

WING LEE

PROPERTY INVESTMENTS LIMITED

永利地產發展有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：864

年 報

2014

* 僅供識別

目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	5
董事及高層管理人員履歷	8
企業管治報告	11
其他資料	20
董事局報告	24
獨立核數師報告	31
綜合損益及其他全面收益表	33
綜合財務狀況表	34
綜合權益變動表	36
綜合現金流量表	37
綜合財務報表附註	38
財務概要	81
本集團所持有之投資物業概要	82

董事

執行董事

周彩花女士(主席)
黃少華女士(行政總裁)
王敏莉小姐
雷兆峰先生

獨立非執行董事

藍章華先生
謝國生博士
崔志仁先生

公司秘書

吳浩然先生

獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

法律顧問

百慕達

Conyers Dill & Pearman

香港

禮德齊伯禮律師行

合規顧問

創越融資有限公司

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
大新銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton, HM11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
九龍觀塘
敬業街55號
皇廷廣場11樓J室

股份過戶登記處

百慕達總處

Codan Services Limited
Clarendon House, 2 Church Street,
Hamilton, HM 11
Bermuda

香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

股份代號

香港聯合交易所有限公司
股份代號：864

公司網址

www.wingleeproperties.com

主席報告

本人謹代表永利地產發展有限公司(「本公司」)之董事局(「董事局」)，欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核財務業績。

業務回顧

本集團繼續專注於物業投資業務，主要是位於香港之已建成商業及住宅物業的租賃。

於二零一四年十二月三十一日，經獨立物業估值公司永利行評值顧問有限公司(「永利行」)之評估，本集團持有之投資物業市場總值約為1,036.9百萬港元，較二零一三年上升約70.2百萬港元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的總租金收入約為27.8百萬港元，較二零一三年增加約10.0%。

本集團於二零一四年的本公司股權擁有人應佔溢利及全面收益總額約為83.0百萬港元。本集團於二零一四年的投資物業公平值淨變動上升，令到本公司股權擁有人應佔溢利及全面收益總額較二零一三年增加約102.5%。

大部分物業之租金均有上調，其中位於駱克道68-70號地下、上海街656號及威靈頓街61號之物業於本年度之公平值錄得最大升幅。

於本年度，本集團並無收購或出售任何投資物業。

展望

過去一年觀望態度主導市場，而雙倍印花稅、買家印花稅及特別印花稅的影響已全數於市場中反映。雖然雙倍印花稅新增的壓力打擊成交量，但物業市值繼續其拾級而上的走勢。

在佔領中環運動抗議期間，封路令許多遊客未能到訪中環、銅鑼灣及旺角的人氣地點，市場取態更為審慎。萬一日後再發生此抗議或類似抗議運動，旗下投資物業之租值及市值或會受到不利影響。

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅後純利(不包括投資物業之公平值增加)約為12.8百萬港元，較去年增加約142.4%。此主要因為於本年度並無截至二零一三年十二月三十一日止年度所錄得之上市開支以及於本年度反映了旗下投資物業帶來之租金收入上升。

由於本集團之租賃物業組合享有高出租率，預期有關物業將繼續為本集團帶來穩定租金收入。

本集團目前並無任何重大投資或收購資本資產之計劃。然而，本集團將繼續注視物業市場之發展，致力發掘機會以推動旗下投資組合及業務發展進一步多元化，以及盡量提升股東回報。

致謝

在此，本人謹代表董事局向全體股東、租戶及專業人士長久以來的支持致以萬二分感謝。

本人亦謹此感謝全體同事為本公司所作的努力和貢獻。

主席
周彩花

香港，二零一五年二月九日

管理層討論及分析

營運

本集團透過其位於香港的總辦事處繼續從事物業投資業務，主要為租賃位於香港的已建成商業及住宅物業。於二零一四年十二月三十一日，在本集團持有的投資物業組合中，有32個物業位於香港及一個物業位於中華人民共和國（「中國」）。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團並無推出或公佈任何新業務及服務。

業績

本公司股權擁有人於二零一四年應佔年度溢利及全面收益總額約為83.0百萬港元（二零一三年：約41.0百萬港元），較二零一三年增加約102.5%，主要是因為本集團投資物業公平值變動淨額上升以及其他開支減少（由於二零一三年時錄得上市開支）。

二零一四年之每股盈利為0.215港元（二零一三年：0.107港元），比去年增加0.108港元。

財務回顧

流動資金及資本資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團之流動資產淨額約為20.3百萬港元。於二零一三年十二月三十一日，本集團之流動資產淨額約為7.5百萬港元。流動比率（即流動資產除以流動負債）約為1.5（二零一三年十二月三十一日：約1.1）。

本集團權益總額上升至約1,000.1百萬港元（二零一三年十二月三十一日：約917.1百萬港元），較上年結日增加83.0百萬港元。

本集團於二零一四年十二月三十一日共持有約56.6百萬港元之銀行存款及現金（二零一三年：約60.6百萬港元），其中包括定期存款約49.4百萬港元（二零一三年：約33.2百萬港元）。

於二零一四年十二月三十一日，銀行貸款之賬面值約為97.8百萬港元（二零一三年：約115.3百萬港元）。於二零一四年十二月三十一日，全部銀行貸款乃以本集團賬面值約為514.5百萬港元（二零一三年：約473.1百萬港元）之若干投資物業作抵押，按香港銀行同業拆息加0.70厘至2.25厘年利率（二零一三年：香港銀行同業拆息加0.70厘至2.75厘年利率）計息。於二零一四年十二月三十一日，本集團並無可用但尚未動用之銀行信貸額度。於二零一三年十二月三十一日，本集團有約20.0百萬港元的可用但尚未動用之銀行信貸額度。

於二零一四年十二月三十一日之總銀行貸款中，約28.1百萬港元(或約28.7%)須於一年內或應要求償還。約15.5百萬港元(或約15.8%)須於一年後但兩年內償還。約42.6百萬港元(或約43.6%)須於兩年後但五年內償還。約11.6百萬港元(或約11.9%)須於五年後償還。

於二零一三年十二月三十一日之總銀行貸款中，約44.2百萬港元(或約38.3%)須於一年內或應要求償還。約12.9百萬港元(或約11.2%)須於一年後但兩年內償還。約37.8百萬港元(或約32.8%)須於兩年後但五年內償還。約20.4百萬港元(或約17.7%)須於五年後償還。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之總負債對權益比率約97.8百萬港元(二零一三年十二月三十一日：約115.3百萬港元)除以本集團之股東權益約1,000.1百萬港元(二零一三年十二月三十一日：約917.1百萬港元)計算)約為0.10(二零一三年十二月三十一日：約0.13)。比率下降乃主要因為於二零一四年償還銀行貸款。

資本支出

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度產生之資本支出(即添置投資物業及物業、廠房及設備)為無(二零一三年：約21.0百萬港元)。本集團預計，未來資本支出所需資金將主要由經營活動產生之現金及銀行借貸撥資，但本集團可能考慮於適當時候籌集額外資金。

資本承擔

於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

或然負債

於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團若干賬面值約為514.5百萬港元之投資物業(二零一三年：約為473.1百萬港元)已用作抵押本集團獲批出之銀行融資額。

於二零一四年十二月三十一日，本集團賬面值約為16.3百萬港元之其中一項租賃土地及樓宇(二零一三年：17.4百萬港元)已用作抵押本集團獲批出之銀行融資額。

管理層討論及分析

重大收購及出售附屬公司

於截至二零一四年十二月三十一日止之回顧年度，本公司並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

庫務政策

由於本集團主要在香港經營業務，而收入、經營成本及借款主要以港元計值，故本集團所承擔之匯率波動風險甚微。

本集團在現金及財務管理方面採取審慎理財政策。現金通常會存作短期存款，大部分以港元為單位。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

風險管理

本集團已建立及保持足夠風險管理程序，輔以管理層之積極參與及有效之內部監控程序，以找出及控制公司內部及外圍環境現存之多種風險，符合本集團及其股東之最佳利益。

人力資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團於香港有8名(二零一三年：8名)僱員。本年度錄得之員工成本約為8.0百萬港元(二零一三年：約6.4百萬港元)。

本集團全體僱員之僱傭合約均涵蓋工資、福利及終止理據等事宜。本集團之薪酬政策及待遇乃經管理層定期檢討。本集團有按經營業績及個別表現，向合資格僱員授出不定額花紅。

末期股息

董事局建議向於二零一五年四月十三日(星期一)名列本公司股東名冊之股東派付截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.01港元，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准作實。擬派末期股息(如獲批准)須於二零一五年五月四日(星期一)或之前派付。

執行董事

周彩花女士(「周女士」)，46歲，本公司執行董事兼主席。周女士為本公司控股股東周德雄先生之配偶及雷兆峰先生之舅母。周女士自二零零七年起一直負責監督本集團之物業部門。周女士在香港及海外之物業投資及有關活動有逾二十年經驗。彼負責本集團之整體策略性規劃。

黃少華女士(「黃女士」)，67歲，本公司執行董事兼行政總裁。黃女士為執行董事王敏莉小姐之母。黃女士自二零零一年起一直負責監督本集團之物業部門。彼在電子行業有逾二十年管理經驗，亦在香港及海外之物業投資及有關活動有逾二十年經驗。彼負責本集團之整體策略性規劃以及本集團之整體管理。

王敏莉小姐(「王小姐」)，33歲，為黃女士之女兒，且為本公司執行董事。王小姐於二零一一年加入本集團。彼為加拿大安大略省獲許可擔任事務律師及訟務律師(現非執業)，且為上加拿大律師公會成員。王小姐於物業及租賃管理擁有逾五年經驗。王小姐持有英國曼徹斯特大學法律學士學位，以及加拿大滑鐵盧大學理學學士學位。彼負責本集團之整體管理及企業政策。

雷兆峰先生(「雷先生」)，33歲，為本公司控股股東周德雄先生及周女士之外甥，且為本公司執行董事。雷先生於二零零八年加入本集團，曾負責內部技術支援及物業維修，擁有逾五年工作經驗。彼畢業於加拿大安大略省溫莎大學，並持有工商管理學士學位及電腦編程證書。彼負責領導本集團之物業維修及內部資訊技術支援。

董事及高層管理人員履歷

獨立非執行董事

藍章華先生(「藍先生」)，60歲，於二零一三年加入本集團。藍先生於銀行業工作逾三十年。彼為南豐房地產控股有限公司之副董事長及執行董事，該公司從物業投資及發展。此前，彼曾任大新銀行有限公司之執行董事及大新證券有限公司、大新人壽保險有限公司及大新銀行(中國)有限公司之董事。藍先生曾於二零零三年至二零零五年受聘為恒生銀行有限公司助理總經理。加入恒生銀行有限公司之前，藍先生曾於香港上海滙豐銀行有限公司以及加拿大皇家銀行(Royal Bank of Canada)擔任多個高級職位逾二十年。藍先生分別於一九八八年六月及一九七七年六月取得多倫多Ryerson Polytechnical Institute(現為Ryerson University)商業管理學士學位及市場學文憑，並於一九八零年獲委任為加拿大銀行家協會會士。

謝國生博士(「謝博士」)，58歲，於二零一三年加入本集團。彼現為香港大學經濟及工商管理學院副院長兼金融系副教授。謝博士在房地產金融及經濟、金融條例及資本市場及投資等方面均有發表文章及其他刊物。彼自一九九九年至二零一零年擔任香港地產代理監管局考試審核小組成員。謝博士現為第三十三屆新界鄉議局執行委員會之增選議員及增選委員。彼於二零一零年獲香港政府委任為太平紳士。彼亦為於愛爾蘭證券交易所上市之Ajjia Partners Asia Absolute Return Fund Limited之獨立非執行董事。謝博士於一九九零年六月取得美國密歇根州立大學工商管理學博士學位。彼亦為美國精算師學會之專業會員。自陽光房地產投資信託基金(股份代號：435)在二零零六年於聯交所上市以來，謝博士一直擔任其獨立非執行董事。謝博士亦為香港董事學會之會員。

崔志仁先生(「崔先生」)，M.H.，58歲，於二零一三年加入本集團。彼於一九七八年六月獲授商學士學位且為香港執業會計師。崔先生分別於一九九一年六月及一九八九年五月獲承認加入香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員。彼現為香港交通安全隊總監及道路安全議會之道路安全宣傳運動委員會成員。崔先生亦為兩家聯交所上市公司(即謝瑞麟珠寶(國際)有限公司(股份代號：417)及國藝控股有限公司(股份代號：8228))之獨立非執行董事。崔先生亦為互益集團有限公司(股份代號：3344)之非執行董事。

高級管理層

吳浩然先生(「吳先生」)，34歲，於二零一二年加入本集團。吳先生為本公司之公司秘書兼財務總監。彼為香港會計師公會之會計師及澳洲會計師公會之註冊會計師。吳先生負責本公司之財務及公司秘書事項。吳先生於審核、財務管理及稅務方面擁有逾十年經驗。吳先生持有澳洲昆士蘭科技大學(Queensland University of Technology)商學學士(主修會計)學位及資訊科技學士學位。

企業管治報告

董事局認為有效之企業管治為本集團可持續發展之關鍵因素，並相信良好之企業管治常規對維持及提升股東價值及投資者信心而言，日益重要。董事局制定適當政策及實施適合本集團業務開展及增長之企業管治常規。

本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」）作為其企業管治之守則。董事局認為，本公司已遵守企業管治守則內之所有適用守則條文。

(A) 董事局

本公司業務之整體管理由董事局負責。

董事局負責管理本公司之所有重要事項，包括制定及批准所有政策、整體策略、內部監控及風險管理系統、監察高級管理人員的表現，以及釐定企業管治政策。本公司董事（「董事」）須就本公司的利益作客觀決定。目前，董事局由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事：

執行董事

周彩花女士（主席）
黃少華女士（行政總裁）
王敏莉小姐
雷兆峰先生

獨立非執行董事

藍章華先生
謝國生博士
崔志仁先生

彼等之詳細履歷及關係載於本年度報告「董事及高層管理人員履歷」一節中。周彩花女士及黃少華女士於若干位於香港及中國（本集團擁有物業之地區）之物業中擁有權益，詳情載於年報「其他資料」一節「董事及控股股東持有之物業」一段。

董事局將實行日常營運、業務策略及本集團業務管理的授權及責任委派給執行董事、高層管理人員，並將若干特定責任指派予董事局轄下委員會。

(A) 董事局一續

主席及行政總裁

周彩花女士為本公司主席，黃少華女士則為行政總裁。主席及行政總裁職務由不同人士擔任，達致職權及權力之平衡，符合企業管治守則之守則條文A.2.1。主席之主要職責為領導董事局及管理其工作，確保其有效運作及全面履行其職責。在董事局轄下委員會之成員協助下，行政總裁負責本集團業務之日常管理、向董事局建議策略，以及決定及實行營運決策。

委任、重選及罷免董事

每名執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂立有固定期限之服務合約或委任書，惟彼等亦須於股東週年大會上至少每三年輪值退任一次及膺選連任時獲本公司續聘方可作實。

本公司之公司細則規定，董事局所委任之任何董事(i)如屬填補董事局臨時空缺者，其任期將至本公司下次股東大會為止，並須於該大會上重選；及(ii)如屬董事局新增成員，則其任期將至本公司下屆股東週年大會為止，並符合重選資格。

獨立非執行董事

本公司遵守上市規則第3.10條，委任三名獨立非執行董事，其中一名(即崔志仁先生)具有在會計及財務管理方面之適當專業資格。三名獨立非執行董事均已確認彼等各自對本公司之獨立性，本公司認為，根據上市規則第3.13條所載評估獨立性之指引，彼等均具備獨立性。三名獨立非執行董事均已與本公司簽署委任書，訂明任期為三年。

會議數目及董事出席率

企業管治守則之守則條文A.1.1規定，每年應最少舉行四次定期董事局會議，大致上每季舉行一次，並由大多數董事(親身出席或通過其他電子通訊方式)積極參與。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，董事局曾舉行四次會議。董事局將每年舉行最少四次定期會議。

企業管治報告

(A) 董事局－續

會議數目及董事出席率－續

董事名稱	會議出席率／數目			
	董事局會議	提名委員會	薪酬委員會	審核委員會
執行董事：				
周彩花女士	4/4	1/1	不適用	不適用
黃少華女士	4/4	不適用	1/1	不適用
王敏莉小姐	4/4	不適用	不適用	不適用
雷兆峰先生	4/4	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事：				
藍章華先生	4/4	1/1	1/1	3/3
謝國生博士	4/4	1/1	1/1	3/3
崔志仁先生	4/4	1/1	1/1	3/3

董事培訓及支援

根據企業管治守則之守則條文第A.6.5條有關持續專業發展之規定，全體董事均已參與持續專業發展，以深造知識和技能，與時並進。

為進一步確保全體董事充份認識本公司之業務及營運以及本身於相關法律、規則及規例下的責任，公司秘書向全體董事提供有關本公司表現之定期更新，亦不時向全體董事提供有關上市規則以及其他相關法律及監管規定之最新修訂及發展的最新資料。

根據董事提供之記錄，董事於截至二零一四年十二月三十一日止年度接受之培訓如下：

董事	企業管治、監察發展及其他 相關課題的培訓
執行董事	
周彩花女士(主席)	✓
黃少華女士(行政總裁)	✓
王敏莉小姐	✓
雷兆峰先生	✓
獨立非執行董事	
藍章華先生	✓
謝國生博士	✓
崔志仁先生	✓

(A) 董事局一續

董事及高級人員之保險

本公司已安排適當責任保險，供董事應付因公司事務而產生之法律責任。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）為董事證券交易之行為守則。於作出具體查詢後，所有董事確認彼等於截至二零一四年十二月三十一日止年度已遵守標準守則。

董事局屬下委員會

董事局已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會（統稱「董事局委員會」），並具有清晰職權範圍。董事局委員會之職權範圍已於本公司及聯交所網站內刊登。董事局委員會在履行職責時已獲提供充裕資源，並在經合理要求後可在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

審核委員會

審核委員會之現任委員包括：

崔志仁先生(主席)

藍章華先生

謝國生博士

委員會內全部委員均為獨立非執行董事。審核委員會之主要職責為協助董事局就財務申報程序、內部控制及風險管理系統之效能提供獨立意見，監察審核程序及履行董事局所指派之其他職責及責任。

審核委員會之職權範圍與企業管治守則條文相符，其副本於本公司及聯交所網站上刊登。

審核委員會每年將最少舉行兩次定期會議，以審閱及討論本公司之中期及全年財務報表。審核委員會可於有需要時舉行進一步會議。

審核委員會每年與外部核數師開會最少兩次。外部核數師可於彼認為有需要時要求舉行額外開會。

(A) 董事局－續

董事局屬下委員會－續

審核委員會－續

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，審核委員會曾舉行三次會議。出席記錄載於本報告「會議數目及董事出席率」一節。審核委員會於本年度執行下列工作：

- (a) 審閱本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年經審核財務報表，以及審閱截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表，包括所採納之會計原則及會計準則，並向董事局提供推薦意見以供批准；
- (b) 審閱會計準則之變動及評估有關變動對本集團財務報表之潛在影響；
- (c) 審閱本集團之內部監控系統及相關事項；及
- (d) 考慮及就重新委聘本集團之獨立核數師及委聘之條款提供推薦意見。

薪酬委員會

薪酬委員會之現任委員包括：

藍章華先生(主席)
謝國生博士
崔志仁先生
黃少華女士

大多數委員為獨立非執行董事。薪酬委員會釐定執行董事之薪酬政策、評核執行董事之表現、批准執行董事服務合約之條款、審閱執行董事、獨立非執行董事及高層管理人員之薪酬待遇，並向董事局作出適當建議。職工酬金由本集團之管理層參考各職工之資歷、工作經驗、表現及當時市況後釐定。

薪酬委員會之職權範圍與企業管治守則條文相符，其副本於本公司及聯交所網站上刊登。

薪酬委員會於財政年度內曾舉行一次會議。薪酬委員會於會上審閱執行董事、獨立非執行董事及高層管理人員之薪酬待遇。

(A) 董事局一續

董事局屬下委員會一續

提名委員會

提名委員會之現任委員包括：

謝國生博士(主席)

崔志仁先生

藍章華先生

周彩花女士

大多數委員為獨立非執行董事。提名委員會之主要職責為釐定董事之提名政策以及物色及提名委任為董事之適合人選，並向董事局提出建議。

提名委員會之職權範圍與企業管治守則條文相符，其副本於本公司及聯交所網站上刊登。

提名委員會訂有董事會成員多元化之政策，旨在維持董事會成員的多元化(無論在技能、經驗、知識、專才、文化、獨立身份、年齡及性別各方面)，以提升董事會表現之質素。

提名委員會於財政年度內曾舉行一次會議。提名委員會於會上審閱董事局之架構及組合(包括技能、知識及經驗)。

利益衝突

若董事於董事局將予考慮之交易或計劃中有利益衝突，該名人士須宣告有關權益，並放棄投票。有關事項由於交易中並無重大利益之董事出席之董事局會議上審議。本集團亦採納若干內部監控政策以管理潛在利益衝突。

公司秘書

本公司之公司秘書吳浩然先生為本集團之全職僱員，並知悉本公司之日常事務。公司秘書已妥為遵守上市規則第3.29條下之相關專業培訓規定。公司秘書之詳細履歷載於本年度報告「董事及高層管理人員履歷」一節。

企業管治報告

(B) 財務申報及內部控制

財務申報

董事局在本公司財務總監及財政及會計部支援下，負責編製各財務期間之賬目，以真實公平地顯示本集團之事務狀況。編製截至二零一四年十二月三十一日止年度之賬目時，董事已審視及應用適用之會計政策；採納適用之香港財務報告準則及香港會計準則；作出審慎而合理之調整及推測；以及按持續經營基準編製賬目。董事亦負責保留適當會計記錄，以在合理準確程度下反映本集團之財務資料。

外部核數師酬金

德勤•關黃陳方會計師行自本公司註冊成立起獲委任為本公司之外部核數師。董事局與審核委員會在甄選、委任、辭退或罷免外部核數師方面並無意見分歧。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，就本公司外部核數師德勤•關黃陳方會計師行之審核服務及非審核服務而已付予彼等之酬金載列如下：

外部核數師所提供服務類別	費用金額 千港元
審核服務	480
非審核服務	-
總計	480

內部控制

董事局負責維持有效之內部控制系統，以保護本集團之資產及股東利益，並定期檢討及監察內部監控及風險管理系統之有效性，確保既有系統足夠。

於回顧年度，本公司聘用外部獨立顧問，就本集團內部控制系統進行檢討，以使企業管治保持高水平。董事局亦已審視本公司之會計及財務報告職能所獲的資源是否足夠、員工資歷及經驗、培訓計劃及預算。根據上文所述，董事局認為本公司已建立妥當之內部控制系統。

(C) 與股東及投資者之溝通

本公司相信與股東有效溝通對提高投資者關係及就投資者明瞭本集團之業務表現及策略而言甚為重要。本集團亦承認公司資料透明及適時披露之重要性，這令股東及投資者能夠作出最佳投資決定。

董事局成員及董事局屬下委員會委員與外部核數師出席本公司股東週年大會回覆股東提問。大會通函按照上市規則及本公司之公司細則所規定之時限，於股東週年大會及股東特別大會前派發予全體股東。全部提呈並將於股東大會上審批之決議案將以投票方式進行表決，投票結果將於大會後在聯交所及本公司網站內刊登。

作為鼓勵有效溝通之渠道，本集團設有網站，以刊登本公司公佈之資料、財務資料以及其他資料。股東及投資者可以書面形式寄往本公司之香港主要營業地點，直接向本公司查詢。

(D) 股東權利

召開股東特別大會及股東提出請求

股東將有權要求董事局召開股東特別大會（「股東特別大會」）。持股合共佔本公司繳足股本不少於十分之一（10%）之股東，可向董事局送出要求書以請求舉行股東特別大會。

由有關股東簽署妥當之請求書上，必須列明大會目的，且須送交至本公司之註冊辦事處。

於接獲有效之要求時，本公司將採取適當行動及作出必要安排，有關股東將須根據百慕達一九八一年公司法（「公司法」）第74條之規定，負責支付進行該等行動及安排所產生的任何開支。

企業管治報告

(D) 股東權利—續

股東於股東大會提出建議之程序

以下股東均可提出建議(可能會導致須舉行會議)供本公司於股東大會上考慮：

- (a) 於提出該請求當日，佔本公司全部表決權不少於二十分之一(5%)的任何股東；或
- (b) 不少於100名持有本公司股份之股東。

經有關股東簽妥並列明有關決議案之請求書，須連同有關建議所指決議案之陳述書，送交本公司註冊辦事處。本公司於接獲有效文件時，將採取適當行動及作出必要安排，有關股東則將根據公司法第79及80條之規定，負責支付進行該等行動及安排所產生的任何開支。

至於建議退任董事以外人士於股東大會上參選董事方面，請參閱可在本公司網站索閱之程序。

股東可以書面形式寄往本公司之香港主要營業地點，直接向本公司查詢。

(E) 憲章文件

本公司之憲章文件於回顧年度並無變動。

董事及控股股東持有之物業

本節所指之「控股股東」指Bright Asia Holdings Limited (「Bright Asia」) 及周德雄先生。除通過本公司外，Bright Asia於投資物業中並無權益。

Bright Asia持有之物業

於二零一四年十二月三十一日，Bright Asia及其附屬公司持有下列物業(「保留物業」)：

- (i) 一個位於中國廣東省雲浮市羅定市素龍鎮信陵路之工業園區。此物業之總建築面積約為11,719.51平方米(約126,148.81平方呎)(附註1)；及
- (ii) 一個位於中國廣東省東莞市石碣鎮慶豐西路四甲管理區第二工業區之工業園區。此物業之總建築面積約為30,537.05平方米(約328,700.83平方呎)(附註2)。

附註：

- 1. 該物業於截至二零一四年十二月三十一日止年度內並無出租。
- 2. 截至二零一四年十二月三十一日止年度，租金收入約為1.8百萬港元，而於二零一四年十二月三十一日之公平值為33,250,000港元。

其他資料

董事及控股股東持有之物業一續

個人投資

於二零一四年十二月三十一日，黃少華女士（「黃女士」）及周彩花女士（「周女士」）於下列位於香港及中國（乃本集團擁有物業之地區）之物業中擁有權益（「個人物業」）：

物業擁有人	物業位置	可銷售樓面面積 概約平方呎	物業類別	於二零一四年 十二月三十一日 之公平值 千港元
周女士、周德雄先生、黃女士及周煥燕女士擁有權益之公司	香港大潭水塘道7號雅柏苑C座4樓1室及32及33號停車位（「第1項個人物業」）	2,070	住宅	71,400
周女士及黃女士／由周女士及黃女士聯名擁有之公司	香港大坑道148-150號渣甸山花園大廈A座8樓3室（「第2項個人物業」）	840	住宅	18,000
	香港大坑道148-150號渣甸山花園大廈A座8樓4室（「第3項個人物業」）	1,196	住宅	28,000
	香港皇后大道東99號地下及閣樓	610（連同後院：50及閣樓：400）	商業	52,800
	香港大王東街3-5號大旺樓地下B5號舖及閣樓	1,090 （連同後院：35及閣樓：440）	商業	47,200
	九龍大角咀萬安街22號（整幢大廈）	商業：870 住宅：3,130	商業／住宅	商業：18,000 住宅：16,900
	香港蘭杜街2號麗都大廈地下第3號商舖	670	商業	33,200
	香港威靈頓街61號2樓	470	商業	5,800
	九龍砵蘭街299號地下及閣樓	620（連同閣樓：460）	商業	86,000
物業擁有人	物業位置	建築面積 概約平方呎	物業類別	於二零一四年 十二月三十一日 之公平值 千港元
周德雄先生、周煥燕女士及黃女士持有權益之公司	中國廣東省東莞市石碣鎮上一村E座3-7樓	1,553 （即約16,716平方呎）	住宅	4,250
	中國廣東省東莞市石碣鎮上一村D座3-7樓	1,890 （即約20,344平方呎）	住宅	5,250

董事及控股股東持有之物業—續

第1號個人物業、第2號個人物業及第3號個人物業現用作周女士、黃女士及／或彼等各自之家人之私人住宅。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，個人投資之租金收入總額約為6.3百萬港元。

經考慮香港物業市場上可供替代單位之數目及供應；並鑑於本集團位於香港之物業組合明顯比位於香港之個人投資及保留物業為多，而位於中國之物業並非本公司之投資目標，董事局認為與本集團業務之競爭並不激烈。

此外，根據上市文件所詳述，本集團於董事局及管理層、營運、財務及行政管理以及業務清晰區分等方面均獨立於控股股東，故此董事局信納本集團有能力獨立於控股股東（包括各控股股東之任何聯繫人士）經營其業務。

確認遵守內部政策及不競爭契據

董事確認，彼等遵守本公司有關物業買賣之內部政策。控股股東（即周德雄先生及Bright Asia）以及周煥燕女士及黃少華女士（統稱「契諾方」）（兩人均為Bright Asia之股東）亦已確認，彼等遵守彼等向本公司作出日期為二零一三年二月六日之不競爭契據（「不競爭契據」）。

契諾方買賣物業

1. 於二零一四年二月二十八日，董事局選擇放棄有關提呈及出售位於中國廣東省東莞市莞城區東縱大道東湖花園7座32層B室之物業（此乃永泰投資控股有限公司（前稱永利控股有限公司）（「永泰」）之一間附屬公司持有之保留物業）之任何及所有優先購買權。董事局在相關時間不將上述物業視作適當投資，此乃由於本集團擬將重點進一步放在香港之商業零售物業。

通過放棄上述權利，董事局允許永泰以不少於人民幣675,000元之代價提呈出售該項保留物業，且規定該出售事項之條款不得比提供予本公司之條款更有利。出售該項保留物業一事已於二零一四年以不少於人民幣675,000元之代價及不比提供予本公司之條款更有利之條款完成。

其他資料

2. 於二零一四年五月二十日，本公司獨立股東以普通決議案批准、確認及追認向Bright Asia授出豁免以收購永泰旗下持有若干物業之若干附屬公司以及豁免契諾方嚴格遵守本身在有關收購及據此擬進行之其他事宜的不競爭契諾下之契諾及承諾。交易之詳情載於本公司日期為二零一四年五月二日之通函。於二零一四年五月二十一日，董事局同意Bright Asia收購有關物業並且向契諾方授出豁免。

通過放棄上述權利，本公司已同意Bright Asia以不少於99,062,883.54港元之代價收購永泰旗下持有上述物業之若干附屬公司。有關收購已於二零一四年以99,062,883.54港元之代價及不比提供予本公司之條款更有利之條款完成。

就業權被註冊建築令及／或警告通知之物業

若干物業受建築令及／或警告通知所妨礙，詳情於上市文件內披露。下文載列糾正該等建築令及／或警告通知於二零一五年二月九日，即確定有關該等建築令及警告通知之資料之最新進展。

有關物業／樓宇	法律合規事宜	於二零一五年二月九日之狀況
香港大坑道148-150號渣甸山花園大廈(其中一項物業之所在地)	該樓宇之業主立案法團於二零一零年五月獲發出兩份建築令，其有關(其中包括)移除公用地方多道大門。	現正待進行糾正工作，並將繼續跟進該事項。
香港灣仔駱克道296-298號華豐樓(其中四項物業之所在地)	該樓宇之業主立案法團於二零一零年獲發出兩份建築令，其有關糾正該樓宇外牆及公用地方存在瑕疵之部分。	就「樓宇更新大行動」而言，業主立案法團正等待承建商之標書。我們將就建築令內主體事項之糾正工作與業主立案法團合作。

董事局欣然提呈截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度報告及本公司經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司乃投資控股公司，其主要附屬公司之主要業務為地產投資（主要租賃位於香港之已落成商業及住宅物業）。

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之業績載於第33頁綜合損益及其他全面收益表內。

董事局建議向於二零一五年四月十三日（星期一）名列本公司股東名冊之股東派付截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.01港元，惟須待股東於股東週年大會上批准作實。擬派末期股息（如獲批准）須於二零一五年五月四日（星期一）或之前派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席本公司應屆股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零一五年三月二十七日（星期五）至二零一五年三月三十一日（星期二）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票，所有過戶表格連同相關股票須不遲於二零一五年三月二十六日（星期四）下午四時三十分送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）辦理登記手續。

本公司股東名冊將於二零一五年四月九日（星期四）至二零一五年四月十三日（星期一）（包括首尾兩日）暫停登記，期間不會進行任何股份過戶登記，以確定股東獲派建議末期股息之資格。為符合資格獲派建議末期股息，所有股份過戶登記文件連同相關股票須不遲於二零一五年四月八日（星期三）下午四時三十分送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）。

財務資料摘要

本集團過去五個財政年度之已公佈業績、資產及負債之摘要（乃摘錄自經審核綜合財務報表）列載於第81頁。該摘要並非經審核綜合財務報表之一部份。

投資物業

本集團於本年度並無收購或出售任何物業。

董事局報告

物業、廠房及設備

本集團於本年度並無收購任何物業、廠房及設備。

股本

本公司於本年度之股本變動詳情載於綜合財務報表附註23。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法律並無有關優先購買權之條例，規定本公司必須按比例向其現有股東發售新股份。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度概無贖回、購回或註銷任何可贖回證券。於二零一四年十二月三十一日，本公司並無尚未贖回之可贖回證券。

儲備

本公司及本集團於本年度之儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註28及第36頁之綜合權益變動表。

可供分派之儲備

本公司於二零一四年十二月三十一日並無按百慕達一九八一年公司法(經修訂)計算之可供分派儲備(二零一三年：無)。

主要客戶

就本集團之物業租賃業務而言，截至二零一四年十二月三十一日止年度，最大租戶及五大租戶佔租金總收入之百分比分別為合共7.6%及34.4%。

除上文披露者外，概無董事、彼等之聯繫人士或任何(就董事所知)持有5%以上本公司已發行股本之股東於本集團五大租戶之股本中擁有任何權益。

本集團於年內並無大額購置。

董事

於本年度及直至本報告日期，本公司董事如下：

執行董事：

周彩花女士(主席)
黃少華女士(行政總裁)
王敏莉小姐
雷兆峰先生

獨立非執行董事：

藍章華先生
謝國生博士
崔志仁先生

根據本公司之公司細則，黃少華女士、謝國生博士及崔志仁先生將於本公司應屆股東週年大會上退任，惟彼等合資格並願膺選連任。其餘各董事均繼續留任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定呈交之獨立性確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事之服務合約

本公司之每位執行董事各自均與本公司訂立服務合約，任期由二零一三年二月六日起計為期三年，惟各執行董事或本公司可向對方發出不少於三個月書面通知或支付三個月薪金代替通知以終止協議。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，任期由二零一三年二月六日起計為期三年，惟各執行董事或本公司可向對方發出不少於三個月書面通知或支付三個月薪金代替通知以終止協議。

除上文所披露者外，擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本集團須作出補償(法定補償除外)方可於一年內終止之服務合約。

董事於重大合約之權益

除有關下文詳述之關連交易之租賃協議外，本公司、其控股公司或其同系附屬公司概無訂有本公司董事直接或間接擁有重大權益且於年末或本年度任何時間仍然存續之重大合約。

董事局報告

控股股東於重大合約之權益

除下文所詳述有關關連交易之租賃協議外，於年結時或年內任何時間本集團與本公司控股股東或其任何附屬公司並無其他重大合約。

稅務寬減

本公司概不知悉有任何因股東持有本公司證券而向彼等提供之稅務寬減及豁免。

薪酬政策

本集團之薪酬政策乃由薪酬委員會按僱員之表現、資歷及能力釐定。

董事之薪酬政策乃經薪酬委員會考慮本集團之經營業績、個別董事之表現及可比較之市場統計數據後釐定。

董事之證券權益

於二零一四年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份（「股份」）、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關規定被當作或視作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	佔本公司已發行股本之概約權益百分比
周彩花女士	配偶權益(附註)	268,443,324	69.51%
王敏莉小姐	實益權益	9,638	0.002%
雷兆峰先生	實益權益	9,638	0.002%

附註：

周彩花女士乃周德雄先生之配偶。周德雄先生持有Bright Asia之60%權益。Bright Asia持有268,443,324股股份（佔已發行股份約69.51%）之權益。根據證券及期貨條例第XV部，周彩花女士（即周德雄先生之配偶）乃被視為擁有該等268,443,324股股份之權益。

於本公司相聯法團（定義見證券及期貨條例）已發行股本之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	股份數目 (描述)	佔該相聯法團 已發行股本之 百分比
黃少華女士	Bright Asia (附註1)	實益權益	2,000 (普通股)	20%
周彩花女士	Bright Asia (附註1)	配偶權益 (附註2)	6,000 (普通股)	60%

附註：

- Bright Asia持有268,443,324股股份，佔本公司已發行股本約69.51%，故Bright Asia為本公司之控股公司，就證券及期貨條例而言為本公司之相聯法團。
- 周彩花女士乃周德雄先生之配偶，而周德雄先生持有Bright Asia之60%權益。

購股權計劃

本公司目前並無購股權計劃。為向管理層提供激勵，本公司將建議採納一項購股權計劃，並須待股東於本公司應屆股東週年大會上批准後，方可作實。此項購股權計劃之進一步詳情（包括將由股東通過之決議案的相關詳情）將載於本公司稍後就將於本公司應屆股東週年大會上處理之事宜所刊發之通函內。

董事局報告

主要股東

於二零一四年十二月三十一日，就本公司董事或主要行政人員所知，以下人士（並非本公司董事或主要行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本之面值10%或以上權益：

名稱／姓名	身份／權益性質	股份數目	佔本公司已發行股本之權益概約百分比
Bright Asia	實益權益	268,443,324	69.51%
周德雄先生	於受控制公司之權益(附註1)	268,443,324	69.51%

附註：

1. 周德雄先生持有Bright Asia已發行股本之60%。因此，根據證券及期貨條例，周德雄先生被視為於Bright Asia所持有之268,443,324股股份中擁有權益。

關連交易

星晨數碼連接器租賃

於二零一三年十二月二日，本公司之全資附屬公司碧豪發展有限公司（「碧豪」）與星晨數碼連接器有限公司（「星晨數碼連接器」）訂立一份租賃協議，據此，碧豪將位於九龍成業街27號日昇中心2樓201室之工業單位出租予星晨數碼連接器，由二零一四年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止為期兩年，月租為73,300港元（不包括物業稅、地租、差餉、管理費及公用設施費用）。由於星晨數碼連接器過去為永泰之全資附屬公司而永泰過去為本公司之主要股東，根據上市規則，星晨數碼連接器過去屬本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該租約構成本公司之獲豁免持續關連交易。該租約於截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度上限為879,600港元。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已向星晨數碼連接器收取租金收入約440,000港元。

向Bright Asia授出豁免

於二零一四年五月二十日，本公司獨立股東以普通決議案批准、確認及追認向本公司控股股東Bright Asia授出豁免以收購永泰旗下持有若干物業之若干附屬公司以及豁免契諾方嚴格遵守本身在有關收購及據此擬進行之其他事宜的不競爭契諾下之契諾及承諾。授出豁免構成本公司之關連交易並須遵守上市規則第14A章之申報、公佈及獨立股東批准之規定。交易之詳情載於本公司日期為二零一四年五月二日之通函。於二零一四年五月二十一日，董事局同意Bright Asia收購有關物業並且向契諾方授出豁免。

通過放棄上述權利，本公司已同意Bright Asia以不少於99,062,883.54港元之代價收購永泰旗下持有上述物業之若干附屬公司。有關收購已於二零一四年以99,062,883.54港元之代價及不比提供予本公司之條款更有利之條款完成。

本公司已就上述關連交易遵守上市規則第14A章之適用規定。

足夠公眾持股量

於本報告日期及根據可公開取得之資料及就董事所知，本公司具有上市規則第8.08條所規定之足夠公眾持股量。

核數師

本公司將於股東週年大會上提呈一項續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事局

主席

周彩花

香港，二零一五年二月九日

Deloitte.

德勤

致永利地產發展有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第33至80頁永利地產發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》之披露規定編制該等綜合財務報表(其可作出真實而公平的列報)，而董事亦須釐定相關之內部控制，以使所編製之綜合財務報表不存在因欺詐或錯誤所致之重大錯誤陳述。

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。我們的報告僅按照百慕達公司法第90條，為股東(作為一個團體)而編制，並不為其他任何目的。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。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存有任何重大錯誤陳述。

審核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核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估是否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制能真實而公平地列報的綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證屬充足和適當，可為我們的審核意見提供基礎。

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 貴集團於二零一四年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編制。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一五年二月九日

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
營業額	7	27,751	25,237
直接經營開支		(1,299)	(1,363)
		26,452	23,874
其他收入	8	3,316	972
其他收益或虧損		432	-
投資物業公平值變動淨額	15	70,168	35,690
行政支出		(12,556)	(11,281)
其他支出		-	(3,994)
融資成本	9	(1,540)	(1,800)
除稅前溢利	10	86,272	43,461
稅項支出	11	(3,317)	(2,496)
本公司股權擁有人應佔年內溢利及全面收益總額		82,955	40,965
每股盈利－基本	14	0.215港元	0.107港元

永利地產發展有限公司

於二零一四年十二月三十一日

綜合財務狀況表

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
投資物業	15	1,036,860	966,692
物業、廠房及設備	16	17,610	18,591
		1,054,470	985,283
流動資產			
租金及其他應收賬項	17	784	682
持作買賣投資	18	1,495	–
定期存款	19	49,441	33,167
銀行結存及現金	19	7,177	27,459
		58,897	61,308
流動負債			
其他應付賬項及已收租金按金	20	10,007	8,880
應付稅項		552	714
銀行貸款—一年內到期	21	28,082	44,169
		38,641	53,763
流動資產淨值		20,256	7,545
總資產減流動負債		1,074,726	992,828
非流動負債			
銀行貸款—一年後到期	21	69,717	71,140
遞延稅項負債	22	4,945	4,579
		74,662	75,719
資產淨值		1,000,064	917,109

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
資本及儲備			
股本	23	3,862	3,862
儲備		996,202	913,247
總權益		1,000,064	917,109

第33至80頁綜合財務報表乃經董事局於二零一五年二月九日批准及授權刊發並經下列人士代表董事局簽署：

周彩花
董事

黃少華
董事

截至二零一四年十二月三十一日止年度

綜合權益變動表

	本公司股權擁有人應佔					
	股本 千港元	溢價賬 千港元	特別儲備 千港元 (附註a)	資本儲備 千港元 (附註b)	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一三年一月一日	30	382,929	(382,929)	7,314	542,617	549,961
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	40,965	40,965
根據資本化發行而發行股份(附註23)	3,832	322,351	-	-	-	326,183
於二零一三年十二月三十一日	3,862	705,280	(382,929)	7,314	583,582	917,109
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	82,955	82,955
於二零一四年十二月三十一日	3,862	705,280	(382,929)	7,314	666,537	1,000,064

附註：

- (a) 特別儲備指本公司根據二零一二年之集團重組購買附屬公司之股本總額與本公司於Tierra Development Limited的投資成本之差額。
- (b) 股本儲備指視作當時之同系附屬公司於往年之注資。

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		
除稅前溢利	86,272	43,461
就以下項目作出調整：		
利息收入	(897)	(495)
利息開支	1,540	1,800
物業、廠房及設備之折舊	696	480
出售物業、廠房及設備之收益	(435)	-
出售持作買賣投資之收益	(96)	-
持作買賣投資之未實現公平值虧損	99	-
投資物業公平值變動淨額	(70,168)	(35,690)
未計營運資金變動前之經營現金流量	17,011	9,556
租金及其他應收賬項(增加)減少	(102)	116
持作買賣投資增加	(1,498)	-
其他應付賬項及已收租金按金增加(減少)	1,127	(2,656)
業務產生之現金淨額	16,538	7,016
已付香港利得稅	(3,071)	(1,976)
已付中國企業所得稅	(42)	(38)
經營業務產生之現金淨額	13,425	5,002
投資活動		
開立定期存款	(174,648)	(122,126)
提取定期存款	158,374	119,012
已收利息	897	469
出售物業、廠房及設備之所得款項	720	-
購買投資物業	-	(2,449)
出售投資物業之所得款項	-	27,501
購買物業、廠房及設備	-	(18,501)
投資活動(所耗)所得之現金淨額	(14,657)	3,906
融資活動		
償還銀行貸款	(17,510)	(16,925)
已付利息	(1,540)	(1,813)
新增銀行貸款	-	6,000
融資活動所耗之現金淨額	(19,050)	(12,738)
現金及現金等值項目減少淨額	(20,282)	(3,830)
年初之現金及現金等值項目	27,459	31,289
年結之現金及現金等值項目， 代表銀行結存及現金	7,177	27,459

1. 一般資料

本公司根據一九八一年百慕達公司法於百慕達註冊成立，並註冊成為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其直接控股公司及最終控股公司為Bright Asia Holdings Limited（於英屬處女群島註冊成立之公司）。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址均披露於年報之公司資料內。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資。綜合財務報表乃以港元（「港元」）呈列，與本公司之功能貨幣相同。

於二零一三年三月十九日，本公司透過向永泰投資控股有限公司（「永泰」）（前稱永利控股有限公司）之股東實物分派83%之本公司已發行股本而成功從永泰分拆上市。本公司之股份於同日在聯交所掛牌。於二零一四年六月九日，本公司之其餘17%已發行股本已透過實物分派之方式而分派予永泰之股東。本公司自此起不再是永泰之聯營公司。

2. 應用新增及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則之新詮釋及修訂（下文統稱為「新增及經修訂香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號（修訂本）	投資實體
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號（修訂本）	披露非金融資產之可收回金額
香港會計準則第39號（修訂本）	衍生工具之約務更替及對沖會計之持續
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號	徵費

於本年度應用新增及經修訂香港財務報告準則對本集團於目前及以往年度之財務表現及狀況及／或此等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

2. 應用新增及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)一續

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬項 ²
香港財務報告準則第15號	來自與客戶合約的收入 ³
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同經營權益的會計法 ⁵
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷的可接受方法 ⁵
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ⁵
香港會計準則第19號(修訂本)	退休福利計劃：僱員供款 ⁴
香港會計準則第27號(修訂本)	單獨財務報表的權益法 ⁵
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營企業出售或注入資產 ⁵
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年周期香港財務報告準則 之年度改進 ⁶
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年周期香港財務報告準則 之年度改進 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年周期香港財務報告準則 之年度改進 ⁵

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。

² 於二零一六年一月一日或之後開始的首份年度香港財務報告準則財務報表生效，並允許提前應用。

³ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。

⁴ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。

⁵ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。

⁶ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，並訂有限定之例外情況。允許提前應用。

本公司董事預期，採納新增及經修訂香港財務報告準則將不會對綜合財務報表帶來重大影響。

3. 主要會計政策

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

綜合財務報表已根據歷史成本基準編製，惟根據下文載列之會計政策所說明在各報告期末以公平值計量之投資物業及持作買賣投資除外。

歷史成本一般基於為換取貨物及服務而支付代價之公平值。

公平值是於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則本集團於估計資產或負債的公平值時會考慮該等特點。此等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號範圍的以股份付款的交易、屬於香港會計準則第17號範圍內的租賃交易，以及與公平值有部份相若地方但並非公平值的計量，譬如香港會計準則第2號內的可變現淨額或香港會計準則第36號的使用價值除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級及第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；
- 及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

下文載列主要會計政策。

3. 主要會計政策一續

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其所控制之實體及其附屬公司之財務報表。當本公司符合以下要素時，則本公司取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 因參與被投資方業務而承擔浮動回報的風險或享有權利；及
- 有能力使用其權力影響其回報，

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本公司會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

附屬公司自本集團取得其控制權時開始綜合入賬，並於本團失去附屬公司控制權時取消綜合入賬。具體而言，年內收購或出售的附屬公司收支自本集團取得控制權之日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制附屬公司為止。

如有需要，會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其所用會計政策與本集團的會計政策一致。

本集團成員公司間的交易有關的所有集團內公司間資產、負債、權益、收入、開支及現金流量按綜合基準悉數撤銷。

收入確認

經營租賃之租金收入乃按有關租賃協議之租期以直線法於損益中確認。協商及安排所產生之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值，並按租賃協議年期以直線法確認為一項支出。

持作買賣投資之股息收入乃於股東收款之權利已確立時確認。

倘若經濟利益可能將流入本集團及收益金額能夠可靠計量，則金融資產的利息收入將會確認。利息收入乃參照未償還本金及適用實際利率，按時間基準累計，有關利率乃按金融資產預計年期，將估計未來所收取現金實際貼現至該資產於初步確認之賬面淨值。

3. 主要會計政策一續

投資物業

投資物業為持有以賺取租金及／或資本升值之物業。

於初次確認時，投資物業乃按成本(包括任何直接應佔費用)計算。於初次確認後，投資物業乃按公平值計算。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

投資物業於被出售時或於投資物業永久不可使用或預期其出售不會產生任何未來經濟利益時予以撇除確認。撇除確認該物業所產生之任何收益或虧損(計算為出售所得款項淨額與該資產賬面值間之差額)於該項目被撇除確認之期間計入損益。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持有作生產或供應貨物及提供服務所用，或作行政用途之租賃土地及樓宇)乃按成本值減其後累積折舊及累積減值虧損(如有)後於綜合財務狀況表列賬。

物業、廠房及設備項目確認之折舊乃以成本減去其剩餘價值後在估計可使用年期用直線法計算。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會在各報告期末覆核，而任何估計變更之影響乃不予追溯地入賬。

物業、廠房及設備項目待出售後或當並無未來經濟利益預期自資產之持續使用中產生時撇除確認。撇除確認資產產生之任何損益是指出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額並於損益確認。

租賃

本集團作為承租人

經營租約租金按有關租期以直線法確認為開支，除非另有系統基準更能代表租賃資產使用經濟利益之時間模式。

3. 主要會計政策一續

有形資產的減值虧損

本集團於報告期末均審閱其有形資產之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。倘該等跡象存在，則會估計該資產之可收回金額以釐定減值虧損之程度（如有）。倘若資產之估計可收回金額低於賬面值，則資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損乃即時確認為開支。

倘若減值虧損其後逆轉，則資產之賬面值會上調至其經修訂估計可收回金額，但所上調之賬面值不得超出倘若資產於以往年度並無確認減值虧損時原已確認之賬面值。減值虧損撥回乃即時確認為收入。

借貸成本

因收購、建造或生產符合規定資產（需於一段長時間方能達致其原定用途或出售者）而直接產生之借貸成本乃加入該等資產之成本，直至該等資產絕大部份已可作其原定用途或出售。從特定借貸待支付符合規定資產之經費前而作出之臨時投資所賺取之投資收入乃從合資格撥充資本之借貸成本中扣減。

所有其他借貸成本乃於產生期間確認作損益。

退休福利成本

對界定供款退休福利計劃及強制性公積金計劃之付款於僱員已提供使彼等享有供款之服務時作為一項開支予以確認。

稅項

所得稅支出指本期應付稅項及遞延稅項。

本期應付稅項乃按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表所報「除稅前溢利」不同，此乃由於在其他年度應課稅或可扣減之收入或支出項目以及永不課稅或扣減之項目。本集團之本期稅項負債乃使用於報告期末已制訂或實際上已制訂之稅率計算。

3. 主要會計政策—續

稅項—續

遞延稅項乃按於綜合財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之臨時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能出現應課稅溢利抵銷可動用可扣稅暫時差額時確認。若暫時差異因商譽或因於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易（不包括業務合併）中開始確認其他資產及負債而引致，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債就於附屬公司投資產生之應課稅臨時差額確認，惟倘集團能控制臨時差額撥回且臨時差額於可見未來不會撥回則作別論。與該等投資及權益相關的可抵扣暫時差額所產生的遞延稅項資產僅在動用暫時差額利益時有足夠的應課稅溢利且預期在可見將來其將被撥回時，方可確認。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末均作檢討，並在不大可能再有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產時減少。

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

遞延稅項資產及負債以負債被清償或資產被變現的期間預期適用的稅率衡量，並根據於報告期末已制訂或實際上已制訂的稅率（和稅務法例）計量。遞延稅項負債及資產之計量反映隨本集團預期於報告期末時收回或償還資產及負債賬面值所產生之稅務後果。即期及遞延稅項於損益內確認。

3. 主要會計政策一續

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易按交易日期之現行匯率以各自之功能貨幣(即該實體營運之主要經濟環境之貨幣)按交易日現行之匯率予以記錄。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目按有關日期現行之匯率予以重新換算。以外幣列值且以公平值計賬之非貨幣項目按釐定公平值之日現行之匯率予以重新換算。按歷史成本計量以外幣列值之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於彼等產生期間於損益中確認。重新換算按公平值計賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入期間損益。

金融工具

金融資產及金融負債乃於一間集團實體成為工具合約條文之一方時在綜合財務狀況表上確認。

金融資產及金融負債乃初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益之金融資產或金融負債除外)直接應佔之交易成本於初次確認時計入或扣除自金融資產或金融負債之公平值(以合適者為準)。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應計交易成本，即時於損益確認。

金融資產

本集團之金融資產分類為按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產以及貸款及應收款項其中一類。分類乃視乎金融資產之性質及用途，並於初步確認時釐定。

所有以正規途徑購買或銷售之金融資產乃按交易日期基準確認及撤除確認。正規途徑買賣或銷售乃要求於市場法規或慣例所確定之時間框架內交付資產之金融資產買賣或銷售。

3. 主要會計政策—續

金融工具—續

金融資產—續

實際利率法

實際利率法為計算一項債務工具之攤銷成本及按有關時間分配利息收入之方法。實際利率法為按債務工具之預期可使用年期或(如合適)較短期間，實際折讓估計未來現金收入(包括構成實際利率之組成部分之所有已付或已收費用及款項、交易成本及其他溢價或折讓)之比率。

債務工具之利息收入乃按實際利率法確認。

按公平值計入損益之金融資產

本集團按公平值計入損益之金融資產指持作買賣之金融資產。若符合下述情況，則金融資產分類為持作買賣：

- 購入主要為於不久將來沽售；或
- 構成本集團一併管理之已識別金融工具之組合一部分及最近具有實際短期獲利模式；或
- 為未被指定及有效作為對沖工具之衍生工具。

按公平值計入損益之金融資產按公平值計量，重新計算所產生公平值變動則於產生期間在損益直接確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括金融資產賺取之任何股息或利息並計入綜合損益及其他全面收益表內的其他收益及虧損。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產，該等資產於活躍市場上並無報價。於初次確認後，貸款及應收款項(包括租金及其他應收賬項、定期存款及銀行結存及現金)乃使用實際利率法按攤銷成本，減任何減值計量(見下文金融資產減值虧損之會計政策)。

3. 主要會計政策一續

金融工具一續

金融資產一續

金融資產之減值

金融資產(按公平值計入損益之金融資產除外)於報告期末進行減值跡象評估。倘若有客觀證據證明因初次確認金融資產後產生之一項或多項事件，金融資產之估計未來現金流量已受影響，則金融資產被視為減值。

就所有其他金融資產而言，客觀減值證據可包括：

- 發行人或交易對手之重大財務困難；或
- 違約，如拖欠及逾期未付利息或本金；或
- 借款人可能破產或進行財務重組。

就金融資產之若干類別(例如應收租金)而言，被評估為非個別出現減值之其後按共同基準進行減值評估。應收款項組合之減值客觀證據可能包括本集團收取款項之過往經驗、組合中遞延付款超過平均信貸期之數目增加、與應收款項違約相關之國家或地區經濟狀況之可察覺變化。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，所確認之減值虧損金額為資產賬面值與按原有實際利率折讓之估計未來現金流量之現值間之差額。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損按資產賬面值與同類金融資產按現行市場回報率折現之估計未來現金流量現值間之差額計量。該項減值虧損不會於往後期間撥回。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值乃按減值虧損予以直接扣減，惟應收租金除外，彼等之賬面值透過使用折讓賬目予以扣減。折讓賬目之賬面值之變動於損益中予以確認。當應收租金被視為無法收回時，以折讓賬目予以抵銷。原先被抵銷之款項其後收回，則計入損益。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘於其後期間，減值虧損之款額減少，而有關減少能夠與減值獲確認後發生之事件客觀地聯繫，則原先獲確認之減值虧損透過損益予以撥回，惟以資產於減值被撥回日期之賬面值不超過倘若減值不獲確認則原應有之攤銷成本為限。

3. 主要會計政策—續

金融工具—續

金融負債及股本工具

集團實體發行之債務及股本工具乃根據所訂立合約安排之實際內容及金融負債與股本工具之釋義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具為證明實體資產於扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本集團所發行之股本工具乃按所得款項減直接發行成本確認。

實際利率法

實際利率法為計算某項金融負債之攤銷成本及按有關期間分配利息費用之計算方法。實際利率法為按金融資產之預期可使用年期或(如合適)較短期間實際折讓估計未來現金付款(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓不可缺少部份之全部已付或已收費用)至初始確認時的賬面淨值之利率。

利息費用按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債(包括其他應付賬項及銀行貸款)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

撤除確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時,或將金融資產所有權之絕大部份風險及回報轉讓予另一實體時,本集團方會撤除確認金融資產。

於悉數撤除確認金融資產時,資產賬面值與所收取及應收取之代價及已於其他全面收益及累計權益內確認之累積盈虧總和間之差額於損益中確認。

本集團之義務已予解除、取消或終止後,本集團方會撤除金融負債。已撤除確認金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益中確認。

4. 估計不確定性之主要來源

以下為有關未來之主要假設以及於報告期末估計不確定性之其他主要來源，該等假設及估計均存有重大風險可能導致下一個財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整。

投資物業之公平值

如附註15披露，投資物業於各報告期末於綜合財務狀況表乃按其公平值列賬。公平值乃根據獨立專業估值師運用涉及若干市況假設之物業估值技巧對該等物業作出之估值而得出。該等假設之變動會導致本集團投資物業之公平值改變及對於損益中所報之收益或虧損作相應調整。

公平值計量及估值過程

於各報告期末，本集團之投資物業及持作買賣投資乃就財務報告目的而按公平值計量。本集團管理層將就公平值計量而釐定合適之估值技術及輸入數據。

在估計本集團投資物業及持作買賣投資之公平值時，本集團盡可能使用可觀察市場數據。在並無第一級輸入數據的情況，本集團委聘第三方合資格估值師對本集團之投資物業進行估值。於各報告期末，本集團管理層與合資格外聘估值師緊密合作，以確立及釐定第二級和第三級公平值計量適用的估值技術及輸入數據。若能夠從活躍市場的可觀察報價中推衍出輸入數據，本集團將首先考慮及採納第二級輸入數據。若第二級輸入數據從缺，本集團將採納包括第三級輸入數據之估計技術。若資產公平值有重大變動，則會向本公司董事局匯報波動之成因。

有關釐定本集團投資物業及持作買賣投資之公平值所用估值技術及輸入數據的資料分別於附註15及18披露。

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體將能夠繼續按持續經營基準，同時，透過將債務及權益結餘最優化，將給予股東之回報最大化。本集團之整體策略與去年相比維持不變。

本集團之資本架構包括債務淨額（其包括附註21所披露之銀行貸款）、扣除現金及現金等值項目淨額及本公司股權持有人應佔權益（包括已發行股本、股份溢價、特別儲備、股本儲備及保留溢利）。

本公司董事定期檢討資本架構。作為此項檢討之一環，董事考慮資本成本及風險與各類資本相關，並將透過支付股息、新股份發行及購回本公司股份，以及發行新債或贖回現有債務平衡其整體資本架構。

6. 金融工具

金融工具類別

	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項目)	57,066	60,801
持作買賣投資	1,485	-
	58,551	60,801
金融負債		
按攤銷成本	97,836	115,342

財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括租金及其他應收賬項、定期存款、銀行結存及現金、其他應付賬項，以及銀行貸款。該等金融工具之詳情於各自附註內披露。與該等金融工具有關之風險及如何減輕該等風險之政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地實施適當措施。

6. 金融工具—續

財務風險管理目標及政策—續

貨幣風險

本公司及其附屬公司之功能貨幣為港元，其大部份交易是以港元計值。本集團於年內並無任何使到本集團面對外匯風險之外匯交易。然而，本集團於報告期末有若干以外幣計值之銀行結存及定期存款，詳情於附註19披露。本集團主要面對人民幣方面之貨幣風險。

以下敏感分析乃基於人民幣對港元之5%（二零一三年：5%）之潛在升值或貶值釐定。本集團目前並無任何外匯對沖政策，並將於需要時考慮對沖其外匯風險。敏感度分析僅包括仍然有效之外幣計值貨幣項目，並就著外幣匯率之5%變動對其於報告期末之換算作出調整。所用之敏感度比率是向主要管理人員內部報告外匯風險時採用，代表管理層對外幣匯率合理可能變動之評估。

倘若人民幣兌港元升值5%而所有其他變量維持不變，則本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將增加561,000港元（二零一三年：493,000港元）。倘若人民幣兌港元貶值5%，則會對年度除稅後溢利造成等額而相反之影響。

本公司董事認為，該敏感度分析並不能代表固有的貨幣風險，因為於報告期末的風險並不反映年內風險。

利率風險

本集團主要面臨與浮動利率銀行結存及銀行貸款有關（有關該等貸款之詳情，見附註21）的現金流利率風險。本集團之政策為按浮動利率保持其貸款水平，以將公平值利率風險降至最低程度。

於報告期末，本集團同樣面臨與固定利率短期銀行存款有關之公平值利率風險。本公司董事認為，本集團所面臨短期定期存款之利率風險並非重大，因此等存款於三個月或更短時間內到期。

本集團之現金流量利率風險主要集中於本集團港元銀行貸款所產生之香港銀行同業拆息率（「香港銀行同業拆息率」）之波動。

6. 金融工具—續

財務風險管理目標及政策—續

利率風險—續

敏感分析

以下敏感分析乃基於面對浮動利率銀行結存及銀行貸款的利率風險釐定，並假設於報告期末銀行結存及銀行貸款於整個年度均未償還而編製。當向主要管理人員內部報告利率風險時，基點增加或減少予以採用，代表管理層對利率合理可能變動之評估。

就浮動利率銀行結存而言，倘若利率上升50個基點（二零一三年：50個基點）而所有其他變量維持不變，則本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將增加36,000港元（二零一三年：47,000港元）。本公司董事認為，由於以上銀行結存已接近零利息，故本集團於各報告期末之浮動利率銀行結存將不會存在利息下行變動。

就浮動利率銀行貸款而言，倘若利率高出／低了50個基點（二零一三年：50個基點）而所有其他變量維持不變，則本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將減少／增加489,000港元（二零一三年：577,000港元）。

本公司董事認為，該敏感度分析並不能代表固有的利率風險，因為於報告期末的風險並不反映年內風險。

其他價格風險

本集團因持作買賣之投資而面對股本價格風險。本集團之股本價格風險主要集中於經營銀行業界別並於聯交所報價之股本工具。本公司董事將監察價格風險，並將於需要時考慮對沖相關風險。倘若持作買賣投資之市場價格上升／下跌10%，本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將增加／減少125,000港元（二零一三年：無）。

6. 金融工具—續

財務風險管理目標及政策—續

信貸風險

本集團所面臨之最高信貸風險(因對方違反履行責任,其將導致本集團財務虧損)來自綜合財務狀況表所列之各自己確認金融資產之賬面值。

本集團之信貸風險主要為其應收租金。為將信貸風險降至最低,於接納任何新承租人之前,本集團管理層將內部評估潛在承租人之信貸質素,且不會向承租人授出信貸期。此外,本集團於報告期末檢討各個別債務之可收回款額,以確保就無法收回之款額作出適當減值虧損撥備。就此,本公司董事認為本集團之信貸風險受大幅削減。

銀行結存及定期存款之信貸風險有限,原因為對方大多數為被國際信貸評級代理評定為具高信貸等級之銀行。本集團並無任何其他重大集中之信貸風險。

流動資金風險

於管理流動資金風險方面,本集團監察及維持現金及現金等值項目於管理層認為適當之水平,以便為本集團之營運提供資金及減輕現金流量浮動之影響。管理層監察銀行貸款之使用,並確保遵守貸款契約。

於二零一三年十二月三十一日,本集團之未動用銀行貸款融資為20,000,000港元(二零一四年:無)。

下表為本集團根據協定還款條款之非衍生金融負債之餘下合約屆滿情況,乃根據本集團可能被要求償還金融負債之最早日期之未貼現現金流量編製。尤其是,含有須按要求償還條款之銀行貸款乃計入最早時間段,而不論銀行是否可能選擇行使彼等之權利。其他非衍生金融負債之到期日分析乃根據預定之償還日期編製。

下表已載列利息及本金之現金流量。倘利率為浮息,未貼現金額則衍生自報告期末之利率曲線。

6. 金融工具—續

財務風險管理目標及政策—續

流動資金風險—續

	加權平均 實際利率 %	按要求或須 少於一個月 千港元	一至三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
於二零一四年十二月三十一日								
非衍生金融負債								
其他應付賬款	-	37	-	-	-	-	37	37
浮動利率銀行貸款(附註)	1.51	14,169	2,759	12,399	60,821	11,796	101,944	97,799
		14,206	2,759	12,399	60,821	11,796	101,981	97,836
於二零一三年十二月三十一日								
非衍生金融負債								
其他應付賬款	-	33	-	-	-	-	33	33
浮動利率銀行貸款(附註)	1.52	32,512	2,371	10,650	54,171	20,928	120,632	115,309
		32,545	2,371	10,650	54,171	20,928	120,665	115,342

6. 金融工具—續

財務風險管理目標及政策—續

流動資金風險—續

附註：根據香港詮釋第5號「財務報表之呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」，倘定期貸款包含賦予貸款人無條件權利可隨時要求償還之條款，應被借款人分類為流動負債。附有按要求償還之銀行貸款乃包括於上述到期日分析之「按要求償還」時間範圍內，而本集團於報告期末確認之賬面值載於附註21。本公司董事相信，該等銀行貸款將按以下貸款協議所載協定還款日期於報告期末後償還：

	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值總額 千港元
於二零一四年十二月三十一日		
應償還之銀行貸款：		
一年內	19,065	17,691
多於一年但不多於五年	70,733	67,740
多於五年	12,597	12,368
	<hr/>	<hr/>
	102,395	97,799
<hr/>		
於二零一三年十二月三十一日		
應償還之銀行貸款：		
一年內	18,990	17,510
多於一年但不多於五年	73,509	69,782
多於五年	28,567	28,017
	<hr/>	<hr/>
	121,066	115,309
	<hr/>	<hr/>

倘浮動利率與於報告期末所釐定之估計利率有所差異，則上述包括之浮動利率銀行貸款之金額將有所轉變。

6. 金融工具—續

公平值

(i) 按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產之公平值

本集團部分金融資產於各報告期末按公平值計量。下表列示如何釐定該等金融資產之公平值之資料(特別是所用之估值技術及輸入數據)。

金融資產	公平值		公平值等級	估值技術 及主要輸入數據
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元		
持作買賣投資	1,495	—	第一級	活躍市場之買入報價

於兩個年度內第一、二及三級之間並無轉移。

(ii) 並非按經常性基準以公平值計量之金融資產及金融負債之公平值

其他金融資產及金融負債之公平值乃按照普遍接納之定價模式根據貼現現金流量分析而釐定。

本公司董事認為於綜合財務報表按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與本身之公平值相若。

7. 分部資料

本集團的經營業務主要為地產投資的單一經營分部。該經營分部乃基於遵循香港財務報告準則的會計政策而編製之內部管理報告予以識別，並由本公司執行董事(「執行董事」)定期審閱。執行董事定期按如下產生租金收入呈列之投資物業所在區域及產生租金收入之相關物業類別審閱收益分析，故並無呈列此單一經營分部之分析。除收益分析外，概無經營業績及其他單獨財務資料可作各地區表現評估。執行董事審閱本集團的整體業績以就資源配置作出決策。

營業額即收取經營租賃之租金收入。

7. 分部資料—續

本集團按投資物業之地理區域及產生租金收入之相關物業類別之營業額分析如下：

	來自外部客戶 之營業額	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港		
港島：		
商業	17,774	16,106
住宅	677	527
九龍：		
商業	3,949	3,826
住宅	2,435	1,819
工業	2,500	2,584
中華人民共和國（「中國」）		
深圳：		
商業	416	375
	27,751	25,237

截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度，概無來自個別客戶之租金收入佔本集團總營業額超過10%。

7. 分部資料—續

本集團非流動資產資料呈列如下(按資產所在地)：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港	1,046,720	977,491
中國	7,750	7,792
	1,054,470	985,283

8. 其他收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息收入	897	495
其他(附註)	2,419	477
	3,316	972

附註：有關結餘中包括為數2,339,000港元(二零一三年：320,000港元)之款項，包括就租約提前終止而已從租戶收取之賠償以及拆卸租賃物業內之裝置及固定裝置所獲之賠償。

9. 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
須悉數償還之銀行借貸之利息：		
— 五年內	129	377
— 五年後	1,411	1,423
	1,540	1,800

10. 除稅前溢利

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
董事薪酬(附註12)	6,482	4,884
其他員工退休金計劃供款	43	52
其他員工成本	1,448	1,483
員工成本總額	7,973	6,419
核數師酬金	480	468
物業、廠房及設備之折舊	696	480
有關本公司股份上市之開支(計入其他支出)	—	3,994
持作買賣投資之未實現公平值虧損(計入其他收益及虧損)	99	—
及經計入下列各項：		
出售物業、廠房及設備之收益(計入其他收益及虧損)	435	—
出售持作買賣投資之收益(計入其他收益及虧損)	96	—
利息收入(計入其他收入)	897	495

11. 稅項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
開支包括：		
香港利得稅：		
本年度	2,880	2,277
過往年度撥備不足(過多)	29	(42)
中國所得稅	2,909	2,235
	42	38
遞延稅項支出(附註22)	2,951	2,273
	366	223
	3,317	2,496

香港利得稅按兩年估計應課稅溢利的16.5%的稅率計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法第3條及中華人民共和國企業所得稅法實施條例第91條，非居民企業於中國境內並未設立機構場所者，應就其來源於中國境內之收入繳納企業所得稅(即收入總金額的10%)。本集團一家實體所得租金收入乃來源於位於中國之物業，並須按於中國所收之租金收入總額的10%計算中國企業所得稅。

11. 稅項—續

根據綜合損益及其他全面收益表，本年度稅項支出與除稅前溢利之對賬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前溢利	86,272	43,461
按適用稅率16.5%計算之稅項支出	14,235	7,171
就稅務而言無須課稅收入之稅務影響	(11,880)	(6,124)
就稅務而言不可扣稅開支之稅務影響	902	1,417
運用以往未確認稅務虧損	(40)	(3)
過往年度撥備不足(過多)	29	(42)
在中國的業務不同適用稅率之影響	(27)	(24)
土地增值稅及資本利得稅	—	76
其他	98	25
年度稅項	3,317	2,496

中國土地增值稅(「土地增值稅」)之遞延稅項乃根據中華人民共和國土地增值稅暫行條例及其實施條例作出撥備，當中規定土地增值稅須按其增值部份繳納，即銷售房地產所得款項扣除相關直接成本後餘額部份按30%至60%之遞增稅率課稅。

本集團於中國持有之物業的資本收益所產生之企業所得稅的遞延稅項，乃按出售該物業所得之估計收益淨額之10%(即出售該物業之估計銷售所得款項減相關成本(包括營業稅及土地增值稅))作出撥備。

12. 董事及僱員薪酬

本集團向本公司董事支付酬金詳情如下：

	董事袍金 千港元	基本薪金 及津貼 千港元	與表現 相關之 獎勵花紅 千港元 (附註a)	退休福利 計劃供款 千港元	董事酬金 總額 千港元
截至二零一四年					
十二月三十一日止年度					
<i>執行董事</i>					
周彩花女士(附註b)	-	1,254	500	17	1,771
黃少華女士(附註b)	-	1,254	500	-	1,754
王敏莉小姐	-	1,674	550	17	2,241
雷兆峰先生	-	293	50	13	356
<i>獨立非執行董事</i>					
藍章華先生	120	-	-	-	120
謝國生博士	120	-	-	-	120
崔志仁先生	120	-	-	-	120
	360	4,475	1,600	47	6,482
截至二零一三年					
十二月三十一日止年度					
<i>執行董事</i>					
周彩花女士(附註b)	-	1,254	-	15	1,269
黃少華女士(附註b)	-	1,254	-	-	1,254
王敏莉小姐	-	1,679	-	15	1,694
雷兆峰先生	-	323	-	14	337
<i>獨立非執行董事(附註c)</i>					
藍章華先生	110	-	-	-	110
謝國生博士	110	-	-	-	110
崔志仁先生	110	-	-	-	110
	330	4,510	-	44	4,884

12. 董事及僱員薪酬—續

附註：

- a. 與表現相關之獎勵花紅乃參考兩個年度之經營業績及個人表現後釐定。
- b. 周彩花女士及黃少華女士亦分別擔任本公司主席及行政總裁，上表所披露彼等之薪酬乃包括彼等擔任本公司主席及行政總裁所提供之服務。
- c. 獨立非執行董事由二零一三年三月起獲本公司委任。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，五位最高薪人士包括四位董事（二零一三年：四位）。截至二零一四年十二月三十一日止年度，餘下一位（二零一三年：一位）最高薪人士之酬金總額如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
基本薪金、花紅及津貼	810	669
退休福利計劃供款	17	15
	827	684

該名僱員酬金乃於無至1,000,000港元範圍內。

截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度，本集團並無支付酬金予五位最高薪人士（包括董事及僱員），作為彼等加入本集團或於加入本集團後之獎勵，或作為離職之補償。於兩個年度，概無董事放棄任何酬金。

13. 股息

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內並無派付或建議派付股息。於報告期末後，本公司董事建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派發末期股息每股0.01港元（二零一三年：無），惟須待股東於應屆股東週年大會批准作實。

14. 每股盈利

本公司股權擁有人應佔之每股基本盈利乃以下列數據為基準計算：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
盈利		
用作計算每股基本盈利之本公司股權擁有人應佔本年度溢利	82,955	40,965
股份數目		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	386,175,758	382,755,360

由於兩年內並無潛在攤薄普通股，因此，並無呈列每股攤薄盈利。

15. 投資物業

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
公平值		
於年初	966,692	956,054
添置	–	2,449
公平值增加淨額	70,168	35,690
出售	–	(27,501)
於年末	1,036,860	966,692
上文所示投資物業賬面值位於：		
香港之土地		
– 長期租賃	829,690	778,000
– 中期租賃	199,420	180,900
中國之土地		
– 中期租賃	7,750	7,792
	1,036,860	966,692

15. 投資物業—續

所有根據經營租賃協議持有以賺取租金或作資本增值用途之本集團物業權益乃使用公平值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

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之公平值乃按與本集團並無關連之獨立專業物業估值師永利行評值顧問有限公司(「永利行」，地址為香港九龍尖沙咀星光行1010室)於上述日期進行之估值而得出。

估值乃使用直接比較法經參考可得之可比較市場交易而作出。直接比較法是建基於類似物業之市場可觀察交易，並為反映標的物業之狀況及位置而作出調整。於估計物業之公平值時，物業之最高及最佳用途為目前用途。

下表提供此等投資物業公平值釐定方法(特別是所用估值技術及輸入數據)之資料，以及根據公平值計量之輸入數據的可觀察程度而將公平值計量分類歸入公平值等級(第一至三級)之資料。所用之估值技術與上年度相同。

	投資物業之賬面值		公平值等級	估值技術及無法觀察之重要輸入數據	無法觀察之輸入數據與公平值之間的關係
	二零一四年 十二月 三十一日 千港元	二零一三年 十二月 三十一日 千港元			
位於九龍之工業物業	68,100	59,400	第三級	直接比較法—根據每平方呎的價格，使用相若物業之可觀察及可比較市場價格(介乎每平方呎4,667港元至5,495港元(二零一三年：4,146港元至4,788港元))，並且就地點及其他工業因素，如臨街道路、物業大小及價格狀況作出調整。	價格越高，公平值越高。

15. 投資物業—續

	投資物業之賬面值		公平值等級	估值技術及無法觀察之重要輸入數據	無法觀察之輸入數據與公平值之間的關係
	二零一四年十二月三十一日 千港元	二零一三年十二月三十一日 千港元			
位於香港島之住宅物業	21,700	22,000	第三級	直接比較法—根據每平方呎的價格，使用相若物業之可觀察及可比較市場價格（介乎每平方呎8,756港元至25,478港元（二零一三年：7,965港元至20,858港元）），並且就地點及其他工業因素，如臨街道路、物業大小及價格狀況作出調整。	價格越高，公平值越高。
位於九龍之住宅物業	57,420	52,900	第三級	直接比較法—根據每平方呎的價格，使用相若物業之可觀察及可比較市場價格（介乎每平方呎4,975港元至6,667港元（二零一三年：3,778港元至5,946港元）），並且就地點及其他工業因素，如臨街道路、物業大小及價格狀況作出調整。	價格越高，公平值越高。

15. 投資物業—續

	投資物業之賬面值		公平值等級	估值技術及無法觀察之重要輸入數據	無法觀察之輸入數據與公平值之間的關係
	二零一四年十二月三十一日 千港元	二零一三年十二月三十一日 千港元			
位於香港島之商業零售物業	676,440	629,300	第三級	直接比較法—根據每平方呎的價格，使用相若物業之可觀察及可比較市場價格(介乎每平方呎11,411港元至139,600港元(二零一三年：39,157港元至158,924港元))，並且就地點及其他工業因素，如臨街道路、物業大小及價格狀況作出調整。	價格越高，公平值越高。
位於香港島之商業辦公室物業	40,750	39,400	第三級	直接比較法—根據每平方呎的價格，使用相若物業之可觀察及可比較市場價格(介乎每平方呎8,730港元至24,045港元(二零一三年：12,714港元至24,030港元))，並且就地點及其他工業因素，如臨街道路、物業大小及價格狀況作出調整。	價格越高，公平值越高。

15. 投資物業—續

	投資物業之賬面值		公平值等級	估值技術及無法觀察之重要輸入數據	無法觀察之輸入數據與公平值之間的關係
	二零一四年 十二月 三十一日 千港元	二零一三年 十二月 三十一日 千港元			
位於九龍之 商業零售物業	164,700	155,900	第三級	直接比較法—根據每平方呎的價格，使用相若物業之可觀察及可比較市場價格(介乎每平方呎41,299港元至73,944港元(二零一三年：44,522港元至79,634港元))，並且就地點及其他工業因素，如臨街道路、物業大小及價格狀況作出調整。	價格越高，公平值越高。
位於中國之 商業物業	7,750	7,792	第三級	直接比較法—根據每平方呎的價格，使用相若物業之可觀察及可比較市場價格(介乎每平方呎28,136港元至30,634港元(二零一三年：28,593港元至32,468港元))，並且就地點及其他工業因素，如臨街道路、物業大小及價格狀況作出調整。	價格越高，公平值越高。

本集團全部投資物業均假定可由銷售中撤回，且有關投資物業公平值變動之遞延稅項負債已按計入此假定而作出估計。由於本集團出售此等投資物業不需繳付任何所得稅，故於截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度，本集團並未就其位於香港之投資物業之公平值變動確認遞延稅項負債。本集團已就位於中國之投資物業之公平值變動確認遞延稅項負債，因出售位於中國之物業須繳付土地增值稅及資本利得稅。

16. 物業、廠房及設備

	租賃土地及 樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本				
於二零一三年一月一日	-	-	950	950
添置	18,167	334	-	18,501
於二零一三年十二月三十一日	18,167	334	950	19,451
出售	-	-	(950)	(950)
於二零一四年十二月三十一日	18,167	334	-	18,501
折舊				
於二零一三年一月一日	-	-	380	380
年度撥備	256	34	190	480
於二零一三年十二月三十一日	256	34	570	860
年度撥備	534	67	95	696
出售時抵銷	-	-	(665)	(665)
於二零一四年十二月三十一日	790	101	-	891
賬面值				
於二零一四年十二月三十一日	17,377	233	-	17,610
於二零一三年十二月三十一日	17,911	300	380	18,591

16. 物業、廠房及設備—續

上述物業、廠房及設備項目乃以直線法按以下年率計提折舊：

租賃土地及樓宇	按租期或50年(以較短者為準)
租賃物業裝修	20%
汽車	20%

上述租賃土地及樓宇由一項屬中期租賃之香港物業所組成。

17. 租金及其他應收賬項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收租金	241	-
其他應收賬項、按金及預付款項	543	682
	784	682

於報告期末，本集團以每月首個曆日所發出之要求租金通知之應收租金之賬齡分析如下：

賬齡	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0 – 90日	241	-

本集團不會就租賃物業向承租人授出信貸期。於接納任何新租戶前，本集團將內部評估潛在承租人之信貸質素。於報告期末所有應收租金為本集團並無作出減值虧損撥備且賬齡不超過90天之逾期應收款項。根據本集團之經驗，此等已逾期但並無減值之應收租金一般為可以收回。本集團對該等款項並未持有任何抵押品。

18. 持作買賣投資

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於香港上市之股本證券，按市值	1,495	-

持作買賣投資之公平值乃參考於活躍市場所報之買入價而釐定。

19. 定期存款／銀行結存及現金

於二零一四年十二月三十一日，定期存款分別按每年0.68厘至3.28厘（二零一三年：每年1.25厘至2.93厘）之固定利率計息且原定到期日為三個月以下。於二零一四年十二月三十一日，銀行結餘按每年0.00厘至0.001厘（二零一三年：0.00厘至0.001厘）計息。

於二零一四年十二月三十一日，銀行結存及現金以及定期存款中包括10,316,000港元（二零一三年：11,819,000港元）之款項是以人民幣計值，此為有關集團實體之功能貨幣以外貨幣計值的款項。

20. 其他應付賬項及已收租金按金

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應計支出	2,915	1,899
已收租金按金	7,055	6,948
其他應付賬項	37	33
	10,007	8,880

21. 銀行貸款

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
須償還之銀行貸款如下*：		
一年內	17,691	17,510
超過一年但不超過兩年	15,481	12,885
超過兩年但不超過五年	42,667	37,848
超過五年	11,569	20,407
	87,408	88,650
無須於報告期末起計一年內償還， 惟具有隨時要求可償還條款之銀行貸款賬面值 (列為流動負債)	10,391	26,659
	97,799	115,309
減：須於一年內償還之金額(列為流動負債)	(28,082)	(44,169)
列為非流動負債之金額	69,717	71,140

* 到期款項乃按貸款協議所載還款日時程為基準。

於二零一四年十二月三十一日，銀行貸款按香港銀行同業拆息率加0.70厘至2.25厘(二零一三年：香港銀行同業拆息率加0.70厘至2.75厘)之年利率計息。截至二零一四年十二月三十一日止年度，銀行貸款之實際利率介乎年利率0.90厘至2.97厘(二零一三年：0.91厘至2.97厘)。

於二零一四年十二月三十一日，92,526,000港元(二零一三年：109,489,000港元)之銀行貸款乃以本集團總賬面值為514,520,000港元(二零一三年：473,100,000港元)之投資物業的按揭作抵押。

於二零一四年十二月三十一日，5,273,000港元(二零一三年：5,820,000港元)之銀行貸款乃以本集團賬面值為16,287,000港元(二零一三年：17,373,000港元)之租賃土地及樓宇的按揭作抵押。

22. 遞延稅項

以下為本年度已確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動：

	加速稅項 折舊 千港元	土地增值稅 及資本 利得稅 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	1,840	2,527	(11)	4,356
於損益中扣除(計入損益)(附註11)	193	76	(46)	223
於二零一三年十二月三十一日	2,033	2,603	(57)	4,579
於損益中扣除(附註11)	336	-	30	366
於二零一四年十二月三十一日	2,369	2,603	(27)	4,945

就呈列綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已互相抵銷。

於二零一四年十二月三十一日，可供抵銷未來溢利之本集團未動用稅項虧損為164,000港元(二零一三年：583,000港元)。於二零一四年十二月三十一日，就該等虧損已確認遞延稅項資產164,000港元(二零一三年：343,000港元)。基於未來溢利來源不可預測，故於二零一三年十二月三十一日並無就其餘240,000港元之稅項虧損確認遞延稅項資產(二零一四年：無)。

23. 股本

	股份數目	金額 港元	於綜合 財務報表 中顯示 千港元
普通股			
法定：			
於二零一三年一月一日(每股面值0.10港元)	1,000,000	100,000	
股份拆細及法定股本增加(附註a)	999,000,000	9,900,000	
於二零一三年及二零一四年十二月三十一日 (每股面值0.01港元)	1,000,000,000	10,000,000	
已發行及繳足股本：			
於二零一三年一月一日(每股面值0.10港元)	300,001	30,000	30
股份拆細(附註a)	2,700,009	—	—
根據資本化發行而發行股份(附註b)	383,175,748	3,831,757	3,832
於二零一三年及二零一四年十二月三十一日 (每股面值0.01港元)	386,175,758	3,861,757	3,862

23. 股本—續

附註：

- (a) 於二零一三年三月十八日，於達致分拆條件(定義見本公司日期為二零一三年二月二十八日之上市文件(「上市文件」))及根據本公司之當時唯一股東於二零一三年二月六日通過之書面決議案(詳情見上市文件附錄六「日期為二零一三年二月六日之唯一股東書面決議案」)，本公司之每股現有已發行及未發行股份分拆為十股每股面值0.01港元之股份，以及本公司之法定股本從100,000港元增至10,000,000港元。此後，本公司之法定股本由1,000,000,000股每股面值0.01港元之股份組成，其中緊隨股份拆細後，3,000,010股股份乃已發行及996,999,990股股份乃未發行。
- (b) 於二零一三年三月十八日，於達致分拆條件(定義見上市文件)及根據本公司之當時唯一股東於二零一三年二月六日通過之書面決議案(詳情見上市文件附錄六「日期為二零一三年二月六日之唯一股東書面決議案」)及資本化發行(定義亦見上市文件)，本公司已將欠付M S C Holdings Limited(其為本公司若干附屬公司的前中介控股公司)及永泰合共為數326,183,000港元之款項資本化，並向永泰配發及發行383,175,748股入賬列為繳足之本公司普通股。

本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度發行之全部普通股，於各方面均與當時的現有普通股具有同等地位。

24. 經營租賃安排

於報告期末，本集團作為出租人已與承租人就所出租之投資物業訂立合約，有關未來至少最低租賃付款如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	20,315	23,690
第二年至第五年(包括首尾兩年)	10,948	18,413
超過五年	—	360
	31,263	42,463

所持有物業已承諾之租期介乎一年至六年。

25. 退休福利計劃

本集團為香港所有合資格僱員設有強制性公積金計劃(「該計劃」)。該計劃之資產與本集團資金分開持有，並由受託人控制。根據該計劃規定，僱主及僱員均須按規則所指定之比率向該計劃供款。本集團於該計劃之唯一責任乃按有關計劃規定作出供款。該計劃所產生之供款責任於綜合損益及其他全面收益表內支銷，即本集團按該計劃規則所指定之比率應向該計劃繳付之供款。

26. 關連人士交易

本集團於年內有以下與關連人士之重要交易／結餘：

- (a) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團向永泰之全資附屬公司永利連接器有限公司（「永利連接器」）（前稱星晨實業有限公司）出租若干物業，該年內已收取租金2,388,000港元。^{*}與永利連接器之租賃已於二零一三年十二月三十一日屆滿。本集團於二零一三年十二月二日與永泰之全資附屬公司星晨數碼連接器有限公司（「星晨數碼連接器」）訂立新租賃協議，據此，本集團由二零一四年一月一日起向星晨數碼連接器出租一項物業，有關詳情已於董事局報告「關連交易」一節披露。[#]於二零一三年十二月三十一日，本集團已向星晨數碼連接器收取租金按金219,900港元（二零一四年：無），該款項乃計入附註17所載之已收租金按金。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已向星晨數碼連接器收取租金收入440,000港元。

根據星晨數碼連接器向本集團發出之提前終止通知，該租約已於二零一四年六月三十日提前終止。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已就提前終止而從星晨數碼連接器收到1,319,000港元之賠償以及就拆卸裝置及固定裝置而從星晨數碼連接器收到1,005,000港元之賠償。

- (b) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團按現行之市場租金出租物業予本公司董事雷兆峰先生，並已於年內收取租金收入91,000港元。該租賃已於二零一三年七月三十一日終止而該物業已於二零一三年七月出售。[#]

備註：

^{*} 此交易構成上市規則第14A章項下之持續關連交易。

[#] 此交易構成上市規則第14A章項下之獲豁免持續關連交易。

27. 本公司之財務狀況表

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產		
投資附屬公司款項	703,798	703,798
流動資產		
預付款項	145	226
銀行結存	227	210
	372	436
流動負債		
應計支出	–	37
應付附屬公司賬款	15,687	13,316
	15,687	13,353
流動負債淨額	(15,315)	(12,917)
資產淨值	688,483	690,881
資本及儲備		
股本	3,862	3,862
儲備	684,621	687,019
總權益	688,483	690,881

28. 本公司儲備

	股份溢價 千港元	累積虧損 千港元	總計 千港元
於二零一三年一月一日	382,929	(10,881)	372,048
根據資本化發行而發行股份(附註23)	322,351	-	322,351
年內虧損及全面開支總額	-	(7,380)	(7,380)
於二零一三年十二月三十一日	705,280	(18,261)	687,019
年內虧損及全面開支總額	-	(2,398)	(2,398)
於二零一四年十二月三十一日	705,280	(20,659)	684,621

29. 主要附屬公司

本公司主要附屬公司於報告期末之詳情如下：

公司名稱	註冊成立 地點及日期	已發行及 繳足股本	本公司應佔 股本權益		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
Tierra Development Limited*	英屬處女群島 二零一二年 五月八日	2,000美元	100%	100%	投資控股
Extra Rich Development Limited** 碧豪發展有限公司	香港 一九八九年 一月十七日	10,000港元	100%	100%	物業投資
Fast Silver Development Limited** 銀迅發展有限公司	香港 二零一零年 七月二十二日	10,000港元	100%	100%	物業投資
Good Ocean Development Limited** 海佳發展有限公司	香港 二零一零年 十一月二十五日	10,000港元	100%	100%	物業投資

29. 主要附屬公司一續

公司名稱	註冊成立 地點及日期	已發行及 繳足股本	本公司應佔 股本權益		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
Habitat One Development Limited** 景逸發展有限公司	香港 二零一二年 六月二十七日	10,000港元	100%	100%	物業投資
Good Harvest Capital Investment Limited** 益豐創富有限公司	香港 二零一三年 九月九日	10,000港元	100%	100%	投資控股

* 由本公司直接持有。

** 由Tierra Development Limited直接持有。

上表列出本公司董事認為主要影響本集團業績或資產或負債之本公司附屬公司。本公司董事認為，列出其他附屬公司之詳情將會令到篇幅過於冗長。

財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
業績					
營業額	16,030	20,428	24,213	25,237	27,751
除稅前溢利	51,769	161,763	308,063	43,461	86,272
稅項	(2,857)	(2,974)	(1,774)	(2,496)	(3,317)
本年度溢利	48,912	158,789	306,289	40,965	82,955
資產及負債					
	於十二月三十一日				
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
資產總額	507,788	703,412	1,018,738	1,046,591	1,113,367
負債總額	422,925	459,740	468,777	129,482	113,303
資產淨值	84,863	243,672	549,961	917,109	1,000,064

附註：本公司於二零一二年三月二十三日在百慕達註冊成立，因此本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之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乃假設現時集團架構於該等期間一直存在而編製。

本集團截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之財務業績及於二零一零年及二零一一年十二月三十一日之財務狀況數據乃摘自本公司日期為二零一三年二月二十八日之上市文件。

於二零一四年十二月三十一日

本集團所持有之投資物業概要

本集團於二零一四年十二月三十一日之投資物業詳情如下：

位置	用途	集團權益	租約年期
香港中環德輔道中141號、 干諾道中73號及機利文街61-65號 中保集團大廈地下第C2A、C2B及C2D號商舖	商業	100%	長期
香港灣仔蘭杜街2號麗都大廈地下第7號商舖	商業	100%	長期
香港中環威靈頓街61號地下及閣樓	商業	100%	長期
香港中環威靈頓街59號2樓	商業	100%	長期
香港駱克道296-298號華豐樓地下、一樓C座及三樓A室	商業及住宅	100%	長期
香港駱克道360號鴻福大廈地下B室(地下B舖位)	商業	100%	長期
香港皇后大道東88-90號錦德大廈地下A、B及C舖	商業	100%	長期
香港分域街2號譚臣道1-3號莊士敦道25-33號 長康大廈地下及閣樓E舖	商業	100%	長期
香港摩利臣山道38號文華商業大廈地下及閣樓	商業	100%	長期
香港駱克道68-70號偉信商業大廈地下及一樓	商業	100%	長期
香港大坑道148-150號渣甸山花園大廈A座7樓3室及4號 停車位	住宅	100%	長期
九龍上海街656號	住宅及商業	100%	長期
九龍上海街658號4樓	住宅	100%	長期
九龍馬頭角道3號地下至三樓	商業	100%	中期
九龍砵蘭街347號	住宅及商業	100%	長期
九龍成業街27號日昇中心2樓201室、207室及208室	工業	100%	中期
九龍敬業街55號皇廷廣場3樓P14號停車位	停車位	100%	中期
中國深圳羅湖區嘉賓路2018號深華商業大廈14樓1409室	商業	100%	中期