



中國地能產業集團有限公司

CHINA GROUND SOURCE ENERGY INDUSTRY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 8128



年報 2013
科技與資源結合

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)之特色

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)之特色創業板之定位，乃為相比起其他在聯交所上市之公司帶有較高投資風險之公司提供一個上市之市場。有意投資的人士應瞭解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他經驗豐富投資者。

由於創業板上市之公司屬於新興性質，在創業板買賣之證券可能會較於聯交所的主機板買賣之證券承受較大之市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣之證券會有高流通量之市場。

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本報告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本報告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本報告乃遵照《香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則》而刊載，旨在提供有關本公司之資料；本公司之董事願就本報告共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本報告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本報告所載任何陳述或本報告產生誤導。

本報告將由刊登日期起最少一連七天於創業板網站(域名www.hkgem.com)「最新公司公告」一頁內及中國地能產業集團有限公司之網站www.cgseenergy.com.hk內刊登。

目錄

- 03 公司資料
- 04 主席的話
- 06 管理層討論及分析
- 11 董事簡歷
- 13 董事局報告
- 22 企業管治報告
- 27 獨立核數師報告
- 29 綜合損益表
- 30 綜合損益及其他全面收益表
- 31 綜合財務狀況表
- 33 綜合權益變動表
- 35 綜合現金流量表
- 37 綜合財務報表附註
- 124 本集團擁有之主要物業表

公司資料

董事局 執行董事

鄭起宇
陳蕙姬
徐生恒
臧毅然

非執行董事

趙友民
戴祺

獨立非執行董事

胡昭廣
賈文增
吳德繩

註冊辦事處

Floor 4, Willow House
Cricket Square
P.O. Box 2804
KY1-1112
Grand Cayman
Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點

香港
中環
皇后大道中99號
中環中心37樓3709-10室

規章主任

陳蕙姬

公司秘書

黃禮玉

審核委員會

賈文增(主席)
胡昭廣
吳德繩

薪酬委員會

胡昭廣(主席)
鄭起宇(副主席)
徐生恒
賈文增
吳德繩

提名委員會

鄭起宇(主席)
趙友民(副主席)
胡昭廣
賈文增
吳德繩

法定代表

徐生恒
黃禮玉

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

開曼群島主要股份過戶及登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Sheddon Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶及登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

法律顧問

劉林陳律師行
香港中環
干諾道中21-22號
華商會所大廈
5樓至7樓

核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
香港
銅鑼灣希慎道33號
利園43樓

股份代號

8128

公司網站

www.cgsenergy.com.hk

主席的話

致各位尊敬的股東：

本人謹代表中國地能產業集團有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)向各位股東匯報本公司及其附屬公司(統稱「中國地能」或「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度(「回顧期」)之末期業績。

於回顧期內本公司錄得收入約為**364,000,000**港元與去年九個月之收入相比約有**57.5%**上升，收入增加主要原因是本公司於回顧期內銳意拓展技術銷售及諮詢服務之業務從而擴大收入來源。回顧期內錄得純利約為**99,000,000**港元與去年九個月之末期業績所錄得之盈利相比有明顯上升，盈利增加主要為本集團於回顧期內出售部分位於北京的自建展示項目所得之利潤及投資物業之公平值變更所致。

回顧期內，建議末期股息每股**0.5**港仙。

隨著中國經濟增長，城鎮化之快速發展，人民生活要求之提高，對能源需求十分殷切，另一方面化石能源的使用引發持續霧霾及污染等問題，對人民的健康及生活構成威脅。最近召開之兩會及國家能源局之會議中，都對國家之節能環保工作高度重視，強調要提高及強化可再生能源之戰略地位及加強其應用，落實節能減排及調整能源結構等工作，以達到「十二五」規劃提出於二零一五年國內非化石能源在一次能源中的消費比重達至**11.4%**的指標以及解決霧霾、污染及能源緊絀等嚴重問題。建議要加大環保投資，通過政策扶持、行業規劃、政企合作等方法以推動可再生能源之發展。

本公司之主營業務為推廣淺層地能作為建築物供熱(冷)替代能源，致力於將有燃燒、有排放、有污染的傳統供熱行業，升級換代而成供熱無燃燒、無排放、使用區域零污染的「淺層地能熱冷一體化系統」的新興產業。多年來，我們已形成並持續改進完善五種與公司之戰略發展有利之商業模式，分別為**(1)**專利產品及專有技術授權使用；**(2)**地能供熱(冷)能源合同管理；**(3)**恒有源分佈式地能冷熱源站建設與運營；**(4)**恒有源地能熱泵環境系統銷售與安裝；**(5)**地能熱冷一體化新興產業園區。恒有源加大自主研發力度，已形成適應於各類地質情況可為多種建築形式供熱冷的技術及產品體系，地能熱寶可為農村地區燃煤供熱提供低成本替煤改造解決方案；地能熱泵環境系統可為獨立住宅及小區利用地能供熱製冷，分佈式地能冷熱源站可取代城鎮供熱基礎設施，實現為區域城鎮建築(群)集中供能。這有助我們業務未來大規模發展，對公司提升其營運能力及創造發展空間邁向一大步。

本人相信通過本公司之專業團隊、集團之戰略定位、多年來與各合作夥伴及各政府之業務合作加上國家對清潔可再生能源之重視及相關政策之支持，定有助本集團於淺層地能供熱製冷之行業中突圍而出，可令公司之盈利表現更上一層樓。亦可打造本集團成為國內領先、國際一流的專注於以淺層地能作為建築物供熱冷替代能源的專業化產業集團。同時，亦可為國家節能減排之任務作出貢獻。

主席的話

展望二零一四年，我們對集團未來發展充滿信心。集團將利用自身技術優勢同時專注於科研實踐，把握這行業之黃金發展機遇，為中國地能長期的可持續發展打好基礎，最大程度地為股東和投資者創造並且實現價值。

本人藉此機會謹向全體員工及董事致以最高敬意，感謝他們的長期貢獻及辛勤工作，並衷心感謝所有客戶、業務夥伴及股東對本集團之鼎力支持。

主席
鄭起宇
謹啟

香港，二零一四年三月二十九日

管理層討論及分析

財務回顧

於去年財務報告期間，公司董事局決議將本公司財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日。更改本公司財政年度結算日與中國營運附屬公司一致，乃使編制本集團綜合財務報表更有效率。鑒於更改財政年度結算日，上一期間之財務報表涵蓋由二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日止九個月，而本期之財務報表則涵蓋由二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日止十二個月，而所有百分比比較乃十二個月期間與九個月期間之比較資料。

下表提供本集團財務業績之概要。更多詳情載於截至二零一三年十二月三十一日止年度及二零一二年十二月三十一日止九個月期間之綜合財務報表。

	截至二零一三年 十二月三十一日止年度		截至二零一二年 十二月三十一日止九個月	
	千港元	%	千港元	%
營業額：				
— 淺層地能利用系統	354,285	97	225,471	98
— 物業投資	9,377	3	5,519	2
總營業額	363,662	100	230,990	100

營運業績

經營業務於截至二零一三年十二月三十一日止年度產生之總營業額約為364,000,000港元，而截至二零一二年十二月三十一日止九個月期間則為約231,000,000港元。年內淺層地能利用系統的營業額有所上升，原因是專利技術服務和能源合同管理的收入有所增加。

於回顧截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得純利約99,000,000港元，而截至二零一二年十二月三十一日止九個月內則錄得純利約46,000,000港元。純利之增加乃主要由於本集團於年內出售部份投資物業之收益及投資物業公平值變動所致。

毛利率

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團經營業務之毛利約為88,000,000港元，佔收益之24.3%（截至二零一二年十二月三十一日止九個月：79,000,000港元，佔收益之34.3%）。為確保所有新項目符合於二零一三年四月一日發佈實施的新標準《單井循環換熱地能採集井工程技術規範》，本集團承諾對客戶的淺層地能採集設備進行免費改造、安裝和調試，以優化／改善客戶的淺層地能利用系統，因而，導致年內銷售成本增長。此外，由於不確定能否收回應收客戶合約工程款項而作出之撥備確認為銷售成本。

管理層討論及分析

銷售及分銷開支及行政開支

銷售及分銷開支較截至二零一二年十二月三十一日止九個月期間增加約**17,000,000**港元或**132%**。本年度銷售及分銷開支增加亦因集團致力為已完成項目達到新標準，為客戶免費提供地能採集改造設備，安裝及調試，以優化／改善客戶之淺層地能利用系統以加強宣傳推廣。

截至二零一三年十二月三十一日止年度及二零一二年十二月三十一日止九個月期間，行政開支分別約為**115,000,000**港元及**72,000,000**港元。費用對比上一財政報告期間略有上升，主要因為員工成本上升所致。

本年度，公司授出購股權予本集團董事，行政人員及僱員，因而導致以股份支付款項由二零一二年十二月三十一日止九個月期間約**3,500,000**港元上升至二零一三年十二月三十一日止年度約**20,100,000**港元。

分類資料

本集團之可申報及經營分類主要包括淺層地能，證券投資及買賣及物業投資及開發分類。

淺層地能

本集團將繼續投入極大的努力，按以下五種商業模式推廣淺層地能利用作為供熱／製冷替代綠色能源。

- (1) 專利產品及專有技術授權使用；
- (2) 地能供熱(冷)能源合同管理；
- (3) 恒有源分佈式地能冷熱源站建設與運營；
- (4) 恒有源地能熱泵環境系統銷售與安裝；及
- (5) 地能熱冷一體化產業園區。

證券投資及買賣

本集團動用閒置資金投資於證券投資和買賣，以增加集團收入。

物業投資及開發

在北京和大連自建展示項目，以推廣淺層地能利用作為供熱／製冷的替代能源。投資物業及可供出售發展中物業已採用了本集團的恒有源單井循環換熱地熱能採集技術，籍以推廣淺層地能利用作為替代綠色能源。

關於本集團經營分類的進一步詳情，可參閱本報告內綜合財務報表附註(8)「分類資料」。

管理層討論及分析

財政資源及流動資金

於二零一三年十二月三十一日，集團的流動資產淨值約為939,000,000港元(二零一二年：約601,000,000港元)。於二零一三年十二月三十一日，本集團有現金及銀行結餘約542,000,000港元(二零一二年：約156,000,000港元)。綜合財務狀況表上的現金，包括資金用於一般企業用途。

本集團資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團資產並無作出抵押(二零一二年：無)。

匯率波動風險

本公司之呈報貨幣為港元，而本集團大部份買賣交易及所產生之成本主要以港元及人民幣列值。本集團繼續採取保守財資政策，以港元或人民幣存放所有銀行存款，藉此將外匯風險降至最低。

於二零一三年十二月三十一日，本公司並無任何外匯合約。

負債比率

於二零一三年十二月三十一日，本集團之負債比率上升至31.2% (二零一二年：0%)，該負債比率乃根據本集團借貸總額(包括計息銀行貸款)與權益(包括全部股本及儲備)之比率計算，上升乃是由於本集團於期內取得銀行貸款所致。

僱員

於二零一三年十二月三十一日，本集團僱用約510名員工(二零一二年：約550名)。

員工之薪酬待遇乃參照其表現、經驗及其在本集團之職位、所承擔之職責及責任而定。此外，本集團亦會根據個人及集團之表現向員工發放酌情花紅。

購股權計畫

本公司設有一項購股權計畫，藉此向本集團董事、高級職員及僱員授出購股權。有關本公司購股權計畫之詳細披露載於本報告內之綜合財務報表附註44。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團概無向任何公司提供任何形式之擔保，亦概無任何重大法律訴訟方面之責任而須計提或然負債撥備。

股息

董事局已議定擬派截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.5港仙(二零一二年十二月三十一日止九個月：每股0.4港仙)。

擬派末期股息為每股0.5港仙，尚待股東於股東周年大會上批准。

管理層討論及分析

資本承擔及重大投資

資本承擔之詳情載於本報告內之綜合財務報表附註43。

資本資產重大投資之未來計畫

本公司預期未來將有必要就其物業投資及開發分類之發展及經營作出重大資本開支。「恆有源地能熱冷一體化新興產業園」是按供暖行業特點，用區域地能熱冷一體化產業園建設與系統產品的生產，保證區域地能供熱的大面積推廣和運行保證體系的建立。園區開發建設將會成為集團重點發展計劃。

主要收購及出售事項

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團與北京市四博連通用機械新技術公司「四博連」（本集團之關聯公司）訂立買賣協議，據此，本集團同意出售而四博連同意購買本集團之投資物業，視作代價為約人民幣259,677,000元（相當於約327,954,000港元）。視作出售代價一部分以本集團向四博連收購寫字樓之代價抵銷，而餘額以現金支付。本集團從四博連收購了價值約人民幣146,640,000元（相當於約185,196,000港元）之寫字樓。有關收購寫字樓及出售投資物業的進一步詳情，請分別參閱本報告內之綜合財務報表附註16及17。

除以上所述，於年內本集團並無其他主要收購及出售事項。

業務回顧與展望

期內，集團將公司名稱由中國地能有限公司更改為中國地能產業集團有限公司，突顯以原創技術產業化推動地能熱冷一體化新興產業的發展。

集團原創的「單井循環換熱地能採集技術」，是已經被國際上認可的一種安全、高效、可靠的淺層地能採集技術。該項技術成熟，可適用性和可設計性強，不額外增加建築物成本。由於這個原創技術實現了產業化的發展，將傳統燃燒供熱（供熱過程有燃燒、有排放、有污染）行業全面升級換代而成無燃燒供熱（供熱過程無燃燒、無排放、使用區域零污染）的地能熱冷一體化的新興產業。

集團在專注於淺層地能作為供熱替代能源的開發利用的科研與推廣的同時，進入了一個大力發展地能熱冷一體化新興產業簡單複製、快速發展階段，已經推出完全市場化的適應不同地質條件、不同建築類型、不同施工工藝，規格多樣的模塊化、系列產品體系。包括：

- (1) 應用於新興城鎮供熱基礎設施的「恆有源分佈式地能冷熱源站」；
- (2) 應用於單棟或多棟建築物的「恆有源地能熱泵環境系統」；
- (3) 重點用於農村農戶供熱的安全省錢環保的燃煤小鍋爐替代品—「地能熱寶」系統。

管理層討論及分析

「恆有源分佈式地能冷熱源站」可以根據區域建築現狀，建設「點網結合」的區域集中供能系統，代替城鎮供熱基礎設施，實現為城鎮建築群集中供能。通過與其他能源的聯合，極大降低了傳統化石能源消耗。2013年12月，恆有源科技發展集團與大連金州新區管委會簽署了共同建設大連小窩灣國際商務區900MW分佈式地能冷熱源站的《戰略合作框架協議》。

期內，專利技術服務和能源合同管理的收入明顯增加，符合集團發展的規劃和預期。與地方政府合作，建設「地能熱冷一體化新興產業園」，建立區域科研生產、服務保障體系，保證區域淺層地能的推廣和應用。區域地能熱冷一體化產業園規模為區域覆蓋保證服務1500萬平方米建築物。

霧霾天氣範圍擴大，環境污染矛盾突出，國務院已經下決心用硬措施完成防治污染的硬任務。

有中科院院士上書兩會：《大力推廣成本相當的無燃燒供熱，是治理霧霾的重要出路》，指出「霧霾的重要成因之一：是量大面廣的以燃燒方式為建築物供熱所產生的低空的排放（排放物中含有害氣體、塵和大量的熱，在遇有適合的氣候條件就會形成霧霾）。目前我國原創淺層地能採集技術實現了產業化，可以在任何地質條件下無污染、無潛在地質災害的情況下，低成本的大量採集地能，用於建築物供熱，實現能源按品味分級、科學利用。」

全國性的霧霾的出現，讓我們有理由在不久的將來看到：地能熱冷一體化新興產業快速發展，將成為節能環保第一責任人的政府；加速產業發展治理霧霾的經濟和有效的手段之一。相信地能熱冷一體化新興產業的春天已經來臨，這也是生態文明建設促進傳統產業升級換代適應新時期發展的一個具體例證和我集團進入了一個健康、高速發展的一個標誌。

董事簡歷

鄭起宇先生(「鄭先生」)，60歲，本公司董事局主席及執行董事，擁有北京經濟學院經濟學學士，南開大學經濟學碩士，吉林大學地質工程學碩士，國家一級建造師(水利水電工程)，研究員職稱。歷任北京地礦局幹部、職改辦主任、勞動人事處副處長、處長，北京地質研究所所長，北京地礦局局長兼地礦部服局局長，中國地質工程公司總經理，中國地質工程集團公司董事長、黨委副書記，中國新時代(控股)集團公司副總經理。現任中國節能環保集團公司副總經理，中國節能環保(香港)投資有限公司(本公司主要股東)董事長。

陳蕙姬女士(「陳女士」)，54歲，本公司董事局副主席及執行董事，持有美國南加州大學工商管理學士學位。陳女士在金融服務業擁有超過20年經驗，並擁有監督公司於亞洲進行首次公開發售及其他集資活動的豐富經驗。陳女士曾在上市公司分別擔任不同要職，對公司的戰略規劃和上市公司的企業管理擁有豐富的實踐知識。

徐生恒先生(「徐先生」)，51歲，本公司行政總裁及執行董事。徐先生持有香港科技大學高層管理人員工商管理碩士學位。彼於推廣及研發淺層地能作為供熱之替代能源方面擁有逾14年經驗。徐先生研發之單井循環換熱地能採集技術分別獲地熱資源委員會頒發2003年國際地熱學會優秀論文獎及獲中華全國工商業聯合會頒發2008年度科技進步一等獎。徐先生在科學研究及企業管理方面擁有廣泛經驗。

臧毅然先生(「臧先生」)，35歲，本公司財務總監及執行董事。畢業於天津財經學院，大學本科學歷。臧先生1999年9月參加工作，歷任天津市第一中心醫院資本運營部責任會計中心主任，中國節能投資公司財務管理部業務經理，中國節能投資公司財務管理部主任助理，中國節能環保集團公司財務管理部主任助理，中國節能環保(香港)投資有限公司(本公司主要股東)副總經理。

趙友民先生(「趙先生」)，42歲，本公司非執行董事，首都經濟貿易大學經濟學碩士，高級經濟師職稱。歷任天津電力建設公司勞動人事處科員，國家開發投資公司人力資源部高級業務主管、副總經理秘書，中國節能投資公司總經理秘書，中節能太陽能科技有限公司副總經理，中國節能環保集團公司合作發展部主任。現任中國節能環保(香港)投資有限公司(本公司主要股東)之執行董事及總經理。

董事簡歷

戴祺先生(「戴先生」)，32歲，本公司非執行董事，持有西南交通大學管理學碩士。曾任職深圳發展銀行北京東城支行高級客戶經理，中國節能投資公司戰略管理部，中國節能環保集團公司戰略管理部，中國節能環保(香港)投資有限公司投資與資本運作部副總經理。於2012年9月起出任本公司行政總監。

胡昭廣先生(「胡先生」)，75歲，本公司獨立非執行董事，1964年畢業於清華大學電機系。1982年在瑞典完成企業管理課程。胡先生在經濟、財務及企業管理方面擁有逾四十年的經驗。

胡先生現為清華大學二十一世紀發展研究院兼職教授、中國社科院特華博士後工作站導師、山西省人民政府經濟顧問。胡先生現時亦分別於神州數碼控股有限公司(一家於聯交所主板上市公司，股份代號：861)、北京金隅股份有限公司(一家於聯交所主板上市公司，股份代號：2009)及中國城市軌道交通科技控股有限公司(一家於聯交所主板上市公司，股份代號：1522)擔任獨立非執行董事。

胡先生於曾擔任北京控股有限公司(一家於聯交所主板上市公司，股份代號：392)董事局主席、京泰集團主席、中國海外發展有限公司(一家於聯交所主板上市公司，股份代號：688)獨立非執行董事。自1993年2月至1998年1月，胡先生出任北京市副市長。

賈文增先生(「賈先生」)，71歲，本公司獨立非執行董事，自1963年起從事財務管理，於企業財務管理方面有深入研究及實踐。於1992年之全國經濟論文評選會上，其論文獲頒二等獎。

吳德繩先生(「吳先生」)，75歲，本公司獨立非執行董事、現任中國建築學會暖通空調分會副理事長、中國製冷學會常務理事、北京土木建築學會理事長、住建部建築環境與設備專業教育評估委員會主任，清華大學、北京建築工程學院、西安交通大學之教育督導員及兼職教授。吳先生於1963年於清華大學土建系本科畢業。

1963年至1971年間，於建設部玻璃工業設計院擔任技術員，從1971年起至今在北京市建築設計研究院曾先後擔任主任工程師、總工程師及院長等要職，現任北京市建築設計研究院顧問總工程師。吳先生曾獲得國家設計項目銀獎及全國五一勞動獎章等榮譽。

董事局報告

董事謹提呈其報告以及本公司及本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。附屬公司之主要業務詳情載於綜合財務報表附註49。

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度按業務分類作出之表現分析載於綜合財務報表附註8。

業績及分配

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利及本集團於該日之財務狀況載於綜合財務報表第29至123頁。

董事建議向於二零一四年五月二十一日名列本公司股東名冊的股東派發末期股息每股0.5港仙，合共約14,514,000港元。

財務資料概要

以下為本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度，二零一二年十二月三十一日止九個月，二零一二年及二零一一年三月三十一日止年度及截至二零一零年三月三十一日止六個月之已刊發業績及資產、負債及非控股權益概要。本概要並不構成經審核財務報表之一部份。

業績

	截至 十二月三十一日 止年度 二零一三年 千港元	截至 十二月三十一日 止九個月 二零一二年 千港元	截至 三月三十一日止年度 二零一二年 千港元 (經重列)	截至 二零一一年 千港元	截至 三月三十一日 止六個月 二零一零年 千港元 (經重列)
營業額	363,662	230,990	318,079	322,211	162,323
除所得稅前溢利	155,249	73,501	98,255	38,775	38,947
所得稅開支	(55,949)	(27,445)	(43,895)	(15,004)	(12,618)
持續經營業務之年內/ 期內溢利	99,300	46,056	54,360	23,771	26,329
非持續經營業務之年內/ 期內溢利/(虧損)	-	-	-	12,532	(75,099)
年內/期內溢利/(虧損)	99,300	46,056	54,360	36,303	(48,770)
以下應佔：					
本公司擁有人	101,810	45,951	45,204	34,413	(46,404)
非控股權益	(2,510)	105	9,156	1,890	(2,366)
	99,300	46,056	54,360	36,303	(48,770)

董事局報告

資產、負債及非控股權益

	於十二月三十一日		於三月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
總資產	2,695,296	1,990,813	1,479,445	1,265,000	1,184,642
總負債	(1,014,726)	(450,995)	(340,144)	(235,445)	(382,915)
非控股權益	(37,958)	(39,680)	(39,168)	(23,188)	(45,237)
本公司權益持有人應佔權益	1,642,612	1,500,138	1,100,133	1,006,367	756,490

物業、廠房及設備

本集團之若干土地及樓宇於二零一三年十二月三十一日重估。重估產生超過賬面值之盈餘合共約1,093,000港元，已直接計入資產重估儲備。

年內，本集團收購辦公樓價值約185,196,000港元。本集團的物業、廠房及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註16。

投資物業

本集團為投資物業於年末作評估。投資物業公平值增加約72,896,000港元，並直接計入損益。該等投資物業將開發成為集團的自建地能展示租賃項目。

物業

本集團於二零一三年十二月三十一日擁有之主要物業詳情載於本年報第124頁。

股本

於二零一三年十二月三十一日，本公司之法定股本為160,000,000美元，分為16,000,000,000股每股面值0.01美元之股份及已發行股本為2,902,827,117股每股面值0.01美元之股份。

於年內本公司股本之變動詳情連同變動理由，載於綜合財務報表附註41。

所得款項用途

於二零一二年，本公司完成向中國節能環保(香港)投資有限公司按每股0.41港元之認購價格發行850,000,000股股份。認購事項所得淨額347,500,000港元中，100,000,000港元已用作向為建設聯合能源站而設立的本公司之子公司恒潤豐城市基礎設施建設(大連)有限公司的初步注資。245,000,000港元已應用於本公司位於北京和大連的以推廣應用地能作為供暖/冷替代能源的自建展示項目的運營發展及為大連金州一土地付訂金以收購土地使用權。

優先購買權

根據本公司之組織章程細則或開曼群島(即本公司註冊成立之司法權區)之法律，並無有關優先購買權之條文，使本公司須按比例向現有股東發售新股份。

董事局報告

充足公眾持股量

根據本公司所得資料及據本公司董事所深知，於本報告日期，本公司已發行股本總額最少25%由公眾持有。

購買、贖回或出售本公司上市證券

於年內，本公司或其任何附屬公司概無購回、贖回或出售本公司任何上市證券。

儲備

本公司及本集團於年內之儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註48及綜合權益變動表。

本公司可供分派儲備

本公司股份溢價賬可供分派予本公司股東，惟緊隨建議分派股息之日後，本公司須有能力支付於日常業務過程中到期繳付之債項。股份溢價賬亦可按繳足紅股方式分派。於二零一三年十二月三十一日，本公司可供分派儲備扣除本公司累計虧損後為841,820,000港元(二零一二年：882,650,000港元)。

主要客戶及供應商

於年內，本集團五大客戶佔本集團報告期內銷售總額約54%(二零一二年十二月三十一日止九個月：28%)，而對其中最大客戶之銷售所佔比重為約21%(二零一二年十二月三十一日止九個月：10%)。向本集團五大供應商之採購佔本集團年內之採購總額約42%(二零一二年十二月三十一日止九個月：7%)，而向其中最大供應商之採購所佔比重則為約16%(二零一二年十二月三十一日止九個月：2%)。

據董事所深知，董事、彼等之聯繫人士或擁有本公司已發行股本逾5%之任何股東，於年內概無擁有本集團任何五大客戶及／或其五大供應商之任何實益權益。

董事

年內本公司之董事：

執行董事：

鄭起宇先生(主席)
陳蕙姬女士(副主席)
徐生恒先生
臧毅然先生

非執行董事：

趙友民先生(於二零一三年八月十二日獲委任)
戴祺先生(於二零一三年八月十二日獲委任)
吳效華女士(於二零一三年八月十二日辭任)
許耕紅女士(於二零一三年八月十二日辭任)

獨立非執行董事：

賈文增先生
吳德繩先生
胡昭廣先生

附註：根據本公司之組織章程細則第84(3)及85條，趙友民先生、戴祺先生及吳德繩先生須退任，惟均符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據創業板上市規則第5.09條規定之獨立確認，而本公司仍認為該等獨立非執行董事具有獨立身份。

董事簡歷

本公司董事簡歷載於年報第11至12頁。

董事服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本公司訂有本公司不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事之重大合約權益

除綜合財務報表附註13及46所披露者外，年內，概無董事在本公司或其任何附屬公司所訂立而對本集團業務關係重大之任何合約中直接或間接擁有重大權益。

董事及主要行政人員於本公司及相聯法團之股份及相關股份之權益或短倉

於二零一三年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於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)之股份、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分部須知會本公司及聯交所之權益或短倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及短倉)，或根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊中記錄之權益或短倉，或根據創業板上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所之權益或短倉如下：

(a) 於股份及股本衍生工具之長倉及短倉

		持有本公司每股面值0.01美元之 已發行普通股股份數目以及身份		佔股份權益之 概約百分比	股本衍生 工具權益	總權益	佔總權益之 概約百分比
董事姓名	身份	股份權益					
陳蕙姬女士(附註1)	實益擁有人	34,000,000 (L)	1.17%	28,700,000 (L)	72,774,000 (L)		2.51%
	配偶權益	10,074,000 (L)	0.35%	-			
徐生恒先生(附註2)	配偶權益	508,319,000 (L)	17.51%	23,300,000 (L)	532,321,000 (L)		18.34%
	實益擁有人	508,300,000 (S)	17.51%	-			
	配偶權益	702,000 (L)	0.02%	-			
賈文增先生(附註3)	實益擁有人	-	-	4,000,000 (L)	4,000,000 (L)		0.14%
吳德繩先生(附註4)	實益擁有人	-	-	2,500,000 (L)	2,500,000 (L)		0.09%

(L)：長倉；(S)：短倉

董事局報告

董事及主要行政人員於本公司及相聯法團之股份及相關股份之權益或短倉 (續)

(a) 於股份及股本衍生工具之長倉及短倉 (續)

附註：

1. 陳蕙姬女士(「陳女士」)擁有34,000,000股股份及根據本公司購股權獲行使而可予發行之28,700,000股股份之權益，有關購股權之詳情載於本節第(b)部。此外，周明祖先生(「周先生」)(為陳女士之配偶)持有10,074,000股本公司股份(「股份」)。根據證券及期貨條例，陳女士亦被視為擁有周先生所擁有之10,074,000股股份之權益。
2. 徐生恒先生(「徐先生」)持有508,319,000股股份及根據本公司購股權獲行使而可予發行之23,300,000股股份，有關購股權之詳情載於本節第(b)部。陸海汶女士(「陸女士」)為徐先生之配偶，持有702,000股股份。因此，根據證券及期貨條例，徐先生被視為擁有由陸女士持有之702,000股股份。
3. 賈文增先生擁有根據本公司購股權獲行使而可予發行之4,000,000股股份，有關購股權之詳情載於本節第(b)部。
4. 吳德繩先生擁有根據本公司購股權獲行使而可予發行之2,500,000股股份，有關購股權之詳情載於本節第(b)部。

(b) 股本衍生工具長倉

購股權計劃

於二零一零年七月二十八日，本公司通過股東決議有條件採納一項新購股權計劃(「購股權計劃」)，由購股權計劃變為無條件之日起計十年內有效。於二零一零年八月七日，購股權計劃已成為無條件及生效。根據購股權計劃，董事局獲授權全權酌情根據購股權計劃之條款向該等條款所界定之合資格參與者(包括本公司或其任何附屬公司之董事)授出購股權以認購本公司之股份。以下為截至二零一三年十二月三十一日止本公司董事根據購股權計劃擁有權益之購股權：

董事姓名	授出日期	行使期	每股 行使價 港元	於二零一三年 十二月三十一日 尚未行使之 購股權數目
陳蕙姬女士	二零一零年九月九日	二零一零年九月九日至 二零二零年九月八日	0.426	17,000,000
	二零一三年二月六日	二零一三年二月六日至 二零一五年二月五日	0.426	11,700,000
徐生恒先生	二零一零年九月九日	二零一零年九月九日至 二零二零年九月八日	0.426	11,600,000
	二零一三年二月六日	二零一三年二月六日至 二零一五年二月五日	0.426	11,700,000
賈文增先生	二零一零年九月九日	二零一零年九月九日至 二零二零年九月八日	0.426	1,500,000
	二零一三年二月六日	二零一三年二月六日至 二零一五年二月五日	0.426	2,500,000
吳德繩先生	二零一三年二月六日	二零一三年二月六日至 二零一五年二月五日	0.426	2,500,000

董事及主要行政人員於本公司及相聯法團之股份及相關股份之權益或短倉 (續)

(b) 股本衍生工具長倉 (續)

除上文披露者外，於二零一三年十二月三十一日，概無本公司董事及主要行政人員或彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或短倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及短倉)，或根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊中記錄之權益或短倉，或根據創業板上市規則第5.46至5.67條而須知會本公司及聯交所之權益或短倉。

購買股份或債券之安排

除綜合財務報表附註44就購股權計劃所披露者外，本公司於年內任何時間概無授權任何董事或其各自之配偶或未成年子女透過收購本公司股份或債券而獲利，而上述人士亦無行使有關權利；本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排，致使董事於任何其他法人團體擁有該等權利。

購股權計劃

有關本公司購股權計劃之披露詳情載於綜合財務報表附註44。

主要股東根據證券及期貨條例須予披露之權益

據本公司董事所知悉，於二零一三年十二月三十一日，股東(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或短倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於該條所指之記錄冊之權益或短倉如下：

於股份及股本衍生工具之長倉及短倉

姓名/名稱	身份	持有本公司每股 面值0.01美元之 已發行普通股 股份數目以及身份		股份權益之 概約百分比	股本衍生 工具權益	總權益	總權益之 概約百分比
		股份權益					
中國節能環保(香港) 投資有限公司(附註1)	實益擁有人	850,000,000 (L)		29.28%	-	850,000,000 (L)	29.28%
中國節能環保集團公司 (附註1)	受控制法團權益	850,000,000 (L)		29.28%	-	850,000,000 (L)	29.28%
陸海汶女士(附註2)	實益擁有人	702,000 (L)		0.02%	-		
	配偶權益	508,319,000 (L)		17.51%	23,300,000 (L)	532,321,000 (L)	18.34%
	配偶權益	508,300,000 (S)		17.51%	-	508,300,000 (S)	17.51%

(L): 長倉, (S): 短倉

董事局報告

主要股東根據證券及期貨條例須予披露之權益(續)

於股份及股本衍生工具之長倉及短倉(續)

附註：

1. 中國節能環保(香港)投資有限公司由中國節能環保集團公司(「中節能」)全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，中節能被視為於850,000,000股股份中擁有權益。
2. 陸海汶女士(「陸女士」)為徐生恒先生(「徐先生」)之配偶，持有702,000股股份，徐先生擁有508,319,000股股份及根據本公司購股權獲行使而可予發行之23,300,000股股份權益。因此，根據證券及期貨條例，陸女士被視為擁有徐先生擁有之508,319,000股股份及根據本公司購股權獲行使而可予發行之23,300,000股相關股份之權益。

除上文披露者外，於二零一三年十二月三十一日，據本公司董事所知悉，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司及聯交所披露之權益或短倉，或根據證券及期貨條例第336條記錄於該條所指之記錄冊之權益或短倉。

關連交易

不獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易

本集團於回顧期內進行不獲豁免創業板上市規則第20.34條的獨立股東批准規定的持續關連交易載列如下：

於二零一三年三月二十一日，本公司與中國節能環保集團公司(「中國節能集團」)(被視為本公司主要股東)訂立框架協議，據此，中國節能集團及其附屬公司同意購買，而本公司及其附屬公司同意出售產品及服務。框架協議之年期由獨立股東批准框架協議之日期(「生效日期」)起至二零一五年十二月三十一日止。

本公司就此持續關連交易於二零一三年五月十三日發出通函及披露中國節能集團及其附屬公司由生效日期起至二零一五年十二月三十一日止期間向本公司及其附屬公司購買產品及服務之年度上限總額如下：

	由生效日期起至 二零一三年 十二月三十一日 (人民幣)	由二零一四年 一月一日起至 二零一四年 十二月三十一日 (人民幣)	由二零一五年 一月一日起至 二零一五年 十二月三十一日 (人民幣)
出售及購買產品	80,000,000	150,000,000	200,000,000
出售及購買服務	7,000,000	17,000,000	22,000,000

該持續關連交易已獲本公司獨立股東於二零一三年六月十三日召開的本公司股東週年大會上批准。

於生效日期起至二零一三年十二月三十一日止期間，出售產品予中國節能集團及其子公司之總銷售約為人民幣1,407,000元(相等於約1,777,000港元)。

關連交易 (續)

不獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易 (續)

根據創業板上市規則第20.38條，董事會委聘核數師就本集團的持續關連交易彙報，核數師已根據創業板上市規則第20.38條確認持續關連交易，並據此發出載有彼等的決定及結論的不保留意見函件。

獨立非執行董事已根據創業板上市規則第20.37條確認持續關連交易，並確認本集團進行的持續關連交易乃在其一般及正常業務過程中訂立，按一般商業條款或按不遜於給予獨立第三方的條款訂立，且根據規管有關交易的協議條款而言，屬公平合理且符合股東整體的利益。

獲豁免獨立股東批准規定的關連交易

- (1) 於二零一三年二月四日，恒有源科技發展集團有限公司(「恒有源」)(本公司之附屬公司)與中節能新材料投資有限公司(「新材料公司」)(本集團之關連人士)簽訂增資擴股協議書「增資擴股協議書」。據此增資擴股協議書，恒有源同意以人民幣40,000,000元的總代價認購福建中節能泉城投資有限公司(「泉城投資」)約15.35%股權。於二零一三年七月八日，恒有源、新材料公司及泉城投資訂立終止協議書，據此各方共同協定終止增資擴股協議書。
- (2) 於二零一三年九月三十日中節能華禹基金管理有限公司(「華禹」)(本集團之關連人士)與恒有源訂立顧問服務協議，據此，華禹將向恒有源提供財務顧問服務。於華禹成功引薦金融機構而向恒有源提供合共不少於人民幣400,000,000元之資金後，將向華禹支付顧問費合共人民幣7,700,000元。於年內，已向華禹支付人民幣7,700,000元。顧問服務協議之詳情可參閱本公司日期為二零一三年九月三十日之公告。

不獲豁免獨立股東批准規定的關連交易

於二零一三年四月十九日，恒有源與浙江中節能綠建環保科技有限公司(「浙江中節能」)就組成中節能綠建(杭州)科技發展有限公司(「合營公司」)訂立合資合同(「合資合同」)，合營公司之資本將由浙江中節能及恒有源分別持有51%及49%，合營公司之註冊資本為人民幣600,000,000元。於二零一四年一月十四日，恒有源與天津融創奧成投資有限公司(「融創」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，融創有條件同意收購，而恒有源有條件同意出售其於合營公司之注資權權益。於簽訂買賣協議時，合資合同即告終止及該關連交易因此亦已終止。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之其他重大關連人士交易詳情載於綜合財務報表附註46。

董事局報告

薪酬政策

本集團為獎勵僱員而制訂的薪酬政策乃根據僱員的表現、資歷及能力而定。

本公司董事的酬金由董事局參照薪酬委員會提供的推薦意見，經考慮本公司的經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據後釐定。

本公司已採納購股權計劃以獎勵董事及合資格僱員，購股權計劃詳情載於本報告綜合財務報表附註44內。

競爭及利益衝突

本公司之董事、管理層股東或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無從事與本集團之業務構成競爭或可能構成競爭之業務，且亦無與本集團有任何其他利益衝突。

審核委員會

本公司已設立審核委員會（「審核委員會」），並遵照創業板上市規則書面訂立職責範圍。審核委員會之主要職責包括審閱及監管本集團財務申報過程及內部管控機制，以及向本公司之董事提供意見。

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事賈文增先生（審核委員會主席）、胡昭廣先生及吳德繩先生組成。審核委員會已審閱本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核末期業績及就此提供意見及評論。審核委員會於年內曾召開五次會議。

企業管治

本公司之企業管治報告載於第22至26頁。

董事進行證券交易

本公司並無就董事進行證券交易採納守則，惟向全體董事作出特定查詢後，本公司表示各董事已於年內遵守創業板上市規則第5.48至第5.67條所載之規定交易標準及其董事進行證券交易之守則。

報告期間後事項

有關本集團報告期間後事項之詳情載於綜合財務報表附註50。

核數師

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由信永中和(香港)會計師事務所有限公司審核，信永中和(香港)會計師事務所有限公司將於本公司應屆股東週年大會退任，並合符資格膺選連任本公司核數師。

代表董事局

鄭起宇

主席

香港，二零一四年三月二十九日

企業管治報告

本公司致力維持高水平之企業管治，以保障本公司股東之權益。於截至二零一三年十二月三十一日止年度（「報告期間」），本公司一直遵守創業板上市規則附錄十五所載之企業管治守則（「守則」），本報告闡述本公司所用以指引及管理其商業事務之企業管治標準及實務，亦就守則之應用及偏離（如有）作出解釋。

董事進行證券交易

本公司並無就董事進行證券交易採納行為守則，惟向所有董事作出特定查詢後，本公司並不知悉任何董事於報告期內不遵守創業板上市規則第5.48至5.67條所載之交易規則標準。

董事局

於二零一三年十二月三十一日，董事局由九名董事組成，包括四名執行董事鄭起宇先生、陳蕙姬女士、徐生恒先生及臧毅然先生，兩名非執行董事趙友民先生及戴祺先生，以及三名獨立非執行董事胡昭廣先生、賈文增先生及吳德繩先生。

董事局之成員組合確保董事局具備本公司業務營運及達致獨立意見時所需之適當專業及經驗。至少一名獨立非執行董事具備適當專業資格，或會計或相關財務管理方面之專業知識。

董事局負責本集團之整體策略發展。其亦監督本集團業務營運之財務表現及內部監控。執行董事負責經營本集團及執行董事局所採納之策略。董事局將日常活動授權予管理層，其中部門主管負責業務之不同方面。非執行董事透過彼等於董事局會議上之貢獻，就本集團之發展、表現及風險管理履行作出獨立判斷之有關職能。彼等亦為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

根據本公司之組織章程細則，每屆股東週年大會上，當時三分之一董事（或若數目並非三或其倍數，則為最接近三分之一之數目）須輪席告退，惟每位董事均將須每三年至少輪席告退一次。

就董事所知，董事局成員間並無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

董事局通常每年按季度召開四次會議並於需要時會晤以商討本公司整體業務、發展策略、營運及財務申報事宜。截至二零一三年十二月三十一日止年度期間，董事局合共召開九次常規及臨時董事局會議。

董事局會議記錄由本公司之秘書（「秘書」）保存，並可供本公司董事查閱。本公司各董事均有權查閱董事局文件及相關資料，亦可在不受限制下取得秘書意見及享用其服務，並可於需要時自行尋求外界專業意見。

企業管治報告

於截至二零一三年十二月三十一日止年度期間曾舉行九次董事局會議。董事於董事局會議及屬下委員會會議以及股東大會之出席率詳情如下：

董事姓名	董事局會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東週年大會
執行董事					
鄭起宇先生	9/9	不適用	2/2	2/2	1/1
陳蕙姬女士	9/9	不適用	不適用	不適用	1/1
徐生恒先生	9/9	不適用	2/2	不適用	1/1
臧毅然先生	9/9	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事					
趙友民(於二零一三年八月十二日獲委任)	3/3	不適用	不適用	不適用	不適用
戴祺先生(於二零一三年八月十二日獲委任)	3/3	不適用	不適用	不適用	不適用
吳效華女士(於二零一三年八月十二日辭任)	3/6	不適用	不適用	1/2	1/1
許耕紅女士(於二零一三年八月十二日辭任)	4/6	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
胡昭廣先生	8/9	5/5	2/2	2/2	0/1
賈文增先生	9/9	5/5	2/2	2/2	0/1
吳德繩先生	9/9	5/5	2/2	2/2	1/1

守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，並對公司股東的意見有公平的了解。

守則條文第E.1.2條規定，董事局主席應出席股東周年大會。其亦應邀請審核、薪酬、提名及任何其他委員會(如適用)主席列席。

賈文增先生(為獨立非執行董事及審核委員會主席)及胡昭廣先生(為獨立非執行董事及薪酬委員會主席)，因其他公事，未有出席本公司於二零一三年六月十三日舉行之股東周年大會。

主席及行政總裁

根據守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁之角色須予區分，不得由同一人擔任。於報告期內，主席之職責由鄭起宇先生擔任。行政總裁之職責由徐生恒先生擔任。

非執行董事

根據守則條文第A.4.1條，每位非執行董事之委任應有指定任期，惟可膺選連任。現時，非執行董事趙友民先生及戴祺先生、獨立非執行董事賈文增先生、胡昭廣先生及吳德繩先生各自之委任有指定任期及須重選。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據創業板上市規則第5.09條規定之年度獨立確認。本公司認為該等獨立非執行董事具有獨立身份。

董事及高級管理人員的責任

本公司已為董事在公司事務中可能引起的責任投保適當的保險，此舉符合守則條文第A.1.8條。投保範圍乃每年檢討。

持續專業發展

根據守則條文第A.6.5條，全體董事應參與持續專業發展以擴充及更新彼等知識及技能。

於報告期間，本公司為董事安排了持續專業發展課程（費用由公司負責）及提供相關閱讀材料以擴充及更新彼等知識及技能及確保其繼續在具備全面資訊及切合所需之情況下向董事局作出貢獻。

於報告期間，所有董事已透過參與持續專業發展課程及閱讀相關資料以發展及更新彼等專業知識及技能，並已向本公司提供培訓記錄。

薪酬委員會

本公司已按照守則之規定，於二零零六年五月設立薪酬委員會，並以書面形式制定其職權範圍，清楚界定委員會之權責。薪酬委員會負責檢討及制訂董事及高級管理層之薪酬政策。薪酬委員會設計薪酬組合時，將考慮之因素包括可資比較公司所付薪金、董事及高級管理層付出之時間及職責。薪酬委員會現時包括三位獨立非執行董事胡昭廣先生（薪酬委員會主席）、賈文增先生及吳德繩先生及兩位執行董事鄭起宇先生（薪酬委員會副主席）及徐生恒先生。

於報告期內，薪酬委員會曾舉行兩次會議。

提名委員會

本公司已於二零一二年三月二十一日設立一個提名委員會，並採納了與企業管治守則要求一致的職權範圍書。提名委員會之主要職責為（其中包括）檢討董事局的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面）及物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事局提供意見。提名委員會現時由一位執行董事鄭起宇先生（提名委員會主席），一位非執行董事趙友民先生（提名委員會副主席）及三位獨立非執行董事賈文增先生、胡昭廣先生及吳德繩先生所組成。

於報告期間，提名委員會曾召開兩次會議。

核數師酬金

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之審計工作由信永中和（香港）會計師事務所有限公司執行。就外部核數師於報告期提供之法定審計及非審計服務已付／應付之酬金總額載列如下：

	已付／應付酬金 截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元
提供之服務	
審計服務	2,000
非審計服務	100
報告期內已付／應付酬金總額	<u>2,100</u>

企業管治報告

審核委員會

本公司已按照創業板上市規則之規定設立審核委員會，並以書面形式制定其職權範圍。審核委員會之主要職責為(其中包括)審閱及監督本集團之財務匯報程序及內部監控系統，以及向董事局提供意見及建議。

審核委員會現時包括三位獨立非執行董事賈文增先生(審核委員會主席)、胡昭廣先生及吳德繩先生。

審核委員會於呈交董事局前審閱季度、中期及年度報告。審核委員會於審閱本公司季度、中期及年度報告時不僅著重會計政策及慣例變更之影響，亦注重遵守會計準則、創業板上市規則及法律規定。於報告期內，審核委員會曾舉行五次會議。

董事及核數師各自之責任

董事知悉其責任為編製財務報表，以真實而公平地反映本集團之財務狀況。核數師之責任是根據審核工作，對董事所編製之財務報表作出獨立意見，並僅向本公司股東報告。

公司秘書

於報告期內，公司秘書(為本公司之僱員)已遵守創業板上市規則第5.15條項下之有關專業培訓要求。

企業管治功能

董事局的公司治理功能須包括但不限於下列各項：

- (a) 制定及審閱本公司之公司治理政策及守則；
- (b) 審閱及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (c) 審閱及監察本公司遵守法定及監管規定之政策及慣例；及
- (d) 審閱本公司是否已遵守企業管治報告披露之準則。

內部控制

董事局深知維持充份及有效內部控制系統甚為重要以防止本公司之資產在未經授權情況下被動用或出售，以及保障本公司股東權益。高級管理層負全責根據執行董事之指示，檢討本集團之內部監控系統，確保有關系統充足及可靠。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事局已討論及檢討內部監控系統及高級管理層提出之相關方案，以確保內部監控系統充足及有效。

與股東及投資者之溝通

本公司深信，與股東保持有效溝通，對促進投資者關係及加深投資者對本集團業務表現及策略了解至為重要。本公司亦明白保持透明度和適時披露公司資料的重要性，因其有利於股東及投資者作出最佳投資決策。

企業管治報告

董事局合理及及時披露本集團資料，目的在於幫助股東及投資者更好地了解本集團的業務表現、營運及策略。透過我們的網站 (www.cgseenergy.com.hk)，讓本公司之潛在及現有投資者及公眾能了解及獲取最新的公司及財務資料。

本公司向股東提供聯絡資料，如傳真號碼、電郵地址及郵寄地址，以便股東提出任何有關本公司的查詢。股東亦可以透過此等方法向董事局提出查詢。本公司的聯絡資料載於本年報及本公司網站。

董事局歡迎股東提出意見，並鼓勵彼等出席股東大會以直接就其對董事局或管理層的任何存疑作出提問。董事局成員及本集團相關高級職員會出席大會，解答股東的任何提問。

股東召開股東特別大會之程序

為了保障股東權益及權利，股東大會上會就各重大事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案，供股東考慮及投票。此外，根據公司章程，任何一位或以上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)十分之一股東於任何時候有權透過向本公司董事局或秘書發出書面要求，要求董事局召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項。

股東可向本公司寄發書面查詢或建議以向本公司董事局作出任何查詢。聯絡詳情如下：

地址： 香港中環
 皇后大道中99號
 中環中心37樓3709-10室
傳真： 852-37539833
電子郵件： info@cgseenergy.com.hk

為免生疑問，股東須將妥為簽署的書面要求、通知或聲明或查詢(視情況而定)的正本存放於及寄發至上述地址，並提供彼等的全名、聯絡詳情及身份，以便本公司回覆。股東資料可能根據法律規定而予以披露。

組織章程文件

為令本公司憲章與創業板上市規則作出的若干修訂一致及納入若干內部管理的修訂以及綜合建議修訂及之前所有對章程細則作出的修訂，建議批准修訂本公司章程細則及採納經修訂及經重列之組織章程大綱及細則之特別決議案已於本公司二零一三年六月十三日舉行之股東週年大會上經股東批准。修訂組織章程細則之詳情可參閱本公司日期為二零一三年五月十三日之通函。本公司經重列之組織章程大綱及細則已刊載於本公司網站www.cgseenergy.com.hk內。

獨立核數師報告



信永中和(香港)
會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣
希慎道33號利園43樓

致中國地能產業集團有限公司(前稱為中國地能有限公司)股東
(在開曼群島註冊成立之有限公司)

我們已審核第29至123頁所載中國地能產業集團有限公司(前稱為中國地能有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明附註。

董事就綜合財務報表承擔之責任

貴公司董事須遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，負責編製真實公平之綜合財務報表，以及落實董事認為就編製綜合財務報表必要之有關內部監控，以使綜合財務報表並無重大失實陳述(不論因欺詐或錯誤)。

核數師之責任

我們負責根據我們之審核結果對該等綜合財務報表發表意見，並按照雙方協定之委聘條款僅向全體股東呈報我們之意見，而不作其他用途。我們不會就本報告內容而向任何其他人士負責或承擔責任。我們按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則要求我們在策劃及進行審核工作時須符合道德規範，以合理確定綜合財務報表是否並無重大失實陳述。

審核範圍涉及進行程序以取得與綜合財務報表所載數額及披露有關之審核憑證。選用之程序須視乎核數師之判斷，包括評估綜合財務報表之重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)之風險。在作出該等風險評估時，核數師將考慮與實體編製真實公平之綜合財務報表有關之內部監控，以為不同情況設計合適審核程序，但並非旨在就實體內部監控是否有效發表意見。審核範圍亦包括評估董事所用會計政策是否恰當，以及董事所作出之會計估算是否合理，並就綜合財務報表之整體呈列方式作出評估。

我們相信，就提出審核意見而言，我們所獲審核憑證屬充分恰當。

獨立核數師報告

意見

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

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

彭衛恒

執業證書號碼：P05044

香港

二零一四年三月二十九日

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止九個月 千港元
營業額	7	363,662	230,990
收益	8	363,662	230,990
銷售成本		(275,193)	(151,710)
毛利		88,469	79,280
其他收入	9	15,843	41,910
銷售及分銷開支		(29,958)	(12,926)
行政開支		(115,221)	(72,413)
其他經營開支		-	(610)
退還預收款項之虧損	38	(16,385)	-
出售部份投資物業之收益	17	188,733	-
投資物業公平值變動	17	72,896	44,646
就應收貿易賬款確認之減值虧損	28	(11,466)	(53)
撥回過往年度就應收貿易賬款確認之減值虧損	28	9,764	52
經營業務溢利		202,675	79,886
分佔聯營公司之業績		(6,237)	(423)
註銷附屬公司之收益	42	24	176
以股份支付款項	44	(20,139)	(3,491)
財務成本	10	(21,074)	(2,647)
除稅前溢利		155,249	73,501
所得稅開支	11	(55,949)	(27,445)
年內／期內溢利	12	99,300	46,056
以下應佔年內／期內溢利(虧損):			
本公司擁有人		101,810	45,951
非控股權益		(2,510)	105
		99,300	46,056
每股盈利	15		
基本(港仙)		3.51	1.86
攤薄(港仙)		3.50	1.86

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止九個月 千港元
年內／期內溢利	99,300	46,056
其他全面收入(開支)		
不將重新分類至損益之項目：		
重估租賃土地及樓宇之收益(虧損)	1,093	(326)
其後或會重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	29,585	7,225
分佔聯營公司之其他全面收入	2,473	315
註銷附屬公司時解除匯兌儲備	(154)	98
	31,904	7,638
年內／期內其他全面收入(扣除所得稅為無)	32,997	7,312
年內／期內全面收入總額	132,297	53,368
以下應佔全面收入(開支)總額：		
本公司擁有人	133,946	52,853
非控股權益	(1,649)	515
	132,297	53,368

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	233,434	38,653
投資物業	17	308,776	245,692
收購土地使用權所付按金	18	244,377	238,500
商譽	19	445,850	445,850
無形資產	20	-	-
於聯營公司之權益	21	57,570	61,334
可供出售投資	22	512	498
預付款項	24	20,841	-
遞延稅項資產	25	22,262	21,876
		1,333,622	1,052,403
流動資產			
存貨	26	17,166	23,899
可供出售發展中物業	27	106,005	89,571
應收貿易賬款及保留金額	28	129,237	87,060
預付款項、按金及其他應收款項	29	73,022	73,878
收購一間附屬公司支付之代價	30(i)	62,759	-
成立一間合營企業支付之可償還按金	30(ii)	38,424	-
應收代價	23	-	53,486
應收客戶合約工程款項	31	389,506	448,513
應收一間聯營公司款項	37	2,323	4,237
持作買賣之金融資產	32	40	45
存於非銀行金融機構之現金	33	1,262	1,262
短期銀行存款	33	484,763	-
銀行結存及現金	33	57,167	156,459
		1,361,674	938,410
流動負債			
應付貿易賬款	34	125,463	126,818
應計負債、已收按金及其他應付款項	35	169,946	100,284
應付客戶合約工程款項	31	18,956	12,121
應付關聯公司款項	36	560	16,117
應付聯營公司款項	37	9,279	20,512
應付稅項		98,691	61,619
		422,895	337,471
流動資產淨值		938,779	600,939
資產總值減流動負債		2,272,401	1,653,342

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動負債			
預收款項	38	11,633	67,308
遞延收入	39	7,741	7,463
借貸	40	512,321	–
遞延稅項負債	25	60,136	38,753
		591,831	113,524
資產淨值		1,680,570	1,539,818
股本及儲備			
股本	41	226,053	226,053
儲備		1,416,559	1,274,085
本公司擁有人應佔權益		1,642,612	1,500,138
非控股權益		37,958	39,680
總權益		1,680,570	1,539,818

載於第29至123頁之綜合財務報表於二零一四年三月二十九日獲董事局批准並授權刊發，並由以下董事代表簽發：

陳蕙姬
董事

臧毅然
董事

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔												
	股本	股份溢價	資產重估				以股份				合計	非控股權益	總權益
			法定儲備	儲備	繳入盈餘	特別儲備	資本儲備	支付儲備	匯兌儲備	保留盈利			
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一二年四月一日	161,092	624,541	2,211	24,488	154,381	(1,694)	32,235	29,705	35,740	37,434	1,100,133	39,168	1,139,301
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,951	45,951	105	46,056
期內其他全面收入(開支)													
租賃土地及樓宇重估之虧損	-	-	-	(326)	-	-	-	-	-	-	(326)	-	(326)
應佔聯營公司之其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-	315	-	315	-	315
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	6,815	-	6,815	410	7,225
註銷附屬公司時解除匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	98	-	98	-	98
期內其他全面(開支)收入總額	-	-	-	(326)	-	-	-	-	7,228	-	6,902	410	7,312
期內全面(開支)收入總額	-	-	-	(326)	-	-	-	-	7,228	45,951	52,853	515	53,368
註銷附屬公司(附註42)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)
確認以股份支付開支(附註44)	-	-	-	-	-	-	-	3,491	-	-	3,491	-	3,491
購回及註銷之股份(附註41(b))	(974)	(3,765)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,739)	-	(4,739)
發行認購股份(附註41(a))	65,935	282,565	-	-	-	-	-	-	-	-	348,500	-	348,500
發行認購股份之開支(附註41(a))	-	(100)	-	-	-	-	-	-	-	-	(100)	-	(100)
於二零一二年十二月三十一日	226,053	903,241	2,211	24,162	154,381	(1,694)	32,235	33,196	42,968	83,385	1,500,138	39,680	1,539,818

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

	資產						以股份				合計	非控股權益	總權益
	股本	股份溢價	法定儲備	重估儲備	總入盈餘	特別儲備	資本儲備	支付儲備	匯兌儲備	保留盈利			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註a)	(附註b)	(附註b)	(附註c)	(附註c)	(附註d)	(附註e)						
於二零一三年一月一日	226,053	903,241	2,211	24,162	154,381	(1,694)	32,235	33,196	42,968	83,385	1,500,138	39,680	1,539,818
年內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	101,810	101,810	(2,510)	99,300
年內其他全面收入(開支)													
租賃土地及樓宇重估之收益	-	-	-	1,093	-	-	-	-	-	-	1,093	-	1,093
應佔聯營公司之其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-	2,473	-	2,473	-	2,473
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	28,724	-	28,724	861	29,585
註銷附屬公司時解除匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	(154)	-	(154)	-	(154)
年內其他全面收入總額	-	-	-	1,093	-	-	-	-	31,043	-	32,136	861	32,997
年內全面收入(開支)總額	-	-	-	1,093	-	-	-	-	31,043	101,810	133,946	(1,649)	132,297
註銷附屬公司(附註42)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(73)	(73)
確認以股份支付開支(附註44)	-	-	-	-	-	-	-	20,139	-	-	20,139	-	20,139
購股權失效(附註44)	-	-	-	-	-	-	-	(363)	-	363	-	-	-
分配	-	-	135	-	-	-	-	-	-	(135)	-	-	-
確認為分配之股息(附註14)	-	(11,611)	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,611)	-	(11,611)
於二零一三年十二月三十一日	226,053	891,630	2,346	25,255	154,381	(1,694)	32,235	52,972	74,011	185,423	1,642,612	37,958	1,680,570

附註：

- (a) 本集團之股份溢價包括(i)發行價超出本公司以溢價發行之股份面值之部份及(ii)根據本集團為籌備本公司股份在香港聯合交易所有限公司創業板公開上市而於二零零一年進行之重組計劃(「重組」)購入附屬公司之股本面值與本公司所發行以作交換之股本面值之差額。
- (b) 根據中華人民共和國(「中國」)有關法規及合營協議，於中國成立之中外合營企業須撥出除稅後溢利(如有)之一部份作為法定儲備。該等數額將由各實體之董事會酌情決定。
- (c) 繳入盈餘指取消實繳資本及抵銷以往年度累計虧損。
- (d) 特別儲備指以往年度從非控股權益收購附屬公司之額外權益產生之儲備。
- (e) 資本儲備指因放棄以往年度之可換股票據所產生之視作一名主要股東出資。

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止九個月 千港元
經營業務			
除稅前溢利		155,249	73,501
經下列調整：			
就應收貿易賬款確認之減值虧損	28	11,466	53
就按金及其他應收款項確認之減值虧損	29	1,033	-
撇減存貨		2,016	-
政府補助收入		(1,314)	(8,755)
無形資產之攤銷		-	969
持作買賣金融資產之公平值變動		5	(20)
物業、廠房及設備折舊		4,527	2,637
退還預收款項之虧損	38	16,385	-
財務成本	10	21,074	2,647
銀行利息收入		(2,074)	(1,072)
其他應收款項之估算利息收入		-	(346)
預收款項之估算利息收入		(6,837)	(17,002)
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)		305	(2,523)
出售部份投資物業之收益	17	(188,733)	-
註銷附屬公司之收益	42	(24)	(176)
撥回過往年度就應收貿易賬款確認之減值虧損	28	(9,764)	(52)
以股份支付款項	44	20,139	3,491
分佔聯營公司之業績		6,237	423
出售土地使用權之收益		-	(4,924)
投資物業公平值變動	17	(72,896)	(44,646)
營運資金變動前之經營現金流量		(43,206)	4,205
存貨減少(增加)		4,729	(2,900)
應收貿易賬款及保留金額增加		(42,133)	(30,172)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(22,659)	(9,417)
應收客戶合約工程款項減少(增加)		67,563	(31,008)
添置可供出售發展中物業		(13,581)	(51,955)
存於非銀行金融機構之現金增加		-	(1,262)
應付貿易賬款(減少)增加		(4,965)	22,064
應計負債、已收按金及其他應付款項增加		56,575	16,496
預收款項(減少)增加		(84,162)	61,543
應付客戶合約工程款項增加(減少)		6,387	(3,482)
經營業務所用現金		(75,452)	(25,888)
已付中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)		(1,052)	(808)
經營業務所用之現金淨額		(76,504)	(26,696)

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止九個月 千港元
投資活動			
短期銀行存款減少		-	2,493
收購一間附屬公司支付之代價		(61,883)	-
成立一間合營企業支付之按金		(37,888)	-
購買物業、廠房及設備		(9,914)	(8,803)
出售物業、廠房及設備之所得款項		340	4,943
出售部份投資物業之所得款項		170,542	-
出售收購土地使用權所付按金之所得款項		54,506	13,539
一間聯營公司之還款		1,995	1,875
已付在建或發展中投資物業之開發費用		(126,115)	(82,867)
已收一間聯營公司之股息		-	1,454
已付收購土地使用權之按金		-	(238,500)
已收利息		2,074	1,072
投資活動所用現金淨額		(6,343)	(304,794)
融資活動			
新籌集之借貸		505,171	-
已收政府補貼		1,369	1,375
償還借貸		-	(2,462)
(償還)來自關聯公司之墊款		(15,864)	3,610
發行認購股份之所得款項，扣除發行費用	41(a)	-	348,400
購回股份	41(b)	-	(4,739)
已付利息		(10,223)	(53)
已付股息		(11,611)	-
(償還)來自一間聯營公司之墊款		(11,999)	4,619
融資活動產生之現金淨額		456,843	350,750
現金及現金等值之增加淨額		373,996	19,260
年初／期初之現金及現金等值		156,459	135,539
匯率變動之影響		11,475	1,660
年末／期末之現金及現金等值		541,930	156,459
短期銀行存款		484,763	-
銀行結存及現金		57,167	156,459
		541,930	156,459

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

1. 一般資料及編製基準

中國地能產業集團有限公司(前稱為中國地能有限公司)(「本公司」)於一九九九年十二月十四日在開曼群島根據開曼群島公司法(一九九八年修訂版)註冊成立為一間獲豁免有限公司。本公司股份於二零零一年十一月三十日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址披露於年報之「公司資料」一節內。

本公司之主要業務為投資控股，而其附屬公司及聯營公司之主要業務詳情分別載於附註49及21。

於上一財政期間，本公司之年結日已由三月三十一日更改為十二月三十一日，以使本公司之年結日與本公司於中國之營運附屬公司之財政年度年結日一致，據以簡化本公司綜合財務報表之編製。因此，上一期間之財務報表涵蓋由二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日止九個月。於綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及相關附註呈列之相應比較數字涵蓋由二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日止九個月，因此可能無法與本年度所示金額相比較。

綜合財務報表以有別於本公司功能貨幣人民幣(「人民幣」)之港元(「港元」)呈列。鑒於本公司是在香港上市，本公司董事認為以港元呈列綜合財務報表屬適宜。本公司之大部份附屬公司乃於中國經營業務，並以人民幣為其功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)已應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收入項目
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體之權益：過渡指引
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額披露
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－抵銷金融資產及金融負債
香港(國際財務報告詮釋委員會) (「國際財務報告詮釋委員會」)(修訂本) －詮釋第20號	露天礦場開發階段之剝採成本

除下列所述者外，應用新訂及經修訂準則對本年度及上一期間本集團之表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港會計準則第1號(修訂本)呈列其他全面收入項目

本集團已應用香港會計準則第1號(修訂本)「呈報其他全面收入項目」。該修訂本引入全面收益表及收益表之新術語。根據香港會計準則第1號(修訂本)「全面收益表」乃更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號(修訂本)保留以單一或兩個獨立但連續報表呈列損益及其他全面收入之選擇。但香港會計準則第1號(修訂本)要求在其他全面收入部份作出其他披露以使其他全面收入項目歸類成兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收入項目之所得稅須根據相同基礎分配。該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收入項目之選擇。修訂本已追溯應用，因此，其他全面收入項目之呈列已予修訂以反映有關變化。除上述之呈列變化外，應用香港會計準則第1號(修訂本)不會對損益、其他全面收入及全面收入總額產生任何影響。

香港財務報告準則第13號公平值計量

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及其披露之唯一指引。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛：除符合香港財務報告準則第2號「以股份為基準之付款」範疇之股份付款交易、符合香港會計準則第17號「租賃」範疇之租賃交易及與公平值有若干相似之處但並非公平值之計量(如可變現淨值(就計量存貨而言)或使用價值(就減值評估而言))外，香港財務報告準則第13號之公平值計量規定適用於其他香港財務報告準則規定或准許進行公平值計量及作出公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目。

香港財務報告準則第13號對資產之公平值定義為，在現行市況下於主要(或最具優勢)市場按有序交易於計量日期出售資產所收取(或在釐定負債之公平值時轉移負債所支付)之價格。香港財務報告準則第13號所界定之公平值為退出價格，不論該價格為直接觀察或使用其他估值技術估計得出。此外，香港財務報告準則第13號包括廣泛的披露規定。

香港財務報告準則第13號規定自二零一三年一月一日起應用。此外，已針對有關實體頒佈特定過渡條文，致使該等實體在首次應用此項準則前不需要在期間提供之比較資料中應用該項準則所載之披露規定。根據該等過渡條文，本集團並無就二零一二年比較期間作出香港財務報告準則第13號規定之任何新披露(有關二零一三年披露請參閱附註6、16及17)。除其他披露外，應用香港財務報告準則第13號並無對綜合財務報表已確認之金額造成任何重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於本年度，本集團首次應用有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露之一套共五項準則，包括香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」、香港財務報告準則第11號「共同安排」、香港財務報告準則第12號「披露於其他實體之權益」、香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)「獨立財務報表」及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)「於聯營公司及合營企業之投資」，連同有關過渡指引之香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)。

香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)僅處理獨立財務報表，故不適用於本集團。

下文載列應用該等準則之影響。

應用香港財務報告準則第10號之影響

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」中處理綜合財務報表之部份及香港(詮釋常務委員會)一詮釋第12號「綜合—特別目的實體」。香港財務報告準則第10號改變控制權之定義，以致當投資者a)對被投資方擁有權力；b)面對或擁有自其參與被投資方產生之可變回報之風險或權利；及c)有能力行使其權力以影響其回報時，即對被投資方擁有控制權。該三項標準須同時滿足，投資者方對被投資方擁有控制權。控制權先前乃定義為有權監管實體之財務及營運政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者何時對被投資方擁有控制權。香港財務報告準則第10號加入之有關處理於被投資方擁有少於50%的投票權之投放者是否對被投資方擁有控制權之若干指引與本集團有關。

由於初次應用香港財務報告準則第10號，本公司董事已對本集團於初次應用日期是否對被投資方擁有控制權作出評估，並得出結論認為應用香港財務報告準則第10號不會導致控制結論有任何變動。

應用香港財務報告準則第12號之影響

香港財務報告準則第12號為新披露準則及適用於附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未合併之結構實體持有權益之實體。一般而言，應用香港財務報告準則第12號導致於綜合財務報表中有更為詳盡之披露。詳情載於附註21及49。

香港會計準則第36號(修訂本)非金融資產可收回金額披露

香港會計準則第36號(修訂本)在獲分配商譽或無限可使用年期之其他無形資產之現金產生單位(「現金產生單位」)並無減值或減值撥回時撤銷披露有關現金產生單位可收回金額的規定。此外，修訂本引入有關在根據資產或現金產生單位之公平值減出售成本釐定其可收回金額時所使用之公平值架構、主要假設及估值技術之其他披露規定。

本集團已提早採納香港會計準則第36號之該等修訂本，該修訂本對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續) 已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 ³
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁴
香港會計準則第19號(修訂本)	定額福利計劃-僱員供款 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具更替及對沖會計之延續 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 香港財務報告準則第9號(於二零一三年十二月經修訂)修訂了香港財務報告準則第9號之強制生效日期。強制生效日期尚未於香港財務報告準則第9號內訂明，但將於未完成階段落實時釐定。然而，允許應用香港財務報告準則第9號。

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進包括多項香港財務報告準則的修訂，概述如下。

香港財務報告準則第2號(修訂本)(i)更改「歸屬狀況」及「市場狀況」的定義；及(ii)加入「表現狀況」及「服務狀況」兩項定義，兩個詞彙之前載入「歸屬狀況」的定義之內。香港財務報告準則第2號(修訂本)對授出日期為二零一四年七月一日或之後的以股代款交易生效。

香港財務報告準則第3號(修訂本)釐清分類為資產或負債的或然代價應在各報告日期按公平價值計量，不論或然代價是否屬香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號範圍內的金融工具或是否屬非金融資產或負債。公平價值的變動(計量期間的調整除外)應在損益賬內確認入賬。香港財務報告準則第3號(修訂本)對收購日期為二零一四年七月一日或之後的業務合併生效。

香港財務報告準則第8號(修訂本)(i)要求實體披露管理層在應用經營分類匯總條件時作出的判斷，包括匯總經營分類的描述以及釐定經營分類有否「同類經濟特性」評核的經濟指標；及(ii)澄清分類資產如定期提供予主要經營決策人方才提供呈報分類資產總額與實體資產之對賬。

香港財務報告準則第13號結論基礎的修訂本澄清頒佈香港財務報告準則第13號以及香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的後續修訂並無刪除在沒有折讓的情況下(倘折讓影響不大)按發票金額計量沒有指定利率的短期應收賬款及應付賬款之能力。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進(續)

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂本刪除重估物業、廠房及設備或無形資產價值時就累計折舊／攤銷的會計處理被視為不貫徹一致之處。經修訂準則澄清調整總面值的方法與重估資產賬面值的方式一致，而累計折舊／攤銷為總面值與計入累計減值虧損後賬面值之差額。

香港會計準則第24號(修訂本)澄清向報告實體提供關鍵管理人員服務的管理實體為該報告實體的關聯人士。因此，報告實體應以關聯人士交易就提供關鍵管理人員服務披露已付或應付管理實體產生的金額。然而，毋須披露有關補償金額的各個組成項目。

董事預測應用香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進包含的各項修訂不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進包括多項香港財務報告準則的修訂，概述如下。

香港財務報告準則第3號(修訂本)澄清該準則並不適用於合營安排本身財務報表中各類合營安排構成之會計處理。

香港財務報告準則第13號(修訂本)澄清，除按淨額基準計算金融資產及金融負債組別的公平價值外，組合範圍包括香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號範圍內以及根據上述準則確認入賬的所有合同(即使合同並不符合香港會計準則第32號對金融資產或金融負債的定義)。

香港會計準則第40號(修訂本)澄清香港會計準則第40號及香港財務報告準則第3號並不互斥，並可能須同時應用兩項準則。因此，收購投資物業的實體必須釐定：

- (a) 物業是否符合香港會計準則第40號對投資物業的定義；及
- (b) 交易是否符合香港財務報告準則第3號對業務合併的定義。

本公司董事預測應用香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進包含的各項修訂不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續) 香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號於二零一零年修訂以包括金融負債分類及計量以及取消確認之規定，並於二零一三年進一步修訂以包括對沖會計之新規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 所有符合香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之已確認金融資產其後將按攤銷成本或公平值計量。具體而言，以旨在收取合約現金流量之業務模式持有及合約現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息之債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後報告期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體須不可撤回地選擇於其他全面收入呈列股本投資(並非持作買賣者)公平值之其後變動，而只有股息收入通常於損益確認。
- 就指定為透過損益按公平值列賬之金融負債計量而言，香港財務報告準則第9號規定金融負債信貸風險變動導致金融負債公平值之變動之金額於其他全面收入呈列，除非在其他全面收入確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益之會計錯配，則作別論。金融負債信貸風險變動導致金融負債之公平值變動其後不會重新分類至損益表。根據香港會計準則第39號，指定為透過損益按公平值列賬之金融負債公平值變動全數金額於損益呈列。

新訂總對沖會計規定保留三類對沖會計。然而，更大之靈活性已引入符合對沖會計之交易類型(尤其擴大符合對沖工具之工具類型)及符合對沖會計之非金融項目風險部份類型。此外，有效性測試已大幅修訂並以「經濟關係」原則取代。亦不再要求追溯評估對沖有效性。亦已對實體風險管理活動引入更嚴格之披露規定。

本公司董事預期未來採納香港財務報告準則第9號可能會影響本集團可供出售金融資產的分類及計量，並會對本集團其他金融資產及金融負債呈報之數額產生重大影響。然而，直至詳細審閱完成前，提供該影響之合理估計並不可行。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(修訂本)投資實體

香港財務報告準則第10號(修訂本)對投資實體作出界定並要求符合投資實體定義之呈報實體不得綜合計入其附屬公司，反而須於其財務報表透過損益按公平值計量其附屬公司。

為符合作為投資實體之資格，呈報實體須：

- 向一名或多名投資者就向彼等提供專業投資管理服務而取得資金；
- 向其投資者承諾，其業務宗旨純粹為將資金用作投資而獲取資本增值、投資收入或兩者兼有的回報；及
- 按公平值基準計量及評估其絕大部分投資之表現。

香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號已作出相應修訂本，以引入投資實體之新披露規定。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(修訂本)於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。由於本公司並非投資實體，故本公司董事預期應用該等修訂本不會對本集團造成任何影響。

香港會計準則第19號(修訂本)定額福利計劃—僱員供款

香港會計準則第19號(修訂本)澄清實體應根據僱員或第三方向定額福利計劃作出之供款是否取決於僱員服務年期如何對有關供款列賬。

就獨立於服務年期之供款而言，實體可將有關供款確認為提供有關服務期間服務成本減少或使用預測單位信貸法將有關供款歸屬於僱員服務期間；而就取決於服務年期之供款而言，實體須將有關供款歸屬於僱員服務期間。

本公司董事預期，應用該等香港會計準則第19號(修訂本)不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響，因為本集團並無定額福利計劃。

香港會計準則第32號(修訂本)抵銷金融資產及金融負債

香港會計準則第32號(修訂本)澄清與抵銷金融資產與金融負債規定有關的現有應用問題。具體而言，有關修訂澄清「現時擁有於法律上可強制執行的對銷權」及「同時變現及結算」的涵義。

本公司董事預期，由於本集團並無任何符合抵銷資格之金融資產及金融負債，應用香港會計準則第32號之該等修訂不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港會計準則第39號(修訂本)衍生工具更替及對沖會計之延續

香港會計準則第39號(修訂本)在若干情況下更替衍生對沖工具時免除終止對沖會計的規定。修訂本亦澄清，評估對沖有效性時應計入更替產生之衍生對沖工具公平值之任何變動。

本公司董事預期，由於本集團並無任何受更替規限之衍生工具，應用香港會計準則第39號之該等修訂本不會對本集團之綜合財務報表產生任何影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號徵費

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號「徵費」闡述了何時確認支付徵費責任之事宜。詮釋界定了徵費，並訂明產生責任之責任事件乃為有關法例所述引起支付徵費之活動。詮釋對不同徵費安排應如何列賬提供指引，尤其是，其澄清經濟強制及財務報表編製之持續經營基準概無暗示實體有支付日後期間營運引發之徵費之現有責任。

本公司董事預期，由於本集團並無任何徵費安排，應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號不會對本集團之綜合財務報表產生任何影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，此綜合財務報表包括聯交所創業板證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟租賃土地及樓宇、投資物業及若干金融工具乃按各報告期間結束時的重估金額或公平值計值，請參閱下文所載會計政策。

歷史成本通常按貨品及服務交換之代價之公平值計算。

公平值為在計量日的有序交易中，市場參與者之間出售一項資產所能收取或轉移一項負債將會支付的價格，而不論該價格是否直接可予觀察或可採用另一項估值方法估計。於估計資產或負債公平值時，倘市場參與者於計量日對資產或負債定價時考慮該項資產或負債的特徵，則本集團會計及該等特徵。該等綜合財務報表中用作計量及／或披露用途的公平值按該基準釐定，惟符合香港財務報告準則第2號範疇之以股份支付款項之交易、符合香港會計準則第17號範疇之租賃交易以及與公平值存在若干相似點但並非公平值的計量(如香港會計準則第2號中的可變現淨值或香港會計準則第36號中的使用價值)除外。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

此外，就財務申報而言，公平值計量根據公平值計量輸入數據的可觀察程度及公平值計量輸入數據的整體重要性劃分為第一、第二或第三級，描述如下：

- 第一級輸入數據為實體可於計量日獲取的相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為資產或負債的可直接或間接觀察所得輸入數據(第一級包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察所得輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務資料包括本公司公司及本公司及其附屬公司所控制實體(其結構實體)的財務報表。當本公司符合以下所列者時，即獲得控制權：

- 有權控制投資者；
- 自參與被投資方獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上列控制權三個要素中的一個或多個要素發生變動，本公司會重新評估是否對被投資方擁有控制權。

倘本集團於被投資方之投票權未能佔大多數，但只要投票權足以賦予本公司實際能力可單方面掌控被投資方之相關業務時，本集團即對被投資方擁有權力。在評估本集團於被投資方之投票權是否足以賦予其權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- 本集團持有投票權之規模相較其他投票權持有人所持投票權之規模及分散度；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 可顯示於需要作出決定時，本集團當前能否掌控相關活動之任何其他事實及情況(包括於過往股東大會上之投票方式)。

綜合附屬公司於本集團取得附屬公司之控制權時開始，並於本集團失去附屬公司之控制權時終止。尤其是，於年內收購或出售附屬公司之收入及開支，會由本集團取得控制之日期直至本集團失去附屬公司之控制權當日計入綜合損益及其他全面收益表。

3. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

損益及其他全面收入之各個部份會分配予本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額會分配予本公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益有虧損結餘。

如有需要，本公司會對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團之會計政策保持一致。

與本集團成員公司間交易有關之所有集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

當本集團失去一間附屬公司之控制權時，收益或虧損於損益中確認並按(i)已收代價之公平值及任何保留權益之公平值總和，與(ii)該附屬公司及任何非控制性權益之資產(包括商譽)及負債之過往賬面值之間之差額計算。所有先前於其他全面收入就該附屬公司確認之金額會予以入賬，猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產及負債(即按適用香港財務報告準則之規定/許可重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值，被視為根據香港會計準則第39號作其後會計處理之初步確認公平值，或(如適用)於一間聯營公司或一間合營企業之投資初步確認之成本。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資於本公司之財務狀況表按成本值減任何已識別減值虧損列賬。

業務合併

業務收購乃採用收購法進行會計處理。業務合併所轉撥之代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產於收購日期之公平值、本集團向被收購方前股東產生之負債及本集團於交換被收購方控制權時發行之股權之總額。有關收購之費用通常於產生時於損益確認。

所收購之可識別資產及所承擔之負債乃於收購日期按公平值確認，惟以下者除外：

- 遞延稅項資產或負債，及與僱員福利安排有關的資產或負債分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量。
- 有關被收購方股份付款安排或訂立本集團股份付款安排以取代被收購方股份付款安排之負債或股本工具根據香港財務報告準則第2號「以股份為基準之付款」於收購日期計量(請參閱以下會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及非持續業務」分類為持作出售之資產(或出售組別)根據該項準則計量。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

商譽乃按所轉撥之代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額、及收購方以往持有之被收購方股權之公平值(如有)之總和，減所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值之差額計量。倘經過評估後，所收購之可識別資產與所承擔負債於收購日期之淨額高於轉撥之代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額以及收購方以往持有之被收購方股權之公平值(如有)之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體淨資產之非控股權益，可初步按公平值或非控股權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按公平值或(如適用)另一項準則指定之基準計量。

倘業務合併分階段達成，本集團以往所持的被收購方股本權益於收購日期(即本集團取得控制權當日)按公平值重新計量，所產生的收益或虧損(如有)在損益中確認。倘出售於被收購方權益，則以往在其他全面收入中確認的於收購日期前從該等於被收購方的權益產生的金額重新分類至損益(如此處理方法合適)。

商譽

收購業務所產生的商譽乃按收購業務日期(請參閱上文會計政策)產生之成本減去任何累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽乃分配至預期可從合併之協同作用獲益之本集團各個現金產生單位(或現金產生單位組別)。

經分配商譽之現金產生單位每年進行減值測試，或如有跡象顯示單位可能出現減值，則更頻繁地進行測試。倘現金產生單位可收回金額少於其賬面值，則分配減值虧損，先調低分配至該單位之任何商譽賬面值，其後根據單位內各資產之賬面值按比例分配至單位其他資產。商譽任何減值虧損直接於損益確認。商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

於出售相關現金產生單位時，商譽應佔數額已計入釐定出售之損益金額。

本集團有關收購聯營公司產生之商譽之政策於下文描述。

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司為本集團擁有重大影響力之實體。重大影響力乃指參與被投資方之財務及營運政策決策，而並非控制或共同控制其政策之權力。

合營企業為一種合營安排，具有該安排共同控制權的合營各方可分佔該合營安排淨資產的權益。共同控制權指按照合約性協議共同控制一項安排，並只在主要業務相關的決策需得到共同控制的各方一致同意時存在。

聯營公司或合營企業之業績、資產及負債乃按權益會計法納入綜合財務報表內。對類似情況下類似的交易及事件而言，聯營公司及合營企業用於權益會計目的的財務報表使用與本集團財務報表一致的會計政策編製。根據權益法，於聯營公司或合營企業之投資乃初步按成本值於綜合財務狀況表中確認，並於其後進行調整以確認本集團分佔聯營公司或合營企業之損益及其他全面收入。當本集團分佔聯營公司或合營企業之虧損超過其於該聯營公司或合營企業之權益(當中包括實際上構成本集團於聯營公司或合營企業之投資淨值之一部份之任何長期權益)，本集團不再確認其分佔之進一步虧損。額外分佔虧損僅在本集團已招致法定或推定責任或代表聯營公司或合營企業支付之款項的情況下確認。

於被投資方成為一間聯營公司或合營企業當日，於聯營公司或合營企業的投資採用權益法入賬。於收購於聯營公司或合營企業之權益時，投資成本超過本集團應佔被投資方可識別資產及負債之公平淨值之部份確認為商譽，計入投資賬面值。本集團應佔可識別資產及負債之公平淨值超過投資成本之部份，經重新評估後即時於收購投資期間在損益中確認。

香港會計準則第39號之規定予以應用，以釐定是否需要就本集團於聯營公司或合營企業之投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」以單一資產之方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與賬面值。任何已確認之減值虧損構成該項投資之賬面值之一部份。有關減值虧損之任何撥回根據香港會計準則第36號確認，惟以有關投資其後增加之可收回金額為限。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業之投資(續)

本集團自投資不再為聯營公司或合營企業當日起或於投資(或其部份)分類為持作出售時終止使用權益法。倘本集團於前聯營公司或合營企業擁有權益而保留權益為金融資產時，本集團按於該日的公平值計量保留權益，而根據香港會計準則第39號公平值被視為初步確認時的公平值。終止使用權益法當日的聯營公司或合營企業賬面值與任何保留權益及來自出售聯營公司或合營企業部分權益的任何所得款項賬面值之間的差額已於釐定出售聯營公司或合營企業收益或虧損時計算在內。此外，本集團以相同基準計算先前就該聯營公司或合營企業在其他全面收入確認的所有金額，猶如該聯營公司或合營企業已直接出售相關資產或負債。因此，倘該聯營公司或合營企業先前在其他全面收入中確認的收益或虧損將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團於終止使用權益法時會將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當集團實體與本集團之聯營公司或合營企業進行交易(例如銷售或注入資產)，與聯營公司或合營企業進行交易產生之損益會於本集團之綜合財務報表內確認，惟僅以與本集團不相關之於聯營公司或合營企業之權益為限。

收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量，並指於一般業務過程中就銷售貨品及提供服務所應收取之金額(扣除折扣及銷售相關稅項)。

銷售貨品收益於貨品已交付及擁有權已轉讓(即滿足下列條件)時即予確認：

- 本集團已將貨品擁有權之重大風險及回報轉移予買方；
- 本集團並無保留一般與擁有權有關之銷售貨品持續管理權或實際控制權；
- 銷售收入金額能夠可靠地計量；
- 與交易相關之經濟利益很可能流入本集團；及
- 有關交易產生或將產生之成本能夠可靠地計量。

安裝淺層地能利用系統相關工程所得收益於合約結果能夠可靠估算時確認，並參照完工進度確認(請參閱下文有關建築合約之會計政策)。

有關租金收入之收益確認載於下文「租賃」一節。

服務收入於提供服務時確認。

3. 主要會計政策(續)

收益確認(續)

金融資產之利息收入在經濟利益很可能流入本集團且收入金額能夠可靠地計量時確認。利息收入按時間基準參考未償還本金及適用的實際利潤計算，有關利率乃於初步確認時準確將估計未來現金收入於金融資產之預期使用年期貼現至該資產賬面淨值之利率。

投資(包括透過損益按公平值列賬之金融資產)之股息收入乃於股東收取有關派息之權利確立(惟經濟利益很可能流入本集團且收入金額能夠可靠地計量)時予以確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括分類為融資租約之租賃土地及持作生產或供應商品及服務用途或作行政用途之樓宇(在建工程除外)，乃於綜合財務狀況表內按成本值或重估金額減去其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)計量。

重估分類為融資租約之租賃土地所產生之重估增值確認為其他全面收入並於資產重估儲備累計，除非該增值用於抵銷相同資產過往於損益確認之重估減值，則該增值將計入損益，惟金額以先前扣除之減值為限。資產重估所產生之賬面淨值減值，若超過過往重估該資產有關之資產重估儲備之結餘(如有)，則於損益確認。重估租賃土地及樓宇之折舊於損益內確認。其後出售或停止使用一項重估物業時，應佔重估盈餘轉撥至保留盈利。

折舊乃用以撇銷物業、廠房及設備項目(在建工程除外)之成本值或重估值，按其估計可使用年期並考慮其殘值以直線法計量。估計使用壽命、殘值和折舊方法會在各報告期末覆核，並採用未來適用法對估計變更的影響進行核算。

在建工程包括處於建設過程中用於生產、供應或行政用途之物業、廠房及設備。在建工程按成本值減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策撥充資本之借貸成本。在建工程於完工並可用作擬定用途後分類為適當之物業、廠房及設備類別。該等資產與其他物業資產相同之折舊基準，於可供用作擬定用途時開始折舊。

倘物業、廠房及設備之項目因其用途出現終止自用跡象而變為一項投資物業，該項目賬面值及其公平值之任何差額均於轉撥日於其他全面收入確認並於資產重估儲備累計。其後出售或停止使用資產時，相關重估儲備將直接轉撥至保留盈利。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備項目當出售時或當繼續使用預期不會產生任何未來經濟利益時，撇除確認。處置或報廢物業、廠房及設備項目產生的任何損益，按銷售收入與該資產賬面值之間的差額予以確定，並計入損益。

因換取一項或多項非貨幣資產或貨幣與非貨幣資產組合或會取得一項或多項物業、廠房及設備。有關物業、廠房及設備項目的成本按公平值計量，除非(a)交換交易缺乏商業內容或(b)所獲取資產或所放棄資產之公平值均不能可靠計量。所獲取項目以此方法計量，即使本集團不能即時取消確認所放棄的資產。倘所獲取項目不按公平值計量，其成本按所放棄資產的賬面值計量。

投資物業

投資物業乃就賺取租金及/或作資本升值而持有之物業，包括在建投資物業。投資物業包括作資本升值而持有之未釐定未來用途之土地。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量，初步確認後，按公平值計量。投資物業公平值變動產生之收益及虧損計入其產生期間之損益。

在建投資物業產生之建築成本資本化為在建投資物業之賬面值之一部份。

僅當公平值被視為能可靠地計量時進行在建投資物業之公平值計量。

當投資物業的用途發生改變，且有證據顯示開始發展以作日後出售，則該物業將按用途發生改變當日之公平值轉撥至持作出售發展中物業。

當本集團完成自建投資物業之建設或開發時，於該物業完成日期之公平值與其先前賬面值之任何差額均於綜合損益表內確認。

於投資物業出售或永久停止使用及預計不會從出售該物業中獲得未來經濟收益時，投資物業會取消確認。取消確認物業所產生任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之差額計算)於項目取消確認之期間計入損益。

3. 主要會計政策(續)

建築合約

倘建築合約之結果能可靠地估計，收益及成本則參考合約活動於報告期末之完成進度確定，並以迄今已進行之工程所產生之合約成本在估計合約成本總額中所佔之比例計算，惟此不能代表完工進度則除外。合約工程之變動、索償及獎勵付款在該金額能可靠計量且視為有可能收取該等款項的情況下予以入賬。

倘建築合約之結果不能可靠估計，則按有可能收回之已產生合約成本確認合約收益。合約成本於其產生期間內確認為開支。

倘合約成本總額有可能超逾合約收益總額，則預計之虧損會即時確認為開支。

可預見虧損於管理層預見後即作出撥備。

倘迄今產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損之數額超逾進度款項時，則多出之差額列作應收客戶合約工程款項。倘進度款項超逾迄今產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損之數額，則有關差額列作應付客戶合約工程款項。在進行有關工程前之已收款項作為負債計入綜合財務狀況表，並入賬列為已收墊款。就已進行工程開出發票額惟客戶仍未支付之有關款項，會在綜合財務狀況表列作應收貿易賬款及保留金額。

建築合約的結果僅可在與該合約有關的經濟效益將流入實體時可靠估計。當已計入合約收入並已在損益確認的款項不確定能否收回時，未能收回金額或不再可能收回的金額會確認為開支，而不是調整原已確認的收入金額。

租賃

凡租賃條款上將與擁有權有關之絕大部份風險及報酬轉移予承租人，租賃歸類為融資租約。所有其他租賃均歸類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃之租金收入於有關租期內以直線法確認。

本集團作為承租人

經營租賃款項於有關租期內以直線法確認為開支。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(「外幣」)進行之交易均按交易日期適用匯率確認。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目均按該日之適用匯率重新換算。按公平值列賬並以外幣計值之非貨幣項目乃按公平值釐定當日之適用匯率重新換算。以外幣之歷史成本計量之非貨幣項目無須重新換算。

貨幣項目之匯兌差額乃於產生期間內於損益確認，惟以下各項例外：

- 有關日後生產使用之在建資產之外幣借貸匯兌差額，被視為外幣借貸之利息成本之調整時，計入該等資產之成本；
- 交易之匯兌差額為對沖若干外幣風險(請參閱下述會計政策)；及
- 應收或應付一項海外業務之貨幣項目匯兌差額，既無計劃結算，發生結算之可能性亦不大(因此成為海外業務投資淨額之一部份)，並初步於其他全面收入確認及於償還貨幣項目時由權益重新分類至損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債乃按報告期末之適用匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而收入及支出乃按期間之平均匯率進行換算，除非該期間匯率大幅波動，在此情況下，使用交易當日之匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收入內確認並於權益內按匯兌儲備(非控股權益應佔(如適用))累計。

出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益，或涉及喪失於含有海外業務之附屬公司之控制權之出售事項，或部份出售於含有海外業務之聯營公司之權益(其中保留權益成為金融資產))時，本公司擁有人應佔之就該業務於權益累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

商譽及通過收購海外業務所收購之可識別資產及所承擔之負債之公平值調整視作該海外業務之資產及負債，並按各報告期末之適用匯率重新換算。所產生之匯兌差額乃於匯兌儲備內確認。

借貸成本

購買、建築或生產合資格資產(即需經一段長時間，方能作擬定用途或銷售的資產)所直接涉及之借貸成本，乃計入該等資產成本之一部份，直至該資產基本上可作擬定用途或銷售。

所有其他借貸成本在其產生期間於損益中確認。

3. 主要會計政策(續)

政府補助

除非能合理保證本集團將符合政府補助附帶的條件及將會收取有關補助，否則政府補助不予確認。

政府補助乃就本集團將補助擬用於補償之有關成本確認為開支期間按系統化基準於損益中確認。具體而言，以本集團購買、建造或以其他方式獲得非流動資產為主要條件的政府補助，於綜合財務狀況表中確認為遞延收入，並於相關資產可使用年期內系統及理性基準轉撥至損益。

作為已產生開支或虧損之補償或向本集團提供即時財務資助(並無日後相關成本)而可收取之政府補助，於其成為可收取之期間於損益內確認。

退休福利成本

向國家管理退休福利計劃及強制性公積金計劃支付之款項乃於僱員提供服務而有權獲得有關供款時列為開支。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之和。

即期應付稅項乃按年內／期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表中所報除稅前溢利不同，乃由於在其他年度應課稅或可扣減收入或開支項目，及無須課稅或可扣減之項目。本集團之即期稅項負債乃按報告期末已實行或大致上已實行之稅率計算。

遞延稅項就綜合財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般在有可能錄得應課稅溢利以抵銷可扣減暫時差額時就所有可扣減暫時差額確認。倘暫時差額因商譽產生或來自於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易中初次確認(於業務合併中除外)其他資產及負債，則該等遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項負債就與於附屬公司及聯營公司之投資有關之應課稅暫時差額確認，惟若本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額有可能不會於可見將來撥回則除外。與該等投資及權益相關之可扣減暫時差額所產生之遞延稅項資產，僅於有可能具備足夠應課稅溢利抵銷暫時差額之利益，並將在可見將來撥回時，方會予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，並調減至不再可能有足夠應課稅溢利讓全部或部份資產得以收回之程度。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債獲償還或資產獲變現期間適用之稅率(以報告期末已生效或實質上已生效之稅率(及稅法)為基準)計算。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項負債及資產之計算，反映了本集團於報告期末所預期對收回或償還其資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務結果。

就計量按公平值模式計量之投資物業遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，乃假設該等物業之賬面值已透過銷售全部收回，除非該假設被駁回。倘該投資物業可折舊，且其業務模式乃隨時間(而非透過出售)消耗投資物業內的絕大部份經濟利益時，該假設會被駁回。倘假設被駁回，該等投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產乃按香港會計準則第12號載列之上述一般原則(即根據物業預期回收方式)之計量。

即期稅項及遞延稅項於損益確認，除非其與於其他全面收入或直接於權益確認之項目相關(在此情況下即期稅項及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認)。就因對業務合併進行初始會計處理而產生之即期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併之會計處理內。

無形資產

於業務合併時收購之無形資產

於業務合併時收購之無形資產獨立於商譽確認，並初步按收購日期之公平值(被視為其成本)確認。

於初步確認後，於業務合併時收購之無形資產以單獨收購之無形資產相同的基準以成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。

研發開支

研究活動產生之支出於其產生期間確認為開支。

存貨

存貨乃按成本值及可變現淨值兩者較低者列賬。存貨成本值乃按先進先出法計算。可變現淨值指存貨之估計售價減完成之所有估計費用及銷售之必要成本。

可供出售發展中物業

可供出售發展中物業乃按成本值及可變現淨值兩者較低者列賬。可供出售發展中物業成本包括特定成本(包括土地收購成本)、開發、材料及供應總成本、薪資及其他撥充資本的直接開支。可變現淨值指按現行市況估計之售價減完成之估計費用及銷售物業產生之成本。

現金及現金等值

綜合財務狀況表內之銀行結存及現金包括銀行存款及現金以及到期日為三個月或以內之短期銀行存款。就綜合現金流量表而言，現金及現金等值包括上文界定之現金及短期銀行存款。

3. 主要會計政策(續)

金融工具

當集團實體成為金融工具合約條文之一方時，確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本(透過損益按公平值列賬之金融資產或金融負債除外)乃於初步確認時加入金融資產之公平值，或從金融負債之公平值扣除(如適用)。收購透過損益按公平值列賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益內確認。

金融資產

金融資產分類為以下特定類別：『透過損益按公平值列賬』之金融資產、『可供出售』金融資產及『貸款及應收款項』。分類取決於金融資產之性質及用途，並於初步確認時釐定。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及取消確認。正常購買或銷售金融資產是指按照市場規定或慣例須在設立期限內進行資產交付之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法乃為計算債務工具之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃於首次確認時按債務工具之預計年期或適用之較短期間準確折現估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值之利率。

利息收入按實際利率基準確認。

透過損益按公平值列賬之金融資產

金融資產在持作買賣時分類為透過損益按公平值列賬(「透過損益按公平值列賬」)。

金融資產於下列情況下歸類為持作買賣：

- 購入主要目的為於不久將來銷售；或
- 於初步確認時構成本集團合併管理之已識別金融工具中一部份及具有最近實際短期獲利模式；或
- 為未指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

透過損益按公平值列賬之金融資產按公平值列賬，重新計量產生之收益或虧損於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額包括金融資產賺取之任何股息，並計入其他收入。公平值乃按附註6及32所述之方式釐定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。貸款及應收款項(包括應收貿易賬款及保留金額、按金及其他應收款項、收購一間附屬公司支付之代價、成立一間合營企業支付之可償還按金、應收代價、應收一間聯營公司款項、短期銀行存款、存於非銀行金融機構之現金以及銀行結存及現金)使用實際利率法按攤銷成本減任何已確認減值虧損列賬。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

可供出售金融資產

可供出售(「可供出售」)金融資產為指定為可供出售或未有劃分(a)貸款及應收賬款、(b)持有至到期投資或(c)透過損益按公平值列賬之金融資產。

本集團持有的分類為可供出售金融資產且於活躍市場買賣之股權及債務工具於各報告期末按公平值計量。與使用實際利息法計算之利息收入及可供出售股權投資股息有關之可供出售金融資產之賬面值變動於其他全面收入確認並於投資重估儲備累計。當該投資出售或釐定為已減值，過往於投資重估儲備累計之累計收益或虧損重新分類至損益(請參閱下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

該等並無活躍市場之市場報價，而其公平值未能可靠計量的可供出售股權投資，以及與該等無報價股權工具有關連且必須以交付該等工具之方式結算之衍生工具，於各報告期末按成本減任何已確認減值虧損計算(請參閱下文有關金融資產減值之會計政策)。

金融資產減值

金融資產(透過損益按公平值列賬之金融資產除外)會於各報告期末評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示金融資產之預期未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一宗或多宗事件而受到影響時，金融資產視為減值。

就可供出售股本投資而言，證券之公平值大幅或長期低於其成本即可被視為減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違約，如未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 因財務困難導致該金融資產失去活躍市場。

就應收貿易賬款及保留金額及按金及其他應收款項等被評估為非個別減值之若干金融資產類別而言，其後按整體基準進行減值評估。應收款項組合之客觀減值證據可包括本集團之過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾信貸期之次數增加，以及與應收款項逾期有關之全國或地方經濟狀況有明顯改變。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，所確認的減值虧損金額乃資產之賬面值與估計未來現金流量按初始實際利率折現之現值間之差額。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損數額乃按該資產的賬面值與估計未來現金流量按類似金融資產的現行市場回報率折讓的現值間的差額計量。該等減值虧損不會於隨後期間撥回(請參閱下文會計政策)。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值直接按減值虧損減少，惟應收貿易賬款及保留金額及按金及其他應收款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。倘應收貿易賬款及保留金額及按金及其他應收款項被視為無法收回，則於撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入損益。撥備賬目之賬面值變動於損益確認。

倘可供出售金融資產被視為減值時，先前於其他全面收入確認之累計收益或虧損於期內重新分類至損益。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損額有所減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時已攤銷之成本。

就可供出售股權投資而言，先前於損益確認之減值虧損不會透過損益予以撥回。公平值於減值虧損後的任何增加於其他全面收入確認及於投資重估儲備累計。就可供出售債務投資而言，倘該投資公平值增加在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損其後透過損益撥回。

金融負債及股本工具

集團實體發行之債務及股本工具乃根據合約安排之內容及金融負債與股本工具之定義分類金融負債或股本。

股本工具

股本工具為可證明於實體資產經扣除其所有負債後之餘額權益之任何合約。本集團發行之股本工具乃按已收款項(經扣除直接發行成本)確認。

購回本公司自身股權直接於權益中確認並扣除。並無購回、出售、發行或註銷本公司自身股本工具的收益或虧損於損益中確認。

實際利率法

實際利率法乃為計算金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息開支之方法。實際利率乃於首次確認時按金融負債之預計年期或適用之較短期間準確折現估計未來現金付款(包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

其他金融負債

其他金融負債(包括應付貿易賬款、應計負債及其他應付款項、應付關聯公司之款項、應付聯營公司之款項及借貸)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

取消確認

在獲取金融資產所產生現金流量的合約權利到期，或者將金融資產及該資產擁有權上幾乎所有風險和報酬轉讓給另一個實體的情況下，本集團才取消確認一項金融資產。倘本集團並無轉移亦無保留擁有權之絕大部份風險及回報並繼續控制已轉讓資產，本集團繼續按持續參與之幅度確認資產並確認相關負債。

在全面取消確認金融資產時，資產的賬面值與已收及應收的代價與已在其他全面收入中確認並在權益中累計的累積損益之和之間的差額在損益確認。

於取消確認金融資產(全面取消確認除外)時，本集團將金融資產之過往賬面值在其仍確認為繼續確認之部份及不再確認之部份之間，按照該等部份於轉讓日期之相關公平值作出分配。不再確認部份獲分配之賬面值與該部份已收代價及其已於其他全面收入確認獲分配之任何累計收益或虧損之總和間的差額，乃於損益內確認。已於其他全面收入確認之累計收益或虧損乃按繼續確認部份及不再確認部份之相關公平值在該兩者間作出分配。

僅在本集團的義務已經履行、解除或到期時，本集團才取消確認金融負債。取消確認的金融負債的賬面值與已付及應付的代價之間的差額會在損益中確認。

股份付款安排

權益結算股份付款交易

本公司於二零零二年十一月七日之後以權益結算股份付款安排授予本集團僱員並於二零零五年一月一日或之後歸屬之購股權

就授出以達成特定歸屬條件為條件之購股權而言，所獲服務按所授出購股權於授出日期之公平值釐定之公平值以直線法於歸屬期間列作開支，並相應增加權益(以股份支付儲備)。

於報告期末，本集團修訂其預期最終歸屬購股權數量。歸屬期內，修訂最初預期之影響(倘有)會於損益中確認，以使累計開支反映經修訂預期，相關調整以股份支付儲備。

就於授出日期即時歸屬的購股權而言，所授出購股權之公平值即時於損益支銷。

於購股權獲行使時，先前於以股份支付儲備內確認之數額將撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未行使，則先前於以股份支付儲備確認之數額將撥至保留盈利。

3. 主要會計政策(續)

有形及無形資產(商譽除外)之減值虧損(請參閱上文有關商譽之會計政策)

於報告期末，本集團審閱其有有限可使用年期的有形及無形資產之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。如有任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。倘無法估計個別資產之可收回金額，本集團將估計該資產所屬現金產生單位之可收回款項。當可確定合理及連貫之分派基準時，企業資產亦分派至個別現金產生單位，否則，則將企業資產分派至能確定合理及連貫之分派基準之最小現金產生單位組別。

可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值之間之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量會採用反映現時市場對貨幣時間價值及資產(並未調整估計未來現金流量)特殊風險之評值之稅前貼現率，貼現至其現值。

倘若估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於賬面值，則資產(或現金產生單位)之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損乃即時於損益確認，除非相關資產根據另一會計準則按重估金額計賬，在此情況下其減值虧損乃列作該準則下之重估減少。

倘隨後撥回減值虧損，資產(或現金產生單位)賬面值增至其重新估計之可收回數額，惟增加之賬面值不得超逾於過往年度倘並無確認資產(或現金產生單位)減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認，惟相關資產根據另一會計準則按重估金額記賬，在此情況下其減值虧損撥回乃列作該準則下之重估增加。

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用附註3所述之本集團會計政策時，本公司董事須對未能即時透過其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。所作出之估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素為基準。實際結果可能與該等估計有異。

估計及相關假設乃以持續基準審閱。倘對會計估計之修訂僅影響進行修訂之期間，則於該期間確認，或倘修訂會影響修訂期間及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認。

應用實體會計政策之重大判斷

以下為重要判斷，本公司董事於應用本集團會計政策過程中所作出及對於綜合財務報表內確認之金額構成重大影響之涉及估計之判斷(見下文)除外。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

應用實體會計政策之重大判斷(續)

投資物業及自用物業之分類

本集團決定物業是否符合投資物業的資格，並已制訂出作此判斷的準則。投資物業是為賺取租金或資本增值或同時為此兩項目的而持有的物業。因此，本集團會考慮一項物業產生現金流量時是否基本上與本集團持有的其他資產無關。

本集團對各項物業作判斷，釐定物業是否符合資格作為投資物業。

投資物業之遞延稅項

就計量按公平值模式計量之投資物業遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱本集團之投資物業組合並認為本集團之投資物業可透過出售收回而並非根據旨在隨著時間消耗投資物業絕大部份經濟利益的商業模式持有。因此，於計量本集團投資物業之遞延稅項時，董事認為假設按公平值模式計量之投資物業乃透過出售收回全部收益並未被駁回。因此，本集團已確認投資物業公平值之變動之遞延稅項，因為本集團須就出售其投資物業繳納中國企業所得稅及土地增值稅(「土地增值稅」)。

對一附屬公司之控制

本集團並無於北京市廣廈建築事務所(「廣廈」)持有任何股本權益。本集團已於二零一一年四月與廣廈及其股東訂立架構協議(「架構協議」)。雖然缺乏持有之權益擁有權，惟本集團能夠透過控制廣廈之投票權、監管其財務及營運決策、任免其監管機構之大部分成員及於該等機構之會議上投大多數票，而對廣廈行使控制權並有權因參與廣廈活動而收取可變回報。故此，廣廈作為本集團之附屬公司入賬。有關詳情載於附註49。

本公司董事根據本集團是否具有單方掌控廣廈有關業務的實際能力評估本集團是否擁有對廣廈的控制權。於作出判斷時，本公司董事曾考慮本集團透過架構協議對廣廈之權利。經評估後，本公司董事認定，本集團擁有絕對支配比例之投票權，足以控制廣廈的有關活動。因此，本集團擁有對廣廈的控制權。

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續) 估計不確定因素之主要來源

下列乃涉及未來期間之主要假設以及於報告期末作出之估計不確定因素之其他主要來源，該等估計及假設具有導致在下一個財政年度對資產及負債之賬面值作出重大調整之重大風險。

可供出售發展中物業之可變現淨值

於報告期末，未售出之可供出售發展中物業按成本及可變現淨值中較低者入賬。

可供出售發展中物業之可變現淨值乃參考管理層根據現行市況對售價的估計，減適用的可變銷售支出和預計落成成本釐定。於該等評估過程中，管理層亦參考獨立合資格專業估值師根據涉及若干市況估計之估值方法進行之物業估值。倘市況或需求有變，管理層須修訂該等估計。倘實際市況比管理層所估計要差時，可能需要為可供出售發展中物業之價值作出額外調整。

於二零一三年十二月三十一日，可供出售發展中物業之賬面值約為106,005,000港元(二零一二年：89,571,000港元)。

所得稅

本集團須於不同司法權區繳納所得稅。本集團於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。本集團於日常業務中進行之若干交易及計算未必能準確釐定最終稅項。已確認之稅項負債乃基於管理層對可能結果所作出之評估而釐定。

本集團已就二零一三年十二月三十一日之呆賬準備金確認遞延稅項資產約22,262,000港元(二零一二年：21,876,000港元)。遞延稅項資產之可變現能力主要取決於日後會否產生充裕未來溢利或應課稅暫時差額。當所產生實際未來溢利超過預期，或須另外確認遞延稅項資產，該等遞延稅項資產應於產生期間於綜合損益表確認。

投資物業之公平值估計

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值按公平值列賬。釐定公平值時，估值師以涉及對若干市況估計的估值法計算。在依賴估值報告時，本公司董事已作出判斷，並信納估值所用的假設能反映現時市況。該等假設的任何變動會導致投資物業的公平值發生變動，並須對綜合損益表所報盈虧金額作出相應調整。

於二零一三年十二月三十一日，投資物業之賬面值約為308,776,000港元(二零一二年：245,692,000港元)。有關估值投資物業所使用之估值方法及假設之詳情，請參閱附註17。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

估計不確定因素之主要來源(續)

公平值計量及估值程序

就財務申報而言，本集團若干資產按公平值計量。本公司董事局已釐定公平值計量之適當估值技術及輸入數據。

在估計該等資產之公平值時，本集團使用可獲取之市場可觀察數據。倘未能取得第一級輸入數據，本集團委聘第三方合資格估值師進行估值。本公司董事與合資格外部估值師緊密合作，並為模式建立適當之估值技巧及輸入數據。本公司董事評估資產公平值變動的影響及原因。

附註6、16及17提供了釐定各資產公平值時所使用的估值技術、輸入數據及主要假設的詳細資料。

建築合約

本集團根據管理層對項目總成果及建築工程完工百分比之估計確認建築合約之合約收益及溢利。儘管管理層會在合約過程中檢討並修改建築合約之合約收益及成本之估計，合約在總收益及成本方面之實際成果可能高於或低於有關估計，而此將影響確認之收益及溢利。本集團亦就不確定能否收回的已計入合約收入並已在損益確認的款項確認開支。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，建築合約收入及不確定能否收回的開支約348,164,000港元及94,493,000港元(截至二零一二年十二月三十一日止九個月：分別為221,232,000港元及零)於綜合損益表內確認。

物業、廠房及設備折舊

物業、廠房及設備經計及其估計殘值，採用直線法按估計可使用年期折舊。可使用年期及殘值之釐定涉及管理層之估計。本集團每年評估物業、廠房及設備之殘值及可使用年期，倘預期與原先估計出現差異，有關差異可能影響該期間之折舊，而該估計將於未來期間作出變動。

物業、廠房及設備之估計減值

本集團管理層至少每年釐定一次物業、廠房及設備有否減值。物業、廠房及設備之減值虧損乃根據本集團會計政策就賬面值超出其可收回金額之金額確認。物業、廠房及設備之可收回金額根據使用價值計算。此等計算需要使用估計，例如未來收益及折現率。於二零一三年十二月三十一日，物業、廠房及設備之賬面值約為233,434,000港元(扣除累計折舊及減值虧損約17,605,000港元)(二零一二年：賬面值約為38,653,000港元(扣除累計折舊及減值虧損約14,301,000港元))。於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無確認任何減值虧損(截至二零一二年十二月三十一日止九個月：零)。

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

估計不確定因素之主要來源(續)

商譽之估計減值

釐定商譽是否減值須要估計獲分配有關商譽之現金產生單位使用價值。計算使用價值須本集團對預期可自現金產生單位獲得之未來現金流量以及適用折現率作出估計以計算現值。倘實際未來現金流量少於預期，或會產生巨額減值虧損。於二零一三年十二月三十一日，商譽之賬面值約為**445,850,000**港元(扣除累計減值虧損零港元)(二零一二年：賬面值約為**445,850,000**港元(扣除累計減值虧損零港元))。截至二零一三年十二月三十一日止年度並無確認減值虧損(截至二零一二年十二月三十一日止九個月：零)。

估計存貨撥備及存貨撇減

本集團管理層於各報告期末檢討賬齡分析，並對識別為不再適宜作銷售用途之陳舊及滯銷存貨作出撥備。管理層主要根據最近期發票價格及現行市況估計製成品之可變現淨值。本集團於各報告期末按逐項產品基準檢討存貨，並就陳舊項目作出撥備。於二零一三年十二月三十一日，存貨之賬面值約為**17,166,000**港元(二零一二年：**23,899,000**港元)。截至二零一三年十二月三十一日止年度已確認存貨撇減約為**2,016,000**港元(截至二零一二年十二月三十一日止九個月：零)。

應收貿易賬款及保留金額及按金及其他應收款項之估計減值

本集團對該等應收款項進行持續信貸評估，並根據過往付款記錄及經審閱客戶及借款人目前信貸資料後確定之目前信譽而調整信用額。本集團持續監察該等應收款項之收款及付款情況，並根據其過往經驗，就估計信貸虧損作出撥備。於二零一三年十二月三十一日，應收貿易賬款及保留金額之賬面值約為**129,237,000**港元(已扣除呆賬準備金約**10,416,000**港元)(二零一二年：應收貿易賬款及保留金額之賬面值約為**87,060,000**港元(已扣除呆賬準備金約**8,560,000**港元))，按金及其他應收款項約為**57,334,000**港元(已扣除呆賬準備金約**3,302,000**港元)(二零一二年：按金及其他應收款項之賬面值約為**60,258,000**港元(已扣除呆賬準備金約**2,269,000**港元))。截至二零一三年十二月三十一日止年度就應收貿易賬款、按金及其他應收款項確認之減值虧損分別約為**11,466,000**港元及**1,033,000**港元(截至二零一二年十二月三十一日止九個月：約**53,000**港元及零)。

於聯營公司之權益之估計減值

對於聯營公司之權益進行減值審核時需要管理層作出判斷，尤其是評估(i)是否已發生事件而可能顯示權益相關賬面值可能無法收回；及(ii)權益賬面值是否可透過可收回數額予以支持。更改管理層於評估減值時所用之估計可對減值測試所用之可收回數額產生重大影響，因而影響本集團綜合財務狀況及經營業績。於二零一三年十二月三十一日，於聯營公司之權益之賬面值約為**57,570,000**港元(二零一二年：**61,334,000**港元)，而截至二零一三年十二月三十一日止年度均無確認減值虧損(截至二零一二年十二月三十一日止九個月：零)。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

5. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團旗下實體將能夠繼續持續經營，並透過優化負債與權益之平衡，最大限度提高股東回報。本集團之整體政策與以往期間維持不變。

本集團之資本架構包括借貸淨額以及現金及現金等值(分別於附註40及附註33披露)及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

本公司董事定期檢討資本架構。作為本檢討的一部份，董事考慮資本成本及與各類資本相關之風險。本集團將按照董事之建議，透過發行新股份、新造債務或償還現有債務，平衡其整體資本架構。

本集團亦基於借貸總額除以權益所得之負債比率監控資本。該比率乃按借貸總額除以權益計算。

本集團定期檢討及管理其資本架構，以在較高股東回報情況下可能伴隨之較高借貸水平與穩健之資本狀況帶來之好處及保障之間取得平衡，並因應經濟狀況之變化對資本架構作出調整。於報告期末之負債比率如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
借貸總額	512,321	-
權益(附註)	1,642,612	1,500,138
負債比率	31%	不適用

附註： 權益包括本公司擁有人應佔所有股本及儲備。

6. 金融工具

(a) 金融工具分類

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
金融資產		
透過損益按公平值列賬—持作買賣金融資產	40	45
貸款及應收款項(包括現金及現金等值)	833,269	362,762
可供出售投資	512	498
金融負債		
攤銷成本	795,842	223,152

6. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括可供出售投資、持作買賣之金融資產、應收貿易賬款及保留金額、按金及其他應收款項、收購一間附屬公司支付之代價、成立一間合營公司支付之可償還按金、應收代價、應收一間聯營公司之款項、短期銀行存款、存於非銀行金融機構之現金、銀行結存及現金、應付貿易賬款、應計負債及其他應付款項、應付關聯公司之款項、應付聯營公司之款項及借貸。

該等金融工具之詳情於各相關附註披露，其相關風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。有關減輕該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險以確保及時有效實施適當之措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

本集團大部份附屬公司於中國經營業務。本公司及其若干附屬公司擁有以港元計值之交易，而須承受人民幣匯兌港元之外匯風險。

本集團現時並無制定外幣對沖政策。然而，管理層監控外匯風險，並將於必要時考慮對沖重大外幣風險。

於本報告期間，本集團以外幣計值之貨幣資產及負債之賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
按金及其他應收款項	4,906	7,645	-	-
銀行結存及現金	34,822	36,754	-	-
應計負債及其他應付款項	-	-	3,761	4,668
承擔總額	39,728	44,399	3,761	4,668

敏感度分析

本集團主要承受港元風險。

下表詳列本集團對人民幣兌相關外幣升值及貶值5%(二零一二年：5%)之敏感度。5%(二零一二年：5%)為向主要管理人員內部報告外幣風險時使用之敏感度率，且為管理層對外匯匯率可能出現合理變動之評估。敏感度分析僅包括尚未清償之外幣計值貨幣項目，並於報告期間末以外幣匯率5%(二零一二年：5%)之變動調整換算。以下正數表示，倘人民幣兌相關貨幣升值5%(二零一二年：5%)，則年內除稅後溢利將減少／增加。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

倘人民幣兌相關貨幣貶值5%(二零一二年：5%)，則會對除稅後溢利產生等值相反之影響，而下列餘額將為負值。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
港元	(1,349)	(1,490)

(ii) 利率風險

本集團因定息銀行存款而面對公平值利率風險。本集團亦因浮息銀行結存及借貸而面對現金流量利率風險。本集團的政策是維持浮息結存及借貸以降低公平值利率風險。

本集團承擔的金融負債利率風險之詳情載於本附註流動資金風險管理一節。本集團現金流量利率風險主要集中於來自本集團以人民幣計值之貸款的人民幣基準貸款利率(由中國人民銀行規定)浮動。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於非衍生工具之利率風險釐定。該分析乃假設於報告期末未償還之金融工具於全年內未償還。向主要管理人員內部匯報利率風險時，利用50個基點之增減，代表管理層對利率可能出現合理變動之評估。

如果利率上調/下調50個基點而所有其他可變變量保持不變，本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將會減少/增加約1,699,000港元(截至二零一二年十二月三十一日止九個月：增加/減少約512,000港元)。其主要是由於本集團面臨浮息借貸及存款之利率風險。

(iii) 其他價格風險

本集團因投資於上市股本證券而面臨股價風險。管理層透過設立不同風險水平之投資組合管理此風險。本集團之股價風險主要集中於在聯交所報價從事製造業、基礎設施建設及物業投資行業之股本工具。此外，本集團將於必要時考慮對沖風險。

以下敏感度分析乃根據報告期末所承受之按公平值列賬之股本工具投資之股價風險而釐定。倘相關股本工具之價格上升/下跌5%，而所有其他變量保持不變，則對本集團溢利或虧損的影響甚微。

本集團對可供出售投資及持作買賣投資之敏感度與去年相比並無重大變化。

6. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險

於二零一三年十二月三十一日，本集團之最大信貸風險(將因交易對方未能履行責任而為本集團帶來財務虧損)，乃來自綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值。

為將信貸風險降至最低，本集團管理層已委任團隊負責釐定信貸限額、信貸批准及其他監管程序，以確保採取跟進行動追收逾期債務。此外，於各報告期末，本集團會評估每項個別貿易債務之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠之減值虧損撥備。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

由於流動資金之交易對手為獲國際信貸評級機構評定為具高信貸評級之銀行或為中國之國有銀行，故相關之信貸風險有限。

除存放於數間具高信貸評級之銀行之流動資金附帶之集中信貸風險外，本集團並無任何其他重大集中信貸風險，風險分散至多名對手方。

按地區劃分之本集團信貸風險主要集中在中國，於二零一三年十二月三十一日佔應收貿易賬款及保留金額總額之100%(二零一二年：100%)。

由於二零一三年十二月三十一日有32%及45%(二零一二年：9%及36%)之應收貿易賬款及保留金額總額分別來自本集團淺層地能業務分類之最大及五大客戶，故本集團有信貸集中風險。

就因應收聯營公司之款項而產生之信貸風險而言，由於交易對手有足夠資產淨值償還債務，而且過往還款記錄良好，故本集團所承受因交易對手違約而產生之信貸風險有限，而本集團預期不會就應收該聯營公司之款項之未收回金額產生重大虧損。

流動資金風險

就管理流動資金風險而言，本集團監察及維持管理層認為足以為本集團之營運提供資金及降低現金流量波動影響之現金及現金等值水平。本集團定期審閱其主要資金狀況，以確保有充足財務資源應付其財務承擔。本公司董事信納，本集團將能於可見未來全數履行其到期財務承擔。

下表詳述根據經協定償還條款本集團非衍生金融負債之餘下合約到期情況。下表乃根據金融負債於本集團可能被要求償還金融負債之最早日期之未貼現現金流量而編製。下表包括利息及本金之現金流量。在按浮動利率計息之情況下，未貼現金額乃於報告期末按利率曲線推衍。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金表

	一年內或 按要求償還 千港元	一年以上 但不超過兩年 千港元	兩年以上 但不超過五年 千港元	未貼現總 現金流量 千港元	賬面值 千港元
二零一三年十二月三十一日					
非衍生金融負債					
應付貿易賬款	125,463	–	–	125,463	125,463
應計負債及其他應付款項	148,219	–	–	148,219	148,219
應付關聯公司之款項	560	–	–	560	560
應付聯營公司之款項	9,279	–	–	9,279	9,279
借貸	39,705	39,705	540,821	620,231	512,321
	323,226	39,705	540,821	903,752	795,842

	一年內或 按要求償還 千港元	未貼現總 現金流量 千港元	賬面值 千港元
二零一二年十二月三十一日			
非衍生金融負債			
應付貿易賬款	126,818	126,818	126,818
應計負債及其他應付款項	59,705	59,705	59,705
應付關聯公司之款項	16,117	16,117	16,117
應付聯營公司之款項	20,512	20,512	20,512
	223,152	223,152	223,152

6. 金融工具(續)

(c) 於綜合財務狀況表中確認之公平值計量

按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產之公平值

於各報告期末，本集團持作買賣之金融資產按公平值計量。下表載列如何釐定金融資產之公平值的資料。

金融資產	公平值			估值技術及 主要輸入資料
	二零一三年	二零一二年	公平值架構	
於財務狀況表分類為持作買賣金融資產 之持作買賣非衍生金融資產 (請參閱附註32)	於聯交所上市的證券 - 基礎設施：40,000港元	於聯交所上市的證券 - 基礎設施：45,000港元	第一級	於活躍市場所報 之買入價

於本年度及過往期間公平值架構層級之間並無轉撥。

按經常性基準並非以公平值計量的金融資產及金融負債之公平值

本公司董事認為，綜合財務報表中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債於短期內到期，因此彼等之賬面值與公平值相若。

7. 營業額

營業額指向客戶所售出貨品及所提供服務經扣除退貨及貿易折扣(倘適用)後已收及應收款項淨額以及投資物業之租金收入總額。本集團年內/期內營業額之分析如下：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止九個月 千港元
銷售及安裝淺層地能利用系統	348,164	221,232
淺層地能利用系統之保養服務	6,121	4,239
租金收入(附註(i))	9,377	5,519
	363,662	230,990

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 營業額(續)

(i) 本集團租金收入淨額之分析如下：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止九個月 千港元
租金收入總額	9,377	5,519
減：年內／期內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	(2,425)	(677)
租金收入淨額	6,952	4,842

8. 分類資料

本集團根據就資源分配及表現評估而向主要營運決策者(即本公司行政總裁)報告資料之可呈報及經營分類如下：

- (a) 淺層地能類－提供、安裝及保養淺層地能利用系統；
- (b) 證券投資及買賣類－投資證券買賣；及
- (c) 物業投資及開發類－物業投資為賺取潛在租金收入及銷售。

概無主要營運決策者已識別的經營分類於得出本集團之可呈報分類時合併處理。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

8. 分類資料(續) 分類收益及業績

下表乃按可呈報及經營分類分析本集團之收益及業績。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	淺層地能 千港元	證券投資 及買賣 千港元	物業投資 及開發 千港元	總計 千港元
收益				
外部銷售	354,285	–	9,377	363,662
分類業績	109	(5)	248,855	248,959
分佔聯營公司之業績				(6,237)
未分配其他收入				2,605
未分配開支				(79,855)
未分配財務成本				(10,223)
除稅前溢利				155,249

截至二零一二年十二月三十一日止九個月

	淺層地能 千港元	證券投資 及買賣 千港元	物業投資 及開發 千港元	總計 千港元
收益				
外部銷售	225,471	–	5,519	230,990
分類業績	41,148	(4,057)	68,417	105,508
分佔聯營公司之業績				(423)
未分配其他收入				1,870
未分配開支				(33,401)
未分配財務成本				(53)
除稅前溢利				73,501

經營分類之會計政策與附註3中所載本集團會計政策一致。分類損益指各分類賺取之溢利或蒙受之損失，惟並無分配分佔聯營公司之業績、利息收入、若干其他收入、註銷附屬公司之收益、中央行政成本、以股份支付款項及借貸利息。此乃就資源分配及表現評估向主要營運決策者呈報之方法。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

8. 分類資料^(續) 分類資產及負債

下表乃按可呈報及經營分類分析本集團之資產及負債：

分類資產

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
淺層地能	1,264,449	1,146,007
證券投資及買賣	7,018	9,646
物業投資及開發	698,142	591,254
分類資產總值	1,969,609	1,746,907
未分配公司資產	725,687	243,906
綜合資產總值	2,695,296	1,990,813

分類負債

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
淺層地能	291,039	225,920
證券投資及買賣	3,666	3,192
物業投資及開發	39,034	84,882
分類負債總值	333,739	313,994
未分配公司負債	680,987	137,001
綜合負債總值	1,014,726	450,995

為監控分類表現以及在分類之中分配資源：

- 除於聯營公司之權益、遞延稅項資產、短期銀行存款、應收一間聯營公司之款項、收購一間附屬公司支付之代價、成立一間合營企業支付之可償還按金、銀行結存及現金以及未分配公司資產以外之所有資產分配至經營分類；及
- 除應付關聯公司之款項、應付聯營公司之款項、借貸、遞延稅項負債及應付稅款以外之所有負債分配至經營分類。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

8. 分類資料(續)

其他分類資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	淺層地能 千港元	證券投資 及買賣 千港元	物業投資 及開發 千港元	總計 千港元
計量分類損益或分類資產時計入之金額：				
添置非流動資產(附註)	194,348	–	762	195,110
就在建投資物業支付之開發成本	–	–	126,115	126,115
就應收貿易賬款確認之減值虧損	11,466	–	–	11,466
持作買賣之金融資產之公平值變動	–	5	–	5
撥回以往年度就應收貿易賬款確認之減值虧損	(9,764)	–	–	(9,764)
折舊	3,378	–	1,149	4,527
投資物業之公平值變動	–	–	(72,896)	(72,896)
預收款項之估算利息收入	–	–	(6,837)	(6,837)
預收款項之估算利息開支	–	–	5,440	5,440
預付款項之估算利息開支	404	–	5,007	5,411
退還預收款項之虧損	–	–	16,385	16,385
出售部份投資物業之收益	–	–	(188,733)	(188,733)
撇減存貨	2,016	–	–	2,016
定期向主要營運決策者呈報但未於計量分類損益 或分類資產時計入之金額：				
於聯營公司之權益	57,570	–	–	57,570
分佔聯營公司之業績	6,237	–	–	6,237
利息收入	(2,074)	–	–	(2,074)
利息開支	10,223	–	–	10,223
所得稅開支	7,689	–	48,260	55,949

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

8. 分類資料(續)

其他分類資料(續)

截至二零一二年十二月三十一日止九個月

	淺層地能 千港元	證券投資 及買賣 千港元	物業投資 及開發 千港元	總計 千港元
計量分類損益或分類資產時計入之金額：				
添置非流動資產(附註)	7,811	42	950	8,803
就在建投資物業支付之開發成本	-	-	82,867	82,867
撥回以往年度就應收貿易賬款確認之減值虧損	(52)	-	-	(52)
折舊及攤銷	2,661	296	649	3,606
就應收貿易賬款確認之減值虧損	53	-	-	53
持作買賣之金融資產之公平值變動	-	(20)	-	(20)
投資物業之公平值變動	-	-	(44,646)	(44,646)
其他應收款項之估算利息收入	(346)	-	-	(346)
預收款項之估算利息收入	-	-	(17,002)	(17,002)
預收款項之估算利息開支	-	-	2,594	2,594
出售物業、廠房及設備之收益	(2,523)	-	-	(2,523)
出售土地使用權之收益	-	-	(4,924)	(4,924)
定期向主要營運決策者呈報但未於計量分類損益或 分類資產時計入之金額：				
於聯營公司之權益	61,334	-	-	61,334
分佔聯營公司之業績	423	-	-	423
利息收入	(1,072)	-	-	(1,072)
利息開支	53	-	-	53
所得稅開支	11,985	-	15,460	27,445

附註：非流動資產不包括商譽、投資物業、收購土地使用權之已付按金、於聯營公司之權益、可供出售投資、預付款項之非流動部份及遞延稅項資產。

地區資料

本集團之業務主要位於中國。本集團所有來自外部客戶之收益(按提供服務或交付商品所在地區劃分)及非流動資產均位於中國。

8. 分類資料(續)

有關主要客戶之資料

於相關年度來自佔本集團總銷售額10%以上之客戶之收益如下：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元
客戶A ¹	75,772
客戶B ¹	41,045
	116,817

¹ 來自淺層地能業務之收益

於截至二零一二年十二月三十一日止九個月，本集團與任何客戶之交易額概無超過本集團總收益之10%。

9. 其他收入

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止九個月 千港元
銀行利息收入	2,074	1,072
政府補助(附註)	1,314	8,755
出售物業、廠房及設備之收益	–	2,523
出售土地使用權之收益	–	4,924
持作買賣金融資產之公平值變動	–	20
已收補償金	845	2,387
銷售廢料	2,234	4,311
其他應收款項之估算利息收入	–	346
預收款項之估算利息收入	6,837	17,002
佔有費收入	2,031	–
其他	508	570
	15,843	41,910

附註：於截至二零一三年十二月三十一日止年度已確認之政府補助金額中，約1,369,000港元為就本集團若干研發項目而收取，本集團符合相關補助標準，於年內即時確認政府補助約1,314,000港元(截至二零一二年十二月三十一日止九個月：1,375,000港元)為其他收入。截至二零一三年十二月三十一日止年度並無確認先前收取之政府補助(截至二零一二年十二月三十一日止九個月：7,380,000港元)(附註39)。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

10. 財務成本

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止九個月 千港元
於五年內悉數償還之借貸利息	10,223	53
預付款項之估算利息開支(附註24)	5,411	-
預收款項之估算利息開支(附註38)	5,440	2,594
	21,074	2,647

11. 所得稅開支

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止九個月 千港元
即期稅項：		
中國企業所得稅	35,802	11,984
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	-	1
遞延稅項(附註25)：		
中國企業所得稅	14,172	5,214
土地增值稅	5,975	10,246
	55,949	27,445

年內／期內，由於本集團並無須繳納香港利得稅之應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)之法例及法規，本集團無須繳納任何開曼群島及英屬處女群島所得稅。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，除以下所述者外，自二零零八年一月一日起所有其他中國附屬公司之稅率均為25%。

根據中國所得稅規則及法規，於二零零八年，若干外商投資附屬公司被認定為高科技企業，因此可於截至二零一三年十二月三十一日止年度內享有15%(截至二零一二年十二月三十一日止九個月：15%)之優惠稅率。

根據自一九九四年一月一日起開始生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及自一九九五年一月二十七日起開始生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，在中國銷售或轉讓土地使用權、樓宇及其附帶設施產生之所有收入均須按增值額(根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《條例實施細則》計算)以由30%至60%不等之累進稅率繳付土地增值稅。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

11. 所得稅開支(續)

年內／期內之稅項開支可與綜合損益表之除稅前溢利對賬如下：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止九個月 千港元
除稅前溢利	155,249	73,501
按國內所得稅稅率計算之稅項	43,110	20,179
過往年度撥備不足	—	1
分佔聯營公司業績之稅務影響	1,559	68
不可扣稅支出之稅務影響	41,775	8,147
就遞延稅項而言投資物業之稅務影響	5,975	4,298
毋須課稅收入之稅務影響	(14,902)	(3,117)
按特惠稅率計算之所得稅	(21,568)	(2,131)
年內／期內之稅項開支	55,949	27,445

12. 年內／期內溢利

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止九個月 千港元
年內／期內溢利經(計入)／扣除以下各項：		
員工成本(包括董事酬金)(附註13)		
— 工資及薪金	44,544	25,543
— 退休福利計劃供款	7,133	4,239
— 以股份支付款項	20,139	3,491
	71,816	33,273
所售存貨成本	178,684	151,710
持作買賣金融資產之公平值變動	5	(20)
物業、廠房及設備折舊	4,527	2,637
無形資產之攤銷	—	969
核數師薪酬	2,100	2,291
有關租賃土地及樓宇經營租賃之最低租金	9,436	5,495
不可確定應收客戶合約工程款項可收回性之虧損	94,493	—
出售物業、廠房及設備之虧損	305	—
撇減存貨	2,016	—
就按金及其他應收款項確認之減值虧損	1,033	—
研發成本(計入行政開支)*	14,533	16,856

* 研發成本包括用於研發活動之員工成本及物業、廠房及設備折舊。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

13. 董事、高級管理人員及僱員酬金

(a) 董事及高級管理人員

年內／期內已付及應付本公司董事及高級管理人員酬金之詳情如下：

	截至二零一三年十二月三十一日止年度				
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	以股份 支付款項 千港元	總計 千港元
執行董事：					
陳蕙姬女士	-	1,905	15	1,213	3,133
徐生恒先生*	-	3,313	15	1,213	4,541
鄭起宇先生(附註3)	-	-	-	-	-
臧毅然先生(附註4)	-	1,431	-	-	1,431
非執行董事：					
趙友民先生(附註5)	-	-	-	-	-
戴祺先生(附註5)	-	1,112	-	-	1,112
吳效華女士(附註8)	-	-	-	363	363
許耕紅女士(附註8)	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：					
胡昭廣先生(附註2)	-	-	-	-	-
賈文增先生	150	-	-	259	409
吳德繩先生	150	-	-	259	409
總計	300	7,761	30	3,307	11,398

13. 董事、高級管理人員及僱員酬金(續)

(a) 董事及高級管理人員(續)

	截至二零一二年十二月三十一日止九個月				
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	以股份 支付款項 千港元	總計 千港元
執行董事：					
陳蕙姬女士	-	1,440	11	-	1,451
徐生恒先生*	-	1,440	11	-	1,451
吳樹民先生(附註6)	-	128	-	-	128
鄭起宇先生(附註3)	-	-	-	-	-
非執行董事：					
吳效華女士(附註8)	-	-	-	-	-
許耕紅女士(附註8)	-	-	-	-	-
臧毅然先生(附註4)	-	216	34	-	250
傅慧忠先生(附註6)	20	-	-	-	20
陸海汶女士(附註1)	92	-	-	-	92
獨立非執行董事：					
胡昭廣先生(附註2)	-	-	-	-	-
周雲海先生(附註7)	40	-	-	-	40
賈文增先生	103	-	-	-	103
吳德繩先生	106	-	-	-	106
總計	361	3,224	56	-	3,641

附註：

- (1) 於二零一二年八月二十四日辭任
- (2) 於二零一二年七月三十日獲委任
- (3) 於二零一二年八月二十四日獲委任
- (4) 於二零一二年八月二十四日獲委任並於二零一三年三月二十二日調任為執行董事
- (5) 於二零一三年八月十二日獲委任
- (6) 於二零一二年四月二十四日辭任
- (7) 於二零一二年七月三十一日辭任
- (8) 於二零一二年八月二十四日獲委任及於二零一三年八月十二日辭任非執行董事

* 年內/期內徐生恒先生亦為本公司的行政總裁，而上文所披露其薪酬包括其擔任行政總裁的薪酬。

年內/期內，概無董事及高級管理人員放棄或同意放棄本公司支付之任何酬金。

年內/期內，本集團概無向任何董事及高級管理人員支付任何酬金，作為招攬彼等加入或在加入本集團時之獎勵或作為離職補償。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

13. 董事、高級管理人員及僱員酬金(續)

(b) 僱員

本集團五位最高薪人士中，其中三位(截至二零一二年十二月三十一日止九個月：三位)為本公司董事及高級管理人員，彼等之酬金載於上文附註13(a)所披露之資料內。餘下兩位(截至二零一二年十二月三十一日止九個月：兩位)人士之酬金如下：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止九個月 千港元
薪金及其他福利	2,640	896
退休福利計劃供款	-	21
	2,640	917

截至二零一三年十二月三十一日止年度，上述僱員之酬金介乎1,000,001港元至1,500,000港元(截至二零一二年十二月三十一日止九個月：介乎零港元至1,000,000港元)。

於年內／期內，本集團概無向五位最高薪人士(包括董事及僱員)支付任何酬金，作為招攬彼等加入或在加入本集團時之獎勵或作為離職補償。

14. 股息

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止九個月 千港元
年內確認為分派之股息：		
二零一二年末期-每股0.40港仙(二零一二年：零)	11,611	-

截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息

於報告期末後，董事已建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派發末期股息0.5港仙(二零一二年：有關截至二零一二年十二月三十一日止九個月之末期股息為0.4港仙)，須經股東於應屆股東周年大會批准後，方可作實。

15. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止九個月 千港元
<i>盈利</i>		
用於計算每股基本及攤薄盈利之本公司擁有人應佔年內／期內溢利	101,810	45,951
<i>股份數目</i>		
	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千股	截至二零一二年 十二月三十一日 止九個月 千股
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,902,827	2,474,655
具有潛在攤薄作用之普通股之影響： 購股權(附註)	8,517	-
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,911,344	2,474,655

附註： 計算每股攤薄盈利並不假設本公司之購股權獲行使，因為截至二零一二年十二月三十一日止九個月該等購股權之行使價高於股份之平均市價。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

	租賃 土地及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	廠房及機器 千港元	電腦設備 千港元	辦公室 設備、傢私 及裝置 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本或估值								
於二零一二年四月一日	8,111	1,347	18,434	2,406	4,393	8,077	5,824	48,592
匯兌調整	285	33	189	8	21	81	84	701
添置	-	1,313	2,066	278	496	1,551	3,099	8,803
出售	-	-	(4,176)	-	-	(406)	-	(4,582)
重估	(560)	-	-	-	-	-	-	(560)
於二零一二年 十二月三十一日	7,836	2,693	16,513	2,692	4,910	9,303	9,007	52,954
包括								
按成本	-	2,693	16,513	2,692	4,910	9,303	9,007	45,118
按估值	7,836	-	-	-	-	-	-	7,836
	7,836	2,693	16,513	2,692	4,910	9,303	9,007	52,954
於二零一三年一月一日	7,836	2,693	16,513	2,692	4,910	9,303	9,007	52,954
匯兌調整	2,850	53	405	81	147	197	326	4,059
添置	185,196	1,475	994	205	484	2,616	4,140	195,110
出售	-	-	-	(35)	(23)	(1,674)	-	(1,732)
撇銷	-	-	(3)	(50)	(51)	-	-	(104)
註銷附屬公司	-	-	-	(10)	(11)	-	-	(21)
重估	773	-	-	-	-	-	-	773
於二零一三年 十二月三十一日	196,655	4,221	17,909	2,883	5,456	10,442	13,473	251,039
包括								
按成本	-	4,221	17,909	2,883	5,456	10,442	13,473	54,384
按估值	196,655	-	-	-	-	-	-	196,655
	196,655	4,221	17,909	2,883	5,456	10,442	13,473	251,039

16. 物業、廠房及設備(續)

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	廠房及機器 千港元	電腦設備 千港元	辦公室 設備、傢私 及裝置 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
折舊及減值								
於二零一二年四月一日	-	1,194	2,704	2,308	3,503	4,245	-	13,954
匯兌調整	-	9	30	34	18	15	-	106
期內撥備	234	65	996	123	315	904	-	2,637
重估時撇銷	(234)	-	-	-	-	-	-	(234)
出售時撇除	-	-	(1,768)	-	-	(394)	-	(2,162)
於二零一二年 十二月三十一日	-	1,268	1,962	2,465	3,836	4,770	-	14,301
於二零一三年一月一日	-	1,268	1,962	2,465	3,836	4,770	-	14,301
匯兌調整	-	31	57	48	91	75	-	302
年內撥備	320	144	1,842	177	385	1,659	-	4,527
註銷附屬公司時撇除	-	-	-	(6)	(8)	-	-	(14)
重估時撇銷	(320)	-	-	-	-	-	-	(320)
出售時撇除	-	-	-	(35)	(24)	(1,028)	-	(1,087)
撥回	-	-	(3)	(50)	(51)	-	-	(104)
於二零一三年 十二月三十一日	-	1,443	3,858	2,599	4,229	5,476	-	17,605
賬面值								
於二零一三年 十二月三十一日	196,655	2,778	14,051	284	1,227	4,966	13,473	233,434
於二零一二年 十二月三十一日	7,836	1,425	14,551	227	1,074	4,533	9,007	38,653

本集團之租賃土地及樓宇均位於中國並以中期租約持有。

以上物業、廠房及設備項目(在建工程除外)乃於考慮其估計殘值後，採用直線法按以下估計可使用年期折舊：

租賃土地及樓宇	五十年或按租約年期(以較短者為準)
租賃物業裝修	五年或按租約年期(以較短者為準)
廠房及機器	八年至二十年
電腦設備	四年至八年
辦公室設備、傢私及裝置	四年至五年
汽車	五年至八年

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團與北京市四博連通用機械新技術公司(「四博連」)(本集團關聯公司)訂立買賣協議，據此，本集團出售而四博連同意購買本集團之若干投資物業，以換取寫字樓及現金代價約人民幣113,037,000元(約142,758,000港元)。

寫字樓轉讓已於二零一三年十二月三十一日前完成。於轉讓日期，所收購寫字樓之公平值約為人民幣146,640,000元(約185,196,000港元)。連同現金代價約人民幣113,037,000元(約142,758,000港元)，有關銷售投資物業之視作代價約為人民幣259,677,000元(約327,954,000港元)。進一步詳情載於附註17。

倘租賃土地及樓宇未經重估，則將已按歷史成本減累計折舊約196,885,000港元(二零一二年：7,336,000港元)計入該等綜合財務報表。

本集團正就賬面值約為187,817,000港元(二零一二年：無)的若干樓宇申請所有權證。

本集團土地及樓宇之公平值計量

本集團的土地及樓宇於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日經漂鋒評估有限公司(「漂鋒」)(與本集團無關連之獨立估值師)估值。

於大連的租賃土地及樓宇之公平值約8,838,000港元(二零一二年：7,836,000港元)根據反映類似物業近期交易價的市場比較法釐定，並就回顧土地及樓宇之性質、位置及狀況差異作出調整。年內，估值技術並無變動。

倘於二零一三年十二月收購的北京寫字樓所有可出租單位之市場租金按投資者就此類物業預期之市場收益率評估及貼現，則該等寫字樓之公平值根據收入法釐定。市場租金參考物業可出租單位之租金以及鄰近類似物業的其他出租情況作評估。收益率乃參考分析中國類似物業銷售交易所得之收益率釐定並作出調整以計及物業投資者之市場預期以反映本集團投資物業特有之因素。

於估計該等物業之公平值時，該等物業之最大及最佳用途為其現有用途。

16. 物業、廠房及設備(續)

於二零一三年十二月三十一日，本集團之租賃土地及樓宇及有關公平值架構之資料之詳情如下：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 之公平值 千港元
於大連之寫字樓：				
—租賃土地及樓宇	—	8,838	—	8,838
於北京之寫字樓：				
—樓宇	—	—	187,817	187,817

年內，公平值架構層級之間並無轉撥。

下表載列該等租賃土地及樓宇之公平值計算方式之資料(尤其是估值技巧及所用輸入數據)以及計量公平值時之公平值架構層級(第一至三級)是根據公平值計量輸入數值可觀察程度進行劃分。

於綜合財務狀況表內 本集團所持投資物業之賬面值	公平值 架構層級	估值技術及主要輸入數據	重要不可觀察的輸入數據	不可觀察的輸入數據與 公平值的關係
於二零一三年十二月三十一日				
於北京之寫字樓 187,817,000港元	第三級	收入法 主要輸入數據為： <ol style="list-style-type: none"> 單位市值租金 市場收益率； 	使用直接市場比較法並計及位置 及其他個別因素的單位市值租金 為每日每平方米人民幣4.5元。	單位市值租金上漲將導致公平值 增加。
			經計入可資比較物業產生的收益 及反映所擔保及將收取租期收入 的確定性的調整，市場收益率 為5.5%	市場收益率提高將導致公平值 下降。
於大連的租賃土地及樓宇 8,838,000港元	第二級	基於市場可觀察的類似物業交易 及反映標的物業的狀況及地點 的調整的直接比較法	不適用	不適用

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備(續)

物業第三級公平值計量對賬如下：

	北京之寫字樓 千港元
期初結餘	-
添置	185,196
匯兌調整	2,621
	187,817

17. 投資物業

	按公平值 列賬之在建或 開發中投資物業 千港元	按成本值 列賬之在建或 開發中投資物業 千港元	按公平值列賬 之投資物業 千港元	總計 千港元
於二零一二年四月一日	126,732	25,860	-	152,592
已付開發成本	811	82,056	-	82,867
轉至可供出售發展中物業(附註27)	(36,680)	-	-	(36,680)
於綜合損益表確認之公平值收益	44,646	-	-	44,646
匯兌調整	1,190	1,077	-	2,267
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	136,699	108,993	-	245,692
已付開發成本	20,883	105,232	-	126,115
出售(附註47)	-	(144,005)	-	(144,005)
於完成時轉撥	-	(72,909)	72,909	-
於綜合損益表確認之公平值收益	30,392	-	42,504	72,896
匯兌調整	4,787	2,689	602	8,078
於二零一三年十二月三十一日	192,761	-	116,015	308,776

上述投資物業均位於中國並以中期租約持有。

本集團所有按經營租賃持有以賺取租金或作資本增值用途之物業權益使用公平值模式計量，並分類及列作投資物業。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團與個別第三方及四博連訂立買賣協議，據此，本集團出售而個別第三方及四博連同意購買本集團之若干投資物業，代價分別為人民幣22,000,000元(約27,784,000港元)及259,677,000元(約327,954,000港元)。

17. 投資物業(續)

向個別第三方出售之出售代價以現金支付，並已於二零一三年十二月三十一日前完成，產生出售收益約人民幣12,636,000元(約15,958,000港元)。向四博連出售之出售代價以寫字樓約人民幣146,640,000元(約185,196,000港元)(附註16及47)及現金代價約人民幣113,037,000元(約142,758,000元)支付。轉讓寫字樓及投資物業已於二零一三年十二月三十一日前完成。截至二零一三年十二月三十一日止年度，向四博連出售投資物業導致出售收益約人民幣136,805,000元(約172,775,000港元)。

本集團正就賬面值約116,015,000港元(二零一二年：約123,919,000港元)的若干投資物業申請所有權證。

投資物業於二零一三年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及於截至二零一二年十二月三十一日止九個月轉至可供出售發展中物業當日之公平值乃根據滙鋒(與本集團無關連之獨立合資格專業估值師)於該等日期進行之估值計算得出。

倘北京投資物業所有可出租單位之市場租金按投資者就此類物業預期之市場收益率評估及貼現，則該等投資物業之公平值根據收入法釐定。市場租金參考現有租約、物業可出租單位之租金以及鄰近類似物業的其他出租情況作評估。收益率乃參考分析中國類似商業銷售交易所得之收益率釐定並作出調整以計及物業投資者之市場預期以反映本集團投資物業特有之因素。

位於大連的若干在建或發展中投資物業按公平值計量。估值乃假設投資物業將根據最新發展規劃開發及完工，並計及完成發展項目(反映已竣工發展項目質量)將支付之建設成本後，使用殘值法釐定。於大連的其他在建或發展中投資物業根據可反映類似物業近期價格的市場比較法釐定，並就投資物業之性質、地點及狀況之差異作出調整。年內估值技術並無改變。

於估計該等物業之公平值時，該等物業之最大及最佳用途為其現有用途。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之投資物業及有關公平值架構之資料之詳情如下：

	第一級 千港元	第二級 千港元	於二零一三年 十二月三十一日	
			第三級 千港元	之公平值 千港元
位於中國北京的工業及配套物業單位	-	-	116,015	116,015
位於中國大連之商業物業單位	-	30,611	-	30,611
位於中國大連之住宅物業單位	-	-	162,150	162,150

年內，公平值架構層級之間並無轉撥。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

17. 投資物業(續)

下表載列該等投資物業之公平值計算方式之資料(尤其是估值技巧及所用輸入數據)以及計量公平值時之公平值架構層級(第一至三級)是根據公平值計量輸入數值可觀察程度進行劃分。

於綜合財務狀況表內本集團所持投資物業之賬面值	公平值架構層級	估值技術及主要輸入數據	重要不可觀察的輸入數據	不可觀察的輸入數據與公平值的關係
於二零一三年十二月三十一日				
於北京的工業及配套物業 116,015,000港元	第三級	收入法 主要輸入數據為： 1. 單位市值租金 2. 市場收益率；	使用直接市場比較法並計入位置及其他個別因素的單位市值租金介乎每日每平方米人民幣1.5元至每平方米人民幣2.9元。 經計入可資比較物業產生的收益及反映所擔保及將收取租期收入的確定性的調整，市場收益率為7.5%	單位市值租金上漲將導致公平值增加。 市場收益率提高將導致公平值下降。
於大連的住宅物業 162,150,000港元	第三級	餘值法 主要輸入數據為： 1. 市場單位銷售價格 (人民幣元/平方米) 2. 開發商的溢利及風險率	使用直接市場比較法並計入位置及其他個別因素的市場單位銷售價格為每平方米人民幣4,053元 發展商的溢利及風險率(計及物業進度)為5%。	市場單位銷售價格上漲將導致公平值增加。 發展商的溢利及風險率的上升將導致公平值減少。
於大連的商業物業 30,611,000港元	第二級	基於市場可觀察的類似物業交易及反映標的物業的狀況及地點的調整的直接比較法。	不適用	不適用

投資物業第三級公平值計算之對賬如下：

	於北京的工業 及配套物業 千港元	於大連的 住宅物業 千港元	總值 千港元
期初結餘	—	121,773	121,773
已付開發費用	—	8,147	8,147
完成時轉撥之成本	72,909	—	72,909
計入損益之收益總額	42,504	28,099	70,603
匯兌調整	602	4,131	4,733
	116,015	162,150	278,165

上述於損益中確認之公平值變動約70,603,000港元計入綜合損益表「投資物業公平值變動」，歸屬於報告期末持有之投資物業相關未變現收益或虧損變動。

18. 收購土地使用權所付按金／應收代價

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，收購土地使用權所付按金指就收購位於大連市金州新區小窯灣的一塊土地(「土地」)支付予大連金州新區國土資源和房屋局(「大連國土資源和房屋局」)之按金約人民幣190,800,000元(約為244,377,000港元)。於二零一三年二月二十一日，本公司與Accord Sunny Investment Limited (「Accord Sunny」，與本集團無關連之獨立第三方)訂立戰略合作框架協議，據此，已議定有關收購土地及土地建設投資之初步合作框架協議。收購土地之代價將由Accord Sunny或其全資附屬公司支付。

直至本報告日期，按金仍由大連國土資源和房屋局持有及有待在有關政府部門批准有關土地之合作安排後採取進一步行動。

19. 商譽

千港元

成本及賬面值

於二零一二年四月一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日

445,850

就減值測試而言，無限使用年期之商譽已分配至個別現金產生單位，即於淺層地能分類經營之附屬公司。

本集團於報告期末參照估計可收回金額就淺層地能分類應佔商譽進行減值審核。淺層地能分類之可收回金額根據使用價值計算法釐定。這種方法利用基於本公司董事批准之三年期財政預算之現金流預測按年貼現率12.91% (二零一二年：14.16%) 進行計算。超逾三年期之現金流量按3% (二零一二年：3%) 之穩定增長率推算。有關增長率乃根據相關行業增長率預測計算，不會超過有關行業長期增長率之平均數。使用價值計算法有關現金流估計之主要假設包括毛利率及貼現率。毛利率為預算毛利率，乃基於過往表現及管理層對市場發展之預測。所用貼現率乃反映與相關行業有關之特定風險之當前市場評估之稅前貼現率。管理層認為，任何該等假設之任何合理可能之變動不會導致淺層地能分類之賬面總值超逾其可收回總額。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

20. 無形資產

	科技技術 千港元
成本	
於二零一二年四月一日	6,152
匯兌調整	53
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日	6,205
攤銷	
於二零一二年四月一日	5,181
匯兌調整	55
期內支出	969
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日	6,205
賬面值	
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日	-

上述科技技術於過往年度透過收購本集團若干附屬公司而購得。科技技術於其相關使用年期5年內按直線法攤銷。

21. 於聯營公司之權益

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於聯營公司非上市投資之成本	73,862	71,731
分佔收購後業績及其他全面收入，扣除已收股息	(16,292)	(10,397)
	57,570	61,334

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

21. 於聯營公司之權益(續)

本集團各主要聯營公司於報告期末之詳情如下：

實體名稱	實體類型	註冊成立及 營業地點	註冊股本	本集團所持擁有權權益比例 及投票權比例		主要業務
				二零一三年	二零一二年	
恒有源投資管理有限公司 (「恒有源投資」)	有限責任公司	中國	人民幣79,000,000元	37.97%	37.97%	提供業務規劃、顧問 及管理服務以及促銷
北京永源熱泵有限責任公司 (「永源熱泵」)	有限責任公司	中國	300,000美元	49%	49%	生產及銷售機械 地能系統

有關本集團各主要聯營公司之財務資料概要載列如下。下列財務資料概要指聯營公司根據香港財務報告準則編製之財務報表所示之金額。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
恒有源投資		
非流動資產	94,579	82,960
流動資產	1,448	15,170
流動負債	(11,873)	—
非流動負債	—	—
	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止九個月 千港元
收益	—	—
年內／期內虧損	(16,655)	(991)
年內／期內其他全面收入	2,679	1,606
年內／期內全面(開支)收入總額	(13,976)	615
年內／期內已收聯營公司股息	—	—

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

21. 於聯營公司之權益(續)

上述財務資料概要與綜合財務報表中確認有關恒有源投資之權益之賬面值對賬：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
聯營公司之資產淨值	84,154	98,130
本集團於恒有源投資之擁有權權益佔比	37.97%	37.97%
本集團於恒有源投資之權益之賬面值	31,953	37,260
永源熱泵	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產	5,463	5,651
流動資產	66,928	61,254
流動負債	(21,096)	(18,758)
非流動負債	-	-
	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止九個月 千港元
收益	52,340	43,368
年內/期內溢利(虧損)	177	(96)
年內/期內其他全面收入(開支)	2,971	(599)
年內/期內全面收入(開支)總額	3,148	(695)
年內/期內已收聯營公司股息	-	1,454

21. 於聯營公司之權益(續)

上述財務資料概要與綜合財務報表中確認有關永源熱泵之權益之賬面值對賬：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
聯營公司之資產淨值	51,295	48,147
本集團於永源熱泵之擁有權權益佔比	49%	49%
商譽	482	482
本集團於永源熱泵之權益之賬面值	25,617	24,074

22. 可供出售投資

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
可供出售投資包括：		
於中國之非上市投資		
股本證券，按成本值(附註)	512	498

附註： 於中國註冊成立之私營公司發行之非上市股本證券按成本值扣除於報告期末之減值計量，此乃由於合理估計公平值涉及之範圍甚廣，致使本公司董事認為公平值無法可靠計量。

23. 應收代價

於二零一二年十二月三十一日應收代價指於二零一一年將收購土地使用權之合約轉讓予獨立第三方之餘下應收代價。本集團已於截至二零一三年十二月三十一日止年度根據本集團與獨立第三方訂立之結算協議悉數收到該款項。

24. 預付款項

預付款項指因分租倉庫及物業預付予關聯公司(作為業主)之租金。租賃期約為八年，由二零一三年七月開始，因此部份預付款項20,841,000港元列作非流動資產。於二零一三年十二月三十一日之於一年內到期之預付款項約3,346,000港元已計入流動資產項下的預付款項(附註29)。

預付關聯公司之款項均無抵押及免息。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

25. 遞延稅項

以下為本年度及過往期間確認之主要遞延稅項資產(負債)及其變動：

	呆賬準備金 千港元	投資物業重估 千港元	總計 千港元
於二零一二年四月一日	21,690	(22,933)	(1,243)
匯兌調整	186	(360)	(174)
自期內綜合損益表內扣除	-	(15,460)	(15,460)
於二零一二年十二月三十一日	21,876	(38,753)	(16,877)
匯兌調整	582	(1,432)	(850)
自年內綜合損益表內扣除	(196)	(19,951)	(20,147)
於二零一三年十二月三十一日	22,262	(60,136)	(37,874)

就綜合財務狀況表呈列而言，已就遞延稅項結餘作出以下分析：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
遞延稅項資產	22,262	21,876
遞延稅項負債	(60,136)	(38,753)
	(37,874)	(16,877)

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，須就中國附屬公司所得溢利所宣派之股息繳納預扣稅。於綜合財務報表內並無就中國附屬公司之累計溢利之相關暫時差額約人民幣317,536,000元(二零一二年：人民幣254,846,000元)計提遞延稅項撥備，因為本集團能夠控制暫時差額撥回之時間，且暫時差額不大可能於可預見未來撥回。

26. 存貨

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
原材料	17,134	20,530
製成品	32	3,369
	17,166	23,899

27. 可供出售發展中物業

	千港元
於二零一二年四月一日	-
自投資物業轉撥(附註17)	36,680
添置	51,955
匯兌調整	936
於二零一二年十二月三十一日	89,571
添置	13,581
匯兌調整	2,853
於二零一三年十二月三十一日	106,005

截至二零一二年十二月三十一日止九個月，基於意向之改變，物業完工後會作出售用途，故根據與本集團無關的獨立合資格專業估值師行滙鋒於轉撥當日之估值，將該物業由投資物業轉撥至可供出售發展中物業。

以上可供出售發展中物業均位於中國並按中等租期持有。

28. 應收貿易賬款及保留金額

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收貿易賬款	103,026	59,550
減：呆賬準備金	(10,416)	(8,560)
	92,610	50,990
應收保留金額	36,627	36,070
	129,237	87,060

本集團通常給予其客戶之信貸期為30至180日。本集團經評估業務關係及信譽後，可按個別情況應客戶要求延長信貸期，但通常在365日以內。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品。應收保留金額之信貸期通常為建設項目竣工及驗收起計一年至兩年，按個別情況而有所不同。以下為報告期末按發票日期呈列之應收貿易賬款之賬齡分析。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

28. 應收貿易賬款及保留金額(續)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
90日內	23,749	6,124
91至180日	44,336	2,910
181至365日	6,479	11,321
365日以上	18,046	30,635
	92,610	50,990

本集團之應收貿易賬款結餘包括賬面總值約56,470,000港元(二零一二年：30,635,000港元)之應收款項，該等款項已於報告日期逾期，惟本集團尚未就減值虧損計提撥備，原因為信貸質素並無重大變動，且該等款項仍被視為可收回。

逾期惟未減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
120日以上	38,424	—
365日以上	18,046	30,635
	56,470	30,635

本集團之未逾期亦無減值之應收貿易賬款36,140,000港元(二零一二年：20,355,000港元)主要來自向近期並無違約記錄之高信用度客戶作出之銷售。

應收貿易賬款撥備以撥備賬目記錄，除非本集團認為金額之可收回性極微，於此情況下，撥備直接於應收貿易賬款結餘中撇銷。應收貿易賬款呆賬準備金之變動如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於年初／期初之結餘	8,560	8,479
匯兌調整	271	80
透過註銷附屬公司撇除	(117)	—
確認之減值虧損	11,466	53
減值虧損撥回	(9,764)	(52)
於年末／期末之結餘	10,416	8,560

呆賬準備金包括個別減值之應收貿易賬款，總結餘約10,416,000港元(二零一二年：8,560,000港元)，該等款項之債務人已陷入嚴重財政困難。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

29. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
預付款項	12,342	13,620
預付租金(附註24)	3,346	-
按金	26,359	27,950
其他應收款項	34,277	34,577
減：呆賬準備金	(3,302)	(2,269)
	73,022	73,878

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

於二零一三年十二月三十一日，於其他應收款項中，約16,092,000港元(二零一二年：15,488,000港元)為由出售一間附屬公司之應收代價而以轉讓物業結算之訂金。於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及直至本報告日期，物業所有權尚未轉移至本集團。本集團仍處於向相關政府機構獲取物業所有權證書之階段。

按金及其他應收款項撥備以撥備賬目記錄，除非本集團認為金額之可收回性極微，於此情況下，撥備直接於按金及其他應收款項結餘中撇銷。呆賬準備金之變動如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於年初／期初之結餘	2,269	2,269
就按金及其他應收款項確認之減值虧損	1,033	-
於年末／期末之結餘	3,302	2,269

呆賬準備金包括個別減值之按金及其他應收款項，總結餘約3,302,000港元(二零一二年：2,269,000港元)，該等款項之債務人已陷入嚴重財政困難。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

30. 收購一間附屬公司支付之代價／成立合營企業支付之可償還按金

- (i) 於二零一三年十二月三十一日，本集團持有恒有源投資37.97%權益及入賬列作聯營公司投資。於二零一三年十二月五日，本集團訂立買賣協議，以向四博連收購恒有源投資餘下62.03%股權，代價為人民幣49,000,000元(約62,759,000港元)。於二零一三年十二月三十一日，收購恒有源投資支付之代價因其可退還性質使然而分類作流動資產。收購事項已於二零一四年一月二十四日完成。收購事項之進一步詳情載於附註50(i)。
- (ii) 於二零一三年四月十九日，本集團與浙江中節能綠建環保科技有限公司(「浙江中節能」，本集團主要股東之同系附屬公司)就在中國成立公司(「合營公司」)訂立合資合約(「合資合約」)。本集團已就成立合營公司支付按金人民幣30,000,000元(約相當於38,424,000港元)，其詳情載於日期為二零一三年四月十九日之公告，及交易須遵守創業板上市規則申報、公告及獨立股東批准之規定。根據合資合約，倘未能於二零一三年十二月三十一日或之前獲得獨立股東批准，合資合約將告失效。

於報告期末後，於二零一四年一月十四日，本集團與天津融創奧成投資有限公司(「融創」，一間於中國註冊成立並獨立於本集團之公司)就買賣向合營公司注資最多49% (「股權」)之權利訂立買賣協議，而合資合同即告終止。其他詳情載於附註50(ii)。

31. 應收(付)客戶合約工程款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於報告期末仍在進行之合約		
所產生之合約成本加上已確認溢利減已確認虧損 減：進度款項	574,655 (204,105)	602,980 (166,588)
	370,550	436,392
就呈報分析如下：		
應收客戶合約工程款項總額	389,506	448,513
應付客戶合約工程款項總額	(18,956)	(12,121)
	370,550	436,392

於二零一三年十二月三十一日，客戶就合約工程持有之保留金額約為22,349,000港元(二零一二年：26,692,000港元)。已收客戶合約工程墊款包括已收按金約6,237,000港元(二零一二年：6,717,000港元)。於兩個報告期末，管理層預期已收客戶合約工程墊款將於有關報告期末後十二個月內變現。

31. 應收(付)客戶合約工程款項(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度，有關不確定能否收回的餘額的開支約94,493,000港元(截至二零一二年十二月三十一日止九個月：無)已於綜合損益表確認。這些款項長期未償還，而不是預計可全面收回。根據過往經驗，本公司董事認為，並無就該等結餘作出撥備之必要，原因為信貸質素並無重大變動，且該等款項仍被視為可全數收回。

32. 持作買賣之金融資產

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
持作買賣之金融資產包括：		
上市證券		
於香港上市之股本證券	40	45

於香港上市之股本證券以公平值計值，其公平值根據聯交所所報之市場買入價釐定。

33. 存於非銀行金融機構之現金／短期銀行存款／銀行結存及現金

於二零一三年十二月三十一日，存於非銀行金融機構之現金按每年0.0001%(二零一二年：0.0001%)之利率計息。

到期日少於三個月之短期銀行存款按每年0.60%至3.25%之現行市場存款利率(截至二零一二年十二月三十一日止九個月：無)計息。

銀行結存及現金按每年0.0001%至0.35%之現行市場存款利率(截至二零一二年十二月三十一日止九個月：0.35%)計息。

於二零一三年十二月三十一日，本集團以人民幣計值的銀行結餘及現金約為人民幣395,909,000元(二零一二年：人民幣96,214,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

34. 應付貿易賬款

以下為報告期末按發票日期呈列之應付貿易賬款之賬齡分析。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
90日內	16,369	12,406
91至180日	3,302	7,105
181至365日	21,839	26,686
365日以上	83,953	80,621
	125,463	126,818

購買商品之平均除賬期為90至180日。本集團已實行金融風險管理政策以確保所有應付款項均於除賬期內結清。

35. 應計負債、已收按金及其他應付款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應計負債	80,760	16,616
已收按金	20,809	27,568
預收款項(附註38)	918	13,011
其他應付款項	67,459	43,089
	169,946	100,284

36. 應付關聯公司之款項

該等款項為無抵押、免息，並須按要求償還。

37. 應收(付)聯營公司款項

該等款項為無抵押、免息，並須按要求償還。

38. 預收款項

預收款項指投資物業之預收租金款項。租賃期間為由投資物業完工時起計20年。投資物業已於二零一三年十二月竣工，及租賃已於二零一三年十二月開始，因此，部份預收款項計入非流動負債。於二零一三年十二月三十一日，於一年內到期之預收款項約918,000港元(二零一二年：13,011,000港元)已計入流動負債項下之預收款項(附註35)。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已向關聯公司出售部份帶租賃協議之投資物業。關聯公司、租戶及本集團已簽署補充協議，其中指出本集團先前收取之涉及出售部份之預收款項將轉至關聯公司。因而，由於轉讓，退回預收款項之虧損約人民幣12,974,000元(約相當於16,385,000港元)已於綜合損益表中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

39. 遞延收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於年初／期初之結餘	7,463	14,794
匯兌調整	223	49
已收政府補助	1,369	-
政府補助之遞延收入攤銷	(1,314)	(7,380)
於年末／期末之結餘	7,741	7,463

於二零一三年十二月三十一日，政府補助約7,741,000港元(二零一二年：7,463,000港元)指定用於若干研究項目。於二零一三年十二月三十一日，該款項於綜合財務狀況表中列為非流動負債，因為本公司董事認為於自二零一三年十二月三十一日起未來十二個月內有關該補助之若干條件未能達成。

40. 銀行借貸

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
毋須於一年內償還之委託貸款	512,321	-

年內，本集團透過交通銀行股份有限公司自寧波清能投資合夥企業(有限合夥)(與本集團概無關連之獨立第三方)取得委託貸款約人民幣400,000,000元(相當於約512,321,000港元)。貸款以中國人民銀行一至三年期基準貸款利率計息及根據委託貸款協議於二零一六年九月十七日償還。委託貸款所得款項已用於撥付本集團一般營運資金。

截至二零一三年十二月三十一日止年度之實際利率為7.75%。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

41. 股本

	每股面值0.01美元 之股份數目		股本		股本	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	千股	千股	千美元	千美元	千港元	千港元
普通股						
法定：						
於年初／期初及年末／期末	16,000,000	16,000,000	160,000	160,000	1,248,000	1,248,000
已發行及繳足：						
於年初／期初	2,902,827	2,065,307	29,028	20,653	226,053	161,092
發行認購股份(附註a)	-	850,000	-	8,500	-	65,935
購回及註銷之股份(附註b)	-	(12,480)	-	(125)	-	(974)
於年末／期末	2,902,827	2,902,827	29,028	29,028	226,053	226,053

附註：

(a) 中國節能環保(香港)投資有限公司於二零一二年八月二十日完成認購股份。合共850,000,000股每股0.01美元之普通股按每股0.41港元之認購價發行，換取現金總額348,500,000港元，佔本公司於二零一二年八月二十日經認購擴大之已發行股本之29.16%。發行價超出股份面值的部份(經扣除股份發行開支100,000港元)乃計入本公司股份溢價賬。所有認購股份與現有股份享有同等權益。有關認購之詳情分別載列於(其中包括)本公司日期為二零一二年四月十三日、二零一二年六月五日及二零一二年八月二十日之公告及通函。

(b) 截至二零一二年十二月三十一日止九個月，本公司透過香港聯合交易所有限公司購回其股份之詳情如下：

購回月份	每股面值0.01美元	每股價格		已付代價總額 千港元
	之普通股數目	最高 港元	最低 港元	
二零一二年九月	10,584,000	0.400	0.360	4,017
二零一二年十月	1,896,000	0.380	0.375	722

上述股份乃於購回後註銷。

42. 註銷附屬公司

截至二零一三年十二月三十一日止年度

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團註銷一間全資附屬公司及一間非全資附屬公司，分別為Virtue Investments Limited與瀋陽恒有源科技有限公司。

被註銷附屬公司於各自註銷日期之資產淨值如下：

	Virtue Investments Limited 千港元	瀋陽恒有源 科技有限公司 千港元	總計 千港元
所出售淨資產：			
廠房及設備	-	7	7
存貨	-	595	595
應收貿易賬款及保留金額	-	316	316
預付款項及其他應收款項	-	45	45
應付貿易賬款	-	(43)	(43)
應計負債及其他應付款項	-	(717)	(717)
資產淨值	-	203	203
非控股權益	-	(73)	(73)
解除匯兌儲備	-	(154)	(154)
註銷收益	-	(24)	(24)
註銷產生之現金流出淨額			
銀行結存及現金	-	-	-

被註銷附屬公司並未對本集團年內之收益、溢利及現金流量作出重大貢獻。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

42. 註銷附屬公司(續)

截至二零一二年十二月三十一日止九個月

於截至二零一二年十二月三十一日止九個月，本集團註銷一間非全資附屬公司，即北京恒有源康體科技發展有限公司。

被註銷附屬公司於註銷日期之負債淨值如下：

	千港元
所出售負債淨值：	
預付款項及其他應收款項	6
應計負債及其他應付款項	(277)
負債淨值	(271)
非控股權益	(3)
解除匯兌儲備	98
註銷收益	(176)
註銷產生之現金流出淨額	
銀行結存及現金	-

被註銷附屬公司並未對本集團期內之收益、溢利及現金流量作出重大貢獻。

43. 承擔

(i) 經營租賃

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排分租部份樓宇及出租投資物業，已協定租用年期由一至二十年不等。租用年期通常亦要求租戶支付押金並根據當時現行市況定期調整租金。於報告期末，本集團在與租戶訂立之不可撤銷經營租賃項下之未來最低應收租金總額須於下列期間支付：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	10,058	42,566
兩年至五年(包括首尾兩年)	43,265	37,778
五年以上	80,646	209,300
	133,969	289,644

43. 承擔(續)

(i) 經營租賃(續)

本集團作為承租人

於報告期末，本集團於不可撤銷經營租賃項下之未來最低租金須於下列期間支付：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	3,299	3,044
兩年至五年(包括首尾兩年)	3,960	3,570
五年以上	2,339	3,271
	9,598	9,885

經營租賃款項指本集團就其若干辦公室物業及僱員宿舍應付之租金。已協定平均租用年期由一至八年不等。概無就該等租賃確認任何或然租金。

(ii) 其他

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
就下列各項已訂約但未於綜合財務報表撥備之承擔：		
— 向一間聯營公司注資	—	26,121
— 在建投資物業	3,020	62,086
— 收購物業、廠房及設備	1,934	373
	4,954	88,580

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

44. 以股份支付款項之交易

本公司購股權計劃之主要目的為透過向本集團董事及僱員頒授獲得本公司擁有權權益之機會，藉此確認彼等對本集團增長所作出之重大貢獻，並進一步推動及鼓勵該等人士繼續為本集團之長期成功及興盛作出貢獻。本公司設有一項於二零一零年七月二十八日採納之購股權計劃。

二零一零年購股權計劃

根據於二零一零年七月二十八日舉行之本公司股東特別大會通過之普通決議案，本公司終止二零零一年購股權計劃，並採納一項新購股權計劃（「二零一零年購股權計劃」）。二零一零年購股權計劃由採納日期起計十年內有效。

根據二零一零年購股權計劃，獲授人可包括(i)本公司及其任何附屬公司及被投資實體之任何全職僱員或兼職僱員及董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）；(ii)本集團任何成員公司或任何被投資實體之任何貨品或服務供應商；(iii)本集團或任何被投資實體之任何客戶；(iv)向本集團或任何被投資實體提供研究、開發或其他技術支持之任何諮詢人、顧問、經理人、高級人員或實體；及(v)董事局根據若干評估準則酌情認為對本集團有所貢獻之任何其他人士。

根據二零一零年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之所有購股權獲行使而可予發行之股份總數，不得超過已發行股份總數之10%，除非於股東大會上獲股東批准則作別論。

因行使所有根據二零一零年購股權計劃及任何其他計劃授出而未行使之購股權而可予發行之股份最高數目，不得超過本公司不時已發行股份總數之30%。

授出購股權之要約可於要約日期起計28天內由獲授人支付象徵代價共1港元以示接納。已授出購股權之行使期可由董事局釐定，惟自授出日期後任何日期起計直至不遲於購股權要約日期起計十年期滿當日之日子為止。

購股權行使價由董事局釐定，惟不低於以下三者之最高者：(i)於授出購股權日期本公司股份於聯交所創業板之收市價；(ii)緊接授出購股權日期前五個交易日本公司股份於聯交所創業板之平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

44. 以股份支付款項之交易 (續)
二零一零年購股權計劃 (續)

根據二零一零年購股權計劃授出之特定類別之購股權之詳情載列如下：

批次	授出日期	歸屬期	行使期	每股行使價(附註)
第一批	二零一零年九月九日	不適用*	二零一零年九月九日 至二零二零年九月八日	0.4260港元
		二零一零年九月九日 至二零一一年九月八日	二零一一年九月九日 至二零二零年九月八日	
		二零一零年九月九日 至二零一二年九月八日	二零一二年九月九日 至二零二零年九月八日	
		二零一零年九月九日 至二零一三年九月八日	二零一三年九月九日 至二零二零年九月八日	
第二批	二零一三年二月六日	不適用*	二零一三年二月六日 至二零一五年二月五日	0.4260港元
		二零一三年二月六日 至二零一四年二月五日	二零一四年二月六日 至二零一五年二月五日	

* 購股權即時歸屬。

附註： 倘本公司股本發生供股或紅股發行或其他類似變動，購股權之行使價或會予以調整。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

44. 以股份支付款項之交易 (續)

二零一零年購股權計劃 (續)

下表披露年內／期內僱員(包括董事)持有之本公司購股權之變動：

截至二零一三年十二月三十一日止年度

授出日期	於二零一三年	於年內授出	於年內行使	於年內失效	於二零一三年
	一月一日 尚未行使				十二月三十一日 尚未行使
董事					
二零一零年九月九日	30,100,000	-	-	-	30,100,000
二零一三年二月六日	-	31,900,000	-	(3,500,000)	28,400,000
	30,100,000	31,900,000	-	(3,500,000)	58,500,000
僱員					
二零一零年九月九日	129,892,000	-	-	-	129,892,000
二零一三年二月六日	-	158,600,000	-	-	158,600,000
	129,892,000	158,600,000	-	-	288,492,000
其他					
二零一零年九月九日	5,500,000	-	-	-	5,500,000
	165,492,000	190,500,000	-	(3,500,000)	352,492,000
可於年末行使					193,892,000
加權平均行使價	0.426港元	0.426港元	-	0.426港元	0.426港元

44. 以股份支付款項之交易(續)

二零一零年購股權計劃(續)

截至二零一二年十二月三十一日止九個月

授出日期	於二零一二年	於期內授出	於期內行使	於期內失效	於期內轉撥	於二零一二年
	四月一日 尚未行使					十二月三十一日 尚未行使
董事						
二零一零年九月九日	47,200,000	-	-	-	(17,100,000)	30,100,000
僱員						
二零一零年九月九日	118,292,000	-	-	-	11,600,000	129,892,000
其他						
二零一零年九月九日	-	-	-	-	5,500,000	5,500,000
	165,492,000	-	-	-	-	165,492,000
可於期末行使						133,825,000
加權平均行使價	0.426港元	-	-	-	0.426港元	0.426港元

就於二零一三年二月六日授出之購股權而言，公平值乃使用三項式期權定價模式計算，於二零一零年九月九日授出之購股權之公平值則使用二項式期權定價模式計算。該等模式所用輸入數據如下：

	二零一零年九月九日	二零一三年二月六日
授出日期之股價	0.415港元	0.425港元
行使價	0.426港元	0.426港元
預期波幅	72%	43.77%
預期年期	8.5年	2年
無風險利率	1.95%	0.258%
預期股息收益率	0%	0%

預期波幅乃透過使用本公司於過去五年股價之過往波幅釐定。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團就本公司授出之購股權確認開支總額約20,139,000港元(截至二零一二年十二月三十一日止九個月：3,491,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

45. 退休福利計劃

根據中國相關勞動規則及法規，本集團之中國附屬公司在中國參與由中國地方政府機關組織之定額供款退休福利計劃（「計劃」），據此，本集團須向計劃供款，用以支付合資格僱員之退休福利。向計劃作出之供款，乃根據中國之相關規定按適用工資成本之若干百分比計算。中國相關部門負責向退休僱員支付全部應付退休金。本集團就計劃應承擔之唯一責任為根據計劃持續作出退休供款。

本集團根據強制性公積金計劃條例設立一項定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」），供所有合資格僱員參加。供款額為僱員基本工資之若干百分比，並於根據強積金計劃之規則成為應付時在綜合損益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開持有，即由一個獨立管理之基金持有。根據強積金計劃之規則，本集團之僱主供款在注入強積金計劃後，便全數歸於僱員，惟本集團之僱主自願供款則除外，倘僱員在可獲全數供款前離職，則該筆僱主自願供款便退還本集團。

於損益確認之總開支7,133,000港元（截至二零一二年十二月三十一日止九個月：4,239,000港元）指本集團按有關計劃規定之費用應付該等計劃之供款。

46. 關連方交易

(a) 預付一間關聯公司款項、因收購一間附屬公司支付一間關聯公司之代價、應收（應付）關聯公司及聯營公司之款項計入綜合財務狀況表，其條款分別載於附註24、29、30、36及37。

46. 關連方交易 (續)

(b) 本集團與其關聯公司、董事及聯營公司於年內／期內訂立以下交易：

	附註	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止九個月 千港元
付予一間關聯公司之經營租賃款項		4,304	1,716
來自一間聯營公司之租金收入		(321)	(160)
向一間關聯公司之銷售*		(1,777)	–
向一間聯營公司之銷售		–	(6)
銷售廠房及機器予一名董事		(340)	–
已收一間聯營公司之補償金		(845)	–
來自一間關聯公司之佔有收費收入		(2,031)	–
向一間關聯公司銷售部份投資物業	17	(327,954)	–
向一間關聯公司銷售淺層地能利用系統		(75,772)	–
向一間關聯公司收購寫字樓	16	185,196	–
向一間關聯公司償還預收款項	38	103,104	–
收購一間附屬公司支付之代價	30(i)	62,759	–
支付予關聯公司之補償金		5,575	–
支付予一間關聯公司之顧問費		9,725	–
向一間聯營公司採購		9,093	14,385

上述交易乃根據雙方共同同意之條款進行。

* 該交易亦構成截至二零一三年十二月三十一日止年度進行的持續關連交易(定義見創業板上市規則第20章)。

(c) 應收貿易賬款及保留金額包括關聯公司中節能(蘇州)環保科技產業園有限公司(「中節能(蘇州)」)約1,103,000港元(二零一二年：零)之結餘。該結餘屬貿易性質，且為無抵押、免息及信貸期為180日。中節能(蘇州)為中國節能環保(香港)投資有限公司(本公司主要股東)的同系附屬公司。

(d) 主要管理人員之酬金
於年內／期內董事及其他主要管理成員之薪酬如下：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止九個月 千港元
短期福利	8,461	4,425
退休福利計劃供款	30	77
以股份支付款項	3,307	3,491
	11,798	7,993

董事及主要管理人員之薪酬乃由薪酬委員會經考慮各人表現後釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

47. 主要非現金交易

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已出售部份投資物業，總視作代價約為人民幣259,677,000元(約相當於327,954,000港元)。代價以公平值約為人民幣146,640,000元(約相當於185,196,000港元)的寫字樓及現金代價約人民幣113,037,000元(約相當於142,758,000港元)支付。出售部份投資物業與收購寫字樓約185,196,000港元已扣除，並無現金流。

48. 本公司財務狀況表

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		747	45
收購土地使用權所付按金		244,377	238,500
於附屬公司之權益	(a)	836,134	836,134
		1,081,258	1,074,679
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項		4,692	6,551
應收附屬公司款項	(a)	256,021	255,791
銀行結存及現金		29,350	28,808
		290,063	291,150
流動負債			
應計負債及其他應付款項		2,002	2,000
應付附屬公司款項	(b)	55,985	35,318
		57,987	37,318
流動資產淨值		232,076	253,832
資產淨值		1,313,334	1,328,511
股本及儲備			
股本		226,053	226,053
儲備	(c)	1,087,281	1,102,458
總權益		1,313,334	1,328,511

48. 本公司財務狀況表(續)

附註：

(a) 於附屬公司之權益

		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市投資，按成本值		43,437	43,437
應收附屬公司款項－非即期	(i)	1,023,585	1,023,585
應收附屬公司款項－即期	(ii)	256,021	255,791
		1,323,043	1,322,813
減：就投資確認之減值虧損		(43,437)	(43,437)
就應收附屬公司款項確認之減值虧損－非即期		(187,451)	(187,451)
		(230,888)	(230,888)
		1,092,155	1,091,925
按申報目的分析：			
非流動資產		836,134	836,134
流動資產		256,021	255,791
		1,092,155	1,091,925

(i) 應收附屬公司之款項乃無抵押、免息及須於一年後償還。

(ii) 應收附屬公司之款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

(b) 應付附屬公司款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

48. 本公司財務狀況表(續)

附註:(續)

(c) 儲備

	股份溢價 (附註i) 千港元	繳入盈餘 (附註ii) 千港元	以股份 支付儲備 (附註iii) 千港元	資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一二年四月一日	614,507	154,381	29,705	32,235	-	400	831,228
期內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	-	(10,961)	(10,961)
確認以股份支付開支	-	-	3,491	-	-	-	3,491
發行認購股份(附註41(a))	282,565	-	-	-	-	-	282,565
購回及註銷之股份(附註41(b))	(3,765)	-	-	-	-	-	(3,765)
股份發行開支(附註41(a))	(100)	-	-	-	-	-	(100)
於二零一二年十二月三十一日	893,207	154,381	33,196	32,235	-	(10,561)	1,102,458
期內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	-	(29,582)	(29,582)
確認以股份支付開支	-	-	20,139	-	-	-	20,139
確認為分配之股息	(11,611)	-	-	-	-	-	(11,611)
換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	5,877	-	5,877
購股權失效	-	-	(363)	-	-	363	-
於二零一三年十二月三十一日	881,596	154,381	52,972	32,235	5,877	(39,780)	1,087,281

(i) 本公司之股份溢價包括(i)發行價超出以溢價發行之本公司股份面值之部份；及(ii)根據重組，本公司發行以作交換附屬公司已發行股本之股份之面值與附屬公司相關淨資產之價值之差額。根據開曼群島一九六一年第三號法例第22章公司法(綜合及修訂版)，股份溢價可分派予本公司股東，惟以緊隨建議分派股息之日後本公司能支付於日常業務過程中所有到期債項為限。

(ii) 繳入盈餘指取消實繳資本及抵銷以往年度累計虧損。

(iii) 資本儲備指因放棄以往年度之可換股票據所產生之視作一名主要股東出資。

49. 主要附屬公司詳情 附屬公司一般資料

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 建立/ 營業地點	持有 股份類別	已發行及繳足 股本/註冊資本	本公司持有之實益擁有權權益比例				本公司持有 之投票權比例		主要業務
				直接		間接		二零一三年	二零一二年	
				二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年			
				二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	
II Networks International Limited [#]	英屬處女群島	普通股	166,667美元	100%	100%	-	-	100%	100%	投資控股及證券買賣
北京北控恒有源科技發展有限公司 [#]	中國	註冊資本	3,000,000美元	-	-	99.97%	99.97%	100%	100%	科技控股
北京恒有源物業管理有限公司 [#]	中國	註冊資本	人民幣3,000,000元	-	-	94.80%	94.80%	100%	100%	物業管理及技術支援服務
恒有源科技發展集團有限公司 [#] (「恒有源」)	中國	註冊資本	人民幣189,188,502元	-	-	94.58%	94.58%	94.61%	94.61%	生產及銷售地能系統
北京恒有源環境系統設備安裝工程有限公司 [#]	中國	註冊資本	人民幣50,000,000元	-	-	94.58%	94.58%	100%	100%	安裝能源系統
綿陽市金恒源地能科技有限公司 [#] (「金恒源」)	中國	註冊資本	人民幣10,000,000元	-	-	48.24%	48.24%	51%	51%	生產及銷售地能系統
恒潤豐置業(大連)有限公司 [#]	中國	註冊資本	人民幣12,000,000元	-	-	99.97%	99.97%	100%	100%	物業投資及開發
廣廈 [#]	中國	註冊資本	人民幣3,000,000元	-	-	-	-	-	-	提供設計一般工業及住宅建築

[#] 該等實體根據中國法律註冊為私營有限責任公司。

^{##} 該等實體根據英屬處女群島法律註冊為私營有限責任公司。

上表列出本公司董事認為對本集團年內/期內業績有主要影響或構成本集團資產淨值重大部份之本公司附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司之詳細資料，將會造成資料過於冗長。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司一般資料(續)

於年末/期末或於年內/期內任何時間，概無附屬公司擁有任何尚未償還之債務證券。

於報告期末，本公司有對本集團不屬重大之其他附屬公司。大部份該等附屬公司於中國經營。該等附屬公司之主要業務概述如下：

主要業務	註冊成立及經營地點	全資附屬公司數目	
		二零一三年	二零一二年
投資控股	香港	10	4
投資控股	開曼群島	1	1
投資控股	英屬處女群島	12	3
物業投資及開發	中國	6	–
		29	8

主要業務	註冊成立及經營地點	非全資附屬公司數目	
		二零一三年	二零一二年
投資控股	香港	2	2
投資控股	英屬處女群島	1	1
地熱能系統生產及銷售	中國	12	13
物業管理及技術支援服務	中國	1	1
物業投資及開發	中國	1	–
		17	17

49. 主要附屬公司詳情(續)

擁有重大非控制權益之非全資附屬公司之詳情

下表載列本集團擁有重大非控制權益之非全資附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點及 主要經營地點	非控股權益持有 之實際權益比例		非控股權益 持有之投票權		分配至非控股權益 之溢利(虧損)		累計非控股權益	
		二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
		千港元		千港元		千港元		千港元	
恒有源	中國	5.42%	5.42%	5.39%	5.39%	9,001	1,085	21,404	11,976
金恒源	中國	51.76%	51.76%	49%	49%	12,191	(816)	18,336	5,793
廣廈(i)	中國	100%	100%	100%	100%	-	-	3,762	3,656
持有非控股權益之 個別非重大附屬公司						(23,702)	(164)	(5,544)	18,255
						(2,510)	105	37,958	39,680

- (i) 本集團並無擁有廣廈任何股權。然而，本集團一間附屬公司(恒有源)已於二零一一年四月與廣廈股東訂立為期五年無代價之架構協議。根據架構協議，廣廈的有關業務(包括營運及財務決策)由恒有源釐定，及恒有源將透過安排管理費/收入從廣廈承擔風險或收取回報。因此，本集團董事認為本集團擁有廣廈的控制權及廣廈於該等綜合財務報表綜合入賬。

有關擁有重大非控股權益之本集團各附屬公司之財務資料概要載列如下。下列財務資料概要指集團內公司間撇銷前之金額。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司詳情(續)

擁有重大非控制權益之非全資附屬公司之詳情(續)

恒有源

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產	514,207	284,037
流動資產	1,023,616	539,385
流動負債	(535,500)	(458,214)
非流動負債	(530,476)	(67,308)
本公司擁有人應佔權益	450,443	285,924
非控股權益	21,404	11,976
	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止九個月 千港元
收益	96,824	71,365
開支	(185,865)	(85,549)
年內/期內溢利	166,062	20,015
本公司擁有人應佔溢利	157,061	18,930
非控股權益應佔溢利	9,001	1,085
年內/期內溢利	166,062	20,015
本公司擁有人應佔其他全面收入	7,458	1,403
非控股權益應佔其他全面收入	427	161
年內/期內其他全面收入	7,885	1,564

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司詳情(續)

擁有重大非控制權益之非全資附屬公司之詳情(續)

恒有源

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止九個月 千港元
本公司擁有人應佔全面收入總額	164,519	20,333
非控股權益應佔全面收入總額	9,428	1,246
年內/期內全面收入總額	173,947	21,579
已付予非控股權益之股息	-	-
經營業務(流出)流入現金淨額	(88,712)	34,207
投資活動流出現金淨額	(499,238)	(156,442)
融資活動流入現金淨額	533,222	152,556
(流出)流入現金淨額	(54,728)	30,321
金恒源		
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產	309	472
流動資產	105,485	47,869
流動負債	(69,863)	(36,642)
非流動負債	-	-
本公司擁有人應佔權益	17,595	5,906
非控股權益	18,336	5,793

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司詳情(續)

擁有重大非控制權益之非全資附屬公司之詳情(續)

金恒源

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止九個月 千港元
收益	33,865	1,297
開支	(10,314)	(2,880)
年內/期內溢利(虧損)	23,553	(1,575)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	11,362	(759)
非控股權益應佔溢利(虧損)	12,191	(816)
年內/期內溢利(虧損)	23,553	(1,575)
本公司擁有人應佔其他全面收入	327	46
非控股權益應佔其他全面收入	352	50
年內/期內其他全面收入	679	96
本公司擁有人應佔全面收入(開支)總額	11,689	(713)
非控股權益應佔全面收入(開支)總額	12,543	(766)
年內/期內全面收入(開支)總額	24,232	(1,479)
已付予非控股權益之股息	-	-
經營業務流入(流出)現金淨額	369	(1,902)
投資活動(流出)流入現金淨額	(19,067)	4
融資活動流入(流出)現金淨額	18,692	(134)
流出現金淨額	(6)	(2,032)

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司詳情(續) 擁有重大非控制權益之非全資附屬公司之詳情(續) 廣慶

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產	51	5
流動資產	21,462	15,634
流動負債	(17,751)	(11,984)
非流動負債	-	-
本公司擁有人應佔權益	-	-
非控股權益	3,762	3,655
	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止九個月 千港元
收益	10,227	5,942
開支	(10,356)	(5,962)
年內/期內溢利	-	-
本公司擁有人應佔溢利 非控股權益應佔溢利	- -	- -
年內/期內溢利	-	-
本公司擁有人應佔其他全面收入 非控股權益應佔其他全面收入	- 107	- 30
年內/期內其他全面收入	107	30
本公司擁有人應佔全面收入總額 非控股權益應佔全面收入總額	- 107	- 30
年內/期內全面收入總額	107	30
已付予非控股權益之股息	-	-
經營業務流入(流出)現金淨額	180	(1,095)
投資活動(流出)流入現金淨額	(845)	324
融資活動流入現金淨額	-	-
流出現金淨額	(665)	(771)

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

50. 報告期間後事項

- (i) 於二零一三年十二月五日，本集團訂立買賣協議收購恒有源投資(本集團聯營公司)餘下**62.03%**的已發行股本，現金代價為人民幣**49,000,000**元(相當於約**62,759,000**港元)。收購已於二零一四年一月二十四日完成，及恒有源投資已成為本集團全資附屬公司。恒有源投資主要從事業務規劃、顧問及管理服務以及促銷。本集團收購恒有源投資作為本集團未來業務擴張的投資平臺。

由於交易的時間使然，本集團仍在評估所得資產及所承擔負債的公平值的分配。本集團正分析恒有源投資的全部賬簿及記錄，因此，業務合併的初步會計處理仍未完成。因此，於收購日期有關業務合併的若干披露，如所得資產及所承擔負債的公平值、已確認的商譽(如有)及收購相關成本尚未呈列。誠如附註**30(i)**所披露，於二零一三年十二月三十一日，已付代價分類為「收購一間附屬公司支付之代價」。

- (ii) 於二零一四年一月十四日，本集團與融創訂立買賣協議，據此，融創有條件同意收購，而本集團有條件同意出售權益，詳見附註**30(ii)**。完成以對合營公司之盡職審查結果為條件。股權總代價為已支付之按金人民幣**30,000,000**元(相當於約**38,424,000**港元)，加本集團向合營公司之註冊資本出資人民幣**30,000,000**元當日起至融創向本集團支付按金當日止期間，按年利率**10.73**厘計算之按金利息(「溢價」)之總金額，須以現金按下列方式支付：

1. 按金須於買賣協議簽署後五日內悉數支付；及
2. 溢價須於權益轉讓完成時支付。

截至本報告日期，融創已悉數支付按金人民幣**30,000,000**元(約相當於**38,424,000**港元)及溢價。

本集團擁有之主要物業表

地點	約建築面積 (平方米)	集團 所佔權益	土地用途	租約年期	階段完成	預計完工
樓宇						
中國北京海淀區杏石口路102號	5,628.82	100%	辦公及工業	中期	已完成	-
投資物業						
中國北京海淀區杏石口路80號， 3號實驗樓若干部分及配套辦公室	7,974.22	100%	工業	中期	已完成	-
在建或開發中投資物業						
中國遼寧省大連瓦房店市仙浴灣鎮 仙浴灣村	181,578	100%	住宅及商業	中期	計劃正在進行	二零一六年 十二月