



丹楓控股有限公司

Dan Form Holdings Company Limited

股票編號: 271



目錄

02	公司資料
04	主席報告書
10	董事及高層管理人員之個人資料
12	企業管治報告
19	董事局報告書
25	獨立核數師報告書
27	綜合損益表
28	綜合全面收益表
29	綜合資產負債表
30	資產負債表
31	綜合權益變動表
32	綜合現金流量表
33	綜合財務報表附註
83	主要物業資料
84	集團財務資料摘要



公司資料

董事	:	戴小明(主席暨行政總裁) 干曉勁* 梁乃洲** 項兵** 沈埃迪** * 非執行董事 ** 獨立非執行董事
審核委員會	:	梁乃洲(主席) 項兵 沈埃迪
薪酬委員會	:	沈埃迪(主席) 梁乃洲 項兵
提名委員會	:	戴小明(主席) 梁乃洲 沈埃迪
財務總監	:	馮文元
公司秘書	:	陳僊熒
核數師	:	羅兵咸永道會計師事務所
主要往來銀行	:	中國工商銀行(亞洲)有限公司 渣打銀行(香港)有限公司
律師	:	羅夏信律師事務所 咸頓金仕騰律師樓
股份過戶登記處	:	卓佳登捷時有限公司 香港皇后大道東183號 合和中心二十二樓
註冊辦事處	:	香港九龍灣宏光道一號 億京中心A座33樓
網址	:	http://www.danform.com.hk

董事局



後排(由左至右)：

沈埃迪先生、干曉勁先生、梁乃洲先生

前排(由左至右)：

戴小明先生(主席暨行政總裁)、項兵博士

主席報告書



戴小明
主席暨行政總裁

業績

丹楓控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(合稱「本集團」)記錄截至二零一四年十二月三十一日止年度之收益為49,745,000港元，較上年度增加約2,240,000港元或增加5%。收益增加的主要原因是來自投資物業之租金收入增加。

本集團本年度之股東應佔溢利為247,203,000港元，而去年度溢利為234,997,000港元。增加溢利12,206,000港元或5%之主要原因是本集團聯營公司所持之投資物業之公平值增加。

股息

本公司董事會議決派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股港元2仙(二零一三年：港元無)予於二零一五年六月三日登記在股東名冊之股東。上述二零一四年度末期股息，如獲二零一五年度股東大會通過，將於二零一五年六月三十日派發。

主席報告書

管理層之討論及分析

業務回顧

香港業務

房地產

本集團位於港晶中心的商用物業之平均租用率為99%，而該物業獲得良好之租金收入。

本集團由聯營公司持有位於紅山半島(擁有33.33%)的住宅物業平均租用率約為30%，於本年度，集團之由該聯營公司所得之租金淨收入與上年度一樣。由二零一五年開始，本集團及其聯營公司重新展開銷售紅山半島117個住宅單位，截至本報告日，53個住宅單位及75個車位已售出，其售價約為1,491,017,000港元，其中本集團約佔497,006,000港元。若出售該53個住宅單位及75個車位如期完成，集團期望扣除應支付所得稅及銷售費用後，應可取得出售淨約352,874,000港元。

本集團由聯營公司持有位於鴨脷洲港灣工貿中心及海灣工貿中心(擁有33.33%)平均租用率約為90%，而該物業之出租情況繼續改善。

北京業務

王府井項目

丹耀大廈(擁有85%)

至二零一四年底，因稅務政策變化，歷史遺留問題複雜，又由於丹耀大廈破產案的法院合議庭人員變更，導致丹耀大廈破產案的土地增值稅清算工作未能完成，無法辦理丹耀大廈房產相關土地證過戶給收購方的手續。

有關人仕經過多次溝通，新一屆合議庭已完全瞭解了北京丹耀房地產有限公司(「丹耀」)破產清算工作的大概情況和目前清算工作丹耀面臨的困難和障礙。破產管理人正通過法院與有關政府部門協商溝通、解決問題。

在對應的土地使用證轉移登記至收購方名下後，收購方將支付收購交易的尾款。

主席報告書

西單項目(擁有29.4%)

於二零一四年度工作總結，按照北京敬遠房地產開發有限公司(「敬遠」)董事會決定，終止清算事宜尚未獲得政府有關部門批准，仍在繼續進行中。

於二零一五年度工作前瞻，敬遠公司所負責開發建設之項目已全部完成，將繼續爭取儘快完成提前終止清算事宜。

本集團之資產狀況及抵押

本集團的總資產由上年度的4,940,649,000港元上升至本年度之5,204,157,000港元。本集團之資產淨值由上年度的4,790,022,000港元上升至本年度之5,043,016,000港元。於二零一四年十二月三十一日，本集團於本港之投資物業872,800,000港元已抵押於銀行作為資金融通之抵押。本集團雖然無借貸，但為將來如有融資的需要會與銀行方商議續約事宜。銀行亦同意如有需要，將提供資金融資予本集團。

本集團之財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零一三年十二月三十一日的150,627,000港元上升至二零一四年十二月三十一日的161,141,000港元。於二零一四年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金約為368,887,000港元(二零一三年：325,906,000港元)。總負債與總資產比例約為3%(二零一三年：3%)。於二零一四年十二月三十一日本集團並無銀行貸款(二零一三年：無)，其總權益為5,043,016,000港元(二零一三年：4,790,022,000港元)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之流動資產為530,083,000港元(二零一三年：514,099,000港元)，相對本集團之流動負債超出492,810,000港元(二零一三年：482,253,000港元)。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團並無重大匯率波動風險及相關對沖，亦無任何或然負債。

僱員

除了聯營公司外，本集團於二零一四年十二月三十一日之僱員數目為56名(二零一三年：53名)，其中41名(二零一三年：42名)於香港聘任。

除了享有基本薪金外，於香港聘用之僱員享有醫療保險，部份還享有界定供款公積金及強制性公積金。於中國大陸聘用之僱員享有醫療保險、養老保險、失業保險、工傷保險及住房公積金，部份還享有生育保險。

主席報告書

展望

全球經濟仍處於深度調整期，不確定性依然突出，紅山半島的銷售將繼續改善本集團的資產結構，增加流動性，從而可更主動的應對本港經濟的不確定性。

本集團仍將秉承既定方針，審慎理財，在鞏固主業基礎上，分步驟推出互聯網加個性化定制的高球產品與服務，應用高新科技，協調創新，合作共贏，在為廣大用戶創造更大價值的過程中實現本集團的價值增值。

最後，本人藉此機會向董事局仝寅的指導及支持，及全體員工的勤勉、努力及忠誠服務表示深切的謝意。

戴小明
主席

香港，二零一五年三月三十日

物業資料



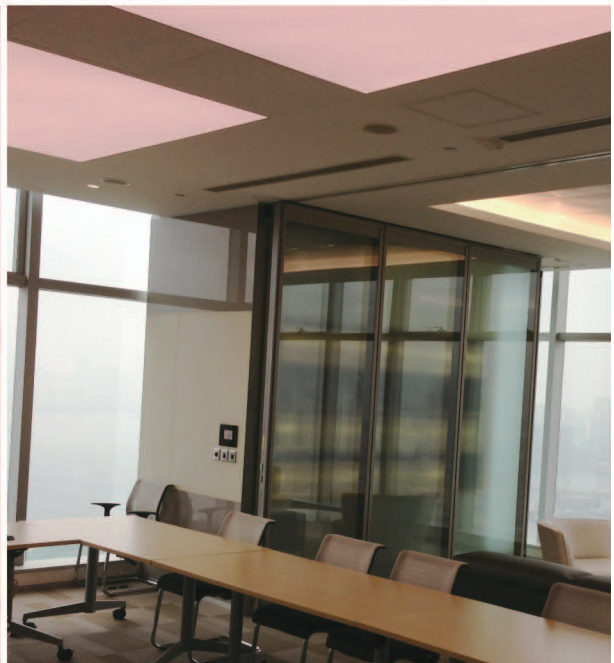
香港鴨脷洲
海灣工貿中心



香港鴨脷洲
海灣工貿中心



九龍尖沙咀東部
港晶中心



在九龍灣
億京中心的辦公室

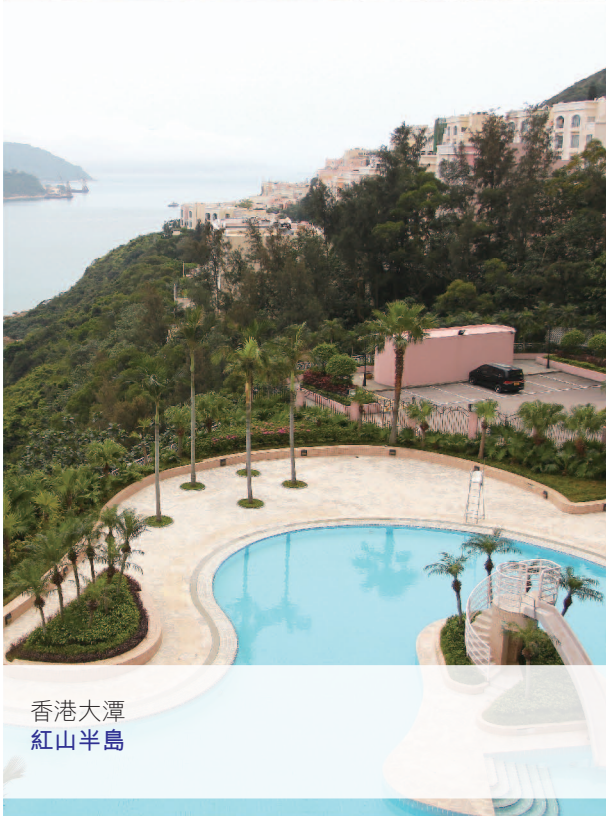
物業資料



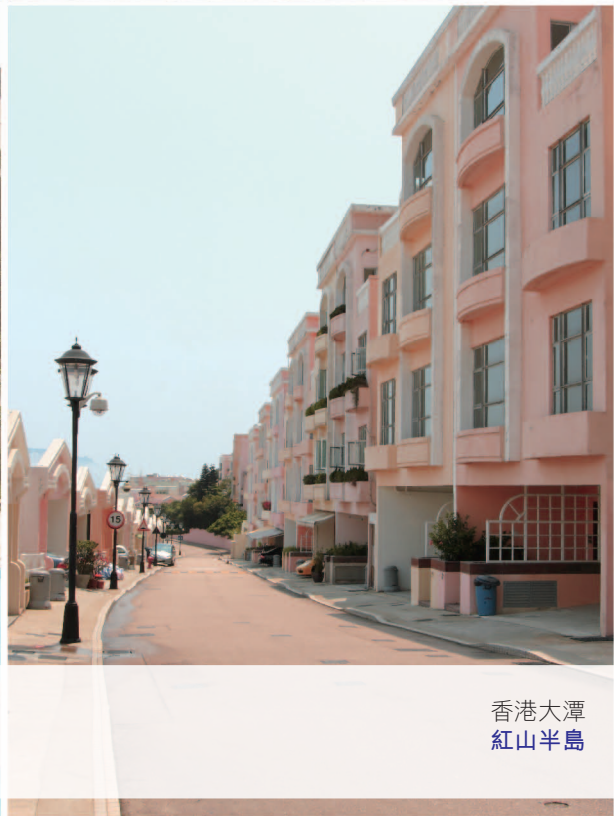
九龍城
懿薈一單位



將軍澳
天晉一單位



香港大潭
紅山半島



香港大潭
紅山半島

董事及高層管理人員之個人資料

董事

戴小明先生，主席暨行政總裁

68歲，於一九九四年十月獲委任為董事及主席暨行政總裁。戴先生獲中國科學技術大學頒贈工學碩士學位。在過去二十九年來戴先生一直從事中國及香港之物業發展及投資業務，在物業投資及企業管理方面亦積累二十九年以上經驗。戴先生現時為Fabulous Investments Limited (「Fabulous」) 的主要股東及董事長及其最終控股公司 Harlesden Limited 之唯一股東及董事長。

干曉勁先生，非執行董事

53歲，於一九九四年十月獲委任為董事，並於二零一二年十月一日轉任為本公司非執行董事。干先生畢業於英國 Middlesex University，持有商學學士學位。他曾參與多項於中國及香港之大型投資發展項目之策劃工作，在製造業及物業發展之投資及管理方面亦積累二十八年以上經驗。彼亦在證券買賣、企業融資、合併及收購、及企業重組方面擁有豐富經驗。干先生於二零一三年二月十九日獲北亞策略控股有限公司(股份代號：8080)委任為獨立非執行董事。

梁乃洲先生，獨立非執行董事

64歲，於一九九三年五月獲委任為董事。梁先生持有工商管理碩士學位，並為英國及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會之資深會員。彼在會計執業、財務及商務方面具廣泛經驗。梁先生亦為澳門華人銀行之監事。

項兵博士，獨立非執行董事

52歲，於一九九五年五月獲委任為董事。項博士於一九八三年畢業於中國西安交通大學，並獲頒贈大學金盾獎章。彼亦於一九九一年獲加拿大亞伯達大學頒贈管理博士學位。項博士現為長江商學院院長。彼在加盟北京大學之前，也曾任教於香港科技大學和上海中歐國際工商學院。項博士諳熟中外管理理論與實踐，是知名的管理(尤其是財務方面)專家。彼於行政人員訓練方面擁有廣泛經驗，並於若干主要的行政人員課程中參與授課。他曾參與多間中資及跨國公司於行政人員訓練、合併及收購策略及管理控制系統方面的工作。並曾當負責於中國策劃及推行國家企業改革的中國政府部門的顧問。

董事及高層管理人員之個人資料

沈埃迪先生，獨立非執行董事

64歲，於一九九五年十月獲委任為董事。沈先生畢業於美國華盛頓州立大學，持有該大學所頒授之理科(建築學)學士學位及建築學士學位。彼為中國一級註冊建築師及為加拿大皇家建築師學會會員、加拿大安大略省註冊建築師、中國建築學會會員、英國皇家建築師學會會員、亞太經濟合作區註冊建築師及英國仲裁學會會員。彼亦為香港建築師學會及亞洲建築師區域委員會之資深會員。彼分別於一九八二年及一九九零年根據建築物條例及建築師註冊條例分別註冊成為特許人士及專業建築師。彼亦為香港總商會會員。彼為香港建築師學會二零零四年度會長。沈先生於二零一二年至二零一四年在香港中文大學進修後取得可持續與環境設計理學碩士學位。

高層管理人員

馮文元先生，財務總監

66歲，於一九八八年九月加盟本公司。馮先生獲香港城市大學頒贈國際會計學碩士學位，彼亦為特許秘書及行政人員公會和英國特許管理會計師公會之會員，及特許公認會計師公會和香港會計師公會之資深會員。彼在財務及會計方面有三十八年以上經驗。

葛效國先生，行政總裁助理

63歲，於一九九六年五月加盟本公司。彼畢業於北京外國語大學。彼曾從事電腦技術開發和經營之管理工作多年，期間有四年以上曾於德國工作。彼在企業管理方面亦累積三十年以上經驗。

陳僖熒女士，公司秘書

48歲，於二零一一年四月加盟本公司。陳女士持有工商管理學士學位及企業管治碩士學位。彼亦是香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會的會員。除了擁有逾十三年的企業秘書實務經驗以外，彼亦在大型知名企業管理方面累積了十九年以上經驗，及有三年以上曾於新加坡工作。

李莉女士，人力資源總監

42歲，於二零一二年三月加盟本公司。李女士持有工商管理學士學位及商法深造證書(中國法律)，並為中華人民共和國一級人力資源管理師。彼曾於香港知名上市公司及企業擔任人力資源及行政管理工作，在人力資源及行政管理方面累積了超過十四年以上經驗。

葉建強先生，營運總監

37歲，於二零零一年七月加盟本公司。葉先生曾就讀於清華大學。彼一直服務於本公司，之前從事電腦技術開發及管理相關工作，於二零一一年十月因公司業務需要調任為企劃部經理，並升任公司營運總監。彼在企業管理方面亦累積十三年以上經驗。

企業管治報告

企業管治常規守則

企業管治常規

本公司致力於切合實際情況之範圍內維持高水平的企業管治水平。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四之企業管治守則的守則條文（「守則條文」）所載之所有守則條文。但對守則條文A.2.1有所偏離，鑒於目前態勢，本集團仍不實行主席及行政總裁分設制度。董事會認為此架構不會影響董事會與管理層兩者之間的權力和職權的平衡。戴小明先生繼續出任主席與行政總裁實符合本集團最佳利益。另對守則條文A6.7亦有所偏離，其規定獨立非執行董事及非執行董事應出席股東大會。本公司其中一位獨立非執行董事因業務出差，故未能出席本公司於二零一四年五月十六日舉行之股東週年大會。

董事進行證券交易

本公司已採納載於上市規則附錄十有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司董事買賣證券之行為準則。經向所有董事作出特定查詢後，本公司確認各董事於截至二零一四年十二月三十一日止期間內，一直遵守標準守則的規定。

本集團亦已向所有僱員派發關於進行證券交易的書面指引，其內容不低於標準守則所規定。

董事局成員

董事局由五位董事組成。當中一位董事乃執行董事，主席暨行政總裁為戴小明先生，非執行董事為干曉勁先生。三位獨立非執行董事分別為梁乃洲先生、項兵博士及沈埃迪先生。梁乃洲先生憑藉其擁有的合適會計專業資格及相關財務管理專長以貢獻於董事局，項兵博士及沈埃迪先生各以其專長貢獻於董事局。於二零一五年三月二十七日，本公司已向非執行董事干曉勁先生發出聘任函之指定任期為三年直至二零一八年三月二十六日。於二零一四年五月十三日，本公司已向二位獨立非執行董事發出聘任函，梁乃洲先生及沈埃迪先生之指定任期為三年直至二零一七年五月十二日。於二零一三年五月十日，本公司已向其中一位獨立非執行董事項兵先生發出聘任函之指定任期為三年直至二零一六年五月九日。而其職務亦須根據公司組織章程細則第一百零二條於每年週年股東大會作不時輪選。所有董事均投入董事局事務，而董事局亦經常以符合本集團整體最佳利益之方式行事。

企業管治報告

主席確保董事局有效運作，並就各項重要及適当事務進行適時討論。各董事局成員已適時取得適當及充足之資料，從而讓彼等了解本集團之最新發展以履行其職責。所有董事均經諮詢以提出任何商討事項列入會議議程。主席已委派公司秘書負責擬定每次董事局會議之議程。主席亦已確保所有董事獲簡報各項在董事局會議上提出的事項，並適時獲得足夠及可靠的資料。此外，為保障各董事及高級管理人員因集團業務而須面對的風險，各董事及高級管理人員已獲適當的投保。

董事局已委託管理層在行政總裁的監督下處理本集團日常管理及運作事務。行政總裁負責管理本集團的業務，包括落實週年預算案及董事局採納之政策，並就本集團整體營運向董事局負上全責。

於此二零一四年報告日，董事局分別在二零一四年三月二十八日、二零一四年六月二十五日、二零一四年八月二十九日及二零一四年十二月九日召開了四次董事局會議。

董事局成員	出席次數
執行董事	
戴小明(主席暨行政總裁)	4/4
非執行董事	
干曉勁	4/4
獨立非執行董事	
梁乃洲	4/4
項兵	3/4
沈埃迪	4/4

於此二零一三年報告日，本公司在二零一四年五月十六日召開了週年股東大會。

董事局成員	出席次數
執行董事	
戴小明(主席暨行政總裁)	1/1
非執行董事	
干曉勁	1/1
獨立非執行董事	
梁乃洲	1/1
項兵	0/1
沈埃迪	1/1

企業管治報告

五位董事除了作為本公司董事以外，彼等之間並無任何關係，包括財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條之規定提交確認其符合獨立性之週年確認書。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合指引內容之獨立性規定。

薪酬委員會

本公司於二零零五年九月十三日成立薪酬委員會。薪酬委員會由主席獨立非執行董事沈埃迪先生及兩名獨立非執行董事梁乃洲先生及項兵博士所組成。

薪酬委員會之主要職責包括就本公司董事及高級管理人員之薪酬政策及架構向董事局作出建議，並參照董事局所決定之企業目標，檢討全體執行董事與高級管理人員之特定薪酬待遇。董事的薪酬政策將根據董事的技能及對公司的貢獻並參照執行董事及非執行董事的義務及責任(當考慮集團的業績及市場情況，包括同類公司支付的薪酬後)來釐訂。薪酬委員會的職權範圍載於本公司及聯交所之網站。

本公司已就本公司董事及高級管理人員之薪酬待遇採取了既定模式並向董事局作出建議。

有關董事酬金的詳情已於財務報表附註12披露。

於此二零一四年報告日，薪酬委員會在二零一四年十二月九日召開了一次薪酬委員會會議。各薪酬委員會成員之出席記錄已詳列如下：

薪酬委員會成員	出席次數
獨立非執行董事	
沈埃迪(主席)	1/1
項兵	1/1
梁乃洲	1/1

薪酬委員會已於二零一四年十二月九日舉行之薪酬委員會會議上檢討本公司及其子公司所有員工(包括一名執行董事)之薪酬。

企業管治報告

提名委員會和董事提名

本公司於二零一二年三月二十九日成立提名委員會。提名委員會由董事會主席兼執行董事戴小明先生出任委員會主席及兩名獨立非執行董事梁乃洲先生及沈埃迪先生所組成。委員會每年至少舉行一次會議。

提名委員會負責制定政策及就董事提名、委任及董事會接任向董事會提供建議。委員會建立物色人選之程序，並會考慮利用不同的衡量標準，包括合適的專業知識及行業經驗，並在有需要時諮詢外部招聘專家。委員會亦檢討董事會之成員人數、架構及組合，及評核獨立非執行董事的獨立性。委員會獲提供充足資源以履行其職責，並可在有需要時在本公司支付費用下尋求獨立專業意見。提名委員會的職權範圍載於本公司及聯交所之網站。

提名委員會已制定一套與董事會成員多元化有關的政策，本公司承諾在其業務的各個方面提供平等機會及不會受種族、性別、年齡、文化及教育背景或專業經驗或任何其他因素所影響。為達致其目標，本公司亦將根據其本身的業務模式及不時的特定需要考慮各因素。

提名委員會確保本公司董事會在技能、經驗及多元化上具備適當平衡，以支持其執行商業策略及使董事會更具效率。

提名委員會主要負責識別合適並合資格的人選加入董事會，及將定期檢討董事會的多元化政策，確保其持續有效。

於此二零一四年報告日，提名委員會在二零一四年十二月九日召開了一次提名委員會會議。各提名委員會成員之出席記錄已詳列如下：

提名委員會成員	出席次數
執行董事	
戴小明(主席)	1/1
獨立非執行董事	
梁乃洲	1/1
沈埃迪	1/1

企業管治報告

僱員

本集團之長期薪酬政策旨在確保所有員工的工資水平具競爭力，並有效吸納、挽留及激勵僱員。

除了享有基本薪金外，於香港聘用之僱員享有醫療保險，部份還享有界定供款公積金及強制性公積金。

董事就財務報表所承擔的責任

董事確認須就編製本集團財務報表承擔有關責任。

管理層已適時向董事局提供充份的解釋及足夠的資料，使董事局對本集團財務報表作出有根據的評審。此外，在財務部協助及本公司財務總監之監督下，董事確保本集團財務報表的編製符合持續經營標準及有關法規及適用之會計準則。董事並確保本集團之財務報表適時予以刊發。

審核委員會

審核委員會經參考香港會計師公會刊發之「成立審核委員會指引」後於一九九八年九月十五日成立。審核委員會由主席獨立非執行董事梁乃洲先生及兩名獨立非執行董事項兵博士及沈埃迪先生所組成。審核委員會的職權範圍載於本公司及聯交所之網站。

於此二零一四年報告日，審核委員會分別在二零一四年三月二十八日及二零一四年八月二十九日召開了二次審核委員會會議。各審核委員會成員之出席記錄已詳列如下：

審核委員會成員	出席次數
獨立非執行董事	
梁乃洲(主席)	2/2
項兵	2/2
沈埃迪	2/2

企業管治報告

審核委員會的工作概述如下：

- (i) 審閱及監察本集團之財政匯報系統；
- (ii) 審閱本集團內部監控之程序及其有效性；
- (iii) 審閱本集團之財務資料；
- (iv) 檢討本公司與核數師的關係；
- (v) 審閱截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務報告、截至二零一四年六月三十日止六個月的中期報告及截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務報告；
- (vi) 查閱本集團截至二零一四年十二月三十一日止的年報；及
- (vii) 審議及批准通過二零一四年度的審核費用。

審核委員會將定期每年召開二次會議，並會按委員會的工作需要增加會議次數。

內部監控

本集團財務總監於二零一四年八月二十五日向董事局提交本集團的年度內部監控檢討報告。董事局已檢討本集團內部監控系統之有效性。該檢討涵蓋一切重要的監控，包括財務運作、符合法規的監控及風險管理功能，亦考慮本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受之培訓課程及有關預算是否足夠。董事局認為內部監控系統是有效及足夠。

持續專業發展

公司向所有董事提供持續專業發展機會，以發展並更新其知識及技能，有關費用由公司負責。

公司秘書

公司秘書是公司的僱員，由董事局委任。公司秘書負責安排董事局的程序，促進董事局成員之間及與股東和與管理層之間的溝通。公司秘書承諾每年接受至少十五小時相關的專業培訓，以更新其技能及知識。

企業管治報告

股東參與

股東所持有股權不少於全體股東投票權總數的二十分之一，有權要求董事局召開特別股東大會。有關要求必須註明會議的目的，並送達公司的註冊辦事處，詳細的要求及程序列於公司網站的「企業管治」網頁內。

根據公司章程，倘股東就事項擬把有關決議案提呈股東大會審議，須遵照公司網站的「企業管治」網頁開列的要求及程序進行。

股東聯絡政策

有關查詢須以書面方式連同該等請求者的聯絡資料送達本公司的主要營業地點（地址為香港九龍灣宏光道一號億京中心A座33樓）以轉交公司秘書。

其他股東資料

年內公司章程並無做出任何修訂。

核數師薪酬

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司核數師將收取1,050,000港元作為審核集團之財務報表之費用。

董事局報告書

董事欣然提呈截至二零一四年十二月三十一日止年度之董事局報告書及本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)之經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，而本集團之主要業務為物業投資、物業租賃及物業管理。

營業回顧

本集團截至二零一四年度之營業回顧載於主席報告書內之管理層之討論及分析之業務回顧於第5至6頁。

業績及分配

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27頁之綜合損益表。

本集團於本年度按其主要業務分析載於財務報表附註6。

本集團過去五個財政年度之業績及資產負債載於第84頁。

股息

本公司董事會議決派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣2仙(二零一三年：港幣無)予於二零一五年六月三日登記在股東名冊之股東。上述二零一四年度末期股息，如獲二零一五年度股東大會通過，將於二零一五年六月三十日派發。

股本及儲蓄

本公司股本之詳情載於財務報表附註26。

本集團及本公司於本年度之儲備變動詳情載於財務報表附註27。

主要物業

本集團之主要物業之詳情載於第83頁。

物業、機械及設備

本年度內，物業、機械及設備之變動詳情載於財務報表附註18。

董事局報告書

董事

本年度報告日期止之本公司董事如下：

戴小明先生
干曉勁先生*
梁乃洲先生**
項兵博士**
沈埃迪先生**

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

根據本公司之組織章程細則第一百零二條，戴小明先生及干曉勁先生將於即將舉行之股東週年大會上輪值告退，惟彼等合資格並同意膺選連任。

此外，本年度報告日期止戴小明先生及下列之人員也是本公司之附屬公司之董事：

馮文元先生
葛效國先生
陳僊熒女士

作為本公司之附屬公司之董事人員的詳細信息，請參閱本公司之網站。

董事服務合約

所有被提名在即將舉行之股東週年大會上膺選連任之董事，均無與本公司訂立任何服務合約，使本公司在一年內不可在不予賠償(正常法定賠償除外)的情況下終止其合約。

董事及高層人員之個人資料

董事及高層人員之個人資料詳情載於第10頁至第11頁。

董事及控權股東之合約利益

於年終或年內任何時間，本公司、其附屬公司、其集團附屬公司或控股公司概無訂立任何與本集團業務有關，而董事或控權股東直接或間接於當中擁有重大利益之重大合約。

董事局報告書

董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一四年十二月三十一日，主要行政人員、各董事及其各自的聯繫人於本公司及其相聯法團(其定義見證券及期貨條例第XV部內)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第七及第八分部須予通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文擁有或被視為擁有之權益及淡倉)，或擁有根據證券及期貨條例第XV部第三百五十二條須記錄在本公司保存之登記名冊內或擁有根據上市發行人董事證券交易守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

1. 在本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中的合計好倉

董事姓名	實益擁有之股份數目				
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	合共權益
戴小明(附註)	25,300,000	—	427,592,969	—	452,892,969

附註：作為Fabulous Investments Limited(「Fabulous」)之控股公司Dan Form International Limited(「DFIL」)95%已發行股份之最終實益擁有人，戴小明先生(「戴先生」)被視為擁有DFIL及Fabulous分別實益持有之2,926,000股及424,666,969股本公司普通股股份之權益。

除上述所披露者外，主要行政人員、各董事或其各自的聯繫人並無於本公司或其任何聯營公司之股份、相關股份或債券中擁有任何依據證券及期貨條例第三百五十二條須存置之登記冊所記錄或依據標準守則須知會本公司及聯交所之實益或非實益權益。

2. 在本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的合計淡倉

在本公司之行政人員、各董事或其各自的聯繫人概無持有本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債券的淡倉。

於本年度內任何時間，本公司、其任何附屬公司、其任何聯營公司、其任何同集團附屬公司或其任何控股公司概無作出任何安排，使本公司主要行政人員或董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券(包括債券)之方式而獲益。而行政人員、董事、彼等之配偶或18歲以下子女並無任何可認購本公司證券之權利，亦無於本年度內行使任何該等權利。

董事局報告書

主要股東於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉

1. 在本公司的股份及相關股份中的合計好倉

於二零一四年十二月三十一日，據本公司主要行政人員及董事所知，主要股東於本公司股份或相關股份中持有本公司已發行股份5%或以上而必須列入根據證券及期貨條例第三百三十六條予以存置之登記冊內之權益如下：

名稱	附註	持有本公司 普通股總數	佔本公司已發行 股本百分比率
戴小明	(1)	452,892,969	36.31
Harlesden Limited	(2)	427,592,969	34.28
DFIL	(2)	427,592,969	34.28
Value Plus Holdings Limited	(2)	424,666,969	34.05
Fathom Limited	(2)	424,666,969	34.05
Fabulous	(2)	424,666,969	34.05
龔如心之遺產亦以王德輝夫人名義所擁有	(3)	287,989,566	23.09
Greenwood International Limited	(3)	269,603,616	21.61
Talbot Investments Limited	(3)	18,385,950	1.48
莊日杰	(4)	287,989,566	23.09
林學沖	(4)	287,989,566	23.09
余世雄	(4)	287,989,566	23.09
中國外運長航集團有限公司	(5)	72,441,668	5.80
Focus-Asia Holdings Limited	(5)	72,441,668	5.80

附註：

- (1) 戴小明先生透過由其控制之多間公司持有之股權(見下文附註(2))，合共實益擁有本公司452,892,969股普通股之權益。此等權益與前述「董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」項下相同。
- (2) 根據證券及期貨條例，作為Fabulous之控股公司，Harlesden Limited、DFIL、Value Plus Holdings Limited及Fathom Limited被視為擁有Fabulous所實益持有之424,666,969股本公司普通股之權益。作為DFIL之控股公司，Harlesden Limited也被視為擁有DFIL所實益持有之2,926,000股本公司普通股之權益。戴小明先生於前述該等公司擁有控制性權益。
- (3) 龔如心之遺產亦以王德輝夫人名義所擁有(「該遺產」)之股權合共實益擁有本公司287,989,566股普通股之權益，包括Greenwood International Limited(「Greenwood」)擁有其中本公司269,603,616股普通股之權益及Talbot Investments Limited(「Talbot」)擁有其中本公司18,385,950股普通股之權益，該遺產透過Greenwood及Talbot直接或間接擁有全部已發行股份。
- (4) 莊日杰先生、林學沖先生及余世雄先生由其共同及個別作為龔如心女士遺產管理人。因此，分別由莊日杰先生、林學沖先生及余世雄先生所實益持有之本公司普通股之權益由該遺產實益擁有。
- (5) Focus-Asia Holdings Limited(「Focus-Asia」)實益擁有本公司72,441,668股普通股之權益，作為Focus-Asia之控股公司，中國外運長航集團有限公司被視為擁有Focus-Asia所實益持有之72,441,668股本公司普通股權益。

董事局報告書

2. 在本公司的股份及相關股份中的合計淡倉

於二零一四年十二月三十一日，本公司並不獲悉任何主要股東或其他人士持有本公司股份或相關股份的淡倉。

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，本公司並未獲知會有任何其他人士擁有須列入根據證券及期貨條例第三百三十六條予以存置之登記冊內於本公司之股份及相關股份之權益或淡倉。

管理合約

本年度內本公司並無訂立或擁有任何有關本公司之全部或重大部分業務之管理及行政方面之合約。

購買、出售或贖回本公司之股份

本公司於年內並無贖回本身之股份。本公司或其任何附屬公司均無購買或出售本公司之股份。

主要客戶及供應商

本集團最大及首五大客戶所攤佔之營業額分別佔本集團於本年度總營業額之19%及73%。

最大及首五大供應商所攤佔之採購額佔本集團本年度的總採購額之66%及99%。

就董事所知，各董事、其各自聯繫人或該等擁本公司股本超過5%之股東概無擁有首五大客戶或供應商之任何權益。

足夠公眾持股量

根據本公司所獲公開資料並就董事所知，於本報告日期，本公司維持香港聯合交易所有限公司證券上市規則所規定之足夠公眾持股量。

審核委員會

審核委員會包括三位獨立非執行董事梁乃洲先生、項兵博士及沈埃迪先生。在本年度中，審核委員會已與管理層討論財務申報事宜，包括審閱集團財務申報程序，集團內部監控系統是否足夠及有效率，以及中期及年度之財務報表。

本集團截至二零一四年十二月三十一日止之年度業績，經已由審核委員會審閱。

董事局報告書

企業管治

本公司的企業管治報告列載於本年報之第12頁至第18頁。

核數師

財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核，其已卸任惟合資格並願意獲重新委任。

承董事會命

戴小明

主席

香港，二零一五年三月三十日

獨立核數師報告書

致丹楓控股有限公司全體股東

(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27至82頁丹楓控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一四年十二月三十一日的綜合和公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合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綜合財務報表作出意見，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，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合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綜合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綜合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，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

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。

獨立核數師報告書

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 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利潤及現金流量，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，二零一五年三月三十日



綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	6	49,745	47,505
其他收入	7	2,722	14,566
其他淨虧損	8	(2,784)	(755)
租金及差餉		(470)	(338)
樓宇管理費		(5,808)	(5,750)
僱員成本(包括董事酬金)	9	(18,776)	(18,213)
折舊及攤銷		(7,178)	(6,182)
維修及保養		(1,783)	(3,129)
行政開支		(9,946)	(9,566)
投資物業公平值之變動	19	39,613	51,229
經營溢利	10	45,335	69,367
應佔聯營公司溢利	13	209,300	175,672
除所得稅前溢利		254,635	245,039
所得稅支出	14	(7,432)	(10,042)
本年度溢利		247,203	234,997
股息	16		
中期		–	–
建議末期		24,946	–
		24,946	–
每股溢利		港仙	港仙
基本及攤薄	17	19.82	18.84

第33至82頁的附註乃綜合財務報表的其中部份。

綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度溢利		247,203	234,997
其他全面收益如下：			
<i>可能將從新分類之項目轉至損益</i>			
樓宇重估盈餘	18	-	149
可供出售之金融資產			
本年度公允價值溢利		6,346	1,709
幣值換算調整		(555)	405
本年度其他全面收益，除稅後		5,791	2,263
本年度總全面收益		252,994	237,260

第33至82頁的附註乃綜合財務報表的其中部份。

綜合資產負債表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機械及設備	18	135,717	95,041
投資物業	19	910,375	919,067
租賃土地	20	25,646	25,570
聯營公司	22	3,558,411	3,349,111
可供出售之金融資產	23	43,925	37,761
		4,674,074	4,426,550
流動資產			
應收款項、預付賬款、按金及其他應收款項	24	9,796	11,049
應收聯營公司賬款	22	150,915	177,144
可收回所得稅		485	—
現金及銀行結存	25	368,887	325,906
		530,083	514,099
總資產			
		5,204,157	4,940,649
權益			
股本	26	681,899	623,649
儲備	27	4,361,117	4,166,373
總權益			
		5,043,016	4,790,022
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	28	123,868	118,781
流動負債			
應付款項及應計費用	29	25,248	25,166
應付聯營公司賬款	22	11,500	5,524
應付稅項		525	1,156
		37,273	31,846
總負債			
		161,141	150,627
總權益及負債			
		5,204,157	4,940,649
淨流動資產			
		492,810	482,253
總資產減去流動負債			
		5,166,884	4,908,803

戴小明
董事

干曉勁
董事

第33頁至82頁的附註乃綜合財務報表的其中部份。

資產負債表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機械及設備	18	893	3,728
附屬公司	21	347,569	404,814
可供出售之財務資產	23	8,920	6,961
		357,382	415,503
流動資產			
應收款項、預付賬款、按金及其他應收款項	24	511	502
應收附屬公司賬款	21	140,000	140,000
可收回所得稅		471	—
現金及銀行結存	25	285,957	186,623
		426,939	327,125
總資產			
權益			
股本	26	681,899	623,649
儲備	27	84,483	112,605
總權益			
負債			
流動負債			
應付款項及應計費用	29	6,741	5,718
應付附屬公司賬款	21	11,198	333
應付稅項		—	323
總負債			
總權益及負債			
淨流動資產			
總資產減去流動負債			
		784,321	742,628
		409,000	320,751
		766,382	736,254

戴小明
董事

干曉勁
董事

第33頁至82頁的附註乃綜合財務報表的其中部份。

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	股本 千港元	儲備 千港元	總額 千港元
於二零一二年十二月三十一日		623,649	3,941,586	4,565,235
年內總全面收益		—	237,260	237,260
已付二零一二年之末期股息	16	—	(12,473)	(12,473)
於二零一三年十二月三十一日		623,649	4,166,373	4,790,022
於二零一三年十二月三十一日		623,649	4,166,373	4,790,022
年內總全面收益		—	252,994	252,994
於二零一四年三月三日過渡到至無面值制度	26	58,250	(58,250)	—
於二零一四年十二月三十一日		681,899	4,361,117	5,043,016

第33頁至82頁的附註乃綜合財務報表的其中部份。

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營活動之現金流量			
經營產生之現金額	30	13,154	7,612
已繳香港利得稅		(3,461)	(81)
經營活動產生之現金淨額		9,693	7,531
投資活動之現金流量			
出售物業、機械及設備款項		-	3
出售投資物業所得款項		-	8,701
購買物業、機械及設備		(126)	(4,441)
購買租賃土地		-	(344)
已收利息		2,665	2,052
應收聯營公司賬款之減少		26,229	13,544
應付聯營公司賬款之增加		5,976	4,213
無抵押當購買時原於超過三個月到期之定期存款之減少／(增加)		108	(38,922)
已收可供出售財務資產之股息		1,200	1,200
投資活動產生／(所用)之現金淨額		36,052	(13,994)
融資活動之現金流量			
已派股息	16	-	(12,473)
融資活動所用之現金淨額		-	(12,473)
現金及現金等價物之增加／(減少)		45,745	(18,936)
於年初之現金及現金等價物		286,984	304,561
匯率變動		(2,656)	1,359
於年終之現金及現金等價物		330,073	286,984
現金及銀行結存		54,951	90,377
無抵押當購買時原於少於三個月到期之定期存款		275,122	196,607
	25	330,073	286,984

第33頁至82頁的附註乃綜合財務報表的其中部份。

綜合財務報表附註

1 一般資料

丹楓控股有限公司(「本公司」)為一間在香港成立及註冊之有限公司，並在香港聯合交易所有限公司主版上市。註冊地址為香港九龍灣宏光道一號億京中心A座33樓。

本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)之主要業務為物業投資、物業租賃及物業管理。

綜合財務報表於二零一五年三月三十日獲董事局批准。

2 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則(「香港財務準則」)，包括所有香港會計準則(「香港會計準則」)及解釋及按照歷史成本法編製，並就若干投資物業及可供出售之財務資產之重估按公平值列賬而作出修訂後編製。

根據載列於香港公司條例(第622章)附表11第76至87條條文內第9部「賬目與審計」的過渡性及保留安排的規定，綜合財務報表於本會計年度及比較期間繼續遵循前香港公司條例(第32章)的規定。

編製符合香港財務準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。管理層亦需在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。至於涉及高度的判斷或高複雜性的範疇，或涉及對財務報表作出重大假設和估算的範疇，已在下文附註5中披露。

除另行陳述外，本集團在準備財務報表時之會計政策及計算方法與截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表中所採用者一致。

綜合財務報表附註

2 編製基準(續)

會計政策之變動及披露

(a) 本集團應用之新訂及經修訂準則

由二零一四年一月一日會計年度開始，以下之新訂及修訂準則為首次強制性應用：

香港財務準則10、12及 香港會計準則27(2011)	投資實體
香港會計準則32(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則36(修訂本)	非金融資產可收回金額披露
香港會計準則39(修訂本)	衍生工具之替換及延續對沖會計
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

本集團應用上述公佈之新準則及修訂準則，認為對本集團業績及財務狀況無任何重大影響，及對本集團之會計政策及財務報表的列報並無引致重大改變。

(b) 本集團並未應用之新訂及經修訂準則

由二零一四年一月一日開始並未提早採納以下尚未生效之新訂及修訂準則及詮釋：

香港會計準則19(2011)(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ¹
年度之改進工程	年度之改進2010–2012週期 ¹
年度之改進工程	年度之改進2011–2013週期 ¹
年度之改進工程	年度之改進2012–2014週期 ²
香港財務準則14	遞延帳戶監管 ²
香港財務準則10及 會計準則28(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 ²
香港財務準則11(修訂本)	收購合營業務權益之會計處理 ²
香港會計準則16及38(修訂本)	澄清可接受之折舊及分攤方法 ²
香港會計準則27(修訂本)	獨立財務報表權益法 ²
香港財務準則15	與客戶合約之收入 ³
香港財務準則9	金融工具 ⁴

¹ 於二零一四年七月一日或以後開始之本集團會計年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或以後開始之本集團會計年度期間生效

³ 於二零一七年一月一日或以後開始之本集團會計年度期間生效

⁴ 於二零一八年一月一日或以後開始之本集團會計年度期間生效

綜合財務報表附註

2 編製基準(續)

會計政策之變動及披露(續)

(b) 本集團並未應用之新訂及經修訂準則(續)

本集團現正評估上述會計新或經修訂及修訂準則對開始應用及並認為在現時未能說出上述之新或經修訂準則及修訂準則對集團之業績及財務狀況有無任何重大影響。

另外，按新公司條例(第622章)第9部「賬戶與審計」要求，由二零一四年三月三日或之後開始，本公司之第一個會計年度是根據公司條例第358段實施。本集團現正評估有關公司條例之修改，對合併財務報表開始應用新公司條例(第622章)第9部之影響，並認為現時未能說出上述公司條例對合併財務報表之呈列及披露有無任何重大影響。

3 主要會計政策概要

下文載列編製綜合財務報表所應用之主要會計政策，該等政策已貫徹應用於所呈列之所有年度。

(a) 綜合基準

附屬公司乃對其有控制權的實體(包括結構性實體)。若集團就參與該實體業務所得之可變回報承擔風險或有權享有有關回報，並能透過其對該實體的權力影響該等回報，即集團對該實體具有控制權。附屬公司由控制權轉至集團之日起綜合計算，並於控制權終止之日不再綜合計算。

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表，並包括本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備。

於財務期間內購入或出售之附屬公司及聯營公司之應佔業績，由收購日起或計至出售日止(如適用)計入綜合損益表。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

(a) 綜合基準(續)

當本集團失去控制權，所有留存股東權益便從新量計至當天失去控制之公平價值，其公平值金額之變動所得之溢利或虧損於當天確認。其後期會計期間有關聯營公司、合營企業或金融資產之公平值便是其初始之帳面金額。此外，任何前於其他全面收益所確認之權益便當作集團出售其有關之資產或負債。這便視為前於其他全面收益所確認之金額重分類至溢利或虧損。

企業合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買的對價根據於交易日期所給予資產、所產生或承擔的負債及發行的股本工具的公允價值計算。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。購買相關成本在產生時支銷。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公允價值計量。就個別收購基準，本集團可按公允價值或按非控制性權益應佔被購買方淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

購買相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，則購買方過往於被購買方持有的股權透過損益重新計量至購買日期的公允價值。

集團將轉讓的任何或然代價按購買日期的公允價值確認。被視為資產或負債的或然代價其後出現的公允價值變動，乃根據香港會計準則39於損益確認，或確認為其他全面收益的變動。分類為權益的或然代價不予重新計量，而其往後的結算於權益內列賬。

所轉讓代價、被收購方之任何非控制性權益金額及任何先前於被收購方之股權於收購日期之公平值超逾所收購可識別淨資產公平值之差額，乃入賬列作商譽。倘轉讓的代價、已確認非控制性權益及先前持有的權益計量之總額低於所收購附屬公司淨資產之公平值(於議價收購之情況下)，則該差額會直接於收益表內確認。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

(a) 綜合基準(續)

集團內公司之間之交易、交易之結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司於綜合財務報表之會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用之政策一致。

(b) 單獨財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息基準入賬。

當收取於附屬公司之投資的股息時，如股息高於該附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或如該投資於獨立財務報表內的賬面值高於綜合財務報表內受投資方淨資產(包括商譽)的賬面值，則須對投資進行減值測試。

(c) 聯營公司

聯營公司指在非附屬公司或合營企業以外，長期持有股權及可對其管理擁有重大影響力附帶20%至50%投票權之股權之公司。

聯營公司投資以權益會計法入賬，初始以成本值確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時已辨識之商譽(扣除任何累計減值虧損)。聯營公司之會計政策已作出改變以確保本集團所採納的會計政策之貫徹性。

如減持聯營公司的擁有權權益但保留重大影響力，則先前於其他全面收益確認的金額只有按比例應佔部份才適當地重新分類至損益。

本集團應佔收購後聯營公司之溢利或虧損於綜合損益表內確認，而應佔收購後儲備則於儲備確認。投資賬面值會根據累計收購後之儲備而作出調整。如本集團應佔一間聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收賬款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

(c) 聯營公司(續)

集團於各報告日釐定是否有客觀證據顯示於聯營公司之投資出現減值；如有，則按聯營公司的可收回數額與其賬面值間的差額計算減值金額，並於收益表內的「應佔聯營公司溢利」確認有關金額。

本集團與其聯營公司之間交易之未實現收益按集團在聯營公司權益對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。

(d) 商譽

商譽指收購超過本集團應佔所收購的附屬公司金額之可辨識資產淨值的公平值之數額，其於被收購者之不可控制權益之金額及於收購日被收購者權益之公平值高於前被收購者可確認之各項資產淨值。

因收購附屬公司而產生的商譽分開確認於無形資產內。因收購聯營公司而產生的商譽包括在聯營公司投資內，並就其減值進行測試，作為整體結餘的一部份。分開確認因收購附屬公司而產生的商譽每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽的減值虧損不會被回撥。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位。此項分配是對預期可從根據營運分部所識別的商譽產生的業務合併中得益的現金產生單位或現金產生單位組別而作出。

商譽減值檢討每年或於發生事件或事況變化顯示出現潛在減值時更頻密地進行。商譽的賬面值與可收回數額對比，而可收回數額為使用價值與扣減出售成本後公允價值之間的較高者。任何減值即時確認為開支，其後不予撥回。



綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

(e) 外幣匯兌

集團旗下實體之財務報表所列交易均採用有關公司營業所在地之主要經濟環境之通用貨幣(「功能貨幣」)為計算單位。財務報表以港元列賬，港元為本公司之功能貨幣及列賬貨幣。

外幣交易按交易當日之匯率兌換為功能貨幣。因結算交易及按結算日匯率換算外幣資產及負債所產生之外匯盈虧均於損益表確認。

外幣匯兌收益及虧損於損益賬中其他收益／(虧損)淨額項下呈列。

非貨幣財務資產(按公平值透過損益列賬)之換算差額列作部份公平價值之盈虧。非貨幣可供出售財務資產之換算差額，計入其他全面收入。

功能貨幣與列賬貨幣不同之所有集團實體之業績及財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- (a) 每份呈報之資產負債表內之資產及負債按該結算日期之收市匯率換算；
- (b) 每份損益表內之收入及開支按平均匯率換算；及
- (c) 所有由此產生之匯兌差額確認為權益之獨立組成項目。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

(e) 外幣匯兌(續)

在綜合賬目時，換算海外實體之淨投資，以及換算借貸及其他指定作為該等投資對沖之貨幣工具所產生之匯兌差額列入權益項下的外匯儲備。當售出一項或部分海外業務時，該等匯兌差額在損益表確認為出售盈虧之一部份。

收購海外實體產生之商譽及公平值調整視為該海外實體之資產及負債，並按收市匯率換算。

(f) 物業、機械及設備

物業、機械及設備按歷史成本值減累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購該資產直接應佔之開支。其後成本只有在與該資產有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產之成本能可靠計量時，才包括在資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養成本在產生之財政期間內於損益表支銷。

分類為融資租賃的租賃土地自土地權益可供其擬定用途時開始攤銷。分類為融資租賃的租賃土地的攤銷及其他資產的折舊採用以下的估計可使用年期將成本按直線法分攤至剩餘價值計算：

分類為融資租賃的租賃土地	剩餘租期或可使用年期的較短者
樓宇	30年至50年
辦公室設備	5年
傢俬及裝置	5年
汽車	4年至5年

資產之剩餘價值及可使用年限在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。倘資產之賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至估計可收回價值。

出售之溢利或虧損乃由出售有關資產所得款項淨額與賬面值兩者之差額釐定，並於損益表中確認為其他淨溢利／(虧損)。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

(g) 投資物業

集團不佔用而持有作收取長線租金收入或／及資本增值用途者均列作投資物業。投資物業包括經營租賃下之土地及財務租賃下之建築物。經營租賃下之土地若符合投資物業其餘定義亦按投資物業分類及入賬，而經營租賃將視同財務租賃入賬。

投資物業按其成本值入賬，並包括有關交易成本及借貸成本。就收購或興建一合資格資產而產生的借貸成本予以資本化而成為物業成本的一部份。借貸成本於收購或建築活躍進行的期間予以資本化，並在建築完成後停止資本化，或在中止發展時中止其資本化。

在初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值根據專業估值師的估值計量。為繼續用作投資物業而正在重建或其市場已變得不活躍的投資物業，繼續按公平值計量。但如在建築中的投資物業的公平值未能可靠計量，物業將按成本計量，直至建築完成與公平值能可靠計量兩者的較早者為止。

公平值之變動於損益表內確認。投資物業之公平值反映(除了別的以外)現時租賃的租金收入及就現時市場環境對將來租賃的租金之假設。公平值亦反映，在類似基準下物業預期的任何現金流出。此等現金流出，部份確認為負債，包括列為投資物業的租賃土地有關的融資租賃負債(如有)；而其他，包括或然租金款項，則不在財務報表列賬。

其後支出只有在與該物業有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該物業之成本能可靠衡量時，才加入在物業之賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生之財政期間內於損益表支銷。

投資物業於出售後，或當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不予確認。

當投資物業的用途有所改變，有證據顯示物業的發展的啟動以出售為目的，該物業將以物業用途改變的日期之公平值被轉撥至已落成之待售物業。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

(g) 投資物業(續)

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、機械及設備，其於重新分類日期之公平值，就會計目的而言變為其成本。

若自用物業因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期之賬面值與公平值之任何差額在權益中確認為物業、機械及設備之重估儲備。物業所導致之任何賬面值增額於撥回過往的減值虧損時於收益表確認，而餘下增額則直接於權益中之重估盈餘確認。物業所導致之任何賬面值減額最初於其他全面收入扣除，以抵銷任何過往確認之重估盈餘，而餘下減額則會於損益表扣除。

(h) 經營租賃

資產擁有權之絕大部份風險及回報由出租者保留之租賃皆作為經營租賃入賬。經營租賃之租金支出在扣除自出租者提供之優惠後，以直線法於租賃期內在損益表中支銷。

預付租賃土地款項為土地租賃之不可退回租金付款，並按成本值扣除累計攤銷(註3(f))及減值列賬。以直線法於租賃期內攤銷預付款項。倘出現減值，會於損益表中支銷。當租賃土地正在發展階段，該租賃土地之攤銷將資本化成為物業成本的部份。

(i) 附屬公司、聯營公司及其他非財務資產之投資減值

沒有確定使用年限或尚未可供使用之資產毋須攤銷，但最少每年就減值進行測試，及當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。

各項資產若需要攤銷，亦即當任何事件發生或環境變化預示其賬面價值無法收回時，會對該等資產就減值進行檢討。減值按資產之賬面值超出其可收回數額之差額確認。可收回數額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按獨立可辦識現金流量(現金產生單位)之最低層次組合。除商譽外受減值之資產於每結算日對撤銷減值之可能性作出檢討。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

(j) 投資

本集團將其投資分類為按公平值透過損益列賬之財務資產、貸款及應收賬款及可供出售財務資產。管理層在初步確認時按該投資購買之目的釐定其投資之分類。

(a) 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款乃在活躍市場報價為固定或可決定付款之非衍生財務資產。該等資產包括在流動資產內；若資產之到期日超過由結算日起計的十二個月，則分類為非流動資產。貸款及應收賬款以實際利率法按攤銷成本入賬。

(b) 可供出售之財務資產

可供出售之財務資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後十二個月內出售該項投資，否則此等資產計入非流動資產內。可供出售之財務資產起始時按公平值加交易成本確認，其後則按公平值入賬。

定期購入及出售之投資在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當從投資收取現金流量之權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權之所有風險和回報實際轉讓時，投資即終止確認。

因為按公平值透過損益列賬之財務資產類別之公平值變動而產生之已實現及未實現盈虧，應列入該產生財政年度之損益表內。被分類為非貨幣可供出售之財務資產公平值變動產生之未實現盈虧，在權益中確認。當分類為可供出售之財務資產被售出或減值時，累計公平值調整列入損益表作為投資證券之盈虧。

有報價投資之公平值根據當時之買盤價計算。若某項財務資產之市場並不活躍(及就非上市證券而言)，本集團利用重估技術釐定公平值。該等技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同之其他工具、折現現金流量分析和經改良之期權定價模式，以反映發行人之具體情況。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

(j) 投資(續)

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為可供出售之財務資產，在釐定該財務資產是否已經減值時，會考慮該投資公平值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若可供出售財務資產存在該等證據，累計虧損按收購成本與當時公平值之差額，減該財務資產之前在損益表確認之任何減值計算，自權益中剔除並在損益表入賬。在損益表確認之可供出售財務資產(只在權益工具)減值不會透過損益表撥回。

(k) 應收款項

應收賬款起始時按公平值確認，其後則採用實際利率法按已攤銷成本扣除減值撥備計算；減值撥備乃建基於有客觀證據證明本集團將不能按應收賬款之原有條款收回所有到期款項。債務人如有嚴重財務困難、債務人可能會破產或進行債務重組，及債務人不能履行或違反付款協定均被視為應收賬款減值之跡象。撥備數額為應收賬款賬面值與按實際利率估計未來現金流量之現值兩者之差額。應收賬款的賬面值透過使用撥備賬減值，而撥備數額在損益表之行政開支內確認。如一項應收賬款無法收回，其金額會與應收賬款內的撥備撇銷。之前已撇銷的款項如期後收回，將撥回損益表之行政開支內計入。

(l) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金及銀行結餘及在銀行及財務機構之存款。



綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

(m) 股本

直接歸屬於發行新股份或購股權的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

倘任何本集團成員公司購買本公司的權益股本(庫存股份)，則所支付的代價(包括任何直接應佔的附帶成本減去所得稅)乃從本公司股東權益中扣除，直至該等股份被註銷或重新發行為止。倘該股份其後被重新發行，則任何已收取的代價(減去任何直接應佔的附帶交易成本及相關所得稅影響)已計入本公司股東權益中。

(n) 業務及其他應付賬款

業務及其他應付賬款起始時按公平值確認，其後則採用實際利率法按已攤銷成本計算。

(o) 撥備

當因已發生的事件須承擔現有之法律性或推定性的責任，而解除責任時有可能消耗資源，並在責任金額能夠可靠地作出估算的情況下，需確立撥備。當預計撥備款可獲償付，則將償付款確認為一項獨立資產，惟只能在償付款可實質地確定時確認。

撥備採用稅前利率按照預期需償付有關責任的開支的現值計算，該利益反映當時市場對金錢時間值各有關責任固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

(p) 當期及遞延所得稅

本期間的稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在綜合收益表中確認，但與其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關者則除外，而稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

當期所得稅支出根據附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

(p) 當期及遞延所得稅(續)

遞延所得稅利用負債法就資產和負債的稅基與資產和負債在綜合財務報表的賬面值之差額產生的暫時差異全數確認。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就可能未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延所得稅就附屬公司、聯營公司投資產生之暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。

具有將本期所得稅資產與本期所得稅負債相抵銷的依法強制執行權，且遞延所得稅與同一財政機構有關時，將遞延所得稅資產與負債相抵銷。稅項資產和債務是與同一徵收稅項的機構向打算按淨額結算餘額的任何應繳稅單位或者不同應繳稅單位徵收的課稅收入有關。

(q) 僱員福利

以強制性、合約性或自願性方式向公開或私人管理之界定供款退休或養老金計劃作出之供款於到期時在該財政期間確認為僱員福利開支。預付供款按現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

僱員之年假及長期服務金權利在僱員應享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務金之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假不予確認，直至僱員正式休假為止。

本集團於僱員提供服務後產生現有法律或推定責任，並能可靠地估計責任時，確認花紅計劃之撥備。



綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

(r) 或然負債

或然負債指因已發生之事件而可能引起之責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生之事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在財務報表附註中披露。假若消耗資源之可能性改變而導致可能出現資源消耗，此等負債將被確認為撥備。

(s) 收益之確認

收益指本集團在日常商業活動過程中出售貨品及服務的代價之公平值。當收益的數額能夠可靠計算且未來經濟利益有可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合指定條件時，本集團便會將收益確認。除非所有與活動有關的或然事項均已解決，否則收益的數額不被視為能夠可靠計算。所顯示之收益已扣除銷售稅、回報、回扣及折扣之因素。

租金收入扣除給予承租人之任何優惠後，於租賃期間以直線法確認。當完成有關銷售而物業之風險及回報轉移到買家後，已落成物業之銷售確認為收益。物業管理收入則於服務提供時確認。利息收入按時間比例基準利用實際利率法確認，計入未償還本金數額及適用之實際利率。股息收入於肯定有權收取款項時確認。

(t) 分類報告

經營分部乃按與向本集團最高的營運決策者提供之內部報告一致方式呈報。本公司的董事會已確認為最高的營運決策者，負責分配資源、評估經營分部的表現及作重要的決策。

(u) 抵銷金融工具

若其資產可合法地同時抵銷其負債，金融資產及負債將可抵銷，其淨額於資產負債表列出。其抵銷必須是合法地實施但不准包括將來或有發生事件，及在正常經營及在公司或對方違約、無力償付或破產的情況下均可實施。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

(v) 股息分派

向本公司股東所派發之股息在股息成為本公司的法律及推定的責任而應付股息期間於財務報表中確認為負債。就中期股息而言，在董事宣派後，或就末期股息而言，在股息獲本公司股東批准後。

4 財務風險管理

本集團之活動承受著多種財務風險：市場風險(包括價格風險、外匯風險及利率風險)、信貸風險及現金流量風險。管理層致力管理及監察該等風險，確保及時採取有效措施。

財務風險管理由財務部按照董事局批准之政策執行。董事局為整體風險管理提供準則，亦為若干特定範疇提供政策，例如價格風險、外匯風險、利率風險、信貸風險、使用非衍生金融工具，以及投資額超過流動資金。

(a) 價格風險

本集團及本公司須面對非上市股本證券及會所債券所產生之價格風險，而會所債券則列為可供出售財務資產。本集團及本公司毋須面對商品價格風險。

倘上述財務資產及權益於年底的價格上升或下跌5%(二零一三年：5%)，則本集團可供出售財務資產的賬面值上升或下跌2,196,000港元(二零一三年：1,888,000港元)；倘上述財務資產於年底的價格上升或下跌5%(二零一三年：5%)，則本公司可供出售財務資產及權益的賬面值則上升或下跌約446,000港元(二零一三年：348,000港元)。

(b) 外匯風險

本集團主要在香港營運，故此僅承受涉及以人民幣計值之現金及銀行結餘所產生之外匯風險。本集團監察外匯風險，並考慮於有需要時訂立外匯遠期合約，以減低風險。

於二零一四年十二月三十一日假若港元兌人民幣貶值或升值3%(二零一三年：3%)，而所有其他因素維持不變，則本年度的除稅前溢利應高出或降低約2,576,000港元(二零一三年：2,663,000港元)主要來自換算以外幣為單位的現金及銀行結存所得的匯兌利益或虧損。

綜合財務報表附註

4 財務風險管理(續)

(c) 利率風險

本集團並無定息借貸，本集團面對之現金流量利率風險主要由於銀行存款之現行市場利率浮動。

倘其他可變因素保持不變，利率增加或減少1%(二零一三年：1%)，年內除稅前溢利將增加或減少約3,139,000港元(二零一三年：2,355,000港元)，主要由於來自銀行存款較高或較低之利息收入。

(d) 信貸風險

本集團之信貸風險主要由於應收賬款及其他應收款項、銀行存款及應收聯營公司款項。

本集團已制訂政策，以確保租賃物業及提供物業管理服務予有適當信貸歷史之客戶。本集團定期檢討應收款項之可收回款項，如產生已確認虧損，則為呆賬作出撥備。

至於向客戶租賃物業面對之信貸風險，本集團亦收取足夠之租賃之應收按金作為租賃預付款，以應付未來租賃付款潛在拖欠。應收聯營公司及接受投資公司款項一般由相關資產支持，本集團持續監察聯營公司及接受投資公司之信貸能力。

於結算日，本集團檢討每項應收款項之可收回款項，以確保為不可收回款項作出充足撥備。

流動資金之信貸風險僅屬有限是由於99%之資金存放在具高信貸評級之銀行，該等銀行均獲標準普爾及穆迪信貸評級公司評AA至A等級，故管理層預期沒有任何虧損會因為這些銀行表現欠佳而構成。

綜合財務報表附註

4 財務風險管理(續)

(e) 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能如期支付短期債項之風險。

本集團主要依賴來自物業的租金及物業管理的現金流，以資助其業務的營運。本集團擁有足夠的手頭現金。並會於預期現金流出現重大偏差時，另行採取計劃監察其流動資金風險。

審慎之流動資金風險管理指維持充裕現金、透過已承諾信貸融資之足夠額度備有資金及有能力結算市場持倉。如有需要，本集團致力透過已承諾之可用信貸額度維持資金靈活性。

本集團並無任何借款，而所有應付款項及應計費用須於一年內償還。

(f) 資金風險管理

本集團的資金管理目的，是保障集團能繼續營運，以為股東提供回報和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或發行新股。

本集團截至二零一四年十二月三十一日止並無任何借貸及以權益支援其運作。

(g) 公平值估算

於資產負債表內以公平值計算之金融工具，需以下列公平值計算之等級制度作出不同的程度的透露：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第一層)。
- 除了第一層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第二層)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第三層)。

綜合財務報表附註

4 財務風險管理(續)

(g) 公平值估算(續)

以下為本集團於二零一四年十二月三十一日按公平值計量的金融資產。有關按公平值計量投資物業的披露，請參閱附註19。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之資產以公平值計算是為可供出售之財務資產，其中10,501,000港元(二零一三年：8,098,000港元)為第二層工具，而33,424,000港元(二零一三年：29,663,000港元)則為第三層工具。截至二零一四年十二月三十一日止，於第三層工具之公平值變動為3,761,000港元(二零一三年：1,709,000港元)。

於二零一四年十二月三十一日，本公司金融工具之可供出售之財務資產為第二層工具。

年內，第一層、第二層及第三層之間並無轉撥。

並無於活躍市場交易的金融工具(例如場外衍生工具)公平值乃使用估值法釐定。估值法主要利用可觀察的市場數據(如有)而盡可能少依賴實體的特定估計。倘一項工具的公平值所需全部重大輸入為可觀察數據，則該工具列入第二層。

倘一項或多項重大輸入並非依據可觀察的市場數據釐定，則該工具列入第三層。

用於對金融工具作出估值的特定估值技術包括：

- 類似工具的市場報價或交易商報價。
- 其他技術，例如貼現現金流量分析，用以釐定其餘金融工具的公平值。

綜合財務報表附註

5 關鍵會計估算及判斷

本集團對會計估算及判斷持續進行評估，並以過往經驗及其他因素作為基礎，包括對未來事件之合理預期。

本集團對未來作出估算及假設。如其定義，會計估算甚少與實際業績完全吻合。對本集團資產負債之賬面值有重大影響之估算及假設討論如下。

(i) 投資物業

投資物業之公平值由獨立估值師按公開市場現有使用基準釐定。在作出判斷時獨估值師考慮多種來源之資料，包括：

- 性質、狀況或地點不同(或受不同租約或其他合約規限)之物業當時於活躍市場上之價格，須就各項差異作出調整；
- 較不活躍市場所提供類似物業之近期價格，該價格會作出調整，以反映自按該等價格進行交易之日期起，經濟狀況之任何轉變；及
- 根據未來現金流量進行之可靠估計而預測之折現現金流量，而該等預測乃基於任何現有租約與其他合約之條款及(如在可能情況下)外在憑證，如地點及狀況相同之類似物業當時市場租值，並採用反映當時市場對無法肯定之有關現金流量金額及時間進行評估之折現率計算。

如無法取得有關投資物業當時或近期之價格資料，則採用折現現金流量估值法釐定投資物業之公平值。

公平值估計之主要假設涉及：合約租金收入；預計未來市場租值；保養規定；及相關折現率。此等估值定期與實際市場回報數據及本集團進行之實際交易及市場提供之交易記錄作比較。此假設主要按各結算日當時之市況為依據。預計未來市場租值會根據地點及狀況相同之類似物業當時之市場租值釐定。

(ii) 可供出售之財務資產

倘於任何情況或變動下，有跡象顯示資產之賬面值可能受到影響，每項資產之公平值須根據每一個會計日進行檢討。該公平值亦反映於每結算日正存在的市場情況。本集團採用若干估值技術以確定非上市權益投資之公平值；該等估值技術包括運用正常交易、參考其他大體上相同的工具、折現現金流量分析，或基本淨資產值以反映指定情況。

綜合財務報表附註

5 關鍵會計估算及判斷(續)

(iii) 應收賬款

倘有客觀證據顯示本集團最終未能根據原訂條款收回到期款項，則會作出應收賬款之減值。估算乃基於債務人之財務狀況及債務人破產、違約或拖欠之可能性而作出。撥備則按實際利率折現估算未來現金流量現值而計算。

(iv) 所得稅

本集團受香港及中國大陸所得稅之限制。重要判斷是需要的以決定本集團每實體之所得稅撥備。在正常商業活動中，若干交易及為決定最終所得稅之計算均不能確定。本集團根據額外所得稅是否將會到期之預測來確認潛在稅項顯露為負債。當該事項的最終稅項結果與初始記錄之數額有所不同時，該差額將影響作出此決定期間的應付所得稅及遞延所得稅撥備。

6 收益及分類資料

收益，亦是本集團之營業額，如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
投資物業的租金	36,815	35,353
物業管理費	11,730	10,952
非上市投資之股息收入	1,200	1,200
	49,745	47,505

本公司的董事會已確認為最高的營運決策者。董事會考慮本集團之業務後，認為本集團物業租賃及物業管理為同類單一之營運分部。因此並無對本集團的收益及經營盈利的貢獻作分類分析。

位於香港之非流動資產總值(不包括聯營公司及可供出售金融資產)為1,039,695,000港元(二零一三年：1,006,412,000港元)，位於中國內地之該等非流動資產總值為32,043,000港元(二零一三年：33,266,000港元)。

綜合財務報表附註

7 其他收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息收入	2,665	2,052
撥回呆賬(註)	—	12,448
其他	57	66
	2,722	14,566

註：

於二零一三年十二月三十一日止年度，北京敬遠房地產開發有限公司(「敬遠」)董事局建議分派現金獲得通。據此，應收敬遠款項撥備按議定的額度被撥回截至二零一三年十二月三十一日止的綜合損益表。

8 其他淨虧損

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
淨匯兌(虧損)/收益	(2,495)	1,333
出售投資物業虧損	—	(1,974)
處置物業、機械及設虧損	(139)	(114)
可供出售之金融資產註銷	(150)	—
	(2,784)	(755)

9 員工成本(包括董事酬金)

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪酬工資	17,696	16,763
其他福利	523	315
長期服務金撥回	265	344
退休福利成本－界定供款計劃(附註11)	292	791
	18,776	18,213

綜合財務報表附註

10 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	7,479	9,140
並無產生租金收入之投資物業之直接經營開支	227	252
出售物業、機械及設備虧損	139	114
核數師酬金		
審核服務	1,050	1,030
非審核服務	86	85

11 退休福利成本

本集團實行一項界定供款公積金計劃(「該計劃」)及強制性公積金計劃(「強積金」)，分別適用於在二零零零年十二月一日前加入本集團之部份僱員及於二零零零年十二月一日生效後之全體香港僱員。該計劃及強積金之資產由獨立管理資金持有，獨立於本集團其他資產。本集團及僱員對該計劃及強積金作出之供款額以僱員每月薪酬之百分比計算。因僱員在取得全數供款利益前退出該計劃而沒收之供款可以用作扣減對該計劃之供款。於年內該計劃並無被使用之沒收供款(二零一三年：無)，亦無沒收可供減少未來之供款(二零一三年：無)。

此外，本集團並參加其業務所在之中國各大城市之市政府管理之僱員退休計劃。本集團須每月作出界定供款，而供款率則按每月薪金開支之若干百分比計算。各地市政府將承擔本集團現時及日後退休僱員之退休福利。

於損益表支銷之成本(附註9)乃本集團對該等計劃應付之供款。

綜合財務報表附註

12 董事酬金及五名最高薪人士

(a) 董事酬金

姓名	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利成本 千港元	總額 千港元
二零一四年					
戴小明(註)	10	3,037	200	—	3,247
干曉勁	200	—	—	—	200
梁乃洲	240	—	—	—	240
項兵	230	—	—	—	230
沈埃迪	240	—	—	—	240
	920	3,037	200	—	4,157

姓名	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利成本 千港元	總額 千港元
二零一三年					
戴小明(註)	10	3,037	200	—	3,247
干曉勁	200	—	—	—	200
梁乃洲	240	—	—	—	240
項兵	230	—	—	—	230
沈埃迪	240	—	—	—	240
	920	3,037	200	—	4,157

年內，本公司董事概無放棄收取彼等酬金之權利(二零一三年：無)。董事為本公司之主要管理人員，並擁有計劃、指揮及控制本集團活動之權力及責任。

註：

戴小明先生也是本集團行政總裁。

綜合財務報表附註

12 董事酬金及五名最高薪人士(續)

(b) 五名最高薪人士

於本年度，本集團五名最高薪人士中包括一名(二零一三年：一名)董事，彼等之酬金已於上文附註(a)中反映。餘下四名(二零一三年：四名)最高薪人士之酬金如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金及津貼	3,034	3,245
酌情花紅	190	190
退休福利成本－界定供款計劃	50	56
	3,274	3,491

最高薪酬人士之酬金範圍如下：

酬金範圍	人數	
	二零一四年	二零一三年
零至1,000,000港元	3	3
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
	4	4

13 應佔聯營公司之溢利

應佔聯營公司之溢利包括如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
投資物業之公平值之變動(註)	220,333	181,633
稅項	(36,355)	(29,969)

註：

聯營公司之投資物業是由獨立專業之合資格測量師戴德梁有限公司按其投資物業於二零一四年及二零一三年十二月三十一日於活躍市場之當前價格進行評估。

綜合財務報表附註

14 所得稅支出

香港利得稅按照本年度之估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一三年:16.5%)作出撥備。於中國內地產生溢利之稅項亦已根據中國內地現時之稅率作出撥備。

所得稅之金額在綜合損益表中支出如下:

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本期所得稅		
香港	2,345	2,260
遞延所得稅(註28)	5,087	7,782
	7,432	10,042

本集團有關除所得稅前溢利之所得稅有別於若採用香港稅率而計算之理論稅額，差額如下:

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除所得稅前溢利	254,635	245,039
調整:		
應佔聯營公司溢利	(209,300)	(175,672)
	45,335	69,367
稅項支出按16.5%稅率(二零一三年:16.5%)	7,480	11,446
不同稅率之影響	(338)	(196)
於早前多撥備之稅項	(40)	(75)
無須課稅之收入	(809)	(3,646)
不可扣稅之支出	1,750	1,812
使用早前未有確認之稅損	(99)	(10)
未有確認之稅損	197	840
未有確認之暫時性差異	(709)	(129)
所得稅支出	7,432	10,042

15 權益持有人應佔溢利/(虧損)

權益持有人應佔溢利在本公司財務報表中處理之數額28,019,000港元(二零一三年:虧損577,000港元)。

綜合財務報表附註

16 股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
每股普通股中期股息：無(二零一三年：港幣無)	—	—
建議每股普通股末期股息：2仙(二零一三年：港幣無)	24,946	—
	24,946	—

董事會建議派發二零一四年之末期股息，每普通股港幣2仙(二零一三年：無)。該股息將於二零一五年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

17 每股溢利

本年度每股基本溢利根據以下計算：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
權益持有人應佔溢利	247,203	234,997
計算每股基本溢利的加權平均數(以千單位計)	1,247,299	1,247,299
每股基本溢利(港仙)	19.82	18.84

每股基本溢利是根據本集團權益持有人應佔溢利247,203,000港元(二零一三：溢利234,997,000港元)及已於本年度發行之1,247,298,945股普通股計算之加權平均數(二零一三年：1,247,298,945)而計算。

由於該兩年度內並無已發行具潛在可造成攤薄效應之股份，故每股基本溢利等同攤薄後之每股溢利。

綜合財務報表附註

18 物業、機械及設備

本集團

	土地及樓宇 千港元	辦公室設備 千港元	傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本					
於二零一三年一月一日	90,131	2,540	13,121	2,568	108,360
重估盈餘	149	-	-	-	149
轉移自投資物業(註19)	1,701	-	-	-	1,701
轉移至投資物業(註19)	(38,064)	-	-	-	(38,064)
添置	39,654	131	4,187	-	43,972
出售	-	(18)	(211)	-	(229)
於二零一三年十二月三十一日	93,571	2,653	17,097	2,568	115,889
轉移自投資物業(註19)	47,442	-	-	-	47,442
添置	-	126	-	-	126
出售	-	(90)	-	(1,074)	(1,164)
貨幣換算差異	(34)	(4)	(17)	-	(55)
於二零一四年十二月三十一日	140,979	2,685	17,080	1,494	162,238
累積折舊					
於二零一三年一月一日	5,017	1,485	7,490	2,204	16,196
轉移至投資物業(註19)	(1,064)	-	-	-	(1,064)
本年內折舊	2,476	405	2,834	113	5,828
出售	-	(12)	(100)	-	(112)
於二零一三年十二月三十一日	6,429	1,878	10,224	2,317	20,848
本年內折舊	2,975	431	3,219	77	6,702
出售	-	(59)	-	(966)	(1,025)
貨幣換算差異	(2)	(1)	(1)	-	(4)
於二零一四年十二月三十一日	9,402	2,249	13,442	1,428	26,521
賬面淨值					
於二零一三年十二月三十一日	87,142	775	6,873	251	95,041
於二零一四年十二月三十一日	131,577	436	3,638	66	135,717

綜合財務報表附註

18 物業、機械及設備(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度，添置物業、機械及設備包括轉自收購物業之訂金39,531,000港元。

土地及樓宇分析如下：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港		
租賃期超過五十年	300	303
租賃期介乎十年至五十年	125,488	81,185
中國內地		
租賃期超過五十年	4,171	3,982
租賃期介乎十年至五十年	1,618	1,672
	131,577	87,142

綜合財務報表附註

18 物業、機械及設備(續)

本公司

	辦公室設備 千港元	傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本				
於二零一三年一月一日	2,042	12,513	2,568	17,123
添置	36	–	–	36
於二零一三年十二月三十一日	2,078	12,513	2,568	17,159
添置	23	–	–	23
出售	(36)	–	(1,073)	(1,109)
於二零一四年十二月三十一日	2,065	12,513	1,495	16,073
累積折舊				
於二零一三年一月一日	1,190	7,251	2,204	10,645
本年內折舊	335	2,338	113	2,786
於二零一三年十二月三十一日	1,525	9,589	2,317	13,431
本年內折舊	334	2,338	75	2,747
出售	(32)	–	(966)	(998)
於二零一四年十二月三十一日	1,827	11,927	1,426	15,180
賬面淨值				
於二零一三年十二月三十一日	553	2,924	251	3,728
於二零一四年十二月三十一日	238	586	69	893

綜合財務報表附註

19 投資物業

本集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年初	919,067	845,963
出售	-	(10,675)
轉移至物業、機械及設備(註18)	(47,442)	(1,701)
轉移至土地使用權(註20)	(848)	(2,830)
轉移自物業、機械及設備(註18)	-	37,000
公平值之變動	39,613	51,229
匯率變動	(15)	81
年終	910,375	919,067
包括：		
香港		
租賃期超過50年	901,500	862,400
租賃期介乎10至50年	8,875	55,500
中國內地		
租賃期超過50年	-	1,167
	910,375	919,067

本集團投資物業由估值師獨立合資格專業測量師行戴德梁行有限公司進行獨立估值，以根據物業活躍市場的現行價值釐定投資物業於二零一四年及二零一三年十二月三十一日的公平值。

於二零一四年十二月三十一日，本集團於本港之投資物業賬面淨值為872,800,000港元(二零一三年：833,300,000港元)仍質押於銀行作為資金融通之抵押。此資金融通已於二零一零年十一月到期。本集團將會與銀行方商議續約事宜，並同意如有需要，銀行方將提供資金融通予本集團。於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，本集團並無向銀行作出借貸。

公平值層級

於二零一四年十二月三十一日的 公平值計量所用層級

說明	相同資產 於活躍市場 所報價格 (第一層) 千港元	其他重大 可觀察 輸入 (第二層) 千港元	重大 不可觀察 輸入 (第三層) 千港元
經常性公平值計量 投資物業：			
— 商業樓宇 — 香港	-	864,500	-
— 住宅樓宇 — 香港	-	45,875	-

綜合財務報表附註

19 投資物業(續)

說明	於二零一三年十二月三十一日的 公平值計量所用層級		
	相同資產 於活躍市場 所報價格 (第一層) 千港元	其他重大 可觀察 輸入 (第二層) 千港元	重大 不可觀察 輸入 (第三層) 千港元
經常性公平值計量 投資物業：			
— 商業樓宇 — 香港	—	872,500	—
— 住宅樓宇 — 香港	—	45,400	—
— 住宅樓宇 — 中國大陸	—	1,167	—

本公司政策確認轉撥是由於事件發生或情況變化當日，由公平值層級的轉入及轉出。

年內，第一層、第二層及第三層之間並無轉撥。

本集團的估值流程

本集團的投資物業於二零一四年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師進行估值，該估值師持有獲認可的相關專業資格，且對所估值投資物業的地點及領域擁有近期經驗。就投資物業而言，當前的使用等於其最高及最佳使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務匯告對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向財務總監(財監)及審核委員會匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，財監、估值小組與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。於二零一四年十二月三十一日，此等物業的公平值已由戴德梁行有限公司釐定。

於各財政年度末，財務部會：

- 查核獨立估值報告內的所有重要輸入；
- 與去年的估值報告進行比較時評估物業估值變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

估值技術

估值透過將淨租金收入撥充資本並計及潛在的支出及復歸收入潛能或在適用時採用直接比較法，並參考有關市場的可資比較銷售交易釐定。

年內估值技術並無變動。

綜合財務報表附註

20 土地使用權

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年初	25,570	22,451
添置	-	344
轉移自投資物業(註19)	848	2,830
攤銷	(476)	(354)
貨幣換算差異	(296)	299
年終	25,646	25,570
包括：		
中國內地		
租賃期超過50年	22,955	22,786
租賃期介乎十年至五十年	2,691	2,784
	25,646	25,570

21 附屬公司

	本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市股份，按成本	1,904	1,904
減：撥備	(722)	(719)
	1,182	1,185
應收附屬公司賬款(註(a))	1,358,733	1,453,892
減：撥備	(1,012,346)	(1,050,263)
	346,387	403,629
投資總額	347,569	404,814
應收附屬公司賬款(註(b))	140,000	140,000
應付附屬公司賬款(註(c))	11,198	333

綜合財務報表附註

21 附屬公司(續)

附註：

- (a) 應收附屬公司賬款代表由本公司提供資金予相關附屬公司及根據本公司對附屬公司之會計政策被視為公司的部分投資。
- (b) 於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，應收附屬公司賬款為無抵押，按最優惠利率加2%之年息計算及無固定還款期。應收之金額是以港元為單位，而其賬面值與公平值相約。
- (c) 應付附屬公司賬款為無抵押、無利息及無固定還款期。應付之金額是以港元為單位，而其賬面值與其公平值相約。

於二零一四年十二月三十一日主要附屬公司詳情載於附註35(a)。

應收附屬公司賬款撥備之變動如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年初	1,050,263	1,045,612
撥備	6,537	4,651
註銷	(44,454)	—
年終	1,012,346	1,050,263

22 聯營公司

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應佔資產淨值	3,558,411	3,349,111
應收聯營公司賬款	248,221	274,450
減：撥備	(97,306)	(97,306)
	150,915	177,144
應付聯營公司賬款	11,500	5,524

綜合財務報表附註

22 聯營公司(續)

應收／應付聯營公司賬款均為無抵押、無利息及按要求償還。應收／應付聯營公司賬款之賬面值與其公平值相約。

應收／應付聯營公司賬款之賬面值以港元為單位。

於二零一四年十二月三十一日主要聯營公司之詳情載於附註35(b)。

以下為於二零一四年十二月三十一日之本集團聯營公司，董事認為有關聯營公司對本集團而言屬重要。下表所列之聯營公司之股本僅包括普通股，有關股份由本集團直接持有；其註冊成立或登記國家亦為其主要營業地點。

二零一四年及二零一三年十二月三十一日之聯營公司投資性質

實體名稱	營業地點／ 註冊成立國家	擁有權權益 佔比(%)	關係性質	計量方法
Zeta Estates Limited (「Zeta Estates」)	香港	33 1/3	附註1	權益法

附註1：

Zeta Estates Limited 為物業投資公司，該公司在香港投資工業及住宅物業。

有關本集團於聯營公司之權益概無或然負債。

綜合財務報表附註

22 聯營公司(續)

聯營公司財務資料概要

下文載列 Zeta Estates Limited 截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務資料概要，有關資料按權益法入賬：

資產負債表概要

	Zeta Estates	
	二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
流動		
現金及現金等價物	655	960
其他流動資產(不包括現金)	31,739	75,390
流動資產總額	32,394	76,350
金融負債(不包括貿易應付款項)	(453,242)	(536,810)
其他流動負債(包括貿易應付款項)	(41,979)	(63,289)
流動負債總額	(495,221)	(600,099)
非流動		
資產	12,259,593	11,652,387
負債	(1,892,166)	(1,792,032)
非流動資產總額	10,367,427	9,860,355
淨資產額	9,904,600	9,336,606

全面收益表概要

	Zeta Estates	
	截至二零一四年 十二月三十一日 千港元	截至二零一三年 十二月三十一日 千港元
收益	147,025	166,491
其他收入及收益	4,203	2,184
投資物業公平值變動	607,000	437,451
行政開支	(78,195)	(67,242)
經營溢利	680,033	538,884
所得稅支出	(112,039)	(88,740)
本年度收入及總全面收益	567,994	450,144
應收聯營公司股息	-	-

綜合財務報表附註

22 聯營公司(續)

聯營公司財務資料概要(續)

財務資料概要對賬

	Zeta Estates	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一月一日之期初淨資產	9,336,606	8,886,462
期間溢利	567,994	450,144
十二月三十一日期末淨資產	9,904,600	9,336,606
於聯營公司之權益 (33 1/3%)	3,301,533	3,112,202
賬面值	3,301,533	3,112,202

23 可供出售之財務資產

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年初	37,761	36,016	6,961	6,961
淨溢利	6,346	1,709	2,109	-
註銷	(150)	-	(150)	-
貨幣換算差異	(32)	36	-	-
年終	43,925	37,761	8,920	6,961

可供出售之財務資產分類載列如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市股權證券	33,424	29,663	-	-
會所債券	10,501	8,098	8,920	6,961
	43,925	37,761	8,920	6,961

可供出售之財務資產之賬面值以港元為單位。

綜合財務報表附註

24 應收款項、預付賬款、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
業務應收款項	2,895	2,590	-	-
其他應收款項	5,346	5,420	116	112
預付賬款及按金	1,555	3,039	395	390
	9,796	11,049	511	502

應收款項、預付賬款及按金之金額賬面值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
港元	9,645	10,893	444	420
人民幣	144	156	60	82
美元	7	-	7	-
	9,796	11,049	511	502

業務應收款項乃租客所欠之租金及管理物業收入，並於提交發票時到期。於二零一四年十二月三十一日，業務應收款項之2,895,000港元(二零一三年：2,590,000港元)經已逾期，但並無考慮減值。此等應收款項涉及多個最近沒有拖欠還款記錄的獨立客戶。本集團業務應收款項賬齡分析是根據發票日期如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
30日內	2,697	2,493
31至60日	195	55
61至90日	-	1
超過90日	3	41
	2,895	2,590

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，業務應收款項中並無個別確定為已減值。由於本集團的顧客眾多，有關業務應收款項並無重大之信貸風險。

其他應收款項乃提供客戶之預付款項及本集團可供出售財務資產之應收賬款，其金額為3,936,000港元(二零一三年：3,963,000港元)。該應收賬款為無抵押及無固定還款期。於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，無其他應收款項個別確定為應被減值。

綜合財務報表附註

24 應收款項、預付賬款、按金及其他應收款項(續)

本集團除持有租戶的租賃按金作為抵押品外，並無持有任何質押作為抵押品。

其他組別列於業務應收款項及其他應收款項內並無減值資產。最高信貸風險承擔乃是每類應收賬款的公平值。

25 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
無抵押原於超過三個月到期之定期存款	38,814	38,922	38,814	38,922
現金及現金等價物：				
銀行存款及現金	54,951	90,377	2,183	2,290
短期銀行存款(原於三個月內到期)	275,122	196,607	244,960	145,411
	330,073	286,984	247,143	147,701
合計	368,887	325,906	285,957	186,623

現金及銀行結存金額之賬面值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
港元	241,947	195,232	184,470	134,195
人民幣	85,883	88,776	62,577	52,428
美元	41,057	41,898	38,910	—
	368,887	325,906	285,957	186,623

註：

於二零一四年十二月三十一日，本集團於國內持有以人民幣結算之現金及銀行存款約21,021,000港元(二零一三年：22,891,000港元)，該筆人民幣不可以自由地兌換外幣。

綜合財務報表附註

26 股本

	本集團及本公司			
	二零一四年		二零一三年	
	股票數目	千港元	股票數目	千港元
法定：(註 a) 普通股每股面值0.50港元之股份 (註 b)	—	—	1,600,000,000	800,000
已發行及已繳足： 於一月一日	1,247,298,945	623,649	1,247,298,945	623,649
於二零一四年三月三日過渡至 無面值制度(註 c)	—	58,250	—	—
於十二月三十一日	1,247,298,945	681,899	1,247,298,945	623,649

附註：

- (a) 於二零一四年三月三日開始，根據香港條例(第622章)，有關法定股本之概念已不存在。
- (b) 於二零一四年三月三日開始，根據香港條例(第622章)第135條條文規定，本公司之股份，其面值或票面值已不存在。其過度對任何股東之股票數目或其相對之權利並無有任何影響。
- (c) 於二零一四年三月三日，根據香港條例(第622章)第37條附表11之過渡規定，有關股本溢價金額成為股本一部份。

綜合財務報表附註

27 儲備

本集團

	股份溢價 千港元	特別資本 儲備 千港元 (註a)	投資重估 儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一三年一月一日	58,250	663	21,461	1,805	(4,908)	3,864,315	3,941,586
本年度溢利	-	-	-	-	-	234,997	234,997
其他全面收益：							
重估盈餘	-	-	-	149	-	-	149
可供出售財務資產公平值之變動	-	-	1,709	-	-	-	1,709
貨幣換算差異	-	-	-	-	405	-	405
總全面收益	-	-	1,709	149	405	234,997	237,260
權益持有人的交易：							
已付二零一二年之末期股息	-	-	-	-	-	(12,473)	(12,473)
於二零一三年十二月三十一日	58,250	663	23,170	1,954	(4,503)	4,086,839	4,166,373
本年度溢利	-	-	-	-	-	247,203	247,203
其他全面收益：							
可供出售財務資產公平值之變動	-	-	6,346	-	-	-	6,346
貨幣換算差異	-	-	-	-	(555)	-	(555)
總全面收益	-	-	6,346	-	(555)	247,203	252,994
於二零一四年三月三日過渡 至無面值制度(註26)	(58,250)	-	-	-	-	-	(58,250)
轉自特別資本儲備 至保留溢利(註a)	-	(30)	-	-	-	30	-
於二零一四年十二月三十一日	-	633	29,516	1,954	(5,058)	4,334,072	4,361,117

綜合財務報表附註

27 儲備(續)

本公司

	股份溢價 千港元	特別資本 儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一三年一月一日	58,250	663	2,647	64,095	125,655
本年度虧損及總全面虧損	-	-	-	(577)	(577)
權益持有人之交易：					
已付二零一二年之末期股息	-	-	-	(12,473)	(12,473)
於二零一三年十二月三十一日	58,250	663	2,647	51,045	112,605
本年度溢利	-	-	-	28,019	28,019
其它總全面收益	-	-	2,109	-	2,109
可供出售金融資產公平值之變動	-	-	2,109	28,019	30,128
本年度溢利及總全面收益	-	-	2,109	28,019	30,128
於二零一四年三月三日過渡 至無面值制度(註26)	(58,250)	-	-	-	(58,250)
轉自特別資本儲備至保留溢利(註a)	-	(30)	-	30	-
於二零一四年十二月三十一日	-	633	4,756	79,094	84,483

綜合財務報表附註

27 儲備(續)

註：

- (a) 於二零一一年十二月九日，本公司股東通過特別股東決議案，批准削減本公司股份溢價。削減股份溢價之目的是削減本公司為數579,389,000港元的股份溢價賬，該削減的數額將用於該撇銷同等數值的本公司累計虧損。於二零一二年二月三日高等法院頒令之確認削減股份溢價賬之蓋印文本已送交香港公司註冊處處長，並於二零一二年二月八日獲正式註冊。

根據高等法院頒令，本公司已建立一特別儲備賬，如若本公司的債項尚未支付及如公司開始清盤，本公司承擔有關各債權人之債項或未同意賠償之金額，該儲備賬根據公司條例(第32章)第79B條不能當作已實現之溢利及(若公司維持上市地位)須根據公司條例(第32章)第79C條當作為公司不可分配儲備，或按其他有關法定再規定或修改之規定。這導致2,655,000港元由留存利潤轉至本集團特別資金儲備賬。

在截止於二零一二年十二月三十一日的年度內，向公司索賠的部分欠款已結算，金額為1,992,000港元，這導致1,992,000港元由特別資金儲備轉為可分配的留存利潤，並且將663,000港元留作不可分配的特別資金儲備。在截至二零一三年十二月三十一日的年度內，公司並無賠償餘下欠款。截至二零一四年十二月三十一日，公司再賠償欠款30,000港元。這導致30,000港元由特別資金儲備轉為可分配的留存利潤，結果將633,000港元留作不可分配的特別資金儲備。

28 遞延所得稅負債

遞延所得稅負債總變動如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年初	118,781	110,962	—	327
貨幣換算差異	—	37	—	—
支出/(應付)至損益表(附註14)	5,087	7,782	—	(327)
年終	123,868	118,781	—	—

預期所有遞延所得稅負債於十二個月後支付。

綜合財務報表附註

28 遞延所得稅負債(續)

本集團於本年度之遞延所得稅負債，並無考慮與涉及同一稅務司法權區有關結餘抵銷之變動如下：

	投資物業公平值變動		其他		總額	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年初	117,091	109,510	1,690	1,452	118,781	110,962
貨幣換算差異	-	-	-	37	-	37
支出至綜合損益表	5,087	7,581	-	201	5,087	7,782
年終	122,178	117,091	1,690	1,690	123,868	118,781

就結轉的稅損而確認的遞延所得稅資產僅限有關之稅務收益有可能透過未來應課稅盈利實現。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收益的稅損3,823,000港元(二零一三年：3,725,000港元) 確認遞延所得稅資產23,170,000港元(二零一三年：22,576,000港元)。未動用之稅損並無期限。

29 應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
業務應付款項	17	326	-	-
其他應付款項及訂金	18,212	18,066	2,891	1,833
應計營業支出	7,019	6,774	3,850	3,885
	25,248	25,166	6,741	5,718

本集團業務應付款項之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
30日內	17	326

綜合財務報表附註

29 應付款項及應計費用(續)

應付款項及應計費用之賬面值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
港元	25,119	25,050	6,741	5,706
人民幣	129	116	-	12
	25,248	25,166	6,741	5,718

本集團應付款項及應計費用之公平值與其各自之賬面值相若。

30 綜合現金流量表附註

經營溢利與經營活動產生之現金淨額之調節

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營溢利	45,335	69,367
折舊及攤銷	7,178	6,182
淨匯兌虧損／(收益)	2,495	(1,333)
處置物業、機械及設備虧損	139	114
出售一個投資物業虧損	-	1,974
可供出售之金融資產註銷	150	-
呆賬撥備撥回	-	(12,448)
投資物業公平值之變動	(39,613)	(51,229)
股息收入	(1,200)	(1,200)
利息收入	(2,665)	(2,052)
營運資金變動前之經營溢利	11,819	9,375
應收款項、預付賬款及按金之減少／(增加)	1,253	(2,325)
應付款項及應計費用之增加	82	562
經營活動產生之現金淨額	13,154	7,612

綜合財務報表附註

30 綜合現金流量表附註(續)

經營溢利與經營活動產生之現金淨額之調節(續)

於現金流量表中，出售物業、機械及設備所得款項包括：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
賬面淨值	139	117
出售物業、機械及設備之虧損	(139)	(114)
出售物業、機械及設備所得款項	-	3

於現金流量表中，出售投資物業所得款項包括：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
賬面淨值	-	10,675
出售投資物業之虧損	-	(1,974)
出售投資物業所得款項	-	8,701

31 按類別劃分之金融工具

於結算日各類別金融工具之賬面值如下：

金融資產

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
可供出售金融資產	43,925	37,761	8,920	6,961
貸款及應收賬款				
應收賬款及其他應收款項	8,241	8,010	116	112
應收聯營公司款項	150,915	177,144	140,000	140,000
現金及銀行結存	368,887	325,906	285,957	186,623
	528,043	511,060	426,073	326,735
合計	571,968	548,821	434,993	333,696

綜合財務報表附註

31 按類別劃分之金融工具(續)

金融負債

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
金融負債已攤銷成本 累計負債及其他應付款項中 的金融負債	25,248	25,166	6,741	5,718
應付聯營公司款項	11,500	5,524	11,198	333
合計	36,748	30,690	17,939	6,051

32 承擔

(a) 資本承擔

有關本年底已簽約但未計提：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
投資物業－修理及維護	3,474	—

(b) 應收經營租賃租金

有關投資他物業之不可解除經營租賃下之未來最低租賃租金按下列年期收取：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	30,204	28,414
一年至五年	29,456	46,214
	59,660	74,628

綜合財務報表附註

33 關聯方交易

本集團根據聯營公司之經營收益之若干百分比釐定收取物業管理費約6,886,000港元(二零一三年：6,184,000港元)。

34 最終控股公司

董事視Fabulous Investment Limited(一家於英屬維京群島註冊成立的公司)為本公司的直接控股公司。

董事視Harlesden Limited(「Harlesden」)(一家於英屬維京群島註冊成立的公司)為本公司的最終控股公司。本公司最終由戴小明先生所控制，其為Harlesden之唯一股東。



綜合財務報表附註

35 主要附屬公司及聯營公司

(a) 附屬公司

名稱	註冊地點及 法律實體性質	已發行股本／ 繳足股本詳情	所佔股權百分比		主要業務
			本公司	本集團	
亞證財務有限公司	香港	1,000股普通股／ 10,000港元	—	100	財務融資
亞證物業管理有限公司	香港	300,000股普通股／ 300,000港元	—	100	物業管理
耀啟投資有限公司	香港	2股普通股／ 2港元	—	100	物業投資
丹楓(中國)有限公司	香港	2股普通股／ 2港元	100	100	控股投資
丹楓(香港)有限公司	香港	1,000,000股普通股／ 1,000,000港元	100	100	控股投資
Dawna Range Company Limited	香港	2股普通股／ 20港元	—	100	控股投資
鑽石物業管理有限公司	香港	1,000股普通股／ 10,000港元	—	100	物業管理
夏紀有限公司	香港	10,000股普通股／ 10,000港元	—	100	物業投資
敬安投資有限公司	香港	1,010,000股普通股／ 1,010,000港元	—	100	控股投資
朗欣投資有限公司	香港	2股普通股／ 2港元	—	100	物業投資

綜合財務報表附註

35 主要附屬公司及聯營公司(續)

(a) 附屬公司(續)

名稱	註冊地點及 法律實體性質	已發行股本/ 繳足股本詳情	所佔股權百分比		主要業務
			本公司	本集團	
萬利海外有限公司	英屬維京群島	1股普通股/ 1美元	—	100	物業投資
東龍投資有限公司	英屬維京群島	1股普通股/ 1美元	—	100	物業投資
智慧高爾夫(國際) 有限公司	香港	60,000,000股普通股/ 60,000,000港元	—	100	控股投資
天權發展有限公司	香港	2股普通股/ 2港元	—	100	物業投資
榮陽房地產有限公司	英屬維京群島	1股普通股/ 1美元	—	100	物業投資
深圳隆運諮詢服務 有限公司	中國大陸	2,150,000美元 ⁽²⁾	—	100	商業諮詢

(b) 聯營公司

名稱	註冊地點及 法律實體性質	已發行股本/ 繳足股本詳情	所佔股權百分比		主要業務
			本公司	本集團	
北京敬遠房地產開發 有限公司 ⁽¹⁾	中國大陸	61,220,000 美元 ⁽²⁾	—	29.4	物業發展
浩博投資有限公司	香港	100股普通股/ 10,000港元	—	50	控股投資
建唐置業有限公司	香港	1,000,000股普通股/ 10,000,000港元	—	50	物業投資
Zeta Estates Limited	香港	9,900股普通股/ 990,000港元	—	33.33	物業投資

⁽¹⁾ 中外合資合營公司

⁽²⁾ 已繳註冊資本

主要物業資料

於二零一四年十二月三十一日

地點	地段號碼	用途	總建築面積 (平方呎)	車位	所佔百分比
投資物業					
香港					
港晶中心(部份)	九龍內地段	商業	138,663	–	80
九龍尖沙咀東部	10600號		8,881	–	40
加連威老道100號				30	100
港灣工貿中心(部份)	鴨脷洲內地段116號	工業/貨倉	266,126	59	33.33
香港香港仔鴨脷洲					
海灣工貿中心(部份)	鴨脷洲內地段116號	工業/貨倉	741,706	74	33.33
香港香港仔鴨脷洲					
帝后商業中心(部份)	內地段2243號之餘段	商業/辦公室	27,457	–	50
香港灣仔皇后大道東58-64號					
紅山半島第一期(部份)	郊區建築地段1050號	住宅	11,001	–	33.33
香港大潭					
紅山半島第二期(部份)	郊區建築地段1050號	住宅	95,818	–	33.33
香港大潭					
紅山半島第三期(部份)	郊區建築地段1050號	住宅	181,698	–	33.33
香港大潭					
紅山半島第四期(部份)	郊區建築地段1050號	住宅	205,639	271	33.33
香港大潭					
華順工業中心(部份)	油塘內地段29號	工業	134,236	10	50
九龍油塘草園街4號					

集團財務資料摘要

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收益	49,745	47,505	42,538	42,087	38,553
經營溢利	45,335	69,367	167,558	155,765	77,756
應佔聯營公司溢利	209,300	175,672	781,123	386,810	440,998
除所得稅前溢利	254,635	245,039	948,681	542,575	518,754
所得稅支出	(7,432)	(10,042)	(24,374)	(15,087)	(11,370)
本年度溢利	247,203	234,997	924,307	527,488	507,384
下列人士應佔：					
本公司股東	247,203	234,997	924,307	527,488	507,384
每股溢利	19.82 港仙	18.84 港仙	74.10 港仙	42.29 港仙	40.70 港仙
總資產	5,204,157	4,940,649	4,702,112	3,774,086	3,222,612
總負債	(161,141)	(150,627)	(136,877)	(127,514)	(109,255)
資產淨值	5,043,016	4,790,022	4,565,235	3,646,572	3,113,357