

GENVON GROUP LIMITED

正峰集團有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司
股份代號：2389

年報
2014



目錄

公司資料	2
公司架構	3
財務摘要	4
項目概覽	6
主席報告	9
管理層討論與分析	10
企業管治報告	17
董事及高級管理層	26
董事會報告	29
獨立核數師報告	37
綜合損益及其他全面收益表	39
綜合財務狀況表	41
綜合權益變動表	43
綜合現金流量表	44
財務狀況表	46
財務報表附註	47

董事會

執行董事

祝仕興先生(主席)
張景明先生(行政總裁)
顧善超先生
胡曉勇先生
劉學恒先生
王正春先生

獨立非執行董事

謝文傑先生
吳永新先生
謝明先生

法定代表

林嘉德先生
劉學恒先生

公司秘書

林嘉德先生

審核委員會

謝文傑先生(委員會主席)
吳永新先生
謝明先生

薪酬委員會

謝明先生(委員會主席)
謝文傑先生
吳永新先生

提名委員會

吳永新先生(委員會主席)
謝文傑先生
謝明先生
祝仕興先生

投資及風險管理委員會

顧善超先生(委員會主席)
劉學恒先生
祝仕興先生
林嘉德先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

股份代號

2389

網址

www.genvon.com

主要往來銀行

中信銀行國際
中國建設銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司

註冊辦事處

Century Yard
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681 GT
Grand Cayman
British West Indies

總辦事處及主要營業地點

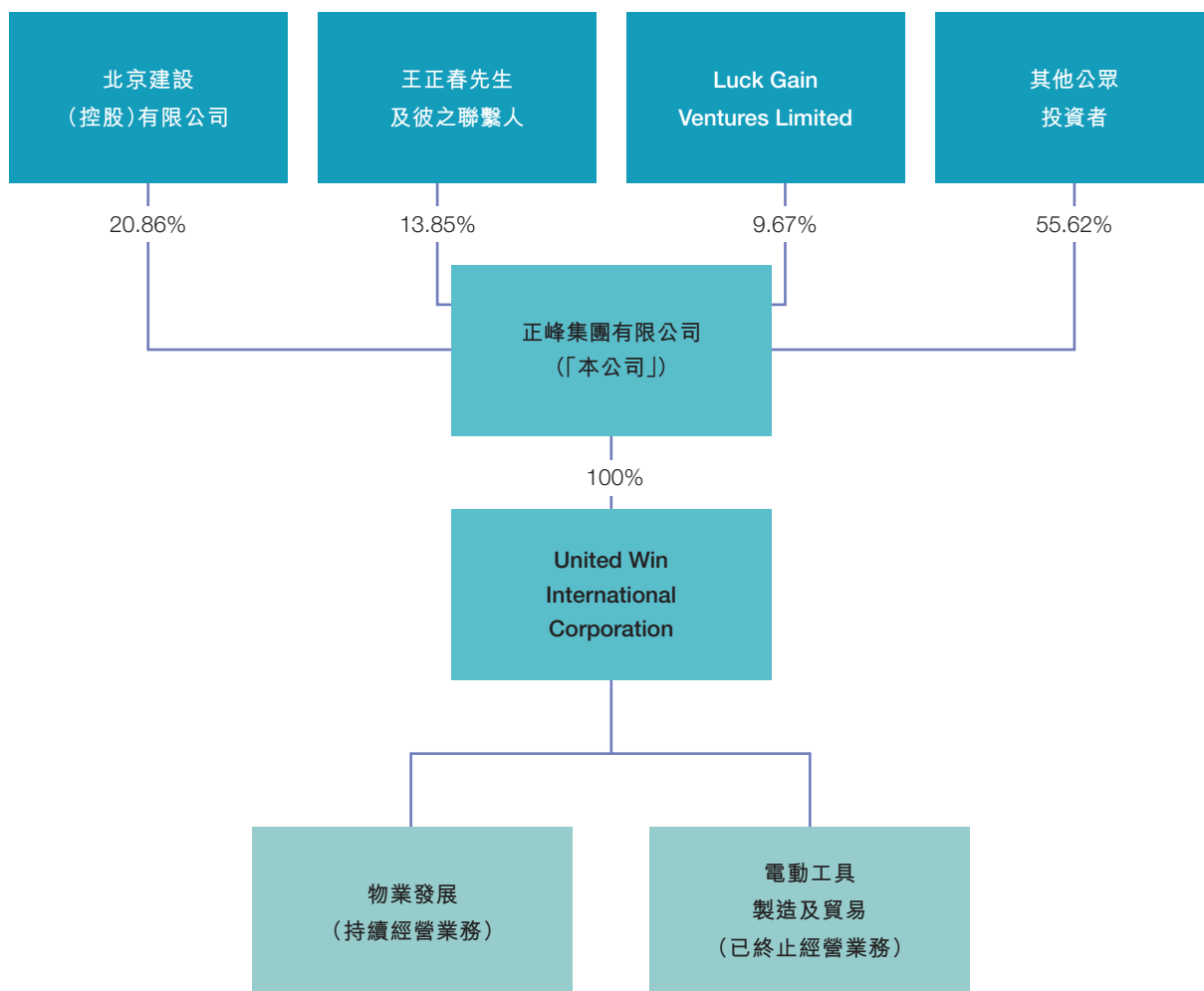
九龍
尖沙咀
廣東道7號
九倉電訊中心
17樓1708至09室

香港股份過戶登記分處

聯合證券登記有限公司
香港
灣仔
駱克道33號
中央廣場
匯漢大廈A18樓

公司架構

截至二零一四年十二月三十一日



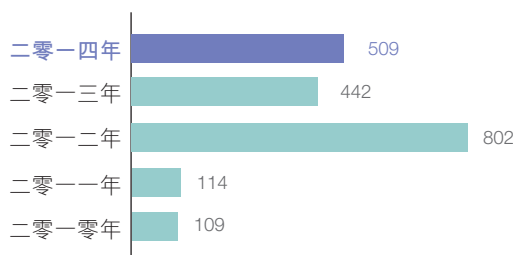
財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
收入	108,760	114,040	801,574	442,312	509,250
母公司擁有人應佔年度(虧損)/溢利	(12,438)	(41,669)	115,988	94,120	(174,565)

	於十二月三十一日				
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
資產及負債					
總資產	1,345,211	1,534,867	1,625,170	1,987,066	2,961,339
總負債	(684,959)	(854,997)	(830,658)	(1,085,883)	(1,028,648)
	660,252	679,870	794,511	901,183	1,932,691
母公司擁有人應佔權益	480,682	475,150	592,099	695,985	1,723,520
非控股權益	179,570	204,720	202,412	205,198	209,171
	660,252	679,870	794,511	901,183	1,932,691

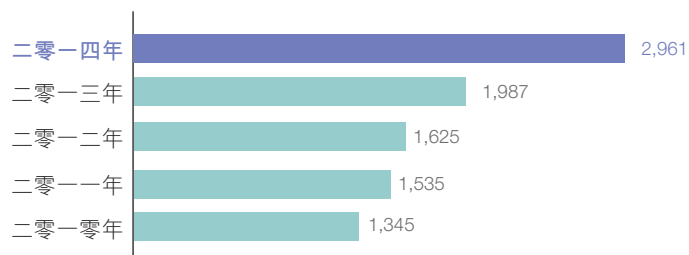
收入

截至十二月三十一日止年度
(百萬港元)

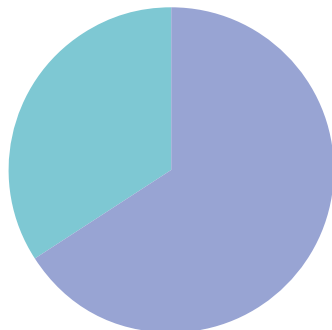


總資產

於十二月三十一日
(百萬港元)

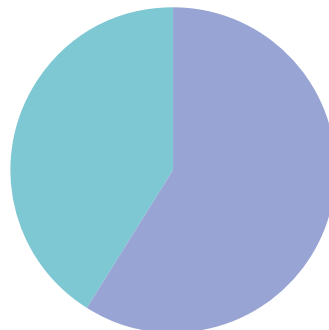


按經營分類劃分之收入



二零一四年

66% 物業發展及投資
34% 電動工具製造及貿易



二零一三年

59% 物業發展及投資
41% 電動工具製造及貿易

上海

項目名稱	巔峰南苑－瑞麗名邸－100%權益 巔峰北苑－中景水岸－100%權益
項目位置	上海市閔行區瑞麗路528弄
佔地面積	57,047平方米
建築面積	74,647平方米
完工時間	2012年中
總戶數	瑞麗名邸：260個單位 中景水岸：124個單位



項目簡介：

本項目位於老閔行區中心地帶，社區距離輕軌5號線金平路站約500米，步行約10分鐘即可到達。社區周邊擁有滬閔路、劍川路等多條發展成熟的城市道路，周邊擁有蘇寧電器、歐尚超市、金海馬傢俱、千代廣場、江川路商業街及第五人民醫院等配套。

本項目總佔地約6萬平方米，分二期開發，總共5幢高樓及124戶聯排別墅。高樓戶型面積63-94平方米不等，部分戶型配有超寬陽臺。聯排別墅面積182-215平方米不等，地上三層，地下一層，地下面積約85平方米。

本項目設計以別墅與高層住宅融會的社區作概念，於老閔行區屬獨一無二。擁有高達35%綠化率亦是本項目吸引之處。

江蘇


項目名稱	星湖灣—70%權益
項目位置	江蘇省南通市海安縣黃海大道58號
佔地面積	約249,000平方米
建築面積	約728,000平方米
預計完工時間	第一期—2014年底 第二期—2015年底 第三期—2017年底
總戶數	3,697個單位



項目簡介：

本項目位於海安縣黃海大道南側，坐擁七星湖生態公園，交通便捷，環境優美。項目總佔地面積約25萬平方米，總建築面積超過72萬平方米，以高層、小高層物業形態為主。

本項目作為海安縣新一代住宅地標項目，憑藉得天獨厚的環境優勢，在社區園林景觀規劃方面精雕細琢，本集團更不惜鉅資開鑿人工河道，使專案三面臨水成為真正意義上的小半島，通過水景的引入，結合優雅的小品雕塑，以及逾40%的綠化率，形成了近乎完美的社區內部景觀，與之七星湖互映程輝；本項目將開啟海安水島生活新篇章。



本人謹代表董事會欣然呈報正峰集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度之全年業績。

本人謹代表董事會欣然呈報正峰集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度之全年業績。

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度收入509,250,000港元(二零一三年：442,312,000港元)，較二零一三年增加約15%。收入增加主要是因為本年度江蘇項目於本年度開始交付予買家。物業發展及投資業務貢獻收入336,656,000港元(二零一三年：259,007,000港元)，佔本集團總收入約66%(二零一三年：59%)。電動工具製造及銷售業務錄得收入172,594,000港元(二零一三年：183,305,000港元)。本集團錄得股東應佔虧損174,565,000港元(二零一三年：盈利94,120,000港元)。本年度之每股基本虧損為5.66港仙(二零一三年：盈利4.45港仙)。

業務回顧 中國物業發展業務

本年間，本集團之物業發展業務專注於位於江蘇省海安縣之星湖灣項目(「該項目」)。如二零一四年中期報告所披露，中國之房地產公司面對整體利潤率下滑、負債率上升及周轉率緩慢之困境，該項目在海安縣充滿挑戰的營商環境中，亦面對不少難題，如(i)該項目之周轉率緩慢，其預售物業於二零一四年之建築面積較二零一三年同期數字下跌35%；(ii)該項目之整體利潤率可能因當地房地產市場供應大量過剩及價格競爭激烈而有所下降。預期該項目之業務於未來一至二年將會進入艱苦經營之困局。

電動工具業務

截至二零一四年十二月三十一日，電動工具業務錄得收入172,594,000港元(二零一三年：183,305,000港元)，較二零一三年減少約6%。本年度之經營虧損增加至7,585,000港元(二零一三年：虧損5,744,000港元)。

本集團電動工具業務之毛利率一直處於偏低之水平，主要是由於業務之經營模式偏重於代加工，加上原材料及勞工成本不斷上漲，以及家居產品業務主要市場—美國之地產市場復甦緩慢，令本集團來自此業務之盈利能力存在不明朗因素。

有見及此，董事會於二零一四年十一月二十一日與王正春先生所持有的景鈞環球有限公司簽署出售協議，將盈利能力較低之項目以及電動工具業務以668,900,000港元整體售予景鈞環球有限公司，相關之資產減值約249,315,000港元。隨著出售事項於二零一五年第一季完成後，本集團將不再從事電動工具業務並可將其資源集中投放於進一步鞏固其物業發展業務，尤其於中國一線市場(如北京、上海、深圳及廣州)，並進行策略性轉移，即轉變其原來單為發展及銷售物業之業務模式至發展具有教育相關、安老相關及保健相關等特附加價值要素之物業。

土地儲備

在土地儲備方面，本集團正積極於中國一線市場尋找並將持續尋找合適的現有物業發展項目及／或適合於中國一線城市開發的土地。於二零一五年一月三十日，本公司與主要股東北京建設(控股)有限公司(「北京建設」)簽署買賣協議，以代價408,000,000港元收購其所持有之智健有限公司(「智健」)。智健於朝陽口岸之營運附屬公司北京陸港國際物流有限公司為四幅工業用地之擁有人，該等土地之總面積為161,498.66平方米。目前，有關土地發展為17幢一至兩層高樓宇(作倉庫及配套設施用途)、1幢五層高樓宇及構築物(包括貨櫃場、圍牆、排水設施等)。本集團擬拆除有關土地上之樓宇及構築物，將土地用途更改為非物流功能及於該土地上開展其他類型物業發展項目。

此外，董事局將會繼續物色合適之土地，加大本集團於一線城市之土地儲備。

營運資金

於二零一四年十二月三十一日，本集團保持穩健之財務狀況，負債比率(按總借貸除以擁有人總權益計算)為22.45%(二零一三年：71.58%)。隨著出售事項之完成，本集團將會成為無銀行負債之公司。為確保本集團將保持健康現金水平，本年間，集團透過發行認股證股份、認購股份及配售新股，成功在年內募集所得款項淨額約港幣1,194,620,000元。截至二零一四年十二月三十一日，本集團之現金結餘為1,093,476,000港元，為集團日後之土地收購建立良好之基礎。

展望

自二零一四年九月開始，隨著本公司之股東變更，本公司目前之主要股東為北京建設而北京建設之主要股東為北京控股集團有限公司。展望將來，本集團憑藉資金充裕及股東背景之優勢，將快速進行策略性轉移，轉變發展具有教育相關、安老相關及保健相關等特附加價值要素之物業發展，並於中國一線城市擴大土地儲備及參與物業發展之良機，拓闊本集團收入來源，為股東帶來最大回報。

鳴謝

本人藉此機會向各位董事、管理層及全體員工致謝，感謝全體同仁在過去一年中的辛勤工作，及為本集團發展作出的貢獻。同時本人亦感謝所有股東、銀行界和投資界的各位朋友及商業夥伴一直以來對本集團的充分信任和鼎力支持。

管理層討論與分析

業務回顧

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團收入為509,250,000港元，較去年上升15%。其中，物業發展業務錄得收入336,656,000港元，佔本集團總收入之66%，電動工具業務錄得收入172,594,000港元。收入增加乃主要由於年內交付之物業面積增加所致。

物業發展及銷售業務

就物業發展業務而言，集團主要經營位於上海及江蘇之房地產項目。

上海項目

本集團之上海項目位於上海市閔行區瑞麗路528弄，分為南苑小高層及北苑聯排別墅，南、北兩苑各連十多間商舖，合共可售面積約68,000平方米。該項目自二零零八年起施工建設，於二零一二年起交付予買家，累計銷售超過八成可售面積。目前該項目之南苑小高層已售罄，餘下部份商舖及北苑聯排別墅尚待出售。本集團亦出租面積約5,400平方米之未售商舖以增加收入來源。目前，項目之餘貨將會繼續出售，預計將於二零一五年內售罄。

江蘇項目

本集團之江蘇項目主要為位於江蘇省海安縣南通市黃海大道58號，坐擁七星湖生態公園，交通便捷，環境優美。項目總佔地面積約25萬平方米，總建築面積超過72萬平方米，以高層、小高層物業形態為主。該項目分三期開發，合共可售面積約530,000平方米。第一期及第二期自二零一零年起施工建設。於二零一二年本集團開始預售第一期之物業並於二零一四年交付予買家。

由於房地產市況不景，加上當地之土地供應於最近兩年不斷增加，導致該項目之銷售進展緩慢。第一期之物業於本年度共售出約15,000平方米，累計銷售約47,000平方米。因考慮項目之回報，本集團已於二零一四年十一月二十一日與景鈞環球有限公司簽署買賣協議，向其出售整個江蘇項目。出售事項詳情載於「主要收購及出售」一節。

投資物業業務

年內，本集團將部份位於上海之商舖根據經營租賃出租，以賺取租金收入，並已分類為投資物業。投資物業於年末的公平值為66,333,000港元，租金收入之回報率約3.2%。

土地儲備

在土地儲備方面，本集團正積極於中國一線市場尋找並將持續尋找合適的現有物業發展項目及／或適合於中國一線城市開發的土地。於二零一五年一月三十日，本公司與主要股東北京建設(控股)有限公司簽署買賣協議，以代價408,000,000港元收購其所持有之智健有限公司，以補充土地儲備。收購事項詳情載於以下「主要收購及出售」一節。

為確保持續迅速增長，本集團將繼續以審慎及嚴選的方法，透過多個渠道補充土地儲備，為未來盈利能力建立穩固基礎。

已終止經營業務

電動工具製造及貿易業務

本集團電動工具製造及貿易業務之主要客戶持續穩定，訂單主要來自海外市場如美國及歐州。本年度，美國及歐州之銷售總額為125,906,000港元(二零一三年：136,196,000港元)，佔總銷售73%(二零一三年：74%)。於二零一四年，本集團因需於二零一四年初進行廠房搬遷，生產受到短暫影響，導致銷售金額輕微下跌，目前工廠之生產已回復正常運作。

由於中國電動工具製造及貿易行業出現產能嚴重過剩，ODM、OEM市場的競爭日益惡化，本集團更新工廠的關鍵設備提高品質的穩定性和效率、持續改善設備管理流程及完善產品性能檢測系統，以提升產品質量，減少產品的退貨率及贏取客戶(其中包括博世公司)的深度合作。同時，工廠已經完成相應的高品質產品開發計劃，期望儘快以自營品牌進入國內專業市場，實現OEM和OBM銷售比例均衡化，使公司走向更加良性的發展軌道。

主要收購及出售

收購

於二零一五年一月三十日，本公司與主要股東北京建設(控股)有限公司簽署買賣協議，以代價408,000,000港元收購智健有限公司(「智健」)。智健於朝陽口岸之營運附屬公司北京陸港國際物流有限公司為四幅工業用地之擁有人，該等土地之總面積為161,498.66平方米。目前，有關土地發展為17幢一至兩層高樓宇(作倉庫及配套設施用途)、1幢五層高樓宇及構築物(包括貨櫃場、圍牆、排水設施等)。本集團擬拆除有關土地上之樓宇及構築物，將土地用途更改為非物流功能及於該土地上開展其他類型物業發展項目。收購事項預期於二零一五年六月三十日或之前完成。

出售

於二零一四年十一月二十一日，United Win International Corporation(「United Win」，本公司全資附屬公司)與景鈞環球有限公司(「景鈞環球」，由本公司執行董事王正春先生全(「王先生」)資擁有之公司)訂立出售協議(「出售協議」)。根據出售協議，United Win同意出售，而景鈞環球同意購買World Wisdom Industrial Limited(「World Wisdom」，本公司透過United Win全資擁有之公司)全部已發行股本，總代價為668,900,000港元(「出售事項」)。出售事項須待重組完成方告作實，而根據重組，United Win全資擁有的若干公司(「重組公司」)的全部已發行股本將轉讓予World Wisdom(「重組」)。重組完成後，重組公司將成為World Wisdom直接全資附屬公司。World Wisdom及重組公司合稱「出售集團」。有關出售事項的進一步詳情載於本公司日期為二零一四年十一月二十一日的公告及本公司日期為二零一四年十二月三十日的通函。

出售集團主要從事電動工具製造及貿易以及部分物業發展業務。由於本集團計劃集中資源開拓物業發展業務，故決定終止其製造及買賣業務。整個出售集團乃歸類為持作出售之出售集團，電動工具製造及貿易業務作為出售集團其中部分，乃歸類為已終止經營業務。

重組已於二零一五年一月三十一日完成。出售事項預期於二零一五年第一季終結時完成。

賬面值為1,697,541,000港元之持作出售資產與其公平值1,697,541,000港元(經計及249,315,000港元之減值虧損)相同。

財務回顧

持續發展業務

收入及毛利分析

物業發展及銷售業務

下表概述二零一四年確認之銷售收入：

地點	項目	用途	建築面積 (平方米)	扣除 營業稅後 之銷售收入 (人民幣千元)	扣除 營業稅後 之平均售價 (人民幣元)	本集團權益
上海	頤峰南苑－瑞麗名邸	小高層	104	984	9,462	100%
上海	頤峰北苑－中景水岸	聯排別墅	5,922	97,196	16,413	100%
上海	車位	停車位	不適用	1,760	不適用	100%
			6,026	99,940		
江蘇	星湖灣	小高層	29,713	165,520	5,571	70%
江蘇	星湖灣	商舖	94	1,103	11,734	70%
			29,807	166,623		
		合計	35,833	266,563		

上海項目於二零一四年財政年度之收入貢獻約為126,220,000港元(二零一三年：259,007,000港元)，其毛利率約為32.53%(二零一三年：43.64%)。收入下跌主要是年內交付之物業減少所致。項目之毛利率下跌主要是本年出售之單位主要是聯排別墅，其毛利率較小高層低。

江蘇項目於二零一四年財政年度之收入貢獻約為210,436,000港元(二零一三年：零港元)，其毛利率約為12.47%。江蘇項目於本年度開始交付。其項目毛利率比上海項目低20.06%，乃由於當地之土地供應量不斷上升，影響集團之銷售定價能力。

其他收入、收益及虧損淨額

於二零一四年財政年度，來自持續經營業務之其他收入、收益及虧損淨額約為虧損2,099,000港元，較二零一三年財政年度收益約28,855,000港元減少約30,954,000港元。其他收入、收益及虧損淨額減少主要源於投資物業公平值收益由上年度收益約15,158,000港元變為本年度虧損5,933,000港元及上年度出售附屬公司收益約4,067,000港元。

銷售開支

於二零一四年財政年度，來自持續經營業務之銷售開支約為5,439,000港元，較二零一三年財政年度約8,333,000港元減少約2,894,000港元。銷售開支減少主要是上海項目已進入銷售尾聲。

行政開支

於二零一四年財政年度，來自持續經營業務之行政開支約為25,210,000港元，較二零一三年財政年度約22,233,000港元增加約2,977,000港元。行政開支增加主要源於年中多次進行集資活動及出售附屬公司交易而產生額外之顧問費。

財務費用

於二零一四財政年度，持續經營業務之財務費用約為31,971,000港元，較二零一三財政年度約40,806,000港元減少約8,835,000港元。減少主要由於中國基準利率下調及於年內提早償還其他計息借款。年內產生之財務費用源自借款，乃用以撥付物業建造所需資金及於發展中物業撥充資本。

已終止經營業務

電動工具業務

在電動工具業務方面，二零一四年本公司銷售比二零一三年下跌6%，主要原因是巴西市場的貨幣貶值，導致客戶將產品轉移至該國生產，因而令馬達業務受到嚴重削減。二零一四年，電動工具業務整體收入172,594,000港元(二零一三年：183,305,000港元)，毛利增加至11,508,000港元(二零一三年：10,393,000港元)，營運業績錄得虧損7,585,000港元(二零一三年：虧損5,744,000港元)。

來自已終止經營業務之溢利約為67,053,000港元，較二零一三年財政年度約51,850,000港元增加約15,203,000港元，主要是由於本年之土地賠償收入增加約11,140,000港元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團之應收賬款週轉天數為70天(二零一三年：64天)，應付賬款週轉天數為135天(二零一三年：110天)，而存貨週轉天數為40天(二零一三年：65天)。

資產總值

於二零一四年十二月三十一日，本集團資產總值約為2,961,339,000港元，較二零一三年十二月三十一日約1,987,066,000港元增加約974,273,000港元。資產總值增加主要由於i)本年度集團因認股證被行使、發行認購股份及發行配售股份合共4,784,000,000股每股面值0.10港元之新股而增加現金1,241,000,000港元及ii)發展中物業及持作出售物業於本年度錄得減值虧損249,315,000港元所致。

負債總額

於二零一四年十二月三十一日，本集團負債總額約為1,028,648,000港元，較二零一三年十二月三十一日約1,085,883,000港元減少約57,235,000港元。負債總額減少主要源於償還銀行借貸淨額109,791,000港元，並因收取出售事項60,000,000港元之訂金所抵銷。

流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團之手頭現金為1,093,476,000港元(二零一三年：201,772,000港元)。本集團的長期及短期債務合共386,944,000港元(二零一三年：498,217,000港元)。債務總額比二零一三年淨減少約111,273,000港元。長期及短期債務中為數380,276,000港元之銀行貸款已分類為與分類為持作出售資產直接相關之負債，預計出售事項完成後，本集團將再無任何銀行貸款。本集團按總借貸除以擁有人總權益計算之負債比率為22.45%(二零一三年：71.58%)。

本集團認為審慎之現金管理乃成功之關鍵。為確保資金足以應付本集團之快速發展，本集團不時與各銀行保持良好業務關係，以便日後借貸申請。

資本開支

二零一四年，本集團資本開支為約859,000港元(二零一三年：4,626,000港元)。

資本結構

本集團充分利用上市公司搭建的融資平臺，力求不斷優化資本及融資結構，以為未來物業發展項目取得充足資金。於二零一四年十二月三十一日，本集團的業務運作主要透過內部資源及銀行融資提供資金。

於二零一三年一月二十一日，本公司與獨立第三方(「認股權證認購人」)訂立有條件認股權證認購協議(「認股權證認購協議」)，內容有關由認股權證認購人認購合共400,000,000份認股權證(「認股權證」)，發行價為每份認股權證0.001港元(「認股權證認購事項」)。認股權證賦予認股權證認購人權利，可自認股權證發行日期起計足三個月當日起至認股權證發行日期起計足十二個月當日止期間，認購合共400,000,000股本公司股份，認購價為每股新股份0.22港元(可作反攤薄調整)。

其後於二零一三年七月三十一日，認股權證認購人已向兩名獨立第三方各自轉讓200,000,000份認購權證。

於二零一四年一月二十九日，兩名獨立第三方行使認股權證，按每股0.22港元的價格認購400,000,000股新股份，而本公司已收取代價合共88,000,000港元並撥作一般營運資金。

於二零一四年一月十七日，本公司與獨立第三方(「認購人」)訂立有條件認購協議(「認購協議」)，據此認購人有條件同意認購而本公司有條件同意配發及發行最多800,000,000股股份(「認購股份」)，認購價為每股認購股份0.325港元，最多分兩批次進行，由認購協議當日期開始，為期六個月。於二零一四年七月三十一日(「完成日期」)，本公司僅從認購人收取400,000,000股認購股份的認購金額130,000,000港元，但仍未收取餘下400,000,000股認購股份(「餘下認購股份」)的認購金額。因此，僅400,000,000股認購股份於完成日期獲配發及發行。本集團已將所得款項130,000,000港元用作一般營運資金。

董事認為，認購人未能認購餘下認購股份不會對本集團現有業務營運造成任何重大影響。

於二零一四年六月一日，本公司訂立有條件配售協議（「配售協議」），按配售價每股配售股份0.25港元向不少於六名承配人（為本集團的獨立第三方）配售總共3,984,000,000股新普通股（「配售股份」）。於二零一四年八月二十九日，配售已完成及本公司就配售所收取之所得款項淨額約為978,000,000港元，將用作開發本集團現有項目及／或任何適當投資。

於二零一五年三月十日，本公司與配售代理訂立有條件配售協議（「二零一五年配售協議」），按配售價每股配售股份0.52港元向不少於六名承配人（為本集團的獨立第三方）配售總共465,000,000股每股面值0.20港元之新普通股（「二零一五年配售事項」）。於二零一五年三月二十六日，二零一五年配售事項已完成，而自二零一五年配售事項所收取之所得款項淨額約為239,350,000港元，將用於本集團不時覓得之潛在收購活動以及撥作本集團一般營運資金。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團已抵押發展中物業及持作出售物業作為授予本集團之建築項目貸款之擔保，抵押物之賬面淨值分別為914,042,000港元及603,943,000港元。

或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團概無任何重大或然負債（二零一三年：無）。

外匯風險

本集團業務主要由位於中國內地之附屬公司進行，其交易大部分以人民幣及美元進行。由於經營單位之銷售或購買交易主要以與單位之功能貨幣相同之貨幣進行，本集團之交易貨幣風險極低。本集團現時並無制定外幣對沖政策。本集團通過密切監控匯率變動以管理其外幣風險。

僱員福利及培訓

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團有員工約392名，管理層佔15名，工程師佔39名，而員工總成本（包括董事酬金）約為24,505,000港元（二零一三年：22,885,000港元）。

本集團酬賞員工乃以其功績、資歷及能力為基礎。僱員亦可根據本公司購股權計劃並按董事會之酌情決定獲授購股權。其他福利包括公積金計劃或強制性公積金供款以及醫療保險。

透過提供各類員工培訓，本集團致力提升員工素質。在回顧年度內，本集團為不同職級之員工舉辦內部培訓課程，其中包括按上市條例之要求向董事及公司秘書提供培訓。培訓課程之題材包括董事責任，企業內部控制、技術及管理技巧。本集團於國內之生產廠房亦有舉辦一系列在職訓練計劃。

投資者關係

本集團努力向投資者提供有關本集團最新重大發展之最新資訊及準確資料。本集團認為，雙向溝通方為有效，故亦鼓勵投資者向本集團提供反饋。為使有關本公司最新重大發展之資料易於查閱，本公司已採取若干措施，將所有必要資料及適當最新資訊登載於本公司網站 www.genvon.com「投資者關係」欄目內，確保投資者可及時查閱有關資料。

未來展望

物業發展業務

董事預期，中國房地產公司將會面對整體利潤率下降、負債率上升及周轉率趨緩之困境。有見及此，本公司將把資源集中投放於進一步鞏固其物業發展業務，尤其於中國一線城市(例如北京、上海、深圳及廣州)，並進行策略性轉移，將業務模式由原來單為發展及銷售物業，轉變為發展具有教育相關、安老相關及健康相關等特有附加價值要素之物業。收購智健與本公司主要業務之業務策略相符，為本公司於中國一線城市製造及貿易業務擴大土地儲備及參與物業發展之良機，並可拓闊本公司收入來源，為其股東帶來最大回報。

電動工具製造及貿易業務

展望二零一五年，中國經濟步入中速發展階段，房地產行業去庫存化壓力持續增加，購房成交量與往年相比增速明顯下降，國內市場對電動工具的需求也呈下降趨勢。國際上，雖然美國經濟已經復蘇，但人民幣針對美元升值導致出口減少，非美貨幣相對人民幣貶值，導致中國電動工具出口競爭性下降，未來電動工具業務的增長乏力，本集團認為電動工具業務於可見將來不會回復到盈利水準。作為資源整合措施其中一環，本集團於二零一四年十一月二十一日簽署買賣協議，出售電動工具業務以增加本集團之資金使用效益。出售後，本集團將主要為一間提供健康醫療、養老等高附加值之房地產發展公司，此後將給投資者更能瞭解本集團於物業業務之表現。

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈載於本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報內企業管治報告。

有關香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)之原則及守則條文之應用及實行方式說明如下。

企業管治常規

本集團明白良好企業管治對本集團的成功及持續能力至關重要。本集團致力維持高水平企業管治，作為必不可少的質量元素，亦引入適合本集團營運及增長的企業管治常規。

本公司已應用企業管治守則列載的大部分原則。

本公司已採納不同措施，以確保高水準企業管治，並採用被視為與本集團有關的企業管治常規，以符合企業管治守則之規定。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治守則所載的守則條文，惟守則條文第A.2.1、第A.4.1、第A.4.2及A.5.1條除外，而該等偏離情況於本報告有關段落說明。

本公司將檢討其企業管治慣例，並已採取適當行動，以遵守企業管治守則，有關行動於本報告相關段落中闡釋。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。

經向全體董事作出特定查詢後，各董事均確認，彼等於截至二零一四年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則。

本公司已就很可能管有本公司非公開股價敏感資料之相關員工採用標準守則。本公司並不知悉相關僱員並無遵守標準守則之情況。

董事會

董事會組成

董事會現時由九名成員組成，包括六名執行董事及三名獨立非執行董事。

全體董事的名單(按類別劃分)載於第2頁「公司資料」內，亦載於本公司不時根據上市規則發出的全部公司通訊。本公司根據上市規則，於所有公司通訊中明確列明獨立非執行董事之身分。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司董事會組成有所變動，詳情載於董事會報告。董事會目前由以下董事組成：

執行董事

祝仕興先生(主席)

張景明先生(行政總裁)

顧善超先生

胡曉勇先生

劉學恒先生

王正春先生

獨立非執行董事

謝文傑先生

吳永新先生

謝明先生

所有董事會成員之間均無任何關係。

主席及行政總裁

守則條文A.2.1訂明，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由同一人兼任。

主席及行政總裁之職位由王正春先生擔任，直至二零一四年九月二十三日為止，張景明先生於當日獲委任為本公司行政總裁，以接替王先生之職務，而王先生繼續擔任主席，直至二零一五年二月六日為止。此後，本公司已遵守守則條文A.2.1條有關主席及行政總裁之職位應予區分之規定。

於二零一五年二月六日，由於須處理其他事務，王先生辭任主席，而祝仕興先生獲委任為本公司主席。

主席肩負領導重任，並負責指示董事會有效發揮職能及領導作用。行政總裁專注本公司整體業務發展以及日常管理及營運。

獨立非執行董事

於二零一四年五月二十三日，洪少倫先生辭任本公司獨立非執行董事，並不再為本公司審核委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會主席。彼辭任後，本公司獨立非執行董事數目減至少於上市規則第3.10(1)及3.10A條規定之最低數目，而本公司審核委員會及提名委員會之組成並不符合上市規則第3.21條及企業管治守則之守則條文A.5.1條之規定。本公司已委任謝明先生為獨立非執行董事，以填補臨時空缺，自二零一四年八月十八日起生效，此後已重新遵守上市規則之上述規定。

於二零一四年十月十日，何厚榮先生辭任本公司獨立非執行董事，並不再為本公司審核委員會成員及薪酬委員會成員。彼辭任後，獨立非執行董事數目減至少於上市規則第3.10A條所規定三分之一董事會人數。然而，董琪先生及

徐廣宇先生於二零一五年二月六日辭任執行董事後，本公司已遵守第3.10A條之規定，董事會中有最少三分之一成員為獨立非執行董事。

本公司已從各獨立非執行董事接獲根據上市規則第3.13條所載獨立性指引發出關於彼獨立性之年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

所有董事，包括獨立非執行董事，所具備廣泛而寶貴的業務經驗、知識及專業精神，有助董事會有效率而且有效地履行其職責。獨立非執行董事獲邀成為本公司審核、薪酬及提名委員會的成員。

委任、重選及罷免董事

委任、重選及罷免董事之程序及流程載於本公司之組織章程細則內。提名委員會負責檢討董事會之組成，評估董事的技能、知識及經驗是否平衡有致，以及就委任董事作出推薦建議。

企業管治守則之守則條文A.4.1條訂明，非執行董事應以特定任期委任，並須重選連任，而企業管治守則之守則條文A.4.2條列明，獲委任填補臨時空缺之所有董事應於獲委任後首次股東大會上接受股東重選，而每名董事（包括以特定任期委員會者）應每三年輪值退任一次。

本公司前任獨立非執行董事並住特定委任年期。現任獨立非執行董事謝明先生、吳永新先生及謝文傑先生以特定任期獲委任，自彼等各自之委任日期起計為期三年，並須根據本公司之組織章程細則輪值退任。

謝明先生、祝仕興先生、張景明先生、胡曉勇先生、徐廣宇先生、董琪先生、吳永新先生、謝文傑先生、顧善超先生及劉學恒先生獲委任為本公司董事以填補臨時空缺，或為董事會之增補董事，並無於本公司在二零一五年一月十九日舉行之股東特別大會退任或接受股東重選。儘管如此，除了徐廣宇先生及董琪先生於二零一五年二月六日辭任董事外，該等董事將根據本公司組織章程細則第112條在本公司應屆股東週年大會上退任並願意重選連任。

董事會及管理層之責任、問責性及貢獻

董事會保留其在對本公司所有重大事宜之決策權，包括審批及監督所有政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理制度、重大交易(尤為可能涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及其他重大營運事宜。

所有董事均可隨時且及時查閱所有相關資料，以及獲公司秘書提供意見與服務，以確保遵守董事會程序及所有適用法律及法規。各董事一般可於適當情況下，向董事會提出要求後徵求獨立專業意見，而費用由本公司承擔。

本公司之日常管理、行政及營運由行政總裁及高級管理人員負責，並定期檢討所指派之職能及任務。前述高級職員進行任何重大交易前須事先獲得董事會批准。

董事的持續專業發展

董事須了解作為本公司董事之責任及本公司經營方針、業務活動及發展之最新資訊。

每名新委任的董事在履新首日獲給予正式、全面及度身編撰的入職簡介，以確保彼妥為瞭解本公司的業務及營運，並且充分認識上市規則及相關法定規定項下董事之責任及義務。

董事持續獲得有關法定及監管制度以及業務環境之最新資料，以助彼等履行職責。如有需要，本公司將為董事安排持續簡報及專業發展。

董事應參與適當持續專業發展，發展並更新彼等之知識及技能，以確保繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，董事參與培訓的記錄如下：

董事

執行董事

祝仕興先生

(於二零一四年九月二十三日獲委任)

張景明先生

(於二零一四年九月二十三日獲委任)

王正春先生

胡曉勇先生

(於二零一四年九月二十三日獲委任)

顧善超先生

(於二零一四年九月二十六日獲委任)

劉學恒先生

(於二零一四年九月二十六日獲委任)

徐廣宇先生

(於二零一四年九月二十三日獲委任
及於二零一五年二月六日辭任)

董琪先生

(於二零一四年九月二十三日獲委任
及於二零一五年二月六日辭任)

鄭維沖先生

(於二零一四年九月二十三日辭任)

廖開強先生

(於二零一四年九月二十三日辭任)

徐文聰先生

(於二零一四年九月二十六日辭任)

張岷先生

(於二零一四年九月二十六日辭任)

獨立非執行董事

謝明先生

(於二零一四年八月十八日獲委任)

吳永新先生

(於二零一四年九月二十三日獲委任)

謝文傑先生

(於二零一四年九月二十三日獲委任)

洪少倫先生

(於二零一四年五月二十三日辭任)

馬桂園先生

(於二零一四年五月二十三日辭任)

何厚榮先生

(於二零一四年十一月十日辭任)

議題

B

B

B

B

B

B

B

B

B

B

B

B

B

B

B

B

B

B

B

A, B

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，董事會已檢討及監督董事及高級管理層之培訓及持續專業發展。董事會亦檢討及確保遵守有關法律及監管規定、操守守則、企業管治守則及於企業管治報告中作出披露。

此外，包括董事手冊／最新法律及監管資訊／研討會講義等相關閱讀材料均已提供予董事，供彼等參閱及研習。

董事委員會

董事會已成立四個委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及投資及風險管理委員會，以監察本公司持定範疇之事務。本公司所有董事委員會皆已成立，並訂有書面職權範圍。董事委員會的職權範圍已登載於本公司及聯交所網站，亦可應要求供股東查閱。

除投資及風險管理委員會外，各董事委員會的大部分成員均為獨立非執行董事，而各董事委員會主席及成員之現行名單列載於第2頁之「公司資料」內。

董事委員會均獲提供充足資源履行職務，在適當情況下，經提出合理要求後，亦可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

審核委員會

審核委員會目前由三名成員組成，即謝文傑先生(委員會主席)、謝明先生及吳永新先生，全為獨立非執行董事(包括一名具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識之獨立非執行董事)。概無審核委員會成員為本公司現任外聘核數師之前任合夥人。

A: 出席由外聘專業人士提供、有關企業管治、企業融資、中國房地產開發、董事會效能並考慮合併及收購等之研討會。

B: 閱讀有關金融及會計規則、董事職務及職責、法律及法規事宜以及企業管治等之報章、期刊及書籍。

年內及截至本報告日期，審核委員會之組成變動載列如下：

謝明先生(於二零一四年八月十八日獲委任)
吳永新先生(於二零一四年九月二十三日獲委任)
謝文傑先生(於二零一四年九月二十三日獲委任)
洪少倫先生(於二零一四年五月二十三日辭任)
馬桂園先生(於二零一四年五月二十三日辭任)
何厚榮先生(於二零一四年十一月十日辭任)

根據上市規則第3.21條，審核委員會必需至少由三名成員組成。洪少倫先生於二零一四年五月二十三日辭任本公司獨立非執行董事後，本公司審核委員會成員數目減至少於上市規則第3.21條規定之最低數目。本公司於二零一四年八月十八日委任謝明先生為審核委員會成員，以遵守上市規則第3.21條之規定。

審核委員會之主要職責包括以下各項：

- 審閱財務報表及報告並考慮內部核數師或外聘核數師提出之任何重大或特殊項目，然後方提交董事會
- 參照外聘核數師之工作、費用及委聘條款，以檢討與核數師之關係，並就委任、續聘及辭退外聘核數師向董事會提出建議
- 檢討本公司財務報告制度、內部監控制度及風險管理制度以及相關程序是否足夠及有效

年內，審核委員會已舉行兩次會議，檢討財務業績及報告、財務申報及合規程序、內部核數師就本公司內部監控及風險管理制度及程序之報告、續聘外聘核數師，以及供僱員就可能不當行為提出關注的安排。

本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度業績已經由審核委員會審閱。

審核委員會亦與外聘核數師會面兩次，期間並無執行董事列席。

薪酬委員會

薪酬委員會目前由三名成員組成，即謝明先生(委員會主席)、謝文傑先生及吳永新先生，全為獨立非執行董事。

年內及截至本報告日期，薪酬委員會之組成變動載列如下：

謝明先生(於二零一四年八月十八日獲委任)
吳永新先生(於二零一四年九月二十三日獲委任)
謝文傑先生(於二零一四年九月二十三日獲委任)
洪少倫先生(於二零一四年五月二十三日辭任)
鄭維沖先生(於二零一四年九月二十三日辭任)
馬桂園先生(於二零一四年五月二十三日辭任)
何厚榮先生(於二零一四年十一月十日辭任)

薪酬委員會之基本宗旨是負責建議及審批董事及高級管理人員的酬金政策及架構和酬金組合。薪酬委員會亦負責制訂具透明度之程序，以發展該等酬金政策及架構，確保概無董事或彼任何聯繫人可參與決定自身之酬金。彼等之酬金將參考個別人士及本公司表現以及市場慣例與狀況而定。

年內，薪酬委員會已舉行一次會議，以檢討本公司之酬金政策及架構、董事及高級管理人員之酬金組合以及其他相關事宜。

本公司董事之薪酬詳情載於綜合經審核財務報表附註9。

提名委員會

提名委員會目前由四名成員組成，即吳永新先生(委員會主席)、祝仕興先生、謝文傑先生及謝明先生，大部分成員為獨立非執行董事。

根據企業管治守則之守則條文第B.1.5條，年內應付高級管理層成員之薪酬介乎以下範圍：

薪酬範圍	人數
0港元至1,000,000港元	19
1,000,001港元至2,000,000港元	1

年內及截至本報告日期，提名委員會之組成變動載列如下：

謝明先生(於二零一四年八月十八日獲委任)
 祝仕興先生(於二零一四年九月二十三日獲委任)
 吳永新先生(於二零一四年九月二十三日獲委任)
 謝文傑先生(於二零一四年九月二十三日獲委任)
 洪少倫先生(於二零一四年五月二十三日辭任)
 王正春先生(於二零一四年九月二十三日辭任)
 馬桂園先生(於二零一四年五月二十三日辭任)
 張景明先生(於二零一四年九月二十三日獲委任及
 於二零一五年二月六日辭任)

守則條文第A.5.1條規定，提名委員會須由董事會主席或一名獨立非執行董事擔任主席，且大部分成員為獨立非執行董事。

洪少倫先生於二零一四年五月二十三日辭任後，本公司提名委員會主席之職位懸空，提名委員會只包括一名獨立非執行董事及一名執行董事。

謝明先生於二零一四年八月十八日獲委任為本公司提名委員會成員及主席後，本公司已重新遵守守則條文第A.5.1條之規定。

提名委員會的主要職責包括檢討董事會的組成、物色出任董事的適合候選人，以及就委任董事及董事繼任計劃向董事會提出推薦建議。

於評估董事會組成時，提名委員會會考慮董事會多元化政策列載之各個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及種族，加上教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年期。提名委員會將於有需要時商討及議定達致多元化董事會之可量度目標，並向董事會推薦採納。

年內，提名委員會已舉行一次會議，檢討董事會的架構、規模及組成，以確保其具備平衡有致且切合本公司業務要求之專業知識、技能及經驗。

根據本公司之組織章程細則，祝仕興先生、張景明先生、顧善超先生、劉學恒先生、胡曉勇先生、吳永新先生、謝文傑先生及謝明先生於年內獲委任為本公司董事，將根據本公司組織章程細則第112條退任，並合資格且願意於本公司應屆股東週年大會重選連任。此外，王正春先生將根據本公司組織章程細則第108條輪值退任，並合資格且願意於應屆股東週年大會重選連任。

提名委員會建議重新委任於本公司股東週年大會待重選的董事。

本公司日期為二零一五年四月十四日之通函載有待重選董事之詳細資料。

投資及風險管理委員會

於二零一四年十月八日，本公司成立投資及風險管理委員會，並制定書面職權範圍。

投資及風險管理委員會成員應由董事會不時委任之該等董事及本公司高級職員組成。投資及風險管理委員會初步由張景明先生(委員會主席)、顧善超先生、劉學恒先生、徐廣宇先生(全為執行董事)及蕭健偉先生(首席財務官)。

於二零一五年二月六日，徐廣宇先生辭任執行董事兼投資及風險管理委員會成員，而張景明先生辭任主席兼委員會成員。同日，祝仕興先生獲委任為投資及風險管理委員會成員，而顧善超先生獲選為委員會成員。

於二零一五年三月二十七日，蕭健偉先生辭任首席財務官兼投資及風險管理委員會成員。同日，林嘉德先生獲委任為投資及風險管理委員會成員。

因此，投資及風險管理委員會現時由四名成員組成，即顧善超先生(委員會主席)、祝仕興先生、劉學恒先生及林嘉德先生。

投資及風險管理委員會之主要職務包括監管風險管理，並評估本集團主要投資及資金項目。

年內，投資及風險管理委員會並無舉行任何會議。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則之守則條文第D.3.1條所載之職能。

董事會已檢視本公司之企業管治政策及常規、董事及高級管理層之培訓及持續專業發展、本公司遵守法律及監管規定之政策及常規、遵守標準守則，以及本公司遵守企業管治守則及在本企業管治報告中作出披露。

董事及委員會成員之出席記錄

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，各董事於董事會及董事委員會以及本公司股東大會之出席記錄列於下表：

董事姓名	出席情況／會議次數					
	董事會	提名委員會	薪酬委員會	審核委員會	股東週年大會	股東特別大會
祝仕興先生 (於二零一四年九月二十三日獲委任)	2/2	-	-	-	-	-
張景明先生 (於二零一四年九月二十三日獲委任)	2/2	-	-	-	-	-
王正春先生	7/8	1/1	-	-	1/1	1/1
胡曉勇先生 (於二零一四年九月二十三日獲委任)	0/2	-	-	-	-	-
顧善超先生 (於二零一四年九月二十六日獲委任)	2/2	-	-	-	-	-
劉學恒先生 (於二零一四年九月二十六日獲委任)	2/2	-	-	-	-	-
徐廣宇先生 (於二零一四年九月二十三日獲委任及 於二零一五年二月六日辭任)	2/2	-	-	-	-	-
董琪先生 (於二零一四年九月二十三日獲委任及 於二零一五年二月六日辭任)	2/2	-	-	-	-	-
鄭維沖先生 (於二零一四年九月二十三日辭任)	5/6	-	1/1	-	0/1	0/1
廖開強先生 (於二零一四年九月二十三日辭任)	6/6	-	-	-	1/1	1/1
徐文聰先生 (於二零一四年九月二十六日辭任)	5/6	-	-	-	0/1	0/1
張岷先生 (於二零一四年九月二十六日辭任)	6/6	-	-	-	1/1	1/1
謝明先生 (於二零一四年八月十八日獲委任)	2/3	-	-	0/1	-	-
吳永新先生 (於二零一四年九月二十三日獲委任)	1/2	-	-	-	-	-
謝文傑先生 (於二零一四年九月二十三日獲委任)	1/2	-	-	-	-	-
洪少倫先生 (於二零一四年五月二十三日辭任)	2/3	1/1	1/1	1/1	0/1	-
馬桂園先生 (於二零一四年五月二十三日辭任)	6/6	1/1	1/1	2/2	1/1	1/1
何厚榮先生 (於二零一四年十一月十日辭任)	7/7	-	0/1	1/2	1/1	1/1

除董事會例會外，本年度內主席亦與獨立非執行董事舉行會議(執行董事不出席)。

董事對財務報表之責任

董事知悉彼等須負責編製本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表。

董事會負責呈報平衡、清晰及合理之年報及中期報告評估、價格敏感資料公佈及其他根據上市規則及其他法定及監管規定所規定之披露。董事負責監察本公司財務報表之編製，以確保該等財務報表真實而公平地反映本集團之狀況，並符合相關法定及監管要求及適用會計準則。

管理層向董事會提供該等所需解釋及資料，讓董事會可以就提呈董事會批准之本公司財務報表，作出知情的評估。

董事並不知悉有關任何事件或情況的任何重大不明朗因素，而該等事件或情況可能對本公司之持續經營能力構成嚴重疑問。

本公司獨立核數師有關財務報表的申報責任聲明載於第37至38頁「獨立核數師報告」。

核數師酬金

就核數服務及非核數服務已付本公司外聘核數師之金額於截至二零一四年十二月三十一日止年度分別為1,600,000港元及550,000港元。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，就核數服務已付安永會計師事務所及就非核數服務已付本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行之薪酬分析列載如下：

服務分類	已付／應付費用 港元
核數服務	1,600,000
非核數服務	
– 審閱中期報告	350,000
– 審閱債務聲明及營運資金預測	200,000
	<hr/>
	2,150,000

內部監控

於回顧年度內，董事會對本公司內部監控制度之效能進行檢討，包括本公司會計及財務報告職能之員工之資源、員工資歷、經驗、培訓計劃及預算之充足性，以及彼等之培訓計劃及預算。

董事會負責維持足夠內部監控制度，以保障股東投資及公司資產，並負責每年對其效能進行檢討。

本公司已發展其內部監控及風險管理制度，並將繼續檢討評估程序的有效性。

本集團的內部監控系統旨在促進營運的效能及效率，確保財務申報的可靠性，遵循適用法律及法規，辨識及管理潛在風險，保障本集團的資產。內部審核部經常檢討及評估監控程序，監督任何風險因素，並向審核委員會報告任何發現及處理變動及已辨識的風險的措施。

內部監控系統之主要元素包括以下各項：

- 作為表現計量指標之全面財務會計制度，以確保符合相關規則
- 由高級管理人員就潛在重大風險編製之年度計劃，其有關財務報告、經營及規章遵守
- 適當政策以確保本集團會計及財務報告職能之員工之資源、資格及經驗之充足性，以及彼等之培訓計劃及預算
- 由管理層定期檢討及評估任何風險因素之監控過程及監察；在發現偏離情況及識別風險時同樣向審核委員會報告調查結果及措施

內部審核部之主要職責包括以下各項：

- 建立本集團之內部監控框架，涵蓋所有重大監控，包括財務，營運及規章監控，為識別及管理風險作出準備
- 提呈審核委員會一份風險基準之內部審核計劃以待批准
- 向審核委員會報告任何重要調查結果及內部審核過程之進度

股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就每項獨立事項，包括選舉個別董事，提出獨立決議案。於股東大會上提呈之所有決議案將根據上市規則按股數投票表決，投票結果將於每個股東大會結束後於本公司及聯交所網頁刊登。

股東召開股東特別大會

根據本公司組織章程細則第64條，董事會須應一名或多名本公司股東之書面要求召開股東特別大會，惟該等股東於提交要求之日，須持有有權於本公司股東大會上投票之本公司實繳股本不少十分之一。該大會應予召開，以處理董事會或公司秘書接獲之書面要求列明之任何業務，並應於提交該項要求起計兩個月內舉行。倘於該項要求提交二十一日，董事會未能著手召開該大會，則提出要求者本人（彼等）可以相同方式召開大會，而本公司須向提出要求者償付提出要求者因董事會未能召開股東大會而產生之所有合理開支。

於股東大會上提出建議

倘股東擬於股東大會提出決議案，可循前段列載之程序要求本公司召開股東大會。

向董事會提出查詢

倘股東擬向本公司董事會提出任何查詢，可將書面查詢發送予本公司。

附註：本公司一般不會處理口頭或匿名查詢。

聯絡詳情

股東可發送上述查詢或要求至以下地址：

地址：九龍尖沙咀廣東道7號九倉電訊中心17樓1708至09室（註明公司秘書收）

傳真：2681-2789

電郵：enquiry@genvon.com

為免生疑問，除本公司之註冊辦事處外，股東必須寄存及發送妥為簽署之書面要求、通知或聲明，或查詢之正本（視乎情況而定）至上述地址，並提供全名、聯絡詳情及身份證明，以使前述各生效。股東資料可按法律要求披露。

與股東及投資者的通訊

本公司重視與股東的有效通訊，可藉此提高與投資者的關係及投資者對本集團業務表現及策略。本公司亦明白透明度及適時披露公司資料的重要性，以便股東及投資者作出最佳投資決定。

為促進有效率地溝通，本公司營運一個網站 (<http://www.genvon.com>)，當中登載本公司業務營運及發展、財務資料、企業管治常規的最新資料及最新訊息及其他資料。

本公司的股東大會為董事會與股東溝通提供一個平台。董事會主席及審核委員會、酬金委員會及提名委員會主席（如未能出席，則為各委員會之其他成員）將在可行情況下將於股東大會上回答股東提問。

二零一四年股東週年大會（「股東週年大會」）已於二零一四年五月二十三日舉行。股東週年大會通告已於股東週年大會舉行前最少20個完整營業日向股東寄出。

於回顧年度內，本公司並無對組織章程細則作出任何修改。本公司組織章程細則之最新版本亦載於本公司網站及聯交所網站。

董事及高級管理層

執行董事

祝仕興

祝仕興先生，44歲，於二零一四年九月獲委任為本公司執行董事。彼目前為董事會主席以及本公司提名委員會及風險管理委員會成員。彼現為北京建設(控股)有限公司(「北京建設」)(其股份於聯交所上市，股份代號：925)的副總裁，同時是北京允中投資諮詢有限公司(北京建設於北京成立的全資附屬公司)的高級副總裁。祝先生畢業於中央財經大學並取得金融學士資格及於北京航空航天大學取得軟件工程碩士學位。祝先生於一九九四年開始在中國新興集團有限公司開始其事業發展。自二零零四年起，祝先生加入京泰實業(集團)有限公司(「京泰集團」)，北京建設之關連公司，並獲委派為多家京泰集團涉及旅遊、物流及地產開發業務的附屬公司副總經理之職務。祝先生在投資、財務管理及物業開發方面擁有豐富經驗。

張景明

張景明先生，50歲，於二零一四年九月獲委任為本公司執行董事。張先生畢業於對外經濟貿易大學並取得國際金融與貿易的碩士資格。張先生於一九九六年開始展開其房產相關業務，擔任萬企控股集團有限公司(一家北京的房產開發商)的總經理及董事長。於二零零九年，其同時被任命為北京八大處房地產開發有限公司的總經理。張先生於房地產開發方面擁有接近20年的經驗。

王正春

王正春先生，50歲，於二零零八年六月獲委任為本公司執行董事。彼於二零零八年十月至二零一五年二月期間為本公司主席，彼於地產發展及管理已有逾十年經驗。王先生

對於在中國內地建設別墅、住宅和商業樓宇方面，具豐富經驗，同時，王先生亦是上海市閔行區工商業聯合會的成員。

劉學恒

劉學恒先生，41歲，於二零一四年九月獲委任為本公司執行董事。彼目前為本公司投資及風險管理委員會成員。劉先生於英國劍橋大學取得工商管理碩士學位。劉先生於股本投資、企業融資、首次公開發售及併購方面擁有豐富的經驗。劉先生為博大資本國際有限公司及睿智金融集團有限公司之共同創辦人。劉先生目前為睿智金融集團及北京建設(股份代號：925)之執行董事及百威國際控股有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：718)之執行董事及行政總裁。於二零一一年六月二日至二零一四年五月二十九日期間，劉先生曾擔任廣深鐵路股份有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：525)之獨立非執行董事。

胡曉勇

胡曉勇先生，50歲，於二零一四年九月獲委任為本公司執行董事。胡先生於清華大學取得高級管理人員工商管理碩士資格。胡先生現時為北控水務集團有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：371)(北京建設之關連公司)之執行董事及行政總裁以及全國工商聯環境服務業商會之副會長。

顧善超

顧善超先生，45歲，於二零一四年九月獲委任為本公司執行董事。彼目前為投資及風險管理委員會主席。顧先生於北京理工大學取得電子工程學士學位及於北京清華大學取得房地產專業的碩士學位。顧先生於一九九九年參與到房地產業並曾擔任多家北京房地產開發商的銷售總監及總經理之職務。顧先生現時是北京陸港國際物流有限公司及北京金都假日飯店有限公司之董事，兩間公司均為北京建設(控股)有限公司(股份代號：925)之非全資擁有附屬公司。

獨立非執行董事

謝文傑

謝文傑先生，41歲，於二零一四年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼目前為本公司審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會主席。謝先生自二零一零年九月九日起擔任順風光電國際有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：1165)之首席財務官兼公司秘書。謝先生擁有約十五年的工作經驗，其中擁有逾9年的財務管理經驗。彼先前於一九九七年十月二十七日至二零零零年九月三十日、於二零零零年十月一日至二零零二年九月三十日及於二零零二年十月一日至二零零二年十月二十二日分別擔任Ernst & Young Business Services Ltd.香港辦事處審計及企業諮詢服務部會計從業人員、高級會計師及經理，並於二零零二年十月二十三日至二零零四年十二月二十八日擔任安永華明會計師事務所上海分所審計及企業諮詢服務部經理。彼於二零零五年一月十日至二零零五年十月十八日擔任羅兵咸永道會計師事務所審計部經理、於二零零五年十二月十二日至二零零七年一月二十一日擔任均富會計師行審計部經理，並於二零零七年一月二十五日至二零零八年一月二十六日擔任飛旭電子有限公司企業會計總監以及於二零零八年二月十五日至二零一零年八月十五日擔任上海復星高科技(集團)有限公司高級合資格會計師，同時於二零零八年三月十二日至二零一零年八月十五日擔任復星國際有限公司(其股份於聯交所主板上市)合資格會計師。謝先生自二零零一年七月十七日起一直為澳洲會計師公會註冊執業會計師會員及自二零零二年二月二十六日起為香港會計師公會會員。謝先生於一九九七年七月十六日獲得澳洲新南威爾斯臥龍崗大學商學士學位，主修會計及金融。

吳永新

吳永新先生，51歲，於二零一四年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼目前為本公司提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會主席。吳先生現任西門子(中國)有限公司高級副總裁、首席政府事務官及北方地區總經理。吳先生持有北京首都經濟貿易大學經濟學學士資格。其以大學助教作為事業的起步點。一九八八年，吳先生加入西門子當時之北京代表處作為財政及行政副經理並於一九九二年被派往位於德國的西門子總部接受進一步的管理培訓。在其一九九三年重回西門子(中國)有限公司後，先後曾經參與在中國、韓國、台灣及美國的業務開發活動。二零零七年，吳先生獲委任為西門子(中國)有限公司的高級副總裁，並於二零一零年起接任現有職務。

謝明

謝明先生，59歲，於二零一四年八月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。謝先生現時為瀘州老窖股份有限公司(其股份已於深圳交易所(股份編號000568))之董事長及法人代表、瀘州老窖集團有限責任公司(其為瀘州老窖股份有限公司之控股股東)之董事局主席、瀘州老窖國際發展(香港)有限公司(其為瀘州老窖股份有限公司之控股子公司)之董事長、四川省人大代表。謝先生先後從事過化工、機械工程師及外貿公司經理工作，亦曾於瀘州市縣區政府擔任負責人及書記等不同職務。謝先生於二零一零年六月取得清華大學工商管理碩士學位及於二零零六年六月取得四川大學工商管理碩士學位。

高級管理層

林嘉德

林嘉德先生，33歲，為本集團之首席財務官及公司秘書。彼為香港會計師公會會員。彼持有香港大學工商管理碩士學位及香港理工大學會計學(榮譽)文學士學位。於二零一零年加盟本公司前，曾任職國際會計師行，累積超過七年經驗。

萬吉明

萬吉明先生，46歲，為本集團技術集成運作中心的首長及江蘇鑫港企業有限公司的總經理。萬先生畢業於江蘇化工學院，持有機械工程學士學位。萬先生於電動工具業擁有超過二十年經驗。萬先生於二零零一年十二月加盟本集團。

董事謹此提呈本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一家投資控股公司，其主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註19。

業績及分配

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績載於第39頁之綜合損益及其他全面收益表內。

董事並不建議就本年度派付任何股息。

主要供應商及客戶

本集團最大供應商及五大供應商分別佔本集團本年度之總採購額約33%及41%。

於二零一四年，本集團最大客戶佔其總收益15%(二零一三年：17%)。五大客戶對總收益的貢獻合計由38%減至本年度的31%。

於年內任何時間，本公司各董事、董事之聯繫人或據董事所知擁有本公司股本5%以上之本公司股東，概無擁有本集團五大供應商或客戶任何實益權益。

物業、廠房及設備以及投資物業

本公司及本集團於年內之物業、廠房及設備以及投資物業之變動詳情分別載於財務報表附註16及17。

可供分派儲備

根據開曼群島法例第22章公司法(經修訂)，本公司之股份溢價可供向股東支付分派或股息，惟須受本公司之組織章程細則條文規限，並且緊隨股息分派後，本公司須能夠支付日常業務過程中到期之債項。於二零一四年十二月三十一日，本公司可供分派儲備為792,847,000港元，其中包括股份溢價1,030,370,000港元(扣除累計虧損237,523,000港元)。

股本

本公司股本之詳情載於綜合財務報表附註30。

購買、贖回或出售上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

董事

本年度及截至此報告日止本公司之董事如下：

執行董事

祝仕興先生(主席)	(二零一四年九月二十三日獲委任)
張景明先生(行政總裁)	(二零一四年九月二十三日獲委任)
王正春先生	
胡曉勇先生	(二零一四年九月二十三日獲委任)
顧善超先生	(二零一四年九月二十六日獲委任)
劉學恒先生	(二零一四年九月二十六日獲委任)
鄭維冲先生	(二零一四年九月二十三日辭任)
廖開強先生	(二零一四年九月二十三日辭任)
徐文聰先生	(二零一四年九月二十六日辭任)
張岷先生	(二零一四年九月二十六日辭任)
董琪先生	(二零一四年九月二十三日獲委任及於二零一五年二月六日辭任)
徐廣宇先生	(二零一四年九月二十三日獲委任及於二零一五年二月六日辭任)

獨立非執行董事

吳永新先生	(二零一四年九月二十三日獲委任)
謝文傑先生	(二零一四年九月二十三日獲委任)
謝明先生	(二零一四年八月十八日獲委任)
洪少倫先生	(二零一四年五月二十三日辭任)
馬桂園先生	(二零一四年九月二十三日辭任)
何厚榮先生	(二零一四年十一月十日辭任)

根據本公司組織章程細則第108條，於股東週年大會上，王正春先生將輪值告退，並符合資格，且願意重選連任。根據本公司組織章程細則第112條，祝仕興先生、張景明先生、胡曉勇先生、顧善超先生、劉學恒先生、謝明先生、吳永新先生及謝文傑先生將一直任職，直至應屆股東週年大會為止，並符合資格且願意重選連任。

本公司與各獨立非執行董事已訂立為期三年之委聘書，須遵守本公司組織章程細則之規定輪值退任。

董事之服務合約

擬將於應屆股東週年大會上重選連任之董事概無訂有本集團不可於一年內不給予補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

董事於重大合約之權益

於本年底或年內任何時間，並無任何本公司、其控股公司或其任何附屬公司為訂約方，且本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約生效。

董事於股份及相關股份之權益

於二零一四年十二月三十一日，董事及彼等各自之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份及相關股份中擁有按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定存置之登記冊所記錄或根據標準守則已另行知會本公司及聯交所之權益如下：

(i) 好倉

本公司每股面值0.10港元之普通股

董事姓名	身分	股份權益	相關股份 權益	股份總權益	佔本公司 已發行 股本概約 百分比
王正春先生	實益擁有人	10,937,500	-	10,937,500	0.12%
	由配偶持有權益	70,148,000 (附註1)	-	70,148,000	0.77%
	透過受控公司持有權益	378,403,000 (附註2)	-	378,403,000	4.18%
	透過受控公司持有權益	795,718,000 (附註3)	-	795,718,000	8.78%
		1,255,206,500	-	1,255,206,500	13.85%

附註：

1. 王正春先生被視為於70,148,000股股份中擁有權益，而該等權益由彼之配偶沈領招女士實益持有。
2. 378,403,000股股份由宏景集團有限公司持有，其全部已發行股本由王正春先生實益擁有。
3. 795,718,000股股份由峰榮控股有限公司持有，其全部已發行股本由王正春先生實益擁有。

除上文披露者外，概無董事或彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團之任何股份及相關股份中持有根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊所記錄或根據標準守則已另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(ii) 購股權

本公司購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註31內。

下表披露年初及年終授予本公司董事之尚未行使購股權數目：

	於 二零一四年 一月一日	已行使	於辭任時 重新分類	於 二零一四年 十二月三十一日
王正春先生	10,937,500	(10,937,500)	-	-
鄭維冲先生(附註1)	3,281,250	(3,281,250)	-	-
徐文聰先生(附註2)	3,281,250	(3,281,250)	-	-
張岷先生(附註2)	3,281,250	(3,281,250)	-	-
何厚榮先生(附註3)	1,093,750	(1,093,750)	-	-
洪少倫先生(附註4)	1,093,750	(1,093,750)	-	-
馬桂園先生(附註5)	1,093,750	(1,093,750)	-	-
廖開強先生(附註1)	27,120,874	(9,444,531)	(17,676,343)	-
	51,183,374	(33,507,031)	(17,676,343)	-

附註1: 鄭維冲先生及廖開強先生於二零一四年九月二十三日辭任。

附註2: 徐文聰先生及張岷先生於二零一四年九月二十六日辭任。

附註3: 何厚榮先生於二零一四年十一月十日辭任。

附註4: 洪少倫先生於二零一四年五月二十三日辭任。

附註5: 馬桂園先生於二零一四年五月二十三日辭任。

年內概無購股權獲授出。

除上文披露者外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年內任何時間概無訂立任何安排，致使董事可透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而從中獲益。

管理合約

年內，本公司並無訂立且並無存在關於本公司業務整體或任何重要部分之管理及行政合約。

主要股東

除於上文「董事於股份及相關股份之權益」一節披露者外，於二零一四年十二月三十一日，於本公司股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條存置的登記冊內或已另行知會本公司的5%或以上權益或淡倉之股東(本公司董事或最高行政人員除外)如下：

好倉

本公司每股面值0.10港元之普通股

股東姓名	身分	實益擁有 股份數目	持股百分比
Hillfame Holdings Limited	實益擁有人(附註1)	795,718,000	8.78%
沈領招女士	實益擁有人 由配偶持有權益(附註2)	70,148,000 1,185,058,500	0.77% 13.08%
		1,255,206,500	13.85%
Cosmic Stand International Limited	實益擁有人(附註3)	1,890,000,000	20.86%
北建房產(控股)有限公司	透過受控公司持有權益(附註3)	1,890,000,000	20.86%
北京建設(控股)有限公司	透過受控公司持有權益(附註3)	1,890,000,000	20.86%
北控置業(香港)有限公司	透過受控公司持有權益(附註3)	1,890,000,000	20.86%
北京北控置業有限責任公司	透過受控公司持有權益(附註3)	1,890,000,000	20.86%
皓明控股有限公司	透過受控公司持有權益(附註3)	1,890,000,000	20.86%

股東姓名	身分	實益擁有 股份數目	持股百分比
Illumination Holdings Limited	透過受控公司持有權益(附註3)	1,890,000,000	20.86%
北京控股集團有限公司	透過受控公司持有權益(附註3)	1,890,000,000	20.86%
京泰實業(集團)有限公司	透過受控公司持有權益(附註3)	1,890,000,000	20.86%
Luck Gain Venture Limited	實益擁有人	876,000,000	9.67%
Wong Cho Long	透過受控公司持有權益(附註4)	876,000,000	9.67%

1. 此等股份由Hillfame Holdings Limited實益擁有，而Hillfame Holdings Limited全部已發行股本由王正春先生實益擁有。
2. 沈領招女士(王先生之配偶)被視為於王先生實益擁有之10,937,500股股份及上文「董事於股份及相關股份之權益」一節所由王先生控制之公司實益擁有之股份中擁有權益。
3. 此等股份由Cosmic Stand International Limited實益擁有。Cosmic Stand International Limited由北建房產(控股)有限公司全資擁有，而北建房產(控股)有限公司則由北京建設(控股)有限公司全資擁有。北京建設(控股)有限公司由北控置業(香港)有限公司、皓明控股有限公司、北京控股集團有限公司及Illumination Holdings Limited(北京控股集團有限公司之全資附屬公司)分別擁有35.81%、23.08%、7.22%及1.3%權益。北控置業(香港)有限公司由北京北控置業有限責任公司全資擁有，而北京北控置業有限責任公司則由北京控股集團有限公司全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，此等公司被視為於Cosmic Stand International Limited實益擁有之1,890,000,000股股份中擁有權益。
4. Luck Gain Ventures Limited由Wong Cho Long先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，Wong Cho Long先生被視為於Luck Gain Ventures Limited持有之所有股份中擁有權益。

除上文及「董事於股份及相關股份之權益」一節披露者外，於二零一四年十二月三十一日，概無任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)曾知會本公司擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向於本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條存置之登記冊內的本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

委任獨立非執行董事

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立確認書。本公司認為，所有獨立非執行董事均為獨立人士。

酬金政策

本集團僱員之薪酬政策由薪酬委員會按彼等之功績、資歷及能力設定。

本公司董事之酬金由薪酬委員會經參考本公司經營業績、董事個人表現及可比較市場數據後建議。

本公司已採納一項購股權計劃，作為對董事及合資格僱員之獎勵。有關計劃之詳情載於綜合財務報表附註31。

優先購買權

本公司之組織章程大綱或開曼群島法律均無有關本公司須按比例向現有股東發售新股份之優先購買權規定。

足夠公眾持股量

本公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度一直維持足夠公眾持股量。

關連交易

年內，本集團已訂立下列關連交易：

- (a) 於二零一四年十一月二十一日，United Win International Corporation(「United Win」，本公司全資附屬公司)、景鈞環球有限公司(「景鈞」，由王正春先生(「王先生」)全資擁有之公司)、本公司及王先生訂立買賣協議(「出售協議」)，據此，United Win同意出售而景鈞同意購買World Wisdom Industrial Limited(連同其附屬公司統稱「出售集團」)全部已發行股本，總代價為668,900,000港元(「出售事項」)。

根據出售協議，景鈞須自出售協議日期直至完成日期通過按中國人民銀行不時釐定之人民幣短期(六個月以內)貸款利率之利率之95%向出售集團貸款而提供或促使提供位於中國之出售集團所需之營運資金。

於出售事項完成前，王先生將以上海巔峰房地產發展有限公司(「上海巔峰」，本公司全資附屬公司)為受益人訂立反彌償保證，以就(其中包括)上海巔峰就其於二零一三年七月二日以中國建設銀行股份有限公司(「建行」)為受益人就建行授予江蘇巔峰置業有限公司(出售集團之成員)人民幣220,000,000元之貸款提供及期限為自二零一三年七月二日至二零一六年七月一日之擔保(「擔保」)而可能招致之所有要求、索償、負債、虧損、成本及開支提供彌償保證。

出售協議、擔保及其項下擬進行之交易之詳情載於本公司日期分別為二零一四年十一月二十三日及二零一四年十二月三十一日之公告及通函。

王正春先生為本公司之執行董事及主要股東。景鈞為王先生之聯繫人(定義見上市規範第14A.07(4)條)，並因而為本公司之關連人士。因此，出售協議、根據擔保提供財務資助及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

獨立非執行董事認為，(i)訂立出售協議及履行其項下擬進行之交易；及(ii)於出售事項完成後履行擔保項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益，而出售協議及擔保之條款為一般商業條款，並屬公平合理。

在本公司於二零一五年一月十九日舉行之股東特別大會上，獨立股東已通過批准及追認出售協議、擔保及其項下擬進行之交易之相關決議案。

於二零一五年二月二十七日，訂約方已訂立補充協議，以將達成出售協議先決條件之最後截止日期由二零一五年二月二十八日延後至二零一五年四月三十日。於所有先決條件獲達成及出售事項完成後，出售集團將不再為本公司之附屬公司。

- (b) 本集團與根據適用會計準則被視為「關聯方」之各方訂立若干交易。本集團於年內訂立之關聯方交易之詳情於綜合財務報表附註36披露。該等交易亦構成本公司之關連交易，惟須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行已辭任本公司核數師，自二零一五年一月十二日起生效，而安永會計師事務所已獲委任為本集團新任核數師，以填補臨時空缺。於股東週年大會將提呈一項決議案，以續聘安永會計師事務所為本公司核數師。

期後事項

於報告期後之重大事件之詳情載於財務報表附註40。

代表董事會

主席

祝仕興

二零一五年三月二十七日



致正峰集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

各股東之獨立核數師報告

本核數師行已審核列載於第39至108頁正峰集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一四年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他資料解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表並實施董事認為必要之相關內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

本核數師行的責任是根據本核數師行的審核對該等綜合財務報表作出意見。本核數師行的報告僅為股東(作為一個團體)而編製，並不為其他任何目的。本核數師行並不就本報告書的內容，對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。

本核數師行已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求本核數師行遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司真實而公平地編製綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

本核數師行相信，本核數師行所獲得的審核憑證為充足和適當地為本核數師行的審核意見提供基礎。

意見

本核數師行認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零一四年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止年度貴集團的虧損及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零一五年三月二十七日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	5	336,656	259,007
銷售成本		(278,501)	(161,176)
毛利		58,155	97,831
其他收入	5	3,834	6,429
其他(虧損)/收益淨額	5	(5,933)	22,426
減值虧損	7	(249,315)	-
銷售與分銷開支		(5,439)	(8,333)
行政開支		(25,210)	(22,233)
融資成本	8	-	(524)
來自持續經營業務之除稅前(虧損)/溢利	6	(223,908)	95,596
所得稅開支	11	(13,052)	(56,820)
來自持續經營業務之年度(虧損)/溢利		(236,960)	38,776
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之年度溢利	13	67,053	51,850
年度(虧損)/溢利		(169,907)	90,626
其他全面收益			
其後期間將重新分類至損益的其他全面收益			
換算海外業務產生之匯兌差額		(2,450)	12,478
出售分類為持作出售資產後解除外匯波動儲備		-	1,891
年度其他全面(虧損)/收益， 扣除稅項		(2,450)	14,369
年度全面(虧損)/收益總額		(172,357)	104,995

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
下列人士應佔(虧損)/溢利：			
母公司擁有人	12	(174,565)	94,120
非控股權益		4,658	(3,494)
		(169,907)	90,626
下列人士應佔全面(虧損)/收益總額：			
母公司擁有人	12	(176,330)	102,209
非控股權益		3,973	2,786
		(172,357)	104,995
母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利	15		
基本			
— 就年度(虧損)/溢利而言		(5.66)港仙	4.45港仙
— 就來自持續經營業務之(虧損)/溢利而言		(7.84)港仙	2.00港仙
攤薄			
— 就年度(虧損)/溢利而言		(5.66)港仙	4.41港仙
— 就來自持續經營業務之(虧損)/溢利而言		(7.84)港仙	1.98港仙

年度應派及擬派股息詳情於綜合財務報表附註14披露。

綜合財務狀況表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	1,233	31,360
投資物業	17	66,333	26,734
無形資產	18	-	2,595
遞延稅項資產	20	21,987	24,532
非流動資產總值		89,553	85,221
流動資產			
存貨	21	-	22,720
發展中物業	22	-	1,276,941
持作出售物業	23	70,499	182,433
應收貿易賬款及應收票據	24	-	32,317
預付款項、按金及其他應收賬款	25	10,270	185,662
現金及現金等值物	26	1,093,476	201,772
分類為持作出售之出售集團資產	13	1,174,245 1,697,541	1,901,845 -
流動資產總值		2,871,786	1,901,845
流動負債			
應付貿易賬款	27	15,624	101,314
其他應付賬款及應計費用	28	90,230	336,678
來自一間關聯公司之貸款	36(b)	-	4,578
應付稅款		103,324	122,346
直接與分類為持作出售之資產相關之負債	13	209,178 819,470	564,916 -
流動負債總額		1,028,648	564,916
流動資產淨值		1,843,138	1,336,929
總資產減流動負債		1,932,691	1,422,150
非流動負債			
遞延稅項負債	20	-	4,190
計息銀行及其他借款	29	-	491,526
遞延收入		-	25,251
非流動負債總額		-	520,967
資產淨值		1,932,691	901,183

綜合財務狀況表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	30	906,180	423,134
儲備	32(a)	817,340	272,851
		1,723,520	695,985
非控股權益		209,171	205,198
總權益		1,932,691	901,183

祝仕興
董事

顧善超
董事

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	母本公司擁有人應佔										
	股本	股份溢價類	購股權儲備	合併儲備	認股權證儲備	匯兌波動儲備	其他儲備	累計虧損	總計	非控股權益	權益總計
	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	(附註 30)		(附註 32)	(附註 32)							
於二零一三年一月一日	422,477	301,030	12,459	800	-	53,404	710	(198,781)	592,099	202,412	794,511
年度溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	94,120	94,120	(3,494)	90,626
年度其他全面收益：											
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	6,198	-	-	6,198	6,280	12,478
出售分類為持作出售資產	-	-	-	-	-	1,891	-	-	1,891	-	1,891
年度全面收益總額	-	-	-	-	-	8,089	-	94,120	102,209	2,786	104,995
發行認股權證	-	-	-	-	290	-	-	-	290	-	290
股權結算購股權安排	31	-	9	-	-	-	-	-	9	-	9
於購股權被沒收或到期時											
轉撥至購股權儲備	-	-	(267)	-	-	-	-	267	-	-	-
出售分類為持作出售資產時解除	-	-	-	-	-	-	(710)	710	-	-	-
行使購股權時發行股份	31	657	1,614	(893)	-	-	-	-	1,378	-	1,378
於二零一三年十二月三十一日	423,134	302,644*	11,308*	800*	290*	61,493*	-*	(103,684)*	695,985	205,198	901,183
於二零一四年一月一日	423,134	302,644	11,308	800	290	61,493	-	(103,684)	695,985	205,198	901,183
年度(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	(174,565)	(174,565)	4,658	(169,907)
年度其他全面虧損：											
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	(1,765)	-	-	(1,765)	(685)	(2,450)
年度全面(虧損)/收益總額	-	-	-	-	-	(1,765)	-	(174,565)	(176,330)	3,973	(172,357)
行使認購權證時發行股份	30	40,000	48,290	-	(290)	-	-	-	88,000	-	88,000
認購新股份時發行股份	30	40,000	88,050	-	-	-	-	-	128,050	-	128,050
配售時發行股份	30	398,400	579,556	-	-	-	-	-	977,956	-	977,956
行使購股權時發行股份	31	4,646	11,830	(6,617)	-	-	-	-	9,859	-	9,859
於二零一四年十二月三十一日	906,180	1,030,370*	4,691*	800*	-*	59,728*	-*	(278,249)*	1,723,520	209,171	1,932,691

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表之綜合其他儲備817,340,000港元(二零一三年：272,851,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
經營活動所得現金流量			
除稅前(虧損)/溢利：			
來自持續經營業務		(223,908)	95,596
來自已終止經營業務		76,623	51,850
就以下各項作出調整：			
融資成本		-	3,221
利息收入		(2,194)	(1,676)
無形資產攤銷	18	1,119	2,812
折舊	16	3,904	5,040
確認預付租賃款項		-	642
出售物業、廠房及設備項目(收益)/虧損		(2,244)	30
出售分類為持作出售資產收益	5	-	(4,067)
投資物業公平值虧損/(收益)	5	5,933	(15,158)
收回土地及搬遷生產設施之收益	13	(74,638)	(63,498)
減值虧損	7	249,315	-
股權結算購股權開支	31	-	9
		33,910	74,801
存貨減少		5,237	1,405
應收貿易賬款及應收票據以及其他應收賬款減少/(增加)		126,114	(91,086)
發展中物業減少/(增加)		199,223	(313,700)
持作出售物業(增加)/減少		(590,765)	142,217
應付貿易賬款增加/(減少)		177,651	(135,691)
其他應付款及應計費用增加		298	2,759
預售物業所收取之按金(減少)/增加		(161,188)	242,710
經營所用現金		(209,520)	(76,585)
已付中華人民共和國(「中國內地」或「中國」)企業所得稅		(35,983)	(46,694)
已付土地增值稅		(6,781)	(10,558)
經營活動所用現金流量淨額		(252,284)	(133,837)

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
投資活動所得現金流量			
收回土地及搬遷生產設施之政府補貼		75,777	135,056
出售分類為持作出售資產所得款項	13	-	8,973
出售分類為持作出售資產之已收墊款	13	60,000	-
已收利息		2,194	1,676
購置物業、廠房及設備項目	16	(744)	(3,794)
其他搬遷成本	13	(1,139)	(1,308)
購置無形資產及已付開發成本	18	(115)	(832)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		2,685	-
投資活動所得現金流量淨額		138,658	139,771
融資活動所得現金流量			
計息銀行及其他借款所得款項		75,777	394,589
行使購股權時發行股份	30	9,859	1,378
行使認股權證時發行股份	30	88,000	290
認購新股份時發行股份	30	128,050	-
配售時發行股份	30	978,570	-
償還計息銀行及其他借款		(185,568)	(223,154)
償還一間關聯公司貸款		(4,456)	(59,501)
已付利息		(31,971)	(46,234)
融資活動所得現金流量淨額		1,058,261	67,368
現金及現金等值物增加淨額			
年初現金及現金等值物		201,772	123,251
匯率變動影響淨額		(1,168)	5,219
年終現金及現金等值物		1,145,239	201,772
現金及現金等值物結餘分析			
綜合財務狀況表所示之現金及現金等值物	26	1,093,476	201,772
持作出售之出售集團應佔之現金及現金等值物	13	51,763	-
綜合現金流量表所示之現金及現金等值物		1,145,239	201,772

財務狀況表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	387	530
於附屬公司之投資	19	38,612	245,572
非流動資產總值		38,999	246,102
流動資產			
應收附屬公司款項	19	695,734	421,522
預付款項、按金及其他應收賬款	25	693	35
現金及現金等值物	26	1,033,176	102
流動資產總值		1,729,603	421,659
流動負債			
其他應付賬款及應計費用	28	65,084	2,232
流動負債總額		65,084	2,232
流動資產淨值		1,664,519	419,427
總資產減流動負債		1,703,518	665,529
資產淨值		1,703,518	665,529
權益			
股本	30	906,180	423,134
儲備	32(b)	797,338	242,395
總權益		1,703,518	665,529

祝仕興
董事

顧善超
董事

1. 公司資料

正峰集團有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份自二零零二年四月二十六日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司之註冊辦事處地址位於Century Yard, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 GT, Grand Cayman, British West Indies。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事下列主要業務：

- 物業發展
- 電動工具之製造及貿易

作為資源整合措施之一部分，本集團擬出售其電動工具製造及買賣業務以及位於海安縣名為星湖灣的住宅及商用物業發展項目，旨在更有效使用本集團資金。於二零一四年十二月二十一日，United Win International Corporation(「United Win」，本公司全資附屬公司)與景鈞環球有限公司(「景鈞環球」，由本公司執行董事王正春先生全資擁有之公司)訂立出售協議(「出售協議」)。根據出售協議，United Win同意出售而景鈞環球同意購買World Wisdom Industrial Limited(「World Wisdom」，本公司透過United Win全資擁有之公司)全部已發行股本，總代價為668,900,000港元(「出售事項」)。出售事項須待重組完成後方告作實，而根據重組，United Win全資擁有的若干公司(「重組公司」)的全部已發行股本將轉讓予World Wisdom(「重組」)。重組完成後，重組公司將成為World Wisdom之直接全資附屬公司。World Wisdom及重組公司統稱「出售集團」。有關出售事項的進一步詳情載於本公司日期為二零一四年十一月二十三日的公告及本公司日期為二零一四年十二月三十日的通函。

重組已於二零一五年一月三十一日完成，而出售事項於此等財務報表批准日期尚未完成。

董事會認為，於二零一四年十二月三十一日，本公司主要股東為北京建設(控股)有限公司(「北京建設」)，北京建設於百慕達註冊成立，由北京控股集團有限公司最終持有，其股份於聯交所主板上市。

2.1 編製基準

本集團之財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(當中亦包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)以及香港公認會計原則編製。此財務報表亦遵守香港公司條例關於編製財務報表之適用披露規定，而根據香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」之過渡性及保留安排(載於該條例附表11第76至87條)，本財政年度及比較期間繼續遵循前公司條例(第32章)之規定。本財務報表已根據歷史成本常規編製，惟投資物業按公平值計量除外。持作出售之出售集團乃按賬面值與公平值減銷售成本之較低者入賬。此財務報表以港元呈列，而除另有指明外，所有數值均調整至最接近的千位數。

2.1 編製基準(續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司之財務報表，乃與本公司於相同報告期內採納貫徹一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該項控制權終止當日為止。

即使會導致非控制權益出現虧損結餘，損益表及其他全面收益的各個組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控制權益。所有與本集團成員公司間交易有關的集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時全數抵銷。

倘事實及情況顯示三項控制權元素中的一項或多項元素有變動，則本集團會重新評估其是否擁有投資對象的控制權。於附屬公司擁有權權益的變動(並無失去控制權)於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則應終止確認：(i)附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控制權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認：(i)已收代價的公平值；(ii)任何留存投資的公平值；及(iii)因而產生並計入損益的任何盈虧。先前於其他全面收益已確認的本集團應佔部分會視乎適當情況，按倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準重新分類至損益或保留溢利。

2.2 會計政策及披露變動

本集團於本年度財務報表首次採用下列經修訂準則及新訂詮釋。

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號之修訂(二零一一年)	投資實體
香港會計準則第32號之修訂	抵銷財務資產及財務負債
香港會計準則第36號之修訂	非財務資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具更替及延續對沖會計
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費
香港財務報告準則第2號之修訂－包括 於二零一零年至二零一二年週期之年度改進	歸屬條件之釋義 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂－包括 於二零一零年至二零一二年週期之年度改進	業務合併中或然代價之會計處理法 ¹
香港財務報告準則第13號之修訂－包括 於二零一零年至二零一二年週期之年度改進	短期應收款項及應付款項
香港財務報告準則第1號之修訂－包括 於二零一一年至二零一三年週期之年度改進	有效香港財務報告準則之釋義

¹ 自二零一四年七月一日起生效

2.2 會計政策及披露變動(續)

除香港財務報告準則第1號之修訂僅與實體首份依據香港財務報告準則編製之財務報表有關外，各修訂及詮釋之性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號之修訂包括投資實體之定義，並對符合投資實體定義之實體提供綜合入賬規定之例外情況。投資實體須將其附屬公司按公平值計入損益處理，而非綜合計算其附屬公司。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)訂有後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定之投資實體，故該等修訂將不會對本集團構成任何影響。
- (b) 香港會計準則第32號之修訂為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法強制性執行抵銷權利」之涵義。該等修訂亦闡明香港會計準則第32號應用於交收系統(如中央結算系統)之抵銷準則，即應用總結算而非同步之機制。由於本集團並無任何抵銷安排，故此修訂並無對本集團構成任何影響。
- (c) 香港會計準則第36號之修訂取消香港財務報告準則第13號對並無減值現金產生單位之可收回金額所作計劃以外之披露規定。此外，該等修訂規定須就於報告期內已獲確認或撥回減值虧損的資產或現金產生單位之可收回金額作出披露，並擴大該等資產或單位(倘其可收回金額乃基於公平值減出售成本)的公平值計量之披露規定。由於年內確認之減值關於香港會計準則第36號範圍以外的資產，故該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無影響。
- (d) 香港會計準則第39號之修訂列明因法例或法規，或引入法例或法規，導致於對沖關係中指定的場外衍生工具直接或間接被更替為主要交易對手時，為終止對沖會計處理提供例外情況。由於本集團於本年度及過往年度並無更替任何衍生工具，故此修訂並無對本集團構成任何影響。
- (e) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號釐清於引發付款的活動(由相關法例識別)發生時，實體須確認徵費責任。該詮釋亦釐清，徵費責任僅於引發付款的活動在持續一段時間發生時，方根據相關法例逐步累計。就達到最低限額時所引致的徵費而言，該項詮釋釐清於達到指定最低限額前，毋須確認任何責任。由於本集團並無被徵收任何徵費，故該詮釋並無對本集團構成任何影響。
- (f) 香港財務報告準則第2號之修訂釐清多項歸屬條件的表現和服務條件的定義的相關事宜，包括(i)表現條件須包含服務條件；(ii)當交易對手提供服務時，必須達成表現目標；(iii)表現目標可能與實體的經營或活動有關，或與同一集團內另一實體的經營或活動有關；(iv)表現條件可為市場或非市場條件；及(v)倘交易對手於歸屬期內不論因任何原因不再提供服務，則服務條件未獲達成。此修訂並無對本集團構成任何影響。
- (g) 香港財務報告準則第3號之修訂釐清，無論未分類為權益的業務合併所產生的或然代價安排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，有關安排應於其後按公平值計入損益。此修訂並無對本集團構成任何影響。
- (h) 香港財務報告準則第13號之修訂釐清，當折現的影響不重大時，無明確利率的短期應收款項及應付款項可按發票金額計量。此修訂並無對本集團構成任何影響。

2.3 尚未採納的新訂及經修訂香港財務報告準則以及香港《公司條例》項下新披露規定

本集團並無於此等財務報表應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂(二零一一年)	投資者與其聯營公司或合營企業之間銷售或投入資產 ²
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28號之修訂(二零一一年)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ²
香港財務報告準則第11號之修訂	收購於合營企業權益之會計處理 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁵
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ³
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	釐清折舊及攤銷之可接受方法 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第19號之修訂	定額福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號之修訂(二零一一年)	獨立財務報表之權益法 ²
二零一零年至二零一二年週期之年度改進	對多項香港財務報告準則作出修訂 ¹
二零一一年至二零一三年週期之年度改進	對多項香港財務報告準則作出修訂 ¹
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	對多項香港財務報告準則作出修訂 ²

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 對首次於其二零一六年一月一日或之後開始之年度財務報表內採納香港財務報告準則之實體生效，故並不適用於本集團。

此外，香港公司條例(第622章)將影響截至二零一五年十二月三十一日止年度綜合財務報表內若干資料之呈列及披露。本集團正著手評估此等變動之影響。

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下：

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團預期自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團預期採納香港財務報告準則第9號將對本集團金融資產的分類及計量產生影響。有關影響的進一步資料將於接近該準則的實施日期獲得。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)(二零一一年)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營或合營公司的權益為限。該等修訂即將應用。本集團預期自二零一六年一月一日起採納該等修訂。

2.3 尚未採納的新訂及經修訂香港財務報告準則以及香港《公司條例》項下新披露規定(續)

香港財務報告準則第11號修訂規定共同經營(其中共同經營之活動構成一項業務)權益之收購方必須應用香港財務報告準則第3號內業務合併之相關原則。該等修訂亦釐清於共同經營中先前所持有之權益於收購相同共同經營中之額外權益而共同控制權獲保留時不得重新計量。此外，香港財務報告準則第11號已增加一項範圍豁免，訂明當共享共同控制權之各方(包括呈報實體)處於同一最終控制方之共同控制之下時，該等修訂不適用。該等修訂適用於收購共同經營之初始權益以及收購相同共同經營中之任何額外權益。該等修訂預期於二零一六年一月一日採納後，將不會對本集團之財務狀況或表現構成任何影響。

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，將應用於自客戶合約產生的收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。本集團預期於二零一七年一月一日採納香港財務報告準則第15號，目前正評估採納香港財務報告準則第15號的影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中的原則，即收益反映自經營業務(該資產為其一部分)產生的經濟利益而非通過使用資產消耗的經濟利益的模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限的情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂即將應用。預期該等修訂於二零一六年一月一日採納後將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響，原因是本集團並未使用收益法計算其非流動資產的折舊。

香港會計準則第1號之修訂包括關於下列五個範疇且幅度較狹之改進：重要性、獨立計算與小計、附註結構、會計政策之披露、因權益入賬投資所產生其他全面收益項目之呈列。本集團預期於二零一六年一月一日採納香港會計準則第1號之修訂，現正評估採納香港會計準則第1號之修訂後之影響。

於二零一四年一月頒佈的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載列多項香港財務報告準則的修訂。除附註2.2所述者外，本集團預期自二零一五年一月一日起採納該等修訂。預期該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團的修訂詳情如下：

香港財務報告準則第8號經營分部：釐清實體於應用香港財務報告準則第8號內的綜合標準時必須披露管理層作出的判斷，包括所綜合經營分部的概況以及用於評估分部是否類似時的經濟特徵。該等修訂亦釐清分部資產與總資產的對賬僅在該對賬報告予最高營運決策者之情況下方須披露。

2.4. 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團因參與投資對象的業務而可或有權獲得可變回報，並有能力透過對投資對象的權力(即賦予本集團目前主導投資對象相關業務的能力的現有權利)影響該等回報時，則視為擁有控制權。

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

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的業績會按已收及應收股息計入本公司損益。本公司於並非根據香港財務報告準則第5號持作出售非流動資產及終止經營業務分類為持續出售的附屬公司之投資乃以成本減任何減值虧損列賬。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業。公平值為於計量日期市場參與者間進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或在未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行的假設。主要或最有利市場必須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量(假設市場參與者以符合彼等最佳經濟利益的方式行事)。

非金融資產的公平值計量會計及一名市場參與者透過以最大限度使用該資產達致最佳用途，或透過將資產出售予將以最大限度使用該資產達致最佳用途的另一名市場參與者而產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況且具備足夠可用數據以計量公平值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下列公平值等級內進行分類：

- 第1級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第2級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值方法
- 第3級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

2.4. 主要會計政策概要(續)

公平值計量(續)

就經常於財務報表確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末透過(按對公平值計量整體而言屬重大的最低別級輸入數據)重新評估分類，釐定等級中各個級別間是否出現轉移。

非財務資產減值

如有證據顯示資產出現減值，或須對資產進行年度減值測試(存貨、發展中物業、持作出售物業、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及分類為持作出售之出售集團資產除外)，則會估計該項資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值或其公平值(以較高者為準)減出售成本計算，並就個別資產釐定，惟該項資產並無產生大部份獨立於其他資產或其他組別資產的現金流入則除外，在此情況，就該項資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超逾可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量以反映當時市場對貨幣時間價值的估計及該項資產的特有風險的除稅前折現率折減至現值。任何減值虧損均於其產生當期的損益內與減值資產功能一致的開支分類內扣除。

於各報告期末，均會評估是否有跡象顯示過往已確認的減值虧損不再存在或可能減少。如出現該跡象，則會估計可收回金額。過往已確認的資產減值虧損(商譽除外)，僅於用於釐定該項資產的可收回金額所採用的估計出現變化時撥回，但有關金額不得超逾假設過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應有的賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回減值虧損於產生期間計入損益。

關聯方

以下人士於下列情況將被視為與本集團有關聯：

- (a) 倘為以下人士或其近親：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員；或
- (b) 該人士為符合下列任何條件的實體：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 實體為另一實體(或另一實體的母公司、子公司或同系子公司)的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；

2.4. 主要會計政策概要(續)

關聯方(續)

- (iv) 實體為一名第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體由(a)項所列人士控制或共同控制；及
- (vii) (a)(i)項所列人士對該實體具有重大影響力或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。

物業、廠房及設備以及折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。當一項物業、廠房及設備分類為持作出售或當其為組成分類為持作出售之出售組別的一部分時，其毋須折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬，其詳情載於「持作出售之非流動資產及出售集團」會計政策內。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何使其達致操作狀況及地點作擬定用途的直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後所產生維修保養等支出，一般於其產生期間自損益扣除。倘達到確認標準，重大視察的開支資本化到該作為重置資產的賬面值。倘物業、廠房及設備的重大部分須定期替換，則本集團將該等部分確認為獨立資產，並賦予特定可使用年期及按此折舊。

折舊按直線法於其估計可用年期撇銷各物業、廠房及設備項目的成本至其剩餘價值計算。按此採用的主要年率如下：

樓宇	按租期或估計可使用年期之較短者，介乎20年至50年
廠房及機器	10%
模具	20%
租賃物業裝修、傢俬及裝置	20%-33 $\frac{1}{3}$ %
電腦設備	20%
汽車	20%-33 $\frac{1}{3}$ %

倘某項物業、廠房及設備項目其中部分的可使用年期不同，該項目的成本會按合理基準分配至有關部分，而各部分均分開計提折舊。

2.4. 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備以及折舊(續)

物業、廠房及設備項目(包括任何初次確認的重大部分)於出售或預期使用或出售有關項目不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產年度在損益確認的出售或報廢資產的收益或虧損，為出售有關資產所得款項淨額與其賬面值兩者間的差額。

在建工程指興建中的物業、廠房及設備項目，按成本減任何減值虧損列賬，且不予折舊。成本包括興建期間的直接建築成本及就相關借款經撥充資本的借款成本。在建工程於落成及可供使用時重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

投資物業

投資物業乃持有土地及樓宇之權益(包括根據某一物業之經營租賃以其他方式符合投資物業定義之租賃權益)，用以賺取租金收入及／或初始按成本(包括交易成本)計量。初步確認後，投資物業以反映於報告期末反映之市場狀況之公平值列賬。

投資物業公平值變動產生之損益於其產生年度之損益中入賬。

因投資物業報廢或出售而產生之任何損益於報廢或出售年度之損益內確認。

倘投資物業轉撥為自置物業或存貨，進行其後會計處理之物業推定成本為其改變用途之日之公平值。倘本集團佔用作為業主自用物業的物業成為投資物業，本集團將根據「物業、廠房及設備以及折舊」項下所列政策將有關物業入賬，直至改變用途之日，且物業的賬面值與公平值於該日的任何差額會按重估入賬，且盈餘會計入資產重估儲備，而虧絀則自損益中扣除。就由存貨轉撥至投資物業而言，物業於該日的公平值與其先前賬面值的任何差額於損益中確認。

持作出售之非流動資產及出售集團

倘非流動資產及出售集團的賬面值主要透過銷售交易而非持續使用收回，則歸類為持作出售。在此情況下，資產或出售組別須可按現狀即時出售，惟須符合出售該等資產或出售集團的慣常條款及出售須具十分把握。歸類為出售集團的附屬公司所有資產及負債重新分類為持作出售，而不論出售後本集團有否保留所持前附屬公司的非控股權益。

歸類為持作出售的非流動資產及出售集團(投資物業及金融資產除外)按賬面值與公平值減銷售成本之較低者計量。歸類為持作出售的物業、廠房及設備與無形資產不予折舊或攤銷。

2.4. 主要會計政策概要(續)

無形資產(商譽除外)

單獨收購的無形資產於初步確認時按成本計量。於業務合併中收購的無形資產之成本為收購日期之公平值。無形資產的可使用期可評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。可使用期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年結日審核一次。

專利權及牌照

已購買專利權及牌照按成本扣除任何減值虧損列賬，並以直線法按彼等估計可使用年期五至十五年攤銷。

研發費用

所有研究成本均於產生時自損益扣除。

開發新產品的項目開支將撥充資本，並僅於以下情況延遲入賬：本集團能表現出完成該無形資產的技術可行性，以使該項資產可供使用或銷售；表現其有意完成該項資產及其使用或出售該項資產的能力；顯示該項資產如何產生日後經濟利益；顯示其能夠提供完成有關項目的資源；及顯示其有能力於開發期間可靠計量開支。不符合上述標準的產品開發開支於產生時支銷。

遞延開發成本按成本減任何減值虧損列賬及以直線法按相關產品之商業年期(不超過五年)攤銷，並自該等產品投入商業生產之日起開始攤銷。

租賃

凡資產擁有權的絕大部份回報及風險仍歸出租人所有的租賃，均列作經營租賃。如本集團是出租人，則本集團按經營租賃出租的資產乃計入非流動資產，而經營租賃的應收租金以直線法在租期內計入損益。如本集團是承租人，則經營租賃的應付租金(經扣除自出租人收到的任何獎勵後)以直線法在租期內自損益扣除。

經營租賃的預付土地租金初步按成本列賬，其後在租期內以直線法確認。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時乃分類為透過損益以公平值列賬之金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融投資或分類為於一項有效對沖指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。金融資產於初步確認時按公平值計量，另加收購有關金融資產應佔的交易成本，惟透過損益按公平值列賬的金融資產則另作別論。

所有定期買賣的金融資產概於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產的日期)確認。定期買賣是指於市場規定或慣例一般規定的期間內交付資產的金融資產買賣。

2.4. 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

其後計量

金融資產之其後計量載列如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中無報價的非衍生金融資產。於首次計量後，此類資產隨後用實際利率方法減任何減值準備按攤銷成本計量。攤銷成本在計及任何收購折讓或溢價後計算，包括屬於實際利率固有組成部份的費用或成本。實際利率攤銷計入損益的其他收入。減值所產生虧損會在損益之融資成本中就貸款確認以及其他收益及虧損。

終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產的一部份或一組類似金融資產的一部份)在下列情況下將被終止確認(即自本集團綜合財務狀況表中移除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或已根據一項「轉付」安排，在並無嚴重延遲的情況下，負責向第三方全數支付所收取現金流量，以及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部份風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

當本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利或已訂立一項轉付安排，則其將評估其是否保留擁有該項資產的風險及回報，或其保留該等風險及回報的程度。倘其並無轉讓或保留該項資產的絕大部份風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，本集團繼續按本集團的持續參與程度確認入賬該轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓的資產及相關負債按反映本集團已保留的權利及責任的基準計量。

持續參與指就已轉讓資產作出的保證，並按該項資產的原賬面值及本集團或須償還的代價數額上限(以較低者為準)計算。

金融資產減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據表明一項金融資產或一類金融資產出現減值。倘於初步確認資產後發生的一宗或多宗事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量造成影響且有關影響能可靠地估計，則存在減值。減值證據可包括一名或多名借款人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目或與違約相關的經濟狀況出現變動。

2.4. 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

以攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產，評估是否存在減值。倘本集團釐定按個別基準經評估的金融資產(無論具重要性與否)並無客觀跡象顯示存在減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予以確認或繼續確認入賬，而不會納入共同減值評估之內。

任何已識別的減值虧損金額按資產的賬面值與估算未來的現金流量(不包括尚未產生的未來信貸損失)的現值之間差額計算。估算未來的現金流量的現值以該金融資產原來的實際利率(即初步確認時計算的實際利率)折現。

有關資產的賬面值可通過備抵賬目作出抵減，而虧損在損益確認。利息收入在削減的賬面值中持續產生，並採用計算減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累算。如預期貸款及應收款項實際上無法收回及所有抵押品已被變現或已轉移至本集團，則連同任何相關準備一併撇銷。

以後期間，若估計減值虧損金額因確認減值後發生的事件而增加或減少，則透過調整備抵賬目增加或減少先前確認的減值虧損。若撇銷其後收回，則該項收回計入損益的其他收益及虧損。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為透過損益以公平值列賬之金融負債、貸款及借款或分類為於一項有效對沖指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。

所有金融負債初步按公平值確認，貸款及借款則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付貿易賬款、其他應付賬款及應計費用、計息銀行及其他借款以及來自一間關聯公司之貸款。

其後計量

金融負債之其後計量載列如下：

2.4. 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

貸款及其他借款

於初步確認後，計息銀行貸款及借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，但若折現的影響並不重大，於此情況下，則按成本列賬。損益會於負債終止確認時透過實際利率攤銷程序於損益確認。

攤銷成本經計及任何購買折扣或溢價及組成實際利率整體部份的費用或成本計算得出。實際利率攤銷計入損益中的融資成本內。

財務擔保合約

本集團作出之財務擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按(i)報告期末之現有責任所須開支之最佳估計金額；及(ii)初步確認之金額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)計量財務擔保合約。

終止確認金融負債

當負債的責任被解除或取消或屆滿，金融負債將被終止確認。

如現有金融負債由條款有重大差異的相同放款人負債所取代，或現有負債的條款有重大修訂，此類交換或修訂將被視為取消確認原負債及確認新負債處理，有關賬面值的差額於損益確認。

抵銷金融工具

倘目前擁有可強制執行的法律權力以抵銷已確認金額且有意按淨額基準結算或同時變現資產及結清負債時，金融資產與金融負債可以抵銷，而淨額在財務狀況表呈報。

存貨

存貨按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本按先進先出法計算，如屬在製品及製成品，則包括直接材料、直接勞力及適當比例之經常開支。可變現淨值按估計售價減任何於完成及出售時所產生的估計成本計算。

發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括建築成本、借款成本、專業費用及於發展期內有關物業直接產生的其他成本。

已預售或擬出售及預期於報告期終起計一年內落成的發展中物業歸入流動資產項下。落成後，該等物業會轉撥至持作出售物業。

2.4. 主要會計政策概要(續)

持作出售物業

持作出售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

持作出售物業成本按未售物業應佔土地和樓宇成本總額的分攤比例釐定。

可變現淨值乃參考於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支，或根據管理層基於當時市場狀況按個別物業基準而作出的估計釐定。

現金及現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括手頭現金與活期存款，以及可隨時兌換為已知金額現金、所涉價值變動風險不高而一般自取得起計三個月內到期的短期高流通性投資，減須於要求時償還的並構成本集團的現金管理一部份的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等值物包括手頭現金及銀行存款，包括用途不受限制的定期存款及性質與現金相似之資產。

撥備

當由於過往事件導致現時須承擔(法律或推定)責任，而未來可能須流失資源以履行責任，且能可靠估計責任的數額，則會確認撥備。

如折現影響重大，則所確認的撥備數額是預計履行責任所需的未來開支在報告期末的現值。隨時間而增加的已折現現值，計入損益的財務成本。

本集團就若干產品給予之產品保證會根據銷量及過往之維修及退回金額計提撥備，並按需要貼現至其現值。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益表以外確認項目相關的所得稅於損益以外(其他全面收益或直接於權益)確認。

即期稅項資產及負債，乃按預期可自稅務機關收回或須支付予稅務機關的金額，根據於報告期末已實施或大致實施的稅率(及稅法)，以及考慮本集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項根據在報告期末的資產及負債的稅基與其就財務申報而呈列的賬面值之間的所有暫時差額按負債法計提撥備。

2.4. 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額確認，但下列情況除外：

- 因業務合併以外的交易(交易當時並無影響會計溢利或應課稅損益)而初步確認商譽或資產或負債所產生的遞延稅項負債；及
- 就於與附屬公司的投資相關的應課稅暫時差額而言，如暫時差額的撥回時間可予控制，且暫時差額不大可能在可預見將來撥回。

遞延稅項資產根據所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損確認。遞延稅項資產乃確認至可能取得應課稅溢利以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損為止，但下列情況除外：

- 遞延稅項資產涉及因業務合併以外的交易(交易當時並無影響會計溢利或應課稅損益)而初步確認資產或負債所產生的可扣稅暫時差額；及
- 就於附屬公司的投資相關的可扣稅暫時差額而言，僅於暫時差額可能在可預見將來撥回及有可能取得應課稅溢利以動用暫時差額的情況下，方確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，如不再可能取得足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產，則會作出相應調減。尚未確認的遞延稅項資產在各報告期末進行重估，並於有可能取得足夠應課稅溢利以收回全部或部份遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債是根據預期在變現資產或清償負債期間適用的稅率計算，而該稅率乃基於報告期末正式實施或實質採用的稅率(及稅法)釐定。

當存在可依法強制執行的權利，可將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，而遞延稅項涉及相同應課稅實體及相同稅務機關時，遞延稅項資產及遞延稅項負債方可互相抵銷。

2.4. 主要會計政策概要(續)

收入確認

當經濟利益可能流入本集團及收入能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收入：

- (a) 銷售已落成物業的收入，當物業擁有權的重大風險及回報已轉移至買家時，即當有關建造工程已建成及物業已根據銷售協議交付予買家，以及能夠合理確定相關應收款的可收回性時確認；及
- (b) 來自銷售貨品，於擁有權之主要風險及回報已轉移至客戶時，惟本集團並無保留一般為與擁有權相關之管理權或已售貨品之有效控制權時確認；
- (c) 租金收入，於租期內按時間比例基準確認；及
- (d) 利息收入，以應計基準，採用實際利息法按估計於金融工具的預計年期或於適當時按更短期間內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算。

以股份為基礎付款

本公司設有一項購股權計劃，為所有對本集團業務作出貢獻的合資格參與者提供鼓勵及獎賞。本集團的僱員(包括董事)收取以股份為基礎付款的酬金，而僱員則提供服務作為股本工具的代價(「股權結算交易」)。

就根據購股權計劃授出與僱員進行以股權結算交易的成本，乃參照授出日期的公平值計算。公平值乃由外聘估值師以適當的二項式模型釐定，其進一步詳情載於財務報表附註31。

以股權結算交易的成本，連同權益相應增加部分，在績效及／或服務條件獲得履行的期間於僱員福利開支內確認。在歸屬日期前，每個報告期末確認的股權結算交易的累計開支，反映歸屬期已到期部分及本集團對最終將會歸屬的股權工具數目的最佳估計。在某一期間內在損益內扣除或進賬，乃反映累計開支於期初與期終確認時的變動。

最終並未歸屬的獎勵不會確認任何開支，但視乎市場或非歸屬條件而決定歸屬與否的股權結算交易則除外，對於股權結算交易而言，只要所有其他績效及／或服務條件已經達成，不論市場或非歸屬條件是否達成，均會被視為已歸屬。

2.4. 主要會計政策概要(續)

以股份為基礎付款(續)

倘若以股權結算的獎勵的條款有所變更，所確認的開支最少須達到猶如條款並無任何變更的水平(倘符合獎勵原先條款)。此外，倘若按變更日期所作計量，任何變更導致以股份為基礎付款的總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘若以股權結算的獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認的授予獎勵的開支，均應立刻確認。此包括未符合屬本集團或僱員控制範圍內的非歸屬條款所涉及之獎勵。然而，若授予新獎勵代替已註銷之獎勵，並於授出日期指定為替代獎勵，則已註銷及新獎勵，均應被視為原獎勵之變更，一如前段所述。

計算每股盈利時，未行使購股權之攤薄效應，反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為全體僱員設立定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員基本薪金的某百分比計算，並根據強積金計劃的規則於應付時在損益扣除。強積金計劃資產與本集團資產分開存放，由獨立管理的基金持有。本集團一經向強積金計劃供款，有關僱主供款即全數歸僱員所有。

本集團於中國大陸經營之附屬公司之僱員須參與地方市政府管理之中央退休金計劃。該附屬公司須按其薪酬成本之若干百分比向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃之規則應付時於損益扣除。

借款成本

收購、興建或生產合資格資產(即必須經過相當長時間方可作擬定用途或可供出售之資產)直接應佔之借款成本會作為該等資產成本之一部份而予以資本化。當資產實質上可作擬定用途或可供出售，有關借款成本不再資本化。特定借款有待用於合資格資產開支期間臨時投資所賺取之投資收入，會從已資本化之借款成本中扣除。所有其他借款成本均於其產生期間列作開支。借款成本包括實體就借入資金所產生之利息及其他成本。

2.4. 主要會計政策概要(續)

借款成本(續)

倘借款為非專用，並用以取得合資格資產，則用15%的利率就個別資產的開支進行資本化。

政府補助

政府補助於可合理確定將會收取補助及將符合所有附帶條件時按公平值確認。如補助涉及開支項目，則於其擬補助的成本產生期間內有系統地確認為收入。

外幣

財務報表以港元(即本公司的功能和呈報貨幣)呈報。本集團內各實體自行釐定其各自的功能貨幣，而各實體的財務報表項目乃以該功能貨幣計量。本集團旗下實體記賬的外幣交易初步按該等實體各自於交易日通行的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告期終的適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額於損益確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目，採用計量公平值當日的匯率換算。因換算按公平值計量的非貨幣項目而產生的損益，亦按該項目公平值變動的損益確認(即於其他全面收益或損益中確認其公平值損益的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

若干海外附屬公司的功能貨幣為港元以外之貨幣。於報告期末，該等實體的資產與負債按報告期終通行的匯率換算為港元，其損益則按年內的加權平均匯率換算為港元。

因此而產生的匯兌差額於其他全面收益內確認並累計至匯兌波動儲備。出售海外業務時，就該項海外業務在其他全面收益成分會在損益確認。

就綜合現金流量表而言，所有於中國大陸營運的附屬公司的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為港元。所有於中國大陸營運的附屬公司於整個年度產生的經常性現金流量則按年內的加權平均匯率換算為港元。

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響收入、開支、資產及負債的已呈報金額及彼等附帶的披露事項以及或然負債的披露。此等假設及估計的不確定性可能導致將來須對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

除了所牽涉的估計外，於應用本集團會計政策時，管理層已作出下列對財務報表內已確認金額具有最重大影響的判斷：

經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租約。本集團按照該等安排之條款及條件之評估為基準，決定其保留此等已根據經營租賃租出之物業擁有權之絕大部分風險及回報。

投資物業與持作出售物業之間的分類

本集團開發持作出售物業及持作賺取租金及／或資本增值或兩者的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作出售物業。本集團認為其於有關物業的早期開發階段對持有物業的意圖作出判斷。於興建過程中，倘該等物業擬於落成後出售，則在建的有關物業乃入賬列作發展中物業。待物業落成後，發展中物業乃轉撥至持作出售的物業項下，並按成本值列值。倘物業擬於落成後持作賺取租金及／或資本增值，則在建物業乃入賬計入投資物業。

估計的不確定性

於報告期末為未來作出的主要假設及其他主要不明朗估計要素載述如下，該等因素極有可能使下一財政年度的資產負債賬面值出現重大調整。

物業、廠房及設備及無形資產減值

物業、廠房及設備及無形資產按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。該等賬面值於出現任何顯示賬面值可能未能收回之事件或變動之情況下進行減值測試。測試包括比較物業、廠房及設備及無形資產之賬面值及可收回金額，因而涉及考慮使用價值。計算使用價值需要本集團估計預期整體現金產生單位所產生之未來現金流量及可計算現值之合適貼現率。倘實際未來現金流量較預期少，則可能產生重大減值虧損。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，並未就物業、廠房及設備以及無形資產確認減值虧損(二零一三年：無)。於二零一四年十二月三十一日，物業、廠房及設備以及無形資產之賬面值分別為1,233,000港元(二零一三年：31,360,000港元)及零(二零一三年：2,595,000港元)。

撇減發展中物業及持作出售物業

於二零一四年十二月三十一日計入綜合財務狀況表或分類為持作出售之出售集團資產為總賬面值分別約為914,042,000港元(二零一三年：1,276,941,000港元)及674,442,000港元(二零一三年：182,433,000港元)之發展中物業及持作出售之物業(於財務報表附註13、22及23中披露)。管理層已估計該款項之可收回程度，其估計乃依據相關物業之可變現淨值之估計，當中涉及(其中包括)全面分析具相若標準及位置之物業之現行市價、按現有資產架構及建築物料價格清單而估計完成有關發展項目所產生之建築費，以及按物業價格之零增長率預測未來銷量。倘若有關物業之實際可變現淨值，因市況變動及／或預算發展成本出現大幅變動而少於預期價值，則可能導致重大撇減發展中物業及持作出售物業。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計的不確定性(續)

土地增值稅(「土地增值稅」)

中國之土地增值稅乃按土地價值增值而徵收，即銷售物業所得款項減可扣減之開支(包括銷售費用、借貸成本及所有物業開發開支)。本集團在中國從事物業發展業務之附屬公司需繳納土地增值稅，其已計入所得稅開支中。然而，本集團尚未與地方稅務當局敲定其土地增值稅的評稅。因此，需要重要的判斷去決定土地增值額及其相關稅項，在日常業務過程中，最終評稅仍未能確定。本集團之管理層以最佳之估計確認該等負債。倘若這些稅項的最終評定與先前紀錄的金額不同，差異將在得到確定的期間內影響所得稅開支及土地增值稅之撥備。

遞延稅項資產

於二零一四年十二月三十一日，已於綜合財務狀況表就土地增值稅撥備確認遞延稅項資產25,873,000港元(二零一三年：24,532,000港元)。本集團並未就若干集團實體之未動用稅項虧損確認任何遞延稅項資產。確認遞延稅項資產主要依賴在未來是否有足夠未來溢利或可課稅臨時差異。倘若日後實際產生溢利超過或低於預期，則可確認或撥回重大遞延稅項資產，並計入年度綜合損益及其他全面收益表內之損益項下。

公平值計量及估值過程

就財務呈報目的而言，本集團之投資物業按公平值計量。

在估計投資物業之公平值時，本集團盡可能使用可觀察市場數據。在並無第1級的輸入數據之情況下，管理層建立適當之計量方法及模型輸入數據。

於估計投資物業之公平值時，本集團採用包括並非根據可見市場數據之資料之估值技術。有關用於釐定投資物業公平值之估值技巧、輸入數據及主要假設之詳細資料載於附註17。

4. 經營分類資料

就管理而言，本集團有一項持續經營業務之單一營運及可報告分類，即於中國內地進行物業發展業務。本集團所有持續經營業務之經營業績源自其單一分類。年內，本集團非流動資產大部分位於中國內地。

有關主要客戶的資料

年內，並無向一名外部客戶作出來自持續經營業務之銷售收益佔本集團收益10%或以上(二零一三年：無)。

5. 收入、其他收入以及其他(虧損)／收益淨額

收入即本集團營業額，指年內扣除營業稅後之銷售物業所得款項總額。

來自持續經營業務之收入、其他收入以及其他(虧損)／收益淨額分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
收入：		
銷售物業	336,656	259,007
其他收入：		
銀行利息收入	1,559	1,478
雜項收入	1,206	4,577
租金收入	1,069	374
	3,834	6,429
其他(虧損)／收益淨額：		
淨匯兌差額	-	3,201
出售附屬公司之收益	-	4,067
投資物業公平值變動(附註17)	(5,933)	15,158
	(5,933)	22,426

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 除稅前(虧損)/溢利

本集團來自持續經營業務之除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項後計算：

	附註	本集團	
		二零一四年 千港元	二零一三 千港元 (經重列)
售出物業成本		278,501	161,176
折舊		900	709
土地及樓宇經營租賃項下最低租賃付款		978	1,504
核數師酬金		2,039	2,041
僱員福利開支(不包括董事及主要行政人員酬金)(附註9)			
工資及薪金		5,743	5,598
股權結算購股權開支		-	9
退休金計劃供款(定額供款計劃)		923	921
減：資本化之金額		(83)	(83)
退休金計劃供款淨額*		840	838
淨匯兌差額		909	(3,201)
發展中物業及持作出售物業之減值虧損	7	249,315	-
投資物業公平值變動	17	5,933	(15,158)
投資物業之租金收入		(1,069)	(374)

* 於二零一四年十二月三十一日，本集團並無已沒收供款以供減少其未來年度的退休金計劃供款(二零一三年：無)。

7. 減值虧損

年內減值虧損源自將位於中國江蘇省海安縣之發展中物業賬面值196,501,000港元及持作出售物業賬面值52,814,000港元撇減至其可變現淨值。此等資產於二零一四年十二月三十一日分類為持作出售。

8. 融資成本

持續經營業務之融資成本分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三 千港元 (經重列)
須於五年內悉數償還之銀行及其他借款之利息	31,971	40,806
減：資本化利息	(31,971)	(40,282)
	-	524

9. 董事及主要行政人員酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(第622章)附表11第78條，並參照前香港公司條例(第32章)第161條之規定所披露，董事及主要行政人員於年內的酬金如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
袍金	919	519
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	3,245	4,194
表現相關花紅	-	-
股權結算購股權開支	-	-
退休金計劃供款	129	149
	3,374	4,343
	4,293	4,862

於過往年度，若干董事根據本公司購股權計劃就彼等向本集團提供之服務獲授購股權，其進一步詳情載於財務報表附註31。

9. 董事及主要行政人員酬金(續)

(a) 獨立非執行董事

年內已付獨立非執行董事之袍金如下：

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總計 千港元
二零一四年				
獨立非執行董事：				
何厚榮先生(ii)	172	-	-	172
洪少倫先生(iii)	75	-	-	75
馬桂園先生(iv)	250	-	-	250
吳永新先生(v)	33	-	-	33
謝文傑先生(v)	33	-	-	33
謝明先生(vii)	50	-	-	50
	613	-	-	613
二零一三年				
獨立非執行董事：				
何厚榮先生	173	-	-	173
洪少倫先生	173	-	-	173
馬桂園先生	173	-	-	173
	519	-	-	519

年內並無應付獨立非執行董事之其他酬金(二零一三年：無)。

8. 董事及主要行政人員酬金(續)

(b) 執行董事及主要行政人員

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總計 千港元
二零一四年				
執行董事：				
王正春先生(vii)	36	1,053	51	1,140
徐文聰先生(xi)	-	500	61	561
徐廣宇先生(x)	36	-	-	36
鄭維冲先生(iv)	-	270	-	270
張岷先生(xi)	-	405	12	417
廖開強先生(iv)	-	844	-	844
張景明先生(ix)	45	-	-	45
祝仕興先生(vi)	45	-	-	45
顧善超先生(xii)	36	-	-	36
劉學恒先生(vii)	36	-	-	36
胡曉勇先生(v)	36	-	-	36
董琪先生(x)	36	173	5	214
	306	3,245	129	3,680
二零一三年				
執行董事：				
王正春先生	-	1,443	59	1,502
徐文聰先生	-	646	70	716
張秀鶴先生(i)	-	50	5	55
鄭維冲先生	-	390	-	390
張岷先生	-	540	15	555
廖開強先生	-	1,125	-	1,125
	-	4,194	149	4,343

年內並無董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零一三年：無)。

9. 董事及主要行政人員酬金(續)

附註：

- (i) 於二零一三年二月七日辭任
- (ii) 於二零一四年十一月十日辭任
- (iii) 於二零一四年五月二十三日辭任
- (iv) 於二零一四年九月二十三日辭任
- (v) 於二零一四年九月二十三日獲委任
- (vi) 於二零一四年九月二十三日獲委任，並於二零一五年二月六日獲選為董事會主席
- (vii) 於二零一四年八月十八日獲委任
- (viii) 於二零一四年九月二十三日辭任本公司行政總裁，並於二零一五年二月六日辭任董事會主席職位，惟繼續留任執行董事職位
- (ix) 於二零一四年九月二十三日獲委任為本公司行政總裁
- (x) 於二零一四年九月二十三日獲委任，並於二零一五年二月六日辭任
- (xi) 於二零一四年九月二十六日辭任
- (xii) 於二零一四年九月二十六日獲委任

10. 五位最高薪僱員

年內五名最高薪僱員包括三名董事及主要行政人員(二零一三年：四名董事及主要行政人員)，彼等酬金之詳情載於上文附註9。年內餘下兩名(二零一三年：一名)最高薪僱員(並非本公司董事或主要行政人員)之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金、津貼及實物福利	1,431	726
退休金計劃供款	29	15
	1,460	741

非董事及非主要行政人員的最高薪僱員的酬金介乎以下酬金組別：

	僱員人數	
	2014	2013
零至1,000,000港元	2	1

11. 所得稅

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
本集團： 即期		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	9,081	27,405
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	5,679	33,718
	14,760	61,123
遞延(附註20)	(1,708)	(4,303)
年內稅項總額	13,052	56,820

香港利得稅

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於年內並無於香港產生任何應課稅溢利，本集團亦無結轉自過往年度的可用稅項虧損以抵銷年內產生的應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零一三年：無)。

企業所得稅

根據中國所得稅法，企業須按稅率25%繳付企業所得稅。

土地增值稅

根據中國相關稅法及法規，中國土地增值稅就土地價值的升值按累進稅率30%至50%徵收，即銷售物業所得款項減可扣減開支，包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支。

適用於來自持續經營業務之除稅前(虧損)/溢利並以本公司及其大部分附屬公司所在司法權區的法定稅率計算的稅項支出與以實際稅率計算的稅項支出對賬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
來自持續經營業務之除稅前(虧損)/溢利	(223,908)	95,596
按法定稅率計算之稅項	(44,345)	23,899
不可扣稅之開支	2,081	8,301
毋須課稅之收入	(5,641)	(3,446)
未確認稅項虧損及可扣減暫時性差異	62,377	2,777
動用先前未認稅項虧損	(5,679)	-
土地增值稅	5,679	33,718
土地增值稅之稅項影響	(1,420)	(8,429)
按本集團實際稅率計算之稅項支出	13,052	56,820

12. 母公司擁有人應佔虧損

截至二零一四年十二月三十一日止年度母公司擁有人應佔綜合虧損包括虧損9,956,000港元(二零一三年：虧損7,409,000港元)，乃自本公司虧損165,876,000港元(二零一三年：虧損7,409,000港元)中(不包括其他集團內公司間支出合共155,920,000港元(二零一三年：無))計算得出，並已於本公司之財務報表處理(附註32(b))。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

13. 已終止經營業務及出售集團

於二零一四年十一月二十三日，本公司宣佈，董事會決定出售出售集團(於財務報表附註1中詳述)。出售集團主要從事電動工具製造及貿易以及部分物業發展業務。由於本集團計劃集中資源開拓物業發展業務，故決定終止其電動工具製造及貿易業務。於報告期末，出售事項仍在進行中，而整個出售集團乃歸類為持作出售之出售集團，電動工具製造及貿易業務作為出售集團其中部分，乃歸類為已終止經營業務，並不再計入經營分類資料之附註中。

年內電動工具製造及貿易業務之業績呈列如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入	172,594	183,305
開支	(95,971)	(128,758)
融資成本	-	(2,697)
已終止經營業務除稅前溢利(附註)	76,623	51,850
所得稅開支	(9,570)	-
已終止經營業務之年內溢利	67,053	51,850

於十二月三十一日，分類為持作出售之出售集團資產及負債主要類別如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資產		
物業、廠房及設備	26,549	-
無形資產	223	-
存貨	17,667	-
發展中物業	914,042	-
持作出售物業	603,943	-
應收貿易賬款及應收票據	32,964	-
預付款項、按金及其他應收款項	50,390	-
現金及現金等值物	51,763	-
分類為持作出售之資產	1,697,541	-
負債		
應付貿易賬款	(251,107)	-
其他應付款項及應計費用	(153,195)	-
計息銀行及其他借款	(380,276)	-
來自一間關聯公司之貸款	(122)	-
應付稅項	(9,605)	-
遞延收入	(25,165)	-
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	(819,470)	-
非控股權益	(209,171)	-
與出售集團直接相關之資產淨值	668,900	-

13. 已終止經營業務及出售集團(續)

電動工具製造及買賣業務產生之現金流量淨額如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營活動	20,631	(9,086)
投資活動	(41,633)	81,839
融資活動	-	(53,673)
現金(流出)/流入淨額	(21,002)	19,080
每股盈利(已作出調整以反映於二零一五年三月四日進行股份合併(附註40(3))：		
基本，來自已終止經營業務	2.17港仙	2.45港仙
攤薄，來自已終止經營業務	2.17港仙	2.43港仙

來自已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	二零一四年	二零一三年
來自已終止經營業務之母公司普通權益持有人應佔溢利	67,053,000港元	51,850,000港元
計算每股基本盈利所用年內已發行普通股之加權平均數(附註15)	3,083,676,526	2,115,354,110
計算每股攤薄盈利所用之普通股加權平均數(附註15)	3,091,441,586	2,132,679,791

非經常性公平值計量：

	2014 千港元	2013 千港元
持作出售資產	1,697,541	-

賬面值為1,698,000,000港元之持作出售資產與其公平值1,698,000,000港元相同。公平值計量歸類為公平值層級之第三級別。

出售事項之總代價為668,900,000港元，即出售事項之公平值，而本集團於二零一四年十二月三十一日已預收按金為60,000,000港元。出售事項已於二零一五年一月十九日舉行之股東特別大會上以按股數投票方式表決並獲通過。

13. 已終止經營業務及出售集團(續)

附註：

於二零一二年九月十九日，江蘇鑫港企業有限公司(「江蘇鑫港」)與海安經濟科技開發區管理委員會(「管委會」)訂立收回及搬遷協議，據此，江蘇鑫港同意將江蘇海安縣一地块連同有關樓宇(統稱「生產業務」)交予管委會，並將其生產設施遷移至其他地方(「搬遷」)。管委會同意就該收回及搬遷向江蘇鑫港補償人民幣180,739,000元(相當於約226,405,000港元)(「補償」)。直至二零一二年十二月三十一日，並無收取任何部分補償。

於二零一三年四月二日，江蘇鑫港進一步與管委會訂立補充協議，據此，管委會同意提供額外補償人民幣16,882,000元(相當於約21,147,000港元)(「額外補償」)。補償總額247,552,000港元須按以下方式由管委會支付予江蘇鑫港：

1. 第一期額外補償12,527,000港元須於二零一三年四月三十日前支付；
2. 第二期額外補償8,620,000港元連同第一期補償135,842,000港元須於土地出售及管委會收取代價後十日內支付；
3. 最後一期補償90,563,000港元須於收取上文(1)及(2)所述之付款後十個月內，江蘇鑫港完成搬遷並將生產設施交予管委會時支付。

於二零一三年十二月三十一日，江蘇鑫港已履行收回及搬遷協議附帶之條件，即已完成搬遷、將生產業務交予管委會及向中國政府當局提交土地使用權。部分土地被管委會出售，已收取之總金額147,583,000港元扣除搬遷成本後，已於二零一三年十二月三十一日止年度內確認為土地賠償收入。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，江蘇鑫港自管委會進一步收取金額63,147,000港元。金額12,630,000港元其後於二零一五年二月獲取。合共75,777,000港元確認為補償收入，以配合搬遷之成本如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已收或應收補償金	75,777	147,583
減：		
土地使用權賬面值	-	24,218
物業、廠房及設備撇銷	-	58,559
其他搬遷成本	1,139	1,308
計入已終止經營業務年內之溢利之金額	74,638	63,498

本公司董事認為，收取管委會之補償餘額24,192,000港元之時間尚未能確定，因為海安縣的市場狀況未明朗，管委會何時會公開拍賣餘下之土地尚為未知數。地方政府可能延遲或暫停海安縣的城市發展規劃。據此，於報告期末，補償收入僅按收取金額及被視為可能結付的金額確認。

14. 股息

董事並不建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派付股息(二零一三年：無)。

15. 母公司普通權益持有人應佔(虧損)/盈利

每股基金盈利乃按照母公司普通權益持有人應佔年內(虧損)/溢利，及年內已發行普通股之加權平均數3,083,676,526股(二零一三年：2,115,354,110股計算，並已作出調整，以反映於二零一五年三月四日進行股份合併(附註40(3)))。

每股攤薄(虧損)/盈利乃按照母公司普通權益持有人應佔年內(虧損)/溢利計算。計算所用普通股加權平均數為計算每股基本(虧損)/盈利所用之年內已發行普通股數目，及假設於所有潛在攤薄普通股被視作按零代價行使或兌換為普通股而已發行之普通股之加權平均數。

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按以下數據計算：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
(虧損)/盈利		
於計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利所用之 母公司普通權益持有人應佔(虧損)/溢利：		
來自持續經營業務	(241,618)	42,270
來自已終止經營業務	67,053	51,850
	(174,565)	94,120
	二零一四年	二零一三年 (經重列)
股份		
計算每股基本(虧損)/盈利所用年內已發行普通股加權平均數	3,083,676,526	2,115,354,110
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	2,725,220	2,616,165
認股權證	5,039,840	14,709,516
就每股攤薄(虧損)/盈利而言之普通股加權平均數	3,091,441,586*	2,132,679,791

* 由於尚未行使購股權及認股權證對截至二零一四年十二月三十一日止年度所呈列之每股基金虧損具反攤薄作用，故並未就攤薄對所呈列母公司實體普通權益持有人應佔虧損及此等權益持有人應佔持續經營業務虧損之每股基金虧損作出任何調整。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備
本集團

	樓宇 千港元	在建工程 千港元	廠房 及機器 千港元	租賃物業 裝修、傢俬		電腦設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
				模具 千港元	及裝置 千港元			
於二零一四年十二月三十一日								
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日：								
成本值	1,570	-	83,422	19,500	4,051	1,631	2,947	113,121
累計折舊	(129)	-	(59,275)	(16,807)	(3,189)	(932)	(1,429)	(81,761)
賬面淨值	1,441	-	24,147	2,693	862	699	1,518	31,360
於二零一四年一月一日， 扣除累計折舊及減值	1,441	-	24,147	2,693	862	699	1,518	31,360
添置	-	-	462	17	170	95	-	744
出售／撤銷	-	-	(2)	(436)	-	(3)	-	(441)
年內折舊撥備	(28)	-	(1,877)	(929)	(261)	(482)	(327)	(3,904)
分類為持作出售之出售集團資產	(1,408)	-	(22,783)	(1,331)	(317)	(298)	(412)	(26,549)
匯兌調整	(5)	-	53	(14)	(1)	(4)	(6)	23
於二零一四年十二月三十一日， 扣除累計折舊及減值	-	-	-	-	453	7	773	1,233
於二零一四年十二月三十一日：								
成本值	-	-	-	-	2,654	16	1,195	3,865
累計折舊	-	-	-	-	(2,201)	(9)	(422)	(2,632)
賬面淨值	-	-	-	-	453	7	773	1,233

16. 物業、廠房及設備(續)
本集團

	樓宇 千港元	在建工程 千港元	廠房及機器 千港元	模具 千港元	租賃物業 裝修、傢俬 及裝置 千港元	電腦設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
於二零一三年十二月三十一日								
於二零一三年一月一日：								
成本值	71,958	17	92,110	16,385	8,743	2,103	1,728	193,044
累計折舊	(11,709)	-	(67,675)	(14,706)	(7,544)	(1,162)	(1,043)	(103,839)
賬面淨值	60,249	17	24,435	1,679	1,199	941	685	89,205
於二零一三年一月一日：								
扣除累計折舊及減值	60,249	17	24,435	1,679	1,199	941	685	89,205
添置	-	-	2	2,563	62	20	1,147	3,794
出售/撇銷	-	(17)	(13)	-	-	-	-	(30)
拆遷生產設備後出售	(58,485)	-	-	-	-	(74)	-	(58,559)
年內折舊撥備	(1,288)	-	(1,164)	(1,616)	(410)	(214)	(348)	(5,040)
匯兌調整	965	-	887	67	11	26	34	1,990
於二零一三年十二月三十一日：								
扣除累計折舊及減值	1,441	-	24,147	2,693	862	699	1,518	31,360
於二零一三年十二月三十一日：								
成本值	1,570	-	83,422	19,500	4,051	1,631	2,947	113,121
累計折舊	(129)	-	(59,275)	(16,807)	(3,189)	(932)	(1,429)	(81,761)
賬面淨值	1,441	-	24,147	2,693	862	699	1,518	31,360

16. 物業、廠房及設備(續)
本公司

	租賃物業裝修、 傢俬及裝置 千港元
成本值	2,107
於二零一三年一月一日：	
添置	24
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月	2,131
添置	137
於二零一四年十二月三十一日	2,268
折舊	
於二零一三年一月一日：	(1,322)
年內折舊撥備	(279)
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	(1,601)
年內折舊撥備	(280)
於二零一四年十二月三十一日	(1,881)
賬面淨值	
於二零一四年十二月三十一日	387
於二零一三年十二月三十一日	530

17. 投資物業

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日之賬面值	26,734	-
轉撥自持作出售物業	45,478	11,170
公平值調整之(虧損)/收益淨額(附註5)	(5,933)	15,158
匯兌調整	54	406
於十二月三十一日之賬面值	66,333	26,734

本集團之投資物業乃位於中國，並以長期租約持有。

本集團之投資物業包括位於中國上海之若干商用物業。根據物業之性質、特點及風險，本公司董事釐定投資物業由一個資產類別(即商業)組成。根據獨立專業之合資格估值師漢華評值有限公司進行之估值，本集團之投資物業於二零一四年十二月三十一日重估為66,333,000港元。每年，本集團管理層決定外聘估值師之人選，以委任其負責本集團物業之外部估值。甄選條件包括市場知識、聲譽、獨立性及能否維持專業水準。本集團管理層每年兩次於中期及年度財務報告估值時，與估值師就估值假設及估值結果進行商討。

投資物業乃根據經營租賃出租予第三方，其進一步概要詳情載於財務報表附註34(a)。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

17. 投資物業(續)

公平值層級

下表說明本集團投資物業之公平值計量層級：

	於二零一四年十二月三十一日使用以下輸入值之公平值計量			
	活躍市場	重大可觀察	重大不可觀察	總計
	報價	輸入值	輸入值	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
千港元	千港元	千港元		
經常性公平值計量： 位於中國之商用物業	-	-	66,333	66,333

	於二零一三年十二月三十一日使用以下輸入值之公平值計量			
	活躍市場	重大可觀察	重大不可觀察	總計
	報價	輸入值	輸入值	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
千港元	千港元	千港元		
經常性公平值計量： 位於中國之商用物業	-	-	26,734	26,734

年內，第一級與第二級之間並無公平值計量之轉撥，亦無自第三級轉入或轉出(二零一三年：無)。

所用估值技巧及投資物業估值的主要輸入值之概要如下：

	估值技巧	重大不可觀察 輸入值	範圍或加權平均	
			二零一四年	二零一三年
商用物業	收益法	估計租賃價值 (每平方米及每月)	39港元至 91港元	57港元至 90港元
		租金增長(每年)	5%	5%
		貼現率	6%	4%

收益法，尤其是租期及復歸法，乃假設按資本化比率將穩定經濟收入撥充資本並以投資物業之公平值計量。租期價值按現有租賃協議訂明之現有租金及租賃年期估計，按資本化比率撥充資本，而復歸價值乃按市價估計，復歸期估計為相等於土地使用權剩餘年期，按投資者對物業類別預期之合適市場回報率撥充資本。

18. 無形資產

	開發成本 千港元	專利權及牌照 千港元	總計 千港元
成本值			
於二零一三年一月一日	22,014	20,872	42,886
添置	712	120	832
出售／撇銷	(10,358)	(9,429)	(19,787)
匯兌調整	540	216	756
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	12,908	11,779	24,687
添置	–	115	115
出售／撇銷	(12,817)	(9,387)	(22,204)
分類為持作出售之出售集團資產	–	(2,499)	(2,499)
匯兌調整	(91)	(8)	(99)
於二零一四年十二月三十一日	–	–	–
攤銷及減值			
於二零一三年一月一日	17,994	20,451	38,445
年度攤銷撥備	2,424	388	2,812
出售／撇銷	(10,358)	(9,429)	(19,787)
匯兌調整	441	181	622
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	10,501	11,591	22,092
年度攤銷撥備	1,040	79	1,119
出售／撇銷	(11,468)	(9,387)	(20,855)
分類為持作出售之出售集團資產	–	(2,276)	(2,276)
匯兌調整	(73)	(7)	(80)
於二零一四年十二月三十一日	–	–	–
賬面淨值			
於二零一四年十二月三十一日	–	–	–
於二零一三年十二月三十一日	2,407	188	2,595

截至二零一四年十二月三十一日止年度

19. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市股份，按成本值	38,612	245,572

應收附屬公司款項計入本公司流動資產695,734,000港元(二零一三年：421,522,000港元)，乃無抵押、免息及須應要求或於一年內償還。

本公司於二零一四年及二零一三年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立/註冊 及營業地點	已發行普通股/註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
United Win International Corporation [®]	英屬處女群島/香港	普通股100美元	100%	-	投資控股
World Wisdom Industrial Limited [®]	英屬處女群島/香港	普通股1美元	-	100%	投資控股
安徽錦旺投資發展有限公司 ^{®^}	中國/中國內地	註冊資本人民幣 50,000,000元	-	100%	投資控股
南通德利佳國際貿易有限公司 ^{®^}	中國/中國內地	註冊資本人民幣 3,000,000元	-	100%	買賣電動工具
正峰開發有限公司	香港	普通股1港元	-	100%	買賣電動工具
江蘇鑫港企業有限公司 ^{®#}	中國/中國內地	註冊資本33,000,000美元	-	100%	製造及分銷電動工具
江蘇嶺峰置業有限公司(「江蘇嶺峰」) ^{®^}	中國/中國內地	註冊資本人民幣 56,000,000元	-	70%	房地產物業開發
上海嶺峰房地產發展有限公司 (「上海嶺峰」) ^{®^}	中國/中國內地	註冊資本人民幣 10,000,000元	-	100%	房地產物業開發

[®] 未經香港安永或安永環球網絡另一成員公司審核

[#] 根據中國法律註冊為外商獨資企業

[^] 根據中國法律註冊為有限公司

19. 於附屬公司之投資(續)

上表列出董事認為主要影響本集團本年度業績或組成資產淨值重大部分之本公司附屬公司。董事認為，如列出其他附屬公司之詳情將導致資料過於冗長。

有重大非控股權益之本集團附屬公司詳情載列如下：

	二零一四年	二零一三年
非控股權益所持股本權益百分比： 江蘇顛峰	30%	30%
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
分配至非控股權益之年度溢利／(虧損)： 江蘇顛峰	4,658	(3,494)
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
分配至非控股權益之年度全面收益總額： 江蘇顛峰	3,973	2,786
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於報告日期非控股權益之累計結餘： 江蘇顛峰	209,171	205,198

下表闡述上述附屬公司的財務資料概要。所披露數額乃未計任何集團內公司間對銷：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入	210,436	—
年度溢利／(虧損)	15,527	(11,648)
年度全面收益／(虧損)總額	15,420	(10,109)
流動資產	972,102	973,408
非流動資產	467	634
流動負債	(503,499)	(243,703)
非流動負債	(215,490)	(491,526)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	112,846	(225,707)
投資活動所得現金流量淨額	86	46
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	(141,762)	263,173
現金及現金等值物(減少)／增加淨額	(28,830)	37,512

20. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內之變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	重估投資物業 千港元
於二零一三年一月一日	-
年內於損益扣除之遞延稅項(附註11)	4,126
匯兌調整	64
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	4,190
年內計入損益之遞延稅項(附註11)	(288)
匯兌調整	(16)
於二零一四年十二月三十一日之遞延稅項負債總額	3,886

遞延稅項資產

本集團

	土地增值稅撥備 千港元
於二零一三年一月一日	15,488
年內計入損益之遞延稅項(附註11)	8,429
匯兌差額	615
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	24,532
年內計入損益之遞延稅項(附註11)	1,420
匯兌差額	(79)
於二零一四年十二月三十一日之遞延稅項資產總額	25,873

20. 遞延稅項(續)

就呈列而言，遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表中抵銷。以下為本集團就財務報告目的之遞延稅項結餘分析：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項資產淨值	21,987	24,532
於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項負債淨額	-	(4,190)

本集團於香港產生之稅項虧損可無限期用作抵銷有虧損公司之未來應課稅溢利；本集團亦於中國內地產生零稅項虧損(二零一三年：19,376,000港元)，可在一至五年內抵銷未來應課稅溢利及其他可扣減暫時差額為零(二零一三年：25,251,000港元)。

並無就上述項目確認遞延稅項資產，原因為有關項目乃源自已虧損一段時間之附屬公司，且被視作不可能有應課稅可供用作抵銷稅項虧損。

根據中國企業所得稅法，就向外國投資者宣派於中國內地成立之外資企業的股息徵收10%預扣稅。有關規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後所產生之盈利。倘中國內地與外國投資者所屬司法權區之間定有稅務優惠則可按較低預扣稅率繳稅。本集團的適用比率為10%。因此，本集團須就該等於中國內地成立的附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無就本集團在中國內地成立的附屬公司須繳交預扣稅的未匯出盈利確認遞延稅項負債。本公司董事認為，此等附屬公司於可見將來分派該等盈利的機會不大。於二零一四年十二月三十一日，有關在中國內地的附屬公司的投資而產生的未被確認為遞延稅項負債的暫時差額合計約為260,829,000港元(二零一三年：245,216,000港元)。

本公司向其股東派付的股息毋須繳納所得稅。

21. 存貨

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
原材料	4,922	7,415
在製品	6,169	8,885
製成品	6,576	6,420
	17,667	22,720
減：分類為持作出售之出售集團資產	(17,667)	–
	–	22,720

22. 發展中物業

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日之賬面值	1,276,941	660,314
添置	494,752	586,933
轉撥至持作出售物業	(656,757)	–
年內減值(附註7)	(196,501)	–
匯兌調整	(4,393)	29,694
	914,042	1,276,941
減：分類為持作出售之出售集團資產	914,042	–
於十二月三十一日之賬面值	–	1,276,941

本集團發展中物業位於中國，並按長期租約持有。

於二零一四年十二月三十一日，本集團發展中物業包括分類為持作出售之出售集團資產，賬面值約為914,042,000港元(二零一三年：1,032,101,000港元)，已予抵押，藉以取得本集團獲授之銀行貸款(附註29)。

23. 持作出售物業

所有計入分類為持作出售之出售集團資產中之持作出售物業按成本列賬，該等物業位於中國並按長期租賃持有。

於二零一四年十二月三十一日，本集團計入分類為持作出售之出售集團資產中之持作出售物業之賬面淨值約為603,943,000港元(二零一三年：無)，已予抵押，以取得本集團獲授之銀行貸款(附註29)。

24. 應收貿易賬款及應收票據

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收貿易賬款及應收票據	32,964	32,317
減：分類為持作出售之出售集團資產	(32,964)	-
	-	32,317

於報告期末，應收貿易賬款及應收票據根據發票日期並扣除撥備的賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一個月內	14,818	19,033
一至兩個月	11,248	10,126
兩至三個月	2,508	2,950
超過三個月	4,390	208
	32,964	32,317
減：分類為持作出售之出售集團資產	(32,964)	-
	-	32,317

於報告期末，不被個別或共同視為減值之應收貿易賬款及應收票據之賬齡分析載列如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
既未逾期亦未減值	-	32,311
逾期超過三個月	-	6
	-	32,317

既未逾期亦未減值之應收賬款與近期並無拖欠記錄的大量多元化客戶有關。

已逾期但並未減值之應收賬款與本集團有良好往績記錄之眾多獨立客戶有關。基於過往經驗，本公司董事認為，由於信貸質素並無重大變動且該等款項已於報告期末後悉數結付，故無必要就該等結餘作出減值撥備。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

25. 預付款項、按金及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
預付款項及按金	35,828	162,533	669	35
其他應收賬款	24,832	23,129	24	–
	60,660	185,662	693	35
減：分類為持作出售之出售集團資產	(50,390)	–	–	–
	10,270	185,662	693	35

上述資產既未逾期亦未減值。計入上述結餘之金融資產與近期並無拖欠記錄之應收賬款有關。

26. 現金及現金等值物

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
現金及銀行結餘	1,145,239	201,772	1,033,176	102
減：分類為持作出售之出售集團資產	(51,763)	–	–	–
	1,093,476	201,772	1,033,176	102

於報告期末，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為60,300,000港元(二零一三年：201,313,000港元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，但是根據中國內地外匯管理條例，以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權進行外匯交易業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款按根據每日銀行存款利率釐定的浮動利率計息。銀行結餘存入最近並無拖欠記錄且信譽良好的銀行。

27. 應付貿易賬款

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付貿易賬款	266,731	101,314
減：與分類為持作出售之資產直接相關之負債	(251,107)	-
	15,624	101,314

於報告期末，應付貿易賬款根據發票日期的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一個月內	42,740	18,402
一至兩個月	13,785	35,443
兩至三個月	8,398	7,800
超過三個月	201,808	39,669
減：與分類為持作出售之資產直接相關之負債	(251,107)	-
	15,624	101,314

應付貿易賬款為免息及一般於為期60日之期間內結付。

28. 其他應付賬款及應計費用

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
其他應付賬款	17,347	13,697	641	-
按金及應計費用 ^①	70,657	9,023	64,443	2,232
預售物業已收按金	155,421	313,958	-	-
減：與分類為持作出售之資產直接相關之負債	(243,425)	336,678	65,084	2,232
	(153,195)	-	-	-
	90,230	336,678	65,084	2,232

其他應付賬款為不計息，平均年期為三個月。

- (i) 於二零一四年十二月三十一日，就出售出售集團來自本公司執行董事王正春先生之訂金60,000,000港元乃計入訂金及應計費用。

29. 計息銀行及其他借款

本集團	二零一四年			二零一三年		
	實際利率 (%)	到期日	千港元	實際利率 (%)	到期日	千港元
即期						
長期之即期部分						
銀行貸款－有抵押	6.15	按要求	101,407			-
銀行貸款－有擔保及抵押	6.15	按要求	278,869			-
減：與分類為持作出售資產直接相關之負債			(380,276)			-
			-			-
非即期						
銀行貸款－有抵押			-	6.15－6.65	(i)	251,844
銀行貸款－有擔保及抵押			-	6.15	(i)	203,511
其他貸款－有抵押			-	15	二零一六年 一月三十一日	36,171
			-			491,526
減：與分類為持作出售資產直接相關之負債			-			-
			-			491,526

29. 計息銀行及其他借款(續)

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
分析為：		
應償還銀行貸款及透支：		
須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	-	455,355
應償還其他借款：		
須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	-	36,171

附註：

- (i) 到期款項乃按照貸款協議載列之已定還款日期支付。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，有多項違反銀行貸款協議條款之事件，導致本集團須加快還款。

本集團計入與分類為持作出售資產直接相關之負債之銀行貸款由發展中物業以及計入分類為持作出售之出售集團資產之持作出售物業作抵押，賬面淨值分別約為914,042,000港元(二零一三年：1,032,101,000港元)及603,943,000港元(二零一三年：無)。

此外，本公司一間計入出售集團之附屬公司已就本集團若干計入與分類為持作出售資產直接相關之負債之銀行貸款作出擔保最多為278,869,000港元(二零一三年：203,511,000港元)。

30. 股本 股份

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
法定：		
10,000,000,000股(二零一三年：10,000,000,000股) 每股面值0.1港元之普通股	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
9,061,796,830股(二零一三年：4,231,337,500股) 每股面值0.1港元之普通股	906,180	423,134

30. 股本(續)

本公司股本之變動概要如下：

	已發行 股份數目 千股	股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零一三年一月一日	4,224,775	422,477	301,030	723,507
行使購股權(附註31) —於二零零九年十一月六日 已授出之購股權	6,563	657	721	1,378
轉撥自購股權儲備	—	—	893	893
小計	6,563	657	1,614	2,271
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	4,231,338	423,134	302,644	725,778
行使認股權證(附註c) 轉撥自認股權證儲備	400,000 —	40,000 —	48,000 290	88,000 290
小計	400,000	400,000	48,290	88,290
認購新股份(附註d)	400,000	40,000	88,050	128,050
配售時發行股份(附註a)	3,984,000	398,400	579,556	977,956
行使購股權(附註31) —於二零零八年三月七日已授出之購股權 —於二零零八年五月五日已授出之購股權 —於二零零九年十一月六日已授出之購股權	5,296 6,163 35,000	530 616 3,500	852 511 3,850	1,382 1,127 7,350
轉撥自購股權儲備	46,459 —	4,646 —	5,213 6,617	9,859 6,617
小計	46,459	4,646	11,830	16,476
於二零一四年十二月三十一日	9,061,797	906,180	1,030,370	1,936,550

30. 股本(續)

附註：

(a) 配售時發行股份

於二零一四年六月一日，本公司與睿智金融國際有限公司訂立有條件配售協議(「配售協議」)，後者作為配售代理盡其最大努力促使承配人以配售價每股配售股份0.25港元認購總共3,984,000,000股本公司新股份。新股份乃根據特別授權發行，而有關特別授權已獲本公司股東於二零一四年七月三十一日舉行之股東特別大會上以按股數投票方式批准。

於二零一四年八月二十九日，配售協議之條款已經達成，而全部3,984,000,000股配售股份已按配售價每股配售股份0.25港元向不少於六名承配人發行及配發。本公司自配售獲得所得款項淨額(扣除相關開支)約977,956,000港元(其中614,000港元將支付作配售開支)已用作發展本集團現有項目及/或任何合適投資。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)各承配人及(如適用)彼各自之最終實益擁有人均為獨立第三方且並非與本公司關連人士一致行動；及(ii)概無承配人於配售完成後成為主要股東。

(b) 購股權

本公司購股權計劃及根據該計劃已發行之購股權之詳情載於財務報表附註31。

(c) 認股權證

於二零一三年一月二十一日，本公司與劉緒銘先生(為深圳市農產品基金管理有限公司副總裁及江蘇溧陽海吉星農產品發展有限公司總經理及企業法人代表)(「認購人」)訂立有條件認股權證認購協議(「認股權證認購協議」)，內容有關由認購人認購合共400,000,000份認股權證(「認股權證」)，發行價為每份認股權證0.001港元(「認股權證認購事項」)。認股權證賦予認購人權利，可自認股權證發行日期起計足三個月當日起至認股權證發行日期起計足十二個月當日止期間，認購合共400,000,000股本公司股份，認購價為每股新股份0.22港元(可作出反攤薄調整)。每份認股權證附帶認購一股本公司新普通股之權利。董事會認為認股權證認購事項乃本公司籌集更多資金並擴大股東及本公司資本基礎的良機。認股權證認購事項之所得款項淨額(經扣除相關開支)估計約為290,000港元，即淨發售價約為每份認股權證0.0007港元。於二零一三年一月二十一日(釐定非上市認股權證條款之日期)，本公司每股份收市價為0.195港元。

認股權證認購協議所載條件已獲達成，而認股權證認購事項於二零一三年一月二十九日已告完成。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，概無認股權證獲行使。

於二零一四年一月二十九日，認股權證持有人就400,000,000股新股份行使認股權證，認購價為每股0.22港元，已收取總代價88,000,000港元，並已用作一般營運資金。

(d) 認購新股份

於二零一四年一月十七日，本公司與瑞建有限公司(一間於香港註冊成立及主要從事軍事及網絡技術投資之公司)(「認購人」)訂立認股權證認購協議，據此，本公司已有條件同意向認購人配發及發行最多800,000,000股本公司股份，認購價為每股認購股份0.325港元，最多分兩批次進行，惟在認購事項(「認購事項」)完成後，股份之公眾持股量不得低於本公司已發行股份25%(或上市規則規定之任何百分比)。

董事會認為認購事項乃本公司籌集更多資金並擴大股東及本公司資本基礎的良機。於二零一四年一月十七日(釐定認購事項條款之日期)，本公司每股份收市價為0.325港元。

認購人有權在認購期間(「認購期間」)透過向本公司遞交書面通知以一批次認購全部800,000,000股認購股份或最多分兩批次認購400,000,000股認購股份(惟須遵守公眾持股量要求)。

由於認購事項之所有先決條件已於二零一四年七月二十三日獲達成，認購400,000,000股認購股份已於二零一四年七月三十一日(「完成日期」)完成，而400,000,000股認購股份已根據認購協議之條款向認購人配發及發行。來自認購事項之所得款項淨額(經扣除相關開支後)約為128,050,000港元，並擬用作本集團之一般營運資金。

於完成日期，本公司僅收到400,000,000股認購股份之認購款項，且並未自認購人收到餘下400,000,000股認購股份之認購款項。因此，於完成日期僅已配發及發行400,000,000股認購股份

31. 購股權計劃

二零零二年計劃

本公司於二零零二年四月二十六日開始實行一個購股權計劃(「二零零二年計劃」)，旨在向對本集團業務作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回饋。二零零二年計劃合資格參與者包括(i)本公司或其任何附屬公司或任何本集團任何成員公司持有其任何股本權益之實體(「投資實體」)任何僱員或候任僱員(不論全職或兼職，包括任何執行董事，但不包括非執行董事)；(ii)本公司或其任何附屬公司或任何投資實體任何非執行董事或候任非執行董事(包括獨立非執行董事)；(iii)向本集團任何成員公司或任何投資實體提供或可能提供貨品或服務之任何供應商；(iv)本集團或任何投資實體之任何客戶或準客戶；(v)對本集團或任何投資實體提供或將提供研究、開發或其他技術支援之任何人士或實體；(vi)本集團任何成員公司或任何投資實體之股東或本集團任何成員公司或任何投資實體已發行或擬發行證券之持有人；及(vii)本集團任何成員公司或任何投資實體之任何業務範疇或業務發展之諮詢人(專業或其他)或顧問；及(viii)與本集團任何成員公司或任何投資實體於任何業務營運範疇或發展合作之合營企業夥伴或業務聯盟。

於任何12個月期間，根據二零零二年計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名參與者可能授出之購股權於行使後可予發行之股份總數，不得超過當時本公司已發行股本1%。任何進一步授出超出此限額之購股權須經股東於股東大會批准。

向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士授出購股權，必須取得獨立非執行董事之事前批准。此外，倘於任何十二個月期間內向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授出超逾本公司任何時間之已發行股本0.1%或總值超逾(按於授出日期本公司股份的收市價)5,000,000港元之購股權，必須獲得股東於股東大會事前批准。

購股權承授人可於授出日期起計21日內接納授出之購股權，並須就此支付象徵式代價1港元。授出購股權的行使期由董事決定，自若干歸屬期起至購股權授出日期十週年內之日行使。

購股權之行使價由董事釐定，惟不得低於(i)本公司股份於建議授出日期(必定為交易日)在聯交所每日報價表所報收市價；(ii)本公司股份於緊接建議授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值(以最高者為準)。

由於二零一零年八月十日完成供股，故調整購股權數目及行使價。

二零零二年計劃於二零一二年四月屆滿。二零零二年計劃之條款將維持一切效力，根據購股權計劃授出的所有購股權的持有人在有關終止前，均有權根據該計劃的條款行使未行使之購股權，直至上述購股權屆滿為止。

31. 購股權計劃(續)

二零一三年計劃

於二零一三年五月二十四日，本公司採納新購股權計劃(「二零一三年計劃」)以替代二零零二年計劃。於終止二零零二年計劃後，概不就該計劃授出購股權，而於該計劃終止前授出的所有購股權之持有人有權根據該計劃條款行使尚未行使的購股權，直至該等購股權過期為止。

二零一三年計劃下合資格參與者及條款與二零零二年計劃相同。於年內概無二零一三年計劃下購股權獲授出(二零一三年：無)。

下表概述年內根據二零零二年計劃所授出本公司購股權之變動。概無購股權於二零零六年八月十八日前獲授出。

	本集團及本公司	
	尚未行使之 購股權 港元	每股加權平均 行使價
於二零一三年一月一日尚未行使	73,027,668	0.277
已行使	(6,562,500)	0.210
已失效	(2,329,495)	0.237
於二零一三年十二月三十一日尚未行使	64,135,673	0.285
已行使	(46,459,330)	0.212
於二零一四年十二月三十一日尚未行使	17,676,343*	0.477

於二零零六年八月十八日授出之購股權

類別	每股經調整 行使價 港元	授出日期 每份購股權之 估計公平值 港元	行使期	於二零一三年 一月一日、 二零一三年 十二月三十一日 及二零一四年 十二月三十一日 尚未行使之 購股權數目
董事	0.114	0.0319	附註(i)	-
僱員	0.114	0.0330	附註(ii)	-
於年末可予行使				-

附註：

- (i) 購股權於二零零六年八月十八日起計一年後至二零一二年四月十日期間可行使。
- (ii) 授予僱員之購股權其中五分之一將於二零零六年八月十八日起計未來五年按年歸屬。於歸屬期間失效後，購股權可於二零一二年四月十日前行使。

31. 購股權計劃(續)

於二零零八年一月十日授出之購股權

類別	每股經調整 行使價 港元	授出日期 每份購股權之 估計公平值 港元	行使期	於二零一三年 一月一日、 二零一三年 十二月三十一日 及二零一四年 十二月三十一日 尚未行使之 購股權數目
僱員	0.477	0.4648	附註	17,676,343
於年末可予行使				17,676,343*

附註：

首8,838,172份購股權將於二零零八年一月十日起計一年後歸屬。餘下之8,838,171份購股權將於二零零八年一月十日起計兩年後每年歸屬。於歸屬期間失效後，購股權可於二零一八年一月九日前行使。

於二零零八年三月七日授出之購股權

類別	每股經調整 行使價 港元	授出日期 每份購股權之 估計公平值 港元	行使期	於二零一三年 一月一日尚未 行使之 購股權數目	年內失效	於二零一三年	於二零一四年
						十二月 三十一日 尚未行使之 購股權數目	十二月 三十一日 尚未行使之 購股權數目
僱員	0.261	0.285	附註	6,531,794	(1,235,745)	5,296,049	(5,296,049)
於年末可予行使						5,296,049	-

附註：

授予僱員之購股權其中五分之一將於二零零八年三月七日起計未來五年按年歸屬。於歸屬期間失效後，購股權可於二零一八年三月六日前行使。

31. 購股權計劃(續)

於二零零八年五月五日授出之購股權

類別	每股經調整 行使價 港元	授出日期 每份購股權之 估計公平值 港元	行使期	於二零一三年 一月一日 及二零一三年 十二月三十一日	年內行使	於二零一四年 十二月三十一日
				尚未行使之 購股權數目		尚未行使之 購股權數目
僱員	0.183	0.1769	附註	6,163,281	(6,163,281)	-
於年末可予行使				6,163,281		-

附註：

購股權可於緊隨二零零八年五月五日後及直至二零一八年五月四日期間行使。

於二零零九年十一月六日授出之購股權

類別	每股經調整 行使價 港元	授出日期 每份購股權之 估計公平值 港元	行使期	於二零一三年 一月一日	年內失效	於二零一三年 十二月三十一日	年內行使	於二零一四年 十二月三十一日
				尚未行使之 購股權數目		尚未行使之 購股權數目		之尚未行使購 股權數目
董事	0.210	0.1487	附註	30,625,000	-	(3,281,250)	27,343,750	(27,343,750)
僱員	0.210	0.1487	附註	12,031,250	(1,093,750)	(3,281,250)	7,656,250	(7,656,250)
於年末可予行使				42,656,250		35,000,000		-

附註：

授予董事及僱員之三分之一購股權將從二零零九年十一月六日起在未來3年內按年歸屬。歸屬期間失效後，購股權可於直至二零一九年十一月五日止行使。

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度並無就本公司授出之購股權確認總支出(二零一三年：9,000港元)。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，零份(二零一三年：2,329,495份)購股權已失效，及46,459,330份購股權(二零一三年：6,562,500份)獲行使，已收取所得款項9,859,000港元(二零一三年：1,378,000港元)。

* 於報告期末及於批准財務報表當日，因進行股份合併，於二零零八年一月十日授出之尚未行使購股權數目將調整為8,838,171份及行使價將調整為0.954港元。

32. 儲備

(a) 本集團

本集團之儲備金額及其於本年度及過往年度之變動於財務報表第42頁之綜合權益變動表呈列。

購股權儲備

誠如財務報表附註2.4關於股份支付之會計政策所進一步闡釋，購股權儲備包括已授出但尚未行使購股權之公平值。該金額將於相關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或倘相關購股權到期或被沒收時轉撥至保留盈利。

合併儲備

合併儲備指根據於二零零二年四月十一日進行集團重組所收購附屬公司之面值與本公司就收購發行股本之面值兩者之差額。

(b) 本公司

	股份溢價 千港元	購股權儲備 千港元	合併儲備 千港元	認股權證儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一三年一月一日	301,030	12,459	(200)	-	(64,505)	248,784
虧損及年度全面虧損總額	-	-	-	-	(7,409)	(7,409)
發行認股權證	-	-	-	290	-	290
確認股權結算股份為基礎之 付款	-	9	-	-	-	9
已歸屬購股權失效時解除	-	(267)	-	-	267	-
行使購股權時發行股份	1,614	(893)	-	-	-	721
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	302,644	11,308	(200)	290	(71,647)	242,395
虧損及年度全面虧損總額	-	-	-	-	(165,876)	(165,876)
行使認股權證時發行股份	48,290	-	-	(290)	-	48,000
認購新股份時發行股份	88,050	-	-	-	-	88,050
配售股份時發行股份	579,556	-	-	-	-	579,556
行使購股權時發行股份	11,830	(6,617)	-	-	-	5,213
於二零一四年十二月三十一日	1,030,370	4,691	(200)	-	(237,523)	797,338

33. 或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團就若干銀行向若干本集團物業買家授出之按揭而提供擔保之或然負債為113,462,000港元(二零一三年：51,677,000港元)。該或然負債就銀行授出之按揭而提供之擔保，該等按揭涉及為本集團物業買家安排之按揭貸款。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠之未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(但不限於)接管有關物業之法定業權及所有權。本集團之擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，而房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保之公平值並不重大，而本公司董事認為倘買家未能支付款項，相關物業之可變現淨值足以償還所欠之按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於二零一四年十二月三十一日並無為該等擔保於綜合財務報表中作出撥備(二零一三年：無)。

34. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(財務報表附註17)，經磋商的租期介乎兩年至十年。租約條款一般亦要求租戶支付保證金及訂明可根據當時市況定期對租金作出調整。

於二零一四年十二月三十一日，本集團根據與其租戶訂立的不可撤銷經營租賃於下列期間到期的未來最低租賃應收款項總額如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	3,090	886
第二至五年內(包括首尾兩年)	11,016	3,344
五年內	7,363	–
	21,469	4,230

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業，經磋商租期介乎一至三年。

於二零一四年十二月三十一日，本集團及本公司根據不可撤銷經營租賃於下列期間到期的未來最低租賃付款總額如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	1,395	1,369	508	–
第二至五年(包括首尾兩年)	–	587	–	–
	1,395	1,956	508	–

截至二零一四年十二月三十一日止年度

35. 承擔

除上文附註34(b)詳述的經營租賃承諾，本集團於報告期末的承擔如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已訂約但未撥備： 廠房及機器	-	517
已授權但未訂約： 收購一間公司(附註40)	408,000	-

36. 關聯方交易

於本年度，本集團曾與關聯方進行之交易及結餘如下：

- (a) 於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團向本公司執行董事王正春先生全資擁有的上海曹峰置業有限公司(「上海曹峰」)支付租金開支887,000港元(二零一三年：930,000港元)。租金開支乃參考當時市場租金後釐定。

- (b) 與一間關聯公司之結餘如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付上海曹峰之款項	122 *	4,578

應付上海曹峰之款項為無抵押、免息及須按要求償還。

* 於二零一四年十二月三十一日止年度，該結餘於綜合財務報表內計入與分類為持作出售之資產直接相關之負債內。

- (c) 主要管理人員補償

董事認為，本公司董事及主要行政人員即本集團主要管理人員。有關董事及主要行政人員酬金之進一步詳情載於財務報表附註9。

37. 按類別劃分之金融工具

於報告期末，各類別金融工具之賬面值如下：

本集團

金融資產－貸款及應收賬款

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收貿易賬款	-	32,317
計入預付款項、按金及其他應收賬款之金融資產	9,565	39,183
現金及現金等值物	1,093,476	201,772
	1,103,041	273,272

金融負債－按攤銷成本計算之金融負債

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付貿易賬款	15,624	101,314
計入其他應付賬款及應計費用之金融負債	9,336	13,697
計息銀行及其他借款	-	491,526
來自關聯公司之貸款	-	4,578
	24,960	611,115

本公司

金融資產－貸款及應收賬款

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收附屬公司款項	695,734	421,522
計入預付款項、按金及其他應收賬款之金融資產	24	-
現金及現金等值物	1,033,176	102
	1,728,934	421,624

金融負債－按攤銷成本計算之金融負債

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
計入其他應付賬款及應計費用之金融負債	641	-

38. 金融工具之公平值及公平值層級

除賬面值與公平值合理相若者外，本集團財務工具之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
計息銀行及其他借款	-	491,526	-	491,526

管理層已評估現金和現金等價物、應收貿易賬款、計入預付款項、按金及其他應收賬款的金融資產、應付貿易賬款、即期計息銀行及其他借款、計入其他應付款項及應計款項的金融負債、一間關聯公司貸款及應收附屬公司款項的公平值與其賬面值大致相若，原因是此等工具將於短期內到期。

本集團的財務部負責釐定金融工具有關公平值計量的政策及程序。

除被迫或清盤出售外，金融資產及負債的公平值是由自願訂約方之間進行現有交易中可交換的金額。以下方法及假設已用於估計公平值：

計息銀行貸款及其他借款即期部分之公平值已透過將按相若條款、信貸風險及剩餘到期期限以現可就工具提供的折現率折現預計未來現金流計算。於二零一四年十二月三十一日，本集團本身就計息銀行及其他借款的不履約風險被評定為不重大。

公平值層級

於二零一四年十二月三十一日，本集團及本公司並無按公平值計量之金融資產及金融負債(二零一三年：無)。

39. 財務風險管理之目標及政策

本集團財務資產主要包括直接自其營運所得之現金及現金等值物以及按金及其他應收款項。本集團財務負債主要包括應付貿易賬款、其他應付賬款及應計費用以及計息銀行及其他借款。

本集團財務工具之主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討並協定管理此等風險之政策，茲概述如下。

利率風險

本集團面對主要與本集團按浮動利率計算之計息銀行及其他借款相關之市場利率變動風險。

現時，本集團無意對沖利率波動風險。然而，本集團將會一直觀察經濟情況及其利率風險狀況，日後如有需要，會考慮採取適當之對沖措施。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於所有借貸成本歸因於本集團的發展中物業及其被資本化，因此，借貸之利率變動並無影響本集團的盈利。

39. 財務風險管理之目標及政策(續)

利率風險(續)

於其他變數保持不變的情況下，利率每年出現50基點之變動將導致本集團之盈利於截至二零一三年十二月三十一日止年度出現約2,277,000港元之相應調整。

於二零一四年十二月三十一日，計息銀行借款計入直接與分類為持作出售之資產相關之負債。

外幣風險

本集團業務主要由位於中國內地之附屬公司進行，其交易大部分以人民幣及美元進行。由於經營單位之銷售或購買交易主要以與單位之功能貨幣相同之貨幣進行，本集團之交易貨幣風險極低。

本集團目前並無外幣對沖政策。其透過密切監察外幣匯率之變動管理其外幣風險。

信貸風險

本集團僅與具知名度及良好信譽之第三方進行交易。在本集團之政策下，應收款項結餘乃按持續基準監察，故本集團所承受之壞賬風險並不重大。

本集團其他金融資產(包括現金及現金等值物及其他應收款項)之信貸風險來自對手方之拖欠情況，其最大風險相當於該等工具之賬面值。

由於本集團僅與具知名度及良好信譽之第三方進行交易，故毋須持有抵押品。同時，由於本集團一般預收客戶訂金，故並無重大信貸風險。

於二零一四年十二月三十一日，本集團一名客戶之未償還應收貿易賬款約佔本集團應收貿易賬款總額66%(二零一三年：42%)，導致本集團之信貸風險集中於該名單一對手方。客戶之信貸評級及還款記錄良好，並為世界著名電動工具分銷商。於十二月三十一日，貿易應收賬款計入分類為持作出售之出售集團資產。除此之外，本集團並無其他重大集中信貸風險，風險均分散於不同對手方。

39. 財務風險管理之目標及政策(續)

流動資金風險

本集團通過使用經常性流動資金規劃工具監控資金短缺的風險，有關工具考慮其金融工具及金融資產的到期日，及營運所得的預測現金流量。

本集團金融負債於報告期末根據已訂約未貼現付款計算的到期情況如下：

本集團	二零一四年					直接與 分類為 持作出售 之資產相關 之負債 千港元	合計 千港元
	按要求 千港元	少於 三個月 千港元	三至少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元		
計息銀行及其他借款	402,884	-	-	-	-	(402,884)	-
應付貿易賬款	-	64,923	201,808	-	-	(251,107)	15,624
其他應付賬款	6,668	10,679	-	-	-	(8,011)	9,336
	409,552	75,602	201,808	-	-	(662,002)	24,960

本集團	二零一三年					合計 千港元
	按要求 千港元	少於 三個月 千港元	三至少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	
計息銀行及其他借款	-	9,335	18,670	479,392	-	507,397
應付貿易賬款	-	101,314	-	-	-	101,314
其他應付賬款	6,691	7,006	-	-	-	13,697
來自一間關聯公司之貸款	-	4,578	-	-	-	4,578
	6,691	122,233	18,670	479,392	-	626,986

39. 財務風險管理之目標及政策(續)

流動資金風險(續)

本公司金融負債於報告期末根據已訂約未貼現付款計算的到期情況如下：

本公司	按 要求	二零一四年				合計
		少於 三個月	三至少於 十二個月	一至五年	五年以上	
	千 港元	千 港元	千 港元	千 港元	千 港元	千 港元
其他應付賬款及應計費用	-	641	-	-	-	641

資本管理

本集團進行資本管理的主要目標為保障本集團能夠持續經營及保持穩健資本比率以支持其業務發展及令股東價值最大化。

本集團根據經濟狀況的變動及相關資產的風險特徵管理其資本架構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整向股東派付的股息，向股東退還資本或發行新股份。本集團毋須受任何外部資本要求規限。於截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度，資本管理的目標、政策或程序概無作出任何改變。

40. 報告期後事項

- (1) 誠如財務報表附註1及附註13所述關於出售事項日期為二零一四年十一月二十一日之出售協議，及上海巔峰就江蘇巔峰獲授之貸款人民幣220,000,000元以中國建設銀行為受益人提供之擔保，以及據此擬進行之交易已獲本公司股東於二零一五年一月十九日舉行之股東特別大會上以按股數投票方式批准。
- (2) 於二零一五年一月三十日，United Win同意購買北京建設全資公司智健有限公司之股份，代價為408,000,000港元。智健有限公司擁有其營運附屬公司北京陸港國際物流有限公司(「陸港」)約82.24%股權。陸港為四幅工業用地之擁有人，該等土地之總面積為161,498.66平方米，作倉庫及辦公室用途，一般年期於二零五零年五月十七日到期。目前，有關土地發展為17幢一至兩層高樓宇(作倉庫及配套設施用途)、1幢五層高樓宇及構築物(包括貨櫃場、圍牆、排水設施等)。本集團擬拆除有關土地上之樓宇及構築物，將土地用途更改為非物流功能及於該土地上開展其他類型物業發展項目。

陸港有未償還委託貸款餘額，該委託貸款由北京允中投資諮詢有限公司(「北京允中」)，為北京建設之全資附屬公司，於批准財務報表當日擁有本公司18.92%之已發行股份)透過銀行作為貸款代理提供。此外，陸港有未償還股東貸款，乃由北京建設提供。收購交易完成後，陸港將成為本公司擁有82.24%權益之附屬公司。由於本公司已發行股份18.92%由北京允中持有，而北京允中由北京建設最終持有，故上述貸款將於收購交易完成後成為有關連人士交易結餘。

40. 報告期後事項(續)

- (3) 於二零一五年三月四日，在股東特別大會上，股東批准下列各項：
- (i) 為每兩股每股面值0.10港元之已發行及未發行股份合併為一股面值0.20港元之合併股份；及
 - (ii) 本公司法定股本將藉由增設5,000,000,000股合併股份，由1,000,000,000港元(分為5,000,000,000股合併股份)，增加至2,000,000,000港元(分為10,000,000,000股合併股份)
- (4) 於二零一五年三月十日，本公司與配售代理訂立有條件配售協議(「二零一五年配售協議」)，按配售價每股配售股份0.52港元向不少於六名承配人(為本集團的獨立第三方)配售總共465,000,000股每股面值0.20港元之新普通股(「二零一五年配售事項」)。於二零一五年三月二十六日，二零一五年配售事項已完成，而自二零一五年配售事項所收取之所得款項淨額約為239,350,000港元。

41. 比較金額

比較損益及其他全面收益表經已重新呈列，猶如在本年度已終止經營之業務於比較期間開始時已終止經營(附註13)，而為便於比較，綜合財務報表之若干項目已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

42. 財務報表之批准

財務報表已於二零一五年三月二十七日獲董事會批准及授權刊發。