



中國農業生態有限公司
China Eco-Farming Limited

(於百慕達存續之有限公司)
(股份代號: 8166)

年報

2014



香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）創業板（「創業板」）之特色

創業板之定位，乃為相比起其他在聯交所上市之公司帶有較高投資風險之公司提供上市之市場。有意投資之人士應了解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳之考慮後方作出投資決定。創業板之較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他經驗豐富投資者。

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

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

中國農業生態有限公司（「本公司」）董事（「董事」）願就本報告共同及個別承擔全部責任，本報告乃遵照聯交所創業板證券上市規則（「創業板上市規則」）之規定而提供有關本公司之資料。各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本報告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，及並無遺漏任何其他事實致使本報告所載任何內容產生誤導。

本報告將自登載日期起計在本公司網站<http://www.aplushk.com/clients/8166chinaeco-farming/index.html>及創業板網站「最新公司公告」頁內保留最少七日。



公司資料	2
董事履歷	3-4
管理層討論及分析	5-10
董事會報告	11-18
企業管治報告	19-27
獨立核數師報告	28-29
綜合損益及其他全面收益表	30
綜合財務狀況表	31
綜合權益變動表	32
綜合現金流量表	33-34
綜合財務報表附註	35-104
財務概要	105-106
投資物業	107



公司資料

董事會

執行董事

蘇達文先生

獨立非執行董事

吳卓凡先生
易庭暉先生
張民先生

法定代表

蘇達文先生
葉環女士

審核委員會

吳卓凡先生(主席)
易庭暉先生
張民先生

提名委員會

張民先生(主席)
吳卓凡先生
易庭暉先生

薪酬委員會

易庭暉先生(主席)
吳卓凡先生
張民先生

監察主任

蘇達文先生

公司秘書

葉環女士

核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園43樓

總辦事處及主要營業地點

香港
灣仔駱克道188號
兆安中心25樓

註冊辦事處

Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton HM 11,
Bermuda

股份過戶登記總處

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

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
興業銀行有限公司

創業板股份代號

8166

網址

www.aplushk.com/clients/8166chinaeco-farming/index.html



執行董事

蘇達文先生（「蘇先生」），30歲，於二零一四年四月一日獲委任為執行董事。彼亦為本公司多間附屬公司之董事。蘇先生持有香港理工大學測量學學士學位，並為英國皇家特許測量師學會之專業會員。蘇先生於二零一四年一月加盟本公司，擔任本公司一間附屬公司的業務發展總監。加盟本公司前，蘇先生於第一太平戴維斯（香港）有限公司的投資部開展其事業，及後於一間專門從事中國物業投資的公司任職。彼於物業投資方面擁有豐富經驗。蘇先生目前為聯交所創業板上市公司華人飲食集團有限公司的非執行董事，自二零一四年四月一日起生效。

獨立非執行董事

吳卓凡先生（「吳先生」），53歲，於二零一四年九月一日獲委任為獨立非執行董事。吳先生亦為本公司審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。吳先生畢業於加拿大University of Alberta，並取得商業學學士學位，主修會計。彼亦於澳洲新南威爾斯大學取得專業會計商業碩士學位，並為澳洲會計師公會及香港會計師公會會員。吳先生於管理及會計方面擁有超過20年經驗。

吳先生目前為聯交所上市公司中國富強金融集團有限公司（「中國富強」）（股份代號：290）之執行董事。於本報告日期，本公司於中國富強的30,642,000股股份（於委任吳先生前已收購）中擁有權益，而吳先生現時並無持有中國富強任何股份。吳先生亦為聯交所上市公司佑威國際控股有限公司（「佑威」）（股份代號：627）之執行董事。佑威接獲德意志銀行香港分行於二零零八年十月六日（於吳先生任職前）就公司及其全資附屬公司立暉有限公司向香港法院提出的呈請。針對佑威的清盤呈請其後根據香港法院日期為二零一三年九月十六日之法令駁回。

吳先生曾於二零一零年一月十五日至二零一二年八月三日期間擔任聯交所上市公司香港建屋貸款有限公司（股份代號：145）之獨立非執行董事。

易庭暉先生（「易先生」），30歲，於二零一四年九月一日獲委任為獨立非執行董事。易先生亦為本公司薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。易先生畢業於香港理工大學並獲取測量學理學士學位。彼其後取得香港中文大學之法律博士學位以及法學專業證書(PCLL)。易先生於二零一二年獲准作為律師在香港從事法律事務，及自此成為香港律師會會員。易先生曾於國際及具聲譽的本地律師事務所任職，而目前於一間本地律師事務所擔任律師，專責企業融資事務。易先生主要從事香港上市項目及協助香港上市公司處理有關法律合規事宜。



董事履歷

獨立非執行董事（續）

張民先生（「張先生」），57歲，於二零一五年三月二十三日獲委任為獨立非執行董事。張先生亦為本公司提名委員會主席，以及審核委員會及薪酬委員會成員。張先生持有北京師範大學哲學學士學位及中國人民大學法學碩士學位。

張先生於二零一零年十二月八日獲委任為聯交所主板上市公司中國富強金融集團有限公司（「中國富強」）非執行董事一職，並於二零一一年四月十二日至二零一四年六月三十日期間，獲調任為該公司之董事會主席、執行董事及薪酬委員會成員。此外，自二零一一年一月二十八日至二零一四年四月一月期間，張先生曾擔任聯交所主板上市公司銀基集團控股有限公司之獨立非執行董事。自二零一一年四月二十八日至二零一三年八月三十一日期間，彼亦為中國信達資產管理股份有限公司之市場總監，而自二零零六年九月至二零一一年三月期間，彼一直擔任中國建設銀行股份有限公司香港分行行長，並自二零零六年八月至二零一一年三月期間出任建銀國際（控股）有限公司及中國建設銀行（亞洲）股份有限公司董事。建銀國際（控股）有限公司及中國建設銀行（亞洲）股份有限公司均為中國建設銀行股份有限公司（連同其附屬公司統稱為「中國建設銀行集團」）之全資附屬公司，而中國建設銀行股份有限公司為於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司，且其已發行股份於聯交所主板上市。彼曾於二零零三年至二零零五年期間為北京銀行業協會主席，以及於二零零一年至二零零六年期間為北京投資學會主席。張先生於銀行業擁有超過20年經驗，期間一直於中國建設銀行集團任職。



業務概覽

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要從事提供一站式價值鏈服務、醫療保健服務、物業投資、陶瓷產品及農產品貿易之業務。

在香港及中國市場競爭激烈之中，本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得收益約45,541,000港元（二零一三年：19,194,000港元），較去年增加約137%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔本年度虧損約27,393,000港元（二零一三年：25,746,000港元），較去年增加約6%。本公司每股基本虧損約為1.15港仙（二零一三年：1.63港仙）。本集團已採納積極審慎之方式評估香港及中國之業務機遇，誠如所見，其對保持本集團的競爭優勢及減緩市場波動及經濟不確定性所帶來之不利影響至關重要。

一站式價值鏈服務

本集團的一站式價值鏈業務於本年度錄得收益約18,342,000港元（二零一三年：520,000港元）。此分類於年內錄得約1,165,000港元（二零一三年：1,128,000港元）之虧損。

收益增加主要由於本公司加大市場推廣力度所致，而銷售開支上升導致分類虧損有所增加。本集團對本業務分類的進一步發展以及日後的收益貢獻增加態度樂觀。

醫療保健服務

就截至二零一四年十二月三十一日止年度的保健服務業務之管理而言，本業務分類錄得收益約22,154,000港元（二零一三年：18,462,000港元）及分類虧損約3,363,000港元（二零一三年：5,156,000港元）。虧損減少乃由於有效的市場推廣及宣傳計劃使收益增加所致。

物業投資

於二零一四年十二月三十一日，本集團於香港及中國持作投資用途的物業之公平值約為28,812,000港元（二零一三年：7,580,000港元）。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本業務分類錄得租金收入約156,000港元（二零一三年：13,000港元）。投資物業公平值增加淨額約451,000港元（二零一三年：160,000港元）乃由於二零一四年年底由獨立專業估值師進行物業重估而產生。由於若干投資物業乃新收購但尚未出租，故本年度錄得分類虧損約120,000港元（二零一三年：溢利72,000港元）。基於香港、台灣及中國物業市場需求上升，本集團有信心可物色到可靠租戶以增加租金收入來源，而該來源將繼續受惠於增長趨勢。

陶瓷產品貿易

陶瓷產品貿易於截至二零一四年十二月三十一日止年度並無產生任何收益（二零一三年：無）及本年度分類虧損約24,000港元（二零一三年：520,000港元）。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於陶瓷市場增長放緩，此分類受到產品需求下降的影響。於二零一五年，預期本行業市況將不會出現重大改善。於面臨不利因素的情況下，本集團正重新考慮此業務線的未來市場狀況。



管理層討論及分析

業務概覽（續）

農產品貿易

農產品貿易錄得收益約4,889,000港元（二零一三年：199,000港元）及分類虧損約2,606,000港元（二零一三年：溢利74,000港元）。虧損主要與業務發展成本增加有關，從而進一步於截至二零一四年十二月三十一日止年度發展此新業務分類。

本集團於二零一三年第四季開始經營中國茶類貿易，並進一步將其業務拓展至其他農產品，令二零一四年的收益有所增加。此外，本集團正致力加強其現有銷售及市場推廣團隊，從而加快本新業務分類的發展。本集團展望將本業務分類發展為本集團的核心業務之一。

財務回顧

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入約為45,541,000港元（二零一三年：19,194,000港元），較去年增加約137%。此增長乃主要由於醫療保健服務、一站式價值鏈服務、物業投資以及農產品貿易所產生的收益增加所致。

回顧年度之銷售成本約為39,960,000港元（二零一三年：15,652,000港元），較去年增加約155%。此增長乃由於本公司業務組合的產品搭配於年內有所變動。

回顧年度之行政開支約為36,263,000港元（二零一三年：28,274,000港元），較去年增加約28%。此增長乃主要由於新業務的發展及擴充所致。

回顧年度內融資成本約為2,457,000港元（二零一三年：1,853,000港元），較去年增加約33%。此增長乃主要由於可換股債券的實際利息開支較去年增加所致。

本集團錄得本公司擁有人應佔本年度虧損金額約為27,393,000港元（二零一三年：25,746,000港元），較去年增加約6%。本公司每股基本虧損由截至二零一三年十二月三十一日止年度之1.63港仙減少至截至二零一四年十二月三十一日止年度之1.15港仙。

流動資金及財務資源

於回顧年度，本集團主要以內部資源及借款為其業務經營提供資金。於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行結餘及現金約為36,995,000港元（二零一三年：14,552,000港元）。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之資產淨值約為135,046,000港元（二零一三年：10,489,000港元）及流動資產淨值約為60,044,000港元（二零一三年：7,317,000港元）。

資產負債比率

於二零一四年十二月三十一日，本集團之負債總額約為29,655,000港元（二零一三年：16,787,000港元），主要包括應付賬款及其他應付款項、應付非控股股東權益款項、非控股股東權益貸款以及可換股債券之負債部分。所有該等借貸以港元、人民幣及新台幣計值。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之總資產約為164,701,000港元（二零一三年：27,276,000港元）。於二零一四年十二月三十一日，本集團之資產負債比率（以總負債與總資產比率表示）下跌至0.18（二零一三年：0.62）。



財務回顧(續)

分類資料

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團按業務分類劃分之業務表現分析載於綜合財務報表附註7。

僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團擁有合共33名全職僱員(二零一三年：24名)。本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之員工成本(包括董事酬金)合共約8,457,000港元(二零一三年：7,567,000港元)。本集團主要根據僱員之個別表現及專才釐定薪金及報酬。除基本薪金外，可根據本集團之業績以及個別僱員之貢獻向合資格僱員授予購股權。其他福利包括退休計劃。

股本架構

於二零一四年十二月三十一日，本公司已發行普通股本為51,177,301.20港元，分為2,558,865,060股每股面值0.02港元之股份(「股份」)(二零一三年：35,177,301.20港元，分為1,758,865,060股之股份)。

集資活動

根據特別授權配售800,000,000股新股份

於二零一三年十二月十三日，本公司與中國平安證券(香港)有限公司及富通證券有限公司(統稱為「共同配售代理」)訂立共同配售協議，據此本公司已有條件同意透過共同配售代理盡最大努力按配售價每股將根據特別授權予以配發及發行的配售股份0.188港元向不少於六名承配人配售最多800,000,000股配售股份(「配售事項」)。

有關決議案已於二零一四年三月七日的本公司股東特別大會上獲通過。配售事項於二零一四年三月二十五日完成。配售事項之所得款項總額約為150.4百萬港元。經扣除配售佣金及其他相關開支後，所得款項淨額約145百萬港元。配售事項之所得款項淨額用作：(i) 20百萬港元用於結清有關收購一間附屬公司康信環球投資有限公司之現金代價；(ii) 約43.6百萬港元用作本集團一般營運資金，包括銷售成本約17.6百萬港元、薪金及津貼約6.4百萬港元、租金、差餉及物業管理費約7.3百萬港元，以及其他經營開支約12.3百萬港元；(iii) 約6.4百萬港元用作償還本公司尚未償還之負債，當中應付本公司一名股東貸款約4.3百萬港元、應付本公司一間前同系附屬公司貸款約2百萬港元以及該兩筆之相關貸款利息約0.1百萬港元；(iv) 約47.0百萬港元用作收購投資物業及其他投資機遇；及(v) 餘下約28.0百萬港元用於本公司未來一般營運資金及未來投資機遇。承配人包括17名個人投資者及7名公司投資者。有關配售事項的更多詳情載於本公司日期為二零一三年十二月十三日、二零一四年三月七日及二零一四年三月二十五日之公佈，以及本公司日期為二零一四年二月十九日之通函。



財務回顧(續)

集資活動(續)

發行可換股債券作為收購代價

於二零一三年十二月十三日，本公司全資附屬公司天際高有限公司(「天際高」)與蘇斌先生訂立買賣協議，據此，(i)蘇斌先生已同意向天際高出售，而天際高已同意自蘇斌先生購買康信環球投資有限公司的銷售股份；及(ii)蘇斌先生已同意向天際高轉讓及天際高已同意接受所轉讓的銷售貸款，總代價為40,000,000港元，其中：(i) 20,000,000港元將由天際高於完成後以支票或本票支付；及(ii) 20,000,000港元將由天際高於完成後通過促使本公司按換股價每股換股股份0.188港元向蘇斌先生發行可換股債券支付。

於可換股債券隨附的兌換權獲行使後，106,382,978股新股份須予以發行。

涉及發行可換股債券作為代價的收購事項於二零一四年三月三十一日完成。

有關發行可換股債券作為收購代價的更多詳情，載於本公司日期為二零一三年十二月十三日、二零一四年三月七日及二零一四年三月三十一日之公佈，以及本公司日期為二零一四年二月十九日之通函。

重大投資及收購

收購於中國深圳福田區的物業

於二零一四年八月十九日，旭堯投資諮詢(深圳)有限公司(一間於中國註冊成立的有限責任公司，且為本公司全資附屬公司)(「買方」)與深圳市天麒房地產發展有限公司(一間於中國註冊成立的有限責任公司)(「賣方」)訂立一份買賣協議，據此買方同意收購而賣方同意出售物業，代價為人民幣13,235,000元(相當於約16,721,000港元)。

該物業位於中國深圳市福田區東海國際中心二期B區A座第12層12F號房(「物業一」)，而物業一的總建築面積合共為245.87平方米及作住宅用途。

本集團計劃持有物業一作投資用途，並將於收購完成後因應當時市況出租物業一，賺取租金收入。收購事項已於二零一四年九月二十四日完成。

有關是項收購的更多詳情載列於本公司日期為二零一四年八月十九日、二零一四年八月二十五日及二零一四年九月二十四日之公佈內。

收購於台灣的物業

於二零一四年九月八日，本公司一間間接全資附屬公司利高置業有限公司(作為承讓人)簽立轉讓協議，據此，吳志剛先生(作為轉讓人)已按代價新台幣92,000,000元(相當於約24,196,000港元)向承讓人轉讓其於該物業的全部權益(「轉讓協議」)。

該物業位於台灣台北市南港區經貿段235巷日升月恆大樓A座12樓A3室，連同該大廈內166及167號兩個停車位(「物業二」)。物業二的總建築面積合共2,958平方呎並作住宅用途。



財務回顧(續)

本集團計劃持有物業二作投資用途，並將因應當時市況出租物業二，賺取租金收入。於二零一四年十二月三十一日，物業二之收購尚未完成。

有關轉讓協議的更多詳情載列於本公司日期為二零一四年九月八日之公佈內。

收購一間公司的全部股權

於二零一四年十一月四日，燁磊投資諮詢(深圳)有限公司(一間於中國註冊成立之有限公司及為本公司全資附屬公司)(「買方」)與深圳市尚同投資有限公司(一間於中國註冊成立之有限公司)及劉書風女士(統稱為「眾賣方」)訂立股份轉讓協議，據此買方同意收購而眾賣方同意出售福建尚同投資有限公司(一間於中國註冊成立之有限公司)的全部股權，總代價為人民幣3,600,000元(相當於4,597,200港元)(「收購事項」)。

有關收購事項的更多詳情載列於本公司日期為二零一四年十一月四日的公佈內。

收購於中國深圳南山區的物業

於二零一四年十二月二十四日，承望投資諮詢(深圳)有限公司(一間於中國註冊成立的有限公司，且為本公司全資附屬公司(「買方」))與蔡民寶先生(「賣方」)訂立買賣協議，據此買方同意收購而賣方同意出售該物業(定義見下文)，代價為人民幣7,000,000元(相當於約8,750,000港元)。

物業位於中國深圳市南山區濱海大道紅樹灣紅樹西岸花園2棟9-11B(「該物業」)。該物業的總建築面積合共為116.33平方米及作住宅用途。

本集團計劃持該物業作投資用途，並將於收購事項完成後因應當時市況出租該物業，賺取租金收入。預期收購事項於二零一五年一月三十日(「最後截止日期」)或之前完成。由於賣方未能於最後截止日期或之前轉讓自有關當局取得該物業的全部相關所有權證，故有關收購事項的協議已失效。

有關是項收購的更多詳情載列於本公司日期為二零一四年十二月二十四日之公佈內。

除本報告所披露外，於截至二零一四年十二月三十一日止年度，概無其他重大收購及重大投資。

可能成立合營公司

於二零一四年七月二十八日，中國供銷農產品批發市場控股有限公司(「中國供銷農產品市場」，一間於中國註冊成立的有限責任公司)與本公司訂立一份框架協議，據此該兩間公司計劃成立合營公司，以促進於中國前海的農產品流通行業以及相關金融服務方面的發展。

作為農產品流通業內的市場領導者，中國供銷農產品市場計劃與本公司開展策略性合作，並憑藉本公司的專業營運團隊及成熟金融平台，於農產品流通及相關金融服務方面建立更具影響力及更全面的平台。



財務回顧（續）

該等合營公司之可能成立乃中國供銷農產品市場與本公司之間的策略性聯盟。憑藉中國供銷農產品市場所擁有的各種農業經驗以及中國供銷農產品市場已於中國建立的市場推廣渠道與強大客戶基礎，預期建議成立該等合營公司將對中國供銷農產品市場及本公司於中國的業務產生協同效應。

隨著該等合營公司之成立，預期本集團可透過將其服務範圍拓展至農產品流通及相關金融服務，應付更多客戶需求。

有關該等合營公司之可能成立的更多詳情載列於本公司日期為二零一四年七月二十八日之公佈內。

本集團資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無抵押任何資產（二零一三年：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：無）。

資本承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團的資本承擔為21,768,000港元（二零一三年：無）。

匯率波動風險

本集團所有資產、負債及交易乃主要以港元或人民幣或新台幣計算。董事認為本集團並無面對任何重大外匯風險。因此，並無採取對沖或其他措施。

報告期後事項

有關詳情載列於綜合財務報表附註41。

展望及前景

繼管理層投注更多精力於發展後，本集團全部業務分類的收益於過往數月均錄得增加，特別是一站式價值鏈服務及農產品貿易業務分類。儘管市場環境競爭劇烈，本集團相信一站式價值鏈服務透過於二零一五年買賣更多相關產品的種類而擁有強大增長潛力。本集團將繼續維持市場推廣及宣傳力度，以擴闊客戶基礎，並透過採取合適步驟以達致投資目標及於有需要時檢討業務組合，以加快該分類增長，從而提高股東價值。

本集團致力長遠平衡來自可供出售物業投資與租金收入的收入來源比重。此策略有助在保持穩定的現金流與提高資產周轉率之間取得平衡。本集團已於過往數月積極收購物業及物色可靠租戶以擴大租金收入來源。鑒於物業市場的需求增加，本集團有信心物業投資組合會為股東帶來穩定增長的收入來源，並將成為本集團另一個長期增長動力，亦會提高流動資金及資金運用效率。

管理層已一直並繼續根據本集團的業務策略及計劃，就現有業務分類的發展及新業務分類的潛在投資積極尋求新商機。



董事謹此提呈截至二零一四年十二月三十一日止年度年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一家投資控股公司。各附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註39。

業績及股息

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度業績載於本年報第30頁之綜合損益及其他全面收益表。

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

財務概要

本集團於最近五個財政年度之已公佈業績與資產及負債概要載於本年報第105及106頁。

廠房及設備

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

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，本集團最大客戶之銷售額佔本集團營業額約33.24%（二零一三年：2.71%），而最大供應商之採購額佔本集團銷售成本約42.16%（二零一三年：3.24%）。就董事所盡悉，截至二零一四年十二月三十一日止年度概無董事、其聯繫人士或擁有本公司已發行股本5%以上之股東於上文披露之客戶或供應商擁有任何權益。

股本

本公司之股本於截至二零一四年十二月三十一日止年度變動詳情載於綜合財務報表附註28。



儲備

本集團儲備之變動詳情已於本年報第32頁之綜合權益變動表內呈列。

可供分派儲備

於二零一四年十二月三十一日，本公司概無現金／可用作特別股息分派予本公司股東之任何儲備。

購股權計劃

本公司二零一一年五月六日採納一個新購股權計劃（「購股權計劃」）。於截至二零一四年十二月三十一日止年度（「本年度」）內，概無根據購股權計劃授出、行使、註銷任何購股權或令其失效，並根據購股權計劃於年初及年末概無任何尚未行使的購股權。

購股權計劃將自二零一一年五月六日至二零二一年五月五日之十年期間維持有效，惟根據購股權計劃之規定以其他方式終止者除外。購股權計劃旨在使本集團向董事可能全權決定推選出之合資格參與者授出購股權，作為彼等對本集團所作出貢獻的獎勵或回報。合資格參與者包括本公司、其任何附屬公司或本集團持有股權之任何實體（「投資實體」）之任何僱員（不論全職或兼職與否，並包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）、股東、客戶、供應商；提供研究、開發或其他技術支援之任何人士或實體；本集團或任何投資實體之任何業務範疇或業務發展之任何顧問（專業人士或其他專業人士）或顧問；及已經或可能藉合資經營、業務聯盟或其他業務安排而對本集團的發展及增長作出貢獻的任何其他組別或類別參與者。

已發行股份總數及因行使根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃所授出之購股權（包括已獲行使或尚未行使之購股權）而可能於任何十二個月期間內向各名參與者發行的股份總數，不得超逾本公司現時已發行股本之1%（「個人限額」）。倘在截至進一步授出購股權當日（包括該日）止的任何十二個月內，任何進一步授出超逾個人限額之購股權，須於本公司之股東大會取得股東批准。根據購股權計劃向董事、行政總裁或本公司主要股東或彼等各自之任何聯繫人士（創業板上市規則所界定者）授出購股權，必須取得本公司獨立非執行董事（不包括身為購股權承授人之獨立非執行董事）之批准。倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授予任何購股權，則可能導致有關股份會因行使於截至有關人士獲授購股權當日（包括該日）止十二個月期間內已授予及將授予該人士之所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）而獲發行及將獲發行：(i)合共佔已發行股份0.1%以上；及(ii)按每次授出購股權當日有關股份收市價計算之合共價值超逾5百萬港元；則進一步授出該等購股權須於股東大會上獲股東批准。



購股權計劃（續）

購股權可於董事所決定並知會各承授人之期間內任何時間獲行使，該期間可始於接納授出購股權之提呈日期，惟在任何情況下將不遲於確定提呈要約授出購股權之日起計十年結束（根據載於購股權計劃之提早條款終止購股權者除外）。除非董事另有決定及在提呈授予承授人購股權之要約中列明，新計劃並無規定持有至可行使購股權之最短期間。

名義代價1港元須於授出購股權獲接納時支付。根據購股權計劃之股份認購價為由董事釐定之價格，惟不得少於以下三者之最高者：(i)本公司股份於授予購股權日期（須為交易日）在聯交所每日報價表所列之收市價；(ii)本公司股份於授予購股權日期前五個交易日在聯交所每日報價表所列之平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

於二零一一年五月六日舉行之本公司股東週年大會上，本公司於根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃將予授出全部購股權（不包括，就此而言，根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃條款已失效之購股權）獲行使後，亦獲授權發行最多242,459,969股股份（即股份合併於二零一三年十月十一日生效後之121,229,984股合併股份，亦即於二零一一年五月六日已發行股份之10%（「一般計劃上限」））。本公司於股東大會上亦可尋求股東另行批准，向本公司在尋求該批准前已特別指定之參與者授出超過一般計劃上限之購股權。儘管如上所述，根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出但尚未行使的購股權獲行使後將予發行股份總數最多不得超過本公司不時已發行股本的30%。

於本報告日期，根據一般授權概無授出購股權，據此，根據購股權計劃可供發行最多121,229,984股股份。

董事及董事服務合約

於截至二零一四年十二月三十一日止年度任職的董事為：

執行董事

曾志謙先生（*行政總裁*）（於二零一五年一月一日辭任）
蘇達文先生（於二零一四年四月一日獲委任）
朱裕民先生（於二零一四年四月一日辭任）

獨立非執行董事

吳卓凡先生（於二零一四年九月一日獲委任）
易庭暉先生（於二零一四年九月一日獲委任）
張德深先生（於二零一四年九月一日辭任）
劉天祥先生（於二零一五年一月一日辭任）
曾憲芬先生（於二零一四年九月一日辭任）



董事及董事服務合約（續）

各獨立非執行董事已與本公司簽署一份委任書，固定任期為兩年，而其中一方可根據彼等各自委任書載有之條文向另一方發出不少於三個月之事先書面通知予以終止。

每位執行董事（包括該等於二零一四年辭任的董事）已與本公司簽訂服務協議，初步固定任期為兩年，並將於其後繼續，直至任何一方根據各自的服務協議所載條文向另一方發出不少於六個月的書面通知予以終止為止。各執行董事或可酌情收取花紅，有關金額將由董事會全權酌情按本公司之經營業績及董事的表現而釐定。

本公司概無與任何於股東週年大會上擬膺選連任的董事訂立任何不可於一年內由本公司終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的服務合約。

確認獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事（即吳卓凡先生、易庭暉先生、張德深先生、劉天祥先生及曾憲芬先生）按照創業板上市規則第5.09條發出之獨立性年度確認書，而本公司認為全體獨立非執行董事屬獨立人士。

董事於合約之權益

本公司或其任何附屬公司概無訂立於截至二零一四年十二月三十一日止年度內或年底時仍有效及本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約，惟於二零一四年十一月四日收購福建尚同投資有限公司（「福建尚同」，而執行董事蘇達文先生為福建尚同之董事）的全部股權除外。

董事、行政總裁及五位最高薪人士酬金

董事及本集團行政總裁及五位最高薪人士的酬金詳情分別載於綜合財務報表附註11及12。

董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益或淡倉

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擁有根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被視為或當作擁有之權益或淡倉）或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司存置之股東登記冊之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、相關股份及債券之權益或淡倉，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權益或淡倉。



董事及主要行政人員購買公司股份或債券的權利

除上文「董事及主要行政人員於本公司或相聯法團之股份、相關股份及債券之權益或淡倉」及「購股權計劃」各節所披露者外，本公司或其任何附屬公司或其任何同系附屬公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度內任何時間概無參與訂立任何安排，任何目的為或其中目的為旨在讓董事或本公司主要行政人員或彼等各自之聯繫人士（定義見創業板上市規則）藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲取利益。

主要股東

就董事所知並經作出適當查詢，於二零一四年十二月三十一日，以下人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份擁有以下須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之直接或間接權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份之好倉：

名稱	身份	股份		相關股份	
		股份數目	佔已發行股本 概約百分比 (附註1)	相關股份數目	佔已發行股本 概約百分比 (附註1)
蘇智育 (附註2)	受控法團之權益	-	-	1,725,000,000 (L) (附註4)	67.41%
中冠有限公司 (附註2)	實益擁有人	-	-	1,725,000,000 (L) (附註4)	67.41%
Yardley Finance Limited (附註3)	實益擁有人	-	-	1,725,000,000 (L)	67.41%
陳建新 (附註3)	受控法團之權益	-	-	1,725,000,000 (L)	67.41%
華人策略控股有限公司 (附註5)	受控法團之權益	371,953,215 (L)	14.53%	-	-
Top Status International Limited (附註5)	實益擁有人	318,953,215 (L)	12.46%	-	-



主要股東 (續)

名稱	身份	股份		相關股份	
		股份數目	佔已發行股本 概約百分比 (附註1)	相關股份數目	佔已發行股本 概約百分比 (附註1)
國際潮商投資集團有限公司 (附註6)	實益擁有人	219,070,000 (L)	8.56%	-	-
黃振達 (附註6)	受控法團之權益	219,070,000 (L)	8.56%	-	-
VMS Investment Group Limited (附註7)	實益擁有人	133,000,000 (L)	5.19%	-	-
VMS Holdings Ltd. (附註7)	受控法團之權益	133,000,000 (L)	5.19%	-	-
麥少嫻 (附註7)	受控法團之權益	133,000,000 (L)	5.19%	-	-

* 字母「L」表示於股份或相關股份中的好倉。

附註：

- 於二零一四年十二月三十一日，本公司已發行普通股股本為51,177,301.20港元，分為2,558,865,060股每股面值0.02港元之股份。
- 中冠有限公司（「中冠」），一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由蘇智育全資擁有，故蘇智育被視為於該等可換股債券中擁有權益。
- Yardley Finance Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，由陳建新全資擁有，故陳建新被視為於該等股份中擁有權益。
- 根據就認購本金額為34,500,000港元的可換股債券（「可換股債券」）而於二零一三年二月二十二日訂立的認購協議，本公司於二零一三年四月三十日向Top Status International Limited（「Top Status」，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司）發行本金額為34,500,000港元的可換股債券。謹此提述華人策略控股有限公司（「華人策略」，股份代號：8089，一間於百慕達註冊成立之有限公司）日期為二零一三年八月二日之公佈，Top Status建議向中冠出售可按換股價每股股份0.02港元兌換為1,725,000,000股新股份的可換股債券（「出售事項」）。出售事項已於二零一四年一月八日完成。
- Top Status由Rich Best Asia Limited（「Rich Best」，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司）全資擁有。Rich Best則由華人策略全資擁有。其已發行股份於聯交所創業板上市。因此，Rich Best及華人策略各自被視為於該等股份中擁有權益。
- 國際潮商投資集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由黃振達擁有40%權益，故黃振達被視為於該等股份中擁有權益。
- VMS Investment Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由VMS Holdings Ltd.（一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司）全資擁有，而VMS Holdings Ltd.由麥少嫻全資擁有，故VMS Holdings Ltd.及麥少嫻均被視為於該等股份中擁有權益。



主要股東（續）

除上文披露者外，於二零一四年十二月三十一日，本公司並不知悉有任何其他人士（除本公司董事或行政總裁外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司存置之登記冊內的權益或淡倉。

購回、贖回或出售上市證券

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

關連人士交易

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內之關連人士交易詳情載於綜合財務報表附註37，其中若干構成根據創業板上市規則第20章獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定的關連交易。

競爭權益

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司之董事、控股股東或彼等各自之聯繫人士（定義見創業板上市規則）概無在與本集團業務出現或可能存在任何競爭之業務或權益或可能與本集團有任何其他利益衝突之業務擁有任何權益。

退休福利計劃

退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註34。

優先購買權

儘管百慕達法例並無有關優先購買權之限制，惟本公司之公司細則亦無任何優先購買權規定。

企業管治

有關本公司採納之企業管治常規之資料載於本報告「企業管治報告」一節。

薪酬政策

本集團僱員及高級管理層的薪酬政策乃由本公司薪酬委員會根據其長處、資歷及能力訂立。

本公司董事的薪酬由本公司薪酬委員會於考慮到市場競爭力、個人表現及成績後釐定。

本公司已採納購股權計劃，作為對董事及合資格僱員的激勵，有關該計劃的詳情載於上文「購股權計劃」一節及綜合財務報表附註33。

足夠公眾持股量

根據本公司循公開途徑取得的資料並據董事所知，本公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度及直至本報告日期，維持創業板上市規則要求的足夠公眾持股量。



審核委員會

本公司於二零零一年七月三十一日成立審核委員會（「審核委員會」）並遵守創業板上市規則訂立書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監督本集團之財務申報程序及內部監控系統。審核委員會成員為吳卓凡先生（審核委員會主席）及易庭暉先生。此外，張民先生已獲委任為審核委員會成員，以填補有關空缺，自二零一五年三月二十三日起生效。

審核委員會已審閱本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核財務業績。

核數師

於二零零八年十二月十八日，信永中和（香港）會計師事務所有限公司（「信永中和」）獲委任為本公司核數師，其後二零一二年六月二十二日、二零一三年五月十六日及二零一四年五月二十六日舉行之本公司上三屆股東週年大會上獲續聘為本公司核數師。本公司截至二零一一年、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審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案，以續聘信永中和為本公司之核數師。

承董事會命
執行董事
蘇達文

香港，二零一五年三月二十三日



引言

本公司董事會（「董事會」）及管理層致力維持高水準之企業管治常規及程序。

本公司之企業管治原則著重董事會質量、良好之內部監控以及針對所有本公司股東之透明度和問責性。

本公司於回顧年度內一直遵守創業板上市規則附錄十五所載之企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）之適用守則條文，惟下文所述之偏離行為除外：

守則之守則條文第A.2.1規定（其中包括），主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於截至二零一四年十二月三十一日止整個年度，本公司並無委任主席。董事會將繼續不時檢討董事會架構。若發現具備適當知識、技能及經驗的人選，本公司將於適當時間作出委任以填補主席之空缺。

守則之守則條文第A.2.7條規定，董事會主席須在執行董事缺席的情況下，最少每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行會議。由於本公司並無主席，故截至二零一四年十二月三十一日止年度內並無舉行有關會議。

根據創業板上市規則第5.05(1)條，各上市發行人的董事會必須包括最少三名獨立非執行董事。根據創業板上市規則第5.28條，審核委員會必須由最少三名成員組成。劉天祥先生自二零一五年一月一日起辭任後，獨立非執行董事及審核委員會成員數目均低於創業板上市規則第5.05(1)條及5.28條所規定之最少人數。於二零一五年三月二十三日，本公司委任張民先生為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員，故自此已遵守創業板上市規則第5.05(1)條及5.28條之規定。

董事進行證券交易

本公司已採納創業板上市規則第5.48至5.67條所載之規則作為董事進行證券交易之守則。經向所有董事作出具體查詢之後，據本公司所知，截至二零一四年十二月三十一日止年度，董事一直遵守有關董事進行證券交易之操守準則所載之規定標準。



董事會

董事會現時由四名董事組成，一名為執行董事及三名為獨立非執行董事。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度及直至本報告日期之董事會成員為：

執行董事

曾志謙先生（行政總裁）（於二零一五年一月一日辭任）

蘇達文先生（於二零一四年四月一日獲委任）

朱裕民先生（於二零一四年四月一日辭任）

獨立非執行董事

吳卓凡先生（於二零一四年九月一日獲委任）

易庭暉先生（於二零一四年九月一日獲委任）

張民先生（於二零一五年三月二十三日獲委任）

張德深先生（於二零一四年九月一日辭任）

劉天祥先生（於二零一五年一月一日辭任）

曾憲芬先生（於二零一四年九月一日辭任）

董事履歷詳情載於本報告第3至第4頁。所有執行董事均就本集團事務付出充足時間及心力。每名執行董事均具有其職位所需之足夠經驗，以有效執行彼之職務。董事會成員之間並無關係。

本公司致力推動董事會成員多元化，以配合本公司的企業策略。本公司認為，董事會成員具有多元化文化可確保董事會有聆聽董事的意見、考慮彼等的顧慮及讓彼等在一個於任何事宜亦不容許偏見、歧視及騷擾的環境服務。董事會已採納董事會成員多元化政策，當中載列達致董事會成員多元化的方針。董事會的任命均以用人唯才為原則，並在考慮人選時會以客觀準則顧及董事會成員多元化的利益，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。

於截至二零一四年十二月三十一日止整個年度，董事會由三名獨立非執行董事組成，彼等皆具備合適資格及充足經驗以執行職務，以保障本公司股東利益。其中一名獨立非執行董事具備創業板上市規則第5.05(2)條所規定的合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識。各獨立非執行董事已與本公司簽署一份委任書，初步固定任期為兩年，而其中一方可向另一方發出不少於三個月之事先書面通知或根據彼等各自委任書載有之條文予以終止。

董事會認為所有獨立非執行董事均為獨立人士，並如創業板上市規則第5.09條所規定，接獲彼等各自之獨立性年度確認書。

董事會負責批准及監察本集團之整體策略及政策；批准業務計劃；檢討本集團之表現及監督管理層。董事會著重整體策略及政策，特別關注本集團之增長及財務表現。



董事會（續）

董事會授權執行董事及高級管理層進行本集團之日常經營，但保留若干重要事務予董事會批准。董事會透過出席董事會會議之執行董事，傳達董事會之決定予管理層。

本公司已為董事及行政人員購買責任保險，保障彼等因履行其職責或相關事宜時可能要承擔的訴訟責任。

董事會會議及董事出席率

董事會至少每年定期舉行四次會議，以審閱本集團財務及營運表現。

各董事於本公司董事會會議及股東大會之出席記錄如下：

	出席	
	董事會會議	股東大會
執行董事		
曾志謙先生（行政總裁）（於二零一五年一月一日辭任）	17/17	2/2
蘇達文先生（於二零一四年四月一日獲委任）	14/14	1/1
朱裕民先生（於二零一四年四月一日辭任）	3/3	1/1
獨立非執行董事		
吳卓凡先生（於二零一四年九月一日獲委任）	9/9	不適用
易庭暉先生（於二零一四年九月一日獲委任）	9/9	不適用
張民先生（於二零一五年三月二十三日獲委任）	不適用	不適用
張德深先生（於二零一四年九月一日辭任）	7/8	2/2
劉天祥先生（於二零一五年一月一日辭任）	15/17	2/2
曾憲芬先生（於二零一四年九月一日辭任）	6/8	2/2

董事會常規

除截至二零一四年十二月三十一日止年度的四次定期董事會會議外，董事會將於特定事宜需要董事會決定時舉行會議。董事於每次董事會會議前均會獲發待決議之議程項目。董事將於董事會會議舉行前獲得詳細資料文件，以確保董事在知情情況下就會議上討論事項作出決定。如有需要，所有董事均可自專業人士獲得有關管治及監管事宜的意見及條例更新資料。

公司秘書及公司秘書團隊負責撰寫及保存所有董事會會議及委員會會議之紀錄，並負責本公司董事會會議及股東大會程序的合規性。會議紀錄草稿一般會於每次會議後的合理時間內供董事傳閱及批閱，而最終稿則可供董事查詢。

董事培訓

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及條例下的責任有適當程度的了解。



董事培訓 (續)

本公司於董事會會議上就有關本集團業務以及立法及監管環境的變動及發展為董事提供定期更新及簡報。董事已獲得專業服務供應商所提供的上市規則企業管治更新之培訓，以確保達致高水平的企業管治且董事掌握最新資料以履行職務。

董事致力遵守企業管治守則內有關董事培訓的守則條文第A.6.5條。全體董事已參與持續專業發展，以發展及更新知識及技能，並已向本公司提供彼等於截至二零一四年十二月三十一日止年度所接受培訓的紀錄。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司全體董事，即曾志謙先生、吳卓凡先生（於二零一四年九月一日獲委任）、蘇達文先生（於二零一四年四月一日獲委任）及易庭暉先生（於二零一四年九月一日獲委任）已出席由外部專業人員所舉辦有關業務或董事職務的培訓或研討會。

主席及行政總裁

董事會主席及本公司行政總裁此等職位應由兩名人士分別擔任，確保彼等各自之獨立性、問責性及負責制。截至二零一四年十二月三十一日止年度，行政總裁曾志謙先生負責本集團業務之日常管理。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司並無委任主席。

董事會將繼續不時檢討目前的架構。若發現具備適當知識、技能及經驗的人選，本公司將於適當時間作出委任以填補以上職位之空缺。

董事薪酬

本公司之薪酬委員會（「薪酬委員會」）於二零零五年根據董事會通過的決議案成立。隨著本公司於二零零七年十月從開曼群島遷冊往百慕達後，薪酬委員會已根據董事會於二零零八年二月十五日通過的決議案重新成立，並採納明確職權範圍。於本報告日期，薪酬委員會由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事，包括易庭暉先生、吳卓凡先生及張民先生。易庭暉先生為薪酬委員會主席，而張民先生已獲委任為薪酬委員會成員，自二零一五年三月二十三日起生效。

薪酬委員會書面職權範圍所載的角色及功能不遜於守則之條款。薪酬委員會就本公司董事及高級管理層所有薪酬之政策及架構以及為發展薪酬政策而成立正式及具透明度的程序向董事會提出建議。薪酬委員會亦就其有關執行董事薪酬（經參考董事會的企業方針及目的）的計劃書作出檢討及向董事會提出建議。概無董事或任何其聯繫人可參與決定其本身薪酬。薪酬委員會考慮可資比較公司支付的薪金、董事投放的時間及職責、本集團其他僱用條件及與表現掛鈎薪酬的成效等因素，從而釐定個別執行董事的薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額（包括喪失或終止職務或委任的賠償）；或關於因行為失當而解僱或罷免的賠償，以確保該等安排與與合約條款一致，若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理及合適，不致過多。



董事薪酬(續)

會議次數及出席率

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召開三次會議，以檢討所有董事及高級管理層的薪酬待遇，並就新委任董事的薪酬待遇提供建議。會議之出席詳情如下：

成員名稱	出席次數
易庭暉先生(主席)(於二零一四年九月一日獲委任)	不適用
吳卓凡先生(於二零一四年九月一日獲委任)	不適用
張民先生(於二零一五年三月二十三日獲委任)	不適用
張德深先生(主席)(於二零一四年九月一日辭任)	3/3
劉天祥先生(於二零一五年一月一日辭任)	3/3
曾憲芬先生(於二零一四年九月一日辭任)	3/3

董事之提名

本公司之提名委員會(「提名委員會」)於二零零五年根據本公司董事會通過的決議案成立。隨著本公司於二零零七年十月從開曼群島遷冊往百慕達後，提名委員會已根據董事會於二零零八年二月十五日通過的決議案重新成立，並採納明確職權範圍。於本報告日期，提名委員會由三名成員組成，全部為獨立非執行董事，包括吳卓凡先生、易庭暉先生及張民先生。吳卓凡先生為提名委員會主席。於二零一五年三月二十三日，吳卓凡先生不再擔任提名委員會主席，但留任提名委員會成員，而張民先生獲委任為提名委員會主席，兩者均自二零一五年三月二十三日起生效。

提名委員會之功能為檢討及監督董事會之架構、規模及組成；物色合資格人士出任董事會成員；評估獨立非執行董事之獨立性，以及向董事會就委任及重新委任董事及高級管理層作出推薦建議。

倘董事會出現空缺，提名委員會將因應有關人選之技能、經驗、專業知識、個人誠信及所能付出之時間及其獨立性(倘為獨立非執行董事)，以及本公司之需要及其他相關法定規定及規例，以進行甄選程序。

董事會亦已採納董事會成員多元化的政策，當中載有達致董事會成員多元化的方針。因此，在甄選董事會成員之候選人時，會以多項可計量目標為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗及資歷、技能、知識及服務任期，並應考慮本公司本身的業務模式及不時的具體需要。鑒於現時董事會成員來自不同業務及專業背景，本公司認為，董事會擁有均衡之技能、經驗、專長及多元化觀點，以配合本公司業務所需。



董事之提名(續)

會議次數及出席率

截至二零一四年十二月三十一日止年度，提名委員會共召開三次會議，以檢討董事會的組成、規模及架構，評估獨立非執行董事的獨立性，並就董事之委任向董事會作出建議。會議之出席詳情如下：

成員名稱	出席次數
張民先生(主席)(於二零一五年三月二十三日獲委任)	不適用
吳卓凡先生(主席)(於二零一四年九月一日獲委任，自二零一五年一月一日至二零一五年三月二十三日擔任主席)	不適用
易庭暉先生(於二零一四年九月一日獲委任)	不適用
劉天祥先生(主席)(於二零一五年一月一日辭任)	3/3
曾志謙先生(於二零一五年一月一日辭任)	3/3
張德深先生(於二零一四年九月一日辭任)	3/3
曾憲芬先生(於二零一四年九月一日辭任)	3/3

審核委員會

本公司於二零零一年七月三十一日成立審核委員會(「審核委員會」)並遵守創業板上市規則訂立書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監督本集團之財務申報程序及內部監控系統。審核委員會成員為吳卓凡先生(審核委員會主席)及易庭暉先生。此外，張民先生已獲委任為審核委員會成員，以填補有關空缺，自二零一五年三月二十三日起生效。

審核委員會負責就外聘核數師之委聘、續聘及罷免向董事會作出建議，並審批外聘核數師之酬金及聘任條款，以及與該等核數師之辭任或罷免有關之任何事宜；審閱季度報告、中期報告、年報及本集團賬目；以及監察財務申報程序及本集團內部監控系統是否有效。審核委員會已於本年度履行其職責並審閱截至二零一四年十二月三十一日止年度內之未經審核季度及中期業績及經審核年度業績。

會議次數及出席率

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司審核委員會已召開五次會議，以檢討及監察財務報告過程、企業管治及內部監控檢討工作以及就續聘外聘核數師向董事會提出建議。彼等連同本公司外聘核數師已審閱本集團的季度、中期及全年業績，並向董事會提出建議以供考慮及批准。本公司審核委員會認為，該等業績之編製乃符合適用會計準則及規定，且已作出足夠披露。

本公司審核委員會會議的出席詳情如下：

成員名稱	出席次數
吳卓凡先生(主席)(於二零一四年九月一日獲委任)	2/2
易庭暉先生(於二零一四年九月一日獲委任)	1/2
張民先生(於二零一五年三月二十三日獲委任)	不適用
曾憲芬先生(主席)(於二零一四年九月一日辭任)	3/3
張德深先生(於二零一四年九月一日辭任)	3/3
劉天祥先生(於二零一五年一月一日辭任)	5/5



企業管治職能

董事會亦負責履行企業管治職能，其書面職權範圍載列如下：

- a) 制訂及檢討本公司有關企業管治的政策及常規；
- b) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- c) 檢討及監察本公司就法律及監管要求之合規性的政策及常規；
- d) 制訂、檢討及監察僱員及董事適用的操守守則及合規手冊（如有）；及
- e) 檢討本公司就企業管治常規及企業管治報告中的披露事項之合規性。

核數師酬金

約435,000港元（二零一三年：約460,000港元）列入本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表。核數師於截至二零一四年十二月三十一日止年度並無進行重大非審核服務。

董事及核數師對綜合財務報表之責任

董事會肩負於每個財政期間編製本集團賬目之職責，該等賬目可真實公平地反映本集團業務狀況及該期間之業績及現金流量。編製截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表時，董事會已揀選及貫徹應用合適會計政策；作出審慎、公平及合理之判斷及估計。董事會負責採取一切合理所需步驟保障本集團資產，並且防止及偵查欺詐及其他不正常情況。

本公司之核數師於本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之獨立核數師報告內確認彼等所承擔之責任。

公司秘書

葉環女士（「葉女士」）已於二零一三年八月九日獲委任為公司秘書。根據創業板上市規則第5.15條，葉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小時的相關專業訓練。

葉女士由外聘服務商所委派，其主要公司聯絡人為執行董事蘇達文先生。

葉女士為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。彼於公司秘書實務方面擁有豐富的專業經驗。



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，而有關股東於遞交要求當日持有不少於十分之一之本公司繳足股本（其附帶於本公司股東大會上投票之權利），則董事有權於任何時間以書面向董事會或公司秘書要求董事會就有關請求書所載明的任何事項召開股東特別大會。

請求書必須闡明會議目的，且必須由請求人簽署及送交本公司位於百慕達之註冊辦事處及香港主要營業地點，並註明收件人為公司秘書。

如董事在遞交請求書日期起計21天內未有正式召開會議，則該等請求人可自行召開會議，惟按此召開之會議不得於上述日期起計兩個月屆滿後舉行。

向董事會作出查詢的權利

股東有權向董事會作出查詢。所有查詢必需以書面作出，並郵寄至本公司於香港的總辦事處或於百慕達的註冊辦事處，或發送電子郵件至info@chinaeco-farming.com，並註明收件人為公司秘書。

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（而有關費用將由請求人承擔）：(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；(b)向有權接收任何股東大會通告之股東傳閱任何不超過一千字之陳述書，以告知該大會上任何提呈之決議案所述事宜或將處理之事項。

有關要求必須由請求人簽署，並送達本公司之總辦事處及於香港的主要營業地點，並註明收件人為公司秘書。

投資者及股東關係

董事會認同與本公司股東及投資者保持清楚、及時及有效溝通的重要性。本公司已遵守創業板上市規則，向其股東及投資者披露所有必要資料。此外，董事會透過多種正式溝通渠道（包括(i)通過其年度、中期及季度報告、通告、公佈及通函刊發本公司最新業務發展及財務表現；(ii)舉行股東大會，為本公司股東提供機會向董事會提問及交換意見；及(iii)本公司網站，為本公司及其投資者提供有效的溝通平台），與本公司股東及投資者保持密切的溝通。

於二零一四年度，本公司的憲章文件概無重大變動。



內部監控

董事會及審核委員會已檢討本集團內部監控系統之成效。內部監控系統乃為迎合本集團特別需要及其所面對風險而設，基於其性質，僅可就並無錯誤陳述或損失提供合理但非絕對保證。

本公司已制定程序，保障資產不會在未經授權下使用或處置、控制資本開支、保存完善會計記錄及確保用作業務及刊發之財務資料之可靠性。本集團合資格管理人員按持續基準維持及監察內部監控系統。

本公司已委聘一間獨立專業公司，就二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日期間本集團若干附屬公司的業務過程對本公司內部監控的有效性進行檢討。董事會已於截至二零一四年十二月三十一日止年度審閱其進度，並於二零一五年三月接獲有關報告。

董事會認為，本集團內部監控系統屬有效，並無發現內部監控系統有任何重大乏善之處。

代表董事會
執行董事
蘇達文

香港，二零一五年三月二十三日



信永中和(香港)
會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣
希慎道33號利園43樓

致中國農業生態有限公司各股東

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

我們已審核列載於第30至第104頁中國農業生態有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，當中包括於二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表，與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明附註。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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真實而公平地呈列該等綜合財務報表，以及對貴公司董事釐定就編製並無重大錯誤陳述(無論因欺詐或錯誤)的綜合財務報表而言屬必要的有關內部監控負責。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核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我們的意見，不應作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執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核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地呈列綜合財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部監控的成效發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。



意見

我們認為，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 貴集團於二零一四年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團於截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

Chan Wing Kit

執業證書號碼：P03224

香港，二零一五年三月二十三日



綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	5	45,541	19,194
銷售成本		<u>(39,960)</u>	<u>(15,652)</u>
毛利		5,581	3,542
其他收益或虧損淨額	6	971	158
投資物業公平值增加淨額	16	451	160
按公平值計入損益的金融資產公平值(減少)增加		(1,129)	436
行政開支		(36,263)	(28,274)
分佔聯營公司業績	17	4,047	–
融資成本	8	(2,457)	(1,853)
出售於附屬公司之權益收益	35	–	86
除稅前虧損		<u>(28,799)</u>	<u>(25,745)</u>
稅項	9	<u>(48)</u>	<u>(15)</u>
本年度虧損	10	<u>(28,847)</u>	<u>(25,760)</u>
其他全面開支：			
其後可重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之滙兌虧損及本年度其他全面開支		<u>(165)</u>	<u>–</u>
本年度全面開支總額		<u>(29,012)</u>	<u>(25,760)</u>
下列人士應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(27,393)	(25,746)
非控股股東權益		<u>(1,454)</u>	<u>(14)</u>
		<u>(28,847)</u>	<u>(25,760)</u>
下列人士應佔本年度全面開支總額：			
本公司擁有人		(27,578)	(25,746)
非控股股東權益		<u>(1,434)</u>	<u>(14)</u>
		<u>(29,012)</u>	<u>(25,760)</u>
每股虧損	14		
基本及攤薄(港仙)		<u>(1.15)</u>	<u>(1.63)</u>

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 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
廠房及設備	15	4,408	394
投資物業	16	28,812	7,580
於聯營公司之權益	17	43,731	-
可供出售投資	18	-	4
向非控股股東權益作出貸款	25	735	-
商譽	19	908	-
已付收購投資物業之按金		14,113	-
		92,707	7,978
流動資產			
存貨(製成品)		934	-
應收賬款及其他應收款項	20	10,896	2,322
已付經營權按金		1,200	1,200
按公平值計入損益之金融資產	21	21,969	1,224
銀行結餘及現金	22	36,995	14,552
		71,994	19,298
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	23	10,814	4,647
應付前同系附屬公司款項	24	-	60
應付股東款項	24	-	129
應付非控股股東權益款項	24	1,053	808
應付所得稅		83	37
前同系附屬公司貸款	25	-	2,000
股東貸款	25	-	4,300
		11,950	11,981
流動資產淨額		60,044	7,317
總資產減流動負債		152,751	15,295
非流動負債			
可換股債券	26	16,970	4,806
非控股股東權益貸款	25	735	-
		17,705	4,806
資產淨額		135,046	10,489
股本及儲備			
股本	28	51,177	35,177
儲備		85,317	(24,674)
本公司擁有人應佔權益		136,494	10,503
非控股股東權益		(1,448)	(14)
權益總額		135,046	10,489

第30至104頁的綜合財務報表由董事會於二零一五年三月二十三日批准及授權發行，並經下列人士簽署：

蘇達文
董事



綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔					合計 千港元	非控股 股東權益 千港元	合計 千港元
	股本 千港元 (附註28)	股份溢價 千港元	可換股債券 權益部份 千港元 (附註26)	特別儲備 千港元	累計虧損 千港元			
於二零一三年一月一日	29,317	27,593	-	6,026	(80,334)	(17,398)	-	(17,398)
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(25,746)	(25,746)	(14)	(25,760)
本年度全面開支總額	-	-	-	-	(25,746)	(25,746)	(14)	(25,760)
配售新股份(附註28)	5,860	18,752	-	-	-	24,612	-	24,612
有關配售新股份之交易成本	-	(616)	-	-	-	(616)	-	(616)
確認可換股債券權益部分(附註26)	-	-	29,651	-	-	29,651	-	29,651
於二零一三年十二月三十一日	35,177	45,729	29,651	6,026	(106,080)	10,503	(14)	10,489

	本公司擁有人應佔					合計 千港元	非控股 股東權益 千港元	合計 千港元	
	股本 千港元 (附註28)	股份溢價 千港元	可換股債券 權益部份 千港元 (附註26)	換算儲備 千港元	特別儲備 千港元				
於二零一四年一月一日	35,177	45,729	29,651	-	6,026	(106,080)	10,503	(14)	10,489
本年度虧損	-	-	-	-	-	(27,393)	(27,393)	(1,454)	(28,847)
本年度其他全面(開支)收益:									
換算海外業務的滙兌(虧損)收益	-	-	-	(185)	-	-	(185)	20	(165)
本年度全面開支總額	-	-	-	(185)	-	(27,393)	(27,578)	(1,434)	(29,012)
配售新股份(附註28)	16,000	134,400	-	-	-	150,400	-	150,400	
有關配售新股份之交易成本	-	(4,502)	-	-	-	(4,502)	-	(4,502)	
確認可換股債券權益部分(附註26)	-	-	7,671	-	-	7,671	-	7,671	
於二零一四年十二月三十一日	51,177	175,627	37,322	(185)	6,026	(133,473)	136,494	(1,448)	135,046

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 千港元	二零一三年 千港元
經營業務		
除稅前虧損	(28,799)	(25,745)
就下列項目作出調整：		
融資成本	2,457	1,853
廠房及設備折舊	639	215
投資物業公平值增加淨額	(451)	(160)
按公平值計入損益之金融資產公平值減少(增加)	1,129	(436)
出售可供出售投資之虧損	3	-
出售廠房及設備收益	(140)	-
出售於附屬公司權益之收益	-	(86)
分佔聯營公司業績	(4,047)	-
利息收入	(355)	-
應收賬款及其他應收款項之減值虧損	-	800
計及營運資金變動前之經營現金流量	(29,564)	(23,559)
存貨增加	(934)	-
應收賬款及其他應收款項(增加)減少	(8,438)	905
按公平值計入損益之金融資產增加	(21,874)	(788)
應付賬款及其他應付款項增加	5,417	383
經營業務所用現金淨額	(55,393)	(23,059)
投資活動		
已收利息	355	-
購買廠房及設備	(4,239)	(139)
購買投資物業	(17,020)	-
已付收購投資物業之按金	(14,113)	-
向非控股股東權益作出貸款	(735)	-
出售可供出售投資的所得款項	1	-
出售廠房及設備的所得款項	140	-
出售於附屬公司權益的現金流入淨額(附註35)	-	30
收購附屬公司的現金流出淨額(附註36)	(24,213)	-
投資活動所用現金淨額	(59,824)	(109)



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 千港元	二零一三年 千港元
融資活動		
發行可換股債券之所得款項	-	23,500
發行可換股債券之交易成本	(352)	(585)
已付利息	(2,270)	(1,028)
非控股股東權益之墊款	245	808
償還借款	-	(13,850)
新籌措借款	-	4,800
發行新股份之所得款項	150,400	24,612
發行新股份之交易成本	(4,502)	(616)
來自非控股股東權益貸款	735	-
償還前同系附屬公司貸款	(2,060)	-
償還股東貸款	(4,429)	-
融資活動所得現金淨額	137,767	37,641
現金及現金等值增加淨額	22,550	14,473
於一月一日之現金及現金等值	14,552	79
外匯匯率變動之影響	(107)	-
於十二月三十一日之現金及現金等值， 以銀行結餘及現金列示	36,995	14,552

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



1. 一般事項及編製基準

一般事項

中國農業生態有限公司(「本公司」)於二零零零年十一月三十日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。

本公司股份已於二零零二年二月五日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)上市。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司透過於開曼群島取消註冊及根據百慕達法例作為獲豁免公司存續，自開曼群島遷冊至百慕達。遷冊已獲本公司股東(「股東」)於二零零七年十月十五日批准，而本公司已自二零零七年十月二十九日起作為有限公司於百慕達存續。

本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而主要營業地點則為香港灣仔駱克道188號兆安中心25樓。本公司董事並無考慮任何公司將成為本公司的最終控股公司及母公司。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事一站式價值鏈服務、醫療保健服務、物業投資、陶瓷產品及農產品貿易之業務。

綜合財務報表以港元(「港元」)呈列。除該等於中華人民共和國(「中國」)及台灣成立之附屬公司分別以人民幣(「人民幣」)及新台幣(「新台幣」)為功能貨幣外，本公司及其附屬公司之功能貨幣均為港元。

編製基準

本集團於近年來持續產生虧損。儘管如此，本公司董事認為，本集團將有足夠營運資金應付其自報告期末起未來十二個月內到期之經營現金流，此乃基於：

- (i) 本公司將持續審閱本集團的成本結構，並制訂合適的節省成本措施，以改善本集團業務的表現及現金流量。
- (ii) 本公司董事預期，本集團將自其業務產生正現金流量。

因此，本公司董事認為，按持續經營基準編製截至二零一四年十二月三十一日止年度的該等綜合財務報表乃屬合適。



2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則，當中包括香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）、修訂本及詮釋（「詮釋」）。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂本	投資實體
香港會計準則第32號之修訂本	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號之修訂本	非金融資產可收回數額之披露
香港會計準則第39號之修訂本	衍生工具更替及對沖會計法的持續性
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） （「香港(IFRIC)」）－詮釋第21號	徵費

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

香港會計準則第32號抵銷金融資產及金融負債之修訂本

本集團於本年度首次應用香港會計準則第32號抵銷金融資產及金融負債之修訂本。香港會計準則第32號之修訂本釐清有關抵銷金融資產及金融負債規定的現有應用問題。該等修訂本特別釐清了「現時擁有抵銷之可依法執行權利」及「同時變現及結算」之涵義。

有關修訂本已追溯應用。由於本集團並無任何金融資產及金融負債符合資格作抵銷，故應用該等修訂本不會對本集團綜合財務報表之披露或已確認金額造成影響。

香港會計準則第36號非金融資產可收回數額之披露之修訂本

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第36號非金融資產可收回數額之披露之修訂本。香港會計準則第36號之修訂本規定當根據公平值減出售成本計算減值資產的可收回數額時，須披露更多有關公平值計量之資料。倘可收回數額為公平值減出售成本，則實體應完整披露為資產公平值或現金產生單位計量進行分類的公平值計量等級。本集團須對公平值計量等級的第二等級及第三等級作出額外披露：

- 描述用於計量公平值減出售成本的估值技術。倘估值技術出現任何變動，則應同時披露事實及原因；
- 管理層釐定公平值減出售成本時所依據的每一項主要假設；
- 倘使用現值技術計量公平值減出售成本，則須披露當前及過往計量所使用的折讓率。



2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港會計準則第36號非金融資產可收回數額之披露之修訂本（續）

有關修訂本已追溯應用。本公司董事認為應用香港會計準則第36號之修訂本不會對本集團綜合財務報表之披露構成重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號 (二零一四年)	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入 ³
香港財務報告準則之修訂本	二零一零年至二零一二年週期之香港財務報告準則之年度改進 ¹
香港財務報告準則之修訂本	二零一一年至二零一三年週期之香港財務報告準則之年度改進 ¹
香港財務報告準則之修訂本	二零一二年至二零一四年週期之香港財務報告準則之年度改進 ²
香港會計準則第1號之修訂本	披露主動性 ²
香港會計準則第19號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂本	澄清折舊及攤銷之可接受方法 ²
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂本	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表之權益法 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或投入 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ²
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購合資經營業務權益之會計 ²

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述者外，本公司董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

香港財務報告準則第9號（二零一四年）金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年經修訂，以包括有關分類及計量金融負債及取消確認之規定。於二零一三年，香港財務報告準則第9號獲進一步修訂，以落實對沖會計法之實質性修訂，從而將使實體於財務報表中更能反映風險管理活動。香港財務報告準則第9號的最終版本於二零一四年頒佈，藉就若干金融資產引入「按公平值計入其他全面收益」（「按公平值計入其他全面收益」）的計量類別，以納入過往年度所頒佈香港財務報告準則第9號的全部規定，且對有關分類及計量作出有限修訂。香港財務報告準則第9號的最終版本亦就減值評估引入「預期信貸虧損」模式。



2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第9號（二零一四年）金融工具（續）

香港財務報告準則第9號（二零一四年）之主要規定載述如下：

- 所有屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，目的是收取合約現金流量之業務模式內持有之債務投資，及合約現金流量僅為償還本金及尚未償還本金利息之債務投資，一般於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流量及出售金融資產之業務模式中持有之債務工具，以及金融資產的合約性條款令於特定日期產生之現金流量純粹為支付本金及尚未償還本金之利息的債務工具，按公平值計入其他全面收益之方式計量。所有其他債務投資及權益投資均於其後報告期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，以於其他全面收益呈列權益投資（並非持作買賣者）公平值之其後變動，一般只有股息收入於損益確認。
- 就指定為按公平值計入損益處理之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定該金融負債之信貸風險變動以致該負債公平值變動之金額於其他全面收益內呈列，除非於其他全面收益中確認該負債信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。金融負債之信貸風險引致之金融負債公平值變動其後不會重新分類至損益中。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益處理之金融負債之整筆公平值變動金額於損益中呈列。
- 就減值評估而言，加入了有關實體對其金融資產及提供延伸信貸承擔之預期信貸虧損之會計減值規定。該等規定消除了香港會計準則第39號就確認信貸虧損的門檻。根據香港財務報告準則第9號（二零一四年）之減值方法，於確認信貸虧損前毋須已發生信貸事件。反之，實體須一直將預期信貸虧損以及此等預期信貸虧損之變動入賬。於各報告日期對預期信貸虧損之金額進行更新，以反映自初次確認以來信貸風險之變動，並因此提供更適時之預期信貸虧損資料。



2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第9號（二零一四年）金融工具（續）

- 香港財務報告準則第9號引入新模式，允許公司在對沖彼等之金融及非金融風險時更好地利用所進行的風險管理活動調整對沖會計。香港財務報告準則第9號作為一種以原則為基礎的方法，著眼於風險的確認及計量，但並不區分金融項目和非金融項目。新模式亦允許實體利用內部產生的資料進行風險管理作為對沖會計的基準。根據香港會計準則第39號，有必要使用僅用作會計目的量度來展現相對於香港會計準則第39號的合格性及合規性。新模式亦包括合格性標準，但該等標準基於就對沖關係強度進行的經濟評估，此可利用風險管理數據釐定。相較於香港會計準則第39號之對沖會計內容，此應可降低實行成本，因其降低了僅為會計處理所需進行的分析量。

香港財務報告準則第9號（二零一四年）將於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，且可允許提前應用。

本公司董事預期日後採納香港財務報告準則第9號（二零一四年）可能對本集團金融資產及金融負債所呈報的金額構成重大影響。

有關本集團的金融資產及金融負債，於完成詳細審閱前，對相關影響作出合理估計並不可行。

香港財務報告準則第15號客戶合約收入

香港財務報告準則第15號的核心原則為公司應確認收益以向客戶描述轉讓已承諾貨品或服務的金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。故此，香港財務報告準則第15號引入應用於客戶合約收入的模式，當中擁有交易的合約基礎五個步驟分析，以釐定是否須要確認收益，及確認收益的金額及時間。該五個步驟載列如下：

- 識別與客戶之合約；
- 識別合約內履行之個別責任；
- 釐定交易價格；
- 按履行之責任分配交易價格；及
- 當（或於）實體履行責任時確認收入。

香港財務報告準則第15號亦引入大量定性及定量披露規定，旨在讓財務報表使用者瞭解來自與客戶所訂立合約產生之收益及現金流量之性質、金額、時間及不確定性。

於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋的收益確認指引。



2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第9號（二零一四年）金融工具（續）

香港財務報告準則第15號將於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，且可提前應用。本公司董事預期日後應用香港財務報告準則第15號，可能對本集團綜合財務報表中已呈報金額及披露構成重大影響。然而，直至本集團進行詳細檢閱前，對香港財務報告準則第15號的影響作出合理估計並不可行。

二零一零年至二零一二年週期之香港財務報告準則之年度改進

二零一零年至二零一二年週期之香港財務報告準則之年度改進包括若干有關香港財務報告準則之多項修訂本，其概述如下。

香港財務報告準則第2號之修訂本(i)更改「歸屬條件」及「市場條件」之定義；及(ii)加入有關「表現條件」及「服務條件」之定義，該等定義早前已獲納入「歸屬條件」之定義。香港財務報告準則第2號之修訂本生效於授出日期為二零一四年七月一日或之後之以股份支付之交易。

香港財務報告準則第3號之修訂本闡明，獲分類為資產或負債之或然代價須於各報告日期按公平值計量（不論或然代價屬香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號範圍內之金融工具，或非金融資產或負債）。公平值之變動（除計量期間之調整外）須於損益中確認。香港財務報告準則第3號之修訂本生效於收購日期為二零一四年七月一日或之後之業務合併。

香港財務報告準則第8號之修訂本(i)規定實體須向經營分類應用合算條件時披露管理層作出之判斷，包括在釐定經營分類是否具備「相似之經濟特徵」時所評估已合算經營分類及經濟指標之說明；及(ii)闡明可呈報分類資產總值與實體資產之對賬僅當於定期向主要營運決策人提供分類資產時方會提供。

香港財務報告準則第13號之結論基準之修訂本闡明，頒佈香港財務報告準則第13號以及香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之後續修訂並無除去計量於發票金額中並無列明利率且並無貼現（倘貼現影響並不重大）之短期應收及應付款項之能力。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本刪除物業、廠房及設備項目或無形資產獲重新估值時累計折舊／攤銷會計賬目中之已知不一致性。經修訂準則闡明賬面總值乃以與重估資產賬面值相符一致之方式予以調整，而該累計折舊／攤銷乃賬面總值與經計及累計減值虧損後賬面值兩者間之差額。

香港會計準則第24號之修訂本闡明，向呈報實體提供主要管理人員服務之管理實體乃該呈報實體之關連方。因此，該呈報實體須將就提供主要管理人員服務而已付或應付予該管理實體之服務產生之金額，以關連方交易作出披露。然而，有關補償部分則毋須披露。



2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

二零一零年至二零一二年週期之香港財務報告準則之年度改進（續）

本公司董事預期，應用二零一零年至二零一二年週期之香港財務報告準則之年度改進所納入之修訂本將不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

二零一一年至二零一三年週期之香港財務報告準則之年度改進

二零一一年至二零一三年週期之香港財務報告準則之年度改進包括若干香港財務報告準則之多項修訂，其概述如下。

香港財務報告準則第3號之修訂本闡明該準則並不適用於說明合營安排財務報表中所有合營安排類型之構成。

香港財務報告準則第13號之修訂本闡明該組合範圍（除以淨值基準計量一組金融資產及金融負債之公平值外）包括納入香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號範圍及根據香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號說明之所有合約（即使該等合約並不符合香港會計準則第32號對金融資產或金融負債之定義）。

香港會計準則第40號之修訂本闡明香港會計準則第40號及香港財務報告準則第3號並非互相排斥，並可能需要同時應用此等準則，故此，收購投資物業之實體須確定：

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

本公司董事預期，應用二零一一年至二零一三年週期之香港財務報告準則之年度改進所包括之修訂本將不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

二零一二年至二零一四年週期之香港財務報告準則之年度改進

二零一二年至二零一四年週期之香港財務報告準則之年度改進包括對多項香港財務報告準則作出之修訂，有關修訂概列於下文。

香港財務報告準則第5號之修訂本釐清一種出售方式（如透過出售而出售或透過分派予擁有人出售）轉換成另一種不應被視為一項新出售計劃之方式，而是原計劃之延續。因此，應用香港財務報告準則第5號之規定並未終止。此外，修訂本亦釐清改變出售方式並無改變分類日期。

香港財務報告準則第7號之修訂本釐清內含費用之服務合約構成持續參與金融資產。實體須根據香港財務報告準則第7號之持續參與指引評估費用及安排之性質，以評估是否須就持續參與全部終止確認之轉讓資產作出額外披露。此外，香港財務報告準則第7號之修訂本亦釐清簡明中期財務報告並無規定有關抵銷金融資產及金融負債之披露，除非披露包括最近期年報所呈告資料之重大更新。



2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

二零一二年至二零一四年週期之香港財務報告準則之年度改進（續）

香港會計準則第19號之修訂本釐清高質量公司債券之市場深度須按債務計值貨幣而非按債務所在國家評估。倘該貨幣之高質量公司債券並無深入市場，則須使用政府債券利率。

香港會計準則第34號於中期財務報表附註披露資料（倘並無於中期財務報告中另行披露）。香港會計準則第34號之修訂本釐清規定之中期披露須於中期財務報表中作出或於中期財務報表之間相互參照後納入且計入更大中期財務報告。中期財務報表之其他資料需按與中期財務報表之相同條款且於相同時間供用戶查閱。倘用戶不可按此等方式查閱其他資料，則中期財務報告視作不完整。

本公司董事預期應用二零一二年至二零一四年週期之香港財務報告準則之年度改進所包括之各項修訂本不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

香港會計準則第1號披露主動性之修訂本

該修訂本釐清公司應運用專業判斷以決定應在財務報表披露資料的種類，以及資料的呈列章節及排序。特別是，經考慮所有相關事實及情況後，實體應決定其如何總括財務報表內的資料（包括附註）。倘披露有關資料並不重要，則實體無須按香港財務報告準則規定提供具體披露。於此情況下，即使香港財務報告準則載有一系列特定要求或描述彼等為最低要求，實體亦無須作出披露。

此外，當呈列額外項目、標題及小計與了解實體的財務狀況及財務表現有關，則該修訂本就有關呈列提供部份額外規定。持有聯營公司或合營企業權益的實體須使用權益法呈列分佔於聯營公司及合營企業的其他全面收益，並獨立呈列分佔(i)其後不會重新分類至損益的項目；及(ii)當符合特定條件時其後將重新分類至損益的項目。

再者，該修訂本釐清：

- (i) 實體於決定附註的排序時，應考慮對其財務報表的理解及比較性質的影響；及
- (ii) 主要會計政策無須披露於一個附註內，亦可於其他附註中包括相關資料。



2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港會計準則第1號披露主動性之修訂本（續）

該修訂本將於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，且允許提早應用。本公司董事預期，日後應用香港會計準則第1號之修訂本可能對本集團綜合財務報表所作出的披露構成重大影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號澄清折舊及攤銷之可接受方法之修訂本

香港會計準則第16號之修訂本禁止根據香港會計準則第16號就物業、廠房及設備使用收益基礎折舊方法。香港會計準則第38號之修訂本引入一項可予以推翻的假設，即就無形資產運用收益基礎攤銷法計量乃屬不恰當。此假設僅於下列有限情況下方可予以推翻：

- (i) 當無形資產列示為收益計量；
- (ii) 當可證實收益與無形資產的經濟利益消耗息息相關。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本將於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，且允許提前應用。該等修訂本應預期應用。

由於本集團運用直線法折舊廠房及設備，故本公司董事預期應用香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

此外，根據新香港公司條例（第622章）第358條，該條例第9部「帳目與審計」之年報要求於本公司二零一四年三月三日或之後開始之首個財政年度開始實施。本集團現正準備及評估香港公司條例變動中有關初步應用新香港公司條例（第622章）第9部期內對綜合財務報表之預計影響。本公司目前認為影響並不重大，且僅會主要影響綜合財務報表資料之呈列與披露。



3. 重大會計政策

財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，財務報表包括聯交所創業板證券上市規則及香港公司條例（根據香港公司條例（第622章）附表11第76至第87條條文所載該條例第9部有關「賬目及審計」之過渡性及保留安排所規定，有關財務報表就本財政年度及比較期間繼續適用根據前身香港公司條例（第32章）所適用者）所規定之適用披露事項。

綜合財務報表乃根據過往成本基準編製，惟投資物業及於報告期末若干按公平值計量之金融工具乃按公平值計量（如下文會計政策所闡釋）。歷史成本一般按交換貨品及服務之代價之公平值計算。

公平值界定為市場參與者之間於現行市況下於計量日期在主要市場（或最有利之市場）進行之有序交易所出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格（即平倉價），不論該價格是否直接觀察或使用另一估值技術估計所得。有關公平值計量的詳情闡述於下文所載會計政策。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受其控制實體（即附屬公司）之財務報表。倘附屬公司編製其財務報表時使用的會計政策有別於其在綜合財務報表中，就類似交易及於類似情況下之事件所採納者，則附屬公司在編製財務報表時，須對其財務報表作出調整，以確保符合本集團的會計政策。

控制乃指本集團擁有：(i)對被投資方擁有權力；(ii)面對或擁有自其參與被投資方產生之可變回報之風險或權利；及(iii)有能力行使其權力以影響其回報時，即對被投資方擁有控制權。當本集團對於被投資方的投票權少於大多數時，則可基於相關事實及情況透過下列方式對被投資方取得控制權力：(i)與其他投票持有人訂立合約安排；(ii)來自其他合約安排產生的權利；(iii)本集團的投票權及潛在投資權；或(iv)綜合上述各項。

倘有事實及情況顯示，有一項或以上該等上述控制權元素出現變動，則本公司重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

當本集團對附屬公司取得控制權時，則開始將附屬公司綜合入賬，並在本集團對附屬公司失去控制權時終止綜合入賬。

附屬公司收入及開支自本集團取得控制權當日起，計入綜合損益及其他全面收益表，並直至本集團不再控制該附屬公司當日為止。



3. 重大會計政策（續）

綜合基準（續）

附屬公司之損益及其他全面收益各個部分乃歸屬於本公司擁有人及非控股股東權益。附屬公司之全面收益總額亦歸屬於本公司擁有人及非控股股東權益，即使此舉可引致虧絀結餘。

有關本集團實體交易涉及集團內公司間之所有資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合入賬時悉數對銷。

本集團於現有附屬公司之所有權權益變動

倘本集團對附屬公司失去控制權，則其(i)於失去控制權當日取消按賬面值確認該附屬公司之資產（包括任何商譽）及負債，(ii)於失去控制權當日取消確認前附屬公司任何非控股股東權益（包括彼等應佔之其他全面收益之任何組成部份）之賬面值，及(iii)確認所收取代價之公平值及任何保留權益之公平值之總額，所產生之差額於損益內確認為本集團應佔之收益或虧損。倘該附屬公司之資產及負債按重估金額或公平值列賬，而相關累計收益或虧損已於其他全面收益內確認並累計入權益，則先前於其他全面收益確認並累計入權益之款額，將按猶如本集團已直接出售相關資產及負債入賬（即按適用香港財務報告準則之規定重新分類至損益或直接轉撥至保留溢利）。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號金融工具：確認及計量於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或（如適用）於初步確認時之於聯營公司或合營企業之投資成本。

業務合併

業務合併乃以收購法列賬。於業務合併轉撥之代價按公平值計量，其乃按本集團轉撥之資產、本集團產生之對被收購方前擁有人之負債及本集團於交換被收購方之控制權所發行之股權於收購日期之公平值總和計算。完成業務合併所引致之與收購事項相關之成本於產生時於損益中確認。

於收購日期，已收購可識別資產及已承擔負債按其公平值確認：

商譽乃以所轉讓代價、任何非控股股東權益於被收購方中所佔金額、及本集團以往持有之被收購方股權之公平值（如有）之總和，超出所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期的差額計量。倘經重估後，所收購之可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額高於轉讓之代價、任何非控股股東權益於被收購方中所佔金額以及收購方以往持有之被收購方股權之公平值（如有）之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購。



3. 重大會計政策（續）

業務合併（續）

倘本集團在業務合併中所轉讓代價包括或然代價安排所產生之資產或負債，則或然代價按其於收購日期之公平值計量，並計入作為業務合併中所轉讓部分代價。合資格進行計量期間調整之或然代價公平值變動將會追溯調整，並相應調整商譽。計量期間調整指在「計量期間」（不得超過收購日期起計一年）所得涉及於收購日期已存在事實及情況之新資料而引致之調整。

或然代價公平值變動如不合資格進行計量期間調整，則其後續會計處理須視乎或然代價如何分類而定。分類為權益之或然代價於其後報告日期不會重新計量，而其後結算則會在權益中入賬。分類為資產或負債之或然代價在其後報告日期均按照香港會計準則第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）重新計量，相應收益或虧損會在損益確認。

商譽

業務合併產生的商譽以成本減任何累計減值虧損（如有）列賬。

就減值測試而言，商譽會分配至預期可從合併的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位（或現金產生單位組別）。

獲分配商譽的現金產生單位會每年進行減值測試，或於有跡象顯示該單位可能出現減值時經常進行減值測試。就於報告期間因收購產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位會於該報告期末前進行減值測試。倘現金產生單位的可收回金額少於其賬面值，則減值虧損會先用作減低任何分配至該單位的商譽的賬面值，其後則按該單位內各項資產賬面值的比例分配至該單位的其他資產。任何商譽減值虧損直接於損益內確認。就商譽確認的減值虧損不會於其後期間撥回。

於出售相關現金產生單位時，商譽應佔金額於釐定出售時的損益金額時計入在內。

本集團就聯營公司的商譽入賬為投資賬面值的政策載列於下文「於聯營公司之權益」。



3. 重大會計政策（續）

於聯營公司之權益

聯營公司乃本集團對其擁有重大影響力之實體。重大影響力乃參與被投資方之財務及經營政策決策之權力，但並非對該等政策擁有控制權或共同控制權。

本集團於聯營公司之權益按權益法於綜合財務報表中入賬。按照權益法，於聯營公司之投資乃按成本於綜合財務狀況表中首次確認，並於其後就確認集團應佔該聯營公司之損益及其他全面收益而作出調整。倘集團所佔於聯營公司之虧損等於或超越集團於聯營公司應佔權益（包括任何實際上構成集團於聯營公司投資淨值其中部分之長遠權益），集團應不再確認應佔的虧損。確認額外虧損只限於集團須受合法或結構性責任或代聯營公司支付款項。

用於權益會計目的的聯營公司財務報表按本集團於類似情況下的交易及事件所採用的會計政策統一編製。

於聯營公司之投資乃自該獲投資公司成為聯營公司當日起使用權益法入賬。於收購投資時，收購成本較本集團分佔該聯營公司的可資識別資產及負債的公平淨值之溢金額會確認為商譽，並計入投資賬面值。

香港會計準則第39號的規定適用於釐定是否必要確認本集團於聯營公司投資之任何減值虧損，如有必要，則將投資的全部賬面值（包括商譽）作為單一資產根據香港會計準則第36號資產減值透過比較其可收回金額（使用價值與公平值減出售成本之較高者）與賬面值測試是否減值。任何確認之減值虧損屬投資賬面值的一部分。倘其後投資的可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損的撥回。

倘集團實體與本集團之聯營公司進行交易，僅在聯營公司之權益與本集團無關之情況下，與聯營公司進行交易所產生之溢利及虧損，方會於本集團之綜合財務報表中確認。

廠房及設備

廠房及設備按成本減去隨後之累計折舊及累計減值虧損（倘有）後於綜合財務狀況表入賬。

折舊於其估計可使用年期內以直線法攤銷廠房及設備之成本確認。估計可使用年期及折舊法於各報告期期末檢討，估計變動之影響按預先計提之基準入賬。

廠房及設備於出售時或預期持續使用該資產不再帶來未來經濟利益時終止確認。廠房及設備項目之於出售或停用所產生之任何收益或虧損根據銷售所得款項與資產賬面值之差額釐定並於損益中確認。



3. 重大會計政策（續）

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或作資本增值之物業。

投資物業初始按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業以其公平值計算。投資物業公平值變動產生之損益，已計入其產生期間之損益內。

現金及現金等值

綜合財務狀況表中的銀行結餘及現金包括存放於銀行及自行持有的現金以及存款期為三個月或低於三個月的短期存款。就綜合現金流量表而言，現金及現金等值包括現金及上文所界定之短期存款。

金融工具

金融資產及金融負債乃當集團實體成為該等工具合約條文之訂約方時，在綜合財務狀況表中確認。

金融資產及金融負債乃按公平值作初始計算。因收購或發行金融資產及金融負債（以公平值計入損益之金融資產除外（「按公平值計入損益」））而直接產生之交易成本於首次確認時新增至金融資產或金融負債之公平值或自公平值扣除（如適用）。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本即時於損益中確認。

(i) 金融資產

本集團將其金融資產劃分為三類，分別為以公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。有關分類乃按金融資產的性質及目的，並於初始確認時釐定。所有從正常渠道買賣之金融資產均以交易日為基準確認及解除確認。從正常渠道買賣乃買賣須於市場規例或慣例設立之期間內交付資產之金融資產。

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率指按債務工具之預計可使用年期或較短期間（如適用）內將估計未來現金收入（包括構成實際利率不可或缺部分已付及已收之一切開支、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至初次確認時之賬面淨值之利率。

利息收入乃就債務工具（該等分類為按公平值計入損益之金融資產除外，其利息收入計入淨收益或虧損中）按實際利率基準確認，並確認於綜合損益表之其他收益。



3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

(i) 金融資產 (續)

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產即於首次確認時持作交易或指定為按公平值計入損益之金融資產。於首次確認時指定按公平值計入損益之金融資產：

在如下情況，金融資產方可分類為持作交易之金融資產：

- 其已被收購，主要目的乃於近期出售；或
- 於初步確認時，其為本集團共同管理之已識別金融工具組合之一部份並於近期實際具有短期謀利模式；或
- 其為非指定而實際為對沖工具之衍生工具。

於首次確認時，在如下情況，指定為按公平值計入損益之金融資產：

- 有關指定撤除或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 金融資產構成金融資產或金融負債類別之一部分或兩者，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
- 金融資產組成包含一種或以上嵌入式衍生工具之合約其中部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約（資產或負債）被指定按公平值計入損益。

本集團將其於可換股債券的投資指定為按公平值計入損益的金融資產，此乃由於有關債券所附帶的換股權具緊密關連，而並無分開兌換購股權及債券部分。

按公平值計入損益之金融資產乃按公平值計量，而因重新計量所產生之公平值變動則於產生期內直接於損益確認。於損益確認之淨收入或虧損（不包括任何股息或就金融資產賺取之利息）計入損益及其他全面收益綜合報表中的「其他收益或虧損淨額」。公平值乃按附註30(c)所述之方式釐定。



3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

(i) 金融資產 (續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並無於活躍市場報價而具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。初次確認後，貸款及應收款項（包括應收賬款及其他應收款項、已付經營權按金、向非控股股東權益作出貸款以及銀行結餘及現金）均採用實際利率法按攤銷成本減去任何已識別減值虧損入賬（請參閱下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定或未分類為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項或持至到期投資之非衍生工具。

就並無活躍市場報價且其公平值不能可靠地計量之可供出售權益投資乃於報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

金融資產減值虧損

金融資產（按公平值計入損益之金融資產除外）於各報告期末評估是否有減值跡象。倘有客觀證據顯示金融資產因於初步確認金融資產後發生之一項或多項事件，金融資產之估計未來現金流量已受到影響時即表示金融資產被視為出現減值。

就可供出售權益投資而言，該項投資的公平值大幅或長期跌至低於其成本值被視為減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違反合約，如未能繳付或拖欠支付利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 由於財務困難導致金融資產失去活躍市場。



3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

(i) 金融資產 (續)

金融資產減值虧損 (續)

就若干類別之金融資產 (如應收賬款及其他應收款項) 而言, 評定為並無個別出現減值之資產亦會彙集一併評估減值。應收款項組合之客觀減值證據可包括本集團過往之收款記錄、組合內超逾平均信貸期之拖欠付款的數目增加, 以及國家或地區經濟狀況出現明顯變化導致未能償還應收款項。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言, 已確認減值虧損金額乃資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值間之差額。

就按成本列賬之金融資產而言, 減值虧損金額以資產賬面值與估計未來現金流按類似金融資產目前市場回報率貼現之現值兩者的差額計算。有關減值虧損將不會於往後期間撥回。

與所有金融資產有關之減值虧損會直接於金融資產的賬面值中作出扣減, 惟貿易及其他應收款項, 以及已付經營權按金除外, 其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。當應收賬款或其他應收款項以及就經營權已付的按金被視為不可收回時, 其將於撥備賬內撇銷。其後重新收回之先前已撇銷款項將計入損益。

倘認為可供出售金融資產已減值, 先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損乃於進行減值期間重新分類為損益。

就按攤銷成本計量之金融資產而言, 倘於往後期間, 減值虧損金額減少且能客觀地證明與確認減值虧損後所發生之事件有關, 則先前確認之減值虧損會透過損益撥回, 惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時的攤銷成本。

可供出售股權投資之減值虧損將不會於可供出售權益投資之減值虧損不會於損益撥回。於減值虧損後增加之公平值直接於其他全面收益中確認。就可供出售債務投資而言, 倘投資的公平值增加可客觀地與減值虧損確認後出現事件聯繫, 則減值虧損其後會於損益撥回。



3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

(ii) 金融負債及權益工具

金融負債及集團實體發行之權益工具，乃根據所訂立合約安排之實際內容及金融負債與權益工具之定義分類為金融負債或權益。

其他金融負債

其他金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應付前同系附屬公司、股東及非控股股東權益款項、來自前同系附屬公司及股東的貸款、來自非控股股東權益之貸款以及可換股債券的債務部份，有關項目其後以實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債之攤銷成本及於有關期間分配利息支出之方法。實際利率法為可準確透過金融負債之預計年期或在較短期間（倘適用）內對估計未來現金付款（包括所有構成實際利率不可或缺部分的一切即場已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）進行貼現之利率。

利息開支按實際利率法確認。

權益工具

權益工具為帶有集團資產剩餘權益（經扣除其所有負債）之任何合約。本公司發行之權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本記錄。

可換股債券包括負債及權益部分

本公司所發行包括負債及可換股期權部分之可換股債券，乃於初步確認時根據合約安排的實質事項及金融負債及權益工具之定義，被分別分類為相關之項目。以兌換固定金額現金或以固定數目之本公司本身權益工具之其他金融資產結算之可換股期權為股本工具。

於初步確認時，負債部分之公平值乃按類似不可轉換債務之現行市場利率釐定。發行可換股債券之所得款項與轉往負債部分之公平值之差額，即代表可讓持有人將債券兌換為股本權益之認購期權應列入股本（可換股債券權益部分）。

於往後期間，可換股債券之負債部分乃使用實際利率法按攤銷成本列賬。股本部分（即可將負債部分兌換為本公司普通股之期權）將保留於可換股債券權益儲備，直至嵌入式期權獲行使為止（在此情況下，可換股債券權益儲備之結餘將轉移至股份溢價）。倘期權於到期日尚未獲行使，可換股債券權益儲備之結餘將撥至累計虧損。期權兌換或到期時將不會於損益中確認任何盈虧。

發行可換股債券有關之交易成本，按所得款項之分配比例撥往負債及股本部分。股本部分有關之交易成本會直接於股本內扣除。負債部分有關之交易成本計入負債部分之賬面金額，並利用實際利率法於可換股債券期限內予以攤銷。



3. 重大會計政策（續）

金融工具（續）

(iii) 取消確認

本集團僅會於從資產收取現金流量之合約權利屆滿，或本集團已將金融資產及其對該資產所有權之絕大部分風險及回報轉移至其他實體時，方取消確認金融資產。

於整體地取消確認金融資產時，該項資產賬面值，與已收及應收代價及已於其他全面收益及累計權益中確認之累計盈虧之總和間之差額於損益中確認。

本集團僅會於本集團之責任獲解除、註銷或屆滿時，方取消確認金融負債。獲取取消確認之金融負債之賬面值與已付或應付代價間之差額於損益中確認。

收益確認

收益乃根據已收或應收代價之公平值計算，並指於一般業務過程中售出貨品及提供服務之應收款項，且已扣除折扣。

銷售貨品所得收益於貨品送達且所有權已轉移時，符合下列所有條件時予以確認：

- 本集團已將貨品所有權之絕大部份風險及回報轉移至買方；
- 本集團並無參與一般與已售貨品有關的持續管理，亦無保留一般與已售貨品有關的實際控制權；
- 收益金額可以可靠計量；
- 與交易相關之經濟利益很可能流入本集團；及
- 有關交易所產生或將予產生之成本可以可靠計量。

銷售優惠券所收取的代價於進行初始銷售交易時並無確認為收入，惟其獲遞延並於客戶出示優惠券而本集團的責任已獲履行時方確認為收入。

來自經營租約之租金收入於有關租約年期內以直線法確認。

服務之收益於提供服務時確認。

金融資產產生之利息收入於經濟利益可能將流向本集團及收入金額能可靠地計量時予以確認。金融資產產生之利息收入是參考未償還之本金，按時間及適用之實際利率計算。有關利率乃將金融資產於估計年期預計收取之未來現金準確貼現至該等資產於初步確認時之賬面淨值之利率。

投資產生的股息收入於確認股東之收取股息權利事項時入賬。



3. 重大會計政策（續）

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期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表及其他綜合全面收益表中所呈報之除稅前虧損不同，此乃由於不計及其他年度之應課稅或可扣稅收入或開支，亦不計及毋須課稅或不能扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃用於報告期末之前已頒佈或大致頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之暫時差額而確認。遞延稅項負債一般會按所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般會就所有應扣減暫時差額確認，且限於可能出現可動用應扣減暫時差額可對銷應課稅溢利時確認。若因商譽或因業務合併以外原因初步確認其他資產及負債而引致之暫時差額不影響應課稅溢利或會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

與附屬公司及聯營公司的投資相關之應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟若本集團可控制暫時差額之撥回而暫時差額於可見將來應不會撥回之情況除外。與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額之益處且預計於可見將來可以撥回時確認。

於負債可結算或資產可變現之期間內，遞延稅項資產及負債按預期於該期間內可應用之稅率以於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率（及稅法）為基準計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映稅務影響，可按本集團於報告期末預期之方式以收回或結算其資產及負債之賬面值。

就計量利用公平值模型計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，該等物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻。當投資物業可予折舊及於業務模式（其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益）內持有時，有關假設會被推翻。

即期及遞延稅項於損益中確認，其與其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關則除外，而在此情況下，即期及遞延稅項資產亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。



3. 重大會計政策（續）

租約

倘租約條款將所有權之絕大部分風險及回報轉歸承租人所有，有關租約分類為融資租約。所有其他租約列作經營租約。

本集團作為出租人

來自經營租約之租金收入於有關租約年期內以直線法於損益內確認。

本集團作為承租人

經營租約付款於有關租約年期內按直線法被確認開支。

外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之該等交易乃按交易日現行之匯率以各功能貨幣（即該實體營運所在之主要經濟環境之貨幣）記錄。於各報告期末，以外幣計值之貨幣項目乃按結算日之現行匯率重新換算。以外幣計值按公平值列賬之非貨幣項目，按釐定公平值當日之現行匯率重新換算。以外幣計值按歷史成本計量之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間內在損益賬中確認。重新換算以公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入該期間之損益內。

就呈報綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債使用各報告期末之現行匯率換算為本集團之呈報貨幣（即港元），而其收入及開支項目按該年度之平均匯率換算。產生之匯兌差異（如有）乃於其他全面收入中確認並於權益換算儲備項下累計（按照適用情況歸入非控股股東權益）。

因收購海外業務而產生之可識別資產之商譽及公平值調整乃視作該海外業務之資產與負債，並各報告期末當行匯率重新換算。所產生之匯兌差額在其他全面收益確認。

退休福利計劃供款

香港、中國及台灣之已界定退休福利計劃供款之付款於僱員提供有權收取供款之服務時確認為開支。



3. 重大會計政策（續）

短期及其他長期僱員福利

就短期僱員福利確認的負債乃按預期將就換取相關服務而支付的未經折讓福利金額計量。

有關其他長期僱員福利確認的負債乃按估計未來現金流出現值計量，並預期由本集團就僱員於直至報告日期所提供的服務而作出。

借款成本

收購、建設或生產合資格資產（指需要大量時間準備以供擬定用途或銷售之資產）直接應佔之借貸成本乃計入該等資產之成本，直至該等資產絕大部份已準備以供擬定用途或銷售為止。

所有其他借款成本於產生期間內在損益中確認。

有形資產減值虧損

於報告期末，本集團審閱其有形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何有關跡象，則估算資產之可收回款項以釐定減值虧損（如有）之程度。倘不能估計單一資產的可收回金額，則本集團會估計其資產所屬現金產生單位（「現金產生單位」）之可收回金額。於可識別合理及按一貫分配基準之情況下，企業資產亦會被分配至個別的現金產生單位，否則或會被分配到可合理及按一貫分配基準而識別的最小的現金產生單位中。

可收回金額乃公平值減出售成本和在用價值兩者中較高者。評估在用價值時，採用除稅前折現率將估計未來現金流量折現至現值。該折現率應能反映市場當時所評估的貨幣時間價值和該資產的獨有風險，且估計未來現金流並無作出調整。

倘估計資產（或現金產生單位）之可收回金額少於其賬面值時，則該資產（或現金產生單位）之賬面值會扣減至其可收回金額。任何減值虧損即時於損益確認。

倘其後撥回減值虧損，則資產之賬面值或現金產生單位會增加至其可收回金額之經修訂估計，惟所增加之賬面值不可超過倘過往年度並無就該資產（或現金產生單位）確認減值虧損而已釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。



3. 重大會計政策（續）

存貨

存貨以成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。存貨成本乃以先進先出法計算。變現淨值指估存貨銷售價減所有估計完成成本及銷售所需成本。

公平值計量

就計量公平值時，本集團考慮該等市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債之特點。

非金融資產之公平值計量則參考市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值的估值方法，以儘量使用相關可觀察輸入數據及儘量減少使用不可觀察輸入數據。具體而言，本集團根據輸入數據之特點，將公平值計量分類為以下三個等級：

- 第一級 — 相同資產或負債於活躍市場的市場報價（未經調整）。
- 第二級 — 對公平值計量而言屬重大的可直接或間接觀察最低層輸入數據的估值方法。
- 第三級 — 對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法。

於報告期末，本集團透過審閱按公平值計量的資產及負債的相關公平值計量，以定期釐定該等資產及負債的公平值等級的各級之間有否出現轉撥。

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用附註3所述的本集團會計政策時，本公司董事須就並非可從其他資料來源輕易獲取之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為屬相關之其他因素。實際結果可能與該等估計有所不同。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。對會計估計進行修訂乃於估計修訂期間（倘修訂僅影響該期間）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。



4. 估計不確定因素之主要來源 (續)

應用會計政策之關鍵判斷

以下為本公司董事在應用本集團之會計政策過程中作出之關鍵判斷(除涉及之估計外(見下文))，以及其對綜合財務報表已確認之金額及作出之披露具有最重大之影響。

於投資物業的遞延稅項

就計算以公平值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，本公司董事已審閱本集團的投資物業組合，並斷定本集團的投資物業乃按業務模式持有該等物業，其目的是隨時間(而非銷售)耗用投資物業所包含的絕大部分經濟利益。故此，就計量本集團投資物業的遞延稅項而言，本公司董事決定駁回以公平值模式計量的投資物業的賬面值可全數透過出售而收回的假定。

收購附屬公司

本集團釐定收購附屬公司是否等同根據香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併或收購資產須要判斷。本公司董事認為，收購附屬公司構成一項業務的內容將根據香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併或收購資產列賬。當收購附屬公司並不構成一項業務，則被分類為資產收購。本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度收購附屬公司之詳情載於附註36。

估計不確定因素之主要來源

下文討論於報告期末極可能導致資產與負債賬面值於下一財政年度需要作出重大調整之未來相關重要假設及估計不確定因素之其他主要來源。

有關於聯營公司之權益之估計減值虧損

當本公司董事釐定於聯營公司之權益是否減值時，須參考投資之估計可收回金額。於聯營公司之權益可收回金額要求集團估計聯營公司預期產生之未來現金流及適當貼現率(包括風險調整)，以便計量現值。該假設包括管理層對日後經濟所有條件之最佳估計。

於二零一四年十二月三十一日，於聯營公司之權益賬面值約為43,731,000港元(二零一三年：無)。概無於該兩個年度確認減值虧損。



4. 估計不確定因素之主要來源(續)

估計不確定因素之主要來源(續)

呆賬撥備

呆賬撥備乃按應收賬款及其他應收款項的可收回程度評估作出。本公司董事於辨識呆賬時需作出判斷及估計。若實際情況或對未來之預測有別於原有估計，則有關差額將對估計改變期間之應收賬款及其他應收款項之賬面值以及呆賬開支／回撥構成影響。於二零一四年十二月三十一日，應收賬款及其他應收款項之賬面值分別約為888,000港元(扣除零呆賬撥備)及9,538,000港元(扣除呆賬撥備約800,000港元)(二零一三年：應收賬款之賬面值約為119,000港元(扣除零呆賬撥備))及其他應收款項賬面值約1,651,000港元(扣除呆賬撥備約800,000港元)。截至二零一四年十二月三十一日止年度，已確認零應收賬款及其他應收款項減值虧損(二零一三年：800,000港元)。

物業投資之公平值

物業投資乃以其公平值約28,812,000港元(二零一三年：7,580,000港元)計入於二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表。公平值乃基於一間獨立公司之專業估值人士應用物業估值方法(包括若干市場情況之假設)對該等物業所進行的估值而作出。該等假設之有利或不利變動或會對本集團的物業投資之公平值及於綜合損益表及其他全面收入表中呈報之損益賬之相應調整造成變動。

金融工具的公平值

誠如附註30(c)所述，本公司董事按其判斷就並無活躍市場報價的金融工具選取合適的估值方法。是次應用的估值方法乃市場從業員一般使用的估值方法。金融工具乃按(如可能)獲可觀察市場價格或比率支持的假設並使用折讓現金流分析予以估值。非上市可換股債券的公平值的估計包括部分未獲可觀察市場價格或比率支持的假設。於二零一四年十二月三十一日，指定為按公平值計入損益的金融資產的可換股債券賬面值約為5,189,000港元(二零一三年十二月三十一日：無)。所用假設的詳情乃披露於附註30(c)。本公司董事相信，所選之估計方法及假設就釐定金融工具的公平值乃屬合適。

溢利保證的公平值

本公司董事按其判斷選取合適的估值方法以計量溢利保證的公平值。有關所用假設的詳情載於附註36。本公司董事相信，所選之估計方法及假設就釐定溢利保證的公平值乃屬合適。



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

5. 收益

收益指一站式價值鏈服務及醫療保健服務所產生之服務收入、租金收入以及農產品貿易。

本集團年內收益分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益：		
一站式價值鏈服務	18,342	520
醫療保健服務	22,154	18,462
租金收入(附註)	156	13
農產品貿易	4,889	199
	<u>45,541</u>	<u>19,194</u>
附註：		
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
租金收入總額	156	13
減：支出(計入銷售成本)	<u>(28)</u>	<u>(16)</u>
租金收入(開支)淨額	<u>128</u>	<u>(3)</u>

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. 其他收益或虧損淨額

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
其他租金收入	10	10
保險索償	-	65
匯兌收益	-	50
出售廠房及設備的收益	140	-
出售按公平值計入損益之金融資產收益	419	-
出售可供出售投資虧損	(3)	-
利息收入	355	-
按公平值計入損益之金融資產股息收入	17	-
雜項收入	33	33
	971	158

7. 分類資料

根據向董事會（即主要營運決策者）報告的資料，本集團為進行資源分配及分類表現評估劃分的經營分類著重於所交付或提供的貨品或服務的類別。於達致本集團的可呈報分類時，主要營運決策者並無將所識別的經營分類總加。

尤其是，本集團根據香港財務報告準則第8號劃分的可呈報及經營分類如下：

1. 一站式價值鏈服務 — 提供全套解決方案（包括貿易、包裝及物流解決方案）服務
2. 醫療保健服務 — 提供醫療保健服務
3. 物業投資 — 本集團投資物業經營租賃產生的一般租金收入
4. 陶瓷產品貿易 — 陶瓷潔具產品貿易
5. 農產品貿易 — 中國茶類及農產品貿易



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

7. 分類資料(續)

分類收益及業績

以下為本集團按可呈報及經營分類劃分之收益及業績分析：

截至十二月三十一日止年度

	一站式價值鏈服務		醫療保健服務		物業投資		陶瓷產品貿易		農產品貿易		總計	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益												
對外銷售	18,342	520	22,154	18,462	156	13	-	-	4,889	199	45,541	19,194
分類(虧損)溢利	(1,165)	(1,128)	(3,363)	(5,156)	(120)	72	(24)	(520)	(2,606)	74	(7,278)	(6,658)
未分配公司其他(虧損)收益											971	158
未分配公司開支											(22,953)	(17,914)
按公平值計入損益之金融資產 公平值(減少)增加											(1,129)	436
出售於附屬公司之權益收益											-	86
分佔聯營公司業績											4,047	-
融資成本											(2,457)	(1,853)
除稅前虧損											(28,799)	(25,745)

經營分類的會計政策與附註3所述的本集團會計政策相同。分類(虧損)溢利指各分類所產生的虧損/所賺取的溢利，不包括分配中央行政成本、董事酬金、其他收益或虧損淨額(惟投資物業的公平值變動除外)、出售於附屬公司權益的收益、其他應收款項之減值虧損、若干廠房及設備折舊及融資成本。此乃向主要營運決策者呈報之方法，以進行資源分配及表現評估。

分類資產及負債

以下為本集團按可呈報及經營分類劃分之資產與負債分析：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
分類資產		
一站式價值鏈服務	2,929	6
醫療保健服務	2,841	2,650
物業投資	49,667	7,714
陶瓷產品貿易	-	-
農產品貿易	2,904	-
分類資產總值	58,341	10,370
未分配公司資產 於聯營公司之權益	62,629 43,731	16,906 -
綜合資產	164,701	27,276

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



7. 分類資料 (續)

分類資產及負債 (續)

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
分類負債		
一站式價值鏈服務	732	146
醫療保健服務	2,870	2,618
物業投資	3,917	39
陶瓷產品貿易	-	23
農產品貿易	432	15
分類負債總額	7,951	2,841
未分配公司負債	21,704	13,946
綜合負債	29,655	16,787

就監控各分類表現及向各分類分配資源而言：

- 所有資產均分配至經營分類 (於若干廠房及設備、可供出售投資、向非控股股東權益作出貸款、若干其他應收款項、按公平值計入之金融資產、銀行結餘及現金除外)；及
- 所有負債已分配至經營分類 (若干其他應付款項、應付前同系附屬公司及股東款項、應付非控股股東權益款項、應付所得稅、前同系附屬公司及股東貸款、非控股股東權益貸款及可換股債券之負債部分除外)。

其他分類資料

	一站式價值鏈服務		醫療保健服務		物業投資		陶瓷產品貿易		農產品貿易		未分配		總計	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於計量分類權益或分類資產時已計入的金額：														
非流動資產添置 (附註)	260	-	103	19	36,216	120	-	-	1,812	-	2,799	-	41,190	139
投資物業公平值增加淨額	-	-	-	-	451	160	-	-	-	-	-	-	451	160
廠房及設備折舊	(22)	-	(129)	(113)	(117)	(5)	-	-	(142)	-	(229)	(97)	(639)	(215)
應收賬款及其他應收款項減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(800)	-	(800)



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

7. 分類資料 (續) 其他分類資料 (續)

	一站式價值鏈服務		醫療保健服務		物業投資		陶瓷產品貿易		農產品貿易		未分配		總計	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
定期提供予主要營運決策者但不計入分類損益或分類資產之計量的金額:														
利息收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	355	-	355	-
按公平值計入損益之金融資產股息收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	-	17	-
按公平值計入損益之金融資產之														
公平值(減少)增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,129)	436	(1,129)	436
出售可供出售投資的虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	-	(3)	-
出售按公平值計入損益之金融資產收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	419	-	419	-
出售於附屬公司的權益之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86	-	86
出售廠房及設備之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	140	-	140	-
分佔聯營公司業績	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,047	-	4,047	-
於聯營公司之權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43,731	-	43,731	-
融資成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,457)	(1,853)	(2,457)	(1,853)
稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	(48)	-	-	(15)	(48)	(15)

附註：非流動資產不包括可供出售投資。

地區資料

本集團自外部客戶所得收益的資料乃按客戶地區呈列。本集團非流動資產(可供出售投資除外)乃按資產所在地區呈列。

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	截至十二月三十一日止年度			
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港	40,688	18,995	12,364	7,974
澳門	199	199	-	-
中國	-	-	68,655	-
台灣	4,654	-	11,688	-
	45,541	19,194	92,707	7,974

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



7. 分類資料(續)

有關主要客戶的資料

相應年度來自客戶之收入佔本集團總收入超過10%之情況如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
客戶A ¹	15,136	不適用 ²

¹ 來自一站式價值鏈服務之收益

² 相應收益佔本集團總收益不超過10%

8. 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行貸款利息(須於五年內悉數償還)	-	555
其他貸款利息	-	180
可換股債券之實際利息費用(附註26)	2,364	542
前同系附屬公司貸款利息(附註25)	29	318
股東貸款利息(附註25)	64	258
	2,457	1,853

9. 稅項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港利得稅—即期	-	15
海外稅項—即期	48	-
	48	15



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. 稅項 (續)

香港利得稅根據兩個年度的估計應課稅溢利按16.5%之稅率計算。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於本公司並無任何須繳納香港利得稅的應課稅溢利，故概無就香港利得稅作出撥備。

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，中國附屬公司的稅率為25%。由於本集團於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因企業所得稅法產生任何應課稅溢利，故概無於綜合財務報表就中國企業所得稅作出撥備。

台灣營利事業所得稅已根據截至二零一四年十二月三十一日止年度的估計應課稅溢利按17%之稅率計算，而由於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無應課稅溢利，故概無就稅項作出撥備。

於其他司法權區產生的稅項乃按相關司法權區的現行稅率計算。

年內稅務支出與綜合損益及其他全面收益的除稅前虧損的對賬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前虧損	(28,799)	(25,745)
按國內所得稅率稅率16.5%計算的稅項 (二零一三年：16.5%)	(4,752)	(4,248)
不可扣稅開支的稅務影響	2,172	1,449
毋須課稅的收入的稅務影響	(257)	(43)
分佔聯營公司業績的稅務影響	(668)	-
未確認暫時差額的稅務影響	(118)	362
未確認稅項虧損的稅務影響	3,687	2,495
動用以前未確認之稅項虧損	(19)	-
於不同司法權區經營的附屬公司的不同稅率影響	3	-
年內稅項支出	48	15

有關遞延稅項的詳情載於附註27。

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



10. 本年度虧損

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度虧損於扣除以下各項後列賬：		
董事及行政總裁之薪酬(附註11)	2,603	2,626
其他員工成本(不包括董事及行政總裁薪酬)	5,544	4,797
退休福利計劃供款(不包括董事及行政總裁)	310	144
	8,457	7,567
核數師酬金	435	460
確認為開支之存貨成本	22,804	506
廠房及設備折舊	639	215
應收賬款及其他應收款項之減值虧損	—	800
有關辦公室物業的經營租賃的已付最低租賃款項	9,044	7,417

11. 董事及行政總裁之酬金

向本公司八位董事(二零一三年：六位)及行政總裁(「行政總裁」)各自己付或應付酬金如下：

	二零一四年			總計 千港元
	袍金 千港元	薪金及其他 福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
執行董事：				
曾志謙(於二零一五年一月一日辭任)	—	1,066	17	1,083
朱裕民(於二零一四年四月一日辭任)	—	244	3	247
蘇達文(於二零一四年四月一日獲委任)	—	680	13	693
獨立非執行董事：				
張德深(於二零一四年九月一日辭任)	160	—	—	160
劉天祥(於二零一五年一月一日辭任)	180	—	—	180
曾憲芬(於二零一四年九月一日辭任)	120	—	—	120
吳卓凡(於二零一四年九月一日獲委任)	60	—	—	60
易庭暉(於二零一四年九月一日獲委任)	60	—	—	60
合計	580	1,990	33	2,603



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. 董事及行政總裁之酬金（續）

	袍金 千港元	二零一三年		總計 千港元
		薪金及其他 福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
執行董事：				
曾志謙	-	1,066	15	1,081
朱裕民	-	929	15	944
獨立非執行董事：				
張德深	240	-	-	240
劉天祥	180	-	-	180
鄒志明（於二零一三年九月二十二日辭任）	131	-	-	131
曾憲芬（於二零一三年九月二十二日獲委任）	50	-	-	50
合計	601	1,995	30	2,626

曾志謙先生亦為本公司行政總裁，其所披露的酬金包括彼作為行政總裁提供服務之酬金。

概無董事或行政總裁放棄或同意放棄本集團於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支付的任何酬金。於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，本集團並無向本公司董事支付任何酬金，作為加入本集團或於加入時之獎勵，或作為離職賠償。

12. 僱員酬金

本集團五位最高薪酬人士中，兩位（二零一三年：兩位）為本公司董事及行政總裁，彼等酬金已於上文附註11中披露。其餘三位（二零一三年：三位）個別人士之酬金如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
基本薪金及津貼	1,424	1,547
退休福利計劃供款	40	29
	1,464	1,576

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. 僱員酬金（續）

上述每位僱員於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的薪金均處於零至1,000,000港元的範圍。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，一名（二零一三年：無）高級管理層成員計入最高薪酬人士。

於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內，本集團並無向最高薪酬人士（包括本公司董事和僱員）支付任何酬金，作為加入本集團或於加入時之獎勵，或作為離職賠償。

13. 股息

截至二零一四年十二月三十一日止年度概無派付或建議支付任何股息，且自報告期末起亦無建議支付任何股息（二零一三年：無）。

14. 每股虧損

每股基本虧損乃基於以下數據計算：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
虧損		
本公司擁有人應佔年度虧損	<u>(27,393)</u>	<u>(25,746)</u>
	二零一四年	二零一三年
股份數目		
普通股加權平均數（就每股基本虧損而言）	<u>2,376,947,252</u>	<u>1,576,643,142</u>

自兌換本公司的未兌換可換股債券後，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，導致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的每股虧損有所減少。



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

15. 廠房及設備

	租賃物業裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、裝置及 設備 千港元	電腦、網絡及 相關設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本						
於二零一三年一月一日	2,593	598	664	135	352	4,342
添置	120	-	19	-	-	139
於二零一三年十二月三十一日	2,713	598	683	135	352	4,481
添置	1,094	-	349	111	2,685	4,239
自收購附屬公司產生(附註36(b))	-	-	-	-	414	414
出售	-	-	-	-	(352)	(352)
於二零一四年十二月三十一日	3,807	598	1,032	246	3,099	8,782
折舊及減值虧損						
於二零一三年一月一日	2,593	598	291	96	294	3,872
年內撥備	5	-	126	26	58	215
於二零一三年十二月三十一日	2,598	598	417	122	352	4,087
年內撥備	217	-	163	18	241	639
於出售時撇銷	-	-	-	-	(352)	(352)
於二零一四年十二月三十一日	2,815	598	580	140	241	4,374
賬面值						
於二零一四年十二月三十一日	992	-	452	106	2,858	4,408
於二零一三年十二月三十一日	115	-	266	13	-	394

上文所述之廠房及設備項目於其估計可使用年期採用直線法按以下年率折舊：

租賃物業裝修	於租賃期內
廠房及機器	20%
傢俬、裝置及設備	20%
電腦、網絡及相關設備	20%
汽車	20%

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. 投資物業

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
公平值		
於一月一日	7,580	7,420
添置	17,020	–
收購附屬公司時所獲得(附註36(b))	3,821	–
於綜合損益及其他全面收益表所確認公平值增加淨額	451	160
滙兌調整	(60)	–
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	28,812	7,580
	<hr/>	<hr/>
計入綜合損益及其他全面收益表之物業重估未變現收益	451	160
	<hr/>	<hr/>

- (a) 本集團於二零一四年及二零一三年十二月三十一日之投資物業之公平值乃根據中誠達資產評估有限公司(「中誠達」)(二零一三年:艾華迪評估諮詢有限公司)(與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師)於有關日期所進行之估值達致。
- (b) 本集團之全部物業權益按經營租約持有以賺取租金或作資本升值之用,並按公平值模式計量,並分類為投資物業入賬。
- (c) 上述投資物業位於香港及中國,並根據長期租賃持有。
- (d) 公平值乃根據收入法釐定,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出租類似物業所收取的租金進行評估。折讓率乃參考分析香港及中國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作調整後予以釐定,以反映本集團投資物業特定的因素。往年所用的估值方法現時並無改變。
- (e) 估計該等物業之公平值時,該等物業最高及最佳用途乃其現時用途。
- (f) 用於對投資物業之估值的其中一項主要輸入數據為所用的折讓率,其介乎2.70%至3.50%。所用折讓率上升會導致投資物業的公平值計量減少,反之亦然。



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. 投資物業（續）

有關本集團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之投資物業以及有關公平值等級資料之詳情如下：

	於二零一四年 十二月三十一日 之公平值 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 之公平值 千港元
位於香港的投資物業（分類為第二級別）	8,350	7,580
位於香港以外的投資物業（分類為第二級別）	20,462	-
	28,812	7,580

17. 於聯營公司之權益

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於聯營公司之非上市投資成本	39,684	1
減：減值虧損撥備	-	(1)
	39,684	-
分佔收購後業績	4,047	-
	43,731	-

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. 於聯營公司之權益 (續)

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團於下列聯營公司中擁有權益：

實體名稱	實體形式	註冊成立/ 註冊及 經營地址	所持股份 之類別	本集團所持之 已發行股本面值之 比例		所持投票權比例		主要業務
				二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	
FDC Limited	有限公司	薩摩亞	普通股	49%	49%	49%	49%	無業務
中合華夏(北京) 投資諮詢有限公司 (「北京華夏」)(附註1)	有限公司	中國	繳足資本	40%	不適用	40%	不適用	投資控股
中合新農(北京) 投資有限公司 (「北京新農」)(附註1)	有限公司	中國	繳足資本	22% (附註2)	不適用	22%	不適用	投資控股
扶余中合新農市場 置業有限公司 (「扶余」)(附註1)	有限公司	中國	繳足資本	22% (附註2)	不適用	22%	不適用	物業發展

FDC Limited於二零一四年及二零一三年年度仍無業務。FDC Limited及北京華夏均為本集團的直接聯營公司。



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. 於聯營公司之權益 (續)

附註：

1. 公司名稱的英文翻譯乃僅供識別。該等公司的官方名稱均以中文列示。
2. 扶余由北京新農擁有100%，而北京新農則由北京華夏擁有55%，故本集團實際持有北京新農及扶余的22%權益。

本集團主要聯營公司的財政資料概要載列如下：

北京華夏	二零一四年 十二月三十一日 港元
流動資產	273,950
非流動資產	8,217
流動負債	(93,426)
非流動負債	(12,775)
非控股股東權益	<u>(68,776)</u>
資產淨值	<u>107,190</u>
	由二零一四年 四月一日至 二零一四年 十二月三十一日 港元
收益	<u>101,552</u>
期內溢利	<u>10,118</u>
期內其他全面收益	<u>-</u>
期內全面收益總額	<u>10,118</u>

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. 於聯營公司之權益 (續)

上文呈列財務資料概要與該等聯營公司權益賬面值之對賬載列如下：

	於二零一四年 十二月三十一日 港元
本集團應佔聯營公司的資產淨值	<u>107,190</u>
本集團於北京華夏之40%所有權權益比例 商譽	<u>42,876</u> <u>855</u>
本集團於北京華夏之權益賬面值	<u>43,731</u>

18. 可供出售投資

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市股本投資—成本(附註a)	500	500
減：累計減值虧損	<u>(500)</u>	<u>(500)</u>
	—	—
非上市股本投資—成本(附註b)	<u>—</u>	<u>4</u>
	<u>—</u>	<u>4</u>

附註：

- (a) 非上市股本投資指於一間於香港註冊成立的私營實體發行的非上市股本證券之投資，其按成本值減報告期末的累計減值虧損計量，此乃由於合理公平值估計的範圍非常大，故本公司董事認為其公平值未能可靠計量。
- (b) 於二零一二年十二月十九日，本集團全資附屬公司Grand Protection Holdings Limited與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，藉此以現金代價2,680,000港元出售於華生遠東有限公司之99.9%權益。華生遠東有限公司餘下0.1%權益自此獲分類為本集團之可供出售投資。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團以約1,000港元向一名獨立第三方出售本剩餘權益，而出售虧損約3,000港元乃於確認於損益。

19. 商譽

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
成本 於十二月三十一日	<u>908</u>	<u>—</u>

於二零一四年十一月四日收購一間附屬公司所產生的商譽披露於附註36(b)。本公司董事作出評估後，概無確認減值虧損。



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

20. 應收賬款及其他應收款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收賬款	<u>888</u>	<u>119</u>
按金及其他應收款項 (附註1)	<u>5,306</u>	<u>2,451</u>
減：呆賬撥備	<u>(800)</u>	<u>(800)</u>
	<u>4,506</u>	<u>1,651</u>
應收有抵押貸款 (附註2)	<u>5,032</u>	<u>-</u>
預付款項	<u>470</u>	<u>552</u>
	<u>10,896</u>	<u>2,322</u>

附註：

- 於二零一四年十二月三十一日，按金及其他應收款項包括向一名獨立第三方收購於台灣註冊成立的實體51%股權的可退回按金1,980,000港元（二零一三年：無）。該項交易將於若干條件達成後完成。
上述按金為可退回且於二零一四年十二月三十一日的綜合財務報表中獲分類為流動資產。於報告日期，有關交易尚未完成。
- 於二零一四年十二月三十一日，授予一名獨立第三方的應收貸款以第二法定抵押作擔保，利息按固定年利率8%計算並將於二零一五年十二月三日償還。

除上文附註2所述的應收有抵押貸款外，本公司並無就應收賬款及其他應收款項持有任何抵押品。

本集團授予貿易客戶之信貸期一般由0日至90日不等。應收賬款於報告期末根據發票日期（與相關收入確認日期相若）所呈報之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0至30日	<u>888</u>	<u>107</u>
31至90日	<u>-</u>	<u>12</u>
	<u>888</u>	<u>119</u>

於二零一三年十二月三十一日，本集團之應收賬款結餘包括賬面總值約12,000港元（二零一四年：無）之債權，有關債權將於報告期末逾期，本集團尚未就該等賬款作出減值虧損撥備。

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



20. 應收賬款及其他應收款項(續)

已逾期但未減值之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0至30日	-	7
31至90日	-	5
	<u>-</u>	<u>12</u>

已逾期但未減值之應收賬款與多名在本集團內擁有良好往績記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗及該等客戶之財務狀況，本公司董事相信由於該等結餘並無令信貸質素產生重大變動及仍可悉數收回，故毋須就此作出減值虧損撥備。

本集團並無逾期及並無減值之應收賬款主要指向近期並無拖欠記錄、信譽良好之客戶作出之銷售額。

應收賬款及其他應收款項之呆賬撥備變動如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	800	328
已於年內確認	-	800
已於年內撇銷	-	(328)
於十二月三十一日	<u>800</u>	<u>800</u>

結餘總額約為800,000港元(二零一三年：800,000港元)之個別已減值其他應收款項已計入其他應收款項之呆賬撥備。各項已減值其他應收款項已根據客戶或交易對手的信用歷史(例如財務困難或付款違約)及目前市況予以確認。因此，個別減值虧損已於截至二零一三年十二月三十一日止年度獲確認。

於按金及其他應收款項及預付款項中，數額約3,232,000港元及11,065,000港元(二零一三年：零及零)分別以人民幣及新台幣計值。



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. 按公平值計入損益之金融資產

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
上市證券：		
－於香港上市之股本證券，按公平值	16,780	1,224
債務證券：		
－非上市可換股債券	5,189	—
	21,969	1,224

於二零一四年十月八日，本集團投資於一間於台灣註冊成立私人公司所發行的非上市可換股債券，該債券本金額為新台幣20,000,000元（相當於5,189,000港元），按年息率16%計息並於二零一七年到期。非上市可換股債券使本集團可兌換債券為發行人全資附屬公司的股份。

可換股債券乃無抵押、可轉讓，且本集團可於發行日期起計六個月內隨時要求發行人贖回，惟須待發行人批准。於行使換股權後，本集團可持有發行人的該間全資附屬公司的16.67%權益。

就有關按公平值計入損益之金融資產的估值方法，請參閱附註30(c)。

22. 銀行結餘及現金

銀行結餘利率根據每日銀行活期存款利率而變動。銀行結餘乃存放於近期沒有不良拖欠、信譽良好之銀行。

於銀行結餘中，為數870,998港元及1,822,057港元的金額（二零一三年：344,023港元及2,000,000港元）分別以人民幣及新台幣列值。

23. 應付賬款及其他應付款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付賬款	729	—
其他應付款項	9,722	4,024
遞延收益	363	623
	10,814	4,647

下表為於報告期末根據發票日期呈報之應付賬款之賬齡分析。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0至30日	729	—



23. 應付賬款及其他應付款項（續）

購買貨品之平均信貸期為14日。本集團設有金融風險管理政策，以確保所有應付賬款於信貸期內結清。

於應付賬款及其他應付款項中，為數1,543,000港元及3,262,000港元的金額（二零一三年：約61,000港元及無）分別以人民幣及新台幣列值。

24. 應付前同系附屬公司／股東／非控股股東權益之款項

有關款項乃無抵押、免息及須按要求償還。應付前同系附屬公司及股東的款項已於二零一四年悉數清償。

25. （向）前同系附屬公司／股東／非控股股東權益（作出）之貸款

於二零一三年十二月三十一日，來自前同系附屬公司的貸款指來自Luck Bloom International Limited（「Luck Bloom」）的本金額為2,000,000港元（二零一四年：無）的貸款。該筆貸款乃按固定年利率6%（二零一三年：6%）計息，屬無抵押及須於二零一四年九月三十日償還。有關金額於二零一四年三月三十一日已獲悉數清償。

於二零一三年十二月三十一日，來自股東的貸款指來自Top Status International Limited（「Top Status」）的本金額為4,300,000港元（二零一四年：無）的貸款。該筆貸款按固定年利率6%（二零一三年：6%）計息，屬無抵押及須於二零一四年九月三十日償還。有關金額於二零一四年三月三十一日已獲悉數清償。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司非全資附屬公司Global Brands Management Limited（「GBM」）與其股東訂立一項為數1,500,000港元的股東協議，其中貸款額的735,000港元由GBM的非控股股東承擔。該筆貸款為無抵押、免息及須於二零一六年十二月二十二日償還。作為協議部份，本集團就此交易向GBM的非控股股東授出一筆貸款，而條款與GBM的非控股股東借予GBM的款項相同。因此，是次借貸金額乃於綜合財務狀況表中分類為非流動資產及負債。

26. 可換股債券（「可換股債券」）

(a) 可換股債券一

本公司於二零一三年四月三十日向Top Status發行本金額為34,500,000港元及按年利率5%計息的可換股債券（「可換股債券一」）。可換股債券一將於二零一六年十二月三十一日（「到期日」）到期。可換股債券一賦予持有人權利於可換股債券一發行日期起直至到期日前第五個營業日任何時間按初步轉股價每股0.01港元將所有或部分（須為500,000港元之倍數）之可換股債券一兌換為本公司普通股，惟須符合調整條文（其為相似類型的可換股證券之標準條款）。倘可換股債券一未獲債券持有人兌換，則會於到期日由本公司兌換。

於二零一四年一月，Top Status向其關連方中冠有限公司轉讓二零一三年可換股債券。



26. 可換股債券（「可換股債券」）（續）

(a) 可換股債券一（續）

發行可換股債券一應佔交易成本約585,000港元於初始確認時分配至負債及權益部分。

可換股債券一包含以下須獨立入賬之部分：

- (i) 可換股債券一之負債部分指按發行日之利率貼現之合約釐定未來現金流現值，當中經參考信貸狀況可資比較的工具之市場利率，並計及本公司之信貸風險以及並無換股權的可換股債券一數目，再加上獲分配交易成本。負債部分之實際利率為19.49%。
- (ii) 權益部分指發行可換股債券一之總收益與分配予負債部分之公平值之差額減已分攤交易成本。

於二零一三年十月十一日，由於本公司進行股份合併（見附註27(b)），故二零一三年之可換股債券之換股價獲調整為每股0.02港元。

(b) 可換股債券二

於二零一三年十二月十三日，本公司全資附屬公司天際高有限公司（「天際高」）與蘇斌先生訂立買賣協議，據此，(i)蘇斌先生已同意向天際高出售，而天際高已同意自蘇斌先生購買康信環球投資有限公司（「康信」）的銷售股份；及(ii)蘇斌先生已同意向天際高轉讓及天際高已同意接受所轉讓的銷售貸款，總代價為40,000,000港元，其中：(i) 20,000,000港元將由天際高於完成後以支票或本票支付；及(ii) 20,000,000港元將由天際高於完成後通過促使本公司按換股價每股換股股份0.188港元向蘇斌先生發行可換股債券（「可換股債券二」）支付。

於可換股債券二隨附的兌換權獲行使後，106,382,978股新股份將予以發行。

涉及發行可換股債券二作為代價的收購事項於二零一四年三月三十一日完成。有關收購的詳情披露於附註36(a)。

發行可換股債券二的直接應佔交易成本約352,000港元乃於初始確認時分配至負債及權益部分。



26. 可換股債券(「可換股債券」)(續)

(b) 可換股債券二(續)

誠如本公司日期為二零一四年二月十九日之通函(「該通函」)所披露,可換股債券二之主要條款如下:

可換股債券二之本金額:	20百萬港元
法定面額:	每份100,000港元及其整數倍
換股價:	0.188港元
利息:	每年3%
到期日:	二零一七年十二月三十一日
轉換及可轉讓性:	在不影響債券文據任何條件之情況下,不可於受限制期間(定義見該通函)進行可換股債券二任何本金額之任何轉讓、轉換或贖回;再者,債券持有人不可及不可尋求於受限制期間轉讓、轉換或贖回可換股債券二之任何本金額。

轉換

受限制期間屆滿前或特定事件(定義見該通函)發生前(本公司可全權酌情釐定),概不得進行可換股債券二或其有效本金額(定義見該通函)之轉換。

於受限制期間屆滿前或特定事件發生前(本公司可全權酌情釐定),本公司不得且不會承認、接受、同意或登記可換股債券二任何本金額之任何轉換。在任何情況下,本公司不得且不會承認、接受、同意或登記任何已註銷本金額(定義見該通函)之任何轉換,而債券持有人對本公司並無任何追索權。本公司會且僅會承認、接受、同意或登記任何有效本金額之任何轉換,而本公司須有唯一及絕對酌情權決定有關、關於或涉及可換股債券二轉換之任何或全部事宜。

在債券文據項下各項條件之規限下,於換股期內,債券持有人有權將有效本金額之全部或任何部份(100,000.00港元的倍數)(如適用)轉換為該等數目之換股股份,而有關數目將透過擬進行轉換之可換股債券二之本金額除以轉換日期生效之換股價(可予調整)進行確定。



26. 可換股債券(「可換股債券」)(續)

(b) 可換股債券二(續)

贖回

於到期日之贖回須僅限於及適用於有效本金額。已註銷本金額不會且不應被贖回。在本條及債券文據之其他條件的規限下，於到期日前尚未根據債券文據之條件贖回或轉換之有效本金額，須經本公司全權酌情(及不論債券持有人是否已要求將可換股債券二之任何本金額轉換為轉換股份)但須經股東批准(如需要)並遵守創業板上市規則及／或監管機構規定，由本公司於到期日按相等於有效本金額之100%或當時尚未償還之部份本金額進行贖回，或將其轉換成換股股份。為免生疑，本公司不會亦毋須贖回已註銷本金額(定義見上文)或其任何部份，而債券持有人對本公司並無任何追索權或起訴權。

有關發行可換股債券二作為收購代價的更多詳情，載於本公司日期為二零一三年十二月十三日、二零一四年三月七日及二零一四年三月三十一日之公佈，以及本公司日期為二零一四年二月十九日之通函。

可換股債券二包含以下須獨立入賬之部分：

- (i) 可換股債券二之負債部分指按發行日之利率貼現之合約釐定未來現金流現值，當中經參考信貸狀況可資比較的工具之市場利率，並計及本公司之信貸風險以及並無換股權的可換股債券二數目，再加上獲分配交易成本。負債部分之實際利率為17.37%。
- (ii) 權益部分指發行可換股債券二之總收益與分配予負債部分之公平值之差額減已分攤交易成本。

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



26. 可換股債券(「可換股債券」)(續)

(c) 可換股債券之變動載列如下：

	負債部分 千港元	權益部分 千港元	總計 千港元
於二零一三年一月一日	-	-	-
發行可換股債券一	4,264	29,651	33,915
實際利息費用(附註8)	542	-	542
於二零一三年十二月三十一日	4,806	29,651	34,457
已付利息	(2,177)	-	(2,177)
發行可換股債券二	11,977	7,671	19,648
實際利息費用(附註8)	2,364	-	2,364
於二零一四年十二月三十一日	16,970	37,322	54,292

27. 遞延稅項

以下為本報告期間及過往報告期間主要已確認遞延稅項負債(資產)及有關變動：

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零一三年一月一日	6	(6)	-
年度綜合損益及其他全面收益表(抵免)支出	(6)	6	-
於二零一三年十二月三十一日	-	-	-
年度綜合損益及其他全面收益表(抵免)支出	-	-	-
於二零一四年十二月三十一日	-	-	-

於報告期末，本集團擁有可用作抵銷未來溢利的尚未動用稅項虧損約81,892,000港元(二零一三年：59,662,000港元)。概無遞延稅項已就該等虧損予以確認(二零一三年：無)。由於未能預測未來溢利流，故概無就稅項虧損約81,892,000港元(二零一三年：59,662,000港元)確認遞延稅項資產。虧損可無限期地結轉。



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. 遞延稅項（續）

於報告期末，本集團的可扣減暫時差額約為2,312,000港元（二零一三年：3,027,000港元）。由於不大可能有應課稅溢利可動用與可扣減暫時差額抵銷，故並無就可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。

28. 股本

	每股面值 港元	股份數目	金額 千港元
法定普通股：			
二零一三年一月一日	0.01	3,260,869,570	32,609
法定股份增加	0.01	5,000,000,000	50,000
股份合併（附註c）		(4,130,434,785)	-
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	0.02	4,130,434,785	82,609
法定股份增加（附註a）	0.02	5,000,000,000	100,000
於二零一四年十二月三十一日	0.02	9,130,434,785	182,609
已發行及已繳足普通股：			
於二零一三年一月一日	0.01	2,931,730,120	29,317
配售新股（附註b）	0.01	586,000,000	5,860
股份合併（附註c）		(1,758,865,060)	-
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	0.02	1,758,865,060	35,177
配售新股（附註d）	0.02	800,000,000	16,000
於二零一四年十二月三十一日	0.02	2,558,865,060	51,177
法定可換股優先股：			
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（附註a）	0.01	173,913,043	17,391
已發行及已繳足的可換股優先股：			
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	0.01	-	-

附註：

- (a) 於本公司在二零一四年三月七日舉行的股東特別大會上，一項特別決議案獲通過，藉此透過增發5,000,000,000股新股份，將本公司法定股本由100,000,000港元（當中包括(i) 82,608,695.70港元，分為4,130,434,785股股份（其中1,758,865,060股為已發行及配發之繳足或入賬列為繳足之股份）；及(ii)本公司可換股優先股面值17,391,304.30港元）增至200,000,000港元（分為9,130,434,785股股份及173,913,043股本公司可換股優先股股份，面值分別為0.02港元及0.10港元）。



28. 股本 (續)

附註：(續)

- (b) 於二零一三年八月十六日，本公司與金利豐證券有限公司(「配售代理」)訂立一項配售協議。據此，配售代理同意按每股0.042港元之價格配售最多586,000,000股每股面值0.010港元之本公司股份予不少於六名承配人，而586,000,000股每股面值0.010港元之本公司股份已於二零一三年九月五日獲配發予承配人。有關詳情披露於本公司日期為二零一三年九月五日之公佈。

配售於二零一三年九月五日完成。所得款項總額及所得款項淨額經扣除所有相關開支後分別約為24,612,000港元及23,996,000港元。所得款項淨額用於為本公司提供額外營運資金。該等新股份已於本公司於二零一三年五月十六日舉行之股東週年大會上根據授予本公司董事之一般授權予以發行，並於所有方面與其他已發行股份享有同等地位。

- (c) 根據於二零一三年十月十日通過的一項普通決議案，股份合併已獲批准，並於二零一三年十月十一日起生效，據此，本公司股本中每兩股每股面值0.01港元的現有已發行及未發行普通股合併為一股每股面值0.02港元之合併股份(「股份合併」)。緊隨股份合併後，本公司之法定已發行及已繳足普通股股本分別包括4,130,434,785股及1,758,865,060股每股面值0.02港元之合併股份。

- (d) 於二零一三年十二月十三日，本公司與中國平安證券(香港)有限公司及富通證券有限公司(「共同配售代理」)訂立共同配售協議，據此，本公司已有條件同意透過共同配售代理盡最大努力按配售價每股配售股份0.188港元配售最多800,000,000股配售股份(「配售事項」)。

配售事項之所得款項總額為150,400,000港元。經扣除配售佣金及其他相關開支後，所得款項淨額約為145,000,000港元。相關決議案已於二零一四年三月七日在本公司的股東特別大會上獲通過。配售事項於二零一四年三月二十五日完成。有關配售事項的更多詳情載於本公司日期為二零一三年十二月十三日、二零一四年三月七日及二零一四年三月二十五日的公佈以及本公司日期為二零一四年二月十九日的通函。該等新股份於所有方面與其他股份享有同等地位。

29. 資本風險管理

本集團管理其資本乃為確保本集團實體將可持續經營，並透過債務及權益之優化，為股東帶來最大回報。本集團之整體策略與去年相比仍維持不變。

本集團之資本架構分別由債務淨額(包括來自前同系附屬公司的貸款、來自股東的貸款、可換股債券的負債部分，分別於附註24、25及26披露)、並經扣除現金及現金等值以及本公司擁有人應佔權益，包括已發行股本及儲備。

本公司董事定期檢討其資本架構。是次檢討之其中一部分為本公司董事考慮資金成本及與各項資金類別相關之風險。根據本公司董事之推薦意見，本集團將透過發行新股發行及新增債務，或贖回現有債務而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

30. 金融工具

(a) 金融工具之類別

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等值)	49,356	17,522
按公平值計入損益之金融資產		
– 持作買賣	16,780	1,224
– 指定為按公平值計入損益	5,189	–
	21,969	1,224
可供出售投資	–	4
按攤銷成本列值的金融負債		
其他金融負債	29,572	16,750

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括可供出售投資、已付經營權按金、應收賬款及其他應收款項、按公平值計入損益之金融資產、銀行結餘及現金、向非控股股東權益作出貸款、其他應付款項、應付前同系附屬公司、非控股股東權益及股東款項、來自前同系附屬公司及股東的貸款、非控股股東權益貸款可換股債券的負債部分。金融工具之詳情於各附註內披露。與該等金融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。有關如何減輕該等風險之政策載於下文。本公司董事對該等風險進行管理及監控，以確保及時有效地實施適當之措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

若干於中國及台灣成立的附屬公司之功能貨幣分別為人民幣及新台幣。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。

由於本公司大部分業務交易、資產與負債均以港元(相關集團實體的功能貨幣)計值，故本公司面臨的外匯風險極微。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，管理層會監察外匯風險，並會於有需要時考慮對沖重大外幣風險。



30. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(i) 貨幣風險 (續)

本集團以外幣為單位的貨幣性資產 (包括銀行結餘及其他應收款項) 及貨幣性負債 (包括應付賬款及其他應付款項) 於報告期末之賬面值如下:

	資產		負債	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
人民幣	4,103	2,000	1,543	61
新台幣	12,888	344	3,262	-

下表詳列本集團對港元兌相關外幣的匯率升值5% (二零一三年: 5%) 的敏感度。該5%波動乃向集團內部的主要管理人員匯報外幣風險時所使用的比率, 並代表管理層對外幣匯率可能出現變動的評估。敏感度分析僅包括以外幣計值之尚未支付貨幣項目, 並於報告期末時以外幣匯率變數5% (二零一三年: 5%) 作匯兌調整。於報告日期, 本集團對外幣風險的敏感度分析乃根據在財政年度開始時發生且於整個報告期間維持不變的變動而釐定。正數數字反映港元兌有關外幣貶值時, 虧損則會減少。

	外幣影響	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
虧損減少	509	95

(ii) 利率風險

本集團就於附註25至26所載由來自前同系附屬公司及股東的貸款以及可換股債券的負債部分產生之定息借款面臨公平值利率風險。本集團亦就其於附註22詳述之浮息銀行結餘面臨現金流利率風險。本集團目前並無利率對沖政策。然而, 管理層會監察利率風險, 並會於有需要時考慮對沖重大利率風險。

鑑於銀行結餘的現行市場利率低, 故董事認為, 本集團面臨的利率風險極微。



30. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

誠如綜合財務狀況表所述，於二零一四年十二月三十一日，本集團由於對手方未能履行責任而面臨將導致本集團財務虧損之最大風險乃由各已確認金融資產（主要為已付經營權按金、應收賬款及其他應收款項以及銀行結餘）之賬面值而產生。

為將信貸風險降至最低，本公司董事已授權一支團隊負責確定信貸限額、信貸審批及其他監管程序，以確保採取後續程序以收回逾期債務。此外，本集團於每一報告期期末審查每項個別貿易債務之可收回金額以確保就不可收回金額作出適當減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團信貸風險已大幅降低。

於二零一四年十二月三十一日，本集團按地區劃分的信貸風險主要集中於香港，佔應收賬款總額的100%（二零一三年：100%）。

於二零一四年十二月三十一日，由於本集團最大客戶及五大客戶（均屬於醫療保健服務分類及一站式價值鏈服務（二零一三年：均屬於醫療保健服務））分別結欠應收賬款總額之80%（二零一三年：49%）及100%（二零一三年：100%），故本集團面臨集中信貸風險。

然而，本公司董事認為信貸風險乃受到控制，此乃由於本公司董事審慎授出信貸，並定期檢查該等債權人的財政背景。

由於對手方為國際信貸評級機構授予較高信貸評級之銀行，故流動資金信貸風險有限。

就經營權已付的按金的信貸風險而言，本公司董事認為，信貸風險甚微。

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



30. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

在流動資金風險管理方面，本集團監管及維持本公司董事認為屬適當之現金及現金等值水平，以為本集團營運提供資金，並減輕現金流波動之影響。

由於本集團持續錄得經營虧損，故本集團面臨流動資金風險。本集團的流動資金主要取決於未來可得的資金以及本集團於到期時履行其財務責任的能力。有關詳情載於附註2。

下表詳列本集團非衍生金融負債之餘下合約期限。該表乃根據金融負債之非折現現金流基於本集團可能須予以支付之最早日期制訂。

該表包括利息及現金流量本金額兩者。倘利息流量按浮息計量，則未折現金額按報告期末之利率計算。

	一年內或 按要償還 千港元	多於一年 但少於兩年 千港元	多於兩年 但少於五年 千港元	非貼現 現金流總額 千港元	賬面值 千港元
二零一四年					
非衍生金融負債					
應付賬款及其他應付款項	10,814	-	-	10,814	10,814
應付非控股股東權益款項	1,053	-	-	1,053	1,053
來自股東的貸款	-	735	-	735	735
可換股債券	2,325	3,487	20,600	26,412	16,970
	<u>14,192</u>	<u>4,222</u>	<u>20,600</u>	<u>39,014</u>	<u>29,572</u>



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

30. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

	一年內或 按要求償還 千港元	多於一年 但少於兩年 千港元	多於兩年 但少於五年 千港元	非貼現 現金流總額 千港元	賬面值 千港元
二零一三年					
非衍生金融負債					
應付賬款及其他應付款項	4,647	-	-	4,647	4,647
應付前同系附屬公司款項	60	-	-	60	60
應付股東款項	129	-	-	129	129
應付非控股股東權益款項	808	-	-	808	808
來自前同系附屬公司貸款	2,070	-	-	2,070	2,000
來自股東的貸款	4,451	-	-	4,451	4,300
可換股債券	1,725	1,725	2,888	6,338	4,806
	13,890	1,725	2,888	18,503	16,750

倘浮動利率變動與於報告期末所釐定的估計利率有所不同，則上文所載有關非衍生金融負債的浮動利率工具的金額會予以更改。

(c) 金融工具的公平值計量

本附註提供有關本集團為其金融資產釐定公平值的方法之資料。

(i) 本集團定期計量公平值的金融資產之公平值

金融資產	於二零一四年 十二月三十一日的公平值	公平值等級	估值技巧及主要輸入數據
於綜合財務狀況表中分類為 按公平值計入損益之金融資產之 持作交易非衍生金融資產	於香港的上市股本證券 16,780,000港元 (二零一三年： 1,224,000港元)	第一級	於活躍市場的報價

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



30. 金融工具 (續)

(c) 金融工具的公平值計量 (續)

(i) 本集團定期計量公平值的金融資產之公平值 (續)

金融資產	於二零一四年 十二月三十一日的公平值	公平值等級	估值技巧及主要輸入數據
指定為按公平值計入損益的 金融資產—可換股債券	5,189,000港元 (二零一三年:無)	第三級	採用二項式期權定價模型: 經參考債券的票面值及 其息率、業內同行上市股 票報價及用於釐訂期權 價值的市場利率。所採納 的折現率介乎12.49%至 16.16%。主要輸入數據 與公平值的關係:折現率 愈高,公平值愈低。

附註: 於本報告期間,公平值計量級別之間並無轉撥。

- (ii) 本公司董事認為於綜合財務報表中確認的其他金融資產及負債之賬面值與其公平值相若,此乃由於其於短期到期及貼現影響並不重大。



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. 經營租約

經營租約承擔

本集團作為承租人

於報告期末，本集團根據於以下期間到期之不可撤銷經營租約於未來之最低租金款項承擔如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	26,243	7,983
第二至第五年（包括首尾兩年）	2,298	3,702
	28,541	11,685

經營租約支付款項指本集團就其若干辦公室物業應付之租金。租約議定期限為一至兩年（二零一三年：一年至兩年），而租金於租期內固定不變。

本集團作為出租人

截至二零一四年十二月三十一日止年度，所賺得之物業租賃收入約為156,000港元（二零一三年：13,000港元）。該等物業持續貢獻1.9%（二零一三年：2.0%）之年度租賃回報率。已出租物業於未來一年均有租戶。

於報告期末，本集團已就下列日後最低租金款項與租戶訂約：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	146	166
第二至第五年（包括首尾兩年）	-	146
	146	312

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



32. 資本承擔

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
有關已訂約或未於綜合財務報表中撥備的 收購投資物業的資本開支	<u>21,768</u>	<u>-</u>

33. 購股權

本公司於二零零二年一月二十四日採納購股權計劃（「二零零二年計劃」）。根據於本公司在二零一一年五月六日舉行股東週年大會上通過的普通決議案，二零零二年計劃已終止，而新購股權計劃（「二零一一年計劃」）已獲採納。

根據二零零二年計劃，本公司僅可向本集團成員公司或本集團持有權益的實體之本公司董事或任何僱員授出購股權。然而，二零一一年計劃為合資格參與提供更廣泛的基礎及範圍，使本集團可獎勵本公司僱員、董事及其他經選定參與者，以表揚彼等對本集團的貢獻。二零零二年計劃已於二零一二年一月二十三日屆滿，而本公司董事認為採納新計劃乃屬合適。

二零零二年計劃及二零一一年計劃旨在讓本公司授出可認購本公司股份之購股權予經甄選僱員，以作為彼等對本集團作出貢獻之獎勵或報酬。本公司董事會可酌情邀請本公司或本集團任何成員公司之任何全職或兼職僱員（包括任何本公司執行董事及非執行董事、本公司或本公司任何附屬公司之顧問、諮詢人）接納購股權，以認購本公司股份。本公司根據二零零二年計劃及二零一一年計劃可予發行之股份總數初步佔於採納購股權計劃當日之已發行股本10%。

根據二零零二年計劃及二零一一年計劃（包括已行使及尚未行使的購股權）而可予發行的本公司股份總數，於任何12個月期間不得超過本公司不時已發行股份1%。購股權可於董事會釐定並知會各參與者之期限內隨時行使。在接納購股權時，僱員須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權之代價。本公司股份之認購價將由董事會釐定，並將為：(i)股份於購股權授出當日在聯交所每日報價表上所列於創業板之收市價；(ii)股份於緊接購股權授出當日前五個交易日在聯交所每日報價表上所列於創業板之平均收市價；及(iii)股份面值三者中最高者。

本公司於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度內並無根據二零零二年計劃或二零一一年計劃授出任何購股權，亦無尚未行使購股權。



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

34. 退休福利計劃

本集團為所有於香港的合資格僱員經營強積金。該等計劃的資產乃由受託人控制的資金，與本集團資產分開持有。本公司按相關工資成本的5%供款予強積金（上限為每月1,500港元）（於二零一四年六月前為1,250港元），而僱員亦會作出相應供款。

根據中國有關當局之規例，本集團於該國家之附屬公司參與各項政府退休福利計劃（「該等計劃」），據此有關附屬公司須向該等計劃支付供款，以撥付合資格僱員之退休福利。向該等計劃作出之供款乃按照中國規例所訂明適用薪酬成本之若干百分比計算。中國有關當局負責向退休僱員支付應付之全數退休福利。本集團就該等計劃之責任僅為根據該等計劃持續支付所需供款。

根據台灣勞工退休金條例，僱員可選擇僱主供款比率不少於僱員月薪6%之計劃，亦可根據台灣勞工退休金條例自願向勞退準備金賬戶供款最高達月薪之6%。

於綜合損益及其他全面收益確認的開支總額約343,000港元（二零一三年：174,000港元）指本集團於本財政年度應付的強積金供款。

35. 出售於附屬公司之權益

截至二零一三年十二月三十一日止年度

於二零一三年二月一日，本集團向獨立第三方Good Capital Investment Limited出售其全資附屬公司欣雅貿易有限公司之全部權益，代價為現金30,000港元。本公司於出售日期之負債淨額如下：

	千港元
已收代價：	
現金代價	30
失去控制權之資產及負債分析：	
	於二零一三年 二月一日 千港元
應收賬款及其他應收款項	500
其他應付款項及應計費用	(556)
應付直屬控股公司款項	(681)
所出售負債淨額	(737)

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. 出售於附屬公司之權益 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度 (續)

	於二零一三年 二月一日 千港元
出售附屬公司全部權益之收益：	
已收現金	30
所出售負債淨額	737
應收欣雅貿易有限公司款項	(681)
	<hr/>
出售收益	86
	<hr/>
因出售產生的現金流入淨額：	
現金代價	30
	<hr/>

於二零一三年一月一日起至一月三十一日止期間，欣雅貿易有限公司對本集團收益及虧損的貢獻分別為零及約167,000港元。

36. 收購一間附屬公司

(a) 收購一間附屬公司的資產

康信

於二零一四年三月三十一日，天際高收購康信的100%權益及接納應付前股東款項之轉讓。康信為聯和國際控股有限公司（「聯和」）全部已發行股本之唯一法定及實益擁有人，而聯和於北京華夏持有40%的股權；北京華夏於北京新農持有55%的股權，而北京新農為扶余全部股權之唯一法定及實益擁有人（統稱為「目標投資公司」）。康信與康信集團的主要活動及是次交易的詳情披露於本公司日期為二零一四年二月十九日的通函。

由於康信集團的主要資產僅包括一間於中國的聯營公司的權益（該聯營公司的主要業務為物業開發）、現金及銀行結餘、應計款項以及應付前股東款項，因此，本公司董事認為，收購康信集團並不視為香港財務報告準則第3號（經修訂）業務合併項下透過收購附屬公司的業務合併。



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

36. 收購一間附屬公司(續)

(a) 收購一間附屬公司的資產(續) 康信(續)

千港元

已轉讓代價：

現金	20,000
發行可換股債券二，按公平值(附註1及2)	20,000
總計	<u>40,000</u>

康信集團於收購日期確認的可識別資產及負債如下：

千港元

所收購淨資產：

於聯營公司的權益	39,684
銀行結餘及現金	331
應計費用	(15)
應付一名前董事的款項	<u>(9,641)</u>
	30,359
加：本集團所轉讓的應付一名前董事的款項	<u>9,641</u>
	<u>40,000</u>

附註1：可換股債券二於完成日期的公平值乃採用二項式期權定價模型作估值，而估值當中本公司的股價及股價波動率為主要輸入數據。

附註2：作為收購的部份條件，賣方蘇斌先生就扶余的財務表現向本集團授出溢利保證(「溢利保證」)。誠如與蘇先生訂立的協議所列明，倘扶余由二零一四年三月三十一日至二零一六年十二月三十一日期間未能達到除稅前累計溢利80,000,000港元，則本公司發行的可換股債券本金額將根據協議按比例減少。於二零一四年十二月三十一日，本集團管理層預期，根據扶余的預期業務經營水平，於截至二零一六年十二月三十一日止年度發生觸發事件之概率較低。此外，於二零一四年三月三十一日之溢利保證公平值已由與本集團概無關連的估值師進行估值，而截至二零一四年十二月三十一日止年度概無溢利保證公平值。

千港元

收購康信集團的現金流出淨額：

已付代價	(20,000)
減：銀行結餘及所收購現金	<u>331</u>
	<u>(19,669)</u>

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



36. 收購一間附屬公司(續)

(a) 收購一間附屬公司的資產(續)

康信(續)

收購康信集團直接應佔之交易成本付款約為704,000港元，當中352,000港元獲確認為發行可換股債券二直接應佔之交易成本(如附註26(b)所披露)，而餘下352,000港元已於本年度獲確認為開支，歸屬於綜合損益及其他全面收益表中的行政開支內。

(b) 收購業務

福建尚同投資有限公司(「福建尚同」)

於二零一四年十一月四日，燁磊投資諮詢(深圳)有限公司(一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司的全資附屬公司)(「買方」)與深圳市尚同投資有限公司(一間於中國註冊成立之公司)及劉書風女士(統稱為「賣方」)訂立股份轉讓協議，據此，買方同意收購及賣方同意出售福建尚同投資有限公司(一間於中國註冊成立之有限公司)的全部權益，總代價為人民幣3,600,000元(相當於4,597,200港元)(「收購事項」)。

有關收購事項的詳情載於本公司日期為二零一四年十一月四日的公佈。

千港元

已轉讓代價：

現金	4,597
----	-------

福建尚同於收購日期確認的可識別資產及負債的公平值如下：

	收購時確認的 公平值 千港元
汽車	414
投資物業	3,821
銀行結餘及現金	53
其他應收款項及預付款項	136
應計費用及其他應付款項	(735)
淨資產	3,689
收購產生的商譽	908

概無自收購產生的商譽預期將為可扣減稅項。

收購福建尚同產生商譽，此乃由於合併成本包括未來市場發展及福建尚同的現有員工。該等利益不會與商譽獨立確認，此乃由於有關利益並未符合可資識別無形資產的確認準則。



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

36. 收購一間附屬公司 (續)

(b) 收購業務 (續)

福建尚同投資有限公司 (「福建尚同」) (續)

	收購時確認的 公平值 千港元
收購福建尚同的現金流量淨額：	
現金代價	(4,597)
減：銀行結餘及所收購現金	53
	<u>(4,544)</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度虧損包括福建尚同就新增業務所產生的約212,000港元。截至二零一四年十二月三十一日止年度收入包括福建尚同所產生的約40,000港元。

倘收購於二零一四年一月一日完成，則本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的總收益約為45,542,000港元，而截至二零一四年十二月三十一日止年度虧損約為29,519,000港元。備考資料乃僅供說明用途，且不一定為若收購事項於二零一四年一月一日完成而本集團實際應能實現之收益及經營業績之指標，亦無意作為未來業績之預測。

37. 關連人士交易

- (a) 除分別於綜合財務報表以及於附註24及25詳述的關連人士結餘外，本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度與關連人士訂立以下重大交易：

公司名稱	交易性質	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
Top Status (附註1)	貸款利息支出	64	258
	二零一三年可換 股債券－利息支出	-	542
中冠有限公司 (附註2)	二零一四年可換 股債券－利息支出	719	-
Luck Bloom (附註3)	貸款利息支出	29	318
皇輝國際有限公司 (附註4)	已付顧問費用	527	-
浩特投資有限公司 (附註5)	購買廠房及設備	260	-
盛東有限公司 (附註6)	購買廠房及設備	980	-
		<u>980</u>	<u>-</u>

附註1： Top Status為本公司股東。

附註2： 中冠有限公司為本公司股東的全資附屬公司。

附註3： Luck Bloom為本公司前同系附屬公司。

附註4： 皇輝國際有限公司與本公司董事有關連。

附註5： 浩特投資有限公司與本公司董事有關連。

附註6： 盛東有限公司與本公司董事有關連。

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



37. 關連人士交易（續）

(b) 主要管理人員薪酬

截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司董事及主要管理層其他成員之薪酬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
短期福利	4,827	4,143
僱用期後福利	100	59
	<u>4,927</u>	<u>4,202</u>

本公司董事及主要管理層之其他成員之薪酬乃由薪酬委員會根據個別人士的表現及市場趨勢而釐定。

38. 本公司財務狀況表

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之權益		<u>135</u>	<u>135</u>
流動資產			
其他應收款項		317	318
應收附屬公司款項	(a)	15,120	200
銀行結餘及現金		<u>25,010</u>	<u>896</u>
		<u>40,447</u>	<u>1,414</u>
流動負債			
其他應付款項		1,518	1,118
應付附屬公司款項	(a)	15,268	12,757
應付前同系附屬公司款項	(b)	—	60
應付股東款項	(b)	—	129
前同系附屬公司貸款	(b)	—	2,000
股東貸款	(b)	—	4,300
		<u>16,786</u>	<u>20,364</u>
流動資產／（負債）淨額		<u>23,661</u>	<u>(18,950)</u>
總資產減流動負債		<u>23,796</u>	<u>(18,815)</u>
非流動負債			
可換股債券		<u>16,970</u>	<u>4,806</u>
		<u>6,826</u>	<u>(23,621)</u>



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. 本公司財務狀況表

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
股本及儲備			
股本		51,177	35,177
儲備	(c)	(44,351)	(58,798)
		6,826	(23,621)

附註：

- (a) 應收／付附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。
- (b) 應付前同系附屬公司／股東款項及來自前同系附屬公司／股東的貸款已計入綜合財務狀況表。有關條款分別載於附註24及25。

(c) 儲備

	股份溢價 千港元	可換股 債券權益部分 千港元 (附註26)	實繳盈餘 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
於二零一三年一月一日	27,593	-	28,769	(120,905)	(64,543)
本年度虧損，即為本年度全面開支總額	-	-	-	(42,042)	(42,042)
配售新股(附註28)	18,752	-	-	-	18,752
配售新股之交易成本	(616)	-	-	-	(616)
確認可換股債券之權益部分(附註26)	-	29,651	-	-	29,651
於二零一三年十二月三十一日	45,729	29,651	28,769	(162,947)	(58,798)
本年度虧損，即為本年度全面開支總額	-	-	-	(123,122)	(123,122)
配售新股(附註28)	134,400	-	-	-	134,400
配售新股之交易成本	(4,502)	-	-	-	(4,502)
確認可換股債券之權益部分(附註26)	-	7,671	-	-	7,671
於二零一四年十二月三十一日	175,627	37,322	28,769	(286,069)	(44,351)

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本公司概無可分派儲備。

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



39. 附屬公司詳情

附屬公司名稱	實體法定形式	註冊成立/ 營業地點	已發行及 繳足股本	本公司持有所有權權益比例				主要業務
				直接		間接		
				二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	
Kama Business Holdings Limited	有限責任公司	英屬處女群島	1美元之 普通股	100%	100%	-	-	一站式價值鏈服務
英順發展有限公司	有限責任公司	香港	100港元之 普通股	100%	100%	-	-	集團管理
凱帆投資有限公司	有限責任公司	英屬處女群島	1美元之 普通股	-	-	100%	100%	暫無業務
緯佳有限公司	有限責任公司	香港	1港元之 普通股	-	-	100%	100%	一站式價值鏈服務
金積發展有限公司	有限責任公司	英屬處女群島	1美元之 普通股	100%	100%	-	-	投資控股
宏保控股有限公司	有限責任公司	英屬處女群島	1美元之 普通股	100%	100%	-	-	投資控股
Alapco Company Limited	有限責任公司	英屬處女群島	1美元之 普通股	-	-	100%	100%	持有物業
嘉禮發展有限公司	有限責任公司	英屬處女群島	1美元之 普通股	-	-	100%	100%	醫療保健業務
丰栢有限公司	有限責任公司	香港	100港元之 普通股	-	-	100%	100%	陶瓷產品貿易
銳升控股有限公司	有限責任公司	英屬處女群島	1美元之 普通股	100%	100%	-	-	暫無業務
Prima Target Limited	有限責任公司	英屬處女群島	1美元之 普通股	-	-	100%	100%	暫無業務
翠柏企業有限公司	有限責任公司	英屬處女群島	1美元之 普通股	100%	100%	-	-	暫無業務
Wide Graceful Holdings Limited	有限責任公司	英屬處女群島	1美元之 普通股	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

39. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	實體法定形式	註冊成立/ 營業地點	已發行及 繳足股本	本公司持有所有權權益比例				主要業務
				直接	間接	二零一四年	二零一三年	
樂金貿易企業有限公司	有限責任公司	英屬處女群島	1美元之 普通股	100%	100%	-	-	投資控股
恒連管理有限公司	有限責任公司	香港	10,000港元之 普通股	-	-	100%	100%	集團管理
健盈貿易有限公司	有限責任公司	香港	1港元之 普通股	-	-	100%	100%	農產品貿易
運宜投資有限公司	有限責任公司	香港	10,000港元之 普通股	-	-	100%	100%	投資控股
天昇國際投資有限公司	有限責任公司	香港	100港元之 普通股	-	-	100%	100%	投資控股
天際佳有限公司	有限責任公司	英屬處女群島	1美元之 普通股	100%	100%	-	-	投資控股
Wise Success Holdings Limited	有限責任公司	英屬處女群島	50,000美元之 普通股	-	-	100%	100%	投資控股
King Noble Holdings Limited	有限責任公司	英屬處女群島	50,000美元之 普通股	-	-	100%	100%	投資控股
Fine Champion Holdings Limited	有限責任公司	英屬處女群島	50,000美元之 普通股	-	-	100%	100%	投資控股
健安投資有限公司	有限責任公司	香港	10,000港元之 普通股	-	-	100%	100%	投資控股
榮升投資有限公司	有限責任公司	香港	10,000港元之 普通股	-	-	100%	100%	投資控股
全榮投資有限公司	有限責任公司	香港	10,000港元之 普通股	-	-	100%	100%	投資控股
All Ready Holdings Limited	有限責任公司	英屬處女群島	1美元之 普通股	100%	100%	-	-	投資控股
Luster Shine Limited	有限責任公司	英屬處女群島	1美元之 普通股	100%	100%	-	-	投資控股
天際高有限公司	有限責任公司	英屬處女群島	1美元之 普通股	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



39. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	實體法定形式	註冊成立/ 營業地點	已發行及 繳足股本	本公司持有所有權權益比例				主要業務
				直接	間接	二零一四年	二零一三年	
偉雄環球有限公司(附註1)	有限責任公司	英屬處女群島	1美元之普通股	100%	-	-	-	投資控股
環球品牌管理有限公司(附註1)	有限責任公司	香港	500,000港元之普通股	-	-	51%	-	品牌管理
彩健控股有限公司(附註1)	有限責任公司	英屬處女群島	1美元之普通股	100%	-	-	-	投資控股
康信環球投資有限公司(附註1)	有限責任公司	英屬處女群島	50,000美元之普通股	-	-	100%	-	投資控股
聯和國際控股有限公司(附註1)	有限責任公司	香港	10,000港元之普通股	-	-	100%	-	投資控股
利高置業有限公司(附註1)	有限責任公司	香港	1港元之普通股	-	-	100%	-	持有物業
香港商利高置業有限公司 台北分公司(附註1)	有限責任公司	台灣	新台幣 1,000,000元之 普通股	-	-	100%	-	持有物業
福建尚同投資有限公司(附註1)	有限責任公司	中國	人民幣 10,000,000元之 繳足資本	-	-	100%	-	持有物業
燁磊投資諮詢(深圳)有限公司	有限責任公司	中國	人民幣 1,706,473元之 繳足資本	-	-	100%	100%	投資控股
旭堯投資諮詢(深圳)有限公司	有限責任公司	中國	人民幣 100,000元之 繳足資本	-	-	100%	100%	持有物業
承望投資諮詢(深圳)有限公司	有限責任公司	中國	人民幣 100,000元之 繳足資本	-	-	100%	100%	持有物業
台灣農業生態科技開發股份 有限公司	有限責任公司	台灣	新台幣 7,230,000元之 普通股	-	-	59.75%	59.75%	農產品貿易

於該兩個年度末，概無附屬公司已發行任何債務證券。

附註1： 截至二零一四年十二月三十一日止年度收購或註冊成立的附屬公司。有關收購附屬公司的詳情披露於附註36。



40. 主要非現金交易

- (a) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，可換股債券產生應計利息2,364,000港元（二零一三年：542,000港元）。
- (b) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，股東及前同系附屬公司之貸款約為576,000港元，其於二零一三年十二月三十一日尚未支付，並計入應付股東及前同系附屬公司款項。
- (c) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司所發行本金額為34,500,000港元之可換股債券由本公司一名股東Top Status收購。有關代價以現金支付23,500,000港元，而餘下11,000,000港元則以股東及前同系附屬公司貸款支付。
- (d) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司發行本金額20,000,000港元之可換股債券已獲發行以收購一間附屬公司康信集團，作為部份付款。有關詳情披露於附註36。

41. 報告期後事項

(i) 買賣協議及轉讓協議

於二零一五年一月十二日，福建尚同與張望先生（「賣方」）訂立買賣協議，據此福建尚同同意收購而賣方同意出售位於中國的物業，代價為人民幣10,000,000元（相當於約12,560,000港元）（「收購事項代價」），該代價將由第三方以現金或交付同等價值的證券償付。本集團計劃持有該物業作投資用途。有關是項收購的詳情載列於本公司日期為二零一五年一月十二日之公佈內。

同日，本公司（作為承讓人）與賣方（作為轉讓人）訂立轉讓協議，據此本公司有條件地同意接受而賣方有條件地同意轉讓代價債務，代價為12,560,000港元（「轉讓代價」），該金額相當於收購事項代價。並將由本公司根據其一般授權以發行價每股0.2港元向賣方發行62,800,000股股份以作償付。

截至本公佈日期，轉讓尚未完成。有關是項轉讓的更多詳情載列於本公司日期為二零一五年一月十二日之公佈內。

(ii) 配售新股份

於二零一五年二月十一日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此本公司已有條件同意通過配售代理盡最大努力向不少於六名承配人按配售價每股配售股份0.2港元配售最多448,000,000股總面值約89,600,000港元的新普通股。所得款項最高淨額（經扣除交易成本）約為85,000,000港元。於二零一五年三月六日，本公司獲配售代理告知，配售已告失敗。因此，配售協議失效而配售不會進行。有關配售的更多詳情載列於本公司日期為二零一五年二月十一日、二零一五年三月六日及二零一五年三月九日的公佈內。

財務概要



以下是本集團之綜合業績以及資產負債概要：

截至十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收益	45,541	19,194	20,798	27,223	23,271
銷售成本	(39,960)	(15,652)	(18,012)	(22,112)	(21,328)
毛利	5,581	3,542	2,786	5,111	1,943
其他收益或虧損淨額	971	158	14	11	305
於提早贖回可換股債券時就計入損益之					
累計收益之重新分類調整	-	-	790	-	-
投資物業的公平值增加淨額	451	160	1,320	730	2,666
按公平值計入損益之					
金融資產公平值(減少)增加	(1,129)	436	-	-	-
提早贖回可換股債券之收益	-	-	272	-	-
出售於附屬公司之部份權益虧損	-	-	(688)	-	-
出售附屬公司權益之收益	-	86	-	-	-
分銷成本	-	-	-	-	-
行政開支	(36,263)	(28,274)	(21,465)	(16,749)	(19,204)
分佔聯營公司業績	4,047	-	-	-	-
可供出售投資之減值虧損	-	-	(500)	-	-
於聯營公司之投資之減值虧損	-	-	(1)	-	-
融資成本	(2,457)	(1,853)	(3,462)	(1,739)	(911)
可轉換債券之內含兌換選擇權之公平值變動	-	-	(112)	-	-
除稅前虧損	(28,799)	(25,745)	(21,046)	(12,636)	(15,201)
稅項	(48)	(15)	-	(22)	-
本年度虧損	(28,847)	(25,760)	(21,046)	(12,658)	(15,201)
本年度其他全面開支：					
可供出售投資之公平值變動	-	-	790	-	-
於提早贖回可換股債券時就計入損益之					
累計收益之重新分類調整	-	-	(790)	-	-
其後可能重新分類至損益的項目					
換算海外業務的匯兌虧損及					
年內其他全面開支	(165)	-	-	-	-



財務概要

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年度其他全面開支	<u>(165)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
本年度全面開支總額	<u>(29,012)</u>	<u>(25,760)</u>	<u>(21,046)</u>	<u>(12,658)</u>	<u>-</u>
下列人士應佔年度虧損：					
本公司擁有人	<u>(27,393)</u>	<u>(25,746)</u>	<u>(21,046)</u>	<u>(12,658)</u>	<u>(15,201)</u>
非控股股東權益	<u>(1,454)</u>	<u>(14)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>(28,847)</u>	<u>(25,760)</u>	<u>(21,046)</u>	<u>(12,658)</u>	<u>(15,201)</u>
以下各項應佔本年度全面開支總額：					
本公司擁有人	<u>(27,578)</u>	<u>(25,746)</u>	<u>(21,046)</u>	<u>(12,658)</u>	<u>(15,201)</u>
非控股股東權益	<u>(1,434)</u>	<u>(14)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>(29,012)</u>	<u>(25,760)</u>	<u>(21,046)</u>	<u>(12,658)</u>	<u>(15,201)</u>

資產與負債

於十二月三十一日

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產	<u>92,707</u>	<u>7,978</u>	<u>7,894</u>	<u>13,947</u>	<u>15,444</u>
流動資產	<u>71,994</u>	<u>19,298</u>	<u>5,806</u>	<u>6,645</u>	<u>5,659</u>
流動負債	<u>11,950</u>	<u>11,981</u>	<u>31,098</u>	<u>34,819</u>	<u>3,554</u>
流動資產(負債)淨值	<u>60,044</u>	<u>7,317</u>	<u>(25,292)</u>	<u>(28,174)</u>	<u>2,105</u>
非流動負債	<u>17,705</u>	<u>4,806</u>	<u>-</u>	<u>3,200</u>	<u>22,318</u>
資產淨值(負債淨值)	<u>135,046</u>	<u>10,489</u>	<u>(17,398)</u>	<u>(17,427)</u>	<u>(4,769)</u>

投資物業

於二零一四年十二月三十一日



地點	種類	租賃期	實際持有
香港九龍土瓜灣 宋皇臺道38號 傲雲峰3座29樓C室 連同位於該樓宇二樓的停車位 (編號R206)	住宅	長期	100%
中國深圳市福田區 東海國際中心二期B區 第12層A座12F號房	住宅	中期	100%
中國福建省泉州台商投資區 百崎鄉後海村福隆花園1號商住樓 3005至3012號單位及3號商住樓2905號單位	商住	長期	100%