



華人策略控股有限公司

---

Chinese Strategic Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 8089

2014

Annual Report 年報

---

## 香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）創業板（「創業板」）的特色

創業板的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的公司提供一個上市的市場。有意投資之人士應了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資深投資者。

由於在創業板上市的公司屬新興性質，在創業板買賣的證券可能會較在聯交所主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

香港交易及結算所有限公司和聯交所對本年報之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本年報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。

本年報包括之資料乃遵照聯交所《創業板證券上市規則》（「創業板上市規則」）之規定而提供有關華人策略控股有限公司（「本公司」）之資料。本公司各董事（「董事」）願就本年報共同及個別承擔全部責任，並作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信：本年報所載之資料在各重大方面均屬準確完整，且沒有誤導或欺詐成分，及並無遺漏其他事項致使本年報或其所載任何陳述產生誤導。

# 目 錄

---

公司資料	1
主席致辭	4
管理層討論與分析	5
董事會	14
董事會報告	17
企業管治報告	27
獨立核數師報告	39
綜合損益及其他全面收益表	41
綜合財務狀況表	43
綜合權益變動表	45
綜合現金流量表	46
綜合財務報表附註	48
五年財務概要	173
投資物業概要	176

---

## 董事會

### 執行董事

林國興先生，*太平紳士* (主席)  
陳瑞常女士  
莫贊生先生

### 獨立非執行董事

袁慧敏女士  
王展望先生  
周傳傑先生

### 授權代表

林國興先生，*太平紳士*  
陳瑞常女士

### 審核委員會

袁慧敏女士 (主席)  
王展望先生  
周傳傑先生

### 提名委員會

王展望先生 (主席)  
林國興先生，*太平紳士*  
袁慧敏女士  
周傳傑先生

## 薪酬委員會

袁慧敏女士 (主席)  
林國興先生，*太平紳士*  
王展望先生  
周傳傑先生

## 聯席公司秘書

林國興先生，*太平紳士*  
張靜雯女士

## 監察主任

林國興先生，*太平紳士*

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 公司資料

### 總辦事處及主要營業地點

香港  
中環  
德輔道中54-58號  
軟庫中心2樓

### 網址

[www.chinesestrategic.com](http://www.chinesestrategic.com)

### 電郵

[info@chinesestrategic.com](mailto:info@chinesestrategic.com)

### 主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
The Belvedere Building  
69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08  
Bermuda

### 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  
滙漢大廈A18樓

### 核數師

中磊（香港）會計師事務所有限公司  
香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心3樓  
313-316室

### 主要往來銀行

交通銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
富邦銀行（香港）有限公司  
南洋商業銀行有限公司

### 股份代號

8089

## 主席致辭

本人謹代表董事會（「**董事會**」）欣然提呈華人策略控股有限公司（「**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（「**本年度**」）之業績。

面對波動的宏觀經濟環境，本年度充滿挑戰。為了通過採取積極而審慎之投資方式實現最大投資回報之業務目標，本集團銳意確保核心業務之增長，及探索其他投資機會。

我們之現有投資主要包括於香港及中國大陸之物業投資、證券買賣及貸款融資。

本集團投資物業於本年度之出租率高企。投資物業之租金收入繼續為本集團提供穩定之經常性收入。由於採取儘量降低風險同時爭取最大回報之策略，證券買賣於本年度亦為本集團帶來穩定之回報。至於貸款融資分部，本年度利息收入亦為本集團貢獻營運資金。

本集團一直在尋找其他投資機會，以使本集團能夠豐富其投資組合及進一步提升投資回報。在本年度，本公司採取了及時且適當之投資方式，以應對不斷變化之市場氣氛及政府政策。董事會還積極探索本地及中國大陸以外之市場中之其他物業投資機會。年內本集團一直積極洽談天寧島（北馬利安納群島聯邦（美國之有人居住島嶼領土）之三個主要島嶼之一）之投資機會。

憑藉全球旅遊業及酒店業之增長，本集團積極尋求天寧島酒店業務之商機。本集團會不時與潛在人士洽談，尋找合適機會改善本集團之投資組合。

最後，本人僅藉此機會代表董事會對全體股東、業務夥伴及企業之支持表示衷心感謝。

主席兼執行董事  
林國興

二零一五年三月十二日

# 管理層討論與分析

## 業務回顧

本集團主要從事物業投資、證券買賣及貸款融資業務。截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團之營業額較上一個財政年度增加60%至港幣150,483,000元。

## 物業投資

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團透過出租物業錄得租金收入約港幣2,757,000元（二零一三年：約港幣2,835,000元）。投資物業公平值變動所產生之收益約港幣7,400,000元（二零一三年：約港幣2,700,000元）。

於二零一四年十二月三十一日，根據與本集團無關連之獨立專業估值師行於二零一四年十二月三十一日所作之估值，本集團在香港及中國大陸持有作投資用途之物業之公平值總額約港幣226,538,000元（二零一三年：約港幣219,964,000元）。

## 證券買賣

截至二零一四年十二月三十一日止年度證券買賣業務之分部營業額為港幣142,054,000元（二零一三年：約港幣83,340,000元）。本集團錄得持作買賣投資之公平值變動收益約港幣3,313,000元（二零一三年：虧損約港幣13,423,000元）及出售持作買賣投資之虧損約港幣19,012,000元（二零一三年：收益約港幣20,284,000元）；以及可換股工具指定為按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值變動收益約港幣101,110,000元（二零一三年：約港幣10,020,000元）。

於二零一四年十二月三十一日，本集團擁有持作買賣投資約港幣231,742,000元（二零一三年：約港幣170,831,000元），以及可換股工具指定為按公平值透過損益列賬之財務資產約港幣150,626,000元（二零一三年：約港幣66,612,000元）。

## 貸款融資

截至二零一四年十二月三十一日止年度，貸款融資業務為本集團帶來利息收入約港幣5,672,000元（二零一三年：約港幣7,903,000元），減少約28%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，並無確認應收貸款減值虧損（二零一三年：約港幣11,238,000元）。與之相對，錄得應收貸款減值虧損撥回港幣25,658,000元（二零一三年：約港幣2,015,000元）。

### 財務回顧

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為港幣150,483,000元（二零一三年：約港幣94,078,000元），增加60%。營業額增加主要由於證券買賣業務成交量增加。

截至二零一四年十二月三十一日止年度之行政費用約為港幣85,975,000元（二零一三年：約港幣46,333,000元），較上一個財政年度增加86%。費用增加主要由於辦公室租金及員工成本以及諮詢及專業服務費增加所致，其中大部分乃因有關於北馬利安納群島聯邦（「北馬利安納群島聯邦」）天寧島之潛在投資及於北馬利安納群島聯邦塞班島之賭場度假村開發商牌照之申請而產生。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利合共約為港幣55,542,000元（二零一三年：虧損約港幣22,415,000元）。年內溢利主要由於可換股工具指定為按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值變動所產生之收益所致。截至二零一四年十二月三十一日止年度之每股基本盈利約為港幣8.22仙（二零一三年：每股基本虧損約港幣3.32仙）。

### 展望

新的按揭緊縮措施於二零一五年二月生效後，對住宅物業市場的蓬勃發展略有抑制。而香港的物業市場或將保持淡靜。董事會將不時審慎檢討投資物業組合以確保本公司及其股東的利益。

由於美國加息及中國大陸降息速度的不確定性，預期股票市場將持續波動。本集團將對其投資策略保持審慎。

貸款融資業務仍然面臨困難，加之客戶群相對薄弱，預期其收益將面臨壓力。

面對全球經濟的不穩定性，新的一年充滿挑戰。本集團將於管理其財務資源及探求拓展至其他業務分部之可行性之投資策略方面繼續採取積極審慎之態度。



## 管理層討論與分析

### 於合營企業之權益

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團於合營企業長沙賽格發展有限公司（「長沙賽格」）之投資表現平穩。本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度應佔長沙賽格之業績約為港幣16,185,000元（二零一三年：約港幣6,528,000元）。長沙賽格資產淨值約為港幣267,137,000元（二零一三年：約港幣238,615,000元）。

長沙賽格主要從事租賃辦公室物業及物業投資。本集團一直就營運及發展與業務夥伴深圳賽格股份有限公司（一間於深圳證券交易所上市之公司）及長沙賽格之其他股東緊密合作。

### 集資活動

於二零一四年六月十八日，本公司與作為配售代理之富強證券有限公司（「配售代理」）訂立一項期權配售協議，據此，本公司已有條件同意配售而配售代理有條件同意按盡力基準促成不少於六名獨立承配人認購最多130份期權（「期權」），溢價為每份期權港幣10,000元。於二零一四年六月二十七日，完成將期權悉數配售予承配人。配售之所得款項總額及所得款項淨額分別約為港幣1,300,000元及港幣918,000元，導致每份期權之淨配售價約為港幣7,000元。配售之所得款項淨額港幣918,000元已用作本集團營運開支。於每份期權獲行使後，期權持有人有權按認購價港幣1,000,000元認購本金額為港幣1,000,000元之可換股債券（「可換股債券」）。假設所有130份期權均獲行使，則期權持有人有權按總認購價港幣130,000,000元合共認購本金額為港幣130,000,000元之可換股債券。可換股債券可按每股兌換股份換股價港幣1元轉換為本公司130,000,000股新股份。有關詳情載列於本公司日期分別為二零一四年六月十八日及二零一四年六月二十八日之公佈。

### 流動資金及財務資源

本集團主要以股東權益、內部產生之現金流量及借款為其營運提供資金。

本集團有現金及現金等值物約港幣17,303,000元（二零一三年十二月三十一日：約港幣38,050,000元）及付息借款約港幣109,367,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣29,731,000元）。

於二零一四年十二月三十一日，資本負債比率（負債總額對資產總值）約為20%（二零一三年十二月三十一日：約11%）。

### 資本架構

於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，本公司之已發行股本為港幣675,814元，分為675,814,000股每股面值港幣0.001元之股份。

### 資本承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔（二零一三年十二月三十一日：無）。

### 或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零一三年十二月三十一日：無）。

### 資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，賬面總值為港幣245,533,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣77,700,000元）之投資物業、若干持作買賣投資及可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值已抵押予銀行及其他金融機構，作為本集團獲授信貸融資之抵押。

### 重大投資

除本報告內披露者外，本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度並無任何其他重大投資（二零一三年：無）。

## 管理層討論與分析

### 匯價波動風險及有關對沖

本集團之賬目呈報貨幣單位為港幣（「港幣」），而本集團大部份銷售、應收賬款及開支主要以港幣、美元（「美元」）或人民幣（「人民幣」）列值。港幣緊貼美元浮動。雖然回顧年內港幣兌人民幣之匯率輕微升值，董事認為本集團並無面對任何重大外幣匯兌風險。本集團並無採用對沖或其他同類工具。然而，董事將不斷監察本集團之匯兌風險，並在有需要時執行外幣對沖措施。

### 重大收購及出售

於二零一四年一月九日，本公司全資附屬公司Gain Millennia Limited（「Gain Millennia」）與Hong Kong Entertainment (Overseas) Investments Limited（「HKE」）、Mega Stars Overseas Limited及Tinian Dynasty Investments Limited訂立一項租賃協議（「租賃協議」），據此，作為北馬利安納群島聯邦天寧島上各幅土地（「該土地」）之牽頭承租人，HKE已有條件地同意，於土地租約（「土地租約」，於二零一五年五月十八日屆滿）年期內，將該土地連同土地上之Tinian Dynasty Hotel & Casino（「Dynasty Hotel」）出租予Gain Millennia，而Gain Millennia已同意自HKE接管土地租約。詳情載於本公司日期分別為二零一四年二月十一日、二零一四年二月二十七日、二零一四年四月三日及二零一四年四月十五日之公佈。

於二零一四年二月六日，本公司全資附屬公司Sina Winner Investment Limited同意認購香港建屋貸款有限公司（「香港建屋貸款」）（一間於聯交所上市之公司，股份代號：145）之本金額為港幣43,200,000元之可換股債券。假設可換股債券附帶之換股權按每股轉換股份初步換股價港幣0.135元獲悉數行使，將可配發及發行合共320,000,000股轉換股份。詳情載於本公司日期為二零一四年二月七日之公佈。該認購事項已於二零一四年二月十七日完成。

於二零一四年四月九日，Gain Millennia與Well Target Limited（「Well Target」）訂立一項框架協議（經日期為二零一四年六月五日之第一項補充框架協議及日期為二零一四年六月二十七日之第二項補充框架協議修訂及補充），據此，Well Target擬促使一間新公司發行可換股票據，而Gain Millennia擬認購該等可換股票據。假設可換股票據附帶之換股權獲悉數行使，約佔發行人經擴大已發行股本之60%。詳情載於本公司日期分別為二零一四年四月九日、二零一四年四月十五日、二零一四年五月二十二日、二零一四年六月五日及二零一四年六月二十八日之公佈。

### 重大收購及出售 (續)

於二零一四年四月二十一日，本公司非全資附屬公司Marianas Stars Entertainment, Inc. (「MSE」) 已遞交北馬利安納群島聯邦賭場度假村開發商牌照申請。於二零一四年八月一日，MSE接獲北馬利安納群島聯邦博彩委員會(Commonwealth Lottery Commission)函件，表示其已決定不再考慮申請。詳情載於本公司日期分別為二零一四年四月二十二日、二零一四年五月八日、二零一四年五月十日、二零一四年五月十六日、二零一四年六月十九日、二零一四年六月二十日、二零一四年六月三十日、二零一四年七月四日、二零一四年七月二十五日、二零一四年七月二十八日及二零一四年八月一日之公佈。

於二零一四年五月二十三日，本公司全資附屬公司Magic Perfection Global Limited (作為承讓人) 訂立(i)一項Tinian Realty International Co. (「TRI」) 股份之轉讓，據此，轉讓人以50,000美元之代價轉讓TRI之全部已發行股本；及(ii)一項貸款轉讓契據，據此，承讓人收購轉讓人於TRI債務之全部權益，代價為100,000美元。在轉讓前，TRI於二零一四年五月十九日與一名獨立第三方訂立地面土地租約，同意租用及租賃位於北馬利安納群島聯邦天寧島之一幅土地。詳情載於本公司日期為二零一四年五月二十三日之公佈。

於二零一四年七月十七日，Gain Millennia (「優先代理」) 與HKE及Well Target (作為擔保人) 訂立一項代理協議，據此，HKE同意委託優先代理且優先代理亦接受委託以(其中包括)於北馬利安納群島聯邦天寧島就Dynasty Hotel之客房提供代理服務(「代理協議」)。委託事項自二零一四年七月十七日起開始生效。然而，於二零一四年十二月九日，優先代理與HKE及Well Target訂立結算契據，據此，訂約方同意HKE於代理協議終止後向優先代理退還租賃預付款港幣151,638,010元(「租賃預付款」)。詳情載於本公司日期為二零一四年七月十八日、二零一四年十月八日、二零一四年十二月十七日、二零一五年一月八日及二零一五年三月三日之公佈。

於二零一四年七月十七日，本公司全資附屬公司華人旅遊(控股)有限公司與陳建松先生(「賣方」)訂立一項買賣協議(經日期為二零一四年十月八日之補充協議及日期為二零一五年一月五日之第二份補充協議修訂及補充)，據此，華人旅遊(控股)有限公司同意收購且賣方同意出售東來旅遊有限公司之1,520,000股股份(即其全部已發行股本之38%)，代價為港幣380,000元。詳情載於本公司日期為二零一四年七月十八日、二零一四年十月八日及二零一五年一月五日之公佈。截至本公佈日期，該交易尚未完成。

## 管理層討論與分析

### 重大收購及出售 (續)

於二零一四年八月二十六日，Gain Millennia與HKE、Well Target及Fortune (HK) Consulting Limited (「Fortune」) 訂立一項框架協議，據此，HKE將於Dynasty Hotel所在土地之租賃期內將Dynasty Hotel分租、轉租或再許可予Fortune所確定之一位或多位投資者(「潛在投資者」)，總款額為港幣1,000,000,000元。潛在投資者將有意獲得Gain Millennia根據代理協議向HKE支付租賃預付款項，或授予HKE同等金額之一筆貸款。於其完成後，Gain Millennia亦將有意促使旅客前往Dynasty Hotel住宿，而Gain Millennia有權獲得每位旅客所花費總金額之1%作為回報。截至本公佈日期，尚未訂立正式協議。詳情載於本公司日期為二零一四年八月二十七日及二零一四年十月八日之公佈。

### 僱員資料及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團在香港和中國大陸共僱有員工68名(二零一三年十二月三十一日：65名)。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團共支付約港幣30,804,000元(二零一三年：約港幣21,899,000元)之員工成本(包括董事酬金)。

董事之薪酬由薪酬委員會建議，並由董事會根據本公司股東於本公司股東週年大會之授權，參考各董事之技能、知識及對本公司事務之投入時間而批准。概無董事參與彼等各自薪酬之釐定。

僱員之薪酬包括基本薪金及按公司及彼等個人於年內表現釐定之酌情花紅。本集團向合資格僱員提供具競爭力之酬金組合，包括醫療及退休福利。除基本薪金外，考慮到市況以及公司和個人於年內之表現等因素，執行董事及僱員亦可獲得酌情花紅。

### 訴訟

有關於本集團之訴訟，本公司之全資附屬公司德榮財務有限公司（「德榮」，在香港從事放債業務之公司）已就其對有關借款人提起之五(5)項索償接獲判決，並已成功要求數名借款人支付部分判定債務，且德榮將就可能進一步執行的情況尋求法律意見。德榮正對另一名借款人提出索償，並將就有關進一步行動尋求法律意見。

同時，誠如先前所報告，本公司與King Perfection Limited已獲得另一項案件之判決，惟其中一名判定債務人已清盤。本公司與King Perfection Limited將就進一步行動尋求法律意見。

就本公司作為第二被告之訴訟事宜而言，原告已於二零一四年五月十三日修改其索償書。據法律顧問告知，本公司已作出相關申請，包括申請駁回原告對索償書作出之有關修訂以及（倘有關修訂已獲法庭允許）刪除經修訂之索償書內容。

本公司將於適當或必要時公佈或披露訴訟事宜之進展及／或其結果。

## 管理層討論與分析

### 向實體墊款

於二零一四年四月十一日及二零一四年五月二十一日，本集團分別向Well Target支付款項港幣8,000,000元及港幣27,000,000元，作為可換股票據之進一步按金。詳情載於本公司日期為二零一四年五月二十二日、二零一四年六月五日、二零一四年六月二十八日及二零一四年七月十八日之公佈內。隨後，該筆金額於與HKE簽立代理協議後悉數用於結算及償付租金預付款項。於二零一四年十二月九日，根據結算契據之安排，租金預付款項由HKE向Gain Millennia償付。代理協議及結算契據之詳情於上文「重大收購及出售」一節中披露。於二零一四年十二月三十一日，應收HKE之款項約為港幣151,638,000元。

### 執行董事

**林國興先生**，*太平紳士*（「林先生」），55歲，於二零一三年九月二日獲委任為非執行董事，及於二零一四年一月一日調任為董事會主席及執行董事。彼亦獲委任為本公司提名委員會及薪酬委員會成員，根據創業板上市規則第5.24條及香港法例第622章公司條例第16部代表本公司於香港接受法律程序文件及通知之授權代表以及本公司監察主任，均由二零一四年一月八日起生效。林先生亦由二零一四年二月一日起獲委任為本公司聯席公司秘書，現亦為本公司若干附屬公司之董事。

林先生現為金至尊珠寶（香港）有限公司董事（原為集團副總裁），及為香港資源控股有限公司（股份代號：2882，該公司於聯交所主板上市）之執行董事及集團副總裁。林先生亦為香港建屋貸款有限公司（股份代號：145，該公司於聯交所主板上市）之非執行董事。

林先生最初於二零零九年五月十三日獲委任為國藝娛樂文化集團有限公司（股份代號：8228，該公司於聯交所創業板上市）之獨立非執行董事，後擔任副主席及非執行董事並於二零一四年七月十一日辭任。彼亦於二零一一年四月十四日至二零一四年十二月三十一日擔任必美宜集團有限公司（股份代號：379，該公司於聯交所主板上市）之獨立非執行董事。彼曾於二零一零年一月四日至二零一三年五月三十日擔任匯盈控股有限公司（股份代號：821，該公司於聯交所主板上市）之獨立非執行董事。

林先生為香港特別行政區太平紳士，並於一九九七年一月獲英女皇授勳榮譽獎章。彼持有香港大學榮譽法學士學位。彼為香港執業律師，並為徐沛雄律師行顧問律師。彼亦持有香港地產代理（個人）牌照之專業資格。



## 董事會

### 執行董事 (續)

**陳瑞常女士** (「陳女士」)，50歲，於二零零八年八月二十五日獲委任為執行董事。陳女士畢業於南澳大學，持有工商管理碩士學位。陳女士擁有逾21年的投資經驗，現任本公司若干附屬公司之董事。陳女士曾於二零零七年五月二日至二零一四年六月十一日擔任必美宜集團有限公司 (股份代號：379，該公司於聯交所主板上市) 之執行董事。彼現為Channel Enterprises (Int'l) Limited之董事。

**莫贊生先生** (「莫先生」)，43歲，於二零一四年八月十二日獲委任為執行董事。莫先生為Capital Union Investments Limited之董事總經理。該公司為直接投資公司，在大中華區及海外均擁有投資組合。彼現時亦為華人飲食集團有限公司 (股份代號：8272，該公司於聯交所創業板上市) 的執行董事；莫先生亦為友川集團控股有限公司 (股份代號：1323，該公司於聯交所主板上市) 的非執行董事。憑借在多家合資企業的籌資及投資企業聯合組織方面擁有逾12年的扎實經驗，他曾幫助、資助及／或親身投資於香港的眾多其他硅谷公司並為其提供建議，包括但不限於Facebook Inc.及Proteus Digital Health。莫先生於Babtie Asia Limited (現已改名為Jacobs Engineering Group Inc.) 開展事業。該公司為一家國際性土木工程顧問公司，彼在該公司擔任工程師。彼持有俄亥俄州立大學頒發的土木工程理學士學位。

### 獨立非執行董事

**袁慧敏女士**（「袁女士」），43歲，於二零零八年七月四日獲委任為獨立非執行董事。彼亦自二零零八年七月四日起獲委任為本公司審核委員會及薪酬委員會主席以及本公司提名委員會成員。彼於一九九四年畢業於香港大學，持有工商管理學士學位。彼乃英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員及中國註冊會計師協會海外會員。袁女士已從事會計及審核工作逾20年。自二零一二年十一月一日起，袁女士獲委任為香港建屋貸款有限公司（股份代號：145，該公司於聯交所主板上市）之獨立非執行董事。自二零一四年四月三日至二零一四年十二月三十日，袁女士擔任泰盛國際（控股）有限公司（股份代號：8103，該公司於聯交所創業板上市）之獨立非執行董事。

**王展望先生**（「王先生」），43歲，於二零零九年八月十日獲委任為本公司獨立非執行董事以及審核委員會及薪酬委員會成員。彼亦於二零一二年五月十四日獲委任為本公司提名委員會主席。王先生為英國特許公認會計師公會資深會員，並為香港會計師公會會員。王先生於審核、會計及財務方面擁有逾18年經驗。

**周傳傑先生**（「周先生」），47歲，於二零一二年五月十四日獲委任為獨立非執行董事。彼亦自二零一二年五月十四日起獲委任為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之成員。周先生在電力工業擁有逾20年經驗，專長於電力公司的商業策略發展、變更管理、物料採購以及電力公司市場管理。彼持有香港大學機械工程碩士學位及香港中文大學工商管理碩士學位。彼為特許工程師、英國機械工程師學會及香港工程師學會會員。自二零零七年八月十七日至二零一二年一月三十一日期間，周先生擔任必美宜集團有限公司（股份代號：379，該公司於聯交所主板上市）之獨立非執行董事。

## 董事會報告

董事會謹將本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報及經審核綜合財務報表呈覽。

### 主要業務

本公司是一家投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資、證券買賣及貸款融資業務。

### 分類資料

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度按業務分類之業績分析載於隨附的財務報表附註8內。

### 業績

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的業績詳情載於本年報第41及42頁的綜合損益及其他全面收益表。

### 五年財務概要

本集團於過往五個財政年度之業績和資產及負債之概要載於本年報第173至175頁。

### 附屬公司及聯營公司

本公司的附屬公司及聯營公司詳情分別載於隨附的財務報表附註20及42內。

### 機器及設備

截至二零一四年十二月三十一日止年度內機器及設備的變動詳情載於隨附的財務報表附註17內。

### 股息

董事不建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派發末期股息（二零一三年：無）。

## 股本

有關本公司股本的變動詳情載於隨附的財務報表附註33。

## 儲備

截至二零一四年十二月三十一日止年度內本集團儲備的變動載於本年報第45頁的「綜合權益變動表」一節。

於二零一四年十二月三十一日，本公司並無可供分派予本公司股東之儲備（二零一三年：無）。

## 購股權計劃

本公司已於二零零二年十一月二十二日採納購股權計劃（已於二零一二年十一月二十一日到期）（「已屆滿購股權計劃」），允許本公司授予參與者購股權，以就參與者為本集團作出之貢獻向彼等提供獎勵或酬謝。截至二零一四年十二月三十一日止年度尚未行使之購股權詳情如下：

類別	授出 購股權日期	購股權數目					於 二零一四年 十二月 三十一日 尚未行使	購股權 有效期	行使價 港幣元
		於 二零一四年 一月一日 尚未行使	年內 已授出	年內 已行使	年內 已失效	年內 已註銷			
僱員	二零零七年 四月三日	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	二零零七年四月三日至 二零一七年四月二日	7.35
顧問	二零零七年 四月三日	1,200,000	-	-	-	-	1,200,000	二零零七年四月三日至 二零一七年四月二日	7.35
合計		2,200,000	-	-	-	-	2,200,000		

本公司已屆滿購股權計劃概要載於隨附的財務報表附註34。

## 董事會報告

### 購股權計劃 (續)

根據於二零一四年四月二日舉行之股東特別大會上通過及批准之一項普通決議案，本公司已採納一項新購股權計劃以繼續通過授予購股權向參與者提供激勵及／或酬謝。本公司之一般計劃上限為67,581,400股股份，相當於通過有關決議案當時已發行股本的10%。截至二零一四年十二月三十一日止年度內，並無授出任何購股權。

### 退休福利計劃

退休福利計劃的詳情載於隨附的財務報表附註36內。

### 優先權利

根據本公司的公司細則（「公司細則」）及百慕達的法律，並沒有任何有關優先權利的條文。

### 購買、出售或贖回股份

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

### 主要客戶及供應商

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團主要客戶所佔的收入百分比如下：

	佔收入百分比
最大客戶	34.6%
五大客戶合計	79.3%

本集團之主要業務為物業投資、證券買賣及貸款融資。因此，董事認為，披露本集團供應商之詳情並無價值。

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，概無本公司董事、其聯繫人或任何主要股東（據董事所知，擁有本公司5%以上的股本）在本集團的五大客戶及供應商中擁有任何權益。

## 有關人士交易

本集團之有關人士交易於隨附的財務報表附註37披露。

有關本集團與HKE訂立之交易披露於本年報第10及11頁之管理層討論與分析一節；HKE、GML及Well Target於二零一四年十月八日簽立一項補充代理協議。Marianas Stars Entertainment, Inc. (本公司之非全資附屬公司) 分別由(i)Famous Treasure Limited (本公司之全資附屬公司) 擁有75%權益；及(ii)由Mega Stars Overseas Limited (「MSOL」，間接擁有HKE全部已發行股本99.99%權益之公司) 擁有25%權益。因此，根據創業板上市規則第20章，HKE (即MSOL之聯繫人) 為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，補充代理協議及其項下擬進行之交易構成創業板上市規則第20章下本公司之持續關連交易。

本公司確認關連交易之詳情已根據創業板上市規則第20章妥為披露。

## 報告期後事項

報告日期後發生之重大事項詳情載於附隨之財務報表附註43。

## 董事

於截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至本年報日為止的董事為：

### 執行董事

林國興先生，*太平紳士*

(於二零一四年一月一日調任為執行董事並  
獲委任為董事會主席)

陳瑞常女士

(於二零一四年八月十二日獲委任)

莫贊生先生

(於二零一四年一月八日辭任)

楊秀嫻女士

# 董事會報告

## 董事 (續)

### 獨立非執行董事

袁慧敏女士  
王展望先生  
周傳傑先生

根據公司細則，全體董事須至少每三年輪值退任一次。

根據公司細則第86(2)條之規定，莫贊生先生之任期將於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上屆滿，並合資格及願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

根據公司細則第87(1)條之規定，陳瑞常女士及王展望先生將於應屆股東週年大會上輪值告退，並合資格及願意膺選連任。

獨立非執行董事應有指定任期，並須根據公司細則輪值退任。

該等擬於應屆股東週年大會上膺選連任的董事與本公司或其任何附屬公司並無訂立於一年內終止而須作出賠償的服務合約（一般法定賠償除外）。

### 董事會成員履歷

於本年報日期之董事履歷載於本年報第14至16頁。

### 董事及五名最高薪個人之薪酬

董事及本集團五名最高薪個人之薪酬詳情分別載於隨附的財務報表附註13及14。

### 董事之服務合約及委任書

林國興先生作為非執行董事已與本公司訂立委任書，自二零一三年九月二日生效，並已於二零一三年十二月三十一日終止。彼就由非執行董事調任為執行董事及獲委任為董事會主席與本公司訂立另一份委任書，自二零一四年一月一日生效。

陳瑞常女士已與本公司訂立委任書，自二零一三年一月一日生效。

莫贊生先生已與本公司訂立委任書，自二零一四年八月十二日生效。

楊秀嫻女士已與本公司訂立服務合約，初步固定期限為自二零零八年五月八日起計兩年，該合約已於二零一四年一月八日彼辭任時為止。

袁慧敏女士已與本公司訂立委任書，固定年期為自二零一五年一月一日起至二零一五年十二月三十一日。

王展望先生已與本公司訂立委任書，固定年期為自二零一五年一月一日起至二零一五年十二月三十一日。

周傳傑先生已與本公司訂立委任書，固定年期為自二零一五年一月一日起至二零一五年十二月三十一日。

### 董事所佔合約權益

本公司或其任何附屬公司於二零一四年十二月三十一日或於截至二零一四年十二月三十一日止年度內任何時間，並無訂有任何令董事或本公司管理層之成員直接或間接享有重大權益而與本集團業務有重要關係的合約。



# 董事會報告

## 競爭權益

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，董事或任何彼等各自之聯繫人（定義見創業板上市規則）概無擁有與本集團業務構成或可能構成競爭或與本集團有任何其他利益衝突之任何業務或權益。

## 董事及主要行政人員於本公司股份之權益

於二零一四年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相關法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有，本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8條須知會本公司及聯交所（包括董事及本公司主要行政人員根據該證券及期貨條例的條文被視為或當作擁有的權益及淡倉），或本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據創業板上市規則第5.46條所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須另外知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

### 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	權益類別	持有已發行普通股數目	佔已發行股本概約百分比
陳瑞常女士	實益擁有人	60,000	0.01%

除上文披露者外，於二零一四年十二月三十一日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條規定記錄在本公司須存置之登記冊或根據創業板上市規則第5.46條須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 董事購買股份或債券之權利

除上文「董事及主要行政人員於本公司股份之權益」一節所披露者外，截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排致令董事或本公司主要行政人員透過以購入本公司或任何其他公司實體的股份或債務證券（包括債券）而獲益，及概無董事或任何彼等之配偶或未滿十八歲的子女於截至二零一四年十二月三十一日止年度期間持有任何權利以認購本公司的證券或曾行使該等權利。

## 主要股東

於二零一四年十二月三十一日，以下人士（不包括本公司董事或主要行政人員）直接或間接於本公司股份及／或相關股份中擁有，須記錄於根據證券及期貨條例第336條由本公司存置之登記冊內或須另外知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

### 於本公司股份及相關股份之好倉

股東名稱	身份	股份數目	相關 股份數目	概約權益 百分比
Chinese Capital Management Limited	實益擁有人	–	124,000,000 (附註1)	18.35%
Well Support Limited	實益擁有人	67,081,466 (附註2)	–	9.93%
劉益東	劉益東家族信託 之受託人	67,081,466 (附註2)	–	9.93%
必美宜集團有限公司	公司控制權益	46,094,000 (附註3)	–	6.82%
Sunbright Asia Limited	實益擁有人	40,300,000 (附註3)	–	5.96%

# 董事會報告

## 主要股東 (續)

### 於本公司股份及相關股份之好倉 (續)

附註：

1. 此乃於Chinese Capital Management Limited直接持有之相關股份中擁有之權益，當認股權證所附認購權獲全面行使後，所涉及之每份認股權證可認購本公司一股認購股份（上限為124,000,000股認購股份）（認購股份之總面值為港幣124,000元）。
2. 根據Well Support Limited及劉益東提交之法團主要股東通知及個別大股東通知，該等股份由Well Support Limited持有，而Well Support Limited由劉益東家族信託實益擁有，劉益東家族信託之受益人為劉益東及其家族成員。
3. 根據必美宜集團有限公司（「必美宜」）及Sunbright Asia Limited（「Sunbright」）提交之法團主要股東通知，該46,094,000股股份包括由Sunbright持有之40,300,000股股份及由Betterment Enterprises Limited（「Betterment」）持有之5,794,000股股份。Sunbright由CR Investment Group Limited（「CR Investment」）全資擁有。Betterment由Richcom Group Limited（「Richcom」）擁有99.49%權益。Richcom由CR Investment全資擁有。CR Investment由必美宜全資擁有。因此，Richcom、CR Investment及必美宜各自被視為於Betterment持有之股份中擁有權益；而CR Investment及必美宜各自被視為於Sunbright持有之股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零一四年十二月三十一日，董事並不知悉任何其他人士（不包括本公司董事或主要行政人員）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336條規定記錄在本公司存置之登記冊或須知會本公司或聯交所之權益或淡倉。

## 企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治常規。有關本公司所採納企業管治常規之資料載於本年報第27至38頁之企業管治報告。

## 合規顧問

創僑國際有限公司（「創僑國際」）（作為本公司於二零一四年十二月三十一日之合規顧問）確認，根據創業板上市規則第6A.32條，於二零一四年十二月三十一日，創僑國際連同其董事、僱員或聯繫人（定義見聯交所創業板證券上市規則（「創業板上市規則」））概無於本公司或本集團任何成員公司之任何股本中擁有權益（包括期權或可認購有關證券之權利）。

### 公眾持股量

根據本公司所得公開資料及據董事所知，本公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度內一直維持創業板上市規則所規定之足夠公眾持股量。

### 核數師

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表乃由信永中和（香港）會計師事務所有限公司（「信永中和」）審核。

於二零一四年十二月十八日，信永中和辭任本公司核數師，及中磊（香港）會計師事務所有限公司（「中磊」）獲委任為本公司新核數師，以填補信永中和辭任後所產生之臨時空缺，其任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止。

截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由中磊審核。

代表董事會

**林國興**

主席兼執行董事

香港，二零一五年三月十二日

# 企業管治報告

## 企業管治常規

除下列偏離外，於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司已遵守創業板上市規則企業管治守則及企業管治報告（附錄15）（「企業管治守則」）所載之守則條文：

根據企業管治守則第A.2.1條之守則條文，主席與行政總裁之角色應有區分，且不應由一人同時兼任。林國興先生已獲委任為董事會主席，自二零一四年一月一日起生效。董事會將繼續不時檢討當前架構，並將委任具備適當知識、技能及經驗之人選（如物色到）擔任本公司之行政總裁。

## 董事之證券交易

本公司一直按照不遜於創業板上市規則第5.48至5.67條所載交易必守標準條文，就董事進行證券交易採納操守守則（「操守守則」）。經本公司作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至二零一四年十二月三十一日止年度已完全遵守操守守則。

## 董事會

於本年報日期，董事會由六位董事組成，其中三位為執行董事（林國興先生、陳瑞常女士及莫贊生先生），三位為獨立非執行董事（袁慧敏女士、王展望先生及周傳傑先生）。

各位董事之履歷詳情載於本年報第14至16頁「董事會」一節。

本公司致力於構建董事會之多元化以配合本公司之企業策略。本公司認為，具有多元文化之董事會將令董事相信其意見會被聽取，所關注之問題會得到重視，以及彼等所處環境絕不容忍任何涉及偏見、歧視和騷擾之行為。董事會已採納一項董事會多元化政策，當中載列實現董事會多元化之方法。董事會委任均以用人唯才為原則，經充分考慮董事會多元化之益處後，根據客觀準則遴選人選，包括但不限於性別、年齡、文化和教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。

### 董事會 (續)

董事會由執行董事與獨立非執行董事構成均衡的組合，彼等擁有廣泛的相關技巧與經驗。所有執行董事已投放足夠時間和注意力於本集團事務。各執行董事已具備足夠經驗擔任有關職位，以高效質優地履行職責。獨立非執行董事參與董事會以就本集團之策略、表現、利益衝突及管理過程等事項提供獨立意見，以確保本公司全體股東之利益已獲妥為考慮。據本公司所深知，董事會成員之間概無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，董事會有三名獨立非執行董事，其中兩人具備創業板上市規則第5.05(2)條所要求之適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。

所有獨立非執行董事均按指定任期獲委任，直至二零一五年十二月三十一日。彼等須根據公司細則在本公司股東週年大會上輪值退任及重選。

根據創業板上市規則第5.09條，本公司已收到各獨立非執行董事之確認書，確認彼等於本公司之獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事均獨立行事。

董事會負責批准及監察業務計劃、評估本集團之表現及監督管理層。董事會亦專注於整體策略及政策，尤其注重本集團之增長及財務表現。

董事會委派本集團之日常營運工作予本公司執行董事及高級管理層，同時保留若干主要事項待其批准。董事會透過出席董事會會議之執行董事向管理層傳達其決定。

# 企業管治報告

## 董事會 (續)

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司舉行三十次董事會會議、一次股東週年大會及兩次股東特別大會。董事之出席詳情如下：

董事	出席率	
	董事會會議	股東大會
<b>執行董事</b>		
林國興先生（於二零一四年一月一日調任為執行董事並獲委任為董事會主席）	30/30	3/3
陳瑞常女士	29/30	3/3
莫贊生先生（於二零一四年八月十二日獲委任）	9/11	不適用
楊秀嫻女士（於二零一四年一月八日辭任）	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>		
袁慧敏女士	26/30	3/3
王展望先生	28/30	3/3
周傳傑先生	28/30	3/3

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司獨立非執行董事與主席曾根據企業管治守則條文第A.2.7條召開一次概無執行董事在場之會議。

除上述定期董事會會議外，董事會於特定事宜需要董事會決定時舉行會議。董事會就定期董事會會議向全體董事發出充裕時間之通告以便彼等出席，並就特別董事會會議發出合理通告。董事於召開每次董事會會議前均會事先獲發詳細議程及委員會會議概要（如有）。

本公司之聯席公司秘書（「聯席公司秘書」）負責於董事會會議前向董事派發詳細文件，以確保董事能夠就會議討論事項作出知情之決定。所有董事都可獲得聯席公司秘書的意見和服務，確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。

任何董事如擬尋求獨立專業意見以充分履行其職責，均可尋求有關意見，費用概由本公司承擔。董事透過入職簡介、持續參與董事會及委員會會議及與主要管理人員舉行會議，加深對本集團之了解。本公司鼓勵董事提升其技能與知識。

## 董事培訓

每名新委任的董事均獲提供必要之入職簡介及資料，確保其對本公司運作及業務以及其於相關條例、法例、規則及法規下的責任有適當了解。

有關本集團業務以及立法和規管環境之變化及發展，本公司定期在常規董事會會議上向董事提供更新資料及簡介。

董事承諾遵守企業管治守則之守則條文第A.6.5條有關董事培訓的規定。所有董事已參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，並已向本公司提供其於截至二零一四年十二月三十一日止年度接受培訓的記錄。

各董事於截至二零一四年十二月三十一日止年度接受個別培訓之記錄概列如下：

董事	持續專業培訓 計劃之種類
<b>執行董事</b>	
林國興先生（於二零一四年一月一日調任為執行董事並獲委任為董事會主席）	A
陳瑞常女士	A
莫贊生先生（於二零一四年八月十二日獲委任）	A
楊秀嫻女士（於二零一四年一月八日辭任）	B
<b>獨立非執行董事</b>	
袁慧敏女士	A
王展望先生	A
周傳傑先生	A、B

附註：

A： 出席有關業務或董事職責之研討會／論壇／工作坊／會議

B： 閱覽有關規管的更新資料



# 企業管治報告

## 薪酬委員會

本公司於二零零五年八月十二日成立薪酬委員會，並以書面訂明職權範圍。薪酬委員會目前有四位成員，包括三位獨立非執行董事，分別為袁慧敏女士、王展望先生及周傳傑先生，以及一位執行董事林國興先生。袁慧敏女士為本委員會主席。

薪酬委員會之書面職權範圍與企業管治守則之條款相若。薪酬委員會就本公司所有董事及高級管理人員薪酬之政策及架構，以及就制訂薪酬政策而訂立正式及具透明度的程序，向董事會提供推薦建議。薪酬委員會亦參照董事會之公司目標及宗旨，檢討執行董事之薪酬並向董事會推薦有關建議。概無董事或其任何聯繫人可參與釐定其本身薪酬。薪酬委員會考慮同類公司所支付之薪金、董事所付出之時間及職責、本集團其他部門之僱用條件及按表現釐定薪酬之合適性等因素，從而釐定個別執行董事之薪酬組合，包括實物利益、退休金權利及賠償金，其中包括因失去職位或終止委任或因行為不當而解僱或罷免執行董事而應付之任何補償，以確保薪酬符合合約條款並屬公平、不過多、合理及合適。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司薪酬委員會共舉行三次會議，就檢討董事薪金、授予房屋津貼及委任一名執行董事之薪酬計劃向董事會提出推薦建議。

本公司薪酬委員會會議的出席記錄詳情如下：

成員	出席率
袁慧敏女士 (主席)	3/3
林國興先生 (於二零一四年一月八日獲委任)	2/2
王展望先生	3/3
周傳傑先生	3/3
楊秀嫻女士 (於二零一四年一月八日辭任)	不適用

### 提名委員會

本公司於二零零五年八月十二日成立提名委員會，並以書面訂明職權範圍。提名委員會目前有四位成員，包括三位獨立非執行董事，分別為袁慧敏女士、王展望先生及周傅傑先生，以及一位執行董事林國興先生。王展望先生為本委員會主席。

提名委員會負責每年一次檢討董事會之架構、規模、組成及多元化，以就任何有關董事委任、重新委任及獨立非執行董事之獨立性之變動方案向董事會提出推薦建議。

董事會已採納一項董事會多元化政策，當中載列實現董事會多元化之方法。因此，董事候選人之選擇乃基於一系列可衡量之目標，包括但不限於性別、年齡、文化和教育背景、專業經驗和資質、技能、知識及服務期限，亦會考慮本公司自身業務模式及不時之具體需要。由於現有董事會成員來自各種不同行業及專業背景，本公司認為，董事會已擁有均衡技能、經驗、專業知識及多元化觀點，以配合本公司業務要求。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司提名委員會共舉行三次會議，以就一名執行董事辭任後撤換提名委員會及薪酬委員會成員、授權代表及監察主任，以及於股東大會上重選連任董事向董事會提出推薦建議；檢討本公司董事會及高級管理人員之結構、規模、組成及多元化；評估獨立非執行董事之獨立性並就執行董事之委任作出提名建議。

本公司提名委員會會議的出席記錄詳情如下：

成員	出席率
王展望先生 (主席)	3/3
林國興先生 (於二零一四年一月八日獲委任)	2/2
袁慧敏女士	3/3
周傅傑先生	3/3
楊秀嫻女士 (於二零一四年一月八日辭任)	不適用

# 企業管治報告

## 審核委員會

本公司已成立審核委員會，並遵照創業板上市規則第5.28至5.29條以書面訂明職權範圍。於本年報日期，本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為袁慧敏女士、王展望先生及周傳傑先生。袁慧敏女士為本委員會之主席。

審核委員會之主要職責為（其中包括）就外部核數師之委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，同時配合外部核數師之工作，以盡量提升彼等的獨立性及客觀性，並審批外部核數師之酬金及委聘條款；審閱本公司之財務報表、年報及賬目、中期報告及季度報告以及其中所載的財務申報判斷；監督本集團財務申報系統及內部監控程序之有效性；以及檢討本公司僱員可用以向上匯報之保密安排及藉此方便執行上述職責。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司審核委員會共舉行六次會議，以審議及監察財務申報程序及內部監控檢討，並就更換核數師向董事會作出推薦意見。審核委員會已會同本公司外部核數師審閱本集團之季度、中期及年度業績，並向董事會提供建議以供考慮和批准。本公司審核委員會認為，該等業績之編製符合適用會計準則及規定，並已作出適當披露。本公司審核委員會亦已執行及履行企業管治守則所載的其他職責。

本公司審核委員會會議的出席記錄如下：

成員	出席率
袁慧敏女士 (主席)	6/6
王展望先生	6/6
周傳傑先生	6/6

本委員會已審閱本集團二零一四年未經審核之季度和中期業績及經審核之年度業績。

## 企業管治職能

董事會亦負責履行下列書面職權範圍所載之企業管治職責：

- a) 制訂及檢討本公司之企業管治政策及常規；
- b) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- d) 制訂、檢討及監察適用於僱員及董事之操守守則及合規手冊（如有）；及
- e) 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及於企業管治報告內披露之資料。

## 核數師酬金

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司已付／應付外部核數師中磊（香港）會計師事務所有限公司之酬金載列如下：

	港幣千元
已向本集團提供的服務	
— 核數服務	720
— 非核數服務	—
	720

# 企業管治報告

## 董事於財務報表之責任

### 年報及財務報表

全體董事察悉其有責任在每個財政年度編製能真實及公平反映本集團狀況之財務報表，並向本公司股東提呈季度、中期及年度財務報表以及公佈。董事須適時發佈本集團之財務報表，以讓股東能從各方面衡量及了解本集團之狀況及前景。

本公司外部核數師中磊（香港）會計師事務所有限公司對本集團財務報表的申報責任之聲明，載於本年報第39至172頁獨立核數師報告。

### 會計期間

董事認為於編製財務報表時，本集團利用合適的會計政策並貫徹使用，且已遵從所有適用的會計準則。

### 會計記錄

董事須負責確保本集團存置會計記錄，有關記錄應合理準確地披露本集團之財務狀況，並且可用於根據適用會計準則而編製的財務報表。

### 持續經營

董事會經作出適當查詢後，認為本集團有充足資源，在可預見將來持續經營，且基於此理由，採納持續經營基準編製財務報表仍屬適當。

### 聯席公司秘書

於二零一四年二月一日，李澤雄先生（「李先生」）遞交辭呈，而於聯交所向本公司授予豁免本公司就張靜雯女士（「張女士」，由外聘服務供應商委派之另一位聯席公司秘書）擔任聯席公司秘書之資格嚴格遵守創業板上市規則第5.14條及第11.07(2)條的新豁免後，董事會主席兼執行董事林國興先生（「林先生」）自二零一四年二月一日起獲委任及接替李先生擔任聯席公司秘書，以於二零一四年二月一日至二零一六年一月三十一日止之餘下期間協助張女士。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，林先生擔任本公司與外聘服務供應商的主要聯絡人。張女士於截至二零一四年十二月三十一日止年度已接受不少於15個小時之相關專業培訓。

### 股東權利

#### 召開股東特別大會之權利

董事於接獲本公司股東之要求，而該（等）股東於遞交要求當日持有不少於十分之一的本公司已繳股本（其賦有於遞交要求當日於本公司股東大會上投票之權利），則董事有權隨時向董事會或本公司的聯席公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求內指明的任何事項。

有關要求必須指明大會目的，經由遞交要求人士簽署，並送達本公司位於百慕達的註冊辦事處（註明收件人為本公司的聯席公司秘書）。

倘於遞交要求日期起計21日內，董事未有正式召開有關大會，則遞交要求人士（或當中持有彼等全體總投票權一半以上之任何人士）可自發出召開有關大會日期，惟任何據此召開之大會均不得於上述日期起計三個月期間屆滿後舉行。

#### 向董事會作出查詢之權利

股東有權向董事會作出查詢。所有查詢必須以書面提出，並郵寄至本公司位於香港的總辦事處或位於百慕達的註冊辦事處，或電郵至info@chinesestrategic.com，並註明收件人為聯席公司秘書。

# 企業管治報告

## 股東權利 (續)

### 於股東大會提出議案之權利

在(i)於遞交要求當日持有不少於全體股東（其賦有於要求所涉股東大會上投票之權利）總投票權二十分之一之任何數目本公司股東；或(ii)不少於100名股東以書面方式提出要求下，本公司將會（而有關費用將由遞交要求人士承擔）：(a)向有權接收下一屆股東週年大會通告之本公司股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議並擬於會上動議之決議案；及(b)向有權接收任何股東大會通告之股東傳閱不超過一千字之陳述書，以告知於該大會上任何擬提呈之決議案所述事宜或將處理之事項。

有關要求須由遞交要求人士簽署，並送達本公司之總辦事處及香港主要營業地點，並註明收件人為本公司的聯席公司秘書。

### 投資者及股東關係

董事會深明與本公司股東及投資者維持清晰、適時及有效通訊之重要性。本公司已根據創業板上市規則向股東及投資者披露所有必需資料。此外，董事會透過多種正式溝通渠道，與本公司股東及投資者維持緊密通訊。該等渠道包括：(i)透過其年度、中期及季度報告、通告、公佈及通函，發佈本公司之最新業務發展及財務表現；(ii)在股東大會上讓本公司股東有機會向董事會提出評論和交換意見；及(iii)本公司之網站作為本公司與投資者之間的有效溝通平台。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司之組織章程文件並無重大變動。

### 內部監控

董事會負責本集團內部監控系統的有效性。

內部監控系統旨在滿足本集團的特定需要及應付其面臨的風險，但因性質使然，對於嚴重錯誤陳述、失誤或欺詐僅能提供合理而非絕對的保障。

系統內已建立程序以保障資產免遭擅自使用或處置、控制資本及支出、存置適當的會計紀錄及確保用於業務及公佈的財務資料的可靠性。本集團的合資格管理層會持續維護及監控內部監控系統。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，董事會已對本公司之重大內部監控（包括財務、經營、合規監控及風險管理等）的有效性進行檢討。檢討時已考慮到資源之充足性、本集團會計及財務申報部門員工之資歷及經驗，以及彼等的培訓計劃及預算。董事會對有效及適當的內部監控系統進行監察，以保障股東的投資及本集團的資產。

董事亦已按持續基準委任一位獨立合規顧問，以就遵守創業板上市規則向其進行諮詢及已向合規顧問諮詢本公司所有交易及可能進行之交易。

代表董事會  
主席兼執行董事  
林國興

香港，二零一五年三月十二日



## 獨立核數師報告



**中磊（香港）會計師事務所有限公司**  
ZHONGLEI (HK) CPA Company Limited

致華人策略控股有限公司股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們獲委任審核華人策略控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）刊於第41至172頁的綜合財務報表，包括二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表，以及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明資料。

### 董事須對綜合財務報表負上的責任

貴公司董事須遵照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，編製能表達真實兼公平地反映意見的該等綜合財務報表，以及維持董事認為屬必要的有關內部監控，以確保編製綜合財務報表時不存在重大錯誤陳述（不論其由欺詐或錯誤引起）。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等綜合財務報表作出意見，並根據百慕達公司法第90條僅向整體股東報告，並且不涉及其他目的。我們不會就本報告的內容向其他人士負責或承擔任何責任。我們按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守操守規定以及計劃及進行審核以合理確定此等綜合財務報表是否不存在重大的錯誤陳述。

## 獨立核數師報告

審核包括進程序以取得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。選取的該等程序須視乎核數師的判斷，包括評估綜合財務報表存有重大錯誤陳述（不論是否因欺詐或錯誤引起）的風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與實體編製能表達真實公平地反映意見的綜合財務報表有關的內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對實體的內部監控是否有效表達意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估算是否合理，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充分恰當的審核憑證，為我們的審核意見提供基準。

### 意見

我們認為，該等根據香港財務報告準則編製的綜合財務報表真實兼公平地反映 貴集團於二零一四年十二月三十一日的財務狀況，以及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

中磊（香港）會計師事務所有限公司

執業會計師

林植棠

執業證書號碼：P05612

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心3樓

313-316室

二零一五年三月十二日

## 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 港幣千元	二零一三年 港幣千元
營業額	7	150,483	94,078
收入	7	8,430	10,755
銷售成本		(256)	(226)
毛利		8,174	10,529
其他收入及收益	9	2,335	2,281
行政費用		(85,975)	(46,333)
投資物業公平值變動，淨額	19	7,400	2,700
持作買賣投資公平值變動		3,313	(13,423)
出售持作買賣投資之（虧損）收益		(19,012)	20,284
可換股工具指定按公平值透過損益列賬之 財務資產之公平值變動	24	101,110	10,020
衍生財務資產／負債之公平值變動	29	(3,870)	2,299
解除確認衍生財務負債產生之收益	29	—	4,567
出售可供出售財務資產之收益		1,892	—
可供出售財務資產確認之減值虧損	22	—	(110)
應收貸款確認之減值虧損	23	—	(11,238)
其他應收賬款確認之減值虧損	25	(9,268)	—
應收貸款及利息確認之減值虧損撥回	23	25,658	2,015
視作出售於聯營公司部份權益之收益（虧損）	20	36,862	(8,453)
應佔合營企業溢利	21	16,185	6,528
經營溢利（虧損）		84,804	(18,334)
融資成本	10	(24,656)	(1,309)
除稅前溢利（虧損）		60,148	(19,643)
所得稅支出	12	(3,913)	(1,561)
本年度溢利（虧損）	11	56,235	(21,204)

## 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 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>其他全面（開支）收入</b>			
<i>可能於其後重新分類至損益之項目：</i>			
換算海外業務產生之匯兌差額		(693)	3,709
可供出售財務資產之公平值收益	22	6,850	8,093
應佔合營企業匯兌儲備	21	(783)	4,291
本年度其他全面收入，扣除所得稅		5,374	16,093
本年度全面收入（開支）總額		61,609	(5,111)
以下人士應佔本年度溢利（虧損）：			
本公司擁有人		55,542	(22,415)
非控股權益		693	1,211
		56,235	(21,204)
以下人士應佔全面收入（開支）總額：			
本公司擁有人		61,061	(7,117)
非控股權益		548	2,006
		61,609	(5,111)
每股盈利（虧損）	16		
基本（港仙）		8.22港仙	(3.32)港仙
攤薄（港仙）		7.32港仙	(3.32)港仙

# 綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
機器及設備	17	8,921	9,033
預付租賃款項－非即期部分	18	20,719	–
投資物業	19	226,538	219,964
於聯營公司之權益	20	–	41,725
於合營企業之權益	21	162,163	146,761
會所債券		2,690	2,690
可供出售財務資產	22	41,646	32,904
		<b>462,677</b>	453,077
<b>流動資產</b>			
應收貸款及利息	23	9,316	48,459
可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產	24	150,626	66,612
預付款項、按金及其他應收賬款	25	190,289	105,853
預付租賃款項	18	388	–
持作買賣之投資	26	231,742	170,831
衍生財務資產	29	–	2,014
銀行結餘及現金	27	17,303	38,050
		<b>599,664</b>	431,819
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付賬款		51,761	22,509
借款	28	109,367	29,731
衍生財務負債	29	3,156	–
稅項負債		10,002	9,493
		<b>174,286</b>	61,733
<b>流動資產淨值</b>		<b>425,378</b>	370,086
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>888,055</b>	823,163

## 綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
應付債券	30	10,000	10,000
遞延稅項負債	31	25,788	22,525
		<b>35,788</b>	32,525
<b>資產淨值</b>		<b>852,267</b>	790,638
<b>股本及儲備</b>			
股本	33	676	676
儲備		826,336	765,275
本公司擁有人應佔權益		<b>827,012</b>	765,951
非控股權益		25,255	24,687
<b>權益總額</b>		<b>852,267</b>	790,638

第41頁至172頁之綜合財務報表經董事會於二零一五年三月十二日批准及授權刊發，並由下列人士代為簽署：

董事  
林國興

董事  
陳瑞常

# 綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	認股權證 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年一月一日	676	2,901,300	7,914	3,590	5,325	-	13,662	(2,160,749)	771,718	22,681	794,399
本年度(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	(22,415)	(22,415)	1,211	(21,204)
本年度其他全面收入											
可能於其後重新分類至損益之項目：											
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	2,914	-	2,914	795	3,709
可供出售財務資產之公平值收益	-	-	-	-	8,093	-	-	-	8,093	-	8,093
應佔合營企業匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	4,291	-	4,291	-	4,291
	-	-	-	-	8,093	-	7,205	-	15,298	795	16,093
本年度全面收入(開支)總額	-	-	-	-	8,093	-	7,205	(22,415)	(7,117)	2,006	(5,111)
發行認股權證(附註32)	-	-	-	-	-	1,350	-	-	1,350	-	1,350
於二零一三年十二月三十一日	676	2,901,300	7,914	3,590	13,418	1,350	20,867	(2,183,164)	765,951	24,687	790,638
於二零一四年一月一日	676	2,901,300	7,914	3,590	13,418	1,350	20,867	(2,183,164)	765,951	24,687	790,638
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	55,542	55,542	693	56,235
本年度其他全面(開支)收入											
可能於其後重新分類至損益之項目：											
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(548)	-	(548)	(145)	(693)
可供出售財務資產之公平值收益	-	-	-	-	6,850	-	-	-	6,850	-	6,850
應佔合營企業匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(783)	-	(783)	-	(783)
	-	-	-	-	6,850	-	(1,331)	-	5,519	(145)	5,374
本年度全面收入(開支)總額	-	-	-	-	6,850	-	(1,331)	55,542	61,061	548	61,609
由非控股權益注資(附註42)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	20
於二零一四年十二月三十一日	676	2,901,300	7,914	3,590	20,268	1,350	19,536	(2,127,622)	827,012	25,255	852,267

# 綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利(虧損)	60,148	(19,643)
調整：		
融資成本	24,656	1,309
利息收入	(54)	(1,474)
機器及設備折舊	2,649	2,515
預付租賃款項攤銷	235	—
結付應收貸款及利息之收益	(1,201)	—
出售機器及設備之收益	(240)	—
撇銷機器及設備之虧損	211	—
應收貸款及利息確認之減值虧損	—	11,238
應收貸款及利息確認之減值虧損撥回	(25,658)	(2,015)
可供出售財務資產減值虧損	—	110
其他應收賬款確認之減值虧損	9,268	—
出售可供出售財務資產之收益	(1,892)	—
視作出售於聯營公司部份權益之(收益)虧損	(36,862)	8,453
應佔合營企業溢利	(16,185)	(6,528)
投資物業公平值變動，淨額	(7,400)	(2,700)
可換股工具指定按公平值透過損益列賬 之財務資產之公平值變動	(101,110)	(10,020)
衍生財務資產／負債之公平值變動	3,870	(2,299)
解除確認衍生財務負債產生之收益	—	(4,567)
持作買賣投資之公平值變動	(3,313)	13,423
<b>營運資金變動前之經營現金流量</b>	<b>(92,878)</b>	<b>(12,198)</b>
應收貸款及利息減少	23,898	74,255
預付款項、按金及其他應收賬款(增加)減少	(93,704)	13,791
持作買賣投資減少(增加)	67,389	(33,805)
預提費用及其他應付賬款增加	9,080	6,548
<b>經營活動(所耗)所得之現金淨額</b>	<b>(86,215)</b>	<b>48,591</b>



# 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 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>投資活動</b>			
出售可換股工具指定按公平值透過損益列賬 之財務資產之所得款項		56,000	21,000
已收利息		54	1,474
收購衍生財務資產		–	(230)
購買機器及設備		(2,748)	(610)
出售機器及設備所得款項		240	–
收購附屬公司	40	(1,170)	(1,100)
收購可供出售財務資產		–	(2,000)
收購潛在投資所付按金		–	(36,000)
收購可換股工具指定按公平值透過損益列賬 之財務資產		(43,200)	(36,151)
<b>投資活動所得（所耗）之現金淨額</b>		<b>9,176</b>	<b>(53,617)</b>
<b>融資活動</b>			
發行認股權證所得款項	32	–	1,350
發行期權以認購可換股債券之所得款項		1,300	–
非控股權益注資		20	–
已籌借貸		311,700	–
償還借款		(232,064)	(1,257)
已付利息		(24,656)	(702)
<b>融資活動所得（所耗）之現金淨額</b>		<b>56,300</b>	<b>(609)</b>
<b>現金及現金等值物減少淨額</b>		<b>(20,739)</b>	<b>(5,635)</b>
年初之現金及現金等值物		38,050	43,363
<b>匯率變動影響</b>		<b>(8)</b>	<b>322</b>
<b>年終之現金及現金等值物</b> 指銀行結餘及現金		<b>17,303</b>	<b>38,050</b>

## 1. 一般資料

華人策略控股有限公司（「本公司」）於二零零零年二月二十五日根據百慕達一九八一年公司法在百慕達註冊成立為獲豁免有限責任公司。其股份自二零零零年五月十八日起於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為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，及其主要營業地點位於香港中環德輔道中54-58號軟庫中心2樓。

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務載於附註42。

綜合財務報表以港幣（「港幣」）呈列，而港幣亦為本公司之功能貨幣。

## 2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）

在本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則。

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	財務資產與財務負債之抵銷
香港會計準則第36號之修訂	非財務資產可收回金額之披露
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具更替及對沖會計法之延續
香港(IFRIC*) – 詮釋第21號	徵費

\* IFRIC指國際財務報告詮釋委員會

除下文所述者外，於本年度應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則對本集團本年度及以往年度之財務表現及狀況及／或本綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）（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（二零一一年）投資實體之修訂

本集團已於本年度首次應用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號投資實體之修訂。香港財務報告準則第10號之修訂對投資實體作出界定，並規定符合投資實體定義之呈報實體不得綜合其附屬公司，而是於綜合及獨立財務報表中透過損益按公平值計量其附屬公司。

為符合投資實體資格，呈報實體須：

- 自一名或以上投資者獲得資金，藉以向彼等提供投資管理服務；
- 向其投資者承諾，其經營宗旨是投資資金僅用於資本增值、投資收益或結合兩者之回報；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，以引入對投資實體之新披露規定。

由於本公司並非投資實體（根據二零一四年一月一日香港財務報告準則第10號所載標準評估），應用該等修訂不會對本集團綜合財務報表內之披露或確認之金額產生影響。

### 2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）*（續）*

#### *香港會計準則第32號財務資產與財務負債之抵銷之修訂*

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第32號財務資產與財務負債抵銷之修訂。香港會計準則第32號澄清有關財務資產與財務負債抵銷之規定之修訂。特別是，修訂澄清「目前擁有抵銷之合法可強制執行權利」及「同時變現及結清」之含義。

由於本集團無任何財務資產及財務負債合資格用於抵銷，應用該等修訂不會對本集團綜合財務報表內之披露或確認之金額產生影響。

#### *香港會計準則第36號非財務資產可收回金額之披露之修訂*

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第36號非財務資產之可收回金額披露之修訂。香港會計準則第36號之修訂就倘獲分配商譽或具有無限定使用年期之其他無形資產之現金產生單位（「現金產生單位」）並無出現減值或減值撥回時，取消就有關現金產生單位可收回金額作出披露之規定。此外，修訂亦對資產之可收回金額或按公平值減出售成本計量之現金產生單位引入適用之額外披露規定。該等新披露包括公平值級別、主要假設及所使用之估值技巧，這與香港財務報告準則第13號公平值計量所規定作出之披露一致。

應用該等修訂不會對本集團綜合財務報表之披露產生重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）（續）

本集團並無提早應用以下已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則：

香港會計準則第19號之修訂（二零一一年） 年度改進項目 年度改進項目 年度改進項目 香港財務報告準則第14號 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂 香港財務報告準則第11號之修訂 香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂 香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂 香港會計準則第27號之修訂 香港財務報告準則第15號 香港財務報告準則第9號	界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup> 二零一零年至二零一二年週期之年度改進 <sup>1</sup> 二零一一年至二零一三年週期之年度改進 <sup>2</sup> 二零一二年至二零一四年週期之年度改進 <sup>3</sup> 監管遞延賬戶 <sup>4</sup> 投資者與其聯營公司或合資公司之間之 資產出售或投入 <sup>3</sup> 收購合資經營權益之會計處理 <sup>3</sup> 澄清折舊及攤銷之可接受方式 <sup>3</sup>  農業：生產性植物 <sup>3</sup>  獨立財務報表之權益法 <sup>3</sup> 客戶合約收益 <sup>5</sup> 財務工具 <sup>6</sup>
---	---

<sup>1</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效（具有有限例外），可提早應用。

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

<sup>3</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

<sup>4</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之首個年度香港財務報告準則財務報表生效，可提早應用。

<sup>5</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

<sup>6</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

## 2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）<sup>(續)</sup>

### 香港財務報告準則第9號財務工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引進財務資產之分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年修訂，加入有關財務負債分類及計量以及終止確認之規定，以及於二零一三年進一步修訂，加入一般對沖會計之新規定。於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號之另一個經修訂版本主要加入a)財務資產之減值規定；及b)藉為若干簡單債務工具引入透過「按公平值列賬並於其他全面收益內處理」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號之主要規定載列如下：

- 屬於香港會計準則第39號財務工具：確認及計量範圍內之所有已確認財務資產其後按攤銷成本或公平值計量，特別是就以業務模式持有以收取合約現金流為目的之債務投資，及純粹為支付本金及未償還本金之利息而擁有合約現金流之債務投資，則一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流及出售財務資產之業務模式中持有之債務工具，以及財務資產合約條款令於特定日期產生之現金流純為支付本金及未償還本金利息之債務工具，按公平值列賬並於其他全面收益內處理之方式計量。所有其他債務投資及股本投資於其後報告期間結束時按其公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收入中呈列權益性投資（並非持作買賣）公平值之其後變動，惟只有股息收入通常於損益中確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）*（續）*

### 香港財務報告準則第9號財務工具 *（續）*

- 就指定為按公平值透過損益列賬之財務負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定，因該負債信貸風險變動而產生之財務負債公平值變動金額於其他全面收入中呈列，除非在其他全面收入中確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。因財務負債信貸風險變動而產生之財務負債公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值透過損益列賬之財務負債公平值變動全部金額於損益中呈列。
- 就財務資產減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需求實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等信貸虧損之預期變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。
- 新一般對沖會計法規定保留三類對沖會計法。然而，該會計法向可作對沖會計之交易類別引入更大靈活度，尤其是擴闊合資格作為對沖工具之工具類別及可作對沖會計之非金融項目之風險分部之類別。此外，效用測試已獲重整及取代「經濟關係」之原則，且毋須追溯評估對沖效用，亦已引入經加強之實體風險管理活動之披露規定。

本公司董事（「董事」）預期於日後應用香港財務報告準則第9號可能對本集團財務資產及財務負債所呈報之金額會造成重大影響。就本集團之財務資產及財務負債而言，目前難以就有關影響作出合理估計，直至完成詳細審閱為止。

## 2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）*（續）*

### 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂 – 澄清折舊及攤銷之可接受方式

香港會計準則第16號之修訂禁止實體就物業、廠房及設備使用以收益為基礎之折舊法。香港會計準則第38號引入可推翻之前設，即收益並非無形資產攤銷之合適基準。有關前設更可於以下兩個有限情況被推翻：

- (a) 於無形資產以計算收益之方式代表時；或
- (b) 於其能顯示無形資產之收益與其經濟利益假設有緊密關係時。

有關修訂採用未來適用法應用於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間。現時，本集團分別就其廠房及設備以及無形資產採用直線法進行折舊及攤銷。董事認為，直線法為反映有關資產之經濟效益內在消耗之最適當方法，因此，董事預計應用香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之該等修訂將不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

### 香港會計準則第19號之修訂 – 界定福利計劃：僱員供款

香港會計準則第19號之修訂澄清實體應如何根據供款是否取決於僱員提供服務之年期而將僱員或第三方向界定福利計劃作出之供款入賬。

倘供款與服務年期無關，實體可將供款按所提供相關服務期間服務成本減少予以確認，或以預測單位積累方式將其歸屬於僱員之服務期間；而倘供款與服務年期有關，則實體須將其歸屬於僱員之服務期間。

董事預計，應用香港會計準則第19號之該等修訂不會對本集團綜合財務報表產生重大影響，因為本集團並無任何界定福利計劃。



## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）*（續）*

#### 香港會計準則第27號之修訂－獨立財務報表之權益法

該等修訂允許實體於其獨立財務報表中根據以下各項確認於附屬公司、合資公司及聯營公司之投資：

- 按成本，
- 根據香港財務報告準則第9號*財務工具*（或香港會計準則第39號*財務工具*：尚未採納香港財務報告準則第9號之實體之*確認及計量*），或
- 採用香港會計準則第28號於*聯營公司及合資公司*之投資所述之權益法。

會計方法須根據投資類型選取。

該等修訂亦澄清，當母公司不再為投資實體時或成為投資實體時，其須自地位變動之日起確認相關變動。

除香港會計準則第27號之修訂外，香港會計準則第28號亦作出相應修訂，以避免與香港財務報告準則第10號*綜合財務報表*之潛在衝突及香港財務報告準則第1號*首次採納香港財務報告準則*亦作出相應修訂。

董事預計，應用香港會計準則第27號之該等修訂將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

### 2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）（續）

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂－投資者與其聯營公司或合資公司之間之資產出售或投入

香港會計準則第28號之修訂：

- 有關實體與其聯營公司或合資公司所進行交易產生之盈虧之規定已修訂為僅與不構成一項業務之資產有關。
- 引入一項新規定，即實體與其聯營公司或合資公司所進行涉及構成一項業務之資產之下遊交易產生之盈虧須於投資者之財務報表悉數確認。
- 增加一項規定，即實體需考慮於獨立交易中出售或注入之資產是否構成一項業務及是否應入賬列為一項單一交易。

香港財務報告準則第10號之修訂：

- 全面盈虧確認之一般要求之例外情況已納入香港財務報告準則第10號，以控制在與聯營公司或合資公司（以權益法列賬）之交易中並無包含業務之附屬公司之虧損。
- 所引入之新指引要求從該等交易所所得盈虧於母公司損益賬確認且僅以非相關投資者於該聯營公司或合資公司之權益為限。類似地，按於成為聯營公司或合資公司（以權益法列賬）之任何前附屬公司所保留之投資公平值重新計量所得盈虧於母公司損益賬確認且僅以非相關投資者於新聯營公司或合資公司之權益為限。

董事預計，應用香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之該等修訂將不會對本集團綜合財務報表有重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）<sup>(續)</sup>

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之若干修訂，概述如下。

香港財務報告準則第2號之修訂(i)更改了「歸屬條件」及「市場條件」之釋義；及(ii)加入先前載於「歸屬條件」定義項下之「履行條件」及「清償條件」之定義。香港財務報告準則第2號之修訂對於授出日期為二零一四年七月一日或之後以股份為基礎之付款交易生效。

香港財務報告準則第3號之修訂澄清分類為資產或負債之或然代價應按各報告日期之公平值計量，不論或然代價是否屬於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號範圍之財務工具或非財務資產或負債。公平值變動（計量期間調整除外）應於損益確認。香港財務報告準則第3號之修訂對收購日期為二零一四年七月一日或之後之業務合併生效。

香港財務報告準則第8號之修訂(i)規定實體就經營分部應用匯總準則時披露管理層作出之判斷，包括所匯總經營分部之概況及於釐定經營分部是否具有「類似經濟特點」所評估之經濟指標；及(ii)澄清可報告分部資產總額與實體資產之對賬僅應於分部資產是定期提供給首席營運決策者之情況下方予提供。

該等修訂對香港財務報告準則第13號結論之基礎澄清頒佈香港財務報告準則第13號及對香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之隨後修訂並無除去按其發票金額計量沒有指定利率及沒有貼現（如貼現影響不大）之短期應收款項及應付款項之能力。由於該等修訂並無包含有效日期，故其被認為即時生效。

### 2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）*（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號之修訂除去當物業、廠房及設備或無形資產進行重估時涉及累計折舊／攤銷會計處理被認為之前後矛盾。修訂後準則澄清總賬面值按與重估資產賬面值一致之方式調整，而累計折舊／攤銷指總賬面值與經考慮累計減值虧損後賬面值之間之差額。

香港會計準則第24號之修訂澄清向報告實體提供主要管理人員服務之管理實體乃報告實體之有關連人士。因此，報告實體應將就提供主要管理人員服務已付或應付管理實體之服務費用披露為關連方交易。然而，並無規定須披露有關薪酬組成部分。

董事預計，應用該等修訂將不會對本集團綜合財務報表有重大影響。

#### *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對多項香港財務報告準則之若干修訂，概述如下。

香港財務報告準則第3號之修訂澄清，準則並不適用於合營安排本身之財務報表中就設立所有類別合營安排之會計處理。

香港財務報告準則第13號之修訂澄清，投資組合之範圍（除按淨額基準計量一組財務資產及財務負債之公平值外）包括屬於香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號之範圍並據此入賬之所有合約，即使該等合約未符合香港會計準則第32號項下財務資產或財務負債之定義。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）*（續）*

*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* *（續）*

香港會計準則第40號之修訂澄清，香港會計準則第40號與香港財務報告準則第3號並非互不相容，可能需要同時應用兩項準則。因此，收購投資物業之實體必須確認是否：

- (a) 物業符合香港會計準則第40號項下投資物業之定義；及
- (b) 交易符合香港財務報告準則第3號項下業務合併之定義。

董事預計，應用該等修訂將不會對本集團綜合財務報表有重大影響。

*香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進*

*香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進*包括對各項香港財務報告準則之若干修訂，概述如下。

香港財務報告準則第5號之修訂於內文引入了對實體將資產（或出售組別）從持作銷售重新分類為持作向擁有人分銷（反之亦然）或持作分銷終止入賬之具體指引。可能應用該等修訂。

香港財務報告準則第7號之修訂提供額外指引以澄清服務合約於資產轉移中是否持續牽涉（就有關資產轉移所要求之披露而言）並澄清對所有中期期間並無明確要求抵銷披露（已於二零一一年十二月頒佈並於二零一三年一月一日或之後開始之期間生效之香港財務報告準則第7號之修訂披露－財務資產及財務負債之抵銷引入）。然而，披露或需載入簡明中期財務報表，以遵從香港會計準則第34號*中期財務報告*。

### 2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）*（續）*

#### *香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進* *（續）*

香港會計準則第19號之修訂澄清優質公司債券（用於估計退休後福利之貼現率）應按與將予支付福利相同之貨幣發行。該等修訂會導致按貨幣層面評估之優質公司債券之市場深度。該等修訂從首次應用修訂之財務報表所呈列最早比較期間期初起應用。所引致之任何初步調整應於該期間期初於保留盈利內確認。

香港會計準則第34號之修訂釐清有關香港會計準則第34號要求於中期財務報告內其他部分但於中期財務報表外呈列之資料之規定。該等修訂要求該資料從中期財務報表以交叉引用方式併入中期財務報告其他部分（按與中期財務報表相同之條款及時間提供予使用者）。

董事預計，應用該等修訂將不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策

### 遵守聲明

綜合財務報表已按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所創業板證券上市規則所規定之適用披露及香港公司條例之披露規定。

### 編製基準

綜合財務報表已按照歷史成本基準編列，但各報告期末按公平值計量之投資物業及若干財務工具則除外，其詳情在下列會計政策中作出解釋。

歷史成本一般根據交換貨品及服務所支付代價之公平值計算。

公平值乃於計量日期之有秩序交易中，市場參與者出售一項資產所收取之價格或轉讓一項負債所支付之價格，不論該價格是否可以直接觀察或使用另一種估值方法估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債之特點，則本集團於估計資產或負債之公平值時會考慮該等特點。此等綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號範圍之以股份付款之交易、屬於香港會計準則第17號範圍內之租賃交易，以及與公平值有部份相若地方但並非公平值之計量，譬如香港會計準則第2號內之可變現淨額或香港會計準則第36號之使用價值除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體之重要性分類為第一層、第二層或第三層，詳情如下：

- 第一層輸入數據是實體於計量日期可以取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二層輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一層內包括之報價除外）；及
- 第三層輸入數據是資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司以及受本公司及其附屬公司控制之實體（包括結構性實體）之財務報表。本公司在下列情況下擁有控制權：

- 有權控制被投資者；
- 因參與被投資者之營運而對其可變回報承擔風險或享有權利；及
- 有能力運用其權力以影響被投資者之回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中有一項或以上出現變動，則本集團會重新評估其是否對被投資者擁有控制權。

附屬公司於本集團取得對附屬公司之控制權時開始綜合入賬，並於本集團喪失對附屬公司之控制權時終止綜合入賬。尤其是，年內收購或出售之附屬公司之收入及開支自本集團取得附屬公司控制權之日起直至本公司不再控制附屬公司之日止於綜合損益及其他全面收益表內列賬。

附屬公司之損益及其他全面收入之各個項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使彼等之會計政策與本集團之會計政策一致。

本集團成員公司之間交易所產生之全部集團內資產及負債、權益、收入、支出和現金流均在綜合賬目時全數對銷。



# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 綜合基準 (續)

#### 本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動（如並無導致本集團失去對附屬公司之控制權）當作股本交易入賬。本集團權益及非控股權益之賬面值均予以調整，以反映於附屬公司之相對權益之變動。非控股權益之調整額與所支付或收取代價公平值之間之任何差額，均直接於權益中確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去一間附屬公司之控制權時，盈虧於損益內確認，並按：(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值之總和與(ii)附屬公司之資產（包括商譽）及負債以及任何非控股權益之先前賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收益確認之有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬（即按適用香港財務報告準則之規定／許可條文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將根據香港會計準則第39號，於其後入賬時被視作初步確認之公平值，或（如適用）初步確認於聯營公司或合營企業投資之成本。

### 業務合併

業務收購採用收購法入賬。業務合併中之代價轉讓按公平值計量，公平值則按本集團所轉讓資產、由本集團向被收購方之前擁有人所產生之負債以及本集團為換取被收購方之控制權所發行股權之收購日公平值總和計算。與收購有關之成本一般於產生時在損益中確認。

於收購日，已收購之可識別資產及須承擔之負債按其公平值予以確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債，及有關僱員福利安排之資產或負債，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；

## 3. 主要會計政策 (續)

### 業務合併 (續)

- 有關被收購方以股份付款安排或由本集團所訂立以取代被收購方以股份付款安排之以股份付款安排之債務或股本工具，根據香港財務報告準則第2號以股份付款於收購日進行計量（見下文會計政策）；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作銷售非流動資產及已終止經營業務分類為持作銷售之資產（或出售組別），根據該準則進行計量。

商譽為已轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及收購方之前於被收購方所持股權（如有）之公平值總和超出已收購可識別資產及須承擔負債之收購日金額淨額部份計量。倘（經重新評估過後）已收購可識別資產及須承擔負債之收購日金額淨額超出已轉讓代價、於被收購方任何非控股權益之金額及收購方之前於被收購方所持股權（如有）之公平值總和，超出部份即時於損益中確認為議價購買收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時賦予持有人權利按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，可初步按公平值或按非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類之非控股權益按其公平值或（如適用）按其他香港財務報告準則所指定之基準計量。

當本集團轉讓之代價於業務合併中包括或然代價安排所產生之資產或負債時，或然代價按其於收購當日之公平值計量，並視為於業務合併中所轉讓代價之一部份。或然代價之公平值變動如合資格作出計量期調整，則會追溯調整，亦會對商譽作出相應調整。計量期調整為於「計量期」內（計量期自收購日起計不超過一年）就於收購當日存在之事實及情況獲得之其他資料產生之調整。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 業務合併 (續)

或然代價之公平值變動的隨後會計處理如不合資格作出計量期調整，則會取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價不會於隨後報告日期重新計量，而隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產（如適用）於隨後報告日期重新計量，而相應之收益或虧損於損益中確認。

倘業務合併分階段完成，則本集團過往所持被收購方之股本權益會重新計量至收購當日之公平值，而所產生之收益或虧損（如有）於損益中確認。過往於收購日之前於其他全面收入中確認被收購方權益所產生款額會重新分類至損益內（倘有關處理方法適用於出售權益）。

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期間完結前尚未完成，則本集團報告未完成會計處理之項目之臨時數額。該等臨時數額會於計量期（見上文）內調整，並確認額外資產或負債，以反映於收購日已存在而據知可能影響該日已確認款額之事實與情況所取得之新資訊。

### 商譽

於業務收購所產生之商譽以於業務收購日期（參閱上文之會計政策）產生之成本減累計減值虧損（如有）。

就減值測試而言，本集團向預期將受益於合併效益之各現金產生單位（或現金產生單位組別）分配商譽。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 商譽 (續)

商譽所分配之現金產生單位將於每年或於有跡象顯示該單位可能已經減值時更頻密地進行減值測試。當現金產生單位之可收回金額少於其賬面值時，減值虧損首先分配用作減低該單位獲分配之任何商譽之賬面值，然後根據該單位中各項資產賬面值之比例分配予該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損直接在損益中確認。就商譽而確認之減值虧損不會於隨後期間撥回。

於出售相關現金產生單位時，計算出售損益時須計入應佔資本化商譽之金額。

本集團有關收購聯營公司所產生商譽之政策載述於下。

### 於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司指本集團對其發揮重大影響力之實體。重大影響力是指有權力參與被投資者之財務及營運政策之決定，但並非控制或與他方共同控制有關政策。

合營企業指一項共同安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對共同安排之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權之各方一致同意方能決定時存在。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四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)

聯營公司及合營企業的業績、資產及負債採用權益會計法併入該等綜合財務報表，惟當投資或部分投資分類為持作出售時，在此種情況下，其根據香港財務報告準則第5號列賬。根據權益會計法，於聯營公司或合營企業之投資乃初步按成本於綜合財務狀況表內確認，並就本集團應佔聯營公司或合營企業損益及其他全面收益作出調整。倘若本集團分佔聯營公司或合營企業虧損超出其於該聯營公司或合營企業所佔的權益（包括任何實際屬於本集團對聯營公司或合營企業投資淨額一部份的長期權益），本集團將不再確認其額外分佔的虧損。本集團只會在本身承受法律或推定責任或代表該聯營公司或合營企業付款時，方會確認額外應佔的虧損。

於聯營公司或合營企業之投資按權益會計法入賬，由該被投資者成為一家聯營公司或一家合營企業開始。於收購一家聯營公司或一家合營企業時，任何投資成本超出本集團應佔投資方可識別資產及負債之公平淨值之差額確認為商譽，並已計入投資的賬面值。本集團應佔可識別資產及負債淨公平值超出投資成本之任何差額，在重新評估後即時於該投資收購期間之損益確認。

本集團應用香港會計準則第39號之規定，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。如有需要，會根據香港會計準則第36號資產減值，對該投資（包括商譽）之全部賬面值如同單一資產般進行減值測試，方法是比較其可收回金額（使用價值與公平值減出售成本兩者之較高者）與其賬面值。任何已確認減值虧損組成該投資賬面值的一部份。該減值虧損須根據香港會計準則第36號按隨後投資的可收回數額增加程度來確認撥回。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 於聯營公司及合營企業之投資 (續)

於投資在不再作為聯營公司或合營企業當日或投資分類為持作出售當日，本集團終止使用權益法。當本集團保留於前聯營公司或合營企業之權益，且保留權益為財務資產時，則本集團於當日按公平值計量保留權益，而公平值則被視為根據香港會計準則第39號首次確認時之公平值。聯營公司或合營企業於終止使用權益法當日之賬面值與任何保留權益之公平值及出售聯營公司或合營企業部份權益所得任何所得款項乃於釐定出售聯營公司或合營企業的盈虧時計入。此外，倘該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債，則本集團將先前於其他全面收入就該聯營公司或合營企業確認之所有金額入賬。因此，倘聯營公司或合營企業以往於其他全面收益確認之損益重新分類為出售相關資產或負債之損益，則本集團將於終止使用權益法時將權益盈虧重新分類至損益（列作重新分類調整）。

當於聯營公司之投資成為對合營企業之投資或於合營企業之投資成為對聯營公司之投資時，本集團繼續使用權益法。於發生該等所有權變動時，不會對公平值進行重新計量。

倘本集團削減其於聯營公司或合營企業之所有權權益，而本集團繼續採用權益法，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益賬，則本集團會將先前已於其他全面收入確認與削減擁有權權益有關之收益或虧損部分重新分類至損益賬。

當集團實體與本集團之聯營公司或合營企業進行交易時，則與聯營公司或合營企業交易所產生之損益僅於聯營公司或合營企業之權益與本集團無關時，方於本集團之綜合財務報表確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量。收益因折扣及其他類似準備而加以削減。

來自財務資產之利息收入於經濟利益有可能流入本集團而收益金額能可靠地計量時確認。利息收入按時間基準，並根據未償還本金及適用的實際利率而累計，而該利率為於財務資產的預計有效期內，將估計未來收取的現金準確貼現至該資產的初始確認賬面淨值所使用之利率。

來自投資之股息收入於股東收取款項之權利確定時確認（惟經濟利益很可能流入本集團且收入金額能可靠計量）。

本集團有關確認來自經營租賃收益的會計政策詳述於下文會計政策。

### 租約

當合約之條款實質上將所有權所產生之絕大部份風險及回報轉移至承租人，該等合約被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

#### 本集團作為出租人

來自經營租約之租金收入於有關租期內以直線法在損益中確認。於協商及安排經營租賃時引致之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值，並按租賃年期以直線法確認作一項支出。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 租約 (續)

#### 本集團作為承租人

經營租約之付款於有關租約期間按直線法確認為開支，除非另有系統基準更能代表租賃資產使用經濟利益之時間模式。經營租約所產生之或然租金於產生期間確認為開支。

倘於訂立經營租約時收取租賃優惠，則有關優惠確認為負債。優惠的利益總額以直線法確認為租金開支之扣減，惟倘有另一系統化基準更能代表耗用從租賃資產所得經濟利益的時間模式則作別論。

#### 自用租賃土地

倘一項租賃同時包括土地及樓宇部分，則本集團會分別依照各部分擁有權隨附之絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團，評估各部分分類應被界定為融資或是經營租賃，除非兩個部分被清楚確定為經營租賃，於此情況下，整份租賃分類為經營租賃。具體而言，最低租賃款項（包括任何一筆過預付款項）於訂立租約時按租賃土地部分與樓宇部分租賃權益之相關公平值比例於土地與樓宇部分間分配。

倘能可靠地分配租賃款項，則入賬列為經營租賃之租賃土地權益將於綜合財務狀況表內列作「預付租賃款項」，並於租賃期內以直線法攤銷入賬。倘未能可靠地於土地及樓宇部分之間分配租賃款項，則整項租賃一般會分類為融資租賃，並入賬列作物業、廠房及設備。



# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 機器及設備

機器及設備乃按成本值減隨後之累積折舊及隨後之累積減值虧損(如有)，在綜合財務狀況表中列賬。

機器及設備之折舊乃使用直線法確認，於其估計可用年期內撇銷其成本減剩餘價值。估計可用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末作檢討，任何估計的變動影響按往後基準入賬。

機器及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時撤銷確認。機器及設備項目出售或報廢時產生之任何收益或虧損釐定為出售所得款項與資產賬面值之差額，並在損益中確認。

### 投資物業

投資物業指為收取租金及／或資本增值而持有之物業。投資物業最初按成本(包括交易成本)計量。於初次確認後，投資物業按公平值計量。於經營租賃下持作賺取租金或資本增值目的之本集團所有物業權益均入賬列為投資物業及採用公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

投資物業於出售時，或永遠不再使用或預期不會從出售中取得日後經濟利益時解除確認。物業解除確認所產生之收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)於物業解除確認之期間內計入損益中。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 無形資產

#### 分開購入之無形資產

分開購入而具有不確定年期之無形資產（包括會所債券）按成本減任何隨後之累計減值虧損列賬（請參閱以下有關有形及無形資產減值虧損之會計政策）。

無形資產於出售時或當預期日後不會藉使用或出售取得經濟利益時解除確認。解除確認無形資產所產生之收益或虧損，按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計量，並於解除確認資產的期間內在損益中確認。

### 外幣

於編製各獨立集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易乃按交易當日之適用匯率確認。於各報告期期末，以外幣列值之貨幣項目按該日之適用匯率重新換算。按公平值入賬及以外幣列值之非貨幣項目按公平值釐定當日之適用匯率換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目不進行重新換算。

貨幣項目所產生之匯兌差額於該等差額產生期間內在損益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團之海外業務資產及負債乃按各報告期期末通行之匯率換算為本集團之呈列貨幣（即港幣）。收入及開支按該年度之平均匯率換算，除非匯率於該期間內大幅波動，在此情況下使用於交易日期之匯率。產生之匯兌差額（如有）於其他全面收入內確認並在權益內換算儲備一欄中累計（按適用情況歸屬予非控股權益）。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 借貸成本

所有借貸成本於產生之期間內在損益中確認。

### 僱員福利

#### 退休福利成本

國家管理退休福利計劃及強制性公積金計劃的付款於僱員提供可使彼等享有供款的服務時確認為開支。

#### 短期及其他長期僱員福利

負債乃就相關服務提供期間之工資及薪金、年假及病假按為交換該項服務而預計將支付之福利之未貼現金額對屬於僱員之福利進行確認。

就短期僱員福利確認之負債乃按為交換相關服務而預計將支付之福利之未貼現金額計量。

就其他長期僱員福利確認之負債乃按預計本集團將就截至本報告日期僱員所提供服務作出之估計未來現金流出之現值計量。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 稅項

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項。

#### 即期稅項

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表中所報「除稅前溢利」不同，此乃由於在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支及從未課稅或可扣稅之項目所致。本集團之即期稅項負債採用於報告期末之前已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

#### 遞延稅項

遞延稅項根據綜合財務報表資產及負債賬面值及用以計算應課稅溢利相應稅基之臨時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產通常乃按很可能出現可利用該等臨時差額扣稅之應課稅溢利時，就所有可扣稅臨時差額確認。倘於一項交易中，因企業合併以外原因首次確認資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。此外，倘於最初確認商譽時產生臨時差額，則遞延稅項負債不予確認。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司及聯營公司之投資及於合營企業之權益有關之應課稅臨時差額而確認，惟若本集團可控制臨時差額之撥回及臨時差額有很可能不會於可見將來撥回之情況除外。與該等投資及權益相關之可扣減臨時差額所產生之遞延稅項資產，只在將來可能有足夠應課稅溢利以利用臨時差額之利益作抵銷並預計於可見將來可撥回之情況下確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四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 (續)

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利以供收回全部或部分資產的情況下被削減。

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（以各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。

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

為了就使用公平值模式計量的投資物業計算遞延稅項負債或遞延稅項資產，假設該等物業之賬面值可全部透過銷售收回，除非該假設被推翻。倘投資物業可予折舊並在一個商業模式下持有，而該商業模式之目的是隨時間耗用該投資物業所包含之絕大部份經濟利益，而非透過銷售取得經濟利益，則會推翻該假設。

#### 本年度即期及遞延稅項

即期及遞延稅項於損益中確認，惟關於在其他全面收入內或直接在權益中確認的項目有關之遞延稅項除外，在此情況下即期及遞延稅項亦於其他全面收入內或直接在權益中確認。當業務合併的最初會計處理產生即期或遞延稅項時，稅務影響將計入業務合併的會計處理中。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 現金及現金等值物

於綜合財務狀況表中之銀行結餘及現金包括銀行及手頭現金以及於三個月內到期之短期存款。就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括上文界定的現金及短期存款。

### 財務工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方，則確認財務資產及財務負債。

財務資產及財務負債初步按公平值計量。因收購或發行財務資產及財務負債（不包括按公平值透過損益列賬之財務資產及財務負債）而直接產生之交易成本，於初次確認時加入財務資產或財務負債（如適用）之公平值，或自財務資產或財務負債（如適用）之公平值扣除。收購按公平值透過損益列賬之財務資產或財務負債時，直接產生之交易成本即時於損益確認。

### 財務資產

財務資產劃分為以下所述類別：按公平值透過損益列賬之財務資產（「按公平值透過損益列賬之財務資產」）、貸款及應收賬款及可供出售財務資產。該分類取決於財務資產之性質及用途，並於初始確認時釐定。所有一般性購買或出售之財務資產均按交易日期基準確認及解除確認。一般性購買或出售指按於市場規管或慣例確立之時限內交付資產之財務資產購買或出售。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 財務工具 (續)

#### 財務資產 (續)

##### 實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及於相關期間攤分利息收入之方法。實際利率指按債務工具之預期可使用年期或較短期間內（如適用）實際折現估計未來現金收入（包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折價主要部份之已付或收到之全部費用及時點支付）至初始確認時的賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入按實際利率基準確認（不包括按公平值透過損益列賬之財務資產分類之財務資產）。

##### 按公平值透過損益列賬之財務資產

當財務資產持作買賣或指定作為按公平值透過損益列賬之財務資產時，則分類為按公平值透過損益列賬之財務資產。

若符合下列情況之一，財務資產將歸類為持作交易財務資產：

- 收購財務資產之目的主要為於近期內出售；或
- 於初步確認時，該財務資產為由本集團共同管理之已識別財務工具之一部份，並且最近有可短期獲利之實際趨勢；或
- 該財務資產並非被指定為有效對沖工具之衍生工具。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 財務工具 (續)

#### 財務資產 (續)

##### 按公平值透過損益列賬之財務資產 (續)

若符合下列情況之一，持作交易財務資產以外之財務資產可於首次確認時指定為按公平值透過損益列賬之財務資產：

- 該指定撤銷或大幅減低可能出現之計量或確認不一致之情況；或
- 財務資產組成一組財務資產或財務負債各部份或兩者，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 財務資產組成包含一種或以上隱含衍生工具之合約部份，而香港會計準則第39號財務工具：確認及計量允許整份合併合約指定為透過損益按公平值列賬。

按公平值透過損益列賬之財務資產按公平值列示，因重新計量而產生之任何盈虧於損益中確認。於損益中確認之盈虧淨額不包括財務資產所賺取之任何股息或利息，並計入「持作買賣投資之公平值變動」、「指定按公平值透過損益列賬之財務資產之可換股工具公平值變動」及「衍生財務資產／負債公平值變動」分項。

本集團收購之可換股工具（包括相關內含衍生工具）於初次確認時指定按公平值透過損益列賬之財務資產。於初次確認後，整個可換股債券按公平值計量，公平值變動於產生期間內直接在損益中確認。



# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 財務工具 (續)

#### 財務資產 (續)

##### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為有固定或可釐定付款款額但並無於活躍市場內報價之非衍生財務資產。貸款及應收賬款（包括應收貸款及利息、按金及其他應付款項及銀行結餘及現金）採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損計量。

利息收入透過應用實際利率確認，惟確認利息影響不大的短期應收款項除外。

##### 可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生工具，而無論是否被指定為可供出售或劃分為按公平值透過損益列賬之財務資產或貸款及應收賬款。

由本集團持有分類為可供出售財務資產並在活躍市場內買賣之股本及債務證券，於各報告期末按公平值計量。有關使用實際利率法計算的利息收入之可供出售貨幣財務資產以及可供出售股本投資的股息之賬面值在損益中確認。可供出售財務資產之賬面值的其他變動於其他全面收入內確認並於投資重估儲備欄目下累計。當投資被出售或確認出現減值時，過往於投資重估儲備中累計之累積收益或虧損會重新分類至損益（見下文有關財務資產減值虧損之會計政策）。

當本集團收取有關股息之權利確定時，可供出售股本工具之股息在損益中確認。

就可供出售股本投資而言，倘沒有於活躍市場內報價，而其公平值亦未能可靠計量，以及就衍生工具而言，倘與該等無報價股本工具掛鈎及必須透過交付該等工具進行結算，則於各報告期末按成本值減任何已識別減值虧損計量（見下文有關財務資產減值虧損之會計政策）。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 財務工具 (續)

#### 財務資產 (續)

##### 財務資產減值

財務資產(不包括按公平值透過損益列賬之財務資產)乃於各報告期末評估減值跡象。若財務資產於初次確認後發生一項或多項事件而導致有客觀證據證明投資之估計未來現金流量受到影響，則被認為出現減值。

就可供出售之股本投資而言，該證券之公平值嚴重或持續低於其成本被視為有客觀證據證明出現減值。

就其他所有財務資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財務困難；或
- 違反合約，例如逾期或拖欠利息或本金支付；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- 因財務困難而導致該財務資產之活躍市場消失。

就若干類別的財務資產(例如應收貸款及利息及其他應收款項)而言，被評估為不會單獨作出減值的資產會匯集一起評估減值。應收賬款組合出現減值之客觀證據包括本集團過往收款記錄、組合內超過平均信貸期之拖欠賬款增加，以及國家或地區經濟狀況出現與應收賬款未能償還的情況相吻合的變動。

就按攤銷成本入賬之財務資產而言，所確認之減值虧損金額為資產賬面值與根據財務資產的原實際利率計算之估計未來現金流量之現值之差額。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 財務工具 (續)

#### 財務資產 (續)

##### 財務資產減值 (續)

就以成本列賬之財務資產而言，減值虧損數額乃按該資產之賬面值與按類似財務資產之現行市場回報率折現之估計日後現金流量現值之差額計量。此等減值虧損於往後期間不會撥回（見下文之會計政策）。

就所有財務資產而言，財務資產之賬面值乃根據減值虧損直接扣減，惟應收貸款及其他應收款項除外，其賬面值乃利用撥備賬扣減。倘應收貸款或其他應收款項被視為無法收回，則從撥備賬撇銷。此前被撇銷的款項於隨後收回後會計入損益。撥備賬賬面值之變動乃於損益確認。

當可供出售財務資產被認為出現減值時，先前在其他全面收入中確認之累計收益或虧損重新分類至出現減值期內的溢利或虧損。

就按攤銷成本入賬之財務資產而言，倘於其後之期間，減值虧損之金額出現減少而當該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則此前確認之減值虧損於其後之期間於損益撥回，惟於撥回減值日期當日之資產賬面值沒有超出倘沒有確認減值之原有攤銷成本，方可進行撥回。

就可供出售股本證券而言，先前於損益確認之減值虧損不會於損益撥回。於減值虧損後錄得之任何公平值增加乃於其他全面收入內確認並於投資重估儲備中累計。就可供出售債務證券而言，倘投資的公平值增加可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則減值虧損隨後於損益撥回。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 財務工具 (續)

#### 財務負債及股本工具

##### 分類為債務或股權

由集團實體發行之債務及股本工具按所訂立之合約安排性質，以及財務負債及股本工具之定義而分類為財務負債或股本。

##### 股本工具

股本工具乃實體資產扣除其所有負債之剩餘權益證明之任何合約。本集團發行之股本工具乃按已收取所得款項扣除直接發行成本確認。

##### 財務負債

財務負債分類為按公平值透過損益列賬之財務負債及其他財務負債。

##### 按公平值透過損益列賬之財務負債

倘財務負債為持作買賣或於首次確認時指定為按公平值透過損益列賬之財務負債，則有關財務負債分類為按公平值透過損益列賬。

若符合下列情況之一，財務負債將歸類為持作買賣財務負債：

- 產生負債之目的主要為於近期內購回；或
- 於最初確認時，該財務負債為由本集團共同管理之財務工具組合之一部份，並且最近有可短期獲利之實際趨勢；或
- 該財務負債並非被指定為有效對沖工具之衍生工具。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 財務工具 (續)

#### 財務負債及股本工具 (續)

##### 按公平值透過損益列賬之財務負債 (續)

若符合下列情況之一，持作買賣財務負債以外之財務負債可於首次確認時指定為按公平值透過損益列賬之財務負債：

- 該指定撤銷或大幅減低可能出現之計量或確認不一致之情況；或
- 財務負債組成一組財務資產或財務負債各部份或兩者，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 財務負債組成包含一種或以上隱含衍生工具之合約部份，而香港會計準則第39號財務工具：確認及計量允許整份合併合約指定為按公平值透過損益列賬。

按公平值透過損益列賬之財務負債按公平值計量，而重新計量所產生之盈虧於損益中確認。於損益中確認之盈虧淨額不包括於財務負債支付的任何利息及計入「衍生財務資產／負債公平值變動」分項。

##### 其他財務負債

其他財務負債（包括預提費用及其他應付款項、借款及應付債券）乃隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 財務工具 (續)

#### 財務負債及股本工具 (續)

##### 實際利率法

實際利率法乃計算財務負債之攤銷成本及於相關期間攤分利息開支之方法。實際利率指按財務負債之預期可使用年期或較短期間內（如適用）實際折現估計未來現金收入（包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折價主要部份之已付或收到之全部費用及時點支付）至初始確認時的賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認（分類為按公平值透過損益列賬之財務負債除外）。

##### 衍生財務工具

衍生工具最初按訂立衍生工具合約日期之公平值確認，隨後按報告期末之公平值重新計量。所產生之收益或虧損即時在損益中確認，惟該衍生工具被指定為有效對沖工具則除外，在此情況下，在損益中確認的時間性視乎對沖關係的性質而定。

##### 認股權證

本公司發行之認股權證（將以既定現金交換本公司本身既定數目之股本工具）被分類為股本工具。

對於已發行予本公司股份之認購人之認股權證而言，認股權證於發行日期之公平值於權益（認股權證儲備）確認。認股權證儲備將於認股權證獲行使時轉撥至股本及股份溢價。倘認股權證於到期日仍未獲行使，之前已於認股權證儲備確認之金額將轉撥至累計虧損。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 財務工具 (續)

#### 解除確認

只有當從財務資產收取現金流量的合約權利到期，或本集團轉讓財務資產，而財務資產所有權的絕大部份風險及回報已轉移至另一實體時，本集團才會解除確認財務資產。倘本集團並無轉移或保留所有權的絕大部份風險及回報並繼續控制所轉讓資產，則本集團按持續參與之程度確認資產，並確認相關負債。倘本集團保留所轉讓財務資產所有權的絕大部份風險及回報，則本集團繼續確認該財務資產，亦就已收取的款項確認有抵押借貸。

解除確認全部財務資產時，資產賬面值與已收取及應收代價加上已在其他全面收入內確認並在權益中累積之累計損益總和的差額，須於損益中確認。

除全面解除確認外，於解除確認財務資產時，本集團會將財務資產之過往賬面值，根據於其確認之部份及不再確認之部份於轉讓日期之相對公平值在兩者間作出分配，而不再確認部份已於其他全面收入確認之已收代價及獲分配之任何累計收益或虧損之總和，乃於損益中確認。已於其他全面收入確認之累計收益或虧損，將按繼續確認之部份及不再確認之部份之相對公平值間作出分配。

當及僅當本集團之責任獲解除、取消或屆滿時，本集團才會解除確認財務負債。解除確認之財務負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益中確認。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 以股份支付

##### 本公司以股份支付之交易

向僱員及提供類似服務之其他人士作出之股權結算股份支付乃按授出日期股本工具之公平值計算。

於授出日期釐定以股權結算股份支付之公平值，根據本集團估計最終將會歸屬之股本工具以直線法於歸屬期支銷，並對股本權益（購股權儲備）作相應增加。

於報告期末，本集團均會修正其對於預計會歸屬之股本工具數目之估計。對原先估計作修訂之（如有）影響乃於損益中確認，使累積開支反映經修訂之估計，並對購股權儲備作相應調整。

就於授出日期立即歸屬之購股權而言，所授購股權之公平值即時於損益支銷。

於購股權獲行使時，以往於購股權儲備確認之款項，將撥入股份溢價。當購股權於屆滿日被沒收或尚未行使時，以往於購股權儲備確認之款項，將轉撥至累計虧損。

與除僱員以外之訂約方所進行之以股權結算股份支付之交易乃以所收取貨品或服務之公平值計量，惟倘公平值未能可靠計量之情況下，則按授出之股本工具於實體獲取貨品或對方提供服務當日之公平值計量。



# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 有形及無形資產之減值虧損 (商譽除外 (見有關商譽之會計政策))

在報告期期末，本集團檢查其有形及無形資產之賬面值以決定是否有任何跡象顯示該等資產受到減值虧損。如出現有關跡象，會估計資產的可收回金額以釐定減值虧損之程度。

當不可能估計個別資產之可收回金額時，本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可識別合理及穩定的分配基準，則企業資產亦分配至個別現金產生單位，或分配至可識別合理及穩定的分配基準之最小組別之現金產生單位。

具有不確定使用年期之無形資產及未可供使用之無形資產會最少每年一次並於有跡象顯示可能出現減值時進行減值檢測。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，乃使用可反映現時市場對時間值的評估及該資產特有之風險（未來現金流量之估計並無就此作調整）之稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。

若某資產（或現金產生單位）之可收回金額估計少於其賬面值，該資產（或現金產生單位）的賬面值將被減至其可收回金額。減值虧損隨即於損益中確認為開支，惟相關資產根據另一準則按重估金額列賬除外，在此情況下減值虧損當作重估減值處理。

當減值虧損其後撥回，該資產（或現金產生單位）之賬面值增至其可收回金額之修訂估計值，然而，賬面值之增加，不超過假若該資產（或現金產生單位）往年度並無減值虧損確認所應釐定之賬面值。減值虧損之撥回數額隨即於損益中確認，惟相關資產根據另一準則按重估金額列賬除外，在此情況下減值虧損撥回當作重估增值處理。

## 4. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用附註3所述本集團的會計政策時，董事須作出有關資產及負債賬面值而目前未能從其他來源得出之判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃建基於過往經驗及被認為相關之其他因素。實際結果可能與該等估計有出入。

估計及相關假設乃以持續基準審閱。對會計估計進行修訂乃於估計修訂期間（倘修訂只影響該期間）或於修訂期間及未來期間（倘修訂同時影響本期間及未來期間）確認。

### 應用會計政策之關鍵判斷

以下為董事在應用本集團會計政策之過程中作出，而對在綜合財務報表中確認之金額有最重大影響之關鍵判斷（不包括涉及估計之判斷（見下文））。

#### 投資物業之遞延稅項

為了計算使用公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項負債，董事已審閱本集團之投資物業組合，並斷定本集團之投資物業並非根據商業模式持有，該商業模式之目的是隨時間耗用該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益。因此，在計算本集團的投資物業遞延稅項時，董事斷定使用公平值模式計量之投資物業的賬面值全部透過銷售收回這個假設未被駁回。因此，本集團並無就位於香港之投資物業的公平值變動確認任何遞延稅項，因為本集團毋須就出售位於香港之投資物業繳付任何所得稅。

本集團就位於中華人民共和國（「中國」）之投資物業確認額外遞延稅項，該等投資物業並非根據商業模式持有，該商業模式之目的是隨時間耗用該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益，並須就出售該等投資物業繳付土地增值稅。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源 (續)

### 應用會計政策之關鍵判斷 (續)

#### 長沙賽格發展有限公司 (「長沙賽格」) 分類為合營企業

長沙賽格為一間有限公司，其法律形式賦予合營安排各方與公司本身分離。此外，並無合約安排或任何其他事實及情況指出合營安排各方有權享有合營安排之資產及承擔有關負債。因此，長沙賽格分類為本集團之合營企業。詳情請參閱綜合財務報表附註21。

### 估計的不確定性之主要來源

以下為有關未來之主要假設以及於各報告期末所作估計的不確定性之其他主要來源，而該等假設及不確定性大有可能導致須於下一個財政年度內對資產及負債賬面值作重大調整。

#### 應收貸款及利息之估計減值虧損

當發生事件或情況轉變顯示應收貸款及利息之賬面值不能收回時，管理層須就減值進行檢討。董事判斷該等事件或情況轉變是否已經發生，並就釐定可收回金額作出估計。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，應收貸款及利息之賬面值約為港幣9,316,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣48,459,000元）（經扣除累計減值虧損港幣364,269,000元）（二零一三年十二月三十一日：港幣393,750,000元）。

#### 可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值

可換股工具之公平值涉及對發行人之信貸差、貼現率、預期信貸評級及未來現金流量之假設。若此等假設出現變動，將可對公平值造成重大轉變。可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產於二零一四年十二月三十一日之賬面值約為港幣150,626,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣66,612,000元）。

## 4. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源 (續)

### 估計的不確定性之主要來源 (續)

#### 收購潛在投資所付按金之估計減值

每當事件發生或情況有變而顯示賬面值未必可收回時，收購潛在投資所付按金由管理層檢討是否有所減值。董事判斷是否發生有關事件或情況有變，並在決定可收回金額時作出估計。

於二零一四年十二月三十一日，收購潛在投資所付按金之賬面值為零（二零一三年十二月三十一日：港幣56,000,000元），已扣除累計減值虧損港幣20,000,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣20,000,000元）。

#### 衍生財務工具之公平值

誠如綜合財務報表附註29所述，董事運用其判斷為公平值計量選取市場參與者普遍使用之合適之估值技術。於估計資產或負債之公平值時，本集團盡可能採用市場可觀察數據。倘第一層輸入數據不可用，本集團會委聘獨立合資格估值師進行估值。本集團與合資格外聘估值師緊密合作，制訂合適之估值技術及模式輸入數據。於二零一四年十二月三十一日，按公平值計量之衍生財務資產及負債之賬面值分別為零（二零一三年十二月三十一日：港幣2,014,000元）及港幣3,156,000元（二零一三年十二月三十一日：零）。

本集團採用包括並非以可觀察市場數據為依據的輸入數據在內的估值技巧估計若干類別財務工具的公平值。附註6及29提供有關釐定各項資產及負債公平值所使用之估值技巧、輸入數據及主要假設的詳細資料。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源 (續)

### 估計的不確定性之主要來源 (續)

#### 投資物業之公平值

於報告期末，投資物業乃根據獨立專業估值師所作之估值按公平值列賬。於釐定公平值時，估值師乃基於涉及若干對市場狀況所作估計之估值方法。在依賴估值報告時，董事已作出判斷，信納估值所使用之假設已反映現時市場狀況。該等假設之變化會導致本集團在損益中確認之投資物業公平值變動。按公平值計量之投資物業於二零一四年十二月三十一日之賬面值約為港幣226,538,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣219,964,000元）。

#### 於合資公司之權益之估計減值虧損

釐定於合資公司之權益是否出現減值時，須對預期日後從合資公司產生之現金流量及預期股息收益作出估計，並選用適合的折現率以計算現值。當實際未來現金流量少於預期時，或會出現重大減值虧損。本集團之合資公司於二零一四年十二月三十一日之賬面值約港幣162,163,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣146,761,000元）。截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，並無確認減值虧損。

## 5. 資本風險管理

本集團對其資本進行管理，以確保其可繼續按持續經營基準經營，同時透過優化債務及股本結餘，為股東創造最大回報。本集團之整體策略和去年並無不同。

本集團於二零一四年十二月三十一日之資本結構由債務淨額（包括借款及應付債券、扣除現金及現金等值物）以及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本、儲備及累計虧損）。

本集團毋須受任何外部資本要求規限。董事將每年檢討資本結構。董事會考慮資本成本及由各資產類別所產生之相關風險，並作為檢討之一部份。基於董事之建議，本集團將透過發行新股份及發行新債務或贖回現有債務等方式平衡其整體資本結構。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 6. 財務工具

#### a. 財務工具分類

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>財務資產</b>		
可供出售財務資產：		
按成本	5,892	4,000
按公平值	35,754	28,904
	<b>41,646</b>	32,904
公平值透過損益列賬：		
持作買賣投資	231,742	170,831
可換股工具指定按公平值透過損益 列賬之財務資產	150,626	66,612
衍生財務資產	–	2,014
	<b>382,368</b>	239,457
貸款及應收賬款：		
應收貸款及利息	9,316	48,459
按金及其他應收賬款	188,919	104,180
銀行結餘及現金	17,303	38,050
	<b>215,538</b>	190,689
	<b>639,552</b>	463,050
<b>財務負債</b>		
按公平值透過損益列賬之財務負債：		
衍生財務負債	3,156	–
按攤銷成本計量之其他財務負債：		
預提費用及其應他應付賬款	51,761	22,509
借款	109,367	29,731
應付債券	10,000	10,000
	<b>171,128</b>	62,240
	<b>174,284</b>	62,240

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 6. 財務工具 (續)

### b. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括應收貸款及利息、按金及其他應收款項、銀行結餘及現金、按公平值透過損益列賬之財務資產(包括持作買賣之投資及可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產)、可供出售財務資產、衍生財務資產／負債、預提費用其他應付賬款、應付債券及借款。該等財務工具之詳情於各附註內披露。與該等財務工具相關之風險包括市場風險(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。有關如何降低該等風險之政策載列如下。管理層對該等風險進行管理及監控，以確保能夠以及時和有效之方式實施合適的措施。

本集團有關財務工具之風險種類或其管理及衡量相關風險之方式概無任何變動。

#### 市場風險

##### (i) 貨幣風險

若干於中國成立之附屬公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。人民幣不能自由兌換成其他貨幣，然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。本集團於報告日期以相關集團實體功能貨幣以外之貨幣列值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值主要以美元(「美元」)列值。

	資產	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
美元	36,791	33,028
人民幣	-	1,115
總計	36,791	34,143

## 6. 財務工具 (續)

### b. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 市場風險 (續)

##### (i) 貨幣風險 (續)

除上文所述者外，本集團並無因外幣匯率變動而導致面臨重大風險。本集團現時並無任何用作對沖其貨幣風險之政策。

由於港元與美元掛鈎，因此並無就美元進行敏感度分析，亦無對人民幣進行敏感度分析。有關波動及影響僅屬輕微。

##### (ii) 利率風險

本集團之收入及經營現金流量或會受市場利率變動影響。本集團須承受之市場利率變動風險主要產生自借款。浮息借款及定息借款分別令本集團須承受現金流量利率風險及公平值利率風險。於二零一四年十二月三十一日，約25%（二零一三年：100%）借款按浮動利率計息。年末未清償借款之利率及付款條款披露於附註28。

本集團所承受之現金流量利率風險乃因利率變動對銀行結餘及借款（按浮動利率計息）之影響所致。

應收貸款及利息、應付債券及指定為按公平值透過損益列賬之財務負債（按固定利率計息）令本集團須承受公平值利率風險。本集團並無訂定管控利率風險之政策。由於風險被視為並不重大，故本集團並無使用任何衍生工具合約或訂定任何政策，以對沖其利率風險。



# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 6. 財務工具 (續)

### b. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 市場風險 (續)

##### (ii) 利率風險 (續)

###### 敏感度分析

倘若利率上升／下降100個基點，並假設於報告期期末仍未結算之財務工具於整個年度內仍未結算，則在所有其他變數保持不變之情況下，本集團年內除稅後虧損應會減少／增加約港幣375,000元（二零一三年：港幣133,000元）。該假定變動對本集團權益之其他組成部份並無影響。此乃主要因本集團在浮息銀行結餘及借款利率方面之風險所致。上升或下降100個基點指管理層對利率合理潛在變動之評估。

##### (iii) 其他價格風險

本集團就其上市股本證券投資、非上市基金投資及可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產之投資面對股價風險。管理層透過維持包括具不同風險之投資的投資組合，控制風險。本集團的其他價格風險主要集中於聯交所所報之股本工具及金融機構所報之基金投資。

###### 敏感度分析

以下敏感度分析乃根據本集團於報告日期所面對之股價風險予以釐定。

倘列入持作買賣投資的各股本證券價格上升／下降10%（二零一三年：10%），截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅後溢利／虧損將增加／減少約港幣193,505元（二零一三年：港幣14,264,000元），乃因按公平值透過損益列賬之財務資產之變動所致。

## 6. 財務工具 (續)

### b. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 市場風險 (續)

#### (iii) 其他價格風險 (續)

##### 敏感度分析 (續)

就列入可供出售財務資產之非上市基金投資而言，倘有關股本工具之價格上升／下跌10%（二零一三年：10%），則於二零一四年十二月三十一日之投資重估儲備應會增加／減少約港幣3,575,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣2,890,000元）。

就可換股工具指定為按公平值透過損益列賬之財務資產而言，倘個別可換股工具的價格上升／下降10%（二零一三年：10%），則截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅後溢利／虧損應會增加約港幣2,372,000元（二零一三年：港幣1,214,000元）或減少約港幣1,144,000元（二零一三年：港幣1,845,000元），乃因可換股工具指定為按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值變動所致。

倘認股權證發行人股價上升／下跌10%（二零一三年：10%），而所有衍生工具部份按照過往與本公司股價的相互關係變動，則截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅後溢利／虧損應會減少或增加約零元（二零一三年：港幣474,000元），乃因衍生財務資產之公平值變動所致。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 6. 財務工具 (續)

### b. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險

於二零一四年十二月三十一日，本集團因對方未能履行其責任而使本集團蒙受金融虧損而產生之最大信貸風險承擔，為綜合財務狀況表內所列載之相關已確認財務資產之賬面值。

為盡可能減低信貸風險，本集團管理層已成立一支隊伍，專責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保已就收回逾期債項採取跟進行動。此外，本集團會於各報告期末審閱各個個別債項之可收回數額，以確保已就不可收回數額作出充分減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減低。

就應收貸款及利息（指根據本集團之貸款融資業務向客戶提供之融資墊款）而言，均會對所有客戶作個別信貸評估。該等評估針對客戶之財務背景及目前還款能力，並考慮到客戶特定的賬戶資料以及關於客戶營業所在經濟環境之資料。

本集團面對之信貸風險主要受每個客戶之個人特色所影響。於客戶經營之行業之拖欠風險亦會對信貸風險構成影響，但影響相對較少。

就源自本集團之貸款融資業務之應收貸款及利息而言，於二零一四年十二月三十一日之應收貸款及利息總額其中38%（二零一三年：19%）為應收本集團最大客戶的應收貸款及利息，而於二零一四年十二月三十一日之應收貸款及利息總額的83%（二零一三年：47%）為應收本集團貸款融資業務的五大客戶的應收貸款及利息。

由於管理層已適當審慎地批授信貸並定期查核有關客戶之財務背景，故董事認為信貸風險已受到控制。

## 6. 財務工具 (續)

### b. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險 (續)

流動資金的信貸風險有限，因交易對手乃為獲國際信貸評級機構給予高評級的銀行。

本集團因地區分佈所涉及之信貸集中風險主要在香港，佔二零一四年及二零一三年十二月三十一日之應收貸款及利息之100%。

#### 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監控及維持管理層認為足夠的現金及現金等值數額，以為本集團的業務營運提供資金並減輕現金流量波動的影響。管理層監控借貸的使用，確保遵守貸款契約。

下表詳述本集團非衍生財務資產之預計到期時間。本表基於財務資產（包括該等資產將賺取之利息）之未貼現合約現金流量編製。加入該等非衍生財務資產之資料對於了解本集團之流動資金風險管理十分必要，因為流動資金乃按淨資產及負債基準進行管理。

若浮動利率之變動與報告期末所釐定之利率估計水平出現差異，則下文就非衍生財務負債的利率工具載列的金額或會有變。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 6. 財務工具 (續)

### b. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

於二零一四年十二月三十一日

	加權平均 實際利率 %	按要求或 於一年內 港幣千元	超過一年 但兩年內 港幣千元	超過兩年 但五年內 港幣千元	超過五年 港幣千元	未貼現 現金流量 總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
<b>非衍生財務負債</b>							
預提費用及其他應付賬款	不適用	51,761	-	-	-	51,761	51,761
應付債券	6	600	600	1,800	10,000	13,000	10,000
借款	5.8	115,725	-	-	-	115,725	109,367
		168,086	600	1,800	10,000	180,486	171,128

於二零一三年十二月三十一日

	加權平均 實際利率 %	按要求或 於一年內 港幣千元	超過一年 但兩年內 港幣千元	超過兩年 但五年內 港幣千元	超過五年 港幣千元	未貼現 現金流量 總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
<b>非衍生財務負債</b>							
預提費用及其他應付賬款	不適用	22,509	-	-	-	22,509	22,509
應付債券	6	600	600	1,800	10,600	13,600	10,000
借款	2.3	30,411	-	-	-	30,411	29,731
		53,520	600	1,800	10,600	66,520	62,240

## 6. 財務工具 (續)

### b. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

附有要求償還條款之銀行貸款在以上到期日分析中列入「按要求或一年內」時間範圍內。於二零一四年十二月三十一日，該筆借貸之未貼現本金合共約為港幣109,367,000元（二零一三年：港幣29,731,000元）。考慮到本集團之財務狀況，董事相信金融機構不大可能會行使酌情權要求即時還款。董事相信，該等借貸將於報告期期末後根據貸款協議所載之預定還款日期，於未來17年（二零一三年：18年）每月分期償還。屆時，本金總額及利息的現金流出量將約為港幣33,739,000元（二零一三年：港幣36,263,000元）。

倘浮動利率的變動與在報告期期末所釐定之估計利率有所不同，則上文就非衍生財務負債之浮動利率工具載列之數額須予更改。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 6. 財務工具 (續)

#### c. 財務工具公平值計量

下表提供經常性於各報告期末以公平值計量的財務工具之分析，並根據其公平值根據本集團會計政策可觀察程度分為第一層至第三層。

財務資產／ 財務負債	下列日期之公平值		公平值 層級	估值技術及 關鍵輸入數據
	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日		
1) 持作買賣之投資	資產－ 港幣231,742,000元	資產－ 港幣170,831,000元	第一層	活躍市場之報價。
2) 可換股工具指定為按公平值 透過損益列賬之財務資產	資產－ 港幣150,626,000元	資產－ 港幣66,612,000元	第二層	使用二項式期權定價模 式釐定之貼現率及波動 水準。
3) 分類為可供出售財務資產之 非上市基金投資	資產－ 港幣35,754,000元	資產－ 港幣28,904,000元	第二層	來自銀行之報價。
4) 衍生財務資產	－	資產－ 港幣2,014,000元	第二層	使用二項式期權定價模 式釐定之貼現率及波動 水準。
5) 衍生財務負債	負債－ 港幣3,156,000元	－	第二層	使用二項式期權定價模 式釐定之貼現率及波動 水準。

於本年度及以往年度，公平值等級之間並無轉撥。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 6. 財務工具 (續)

### c. 財務工具公平值計量 (續)

	於二零一四年十二月三十一日之公平值層級			
	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	總計 港幣千元
<b>財務資產</b>				
按公平值透過損益列賬之財務資產				
— 持作買賣之投資	231,742	-	-	231,742
— 可換股工具指定為按公平值透過損益 列賬之財務資產	-	150,626	-	150,626
可供出售財務資產				
— 非上市基金投資	-	35,754	-	35,754
	231,742	186,380	-	418,122
<b>財務負債</b>				
按公平值透過損益列賬之財務負債				
— 衍生財務負債	-	3,156	-	3,156

	於二零一三年十二月三十一日之公平值層級			
	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	總計 港幣千元
按公平值透過損益列賬之財務資產				
— 持作買賣之投資	170,831	-	-	170,831
— 可換股工具指定為按公平值透過損益 列賬之財務資產	-	66,612	-	66,612
— 衍生財務資產	-	2,014	-	2,014
可供出售財務資產				
— 非上市基金投資	-	28,904	-	28,904
	170,831	97,530	-	268,361



# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 6. 財務工具 (續)

### c. 財務工具公平值計量 (續)

金融資產第三層公平值計量按持續基準之對賬：

	由一間香港 私人公司發行之 可換股工具 指定按公平值 透過損益列賬 之財務資產 港幣千元
於二零一三年一月一日	6,966
計入損益的虧損總額	(6,966)
於二零一三年十二月三十一日	—

於損益確認之上述本年度收益或虧損總額計入損益及其他全面收益表。

董事認為按攤銷成本於綜合財務報表列賬之財務資產及財務負債與其公平值相若。

## 7. 營業額及收入

### 營業額

營業額指本年度內租金收入；出售持作買賣投資所得款項淨額；以及提供貸款融資之利息收入總和。以下為本集團來自持續經營業務之營業額分析：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
租金收入	2,757	2,835
出售持作買賣投資所得款項淨額	142,054	83,340
提供貸款融資之利息收入	5,672	7,903
	<b>150,483</b>	94,078

### 收入

收入指本年度內租金收入；提供貸款融資之利息收入總和；以及來自持作買賣投資之股息收入。以下為本集團來自持續經營業務之收入分析：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
租金收入	2,757	2,835
提供貸款融資之利息收入	5,672	7,903
持作買賣投資之股息收入	1	17
	<b>8,430</b>	10,755

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 8. 分類資料

就資源分配及評估分類表現而向執行董事（為首席營運決策者）匯報的資料，主要關於已交付或已提供的貨物或服務種類。在達致本集團的呈報分類時，並無總體呈列首席營運決策者識別之經營分類。

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號之呈報及經營分類如下：

1. 物業投資 – 投資於物業以賺取租金收入為目的
2. 證券買賣 – 證券買賣及持作買賣投資之股息收入
3. 貸款融資 – 提供融資服務

### 分類收入及業績

以下為本集團按呈報及經營分類劃分之收入及業績分析。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
分類收入		
物業投資	2,757	2,835
證券買賣	1	17
貸款融資	5,672	7,903
	8,430	10,755

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 8. 分類資料 (續)

#### 分類收入及業績 (續)

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
分類溢利 (虧損)		
物業投資	19,594	3,786
證券買賣	(34,821)	1,914
貸款融資	27,739	(10,626)
	12,512	(4,926)
未分配企業開支	(56,769)	(24,122)
未分配企業收入	2,335	2,281
可換股工具指定為按公平值透過損益列賬之財務資產 之公平值變動	101,110	10,020
衍生財務資產／負債之公平值變動	(3,870)	2,299
解除確認衍生財務負債所產生之收益	–	4,567
視作出售於聯營公司部分權益之收益 (虧損)	36,862	(8,453)
出售可供出售財務資產之收益	1,892	–
其他應收賬款確認之減值虧損	(9,268)	–
融資成本	(24,656)	(1,309)
除稅前溢利 (虧損)	60,148	(19,643)

上文呈報之分類收入乃來自外部客戶之收入。本年度並無分類間銷售。

經營分類之會計政策與附註3所述本集團之會計政策相同。分類溢利／虧損指每個分類應佔之溢利／虧損，而並無獲分配中央行政費用、董事薪酬及可換股工具指定為按公平值透過損益列賬之財務資產公平值變動產生之淨收益、視作出售於聯營公司部分權益之收益 (虧損)、解除確認產生之收益及衍生財務資產／負債公平值變動所產生之收益、出售可供出售財務資產之收益、其他應收賬款確認之減值虧損以及融資成本。此乃向首席營運決策者報告以進行資源分配及業績評估之方法。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 8. 分類資料 (續)

#### 分類資產及負債

以下為按呈報及經營分類劃分之本集團資產及負債分析：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>分類資產</b>		
物業投資	401,831	381,405
證券買賣	232,774	172,591
貸款融資	9,566	49,183
分類資產總值	644,171	603,179
未分配企業資產	418,170	281,717
綜合資產	1,062,341	884,896
<b>分類負債</b>		
物業投資	10,147	10,418
證券買賣	3,209	3,458
貸款融資	3,510	821
分類負債總額	16,866	14,697
未分配企業負債	193,208	79,561
綜合負債	210,074	94,258

## 8. 分類資料 (續)

### 分類資產及負債 (續)

為了監察分類業績及在分類之間分配資源：

- 所有資產分配至經營分類，惟可供出售財務資產、若干機器及設備、預付租賃款項、於聯營公司之權益、會所債券、可換股工具指定為按公平值透過損益列賬之財務資產、衍生財務資產、銀行結餘及現金以及若干其他預付款、按金及其他應收賬款除外；及
- 所有負債分配至經營分類，惟若干預提費用及其他應付賬款、應付債券、借款、衍生財務負債、稅項負債及遞延稅項負債除外。

### 其他分類資料

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	證券買賣 港幣千元	貸款融資 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
在計算分類溢利或虧損或分類資產中計入之金額：					
機器及設備折舊	201	-	122	2,326	2,649
添置機器及設備	3	-	-	2,745	2,748
應收貸款及利息確認之減值虧損撥回	-	-	(25,658)	-	(25,658)
應佔合營企業溢利	(16,185)	-	-	-	(16,185)
公平值收益：					
投資物業	(7,400)	-	-	-	(7,400)
持作買賣投資	-	(3,313)	-	-	(3,313)
設備及機器撇銷虧損	-	-	211	-	211
出售持作買賣投資之虧損	-	19,012	-	-	19,012

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 8. 分類資料 (續)

### 其他分類資料 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度 (續)

	物業投資 港幣千元	證券買賣 港幣千元	貸款融資 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
--	--------------	--------------	--------------	-------------	------------

定期向首席營運決策者提供但在計算分類溢利或虧損或分類資產時並無包括在內之金額：

可換股工具指定為按公平值透過 損益列賬之財務資產之 公平值變動	-	(101,110)	-	-	(101,110)
衍生財務資產／負債之公平值變動	-	3,870	-	-	3,870
視作出售於聯營公司 部分權益之收益	-	(36,862)	-	-	(36,862)
出售可供出售財務資產之收益	-	-	-	(1,892)	(1,892)
預付租賃款項攤銷	-	-	-	235	235
其他應收賬款確認之減值虧損	9,268	-	-	-	9,268
出售機器及設備之收益	-	-	-	(240)	(240)
利息收入	-	(1)	-	(53)	(54)
融資成本	4,100	20,556	-	-	24,656

## 8. 分類資料 (續)

### 其他分類資料 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	證券買賣 港幣千元	貸款融資 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
在計算來自分類溢利或虧損或分類資產時包括在內之金額：					
機器及設備折舊	212	-	147	2,156	2,515
添置機器及設備及投資物業	4,241	-	-	27	4,268
應收貸款及利息確認之減值虧損	-	-	11,238	-	11,238
應收貸款及利息確認之減值虧損撥回	-	-	(2,015)	-	(2,015)
應佔合營企業溢利	(6,528)	-	-	-	(6,528)
公平值(收益)/虧損：					
投資物業	(2,700)	-	-	-	(2,700)
持作買賣投資	-	13,423	-	-	13,423
出售持作買賣投資之收益	-	(20,284)	-	-	(20,284)

定期向首席營運決策者提供但在計算分類溢利或虧損或分類資產時並無包括在內之金額：

可換股工具指定為按公平值					
透過損益列賬之財務資產					
之公平值變動	-	(10,020)	-	-	(10,020)
衍生財務資產/負債之公平值變動	-	(2,299)	-	-	(2,299)
解除確認衍生財務負債					
所產生之收益	-	(4,567)	-	-	(4,567)
視作出售於聯營公司					
部分權益之虧損	-	8,453	-	-	8,453
利息收入	-	(1,203)	(4)	(267)	(1,474)
融資成本	-	702	-	607	1,309



## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 8. 分類資料 (續)

#### 地區資料

本集團之營運位於中國、香港及北馬利安納群島聯邦（「北馬利安納群島聯邦」）。

有關本集團來自外部客戶之收入之資料按經營所在地區呈列。有關本集團非流動資產（不包括彼等財務工具）之資料按資產所在地呈列：

	來自外部客戶之收入		非流動資產	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
香港	<b>8,048</b>	10,111	<b>99,268</b>	135,005
中國	<b>382</b>	644	<b>301,044</b>	285,168
北馬利安納群島聯邦	–	–	<b>20,719</b>	–
	<b>8,430</b>	10,755	<b>421,031</b>	420,173

## 8. 分類資料 (續)

### 有關主要客戶之資料

於相應年度來自對本集團總收入貢獻超過10%的客戶之收入如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
客戶A <sup>1</sup>	1,032	2,142
客戶B <sup>2</sup>	不適用 <sup>4</sup>	2,010
客戶C <sup>2</sup>	不適用 <sup>4</sup>	1,907
客戶D <sup>2</sup>	2,917	不適用 <sup>4</sup>
客戶E <sup>2</sup>	969	不適用 <sup>4</sup>
客戶F <sup>3</sup>	965	不適用 <sup>4</sup>
	<b>5,883</b>	<b>6,059</b>

- 1 來自截至二零一四年十二月三十一日止年度之投資物業及截至二零一三年十二月三十一日止年度之貸款融資及物業投資之收入
- 2 來自貸款融資之收入
- 3 來自物業投資之收入
- 4 相應收入並未佔本集團於各年總收入之10%以上

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 9. 其他收入及收益

本集團之其他收入及收益分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
銀行利息收入	54	46
應收承兌票據之利息	—	185
其他利息收入	—	79
結算應收貸款收益	1,201	—
出售機器及設備的收益	240	—
可換股工具指定為按公平值透過損益列賬之財務資產之 利息收入	—	1,164
佣金收入	320	—
其他	520	807
	<b>2,335</b>	<b>2,281</b>

### 10. 融資成本

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
利息：		
銀行借款	672	702
其他貸款	23,384	—
應付債券	600	607
	<b>24,656</b>	<b>1,309</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 11. 年內溢利（虧損）

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年內溢利（虧損）已扣除（計入）下列項目：		
員工成本，包括董事薪酬：		
薪酬及津貼	30,017	21,243
退休福利計劃供款	787	656
	<b>30,804</b>	21,899
核數師酬金	720	770
機器及設備折舊	2,649	2,515
預售租賃款項攤銷	235	—
撇銷機器及設備虧損	211	—
經營租賃下最低租賃付款	5,980	4,398
開發成本	7,800	—
法律及專業費用	11,927	2,582
顧問費用	8,212	5,470
租金收入總額	(2,757)	(2,835)
減：開支（已計入銷售成本）	256	226
租金收入淨額	<b>(2,501)</b>	(2,609)

### 12. 所得稅支出

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年度稅項：		
香港	509	1,283
遞延稅項（附註31）	3,404	278
	<b>3,913</b>	1,561

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 12. 所得稅支出 (續)

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度之香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5%計算。

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》，中國附屬公司之稅率為25%。

本年度所得稅支出與綜合損益及其他全面收益表之除稅前溢利(虧損)對賬如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除稅前溢利(虧損)	<b>60,148</b>	(19,643)
按本地所得稅率16.5%(二零一三年：16.5%) 計算之稅項	<b>9,924</b>	(3,241)
應佔合營企業之稅務影響	<b>(2,670)</b>	(1,077)
不可扣稅開支之稅務影響	<b>20,884</b>	9,916
毋須課稅收入之稅務影響	<b>(27,499)</b>	(4,455)
於其他司法管轄區域經營之附屬公司之不同稅率之影響	<b>71</b>	(612)
投資物業之遞延稅項之稅務影響	<b>3,404</b>	(36)
未確認稅項虧損之稅務影響	<b>2,775</b>	1,724
未確認可扣稅暫時差異之稅務影響	<b>34</b>	346
動用過往年度未確認之稅務虧損	<b>(3,010)</b>	(1,004)
本年度所得稅支出	<b>3,913</b>	1,561

### 12. 所得稅支出 (續)

由於未能確定將來的溢利來源，故本集團於兩個年度均無確認因其他暫時差額及稅項虧損而產生的遞延稅項資產。於報告期期末，本集團可用於抵銷未來應課稅溢利之未屆滿估計稅項虧損以及其他可扣稅暫時差額分別約為港幣177,796,000元（二零一三年：港幣179,220,000元）及港幣167,402,000元（二零一三年：港幣146,772,000元）。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，已動用過往年度未確認遞延稅項資產之稅項虧損約港幣18,242,000元（二零一三年：港幣6,085,000元）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 13. 董事及主要行政人員酬金

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
執行董事及主要行政人員：		
袍金	—	—
薪酬及津貼(附註)	4,897	3,588
退休福利計劃供款	43	30
績效獎金	—	1,656
	<b>4,940</b>	5,274
非執行董事		
袍金	—	119
獨立非執行董事		
袍金	993	993
	<b>5,933</b>	6,386

附註：津貼包括房屋津貼。

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止各年度，概無董事及主要行政人員放棄收取其酬金。截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，並無向本公司董事及主要行政人員支付酬金，作為邀請其加入或加入本集團時之獎勵或作為其失去職位之補償。

### 13. 董事及主要行政人員酬金 (續)

各董事及主要行政人員於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度收取之酬金詳情如下：

截至二零一四年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 港幣千元	薪酬及津貼 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	績效獎金 港幣千元	總計 港幣千元
<b>執行董事</b>					
林國興 <sup>1</sup>	-	2,538	17	-	2,555
陳瑞常	-	1,937	17	-	1,954
莫贊生 <sup>2</sup>	-	388	8	-	396
楊秀嫻 <sup>3</sup>	-	34	1	-	35
<b>獨立非執行董事</b>					
袁慧敏	331	-	-	-	331
王展望	331	-	-	-	331
周傳傑	331	-	-	-	331
	993	4,897	43	-	5,933



## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 13. 董事及主要行政人員酬金 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 港幣千元	薪酬及津貼 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	績效獎金 港幣千元	總計 港幣千元
<b>執行董事</b>					
楊秀嫻 <sup>3</sup>	-	1,794	15	828	2,637
陳瑞常	-	1,794	15	828	2,637
<b>非執行董事</b>					
林國興 <sup>1</sup>	119	-	-	-	119
<b>獨立非執行董事</b>					
袁慧敏	331	-	-	-	331
王展望	331	-	-	-	331
周傳傑	331	-	-	-	331
	1,112	3,588	30	1,656	6,386

1 於二零一三年九月二日獲委任為非執行董事並於二零一四年一月一日調任為執行董事。

2 於二零一四年八月十二日獲委任為執行董事。

3 於二零一四年一月八日辭任執行董事。

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，本公司並無委任任何行政總裁。執行董事履行行政總裁之職責。上文所披露彼等之薪酬包括執行董事所提供之服務。

## 14. 僱員酬金

於本年度內，本公司五名最高薪酬人士包括兩名董事（二零一三年：兩名董事），其酬金載於上文綜合財務報表附註13。餘下三名人士（二零一三年：三名人士）截至二零一四年十二月三十一日止年度收取之酬金如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
薪酬及津貼	4,297	2,950
退休福利計劃供款	48	45
績效獎金	—	173
	4,345	3,168

彼等之酬金介乎下列範圍之內：

	二零一四年 僱員人數	二零一三年 僱員人數
港幣1,000,000元以下	不適用	1
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	2	2
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	不適用

## 15. 股息

年內並無支付或建議派發任何股息，自報告期期末以來亦無建議派發任何股息（二零一三年：無）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 16. 每股盈利（虧損）

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利（虧損）乃根據以下數據計算：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>溢利（虧損）</b>		
本公司擁有人應佔本年度溢利（虧損）	<b>55,542</b>	(22,415)
	二零一四年 千股	二零一三年 千股
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本盈利（虧損）之 普通股加權平均數	<b>675,814</b>	675,814
潛在攤薄普通股的影響： 非上市認股權證	<b>82,638</b>	—
計算每股攤薄盈利（虧損）的普通股加權平均數	<b>758,452</b>	675,814

由於本公司購股權及可轉換債券之轉換價高於截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司股份之平均市價，因此計算截至二零一四年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利時，並無假設本公司購股權及可認購可換股債券之期權獲行使。

由於假設行使該等購股權、非上市認股權證及可認購可換股債券之期權對截至二零一三年十二月三十一日止年度具有反攤薄影響，因此計算截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損時，並無計入本公司購股權、非上市認股權證及可認購可換股債券之期權。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 17. 機器及設備

	租賃裝修 港幣千元	傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 港幣千元	電腦設備 港幣千元	汽車 港幣千元	船舶 港幣千元	總計 港幣千元
<b>成本</b>						
於二零一三年一月一日	212	1,727	931	2,479	14,461	19,810
添置	-	183	25	402	-	610
於二零一三年十二月三十一日	212	1,910	956	2,881	14,461	20,420
添置	1,498	294	235	721	-	2,748
出售	-	-	-	(650)	-	(650)
撇銷	(129)	(581)	(15)	-	-	(725)
於二零一四年十二月三十一日	1,581	1,623	1,176	2,952	14,461	21,793
<b>累計折舊</b>						
於二零一三年一月一日	50	906	431	1,759	5,726	8,872
本年度扣除	96	420	125	414	1,460	2,515
於二零一三年十二月三十一日	146	1,326	556	2,173	7,186	11,387
本年度扣除	298	275	103	535	1,438	2,649
出售時抵銷	-	-	-	(650)	-	(650)
撇銷時抵銷	(125)	(377)	(12)	-	-	(514)
於二零一四年十二月三十一日	319	1,224	647	2,058	8,624	12,872
<b>賬面值</b>						
於二零一四年十二月三十一日	1,262	399	529	894	5,837	8,921
於二零一三年十二月三十一日	66	584	400	708	7,275	9,033

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 17. 機器及設備 (續)

以上機器及設備項目以直線法按下列年率計算折舊：

租賃物業裝修	20%
傢俬、固定裝置及辦公室設備	20%
電腦設備	30%
汽車	30%
船舶	10%

### 18. 預付租賃款項

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於一月一日	—	—
收購一間附屬公司所得 (附註40)	21,342	—
年內攤銷	(235)	—
於十二月三十一日	21,107	—
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>本集團預付租賃款項包括</b>		
香港以外之土地 長期租約	21,107	—
就申報而言的分析：		
流動資產	388	—
非流動資產	20,719	—
	21,107	—

該土地使用權位於北馬利安納群島聯邦。

## 19. 投資物業

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>公平值</b>		
於一月一日	<b>219,964</b>	209,157
收購一間附屬公司所得 (附註40)	-	3,658
於損益中確認之公平值增加淨額	<b>7,400</b>	2,700
匯兌調整	<b>(826)</b>	4,449
於十二月三十一日	<b>226,538</b>	219,964
根據中期租約持有之投資物業		
— 香港	<b>88,000</b>	82,100
— 中國	<b>138,538</b>	137,864
	<b>226,538</b>	219,964

本集團之投資物業於二零一四年及二零一三年十二月三十一日之公平值，乃根據與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師行Jointgoal Surveyors Limited (「Jointgoal Surveyors」) 或Avista Valuation Advisory Limited (「Avista」) 於當日所作估值而釐定。Jointgoal Surveyors及Avista擁有適當資格，最近亦有評估相關地區類似物業價值之經驗。

估值乃使用市場比較法參考在類似地區及狀況下同類物業近期成交價格之市場數據 (倘可獲得有關資料) 而釐定。

對於並無市場交易價格資料的物業而言，公平值根據收益法釐定，而物業的所有可出租單位的市值租金則以投資者就此類物業所預期的市場收益進行評估及折讓。市值租金乃參考物業的可出租單位以及於附近地區出租類似物業所收取的租金進行評估。資本化比率乃參考分析有關地區類似商用物業的銷售交易產生的收益，並經計及物業投資者的市場預期後調整以反映本集團投資物業之特定因素。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 19. 投資物業 (續)

過往年度採用的估值技巧於今年並無變動。

在估計物業公平值時，物業的最大及最佳用途為其當前用途。

本集團根據經營租約持有以賺取租金或作資本增值用途的所有物業使用公平值模型計量並分類及入賬列作投資物業。

於二零一四年十二月三十一日，賬面值港幣88,000,000元(二零一三年：港幣71,400,000元)之本集團投資物業已抵押予銀行(作為本集團獲授銀行信貸之擔保)(附註28)。於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣6,300,000元之投資物業已作一名第三方之借貸抵押(附註24(e))。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團的投資物業及有關公平值層級之資料詳情如下：

#### 二零一四年

	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	公平值 港幣千元
投資物業	35,200	191,338	226,538

#### 二零一三年

	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	公平值 港幣千元
投資物業	62,478	157,486	219,964

截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於物業於年內開始產生租金收入，一項位於中國之物業之公平值層級已由第二層轉撥至第三層。

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，第二層與第三層之間並無轉撥。

## 19. 投資物業 (續)

投資物業第二層公平值計量所使用的估值技巧及輸入數值：

若干位於香港及中國之投資物業之公平值乃使用市場比較法參考市場上公開可得之比較物業最近每平方尺之銷售價格而釐定。

有關投資物業第三層公平值計量之資料：

估值技巧	主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	
		二零一四年	二零一三年
收入法	租金收益率、時間因素及資本化比率	資本化比率介乎2%至4.75%	資本化比率介乎2.2%至4.25%

使用貼現現金流量根據收入法釐定之投資物業之公平值計量與租金收益率正相關，及與資本化比率負相關。所使用的資本化比率稍微上升將導致物業之公平值計量大幅減少，反之亦然。

投資物業第三層公平值計量按持續基準之對賬：

	分類為第三層之 投資物業 港幣千元
二零一三年一月一日	153,370
於損益中確認之公平值增加淨額	614
匯兌調整	3,502
於二零一三年十二月三十一日	157,486
於損益中確認之公平值增加淨額	9,299
匯兌調整	(648)
於二零一四年十二月三十一日	<b>166,137</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 19. 投資物業 (續)

上述於損益中確認之公平值增加淨額計入綜合損益及其他全面收益表，並歸屬於於報告期末持有的投資物業之公平值變動。

### 20. 於聯營公司之權益

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於下列項目之投資成本：		
香港一間上市聯營公司	—	43,200
減：確認之累計減值虧損	—	(1,475)
	—	41,725
上市投資之公平值	—	74,529

上述披露之本集團於聯營公司之權益之公平值根據聯交所可得之所報市價（根據香港財務報告準則第13號之條款為第一層輸入數據）計算。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團於中國農業生態有限公司（「中國農業生態」）擁有之權益如下：

實體名稱	實體形式	註冊成立地點	主要營業地點	所持股份類別	本集團持有權益之百分比		本集團持有表決權權益之百分比		主要業務
					二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	
中國農業生態	法團	百慕達	香港	普通股	14.42% (附註b)	20.98% (附註a)	14.42% (附註b)	20.98% (附註a)	投資控股

### 20. 於聯營公司之權益 (續)

附註：

- (a) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，中國農業生態透過發行586,000,000股新股份令本集團應佔股權百分比由25.17%攤薄至20.98%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，視作出售於聯營公司部分權益之虧損約港幣8,453,000元於損益內確認。
- (b) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，中國農業生態透過發行800,000,000股新股份令本集團應佔股權百分比由20.98%攤薄至14.42%。因此，中國農業生態不再為聯營公司，而本集團已將餘下14.42%股權計入持作買賣投資，其公平值於視作出售日期約為港幣78,587,000元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，視作出售於聯營公司部分權益之收益約港幣36,862,000元已於損益內確認。

於二零一三年十二月三十一日，於香港一間上市聯營公司之投資成本包括因收購聯營公司而產生之商譽港幣41,725,000元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，並無確認於聯營公司之權益減值。

#### 聯營公司之財務資料概要

有關本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之聯營公司之財務資料概要如下。

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截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表所示之金額。

聯營公司使用權益法在該等綜合財務報表中入賬。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 20. 於聯營公司之權益 (續)

#### 聯營公司之財務資料概要 (續)

##### 中國農業生態

	二零一三年 港幣千元
流動資產	19,298
非流動資產	7,978
流動負債	(11,981)
非流動負債	(4,806)

	二零一三年 港幣千元
收入	19,194
本年度虧損及全面開支總額	(25,760)
本年度全面開支總額	(25,760)
本年度收取聯營公司股息	—

上述財務資料概要與截至二零一三年十二月三十一日止年度綜合財務報表中確認之於聯營公司之權益之賬面值對賬：

	二零一三年 港幣千元
中國農業生態之資產淨值	10,489
本集團於中國農業生態之擁有權權益佔比	20.98%
商譽	41,725
本集團於中國農業生態之權益之賬面值	41,725

## 20. 於聯營公司之權益 (續)

### 聯營公司之財務資料概要 (續)

#### 中國農業生態 (續)

本集團於應用權益法時已經終止確認其於聯營公司之虧損。截至二零一三年十二月三十一日止年度及累計聯營公司之未確認數額如下：

	二零一三年 港幣千元
本年度尚未確認之應佔聯營公司虧損	5,404
累計應佔聯營公司虧損	9,218

## 21. 於合營企業之權益

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於中國一間非上市合營企業之投資之成本	96,719	96,719
應佔收購後溢利	55,525	39,340
應佔收購後其他全面收入	9,919	10,702
	<b>162,163</b>	146,761

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 21. 於合營企業之權益 (續)

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團於下列合營企業擁有權益：

實體名稱	實體形式	註冊成立地點	主要營業地點	已發行及繳足股本	本集團持有權益之百分比		本集團持有表決權權益之百分比		主要業務
					二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	
長沙賽格	法團	中國	中國	註冊資本人民幣35,000,000元	54%	54%	54%	54%	租賃辦公室物業及物業投資

附註：本集團持有長沙賽格54%之已發行股本，然而，本集團對長沙賽格之董事會組成僅有共同控制權，因此，長沙賽格分類為本集團之合營企業。

於二零一四年十二月三十一日，於合營企業之投資成本包括因收購產生之商譽為港幣17,909,000元（二零一三年：港幣17,909,000元）。於各報告期內商譽並無變動。

#### 重大合營企業之財務資料概要

有關本集團合營企業之財務資料概要如下。

下文財務資料概要指根據香港財務報告準則編製的合營企業之財務報表所示之金額。

合營企業乃使用權益法於本綜合財務報表中入賬。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 21. 於合營企業之權益 (續)

#### 重大合營企業之財務資料概要 (續)

##### 長沙賽格

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
流動資產	5,648	7,109
非流動資產	348,957	324,086
流動負債	(87,468)	(92,580)

上述披露之金額包括：

現金及現金等值物	3,190	4,142
流動財務負債 (不包括貿易及其他應付款項及撥備)	-	-

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收益	27,379	25,117
本年度溢利	29,970	12,089
本年度其他全面(開支)收入	(1,451)	7,946
本年度全面收入總額	28,519	20,035

上述本年度溢利包括如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
折舊及攤銷	2,174	4,772
利息收入	(11)	(13)
利息開支	255	917
所得稅開支	1,782	1,387

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 21. 於合營企業之權益 (續)

#### 重大合營企業之財務資料概要 (續)

##### 長沙賽格 (續)

上述財務資料概要與綜合財務報表中確認於長沙賽格之權益之賬面值對賬：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
合營企業資產淨值	267,137	238,615
本集團於長沙賽格之股權佔比例	54%	54%
商譽	17,909	17,909
本集團於長沙賽格之股權之賬面值	162,163	146,761

### 22. 可供出售財務資產

可供出售財務資產包括：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非上市基金投資，按公平值	35,754	28,904
在香港之非上市股本投資按成本 減：累計已確認減值虧損	6,392 (500)	4,500 (500)
	5,892	4,000
	41,646	32,904

## 22. 可供出售財務資產 (續)

本集團之非上市股本投資指(i)在香港從事鐘錶零售之一間香港私人有限公司之3.08%股本權益(二零一三年：在香港從事鐘錶零售之另一間香港私人有限公司之3.08%股本權益)；及(ii)在從事投資控股業務之一間香港私人公司之5%(二零一三年：5%)股本權益。由於合理公平值估計之範圍非常大，以致董事認為不能可靠地計量公平值，因此該投資於報告期末按成本扣除累計減值虧損而計量。截至二零一四年十二月三十一日止年度並無於損益確認減值虧損。截至二零一三年十二月三十一日止年度，減值虧損約港幣110,000元已在損益中確認，因為過去數年被投資者已產生持續經營虧損，且被投資者預期未來並無現金流入。

本集團之非上市基金投資按公平值計量，並分類為第二層公平值計量(見附註6(c))。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，已在其他全面收入中確認公平值收益約港幣6,850,000元(二零一三年：港幣8,093,000元)。

以相關集團實體功能貨幣以外之貨幣列值之非上市基金投資如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
美元	35,754	28,904



## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 23. 應收貸款及利息

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
源自貸款融資業務之應收貸款及利息：		
有抵押應收貸款及利息	157,037	206,121
無抵押應收貸款及利息	64,568	73,796
減：累計已確認減值虧損	(212,289)	(237,947)
	9,316	41,970
其他應收貸款：		
應收前附屬公司款項	151,980	151,980
向中國農業生態墊款	—	6,489
其他無抵押應收貸款	—	3,823
	151,980	162,292
減：累計已確認減值虧損	(151,980)	(155,803)
	—	6,489
	9,316	48,459

源自貸款融資業務之有抵押應收貸款及利息以上市股票、非上市股份及位於香港之物業作為抵押，並按固定年利率8%至12%（二零一三年：8%至14%）計息。

於二零一四年十二月三十一日，源自貸款融資業務之無抵押應收貸款按10%至14%不等之固定年利率（二零一三年：8%至14%）計息。

應收一間前附屬公司款項及其他無抵押應收貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。

### 23. 應收貸款及利息 (續)

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，向本公司一間聯營公司－中國農業生態之墊款為無抵押、按年利率6%計息，須於二零一三年七月三十一日償還，且該墊款延遲至二零一四年九月三十日償還。該墊款已於二零一四年三月三十日提前償還。

下表列示於各報告期末根據支用貸款日期劃分之應收貸款及利息餘額（經扣除累計減值虧損）之賬齡分析：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
3個月以內	3,797	—
超過3個月但少於6個月	—	5,118
超過12個月	5,519	43,341
	<b>9,316</b>	<b>48,459</b>

應收貸款及利息中所包括的本集團向客戶提供之貸款融資於有關貸款協議所列明之到期日到期償還。有關本集團信貸政策之詳情載於附註6。

已逾期但無減值之應收貸款及利息之賬齡分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
3個月以內	5,350	—
超過3個月但少於6個月	169	—
超過6個月但少於12個月	—	22,079
	<b>5,519</b>	<b>22,079</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 23. 應收貸款及利息 (續)

本集團之應收貸款及利息結餘包括賬面總值約為港幣5,519,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣22,079,000元)之應收款項，於二零一四年十二月三十一日經已逾期但無減值，本集團並無就此作減值撥備。本集團持有上市證券作為該等結餘之抵押品。管理層相信，由於信貸質素並無重大改變，而且結餘被認為可全數收回，因此毋須作進一步減值。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，概無在綜合損益及其他全面收益表中確認應收貸款及利息減值虧損(二零一三年：港幣11,238,000元)。該應收貸款及利息減值與已逾期之應收貸款及利息有關，在管理層採取行動與借款人談判以出售相關抵押品及／或就該等逾期結欠款項發出令狀提出起訴後，評估全數相關應收款項均不可收回。

本集團持有若干在聯交所上市之股本證券，於二零一四年十二月三十一日之公平值約為港幣14,720,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣47,576,000元)，作為有抵押應收貸款及利息之抵押品。

於報告期內應收貸款及利息及其他應收貸款之累計減值虧損變動如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於一月一日	393,750	384,527
已確認減值虧損	-	11,238
已撥回減值虧損	(25,658)	(2,015)
撤銷	(3,823)	-
於十二月三十一日	364,269	393,750

於二零一四年十二月三十一日，已確認減值虧損包括減值前賬面值約為港幣364,269,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣393,750,000元)之個別已減值應收貸款及利息。

24. 可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>香港上市公司發行之非上市工具：</b>			
新環保能源控股有限公司（「新環保能源」）			
可換股債券	(a)	—	17,937
中國農業生態可換股債券	(b)	—	40,000
香港建屋貸款有限公司（「香港建屋貸款」）			
A類可換股債券	(c)	8,645	8,675
香港建屋貸款B類可換股債券	(d)	141,981	—
		<b>150,626</b>	<b>66,612</b>

附註：

- (a) 本公司間接全資附屬公司Winner Performance Limited（「Winner Performance」）新環保能源的可換股債券（「新環保能源可換股債券」）指新環保能源（一間聯交所主板上市公司）發行之五年期零票息可換股債券。新環保能源可換股債券可由二零零九年十二月十一日起計五年期內，隨時按不少於港幣1,000,000元之金額，以每股港幣1.18元之換股價轉換為新環保能源之新普通股。於二零一一年五月二十三日，新環保能源可換股債券之換股價由每股港幣1.18元更改為每股港幣1.13元，及隨後於二零一三年十二月三十一日更改為每股港幣0.85元。於二零一三年十二月三十一日，本金額為港幣16,000,000元之新環保能源可換股債券之公平值為港幣17,937,000元。新環保能源可換股債券公平值變動所產生之虧損港幣1,937,000元（二零一三年：收益港幣4,462,000元），已於截至二零一四年十二月三十一日止年度之損益確認。新環保能源可換股債券已於二零一四年十二月十日到期，本金額港幣16,000,000元已償還予Winner Performance。
- (b) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司間接全資附屬公司Top Status International Limited（「Top Status」）（作為認購方）同意認購中國農業生態發行本金額為港幣34,500,000元、票息率為5%之可換股債券。假設可換股債券所附兌換權按每股兌換股份港幣0.01元之初步換股價獲全面行使，將會配發及發行合共3,450,000,000股中國農業生態兌換股份。於二零一三年十二月三十一日，中國農業生態可換股債券之公平值為港幣40,000,000元。中國農業生態可換股債券公平值變動所產生之收益港幣5,500,000元，已於截至二零一三年十二月三十一日止年度之損益確認。截至二零一四年十二月三十一日止年度，Top Status向買方中冠有限公司（其唯一股東及唯一董事為楊秀嫻女士之聯繫人）出售可換股債券，現金代價為港幣40,000,000元。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 24. 可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產 (續)

附註：(續)

- (c) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司間接全資附屬公司Sure Venture Investment Limited (「Sure Venture」) (作為認購方) 同意以港幣1,651,000元認購香港建屋貸款發行本金額為港幣1,566,000元、票息率為10%及於二零一五年十二月三十一日到期之可換股債券 (「香港建屋貸款A類可換股債券」)。假設香港建屋貸款A類可換股債券所附兌換權獲全面行使 (初步換股價為每股兌換股份港幣0.18元，然後於二零一三年十二月三十一日調整為每股港幣0.14元及於二零一四年十二月三十一日進一步調整為每股港幣0.10元)，將會配發及發行合共15,660,000股香港建屋貸款兌換股份。於二零一四年十二月三十一日，香港建屋貸款A類可換股債券之公平值為港幣8,645,000元 (二零一三年：港幣8,675,000元)。香港建屋貸款A類可換股債券公平值變動所產生之虧損港幣30,000元 (二零一三年：收益港幣7,024,000元)，已於截至二零一四年十二月三十一日止年度之損益確認。
- (d) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司間接全資附屬公司Sina Winner Investment Limited (「Sina Winner」) (作為認購方) 同意認購香港建屋貸款發行本金額為港幣43,200,000元、票息率為零及於二零一六年十二月三十一日到期之可換股債券 (「香港建屋貸款B類可換股債券」)。假設香港建屋貸款B類可換股債券所附兌換權按每股兌換股份港幣0.135元之初步換股價獲全面行使，將會配發及發行合共320,000,000股香港建屋貸款兌換股份。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本金額港幣1,350,000元之香港建屋貸款B類可換股債券已轉換為股份。

於二零一四年五月二十七日，香港建屋貸款、富通證券有限公司 (「富通證券」) 及Sina Winner訂立一份可換股債券借貸及認購協議 (「可換股債券借貸及認購協議」)，據此，Sina Winner有條件同意向富通證券借貸或以其他方式令富通證券可動用本金額為港幣41,850,000元的香港建屋貸款B類可換股債券，而富通證券可就配售 (「富通證券配售」) 將其或其任何部分轉換為最多310,000,000股香港建屋貸款股份 (「富通證券配售股份」)。富通證券配售已於二零一四年七月四日完成，富通證券配售之合共40,000,000股富通證券配售股份已按每股港幣0.8元之配售價予以配售，配售所得款項為港幣32,000,000元。根據可換股債券借貸及認購協議，富通證券將認購新可換股債券 (「新可換股債券」)，本金額相當於轉換為香港建屋貸款為富通證券配售而將予發行之富通證券配售股份之可換股債券之本金總額，將不超過港幣41,850,000元。於富通證券配售過程中，富通證券將認購本金額為港幣5,400,000元之新可換股債券 (將由香港建屋貸款發行)。完成富通證券配售後，轉換為富通證券配售股份之港幣36,450,000元可換股債券連同本金額為港幣540,000,000元之新可換股債券已於緊隨新可換股債券認購完成後返還予Sina Winner及本公司。此外，香港建屋貸款須向Sina Winner支付相當於所得款項總額全額 (即富通證券配售完成之日者) 1%之款項，作為可換股債券借貸及認購協議之回報。

於二零一四年十二月三十一日，香港建屋貸款可換股債券之公平值為港幣141,981,000元。香港建屋貸款B類可換股債券公平值變動所產生之收益約港幣103,077,000元，已於截至二零一四年十二月三十一日止年度之損益確認。

## 24. 可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產 (續)

附註：(續)

- (e) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司之間接全資附屬公司Miracle Stand Limited (「Miracle Stand」，作為認購方)、添美企業(集團)有限公司(「添美」)(為一間投資控股公司)及其附屬公司(合稱為「添美集團」，從事電子產品製造及貿易業務)與黃志濤先生(擔保人)及添美股東訂立認購協議，據此Miracle Stand同意透過促使香港上海滙豐銀行有限公司(「銀行」)向添美及／或添美國際有限公司授出及提供港幣5,050,000元及人民幣30,000元(合共約港幣5,087,000元)之信貸融資，以認購添美所發行本金額為港幣5,900,000元之可換股債券，票息年利率為12%。假設可換股債券所附兌換權按每股兌換股份港幣8元之換股價獲全面行使，將會配發及發行最多737,500股添美兌換股份。於二零一三年十二月三十一日，本集團金額為港幣6,300,000元之投資物業已作抵押，作為添美獲授銀行信貸之擔保(附註19)。

於信貸融資可支取期屆滿時，或信貸融資一旦被削減、撤回、撤銷或因其他理由不再可供添美集團於信貸可支取期屆滿前動用(統稱為「信貸融資屆滿」)，則Miracle Stand須償還最多港幣5,087,000元(「結欠款項」)，但倘若添美集團於信貸融資屆滿時所欠銀行的總數少於結欠款項，則Miracle Stand須以現金向添美集團支付相等於Miracle Stand向銀行實際支付的金額，與最終清償代價或其中任何未償還部份之間的差額。金額港幣5,087,000元已於二零一二年十二月三十一日計入其他應付款項。於二零一三年十二月三十一日，由於添美集團拖欠支付銀行貸款利息及本金，添美可換股債券之公平值為零。添美可換股債券公平值變動產生之虧損港幣6,966,000元已於截至二零一三年十二月三十一日止年度之損益確認。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已償還添美集團所欠銀行款項，且本集團之已抵押投資物業已解除。

- (f) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司全資附屬公司First Champion Worldwide Limited (「First Champion」，作為認購方)同意認購百齡國際(控股)有限公司(「百齡」)所發行本金額為港幣20,000,000元之三年期零票息可換股債券。假設可換股債券所附兌換權按每股兌換股份港幣0.08元之初步換股價獲全面行使，將會配發及發行合共250,000,000股百齡兌換股份。於二零一二年十二月三十一日，百齡可換股債券之公平值為港幣21,000,000元。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，First Champion按現金代價港幣21,000,000元向買方Lin Jiantuan先生(為獨立第三方)出售該等可換股債券。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，可換股債券指定按公平值透過損益列賬之財務資產合共確認公平值收益約港幣101,110,000元(二零一三年：港幣10,020,000元)。截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，概無贖回可換股債券。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 24. 可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產 (續)

可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值，是由中證評估有限公司（「中證」，與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師）使用二項式期權定價模式作估值。於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，每份可換股債券模式之輸入數據如下：

	二零一四年	二零一三年
<b>新環保能源可換股債券</b>		
股價	不適用	港幣0.68元
經調整換股價	不適用	港幣0.85元
波幅	不適用	78.54%
股息率	不適用	0%
期權年期(年)	不適用	0.94
無風險利率	不適用	0.19%
<b>香港建屋貸款A類可換股債券</b>		
股價	港幣0.55元	港幣0.75元
換股價	港幣0.10元	港幣0.14元
波幅	70.01%	94.74%
股息率	0%	0%
期權年期(年)	1	2
無風險利率	0.13%	0.36%
<b>香港建屋貸款B類可換股債券</b>		
股價	港幣0.55元	不適用
換股價	港幣0.135元	不適用
波幅	86.36%	不適用
股息率	0%	不適用
期權年期(年)	2	不適用
無風險利率	0.57%	不適用

\* 資料摘錄自中證（與本集團無關連之獨立合資格專業估值師）所作之估值報告。

可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值計量詳情於附註6(c)披露。

## 25. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
就收購可能進行之投資支付之按金(附註a)	20,000	76,000
收購潛在投資所付按金之累計減值虧損	(20,000)	(20,000)
	–	56,000
預付款項	1,370	1,673
租賃及公共事業保證金	3,053	689
其他應收款項(附註b)	185,848	46,772
存放於證券經紀之按金(附註c)	18	719
	190,289	105,853

附註：

- (a) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司之全資附屬公司King Perfection Limited(「King Perfection」)與獨立第三方Peak Prosper Holdings Limited(「PPH」)訂立買賣協議，據此按總代價港幣220,000,000元有條件收購本金額為港幣110,040,000元、可兌換為PPH全資附屬公司Precise Billion Limited(「PBL」)股本中70股股份之可換股債券。本集團已於二零一一年九月向PPH支付按金港幣20,000,000元。

然而，協議之條件於最後完成日期仍未達成，King Perfection有權根據協議要求退回已付按金。

於二零一二年三月九日，King Perfection及本集團於香港高等法院原訟法庭發出傳訊令狀，向PPH申索退回按金合共港幣20,000,000元。管理層認為已付按金之可收回性並不明確，本集團已於截至二零一一年十二月三十一日止年度就全數已付按金港幣20,000,000元作出減值虧損撥備。

法院於二零一三年二月二十二日作出判決，判定PPH須向King Perfection支付(a)金額港幣20,000,000元；(b)待評估損失及(c)須課稅的費用。截至本報告日期尚未收到任何款項，而管理層認為不確定能否收回未償還款項港幣20,000,000元，故於截至二零一四年十二月三十一日止年度並無撥回有關減值虧損。

本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度向獨立第三方支付港幣20,000,000元之按金及於截至二零一三年十二月三十一日止年度向該獨立第三方支付港幣20,000,000元之進一步按金以作潛在投資。截至二零一四年十二月三十一日止年度，潛在投資已遭拒絕及告失效，合共港幣40,000,000元之按金已退回。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度已就該項潛在投資，支付港幣16,000,000元予本公司獨立第三方。截至二零一四年十二月三十一日止年度，潛在投資已遭拒絕及告失效，所付按金已轉作其他應收款項，將於二零一五年六月三十日前分批償還(附註25(b))。



## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 25. 預付款項、按金及其他應收款項 (續)

附註：(續)

(a) (續)

收購潛在投資所付按金之減值虧損撥備變動如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於一月一日及十二月三十一日	20,000	20,000

於各報告期末，本集團收購潛在投資所付按金已個別釐定為出現減值。於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，就收購潛在投資已支付並已出現減值的按金並無抵押品作為抵押。管理層認為不確定能否收回若干已付收購潛在投資按金，且本集團已就付按金港幣20,000,000元（計入截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度）採取法律行動，有關詳情披露於上文。

(b) 於二零一四年十二月三十一日之其他應收款項包括應收有關人士之款項港幣32,000,000元（二零一三年：港幣32,000,000元），即與收購財務資產相關之款項。該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團按代價港幣23,197,000元向中國一間獨立第三方公司出售一批存貨。於二零一四年十二月三十一日，所得款項結餘港幣9,369,000元（二零一三年：港幣13,128,000元）計入其他應收款項。該金額為無抵押、免息及已於二零一三年十二月三十一日到期。儘管還款計劃已於截至二零一四年十二月三十一日止年度內修訂，管理層認為收回結餘仍屬不確定，故就截至二零一四年十二月三十一日止年度計提減值乃屬必要。因此，結餘已於截至二零一四年十二月三十一日止年度悉數減值。

於二零一四年十二月三十一日之其他應收款項包括有關本公司全資附屬公司Gain Millennia Limited（「GML」）、Hong Kong Entertainment (Overseas) Investments Limited（「HKE」）及Well Target Limited（「WTL」）於二零一四年七月十七日訂立之代理協議（「代理協議」）之預付款項約港幣151,638,000元（二零一三年：零）。根據代理協議，GML（作為優先代理）將於北馬利安納群島聯邦天寧島為Dynasty Hotel之客房提供代理服務，且GML須向HKE支付可退還預付款項合共約港幣151,638,000元。該筆款項將於簽立代理協議後予以結付。然而，GML認為繼續執行代理協議乃屬不適當及不合理。於二零一四年十二月九日，GML、WTL與HKE訂立結算契據（「結算契據」），據此，雙方同意終止代理協議。HKE須及WTL（作為擔保人）須促致HKE以於二零一五年二月二十八日、二零一五年四月三十日及二零一五年六月三十日分別退還約港幣50,000,000元、港幣50,000,000元及港幣51,638,000元之方式償還預付款項。

(c) 存放於證券經紀之按金為無抵押、免息及須於要求時償還。

## 26. 持作買賣投資

持作買賣投資包括：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
持作買賣之已上市證券，按公平值 － 於香港上市的股本證券	231,742	170,831

## 27. 銀行結餘及現金

銀行結餘按0.01厘（二零一三年：0.01厘）之市場年利率計息。

銀行結餘乃存放於最近沒有違約歷史之有信譽之銀行。

銀行結餘及現金包括下列須遵照外匯管治條例或不能自由轉換的金額：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
按以下貨幣列值之金額： 人民幣	481	1,115

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 27. 銀行結餘及現金 (續)

本集團以相關集團實體功能貨幣以外的貨幣列值之重大銀行結餘如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
美元	1,037	4,124

### 28. 借款

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
有抵押：		
銀行借款	27,667	29,731
其他貸款	81,700	—
	109,367	29,731

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應償還賬面金額：		
一年內	83,016	2,063
一年以上但不超過兩年	1,348	1,319
兩年以上但不超過五年	4,239	4,148
五年以上	20,764	22,201
	109,367	29,731

28. 借款 (續)

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內應償還賬面金額	83,016	2,063
毋須於報告期期末後一年內償還但載有可要求 償還條款並在流動負債內列示之借款賬面值	26,351	27,668
	<b>109,367</b>	<b>29,731</b>

本集團之銀行借款全部以港元計值。於二零一四年十二月三十一日，借款由本集團五項（二零一三年：三項）賬面值為港幣88,000,000元（二零一三年：港幣71,400,000元）之投資物業、若干持作買賣之投資及可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產作抵押。銀行借款按香港銀行同業拆息加年利率1.75厘至2.5厘（二零一三年：香港銀行同業拆息加年利率1.75厘至2.5厘）計息。本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之實際利率範圍（亦相等於訂約利率）介乎1.96厘至2.5厘（二零一三年：1.95厘至2.5厘）。其他貸款按介乎16.2%至30%之固定年利率計息。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 29. 衍生財務資產／負債

本集團之衍生財務資產／負債並非作對沖用途。

### 衍生財務資產

截至二零一三年十二月三十一日止年度，Sure Venture（作為認購方）同意以代價港幣230,000元向獨立第三方購買華人飲食集團有限公司（「華人飲食」）發行之20,000,000份認股權證（將於二零一四年十二月十二日屆滿）。假設認股權證按每份認股權證港幣0.7元之初步行使價獲全面行使，將會配發及發行合共20,000,000股華人飲食股份。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，10,000,000份認股權證獲行使，現金代價為港幣7,000,000元，該等兌換股份確認為持作買賣投資。於二零一四年十二月三十一日，餘下之所有認股權證經已到期。於二零一三年十二月三十一日，華人飲食餘下認股權證之公平值為港幣2,014,000元。華人飲食認股權證公平值變動之虧損約為港幣2,014,000元，已於截至二零一四年十二月三十一日止年度之損益確認（二零一三年：收益約港幣2,299,000元）。

於報告期間已確認之衍生財務資產及其變動如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於一月一日	2,014	—
添置	—	230
公平值（減少）增加	(2,014)	2,299
行使期權	—	(515)
於十二月三十一日	—	2,014

可認購股份之認股權證之公平值乃由中證（與本集團無關連之獨立合資格專業估值師）作估值。估值使用二項式期權定價模式作出。

## 29. 衍生財務資產／負債 (續)

### 衍生財務資產 (續)

對該模式之輸入數據如下：

	二零一三年
適用股價	港幣0.72元
行使價	港幣0.70元
波幅	71.89%
股息率	0%
期權年期(年)	0.95
無風險利率	0.192%

### 衍生財務負債

於二零一二年五月三十日，本公司與配售代理訂立期權配售協議，據此本公司有條件同意配售，而配售代理有條件同意促成不少於六名獨立承配人認購最多27份期權，溢價為每份期權（「可換股債券A類期權」）港幣50,000元。

於每份期權獲行使後，期權持有人有權按認購價港幣1,000,000元認購本金額為港幣1,000,000元之本公司可換股債券。假設27份期權獲悉數行使，則期權持有人有權按認購價港幣27,000,000元合共認購本金額為港幣27,000,000元之本公司可換股債券。可換股債券可按每股兌換股份港幣0.20元之換股價，兌換為135,000,000股本公司新股份。就該27份每份港幣50,000元的期權的溢價所收取之港幣1,350,000元，已於發行期權當日計入負債，而於二零一二年十二月三十一日之公平值約港幣4,567,000元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，期權已屆滿且並無任何期權獲行使，解除確認期權所產生之收益港幣4,567,000元已計入截至二零一三年十二月三十一日止年度之損益中。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 29. 衍生財務資產／負債 (續)

#### 衍生財務負債 (續)

於二零一四年六月十八日，本公司與另一名配售代理訂立期權配售協議，據此本公司有條件同意配售，而配售代理有條件同意促成不少於六名獨立承配人認購最多130份期權，溢價為每份期權（「可換股債券B類期權」）港幣10,000元。上述協議已於二零一四年六月二十七日完成。

於每份期權獲行使後，期權持有人有權按認購價港幣1,000,000元認購本金額為港幣1,000,000元之本公司可換股債券。假設130份期權獲悉數行使，則期權持有人有權按認購價港幣130,000,000元合共認購本金額為港幣130,000,000元之本公司可換股債券。就130份期權按每份期權港幣10,000元收取之溢價港幣1,300,000元已於期權發行之日計入負債，而其於二零一四年十二月三十一日之公平值約為港幣3,156,000元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，公平值變動產生之虧損港幣1,856,000元已計入截至二零一四年十二月三十一日止年度之損益。

於報告期間已確認之衍生財務負債及其變動如下：

	港幣千元
於二零一三年一月一日	4,567
屆滿	(4,567)
於二零一三年十二月三十一日	—
添置	1,300
公平值增加	1,856
於二零一四年十二月三十一日	<b>3,156</b>

## 29. 衍生財務資產／負債 (續)

### 衍生財務負債 (續)

可換股債券B類期權於二零一四年十二月三十一日及可換股債券A類期權於二零一二年十二月三十一日的公平值由中證(與本集團無關連之獨立合資格專業估值師)作估值。估值使用二項式期權定價模式作出，並已考慮按利率11.93%(二零一三年：5.85%)折現計算之未來現金流量之現值。

對該模式之輸入數據如下：

	可換股債券 B類期權	可換股債券 A類期權
現貨價	港幣0.64元	港幣0.215元
行使價	港幣1.0元	港幣0.2元
波幅	77%	46.67%
股息率	0%	0%
期權年期(年)	2.5	2.41
可換股債券之無風險利率	0.801%	0.118%
可換股債券期權之無風險利率	0.801%	0.05%

## 30. 應付債券

應付債券須於二零一九年十二月五日償還，為無抵押、可轉讓及附有年利率6厘之利息。



## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 31. 遞延稅項

以下為於報告期間內已確認之主要遞延稅項負債及有關變動：

	投資物業之 公平值變動 港幣千元
於二零一三年一月一日	21,536
計入溢利或虧損中 (附註12)	278
匯兌調整	711
於二零一三年十二月三十一日	22,525
計入溢利或虧損中 (附註12)	3,404
匯兌調整	(141)
於二零一四年十二月三十一日	<b>25,788</b>

### 32. 非上市認股權證

於二零一三年五月二十七日，本公司與富通證券就以每份認股權證港幣0.01元向獨立投資者配售135,000,000份認股權證訂立配售協議。每份認股權證賦予權利可按認購價港幣0.20元認購一股本公司每股面值港幣0.001元之普通股。上述詳情載於本公司日期為二零一三年五月二十八日之公佈。

配售已於二零一三年六月六日完成，而認股權證將於二零一五年六月六日屆滿。有關認股權證收到的港幣1,350,000元已於認股權證發行日期計入認股權證儲備。截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度並無認股權證獲行使。

### 33. 股本

	每股面值 港幣元	股份數目 千股	金額 港幣千元
<b>法定：</b>			
<b>普通股</b>			
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	0.001	100,000,000	100,000
<b>已發行及繳足：</b>			
<b>普通股</b>			
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	0.001	675,814	676

### 34. 購股權計劃

#### 於二零零二年十一月二十二日採納之購股權計劃（「已屆滿購股權計劃」）

根據股東於二零零二年十一月二十二日舉行之股東特別大會通過之決議案，本公司已終止舊購股權計劃並採納一項新購股權計劃（「已屆滿購股權計劃」），以符合於二零零一年十月一日生效之創業板上市規則第23章之新規定。根據已屆滿購股權計劃之條款，董事可酌情向符合已屆滿購股權計劃所界定之合資格參與者（包括本公司或其附屬公司之僱員及非執行董事等）授出可按本公司董事會釐定之價格認購本公司股份之購股權。有關之認購價將不會低於以下三者之最高者：(i)股份面值；(ii)股份在緊接購股權授出日期前五個交易日在創業板所報的平均收市價；及(iii)股份在購股權授出當日在創業板所報的收市價；惟數量不可超逾本公司不時之已發行股本之10%。在任何一年內向任何一位人士授出之購股權涉及之股份數目，在尚未取得本公司之股東批准前，不得超逾本公司不時已發行股份之1%。向主要股東或獨立非執行董事授出超逾本公司已發行股本0.1%及總值（按股份於授出日期的收市價計算）超逾港幣5,000,000元之購股權，須事先取得本公司股東之批准。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 34. 購股權計劃 (續)

#### 於二零零二年十一月二十二日採納之購股權計劃 (「已屆滿購股權計劃」) (續)

已屆滿購股權計劃自二零零二年十一月二十二日起計十年內生效。已屆滿購股權計劃已於截至二零一二年十二月三十一日止年度屆滿。在接納授出購股權時，獲授人須支付港幣1元之名義代價。

#### 於二零一四年四月二日採納之購股權計劃 (「購股權計劃」)

根據股東於二零一四年四月二日舉行之股東特別大會通過之決議案，本公司採納一項新購股權計劃，以繼續透過授出購股權之方式向參與人士提供激勵及／或獎勵。根據購股權計劃之條款，董事可酌情向符合購股權計劃所界定之合資格參與者（包括本公司或其附屬公司之僱員及非執行董事等）授出可按本公司董事會釐定之價格認購本公司股份之購股權。有關之認購價將不會低於以下三者之最高者：(i)股份面值；(ii)股份在緊接購股權授出日期前五個交易日在創業板所報的平均收市價；及(iii)股份在購股權授出當日在創業板所報的收市價；惟數量不可超逾本公司不時之已發行股本之10%。在任何一年內向任何一位人士授出之購股權涉及之股份數目，在尚未取得本公司之股東批准前，不得超逾本公司不時已發行股份之1%。向主要股東或獨立非執行董事授出超逾本公司已發行股本0.1%及總值（按股份於授出日期的收市價計算）超逾港幣5,000,000元之購股權，須事先取得本公司股東之批准。

購股權計劃將自二零一四年四月二日起計十年內生效，除非以其他方式註銷或修訂。名義代價港幣1元應於接納授出購股權時予以支付。

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，本公司概無根據已屆滿購股權計劃及購股權計劃授出或行使購股權。

### 34. 購股權計劃 (續)

於二零一四年四月二日採納之購股權計劃 (「購股權計劃」) (續)

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度內尚未行使購股權之詳情如下：

	授出日期	行使期	每股認購價 港幣元	於二零一三年及 二零一四年 十二月三十一日 尚未行使
僱員	3.4.2007	3.4.2007 – 2.4.2017	7.35	1,000,000
顧問	3.4.2007	3.4.2007 – 2.4.2017	7.35	1,200,000
				2,200,000
年末可予行使				2,200,000
加權平均行使價				港幣7.35元
加權平均餘下合約年期				1.25年

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 35. 承擔

#### (a) 經營租賃承擔

##### 本集團作為出租人

於本報告期末，本集團就以下期間之日後最低租金付款與租戶訂立租約：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	2,084	2,835
第二至第五年（包括首尾兩年）	119	1,862
	2,203	4,697

經營租約收款指本集團就若干投資物業應收之租金。預期該等物業將持續產生1.2%的租金收益率（二零一三年：1.3%）所持有之全部物業於未來一至三年均有租客承租（二零一三年：一至五年）。

##### 本集團作為承租人

於報告期末，本集團根據多項不可撤銷經營租約就有關物業須履行之未來最低租金付款承擔還款期如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	6,578	3,782
第二至第五年（包括首尾兩年）	3,742	1,429
	10,320	5,211

經營租約付款指本集團就其若干辦公室物業（二零一三年：辦公室物業及員工宿舍）應付之租金。平均兩年就租約進行磋商並確定租金（二零一三年：三年）。

#### (b) 資本承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔（二零一三年十二月三十一日：無）。

### 36. 退休福利計劃

本集團為其僱員設立不同的退休福利計劃。本集團於中國之辦事處為其若干僱員參與一項由中國政府組織之強制性中央退休計劃，該計劃之資產與本集團之資產分開存放。根據該計劃之規則，供款乃按合資格僱員薪酬之百分比釐定，並於僱員提供令其可享受該等供款之服務時列作開支扣除。僱主供款一旦作出，便全歸僱員所有。本集團為香港僱員設立強積金計劃，由獨立受託人管理。本集團及其香港僱員每月均必須按其收入的5%作出供款，於二零一四年六月之前及之後，本集團及其香港僱員之每月供款上限分別為港幣1,250元及港幣1,500元。

於本年度，本集團就退休計劃作出之供款合共約港幣787,000元（二零一三年：港幣656,000元）。

### 37. 有關人士交易

#### (a) 董事及主要管理人員之薪酬

董事及主要管理層其他成員於本年度之薪酬如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
薪酬及津貼	9,194	8,367
退休福利計劃供款	91	75
	<b>9,285</b>	<b>8,442</b>

董事及主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會按照個人表現及市場趨勢而釐定。

#### (b) 除在本綜合財務報表其他部份披露者外，本集團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並無訂立任何重大有關人士交易。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 38. 主要非現金交易

截至二零一四年十二月三十一日止年度：

- (a) 應收貸款及利息約港幣15,279,000元乃由借款人以公平值約港幣21,400,000元之若干上市股份（確認為持作買賣投資）結算。
- (b) 於過往年度已部分減值之應收貸款及利息約港幣23,642,000元乃由借款人以公平值約港幣6,284,000元之若干上市股份（確認為持作買賣投資）部份結算。
- (c) 於過往年度已悉數減值之應收貸款及利息約港幣14,420,000元乃由借款人以公平值約港幣14,420,000元之若干上市股份（確認為持作買賣投資）結算。

截至二零一三年十二月三十一日止年度：

- (a) 其他應收款項港幣30,520,000元乃由借款人以公平值約港幣30,520,000元之聯交所上市公司若干股份（確認為持作買賣投資）結算。
- (b) 於過往年度已悉數減值之應收貸款港幣6,018,000元乃由借款人以公平值約港幣2,015,000元之若干上市股份（確認為持作買賣投資）結算。

## 39. 訴訟

截至報告日期，與本集團有關之訴訟載列如下。

- (i) 於二零一二年三月二十八日、二零一二年九月七日及二零一三年五月二十三日，本集團之全資附屬公司德榮財務有限公司（「德榮」）於香港高等法院向若干借款人發出傳訊令狀，申索償還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金額分別為港幣218,529,000元及港幣226,709,000元之應收貸款。管理層認為未確定能否收回該等應收貸款，並已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之損益中分別確認減值虧損零及港幣11,238,000元（附註23）。

除二零一二年十一月二十三日及二零一三年二月十九日已獲法院裁決之訴訟外，德榮已於二零一二年十二月四日、二零一二年十二月二十四日及二零一二年十二月二十八日分別就以上應收貸款結餘於香港高等法院向若干借款人發出經修訂傳訊令狀。上述兩項判決均判本集團得直。被告人被頒令支付未償還的應收貸款金額總值港幣110,544,000元及有關利息以及本集團產生之訴訟費用。已收到港幣2,015,000元之證券作為償還貸款之一部分。由於未能確定能否收回餘下應收貸款，管理層認為截至二零一三年十二月三十一日止年度毋須就餘下應收貸款作出減值虧損撥回。

- (ii) 於二零一三年五月六日，本公司接獲傳訊令狀，要求償還原告損失約人民幣5,188,732,000元。法律案件涉及違反有關於一間合營企業（將於中國從事鐵路貨物運輸服務）之投資之合約。於二零一四年五月十三日，原告已刪除其索償陳述書並替代為新陳述書，索償金額由約人民幣5,188,732,000元降至港幣100,000,000元。本公司已提出相關申請，不允許原告對索償陳述書作出上述修訂，及於法院允許上述修訂時反駁經修訂申索陳述書。該案件將於二零一五年五月二十八日進行聆訊。

基於法律意見，其認為本公司有有利證據抗辯有關索償。



## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 40. 透過收購附屬公司收購資產

截至二零一四年十二月三十一日止年度

於二零一四年五月二十三日，本公司之間接全資附屬公司Magic Perfection Global Limited (「Magic Perfection」) 與獨立第三方Sui Ka Man先生 (「Sui先生」) (作為轉讓人) 進行Tinian Realty International Co., (「TRI」) 股份之轉讓，據此，Sui先生以50,000美元 (相等於約港幣390,000元) 之代價向Magic Perfection轉讓其於TRI之全部已發行股本。此外，於同日，Magic Perfection與Sui先生訂立貸款轉讓契據，據此，Sui先生同意出售，而Magic Perfection同意收購Sui先生於TRI債務之全部權益，代價為100,000美元 (相等於約港幣780,000元)。於完成後，Magic Perfection成為TRI全部已發行股本之唯一合法實益擁有人。收購之完成日期為二零一四年五月二十三日。TRI主要於北馬利安納群島聯邦天寧島持有預付租賃款項作未來發展用途。收購已入賬列作收購資產及負債。

與收購有關之成本港幣50,000元已自己轉讓代價扣除，並於綜合損益及其他全面收益表行政費用中確認為本年度開支。

於收購日期確認之所收購資產及負債如下：

	港幣千元
預付租賃款項 (附註18)	21,342
預提費用及其他應付款項	(20,172)
	1,170
總代價按以下方式支付：	
現金	1,170

#### 40. 透過收購附屬公司收購資產 (續)

##### 截至二零一四年十二月三十一日止年度 (續)

透過收購附屬公司收購資產所產生之現金流出淨額及現金等值物分析如下：

	港幣千元
已付現金代價	1,170

##### 截至二零一三年十二月三十一日止年度

於二零一三年十二月十三日，本公司全資附屬公司Fair General Limited (「Fair General」) 與添美企業(集團)有限公司(「添美企業」)，由一名獨立第三方黃志濤先生(「黃先生」)全資擁有)訂立買賣協議，據此，黃先生已同意出售而Fair General已同意按代價港幣1元購買Kenbo Trading Limited (「Kenbo」)已發行股本中10,000股普通股以及以代價港幣1,100,000元購買其債務。於完成後，Fair General已成為Kenbo全部已發行股本的唯一合法及實益擁有人。購買股份之完成日期為二零一三年十二月十三日。Kenbo主要持有投資物業以每年賺取租金收入約港幣90,000元。收購已當作收購資產及負債入賬。

與收購有關之成本港幣52,000元已自己轉讓代價扣除，並於綜合損益及其他全面收益表行政費用中確認為截至二零一三年十二月三十一日止年度開支。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 40. 透過收購附屬公司收購資產 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度 (續)

於收購日期確認之所收購資產及負債如下：

	港幣千元
投資物業 (附註19)	3,658
預提費用及其他應付賬款	(1,780)
銀行借款	(778)
	1,100

總代價按以下方式支付：

現金	1,100
----	-------

透過收購附屬公司收購資產所產生之現金流入淨額及現金等值物分析如下：

	港幣千元
已付現金代價	1,100

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 41. 本公司財務狀況表

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產		
非上市附屬公司投資	23	8
流動資產		
預付款項、按金及其他應收賬款	866	382
應收附屬公司款項*	346,971	295,960
持作買賣投資	–	658
銀行結餘及現金	954	26,974
	<b>348,791</b>	<b>323,974</b>
流動負債		
預提費用及其他應付賬款	4,829	2,945
應付附屬公司款項*	16,672	12,606
借款	56,702	7,051
衍生財務負債	3,156	–
	<b>81,359</b>	<b>22,602</b>
流動資產淨值	<b>267,432</b>	<b>301,372</b>
資產總值減流動負債	<b>267,455</b>	<b>301,380</b>
非流動負債		
應付債券	10,000	10,000
淨資產	<b>257,455</b>	<b>291,380</b>
股本及儲備		
股本	676	676
儲備(附註a)	256,779	290,704
權益總額	<b>257,455</b>	<b>291,380</b>

\* 無抵押、免息及須按要求償還

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 41. 本公司財務狀況表 (續)

附註a：年內儲備之變動如下：

	股份溢價 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	認股權證 儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年一月一日	2,901,300	16,500	3,590	-	(2,627,306)	294,084
年內虧損	-	-	-	-	(4,730)	(4,730)
發行認股權證 (附註32)	-	-	-	1,350	-	1,350
於二零一三年十二月三十一日	2,901,300	16,500	3,590	1,350	(2,632,036)	290,704
年內虧損	-	-	-	-	(33,925)	(33,925)
於二零一四年十二月三十一日	<b>2,901,300</b>	<b>16,500</b>	<b>3,590</b>	<b>1,350</b>	<b>(2,665,961)</b>	<b>256,779</b>

### 42. 主要附屬公司詳情

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 營業地點	所持股份 類別	已發行及 繳足股本	本集團應佔 股權百分比		本公司持有之 表決權比例		主要業務
				二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	
亞太酒店娛樂有限公司	英屬處女群島 (「英屬 處女群島」)	普通股	1,000美元	100%	100%	100%	100%	項目開發
華亞管理有限公司	香港	普通股	港幣100元	100%	100%	100%	100%	投資控股
Best Core Investment Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	100%	100%	100%	100%	持有投資 物業
彩邦國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	100%	100%	100%	100%	辦公室管理

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 42. 主要附屬公司詳情 (續)

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立／ 營業地點	所持股份 類別	已發行及 繳足股本	本集團應佔 股權百分比		本公司持有之 表決權比例		主要業務
				二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	
華杰亞洲有限公司	香港	普通股	港幣1元	100%	100%	100%	100%	投資控股
華人旅遊(控股)有限公司 (附註d)	英屬處女群島	普通股	1,000美元	100%	不適用	100%	不適用	投資控股
熙龍有限公司	香港	普通股	港幣1元	100%	100%	100%	100%	投資控股
威宜投資有限公司	香港	普通股	港幣1元	100%	100%	100%	100%	辦公室管理
裕昌興業有限公司	香港	普通股	港幣1元	100%	100%	100%	100%	辦公室管理
Excel Return Enterprises Limited	英屬處女群島	普通股	1美元	100%	100%	100%	100%	證券買賣
德榮財務有限公司	香港	普通股	港幣1元	100%	100%	100%	100%	提供融資 服務
First Champion Worldwide Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	100%	100%	100%	100%	證券買賣
永隆國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	100%	100%	100%	100%	辦公室管理
Gain Millennia Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	100%	100%	100%	100%	投資控股

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 42. 主要附屬公司詳情 (續)

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 營業地點	所持股份 類別	已發行及 繳足股本	本集團應佔 股權百分比		本公司持有之 表決權比例		主要業務
				二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	
金弘集團有限公司	香港	普通股	港幣 160,000元	75%	75%	75%	75%	投資控股
吉興有限公司	香港	普通股	港幣 10,000元	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	持有投資 物業
健寶貿易有限公司	香港	普通股	港幣 10,000元	100%	100%	100%	100%	持有投資 物業
福隆國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	100%	100%	100%	100%	辦公室管理
Marianas Stars Entertainment, Inc. (「MSE」)(附註e)	北馬利安納 群島聯邦	普通股	10,000美元	75%	不適用	75%	不適用	投資控股
Master Premium Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
Much Million Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	100%	100%	100%	100%	基金投資
Rich Best Asia Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
富澤興業有限公司	香港	普通股	港幣1元	100%	100%	100%	100%	辦公室管理
Right Magic Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	100%	100%	100%	100%	證券買賣

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 42. 主要附屬公司詳情 (續)

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 營業地點	所持股份 類別	已發行及 繳足股本	本集團應佔 股權百分比		本公司持有之 表決權比例		主要業務
				二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	
Sina Winner Investment Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	100%	100%	100%	100%	證券買賣
Sino Apex International Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
名朗投資有限公司 (附註c)	香港	普通股	港幣1,000元	100%	99.9%	100%	99.9%	持有投資物業
Sure Venture Investment Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	100%	100%	100%	100%	證券買賣
TRI (附註b)	北馬利安納 群島聯邦	普通股	1美元	100%	不適用	100%	不適用	投資控股
嘉樂(亞洲)有限公司	香港	普通股	港幣1元	100%	100%	100%	100%	辦公室管理
Top Status International Limited	英屬處女群島	普通股	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
Winner Performance Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	100%	100%	100%	100%	證券買賣
深圳市盛世富強科技 有限公司 (附註a)	中國	普通股	5,000,000 美元	100%	100%	100%	100%	持有 投資物業

上表所列本集團之附屬公司為董事認為主要影響本集團之業績或資產之附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司之詳情將導致資料過於冗長。

於該兩年末或該兩年內任何時間，以上附屬公司均無持有任何債務證券。



## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 42. 主要附屬公司詳情 (續)

附註：

- (a) 深圳市盛世富強科技有限公司為全外資擁有公司。
- (b) 於二零一四年五月二十三日，本集團完成收購TRI。詳情披露於綜合財務報表附註40。
- (c) 直接控股公司Best Marvel Investment Limited (「BML」) 於二零一四年九月一日以代價港幣1元自獨立第三方購入1股剩餘股份。因此，BML於二零一四年十二月三十一日持有該附屬公司全部已發行股份。
- (d) 截至二零一四年十二月三十一日止年度新近註冊成立。
- (e) MSE於二零一四年一月十四日註冊成立，本集團及獨立第三方分別於二零一四年四月十六日以代價約港幣59,000元及港幣20,000元收購其75%及25%已發行股本。MSE自註冊成立日期以來並未營業，因此，董事認為，已付代價與其於收購日期之公平值相若。

於二零一四年八月十五日，本集團以代價約港幣145,000元收購Fortune Lead Holdings Limited (「FLHL」) 及其全資附屬公司必進投資有限公司 (「必進投資」) 及承教投資諮詢 (深圳) 有限公司 (統稱為「FLHL集團」) 之全部已發行股本。FLHL集團自註冊成立以來並未營業，因此，董事認為，已付代價與彼等於收購日期之公平值相若。

於報告期末，本公司擁有對本集團並非重要之其他附屬公司。該等附屬公司在不同國家營運。該等附屬公司之主要業務並未開展，現概述如下：

主要業務	主要營業地點	附屬公司數目	
		二零一四年	二零一三年
暫無業務	英屬處女群島	24	18
	香港	5	—
	中國	1	—
		30	18

## 42. 主要附屬公司詳情 (續)

### 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情

下表列示擁有重大非控股權益之本集團非全資附屬公司之詳情：

名稱	註冊成立／營業地點	非控股權益持有的 擁有權益及投票權比例		分配至非控股 權益的溢利		累計非控股權益	
		二零一四年	二零一三年	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
金弘集團有限公司	香港	25%	25%	2,996	1,206	27,533	24,682
擁有非控股權益的 個別非重大附屬公司						(2,278)	5
						25,255	24,687

有關擁有重大非控股權益之本集團附屬公司之財務資料概要載列如下。下列財務資料概要指對銷集團間交易前之數額。

### 金弘集團有限公司

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
流動資產	45	52
非流動資產	168,254	156,845
流動負債	(196)	(198)
本公司擁有人應佔權益	140,570	132,017
非控股權益	27,533	24,682

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 42. 主要附屬公司詳情 (續)

#### 金弘集團有限公司 (續)

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收入	<b>11,988</b>	4,836
開支	<b>(4)</b>	(14)
本公司擁有人應佔溢利	<b>8,988</b>	3,616
非控股權益應佔溢利	<b>2,996</b>	1,206
本年度溢利	<b>11,984</b>	4,822
本公司擁有人應佔其他全面(開支)收入	<b>(435)</b>	2,384
非控股權益應佔其他全面(開支)收入	<b>(145)</b>	795
本年度其他全面(開支)收入	<b>(580)</b>	3,179
本年度全面收入總額	<b>11,404</b>	8,001

42. 主要附屬公司詳情 (續)

金弘集團有限公司 (續)

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本公司擁有人應佔全面收入總額	8,553	6,000
非控股權益應佔全面收入總額	2,851	2,001
本年度全面收入總額	11,404	8,001
支付予非控股權益之股息	—	—
經營活動現金流出淨額	(6)	(3)
投資活動現金流出淨額	—	—
融資活動現金流出淨額	—	—
現金流出淨額	(6)	(3)

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 43. 報告期後事項

除綜合財務報表其他部份披露者外，本集團於報告期後曾進行以下事項：

- (i) 於二零一四年七月十七日，本公司間接全資附屬公司華人旅遊（控股）有限公司（「華人旅遊」）與賣方（一位獨立第三方）訂立一份買賣協議，據此，華人旅遊同意購買及賣方同意出售於東來旅遊有限公司全部已發行股本的38%，代價為港幣380,000元。於二零一四年十月八日，雙方訂立一份補充協議，其中，彼等同意將最後截止日由二零一四年九月三十日推遲至二零一四年十二月三十一日。於二零一五年一月五日，雙方訂立第二份補充協議，最後截止日被進一步推遲至二零一五年三月三十一日。
- (ii) 於二零一五年一月十二日及二零一五年二月二十三日，本公司與一位配售代理分別訂立期權配售協議及補充配售協議，據此，本公司已有條件同意配售而配售代理有條件同意促成不少於六名獨立承配人認購最多135份期權，溢價為每份期權港幣60,000元（「配售」）。於每份期權獲行使後，期權持有人有權按認購價港幣1,400,000元認購本金額為港幣1,400,000元之本公司可換股債券。倘135份期權獲悉數行使，則期權持有人有權按認購價港幣189,000,000元認購合共本金額為港幣189,000,000元之可換股債券。可換股債券可按換股價每股兌換股份港幣1.40元轉換為135,000,000股本公司新股份。

配售詳情披露於本公司日期分別為二零一五年一月二十日及二零一五年二月二十六日之公佈。

### 43. 報告期後事項 (續)

- (iii) 於二零一五年二月十五日，本公司間接全資附屬公司Tinian Entertainment Co., Ltd (「TEC」，於二零一五年一月十六日註冊成立) 與HKE訂立一份臨時經營協議 (「臨時經營協議」)，據此，HKE有意向TEC出租，而TEC有意向HKE租用物業，包括Tinian Dynasty Hotel & Casino (「酒店及娛樂場綜合體」) 及其他相關資產 (「租賃物業」)，初步租期為6年，自二零一五年六月三十日開始 (統稱為「租賃」)。

HKE將不可撤回及無條件地授予TEC三項選擇權：(a) TEC可按其唯一及絕對酌情權行使選擇權，將租期每次延長6年，直至將租期延長至二零五一年八月十日為止 (「第一選擇權」)；(b) TEC可於租期內任何關鍵時間按名義代價港幣1元行使選擇權，要以雙方將議定的有關代價向TEC轉讓HKE於租賃及就租賃物業持有的所有權利、權益及業權 (「第二選擇權」)；及(c) TEC可於租期內任何關鍵時間按名義代價港幣1元行使選擇權，以購買所有博彩資產 (「第三選擇權」)。

於簽立臨時經營協議後，TEC已向HKE支付可退還按金港幣50,000,000元，用於抵銷綜合財務報表附註25(b)所詳述之HKE已收之部分預付款項。

臨時經營協議之詳情披露於本公司日期為二零一五年二月二十三日之公佈。

## 五年財務概要

### 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
營業額	<b>150,483</b>	94,078	155,335	89,500	68,435
收入	<b>8,430</b>	10,755	14,616	44,000	36,766
銷售成本	<b>(256)</b>	(226)	(135)	(941)	(4,127)
毛利	<b>8,174</b>	10,529	14,481	43,059	32,639
其他收入及收益	<b>2,335</b>	2,281	6,378	3,108	2,203
分銷及銷售費用	–	–	–	–	(23)
行政費用	<b>(85,975)</b>	(46,443)	(47,719)	(45,096)	(33,406)
出售投資物業收益	–	–	–	880	14,610
投資物業公平值變動	<b>7,400</b>	2,700	(107)	5,695	12,840
持作買賣投資公平值變動 所產生收益(虧損)	<b>3,313</b>	(13,423)	7,255	(100,151)	(137,021)
出售持作買賣投資之收益(虧損)	<b>(19,012)</b>	20,284	85	(23,709)	(18,746)
出售可換股工具指定 按公平值透過損益列賬之 財務資產(虧損)收益	–	–	(18,934)	(1,869)	562

## 五年財務概要

### 業績 (續)

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
可換股工具指定按公平值 透過損益列賬之財務資產之 公平值變動所產生收益(虧損)	101,110	10,020	4,742	5,302	(103,253)
衍生財務負公平值變動所產生 收益(虧損)	(3,870)	2,299	(3,217)	—	—
解除確認衍生財務負債所產生收益	—	4,567	—	—	—
附屬公司不再綜合入賬收益	—	—	—	—	414,302
聯營公司權益減值虧損	—	—	(1,475)	—	—
應收貸款減值虧損	(9,268)	(11,238)	(29,544)	(199,180)	—
應收貸款減值虧損撥回	25,658	2,015	—	—	—
已付投資按金減值虧損	—	—	—	(26,286)	—
出售附屬公司收益	—	—	2,749	—	—
其他開支	—	—	—	—	(2,300)
出售可供出售財務資產之收益	1,892	—	—	—	—
視作出售於聯營公司部份權益 之虧損	36,862	(8,453)	—	—	—
應佔共同控制實體溢利(虧損)	16,185	6,528	12,706	13,614	10,520
融資成本	(24,656)	(1,309)	(2,664)	(224)	—
除稅前溢利(虧損)	60,148	(19,643)	(55,264)	(324,857)	192,927
所得稅抵免(開支)	(3,913)	(1,561)	646	(9,534)	(12,727)
本年度來自已終止經營業務之 溢利/(虧損)	—	—	464	(214)	—
本年度溢利(虧損)	56,235	(21,204)	(54,154)	(334,605)	180,200
下列應佔：					
本公司擁有人	55,542	(22,415)	(56,512)	(337,115)	178,252
非控股權益	693	1,211	2,358	2,510	1,948
	56,235	(21,204)	(54,154)	(334,605)	180,200



## 五年財務概要

### 資產及負債

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一四年	二零一三年	二零一二年	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
				(重列)	
非流動資產總值	<b>462,677</b>	453,077	431,826	309,932	286,584
流動資產總額	<b>599,664</b>	431,819	451,286	587,192	875,315
流動負債總額	<b>174,286</b>	61,733	57,177	29,109	19,282
非流動負債總額	<b>35,788</b>	32,525	31,536	23,778	8,055
本公司擁有人應佔權益	<b>827,012</b>	765,951	771,718	823,918	1,117,360
非控股權益	<b>25,255</b>	24,687	22,681	20,319	17,202

## 投資物業概要

地址	地段編號	年期	現有用途
<b>香港</b> 香港 大坑道152號 嘉崙臺12樓A室 連第二層停車場 第11號車位	內地段2478號之10359份 之174份及A分段	中期租約	住宅及私人車位
<b>中國</b> 中國 廣東省 深圳市 福田區 時代財富大廈 33樓全層	—	中期租約 (年期五十年， 於二零五零年 六月二十五日屆滿)	商業辦公室
中國 深圳市 龍崗區 南澳鎮 水頭沙村G17102-16	—	中期租約 (年期五十年， 於二零四三年 一月一日屆滿)	住宅