

粵海置地控股有限公司 Guangdong Land Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(Incorporated in Bermuda with limited liability)
股份代號 Stock Code: 0124



2014
Annual Report 年報

目錄

	頁次
公司資料	2
摘要	3
主席報告	4
管理層之討論及分析	6
董事報告	8
企業管治報告	21
獨立核數師報告	32
綜合損益表	34
綜合全面損益表	35
綜合資產負債表	36
綜合權益變動表	37
綜合現金流量表	38
資產負債表	40
財務報表附註	41

公司資料

於2015年3月16日

董事會

非執行董事

黃小峰(主席)
黃鎮海
羅蕃郁

執行董事

叶旭全(行政總裁)
趙春曉
李偉強

獨立非執行董事

Alan Howard SMITH 太平紳士
方和 銅紫荊星章·太平紳士
李君豪 比利時官佐勳銜

審核委員會

李君豪 比利時官佐勳銜(委員會主席)
Alan Howard SMITH 太平紳士
方和 銅紫荊星章·太平紳士

薪酬委員會

方和 銅紫荊星章·太平紳士(委員會主席)
Alan Howard SMITH 太平紳士
李君豪 比利時官佐勳銜

提名委員會

黃小峰(委員會主席)
Alan Howard SMITH 太平紳士
方和 銅紫荊星章·太平紳士
李君豪 比利時官佐勳銜

公司秘書

黃建昕

核數師

安永會計師事務所

網址

<http://www.gdland.com.hk>

主要往來銀行

香港上海匯豐銀行有限公司
招商銀行
上海浦東發展銀行
中國銀行

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點

香港
干諾道中148號
粵海投資大廈18樓
電話：(852) 2165 6262
傳真：(852) 2815 2020

股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM 08
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓

股份資料

上市地點：香港聯合交易所有限公司主板
股份代號：0124
每手買賣單位：2,000股
財務年度年結：12月31日

摘要

	截至 12 月 31 日		
	止年度		
	2014 年	2013 年	變化
出售附屬公司淨收益，千港元	—	3,935,995	不適用
已終止經營業務溢利，千港元	—	3,399,876	不適用
歸屬於本公司持有者之本年溢利，千港元	81,773	3,426,966	-97.6%
每股基本盈利，港仙	4.78	200.00	-97.6%

	於 12 月 31 日		
	2014 年	2013 年	變化
流動比率	16.7 倍	4.0 倍	+317.5%
總資產值，百萬港元	4,618	5,483	-15.8%
每股資產淨值，港元	2.53	2.49	+1.6%
年末僱員人數	182	546	-66.7%

主席報告

業績

自2013年9月份完成出售從事啤酒生產及銷售的9間前附屬公司全部股權的交割後，本集團已轉型為從事房地產發展及投資業務。本集團在廣東省深圳市持有若干可帶來租金收入的投資物業。此外，本集團在深圳持有一地塊用作發展布心項目，目前正在籌劃興建階段，本年度該項目未為本集團帶來任何收入。

本集團截至2014年12月31日止年度的業績乃來自房地產發展及投資業務。而上年同期的業績則主要來自已出售的生產、分銷及銷售啤酒業務。

2014年全年持續經營業務錄得淨溢利8,177萬港元(2013年：2,709萬港元)，較上年同期增加201.8%。2013年全年因完成出售9間前附屬公司的全部股權，來自已終止經營業務錄得淨溢利34.00億港元，2014年度並無該項溢利。綜合以上兩項，歸屬於本公司持有者之本年溢利8,177萬港元(2013年：34.27億港元)，較上年同期減少97.6%。

為本公司未來業務發展之需要，董事會不建議宣派截至2014年12月31日止年度末期股息(2013年：無)。

業務回顧

於回顧年度，本集團推行當地政府批准的房改計劃及依當地政府相關主管部門批准並按政府規定的程序和核定的價格出售宿舍予符合政府相關規定的條件的員工。本集團就出售員工宿舍錄得約7,338萬港元的收益。於2014年底，尚有個別員工宿舍單位未完成出售程序。

於回顧年度，本集團緊密地配合就布心項目城市更新單元規劃方案審批單位之有關審閱程序，並對布心項目的城市更新單元規劃方案進行調整，以配合城市更新單元規劃方案審批單位的審核流程。布心項目是以珠寶為主題的產業商貿綜合體，本集團為爭取較高的發展容積率及其他有利的建設指標(例如物業類型分配以及出租與出售比例等)正與相關政府部門進行討論，而項目的規劃設計因應討論而進行相關調整，因此導致審批時間較預期長。但與此同時，為配合布心項目的發展，布心項目將劃分為兩期建造。本集團已根據布心項目的市場定位展開前期市場調研及走訪潛在客戶等招商籌備工作，並獲得潛在客戶對布心項目良好的反應。基於現有資料及與相關政府部門最近期的溝通情況，初步估計佔項目大部分可發展面積的第一期基礎建設工程預計將於2015年第四季動工，預售及租賃程序預計將於約2017年展開。

本集團已於回顧年度內與一獨立第三者簽訂了協議，出售深圳一廠原有的啤酒生產機器設備，預計將於2015年上半年完成有關出售設備的程序。

展望

隨着中國經濟繼續以較高速度的發展、人民生活水準的提高及配合城市化發展導致對物業更大的需求，本集團深信，這趨勢將繼續推動房地產業發展的增長，包括商業房地產的發展。

本集團上年度出售了啤酒業務後已收回了大量資金，為本集團未來的房地產發展及投資業務奠定了堅實的基礎，本公司對發展國內房地產及投資業務充滿信心。除發展現有布心項目外，本集團正積極考慮及研究國內其他房地產發展及投資的機會，此舉可分散營運風險及增加投資回報。於本公告日期，本公司有條件地同意購買一項位於中國廣州番禺區(其中包括)若干商品住宅房地產物業項目。有關詳細資訊，請參閱本公司日期為2015年3月16日的公告。

最後，本人謹代表董事會感謝管理層及員工過去一年的努力。在新的一年，本人堅信在董事會的領導下，本集團將繼續努力，為股東創造更大的回報。

主席
黃小峰

香港，2015年3月16日

管理層之討論及分析

本集團截至2014年12月31日止年度的業績乃來自房地產發展及投資業務。而上年同期的業績則主要來自自己出售的生產、分銷及銷售啤酒業務。

本集團2014年度反映投資物業租金收入的綜合收入342萬港元(2013年：無)。於回顧年度，來自持續經營業務之淨溢利錄得8,177萬港元(2013年：2,709萬港元)，較上年同期增加201.8%。本集團於2013年度因完成出售9間前附屬公司的全部股權，來自已終止經營業務之淨溢利錄得34.00億港元，本年度並無錄得該項溢利。綜合以上兩項，歸屬於本公司持有者之本年溢利為8,177萬港元(2013年：34.27億港元)，較上年同期下降97.6%。

經營收益、費用及融資成本

因平均銀行存款餘額增加，本集團本回顧年度錄得1.37億港元銀行利息收入(2013年：2,935萬港元)，較上年同期增加366.8%。本回顧年度因出售員工宿舍錄得約7,338萬港元的收益(2013年：無)。

本集團2014年度管理費用為9,478萬港元(2013年：2,950萬港元)，較2013年度增加221.3%，主要是由於上年度計入持續經營業務的管理費用不包含所有國內附屬公司產生的管理費用，而本年度管理費用包含本集團所保留的深圳一廠產生的費用。此外，本集團回顧年度與一獨立第三者簽訂了協議，出售深圳一廠原有的啤酒生產設備，鑑於預計出售收益較該等啤酒生產設備的賬面值低，本集團因此為該等機器設備作出580萬港元的減值撥備。

關於本集團於2013年完成的出售經營啤酒業務的9間前附屬公司的股權交易，按有關協議的規定，出售交易對價可予調整。於回顧年度，根據該等前附屬公司的經審閱交割賬目，交易對價結算金額合共較本集團出售對價略為調減導致應收交易對價款減少3,258萬港元，有關調減金額已列支於本年度的損益賬內。此外，本集團亦因應出售交易總體協議項下約定的補償機制額外作出了2,455萬港元的撥備。以上兩項合計5,713萬港元，約佔出售交易總對價人民幣53.8億元(折合約67.3億港元)的0.8%。

本集團2014年度並無借入任何銀行貸款，故無錄得任何融資成本(2013年：59.5萬港元)。

稅務

本集團一家在國內營運的全資附屬公司於2014年度因出售員工宿舍計提了913萬港元的土地增值稅項支出(2013年：無)。

管理層之討論及分析(續)

資本性開支

本集團於2014年內以現金支付為基準的一般資本性開支約105萬港元(2013年：1.36億港元)，較2013年減少99.2%。此外，與布心項目有關的前期資本性開支約539萬港元(2013年：600萬港元)。

財務資源及資金流動性

於2014年12月31日，本集團之資產淨值為43.4億港元(2013年：42.6億港元)，較2013年增加1.9%。按2014年12月31日已發行股份的數目計算，年末每股資產淨值為2.53港元(2013年：每股2.49港元)，較2013年同期增加1.6%。

於2014年12月31日，本集團現金及銀行存款合共38.32億港元(2013年：31.04億港元)，較2013年12月31日增加23.5%。其中包括受限制銀行存款19.1萬港元(2013年：6.95億港元)。本集團於2014年12月31日的資金分佈為人民幣佔97.9%、美元佔2.1%。於本年度經營業務所產生的現金流出淨額2.40億港元(2013年：400萬港元)。

由於本集團大部份日常業務之交易貨幣以人民幣結算，來自交易產生的貨幣風險較低。於回顧年度，本集團並無主動對沖此等交易貨幣。本集團的綜合財務報表以港元呈報，港元兌人民幣的變化將會影響因貨幣換算產生的賬面匯兌差異。本集團於2014年度錄得匯兌虧損淨額291萬港元(2013年：匯兌收益淨額2,620萬港元)。

於2014年底本集團無任何未償還銀行貸款，按目前本集團的現金及銀行存款水平，本集團將有足夠的財務資源應付目前持續經營業務來年的資金需求。

本集團於2014年底並沒有將資產抵押予任何債權人，亦沒有錄得任何重大的或然負債。

人力資源

本集團於2014年底聘用約182名(2013年：546名(包括深圳一廠及香港總部僱員))僱員。2014年度來自持續經營業務僱員薪酬及公積金供款(不包括董事酬金)總額合共6,338萬港元(2013年：8,240萬港元(包括深圳一廠及香港總部僱員有關支出))。本集團於2014年陸續進行員工安置計劃，因此，本集團的員工數目逐步減少至2014年底的182人。本集團提供各樣基本福利予員工，而員工的獎勵政策則會參考本集團的經營業績及員工個人表現等因素綜合釐定。

董事報告

粵海置地控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)僅此提呈彼等之報告及本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2014年12月31日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。本公司附屬公司的主要業務為房地產發展及投資。

本集團之主要業務於本回顧年度內並無重大改變。

財務摘要

本集團最近五個財務年度之業績和資產及負債(摘自財務報表及經適當地重新分類後)列出如下：

業績

	截至12月31日止年度				
	2014年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
收入	3,422	—	—	1,758,087	1,631,886
毛利	3,422	—	—	314,894	355,468
歸屬於本公司持有者 之本年溢利/ (虧損)	81,773	3,426,966	(168,474)	34,765	36,272
股息	—	1,711,537	—	17,115	17,115

資產及負債

	於12月31日				
	2014年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
總資產	4,618,249	5,483,215	3,449,045	3,709,415	3,574,013
總負債	(280,464)	(1,224,631)	(497,269)	(570,965)	(570,275)
資產淨值	4,337,785	4,258,584	2,951,776	3,138,450	3,003,738

業績及股息

本集團截至2014年12月31日止年度之溢利及本公司與本集團於該日之業務狀況載於財務報表第34至94頁。

本回顧年度內並無派發中期股息，董事會不建議派付截至2014年12月31日止年度之末期股息。

物業、廠房及設備

本集團於本回顧年度內之物業、機器及設備的變動詳情載列於財務報表附註15。

股本及股票期權

本公司於本回顧年度內股本及股票期權之變動詳情分別載於財務報表附註25及26。

儲備

本公司及本集團於本回顧年度內之儲備變動詳情，分別載於財務報表附註27內及第37頁之綜合權益變動表。

可供分派儲備

於2014年12月31日，本公司根據百慕達1981年之公司法規定，計算其可供分派予股東之儲備為253,097,000港元。

此外，本公司之股份溢價賬1,688,606,000港元可以繳足紅股之形式分派。

慈善捐款

本集團於本回顧年度內並無慈善捐款(2013年：無)。

退休福利計劃

有關本集團之退休福利計劃詳情載於財務報表附註2.4。

主要附屬公司

有關本公司於2014年12月31日之主要附屬公司詳情載於財務報表附註19。

董事

本公司於本財務年內及直至本報告日期之董事為：

非執行董事

黃小峰(主席)
黃鎮海
羅蕃郁

執行董事

叶旭全(行政總裁)
趙春曉 (於2014年12月18日獲委任)
李偉強
梁江 (自2014年7月16日起辭任)

獨立非執行董事

Alan Howard SMITH 太平紳士
方和 銅紫荊星章，太平紳士
李君豪 比利時官佐勳銜

根據本公司之公司細則(「公司細則」)第86(2)條規定，趙春曉女士自上屆股東大會後獲委任為本公司董事，任期至即將召開之股東大會止，惟彼符合資格並表示願意於大會上膺選連任。

根據公司細則第87條規定，李偉強先生、黃鎮海先生及李君豪先生於即將召開之股東週年大會上輪席退任，惟彼等符合資格並表示願意於大會上膺選連任。

執行董事趙春曉女士及李偉強先生、非執行董事黃鎮海先生及獨立非執行董事李君豪先生均符合資格並表示願意膺選連任，如獲重選，彼等任期將由重選日起至(i)本公司於2018年召開的股東週年大會結束及(ii)2018年6月30日兩者中之較早日期；或直至按照公司細則及／或任何適用法例及規定而需要提早退任為止。

董事及高級管理人員履歷

於2015年3月16日

非執行董事

黃小峰先生，56歲，於2008年10月獲委任為本公司非執行董事，並於2010年11月起出任本公司主席。彼亦為本公司提名委員會主席。黃先生畢業於中國華南師範大學，持有歷史學學士學位。彼亦持有中國中山大學公共行政管理碩士學位。黃先生於1987年至1999年期間在廣東省委辦公廳擔任不同職務。1999年至2003年先後任中國廣州市委辦公廳副主任及中國廣州市委副秘書長。2003年至2008年先後任廣東省政府辦公廳副主任及廣東省政府副秘書長。黃先生於2008年4月獲委任為廣東粵海控股集團有限公司(前稱廣東粵海控股有限公司)(「粵海控股」)的董事及副總經理，其後再獲委任為粵海控股集團有限公司(「香港粵海」)的常務董事及副總經理，並稍後分別於2010年9月及2010年10月起出任粵海控股及香港粵海的董事長。黃先生於2009年2月至2012年5月期間出任粵海控股及香港粵海的總經理。黃先生於2008年6月獲委任為粵海投資有限公司(「粵海投資」)非執行董事，其後於2010年11月出任粵海投資主席，並同時調任為粵海投資執行董事。黃先生曾於2008年10月至2012年7月期間出任廣南(集團)有限公司(「廣南」)非執行董事。粵海控股及香港粵海分別為本公司的最終控股股東及直接控股股東。粵海投資及廣南均為本公司同系附屬公司及為香港之上市公司。

黃鎮海先生，52歲，於2011年3月獲委任為本公司非執行董事。黃先生持有中國中山大學理學學士學位和澳大利亞悉尼科技大學博士(Ph.D)學位。黃先生於1995年至2003年任廣東國際認證技術公司總經理，於2003年至2007年任中國檢驗認證(集團)有限公司董事及總經理，於2007年至2010年任中國檢驗認證(集團)有限公司與中國質量認證中心合併後成立的中國檢驗認證(集團)有限公司副總裁。彼於2001年至2010年為中華人民共和國國家出入境檢驗檢疫局科學技術委員會質量認證專業委員會副主任，於2006年至2010年為中國合格評定國家認可委員會委員。黃先生於2010年10月出任粵海控股副總經理，其後分別於2012年4月及2012年5月獲委任為粵海控股的總經理及董事。黃先生於2010年12月出任香港粵海常務董事，於2012年5月獲委任為香港粵海的總經理。粵海控股及香港粵海分別為本公司的最終控股股東及直接控股股東。黃先生於2012年7月獲委任為粵海投資非執行董事。粵海投資為本公司同系附屬公司及為香港之上市公司。

羅蕃郁先生，59歲，於2003年10月獲委任為本公司非執行董事。羅先生畢業於中國中山大學經濟系。羅先生於1987年加入粵海企業(集團)有限公司(「粵海企業」)，負責法律事務。彼現為香港粵海(本公司之直接控股股東)董事。羅先生於2000年5月至2012年12月期間出任廣南非執行董事。廣南乃本公司同系附屬公司及為香港之上市公司。在加入粵海企業以前，彼曾任廣東省高級人民法院審判員及經濟審判庭副庭長。

董事及高級管理人員履歷 (續)

於2015年3月16日

執行董事

叶旭全先生，59歲，於2002年1月獲委任為本公司執行董事。叶先生自2002年1月至2008年7月出任本公司董事會主席，並於2008年7月起擔任本公司之行政總裁。叶先生畢業於華南師範大學中文系和經濟研究所，獲經濟學碩士學位。叶先生於1978年加入廣東省東深供水管理局（「供水局」），彼於供水工程管理、營運方面有二十四年經驗。叶先生於1984年任供水局橋頭處主任，於1987年晉升為副局長，於1995年任代局長，於1997年至2000年出任局長。叶先生於2000年11月至2002年1月出任廣南主席及於2000年5月至2004年2月出任粵海投資董事。廣南及粵海投資均為本公司同系附屬公司及為香港之上市公司。彼亦於2000年8月至2003年7月出任廣東粵海供水有限公司董事長，並曾擔任粵海控股董事及副總經理與香港粵海董事及常務副總經理。粵海控股及香港粵海分別為本公司的最終控股股東及直接控股股東。

趙春曉女士，45歲，於2014年12月獲委任為本公司執行董事。趙女士曾就讀於遼寧師範大學中文系及中國新聞學院國內新聞專業本科畢業，取得雙學士學位。彼於1994年至2002年期間於新華通訊社廣東分社工作，歷任經濟室及專題部主任，並於2003年至2008年期間任職於亞洲電視有限公司，歷任新聞與公關部資訊科總監、助理副總裁等職位。趙女士分別於2008年12月及2009年1月加入香港粵海及粵海控股，現任粵海控股之副總經理及行政總監，以及香港粵海之常務董事、行政總監及公司秘書。趙女士於2011年8月出任粵海投資非執行董事。粵海控股及香港粵海分別為本公司的最終控股股東及直接控股股東。粵海投資為本公司的同系附屬公司及為香港之上市公司。

李偉強先生，58歲，於2011年10月獲委任為本公司非執行董事，並於2012年3月調任為本公司執行董事。李先生畢業於香港理工學院，並持有東亞大學工商管理學碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。李先生曾於恒基兆業地產有限公司（香港之上市公司）工作約二十年。李先生為香港粵海的常務董事及財務總監，亦為粵海控股的財務總監。粵海控股及香港粵海分別為本公司的最終控股股東及直接控股股東。李先生於2000年5月起獲委任為粵海投資的非執行董事，並於2006年7月至2008年4月期間出任粵海投資的執行董事兼財務總監，其後再調任為粵海投資的非執行董事。粵海投資為本公司同系附屬公司及為香港之上市公司。彼亦為永順泰麥芽（中國）有限公司（「永順泰」）的董事。永順泰為香港粵海的附屬公司。李先生亦為深圳控股有限公司、漢思能源有限公司及華南城控股有限公司（上述三間公司均為香港之上市公司）之獨立非執行董事，以及深圳市機場（集團）有限公司之董事。李先生亦為中華人民共和國財政部管理會計諮詢專家、香港中樂團理事會副主席、中華海外聯誼會理事、香港中國企業協會財會專業委員會副主任委員兼秘書長及香港商界會計師協會理事會常務副會長。

董事及高級管理人員履歷 (續)

於2015年3月16日

獨立非執行董事

Alan Howard SMITH 先生 太平紳士，71歲，於1999年1月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。Smith先生，由1997年起直至2001年12月退休前，曾擔任全球主要投資銀行瑞士信貸第一波士頓(「瑞信波士頓」)太平洋區的副主席。加入瑞信波士頓前，他於1983年至1994年出任怡富集團行政總裁，並於1994年至1996年升任該集團主席。Smith先生擁有逾二十七年亞洲區投資銀行的經驗，曾兩度獲選為香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)理事會成員。彼曾為香港特區政府經濟顧問委員會成員，曾出任香港政府公司法改革常務委員會委員達十年之久，並於2002年至2014年出任醫院管理局公積金計劃信託人。Smith先生於1964年畢業於英國布里斯托大學，取得法律學士(榮譽)學位，並分別於1967年及1970年取得英國及香港的律師資格。Smith先生現為雲頂香港有限公司及會德豐有限公司(兩者皆在香港聯交所上市)的獨立非執行董事；彼亦為Noble Group Limited(在新加坡證券交易所有限公司上市)的獨立非執行董事。Smith先生現擔任IP All Seasons Asian Credit Fund(前稱Asian Credit Hedge Fund Ltd.，曾於愛爾蘭證券交易所上市，但已於2012年7月自願性除牌)的董事。在過去三年，Smith先生亦曾於2007年9月至2012年9月期間擔任Global Investment House (K.S.C.C.)(在科威特、巴林及倫敦證券交易所以及杜拜金融市場上市)的獨立非執行董事；及自2004年4月至2014年5月期間擔任卓越金融有限公司(現稱皇冠環球集團有限公司，在香港聯交所上市)的獨立非執行董事。

方和先生 銅紫荊星章，太平紳士，64歲，於2007年1月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。方先生是夏佳理方和吳正和律師事務所(現已易名為金杜律師事務所)的創辦合夥人，及彼現為金杜律師事務所的顧問律師。方先生於1974年在加拿大取得其工程學位，並於1978年在多倫多Osgoode Hall Law School取得其法律博士學位。方先生在法律界執業逾三十四年，其中八年於多倫多執業。方先生為香港、加拿大及英格蘭律師會的會員，亦為中國司法部委任在港的中國委托公証人。方先生擔任多個社區及社會職務，包括香港加拿大華人協會、酒牌局前任主席。方先生為中國人民政治協商會議廣東省委員會(第九及第十屆)委員、中華海外聯誼會理事、現任食物及環境衛生諮詢委員會主席及香港基本法研究中心有限公司理事。方先生為太平紳士，獲香港政府頒授銅紫荊星章，以嘉許其於公職服務的貢獻。彼於2013年7月獲委任為香港通訊事務管理局成員。在教育方面，方先生為香港加拿大國際學校的創辦人兼首任校董及加拿大維多利亞大學商學院顧問。方先生為香港專業攝影師公會、香港中華廠商聯合總會等多個香港非牟利機構的名譽法律顧問。方先生現為多家上市公司的獨立非執行董事，包括中海油田服務股份有限公司(該公司股份於香港聯交所及上海證券交易所上市)、綠地香港控股有限公司(前稱盛高置地(控股)有限公司)、長興國際(集團)控股有限公司、中國投資開發有限公司及順泰控股集團有限公司，上述四間公司的股份均在香港聯交所上市。

董事及高級管理人員履歷 (續)

於2015年3月16日

獨立非執行董事 (續)

李君豪先生 比利時官佐勳銜，59歲，於2009年3月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼為本公司審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。李先生現擔任東泰集團主席，彼自2000年起為香港交易及結算所有限公司獨立非執行董事及於2013年3月獲委任為勒泰商業地產有限公司(前稱勒泰控股有限公司)非執行董事，上述兩間公司的股份均在香港聯交所上市。李先生於證券及期貨業擁有逾三十年經驗，在銀行、企業財務及投資方面亦具備豐富經驗。彼曾於1978年至1981年任職Coopers and Lybrand會計師事務所(洛杉磯及波士頓)，於1981年至1990年在匯豐銀行集團(香港及溫哥華)工作。彼擔任多項公職及社會服務，彼亦於2013年1月獲香港金融發展局委任為非官方委員。李先生為現任麥理浩爵士信託基金投資顧問委員會主席及中國和平統一促進會香港總會常務副會長。彼自2006年起為懲教署人員子女教育信託基金之投資顧問委員會委員。彼亦由2007年至2008年擔任香港特區政府中央政策組非全職顧問，於2002年至2006年為證券及期貨事務監察委員會之學術評審諮詢委員會委員，及於2003年至2009年為證券及期貨事務上訴審裁處委員。彼自1990年起為香港加拿大國際學校有限公司之創辦委員並於2006年至2008年擔任其主席，及於2005年至2009年2月出任證券商協會有限公司之主席。彼以Magna Cum Laude榮譽畢業於美國南加州大學會計及國際財務學系及於英國倫敦大學經濟及政治學院獲得經濟學碩士。彼為美國加州特許會計師及香港會計師公會的資深會員。

高級管理人員

本集團的高級管理人員包括上述三名執行董事叶旭全先生、趙春曉女士及李偉強先生，及本公司財務總監周濤先生。

周濤先生，44歲，畢業於中南財經政法大學會計系，持有管理學碩士學位。彼是一位會計師、審計師及經濟師，並為中國註冊會計師協會會員。周先生曾於2001年至2005年於香港粵海(本公司之直接控股股東)人事考核部及財務部工作，於2005年3月至2008年2月任職粵海投資下屬粵海(國際)酒店管理集團有限公司董事兼財務總監，於2008年3月至2010年3月任職粵海制革徐州生產基地董事兼財務總監及粵海制革副財務總監。周先生於2010年4月加入本公司，並於2010年9月獲委任為本公司財務總監。粵海投資及粵海制革均為本公司同系附屬公司及為香港之上市公司。彼於財務管理、內部稽核及集團化管控方面均具豐富經驗。

董事之服務合約

凡擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之董事，概無與本公司訂立本公司如不作出賠償(法定賠償除外)而不可於一年內終止的服務合約。

董事於重大合約之權益

本公司或本公司的附屬公司或控股公司或本公司控股公司的附屬公司概無訂立於年終或年內任何時間仍然生效而本公司董事於其中直接或間接擁有任何重大權益的重要合約。

董事於競爭業務中之權益

於截至2014年12月31日止年度內，根據香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定，董事或彼等各自之聯繫人士於直接或間接與本集團業務(即房地產發展及投資業務(「競爭業務」))構成競爭或可能構成競爭之業務中所持有之須披露權益如下：

董事名稱	公司名稱(附註)	權益性質(附註)
黃小峰	廣東粵海控股集團有限公司* 粵海控股集團有限公司 粵海投資有限公司	董事長及董事 董事長及董事 主席及執行董事
黃鎮海	廣東粵海控股集團有限公司* 粵海控股集團有限公司 粵海投資有限公司	董事及總經理 常務董事及總經理 非執行董事
趙春曉	粵海控股集團有限公司 粵海投資有限公司	常務董事 非執行董事
李偉強	粵海控股集團有限公司 粵海投資有限公司	常務董事 非執行董事
羅蕃郁	粵海控股集團有限公司	董事

附註：上述公司從事(其中包括)房地產發展及投資。上述董事於上述公司業務中的權益，亦可能透過彼等出任上述公司的控股公司、附屬公司、關聯公司或任何投資形式的相應董事職務而產生。

* 廣東粵海控股集團有限公司前稱廣東粵海控股有限公司。

除上述所披露者外，於2014年12月31日，概無任何董事於競爭業務中擁有任何權益。

董事的證券權益及淡倉

於2014年12月31日，本公司董事及最高行政人員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、相關股份及債券的權益及淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯交所(包括根據證券及期貨條例董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)知會本公司及香港聯交所如下：

I. 股份

(i) 本公司

董事姓名	身份／ 權益性質	持有股份 數目	好倉／ 淡倉	所持權益概約 百分比 ^(附註3)
黃小峰	家庭 ^(附註1)	3,880,000	好倉	0.227%
趙春曉 ^(附註2)	個人	1,062,000	好倉	0.062%
羅蕃郁	個人	86,444	好倉	0.005%
Alan Howard SMITH	個人	317,273	好倉	0.019%

附註：

- 該權益由黃小峰先生與其配偶共同持有。
- 趙春曉女士於2014年12月18日獲委任為本公司執行董事。
- 權益概約百分比乃按於2014年12月31日本公司之已發行股份1,711,536,850股為計算基準。

(ii) 粵海投資有限公司

董事姓名	身份／ 權益性質	持有股份 數目	好倉／ 淡倉	所持權益概約 百分比 ^(附註)
黃小峰	個人	780,000	好倉	0.012%

附註：權益概約百分比乃按於2014年12月31日粵海投資有限公司之已發行股份6,240,282,571股普通股為計算基準。

(iii) 粵海制革有限公司

董事姓名	身份／ 權益性質	持有股份 數目	好倉／ 淡倉	所持權益概約 百分比 ^(附註)
羅蕃郁	個人	70,000	好倉	0.013%

附註：權益概約百分比乃按於2014年12月31日粵海制革有限公司之已發行股份538,019,000股普通股為計算基準。

董事的證券權益及淡倉 (續)

II. 股票期權

粵海投資有限公司

董事姓名	股票期權 授出日期 (日.月.年)	於授出日期	股票期權數目				於 2014年 12月31日	授出 股票 期權之 總代價 港元 (每股)	股票 期權行 使價* 港元 (每股)	緊接 授出日 期前之 普通股 價格** 港元 (每股)	緊接 行使日 期前之 普通股 價格** 港元 (每股)	好倉/ 淡倉
			於 2014年 1月1日	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/ 失效						
黃小峰	24.10.2008	5,700,000	5,700,000	—	(900,000)	(4,800,000)	0	—	1.88	1.73	7.36	好倉
	22.01.2013	2,693,000	2,693,000	—	—	—	2,693,000	—	6.20	6.30	—	好倉
黃鎮海	22.01.2013	2,315,000	2,315,000	—	—	—	2,315,000	—	6.20	6.30	—	好倉
趙春曉 ^A	22.01.2013	2,268,000	2,268,000	—	—	—	2,268,000	—	6.20	6.30	—	好倉
李偉強	24.10.2008	3,350,000	1,015,000	—	—	(1,015,000)	0	—	1.88	1.73	—	好倉
	22.01.2013	2,243,000	2,243,000	—	—	—	2,243,000	—	6.20	6.30	—	好倉

^A 趙春曉女士於2014年12月18日獲委任為本公司執行董事。

有關上述根據粵海投資有限公司於2008年10月24日採納之股票期權計劃授出的股票期權之附註：

- (a) 所有股票期權之股票期權期限為自授出日期起計五年零六個月。
- (b) 任何股票期權只於已歸屬後方可在股票期權期限內行使。
- (c) 以下為股票期權之一般歸屬比例：

日期	歸屬比例
授出日期後兩年當日	40%
授出日期後三年當日	30%
授出日期後四年當日	10%
授出日期後五年當日	20%

- (d) 股票期權的歸屬亦取決於能否達成粵海投資有限公司董事會在授出股票期權時所決定及於授出要約內列明的有關表現目標。

董事的證券權益及淡倉 (續)

II. 股票期權 (續)

粵海投資有限公司 (續)

- (e) 以下為股票期權之離職者歸屬比例，此歸屬比例適用於承授人於某些特殊情況下不再為合資格人士(減去根據一般歸屬比例已歸屬或已失效之百分比)：

事件發生日期	歸屬比例
授出日期後四個月當日之前	0%
授出日期後四個月後當日或之後但於一年當日之前	10%
授出日期後一年當日或之後但於兩年當日之前	25%
授出日期後兩年當日或之後但於三年當日之前	40%
授出日期後三年當日或之後但於四年當日之前	70%
授出日期後四年當日或之後	80%
	餘下的20%的歸屬亦取決於 該4年在整體績效考核中 取得合格成績

* 如進行供股或派發紅股或粵海投資有限公司之股本有其他類似變動，股票期權之行使價須予調整。

** 粵海投資有限公司普通股於「緊接授出日期前」所披露之價格指股票期權授出日期前一營業日股份在香港聯交所之收市價。

粵海投資有限公司普通股於「緊接行使日期前」所披露之價格指每位董事或所有其他參與者行使股票期權前一天股份在香港聯交所之加權平均收市價。

除上述所披露者外，於2014年12月31日，據本公司所知悉，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券擁有權益或淡倉權益而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯交所(包括根據證券及期貨條例董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據標準守則知會本公司及香港聯交所。

除上述以及財務報表附註26所披露者外，本公司或其控股公司、或其任何附屬公司及其同系附屬公司於本回顧年度內之任何時間概無參與任何安排，致使本公司之董事或彼等之配偶或18歲以下子女，藉以透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

主要股東權益

於2014年12月31日，就本公司各董事或最高行政人員所知，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及香港聯交所披露或根據證券及期貨條例第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉：

股東名稱	所持股份數目	證券類別	好倉／ 淡倉	佔本公司 已發行股本 百分比約數
廣東粵海控股集團有限公司 ^(附註1)	1,263,494,221	股份	好倉	73.82%
粵海控股集團有限公司(「香港粵海」) ^(附註1)	1,263,494,221	股份	好倉	73.82%
Genesis Fund Managers, LLP ^(附註2)	133,640,219	股份	好倉	7.83%

附註：(1) 廣東粵海控股集團有限公司(前稱廣東粵海控股有限公司)於本公司之應佔權益乃透過其全資附屬公司香港粵海持有。

(2) Genesis Fund Managers, LLP 持有的股份乃以投資經理身份持有。

除上述所披露者外，於2014年12月31日，據本公司各董事或最高行政人員所知，概無其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及香港聯交所披露或根據證券及期貨條例第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉。

關連交易及相關人士交易

關連交易及相關人士交易已根據上市規章第14A章的披露規定作出披露，詳情載於財務報表附註32。

購買、出售及贖回上市證券

於本回顧年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何於香港聯交所上市的證券。

與控股股東或其附屬公司簽訂之重大合約

除於財務報表附註32所披露者外，本公司與其控股股東或其附屬公司於本回顧年度內並無簽訂任何其他重大合約。

優先購買權

本公司註冊成立地百慕達之法例並無關於優先購買權之限制，而公司細則亦無關於此權利之條文。

公眾持股量

基於公開予本公司查閱之資料及據董事所知悉，截至本報告日期為止，本公司一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。

主要客戶及供應商

於本回顧年度內，本集團來自首5大客戶之營業額佔本集團總營業金額100%及本集團最大客戶之營業額佔本集團總營業額約58.5%。

於本回顧年度內，本集團採購來自首5大供應商之採購額佔總採購金額約45.1%及本集團最大供應商之採購額佔本集團總採購金額約24.6%。

概無董事、其聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上)於本集團首五大客戶或供應商擁有任何權益。

核數師

是年綜合財務報表由執業會計師安永會計師事務所審核，其任期即將屆滿，惟符合資格，願意應聘連任。一項有關續聘安永會計師事務所為本公司之核數師的決議案將於即將召開之股東週年大會上提呈。

承董事會命
主席
黃小峰

香港，2015年3月16日

企業管治守則

本集團明白達致配合其業務所需且符合其所有權益相關人士最佳利益之最高標準企業管治的重要性，且已致力進行有關工作。為達致以上之目標，本集團應用上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》（「企業管治守則」）之守則條文原則。

本公司之董事認為，本公司於截至2014年12月31日止年度內已符合企業管治守則所載的適用守則條文，及在適當時，已遵守企業管治守則內適用的建議最佳常規，惟守則條文第A.6.7條除外，因一位執行董事由於有其他事務在身而未能出席本公司於2014年6月20日舉行之股東週年大會。

董事進行證券交易

本公司採納上市規則附錄十所載的標準守則作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經本公司向所有董事作出具體徵詢後，所有董事確認彼等於年內均遵照標準守則所載的規定標準。

董事會

董事會（「董事會」）負責領導及控制本公司，並監察本集團的業務、戰略性決策及表現。董事會授權管理層權力及職責以管理本集團的日常事務。董事會具體授權管理層處理重大企業事宜，包括編製中期報告、年度報告和公告供董事會於刊發前批准、執行董事會採納的業務策略及措施、推行妥善內部監控及風險管理程序，以及遵守有關法定及監管規定、規則與規例。董事會亦負責釐定適用於本公司情況的恰當企業管治常規，並確保現時流程及程序可達致本公司企業管治的目的。

截至本報告日期，董事會由三位非執行董事（黃小峰先生、黃鎮海先生及羅蕃郁先生）、三位執行董事（叶旭全先生、趙春曉女士及李偉強先生）及三位獨立非執行董事（Alan Howard SMITH先生、方和先生及李君豪先生）組成。

於本回顧年度內，董事會的組成出現之變動如下：

- 梁江先生自2014年7月16日起辭任本公司執行董事。
- 趙春曉女士於2014年12月18日獲委任為本公司執行董事。

董事會定期舉行會議，以討論整體策略及本公司之營運及財務表現，並審閱及批准本公司年度業績及中期業績。於本回顧年度內，董事會已舉行四次會議，每名董事出席董事會會議情況載於本報告「董事會及委員會會議」一節。

董事會 (續)

每年定期舉行的董事會會議均提早作出安排，以盡可能使更多董事出席。所有獲准在議程提出討論事項的董事均獲至少十四日通知出席董事會會議。公司秘書協助主席準備會議議程，以符合所有適用規則及規定。董事會於董事會會議的擬定日期前至少三日向董事寄發議程及相關董事會文件。董事會於每次董事會會議記錄稿件提呈下一次董事會會議以獲批准前向董事傳閱會議記錄稿件，以供討論。所有會議記錄均由公司秘書存檔，並公開供任何於任何合理時間作出合理通知的董事查閱。

根據現時董事會常規，倘董事於供董事會考慮的事宜有利益衝突，而董事會認為該等事宜屬重大事項，該等事宜將交由董事會於正式召開的董事會會議上處理。公司細則亦規定除細則內訂明的例外情況外，董事應放棄投票，且於批准任何有關董事或任何其聯繫人等擁有重大權益的合約或安排的會議上不作法定人數計算。每名董事均有權取得董事會文件及相關資料，並可要求公司秘書給予意見及服務。

企業管治職能

董事有責任決定適用於本公司情況的合適企業管治常規，並確保有關流程及程序可達到本公司的企業管治目標。

董事會負責履行企業管治守則規定的企業管治職責如下：

1. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
2. 檢討及監察本公司的董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
4. 制定、檢討及監察本公司的僱員及董事的操守準則及合規手冊；及
5. 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在《企業管治報告》內的披露。

於本回顧年度內，董事會已考慮以下企業管治事宜：

- (i) 審閱本公司的董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (ii) 監察有關僱員就可能發生的不正當行為而提出關注的政策；
- (iii) 審閱本公司透過審核委員會實施的內部監控及風險管理系統是否有效；及
- (iv) 審閱本公司遵守企業管治守則的情況及相關披露。

主席及行政總裁

董事會主席為黃小峰先生，而行政總裁為叶旭全先生。兩人之工作清晰界定，互相分開，以確保其獨立性及能互相制衡。作為本公司的董事會主席，黃先生以其在策略方面的遠見及從非行政的角度領導董事會及指引本公司前進，並有利完善企業的監督機制。行政總裁叶先生則專注於本集團業務的日常管理，並領導本集團的管理層。

非執行董事

所有被委任以填補臨時空缺或新增為現有董事會成員的董事(包括非執行董事)，其任期均以其委任後的首次股東大會止，符合資格可重選連任。

此外，本公司各非執行董事(包括獨立非執行董事)均有特定任期，為期不超過約三年，並於(i)該名董事獲委任或重選後第三年之本公司股東週年大會結束時或(ii)該名董事獲委任或重選後第三年規定本公司舉行股東週年大會之期限屆滿時(以較早者為準)屆滿，及在任何情況下，可根據本公司之公司細則及／或其他適用法例及規定而需要提早退任。

於本回顧年度內，非執行董事(包括獨立非執行董事)為本公司提供廣泛專業知識及平衡的技能，並透過於董事會會議及委員會會議的貢獻就策略方向、發展、表現及風險管理事宜給予獨立判斷。

獨立非執行董事的獨立性

於本回顧年度內及截至本報告日期，本公司已遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條之規定。根據上市規則第3.13條，本公司已收悉三位獨立非執行董事：Alan Howard SMITH先生、方和先生及李君豪先生的獨立性確認函。董事會及提名委員會已評估全體獨立非執行董事的獨立性，並認為彼等均屬上市規則所界定之獨立人士。此外，截至本報告日期，董事會並不知悉有任何將削弱任何一位獨立非執行董事獨立性之事件出現。

董事之間的關係

董事會成員之間在財務、業務、家族或其他重大／相關事宜上並無關係。董事會架構平衡，亦可確保整個董事會擁有高度獨立性。各董事於截至本報告日期之履歷載於本年報第11至14頁，當中載列各董事各方面才能、專業知識、經驗及資格。

董事持續專業發展

本公司會就相關法律、規則及規定之修訂或最新資訊向董事提供簡介。此外，本公司鼓勵董事參與多項與上市規則、香港條例及企業管治常規有關的專業發展課程及研討會，以使彼等可持續更新並改善有關知識及技能。若干董事出席由政府機構、專業團體及業界組織籌辦與企業管治、法律、規則及規定、會計、財務、管理或其他專業技能有關的研討會及會議。本公司已於2014年10月就企業全面預算管理舉行培訓課程，並向董事提供閱讀材料，以便他們獲得經修訂規則及規例的最新消息。

根據本公司所存記錄，本公司現任董事於回顧年度內曾參與下列培訓：

董事名稱	出席本公司及／或其他專業機構舉辦的專業培訓	閱讀資料
非執行董事		
黃小峰	✓	✓
黃鎮海	✓	✓
羅蕃郁	✓	✓
執行董事		
叶旭全	✓	✓
趙春曉(於2014年12月18日獲委任)	✓	✓
李偉強	✓	✓
獨立非執行董事		
Alan Howard SMITH	✓	✓
方和	✓	✓
李君豪	✓	✓

董事會成員多元化政策

本公司於2013年8月27日採納董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)，該政策列載為達致董事會成員多元化而採取之方針。

本公司認同並重視擁有多元化董事會成員的裨益，並認為董事會成員層面日益多元化乃本公司達致策略目標及可持續發展的一個關鍵元素。

本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、服務年期、專業經驗、技能及知識。本公司亦將不時考慮其本身的業務模式及具體需要。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

董事會成員多元化政策 (續)

提名委員會已按幾個重點範圍制定可計量的目標：年齡、文化及教育背景、服務年期、專業經驗、技能及知識，以實現本公司董事會成員多元化。

截至本報告日期，董事會由九位董事組成，當中三位為獨立非執行董事，有助嚴格檢討及監控管理程序。不論在專業經驗、技能及知識方面，董事會亦由相當多元化的成員組成。

經審閱董事會成員多元化政策及董事會組成後，提名委員會認為已符合董事會成員多元化政策之規定。

董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。詳列該等委員會各自權力及責任的職權範圍已載於本公司網站可供瀏覽。

薪酬委員會

本公司於2005年6月成立薪酬委員會。薪酬委員會已獲董事會授權負責釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。薪酬委員會之權利及職責已載於本公司網站可供瀏覽。

薪酬委員會由三位獨立非執行董事(方和先生、Alan Howard SMITH先生及李君豪先生)組成。方和先生為薪酬委員會主席。

根據其職權範圍，薪酬委員會每年須至少召開一次會議。於2014年已舉行一次薪酬委員會會議，而各成員之出席情況載列於本報告「董事會及委員會會議」一節內。

除舉行委員會會議外，薪酬委員會亦於回顧年度內透過傳閱文件方式處理事宜。於2014年內，薪酬委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 審閱及建議獨立非執行董事之薪酬待遇；及
- (ii) 審閱及批准董事及管理人員之年度薪酬方案及績效獎金。

2014年年度董事薪酬金額詳情載於財務報表附註8。

提名委員會

本公司於2012年3月成立提名委員會。提名委員會負責(其中包括)檢討董事會的架構、人數及組成,物色具備合適資格可擔任本公司董事的人士,根據上市規則企業管治守則評核獨立非執行董事的獨立性,研究董事重新委任及董事繼任計劃,檢討董事會成員多元化政策及實施相關的計量目標,並就上述事宜向董事會作出建議。提名委員會之權利及職責載於本公司網站可供瀏覽。

提名委員會由董事會主席及非執行董事黃小峰先生及三位獨立非執行董事即 Alan Howard SMITH 先生、方和先生及李君豪先生組成。黃小峰先生為提名委員會主席。

根據其職權範圍,提名委員會每年須至少召開一次會議。於2014年提名委員會已舉行兩次會議,而各成員之出席情況載列於本報告「董事會及委員會會議」一節內。

於2014年,提名委員會已履行之工作概述如下:

- (i) 評核獨立非執行董事的獨立性;
- (ii) 審議退任董事的重新委任;
- (iii) 審閱董事會成員多元化政策及董事會的架構、人數及組成;及
- (iv) 審議本公司執行董事的任命並提呈相關任命予董事會批准。

審核委員會

本公司審核委員會於1998年9月成立。審核委員會監督與外聘核數師相關的事宜,包括向董事會就外聘核數師的委任提供建議、審閱核數工作的範圍及批准外聘核數師薪酬。審核委員會亦確保管理層已設立有效的內部監控系統級監控本集團的風險評估及財務監控。審核委員會檢討本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗,以及員工培訓及預算是否足夠。此外,審核委員會檢討本集團內部審核時間表、研究本集團內部審核報告及監察內部審核的功能是否有效。審核委員會之權利及職能已載於本公司網站可供瀏覽。

審核委員會由三位獨立非執行董事即李君豪先生、Alan Howard SMITH 先生及方和先生組成。李君豪先生為審核委員會主席。

本公司已遵守上市規則第3.21條之規定,即審核委員會(最少須由三名董事成員組成,且必須由非執行董事組成並由獨立非執行董事擔任主席)中最少包括一名成員為具有適當專業資格或會計或相關財務管理經驗之獨立非執行董事。

根據其職權範圍,審核委員會每年須至少召開兩次會議。於2014年已舉行兩次審核委員會會議,而各成員之出席情況載於本報告「董事會及委員會會議」一節內。

審核委員會 (續)

除上述兩次會議外，審核委員會與外聘核數師舉行兩次私人會議，在管理層避席之情況下討論任何需關注的問題。於2014年，審核委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 審閱及建議董事會批准2013年全年業績、核數師的查找結果及年度業績公司之初稿；
- (ii) 審閱及考慮各項會計事宜、新會計準則及其財務影響；
- (iii) 考慮2014年度之核數費用；
- (iv) 審閱及建議董事會批准2014年中期業績、核數師的查找結果及中期業績公告之初稿；及
- (v) 審閱及建議董事會批准內部稽核報告。

核數師酬金

於本回顧年度內，支付／應付予本公司核數師安永會計師事務所的酬金載列如下：

已提供服務	已付／應付費用 千港元
審核全年業績	1,730
審閱中期業績	480
稅務合規及諮詢服務	18
按同意的程序審閱持續關連交易	9
	2,237

董事會及委員會會議

截至2014年12月31日止年度各董事出席董事會、薪酬委員會、提名委員會、審核委員會及股東大會會議之個別出席記錄載列如下：

董事姓名	董事會	提名委員會	薪酬委員會	審核委員會	股東週年大會
非執行董事					
黃小峰	3/4	2/2	不適用	不適用	1/1
黃鎮海	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
羅蕃郁	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
執行董事					
叶旭全	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
趙春曉(於2014年12月18日獲委任)	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用
李偉強	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
梁江(自2014年7月16日起辭任)	1/1	不適用	不適用	不適用	0/1
獨立非執行董事					
Alan Howard SMITH	3/4	1/2	1/1	2/2	1/1
方和	4/4	2/2	1/1	2/2	1/1
李君豪	4/4	2/2	1/1	2/2	1/1

問責及審核

董事會負責監督截至2014年12月31日止年度財務報表的編製，以真實和公平地反映本集團於該財政年度之財政狀況及業績與現金流量。在編製截至2014年12月31日止年度財務報表時，董事會已貫徹採用合適的會計政策，採納與集團業務及本財務報表有關的適用香港財務報告準則及香港會計準則，作出審慎及合理的判斷及估計，並確保按持續經營為基礎編製賬目。

本集團力求以平衡、清晰及全面地評估本集團的表現、狀況及前景。本公司的全年、中期業績，已按上市規則的規定，分別在有關期間完結後三個月及兩個月的限期內適時公佈。

董事已確認彼等有責任編製載列於截至2014年12月31日止年度本公司財務報表的所有資料及陳述。

內部監控

董事會負責本集團內部監控系統及其有效性。然而，該系統的設計只為於可接受的風險範圍內謹慎地管理本集團的風險。董事會授權管理層推行上述內部監控系統，並檢討有關財務、營運及合規監控和風險管理程序。

管理層在董事會的監督下，已確立持續的程序，以確定、評估及管理本集團所面對的重大風險，程序包括當營商環境或規例指引變更時，更新內部監控系統。

管理層協助董事會推行所有相關的風險及監控政策及措施，確定及評估所面對的風險，並設計、運作及監察合適的內部監控措施，以減少及控制此等風險。本集團已確立主要程序以審閱內部監控系統的足夠性及完整性，該等程序包括：

維持一個權限及監控責任明確界定的清晰管理架構，以(a)保管資產以防不正確使用；(b)保存適當的會計記錄；(c)確保符合相關法例；及(d)識別、管理及減少本集團主要風險。

審核委員會除上述職責外，還(其中包括)審閱本集團的財務監控、內部監控及風險管理系統及由內部稽核部、外聘核數師及管理層所識別的任何重大內部監控事項；亦同時檢討內部審核的功能，特別著重審核的範圍、內部審核的質素及內部稽核部的獨立性。於年度檢討中，審核委員會並考慮本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

內部稽核部監察政策及程序的遵從、內部監控系統的有效性，及指出任何不合規事項的重大發現。內部稽核部為本集團內部監控架構重要的一環，透過定期審查，向董事會提供客觀保證，以確保依循既定的程序及標準維持及運作健全的內部監控系統。內部稽核部向董事會及有關管理層提交涉及本集團各種經營和財務程序的報告，並向審核委員會提交摘要報告，及於每次的審核委員會會議上匯報其建議的執行情況。

董事會信納本回顧年度內及截至本年報及賬目刊發日期，現存的內部監控系統涵蓋所有重大監控，包括財務、經營及合規監控以及風險管理功能，屬合理地有效及足夠。

公司秘書

黃建昕女士自2006年9月起出任本公司之公司秘書。彼為本公司全職僱員，並擁有本公司日常事務知識。黃女士向本公司主席及行政總裁匯報及負責就企業管治事宜向董事會提供意見。於本回顧年度內，黃女士共接受超過十五小時更新其技能及知識的相關專業培訓。

股東權利

以下程序須遵守本公司之公司細則、百慕達 1981 年公司法及適用法例及規則。

股東召開股東特別大會之程序

於呈遞要求日期持有附帶本公司股東大會投票權之本公司實繳股本不少於十分一之登記股東，有權隨時致函本公司註冊辦事處，地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以處理該要求內指定之任何事項，而該股東特別大會須於有關要求呈遞日期後兩個月內舉行。為確保本公司及早收到要求，已簽署之要求副本亦應呈遞本公司香港總辦事處，地址為香港干諾道中 148 號粵海投資大廈 18 樓，註明董事會或公司秘書收啟。

書面要求必須列明召開股東大會之目的，經有關登記股東簽署，並可由數份同樣格式及附有一名或多名有關股東簽署之文件組成。書面要求將由本公司股份登記處核實，在確定為適當及符合程序後，本公司公司秘書將要求董事會召開股東特別大會，並根據法定及監管規定給予所有登記股東充分之通知期。反之，若書面要求無效，有關股東將獲知會此結果，而股東特別大會亦不會按要求召開。

如董事會未能於呈遞要求日期起二十一日內開展召開股東特別大會。則要求人(或其中代表全體要求人總投票權半數以上之任何人士)可自行召開股東特別大會，惟按此方式召開之任何大會不得於上述日期起計三個月屆滿後舉行。

股東於股東大會上提呈議案之程序

本公司每年舉行股東週年大會，並可於有需要時舉行稱為股東特別大會之股東大會。

本公司登記股東持有 (i) 不少於全體有權在股東大會上投票之股東之總投票權二十分之一；或 (ii) 不少於一百名股東，可提交書面要求，列明於下一屆股東週年大會上擬動議之決議案；或不超過一千字之陳述書，內容有關任何將於某個特定股東大會上提呈的決議案所述之事宜或需處理之事項。

書面要求／陳述書必須經有關股東簽署，並呈遞本公司註冊辦事處，地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，註明公司秘書收啟。如屬於須發出決議案通知之情況，該要求須於股東週年大會舉行前不少於六週呈遞；如屬於任何其他情況，則須於股東大會舉行前不少於一週呈遞。為確保本公司及早收到要求，已簽署之要求副本亦應呈遞本公司香港總辦事處地址為香港干諾道中 148 號粵海投資大廈 18 樓，註明董事會或公司秘書收啟。

股東權利 (續)

股東於股東大會上提呈議案之程序 (續)

倘要求符合程序，公司秘書將要求董事會 (i) 將有關決議案納入股東週年大會之議程；或 (ii) 為股東大會傳閱陳述書，惟有關股東須已經繳付數額由董事會合理決定之款項，以滿足本公司根據法律要求向所有登記股東送達決議案通知或傳閱有關股東提交之陳述書所需之開支。反之，若要求無效，或有關股東沒有繳付足額之款項以支付公司上述開支，有關股東將獲知會此結果，而建議決議案將不會納入股東週年大會之議程；或不會傳閱股東大會陳述書。

股東諮詢

股東可就其所持有股份向本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司查詢，透過其網上查詢服務 (www.tricoris.com)，或發送電子郵件至 is-enquiries@hk.tricorglobal.com 或致電其熱線 (852) 2980 1333，或親臨其位於香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 22 樓的公眾櫃檯查詢。

股東亦可以書面形式致函本公司財務總監／公司秘書，郵寄地址為香港干諾道中 148 號粵海投資大廈 18 樓，或傳真至 (852) 2815 2020 查詢。

此外，本公司充分利用其網站作為適時提供更新資訊的渠道，以加強與公眾及股東的溝通。本公司已制定「股東溝通政策」，確保股東知情行使彼等權力。

投資者關係

於本回顧年度內，本公司組織章程大綱及公司細則概無變動。本公司組織章程大綱及公司細則之最新版本已載於本公司網站可供瀏覽。

承董事會命
主席
黃小峰

香港，2015 年 3 月 16 日

獨立核數師報告



致粵海置地控股有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載於第34頁至第94頁之粵海置地控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)財務報表。此財務報表包括於2014年12月31日之綜合資產負債表及公司資產負債表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面損益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及重大會計政策概要和其他註解資料。

董事對綜合財務報表之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會刊發之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製具有真實性而公允地列報之綜合財務報表，並須由董事釐定適當之內部監控措施，使編製之綜合財務報表不存在因詐騙或錯誤而導致重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們的責任是根據我們的審核結果對該等財務報表作出意見。我們的報告根據百慕達1981年公司法第90條僅為全體股東編製，而並不可作其他目的。我們概不就該報告之內容對其他任何人士負責或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會頒布之香港審核準則規定進行審核。該等準則規定我們遵守職業道德規範，並規劃及進行審核，從而獲得合理確定該等綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額和披露資料之審核證據。所選定之程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與該實體編製具有真實性而公允地列報綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當之審核程序，惟並非對該實體內部監控措施之有效性發表意見。審核亦包括評估所採用會計政策之適當性及會計估算之合理性，以及評價綜合財務報表之整體呈報情況。

我們相信，我們所獲得的審核證據充足且適當地為我們之審核意見提供基礎。

獨立核數師報告 (續)

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允地反映 貴公司和 貴集團於2014年12月31日之財務狀況及截至該日止年度之溢利和現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

安永會計師事務所
執業會計師

香港中環添美道1號
中信大廈22樓

2015年3月16日

綜合損益表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
持續經營業務			
收入	5	3,422	—
其他收入及收益	5	251,294	71,293
管理費用		(94,779)	(29,498)
其他經營費用		(69,039)	(14,110)
融資成本	6	—	(595)
除稅前溢利	7	90,898	27,090
所得稅支出	10	(9,125)	—
來自持續經營業務之本年溢利		81,773	27,090
已終止經營業務			
來自己終止經營業務之本年溢利	12	—	3,399,876
歸屬於本公司持有者之本年溢利	11	81,773	3,426,966
每股盈利			
14			
基本			
— 基於本年溢利		4.78 港仙	2.00 港元
— 基於持續經營業務之溢利		4.78 港仙	1.58 港仙
攤薄			
— 基於本年溢利		不適用	不適用
— 基於持續經營業務之溢利		不適用	不適用

本年度股息詳情請參閱本財務報表附註13。

綜合全面損益表

截至2014年12月31日止年度

	2014年 千港元	2013年 千港元
本年溢利	81,773	3,426,966
其他全面收益／(虧損)		
於往後期間重列於損益賬之其他全面收益／(虧損)項目：		
境外業務貨幣換算產生之匯兌差異	(2,572)	68,761
於出售附屬公司時釋放之外匯儲備	—	(477,382)
本年其他全面虧損，稅後淨額	(2,572)	(408,621)
歸屬於本公司持有者之本年全面收益合計	79,201	3,018,345

綜合資產負債表

2014年12月31日

	附註	2014年 千港元	2013年 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	7,446	7,205
投資物業	16	29,559	29,673
其他應收款項	21	—	608,830
非流動資產合計		37,005	645,708
流動資產			
發展中物業	20	25,152	19,812
預付款項、按金及其他應收款項	21	695,726	1,539,073
受限制銀行存款	22	191	695,191
現金及現金等值項目	22	3,831,580	2,409,213
列為已終止經營業務可供出售資產		4,552,649	4,663,289
		28,595	174,218
流動資產合計		4,581,244	4,837,507
流動負債			
應付稅項		(9,160)	—
其他應付款項、應計負債及撥備	23	(265,444)	(1,218,771)
流動負債合計		(274,604)	(1,218,771)
流動資產淨值		4,306,640	3,618,736
總資產減流動負債		4,343,645	4,264,444
非流動負債			
遞延稅項負債	24	(5,860)	(5,860)
資產淨值		4,337,785	4,258,584
權益			
已發行股本	25	171,154	171,154
儲備	27(a)	4,166,631	4,087,430
權益合計		4,337,785	4,258,584

叶旭全
董事

李偉強
董事

綜合權益變動表

截至2014年12月31日止年度

	已發行 股本 千港元 (附註25)	股份 溢價賬* 千港元 (附註27(a))	資本儲備* 千港元 (附註27(a))	物業 重估儲備* 千港元	企業發展 基金* 千港元 (附註27(a))	儲備基金* 千港元 (附註27(a))	外匯 波動儲備* 千港元	保留溢利* 千港元	權益合計 千港元
於2013年1月1日	171,154	1,688,606	13,824	13,312	216	78,866	645,744	340,054	2,951,776
本年溢利	—	—	—	—	—	—	—	3,426,966	3,426,966
本年其他全面收益/ (虧損):									
境外業務貨幣換算產生 之匯兌差異	—	—	—	—	—	—	68,761	—	68,761
於出售附屬公司時釋放 之外匯儲備	—	—	—	—	—	—	(477,382)	—	(477,382)
本年全面收益	—	—	—	—	—	—	(408,621)	3,426,966	3,018,345
出售附屬公司	—	—	—	(6,328)	—	(30,568)	—	36,896	—
派付特別股息	—	—	—	—	—	—	—	(1,711,537)	(1,711,537)
於2013年12月31日	171,154	1,688,606*	13,824*	6,984*	216*	48,298*	237,123*	2,092,379*	4,258,584
	已發行 股本 千港元 (附註25)	股份 溢價賬* 千港元 (附註27(a))	資本儲備* 千港元 (附註27(a))	物業 重估儲備* 千港元	企業發展 基金* 千港元 (附註27(a))	儲備基金* 千港元 (附註27(a))	外匯 波動儲備* 千港元	保留溢利* 千港元	權益合計 千港元
於2014年1月1日	171,154	1,688,606	13,824	6,984	216	48,298	237,123	2,092,379	4,258,584
本年溢利	—	—	—	—	—	—	—	81,773	81,773
本年其他全面虧損:									
境外業務貨幣換算產生 之匯兌差異	—	—	—	—	—	—	(2,572)	—	(2,572)
本年全面收益	—	—	—	—	—	—	(2,572)	81,773	79,201
於2014年12月31日	171,154	1,688,606*	13,824*	6,984*	216*	48,298*	234,551*	2,174,152*	4,337,785

* 此等儲備賬目於綜合資產負債表內構成綜合儲備4,166,631,000港元(2013年: 4,087,430,000港元)。

綜合現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
經營業務所得之現金流量			
除稅前溢利：			
來自持續經營業務		90,898	27,090
來自已終止經營業務	12	—	3,413,745
調整數：			
融資成本		—	3,627
利息收入		(174,862)	(41,465)
出售可供出售資產項下物業、廠房及設備收益	5	(73,384)	—
可供出售資產項下物業、廠房及設備減值	7	5,800	—
其他應收款項調整	7	32,583	—
投資物業之公允值收益	5	—	(1,389)
已終止經營業務公允值重估減值虧損	12	—	169,253
出售附屬公司淨收益	12	—	(3,935,995)
折舊		770	118,643
預付土地租賃款列支		—	4,992
可再用包裝物攤銷		—	3,916
出售物業、廠房及設備收益		—	(3)
出售租賃土地收益		—	(4,432)
應收賬項減值		—	633
		(118,195)	(241,385)
存貨之減少		—	32,089
發展中物業之增加		(5,387)	(5,758)
應收賬項及票據之增加		—	(4,813)
預付款項、按金及其他應收款之增加	28	(3,272)	(4,952)
應付賬項之增加		—	91,662
其他應付款項及應計負債之增加／(減少)	28	(224,616)	157,955
遞延收入之減少		—	(15,083)
應收／應付增值稅之變動		—	(934)
欠直接控股公司款項之減少		—	(116)
欠同系附屬公司款項之減少		—	(34,281)
經營業務使用之現金		(351,470)	(25,616)
已收利息		111,757	30,433
已付利息		—	(3,627)
已付中國企業所得稅		—	(5,136)
經營業務所得現金流出淨額		(239,713)	(3,946)

綜合現金流量表 (續)

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
投資業務所得之現金流量			
出售可供出售資產項下物業、廠房及設備所得收入		209,531	—
購買物業、廠房及設備	28	(1,050)	(62,002)
購買可再用包裝物		—	(10,848)
支付預付租賃土地款	28	—	(63,350)
出售物業、廠房及設備所得收入		—	8,284
出售租賃土地所得收入		—	5,275
受限制銀行存款之減少／(增加)		695,000	(688,284)
自出售交易收到之代價	12, 28	842,279	4,527,801
保證金之增加／(減少)		(80,829)	695,191
出售交易支付之交易成本	12, 28	—	(476,374)
在存款時超過三個月到期之無抵押定期存款		(2,171,145)	—
投資業務現金流入／(流出)淨額		(506,214)	3,935,693
融資活動所得之現金流量			
新增銀行貸款		—	312,086
償還銀行貸款		—	(312,086)
已付股息		—	(1,711,537)
融資活動現金流出淨額		—	(1,711,537)
現金及現金等值項目之淨增加／(減少)		(745,927)	2,220,210
年初之現金及現金等值項目		2,409,213	187,042
外幣匯率變動之影響淨額		(2,851)	1,961
年末之現金及現金等值項目		1,660,435	2,409,213
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行存款	22	322,365	1,840,732
在存款時於三個月內到期之無抵押定期存款		1,338,070	568,481
在存款時超過三個月到期之無抵押定期存款		2,171,145	—
列於綜合資產負債表之現金及現金等值項目		3,831,580	2,409,213
減：在存款時超過三個月到期之無抵押定期存款		(2,171,145)	—
列於綜合現金流量表之現金及現金等值項目		1,660,435	2,409,213

資產負債表

2014年12月31日

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	851	58
佔附屬公司權益	19	669,664	671,048
其他應收款項	21	—	84,201
非流動資產合計		670,515	755,307
流動資產			
應收附屬公司款項	19	4,638,232	3,460,503
預付款項、按金及其他應收款項	21	90,235	584,693
受限制銀行存款	22	191	695,191
現金及現金等值項目	22	17,140	6,713
流動資產合計		4,745,798	4,747,100
流動負債			
欠附屬公司款項	19	(3,122,517)	(2,316,128)
其他應付款項、應計負債及撥備	23	(40,705)	(755,850)
流動負債合計		(3,163,222)	(3,071,978)
流動資產淨值		1,582,576	1,675,122
資產淨值		2,253,091	2,430,429
權益			
已發行股本	25	171,154	171,154
儲備	27(b)	2,081,937	2,259,275
權益合計		2,253,091	2,430,429

叶旭全
董事

李偉強
董事

1. 公司資料

粵海置地控股有限公司是一間於百慕達註冊成立之有限責任公司。本公司之主要營業地點位於香港干諾道中148號粵海投資大廈18樓。粵海控股集團有限公司(「香港粵海」)是本集團之直接控股公司。按董事的意見，本公司之最終控股公司為廣東粵海控股集團有限公司(前稱廣東粵海控股有限公司)，一間於中華人民共和國(「中國」)成立之公司。

於本年度，本集團將從事房地產發展及投資業務。

於上年度，截至2013年9月12日(「出售日期」)，本集團之主要業務為生產、分銷及銷售啤酒。於2013年2月5日，本公司與華潤雪花啤酒有限公司(「華潤雪花」)簽訂一份協議，以總出售代價人民幣4,800,500,000元出售金威啤酒(中國)有限公司、金威啤酒集團(成都)有限公司、金威啤酒(東莞)有限公司、金威啤酒(佛山)有限公司、金威啤酒(汕頭)有限公司、金威啤酒(天津)有限公司、金威啤酒(西安)有限公司、深圳金威啤酒釀造有限公司及粵海金威銷售有限公司(該等公司均為本公司之全資附屬公司，並統稱為「出售公司」)的全部股權(並未考慮出售公司於2012年9月30日的現金及銀行存款結餘)；以總出售待價33,000,000美元出售有關股東貸款；及以總出售待價人民幣373,200,000元出售若干結欠深圳金威啤酒有限公司(「深圳一廠」)之應付款項餘額。上述金額可予調整。上述交易(「出售交易」)在上市規則第14章的規定下構成本公司一項非常重大出售事項。關於出售事項的詳情請參閱於2013年4月9日刊發的通函。有關交易已於2013年5月9日舉行的股東特別大會上獲股東批准及該出售交易已於出售日期交割。當出售交易交割後，本集團已終止深圳一廠餘下的啤酒營運業務及已終止所有啤酒營運業務(「已終止經營業務」)。

2.1 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港普遍接受之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除投資物業以公允值計量外，本財務報表以歷史成本記賬法編製。除另有註明者外，本財務報表以港幣呈報，所有金額均調整至最近之千元。

綜合賬目基準

本綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至2014年12月31日止年度之財務報表。附屬公司編制財務報表之報告期與本公司相同，並採用一致之會計政策，任何可能存在的不同會計政策會調整至相同。附屬公司之業績自收購日(即本集團取得其控制權之日期)起計入綜合財務報表內，直至其控制權終止。

2.1 編製基準(續)

綜合賬目基準(續)

全面損益賬個別組成部份及損益歸屬於本公司及非控制權益持有者，即使該結果導致非控制權益持有者錄得負結餘。所有本集團內成員間交易有關之集團內資產及負債、權益、收入、費用及現金流量已於合併過程中全部抵銷。

當有事實及環境顯示本集團關於控制附屬公司的會計政策的三項要素有中一項或超過一項的改變，本集團重新評估其對被投資者的控制。在持有附屬公司權益變動但未失去控制權的情況下，當以權益性交易列賬。

當本集團失去一間附屬公司之控制權，即將(i)附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)非控制權益者之賬面值；及(iii)列於權益之累計轉換差異終止列賬。同時將(i)已收代價之公允值；(ii)任何保留投資之公允值；及(iii)任何因此產生而列於損益賬之盈虧列賬。基於假設本集團直接出售相關的資產或負債的相同安排下，本集團對往時列於其他全面損益賬之擁有部份適當地重列於損益賬或保留溢利。

2.2 會計政策及披露之變更

本集團已於本年度之財務報表內首次採納下列經修訂之香港財務報告準則及新詮釋。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(2011年)(修訂本)	投資實體
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額之披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之債務變更及對沖會計之延續徵費
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)一 詮釋第21號	
2010年至2012年週期年度改進項下香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件之定義 ¹
2010年至2012年週期年度改進項下香港財務報告準則第3號(修訂本)	對業務合併中或然代價之會計處理 ¹
2010年至2012年週期年度改進項下香港財務報告準則第13號(修訂本)	短期應收款項及應付款項
2011年至2013年週期年度改進項下香港財務報告準則第1號(修訂本)	有效香港財務報告準則之定義

¹ 自2014年7月1日起生效

2.2 會計政策及披露之變更(續)

除香港財務報告準則第1號之修訂對企業首份按香港財務報告準則編製的財務報表有關外，各項修訂及詮釋的性質及影響如下：

- (a) 對香港財務報告準則第10號之修訂包括投資實體的定義及提供符合實體的定義但不執行實體合併規定的指引。投資實體須按公允值經損益賬為附屬公司作會計處理，而非合併該等附屬公司。據此，香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(2011年)已作出相應的修訂。香港財務報告準則第12號之修訂同時列出投資實體的披露規定。此等修訂對本集團無影響，因本公司不符合香港財務報告準則第10號內對投資實體的定義。
- (b) 香港會計準則第32號(修訂本)釐清金融資產及金融負債「目前有法律權利抵消」的含義。該等修訂同時釐清香港會計準則第32號對結算系統(例如中央結算所系統)抵消條件的應用，該抵消條件應用非同步總額結算機制。此等修訂對本集團無影響，因本集團無任何抵消安排。
- (c) 香港會計準則第39號(修訂本)列明因法律或法規，或新引入法律或法規導致作為對沖關係的場外衍生工具直接或非直接被更替為一中央對手時提供豁免終止對沖會計處理。對在例外情況下的持續對沖會計處理，必須符合所有下列條件：(i)更替必須因法律或規定，或新引入法律或規定產生；(ii)對沖工具的合約方同意由一位或多位結算交易對手取代其原有交易對手，並作為各合約方的新交易對手；及(iii)除因結算時交易對手變動產生的影響外，更替不改變原衍生工具條款。此等修訂對本集團無影響，因本集團於本年度及上年度無更替任何衍生工具。
- (d) 香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第21號釐清當一項因有關法規識別的活動出現觸發付款，一實體將一項徵費列為負債。此詮釋同時釐清只有根據有關法規觸發付款的活動在一段時間內出現時，一項徵費負債會逐步計提。倘一項徵費須達致最低門檻才被觸發，此詮釋釐清在未達致特定最低門檻前，無須列為負債。此詮釋對本集團無影響，因本集團於往年度就本集團的徵費採用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產，該等規定與香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第21號有關規定一致。
- (e) 香港財務報告準則第2號(修訂本)釐清歸屬條件內多項關於表現及服務條件，包括(i)一項表現條件必須包含一項服務條件；(ii)當對方提供服務時，一項表現目標必須達成；(iii)一項表現目標可能與一實體或同一集團內另一實體的營運或活動有關；(iv)一項表現條件可能為一市場或非市場情況；(v)無論任何原因，倘對方在歸屬期內停止提供服務，則不達成服務條件。此修訂對本集團無影響。
- (f) 香港財務報告準則第3號(修訂本)釐清因企業合併產生的或然代價安排，如該或然代價不列於權益內，或然代價往後將重新計量其公允值並列於損益賬，不管此或然代價是否在香港財務報告準則第9號或香港會計準則39之規管範圍內。此修訂對本集團無影響。
- (g) 香港財務報告準則第13號(修訂本)釐清當折現無重大影響，短期應收款項及應付款項在沒有規定利率時以發票金額計量。此修訂對本集團無影響。

2.3 未生效之新增及經修訂香港財務報告準則及香港公司條例項下之新披露規定

本集團在本財務報表內並無採納以下已刊發但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)(2011)	投資者及其聯營或合營企業間的資產出售或注資 ²
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處理 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁵
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ³
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	釐清可接受折舊及攤銷方法 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：結果實的植物 ²
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號(修訂本)(2011年)	於獨立財務報表應用權益法 ²
2010年至2012年週期年度改進	對多項香港財務報告準則之修訂 ¹
2011年至2013年週期年度改進	對多項香港財務報告準則之修訂 ¹
2012年至2014年週期年度改進	對多項香港財務報告準則之修訂 ²

¹ 自2014年7月1日或往後起始之年度期間生效

² 自2016年1月1日或往後起始之年度期間生效

³ 自2017年1月1日或往後起始之年度期間生效

⁴ 自2018年1月1日或往後起始之年度期間生效

⁵ 自2016年1月1日或往後起首次採用香港財務報告準則的年度財務報表有效，因此並不適用於本集團

此外，香港公司條例(第622章)將影響截至2015年12月31日止年度綜合財務報表內若干訊息之呈報及披露。本集團現正為該等影響進行評估。

預期本集團會採納該等香港財務報告準則的額外訊息如下：

於2014年9月，香港會計師公會刊發香港財務報告準則第9號最終版本，涵蓋所有取代香港會計準則第39號金融工具修訂計劃及所有香港財務報告準則第9號過去版本。此準則引入對分類及計量、減值及對沖會計處理之新規定。本集團預期自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。本集團預期採納香港財務報告準則第9號將影響本集團之金融資產分類及計量。有關影響的額外訊息將於此準則接近實施前提供。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂處理香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)對投資者及其聯營或合營企業間的資產出售或注資的不協調情況。當投資者及其聯營或合營企業間出售或注入資產視作一項業務時，此等修訂規定須全部確認盈虧。如一項涉及資產的交易不視作一項業務，因交易產生的盈虧只有在與投資者在其聯營或合營企業權益無關的情況下，方可確認為投資者的盈虧。此等修訂無追溯地採納。本集團預期自2016年1月1日起採納有關修訂。

2.3 未生效之新增及經修訂香港財務報告準則及香港公司條例項下之新披露規定(續)

香港財務報告準則第11號之修訂規定倘共同經營視作一項業務，一收購者對共同經營之權益須採用香港財務報告準則第3號對業務合併之有關原則。此等修訂同時釐清當收購同一共同經營額外權益及共同控制情況保存時，往時對共同經營之權益不重新計量。此外，香港財務報告準則第11號增加一項排除應用其準則的情況，指定此等修訂不適用於當各方分享共同控制權的人士(包括呈報實體)至於同一位最終控制人士的共同控制。此等修訂適用於首次收購共同經營權益及收購同一共同經營額外權益。自2016年1月1日起採納後，此等修訂預期對本集團之財務狀況及表現無重大影響。

香港財務報告準則第15號對自客戶合約產生的收入建立一個新5步模型。在香港財務報告準則第15號的規定下，收入金額的確認反映一實體預期因轉讓貨物或服務予顧客有權交換的代價。香港財務報告準則第15號的原則提供較具結構性的方法以計量及確認收入。此準則同時引入廣泛之非量化及量化披露規定，包括對總收入的分解、對履行義務的訊息、合約資產及負債賬戶餘額於各期間之變化及主要判斷及估算。此準則將取代所有香港財務報告準則目前對收入確認的規定。本集團預期自2017年1月1日起採納香港財務報告準則第15號及現時正評估採納香港財務報告準則第15號的有關影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂釐清在香港會計準則第16號及香港會計準則第38號內對經營業務(為資產之部份)產生反映經濟利益模式的收入原則，而非對使用該資產產生的經濟利益。據此，物業、廠房及設備的折舊不能使用及無形資產的攤銷只在非常有限的情況下使用基於收入法折舊及攤銷。此等修訂無追溯地採納。自2016年1月1日起採納後，此等修訂預期對本集團之財務狀況及表現無重大影響，因本集團未有採用基於收入法計算非流動資產折舊。

於2014年1月刊發之2010年至2012年週期年度改進載列對多項香港財務報告準則的修訂。除已在附註2.2描述的修訂外，本集團預期自2015年1月1日起採納該等修訂。預期該等修訂對本集團無重大財務影響。適用於本集團之有關修訂詳情如下：

香港財務報告準則第8號經營分部：釐清一實體必須披露管理層對香港財務報告準則第8號內採用匯聚標準之判斷，包括簡述已匯聚的經營分部及評估分部是否類近的經濟特性。此等修訂同時釐清分部資產與總資產值的調節表只有在該調節表呈報主要經營決策者時才須作披露。

2.4 重大會計政策概要

附屬公司

一間附屬公司為本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。成功控制是當本集團從其參與被投資者獲得或有權獲得可變動回報及有能力通過其行使對被投資者的權力影響投資者的回報(即本集團擁有即時權力指導被投資者的有關活動)。

當本公司對一被投資者直接或間接持有少於多數投票權或類似權益時，本集團評估是否對一被投資者擁有權力時會考慮所有因素及情況，包括：

- (a) 被投資者其他投票權持有者的合約性安排；
- (b) 其他合約性安排產生的權益；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司之業績限於根據已收及應收股息列入本公司之損益表。本公司投資於附屬公司之權益根據香港財務報告準則第5號*供出售及非持續經營的非流動資產*的規定不列為可供出售項目，並按成本減去任何減值虧損列賬。

商業合併及商譽

商業合併以收購法列賬，轉讓之代價按收購日之公允值計量，即本集團於收購日轉讓之資產的公允值、本集團承擔被收購者欠其前度持有者之負債及本集團因與被收購者交換控制權而發行之股本權益之公允值總和。就各商業合併而言，本集團可選擇被收購者現時持有權益之非控制權益持有者及其擁有者於清盤時按公允值或被收購者之可適別資產淨值按比例攤佔資產淨值。非控制權益持有者之其他組成部份以公允值計量。收購相關成本於產生時列支。

當本集團收購一項業務，在評估承受的金融資產及負債狀況後，根據於收購日之合約條款、經濟環境及恰當情況作出適當分類及定名，包括自被收購者主體合約內分拆嵌入式衍生工具。

如商業合併分階段完成，收購者持有被收購者往時的股本權益於收購日之公允值重新計量，與收購當日公允值之差異列於損益賬。

自收購者轉撥之任何或然代價於收購日以公允值列賬，列為資產或負債之或然代價視作金融工具，並按香港會計準則第39號之規定以公允值列賬，其公允值之變動列於損益賬或作為其他全面損益賬之變動。如該或然代價已列於權益內，則不作重新計量，直至於權益內最終結算為止。如或然代價不在香港會計準則第39號之規管範圍內，則應按適當之香港財務報告準則的規定計量。列於權益的或然代價將不作重新計量及後續結算列於權益內。

商譽首次以成本計量，即轉讓代價、非控制權益持有者列賬金額及本集團往時持有被收購者之股本權益公允值總和減去可識別資產及負債之差額。如代價及其他項目總和低於被收購附屬公司資產淨值之公允值，其差額經重新評估後列入損益賬，作為便宜收購之收益。

2.4 重大會計政策概要(續)

商業合併及商譽(續)

在首次列賬後，商譽以成本減任何累計減值虧損計量，商譽每年作出減值測試，倘發生事件或環境轉變顯示其賬面值有減值跡象，則減值測試會較頻密。本集團於12月31日對商譽進行年度減值測試。為進行減值測試，自收購日起，因業務合併產生之商譽分配予本集團預期會受惠於合併中產生協同效應之現金產生單位，此與本集團其他資產或負債是否分配予該個別或一組單位無關。

減值按評估跟商譽有關之個別現金產生單位(一組現金產生單位)可收回金額釐定。倘個別現金產生單位(一組現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，則會將減值虧損列支。已列支之商譽減值虧損不得在往後期間撥回。

倘組成個別現金產生單位(一組現金產生單位)或業務一部分之商譽出售，在釐定出售該業務盈虧時，與其相關之商譽將計入該業務之賬面值內。在此情況下出售之商譽按現金產生單位業務出售部分及保留部分之相對值計量。

公允值計量

本集團於各報告期末採用公允值計量投資物業。公允值為於計量日在市場參與者間通過有秩序交易出售一項資產收到或轉移一項負債支付的價格。計量公允值基於假設出售資產或轉移負債交易在該項資產或負債之主要市場進行，如無主要市場，則在該項資產或負債最有利市場進行，有關主要或最有利市場由本集團作評估。計量一項資產或負債之公允值按市場參與者在符合其最佳經濟利益的情況下對該項資產或負債作價時所用之假設。

計量非金融資產公允值考慮一市場參與者利用該項資產作最高及最佳用途或出售該項資產予另一可利用該項資產作最高及最佳用途的市場參與者創造經濟利益的能力。

本集團採用按情況合適的估值手法及有足夠數據以計量公允值，並採用最大限度的相關可觀察輸入數據及最少的不可觀察輸入數據。

所有在財務報表內按公允值計量或披露的資產及負債按公允值架構分類，並基於對公允值計量有重大影響的最原始的輸入數據列出如下：

- 第1層 – 基於活躍市場同等資產或負債的報價(未經調整)
- 第2層 – 基於對公允值計量有重大影響的可觀察(直接或間接)最原始的輸入數據的估值手法
- 第3層 – 基於對公允值計量有重大影響的不可觀察(直接或間接)最原始的輸入數據的估值手法

對列於財務報表內的經常性資產及負債，本集團於各報告期末重新評估分層情況(基於整體對公允值計量有重大影響的最原始的輸入數據)以決定架構內項目是否須在各層間轉移。

2.4 重大會計政策概要(續)

非金融資產減值

倘出現減值跡象或有需要就資產進行年度減值測試(投資物業及金融資產除外)，則會估算資產之可收回金額。資產之可收回金額以資產或現金產生單位之使用價值及其公允值減其出售成本兩者中之較高者，並以個別資產為估算單位，除非該項資產並無產生大部分獨立於其他資產或一組資產之現金流入，於此情況下，可收回金額則按資產所屬現金產生單位釐定。

減值虧損只會於資產賬面值超出其可收回金額時列支。於評估使用價值時，會使用可反映目前市場對貨幣時間價值及特定資產風險評估之稅前折現率，將估算未來之現金流量折算至現值。減值虧損於產生期間列支損益表，倘該資產以重估值列賬，則減值虧損按該重估資產適用之相關會計政策列賬。

本集團於各報告期末評估是否有任何跡象顯示於往時列支之減值虧損不再存在或可能已減少。倘出現上述跡象，則會估算可收回金額。當用以釐定資產可收回金額之估計有變動時，方會撥回該資產(商譽除外)先前列支之減值虧損，惟撥回後之賬面值不可高於過往年度並無就該項資產列支減值虧損前之賬面值(扣除任何折舊／攤銷後)。撥回之減值虧損於產生當期列入損益表，倘該資產以重估值列賬，則撥回之減值虧損按該重估資產相關之會計政策列賬。

相關人士

如符合以下任何一項，一方將被認為與本集團有關連：

(a) 該一方為一個人或其家庭之親密成員及該個人：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團之母公司關鍵管理人員；

或

(b) 該一方為一實體及符合下列任何一項條件：

- (i) 該實體及本集團為同一集團成員；
- (ii) 一實體為另一實體之聯營或合營企業(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)；

2.4 重大會計政策概要(續)

相關人士(續)

- (b) 該一方為一實體及符合下列任何一項條件：(續)
- (iii) 該實體及本集團為同一第三方之合營企業；
 - (iv) 一實體為一第三方之合營企業及另一實體為該第三方之聯營企業；
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關實體作為僱員福利之僱傭延後福利計劃；
 - (vi) 該實體受上述(a)適別之個人控制或共同控制；及
 - (vii) 於上述(a)(i)適別之個人對該實體或為該實體(或該實體之母公司)之關鍵管理人員有重大影響力。

發展中物業

發展中物業按成本值及可變現值之較低者列賬。發展中物業成本值包括土地成本、發展開支、資本化借貸成本及其他與發展有關的直接成本。可變現值基於估算售價減出售及完工前的估算成本。

物業、廠房及設備和折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備乃按成本值減去累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備之成本包括其採購價及將資產達致運作狀況及運至工作地點作擬定用途所產生之任何直接成本。

物業、廠房及設備在投入使用後所產生如維修保養及大修之開支一般在產生當期列支損益表。在符合列賬規則之情況下，該等主要檢驗開支將列於該等資產之賬面值內作為重置部份。當物業、廠房及設備的重要組件須定期更換時，本集團將該等組件列為個別有特定使用年期之資產，並將其相關折舊列支。

當一項本集團持有作為自用的物業變成投資物業，於轉變用途當日該物業會作估值。轉變用途當日有關物業的賬面值與公允值的差異列為重估儲備項下的變動。就個別資產而言，如該儲備的合計數未能覆蓋有關虧損，多出之虧損列支損益賬。任何稍後重估盈餘列入損益賬以抵消先前列支的虧損。當出售經重估資產，相關往時重估產生的資產重估儲備將獲釋出及作為儲備變動列入保留溢利。

2.4 重大會計政策概要(續)

物業、廠房及設備和折舊(續)

折舊按個別物業、廠房及設備之估計可使用年期以直線法勾銷其成本值至其殘值。主要之適用年率如下：

樓宇	3% – 6%
廠房、機器及設備	4.5% – 20%
傢俬及裝置	18% – 20%
汽車	18% – 20%

當一項物業、廠房及設備的其中部份擁有不同之可使用年期，該項目之成本以合理原則分攤分配予各部份及每一部份作獨立折舊。殘值、可使用年期及折舊方法最少於各財務年度完結時作審閱及調整(如適當)。

一項物業、廠房及設備及其重要部份於出售或當預期使用或出售有關項目不會產生未來經濟利益時終止列賬。於資產終止列賬年度在損益表列賬之出售或報廢產生之任何盈虧為有關資產出售所得款項淨額與其賬面值兩者間之差額。

在建工程指興建中之樓宇、廠房、機器及設備，並按成本值減去任何減值虧損列賬及不作折舊。成本包括興建期間所產生之直接建造成本及相關借貸資金之資本化借貸成本。當項目完成並可以使用時，該項目將由在建工程轉撥至物業、廠房及設備項下適當之類別。

投資物業

投資物業乃持有作賺取租金收入及／或資本增值之土地及樓宇權益(包括符合投資物業定義於物業經營租賃項下之租賃權益)，而非用作生產或供應產品或服務或作行政用途；或於日常業務過程中持作出售用途。該等物業首次按成本(包括交易成本)計量。在首次列賬後，投資物業按公允值列賬，以反映於報告期末之市況。

投資物業公允值變動所產生之盈虧於產生當年列於損益表。

報廢或出售投資物業所產生之任何盈虧於報廢或出售當年列於損益表。

列為可供出售之非流動資產及已終止業務資產

當資產之賬面值原則上可通過出售交易而非繼續使用收回，非流動資產及已終止業務資產列為可供出售資產。要達至此情況，該資產須在現狀下可作即時出售，並受限於該類資產於出售時一般及慣常的條款，同時有關出售須有高度可能性。

計量可供出售之非流動資產及已終止業務資產按可供出售資產賬面值及公允值減出售成本之較低者列賬。列為可供出售資產之物業、廠房及設備不作折舊。

2.4 重大會計政策概要(續)

經營租賃

資產所有權產生之大部分回報及風險仍保留在出租人之租賃按經營租賃作會計處理。當本集團作為出租人時，由本集團通過經營租賃出租之資產列於非流動資產項下，而通過經營租賃應收之租金按租賃期以直線法列入損益表。當本集團作為承租人時，通過經營租賃應付之租金按租賃期以直線法列支損益表。

在經營租賃項下之預付土地租賃款首次以成本列賬及其後於租賃期內以直線法列支。

投資及其他金融資產

首次列賬及計量

金融資產於首次列賬時以公允值經損益賬列為金融資產、貸款及應收款項、可供出售金融投資，或定為有效對沖下對沖工具之衍生項目，以較合適者為準。在首次列賬時，金融資產按其公允值加上歸屬於收購該金融資產的交易成本計量，經損益賬以公允值列賬之金融資產除外。

所有經一般途徑買賣之金融資產於交易日列賬，即本集團承諾買賣該資產之日期。經一般途徑買賣指買賣金融資產須要於市場建立之規定或約定之期間內交付資產。

其後計量

金融資產之其後計量按其類別劃分如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可確定付款金額但無活躍市場報價之非衍生類金融資產。在首次計量後，此等資產其後使用有效利率法按攤銷後成本減去任何減值撥備計量。計算攤銷後成本時會考慮任何收購折讓或溢價及包括有效利率組成部分之費用或成本。有效利率攤銷列於損益表之其他收入及收益。應收款項因減值產生之虧損列於損益表之其他經營費用。

金融資產減值

本集團於各報告期末為一項金融資產或一組金融資產評估是否有任何減值之客觀證據。如果該資產於首次列賬後因一項或多項事件出現影響該金融資產或該組金融資產所產生之未來現金流量能可靠地作出估算，該金融資產或該組金融資產須作減值。減值證據可包括一位債權人或一組債權人經歷重大財務困難，違約或其他拖欠支付利息或本金，其進行破產或其他財務重組之可能性及可觀察到之數據顯示估算未來現金流量有可量度之減少，例如與違約相關之滯後或經濟情況變化。

2.4 重大會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

以攤銷後成本列賬之金融資產

以攤銷後成本列賬之金融資產，本集團首先獨立評估重大金融資產是否須作減值，如個別金融資產之重要性較低，則作集體評估。倘本集團測定已個別評估之金融資產(無論重要與否)無客觀事實證明須作減值，該金融資產將包含在一組擁有類似信貸風險特性之金融資產內作集體減值評估。作個別減值評估而已經或繼續列支減值虧損之資產，將不包含在集體減值評估之範圍內。

已識別之減值虧損按資產賬面值與估算未來現金流量現值之差額(不包括未發生之未來信貸虧損)計量。估算未來現金流量之現值按該金融資產之最初有效利率折現(即首次列賬時作計算用途之有效利率)。

該資產之賬面值通過使用備抵賬目減少及虧損金額列支損益表。利息收入繼續按已減少之賬面值及折現未來現金流量作為減值虧損計量之利率計提。貸款及應收款項連同任何相關備抵金額在無確實機會可於未來收回時撇銷。

倘已列賬之減值於往後期間因一項事件導致估算減值虧損增加或減少，往時已列賬之減值虧損於備抵賬目內調增或調減。如一項已撇銷數稍後收回，該收回金額列於損益表內之其他經營費用。

金融資產終止列賬

金融資產(或一項金融資產或一組類似金融資產之組成部份(倘適用))在下列情況下基本終止列賬(即在本集團之綜合資產負債表剔除)：

- 收取自該資產所產生之現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取自該資產所產生之現金流量之權利，或根據一項「轉移」安排承擔在無重大延誤下全數支付已收取之現金流量予第三方之義務；及(a)本集團已轉讓該資產之幾乎全部風險及回報，或(b)本集團並未轉讓亦未保留該資產幾乎全部之風險及回報，但已轉讓該資產之控制權。

當本集團已轉讓其收取自一項資產所產生之現金流量之權利或已簽訂一項轉移安排，本集團評估保留擁有該資產之風險及回報程度(如有)。當本集團無轉讓亦未保留該資產幾乎全部之風險及回報，亦無轉讓該資產之控制權，該已轉讓資產在本集團持續參與之情況下列賬。據此，本集團同時列入相關之負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團仍保留的權利及義務之基準計量。

通過擔保作持續參與之已轉讓資產按有關資產原賬面值及本集團須償還之待價上限之較低者計量。

2.4 重大會計政策概要(續)

金融負債

首次列賬及計量

金融負債於首次列賬時以公允值經損益賬(適當地)列為金融負債、貸款及借貸，或定為有效對沖下對沖工具之衍生項目。

所有金融負債按公允值首次列賬，如該項目為貸款及借貸，則加入其直接交易成本。

其後計量

貸款及借貸之其後計量如下：

貸款及借貸

於首次列賬後，帶息貸款及借貸其後以有效利率法按攤銷後成本計量，除非折現不構成重大影響，則帶息貸款及借貸按成本列賬。當負債終止列賬及以有效利率法攤銷時，其盈虧列於損益表。

計算攤銷後成本時經考慮任何收購折讓或溢價及構成有效利率組成部分之費用或成本計算得出，攤銷之有效利率列支於損益表之融資成本內。

金融負債終止列賬

當負債之義務已履行、取消或屆滿時，金融負債終止列賬。

當一項現有金融負債被來自同一借款人但條款極不相同之另一項金融負債所取代，或對現有負債之條款作重大修訂，上述更替或修訂將被視作原有負債終止列賬及將新負債列賬，各自賬面值之差額將列於損益表。

互相抵銷金額工具

如具有一項現時可執行之法律權利作抵銷已列賬金額及有意向以淨額結算，或同時將資產變現及結算負債，金融資產及金融負債互相抵銷及其淨額列於資產負債表。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括現金與活期存款及隨時可轉換已知金額現金之短期高流通性投資，其價值變動無重大風險及自購入時起計一般於三個月內到期，並已扣除構成本集團現金管理組成部份但須按要求償還之銀行透支。

就資產負債表而言，現金及現金等值項目由沒有使用限制之手頭現金與包括定期存款及與類似現金性質的資產在內之銀行存款組成。

2.4 重大會計政策概要(續)

撥備

當一項過往事件引致一項當前責任(法定或推定)，且有相當可能性導致未來資源流出以結算該責任，並能夠可靠估算相關之金額時，會將一項撥備列賬。

當折現影響重大，列賬之撥備金額為結算該責任所須之預期未來開支於報告期末之現值。隨時間推移引致之折現值增加列於損益表內之融資成本。

所得稅

所得稅由本期及遞延稅項組成。與損益賬外項目相關之所得稅列於損益賬外，即其他全面損益賬或直接於權益內列賬。

本期稅項資產及負債以預期可從稅務機關收回或支付予稅務機關之金額計量，計量基於報告期末已刊發或實質上已刊發之稅率(及稅法)，並須考慮本集團經營所在地之詮釋及慣例。

於報告期末，以稅基計算之資產及負債與作財務報告用途之資產及負債賬面值間之所有暫時性差異須按負債法作遞延稅項撥備。

所有因應課稅暫時性差異引起之遞延稅項負債均須列賬，惟下列情況除外：

- 倘遞延稅項負債非在一項業務合併交易中因首次列賬之商譽或資產或負債產生，且於交易時對會計溢利及應課稅盈虧均無影響；及
- 對於涉及投資於附屬公司相關之應課稅暫時性差異，當撥回暫時性差異之時間受控制及暫時性差異有相當可能性在可見將來不作回撥。

所有自可予扣減之暫時性差異、承前未動用稅項抵免及未動用稅項虧損所產生之遞延稅項資產均須列賬，將遞延稅項資產列賬是基於應課稅溢利將有相當可能性會產生並可用以抵扣該等可予扣減暫時性差異、承前未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，惟下列情況除外：

- 與可予扣減暫時性差異相關之倘遞延稅項資產非在一項業務合併交易中因首次列賬之資產或負債產生，且於交易時對會計溢利或應課稅盈虧均無影響；及
- 對於涉及投資於附屬公司、聯營企業及合營企業相關之應課稅暫時性差異，倘暫時性差異有相當可能在可見將來撥回及有應課稅溢利產生並用以抵扣該等暫時性差異時，遞延稅項資產方會列賬。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討。倘不再有相當可能性有足夠應課稅溢利以運用全部或部份遞延稅項資產，則減少遞延稅項資產賬面值。未列賬之遞延稅項資產於各報告期末作重新評估，倘有相當可能性有足夠應課稅溢利以扣減全部或部份遞延稅項資產時列賬。

2.4 重大會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產及負債以資產變現或負債結算期間預期適用之稅率計量，其計量基於報告期末已刊發或實質已刊發之稅率(及稅法)。

倘在法律上有一項可執行權利，且遞延稅項與同一課稅實體及同一稅務機關相關，遞延稅項資產及負債予以抵銷。

收入列賬

當經濟利益將有相當可能性流入本集團及收入能可靠地量度時，來算持續經營業務之收入按下列基準列賬：

- (a) 來自出售物業，當擁有權帶來的重大風險及回報已轉讓予買方，並且本集團無對擁有權參與有關管理或無對已出售有關物業存在有效控制；
- (b) 租金收入，於租賃期內按時間比例基準列賬；及
- (c) 利息收入，按應計基準以有效利率法，並以金融工具估算未來現金流量及預計年期準確折現或在較短期(如適用)的情況下計算。

僱員福利

退休福利計劃

根據強制性公積金計劃條例，本公司及其若干附屬公司為若干符合資格參與之僱員設立定額供款強制性公積金退休供款計劃(「MPF計劃」)。供款額根據有關僱員之薪金按一定比例計算，根據該MPF計劃之規定在供款應予支付時，有關費用列支損益表。該MPF計劃之資產與本集團之資產分開，並由獨立管理基金持有。根據該MPF計劃之規定，除了本集團之僱主自願性供款部份外，本集團之僱主供款根據MPF計劃於供款時已全部歸屬於僱員，倘僱員於有權獲得全數僱主自願性供款前離職，則本集團可收回該供款之未歸屬僱員部份。

本集團若干於中國大陸營運之附屬公司僱員按規定參加一個由當地市政府運作之地方退休福利計劃(「地方計劃」)。此等附屬公司須按薪金成本的26%至45%供款予地方計劃。根據地方計劃之規定，供款在應予支付時列支損益表。

以股份形式為基礎之付款交易

為對本集團的成功營運作出貢獻之合資格參與者給予鼓勵及報酬，本公司實施一項購股權計劃。本集團僱員(包括董事)以股份形式為基礎之付款交易作為薪酬，僱員提供服務作為獲得股權工具之代價(「股權結算交易」)。

該關於僱員之股權結算交易於2002年11月7日授出，並參考其於授出日之公允值計量。經考慮該工具授出時之條款及情況後，該公允值按二項式模型釐訂。

2.4 重大會計政策概要(續)

僱員福利(續)

以股份形式為基礎之付款交易(續)

權益結算交易之成本及相應增加之權益一併於績效及／或服務條件得到履行的期間列支。截至賦予日前，於每個報告期間列支之權益結算交易的累計支出反映賦予期到期前本集團對最終賦予股份工具數量作出最恰當之估算。於一期間內，列支或列入損益表之金額代表於當期初與期末確認累計支出之變動。

如獎勵最終不歸屬僱員，獎勵無須列支。如該等獎勵是否歸屬僱員需根據市場情況釐定，則不論該市場或不歸屬情況是否獲得滿足，當在所有其他績效條件獲得滿足時，均視作獎勵已歸屬僱員。

當修訂權益結算報酬條款時，倘已符合初訂獎勵條款，則開支會作為最低金額列賬，猶如該等條款無作修訂。此外，於修訂當日任何導致以股份形式為基礎之付款公允值增加，或其他對僱員有利之修訂，其開支會列賬。

倘註銷權益結算獎勵，則會視作已於註銷當日歸屬，而任何未就報酬列賬之開支將即時列賬。然而，倘以新獎勵取代已註銷之獎勵，並於授出當日定為替代獎勵，則所註銷及新授出之獎勵將視作對原有獎勵之修訂，有關詳情載於上段。

未行使購股權之攤薄效應反映於計算每股盈利時構成額外股份攤薄效應。

終止福利

當本集團無法撤回有關福利及當本集團因將包括支付終止福利的重組成本列賬時，會將終止福利列賬。

借貸成本

直接歸屬於收購、建造或生產合資格資產(即須一段長時間方可準備就緒作擬定用途或出售之資產)之借貸成本會資本化，並作為該等資產成本之組成部份。當該等資產已大致準備就緒作擬定用途或出售時，資本化該等借貸成本將停止。自待用於合資格資產之特定借貸在臨時投資中所賺取之投資收入作為抵扣已資本化之借貸成本。所有其他借貸成本於發生當期列支。借貸成本包括利息及一實體因借入資金所產生之其他成本。

2.4 重大會計政策概要(續)

股息

董事建議之末期股息於資產負債表內列於權益項目下作為保留溢利之獨立分配項目，直至在股東大會上獲股東批准為止。當此等股息獲得股東批准及宣派時會列為一項負債。

因本公司之組織章程大綱及授予董事權力宣派中期股息，中期股息同時建議及宣派。據此，中期股息在建議及宣派即時列為負債。

外幣

本財務報表以港幣呈報，港幣為本公司之功能及呈報貨幣。本集團旗下各實體自行決定其功能貨幣及其財務報表內之項目均以該功能貨幣計量。本集團旗下各實體之外幣交易按其功能貨幣當時適用匯率於交易日作首次紀錄。以外幣計價之貨幣資產及負債於報告期末按當時適用功能貨幣匯率重新換算，所有自貨幣項目結算或換算產生之差額列於損益表。

按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目按首次交易當日之適用匯率換算。按公允值以外幣計量之非貨幣項目按釐定公允值當日之適用匯率換算。自非貨幣項目重新換算產生之盈虧與該項目之公允值變動盈虧列賬相符(即如該項目之公允值變動盈虧列於其他全面損益賬或損益賬，其重新換算差額須分別列於其他全面損益賬或損益賬)。

非在香港營運附屬公司之功能貨幣指港幣以外之貨幣。於報告期末，此等實體之資產及負債按報告期末適用之匯率換算成港元及其損益表按當年加權平均匯率換算成港元。因此產生之匯兌差異列於其他全面損益賬項下之外匯波動儲備賬內。當出售外地業務時，與該外地業務相關之其他全面損益賬列於損益表。

任何因收購外地業務產生之商譽及因收購對賬面資產與負債產生之公允值調整均作外地業務資產與負債處理及以期末匯率換算。

就綜合現金流量表而言，非在香港營運附屬公司之現金流量按發生當日之適用匯率換算成港元。非在香港營運附屬公司在整個年度內經常產生的現金流量按當年加權平均匯率換算成港元。

3. 重大會計判斷及估算

編製本集團財務報表要求管理層對影響所呈報之收入、開支、資產與負債金額及相關的披露資料，及或然負債之披露作出判斷、估算及假設。惟此等假設及估算之不確定性可能會導致在未來須要對受影響資產與負債之賬面值作重大調整。

判斷

於執行本集團之會計政策過程中，除某些範圍須作估算外，管理層作出以下對本財務報表列賬金額有重大影響之判斷：

投資物業和自用物業之劃分

本集團釐定一項物業是否合資格定為投資物業，並已制定其判斷之標準。投資物業指為賺取租金或資本升值或上述兩者而持有之一項物業。故本集團考慮一項物業產生之現金流量是否大部分獨立於本集團持有之其他資產。

若干物業包含一部分是為賺取租金或資本升值而持有，而另一部分則作生產或提供商品或服務或作行政用途。倘該等部分可獨立出售(或按融資租賃獨立出租)，本集團對此等部分作獨立會計處理。倘該等部份不可獨立出售，則只有在持有作生產或提供商品或服務或行政用途而之部分不構成重大部份時，該物業方定為投資物業。

判斷按個別物業進行，以確定配套服務是否重大，導致一項物業不符合資格定為一項投資物業。

估算之不確定性

於報告期末，關於估算不確定因素之未來及其他主要來源，且其存在重大風險導致資產及負債賬面值於下一財務年度內須作重大調整之主要假設描述如下。

估算投資物業公允值

在類似物業無活躍市場現價的情況下，本集團從不同渠道考慮訊息如下：

- (a) 不同性質、條件或地區物業在活躍市場的現價，並作調整以反映該等差異；
- (b) 類似物業在較不活躍市場的近期價格，並作調整以反映自取得該等價格的交易日期後的經濟情況的變化；及
- (c) 基於可靠的未來現金流量估算的現金流量預測折現值，有關預測須有目前租賃及其他合約(如適用)及外在證據的條款支持，例如同一地區及條件類似物業目前的市場租金，折現率須反映目前市場對不確定因素影響現金流量金額及時間的評估。

包括公允值計量適用之主要假設詳情已載列於本財務報表附註 16。

3. 重大會計判斷及估算(續)

估算之不確定性(續)

土地增值稅

根據已刊發的中國暫行條例，土地增值稅(「土地增值稅」)暫行條例自1995年1月27日起實施。自1994年1月1日起，因在中國大陸轉讓房地產物業產生的所有收益，土地價值增值(指出售物業收入減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展支出)均須按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。

本集團之附屬公司於中國大陸從事房地產發展業務，故須承擔的土地增值稅(列於所得稅項下)。惟中國大陸內各城市實施土地增值稅有不同的情況及本集團未完成不同稅務機關若干土地增值稅申報表。據此，須作出重大判斷以釐訂土地增值額及相關之稅款。自日常業務產生的最終稅款並不能確定。本集團基於管理層之最佳估算確認此等債務。如有關最終稅款與首次列賬金額有差異，有關差異將影響決定當期之所得稅項及土地增值稅撥備。

非金融資產減值(商譽除外)

本集團於各報告期末評估所有非金融資產是否有任何減值跡象。無使用限期之無形資產每年及當有跡象出現時作減值測試，其他非金融資產當有跡象顯示其賬面值可能無法收回時作減值測試。當一項資產或現金產生單位之賬面值超過其可收回金額(公允值減出售成本及使用價值中之較高者)時，即出現減值。公允值減出售成本之計算基於有法律約束力及以公平原則作出之類以資產出售交易所獲得之數據，或可觀察市場價格減出售該資產之額外成本。當計算使用價值時，管理層須估算資產或現金產生單位之預計未來現金流量及揀選適當之折現率，以計算該等現金流量現值。

貸款及應收款項之減值撥備

本集團定期檢討其應收賬項以評估減值，於釐定一項減值虧損是否須列支損益表時，本集團考慮是否有可觀察數據顯示一項應收賬項之估算未來現金流量錄得可量度之減少。此證據可包括可觀察數據顯示客戶出現不利之付款情況，或國家或地區之經濟情況資產違約有關連。管理層運用具有信貸風險特性資產之歷史虧損經驗及類似之減值客觀證據編列其未來現金流量作估算。估算未來現金流量金額及時間之方法及假設會作定期檢討，以減低估算之虧損與實際虧損之任何差異。倘估算未來現金流量之淨現值與往時計算不同，估算之撥備額將作變動。

4. 經營分部資料

本集團的主要業務分部為企業及其他分部，包括企業收入及費用及房地產發展及投資。據此，本公司並無額外呈報對經營分部資料的分析。

5. 收入、其他收入及收益

收入(即本集團之營業額)為本年度租金收入。

收入、其他收入及收益分析如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
收入		
總租金收入	3,422	—
其他收入		
銷售廢品收益	1,359	—
銀行利息收入	136,621	29,350
估算利息收入	38,241	11,032
總租金收入	—	3,323
其他	4,603	—
	180,824	43,705
收益		
投資物業公允值收益	—	1,389
出售可供出售資產項下物業、廠房及設備收益	73,384	—
匯兌差異淨額	(2,914)	26,199
	70,470	27,588
	251,294	71,293

6. 融資成本

於上年度的融資成本為於五年內全數償還之銀行貸款利息。

7. 除稅前溢利

本集團來自持續經營業務之除稅前溢利已扣除：

	2014年 千港元	2013年 千港元
折舊	770	—
土地及樓宇經營租賃之最低租金支出	3,008	580
核數師酬金	2,210	2,576
僱員福利支出(不包括董事酬金)：		
薪酬及薪金	55,010	6,929
退休金計劃供款	8,370	272
減：已沒收供款	(1)	(7)
退休金計劃供款淨額*	8,369	265
	63,379	7,194
減：於發展中物業資本化金額	(1,419)	—
	61,960	7,194
可供出售資產項下物業、廠房及設備減值 [#]	5,800	—
應收賬項減值回撥淨額 [#] (附註21)	32,583	—
出售交易撥備 [#] (附註23)	24,547	—

* 於2014年12月31日，本集團無已沒收供款可用於減少其來年之退休金供款(2013：無)。

[#] 已列入綜合損益表內之「其他經營費用」項下。

8. 董事酬金

本年度董事薪酬按香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(第622章)附錄11第78條之規定，並參考前身香港公司條例(第32章)第161條披露如下：

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
袍金：		
獨立非執行董事	1,640	1,490
非執行董事	—	—
執行董事	—	—
	1,640	1,490
其他酬金：		
薪金、津貼及非現金福利	2,000	2,000
與表現相關之花紅	1,390	10,856
退休金計劃供款	400	400
	3,790	13,256
	5,430	14,746

(a) 獨立非執行董事

本年度已付／應付獨立非執行董事之薪酬披露如下：

	袍金 千港元	花紅 千港元	薪酬合計 千港元
2014年			
Alan Howard Smith	520	—	520
方和	560	—	560
李君豪	560	—	560
	1,640	—	1,640
2013年			
Alan Howard Smith	470	500	970
方和	510	500	1,010
李君豪	510	500	1,010
	1,490	1,500	2,990

於本年度並無(2013年：無)其他應付予獨立非執行董事之酬金。

8. 董事酬金 (續)

(b) 執行董事及非執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼及 非現金福利 千港元	與表現相關 花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	薪酬合計 千港元
2014年					
執行董事：					
叶旭全(行政總裁)	—	2,000	1,390	400	3,790
趙春曉(附註a)	—	—	—	—	—
李偉強	—	—	—	—	—
梁江(附註b)	—	—	—	—	—
	—	2,000	1,390	400	3,790
非執行董事：					
黃小峰(主席)	—	—	—	—	—
黃鎮海	—	—	—	—	—
羅蕃郁	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	—	2,000	1,390	400	3,790

8. 董事酬金(續)

(b) 執行董事及非執行董事(續)

	袍金 千港元	薪金、津貼及 非現金福利 千港元	與表現相關 花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	薪酬合計 千港元
2013年					
執行董事：					
叶旭全(行政總裁)	—	2,000	3,674	400	6,074
梁江	—	—	1,894	—	1,894
李偉強	—	—	1,894	—	1,894
	—	2,000	7,462	400	9,862
非執行董事：					
黃小峰(主席)	—	—	—	—	—
黃鎮海	—	—	—	—	—
羅蕃郁	—	—	1,894	—	1,894
	—	—	1,894	—	1,894
	—	2,000	9,356	400	11,756

附註：

(a) 趙春曉自2014年12月18日起獲委任為本公司執行董事。

(b) 梁江自2014年7月16日起辭任本公司執行董事一職。

本公司董事於本年度並無(2013年：無)放棄或同意放棄任何酬金之安排。

9. 首五位薪酬最高之僱員

本年度首五位最高薪酬之僱員包括1位(2013年:2位)董事,其酬金詳情已載列於上述附註8。其餘4位(2013年:3位)非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下:

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
薪金、津貼及非現金福利	3,345	2,416
與表現相關花紅	1,072	4,672
退休金計劃供款	120	—
	4,537	7,088

下列為非董事最高薪酬僱員數目及薪酬幅度:

	僱員人數	
	2014年	2013年
0至1,000,000港元	1	—
1,000,001至1,500,000港元	3	—
1,500,001至2,000,000港元	—	—
2,000,001至2,500,000港元	—	3
	4	3

10. 稅項

因本集團本年在香港無產生應課稅溢利，故本年度無作出香港所得稅撥備。於上年度，就香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%已作出香港利得稅撥備。於其他地區產生之應課稅溢利已按照本集團業務所在地適用之稅率計算稅項。

土地增值稅按中華人民共和國適用之有關法律法規作出撥備。土地增值稅已按增值金額於累進稅率範圍及計入若干允許的扣減項目後作出撥備。

	2014年 千港元	2013年 千港元
本集團：		
本期 – 香港	—	—
本期 – 其他地區	—	—
中國大陸土地增值稅	9,125	—
本年度稅項支出	9,125	—

按本公司及其附屬公司所在地適用於除稅前溢利之法定稅率計算之稅務支出，與按有效稅率計算之稅務支出調節如下：

本集團

	2014年 千港元	2013年 千港元
來自持續經營業務之除稅前溢利	90,898	27,090
按法定稅率計算之稅項	14,998	4,470
無須計稅之收入	(28,371)	(11,761)
不能扣稅之費用	5,376	7,291
未確認的稅務虧損	7,997	—
土地增值稅	9,125	—
按本集團有效稅率計算之稅務支出	9,125	—

11. 歸屬於本公司持有者之溢利

截至2014年12月31日止年度，歸屬於本公司持有者之綜合溢利其中包括177,338,000港元的虧損(2013年：溢利2,007,737,000港元)已在本公司之財務報表中處理(附註27(b))。

12. 已終止經營業務

當出售公司交割後及深圳一廠停止其餘下的啤酒營運業務後，本集團已終止其啤酒生產、分銷及銷售業務。

截至2013年12月31日止年度來自已終止經營業務之業績呈報如下：

	2013年 千港元
收入及其他收入	1,222,701
銷售成本及費用	(1,572,666)
融資成本	(3,032)
來自已終止經營業務之虧損	(352,997)
重新計量公允值產生之虧損	(169,253)
來自已終止經營業務之除稅前虧損	(522,250)
所得稅：	
與除稅前溢利有關之稅項	(13,869)
	(536,119)
出出售公司收益	4,683,845
交易成本	(747,850)
出出售公司淨收益	3,935,995
來自已終止經營業務之本年度溢利	3,399,876

於12月31日來自已終止經營業務並列為可供出售資產之主要資產類別如下：

本集團

	2014年 千港元	2013年 千港元
資產		
物業、廠房及設備	27,833	170,988
應收賬項	—	427
預付款、按金及其他應收款項	762	2,803
列為可供出售資產	28,595	174,218

12. 已終止經營業務(續)

本集團來自已終止經營業務之現金流量淨額如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
經營活動	—	(12,612)
投資活動	—	3,935,753
融資活動	—	—
現金流量淨額	—	3,923,141

	2014年	2013年
來自已終止經營業務之每股盈利		
基本	—	1.99 港元
攤薄	不適用	不適用

計算來自已終止經營業務之每股盈利基於：

	2014年	2013年
歸屬於本公司普通權益持有者來自已終止 經營業務之溢利	—	3,399,876,000 港元
用於計算每股基本盈利之本年度已發行 普通股之加權平均數(附註14)	1,711,536,850	1,711,536,850

非經常公允值計量：

	2014年 千港元	2013年 千港元
可供出售資產	23,397	29,318

按香港財務報告準則第5號的規定，可供出售資產之賬面值29,197,000港元已減至其公允值23,397,000港元，導致本年度損益賬內錄得5,800,000港元的虧損。於往年，可供出售資產之賬面值198,571,000港元已減至其公允值29,318,000港元，導致損益賬內錄得169,253,000港元的虧損。該減值金額已包括在已終止經營業務損益賬內。

12. 已終止經營業務 (續)

已於上年度出售之出售公司淨資產詳情如下：

	2013年 千港元
物業、廠房及設備	2,304,293
投資物業	29,122
預付土地租賃款	302,069
可再用包裝物	16,195
遞延稅項資產	534
存貨	224,797
應收賬項及票據	16,879
預付款、按金及其他應收款項	25,157
現金及銀行存款	210,659
應付賬項	(173,330)
遞延收入	(67,999)
其他應付款項及應計負債	(221,253)
應付增值稅	(1,630)
欠同系附屬公司款項	(494,083)
股東貸款	(323,700)
遞延稅項負債	(4,830)
應付稅項	(4,308)
	1,838,572
出售股東貸款	323,700
出售應收出售公司負債	485,834
釋放外匯波動儲備	(477,382)
交易成本	747,850
出售公司出售淨收益	3,935,995
總代價	6,854,569
	2013年 千港元
收款方式：	
現金	4,738,460
其他應收款	2,116,109

12. 已終止經營業務(續)

出售公司出售所得之現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

	2013年 千港元
代價	4,738,460
出售之現金及銀行存款	(210,659)
出售出售公司所得之現金及現金等值項目流入淨額	4,527,801

13. 股息

	2014年 千港元	2013年 千港元
特別股息 — 無(2013年：每股普通股1港元)	—	1,711,537

14. 每股盈利

計算每股基本盈利金額乃根據本公司普通股權持有者應佔本年度溢利及本年度已發行普通股之加權平均數1,711,536,850股(2013年：1,711,536,850股)得出。

截至2014年及2013年12月31日止年度，本集團無潛在具攤薄效應之普通股。

財務報表附註 (續)

2014年12月31日

15. 物業、廠房及設備

本集團 — 2014年

	附註	樓宇 千港元	廠房、機器 及設備 千港元	傢俬 及裝置 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	合計 千港元
於2013年12月31日及 2014年1月1日：							
成本		38,538	2,731	60	671	—	42,000
累計折舊		(32,434)	(1,896)	(2)	(463)	—	(34,795)
賬面淨值		6,104	835	58	208	—	7,205
於2014年1月1日，							
已扣除累計折舊淨值		6,104	835	58	208	—	7,205
添置		—	114	936	—	—	1,050
折舊	7	(327)	(196)	(143)	(104)	—	(770)
匯率調整		(35)	(3)	—	(1)	—	(39)
於2014年12月31日，							
已扣除累計折舊淨值		5,742	750	851	103	—	7,446
於2014年12月31日：							
成本		38,444	2,837	996	669	—	42,946
累計折舊		(32,702)	(2,087)	(145)	(566)	—	(35,500)
賬面淨值		5,742	750	851	103	—	7,446

財務報表附註 (續)

2014年12月31日

15. 物業、廠房及設備 (續)

本集團 — 2013年

	附註	樓宇 千港元	廠房、機器 及設備 千港元	傢俬 及裝置 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	合計 千港元
於2013年1月1日：							
成本		1,481,346	3,222,953	902	33,491	87,852	4,826,544
累計折舊		(461,695)	(1,725,899)	(902)	(27,770)	—	(2,216,266)
賬面淨值		1,019,651	1,497,054	—	5,721	87,852	2,610,278
於2013年1月1日，							
已扣除累計折舊淨值		1,019,651	1,497,054	—	5,721	87,852	2,610,278
添置		154	34,439	66	503	30,612	65,774
清理／撇銷		(576)	(7,705)	—	—	—	(8,281)
折舊		(27,900)	(90,228)	(3)	(512)	—	(118,643)
出售附屬公司	12	(938,171)	(1,360,932)	(5)	(4,701)	(484)	(2,304,293)
轉撥		53	381	—	—	(434)	—
來自已終止經營業務資產	12	(69,540)	(122,066)	—	(927)	(118,868)	(311,401)
匯率調整		22,433	49,892	—	124	1,322	73,771
於2013年12月31日，							
已扣除累計折舊淨值		6,104	835	58	208	—	7,205
於2013年12月31日：							
成本		38,538	2,731	60	671	—	42,000
累計折舊		(32,434)	(1,896)	(2)	(463)	—	(34,795)
賬面淨值		6,104	835	58	208	—	7,205

15. 物業、廠房及設備 (續)

本公司 — 2014

	設備 千港元
於2013年12月31日及2014年1月1日：	
成本	60
累計折舊	(2)
賬面淨值	58
於2014年1月1日，已扣除累計折舊淨值	58
添置	936
折舊	(143)
於2014年12月31日，已扣除累計折舊淨值	851
於2014年12月31日：	
成本	996
累計折舊	(145)
賬面淨值	851

本公司 — 2013

	設備 千港元
於2013年1月1日：	
成本	—
累計折舊	—
賬面淨值	—
於2013年1月1日，已扣除累計折舊淨值	—
添置	60
折舊	(2)
於2013年12月31日，已扣除累計折舊淨值	58
於2013年12月31日：	
成本	60
累計折舊	(2)
賬面淨值	58

16. 投資物業

本集團

	2014年 千港元	2013年 千港元
於1月1日賬面值	29,673	56,263
投資物公允值收益	—	1,389
出售附屬公司(附註12)	—	(29,122)
匯率調整	(114)	1,143
於12月31日賬面值	29,559	29,673

本集團之投資物業位於中國大陸，並以中期租約持有。

於2014年12月31日，本集團於中國大陸之投資物業包括一工業用途、一倉庫及一住宅／非住宅物業。本公司董事基於每一物業之性質、特點及風險判定該等投資物業分為三類資產(即工業、倉庫及住宅／非住宅)。於2014年12月31日，本集團之投資物業經獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司(一獨立合資格評估師)重估為人民幣23,330,000元(29,559,000港元)。本集團之高層管理人員及財務總監每年決定委聘那位外部評估師負責為本集團之物業評估。揀選準則包括對市場的認識、信譽、獨立性及是否可維持專業標準。本集團之財務經理及財務總監已與該評估師就中期及全年財務報告每年討論兩次有關的評估假設及評估結果。

投資物業通過經營租賃出租予第三方人士，詳細摘要載於本財務報表附註29(a)。

公允值架構

下表顯示本集團之投資物業公允值計量架構：

	於2014年12月31日公允值計量採用			合計 千港元
	活躍 市場報價 (第1層) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第2層) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第3層) 千港元	
經常性公允值計量項目：				
工業用途物業	—	—	2,662	2,662
倉庫用途物業	—	—	15,389	15,389
住宅／非住宅物業	—	—	11,508	11,508
	—	—	29,559	29,559

16. 投資物業(續)

公允值架構(續)

於2013年12月31日公允值計量採用

	活躍 市場報價 (第1層) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第2層) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第3層) 千港元	合計 千港元
經常性公允值計量項目：				
工業用途物業	—	—	2,671	2,671
倉庫用途物業	—	—	15,441	15,441
住宅／非住宅物業	—	—	11,561	11,561
	—	—	29,673	29,673

於本年度，並無於第1層及第2層間轉移及無轉出或轉入第3層公允值計量(2013年：無)。

第3層公允值架構內公允值計量調節表：

	工業用途 物業 千港元	倉庫用途 物業 千港元	住宅／ 非住宅物業 千港元
於2013年1月1日賬面值	14,676	14,245	27,342
公允值收益	213	601	575
出售附屬公司	(12,321)	—	(16,801)
匯率調整	103	595	445
於2013年12月31日及2014年1月1日			
賬面值	2,671	15,441	11,561
匯率調整	(9)	(52)	(53)
於2014年12月31日賬面值	2,662	15,389	11,508

16. 投資物業(續)

公允值架構(續)

以下為投資物業估值所採用估值技術及主要輸入數據之概要：

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍或加權平均	
			2014	2013
工業用途物業	收益法	估計租值	5.7 港元	5.6 港元
		(每平方米及每月)		
		資本化比率	定期：7% 復歸：8%	定期：8% 復歸：9%
倉庫及住宅／ 非住宅物業	收益法	估計租值	9.5 港元至	8.8 港元至
		(每平方米及每月)	9.7 港元	9.0 港元
		資本化比率	定期：8% 復歸：9%	定期：8% 復歸：9%

在估算投資物業之公允值時，該等物業之最高及最佳用途分別為其現有用途。

工業用途物業乃按物業市場租金資本化之基準採用收益法評估。因並無當地工業用地之可比較租金，故當地工業用地交易乃就標的物業之差異作出調整，並進行資本縮減以取得市場租金。

倉庫及住宅／非住宅物業乃按所得收益淨額資本化並就標的物業之復歸收益潛力作出撥備之基準採用收益法評估。因建築物及構築物之性質，並無類似建築物及構築物之租金收益，故就標的物業之復歸收益潛力而言，估值師分別結合採用市場法及折舊重置成本法評估該等物業之土地部分以及建於土地上之建築物及構築物。兩項結果之總和為該等物業之整體市值。在對土地部分進行估值時，已參考深圳市之標準土地價格及我們所得之銷售證據。由於建築物及構築物之性質無法按市場基準進行估值，該等物業按其折舊重置成本進行估值。折舊重置成本法乃根據當地同類物業之現時建築成本，以評估該物業在全新情況下重造或重置之成本，並根據觀察所得狀況或老化現況(不論出於實際、功能或經濟原因)扣減累計折舊。一般而言，在欠缺可資比較市場銷售個案之情況下，折舊重置成本法為最可靠之物業價值指標。此方法受到該業務或整個實體之潛在盈利能力是否足夠所規限。

財務報表附註

2014年12月31日

17. 預付土地租賃款

本集團

	2013年 千港元
於1月1日賬面值	254,500
添置	63,350
出售	(843)
出售附屬公司(附註12)	(302,069)
轉撥發展中物業(附註20)	(14,054)
於本年列支	(4,992)
匯率調整	4,108
於12月31日賬面值	—

18. 商譽

本集團

	千港元
於2013年1月1日及2013年12月31日之成本及賬面淨值	9,384
轉撥已終止經營業務資產項下之可供出售資產	(9,384)
於2013年12月31日成本及賬面淨值	—

19. 投資於附屬公司

	本公司	
	2014年 千港元	2013年 千港元
非上市股份／投資成本	261,816	261,816
應收附屬公司款項	407,848	409,232
	669,664	671,048

於2014年12月31日，應收附屬公司款項為407,848,000港元(2013年：409,232,000港元)，此等款項均為無抵押、免息及無須自2014年12月31日起一年內償還。按董事意見，此等附屬公司欠款可視作類同給予附屬公司之準權益貸款。包括在本公司應收附屬公司款項中有4,638,232,000港元(2013年：3,460,503,000港元)為無抵押、免息及須按要求或於一年內償還。

19. 投資於附屬公司 (續)

於2014年12月31日，應收附屬公司之金額為無抵押、免息及按要求或須於一年內償還。

主要附屬公司之詳情如下：

公司	註冊成立/ 登記及經營地點	已發行/ 註冊股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
深圳一廠 ^{#*}	中國/中國大陸	50,000,000美元	—	100	房地產發展及投資
寶邦企業有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
耀永企業有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
璋時有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
怡庭投資有限公司	香港	102港元	—	100	投資控股
港亮企業有限公司	香港	102港元	—	100	投資控股
翠瑩有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
慕益有限公司*	英屬維爾京群島	1美元	—	100	投資控股
瑩康有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股

[#] 此附屬公司為於中國法律下已註冊為外商獨資企業。

* 非安永會計師事務所(香港或其他安永會計師事務所環球網絡成員公司)審核。

按董事之意見，上表列出本公司之附屬公司均對本集團本年度之業績有主要影響或構成資產淨值之重要部份。按董事之意見，列出其他附屬公司之詳情將過於冗長。

20. 發展中物業

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
位於香港以外之中期至長期土地，成本值		
於1月1日	19,812	—
轉撥自預付土地租賃款(附註17)	—	14,054
添置	5,387	5,758
匯率調整	(47)	—
於12月31日賬面值	25,152	19,812

21. 預付款項、按金及其他應收款

包括在預付款、按金及其他應收款項並與應收款項有關的金額資產於近期無違約紀錄。

於2014年12月31日，本集團及本公司因出售交易未收代價分別為645,186,000港元(2013年：2,127,141,000港元)及89,225,000港元(2013年：667,358,000港元)。該等應收餘額具有不同的到期日，最後一期款項約人民幣538,400,000元將於總體交割日後二十四個月到期，總體交割日定義見總體協議。

於本年度，鑑於情況有變化，本集團與華潤雪花達成協議，減少代價結算金額32,583,000港元。此減少金額基於本集團對出售公司承擔額外調整的負債。對其他應收款項的減少金額32,583,000港元已列支於本年度損益賬(附註7)。

除總體協議規定對代價的若干調整外，本集團承諾會承擔出售公司於交割日前的額外責任，包括但不限於稅務、政府徵費、僱員福利及不可回收貿易應收款項。

22. 現金及銀行存款

	附註	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
現金及銀行存款		322,365	1,840,732	17,331	701,904
原到期日少於三個月到期之 定期存款		1,338,261	1,263,672	—	—
原到期日多於三個月到期之 定期存款		2,171,145	—	—	—
	(i)	3,831,771	3,104,404	17,331	701,904
減：受限制銀行存款	(ii)	(191)	(695,191)	(191)	(695,191)
現金及現金等值項目		3,831,580	2,409,213	17,140	6,713

附註：

- (i) 於報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行存款為3,750,951,000港元(2013年：3,097,679,000港元)。此等人民幣不能自由兌換其他貨幣，但根據中國大陸之外匯管制條例與結算、售匯及付匯之管理條例，本集團獲准可透過認可進行外匯交易之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。
- (ii) 就出售交易而言，華潤雪花將一筆保證金已存入一受限制銀行戶口，該銀行戶口由本公司及華潤雪花共同操作並有指定用途，其中可作為支付出售代價。於本年度已釋放695,191,000港元，其中614,362,000港元作為出售交易部份結算款及80,829,000港元退還予華潤雪花。於2014年12月31日錄得191,000港元餘額，為本年度產生之銀行利息。

22. 現金及銀行存款(續)

現金及現金等值項目按基於每日銀行存款利率的浮動息率賺取利息。本集團考慮其即時現金需求作出為期七日至六個月不等之短期定期存款，並按相關之短期定期存款利率賺取利息。銀行存款及定期存款存放於信譽良好且近期無違約紀錄之銀行。

23. 其他應付款項、應計負債及撥備

於2014年12月31日，本集團及本公司分別持有210,673,000港元(2013年：488,042,000港元)及35,821,000港元(2013年：26,631,000港元)餘額，該等餘額為與已終止經營業務有關之負債如下：

	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
應付賬項	—	151	—	—
其他應付款項及應計負債	135,880	383,590	2,395	8,226
包括資本增值稅之應付稅項	50,246	104,301	8,879	18,405
撥備 [#]	24,547	—	24,547	—
	210,673	488,042	35,821	26,631

[#] 按總體協議的有關規定，本集團承諾會承擔於交割日前出售公司包括但不限於稅務、政府徵費、員工福利及未能回收的業務應收款額外責任產生的任何虧損。於2014年12月31日，與該等承擔有關的24,547,000港元撥備已列賬。

於2013年12月31日在其他應付款項、應計負債及撥備之餘額內，包括一項與出售交易有關之保證金695,191,000港元，詳情請參閱附註22(ii)。

於報告期末，包括在其他應付款項及應計負債內之金融負債為免息項目及須於一年內還款或無固定還款期。

24. 遞延稅項

遞延稅項資產及負債於本年度之變動情況如下：

本集團 — 2014年

遞延稅項負債

	物業重估 千港元
於2014年1月1日及2014年12月31日	(5,860)

本集團 — 2013年

遞延稅項資產

	減速 稅項折舊 千港元	因收購附屬 公司產生之 公允值調整 千港元	合計 千港元
於2013年1月1日	3,050	2,135	5,185
本年度列支損益表之遞延稅項	(3,288)	(1,601)	(4,889)
出售附屬公司	—	(534)	(534)
匯率差異	238	—	238
於2013年12月31日	—	—	—

遞延稅項負債

	加速 稅項折舊 千港元	物業重估 千港元	合計 千港元
於2013年1月1日	(2,539)	(7,791)	(10,330)
本年度列入/(列支)損益表之遞延稅項	449	(347)	102
出售附屬公司	2,141	2,689	4,830
匯率差異	(51)	(411)	(462)
於2013年12月31日	—	(5,860)	(5,860)

24. 遞延稅項(續)

本公司及於香港營運之附屬公司錄得稅務虧損174,048,000港元(2013年:165,459,936港元)，可無限期使用作為抵銷未來應課稅溢利。此等虧損產生之遞延稅項資產無列賬，因董事認為有相當可能性將不會有足夠應課稅溢利可用作抵銷該等未使用之稅務虧損。

於2014年12月31日，本集團於中國大陸錄得稅務虧損330,634,000港元(2013年:197,070,000港元)，可用作抵銷虧蝕公司在最高五年內產生之未來應課稅溢利。此等虧損產生之遞延稅項資產無列賬，因有相當可能性將不會有足夠應課稅溢利可用作抵銷該等未使用之稅務虧損。

根據中國大陸企業所得稅法之規定，對於中國大陸成立之外商投資企業宣派予境外投資者之股息徵收10%預扣稅。此規定自2008年1月1日起生效，並適用於自2007年12月31日起產生之盈利。較低之預扣稅稅率適用於與中國已簽訂稅務條約之境外投資者歸屬之司法管轄地區。對本集團之適用稅率為5%。本集團因此需就於中國大陸成立之附屬公司自2008年1月1日起產生之盈利並分派之股息繳納預扣稅。

於2014年12月31日及2013年12月31日，本集團於中國大陸成立之附屬公司未上繳盈利。

本公司分派股息予股東之股息不會產生任何所得稅後果。

25. 股本

股份

	2014年 千港元	2013年 千港元
法定：		
2,000,000,000 股普通股每股面值0.10港元	200,000	200,000
已發行及繳足：		
1,711,536,850 (2013年：1,711,536,850) 股普通股 每股面值0.10港元	171,154	171,154

股票期權

本公司之股票期權計劃詳情載於本財務報表附註26。

26. 股票期權計劃

本公司推行一項股票期權計劃(「股票期權計劃」)之目的為鼓勵參與者向本集團作出貢獻，以便本集團聘請及挽留優秀僱員長期為本集團服務，與顧問、專業顧問、貨品及服務供應商及客戶維繫良好關係，以及吸納本集團重視之人材。股票期權計劃之合資格參與者包括本集團之董事(包括非執行及獨立非執行董事)、本集團之僱員或行政人員、本集團之顧問或諮詢人、本集團之貨品或服務供應商、本集團之客戶及本集團之主要股東。股票期權計劃於2002年5月31日採納，除非另行終止或修訂，有效期自2003年1月10日起計為期十年。據此，該股票期權計劃已於2013年1月10日屆滿。

因行使股票期權計劃及本公司任何其他計劃項下所有已授出之未行使股票期權而可能發行之股份總數，於任何時間皆不得超過已發行股份之30%。因行使股票期權計劃及本公司任何其他計劃項下所有將授出股票期權而可能發行之股份總數，合共不得超過本公司於股票期權計劃採納當日已發行股份之10%，但本公司可於股東大會上徵求股東批准更新該股票期權計劃之10%限制。

在緊接授出日期前之任何十二個月期間，任何一位合資格參與者因行使授出之股票期權(包括已行使及尚未行使之股票期權)而發行及將予發行之股份總數，不得超過本公司於授出當日已發行股份之1%。如額外授出股票期權以致有關股數超逾該限制，須在本公司股東大會上獲股東批准。

授予一位本公司董事、首席行政人員或主要股東或彼等之任何聯繫人士之股票期權，事前須獲本公司獨立非執行董事批准。此外，於任何十二個月之期間內，授予本公司主要股東、獨立非執行董事或以上各方之任何聯繫人士之任何股票期權所涉及之本公司股份數目如超逾本公司於任何時間之已發行股份之0.1%或有關總值(按本公司股份於授出日期之收市價計算)超逾5,000,000港元，事前須獲股東在本公司股東大會上批准。

授出股票期權之建議可於建議提出後十四天內接納，惟承授人須繳付一港元之代價。所授出股票期權之行使期由董事釐定，並於一段為期若干之歸屬期結束後行使，行使日期不遲於自股票期權授出日期起計十年。

26. 股票期權計劃(續)

股票期權行使價由本公司董事釐定，惟不得低於以下3項之較高者：(i)本公司股份於股票期權授出日期(必須為營業日)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)每日報價表所示之收市價；(ii)本公司股份於緊接股票期權授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示之收市價平均值；及(iii)本公司股份面值。

股票期權並未賦予持有人有關股息或在股東大會上投票之權利。

於2014年及2013年12月31日，該股票期權計劃內無任何未行使股票期權。於截至2014年及2013年12月31日止年度，按該股票期權計劃並無發行、行使、取消或註銷任何股票期權。

27. 儲備

(a) 本集團

本集團本年度及上年度儲備金額及其變動情況已載列於本財務報表之綜合權益變動表內。

根據中國相關法律及法規，本集團在中國註冊之附屬公司，已將其部份溢利轉撥至有使用限制及不可作分派用途之企業發展基金及儲備基金內。當該等儲備基金之結餘達各公司股本之50%時，任何額外之轉撥為選擇性。自保留溢利轉撥之金額由該等附屬公司之董事會決定。

於1998年4月23日，本公司在股東特別大會中通過特別決議案，確認削減股份溢價賬140,234,000港元。此金額已轉撥至本集團及本公司之資本儲備賬內，以抵銷本集團賬目內因收購附屬公司權益產生之商譽。

(b) 本公司

	附註	股份溢價賬 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於2013年1月1日		1,688,606	140,234	134,235	1,963,075
全面收益合計		—	—	2,007,737	2,007,737
特別股息	13			(1,711,537)	(1,711,537)
於2013年12月31日及 2014年1月1日		1,688,606	140,234	430,435	2,259,275
全面虧損合計		—	—	(177,338)	(177,338)
於2014年12月31日		1,688,606	140,234	253,097	2,081,937

28. 綜合現金流量表附註

- (i) 就出售交易而言，華潤雪花已存入現金保證金在一個由本公司及華潤雪花聯合操作的指定專用銀行賬戶內，該銀行賬戶用作結算出售代價。於本年度，695,191,000港元已釋放，其中614,362,000港元作為出售交易部份結算款及80,829,000港元退還予華潤雪花。
- (ii) 於2013年12月31日，與出售交易有關為數2,127,141,000港元之代價包含在其他應收款項內，該等款項於截至2013年12月31日止年度未結算。
- (iii) 於截至2013年12月31日止年度，為數271,476,000港元來自出售交易的部份交易成本未結算。
- (iv) 於截至2013年12月31日止年度，為數3,998,000港元的若干已添置的物業、廠房及設備列於應計負債內。
- (v) 於截至2013年12月31日止年度，為數7,396,000港元之預付款項已轉撥物業、廠房及設備。

29. 經營租賃協議

(a) 作為出租人

本集團通過經營租賃協議出租其投資物業(附註16)，租賃期為期一年(2013年：一年)。租賃條款一般要求租戶支付保證按金及根據當時市場情況定期作出租金調整。

於報告期末，本集團根據其與租戶訂立之不可撤銷經營租賃應收之未來最低租金總額按年期分析如下：

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
一年內	239	1,192

(b) 作為承租人

本集團通過經營租賃協議租用其辦公室物業。商談之物業租賃期為期一至三年(2013年：一至三年)。

29. 經營租賃協議(續)

(b) 作為承租人(續)

於報告期末，本集團及本公司按有關土地及樓宇之不可撤銷經營租賃應付之未來最低租金總額按年期分析如下：

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
一年內	2,726	3,216
第二年至第五年(包括首尾兩年)	2,725	5,224
	5,451	8,440

	本公司	
	2014年 千港元	2013年 千港元
一年內	2,726	2,892
第二年至第五年(包括首尾兩年)	2,725	5,224
	5,451	8,116

30. 承擔

除本財務報表附註29(b)中詳列之經營租賃承擔外，本集團於報告期末有以下承擔：

	2014年 千港元	2013年 千港元
已訂約但未列賬之資本性承擔：		
發展中物業支出	6,098	10,722
物業、廠房及設備	—	580
	6,098	11,302

於報告期末，本公司並無重大資本性承擔(2013年：無)。

31. 或然情況

除於本財務報表中另有披露外，於報告期末無錄得或然資產或負債。

32. 相關人士交易及持續關連交易

相關人士交易

(a) 除於本財務報表內另有詳列之交易及餘額外，下列為本集團本年度已發生之相關人士交易：

(i) 租賃支出

	2014年 千港元	2013年 千港元
支付予同系附屬公司的租賃支出	2,888	1,052

此租賃由有關雙方基於一般商業條款釐訂。

於報告期末，本集團支付予其同系附屬公司未來最低租賃總支出5,451,000港元（2013年：8,827,000港元），該款項為一項於2016年11月30日完結之租賃安排。

(ii) 麥芽採購

於往年，本集團向本公司若干同系附屬公司採購麥芽，包括由香港粵海分別持有87.4%權益之廣州麥芽有限公司及由香港粵海全資持有之寧波麥芽有限公司、永順泰(秦皇島)麥芽有限公司及永昌永順泰啤酒原料有限公司採購麥芽。有關人士基於一般商業條款訂立該等交易。

本集團向同系附屬公司採購麥芽之總金額如下：

	2013年 千港元
廣州麥芽有限公司	71,631
寧波麥芽有限公司	12,312
永順泰(秦皇島)麥芽有限公司	20,457
永昌永順泰啤酒原料有限公司	4,978
	109,378

32. 相關人士交易及持續關連交易(續)

相關人士交易(續)

(b) 本集團之關鍵管理人員報酬：

	2014年 千港元	2013年 千港元
短期僱傭福利	4,546	11,320
僱傭後福利	400	400
關鍵管理人員報酬合計	4,946	11,702

董事酬金之詳情已載於本財務報表附註8。

附註32(a)所披露之相關人士交易同時構成在上市規則第14A章的定義下之持續關連交易。

持續關連交易

於本年度，本集團有下列按上市規則第14A章須披露之持續關連交易下列詳情：

本公司之辦公室租賃

於2013年11月29日，本公司與粵海投資有關公司(一間同系附屬公司)一間非全資附屬公司廣東電力(國際)有限公司簽訂一份租賃協議(「租賃協議」)，該租賃協議有效期由2013年12月1日至2016年11月30日，租用粵海投資大廈18樓全層作為本公司於香港之總辦處及主要營業地點，每月租金247,000港元。

本公司董事會(包括獨立非執行董事)已審閱上述關於租賃支出之持續關連交易及已確認此等持續關連交易(i)屬本集團之日常及一般業務過程；(ii)按一般商業原則或按不遜於給予獨立第三方之條款；及(iii)根據該租賃協議，按公平合理且符合本公司股東整體利益訂立條款。

本公司之會計師安永會計師事務所已根據由香港會計師工會刊發之香港保證應聘服務準則第3000號審核及審閱歷史財務資料以外的保證服務，及參考執行指引第740號根據香港上市規則發出的持續關連交易核數師函件獲聘為本集團之持續關連交易作出報告。安永會計師事務所已根據上市規則第14A.56條出具無保留意見函件，函件載有對本集團已披露之持續關連交易的發現和結論。本公司已將有關核數師函件副本送呈聯交所。

33. 金融工具的分類

於報告期末，各類別金融工具之賬面值如下：

本集團

金融資產

	2014年 貸款及 應收款 千港元	2013年 貸款及 應收款 千港元
列於預付款項、按金及其他應收款之金融資產	695,726	2,147,903
受限制銀行存款	191	695,191
現金及現金等值項目	3,831,580	2,409,213

金融負債

	2014年 按攤銷 成本列賬之 金融負債 千港元	2013年 按攤銷 成本列賬之 金融負債 千港元
列於其他應付款及應計負債之金融負債	190,651	1,114,470

33. 金融工具的分類(續)

於報告期末，各類別金融工具之賬面值如下：

本公司

金融資產

	2014年 貸款及 應收款 千港元	2013年 貸款及 應收款 千港元
附屬公司欠款	4,638,232	3,460,503
列於預付款項及其他應收款之金融資產	90,235	668,894
受限制銀行存款	191	695,191
現金及現金等值項目	17,140	6,713

金融負債

	2014年 按攤銷 成本入賬之 金融負債 千港元	2013年 按攤銷 成本入賬之 金融負債 千港元
欠附屬公司款項	3,122,517	2,316,128
列於其他應付款及應計負債之金融負債	7,279	737,445

34. 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括現金及短期定期存款。持有此等金融工具之主要目的為提供融資予本集團之營運業務。本集團擁有各項其他金融資產及負債，例如自營運直接產生之其他應收賬項及其他應付賬項。

本集團於本回顧年度內及往時之政策均為不作金融工具買賣。

34. 財務風險管理目標及政策 (續)

本集團金融工具引起之主要風險為外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱及同意管理各項風險之政策總結如下。

(i) 外幣風險

本集團須承擔貨幣交易風險，此等風險源自經營單位中以其功能貨幣以外之貨幣計值之收入或費用。本集團之貨幣資產、融資及交易主要以人民幣及港元計值。本集團承擔源自港元兌人民幣匯率變動之外匯風險。本集團現時無意對沖其外匯波動風險。惟本集團將持續檢討經濟情況及其外匯風險情況，並將於日後有需要時採取適當之對沖措施。

下表顯示於報告期末人民幣匯率合理之可能變動敏感度分析，並假設所有其他變數維持不變，該等變動對本集團除稅前溢利及權益影響如下：

	人民幣匯率 上升／(下跌) %	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元	權益 增加／(減少) 千港元
2014年			
如港元兌人民幣下跌	3	119,545	119,545
如港元兌人民幣上升	(3)	(119,545)	(119,545)
2013年			
如港元兌人民幣下跌	3	129,573	129,573
如港元兌人民幣上升	(1)	(43,191)	(43,191)

(ii) 信貸風險

應收款項餘額持續受到監控及本集團無重大壞賬風險。本集團包括現金及現金等值項目與其他應收款項的其他金融資產之信貸風險來自交易對手違約，最高風險情況相等於該等工具的賬面值。於2014年12月31日，與出售交易有關的應收華潤雪花款項為645,186,000港元(2013年：2,127,141,000港元)。

34. 財務風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險

本集團透過採用循環流動資金計劃工具監察其資金短缺之風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產(例如應收賬項)之屆滿日期以及來自經營業務之預期現金流量。

本集團之目標是利用銀行貸款在資金持續性及靈活性中取得平衡。

本集團管理層已對本集團自本報期末往後十二個月之現金流量預測進行詳細審閱。基於該預測，本公司董事確定於預算期內本集團擁有充足之流動資金，以滿足營運資金及資本性支出之需求。在編製現金流量預測時，本公司董事已考慮本集團過往之現金需求以及其他關鍵因素，包括可否獲得貸款融資對於本報告期完結日往後十二個月內對本集團營運可能造成之影響。按本公司董事之意見，現金流量預測中之假設及敏感性分析均為合理。惟關於未來事件之所有假設均受固有限制及不確定因素影響，部分或全部假設可能不會實現。

本集團於報告期末之金融負債屆滿期(基於已訂約但未折現賬款計算)如下：

本集團

	2014年			合計 千港元
	按要求 千港元	少於 三個月 千港元	三個月 至少於 十二個月 千港元	
其他應付款及應計負債	132,164	58,487	—	190,651

	2013年			合計 千港元
	按要求 千港元	少於 三個月 千港元	三個月 至少於 十二個月 千港元	
其他應付款及應計負債	1,045,008	69,462	—	1,114,470

34. 財務風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險(續)

本公司於報告期末之金融負債屆滿期(基於已訂約但未折現賬款)如下：

本公司

	2014年				
	按要求 千港元	少於 三個月 千港元	三個月 至少於 十二個月 千港元	超過一年 千港元	合計 千港元
欠附屬公司款項	3,122,517	—	—	—	3,122,517
其他應付款及應計負債	7,279	—	—	—	7,279
	3,129,796	—	—	—	3,129,796

	2013年				
	按要求 千港元	少於 三個月 千港元	三個月 至少於 十二個月 千港元	超過一年 千港元	合計 千港元
欠附屬公司款項	2,316,128	—	—	—	2,316,128
其他應付款及應計負債	737,445	—	—	—	737,445
	3,053,573	—	—	—	3,053,573

(iv) 資本管理

本集團資本管理之主要目的是保障本集團能繼續按持續經營運作及維持穩健之資本比率以支持其業務及使股東價值最大化。

本集團管理其資本結構，並視乎經濟情況變動作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可調整向股東派發之股息、向股東退還資本或發行新股。本集團毋須遵守任何外界施加對資本之規定。截至2014及2013年12月31日止年度，本集團管理資本之目標、政策或程序均無變動。

34. 財務風險管理目標及政策(續)

(iv) 資本管理(續)

本集團運用負債比率監控資本，負債比率界定為總負債除以權益與總負債合計數。本集團之政策是維持該比率少於100%。總負債包括所有帶息銀行貸款。權益指本公司股本權益持有者應佔權益。於各報告期完結日之負債比率如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
總負債	—	—
股本權益持有者應佔權益	4,337,785	4,258,584
權益與總負債合計	4,337,785	4,258,584
負債比率	0%	0%

35. 報告期後事項

於2015年3月16日，本公司及香港粵海訂立買賣協議，據此本公司有條件同意向香港粵海收購勝旺有限公司(「待售公司」，香港粵海之全資附屬公司)之全部已發行股本，及勝旺(香港)有限公司(待售公司及香港粵海之全資附屬公司)應付香港粵海之尚未償還貸款，總代價為人民幣404,590,800元(相等於約509,881,000港元)，惟可根據買賣協議之條款及條件予以調整(如有)。

待售公司之主要資產為持有廣州市番禺粵海房地產有限公司80%之間接股權，而廣州市番禺粵海房地產有限公司持有位於中國廣州番禺區之若干商品住宅物業及相關配套設施，總地盤面積約38,771平方米。該等物業包括(其中包括)10棟住宅大樓及651個停車位，總建築面積約為127,597平方米。上述交易完成後，待售公司將成為本公司之全資附屬公司。上述交易之進一步詳情已於本公司在2015年3月16日刊發之公告內披露。

36. 財務報表之審批

本財務報表於2015年3月16日經董事會批准及授權刊發。

