



中國誠通發展集團有限公司
China Chengtong Development
Group Limited

(於香港註冊成立之有限公司)
股份代號：217

2014 年度報告



目 錄

- 2 公司資料
- 3 主席致辭
- 4 管理層討論與分析
- 12 董事及高級管理層履歷
- 14 企業管治報告
- 23 董事會報告
- 28 獨立核數師報告
- 30 綜合損益表
- 31 綜合全面收益表
- 32 綜合財務狀況表
- 34 財務狀況表
- 35 綜合權益變動表
- 37 綜合現金流量表
- 39 財務報表附註
- 105 主要物業
- 107 財務概要

董事會

執行董事

袁紹理(主席)
王洪信(董事總經理)
王天霖
張 斌

獨立非執行董事

常 清
李萬全
陳尚禮

審核委員會

陳尚禮(主席)
李萬全
常 清

薪酬委員會

李萬全(主席)
陳尚禮
袁紹理

提名委員會

袁紹理(主席)
李萬全
陳尚禮

公司秘書

謝靜華

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
星展銀行有限公司香港分行
華僑銀行
招商銀行
交通銀行股份有限公司香港分行
興業銀行河北滄州分行

註冊辦事處及香港主要營業地點

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場64樓6406室
電話：(852) 2160-1600
傳真：(852) 2160-1608

網址及電郵地址

網址：
www.irasia.com/listco/hk/chengtong
www.hk217.com
電子郵件：
public@hk217.com

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716號舖
電話：(852) 2862-8628
傳真：(852) 2865-0990

股份編號

217

主席致辭

本人謹代表董事（「董事」）會（「董事會」）向全體股東提呈中國誠通發展集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）截至二零一四年十二月三十一日止（「本年度」）的年報。

本年度，本集團錄得營業額約港幣32億2,410萬元（二零一三年：約港幣155億31萬元）；擁有人應佔虧損約為港幣5,142萬元（二零一三年：溢利約為港幣5,073萬元）；本集團於本年度營業額較上年度大幅下降，乃是由於本集團關於大宗商品貿易業務之營運模式及風險監控措施未能與合營夥伴達成共識進而關停相關業務平台的營運所致；本集團於本年度錄得虧損，主要因為(i)由於大宗商品的利潤率大幅下跌，以及本集團自二零一四年第四季度開始縮減其大宗商品貿易業務，導致來自該板塊的收益大幅減少，因此本集團本年度自本集團的大宗商品貿易業務錄得巨額虧損；(ii)本年度錄得出售附屬公司所得之收益遠低於二零一三年錄得之出售列為持作銷售非流動資產所得收益；及(iii)本年度錄得的其他收益大幅降低，主要由於應收委託貸款之利息收入減少及銀行存款及短期投資之利息收入減少所致。

本集團之主要業務為大宗商品貿易、煤炭貿易、物業發展、物業投資、融資租賃以及酒店及海上旅遊服務。本年度，本集團出售了杭州瑞能金屬材料有限公司（「杭州瑞能」）及誠通發展國際貿易有限公司（「誠通國際貿易」）兩間合營大宗商品業務平台，對本集團營業額造成重大影響，但本集團認為，該項調整非常必要且有利於本集團的長遠發展；截至目前，中國對大宗商品的需求仍未改善，價格亦極為波動，本集團仍將採取審慎的原則，進一步降低大宗商品貿易交易規模，未來將視市場供求狀況，及時調整業務策略。本集團近年來積極謀求進入上游煤炭資源領域，但考慮宏觀環境的重大變化，本集團決定停止對廣西煤炭資源的收購並重組了與煤炭資源收購的相關資產。在物業發展和物業投資方面，本集團的總體策略是加快退出，於本年度實現了瀋陽土地資產的變現，未來將繼續推進山東諸城項目並最終完成項目開發，另一方面，大豐項目因市場不成熟本集團將繼續採取審慎的態度推進開發工作。在融資租賃業務領域，本集團於本年度重啟了融資租賃業務並取得了一定成績。本集團之酒店和海上旅遊業務於本年度仍保持了較高的毛利率並取得良好的經營業績，同時開啟了酒店重建項目及新的海上旅遊資源項目的論證工作。

董事會始終以實現股東利益最大化為目標，不斷提升公司治理水平，優化完善公司管控體系。本年度，本集團共召開六次董事會，對本集團年度報告、中期報告、業務調整、重點項目等多項議題進行了審議和批准，積極應對內外環境的變化，採取強有力措施及時調整經營策略，優化管控模式，降低負債水平，使公司在不利的經營環境中保持了良好的資產結構，為未來發展積蓄了力量。

二零一五年，全球經濟錯綜複雜，復甦仍存在不確定因素；中國經濟將進入「穩增長、調結構」的關鍵時期，經濟增速將由高速增長進入中高速增長的新常態。面對機遇和挑戰，本集團將繼續秉持穩健經營的原則，一方面，依託現有資源加大對海上旅遊等相關產業的探索及投入，努力培育和構建新的盈利增長點，為股東創造價值；另一方面，隨著中央企業深化改革進入實際操作階段，頂層設計方案有望出台，本集團之控股股東中國誠通控股集團有限公司（「誠通控股」）作為國務院國資委系統內資產經營平台之一，未來有望在中央企業改革重組中發揮更加重要的作用，這為本集團未來的快速發展提供了良好的潛在外部機遇。本集團亦將視形勢變化，進一步調整、優化戰略，加快發展。

展望未來，本集團將密切關注宏觀環境的變化，積極應對各種挑戰，加強戰略研究，嚴控經營風險，力爭把握發展機遇，努力實現本集團持續、穩定及健康發展，為全體股東創造更大的價值。

最後，本人謹代表董事會衷心感謝全體股東、業務夥伴及社會各界人士對本集團一直以來的支持和關心，及感謝本集團管理層及員工在本年度的辛勤工作。

主席
袁紹理

香港，二零一五年三月五日

一. 業績及股息

本集團本年度之營業額約為港幣32億2,410萬元(二零一三年：約港幣155億31萬元)，較二零一三年之營業額大幅減少約79%，營業額減少乃主要由於本集團於本年度停止通過誠通國際貿易及杭州瑞能進行大宗商品貿易業務，但仍通過本集團其他全資附屬公司進行大宗商品貿易。由於大宗商品貿易業務錄得重大虧損，本集團已於二零一四年第四季開始減少大宗商品貿易的交易，導致營業額大幅下跌。

本集團本年度之本公司擁有人應佔年內虧損約為港幣5,142萬元(二零一三年：溢利約為港幣5,073萬元)，年內虧損主要來自以下因素：

- (1) 本年度大宗商品貿易業務錄得虧損約為港幣1億2,198萬元(二零一三年：溢利約港幣3,491萬元)，較二零一三年虧損大幅增加約港幣1億5,689萬元，虧損主要由於年內大宗商品之市場價格波動下跌，及本集團通過長期信用證付款方式進行採購，供應商收取高於經參考商品交易所之商品報價之價格，導致大宗商品貿易業務錄得毛虧率約為3.3%(二零一三年：毛利率約為0.2%)；
- (2) 本年度銀行存款及短期投資之利息收入約為港幣1億6,349萬(二零一三年：約港幣2億7,356萬元)，較二零一三年減少約港幣1億1,008萬元；
- (3) 本年度應收委託貸款之利息收入約為港幣2,496萬元(二零一三年：約港幣8,476萬元)，較二零一三年減少約港幣5,980萬元；及
- (4) 本年度出售本集團子公司股權，包括中國誠通煤業投資有限公司(「誠通煤業」)100%權益、誠通國際貿易55%權益、杭州瑞能55%權益及誠通企業投資有限公司(「誠通企業」)及其附屬公司(統稱為「誠通企業集團」)100%權益，除稅前總收益約為港幣6,390萬元，較二零一三年出售列為持作銷售非流動資產之收益約為港幣1億124萬元，減少約港幣3,734萬元。

董事會不建議就二零一四年度宣派末期股息(二零一三年：無)。

二. 業務回顧

分類收益及業績

年內，本集團主要從事大宗商品貿易、煤炭貿易及加工、物業發展、物業投資、融資租賃及酒店和海上旅遊服務。

(1) 大宗商品貿易

誠通國際貿易及杭州瑞能乃本集團於二零一一年第四季度分別於香港及中國成立之合營附屬公司，分別在香港及中國從事大宗商品貿易業務。鑒於本集團不再通過誠通國際貿易及杭州瑞能進行新的大宗商品貿易業務，並計劃簡化集團架構，本集團已於二零一四年十二月在中國通過掛牌出讓的方式出售其於誠通國際貿易及杭州瑞能的全部股權，出售誠通國際貿易及杭州瑞能的代價合共約為港幣3,621萬元，出售誠通國際貿易及杭州瑞能取得的除稅前收益合共約為港幣1,052萬元。有關出售本集團於誠通國際貿易及杭州瑞能之權益詳情載於本公司二零一四年十一月十一日及二零一四年十二月十八日的公告及二零一四年十二月二十三日的通函以及本報告財務報表附註42。

管理層討論與分析 (續)

本年度，本集團仍通過本集團其他全資附屬公司按市況繼續進行有色金屬 — 銅之大宗商品貿易。年內，國際大宗商品市場上演過山車行情。大宗商品的價格在年初反彈上漲後又明顯下行。有色金屬是二零一四年價格下跌幅度較大的商品類別之一。需求方面，全球製造業不活躍，新興市場基礎設施建設遲緩，有色金屬下游需求行業的普遍疲軟，是價格下跌的首要原因。供給方面，前期礦業投資新增產能陸續釋放，市場供需格局由前幾年的供應不足轉向大體平衡甚至供應過剩。

由於二零一四年度國際大宗商品的價格下跌趨勢尚未停止，二零一四年年底市場仍以下跌為主，導致本集團經營的大宗商品貿易業務於第三季末已錄得虧損，本集團已於二零一四年第四季開始減少大宗商品貿易的交易，導致營業額大幅下跌。本集團於本年度錄得之大宗商品對外銷售額約為港幣30億2,890萬元(二零一三年：約港幣152億8,361萬元)及虧損約為港幣1億2,198萬元(二零一三年：溢利約港幣3,491萬元)，相比二零一三年度大宗商品的對外銷售額及溢利，對外銷售額大幅減少約80%及虧損大幅增加約港幣1億5,689萬元，虧損主要由於年內大宗商品之市場價格波動下跌，及本集團通過長期信用證付款方式進行採購，供應商收取高於經參考商品交易所之商品報價之價格，導致大宗商品貿易業務錄得毛虧率約為3.3%(二零一三年：毛利率約為0.2%)。

(2) 物業發展

物業銷售

二零一四年，在調控常態化和競爭激烈的市場環境下，本集團仍能實現營業額，利潤規模理想增長。來自物業發展分類之營業額約為港幣1億318萬元(二零一三年：約港幣7,117萬元)及溢利約港幣1,928萬元(二零一三年：約港幣381萬元)，較二零一三年度之營業額及溢利分別增加約45%及406%。本集團物業發展收入主要來自山東省諸城市之誠通香榭里及江蘇省大豐市之「誠通國際城」兩個項目如下：

(i) 山東省諸城市 — 誠通香榭里

年內，本集團全資持有位於山東省諸城市的誠通香榭里項目分三期發展。第一、二期售出並交房之住宅、商業及地下附房面積分別為約17,414平方米、約326平方米及約318平方米(二零一三年：住宅及地下附房面積分別為約13,666平方米及409平方米)，另售出並交付使用之地下車庫及地上車位分別為12個及9個(二零一三年：地下車庫9個，地上車位35個)。二零一四年該項目合共錄得物業淨銷售收入約為港幣1億140萬元(二零一三年：約港幣7,117萬元)，及毛利約為港幣2,476萬元(二零一三年：約港幣1,214萬元)，較二零一三年度之營業額及毛利，分別增加約42%及104%。

於二零一四年十二月三十一日，誠通香榭里項目第一、二期未售出或售出未交房之住宅面積約為45,710平方米(二零一三年十二月三十一日：約15,598平方米)及商業面積約為2,036平方米(二零一三年十二月三十一日：約2,361平方米)(不包括已出租約4,193平方米(二零一三年十二月三十一日：約4,849平方米)之面積)。

管理層討論與分析 (續)

誠通香榭里項目三期土建工程仍未動工，預期二零一六年至二零二零年工程分別竣工交房。

(ii) 江蘇省大豐市 — 誠通國際城

本集團持有66.67%股權權益位於中國江蘇省大豐市之「誠通國際城」首開區分為兩標段開發。年內，第二標段項目售出並交房之住宅面積約為407平方米，二零一三年沒有實現任何銷售面積。本年度該項目合共錄得物業淨銷售收入約為港幣179萬元(二零一三年：無)，及毛利約為港幣53萬元(二零一三年：無)，二零一三年沒有實現任何銷售收入及毛利。

於二零一四年十二月三十一日，「誠通國際城」首開區第一標段項目未售出或售出未交房之酒店式公寓、商鋪(連配套)及辦公樓之可銷售面積分別約為344平方米、6,364平方米及3,176平方米，第二標段項目未售出或售出未交房之住宅之可銷售面積約為12,648平方米。

二零一四年主要是開發「誠通國際城」首開區第二標段項目，第二標段住宅已開始銷售。

(3) 物業投資

物業租務

本集團物業租金收入主要來自山東省諸城市的誠通香榭里項目如下：

山東省諸城市 — 誠通香榭里

於二零一四年十二月三十一日，本集團全資持有位於山東省諸城市的誠通香榭里項目一期出租面積約為4,849平方米(二零一三年十二月三十一日：約4,849平方米)，與二零一三年出租面積相同。年內，出租誠通香榭里項目物業收入約為港幣163萬元(二零一三年：約港幣148萬元)，較二零一三年增加約10%，租金收入增加主要原因是每平方租金收入較去年增加。

土地資源開發

受中國經濟增長減速及國家政策調控影響，中國大陸的房地產行業仍處於下行的風險。本集團採取富策略性及積極性的舉措，考慮透過多種方式包括自行開發、租賃及出售，令本集團持有的土地資源及建築為本集團創造更多價值。本集團認為出售土地資源及建築可於較短時間內為本集團帶來資金，而其他方法如自行開發將需要長期複雜的土地開發程序，從而拉長投資回報期，且使本集團將面臨較大風險。因此，年內本集團積極出售下列土地資源：

(i) 遼寧省瀋陽市土地及工業樓宇

本集團當時的全資附屬公司誠通企業間接持有位於中國遼寧省瀋陽市瀋北新區虎石台鎮的可用作工業、倉庫及運輸用途的土地面積約247,759平方米及樓宇面積約28,866平方米(「瀋陽土地」)。

管理層討論與分析 (續)

於二零一四年十二月二十二日，本集團與獨立第三方訂立產權交易合同，出售誠通企業之全部權益，代價為人民幣4億2,000萬元，相等於約港幣5億2,920萬元，出售誠通企業取得的除稅前收益約為港幣5,264萬元。有關出售誠通企業之全部權益詳情載於本公司二零一四年十月三十日及二零一四年十二月二十二日的公告、二零一四年十二月八日的通函及財務報表附註42。於二零一三及二零一四年度，瀋陽土地及其上建築物並沒有任何租約及租金收入。

(ii) 江蘇省大豐市土地

本公司之非全資附屬公司誠通大豐海港開發有限公司(「大豐海港開發」)持有一塊位於中國江蘇省大豐市疏港公路南側的工業用地，及三塊位於江蘇省大豐市海洋經濟開發區口岸服務區一標至三標段地塊的商住用地。於二零一四年七月三日，本集團與大豐市土地儲備中心及江蘇大豐港經濟開發區管理委員會(「大豐港委員會」)訂立兩份收回協議，並與大豐港委員會及江蘇大豐海港控股集團有限公司訂立兩份補償協議，內容有關以人民幣2億1,992萬元(相等於約港幣2億7,710萬元)的補償總額收回兩塊位於江蘇省大豐的土地，收回土地詳情載於本公司二零一四年七月三日的公告。然而，截至二零一四年十二月三十一日及本報告日期，尚未釐定補償金額，亦未完成土地收回。

(4) 酒店及海上旅遊服務

於本年度本集團於中國海南省主要從事酒店經營及提供海洋旅遊服務業務，其中海洋旅遊服務之營業額約為港幣4,671萬元(二零一三年：約港幣4,480萬元)及毛利率約67%(二零一三年：約62%)，較二零一三年營業額及毛利率分別增加約4%及5%。而酒店業務年內平均入住率約為42%(二零一三年：約46%)，較二零一三年下跌約4%，因此，酒店業務之營業額約為港幣1,240萬元(二零一三年：約港幣1,658萬元)及毛利率約79%(二零一三年：約65%)，較二零一三年營業額減少約25%。雖然酒店年內酒店入住率下跌，本集團積極控制成本，導致酒店業務的毛利率較二零一三年的約65%，增加約14%達至二零一四年毛利率約79%。連同其他業務收入為本集團帶來綜合營業額約為港幣5,911萬元(二零一三年：約港幣6,145萬元)及綜合稅前溢利約為港幣1,357萬元(二零一三年：約港幣734萬元)，較二零一三年綜合營業額減少約4%及綜合稅前溢利增加約85%。

為了促進本集團於海南旅遊服務的業務發展，以及整合海洋旅遊資源，本集團認為有需要取得旅遊服務牌照。於二零一五年一月二十二日，本集團與關連方簽署協議，收購海南寰島國際旅行社有限公司(「寰島旅行社」)100%的股權，收購代價約為人民幣743萬元，寰島旅行社主要營業範圍包括國際入境及國內旅遊業務、代理交通、遊覽、住宿、飲食、購物、娛樂事務及提供導遊、行李及相關服務，並受國外旅遊者委託辦理入境手續及提供旅遊商品中介服務。寰島旅行社已就於中國經營入境及國內旅遊業務取得牌照。本集團旨在通過收購寰島旅行社以盡早取得有關牌照，有助加強本集團旅遊服務的業務表現。有關收購寰島旅行社之詳情載於本公司二零一五年一月二十二日的公告。

(5) 融資租賃

二零一四年內，本集團與獨立第三方簽訂三份新的出售及回租協議，融資總金額為人民幣2億4,000萬元(相當於約港幣3億240萬元)，錄得營業額及毛利同是約港幣199萬元(二零一三年：約港幣96萬元)，較二零一三年營業額及毛利同是增加約107%。

(6) 煤炭業務**(i) 煤炭貿易**

二零一四年煤炭市場整體呈現供大於求的狀態，煤價持續下跌。因此，本集團於年內並沒有進行任何煤炭貿易及提供煤炭銷售代理服務。而二零一三年煤炭貿易銷售收入約為港幣8,112萬元及分類溢利約為港幣7萬元。

(ii) 煤炭加工及銷售

由於經營煤炭貿易利潤微薄，為增加煤炭業務利潤，於本年度末，本集團在廣東省經營煤炭加工及銷售。年內，煤炭加工及銷售業務錄得營業額及毛利率分別約為港幣2,932萬元及1%，而二零一三年沒有經營煤炭加工及銷售業務。

(iii) 出售誠通煤業全部權益

於二零一四年八月二十日，本集團與誠通控股的全資附屬公司Mosway Group Limited(「Mosway」)訂立買賣協議(「Mosway買賣協議」)，出售誠通煤業之全部權益及其於Mosway買賣協議完成或之前任何時間所欠本集團其他成員公司或招致的負債總額，出售代價約為人民幣339,933,000元，出售誠通煤業取得的除稅前收益約為港幣74萬元。有關出售誠通煤業之全部權益詳情載於本公司二零一四年八月二十日的公告及日期為二零一四年九月二十三日的通函以及本報告財務報表附註42。

其他收入及收益

二零一四年其他收入及收益約為港幣2億3,257萬元(二零一三年：約港幣4億3,332萬元)，較二零一三年之其他收入及收益減少約港幣2億75萬元，約為46%。年內之其他收入主要包括銀行存款及短期投資利息收入約為港幣1億6,349萬元(二零一三年：約港幣2億7,356萬元)、就終止收購煤礦預提違約金及利息收入約為港幣3,140萬元(二零一三年：無)，及委託貸款利息收入約為港幣2,496萬元(二零一三年：約港幣8,476萬元)。

銷售及行政費用

由於本集團減少銷售活動所致，二零一四年銷售費用約為港幣1,777萬元(二零一三年：約港幣1,903萬元)，較二零一三年減少約7%。

年內，行政費用約為港幣1億2,755萬元(二零一三年：約港幣1億4,780萬元)，較二零一三年減少約港幣2,025萬元，約為14%，減少主要由於年內大宗商品貿易業務大幅減少，導致相關的銀行手續費及印花稅由二零一三年的約港幣1,983萬元，減少約港幣1,453萬元至約港幣530萬元，二零一三年預付款項之減值約為港幣1,795萬元，二零一四年沒有減值。但二零一四年內人民幣兌美元及港幣錄得貶值，產生匯兌虧損約為港幣2,232萬元(二零一三年：無)，增加本集團年內行政費用。

管理層討論與分析 (續)

融資成本

於二零一四年五月九日，本集團發行本金總額為人民幣6億元票面值年息率4%的三年期債券，發售債券所得款項淨額約為人民幣5億6,600萬元，用於營運資本及一般企業用途。

二零一四年內，本集團產生融資成本約為港幣1億5,533萬元（二零一三年：約港幣3億1,737萬元），較二零一三年減少約港幣1億6,204萬元，約為51%。融資成本主要包括大宗商品貿易業務之綜合融資成本支出合共約為港幣1億1,519萬元（二零一三年：約港幣2億7,534萬元）（包括當年分攤或扣除之貼現利息支出及銀行貸款利息約港幣1億679萬元（二零一三年：約港幣2億3,584萬元）），及發行債券之利息支出及攤銷費用約為港幣4,299萬元（二零一三年：約港幣3,808萬元），較二零一三年大宗商品貿易業務之綜合融資成本支出及發行債券之利息支出及攤銷費用分別減少約55%及增加約13%。融資成本大幅減少主要原因乃年內進行大宗商品貿易融資業務減少所致。

三. 前景展望

回顧二零一四年，宏觀經濟整體運行基本平穩，但增速放緩，國內生產總值(GDP)同比增長7.4%，增速創下近二十四年新低。展望未來，全球經濟復蘇短期內仍不明朗，中國經濟面臨的不確定性因素較多，短期內仍有經濟下行壓力。在政府出台了系列穩增長政策的作用下，伴隨著全面深化改革、新型城鎮化、消費恢復性增長等因素，長期來看中國經濟將繼續「穩中向好」。

目前中國已經發展成為全球最大的大宗商品進口國和消費國，伴隨著中國經濟的走弱，結構調整、產能過剩等因素造成大宗商品價格持續低迷，國際投行紛紛出售旗下大宗商品交易相關資產，國內資源類企業出現了普遍虧損，短期內整個市場還未出現復蘇跡象。

本集團一直以來十分重視監控風險，在二零一四年對大宗商品貿易業務及煤炭資源收購業務進行了調整，出售了誠通國際貿易和杭州瑞能的大宗商品貿易業務，停止了對廣西煤炭資源的收購並重組了與收購相關的資產。本集團將根據內外環境的變化審慎開展相關業務，本集團自二零一四年第四季度因錄得虧損而大幅減少大宗商品貿易量，截至目前，中國對大宗商品的需求仍未改善，價格亦極為波動，本集團仍將採取審慎的原則，進一步降低大宗商品貿易交易規模，未來將視市場供求狀況，及時調整業務策略。未來將向以煤炭貿易業務為基礎的能源服務方向轉型，本集團於二零一零年第四季度收購大豐瑞能燃料有限公司（「大豐瑞能」）以來，煤炭貿易已成為本集團的主要業務之一，同時本集團煤炭貿易業務中心已由華東市場轉向華南市場，將大豐瑞能的經營地和註冊地遷址到廣東珠海高欄港並更名為誠通能源廣東有限公司（「誠通能源」），以便更好地發揮本集團煤炭貿易團隊的市場拓展能力及經驗，未來將根據客戶的需要，採購不同煤種進行混配，以提升煤炭貿易的附加值並探索整合以煤炭為燃料的珠三角地區蒸汽供熱和餘熱發電市場的可行性。

管理層討論與分析 (續)

本集團於二零一二年十二月完成向誠通控股收購位於中國海南省主要從事酒店經營及提供海洋娛樂服務之數間附屬公司。由於擁有附近海域使用權優勢，該等公司一向有穩定的經營盈利。二零一五年在三亞旅遊市場繼續向好的背景下，本集團將在保持現有良好盈利的同時，積極在海南及其他沿海地區物色新的岸線資源，力求複製現有海上遊樂項目，培育新的盈利增長點；針對現有三亞的酒店，本集團已積極論證酒店重建及重新定位的可行性，擬打造集「海洋主題+高科技元素+本土文化」於一體的「新媒體體驗中心」，以充分發揮酒店所在地的稀缺位置和盈利潛力，力爭在二零一五年開工建設，並實現水上和陸上項目的良好聯動，創造更大價值。

在物業發展方面，於二零一五年，本集團將繼續推進山東省諸城市誠通香榭里項目的開發建設，為本集團貢獻穩定的銷售業績。對於本集團持有66.67%股權之大豐海港開發，考慮到當地區域市場的不成熟，於二零一五年，在繼續推進「誠通國際城」二期標段單位銷售的基礎上，擬逐步實現部分工業用地及商業用地的增值變現退出。

在融資租賃方面，考慮到該行業在中國具有良好的發展前景及誠通控股系統內龐大的物流基礎設施和造紙設備形成了穩定的內部租賃市場需求，本集團於二零一五年將加大對該項業務的投入力度，加強業務開發能力，充分發揮香港金融市場的資金優勢並把握內外市場機遇，實現該項業務的快速發展。

本集團將密切關注並緊緊把握國有企業深化改革過程中可能出現的機遇，為全體股東創造更大的價值。董事會對本集團之未來發展充滿信心。

四. 財務分析

(1) 資本負債比率

於二零一四年十二月三十一日，本集團付息之銀行貸款、公司債券及其他貸款，分別約為港幣6,816萬元(二零一三年十二月三十一日：約港幣92億7,370萬元)、港幣7億2,161萬元(二零一三年十二月三十一日：約港幣7億6,153萬元)及港幣60萬元(二零一三年十二月三十一日：約港幣60萬元)，較二零一三年十二月三十一日付息之銀行貸款減少約99%，公司債券減少約5%及其他貸款不變。而於二零一四年十二月三十一日之總借款約為港幣7億9,037萬元(二零一三年十二月三十一日：約港幣100億3,583萬元)，較二零一三年十二月三十一日之總借款減少約港幣92億4,546萬元，約為92%。資本負債比率(其計算方式為總負債除以總資產)由二零一三年十二月三十一日之約51%，減少至二零一四年十二月三十一日之約14%。總負債與總資產比率下降，主要原因乃年內進行大宗商品貿易融資業務減少所致。

管理層討論與分析 (續)

(2) 流動資金及資本資源

本集團之財務狀況仍然穩健。本集團於二零一四年十二月三十一日之現金及銀行結存(包括已抵押銀行存款及結構性銀行存款)約為港幣31億6,570萬元(於二零一三年十二月三十一日:約港幣32億3,337萬元),流動資產及流動負債分別約為港幣52億1,894萬元(於二零一三年十二月三十一日:約港幣189億1,171萬元)及港幣29億5,172萬元(於二零一三年十二月三十一日:約港幣174億4,501萬元)。流動資產淨值由二零一三年十二月三十一日約港幣14億6,669萬元,增加約55%至二零一四年十二月三十一日的約港幣22億6,722萬元。

年內,本集團發行之三年期公司債券於二零一四年十二月三十一日約為港幣7億2,161萬元(於二零一三年十二月三十一日:約港幣7億6,153萬元),於二零一七年五月九日到期,年利息為固定利率4%。於二零一四年十二月三十一日,本集團之具有追索權之貼現票據約為港幣5,304萬元(於二零一三年十二月三十一日:約港幣92億6,443萬元)及短期貸款約為港幣1,512萬元(於二零一三年十二月三十一日:約港幣927萬元)乃有抵押,且須於一年內償還及按商業利息。來自第三方之其他貸款為港幣60萬元(於二零一三年十二月三十一日:港幣60萬元)乃無抵押,須應要求償還及免息。本集團預期具備足夠財務資源以應付來年之承擔及負債。本集團將繼續採取審慎有效的財務計劃,確保財務狀況穩固,為日後增長提供支持。

(3) 資產抵押

於二零一四年十二月三十一日,本公司以總銀行存款、結構性銀行存款及短期投資分別約為港幣17億7,300萬元、港幣1億8,400萬元及港幣4億2,800萬元(於二零一三年十二月三十一日:以總銀行存款及短期投資分別約港幣27億6,600萬元及港幣28億800萬元為抵押)作為應付票據總額約為港幣26億300萬元(於二零一三年十二月三十一日:約為港幣65億1,300萬元)之抵押。

於二零一四年十二月三十一日,本公司以短期投資約港幣5,300萬元(於二零一三年十二月三十一日:約港幣92億6,400萬元)作為具有追索權之貼現票據約港幣5,300萬元(於二零一三年十二月三十一日:約港幣94億8,100萬元)之抵押。

於二零一四年十二月三十一日,本公司以總已抵押銀行存款約港幣1,500萬元(於二零一三年十二月三十一日:約港幣17億500萬元)作為短期銀行貸款總額約港幣1,500萬元(於二零一三年十二月三十一日:約港幣17億1,300萬元)之抵押。

於二零一四年十二月三十一日,本集團以總額約為港幣17億7,300萬元、港幣零元及港幣200萬元的已抵押銀行存款分別作為應付票據、銀行借貸及授予按揭人之銀行融資的抵押(於二零一三年十二月三十一日:就應付票據作出的抵押:約港幣6億7,300萬元;就銀行借貸作出的抵押:約港幣200萬元;就授予按揭人之銀行融資作出的抵押:約港幣100萬元)。

五. 理財政策

本集團之業務活動及營運所在地主要在中國內地及香港,交易以港幣、人民幣及美元計值,令本集團承受外匯風險。本集團目前並無外幣對沖政策,但本集團對管理外匯風險保持審慎態度,亦確保其面對之匯率波動風險降至最低。於利率或匯率不明或變化大時或在適當時候,本集團會於管理中利用對沖工具,包括掉期合約及遠期合約等,以抵銷利率及匯率波動之風險。

本集團借款主要以浮息為基礎,及於恰當時,為已發行之定息票據安排掉期合約使其利率及相關條款轉成以浮息為基礎。

董事及高級管理層履歷

董事

袁紹理先生

60歲，執行董事兼董事會主席。袁先生於二零一一年三月加入本集團。袁先生於中國中央國家機關任職多年，歷任副處長，處長及副局長，亦曾擔任誠通控股副總裁及其附屬公司中國寰島(集團)公司(「中國寰島」)總裁。彼現為康達國際環保有限公司(其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市)的獨立非執行董事，中國誠通香港有限公司(「誠通香港」)及World Gain Holdings Limited(「World Gain」)之董事，而誠通香港及World Gain均擁有根據證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之本公司股份權益。袁先生具有豐富的企業管理、資產經營、公共關係及人力資源管理經驗。

王洪信先生

51歲，執行董事兼本公司董事總經理。王先生於二零零五年三月加入本集團。王先生持有北京大學光華管理學院工商管理碩士學位及吉林師範大學文學學士學位。王先生有豐富的企業經營管理經驗，曾擔任於深圳證券交易所上市之茂名永業(集團)股份有限公司的董事及副總經理，亦曾於中國物資開發投資總公司擔任總經理助理。王先生同時為本公司若干附屬公司之董事。王先生亦為誠通香港的董事，而誠通香港擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之本公司股份權益。

王天霖先生

42歲，執行董事及本公司若干附屬公司之董事。王先生於二零零七年二月加入本集團。王先生畢業於北京理工大學，持有工學學士及工學碩士學位，並於二零零三年取得香港中文大學工商管理碩士學位。王先生曾於深圳證券交易所上市之四環藥業股份有限公司擔任董事會秘書，亦曾於誠通香港擔任總裁助理。彼現為中國寰島總裁及執行董事。王先生具備豐富的公司治理、資本運作及企業管理經驗。

張斌先生

46歲，本公司執行董事及副總經理。張先生於二零一零年七月加入本集團，並於二零一四年一月三十日獲委任為執行董事。張先生持有中歐國際商學院高級工商管理碩士學位及北京大學博士學位。彼亦曾於美國羅格斯大學及美國北卡羅萊納州立大學從事博士後研究工作。張先生具有豐富的企業管理及風險控制理論及實踐經驗。自二零零七年起，彼為誠通香港副總經理。張先生亦為誠通香港的董事，而誠通香港擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之本公司股份權益。

常清先生

57歲，獨立非執行董事。常先生於二零一三年一月加入本集團。彼現為金鵬期貨經紀有限公司的董事長、中國農業大學教授及中國期貨業協會專家委員會主任。常先生為神霧環保技術股份有限公司(前稱為天立環保工程股份有限公司，於深圳證券交易所上市)及西藏珠峰工業股份有限公司(該公司於上海證券交易所上市)的獨立董事，彼亦曾擔任榮豐控股集團股份有限公司(該公司於深圳證券交易所上市)的獨立董事。常先生為上海期貨交易所理事及中國證券報專家委員會委員。常先生在吉林大學修讀經濟，於一九八五年獲吉林大學頒發經濟學碩士學位，並自中國社會科學院取得博士學位。彼在經濟及財經領域積逾27年經驗。

董事及高級管理層履歷 (續)

李萬全先生

61歲，獨立非執行董事。李先生於二零一三年十一月加入本集團。彼自二零零零年六月起擔任申銀萬國(香港)有限公司執行董事，並於二零零零年七月至二零一二年三月擔任其行政總裁。申銀萬國(香港)有限公司的股份在聯交所主板上市。李先生於一九八一年獲珠海學院頒發工商管理碩士學位。彼曾於渣打銀行及三和國際財務有限公司擔任要職。李先生為香港會計師公會會員。彼於資本市場、企業管理、財務及銀行業方面擁有多年經驗。

陳尚禮先生

52歲，為獨立非執行董事。陳先生於二零一三年十一月加入本集團。彼現為佳寧娜集團控股有限公司之執行董事兼行政總裁，佳寧娜集團控股有限公司之股份在聯交所主板上市。陳先生曾為惠理集團有限公司之執行董事兼行政總裁，惠理集團有限公司之股份在聯交所主板上市。陳先生曾為德勤•關黃陳方會計師行之合夥人。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於一九八四年畢業於香港大學，獲社會科學學士學位。陳先生於投資、房地產、企業融資及業務管理方面擁有超過二十年經驗，亦擁有在中國開拓新業務的多年成功經驗。

高級管理層

陳紹基先生

55歲，為本公司之財務總監及本公司若干附屬公司之董事。陳先生於二零一四年五月加入本公司。陳先生持有英國斯特拉斯克萊德大學工商管理碩士學位，及香港理工大學企業融資碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會之註冊會計師。彼亦為香港特許秘書公會會員及英國特許秘書及行政人員公會會員，同時亦為香港經濟師學會有限公司之註冊專業經濟師。陳先生曾在一家國際會計師事務所及多家上市公司工作，於審計、會計、稅務、企業融資及安排公司上市集資累積超過26年經驗。

公司秘書

謝靜華女士

33歲，為本公司公司秘書。謝女士於二零一二年十月加入本集團。謝女士持有香港理工大學公司管治碩士學位。彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員，彼亦為香港會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。謝女士曾於國際會計師事務所及香港上市公司工作，在會計、審計、公司管治及收購合併方面具有豐富經驗。

董事會欣然呈報本集團本年度之企業管治報告。

本集團認為良好的企業管治對本集團持續健康發展十分重要。本集團致力於持續提高企業管治水平。

本公司董事認為，除下文所述者外，於本年度，本公司已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的所有守則條文。

根據企業管治守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席公司的股東週年大會。董事會主席袁紹理先生因預料之外的其他公務未能出席本公司於二零一四年六月二十五日召開之股東週年大會（「二零一四年股東週年大會」），根據本公司章程細則（「章程細則」），董事總經理王洪信先生代表董事會主席主持二零一四年股東週年大會並回答提問。

本公司會定期檢討其企業管治常規，以確保該等常規持續符合企業管治守則之要求，本公司亦明白董事會在提供有效領導及指引本公司業務，以及確保本公司運作之透明度及問責性方面扮演著重要角色。

本公司於本年度主要企業管治原則及慣例概述如下：

董事會

職責

董事會負責帶領本公司，以股東之利益為依歸，通過審批本公司之政策、策略及計劃，審視其落實情況，以確保本公司持續健康發展。

董事會負責處理本集團之所有重大事宜，審批及監察重大政策變化，包括風險管理策略、股息政策、委任董事及其他重大財務及運營事宜。

所有董事均有權於適當時候取閱所有相關資料，以及獲得本公司公司秘書之意見及服務，以確保董事會制定的程序及所有適用規則及規例均獲遵從。在一般情況下，各董事在向董事會提出要求後，均可於適當的時候尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

本公司之日常管理、行政及運作均已委派董事總經理、執行董事及高級管理層負責，並會對他們所獲指派之職能進行定期檢討。上述高級管理人員在訂立任何重大交易前，必須先取得董事會的批准。

組織

董事會的組合體現了有效領導本集團之決策所需的領導技能與經驗，亦反映了董事會決策的獨立性。

本年度內，組成本公司董事會之董事如下：

執行董事

| | |
|-----|---|
| 袁紹理 | （董事會主席、本公司提名委員會（「提名委員會」）主席及本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員） |
| 王洪信 | （董事總經理） |
| 王天霖 | |
| 張 斌 | |

企業管治報告 (續)

獨立非執行董事

常清 (本公司審核委員會(「審核委員會」)成員)
李萬全 (薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員)
陳尚禮 (審核委員會主席、薪酬委員會成員及提名委員會成員)

董事名單(按類別)亦根據上市規則要求於本公司刊發之所有公司通訊內披露。

於本年度，董事會均遵守上市規則中須委任最少三名獨立非執行董事，代表不少於三分之一的董事會之規定，而當中最少須有一名獨立非執行董事具備合適之專業資格，或會計或相關財務管理專業知識。

本公司已接獲現有各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定就其獨立性發出之年度確認書。根據上市規則所刊載之獨立性指引，本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

獨立非執行董事為董事會帶來廣泛的業務及財務專才知識及相關經驗，也為董事會決策提供了獨立意見。通過積極參與董事會會議，處理涉及潛在利益衝突等之事宜，以及出任董事會委員會，所有獨立非執行董事為本公司規範管理、有效運作作出了正面之貢獻。

董事之委任及續任計劃

本公司已成立提名委員會並就董事的委任及繼任計劃制訂正式、經考慮及透明的程序。經提名委員會挑選考慮合適人選，再向董事會提名、通過落實。

根據章程細則，本公司三分之一董事每年均須輪流退任，而獲委任填補臨時空缺或新增董事會職位的任何董事，均應符合資格於委任後在首次股東週年大會上膺選連任。

董事會連同提名委員會整體上負責審核董事會的組成、確立及制訂提名及委任董事的有關程序、監察董事的委任及繼任計劃，並評估獨立非執行董事的獨立性。董事會會定期檢討其本身架構、成員人數及組成，確保其具備適合本公司業務需求的專業知識、技能及經驗。

倘董事會出現空缺，董事會會參考由提名委員會建議候任人的技能、經驗、專業知識、個人誠信及可投入的時間、本公司的需要及其他相關法定規定及規例進行遴選。於必要時，考慮委聘外界招聘機構，負責招募及遴選工作。

董事會建議被重新委任的董事將於應屆股東週年大會上接受重選。

於本年度，提名委員會建議董事會委任張斌先生為執行董事。

所有非執行董事均有固定任期。

刊發予股東的本公司應屆股東週年大會通函將載有接受重選董事的詳盡資料。

董事會多元化政策

本公司一直務求提升董事會效率及維持最高水平之企業管治，認同並確信董事會成員多元化之好處。於二零一三年八月，董事會採納董事會多元化政策，以遵守於二零一三年九月一日起生效的企業管治守則之新守則條文。

本公司相信要獲得多樣化的觀點，可以從多方面的因素考慮，包括(但不限於)技能、地區與行業經驗、文化與教育背景、種族、性別及其他特質。在實行多元化方面，本公司亦將根據本身的業務模式及不時之特定需要考慮各種因素。

董事會定期檢討其組合、經驗及技能平衡，確保董事會保留一組對本集團有長期認識之核心成員，同時不時委任之新董事可為董事會帶來新觀點及多元化經驗。提名董事程序由提名委員會帶領，並以用人唯賢為基準。董事會將定期檢討董事會多元化政策，以確保其持續有效。

董事會會議

會議及董事出席次數

本公司每年至少舉行四次董事會例行會議，約為每季度舉行一次，以審議及批准集團的財務及經營表現，商討全年及中期業績以及審批公司的整體策略。

於本年度，本公司共舉行六次董事會會議，其中包括四次董事會例行會議。

各董事於本年度內於董事會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會會議之個別出席記錄載列如下：

| 董事姓名 | 出席次數／會議次數 | | | |
|------|-----------|-------|-------|-------|
| | 董事會 | 審核委員會 | 薪酬委員會 | 提名委員會 |
| 袁紹理 | 6/6 | 不適用 | 1/1 | 1/1 |
| 王洪信 | 6/6 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 王天霖 | 6/6 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 張 斌 | 6/6 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 常 清 | 6/6 | 2/2 | 不適用 | 不適用 |
| 李萬全 | 6/6 | 2/2 | 1/1 | 1/1 |
| 陳尚禮 | 6/6 | 2/2 | 1/1 | 1/1 |

會議常規及方式

會議時間表及每次會議的會議議程通常會預先提供予董事。董事會例行會議通知會於會議舉行前至少14天送呈所有董事。至於其他董事會及委員會會議，一般會發出合理通知。

董事會文件連同一切適當、完備及可靠的資料，會於各董事會會議或委員會會議舉行前及時送交所有董事，使董事得知本公司的最新發展及財政狀況，讓彼等可作出知情的決定。董事會及每名董事亦可於有需要時自行以獨立途徑接觸高級管理層。

本公司公司秘書協助董事會主席準備董事會會議議程，及確保每次會議均按照所有適用規則及法規進行。議程草稿會提前送交給全體董事，以便將董事提出有意討論的事項列入會議內。會議記錄初稿將於會後在切實可行的情況下盡快分發給全體董事以供彼等審閱及修改，經與會董事批准的會議記錄的定稿將分發予全體董事會成員。

企業管治報告 (續)

如有董事於任何建議的交易項目中涉及任何利益衝突，有關董事則不參與討論及就有關決議案的表決放棄投票，並由其他沒有涉及任何利益衝突的董事進行表決及決議。

主席及董事總經理

本年度內，本公司由袁紹理先生及王洪信先生分別擔任董事會主席及董事總經理的職位。彼等個別之職責已清楚界定及以書面呈列，以確保權力及授權兩者分佈均衡。

董事會主席袁紹理先生負責領導工作，並負責按照良好企業管治常規確保全體董事充分、恰當地行使相關職責。在高級管理層之支持下，董事會主席亦負責確保各董事可及時獲取充份、完備及可靠的資料，並就董事會會議上提呈之事宜得到適當介紹。

董事總經理王洪信先生負責領導管理層執行董事會採納及批准的政策、策略和所有目標和計劃，並負責本公司的日常營運。

董事委員會

董事會已設立四個委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及執行委員會，分別監察及負責本公司不同範疇的事務。本公司所有董事委員會均按書面界定的職權範圍履行工作。

董事委員會均獲提供足夠資源履行其職務，如提出的要求合理，可於適當情況下尋求獨立專業意見，費用概由本公司負責。

執行委員會

執行委員會由所有執行董事組成。執行委員會在董事會批准的權限下負責公司的日常業務營運及管理，並負責執行董事會的決策和策略。執行委員會向董事會定期報告本集團的業務運營狀況，並會在重大決策上，尋求董事會的意見及批准。

審核委員會

本年度，審核委員會包括三名獨立非執行董事，分別為陳尚禮先生（審核委員會主席）、李萬全先生及常清先生。陳尚禮先生為具備合適專業會計資格及財務管理專業知識的獨立非執行董事。並無審核委員會的成員為本公司現任外聘核數師的前合夥人。

審核委員會的主要職務包括以下各項：

- (a) 審閱財務報表及報告，並於向董事會提交有關文件前，考慮合資格會計師、合規主任、內部核數師或外聘核數師所提出的任何重大或不尋常項目；
- (b) 按照核數師履行的工作、彼等的收費及聘用條款檢討與外聘核數師的關係，並就委聘、續聘及撤換外聘核數師向董事會提出推薦建議；及
- (c) 檢討本公司的財務申報制度、內部監控制度及風險管理制度與相關程序是否足夠及有效。

於本年度審核委員會共舉行兩次會議，以審閱財務業績及報告、資金管理制度、內部監控制度以及續聘外聘核數師。

於本年度內，概無存在任何重大不明朗因素或可導致嚴重質疑本公司持續經營能力的事件或情況。

審核委員會於遴選、委聘、辭任或罷免外聘核數師的事宜上，並無與董事意見分歧。

於本年度內，審核委員會已審閱本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的全年業績及截至二零一四年六月三十日止六個月的中期業績。

薪酬委員會

本年度，薪酬委員會的成員包括兩位獨立非執行董事及董事會主席，分別為李萬全先生(薪酬委員會主席)、陳尚禮先生及袁紹理先生。

薪酬委員會的主要職責包括就董事及高級管理層的薪酬政策及架構以及薪酬組合作出建議及授出批准。薪酬委員會亦負責設立具有高透明度的程序，以制定該薪酬政策及架構，從而確保董事或其任何聯繫人概無參與釐定其本身薪酬的決策過程。董事及高級管理人員的薪酬將參考個人表現、本公司業績表現、同業水平及市況釐定。

薪酬委員會會為檢討薪酬政策與架構及釐定董事會成員及高級管理層的年度薪酬組合以及其他相關事宜召開會議。人力資源部負責收集及管理人力資源資料，並提出推薦建議供薪酬委員會考慮。薪酬委員會須就有關薪酬政策與架構及薪酬組合的推薦建議，諮詢董事會主席及／或董事總經理的意見。

本年度內，薪酬委員會召開了一次會議，討論本公司的薪酬政策與架構，及董事與高級管理層的薪酬組合。

提名委員會

提名委員會由董事會主席袁紹理先生擔任主席，其成員還包括兩位獨立非執行董事李萬全先生及陳尚禮先生。提名委員會負責為董事的委任與繼任提名候選人，同時還不時檢討董事會之組成及架構，向董事會提出建議，確保董事會成員之專長、技能與經驗得以均衡。提名董事候選人之有關標準包括候選人是否擁有適當技能、行業經驗、專業知識、個人誠信及可付出足夠時間參與本公司的事務。本年度內，提名委員會已召開一次會議以討論重選董事。本年度內，提名委員會亦已建議董事會委任張斌先生為執行董事。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納本身有關董事進行證券交易的操守守則(「操守守則」)，其條款的嚴謹程度不低於上市規則附錄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」)所規定的標準。經向所有董事作出特定查詢後，董事已確認，彼等於本年度內，一直遵守操守守則及標準守則所載的規定。

本公司亦對由於職責需要而可能會擁有本公司未公開內幕資料的僱員設立了進行買賣公司證券的書面指引，而有關指引不比標準守則寬鬆。本年度內，董事會並不知悉有關僱員違反書面指引的事宜。

企業管治報告 (續)

企業管治職能

董事會並未設立企業管治委員會，而是由全體董事會負責履行企業管治職能，例如制定及檢討本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展、本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規等。

董事會各成員均可自由接觸本公司公司秘書獲取意見及服務，以確保遵守董事會程序，及所有適用法律及規例。彼等亦有權自由取閱董事會文件及相關資料，以便能夠作出知情決定及履行彼等之職責及責任。

董事支援及專業發展

全體董事均獲提供有關擔任董事之職責及責任、適用於董事之相關法例及規例、權益披露之責任及本集團業務之相關指引資料。本公司已向全體董事匯報有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展情況，以確保彼等遵從及知悉良好的企業管治常規。董事會已商定程序，讓董事可於提出合理要求後，在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

各董事已確認，彼等已遵守有關董事培訓之企業管治守則條文第A.6.5條。本年度內，全體董事已通過參加有關下列主題之座談會／內部簡報或閱讀材料等方式參與持續專業發展，以發展及更新彼等之知識及技能，並已向本公司提供彼等所接受培訓之記錄：

| 董事姓名 | 所涵蓋之培訓主題 (附註) |
|------|------------------|
| 袁紹理 | b |
| 王洪信 | b |
| 王天霖 | b |
| 張 斌 | a, b |
| 常 清 | b |
| 李萬全 | b, c |
| 陳尚禮 | b, c |

- 註： (a) 企業管治
- (b) 監管
- (c) 財務
- (d) 行業相關

對編製財務報告承擔的責任及核數師薪酬

董事會負責根據上市規則及其他監管規定編製公平真實、清楚、易於評估的年報及中期報告、內幕消息公告及其他須予披露資料。董事明白其須編製本公司本年度的財務報告的職責。

有關本公司外聘核數師對於其就財務報告申報職責所做的聲明載於本年度報告第28至29頁「獨立核數師報告」。

企業管治報告(續)

本公司已就外聘核數師於本年度提供審核服務及非審核服務，向其支付酬金分別約為港幣1,300,000元及港幣650,000元。本公司外聘核數師的酬金分析載列如下：

| | 費用 (港幣千元) |
|-------------|--------------|
| 審核服務 | 1,300 |
| 審閱中期財務資料 | 180 |
| 其他非核數服務(附註) | 470 |
| 總計 | 1,950 |

附註：主要包括與本年度本公司若干主要交易有關的專業費用。

內部監控

本公司的組織架構具備明確責任之分，而高級管理層均獲授適當的責任及授權。董事會負責內部監控系統之建立及其有效運作。然而，該系統旨在限制本集團之風險到可接受水平但並不能消除所有風險。因此，該系統僅提供合理保證財務資料及記錄上不出現錯誤及舞弊。

董事會已建立確認、評估及管理本集團面臨的主要風險的有效及可運作程序。該程序須不時更新，以反映當時情況、規則與規例的更改，並用作及時更新內部監控體系之指引。董事會認為於本年度報告日期，內部監控體系充份及有效地維護本集團的資產及保障股東、本集團客戶及僱員的利益。

管理層負責執行由董事會批准的程序以確認、評估及管理本集團面臨的主要風險。該程序包括設計、運作及監控適當內部監控以減輕及控制風險。檢討內部監控體系的適合性及合規情況的主要程序如下：

- 董事會負責監管本集團的所有業務活動及策略性計劃及政策的執行。管理層負責本集團日常業務的有效運作及確保按本集團的目標、策略及預算運作；
- 審核委員會定期檢討風險管理部門、外聘核數師、規管機構及管理層的控制項目，評估風險管理及內部監控系統的可行性及效能；及
- 風險管理部門制定年度內部審核計劃及程序，對個別部門及附屬公司進行定期獨立檢討以確定任何不規則事宜及風險，開展行動計劃及就處理已確定的風險作出建議，並將內部審核過程中的重大發現及進展向審核委員會報告。審核委員會則向董事會匯報任何重大事宜，並向董事會提出建議。

嚴格遵守企業管治守則守則條文C.2.1條的規定，本集團在董事會及高級管理層的引導下於二零一四年對內部監控體系進行全面檢討。有關檢討是本集團對內部監控及風險管理現狀進行的一次全面審閱，包括財務、營運、合規監控及風險管理等方面的審閱。

企業管治報告 (續)

公司秘書

在本年度內，鄭家慧女士(並非本公司僱員)於二零一四年一月一日至二零一四年三月三十一日期間擔任本公司之公司秘書。於二零一四年四月一日，謝靜華女士(本公司僱員)接替鄭家慧女士獲委任為本公司之公司秘書。

於作為本公司之公司秘書提供服務時，鄭女士及謝女士均直接與本公司董事會主席及董事總經理以及其他高級管理層接觸，以確保各董事間資訊傳達通暢以及董事會政策、程序及所有適用法律、規則及規例獲妥為遵從，同時方便董事就職及專業發展。

謝女士已確認，於本年度，彼已經參加不少於15小時之相關專業培訓。

投資者關係

根據上市規則，所有股東大會的決議案均以票選形式進行。

投票之結果會在相關股東大會舉行當天登載於聯交所及本公司網站。

本公司股東大會為股東與董事會提供了一個溝通的平台。董事會主席、審核委員會主席及薪酬委員會主席均會出席股東大會，如彼等缺席，則由董事會或個別委員會及(倘適用)獨立董事委員會之其他成員在股東大會上解答提問。

於本年度內，本公司共舉行了三次股東大會(於二零一四年六月二十五日舉行一次股東週年大會及分別於二零一四年九月十八日及二零一四年十月十七日舉行兩次股東特別大會)。董事於股東大會之出席情況如下：

| 董事姓名 | 出席 |
|------|-----|
| 袁紹理 | 2/3 |
| 王洪信 | 2/3 |
| 王天霖 | 0/3 |
| 張 斌 | 2/3 |
| 常 清 | 0/3 |
| 李萬全 | 3/3 |
| 陳尚禮 | 3/3 |

本公司會繼續加強與股東及投資者之間的溝通和關係，以使他們得悉本公司之最新發展。投資者之查詢亦會得到儘快解答。

目前，投資者可以透過聯交所網站及本公司網站www.irasia.com/listco/hk/chengtong閱覽本公司之資料。

股東權利

(1) 股東召開股東特別大會的程序

根據香港法例第622章《公司條例》第566至第568條，在全體有權於本公司股東大會上表決的股東的總表決權中佔至少5%的本公司股東，可要求本公司的董事安排召開股東特別大會。該書面請求必須述明於股東特別大會上將予處理事項的一般性質，並由有關的股東簽署，以印刷文本方式存放於本公司的主要辦事處，並註明致公司秘書，或以電子形式發送至本公司。請求書可包含數份同樣格式的文件，而每份文件均由一名或多於一名有關的股東簽署。

如本公司的董事在本公司收到該請求書當日後21天內，未有妥為安排在股東特別大會通知書發出日期後28天內召開股東特別大會，則該等股東或佔該等全體股東一半以上總表決權的股東，可自行召開股東特別大會，但如此召開的股東特別大會不得在上述日期起計三個月屆滿後舉行。

由股東召開的股東特別大會，須盡可能以接近本公司的董事召開股東大會的方式召開。

(2) 股東查詢

股東可向本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司查詢其股權資料。股東如有其他查詢，可將信件寄至本公司在香港的主要辦事處香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室或發送電子郵件至 public@hk217.com，聯繫本公司公司秘書部或公司秘書。

(3) 在股東大會上提出議案的程序

當股東擬於本公司的股東週年大會（「股東週年大會」）上提呈一項決議，須依照香港法例第622章《公司條例》第615及第616條，其要求及程序如下：

- (i) 任何在全體有權在該請求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東的總表決權佔至少2.5%的股東人數，或至少50名有權在該請求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東，可提交一份書面請求，以便於股東週年大會上恰當地動議一項建議決議。
- (ii) 本公司不須根據《公司條例》發出任何建議決議的通知或傳閱一份字數不多於1,000字的陳述書，內容有關在任何建議決議內所提述的事宜向有權接收股東週年大會通知書的本公司的股東發出通知書，除非(i) 在有關決議所關乎的股東週年大會舉行前不少於六個星期；或(ii) (倘為較遲者) 就該股東週年大會發出通知書當日，有關股東將一份註明有關通知書所涉及的決議且由有關股東簽署的請求書（或兩份或多於兩份載有全體有關股東簽署的請求書）以印刷文本方式存放於本公司的主要辦事處及註明致公司秘書，或以電子形式發送至本公司則除外。

憲章文件

於本年度內，本公司並無修訂其憲章文件。

董事會報告

本公司董事茲提呈本公司本年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之主要業務載於財務報表附註18。

業績及股息

本集團本年度之業績載於第30頁之綜合損益表中。

董事不建議派發本年度之末期股息(截至二零一三年十二月三十一日止年度：無)。

物業、廠房及設備以及投資物業

物業、廠房及設備以及投資物業於本年度之變動詳情分別載於財務報表附註15及17。

股本

本公司股本之詳情載於財務報表附註38。

本公司及其各附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

可供分派儲備

本集團於本年度內的儲備變動詳情載於第35至36頁之綜合權益變動表。

本公司於本年度內的儲備變動詳情載於財務報表附註40。

於二零一四年十二月三十一日，按當時適用之香港公司條例(香港法例第622章)第291及297條計算，本公司可供分派儲備約港幣22,134,000元(於二零一三年十二月三十一日：零)。

主要客戶及供應商

於本年度，五大客戶合共所佔之營業額約佔本集團營業總額之54.9%，其中最大客戶之銷售額約佔本集團營業總額之15.7%。

於本年度，五大供應商合共所佔之採購額(指計入銷售成本之採購額，但不包括資本性質之採購項目)約佔本集團採購總額之69%。最大供應商之採購額佔本集團採購總額之27.4%。

任何董事或彼等之緊密聯繫人(定義見上市規則)或據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上之股東於本年度概無擁有本集團之五大客戶或供應商之任何權益。

董事

本公司於回顧年度及截至本報告日止之董事如下：

| | |
|-------|-----------------------|
| 袁紹理先生 | (執行董事兼主席) |
| 王洪信先生 | (執行董事兼董事總經理) |
| 王天霖先生 | (執行董事) |
| 張 斌先生 | (執行董事，於二零一四年一月三十日獲委任) |
| 常 清先生 | (獨立非執行董事) |
| 李萬全先生 | (獨立非執行董事) |
| 陳尚禮先生 | (獨立非執行董事) |

董事資料詳情載於第12至13頁。

刊發予股東的應屆股東週年大會通函將載有接受重選董事的詳盡資料。

本公司已收到現任每位獨立非執行董事根據上市規則就其獨立性作出的年度確認函，並認為各位獨立非執行董事乃獨立於本公司。

董事之服務合約

董事概無訂立任何本公司在無支付賠償(一般法定賠償除外)的情況下不可於一年內終止之服務合約。

董事之重大合約權益

本公司或其任何附屬公司並無參與訂立於本年度結算日或本年度任何時間內生效而董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

董事及行政總裁持有股份、相關股份及債券之權益及淡倉

截至二零一四年十二月三十一日止，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券擁有根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊記錄；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

好倉

| 董事姓名 | 於本公司或其相關法團的權益 | 權益性質 | 股份類別 | 股份數目 | 已發行股本的概約百分比 |
|------|---------------|-------|------|--------------|-------------|
| 袁紹理 | 本公司 | 實益擁有人 | 普通 | 300,000 (附註) | 0.0062% |
| 王洪信 | 本公司 | 實益擁有人 | 普通 | 600,000 (附註) | 0.0124% |
| 王天霖 | 本公司 | 實益擁有人 | 普通 | 400,000 (附註) | 0.0083% |
| 張 斌 | 本公司 | 實益擁有人 | 普通 | 300,000 (附註) | 0.0062% |

附註：該等股份為於二零一二年六月二十二日根據股份獎勵計劃獎勵給董事的股份。

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中登記任何根據證券及期貨條例第352條須登記之權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告 (續)

董事收購股份或債券之權利

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無參與訂立任何安排，致使董事可透過購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券以獲取利益。

主要股東持有股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一四年十二月三十一日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊顯示，以下股東已通知本公司其於本公司已發行股份及相關股份之有關權益：

好倉

| 股東名稱 | 身份 | 股份數目 | 佔本公司已發行股本百分比 |
|------------|-----------|---------------|--------------|
| World Gain | 實益擁有人(附註) | 2,979,456,119 | 61.55% |
| 誠通香港 | 受控制法團(附註) | 2,979,456,119 | 61.55% |
| 誠通控股 | 受控制法團(附註) | 2,979,456,119 | 61.55% |

附註：World Gain之全部已發行股本由誠通香港實益擁有，而誠通香港之全部已發行股本則由誠通控股實益擁有。根據證券及期貨條例，誠通香港及誠通控股均被視為於World Gain持有之所有股份中擁有權益。

除上文所披露外，於二零一四年十二月三十一日，概無任何其他人士於本公司的股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊的權益或淡倉。

人民幣債券

於二零一四年五月九日，本公司發行了本金額人民幣6億元的公司債券，發行利率為固定年利率4%，期限為3年。

本公司於二零一一年五月十九日發行的另一批本金額為人民幣6億元的公司債券，固定年利率4.5%，期限為3年，已於二零一四年五月十九日屆滿及悉數償還。

關連交易

於二零一四年五月九日，本公司之全資附屬公司誠通實業投資有限公司(「誠通實業」，作為貸方)與中國寰島(作為借方)訂立延期協議(「第一份延期協議」)，將根據日期為二零一三年五月八日的貸款協議作出的本金額為人民幣40,000,000元的貸款(「貸款」)期限延期五個月至二零一四年十月九日。中國寰島為誠通控股的全資附屬公司，而誠通控股為本公司控股股東World Gain的控股公司，故中國寰島屬於本公司的關連人士。第一份延期協議的詳情載於本公司日期為二零一四年五月九日的公告。

董事會報告 (續)

於二零一四年五月十七日，根據本集團資金使用的內部重新安排，誠通實業將貸款轉讓予本公司全資附屬公司誠通發展貿易有限公司(「誠通發展貿易」)。於二零一四年七月十七日，誠通發展貿易再將貸款轉讓予本公司另一間全資附屬公司海南寰島酒店旅遊投資有限公司(「寰島酒店投資」)。於二零一四年十月九日，寰島酒店投資(作為貸方)與中國寰島(作為借方)訂立第二份延期協議(「第二份延期協議」)，將貸款期限(經第一份延期協議延期)進一步延期一年至二零一五年十月九日。第二份延期協議的詳情載於本公司日期為二零一四年十月九日的公告。

於二零一四年八月二十日，本公司(作為賣方)與Mosway(作為買方)訂立Mosway買賣協議，據此，本公司及Mosway已分別有條件地同意根據Mosway買賣協議的條款及條件出售及購買誠通煤業(於Mosway買賣協議日期，為本公司直接持有的全資附屬公司)之全部已發行股本以及Mosway買賣協議完成時或之前任何時間該公司所欠本公司及其部份全資附屬公司或招致的負債總額，代價為人民幣339,932,904元。Mosway為本公司控股股東的控股公司誠通控股之全資附屬公司，因此Mosway為本公司關連人士。Mosway買賣協議的詳情載於本公司日期為二零一四年八月二十日的公告及二零一四年九月二十三日之通函。

於二零一四年十月二十日，本公司間接非全資附屬公司誠通能源(前稱為大豐瑞能)與廣州市同正煤炭貿易有限公司(「廣州同正」)訂立銷售合同，據此，誠通能源已同意售出及廣州同正已同意購買若干煤炭，總售價約人民幣5,733,000元。由於誠通能源一名董事的配偶及兄弟共同持有廣州同正多於50%的權益，故廣州同正為本公司的一名關連人士。銷售合同的詳情載於本公司日期為二零一四年十月二十日的公告。

董事確認，於財務報表附註43(a)、43(d)及43(e)披露的本年度的關連方交易屬於上市規則第14A章內「關連交易」或「持續關連交易」(視情況而定)定義的範圍。董事確認本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定(如適用)。

董事確認根據財務報表附註43(b)及43(c)披露的本年度的關連方交易不屬於上市規則第14A章內「關連交易」或「持續關連交易」(視情況而定)定義的範圍。

重大合約

除於本報告「關連交易」一節中披露者外，(i)於本年度本公司或其任何附屬公司與控股股東或其任何附屬公司之間概無簽訂及/或存在任何重大合約；及(ii)概無有關由控股股東或其任何附屬公司向本集團提供服務的重大合約。

人力資源及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團共僱用314名僱員(於二零一三年十二月三十一日：349名)，其中12名(於二零一三年十二月三十一日：15名)受僱於香港，302名(於二零一三年十二月三十一日：334名)受僱於中國大陸。員工薪酬乃根據彼等經驗、技能、資格及職責性質釐定，並依從目前市場趨勢以保持競爭力。除基本薪酬外，本集團向僱員發放酌情花紅等獎勵以表揚彼等之表現及貢獻。董事之薪酬由薪酬委員會經參考本公司企業目標、個別董事之表現及可比較市場統計數字釐定。本公司採納一項新的購股權計劃，據此可向董事及合資格僱員授出購股權以認購本公司股份。本集團亦已採納一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，據此，經董事會批准，可向經甄選僱員授出本公司股份，作為認同彼等的貢獻並予以獎勵之措施，以留聘彼等為本集團之持續經營及發展以及吸引合適人才為本集團之成長及進一步發展效力。

董事會報告 (續)

購股權計劃

根據於二零一三年六月二十七日舉行的本公司股東週年大會所通過的一項普通決議案，本公司已採納一項新的購股權計劃，其詳情載於財務報表附註39。於本年度，根據新購股權計劃概無任何已授出、行使、撤銷或失效之購股權。於本年度初及本年度末均無任何尚未行使之購股權。

股份獎勵計劃

本公司於二零一二年四月二十五日（「採納日期」）採納股份獎勵計劃。股份獎勵計劃的目的乃確認本集團若干經甄選僱員的貢獻並予以獎勵，以留聘彼等為本集團的持續經營及發展，以及吸引合適人才為本集團的成長及進一步發展效力。除非董事會根據股份獎勵計劃規則提前終止或延續，否則股份獎勵計劃自採納日期起計運作五年。除董事會另行決定者外，董事會不得作出將會導致董事會根據股份獎勵計劃所獎勵股份總數超過本公司於二零一二年三月三十一日已發行股本之1%（即41,634,522股股份）的任何進一步獎勵。

有關股份獎勵計劃的詳情，請參閱本公司日期為二零一二年四月二十五日的公告。

於本年度，概無根據股份獎勵計劃向僱員作出股份獎勵。

足夠公眾持股量

於發佈本報告前之最後實際可行日期，根據公開途徑所得的資料及就董事所知，董事確認本公司一直維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

財務概要

本集團本年度及過去四個財政年度之業績以及其資產及負債之概要已載於第107至108頁。

核數師

本年度之本公司綜合財務報表經香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。

於即將召開的股東週年大會上將提呈一項決議，以重新委任香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師。

承董事會命

主席
袁紹理

香港，二零一五年三月五日



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

全體股東

本行已完成審核載於第30至104頁的中國誠通發展集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的綜合財務報表，包括截至二零一四年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表，截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須負的責任

貴公司董事須負責遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及實行香港法例第622章《公司條例》附表11之過渡性條文及保留條文按照香港法例第32章《公司條例》，編製真實及公平的綜合財務報表，並負責董事認為屬必要的有關內部監控，以確保並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的綜合財務報表。

核數師的責任

本行之責任是根據審核工作之結果，對該等綜合財務報表作出意見，並實行香港法例第622章《公司條例》附表11之過渡性條文及保留條文第80條按照香港法例第32章《公司條例》第141條僅向全體股東報告，除此以外本報告不可用作其他用途。吾等概不就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

本行乃按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核工作，該等準則規定本行須遵守道德規範以計劃及進行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核工作包括進程序以取得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。選取該等程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤引起綜合財務報表出現重大錯誤陳述的風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與有關實體編製其真實而公平的綜合財務報表有關的內部監控，以設計在有關情況下適當的審核程序，但並非為對有關實體的內部監控是否有效表達意見。審核工作亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估算是否合理，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

本行相信，吾等已取得充分恰當的審核憑證，為本行的審核意見提供了基礎。

獨立核數師報告(續)

意見

本行認為，按照香港財務報告準則編製的綜合財務報告真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零一四年十二月三十一日的財政狀況及貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已按照香港法例第32章《公司條例》妥善編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

林鴻恩

執業證書編號 P04092

香港

二零一五年三月五日

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|---------------------|----|--------------------|---------------|
| 營業額 | 6 | 3,224,100 | 15,500,313 |
| 銷售成本 | | (3,238,720) | (15,410,873) |
| (毛虧)／毛利 | | (14,620) | 89,440 |
| 其他收入 | 7 | 232,573 | 433,316 |
| 銷售費用 | | (17,766) | (19,031) |
| 行政費用 | | (127,547) | (147,797) |
| 投資物業之公平值收益 | 17 | 3,465 | 4,999 |
| 持作銷售物業轉為投資物業之公平值收益 | 17 | — | 665 |
| 持作買賣證券之公平值(損失)／收益 | | (405) | 1,009 |
| 出售列為持作銷售非流動資產之收益 | 17 | — | 101,244 |
| 出售附屬公司之收益 | 42 | 63,901 | — |
| 融資成本 | 8 | (155,329) | (317,372) |
| 除所得稅前(虧損)／溢利 | | (15,728) | 146,473 |
| 所得稅開支 | 9 | (80,527) | (82,155) |
| 年內(虧損)／溢利 | 10 | (96,255) | 64,318 |
| 應佔年內(虧損)／溢利： | | | |
| 本公司擁有人 | | (51,417) | 50,727 |
| 非控股權益 | | (44,838) | 13,591 |
| | | (96,255) | 64,318 |
| 每股(虧損)／盈利 | 13 | | |
| — 基本 | | (1.06) 港仙 | 1.05港仙 |
| — 攤薄 | | 不適用 | 不適用 |

綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|-------------------|------------------|---------------|
| 年內(虧損)/溢利 | (96,255) | 64,318 |
| 其他全面收入 | | |
| 其後可重新分類至損益之項目： | | |
| 折算海外業務財務報表產生的匯兌差額 | (22,941) | 81,996 |
| 重新分類調整 — 出售附屬公司 | (37,194) | — |
| 年內全面收入總額 | (156,390) | 146,314 |
| 應佔全面收入總額： | | |
| 本公司擁有人 | (110,578) | 125,061 |
| 非控股權益 | (45,812) | 21,253 |
| | (156,390) | 146,314 |

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|-------------------|----|------------------|---------------|
| 資產及負債 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 15 | 187,722 | 209,097 |
| 預付土地租賃付款 | 16 | 51,760 | 54,496 |
| 投資物業 | 17 | 58,086 | 187,760 |
| 已付按金 | 20 | 29,181 | 358,144 |
| 應收貸款 | 25 | 194,173 | — |
| | | 520,922 | 809,497 |
| 流動資產 | | | |
| 持作銷售物業 | 21 | 287,498 | 111,641 |
| 發展中物業 | 21 | 160,469 | 283,996 |
| 持作發展物業 | 22 | 311,006 | 313,968 |
| 存貨 | 23 | 23,191 | 5,583 |
| 貿易及其他應收款項 | 24 | 403,444 | 11,709,593 |
| 應收貸款 | 25 | 85,538 | — |
| 應收一間附屬公司一名非控股股東款項 | 26 | 21,686 | 20,488 |
| 給予一名關連方的貸款 | 27 | 54,454 | 50,880 |
| 預付土地租賃付款 | 16 | 2,007 | 2,026 |
| 應收委託貸款 | 28 | 107,525 | 363,744 |
| 持作買賣證券 | 29 | 1,703 | 2,108 |
| 短期投資 | 30 | 594,720 | 2,814,314 |
| 結構性銀行存款 | 31 | 662,760 | — |
| 已抵押銀行存款 | 32 | 1,774,816 | 676,073 |
| 銀行結存及現金 | 32 | 728,127 | 2,557,297 |
| | | 5,218,944 | 18,911,711 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 33 | 2,798,209 | 7,287,370 |
| 出售物業之已收按金 | | 58,728 | 59,306 |
| 應付稅項 | | 26,029 | 62,515 |
| 銀行借貸 | 34 | 68,157 | 9,273,700 |
| 無抵押其他貸款 | 35 | 600 | 600 |
| 公司債券 | 37 | — | 761,528 |
| | | 2,951,723 | 17,445,019 |
| 流動資產淨值 | | 2,267,221 | 1,466,692 |
| 總資產減流動負債 | | 2,788,143 | 2,276,189 |

綜合財務狀況表 (續)

於二零一四年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|--------------------|----|------------------|---------------|
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | 36 | 52,584 | 58,569 |
| 公司債券 | 37 | 721,610 | — |
| | | 774,194 | 58,569 |
| 資產淨值 | | | |
| | | 2,013,949 | 2,217,620 |
| 權益 | | | |
| 本公司擁有人應佔之權益 | | | |
| 股本 | 38 | 1,224,214 | 484,074 |
| 股份溢價及儲備 | | 632,887 | 1,483,309 |
| | | 1,857,101 | 1,967,383 |
| 非控股權益 | | 156,848 | 250,237 |
| | | 2,013,949 | 2,217,620 |

代表董事會

袁紹理
董事

王洪信
董事

財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|----------------|----|------------------|---------------|
| 資產及負債 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 15 | 153 | — |
| 於附屬公司之權益 | 18 | — | 1 |
| 應收附屬公司款項 | 18 | 481,536 | 640,915 |
| | | 481,689 | 640,916 |
| 流動資產 | | | |
| 其他應收款項、預付款項及按金 | | 216,818 | 1,139 |
| 應收附屬公司款項 | 19 | 1,320,436 | 1,197,674 |
| 銀行結存及現金 | 32 | 27,151 | 11,392 |
| | | 1,564,405 | 1,210,205 |
| 流動負債 | | | |
| 其他應付款項 | | 59,389 | 27,680 |
| 應付稅項 | | 19,152 | — |
| 公司債券 | 37 | — | 761,528 |
| | | 78,541 | 789,208 |
| 流動資產淨值 | | 1,485,864 | 420,997 |
| 總資產減流動負債 | | 1,967,553 | 1,061,913 |
| 非流動負債 | | | |
| 公司債券 | 37 | 721,610 | — |
| 資產淨值 | | 1,245,943 | 1,061,913 |
| 權益 | | | |
| 股本 | 38 | 1,224,214 | 484,074 |
| 股份溢價及儲備 | 40 | 21,729 | 577,839 |
| 總權益 | | 1,245,943 | 1,061,913 |

代表董事會

袁紹理
董事王洪信
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 | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|----------|---------|------------|-------|--------|--------------------------|--------------------------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|
| | 股本 | 股份溢價 | 資本 贖回儲備 | 資本儲備 | 法定儲備 | 為股份 獎勵計劃 持有 之股份 | 以股份 支付的 僱員酬金 儲備 | 匯兌儲備 | 累計溢利 | 合計 | 非控股 權益 | 合計 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 於二零一二年 十二月三十一日 | 484,074 | 738,740 | 1,400 | 2,814 | 11,872 | (1,999) | 369 | 91,307 | 513,412 | 1,841,989 | 228,984 | 2,070,973 |
| 與擁有人之交易： | | | | | | | | | | | | |
| 以股份支付的僱員酬金福利 | — | — | — | — | — | — | 333 | — | — | 333 | — | 333 |
| 與擁有人之交易總額 | — | — | — | — | — | — | 333 | — | — | 333 | — | 333 |
| 年內溢利 | — | — | — | — | — | — | — | — | 50,727 | 50,727 | 13,591 | 64,318 |
| 其他全面收入： | | | | | | | | | | | | |
| 折算海外業務財務報表 產生的匯兌差額 | — | — | — | — | 240 | — | — | 74,094 | — | 74,334 | 7,662 | 81,996 |
| 年內全面收入總額 | — | — | — | — | 240 | — | — | 74,094 | 50,727 | 125,061 | 21,253 | 146,314 |
| 法定儲備撥備 | — | — | — | — | 6,830 | — | — | — | (6,830) | — | — | — |
| 於二零一三年 十二月三十一日 | 484,074 | 738,740 | 1,400 | 2,814 | 18,942 | (1,999) | 702 | 165,401 | 557,309 | 1,967,383 | 250,237 | 2,217,620 |

綜合權益變動表(續)

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 | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|-----------|-----------|---------|-------|---------|---------|------|-------|----------|----------|-----------|----------|-----------|------|
| | | | 資本 | | 為股份 | | 以股份 | | | | 非控股 | | | |
| | 股本 | 股份溢價 | 贖回儲備 | 資本儲備 | 法定儲備 | 持有之股份 | 獎勵計劃 | 支付的僱員 | 其他儲備 | 匯兌儲備 | 累計溢利 | 合計 | 權益 | 合計 |
| 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 於二零一三年十二月三十一日 | 484,074 | 738,740 | 1,400 | 2,814 | 18,942 | (1,999) | 702 | — | 165,401 | 557,309 | 1,967,383 | 250,237 | 2,217,620 | |
| 與擁有人之交易： | | | | | | | | | | | | | | |
| 本集團收購一間附屬公司 | | | | | | | | | | | | | | |
| 額外權益 | — | — | — | — | — | — | — | 296 | — | — | 296 | (296) | — | |
| 支付予附屬公司非控制權益 | | | | | | | | | | | | | | |
| 的股息 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (51,030) | (51,030) | |
| 出售附屬公司時解除及轉讓 | — | — | — | — | (5,626) | — | — | — | — | 5,626 | — | 3,749 | 3,749 | |
| 與擁有人之交易總額 | — | — | — | — | (5,626) | — | — | 296 | — | 5,626 | 296 | (47,577) | (47,281) | |
| 年內虧損 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (51,417) | (51,417) | (44,838) | (96,255) | |
| 其他全面收入： | | | | | | | | | | | | | | |
| 折算海外業務財務報表產生 | | | | | | | | | | | | | | |
| 的匯兌差額 | — | — | — | — | — | — | — | — | (21,967) | — | (21,967) | (974) | (22,941) | |
| 重新分類調整 | | | | | | | | | | | | | | |
| — 出售附屬公司 | — | — | — | — | — | — | — | — | (37,194) | — | (37,194) | — | (37,194) | |
| 年內全面收入總額 | — | — | — | — | — | — | — | — | (59,161) | (51,417) | (110,578) | (45,812) | (156,390) | |
| 於二零一四年三月三日 | | | | | | | | | | | | | | |
| 廢除股份面值時轉撥 | | | | | | | | | | | | | | |
| (附註38) | 740,140 | (738,740) | (1,400) | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | |
| 法定儲備撥備 | — | — | — | — | 9,388 | — | — | — | — | (9,388) | — | — | — | |
| 於二零一四年十二月三十一日 | 1,224,214 | — | — | 2,814 | 22,704 | (1,999) | 702 | 296 | 106,240 | 502,130 | 1,857,101 | 156,848 | 2,013,949 | |

附註：法定儲備指本集團應佔於中華人民共和國(「中國」)之附屬公司之法定儲備份額，乃基於此等附屬公司本年之10%溢利計算。此等法定儲備不可供分派且用作(i)彌補往年虧損或(ii)擴大生產經營。

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二零一四年
港幣千元二零一三年
港幣千元

經營業務產生之現金流量

| | | |
|--------------------|-------------|-------------|
| 除所得稅前(虧損)/溢利 | (15,728) | 146,473 |
| 就以下項目調整： | | |
| 利息收入 | (196,698) | (278,303) |
| 應收委託貸款之利息收入 | (24,959) | (84,757) |
| 衍生金融工具之投資收益 | — | (24,860) |
| 利息開支 | 155,329 | 317,372 |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 17,430 | 14,344 |
| 預付土地租賃付款攤銷 | 2,222 | 2,244 |
| 投資物業之公平值收益 | (3,465) | (4,999) |
| 持作銷售物業轉為投資物業之公平值收益 | — | (665) |
| 持作買賣證券之公平值損失/(收益) | 405 | (1,009) |
| 出售附屬公司之收益 | (63,901) | — |
| 出售列為持作銷售非流動資產之收益 | — | (101,244) |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | 429 | 144 |
| 物業、廠房及設備之撇銷 | — | 273 |
| 存貨撥備 | — | 1,462 |
| 預付款項減值 | — | 17,954 |
| 以股份支付的僱員酬金 | — | 333 |
| 未計營運資金變動前經營(虧損)/溢利 | (128,936) | 4,762 |
| 發展中物業增加 | (131,707) | (58,122) |
| 持作銷售物業減少 | 78,614 | 55,731 |
| 存貨(增加)/減少 | (17,608) | 12,483 |
| 貿易及其他應收款項減少/(增加) | 11,300,214 | (4,894,198) |
| 應收貸款(增加)/減少 | (279,711) | 12,552 |
| 貿易及其他應付款項(減少)/增加 | (4,436,109) | 4,226,172 |
| 出售物業之已收按金(減少)/增加 | (578) | 38,255 |
| 經營業務中的現金流量 | 6,384,179 | (602,365) |
| 已支付之香港利得稅 | (608) | — |
| 已支付之中國企業所得稅 | (49,629) | (29,628) |
| 已支付之中國土地增值稅 | (2,064) | (2,593) |
| 經營活動產生/(耗用)之現金淨額 | 6,331,878 | (634,586) |

綜合現金流量表(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|------------------------|----|---------------|---------------|
| 投資活動產生之現金流量 | | | |
| 已收利息 | | 165,165 | 168,413 |
| 已收應收委託貸款利息 | | 24,534 | 83,533 |
| 出售附屬公司 | 42 | 299,032 | — |
| 出售列為持作銷售非流動資產所得款項 | | — | 96,696 |
| 購買短期投資 | | (594,720) | (4,116,842) |
| 結算短期投資 | | 2,787,764 | 1,410,648 |
| 應收委託貸款減少 | | 253,214 | 308,867 |
| 向一名關聯方墊款 | | — | (50,880) |
| 購買物業、廠房及設備 | | (2,458) | (70,092) |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | | 380 | 559 |
| 購置物業、廠房及設備的按金 | | (8,316) | (11,448) |
| 結構性銀行存款增加 | | (662,760) | — |
| 衍生金融工具之投資收益 | | — | 27,467 |
| 已抵押銀行存款增加 | | (1,098,743) | (318,505) |
| 投資活動產生/(耗用)之現金淨額 | | 1,163,092 | (2,471,584) |
| 融資活動產生之現金流量 | | | |
| 已付利息 | | (147,457) | (237,639) |
| 具有追索權之貼現票據產生之現金流量 | | (9,100,220) | 4,245,129 |
| 新籌集之銀行貸款 | | 15,120 | 5,627 |
| 發行公司債券之所得款項淨額 | | 712,725 | — |
| 償還公司債券 | | (756,000) | — |
| 出售附屬公司向買方收取之按金 | | — | 16,536 |
| 支付予附屬公司非控股股東之股息 | | (51,030) | — |
| 償還出售一間附屬公司部份權益向買方收取之按金 | | — | (43,050) |
| 償還銀行貸款 | | (9,270) | (358,323) |
| 融資活動(所用)/產生之現金淨額 | | (9,336,132) | 3,628,280 |
| 現金及現金等價物(減少)/增加淨額 | | (1,841,162) | 522,110 |
| 於年初之現金及現金等價物 | | 2,557,297 | 1,973,076 |
| 外匯匯率變動影響 | | 11,992 | 62,111 |
| 於年末之現金及現金等價物(指銀行結存及現金) | | 728,127 | 2,557,297 |

1. 一般資料

中國誠通發展集團有限公司(「本公司」)乃於香港註冊成立之有限公司，其註冊辦事處及主要營業地點之地址位於香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室。本公司乃投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要從事投資控股、大宗商品貿易、煤炭貿易、物業發展、物業投資、融資租賃及酒店和海上旅遊服務。

本年度，本集團根據其預期採購要求就其部份大宗商品採購簽訂合同。因此，該等採購及其隨後銷售於綜合損益表內確認為銷售成本及總營業額。

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。於二零一四年十二月三十一日，本公司之直接控股公司為World Gain Holdings Limited(於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立)，本公司董事認為本集團之最終控股公司為中國誠通控股集團有限公司(「誠通控股」)(一間於中國成立的公司)。

綜合財務報表以港幣(「港幣」)呈列，而本公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。本公司採用港幣作為呈列貨幣，是基於本公司為一家在香港註冊成立及其股份於聯交所上市之公司。截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務報表已於二零一五年三月五日經董事會批准刊發。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

2.1 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之下列新訂準則、修訂及詮釋(「新訂香港財務報告準則」)，該等準則與本集團於二零一四年一月一日開始之年度期間之財務報表相關並已生效：

| | |
|--|-----------------|
| 香港會計準則第32號之修訂 | 抵銷金融資產及金融負債 |
| 香港會計準則第36號之修訂 | 非金融資產之可收回金額披露事項 |
| 香港會計準則第39號之修訂 | 衍生工具的變更及套期會計的延續 |
| 香港財務報告準則第10號、 第12號及香港會計準則第27號 (二零一一年)之修訂 | 投資實體 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號 | 徵費 |

除以下所述外，新訂香港財務報告準則之應用對本集團任何已呈報年度之呈報損益、全面收入總額或權益概無重大影響。

香港會計準則第32號之修訂 — 抵銷金融資產及金融負債

有關修訂透過對香港會計準則第32號加設應用指引釐清抵銷規定，該指引釐清實體何時「目前擁有合法強制執行抵銷權利」以及總額結算機制何時被視為等同於淨額結算。該等修訂已追溯應用。

採納該等修訂對本集團的抵銷安排核算無影響。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.2 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

下列已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則與本集團之財務報表潛在相關，惟尚未由本集團提早採納。

| | |
|-------------------|---------------------------------|
| 香港財務報告準則第9號(二零一四) | 金融工具 ⁵ |
| 香港財務報告準則第15號 | 來自與客戶合同之收入 ⁴ |
| 香港會計準則第27號之修訂 | 獨立財務報表中的權益法 ³ |
| 香港財務報告準則(修訂本) | 二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ² |
| 香港財務報告準則(修訂本) | 二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ¹ |
| 香港財務報告準則(修訂本) | 二零一二年至二零一四年週期之年度改進 ³ |

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間(或產生交易時)生效

³ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號(二零一四年) — 金融工具

香港財務報告準則第9號引進有關金融資產分類及計量之新要求。按其目的為收取合約現金流之業務模式持有之債務工具(業務模式測試)以及具產生現金流之合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息之債務工具(合約現金流特徵測試)，一般按攤銷後成本計量。倘該實體業務模式之目的為持有及收取合約現金流以及出售金融資產，則符合合約現金流特徵測試之債務工具按公允價值變動計入其他綜合損益(「FVTOCI」)計量。實體可於初步確認時作出不可撤銷之選擇，以按FVTOCI計量並非持作買賣之股本工具。所有其他債務及股本工具按公允價值計入損益(「FVTPL」)。

香港財務報告準則第9號就並非按公允價值計入損益之所有金融工具納入新的預期虧損減值模式(取代了香港會計準則第39號之已產生虧損模式)以及新的一般對沖會計規定，以讓實體於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號有關金融負債確認、分類及計量之規定，惟按公平值計入損益之金融負債除外，除非會導致或擴大會計錯配，該負債之信貸風險變動引起之公平值變動金額於其他全面收入確認。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號終止確認金融資產及金融負債之規定。

香港財務報告準則第15號 — 來自客戶合約之收入

該新訂準則設立單一收入確認框架。該框架的核心原則為實體須確認收入，以說明實體按其預期有權就交換所承諾貨物及服務而收取之代價相同之金額向客戶轉讓該等貨物或服務。香港財務報告準則第15號用以替代現有的收入確認指引，包括香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.2 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號 — 來自客戶合約之收入(續)

香港財務報告準則第15號規定須應用五步驟法確認收入：

- 步驟1：識別客戶合約
- 步驟2：識別合約的履行責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：分配交易價格至各項履行責任
- 步驟5：於各項履行責任達成後確認收入

就根據香港財務報告準則採取的現時方法可能有所改變的個別收入而言，香港財務報告準則第15號載有有關詳細指引。該準則亦明顯加強有關收入的定性及定量披露。

本集團正評估該等準則於首次應用期間之潛在影響，而董事預期會作出更多的披露，惟到目前為止未能就該等準則對本集團的財務報表會否有重大財務影響而作出說明。

2.3 新的公司條例有關擬備財務報表之條文

香港法例第622章新的公司條例有關擬備財務報表之條文將於二零一四年三月三日或之後開始之本公司首個財政年度(即截至二零一五年十二月三十一日止財政年度)適用於本公司。

董事認為，香港法例第622章新的公司條例不會對本集團的財務狀況或表現產生影響，卻會影響綜合財務報表之呈列及披露。本公司的財務狀況表將於附註內呈列而非作為單獨報表呈列，且毋須包含有關附註，而法定披露將整體簡化。

3. 編製基準

3.1 遵例聲明

綜合財務報表已根據所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(統稱為「香港財務報告準則」)及香港公司條例編製，而就編製財務報表而言，根據香港公司條例(香港法例第622章)第9部「賬目及審計」之過渡性安排及保留安排(載於附表11第76至87節)，本財政年度及比較期間繼續沿用前香港公司條例(香港法例第32章)之規定作出披露。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露資料。

3.2 計量基準

誠如下文所載會計政策所述，除若干物業及金融工具以公平值計量外，綜合財務報表已按歷史成本基準編製。

4. 主要會計政策

4.1 業務合併及綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(「本集團」)之財務報表。集團內公司間之交易及結餘連同未變現溢利均於編製綜合財務報表時全數對銷。除非有關交易提供所轉讓資產減值之證據，否則未變現虧損亦予以對銷，在此情況下，虧損於損益中確認。

於年內購入或售出之附屬公司之業績由收購生效日起計或計至出售生效日止(視情況而定)，列入綜合全面收益表內。必要時，附屬公司之財務報表將予調整以使其會計政策與本集團其他成員公司所使用者一致。

收購附屬公司或業務採用收購法入賬。收購成本乃按所轉讓資產、所產生負債及本集團(作為收購方)發行之股權於收購當日之公平值總額計量。所收購之可識別資產及所承擔負債則主要按收購當日之公平值計量。本集團先前所持被收購方之股權以收購當日公平值重新計量，而所產生之收益或虧損則於損益中確認。本集團可按每宗交易選擇按公平值或按應佔被收購方可識別資產淨值中所佔份額計量代表目前於附屬公司擁有權益之非控制股東權益。所有其他非控股股東權益乃以公平價值計量，惟香港財務報告準則規定其他計量基準則除外。所產生之收購相關成本列作開支。

由收購方將予轉讓之任何或然代價按收購日期之公平值確認。其後對代價之調整僅於調整源自於計量期(最長為收購日期起12個月)內所取得有關於收購日期之公平值之新資料時方與商譽確認。分類為資產或負債之或然代價之所有其他其後調整均於損益中確認。

本集團於附屬公司權益的變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，會作為股權交易入賬。本集團的權益及非控股權益的賬面值經調整以反映彼等於附屬公司的有關權益變動。非控股權益的經調整金額與已付或已收代價的公平值間任何差額直接於權益中確認並歸屬於本公司的擁有人。

當本集團失去附屬公司控制權時，出售所產生溢利或虧損為以下兩者之差額：(i)已收代價之公平值與任何保留權益之公平值之總額；及(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債與任何非控股權益之過往賬面值。以往於其他全面收益確認與附屬公司有關之金額，入賬方式相同，猶如相關資產或負債已經出售。

收購後，代表目前於附屬公司擁有權益之非控制股東權益之賬面值為該等權益於初始確認時之金額加上非控制股東權益應佔權益其後變動之部份。即使會導致非控制股東權益產生負值結餘，全面收益總額仍屬於該非控制股東權益。

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

4.2 附屬公司

附屬公司指本公司能對其行使控制權之實體。倘下列三項因素全部出現時，本公司可控制被投資方：被投資方、風險承擔的權力，或有權更改被投資方的回報及有能力利用權力影響該等可變回報。當事實及情況顯示該等控制權的任何因素可能發生變動，控制權將會進行重新評估。

在本公司之財務狀況表中，於附屬公司之投資按成本扣除減值虧損(如有)列賬。附屬公司之業績由本公司按已收或應收股息基準列賬。

4.3 外幣換算

綜合實體以實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)以外之貨幣進行交易，乃以進行交易時適用之匯率記賬。外幣貨幣資產及負債按各報告期結算日之適用匯率換算。按公平值以外幣入賬之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。按歷史成本以外幣計算之非貨幣項目不作重新換算。

結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額計入期間的盈虧。換算非貨幣項目所產生之匯兌差額按公平值計入期間之盈虧，惟換算有關盈虧直接在其他綜合收益確認之非貨幣項目所產生之匯兌差額除外，而有關差額直接在其他綜合收益確認。

於綜合賬目時，海外業務之收支項目乃按年度平均匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港幣)，惟倘匯率於有關期間內大幅波動則除外，在此情況下，則按交易進行時採用之概約匯率換算。海外業務之所有資產及負債乃按於報告期間結算日之適用匯率換算。由此產生之匯兌差額(如有)則於其他全面收益確認，並於權益累計為外匯儲備(歸屬於少數股東權益，如適用)。於集團實體之獨立財務報表中就換算組成本集團海外業務投資淨額一部分之長期貨幣項目而於損益確認之匯兌差額，重新分類至其他全面收益，並於權益累計為外匯儲備。

在出售海外業務時，截至出售日期在該業務外匯儲備確認之累計匯兌差額重新分類至收益表，作為出售時溢利或虧損一部分。

於二零零五年一月一日或之後因收購海外業務而產生之可識別資產之商譽及公平價值調整，被視作該海外業務之資產與負債，並按報告期末適用之匯率重新換算。由此產生之匯兌差額於外匯儲備確認。

4. 主要會計政策(續)

4.4 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或建築物，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地。

當本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一樣。

初步確認時，投資物業以成本計量，包括任何直接應佔開支。初步確認後，除非投資物業在報告日期仍然在興建或開發過程中，而當時其公平值不能可靠地確定，否則投資物業按公平值列賬。公平值由對投資物業地點及性質具足夠經驗的獨立專業估值師釐定。於報告日期確認的賬面值，反映於報告日期的當時市況。

因投資物業公平值變動或出售投資物業所產生的任何盈虧於產生期間計入損益。

4.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按照成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備之成本包括其購買價及令資產達致符合預計用途之操作狀況及運到使用地點之任何直接應計費用。

如項目相關之未來經濟利益可能歸入本集團，而其成本可妥為計算，則項目之其後成本方會計入資產之賬面值或確認為獨立資產。其他所有維修保養費用於溢利或虧損內確認為產生之年度內的開支。

下列物業、廠房及設備折舊乃採用直線法計算，於其估計可使用年期內以其成本減其剩餘價值：

| | |
|-----------|-----------|
| 樓宇 | 4% |
| 傢俬及設備 | 10%至33% |
| 汽車及船舶 | 12.5%至33% |
| 設施 | 5% |
| 海上旅遊設施及設備 | 6.67%至20% |

資產之剩餘價值、折舊方法及可使用年期會於各結算日作出檢討，並作出調整(倘適用)。

因報廢或出售所產生的收益或虧損被釐定為資產出售所得款項淨額及其賬面值兩者之差額並於出售時於損益賬中確認。

在建工程乃指在建樓宇，按成本減任何減值虧損列賬，且並無折舊。在建工程於完成及可供使用時重新分類至適當之物業、廠房及設備類別。

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

4.6 預付土地租賃付款

預付土地租賃付款指購入土地使用權／租賃土地之預付款，按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。攤銷乃以直線法按租約／使用權年期計算，惟倘若有另一種更能反映本集團於土地使用衍生之利益時間模式之基準則除外。

釐定一項安排是否屬於或包含租賃以及該租賃是否屬於經營租賃，乃於附註4.14詳述。

4.7 持作銷售物業、持作發展物業及發展中物業

持作銷售、持作發展及發展中之物業以成本與可變現淨值之較低者列賬。成本包括土地成本、開發物業之直接成本及開發期內已資本化之借貸成本。

持作發展之物業指尚未開始發展及於開始施工之前主要由租賃土地組成之物業。

在日常業務過程中，持作日後出售之發展中物業計入流動資產，並以成本及可變現淨值之較低者入賬。成本包括土地收購成本、開發總成本、材料及物料、薪金、其他直接開支及適當之管理費用。完成後，物業轉為持作銷售物業。

可變現淨值為日常業務過程之估計銷售價減去達致完成之成本及估計銷售開支。

轉為投資物業之持作銷售物業乃按公平值列賬

當持有物業之目的從在日常業務中出售轉變為賺取租賃收入及／或資本升值，而且有證據顯示開始租賃予其他方時，集團將該物業由持作銷售物業轉為投資物業。該物業於轉換日之公平值與其原有賬面值之差異於損益賬中確認。

4.8 存貨

存貨最初以成本確認，其後以成本及可變現淨額兩者中之較低者入賬。成本包括所有採購成本、生產成本及將存貨運至目前地點及使其達到現時狀況所產生的其他相關成本。成本乃按先入先出法、加權平均及實際成本釐定。可變現淨值指日常業務過程中之估計售價減估計銷售所需成本。

4. 主要會計政策(續)

4.9 現金及現金等價物

就綜合現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可轉換為已知金額現金且無重大價值變動風險之短期高流動投資，並於購置時具有一般為三個月之短時間到期日，扣除須於要求時償還之銀行透支，並構成本集團現金管理之一部份。

就財務狀況表而言，銀行及現金結餘由並無使用限制之手頭及銀行現金(包括定期存款)組成。

4.10 金融工具

當一家集團公司成為工具合約條文之一方，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表內確認。

可以淨額結算(以現金或其他金融工具結算或通過交換金融工具結算)的非金融項目買賣合同屬於金融工具，除非該合同是根據主體的預期購買、出售或使用要求，以獲取或交付非金融項目為目的而簽訂並繼續持有的。

(i) 金融資產

本集團視乎資產收購之目的，於初步確認時將其金融資產分類。按公平值計入損益賬之金融資產初步按公平值計量，而所有其他金融資產初步則按公平值加收購該金融資產直接應佔之交易成本計量。按常規買賣之金融資產按交易日期基準確認及終止確認。按常規買賣乃指根據合約買賣之金融資產，而該合約條款規定須於一般按市場相關規定或慣例確立之時限內交付資產。

經損益賬按公平值入賬之金融資產

該等資產包括持作買賣金融資產以及於初步確認時指定為經損益賬按公平值入賬之金融資產。倘購買金融資產之目的旨在近期出售，則有關金融資產分類為持作買賣。衍生工具(包括單獨嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，除非被指定為有效對沖工具或金融擔保合約。

倘一份合約含有一份或以上嵌入式衍生工具，則整份混合合約可指定為經損益賬按公平值入賬之金融資產，惟嵌入式衍生工具並無導致現金流出現重大變動，或明確禁止分列嵌入式衍生工具則除外。

倘符合以下條件，則可於初步確認時將金融資產指定為經損益賬按公平值入賬：(i)該分類消除或大幅減少按不同基準計量資產或確認其盈虧所導致之不一致入賬方法；(ii)該等資產為根據明文規定之風險管理政策按公平值基準管理及評估表現之金融資產組別一部分；或(iii)金融資產包括需獨立列賬之嵌入式衍生工具。

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

4.10 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

經損益賬按公平值入賬之金融資產(續)

於初步確認後，經損益賬按公平值入賬之金融資產將按公平值計量，其公平值變動於產生期間在損益確認。

貸款及應收款項

該等資產為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產。該等資產主要透過向客戶(應收款項債務人)提供貨品及服務時產生，亦包括其他種類之合約性貨幣資產。於初步確認後，該等資產乃採用實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。

(ii) 金融資產減值損失

於各報告期末，本集團評估是否有任何客觀證據表明金融資產出現減值。倘若有客觀證據證，明於金融資產初步確認後發生一項或多項事件對該金融資產之估計未來現金流量構成影響，而該影響能可靠估計，則該金融資產減值。減值證據可包括：

- 債務人之重大財政困難；
- 違約，例如無力償債或拖欠利息或本金；
- 因債務人之財政困難而向債務人授出寬免；及
- 債務人可能陷入破產或其他財務重組。

就貸款及應收款項而言

倘若有客觀證據顯示資產出現減值，則於損益表內確認減值虧損，而減值虧損乃按該資產之賬面值與按原有實際利率折現之估計未來現金流量之現值間之差額計量。金融資產之賬面值會透過使用撥備賬扣減。倘若金融資產之任何部份被釐定為不可收回，則於相關金融資產之撥備賬進行撤銷。

當資產之可收回金額增加可客觀地與確認減值後發生之事件有關，則於後續期間撥回減值虧損，惟有關資產於撥回減值當日之賬面值不得超過並無確認減值時資產之攤銷成本。

4. 主要會計政策(續)

4.10 金融工具(續)

(iii) 金融負債

本集團視乎負債產生之目的，將其金融負債分類。經損益賬按公平值入賬之金融負債初步按公平值計量，而按攤銷成本計量之金融負債則初步按公平值扣除直接應佔所產生之成本計量。

按攤銷成本計量之金融負債

按攤銷成本計量之金融負債(包括應付貿易賬款及票據、應計負債及其他應付款項、借貸以及本集團所發行之公司債券)，隨後按攤銷成本採用實際利息法計量。相關利息開支於損益表內確認。

當負債終止確認時，以及在攤銷過程中，收益或虧損於損益表內確認。

(iv) 實際利息法

實際利息法乃計算金融資產或金融負債及按有關期間分配利息收入或利息開支之攤銷成本計算方法。實際利率乃透過金融資產或負債之預期年期或(如適用)較短期間準確貼現估計未來現金收款或付款之利率。

(v) 股本工具

股本工具為見證於本集團資產之餘額權益經扣除其所有負債後之任何合約。本集團發行之股本工具確認為扣除直接發行成本後收取之所得款項。

購回本公司自身股本工具直接於權益確認及扣除。概無就購買、出售、發行或註銷本公司自身股本工具而於損益中確認收益或虧損。

(vi) 衍生金融工具

衍生工具於其合約訂立日期以公平值做初始確認，其後於各個結算日進行公平值重估。產生之收益或虧損立即於損益中確認，除非有關衍生工具被指定為對沖工具，在該情況下，則視乎對沖關係性質以決定於損益表確認的時間。

(vii) 終止確認

當與金融資產相關之未來現金流量合約權利屆滿，或當金融資產已經按照符合香港會計準則第39號終止確認之條件轉讓，則本集團終止確認該項金融資產。

當於相關合約之特定責任被解除、取消或屆滿時，即終止確認金融負債。

4. 主要會計政策(續)

4.11 收入確認

收入乃根據已收或應收代價的公平值計算，並指於一般業務過程中出售貨品及提供服務的應收款項，且已扣除折扣及相關銷售稅。

銷貨收入在貨品交付及所有權轉移且滿足以下所有條件之時確認。

- 本集團已將貨品所有權之主要風險及回報轉移予買方；
- 本集團對所售貨品不再擁有通常與所有權相關的持續管理參與權，亦無實際控制權；
- 收入金額能可靠計量；
- 與交易相關的經濟利益可能流入本集團；及
- 交易已產生或將予產生的成本能可靠計量。

就非金融項目(按猶如合同為金融工具入賬)買賣合同而言(除非該合同是根據主體的預期購買、出售或使用要求，以獲取或交付非金融項目為目的而簽訂並繼續持有的)，合同之收益淨額確認為收入。

日常業務過程中銷售物業之收入乃於根據銷售協議將物業交付買方後確認。在以上收入確認條件達成前收取之按金記錄於綜合財務狀況表中流動負債下。

租金收入包括根據經營租約出租物業預收之租金按直線法於租約期予以確認。

提供採購服務產生之佣金收入於貨品交付及所有權轉移予客戶時確認。

服務收入在服務提供之時確認。

酒店收入乃於提供住宿服務後確認。食品和飲料銷售及其他輔助服務的收入乃分別於銷售食品及提供服務後確認。

當經濟利益可能將流入本集團且收入金額可予以合理地計量時，來自金融資產之利息收入(視情況而定，包括屬實際利率之組成部分之手續費)被確認。金融資產產生之利息收入乃按時間基準，並參照尚未償還本金額及按實際適用利率計算，而實際利率乃透過金融資產之預期可用年期內以預計收取現金折現至該資產初步確認時之賬面淨值之利率。

投資產生之股息收入乃於股東收取款項之權利確立後予以確認(前提是經濟利益可能流入本集團且收入金額能可靠計量)。

4. 主要會計政策(續)

4.12 資本化借款成本

收購、建造或生產須耗用較長時間方可作擬定用途或銷售之合資格資產直接產生之借款成本均撥充資本，作為該等資產成本之一部分。特定借款撥作該等資產支出前暫時用作投資所賺取之收入須自資本化之借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間於損益內確認。

4.13 所得稅

所得稅開支包括本期稅項及遞延稅項。

本期稅項乃根據日常業務之溢利或虧損，就所得稅而言毋須課稅或不可扣減之項目作出調整，按報告期末已制定或大致上制定之稅率計算。

遞延稅項乃以就財務報告而言資產與負債之賬面值與就稅務而言之相關數值間之暫時差額確認。除不影響會計或應課稅溢利之商譽及已確認資產與負債外，遞延稅項負債均會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產乃在可運用可扣稅暫時差額抵銷應課稅溢利之情況下確認。遞延稅項乃按適用於預期變現資產或清償負債賬面值的方式以及於報告期末已實施或大致上已實施之稅率計算。

對於計量遞延稅項金額時用於釐定適合稅率的一般規定而言，有一個例外情況，即投資物業是根據香港會計準則第40號「投資物業」而按公平價值列賬。除非該假定被推翻，否則此等投資物業的遞延稅項金額是以出售此等投資物業時所適用的稅率以及按其於報告日期的賬面值而計量。若投資物業是可計提折舊並根據一個商業模式而持有，而該商業模式的目的是隨著時間推移而消耗該物業所體現的絕大部份經濟利益(而不是通過出售)時，該假定即被推翻。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司投資之權益相關之應課稅暫時差額而確認，惟本集團可控制暫時差異之撥回及暫時差異可能不會於可見將來撥回時除外。

所得稅乃於損益中確認，除非該等稅項與於其他全面收益確認之項目有關，在此情下。該等稅項亦於其他全面收益確認。

即期稅項資產與即期稅項負債只會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 本集團依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時實現資產及結清負債。

本集團只會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

- (a) 該實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 計劃於各段未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時實現資產及結清負債的不同應課稅實體。

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

4.14 租約

倘租約條款將所有權絕大部份風險及回報轉讓予承租人，則租賃被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於損益表內確認。於磋商及安排經營租約時所產生之初步直接成本添加於租賃資產之賬面值，並以直線法於租期內確認為開支。

本集團作為承租人

倘本集團持有按經營租約持有之資產之使用權，根據租約所付款項會按租期以直線法自損益表扣除，惟倘另一基準更能代表租賃資產所產生利益之模式則除外。所獲租約優惠於損益表確認為所付總租金淨額之一部分。或有租金於產生之期間自損益表扣除。

4.15 股本

普通股分類為權益。股本以已發行股份面值釐定。香港法例第622章香港公司條例於二零一四年三月三日生效。根據該條例，本公司股份不具有面值。於二零一四年三月三日或之後發行股份之已收或應收代價計入股本。獲該條例第148條及149條准許之佣金及費用將從股本扣除。

4.16 撥備及或然負債

因過去某一事件以致本集團出現可能導致可合理估計之經濟利益流出之法律或推定責任時，就時間或金額不明確之負債計提撥備。

倘若經濟利益不大可能需要流出，或倘若有關金額不能可靠估計時，則有關責任將獲披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微。有可能之責任(其存在僅由一項或多項未來事件之出現與否確定)亦披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微。

4. 主要會計政策(續)

4.17 僱員福利

向定額供款退休福利計劃所作之付款於僱員提供可獲取該等供款之服務時作為開支扣除。

退休福利

僱員之退休福利乃透過定額供款計劃提供。

本集團根據強制性公積金計劃條例為全部其合資格參與強積金計劃之僱員設立定額供款退休福利計劃。供款乃按僱員基本薪金之百分比作出。

本集團於中國經營之附屬公司之僱員須參加由地方市政府設立之中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪資成本之若干比例向中央退休金計劃供款。

4.18 以股份為基礎之付款交易

按權益結算以股份為基礎之付款交易

授予僱員之購股權

所獲服務之公平值乃參考購股權於授出當日之公平值釐定，並於歸屬期間以直線法支銷，並於權益中作相應增加(以股份支付的僱員酬金儲備)。

於報告期末，本集團會修訂其對預計最終歸屬購股權數目之初始估計。於歸屬期內修訂估計所帶來之影響(如有)在損益賬確認，以使累計費用反應經修訂之估計，並對以股份支付的僱員酬金儲備作出相應調整。

購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之數額將轉移至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日仍未獲行使，過往確認於以股份支付的僱員酬金儲備之數額將轉入累計溢利。

股份獎勵計劃

權益結算交易之成本，連同以股份支付的僱員酬金之相應增加在批約條件得到履行期間內分期確認。在賦權日之前每個報告日，對於權益結算交易所確認之累計費用乃反映賦權期屆滿之程度及本集團對於最終賦權之權益工具數量之最佳估計。期內損益表費用或計入之金額乃代表該期期初及期末所確認累計費用之變動及於員工福利費用內確認。

倘股份獎勵取消，將其視為已於取消日賦權，並立即確認獎勵未確認之任何費用。

4. 主要會計政策(續)

4.19 非金融資產減值虧損

物業、廠房及設備、預付土地租約付款及於附屬公司之權益均須進行減值測試。

並無限定可使用年期或尚未可供使用之商譽及無形資產須至少每年進行一次減值測試，而不論是否有跡象顯示出現減值。所有其他非金融資產在出現未必能收回賬面值之跡象時進行減值測試。

減值虧損乃按資產之賬面值超出其可收回數額之差額即時確認為支出。可收回數額為反映市況之公平值減銷售成本與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前折現率折現至其現值，以反映現時市場對金錢時間值及有關資產特有風險之評估。

就評估減值而言，倘資產產生之現金流入大部份並不獨立於其他資產，可收回數額則按可獨立產生現金流入之最小資產組合(即現金產生單位)釐定。因此，部份資產乃個別進行減值測試，另有部份按現金產生單位進行測試。特別是商譽乃分配至該等預期可受惠於相關業務合併所帶來協同效應之現金產生單位，即本集團內就內部管理目的而監控商譽之最低水準。

4.20 分類報告

本集團根據向執行董事呈報以供彼等就分配資源至本集團業務部分及檢討該等部分表現作出決定之定期內部財務資料識別經營分類及編製分類資料。向執行董事呈報之內部財務資料內之業務部分乃按本集團主要產品及服務線釐定。

本集團已識別以下可呈報分類：

- 物業發展 — 持有土地作物業發展項目用途；
- 物業投資 — 提供租賃服務及持有投資物業以待增值；
- 融資租賃 — 提供融資租賃服務(包括安排出售回租交易)；
- 煤炭貿易；
- 大宗商品貿易 — 大宗商品貿易；及
- 酒店和海上旅遊服務 — 提供酒店和海上旅遊服務。

由於各產品及服務線需要不同資源以及市場推廣方法，故該等經營分類各自獨立管理。

本集團根據香港財務報告準則第8號用作呈報分類業績之計量政策與其根據香港財務報告準則編製之財務報表內採用者相同。分類業績為未分配已產生的行政費用及來自總辦事處及不活躍附屬公司之其他收入、董事薪金、出售附屬公司之收益、出售分類為持作出售之非流動資產之收益、投資物業及持作買賣證券之公平值變動收益及公司債券融資成本前，各分類之業績。此乃向主要營運決策者報告之計量方式，以便其分配資源及評估表現。

4. 主要會計政策(續)

4.20 分類報告(續)

分類資產包括除持作買賣證券、總辦事處及不活躍附屬公司之資產(含其他應收款項及銀行結餘及現金)及其他非可呈報經營分類直接應佔的未分配資產外的所有資產。分類負債不包括公司債券、總辦事處及不活躍附屬公司之負債(含貿易及其他應付款項、其他無抵押貸款及遞延稅項)及其他非可呈報經營分類直接應佔的未分配負債。

資產投資之分類資產包括投資物業，但分類業績不包括相關公平值變動及年內出售投資物業收益或損失。

除上文所披露者，本公司並無對呈報分類採用非對稱之分配。

4.21 抵銷金融工具

當有法定可強制執行權力可抵銷已確認金額，且有意圖按其淨額作結算或同時變現資產和結算負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨值。

4.22 關連方

- (a) 倘屬下列情況，則某人士或該人士的近親家族成員即被視為與本集團有關連：
- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本公司母公司之主要管理人員。
- (b) 倘下列任何情況適用，則某實體即為與本集團有關連：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關連)。
 - (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為某一集團的成員公司的聯營公司或合營企業，而該另一實體為此集團的成員)。
 - (iii) 兩個實體皆為相同第三方的合營企業。
 - (iv) 一個實體為第三實體的合營企業，而另一實體為該第三實體的聯營公司。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)項所界定的人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)項所界定的人士對該實體有重大影響力，或為實體(或該實體的母公司)的高級管理人員。

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

4.22 關連方(續)

某人士的近親家族成員指在與實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響的家族成員，包括：

- (i) 該人士之子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該人士之配偶或同居伴侶之子女；及
- (iii) 該人士或該人士之配偶或同居伴侶之受養人。

5. 估計不明朗因素之主要來源

於應用本集團載於附註4之會計政策時，本集團管理層根據過往經驗、對未來及其他資料之預期作出各種估計。下文為有關未來之主要假設及於報告期末估計不明朗因素之其他主要來源，此等假設及來源均對下一個財政年度資產及負債賬面值造成須作出大幅調整之重大風險。

5.1 投資物業之公平值

投資物業乃按獨立專業估值師進行之估值以公平值列賬。在釐訂公平值時，估值師依據之估值方法涉及若干對市況之估計。在依賴估值報告之餘，本公司董事已行使其判斷力並信納估值採用之假設足以反映現時市況。該等假設之變更會導致本集團投資物業公平值發生變動，並須對綜合收益表內所呈報之收益或虧損金額作出相應調整。

5.2 發展中物業之估計可變現淨值

於釐定應否就本集團之發展中物業計提撥備時，本集團會考慮目前市場環境及估計市值減估計物業完工成本。倘估計市值低於賬面值，則須作出撥備。倘發展中物業之實際可變現淨值因市況發生變化及／或預算發展成本出現重大變動而少於預期，則可能導致重大減值虧損撥備。

5.3 持作銷售物業之估計可變現淨值

管理層對持作銷售物業之撥備作出判斷乃根據現有市場狀況、以往年度銷售表現及該等物業之估計市值(即估計售價減估計銷售費用)。若物業之估計市值低於其賬面值，則須根據已完成物業之估計可變現淨值，對已完成物業作出特別撥備。倘已完成物業之實際可變現淨值因市況發生變化而少於預期，則可能導致重大減值虧損撥備。

5. 估計不明朗因素之主要來源(續)

5.4 貿易及其他應收款項、應收貸款及應收委託貸款之估計減值

若出現減值虧損之客觀憑證，本集團將考慮估計未來之現金流量。減值虧損之金額按資產賬面值與估計未來現金流量按金融資產最初實際利率(即初始確認時計算之實際利率)貼現之現值(不包括尚未引致之未來信貸損失)之間的差額計量。倘實際未來現金流量少於預期，則可能產生減值虧損。

5.5 存貨的估計撥備

於釐定陳舊及滯銷存貨之撥備金額時，本集團須評估存貨之賬齡分析並將存貨之賬面值與其各自可變現淨值作比較。於釐定有關撥備時須進行大量判斷。若影響存貨可變現淨值之條件惡化，即須作出額外撥備。

5.6 折舊及攤銷

本集團分別根據附註4.5及附註4.6所述之會計政策對物業、廠房及設備計算折舊及對預付土地租約付款計算攤銷。估計可用年期為董事估計本集團擬從使用該等資產取得未來經濟利益之期間。

5.7 非金融資產之減值

本集團於各呈報日評估全部非金融資產是否有任何減值跡象。非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘進行計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位之預期未來現金流量，及選用合適之貼現率以計算該等現金流量現值。

5.8 公平值計量

部分計入本集團財務報表的資產要求按公平值計量及／或披露。

本集團之金融及非金融資產之公平值計量盡可能使用市場可報價及數據。依據估值技術使用的報價之可觀察程度，用於釐定公平值計量之報價可分為不同等級(「公平值等級」)：

一級評估：相同科目於活躍市場之輸入數據(未經調整)；

二級評估：除一級輸入數據之外的直接或間接可觀察輸入數據；

三級評估：不可觀察輸入數據(如：非基於市場數據的輸入數據)。

項目乃根據對該項目的公平值計量具有重要影響的輸入參數的最低層級歸類為上述層級。層級之間的項目轉移於發生期間確認。

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

5. 估計不明朗因素之主要來源(續)

5.8 公平值計量(續)

本集團按公平值計量的部分科目：

- 投資物業(附註17)
- 持作買賣證券(附註29)

有關上述科目公平值計量之更多詳情，請參閱適用附註。

6. 分類資料

就資源分配及表現評估而言，本集團的主要營運決策者即執行董事逐個審閱各公司之經營業績及財務資料。根據香港財務報告準則第8號，各公司分別確定為一個經營分類。當集團公司按類似目標客戶群的類似業務模式經營，集團公司會綜合至同一分類。

本集團的主要營運決策者已確定以下本集團可呈報經營分類：

- (1) 物業發展 — 持有土地作物業發展項目用途
- (2) 物業投資 — 提供租賃服務及持有投資物業以待增值
- (3) 融資租賃 — 提供融資租賃服務(包括安排出售回租交易)
- (4) 煤炭貿易 — 煤炭貿易
- (5) 大宗商品貿易 — 大宗商品貿易
- (6) 酒店和海上旅遊服務 — 提供酒店和海上旅遊服務

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

分類收益及業績

以下為本集團按報告分類劃分之收益及業績分析：

截至二零一四年十二月三十一日止年度

| | 物業投資 港幣千元 | 物業發展 港幣千元 | 融資租賃 港幣千元 | 煤炭貿易 港幣千元 | 大宗 商品貿易 港幣千元 | 酒店和 海上旅遊 服務 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|---------------------------|------------|
| 綜合損益表呈列之營業額 | 1,629 | 103,186 | 1,987 | 29,324 | 3,028,869 | 59,105 | 3,224,100 |
| 業績 | | | | | | | |
| 分類業績(附註(a)) | 1,443 | 19,279 | 2,107 | (1,521) | (121,981) | 13,570 | (87,103) |
| 投資物業之公平值 收益(附註(b)) | | | | | | | 3,465 |
| 持作買賣證券之 公平值虧損 | | | | | | | (405) |
| 出售附屬公司之 收益(附註(b)) | | | | | | | 63,901 |
| 應收委託貸款之利息收入 | | | | | | | 24,959 |
| 未分配融資成本 | | | | | | | (40,136) |
| 未分配企業開支 | | | | | | | (20,013) |
| 未分配其他收入 | | | | | | | 39,604 |
| 除所得稅前虧損 | | | | | | | (15,728) |

| | 物業投資 港幣千元 | 物業發展 港幣千元 | 融資租賃 港幣千元 | 煤炭貿易 港幣千元 | 大宗 商品貿易 港幣千元 | 酒店和 海上旅遊 服務 港幣千元 | 未分配 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|---------------------------|-------------|------------|
| 銀行存款及短期 投資之利息收入 | — | 514 | 5,345 | 325 | 151,155 | 1,146 | 5,000 | 163,485 |
| 折舊 | — | (209) | (175) | (4) | (3,983) | (12,830) | (229) | (17,430) |
| 融資成本 | — | — | — | — | (115,193) | — | (40,136) | (155,329) |

附註：

(a) 分類業績已計入之金額

| | | | | | | | | |
|----------------------------------|--------|---|---|---|--------|---|-----|--------|
| 定期向主要營運決策者 提供以供其分析 分類表現之金額 | | | | | | | | |
| 投資物業之公平值收益 | 3,465 | — | — | — | — | — | — | 3,465 |
| 出售附屬公司之收益 | 52,636 | — | — | — | 10,522 | — | 743 | 63,901 |

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

分類收益及業績(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

| | 物業投資 港幣千元 | 物業發展 港幣千元 | 融資租賃 港幣千元 | 煤炭貿易 港幣千元 | 大宗 商品貿易 港幣千元 | 酒店和 海上旅遊 服務 港幣千元 | 總計 港幣千元 | |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|---------------------------|-------------|------------|
| 綜合損益表呈列之營業額 | 2,009 | 71,168 | 962 | 81,116 | 15,283,607 | 61,451 | 15,500,313 | |
| 業績 | | | | | | | | |
| 分類業績(附註(a)) | (10,695) | 3,810 | (3,364) | 73 | 34,906 | 7,335 | 32,065 | |
| 投資物業之公平值 收益(附註(b)) | | | | | | | 4,999 | |
| 持作銷售物業轉為投資物業 之公平值收益(附註(b)) | | | | | | | 665 | |
| 持作買賣證券之公平值收益 出售列為持作銷售 非流動資產之收益 | | | | | | | 1,009 | |
| 應收委託貸款之利息收入 | | | | | | | 101,244 | |
| 未分配融資成本 | | | | | | | 84,757 | |
| 未分配企業開支 | | | | | | | (42,032) | |
| 未分配其他收入 | | | | | | | (48,694) | |
| | | | | | | | 12,460 | |
| 除所得稅前溢利 | | | | | | | 146,473 | |
| | 物業投資 港幣千元 | 物業發展 港幣千元 | 融資租賃 港幣千元 | 煤炭貿易 港幣千元 | 大宗 商品貿易 港幣千元 | 酒店和 海上旅遊 服務 港幣千元 | 未分配 港幣千元 | 總計 港幣千元 |

附註：

(a) 分類業績已計入之金額

| | | | | | | | | |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-----|-----------|----------|----------|-----------|
| 銀行存款及短期 投資之利息收入 | 81 | 402 | 506 | 246 | 270,754 | 258 | 1,313 | 273,560 |
| 折舊 | — | (322) | (185) | (7) | (789) | (12,783) | (258) | (14,344) |
| 存貨減值撥備 | — | — | — | — | — | (1,462) | — | (1,462) |
| 融資成本 | — | — | — | — | (275,340) | — | (42,032) | (317,372) |
| (b) 定期向主要營運決策者提供以 供其分析分類表現之金額 | | | | | | | | |
| 投資物業之公平值收益 | 4,999 | — | — | — | — | — | — | 4,999 |
| 持作銷售物業轉為 投資物業之公平值收益 | 665 | — | — | — | — | — | — | 665 |

分類業績不包括稅項抵免/支出，而分類負債則包括當期及遞延稅項，由總辦事處及不活躍附屬公司確認者除外。

6. 分類資料(續)

分類收益及業績(續)

報告分類之會計政策與附註4中所述之本集團會計政策相同。分類業績為未分配已產生的行政費用及來自總辦事處及不活躍附屬公司之其他收入、董事薪金、出售附屬公司之收益、出售列為持作銷售非流動資產之收益、投資物業及持作買賣證券之公平值變動、公司債券融資成本及出售一間附屬公司部份權益向買方收取之按金之利息前，各分類之業績。此乃向主要營運決策者報告之計量方式，以便分配資源及評估表現。

分類資產及負債

以下為本集團的資產及負債按報告分類之分析：

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|------------------|---------------|---------------|
| 分類資產 | | |
| 物業投資* | 58,086 | 187,760 |
| 物業發展 | 822,488 | 784,627 |
| 融資租賃 | 294,288 | 135,226 |
| 煤炭貿易 | 93,138 | 52,258 |
| 大宗商品貿易 | 3,747,096 | 17,592,570 |
| 酒店和海上旅遊服務 | 281,959 | 227,666 |
| 分類資產總額 | 5,297,055 | 18,980,107 |
| 未分配 | | |
| — 應收委託貸款 | 107,525 | 363,744 |
| — 其他未分配資產 | 274,606 | 341,918 |
| — 銀行結存及現金 | 60,680 | 35,439 |
| 綜合資產 | 5,739,866 | 19,721,208 |
| 分類負債 | | |
| 物業投資 | 9,078 | 23,510 |
| 物業發展 | 148,814 | 105,740 |
| 融資租賃 | 7,751 | 1,973 |
| 煤炭貿易 | 10,279 | 8,725 |
| 大宗商品貿易 | 2,689,170 | 16,516,491 |
| 酒店和海上旅遊服務 | 35,749 | 36,801 |
| 分類負債總額 | 2,900,841 | 16,693,240 |
| 公司債券 | 721,610 | 761,528 |
| 出售附屬公司權益向買方收取之按金 | — | 16,536 |
| 未分配 | 103,466 | 32,284 |
| 綜合負債 | 3,725,917 | 17,503,588 |

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

分類資產及負債(續)

- * 物業投資分類的分類資產包括投資物業，而分類業績則不包括年內相關公平值收益港幣3,465,000元(二零一三年：不包括港幣5,664,000元及出售投資物業之收益港幣101,244,000元之年內相關公平值收益)。

為監控分類表現及於分類間分配資源：

- 除持作買賣證券、應收委託貸款、總辦事處及不活躍附屬公司之資產(含其他應收款項及銀行結餘及現金)外，所有資產均分配至報告分類；及
- 除公司債券、出售附屬公司權益向買方收取之按金、總辦事處及不活躍附屬公司之負債(含貿易及其他應付款項、其他無抵押貸款及遞延稅項)之外，所有負債均分配至報告分類。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

計入分類資產計量之金額：

| | 物業投資 港幣千元 | 物業發展 港幣千元 | 融資租賃 港幣千元 | 煤炭貿易 港幣千元 | 大宗 商品貿易 港幣千元 | 酒店和海上 旅遊服務 港幣千元 | 未分配 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|-----------------------|-------------|------------|
| 添置非流動資產 (金融工具除外) | — | 28 | — | 5 | 1,963 | 246 | 216 | 2,458 |

截至二零一三年十二月三十一日止年度

計入分類資產計量之金額：

| | 物業投資 港幣千元 | 物業發展 港幣千元 | 融資租賃 港幣千元 | 煤炭貿易 港幣千元 | 大宗 商品貿易 港幣千元 | 酒店和海上 旅遊服務 港幣千元 | 未分配 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|-----------------------|-------------|------------|
| 添置非流動資產 (金融工具除外) | — | 14 | — | — | 67,106 | 6,339 | 357 | 73,816 |

6. 分類資料(續)

其他分類資料

於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之重要業務、外部客戶及非流動資產(金融資產除外)主要位於香港(本公司註冊地)及中國。來自外部客戶之收入之地區資料乃根據客戶所在地而定，非流動資產(金融資產除外)之地理位置乃根據該等資產之實際位置而定。

| | 來自外部客戶之收入 | | 非流動資產(金融資產除外) | |
|-----|------------------|---------------|----------------|---------------|
| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
| 香港 | 2,045,401 | 10,559,017 | 276 | 816 |
| 中國 | 734,903 | 4,941,296 | 297,292 | 450,537 |
| 新加坡 | 443,796 | — | — | — |
| | 3,224,100 | 15,500,313 | 297,568 | 451,353 |

以下為相應年度佔本集團營業總額10%以上的客戶貢獻之收入：

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|----------|----------------|---------------|
| 客戶A(附註1) | 476,858 | — |
| 客戶B(附註1) | 473,901 | — |
| 客戶C(附註2) | — | 9,691,889 |
| | 950,759 | 9,691,889 |

附註：

- 該等客戶乃大宗商品貿易業務客戶。
- 此客戶乃截至二零一三年十二月三十一日止年度之大宗商品貿易業務客戶，截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團總營業額中概無來自此客戶的收入。

主要產品及服務所得營業額

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|-----------|------------------|---------------|
| 租金收入 | 1,629 | 2,009 |
| 出售物業 | 103,186 | 71,168 |
| 利息收入 | 1,987 | 962 |
| 銷售煤炭 | 29,324 | 81,116 |
| 大宗商品貿易 | 3,028,869 | 15,283,607 |
| 酒店和海上旅遊服務 | 59,105 | 61,451 |
| | 3,224,100 | 15,500,313 |

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

7. 其他收入

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| 銀行存款及短期投資之利息收入 | 163,485 | 273,560 |
| 應收委託貸款之利息收入 | 24,959 | 84,757 |
| 存款及其他應收款之利息收入(附註20) | 25,505 | — |
| 出售一間附屬公司之應收代價之利息收入 | 1,452 | — |
| 來自一名關連方之利息收入(附註27) | 4,865 | 3,335 |
| 來自一間附屬公司一名非控股股東的利息收入(附註26) | 1,391 | 1,408 |
| 安排大宗商品貿易相關採購服務之佣金收入 | — | 70 |
| 衍生金融工具之投資收益 | — | 24,860 |
| 逾期按金之賠償(附註20) | 5,899 | — |
| 委託貸款項下之逾期費用 | 1,431 | — |
| 匯兌收益 | — | 45,197 |
| 其他 | 3,586 | 129 |
| | 232,573 | 433,316 |

8. 融資成本

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| 公司債券之利息 | 42,985 | 38,076 |
| 應付票據之利息 | — | 5,911 |
| 須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸之利息 | 8,402 | 33,641 |
| 具有追索權之貼現票據之利息 | 106,791 | 235,837 |
| 出售一間附屬公司部份權益向買方收取之按金之利息 | — | 3,956 |
| | 158,178 | 317,421 |
| 減：發展中物業之撥作資本化之金額 | (2,849) | (49) |
| | 155,329 | 317,372 |

9. 所得稅開支

香港利得稅乃就這兩個年度內之估計應課稅溢利按16.5%之稅率計提。

根據中國企業所得稅(「企業所得稅」)法及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司稅率為25%。本期稅項亦包括土地增值稅(「土地增值稅」)。土地增值稅乃根據相關中國稅法及條例所載之規定估計。土地增值稅已按增值額之累進稅率範圍撥備，且有若干可扣減項目。

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|------------|---------------|---------------|
| 稅項支出包括： | | |
| 本期稅項： | | |
| 香港利得稅 | — | 7,064 |
| 中國企業所得稅 | 71,377 | 64,928 |
| 中國土地增值稅 | 3,215 | 467 |
| | 74,592 | 72,459 |
| 過往年度撥備不足： | | |
| 中國企業所得稅 | 558 | 70 |
| 遞延稅項(附註36) | 5,377 | 9,626 |
| 當年度稅項支出 | 80,527 | 82,155 |

按適用稅率計算之稅項支出與會計(虧損)/溢利之對賬如下：

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|------------------------------|-----------------|---------------|
| 除所得稅前(虧損)/溢利 | (15,728) | 146,473 |
| 按中國企業所得稅率25%(二零一三年：25%)計算之稅項 | (3,932) | 36,618 |
| 在除中國外其他司法權區經營之集團實體之不同稅率影響 | 2,466 | (3,749) |
| 中國土地增值稅 | 3,215 | 467 |
| 納稅時不可扣除開支之稅務影響 | 13,601 | 36,848 |
| 毋須課稅收入之稅務影響 | (8,695) | (7,585) |
| 未確認稅項虧損之稅務影響 | 49,675 | 8,209 |
| 未確認臨時性差額之稅務影響 | (24) | (94) |
| 中國附屬公司之未分配溢利之預扣稅 | 4,511 | 11,371 |
| 出售中國附屬公司之預扣稅 | 19,152 | — |
| 過往年度撥備不足 | 558 | 70 |
| 所得稅開支 | 80,527 | 82,155 |

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

10. 年內(虧損)/溢利

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 年內(虧損)/溢利已扣除/(計入) | | |
| 核數師酬金 | 1,300 | 1,300 |
| 預付土地租賃付款攤銷 | 2,222 | 2,244 |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 17,552 | 14,468 |
| 減：發展中物業之撥作資本化之金額 | (122) | (124) |
| | 17,430 | 14,344 |
| 租賃物業之最低租金付款 | 4,363 | 4,771 |
| 退休金福利計劃供款(包括董事酬金) | 6,946 | 2,901 |
| 員工成本(包括董事酬金) | 48,418 | 39,308 |
| 員工成本總計 | 55,364 | 42,209 |
| 減：發展中物業之撥作資本化之金額 | (2,039) | (1,616) |
| | 53,325 | 40,593 |
| 確認為開支之存貨成本 | 3,227,729 | 15,398,956 |
| 匯兌損失/(收益) | 22,317 | (45,197) |
| 存貨撥備* | — | 1,462 |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | 429 | 144 |
| 物業、廠房及設備之撇銷 | — | 273 |
| 預付款項之減值 | — | 17,954 |

* 當年度存貨撥備計入綜合損益表內之「銷售成本」。

11. 董事及高級管理層酬金

(a) 董事酬金

已付或應付各董事之酬金如下：

截至二零一四年十二月三十一日止年度

| | 張斌 (於二零一四年一月三十日獲委任) | | | | | | | 總計 |
|----------|------------------------|-------------|-------------|------------|------------|-------------|-------------|-------|
| | 袁紹理 港幣千元 | 王洪信 港幣千元 | 王天霖 港幣千元 | 張斌 港幣千元 | 常清 港幣千元 | 李萬全 港幣千元 | 陳尚禮 港幣千元 | |
| 袍金 | 360 | 315 | 240 | 220 | 240 | 270 | 270 | 1,915 |
| 薪金 | 1,121 | 867 | — | 399 | — | — | — | 2,387 |
| 績效獎金(附註) | 254 | 343 | 152 | 229 | — | — | — | 978 |
| 退休福利計劃供款 | 111 | 127 | — | — | — | — | — | 238 |
| 總酬金 | 1,846 | 1,652 | 392 | 848 | 240 | 270 | 270 | 5,518 |

截至二零一三年十二月三十一日止年度

| | 張國通 (於二零一三年十二月三十一日退任) | | 袁紹理 港幣千元 | | 王洪信 港幣千元 | | 王天霖 港幣千元 | | 張國通 (於二零一三年十一月十一日退任) | | 鄭志強 (於二零一三年十一月十一日退任) | | 徐耀華 (於二零一三年十一月十一日退任) | | 常清 (於二零一三年一月一日獲委任) | | 李萬全 (於二零一三年十一月一日獲委任) | | 陳尚禮 (於二零一三年十一月一日獲委任) | | 總計 |
|----------|--------------------------|-------|-------------|------|-------------|------|-------------|------|-------------------------|------|-------------------------|------|-------------------------|------|-----------------------|------|-------------------------|------|-------------------------|------|-------|
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | |
| 袍金 | 360 | 240 | 240 | 240 | 300 | 300 | 150 | 25 | 25 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 1,880 |
| 薪金 | 1,068 | 672 | 826 | 101 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 2,667 |
| 績效獎金(附註) | 339 | 289 | 339 | 215 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 1,182 |
| 以股份支付的酬金 | — | 39 | 78 | 52 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 169 |
| 退休福利計劃供款 | 116 | 101 | 116 | 24 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 357 |
| 總酬金 | 1,883 | 1,341 | 1,599 | 632 | 300 | 300 | 150 | 25 | 25 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 6,255 |

附註：績效獎金乃由薪酬委員會根據本集團董事各人於相關年度的績效釐定。

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

11. 董事及高級管理層酬金(續)

(b) 五名最高薪酬人士

本集團五名最高薪酬人士中，三名(二零一三年：三名)為本公司董事，其酬金於上文(a)項披露。其餘二名(二零一三年：二名)人士之酬金如下：

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 薪金及其他福利 | 1,247 | 1,735 |
| 績效獎金 | 588 | 289 |
| 以股份支付的酬金 | — | 26 |
| 退休福利計劃供款 | 25 | 30 |
| | 1,860 | 2,080 |

最高薪酬人士之酬金介乎下列組別：

| | 二零一四年 | 二零一三年 |
|---------------------------|----------|----------|
| 港幣零元至港幣1,000,000元 | 2 | 1 |
| 港幣1,000,001元至港幣1,500,000元 | — | 1 |
| | 2 | 2 |

於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度內，本集團並無向任何董事或兩名(二零一三年：二名)最高薪僱員支付任何酬金，作為鼓勵其加入本集團或於其加入本集團時之獎勵，或作為其離職之補償。

於兩個年度概無董事放棄任何酬金。

高級管理人員之酬金介乎下列組別：

| | 二零一四年 | 二零一三年 |
|---------------------------|----------|----------|
| 港幣零元至港幣1,000,000元 | 1 | — |
| 港幣1,000,001元至港幣1,500,000元 | — | 1 |
| | 1 | 1 |

12. 股息

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，並無建議派發任何截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度股息，自報告期末起亦無建議派發任何股息。

13. 每股(虧損)/盈利

每股基本虧損乃按年內本公司擁有人應佔虧損港幣51,417,000元(二零一三年：每股基本盈利乃按年內本公司擁有人應佔溢利港幣50,727,000元)及年內發行在外之普通股加權平均數4,840,735,000股(二零一三年：4,840,735,000股)為計算基準。

於兩個年度均無發行在外之潛在攤薄普通股，因此並未呈列每股攤薄(虧損)/盈利。

14. 退休福利計劃

本集團參加一項根據職業退休計劃條例註冊之定額供款退休福利計劃(「職業退休計劃」)及一項於二零零零年十二月根據強制性公積金計劃條例設立之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該等計劃之資產均由受託人控制之基金持有，並與本集團之資產分開。所有於成立強積金計劃前為職業退休計劃成員之僱員需轉往強積金計劃，而所有於二零零零年十二月以後加入本集團之新入職香港員工，均須參加強積金計劃。本集團按有關工資成本之5%(有上限)為每位僱員向強積金計劃作出供款，而僱員亦須作出相應之供款。

本集團中國附屬公司之僱員為一項中國政府管理之國營退休福利計劃之成員。附屬公司需按工資成本之10%至20%(二零一三年：14%至20%)向退休福利計劃供款(每位僱員均有上限)，為該等福利提供資金。本集團就退休福利計劃之唯一責任是作出指定之供款。

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，合共港幣6,946,000元(二零一三年：港幣2,901,000元)之供款已計入損益表。

15. 物業、廠房及設備

本集團

| | 樓宇 | 傢俬及 設備 | 汽車及 船舶 | 設施 | 海上旅遊 設施及 設備 | 在建工程 | 總計 |
|---------------|---------|-----------|-----------|---------|-------------------|-------|---------|
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 成本 | | | | | | | |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 78,828 | 10,651 | 39,647 | 3,365 | 18,530 | 1,605 | 152,626 |
| 貨幣調整 | 2,692 | 267 | 1,346 | 115 | 633 | 55 | 5,108 |
| 添置 | 66,825 | 311 | 6,337 | — | — | 343 | 73,816 |
| 出售 | — | — | (3,339) | — | — | — | (3,339) |
| 撤銷 | (287) | — | — | — | — | — | (287) |
| 於二零一三年十二月三十一日 | 148,058 | 11,229 | 43,991 | 3,480 | 19,163 | 2,003 | 227,924 |
| 貨幣調整 | (1,419) | (71) | (413) | (33) | (181) | (19) | (2,136) |
| 添置 | 847 | 977 | 558 | — | — | 76 | 2,458 |
| 出售附屬公司 | — | (1,518) | (1,154) | (3,447) | — | — | (6,119) |
| 出售 | — | (1,984) | (1,067) | — | (470) | — | (3,521) |
| 於二零一四年十二月三十一日 | 147,486 | 8,633 | 41,915 | — | 18,512 | 2,060 | 218,606 |

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備(續)

本集團(續)

| | 樓宇 港幣千元 | 傢俬及 設備 港幣千元 | 汽車及 船舶 港幣千元 | 設施 港幣千元 | 海上旅遊設 施及設備 港幣千元 | 在建工程 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|----------------|------------|-------------------|-------------------|------------|-----------------------|--------------|------------|
| 累計折舊及減值 | | | | | | | |
| 於二零一二年十二月三十一日 | — | 3,818 | 2,526 | 530 | — | — | 6,874 |
| 貨幣調整 | — | 38 | 79 | 18 | — | — | 135 |
| 年內撥備 | 3,235 | 1,497 | 7,029 | 175 | 2,532 | — | 14,468 |
| 出售時抵銷 | — | — | (2,636) | — | — | — | (2,636) |
| 撤銷時抵銷 | (14) | — | — | — | — | — | (14) |
| 於二零一三年十二月三十一日 | 3,221 | 5,353 | 6,998 | 723 | 2,532 | — | 18,827 |
| 貨幣調整 | (30) | (27) | (64) | (8) | (24) | — | (153) |
| 年內撥備 | 6,432 | 3,550 | 1,467 | 173 | 5,930 | — | 17,552 |
| 出售附屬公司時抵銷 | — | (826) | (916) | (888) | — | — | (2,630) |
| 出售時抵銷 | — | (1,569) | (876) | — | (267) | — | (2,712) |
| 於二零一四年十二月三十一日 | 9,623 | 6,481 | 6,609 | — | 8,171 | — | 30,884 |
| 賬面值 | | | | | | | |
| 於二零一四年十二月三十一日 | 137,863 | 2,152 | 35,306 | — | 10,341 | 2,060 | 187,722 |
| 於二零一三年十二月三十一日 | 144,837 | 5,876 | 36,993 | 2,757 | 16,631 | 2,003 | 209,097 |

本公司

| | 傢俬及設備 港幣千元 |
|-------------------------|---------------|
| 成本 | |
| 於二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日 | — |
| 添置 | 161 |
| 於二零一四年十二月三十一日 | 161 |
| 累計折舊 | |
| 於二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日 | — |
| 年內撥備 | 8 |
| 於二零一四年十二月三十一日 | 8 |
| 賬面值 | |
| 於二零一四年十二月三十一日 | 153 |
| 於二零一三年十二月三十一日 | — |

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

16. 預付土地租賃付款

| | 本集團 | |
|------------|---------------|---------------|
| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
| 香港境外之租賃土地： | | |
| 一 中期租約 | 53,767 | 56,522 |
| 年初賬面淨值 | 56,522 | 56,826 |
| 年內攤銷支出 | (2,222) | (2,244) |
| 貨幣調整 | (533) | 1,940 |
| 年末賬面淨值 | 53,767 | 56,522 |
| 分析作呈報用途： | | |
| 流動資產 | 2,007 | 2,026 |
| 非流動資產 | 51,760 | 54,496 |
| | 53,767 | 56,522 |

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團之預付土地租約付款指購入位於中國之土地使用權之預付款，並按中期租約持有。

17. 投資物業

| | 本集團 | |
|-----------------|---------------|---------------|
| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
| 按公平值 | | |
| 於一月一日 | 187,760 | 175,558 |
| 貨幣調整 | (1,771) | 5,995 |
| 於損益表內確認之公平值變動收益 | 3,465 | 4,999 |
| 出售附屬公司(附註42) | (131,368) | — |
| 重新分類持作銷售物業 | — | 1,208 |
| 於十二月三十一日 | 58,086 | 187,760 |

上文所示之投資物業之賬面值表示根據中期租約於中國持有之物業(二零一三年：土地及物業)。

本集團於二零一四年十二月三十一日之投資物業之公平值以獨立合資格專業估值師羅馬國際評估有限公司(二零一三年：保柏國際評估有限公司)於該日執行之估值基準入賬。羅馬國際評估有限公司及保柏國際評估有限公司均為香港測量師學會會員，擁有合適資格，最近亦有評估相關地點類似物業之經驗。

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

17. 投資物業(續)

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，概無持作銷售物業轉移至投資物業(二零一三年：與另一方之經營租約開始時，持作銷售物業轉移至投資物業。於轉移之日，物業之公平值與賬面值之間總計為港幣665,000元的差額於截至二零一三年十二月三十一日止年度損益表內確認)。

本集團所有以經營租約形式收取租金或以作資本增值的物業權益乃採用公平值模式計量，並分類及作為投資物業處理。

於二零一二年十二月十日，本集團與常州市土地收購儲備中心(一家中國政府機構)簽訂一份買賣協議(「土地出售協議」)，以代價人民幣149,993,000元(相當於約港幣190,791,000元)出售投資物業(一塊位於中國江蘇省常州市天寧區青龍西路77號，面積約為84,742平方米的土地(「該土地」))。出售該土地構成一項須予披露交易，且本集團已於二零一二年十二月十日刊發公告披露交易詳情。

截至二零一二年十二月三十一日，根據香港財務報告準則第5號，該土地被列為列為持作銷售非流動資產及其公平值港幣83,320,000元乃經慮及獨立專業估值師保柏國際評估有限公司進行的評估後釐定。該土地之過戶手續已於截至二零一三年十二月三十一日止年度內完成，出售該土地之收益(列為列為持作銷售非流動資產)港幣101,244,000元已於截至二零一三年十二月三十一日止年度損益表中確認。

公平值等級

下表呈列於報告期末按經常性基準計量的本集團投資物業的公平值，歸類為香港財務報告準則第13號公平值計量定義的三級公平值等級。公平值計量歸類的層級經參考估值技術中使用的輸入參數的可觀察性及重要性釐定如下：

於二零一四年十二月三十一日之公平值計量

| | 第一級 港幣千元 | 第二級 港幣千元 | 第三級 港幣千元 | 截至 二零一四年 十二月 三十一日 之公平值 港幣千元 |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|--|
| 經常性公平值計量 | | | | |
| 投資物業： | | | | |
| 物業單位 — 中國 | — | — | 58,086 | 58,086 |

17. 投資物業(續)

公平值等級(續)

於二零一三年十二月三十一日之公平值計量

| | 於二零一三年十二月三十一日之公平值計量 | | | 於二零一三年十二月三十一日之公平值 港幣千元 |
|-----------------|---------------------|-------------|-------------|---------------------------|
| | 第一級 港幣千元 | 第二級 港幣千元 | 第三級 港幣千元 | |
| 經常性公平值計量 | | | | |
| 投資物業： | | | | |
| 土地 — 中國 | — | — | 77,832 | 77,832 |
| 物業單位 — 中國 | — | — | 109,928 | 109,928 |

於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，並無第一級及第二級之間的轉移或於第三級轉入或轉出。根據本集團之政策，公平值等級間的轉移於其產生的報告期末確認。

投資物業之公平值屬第三級經常性公平值計量。年初與年末餘額公平值之對賬如下：

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| 年初餘額(第三級經常性公平值) | 187,760 | 175,558 |
| 貨幣調整 | (1,771) | 5,995 |
| 公平值變動 | 3,465 | 4,999 |
| 出售附屬公司 | (131,368) | — |
| 重新分類持作銷售物業 | — | 1,208 |
| 年末餘額(第三級經常性公平值) | 58,086 | 187,760 |
| 計入於十二月三十一日持有資產損益的年內未確認損益變動 | 3,465 | 5,664 |

中國第三級公平值計量 — 於中國的土地及物業單位之資料

於中國的物業單位之公平值乃基於投資法(二零一三年：於中國的土地及物業單位之公平值乃基於直接比較法或投資法)釐定。

就採用直接比較法的土地及物業單位之公平值計量而言，假設該等物業各自可受惠於空置情況下以現有狀況出售及參照有關市場上可供比較之銷售憑證。

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

17. 投資物業(續)

公平值等級(續)

中國第三級公平值計量 — 於中國的土地及物業單位之資料(續)

採用投資法對投資物業進行時的一個重要輸入數據為與本集團之土地及物業單位相關的調整因素。此類調整因素乃基於不可觀察之輸入數據對投資物業的質量進行較高的逆向調整將導致較低的公平值計量，反之亦然。

重大不可觀察輸入數據

區間

採用直接比較法對土地及物業單位質量之調整

二零一四年：不適用*
(二零一三年：49%–80%)

* 按直接比較法測量公平值的中國土地及物業單位已於截至二零一四年十二月三十一日止年度內出售。

就採用投資法的物業單位之公平值計量而言，公平值乃參考該等物業各部分的現時租金及復歸潛力釐定。

估值考慮租約期限預期回報率及復歸回報率。租約期限回報及復歸回報乃基於該等物業之實際位置、類型和質量，並獲現有租賃之租期、其他租約及包括同類物業現行市場租金在內的外部證據支持。

投資物業估值採用的一個重要輸入數據為貼現率6% (二零一三年：6%)。所採用貼現率增加將導致投資物業之公平值減少，反之亦然。

於上一年度所採用之估值技術並無變動。於估計物業之公允值時，有關物業之最高及最佳用途即為其當前用途。

18. 於附屬公司之權益／應收附屬公司款項

| | 本公司 | |
|-----------|---------------|---------------|
| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
| 非上市股份，按成本 | 1,000 | 1,001 |
| 減：減值 | (1,000) | (1,000) |
| | — | 1 |
| 應收附屬公司款項 | 481,536 | 640,915 |

應收附屬公司款項構成本公司於附屬公司投資淨額的一部分。該等款項無抵押、免息，於可預見未來並無清償計劃或可能進行清償。

18. 於附屬公司之權益／應收附屬公司款項(續)

主要附屬公司詳情如下：

| 公司 | 註冊成立/ 營業地點 | 已繳足資本/ 已發行股本總額 | 本公司擁有之權益 % | 主要業務 |
|---|---------------|-------------------|--------------------------|----------|
| <i>直接持有：</i> | | | | |
| 銀河投資有限公司 | 香港 | 港幣2元 | 100 | 投資控股 |
| <i>間接持有：</i> | | | | |
| 誠通貿易(國際)有限公司 | 香港 | 港幣429元 | 100 | 大宗商品貿易 |
| Price Sales Limited | 香港 | 港幣10,000元 | 100 | 投資控股 |
| 諸城鳳凰置地有限公司** | 中國 | 人民幣50,000,000元 | 100 | 物業發展 |
| 誠通大豐海港開發有限公司 (「大豐海港開發」)* | 中國 | 人民幣150,000,001元 | 66.67 | 物業發展 |
| 誠通融資租賃有限公司** | 中國 | 40,000,000美元 | 100 | 融資租賃 |
| 誠通發展貿易有限公司** | 中國 | 人民幣100,000,000元 | 100 | 大宗商品貿易 |
| 誠通能源廣東有限公司** (前身為大豐瑞能燃料有限公司) (「誠通能源」) | 中國 | 人民幣50,000,000元 | 51 (二零一三年：34 (附註)) | 煤炭貿易 |
| 海南亞龍灣海底世界旅遊 有限公司** | 中國 | 人民幣96,000,000元 | 100 | 提供海上旅遊服務 |
| 海南寰島海底世界酒店 有限公司** | 中國 | 人民幣8,000,000元 | 100 | 酒店業務 |

* 該附屬公司乃於中國成立之中外合資經營企業。

** 一間於中國成立之有限公司。

附註：截至二零一三年十二月三十一日，大豐海港開發直接持有誠通能源之51%權益。本集團所持實際權益為34%。由於本集團有權控制這兩間公司，監管彼等之財務及經營政策，從而自彼等之活動中獲得利益，誠通能源為本集團附屬公司。

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

18. 於附屬公司之權益／應收附屬公司款項(續)

上表列出本公司董事認為主要影響本集團年內業績或形成大部份本集團資產及負債之本公司附屬公司。董事考慮到篇幅所限，故並無列出其他附屬公司之詳情。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日或於各年內任何時間，並無附屬公司擁有任何債務證券。

下表列出有關本集團持有重大非控制權益(「非控制權益」)的附屬公司大豐海港開發(二零一三年：誠通發展國際貿易有限公司、大豐海港開發及杭州瑞能金屬材料有限公司)的資料。以下呈列之財務資料概要為未計任何公司間抵銷前之數額。

| | 誠通發展國際貿易 有限公司(附註) | | 大豐海港開發 | | 杭州瑞能金屬材料 有限公司(附註) | |
|---------------------|----------------------|---------------|-----------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
| 截至十二月三十一日 | | | | | | |
| 非控制權益百分比 | — | 45% | 33.33% | 33.33% | — | 45% |
| 流動資產 | — | 11,676,350 | 475,083 | 660,374 | — | 4,291,848 |
| 非流動資產 | — | 697 | 487 | 2,951 | — | 572 |
| 流動負債 | — | (11,539,518) | (80,843) | (257,555) | — | (4,231,100) |
| 非流動負債 | — | — | — | — | — | — |
| 淨資產 | — | 137,529 | 394,727 | 405,770 | — | 61,320 |
| 非控制權益賬面值 | — | 61,888 | 131,563 | 135,243 | — | 27,594 |
| 截至十二月三十一日止年度 | | | | | | |
| 收益 | — | 11,766,441 | 1,785 | — | — | 7,488,660 |
| 年內溢利／(虧損) | — | 37,025 | (7,482) | (9,785) | — | 578 |
| 全面收入總額 | — | 43,942 | (11,043) | 3,859 | — | (1,357) |
| 分配至非控制權益之溢利／(虧損) | — | 16,661 | (2,494) | (3,261) | — | 260 |
| 截至十二月三十一日止年度 | | | | | | |
| 經營活動所得現金流量 | — | (3,972,196) | (999) | (8,297) | — | 2,773,538 |
| 投資活動所得現金流量 | — | 427,571 | (33) | 19 | — | (2,737,948) |
| 融資活動所得現金流量 | — | 3,692,947 | (842) | (12,769) | — | (7,814) |
| 現金流入／(流出)淨額 | — | 148,322 | (1,874) | (21,047) | — | 27,776 |

附註：

截至二零一四年十二月三十一日，誠通發展國際貿易有限公司及杭州瑞能金屬材料有限公司已被本集團出售，不再為本集團之附屬公司。出售詳情載於附註42。

19. 應收附屬公司款項

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日，除一筆固定年利率6.5%、金額約為港幣18,387,000元(二零一三年：港幣10,036,000元)的餘款外，其餘應收附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。本公司董事預計應收附屬公司款項將自報告期末起一年內結清。

20. 已付按金

| | 本集團 | |
|--|---------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
| 收購Alpha Fortune Industrial Limited 85%股權已付按金(附註) | — | 337,080 |
| 購買物業、廠房及設備已付按金 | 29,181 | 21,064 |
| | 29,181 | 358,144 |

附註：

於二零一二年八月十三日，本集團與獨立第三方(「賣方」)訂立有關收購Alpha Fortune Industrial Limited(「Alpha Fortune」)82%股權之框架協議(「框架協議」)，總代價為人民幣615,000,000元(相當於約港幣750,300,000元)。Alpha Fortune間接持有廣西合山煤業有限責任公司(「煤礦公司」)及其附屬公司60%股權，煤礦公司及其附屬公司主要從事在中國勘探開採煤礦資源。建議收購Alpha Fortune 82%股權(「收購」)構成上市規則項下一項非常重大收購。

根據框架協議，倘賣方或Alpha Fortune及其附屬公司(合稱「目標集團」)違反承諾、保證及框架協議的獨家性條款，或框架協議的訂約方未能於二零一三年二月八日或之前訂立正式買賣協議，則本集團有權終止框架協議。於框架協議終止後，付予賣方的按金應全部退還予本集團。

為保證賣方履行退款責任，賣方已經(i)無條件地質押其於煤礦公司的49%股權予本集團作為抵押，並(ii)提供共同及個別擔保予本集團以保證賣方如上所述履行退款責任。

本集團於簽署框架協議後開始對目標集團的資產、財務及法律範疇進行詳細的盡職審查。由於框架協議中賣方所呈報的煤礦公司於二零一一年十二月三十一日的資產淨值與截至二零一三年二月六日止對目標集團所做的盡職審查所得結果之間的差異不符合框架協議的相關條款，本集團決定根據上述框架協議的終止條款終止框架協議。本集團已於二零一三年二月六日將終止協議的書面通知送交賣方。

本集團隨後與賣方就(i)退還誠意金及預付款(「按金」)；及(ii)新的收購方案進行商討。

於二零一三年六月十八日，本集團最終確定新的收購方案並與賣方就收購訂立買賣協議(「買賣協議」)。根據買賣協議，本集團已有條件地同意收購，而賣方則有條件地同意出售Alpha Fortune已發行股本之85%權益，總代價約為人民幣448,600,000元(約相當於港幣570,619,000元)。

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

20. 已付按金(續)

附註：(續)

於二零一三年十月三十一日，本集團與賣方訂立補充協議，以容許本集團豁免賣方就有關(i)收回北京新領域投資有限公司結欠目標集團之債項(及其應計利息)；及(ii)償還目標集團結欠重慶國際信託投資有限公司(或其承讓人)之相關債項(及其應計利息)所作出之若干承諾，以及於本公司股東大會批准買賣協議及據此擬進行之交易(或在上市規則允許下取得相關股東之書面批准以代替上述在本公司股東大會上之股東批准)之前解除就煤礦公司49%股權所作出之相關抵押。

截至二零一四年三月三十一日，買賣協議項下收購事項之若干先決條件未能達成(或獲本集團豁免(倘適用))。因此，買賣協議於二零一四年三月三十一日失效。根據買賣協議，賣方應於買賣協議終止後的10個營業日內向本集團返還按金及框架協議項下的應計利息。倘賣方未能於買賣協議終止後的10個營業日內向本集團返還餘下金額，該餘下金額將從買賣協議日期起以每日利率0.02%計算違約賠償(「賠償」)，直至賣方清償所有餘下金額的日期為止。

於二零一四年七月八日，本集團從煤礦公司及其兩間附屬公司取得額外公司擔保(上限：人民幣45,000,000元(相當於約港幣56,700,000元)及其所應計利息)，以確保賣方還款的責任。

本公司董事認為全球煤炭市場在短期內仍將不穩。因此，本集團有意觀察煤炭市場的發展，不會進一步投資於上游煤炭資源。因此，與收購事項相關的框架協議及買賣協議於二零一四年三月失效後，本集團決定不再進行收購事項。

於二零一四年八月二十日，本集團與誠通控股的全資附屬公司Mosway Group Limited訂立買賣協議(「買賣協議」)，以出售中國誠通煤業投資有限公司(「誠通煤業」)全部已發行股本及於買賣協議完成或之前任何時間所欠本集團其他成員公司或招致的負債總額，代價約為人民幣339,933,000元(相當於約港幣428,315,000元)。建議出售事項構成上市規則項下本公司的一項關連交易，並須經獨立股東於股東特別大會(「股東特別大會」)上批准。建議出售誠通煤業之決議案已於二零一四年十月十七日舉行之股東特別大會上獲通過。

誠通控股有意發展煤炭勘探及採礦業務，並有興趣與收購事項的賣方進行進一步協商。買賣協議完成後，誠通控股將與收購事項的賣方尋求機會繼續收購目標集團，或與賣方以彼等認為適合的其他方式就煤炭開採及勘探展開合作。

訂立框架協議及買賣協議項下收購事項的誠通煤業為本集團的全資附屬公司。出售誠通煤業全部已發行股本及其所欠或招致的負債總額之事項已於二零一四年十二月十九日完成。詳情載列於附註42。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，賠償人民幣4,682,000元(相當於約港幣5,899,000元)、按金產生的應計利息人民幣18,716,000元(相當於約港幣23,582,000元)及應收煤礦公司貸款產生的應計利息人民幣1,526,000元(相當於約港幣1,923,000元)作為其他收入計入損益表(附註7)。

有關框架協議、終止框架協議及買賣協議及訂立買賣協議之詳情分別載於本公司日期為二零一二年八月二十一日、二零一三年二月六日、二零一三年六月二十四日、二零一三年十月三十一日、二零一四年四月一日、二零一四年七月八日、二零一四年八月二十日之公告及二零一四年九月二十三日之通函內。

21. 持作銷售物業／發展中物業

發展中物業包括根據商業用途中期租約及住宅用途長期租約於中國持有的租賃土地及若干建築成本。該款項預計將於本公司經營週期內收回，因此列為流動資產。

建設工程完工後，完工的發展中物業將轉入持作銷售物業。於截至二零一四年十二月三十一日止年度期間，賬面值為港幣255,524,000元的發展中物業轉入持作銷售物業。

22. 持作發展物業

持作發展物業主要包括根據中長期租約於中國持有、尚未開始施工的租賃土地。該款項預計將於本公司一般經營週期內收回，因此列為流動資產。

23. 存貨

| | 本集團 | |
|--------|---------------|---------------|
| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
| 煤炭 | 18,329 | — |
| 商品及消費品 | 4,862 | 5,583 |
| | 23,191 | 5,583 |

24. 貿易及其他應收款項

| | 本集團 | |
|---------------------|---------------|---------------|
| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
| 貿易應收款項(附註(a)) | 26,841 | 38,043 |
| 大宗商品貿易之應收票據(附註(b)) | 53,037 | 11,498,904 |
| 貿易應收款項及應收票據 | 79,878 | 11,536,947 |
| 預付款項及按金(附註(c)) | 43,394 | 19,291 |
| 其他應收款項 | 66,015 | 153,355 |
| 出售一間附屬公司之應收代價(附註42) | 214,157 | — |
| 貿易及其他應收款項合計 | 403,444 | 11,709,593 |

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

24. 貿易及其他應收款項(續)

附註：

- (a) 截至二零一四及二零一三年十二月三十一日，貿易應收款項主要來自煤炭銷售。本集團給予若干煤炭貿易業務客戶10天至一個月之除賬期(二零一三年：並無給予煤炭貿易業務客戶除賬期)。

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日，大宗商品貿易主要以現金或中國之銀行出具之票據結算，該等票據自出具之日起一年內有效。

本集團一般根據行業慣例及考慮客戶之信譽及還款記錄給予客戶除賬期。本集團對未償還應收款項保持嚴格控制。高級管理層定期對逾期款項進行審閱。

於報告期末按發票日期呈報之貿易應收款項之賬齡分析如下。

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|------|---------------|---------------|
| 三個月內 | 26,841 | 38,043 |

並無被視為個別或共同減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 尚未逾期或減值 | 16,235 | — |
| 逾期少於一個月 | 10,565 | 37,991 |
| 逾期一至三個月 | 41 | 52 |
| | 26,841 | 38,043 |

截至二零一四年十二月三十一日，本集團之貿易應收款項結餘包括於呈報日已逾期之總賬面值為港幣10,606,000元(二零一三年：港幣38,043,000元)之應收款項。由於董事認為該等應收款項可悉數收回，故本集團並無就減值虧損撥備。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

- (b) 應收票據為銀行承兌匯票，即由中國之銀行承兌及擔保付款之定期匯票。

該等銀行承兌匯票乃出具給本集團及自出具日起一年內(二零一三年：一年)到期。開立該等票據之銀行為中國之國有銀行或商業銀行，乃於該等銀行承兌匯票到期日之主要付款義務人。

於二零一四年十二月三十一日，港幣53,037,000元(二零一三年：港幣9,481,204,000元)之應收票據已向銀行作出追索權之貼現。本集團承諾承兌任何已貼現應收票據，因此於銀行獲結付債務前繼續將此等已貼現應收票據計入應收票據項下。已向銀行作出貼現之應收票據所得款項港幣53,037,000元(二零一三年：港幣9,264,430,000元)計入銀行借貸(附註34)，直至有關債務獲結付或本集團彌補銀行所受損失為止。

- (c) 截至二零一四年十二月三十一日，結餘主要包括購買煤炭之預付款項港幣33,464,000元(二零一三年：購買煤炭之預付款項港幣10,176,000元)。

25. 應收貸款

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本集團訂立了三份出售及回租協議，據此，客戶(「承租方」)將其設備及設施出售予本集團，並於協議生效之日起兩年半至三年租賃期中租回該等設備及設施。此外，於出售及回租安排項下應收款項及應計利息結清後，將在承租方以人民幣1元行使購買權的情況下，把租賃資產的所有權轉讓予承租方。在訂立該等出售及回租安排前後，承租方保留設備及設施的控制權，故就會計核算而言並不構成一項租賃，而有關安排已根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」作為一項抵押貸款列賬。

| | 本集團 | |
|----------|---------------|---------------|
| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
| 分析作呈報用途： | | |
| 流動資產 | 85,538 | — |
| 非流動資產 | 194,173 | — |
| | 279,711 | — |

截止二零一四年十二月三十一日，實際年利率介乎約11.53%至12.33%。

截止二零一四年十二月三十一日，概無應收貸款出現逾期或減值。出售及回租協議項下應收款項以租賃設備及設施作為保障，且本集團獲得承租方的控股股東提供之擔保。在承租方未違約的情況下，本集團不得出售該抵押品或將其轉押。承租方有義務根據相關協議所載條款結算相關款項。

截止二零一四年十二月三十一日，應收貸款的公平值與其賬面值相若。

26. 應收一間附屬公司一名非控股股東款項

應收一間附屬公司一名非控股股東款項為無抵押、須應要求償還及年利率為7.20%(二零一三年：7.38%)，即相當於中國人民銀行基準利率之120%。本年度內，本集團從一間附屬公司一名非控股股東獲得利息收入港幣1,391,000元(二零一三年：港幣1,408,000元)。

27. 向一名關連方提供之貸款

二零一三年五月，本集團向誠通控股之全資附屬公司中國寰島(集團)公司安排本金額為人民幣40,000,000元(約相當於港幣50,400,000元)的短期貸款。貸款年利率為10%，以中國寰島(集團)公司所持部份上市證券投資作為抵押，須於二零一四年五月九日償還。本集團與中國寰島(集團)公司訂立延期協議，將短期貸款延期至二零一四年十月九日並將償還日期進一步延期至二零一五年十月九日。本年度內，本集團從該關連方獲得利息收入港幣4,865,000元(二零一三年：港幣3,335,000元)。

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

28. 應收委託貸款

截止二零一四年十二月三十一日，本集團與金融機構訂立兩項(二零一三年：五項)委託貸款安排，其中本集團作為委託方而金融機構作為貸款人向指定借款人提供資金。應收委託貸款之詳情載列如下：

| | 本集團 | |
|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
| 應收委託貸款： | | |
| 本金 | 107,100 | 362,520 |
| 應收利息 | 425 | 1,224 |
| | 107,525 | 363,744 |
| 一年內應收款項 | 107,525 | 363,744 |

截止二零一四年及二零一三年十二月三十一日，所有應收委託貸款均為按固定利率計息，合約到期日均為相關貸款日期起一年內。

本集團之應收委託貸款之實際利率(相當於合約利率)為13%(二零一三年：介於12%至14%之間)。

截止二零一四年及二零一三年十二月三十一日，並無應收委託貸款已逾期或減值。應收委託貸款主要以土地及建築物擔保，以及指定借款人或彼等之關聯方提供的個人擔保。在委託貸款借款人未違約的情況下，本集團不得出售該抵押品或將其轉押。

本集團所有應收委託貸款以相關集團公司之功能貨幣人民幣計值。

29. 持作買賣證券

| | 本集團 | |
|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
| 持作買賣證券 | | |
| 於香港上市之股本證券 | 1,703 | 2,108 |

30. 短期投資

於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，本集團透過中國若干大型銀行購入短期投資。

截止二零一四年十二月三十一日，短期投資中港幣594,720,000元的期限為60天至1年(二零一三年：短期投資中港幣6,360,000元尚未到期及港幣2,807,954,000元一年到期)。對於尚未到期的短期投資，本集團有權隨時贖回，並即刻生效。該等短期投資的估計年收益率介乎4.5%至5.5%(二零一三年：3.0%至5.0%)。應計及未付利息將於從銀行贖回投資時收取。本公司董事認為，於報告期末短期投資的賬面值與其公平值相若。

截止二零一四年十二月三十一日，港幣428,400,000元及港幣15,120,000元短期投資作為本集團取得應付票據(附註33(d))及短期銀行貸款(附註34(b))的抵押(二零一三年：港幣2,807,954,000元短期投資作為本集團取得應付票據的抵押(附註33(d)))。

31. 結構性銀行存款

結構性銀行存款計息並沒有活躍市場報價。本金與所賺取的利息與中國若干銀行之國債及債券相關之投資掛鈎。於二零一四年十二月三十一日，全部餘額的期限為30天至181天。於二零一四年十二月三十一日，結構性銀行存款中港幣183,960,000元(附註33(d))(二零一三年：零)已作為應付票據的抵押。

32. 銀行結存及現金及已抵押銀行存款

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
| 銀行結存及現金 | | | | |
| 銀行及手頭現金 | 728,127 | 2,557,297 | 27,151 | 11,392 |
| 已抵押銀行存款 | | | | |
| 就授予按揭人之銀行融資抵押之存款 | 1,834 | 1,473 | — | — |
| 就短期銀行貸款抵押之存款(附註34) | — | 1,746 | — | — |
| 就應付票據抵押之存款(附註33(d)) | 1,772,982 | 672,854 | — | — |
| | 1,774,816 | 676,073 | — | — |

銀行結存及現金包括本集團持有之現金及原到期日為三個月或以下，並以固定利率計息之短期銀行存款。

於香港銀行之已抵押銀行存款及銀行結存的年利率介乎0.01厘至0.6厘(二零一三年：0.01厘至3.12厘)。

於中國之銀行之結存按中國人民銀行公佈之基準利率計息。

本集團之中國附屬公司所持金額為港幣2,397,447,000元(二零一三年：港幣2,373,057,000元)之銀行結存及現金及已抵押銀行存款以人民幣列值，人民幣不可於國際市場自由兌換。人民幣之匯率由中國政府釐定，而自中國匯出有關資金須受中國政府實施之外匯管制所規限。

誠如財務報表的附註50所述，於二零一三年十二月三十一日，總額為港幣3,798,218,000元的已抵押銀行存款須受限於可強制執行的淨額結算安排。該等金額與應付票據及銀行借貸抵銷，而已抵押銀行存款淨額港幣676,073,000元已於截至二零一三年十二月三十一日的綜合財務狀況表中呈列。

於二零一四年十二月三十一日，概無已抵押銀行存款須受限於抵銷安排。

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

33. 貿易及其他應付款項

| | 本集團 | |
|------------------------|------------------|------------------|
| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
| 貿易應付款項(附註(a)) | 17,398 | 6,387 |
| 其他應付款項及應計款項 | 99,704 | 157,842 |
| 出售附屬公司從買方收到的按金(附註(b)) | — | 16,536 |
| 購買大宗商品的應付票據(附註(c)及(d)) | 2,603,097 | 7,078,160 |
| 應計工程費用 | 78,010 | 28,445 |
| | 2,798,209 | 7,287,370 |

附註：

(a) 於報告期末按發票日期呈報之貿易應付款項之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|-----------|---------------|---------------|
| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
| 一年內 | 14,337 | 4,676 |
| 超過一年但少於兩年 | 3,061 | 1,711 |
| | 17,398 | 6,387 |

(b) 於二零一三年七月二十五日，本集團與一名獨立第三方訂立備忘錄，擬出售誠通企業投資有限公司(一間附屬公司)及部份其附屬公司(統稱為「誠通企業集團」)的全部已發行股本，初步購買價為人民幣150,000,000元(約相當於港幣190,800,000元)。截至二零一三年十二月三十一日，本集團已經從買方收到誠意金人民幣3,000,000元(約相當於港幣3,816,000元)，且買方已獲得誠通企業集團之獨家購買權。截至二零一三年十二月三十一日，尚未簽署正式協議。於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本集團重新安排了建議出售事項並與另一獨立第三方簽訂了一份產權交易合同，以出售誠通企業集團的全部已發行股本(附註42(ii))。已收按金將退還初始買方。於二零一四年十二月三十一日，按金被重新分類至其他應付款項。

於二零一三年十一月十九日，本集團與一名獨立第三方訂立備忘錄，擬出售大豐海港開發有限公司(一間附屬公司)的全部已發行股本，初步購買價為人民幣320,000,000元(約相當於港幣407,040,000元)。截至二零一三年十二月三十一日，本集團已經從買方收到誠意金人民幣10,000,000元(約相當於港幣12,720,000元)。於二零一四年十二月三十一日，已付按金已以現金方式退還買方。

(c) 誠如財務報表的附註50所述，於二零一三年十二月三十一日。應付票據總額港幣2,138,484,000元須受限於可強制執行的淨額結算安排。該等金額由已抵押銀行存款抵銷，而應付票據淨額港幣7,078,160,000元已於截至二零一三年十二月三十一日的綜合財務狀況表中呈列。

於二零一四年十二月三十一日，概無應付票據須受限於抵銷安排。

33. 貿易及其他應付款項(續)

附註：(續)

- (d) 於二零一四年十二月三十一日，應付票據總額約港幣2,603,097,000元由分別約港幣1,772,982,000元、港幣183,960,000元及港幣428,400,000元(二零一三年：應付票據總額約港幣6,512,870,000元由分別約港幣2,765,927,000元及港幣2,807,954,000元的總銀行存款及短期投資作為抵押)的總銀行存款、結構性銀行存款及短期投資作為抵押。

於二零一四年十二月三十一日，最終控股公司誠通控股就授予本集團附屬公司之有關應付票據的銀行融資向銀行提供了港幣441,000,000元(二零一三年：港幣1,356,000,000元)的公司擔保。於二零一四年十二月三十一日，用於應付票據的公司擔保金額為港幣156,183,000元(二零一三年：港幣1,353,730,000元)。

於二零一四年十二月三十一日，本公司未就授予本集團附屬公司有關應付票據的銀行融資提供公司擔保。於二零一三年十二月三十一日，本公司已就授予本集團附屬公司有關應付票據的銀行融資提供金額為港幣356,160,000元的公司擔保且就應付票據動用之公司擔保金額為港幣63,600,000元。

34. 銀行借貸

| | 本集團 | |
|-------------------------|---------------|------------------|
| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
| 有抵押銀行借貸 | | |
| 具有追索權之貼現票據(附註24)(附註(a)) | 53,037 | 9,264,430 |
| 短期銀行貸款(附註(b)) | 15,120 | 9,270 |
| | 68,157 | 9,273,700 |

- (a) 於二零一四年十二月三十一日，為促進大宗商品貿易之運營，金額為港幣53,037,000元(二零一三年：港幣9,481,204,000元)的應收票據已對銀行作出可追索貼現。因此，本集團繼續計入該等貼現應收票據並將所收現金確認為銀行貸款。可追索貼現票據按每年3.90%(二零一三年：0.90%至3.85%)之固定利率計息。有關大宗商品貿易之總財務成本港幣1,000,000元(二零一三年：港幣309,197,000元)將從相關可追索貼現票據貼現期間之中分攤至損益表，且於二零一四年十二月三十一日該等貼現票據之未分攤財務成本港幣707,000元(二零一三年：港幣86,894,000元)將從二零一五年損益中扣除。利率於起始日釐定。於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，所有可追索貼現票據由應收票據作抵押。

於二零一四年十二月三十一日，本公司已就授予本集團一間附屬公司有關可追索貼現票據的銀行融資向銀行提供金額為港幣232,800,000元(二零一三年：港幣5,803,803,000元)的公司擔保且已經用於可追索貼現票據的該等公司擔保金額為港幣53,037,000元(二零一三年：港幣2,739,071,000元)。

- (b) 誠如財務報表的附註50所述，於二零一三年十二月三十一日，銀行借貸總額港幣1,712,669,000元須受限於可強制執行之淨額結算安排。該等金額由已抵押銀行存款抵銷，而銀行借貸淨額港幣9,270,000元已於截至二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表中呈列。

於二零一四年十二月三十一日，概無銀行借貸須受限於抵銷安排。

於二零一四年十二月三十一日，短期銀行貸款約港幣15,120,000元由賬面金額約為港幣15,120,000元的短期投資作為抵押。

於二零一三年十二月三十一日，短期銀行貸款總額約港幣1,712,669,000元由已抵押銀行存款總額約港幣1,705,146,000元作為抵押。

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

35. 無抵押其他貸款

第三方提供之無抵押其他貸款均為無抵押、須應要求償還及免息。

36. 遞延稅項

本集團

遞延稅項負債

於本年度及以往年度產生之重大遞延稅項負債及其變動載列如下：

| | 預付土地 租賃款及 物業重估 港幣千元 | 中國附屬公司 未分配利潤* 港幣千元 | 合計 港幣千元 |
|---|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 於二零一二年十二月三十一日 (計入) 損益中 / 於損益中扣除 匯兌差額 | 43,943 (1,745) 1,500 | 3,384 11,371 116 | 47,327 9,626 1,616 |
| 於二零一三年十二月三十一日 於損益中扣除 出售附屬公司(附註42) 匯兌差額 | 43,698 866 (4,618) (412) | 14,871 4,511 (6,192) (140) | 58,569 5,377 (10,810) (552) |
| 於二零一四年十二月三十一日 | 39,534 | 13,050 | 52,584 |

* 根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起對中國公司就所獲溢利向非中國控股公司宣派的股息徵收預扣稅。

遞延稅項資產

本集團未於綜合財務報表中確認之預期未動用稅項虧損載列如下：

| | 本集團 | |
|-----------|---------------|---------------|
| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
| 預期未動用稅項虧損 | 223,283 | 156,769 |

鑒於未能預測日後溢利，故並無就上述預期稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認預期未動用稅項虧損中包括約港幣23,016,000元(二零一三年：港幣17,200,000元)將於報告日期起計五年內到期，且具體到期日不同。其他預期稅項虧損可無限期結轉。

本公司

於二零一四年十二月三十一日，本公司可用作抵扣未來溢利之未動用預期稅項虧損約為港幣155,468,000元(二零一三年：港幣96,552,000元)。鑒於未能預測日後溢利，故並無確認遞延稅項資產。該預期未動用稅項虧損可無限期結轉。

37. 公司債券

| | 本集團及本公司 | |
|------|---------------|---------------|
| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
| 公司債券 | 721,610 | 761,528 |

於二零一四年十二月三十一日

公司債券為本公司於二零一四年五月九日發行的定息債券(「二零一七年債券」)，本金金額為人民幣600,000,000元，固定年利率為4.0%。

二零一七年債券將於二零一七年五月九日到期，並由中國農業銀行股份有限公司北京分行發出以人民幣計值的不可撤回備用信用證作擔保。倘發生足以影響香港或中國稅項的若干變動，本集團可隨時選擇贖回全部(而非部份)債券，贖回價為本金額連同應計利息。於發生控制權變更事項後，二零一七年債券持有人將有權隨時選擇要求本集團於控制權變更日期，按本金額連同應計利息的價格，贖回該持有人的全部(而非部分)二零一七年債券。除非之前已經贖回或購回或註銷，否則二零一七年債券將會在到期日按本金額贖回。

發行二零一七年債券之所得款項淨額已扣減交易成本約人民幣34,248,000元。二零一七年債券的實際利率約為每年6.11%。

於二零一三年十二月三十一日

公司債券為本公司於二零一一年五月十九日發行的定息債券(「二零一四年債券」)，本金金額為人民幣600,000,000元，固定年利率為4.5%。

二零一四年債券將於二零一四年五月十九日到期，惟本公司可選擇向債券持有人發出不少於30天且不多於60天之事先通知(有關通知將不可撤銷，且應指明釐定的贖回日期)，隨時按本金額連同截至贖回日期之應計利息全數而非部份贖回。本集團僅可在香港或中國法律法規發生任何改變以致本集團須就債券持有人被徵收的額外稅項作出額外付款時，方可行使贖回選擇權。

二零一四年債券發行之所得款項淨額已扣減交易成本約人民幣10,398,000元。二零一四年債券的實際利率約為每年5.13%。

二零一四年債券於截至二零一四年十二月三十一日止年度悉數償還。

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

38. 股本

| | 本集團及本公司 | | 二零一三年 | |
|--|---------------------|-----------|------------|---------|
| | 二零一四年 股份數目 千股 | 港幣千元 | 股份數目 千股 | 港幣千元 |
| 每股面值港幣0.10元之普通股 | | | | |
| 法定： | | | | |
| 於一月一日及十二月三十一日 | — | — | 6,000,000 | 600,000 |
| 已發行及已繳足： | | | | |
| 於一月一日 | 4,840,735 | 484,074 | 4,840,735 | 484,074 |
| 於二零一四年三月三日根據 過渡至股份無面值制度由 股份溢價及資本贖回儲備轉出 | — | 740,140 | — | — |
| 於十二月三十一日 | 4,840,735 | 1,224,214 | 4,840,735 | 484,074 |

根據於二零一四年三月三日生效之香港法例第622章香港公司條例，法定股本之概念不再存在。

根據香港法例第622章香港公司條例第135條，本公司之股份由二零一四年三月三日起不再具有面值，已發行股份數目或任何股東之相關權利概無因此過渡而出現任何影響。

根據香港法例第622章香港公司條例附表11第37條所載之過渡條文，於二零一四年三月三日，股份溢價賬及資本贖回儲備之任何進賬金額已成為本公司股本之一部分。

於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

39. 購股權計劃

本公司已於二零一三年六月二十七日採納新的購股權計劃(「新計劃」)。新計劃旨在鼓勵或獎賞對本集團作出貢獻之參與者及/或使本集團能招攬及挽留高質素僱員以及吸納對本集團及任何投資實體而言屬寶貴之人力資源。

新計劃的合資格參與者包括：(a)本公司、任何附屬公司或任何獲得本集團任何成員公司持有任何股本權益之任何實體(「投資實體」)之任何僱員(不論全職或兼職，包括任何執行董事，但不包括任何非執行董事)或現時被調派往本公司、任何附屬公司或任何投資實體工作的任何人士，或本公司控股股東之任何僱員或主管職員；(b)本公司任何非執行董事(包括獨立非執行董事)、本公司任何附屬公司或任何投資實體；(c)本集團任何成員公司或任何投資實體的任何貨物或服務供應商；(d)本集團或任何投資實體的任何客戶；(e)向本集團或任何投資實體提供研發或其他技術支持的任何個人或實體；(f)本集團或任何投資實體的任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體發行或擬發行的任何證券的任何持有人；(g)本集團或本集團任何成員公司或任何投資實體之有關任何業務領域或業務發展的任何專家顧問(專業或其他)或顧問；及(h)為本集團的發展與成長作出貢獻或可能作出貢獻的本集團之任何合營企業或商業夥伴，及就新計劃而言，可向由一名或多名合資格參與者全資擁有的任何公司授出購股權。新計劃應自採納之日起生效，有效期為10年。

新計劃項下授出的購股權(「購股權」)可於授出之日起21日內於接受所授出的購股權後匯款支付港幣1元作為授出購股權的代價而被接納。此期間內，董事會可按其絕對酌情權決定行使購股權，惟該期間不得超過授出日期10年。

39. 購股權計劃(續)

購股權獲行使時本公司股份的認購價格應由董事會酌情釐定，且不得低於下列三者之最高者：(i)本公司股份於授出購股權日期在聯交所每日報價表所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出購股權日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值(註)。董事將於授出後釐定持有期間。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，新計劃項下概無授出、行使任何購股權，亦無任何尚未行使之購股權。

本公司採納購股權計劃(「舊計劃」)，旨在向該計劃參與者對本集團之貢獻作出激勵或表揚，及／或讓本集團招聘及挽留優秀僱員及吸引對本集團及投資實體具有重要價值之人力資源。舊計劃的合資格參與者包括本公司、本公司任何附屬公司或任何被投資實體之任何執行董事、非執行董事或僱員(不論全職或兼職)、股東、已發行或擬發行證券的持有人、供應商、客戶、顧問、專家顧問、技術人員、其他服務供應者或任何合營企業夥伴、業務夥伴接納購股權以認購本公司之股份。舊計劃為期十年，由二零零三年六月二十四日起計。於二零一三年十二月三十一日，舊計劃已過期且概無任何尚未行使之購股權。

(註：香港法例第622章香港公司條例於二零一四年三月三日施行，據此本公司的股份將不再具有面值。)

40. 股份溢價及儲備

本集團

本集團股份溢價及儲備變動詳情載於第35及36頁之綜合權益變動表。

本公司

| | 股份溢價 | 資本贖回儲備 | 因股份獎勵計劃而持有之股份 | 以股份支付的僱員酬金儲備 | 匯兌儲備 | 累計盈利／(虧損) | 合計 |
|---------------------------------|-----------|---------|---------------|--------------|-------|-----------|-----------|
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 738,740 | 1,400 | (1,999) | 369 | (159) | (74,403) | 663,948 |
| 年內虧損 | — | — | — | — | — | (87,493) | (87,493) |
| 其他全面收入 | — | — | — | — | 1,051 | — | 1,051 |
| 年內全面收入總額 | — | — | — | — | 1,051 | (87,493) | (86,442) |
| 以股份支付之僱員酬金福利 | — | — | — | 333 | — | — | 333 |
| 於二零一三年十二月三十一日 | 738,740 | 1,400 | (1,999) | 702 | 892 | (161,896) | 577,839 |
| 年內溢利 | — | — | — | — | — | 184,030 | 184,030 |
| 其他全面收入 | — | — | — | — | — | — | — |
| 年內全面收入總額 | — | — | — | — | — | 184,030 | 184,030 |
| 於二零一四年三月三日廢除 股份面值時轉撥股本(附註38) | (738,740) | (1,400) | — | — | — | — | (740,140) |
| 於二零一四年十二月三十一日 | — | — | (1,999) | 702 | 892 | 22,134 | 21,729 |

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

41. 經營租約承擔

(a) 作為承租人之經營租約承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團就下列期間到期之有關租賃物業不可解除經營租約未來最低租金付款承擔如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
| 一年內 | 3,607 | 3,698 | 2,413 | 1,887 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 5,879 | 2,273 | 4,423 | — |
| | 9,486 | 5,971 | 6,836 | 1,887 |

租約協定之租期介乎一年至十年(二零一三年：一年至十年)。該等租約均不包括或有租約。

(b) 作為出租人之經營租約承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團已與租戶訂約，於未來收取之最低租金如下：

| | 本集團 | |
|----------------|---------------|---------------|
| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
| 一年內 | 2,065 | 1,747 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 3,701 | 4,706 |
| 五年以上 | 3,472 | 4,467 |
| | 9,238 | 10,920 |

租約協定之租期介乎一年至十年(二零一三年：一年至十年)。

42. 出售附屬公司

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團未出售附屬公司。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本集團共訂立四項出售交易，包括出售(i)誠通煤業；(ii)誠通企業集團；(iii)誠通發展國際貿易有限公司及(iv)杭州瑞能金屬材料有限公司。四項交易的詳情概述如下：

(i) 出售誠通煤業

於二零一四年八月二十日，本公司與誠通控股之全資附屬公司Mosway Group Limited(「買方」)訂立買賣協議，以出售全部已發行股本及誠通煤業於買賣協議完成或之前任何時間所欠本集團其餘附屬公司或招致的負債總額，代價約為人民幣339,933,000元(約相當於港幣428,315,000元)。出售誠通煤業已於二零一四年十二月十九日完成。出售詳情載於本公司日期為二零一四年八月二十日的公告及日期為二零一四年九月二十三日的通函。

42. 出售附屬公司(續)

(ii) 出售誠通企業集團

於二零一四年十二月二十二日，本公司與獨立第三方就出售誠通企業集團的全部權益訂立產權交易合同，代價為人民幣420,000,000元(約相當於港幣529,200,000元)。出售誠通企業集團已於二零一四年十二月二十二日完成。誠通企業集團由估值日期(即二零一四年五月三十一日)至完成日期止期間(「協議日期後」)的損益將由本公司承擔。於二零一五年二月四日，本公司與買方簽訂補充協議，並就其所應承擔的協議日期後業績向買方支付款項約港幣362,000元。該應付款項將被視為對代價的調整。出售事項詳情載於本公司日期為二零一四年十月三十日及二零一四年十二月二十二日的公告以及日期為二零一四年十二月八日的通函。

(iii) 出售誠通發展國際貿易有限公司

於二零一四年十二月十八日，本公司與獨立第三方就本公司以現金代價人民幣7,821,000元(約相當於港幣9,854,000元)出售其所持誠通發展國際貿易有限公司的55%權益訂立產權交易合同。出售誠通發展國際貿易有限公司已於二零一四年十二月二十二日完成。誠通國際貿易有限公司由估值日期(即二零一四年五月三十一日)至完成日期止期間(「協議日期後」)的損益將由本公司承擔。截至二零一四年十二月三十一日及董事會批准出具本財務報表的日期，本公司並未與買方簽訂任何補充協議。本公司基於董事的最佳估算，就本公司於協議日期後業績所承擔向買方支付的應計金額約港幣26,812,000元。於二零一五年二月，本集團以現金方式結算約港幣17,640,000元的金額。該應付款項被視為對代價的調整。出售事項詳情載於本公司日期為二零一四年十一月十一日及二零一四年十二月十八日的公告以及日期為二零一四年十二月二十三日的通函。

(iv) 出售杭州瑞能金屬材料有限公司

於二零一四年十二月十八日，本公司與獨立第三方就本公司以現金代價人民幣20,920,000元(約相當於港幣26,359,000元)出售其直接所持杭州瑞能金屬材料有限公司的55%權益訂立產權交易合同。出售杭州瑞能金屬材料有限公司已於二零一四年十二月十九日完成。杭州瑞能金屬材料有限公司於估值日期(即二零一四年五月三十一日)至完成日期止期間(「協議日期後」)的損益將由本集團承擔。截至二零一四年十二月三十一日及董事會批准出具本財務報表的日期，本集團並未就協議日期後業績的金額與買方簽訂任何補充協議。本集團基於董事的最佳估算，就本集團於協議日期後業績所承擔向買方支付的應計金額約港幣4,934,000元。有關應付款項被視作對代價的調整。有關出售詳情載於本公司日期為二零一四年十一月十一日及日期為二零一四年十二月十八日的公告以及日期為二零一四年十二月二十三日的通函。

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

42. 出售附屬公司(續)

於出售日期，(i)誠通煤業；(ii)誠通企業集團；(iii)誠通發展國際貿易有限公司及(iv)杭州瑞能金屬材料有限公司的資產／(負債)淨值如下：

| | 誠通煤業 港幣千元 | 誠通企 業集團 港幣千元 | 誠通發展 國際貿易 有限公司 港幣千元 | 杭州瑞能 金屬材料 有限公司 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|-----------------------------|--------------|--------------------|------------------------------|------------------------------|------------|
| 出售資產／(負債)淨值： | | | | | |
| 貿易及其他應收款項 | 420,555 | 6,302 | 326 | 40,011 | 467,194 |
| 銀行結存及現金 | — | 8,707 | 31,558 | 19,868 | 60,133 |
| 投資物業 | — | 131,368 | — | — | 131,368 |
| 物業、廠房及設備 | — | 2,560 | 593 | 336 | 3,489 |
| 應收餘下集團款項 | 6,286 | 385,701 | — | — | 391,987 |
| 遞延稅項負債 | — | (10,129) | — | (681) | (10,810) |
| 貿易及其他應付款項 | — | (14,442) | (37,967) | (643) | (53,052) |
| 應付餘下集團款項 | (10) | — | — | — | (10) |
| 應付稅項 | — | — | (25,333) | (36,399) | (61,732) |
| | 426,831 | 510,067 | (30,823) | 22,492 | 928,567 |
| 非控股權益 | — | — | 13,870 | (10,121) | 3,749 |
| | 426,831 | 510,067 | (16,953) | 12,371 | 932,316 |
| 直接應計費用 | 741 | 1,308 | 470 | 78 | 2,597 |
| 出售時解除之匯兌波動儲備 | — | (35,173) | (3,343) | 1,322 | (37,194) |
| 抵銷本集團所欠誠通 企業集團的款項(附註(b)) | — | (370,440) | — | — | (370,440) |
| 出售附屬公司收益 | 743 | 52,636 | 2,868 | 7,654 | 63,901 |
| 總代價 | 428,315 | 158,398 | (16,958) | 21,425 | 591,180 |

42. 出售附屬公司(續)

| | 誠通煤業 港幣千元 | 誠通企 業集團 港幣千元 | 誠通發展 國際貿易 有限公司 港幣千元 | 杭州瑞能 金屬材料 有限公司 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|--------------------------------|--------------|--------------------|------------------------------|------------------------------|------------|
| 支付： | | | | | |
| 協議代價 | 428,315 | 529,200 | 9,854 | 26,359 | 993,728 |
| 抵銷本集團所欠誠通企業集團 的款項(附註(b)) | — | (370,440) | — | — | (370,440) |
| 現金代價(附註(a)) | 428,315 | 158,760 | 9,854 | 26,359 | 623,288 |
| 就本集團所承擔的協議日期後 業績應付買方 | — | (362) | (26,812) | (4,934) | (32,108) |
| 總代價 | 428,315 | 158,398 | (16,958) | 21,425 | 591,180 |
| 因出售引起的現金流入／(流出)： | | | | | |
| 年內收到的現金代價 | 214,158 | 158,760 | 9,854 | 26,359 | 409,131 |
| 直接應計費用 | (741) | (1,308) | (470) | (78) | (2,597) |
| 結算本集團所欠誠通企業集團 的款項(附註(b)) | — | (15,261) | — | — | (15,261) |
| 本集團就協議日期後業績 應付買方之款項 | — | (362) | (26,812) | (4,934) | (32,108) |
| 出售銀行結存及現金 | — | (8,707) | (31,558) | (19,868) | (60,133) |
| 出售附屬公司的相關現金及 現金等價物流入／(流出)淨額 | 213,417 | 133,122 | (48,986) | 1,479 | 299,032 |

附註：

- (a) 出售誠通煤業的代價中，本集團已於截至二零一四年十二月三十一日止年度內收取約港幣214,158,000元，剩餘代價約港幣214,157,000元將由買方於二零一五年十二月十九日或之前以現金結算。有關結餘按4%的年利率計息。應收代價於附註24中貿易及其他應收款項項下被列為出售一間附屬公司的應收代價。
- (b) 出售誠通企業集團的全部權益的代價為人民幣420,000,000元(約相當於港幣529,200,000元)，其中人民幣126,000,000元(約相當於港幣158,760,000元)以現金結算。於二零一四年十二月二十二日，本公司與誠通企業集團之買方誠通發展貿易有限公司(本集團之間接全資附屬公司)及誠通實業投資有限公司(誠通企業集團之全資附屬公司)訂立一份四方協議並同意誠通發展貿易有限公司所欠誠通企業集團的總計為人民幣306,112,000元(約相當於港幣385,701,000元)中人民幣294,000,000元(約相當於港幣370,440,000元)的金額以抵銷出售代價之餘額。抵銷後，人民幣12,112,000元(約相當於港幣15,261,000元)將為誠通發展貿易有限公司所欠誠通企業集團款項並於二零一四年十二月三十日以現金結算及構成出售誠通企業集團之相關現金流出。

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

43. 關連方交易

(a) 與關連方之交易及結餘

除本財務報表其他部分所披露者外，年內，本集團已與下列關連方亦進行以下重大交易：

| 關連方名稱 | 交易性質／結餘 | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|--------------------------------|-------------------------|---------------|---------------|
| 最終控股公司之全資附屬公司： | | | |
| Mosway Group Limited | 出售一間附屬公司應收 代價有關之利息收入 | 1,452 | — |
| 中國寰島(集團)公司 | 利息收入 | 4,865 | 3,335 |
| 由一名董事之近親家族成員 持有之公司： | | | |
| 茂名市鴻遠貿易有限公司 | 銷售煤炭收入 | — | 42,249 |
| 廣州市同正煤炭貿易有限公司 | 銷售煤炭收入 | 15,108 | — |
| | 應收款項 | 9,943 | — |
| 廣東物資燃料有限公司 | 預付款項 | 1,890 | — |

除上文所披露者外，於各報告期末與關連方之結餘載於綜合財務狀況表／財務狀況表及附註26及27。

(b) 與其他政府相關實體之交易及結餘

本集團自身為中國國務院直接監管之國有企業誠通控股(誠通控股及其附屬公司合稱「誠通控股集團」)旗下一個大型公司集團之一部分。董事認為，本公司受中國政府最終控制，而本集團目前營運所處的經濟環境受中國政府控制、聯合控制或有重大影響之實體(「政府相關實體」)主導。

除與誠通控股集團之交易外，本集團還與其他政府相關實體進行交易，包括但不限於以下交易：

- 銷售煤炭；
- 採購大宗商品；及
- 銷售大宗商品。

43. 關連方交易(續)

(b) 與其他政府相關實體之交易及結餘(續)

與相關政府相關實體之交易以及有關結餘之詳情載列如下：

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|--------------------|---------------|---------------|
| 與政府相關實體之交易： | | |
| 銷售煤炭 | — | 5,339 |
| 大宗商品採購總額 | 627,762 | 151,001 |
| 大宗商品銷售總額 | 121,578 | |

此外，本集團亦與其他政府相關實體訂立多項交易，涉及其他採購及經營開支。董事認為，除上文披露的交易及結餘外，其他交易及結餘(個別及共同衡量)對兩年內本集團營運而言並不屬重大。

此外，本集團於日常業務過程中亦與屬政府相關實體之若干銀行及金融機構進行涉及銀行存款、短期投資、借貸、公司債券、委託貸款安排及其他一般銀行業務之交易。鑒於該等銀行交易的性質，董事認為單獨披露對財務報表並無重大影響。

(c) 年內主要管理人員(即董事)之酬金如下：

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 短期僱員福利 | 4,302 | 4,547 |
| 獎金 | 978 | 1,182 |
| 以股份支付之酬金 | — | 169 |
| 離職後福利 | 238 | 357 |
| | 5,518 | 6,255 |

(d) 於二零一四年十二月三十一日，最終控股公司誠通控股就授予本集團附屬公司之銀行融資向銀行提供了港幣441,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣1,356,000,000元)的公司擔保。

(e) 於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本集團將誠通煤業的100%股權出售予誠通控股之全資附屬公司，代價為港幣428,315,000元。出售一間附屬公司之收益港幣743,000元已於損益中呈列(附註42)。

44. 資本風險管理

本集團的資本管理旨在確保本集團內的所有實體均可持續經營，同時透過優化債務及股本結構為股東謀求最大回報。自上一年度起，本集團之整體戰略保持不變。

本集團利用債務總額與總資產之比率監察其資本。此比率按照債務總額除以總資產計算。債務總額分別為附註34、35及37披露的銀行借貸、無抵押其他貸款及公司債券。

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

44. 資本風險管理(續)

本公司董事會按持續基準對資本架構進行檢討。檢討工作之一部份乃本公司董事對資本成本及各類資本的相關風險進行審議。根據本公司董事的推薦，本集團將透過支付股息、發行新股、購回股份以及發行新債券或贖回現有債券，使整體資本架構保持平衡。

於報告期末的債務總額與總資產之比率如下：

| | 本集團 | |
|--------------|------------------|-------------------|
| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
| 流動負債 | | |
| 銀行借貸 | 68,157 | 9,273,700 |
| 無抵押其他貸款 | 600 | 600 |
| 公司債券 | — | 761,528 |
| | 68,757 | 10,035,828 |
| 非流動負債 | | |
| 公司債券 | 721,610 | — |
| | 721,610 | — |
| 債務總額 | 790,367 | 10,035,828 |
| 總資產 | 5,739,866 | 19,721,208 |
| 債務總額與總資產之比率 | 13.8% | 50.9% |

45. 金融工具

金融工具分類

| | 本集團 | |
|---------------------|---------------|---------------|
| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
| 金融資產 | | |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 1,703 | 2,108 |
| 貸款及應收款項(包括現金及現金等價物) | 4,583,850 | 18,178,908 |
| 金融負債 | | |
| 攤銷成本 | 3,580,817 | 17,293,960 |
| | | |
| | 本公司 | |
| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
| 金融資產 | | |
| 貸款及應收款項(包括現金及現金等價物) | 2,045,573 | 1,850,773 |
| 金融負債 | | |
| 攤銷成本 | 780,999 | 765,621 |

45. 金融工具(續)

金融工具分類(續)

財務風險管理目標及政策

本集團及本公司的主要金融工具包括貿易及其他應收款項、應收貸款、應收一間附屬公司的一名非控股股東款項、向一名關連方提供之貸款、應收委託貸款、短期投資、持作買賣證券、結構性銀行存款、已抵押銀行存款、銀行結存及現金、貿易及其他應付款項、銀行貸款、無抵押其他貸款及公司債券。該等金融工具詳情於各附註披露。下文載列與該等金融工具有關的風險(包括貨幣風險、價格風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險)及如何降低該等風險的政策。本集團管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當的措施。

貨幣風險

從事大宗商品貿易的附屬公司有外幣交易，令本集團承受外幣風險。於報告期末，除以下所述者外，本公司及其附屬公司概無以彼等功能貨幣以外之貨幣計值之重大金融資產及金融負債。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團以外幣計值之貨幣資產及負債之賬面值載列如下：

| | 本集團 | | | |
|----|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 資產 | | 負債 | |
| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
| 美元 | 23,360 | 2,293,351 | — | 3,405,330 |

本集團目前並無外幣對沖政策，但管理層密切監察外匯風險，並於有必要時將考慮對沖重大外匯風險。

敏感度分析

本集團若干主要附屬公司之功能貨幣為人民幣，本集團主要面臨人民幣與美元間的貨幣風險。

下表詳述本集團對人民幣兌美元增減5%之敏感度。5%是內部向主要管理人員呈報外幣風險時採用之敏感度，且代表管理層對合理可能變動之人民幣兌美元匯率之評估。敏感度分析只包括未兌現之美元計值貨幣項目，並於報告日期就5%之匯率變動調整折算。分析顯示人民幣兌美元升值5%之影響及下列正數顯示除稅後業績增加，而下列負數則顯示除稅後業績減少。倘人民幣兌美元貶值5%，稅後業績將受相同或相反影響。

| | 本集團 | |
|-------------|---------------|---------------|
| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
| 年內業績(減少)/增加 | (975) | 46,425 |

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

45. 金融工具(續)

金融工具分類(續)

財務風險管理目標及政策(續)

價格風險

本集團於上市證券中的持作買賣證券乃參照報價，按各報告日期末之公平值計量。因此，本集團面臨股票價格風險，本集團管理層將監控價格波動並於需要時採取適當措施。本集團面臨之股票價格風險微乎其微，故並無呈列股票價格風險之敏感性分析。

本集團面臨所訂立並持有之大宗商品合約價格波動之風險。本集團已建立一個專門的團隊來密切監察商品市場波動，並通過縮短買賣交易之時間差將商品價格風險減至最低。

利率風險

現金流量利率風險主要與本集團浮動利率之銀行結存、應收貸款、應收一間附屬公司一名非控股股東款項、結構性銀行存款及短期投資有關。公平值利率風險主要與本集團固定利率之應收委託貸款、給予一名關連方的貸款、有追索權貼現票據、短期銀行貸款及公司債券有關。本集團現時無利率對沖政策。然而，本集團管理層監察利率風險及考慮在必要時對沖重大利率風險。

因銀行結存、應收一間附屬公司一名非控股股東款項、結構性銀行存款及短期投資之市場利率波動，本集團面臨現金流量利率風險。董事認為，由於計息銀行結存、應收一間附屬公司一名非控股股東款項、結構性銀行存款及短期投資到期時間較短，故原到期日少於一年之短期銀行存款、應收一間附屬公司一名非控股股東款項、結構性銀行存款及短期投資的風險及其利率風險不屬重大，因此並未將其納入敏感度分析。

敏感度分析

下列敏感度分析乃基於所面臨之利率風險，並已考慮報告期末利息支出資本化為發展中物業之影響。所採用之上下浮動50個基點(二零一三年：50個基點)代表管理層對利率之合理可能變動之評估。

於二零一四年十二月三十一日，倘計息應收貸款之利率上下浮動50個基點，而所有其他變量保持不變，則除稅後業績將增加／減少約港幣1,049,000元。

截止二零一三年十二月三十一日，概無任何應收貸款。因此，概無此方面風險。

信貸風險

本集團之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項、應收貸款、應收委託貸款、應收一間附屬公司的一名非控股股東款項、給予一名關連方的貸款、結構性銀行存款及短期投資以及銀行結存。為儘量降低信貸風險，本集團管理層於報告期末檢討每宗個別貿易及其他應收款項、應收貸款、應收委託貸款、應收一間附屬公司的一名非控股股東款項、給予一名關連方的貸款、結構性銀行存款、短期投資及銀行結存之可收回金額，以確保就無法收回金額作出足夠之減值虧損撥備。就此而言，本集團管理層認為本集團之信貸風險大大降低。

45. 金融工具(續)

金融工具分類(續)

財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

在接納出售及回租協議項下任何新的承租人或委託貸款借入人之前，本集團會評估各潛在承租人或委託貸款借入人之信用狀況，並界定各承租人或委託貸款借入人之限額。在訂立出售及回租安排或委託貸款協議時，本集團亦要求某些承租人或委託貸款借入人向本集團提供第三方企業擔保或土地及建築物作為抵押品。此外，本集團已參照應收貸款日期起之還款時間表，檢討各承租人之出售及回租款項過往支付記錄，並對委託貸款借入人之財力作出評估，以確定應收貸款及應收委託貸款之可收回水平。

流動資金之信貸風險有限，因為交易對方主要是具備高信貸評級或享負盛名之銀行。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之信貸風險集中於：(a)與兩名客戶之煤炭貿易，貿易應收款項金額為港幣26,800,000元；(b)與三名承租人之出售及回租安排，應收貸款金額為港幣279,711,000元；及(c)兩筆應收委託貸款，金額為港幣107,525,000元(二零一三年：與一名客戶之煤炭貿易，貿易應收款項金額為港幣37,991,000元及五筆應收委託貸款，金額為港幣363,744,000元)。為監控信貸風險，本集團之管理層已定期檢討各名債務人所欠債項之可收回水平。

本集團開展了涉及買賣交易的大宗商品貿易業務。本集團購買商品後在短時間內賣出，以此產生利潤。大宗商品貿易業務涉及多名供應商及客戶。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，大宗商品銷售額之16%(二零一三年：63%)來自與一名客戶之交易。管理層進行個別對手方分析，以應對並持續監控這種集中性風險。

截至二零一四年十二月三十一日止，本集團之信貸風險集中於一間(二零一三年：十二間)銀行開立之有關大宗商品貿易之應收票據。與應收票據相關之信貸風險有限，因為交易對方主要是具備高信貸評級或享負盛名之銀行。

截至二零一四年十二月三十一日止，本集團有結構型銀行存款及四項(二零一三年：十四項)短期投資，包括中國某些公司及銀行之結構型存款及投資產品。該等結構型銀行存款及短期投資相關之信貸風險不屬重大，因為交易對方主要是具備高信貸評級或享負盛名之銀行。

於二零一四年十二月三十一日，本公司應收多間附屬公司款項為港幣1,801,972,000元(二零一三年：港幣1,838,589,000元)，亦存在重大信貸集中風險。本公司之董事已密切監控及審核款項的可回收性，本公司董事認為該等風險不屬重大。

流動資金風險

就流動資金風險管理而言，本集團對現金及現金等價物進行監察及維持至本集團管理層均視為足以為本集團營運提供資金及減低現金流量波動所帶來影響的水平。本集團管理層監控銀行貸款的使用，確保符合貸款契約。

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

45. 金融工具(續)

金融工具分類(續)

財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金表

下表詳細載列本集團及本公司的非衍生金融負債根據議定還款期的餘下合約期。下表乃根據本集團於可被要求償還金融負債的最早日期的金融負債未貼現現金流編製。該表包括利息及本金現金流量。

於二零一四年十二月三十一日

| | 加權平均 年利率 | 一年內或 按要求 港幣千元 | 本集團 | | 賬面值 港幣千元 |
|-----------|-------------|---------------------|---------------|-----------------------|-------------|
| | | | 一年至三年 港幣千元 | 未貼現現金 流量總計 港幣千元 | |
| 貿易及其他應付款項 | — | 2,790,450 | — | 2,790,450 | 2,790,450 |
| 銀行貸款 | 3.88% | 68,641 | — | 68,641 | 68,157 |
| 無抵押其他貸款 | — | 600 | — | 600 | 600 |
| 公司債券 | 4.00% | 30,216 | 797,040 | 827,256 | 721,610 |
| | | 2,889,907 | 797,040 | 3,686,947 | 3,580,817 |
| 已出具之財務擔保 | | | | | |
| 已擔保最高金額 | | 138,365 | — | 138,365 | — |
| | 加權平均 年利率 | 一年內或 按要求 港幣千元 | 本公司 | | 賬面值 港幣千元 |
| | | | 一年至三年 港幣千元 | 未貼現現金 流量總計 港幣千元 | |
| 其他應付款項 | — | 59,389 | — | 59,389 | 59,389 |
| 公司債券 | 4.00% | 30,216 | 797,040 | 827,256 | 721,610 |
| | | 89,605 | 797,040 | 886,645 | 780,999 |
| 已出具之財務擔保 | | | | | |
| 已擔保最高金額 | | 53,037 | — | 53,037 | — |

45. 金融工具(續)

金融工具分類(續)

財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金表(續)

於二零一三年十二月三十一日

| | 加權平均 年利率 | 一年內或 按要求 港幣千元 | 本集團 | | 賬面值 港幣千元 |
|---------------------|-------------|---------------------|---------------|-----------------------|-------------|
| | | | 一年至三年 港幣千元 | 未貼現現金 流量總計 港幣千元 | |
| 貿易及其他應付款項 | — | 7,258,132 | — | 7,258,132 | 7,258,132 |
| 銀行貸款 | 2.45% | 9,509,753 | — | 9,509,753 | 9,273,700 |
| 無抵押其他貸款 | — | 600 | — | 600 | 600 |
| 公司債券 | 4.50% | 777,510 | — | 777,510 | 761,528 |
| | | 17,545,995 | — | 17,545,995 | 17,293,960 |
| 已出具之財務擔保 已擔保最高金額 | — | 91,084 | — | 91,084 | — |
| | 加權平均 年利率 | 一年內或 按要求 港幣千元 | 本公司 | | 賬面值 港幣千元 |
| | | | 一年至三年 港幣千元 | 未貼現現金 流量總計 港幣千元 | |
| 其他應付款項 | — | 4,093 | — | 4,093 | 4,093 |
| 公司債券 | 4.50% | 777,510 | — | 777,510 | 761,528 |
| | | 781,603 | — | 781,603 | 765,621 |
| 已出具之財務擔保 已擔保最高金額 | — | 2,802,671 | — | 2,802,671 | — |

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

45. 金融工具(續)

金融工具分類(續)

財務風險管理目標及政策(續)

公平值

金融資產及金融負債的公平值按照如下原則確認：

- 具有標準條款及條件並存在活躍市場的金融資產(包括上市股本證券)(二零一三年：包括上市股本證券)的公平值參考其在活躍市場上的報價釐定。

董事認為以攤銷成本計入本集團及本公司的財務報表之金融資產及金融負債之賬面值與彼等之公平值相若。

於綜合財務狀況表確認之公平值計量

按公平值作初步確認後計量之金融工具之分析，根據觀察所得之公平值分類為第一級。

第一級公平值計量乃按相同資產於活躍市場的報價(未經調整)。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，分類為第一級的上市股本證券分別為港幣1,703,000元及港幣2,108,000元。

兩個年度均無轉撥／重新分類至第一級外。

公平值等級

| | 本集團 | | | 於二零一四年 十二月三十一日 之公平值 港幣千元 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------------------|
| | 第一級 港幣千元 | 第二級 港幣千元 | 第三級 港幣千元 | |
| 經常性公平值計量 | | | | |
| 金融資產： | | | | |
| 持作買賣證券 | 1,703 | — | — | 1,703 |
| 本集團 | | | | |
| 於二零一三年十二月三十一日之公平值計量 | | | | |
| | 第一級 港幣千元 | 第二級 港幣千元 | 第三級 港幣千元 | 於二零一三年 十二月三十一日 之公平值 港幣千元 |
| 經常性公平值計量 | | | | |
| 金融資產： | | | | |
| 持作買賣證券 | 2,108 | — | — | 2,108 |

46. 主要非現金交易

誠如附註42(b)所披露，出售誠通企業集團的全部權益的代價為人民幣420,000,000元(約相當於港幣529,200,000元)，其中人民幣294,000,000元(約相當於港幣370,440,000元)未以現金結算，而是用本集團所欠誠通企業集團的金額抵銷。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，概無主要非現金交易。

47. 或有負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團擁有與擔保相關的或有負債約港幣138,365,000元(於二零一三年十二月三十一日：港幣91,084,000元)，擔保是因銀行向若干物業單位買家授予按揭貸款而提供。

根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息和罰金，而本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。董事認為，提供上述財務擔保產生的財務影響微不足道，故並未在財務報表中確認。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，本公司董事也不知悉有任何尚未了結或將針對本公司或其任何附屬公司而提出的重大訴訟或索償。

48. 擔保

本公司

於二零一四年十二月三十一日，本公司向其附屬公司提供的公司擔保如下：

- 就授予本集團附屬公司有關可追索貼現票據及應付票據的銀行融資向銀行提供金額為港幣232,800,000元(二零一三年：港幣5,803,803,000元)及港幣零元(二零一三年：港幣356,160,000元)的公司擔保。

根據該項擔保，如果銀行未能回收貸款，本公司將負責向銀行還款。於報告日期，並無對本公司於擔保合約項下的義務作出撥備，此乃由於董事認為該等貸款的償還不可能出現違約的情況。

財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

49. 承擔

(a) 資本承擔

| | 本集團 | |
|------------|---------------|---------------|
| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
| 已訂約但未撥備 | | |
| 購買物業、廠房及設備 | 18,446 | 27,017 |

(b) 其他承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無其他承擔。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

如附註20中所述，二零一三年六月十八日，本集團就收購Alpha Fortune 85%的權益訂立買賣協議，總代價約為人民幣448,600,000元(約相當於港幣570,619,000元)。截至二零一三年十二月三十一日，本集團已根據框架協議中訂明之付款計劃向賣方支付現金人民幣265,000,000元(約相當於港幣337,080,000元)作為誠意金及預付款。買賣協議項下代價將以下述方式結算：(i)現金約人民幣155,332,000元(約相當於港幣197,582,000元)，(ii)按每股代價股份港幣0.36元的發行價發行代價股份約人民幣23,586,000元(約相當於港幣30,001,000元)，及(iii)抵銷債務約人民幣269,682,000元(約相當於港幣343,036,000元)，包含誠意金及預付款共計約人民幣265,000,000元(約相當於港幣337,080,000元)。

50. 抵銷金融資產及金融負債

截至二零一三年十二月三十一日，本集團已與銀行訂立受可強制執行結算安排規限的交易。本集團與銀行之間有符合香港會計準則第32號第42段所述抵銷標準的已抵押銀行存款、銀行借貸及應付票據。因此，銀行借貸及應付票據總額與已抵押銀行存款總額相抵銷，故本集團截至二零一三年十二月三十一日的綜合財務狀況表中呈列已抵押銀行存款淨額港幣1,746,000元，銀行借貸淨額港幣9,270,000元及應付票據淨額為港幣45,411,000元。

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何金融資產及金融負債抵銷安排。

50. 抵銷金融資產及金融負債(續)

須抵銷的金融資產

| 金融資產種類 | 本集團 | | | | | |
|---------|---------------|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------|------|-------|
| | 於二零一三年十二月三十一日 | | | | | |
| | 已確認金融 資產總額 | 於綜合 財務狀況表 中抵銷的 已確認金融 負債總額 | 於綜合 財務狀況表 中呈列的 金融資產 淨額 | 未於財務狀況表中抵銷的相關金額 | | |
| 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 金融工具 | 已收現金抵押品 | 結算淨額 | |
| | | | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | |
| 已抵押銀行存款 | 3,798,218 | (3,796,472) | 1,746 | — | — | 1,746 |

須抵銷的金融負債

| 金融負債種類 | 本集團 | | | | | |
|--------|---------------|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------|------|--------|
| | 於二零一三年十二月三十一日 | | | | | |
| | 已確認金融 負債總額 | 於綜合 財務狀況表 中抵銷的 已確認金融 資產總額 | 於綜合 財務狀況表 中呈列的 金融負債 淨額 | 未於財務狀況表中抵銷的相關金額 | | |
| 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 金融工具 | 已收現金 抵押品 | 結算淨額 | |
| | | | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | |
| 銀行借貸 | 1,712,669 | (1,703,399) | 9,270 | — | — | 9,270 |
| 應付票據 | 2,138,484 | (2,093,073) | 45,411 | — | — | 45,411 |
| | 3,851,153 | (3,796,472) | 54,681 | — | — | 54,681 |

51. 報告日後事項

於二零一五年一月二十二日，本公司全資附屬公司海南寰島酒店旅遊投資有限公司與誠通控股的間接全資附屬公司就收購海南寰島國際旅行社有限公司(「目標公司」)100%的股權訂立股權轉讓協議，代價約為人民幣7,425,000元(相當於約港幣9,356,000元)。收購目標公司構成上市規則項下的一項關連交易。收購事項詳情載於本公司日期為二零一五年一月二十二日的公告。

主要物業

於二零一四年十二月三十一日

A. 投資物業

| 地點 | 本集團之 實質權益 | 概約地盤 面積 (平方米) | 概約總樓面 面積 (平方米) | 用途 | 土地 租約類別 |
|---|--------------|---------------------|----------------------|----|------------|
| 中國山東省諸城市密州西路東段北側 之一幅土地(地段編號第01213003號) | 100% | 附註(a) | 4,849 | 商業 | 中期租約 |

B. 持作發展物業

| 地點 | 本集團之 實質權益 | 概約 地盤面積 (平方米) | 用途 | 土地 租約類別 |
|----------------------------------|--------------|---------------------|-------|------------------------------|
| 中國江蘇省大豐市疏港公路南側之一幅土地 | 66.67% | 549,600 | 工業 | 中期租約 |
| 中國江蘇省大豐市大豐海洋經濟開發區 口岸服務區1號地塊 | 66.67% | 84,648 | 住宅及商業 | 商業 — 中期租約 住宅 — 長期租約 |
| 中國江蘇省大豐市大豐海洋經濟開發區 口岸服務區2號地塊南側 | 66.67% | 28,956 | 住宅及商業 | 商業 — 中期租約 住宅 — 長期租約 |
| 中國江蘇省大豐市大豐海洋經濟開發區 口岸服務區3號地塊 | 66.67% | 244,248 | 住宅及商業 | 商業 — 中期租約 住宅 — 長期租約 |

主要物業(續)

於二零一四年十二月三十一日

C. 發展中物業

| 地點 | 本集團之 實質權益 | 概約地盤面積 (平方米) | 用途 | 土地租約 類別 | 完成階段 | 預計完成日期 |
|---|--------------|-----------------|-------|------------------------------|----------------|--------------------------------|
| 中國江蘇省大豐市大豐海洋經濟 開發區口岸服務區2號地塊北側 | 66.67% | 附註(b) | 住宅及商業 | 商業 — 中期租約 住宅 — 長期租約 | 部份二標段 工程進行中 | 餘下二標段預計 於二零一五年 完成 |
| 中國山東省諸城市密州西路 東段北側之一幅土地 (地段編號第01213003號) | 100% | 附註(a) | 住宅 | 長期租約 | 三期 工程進行中 | 三期預計於 二零一六年至 二零二零年 完成 |

D. 持作銷售物業

| 地點 | 本集團之 實質權益 | 概約 地盤面積 (平方米) | 概約可售 總樓面面積 (平方米) | 用途 | 土地 租約類別 |
|---|--------------|---------------------|-------------------------|-------|------------------------------|
| 中國江蘇省大豐市 大豐海洋經濟開發區 口岸服務區2號地塊北側 | 66.67% | 附註(b) | 20,561 (一標段及 二標段) | 住宅及商業 | 商業 — 中期租約 住宅 — 長期租約 |
| 中國山東省諸城市密州西路 東段北側之一幅土地 (地段編號第01213003號) | 100% | 附註(a) | 47,745 (一期及二期) | 住宅 | 長期租約 |

附註(a) 屬中國山東省諸城市密州西路東段北側之一幅土地(地段編號第01213003號)之一部份，總地盤面積為146,006平方米。

附註(b) 屬中國江蘇省大豐市大豐海洋經濟開發區口岸服務區2號地塊北側之一部份，總地盤面積為118,974平方米。

財務摘要

以下為本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度及過往四個財政年度之已刊發業績及資產與負債之概要，乃摘錄自該等經審核財務報表並已作出適當之重新分類。此摘要並不構成該等經審核財務報告之一部分。

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 業績 | | | | | |
| 營業額 | 3,224,100 | 15,500,313 | 8,626,661 | 419,483 | 89,996 |
| 本公司擁有人應佔(虧損)/溢利 | (51,417) | 50,727 | 184,526 | 36,381 | 87,890 |
| 資產及負債 | | | | | |
| 非流動資產 | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 187,722 | 209,097 | 145,752 | 8,400 | 8,047 |
| 預付土地租賃付款 | 51,760 | 54,496 | 54,866 | — | — |
| 投資物業 | 58,086 | 187,760 | 175,558 | 237,741 | 222,784 |
| 應收貸款 | 194,173 | — | — | 11,139 | — |
| 已付按金 | 29,181 | 358,144 | 338,850 | — | — |
| 受限制銀行結存 | — | — | — | — | 4,200 |
| 流動資產 | | | | | |
| 受限制銀行結存 | — | — | — | 4,200 | — |
| 持作銷售物業 | 287,498 | 111,641 | 162,371 | 152,533 | — |
| 持作發展物業 | 311,006 | 313,968 | 303,601 | 301,133 | 291,259 |
| 發展中物業 | 160,469 | 283,996 | 218,295 | 251,427 | 318,030 |
| 存貨 | 23,191 | 5,583 | 19,528 | 74,896 | — |
| 貿易及其他應收款項 | 403,444 | 11,709,593 | 6,504,106 | 761,363 | 67,378 |
| 應收貸款 | 85,538 | — | 12,552 | 11,665 | 60,154 |
| 預付土地租賃付款 | 2,007 | 2,026 | 1,960 | — | — |
| 應收委託貸款 | 107,525 | 363,744 | 649,219 | 113,714 | — |
| 持作買賣證券 | 1,703 | 2,108 | 1,101 | 1,281 | 8,266 |
| 衍生金融工具 | — | — | 2,521 | — | — |
| 短期投資 | 594,720 | 2,814,314 | 104,550 | 328,404 | — |
| 結構性銀行存款 | 662,760 | — | — | — | — |
| 已抵押銀行存款 | 1,774,816 | 676,073 | 355,895 | — | — |
| 銀行結存及現金 | 728,127 | 2,557,297 | 1,973,076 | 948,829 | 716,617 |
| 應收一間附屬公司 | | | | | |
| 一名非控股股東款項 | 21,686 | 20,488 | 18,450 | 18,567 | 17,958 |
| 給予一名關連方的貸款 | 54,454 | 50,880 | — | — | — |
| 列為持作銷售非流動資產 | — | — | 83,320 | — | — |
| 總資產 | 5,739,866 | 19,721,208 | 11,125,571 | 3,225,292 | 1,714,693 |

財務摘要(續)

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|--------------|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| 流動負債 | | | | | |
| 貿易及其他應付款項 | (2,798,209) | (7,287,370) | (2,943,433) | (144,189) | (35,525) |
| 出售物業之已收按金 | (58,728) | (59,306) | (21,051) | (14,573) | (39,396) |
| 應付關連公司款項 | — | — | — | — | (508) |
| 應付最終控股公司款項 | — | — | — | — | (461) |
| 應付稅項 | (26,029) | (62,515) | (21,474) | (9,904) | (8,663) |
| 銀行借貸 | (68,157) | (9,273,700) | (5,194,634) | (643,937) | (47,200) |
| 無抵押其他貸款 | (600) | (600) | (600) | (600) | (600) |
| 來自附屬公司 | | | | | |
| 一名非控股股東之貸款 | — | — | — | (549) | — |
| 出售投資物業之已收按金 | — | — | (94,095) | — | — |
| 公司債券 | — | (761,528) | — | — | — |
| 非流動負債 | | | | | |
| 遞延稅項負債 | (52,584) | (58,569) | (47,327) | (12,953) | (1,907) |
| 公司債券 | (721,610) | — | (731,984) | (721,845) | — |
| 負債總額 | (3,725,917) | (17,503,588) | (9,054,598) | (1,548,550) | (134,260) |