



中國興業控股有限公司

China Investments Holdings Limited

(在百慕達註冊成立之有限公司)

(股票代號：132)

2014
年報

目 錄

	頁次
公司資料	2-3
主席報告書	4-6
企業管治報告	7-17
董事會報告書	18-26
獨立核數師報告書	27-28
綜合損益及其他全面收益表	29-30
綜合財務狀況表	31-32
財務狀況表	33
綜合權益變動表	34-35
綜合現金流量表	36-37
綜合財務報表附註	38-111
五年財務概要	112
主要物業資料	113-114

公司資料

執行董事	何向明(主席) 蘇文釗(董事總經理) 游廣武(董事) 黃志和(董事副總經理) 王欣(董事副總經理)
獨立非執行董事	陳國偉 陳達成 鄧宏平
審核委員會	陳國偉(主席) 陳達成 鄧宏平
薪酬委員會	陳達成(主席) 陳國偉 鄧宏平 何向明 游廣武
提名委員會	何向明(主席) 游廣武 陳國偉 陳達成 鄧宏平
註冊辦事處	Clarendon House 2 Church Street Hamilton HM 11 Bermuda
主要營業地點	香港 九龍尖沙咀 麼地道66號 尖沙咀中心601室
股份過戶處	MUFG Fund Services (Bermuda) Limited The Belvedere Building 69 Pitts Bay Road Pembroke HM08 Bermuda
股份過戶分處	卓佳廣進有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心22樓

公司資料(續)

主要來往銀行	中國銀行 交通銀行 東亞銀行 華僑永亨銀行
律師	胡關李羅律師行
核數師	恒健會計師行有限公司 執業會計師
公司秘書	羅泰安
股份代號	132
網址	http://chinainvestments.quamir.com

主席報告書

業務回顧

於二零一四年，本集團完成融資租賃項目的籌建及熱電聯產項目的收購，成功邁出業務轉型的第一步，不但扭轉本集團去年錄得虧損的情況，並為本集團未來業務發展，奠定基礎及方向。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團總營業額為港幣32,448,000元，比去年同期增加1.2%，全年錄得利潤港幣81,038,000元，經扣除發行代價股的重估收益港幣74,690,000元後，本集團經營溢利為港幣6,348,000元。

酒店業務

在國內嚴控公款消費政策的影響下，會議客源不斷萎縮。期內，桂林觀光酒店積極開拓客源，加強網絡及團體客的銷售，全年接客量有輕微上升，惟在各酒店降價促銷，房間價格持續受壓下，導致桂林觀光酒店全年整體收入下降。截至二零一四年十二月三十一日止年度，桂林觀光酒店營業額為港幣23,669,000元，比去年減少8%，經營虧損港幣5,832,000元，比去年增加192.5%。

物業投資

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團物業銷售總額為港幣927,000元，物業銷售之盈利為港幣558,000元。二零一四年物業租金收入為港幣2,677,000元，較去年增加14.9%；物業出租率為70.2%，比去年同期下降1.6%。

位於佛山市南海區的中控大廈(又名為粵港金融科技園第一座)已於二零一四年十一月交吉，現正進行物業管理及租務策劃工作，預期本集團租金收入將逐漸增加。

於報告期後，本公司之全資附屬公司大利國際拓展有限公司於二零一五年一月十三日簽訂正式買賣協議，以總代價港幣72,900,000元收購香港九龍麼地道62號永安廣場5樓1、14及15室物業，並已於二零一五年三月十八日完成收購。該物業現由賣方租回，租期12個月，總租金為港幣1,900,000元。租約期滿後，該物業將用作為本集團在香港的總部。

主席報告書(續)

聯營公司投資收益

本集團持有25%權益的廣東粵科融資租賃有限公司(「粵科租賃」)於二零一四年年初成立並於同年4月開始經營運作。於二零一四年四月至十二月期間，粵科租賃錄得經營淨利潤港幣27,852,000元，為本集團提供收益港幣6,963,000元。

於二零一四年十月十三日，本公司完成收購南大有限公司全部權益，從而間接持有南海長海發電有限公司(「長海發電」)之32.636%股權。長海發電二零一四年經營淨利潤為港幣164,562,000元，比二零一三年增長4.8%，本集團應佔投資收益為港幣15,071,000元。

財務狀況及分析

於二零一四年十二月三十一日，本集團之總資產為港幣1,458,734,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣715,412,000元)，銀行貸款及其他長期負債合共港幣336,337,000元(二零一三年十二月三十一日：無)，資產淨值為港幣995,582,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣592,058,000元)，資產負債比率(即銀行貸款及長期借貸除總資產)為23.1%(二零一三年十二月三十一日：0%)，每股淨資產值為港幣58.14仙(二零一三年十二月三十一日：港幣49.82仙)。

本集團之淨流動資產為港幣94,776,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣452,287,000元)，流動比率(即流動資產除流動負債)約為1.39倍(二零一三年十二月三十一日：4.67倍)，而銀行存款及現金則為港幣267,826,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣378,888,000元)，足以應付本集團的未來營運及新項目或業務發展之資金需求。

資產抵押

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團之若干銀行存款約港幣122,467,000元及投資物業約港幣252,500,000元已抵押予銀行，作為本集團獲銀行借款之抵押品(二零一三年：無任何抵押借貸)。

主席報告書(續)

外匯風險

本集團主要賺取人民幣並承擔以人民幣計算的成本，在本集團的業務營運中對收入與成本的匯率波動影響會相互衝減。不過，本集團以香港為基地對全資附屬公司投放了大量往來借款，同時本集團亦擁有大量人民幣貨幣資產，導致因人民幣升值或降值而帶來匯兌收益或虧損，預計人民幣兌港幣升值或貶值5%，則會影響本年度盈利增加或遞減約港幣17,621,000元；綜觀過去數年，人民幣均呈現上升趨勢，直至二零零八年下半年升勢才漸趨平穩，仍持續向好。不過，今年人民幣卻曾出現了反覆調整下跌，導致本集團產生了匯兌損失約港幣8,920,000元，但董事會認為人民幣匯率未來將會大幅度貶值之機會不大，不會對本集團長期構成重大不利外匯風險。因此，本集團現沒有任何為外匯風險作出對沖的需要。

展望

2014年是本集團業務轉型的第一年，兩家聯營公司為本集團提供滿意的盈利貢獻，不但鞏固本集團的財務基礎，並進一步加強本集團對相關行業的投資信心，董事相信聯營公司將會為本集團提供持續的投資收益。

本集團將繼續以穩健的原則，優化集團資產、提升經營效益的目標，繼續審慎地物色及篩選有前景及增值空間的投資項目，以完成業務轉型升級的計劃，並達到集團業務持續經營增長、實現股東回報收益的目的。

企業管治報告

中國興業控股有限公司(「本公司」)對企業管治極為重視，持續檢討及加強企業管治的措施，致力維持高水平的企業管治標準。本公司董事會(「董事會」)及管理層採取及時、透明、有效及負責的方式保持及改進本公司的政策和常規，維持一個良好、穩固及合理之企業管治架構。董事會深信良好的企業管治能確保本公司及整體股東的最佳利益。

本公司採納《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的所有守則條文為本公司的企業管治守則。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守企業管治守則的所有守則條文。

公司管治架構

本公司的公司管治架構包括董事會及董事會轄下的三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，董事會以書面訂明各委員會的職權範圍，清楚說明委員會的職權和責任。

董事會的組成

董事會現由八名董事組成，包括五名於本公司業務上具有豐富經驗的執行董事及三名具備適當專業資格的獨立非執行董事。董事會現時的組成如下：

執行董事

何向明先生(主席)

蘇文釗先生(董事總經理)

游廣武先生(董事)

黃志和先生(董事副總經理)

王欣女士(董事副總經理)

獨立非執行董事

陳國偉先生

陳達成先生

鄧宏平先生

董事均有足夠時間及精神以處理本集團的事務。董事每年向本公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質，以及其他重大承擔的職務。董事會認為執行董事及非執行董事組合之比例合理及適當，並充分發揮制衡作用，以保障股東及本集團之利益。

企業管治報告(續)

獨立非執行董事為本集團帶來多元化的經驗及專業知識。他們提出的提議及意見，以及透過彼等參與董事會及各個委員會會議，為本集團的策略及發展、業務營運及表現、風險控制及利益衝突等事宜上，提供獨立意見、提議及判斷，以確保股東之權益均獲得考慮。

根據本公司的公司細則，遵照上市規則不時規定之董事輪值告退方式，以及儘管委任或聘任任何董事時訂立了任何合約性或其他性質之條款，於每次股東週年大會上，三分之一在任董事(或若其數目並非三之倍數，則為最接近之數目，惟不得少於三分之一)須輪值告退，惟每位董事(包括具有指定任期者)必須至少每三年退任一次。

所有董事的個人資料及責任的資料已詳列於本年報的第19至21頁。

各董事彼此間並沒有任何關係，包括業務、財務、家屬及其他相關利益。

董事會的運作

董事會主要負責建立本集團的發展路向、訂立目標及業務發展計劃、審批重大協議及事項、監控高級管理人員的表現及為公司管治負責，目標為增加股東價值。管理層由董事總經理帶領，負責推行董事會制訂的策略及計劃。董事會授權管理層管理本集團的日常業務。董事會下設的委員會有其特定的職權範圍，明確界定他們的權力和責任。

本公司已訂立一份保留予董事會決定的事項表，將那些保留予董事會的職能分別確定，董事會會定期檢討該等安排，以確保有關安排符合本公司的需要。

董事會並且負責履行的企業管治職責，包括下列各項：

1. 制訂及檢討本公司的企業管治政策及常規；
2. 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；

企業管治報告(續)

4. 制訂、檢討及監察僱員及董事適用的操守守則及合規手冊；及
5. 檢討本公司遵守上市規則附錄14(企業管治守則及企業管治報告)的情況。

董事會每年最少召開四次定期會議(約每季度一次)，亦會在有需要時召開會議。在召開定期董事會會議時，董事會文件乃根據上市規則及守則條文的規定期限於會議前送交予董事審閱，使董事能夠掌握有關資料，以便履行其職責和責任。

董事會成員皆積極參與本公司的董事會會議，討論本集團的整體策略及業務。董事會於二零一四年共召開十一次會議，董事出席情況如下：

董事名稱	出席次數／舉行次數	出席率
執行董事		
何向明先生(主席)(於二零一四年七月二十三日獲委任)	4/4	100%
蘇文釗先生(董事總經理)	11/11	100%
游廣武先生(董事)	11/11	100%
黃志和先生(董事副總經理)	11/11	100%
王欣女士(董事副總經理)(於二零一四年五月一日獲委任)	5/6	83%
吳永青先生(董事副總經理)(於二零一四年三月十三日辭任)	4/4	100%
獨立非執行董事		
陳國偉先生	11/11	100%
陳達成先生	10/11	91%
鄧宏平先生	11/11	100%

註：於二零一四年三月十三日，吳永青先生辭任本公司執行董事及董事副總經理。於二零一四年五月一日，王欣女士獲委任為本公司執行董事及董事副總經理。於二零一四年七月二十三日，游廣武先生辭任本公司董事會主席及何向明先生獲委任為本公司執行董事及董事會主席。

此外，於回顧年度內，本公司就一項主要及關連交易成立獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成。獨立董事委員會曾舉行一次會議，所有獨立非執行董事均有出席。

董事酬金乃參考彼等各自於本公司的職務及責任、本公司業績及現時市況而釐定，任何董事不得參與訂定本身的酬金。董事於本年度向本集團收取酬金的詳情已載於財務報表附註14。

企業管治報告(續)

董事會已訂立一套董事諮詢獨立專業意見的程序，讓董事按合理要求，可在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

主席及董事總經理的角色及責任

主席及董事總經理的角色不同。主席負責董事會運作，而董事總經理負責管理本集團業務，兩者之間的職務已清楚區分，以確保權力和授權分佈均衡，不致集中在一位人士。

於二零一四年，董事會主席由游廣武先生(直至二零一四年七月二十三日止)及何向明先生(由二零一四年七月二十三日起)擔任，董事總經理由蘇文釗先生擔任，而董事副總經理則由黃志和先生、吳永青先生(直至二零一四年三月十三日止)及王欣女士(由二零一四年五月一日起)擔任。

主席之主要職責包括領導董事會，確保董事會行事符合公司最佳利益。主席須確保董事會有效地運作及履行應有職責，並及時就所有重要的、適當的事項進行討論；主席負責召開董事會會議，諮詢、釐定及批准每次董事會會議的議程，並確保董事及時獲悉當前的事項及充分的資料。主席同時負責確保公司制訂良好的企業管治常規及程序。

董事總經理之主要職責包括負責集團整體業務日常運作的經營及管理，貫徹董事會的經營策略及方針，下達任務至各部門執行，以實現董事會的目標和決定。此外，董事總經理並負責協調各部門的緊密合作關係，團結員工的力量，鼓勵員工積極性，確保公司業務及制度暢順而有效地運行。

董事培訓

所有新委任的董事均獲提供必要的就任需知及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及條例下的責任有適當程度的了解。公司秘書及核數師代表亦不時為董事提供上市規則、會計準則及其他相關監管規定的最新發展及變動資料。

此外，董事亦獲提供本公司表現及狀況的每月更新資料，以便董事會整體及各董事履行其職務。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，發掘並更新彼等的知識及技能。根據董事所提供的紀錄，全體董事已於截至二零一四年十二月三十一日止年度內參與持續專業發展。

企業管治報告(續)

於回顧年度內，本公司所有董事均參與持續專業發展，透過閱覽與董事職責有關的材料及出席由專業培訓機構舉辦的培訓課程更新彼等的知識及技能。此外，陳國偉先生亦出席由不同專業機構舉辦有關上市規則及新公司法等知識的座談及研討會。

董事及高級管理層薪酬

截至二零一四年十二月三十一日止年度高級管理層之薪酬組別如下：

人數	薪酬組別(港幣元)
1	500,001元至1,000,000元

根據上市規則附錄16須就董事酬金披露之進一步詳情，載於財務報表附註14。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載列上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易時的操守準則。經作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至二零一四年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載的規定。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，在會計或法律方面有豐富經驗。審核委員會主要負責審閱本公司的財務報表及年度報告及賬目、向董事會提供意見、就本公司核數師的委任、薪酬及任何與終止委聘有關事宜等提出建議。陳國偉先生為審核委員會的主席，負責於每次會議後向董事會報告審核委員會的會議結果及推薦意見。

企業管治報告(續)

於二零一四年，審核委員會共召開三次會議，成員及出席情況如下：

成員名稱	出席次數／舉行次數	出席率
陳國偉(審核委員會主席)	3/3	100%
陳達成	3/3	100%
鄧宏平	3/3	100%

審核委員會在年度內所做的工作包括審閱二零一三年度經審核財務報表及年度業績通告、審閱截至二零一四年六月三十日止六個月的中期報告及中期業績通告、考慮所採納的會計準則、審閱財務匯報、內部監控及風險管理制度、審閱核數師提交管理層的審核情況說明函件及管理層回應、核數師在其報告書所作的意見基準等事項。

薪酬委員會

薪酬委員會由三名獨立非執行董事及兩名執行董事組成。薪酬委員會主要負責審閱及批准董事及高級管理人員的薪酬方案，釐定執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，包括利益、退休金權益及賠償支付。陳達成先生現為薪酬委員會的主席，負責於每次會議後向董事會報告薪酬委員會的會議結果及推薦意見。

於二零一四年，薪酬委員會曾舉行六次會議，成員及出席情況如下：

成員名稱	出席次數／舉行次數	出席率
陳達成(薪酬委員會主席)	5/6	83%
陳國偉	6/6	100%
鄧宏平	6/6	100%
何向明(於二零一四年七月二十三日獲委任)	1/1	100%
游廣武	6/6	100%
蘇文釗(於二零一四年七月二十三日辭任)	5/5	100%

薪酬委員會在年度內所做的工作包括檢討集團的薪酬情況及獎金制度、釐定執行董事及高級管理人員的薪酬待遇及考慮二零一三年度的獎金派發等，並向董事會提出建議。薪酬委員會並確保沒有董事或高級管理人員自行釐定其本人的薪酬。

企業管治報告(續)

本集團的薪酬政策是以員工(包括董事)的職責、資歷及工作表現而釐定其酬金。此外，本集團已於二零一三年四月二十六日採納了為期十年的新購股權計劃，目前本集團並沒有授出任何購股權。

提名委員會

提名委員會由三名獨立非執行董事及兩名執行董事組成。提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。提名委員會就候選人的資格、經驗、品格及對本公司作貢獻的潛力考慮出任董事的合適人選，並評核上市規則第3.13條所載的獨立性規定評核獨立非執行董事的獨立性。

於二零一四年，提名委員會曾舉行三次會議，成員及出席情況如下：

成員名稱	出席次數／舉行次數	出席率
何向明(提名委員會主席)(於二零一四年七月二十三日獲委任)	0/0	不適用
游廣武(於二零一四年七月二十三日辭任主席)	3/3	100%
陳國偉	3/3	100%
陳達成	2/3	67%
鄧宏平	3/3	100%
蘇文釗(於二零一四年七月二十三日辭任)	3/3	100%

提名委員會在年度內所做的工作包括檢討本公司的董事會架構、評核獨立非執行董事的獨立性及考慮和審議候選董事的資格及經驗，並向董事會提出建議。

於本年度內，提名委員會考慮及審議有關委任新執行董事及董事副總經理等事宜。於二零一四年三月十三日，吳永青先生辭任為本公司之執行董事及董事副總經理。於二零一四年五月一日，王欣女士獲委任為本公司執行董事及董事副總經理。於二零一四年七月二十三日，何向明先生獲委任為本公司執行董事及董事會主席、提名委員會主席以及本公司薪酬委員會成員，游廣武先生辭任本公司董事會主席及提名委員會主席，但仍為本公司執行董事兼提名委員會及薪酬委員會成員，及蘇文釗先生辭任本公司提名委員會及薪酬委員會成員。

企業管治報告(續)

本公司各獨立非執行董事已符合上市規則的要求，向本公司出示根據上市規則第3.13條發出的獨立性週年確認書。提名委員會已評估彼等的獨立性，並確認所有獨立非執行董事均屬上市規則所界定的獨立人士。陳國偉先生及陳達成先生的任期為兩年至二零一六年九月二十一日止，而鄧宏平先生的任期為兩年至二零一六年四月五日止。彼等須遵守本公司細則內有關退任及重選連任的規定。

董事會多元化政策

本公司了解及認同具有多元化董事會成員的裨益，並視在董事會層面的多元化為維持競爭優勢的重要元素。因此本公司於二零一三年八月十四日採納董事會多元化政策。其政策列明有關提名委員會審閱及評估董事會組成、推薦人選以委任加入董事會及監管董事會有效性年度審閱時的方針從而達致董事會成員多元化的目標。並設有監察、報告及政策覆核等機制確保董事會多元化政策能有效地執行。

提名委員會已就本公司董事會多元化作出檢討，及認為無即時需要訂立計量目標，提名委員會將不時檢討董事會多元化，以確保其政策能有效地執行。

內部監控

董事會負全責維持集團穩健而有效的內部監控系統。該系統包括一個具有有限職權的界定管理架構，以維護其資產不被擅自處置，及確保備存適當的會計記錄以提供可供內部使用或供發佈的可靠財務資料，以及確保遵守有關法律法規。該系統旨在為防範重大失實陳述或損失提供合理(但非絕對)保證，以及管理集團營運系統失靈和達成集團目標過程中所存在的風險。

本集團管理層已檢討本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之內部監控及風險管理系統是否有效，該檢討亦考慮公司會計及財務報告部門之人力資源是否充裕及是否有足夠具備所需資格及經驗之員工、員工培訓及有關預算是否充足，並已將審閱結果發現及推薦意見提交審核委員會及董事會。審核委員會及董事會已討論有關審閱結果，並同意各主要經營範疇均已實施內部監控程序及風險管理系統。

企業管治報告(續)

公司秘書

本公司秘書為羅泰安先生，是由本公司向外聘秘書服務機構聘用而委任的。供本公司公司秘書聯絡的主要人士為執行董事兼主席何向明先生、執行董事游廣武先生及主席助理莊青梅女士。於年度內，本公司公司秘書已適當遵守上市規則第3.29條有關培訓規定。

組織章程文件

於回顧年度內，本公司的組織章程文件並無變動。

問責及審核

董事確認須就編製本集團財務報表承擔有關責任。

本公司由合資格會計師負責管理財務部，在財務部的協助下，董事會確保本集團財務報表的編製符合有關法規及適用的會計準則。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，審核費用約為港幣1,000,000元，而非審核之服務費用約為港幣1,272,000元。

本公司核數師恒健會計師行有限公司就本集團財務報表所發表的申報責任聲明已載於第27及28頁的獨立核數師報告書中。

與股東的溝通

本公司明白與股東及投資者保持良好溝通的重要性，也認識到向股東及投資者提供當前及相關資訊的價值。董事會制訂了股東通訊政策，列出本公司有關股東通訊之原則，旨在確保股東及投資者，均可適時取得全面、相同及當前本公司的資料。

本公司透過股東週年大會或其他股東大會與股東一直保持溝通，並鼓勵彼等參與股東大會。登記股東以郵遞方式收取股東大會通告。大會通告載有議程、提呈的決議案及投票表格。任何登記股東有權出席股東週年大會及股東特別大會，惟彼等的股份必須登記於股東名冊內。未能出席股東大會的股東可填妥隨附於大會通告的代表委任表格並交回本公司，以委任彼等之代表或大會主席擔任彼等的代表。

企業管治報告(續)

在二零一四年四月二十九日舉行的股東週年大會、並於二零一四年二月二十七日及二零一四年七月十六日舉行的股東特別大會，除陳達成先生缺席股東週年大會外，所有董事均有出席上述股東週年大會及股東特別大會，並回應股東的提問，在會上就每項獨立的事宜，分別提出獨立議案給予股東以投票表決方式表決。本公司委任本公司股份過戶登記分處擔任監票員，確保所有票數均適當點算及記錄在案，並按本公司的公司細則及上市規則的要求，在聯交所及本公司的網站公佈投票表決結果。

股東權利

股東要求召開股東特別大會之程序

持有不少於本公司繳足股本(賦有於本公司股東大會上投票權)十分之一的股東(「提呈人」)可要求召開股東特別大會及提呈於本公司股東大會上考慮的事宜。有關提呈人可將召開股東特別大會的書面要求(當中須列明有關提呈人之全名、當中述明於本公司股東大會上將予考慮之事項及提案，並須由提呈人簽署)遞交至本公司主要營業地點，抬頭註明本公司董事會收啟。倘董事會並無於發出書面要求之日起計二十一日內召開將根據公司細則及遵守上市規則規定之相關日數內舉行股東特別大會，有關提呈人可根據不時修訂之百慕達一九八一年公司法第74(3)條舉行。

股東提名他人選舉為董事之程序

根據本公司公司細則第88條，除非獲董事推薦參選，否則除會上退任董事外，概無任何人士有資格於任何股東大會上參選董事，除非由正式合資格出席大會並於會上投票的股東(並非擬參選人士)簽署通告，其內表明建議提名該人士參選的意向，該通告須於指定進行股東大會日起計至少七(7)日前呈交往辦事處或總辦事處，另外，由獲提名人士簽署及表明願意參選之通告須於指定進行該項選舉之股東大會通告寄發翌日及不遲於該股東大會舉行日期前七(7)日提交。有關資料，可瀏覽本公司網站<http://chinainvestments.quamir.com>登載之「股東提名候選董事之程序」。

企業管治報告(續)

股東於股東大會提出提案之程序

根據百慕達公司法，持有本公司附帶權利可於本公司股東大會投票之繳足股本不少於二十分之一(5%)之登記股東(「提呈人」)，或不少於100名有關登記股東，可向本公司提交書面要求：(a)向有權接收下一次股東大會通告之股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議及擬於會上動議之決議案；及(b)向有權獲發送任何股東大會通告之股東傳閱不超過1,000字之陳述書，以告知於該大會上提呈之決議案所述事宜或將處理之事項。

由所有提呈人簽署之呈請可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上提呈人簽署；且呈請須在不少於(倘為要求通知決議案之呈請)大會舉行前六週或(倘為任何其他呈請)大會舉行前一週，遞交至本公司主要營業地點，並須支付足以彌補本公司相關開支之款項。惟倘在遞交呈請後六週或較短期間內之某一日召開股東週年大會，則該呈請雖未有在規定時間內遞交，就此而言亦將被視為已妥為遞交。

如欲向董事會作出任何查詢，股東可從以下途徑向本公司提交載有聯絡詳情(包括名稱、地址、電話號碼及電郵地址等)的書面查詢：

地址：香港九龍尖沙咀麼地道66號尖沙咀中心601室

傳真：852-23013878

電郵：general@cihl.com.hk

董事會報告書

董事會呈交截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司之主要業務載於財務報表附註39。

業績

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績載於第29及30頁之綜合損益及其他全面收益表。

投資物業

本集團於年結日重估其所有投資物業。本年重估盈餘港幣7,895,000元(二零一三年：虧損港幣538,000元)。重估詳情載於財務報表附註18。

物業、廠房及設備

本集團本年度之物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註19。

本集團持有之主要物業詳列於本年報第113及114頁。

股本

本公司本年度內股本變動之詳情，載於財務報表附註31。

年內，本公司及其任何附屬公司均無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會報告書(續)

儲備

本集團及本公司年內之儲備變動詳情分別載於第34頁及35頁之綜合權益變動表。

本公司可供分派之儲備

於二零一四年十二月三十一日，本公司並無可供現金分派及／或實物分派之儲備，惟根據百慕達法例，本公司之股份溢價約港幣725,199,000元可以繳足紅股之形式分派。

董事

本年度內及截至本報告書提呈之日，本公司之董事如下：

執行董事

何向明先生(主席) (於二零一四年七月二十三日獲委任)
蘇文釗先生(董事總經理)
游廣武先生(董事)
黃志和先生(董事副總經理)
王欣女士(董事副總經理) (於二零一四年五月一日獲委任)
吳永青先生(董事副總經理) (於二零一四年三月十三日辭任)

獨立非執行董事

陳國偉先生
陳達成先生
鄧宏平先生

根據本公司之公司章程細則，何向明先生、蘇文釗先生、王欣女士、陳國偉先生及陳達成先生於即將召開之股東週年大會上依章退任，惟彼等符合資格並願意膺選連任。

即將在下屆股東週年大會上膺選連任之董事概無訂立任何本集團不得於一年內免付補償(法定補償除外)而予以終止之服務合約。

各獨立非執行董事之任職年期為兩年。

董事會報告書(續)

董事及高層管理人員個人資料

執行董事

何向明，48歲，於二零一四年七月二十三日獲委任為本公司執行董事及董事會主席。何先生持有華南師範大學地理系碩士學位，在企業管理及環保公用事業領域擁有豐富經驗。於加入本公司前，他曾擔任瀚藍環境股份有限公司(一間於上海證券交易所上市之公司)之董事長。何先生現為提名委員會主席以及薪酬委員會成員。彼亦為桂林觀光酒店的董事會主席、佛山市南海康美投資有限公司的董事會主席及法定代表人以及本公司若干附屬公司的董事。

蘇文釗，59歲，於二零零九年一月二十日獲委任為本公司執行董事，並於二零零九年二月二十六日獲委任為本公司董事總經理。蘇先生亦為本公司多間附屬公司董事。蘇先生畢業於中山大學，榮獲哲學文憑，擁有逾25年豐富管理經驗。

游廣武，50歲，於二零零四年九月，游先生加入本公司並出任本公司獨立非執行董事職位，於二零零六年四月六日獲重新委任為執行董事及董事會的副主席，並於二零零九年二月二十六日獲委任為本公司董事會主席及於二零一四年七月二十三日辭任本公司董事會主席。彼現為本公司提名委員會及薪酬委員會成員，並為本公司若干附屬公司的董事。游先生為中國高級會計師，持有經濟學碩士學位，現為中南財經政法大學金融學博士研究生。彼在投資、融資及財務管理方面積累豐富經驗。

黃志和，46歲，於二零一三年八月五日獲委任為本公司執行董事及董事副總經理。黃先生亦為佛山市南海康美投資有限公司董事總經理以及本公司若干附屬公司的董事。黃先生持有華南理工大學工業管理工程學士學位及工商管理碩士學位，彼在房地產的投資發展及酒店行業的經營管理方面擁有豐富經驗。

王欣，43歲，於二零一四年五月一日獲委任為本公司執行董事及董事副總經理。王女士持有江西財經大學經濟學碩士。彼在集團企業運作、財務戰略規劃及管理、團隊建設、創新管理等方面累積豐富經驗。

董事會報告書(續)

董事及高層管理人員個人資料(續)

獨立非執行董事

陳國偉，56歲，於二零零四年九月獲委任為本公司獨立非執行董事，並為本公司審核委員會主席，與提名委員會及薪酬委員會成員。陳先生持有會計及商業學士學位，並為澳洲會計師公會以及香港證券專業學會會員。彼在財務及會計方面擁有逾30年經驗。陳先生亦為4間香港上市公司之獨立非執行董事，包括華人置業集團有限公司、太興置業有限公司、樂聲電子有限公司及遠東發展有限公司。

陳達成，50歲，於二零零四年九月獲委任為本公司獨立非執行董事，陳先生為本公司薪酬委員會主席、與審核委員會及提名委員會成員。陳先生畢業於中山大學，為中國執業律師，並擔任佛山市律師協會會長，在法律行業上擁有逾25年經驗。

鄧宏平，41歲，於二零零六年四月六日獲委任為本公司獨立非執行董事，並為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。鄧先生持有廣東海洋大學工學士學位，並於華中科技大學經濟法學碩士研究生畢業。鄧先生為中國執業律師，彼在法律行業，尤其於企業併購、資產重組方面累積豐富經驗。

財務總監

吳俊卿，50歲，於二零零四年七月獲本公司委任為合資格會計師，並於二零一一年三月一日獲委任為本公司財務總監，彼亦為本公司若干附屬公司的董事。吳先生畢業於澳洲科庭科技大學(Curtin University of Technology)，持有商業學士(會計)學位，其後並於香港理工大學取得專業會計碩士。彼為香港會計師公會之資深會員以及澳洲會計師公會之註冊會計師。彼在會計及財務方面擁有逾20年經驗。

附註：本集團之業務由上列執行董事直接負責，彼等被視為本集團高級管理層之成員。

董事會報告書(續)

董事於合約之權益

本公司之董事於本年結算日或本年度內之任何時間，並無直接或間接擁有由本公司或其任何附屬公司參與之重大合約之重大權益。

董事於股份、相關股份及債券的權益

於二零一四年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條設置的登記冊所記錄，或根據載於上市規則附錄十的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)而須知會本公司及聯交所的規定，本公司董事在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)擁有的股份、相關股份及債券的權益如下：

於本公司股份的好倉

董事姓名	身份	權益性質	所持普通股數目	於二零一四年 十二月三十一日 約佔全部已發行 股本之百分比
何向明	實益擁有人	個人	1,441,000	0.08%

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，本公司的董事或最高行政人員概無持有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關係文被視為或當作擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所指的登記冊，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事會報告書(續)

主要股東

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記錄，擁有本公司股份及相關股份5%或以上之權益之股東如下：

名稱	股份數目	附註	身份	於二零一四年十二月三十一日約佔全部已發行股本之百分比
廣東南海控股投資有限公司	1,091,943,493	1	公司權益	63.77%
梁紹輝	151,610,779	2	公司權益	8.85%
Mighty Management Limited	151,610,779	2	實益擁有人	8.85%
南景灣投資有限公司	121,864,487	3	實益擁有人	7.12%
崔國堅	121,864,487	3	公司權益	7.12%
蒲劍清	121,864,487	3	公司權益	7.12%

附註：

- 該1,091,943,493股股份包括(i)873,217,178股股份由Prize Rich Inc.所持有，而廣東南海控股投資有限公司全資擁有Prize Rich Inc.；及(ii)Prize Rich Inc.按每股換股價港幣0.76元，悉數行使本金額為港幣166,232,000元之可換股債券附有之換股權後，本公司將向Prize Rich Inc.配發及發行218,726,315股新股份。
- 該151,610,779股股份由Mighty Management Limited持有，而梁紹輝先生全資擁有該公司。
- 該121,864,487股股份由南景灣投資有限公司持有，而崔國堅先生及蒲劍清先生相等地全資擁有該公司。

除上文所披露者外，於登記冊內概無任何人士擁有本公司已發行股本5%或以上權益之記錄。

董事會報告書(續)

關連交易

於年內，本公司關連交易之詳情如下：

於二零一四年六月五日(「交易日」)，本公司全資附屬公司中國興業股份有限公司(「中國興業」)與佛山市南海區公有資產管理委員會辦公室(「賣方」)、陳小華、黃子濃及王永哲(統稱為「登記持有人」)及Prize Rich Inc. (「Prize Rich」)訂立收購協議，據此，中國興業有條件同意從賣方收購南大有限公司10,000股普通股(「待售股份」)(為其全部已發行股本)，代價為港幣497,400,000元，其中港幣331,168,000元將以向Prize Rich按每股港幣0.632元的價格發行524,000,000股本公司股份的方式支付，及港幣166,232,000元將以向Prize Rich發行可換股債券(有關可換股債券之換股權獲悉數行使時，可按初步換股價每股港幣0.76元兌換為218,726,315股本公司股份)的方式支付(「收購事項」)。

南大有限公司之主要資產為其於南海長海發電有限公司(一間於中華人民共和國(「中國」)註冊成立之公司)持有之約32.636%股權，其主要從事熱電聯產業務，並於中國廣東省佛山市南海區經營一間熱電聯產電廠。

於交易日，

- (a) (i)登記持有人為分別持有南大有限公司60%、20%及20%已發行股本的登記持有人；(ii)各登記持有人確認其代表賣方持有南大有限公司待售股份；及(iii)登記持有人為賣方集團公司董事。除上述者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，根據上市規則，登記持有人為獨立於本集團及其關連人士之第三方。
- (b) 賣方實益擁有Prize Rich的全部已發行股本。根據上市規則，Prize Rich為本公司主要股東及關連人士。
- (c) Prize Rich為持有349,217,178股股份(佔本公司當時已發行股本約29.39%)之主要股東，及於完成後持有873,217,178股股份(佔本公司經發行代價股份擴大之當時已發行股本約51.00%)。

假設於完成後可換股債券按初步換股價悉數轉換，則Prize Rich將持有1,091,943,493股股份，佔本公司經發行代價股份及換股股份而擴大之當時已發行股本約56.55%。倘並無獲證券及期貨事務監察委員會企業融資部之執行董事或其任何代表授出清洗豁免(「清洗豁免」)，Prize Rich及其一致行動人士(如有)將須因發行代價股份而根據香港公司收購及合併守則就其及其一致行動人士(如有)尚未擁有或同意收購之全部股份提出強制性全面收購要約。

董事會報告書(續)

關連交易(續)

根據上市規則，收購事項構成本公司一項主要及關連交易。收購事項及清洗豁免已獲本公司獨立股東於二零一四年七月十六日舉行之股東特別大會上批准。收購事項已於二零一四年十月十三日完成。交易之詳情載於本公司日期為二零一四年六月五日及二零一四年十月十三日之公佈及本公司日期為二零一四年六月三十日之通函內。本公司已遵循上市規則的相關要求作出披露。

購股權計劃

本公司股東於二零一三年四月二十六日舉行之股東週年大會上採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，購股權計劃由採納日起計為期十年。自採納購股權計劃以來，並未曾授出購股權。

購股權計劃旨在讓本集團可透過靈活之方式，讓參與者為本集團現時或將來作出之貢獻給予激勵、獎勵、酬報、補償及／或福利，並加強參與者與本集團之間之長期關係。

有關購股權計劃條款之詳情，請參閱財務報表附註32。

購入、出售或贖回本公司之上市股份

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司之上市股份。

公眾持股量

根據本公司所取得之資料，以及就董事所知，於本報告日期，本公司之已發行股份之公眾持股量維持在不低於香港聯合交易所有限公司上市規則所規定之25%足夠水平。

慈善捐款

於本年度內，本集團並沒有慈善捐款支出(二零一三年：無)。

董事會報告書(續)

主要供應商及客戶

於本年度內，最大供應商佔本集團之採購額13.2%，而五個最大供應商則佔本集團之採購額30.8%。最大客戶佔本集團之營業額16.0%，而五個最大客戶則佔本集團之營業額21.1%。

概無任何董事、彼等之聯繫人或任何股東(以董事所知，佔有本集團股權超過5%者)擁有本集團五個最大供應商及客戶之權益。

員工

本集團員工總數約為193人(二零一三年十二月三十一日：212人)。本集團員工之薪酬是以員工之職責及工作表現作釐定。本集團為所有員工提供教育津貼。

優先購買權

本公司之公司章程細則或百慕達法例並無優先購買權之規定，以規定本公司按比例基準向現有股東發售新股份。

核數師

於二零一三年一月十六日，恒健會計師行由於公司實體性質由合伙人轉變為有限公司而辭任為核數師。於二零一三年二月二十二日召開之本公司股東特別大會批准聘任恒健會計師行有限公司為核數師。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，彼將於應屆股東週年大會上退任，並擬膺選連任。

代表董事會
中國興業控股有限公司

主席
何向明

香港，二零一五年三月二十五日

獨立核數師報告書

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

致中國興業控股有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已審核刊於第29至111頁之中國興業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於二零一四年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況表，以及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋附註。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製可真實與公平地呈列之綜合財務報表，並落實董事認為必要之有關內部監控，以使綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師之責任

本核數師之責任是根據吾等之審核結果，對該等綜合財務報表發表意見，並根據百慕達公司法第九十條謹向全體股東報告吾等之意見，除此之外，本報告不作其他用途。吾等不會就本報告之內容對任何其他人士承擔或負上責任。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核。該等準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理地確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

獨立核數師報告書(續)

核數師之責任(續)

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載數額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，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之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與實體編製可真實與公平地呈列之綜合財務報表相關之內部監控，以按情況設計適當之審核程序，但並非旨在對實體之內部監控之成效發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策是否合適及所作出之會計估算是否合理，以及評價綜合財務報表之整體呈列。

本核數師相信，吾等已獲取充足及合適之審核憑證，以為吾等之審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，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 貴集團及 貴公司於二零一四年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之盈利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

恆健會計師行有限公司

執業會計師

Ng Fai Fiona

執業證書編號P4986

香港

二零一五年三月二十五日

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 港幣千元	二零一三年 港幣千元
持續經營業務			
營業額	6	32,448	29,616
銷售及服務成本		<u>(19,523)</u>	<u>(15,421)</u>
毛利		12,925	14,195
其他經營收入	9	7,662	22,827
銷售及分銷開支		(1,646)	(982)
行政開支		(54,355)	(31,291)
投資物業之公允值增加／(減少)		7,895	(538)
待售物業減值虧損		—	(1,962)
廉價收購產生之收益	8	86,388	—
應佔聯營公司盈利		22,034	—
財務支出	10	<u>(5,229)</u>	<u>—</u>
除稅前盈利		75,674	2,249
所得稅抵免／(開支)	11	<u>5,364</u>	<u>(2,260)</u>
持續經營業務本年度盈利／(虧損)	12	<u>81,038</u>	<u>(11)</u>
已終止經營業務			
已終止經營業務及賠償虧損		—	(5,360)
撇除不具追索權之負債及應付款回撥收益，除稅後		<u>—</u>	<u>3,952</u>
已終止經營業務本年度淨虧損	13	<u>—</u>	<u>(1,408)</u>
本年度盈利／(虧損)及本公司擁有人應佔 盈利／(虧損)		<u>81,038</u>	<u>(1,419)</u>

綜合損益及其他全面收益表(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
其他綜合(開支)／收益，除稅後			
不會重新分類至損益之項目：			
酒店物業重估盈餘		2,897	597
可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務時產生之外匯差額		(4,123)	5,100
應佔聯營公司外匯差額		(4,428)	—
年度其他綜合(開支)／收益，扣除所得稅		(5,654)	5,697
年度綜合收益總額及本公司擁有人應佔收益		75,384	4,278
每股盈利／(虧損)			
來自持續經營及已終止經營業務			
基本	17	港幣6.22仙	(港幣0.12仙)
攤薄		港幣6.22仙	(港幣0.12仙)
來自持續經營業務			
基本		港幣6.22仙	港幣0仙
攤薄		港幣6.22仙	港幣0仙

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
非流動資產			
投資物業	18	291,304	11,422
物業、廠房及設備	19	137,177	128,349
於聯營公司之權益	20	694,625	–
		<u>1,123,106</u>	<u>139,771</u>
流動資產			
待售物業	22	57,454	57,578
存貨	23	1,284	1,590
應收賬款及其他應收款項	24	9,064	137,584
於損益賬按公允值處理之金融資產	25	–	1
已抵押銀行存款	26	122,467	–
銀行結餘及現金	26	145,359	378,888
		<u>335,628</u>	<u>575,641</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	27	105,267	104,683
應納稅金		19,141	18,671
銀行貸款	28	116,444	–
		<u>240,852</u>	<u>123,354</u>
流動資產淨額		<u>94,776</u>	<u>452,287</u>
總資產減流動負債		<u><u>1,217,882</u></u>	<u><u>592,058</u></u>
股本及儲備			
股本	31	171,233	118,833
儲備		824,349	473,225
權益總額		<u><u>995,582</u></u>	<u><u>592,058</u></u>

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			
銀行貸款	28	122,424	—
可換股票據	29	97,469	—
遞延稅項負債	30	2,407	—
		<u>222,300</u>	<u>—</u>
		<u>1,217,882</u>	<u>592,058</u>

第29頁至第111頁之綜合財務報表已於二零一五年三月二十五日獲董事會批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

何向明
董事

蘇文釗
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
非流動資產			
於附屬公司之投資	21	<u>23,607</u>	<u>23,607</u>
流動資產			
應收附屬公司款項		728,553	216,542
按金及其他應收款項		1,127	581
已抵押銀行存款	26	122,467	–
銀行結餘及現金	26	<u>12,750</u>	<u>122,602</u>
		<u>864,897</u>	<u>339,725</u>
流動負債			
其他應付款項	27	79,380	79,185
銀行貸款	28	<u>113,944</u>	<u>–</u>
		<u>193,324</u>	<u>79,185</u>
流動資產淨額		<u>671,573</u>	<u>260,540</u>
總資產減流動負債		<u>695,180</u>	<u>284,147</u>
股本及儲備			
股本	31	171,233	118,833
儲備		<u>426,478</u>	<u>165,314</u>
權益總額		<u>597,711</u>	<u>284,147</u>
非流動負債			
可換股票據	29	<u>97,469</u>	<u>–</u>
		<u>695,180</u>	<u>284,147</u>

第29頁至第111頁之財務報表已於二零一五年三月二十五日獲董事會批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

何向明
董事

蘇文釗
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

	本公司擁有人應佔權益							總計 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	法定公積* 港幣千元 (附註)	酒店物業 重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	可換股票據 權益儲備 港幣千元	(累積虧損)/ 保留溢利 港幣千元	
本集團								
於二零一三年一月一日	118,833	484,159	31,753	40,304	(52,095)	-	(35,174)	587,780
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(1,419)	(1,419)
本年度其他全面收益								
- 酒店物業重估盈餘	-	-	-	597	-	-	-	597
- 酒店物業重估儲備撥回	-	-	-	(1,321)	-	-	1,321	-
- 換算海外業務時產生之匯兌差額	-	-	-	-	5,100	-	-	5,100
本年度其他全面收益	-	-	-	(724)	5,100	-	1,321	5,697
本年度總全面收益	-	-	-	(724)	5,100	-	(98)	4,278
於二零一三年十二月三十一日	118,833	484,159	31,753	39,580	(46,995)	-	(35,272)	592,058
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	118,833	484,159	31,753	39,580	(46,995)	-	(35,272)	592,058
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	81,038	81,038
本年度其他全面收益								
- 酒店物業重估盈餘	-	-	-	2,897	-	-	-	2,897
- 酒店物業重估儲備撥回	-	-	-	(1,342)	-	-	1,342	-
- 換算海外業務時產生之匯兌差額	-	-	-	-	(4,123)	-	-	(4,123)
- 應佔聯營公司外匯差額	-	-	-	-	(4,428)	-	-	(4,428)
本年度其他全面收益	-	-	-	1,555	(8,551)	-	1,342	(5,654)
本年度總全面收益	-	-	-	1,555	(8,551)	-	82,380	75,384
轉撥至法定公積	-	-	15,345	-	-	-	(15,345)	-
發行普通股	52,400	241,040	-	-	-	-	-	293,440
確認可換股票據之權益部分	-	-	-	-	-	34,700	-	34,700
於二零一四年十二月三十一日	171,233	725,199	47,098	41,135	(55,546)	34,700	31,763	995,582

* 不會重新分類至損益之項目

附註：法定公積包括儲備基金及企業發展基金，是由在中華人民共和國（「中國」）成立及營運之附屬公司及聯營公司，根據中國有關法例及法規規定，自除稅後盈利中撥出款項而設立。儲備基金及企業發展基金之撥款比率經由中國附屬公司及聯營公司之董事會釐定，惟儲備基金之最低撥款比率為每年除稅後盈利10%，直至累積結餘達到該附屬公司及聯營公司之總註冊資本50%為止。根據中國有關法例及法規規定，若取得有關政府當局批准，則儲備基金可用作彌補累計虧損或增加資本，而企業發展基金則可用作增加資本。

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

	本公司擁有人應佔權益				
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	可換股票據 權益儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
本公司					
於二零一三年一月一日	118,833	484,159	-	(315,319)	287,673
本年度虧損	-	-	-	(3,526)	(3,526)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	118,833	484,159	-	(318,845)	284,147
發行普通股	52,400	241,040	-	-	293,440
確認可換股票據之權益部分	-	-	34,700	-	34,700
本年度虧損	-	-	-	(14,576)	(14,576)
於二零一四年十二月三十一日	<u>171,233</u>	<u>725,199</u>	<u>34,700</u>	<u>(333,421)</u>	<u>597,711</u>

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
經營活動		
本年度盈利／(虧損)	81,038	(1,419)
就以下項目作出調整：		
利息收入	(6,980)	(12,472)
利息開支	5,229	—
所得稅(抵免)／開支	(5,364)	9,224
應佔聯營公司盈利	(22,034)	—
投資物業之公允值(增加)／減少	(7,895)	538
變賣板材業務資產的淨收益	—	(4,364)
出售投資物業的淨收益	(352)	—
出售待售物業的淨收益	(206)	—
出售計入損益的金融資產的收益	(1)	—
出售物業、廠房及設備之虧損	14	28
廉價收購產生之收益	(86,388)	—
物業、廠房及設備折舊	8,758	8,593
待售物業減值虧損	—	1,962
應收賬款及其他應收款項減值虧損	10	—
撇除不具追索權之負債及應付款回撥收益	—	(3,952)
訴訟損失準備撥回	—	(288)
淨匯兌虧損／(收益)	8,920	(8,948)
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營現金流量	(25,251)	(11,098)
存貨減少	306	2,673
應收賬款及其他應收款項之增加	(1,605)	(3,493)
應付賬款及其他應付款項之增加／(減少)	73	(7,926)
	<hr/>	<hr/>
經營流出現金	(26,477)	(19,844)
已付稅金	(4,523)	(14,303)
	<hr/>	<hr/>
經營活動之現金流出淨額	(31,000)	(34,147)

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

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
投資活動		
購置物業、廠房及設備	(2,077)	(24,258)
購置投資物業	(121,955)	–
購置物業之預付款項	(2,000)	(130,657)
於存入時到期日超過三個月之定期存款減少／(增加)	61,718	(128,041)
已抵押存款	(122,467)	–
已收補償收入	–	149,315
變賣板材業務資產之所得款項淨額	–	11,261
已收利息	8,459	16,215
出售投資物業的所得款項淨額	477	–
出售物業、廠房及設備之所得款項淨額	49	–
出售待售物業的所得款項淨額	330	–
出售計入損益的金融資產的所得款項淨額	2	–
投資於一間聯營公司	(191,977)	–
收購一間附屬公司之現金流入淨額	4,907	–
投資活動之現金流出淨額	(364,534)	(106,165)
融資活動		
已付利息	(1,908)	–
借貸所得款項	238,868	–
融資活動之現金流入淨額	236,960	–
現金及現金等值項目減少淨額	(158,574)	(140,312)
於一月一日之現金及現金等值項目	250,847	375,422
匯率變動之影響	(13,237)	15,737
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	79,036	250,847
現金及現金等值項目結餘分析由以下項目組成：		
銀行結餘及現金	145,359	378,888
減：超過三個月之定期存款	(66,323)	(128,041)
	79,036	250,847

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. 簡介

本公司乃於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。其直接控股公司為於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之Price Rich Inc及其最終控股公司為於中華人民共和國（「中國」）註冊成立之廣東南海控股投資有限公司。本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址於年報「公司資料」部份中披露。

本年度期間，本集團之主要業務為物業發展及投資、酒店經營及投資控股。本公司及其附屬公司（「本集團」）之主要業務已載於附註39。

本集團於過往年度亦有從事製造及買賣纖維板。該纖維板業務已於二零一一年十二月終止，詳情載於附註13。

綜合財務報表乃以本公司功能貨幣港幣呈列。

功能及呈列貨幣

本集團內各實體的財務報表所載項目乃採用該實體營運所在的主要經濟環境所使用的貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表乃以港幣（「港幣」）呈列，港幣為本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈的修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)，該等準則於或已於本集團由二零一四年一月一日開始之財政年度生效。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第27號(修訂)	投資實體
香港會計準則第32號(修訂)	呈列－抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂)	非金融資產的可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂)	金融工具：確認及計量－衍生工具的更替及對沖會計的延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第21號	徵費

應用新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度或過往年度之綜合財務報表並無重大影響。故無需作出過往期間調整。

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之新香港財務報告準則。本公司董事預期應用此等新香港財務報告準則並不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

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	來自客戶合約之收入 ⁵
香港財務報告準則(修訂)	二零一零年至二零一二年週期頒佈之香港財務報告 準則年度改進 ²
香港財務報告準則(修訂)	二零一一年至二零一三年週期頒佈之香港財務報告 準則年度改進 ¹
香港財務報告準則(修訂)	二零一二年至二零一四年週期頒佈之香港財務報告 準則年度改進 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(修訂)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ⁴
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號(修訂)	投資者及其聯營公司或合營企業出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第11號(修訂)	收購共同營運權益之會計安排 ⁴
香港會計準則第1號(修訂)	披露計劃 ⁴
香港會計準則第16號 及香港會計準則第41號(修訂)	農業：生產性植物 ⁴
香港會計準則第16號 及香港會計準則第38號(修訂)	可接受之折舊及攤銷方式之澄清 ⁴
香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利－界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號(修訂)	獨立財務報表之權益法 ⁴

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

- 1 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用
- 2 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，附有限例外情況
- 3 於二零一六年一月一日或之後開始的首份按香港財務報告準則編製之年度財務報表生效
- 4 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用
- 5 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用
- 6 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用

本集團正在評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則預期於首次應用期間產生之影響。到目前為止，本集團認為採納該等準則不大可能對其綜合財務報表產生重大影響。

此外，按照新香港公司條例(第622章)第358條，新香港公司條例第9部份「賬目及審核」之規定於本集團自二零一四年三月三日後開始之首個財政年度(即本集團自二零一五年一月一日開始之財政年度)開始實施。本集團現正評估公司條例之變動在首次應用第9部份期間對綜合財務報表所產生之預期影響。到目前為止，本集團認為對綜合財務報表不可能構成重大影響，並將主要只影響資料之呈列及披露。

3. 重要會計政策

合規聲明

綜合財務報表乃根據乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則編製。財務報表亦符合香港公司條例與財務報表編製有關的適用披露規定，根據香港公司條例第622章第9部「賬目及審核」之過渡性安排及保留安排(載於該條例附表11第76至87條)，就本財政年度及可比較期間而言，財務報表之編製繼續根據前香港公司條例第32章作出。本集團採納之主要會計政策概要載列如下。

編製基準

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具以公允值計量除外，並在以下所載之會計政策中解釋。歷史成本一般根據買賣資產時給出的代價之公允值計算。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

公允值

公允值是於計量日市場參與者間於有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格，而不論該價格是否可直接觀察取得或使用其他估值方法估計。於估計資產或負債之公允值時，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債之特點。於該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公允值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號範疇之以股份支付交易及屬於香港會計準則第17號範疇之租賃交易，以及與公允值之計量存在相似之處但並非公允值(例如香港會計準則第2號之可變現淨值或香港會計準則第36號之使用價值)之計量除外。

此外，就財務報告而言，公允值計量可按公允值計量之輸入數據可觀察程度及公允值計量之輸入數據對其整體之重要性劃分為第一、二及三級，闡述如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日在活躍市場可得之相同資產或負債之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為第一級報價以外之輸入數據，而該等數據乃就有關資產或負債直接或間接可觀察之輸入數據；及
- 第三級輸入數據為就有關資產或負債之不可觀察輸入數據。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司及其附屬公司所控制實體(包括結構化實體)之財務報表。倘本公司達成以下事項，則視為取得控制：

- 對被投資方擁有權力；
- 就參與被投資方所得可變回報面臨風險或擁有權利；及
- 擁有行使其權力以影響其回報之能力。

倘有事實及情況顯示上述三項控制元素之一項或多項有變，則本集團會重估其是否控制被投資方。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

綜合基準(續)

倘本集團於被投資方之投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予本集團實際能力以單方面指揮被投資方的相關活動時即對被投資方擁有權力。本集團於評估本集團於被投資方的投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相較其他投票權持有人所持投票權的數量及分散情況，本集團持有投票權的數量；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 於需要作出決定時，本集團目前能夠或不能夠指揮相關活動的任何額外事實及情況(包括過往股東會議上的投票模式)。

本集團取得附屬公司控制權時開始將附屬公司綜合入賬，於喪失附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，年內收購或出售之附屬公司收入及開支自本集團取得控制權日期起直至本集團不再控制附屬公司之日止計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及各其他全面收益各項目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，即使此會導致非控股權益出現虧絀結餘。

如有需要，附屬公司財務報表會作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司所用者一致。

所有集團內之交易、結餘、收入及開支均於綜合時悉數對銷。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

綜合基準(續)

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，收益或虧損將於損益確認及將按以下兩者之差額計算：(i)已收代價之公允值與任何保留權益之公允值之總額及(ii)附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之過往賬面值。所有先前於其他全面收益確認有關該附屬公司之金額，會按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債之方式入賬(即按適用香港財務報告準則所規定/許可，重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資公允值將根據香港會計準則第39號，於其後入賬時被列作於初步確認時之公允值，或於初步確認時於聯營公司之投資成本(如適用)。

業務合併

收購業務乃以收購法列賬。業務合併所轉讓之代價按公允價值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團向被收購方原股東產生之負債及本集團於交換被收購方之控制權發行之股權於收購日之公允價值之總額。有關收購之成本一般於產生時於損益中確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其公允值確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產分別根據香港會計準則第12號「*所得稅*」及香港會計準則第19號「*僱員福利*」確認及計量；
- 與被收購方以股份支付安排或本集團訂立以股份支付安排取代被收購方以股份支付安排有關之負債或股本工具，於收購日期根據香港財務報告準則第2號「*以股份支付款項*」計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號「*待售之非流動資產及已終止經營業務*」分類為待售的資產(或出售組合)根據該項準則計量。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

業務合併(續)

商譽乃以所轉讓之代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有的被收購方股權公允值的總和超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨值的部分計量。倘經過重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨值超出所轉讓代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有的被收購方股權公允值的總和，則超出部分即時於損益賬內確認為廉價收購產生之收益。

屬現時所有權權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體資產淨值的非控股權益，可初步按公允值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他類別的非控股權益乃按公允值或(如適用)另一項香港財務報告準則規定的基準計量。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排產生之資產或負債，則或然代價按其於收購日期之公允值計量，並計入於業務合併轉讓之代價之一部分。符合資格為計量期間調整之或然代價公允值變動將予追溯調整，相應調整就商譽作出。計量期間調整為於「計量期間」(不可超過自收購日期起計一年)取得有關於收購日期已存在之事實及情況之額外資料產生之調整。

不合資格為計量期間調整之或然代價公允值變動後續會計處理取決於如何將或然代價分類。分類為權益之或然代價不會於後續報告日期重新計量，其後續結算亦於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價將根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(如適用)於後續報告日期重新計量，相應之盈虧於損益內確認。

倘業務合併分階段達成，本集團以往所持的被收購方股本權益於收購日期按公允值重新計量，所產生的盈虧(如有)在損益賬中確認。倘出售於被收購方權益，則以往在其他全面收益中確認的從該等於被收購方的權益於收購日期前產生的金額重新分類至損益(如此處理方法合適)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

業務合併(續)

倘業務合併的初步會計處理於合併產生的報告期末仍未完成，則本集團會就仍未完成會計處理的項目呈報暫定金額。該等暫定金額於計量期間內作出調整，或確認額外資產或負債，以反映獲得有關於收購日期已存在事實及情況的新資料，而倘知悉該等資料，將會影響於當日確認的金額。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資乃按成本減任何已識別減值虧損計入本公司財務狀況表。

於聯營公司之投資

聯營公司為本集團對其擁有重大影響力之實體。重大影響力指有權參與被投資方之財務及營運政策決定，但非對該等政策擁有控制權。

聯營公司之業績及資產與負債應用會計權益法列入綜合財務報表，惟投資或其中部份被分類為待售，在這種情況下，按照香港財務報告準則第5號記賬。根據權益法，於聯營公司之投資最初以成本在綜合財務狀況報表內確認，並經本集團確認攤佔聯營公司損益及其他全面收益後調整。倘本集團攤佔聯營公司之虧損超出其所佔該聯營公司權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之淨投資一部分之任何長期權益)，則本集團會取消確認其攤佔之進一步虧損。本集團僅就本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司作出之付款確認額外虧損。

於聯營公司之投資自被投資方成為聯營公司當日起採用權益法入賬。在收購於聯營公司之投資時，投資成本超出本集團應佔被投資方可識別資產及負債淨公允值之任何部分確認為商譽，計入投資賬面值內。本集團應佔可識別資產及負債淨公允值超出投資成本之任何部分，經重新評估後，即時於收購投資期間在損益確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

於聯營公司之投資(續)

本集團採納香港會計準則第39號之規定，以釐定是否需要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。倘需要，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產與可收回金額(即使用價值與公允值減出售成本之較高者)及賬面值進行比較，測試是否減值。任何已確認減值虧損構成該項投資之賬面值之一部份。有關減值虧損之任何撥回根據香港會計準則第36號確認，惟以其後增加之可收回投資金額為限。

本集團自投資不再為聯營公司當日起或投資(或其中一部分)被分類為待售時終止採用權益法。倘本集團保留於前聯營公司之權益且該保留權益為金融資產，則本集團會於該日按公允值計量保留權益，而該公允值被視為根據國際會計準則第39號於初步確認時之公允值。聯營公司於終止採用權益法當日之賬面值與任何保留權益及出售聯營公司部分權益之任何所得款項公允值間之差額，會於釐定出售該聯營公司之收益或虧損時入賬。此外，本集團會將先前在其他全面收益就有關該聯營公司確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收益確認之收益或虧損，會於出售相關資產或負債時重新分類至損益。本集團會於終止採用權益法時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘本集團削減其於聯營公司之所有權權益而本集團繼續採用權益法，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將先前已於其他全面收益確認與削減所有權權益有關之收益或虧損部分重新分類至損益。

倘集團實體與本集團之聯營公司進行交易(例如出售或注入資產)，僅在聯營公司之權益與本集團無關之情況下，與聯營公司進行交易所產生之盈利及虧損，方會於本集團綜合財務報表中確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

投資物業

投資物業乃為賺取租金及／或資本升值目的而持有的物業(包括用作有關目的之在建物業)。投資物業初步按其成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業則按公允值計量。因投資物業公允值變動所產生的盈虧於產生期間計入損益內。

投資物業於出售後，或永久停止使用該投資物業及預期出售該投資物業不會產生未來經濟利益時取消確認。取消確認該物業所產生的任何盈虧(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算)計入取消確認物業期間的損益內。

物業、廠房及設備

i. 酒店物業

酒店物業按重估金額(即於重估日期之公允值減其後累計折舊及任何其後減值虧損)列賬。公允值乃由外聘專業估值師在足夠規範下進行之評估而釐定，以確保賬面值與於報告期末將用以釐定者不會有重大差異。於重估日期之任何累計折舊會與資產之總賬面值相抵銷，而淨額會重列至資產之重估金額。所有其他物業、廠房及設備均按收購成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

重估酒店物業所產生之任何盈餘於其他全面收益確認並於權益項目下之物業重估儲備累計，除非該資產之賬面值先前曾蒙受重估減值或減值虧損則另作別論。以先前曾於損益確認之任何減值為限，重估增值計入損益，而其餘增值部分則於其他全面收益處理。因重估或減值測試產生之酒店物業之賬面淨值減少，會於其他全面收益確認，並以與相同資產有關之物業重估儲備內之重估盈餘為限，其餘減值則於損益確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

ii. 物業、廠房及設備(不包括酒店物業)

物業、廠房及設備(不包括酒店物業)按成本值減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備(不包括酒店物業)項目之折舊乃按其估計可使用年期並計及其估計殘值以直線法按下列年率撇銷其成本：

傢俬，設備及樓宇裝修	10%至30%
廠房及機器	10%至30%
汽車	15%至30%

iii. 在建工程

在建工程乃指為生產或自用目的之物業、廠房及設備。在建工程以成本減任何確認減值虧損列賬。在建工程於完成及可作使用後將分類至合適的物業、廠房及設備類別中。該等資產之折舊乃按其他物業資產之相同基準於可作擬定用途時開始計提。

資產出售或報廢時產生之收益或虧損乃根據有關資產銷售所得款項與其賬面值之差額而釐定，並於綜合收益表中確認。

待售物業

待售物業乃按成本值及可變現淨值之較低者入賬。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

金融工具

金融資產及金融負債乃當某集團實體成為工具合同條文之訂約方時在綜合財務狀況表確認。金融資產及金融負債初步按公允值確認。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本(透過損益以公允值列賬之金融資產及金融負債除外)乃於初步確認時加入金融資產或金融負債之公允值或自金融資產或金融負債之公允值內扣除(如合適)。收購透過損益以公允值列賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益賬內確認。

金融資產

本集團的金融資產主要分類為貸款及應收賬款之金融資產以及透過損益以公允值列賬之金融資產。分類取決於金融資產的性質及目的，並於初步確認時予以釐定。所有以正規途徑購買或銷售之金融資產乃按交易日期基準確認及取消確認。正規途徑買賣或銷售乃要求於市場法規或慣例所確定之時間框架內交付資產之金融資產買賣或銷售。

透過損益按公允值列賬之金融資產

透過損益按公允值列賬之金融資產可細分為兩類，包括持有作買賣之金融資產及於初步確認時被指定透過損益按公允值列賬之金融資產。所有定期購買或出售透過損益按公允值列賬之金融資產乃按交易日基準確認及取消確認。定期購買或出售乃要求於市場法規或慣例所確定之時間框架內交付資產之金融資產買賣或銷售。於初步確認後之各報告期末，透過損益按公允值列賬之金融資產乃按公允值計量，而公允值之變動在彼等產生之期間內直接在損益賬中確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款而在活躍市場並無報價之非衍生金融資產。貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項、預付款項及存款以及銀行結餘及現金)採用實際利率法以攤銷成本減任何減值虧損計量。

除利息確認影響甚微之短期應收款項外，利息收入按實際利率確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產減值

金融資產於各報告期末會評估有否減值跡象。倘有客觀證據顯示，金融資產之估計未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生一項或多項事件而受到影響時，則金融資產作出減值。

就金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或合約方遭遇重大財政困難；或
- 違反合約，例如欠付或拖欠償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或進行財務重組；或
- 因為財務困難而導致金融資產失去活躍市場。

就若干類別的金融資產(如應收賬款及其他應收款項)而言，獲評估為不會單獨作出減值的資產會另外一併評估減值。應收賬款組合出現減值的客觀證據包括本集團過往收款紀錄、組合內超過信貸期的延期還款數目上升，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收賬款未能償還。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額乃該資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值的差額。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值直接按減值虧損減值，惟貿易應收賬款除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減值。當貿易應收賬款無法收回時，將於撥備賬款中撇銷。隨後收回先前經撇銷的金額將計入撥備賬款中。撥備賬款的賬面值變動乃於損益中確認。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過損益賬撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本

集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據訂立之合同安排之性質與金融負債及股本工具之定義分類。

可換股票據

本公司所發行複合工具(可換股票據)之組成部分乃根據合約安排之內容以及金融負債及股本工具之定義,分別分類為金融負債及權益。將以定額現金或另一項金融資產交換定額現金或以另一項資產交換固定數目之本公司自有股本工具之方式結算之換股期權為股本工具。

於發行日期,負債部份公允價值按類似之不可換股工具當時之市場利率評估。該金額採用實際利率法按攤銷成本基準記為負債,直至於轉換當日或該工具到期日註銷為止。

分類為權益之換股期權乃透過從整體複合工具之公允值中扣減負債部分金額釐定。其將於扣除所得稅影響後在權益確認及記賬,且隨後不予重新計量。此外,分類作權益之換股期權將一直保留於權益內,直至該換股期權獲行使為止,在此情況下,權益內確認之結餘將轉入股份溢價。倘換股期權於可換股票據到期日仍未獲行使,則權益內確認之結餘將轉入保留盈利。換股期權獲兌換時或到期時將不會於損益內確認任何收益或虧損。

與發行可換股票據有關之交易成本乃按所得款項總額之分配比例分配至負債及權益部分。與權益部分有關之交易成本會直接自權益確認。與負債部分有關之交易成本則計入負債部分之賬面值,並於可換股票據年期內採用實際利率法攤銷。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

其他金融負債

其他金融負債(包括借款)於其後採用實際利率法按攤銷成本計算。

實際利率法

實際利率法為於有關期間計算金融負債攤銷成本及分配利息開支的方法。實際利率指於金融負債預期年期或(如適用)較短期間內將估計未來現金付款(包括所有屬於實際利率一部分的已付或已收費用及息率、交易成本及其他溢價或折扣)準確貼現至初步確認時的賬面淨值的利率。

利息開支按實際利息基準確認，惟透過損益按公允值列賬之金融負債除外。

取消確認

若從資產收取現金流之權利已到期，或金融資產已轉讓及本集團已將金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已直接於股本確認之累計損益之總和之差額，將於損益賬中確認。

就金融負債而言，則於本集團之財務狀況表中移除(即倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期)。取消確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益賬中確認。

存貨

存貨乃按成本值及可變現淨值之較低者入賬。存貨之成本以加權平均法計算。可變現淨值代表存貨之估計售價減去所有估計完工成本及成功出售所需之成本。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

撥備

撥備乃當本集團因過往事件須承擔現有法律或推定責任時確認，而本集團可能將需償付該債務。撥備乃按董事於各報告期末對償付該債務所需開支之最佳估計計量，並折讓至現值(倘有重大影響)。

減值虧損(商譽除外)

本集團於各報告期末評估其有形及無形資產之賬面值，以釐定該等資產有否減值虧損之跡象。倘若一項資產之可收回值估計低於其賬面值，則該項資產之賬面值即被減至其可收回值。減值虧損應立即確認為支出。

倘減值虧損於其後撥回，該資產之賬面值可調高至經修訂估計之可收回值，惟因此增加之賬面值不可高於該資產於過往年度如無確認減值虧損而應釐定之賬面值。撥回之減值虧損可即時被確認為收入。

當有跡象表明資產可能出現減值時，本集團會對具有年限之無形資產進行減值測試。

收益確認

收益按已收或應收代價之公允值計量，相當於日常業務過程中所提供貨品及服務之已扣除折扣及銷售相關稅項的應收賬款。

(i) 酒店經營

酒店經營之收益待提供有關服務時確認。

(ii) 貨物銷售

除物業外之貨物銷售乃於有關貨物送抵及產權移交時予以確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

收益確認(續)

(iii) 租金收入

藉由營運租約之物業出租之租金收入按有關租約期以直線法確認。

(iv) 利息收入

利息收入乃參考未還本金及適用之實際利率按時間基準計算。

稅項

所得稅開支指本期應付稅項及遞延稅項兩者之總額。

本期應付稅項乃按照本年度之應課稅盈利計算。應課稅盈利與綜合損益及其他全面收益表中所呈報之稅前純利有所不同，此乃由於應課稅盈利不包括於其他年度之應課稅或可減免收入或開支項目，並且亦不包括毋須課稅或可減免扣稅之項目所致。本集團之本期稅項負債乃按於各報告期末已實行或大致上已實行之稅率計算。

綜合財務報表資產及負債之賬面值與計算應課稅盈利所用相應稅基間的差額確認為遞延稅項。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時性差額予以確認，而遞延稅項資產則以可動用可抵扣暫時性差額之應課稅盈利為限予以確認。倘若暫時性差額乃因商譽或由於初步確認(並非業務合併)交易中之其他資產與負債而產生，且對應課稅盈利或會計盈利不造成影響，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債按於附屬公司及聯營公司之投資以及於合營安排之權益所引致的應課稅暫時性差額而予以確認，惟本集團可控制撥回的暫時性差異及不大可能於可見將來撥回的暫時性差異則除外。與該等投資及權益有關的可抵稅暫時性差額所產生的遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅盈利可動用暫時性差額的利益，且預期於可見將來撥回時方會予以確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，並再無可能會有充裕應課稅盈利供收回全部或部分資產為限作調減。

遞延稅項乃按預期適用於償還債項或變現資產期間之稅率計算。遞延稅項乃自損益中扣除或計入損益，惟與直接自股本扣除或計入股本之項目有關之遞延稅項則除外，於該情況下遞延稅項亦於股本中處理。

遞延稅項負債及資產之計量反映於報告期末將自本集團預期收回或清償其資產及負債之賬面值方式產生之稅務後果。

就計量使用公允值模式計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，除非該假設被駁回，否則有關物業之賬面值乃假定為透過銷售全部收回。於投資物業為可折舊及按目標為隨時間耗用投資物業內含之絕大部分經濟利益之商業模式持有，而非透過銷售持有的情況下，則有關假設被駁回。

本期及遞延稅項於損益內確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於股本確認的項目有關，在該情況下，本期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於股本確認。倘因對業務合併進行初始會計處理而產生本期稅項或遞延稅項，則稅務影響計入業務合併的會計處理內。

借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售之資產)的借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

指定借款用於合資格資產前作暫時性投資所賺取投資收入，於合資格撥充資本之借貸成本扣減。

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

政府補助

政府補助同時滿足下列條件的，才能予以確認：(a)企業能夠滿足政府補助所附條件(b)企業獲批准及能夠收到政府補助。政府補助以系統基準於所需配對有意賠償相關成本的期間確認為收入。政府補助並不直接計入股東權益。作為已發生費用或即時財政援助(日後不會招致任何費用)的補償的應收補助，於應收期間確認為收入。收入相關補助於綜合收益表內總科目「其他收入」內列作貸款。

退休福利計劃

界定供款退休福利計劃(包括強制性公積金計劃(「強積金計劃」)及中國國營退休福利計劃)之供款於僱員提供服務以享有該等供款時確認為開支。

租約

當租約條款將所涉及擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，租約乃分類為融資租約。所有其他租約均分類為營運租約。

本集團作為出租人

營運租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於綜合收益表確認。於協商及安排時引致之初步直接成本乃加至租約資產之賬面值，並按租約年期以直線法確認作一項支出。

本集團作為承租人

根據營運租約之應付租金乃按相關租約年期以直線法於損益扣除。因訂立一項營運租約作為獎勵之已收及應收利益乃以直線法按租約年期確認作租金支出減少。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體的功能貨幣(即該實體經營的主要經濟環境的貨幣)以外的貨幣(外幣)所進行的交易乃按交易日期之適用匯率以相關功能貨幣入賬。於報告期末，以外幣為計值之貨幣項目均按當日適用之匯率重新換算。按公允值以外幣計值之非貨幣項目乃按於公允值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於彼等產生期間內於損益中確認，惟組成本集團海外業務之投資淨額部份之貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額乃於綜合財務報表之股本中確認。以公允值定值之非貨幣項目經重新換算後產生之匯兌差額於該期間列作損益，惟換算直接於股本內確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，匯兌差額亦直接於股本內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債乃按各報告期末之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣(如港幣)，而其收入及支出乃按該年度之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動，於此情況下，則採用於換算當日之適用匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃確認作股本之獨立部分(匯兌儲備)。該等匯兌差額乃於海外業務被出售之期間內於損益賬內確認。

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)控制權的出售，或部分出售聯營公司(包括海外業務)的權益(其中保留權益變為金融資產))時，就本公司擁有人應佔該業務而於股本累計的全部匯兌差額乃重新分類至損益。

此外，就部分出售附屬公司(包括海外業務)並未導致本集團失去對附屬公司的控制權而言，按比例所佔的累計匯兌差額乃重新撥歸至非控股權益，且不會於損益確認。就所有其他部分出售(即不會導致本集團失去重大影響力的聯營公司的部分出售)而言，按比例所佔的累計匯兌差額乃重新分類至損益。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

外幣(續)

於二零零五年一月一日或以後，於收購海外業務而產生之商譽及所收購可識別資產之公允值調整乃視作該海外經營業務之資產及負債，並於報告期末之適用匯率進行換算。所產生之匯兌差額乃於匯兌儲備內確認。

關連人士

倘屬以下人士，則被視作與本集團有關連：

(a) 有關人士為下述人士或身為下述人士之直系親屬：

- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團擁有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員；或

(b) 有關人士為適用下列任何條件之實體：

- (i) 該實體與本集團為同一集團的成員公司；
- (ii) 該實體為另一間實體(或另一間實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體及本集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 該實體為第三方的合營企業，而另一實體為該名第三方的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連的實體的員工福利而設之退休福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)段所述人士的控制或共同控制；及
- (vii) (a)(i)段所述之人士對該實體擁有重大影響力或為該實體(或該實體之母公司)之主要管理人員。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

現金及現金等值項目

現金及現金等值項目指銀行存款及現金、銀行及其他財務機構的定期存款及於收購時年期為三個月以內、可供即時兌換為已知現金金額且價值變動風險不大之短期流動投資。就綜合現金流量表而言，於要求時償還並為企業現金管理一部份的銀行透支及銀行貸款(如有)，亦計為現金及現金等值項目的組成部份。

4. 重大會計判斷及估算不確定因素的主要來源

管理層在應用附註3載述本集團會計政策時，須就未能即時明顯從其他來源得知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以往經驗及其他被認為相關因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設均會按持續審閱。倘會計估計修訂僅影響該期間，則修訂只會在修訂估計期間確認，或倘修訂同時影響現時及未來期間，則會在修訂期間及未來期間確認。

會計政策應用的重大判斷

以下乃管理層於應用本集團之會計政策過程所作出且對已於綜合財務報表確認之金額造成重大影響之關鍵判斷(涉及估計者除外)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估算不確定因素的主要來源(續)

投資物業的遞延稅項

就計量因按採用公允值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合，並認為本集團之投資物業並非根據目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部份經濟利益之商業模式而持有。因此，於計量本集團之投資物業之遞延稅項時，本公司董事已釐定，採用公允值模式計量之投資物業賬面值乃全部透過出售予以收回之假設並未被駁回。此外，本集團位於國內的投資物業之公允值低於收購成本，以及本集團出售位於香港的投資物業時毋須繳納任何所得稅。因此，本集團並無就投資物業公允值變動確認任何遞延稅項，原因是本集團毋須就出售其投資物業繳付任何所得稅。

酒店物業的遞延稅項

年內，並無就酒店物業之重估盈餘計提遞延稅項撥備，因為賬面值並未超過總投資成本及董事認為，並無應課稅經濟利益流入本集團。

可換股票據之遞延稅項

於二零一四年十二月三十一日，本集團因初步確認可換股票據權益部分產生之臨時差額為港幣71,662,000元。並無就該等臨時差額確認遞延稅項負債，因為董事認為，該等臨時差額可能不可扣減，因為並無應課稅溢利。

不確定因素的主要來源

以下為於報告期末對有關未來之主要假設及不確定性估計之其他主要來源，對此可能導致下一個財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估算不確定因素的主要來源(續)

物業、廠房及設備的可使用期

本集團釐定物業、廠房及設備的估計可使用期及相關折舊支出。該估計基於性質及功能相若的物業、廠房及設備的實際可使用期的以往經驗計算。管理層會於可使用期有別於原先估計時修訂折舊支出，或會撤銷或撇減技術陳舊或已廢棄或出售的非策略資產。

物業、廠房及設備減值

倘有事件或情況變動顯示機器及設備之賬面值高於其可收回金額，則就該等資產進行減值評估。可收回數額乃參考機器及設備之公允值減銷售成本或使用價值兩者中較高者而釐定。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。於二零一四年十二月三十一日，本集團就機器、設備及汽車並無減值虧損(二零一三年：無)。

酒店物業減值

當發生事件或環境變化表明酒店物業的賬面值不可收回時，管理層對其進行減值審核。可收回金額是指公允值減銷售成本及酒店物業的使用價值中較高者。管理層對該等事件及環境變化是否發生作出判斷中，並對可收回金額進行估計。

集團物業公允值

本集團的部分資產及負債乃按公允值計量以用於財務申報目的。

於估計資產或負債之公允值時，本集團使用可用市場可觀察數據。倘第一級輸入值不可用，本集團會委聘第三方合資格估值師進行估值。合資格外聘估值師制定合適之估值技術及模式輸入值。為說明資產及負債公允值波動之原因，財務總監每年度向本公司董事會呈報合資格外聘估值師之調查結果。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估算不確定因素的主要來源(續)

集團物業公允值(續)

本集團採用包括並非以可觀察市場數據為依據之輸入值在內之估值技術估計若干類金融工具之公允值。附註5、18及19載列釐定各類資產及負債之公允值時所用之估值技術、輸入值及主要假設之詳盡資料。

於作出公允值估計時，本集團已考慮活躍市場中類似於同一地域及性質的物業之現行市價，並運用主要根據各報告期末之市況作出之假設。集團物業於二零一四年十二月三十一日按獨立專業估值師所評估之市值進行重估。有關估值乃根據若干假設進行，故當中仍有不明確因素且或會與實際結果有重大差異。

於二零一四年十二月三十一日投資物業及酒店物業之賬面值分別為港幣291,304,000元及港幣112,000,000元(二零一三年：港幣11,422,000元及港幣112,000,000元)。

待出售物業可變現淨值

管理層於各報告末對待出售物業的可收回金額進行測試。可收回金額是指該物業估計的銷售價格扣除可銷售成本。管理層對可收回金額進行估計。

存貨減值

本集團管理層於各報告期末審閱賬齡分析，並確認不再適合用於生產之過時及滯銷存貨項目。管理層主要根據最近發票價格及目前市況而估計存貨的可變現淨值。本集團於各報告期末對每種產品之存貨進行評估，並就過時項目作減值撥備。

應收賬款及其他應收款項呆賬撥備

本集團根據應收賬款及其他應收款項的可收回性評估作出呆賬撥備。倘任何客觀跡象顯示應收賬款及其他應收款項的結餘可能不能收回，則就其作出撥備。於釐定是否需就呆賬作出撥備時，本集團會考慮賬齡分析及是否可收回。於識別呆賬後，管理層會對相關債項進行調查，並報告可收回性。僅於應收賬款及其他應收款項不大可能收回時，方會作出特定撥備。倘應收賬款及其他應收款項的預期可收回性有別於原本估計，則有關差異將影響該估計出現變動期間的債務人及呆賬開支的賬面值。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估算不確定因素的主要來源(續)

集團物業公允值(續)

於二零一四年十二月三十一日，自持續經營業務產生之應收賬款及其他應收款項的賬面值分別為港幣9,064,000元(二零一三年：港幣137,584,000元)。計算可收回數額的詳情於附註24中披露。

5. 財務風險管理

本集團主要在中國及香港經營業務，因此，須支付特別代價及面對多項風險。

外匯風險

本集團主要以人民幣(「人民幣」)及港幣對賺取的收益及產生的成本列賬。匯率波動對賺取的收益與產生的成本的影響在本集團的業務營運中會相互衝減。董事認為人民幣匯率將會保持平穩，且不會對本集團構成重大不利外匯風險。因此，本集團現沒有任何為特定外匯風險作出對沖的需要。

於報告期末，本集團及本公司以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產				
人民幣結算	267,353	510,611	135,258	122,447
美元結算	330	123	1	3
	<u>267,683</u>	<u>510,734</u>	<u>135,259</u>	<u>122,450</u>
負債				
人民幣結算	<u>167,901</u>	<u>44,575</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理(續)

外匯風險(續)

下表展示人民幣兌港幣升值／貶值5%的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以人民幣計值的貨幣項目，於年終因應人民幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣兌港幣升值／貶值5%，則對年度盈利的影響如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	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
年度盈利增加／減少	<u>17,621</u>	<u>17,602</u>	<u>6,763</u>	<u>6,122</u>

資金風險管理

本集團的資金管理政策是保障本集團能繼續營運，以為股東提供回報及為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息數額、向股東分派的資本返還、發行新股或出售資產以減低債務。

本集團之資本結構包括債項淨額（包括銀行貸款及可換股票據）以及本公司股東應佔權益（包括已發行股本、股份溢價、儲備及累積虧損）。

本公司董事每半年檢討資本架構。作檢討之一部分，董事考慮資金成本，並將透過發行新股及發行新債券或贖回現有債務來平衡其整體資本架構。

董事以負債與權益比率為基準監控資本。該比率以負債淨額及權益計算。負債淨額乃按計息銀行總額加可換股債券的負債部分減現金及銀行結餘及已抵押銀行存款計算。本集團政策是使負債與權益比率維持在合理的水平。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理(續)

資金風險管理(續)

於報告期末，負債淨額與權益比率如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
負債(附註1)	336,337	—
銀行結餘及現金及已抵押銀行存款	(267,826)	—
淨負債	68,511	—
權益(附註2)	995,582	—
淨負債與權益比率	7%	—

附註：

- 1) 債務包括長期及短期銀行貸款及可換股票據的負債部分之詳情分別載於附註28及附註29。
- 2) 權益包括本公司擁有人應佔所有資本及儲備。

利率風險

本集團公允值利率風險主要與固定利率之銀行借貸有關(該等借貸之詳情請參閱附註28)。本集團目前並無使用任何衍生工具合約對沖其面對之公平值利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團之現金流量利率風險，主要集中於來自本集團以人民幣計值之借貸產生之中國人民債券基準利率(中國人民債券基準利率)之波動。本集團之政策為將借貸保持以浮息計息，以將公平值利率風險減至最低。

利率敏感度分析

以下敏感度分析乃基於面對於報告期末借貸的利率風險釐定，分析乃假設於報告期末借貸於整個年度仍為未償還而編製。當向內部主要管理人員報告利率風險時，採用中國人民債券基準利率增加或減少50基點(二零一三年：無)，代表管理層對利率合理可能變動之評估。

倘若利率上升/下調50個基點(二零一三年：無)而所有其他變量維持不變，則本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將減少/增加港幣63,000元(二零一三年：無)，為本集團就其浮息借貸承受利率風險所導致。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理(續)

信貸風險

於二零一四年十二月三十一日，由於對手方未能履行責任而導致本集團財務虧損而使本集團承受的最高信貸風險乃為綜合財務狀況表所述的各類經確認的金融資產的賬面值。為盡量降低信貸風險，本集團的管理層已委派一組人員負責釐定信貸額、信貸審批及其他監察程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於報告期末，本集團檢討每項個別貿易債務的可收回金額，以確保就不可收回金額作足夠的減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅降低。

本集團之信貸政策詳情載於附註24。

公允值

i) 以公允值入賬之金融工具

金融資產	公允值		公允值 等級制度	估值技術及 重要輸入值
	二零一四年	二零一三年		
持作買賣非衍生金融資產	-	於香港電影業上市股本證券 港幣163元LED製造業 港幣1,080元	第一級	於活躍市場之收市價

除以上所詳述者外，於二零一四年十二月三十一日，本公司並無任何金融工具以公允值入賬。

於二零一四年十二月三十一日，第一級及第二級金融工具之間並無任何轉讓。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理(續)

公允值(續)

i) 以公允值入賬之金融工具(續)

i) 以非公允值入賬之金融工具之公允值

除下表所詳述者外，本公司董事認為按攤銷成本記錄於綜合財務報表之其他金融資產及金融負債賬面值與其公允值相若：

	二零一四年		二零一三年	
	賬面值 港幣千元	公允值 港幣千元	賬面值 港幣千元	公允值 港幣千元
金融負債				
可換股票據之負債部分	97,469	97,469	—	—

ii) 金融資產及金融負債之公允值按以下項目釐定：

- 附有標準條款及條件之金融資產於活躍流動市場買賣，其公允值分別按市場之活躍買賣盤報價及詢價釐定；及
- 其他金融資產及金融負債之公允值乃根據貼現現金流量分析之公認定價模式，使用可觀察現行市場交易之價格或數率作為輸入數據釐定。

6. 營業額

營業額乃指年內由酒店營運、本集團向外界客戶銷售貨品扣除退貨及折扣以及租金收入總額所產生之已收及應收之收益總額。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

7. 分部資料

為管理目的，本集團現時劃分為三個經營業務分部－酒店業務、物業投資及其他經營分部。本集團乃以此等分部為基準呈報其首要分部資料。

主要業務如下：

酒店業務	—	酒店擁有權及管理
物業投資	—	持有投資物業及待售物業
其他經營分部	—	木片處理

於二零一一年，纖維板業務已終止經營。於本附註呈報之分部資料並不包括任何已終止經營業務，更多詳情載於附註13中。

有關該等持續經營業務之分部資料呈列如下：

	分部收入		分部業績	
	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
酒店業務	23,669	25,714	(5,832)	(1,994)
物業投資	3,604	2,329	925	1,968
其他經營分部	5,175	1,573	(1,500)	(775)
持續經營業務總計	<u>32,448</u>	<u>29,616</u>	<u>(6,407)</u>	<u>(801)</u>
利息收入			6,980	12,472
投資物業之公允值 增加／(減少)			7,895	(538)
待售物業減值虧損			—	(1,962)
專業費用			(7,557)	(1,857)
中央行政成本淨額			(19,510)	(14,013)
匯兌(虧損)／收益淨額			(8,920)	8,948
廉價收購產生之收益			86,388	—
應佔聯營公司盈利			22,034	—
財務支出			(5,229)	—
除稅前盈利			75,674	2,249
所得稅抵免／(開支)			5,364	(2,260)
持續經營業務本年度盈利／(虧損)			<u>81,038</u>	<u>(11)</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

以上呈報之分部收入指來自外界客戶之收入。於本年度，並無分部間銷售(二零一三年：無)。

分部業績指在並無分配利息收入、投資物業之公允值變動、待售物業減值虧損、專業費用、中央行政成本淨額、匯兌(虧損)／收益淨額、廉價收購產生之收益、應佔聯營公司盈利及財務支出的情況下，各分部所賺取的盈利／(虧損)。這是向本集團管理層呈報的資料，以助調配資源及評估分部表現之用。

分部資產及負債

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
分部資產		
酒店業務	125,736	129,199
物業投資	365,134	197,332
其他經營分部	1,368	2,908
	<hr/>	<hr/>
總分部資產	492,238	329,439
已抵押銀行存款	122,467	–
銀行結餘及現金	145,359	378,888
於聯營公司之權益	694,625	–
未分配資產	4,045	7,085
	<hr/>	<hr/>
綜合資產	<u>1,458,734</u>	<u>715,412</u>
分部負債		
酒店業務	3,927	4,122
物業投資	2,631	405
其他經營分部	522	882
	<hr/>	<hr/>
總分部負債	7,080	5,409
可換股票據	176,377	78,908
銀行貸款	238,868	–
未分配負債	40,827	39,037
	<hr/>	<hr/>
綜合負債	<u>463,152</u>	<u>123,354</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

其他分部資料

二零一四年	酒店業務 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他經營分部 港幣千元	總計 港幣千元
持續經營業務				
折舊	7,886	131	584	8,601
添置物業、廠房及設備	1,557	–	–	1,557
添置投資物業	–	252,612	–	252,612
出售物業、廠房及設備之 虧損/(收益)	28	–	(14)	14
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
二零一三年	酒店業務 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他經營分部 港幣千元	總計 港幣千元
持續經營業務				
折舊	7,823	–	600	8,423
添置物業、廠房及設備	24,082	–	–	24,082
出售物業、廠房及設備之虧損	28	–	–	28
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

經營地區分部資料

本集團之酒店業務及其他經營分部，均位於中華人民共和國(「中國」，不包括香港)。

物業投資均位於中國及香港。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

經營地區分部資料(續)

本集團來自外部客戶持續經營業務之收益按經營位置劃分及其非流動資產按資產位置劃分之資料，詳述如下：

	以地區市場劃分之銷售收益		非流動資產*	
	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
中國	31,570	28,903	376,856	128,425
香港	878	713	51,413	11,000
	<u>32,448</u>	<u>29,616</u>	<u>428,269</u>	<u>139,425</u>

* 非流動資產不包括於聯營公司之權益。

主要客戶資料

銷售木片產生之收益港幣5,175,000元(二零一三年：港幣1,573,000元)為向本集團最大客戶銷售(其他經營分部)產生之收益約港幣5,175,000元(二零一三年：港幣1,573,000元)。

除上文所披露者外，於截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度，概無其他單一客戶佔本集團來自持續經營業務之總收入10%或以上。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

8. 業務合併

於二零一四年六月五日，本公司之全資附屬公司中國興業股份有限公司就收購南大有限公司之全部已發行股本以及其直接及間接持有南海長海發電有限公司(「長海發電」)約32.636%股權與佛山市南海區公有資產管理委員會辦公室、本公司主要股東Prize Rich Inc.及有關人士簽訂收購協議，代價為港幣497,400,000元，透過(i)發行本公司524,000,000股股份(「代價股份」)及(ii)發行本金約港幣166,232,000元之可換股票據之方式支付。於二零一四年十月十三日完成收購南大有限公司。

南大有限公司之主要活動為投資控股及物業投資。南大有限公司之主要資產為於長海發電之股權，主要從事熱電聯產業務，並於中國廣東省佛山市南海區經營一間熱電聯產電廠。收購指本集團有機會於中國進軍熱電聯產業務，從而開拓該行業之潛力。

收購相關成本港幣6,218,000元已於轉讓代價中剔除，並已於期內確認為損益及其他全面收益表的「行政開支」項目內的開支。

下表概述就南大有限公司支付之代價及於二零一四年十月十三日所收購資產及所承擔負債之公允值。

	港幣千元
代價：	
代價股份－ 524,000,000股普通股(附註)	293,440
可換股票據－權益部分(附註29)	34,700
可換股票據－負債部分(附註29)	94,570
	<hr/>
代價總額	422,710
	<hr/>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

8. 業務合併(續)

於收購日南大有限公司之可識別資產及負債之公允值如下：

所收購可識別資產及所承擔負債之已確認公允值

	港幣千元
物業、廠房及設備	13,031
投資物業	19,500
於一間聯營公司之權益	485,042
其他應收款項及按金	4
預付所得稅	16
銀行結餘及現金	4,907
其他應付款項	(88)
遞延稅項負債	(13,314)
	<hr/>
可識別總資產淨額	509,098
	<hr/>
廉價收購產生之收益	86,388
	<hr/> <hr/>

附註： 不具追索權之負債及應付款由纖維板業務所產生。本公司於二零一一年十二月二十日宣佈終止經營纖維板業務。截至財務報表結算日，本集團並無接獲有關不具追索權之負債及應付款之追索權。根據法律意見，不具追索權之負債及應付款已逾追索權時限。因此，董事決定撤除不具追索權之負債及應付款。

收購附屬公司之現金流入淨額

	港幣千元
已支付現金代價	-
減：所收購現金及現金等值項目結餘	4,907
	<hr/>
現金及現金等值項目之流入淨額計入來自投資活動現金流	4,907
	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

8. 業務合併(續)

收購對本集團業績的影響

年內盈利中包含南大有限公司帶來額外業務所產生的港幣14,798,000元。年內收益包括與南大有限公司有關的港幣133,000元。

倘業務合併已於二零一四年一月一日生效，則本集團來自持續經營業務的收益將為港幣32,846,000元，及年內來自持續經營業務的盈利將為港幣112,366,000元。

本集團董事認為，該等「備考」數字為以年化基準對合併集團之表現之概約計量，並就未來期間的比較提供參考資料。

倘南大有限公司於本年度初被收購，於釐定本集團「備考」收益及盈利時，董事：

- 計量已收購物業、廠房及設備折舊時，基準乃根據業務合併採用初步會計處理所產生之公允值，而非收購前財務報表已確認賬面值；及
- 本集團於業務合併後之融資水平、信貸評級及債務／股權水平釐定借款成本。

9. 其他經營收入

其他經營收入包括以下項目：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
持續經營業務		
利息收入	6,980	12,472
出售於損益賬按公允值處理之金融資產之收益	1	—
淨匯兌收益	—	8,948
訴訟損失準備撥回	—	288
	<u>6,981</u>	<u>21,708</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

10. 財務支出

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
持續經營業務		
下列各項之利息：		
銀行貸款		
— 須於五年內悉數償還	1,543	—
— 無須於五年內悉數償還	787	—
可換股票據	2,899	—
	<u>5,229</u>	<u>—</u>

11. 所得稅抵免／(開支)

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
持續經營業務		
稅項抵免／(支出)包括：		
本年稅項－中國企業所得稅撥備	(10,801)	(2,260)
中國企業所得稅超額撥備撥回	5,424	—
遞延稅項(附註30)：		
本年度	10,741	—
	<u>5,364</u>	<u>(2,260)</u>

由於本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度並無任何香港應課稅溢利，故並無提撥任何香港利得稅準備(二零一三年：無)。這兩年，於中國的附屬公司乃按25%之稅率繳納中國企業所得稅。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

11. 所得稅抵免／(開支)(續)

根據綜合損益及其他全面收益表，本年度之稅收抵免／(支出)可與盈利對賬，並載述如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
來自持續經營業務之除稅前盈利	<u>75,674</u>	<u>2,249</u>
按有關國家的溢利適用的稅率計算之稅項	(8,476)	(1,132)
應佔聯營公司盈利之稅務影響	3,636	-
不可扣稅開支之稅務影響	(10,513)	(4,178)
非應課稅收入之稅務影響	17,230	3,176
於過往年度超額撥備	5,424	-
未確認稅項虧損之稅務影響	<u>(1,937)</u>	<u>(126)</u>
本年度稅務影響(與持續經營業務相關)	<u>5,364</u>	<u>(2,260)</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

12. 持續經營業務本年度盈利／(虧損)

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
持續經營業務		
本年度盈利／(虧損)已(扣除)／計入：		
物業、廠房及設備折舊	(8,758)	(8,593)
核數師酬金	(1,000)	(700)
員工成本(包括董事酬金及退休福利計劃供款)	(19,875)	(15,069)
出售物業、廠房及設備之虧損	(14)	(28)
出售待售物業之淨收益	206	—
出售投資物業之淨收益	352	—
應收賬款及其他應收款項之減值虧損	(10)	—
匯兌(虧損)／收益淨額	(8,920)	8,948
投資物業之總租金收入	2,677	2,329
減：		
年內有租金收入之投資物業之直接經營開支	(26)	(22)
年內無租金收入之投資物業之直接經營開支	(287)	(229)
	<u>2,364</u>	<u>2,078</u>

13. 已終止經營業務

於二零一一年十二月二十日，佛山市南海區環境運輸和城市管理局(「佛山環境主管部門」)向佛山市南海康盛木業有限公司(「康盛」)及佛山市南海佳順木業有限公司(「佳順」)(均為本公司全資附屬公司)及合營公司(乃本公司擁有42%權益之聯營公司)(進行本集團之全部纖維板業務)發出通知，要求彼等於二零一一年十二月三十一日之前終止位於佛山市及租予康盛及佳順之土地物業(包括土地使用權、上蓋物及構築物)(「該物業」)內之業務營運，以減少污染物排放及改善該地區環境。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

13. 已終止經營業務(續)

本公司與佛山市南海區人民政府(「佛山南海區政府」)訂立補償備忘錄。根據補償備忘錄，佛山南海區政府將收回位於佛山市及租予康盛及佳順之物業，同時提供一筆款項予本集團作為纖維板業務停產賠償。有關該交易及補償條款之詳情已載入本公司日期為二零一一年十二月二十日之公佈。

計入綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表之已終止經營業務之業績載於下文。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<i>已終止經營業務本年度虧損</i>		
營業額	-	2,443
銷售成本	-	(1,995)
毛利	-	448
其他經營收入	-	118
行政開支	-	(3,326)
變賣板材業務資產的淨盈利	-	4,364
已終止經營業務除稅前盈利	-	1,604
應佔所得稅開支	-	(6,964)
已終止經營業務及賠償虧損	-	(5,360)
撇除不具追索權之負債及應付款回撥收益，除稅後(附註)	-	3,952
已終止經營業務本年度淨虧損及本公司擁有人應佔虧損	-	(1,408)

附註：不具追索權之負債及應付款由纖維板業務所產生。本公司於二零一一年十二月二十日宣佈終止經營纖維板業務。截至財務報表結算日，本集團並無接獲有關不具追索權之負債及應付款之追索權。根據法律意見，不具追索權之負債及應付款已逾追索權時限。因此，董事決定撇除不具追索權之負債及應付款。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

13. 已終止經營業務(續)

已終止經營業務本年度虧損包括以下各項：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
折舊及攤銷	-	-
核數師酬金	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>已終止經營業務現金流</i>		
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
來自經營活動現金流出淨額	-	(1,317)
來自投資活動現金流入淨額	-	10,386
	<u>-</u>	<u>10,386</u>
現金流入淨額	<u>-</u>	<u>9,069</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

14. 董事及員工酬金

a. 董事酬金

已付或應付九名(二零一三年：七名)董事個人之酬金如下：

二零一四年	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	按表現 或酌情 發放之花紅 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
何向明先生	-	548	136	9	693
游廣武先生	-	1,244	136	41	1,421
蘇文釗先生	-	1,114	120	44	1,278
吳永青先生	21	-	143	-	164
黃志和先生	125	354	226	8	713
王欣女士	87	260	143	11	501
陳國偉先生	88	-	-	-	88
陳達成先生	88	-	-	-	88
鄧宏平先生	88	-	-	-	88
二零一三年	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	按表現 或酌情 發放之花紅 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
游廣武先生	-	1,244	136	41	1,421
蘇文釗先生	-	1,080	120	36	1,236
吳永青先生	108	295	-	-	403
黃志和先生	44	120	-	-	164
陳國偉先生	89	-	-	-	89
陳達成先生	89	-	-	-	89
鄧宏平先生	89	-	-	-	89

於兩個年度內，並無董事放棄任何酬金。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

14. 董事及員工酬金(續)

b. 員工酬金

於本年度內，本集團五名薪金最高人士中，包括四名董事(二零一三年：兩名董事)，其酬金細節已於上文披露。另一名(二零一三年：三名)薪金最高人士之酬金如下：

	本集團	
	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	615	1,475
退休福利計劃供款	17	48
	<u>632</u>	<u>1,523</u>

該名(二零一三年：該三名中的各名)薪金最高人士之酬金總額少於港幣1,000,000元。

15. 僱員退休計劃

本集團為香港永久僱員提供界定供款員工退休計劃。本退休計劃下之資產由獨立信託人管理，與本集團之資產分開持有。員工退休計劃之供款乃根據合資格僱員薪金之某個百分比計算，並已於綜合損益及其他全面收益表內扣除。今年該計劃之總供款為港幣109,842元(二零一三年：港幣106,980元)，現已於綜合損益及其他全面收益表內扣除。前任員工在僱員退休計劃之供款于歸屬期前離職而被沒收之供款，可由本集團用以減低僱主供款。在本年度內，並無已動用之沒收供款。

於報告期間結束時，並無被沒收供款結餘，可用以減少來年之應付供款。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

15. 僱員退休計劃(續)

自香港推行強制性公積金(「強積金」)以來，本集團亦於二零零一年十二月一日起參加了銀聯信託有限公司之認可強積金計劃，向所有員工提供強積金計劃。本集團之供款乃根據強積金法例按薪金及酬勞之5%計算(各合資格員工之每月供款限於港幣30,000元之5%)。於本回顧年度，本集團向強積金計劃供款且已於綜合損益及其他全面收益表扣除之總額達港幣67,770元(二零一三年：港幣62,859元)。

中國附屬公司之僱員為中國政府經營的國家管理退休福利計劃的成員。中國附屬公司須按其工資總額的一定比例向退休福利計劃以資助有關福利。本集團就退休福利計劃的唯一責任是根據該所規定的供款計劃。

16. 股息

董事不建議就截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度派付股息。

17. 每股盈利／(虧損)

來自持續經營及已終止經營業務

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本公司擁有人應佔年內盈利／(虧損)	81,038	(1,419)
	二零一四年 千股	二零一三年 千股
用於計算每股基本及攤薄 盈利／(虧損)之加權平均普通股數目	1,303,178	1,188,329

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

17. 每股盈利／(虧損)(續)

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

盈利／(虧損)數據乃根據以下各項計算：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本公司擁有人應佔年內盈利／(虧損)	81,038	(1,419)
減：		
已終止經營業務之年內虧損	—	(1,408)
用於計算持續經營業務之每股基本及攤薄 盈利／(虧損)所用之盈利／(虧損)	<u>81,038</u>	<u>(11)</u>

所用分母與上文就每股基本及攤薄盈利／(虧損)詳述相同。

來自已終止經營業務

於過往年度，根據已終止經營業務之虧損約港幣1,408,000元及上文就每股基本及攤薄盈利／(虧損)詳述之分母計算，已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損約為港幣0.12仙。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，並無呈列每股攤薄盈利，因為年內尚未兌換之可換股票據對每股基本盈利並無攤薄影響，乃因兌換價高於本公司普通股之平均市價以及兌換本公司尚未兌換之可換股票據僅可於繼發行日期第三個週年日直至到期日(二零一九年十月十三日)止隨時兌換為股份。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

18. 投資物業

	於中國 持有之 中期租約 港幣千元	於香港 持有之 中期租約 港幣千元	總額 港幣千元
投資物業之公允值			
於二零一三年一月一日	460	11,500	11,960
已於綜合損益及其他全面收益表確認之公允值減少	(38)	(500)	(538)
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	422	11,000	11,422
添置	252,612	–	252,612
透過業務合併收購(附註8)	–	19,500	19,500
出售	(125)	–	(125)
已於綜合損益及其他全面收益表確認之公允值 增加/(減少)	(105)	8,000	7,895
於二零一四年十二月三十一日	252,804	38,500	291,304

本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值用途之物業權益均以公允值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

於二零一三年九月十六日，本公司全資附屬公司佛山市南康美投資有限公司與佛山市南海承業投資開發管理有限公司訂立收購協議，內容有關收購位於中國廣東省佛山市南海區桂城街道金科路6號粵港金融科技園1座之98個辦公室單位。該交易已於二零一四年十一月十四日完成。該為數港幣252,500,000元之投資物業已予以抵押，作為本集團獲授之一般銀行融資之擔保。

投資物業於二零一四年十二月三十一日由獨立專業估值師協聯估值及拍賣行按其公開市值重新估值列賬。於本年度重估盈餘港幣7,895,000元(二零一三年：虧損港幣538,000元)已計入綜合損益及其他全面收益表。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

協聯估值及拍賣行為香港估值師學會會員，並擁有合適資格及有近期於相關地區估值類似物業之經驗。有關估值乃遵照國際估值準則及參考類似物業交易市價後釐定。

於年內，估值方法並沒有任何改變。在估算物業的公允值時，目前定為物業的最高及最佳用途。

於年內並無任何轉入或轉出於第二級。

下表為提供如何制定投資物業之公允值資料，(特別是估值方法及使用之輸入值)，以及根據公平值可觀察程度分類在公允值計量中其公允值等級歸類(第二級)。

物業	公允值等級	估值方式及主要輸入的數據	重要可觀察輸入數據
位於香港之商業單位	第二級	<p>直接比較法</p> <p>主要輸入的數據為：</p> <p>(1) 物業之實用面積；及</p> <p>(2) 單位價格(即元每平方呎)。</p> <p>物業之實用面積乃根據發展商之銷售說明書及從差餉物業估價署取得註冊的平面圖或信息。</p>	<p>單位價格乃根據直接按市場比較及考慮因素如地點、交易時間、樓層、面積、設計、方向、景觀、樓宇年期及樓宇質素等。</p> <p>單位價格於評估日為： 每平方呎港幣3,070元</p> <p>單位價格乃根據直接按市場比較及考慮因素如地點、交易時間、樓層、面積、設計、方向、景觀、樓宇年期及樓宇質素等。</p> <p>單位價格於評估日為： 每平方呎港幣16,116元</p>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

物業	公允值等級	估值方式及主要輸入的數據	重要可觀察輸入數據
位於中國之商業單位	第二級	<p>直接比較法</p> <p>主要輸入的數據為：</p> <p>(1) 物業之實用面積；及</p> <p>(2) 單位價格(即元每平方呎)。</p> <p>物業之實用面積乃根據發展商之銷售說明書釐定。</p>	<p>單位價格乃根據直接按市場比較及考慮因素如地點、交易時間、樓層、面積、設計、方向、景觀、樓宇年期及樓宇質素等。</p> <p>平均單位價格於評估日為：每平方呎港幣995元</p> <p>單位價格乃根據直接按市場比較及考慮因素如地點、交易時間、樓層、面積、設計、方向、景觀、樓宇年期及樓宇質素等。</p> <p>單位價格於評估日為：每平方呎港幣135元</p>

綜合財務報表附註(續)

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

二零一四年

	於中國以 中期契約 持有之 酒店物業 港幣千元	樓宇 港幣千元	在建工程 港幣千元	傢俬、 設備及 樓宇裝修 港幣千元	廠房及 機器 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本及估值							
本集團							
於二零一四年一月一日	112,000	-	1,001	32,174	17,296	3,478	165,949
添置	900	-	287	639	48	203	2,077
透過業務合併收購	-	13,000	-	31	-	-	13,031
轉撥	-	-	(1,264)	131	1,133	-	-
出售及撇賬	-	-	-	(697)	(21)	(31)	(749)
匯兌差額	-	-	(24)	(697)	(407)	(43)	(1,171)
重估虧損	(900)	-	-	-	-	-	(900)
於二零一四年十二月三十一日	112,000	13,000	-	31,581	18,049	3,607	178,237
包括：							
成本	-	13,000	-	31,581	18,049	3,607	66,237
估值-二零一四年	112,000	-	-	-	-	-	112,000
	112,000	13,000	-	31,581	18,049	3,607	178,237
折舊							
於二零一四年一月一日	-	-	-	21,547	13,371	2,682	37,600
年度撥備	3,797	112	-	3,640	929	280	8,758
於出售及撇賬時撇銷	-	-	-	(656)	(21)	(9)	(686)
於重估時撇銷	(3,797)	-	-	-	-	-	(3,797)
匯兌差額	-	-	-	(470)	(323)	(22)	(815)
於二零一四年十二月三十一日	-	112	-	24,061	13,956	2,931	41,060
賬面淨值							
於二零一四年十二月三十一日	112,000	12,888	-	7,520	4,093	676	137,177

綜合財務報表附註(續)

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)

二零一三年

	於中國以 中期契約 持有之 酒店物業 港幣千元	樓宇 港幣千元	在建工程 港幣千元	傢俬、 設備及 樓宇裝修 港幣千元	廠房及 機器 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本及估值							
本集團							
於二零一三年一月一日	92,200	-	-	32,067	17,321	3,426	145,014
添置	22,528	-	1,303	391	36	-	24,258
轉撥	-	-	(302)	224	78	-	-
出售及撇賬	-	-	-	(1,373)	(644)	-	(2,017)
匯兌差額	-	-	-	865	505	52	1,422
重估虧損	(2,728)	-	-	-	-	-	(2,728)
	<u>112,000</u>	<u>-</u>	<u>1,001</u>	<u>32,174</u>	<u>17,296</u>	<u>3,478</u>	<u>165,949</u>
於二零一三年十二月三十一日	112,000	-	1,001	32,174	17,296	3,478	165,949
包括：							
成本	-	-	1,001	32,174	17,296	3,478	53,949
估值-二零一三年	112,000	-	-	-	-	-	112,000
	<u>112,000</u>	<u>-</u>	<u>1,001</u>	<u>32,174</u>	<u>17,296</u>	<u>3,478</u>	<u>165,949</u>
折舊							
於二零一三年一月一日	-	-	-	18,248	12,769	2,377	33,394
年度撥備	3,325	-	-	4,121	860	287	8,593
於出售及撇賬時撇銷	-	-	-	(1,345)	(644)	-	(1,989)
於重估時撇銷	(3,325)	-	-	-	-	-	(3,325)
匯兌差額	-	-	-	523	386	18	927
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,547</u>	<u>13,371</u>	<u>2,682</u>	<u>37,600</u>
於二零一三年十二月三十一日	-	-	-	21,547	13,371	2,682	37,600
賬面淨值							
於二零一三年十二月三十一日	<u>112,000</u>	<u>-</u>	<u>1,001</u>	<u>10,627</u>	<u>3,925</u>	<u>796</u>	<u>128,349</u>

綜合財務報表附註(續)

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)

集團樓宇公允值計量

本集團位於中國之酒店物業，於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，由獨立專業估值師協聯估值及拍賣行按其公開市價重新估值。

建築物之公允值是根據直接市場比較方法，透過近期交易價格，並計入位置，樓宇狀況等各項因素以作出調整，年內該估值方法並無轉變。

於年內本集團的酒店物業公允值等級被分類為第二級。於年內並無任何轉入或轉出於第二級。

於估計物業之公允值時，物業之最高及最好之價值乃彼等之現時價值。

倘並無重估酒店物業，則酒店物業將按歷史成本減折舊為港幣70,082,000元(二零一三年：港幣71,682,000元)計入綜合財務報表。

20. 於聯營公司權益

本集團於聯營公司權益詳情載列如下：

	廣東粵科 融資租賃 有限公司	南海 長海發電 有限公司	總計	總計
	二零一四年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
投資聯營公司之成本				
非上市	191,977	485,042	677,019	—
應佔收購後盈利	6,963	15,071	22,034	—
應佔其他全面收益	1,729	(6,157)	(4,428)	—
	<u>200,669</u>	<u>493,956</u>	<u>694,625</u>	<u>—</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司權益(續)

於報告期末本集團各重大聯營公司詳情如下：

實體名稱	實體形式	註冊地點	主要營運地點	所持股份類別	本集團所持擁有權益比例	本集團所持投票權比例	主要業務
廣東粵科融資租賃有限公司 (附註1)	註冊成立	中華人民共和國 (「中國」)	中華人民共和國 (「中國」)	普通股	25%	25%	金融租賃業務及相關諮詢及擔保服務
南海長海發電有限公司 (附註2)	註冊成立	中華人民共和國 (「中國」)	中華人民共和國 (「中國」)	普通股	32.636%	32.636%	發電與售電及蒸汽供應

附註1：於二零一四年一月十七日，本公司之全資附屬公司中國興業金融投資控股有限公司與廣東省粵科金融集團有限公司(「粵科金融」)、廣東群興玩具股份有限公司(「廣東群興」)及中南恒展集團有限公司(「恒展集團公司」)訂立合營企業協議，以成立廣東粵科融資租賃有限公司(「合資公司」)，並於中國廣東省從事融資租賃業務。合資公司之初始註冊資本為人民幣620,000,000元，其中35%由粵科金融支付；25%由中國興業金融支付；20%由廣東群興支付及20%由恒展集團公司支付。

根據合營企業協議，合資公司董事會可在未經董事會全體董事同意的情況下通過決議案。本公司董事認為，於協議中概無共同控制，因此，其被歸類為本集團的聯營公司。

附註2：於二零一四年六月五日，本公司之全資附屬公司中國興業股份有限公司就間接收購南海長海發電有限公司之32.636%股權與佛山市南海區公有資產管理委員會辦公室、Prize Rich Inc.及有關人士簽訂收購協議，代價為港幣497,400,000元，其中，港幣331,168,000元將透過按港幣0.632元向Prize Rich Inc.發行524,000,000股集團股份之方式支付，及港幣166,232,000元將透過向Prize Rich Inc.發行可換股票據之方式支付。該收購已於二零一四年十月十三日完成。

有關本集團各重大聯營公司之財務資料概要載列如下。以下財務資料概要呈列於聯營公司之財務報表之金額，是按照香港財務報告準則編製。

所有該等聯營公司乃於此等綜合財務報表內使用權益法入賬。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司權益(續)

廣東粵科融資租賃有限公司

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
流動資產	519,646	—
非流動資產	600,748	—
流動負債	(25,188)	—
非流動負債	(292,529)	—
資產淨值	<u>802,677</u>	<u>—</u>
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收益	31,286	—
年內盈利	27,852	—
年內其他全面收益	<u>6,919</u>	<u>—</u>
年內全面收益總額	<u>34,771</u>	<u>—</u>

於綜合財務報表中確認聯營公司權益之賬面值與上述財務資料概述對賬：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
聯營公司之資產淨值	802,677	—
本集團於廣東粵科融資租賃有限公司擁有權權益所佔百分率	25%	—
本集團於廣東粵科融資租賃有限公司權益之賬面值	<u>200,669</u>	<u>—</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司權益(續)

南海長海發電有限公司

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
流動資產	602,987	—
非流動資產	1,021,957	—
流動負債	(456,205)	—
	<u>1,168,739</u>	<u>—</u>
資產淨值	1,168,739	—
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收益	279,797	—
年內盈利	46,179	—
年內其他全面收益	(18,866)	—
	<u>27,313</u>	<u>—</u>
年內全面收益總額	27,313	—

於綜合財務報表中確認聯營公司權益之賬面值與上述財務資料概述對賬：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
聯營公司之資產淨值	1,168,739	—
本集團於南海長海發電有限公司之擁有權權益所佔百分率	32.636%	—
本集團於南海長海發電有限公司權益之賬面值(附註)	<u>493,956</u>	<u>—</u>

附註：

於二零一四年十月十三日，本集團透過收購南大有限公司而收購之南海長海發電有限公司之賬面值包括尚未向南大有限公司派發之未分派盈利。因此，本集團於南海長海發電有限公司之權益於二零一四年十二月三十一日之賬面值不能直接通過將其資產淨值乘本集團擁有權權益百分率來計算。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

21. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非上市投資，按成本	1,096,607	1,096,607
減：減值虧損	(1,073,000)	(1,073,000)
	<u>23,607</u>	<u>23,607</u>

於二零一四年十二月三十一日本公司之主要附屬公司詳情列於附註39。

22. 待售物業

本集團

待售物業乃以可變現淨值列示。該等物業位於中國以中期租約持有。

23. 存貨

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
成本		
食品、飲料及酒店供應品	1,284	1,574
原材料	—	16
	<u>1,284</u>	<u>1,590</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度，確認為開支並計入銷售成本之存貨成本為港幣13,015,000元(二零一三年：港幣17,394,000元)。

本集團董事認為無須就持續經營業務之存貨計提減值撥備(二零一三年：無)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

24. 應收賬款及其他應收款項

本集團

除新客戶通常須預先付款外，本集團與客戶之交易條款主要以信貸進行。本集團給予其客戶平均90日之信貸期。

本集團於報告期末根據發票日期呈列之應收賬款(經扣呆賬撥備)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
0至60日	683	1,266
61至90日	202	148
91至120日	181	123
超過120日	86	88
	<hr/>	<hr/>
應收賬款	1,152	1,625
其他應收款項	7,912	135,959
	<hr/>	<hr/>
	9,064	137,584
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

其他應收款項包括以下各項：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收購物業之預付款項(附註)	2,000	130,657
應收利息	2,264	3,743
公用事業保證金、預付款項及其他應收款項	3,648	1,559
	<hr/>	<hr/>
	7,912	135,959
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

24. 應收賬款及其他應收款項(續)

本集團(續)

附註：

其他應收款項為本集團就購買位於中國廣東省佛山市南海區桂城街道金科路6號粵港金融科技園1座之98個辦公室單位之物業所支付之按金，乃於二零一三年通過物業竣工前之預售支付。該收購已於二零一四年十一月十四日完成，及按金港幣130,657,000元已轉撥並列作投資物業。

於報告期末，其他應收款項港幣2,000,000元為本集團於二零一四年十二月十六日為收購物業(包括香港九龍麼地道62號永安廣場5樓1、14及15室，總樓面面積約為4,620平方呎)支付之按金。

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他改善信貸條件。

於年末之應收賬款結餘中，港幣253,000元(二零一三年：港幣125,000元)來自本集團之最大客戶。八名(二零一三年：五名)其他客戶佔應收賬款結餘總額5%以上，而應收賬款結餘總額為港幣874,000元(二零一三年：港幣570,000元)。

於二零一四年十二月三十一日，超過90日的應收賬款金額港幣267,000元(二零一三年：港幣211,000元)為逾期但由於相關債務人有良好之付款記錄及近期無拖欠記錄，故並未作出減值。

逾期但未減值之應收賬款的賬齡如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
91至120日	181	123
超過120日	86	88
	<u>267</u>	<u>211</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

24. 應收賬款及其他應收款項(續)

本集團(續)

呆賬撥備變動：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於年初結餘	252	245
就應收款項確認之減值	10	—
外幣匯兌盈虧	(6)	7
	<u>256</u>	<u>252</u>
於年終結餘	<u>256</u>	<u>252</u>

在釐定應收賬款的可收回性時，本集團考慮應收賬款信貸素質自授出信貸起及直至報告期末的任何變動。由於客戶基礎龐大及互無關聯，信貸風險集中程度有限。

於二零一四年十二月三十一日，超過120日的應收賬款金額達港幣10,000元(二零一三年：無)，已全面計提減值準備。

未逾期或未減值的應收賬款及其他應收款項之賬面值與其他近期不曾拖欠任何付款的債務人有關。董事認為，應收賬款及其他應收款項之賬面值與其公允值相若。

25. 於損益賬按公允值處理之金融資產

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本集團		
於香港上市股份	<u>—</u>	<u>1</u>
上市股份市值	<u>—</u>	<u>1</u>
就披露而言之賬面值分析：		
流動	—	1
非流動	—	—
總計	<u>—</u>	<u>1</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

26. 銀行結餘及現金／已抵押銀行存款

銀行結餘及現金包括本集團所持現金及原到期日為六個月或以下的短期銀行存款。

銀行結餘乃按香港及中國各自的存款利率計息，而本集團銀行結餘的實際年利率在香港介乎0.2厘至3.22厘，在中國介乎1.13厘至3.47厘(二零一三年：在香港介乎0.01厘至1.5厘，在中國介乎1厘至3.05厘)。已抵押銀行存款按介乎2.85厘至2.95厘的固定年利率(二零一三年：零)計息。

已抵押銀行存款即每年抵押予銀行為授予本集團的銀行融資存款。金額為港幣122,467,000元(二零一三年：零)的存款已作抵押，以取得短期銀行貸款，因此分類為流動資產。已抵押銀行存款將於相關銀行借款清償後解除。

銀行結餘及現金及已抵押銀行存款的賬面金額以下列貨幣計值：

	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
港幣	6,154	5,253	233	152
人民幣	261,342	373,512	134,983	122,447
美元	330	123	1	3
	<u>267,826</u>	<u>378,888</u>	<u>135,217</u>	<u>122,602</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

27. 應付賬款及其他應付款項

本集團

本集團授予以供應商之信貸期介乎30日至90日。

本集團於報告期末，按發票日期進行之應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
0至60日	941	1,247
61至90日	126	133
91至120日	113	121
超過120日	183	196
	<hr/>	<hr/>
應付賬款	1,363	1,697
其他應付款項	103,904	102,986
	<hr/>	<hr/>
	105,267	104,683

其他應付款項包括下列項目：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
其他應付稅項	9,832	10,111
應付可換股票據利息之應付款項(附註1)	78,908	78,908
其他(附註2)	15,164	13,967
	<hr/>	<hr/>
	103,904	102,986

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

27. 應付賬款及其他應付款項(續)

本集團(續)

附註1：

於二零零二年五月九日，本集團發行港幣230,000,000元之可換股票據(「2002可換股票據」)，到期日為二零零七年五月九日(「到期日」)，年息為1厘，每份港幣1,000,000元。於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，餘額港幣75,000,000元之2002可換股票據已到期但未有兌換。有關本金連同應計至到期日之所有利息港幣3,908,000元重新分類為其他應付款項並於要求時償還。

附註2：

其他包括應計員工薪金及福利、酒店客戶已收按金及其他臨時收據。

董事認為，本集團的應付賬款及其他應付款項之賬面值與其公允值相若。本集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項均於信貸期限內支付。

本公司

其他應付款項包括下列項目：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應付可換股票據利息之應付款項	78,908	78,908
其他	472	277
	<u>79,380</u>	<u>79,185</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

28. 銀行貸款

	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
有抵押	<u>238,868</u>	<u>—</u>	<u>113,944</u>	<u>—</u>
應償還賬面值：				
一年內	116,444	—	113,944	—
超過一年但不超過兩年	10,000	—	—	—
超過兩年但不超過五年	37,500	—	—	—
超過五年	<u>74,924</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	238,868	—	113,944	—
減：列入流動負債之款項	<u>116,444</u>	<u>—</u>	<u>113,944</u>	<u>—</u>
	<u>122,424</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於本年度，本集團獲得之新短期貸款及長期貸款分別為港幣113,944,000元及港幣124,924,000元。

短期銀行貸款港幣113,944,000元由本集團之定期存款約港幣122,467,000元(二零一三年：零)抵押。短期貸款年利率由2.1厘至2.3厘固定利率及於半年內還款，該所得款項用於支付成立聯營公司(廣東粵科融資租賃有限公司)及作為本集團日常運作。

長期銀行貸款港幣124,924,000元由本集團之投資物業(位於中國廣東省佛山市南海區桂城街道金科路6號粵港金融科技園1座)約港幣252,500,000元(二零一三年：零)抵押。長期銀行貸款以中國人民銀行之浮動利率計息。該銀行貸款之加權平均實際年利率為6.15厘(二零一三年十二月三十一日：零)，並需在十年內償還。該所得款項用於支付購買該投資物業。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

29. 可換股票據

於二零零二年五月九日，本集團發行港幣230,000,000元可換股票據(「2002可換股票據」)。票據於二零零七年五月九日(「到期日」)到期，按年利率1厘計息，及每單位為港幣1,000,000元。於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，餘額港幣75,000,000元2002可換股票據已逾期，但未兌換。該等本金額連同截至到期日所有應計利息為港幣3,908,000元，重新分類為其他應付款項並於要求時償還。

於二零一四年十月十三日，本公司發行本金額為港幣166,232,000元(其公允值於發行日約為港幣129,270,000元)之可換股票據(「2014可換股票據」)作為收購南大有限公司之部份代價。2014可換股票據按年票息率2厘計息，及於發行三週年後任何時間直至到期日二零一九年十月十三日期間可按轉換價每股港幣0.76元轉換為本公司股份。於2014可換股票據到期日前任何時間，本公司有權贖回按當時尚未轉換本金額或部分當時尚未轉換本金額連同有關應計及未付利息贖回全部或部分2014可換股票據。除非先前已贖回、轉換或購買及註銷，否則2014可換股票據將於到期日二零一九年十月十三日贖回。2014可換股票據乃按年利率2厘計息，利息每年或於票據轉換或贖回時支付。

負債部分之公允值乃於發行日期使用無換股期權之類似債券之同等市場利率計算。餘額分配至權益部分並計入可換股票據權益儲備。

本集團及本公司

	負債部分 港幣千元	權益部分 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年一月一日、 二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	-	-	-
於二零一四年十月十三日 發行可換股票據(「2014可換股票據」) 按實際利率14.16厘計算之利息開支	94,570 2,899	34,700 -	129,270 2,899
於二零一四年十二月三十一日	<u>97,469</u>	<u>34,700</u>	<u>132,169</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

29. 可換股票據(續)

2014可換股票據負債部分之公允值乃使用經貼現現金流量法而釐定，主要假設如下：

到期時間	5年
貼現率	13.68% – 14.82%
提早贖回之可能性	0%

2014可換股票據權益部份之公允值乃使用二項式模型而釐定，主要假設如下：

本公司股份之公允值	每股港幣0.56元
兌換價	港幣0.76元
無風險利率	1.258%
到期時間	5年
預期波幅	66.948%
預期股息收益率	無
債券收益率	8.154%
兌換期	二零一七年十月十三日至二零一九年十月十三日
提早贖回期	二零一四年十月十三日至二零一九年十月十三日

30. 遞延稅項

以下為於當前及過往年度之已確認遞延稅項負債及其變動：

	聯營公司之 未分配盈利 港幣千元
於二零一三年一月一日，二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	—
收購事項	13,314
計入損益	(10,741)
匯兌差額	(166)
	<hr/>
於二零一四年十二月三十一日	2,407
	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

30. 遞延稅項(續)

以下為遞延稅項結餘之分析以作財務申報之用：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
遞延稅項負債	<u>2,407</u>	<u>-</u>

本年度概無就酒店物業有關之估值盈餘計提遞延稅項，乃因酒店物業的賬面值並無超過總投資額及董事認為對本集團而言並無稅務上的經濟收益。

於報告期末，本集團有未用稅項虧損為港幣1,892,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣126,000元)可銷未來溢利。由於未能預測未來溢利流量，並無就上述稅項虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，就外國投資者的國籍及住所，在中國內地設立的外商投資企業在宣派予外國投資者的股息中徵收5%至10%暫繳所得稅。該規定自二零零八年一月一日生效及適用於二零零七年十二月三十一日之後之盈利。倘中國大陸與境外投資者所屬之司法權區已簽訂相關稅務協議，則適用更低之預扣稅稅率。本集團的適用稅率為5%至10%。

於二零一四年十二月三十一日，未確認的遞延稅項負債約為港幣13,300元(二零一三年：約港幣15,000元)，有關中國附屬公司將派發之未分配利潤而衍生的暫繳所得稅，本公司董事認為，就時間逆轉有關暫時性差異為可控制，並且該暫時性差異不會在可預見的未來逆轉。中國附屬公司的未分派利潤總額於二零一四年十二月三十一日約達港幣133,000元(二零一三年：約港幣149,000元)。

有關本集團之投資物業，因為全部並非以隨著時間將所有重大經濟效益包含在投資物業內為目標的一種商業模式下持有，而非通過出售，由於本集團出售其投資物業並不需繳交任何所得稅，本集團並未確認投資物業公允價值改變之任何遞延稅項。

於二零一四年十二月三十一日，本集團自可換股票據之本金總額與負債部份之間的差異產生臨時差額為港幣71,662,000元。由於董事認為並無應課稅溢利將可用作抵銷可扣稅臨時差額，故並無就此等可扣稅臨時差額確認遞延稅項資產。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

31. 股本

	股份數目		股本	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
法定股本：				
每股面值港幣0.1元之普通股	<u>3,000,000,000</u>	<u>3,000,000,000</u>	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
已發行及繳足股本：				
年初	<u>1,188,329,142</u>	<u>1,188,329,142</u>	<u>118,833</u>	<u>118,833</u>
發行股份	<u>524,000,000</u>	<u>—</u>	<u>52,400</u>	<u>—</u>
年終	<u>1,712,329,142</u>	<u>1,188,329,142</u>	<u>171,233</u>	<u>118,833</u>

於二零一四年十月十三日，524,000,000股每股港幣0.1元之普通股已按每股港幣0.56元之價格向Prize Rich Inc發行及配發，作為收購南大有限公司之部分代價。請參閱財務報表附註8。該等已發行股份與本公司現有已發行股份在所有方面均享有同等權益。

32. 購股權計劃

本公司已於二零一三年五月三十日採納購股權計劃(「舊計劃」)，及舊計劃由採納日期起計，為期十年。舊計劃已由本公司股東於二零一三年四月二十六日舉行之股東週年大會上終止。於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，該計劃概無仍未行使之購股權。

本公司股東於二零一三年四月二十六日舉行之股東週年大會上採納一新購股權計劃(「新計劃」)。

新計劃旨在向本公司提供靈活方法，給予參與者獎勵、獎償、報酬、補償及／或利益，以表彰彼等對本集團作出或將作出之貢獻，以及鞏固參與者與本集團之眾多長期關係。於釐定各參與者之資格基準時，董事會將考慮其可能酌情認為恰當之有關因素，包括各參與者對本集團之貢獻或未來貢獻及鞏固該參與者與本集團之長期關係之必要性。符合資格參與者屬於以下任何一個類別之任何人士：(a)任何僱員；(b)本公司或任何附屬公司之任何業務聯繫人；(c)董事會全權酌情認為已經或將透過締結業務聯盟或其他業務安排對本集團之發展及增長作出貢獻之任何其他組別或類別參與者。新計劃於二零一三年四月二十六日生效，並於該日起十年內有效。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

32. 購股權計劃(續)

根據新計劃可授出之購股權所涉及之股份總數，除非獲得本公司股東事先批准情況下，與其他購股權計劃加總不得超過本公司於採納該新計劃當日已發行股份之10%(即118,832,914本公司股份)。

向任何參與者授出購股權，不得致使於截至授出日期(包括該日)止十二個月內，根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授予及將授予該參與者之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使而發行及將發行之股份總數超過已發行股份總數之1%。

倘董事會建議向身為本公司主要股東、獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人之參與者授出任何購股權，將導致於截至授出日期(包括該日)止十二個月內根據新購股權計劃及任何其他購股權計劃已授予及將授予其之所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使而發行及將發行之股份：(i)合共超逾已發行股份總數0.1%；及(ii)根據授出日期股份收市價計算之總值超逾港幣5,000,000元，則授出購股權之建議必須經本公司股東在股東大會上批准，而本公司所有其他關連人士均不得投票，惟關連人士可於股東大會上投票反對有關決議案(但其須於致股東之通函中載述其作出此舉之意向)。在這情況下，該等購股權需在大會上將以投票方式表決以批准並授出。

購股權之承受人須於購股權授出日期起計一個月內決定是否接納獲授之購股權，並須於接納時繳交港幣1.00元之象徵式代價。當收訖邀約函件之複本(包括由承受人正式簽署接納並清楚註明所接納之股份數目)，購股權將被視為已授出及被接納。

根據新計劃，購股權之行使價由董事釐定，惟不得少於以下三者之最高者：(a)本公司股份於授予購股權日期在聯交所之收市價；(b)緊接本公司股份於授予購股權日期前五個交易日在聯交所之平均收市價；及(c)本公司股份於授出購股權日期之面值。

因根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出而尚未行使之所有購股權獲行使而發行之股份總數，最多不得超過不時已發行股份總數30%(或上市規則可能准許之較高百分比)。

自新計劃採納起並無授出購股權。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

33. 或然負債

本集團就收購Can Manage Trading Limited (「Can Manage」) 全部已發行股本有最高或然代價港幣48,000,000元。在(其中包括) Can Manage及其附屬公司佛山市南海佳順木業有限公司(「佳順」)於截至二零零二年十二月三十一日止年度及截至二零零三年十二月三十一日止年度之綜合純利分別達到港幣70,000,000元及港幣80,000,000元時，該款額即須支付。

然而，由於(i)根據供電協定供應電力與蒸氣之電廠暫停運作，以及(ii)日期為二零零三年八月十九日之法院法令，就深圳發展銀行佛山分行之一項聲稱申索凍結佳順之資產，故佳順由二零零三年八月十七日至二零零三年十月十日止期間暫停運作。此外，生產設施與暫停運作前有重大轉變。鑒於所有上述事故，加上Can Manage及佳順截至二零零三年十二月三十一日止年度之綜合純利未能達到港幣80,000,000元，故董事認為本集團無責任支付任何或然代價。

然而，由於直至本報告日仍無法與Can Manage及佳順之賣家取得聯絡，董事已決定反映該款項為或然負債。

34. 營運租約安排

本集團為承租人

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年內根據營運租約支付之最低租金：		
物業	<u>2,663</u>	<u>1,131</u>

於報告期末，根據租賃物業不可撤銷營運租約，本集團有未來最低租賃款項之承擔，其到期日如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於一年內	1,625	1,082
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	<u>1,038</u>	<u>49</u>
	<u>2,663</u>	<u>1,131</u>

經營租賃款項乃指本集團就其若干辦公室物業應付之租金，租約介乎1年至2年(二零一三年十二月三十一日：1年至3年)，可選擇延期一年。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

34. 營運租約安排(續)

本集團為出租人

本集團於年內已賺得物業租金收入約為港幣2,677,000元(二零一三年：港幣2,329,000元)。所持部分物業於未來一至兩年內(二零一三年：一年以上)均已有訂約租戶。

於結算日，本集團已與租戶訂約之未來最低租金如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於一年內	4,488	4,610
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	10,674	14,629
五年以上	7,018	11,104
	<u>22,180</u>	<u>30,343</u>

35. 承擔

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
購入物業、廠房及設備之承擔	70,988	90
購入投資物業之資本承擔	–	127,117
投資物業裝修之資本承擔	2,777	–
	<u>73,765</u>	<u>127,207</u>

36. 資產抵押

具有以下賬面值的資產已抵押以擔保授予本集團的一般銀行融資或本集團的借貸(附註28)：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
投資物業	252,500	–
銀行存款	122,467	–
	<u>374,967</u>	<u>–</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

37. 關聯交易

於二零一四年六月五日，本公司之全資附屬公司中國興業股份有限公司就收購南大有限公司(「南大有限公司」)之全部已發行股本以及其直接及間接持有南海長海發電有限公司(「長海發電」)約32.636%股權與佛山市南海區公有資產管理委員會辦公室、本公司主要股東Prize Rich Inc.及有關人士簽訂收購協議，代價為港幣497,400,000元，透過(i)發行本公司524,000,000股股份(「代價股份」)及(ii)發行本金約港幣166,232,000元之可換股票據之方式支付。於二零一四年十月十三日完成收購南大有限公司。*

除上述者外，本集團以現金港幣203,000元向瀚藍環境股份有限公司(其董事為本集團一名董事之密切家庭成員)購買了一輛汽車。**

主要管理人員薪酬

董事及其他主要管理人員於年內之薪酬如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
短期僱員福利	5,535	3,971
退休僱員福利	129	92
	<u>5,664</u>	<u>4,063</u>

董事及其他主要管理人員之薪酬由薪酬委員會參考個別人士之表現及市場趨勢後釐定或建議。

* 該交易根據上市規則亦構成主要及關連交易。

** 該交易根據上市規則構成獲豁免關連交易。

38. 報告期後事項

本公司於二零一四年十二月十七日簽訂一份臨時合約，內容有關收購香港九龍麼地道62號永安廣場5樓1、14及15室，總建築面積約為4,620平方呎，代價為港幣72,900,000元，並於簽訂該臨時合約時支付港幣2,000,000元，而於二零一五年一月十三日執行正式買賣合約時再支付按金港幣5,290,000元及於二零一五年三月十八日收購已完成時支付餘額港幣65,610,000元。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

39. 主要附屬公司

本公司之主要附屬公司於二零一四年十二月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立 或註冊/ 營運地點	已發行及 繳足普通股 股本/註冊 資本之面值	持有 百分比	主要業務
<i>直接附屬公司</i>				
中國興業股份有限公司	香港	港幣1,000元	100	投資控股
<i>間接附屬公司</i>				
雅南發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
柏美發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
保得發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
勝祥發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
祥南投資有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
華盟實業有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
中國工業發展有限公司	香港	港幣2元	100	投資控股
中國興業金融投資控股有限公司	香港	港幣4元	100	金融投資
Cyro Holdings Limited	英屬處女 群島/香港	1美元	100	投資控股
傑泰發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
建和物業有限公司	香港	港幣2元	100	物業投資
桂林觀光酒店(附註)	中國	9,690,000美元	100	酒店經營
Jofra Company Limited	香港	港幣1,000元	100	投資控股
佛山市南海佳順木業有限公司(附註)	中國	港幣39,800,000元	100	製造和買賣 中等密度纖維板
佛山市南海康盛木業有限公司(附註)	中國	港幣81,000,000元	100	木片處理
佛山市南康美投資有限公司(附註)	中國	人民幣30,000,000元	100	物業投資
隆美投資有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
恩華發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
都市發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

39. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立 或註冊/ 營運地點	已發行及 繳足普通股 股本/註冊 資本之面值	持有 百分比	主要業務
益兆發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
裕凱發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
潤光投資有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
Sabrina Limited	英屬處女 群島/香港	1美元	100	投資控股
華思發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
南大有限公司	香港	港幣10,000元	100	投資控股及 物業投資
正南投資有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
宇駿發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣

附註：外商獨資企業。

各附屬公司概無任何於年末或年內任何時間仍未償還之債務證券。

上表所列者乃董事認為對本集團之業績或資產有重要影響之本公司附屬公司。董事認為詳列其他附屬公司之資料將導致篇幅過於冗長。

40. 比較金額

若干比較金額已經重列以符合本年度之呈列方式。

主要物業資料

於二零一四年十二月三十一日，本集團持有之主要物業資料詳述如下：

名稱／地點	實際持有百分比	租賃類別	類型	完成時之總建築面積 (平方米)	進展情況	預期完成年份
<i>酒店物業</i>						
中國廣西省桂林市灕江路 20號桂林觀光酒店	100	中期	酒店	29,746	現有	不適用
<i>物業</i>						
九龍 廣華街1號 仁安大廈 A座2樓A7室	100	中期	住宅	72	現有	不適用
九龍 彌敦道608號 總統商業大廈 14樓1室	100	中期	商業	46	現有	不適用
<i>投資物業</i>						
香港 九龍 新蒲崗 三祝街15-17號 啟業工廠大廈地下 部份A單位	100	中期	工業	459	現有	不適用
香港 告士打道 166/168號 信和財務大廈 17樓	100	中期	商業	112	現有	不適用
廣東省 汕頭經濟特區 金砂東路與 華山路交界 汕頭國際商業大廈D座 702及704室	100	中期	住宅	205	現有	不適用

主要物業資料(續)

名稱／地點	實際持有百分比	租賃類別	類型	完成時之總建築面積(平方米)	進展情況	預期完成年份
<i>投資物業(續)</i>						
中國廣東省 佛山市南海區 桂城街道金科路6號 粵港金融科技園1座	100	中期	商業	18,866	現有	不適用
<i>待售物業</i>						
中國廣東省 汕頭經濟特區 金砂東路與 華山路交界 汕頭國際商業大廈A座 5-7、9、12-14、17-22樓 以及B及C座 平台之全部商場面積	100	中期	商業／住宅	13,237	現有	不適用
中國廣東省 惠州市 河南岸 斑樟湖 國商大廈 B座10樓以及 A座6、8、11、15、17及25樓	100	長期	商業／寫字樓	4,289	現有	不適用