

東原

為 新 的 每 一 天

東原地產控股有限公司

於香港註冊成立之有限

年度報告 2014





目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書	3
管理層對業務之討論及分析	5
董事及高層管理人員簡歷	11
董事局報告書	14
企業管治報告書	25
獨立核數師報告	32
合併利潤表	34
合併綜合收益表	35
合併財務狀況表	36
財務狀況表	38
合併現金流量表	39
合併權益變動表	40
財務報表附註	41
五年財務資料	110

董事局

執行董事

羅韶宇先生，主席
羅韶穎女士，副主席
陳陽先生，行政總裁

非執行董事

王曉波先生
秦宏先生

獨立非執行董事

陳英祺先生
朱文暉博士
王金岭先生

審核委員會

陳英祺先生，委員會主席
朱文暉博士
王金岭先生

薪酬委員會

朱文暉博士，委員會主席
陳英祺先生
王金岭先生

提名委員會

羅韶宇先生，委員會主席
陳英祺先生
朱文暉博士

公司秘書

曹鎮偉先生

授權代表

羅韶宇先生
陳陽先生
曹鎮偉先生（替任授權代表）

註冊辦事處

香港灣仔
港灣道25號
海港中心20樓2009-2010室
電話：(852) 2596 0668
傳真：(852) 2511 0318
電子郵件：enquiry@dowellproperty.com

股份登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心46樓

股份過戶辦事處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-16室

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國建設銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司

律師

程彥棋律師樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

股份代號

668

網址

<http://www.dowellproperty.com>



主席報告書

親愛的股東

本人謹代表董事(「董事」)局(「董事局」)呈報東原地產控股有限公司(「東原地產」或「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2014年12月31日止年度之年報。

市場及業務回顧

2014年，中國GDP增長為7.4%，預期2015年將放緩至約7%，證明經濟增長的速度將減慢。

由於消費疲弱及電子商務興起，位於重慶以至其他一二線城市的購物商場的表現持續向下，預期租金收入亦將因此下跌。

中華人民共和國(「中國」)政府一直支持鼓勵融資租賃行業發展，例如中國商務部於2011年12月發出通函，強調融資租賃對近期「十二五」經濟改革規劃的重要性。誠如本公司日期為2014年10月8日之通函所披露，於2013年中國的租賃滲透率僅為約3.8%，遠低於已發展國家的約14.6%。低滲透率可能意味著行業未來具有更龐大的增長潛力。

前景

本公司一直尋找合適的投資機會或商機以多元化發展本集團之業務，藉以擴闊本集團之收入來源。本集團已成立中外合資企業東葵融資租賃(上海)有限公司(「東葵融資租賃」)，而東葵融資租賃需要額外資本發展其業務。本公司認為進一步投資於東葵融資租賃是本集團的合適機遇。

本集團於2014年10月完成成立東葵融資租賃。預期東葵融資租賃業務將會穩定成長。融資租賃業務為我們其中一個新發展方向，業務重點為租賃、收購租賃物業、處理及維持租賃物業的剩餘價值、租賃交易諮詢及若干其他相關服務。



主席報告書

致謝

本人謹代表董事局，對全體員工的努力及貢獻致以衷心謝意，並對顧客及業務夥伴的長期信賴以及股東一直以來的支持深表感謝。

羅韶宇

主席

香港，2015年3月26日

管理層對業務之討論及分析

財務摘要

本集團之業績概要如下：

	截至 2014年 12月31日 止年度 千港元	截至 2013年 12月31日 止年度 千港元 (重列)
持續經營業務		
收益	16,569	25,815
經營(虧損)/溢利	(66,636)	13,262
財務收入/(成本)－淨額	25,379	(4,938)
除所得稅前(虧損)/溢利	(41,257)	8,324
所得稅抵免/(支出)	437	(4,716)
年內來自持續經營業務的(虧損)/溢利	(40,820)	3,608
已終止經營業務		
年內來自已終止經營業務的溢利/(虧損)	3,033	(621)
年內(虧損)/溢利	(37,787)	2,987

本集團於12月31日的資產及負債概要如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
非流動資產	453,948	445,939
流動資產	749,024	754,040
流動負債	(49,707)	(54,853)
非流動負債	(150,013)	(180,044)
股權持有人應佔權益	795,107	834,134



管理層對業務之討論及分析

業務回顧

截至2014年12月31日止年度，本集團就持續經營業務錄得收益1,660萬港元(2013年12月31日：2,580萬港元)，相當於減少35.7%。年內本公司股權持有人應佔年內虧損為2,980萬港元(2013年12月31日：溢利180萬港元)。

錄得虧損乃主要由於2014年一項投資物業之估值虧絀及人民幣貶值所致，而於去年則錄得匯兌收益淨額及投資物業升值。

東葵業務

於2014年10月24日，本公司就批准成立合資企業東葵融資租賃舉行股東特別大會。東葵融資租賃於中國從事融資租賃業務，於2014年12月31日的註冊資本為2,800萬美元。本公司間接全資附屬公司東盈環球投資有限公司(「東盈投資」)持有東葵融資租賃58.93%權益。東葵融資租賃已開始尋找合適客戶，並擴展業務網絡以爭取更多機遇。雖然其營運時間尚短，東葵融資租賃已於2014年12月31日根據一項售後回租安排向一間煤礦公司墊付價值人民幣7,100萬元的貸款。截至2014年12月31日止年度，本集團融資租賃分部所貢獻的收益約為82萬港元，並錄得除稅前虧損約126萬港元。

東葵融資租賃將自身定位為從事融資、貿易及知識型技術服務技能行業領域的資產管理的公司。融資租賃業務帶來的好處包括1)以高溢利比率推動溢利增長；2)提升本公司資本運用效益；3)平衡本公司房地產業務的折舊虧損；4)擴大低成本融資的優勢；及5)提升本公司的流動性等。融資租賃業務無疑於未來將繼續增長，我們有充分理由相信本公司在此業務上能賺取更高收益。

物業投資

本公司擁有70%股權之附屬公司重慶寶旭商業管理有限公司(「重慶寶旭」)主要從事東東摩(「東東摩」)投資控股業務。東東摩乃位於中國重慶市南岸區南坪東路二巷2號之購物商場，作商業用途之總樓面積為18,043.45平方米。東東摩毗鄰一條主要步行街及多個購物商場。由於該區的公共交通四通八達，因此是重慶市南部居民的時尚、購物、娛樂及商業的熱點。



管理層對業務之討論及分析

物業投資(續)

截至2014年12月31日止年度，本集團投資物業分部貢獻收益約1,580萬港元(2013年：2,580萬港元)，減少38.8%。此外，本集團確認投資物業公平值虧損3,450萬港元(2013年：公平值收益450萬港元)。另一方面，截至2014年12月31日止年度本分部應佔之財務成本淨額下降至約290萬港元(2013年：1,450萬港元)。因此，截至2014年12月31日止年度，本分部錄得除稅前虧損2,920萬港元(2013年：溢利790萬港元)。

食肆業務

截至2014年4月30日止四個月，本集團僅經營十八溪粵菜館一間食肆(「該食肆」)。該食肆業務錄得收益約900萬港元(2013年：3,100萬港元)及溢利約300萬港元(2013年：虧損60萬港元)。

該食肆之租約已於2014年4月30日到期。由於租金及勞工成本上漲，加上該食肆利潤下降，本集團已於租約到期時關閉該食肆。董事局預期食肆業務增長前景並不理想，因此已終止其食肆業務，將資源集中投放至其他核心業務及新業務。

其他新業務

於2014年4月14日，本公司之間接全資附屬公司漢鼎投資有限公司(「漢鼎投資」，一間於香港註冊成立的有限公司)與上海東勝股權投資有限公司(「上海東勝」)訂立諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)，當中載列(1)漢鼎投資建議收購上海東勝所擁有之上海中勝達資產管理有限公司(「上海中勝達」)35%股本權益一事(「建議收購」)；及(2)建議合作於上海或中國其他地方發展金融及投資業務一事之重大主要條款，其他條款及條件仍有待協商。作為根據諒解備忘錄向漢鼎投資提供獨家磋商權以及上海東勝承諾將於漢鼎投資進行有關上海中勝達之盡職審查過程中提供協助之代價，漢鼎投資已向上海東勝之代名人支付1,500萬港元作為建議收購之誠意金。於2014年10月14日及2015年1月14日，有關各方就諒解備忘錄訂立兩份補充協議，將訂立正式買賣協議的最後日期延後至2015年4月14日。有關詳情請參閱本公司日期為2014年4月14日、2014年10月14日及2015年1月14日之公告。



管理層對業務之討論及分析

前景

本公司一直尋找合適的投資機會或商機多元化發展本集團之業務，藉以擴闊本集團之收入來源。

融資租賃

由於中國政府大力鼓勵融資租賃活動，本公司認為中國的融資租賃業務將有高速發展。本公司正嘗試建立綜合金融服務平台，藉以整合融資租賃業務、擴大本集團目前之業務鏈，並於需要時提供相關增值服務。相對地，融資租賃業務將為本集團擴展客戶網路，並有機會為日常房地產業務及未來的革新作出貢獻。

融資租賃行業近年蓬勃發展，尤其受一系列利好政策，包括稅務優惠、自由貿易協定方便跨境融資等支持。因此，本公司對融資租賃行業的前景充滿希望。

預期融資租賃業務將能借助上海自由貿易區政策的優勢，例如加快服務業擴張已列入上海自由貿易區的主要工作重心、撤銷融資租賃公司設立獨立單船附屬公司之最低註冊資本金額限制，以及允許融資租賃公司進行相關商業保理業務作為主要或次要業務。

物業投資

隨著互聯網及其他資訊科技的發展，網上購物已成為中國消費者的主流購物方式。因此，成本低而且價格具競爭力的網上購物已對傳統的一般商品交易帶來極大影響。預期本年度東東摩的租金收入將會下跌。我們的管理團隊將盡力緩減跌勢。

於2014年11月21日，本公司及重慶寶旭與重慶東銀控股集團有限公司（「重慶東銀」，一間於中國註冊成立，由本公司主席、執行董事及控股股東羅韶宇先生（「羅先生」）全資擁有之公司）訂立一項借款合同，預期本集團於2015年將獲得大量利息收入。此外，管理層將繼續物色短期及低風險的投資機會，在尋獲理想的長期投資機會前為股東爭取更多回報。



管理層對業務之討論及分析

財務回顧

流動資金及財務資源

於2014年1月向重慶東銀墊付人民幣3.60億元之借款後，於2014年12月31日，本集團持有之現金及現金等值項目約為2.173億港元(2013年：7.206億)。管理層相信，本集團有足夠的現金及現金等值項目支持本集團的營運及未來發展。於2014年12月31日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)為15.1(2013年：13.7)。

於2014年12月31日，本集團之資本負債比率(以負債總額除以總資本計算)為0.17(2013年：0.21)。負債總額乃按總借貸(包括合併財務狀況表所列示的流動及非流動借貸)計算。總資本乃按「權益」(合併財務狀況表所列示者)計算。於2014年12月31日，本集團現金及現金等值項目比借貸總額超出4,190萬港元(2013年：5.147億港元)。

資本結構

於2014年12月31日，本集團的流動及非流動銀行借貸以及財務租賃負債分別為2,540萬港元(2013年：2,610萬港元)及1.50億港元(2013年：1.797億港元)。所有銀行借貸均以浮動息率計息，而財務租賃負債則以固定利率計息。

本集團於截至2014年及2013年12月31日止兩個年度並無使用任何衍生工具對沖其利率風險。

本集團透過維持足以應付其承擔及營運資金要求的淨現金水平以監察其資本狀況。

資產抵押

本集團為獲取借貸及一般銀行信貸，本集團於2014年12月31日抵押賬面值約3.897億港元(2013年：4.339億港元)之投資物業。於2013年12月31日抵押約40萬港元銀行存款，而有關存款抵押已隨後於2014年解除。

匯率波動風險及相關之對沖

本集團於香港及中國經營業務，大部分交易均以當地貨幣計值及結算。本集團的外匯風險主要來自本集團於重慶寶旭及東葵融資租賃以人民幣計值之投資。該等業務淨資產之貨幣風險主要透過以人民幣計值之借貸管理。

本集團現時並未運用任何衍生金融工具對沖其面對之外匯風險。



管理層對業務之討論及分析

承擔

於2014年12月31日，本集團概無任何資本承擔(2013年：相同)。

於2014年12月31日，根據不可撤銷物業經營租賃而須於未來支付之最低租賃款項總額為310萬港元(2013年：400萬港元)。

或然負債

於2014年及2013年12月31日，本集團並無重大或然負債。

股息

董事局不建議宣派截至2014年12月31日止年度之末期股息(2013年：相同)。

除上文所披露者外，於2014年12月31日至本報告日期止期間，並無發生對本集團有重大影響而須作出披露的事情。

人力資源及薪酬政策

於2014年12月31日，本集團合共僱用50名(2013年：76名)全職僱員。僱員薪酬組合乃參考現時市場慣例及個別員工表現而釐定。本集團的薪酬組合包括基本薪金、銷售獎金(僅向部分營運人員發放)、醫療保險計劃以及退休福利計劃。本集團或會根據本身業績及個別僱員表現向合資格僱員發放酌情獎金及授出購股權。

本公司鼓勵員工提升本身技能，並且提供培訓以提升員工之工作能力，為僱員提供長遠個人成長的機會。



董事及高層管理人員簡歷

執行董事

羅韶宇先生，45歲，於2009年10月獲委任為本公司之主席及執行董事。羅先生於汽車配件銷售及物業投資擁有逾10年經驗。彼為重慶東銀之創辦人，現任其主席兼總經理。重慶東銀為一間根據中國法律成立之民營有限責任公司。於本年報刊發日期，羅先生及其配偶均為重慶東銀之最終實益擁有人。重慶東銀主要從事投資控股業務，而其附屬公司則主要從事特種汽車製造、機械製造、物業投資及開發業務。於本年報刊發日期，重慶東銀實益擁有重慶市迪馬實業股份有限公司（「重慶迪馬」，一間於中國上海證券交易所上市之公司）已發行股本約46.78%之權益，以及江蘇江淮動力股份有限公司（「江淮動力」，一間於中國深圳證券交易所上市之公司）已發行股本約69.30%之權益。羅先生持有中國重慶市重慶工商大學（前稱渝州大學）頒發之經濟學學位。

羅韶穎女士，41歲，於2012年12月獲委任為本公司副主席及執行董事。羅女士於1998年取得美國佐治亞大學（University of Georgia）工商管理學士學位，並於中國金融及物業發展方面擁有15年工作經驗。羅女士為羅韶宇先生之胞妹。於2000年，羅女士加盟中國一間投資銀行，出任業務董事。由2003年起，羅女士加盟重慶東銀出任重慶東銀多間附屬公司之經理、行政總裁及董事長，一直負責投資及物業發展業務。羅女士為本公司附屬公司重慶寶旭之董事，而本公司則持有重慶寶旭70%股本權益。於2013年4月，羅女士辭任重慶迪馬（一間於中國上海證券交易所上市之公司）之董事。

陳陽先生，34歲，於2009年10月獲委任為本公司之行政總裁及執行董事，並擁有豐富的企業管理和投資規劃經驗。陳先生由2007年10月至2009年5月期間擔任百靈達國際控股有限公司（一間於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市之公司）之執行董事。彼亦曾擔任位於美利堅合眾國華盛頓之世界銀行之分析員。在此之前，陳先生曾先後就職於中國數間投資銀行及私募股權基金。陳先生於2002年7月取得南京大學頒發之文學學士學位，於2004年7月取得西南師範大學之經濟學深造文憑，並於2006年10月取得美國哥倫比亞大學頒發之公共管理碩士學位。彼現時為東葵融資租賃之董事。



董事及高層管理人員簡歷

非執行董事

王曉波先生，45歲，於2010年10月獲委任為本公司之非執行董事。王曉波先生於1993年畢業於四川輕化工學院管理工程系，獲頒財務及會計管理專業證書。彼具備註冊會計師、註冊稅務師、註冊資產評估師及造價工程師之資格。彼於2007年在香港中文大學完成高級財會人員專業會計碩士課程，並獲授予專業會計碩士學位。彼曾於中國重慶市多間會計師行擔任審計經理、造價工程經理及財務負責人。彼於2003年9月加盟重慶東銀，現為重慶東銀之行政總裁。彼為東葵融資租賃之主席兼董事。

秦宏先生 49歲，於2010年10月獲委任為本公司之非執行董事。秦先生為一名經濟師。彼於1994年取得中國人事部之金融經濟專業技術資格證書(中級)，並於2006年畢業於南京師範大學，獲頒漢語言文學本科學位。秦先生曾於中國多間銀行工作，包括交通銀行及華夏銀行。彼現為江蘇寶鼎投資擔保有限公司之總經理及江蘇華西集團財務有限公司(於中國註冊成立之有限公司江蘇華西集團公司(「華西集團」)之間接附屬公司)之董事。華西集團旗下一間附屬公司寶立國際(香港)貿易有限公司(一間於香港註冊成立之有限公司)為本公司的主要股東。彼為重慶寶旭之董事。

獨立非執行董事

陳英祺先生，51歲，於2009年10月獲委任為本公司之獨立非執行董事。陳先生為美麗中國控股有限公司(「美麗中國」，一間於聯交所主板上市之公司)之公司秘書兼財務總監。彼負責美麗中國之財務管理、企業融資及公司秘書事宜。陳先生於2003年4月加入美麗中國，並擁有逾20年會計及財務經驗。加入美麗中國前，他曾擔任百威國際控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司)之執行董事兼公司秘書。於2013年3月，彼辭任中國環保能源投資有限公司(一間於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。陳先生於雪菲爾特大學獲取工商管理碩士學位，目前為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。

王金岭先生，76歲，於2009年10月獲委任為本公司之獨立非執行董事。王先生於1995年獲中國煤炭工業部認可為合資格高級工程師，並於1991年獲委任為中國河南省中國統配煤礦總公司轄下義馬礦務局之總工程師。王先生於2000年獲永煤集團股份公司邀請擔任其技術顧問。



董事及高層管理人員簡歷

朱文暉博士，45歲，於2011年12月獲委任為本公司獨立非執行董事。朱博士持有中國人民大學經濟學博士學位，現為香港鳳凰衛視財經和時事評論員，兼任智經研究中心高級研究主任，以及香港理工大學中國商業中心非全職研究員，曾任美國布魯金斯學會東北亞研究中心研究員、香港特別行政區政府中央政策組非全職顧問、廣東省粵港澳合作諮詢委員會顧問、綜合開發研究院理事會理事（中國深圳），以及內地多個地方政府和香港多間企業的顧問。彼於2007年7月至2010年6月期間曾任山東金泰集團股份有限公司（一間於中國上海證券交易所上市之公司）之獨立非執行董事。彼於研究國際產業結構轉型及東亞地區經濟及商業發展、中國對外開放政策與區域經濟發展、兩岸三地經濟整合等問題有豐富經驗。

高級管理層

財務總監及公司秘書

曹鎮偉先生，38歲，於2012年加入本集團，並於2015年2月獲委任為公司秘書。彼持有香港理工大學企業金融學碩士學位，並為香港會計師公會之資深會員。彼於上市公司財務管理領域擁有超過10年經驗。



董事局報告書

董事局提呈其報告書及截至2014年12月31日止年度之經審核合併財務報表。

主要業務

截至2014年12月31日止年度本公司之業務主要為投資控股及融資租賃業務，其附屬公司則主要經營物業投資及融資租賃。

主要附屬公司

於2014年12月31日，本公司各主要附屬公司之詳情載於合併財務報表附註42。

業績及分配

本集團年內業績載於第34頁之合併利潤表內。

董事局不建議就截至2014年12月31日止年度派付末期股息(2013年12月31日：相同)。

儲備

本集團及本公司於截至2014年12月31日止年度內之儲備變動分別載於第40頁之合併權益變動表及合併財務報表附註27。

可供分派儲備

於2014年12月31日及2013年12月31日，本公司並無任何可供分派儲備。

股本

本公司之股本詳情載於合併財務報表附註26。

優先購買權

本公司細則並無有關本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份之優先購買權規定。

物業、機器及設備

本集團之物業、機器及設備變動詳情載於合併財務報表附註14。

投資物業

本集團投資物業變動之詳情已載於合併財務報表附註15。

銀行借款

本集團於2014年12月31日之銀行借款詳情載於合併財務報表附註30。



董事局報告書

五年財務概要

本集團於過去5個財政年度之業績及資產與負債概要載於本報告第110頁。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於截至2014年12月31日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

董事

於本報告日期及於年內，本公司之董事為：

執行董事

羅韶宇先生，*主席*

羅韶穎女士，*副主席*

陳陽先生，*行政總裁*

楊永席先生(於2014年5月16日辭任)

非執行董事

王曉波先生

秦宏先生

獨立非執行董事

陳英祺先生

王金岭先生

朱文暉博士

根據組織章程細則第77條至第79條之規定，羅韶宇先生、陳陽先生及陳英祺先生亦將於應屆股東週年大會上退任，惟彼等亦符合資格且願重選連任。

董事之服務合約

兩名執行董事已於2009年10月15日與本公司訂立服務合約，而另外一名執行董事則已於2012年11月30日與本公司訂立服務合約，有關合約將持續有效，除非及直至任何一方發出事先書面通知予以終止。一名執行董事於2012年11月30日與本公司訂立服務合約，並已於2014年5月16日辭任。

本公司與本公司各非執行董事(不包括獨立非執行董事)於2010年10月15日訂立之委任函並無固定年期，有關合約將持續有效，除非及直至任何一方發出事先書面通知予以終止。

本公司與本公司全體獨立非執行董事陳英祺先生、王金岭先生(均於2014年10月13日訂立)及朱文暉博士(於2014年12月31日訂立)訂立之委任函固定年期為一年，並可於屆滿後每年續期，除非及直至任何一方發出事先書面通知予以終止。

除上述所披露者外，本公司各董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何不可由僱用公司在一年內免付補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

獨立性確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.13條發出之年度獨立性確認書。本公司認為彼等均為獨立人士。

董事薪酬

董事薪酬之概述已載列於合併財務報表附註6。

董事於重大合約中之權益

除合併財務報表附註41有關關連人士交易所披露者外，本公司或其附屬公司概無訂立任何於2014年12月31日或截至2014年12月31日止年度內任何時間仍然有效，且對本集團業務而言屬重大而本公司董事直接或間接在其中佔有重大權益之合約。

董事局報告書

董事及主要行政人員於本公司及任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2014年12月31日，下列本公司董事於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有：(a) 根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉）；或(b) 根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(c) 根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

董事於本公司股份及相關股份權益之好倉：

董事姓名	身份	於股份的權益		因應購股權而於相關股份擁有的權益	擁有權益的股份總數	佔本公司已發行股份的概約百分比
		公司權益	個人權益			
羅韶宇先生	受控制法團之權益及實益擁有人	755,013,018 (附註a)	25,000,000 (附註b)	-	780,013,018	61.22%
陳陽先生	實益擁有人	-	-	3,000,000	3,000,000	0.24%
王曉波先生	實益擁有人	-	-	2,850,000	2,850,000	0.22%
秦宏先生	實益擁有人	-	-	2,100,000	2,100,000	0.16%
朱文暉博士	實益擁有人	-	10,000	-	10,000	0.00%

附註：

- 665,013,018股股份由Wealthy In Investments Limited（由羅先生全資擁有）全資擁有之公司Money Success Limited持有。60,000,000股股份由Sino Consult Asia Limited持有，而30,000,000股股份由Full Brilliant Limited持有，兩間公司均由Money Success Limited全資擁有。
- 有關權益乃與羅先生之配偶趙潔紅女士共同持有。

除上文披露者外，於2014年12月31日，本公司董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中概無擁有任何：(a) 根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等各人根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉）；或(b) 根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(c) 根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

購股權計劃及董事及主要行政人員收購本公司股份及債券之權利

於2008年9月11日舉行之股東週年大會上，當時之股東批准採納新購股權計劃（「2008年計劃」）以取代舊購股權計劃。以下披露為符合上市規則第十七章之規定之2008年計劃概要。

(1) **目的：**

2008年計劃將為曾對或將對本集團之增長及發展作出貢獻之合資格人士提供鼓勵及回報。

(2) **參與者：**

董事局可全權酌情邀請本集團的任何僱員、高級職員、經理、董事、顧問、聯繫人、主要行政人員或主要股東認購本公司之股份。

(3) **根據2008年計劃可發行之股份總數及其於購股權計劃批准日之已發行股本所佔百分比：**

可發行之股份數目為34,543,855股，相等於本公司於2008年計劃批准日之已發行股本之10%。於本報告日期，可授出之購股權總數為18,343,855份，佔本公司已發行股本之1.44%。於2012年12月31日，根據2008年計劃可予發行的股份總數為10,800,000股股份，佔本公司於2012年12月31日之已發行股本之0.85%。2008年計劃之進一步資料載於財務報表附註36。

(4) **各參與者可享有之最高配額：**

截至授出日期前任何12個月期間內，已授予及將授予每名合資格人士之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）獲行使時，已發行及將予發行之股份總數，不得超過本公司於授出日期之已發行股份之1%。根據2008年計劃，任何進一步授出超出該上限之購股權須獲股東於本公司股東大會上批准，而該合資格人士及其聯繫人須就此放棄投票。

(5) **根據購股權承購股份之時限：**

根據2008年計劃，儘管2008年計劃已屆滿或終止，仍可於行使期限內任何時間行使購股權。



董事局報告書

購股權計劃及董事及主要行政人員收購本公司股份及債券之權利(續)

(6) 行使購股權前規定之最短持有期：

根據2008年計劃，已授出購股權之行使期限由董事局決定，不得超出授出日期後10年。

(7) 申請認購或接納購股權時應付之金額，以及支付通知付款或償還購股權貸款之期限：

根據2008年計劃，授出之購股權必須於授出日期起10天內接納，並就每次授出購股權支付代價1港元。

(8) 行使價之釐定基準：

根據2008年計劃，董事局可全權酌情釐定購股權行使價，惟不得低於以下三者中之最高者：(i)本公司股份於購股權授出日期(必須為營業日)在聯交所日報表所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前5個交易日在聯交所日報表所報之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

(9) 尚餘有效期：

2008年計劃有效期為自2008年9月11日起計10年。

董事局報告書

購股權計劃及董事及主要行政人員收購本公司股份及債券之權利(續)

年內，本公司2008年計劃項下尚未行使購股權之變動如下：

	授出日期	行使期間	行使價 港元	緊接授出 日期前之 每股收市價 港元	於2014年 1月1日 尚未行使之 購股權數目	於截至	於截至	於2014年 12月31日 尚未行使 之購股權數目	尚未行使之 購股權 涉及之相關 股份佔本公司 已發行股份之 概約百分比
						2014年 12月31日止 年度授出之 購股權數目	2014年 12月31日止 年度已行使/ 已註銷/已失效 之購股權數目		
陳陽先生 (附註1)	2010年 10月15日	2010年10月15日至 2020年10月14日	1.638	1.610	3,000,000	-	-	3,000,000	0.24%
王曉波先生 (附註1)	2010年 10月15日	2010年10月15日至 2020年10月14日	1.638	1.610	2,850,000	-	-	2,850,000	0.22%
秦宏先生 (附註2)	2010年 12月2日	2010年12月2日至 2020年12月1日	1.628	1.500	2,100,000	-	-	2,100,000	0.16%
僱員 (附註1)	2010年 10月15日	2010年10月15日至 2020年10月14日	1.638	1.610	2,850,000	-	-	2,850,000	0.22%
總計					10,800,000	-	-	10,800,000	0.84%

附註：

- 購股權之年期由2010年10月15日起計為期十年，並將按約33⅓%、33⅓%及33⅓%之比例分成三批，分別於2010年10月15日、2011年10月15日及2012年10月15日歸屬(倘適用)及可行使。
- 購股權之年期由2010年12月2日起計為期十年，並將按約33⅓%、33⅓%及33⅓%之比例分成三批，分別於2010年12月2日、2011年12月2日及2012年12月2日歸屬(倘適用)及可行使。



董事局報告書

董事認購股份或債券之權利

除上文所披露者外，於年內任何時間，概無董事或彼等各自之配偶或未滿十八歲之子女獲授可透過購買本公司或任何其他法人團體股份或債券而獲益之權利，或行使任何該等權利；而本公司或其任何控股公司、同系附屬公司及附屬公司概無訂立任何安排，致使本公司董事、彼等各自之配偶或未滿十八歲的子女可購入該等於任何其他法人團體的權利。

主要股東於本公司股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2014年12月31日，按本公司根據證券及期貨條例第336條所須存置之本公司股份及淡倉權益登記冊所示，除本公司董事或主要行政人員外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有本公司須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部作出披露之權益或淡倉。

主要股東於本公司股份權益擁有之好倉：

主要股東名稱	身份	擁有權益 之股份數目	佔本公司已 發行股份之 概約百分比
趙潔紅女士	配偶權益(附註a)	780,013,018	61.22%
Wealthy In Investments Limited	受控制法團之權益(附註b)	755,013,018	59.26%
Money Success Limited	實益擁有人(附註c)	755,013,018	59.26%
黃國平先生	實益擁有人	120,000,000	9.42%
寶立國際(香港)貿易有限公司	實益擁有人	120,000,000	9.42%
高益新先生	受控制法團之權益(附註d)	90,000,000	7.06%
王和芬女士	受控制法團之權益(附註d)	90,000,000	7.06%
黃武軍先生	受控制法團之權益(附註d)	90,000,000	7.06%
Xinyuan International Marine Transportation Co. Ltd.	實益擁有人(附註d)	90,000,000	7.06%

主要股東於本公司股份及相關股份及債券之權益及淡倉 (續)

附註：

- a. 趙潔紅女士為本公司主席兼執行董事羅先生之配偶。
- b. Wealthy In Investments Limited 為羅先生全資擁有之公司。
- c. 665,013,018 股股份由 Wealthy In Investments Limited 全資擁有之公司 Money Success Limited 持有，而 Wealthy In Investments Limited 則由羅先生全資擁有。60,000,000 股股份由 Sino Consult Asia Limited 持有，另 30,000,000 股股份由 Full Brilliant Limited 持有，兩間均為由 Money Success Limited 全資擁有之公司。
- d. Xinyuan International Marine Transportation Co. Ltd 之股權分別由高益新先生、王和芬女士及黃武軍先生擁有 55%、25% 及 20%。

除上文披露者外，於 2014 年 12 月 31 日，本公司並無接獲任何人士或公司（本公司董事或主要行政人員除外）知會，指其於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部須予披露之直接或間接權益及／或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第 336 條存置之登記冊內。

管理合約

於截至 2014 年 12 月 31 日止年度，概無訂立或存在任何關於本公司全部或任何重要部分業務之管理與行政合約。

公眾持股量之足夠程度

根據本公司從公開途徑所獲得之資料及董事局所知悉，於 2015 年 3 月 31 日（即本報告付印前的最後可行日期），本公司 25% 或以上之已上市發行股本由公眾人士所持有。

競爭權益

除本公司執行董事兼主席羅先生以及其若干聯繫人（包括其配偶）於物業投資業務之權益可能與本集團業務直接或間接構成競爭外，截至 2014 年 12 月 31 日止年度，董事或本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭且須根據上市規則第 8.10 予以披露之任何業務中擁有任何權益。

主要客戶及供應商

於截至 2014 年 12 月 31 日止年度，本集團向其 5 大供應商購買之商品及服務佔本集團之購買總額少於 30%，而向其 5 大客戶售出之商品及服務亦佔本集團之銷售總額少於 30%。於截至 2014 年 12 月 31 日止年度，概無董事、彼等各自之聯繫人及就董事所知任何擁有本公司已發行股本逾 5% 之股東持有本集團 5 大客戶及供應商之權益。



董事局報告書

重大收購及出售

主要及關連交易

於2013年12月9日，本公司與重慶東銀簽訂借款合同，據此，本公司同意向重慶東銀墊付一筆人民幣360,000,000元(相當於約449,600,000港元)之借款。借款期由墊付借款當日起為期一年，年利率為9.5厘。為尋求股東批准，本公司於2014年1月14日舉行股東特別大會。借款已於2014年1月23日償還。有關詳情請參閱本公司日期為2013年12月27日的通函。

於2014年11月21日，本公司與重慶東銀簽訂借款合同，據此，本公司同意向重慶東銀墊付一筆人民幣255,000,000元(相當於約3.185億港元)之借款。借款期由墊付借款當日起為期一年，年利率為10.5厘。同日，重慶寶旭與重慶東銀簽訂另一份借款合同，據此，本公司同意向重慶東銀墊付一筆人民幣105,000,000元(相當於約1.311億港元)之借款。借款期由墊付借款當日起為期一年，年利率為10.5厘。

須予披露及關連交易

於2014年8月14日，東盈投資、江淮動力及上海東勝訂立合資合同成立一間中外合資企業。為批准該交易，本公司於2014年10月24日舉行股東特別大會。

須予披露交易

於2014年12月2日及12月3日，東盈於連串交易中在市場出售2,600,000股徽商銀行股份有限公司之股份，銷售所得款項總額合共8,852,380港元(不包括交易成本)。有關詳情請參閱本公司日期為2014年12月3日之公告。

關連人士交易

於截至2014年12月31日止年度進行之關連人士交易已於合併財務報表中披露。

財務狀況表日期後事項

於2014年12月5日，海通國際財務有限公司(「認購人」)與本集團訂立認購協議，據此，認購人認購面值為1.95億港元之本集團債券。有關債券已於2015年1月全數發行，並且為無抵押、按年利率9.5厘計息，須於認購日期起計兩年內還款，以及由本公司主席、執行董事兼控股股東羅先生擔保。

於2015年1月14日，漢鼎投資與上海東勝就諒解備忘錄訂立另一份補充諒解備忘錄，據此，各訂約方已經同意將訂立正式買賣協議之最後日期延長至2015年4月14日。有關詳情請參閱日期為2014年4月14日、2014年10月14日及2015年1月14日之公告。

於2015年1月23日，本公司舉行股東特別大會。獨立股東於大會上批准有關訂立借款合同之決議案。有關詳情請參閱本公司日期為2015年1月7日的通函及日期為2015年1月23日的公告。

於2015年3月2日，東盈投資與上海東勝、江淮動力及東葵融資租賃訂立注資合同，據此，東盈投資同意向東葵融資租賃注資2,330萬美元作為額外資金，佔東葵融資租賃於額外注資後之經擴大註冊資本約45.42%。待東盈投資完成額外注資後，合資公司之註冊資本將由2,800萬美元增加至5,130萬美元。有關詳情請參閱本公司日期為2015年3月2日之公告。

於2015年3月5日，東葵融資租賃與深圳市東融投資發展有限公司(一間根據中國法律成立之有限公司)(「深圳東融」)訂立借款合同，據此，東葵融資租賃已同意透過一間中國持牌銀行以委託貸款方式向深圳東融授出一筆人民幣2,800萬元之貸款，為期6個月並按年利率10厘計息。有關詳情請參閱本公司日期為2015年3月5日之公告。

核數師

本公司截至2014年12月31日止年度之合併財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所審核。該核數師任滿退任，但符合資格及表示願意應聘連任。

承董事局命

陳陽

行政總裁

香港，2015年3月26日



企業管治報告書

遵守企業管治常規守則

本公司明白良好企業管治常規之重要性，相信其對本集團的發展及保障股東權益至為關鍵。董事認為，截至2014年12月31日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四載列之企業管治常規守則(「企管守則」)所載之守則條文(「守則條文」)，惟下文所披露偏離守則條文第A.4.1條及守則條文第E.1.2條除外：

守則條文第A.4.1條規定，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。本公司非執行董事均無指定任期。然而，根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)，在每屆股東週年大會上，當時三分一的董事(或倘董事人數並非三之倍數，則為最接近但不少於三分之一之人數)須輪流退任。本公司認為，有關規定不比企管守則規定者寬鬆。

守則條文第E.1.2條規定，董事局主席須出席股東週年大會。由於董事局主席羅先生積極參與本集團之中國業務運營，因此儘管羅先生屬意出席本公司於2014年5月15日舉行之股東週年大會，但因本集團其他緊急之業務事宜而未能出席大會。羅先生承諾，今後會盡可能出席本公司之股東週年大會。

本公司定期審議其企業管治常規，確保已遵守企管守則及緊貼企業管治最新發展。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其董事買賣本公司證券之守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事均已向本公司確認彼等於截至2014年12月31日止年度一直遵守標準守則所載之所需標準。

董事局

董事局目前由3名執行董事(包括主席、副主席及行政總裁)、2名非執行董事及3名獨立非執行董事組成。

董事局須集體向股東負責，並負責領導及管理本集團，包括監控本集團之業務、訂立策略方向、制定目標及業務發展計劃，並監管財務業績及高層管理人員之表現。



企業管治報告書

董事局 (續)

獨立非執行董事在確保及監察有效企業管治框架之基礎上擔當著重要職責。每名獨立非執行董事已於根據上市規則第3.13條發出之年度獨立確認書內確認其獨立性，且本公司認為有關董事均屬獨立人士。

各董事在本身的專業範圍均為傑出人士，促使董事局可在技術、知識及經驗各方面達到平衡之基礎上有效運作。董事局已將落實業務策略及管理日常業務運作之權力及職責轉授予執行董事及高層管理人員。董事局成員及高層管理人員之簡歷及職責載列於本報告第11至13頁。羅韶穎女士為羅先生之胞妹。羅女士及王曉波先生為由羅先生及其配偶所控制公司之僱員。秦宏先生現為江蘇寶鼎投資擔保有限公司之總經理及江蘇華西集團財務有限公司(華西集團之間接附屬公司)之董事。華西集團旗下一間附屬公司寶立國際(香港)貿易有限公司為本公司的主要股東。除上文披露者外，董事局成員及主要股東概無其他關係(包括財務、業務、家族或其他實質關係)。

董事局例會大約每季舉行一次，並獲董事親身或透過其他電子通訊方式積極參與。每位董事於回顧年內之出席情況載列如下：

	董事出席／合資格出席 會議次數
執行董事	
羅韶宇先生，主席	12/12
羅韶穎女士，副主席	12/12
陳陽先生，行政總裁	12/12
楊永席先生(於2014年5月16日辭任)	3/3
非執行董事	
王曉波先生	12/12
秦宏先生	12/12
獨立非執行董事	
陳英祺先生	12/12
王金岭先生	12/12
朱文暉博士	12/12



企業管治報告書

董事局成員多元化

為遵守企管守則之新條文，董事局已採納董事局成員多元化政策經修訂本公司提名委員會（「提名委員會」）的職權範圍書。

為使董事局於架構、規模及組成方面更多元化，提名委員會就委任或重新委任董事及董事的繼任計劃向本公司作出推薦意見時，將會考慮多個因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年期等。

主席及行政總裁

主席羅韶宇先生及行政總裁陳陽先生的角色已予區分，並訂有清晰的職責分工安排。主席負責制定公司政策及整體業務發展規劃，行政總裁則負責日常業務運作。職責分工安排旨在確保於權力及決策權之間取得平衡。

提名委員會

本公司於2009年11月4日成立提名委員會，並以書面訂明其職權範圍。提名委員會由主席羅韶宇先生及兩名獨立非執行董事陳英祺先生及朱文暉博士組成。

提名委員會之主要職責包括：

- (a) 定期檢討董事局之架構、規模及成員組合（包括技能、知識及經驗），就任何建議變動向董事局提供推薦意見，以配合本公司之公司策略；
- (b) 物色合資格人士擔任董事局成員，以及挑選或推薦董事提名人選供董事局選擇；
- (c) 評估獨立非執行董事之獨立性；及
- (d) 就委任或重新委任董事以及董事繼任計劃向董事局作出推薦意見，尤其是主席及行政總裁。

提名委員會執行甄選及推薦董事候選人之程序，當中會參考該等人士之技能、經驗、專業知識、個人誠信及投放之時間、本公司之需求以及其他相關法規及條例。本公司於必要時會外聘招聘代理進行招聘及甄選程序。

為符合於2012年4月1日起生效之上市規則之修訂，董事局已於2012年3月20日修訂及批准提名委員會之職權範圍。

提名委員會 (續)

截至2014年12月31日止年度，提名委員會已舉行一次會議。

根據組織章程細則，羅韶穎女士、王曉波先生及朱文暉博士先生須於應屆股東週年大會上退任，並符合資格重選連任。

本公司將向股東寄發通函，當中載有於應屆股東週年大會上接受重選之本公司董事之詳細資料。

董事任期及重選

根據本公司組織章程細則，於本公司每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事(或倘董事人數並非三之倍數，則為最接近但不少於三分之一之人數)須輪流退任，惟各董事須最少每三年輪流退任一次。此外，任何獲委任以填補臨時空缺或作為新增董事局成員之董事，僅可任職至下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格於該大會上接受重選。本公司之現任獨立非執行董事乃按特定任期委任，惟可由任何一方事先發出書面通知予以終止，並如上述輪流退任。

審核委員會

本公司自1999年已成立審核委員會(「審核委員會」)，並根據企業管治守則守則條文第C.3.3條所載的所有職責，以書面擬定其職權範圍。委員會現有兩名成員，皆為本公司之獨立非執行董事，分別為陳英祺先生(委員會主席)、朱文暉博士以及王金嶺先生。陳英祺先生於會計及財務方面擁有豐富經驗，符合上市規則第3.21條之規定。

審核委員會需向董事局負責，其主要職責包括檢討及監督本集團之財務報告程序及內部監控系統。

於截至2014年12月31日止年度，審核委員會共舉行兩次會議。審核委員會已就本集團所採納之會計政策及常規作出檢討，並討論審計、內部監控系統及財務報告等事項。審核委員會亦已審閱本公司之財務報表、本公司年度及中期報告及本公司核數師致管理層之函件。



企業管治報告書

審核委員會 (續)

每位委員會成員之出席率載列如下：

	董事出席／合資格出席 會議次數
獨立非執行董事	
陳英祺先生，委員會主席	2/2
王金岭先生	2/2
朱文暉博士	2/2

為符合於2012年4月1日起生效之上市規則之修訂，董事局已於2012年3月20日修訂及批准審核委員會之職權範圍。

薪酬委員會

薪酬委員會(「薪酬委員會」)於2007年10月成立，並根據企管守則守則條文第B.1.1條內所載的所有職責，以書面擬定其職權範圍。委員會現有三名成員，皆為獨立非執行董事，分別為朱文暉博士(委員會主席)、陳英祺先生及王金岭先生。

薪酬委員會須向董事局負責，其主要職責包括檢討及釐定董事局有關高級管理層之薪酬政策，並就董事之薪酬向董事局主席及執行董事提出建議。

於截至2014年12月31日止年度，薪酬委員會已舉行一次會議。薪酬委員會已檢討薪酬政策之框架、考慮向員工發放酌情花紅、行政人員之薪酬方案並就年度工資檢討提供指引。

每位委員會成員之出席率載列如下：

	董事出席／合資格出席 會議次數
獨立非執行董事	
朱文暉博士，委員會主席	1/1
陳英祺先生	1/1
王金岭先生	1/1

為符合於2012年4月1日起生效之上市規則之修訂，董事局已於2012年3月20日修訂及批准薪酬委員會之職權範圍。



企業管治報告書

董事就財務報表須承擔之責任

董事確認彼等有責任編製財務報表，以真實及公平地反映本集團之狀況，以及每段財務期間之業績及現金流量。本公司核數師就其對財務報表之匯報責任所作之聲明載列於第32至33頁之獨立核數師報告。

核數師酬金

截至2014年12月31日止年度，就本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所支付之酬金載列如下：

	千港元
核數費用	1,420
非核數服務費用	385
	<hr/>
	1,805

內部監控

董事局負責維持穩健及有效之內部監控系統，以及透過審核委員會檢討其成效。本集團之內部監控系統包括一個具清晰明確權責界限之管理架構，以協助本集團實現各項業務目標、保障資產免被擅自挪用或處置、確保維持妥善之會計記錄以提供可靠之財務資料作內部使用或公佈用途，以及確保遵守相關法律及法規。此系統乃為合理保證（但非百分百保證）不會出現重大錯誤或損失，以及管理（而非消除）本集團營運系統以及達致本集團業務目標時所面對的風險。

年內，董事局已透過審核委員會審閱內部監控系統之有效性，而審核委員會並無發現任何重大內部監控缺陷。

股東權利

本公司僅有一個類別的股份，所有股份具有相同投票權，並有權收取所宣派的股息。組織章程細則載列股東之權利。

根據公司條例（香港法例第32章）第113條，持有不少於本公司繳足股本二十分之一之股東可要求董事局召開股東特別大會。送達本公司註冊辦事處之有關請求書須列明會議目的。

如欲在股東大會上提呈有關其他事宜之決議案，股東須遵守公司條例（香港法例第32章）第115A條所載之規定及程序。



企業管治報告書

股東權利(續)

根據組織章程細則第75條，倘股東有意提名退任董事以外之人士於股東大會上競選董事，則該名股東須於寄發大會通告當日起計7日(或董事不時釐定及公佈之有關其他期間)內，向公司秘書提交一份提名通知書。為讓本公司將此動議通知其他股東，該通知書必須註明獲提名參選董事人士的全名及上市規則第13.51(2)條所規定的該名人士的簡歷，並由有關股東和獲提名人士簽署，證明該人士願意參選。如該通知於股東大會舉行前不足十五(15)個工作日接獲，本公司將考慮押後舉行股東大會，以便：(i) 評估獲提名候選人是否合適；及(ii) 在股東大會前就有關議案發出不少於十(10)個營業日的公告或補充通函。

股東有權收取本公司發出之公司通訊之印刷本，或透過電子方式收取有關通訊。

倘股份由中央結算及交收系統持有之股東有意收取本公司之公司通訊，可不時透過香港中央結算有限公司通知本公司。

股東及其他持份者可將其疑問及關注問題交公司秘書轉達予董事局。公司秘書會將所接獲屬董事局職權範圍內之事宜轉交獨立董事，有關董事局委員會責任範圍內事宜之通訊轉交相關之委員會主席，而涉及建議、查詢及客戶投訴等一般業務事宜之通訊則轉交本公司相關之行政人員。

為提升通訊的效益，本公司已設立公司網站www.dowellproperty.com，並將最近期的公司資訊上載網站供公眾查閱。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致東原地產控股有限公司股東
(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第34至109頁東原地產控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零一四年十二月三十一日的合併和公司財務狀況表與截至該日止年度的合併利潤表、合併綜合收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就合併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》編製合併財務報表，以令合併財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製合併財務報表所必要的內部控制，以使合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等合併財務報表作出意見，並按照香港《公司條例》附表11第80條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定合併財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

獨立核數師報告

審計涉及執程序以獲取有關合併財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。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合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製合併財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價合併財務報表的整體列報方式。

意見

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

我們認為，該等合併財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一四年十二月三十一日的事務狀況，及 貴集團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》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一五年三月二十六日

合併利潤表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元 (重列)
持續經營業務			
收益	5	16,569	25,815
職工成本	6	(13,885)	(11,835)
經營租賃租金		(3,233)	(3,435)
營業稅及其他稅項開支		(5,642)	(4,340)
物業、機器及設備折舊及減值		(1,064)	(1,102)
其他經營開支	7	(11,628)	(9,585)
投資物業公平值(虧損)/收益		(34,537)	4,522
透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值虧損	24	(4,048)	(118)
出售透過損益按公平值列賬之財務資產之(虧損)/收益	24	(4,771)	518
出售可供出售財務資產之收益		114	-
其他收入	8	6,604	-
外匯(虧損)/收益—淨額		(11,115)	12,822
經營(虧損)/溢利		(66,636)	13,262
財務收入	9	40,865	17,185
財務成本	9	(15,486)	(22,123)
財務收入/(成本)—淨額	9	25,379	(4,938)
除所得稅前(虧損)/溢利		(41,257)	8,324
所得稅抵免/(支出)	10	437	(4,716)
來自持續經營業務的年內(虧損)/溢利		(40,820)	3,608
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的年內溢利/(虧損)	37	3,033	(621)
年內(虧損)/溢利		(37,787)	2,987
下列人士應佔：			
本公司股權持有人		(29,793)	1,818
非控股權益		(7,994)	1,169
		(37,787)	2,987
來自下列項目的本公司股權持有人應佔(虧損)/溢利：			
持續經營業務	13	(32,826)	2,439
已終止經營業務		3,033	(621)
		(29,793)	1,818
本年度本公司股權持有人應佔的每股基本及攤薄(虧損)/盈利 (以每股港仙列示)			
	13	港仙	港仙
來自持續經營業務		(2.58)	0.19
來自已終止經營業務		0.24	(0.05)
來自持續經營及已終止經營業務		(2.34)	0.14

第41至109頁之附註乃此等合併財務報表之一部分。



合併綜合收益表

截至2014年12月31日止年度

	2014年 千港元	2013年 千港元 (重列)
年內(虧損)/溢利	(37,787)	2,987
其他綜合(虧損)/收入： 可能於其後重新分類至損益的項目		
換算海外業務產生之匯兌差額	(13,768)	12,298
年內其他綜合(虧損)/收入，扣除稅項	(13,768)	12,298
年內綜合(虧損)/收入總額	(51,555)	15,285
下列人士應佔綜合(虧損)/收入總額：		
本公司股權持有人		
— 持續經營業務	(42,085)	11,059
— 已終止經營業務	3,033	(621)
	(39,052)	10,438
非控股權益		
— 持續經營業務	(12,503)	4,847

第41至109頁之附註乃此等合併財務報表之一部分。

合併財務狀況表

於2014年12月31日

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	14	2,149	2,616
投資物業	15	389,688	433,920
無形資產	16	7,932	8,350
遞延所得稅資產	29	5,687	1,053
應收貸款	17	47,844	–
租金按金	23	648	–
		453,948	445,939
流動資產			
存貨	20	–	1,702
應收營業款項	21	–	181
應收貸款	17	33,800	–
應收關連公司款項	22	471,720	–
按金、預付款項及其他應收款項	23	8,828	12,861
透過損益按公平值列賬之財務資產	24	17,363	18,333
受限制銀行存款	25	–	397
現金及現金等值項目	25	217,313	720,566
		749,024	754,040
資產總值		1,202,972	1,199,979
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	26	1,174,378	127,404
(虧絀)/儲備		(379,271)	706,730
		795,107	834,134
非控股權益		208,145	130,948
權益總額		1,003,252	965,082

合併財務狀況表

於2014年12月31日

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
負債			
非流動負債			
長期服務金撥備	28	-	310
銀行借貸	30	149,880	179,200
財務租賃負債	31	133	534
		150,013	180,044
流動負債			
應付營業款項	32	-	2,194
其他應付款項及應計費用	33	19,427	25,863
應付所得稅		4,899	675
銀行借貸	30	24,980	25,600
財務租賃負債	31	401	521
		49,707	54,853
負債總額		199,720	234,897
權益及負債總額		1,202,972	1,199,979
流動資產淨值		699,317	699,187
資產總值減流動負債		1,153,265	1,145,126

第34至109頁之財務報表已於2015年3月26日獲董事局批准，並由其代表簽署。

董事
羅韶宇

董事
陳陽

第41至109頁之附註乃此等合併財務報表之一部分。

財務狀況表

於2014年12月31日

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
資產			
非流動資產			
於附屬公司之投資	34	554,137	572,657
無形資產	16	7,932	8,350
		562,069	581,007
流動資產			
應收附屬公司款項	35	129,028	100,785
應收一間關連公司款項	22	456,720	–
按金、預付款項及其他應收款項	23	113	115
受限制銀行存款	25	–	397
現金及現金等值項目	25	4,635	129,979
		590,496	231,276
資產總值		1,152,565	812,283
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	26	1,174,378	127,404
(虧絀)/儲備	27	(394,024)	661,601
權益總額		780,354	789,005
負債			
流動負債			
應付附屬公司款項	35	364,133	20,686
其他應付款項及應計費用	33	4,376	2,592
應付所得稅		3,702	–
負債總額		372,211	23,278
權益及負債總額		1,152,565	812,283
流動資產淨值		218,285	207,998
資產總值減流動負債		780,354	789,005

第34至109頁之財務報表已於2015年3月26日獲董事局批准，並由其代表簽署。

董事
羅韶宇

董事
陳陽

第41至109頁之附註乃此等合併財務報表之一部分。

合併現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
經營活動所得現金流量			
經營活動所用之現金	38	(97,923)	(2,637)
退回利得稅		-	76
經營活動所用現金淨額		(97,923)	(2,561)
投資活動所得現金流量			
購入物業、機器及設備		(1,187)	(249)
添置投資物業		(1,460)	(21,014)
墊付予一間關連公司之貸款		(449,640)	-
購入透過損益按公平值列賬之財務資產		(71,365)	(15,688)
購入可供出售之財務資產		(52,458)	-
(支付)／退回購入資產按金		(15,000)	15,000
訂立應收貸款		-	(151,200)
應收貸款款項之所得款項		-	248,178
出售透過損益按公平值列賬之財務資產之所得款項		63,516	7,796
出售可供出售之財務資產之所得款項		52,572	-
出售物業、機器及設備之所得款項		-	400
出售附屬公司之所得款項		-	228,869
已收股息收入		778	-
已收利息		39,560	17,185
投資活動(所用)／所產生之現金淨額		(434,684)	329,277
融資活動所得之現金流量			
受限制銀行存款減少		397	3,369
償還銀行借貸		(29,940)	(19,093)
已付銀行及其他借貸利息		(16,941)	(22,261)
訂立財務租賃		-	752
償還財務租賃負債		(521)	(717)
非控股權益注資所得款項		89,700	-
融資活動所產生／(所用)之現金淨額		42,695	(37,950)
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額		(489,912)	288,766
年初之現金及現金等值項目		720,566	419,118
現金及現金等值項目匯兌差額		(13,341)	12,682
年終之現金及現金等值項目	25	217,313	720,566

第41至109頁之附註乃此等合併財務報表之一部分。

合併權益變動表

截至2014年12月31日止年度

	本公司股權持有人應佔權益						總額 千港元	非控股權益 千港元	總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	合併儲備 千港元	保留盈利 千港元	匯兌儲備 千港元	其他儲備 (附註27) 千港元			
於2013年1月1日	127,404	1,046,974	(409,968)	46,153	3,601	9,189	823,353	126,101	949,454
年內溢利	-	-	-	1,818	-	-	1,818	1,169	2,987
其他綜合收入									
貨幣換算差額	-	-	-	-	8,620	-	8,620	3,678	12,298
綜合收入總額	-	-	-	1,818	8,620	-	10,438	4,847	15,285
未領取股息撥回	-	-	-	343	-	-	343	-	343
於2013年12月31日	127,404	1,046,974	(409,968)	48,314	12,221	9,189	834,134	130,948	965,082

	本公司股權持有人應佔權益						總額 千港元	非控股權益 千港元	總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	合併儲備 千港元	保留盈利 千港元	匯兌儲備 千港元	其他儲備 (附註27) 千港元			
於2014年1月1日	127,404	1,046,974	(409,968)	48,314	12,221	9,189	834,134	130,948	965,082
年內虧損	-	-	-	(29,793)	-	-	(29,793)	(7,994)	(37,787)
其他綜合虧損									
貨幣換算差額	-	-	-	-	(9,259)	-	(9,259)	(4,509)	(13,768)
綜合虧損總額	-	-	-	(29,793)	(9,259)	-	(39,052)	(12,503)	(51,555)
未領取股息撥回	-	-	-	25	-	-	25	-	25
於2014年3月3日過渡至 無面值制度(附註26(c))	1,046,974	(1,046,974)	-	-	-	-	-	-	-
向上海東葵注資	-	-	-	-	-	-	-	89,700	89,700
於2014年12月31日	1,174,378	-	(409,968)	18,546	2,962	9,189	795,107	208,145	1,003,252

第41至109頁之附註乃此等合併財務報表之一部分。



財務報表附註

1 一般資料

東原地產控股有限公司是一間於香港註冊成立之有限責任公司，其註冊辦事處地址為香港灣仔港灣道25號海港中心20樓2009-2010室。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

於2014年1月1日至2014年4月30日期間，本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)之主要業務為：(i)於香港經營一間食肆；及(ii)於中華人民共和國(「中國」)持有投資物業。本集團於香港之唯一一家食肆之租約於2014年4月30日屆滿，本集團之食肆業務亦於當日終止(「已終止經營業務」)。在編製隨附之合併財務報表及合併利潤表及綜合收益表之比較數字時，已分開反映該已終止經營業務之業績。

於2014年8月14日，本集團與兩間均為關連公司之合資企業伙伴訂立一項協議，藉以在中國成立一間中外合資企業。該合資企業名為東葵融資租賃(上海)有限公司(「上海東葵」)，由本集團持有59%權益，並以附屬公司入賬。上海東葵之主要業務為在中國根據融資租賃或其他安排為客戶提供融資，此後，本集團之主要業務為(i)在中國持有投資物業及(ii)在中國為客戶提供融資(「東葵業務」)。

除另有說明外，本合併財務報表以港元(「港元」)列值。本合併財務報表已於2015年3月26日獲董事局批准刊發。

2 主要會計政策概要

編製合併財務報表所採用之主要會計政策載於下文。除另有指明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹採用。

2.1 編製基準

本集團的合併財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。該等合併財務報表依據歷史成本常規法編製，並就按公平值列賬之投資物業及透過損益按公平值列賬之財務資產作出修訂。

遵照香港公司條例(法例第622章)附表11第76至87條條文所載為香港公司條例(法例第622章)第9部「賬目及審計」所作的過渡性及保留安排，本財政年度及比較期間的合併財務報表乃按照前公司條例(法例第32章)的適用規定編製。

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

按照香港財務報告準則編製之財務報表需要運用若干關鍵之會計估計。其亦須管理層在應用本集團之會計政策時加以判斷。涉及高度判斷或較為複雜的地方，或假設及估計對合併財務報表屬重大的地方已於附註4中披露。

下列準則修訂本於截至2014年12月31日止年度首次強制應用。本集團已採用該等與其營運有關之準則修訂本。

香港會計準則第32號「金融工具：呈報」對抵銷財務資產及財務負債之修訂。是項修訂釐清抵銷權不得取決於一項未來事件是否發生。有關權利亦必須可由全部對手方於日常業務過程中，以及於出現違約事件、無力償債或破產之情況下依法強制行使。是項修訂亦有考慮結算機制。有關修訂對合併財務報表並無重大影響。

香港會計準則第36號「資產減值」對非財務資產可收回金額的披露之修訂。是項修訂透過頒佈香港財務報告準則第13號，刪除香港會計準則第36號所包括對現金產生單位的可收回金額作出若干披露之規定，同時亦對於按公平值減出售成本計算的減值資產可收回金額增加其資料披露要求。由於本集團於所呈列年度內並無須根據香港會計準則第36號作出披露之資產減值，故採納該等修訂對合併財務報表並無影響。

香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」對衍生工具之更替及對沖會計處理之延續之修訂。是項修訂考慮「場外交易」衍生工具之法例變動，以及設立中央對手方。根據香港會計準則第39號，將衍生工具更替予中央對手方將令對沖會計處理終止。該項修訂訂明，在符合特定條件之情況下，將一項對沖工具更替予中央對手方毋須停用對沖會計處理。本集團目前並無採用對沖會計法，因此其對本集團並無重大影響。



財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號「徵費」說明在支付徵費之責任屬於香港會計準則第37號「撥備」之範圍時，對有關付款責任入賬之方式。有關詮釋說明導致支付徵費責任之事件，以及確認責任之時間。本集團目前並無重大徵費，因此其對本集團並無重大影響。

香港會計準則第10號、香港會計準則第12號及香港會計準則第27號「投資主體之合併入賬」對基金及類似主體綜合入賬規定之修訂。該等修訂意味不少基金及類似主體將毋須將旗下大部分附屬公司綜合入賬。取而代之，基金及類似主體將以透過損益按公平值列賬計量其附屬公司。該等修訂對符合「投資主體」之定義，並體現特定特色的主體提供豁免。香港財務報告準則第12號亦作出修訂，引入一間投資主體需要作出之披露。採納該等修訂對本集團之合併財務報表並無任何影響。

此外，根據新香港公司條例(法例第622章)第358條，公司條例第9部「帳目及審計」的規定於本公司在2014年3月3日或之後開始的首個財政年度實施。本集團正評估公司條例的變動對首次應用新香港公司條例(法例第622章)第9部期間之合併財務報表之預期影響。就目前所確認，應該不會產生重大影響，並將僅主要對合併財務報表內資料的呈列及披露造成影響。

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

已頒佈但尚未於2014年1月1日開始之財政年度生效且並無提前採納之新訂準則及準則之修訂本如下：

		於以下日期或其後開始 之年度期間生效
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	折舊及攤銷的可接受方法之澄清	於2016年1月1日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	結果實的植物	於2016年1月1日
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款	於2014年7月1日
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表中使用權益法	於2016年1月1日
香港財務報告準則第9號(2014年)	金融工具	於2018年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資	於2016年1月1日
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同經營權益之會計法	於2016年1月1日
香港財務報告準則第14號	價格監管遞延賬	於2016年1月1日
香港財務報告準則第15號	基於客戶合同之收入確認	於2017年1月1日
年度改進	2010年至2012年週期之年度改進	於2014年7月1日
年度改進	2011年至2013年週期之年度改進	於2014年7月1日
年度改進	2012年至2014年週期之年度改進	於2016年1月1日

本集團已開始評估以上新訂／經修訂準則及準則修訂本之影響，初步結論為該等新訂／經修訂準則及準則修訂本不會對經營業績及財務狀況構成重大影響。

2.2 附屬公司

2.2.1 合併

附屬公司為本集團對其有控制權的主體(包括結構主體)。倘本集團就參與主體的可變回報承受風險或享有權利，並可透過其對主體的權力影響該等回報，本集團對該主體有控制權。附屬公司由控制權轉移至本集團當日起合併入賬，並於不再擁有控制權當日終止合併入賬。

(a) 業務合併

本集團採用收購法對作合併業務入賬。收購附屬公司之轉讓代價為所轉讓資產、被收購前擁有人所產生負債及本集團所發行股權之公平值。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。於業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購日之公平值計量。



財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 合併(續)

(a) 業務合併(續)

本集團按逐項收購基準確認於被收購方之任何非控股權益。於被收購方之非控股權益如為現時擁有權，且賦予持有人權力可於清盤時獲按比例分派資產淨值，乃以公平值或現時擁有權於被收購方可識別資產淨值已確認金額按比例分佔之部份計算。

除非香港財務報告準則規定使用其他計量基準，否則所有其他非控股權益部分均以彼等於收購日期之公平價值計量。

收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務合併乃分階段達成，收購人以往於被收購方所持股本權益於收購日期的賬面值，於收購日期按公平值重新計量，重新計量所產生的任何收益或虧損在損益中確認。

本集團所轉讓的任何或然代價按收購日期之公平值確認。被視為一項資產或負債的或然代價之公平值於其後的變動，乃按照香港會計準則第39號於損益確認，或確認為其他綜合收入的變動。分類為權益的或然代價毋須重新計量，其後結算於權益入賬。

所轉讓代價、於被收購方的任何非控股權益的金額及以往於被收購方的股本權益於收購日期的公平值高於所收購可識別資產淨值公平值的部份作為商譽入賬。倘所轉讓代價、已確認非控股權益及所計量的以往所持權益總額低於在一項議價收購中所收購附屬公司資產淨值的公平值，則有關差額將直接在合併利潤表中確認。

所有集團內公司間之交易、結餘及交易帶來之未變現收益乃予對銷。未變現之虧損亦予以對銷。附屬公司所呈列之金額已作出必要之調整，使其與本集團所採納之會計政策一致。

2 主要會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 合併(續)

(b) 不導致控制權變動之附屬公司所有權權益變動

與非控股權益的交易如不會導致喪失控制權，則作為權益交易入賬，即與附屬公司擁有人(以擁有人身份)所進行的交易。所支付的任何代價之公平值與應佔所收購附屬公司淨資產的賬面值的差額於權益入賬。向非控股權益進行出售的收益或虧損亦於權益中入賬。

(c) 出售附屬公司

倘本集團不再擁有控制權，其於該主體之任何保留權益於失去控制權當日按其公平值重新計量，而賬面值變動則於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合資公司或財務資產之保留權益而言，公平值指初始賬面值。此外，先前於其他綜合收入內確認與該主體有關之任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。這可能意味著先前在其他綜合收入內確認之金額重新分類於損益中。

2.2.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值入賬。成本包括投資的直接應佔成本。本公司按已收及應收股息基準將附屬公司的業績入賬。

倘股息高於附屬公司宣派股息期間的綜合收入總額，或倘獨立財務報表所示投資的賬面值超出被投資公司淨資產(包括商譽)於合併財務報表所示的賬面值，則須於收取該等投資的股息時對於附屬公司的投資進行減值測試。

2.3 分部報告

業務分部之報告形式與內部報告予主要營運決策者之形式一致。主要營運決策者(「主要營運決策者」)負責分配業務分部之資源及評估其表現，並已認定由作出策略性決定之執行董事擔任。



財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.4 外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

本集團旗下每個主體之財務報表所包括之項目，均以該主體營運之主要經營環境之貨幣(「功能貨幣」)計算。本合併財務報表乃以港元呈報，為本公司之功能貨幣及本集團之呈報貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易乃按交易當日或重新計量項目之價值當日之匯率換算為功能貨幣。此等交易結算以及按年結日之匯率換算以外幣計值的貨幣資產和負債而產生之匯兌收益及虧損，均於合併利潤表內確認。

與借貸及現金及現金等值項目有關之外匯收益及虧損於合併利潤表內「財務收入或開支」中呈列。所有其他外匯收益及虧損則於利潤表內「匯兌收益或虧損－淨額」中呈列。

非貨幣性財務資產及負債之換算差額於損益確認為公平值盈虧之一部分。

(c) 集團公司

集團旗下所有主體如持有與呈報貨幣不一致之功能貨幣(其中並無任何公司持有通脹嚴重之經濟體系之貨幣)，其業績和財務狀況均按以下方法換算為呈報貨幣：

- (i) 每份財務狀況表呈報之資產及負債均按照該財務狀況表日期之收盤匯率換算為呈報貨幣；
- (ii) 每份利潤表之收入和支出均按照平均匯率換算為呈報貨幣，但若此平均匯率未能合理地反映各交易日之匯率所帶來之累積影響，則按照交易日之匯率換算此等收入和支出；及
- (iii) 所有換算差額均於其他綜合收入內確認。

因收購海外公司而產生之商譽及公平值之調整按結算日匯率換算為該海外公司之資產及負債。所產生之匯兌差額已於其他綜合收入內確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.4 外幣換算(續)

(d) 出售海外業務及出售部分權益

於出售海外業務(即出售本集團於一項海外業務的全部權益;或涉及失去包含海外業務的附屬公司控制權的出售;或涉及失去包含海外業務的合營企業共同控制權的出售;或涉及失去對包含海外業務的聯營公司重大影響力的出售)時,本公司擁有人應佔就有關業務於權益累計的所有匯兌差額重新分類至損益。

如出售部分權益不會導致本集團失去對包含海業務的附屬公司控制權,按比例所分佔的累計匯兌差額重新撥歸非控股權益,且不會於損益確認。就所有其他部分權益出售(即本集團於聯營公司或合營企業的擁有權權益減少,而並無導致本集團失去重大影響或共同控制),按比例所分佔的累計匯兌差額重新分類至損益。

2.5 投資物業

本集團為獲得長期租金收益或資本增值或同時獲得兩者而持有、但並非由本集團佔用之物業,則分類為投資物業。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計量。經初步確認後,投資物業按公平值列賬,該公平值相當於公開市值,由外部估值師最少每年評審釐訂一次。公平值乃根據活躍市價釐訂,並按特定資產之性質、所在地或狀況作出調整(倘需要)。倘未能獲取有關資料,外部估值師會採用其他估價法,例如較不活躍市場之近期價格或貼現現金流量預測。公平值變動乃於合併利潤表內確認為「投資物業公平值(虧損)/收益」。

其後開支僅於與該項目相關之未來經濟利益可能流入本集團,而該項目之成本能夠可靠地計量時,方會計入資產之賬面值。所有其他維修及保養成本於產生之期間在合併利潤表中支銷。

2.6 物業、機器及設備

所有物業、機器及設備按歷史成本扣除折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔之開支。

當項目有關之未來經濟利益可能流入本集團,而有關項目之成本能夠可靠地計量時,方會把項目其後產生之成本計入資產賬面值內或確認為獨立資產(若適用)。取代部分之賬面值將被終止確認。所有其他維修保養費用於產生之財務期間於利潤表中支銷。



財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.6 物業、機器及設備 (續)

物業、機器及設備之折舊乃按其估計可使用年期以直線法計算，將其成本攤分至其剩餘價值，折舊所用的年率如下：

樓宇	5% 或按租約尚餘年期兩者之較短期限
租賃物業裝修	33% 或按租約尚餘年期兩者之較短期限
傢俬、裝置及設備	15-33%
汽車	15-20%

於每個報告期末均會檢討資產剩餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額時，該資產之賬面值即時被撇減至其可收回金額(附註2.8)。

出售之收益及虧損乃於所得款項與賬面值作出比較後釐定，並於合併利潤表內確認。

2.7 無形資產

無形資產乃按成本入賬。無形資產之可使用年期可分為可確定或不確定。不確定可使用年期之無形資產應個別或按現金產生單位水平每年進行減值測試。該等無形資產不可攤銷。無限使用年期之無形資產之可使用年期須每年進行檢討以釐定不確定年期評估是否繼續可行。

可確定可使用年期之無形資產按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃按直線法計算，將無形資產成本攤分至其估計可使用年期，攤銷之年利率載列如下：

會所會籍	會所未到期租期內
------	----------

2 主要會計政策概要(續)

2.8 非財務資產減值

無確定可使用年期之無形資產毋需攤銷，惟須每年進行減值測試。在某些事件發生或環境變化導致資產之賬面值可能無法收回時，須就減值進行檢討。當資產賬面值超逾其可收回金額，則超出之數額將確認為減值虧損。可收回金額指資產公平值減出售成本與使用價值之較高者。就評估減值而言，資產將按個別可識別現金流量(現金產生單位)之最低層次組合。出現減值之非財務資產(商譽除外)將於每個報告日進行檢討以確定其減值是否須撥回。

2.9 已終止經營業務

已終止經營業務為本集團業務之其中部份，其營運及現金流可與本集團其他營運及現金流明確區分，並為一項獨立的主線業務或主要經營地區，或為一項出售獨立主線業務或主要經營地區之單一協調計劃之一部份，亦可為純為轉售而購入之附屬公司。

當一項營運被歸類為已終止經營時，將會於合併利潤表呈列一筆金額，有關金額包括已終止經營業務之除稅後溢利及虧損，以及於計算構成已終止經營業務之資產或出售組別之公平值減出售成本或於將其出售時所確認之除稅後收益或虧損。

2.10 融資租賃應收款項

根據融資租賃出租資產時，租賃支付款項的現值確認為應收款項。應收款項的總額與其現值的差額確認為未賺取融資收益。

於會計期間分配總收益的方法稱為「精算法」。精算法於各會計期間在融資收入及償還資本之間分配租金，據此方法，融資收入將以出租人於租賃投資淨值的固定回報率出現。



財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.11 財務資產

(a) 分類

本集團將其財務資產分為以下類別：透過損益按公平值列賬之財務資產、貸款及應收款項以及可供出售財務資產。分類視乎購入財務資產之目的而定。管理層於初步確認時釐定其財務資產分類。

(i) 透過損益按公平值列賬之財務資產

透過損益按公平值列賬之財務資產為持作買賣用途。倘指定與包含一個或多個嵌入式衍生工具之金融工具相關，且該等嵌入式衍生工具對該等金融工具之現金流量會產生重大影響，則財務資產於起始時被指定為透過損益按公平值列賬。倘購入財務資產之主要目的為持作短期出售用途，則該財務資產被歸類為此類別。衍生工具除非指定為對沖用途，否則亦歸類為持作買賣用途。該類別之資產如預期將於12個月內結算，將分類為流動資產；否則將分類為非流動資產。

(ii) 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，在交投活躍市場並無報價之非衍生財務資產。該等資產計入流動資產內，惟已結清或預期將於報告期末後12個月以上結清之金額除外。該等資產歸類為非流動資產。本集團之貸款及應收款項於合併財務狀況表內歸類為「應收營業款項」、「應收貸款」、「應收關連公司款項」、「按金及其他應收款項」、「已付租金按金」、「受限制銀行存款」及「現金及現金等值項目」。

(iii) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為指定於此類別或並無分類為其他類別之非衍生工具。除非投資到期或管理層有意於報告期末十二個月內出售，否則須計入非流動資產。

2 主要會計政策概要(續)

2.11 財務資產(續)

(b) 確認及計量

財務資產的常規方式買賣於交易日(即本集團承諾買賣資產之日期)確認。所有並非透過損益按公平值列賬之財務資產於投資初時按公平值加交易成本確認。透過損益按公平值列賬之財務資產初時乃按公平值確認，而交易成本於利潤表內支銷。從該等投資收取現金流量之權利屆滿或已轉讓而本集團已轉移絕大部分風險及回報時，則會終止確認有關財務資產。透過損益按公平值列賬之財務資產其後以公平值列賬。貸款及應收款項其後使用實際利息法計算出已攤銷成本其後列值。

出於終止確認及減值目的，融資租賃應收款項被視作貸款及應收款項。

來自「透過損益按公平值列賬之財務資產」類別之公平值變動所產生之盈虧，列入產生期間合併利潤表內。來自透過損益按公平值列賬之財務資產之股息收入，當本集團確立收取有關款項之權利時，在利潤表內確認為部分其他收入。

有報價投資之公平值根據當時之買盤價計算。倘財務資產之市場交投並不活躍(及就非上市證券而言)，本集團利用估值技巧確立公平值。該等技巧包括利用近期公平原則交易、參考大致相同之其他工具、貼現現金流量分析及期權定價模式，盡量使用市場數據及盡量減少依賴主體之特定數據。

分類為可供出售的貨幣性及非貨幣性證券的公平值變動已於其他綜合收入內確認。

若可供出售證券經出售或減值，其於股本內確認的累積公平值調整將計入合併利潤表。可供出售證券的利息按實際利息法計算，並在利潤表內確認為部分其他收入。可供出售股本工具的股息將在本集團確立收取有關款項之權利時，在合併利潤表內確認為部分其他收入。



財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.12 財務資產減值

(a) 以攤銷成本列賬之資產

本集團會於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某項財務資產或一組財務資產組別出現減值。惟當有客觀證據證明於首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致減值出現(「虧損事件」)，而該宗(或該等)虧損事件對該項或該組財務資產之估計未來現金流量構成可合理估計的影響，有關的財務資產才算出現減值及產生減值虧損。

本集團用來確定減值虧損的客觀證據條件包括：

- 發行人或承擔人出現重大財政困難；
- 違反合約如逾期或拖欠償還利息或本金；
- 本集團基於與借款人的財政困難有關的經濟或法律原因，向借款人提供一般放款人不會考慮的特惠條件；
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組；
- 因為財政困難而使該財務資產的活躍市場不再存在；或
- 可觀察的資料顯示財務資產組合自初始確認入賬後，其估計之未來現金流量出現重大的跌幅，儘管有關跌幅尚未能在該組合的個別財務資產內確定，包括：
 - (i) 該組合的借款人的還款狀況出現逆轉；
 - (ii) 與該組合逾期還款相關連的全國性或地方經濟狀況。

本集團首先評估是否存在減值的客觀證據。

在貸款及應收款類別，虧損金額乃根據資產賬面值與按財務資產原實際利率折現之估計未來現金流量(不包括未產生的日後信貸虧損)的現值兩者的差額計量。資產賬面值削減及虧損金額則於合併利潤表確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.12 財務資產減值(續)

(a) 以攤銷成本列賬之資產(續)

倘於繼後期間，減值虧損金額減少，同時客觀地與減值獲確認後發生的事項相關(例如債務人信貸評級改善)，將以前確認的減值虧損撥回，並於合併利潤表確認。

就融資租賃應收款項而言，減值虧損的金額乃根據應收款項之賬面值及估計未來現金流量的現值兩者的差額計量，並按初始確認時所用的隱含實際利息法折現。

(b) 分類為可供出售的資產

本集團於每個報告期末評估經減值的財務資產或一組財務資產是否存在客觀證據。

就債務證券而言，倘任何該等證據存在，則累積虧損(以收購成本及目前公平值兩者的差額減任何先前於損益內確認的財務資產減值虧損計量)將從股本內撇除，並於損益內確認。倘於其後期間內，分類為可供出售的債務工具的公平值上升，而該升勢與減值虧損於損益內確認後發生的事件有客觀關連，減值虧損將於合併利潤表內撥回。

就股本投資而言，證券公平值大幅或長期下跌至低於其成本為資產出現減值之證明。倘任何該等證據存在，則累積虧損(以收購成本及目前公平值兩者的差額減任何先前於損益內確認的財務資產減值虧損計量)將從股本內撇除，至於合併利潤表內確認。於合併利潤表內就權益工具確認的減值虧損將不會於合併利潤表內撥回。

2.13 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低值入賬。食肆業務所用之存貨成本乃使用近似先進先出(先進先出)計算法之成本法釐定。可變現淨值乃按日常業務過程中之估計售價減適用之變動銷售開支計算。



財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.14 應收營業款項及其他應收款項

應收營業款項為日常業務中就貨品銷售或服務執行而應收客戶之款項。如應收營業款項及其他應收款項之收回預期在一年或以內，其被分類為流動資產；否則作為非流動資產呈報。

應收營業款項及其他應收款項起初按公平值確認，其後則按實際利息法以攤銷成本扣除減值撥備計算。

2.15 現金及現金等值項目

於合併現金流量表內，現金及現金等值項目包括手頭現金、銀行活期存款及其他原定到期日為3個月或以內之高流動性短期投資。

2.16 當期及遞延所得稅

期內稅項支出包括當期及遞延稅項。稅項於合併利潤表確認，惟與於其他綜合收入或直接於權益確認之項目相關除外。於此情況下，稅項亦分別於其他綜合收入或直接於權益確認。

(a) 當期所得稅

當期所得稅開支乃根據本公司之附屬公司及聯營公司營運所在及產生應課稅收入之國家於結算日已實施或實質實施之稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限之情況定期評估報稅表的狀況。其在適用情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定撥備。

2 主要會計政策概要(續)

2.16 當期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅

內部基準差異

遞延所得稅乃就資產及負債之稅基與合併財務報表內之賬面值間之暫時差額，以負債法確認。然而，因初次確認商譽所產生之遞延稅項負債將不予確認，如遞延所得稅乃來自進行交易時初始確認之資產或負債(如屬業務合併則除外)而並不影響會計或應課稅溢利或虧損，則不計入遞延所得稅。遞延所得稅以結算日已實施或實質實施之稅率(及法例)釐定，且該等稅率預期將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用。

遞延所得稅資產於可能產生日後應課稅溢利以抵銷暫時差額之情況下確認。

外部基準差異

除非集團可控制遞延所得稅負債之暫時差額之撥回時間，且暫時差額不大可能會在可見未來撥回，否則須就投資於附屬公司、聯營公司及合營安排而引致之應課稅暫時差額作出遞延所得稅負債撥備。於一般情況下，本集團並無法控制聯營公司撥回暫時差額。只有在已訂有協議讓本集團有能力於可見未來控制撥回暫時差額之情況下，方無須就聯營公司未分派溢利所產生之應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

遞延所得稅資產乃就投資於附屬公司、聯營公司及合營安排所產生之可扣稅暫時差額而確認，惟僅於暫時差額可能在未來撥回，且有足夠應課稅溢利可用作對銷暫時差額時確認。

(c) 抵銷

當有可依法強制執行之權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體徵收之所得稅有關，並有意以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。



財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.17 應付營業款項及其他應付款項

應付營業款項為日常業務中向供應商購買貨品或服務而應支付的責任。如應付營業款項及其他應付款項之支付日期在一年或以內，則被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

應付營業款項及其他應付款項起初按公平值確認，其後則按實際利息法以攤銷成本計算。

2.18 股本

普通股乃分類為權益。

直接歸屬於發行新股或期權之新增成本在權益中列為所得款項的減少(扣除稅項)。

2.19 借款

借款起初按公平值並扣除產生之交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額按實際利息法於借款期間內利潤表確認。

設立貸款額度時支付的費用倘部分或全部額度將很可能被提取，則被確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延入賬直至貸款提取為止。如沒有證據證明部分或全部額度將很可能被提取，則該項費用被資本化為流動資金服務之預付款項，並按有關額度期間攤銷。

除非本集團有無條件權利將負債之結算遞延至報告期結束後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

2.20 僱員福利

(a) 退休金責任

本集團於香港參與多個定額供款計劃，於中國則根據當地的條件及做法參與退休金及其他社會責任。退休金計劃所需資金一般由僱員及相關集團成員公司作出供款。本集團以強制、合約或自願基準向退休金計劃作出供款，款項按僱員薪金之百分比計算。

2 主要會計政策概要(續)

2.20 僱員福利(續)

(a) 退休金責任(續)

倘基金並無足夠資產向所有僱員支付僱員於當年度及過往年度所作服務有關之福利，本集團亦無任何法律或推定責任再支付其他供款。

該等供款於到期時確認為僱員福利開支，而預繳供款可確認為資產，惟須以可獲現金退款或扣減日後供款為限。

(b) 僱員應得假期

僱員可享有之年假或其他法定假期於其應計予僱員時確認，並就僱員於截至財務狀況表日期止提供服務而享有之有薪假期之估計負債作出撥備。

僱員可享有之病假及產假於取假時方予確認。

(c) 離職福利

離職福利乃指員工在正常退休日前被本集團終止工作或員工自願接受離職以換取這些福利時支付之福利。本集團在下列日期(以較早發生者為準)確認離職福利：(a)當本集團再不能撤回提出該等福利的邀約時；及(b)當主體確認屬香港會計準則第37條範圍，並涉及支付離職福利之重組之成本時。如為就鼓勵自願離職所提出之要約，離職福利根據預期會接受有關邀約之僱員人數計算。在報告期末後12個月後到期支付之福利會貼現至其現值。

(d) 獎金計劃

本集團根據一條在考慮經若干調整後之本公司股東應佔溢利及員工表現得出之公式，計算獎金，以確認負債及開支。本集團於合約規定或因過往慣例產生推定責任時確認撥備。



財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.21 以股份付款之款項

本集團設有以股份付款之計劃。據此，本集團以權益工具(購股權)，作為董事及僱員向本集團提供服務之代價。就董事及僱員的服務所授出購股權之公平值確認為費用。支銷的總額是根據所授出購股權公平值計算：

- 包括任何市場表現情況(例如，本公司股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現之歸屬條件(例如，盈利能力、銷售增長目標以及於指定期間內仍然為本集團之僱員)之影響；及
- 包括任何非歸屬條件之影響(例如，規定僱員在特定時期保留或持有股份)。

於各報告期結束時，本集團依據非市場表現及服務條件修訂其對預期歸屬的購股權數目的估計。本集團在利潤表確認對原估計修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

於購股權行使時，本公司發行新股份。而當購股權獲行使時，收取之所得款項扣除任何直接應佔之交易成本後，撥入股本。

本公司以其權益工具向本集團附屬公司僱員所授出涉及權益工具之購股權被視為出資處理。獲得僱員服務之公平值乃參考授出日期之公平值計算，於歸屬期內確認為增加對附屬公司投資之承諾，並相應計入權益。

2 主要會計政策概要(續)

2.22 撥備

當本集團因過去事件須承擔現有之法律或推定責任，而履行有關之責任可能導致資源流出，且在有關金額能夠可靠地作出估計之情況下，便須確認有關責任之撥備。

如有多項類似責任，其在履行時需流出之可能性，乃根據責任之類別作整體考慮後釐定。即使在同一責任類別所包含之任何一個項目相關之流出之可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需履行有關責任之開支之現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關責任特有風險之評估。隨著時間過去而增加之撥備被確認為利息開支。

2.23 復原成本

倘本集團須根據租賃協議於租賃期結束時將所租賃物業還原至原始狀態，則會確認復原成本撥備。

2.24 收益及收入之確認

收益包括於本集團日常業務過程中就銷售貨品及服務所收取或應收取代價之公平值。收益於扣除信用咭費用、折扣及增值稅，以及撇除本集團內部銷售後列示。當收益之金額能夠可靠計量、未來經濟利益很有可能流入有關主體，而本集團各項活動均符合具體條件時(如下文所述)，則本集團會確認收益。除非與銷售有關之所有或然事項均已解決，否則收益之金額不被視為能夠可靠計量。本集團會根據其過往業績並考慮客戶類別、交易種類及各項安排之特點作出估計。

(i) 租金收入

租金收入在租賃期內按直線法確認。倘已向租戶提供獎勵金，獎勵金成本將在租賃期內按直線法確認為租金收入減少。

(ii) 來自食肆業務之貨品及服務銷售

來自食肆業務之貨品銷售乃於銷售予客戶之時確認，而來自食肆業務之服務銷售乃於向客戶提供服務時確認。

(iii) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。



財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.24 收益及收入之確認(續)

(iv) 融資租賃收入

融資租賃項下的收入於租期內按租約隱含的實際利率計算，並於合併利潤表內確認。或然租金於其賺取期間確認為收入。

2.25 借款成本

為建造合資格資產而產生之借款成本，包括與一般性借款相關之成本，於完成並準備該項資產以達致其擬訂用途之期間予以資本化。其他借款成本於產生期間在損益內確認。

2.26 租約

經營租約－作為承租人

擁有權絕大部分風險與回報歸出租人所有之租約均分類為經營租約。根據經營租約支付之租金(經扣除獲出租人提供之任何優惠)按租約年期以直線法在利潤表扣除。

經營租約－作為出租人

若本集團於經營租約下出租資產，該資產將按其性質計入合併財務狀況表，詳情載列於附註2.5。來自經營租約的收益已根據本集團的收益確認政策確認，詳情載列於附註2.24 (i)。

融資租約－作為出租人

融資租約即將租賃資產擁有權的絕大部份風險及回報轉至承租人的租約。於租期開始時，最低應收租金確認為融資租賃應收款項，而無擔保剩餘價值則同時作為資產入賬。最低應收租金即承租人於租期內支付或可被要求支付的款項，加上承租人(或與出租人無關連的人士)向出租人擔保的任何剩餘價值的款項。

初始直接成本，例如商討及安排租約新增或直接應佔的佣金、法律費用及內在成本，已計入融資租賃應收款項的初始計量，並減除租期內確認的收入金額。

來自融資租約的收益已根據本集團的收益確認政策確認，詳情載列於附註2.24 (iv)。

2 主要會計政策概要(續)

2.27 股息收入

股息收入在本集團確立收取有關款項之權利時確認。

2.28 股息分派

向本公司股權持有人分派之股息在本公司股權持有人批准股息之期間於本集團及本公司財務報表中確認為負債。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團之業務使其面對多種財務風險：信貸風險、外匯風險、現金流量利率風險、價格風險及流動資金風險。減低該等風險之政策已載列於下文。本集團定期監察其風險承擔，且目前認為毋須對沖任何該等財務風險。

(a) 信貸風險

現金及現金等值項目、應收營業款項、按金及其他應收款項(包括應收貸款)及應收關連方結餘之賬面值，反映本集團就財務資產所承擔之信貸風險上限。

年內，本集團之營業額來自香港的食肆業務(已終止經營業務)，於中國一項投資物業的租金收入及東葵業務之利息收入。

食肆銷售主要以現金或信用卡結算，因此並無高度集中之信貸風險。

就持有投資物業業務而言，本集團已實行政策以確保在租約開始前已收到租戶的租金按金。本集團向承租人收取租金按金作為抵押，所收取按金足以彌補承租人違約造成的損失。



財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 信貸風險(續)

就東葵業務而言，本集團會考慮客戶之財務狀況、過往經驗及其他因素評估其信貸質素，並設立相應信貸限額。本集團亦定期監測信貸限額的動用情況。

基於對手方的財務狀況以及對手方根據協議條款按時還款的記錄故其他應收款項及應收關連方款項之信貸風險被視為較低。

由於銀行存款及銀行結餘存放於擁有良好信貸評級之銀行，因此該等款額之信貸風險被視為極低。

(b) 外匯風險

由於本集團於香港及中國經營業務，大部分交易均以當地貨幣計值及結算，本集團絕大部分之現金及現金等值項目以人民幣(「人民幣」)計值。

本集團並未運用任何衍生金融工具對沖其面對之外匯風險。

於2014年12月31日，倘人民幣兌港元升值／貶值5%，而所有其他可變因素維持不變，則本集團之年度除稅前虧損(2013年：溢利)減少／增加約17,217,000港元(2013年：增加／減少25,128,000港元)，主要由於兌換由集團公司(其功能貨幣為港元)持有之以人民幣計值之現金及銀行結餘及來自一間關連公司的貸款時之外匯收益／虧損。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 現金流量及公平值利率風險

本集團並無重大公平值利率風險。本集團之現金流量利率風險來自本集團之計息銀行存款及銀行借貸。於2014年12月31日，本集團之銀行存款及銀行借貸以浮息計息，令本集團面對現金流量利率風險。本集團並未運用任何金融工具對沖可能出現之利率波動。

除上文所述因素外，本集團之收入及經營現金量大部分獨立於市場利率之變動。

於2014年12月31日，倘銀行存款及銀行借貸之利率增加／減少100個基點，而所有其他可變因素維持不變，本集團之年度除稅前虧損(2013年：溢利)將減少／增加約303,000港元(2013年：增加／減少2,130,000港元)，主要由於按浮動利率計息之銀行存款及銀行借貸之淨利息收入增加／減少。

(d) 價格風險

本集團面對證券價格風險乃由於本集團所持若干投資於2014年12月31日及2013年12月31日財務狀況表內分類為透過損益按公平值列賬之財務資產。

於2014年12月31日，倘透過損益按公平值列賬之財務資產之所報價格升值／貶值20%(2013年：20%)，而所有其他可變因素維持不變，本集團之年度除稅前虧損(2013年：溢利)將由於透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值變動所產生之收益／虧損而減少／增加約3,473,000港元(2013年：增加／減少3,667,000港元)。

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(e) 流動資金風險(續)

本集團的政策是定期監控現時和預期的流動資金需求，並遵守債務契約，確保有充足現金及有足夠由銀行及其他金融機構發出之承諾信貸，以滿足短期及較長期之流動資金需求。管理層相信，由於本集團有充足現金及現金等值項目以提供經營資金，故本集團毋需面對重大之流動資金風險。

下表詳載本集團及本公司之非衍生財務負債於報告期末以未折現合約現金流量(包括以約定利率計算之利息付款)及本集團及本公司可能需要付款之最早日期編製之剩餘合約到期情況。

	1年內或 於要求時 千港元	2年至5年 千港元	超過5年 千港元
本集團			
於2014年12月31日			
其他應付款項	3,284	-	-
銀行借貸	37,765	130,017	53,952
財務租賃負債	416	135	-
總計	41,465	130,152	53,952
於2013年12月31日			
應付營業款項	2,194	-	-
其他應付款項	10,639	-	-
銀行借貸	39,449	139,288	84,817
財務租賃負債	563	551	-
總計	52,845	139,839	84,817
本公司			
於2014年12月31日			
其他應付款項	355	-	-
應付附屬公司款項	364,133	-	-
總計	364,488	-	-
於2013年12月31日			
其他應付款項	516	-	-
應付附屬公司款項	20,686	-	-
總計	21,202	-	-

3 財務風險管理(續)

3.2 資本風險管理

本集團在管理資本方面之方針為確保本集團有能力繼續以持續基準經營，以為股東提供回報及為其他權益持有人提供利益，並且維持理想之資本架構以減低資本成本。

為保持或調整資本架構，本集團或會調整向股東派發之股息金額、向股東退回資本、發行新股或出售資產以減少債項。

本集團以資本負債比率監控資本。資本負債比率乃以負債淨額除以總資本計算。負債淨額乃按總借款(包括合併財務狀況表所列示的即期及非即期借款)減現金及現金等值項目計算。總資本乃按「權益」(誠如合併財務狀況表所列示者)加負債淨額計算。

於2014年12月31日，本集團現金及現金等值項目較總借款超出約4,200萬港元(2013年：5.16億港元)。

3.3 公平值之估計

下表以計算公平值所使用的估值技巧之輸入數據層級分析本集團於2014年12月31日以公平值列賬之金融工具。該等輸入數據在公平值架構內分為三個層級，載列如下：

- 相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括之報價外，所輸入之數據包括該資產或負債之可觀察(直接，即價格本身，或間接，即由價格衍生者)之其他輸入(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據之輸入(即不可觀察之輸入數據)(第3層)。

有關就以公平值計量之投資物業所披露的資料，請參閱附註15。

	第1層	
	2014年 千港元	2013年 千港元
透過損益按公平值列賬之財務資產	17,363	18,333



財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值之估計(續)

於活躍市場上買賣之金融工具之公平值乃根據於結算日之市場報價計算。倘報價可輕易地及定期自交易所、交易商、經紀、行業集團、定價服務或監管機構取得，而該等價格反映按公平原則實際及不時進行之市場交易，則該市場被視為活躍。該等工具計入第1層。

並無於活躍市場上買賣之金融工具之公平值採用估值技術釐定。該等估值技術盡量採用可觀察市場數據(如有)，並盡少倚賴主體特定估計。倘計量工具公平值所需之所有重大輸入數據為可觀察，則該工具計入第2層。

倘一項或多項重大輸入數據並非以可觀察市場數據為基礎，則該工具計入第3層。

由於本集團之其他財務資產(包括現金及現金等值項目、應收營業款項及其他應收款項、應收貸款及應收關連公司結餘)和財務負債(包括應付營業款項及其他應付款項)之到期日較短，因此假設其賬面值與其公平值相若。

為作出披露，財務負債之公平值乃本集團按同類金融工具當時可得之市場利率貼現日後合約現金流量而估計。

4 關鍵會計估計及假設

估計及判斷會被持續評估，並根據過往經驗及其他因素進行評價，包括在相關情況下對未來事件之合理預測。

本集團對未來作出估計及假設。所得之會計估計如其定義，很少會與其實際結果相同。很可能導致下一個財政年度之資產及負債之賬面值作重大調整的估計及假設如下。

4.1 投資物業之公平值估計

投資物業之公平值以估值技巧釐定。有關判斷及假設的詳情已於附註15披露。

4.2 應收營業款項及其他應收款項減值(包括應收貸款及應收關連方結餘)

管理層定期審查各項應收營業款項及其他應收款項及應收關連方貸款及結餘的可收回金額，以確保已就結餘作出充足減值。當有客觀證據顯示應收款項已減值時，管理層亦會評估各項應收款項的可收回金額。該等證據可能包括有可觀察數據指出債務人的償債情況有不良變動，以及與交易的潛在減值風險相關的地區性經濟情況有不良變動。

管理層於各結算日均會就撥備作重新評估。

4.3 確認遞延稅項資產

遞延稅項資產僅在根據所有可取得憑證預期日後可能有足夠應課稅溢利扣減未動用稅項虧損之情況下，方會就未動用結轉稅項虧損確認。遞延稅項資產之確認主要涉及確認遞延稅項資產之本集團之未來財務表現加以判斷。其他不同因素亦予以評估，以考慮是否具有力證據證明部份或全部遞延稅項資產最終有可能會變現，例如存在應課稅暫時性差異、稅務規劃策略及可動用估計稅項虧損之期間。遞延稅項資產之賬面值及有關財務模式與預算會於各財務狀況表日期檢討，若可動用期內有足夠應課稅溢利可扣減結轉稅項虧損，屆時將減少資產結餘並於利潤表扣除。



財務報表附註

4 關鍵會計估計及假設 (續)

4.4 所得稅及其他稅項

本集團須繳納香港及中國之所得稅及其他稅項。日常業務過程中有若干難以確定最終稅項之交易及計算方法。本集團根據估計額外稅項會否到期而確認預計稅項審核事宜之負債。倘該等事宜之最終稅務結果與起初記賬之金額不同，有關差額將會影響作出有關決定年度內之當期及遞延所得稅資產及負債。

4.5 融資租賃分類

管理層按安排的內容釐定安排是否融資租賃或有否包含融資租賃，需要評估履行有關安排是否取決於使用特定資產或一組資產，以及安排是否轉讓資產使用權。

下列情況一般會使租賃分類為融資租賃：

- 租賃將資產的所有權在租賃期屆滿時轉移給承租人；
- 承租人有購買資產的選擇權，購買價預計將遠低於行使選擇權時租賃資產的公平值，因而在租賃開始日可合理地確定選擇權會獲行使；
- 即使資產擁有權並無轉移，但租賃期佔資產經濟使用年期的主要部分；
- 於租賃開始日，最低應付租金的現值幾乎相當於租賃資產的公平值；
- 租賃資產性質特殊，如果不作較大改造，只有承租人才能使用。

就近乎可肯定購回權會獲行使且並無轉讓相關資產使用權的售後回租交易而言，管理層判定有關安排實際上並不在香港會計準則第 17 號「租約」的範圍內，而應作為香港會計準則第 39 號「金融工具」項下的金融工具列賬。

4 關鍵會計估計及假設(續)

4.6 非財務資產減值

本集團於發生事件或情況有變而顯示賬面值可能無法收回時測試非財務資產是否出現任何減值。現金產生單位之可收回金額已根據使用價值計算方法或公平值減出售成本(以較高者為準)釐定。

現金流量預測所採用的主要假設須按照判斷而釐定，而主要假設的變動可能大幅影響現金流量預測，繼而影響減值測試的結果。

4.7 非財務資產之可使用年期

本集團管理層釐定其非財務資產之估計可使用年期及相關折舊及／或攤銷。此項估計乃根據過往類似性質及功能之資產實際可使用年期之經驗作出。倘可使用年期與先前估計之年期有所不同，則管理層將調整折舊及攤銷。

5 收益及分部資料

須予呈報之分部乃按與主要營運決策者為評估表現及分配資源而定期審閱之本集團內部報告一致之方式加以識別及呈報。執行董事根據所產生之溢利及虧損評估各呈報分部之表現。

年內，本集團之主要業務為(i)於香港經營食肆(已終止經營業務)；(ii)在中國持有投資物業；及(iii)東葵業務。

來自三個分部之收益分析如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
持續經營業務		
持有投資物業	15,753	25,815
東葵業務	816	-
	16,569	25,815
已終止經營業務		
食肆業務(附註37)	8,956	31,026

財務報表附註

5 收益及分部資料(續)

就須予呈報分部向主要營運決策者提供之分部資料如下：

	持續經營業務			已終止 經營業務
	持有 投資物業 千港元	東葵業務 千港元	總額 千港元	食肆業務 千港元
截至2014年12月31日止年度				
來自外來客戶之收益	15,753	816	16,569	8,956
物業、機器及設備折舊	(9)	-	(9)	(252)
投資物業之公平值虧損	(34,537)	-	(34,537)	-
透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值虧損	-	(732)	(732)	-
出售透過損益按公平值列賬之財務資產之收益	-	18	18	-
出售可供出售財務資產之收益	14	100	114	-
財務收入	12,564	407	12,971	-
財務成本	(15,444)	-	(15,444)	-
匯兌虧損	-	(790)	(790)	-
分部業績	(29,202)	(1,264)	(30,466)	3,033
所得稅抵免	3,860	312	4,172	-
資本支出	(512)	-	(512)	-
於2014年12月31日				
分部資產	580,608	215,380	795,988	-
分部負債	(179,806)	(1,350)	(181,156)	-

財務報表附註

5 收益及分部資料(續)

	持續經營業務			已終止 經營業務
	持有 投資物業 千港元	東葵業務 千港元	總額 千港元	食肆業務 千港元
截至 2013 年 12 月 31 日止年度 (重列)				
來自外來客戶之收益	25,815	–	25,815	31,026
物業、機器及設備折舊	(8)	–	(8)	(926)
投資物業之公平值收益	4,522	–	4,522	–
財務收入	7,551	–	7,551	–
財務成本	(22,058)	–	(22,058)	(135)
分部業績	7,939	–	7,939	(621)
所得稅支出	(4,041)	–	(4,041)	–
資本支出	(21,042)	–	(21,042)	(185)
於 2013 年 12 月 31 日				
分部資產	946,979	–	946,979	7,223
分部負債	(510,484)	–	(510,484)	(9,859)

分部業績與除所得稅前(虧損)/溢利之對賬如下：

	2014 年 千港元	2013 年 千港元 (重列)
持續經營業務：		
分部業績	(30,466)	7,939
對銷總辦事處之分部財務收入	(12,111)	–
總辦事處物業、機器及設備之折舊	(1,055)	(1,094)
總辦事處職工成本	(10,082)	(9,891)
財務收入	40,005	9,634
財務成本	(42)	(65)
企業開支	(15,638)	(11,425)
出售物業、機器及設備之(虧損)/收益	(42)	4
透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值虧損	(3,316)	(118)
出售透過損益按公平值列賬之財務資產之(虧損)/收益	(4,789)	518
其他收入	6,604	–
匯兌(虧損)/收益–淨額	(10,325)	12,822
除所得稅前(虧損)/溢利	(41,257)	8,324

財務報表附註

5 收益及分部資料(續)

須予呈報分部資產與資產總值之對賬如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
須予呈報分部資產總值	795,988	954,202
物業、機器及設備	2,121	1,933
透過損益按公平值列賬之財務資產	11,827	18,333
現金及現金等值項目	46,224	215,201
應收關連公司款項	471,720	–
其他資產	9,345	10,310
未分配資產總值	541,237	245,777
對銷集團內公司間之應收款項	(134,253)	–
資產總值	1,202,972	1,199,979

須予呈報分部負債與負債總額之對賬如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
須予呈報分部負債總額	181,156	520,343
財務租賃負債	534	1,055
應付所得稅	4,377	675
其他負債	13,653	11,741
未分配負債總額	18,564	13,471
對銷集團內公司間之應付款項	–	(298,917)
負債總額	199,720	234,897

食肆業務分部之所有收益均來自香港，而持有投資物業及東葵業務之所有收益均來自中國。本集團食肆業務分部之所有資產、負債及資本支出均位於香港，本集團持有投資物業及東葵業務之所有資產、負債及資本支出均位於中國。

6 職工成本

	2014年 千港元	2013年 千港元 (重列)
工資及薪金，包括董事酬金	11,630	9,975
退休福利成本－定額供款計劃(附註a)	878	483
其他職工成本	1,377	1,377
	13,885	11,835

(a) 此等成本主要為：

- (i) 本集團為於香港工作之僱員向強制性公積金(「強積金」)所作之供款。根據強積金計劃，各集團公司(僱主)及其僱員均須每月向該計劃作出等同僱員收入(定義見香港強制性公積金法例)5%的供款，而僱員每月供款的上限為1,250港元(由2014年1月1日至2014年5月31日)至1,500港元(由2014年6月1日起)(視何者適用)。
- (ii) 本集團為於中國工作之僱員向定額供款計劃所作之供款。此等退休金計劃由中國之相關直轄市或省級政府籌劃，其中包括養老保險、醫療保險及失業保險，供款分別為僱員基本薪金之20%、7.5%及2%(視乎適用之當地規定)。

除上文披露外，本集團概無有關就僱員或退休人士支付退休金及其他退休後福利之重大責任。

財務報表附註

6 職工成本(續)

(b) 董事及高級管理人員之酬金

於年內已付及應付本公司董事之酬金總額載列如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
袍金	600	600
其他酬金：		
薪金、房屋及其他津貼	5,086	5,236
退休金計劃之僱主供款	50	58
	5,736	5,894

截至2014年12月31日止年度，每名董事之薪酬載列如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金、房屋 及其他津貼 千港元	退休金計劃 之僱主供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
羅韶宇先生	-	2,476	17	2,493
羅韶穎女士	-	240	12	252
陳陽先生	-	2,280	16	2,296
楊永席先生 ⁽¹⁾ (於2014年5月16日辭任)	-	90	5	95
非執行董事				
王曉波先生	120	-	-	120
秦宏先生	120	-	-	120
獨立非執行董事				
陳英祺先生	120	-	-	120
王金岭先生	120	-	-	120
朱文暉博士	120	-	-	120
	600	5,086	50	5,736

6 職工成本 (續)

(b) 董事及高級管理人員之酬金 (續)

截至2013年12月31日止年度，每名董事之薪酬載列如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金、房屋 及其他津貼 千港元	退休金計劃 之僱主供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
羅韶宇先生	-	2,491	15	2,506
羅韶穎女士	-	240	14	254
陳陽先生	-	2,265	15	2,280
楊永席先生	-	240	14	254
非執行董事				
王曉波先生	120	-	-	120
秦宏先生	120	-	-	120
獨立非執行董事				
陳英祺先生	120	-	-	120
王金岭先生	120	-	-	120
朱文暉博士	120	-	-	120
	600	5,236	58	5,894

(1) 楊永席先生於2014年5月16日起辭任本公司執行董事。

(c) 五名最高薪人士

於年內，本集團5名最高酬金人士其中2名(2013年：2名)為董事，其酬金於上文之分析中反映。年內已付或應付餘下3名(2013年：3名)人士之酬金為基本薪酬及其他福利1,867,000港元(2013年：1,917,000港元)。

酬金介乎以下範圍：

酬金範圍	人數	
	2014年	2013年
零至1,000,000港元	3	3

本集團並無向任何該等人士支付酬金，以作為吸引其加入本集團或加入本集團時之獎金或作為離職補償。

財務報表附註

6 職工成本(續)

(d) 高層管理人員酬金

除附註6(b)披露之董事酬金外，履歷載於本報告「董事及高層管理人員簡歷」一節的高層管理人員，其酬金介乎以下範圍：

酬金範圍	人數	
	2014年	2013年
零至1,000,000港元	2	2

7 按性質劃分之開支

	2014年 千港元	2013年 千港元 (重列)
推廣開支	2,427	2,801
法律及專業開支	2,382	1,768
核數師酬金	1,463	1,311
差旅住宿	1,241	526
汽車開支	685	739
佔用費(經營租賃租金除外)	590	559
無形資產攤銷(附註16)	418	418
資訊科技開支	372	118
保險開支	190	197
維修及保養開支	186	281
銀行費用	535	33
其他開支	1,139	834
其他經營開支	11,628	9,585

8 其他收入

	2014年 千港元	2013年 千港元
來自一間關連公司之稅務開支償付(附註22)	5,826	—
投資透過損益按公平值列賬之財務資產的股息收入	778	—
	6,604	—

9 財務收入及成本

	2014年 千港元	2013年 千港元 (重列)
財務成本：		
— 財務租賃負債	(42)	(65)
— 須於5年後悉數償還之銀行借貸	(15,444)	(22,058)
財務成本	(15,486)	(22,123)
財務收入：		
— 銀行存款利息收入	3,224	3,780
— 來自授予一間關連公司之貸款之利息收入(附註22)	37,214	—
— 來自應收一間關連公司之款項之利息收入	—	4,500
— 其他利息收入	427	8,905
財務收入	40,865	17,185
財務收入／(成本)－淨額	25,379	(4,938)

財務報表附註

10 所得稅

截至2014年12月31日止年度，由於年內並無估計應課稅溢利(2013年：零)，故並無就香港利得稅計提撥備(2013年：零)。

中國企業所得稅乃根據應課中國企業所得稅之附屬公司的所得稅前溢利(經調整毋須課稅或可扣所得稅之收入或支出項目後)按法定稅率25%計提撥備。

於合併利潤表內之所得稅(抵免)／支出金額指以下各項：

	截至2014年12月31日止年度			截至2013年12月31日止年度 (重列)		
	持續 經營業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	總計 千港元	持續 經營業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	總計 千港元
本期所得稅－中國企業所得稅						
－年內支出	4,261	-	4,261	675	-	675
－過往年度超額撥備	-	-	-	(4,226)	-	(4,226)
	4,261	-	4,261	(3,551)	-	(3,551)
遞延所得稅						
－本年度(抵免)／支出	(4,726)	-	(4,726)	4,041	-	4,041
－過往年度撥備不足	28	-	28	4,226	-	4,226
	(4,698)	-	(4,698)	8,267	-	8,267
	(437)	-	(437)	4,716	-	4,716

10 所得稅(續)

本集團除所得稅前(虧損)/溢利之所得稅(抵免)/支出與使用適用於合併主體溢利/虧損之加權平均稅率計算所得理論金額之差別載列如下：

	截至2014年12月31日止年度		截至2013年12月31日止年度 (重列)	
	持續 經營業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	持續 經營業務 千港元	已終止 經營業務 千港元
除所得稅前(虧損)/溢利	(41,257)	3,033	8,324	(621)
按適用於相關司法權區之 (虧損)/溢利之當地稅率計算	(11,825)	501	2,047	(102)
毋須繳納所得稅之收入	(1,699)	(661)	(2,599)	-
不可扣稅開支	8,462	65	2,471	-
未確認之稅項虧損	4,639	470	2,797	217
其他臨時差額	(42)	(375)	-	(115)
確認過往年度的臨時差異	-	-	4,226	-
過往年度撥備不足/(超額撥備)	28	-	(4,226)	-
所得稅(抵免)/支出	(437)	-	4,716	-

11 本公司股權持有人應佔虧損

於本公司財務報表處理之本公司股權持有人應佔虧損為8,676,000港元(2013年：5,990,000港元)。

財務報表附註

12 股息

	2014年 千港元	2013年 千港元
撥回未領取股息	25	343

截至2014年12月31日止年度並無擬派末期股息(2013年：零)。

13 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

	2014年 千港元	2013年 千港元 (重列)
本公司股權持有人應佔以下項目的(虧損)/溢利：		
持續經營業務		
已終止經營業務	(32,826) 3,033	2,439 (621)
	(29,793)	1,818
股份數目(以千股計算)		
已發行普通股加權平均數	1,274,039	1,274,039

由於年內本公司股份平均市價低於僱員購股權之行使價，故於2014年及2013年12月31日尚未行使之僱員購股權對每股盈利並無攤薄效果。

14 物業、機器及設備

	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
於2013年1月1日				
成本	4,745	2,916	2,442	10,103
累計折舊及減值虧損	(3,766)	(1,364)	(935)	(6,065)
賬面淨值	979	1,552	1,507	4,038
截至2013年12月31日止年度				
期初賬面淨值	979	1,552	1,507	4,038
添置	-	243	758	1,001
出售	-	-	(396)	(396)
折舊	(612)	(953)	(463)	(2,028)
匯兌差額	-	1	-	1
期終賬面淨值	367	843	1,406	2,616
於2013年12月31日				
成本	4,745	3,160	2,517	10,422
累計折舊及減值虧損	(4,378)	(2,317)	(1,111)	(7,806)
賬面淨值	367	843	1,406	2,616
截至2014年12月31日止年度				
期初賬面淨值	367	843	1,406	2,616
添置	1,286	1	-	1,287
出售	(53)	(382)	-	(435)
折舊	(465)	(347)	(504)	(1,316)
匯兌差額	-	(3)	-	(3)
期終賬面淨值	1,135	112	902	2,149
於2014年12月31日				
成本	1,286	682	2,517	4,485
累計折舊及減值虧損	(151)	(570)	(1,615)	(2,336)
賬面淨值	1,135	112	902	2,149

於2014年12月31日，本集團所有(2013年：相同)汽車乃根據財務租賃持有(附註31)。

財務報表附註

15 投資物業

	2014年 千港元	2013年 千港元
按公平值計量		
於1月1日	433,920	396,788
添置	512	21,014
公平值(虧損)/收益	(34,537)	4,522
匯兌差額	(10,207)	11,596
於12月31日	389,688	433,920

投資物業按賬面淨值進行之分析如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
於中國，租賃期限為10至50年之土地使用權	389,688	433,920

於年內，來自投資物業之租金收入為約15,753,000港元(2013年：25,815,000港元)。產生租金收入之物業於年內之直接經營成本為約2,431,000港元(2013年：2,540,000港元)。

本集團的估值程序

本集團以公平值計量其投資物業。本集團投資物業於2014年12月31日的公平值乃根據獨立合資格估值師美國評值(中國)有限公司(「估值師」)(2013年：相同)進行的估值釐定。有關估值符合香港測量師學會所頒佈的估值準則，並經參考投資物業現時及未來的租金收入，及計及續約租金上升潛力。

由本集團財務總監領導的財務部已就財務申報審閱由獨立估值師進行的估值，並向行政總裁及審核委員會匯報。行政總裁、財務部及估值師每年至少就估值程序及結果進行一次討論，與本集團之年度報告日期相符。

於各財政年度末，財務部會：

- 核實獨立估值報告內所有主要輸入數據；
- 評估物業估值與過往年度估值報告相比的變動；
- 與估值師進行討論。

15 投資物業(續)

採用重大不可觀察數據進行的公平值計量(第3層)

本集團投資物業的公平值使用資本化方式(租期及續約租金上升分析)得出，乃以採用合適租期／續約租金上升率(透過銷售交易及估值師對當時投資者的要求或預期的詮釋得出)將現時的租金收入及續約租金上升潛力資本化得出。在估值中採用的當前市值租金乃參考所涉物業內及其他類似物業的近期租務情況釐定。

過往期間的估值技巧概無變動。

於2014年及2013年12月31日釐定估值時使用之不可觀察輸入數據之詳情如下：

截至下列日期止年度	不可觀察之輸入數據	公平值與不可觀察 輸入數據之關係
2014年12月31日	長期空置率-5%	空置率愈高，公平值愈低
	每月單位總額市場租金平均數 -每平方米人民幣45元 至人民幣231元	租金愈高，公平值愈高
	租賃空置期-1年	租賃空置期愈長，公平值愈低
	年期收益率調整-7.5%	年期收益率調整愈高，公平值愈低
	復歸收益率-8%	復歸收益率愈高，公平值愈低
2013年12月31日	長期空置率-5%	空置率愈高，公平值愈低
	每月單位總額市場租金平均數 -每平方米人民幣46元 至人民幣231元	租金愈高，公平值愈高
	租賃空置期-無	租賃空置期愈長，公平值愈低
	年期收益率調整-7.5%	年期收益率調整愈高，公平值愈低
	復歸收益率-8%	復歸收益率愈高，公平值愈低



財務報表附註

15 投資物業(續)

於2013年及2014年12月31日，已就本集團借貸抵押投資物業(附註30)。

租賃安排

若干投資物業乃根據長期經營租約租予租戶，並根據付款條款於年內定期收取應付租金。於2014年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租約應收未來最低租金如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
一年內	14,124	24,965
超過一年但少於五年	13,617	42,084
	27,741	67,049

16 無形資產

無形資產指本集團及本公司於香港若干會所會籍的權益，成本為8,820,000港元(2013年：8,820,000港元)。本年度該等無形資產攤銷為約418,000港元(2013年：418,000港元)。於2014年12月31日，該等無形資產累計攤銷為880,000港元(2013年：470,000港元)。於年內，並無添置或出售無形資產。

17 應收貸款

於本年度，上海東葵根據一項售後回租安排向一名客戶墊付人民幣71,000,000元的貸款。該貸款以該客戶之煤礦生產設備作抵押，按年利率12.7厘計息，並須於提取日期(即2014年12月1日)起計三年內分期償還。

18 金融工具分類
(a) 本集團

於2014年12月31日	貸款及 應收款項 千港元	透過損益 按公平值列賬 之財務資產 千港元	總額 千港元	
資產				
應收貸款	81,644	-	81,644	
應收關連公司款項	471,720	-	471,720	
按金及其他應收款項	700	-	700	
透過損益按公平值列賬之財務資產	-	17,363	17,363	
現金及現金等值項目	217,313	-	217,313	
總額	771,377	17,363	788,740	
負債				
其他應付款項				3,284
銀行借貸				174,860
財務租賃負債				534
總額				178,678

財務報表附註

18 金融工具分類(續)

(a) 本集團(續)

於2013年12月31日	貸款及 應收款項 千港元	透過損益 按公平值列賬 之財務資產 千港元	總額 千港元
資產			
應收營業款項	181	-	181
按金及其他應收款項	3,935	-	3,935
透過損益按公平值列賬之財務資產	-	18,333	18,333
受限制銀行存款	397	-	397
現金及現金等值項目	720,566	-	720,566
總額	725,079	18,333	743,412
於2013年12月31日			按攤銷成本 列賬之其他 財務負債 千港元
負債			
應付營業款項			2,194
其他應付款項			10,639
銀行借貸			204,800
財務租賃負債			1,055
總額			218,688

18 金融工具分類(續)
(b) 本公司

於2014年12月31日	貸款及 應收款項 千港元	總額 千港元
資產		
應收附屬公司款項	129,028	129,028
應收關連公司款項	456,720	456,720
現金及現金等值項目	4,635	4,635
總額	590,383	590,383

於2014年12月31日	按攤銷成本 列賬之其他 財務負債 千港元
負債	
應付附屬公司款項	364,133
其他應付款項	355
總額	364,488

於2013年12月31日	貸款及 應收款項 千港元	總額 千港元
資產		
應收附屬公司款項	100,785	100,785
其他應收款項	5	5
受限制銀行存款	397	397
現金及現金等值項目	129,979	129,979
總額	231,166	231,166

財務報表附註

18 金融工具分類(續)

(b) 本公司(續)

於2013年12月31日	按攤銷成本 列賬之其他 財務負債 千港元
負債	
應付附屬公司款項	20,686
其他應付款項	516
總額	21,202

19 財務資產之信貸質素

(a) 本集團

並無逾期且未有減值之財務資產之信貸質素可參考對手方的歷史違約率評估：

	2014年 千港元	2013年 千港元
應收營業款項		
過往不曾逾期還款之現有客戶(賬齡超過六個月)	-	181
應收貸款		
新客戶(賬齡少於六個月)	81,644	-
應收關連公司款項		
過往不曾逾期還款之關連公司	471,720	-

所有銀行存款及透過損益按公平值列賬之財務資產均存放於具信譽的銀行。並無銀行存款及透過損益按公平值列賬之財務資產被視為承受重大信貸風險。

所有其他應收款項為可予收回且並無承受重大信貸風險。

獲全面履約之財務資產概無於截至2014年12月31日止年度重新磋商(2013年：零)。

19 財務資產之信貸質素(續)

(b) 本公司

	2014年 千港元	2013年 千港元
應收附屬公司款項		
過往不曾逾期還款之附屬公司	129,028	100,785
應收關連公司款項		
過往不曾逾期還款之關連公司	456,720	-

於2014年及2013年12月31日，所有銀行存款均存放於具信譽的銀行。並無銀行存款被視為承受重大信貸風險。

所有其他應收款項為可予收回，且並無承受重大信貸風險。

20 存貨

	2014年 千港元	2013年 千港元
食肆業務之餐飲	-	1,702

於2013年12月31日，所有存貨均以成本列賬。

21 應收營業款項

於2013年12月31日，本集團應收營業款項賬齡分析如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
0至30天	-	181

本集團之應收營業款項為須於一個月內或按要求償還，並以港元計值。

本集團之應收營業款項之公平值與賬面值相若。上述賬齡分析所包括之應收營業款項視作並無減值，此乃由於此等款項的賬齡均在已授出之信貸期內，且近期並無拖欠記錄。

於報告日期所面對之最大信貸風險為上述應收款項之公平值。

財務報表附註

22 應收關連公司款項

	本集團		本公司	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
應付一間關連公司之委託貸款 (附註a)	449,640	-	449,640	-
應收一間關連公司之利息收入	1,305	-	1,305	-
誠意金(附註b)	15,000	-	-	-
稅務開支償付(附註c)	5,775	-	5,775	-
	471,720	-	456,720	-

附註：

- (a) 於2013年12月9日，本公司及其附屬公司重慶寶旭商業管理有限公司(「重慶寶旭」)與重慶東銀控股集團有限公司(「重慶東銀」，一間於中國註冊成立，並由本公司主席、執行董事兼控股股東羅韶宇先生(「羅先生」)全資擁有之公司)簽訂借款合同，據此，本公司同意透過一間位於中國之持牌銀行向重慶東銀墊付一筆人民幣360,000,000元之借款(「委託貸款」)。有關借款為無抵押、按年利率9.5厘計息，並須於提取日期(即2014年1月26日)起計一年內償還。於2015年1月23日，該筆借款已全數償還。於同日，本集團根據兩份於2014年11月21日簽訂並於2015年1月23日獲本公司股東批准之借款合同向重慶東銀批出兩筆總金額相同的借款(人民幣360,000,000元)(附註43)。
- (b) 於2014年4月14日，本集團透過一間附屬公司漢鼎投資有限公司(「漢鼎投資」)與上海東勝股權投資有限公司(「上海東勝」，一間於中國註冊成立，並由羅先生及其配偶控制之公司，該公司同樣持有上海東葵12.5%權益)訂立諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)。諒解備忘錄載列漢鼎投資建議收購上海東勝所擁有之上海中勝達資產管理有限公司(「上海中勝達」，一間於中國註冊成立之公司)35%股本權益，以及建議合作於中國發展金融及投資業務之重大主要條款，其他條款及條件仍有待協商。

作為向漢鼎投資提供獨家磋商權以及上海東勝承諾將於漢鼎投資進行有關上海中勝達之盡職審查過程中提供協助之代價，本集團已透過漢鼎投資向上海東勝支付15,000,000港元作為建議收購之誠意金。

該誠意金為免息，並須於：(i) 2015年4月14日諒解備忘錄到期後十個營業日內償還；或(ii) 可成功進行收購事項時作為部分代價。倘未能於諒解備忘錄到期後十個營業日內償還，誠意金將由逾期日起按年利率10厘計息，直至全數償還為止(首尾兩天包括在內)。

22 應收關連公司款項(續)

附註：(續)

- (c) 根據上文附註22(a)所述之借款合同，重慶東銀將償付本集團任何有關墊付借款的稅務開支，以讓本集團收取全數借款本金連同利息收入。故此，本集團於年內錄得其他收入5,826,000港元(2013年：零)，即本公司於本年度就本集團自該信託貸款錄得的相關應付稅項(包括企業所得稅3,735,000港元及營業稅2,091,000港元)。該等企業所得稅及營業稅已計入本集團本年度之合併利潤表。

23 按金、預付款項及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
預付貸款安排費用	1,817	—	—	—
其他預付款項	355	613	73	80
租金按金—流動部分	—	2,555	—	—
應計租金	6,233	7,840	—	—
其他按金	38	528	—	—
其他應收款項	385	1,325	40	35
	8,828	12,861	113	115
租金按金—非流動部分	648	—	—	—
	9,476	12,861	113	115

24 透過損益按公平值列賬之財務資產

	2014年 千港元	2013年 千港元
上市證券：		
—於香港上市之股本證券	11,827	18,333
—於中國上市之股本證券	5,536	—
上市證券之市值	17,363	18,333

透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值變動於合併利潤表入賬，並作為營運資金變動之一部分於合併現金流量表「經營活動」項下呈列。透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值乃按其於香港聯合交易所有限公司所報之買入價得出。

於本年度，本集團錄得出售上市股本證券之收益為3,834,000港元(2013年：518,000港元)。

財務報表附註

24 透過損益按公平值列賬之財務資產(續)

於年內，除買賣於香港及中國上市的股本證券外，本集團亦購買兩張與原油價格掛鈎的可贖回票據。該等可贖回票據分別於2014年5月及2014年12月到期，本集團就該等票據錄得利息收入125,000港元(2013年：零)(附註9)及已變現虧損8,605,000港元(2013年：零)。

25 現金及銀行結餘

	本集團		本公司	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
銀行及手頭現金	201,142	520,094	4,245	6,801
短期定期存款(附註a)	16,171	200,472	390	123,178
現金及現金等值項目	217,313	720,566	4,635	129,979
受限制銀行存款— 作為本集團銀行信貸抵押品之 已抵押存款(附註b)	—	397	—	397

(a) 本集團短期銀行存款之實際利率為0.69厘(2013年：0.66厘)。此等存款之屆滿期少於3個月。

(b) 於2013年12月31日，本集團已抵押397,000港元銀行存款，作為多間銀行就食肆業務向若干本集團供應商提供之擔保之抵押品。有關存款已於結速食肆業務後於年內解除。

於2014年12月31日，現金及銀行結餘之賬面值以下列貨幣列值：

	本集團		本公司	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
港元	18,213	13,176	4,097	4,175
人民幣	198,760	707,757	508	126,171
美元	340	30	30	30
	217,313	720,963	4,635	130,376

人民幣為不可在國際市場自由兌換的貨幣。將以人民幣計值的結餘兌換為外幣及將外幣匯出中國須受中國政府所頒布的相關外匯管理規則及條例所規限。

26 股本

	2014年 千港元	2013年 千港元
法定：(附註 a)		
5,000,000,000 股每股面值 0.1 港元之普通股 (2013 年：5,000,000,000 股)(附註 b)	-	500,000
已發行及繳足：	股份數目 (千股)	股本 千港元
於 2013 年 1 月 1 日及 12 月 31 日	1,274,039	127,404
於 2014 年 3 月 3 日過渡至無面值制度(附註 c)	-	1,046,974
於 2014 年 12 月 31 日	1,274,039	1,174,378

附註：

- (a) 根據自 2014 年 3 月 3 日起開始運作之香港公司條例(法例第 622 章)，法定股本之概念已不再存在。
- (b) 按照香港公司條例(法例第 622 章)第 135 條，本公司之股份自 2014 年 3 月 3 日起不再擁有面值。有關轉變並無對已發行股份之數目或任何股東之相對權利造成影響。
- (c) 根據香港公司條例(法例第 622 章)附表 11 第 37 條所載過渡性條文，於 2014 年 3 月 3 日，股份溢價賬之任何進賬金額已成為本公司股本之一部分。

財務報表附註

27 (虧絀)／儲備

(a) 本公司儲備於年內之變動如下：

	股份溢價 千港元	累計虧損 千港元	其他儲備 千港元	總值 千港元
於2013年1月1日	1,046,974	(388,915)	9,189	667,248
年內虧損(附註11)	-	(5,990)	-	(5,990)
撥回未領取股息	-	343	-	343
於2013年12月31日及2014年1月1日	1,046,974	(394,562)	9,189	661,601
年內虧損(附註11)	-	(8,676)	-	(8,676)
撥回未領取股息	-	25	-	25
於2014年3月3日過渡至無面值制度(附註26(c))	(1,046,974)	-	-	(1,046,974)
於2014年12月31日	-	(403,213)	9,189	(394,024)

(b) 於2014年12月31日，合併及本公司權益變動表中之其他儲備包括以股份付款之儲備。

28 長期服務金撥備

本集團之長期服務金撥備乃參照法定要求、員工薪酬及其服務年期及年齡而釐定。有關撥備已於結束食肆業務後，於年內全面動用。

年內，本集團之長期服務金撥備變動如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
於1月1日	310	324
年內(撥回)／撥備	(15)	3
已動用款項	(295)	(17)
減：非流動部分	-	310
於12月31日	-	(310)

29 遞延所得稅

遞延所得稅乃根據負債法按暫時差額計算。

遞延所得稅資產淨額之變動如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
於1月1日	1,053	9,307
於合併利潤表抵免／(扣除)	4,698	(8,267)
匯兌差額	(64)	13
於12月31日	5,687	1,053

年內，遞延所得稅資產及負債之變動(並無計及抵銷同一稅務司法權區之結餘)如下：

遞延稅項資產	公平值調整 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於2013年1月1日	9,307	–	–	9,307
於合併利潤表(扣除)／抵免(附註10)	(1,131)	2,037	–	906
匯兌差額	255	29	–	284
於2013年12月31日	8,431	2,066	–	10,497
於合併利潤表抵免／(扣除)(附註10)	8,817	(2,034)	656	7,439
匯兌差額	(280)	(32)	(6)	(318)
於2014年12月31日	16,968	–	650	17,618

財務報表附註

29 遞延所得稅(續)

遞延稅項負債	稅項折舊 千港元	應計租金 千港元	總額 千港元
於2013年1月1日	-	-	-
於合併利潤表扣除(附註10)	(7,659)	(1,514)	(9,173)
匯兌差額	(249)	(22)	(271)
於2013年12月31日	(7,908)	(1,536)	(9,444)
於合併利潤表扣除(附註10)	(2,703)	(38)	(2,741)
匯兌差額	216	38	254
於2014年12月31日	(10,395)	(1,536)	(11,931)

本集團及本公司並無確認入賬之遞延所得稅資產概列如下：

	本集團		本公司	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
稅項虧損				
— 並無到期日	23,300	23,252	17,973	17,973
— 於2016年到期	2,711	2,049	-	-
— 於2018年到期	1,342	-	-	-
— 於2019年到期	1,405	-	-	-
	28,758	25,301	17,973	17,973

於2014年12月31日，本集團所有中國附屬公司並無未匯付盈利(2013年：零)，故此，並無錄得有關未匯付盈利預扣稅的未確認遞延所得稅負債。

30 銀行借貸

	2014年 千港元	2013年 千港元
非流動：		
銀行借貸，有抵押	149,880	179,200
流動：		
銀行借貸，有抵押	24,980	25,600
	174,860	204,800

於2014年12月31日，本集團借貸之償還期如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
1年內	24,980	25,600
2至5年	99,920	102,400
超過5年	49,960	76,800
	174,860	204,800

本集團所有銀行借貸均以人民幣計值。

於2014年12月31日，本集團之銀行借貸乃以本集團之投資物業及收取租金收入之權力作為抵押。於年內，本集團之銀行借貸按實際年利率(浮動)8.1厘計息(2013年：10.28厘)。

由於貼現影響極微，本集團之即期銀行借貸於相關報告日期之賬面值與公平值相若。

財務報表附註

31 財務租賃負債

由於對在2014年12月31日金額為902,000港元(2013年：1,406,000港元)之租賃資產(汽車)之權利在違約時將轉回至出租人，財務租賃負債實際上為有抵押。

	2014年 千港元	2013年 千港元
財務租賃負債總額－最低租賃付款		
－不超過1年	416	563
－超過1年但不超過5年	135	551
	551	1,114
財務租賃之未來財務開支	(17)	(59)
財務租賃負債之現值	534	1,055

財務租賃負債之現值如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
不超過1年	401	521
超過1年但不超過5年	133	534
	534	1,055

32 應付營業款項

於2013年12月31日，本集團應付營業款項之賬齡分析如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
0至30天	-	2,191
超過60天	-	3
	-	2,194

於2013年12月31日，本集團之應付營業款項以港元及人民幣計值。

33 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
應計費用及其他應付款項(附註)	3,742	11,397	2,303	2,592
租戶支付之租金按金	2,503	3,063	–	–
復原成本撥備	100	1,116	–	–
其他應付稅項	13,082	10,287	2,073	–
	19,427	25,863	4,376	2,592

附註：

於2014年12月31日，應計費用及其他應付款項主要包括專業費用及其他雜項應付款項。(2013年：相同)。

34 於附屬公司之投資

(a)	2014年 千港元	2013年 千港元
非上市股份，按成本	23,203	35,213
應收附屬公司款項	894,845	901,355
減值虧損撥備	(363,911)	(363,911)
	554,137	572,657

本公司兩間全資附屬公司高威利有限公司(前稱「仿膳飯莊有限公司」)及碧雲天飲食有限公司分別於2014年12月12日及2014年11月7日註銷登記，其非上市股份(按成本)價值為6,000,080港元及6,010,100港元。

於2014年12月31日應收附屬公司的金額乃無抵押及免息(2013年：相同)。該等金額無固定還款期，並被視作向附屬公司作出之權益注資。

於2014年12月31日之主要附屬公司詳情載於附註42內。

財務報表附註

34 於附屬公司之投資(續)

(b) 重大非控股權益

於2014年12月31日，本集團208,145,000港元(2013年：130,948,000港元)之非控股權益乃來自兩間位於中國之非全資附屬公司重慶寶旭及上海東葵。

下表載列重慶寶旭及上海東葵的財務資料概要。於截至2014年12月31日止年度，並無與非控股權益進行交易。

財務狀況表概要

	上海東葵	重慶寶旭	2013年 千港元
	2014年 千港元	2014年 千港元	
流動			
資產(附註)	166,704	186,045	511,967
負債	(1,350)	(29,926)	(331,284)
流動資產總淨值	165,354	156,119	180,683
非流動			
資產	48,676	394,571	435,012
負債	-	(149,880)	(179,200)
非流動資產總淨值	48,676	244,691	255,812
資產淨值	214,030	400,810	436,495

附註：於2014年12月31日，重慶寶旭及上海東葵分別所持的43,731,000港元(2013年財政年度：504,124,000港元)及127,358,000港元現金及短期存款須遵守中國的外匯管理條例。該等地方外匯管理規例訂明以正常股息以外之方式將資本轉出中國的限制。

34 於附屬公司之投資 (續)
(b) 重大非控股權益 (續)
綜合收益表概要

	上海東葵	重慶寶旭	2013年 千港元
	2014年 千港元	2014年 千港元	
收益	816	15,753	25,815
除所得稅前(虧損)/溢利	(1,264)	(29,202)	7,939
所得稅開支	312	3,860	(4,041)
總額及其他綜合(虧損)/收入	(952)	(25,342)	3,898
分配至非控股權益之 綜合(虧損)/收入總額	(391)	(7,603)	1,169

現金流量表概要

	上海東葵	重慶寶旭	2013年 千港元
	2014年 千港元	2014年 千港元	
經營活動現金流量			
經營活動(所用)/產生之現金 退回所得稅	(81,805) -	(8,366) -	19,153 76
經營活動(所用)/產生之現金淨額	(81,805)	(8,366)	19,229
投資活動(所用)/產生之現金淨額	(5,791)	(124,318)	323,524
融資活動產生/(所用)之現金淨額	218,400	(319,446)	(41,178)
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額	130,804	(452,130)	301,575
年初之現金及現金等值項目	-	504,124	195,975
現金及現金等值項目匯兌差額	(3,446)	(8,263)	6,574
年終之現金及現金等值項目	127,358	43,731	504,124

上述資料並未就集團內公司間金額作出對銷。

財務報表附註

35 應收／應付附屬公司款項

於2014年12月31日，應收／應付附屬公司款項均為無抵押、免息及按要求償還。於2013年12月31日，除應收一間附屬公司款項9,967,000港元為無抵押及按年利率10厘計息外，其他應收／應付附屬公司款項均為無抵押、免息及按要求償還。於2014年12月31日，應收／應付附屬公司款項以下列貨幣計值：

	2014年 千港元	2013年 千港元
應收附屬公司款項 港元	129,028	100,785
應付附屬公司款項 港元	4,767	20,686
人民幣	359,366	—
	364,133	20,686

36 以股份付款－本集團及本公司

本集團現時之購股權計劃乃根據於2008年9月11日通過之決議案採納。於截至2011年3月31日止年度，董事及特選僱員獲授予16,200,000份購股權。所授出購股權之行使價為相關授出日期之股份市價乘101.7%至107.8%。購股權之授出條件為，僱員已完成一年或兩年服務（歸屬期）。本集團並無法定或推定責任以現金購回或結清購股權。於截至2014年12月31日止年度，概無根據現有購股權計劃授出之購股權（2013年：相同）。

尚未行使之購股權數目變動，及相關之加權平均行使價如下：

	每股平均 港元行使價	購股權(千份)	
		2014年	2013年
於1月1日	1.637	10,800	10,800
於年內失效		—	—
於年內沒收		—	—
於12月31日		10,800	10,800

10,800,000份尚未行使購股權全部均為於2014年12月31日歸屬。

36 以股份付款－本集團及本公司(續)

於2014年12月31日尚未行使之購股權之到期日及行使價如下：

到期日	每股港元行使價	購股權 (千份)
2020年10月14日	1.638	8,700
2020年12月1日	1.628	2,100
		<u>10,800</u>

於截至2014年12月31日止年度，概無購股權獲授出或行使(2013年：相同)。

37 已終止經營業務

於年內，本集團已於相關租賃期在2014年4月30日屆滿時結束其於香港之唯一一家食肆。截至2014年及2013年12月31日止年度與食肆業務有關之業績於隨附之利潤表內披露為已終止經營業務，詳情載列如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
收益	8,956	31,026
銷售成本	(2,240)	(8,125)
職工成本	(2,941)	(10,332)
遣散費用	(202)	(24)
經營租賃租金	(1,597)	(4,792)
電費、水費及煤氣費	(643)	(2,486)
物業、機器及設備折舊	(252)	(926)
維修及保養開支	(57)	(300)
債權人豁免債務後撥回應付款項	4,005	-
撤銷存貨之虧損	(30)	-
出售物業、機器及設備之虧損	(393)	-
其他經營開支	(1,573)	(4,527)
經營溢利／(虧損)	3,033	(486)
財務成本	-	(135)
除所得稅前溢利／(虧損)	3,033	(621)
所得稅	-	-
已終止經營業務		
年內溢利／(虧損)	3,033	(621)
經營活動產生的現金流出淨額	(1,241)	(379)
投資活動產生的現金流出淨額	(1)	(215)
已終止經營業務的現金流出淨額	(1,242)	(594)

財務報表附註

37 已終止經營業務(續)

於截至2014年12月31日止年度來自已終止經營業務的虧損包括：

	2014年 千港元	2013年 千港元
物業、機器及設備折舊	252	926
工資及薪金	2,790	9,860
向定額供款退休金計劃所作之供款	151	472
遣散費用	202	24
財務成本：		
其他	-	135

38 合併現金流量表

除所得稅前(虧損)/溢利與經營活動所用現金之對賬如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
包括已終止經營業務之除所得稅前(虧損)/溢利	(38,224)	7,703
調整：		
物業、機器及設備折舊及減值	1,316	2,028
無形資產攤銷	418	418
出售物業、機器及設備之虧損/(收益)	435	(4)
透過損益按公平值列賬之財務資產公平值虧損	4,048	118
出售透過損益按公平值列賬之財務資產之虧損/(收益)	4,771	(518)
出售可供出售財務資產之收益	(114)	-
投資物業公平值虧損/(收益)	34,537	(4,522)
利息收入	(40,865)	(17,185)
利息支出	15,486	22,258
股息收入	(778)	-
撇減存貨之虧損	30	-
匯兌虧損/(收益)淨額	11,115	(12,822)
營運資金變動前之經營虧損	(7,825)	(2,526)
存貨減少	1,672	361
應收營業款項及應計租金減少	1,788	1,453
按金、預付款項及其他應收款項減少	3,595	5,053
應收一間關連公司款項增加	(7,080)	-
應收貸款增加	(81,644)	-
應付營業款項減少	(2,194)	(589)
其他應付款項及應計費用減少	(5,925)	(6,375)
長期服務金撥備減少	(310)	(14)
經營活動所用之現金	(97,923)	(2,637)

39 承擔

經營租賃承擔－本集團為承租人

於2014年12月31日，本集團及本公司根據不可撤銷之經營租賃於未來支付之最低租賃款項總額如下：

	本集團		本公司	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
1年內	2,217	3,909	-	-
1年後但5年內	899	65	-	-
	3,116	3,974	-	-

於2013年12月31日之若干經營租賃之實際付款乃按上文所述之最低承擔額及根據有關食肆之銷售額按某一百分比釐定之款額(以較高者為準)計算。

於2014年12月31日，本集團概無已承諾但未訂約的資本開支(2013年：相同)。

40 銀行擔保

於2013年12月31日，本集團有一項以本集團公用服務供應商為受益人作出之銀行擔保133,000港元，用以取代就本集團所租用物業應付之電費、水費及煤氣費按金。有關銀行擔保乃以已抵押銀行存款397,000港元作抵押。有關擔保已於結束食肆業務後，於年內解除，於2014年12月31日，本集團並無銀行擔保。



財務報表附註

41 關連人士交易

本集團之最終控股方為羅先生。

除於此等合併財務報表其他部份所披露者外，本集團於年內曾進行以下關連人士交易：

(a) 租金開支

	2014年 千港元	2013年 千港元
應付一間關連公司之租金開支	12	-

有關款項指上海東葵之非控股股東上海東勝收取的上海東葵辦事處租金開支。

(b) 主要管理人員薪酬

主要管理人員包括董事及高層管理人員。就僱員服務已付或應付主要管理人員之薪酬如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
薪金、房屋及其他津貼	6,953	6,691
退休金供款	66	73
	7,019	6,764

42 主要附屬公司之詳情

以下為於2014年12月31日之主要附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊成立 及經營地點	已發行股本／ 已繳股本詳情	本集團所持 實際權益	主要業務
直接持有權益：				
逸昇人力管理有限公司 (前稱「香港飲食管理 有限公司」)	香港	100股普通股、 120,100股無投票權遞延股	100%	經營食肆
間接持有權益：				
華銀商務管理有限公司	香港	10,000股普通股	100%	提供管理服務
華銀企業管理有限公司	香港	10,000股普通股	100%	提供管理服務
重慶寶旭	中國	人民幣350,000,000元	70%	持有投資物業
上海東葵	中國	28,000,000美元	58.97%	融資租賃業務



財務報表附註

43 期後事項

向重慶東銀墊付借款

於2014年11月21日，本集團與重慶東銀簽訂兩份借款合同，據此，本公司及重慶寶旭同意向重慶東銀分別墊付人民幣255,000,000元及人民幣105,000,000元之兩項借款。有關借款為無抵押、按年利率10.5厘計息，並須於提取日期起計一年內償還。獨立股東已於2015年1月23日舉行之本公司特別股東大會上批准有關墊付該等借款之決議案。

於2015年1月23日收到重慶東銀人民幣360,000,000元(附註22)的借款還款後，該兩筆借款已於同日透過一間位於中國之銀行以委託貸款方式墊付予重慶東銀。

發行債券

於2014年12月5日，海通國際財務有限公司(「認購人」)與本集團訂立認購協議，據此，認購人將認購本集團面值為195,000,000港元之債券。於2015年3月26日，該等債券已全數發行。有關債券為無抵押、按年利率9.5厘計息，須於認購日期起計兩年內償還，並由本公司董事兼控股股東羅先生提供擔保。

五年財務資料

業績

	截至 12月31日 止年度		2012年 4月1日 12月31日 止期間	截至3月31日止年度	
	2014年 千港元	2013年 (重列) 千港元	千港元	2012年 千港元	2011年 (重列) 千港元
收益	25,525	56,841	59,559	73,790	72,144
本公司股權持有人 應佔溢利/(虧損)	(29,793)	1,818	150,750	(13,078)	(66,430)

資產及負債

	2014年 千港元	於12月31日		於3月31日	
		2013年 千港元	2012年 (重列) 千港元	2012年 千港元	2011年 (重列) 千港元
資產及負債					
資產總值	1,202,972	1,199,979	1,214,284	1,710,577	1,628,568
負債總額	199,720	234,897	264,830	649,302	939,232
資產淨值	1,003,252	965,082	949,454	1,061,275	689,336
非控股權益	208,145	130,948	126,101	116,342	846
本公司股權持有人 應佔資本及儲備	795,107	834,134	823,353	944,933	688,490