	-	(1,344,759)
匯兌折算差額	154,548	(13,822)
年末餘額	5,214,575	4,792,658

在建投資物業

	2013	2012
年初餘額	-	123,350
增加	-	8,953
轉入已完工投資物業	-	(8,863)
因股利分配處置中國新城鎮集團(附註14)	-	(122,369)
匯兌折算差額	-	(1,071)
年末餘額	-	-

於2013年12月31日，投資物業主要包括如下物業：

- 位於上海市普陀區8棟多層商鋪和車庫的部分樓宇，其公允價值約為12.63億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為2至15年。
- 位於瀋陽市沈河區之7層商鋪，其公允價值約為34.76億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為1至15年。
- 位於上海市閘北區之超市，其公允價值約為4.55億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為20年。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

18. 投資物業(續)

本集團(續)

公允價值層級

本集團投資物業之公允價值層級披露如下：

	2013年12月31日使用的公允價值層級			合計
	活躍 市場報價 (層級1)	重大可觀察 到的參數 (層級2)	重大不可 觀察到的參數 (層級3)	
公允價值計量：				
商業地產	—	—	4,923,542	4,923,542
停車場	—	—	291,033	291,033
	—	—	5,214,575	5,214,575

2013年度本集團公允價值確定基礎未在層級1、2、3之間互相轉換。

按層級3計量的公允價值本年的分類變動如下：

	商業地產	停車場	合計
於2013年1月1日	4,533,193	259,465	4,792,658
從預付土地租賃款轉入	6,891	—	6,891
從以供出售之持有或開發中物業轉入	88,223	—	88,223
持續經營業務公允價值溢利	143,218	23,073	166,291
成本調整	5,964	—	5,964
匯兌折算差額	146,053	8,495	154,548
於2013年12月31日	4,923,542	291,033	5,214,575

18. 投資物業(續)

本集團(續)

於2013年12月31日，本集團已完工投資物業由具備專業資質的外部評估師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)進行評估。評估師根據收益法(長期回歸方法或直接資本化法)或直接比較法模型對已完工物業進行估值。已使用的重大不可觀察到的參數如下：

	2013	2012
回報率		
上海綠洲中環中心－辦公室	4%-4.5%	4%-4.5%
上海綠洲中環中心－商業街	6%-6.5%	6%-6.5%
瀋陽華府天地商舖	5%-6%	5%-6%
上海碩誠地下超市	5%-5.5%	5%-5.5%

長期回歸方法在計量投資物業的公允價值時，需要考慮已簽租賃合同的實際租金收入，確定租期外合理租金，並以適當的收益率進行還原，資本化進投資物業的公允價值。直接資本化法在計量投資物業的公允價值時，需要通過資本化市場收益率假定一個穩定的經濟收入。市場收益率基於對周邊市場同類物業銷售和出租的研究做出，並假設現有租期將延續。估計的市場收益率的重大增加(或減少)將引起投資物業公允價值的重大減少(或增加)。

直接比較法在計量投資物業的公允價值時，需要參考市場上取得的可比物業的銷售情況，並根據評估物業與可比物業的差異對銷售價格進行適當的調整。在調整價格時，應反映評估物業和可比物業在位置、配套設施、周邊環境以及建造規模之間的差異。可比物業調整後價格的重大增加(或減少)將引起投資物業公允價值的重大增加(或減少)。

本集團已完工投資物業均為在中國大陸持有10至50年期之租賃。

已用於銀行借款抵押之投資物業，詳見附註30。

本集團在持續經營業務當期損益中確認的投資物業租賃收入與費用列示如下：

	2013	2012
物業出租收入(附註5)	96,596	143,221
產生物業出租收入之投資物業的直接運營費用	(30,300)	(34,669)
公允價值變動溢利/(損失)	166,291	(40,715)

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

19. 預付土地租賃款

本集團

	2013	2012
在中國大陸持有：		
– 50年期以上之租賃	8,356,624	8,297,379
– 10至50年期之租賃	3,081,766	3,058,935
位於其他國家，無固定期限	–	45,636
	11,438,390	11,401,950

本集團之租賃土地系預付土地租賃款，其賬面淨值分析如下：

	2013	2012
年初餘額	11,401,950	12,926,887
添置	227,838	718,195
收購子公司	–	483,699
轉出至投資物業(附註18)	(6,891)	(193,013)
攤銷至以供出售之開發中物業	(244,410)	(224,431)
出售已完工之物業	(289,140)	(284,991)
處置子公司	–	(709,623)
因股利分配處置中國新城鎮集團(附註14)	–	(1,294,605)
持續經營業務之攤銷	(4,451)	(5,793)
終止經營業務之攤銷	–	(4,200)
匯兌折算差額	353,494	(10,175)
年末餘額	11,438,390	11,401,950
分析如下：		
非流動部分：關於物業、機器及設備	137,806	141,391
流動部分：關於以供出售之持有或開發中物業	11,300,584	11,260,559
	11,438,390	11,401,950

於2013年12月31日，本集團總值87.18億港元(2012年：96.42億港元)的經營租賃土地已作為本集團之銀行借款及授信額度擔保物抵押給銀行(附註30)。

20. 商譽

本集團

	2013	2012
成本		
年初餘額	703,947	704,120
匯兌折算差額	22,153	(173)
年末餘額	726,100	703,947
累計減值		
年初餘額	55,548	55,562
確認商譽減值(附註6)	17,206	-
匯兌折算差額	2,038	(14)
年末餘額	74,792	55,548
賬面淨值		
年末餘額	651,308	648,399
年初餘額	648,399	648,558

商譽減值測試

企業合併形成的商譽的賬面價值分攤至以下三個主要的現金產出單元進行減值測試：

- 瀋陽雅賓利房地產開發項目
- 華府天地二期房地產開發項目
- 百潤房地產開發項目

上述現金產出單元分別為位於瀋陽及上海的目前其上物業正在開發中的土地。這些現金產出單元相關的物業將在未來的1到4年以內達到可出售狀態。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

20. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

瀋陽雅賓利花園房地產開發項目，華府天地二期開發項目及百潤開發項目現金產出單元的可收回金額分別是基於管理層批准的對未來5年，7年及2年的預計現金流量的現值計算使用價值。用於現金流量預測的稅前折現率分別為20.5% (2012：17.2%)，12.1% (2012：14.4%)，18.4% (2012：17.6%)。5年期後的現金流量是基於符合房地產市場的普遍行情所預測。本集團聘用了專業評估師，仲量聯行，以協助預計使用價值。

分攤至主要的現金產出單元的商譽減值前之賬面價值如下所示：

	2013	2012
瀋陽雅賓利房地產開發項目	402,763	390,495
華府天地二期房地產開發項目	96,498	93,558
百潤房地產開發項目	183,610	178,017
其他開發項目	43,229	41,877
	726,100	703,947

為進行減值測試，在仲量聯行協助下管理層用於計算使用價值所依據的主要假設如下：

- 銷售價格：附近同類物業的市場售價
- 建造成本：包括預計為建成所開發的物業所需要的開發成本
- 折現率：使用能反映現金流出單元特定風險的稅前折現率

這些所使用的主要假設的參數是基於歷史經驗，目前的市場情況，管理層的預算和預測，並與外部信息相符合。

於2013年12月31日，本集團對商譽進行了減值測試，確定收購無錫仲慶房地產有限公司(「無錫仲慶」)產生的商譽其賬面價值高於可收回金額。無錫仲慶持有待售之房產於2013年完工並交付，由於其使用價值大幅下降，本公司於2013年12月31日之集團合併財務狀況表中確認了人民幣1,400萬元(約1,700萬港元)之商譽減值損失(2012年：無減值)。

21. 於子公司之投資及應收子公司款項

(a) 於子公司之投資

本公司

	2013	2012
非上市公司權益投資，按成本列示	5,127,579	4,971,393

於2013年12月31日，本公司直接或間接持有之以下子公司權益：

名稱	註冊成立地及日期	股權百分比		已發行及繳足股本	註冊資本	主要業務
		本公司持有	子公司持有			
華通投資有限公司	英屬維爾京群島 1998年10月1日	100%	-	1美元	1美元	投資控股
上海信東實業有限公司	中國 1993年5月28日	-	98%	3,457,729美元	3,457,729美元	物業租賃及房地產中介服務
上海上置物業管理有限公司	中國 1995年9月1日	-	98.57%	42,200,000元 人民幣	42,200,000元 人民幣	物業管理
上海綠洲花園置業有限公司	中國 1998年9月29日	-	98.75%	19,600,000美元	19,600,000美元	房地產開發
上海永高建設有限公司	中國 1999年8月4日	-	98.96%	20,000,000美元	20,000,000美元	發展住宅科技及提供建造服務
上海住富房地產發展有限公司	中國 2000年8月11日	-	50.36%	10,000,000元 人民幣	10,000,000元 人民幣	房地產開發
安信置地(上海)有限公司	英屬維爾京群島 2001年9月29日	-	52%	100美元	100美元	投資控股
上海安信復興置地有限公司	中國 2002年4月16日	-	51.48%	20,000,000美元	20,000,000美元	房地產開發
上海航頭高夫置業有限公司	中國 2002年6月14日	-	98%	10,000,000美元	10,000,000美元	房地產開發
上海安東房地產開發有限公司	中國 2007年10月18日	-	99%	370,000,000元 人民幣	370,000,000元 人民幣	房地產開發

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

21. 於子公司之投資及應收子公司款項(續)

(a) 於子公司之投資(續)

名稱	註冊成立地及日期	股權百分比		已發行及繳足股本	註冊資本	主要業務
		本公司持有	子公司持有			
上海金午置業有限公司	中國 2002年8月12日	-	95.79%	54,962,000美元	54,962,000美元	房地產開發及物業租賃
上海金心置業有限公司	中國 2002年10月28日	-	100%	700,000,000元 人民幣	700,000,000元 人民幣	房地產開發
上海斯格威大酒店有限公司	中國 2002年12月9日	-	56%	200,000,000元 人民幣	200,000,000元 人民幣	酒店經營
瀋陽華銳世紀資產管理有限公司 (「華銳資產管理」)(i)	中國 2007年10月30日	-	100%	31,936,200美元	31,936,200美元	物業租賃
上海碩誠置業有限公司	中國 2003年1月29日	-	100%	450,000,000元 人民幣	450,000,000元 人民幣	房地產開發
上海上置房地產開發有限公司	中國 2008年10月16日	-	98.75%	10,000,000元 人民幣	10,000,000元 人民幣	房地產開發
遼寧高校後勤集團房地產發展 有限公司(「遼寧高校」)	中國 2000年12月4日	-	97.5%	750,000,000元 人民幣	750,000,000元 人民幣	房地產開發
海口世紀海港城置業有限公司 (「海口世紀」)	中國 2008年6月25日	-	79%	220,000,000元 人民幣	220,000,000元 人民幣	房地產開發
瀋陽綠康置業有限公司	中國 2007年7月13日	-	98.95%	31,250,000美元	31,250,000美元	房地產開發
海口世紀華府商務管理 有限公司	中國 2008年10月20日	-	100%	300,000美元	300,000美元	酒店管理
上海綠杉置業有限公司	中國 2004年8月4日	-	27.70%	11,110,000元 人民幣	11,110,000元 人民幣	房地產開發
上海香島置業有限公司	中國 2009年7月21日	-	98.75%	330,000,000元 人民幣	330,000,000元 人民幣	房地產開發

21. 於子公司之投資及應收子公司款項(續)

(a) 於子公司之投資(續)

名稱	註冊成立地及日期	股權百分比		已發行及繳足股本	註冊資本	主要業務
		本公司持有	子公司持有			
上海夏波實業有限公司	中國 1995年9月14日	-	98.75%	3,000,000元 人民幣	3,000,000元 人民幣	房地產開發
上海海波房地產綜合開發有限公司	中國 1996年12月27日	-	98.75%	15,000,000元 人民幣	15,000,000元 人民幣	房地產開發
上海百潤房地產有限公司 (「百潤」)	中國 2002年5月16日	-	50.36%	605,500,000元 人民幣	605,500,000元 人民幣	房地產開發
無錫仲慶房地產開發有限公司	中國 2008年7月11日	-	98.75%	85,000,000元 人民幣	85,000,000元 人民幣	房地產開發
無錫永慶房地產開發有限公司 (「無錫永慶」)	中國 2007年1月27日	-	98.75%	20,000,000元 人民幣	20,000,000元 人民幣	房地產開發
嘉興湖畔華府置業有限公司	中國 2007年9月26日	-	98.96%	49,900,000美元	49,900,000美元	房地產開發
上海置頤實業有限公司	中國 2011年3月14日	-	98.96%	30,000,000元 人民幣	30,000,000元 人民幣	採購管理
富利投資有限公司	澳大利亞 2010年11月19日	-	76%	1,000元澳幣	1,000元澳幣	房地產開發
上海美蘭湖物業管理有限公司	中國 2005年6月23日	-	98.57%	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	物業管理
上海置輝建築工程有限公司	中國 2012年11月26日	-	98.96%	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	採購管理
大連上置房地產開發有限公司	中國 2013年7月19日	-	50.36%	30,000,000元 人民幣	30,000,000元 人民幣	房地產開發

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

21. 於子公司之投資及應收子公司款項(續)

(a) 於子公司之投資(續)

董事會認為，上表列示的本集團子公司，對本年利潤產生重大影響或者實際構成了本集團淨資產的相當一部分。本公司董事會認為列示其他子公司詳情，會使本附註過於冗長，故並未列示。

除了上述已披露的子公司外，本公司還持有註冊於英屬維爾京群島或香港的幾家投資控股子公司的名義股權。所有在中國大陸註冊的子公司均為有限責任公司。

2013年，與於子公司之投資有關的交易具體列示如下：

- (i) 於2012年12月28日，本集團行使了買入期權(參見附註34)，同時簽訂協議購買華銳資產管理40%股權，協議約定已預付之1.92億港元誠意金用於沖抵交易總對價6.5億港元。根據該協議，本集團隨後支付了全部剩餘對價4.58億港元，交易於2013年5月完成，由此，華銳資產管理成為本集團之100%全資子公司。

(b) 應收子公司款項

本公司

於2013年及2012年12月31日，本公司所有的應收子公司款項均無抵押，不計息，且無固定還款期限。

22. 於聯營企業之投資

本集團

	2013	2012
非上市股權		
應佔淨資產	75,939	76,533
減：減值準備	-	-
	<u>75,939</u>	<u>76,533</u>

22. 於聯營企業之投資(續)

本集團(續)

於2013年12月31日，本公司間接持有之以下聯營企業權益：

名稱	註冊成立地點及日期	股權百分比		已發行及繳足股本	註冊資本	主要業務
		本公司持有	子公司持有			
上海住宅產業新技術發展股份有限公司(「住宅新技術」)	中國1997年5月6日	-	26%	100,000,000元 人民幣	100,000,000元 人民幣	住宅技術研發
上海電信寬頻網絡有限公司(「寬頻」)	中國2000年10月24日	-	19.80%*	100,000,000元 人民幣	100,000,000元 人民幣	網絡的開發銷售及寬頻工程的建設

* 本集團能夠通過其非全資子公司持有的超過20%的寬頻股權對寬頻實施重大影響。

根據本集團董事之意見，上述列示之本集團之聯營企業對本年經營成果產生影響，或實質構成本集團淨資產的一部分。

上述聯營企業財務報告期間與本集團相一致。

本集團於聯營企業之投資通過本公司之全資及非全資之子公司進行。所有上述聯營企業在本集團財務報表中以權益法核算。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

22. 於聯營企業之投資(續)

本集團(續)

主要聯營企業財務信息概述

以下列表反映了本集團主要聯營企業的財務信息，該信息取自各家公司的財務報表：

(1) 寬頻

	2013	2012
流動資產	180,721	194,526
非流動資產	56,640	60,174
流動負債	(43,255)	(45,006)
淨資產	194,106	209,694
收入	145,053	181,464
除稅後利潤	17,165	42,497
本年度綜合收益	17,165	42,497
已收股利	7,800	7,642

(2) 住宅新技術

	2013	2012
流動資產	99,222	88,534
非流動資產	35,808	35,397
流動負債	(3,400)	(1,649)
淨資產	131,630	122,282
收入	4,439	3,818
除稅後利潤/(損失)	5,432	(5,440)
本年度綜合收益	5,432	(5,440)
已收股利	-	-

23. 以供出售之持有或開發中物業

本集團

	2013	2012
原值		
– 在中國上海	5,015,441	4,532,663
– 在中國瀋陽	1,396,608	897,075
– 在中國無錫	356,103	536,829
– 在中國嘉興	1,113,850	594,258
– 在中國海口	109,136	311,043
– 在澳大利亞悉尼	–	60,299
	7,991,138	6,932,167

本集團

	2013	2012
預計完工日期		
– 一年之內	4,041,853	4,676,816
– 一年之後	3,949,285	2,255,351
	7,991,138	6,932,167

於2013年及2012年12月31日，部分本集團所持有的以供出售之持有或開發中物業已作為本集團之銀行借款及授信額度的擔保物抵押至銀行(附註30)。

24. 預付款項及其他流動資產

	本集團		本公司	
	2013	2012	2013	2012
非流動				
預付款項(a)	6,360	192,000	–	–
	6,360	192,000	–	–
流動				
預付營業稅	41,393	61,894	–	–
預付款項(b)	75,372	105,029	–	–
預付至當地政府的動遷補償金(c)	1,017,553	–	–	–
其他	11,022	8,539	2,881	4,355
	1,145,340	175,462	2,881	4,355

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

24. 預付款項及其他流動資產(續)

- (a) 2013年12月31日，本公司和第三方(賣方)就購買一家上海房地產公司100%的股權簽訂了意向書，購買金額為800萬人民幣(約1.018億港元)。本集團就此項交易向賣方支付了500萬人民幣(約6百萬元港幣)的誠意金。該筆誠意金是無息的，且在滿足特定條件時會歸還給集團。

2012年12月31日之非流動預付款項為付給非控股股東用於購買股權的誠意金港幣1.92億元。如附註21(a)所述，該誠意金已於2013年用以沖抵購買對價。

- (b) 於2013年12月31日，上述流動預付款項主要包括預付工程款約5,000萬港元(2012：9,500萬港元)及預付融資費用2,500萬港元(2012：無)。
- (c) 於2013年12月31日，該餘額為上海華府天地二期項目相關之預付動遷補償金人民幣8億元(約10.18億港元)。

25. 其他應收款

本集團

	2013	2012
與收購康明投資有限公司相關之應收款項(a)	185,090	711,607
與前子公司之相關應收賬款(b)	139,914	499,016
項目保證金	12,719	12,332
應收政府之拆遷補償金	32,267	96,235
預付土地招投標保證金	20,351	—
應收利息	30,769	16,969
其他	85,387	75,580
	506,497	1,411,739
減：壞賬準備	(2,681)	(2,655)
其他應收款，淨額	503,816	1,409,084

25. 其他應收款

本集團(續)

- (a) 於2007年8月17日，上置投資控股有限公司(本公司的重大股東，「轉讓方」)與某獨立第三方(「原股東」)簽訂收購協議(「轉讓方收購協議」)，協議以16億港元為對價，從原股東處收購康明投資有限公司(「康明」)所有發行在外的股份(「被出售股份」)。康明持有遼寧高校之70%股權。

同日，轉讓方與本公司之子公司(「買方」)達成收購協議(「收購協議」)，買方協議以16億港元為對價從轉讓方收購被出售股份。根據收購協議，本公司以向轉讓方發行股份之方式支付該對價。

於2007年11月15日，轉讓方、本公司、買方及康明原股東簽訂了補充協議(「補充協議」)。

根據上述協議，遼寧高校原股東同意支付土地購置款，承擔該等負債，並就原股東及／或持有遼寧高校餘下30%股權之股東(「原少數股東」)仍未支付之全部該等負債償付遼寧高校有關應付款項。若原股東向轉讓方支付相關款項，轉讓方同意將款項轉移給本集團。

根據上述協議，轉讓方同時也承擔了遼寧高校的土地購置款，並將承擔該等負債，並就原股東及／或原少數股東仍未支付之全部該等負債償付遼寧高校有關應付款項。此外，若遼寧高校於2009年6月30日仍未獲得該土地相關的土地使用權，轉讓方承諾在2009年12月30日或之前，支付給本公司16億港元(「承諾」)。於2009年12月4日，本公司召開特別股東大會，決議同意轉讓方不在當期履行承諾，而將期限推遲至2012年12月31日。

2013年年初，本集團從轉讓方收取了剩餘土地購置款，並且遼寧高校已取得該土地全部土地使用權證。

根據以上協議，2012年12月31日遼寧高校的原股東及／或原少數股東未支付的淨負債(即該等負債減去該等資產之淨額)將由轉讓方承擔的金額約為1.49億元人民幣(約1.84億港元)。由於與該資產有關的預計淨負債發生了變化，2013年12月31日該金額降低至1.45億元人民幣(約1.85億港元)。

- (b) 於2013年12月31日，本集團1.1億元人民幣之應收款項為應收前子公司之款項，該款項由該前子公司在被處置之前與本集團其他子公司之間的內部交易產生(2012年：4.05億元人民幣)。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

26. 應收賬款

本集團

	2013	2012
應收賬款	45,680	41,738
減：壞賬準備	(10,177)	(10,617)
	35,503	31,121

在本報告日期末，根據自發生日確定的應收賬款的賬齡分析如下：

	2013	2012
6個月以內	26,176	23,061
6個月到1年	379	1,621
1年至2年	7,913	7,510
2年以上	11,212	9,546
	45,680	41,738

本集團的物業出售及酒店運營業務通常採用收付實現制，本集團的其他業務主要採用賒銷制。本集團的應收款項，通常6個月內可以收回。

本集團的應收賬款均來自大量不同客戶，且不存在重大信用風險。本集團應收賬款均為無息應收賬款。

對既未逾期也未減值及已到期未減值的應收賬款賬齡分析如下：

	2013	2012
既未逾期也未減值	31,702	28,037
已到期未減值		
30天以內	130	159
30天到60天	1,954	1,057
120天以上	1,717	1,868
	35,503	31,121

已到期未減值的應收賬款來自於本集團有良好記錄之獨立客戶。集團管理層根據以往經驗，考慮到對方信用度並未出現大的變動，認為該部分金額不應計提減值準備，仍處於可完全收回狀態。對於該類應收賬款，集團未持有任何抵押物或者其他信用增級。

26. 應收賬款(續)

應收賬款計提之減值準備的變動如下：

	2013	2012
年初	10,617	10,620
減值準備轉回	(773)	-
匯兌折算差額	333	(3)
年末	10,177	10,617

於2013年度，本集團轉回773千港元之應收賬款減值準備(2012：無)。

27. 現金及銀行存款

	本集團		本公司	
	2013	2012	2013	2012
現金	2,719	4,691	28	14
活期及通知存款	1,379,501	1,248,313	56,670	20,710
現金及現金等價物	1,382,220	1,253,004	56,698	20,724
原期限大於3個月的定期存款	2,544	2,466	-	-
已抵押之存款(a)	1,538,293	762,007	-	-
開發項目之限制性存款(b)	9,180	9,428	-	-
政府監管之限制性存款	-	750	-	-
借款利息之限制性存款(c)	8,859	4,352	-	-
現金及銀行存款	2,941,096	2,032,007	56,698	20,724

(a) 於2013年12月31日，約15.38億港元(2012年：約7.62億港元)的銀行存款作為計息銀行及其他借款的抵押物(附註30)。

(b) 限制性存款主要是本集團子公司一項房地產開發項目收到的指定待付動遷款。於2013年12月31日，該類存款餘額約900萬港元(2012年：約900萬港元)。

(c) 該港幣900萬元(2012年：港幣400萬元)是與銀行借款有關的限制性存款。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

27. 現金及銀行存款(續)

現金及銀行存款的賬面價值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	2013	2012	2013	2012
港元	55,901	9,598	55,847	9,503
美元	6,823	14,729	822	11,220
新加坡元	1	1	1	1
澳元	73,968	1,409	—	—
人民幣	2,804,403	2,006,270	28	—
	2,941,096	2,032,007	56,698	20,724

儘管人民幣不能與其他貨幣自由兌換，但是根據中國大陸的中華人民共和國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可以通過有權進行外幣業務之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

活期存款按照以銀行每日存款利率為基礎的浮動利率賺取利息。通知存款的存款期分為一天至七天不等，依本集團之即時現金需求而定，並按照相應之通知存款利率賺取利息。定期存款按照相應之短期定期存款利率賺取利息。銀行存款與保證金存放於信用記錄良好且近期沒有違約記錄的銀行。質押之現金及現金等價物及受限制存款的賬面價值與其公允價值相若。

28. 已發行股本及股本溢價

本集團及本公司

	股份數目 (千股)	金額		
		普通股	股本溢價	合計
於2013年1月1日及 2013年12月31日	5,664,713	566,471	5,434,267	6,000,738

	股份數目 (千股)	金額		
		普通股	股本溢價	合計
於2012年1月1日	4,956,624	495,662	5,296,052	5,791,714
發行供股股份	708,089	70,809	138,215	209,024
於2012年12月31日	5,664,713	566,471	5,434,267	6,000,738

普通股的授權數目總額為80億(2012年：80億)，每股面值為0.10港元(2012年：每股面值0.10港元)。所有已發行股本均已全數繳足。

於2013年12月31日和2012年12月31日，無未行使的股票期權。

29. 其他儲備

(a) 本集團

本集團本年度及以前年度的儲備金額及相應變動列報於本財務報表之合併股東權益變動表。

根據中國的有關法律及法規，在中國大陸註冊成立的公司應從法定財務報表的淨溢利中提取一定的法定盈餘儲備，以作特定用途。

本集團於中國以外商投資企業形式成立之公司，在進行利潤分配前，須從法定淨溢利中提取儲備基金和職工獎勵及福利基金，提取比例由上述公司之董事會決定。

本集團於中國大陸以內資企業形式成立之公司，在進行利潤分配前，須從法定淨溢利中提取10%為法定盈餘儲備。法定盈餘儲備餘額達公司註冊資本的50%時，可不再提取。此外，還可以根據公司之董事會決議從法定淨溢利中提取任意盈餘儲備。

(b) 本公司

	匯兌儲備	可換股債券	(累計虧損)／ 留存溢利	其他	合計
2013年1月1日餘額	1,026,466	2,810	6,861	179,875	1,216,012
本年綜合收益	227,593	—	58,085	—	285,678
擬派發期末股息	—	—	(60,046)	—	(60,046)
2013年12月31日餘額	1,254,059	2,810	4,900	179,875	1,441,644

	購股權儲備	匯兌儲備	可換股債券	(累計虧損)／ 留存溢利	其他	合計
2012年1月1日餘額	248	1,038,138	179,361	(42,545)	10,246	1,185,448
本年綜合收益	—	(11,672)	—	2,032,655	—	2,020,983
分攤至可換股債券4權益部分 之贖回成本(附註33)	—	—	(7,170)	—	—	(7,170)
因可換股債券4部分贖回 之轉換(附註33)	—	—	(169,381)	—	169,381	—
因購股權計劃結束之轉換 因股利分配處置中國新城鎮 之減少(附註14)	(248)	—	—	—	248	—
	—	—	—	(1,983,249)	—	(1,983,249)
2012年12月31日餘額	—	1,026,466	2,810	6,861	179,875	1,216,012

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

30. 計息銀行及其他借款

本集團及本公司

	本集團		本公司	
	2013	2012	2013	2012
短期銀行借款				
– 抵押借款	494,276	263,904	–	–
其他短期借款				
– 無抵押借款	422,920	154,150	–	–
長期銀行借款一年內到期部分				
– 抵押借款	1,593,376	3,985,874	1,193,986	649,960
其他長期借款一年內到期部分				
– 抵押借款	2,811,890	–	–	–
一年內到期借款合計	5,322,462	4,403,928	1,193,986	649,960
長期銀行借款				
– 抵押借款	9,208,479	4,703,304	216,385	165,698
其他長期借款				
– 抵押借款	915,798	1,944,753	–	–
– 無抵押借款	109,663	22,777	109,663	22,777
長期借款，非流動部分合計	10,233,940	6,670,834	326,048	188,475
長期銀行借款到期情況如下：				
– 1年內到期	4,405,266	3,985,874	1,193,986	649,960
– 1至2年內到期	1,642,026	3,244,643	18,006	165,698
– 2至3年內到期	1,232,111	365,926	198,379	–
– 3年至5年內到期	6,164,845	1,447,494	–	–
– 5年後到期	1,194,958	1,612,771	109,663	22,777
	14,639,206	10,656,708	1,520,034	838,435
減：一年內到期之長期借款	(4,405,266)	(3,985,874)	(1,193,986)	(649,960)
長期借款，非流動部分	10,233,940	6,670,834	326,048	188,475

30. 計息銀行及其他借款(續)

本集團及本公司(續)

短期銀行借款－抵押借款

於2013年12月31日，約4.94億港元之短期銀行借款(2012年：2.64億港元)系由銀行存款及以供出售之持有或開發中物業抵押。

長期銀行借款－抵押借款

於2013年12月31日，長期銀行借款中包括約108.02億港元(2012年：約86.89億港元)系由本集團持有之租賃土地、銀行存款、物業、機器及設備、投資物業、以供出售之持有或開發中物業及一家子公司股權抵押或質押。上述長期銀行借款中，約2.2億港元是以本公司董事長施建先生及其配偶司曉東女士的一處個人置業抵押。

其他長期借款－抵押借款

於2013年12月31日，約37.28億港元(2012年：約19.45億港元)長期借款來源於第三方信托基金，系由本集團持有之租賃土地、以供出售之持有或開發中物業及若干子公司之股權，以及這些股權的若干經濟利益(獲取股息權利(如有)等)作抵押。本集團有權於貸款期限屆滿前隨時清償該筆貸款(未清償本金結餘及其所附利息)。上述其他長期借款中，折合約12.72億港元貸款(於2013年取得)是由上置控股及本公司董事長施建先生提供保證擔保。

銀行及其他借款抵押安排合計

於2013年12月31日，銀行存款約15.38億港元(2012年：約7.62億港元)(附註27)，租賃土地約87.18億港元(2012年：約96.42億港元)(附註19)，投資物業約51.94億港元(2012年：約43.45億港元)，以供出售之持有或開發中物業約51.13億港元(2012年：約34.12億港元)及物業、機器及設備約13.09億港元(2012年：約7.67億港元)(附註17)，對若干子公司的股東權益投資成本約56.21億港元(2012年：約44.36億港元)已作為集團長期借款和相關銀行授信之抵押品。

於2013年12月31日，無銀行借款(2012年：1億港元)系由某幾個項目的未來物業預售所得款項的一部分抵押。對部分項目，需要將物業預售所得額中約定的金額轉入受限制銀行賬戶，直至有關受限制銀行賬戶結餘達致有關貸款的未結清餘額。對其他物業，有關銀行貸款需要在預售的物業達到一定比例時進行償還。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

30. 計息銀行及其他借款(續)

本集團及本公司(續)

於財務狀況表日上述借款適用的實際加權平均利率如下：

	2013			2012		
	港元	澳元	人民幣	港元	美元	人民幣
短期銀行借款	–	–	6.08%	–	–	6.12%
其他短期借款	–	–	7.80%	–	–	6.00%
長期銀行借款	2.17%	1.40%	6.88%	3.85%	6.57%	6.76%
其他長期借款	8.16%	–	13.22%	8.92%	–	13.80%

由於銀行借款利率均為現行市場利率，並隨市場變化而調整，因此銀行借款的賬面價值與其公允價值相若。

借款的賬面價值以下列貨幣為單位(折合港元)：

	本集團		本公司	
	2013	2012	2013	2012
港元	946,172	838,434	946,172	838,435
美元	573,862	–	573,862	–
澳元	–	48,023	–	–
人民幣	14,036,368	10,188,305	–	–
	15,556,402	11,074,762	1,520,034	838,435

於財務狀況表日本集團有下列未取用之借款授信額度：

	2013	2012
浮息授信額度		
– 1年內到期	195,332	58,931
– 1年以上到期	1,064,615	272,150
	1,259,947	331,081

31. 有擔保優先票據

本集團及本公司

	2013	2012
有擔保優先票據	-	561,539

本公司有擔保優先票據賬面價值變動如下：

	2013		2012	
	美元千元	折合港幣千元	美元千元	折合港幣千元
年初金額	72,443	561,539	72,005	559,646
匯兌損益	-	(4,552)	-	(1,082)
匯兌折算差額	-	12,219	-	(131)
加：利息費用(附註9)	2,100	16,274	6,602	50,911
減：支付的利息費用	(3,082)	(23,906)	(6,164)	(47,805)
減：到期贖回	(71,461)	(561,574)	-	-
年末金額	-	-	72,443	561,539

於2006年4月24日，本公司發行總額為200,000,000美元的，按每年8.625%固定利率計息之有擔保優先票據(「有擔保優先票據」)，該票據於2013年4月24日(「到期日」)到期。該有擔保優先票據由本公司一些不在中國境內成立之投資控股子公司提供共同擔保。

有擔保優先票據之利息須於每半年支付。公司可以在指定期間以預定的價格贖回有擔保優先票據。

於2006年4月25日，該有擔保優先票據開始於香港交易所上市交易。

該有擔保優先票據之利息按實際利率法計算，年實際利率為9.30%。

於2009年6月9日，本公司以現金回購票面金額總計128,539千港元(佔票面餘額總計2億美元的本金之64.27%)之有擔保優先票據。剩餘71,461,000美元之本金於2013年4月24日贖回。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

32. 遞延所得稅

本集團

當有法定權利能將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一納稅主體且涉及同一稅務機關時，則可將遞延所得稅資產與負債相互抵銷。

遞延所得稅的變動如下：

	2013	2012
年初餘額	1,366,686	1,637,749
因股利分配處置中國新城鎮集團(附註14)	-	98,417
處置子公司	-	(291,623)
在損益中確認－持續經營業務(附註12)	23,526	(84,176)
在損益中確認－終止經營業務	-	7,445
匯兌折算差額	43,287	(1,126)
年末餘額	1,433,499	1,366,686

年內遞延所得稅資產及遞延所得稅負債變動如下：

遞延所得稅資產：

	可於未來抵扣 之稅務虧損	高爾夫俱樂部 會員費收 入計稅基礎 與賬面價值 差異	股權轉讓計 稅基礎與賬 面價值差異	其他暫時性 差異	合計
於2012年1月1日	153,353	142,429	299,540	75,727	671,049
在損益中確認－持續經營業務	93,854	-	-	26,058	119,912
在損益中確認－終止經營業務	24,614	-	(4)	(16,228)	8,382
因股利分配處置中國新城鎮集團	(63,650)	(141,193)	(193)	(58,724)	(263,760)
匯兌折算差額	(171)	(1,236)	(14)	(546)	(1,967)
於2012年12月31日	208,000	-	299,329	26,287	533,616
在損益中確認	(58,058)	-	-	18,588	(39,470)
匯兌折算差額	5,671	-	1,639	8,868	16,178
於2013年12月31日	155,613	-	300,968	53,743	510,324

32. 遞延所得稅(續)

本集團(續)

年內遞延所得稅資產及遞延所得稅負債變動如下：(續)

遞延所得稅負債：

	公允價值 溢利	企業合併 產生之公允 價值溢利	代扣代繳 企業所得稅	其他	合計
於2012年1月1日	1,017,327	666,551	456,108	168,812	2,308,798
在損益中確認－持續經營業務	(25,082)	(6,403)	(24,656)	91,877	35,736
在損益中確認－終止經營業務	16,231	(404)	—	—	15,827
處置子公司	(261,818)	—	(25,401)	(4,404)	(291,623)
因股利分配處置中國新城鎮集團	(82,410)	(57,070)	(25,863)	—	(165,343)
匯兌折算差額	(2,145)	(674)	(530)	256	(3,093)
於2012年12月31日	662,103	602,000	379,658	256,541	1,900,302
在損益中確認	41,032	(17,565)	10,786	(50,197)	(15,944)
匯兌折算差額	21,413	18,652	12,088	7,312	59,465
於2013年12月31日	724,548	603,087	402,532	213,656	1,943,823

於2013年12月31日，未使用的稅務虧損產生之遞延所得稅資產約1.56億港元(2012年：2.08億港元)，主要為某一子公司之遞延所得稅資產1.49億港元(2012年：1.85億港元)。考慮到相關物業之銷售已獲當地主管機關批准，參考當前市場狀況及部分物業近期售價，本集團相信可在可見的未來將有足夠的應稅利潤可用於彌補當前未使用的稅務虧損，據此確認了相關遞延所得稅資產。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

32. 遞延所得稅(續)

本集團(續)

出於列示目的，部分遞延所得稅資產和負債已經在資產負債表中抵銷。以下為集團用於財務報告目的的遞延所得稅餘額分析：

	2013	2012
於合併財務狀況表中確認之遞延所得稅資產	(510,324)	(533,616)
於合併財務狀況表中確認之遞延所得稅負債	1,943,823	1,900,302
	1,433,499	1,366,686

未確認遞延所得稅資產之項目如下：

	2013	2012
稅務虧損	673,782	492,537
	673,782	492,537

以上稅務虧損產生於中國大陸，可於未來1至5年的應稅所得中抵減。以上項目未確認遞延所得稅資產，是由於考慮到未來不是很可能獲得用來抵扣上述稅務虧損及可抵扣暫時性差異的應稅所得。

根據本公司董事會決議，位於中國大陸之子公司自2011年度起之溢利將部分留存於該等子公司內用於未來經營或投資。本公司之董事認為，與上述預計不會分配之股利相關之暫時性差異在可預計之未來不會轉回。與中國大陸子公司之投資相關的未確認遞延所得稅負債之暫時性差異總金額約9.79億港元(2012年：7.5億港元)。

不存在由於向本公司股東發放股利而對所得稅產生的影響。

33. 可換股債券

本集團及本公司

可換股債券主債務部分在報告期末的賬面價值如下：

	2013	2012
可換股債券4—主債務部分	8,332	7,183
	8,332	7,183

2009年7月23日，公司發行了到期日為2014年7月23日的可換股債券4，總計金額4.469億元人民幣，初始轉換價格每股1.056港元，公司普通股匯率固定為0.8818人民幣=1港幣。年利率為6%，每半年付息，付息日為每年1月23日和7月23日。債券持有人在發行日41天后至到期日10個交易日前均有權將債券轉為普通股。2012年7月23日（「賣出期權行權日」），債券持有者將有權利行使其權利（「賣出期權」），要求本公司以與可換股債券4之100%賬面金額加計未支付之利息之等值美金，回購全部或部分可換股債券4。若佔發行面值90%的債券（包括根據行權發行的）已被轉換、贖回、購買或注銷，本公司有權在距到期日30日前以100%賬面價值贖回債券。

於2009年7月24日，可換股債券4於香港交易所上市交易。

可換股債券4中包含的轉股權符合權益工具的定義，與債權中的負債部分分離單獨劃分為權益。其他嵌入式衍生金融工具之經濟特徵及風險與主債務有密切聯繫，不與主債務相分離。負債部分初始以其公允價值扣除分攤至負債部分的交易費用後淨額確認，並以攤餘成本後續計量。負債部分的公允價值是以在發行日沒有轉換權的相似債券使用的市場利率估算的。剩餘部分（即扣減了分攤至負債部分的發行所得）歸為權益部分（轉股權）並記入股東權益。

於2012年7月23日，總面值為4.4億元人民幣（約5.41億港元）的可換股債券因賣出期權的行使被贖回。本公司將贖回成本在可換股債券4之負債及權益部分進行分攤。贖回的負債部分予以終止確認，並確認了約600萬元人民幣（等值於700萬港元）之收益，該收益即為分配至負債部分的總對價約4.34億元人民幣（等值於5.34億港元）與其賬面金額約4.4億元人民幣（等值於5.41億港元）之差異，同時分配給權益部分約600萬元人民幣（等值於700萬港元）之對價計入權益。同時，可換股債券4發行時確認之認股權部分，在該債券部分贖回時，相應贖回部分轉入其他儲備，金額為1.69億港元。

於2013年12月31日，發行在外可換股債券4之面值為人民幣700萬元（等值於900萬港元）（2012年：人民幣700萬元（等值於900萬港元））。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

33. 可換股債券(續)

本集團及本公司(續)

可換股債券4主債務部分的變動如下：

	2013	2012
年初主債務部分賬面價值	7,183	515,814
利息費用(附註9)	1,429	54,805
預期存續期縮短而產生之賬面金額調整(附註9)	-	(1,795)
支付利息	(519)	(19,147)
贖回	-	(540,617)
匯兌折算差額	239	(1,877)
年末主債務部分賬面價值	8,332	7,183
減：記錄於流動負債部分	(8,332)	-
記錄於非流動負債部分	-	7,183

可換股債券4的利息費用按實際利率法計量，其主債務部分所用的實際年利率為19.93%。

2012年12月31日，未行權的賣出期權已到期，可換股債券4的預期存續期也隨之改變，因此導致可換股債券4的賬面價值減少約150萬元人民幣(等值於180萬港元)，相應的利息費用也有所減少。

34. 衍生金融資產

本集團

	2013	2012
與買入非控股股東權益有關之衍生工具	-	74,608
	-	74,608

於2012年12月28日，本集團將有權買入至多40%華銳資產股權(「該股權」)的買入期權行權，並簽署了關於收購該股權之協議，使該衍生金融資產在2012年12月31日成為遠期合約。該項遠期合約(須滿足一定條件)可以以相當於華銳資產淨資產(基於獨立評估師的評估)的公允價值購買該股權。相關交易於2013年5月完成。

35. 預售開發中物業之預收賬款

本集團

	2013	2012
預售開發中物業之預收賬款	1,177,218	1,495,886

本集團物業於尚在開發之時已進行預售。根據與客戶簽署之合同，大部分合同款須於簽署預售合同之時即時支付。本集團收到之預收賬款不計息。稅務局對於預收賬款按照5%的稅率預征營業稅。

36. 應付帳款

本集團

在報告日期末，根據發生日確定的應付帳款的賬齡分析如下：

	2013	2012
1年以內	1,169,764	1,623,171
1年至2年	433,290	109,111
2年以上	200,989	332,390
	1,804,043	2,064,672

應付帳款主要系物業及土地開發所產生。應付帳款不計息，通常在一年內償付。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

37. 其他應付款項及應計項目

	本集團		本公司	
	2013	2012	2013	2012
應付土地租賃款	—	222,273	—	—
收取客戶及建築商押金及應付款項	104,192	252,585	—	—
應交營業稅及附加稅	44,141	26,536	—	—
應付子公司前非控股股東之利息	6,285	6,094	—	—
應付子公司非控股股東款項	10,621	12,417	—	—
應付子公司非控股股東之股利	42,417	38,856	—	—
拆遷補償費	2,235	6,422	—	—
商舖押金、代開發商收取的租金及代收代付業主公共事業費	50,264	49,355	—	—
應付工資及福利費	10,810	14,491	—	—
應付利息費用	11,834	12,144	875	5,514
應付收購子公司之前股東款項	19,434	134,761	—	—
應付子公司之原非控股股東股權收購款	21,623	20,964	—	—
應付已處置子公司之原非控股股東股權轉讓款	25,439	24,664	—	—
預收移民債券認購款	10,000	—	10,000	—
其他	61,726	49,805	1,457	1,495
	421,021	871,367	12,332	7,009

38. 合併現金流量表

(a) 除所得稅前利潤與用於經營活動的現金調整如下：

	2013	2012
除所得稅前利潤／(損失)		
來自持續經營業務	499,739	600,635
來自終止經營業務	-	(97,182)
調整：		
物業、機器及設備折舊	48,732	144,170
(轉回)／計提應收賬款壞賬準備	(817)	910
物業、機器及設備處置損失／(溢利)淨額	2,407	(198)
應佔聯營企業之溢利	(4,846)	(7,084)
應佔合營企業之溢利	-	(293)
衍生金融工具公允價值溢利	-	(20,524)
投資物業公允價值溢利	(166,291)	(35,723)
處置子公司之溢利	-	(273,428)
贖回可換股債券4之溢利	-	(7,170)
商譽減值損失	17,206	-
管理層股票期權費用	-	2,558
財務收入	(87,455)	(41,046)
財務成本	352,117	360,566
	660,792	626,191
限制性銀行存款減少／(增加)	998	(1,029)
預付土地租賃款減少／(增加)	310,166	(181,583)
以供出售之持有或開發中物業(增加)／減少	(214,931)	335,194
存貨(增加)／減少	(225)	237
預付款項及其他流動資產(增加)／減少	(950,273)	139,843
其他應收款減少／(增加)	160,240	(319,398)
應收賬款增加	(3,353)	(64,569)
應付帳款減少	(586,757)	(617,463)
其他應付款項及預提項目減少	(473,002)	(210,437)
待售土地開發增加	-	(101,618)
遞延收入減少	-	(2,841)
預售開發中物業之預收款項減少	(360,302)	(710,559)
用於經營活動的現金	(1,456,647)	(1,108,032)

(b) 於2013年及2012年12月31日止之年度，除因股利分配處置中國新城鎮集團(附註14)外，無重大非現金交易。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

39. 經營租賃承諾

(a) 出租方

本集團根據經營租賃安排出租投資物業，租賃期為1年至20年不等，該等租賃的條款一般要求承租人支付保證金，並可以定期根據當時普遍存在的市場情況調整租金。

於2013年12月31日，本集團根據與承租人簽訂的經營租賃合同，可於以下年度到期日收取的未來最低租金總額如下：

本集團

	2013	2012
一年內	96,361	93,955
第二年至第五年	285,128	304,066
五年以上	475,837	516,063
	857,326	914,084

本集團於2013年度確認的或有租金為14,744千港幣(2012：12,503千港幣)。

(b) 承租方

本集團根據經營租賃安排租入其辦公物業和辦公設備。經協商，物業的租賃期為1年至5年不等，辦公設備的租賃期為2年至5年不等。

於2013年12月31日，本集團根據與承租人簽訂的不可撤銷經營租賃合同，須支付的未來最低租金總額如下：

本集團

	2013	2012
一年內	4,310	7,049
第二年至第五年	5,995	7,529
五年以上	—	740
	10,305	15,318

本公司

	2013	2012
一年內	3,522	5,572
第二年至第五年	5,283	6,984
	8,805	12,556

40. 承諾及或有事項

- (a) 於財務狀況表日，本集團和本公司作出以下資本性承諾及有關待售土地或物業開發的承諾：

	本集團		本公司	
	2013	2012	2013	2012
已簽約但未撥備				
在建投資物業	—	5,135	—	—
以供出售之持有或開發中物業	1,348,489	1,267,637	—	—
購置固定資產及土地使用權	24,753	195,541	—	—
潛在股權收購對價	—	458,000	—	—
	1,373,242	1,926,313	—	—
已批准但未簽約				
在建投資物業	—	—	—	—
以供出售之持有或開發中物業	399,324	965,763	—	—
購置固定資產及土地使用權	19,215	189,122	—	—
	418,539	1,154,885	—	—
	1,791,781	3,081,198	—	—

- (b) 本集團為若干商品房承購人獲取的按揭銀行貸款向銀行提供擔保。根據擔保協議的條款，倘若該商品房承購人未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還該商品房承購人欠款本金額連同應計利息及罰款。本集團此後便獲得有關物業的法定產權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至該等承購人所購商品房的房地產證抵押登記手續辦妥後交銀行執管之日止。本集團簽署的擔保合同本金額合計人民幣4.84億元(約6.15億港元)，該等合同至2013年12月31日仍然有效(2012：人民幣4.52億元(約5.57億港元))。

本集團本年度並未就為商品房承購人獲取的按揭銀行貸款提供的擔保承擔過重大損失。董事認為該等承購人違約的可能性很小，且倘若該等承購人違約，有關物業的可變現淨值預計可足以支付拖欠的按揭本金及應計利息及罰款，因為按揭本金一般低於售房合同簽訂日的房產價格的70%，因此並無在本財務報表中就該等擔保作出撥備。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

41. 關聯方交易

本集團

除了財務報告其他附註中披露的關聯方交易，本集團與關聯方有下述交易。

於2012年及2013年12月31日，本公司之母公司為上置控股，同時，如附註14所述，本公司曾為中國新城鎮之母公司，自2012年10月3日股利分配完成時，中國新城鎮集團成為上置控股之子公司。

2012年10月3日前，中國新城鎮為本公司之子公司，該期間內本集團與中國新城鎮之內部交易已於編製合併報表時抵消。因而此處披露的與中國新城鎮之關聯交易僅包含10月3日之後發生的交易。

本年度重大的關聯方交易：

i) 從聯營企業採購及年末餘額

	2013	2012
應收賬款－寬類	314	304
從住宅新技術採購貨物*	—	3,818
應付帳款－住宅新技術	1,189	1,893

ii) 向關聯方提供物業管理服務及年末餘額

	2013	2012
處置日後向中國新城鎮集團提供物業管理服務*	—	3,204
應收賬款－中國新城鎮集團	636	1,688

* 銷售價格由雙方協定。

iii) 銀行貸款擔保

本公司2.2億港元貸款之擔保物包括由施建先生及司曉東女士共同擁有之香港物業(2012年：2.6億港元)。

另有12.72億港元貸款系由上置控股及施建先生提供保證擔保。

41. 關聯方交易(續)

本集團(續)

本年度重大的關聯方交易：(續)

iv) 關鍵管理人員酬金

	2013	2012
薪金及其他短期僱員福利	18,415	21,644
基於股份的支付(中國新城鎮集團管理層認股權計劃)	-	618
	18,415	22,262

v) 供股

於2012年4月30日，本集團發布公告，按於記錄日期合資格股東每持有七股股份獲發一股供股股份之基準，以每股供股股份0.30港元，發行每股面值0.10港元之供股股份。本次供股獲控股股東上置投資控股有限公司全數包銷，本公司支付供股包銷佣金100,000港元。上置投資控股有限公司最終認購了538,306,965股供股。

vi) 本集團在中國新城鎮為子公司時給予其的財務支持

於2012年3月5日，當中國新城鎮還是本集團的子公司時，為確保中國新城鎮集團有所需財務資源支持其營運及償還到期負債，本公司(當時作為中國新城鎮之母公司)向中國新城鎮書面承諾，自2012年3月8日起計十二個月期間內，一經接獲中國新城鎮管理層要求，本公司或本公司指定公司將無條件向中國新城鎮支付總額不超過人民幣6億元的現金，作為財務支持。在該財務支持承諾失效前，本公司未向中國新城鎮支付過任何該等款項。

上述第v)項之認購協議構成關連交易(豁免申報、公告及獨立股東批准)。上述第ii)項交易(系於中國新城鎮為本公司之子公司時達成的)於2012年10月處置中國新城鎮時也構成香港交易所證券上市規則第14A章所界定之關連交易。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

42. 金融工具按類別劃分

於財務狀況表日金融工具各類別之賬面價值如下：

本集團

金融資產	2013	2012
貸款及應收款項		
– 其他應收款	503,816	1,409,084
– 應收賬款	35,503	31,121
– 現金及銀行存款	2,941,096	2,032,007
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產		
– 衍生金融資產	–	74,608
	3,480,415	3,546,820

金融負債	2013	2012
以攤餘成本計量的金融負債		
– 計息銀行借款及其他借款	15,556,402	11,074,762
– 有擔保優先票據	–	561,539
– 可換股債券—主債務部分	8,332	7,183
– 應付帳款	1,804,043	2,064,672
– 其他	366,070	830,340
	17,734,847	14,538,496

本公司

金融資產	2013	2012
貸款及應收款項		
– 應收子公司股利	2,482,348	2,295,550
– 應收子公司款項	1,372,791	1,337,422
– 現金及銀行存款	56,698	20,724
	3,911,837	3,653,696

金融負債	2013	2012
以攤餘成本計量的金融負債		
– 計息銀行借款及其他借款	1,520,034	838,435
– 有擔保優先票據	–	561,539
– 可換股債券—主債務部分	8,332	7,183
– 其他	12,332	7,009
	1,540,698	1,414,166

43. 金融工具之公允價值及公允價值層級

金融資產和金融負債之公允價值

公允價值的估計是基於某一特定時點上相關市場信息和不同金融工具的有關資訊而做出。當存在活躍市場時，例如經授權的證券交易所，市場價值可以最好地反映金融工具的公允價值。對於不存在活躍市場或現行市場價格無法取得的金融工具，公允價值通過估值技術予以確定(附註2.4)。

本集團的金融資產主要包括現金及銀行存款、應收款項及衍生金融資產。

本集團的金融負債主要包括計息銀行借款及其他借款、有擔保優先票據、可換股債券和應付款項。

除了下表列示的金融工具外，本集團金融工具的公允價值與其賬面價值無重大差異。公允價值的估計是基於某一特定時點上相關的市場信息和適當的估值模型而做出的。

本集團及本公司

	2013		2012	
	賬面價值	公允價值	賬面價值	公允價值
有擔保優先票據	-	-	561,539	544,914
可換股債券－主債務部分	8,332	9,008	7,183	6,712
衍生金融資產(附註34)	-	-	74,608	74,608

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

43. 金融工具之公允價值及公允價值層級(續)

公允價值層級

本集團採用以下公允價值層級來決定及披露金融工具的公允價值：

以公允價值計量的資產：

本集團：

於2012年12月31日

	使用的公允價值層級			合計
	活躍市場報價 (層級1)	重大可觀察 到的參數 (層級2)	重大不可觀察 到的參數 (層級3)	
衍生金融資產(附註34)	—	—	74,608	74,608

於2013年末本集團無以公允價值計量的金融資產。

按層級3計量的衍生金融資產公允價值在本年的變動如下：

	2013	2012
衍生金融資產		
於1月1日	74,608	54,027
增加	—	—
確認於綜合收益表其他損益之溢利，淨額(附註6)	—	20,524
結算	(75,513)	—
匯兌折算差額	905	57
於12月31日	—	74,608

於2013年度本集團公允價值確定基礎未在層級1、2、3之間互相轉換(2012年：無)。

43. 金融工具之公允價值及公允價值層級(續)

以公允價值計量的負債：

於2013及2012年末本集團無以公允價值計量的金融負債。

需要披露公允價值的負債：

本集團：

於2013年12月31日

	使用的公允價值層級			合計
	活躍市場報價 (層級1)	重大可觀察 到的參數 (層級2)	重大不可觀察 到的參數 (層級3)	
可轉換債券－主債務部分	–	–	9,008	9,008

於2012年12月31日

	使用的公允價值層級			合計
	活躍市場報價 (層級1)	重大可觀察 到的參數 (層級2)	重大不可觀察 到的參數 (層級3)	
擔保優先票據	–	–	544,914	544,914
可轉換債券－主合同	–	–	6,712	6,712
	–	–	551,626	551,626

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

44. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具，除衍生工具外，包括銀行借款、可換股債券、有擔保優先票據、其他計息借款、現金及銀行存款。此等金融工具的主要目的在於為本集團的運營融資。本集團具有多種因經營而直接產生的其他金融資產和負債，比如應收賬款和應付帳款。

本集團未持有或發行以交易為目的的衍生金融工具，本集團於2012年12月31日持有的衍生金融工具為在未來用於收購少數股東股權的遠期合約。本集團有關衍生金融工具的會計政策見財務報表附註2.4。

本集團的金融工具產生的主要風險是利率風險、匯率風險、信用風險及流動性風險。董事會已審議並批准管理此等風險的政策，並概括如下。

利率風險

本集團面臨的市場利率變動的風險主要與本集團的計息銀行和其他借款相關。本集團未使用衍生金融工具來控制利率風險。借款的利率及償付條款於附註30披露。

下表列示了於財務報告期末，當其他變量保持不變時，本集團及本公司稅前利潤(通過浮動利率借款的影響)對可能發生的利率變動的敏感性分析。除了由稅前利潤造成的留存溢利(本集團之權益的一部分)造成的影響外，本集團及本公司的權益不受影響。

	本集團		本公司	
	2013 對稅前利潤 之影響	2012 對稅前利潤 之影響	2013 對稅前利潤 之影響	2012 對稅前利潤 之影響
人民幣利率的變動				
+ 50 基點	(70,184)	(50,941)	-	-
- 50 基點	70,184	50,941	-	-
港幣利率的變動				
+ 50 基點	(4,731)	(4,192)	(4,731)	(4,192)
- 50 基點	4,731	4,192	4,731	4,192
美元利率的變動				
+ 50 基點	(2,869)	-	(2,869)	-
- 50 基點	2,869	-	2,869	-

44. 財務風險管理目標及政策(續)

匯率風險

本集團多數經營實體在中國大陸經營，其大部分業務以人民幣計價。本集團面臨有限的匯率風險，主要為以美元、港幣或澳元計價的銀行存款、有擔保優先票據、可換股債券及銀行借款等。

人民幣不能與其他貨幣自由兌換，將人民幣兌換成其他貨幣受到中國政府頒布的外匯管理條例及規定的約束。

下表列示了於本財務報告期末，當所有其他的變量保持不變時，本集團除所得稅前利潤(源於貨幣性資產和負債的公允價值變動)對可能的美元、港幣及澳元匯率變動的敏感性分析。除了如下披露的由稅前利潤對留存溢利(本集團及本公司權益的一部分)變動的重大影響外，本集團及本公司的權益不受匯率的影響。

	本集團		本公司	
	2013 對稅前利潤 之影響	2012 對稅前利潤 之影響	2013 對稅前利潤 之影響	2012 對稅前利潤 之影響
美元對人民幣匯率變動				
+ 5%	(28,352)	(26,958)	(28,652)	(27,135)
- 5%	28,352	26,958	28,652	27,135
港元對人民幣匯率變動				
+ 5%	(44,513)	(41,444)	(44,516)	(41,449)
- 5%	44,513	41,444	44,516	41,449
澳元對人民幣匯率變動				
+ 5%	3,698	(2,331)	-	-
- 5%	(3,698)	2,331	-	-

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

44. 財務風險管理目標及政策(續)

信用風險

信用風險來自於銀行存款、應收賬款、其他應收款，以及應收聯營企業款項，此等科目之餘額代表了本集團面臨的最大信用風險敞口。對用於零售的發展中物業之銷售，對價需以現金支付，或由銀行向購買者提供抵押貸款。於2013年12月31日，本公司持續監控信用風險，除在附註25中提到的重大應收款外，由於本集團的客戶及應收客戶款項的分散度較高且本集團金融資產的主要組成部分為銀行存款，因此本集團不存在其他重大的信用集中及風險。

下表列示了財務狀況表相關資產科目的最大信用風險敞口。最大風險敞口以總額列示，且不考慮抵押物或其他提高信用措施對信用風險的緩釋影響。

	本集團		本公司	
	2013	2012	2013	2012
金融資產				
衍生金融資產	—	74,608	—	—
貸款及應收款項				
— 應收子公司股利	—	—	2,482,348	2,295,550
— 預付子公司款項	—	—	1,372,791	1,337,422
— 其他應收款	503,816	1,409,084	—	—
— 應收賬款	35,503	31,121	—	—
— 現金及銀行存款	2,938,377	2,027,316	56,670	20,710
信用風險敞口總計	3,477,696	3,542,129	3,911,809	3,653,682

流動性風險

本集團使用金融規劃以保持足夠的流動性，本集團以戰略和計劃程序之結果為依據預測本集團未來的流動性狀況。針對最新的變化，本集團每月更新其資金需求之12個月預測。

除了以供出售之開發中物業，本集團亦開發並持有長期投資之開發中物業，如酒店物業和投資物業。該類長期資產近年佔總資產的比重逐步上升，給本集團帶來了流動性風險。為了降低流動性風險，本集團調整了其財務策略，通過發行可換股債券及新股份以增加長期借款及股本。

本集團與一些中國主要的國有銀行建立了戰略關係，當本集團取得政府部門對項目開工的相關證明後，銀行通常會為本集團提供融資資金。本集團亦通過多家跨國銀行的密切合作從海外市場尋求融資。

44. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

根據未經折現合同未到期現金流量，本集團及本公司截至財務狀況表日之金融負債的到期日結構分析如下：

本集團

	2013					合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行借款及其他借款	30,115	1,073,547	5,197,015	11,753,615	1,546,422	19,600,714
可換股債券	-	267	9,171	-	-	9,438
應付帳款	233,651	140,623	1,168,910	260,859	-	1,804,043
其他	15,933	70,693	149,303	111,626	6,450	354,005
	279,699	1,285,130	6,524,399	12,126,100	1,552,872	21,768,200

	2012					合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行借款及其他借款	-	225,291	4,917,643	6,128,586	1,915,970	13,187,490
有擔保優先票據	-	-	577,801	-	-	577,801
可換股債券	-	259	259	9,150	-	9,668
應付帳款	194,889	33,949	1,726,957	108,877	-	2,064,672
其他	17,612	49,276	364,630	386,678	-	818,196
	212,501	308,775	7,587,290	6,633,291	1,915,970	16,657,827

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

44. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

本公司

	2013					合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行借款及其他借款	-	5,287	1,202,972	230,049	109,663	1,547,971
可換股債券	-	267	9,171	-	-	9,438
其他	1,070	10,387	-	-	-	11,457
	1,070	15,941	1,212,143	230,049	109,663	1,568,866

	2012					合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行借款及其他借款	-	3,972	677,768	169,626	22,777	874,143
有擔保優先票據	-	-	577,801	-	-	577,801
可換股債券	-	259	259	9,150	-	9,668
其他	-	-	1,495	-	-	1,495
	-	4,231	1,257,323	178,776	22,777	1,463,107

管理層認為由於應付帳款及其他均系短期內到期，其公允價值接近賬面價值。

44. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資本管理的主要目標是保證本集團持續經營的能力以及保持良好的資本比率，以支持本集團的業務及股東價值最大化。

本集團考慮經濟環境的變化來管理其資本結構並做出相應調整。為了保持或調整資本結構，本集團可能調整支付給股東的股利、或發行新股份。本集團不受任何外部資本限制的約束。於2013年及2012年度，本集團的資本管理目標、政策或程序未發生變化。

由於本集團主要經營房地產開發及大規模新城鎮建設，需要大量資金。本集團使用本集團為資本管理目的而定義的負債率來監控資本，即用淨負債除以資本加淨負債。

淨負債包括計息銀行及其他借款，有擔保優先票據，可換股債券之主債務部分，並扣減現金及銀行存款。權益包括歸屬於母公司股東的權益及非控股股東權益。於資產負債表日的負債率計算如下：

	2013	2012
計息銀行借款及其他借款(附註30)	15,556,402	11,074,762
可換股債券－主債務部分(附註33)	8,332	7,183
有擔保優先票據(附註31)	-	561,539
減：現金及銀行存款(附註27)	(2,941,096)	(2,032,007)
淨負債	12,623,638	9,611,477
歸屬於母公司股東的權益	9,230,600	9,057,994
非控股股東權益	322,755	704,340
資本	9,553,355	9,762,334
資本和淨負債	22,176,993	19,373,811
負債率	57%	50%

45. 財務報表的批准

本財務報表於2014年3月28日由董事會通過並批准發布。