



大中華實業控股有限公司
GREATER CHINA HOLDINGS LIMITED

於百慕達註冊成立之有限公司

股份代號: 431

2014 年報



目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	4
董事履歷	7
企業管治報告	9
董事會報告	13
獨立核數師報告	18
綜合損益及其他全面收益表	20
綜合財務狀況表	21
綜合權益變動表	23
綜合現金流量表	24
綜合財務報表附註	26
財務概要	92

執行董事

馬曉玲小姐 (主席)
陳兆敏小姐

非執行董事

郎世杰先生
陳寧迪先生

獨立非執行董事及審核委員會

程萬琦先生
林瑞民先生
舒華東先生

公司秘書

陳兆敏小姐

核數師

恒健會計師行有限公司
執業會計師

主要往來銀行

中國銀行
上海浦東發展銀行股份有限公司
太倉農村商業銀行

法律顧問

姚黎李律師行

總辦事處及主要營業地點

香港
銅鑼灣
禮頓道77號
禮頓中心
10樓1013及15室

註冊辦事處

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

股份過戶及登記總處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited
26 Burnaby Street
Hamilton HM11
Bermuda

股份過戶及登記香港分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心中心22樓

股份代號

431

網站

<http://www.irasia.com/listco/hk/greaterchina/index.htm>

主席報告書

本人謹代表大中華實業控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司合稱「本集團」）董事會（「董事會」）提呈截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報。

業務回顧

二零一四年是充滿挑戰和機遇的年度。倉庫存放業務保持穩定，並由於調高年度租金水平，故有關業務錄得輕微增長。然而，貿易業務仍在努力提升其盈利能力。管理層將繼續密切監察該兩項業務，並會透過提供倉庫業務的額外服務以擴大收入源頭及探討不同機遇，從而改善貿易業務。

年內，管理層透過控制行政成本及出售中國北京的寫字樓物業以積極降低整體債務水平。因此，銀行借貸總額已大幅減少，而本集團的財務狀況亦有所改善。

展望

於本年度，董事會藉收購中國上海一間透過可變動權益實體合約安排從事典當行業務的公司，昂然進軍中國上海的典當行業務。有關收購已於二零一五年初完成，為本集團分散其業務至處於高速增長期的中國典當行業務建立新的里程碑。預期有關收購將為本集團的營業額和純利帶來正面貢獻。

本集團亦已收購在中國上海從事金融租賃服務的一間合營公司的25%股權。管理層相信，涉足發展潛力宏大的中國類金融行業將能夠令本集團獲益匪淺。

與此同時，本集團亦已於二零一五年初完成出售中國江蘇省太倉市一幅總佔地面積約為200,000平方米的土地，並已悉數收取相關的總代價人民幣137,000,000元（約171,250,000港元）。有關出售進一步改善本集團的財務狀況，而管理層將繼續物色合適項目，並以盡量提升本集團整體利潤作為目標。

致謝

本人謹藉此機會，代表董事會感謝全體員工為本集團一直努力不懈及竭誠奉獻。本人亦對各股東、客戶及其他業務夥伴對本集團給予的信任和不斷支持表示謝意。

主席
馬曉玲
香港

二零一五年三月十九日

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的營業額為55,133,000港元（二零一三年：32,963,000港元），其中包括一般貿易分部的收入42,158,000港元（二零一三年：21,434,000港元）及工業用物業發展分部的收入12,975,000港元（二零一三年：11,529,000港元）。

一般貿易業務於二零一四年下半年逐漸復蘇。然而，由於中國經濟持續放緩導致原材料需求疲弱，故此本集團已開始買賣投影機等產品，惟有關業務尚須刻苦經營才有望改善整體利潤。因此，本年度錄得分部虧損3,679,000港元（二零一三年：2,636,000港元）。

另一方面，工業用物業發展業務維持穩定並輕微增長，原因是年內上調年度費率所致。於調高倉庫的租金後，有關業務的整體利潤有所改善，加上年內財務成本下降，致使分部虧損由截至二零一三年十二月三十一日止年度的20,061,000港元減少至截至二零一四年十二月三十一日止年度的17,766,000港元。

本集團年內虧損由截至二零一三年十二月三十一日止年度的30,125,000港元減少至截至二零一四年十二月三十一日止年度的19,394,000港元。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團的流動比率約為0.93（二零一三年：0.55）；本集團資本負債比率為0.66（二零一三年：1.76）。資本負債比率乃按借貸總額72,034,000港元（二零一三年：230,155,000港元）及擁有人應佔權益109,465,000港元（二零一三年：130,903,000港元）計算。

年內，本集團已出售位於中國北京的寫字樓，所得款項已用於償還部分銀行借貸。此外，本集團亦積極與銀行磋商，以修訂銀行借貸的條款。上述種種舉措致使本集團的財務狀況有所改善。

年內，並無有關購置及興建物業、廠房及設備的資本承擔（二零一三年：2,893,000港元）。

管理層討論及分析

本集團預期不會面對重大匯兌風險，原因是其現金、借貸、收入及開支主要以港元及人民幣計值。

前景

工業用物業發展分部方面，預期有關業務將維持穩步上揚的平穩步伐，管理層將繼續尋覓機會以為客戶提供增值服務，以擴闊有關業務所能獲取的收入。

一般貿易的營商環境仍然呆滯，並且面對激烈競爭。管理層將密切留意市場環境的發展形勢，務求提升有關分部的盈利能力。

本集團於二零一五年一月訂立協議，以總額人民幣137,000,000元（約171,250,000港元）出售兩間附屬公司的全部股權。該兩間公司在中國江蘇省太倉市擁有一幅總佔地面積約為200,000平方米的土地。該項出售的詳情已於本公司日期為二零一五年一月二十六日的通函內披露。有關出售已於二零一五年二月底完成。

本公司於二零一五年一月亦完成以每股2.00港元配售59,600,000股配售股份，為本集團帶來所得款項淨額約116,816,000港元。

於完成出售土地及配售股份後，本集團的財務狀況持續改善，致使本集團的負債水平進一步下降至較為穩健的水平，同時亦使得本集團擁有相當充裕的財務資源，以能於將來當潛在投資項目出現時拓展業務。

年內，本公司已訂立協議，以發行可換股票據支付代價150,000,000港元的方式收購中國上海一組透過可變動權益實體合約主要從事典當行業的集團公司的全部權益。有關交易詳情已於本公司日期為二零一四年十二月二十四日的通函內披露。該項交易已於二零一五年一月完成，為本集團進軍處於高速增长期的類金融行業邁出了重要一步。

管理層討論及分析

於二零一五年三月，本公司之間接全資附屬公司冠勤訂立協議，以現金代價人民幣100,000元（125,000港元）收購中國上海一間合營公司（「合營公司」）的25%股權，並且須於相關中國政府當局發出新營業執照當日起計的一年內出資人民幣52,500,000元（約65,625,000港元）。合營公司主要經營融資租賃業務及租賃交易諮詢和擔保業務。完成該項收購將為本公司進一步打造中國領先的多元化綜合性類金融平臺打下堅實的基礎。

過去融資渠道單一是中國中小企業發展的主要瓶頸。近年來，類金融機構組成的融資新行業拓寬了中小企業的融資渠道，中國類金融行業正處於上升發展階段，市場需求巨大。二零一三年，中國融資租賃業在經濟領域的深化度僅有4%左右，發達國家的深化度達到了30%至40%；典當行業務方面，二零一四年全國典當企業累計發放當金人民幣3,692.1億元，同比增長16.6%。我們相信，未來類金融行業在中國融資市場的重要性將日漸增強。

二零一五年是充滿機遇與挑戰的一年，我們將繼續優化業務結構，加強運營管控體系，積極探索類金融服務模式創新，穩步增強本集團競爭力和發展後勁，實現長期持續增長。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，賬面總值分別為107,052,000港元（二零一三年：85,420,000港元）、133,469,000港元（二零一三年：142,475,000港元）及37,912,000港元（二零一三年：88,765,000港元）的預付租賃款項、倉庫及銀行存款已作為獲批授銀行貸款的抵押。

或然負債

本集團於二零一四年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團僱用約30名員工，並參照各員工之資歷和經驗及根據現時行業慣例釐定薪酬。除薪酬外，其他員工福利包括強積金供款、酌情花紅計劃及購股權計劃。

董事履歷

執行董事

馬曉玲小姐，三十九歲，自二零零五年七月起出任本公司主席。馬小姐於一九九八年畢業於中華人民共和國（「中國」）蘭州商學院，主修國際貿易，獲經濟學學士學位。馬小姐於中國及香港物業發展及投資擁有十多年經驗。馬小姐為本公司控股股東Keenlead Holdings Limited（建領控股有限公司）的唯一董事兼實益擁有人。

陳兆敏小姐，四十歲，自二零零八年三月起獲委任為本公司執行董事。陳小姐持有香港大學工商管理學士（會計及財務）學位。彼為香港會計師公會執業會計師及英國特許公認會計師公會的資深會員。陳小姐於審計、會計及財務管理方面擁有逾十五年經驗。加入本公司前，彼曾任職於一家國際專業會計師行及多家上市公司。

非執行董事

郎世杰先生，二十八歲，於二零一五年一月二十一日獲委任為非執行董事。郎先生為身處中國的美國企業家。郎先生於二零零九年畢業於密歇根大學。彼為上海佑勝之創始人、董事兼行政總裁並負責管理其整體業務經營及發展。郎先生亦為中國的二級市場對沖基金「郎基金」的共同創辦人。

郎先生亦為新收購附屬公司傑勝及東方信貸之董事。彼亦為上海新盛典當有限公司之總經理。

陳寧迪先生，三十六歲，於二零一五年二月十三日獲委任為非執行董事。陳先生於環球金融行業積逾14年經驗。彼為博亞資本（香港）有限公司的主席兼負責人員，該公司為可從事證券及期貨條例項下第一類（證券交易）、第四類（就證券提供意見）及第六類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團。陳先生曾擔任博華資本基金及博智資本基金（均為私募基金公司）的執行董事及創辦成員。陳先生曾分別任職於香港滙豐全球投資銀行部、倫敦滙豐集團資本市場部、香港滙豐債券市場部及上海申銀萬國證券公司。陳先生持有芝加哥大學經濟學和統計學（榮譽）學士學位。

獨立非執行董事

程萬琦先生，七十歲，於二零零五年八月獲委任，並為本公司審核委員會成員。彼於私立香港德明學院畢業，持有商業學士學位，並持有中國北京國際商務學院榮譽博士學位。程先生於業務管理方面擁有多年經驗。程先生一向熱心參與社會活動，並一直擔任世界華人協會有限公司董事，及亞洲職業籃球管理發展有限公司董事。

林瑞民先生，七十一歲，於二零零五年八月獲委任，並為本公司審核委員會成員。彼於台灣政治作戰學校政治系畢業。林先生目前是台灣一家資產管理顧問公司首席顧問，彼為世界華人協會有限公司台灣分公司的創辦人。

舒華東先生，四十二歲，於二零零五年八月獲委任，並為本公司審核委員會成員。彼於澳洲Deakin University畢業，持有商務學士學位，主修會計。舒先生為香港會計師公會執業會計師，並為澳洲會計師公會的會員。彼於審計、企業融資及企業顧問服務方面擁有逾十年經驗。於二零零九年九月十八日至二零一三年五月七日期間，舒先生在一家於聯交所主板上市的公司幻音數碼控股有限公司擔任獨立非執行董事，並於二零一零年十月二十五日至二零一三年五月二十九日期間，在一家於聯交所主板上市的公司泓淋科技集團有限公司擔任獨立非執行董事。

企業管治報告

本公司致力維持良好的企業管治水平，藉以確保本公司管理層的操守及保障全體股東的利益。本公司深明透明度及對股東問責的重要性。董事會相信股東可從良好的企業管治中獲得最大裨益。

企業管治常規守則

於回顧年內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則載列之守則條文，惟以下偏離情況除外：

- 守則第A.2.1條訂明，主席及行政總裁之角色應該分開及不應由同一人兼任。

馬曉玲小姐（「馬小姐」）為本公司主席兼行政總裁。董事會認為此架構將不會損害董事會與本公司管理層間之權力及權責平衡。權利及權責平衡乃通過董事會運作得到保證，董事會由富經驗及能幹之人士組成，並會定期開會討論影響本公司營運之問題。董事會相信，此架構有利於強勢及貫徹之領導，讓本集團可適時有效作出及落實決定。董事會對馬小姐完全信任，並相信由其身兼主席及行政總裁之職務對本公司業務前景大有裨益。

- 守則第A.5條訂明，提名委員會應予成立，以就董事委任及重新委任向董事會作出建議。

董事會作為整體負責委任其本身成員。董事會並無成立提名委員會，且鑒於董事會規模較小，故並未考慮成立提名委員會。董事會主席負責物色適當人選，並向董事會建議合資格人選以供考慮。董事會將審閱主席所建議的人選，並就董事的委任、重選及退任作出建議。候選人根據彼等能為本公司作出貢獻的技能、勝任程度及經驗獲委任加入董事會。

董事會

董事會由兩位執行董事馬曉玲小姐（主席）及陳兆敏小姐，兩位非執行董事郎世杰先生及陳寧迪先生，以及三位獨立非執行董事程萬琦先生、林瑞民先生及舒華東先生組成。

董事會成員各自並無財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。該平衡的董事會組成可確保董事會之間存在堅固的獨立性。

非執行董事及獨立非執行董事均極具才幹，在會計、金融、管理及眾多範疇亦擁有學術及專業資格，為本集團提供廣泛類別的寶貴專業知識。加上彼等在各行業擔任高層所累積之經驗，對董事會有效地履行其職務和責任方面提供強大的支持。

本公司已收到各獨立非執行董事就其獨立性作出的年度確認。本公司認為所有獨立非執行董事均已符合上市規則第3.13條有關評估獨立性的指引。

董事會負責領導及控制本公司，並掌管本集團業務、決策及表現，惟日常的業務管理則已任命兩位執行董事馬曉玲小姐及陳兆敏小姐負責。馬小姐為主席兼行政總裁，負責領導董事會及實行經董事會批准的策略和政策，而陳小姐則負責本集團的業務運作，尤其是財務範疇。

本公司之董事名單及彼等之角色和職務登載於本公司及聯交所的網頁。

董事之培訓及專業發展

本公司負責安排及撥付資源為董事提供適當培訓，並鼓勵個別董事參與關於上市公司董事之角色、職能及職責之課程，或者透過出席培訓課程或透過網上資源或閱讀相關材料來進一步提升彼等的專業發展。本公司的公司秘書不斷向所有董事提供上市規則及其他適用監管規定的最新資料，以確保遵守及秉持良好之企業管治常規。

企業管治報告

董事會會議

董事會於二零一四年內曾召開四次會議。個別成員的出席記錄載列如下：

董事	出席次數
<i>執行董事：</i>	
馬曉玲小姐	4/4
陳兆敏小姐	4/4
<i>非執行董事：</i>	
陳思翰先生	4/4
郎世杰先生	不適用(附註)
陳寧迪先生	不適用(附註)
<i>獨立非執行董事：</i>	
程萬琦先生	4/4
林瑞民先生	4/4
舒華東先生	4/4

附註： 郎世杰先生及陳寧迪先生均於二零一五年獲委任。

董事於各董事會會議召開前適時取得相關資料。董事有機會於董事會定期會議的議程中加入討論事項，而董事有權取得董事會文件及相關資料以讓彼等就董事會會議上的討論事項作出知情的決定。

董事會及其他委員會的會議記錄由公司秘書保管，並可供董事查閱。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之標準守則，作為董事進行證券交易之操守守則。本公司已就董事有否遵守標準守則所載有關董事進行證券交易之規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等均有遵守標準守則。

審核委員會

本公司已遵照上市規則規定成立審核委員會，以履行審閱及監察本公司財務申報及內部控制之職能。本公司審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，包括程萬琦先生（「程先生」）、林瑞民先生（「林先生」）及舒華東先生（「舒先生」）。審核委員會與管理層已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並商討核數、內部監控及財務申報事宜，包括審閱本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

年內，審核委員會曾召開兩次會議。個別成員的出席記錄載列如下：

董事	出席次數
程萬琦先生	2/2
林瑞民先生	2/2
舒華東先生	2/2

薪酬委員會

董事會已設立薪酬委員會。薪酬委員會現由執行董事馬小姐及陳兆敏小姐，以及獨立非執行董事程先生、林先生及舒先生組成。薪酬委員會負責就本公司董事及高級管理層成員之薪酬政策及綱領向董事會提供意見，以及負責不時參考本公司之目標檢討及釐定全體執行董事及高級管理層成員之薪酬。

核數師酬金

截至二零一四年十二月三十一日止年度，就本公司核數師恒健會計師行有限公司向本集團提供核數及非核數服務的費用分別為600,000港元及400,000港元。非核數服務主要包括中期審閱及其他申報服務。

董事會報告

董事會謹提呈截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司作為一間投資控股公司，向其附屬公司提供企業管理服務。主要附屬公司的業務載於綜合財務報表附註1。

業績及分配

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度的業績載於第20頁的綜合損益及其他全面收益表。

董事會並不建議派付截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息（二零一三年：無）。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度的業績及資產與負債概要載於本年報第92頁。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註19。

股本

本公司股本於本年度的詳情載於綜合財務報表附註28。

購買、出售及贖回上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

主要客戶及供應商

本集團最大客戶及五大客戶的累計銷售額分別佔本集團本年度總收入約76%及100%。最大供應商及五大供應商分別佔本集團採購額約100%及100%。

概無本公司董事、彼等的聯繫人或就董事所知擁有本公司股本5%以上的任何股東擁有本集團五大供應商或客戶的任何權益。

董事

於本年度及直至本報告日期止，本公司董事為：

執行董事：

馬曉玲小姐(主席)

陳兆敏小姐

非執行董事：

郎世杰先生(於二零一五年一月二十一日獲委任)

陳寧迪先生(於二零一五年二月十三日獲委任)

陳思翰先生(於二零一五年一月三十日辭任)

獨立非執行董事：

程萬琦先生

林瑞民先生

舒華東先生

根據本公司的公司細則第99(A)及99(B)條，郎世杰先生、陳寧迪先生及程萬琦先生將退任，惟彼等均合資格並願膺選連任。

按照本公司的公司細則，所有董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)須輪值告退。

董事的服務合約

擬於應屆股東週年大會上重選的董事概無訂立不可由本集團於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的服務合約。

董事會報告

董事的股份權益

於二零一四年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」））的股本或債務證券及相關股份中擁有如下權益而(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）（包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有的權益及淡倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指的登記冊；或(c)須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所：

好倉

姓名	權益性質	所持股份數目	佔已發行股本百分比
馬曉玲小姐	公司權益（附註）	120,212,256	40.09%

附註：馬曉玲小姐為Keenlead Holdings Limited（建領控股有限公司）全部已發行股本的實益擁有人，該公司於二零一四年十二月三十一日擁有本公司120,212,256股股份。

除上文披露者外，於二零一四年十二月三十一日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）任何股本或債務證券及相關股份中擁有權益或淡倉而(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有的權益及淡倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指的登記冊；或(c)須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所。

購買股份或債券的安排

除綜合財務報表附註30所披露的購股權計劃之外，本公司或其任何附屬公司概無於本年度內任何時間訂立任何安排，以使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益。

董事於重大合約中的權益

本公司或其任何附屬公司概無訂立任何本公司董事直接或間接擁有重大權益而於本年度結束時或本年度內任何時間仍然生效的重大合約。

主要股東的權益

於二零一四年十二月三十一日，據董事所知，以下股東擁有本公司股份及相關股份的權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露，或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊；而該股東乃直接或間接擁有附帶投票權可在一切情況於本公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上：

名稱／姓名	附註	所持股份數目	佔已發行股本百分比
Keenlead Holdings Limited (建領控股有限公司)	1	120,212,256	40.09%
馬曉玲小姐	1	120,212,256	40.09%

附註：

1. Keenlead Holdings Limited (建領控股有限公司)的全部已發行股本乃由馬曉玲小姐全資實益擁有。

除上文披露者外，於二零一四年十二月三十一日，本公司並無獲知會有任何其他股東於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶可在所有情況下於本公司股東大會上投票的權利之任何類別股本面值5%或以上權益。

酬金政策

本集團的僱員酬金政策由薪酬委員會按僱員的條件、資格與能力而訂立。

本公司的董事酬金由薪酬委員會按本公司經營業績、個人表現及可比較市場數據而決定。

本公司已採納購股權計劃以獎勵董事及合資格僱員，計劃詳情載於綜合財務報表附註30。

董事會報告

優先認購權

本公司的公司細則或百慕達法例中並無優先認購權條文，要求本公司按比例向現有股東提呈發售新股份。

足夠公眾持股量

本公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度一直維持足夠的公眾持股量。

核數師

截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由恒健會計師行有限公司審核。在應屆股東週年大會上，將提呈決議案續聘其為本公司核數師。

代表董事會

主席
馬曉玲

香港，二零一五年三月十九日

恒健會計師行有限公司
HLM CPA LIMITED
Certified Public Accountants

Room 305, Arion Commercial Centre
2-12 Queen's Road West, Hong Kong.
香港皇后大道西2-12號聯發商業中心305室
Tel 電話: (852) 3103 6980
Fax 傳真: (852) 3104 0170
E-mail 電郵: info@hlm.com.hk

致**GREATER CHINA HOLDINGS LIMITED**

大中華實業控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

列位股東

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核大中華實業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)列載於第20頁至第91頁的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定,編製提供真實和公平意見的綜合財務報表,以及落實董事認為為了讓所編製的綜合財務報表不存有由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述屬必要的內部監控。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們是按照百慕達《公司法》第90條的規定,僅向整體股東報告。除此以外,本報告別無其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負上或承擔責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

獨立核數師報告

審核工作包括執执行程序以獲取有關綜合財務報表所載數額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該實體編製提供真實及公平意見的綜合財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非為對該實體的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證能充份及適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於二零一四年十二月三十一日的財政狀況及其截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

重要事項

在不作出保留意見的情況下，我們謹請股東留意綜合財務報表附註2，其中指出截至二零一四年十二月三十一日止年度 貴集團的流動負債較其流動資產超出10,558,000港元及 貴集團錄得虧損19,394,000港元及經營活動現金流出淨額5,315,000港元。該等情況顯示存在重大不明朗因素，可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問。誠如綜合財務報表附註2所解釋，該等綜合財務報表乃根據持續經營基準編製。

恒健會計師行有限公司

執業會計師

何伯達

執業證書編號：P05215

香港

二零一五年三月十九日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入	8	55,133	32,963
銷售成本		(42,090)	(21,544)
毛利		13,043	11,419
其他收入	10	2,582	3,977
其他收益及虧損	11	1,516	285
銷售及分銷成本		-	(659)
行政及其他經營開支		(31,391)	(29,416)
財務成本	12	(13,365)	(15,731)
除稅前虧損		(27,615)	(30,125)
所得稅抵免	13	8,221	-
本年度虧損		(19,394)	(30,125)
其他全面(開支)收益, 扣除稅項 其後可能重新分類至損益的項目:			
因換算境外業務而產生的匯兌差額		(904)	3,645
出售一間附屬公司後解除匯兌儲備		(960)	-
		(1,864)	3,645
本年度全面開支總額		(21,258)	(26,480)
攤佔本年度虧損:			
本公司擁有人		(19,575)	(30,045)
非控股權益		181	(80)
		(19,394)	(30,125)
攤佔本年度全面開支總額:			
本公司擁有人		(21,438)	(26,407)
非控股權益		180	(73)
		(21,258)	(26,480)
		港仙	港仙
每股虧損			
基本及攤薄	18	(6.53)	(10.02)

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	19	133,775	145,103
預付租賃款項	20	27,952	97,092
收購土地使用權的按金	21	–	37,015
		161,727	279,210
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	22	2,803	8,327
預付租賃款項	20	799	2,280
預付款項及按金	23	672	811
已抵押銀行存款	24	–	88,765
銀行結餘及現金	24	12,753	9,106
		17,027	109,289
列為持作出售的資產	25	130,906	–
		147,933	109,289
流動負債			
應付賬款	26	–	59
其他應付款項及應計費用	26	19,026	18,928
銀行貸款	27	30,330	173,092
應付稅項		–	8,258
		49,356	200,337
與列為持作出售的資產直接關聯的負債	25	109,135	–
		158,491	200,337
流動負債淨額		(10,558)	(91,048)
總資產減流動負債		151,169	188,162

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動負債			
銀行貸款	27	41,704	57,063
資產淨值		109,465	131,099
資本及儲備			
股本	28	1,499	1,499
儲備		107,966	129,404
本公司擁有人應佔權益		109,465	130,903
非控股權益		–	196
權益總計		109,465	131,099

載於第20頁至第91頁的綜合財務報表於二零一五年三月十九日經董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

馬曉玲
董事

陳兆敏
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					非控股權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	小計 千港元		
於二零一三年一月一日	1,499	379,281	33,583	(257,053)	157,310	269	157,579
本年度虧損	-	-	-	(30,045)	(30,045)	(80)	(30,125)
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-
—因換算境外業務而產生的匯兌差額	-	-	3,638	-	3,638	7	3,645
本年度全面開支總額	-	-	3,638	(30,045)	(26,407)	(73)	(26,480)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	1,499	379,281	37,221	(287,098)	130,903	196	131,099
本年度虧損	-	-	-	(19,575)	(19,575)	181	(19,394)
其他全面開支	-	-	-	-	-	-	-
—因換算境外業務而產生的匯兌差額	-	-	(904)	-	(904)	-	(904)
—出售一間附屬公司後解除匯兌儲備	-	-	(959)	-	(959)	(1)	(960)
本年度全面開支總額	-	-	(1,863)	(19,575)	(21,438)	180	(21,258)
解除因出售一間附屬公司引致 的非控股權益	-	-	-	-	-	(376)	(376)
於二零一四年十二月三十一日	1,499	379,281	35,358	(306,673)	109,465	-	109,465

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營業務		
除稅前虧損	(27,615)	(30,125)
就以下項目作出調整：		
攤銷及折舊	11,017	11,036
財務成本	12 13,365	15,731
其他應收款項的減值虧損	11 2,670	-
出售一間附屬公司的收益	11 (3,932)	-
出售物業、廠房及設備的收益	11 -	(285)
利息收入	10 (2,202)	(3,970)
匯兌收益淨額	11 (195)	-
撥回其他應付款項	11 (59)	-
未計營運資金變動前的經營現金流量	(6,951)	(7,613)
存貨增加	(3,632)	-
應收賬款及其他應收款項(增加)減少	(2,456)	20,581
預付款項及按金減少	138	2,656
應付賬款減少	(59)	(35)
其他應付款項及應計費用增加	21,122	7,715
應付票據減少	-	(90,477)
經營所得(所用)現金	8,162	(67,173)
已付利息	(13,477)	(15,324)
經營業務所用現金淨額	(5,315)	(82,497)
投資活動		
已收利息	1,786	1,333
購置物業、廠房及設備	(7)	-
出售物業、廠房及設備所得款項	-	2,854
退還收購土地使用權的按金	37,015	-
增添預付租賃款項	(23,955)	-
提取(置存)已抵押銀行存款	50,983	(43,863)
出售一間附屬公司的現金流入淨額	9,970	-
投資活動所得(所用)現金淨額	75,792	(39,676)

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
融資活動			
借貸所得款項		189,977	259,992
償還借貸		(252,461)	(139,048)
融資活動(所用)所得現金淨額		(62,484)	120,944
現金及現金等值物增加(減少)淨額			
於一月一日現金及現金等值物		9,106	8,046
匯率變動的影響		(919)	2,289
於十二月三十一日現金及現金等值物		16,180	9,106
現金及現金等值物結餘分析：			
銀行結餘及現金	24	16,180	9,106

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市。其母公司及最終控股公司為建領控股有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立的公司）。其最終控股方為馬曉玲女士（彼亦為本公司主席兼執行董事）。本公司的註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，其香港主要營業地點為香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心10樓1013及15室。

本集團主要從事投資控股、工業用物業發展以及一般貿易（包括金屬材料及電子產品等）。

綜合財務報表以本公司的功能貨幣港元（「港元」）呈列。此外，若干於香港以外地區經營的集團實體的功能貨幣乃以集團實體經營所在主要經濟地區的貨幣列值。

2. 編製基準

於編製綜合財務報表時，儘管有下列各情況，惟本公司董事已審慎考慮本集團之未來流動資金：

- 本集團於二零一四年十二月三十一日的流動負債超過其流動資產10,558,000港元，本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得虧損19,394,000港元，及經營業務錄得淨現金流出5,315,000港元；及
- 於二零一四年十二月三十一日的銀行借貸總額72,034,000港元中，於二零一四年十二月三十一日的銀行借貸30,330,000港元須於二零一四年十二月三十一日起計一年內到期償還。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 編製基準 (續)

經考慮下列事項，本公司董事信納於可見將來本集團將具備充裕財務資源應付其到期的財務責任：

- (i) 於二零一五年一月十四日，本集團訂立買賣協議，分別以現金代價約146,778,000港元（人民幣117,423,000元）及約24,472,000港元（人民幣19,577,000元）出售基創投資有限公司（「基創」）及圖輝有限公司（「圖輝」）的全部權益。代價總額已於二零一五年三月初悉數收取；及
- (ii) 於二零一五年一月九日，本公司與配售代理訂立一項配售協議，內容有關促使不少於六名承配人（為獨立第三方）按每股配售股份2.00港元的價格認購最多59,969,422股配售股份。有關認購已於二零一五年一月二十七日完成，並已配發及發行59,600,000股配售股份。配售經扣除配售所產生開支後的總所得款項淨額約為116,816,000港元，並已於二零一五年一月收取。

鑒於以上所述及考慮到本集團產生經營溢利及正數現金流量及出售其若干資產的能力，董事相信本集團於往後一年將有足夠財務資源應付其營運資金需要。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

3. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

影響綜合財務報表內所呈報金額及／或披露的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則的修訂本及一項新訂詮釋。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號的修訂本	投資實體
香港會計準則第32號的修訂本	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號的修訂本	非金融資產的可收回金額披露
香港會計準則第39號的修訂本	衍生工具的更替及對沖會計法的延續
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費

於本年度應用上述香港財務報告準則之修訂本及新訂詮釋則對本集團於本年度及過往年度之財務表現和狀況及／或於該等綜合財務報表所載列之披露資料並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則的修訂本	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則的修訂本	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ¹
香港財務報告準則的修訂本	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂本	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號（二零一一年）的修訂本	投資實體：應用綜合入賬的豁免 ⁴
香港財務報告準則第11號的修訂本	收購於共同經營的權益的會計法 ⁴
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ³
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ⁵
香港會計準則第1號的修訂本	披露計劃 ⁴
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂本	釐清折舊及攤銷的可接受方法 ⁴
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號的修訂本	農業：生產性植物 ⁴
香港會計準則第19號的修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號的修訂本	獨立財務報表中的權益法 ⁴

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用。

² 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效（具有限豁免），允許提早應用。

³ 對於二零一六年一月一日或之後開始的首份全年香港財務報告準則財務報表生效，允許提早應用。

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用。

⁵ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用。

⁶ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用。

本公司董事預期，應用該等新訂及經修訂準則及修訂本將不會對綜合財務報表產生重大影響。

3. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

新公司條例

此外，根據香港公司條例（第622章）第358段，新香港公司條例（第622章）第9部「賬目及審計」的規定根據該條例第358條於二零一四年三月三日或之後開始的本集團首個財政年度（即本集團於二零一五年一月一日開始的財政年度）開始運作。本集團正就公司條例變動於首次應用第9部的期間對綜合財務報表的預期影響進行評估。至今之結論為應不會造成重大影響及主要只會影響綜合財務報表資料的呈列及披露方式。

4. 重大會計政策

遵例聲明

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。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」）及香港公司條例（法例第32章）所規定的適用披露。

綜合財務報表按歷史成本基準而編製。

歷史成本一般根據為交換貨品及服務所給代價的公平值而釐定。

公平值是指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格是直接觀察到的結果還是採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債的公平值作出估計時，本集團考慮了市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時將會考慮的那些特徵。在本綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均在此基礎上予以確定，惟香港財務報告準則第2號範圍內的以股份支付的交易、香港會計準則第17號範圍內的租賃交易，以及與公平值類似但並非公平值的計量（例如，香港會計準則第2號中的可變現淨值或香港會計準則第36號中的使用價值）除外。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

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

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

主要會計政策載列如下。

綜合賬目的基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制的實體（包括結構性實體）及本公司之附屬公司的財務報表。當本公司符合以下條件時，即取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 自參與投資對象獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響其回報。

倘事實及情況表明以上所列控制權三個要素的一個或多個有所變動，本集團重新評估其是否控制投資對象。

4. 重大會計政策 (續)

綜合賬目的基準 (續)

倘本集團於投資對象之投票權未能佔大多數，但只要投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控投資對象之相關業務時，本公司即對投資對象擁有權力。在評估本集團於投資對象之投票權是否足以賦予其權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- 本集團持有投票權之程度相較其他投票權持有人所持投票權之程度及分散度；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 可顯示於需要作出決定時，本集團當前能否掌控相關活動之任何其他事實及情況（包括於過往股東大會上之投票方式）。

附屬公司之綜合入賬於本集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於本集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日期起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制有關附屬公司之日期為止。

損益及其他全面收益之每個組成部分乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

於必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令彼等之會計政策與本集團之會計政策一致。

有關本集團成員之間交易的所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、支出及現金流量於綜合賬目時悉數對銷。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

綜合賬目的基準 (續)

本集團於現有附屬公司的擁有權權益變動

倘本集團於附屬公司的擁有權權益變動並無導致本集團失去對該附屬公司的控制權，則此擁有權權益變動以股本交易入賬。本集團的權益及非控股權益的賬面值乃作出調整，以反映彼等於附屬公司的相關權益變動。所調整的非控股權益金額與已支付或已收取代價的公平值間的任何差額乃直接於權益確認，並歸於本公司擁有人。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則其(i)所收取代價公平值及任何保留權益公平值的總額與(ii)附屬公司之資產(包括商譽)及負債及任何非控股權益之過往賬面值之間的差額於損益內確認為收益或虧損。早前於其他全面收益確認的與該附屬公司相關的所有金額將會以猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債的方式入賬(即按適用香港財務報告準則所訂明/允許而重新分類至損益或轉撥至另一權益類別)。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司的任何投資公平值，則根據香港會計準則第39號於其後入賬時視為初步確認的公平值，或(如適用)於聯營公司或合營企業的投資之初步確認成本。

4. 重大會計政策 (續)

收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量，並扣除估計客戶退貨、回扣及其他類似津貼。

倉庫存放收入

倉庫存放收入於提供存放服務時確認。

銷售貨品

銷售貨品的收益於貨品送抵且物權轉移時確認，即於達成所有下列條件時確認：

- 本集團已將貨品擁有權的重大風險及回報轉移予買方；
- 本集團並無保留一般與擁有權有關的銷售貨品持續管理權或實際控制權；
- 收入金額能可靠地計量；
- 與交易相關的經濟利益將很可能流入本集團；及
- 交易已產生或將產生的成本能可靠地計量。

利息收入

財務資產的利息收入於經濟利益將可能流入本集團及能可靠地計量收入金額時確認。利息收入乃以時間為基準按未償還本金及適用實際利率累計，而實際利率為將財務資產在預計年期的估計日後現金收入準確折現至該資產於初步確認時的賬面淨值之比率。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

物業、廠房及設備

包括用作生產、提供貨品或服務或行政目的而持有的樓宇以及為提供存放服務而持有的倉庫在內的物業、廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表內列賬。

物業、廠房及設備的折舊按直線法於其估計可使用年期內確認以撇銷成本減餘值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於每個報告期末時檢討，任何估計變動的影響按預先計提的基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當預期繼續使用該資產不會產生任何日後經濟利益時終止確認。物業、廠房及設備項目出售或報廢產生的任何損益，按出售所得款項淨額與該資產賬面值間的差額釐定並於損益確認。

當物業、廠房及設備項目被分類為持作出售或當作為出售組別的一部分而被分類為持作出售時，如「非流動資產及持作出售的出售組別」所進一步解釋，不再對其計提折舊並按香港會計準則第5號處理。

持作出售的非流動資產及出售組別

倘非流動資產及出售組別的賬面價值將主要透過銷售交易而非持續使用收回，則歸類為持作出售。在此情況下，資產或出售組別必須可按現狀即時出售，惟須符合出售該等資產或出售組別的慣常條款及相當可能會被出售。管理層必須致力促成出售，且預期自分類日期起計一年內符合資格確認為已完成出售。列為出售組別的附屬公司所有資產及負債重新分類為持作出售，而不論出售後本集團有否保留所持前附屬公司的非控股權益。

列為持作出售的非流動資產及出售組別按賬面值與公平值減去出售成本的較低者計量。列為持作出售的物業、廠房及設備與預付租賃款項不予折舊或攤銷。

4. 重大會計政策 (續)

存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。存貨成本乃按加權平均法計算。可變現淨值指存貨估計售價減所有估計完成成本及進行銷售所需成本。

無形資產減值

本集團於每個報告期末均會審閱其有形資產的賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。如有任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額，以決定減值虧損（如有）的程度。倘未能估計個別資產的可收回金額，則本集團估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。在合理、一致的分配基準可被確定的情況下，公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至合理、一致的分配基準可被確定的最小現金產生單位。

可收回金額乃公平值扣除銷售成本與使用價值的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用稅前折現率折算至其現值，有關折現率須反映目前資金時間值的市場估量及資產（並未調整對未來現金流量的估計）的特定風險。

倘若估計資產（或現金產生單位）的可收回金額低於其賬面值，則資產（或現金產生單位）的賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損乃即時於損益內確認。

倘若減值虧損其後撥回，則資產（或現金產生單位）的賬面值會上調至其經修訂估計可收回金額，但經上調的賬面值不得超出倘若資產（或現金產生單位）於以往年度並無確認減值虧損時原已釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認為收入。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

租賃

凡租賃的條款規定擁有權所附帶的一切風險及報酬實質上轉移至承租人者，該租賃即歸類為融資租賃。其他租賃全部列作經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益中確認。於協商及安排經營租賃時引致的初步直接成本乃加至租賃資產的賬面值，並按租賃年期以直線法確認為開支。

本集團作為承租人

經營租賃付款乃按租賃年期以直線法確認為開支，惟倘有其他系統性基準更能反映租賃資產的經濟效益被消耗的時間模式則除外。經營租賃下的或然租金在產生當期作為開支確認。

倘訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，該等優惠作為負債確認。優惠的總利益以直線法沖減租金開支確認，惟倘有其他系統性基準更能反映租賃資產的經濟效益被消耗的時間模式則除外。

持作自用的租賃土地

當租賃包括土地及樓宇部分，本集團根據評估各部分的擁有權所附帶的絕大部分風險與回報是否已轉移至本集團，將其分類為融資或經營租賃，除非肯定兩個部分均屬經營租賃，於此情況下，整份租約歸類為經營租賃。具體而言，最低租賃款項（包括任何一筆過預付款項）按於租約開始時佔於租賃土地部分及樓宇部分中的租賃權益相對公平值的比例，於土地與樓宇部分間分配。

在租賃款項能可靠分配的情況下，列賬為經營租賃的租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「預付租賃款項」，並按直線基準於租期內攤銷。在租賃款項未能於土地與樓宇部分間可靠分配的情況下，整份租約一般分類為融資租賃，並作為物業、廠房及設備列賬。

4. 重大會計政策 (續)

外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣（外幣）進行的交易均按交易日期的適用匯率記賬。於報告期末，以外幣定值的貨幣項目均按該日的適用匯率重新換算。以外幣計值按公平值列賬的非貨幣項目，按釐定公平值當日適用的匯率重新換算。以外幣計值按歷史成本計量的非貨幣項目不予重新換算。

貨幣項目的匯兌差額於產生期間於損益確認，惟以下各項除外：

- 當有關日後生產使用的在建資產的外幣借款匯兌差額被視為外幣借款的利息成本的調整時，匯兌差額計入該等資產的成本；
- 為了對沖若干外幣風險而訂立之交易之匯兌差額（見下文會計政策）；及
- 應收或應付海外業務而結算並無計劃亦不可能發生（因此構成海外業務投資淨額之一部分）之貨幣項目之匯兌差額，該等匯兌差額初步於其他全面收益內確認，並於償還貨幣項目時自權益重新分類至損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債乃按於報告期末的適用匯率換算為本集團的列賬貨幣（即港元），而收入及開支乃按該期間的平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動，於此情況下，則採用於交易當日的適用匯率。所產生的匯兌差額（如有）乃於其他全面收益確認及於權益內的匯兌儲備項下累計（倘適用，則歸屬於非控股權益）。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

外幣 (續)

於出售海外業務 (即出售本集團於海外業務的全部權益、或涉及失去對附屬公司 (包括海外業務) 的控制權之出售、或出售部分合營安排或聯營公司 (包括海外業務) 的權益 (當中的保留權益變為財務資產)) 時, 就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計的所有匯兌差額重新分類至損益。

此外, 倘部分出售附屬公司 (包括海外業務) 並不會導致本集團失去對附屬公司的控制權, 按比例所佔的累計匯兌差額乃重新歸於非控股權益, 且並不於損益內確認。就所有其他部分出售 (即不會導致本集團失去重大影響力或共同控制權的聯營公司或合營安排的部分出售) 而言, 按比例所佔的累計匯兌差額乃重新歸類至損益內。

稅項

所得稅開支為現行應繳稅項及遞延稅項的總額。

當期稅項

現行應繳稅項根據年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表內呈報的除稅前溢利兩者之差異乃由於前者並無計入其他年度的應課稅或可扣減收支項目, 亦無計入毋須課稅或不可扣減的項目所致。本集團的當期稅項乃按報告期末已頒佈或實質上頒佈的稅率計算。

4. 重大會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的暫時差異而確認。遞延稅項負債一般按所有應課稅的臨時性差異予以確認。遞延稅項資產一般按可能會出現可用以抵銷可扣減的臨時性差異之應課稅溢利而予以確認。倘若臨時性差異乃由於初步確認(業務合併的情況下除外)不影響應課稅溢利或會計溢利的交易中的資產及負債而引致,則有關資產及負債不予確認。此外,倘臨時性差異乃由於初步確認商譽而引致,則並不確認遞延稅項負債。

與附屬公司和聯營公司的投資及合資企業的權益相關的應課稅暫時差異確認為遞延稅項負債,惟若本集團能控制暫時差異的撥回且暫時差異於可預見將來可能不會撥回的情況則除外。與該等投資及權益相關的可扣減暫時差異所產生的遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差異的益處且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末進行檢討,並在不再可能有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用的稅率(以於報告期末已頒佈或實質上頒佈的稅率(及稅法)為基準)計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映本集團於報告期末,預期將要收回或償還其資產及負債的賬面值的稅務後果。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

稅項 (續)

本年度當期及遞延稅項

當期及遞延稅項於損益中確認，除非該等稅項與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關，於此情況下，當期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。就因對業務合併進行初步會計處理而產生的當期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併的會計處理內。

退休福利成本

本集團根據強制性公積金計劃條例，為其所有合資格參與強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）的僱員提供一項定額供款之強積金計劃。所作出之供款乃根據僱員基本薪金之百分比計算，並於有關款項須根據強積金計劃之規則支付時於損益內扣除。強積金計劃之資產乃與本集團之資產分開，由獨立管理基金持有。根據強積金計劃之規則，本集團之僱主供款於向強積金計劃作出供款時全數歸僱員所有。

本集團於中國營運之附屬公司僱員須參加由當地市政府營辦之中央退休金計劃。該等附屬公司須按支付薪金之若干百分比向中央退休金計劃作出供款。有關供款於須根據中央退休金計劃之規則支付時於損益內扣除。

借貸成本

因收購、興建或生產需要長時間籌備方可用作擬定用途或銷售的合資格資產所產生的直接借貸成本，計入該等資產的成本中，直至該等資產已大致上可用作擬定用途或銷售為止。

在特定借貸撥作合資格資產的支出前暫時用作投資所賺取的投資收入，須從合資格資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間在損益中確認。

4. 重大會計政策 (續)

關連人士

(a) 倘凡有人士符合以下情況，則該人士或該人士之近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員。

(b) 某實體如符合下列任何條件，即與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）；
- (ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或為另一實體所屬集團的成員的聯營公司或合營企業）；
- (iii) 該等實體均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為就本集團僱員或本集團關連實體僱員而設立的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)段所界定人士控制或共同控制；或
- (vii) (a)(i)段所界定人士對該實體有重大影響力，或為該實體（或該實體母公司）的主要管理人員。

某人士的近親乃指該親屬與實體交易時預期可能影響該人士或受其影響的家庭成員。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文的訂約方，則確認財務資產及財務負債。

財務資產及財務負債初步按公平值計量。因收購或發行財務資產及財務負債而直接產生的交易成本，於初步確認時計入財務資產或財務負債（按適用）的公平值或自財務資產及財務負債（按適用）的公平值扣除。收購透過損益按公平值列賬的財務資產或財務負債直接應佔的交易成本，即時在損益內確認。

財務資產

本集團的財務資產主要分為作為貸款及應收款項的財務資產。分類視乎財務資產的性質及目的而定，並於初步確認時釐定。所有日常買賣的財務資產按交易日基準確認及終止確認。日常買賣指須於市場規則或慣例訂立的時間內交收資產的財務資產買賣。

實際利息法

實際利息法乃計算債務工具的攤銷成本以及於相關期間分配利息收入的方法。實際利率乃將債務工具預計年期或適用的較短期間的估計未來現金收入（包括構成實際利率不可或缺部分的一切即場已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）準確折現至初步確認時的賬面淨值的利率。

債務工具的利息收入乃按實際利息基準確認。

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款的非衍生財務資產。貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金)採用實際利息法按攤銷成本減任何減值列賬。

利息收入採用實際利率確認，惟短期應收賬款因確認其利息影響並不重要而除外。

財務資產減值

財務資產於各報告期末評估是否有減值跡象。倘有客觀證據證明初步確認財務資產後發生的一項或多項事件令財務資產的估計未來現金流量已受到影響，則財務資產被視為已減值。

就財務資產而言，減值的客觀減值證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；
- 違約，例如逾期支付或拖欠利息或本金還款；
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- 財務資產的活躍市場因財政困難而不再存在。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

財務資產減值 (續)

就若干財務資產類別，例如應收賬款及其他應收款項、被評估為非個別減值的資產而言，亦將按整體基準進行減值評估。應收賬款組合的客觀減值證據可包括本集團的過往收款經驗，組合內延遲還款至超逾平均信貸期的次數增加，以及與應收賬款逾期有關的全國或地方經濟狀況明顯改變。

就按攤銷成本列賬的財務資產而言，所確認的減值虧損數額為該資產的賬面值與按財務資產原先實際利率折現的估計未來現金流量的現值間之差額計量。

就所有財務資產而言，減值虧損會直接於財務資產的賬面值中作出扣減，惟應收賬款除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。當應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後收回先前撇銷的金額計入撥備賬。撥備賬內的賬面值變動會於損益中確認。

就按攤銷成本計量的財務資產而言，倘於往後期間減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的攤銷成本。

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務負債及股本工具

分類為債務或股本

集團實體發行的債務及股本工具乃根據合約安排的實際內容與財務負債及股本工具的定義分類為財務負債或股本。

股本工具

股本工具乃任何可證明扣除其所有負債後於集團資產中擁有剩餘權益的合約。本集團所發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

其他財務負債

其他財務負債 (包括應付賬款、其他應付款項、應付票據及應計費用) 其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

實際利息法

實際利息法乃計算財務負債的攤銷成本以及於相關期間分配利息開支的方法。實際利率乃將財務負債的預計年期或適用的較短期間的估計未來現金付款 (包括構成實際利率不可或缺部分的一切即場已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓) 準確折現至初步確認時的淨額的利率。

利息開支按實際利息基準確認。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

終止確認

只有當收取資產現金流量的合約權利屆滿，或財務資產已轉讓且本集團已轉移資產擁有權的絕大部分風險及回報予另一實體，本集團才會終止確認財務資產。倘本集團並無轉移亦無保留擁有權的絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓資產，本集團繼續按持續參與的程度將資產確認入賬並確認相關負債。倘本集團保留已轉讓財務資產擁有權的絕大部分風險及回報，本集團繼續確認財務資產，亦就已收取的所得款項確認有抵押借貸。

於終止確認整項財務資產時，該資產賬面值與已收及應收代價及於其他全面收益確認和權益累計的累計盈虧總和之差額於損益內確認。

除全面終止確認外，於終止確認財務資產時，本集團將財務資產的過往賬面值在其仍繼續確認的部分及不再確認的部分之間，按照兩者於轉讓日期的相對公平值作出分配。不再確認部分獲分配的賬面值與該部分已收取代價及其已於其他全面收益確認獲分配的任何累計收益或虧損的總和間的差額，乃於損益內確認。已於其他全面收益確認的累計收益或虧損乃按繼續確認部分及不再確認部分的相對公平值在兩者間作出分配。

本集團只有在責任獲免除、取消或屆滿時，方會終止確認財務負債。被終止確認的財務負債的賬面值與已付及應付代價之差額於損益內確認。

現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金，這些項目可隨時轉換為已知數額的現金且不涉及重大價值變動風險，並於購入後三個月內到期。

5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於應用載於附註4的本集團會計政策時，本公司董事須對未能依循其他途徑取得的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他視為相關的因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

本集團持續檢討估計及相關假設。倘修訂會計估計僅影響某一期間，則於修訂有關估計的期間內確認修訂；倘修訂影響本期間及未來期間，則於作出修訂的期間及未來期間確認有關修訂。

應用本集團會計政策的重要判斷

以下為董事於應用本集團會計政策過程中所作出而對於綜合財務報表確認的金額具有最重大影響的重要判斷（涉及估計者除外（見下文））。

提供存放服務的倉庫的分類

本集團釐定位於中華人民共和國（「中國」）的倉庫應否列為物業、廠房及設備或投資物業。該倉庫用作產生倉庫存放收入，包括倉庫租金及提供倉庫物流服務所得收入。於作出其判斷時，本公司董事考慮來自倉庫租金的收入和現金流量及倉庫物流服務是否互相依賴及無法區分。此外，本公司董事認為提供倉庫物流服務對倉庫存放業務整體而言乃屬重大。基於此等原因，本公司董事認為按照香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」，倉庫應列為物業、廠房及設備。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源 (續)

估計不明朗因素的主要來源

下列為有關未來的主要假設及於報告期末估計不明朗因素的其他主要來源 (可能導致下個財政年度的資產及負債的賬面值出現大幅調整的重大風險)。

折舊及攤銷

本集團於物業、廠房及設備的估計使用年期內，經考慮其估計殘值後使用直線法對物業、廠房及設備計提折舊。估計使用年期反映董事對本集團擬透過使用本集團物業、廠房及設備產生未來經濟利益的估計期間。殘值反映董事對倘資產成為殘舊及預期處於使用年期終結的狀況，本集團現時出售資產可得的估計金額 (經扣除估計出售成本)。

物業、廠房及設備以及預付租賃款項的減值虧損

物業、廠房及設備主要指本集團的倉庫物業。倘有事件或情況變動顯示物業、廠房及設備的賬面值高於其可收回金額，則就該等資產進行減值檢討。可收回金額乃參考物業、廠房及設備的公平值減銷售成本或使用價值而釐定。減值虧損按資產賬面值與可收回金額之差額計量。倘可收回金額少於預期，則可能產生重大減值虧損。

倉庫的可收回金額已根據與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師使用折舊重置成本法進行的估值而釐定。此外，本公司董事亦透過估計倉庫的未來預期現金流量及合適的折現率而釐定倉庫的可收回金額。物業、廠房及設備的賬面值為133,775,000港元 (二零一三年：145,103,000港元)。倉庫的賬面值為133,470,000港元 (二零一三年：142,475,000港元)。

5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源 (續)

估計不明朗因素的主要來源 (續)

物業、廠房及設備以及預付租賃款項的減值虧損 (續)

倘有事件或情況變動顯示預付租賃款項的賬面值高於其可收回金額，則就該等資產進行減值檢討。可收回金額乃參考預付租賃款項的公平值減銷售成本或未來預期現金流量而釐定。減值虧損按資產賬面值與可收回金額之差額計量。倘可收回金額少於預期，則可能產生重大減值虧損。

預付租賃款項的可收回金額已根據與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師使用類似預付租賃款項於公開市值的可資比較市場價格進行的估值而釐定，並假設預付租賃款項乃於其現況下在市場出售。預付租賃款項的賬面值為28,751,000港元（二零一三年：99,372,000港元）。

董事對本集團截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度的物業、廠房及設備以及預付租賃款項進行減值評估，並無就物業、廠房及設備以及預付租賃款項確認減值虧損。

就應收賬款確認的減值虧損

本集團持續評估客戶的信用，並根據付款記錄及透過檢討客戶現時信貸資料所得的目前信譽調整信貸限額。本集團不斷監察其客戶的收款及付款情況，並根據過往經驗就估計信貸虧損作出撥備。以往的信貸虧損均在本集團預期之內，而本集團將繼續監察客戶的收款情況及維持適當水平的估計信貸虧損。

於二零一四年十二月三十一日，應收賬款的賬面值約為1,203,000港元（二零一三年：1,170,000港元），扣除累計減值虧損零港元（二零一三年：179,000港元）。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源 (續)

估計不明朗因素的主要來源 (續)

就其他應收款項以及預付款項及按金確認的減值虧損

本集團根據信貸歷史及當前市況評估可收回情況，以估計其他應收款項以及預付款項和按金的減值撥備。這需要使用估計及判斷。當有事件出現或情況變動顯示結餘可能無法收回時，須就其他應收款項以及預付款項和按金計提撥備。倘預期數額與原先估計有所不同，有關差額將影響其他應收款項以及預付款項和按金的賬面值，繼而影響發生有關估計變動期間的減值虧損。本集團於各報告期末重新評估減值撥備。

於二零一四年十二月三十一日，其他應收款項以及預付款項及按金的賬面值分別約為1,600,000港元（二零一三年：7,157,000港元）及672,000港元（二零一三年：811,000港元）（扣除其他應收款項以及預付款項及按金的累計減值虧損分別約3,864,000港元（二零一三年：5,672,000港元）及零港元（二零一三年：零港元））。

6. 資本風險管理

本集團管理資本的目標為保障本集團持續經營的能力，以為股權持有人提供回報並使其他持份者獲益，同時維持最佳的資本結構以減低資本成本。為維持或調整資本結構，本集團或會調整支付予股權持有人的股息數額、歸還資本予股權持有人、發行新股或出售資產以減低債務。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的策略並無變動。本集團根據資本負債比率監控資本。該比率乃按借貸總額除以本公司擁有人應佔權益計算。

管理層認為於年結日的資本負債比率如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
借貸總額	72,034	230,155
本公司擁有人應佔權益	109,465	130,903
負債與權益比率	66%	176%

年內資本負債比率有所下降主要是由於應付銀行貸款減少158,121,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

7. 金融工具

7a. 金融工具的類別

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
財務資產		
貸款及應收款項		
— 應收賬款及其他應收款項	2,803	8,327
— 已抵押銀行存款	—	88,765
— 銀行結餘及現金	12,753	9,106
	15,556	106,198
財務負債		
按攤銷成本		
— 應付賬款	—	59
— 其他應付款項	4,940	8,612
— 銀行貸款	72,034	230,155
	76,974	238,826

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

7b. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、應付賬款及其他應付款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金以及銀行貸款。該等金融工具的詳情於相關附註披露。與該等金融工具相關的風險包括市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險以確保及時和有效地實施適當的措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

由於本集團大部分貨幣資產及貨幣負債均以個別集團實體之功能貨幣計值，因此並無承受重大貨幣風險。管理層認為，本集團之外幣風險微乎其微。因此，本報告並無呈列匯兌風險敏感度分析。匯兌儲備賬內呈列之重大結餘乃由於各報告日期將本集團附屬公司之財務報表換算為本集團綜合財務報表之呈列貨幣所產生。

(ii) 利率風險

本集團就於二零一四年及二零一三年十二月三十一日的定息銀行貸款(附註27)而面對公平值利率風險。

本集團亦就於二零一四年及二零一三年十二月三十一日的浮息銀行結餘而面對現行利率風險(附註24)。本集團目前並無使用任何衍生工具合約對沖其面對的公平值利率風險。然而，管理層將於必要時考慮對沖重大利率風險。

7. 金融工具(續)

7b. 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

敏感度分析

下文的敏感度分析乃基於衍生金融工具及非衍生金融工具於報告期末承擔的利率風險而釐定。分析乃假設於報告期末尚未清償的金融工具於整個年度尚未清償而編製。向主要管理層人員內部報告利率風險時使用100基點(二零一三年:100基點)的上升或下降,此為管理層對利率合理可能變動的評估。

倘利率上升/下降100基點(二零一三年:100基點),而所有其他變數維持不變,則本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度的除稅後虧損的淨影響將增加/減少593,000港元(二零一三年:增加/減少1,323,000港元)。此乃主要由於本集團的定息銀行貸款承擔利率風險所致。

信貸風險

於二零一四年十二月三十一日,本集團所面對之最大信貸風險(其可能由於對手方未能履行責任而導致本集團產生財務虧損)乃來自各自之已確認財務資產之賬面值(於綜合財務狀況表呈列)而產生。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

7b. 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

為將信貸風險減至最低，本集團的管理層已就釐定信貸額、審批信貸及其他監察程序而制定一項信貸政策，確保持續地跟進收回逾期債項的行動。此外，本集團會於報告期末檢討各個別應收賬款及其他應收款項的可收回金額，確保就不可收回金額計提足夠的減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅減低。

要求信貸期的客戶均需進行信貸評估。該等評估注重客戶的付款記錄及目前的付款能力，並會考慮客戶本身的賬戶資料及經濟環境。

本集團應收賬款及其他應收款項所承受的信貸風險主要受每名客戶本身的特性影響，因此，倘本集團承受個別客戶的重大風險，則會出現重大信貸集中風險。於二零一四年十二月三十一日，本集團的信貸風險頗為集中，原因是應收賬款總額中84% (二零一三年：67%) 為應收本集團最大客戶的款項，以及應收賬款總額中100% (二零一三年：100%) 為應收本集團兩名客戶的款項。彼等過往的還款記錄良好及拖欠率偏低，以及該等應收賬款並未逾期或減值。

由於對手方為香港和中國的信譽良好的銀行，故銀行結餘的信貸風險有限。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團會監察及維持現金及現金等值物以及信貸融資處於管理層認為充足的水平，以撥付本集團的營運資金及減低現金流量波動的影響。管理層會監控動用銀行貸款的情況。

本集團依賴銀行貸款作為流動資金的主要來源，有關詳情載於附註27。於二零一四年十二月三十一日，本集團已動用銀行信貸約160,495,000港元，其中約88,462,000港元已被重新分類為與列為持作出售的出售組別的資產有直接關聯的負債。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

7b. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

本集團於二零一四年十二月三十一日錄得流動負債淨額約10,588,000港元，故本集團承擔流動資金風險。為緩和流動資金風險，管理層定期監察本集團的營運現金流量，以應付其短期及長期流動資金需要。

下表詳列本集團根據非衍生財務負債於協定還款條款內之餘下合約到期日。下表乃根據本集團須應要求償還財務負債的最早日期的相關未折現財務負債現金流量而編製。下表包括利息及本金現金流量。

流動資金表

	加權平均 實際利率	到期日				未折現現金 流量總額 千港元	於 二零一四年 十二月 三十一日 之賬面值 千港元
		少於一個月 千港元	一至三個月 千港元	三個月至 一年 千港元	一年至五年 千港元		
二零一四年 非衍生財務負債							
其他應付款項及應計費用	-	7,260	-	-	-	7,260	7,260
銀行貸款一定息	7.02%	19,256	-	12,174	42,971	74,401	72,034
		<u>26,516</u>	<u>-</u>	<u>12,174</u>	<u>42,971</u>	<u>81,661</u>	<u>79,294</u>

	加權平均 實際利率	到期日				未折現現金 流量總額 千港元	於 二零一三年 十二月 三十一日 之賬面值 千港元
		少於一個月 千港元	一至三個月 千港元	三個月至 一年 千港元	一至五年 千港元		
二零一三年 非衍生財務負債							
應付賬款	-	59	-	-	-	59	59
其他應付款項及應計費用	-	8,612	-	-	-	8,612	8,612
銀行貸款一定息	6.93%	77,719	18,673	84,964	64,897	246,253	230,155
		<u>86,390</u>	<u>18,673</u>	<u>84,964</u>	<u>64,897</u>	<u>254,924</u>	<u>238,826</u>

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

7c. 公平值計量

基於該等金融工具的性质或於短期內到期，應收賬款及其他應收款項、已抵押銀行存款、現金及現金等值物、應付賬款及其他應付款項以及當期銀行貸款部分的賬面值估計與其公平值相若。

8. 收入

收入指銷售貨品所得收入及倉庫存放收入。以下為本集團於本年度收入的分析：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銷售貨品	42,158	21,434
倉庫存放收入	12,975	11,529
	55,133	32,963

9. 分部資料

業務分部

本集團的業務分為工業用物業發展及一般貿易，亦即向行政總裁、本集團主要營運決策者（「主要營運決策者」）呈報業務資料以供分配資源及評估分部表現的編製基準。本集團的可呈報及經營分部包括工業用物業發展及一般貿易。

- 工業用物業發展分部指在中國太倉市經營倉庫存放。
- 一般貿易分部包括金屬材料、電子產品等的貿易。目前，本集團於中國從事一般貿易活動。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

9. 分部資料 (續)

分部收入及業績

以下為本集團按可呈報分部劃分的收入及業績分析：

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	工業用 物業發展 千港元	一般貿易 千港元	總計 千港元
分部收入	<u>12,975</u>	<u>42,158</u>	<u>55,133</u>
分部業績	<u>(17,766)</u>	<u>(3,679)</u>	<u>(21,445)</u>
未分配企業開支			(10,357)
未分配企業收入			<u>4,187</u>
除稅前虧損			(27,615)
所得稅抵免			<u>8,221</u>
本年度虧損			<u>(19,394)</u>

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

9. 分部資料 (續)

分部收入及業績 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	工業用 物業發展 千港元	一般貿易 千港元	總計 千港元
分部收入	11,529	21,434	32,963
分部業績	(20,061)	(2,636)	(22,697)
未分配企業開支			(7,428)
除稅前虧損			(30,125)
所得稅抵免			—
本年度虧損			(30,125)

上文所申報的分部收入均來自外來客戶。

分部業績指於未分配部分雜項收入及中央行政費用 (並非由該等附屬公司賺取或產生) 前從事相關分部活動的附屬公司之除稅後虧損，乃就資源分配及評估分部表現向本集團主要營運決策者報告之方法。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

9. 分部資料(續)

分部資產與負債

於二零一四年十二月三十一日

	工業用 物業發展 千港元	一般貿易 千港元	總計 千港元
資產			
分部資產	176,227	933	177,160
未分配銀行結餘及現金			985
未分配物業、廠房及設備			172
未分配其他應收款項、預付款項及按金			437
列為持作出售的資產			<u>130,906</u>
綜合資產總額			<u>309,660</u>
負債			
分部負債	66,507	17,692	84,199
未分配其他應付款項			6,861
與列為持作出售的資產直接關聯的負債			<u>109,135</u>
綜合負債總額			<u>200,195</u>

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

9. 分部資料 (續)

分部資產與負債 (續)

於二零一三年十二月三十一日

	工業用 物業發展 千港元	一般貿易 千港元	總計 千港元
資產			
分部資產	382,600	2,840	385,440
未分配銀行結餘及現金			2,349
未分配物業、廠房及設備			240
未分配其他應收款項、預付款項及按金			470
綜合資產總額			<u>388,499</u>
負債			
分部負債	237,084	19,714	256,798
未分配其他應付款項			602
綜合負債總額			<u>257,400</u>

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

9. 分部資料(續)

其他資料

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	工業用 物業發展 千港元	一般貿易 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
計入分部業績／分部資產的資料：				
攤銷及折舊	10,942	-	75	11,017
財務成本	12,312	1,053	-	13,365
其他應收款項的減值虧損	-	2,670	-	2,670
出售一間附屬公司的收益	(3,932)	-	-	(3,932)
利息收入	(2,195)	(7)	-	(2,202)
撥回其他應付款項	-	(59)	-	(59)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	工業用 物業發展 千港元	一般貿易 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
計入分部業績／分部資產的資料：				
攤銷及折舊	10,961	-	75	11,036
財務成本	13,623	2,108	-	15,731
出售物業、廠房及設備的收益	(285)	-	-	(285)
利息收入	(2,913)	(1,057)	-	(3,970)

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

9. 分部資料 (續)

地區資料

本集團於香港及中華人民共和國(「中國」)經營業務。

以下為本集團根據經營地區來自外來客戶的收入及按資產所在地區劃分的非流動資產之資料：

	來自外來客戶的收入		非流動資產	
	二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (附註a)	二零一三年 十二月三十一日 千港元
香港	-	-	172	240
中國	55,133	32,963	161,555	278,970
	<u>55,133</u>	<u>32,963</u>	<u>161,727</u>	<u>279,210</u>

附註：

(a) 非流動資產不包括列為與持作出售及出售一間附屬公司有關的資產。

有關主要客戶的資料

於有關年度來自佔本集團總收入10%以上的客戶之收入如下：

	二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
客戶A ¹	42,158	-
客戶B ¹	-	21,434
客戶C ²	-	3,574
客戶D ²	<u>10,562</u>	<u>7,955</u>

¹ 來自銷售貨品的收入。

² 來自倉庫存放的收入。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

10. 其他收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息收入	2,202	3,970
雜項收入	380	7
	<u>2,582</u>	<u>3,977</u>

11. 其他收益及虧損

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
出售一間附屬公司的收益	3,932	—
出售物業、廠房及設備的收益	—	285
匯兌收益淨額	195	—
撥回其他應付款項	59	—
其他應收款項的減值虧損	(2,670)	—
	<u>1,516</u>	<u>285</u>

12. 財務成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
須於五年內全數償還的銀行貸款及其他借貸的利息	<u>13,365</u>	<u>15,731</u>

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

13. 所得稅抵免

於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，香港利得稅按估計應課稅溢利以16.5%（二零一三年：16.5%）計算。

由於本集團於本年度並無估計應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備（二零一三年：無）。

中國企業所得稅（「企業所得稅」）乃按照其現行法例、詮釋及慣例根據本集團享有若干稅務優惠之中國附屬公司所賺取的估計應課稅收入按適用稅率計算。

根據中國企業所得稅規則及規例，本集團中國附屬公司之適用中國企業所得稅稅率為25%。

由於本公司及其附屬公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度並無產生任何應課稅溢利，或有結轉自以往年度的稅項虧損可供抵銷有關年度所產生的應課稅溢利，故並無就該年度的中國企業所得稅作出撥備。截至二零一三年十二月三十一日止年度並無作出中國企業所得稅撥備，原因是在中國營運的附屬公司並無應課稅溢利。

本公司董事認為，過往年度作出的稅項撥備8,221,000港元應不會成為應付款項。因此，該金額於截至二零一四年十二月三十一日止年度內被撥回。

本年度所得稅抵免可與綜合損益及其他全面收益表內的除稅前虧損對賬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前虧損	(27,615)	(30,125)
按中國企業所得稅稅率25%（二零一三年：25%） 計算的稅項（附註a）	(6,904)	(7,531)
不可扣稅開支的稅務影響	1,614	1,232
毋須課稅收入的稅務影響	(7,910)	(2,187)
過往年度超額撥備	(8,221)	—
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損的稅務影響	10,144	7,855
動用過往未確認的稅項虧損	(11)	—
其他司法權區營運的附屬公司不同稅率的影響	3,067	631
本年度所得稅抵免	(8,221)	—

附註：

(a) 採用中國企業所得稅稅率是由於該稅率為本集團主要業務所在司法權區的當地稅率。

13. 所得稅抵免 (續)

於報告期末，本集團可用於抵銷未來溢利的未動用稅項虧損（有待稅務機關同意）為364,827,000港元（二零一三年：193,257,000港元）。由於無法預測未來溢利來源，故並無就稅項虧損確認遞延稅項資產。根據中國相關法律法規，未動用稅項虧損73,398,000港元（二零一三年：95,794,000港元）可結轉五年。其他未確認稅項虧損可無限期結轉。

14. 本年度虧損

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度虧損已扣除（計入）：		
預付租賃款項的攤銷	2,272	2,253
核數師酬金		
— 核數服務	600	500
— 其他服務	400	100
	1,000	600
確認為開支的存貨成本	42,106	21,560
物業、廠房及設備的折舊	8,745	8,783
其他應收款項的減值虧損	2,670	—
員工成本（包括董事酬金）		
— 薪金及津貼	7,149	7,228
— 退休福利計劃供款	56	53
	7,205	7,281
出售一間附屬公司的收益	(3,932)	—
出售物業、廠房及設備的收益	—	(285)

15. 股息

董事不建議派付截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度的股息。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

16. 董事酬金

已付或應付予六名(二零一三年:六名)董事各自的酬金如下:

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	馬曉玲 千港元	陳兆敏 千港元	陳思翰 千港元 (附註a)	程萬琦 千港元	林瑞民 千港元	舒華東 千港元	二零一四年 千港元
袍金	-	-	240	240	240	240	960
其他酬金							
薪金及其他福利	1,702	960	-	-	-	-	2,662
酌情花紅	120	80	-	-	-	-	200
退休福利計劃供款	-	17	-	-	-	-	17
酬金總額	<u>1,822</u>	<u>1,057</u>	<u>240</u>	<u>240</u>	<u>240</u>	<u>240</u>	<u>3,839</u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	馬曉玲 千港元	陳兆敏 千港元	陳思翰 千港元	程萬琦 千港元	林瑞民 千港元	舒華東 千港元	二零一三年 千港元
袍金	-	-	240	240	240	240	960
其他酬金							
薪金及其他福利	1,701	960	-	-	-	-	2,661
酌情花紅	120	80	-	-	-	-	200
退休福利計劃供款	-	15	-	-	-	-	15
酬金總額	<u>1,821</u>	<u>1,055</u>	<u>240</u>	<u>240</u>	<u>240</u>	<u>240</u>	<u>3,836</u>

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度,概無董事放棄任何酬金。於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度內,概無向任何董事支付或應付任何酬金,作為加入本集團之獎勵。

附註: :

(a) 陳思翰先生於二零一五年一月三十日辭任本公司非執行董事。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

17. 僱員酬金

本集團五名最高薪僱員當中有兩名(二零一三年:兩名)為本公司董事,其酬金載於上文附註16的披露資料。餘下三名(二零一三年:三名)的酬金總額如下:

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金及其他福利	1,007	1,001
退休福利計劃供款	15	15
	<u>1,022</u>	<u>1,016</u>

彼等的酬金屬於下列範圍:

	二零一四年 僱員人員	二零一三年 僱員人員
零港元至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>

18. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按下列數據計算:

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
虧損		
就每股基本虧損而言的本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(19,575)</u>	<u>(30,045)</u>
股份數目		
就每股基本虧損而言的普通股數目	<u>299,847</u>	<u>299,847</u>

由於本公司於兩個年度並無潛在的尚未兌換普通股,故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

19. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	倉庫 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本					
於二零一三年一月一日	2,804	169,042	3,554	5,347	180,747
出售	-	(2,854)	-	-	(2,854)
匯兌調整	79	4,789	58	166	5,092
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	2,883	170,977	3,612	5,513	182,985
添置	-	-	7	-	7
出售一間附屬公司時終止確認	(1,189)	-	(1,539)	(4,113)	(6,841)
重新分類為持作出售	(1,684)	-	(264)	(607)	(2,555)
匯兌調整	(10)	(583)	(7)	(21)	(621)
於二零一四年十二月三十一日	-	170,394	1,809	772	172,975
折舊及減值					
於二零一三年一月一日	581	19,680	2,999	5,232	28,492
本年度撥備	126	8,447	200	10	8,783
出售時撇銷	-	(285)	-	-	(285)
匯兌調整	18	660	52	162	892
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	725	28,502	3,251	5,404	37,882
本年度撥備	114	8,510	121	-	8,745
出售一間附屬公司時撇銷	(281)	-	(1,536)	(4,113)	(5,930)
重新分類為持作出售時撇銷	(556)	-	(264)	(560)	(1,380)
匯兌調整	(2)	(88)	(8)	(19)	(117)
於二零一四年十二月三十一日	-	36,924	1,564	712	39,200
賬面值					
於二零一四年十二月三十一日	-	133,470	245	60	133,775
於二零一三年十二月三十一日	2,158	142,475	361	109	145,103

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

19. 物業、廠房及設備 (續)

上述物業、廠房及設備項目使用下列年率按直線基準計算折舊：

樓宇及倉庫	按租約剩餘年期及5% (以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	10%-33%
汽車	20%-25%

樓宇及倉庫位於中國土地上，根據中期至長期土地使用權持有。

20. 預付租賃款項

本集團的預付租賃款項按直線基準於租期內在綜合損益及其他全面收益表中的損益內攤銷及扣除。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
成本		
於一月一日	113,300	110,157
添置	23,955	—
出售一間附屬公司時終止確認	(7,474)	—
重新分類為持作出售	(93,483)	—
匯兌調整	(360)	3,143
於十二月三十一日	35,938	113,300
累計攤銷		
於一月一日	13,928	11,324
年內攤銷	2,272	2,253
出售一間附屬公司時撇銷	(691)	—
重新分類為持作出售時撇銷	(8,277)	—
匯兌調整	(45)	351
於十二月三十一日	7,187	13,928
賬面值		
於十二月三十一日	28,751	99,372

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

20. 預付租賃款項 (續)

本集團的預付租賃款項包括：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動資產	799	2,280
非流動資產	<u>27,952</u>	<u>97,092</u>
	<u>28,751</u>	<u>99,372</u>

本集團的預付租賃款項包括：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
位於中國的土地		
長期租賃	—	13,952
中期租賃	28,751	85,420
短期租賃	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>28,751</u>	<u>99,372</u>

21. 收購土地使用權的按金

於二零一三年十二月三十一日，該款項指本集團就二零零八年的一個發展項目而擬收購中國太倉市的土地使用權所支付的按金合共37,015,000港元（相當於人民幣29,190,000元）。

年內，本集團與中國太倉港口開發區就退還該按金訂立協議。於報告期末前，已悉數收取有關款項。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

22. 應收賬款及其他應收款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收賬款	1,203	1,349
減：已確認減值虧損	-	(179)
	1,203	1,170
其他應收款項	5,464	12,829
減：已確認減值虧損	(3,864)	(5,672)
	1,600	7,157
應收賬款及其他應收款項總額	2,803	8,327

本集團給予其貿易客戶的賒賬期平均為90日，而給予其倉庫租戶的賒賬期平均為30日。以下乃於報告期末（與各自的收入確認日期相近）按發票日期呈列的應收賬款（扣除減值虧損）的賬齡分析。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0-30日	1,203	1,170
31-60日	-	-
61-90日	-	-
90日以上	-	-
	1,203	1,170

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

22. 應收賬款及其他應收款項 (續)

接納任何新客戶前，本集團會評估各潛在客戶的信貸素質。此外，本集團亦參考合約所列的付款條款藉此檢討各客戶的應收款項的還款記錄，以釐定應收賬款的可收回性。

本集團的應收賬款存在若干集中風險，原因是於二零一四年十二月三十一日其兩名（二零一三年：兩名）客戶的未償還結餘約為1,203,000港元（二零一三年：1,170,000港元）。

本公司董事認為預期將於三十日內收回的應收賬款的公平值與其賬面值並無重大差異，原因是該等結餘自開始起計到期時限較短。

應收賬款減值虧損的變動如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年初結餘	179	175
年內撇銷為不可收回之款項	(179)	—
匯兌調整	—	4
年末結餘	—	179

其他應收款項減值虧損的變動如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年初結餘	5,672	5,514
年內確認	2,670	—
年內撇銷為不可收回之款項	(4,456)	—
匯兌調整	(22)	158
年末結餘	3,864	5,672

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

23. 預付款項及按金

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
預付款項	228	187
減：已確認減值虧損	—	—
	<u>228</u>	<u>187</u>
租金及公用設施按金	444	624
預付款項及按金總額	<u>672</u>	<u>811</u>

預付款項及按金減值虧損的變動如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年初結餘	—	76
年內撇銷為不可收回之款項	—	(76)
年末結餘	<u>—</u>	<u>—</u>

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

24. 銀行結餘及現金／已抵押銀行存款

銀行結餘按介乎零至0.42厘（二零一三年十二月三十一日：零至0.35厘）的市場年利率計息。已抵押銀行存款按4.25厘（二零一三年十二月三十一日：3.08厘至4.25厘）的固定年利率計息。

於二零一四年十二月三十一日，銀行存款37,912,000港元與列為持作出售的出售組別有直接關聯及已予抵押，以獲取長期銀行貸款。該等貸款已被列為與持作出售的資產有直接關聯的負債。於二零一三年十二月三十一日，銀行存款88,765,000港元已予抵押，以獲取短期銀行貸款。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括存放在銀行的現金及手頭現金。於報告期末，在綜合現金流量表內列示的現金及現金等值物可與綜合財務狀況表內的相關項目對賬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行結餘及現金	12,753	9,106
計入列為持作出售的出售組別內的銀行結餘及現金	3,427	—
	16,180	9,106

25. 列為持作出售的資產

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業、廠房及設備(附註a)	1,128	—
預付租賃款項(附註a)	6,905	—
與工業用物業發展業務有關的資產(附註b)	122,873	—
	130,906	—
預收款項(附註a)	10,110	—
與工業用物業發展業務有關的負債(附註b)	99,025	—
	109,135	—

附註：

- (a) 於二零一四年十月二十九日，本集團與一名獨立第三方訂立房產買賣協議，以現金代價約10,110,000港元(人民幣8,000,000元)出售位於中國北京西城區新華里16號錦官苑一期2號樓5層508室的寫字樓連同土地部分，並已於報告期末前悉數收取有關款項。於二零一四年十二月三十一日，並無就預付租賃款項及作為持作出售資產的物業、廠房及設備的重新分類而確認減值虧損，原因是基於合約售價的公平值減去出售成本後高於其各自的賬面值所致。有關交易須待所有權登記轉變為該名獨立第三方，方可完成，而有關登記於報告期末前尚未辦妥。
- (b) 於二零一五年一月十四日，(i)本公司全資附屬公司Profit Capital Limited(作為賣方)、平安不動產(香港)有限公司(「買方A」)(作為買方)及本公司訂立買賣協議，內容有關以現金代價約146,778,000港元(人民幣117,423,000元)出售本公司間接全資附屬公司基創的100%股本(「基創協議」)；及(ii)本公司(作為賣方)、買方A及泉康投資有限公司(「買方B」)(作為買方)訂立買賣協議，內容有關以現金代價約24,472,000港元(人民幣19,577,000元)出售本公司全資附屬公司圖輝的100%股本(「圖輝協議」)。

基創及圖輝以及其附屬公司在中國江蘇省太倉市從事港口基礎設施建設、石化產業項目開發，石化產品之生產及相關產品之銷售。其附屬公司為中國江蘇省太倉市的土地使用權的持有者。於二零一五年二月二十五日，基創協議及圖輝協議的所有先決條件已獲達成，有關出售當日予以完成。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

25. 列為持作出售的資產(續)

於二零一四年十二月三十一日，基創及圖輝以及其附屬公司列為持作出售的資產和負債如下：

	二零一四年 千港元
物業、廠房及設備	47
預付租賃款項	78,301
其他應收款項	3,185
預付款項及按金	1
已抵押銀行存款	37,912
銀行結餘及現金	3,427
列為持作出售的資產	122,873
其他應付款項	4,244
銀行貸款	94,781
與列為持作出售的資產直接關聯的負債	99,025
與出售組別直接關聯的淨資產	23,848

26. 應付賬款及其他應付款項以及應計費用

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付賬款	—	59
應計費用	2,320	2,371
已收取按金(附註a)	11,183	7,945
其他應付款項(附註a)	5,523	8,612
其他應付款項及應計費用總額	19,026	18,928
應付賬款及其他應付款項以及應計費用總額	19,026	18,987

附註：

- (a) 已收取按金包括預收客戶款項及可予退還按金。其他應付款項包括其他債權人墊付之款項，該等款項為無抵押、免息及預期於一年內償付。

下列乃於報告期末按發票日期呈列的應付賬款的賬齡分析：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0—30日	—	—
31—60日	—	—
61—90日	—	—
90日以上	—	59
	—	59

若干貨品的購貨平均信貸期為90日。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

27. 銀行貸款

本集團之銀行貸款還款期如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	30,330	173,092
一年以上但不超過兩年	15,165	15,217
兩年以上但不超過五年	26,539	41,846
	<u>72,034</u>	<u>230,155</u>
減：於流動負債列示之金額	<u>(30,330)</u>	<u>(173,092)</u>
	<u>41,704</u>	<u>57,063</u>

所有銀行貸款乃以本集團的資產作為抵押（如附註34所載）。

銀行貸款按貨幣分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
以人民幣計值	<u>72,034</u>	<u>230,155</u>

於各報告期末，實際利率之範圍如下：

	二零一四年	二零一三年
固定利率銀行貸款	<u>6.15%-11.20%</u>	<u>6.00%-8.10%</u>

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

28. 股本

	股份數目 千股	面額 千港元
法定：		
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及 二零一四年十二月三十一日每股面值0.005港元的普通股	421,978,000	2,109,890
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及 二零一四年十二月三十一日每股面值0.005港元的優先股	22,000	110
已發行及繳足：		
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及 二零一四年十二月三十一日每股面值0.005港元的普通股	299,847	1,499

29. 出售一間附屬公司

於二零一四年十二月十五日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價人民幣8,000,000元（約10,109,000港元）出售其於北京三智興業投資有限公司（從事顧問服務）的全部95%股權。出售事項已於同日獲本集團董事會批准及完成。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

29. 出售一間附屬公司 (續)

於出售日期，資產及負債的分析如下：

	二零一四年 千港元
物業、廠房及設備	911
預付租賃款項	6,783
存貨	3,632
其他應收款項	2,527
現金及現金等值物	139
其他應付款項及應計費用	(6,479)
出售的淨資產	<u>7,513</u>

出售一間附屬公司的收益：

	二零一四年 千港元
已收現金代價	10,109
出售的淨資產	(7,513)
非控股權益	376
就附屬公司淨資產而言的累計匯兌收益	960
出售收益	<u>3,932</u>

出售一間附屬公司的現金流入淨額：

	二零一四年 千港元
已收現金代價	10,109
減：出售的現金及現金等值物結餘	(139)
	<u>9,970</u>

30. 購股權計劃

本公司於二零一一年採納一項購股權計劃，該計劃將於二零二一年六月十九日屆滿，目的是提供獎勵或獎賞予合資格參與人士，以獎勵彼等對本集團作出的貢獻及／或讓本集團招募及挽留優秀人才及吸引對本集團及任何投資實體屬寶貴的人力資源。根據二零一一年購股權計劃，本公司董事可向任何僱員（包括任何執行董事）、非執行董事、貨品或服務供應商及本集團客戶，以及為本集團提供研究、開發或其他技術支援的任何人士或實體授出購股權。

參與人士可於要約授出日期起計28日內藉支付1.00港元而接納購股權。各承授人可於董事會釐定及通知的期間內的任何時間，按照二零一一年購股權計劃的條款行使購股權，惟任何情況下該期間將於購股權授出日期起計屆滿十年之前結束，並且須受其提前終止條文所規限。

二零一一年購股權計劃項下的股份認購價將為董事會釐定的價格，惟不可低於下列各項的最高者：(i)聯交所每日報價表所示股份於授出特定購股權當日的收市價；(ii)股份於緊接授出特定購股權當日前五個交易日在聯交所的平均收市價；或(iii)股份面值。

因行使根據二零一一年購股權計劃及本集團任何其他計劃將予授出的所有購股權而可予發行的股份總數，合共不得超過採納日期已發行股份總數的10%。此外，因行使根據二零一一年購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃所授出的所有尚未行使購股權而可予發行的股份最高數目，合共不得超過不時已發行股份總數的30%。於任何12個月期間內，因行使根據二零一一年購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃所授出的購股權而已發行及可能須發行予每名參與人士的股份總數，不得超過當時已發行股份總數的1%。

於報告期末，自二零一一年購股權計劃獲採納至今，並無據此而授出購股權。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

31. 經營租約

本集團作為承租人

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
根據經營租約就辦公室物業支付的最低租賃款項	<u>944</u>	<u>938</u>

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租約於下列到期日須支付的未來最低租賃款項之承擔如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	300	738
第二年至第五年（包括首尾兩年）	<u>-</u>	<u>292</u>
	<u>300</u>	<u>1,030</u>

經營租賃款項指本集團就其於香港和中國若干辦公室物業應付的租金。租約議定平均為期兩年。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

31. 經營租約 (續)

本集團作為出租人

於報告期末，本集團已就倉庫存放設施的下列未來最低款項與租戶訂立合約。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	13,729	12,883
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	15,975	29,966
	29,704	42,849

年內賺取的倉庫存放收入為12,975,000港元 (二零一三年: 11,529,000港元)。

32. 資本承擔

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
有關購置及建設物業、廠房及設備的已訂約 但未撥備的承擔	-	2,893

該結餘指附註21所披露工業用物業發展項目的承擔，該項目已告終止。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

33. 退休福利計劃

本集團須就其香港僱員參與定額供款計劃，即強積金計劃。強積金計劃的資產與本集團的資產分開並於信託人控制下的基金持有。本集團與其僱員均須按有關薪酬成本的5%向強積金計劃作出供款。每名僱員最高供款限額為每年18,000港元（二零一三年：15,000港元）。

中國附屬公司的僱員為中國省市政府機關營辦的定額供款計劃的成員。中國附屬公司須每月按僱員基本薪金的固定百分比向該等計劃供款。本集團就中國退休福利計劃的唯一責任為根據該計劃作出規定的供款。地方政府機關負責向退休僱員支付全部退休金。

本年度退休福利計劃供款為246,000港元（二零一三年：248,000港元）。

34. 資產抵押

已就本集團獲授之一般銀行信貸（附註27）而作出抵押之資產賬面值如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業、廠房及設備	133,469	142,475
預付租賃款項（附註a）	107,052	85,420
銀行存款（附註a）	37,912	88,765
	278,433	316,660

附註：

- (a) 於二零一四年十二月三十一日，基創及圖輝以及其附屬公司被列為持作出售的出售組別（附註25）。已抵押資產中，賬面值為78,301,000港元的預付租賃款項及37,912,000港元的銀行存款已予質押，以擔保出售組別獲授之一般銀行信貸。

35. 有關連人士交易

主要管理人員的報酬

年內，董事及其他主要管理層成員的薪酬為附註16及17中披露的4,861,000港元（二零一三年：4,852,000港元）。

36. 附屬公司

名稱	註冊成立及 營業地點	已發行及繳足 普通股本/ 註冊資本	本公司所持				主要業務
			已發行股本面值/註冊資本比例		二零一三年		
			二零一四年 直接	間接	直接	間接	
欣喜企業有限公司	香港	普通股2港元	100%	-	100%	-	向集團公司提供行政服務
基創投資有限公司	英屬處女群島	普通股200美元	-	100%	-	100%	投資控股
泉運有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	100%	-	100%	-	投資控股
圖輝石化開發(太倉)有限公司	中國	註冊及繳足資本 人民幣160,000,000元	-	100%	-	100%	發展工業用物業
太倉基創倉儲有限公司	中國	註冊及繳足資本 人民幣80,000,000元	-	100%	-	100%	發展工業用物業
北京三智興業投資有限公司	中國	註冊及繳足資本 人民幣20,000,000元	-	-	-	95%	提供顧問服務
太倉灝朴貿易有限公司	中國	註冊及繳足資本 人民幣5,000,000元	-	100%	-	100%	貨品貿易

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

36. 附屬公司 (續)

上表列出董事認為主要影響本集團業績或資產的本公司附屬公司。董事認為，列出其他附屬公司的詳情會使篇幅過於冗長。

於年末，概無附屬公司有任何已發行債務證券。

37. 附屬公司權益／應收／應付附屬公司款項

	本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市股份，按成本	41,325	3
減：已確認減值虧損	(30,697)	—
	<u>10,628</u>	<u>3</u>
應收附屬公司款項	293,651	310,759
減：已確認減值虧損	(293,651)	(218,146)
	<u>—</u>	<u>92,613</u>
應付附屬公司款項	<u>355</u>	<u>355</u>

應收／應付附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

38. 本公司的財務資料

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
附屬公司權益	37	10,628	3
流動資產			
應收附屬公司款項	37	-	92,613
預付款項及按金		145	186
銀行結餘及現金		59	60
		204	92,859
流動負債			
其他應付款項及應計費用		1,797	510
應付附屬公司款項	37	355	355
		2,152	865
流動(負債)/資產淨值		(1,948)	91,994
淨資產		8,680	91,997
資本及儲備			
股本	28	1,499	1,499
股份溢價		379,281	379,281
實繳盈餘		64,379	64,379
累計虧損		(436,479)	(353,162)
權益總計		8,680	91,997

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

39. 報告期後事項

- (i) 於二零一四年十月二十九日，本集團與一名獨立第三方訂立物業買賣協議，以代價約10,110,000港元人民幣8,000,000元)出售其於北京的寫字樓連同土地部分，並已於二零一四年十二月悉數收取有關款項。於此等綜合財務報表刊發當日，該項交易尚未完成，原因是有關交易須待所有權登記轉變為該名獨立第三方，方可完成，而有關登記於報告期末前尚未辦妥(見附註25(a))。
- (ii) 根據本公司與收購東方信貸控股有限公司(「目標公司」)的股東(即啟茂投資有限公司(「啟茂」)、Equity Partner Holdings Limited(「Equity Partner」)、世佳控股有限公司(「世佳」)及Asiabiz Capital Investment Limited(統稱「賣方」)訂立日期為二零一四年十一月二十日的有條件買賣協議。就收購目標公司全部已發行股本而言，郎世杰先生為啟茂、Equity Partner及世佳全部已發行股本的唯一法定及實益擁有人。

目標公司為上海佑勝投資諮詢有限公司(「上海佑勝」)全部註冊資本的法定及實益擁有人，而於二零一四年九月、十一月及十二月，上海佑勝與上海新盛典當有限公司(「上海新盛典當」)及其註冊股東(即上海置鋒實業有限公司及上海快鹿投資(集團)有限公司)訂立一系列合約安排。透過該等合約安排，上海佑勝對上海新盛典當的財務及業務經營擁有實際控制權，並有權享有上海新盛典當之經濟利益及惠利。上海新盛典當於中國上海從事典當行業務。

目前生效的合約安排包括下列協議，即(a)獨家管理顧問服務協議(經獨家管理顧問服務協議的補充協議及獨家管理顧問服務協議的第二份補充協議所補充)、(b)股權質押合同(經股權質押合同的補充協議所補充)、(c)獨家購買期權協議(經獨家購買期權協議的補充協議及獨家購買期權協議的第二份補充協議所補充)、及(d)授權委託協議。

39. 報告期後事項 (續)

(ii) (續)

根據有條件買賣協議，本公司已有條件同意以總代價150,000,000港元（可根據目標公司及其附屬公司於二零一四年、二零一五年及二零一六年的經審核綜合稅後淨利潤而按照於相關會計期間達致的表現目標基準調高至180,000,000港元）收購目標公司的全部股權。受完成若干先決條件所規限，總代價150,000,000港元將根據賣方持股比率透過發行可換股票據方式向賣方支付。其中，80,000,000港元、35,000,000港元及35,000,000港元分別於目標公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止財政年度的經審核財務報表刊發後第60個營業日支付。

買賣協議所載的全部條件已於二零一五年一月二十一日達成（「完成」）。於完成後，目標公司成為本公司的直接全資附屬公司。

- (iii) 於二零一五年一月九日，本公司與配售代理訂立一項配售協議，內容有關向不少於六名承配人（為獨立第三方）按發行價每股2.00港元配售最多59,969,422股股份。有關配售已於二零一五年一月二十七日完成，並已配發及發行59,600,000股股份，所得款項淨額合共約為116,816,000港元。
- (iv) 於二零一五年一月十四日，為出售中國江蘇省太倉市的港口基礎設施項目，(i)本公司全資附屬公司Profit Capital Limited（作為賣方）、買方A（作為買方）及本公司訂立基創協議，涉及現金代價約146,778,000港元（人民幣117,423,000元）；及(ii)本公司（作為賣方）、買方A及買方B（作為買方）訂立圖輝協議，涉及現金代價約24,472,000港元（人民幣19,577,000元）。於二零一五年二月二十五日，基創協議及圖輝協議的所有先決條件已獲達成，有關出售當日予以完成。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

39. 報告期後事項 (續)

- (v) 於二零一五年三月三日，本公司的間接全資附屬公司冠勤有限公司（「冠勤」）（作為買方）與香港澳班國際貿易有限公司（「香港澳班」）（作為賣方）訂立買賣協議，據此，冠勤已有條件同意以代價人民幣100,000元（約125,000港元）收購上海融鈺融資租賃有限公司（「合營公司」）的25%股權。合營公司由香港澳班及上海尤龍實業有限公司（「上海尤龍」）成立為中外股權合營公司，業務包括提供金融租賃服務、經營租賃服務、自中國及海外收購租賃資產、拯救和維持融資資產以及提供諮詢和擔保租賃交易。於此項交易完成時，冠勤將持有合營公司的25%股權。

冠勤、香港澳班及上海尤龍於同日訂立的三方協議確認其同意此項收購及無條件和不可撤回地同意放棄合營公司的優先權利。

冠勤與上海尤龍於同日就修訂合營公司的組織章程細則而訂立修訂契據。冠勤須於相關中國政府當局發出合營公司的新營業執照當日起計的一年內，就其於合營公司的25%股權出資人民幣52,500,000元（約65,625,000港元）。

於此等綜合財務報表刊發之日，該項交易的先決條件尚未完成。

財務概要

	截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元
業績					
持續經營業務					
收入	55,133	32,963	118,337	184,187	7,418
銷售成本	(42,090)	(21,544)	(108,924)	(175,701)	-
毛利	13,043	11,419	9,413	8,486	7,418
其他收入、其他收益及虧損	4,098	4,262	5,760	38,003	282
銷售及分銷成本	-	(659)	(106)	(141)	-
行政及其他經營開支	(31,391)	(29,416)	(33,002)	(37,380)	(29,294)
其他開支	-	-	(5,753)	-	-
財務成本	(13,365)	(15,731)	(20,219)	(1,852)	(4,466)
除稅前(虧損)溢利	(27,615)	(30,125)	(43,907)	7,116	(26,060)
所得稅抵免(開支)	8,221	-	-	(7,843)	-
	(19,394)	(30,125)	(43,907)	(727)	(26,060)
已終止經營業務					
已終止經營業務的本年度溢利(虧損)	-	-	-	3,104	(4,070)
本年度(虧損)溢利	(19,394)	(30,125)	(43,907)	2,377	(30,130)
以下人士應佔：					
本公司擁有人	(19,575)	(30,045)	(43,817)	2,506	(29,944)
非控股權益	181	(80)	(90)	(129)	(186)
	(19,394)	(30,125)	(43,907)	2,377	(30,130)
	於 二零一四年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一一年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元
資產與負債					
總資產	309,660	388,499	368,954	387,353	325,324
總負債	(200,195)	(257,400)	(211,375)	(187,350)	(134,179)
非控股權益	-	(196)	(269)	(356)	(468)
本公司擁有人應佔權益	109,465	130,903	157,310	199,647	190,677