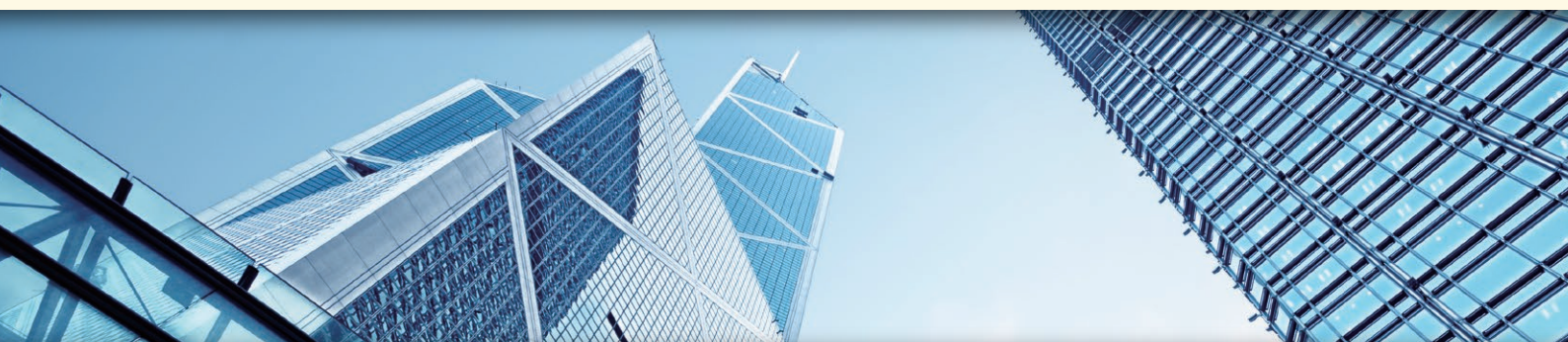


2014 年年報



中泛控股有限公司
CHINA OCEANWIDE HOLDINGS LIMITED

(前稱和記港陸有限公司)
股份代號: 715

公司資料

董事會

執行董事

韓曉生 (主席)
劉 冰
劉洪偉
劉國升

非執行董事

秦定國 (副主席)
鄭 東 (副主席)
趙英偉
齊子鑫

獨立非執行董事

劉紀鵬
蔡洪平
嚴法善
盧華基

審核委員會

劉紀鵬 (主席)
盧華基
趙英偉

薪酬委員會

蔡洪平 (主席)
嚴法善
韓曉生

提名委員會

韓曉生 (主席)
劉紀鵬
嚴法善

公司秘書

梁妍鈺

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司

目錄

	頁數
主席報告	2
管理層討論及分析	5
環境、社會與管治報告	7
董事資料	9
高級管理人員資料	15
董事會報告	16
企業管治報告	30
獨立核數師報告	49
綜合收益表	50
綜合全面收益表	51
綜合財務狀況表	52
財務狀況表	54
綜合現金流量表	55
綜合權益變動表	56
財務報表附註	58
五年概要	98
主要物業資料	99
股東資訊	100

主席報告

變更控股股東

於2014年11月6日，隨著本公司前控股股東根據日期為2014年11月6日所訂立的買賣協議向泛海控股國際有限公司（「泛海國際」）出售6,399,728,952股本公司股份的交易完成後，泛海國際成為本公司之控股股東。泛海國際為泛海控股股份有限公司（「泛海控股」，其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000046））之間接全資附屬公司。泛海控股成立於1989年，是集地產、金融和戰略投資於一體的綜合性上市公司，業務遍及中國大陸、香港、美國等地。於2014年的12月18日，於無條件強制現金要約（「要約」）完成後，泛海國際持有6,419,461,847股本公司股份，佔本公司全部已發行股份之71.58%。

本集團主要於中國內地從事物業投資，要約完成後，泛海控股擬繼續發展本集團之主要業務，與此同時，亦擬將充分利用泛海控股已經在國際包括香港和國內發展形成的基礎和優勢，通過對香港資本市場多重資源、管道及多種重組方式的運用，在符合監管規則的前提下，把本公司由目前的物業投資管理的單一業務模式，轉型成為一個綜合性投資控股公司，並發展成為泛海控股於中國大陸境外之主要上市實體和海外綜合發展平台。

財務業績

本集團截至2014年12月31日止年度（「年內」）之股東應佔綜合利潤為港幣8,830萬元（2013年：港幣1.747億元），而年內每股盈利為港幣0.98仙（2013年：港幣1.95仙）。撇除一次性變現外幣匯兌淨虧損港幣420萬元（2013年：就過往年度與已出售附屬公司有關之撥備及遞延稅項負債之撥回及其他項目共計港幣5,470萬元），年內經常性公司股東應佔利潤為港幣9,250萬元（2013年：港幣1.200億元）。



上海港陸廣場

主席報告

年內收入為港幣9,440萬元（2013年：港幣8,840萬元），而年內之未扣除利息支出及稅項前盈利（「利息及稅前盈利」）則為港幣1.200億元（2013年：港幣1.997億元）。撇除一次性變現外幣匯兌淨虧損港幣420萬元（2013年：就過往年度與已出售附屬公司有關之撥備之撥回及其他項目港幣5,040萬元），年內經常性利息及稅前盈利為港幣1.242億元（2013年：港幣1.493億元）。經常性利息及稅前盈利減少主要是由於年內債券利息收益減少所致，惟部份被租金收入所抵銷。

股息

為預留資金予本集團將來發展及營運之用，本公司董事會（「董事會」）並不建議派發本年度之末期股息（2013年：每股港幣2.2仙）。

業務概覽

地產部透過其位於上海之兩幢辦公室及商用物業，繼續帶來穩定之租金收益及利潤。

年內，本集團繼續持有由和記黃埔有限公司（「和黃」）之附屬公司所發行之債務證券。隨著由和黃之一家附屬公司所發行之本金金額為1.430億美元之債務證券於2014年1月到期，本集團於2013年12月及2014年分別以代價港幣6,550萬元及港幣4.910億元於市場購入由和黃附屬公司所發行之債務證券，平均實際利息收益率約為每年4%，較現時銀行存款提供之利率為高。於2014年12月31日，本集團持有本金金額為8,100萬美元（2013年12月31日：1.630億美元）之債務證券之公平市值為港幣6.785億元（2013年12月31日：港幣12.781億元）。

展望

本集團之資產負債狀況及流動資金穩健，於2014年12月31日，現金、流動資金及上市投資總值為港幣36.050億元（2013年：港幣54.559億元）。憑藉本集團充裕之流動資金及控股股東之支援，管理層將分析本集團本身、泛海控股及其母公司中國泛海控股集團有限公司（「中國泛海」）之現有業務，冀研究業務重組上的協同效益及注入資產及／或業務的可能性。

主席報告

地產部將繼續致力維持位於上海之兩幢物業理想的出租率，為本集團貢獻穩定之租金收益及利潤。同時，倘有合適的時機出現，管理層可能會考慮擴展本集團於中國大陸及海外之地產發展或投資型物業業務，以擴充本集團之收益資源。

另外，管理層亦會積極探索其他行業之投資機遇，以加強本集團之多元化綜合發展。本集團亦會於適當的時候考慮向泛海控股、中國泛海或從第三方購入資產及／或業務（地產、金融、能源、電力及戰略投資均在可能考慮範圍內），以壯大本集團之資產及盈利能力，從而提升對本公司股東之回報。長遠來說，管理層希望本集團能成為集地產、金融、能源及戰略投資於一體之綜合企業。

本人謹代表董事會，向全體員工之努力不懈及克盡己責表示衷心感謝。本人亦藉此機會感謝本公司全體股東、業務夥伴及客戶長久以來之鼎力支持。

主席
韓曉生

香港，2015年3月17日

管理層討論及分析

業務回顧

地產部

年內，地產部兩幢位於上海的辦公室及商用物業帶來的收入由2013年之港幣8,840萬元增加7%至2014年之港幣9,440萬元。撇除2013年之撥備撥回及其他項目港幣5,040萬元，經常性未扣除利息支出及稅項前盈利（「利息及稅前盈利」）由2013年之港幣8,610萬元增加8%至2014年之港幣9,320萬元。收入以及利息及稅前盈利增加主要由於出租率及租金收益率有所改善。於2014年12月31日，兩幢物業之平均出租率為93%。

企業部

年內，企業部利息及稅前盈利為港幣2,680萬元（2013年：港幣6,320萬元）。撇除一次性變現外幣匯兌淨虧損港幣420萬元，經常性利息及稅前盈利減少51%至2014年之港幣3,100萬元。經常性利息及稅前盈利減少主要由於由和記黃埔有限公司之一家附屬公司所發行之本金金額為1.430億美元之債務證券於2014年1月到期，該等債務證券帶來每年約5%之實際利息收益率。

庫務管理

本集團之主要庫務及融資政策重點為流動資金管理，將流動資金維持於理想水平之餘，亦同時以具成本效益之方式為附屬公司之營運提供資金。庫務部門以中央管理形式運作，負責管理本集團之資金需要並監察財務風險，例如關於利息、外匯匯率及交易對方之風險。

於截至2014年12月31日止年度內，本集團並無訂立任何利率或外幣掉期或其他財務衍生工具交易。

利率風險

除現金及銀行存款與包含於可供出售之財務資產內之上市債務證券外，本集團並無其他重大計息資產。上市債務證券之利率為固定。

外匯風險

本集團之收入及經營成本乃按港幣及人民幣計算。本集團亦承受其他貨幣變動風險，主要為按美元計算之銀行存款及可供出售之財務資產。



上海港陸黃浦中心

管理層討論及分析

信貸風險

盈餘資金以審慎方式管理，通常以銀行存款方式存放於具有良好信貸評級之金融機構。高級管理人員定期審閱金融機構之信貸評級以管理交易對方信貸風險。

本集團可供出售之財務資產於新加坡上市，於2014年12月31日獲得穆迪及標準普爾評為A3/A-信貸評級。

資本及流動資金

於2014年12月31日，本集團之現金、流動資金及上市投資共值港幣36.050億元（2013年：港幣54.559億元）。其中77.8%以美元計算，22.0%以人民幣計算，其餘則按其他不同貨幣計算。

於2014年12月31日及2013年12月31日，本集團並無任何借貸。

現金流量

本集團維持穩健之財務狀況。於截至2014年12月31日止年度，經營業務及投資業務所產生現金淨額分別為港幣1.228億元（2013年：港幣1.112億元）及港幣5.910億元（2013年：投資業務所用之現金淨額為港幣5,950萬元）。年內之大部分資金流出主要包括派付股息。

抵押及或有負債

於2014年12月31日及2013年12月31日，本集團並無抵押任何資產，亦無提供任何擔保。

人力資源

於2014年12月31日，本集團僱用48名員工（2013年：48名）。於截至2014年12月31日止年度內，僱員薪酬成本總額（包括董事酬金）共計港幣1,720萬元（2013年：港幣1,640萬元）。

本集團確保僱員之薪酬及福利水平具有競爭力，並會就僱員之個別表現按本集團之薪酬及花紅制度作出獎勵。僱員之薪酬及福利每年均進行檢討。

過往表現及前瞻性陳述

本年報所載本集團之表現及營運業績僅屬歷史數據性質，過往表現並不保證本集團日後之業績。本年報或載有基於現有計劃、估計與預測作出之前瞻性陳述及意見，而當中因此涉及風險及不明朗因素。實際業績可能與前瞻性陳述及意見中論及之預期表現有重大差異。本集團、各董事、僱員及代理概不承擔(a)更正或更新本年報所載前瞻性陳述或意見之任何義務；及(b)倘因任何前瞻性陳述或意見不能實現或變成不正確而引致之任何責任。

環境、社會與管治報告

本集團致力維持業務及所在社區的長遠可持續發展。本集團努力不懈審慎管理業務，並謹慎專注執行管理層的決策，以推動此業務模式。

與利益相關人士的溝通

本公司與利益相關人士，包括客戶、僱員、監管機構及公眾人士保持持續緊密聯繫。本公司透過具建設性的溝通，努力平衡各利益相關人士的意見及利益，從而為本公司與所在社區釐定長遠的發展方向。

客戶

客戶意見對本集團的業務營運極為重要。本集團已建立不同渠道維持租客與本集團之間的互動溝通。

僱員

勤奮而專注的僱員是公司的骨幹。本公司重視忠誠勤奮的員工。此外，本公司採納非歧視的招聘與僱用守則，並致力提供安全及健康的工作環境。

政府／公眾人士

本公司竭力遵守業務所在管轄區域的法律與規例。普羅大眾亦為本公司的重要利益相關人士，而穩定繁榮的社區對本集團的穩定增長及未來長遠發展十分重要。

工作環境質素

於2014年12月31日，本集團僱用48名員工。截至2014年12月31日止年度，僱員薪酬成本總額（包括董事酬金）共計港幣1,720萬元。

本公司的僱員質素對維持本公司的市場領導地位極為重要。因此，本公司致力吸納及挽留人才，讓他們於本集團著重公平、互相尊重及誠信等信念的工作環境中致力達致目標。本集團非常重視僱員的事業發展，並按本集團的需要提供廣泛及持續培訓。本集團為僱員提供具競爭力的薪酬待遇，而回報與員工表現掛鉤，並每年檢討薪酬、工作情況、花紅及獎勵制度。福利包括醫療保障、強積金及長期服務獎。

環境、社會與管治報告

本集團致力為其所有員工提供一個健康及安全的工作環境，並遵守一切適用的健康及安全法例及規例。健康及安全考慮已納入本集團物業之設計、營運及維修內。僱員獲給予適當的工作技能及安全培訓，並獲灌輸有關達致本集團健康及安全目標的責任。本集團亦就職業健康及安全事宜與僱員溝通。

環境保護

本集團於其兩幢辦公室及商業物業實施節能措施，以減少電力消耗及溫室氣體排放。

本集團透過回收及使用環保文具，加上一系列節約用紙及能源的措施而更有效地使用資源及減少廢物。

營運守則

本集團一直堅持最高的道德標準。所有僱員獲發其必須遵守的員工守則。守則明確禁止僱員索取、接受或提供賄賂或任何其他形式的利益。守則亦列明本集團員工應如何處理利益衝突。所有管理人員亦須與員工溝通並竭力傳達良好的企業管治文化。

本集團承諾為客戶提供優質的服務，滿足彼等期望及需求。本集團定期向租客進行問卷調查，以獲取彼等的意見。投訴會被記錄及審閱，以制定預防措施。

董事資料

董事個人資料

韓曉生先生，58歲，自2014年11月出任本公司執行董事，為期3年，並自2014年12月出任本公司主席及總裁。他亦是本公司提名委員會之主席及薪酬委員會之成員。他是中國高級會計師，現時為中國泛海控股集團有限公司之執行董事及執行副總裁、泛海控股股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000046））董事長及泛海控股（香港）有限公司之董事。韓先生曾擔任泛海控股股份有限公司之副董事長及總裁。韓先生於1996年7月獲得中國人民大學經濟學碩士學位。

劉冰先生，57歲，自2014年11月出任本公司執行董事，為期3年。現時為中國泛海控股集團有限公司之董事、副總裁、集團執委會成員及風險控制總監、泛海能源控股股份有限公司之監事、中國泛海電力有限公司之董事、中國泛海國際投資有限公司之財務總監、中國泛海美國控股有限公司之財務總監、民生證券股份有限公司之董事、民生財富投資管理有限公司之監事及民生控股股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000416））之監事會副主席。劉先生於1989年8月獲得美國聖心大學(Sacred Heart University)工商管理碩士學位。

劉洪偉先生，48歲，自2014年11月出任本公司執行董事，為期3年。現時為中國泛海控股集團有限公司之副總裁、泛海控股股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000046））之董事、民生控股股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000416））之董事、泛海控股（香港）有限公司之董事、民生國際投資有限公司之董事、中國泛海電力有限公司之董事、中國泛海國際投資有限公司之董事及CuDECO Limited（其股份於澳洲證券交易所上市（股份代號：CDU））之獨立非執行董事。劉先生於1989年7月獲得大連海洋大學（前稱大連水產學院）工程學學士學位及於2006年4月獲得紐西蘭梅西大學(Massey University)管理學碩士學位。

劉國升先生，46歲，自2014年11月出任本公司執行董事，為期3年，及曾擔任本公司財務總監。劉先生是中國高級會計師，現時為泛海控股股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000046））之董事及財務總監及泛海控股（香港）有限公司之董事。劉先生於1991年7月獲得杭州電子科技大學（前稱杭州電子工業學院）經濟學學士學位及於2008年12月獲得武漢大學經濟學碩士學位。

董事資料

秦定國先生，63歲，自2014年11月出任本公司非執行董事，為期3年，並自2014年12月出任本公司副主席。秦先生是中國高級工程師，現時為中國泛海控股集團有限公司之執行董事及執行副總裁、泛海能源控股股份有限公司之董事長及中國泛海電力有限公司之董事。中國國務院於2005年向秦先生提供特別政府津貼，以表揚彼對中國電力系統發展之卓越貢獻。秦先生亦為中國科學技術協會之全國發電工程學科首席科學傳播專家。秦先生於1980年2月畢業於南京大學大氣科學系。

鄭東先生，53歲，自2014年11月出任本公司非執行董事，為期3年，並自2014年12月出任本公司副主席。鄭先生是中國電氣工程師，現時為中國泛海控股集團有限公司之董事、泛海控股股份有限公司（其股份於深圳股份交易所上市（股份代號：000046））副董事長及總裁及泛海控股（香港）有限公司之董事。鄭先生曾擔任泛海控股股份有限公司副總裁。鄭先生於1994年4月畢業於東北電力大學（前稱東北電力學院）。

趙英偉先生，44歲，自2014年11月出任本公司非執行董事，為期3年。他亦是本公司審核委員會之成員。趙先生是中國高級會計師，現時為中國泛海控股集團有限公司之董事、副總裁及財務總監、泛海控股股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000046））之監事會副主席、泛海能源控股股份有限公司之董事、民生控股股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000416））之監事會主席及泛海控股（香港）有限公司之董事。趙先生於1997年1月獲得中國人民大學經濟學學士學位及於2013年1月獲得北京航空航天大學工程學碩士學位。

齊子鑫先生，39歲，自2014年11月出任本公司非執行董事，為期3年。他是中國經濟師，現時為中國泛海控股集團有限公司之董事及副總裁、泛海能源控股股份有限公司之副董事長及總裁、民生控股股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000416））之副董事長及中國泛海電力有限公司之董事。齊先生於1998年7月獲得北京大學法律及經濟學學士學位及於2001年6月獲得北京大學法律碩士學位。

董事資料

劉紀鵬先生，58歲，自2014年11月出任本公司獨立非執行董事，為期3年。他亦是本公司審核委員會之主席及提名委員會之成員。劉先生是中國高級經濟師及註冊會計師，現時為大連萬達商業地產股份有限公司（其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市（股份代號：3699））之獨立非執行董事、萬達酒店發展有限公司（其股份於聯交所上市（股份代號：169））之獨立非執行董事、中航資本控股股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600705））之獨立董事、中金黃金股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600489））之獨立董事及中核華原鈦白股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：002145））之獨立董事。劉先生曾擔任泛海控股股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000046））之獨立董事。劉先生於1983年7月獲得首都經濟貿易大學（前稱北京經濟學院）經濟學學士學位及於1986年7月獲得中國社會科學院研究生院經濟學碩士學位。

蔡洪平先生，60歲，自2014年11月出任本公司獨立非執行董事，為期3年。他亦是本公司薪酬委員會之主席。蔡先生前為德意志銀行亞太區企業融資部執行主席。蔡先生於1988年6月獲得復旦大學新聞學專科學位。

嚴法善先生，63歲，自2014年11月出任本公司獨立非執行董事，為期3年。他亦是本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。嚴先生是復旦大學經濟學院教授，現時為泛海控股股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000046））之獨立董事、中昌海運股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600242））之獨立董事及上海鼎立科技發展（集團）股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600614））之獨立董事。嚴先生於1981年獲得復旦大學經濟學碩士學位及於1998年6月獲得復旦大學經濟學博士學位。

盧華基先生，43歲，自2014年11月出任本公司獨立非執行董事，為期3年。他亦是本公司審核委員會之成員。盧先生是香港註冊會計師、香港會計師公會資深會員、澳洲會計師公會資深會員及英格蘭及威爾士特許會計師協會會員。盧先生現時為若干股份於聯交所上市之公眾公司之獨立非執行董事，包括順泰控股集團有限公司（股份代號：1335）、新興光學集團控股有限公司（股份代號：125）、北方礦業股份有限公司（股份代號：433）及中國忠旺控股有限公司（股份代號：1333）。彼亦擔任信永中和（香港）會計師事務所有限公司之管理合夥人。盧先生於1993年11月獲得香港大學工商管理學士學位及於2000年11月獲得香港理工大學專業會計碩士學位。

董事資料

董事資料變動

根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第13.51B條，於日期為2014年11月27日的本公司的綜合要約及回應文件後之董事資料變動載列如下：

董事姓名	變動詳情
劉冰	獲委任為中國泛海國際投資有限公司之財務總監、中國泛海美國控股有限公司之財務總監、民生證券股份有限公司之董事、民生財富投資管理有限公司之監事
劉紀鵬	獲委任為大連萬達商業地產股份有限公司（其股份於聯交所上市（股份代號：3699））之獨立非執行董事
蔡洪平	辭任德意志銀行亞太區企業融資部執行主席
嚴法善	獲委任為上海鼎立科技發展（集團）股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600614））之獨立董事

董事資料

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於2014年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有，並已根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文本公司董事及最高行政人員被視為或被當作擁有之權益及淡倉），或已列入本公司根據證券及期貨條例第352條規定備存之登記冊內，或根據本公司本身之董事進行證券交易的標準守則（「證券守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(I) 於本公司股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於本公司股份之好倉

董事姓名	身份	權益性質	所持本公司 普通股數目	佔本公司 股權之概約 百分比
劉紀鵬	實益擁有人	個人權益	2,000,000 <small>(附註)</small>	0.02%

附註：

於2014年12月31日，劉紀鵬先生於本公司持有2,000,000股普通股，約佔本公司全部已發行股本之0.02%。於本報告日期，劉紀鵬先生於本公司持有9,900,000股普通股，約佔本公司全部已發行股本之0.11%。

(II) 於本公司之相聯法團股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於泛海控股股份有限公司（「泛海控股」）股份之好倉

董事姓名	身份	權益性質	所持泛海控股 普通股數目	佔泛海控股 股權之概約 百分比
韓曉生	實益擁有人	個人權益	2,880,000	0.06%
鄭東	實益擁有人	個人權益	2,880,000	0.06%
劉洪偉	實益擁有人	個人權益	30,000	0.0007%

董事資料

除上文所披露者外，於2014年12月31日，本公司董事或最高行政人員及彼等各自之有聯繫者概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有，而根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為由彼等擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須於該條例所指之登記冊中登記，或根據證券守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事於競爭業務中之權益

於截至2014年12月31日止年度內，下列本公司董事在透過下列公司、其附屬公司、聯營公司或其他投資形式經營而被視為與本公司或其附屬公司於年度內經營之主要業務有直接或間接之競爭或可能存在競爭之下列業務（本公司或其附屬公司業務除外）中擁有權益，而根據上市規則第8.10(2)條須作之披露如下：

董事姓名	公司名稱	權益性質	競爭業務性質
韓曉生	中國泛海控股集團有限公司	董事	物業發展與投資
劉冰	中國泛海控股集團有限公司	董事	物業發展與投資
劉洪偉	泛海控股股份有限公司	董事	物業發展與投資
劉國升	泛海控股股份有限公司	董事	物業發展與投資
秦定國	中國泛海控股集團有限公司	董事	物業發展與投資
鄭東	中國泛海控股集團有限公司	董事	物業發展與投資
趙英偉	中國泛海控股集團有限公司	董事	物業發展與投資
齊子鑫	中國泛海控股集團有限公司	董事	物業發展與投資

由於本公司董事會（「董事會」）獨立於上述實體之董事會，因此本公司業務能與上述業務獨立經營並按一般商業條款進行。

除上文所披露者外，於2014年12月31日，根據上市規則，董事或彼等各自之有聯繫者概無於與本集團業務有直接或間接之競爭或可能存在競爭之業務（本集團業務除外）中擁有權益。

高級管理人員資料

高級管理人員個人資料

韓曉生先生，58歲，自2014年11月出任本公司執行董事，為期3年，並自2014年12月出任本公司主席及總裁。他亦是本公司提名委員會之主席及薪酬委員會之成員。他是中國高級會計師，現時為中國泛海控股集團有限公司之執行董事及執行副總裁、泛海控股股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000046））董事長及泛海控股（香港）有限公司之董事。韓先生曾擔任泛海控股股份有限公司之副董事長及總裁。韓先生於1996年7月獲得中國人民大學經濟學碩士學位。

武晨先生，44歲，自2014年12月出任本公司副總裁。武先生是中國工程師，現時為泛海控股股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000046））之副總裁及北京泛海東風置業有限公司之總經理。武先生持有美國羅斯福大學工商管理碩士學位。

張克明先生，50歲，自2014年12月出任本公司副總裁。張先生是中國教授級高級工程師，現時為泛海能源控股股份有限公司之副總裁及中國泛海電力有限公司之副總裁。張先生持有清華大學工商管理碩士學位。

石悅宏先生，50歲，自2014年12月出任本公司風險控制總監。石先生是中國高級工程師，現時為泛海控股股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000046））之董事、風險控制總監及泛海控股（香港）有限公司之董事。石先生持有同濟大學建築工程專業本科學歷。

溫穎思女士，38歲，自2015年3月起擔任本集團財務總監及於2004年1月加入本集團。溫女士為合資格會計師並持有會計學工商管理學士學位。彼為香港會計師公會資深會員，並於審計、會計、財務管理及業務監控方面擁有逾15年經驗。溫女士亦於企業重組方面擁有豐富經驗。

王苑女士，42歲，自2006年2月起擔任本集團上海業務之財務總監。王女士為合資格會計師並負責監察本集團於上海之物業租賃及管理業務。彼為中國註冊會計師協會及英國特許公認會計師公會會員。王女士於審計、會計、財務管理及營運監控方面擁有逾19年經驗，其中超過8年經驗於中國地產業取得。

董事會報告

董事會同寅欣然向全體股東提呈截至2014年12月31日止年度之報告及經審核財務報表。

更改名稱

經股東於2014年12月24日舉行之股東特別大會上批准，本公司的英文名稱已由「Hutchison Harbour Ring Limited」改為「China Oceanwide Holdings Limited」，並採納中文名稱「中泛控股有限公司」作為本公司的第二名稱，兩者均自2014年12月29日起生效。百慕達公司註冊處處長已於2015年1月12日發出更改名稱註冊證明書及公司第二名稱證明書。

香港公司註冊處處長已於2015年1月20日發出註冊非香港公司變更名稱註冊證明書，以確認本公司新的英文名稱「China Oceanwide Holdings Limited」及中文名稱「中泛控股有限公司」已根據公司條例（香港法例第622章）第16部在香港註冊。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股，其主要附屬公司之業務詳列於第97頁。

本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）於本財政年度之主要業務及經營地區之收入及業績分析載於財務報表附註5。

業績及利潤分配

本集團截至2014年12月31日止年度之業績載於第50頁之綜合收益表內。

股息

每股港幣20.0仙之中期股息已於2014年9月18日派付予股東。

董事會不建議派發截至2014年12月31日止年度之末期股息。

董事會報告

儲備

年度內本公司及本集團之儲備變動分別詳列於財務報表附註25及第56頁及第57頁之綜合權益變動表。

慈善捐款

年度內本集團並無對慈善機構進行捐助(2013年：無)。

物業、機器及設備及投資物業

物業、機器及設備及投資物業之變動分別詳列於財務報表附註14及15。

物業

本集團主要物業詳列於第99頁。

股本

本公司之股本詳情列於財務報表附註23。

董事

於本年度及截至本報告日期止之董事為：

執行董事

韓曉生先生（於2014年11月28日獲委任）
劉冰先生（於2014年11月28日獲委任）
劉洪偉先生（於2014年11月28日獲委任）
劉國升先生（於2014年11月28日獲委任）
霍建寧先生（兼周胡慕芳女士之替任董事）（於2014年12月19日辭任）
黎啟明先生（於2014年12月19日辭任）
徐建東先生（於2014年12月19日辭任）
周胡慕芳女士（於2014年12月19日辭任）
施熙德女士（兼霍建寧先生之替任董事）（於2014年12月19日辭任）

董事會報告

非執行董事

秦定國先生（於2014年11月28日獲委任）
鄭東先生（於2014年11月28日獲委任）
趙英偉先生（於2014年11月28日獲委任）
齊子鑫先生（於2014年11月28日獲委任）
夏佳理先生（於2014年12月19日辭任）

獨立非執行董事

劉紀鵬先生（於2014年11月28日獲委任）
蔡洪平先生（於2014年11月28日獲委任）
嚴法善先生（於2014年11月28日獲委任）
盧華基先生（於2014年11月28日獲委任）
關啟昌先生（兼夏佳理先生之替任董事）（於2014年12月19日辭任）
林家禮博士（兼藍鴻震博士之替任董事）（於2014年12月19日辭任）
藍鴻震博士（於2014年12月19日辭任）

於2014年11月6日，泛海控股國際有限公司與Promising Land International Inc.及Uptalent Investments Limited（本公司前控股股東及兩者均為和記黃埔有限公司之全資附屬公司，合稱「賣方」）簽訂買賣協議，據此，賣方同意出售及泛海控股國際有限公司同意收購本公司全部已發行股本合共約71.36%（「控制權變動交易」）。由於本公司控股股東之該變動，韓曉生先生、劉冰先生、劉洪偉先生、劉國升先生、秦定國先生、鄭東先生、趙英偉先生、齊子鑫先生、劉紀鵬先生、蔡洪平先生、嚴法善先生及盧華基先生獲委任為董事，自2014年11月28日起生效。霍建寧先生（兼周胡慕芳女士之替任董事）、黎啟明先生、徐建東先生、周胡慕芳女士、施熙德女士（兼霍建寧先生之替任董事）、夏佳理先生、關啟昌先生（兼夏佳理先生之替任董事）、林家禮博士（兼藍鴻震博士之替任董事）及藍鴻震博士辭任董事及／或替任董事，自2014年12月19日起生效。

根據本公司之公司細則第112(B)條，及根據上市規則附錄14所載之守則條文第A.4.2條之規定，全體現任董事將於本公司於2015年5月19日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上輪值告退，惟符合資格並願膺選連任。

本公司已接獲獨立非執行董事就根據上市規則第3.13條有關彼等獨立性之確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立。

董事的個人資料列於第9至11頁。

董事會報告

合約權益

在本年度末或本年度內任何期間，本公司或附屬公司並無參與董事擁有重大直接或間接權益之有關本公司及其附屬公司業務之重大合約。

董事之服務合約

擬於股東週年大會上膺選連任之本公司董事概無與本公司訂立不可於一年內在不予賠償（法定賠償除外）之情況下由本公司終止之未滿期服務合約。

認股權計劃

於2004年5月20日，本公司有條件採納一項認股權計劃（「認股權計劃」），供授出認股權以收購本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股。認股權計劃於自2004年9月17日起有效及生效並已於2014年9月16日（為認股權計劃成為無條件之日起計第10年當日）終止。認股權計劃之概要如下：

- (1) 認股權計劃旨在使本集團向經甄別之參與者授出認股權，作為彼等對本集團所作貢獻之獎勵或回報，繼續及／或提供更良好之服務予本集團及／或使本集團與該等參與者建立更鞏固之業務關係。
- (2) 董事（該詞包括獲正式授權之委員會）可全權酌情邀請屬於下列任何一類別參與者之任何人士接納認股權以認購本公司之股份：
 - (a) 本公司、其任何附屬公司或本集團任何成員公司持有任何股本權益之任何實體（「被投資實體」）之任何僱員／顧問（包括負責財務、業務或人事管理或資訊科技職能者）或候任僱員／顧問（不論全職或兼職，包括任何執行董事，但不包括任何非執行董事）；
 - (b) 本公司、其任何附屬公司或任何被投資實體之任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；
 - (c) 向本集團任何成員公司或任何被投資實體提供貨品或服務之任何供應商；
 - (d) 本集團任何成員公司或任何被投資實體之任何顧客；
 - (e) 向本集團任何成員公司或任何被投資實體提供研究、發展或其他技術支援之任何人士或實體；

董事會報告

- (f) 本集團任何成員公司或任何被投資實體之任何股東或本集團任何成員公司或任何被投資實體發行之任何證券之任何持有人；
- (g) 透過合營公司、業務聯盟或其他業務安排對本集團之發展及增長曾經或可能作出貢獻之任何其他組別或類別之參與者；及
- (h) 由任何上述類別之一名或多名參與者全資擁有之任何公司。

為免存疑，本公司授出任何認股權以供認購本集團股份或其他證券予屬於上述任何類別參與者之任何人士，除董事另有決定外，將不得詮釋為根據認股權計劃授出認股權。

就上述任何類別之參與者是否符合獲授任何認股權之資格，將由董事按該等人士對本集團之發展及增長所作貢獻而不時釐定。

- (3) 接納提呈授出之認股權時須支付港幣1.00元之象徵代價。
- (4) 除董事另有決定及向承授人建議授出認股權時指明外，認股權計劃並無規定行使前之最短持有期限。
- (5) 認股權計劃下之股份認購價將由董事釐定，惟該價格不得低於以下之最高者：(a)本公司股份在認股權建議授出當日（須為營業日）於聯交所每日報價表所列買賣一手或以上本公司股份之收市價；(b)本公司股份在緊接建議授出認股權當日（須為營業日）前五個交易日於聯交所每日報價表所列買賣一手或以上本公司股份之平均收市價；及(c)本公司股份面值。
- (6) 將予配發及發行之本公司股份最高數目為：
 - (a) 根據認股權計劃及本集團任何其他認股權計劃所有已授出但尚未行使及有待行使之認股權獲行使時將予配發及發行之最高股份數目合計所得之總和不得超過本公司（或其附屬公司）不時已發行之相關證券類別之30%；

董事會報告

- (b) 根據認股權計劃及本集團任何其他認股權計劃，將授出之所有認股權（就此而言，不包括根據認股權計劃及本集團任何其他認股權計劃之條款已告失效之認股權）獲行使時將予配發及發行之本公司股份總數合計所得之總和，不得超過於2004年5月20日（即通過採納認股權計劃之有關決議當日）本公司（或其附屬公司）已發行有關類別證券之6%（「一般計劃限制」）。根據於2004年5月20日之本公司已發行股份數目，認股權計劃之一般計劃限制為402,300,015股股份；
- (c) 就上述(a)段而言及在不影響下文(d)段之原則下，本公司可於股東大會上尋求其股東批准更新一般計劃限制，惟根據認股權計劃及本集團任何其他認股權計劃授出之所有認股權獲行使時將予配發及發行之本公司股份總數合計所得之總和，不得超過於限制獲通過當日本公司（或其附屬公司）已發行有關類別證券之10%。就計算此限制而言，根據認股權計劃及本集團任何其他認股權計劃之尚未行使、已註銷、已告失效或已行使之認股權，將不計算在內；及
- (d) 就上述(a)段而言及在不影響上文(c)段之原則下，本公司可另行尋求股東於股東大會上批准授出超過一般計劃限制之認股權或（倘合適）向本公司在尋求股東是項批准前經甄選之參與者授出上文(c)段所指之擴大限制之認股權。
- (7) 於任何12個月期間內，根據向認股權計劃及本集團任何其他認股權計劃之每一名參與者授出之認股權（包括已行使及尚未行使之認股權）獲行使時已發行及將予發行之本公司股份總數，不得超過本公司當時已發行股本之1%，除非根據上市規則之規定獲股東於本公司股東大會上批准（而該參與者及其聯繫人（定義見上市規則）須就此放棄投票）則作別論。
- (8) 參與者可於認股權建議授出日期起計21日內接納授出之認股權。認股權可於由董事在建議授出認股權之日期決定之期限內（該期限已由董事知會各承授人），隨時根據認股權計劃之條款行使。當承授人在指定時間內接納授出之認股權時，該段期限可由建議授出認股權之日起計，並於任何情況下不得遲於建議授出認股權之日起計10年後，惟該計劃提早終止條文規定之情況除外。

董事會報告

有關截至2014年12月31日止年度內認股權計劃下之認股權變動詳情如下：

參與人士類別	授出 認股權日期	於2014年 1月1日持有之 認股權數目	於 截至2014年 12月31日止 年度內授出	於 截至2014年 12月31日止 年度內行使	於 截至2014年 12月31日止 年度內 失效/註銷	於2014年 12月31日 持有之 認股權數目	認股權行使期 ⁽¹⁾	認股權 行使價 港幣	於授出 認股權日期 本公司 股份價格 ⁽²⁾ 港幣
僱員合計	3.6.2005	600,000	-	-	600,000	-	3.6.2006至 2.6.2015	0.822	0.82
	25.5.2007	200,000	-	-	200,000	-	25.2.2008至 24.5.2017	0.616	0.61
總計		800,000	-	-	800,000	-			

附註：

- (1) 行使認股權須按其他相關歸屬條件規限及時間表歸屬，認股權於授出日期起計滿一週年、二週年及三週年後分別歸屬三分之一。
- (2) 所述之價格乃指緊接授出認股權當日前一個交易日股份於聯交所之收市價。

由於由中信証券融資(香港)有限公司代表泛海控股國際有限公司就本公司之全部已發行股份及就註銷本公司所有尚未行使認股權作出的無條件強制現金要約(由控制權變動交易產生)已於2014年12月18日完成，根據認股權計劃授出之所有尚未行使認股權已於2014年12月18日失效及終止。

除認股權計劃外，於截至2014年12月31日止年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，以使本公司董事能透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益。

董事會報告

關連交易

(I) 和黃供應事項之總協議

於2011年12月30日，本公司與和記企業有限公司（「和記企業」，於控制權變動交易前彼為本公司最終控股公司和記黃埔有限公司（「和黃」）之全資附屬公司）訂立一項協議（「和黃總協議」），合約期由2012年1月1日起至2014年12月31日止為期三年，以就向和記企業、其附屬公司及和記企業直接或間接控制不少於50%的實體（不包括本集團）（統稱「和黃集團」）購入「和黃供應事項」而訂立框架條款。

「和黃供應事項」（如和黃總協議內界定）乃和黃集團向本集團提供的供應，包括流動電話與手提電話；精品；蒸餾水、食品及飲品、雜貨；文具、辦公室文儀；印刷服務、資訊科技支援服務、電訊及互聯網服務；倉儲、行政、法律、顧問、管理、保險支援服務、酒店服務、旅遊及運輸服務；所有有關物業之出租及租賃服務，以及市場推廣、廣告及推廣服務。

通過參考本公司於2011年12月30日公佈之因素，截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度就本集團根據和黃總協議擬購入和黃供應事項設定最高全年交易總額分別為港幣9,200,000元、港幣9,600,000元及港幣9,980,000元（「和黃供應事項的年度上限」）。

於控制權變動交易前，和記企業與和黃集團其他成員公司乃和黃之聯繫人，故各自為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，根據和黃總協議擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。然而，於控制權變動交易後，和記企業與和黃集團其他成員公司各自將不再為本公司之關連人士，而根據和黃總協議擬進行之交易亦不再為本公司之關連交易。

(II) 有關購入關連債務證券之總協議

於2013年3月19日，本公司與和黃訂立一份有條件總協議（「關連債務證券總協議」），惟須待（其中包括）本公司取得所有適用批准（包括（如適用）持續關連交易批准（如下文所述及於關連債務證券總協議內界定））。

董事會報告

於任何一段持續關連交易有關期間內（如下文所述及於關連債務證券總協議內界定），根據關連債務證券總協議擬進行之交易的適用上限（「關連債務證券上限」），須受下文之限制所規限：

- (i) 於任何一段持續關連交易有關期間內，本集團根據所尋求持續關連交易批准就個別發行中持有及建議購入的關連債務證券之累計總購入價格不得超過該次發行及所有由同一發行人發行而未到期之關連債務證券（不論具有相同或較短年期）總值之20%；及
- (ii) 於任何一段持續關連交易有關期間內，本集團根據所尋求持續關連交易批准購入及建議購入之關連債務證券之累計總購入價格，不得超過（取其較低者）：(a)港幣12億元；及(b)於該持續關連交易有關期間內就建議購入之關連債務證券而言，本公司於緊接上一季度最後一天（「參考日期」）之「未經審核綜合流動資產淨值」（「本公司季度流動資產淨值」）之20%，惟本集團之關連債務證券淨額（如下文所述及於關連債務證券總協議內界定）於任何一段持續關連交易有關期間之任何時間不得超過於參考日期之本公司季度流動資產淨值之50%。就此而言，於參考日期之本公司季度流動資產淨值指於參考日期本公司或作為附屬公司列賬及綜合於本公司財務報表之任何實體所持有的現金、存款及可供銷售證券（為免存疑，包括當時持有之任何關連債務證券，全部均以該日期之相關公平市值估值），減去於參考日期須受抵押或其他產權負擔所規限之任何此等資產總值。上文(i)及本段所述公式乃作為任何可能於持續關連交易有關期間購入關連債務證券之上限，同時能有效防止不恰當地集中於任何單一次發行之關連債務證券，並達致合理程度之多元化，而基於獨立財務顧問之經驗，此舉與市場慣例一致。

關連債務證券之代價將按一般商業條款，並參照金融資訊公司（如彭博）所報之市場價格釐定，有關價格將不時更新以反映獨立第三方（如銀行、債務證券交易商及機構投資者）經考慮當時之債券息差、市場流通量及交易對手風險及關連債務證券之應計票息（如適用）後所報之買入價／賣出價，並將根據可能不時適用之關連發行人之條款支付。關連債務證券之其他條款，則於首次發行該等關連債務證券時經相關關連發行人釐定。

於持續關連交易有關期間訂立之關連債務證券總協議項下之交易構成本公司之持續關連交易及由本公司股東於2013年股東週年大會上以投票方式表決批准（「持續關連交易批准」），會上和黃及其聯繫人放棄投票。

董事會報告

「關連債務證券淨額」指於任何一段持續關連交易有關期間內之任何一日，(i)本集團就於該持續關連交易有關期間開始時持有之關連債務證券累計所支付之總購入價（如有）；(ii)於該持續關連交易有關期間內在該日前，本集團就已購入之關連債務證券累計所支付之總購入價（如有）；及(iii)本集團於該日擬購入個別發行之關連債務證券累計總購入價，扣除(iv)於該持續關連交易有關期間內在該日前，本集團已出售關連債務證券之累計總銷售所得款項淨額；及(v)於該持續關連交易有關期間內在該日前，就任何有關已贖回之關連債務證券償還予本集團之本金總額。

「持續關連交易有關期間」指第一段持續關連交易有關期間及第二段持續關連交易有關期間之統稱。

「關連債務證券」指任何關連發行人根據關連債務證券總協議發行或將予發行之有關債券、票據、商業票據或其他類似債務工具。

「關連發行人」乃關連債務證券之發行人，即和黃或其任何附屬公司。

「第一段持續關連交易有關期間」指由就關連債務證券總協議接獲持續關連交易批准之日起至下列日期止之期間（取其較早者）：(i)本公司就截至2013年12月31日止財政年度舉行之股東週年大會結束；及(ii)股東於本公司股東大會通過普通決議撤銷或更改持續關連交易批准所述之授權日期。

「第二段持續關連交易有關期間」指由緊隨第一段持續關連交易有關期間結束後之日起至下列日期止之期間（取其較早者）：(i)本公司就截至2014年12月31日止財政年度舉行之股東週年大會結束；及(ii)股東於本公司股東大會通過普通決議撤銷或更改持續關連交易批准所述之授權日期。

於控制權變動交易後，和記企業及和黃不再為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，根據關連債務證券總協議進行之交易亦不再被視為本公司之關連交易。

本公司全體獨立非執行董事已審閱上述截至2014年12月31日止年度內第(I)及(II)項交易下的持續關連交易，並確認該等交易是由本集團(i)在本集團日常業務中進行；(ii)按一般商務條款或更佳條款進行；及(iii)根據該等交易之相關協議進行，而協議條款屬公平合理且符合本公司股東之整體利益。

董事會報告

根據已執行之工作，本公司核數師已在致董事會函件中確認上述截至2014年12月31日止年度內第(I)及(II)項交易下的持續關連交易(i)已獲董事會批准；(ii)在各重大方面根據本集團定價政策進行；(iii)在各重大方面根據該等交易之相關協議之條款訂立；及(iv)並無超過各自適用的年度上限。

本集團於截至2014年12月31日止年度訂立之重大關連人士交易之概要載於財務報表附註29。有關附註第(b)至(d)段所概述之交易符合上市規則內「持續關連交易」的定義，其中第(d)段所概述之交易根據上市規則第14A.76(1)條獲豁免遵守申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准之規定。

本公司已根據上市規則第14A章就本集團截至2014年12月31日止年度訂立之持續關連交易遵守披露規定。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

就本公司董事及最高行政人員所知，於2014年12月31日，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或已列入本公司須按證券及期貨條例第336條存置之登記冊或以其他方式知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益或淡倉：

(I) 主要股東於本公司股份及相關股份中之權益及淡倉

於本公司股份之好倉

名稱	身份	所持股份數目	佔股權之 概約百分比
盧志強	受控制公司之權益	6,419,461,847 ⁽⁵⁾	71.58%
黃瓊姿	受控制公司之權益	6,419,461,847 ⁽⁵⁾	71.58%
通海控股有限公司	受控制公司之權益	6,419,461,847 ⁽⁴⁾	71.58%

董事會報告

名稱	身份	所持股份數目	佔股權之 概約百分比
泛海集團有限公司	受控制公司之權益	6,419,461,847 ⁽³⁾	71.58%
中國泛海控股集團有限公司	受控制公司之權益	6,419,461,847 ⁽²⁾	71.58%
泛海控股股份有限公司	受控制公司之權益	6,419,461,847 ⁽¹⁾	71.58%
泛海控股(香港)有限公司	受控制公司之權益	6,419,461,847 ⁽¹⁾	71.58%
泛海控股國際有限公司	實益擁有人	6,419,461,847 ⁽¹⁾	71.58%

附註：

- (1) 泛海控股國際有限公司為泛海控股(香港)有限公司之全資附屬公司，而泛海控股(香港)有限公司乃泛海控股股份有限公司之全資附屬公司。根據證券及期貨條例，泛海控股(香港)有限公司及泛海控股股份有限公司被視為擁有由泛海控股國際有限公司所持有之6,419,461,847股本公司股份之權益。
- (2) 中國泛海控股集團有限公司直接及間接持有泛海控股股份有限公司已發行股本之76.39%權益。根據證券及期貨條例，中國泛海控股集團有限公司被視為擁有由泛海控股股份有限公司所持有之所有本公司股份之權益。
- (3) 泛海集團有限公司持有中國泛海控股集團有限公司已發行股本之97.44%權益。根據證券及期貨條例，泛海集團有限公司被視為擁有由中國泛海控股集團有限公司所持有之所有本公司股份之權益。
- (4) 通海控股有限公司持有泛海集團有限公司之全部已發行股本。根據證券及期貨條例，通海控股有限公司被視為擁有由泛海集團有限公司所持有之所有本公司股份之權益。
- (5) 盧志強先生及黃瓊姿女士(盧志強先生之配偶)合共持有在通海控股有限公司股東大會上超過三分之一之投票權。根據證券及期貨條例，盧志強先生及黃瓊姿女士被視為擁有由泛海集團有限公司所持有之所有本公司股份之權益。

董事會報告

(II) 其他人士於本公司股份及相關股份中之權益及淡倉

於本公司股份之好倉

姓名	身份	所持股份數目	佔股權之 概約百分比
郭修圃	實益擁有人	809,332,000	9.02%

除上文所披露者外，於2014年12月31日，概無其他被列入本公司登記冊之人士（本公司董事及最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有，而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或須列入本公司按證券及期貨條例第336條存置之登記冊或以其他方式知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

借貸

本集團於2014年12月31日並無任何借貸(2013年：無)。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司及其任何附屬公司概無購回或出售任何本公司之上市證券。此外，本公司於年內亦無贖回其任何上市證券。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例並無關於優先購買權之規定，故本公司無須按比例向現有股東提呈發售新股。

五年概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產與負債概要載於第98頁。

退休福利計劃

本集團退休福利計劃之資料載於財務報表附註12。

董事會報告

主要客戶及供應商

本集團截至2014年12月31日止年度之主要客戶分別佔本集團收入百分比之資料如下：

	佔本集團收入 總額百分比
最大客戶	18.1%
五大客戶總和	46.7%

董事、其聯繫人或任何股東（據董事所知擁有超過5%本公司股本）均無擁有上述主要客戶之任何權益。

於截至2014年12月31日止年度，本集團並無從供應商進行採購。

公眾持股量

於本報告之日期，據本公司所得資料及本公司董事所知，公眾持股市值約為港幣26.15億元，佔本公司已發行股本約28.31%。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所審核本公司財務報表並將告退，惟符合資格並願應聘連任。由羅兵咸永道會計師事務所連任為本公司核數師之決議，將於股東週年大會上提呈。

承董事會命

主席
韓曉生

香港，2015年3月17日

企業管治報告

本公司相信有效的企業管治常規是保障股東及其他利益相關人士權益與提升股東價值的基本要素，因此致力達致並維持最符合本公司及其附屬公司（「本集團」）需要與利益的高企業管治水平。為此，本公司採納及應用一套企業管治原則，強調要有優秀的董事會、有效的內部監控、嚴格的披露常規、透明度及問責性。此外，本公司不斷改良該等常規，培養高度操守的企業文化。

遵守企業管治守則

本公司於截至2014年12月31日止年度內已遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」）的所有守則條文，惟以下若干偏離除外：

守則條文第A.2.1條

守則條文第A.2.1條規定，主席及最高行政人員的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席及最高行政人員之間職責的分工應清楚界定，並以書面列載。

自2014年12月19日起，霍建寧先生辭任主席及徐建東先生辭任董事總經理。自2014年12月19日起，本公司並無區分主席及最高行政人員，而韓曉生先生現時同時擔任該兩個職位。董事會相信，由同一名人士同時擔任主席及最高行政人員兩個職位可確保本集團貫徹的領導，更有效及有效率地計劃本集團的整體策略。董事會認為，現時的安排不會損害職能及權力兩者間的平衡，並認為此架構能使本公司及時且有效作出及落實決定。

守則條文第A.4.2條

守則條文第A.4.2條規定，所有為填補空缺而獲委任之董事應於彼等獲委任後之首個股東大會由股東重選。

現任董事並無於2014年12月24日舉行之本公司股東特別大會上提出獲委任，惟將根據本公司之公司細則於2015年5月19日舉行之本公司股東週年大會（「股東週年大會」）退任，並由本公司股東重選連任。

企業管治報告

守則條文第A.5.1條

守則條文第A.5.1條規定發行人應設立提名委員會，由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數。

董事會於2014年12月19日成立本公司提名委員會以重新遵守守則條文第A.5.1條，成員有韓曉生先生、劉紀鵬先生及嚴法善先生，由韓曉生先生擔任主席。

守則條文第A.6.7條

守則條文A.6.7規定，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應透過定期出席及積極參與董事會及其所屬委員會的會議，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，以中肯態度瞭解股東之意見。

由於須處理其他事務，獨立非執行董事蔡洪平先生並無出席於2014年12月24日舉行之本公司股東特別大會。非執行董事及其他獨立非執行董事均有出席各股東大會，令董事會得以對本公司股東的意見有中肯的瞭解。

董事會

企業策略

本集團之首要目標是要提升本公司股東之長遠回報總額。為達致此目標，本集團之策略為以穩健的財務基礎締造可持續的回報。「主席報告」及「管理層討論及分析」載有本集團之表現、本集團締造或保存較長遠價值之基礎，以及達成本集團目標之策略之討論與分析。

董事會的角色

董事會須就本公司長期績效方面對股東問責，負責制定本公司的策略目標，並監察業務的管理工作。董事負責促進本公司的業務成績，及作出符合本公司最佳利益的決策。

董事會在主席韓曉生先生領導下，決定及監察集團的整體策略和政策、年度預算和業務計劃、評估本公司的表現，以及監督本公司管理層（「管理層」）的工作。在主席帶領下，管理層負責本集團的日常營運。

企業管治報告

董事會架構

由於本公司控股股東有所變動，自2014年12月19日起，(i)霍建寧先生辭任執行董事之職務及不再擔任主席；(ii)黎啟明先生辭任執行董事及周胡慕芳女士替任董事之職務及不再擔任董事會副主席；(iii)徐建東先生辭任執行董事及董事總經理之職務；(iv)周胡慕芳女士辭任執行董事之職務；(v)施熙德女士辭任執行董事及霍建寧先生替任董事之職務；(vi)夏佳理先生辭任非執行董事之職務；(vii)關啟昌先生辭任獨立非執行董事及夏佳理先生替任董事之職務；(viii)林家禮博士辭任獨立非執行董事及藍鴻震博士替任董事之職務；及(ix)藍鴻震博士辭任獨立非執行董事之職務。

自2014年11月28日起，韓曉生先生、劉冰先生、劉洪偉先生及劉國升先生已獲委任為執行董事，秦定國先生、鄭東先生、趙英偉先生及齊子鑫先生已獲委任為非執行董事，而劉紀鵬先生、蔡洪平先生、嚴法善先生及盧華基先生已獲委任為獨立非執行董事。

各董事的個人資料詳情載於第9至11頁的「董事資料」一節以及本公司網站。一份載有董事姓名及其角色與職能的列表登載於本公司及香港交易及結算所有限公司（「香港交易所」）網站。

董事會已評估本公司全體獨立非執行董事之獨立性，並經考慮彼等(i)按上市規則規定作出的年度獨立性確認書，(ii)並無參與本公司的日常管理，及(iii)並無影響彼等作出獨立判斷的任何關係或情況，董事會認為全體獨立非執行董事均屬獨立。董事會之獨立非執行董事人數於全年均符合上市規則佔董事會成員最少三分之一的要求。

主席及總裁

主席在副主席秦定國先生及鄭東先生的協助下，負責領導與監督董事會的運作，確保董事會以符合本集團最佳利益的方式行事，以及董事會會議能有效地籌劃及進行。主席負責制訂每次董事會會議的議程，並在適當時考慮董事建議的事項。在執行董事協助下，主席設法確保所有董事獲適當地簡述在董事會會議上提出的事宜，並獲適時提供充足與準確的資訊。主席提倡開明文化及積極鼓勵持不同見解的董事表達意見以及全面參與董事會的事務，以對董事會的有效運作作出貢獻。在主席的領導下，董事會已採納良好的企業管治常規和程序，並採取適當步驟與股東及其他利益相關人士保持有效溝通（於本報告下文概述）。

企業管治報告

總裁在副總裁武晨先生及張克明先生的協助下，在董事會授權下負責本集團日常管理、業務營運以及執行由董事會制定之策略及政策。

自2014年12月19日起，本公司並無區分主席及總裁，而韓曉生先生現時同時擔任該兩個職位。

董事會程序

董事會定期開會，並每年最少舉行四次會議，會議日期於年初前編定。在預定的會議之間，本集團高級管理人員定期向董事提供有關本集團的每月最新資料以及有關表現及業務活動和發展的其他資料。年內，各董事透過附有理據說明資料的書面決議，及需要時由公司秘書或其他行政人員提供額外的口頭及／或書面補充資料，參與考慮與批核本公司的日常及營運事宜。有關附屬公司的重大或顯著交易的詳細資料，亦會適時提供予各董事。在需要時，董事會會舉行額外的會議。此外，董事隨時可於其認為需要時全面取得本集團資料和獨立的專業意見，並可隨時提出適當事項以納入董事會會議議程。

有關董事會的定期會議，各董事一般於約一個月前獲得書面的會議通知，並於會議日期前不少於三天發送會議議程和相關會議文件。至於其他會議，公司將視乎情況，在合理和實際可行的情況下盡早向董事發出通知。除本公司公司細則及上市規則允許的情況外，於提呈至董事會以供考慮的任何合約、交易、安排或任何其他類別建議中擁有重大利益的董事，須就有關決議放棄投票，而該董事亦不得計算在會議法定人數內。

於截至2014年12月31日止年度內，董事會舉行六次會議，各董事的出席情況載於本報告「會議出席記錄」一節。

除董事會會議外，主席與執行董事舉行定期會議，及在執行董事不在場的情況下，與非執行董事（包括獨立非執行董事）每年最少舉行兩次會議。非執行董事（包括獨立非執行董事）可自如地向董事會提供獨立意見。

所有非執行董事的任期為三年，須根據上市規則及本公司之公司細則的規定續期及重選。然而，任何由董事會委任以填補臨時空缺之董事將留任至本公司下一次股東大會，如屬新增董事，將留任至本公司下屆股東週年大會，其將合資格於有關大會上膺選連任。根據本公司之公司細則，所有董事均須至少每大約三年輪值告退一次，並於股東週年大會上由股東重選連任。退任董事可符合資格膺選連任，而於股東大會上重選退任董事乃以個別獨立決議處理。

企業管治報告

董事概無與本公司訂有不可於一年內由本公司終止且毋須賠償（法定賠償除外）的服務合約。

股東可根據本公司之公司細則建議一名候選人參選董事。有關此等建議的程序已登載於本公司網站。

培訓及承擔

本公司向董事安排及提供持續專業發展（「持續專業發展」）培訓及相關閱讀資料，以確保他們獲悉與本集團經營業務相關的商業、法律與規管環境的最新變化，並更新他們作為上市公司董事於角色、職能及職責方面的知識及技能。此外，出席相關主題的外界論壇或簡介會（包括發表演講）亦獲計算入持續專業發展培訓。

董事須不時向本公司提供他們所進行的持續專業發展培訓的詳情。

本公司接獲董事就彼等已付出足夠時間與關注於本集團事務之確認。此外，董事適時向本公司披露彼等於其他公眾公司與機構擔任董事及其他職位的利益，以及更新其後任何變動。

遵守本公司董事進行證券交易之標準守則

董事會已採納其本身的董事進行證券交易的標準守則（「證券守則」）以規管董事進行證券交易（本集團及其他），其條款不比上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則之規定準則寬鬆。本公司所有董事於回應有關查詢時均確認，彼等於截至2014年12月31日止年度內之證券交易均有遵守證券守則。

董事委員會

董事會由三個常設委員會：審核委員會、薪酬委員會及提名委員會協助，該等委員會詳情載於本報告下文。此等委員會職權範圍已獲董事會採納，並分別登載於本公司及香港交易所網站內。董事會認為有需要時會成立其他董事委員會負責特定工作。

企業管治報告

問責性與審核

財務報告

本公司年度及中期業績分別於年結日後三個月及年中期結束後兩個月期限內按時刊發。

下文列出董事就財務報表所承擔的責任，與第49頁「獨立核數師報告」內本集團核數師確認其報告責任有所不同，但兩者應一併閱讀。

年報及財務報表

董事確認其有責任為本公司編製年報及財務報表，以確保財務報表能根據香港公司條例及適用會計準則真實而公平地呈列資料。

會計政策

董事認為，本集團在編製財務報表時應用一貫採納的適當會計政策，並根據適用的會計準則作出合理及審慎的判斷及評估。

會計記錄

董事負責確保本集團保存可披露本集團財務狀況的會計記錄，而此等記錄讓本集團得以按照本集團的會計政策編製財務報表。

保護資產

董事負責採取一切合理及必要的措施保護本集團資產，並防範及偵測本集團內的詐騙及其他違規行為。

持續營運

經適當的查詢後，董事認為本集團擁有足夠資源在可見未來繼續營運，因此本集團適宜採納持續營運的基準來編製財務報表。

企業管治報告

審核委員會

審核委員會由兩位獨立非執行董事及一位非執行董事組成，他們均具備相關的商業及財務管理經驗及技能以了解財務報表及對本公司的財務管治、內部監控及風險管理作出貢獻。委員會由劉紀鵬先生擔任主席，成員有盧華基先生及趙英偉先生。

審核委員會於截至2014年12月31日止年度內舉行了五次會議，審核委員會各成員的出席情況載於本報告「會議出席記錄」一節。

於2014年，審核委員會已根據其職權範圍以及企業管治守則的其他職責履行職務及責任。

根據審核委員會職權範圍，審核委員會須監察本公司與外聘核數師的關係、審閱本集團的初步業績、中期業績以及年度及中期財務報表、監察本集團的企業管治，包括法定與上市規則規定的遵守情況、審訂本集團內部審核的工作範疇、規限與成效，在其認為有需要時委聘獨立的法律及其他顧問及進行調查。

處理舉報有關財務匯報、內部監控或其他事宜之可能屬不當行為之程序已獲審核委員會採納並已於本公司網站登載。

審核委員會不時與財務總監及本集團其他高級管理人員舉行會議，以審閱本集團的中期及全年業績、中期報告及年報，以及其他財務、內部監控、企業管治及風險管理事宜。委員會考慮及審議管理層、本集團內部和外聘核數師之報告與陳述，以確保本集團的綜合財務報表乃按照香港普遍採納的會計準則編製。委員會並與本集團的主要外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）於每年最少舉行四次會議，以考慮羅兵咸永道就其獨立審閱中期財務報告及年度審核綜合財務報表的範疇、策略、進展和結果所作的報告。此外，審核委員會與外聘核數師、財務總監及內部審核師定期舉行並無管理層參與的會議。

企業管治報告

審核委員會協助董事會達到維持有效的內部監控機制之責任。委員會檢討本集團對其監控環境與風險管理的評估程序，以及對業務及監控風險的管理方式。委員會獲取並考慮管理層有關檢討本集團內部監控系統有效性的陳述和員工在本集團會計與財務報告職能方面的資源、資格和經驗的充足性以及其培訓課程和預算。此外，審核委員會與內部審核師檢討其對本集團的審核工作計劃及所需的資源，並審議內部審核師就本集團業務的內部監控成效向審核委員會提交的報告。另外，委員會亦獲公司秘書提交有關本集團遵守監管規定情況的報告。審核委員會根據此等檢討結果及報告，就批核年度綜合財務報表向董事會提出建議。

外聘核數師

審核委員會審閱並監察外聘核數師的獨立性及客觀性，以及核數過程的有效性。審核委員會每年接獲由外聘核數師發出確認其獨立性及客觀性的函件，並與外聘核數師的代表舉行會議，考慮其審核工作的範疇，並批准其收費以及所提供的非審核服務（如有）的範疇與其適合性。審核委員會並就外聘核數師的委任及續聘事宜向董事會提出建議。

本集團按下列政策委聘羅兵咸永道提供下文所述各類服務：

- 審核服務—包括與審核綜合財務報表有關的審核服務，所有此等服務須由外聘核數師提供。
- 與審核有關的服務—包括一般由外聘核數師提供，但通常不包括在審核費用內的服務，例如審核本集團的退休福利計劃、與併購活動有關的會計意見、對系統及／或程序進行內部監控檢討，以及就稅務或其他目的發表特別審核報告等。本集團邀請外聘核數師提供其作為核數師必須或最能勝任的服務。
- 與稅務有關的服務—包括所有稅務合規及稅務規劃服務，但不包括與審核有關的服務。本集團委聘外聘核數師提供其最能勝任的服務，而所有其他重要的稅務相關工作則由其他適當人士執行。

企業管治報告

- 其他服務—包括例如財務盡職調查、審閱精算報告及計算、風險管理分析及評估，以及不涉及財務系統的顧問服務。外聘核數師亦可協助管理層及內部審核師對於懷疑的違規事項作內部調查及實情調查。此等服務須由審核委員會特別批准。
- 一般顧問服務—外聘核數師不符合提供一般顧問服務的資格。

羅兵咸永道與其他外聘核數師的費用分析已載於財務報表附註6。於截至2014年12月31日止年度內，本公司付予羅兵咸永道的費用主要為核數及核數相關服務的費用。

內部監控、企業管治、法律及規管監控及集團風險管理

董事會全權負責本集團的內部監控制度、企業管治合規及風險評估與管理。

董事會為履行職責，尋求提升本集團業務營運的風險意識，並透過制訂政策和程序，包括界定授權的基準，藉以建立一個有助識別與管理風險的架構。董事會亦檢討及監察內部監控系統的成效，以確保所設立的政策及程序足以應付需求。匯報與審閱工作包括由執行董事與董事會審批業務營運管理層提交的詳盡營運與財務報告、預算和業務計劃；由董事會對照預算檢討實際業績；由審核委員會審閱內部審核及風險管理職能的持續工作；以及由執行董事及行政管理隊伍定期進行業務檢討。

審核委員會代表董事會定期檢討本集團的企業管治架構及常規，並持續監控履行合規的情況。

儘管上述程序旨在識別與管理可能對本集團實現業務目標有不利影響的風險，但無法絕對保證避免重大失實陳述、錯失、損失、詐騙或違規。

企業管治報告

內部監控環境及制度

行政管理隊伍對業務在協定策略範圍內的營運與表現承擔責任；同樣地，業務的管理層亦須為其業務運作與表現承擔責任。

本集團的內部監控程序包括一套全面的報告系統，以向行政管理隊伍及執行董事匯報資料。

業務計劃與預算由管理層按年編製，並須由行政管理隊伍與執行董事審批。本集團在每季均會修訂該年度的業務預算，並與原來的預算作出變動比較及重新批核。在編製預算與作出修訂預測時，管理層將確定、評估與匯報業務蒙受重大風險的可能性與其潛在的財務影響。

執行董事審閱業務之財務業績與主要營運統計數字的每月管理報告。此外，總裁與行政管理隊伍及業務運作的高級管理人員定期舉行會議，以檢討業務表現與重大業務風險之敏感因素與策略。財務總監亦每月與業務營運之財務經理舉行會議，以對照預算及預測檢討每月表現，以及處理會計與財務相關事宜。

本集團為其附屬公司維持中央現金管理系統，而本集團財務部負責監管本集團的投資與借貸活動，並每天發出有關本集團現金及流動投資、借貸與有關變動的庫務報告。

財務總監已為開支的批准與監控訂立指引與程序。經營支出均須根據整體預算作出監管，並以各業務為單位按各行政人員及主任的職責輕重相稱的開支批核水平進行內部監控。資本性支出須按照年度預算檢討及批核程序進行全面監控，未列入預算案的開支，以及在經批核預算之內的重大的資本性支出，則須於撥出前由財務總監或執行董事作出更具體的監管與批准。本集團亦於季度報告審閱實際開支與預算及經批准的開支的比較。

內部審核師須直接向審核委員會匯報，就本集團業務運作的風險管理活動與監控的存在與效益方面提供獨立保證。內部審核師運用風險評估方法與考慮本集團業務運作機制，制訂其經由審核委員會審議之週年審核計劃，並在需要時於年內重新評估，確保有足夠資源可供運用及計劃目標得以實現。內部審核師負責評估本集團內部監控系統，就系統提供公正意見，並將評估結果向審核委員會、財務總監及有關的高級管理人員匯報，以及負責跟進所有報告，確保所有問題已獲得圓滿解決。此外，內部審核師亦會與本集團的外聘核數師定期溝通，讓雙方了解可能影響其相關工作範圍的重大因素。

企業管治報告

視乎個別業務單位的業務性質與承受的風險，內部審核師的工作範圍包括財務與營運審核、經常性與突擊審核、詐騙調查，以及生產效率檢討等。

外聘核數師向內部審核師及（按需要）向財務總監提交有關內部監控與相關財務報告事宜的報告。該等報告會被審閱及採取適當行動。

董事會已透過審核委員會檢討本集團於截至2014年12月31日止年度的內部監控系統的成效，檢討範圍涵蓋所有重大的財務、營運及合規監控以及風險管理職能，並信納此等系統均屬有效與充足。此外，董事會亦已檢討及滿意本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算均充足。

企業管治

董事會全權負責發展及維持本集團內的良好及有效企業管治，並竭力確保一個有效的管治架構，就不斷變化的經營環境及監管規定而持續檢討及改善本集團內的企業管治常規。

審核委員會已根據其職權範圍獲賦予董事會企業管治職能，以監控、促使以及管理本集團內的企業管治合規事項。為協助審核委員會履行其職責，本公司主要部門的代表及公司秘書，將持續監察本集團的企業管治架構、提供最新情況、識別新出現的合規事項、建立適當的合規機制以及持續監控合規事項的履行。

審核委員會已檢討合規情況，並信納本公司於年內一直遵守企業管治守則的所有守則條文，惟本報告「遵守企業管治守則」一節所載的守則條文除外。

集團風險管理

總裁與財務總監負責制訂與執行紓緩風險的策略，包括採用保險安排轉移風險之財務影響。財務總監與業務單位合作，負責作出適當的保險安排以及組織整個本集團的風險匯報工作。董事與行政人員責任保險經已備妥，為本集團董事及行政人員之潛在法律責任提供保障。

企業管治報告

董事與高級管理人員薪酬

薪酬委員會

薪酬委員會由三位具備人力資源與薪酬待遇方面專長的成員組成。委員會由獨立非執行董事蔡洪平先生擔任主席，成員為董事會主席韓曉生先生及獨立非執行董事嚴法善先生。薪酬委員會的組成符合上市規則的主席及獨立性的規定。委員會於每年年底舉行會議，以釐定本集團董事及高級管理人員的薪酬待遇。於有必要時，薪酬事宜亦以書面決議及額外會議方式予以考慮及批准。

薪酬委員會於截至2014年12月31日止年度內舉行了兩次會議，薪酬委員會各成員的出席情況載於本報告「會議出席記錄」一節。

薪酬委員會的責任是協助董事會達成其目標，即吸引、保留與激勵最具才能和經驗的人才，為本集團制訂與執行策略。委員會協助本集團施行公平而具透明度的程序，用以制訂全體董事與本集團高級行政人員的薪酬政策。儘管董事會擁有釐定非執行董事薪酬的權力，惟審閱及釐定本集團個別執行董事及高級管理人員薪酬待遇的職責已賦予薪酬委員會。

年內，薪酬委員會已審閱市場數據的背景資料（包括經濟指標、統計數字及薪酬公報）、本集團業務活動及人力資源事宜，以及僱員人數與員工成本。薪酬委員會亦審議及批核有關2015年執行董事的建議董事袍金，並向董事會建議非執行董事的董事袍金。此外，委員會審議及批核本公司執行董事與高級行政人員的年終花紅及2015年薪酬待遇。執行董事並無參與釐定其本身的薪酬。

薪酬政策

董事與高級行政人員的薪酬是按照彼等的行業專業知識及經驗、本集團的表現和盈利，以及參考其他本地與國際公司的薪酬基準與市場當時情況釐定。董事與員工亦參與按本集團及個人表現而釐定的花紅安排。

企業管治報告

2014年度薪酬

董事薪金包括本公司與其附屬公司支付予董事之款項。各董事之薪金不包括收取自本公司附屬公司及支付予本公司之款項。於2014年支付予各董事的數額如下：

董事姓名	董事袍金 港幣千元	基本 薪酬、津貼 及實物收益 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	公積金供款 港幣千元	獎勵或補償 港幣千元	薪金總額 港幣千元
執行董事						
韓曉生 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	-
劉冰 ⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	-
劉洪偉 ⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	-
劉國升 ⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	-
霍建寧 ⁽²⁾⁽⁷⁾	87	-	-	-	-	87
黎啟明 ⁽⁷⁾	67	-	-	-	-	67
徐建東 ⁽⁵⁾⁽⁷⁾	67	1,880	1,929	322	-	4,198
周胡慕芳 ⁽⁷⁾	67	-	-	-	-	67
施熙德 ⁽⁷⁾	67	-	-	-	-	67
非執行董事						
秦定國 ⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	-
鄭東 ⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	-
趙英偉 ⁽³⁾⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	-
齊子鑫 ⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	-
夏佳理 ⁽³⁾⁽⁷⁾	135	-	-	-	-	135
獨立非執行董事						
劉紀龍 ⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁶⁾	19	-	-	-	-	19
蔡洪平 ⁽²⁾⁽⁶⁾	19	-	-	-	-	19
嚴法善 ⁽²⁾⁽⁴⁾⁽⁶⁾	19	-	-	-	-	19
盧華基 ⁽³⁾⁽⁶⁾	19	-	-	-	-	19
關啟昌 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁷⁾	154	-	-	-	-	154
林家禮 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁷⁾	154	-	-	-	-	154
藍鴻震 ⁽⁷⁾	67	-	-	-	-	67
總額	941	1,880	1,929	322	-	5,072

附註：

- (1) 總裁
- (2) 薪酬委員會成員／前成員
- (3) 審核委員會成員／前成員
- (4) 提名委員會成員
- (5) 收取自本公司附屬公司的董事袍金已支付予本公司，並不包括在上述款項內
- (6) 於2014年11月28日獲委任
- (7) 於2014年12月19日辭任

企業管治報告

於2014年按範圍劃分支付予高級管理人員的薪酬載列如下：

薪酬範圍*	人數
港幣4,000,000元至港幣5,000,000元	1 ^(附註)
港幣1,000,000元至港幣2,000,000元	2
無至港幣1,000,000元	4

附註：於2014年12月31日，此人並不是本公司之高級管理人員

* 至最接近之百萬元

提名董事

提名委員會

提名委員會自2014年12月19日起成立，成員有韓曉生先生、劉紀鵬先生及嚴法善先生，由韓曉生先生擔任主席，委員會具有登載於本公司及香港交易所網站內的書面職權範圍。提名委員會的組成符合上市規則的主席及獨立性的規定。

提名委員會的職責及職能為：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就任何為配合公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供建議；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議，特別是主席及總裁。

於2014年，董事會及提名委員會檢討其有關董事會多元化的常規，繼續沿用一套董事會多元化政策，肯定董事會擁有配合本公司業務要求的均衡技能、經驗、專業知識及多元化視角之益處。

董事會的委任一直並將繼續基於有助補充及擴大董事會整體的技能、經驗及專業知識之優點而作出，並考慮性別、年齡、專業經驗及資格、文化及教育背景，以及提名委員會不時認為有助於達致多元化董事會之任何其他相關及適用之因素。

企業管治報告

董事會多元化政策載於本公司網站(www.oceanwide.hk)。提名委員會將不時檢討及監察政策之實施以確保其有效性及應用。

僱員守則

本集團極為重視僱員的道德、個人及專業操守準則。每名僱員均須承諾遵守本集團之僱員守則，本集團期望所有僱員均達到僱員守則所訂的最高準則，包括避免利益衝突、歧視或騷擾、以及賄賂及貪污等。僱員須向管理層報告任何違反僱員守則的情況。

與股東及其他利益相關人士的關係

本集團於全年內積極促進投資者關係以及與投資界人士的溝通。本集團並透過其主席回應投資界人士索取資訊的要求及查詢。股東通訊政策(可於本公司網站閱覽)已獲採納，並須由董事會定期審閱以確保其有效性及符合現行的規管及其他規定。

董事會透過刊發通告、公告、通函、中期與年度報告，致力為股東提供清晰及全面的本集團資料。本公司組織章程大綱及公司細則的最新綜合版本分別登載於本公司及香港交易所的網站內。此外，股東及利益相關人士亦可登入本公司網站「投資者關係」頁面取得更多本集團的資料。

本集團鼓勵股東出席本公司所有股東大會。根據百慕達公司法第74條，持有不少於十分之一附有於本公司股東大會上之投票權之已發行本公司股本的股東均有法定權力要求召開股東特別大會並提出議程以供股東考慮；股東只須致函註冊辦事處，向公司秘書提交由要求召開此等股東大會的相關股東正式簽署的書面要求及說明所建議討論的議程即可。

根據百慕達公司法第79及80條，佔全體股東總投票權不少於二十分之一的股東或人數至少為一百名的股東可以透過致函註冊辦事處，向公司秘書提交動議的書面要求，提呈該動議供股東於股東大會上考慮。股東大會上所有重要的決議均以按股數表決方式進行投票，投票由公司秘書安排進行，並由本公司的香港股份過戶登記分處監票。投票結果於本公司及香港交易所的網站公佈。此外，本公司網站登載定期更新的本集團財務、業務與其他資料，供股東及利益相關人士閱覽。

企業管治報告

本公司分別於2014年5月13日及2014年12月24日舉行2014年股東週年大會及2014年股東特別大會。雖然董事可能因為本集團業務而身處海外或因有其他不可預見的情況而不能出席股東大會，但本集團要求及鼓勵董事出席股東大會。有關各重要事項的獨立決議均已於該等大會提呈。於日期為2014年5月13日及2014年12月24日的本公司公告內披露投票贊成該等決議的百分比載列如下：

於2014年股東週年大會上提呈的決議	票數百分比*
1 省覽及採納截至2013年12月31日止年度之經審核賬目報表、 董事會報告及核數師報告	99.94%
2 宣派末期股息	99.94%
3(a) 重選霍建寧先生為董事	99.60%
3(b) 重選施熙德女士為董事	98.29%
3(c) 重選關啟昌先生為董事	99.82%
3(d) 授權董事會釐定董事酬金	99.94%
4 續聘羅兵咸永道會計師事務所為核數師並授權董事會釐定其酬金	99.94%
5 授予董事一般授權以配發及發行本公司證券	98.48%
6 授權董事購回本公司之股份	99.94%
7 批准將已購回之股份加入可配發股本之面值總額計算	98.55%
8 修訂本公司之公司細則	99.94%

於2014年股東特別大會上提呈的決議	票數百分比
本公司的英文名稱由「Hutchison Harbour Ring Limited」改為「China Oceanwide Holdings Limited」，及採納中文名稱「中泛控股有限公司」為本公司 第二名稱	100%

* 所有百分比皆計至小數點後兩個位。

企業管治報告

因此，所有於2014年股東週年大會及2014年股東特別大會上提呈股東的決議均獲通過。投票表決的結果已於本公司及香港交易所網站登載。

有關本公司之其他公司資料載於本年報「股東資訊」一節，其中包括2015年重要企業活動日期及於2014年12月31日的公眾持股市值。

本集團致力提高透明度與促進投資者關係，並且十分重視股東對這方面的回應。如欲向董事會或本公司提出意見與建議，歡迎來函香港花園道1號中銀大廈64樓致主席。

環境、社會及管治責任

本集團致力其業務以及其業務所在社區長遠持續發展。本集團一直積極履行環境、社會及管治責任。相關事宜詳情載於第7頁及第8頁。

會議出席記錄

於截至2014年12月31日止年度內，個別董事於董事會及委員會會議的出席記錄載列如下：

董事姓名	董事會會議	薪酬 委員會會議	審核 委員會會議
執行董事			
韓曉生 ⁽¹⁾	2/2	1/1	-
劉冰 ⁽¹⁾	2/2	-	-
劉洪偉 ⁽¹⁾	2/2	-	-
劉國升 ⁽¹⁾	2/2	-	-
霍建寧 ⁽²⁾	4/5	0/1	-
黎啟明 ⁽²⁾	4/5	-	-
徐建東 ⁽²⁾	5/5	-	-
周胡慕芳 ⁽²⁾	5/5	-	-
施熙德 ⁽²⁾	5/5	-	-

企業管治報告

董事姓名	董事會會議	薪酬 委員會會議	審核 委員會會議
非執行董事			
秦定國 ⁽¹⁾	2/2	-	-
鄭東 ⁽¹⁾	2/2	-	-
趙英偉 ⁽¹⁾	2/2	-	1/1
齊子鑫 ⁽¹⁾	2/2	-	-
夏佳理 ⁽²⁾	4/5	-	4/4
獨立非執行董事			
劉紀鵬 ⁽¹⁾	2/2	-	1/1
蔡洪平 ⁽¹⁾	2/2	1/1	-
嚴法善 ⁽¹⁾	2/2	1/1	-
盧華基 ⁽¹⁾	1/2	-	1/1
關啟昌 ⁽²⁾	5/5	1/1	4/4
林家禮 ⁽²⁾	5/5	1/1	4/4
藍鴻震 ⁽²⁾	5/5	-	-

於截至2014年12月31日止年度內，個別董事於股東大會的出席記錄載列如下：

董事姓名	於2014年 5月13日的 股東週年大會	於2014年 12月24日的 股東特別大會
執行董事		
韓曉生 ⁽¹⁾	-	✓
劉冰 ⁽¹⁾	-	✓
劉洪偉 ⁽¹⁾	-	✓
劉國升 ⁽¹⁾	-	✓
霍建寧 ⁽²⁾	✓	-
黎啟明 ⁽²⁾	✓	-
徐建東 ⁽²⁾	✓	-
周胡慕芳 ⁽²⁾	✓	-
施熙德 ⁽²⁾	✓	-

企業管治報告

董事姓名	於2014年 5月13日的 股東週年大會	於2014年 12月24日的 股東特別大會
非執行董事		
秦定國 ⁽¹⁾	-	✓
鄭東 ⁽¹⁾	-	✓
趙英偉 ⁽¹⁾	-	✓
齊子鑫 ⁽¹⁾	-	✓
夏佳理 ⁽²⁾	✓	-
獨立非執行董事		
劉紀鵬 ⁽¹⁾	-	✓
蔡洪平 ⁽¹⁾	-	×
嚴法善 ⁽¹⁾	-	✓
盧華基 ⁽¹⁾	-	✓
關啟昌 ⁽²⁾	✓	-
林家禮 ⁽²⁾	✓	-
藍鴻震 ⁽²⁾	✓	-

附註：

(1) 於2014年11月28日獲委任

(2) 於2014年12月19日辭任

承董事會命

主席
韓曉生

香港，2015年3月17日

獨立核數師報告

致中泛控股有限公司股東
(前稱和記港陸有限公司)
(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第50頁至第97頁中泛控股有限公司(前稱和記港陸有限公司)(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於2014年12月31日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、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附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見,並按照百慕達《1981年公司法》第90條僅向整體股東報告我們的意見,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計,以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執执行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制,以設計適當的審計程序,但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2014年12月31日的事務狀況,及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量,並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港, 2015年3月17日

綜合收益表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
收入	5	94,414	88,433
銷售成本		(16,955)	(16,644)
毛利		77,459	71,789
利息收益		76,004	103,928
其他淨(虧損)/利得		(4,215)	50,420
行政費用		(27,437)	(24,861)
銷售及分銷成本		(1,793)	(1,593)
除稅前利潤	6	120,018	199,683
稅項支出	7	(22,271)	(16,642)
年內利潤		97,747	183,041
以下應佔：			
非控股權益		9,454	8,295
本公司股東	8	88,293	174,746
		97,747	183,041
本公司股東應佔之每股基本及攤薄盈利	9	港幣0.98仙	港幣1.95仙

建議派發本公司股東之末期股息詳情載於附註10。

第58至第97頁之附註為此等綜合財務報表之組成部分。

綜合全面收益表

截至2014年12月31日止年度

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
年內利潤	97,747	183,041
其他全面收益／(開支)：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
海外業務財務報表之換算：		
- 計入儲備之(虧損)／利得	(12,514)	43,637
可供出售之財務資產：		
- 計入儲備之估值利得／(虧損)	30,039	(49,292)
- 過往確認於儲備內之利得於收益表確認	(7,440)	-
年內除稅項後之其他全面收益／(開支)*	10,085	(5,655)
年內全面收益總額	107,832	177,386
以下應佔之全面收益總額：		
非控股權益	7,874	14,386
本公司股東	99,958	163,000
	107,832	177,386

* 截至2014年及2013年12月31日止年度，其他全面收益／(開支)之各組成部份概無稅務影響。

第58至第97頁之附註為此等綜合財務報表之組成部分。

綜合財務狀況表

於2014年12月31日

	附註	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	14	6,054	4,819
投資物業	15	1,029,872	1,039,946
租賃土地及土地使用權	16	1,610	1,682
可供出售之財務資產	18	678,536	159,587
		1,716,072	1,206,034
流動資產			
可供出售之財務資產	18	-	1,118,523
應收賬款	19	1,764	127
按金、預付款項及其他應收款項		25,282	50,234
超過三個月到期之銀行存款	20	320,931	289,317
現金及現金等價物	20	2,605,580	3,888,476
		2,953,557	5,346,677
資產總額		4,669,629	6,552,711

綜合財務狀況表

於2014年12月31日

	附註	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	23	896,814	896,814
儲備		3,312,980	5,203,949
		4,209,794	6,100,763
非控股權益			
		162,627	154,753
權益總額		4,372,421	6,255,516
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	22	186,346	177,860
流動負債			
已收按金、其他應付款項及應計項目	21	76,559	74,687
應付稅項		34,303	44,648
		110,862	119,335
負債總額		297,208	297,195
權益及負債總額		4,669,629	6,552,711
流動資產淨值		2,842,695	5,227,342
資產總值減流動負債		4,558,767	6,433,376

第58至第97頁之附註為此等綜合財務報表之組成部分。

主席
韓曉生

董事
劉國升

財務狀況表

於2014年12月31日

	附註	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司之投資	17	659,085	659,085
流動資產			
應收附屬公司款項	17	877,400	1,450,847
按金、預付款項及其他應收款項		3,329	7,505
現金及現金等價物	20	2,113,879	3,431,724
		2,994,608	4,890,076
資產總額		3,653,693	5,549,161
權益			
權益			
股本	23	896,814	896,814
儲備	25	2,751,808	4,646,636
權益總額		3,648,622	5,543,450
負債			
流動負債			
其他應付款項及應計項目		5,071	5,711
負債總額		5,071	5,711
權益及負債總額		3,653,693	5,549,161
流動資產淨值		2,989,537	4,884,365
資產總額減流動負債		3,648,622	5,543,450

第58至第97頁之附註為此等財務報表之組成部分。

主席
韓曉生

董事
劉國升

綜合現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
經營業務			
未計融資成本、已付稅項及營運資金變動前之 經營業務所產生之現金	26(a)	37,204	45,887
營運資金之變動	26(b)	(2,984)	(31,081)
經營業務所產生之現金		34,220	14,806
已收利息		109,356	111,180
已付稅項 - 香港以外地區		(20,766)	(14,749)
經營業務所產生之現金淨額		122,810	111,237
投資業務			
於過往年度出售附屬公司之所得款項	6	-	29,912
超過三個月到期之銀行存款增加		(31,614)	(23,590)
購買物業、機器及設備		(1,858)	(279)
購買可供出售之財務資產		(490,968)	(65,538)
上市債務證券變現之所得款項		1,115,400	-
投資業務所產生／(所用)之現金淨額		590,960	(59,495)
融資業務			
已付股息		(1,990,927)	(197,299)
融資業務所用之現金淨額		(1,990,927)	(197,299)
現金及現金等價物減少		(1,277,157)	(145,557)
於1月1日之現金及現金等價物		3,888,476	4,013,602
現金及現金等價物匯兌(虧損)／利得		(5,739)	20,431
於12月31日之現金及現金等價物		2,605,580	3,888,476
現金、流動資金及上市投資分析			
於三個月內到期之銀行存款		2,558,651	3,831,759
銀行存款及現金		46,929	56,717
現金及現金等價物		2,605,580	3,888,476
超過三個月到期之銀行存款		320,931	289,317
可供出售之財務資產、海外上市投資		678,536	1,278,110
現金、流動資金及上市投資總額		3,605,047	5,455,903

第58至第97頁之附註為此等綜合財務報表之組成部分。

綜合權益變動表

截至2014年12月31日止年度

	本公司股東應佔							非控股	總額
	股本	股份溢價	匯兌儲備	其他物業		保留利潤	小計		
				重估儲備	其他儲備				
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2014年1月1日	896,814	2,612,756	269,021	8,970	12,780	2,300,422	6,100,763	154,753	6,255,516
其他全面收益									
換算海外業務財務報表之虧損：									
- 計入儲備	-	-	(10,847)	(87)	-	-	(10,934)	(1,580)	(12,514)
可供出售之財務資產：									
- 計入儲備之估值利得	-	-	-	-	30,039	-	30,039	-	30,039
- 過往確認於儲備內之利得 於收益表確認	-	-	-	-	(7,440)	-	(7,440)	-	(7,440)
直接於權益確認之淨收益／(開支) 年內利潤	-	-	(10,847)	(87)	22,599	-	11,665	(1,580)	10,085
	-	-	-	-	-	88,293	88,293	9,454	97,747
全面收益／(開支)總額	-	-	(10,847)	(87)	22,599	88,293	99,958	7,874	107,832
已失效之認股權	-	-	-	-	(201)	201	-	-	-
已付2013年度末期股息	-	-	-	-	-	(197,299)	(197,299)	-	(197,299)
已付2014年度中期股息	-	-	-	-	-	(1,793,628)	(1,793,628)	-	(1,793,628)
直接於權益確認之與股東交易總額	-	-	-	-	(201)	(1,990,726)	(1,990,927)	-	(1,990,927)
於2014年12月31日	896,814	2,612,756	258,174	8,883	35,178	397,989	4,209,794	162,627	4,372,421

綜合權益變動表

截至2014年12月31日止年度

	本公司股東應佔						非控股 權益	總額	
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	其他物業 重估儲備 港幣千元	(附註) 其他儲備 港幣千元	保留利潤 港幣千元			小計 港幣千元
於2013年1月1日	896,814	2,612,756	231,756	8,689	62,072	2,322,975	6,135,062	140,367	6,275,429
其他全面收益									
換算海外業務財務報表之利得：									
- 計入儲備	-	-	37,265	281	-	-	37,546	6,091	43,637
可供出售之財務資產：									
- 計入儲備之估值虧損	-	-	-	-	(49,292)	-	(49,292)	-	(49,292)
直接於權益確認之淨收益／(開支)	-	-	37,265	281	(49,292)	-	(11,746)	6,091	(5,655)
年內利潤	-	-	-	-	-	174,746	174,746	8,295	183,041
全面收益／(開支)總額	-	-	37,265	281	(49,292)	174,746	163,000	14,386	177,386
已付2012年度末期股息	-	-	-	-	-	(197,299)	(197,299)	-	(197,299)
直接於權益確認之與股東交易總額	-	-	-	-	-	(197,299)	(197,299)	-	(197,299)
於2013年12月31日	896,814	2,612,756	269,021	8,970	12,780	2,300,422	6,100,763	154,753	6,255,516

附註：

其他儲備包括投資重估儲備、股份報酬儲備及資本贖回儲備。

	投資重估儲備 港幣千元	股份報酬儲備 港幣千元	資本贖回儲備 港幣千元	總額 港幣千元
於2013年1月1日	58,313	201	3,558	62,072
於2013年12月31日及2014年1月1日	9,021	201	3,558	12,780
於2014年12月31日	31,620	-	3,558	35,178

第58至第97頁之附註為此等綜合財務報表之組成部分。

財務報表附註

1 一般資料

中泛控股有限公司（前稱和記港陸有限公司）（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）主要於中國內地從事物業投資及賺取租金收益。

根據本公司於2014年12月24日舉行的股東特別大會上通過的特別決議案，本公司的英文名稱已由「Hutchison Harbour Ring Limited」改為「China Oceanwide Holdings Limited」，並採納中文名稱「中泛控股有限公司」作為本公司的第二名稱，兩者均自2014年12月29日起生效。百慕達公司註冊處處長已於2015年1月12日發出更改名稱註冊證書及第二名稱證書。香港公司註冊處處長已於2015年1月20日發出註冊非香港公司變更名稱註冊證明書以確認本公司新的英文名稱「China Oceanwide Holdings Limited」及中文名稱「中泛控股有限公司」已根據公司條例（香港法例第622章）第16部在香港註冊。

本公司為一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市。本公司註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

除另有註明外，此等綜合財務報表以港幣呈列。

2 重大會計政策摘要

本公司之綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此等財務報表乃根據歷史成本法編製，惟投資物業及可供出售之財務資產經重估後，乃以公平價值列賬，詳情載於以下重大會計政策。

(a) 綜合準則

綜合財務報表包括本公司及旗下所有附屬公司截至12月31日止之財務報表。

年內收購或出售的附屬公司之業績，自控制權轉移至本集團之日起至控制權終止之日為止計入綜合收益表。收購附屬公司乃按收購法列賬。

本集團內所有重大公司之間之交易及結存均於綜合賬項時抵銷。

非控股權益指本集團以外之外界股東在附屬公司之營運業績及資產淨值中擁有的權益。

財務報表附註

2 重大會計政策摘要(續)

(b) 附屬公司

附屬公司指本集團對其有控制權之實體(包括結構性實體)。當本集團能透過其參與該實體而承擔可變回報之風險或享有有關權利,並能夠向該實體使用其權力影響該等回報金額,即代表本集團擁有該實體之控制權。附屬公司在控制權轉移至本集團之日綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

於本公司之財務狀況表中,附屬公司之投資乃以成本扣除減值虧損準備列賬。附屬公司業績乃由本公司按已收及應收股息入賬。

當收到投資附屬公司的股息時,而股息超過附屬公司在股息宣派期間的全面收益總額,或在單獨財務報表的投資賬面值超過在綜合財務報表內被投資方淨資產(包括商譽)的賬面值,則必須對有關投資進行減值測試。

(c) 分部呈報

經營分部報告之方式與提供予主要經營決策者之內部報告貫徹一致。已確定作出策略決定之董事會為主要經營決策者,負責對經營分部進行資源分配和業績評估。

(d) 外幣匯兌

(i) 功能和呈報貨幣

本集團旗下每個實體之財務報表,均以該實體於其營運之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表乃以港幣呈列,而港幣為本公司之功能及呈報貨幣。

(ii) 交易及結餘

倘項目進行重新計量時,外幣交易按交易或估值當日之匯率換算為功能貨幣。此等交易結算的匯兌損益,以及外幣資產和負債按年結日匯率換算產生的匯兌損益,均於收益表內確認。

非貨幣項目(例如按公平價值計入損益之權益工具)的換算差額在收益表中呈報為公平價值盈虧的一部份。非貨幣項目(例如分類為可供出售之財務資產的證券)的換算差額包括在其他全面收益內。

財務報表附註

2 重大會計政策摘要(續)

(d) 外幣匯兌(續)

(iii) 集團公司

功能貨幣有別於呈報貨幣之所有本集團實體的業績和財務狀況按以下方法換算為呈報貨幣：

- 每份呈報的財務狀況表內的資產和負債按該財務狀況表日期的收市匯率換算；
- 每份收益表內的收入和費用按平均匯率換算；及
- 所有由此產生的匯兌差額於其他全面收益中確認。

收購海外實體產生的商譽及公平價值調整視為該海外實體的資產和負債，並按收市匯率換算。所產生的匯兌差額於其他全面收益中確認。

(e) 物業、機器及設備

物業、機器及設備主要包括樓宇、租賃物業裝修、傢具、固定裝置及設備，以及汽車。物業、機器及設備按歷史成本減折舊和減值虧損列賬。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產（如適用）。更換部份的賬面值會終止確認及於收益表支銷。所有維修及保養在產生的財政期間內於收益表支銷。

物業、機器及設備的折舊採用以下的估計可使用年期將成本扣除累計減值虧損後按直線法分攤計算：

樓宇	20年
租賃物業裝修	5年或按個別租約年期，以較短者為準
傢具、固定裝置及設備	3至5年
汽車	5年

財務報表附註

2 重大會計政策摘要(續)

(e) 物業、機器及設備(續)

出售物業、機器及設備所產生之損益，乃出售收入淨額與有關資產之賬面值兩者間之差額，並在收益表中確認。

資產可使用年期於每個財務狀況表日進行檢討，及作出適當調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回金額，其賬面值即時撇減至可收回金額。

(f) 投資物業

投資物業指持作賺取租金或資本增值或兩者皆是之土地及樓宇權益。投資物業最初按成本量值，其後每年於財務狀況表日由獨立專業估值師釐定公平價值，並以此於財務狀況表列賬，不作折舊。有關公平價值之變動乃於收益表確認。

(g) 可供出售之財務資產

可供出售之財務資產為並非分類為貸款及應收款項、持至到期投資或按公平價值計入損益之財務資產之非衍生財務資產。買賣財務資產於交易日期(本集團承諾購買或出售該資產之日期)確認。於初步確認後之每個財務狀況表日，該等財務資產按公平價值計算，而公平價值變動以投資重估儲備之變動處理，惟於收益表扣除之減值撥備則除外。倘該等投資計息，使用實際利息法計算之利息乃於收益表確認。來自可供出售投資之股息於確立收取款項之權利時確認。出售可供出售投資時，過往於投資重估儲備呈報之累計公平價值利得或虧損會自投資重估儲備中移除，並於收益表確認。

本集團於各報告期末評估有否客觀證據證明一項財務資產或一組財務資產已減值。僅當有客觀證據顯示於初步確認資產後曾發生一宗或多宗事件(「虧損事件」)，而該宗或該等虧損事件對該項財務資產或該組財務資產的估計未來現金流量構成能可靠地估計的影響，則該項財務資產或該組財務資產須減值及產生減值虧損。

財務報表附註

2 重大會計政策摘要(續)

(g) 可供出售之財務資產(續)

減值的證據可能包括以下指標：債務人或一組債務人正遭遇重大財政困難、違約或拖欠利息或本金付款，其有可能將進入破產程序或進行其他財務重組，以及當有可觀察數據顯示，估計未來現金流量有可計量的減少，例如欠款變動或與違約相關的經濟狀況。

倘於其後期間，被分類為可供出售的債務工具的公平價值增加，而該升幅可客觀地與減值虧損於收益表確認後出現的事件有關，則減值虧損於收益表中撥回。

(h) 非財務資產減值

沒有確定使用年期之資產無需攤銷，但至少每年就減值進行測試，及當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。須作折舊或攤銷之資產將予檢討，以判斷是否有任何跡象顯示該等資產之賬面值可能無法收回並蒙受減值虧損。如有此等跡象，本集團將估計有關資產的可收回金額，以判斷減值虧損(如有)之程度。可收回金額以資產之公平價值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。此等減值虧損乃於收益表確認。

(i) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項初步以公平價值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收賬款及其他款項的原有條款收回所有款項時，即就應收賬款及其他應收款項設定減值撥備。撥備金額為資產賬面值與按實際利率貼現而估計未來現金流量的現值兩者的差額。當債務人發生重大財務困難，債務人可能進入破產程序或進行財務重組，以及違約或拖欠付款時，均視為應收賬款減值的跡象。撥備金額在收益表確認。

財務報表附註

2 重大會計政策摘要(續)

(j) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金及原於或少於三個月到期之銀行活期存款。

(k) 撥備

本集團由於過往事項引致目前出現法律上或推定之債務，當清還債務時較有可能導致資源流出，而負債金額能夠可靠估計時，會確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性將根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

(l) 其他應付款項

其他應付款項初步以公平價值確認，其後採用實際利率法按經攤銷成本計量。

(m) 本期及遞延所得稅

年內所得稅費用包括本期所得稅及遞延所得稅。除與於其他全面收益確認或直接計入權益的項目相關(此時所得稅亦分別於其他全面收益確認或直接計入權益)外，所得稅費用均計入收益表。

(i) 本期所得稅

本期所得稅支出根據本公司之附屬公司營運所在及產生應課稅收入的國家於財務狀況表日已頒佈或大致已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例之詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

財務報表附註

2 重大會計政策摘要(續)

(m) 本期及遞延所得稅(續)

(ii) 遞延所得稅

內在差異

對於資產及負債的稅基與在綜合財務報表的賬面值之間的暫時性差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，若遞延稅項負債來自商譽的初步確認，則不予確認，若遞延所得稅來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計或應課稅之盈虧，則不作記賬。遞延所得稅乃以於財務狀況表日已頒佈或大致已頒佈的稅率（及稅法）釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

遞延所得稅資產僅於有可能於未來會有應課稅利潤可抵銷暫時性差額時予以確認。

外在差異

於附屬公司之投資產生的應課稅暫時性差額需計提遞延所得稅負債撥備，惟若本集團可以控制暫時性差額撥回的時間，以及暫時性差額在可見將來很可能不會撥回，則作別論。

於附屬公司之投資產生的可扣減暫時性差額需確認遞延所得稅資產，惟暫時性差額需可能於未來撥回且有足夠應課稅利潤能夠用以抵銷暫時性差額。

(iii) 抵銷

當具有將流動稅項資產與流動稅項負債相抵銷的依法強制執行權，且遞延所得稅資產及負債與隸屬同一稅務機構向有意按淨額結算餘額的任何應繳稅實體或者不同應繳稅實體徵收的所得稅有關，則遞延所得稅資產與負債相抵銷。

財務報表附註

2 重大會計政策摘要（續）

(n) 經營租賃

凡資產所有權之絕大部分風險及報酬由出租公司保留之租賃，均列為經營租賃。經營租賃之付款（包括為租賃土地及土地使用權預付之前期費用）在扣除自出租公司收取之任何獎勵後，按直線法於租賃期內在收益表扣除。

(o) 融資成本

建造任何合資格資產所產生的融資成本，在需要完工及籌備資產投入作擬定用途的期間內資本化。其他融資成本於產生年度在收益表扣除。

(p) 僱員福利

(i) 薪酬、花紅、有薪年假及本集團其他福利開支均於本集團僱員提供相關服務該年累算。

(ii) 本集團為香港僱員設立兩項界定供款計劃，各自之資產分別由不同之監察基金保管。本集團對界定供款計劃所作之供款均即期支銷，因僱員在有權全數取得供款前終止計劃而沒收之供款不會用作減少本集團所作之供款。

本集團亦每月向中國內地相關省、市政府所營運之多項定額供款退休福利計劃作出供款。省、市政府承諾，就超逾已供款項之退休後福利，承擔向所有現時及未來之退休職工支付退休福利之責任。該等計劃之資產與本集團之資產分開，由中國內地政府管理之獨立管理基金持有。該等計劃之供款於產生時列作開支。

(iii) 離職福利於僱員在正常退休日前被本集團終止聘用或僱員接受自願離職以換取這些福利時支付。本集團於以下日期（以較早者為準）確認離職福利：(a)於本集團不能取消提供該等福利時；及(b)實體確認在香港會計準則（「香港會計準則」）第37號之範圍內之任何有關重組成本並涉及支付離職福利款項。在提出離職計劃以鼓勵自願離職之情況下，離職福利乃根據預期接受離職計劃之僱員人數計量。在報告期末後超過12個月到期支付之福利應貼現為現值。

財務報表附註

2 重大會計政策摘要(續)

(q) 以股份為基礎的補償

本集團設有一項以權益償付、以股份為基礎的補償計劃。僱員為獲取授予認股權而提供的服務的公平價值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷的總金額參考授予的認股權的公平價值釐定，不包括任何非市場既定條件（例如盈利能力和銷售增長目標）的影響。非市場既定條件包括在有關預期可予以行使的認股權數目的假設中。在每個財務狀況表日，本集團修訂其對預期可予以行使認股權數目的估計。本集團在收益表確認對原估算修訂（如有）的影響，並對權益作出相應調整。

在認股權行使時，收取的所得款扣除任何直接應佔的交易成本後，撥入股本（面值）和股份溢價。

(r) 收入確認

經營租賃之租金收益

經營租賃之應收租金收益，在租賃期所涵蓋之會計期間內以等額在收益表確認。經營租賃協議所涉及的獎勵均在收益表中確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。或有租金在其產生之年度內確認為收益。

(s) 利息收益

利息收益以實際利率法按時間比例基準確認。

(t) 股本

普通股分類為權益。

發行新股或認股權直接產生的增量成本在權益上顯示為扣除稅項後的所得款項之扣款。

(u) 派發股息

向本集團股東派發之末期股息在本公司股東批准股息之期間確認為本集團財務報表之一項負債。

財務報表附註

2 重大會計政策摘要(續)

本集團已採納由香港會計師公會頒佈，於2014年1月1日開始之財政年度生效之所有新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。採納該等新訂及經修訂準則、修訂及詮釋對本集團之會計政策並無影響。

於此財務報表獲授權發出日，以下為已發出但未生效及未獲本集團提前採納之準則、修訂及詮釋：

香港會計準則第1號(修訂)	披露計劃 ⁽²⁾
香港會計準則第16號及第38號(修訂)	澄清折舊和攤銷可以接受的方法 ⁽²⁾
香港會計準則第16號及第41號(修訂)	農業：生產性植物 ⁽²⁾
香港會計準則第19號(2011)(修訂)	釐定利益計劃：員工供款 ⁽¹⁾
香港會計準則第27號(修訂)	在獨立財務報表中的權益法 ⁽²⁾
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者及其關聯或合資企業之間的資產銷售或 貢獻 ⁽²⁾
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁽⁴⁾
香港財務報告準則第11號(修訂)	收購聯營公司權益之會計處理 ⁽²⁾
香港財務報告準則第14號	管制性遞延財務報表 ⁽²⁾
香港財務報告準則第15號	與客戶簽訂合同之收入 ⁽³⁾
2010年至2012年週期之年度改進	對香港財務報告準則之改進 ⁽¹⁾
2011年至2013年週期之年度改進	對香港財務報告準則之改進 ⁽¹⁾
2012年至2014年週期之年度改進	對香港財務報告準則之改進 ⁽²⁾

(1) 於本集團由2014年7月1日或以後開始之財政年度生效

(2) 於本集團由2016年1月1日或以後開始之財政年度生效

(3) 於本集團由2017年1月1日或以後開始之財政年度生效

(4) 於本集團由2018年1月1日或以後開始之財政年度生效

本集團正評估以上新訂及經修訂之香港財務報告準則於初次採納之潛在影響，預期採納此等準則並不會對本集團之營運業績及財務狀況產生重大影響。

財務報表附註

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險（包括外匯風險、價格風險及利率風險）、信貸風險及流動性風險。風險管理由本集團高級管理人員按照本公司董事會批准的政策執行。

(i) 市場風險

外匯風險

本集團承受多種不同貨幣產生的外匯風險，而主要涉及美元、港幣及人民幣的風險。本集團之收入及經營成本乃按港幣及人民幣計算。本集團承受其他外匯變動的風險，主要是按美元計算的銀行存款和可供出售之財務資產。外匯風險來自未來商業交易、已確認資產和負債以及於外國營運上之淨投資。本集團並無訂立任何衍生工具對沖其外匯風險。

於2014年12月31日，在所有其他因素不變的情況下，如果港幣對美元貶值／升值0.5%，則年度利潤及權益將分別增加／減少港幣10,634,000元（2013年：港幣17,216,000元）及港幣3,393,000元（2013年：港幣6,391,000元），主要因為換算以美元為貨幣單位的現金及銀行存款及上市投資出現匯兌利得／虧損。利潤於2014年對港幣／美元的匯率變動之敏感度對比2013年相對較低，原因是以美元為貨幣單位的現金及銀行存款數量減少所致。由於以美元為貨幣單位之可供出售之財務資產數額減少，故權益於2014年對港幣／美元匯率變動之敏感度較2013年為低。本集團認為港幣與美元之間匯率變動的風險不會太大，因為港幣和美元掛鉤。

於2014年12月31日及2013年12月31日，概無因有關人民幣之外幣風險承擔而產生任何重大外匯風險。

財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(i) 市場風險 (續)

價格風險

本集團之主要市場價格風險與可供出售之財務資產有關，該等資產以上市債務證券為主。於2014年12月31日，倘可供出售之財務資產的市價增加／減少1%，則權益將增加／減少港幣6,785,000元（2013年：港幣12,781,000元），主要由於可供出售之財務資產利得／虧損所致。本集團密切監察可能對該等財務資產價值有所影響的價格變動及市況轉變。可供出售之財務資產相當於本集團現金、流動資金及上市投資總額約19%。

利率風險

除現金及銀行存款與可供出售之財務資產項目下之上市債務證券外，本集團並無其他重大計息資產。上市債務證券的利息為固定。於2014年12月31日，如果現金及銀行存款利率提高／降低100點子而其他因素保持不變，則年度利潤將增加／減少港幣29,265,000元（2013年：港幣41,778,000元），主要是由於浮動利率存款的利息收益增加／減少。

(ii) 信貸風險

首五位最大客戶之銷售額，合計佔總收入的46.7%（2013年：39.9%），其中，截至2014年12月31日止年度，兩位（2013年：一位）客戶分別超過總收入之10%。

於2014年12月31日，應收賬款及其他應收款項之結餘主要為應收租金及應收利息。租戶於開始租賃前須繳交租金按金。本集團定期評估該等客戶的信貸質素以管理有關風險。

本集團現金及銀行存款並無重大信貸風險，因為現金及銀行存款亦存放於信貸評級良好的銀行及金融機構。於2014年12月31日，本集團91%之銀行存款存放於獲得穆迪及標準普爾最低評為A2/A信貸評級的國際金融機構中。

財務報表附註

3 財務風險管理（續）

(a) 財務風險因素（續）

(ii) 信貸風險（續）

本集團可供出售之財務資產於新加坡上市，於2014年12月31日獲得穆迪及標準普爾評為A3/A-信貸評級。

於本報告日，本集團及本公司就各種財務資產承受的最大信貸風險為其賬面值。

(iii) 流動性風險

審慎的流動性風險管理指維持充足的現金和有價證券，及有能力結算市場持倉。

下表根據財務狀況表日至合約到期日的剩餘期限，通過相關的到期日組合對本集團財務負債進行分析。表中顯示的數額為合約未貼現現金流。由於貼現影響不大，故12個月內到期之結餘等於其賬面值。

	合約付款			
	1年以下 港幣千元	1至2年之間 港幣千元	2至5年之間 港幣千元	5年以上 港幣千元
於2014年12月31日 已收按金、其他應付款項及 應計項目	17,360	6,367	10,445	2,152
於2013年12月31日 已收按金、其他應付款項及 應計項目	13,503	9,678	9,107	2,006

(b) 資本風險管理

本集團在管理資本時，以維護本集團作為持續實體經營業務的能力為目標，從而為股東提供回報，並為其他利益相關方帶來利益，以及維持最佳資本結構以減少資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可調整支付給股東的股息，返還股東資本，發行新股或出售資產以減少債務。

財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(b) 資本風險管理 (續)

本集團根據資本負債率對資本進行監控，與同業看齊。該比率計算方法為總債務除以總資本。債務總額以「借貸總額」計算。按綜合財務狀況表所示，資本總額以「權益」計算。

本集團之策略是維持健康之流動比率及資本負債率，及足夠之現金及現金等價物以維持營運及業務發展。於2014年12月31日及2013年12月31日，本集團並無任何借貸。

(c) 公平價值估計

下表呈列於2014年12月31日及2013年12月31日按公平價值計算的本集團財務工具。不同級別之定義如下：

- (i) 同一資產或負債於活躍市場的報價（未調整）（第1級）。
- (ii) 除包含於第1級的報價外，就資產或負債可觀察所得直接（即價格）或間接（即引伸自價格）輸入數據（第2級）。
- (iii) 就並非以可觀察所得市場數據為基準之資產或負債輸入數據（即不可觀察所得輸入數據）（第3級）。

	第1級 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	總額 港幣千元
於2014年12月31日				
可供出售之財務資產				
- 固定息率之債務證券	678,536	-	-	678,536
財務資產總額	678,536	-	-	678,536
於2013年12月31日				
可供出售之財務資產				
- 固定息率之債務證券	1,278,110	-	-	1,278,110
財務資產總額	1,278,110	-	-	1,278,110

於截至2014年12月31日止年度內，第1級、第2級及第3級之間概無轉移（2013年：無）。

財務報表附註

3 財務風險管理（續）

(c) 公平價值估計（續）

在活躍市場中交易的金融工具之公平價值是以於財務狀況表日的市場報價列賬。如果該報價可以容易地及規律地從交易市場、經銷商、經紀人、產業集團、股價服務機構或管理機構中獲得，並且這些報價是在真實、公平市場交易的基礎上定期呈現，該市場會被視為活躍。本集團持有的財務資產使用的市場報價是現行出價。

對按公平價值計算的投資物業的披露載於附註15。

4 關鍵會計估算及判斷

財務報表附註2包括編製財務報表所採納之主要會計政策的摘要。在編製財務報表的過程中往往須作出判斷，從多個可行方案中選出特定的會計方法和政策。此外，在選擇和運用會計方法和政策以編製財務報表的過程中，可能需要對未來作出重大的估算和假設。本集團的估算及判斷乃建基於過往的經驗，以及其他在有關情況下相信為合理的假設。在不同的假設或情況下，實際結果可能有別於此等估算和判斷。

下文概述了一些較為重大的假設和估算，以及在編製財務報表的過程中所採用的會計政策和方法。

(a) 所得稅

本集團主要在香港及中國內地繳納所得稅，該等地區不時頒佈新訂及經修訂稅法及條例，當中某些或按追溯基準生效。在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的，特別是中國內地稅務。本集團考慮現行稅務立法及市場慣例，就預期稅務審計項目確認負債。如此等事件的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間的所得稅和遞延稅準備。

(b) 投資物業之估計公平價值

用以釐定投資物業之公平價值之判斷及假設之詳情載於附註15。

財務報表附註

4 關鍵會計估算及判斷（續）

(c) 撥備

當本集團因過往事件而存有法定或推定債務而資源將有可能需要撥作結付債務，及金額能可靠確立時，撥備便須確認。

於各財務狀況表日評估撥備總量時，管理層須作出判斷，而撥備乃基於對過往及預期的申索之估算、對本集團的成功申索以及是否存在根據與交易對手訂立之相關協議條款須承擔之責任作出。撥備金額指管理層對需要支付現時債務而作出之開支的最佳估算。估算之基準會持續作出檢討，並於適當時候作出修訂，以反映現時之最佳估算。

5 收入及分部資料

本公司之主要業務為投資控股。附屬公司之主要業務載於附註32。

收入包括租金及服務收益。年內已確認之收入金額如下：

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
投資物業之租金及服務收益	94,414	88,433

本集團有兩個可報告分部，包括地產部以及企業部。

由於各業務提供不同服務，以及各分部所涉及之風險及回報均有別於其他分部，因此各分部之管理工作均為獨立進行。

董事認為未扣除利息支出及稅項前盈利（「利息及稅前盈利」）能更佳地反映每個分部之表現，故獲使用為本集團可報告分部之分部業績。利息及稅前盈利獲使用於本集團之內部財務及管理報告，以監控業務表現。

財務報表附註

5 收入及分部資料(續)

分部資料：

	截至2014年12月31日止年度		
	地產部 港幣千元	企業部 港幣千元	合計 港幣千元
來自外部客戶之分部收入			
- 本公司及附屬公司	94,414	-	94,414
外幣匯兌淨虧損前之分部業績			
- 本公司及附屬公司	93,239	30,994	124,233
外幣匯兌淨虧損(附註6)	-	(4,215)	(4,215)
未扣除利息支出及稅項前盈利	93,239	26,779	120,018
稅項支出	(22,271)	-	(22,271)
年內利潤			97,747
分部資產	1,857,991	2,811,638	4,669,629
資產總額			4,669,629
分部負債	68,672	7,887	76,559
應付稅項	34,303	-	34,303
遞延稅項負債	186,346	-	186,346
負債總額			297,208
資本開支	184	1,674	1,858
利息收益	21,688	54,316	76,004
物業、機器及設備之折舊	(489)	(85)	(574)
租賃土地及土地使用權之攤銷	(56)	-	(56)

財務報表附註

5 收入及分部資料(續)

分部資料:(續)

	截至2013年12月31日止年度		
	地產部 港幣千元	企業部 港幣千元	合計 港幣千元
來自外部客戶之分部收入			
- 本公司及附屬公司	88,433	-	88,433
撥備撥回及其他項目前之分部業績			
- 本公司及附屬公司	86,082	63,181	149,263
撥備之撥回及其他項目(附註6)	50,420	-	50,420
未扣除利息支出及稅項前盈利	136,502	63,181	199,683
稅項支出	(16,642)	-	(16,642)
年內利潤			183,041
分部資產	1,800,953	4,751,758	6,552,711
資產總額			6,552,711
分部負債	68,464	6,223	74,687
應付稅項	44,648	-	44,648
遞延稅項負債	177,860	-	177,860
負債總額			297,195
資本開支	157	122	279
利息收益	20,116	83,812	103,928
物業、機器及設備之折舊	(478)	(18)	(496)
租賃土地及土地使用權之攤銷	(56)	-	(56)

財務報表附註

5 收入及分部資料(續)

地域資料:

本集團主要於香港及中國內地經營業務。呈報地域分部資料時，分部收入乃根據提供服務的地域位置而計算。

截至2014年及2013年12月31日止年度，所有收入均來自中國內地。

於2014年12月31日及2013年12月31日，非流動資產（不包括可供出售之財務資產）主要位於中國內地。

有關主要客戶之資料:

約港幣2,800萬元之收入產生自兩名單一外部客戶（2013年：港幣1,060萬元來自一名單一客戶），該等客戶分別佔本集團收入之10%或以上。該收入源於地產部，並來自中國內地。

6 除稅前利潤

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
除稅前利潤已計入及扣除下列項目：		
<u>計入</u>		
投資物業租金收益減開支港幣13,051,000元 (2013年：港幣13,075,000元)	77,043	70,965
撥備之撥回及其他項目(附註a)	-	50,420
<u>扣除</u>		
僱員薪酬成本(附註11)	17,150	16,351
物業、機器及設備之折舊(附註14)	574	496
租賃土地及土地使用權之攤銷(附註16)	56	56
物業營業租約費用	779	486
核數師酬金		
審核及審核相關工作		
羅兵咸永道會計師事務所	2,897	2,247
其他核數師	38	38
外幣匯兌淨虧損(附註b)	4,215	-

財務報表附註

6 除稅前利潤(續)

附註:

- (a) 本集團於2008年訂立一項非常重大之出售交易，以出售於中國大陸擁有一項投資物業之若干附屬公司(「出售事項」)。根據出售事項訂立之買賣協議(「協議」)，代價須參考源自交易完成資產負債表計算出之淨盈餘按等額現金基準作出調整。

截至2013年12月31日止年度內，本集團與買方訂立結算安排(「結算安排」)，據此，交易完成資產負債表及等額現金之代價調整(「未償還代價」)經本集團與買方確認及協定。根據結算安排，買方同意解除及免除本集團自該協議產生或與此有關之全部索償及責任，並向本集團支付未償還代價港幣29,912,000元。

於2013年12月31日，本集團就有關出售事項之法律承諾之風險承擔重新評估為不可能。因此，本集團已撥回相關撥備及應計項目總額港幣20,508,000元。

- (b) 截至2014年12月31日止年度之其他淨虧損主要指因支付中期股息所產生之外幣匯兌虧損，惟部分由上市債務證券變現之利得所抵銷。

7 稅項支出

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
本期稅項，香港以外地區		
- 本年度撥備	10,960	10,387
遞延稅項支出		
- 本年度撥備	11,311	10,559
- 撥回過往年度計提之遞延稅項負債	-	(4,304)
	22,271	16,642

於2014年，本集團於中國內地的附屬公司須按標準稅率25% (2013年：25%) 繳納中國內地企業所得稅。

由於本集團截至2014年12月31日止年度並無估計應課稅利潤，故並無就香港利得稅計提撥備(2013年：無)。

誠如財務報表附註6(a)所述，與買方訂立結算安排後，本集團就出售事項之相關稅項風險之承擔重新評估為不可能。因此，本集團截至2013年12月31日止年度已撥回相關遞延稅項負債。

財務報表附註

7 稅項支出(續)

於年內，本集團以當地稅率計算之預期稅項支出與本集團之稅項支出之差額如下：

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
除稅前利潤	120,018	199,683
按有關國家適用的當地利得稅稅率計算之稅項	20,051	19,833
免稅收益	(5,074)	(4,027)
不可作減免稅項用途之費用	5,475	3,445
未確認之稅項虧損	2,083	1,714
過往年度超額撥備	-	(4,304)
其他短暫差異	(264)	(19)
稅項支出總額	22,271	16,642

適用稅率加權平均值為16.7% (2013年：9.9%)，截至2014年12月31日止年度的增加主要由於源自低稅地區附屬公司之收益減少所致。

8 本公司股東應佔利潤

本公司股東應佔利潤港幣96,093,000元 (2013年：港幣75,706,000元) 已列入本公司財務報表。

9 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司股東應佔利潤除以年內已發行普通股之加權平均數計算。

	2014年	2013年
已發行普通股之加權平均數	8,968,140,707	8,968,140,707
本公司股東應佔利潤(港幣千元)	88,293	174,746
本公司股東應佔每股基本盈利(每股港幣仙)	0.98	1.95

財務報表附註

9 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃透過調整被視為假設行使認股權而發行之普通股加權平均數計算。

	2014年	2013年
已發行普通股之加權平均數	8,968,140,707	8,968,140,707
認股權調整	7,286	4,432
	8,968,147,993	8,968,145,139
本公司股東應佔利潤(港幣千元)	88,293	174,746
本公司股東應佔每股攤薄盈利(每股港幣仙)	0.98	1.95

於源自控股股東變動而產生之強制性現金要約完成後，認股權已於2014年12月18日失效(附註24)。

10 股息

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
末期股息 - 每股普通股: 無(2013年: 港幣2.2仙)	-	197,299
已付中期股息 - 每股普通股港幣20.0仙(2013年: 無)	1,793,628	-
	1,793,628	197,299

概無建議派發截至2014年12月31日止年度之股息。2013年建議派發之末期股息乃根據於2014年2月24日之8,968,140,707股已發行股份計算，而已付之港幣197,299,000元乃根據公司股東名冊於2014年5月28日記錄之8,968,140,707股已發行股份計算。

於2014年8月22日，董事宣佈派發中期股息每股普通股港幣20.0仙。派發之中期股息金額乃根據於2014年8月22日之8,968,140,707股已發行股份計算，並已於2014年9月18日支付。

財務報表附註

11 僱員薪酬成本（包括董事酬金）

於年內確認之金額如下：

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
工資及薪金	14,438	13,823
其他津貼及福利	845	729
退休福利計劃成本	1,867	1,799
僱員薪酬成本總額（包括董事酬金）	17,150	16,351

12 退休福利計劃

本集團為香港全體合資格僱員成立兩項界定供款計劃。

- (a) 於2000年9月1日前已受僱之香港僱員為首個界定供款計劃之成員。首個界定供款計劃之資產由獨立信託人管理的公積金單獨保管。根據該計劃之規定，僱主及僱員須分別每月向該計劃作出相等於僱員基本薪金5%的供款。僱員在服務滿10年後，有權取得僱主的100%自願供款額及應計利益，或在服務滿2年至9年內，按20%至90%的遞增幅度取得供款。

根據該計劃之規定，倘若僱員在有資格全數取得供款前退出該計劃，因成員在有權取得全數供款前終止受僱而沒收之僱主供款不會用作減低僱主日後之供款額，而會撥入作其餘成員之利益。

- (b) 於2000年9月1日或以後開始受僱之全體合資格香港僱員為第二個界定供款計劃（根據《強制性公積金計劃條例》之指引成立）之成員。僱主及僱員分別每月向該計劃作出相等於有關收入5%的供款（於2014年6月1日之前上限為港幣1,250元及自2014年6月1日起上限為港幣1,500元）。第二個界定供款計劃之資產與本集團之資產分開，由信託人管理的基金持有。

本集團於中國內地附屬公司的僱員為中國內地政府營辦之國家管理退休福利計劃之成員。附屬公司須向退休福利計劃支付按薪金成本一個指定百分比計算的金額，作為退休福利的資金。本集團對退休福利計劃的唯一責任是作出指定的供款。

財務報表附註

13 董事及高級管理人員酬金

(a) 董事酬金

董事酬金包括本集團就本公司董事管理本集團事務而支付之酬勞。各董事之酬金不包括收取自本公司附屬公司及支付予本公司之款項。本公司董事之酬金如下：

董事姓名	董事袍金 港幣千元	基本薪酬、 津貼及 實物收益 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	公積金供款 港幣千元	獎勵或補償 港幣千元	2014年 酬金總額 港幣千元
執行董事						
韓曉生 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	-
劉冰 ⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	-
劉洪偉 ⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	-
劉國升 ⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	-
霍建寧 ⁽²⁾⁽⁷⁾	87	-	-	-	-	87
黎啟明 ⁽⁷⁾	67	-	-	-	-	67
徐建東 ⁽⁵⁾⁽⁷⁾	67	1,880	1,929	322	-	4,198
周胡慕芳 ⁽⁷⁾	67	-	-	-	-	67
施熙德 ⁽⁷⁾	67	-	-	-	-	67
非執行董事						
秦定國 ⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	-
鄭東 ⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	-
趙英偉 ⁽³⁾⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	-
齊子鑫 ⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	-
夏佳理 ⁽³⁾⁽⁷⁾	135	-	-	-	-	135
獨立非執行董事						
劉紀鵬 ⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁶⁾	19	-	-	-	-	19
蔡洪平 ⁽²⁾⁽⁶⁾	19	-	-	-	-	19
嚴法善 ⁽²⁾⁽⁴⁾⁽⁶⁾	19	-	-	-	-	19
盧華基 ⁽³⁾⁽⁶⁾	19	-	-	-	-	19
關啟昌 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁷⁾	154	-	-	-	-	154
林家禮 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁷⁾	154	-	-	-	-	154
藍鴻震 ⁽⁷⁾	67	-	-	-	-	67
2014年總額	941	1,880	1,929	322	-	5,072

附註：

- (1) 總裁
- (2) 薪酬委員會成員／前成員
- (3) 審核委員會成員／前成員
- (4) 提名委員會成員
- (5) 收取自本公司附屬公司的董事袍金已支付予本公司，並不包括在上述款項內
- (6) 於2014年11月28日獲委任
- (7) 於2014年12月19日辭任

財務報表附註

13 董事及高級管理人員酬金（續）

(a) 董事酬金（續）

董事姓名	董事袍金 港幣千元	基本薪酬、 津貼及 實物收益 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	公積金供款 港幣千元	獎勵或補償 港幣千元	2013年 酬金總額 港幣千元
執行董事						
霍建寧 ⁽¹⁾	90	-	-	-	-	90
黎啟明	70	-	-	-	-	70
徐建東 ⁽²⁾	70	1,948	2,000	333	-	4,351
周胡慕芳	70	-	-	-	-	70
施熙德	70	-	-	-	-	70
非執行董事						
夏佳理 ⁽²⁾	140	-	-	-	-	140
獨立非執行董事						
關啟昌 ⁽¹⁾⁽²⁾	160	-	-	-	-	160
林家禮 ⁽¹⁾⁽²⁾	160	-	-	-	-	160
藍鴻震	70	-	-	-	-	70
2013年總額	900	1,948	2,000	333	-	5,181

附註：

(1) 薪酬委員會成員

(2) 審核委員會成員

(3) 收取自本公司附屬公司的董事袍金已支付予本公司，並不包括在上述款項內

於截至2014年及2013年12月31日止年度內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

財務報表附註

13 董事及高級管理人員酬金（續）

(b) 五位最高酬金人士

在本年度本集團酬金最高之五位人士包括一位（2013年：一位）董事，其酬金反映在本財務報表附註13(a)之分析內。於本年度支付予餘下四位（2013年：四位）人士之酬金如下：

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
基本薪酬、津貼及實物收益	3,116	3,036
酌情花紅	1,046	820
公積金供款	303	159
	4,465	4,015

本年度最高酬金之人士中，餘下四位（2013年：四位）人士之酬金屬於下列薪酬範圍：

薪酬範圍	人數	
	2014年	2013年
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	-
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	2
港幣1,000,001元以下	2	2

於截至2014年及2013年12月31日止年度內，本集團概無向本公司任何董事或五位最高酬金人士支付任何酬金作為吸引其加盟本集團或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

財務報表附註

14 物業、機器及設備

	樓宇 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	傢具、 固定裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本					
於2014年1月1日	4,388	648	2,164	804	8,004
匯兌差額	(43)	(6)	(18)	(8)	(75)
增額	-	-	1,858	-	1,858
出售及撇銷	-	-	(12)	-	(12)
於2014年12月31日	4,345	642	3,992	796	9,775
累計折舊及減值					
於2014年1月1日	495	323	1,805	562	3,185
匯兌差額	(3)	(2)	(17)	(4)	(26)
本年度折舊(附註6)	216	134	161	63	574
出售及撇銷	-	-	(12)	-	(12)
於2014年12月31日	708	455	1,937	621	3,721
賬面淨值					
於2014年12月31日	3,637	187	2,055	175	6,054

財務報表附註

14 物業、機器及設備（續）

	樓宇 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	傢具、 固定裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本					
於2013年1月1日	4,251	628	1,826	779	7,484
匯兌差額	137	20	59	25	241
增額	-	-	279	-	279
於2013年12月31日	4,388	648	2,164	804	8,004
累計折舊及減值					
於2013年1月1日	267	180	1,669	482	2,598
匯兌差額	12	8	55	16	91
本年度折舊（附註6）	216	135	81	64	496
於2013年12月31日	495	323	1,805	562	3,185
賬面淨值					
於2013年12月31日	3,893	325	359	242	4,819

本集團在樓宇之權益按賬面淨值計算分析如下：

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
10年至50年之租約 香港以外地區	3,637	3,893

財務報表附註

15 投資物業

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
估值		
於1月1日	1,039,946	1,007,448
匯兌差額	(10,074)	32,498
於12月31日	1,029,872	1,039,946

附註：

(a) 本集團的投資物業包括：

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
10年至50年之租約 香港以外地區	1,029,872	1,039,946

(b) 下表列示有關於中國大陸的投資物業之經常性公平價值計量分析。此等公平價值計量根據估值技術內所使用之輸入值而於公平價值等級中分類為不同級別。

公平價值等級	相同資產 在活躍市場 的報價 第1級 港幣千元	其他重要的 可觀察 輸入數據 第2級 港幣千元	重要的 不可觀察 輸入數據 第3級 港幣千元	總額 港幣千元
於2014年12月31日				
辦公室單位	-	-	1,029,872	1,029,872
於2013年12月31日				
辦公室單位	-	-	1,039,946	1,039,946

於截至2014年12月31日止年度內，並無物業在第1級、第2級及第3級之間轉移（2013年：無）。本集團的政策為於發生轉移事件當日或狀況改變引致轉移時，確認於公平價值等級間的轉入／轉出。

投資物業乃由專業測計師戴德梁行有限公司於2014年12月31日進行公平價值估值。於釐定投資物業公平價值時，投資物業之公平價值乃根據（其中包括）可比較之市場交易、來自現有租約之租金收入及按現行市況推算來自未來租約之租金收入而釐定。

財務報表附註

15 投資物業（續）

附註：（續）

(b) （續）

估值以收入資本化方法釐定。此方法乃以資本化收入淨額為基準，採納適用資本化率，適當為支出與租賃期滿後收入調整之可能性作出備抵，資本化率乃參考買賣交易及測量師對投資者當下之要求或期望之詮釋而訂定。估值採納之現行市值租金乃參考測量師對相關或相若物業之近期租賃之意見。

有關根據公平價值第3等級之公平價值計量資料：

描述	於12月31日之公平價值		估值法	重要的不可觀察 輸入數據	重要的不可觀察 輸入數據範圍		重要的不可觀察輸入數據 與公平價值的關係
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元			2014年	2013年	
港陸廣場	839,732	847,946	收入資本化方法	資本化率 租金率	8.5% 每平方米 每月人民幣 130元至220元	8.5% 每平方米 每月人民幣 120元至220元	資本化率越高，則公平價值越低 租金率越高，則公平價值越高
港陸黃浦中心	190,140	192,000	收入資本化方法	資本化率 租金率	8.5% 每平方米 每月人民幣 80元至200元	8.5% 每平方米 每月人民幣 80元至200元	資本化率越高，則公平價值越低 租金率越高，則公平價值越高

16 租賃土地及土地使用權

本集團於租賃土地及土地使用權之權益為預付營業租約款項。

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
賬面淨值		
於1月1日	1,682	1,684
匯兌差額	(16)	54
攤銷（附註6）	(56)	(56)
於12月31日	1,610	1,682

本集團之租賃土地及土地使用權包括：

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
10年至50年之租約 香港以外地區	1,610	1,682

財務報表附註

17 於附屬公司之投資

	公司	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
非上市投資，按成本	659,085	659,085

於2014年12月31日，主要附屬公司之詳細資料載於本財務報表附註32。

應收附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

18 可供出售之財務資產

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
海外上市債務證券，按公平價值	678,536	1,278,110
減：流動部分	-	(1,118,523)
非流動部分	678,536	159,587

可供出售之財務資產以美元計算。

於截至2014年12月31日止年度內，本集團自市場以總代價港幣408,383,000元（2013年：港幣65,538,000元）購買由和記黃埔有限公司之一家附屬公司發行本金總額為50,000,000美元（約港幣390,000,000元），息率為4.625%之票據，此票據於2022年1月13日到期；以及自市場以總代價港幣82,585,000元購買由和記黃埔有限公司之一家附屬公司發行本金總額為11,000,000美元（約港幣85,800,000元），息率為3.25%之票據，此票據於2022年11月8日到期（附註29）。

19 應收賬款

於2014年12月31日及2013年12月31日，應收賬款為未授出信貸期之應收租金。於12月31日，以發票日期為準並扣除撥備後之應收賬款賬齡分析如下：

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
0-30日	1,745	127
31-60日	19	-
	1,764	127

財務報表附註

19 應收賬款（續）

逾期應收賬款並無收取利息。由於涉及之多名獨立客戶近期並無拖欠，上述賬齡包括的應收賬款並不視為已減值。於2014年12月31日，概無應收賬款為已減值（2013年：無）。

於本報告日的最大信貸風險為上述各類應收賬款的公平價值。本集團並無持有任何抵押物作為擔保。

20 現金及銀行存款

	集團		公司	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
於三個月內到期之銀行存款	2,558,651	3,831,759	2,108,566	3,428,021
銀行存款及現金	46,929	56,717	5,313	3,703
現金及現金等價物	2,605,580	3,888,476	2,113,879	3,431,724
超過三個月到期之銀行存款	320,931	289,317	-	-
	2,926,511	4,177,793	2,113,879	3,431,724

為數港幣806,034,000元（2013年：港幣744,834,000元）之銀行結餘以人民幣為貨幣單位及存放在中國內地之銀行。把此等款項匯出中國內地受到中國政府外匯管制之規限。餘下銀行結餘主要以港幣或美元為貨幣單位。

21 已收按金、其他應付款項及應計項目

於2014年12月31日，已收按金、其他應付款項及應計項目包括所收到的租金按金港幣2,800萬元（2013年：港幣2,700萬元）。於截至2013年12月31日止年度內，撥備港幣2,100萬元已被撥回（附註6）。

財務報表附註

22 遞延稅項

當具有法定可執行權利將流動稅項資產與流動稅項負債抵銷及當遞延稅項涉及同一財政機關時，遞延稅項資產及負債可予抵銷。

(a) 遞延稅項負債淨額總變動如下：

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
於1月1日	177,860	167,441
匯兌差額	(2,825)	4,164
於收益表扣除		
– 本年度撥備	11,311	10,559
– 撥回過往年度計提之遞延稅項負債	-	(4,304)
於12月31日	186,346	177,860

(b) 遞延稅項負債淨額分析：

	加速折舊 免稅額 港幣千元	投資物業 公平價值 變動 港幣千元	其他 暫時差額 港幣千元	總額 港幣千元
於2014年1月1日	115,950	58,097	3,813	177,860
匯兌差額	(1,065)	(1,598)	(162)	(2,825)
於收益表扣除	8,712	-	2,599	11,311
於2014年12月31日	123,597	56,499	6,250	186,346
於2013年1月1日	103,746	57,443	6,252	167,441
匯兌差額	3,447	654	63	4,164
於收益表扣除				
– 本年度撥備	8,757	-	1,802	10,559
– 撥回過往年度計提之 遞延稅項負債	-	-	(4,304)	(4,304)
於2013年12月31日	115,950	58,097	3,813	177,860

財務報表附註

22 遞延稅項(續)

- (c) 投資物業以商業模式(有關模式的目的並非是透過出售而是隨時間流逝實現該物業所包含的絕大部分經濟利益)持有。
- (d) 根據所有可得證據,若未來有機會取得應課稅利潤而可使用結轉的未動用稅項虧損,則就該未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。本集團並無就結轉未動用稅項虧損港幣105,622,000元(2013年:港幣92,999,000元)確認港幣17,428,000元(2013年:港幣15,345,000元)之遞延稅項資產。該等金額可無限期結轉。

23 股本

	2014年		2013年	
	股份數目	金額 港幣千元	股份數目	金額 港幣千元
法定:				
每股面值港幣0.1元之普通股	20,000,000,000	2,000,000	20,000,000,000	2,000,000
已發行及繳足:				
於1月1日及12月31日	8,968,140,707	896,814	8,968,140,707	896,814

24 認股權

本公司於2004年採納一個認股權計劃。於2005年6月3日及2007年5月25日,分別向若干董事和僱員授出123,750,000份及33,000,000份認股權,行使價分別為每股港幣0.822元及港幣0.616元。認股權須待僱員服務滿指定年期,始可行使。認股權須符合(其中包括)其他有關歸屬準則、於授出認股權日期第一、第二及第三週年各自歸屬三分之一,始可行使。認股權合約行使期為10年。本集團並無以現金購回或償付認股權之法定或推定責任。

於截至2014年12月31日止年度內,無(2013年:無)認股權已獲行使及800,000份(2013年:無)認股權於2014年12月18日源自控股股東變動而產生之強制性現金要約完成時已失效。於2014年12月31日,無認股權未行使。於2013年12月31日,800,000份認股權未行使及可行使。

財務報表附註

24 認股權（續）

已於2005年6月3日及2007年5月25日授出之認股權的公平價值利用二項式估值模式計算，載列如下：

認股權授出日期	2007年5月25日	2005年6月3日
各認股權的價值	港幣0.2565元	港幣0.2498元
估值模式採納的重要數據：		
授出日期股份價格	港幣0.61元	港幣0.82元
行使價	港幣0.616元	港幣0.822元
預期波幅（附註a）	37.4%	31.7%
預期認股權的年期	7年	7年
預期股息回報率	0.98%	2.44%
無風險年利率	4.318%	3.444%

附註：

(a) 按照預期股價回報的標準差而計量的波幅，根據緊接授出日期的前一年每日股價的統計分析計算。

(b) 所採納之上述變數的任何變動可能影響公平價值的估計。

認股權變動如下：

	授出日期	認股權數目				於2014年 12月31日
		於2014年 1月1日	已授出	已行使	已註銷/ 已失效	
僱員總計	2005年6月3日	600,000	-	-	(600,000)	-
	2007年5月25日	200,000	-	-	(200,000)	-
	總計	800,000	-	-	(800,000)	-

財務報表附註

25 儲備

公司

	資本贖回 港幣千元	股份報酬 儲備 港幣千元	儲備 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	保留利潤 港幣千元	總額 港幣千元
於2014年1月1日	2,612,756	3,558	201	1,456	2,028,665	4,646,636
年內利潤	-	-	-	-	96,093	96,093
未領取股息之撥回	-	-	-	-	6	6
已失效之認股權	-	-	(201)	-	201	-
已付2013年度末期股息	-	-	-	-	(197,299)	(197,299)
已付2014年度中期股息	-	-	-	-	(1,793,628)	(1,793,628)
於2014年12月31日	2,612,756	3,558	-	1,456	134,038	2,751,808
於2013年1月1日	2,612,756	3,558	201	1,456	2,150,258	4,768,229
年內利潤	-	-	-	-	75,706	75,706
已付2012年度末期股息	-	-	-	-	(197,299)	(197,299)
於2013年12月31日	2,612,756	3,558	201	1,456	2,028,665	4,646,636

股份溢價賬的用途受百慕達1981年《公司法》(經修訂)第40條監管。

本公司繳入盈餘為本公司收購附屬公司時，該等附屬公司之綜合股東資金與本公司就收購而發行之股本面值之差額。

根據百慕達1981年《公司法》(經修訂)，公司之繳入盈餘可供分派予股東。然而，公司在下列情況下不得自繳入盈餘宣派或支付股息或作出分派：

- (a) 倘公司是或於派付股息後可能無法繳付到期之負債；或
- (b) 公司資產之可變現值會因此而低於負債以及已發行股本及股份溢價賬之總和。

於2014年12月31日，可供分派予本公司股東的儲備總額為港幣135,494,000元(2013年：港幣2,030,121,000元)。

財務報表附註

26 綜合現金流量表附註

(a) 經營利潤與未計融資成本、已付稅項及營運資金變動前之經營業務所產生之現金對賬：

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
經營利潤	120,018	199,683
調整：		
利息收益	(76,004)	(103,928)
上市債務證券之利得	(7,440)	-
撥備之撥回及其他項目	-	(50,420)
物業、機器及設備之折舊	574	496
租賃土地及土地使用權之攤銷	56	56
	37,204	45,887

(b) 營運資金之變動：

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項增加	(4,856)	(632)
已收按金、其他應付款項及應計項目增加／(減少)	1,872	(30,449)
	(2,984)	(31,081)

27 資本承擔

本集團於籌劃其每年預算過程中，預算未來之資本性開支，而此等數額列示如下。此等預算金額須經嚴格批核程序，方可作出承擔。

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
已批准但未簽約者：		
- 物業、機器及設備	560	672
- 租賃物業裝修	5,500	-
- 投資物業	3,022	2,969
已未簽約但未撥備：		
- 投資物業	1,009	-

財務報表附註

28 經營租賃

(a) 於12月31日，本集團就投資物業根據不可註銷經營租賃於未來應收之最低租金總額如下：

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
不超過一年	75,479	80,716
一年之後及五年以內	130,658	134,238
五年之後	3,214	1,834
	209,351	216,788

(b) 於12月31日，本集團就物業根據不可註銷經營租賃於未來應付之最低租金總額如下：

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
不超過一年	538	146
一年之後及五年以內	718	-
	1,256	146

財務報表附註

29 重大關連人士交易

本集團曾於年內與若干關連人士進行以下重大交易，而該等交易乃於正常營業過程中按交易各方釐定及同意之條款進行，詳情如下：

- (a) 年內，除於附註13所披露之已付本公司董事及高級管理人員酬金（即主要管理人員薪酬）外，概無與彼等訂立任何交易。

已終止關連人士交易

- (b) 本集團分別於2014年以約港幣408,383,000元、於2013年以約港幣65,538,000元及於2012年以約港幣97,629,000元自市場購買年票息率為4.625%，於2022年1月到期；以及於2014年以約港幣82,585,000元購買年票息率為3.25%，於2022年11月到期，由和記黃埔有限公司之附屬公司發行之票據（附註18）。2014年1月1日至2014年11月5日（緊接控股股東所有權變動前之日期）（「該期間」）確認之利息收益淨額約為港幣22,771,000元（2013年：港幣60,621,000元）。
- (c) 和記黃埔有限公司全資附屬公司和記企業有限公司一直向本集團提供行政及支援服務。該期間內所支付之費用總額約為港幣5,000,000元（2013年：港幣5,000,000元）。
- (d) 該期間內，本集團向和記黃埔有限公司之附屬公司支付租金約港幣416,000元（2013年：港幣439,000元）。

30 控股公司

於緊接2014年11月6日本公司控股股東變動前，董事視和記黃埔有限公司（一家於香港註冊成立及上市之公司）為最終控股公司。

於緊隨2014年11月6日本公司控股股東變動後，通海控股有限公司（一家於中國內地註冊成立之公司）成為本公司之最終控股公司，該公司由盧志強先生最終控制。

31 財務報表批核

董事會已於2015年3月17日批核財務報表。

財務報表附註

32 主要附屬公司之詳情

於2014年12月31日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	營業／註冊 成立地點	已發行／已註冊 資本詳情	本集團實際 權益(%)	主要業務
中泛置業國際有限公司 (前稱「冠豪國際發展 有限公司」)	香港	港幣2元	100	物業投資
中泛置業中國有限公司 (前稱「港陸物業發展 有限公司」)	香港	港幣1,000,000元	100	投資控股及提供管理 服務
中泛國際資本投資管理 有限公司 (前稱「Hutchison Harbour Ring Investments Limited」)	英屬處女群島	100美元	100	持有債務證券
中泛置業國際控股有限公司 (前稱「置惠發展 有限公司」)	香港	港幣2元	100	物業投資
中泛國際資本香港有限公司 (前稱「三津田商社 有限公司」)	香港	港幣10,000元	100	提供管理服務
中泛置業國際發展有限公司 (前稱「新大世界發展 有限公司」)	香港	港幣4,999,997元 普通股 港幣3元無投票權 遞延股份	100	投資控股及提供管理 服務
#上海港陸房地產開發有限公司	中國	16,000,000美元 註冊資本	88	物業投資
#上海浦港房地產開發有限公司	中國	7,000,000美元 註冊資本	80	物業投資

無投票權遞延股份實際上無權收取股息，亦無權收到相關公司股東大會的通知，或出席大會或投票，亦無權參與清算分配。

中外合資企業

五年概要

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
業績					
收入					
- 持續經營業務	94,414	88,433	87,819	86,366	82,185
- 已終止經營業務	-	-	-	-	54,405
	94,414	88,433	87,819	86,366	136,590
持續經營業務					
經營利潤	120,018	199,683	208,847	122,160	161,501
融資成本	-	-	(762)	(1,788)	(1,767)
除稅前利潤	120,018	199,683	208,085	120,372	159,734
稅項支出	(22,271)	(16,642)	(16,480)	(22,011)	(19,026)
持續經營業務之年內利潤	97,747	183,041	191,605	98,361	140,708
已終止經營業務					
已終止經營業務之年內利潤	-	-	-	-	19,554
年內利潤	97,747	183,041	191,605	98,361	160,262
以下應佔：					
非控股權益	9,454	8,295	9,445	7,359	8,262
本公司股東	88,293	174,746	182,160	91,002	152,000
	97,747	183,041	191,605	98,361	160,262
資產及負債					
資產總額	4,669,629	6,552,711	6,612,192	6,736,410	6,790,906
負債總額	(297,208)	(297,195)	(336,763)	(453,749)	(462,673)
資產淨值	4,372,421	6,255,516	6,275,429	6,282,661	6,328,233

主要物業資料

於2014年12月31日，本集團擁有下列已落成並正使用之主要物業：

A. 投資物業

名稱／地點	地契年期	用途	建築面積 (平方米)	應佔權益
1. 中國上海市黃浦區六合路98號港陸黃浦中心1-2、5-7、11、15、16、20及21樓多個單位，以及3、4、14、22及23樓全層，及地下停車場50個車位	該物業土地使用權年期為50年，由1992年11月19日至2042年11月18日	商用	9,344 (停車場除外)	80%
2. 中國上海市黃浦區西藏中路18號港陸廣場4-6、9-14、17-18、23-24及28樓多個單位，以及2及3樓全層，及地下停車場152個車位	該物業土地使用權年期為50年，由1993年8月1日至2043年7月31日	商用	26,378 (停車場除外)	88%
3. 中國上海市黃浦區西藏中路18號港陸廣場29樓	該物業土地使用權年期為50年，由1993年8月1日至2043年7月31日	商用	1,269	80%
4. 中國上海市黃浦區西藏中路18號港陸廣場31及32樓	該物業土地使用權年期為50年，由1993年8月1日至2043年7月31日	商用	1,629	100%

B. 其他物業

名稱／地點	地契年期	用途	建築面積 (平方米)	應佔權益
中國上海市黃浦區西藏中路18號港陸廣場10樓1007單位	該物業土地使用權年期為50年，由1993年8月1日至2043年7月31日	商用	229	88%

股東資訊

上市	本公司之普通股股份在香港聯合交易所有限公司上市	
股份代號	715	
公眾持股份值	於2014年12月31日： 約為港幣17.32億元，佔本公司已發行股本28.40%	
財務日誌	公佈2014年末期業績 暫停股份過戶登記 股東週年大會 公佈2015年中期業績	2015年3月17日 2015年5月14日至 2015年5月19日 2015年5月19日 2015年8月
註冊辦事處	Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda 電話：+441 295 1422 傳真：+441 292 4720	
總辦事處及主要營業地點	香港花園道1號中銀大廈64樓 電話：+852 3959 5500 傳真：+852 3585 8496	
百慕達股份過戶登記總處	MUFG Fund Services (Bermuda) Limited 26 Burnaby Street, Hamilton HM11, Bermuda 電話：+441 299 3882 傳真：+441 295 6759	
香港股份過戶登記分處	香港中央證券登記有限公司 香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室 電話：+852 2862 8555 傳真：+852 2865 0990	
投資者資訊	本集團之公司新聞稿、財務報告及其他投資者資訊已登載於本公司網址	
投資者關係聯絡人	如有查詢，請聯絡： 主席 香港花園道1號中銀大廈64樓 電話：+852 3959 5500 傳真：+852 3585 8496	
網址	www.oceanwide.hk	