

2014 年報



目錄

- 2 公司資料
- 3 董事簡介
- 7 主席報告書
- 13 管理層之討論及分析
- 17 董事會報告書
- 31 企業管治報告書
- 39 財務報表
 - 39 綜合損益表
 - 41 綜合全面收益表
 - 42 綜合財務狀況表
 - 44 綜合資本變動表
 - 46 綜合現金流量表
 - 48 財務狀況表
 - 49 財務報表附註
- 119 獨立核數師報告書
- 121 主要物業表
- 123 已公佈五年財務摘要

公司資料

董事

執行董事

羅旭瑞(主席兼行政總裁)
羅俊圖(副主席兼董事總經理)
羅寶文(副主席)
黃寶文(首席營運官)
梁蘇寶(首席財務官)
龐述賢
吳季楷

非執行董事

龐述英, OBE, JP

獨立非執行董事

陳晴, JP
簡麗娟
李才生
李家暉
石禮謙, GBS, JP

審核委員會

李家暉(主席)
陳晴, JP
簡麗娟
李才生
石禮謙, GBS, JP

薪酬委員會

簡麗娟(主席)
羅旭瑞
龐述賢
李才生
李家暉

提名委員會

羅旭瑞(主席)
龐述賢
簡麗娟
李才生
李家暉
石禮謙, GBS, JP

秘書

林秀芬

核數師

安永會計師事務所

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
澳新銀行集團有限公司
德意志銀行
交通銀行股份有限公司香港分行

開曼群島股份登記處

Maples Fund Services (Cayman) Limited
P.O. Box 1093, Boundary Hall
Cricket Square
Grand Cayman, KY1-1102
Cayman Islands

香港股份登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716號舖

註冊辦事處

PO Box 309, Umland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點

香港銅鑼灣怡和街68號11樓
電話: 2894 7888
圖文傳真: 2890 1697
網址: www.cosmoholdings.com

董事簡介

羅旭瑞先生，70歲；主席兼行政總裁 — 於二零一三年十二月獲委任加入董事會擔任執行董事。羅先生亦自二零一三年十二月起擔任本公司主席兼行政總裁。羅先生自80年代起，一直於Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)(本公司之最終上市控股公司)、Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司(「百利保」)(本公司之直接上市控股公司)及Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)(世紀城市及百利保之上市附屬公司而本公司為其上市聯營公司)各自之前身上市公司擔任董事總經理及主席。彼亦為世紀城市、百利保及富豪之執行董事、主席兼行政總裁，並為富豪資產管理有限公司(「富豪資產管理」，富豪之上市附屬公司富豪產業信託之管理人)之非執行董事兼主席。羅先生為一名具專業資格建築師。作為集團之行政總裁，羅先生統籌本集團之整體政策及決策事宜。羅先生為羅俊圖先生及羅寶文小姐之父親。

羅俊圖先生，41歲；副主席兼董事總經理 — 於二零一三年十二月獲委任加入董事會擔任執行董事。羅俊圖先生亦自二零一三年十二月起擔任本公司副主席兼董事總經理。彼亦為世紀城市之執行董事兼副主席，百利保之執行董事、副主席兼董事總經理，富豪之執行董事，以及富豪資產管理之非執行董事。羅先生畢業於美國紐約康奈爾大學，獲建築學學位。彼於一九九八年加入世紀城市集團。羅先生主要參與監督百利保集團於中華人民共和國(「中國」)之物業項目，此外，亦負責世紀城市集團業務發展之工作。彼為羅旭瑞先生之兒子，以及羅寶文小姐之胞兄。

羅寶文小姐，35歲；副主席兼執行董事 — 於二零一三年十二月獲委任加入董事會擔任執行董事。羅小姐亦自二零一三年十二月起擔任本公司副主席。彼亦擔任世紀城市之執行董事兼副主席、百利保之執行董事、富豪之執行董事、副主席兼董事總經理，以及富豪資產管理之非執行董事兼副主席。羅小姐畢業於美國北卡羅萊納州杜克大學，獲心理學學士學位。羅小姐於二零零零年加入富豪集團，乃於銷售與市場推廣及企業管理方面富經驗之行政管理人員。彼統籌富豪集團之銷售與業務推廣工作，並負責世紀城市集團之業務發展工作。羅小姐為羅旭瑞先生之女兒，以及羅俊圖先生之胞妹。

黃寶文先生，49歲；執行董事兼首席營運官 — 於二零一零年獲委任加入董事會擔任非執行董事，直至二零一三年十二月調任為執行董事兼首席營運官。黃先生為一名具專業資格建築師。彼畢業於香港大學，獲文學士(建築)及建築學學位，彼亦獲香港大學頒授之理科碩士(房地產)學位。黃先生於物業發展項目之建築設計及項目策劃管理方面擁有逾二十年經驗。黃先生亦為百利保之執行董事，並擔任一間根據香港建築物條例註冊之工程公司之技術董事。

董事簡介 (續)

梁蘇寶先生，42歲；執行董事兼首席財務官 — 於二零零八年獲委任加入董事會擔任非執行董事，直至二零一三年十二月調任為執行董事兼首席財務官。梁先生亦為世紀城市之執行董事。彼自一九九七年起效力世紀城市集團，並負責世紀城市集團之企業財務職能以及中國業務部之工作。梁先生持有香港中文大學頒授之工商管理學士學位及中國商業法法學碩士學位。彼為美國註冊會計師協會之會員。彼於會計及企業融資方面擁有逾十九年經驗。

龐述賢先生，75歲；執行董事 — 於二零零六年獲委任加入董事會。龐述賢先生亦自二零零六年起擔任本公司主席，直至二零一三年十二月董事會重組時辭任該職。彼為一名具專業資格建築師，於香港及海外之地產及酒店業擁有豐富經驗。龐先生曾於香港數家公眾上市公司擔任管理層，包括世紀城市、百利保及富豪以及彼等各自之前上市公司。龐先生亦曾出任富豪之副主席直至一九九九年退任其行政職務，以處理其個人事務及投資。彼為龐述英先生之胞兄。

吳季楷先生，60歲；執行董事 — 於二零零八年獲委任加入董事會擔任非執行董事，直至二零一三年十二月調任為執行董事。吳先生為一名特許秘書，彼現負責世紀城市集團之企業財務、公司秘書及行政工作事宜。吳先生亦為世紀城市之執行董事兼首席營運官、百利保及富豪之執行董事，以及富豪資產管理之非執行董事。

龐述英先生，OBE，JP，73歲；非執行董事 — 於二零零六年獲委任加入董事會。龐述英先生曾任美國註冊成立及紐約證券交易所上市公司AECOM Technology Corporation之董事職務。龐先生持有香港大學工程學理學士學位，並為香港大學工程教育顧問委員會前主席。彼為香港工程師學會前會長、香港工程科學院前院長，以及為英國土木工程師學會及結構工程師學會之資深會員。龐先生亦為招商局國際有限公司之獨立非執行董事，該公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。彼為龐述賢先生之胞弟。

陳晴女士，JP，43歲；獨立非執行董事 — 於二零一三年十二月獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。陳女士為聯合國兒童基金香港委員會(「聯合國兒童基金香港委員會」)主席及香港海洋公園保育基金(「香港海洋公園保育基金」)主席。彼在中國及美國接受高等教育。彼亦獲聯合國副秘書長委任加入聯合國發展合作論壇，出任常任成員。在加入聯合國兒童基金香港委員會及香港海洋公園保育基金前，陳女士曾在多間跨國公司擔任高級管理層職位。除擔任聯合國兒童基金香港委員會及香港海洋公園保育基金主席外，陳女士亦積極投身於中國內地及香港之社會公益事務。

簡麗娟女士，60歲；獨立非執行董事 — 於二零一三年十二月獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。彼亦為富豪之獨立非執行董事。簡女士為從事提供企業顧問及投資管理服務之亞洲資產管理有限公司，以及從事有關以香港及中國為根據地之公司之研究工作之亞洲投資研究有限公司之股東及董事總經理。彼為根據香港證券及期貨條例所指之持牌投資顧問，以及亞洲資產管理有限公司、亞洲投資研究有限公司及蓮花資產管理有限公司之負責人員。彼將由二零一五年四月一日起不再為蓮花資產管理有限公司之負責人員。彼於企業融資方面擁有逾二十年之經驗，以及於股票及債券市場方面擁有豐富經驗。彼曾於國際及本地之銀行與財務機構擔任要職。簡女士為英國特許公認會計師公會之資深會員、澳洲會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。彼亦為香港董事學會之資深會員。簡女士亦為中國航天萬源國際(集團)有限公司、世茂房地產控股有限公司及首長國際企業有限公司之獨立非執行董事，該等公司均為聯交所上市公司，以及為中航國際船舶控股有限公司之獨立董事，該公司為新加坡證券交易所上市公司。

李才生先生，78歲；獨立非執行董事 — 於二零零六年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。李先生投身建築業逾四十年。彼取得香港大學建築學學士學位。李先生為英國皇家建築師學會、澳洲皇家建築師學會及香港建築師學會會員。彼亦為香港之註冊建築師。彼為香港房屋協會委員。李先生目前為銀能(顧問)有限公司及德能國際中國熱力控股有限公司之董事，負責在不同地區(包括香港及中國)提供多個與能源供應及管理服務有關之項目。

董事簡介 (續)

李家暉先生，60歲；獨立非執行董事 — 於二零零六年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。李先生現為李湯陳會計師事務所副執行合夥人、執業會計師。彼亦分別為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會、英國特許秘書行政人員公會以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。彼為金利來集團有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員；招商局國際有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員、薪酬委員會主席及提名委員會成員，以及中國航空工業國際控股(香港)有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會及薪酬委員會成員，以及中港照相器材集團有限公司、上海實業城市開發集團有限公司及位元堂藥業控股有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會主席，該等公司均為聯交所主板上市公司。

石禮謙先生，GBS，JP，69歲；獨立非執行董事 — 於二零一三年十二月獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。彼亦為百利保及富豪資產管理之獨立非執行董事。石先生持有文學學士學位。彼現為香港特別行政區立法會議員。彼亦為香港科技大學顧問委員會成員、香港大學校董會及校務委員會成員、香港按揭證券有限公司之董事及強制性公積金計劃管理局之非執行董事。石先生為莊士中國投資有限公司之主席兼獨立非執行董事、德祥地產集團有限公司之副主席、獨立非執行董事及審核委員會成員，及為華潤水泥控股有限公司、莊士機構國際有限公司、碧桂園控股有限公司、帝盛酒店集團有限公司、德祥企業集團有限公司、利福國際集團有限公司、勤達集團國際有限公司、新創建集團有限公司及澳門博彩控股有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，並為合興集團控股有限公司、麗豐控股有限公司及香港鐵路有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市。彼亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(於聯交所上市之冠君產業信託之管理人)之獨立非執行董事及審核委員會成員。



致列位股東

本人欣然提呈本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報。

財務業績

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司錄得股東應佔綜合虧損港幣 127,400,000 元，而於截至二零一三年十二月三十一日止九個月則錄得虧損港幣 88,200,000 元。

於回顧年度內產生虧損主要由於就收購成都項目應付之代價餘額所應計之利息而產生之融資成本，以及發展成都及天津項目所增加的相關行政及其他管理費用，此兩項目均於二零一三年九月購入。

業務回顧

誠如於二零一四年中期報告所述，本公司於二零一四年四月始公佈公開發售股份，並同時進行股份合併。公開發售認購反應理想，來自合資格股東之申請約佔可供認購股份之89.8%，而認購超額股份之申請更比可供超額申請之配額高出24倍。公開發售已於二零一四年八月完成並籌集新股本資金約港幣439,800,000元，而如早前所述，該資金已用作為注資於本集團一間於中華人民共和國註冊成立之附屬公司的額外資本及一般營運資金。

完成公開發售之同時，P&R Holdings Limited 百富控股有限公司已完成於二零一四年四月與本公司訂立可認購本集團本金額港幣500,000,000元可換股債券之認購協議，並獲授可認購本金總額最多為港幣500,000,000元之選擇權可換股債券之選擇權。發行可換股債券可進一步增強本公司之資本基礎，同時所籌集之資金已用於償還本集團之部分高息債務，從而減少利息開支。有關可換股債券及選擇權可換股債券之條款及條件之詳情載於本公司日期為二零一四年六月二十日之通函。

本集團之主要業務目前專注於中國之物業發展及投資。於回顧本年度，物業市場及中國整體經濟逐步放緩。為應對市場環境之轉變，本集團已對其部分發展項目之發展計劃作出若干調整。有關本集團於成都及天津進行之發展項目及於新疆之造林項目，以及於無錫及北京通州之兩個建議項目最新發展之詳情載於本年報「管理層之討論及分析」一節內。

展望

儘管部分海外經濟體當前存在不明朗因素以及中東及東歐等部分地區地緣政治局勢緊張，中國中央政府推算中國二零一五年之國內生產總值將增長7%，相比於二零一四年之7.4%為低。儘管中國二零一五年國內生產總值增長之預測為近年最低，但仍較多數主要經濟體為良好。

本集團對中國長遠經濟發展能保持強勁持樂觀態度，並有信心待本集團現正進行之發展項目於逐步完成後將會帶來大量現金流及令人滿意之盈利。

董事及員工

本人謹代表董事會，對鄭瑞生先生(其自二零零六年起出任執行董事並在二零一四年六月三日舉行之本公司股東週年大會上退任其職務)在其任期內對本公司所作的貢獻，致以衷心謝意。本人亦藉此機會對董事會全體成員之寶貴意見及支持，以及全體管理層人員與所有員工於過去一年之努力不懈，衷心致謝。

主席
羅旭瑞

香港
二零一五年三月二十四日

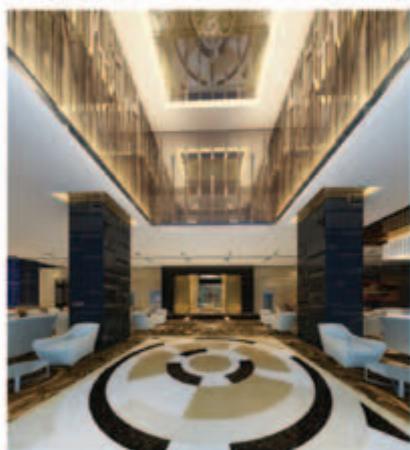
綜合發展項目

成都 • 中國



- 位於四川成都新都區之綜合發展項目之第一階段商務大樓(*)

* 構思圖



- 富豪新都酒店大堂(*)



- 富豪新都酒店大堂(*)



- 綜合發展項目第一階段之五星級酒店
富豪新都酒店一上蓋工程進行中



■ 成都綜合發展項目住宅樓(*)

* 構思圖



■ 成都綜合發展項目住宅部分會所設施(*)



■ 成都綜合發展項目第一階段之三幢住宅大樓一上蓋工程進行中



■ 位於天津黃金地段之商業/寫字樓/住宅綜合發展項目(*)



■ 綜合發展項目之住宅大樓大堂(*)



■ 綜合發展項目之住宅單位內部(*)

* 構思圖



■ 位於天津綜合發展項目一打樁工程經已完成

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團主要從事物業發展及投資、於金融資產之投資及其他投資。

本集團之物業及其他投資業務於回顧年度內之業績表現、其經營表現及未來前景，均載於前部之主席報告書。

除於本節下文內所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。

下文簡要載述本集團現正於中國進行之物業項目。

物業發展

成都項目

此項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括酒店、商業、寫字樓、服務式公寓及住宅部分，整體總樓面面積約為497,000平方米。第一期發展包括一間擁有306間客房並配備全面設施之酒店及擁有約340個住宅單位連同停車場及商業配套單位之三幢住宅大樓。這三幢住宅大樓的建設工程預期將於二零一六年第三季完成，而該等住宅單位則預期將於二零一五年第三季推出預售。經考慮當地市場環境，第一期發展所包括之酒店部分現計劃自二零一六年起分期完成。整項發展所包括之其他部分亦將繼續分階段發展。

天津項目

此項目位於天津河東區，包括地盤總面積約為31,700平方米之發展土地。發展計劃已修改為僅包括總樓面面積約145,000平方米之商業、寫字樓及住宅部分，而該計劃已獲得當地政府機關批准。此項目之打樁工程經已完成，現預計整項發展將於二零一八年內分階段落成。

新疆項目

此為一項根據新疆維吾爾自治區烏魯木齊相關法律及政策於地盤總面積約7,600畝之一幅土地上進行一項造林以獲批予發展土地的項目。本集團已在項目地盤內總面積約4,300畝的土地上重新造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅位於項目地盤內面積約1,843畝(相等於約1,228,700平方米)之發展土地將可用於商業發展。有關地方政府部門就重新造林之面積所作檢查及計量仍正在進行中，且為符合政府部門要求，若干重新造林補救工程會馬上開展。同時，本集團正為土地出讓程序而編製總發展計劃設計圖。期望發展土地之「招、拍、掛」的最終程序可於切實可行情況下盡快完成。倘本集團成功取得發展土地，視乎許可土地用途，本集團初步計劃在該土地上分階段發展一項大型綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、娛樂及商用物業。

無錫項目

本集團於二零一三年十月與無錫市惠山區人民政府及無錫地鐵西漳站區管理委員會訂立招商引資合作協議書，內容有關位於江蘇省無錫惠山區之一幅地塊，面積約937畝(相等於約624,700平方米)，須受訂約方能於訂立合作協議之六個月內議定之若干條款規限。本集團並未與有關訂約方就若干條款達成協議，且現階段已終止就合作協議書作進一步磋商。

物業投資

北京通州項目

本公司於北京成立之一間全資附屬公司於二零一四年二月已與一名中國獨立第三方訂立一份合作協議，以認購一間涉及位於北京通州區一級土地開發項目之公司之82.5%股權，惟須達成若干已訂明條件。此項目之主要目標為建設安置房以解決中國政府政策項下之房屋安置問題。由於該獨立第三方並未達成若干條件，合作協議已失效。有關第三方正考慮多項補救方案以讓本集團之北京附屬公司參與先前擬進行之投資項目。該北京附屬公司近期已就以下事項向中國有關部門取得批准：(1)其註冊資本由人民幣298,000,000元增至人民幣500,000,000元及(2)其營業性質變更為投資公司，從而增強其資本基礎以便於對中國其他潛在物業發展及投資項目進行投資。

財務回顧

資本資源及資金

資金及財務政策

本集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，並於認為適當時，將部分投放於財資及提升收益之投資產品。

收購兩項於中國之現正發展中項目乃透過賣方根據有關買賣協議之條款，以遞延付款方式延遲三年支付代價的方法融資。物業發展項目的建築及有關費用目前乃主要運用內部資金撥付。若條款合適，或會安排項目貸款，一般將以本地貨幣為單位，貸款數額包括部分地價及/或建築費用，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。

現金流量

於回顧年度內，經營業務所用之現金流量淨額為港幣280,700,000元(截至二零一三年十二月三十一日止九個月：港幣72,100,000元)。而於年度內之利息支出淨額約為港幣156,700,000元(截至二零一三年十二月三十一日止九個月：利息收入淨額為港幣4,600,000元)。

債項及資產負債比率

於二零一四年十二月三十一日，本集團扣除銀行債項及可換股債券後之現金及銀行結存連同定期存款為港幣 180,300,000 元(二零一三年十二月三十一日：港幣 389,100,000 元)。

於二零一四年十二月三十一日，除卻收購物業發展項目應付予賣方之代價外，本集團之現金結存淨額為港幣 180,300,000 元，故並無任何負債(二零一三年十二月三十一日：無任何負債)。

本集團於二零一四年十二月三十一日之債項償還期限之詳情載於財務報表附註廿二內。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團若干銀行存款及按公平值計入損益之金融資產為合共港幣 13,800,000 元已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

於二零一三年十二月三十一日，本集團若干銀行存款、按公平值計入損益之金融資產及持有至到期日之投資為合共港幣 37,500,000 元已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

此外，本集團已將其物業發展項目之相關控股公司之股份權益作抵押，以擔保有關於去年收購之物業發展項目已計入非流動負債下之其他應付款項及流動負債下之相關應付利息。

資本承擔

本集團於二零一四年十二月三十一日之資本承擔之詳情載於財務報表附註卅四內。

或然負債

本集團於二零一四年十二月三十一日並無或然負債。

股本

於回顧年度內，根據本公司股東在其於二零一四年七月十四日舉行之股東特別大會(「股東特別大會」)上通過之普通決議案，本公司股本中每十(10)股每股面值港幣 0.0002 元之已發行及未發行普通股合併為本公司股本中一(1)股每股面值港幣 0.002 元之普通股(「合併股份」)，由二零一四年七月十五日起生效(「股份合併」)。

根據本公司股東在股東特別大會上通過之特別決議案，待相關權利及條款藉有關特別決議案納入本公司之組織章程細則後，4,397,609,522 股未發行合併股份已被重新指定為 4,397,609,522 股每股面值港幣 0.002 元之未發行不附帶投票權及不可贖回可換股優先股(「可換股優先股」)，由二零一四年七月十五日起生效。

管理層之討論及分析 (續)

因此，本公司之法定股本已自此更改為港幣250,000,000元，分為120,602,390,478股合併股份及4,397,609,522股可換股優先股。

於二零一四年八月十八日，向公開發售(文義見下文)項下之合資格者配發及發行合共2,051,282,571股新合併股份及2,346,326,951股新可換股優先股。

前部之主席報告書所報告之股份合併、增設可換股優先股，以及公開發售新合併股份及可換股優先股及發行可換股債券及選擇權可換股債券等建議(「公開發售」)之詳情，已載於本公司日期分別為二零一四年六月二十日及/或二零一四年七月二十四日之通函及/或章程內。

重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

於回顧年度內，並無重大收購或出售本公司之附屬公司或聯營公司事宜。

員工及薪酬制度

本集團在香港及中國共僱用約100名僱員。本集團之管理層認為，就本集團營運所僱用職員之整體水平及所涉及之薪酬成本，均與市場一般情況相符。

僱員薪酬待遇一般乃依據市場條件及個別貢獻制定。薪金乃按個別工作表現及其他有關因素考慮後，按年檢討。本集團所提供之僱員福利計劃，包括強制性公積金計劃及醫療與人壽保險予香港之僱員，及社會保障基金以及住房公積金予中國之僱員。

董事會謹向股東提呈截至二零一四年十二月三十一日止年度之報告書及本公司及本集團之經審核財務報表，以供省覽。

主要業務

本公司之主要業務為作為控股公司，而其附屬公司之主要業務為物業發展及投資、於金融資產之投資及其他投資。該等業務於年度內並無重大變動。

各項主要業務之營業額及對經營業績之貢獻載於財務報表附註四。

業績

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績以及本公司及本集團於該日之財政狀況載於財務報表第39至第118頁。

股息

於年度內並無派付中期股息予普通股持有人。

董事議決不建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息(截至二零一三年十二月三十一日止九個月：無)。

股東週年大會

本公司之二零一五年股東週年大會將予召開並於二零一五年六月三日(星期三)舉行。相關大會通告載於將連同本年報寄發予股東之本公司有關重選董事及發行與購回普通股之一般性授權之通函(「通函」)內。

暫停過戶登記

本公司之普通股股東名冊將於由二零一五年六月一日(星期一)至二零一五年六月三日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理普通股過戶登記手續，以確定股東可於二零一五年股東週年大會上出席及投票之資格。為確保於二零一五年股東週年大會上出席及投票之資格，所有普通股過戶及/或可換股證券換股之文件連同有關股票以及/或可換股證券票據以及(如適用)有關換股通知，必須於二零一五年五月二十九日(星期五)下午四時三十分前遞交予本公司在香港之股份登記過戶處香港中央證券登記有限公司。

董事

本公司之董事如下：

羅旭瑞先生
羅俊圖先生
羅寶文小姐
黃寶文先生
梁蘇寶先生
龐述賢先生
吳季楷先生
龐述英先生
陳晴女士，JP
簡麗娟女士
李才生先生
李家暉先生
石禮謙先生，GBS，JP

於年度內，鄭瑞生先生在本公司於二零一四年六月三日舉行之股東週年大會上退任執行董事職務。

根據本公司之公司細則第116條，黃寶文先生(執行董事兼首席營運官)、梁蘇寶先生(執行董事兼首席財務官)、李才生先生及李家暉先生(均為獨立非執行董事)及吳季楷先生(執行董事)將於二零一五年股東週年大會上輪值告退。

全部上述退任之董事均符合資格並願意於二零一五年股東週年大會上重選連任。須根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第13.51(2)條及13.74條之規定須披露之該等董事之詳情將載於通函內。

本公司已接獲五名現任獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所規定之各自確認彼等獨立性之年度確認書。本公司認為該等獨立非執行董事均為獨立人士。

董事於合約上的利益

除於本報告內已披露者外，於報告期末或年度內之任何時間，概無董事於本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立之任何重要合約內，擁有直接或間接之實際權益。

於年度內，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立任何僱主若不作出賠償(法定賠償除外)，則不能於一年內終止之服務合約。

除 Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)(本公司之最終上市控股公司)名為「世紀城市國際控股有限公司股份認購權計劃」之股份認購權計劃及 Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(「百利保」)(本公司之直接上市控股公司)名為「百利保控股有限公司股份認購權計劃」之股份認購權計劃(統稱為「該等計劃」)外，本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於年度內，並無參與任何旨在致令本公司董事藉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之安排。

於年度內，概無根據任何該等計劃授出或行使任何認購權。

董事於股本中之權益

於二零一四年十二月三十一日，本公司之董事及最高行政人員於本公司或本公司任何聯營公司(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第 XV 部)之股份、相關股份及債券中，擁有以下權益及淡倉。該等權益及淡倉須(a)根據證券及期貨條例第 352 條規定記錄於規定存置之名冊內；或(b)按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」)，以其他方式知會本公司及聯交所：

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔於 二零一四年 十二月三十一日 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
1. 本公司	羅旭瑞先生	普通股 (i)(已發行)	-	2,731,316,716 (附註 e)	-	2,731,316,716
		(ii)(未發行)	-	4,683,461,057 (附註 f)	-	4,683,461,057
					總計：	7,414,777,773 (174.45%)
			優先股 (已發行)	-	2,004,889,629 (附註 f)	-
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,269,101	-	-	2,269,101 (0.05%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,380,000	-	-	1,380,000 (0.03%)

董事會報告書 (續)

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔於
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	二零一四年 十二月三十一日 已發行股份 概約百分率)
2. 世紀城市	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	102,587,396	1,769,164,691 (附註a)	380,683	1,872,132,770 (58.43%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	251,735	-	-	251,735 (0.008%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	112,298	-	-	112,298 (0.004%)
	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	4,000	-	-	4,000 (0.000%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	-	-	200 (0.000%)
3. 百利保	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	90,078,014	740,376,803 (附註b)	15,000	830,469,817 (74.51%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,274,600	-	-	2,274,600 (0.20%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,116,000	-	-	1,116,000 (0.10%)
	吳季楷先生	普通股 (已發行)	176,200	-	-	176,200 (0.02%)
	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	304,185	-	-	304,185 (0.03%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	6,200	-	-	6,200 (0.001%)
	龐述賢先生	普通股 (已發行)	-	378,000 (附註h)	-	378,000 (0.03%)

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔於 二零一四年 十二月三十一日 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
4. Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股 有限公司(「富豪」)	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	24,200	600,141,261 (附註c)	260,700	600,426,161 (64.98%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	300,000	-	269,169 (附註d)	569,169 (0.06%)
	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	200	-	-	200 (0.000%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	-	-	200 (0.000%)
	龐述賢先生	普通股 (已發行)	-	218,600 (附註i)	-	218,600 (0.02%)
5. 富豪產業信託 (「富豪產業信託」)	羅旭瑞先生	基金單位 (已發行)	-	2,443,033,102 (附註g)	-	2,443,033,102 (75.00%)

附註：

(a) 於1,769,164,691股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅旭瑞先生(「羅先生」)全資擁有之公司及一間由羅先生擁有99.9%股份權益之公司置邦有限公司持有。

(b) 於693,640,547股百利保已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有58.42%股份權益。

於16,271,685股百利保已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00

於30,464,571股百利保已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00
Splendid All Holdings Limited	Select Wise Holdings Limited	100.00

- (c) 於421,400股富豪已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有58.42%股份權益。於另外588,173,861股富豪已發行普通股之權益，乃透過百利保全資擁有之公司持有，世紀城市於百利保持有62.23%股份權益。於11,546,000股富豪已發行普通股之其他權益，乃透過本公司之全資附屬公司持有，P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(「P&R Holdings」)(由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)於本公司持有64.26%股份權益。百利保於富豪持有64.90%股份權益。
- (d) 於269,169股富豪已發行普通股之權益，乃由羅寶文小姐作為信託的受益人而持有。
- (e) 於2,731,316,716股本公司已發行普通股之權益，乃透過P&R Holdings(由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市持有62.23%股份權益)於富豪持有64.90%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.42%股份權益。
- (f) 於4,683,461,057股本公司未發行普通股之權益，乃透過P&R Holdings(由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市持有62.23%股份權益)於富豪持有64.90%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.42%股份權益。
- 於2,004,889,629股本公司未發行普通股之權益，乃透過於2,004,889,629股本公司可換股優先股之權益持有之衍生權益，可換股優先股可按一兌一基準(可按照可換股優先股之條款予以調整)轉換為本公司新普通股。
- 於1,428,571,428股本公司未發行普通股之權益，乃透過於本公司一全資附屬公司發行本金金額為港幣500,000,000元之可換股債券之權益持有之衍生權益。可換股債券可按換股價每股普通股港幣0.35元(可按照可換股債券之條款予以調整)轉換為本公司新普通股。
- 於1,250,000,000股本公司未發行普通股之權益，乃透過於根據本公司與P&R Holdings訂立日期為二零一四年四月三十日之認購協議(經日期為二零一四年六月十九日之補充協議所補充)可能認購本公司一全資附屬公司將予發行本金金額為港幣500,000,000元之選擇權可換股債券之權益持有之衍生權益。選擇權可換股債券(如獲認購及發行)將可按換股價每股普通股港幣0.40元(可按照選擇權可換股債券之條款予以調整)轉換為本公司新普通股。
- (g) 於10,219,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過本公司之一全資附屬公司持有。於2,429,394,739個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於732,363個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過百利保之全資附屬公司持有。於2,687,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有。本公司由P&R Holdings持有64.26%股份權益，而P&R Holdings則由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益。百利保(由世紀城市持有62.23%股份權益)於富豪持有64.90%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.42%股份權益。
- (h) 於378,000股百利保已發行普通股之權益，乃透過龐述賢先生(「龐先生」)全資擁有之公司持有。
- (i) 於218,600股富豪已發行普通股之權益，乃透過龐先生全資擁有之公司持有。

除本報告所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，本公司各董事及最高行政人員概無於本公司或本公司任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(a)為須根據證券及期貨條例第352條規定列入該條例規定存置之名冊之任何權益及淡倉；或(b)為根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

主要股東於股本之權益

於二零一四年十二月三十一日，就本公司董事及最高行政人員所知，下列主要股東(並非本公司董事或最高行政人員)擁有以下本公司之股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第336條規定記錄於規定存置之名冊內或須根據證券及期貨條例知會本公司：

主要股東名稱	所持已發行 普通股數目	所持相關 (未發行) 普通股數目	所持普通股 總數 (已發行及 相關(未發行))	佔於二零一四年 十二月三十一日 已發行普通股 之概約百分比
世紀城市(附註 i)	2,731,316,716	4,683,461,057	7,414,777,773	174.45%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)(附註 ii)	2,731,316,716	4,683,461,057	7,414,777,773	174.45%
百利保(附註 iii)	2,731,316,716	4,683,461,057	7,414,777,773	174.45%
Paliburg Development BVI Holdings Limited (附註 iv)	2,731,316,716	4,683,461,057	7,414,777,773	174.45%
Capital Merit Investments Limited(附註 iv)	2,731,316,716	4,683,461,057	7,414,777,773	174.45%
富豪(附註 v)	2,731,316,716	4,683,461,057	7,414,777,773	174.45%
Regal International (BVI) Holdings Limited (附註 vi)	2,731,316,716	4,683,461,057	7,414,777,773	174.45%
Regal Hotels Investments Limited(附註 vi)	2,731,316,716	4,683,461,057	7,414,777,773	174.45%
P&R Holdings(附註 vii)	2,731,316,716	4,683,461,057	7,414,777,773	174.45%
Interzone Investments Limited(附註 viii)	-	1,428,571,428	1,428,571,428	33.61%
Valuegood International Limited(附註 viii)	953,625,000	179,031,239	1,132,656,239	26.65%
Lendas Investments Limited(附註 viii)	294,107,609	647,915,205	942,022,814	22.16%
域都投資有限公司(附註 ix)	333,750,000	340,597,727	674,347,727	15.87%
弘華集團有限公司(附註 ix)	333,750,000	340,597,727	674,347,727	15.87%
Jumbo Pearl Investments Limited 珍盛投資有限公司(附註 viii)	266,666,666	267,164,481	533,831,147	12.56%
Sun Joyous Investments Limited 日喜投資有限公司(附註 viii)	266,666,666	267,164,481	533,831,147	12.56%
Time Crest Investments Limited 時峰投資有限公司(附註 viii)	266,666,666	267,164,481	533,831,147	12.56%
Well Mount Investments Limited 佳巒投資有限公司(附註 viii)	266,666,666	267,164,481	533,831,147	12.56%
Winart Investments Limited(附註 viii)	270,000,000	4,643,905	274,643,905	6.46%

附註：

- (i) 於此等世紀城市所持有本公司普通股之權益已包括在上文標題為「董事於股本中之權益」一節所披露羅旭瑞先生經由公司權益所持之本公司普通股權益內。
- (ii) CCBVI 為世紀城市之全資附屬公司，其所持本公司之普通股權益已包括在世紀城市所持之權益內。
- (iii) 百利保為世紀城市(其持有百利保 62.23% 之股份權益)之一間上市附屬公司，百利保所持本公司之普通股權益已包括在世紀城市所持之權益內。
- (iv) 此等公司為百利保之全資附屬公司，彼等所持本公司之普通股權益已包括在百利保所持之權益內。
- (v) 富豪為百利保(其持有富豪 64.90% 之股份權益)之一間上市附屬公司，富豪所持本公司之普通股權益已包括在百利保所持之權益內。
- (vi) 此等公司為富豪之全資附屬公司，彼等所持本公司之普通股權益已包括在富豪所持之權益內。
- (vii) P&R Holdings 由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有 50% 權益，P&R Holdings 所持本公司之普通股權益已包括在百利保及富豪所持之權益內。
- (viii) 此等公司為 P&R Holdings 之全資附屬公司，彼等所持本公司之普通股權益已包括在 P&R Holdings 所持之權益內。
- (ix) 弘華集團有限公司為域都投資有限公司之全資附屬公司，而域都投資有限公司由本公司執行董事龐述賢先生擁有 28% 權益。

除於本報告所披露者外，本公司董事及最高行政人員概不知悉有任何人士(並非本公司董事或最高行政人員)於二零一四年十二月三十一日，擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第 336 條規定記錄於規定存置之名冊內或須根據證券及期貨條例知會本公司。

本公司董事於該等在本公司之股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部之條文而作出披露之權益之公司所擔任之董事職務詳情如下：

- (1) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐、梁蘇寶先生及吳季楷先生為世紀城市及 CCBVI 之董事。
- (2) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐、黃寶文先生、吳季楷先生及石禮謙先生，GBS，JP 為百利保之董事。
- (3) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐、黃寶文先生及吳季楷先生為百利保全資附屬公司(其為上述所指之主要股東)、P&R Holdings 及 P&R Holdings 全資附屬公司(其為上述所指之主要股東)之董事。
- (4) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐、簡麗娟女士及吳季楷先生為富豪之董事。
- (5) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐及吳季楷先生為富豪全資附屬公司(其為上述所指之主要股東)之董事。

董事資料變更

根據上市規則第 13.51B(1) 條之規定，須予披露自本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告刊發以來本公司董事資料之變更載列如下：

董事姓名	變動詳情
執行董事：	
羅旭瑞先生	<ul style="list-style-type: none"> 自二零一五年一月起，獲得每月港幣 72,300 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註)
羅俊圖先生	<ul style="list-style-type: none"> 自二零一五年一月起，獲得每月港幣 37,800 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i))
羅寶文小姐	<ul style="list-style-type: none"> 自二零一五年一月起，獲得每月港幣 28,350 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i))
黃寶文先生	<ul style="list-style-type: none"> 自二零一五年一月起，獲得每月港幣 33,200 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i))
梁蘇寶先生	<ul style="list-style-type: none"> 自二零一五年一月起，獲得每月港幣 29,000 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i))
龐述賢先生	<ul style="list-style-type: none"> 自二零一五年一月起，獲得每月港幣 191,300 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註)
吳季楷先生	<ul style="list-style-type: none"> 自二零一五年一月起，獲得每月港幣 32,700 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i))
獨立非執行董事：	
李家暉先生	<ul style="list-style-type: none"> 獲委任為聯交所上市公司位元堂藥業控股有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會主席，由二零一五年三月十七日起生效。
石禮謙先生，GBS，JP	<ul style="list-style-type: none"> 退任獨立監察警方處理投訴委員會之副主席職務，由二零一五年一月一日起生效。 獲委任為強制性公積金計劃管理局之非執行董事，由二零一五年三月十七日起生效。

董事會報告書 (續)

附註：

- (i) 各執行董事亦有權以其於本集團之行政職務而獲得按表現釐定之酌情花紅及其他相關僱員福利及津貼，以及擔任本公司之董事之一般董事袍金每年港幣 100,000 元。執行董事於截至二零一四年十二月三十一日止年度之酬金之詳情於財務報表附註八內披露。
- (ii) 羅旭瑞先生、龐述賢先生及獨立非執行董事(彼等亦擔任本公司提名委員會及/或薪酬委員會之主席或成員)有權獲得擔任各該等董事委員會之主席或成員之一般酬金每年港幣 30,000 元。所有董事於截至二零一四年十二月三十一日止年度之酬金之詳情於財務報表附註八內披露。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第 13.51B(1) 條之規定而予以披露。本公司董事之更新履歷詳情載於前文「董事簡介」一節。

關連交易

收購公司

於二零一四年六月十六日，下列兩項協議乃就本集團收購百利保若干附屬公司而訂立，旨在促進本集團發展及管理於中國之物業項目：

- (1) Groupsource Investments Limited(本公司之全資附屬公司)(作為買方)(「買方1」)與Paliburg Development BVI Holdings Limited(百利保之全資附屬公司)(作為賣方)(「賣方1」)訂立買賣協議(「買賣協議1」)，以收購Best Accolade Limited(「Best Accolade」)之全部已發行股本及Best Accolade及其附屬公司(統稱「Best Accolade集團」)欠付或應付賣方1之所有應付款項，現金代價約港幣10,000,000元(相當於人民幣約8,000,000元)(「收購事項1」)。Best Accolade集團包括Best Accolade、權拓投資有限公司(「權拓」，Best Accolade之直接全資附屬公司)及富宏(深圳)諮詢管理有限公司(「中國公司1」，由權拓直接全資擁有)；及
- (2) 四海國際(成都)管理有限公司(本公司之全資附屬公司)，作為買方(「買方2」)與富豪(重慶)股權投資基金合伙企業(有限合伙)(百利保之非全資附屬公司)，作為賣方(「賣方2」)訂立買賣協議(「買賣協議2」)，以收購成都富都物業管理有限公司(「中國公司2」)之全部繳足註冊資本，現金代價為人民幣3,000,000元(相當於約港幣3,800,000元)(「收購事項2」)，連同收購事項1，統稱「該等收購事項」。

本集團主要從事物業發展及投資，以及於金融資產之投資及其他投資。本集團之物業業務主要專注於中國市場。中國公司1擁有一支由在中國物業發展行業擁有豐富經驗之項目經理、建築師、工程師及營銷顧問組成之專業員工團隊，並一直就本集團於四川成都之物業發展項目(「成都項目」)、天津之物業發展項目(「天津項目」)及新疆維吾爾自治區烏魯木齊之物業發展項目(「新疆項目」)為本集團提供物業發展顧問服務。中國公司2為持牌並合資格開展物業管理業務，且於收購事項2後，預計中國公司2將為成都項目提供物業管理服務。因此，該等收購事項將有助本集團發展及管理於中國之物業項目，尤其是成都項目、天津項目及新疆項目。有關成都項目、天津項目及新疆項目之進一步詳情，請參閱本年報前節「管理層之討論及分析」。

於買賣協議1之日期，百利保透過其附屬公司持有本公司之已發行股本約67.5%，且賣方1為百利保之全資附屬公司。於買賣協議2之日期，賣方2分別由百富控股(由百利保及富豪(百利保之上市附屬公司)透過彼等各自之全資附屬公司各擁有50%，並為百利保之非全資附屬公司)及世紀城市(百利保及富豪為其上市附屬公司)各自擁有99.999%及0.001%。由於賣方1及賣方2為百利保之附屬公司，故根據上市規則，兩家公司均為本公司之關連人士。該等收購事項合共構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。該等收購事項之詳情，已於本公司日期為二零一四年六月十六日之公佈中披露。

本集團發行可換股債券及選擇權可換股債券

於二零一四年四月三十日，本公司與百富控股就百富控股之全資附屬公司認購由本公司之全資附屬公司將予發行並由本公司擔保本金額港幣500,000,000元之二零一七年到期之新可換股債券(「二零一七年可換股債券」)訂立認購協議(「認購協議」)。二零一七年可換股債券將可按每股股份港幣0.35元之換股價(可予調整)(「可換股債券換股價」)兌換為本公司股本中每股面值港幣0.002元之新普通股。按照初步可換股債券換股價，二零一七年可換股債券將可換股為最高約1,428,600,000股本公司新普通股。二零一七年可換股債券按票面年利率2.5%計息，須每半年支付。

根據認購協議，百富控股亦有選擇權透過其全資附屬公司認購由本公司之全資附屬公司將予發行並由本公司擔保本金額最高達港幣500,000,000元之二零一七年到期之選擇權可換股債券(「二零一七年選擇權可換股債券」)。二零一七年選擇權可換股債券倘獲認購及發行，將可按每股股份港幣0.40元之換股價(可予調整)(「選擇權可換股債券換股價」)兌換為本公司新普通股。按照初步選擇權可換股債券換股價，二零一七年選擇權可換股債券將可換股為最高1,250,000,000股本公司新普通股。二零一七年選擇權可換股債券按票面年利率3.5%計息，須每半年支付。

於認購協議之日期，百富控股透過其全資附屬公司持有本公司之已發行股本約67.5%，故根據上市規則屬本公司之關連人士。二零一七年可換股債券及二零一七年選擇權可換股債券之發行構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。在本公司於二零一四年七月十四日舉行之股東特別大會上，根據認購協議之條款及條件發行二零一七年可換股債券及二零一七年選擇權可換股債券已獲本公司獨立股東批准。

待發行二零一七年可換股債券之條件達成後，於二零一四年八月十八日，添濠有限公司(本公司之全資附屬公司)向Interzone Investments Limited(百富控股之全資附屬公司)發行二零一七年可換股債券。有關已發行之二零一七年可換股債券之進一步詳情已於財務報表附註廿四內披露。

認購協議及發行二零一七年可換股債券及二零一七年選擇權可換股債券之詳情已於本公司日期為二零一四年四月三十日及二零一四年六月十九日之聯合公佈以及本公司日期為二零一四年六月二十日之通函中披露。

購回、出售或贖回本公司上市證券

於年度內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

足夠公眾持股量

根據本公司可取得之公開資料及就董事所知悉，於本報告之日期，本公司已按上市規則之規定維持足夠公眾持股量。

優先購股權

開曼群島(即本公司註冊成立所在司法權區)不存在優先購股權，且本公司組織章程細則並無有關優先購股權之條文。

主要客戶及供應商

本集團於回顧年度之營業額大致來自金融資產買賣，絕大部分買賣交易乃通過金融資產經紀在聯交所完成，因此，披露客戶及供應商資料並無意義。

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於年度內之變動情況載於財務報表附註十四內。

股本及股本溢價賬

本公司之股本及股本溢價賬於年度內之變動情況(連同有關原因)載於財務報表附註廿六內。

附屬公司

本公司之主要附屬公司資料載於財務報表附註三十內。

合營公司

本集團於合營公司之投資之資料載於財務報表附註十六內。

儲備

本公司及本集團之儲備於年度內之變動情況分別載於財務報表附註廿七(b)及綜合資本變動表內。

董事會報告書 (續)

可供分派儲備

於二零一四年十二月三十一日，本公司根據開曼群島法例計算之可供分配儲備達港幣1,531,240,000元。

核數師

安永會計師事務所即將任滿告退，惟願意膺聘連任。

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港

二零一五年三月二十四日

企業管治報告書

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之企業管治報告書。

本公司致力維持良好之企業管治常規及程序，並一直對本集團之管理及企業事宜有關之現行政策及常規進行檢討。為提昇現有標準以遵照新規定，已修訂現行政策及常規，並引入合適之新措施。此外，本公司亦會定期檢討集團內部系統及監控程序，以遵守奉行良好企業管治之現行標準及規定。

(I) 企業管治常規

本公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「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，惟下列者除外：

- (1) 因應本集團企業營運架構之實際需要，主席與行政總裁之角色未有區分，並且不是由兩人分別擔任。
- (2) 本公司之非執行董事及獨立非執行董事之委任並無特定任期，惟根據本公司之公司組織章程細則條文規定，本公司全部董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)須受限於最少每三年輪值告退一次，而退任董事符合資格重選連任。

(II) 董事會

董事會現由下列成員組成：

執行董事：

羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)
羅俊圖先生(副主席兼董事總經理)
羅寶文小姐(副主席)
黃寶文先生(首席營運官)
梁蘇寶先生(首席財務官)
龐述賢先生
吳季楷先生

非執行董事：

龐述英先生

獨立非執行董事：

陳晴女士，JP
簡麗娟女士
李才生先生
李家暉先生
石禮謙先生，GBS，JP

董事之個人資料及履歷詳情，包括彼等之間之關係，已於本年報前部標題為「董事簡介」之內披露。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司一直全面遵守上市規則第3.10及3.10A條就獨立非執行董事之人數及要求獨立非執行董事中最少一名董事須具備合適之專業資格之規定。

獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條作出年度獨立性確認。本公司認為，所有獨立非執行董事已符合上市規則第3.13條之獨立指引之規定。

董事會舉行定期會議以討論及決定重大企業、策略、業務及營運事宜。董事會成員在適當時候獲提供適當及充足資料以使其履行職責。

所有重大政策及決定維持於董事會整體之權力範圍內。董事會僅會在不會嚴重影響或削弱董事會整體履行其適當職責之功能下將權力轉授予管理層。董事會及該等轉授予本公司管理層之職能已妥為區分及釐清。本公司將定期檢討已確立之安排，以確保有關安排仍然符合本公司之需要。董事會亦負責制訂、審閱及/或監察本公司之企業管治政策及常規以及法律及監管規定之合規事宜。

於二零一四年，本公司個別董事會成員之出席率如下：

董事姓名	出席率	
	董事會會議	股東大會
執行董事		
羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)	16/16	2/2
羅俊圖先生(副主席兼董事總經理)	15/16	2/2
羅寶文小姐(副主席)	15/16	2/2
黃寶文先生(首席營運官)	15/16	2/2
梁蘇寶先生(首席財務官)	16/16	2/2
龐述賢先生	16/16	2/2
鄭瑞生先生 [#]	4/4	0/1
吳季楷先生	16/16	2/2
非執行董事		
龐述英先生	13/16	2/2
獨立非執行董事		
陳晴女士，JP	9/16	1/2
簡麗娟女士	16/16	2/2
李才生先生	16/16	2/2
李家暉先生	16/16	2/2
石禮謙先生，GBS，JP	13/16	2/2

[#] (於二零一四年六月三日退任)

主席或獲委派之執行董事負責於每名新委任董事於其首次接受委任時為其提供就任須知，以確保彼妥為了解本集團之營運及業務。合規事宜方面，公司秘書負責向任何新任董事提供有關其根據適用法律及監管規定之職責之資訊及資料。有關該等規定之最新變動及發展之其後更新將由公司秘書送呈董事。此外，董事已參與持續專業發展以發展及更新其知識及技能以確保其仍然對董事會作出具見識及相關之貢獻。於二零一四年，本公司已安排董事出席研討會，內容有關根據上市規則項下「環境、社會及管治報告」的規定。董事於二零一四年度接受之培訓概述如下：

董事姓名	培訓類別
執行董事	
羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)	A、B
羅俊圖先生(副主席兼董事總經理)	A、B
羅寶文小姐(副主席)	B
黃寶文先生(首席營運官)	A、B
梁蘇寶先生(首席財務官)	A、B
龐述賢先生	B
鄭瑞生先生#	A、B
吳季楷先生	A、B
非執行董事	
龐述英先生	A、B
獨立非執行董事	
陳晴女士，JP	B
簡麗娟女士	A、B
李才生先生	A、B
李家暉先生	A、B
石禮謙議員，GBS，JP	A、B

A – 出席簡報會/研討會/會議/論壇

B – 閱讀/研究培訓或其他材料

(於二零一四年六月三日退任)

(III) 董事會委員會

董事會共設立三個董事會委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以履行董事會授權之若干職能。

(a) 審核委員會

審核委員會乃參照香港會計師公會頒佈之《審核委員會成立指引》而設立。審核委員會之職權範圍可於本公司及聯交所之網站查閱。

審核委員會現由下列成員組成：

獨立非執行董事：

李家暉先生(委員會主席)

陳晴女士，JP(成員)

簡麗娟女士(成員)

李才生先生(成員)

石禮謙議員，GBS，JP(成員)

審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計準則及常規討論審計、內部監控及財務報告事宜，包括審閱中期及末期財務報表。

由於董事會及審核委員會均建議續聘現任外聘核數師安永會計師事務所，故沒有出現審核委員會須解釋董事會就甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師時與審核委員會持有不同意見之理由之情況。

於二零一四年，審核委員會已舉行了三次會議，而本公司外聘核數師亦有出席有關會議。本公司之個別審核委員會成員之出席率如下：

審核委員會成員姓名	出席率
李家暉先生(委員會主席)	3/3
陳晴女士，JP	1/3
簡麗娟女士	3/3
李才生先生	3/3
石禮謙議員，GBS，JP	3/3

(b) 薪酬委員會

本公司已設立薪酬委員會，並就其權限及職責制訂特定書面職權範圍。薪酬委員會之職權範圍可於本公司及聯交所網站瀏覽。薪酬委員會之主要責任為審閱個別董事及高級管理層之薪酬，並就決定董事及高級管理層之薪酬政策及架構，以及就發展本公司該等事宜之政策建立正規及具透明度之程序向董事會作出建議。

薪酬委員會現由下列成員組成：

執行董事：

羅旭瑞先生(成員)

獨立非執行董事：

簡麗娟女士(委員會主席)

龐述賢先生(成員)

李才生先生(成員)

李家暉先生(成員)

本公司執行董事吳季楷先生擔任委員會秘書。

於二零一四年，薪酬委員會舉行了一次會議並已審閱本公司有關董事及高級管理層薪酬之政策及架構。本公司個別薪酬委員會成員之出席率如下：

薪酬委員會成員姓名	出席率
簡麗娟女士(委員會主席)	1/1
羅旭瑞先生	1/1
龐述賢先生	1/1
李才生先生	1/1
李家暉先生	1/1

根據薪酬委員會之職權範圍，薪酬委員會乃就個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇(包括實物利益、退休金權利及賠償金額(包括因喪失或終止職務或委任應付之任何賠償))向董事會提供推薦建議。

截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司高級管理層(由執行董事組成)的薪酬(按組別)載列如下：

薪酬組別	人數
港幣 500,001 元至 1,000,000 元	5
港幣 1,000,001 元至 1,500,000 元	2
港幣 3,000,001 元至 3,500,000 元	1

截至二零一四年十二月三十一日止年度之執行董事薪酬之進一步詳情於本年報所載之財務報表附註八內披露。

(c) 提名委員會

董事會已設立提名委員會並以書面訂明特定職權範圍，以就提名及委任董事事宜向董事會提供推薦建議，旨在確保提名及甄選程序公平透明。提名委員會之職權範圍可於本公司及聯交所網站瀏覽。

提名委員會現由下列成員組成：

執行董事：

羅旭瑞先生(委員會主席)

獨立非執行董事：

龐述賢先生(成員)

簡麗娟女士(成員)

李才生先生(成員)

李家暉先生(成員)

石禮謙先生，GBS，JP(成員)

本公司認為多元化之董事會對達致本集團策略及業務目標以及確保其持續發展乃屬至關重要。本公司已採納董事會多元化政策，當中載列設計董事會成員組合之政策，而董事會乃由擁有均衡技術及專業知識之董事會成員組成。董事會成員之多元性乃按多個角度評估，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業知識、行業經驗、技術及其他個別質素。提名委員會將每年討論及審閱董事會架構、規模及成員組合，並同意可達致董事會多元化之可計量目標以及向董事會作出有關推薦以供採納。

於二零一四年，提名委員會舉行了一次會議按董事會多元化政策所載之多個範疇審閱及評估董事會成員組合全面多元化。本公司個別提名委員會成員之出席率如下：

提名委員會成員姓名	出席率
羅旭瑞先生(委員會主席)	1/1
龐述賢先生	1/1
簡麗娟女士	1/1
李才生先生	1/1
李家暉先生	1/1
石禮謙先生，GBS，JP	1/1

(IV) 董事之財務申報責任

本公司董事確認其有責任編製本集團財務報表以真實及公平地反映本集團之財務狀況、確保已選用及貫徹應用合適之會計政策，以及財務報表乃根據有關法律要求及適用之會計準則而編製。董事亦將確保財務報表於適當時候按時刊發。作為本集團之人力資源政策(須由董事及高級管理層定期檢討)，已分配足夠資源予會計及財務申報職能，而受僱之員工均擁有合適之資歷及經驗以履行相關職能。相關員工會出席由專業會計機構定期籌辦之研討會及工作坊，並已撥出合理預算款項作持續專業發展用途。

外聘核數師安永會計師事務所就有關其滙報責任所作之聲明已載於本年報之獨立核數師報告書內。

財務報表乃按持續經營基準編製。董事確認，就彼等所知，彼等並未知悉有關事件或情況之不明朗因素會對本公司持續經營能力存在重大之疑慮。

(V) 董事進行之證券交易

本公司採納上市規則附錄十載列之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為規管本公司董事進行證券交易之操守準則。

本公司在作出特定查詢後，董事確認，彼等已於截至二零一四年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則。

(VI) 內部監控

於年度內，董事會已對本集團內部監控系統之有效性進行檢討，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能，以保障股東之投資及本公司之資產。

董事會確認其負責本公司之內部監控系統及檢討其成效。因此，在與獲授權力之執行董事及高級管理層人員進行定期委員會會議時，會向本公司管理層提供任何有關內部監控系統之重大事宜之清晰指引，尤其是倘發生任何嚴重監控闕失或不足，而對或可能對本集團業務造成重大影響，須及時向本公司董事會及審核委員會報告。

(VII) 核數師酬金

安永會計師事務所已於二零一四年股東週年大會上獲續聘為本公司之外聘核數師，任期直至即將舉行之二零一五年股東週年大會結束時。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，就核數及非核數服務應付予本公司核數師安永會計師事務所之酬金數額分別為港幣 1,050,000 元(截至二零一三年十二月三十一日止九個月：港幣 1,000,000 元)及港幣 350,000 元(截至二零一三年十二月三十一日止九個月：港幣 1,043,000 元)。該等費用涉及之重大非核數服務如下：

服務性質	已付費用 (港幣千元)
(1) 為本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之財務報表進行中期審閱	310
(2) 向本集團提供之合規及其他服務	40

(VIII) 股東權利

股東特別大會可於接獲兩名本公司股東遞交之書面要求後召開。有關書面要求必須列明召開大會之目的，並由發出要求者簽署及送呈本公司之總辦事處(地址為香港銅鑼灣怡和街 68 號 11 樓)，抬頭請註明公司秘書收。如董事未能自送達書面請求日期起於二十一日內正式召開大會，請求人可自行以盡量近似董事召開大會之相同方式召開股東大會，而本公司須向請求人發還請求人因董事未能召開大會而產生之一切合理開支。

股東亦可向本公司發出書面查詢向本公司董事會提出任何查詢或建議，有關查詢應送達上述地址，抬頭請註明公司秘書收。

在本公司於二零一四年七月十四日舉行之股東特別大會上，本公司股東通過普通決議案及特別決議案，內容有關：

- (1) 更改本公司之組織章程大綱，以執行本公司普通股由 10 股合併為 1 股，及在本公司股本中設立新類別不附帶投票權及不可贖回可換股優先股(「可換股優先股」)；及
- (2) 在本公司之組織章程細則中採納可換股優先股之條款。

上述本公司組織章程大綱及細則之更改已於二零一四年七月十五日生效。更改之相關詳情在本公司於二零一四年六月二十日刊發之通函內披露。

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

		截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
收入	五	(7,867)	12,487
銷售成本		<u>-</u>	<u>(80)</u>
毛利/(損)		(7,867)	12,407
其他收入	五	3,263	3,778
按公平值計入損益之金融資產所得 公平值收益/(虧損)(淨額)		22,672	(6,354)
行政費用		<u>(69,125)</u>	<u>(28,808)</u>
減除折舊前經營業務虧損		(51,057)	(18,977)
折舊		<u>(1,520)</u>	<u>(407)</u>
經營業務虧損		(52,577)	(19,384)
融資成本	七	(104,372)	(86,616)
應佔一合營公司盈利		<u>29,767</u>	<u>17,338</u>
除稅前虧損	六	(127,182)	(88,662)
所得稅	十	<u>(179)</u>	<u>451</u>
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前年內/期內虧損		<u>(127,361)</u>	<u>(88,211)</u>

綜合損益表 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前年內/期內虧損		<u>(127,361)</u>	<u>(88,211)</u>
應佔：			
母公司股份持有人	十一	<u>(127,361)</u>	<u>(88,211)</u>
非控權權益		<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>(127,361)</u>	<u>(88,211)</u>
			(經重列)
母公司股份持有人應佔每股股份 (包括普通股及可換股優先股)虧損	十三		
基本		<u>港幣(2.8)仙</u>	<u>港幣(3.6)仙</u>
攤薄		<u>港幣(2.8)仙</u>	<u>港幣(3.6)仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前年內/期內虧損	<u>(127,361)</u>	<u>(88,211)</u>
其他全面收益/(虧損)		
將於往後期間重新分類至損益之其他全面收益/(虧損)：		
換算海外業務之滙兌差額	(54,920)	17,122
應佔一合營公司其他全面虧損	<u>-</u>	<u>(2,232)</u>
年內/期內其他全面收益/(虧損)	<u>(54,920)</u>	<u>14,890</u>
年內/期內全面虧損總額	<u>(182,281)</u>	<u>(73,321)</u>
應佔：		
母公司股份持有人	(182,281)	(73,321)
非控權權益	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>(182,281)</u>	<u>(73,321)</u>

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	十四	15,804	3,555
發展中物業	十五	1,305,087	1,308,632
於一合營公司之投資	十六	575,639	575,591
商譽	十七	234,522	228,310
預付款項	十八	69,689	58,115
非流動總資產		2,200,741	2,174,203
流動資產			
發展中物業	十五	2,379,674	2,204,292
應收賬項、按金及預付款項	十八	29,493	11,366
持有至到期日投資	十九	–	40,925
按公平值計入損益之金融資產	二十	160,279	116,045
可收回稅項		–	2,208
已抵押定期存款		6,337	1,721
定期存款		56,956	141,567
現金及銀行結存		567,186	258,007
流動總資產		3,199,925	2,776,131
流動負債			
應付賬項及費用	廿一	(158,368)	(93,764)
已收按金		(3,481)	(6,756)
附息之銀行債項	廿二	(4,000)	(12,212)
衍生金融工具	廿三	(1,411)	–
應付稅項		(1,016)	(837)
流動總負債		(168,276)	(113,569)
流動資產淨值		3,031,649	2,662,562
扣除流動負債後總資產		5,232,390	4,836,765

綜合財務狀況表 (續)

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動負債			
其他應付款項	廿一	(2,881,901)	(3,229,411)
可換股債券	廿四	(446,223)	-
衍生金融工具	廿三	(30,946)	-
遞延稅項負債	廿五	(362,536)	(362,536)
非流動總負債		<u>(3,721,606)</u>	<u>(3,591,947)</u>
資產淨值		<u>1,510,784</u>	<u>1,244,818</u>
股本			
母公司股份持有人應佔股本			
已發行股本	廿六	13,193	4,398
儲備	廿七	1,497,565	1,240,394
非控權權益		<u>1,510,758</u>	<u>1,244,792</u>
		26	26
股本總值		<u>1,510,784</u>	<u>1,244,818</u>

梁蘇寶
董事

羅俊圖
董事

綜合資本變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

附註	母公司股份持有人應佔										
	已發行股本	股本溢價	股本贖回儲備	資本儲備	兌匯平衝儲備	撥入盈餘*	其他儲備	保留盈利	總計	非控股權益	股本總值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一三年四月一日	2,357	273,817	209	1,018	2,206	26,801	(1,076)	309,698	615,030	26	615,056
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(88,211)	(88,211)	-	(88,211)
期內其他全面收益/(虧損)：											
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	17,122	-	-	-	17,122	-	17,122
應佔一合營公司其他全面虧損	-	-	-	-	(2,232)	-	-	-	(2,232)	-	(2,232)
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	14,890	-	-	(88,211)	(73,321)	-	(73,321)
轉換可換股債券	2,041	701,042	-	-	-	-	-	-	703,083	-	703,083
於二零一三年十二月三十一日	4,398	974,859*	209*	1,018*	17,096*	26,801*	(1,076)*	221,487*	1,244,792	26	1,244,818

綜合資本變動表 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

母公司股份持有人應佔

附註	已發行股本		股本溢價賬		股本		資本儲備		兌匯平衝儲備		可換股債券之股本部分		非控權權益		股本總值	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一四年一月一日	4,398	974,859	209	1,018	17,096	26,801	-	-	-	-	-	1,244,792	26	1,244,818		
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(127,361)	-	(127,361)		
年內其他全面虧損：																
換算境外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(54,920)	-	-	-	-	-	-	(54,920)	-	(54,920)		
年內全面虧損總額	-	-	-	-	(54,920)	-	-	-	-	-	-	(182,281)	-	(182,281)		
發行股份	8,795	430,966	-	-	-	-	-	-	-	-	-	439,761	-	439,761		
股份發行支出	-	(3,262)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,262)	-	(3,262)		
發行可換股債券	-	-	-	-	-	-	-	-	11,748	-	-	11,748	-	11,748		
於二零一四年十二月三十一日	13,193	1,402,563*	209*	1,018*	(37,824)*	26,801*	11,748*	94,126*	1,510,758	26	1,510,784					

* 此等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備港幣 1,497,565,000 元(二零一三年：港幣 1,240,394,000 元)。

本集團之繳入盈餘乃指所收購附屬公司之股份面值較於本集團於一九九一年重組時轉換之本公司已發行股份面值之超出部分，扣除後續相關分派。根據開曼群島公司法，繳入盈餘可於若干特定情況下作出分派。

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	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
經營活動之現金流量			
除稅前虧損		(127,182)	(88,662)
調整於：			
融資成本	七	104,372	86,616
應佔一合營公司盈利		(29,767)	(17,338)
利息收入		(7,161)	(5,392)
出售物業、廠房及設備項目之虧損	六	1	37
折舊	六	1,520	407
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值虧損/(收益)(淨額)		(22,672)	6,354
		(80,889)	(17,978)
添置發展中物業		(129,946)	(28,618)
應收賬項、按金及預付款項增額		(32,332)	(19,636)
按公平值計入損益之金融資產增額		(43,489)	(10,658)
應付賬項及費用增額		2,489	525
已收按金之增額/(減額)		(3,138)	4,290
		(287,305)	(72,075)
經營業務所用之現金		4,447	-
已收利息		2,208	-
已退還香港利得稅			
		(280,650)	(72,075)
投資活動之現金流量			
收購附屬公司	廿八	(8,271)	35,129
購入持有至到期日投資		-	(52,067)
贖回持有至到期日投資所得收益		40,925	48,282
一合營公司還款/(墊款予一合營公司)		13,878	(1,137)
已收利息		4,082	4,702
已收非上市投資股息		15,841	-
購入物業、廠房及設備項目		(11,405)	(1,444)
出售附屬公司	廿九	-	(118)
已抵押定期存款之減額/(增額)		(4,616)	11,246
		50,434	44,593
投資活動所得現金流量淨額			

綜合現金流量表 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
融資活動之現金流量			
發行股份所得款項	廿六	439,761	—
股份發行支出	廿六	(3,262)	—
發行可換股債券所得款項	廿四	500,000	200,000
提取新銀行貸款		4,000	—
償還銀行貸款		(12,212)	—
提取其他債項		200,000	—
償還其他債項		(200,000)	—
償還其他應付款項		(300,000)	—
已付利息		(165,229)	(121)
融資活動所得現金流量淨額		<u>463,058</u>	<u>199,879</u>
現金及現金等值項目增額淨額		232,842	172,397
年始/期始之現金及現金等值項目		399,574	223,837
外匯兌換率變動之影響(淨額)		(8,274)	3,340
年終/期終之現金及現金等值項目		<u>624,142</u>	<u>399,574</u>
現金及現金等值項目結存之分析			
現金及銀行結存		567,186	258,007
於收購時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款		56,956	141,567
		<u>624,142</u>	<u>399,574</u>

於報告期末，本集團之現金及現金等值項目結存為數港幣469,284,000元(二零一三年：港幣100,422,000元)乃由若干於中國內地營運之附屬公司持有，而外匯管制適用於該地區。

財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產			
於附屬公司之投資	三十	<u>1,545,706</u>	<u>1,109,614</u>
流動資產			
預付款項		449	-
可收回稅項		-	2,208
銀行結存		<u>271</u>	<u>124</u>
流動總資產		<u>720</u>	<u>2,332</u>
流動負債			
應付費用		<u>(1,993)</u>	<u>(200)</u>
流動資產淨值/(負債淨額)		<u>(1,273)</u>	<u>2,132</u>
資產淨值		<u><u>1,544,433</u></u>	<u><u>1,111,746</u></u>
股本			
已發行股本	廿六	13,193	4,398
儲備	廿七	<u>1,531,240</u>	<u>1,107,348</u>
股本總值		<u><u>1,544,433</u></u>	<u><u>1,111,746</u></u>

梁蘇寶
董事

羅俊圖
董事

一、 公司資料

Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立之有限公司。本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港銅鑼灣怡和街68號11樓。

於年度內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)之主要業務為物業發展及投資、於金融資產投資以及其他投資。主要附屬公司之主要業務載於財務報表附註三十。

依董事會之意見，本集團之母公司及最終控股公司為Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)，其乃在百慕達註冊成立，並在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

二、 編製之基準

本財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其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)及一般香港接受之會計原則編製。本財務報表亦遵照香港公司條例有關編製財務報表之適用披露規定，而按照香港公司條例(第622章)附表11第76至87條所載有關該條例第9部「賬目及審計」之過渡性及保留安排，就本財政年度及比較期間繼續為前身香港公司條例(第32章)之適用披露規定。財務報表乃採用原值成本慣例編製，惟按公平值計入損益之金融資產及衍生金融工具均按公平值計算則除外。本財務報表乃以港元幣值(「港幣」)呈列，除非另有說明，所有數值調整至最接近之千位為單位。

財政年度結算日變動

根據二零一四年一月二十一日通過之董事會決議案，為與母公司之財政年度結算日一致，本公司財政年度結算日已由三月三十一日更改為十二月三十一日。因此，本財政年度涵蓋二零一四年十二月三十一日止年度。比較數字涵蓋自二零一三年四月一日起至二零一三年十二月三十一日止九個月，或不可與本年度所呈列數額可資比較。

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表與本公司之同一報告期使用一致會計政策編製。附屬公司之業績由本集團取得控制之日起綜合於賬目內，並將繼續綜合直至該控制終止之日。

即使非控權權益會產生虧絀結存，盈利或虧損及其他全面收益之各組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控權權益。所有集團內公司間資產及負債、股本、收入、支出及與本集團成員公司之間之交易有關之現金流量已於綜合賬目內全數對銷。

倘事實及情況顯示下文之附屬公司於會計政策所述之三個控制權元素中出現一個或以上元素變動，本集團會重新評估其是否控制有關投資公司。於附屬公司之擁有權權益變動而無失去控制權乃入賬列作股份交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會撤銷確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控權權益之賬面值，及(iii)於股份記錄之累計滙兌差額；並確認(i)已收代價之公平值，(ii)任何保留投資之公平值，及(iii)在損益產生之任何盈餘或虧絀。先前於其他全面收益確認之本集團應佔部分，乃按倘本集團已直接出售有關資產或負債所須之相同基準重新分類至損益或保留盈利(如適用)。

二、會計政策及披露事項之變動

本集團於本年度之財務報表內首次採納以下經修訂準則及新詮釋。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂	投資實體
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵稅
二零一零年至二零一二年週期之年度改進	歸屬條件之定義 ¹
所包括之香港財務報告準則第2號之修訂	
二零一零年至二零一二年週期之年度改進	業務合併中或然代價之會計處理 ¹
所包括之香港財務報告準則第3號之修訂	
二零一零年至二零一二年週期之年度改進	短期應收款項及應付款項
所包括之香港財務報告準則第13號之修訂	
二零一一年至二零一三年週期之年度改進	有效香港財務報告準則之涵義
所包括之香港財務報告準則第1號之修訂	

¹ 由二零一四年七月一日起生效

除香港財務報告準則第1號之修訂僅與實體之首份香港財務報告準則財務報表有關外，各項修訂及詮釋之性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號之修訂包括投資實體之定義，並為符合投資實體定義之實體提供綜合入賬規定豁免。投資實體須按公平值計入損益將附屬公司入賬，而非將附屬公司綜合入賬。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體之披露規定。由於本公司不合資格成為香港財務報告準則第10號所界定之投資實體，故該等修訂對本集團並無影響。

- (b) 香港會計準則第32號(修訂)為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的涵義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準於結算系統(例如中央結算所系統)之應用，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。由於本集團並無任何抵銷安排，故該等修訂對本集團並無影響。
- (c) 香港會計準則第39號(修訂)就對沖關係中所指定場外衍生工具因法例或規例或推行法例或規例而直接或間接更替為主要交易對手之情況，提供終止對沖會計規定之豁免。此項豁免下之延續對沖會計必須符合以下所有標準：(i)更替必須因法例或規例或推行法例或規例而導致；(ii)對沖工具之訂約方同意一名或多名結算交易對手取代其原交易對手成為各訂約方之新交易對手；及(iii)更替不會引致原衍生工具之條款變動，惟為進行結算而更改交易對手直接應佔之變動除外。由於本集團於本年度及過往年度並無更替任何衍生工具，故該等修訂對本集團並無影響。
- (d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號釐清實體於發生按相關法例所識別引致付款之活動時確認徵稅責任。該詮釋亦釐清，根據相關法例，徵稅責任僅於引致付款之活動於一段時間內發生時逐步累計。就達到最低限額而引致之徵稅而言，該詮釋釐清於達到指定最低限額前不應確認任何責任。由於本集團於過往年度就本集團產生之徵稅(如有)應用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產項下之確認原則，與香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號之規定相符，故該詮釋對本集團並無影響。
- (e) 香港財務報告準則第2號(修訂)釐清多項與表現及服務條件(為歸屬條件)定義有關之事宜，包括(i)表現條件必須包含服務條件；(ii)當交易對手提供服務時，必須達到表現目標；(iii)表現目標可與實體之經營或活動有關，或與同一集團內另一個實體之經營或活動有關；(iv)表現條件可為市場或非市場條件；及(v)倘交易對手於歸屬期內不論何種原因而不再提供服務，則服務條件未獲達成。該修訂對本集團並無影響。
- (f) 香港財務報告準則第3號(修訂)釐清業務合併產生之或然代價安排如未分類為權益，其後無論該等安排是否屬於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號之範圍內，均應按公平值計入損益計量。該修訂對本集團並無影響。
- (g) 香港財務報告準則第13號(修訂)釐清並無列明利率之短期應收款項及應付款項，於折現影響不大時，可按發票金額計量。該修訂對本集團並無影響。

二、三、 尚未採納之新增及經修訂香港財務報告準則以及根據香港公司條例之新披露規定

本集團並未於本財務報表內採納以下已頒佈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 (二零一一年)之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂	投資實體：應用合併之例外情況 ²
香港財務報告準則第11號之修訂	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	監管遞延賬戶 ⁵
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ³
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	折舊及攤銷可接受方法之澄清 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂	獨立財務報表中之權益法 ²
二零一零年至二零一二年週期之年度改進	對多項香港財務報告準則之修訂 ¹
二零一一年至二零一三年週期之年度改進	對多項香港財務報告準則之修訂 ¹
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	對多項香港財務報告準則之修訂 ²

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 對首次採納香港財務報告準則之實體，適用於其於二零一六年一月一日或之後開始之年度財務報表，因此不適用於本集團

此外，香港公司條例(第622章)將會影響截至二零一五年十二月三十一日止年度綜合財務報表內若干資料之呈列及披露。本集團正在評估該等變動之影響。

有關該等預期將適用於本集團之香港財務報告準則之其他詳情如下：

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號之最終版本，將金融工具項目之所有階段集於一起以取代香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計之新規定。本集團預期自二零一八年一月一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號將對本集團金融資產之分類及計量產生影響。有關影響之進一步資料將於接近該準則之實施日期獲得。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂解決了香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關處理投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資之規定之不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認損益。涉及資產之交易不構成一項業務時，該交易產生之損益於投資者之損益內確認，惟僅以無關連投資者於該聯營公司或合營公司之權益為限。該等修訂預期將會應用。本集團預期自二零一六年一月一日起採納該等修訂。

香港財務報告準則第11號之修訂規定共同經營(其中共同經營之活動構成一項業務)權益之收購方必須應用香港財務報告準則第3號內業務合併之相關原則。該等修訂亦釐清先前於共同經營持有之權益於收購同一共同經營之額外權益而同時保留共同控制權時不得重新計量。此外，香港財務報告準則第11號已新增範圍豁免，訂明當享有共同控制權之各方(包括呈報實體)由同一最終控制方共同控制時，該等修訂並不適用。該等修訂適用於收購共同經營之初始權益及收購同一共同經營之任何額外權益。預期該等修訂於二零一六年一月一日採納後，不會對本集團之財務狀況或表現產生任何影響。

香港財務報告準則第15號建立全新之五個步驟模式，將應用於自客戶合約產生之收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得之代價金額確認。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收益提供更具結構化之方法。該準則亦引入廣泛之定性及定量披露規定，包括分拆收益總額、有關履行責任之資料、不同期間合約資產及負債賬目結存之變動以及主要判斷及估計。該準則將取代香港財務報告準則項下目前所有收益確認規定。本集團預期於二零一七年一月一日採納香港財務報告準則第15號，目前正在評估採納香港財務報告準則第15號之影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂釐清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之原則，即收益反映經營業務(資產為其一部分)產生之經濟利益而非通過使用資產消耗之經濟利益之模式。因此，收益法不可用於折舊物業、廠房及設備，並僅可在非常有限之情況下用於攤銷無形資產。該等修訂預期將會應用。由於本集團並無使用收益法計算其非流動資產之折舊，故預期該等修訂於二零一六年一月一日採納後，不會對本集團之財務狀況或表現產生任何影響。

於二零一四年一月頒佈之香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進載列對多項香港財務報告準則之修訂。除財務報表附註二.二所說明者外，本集團預期自二零一五年一月一日起採納該等修訂。預期該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團之修訂詳情如下：

香港財務報告準則第8號經營分類：釐清實體於應用香港財務報告準則第8號之合併標準時必須披露管理層作出之判斷，包括所合併經營分類之概況及用於評估分類是否類似之經濟特徵。該等修訂亦釐清分類資產與總資產之對賬僅須於該對賬會向最高營運決策者匯報之情況下披露。

二、四、 主要會計政策摘要

(a) 附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團因參與投資對象而承擔浮動回報之風險或享有獲得浮動回報之權利，並能夠透過其於投資對象之權力(即賦予本集團現有能指引投資對象相關活動之既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票權或類似權利，本集團會於評估其是否對投資對象擁有權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- (i) 與投資對象其他投票權持有人所訂之合約安排；
- (ii) 其他合約安排所產生之權利；及
- (iii) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之業績以已收及應收股息為限已計入本公司之損益表內。本公司於附屬公司非分類為待售資產之投資乃根據香港財務報告準則第5號待售非流動資產及已終止經營業務乃按成本扣除任何減值虧損後列賬。

於出售於附屬公司之投資時，所產生任何盈利或虧損，包括變現應佔儲備之數額，乃列入損益表內。

(b) 於一合營公司之投資

合營公司指一類合營安排，據此，擁有安排共同控制權之人士有權享有合營公司之資產淨值。共同控制為以合約協定共享安排之控制權，其僅在有關活動之決定需要共享控制權之人士一致同意時存在。

本集團於一合營公司之投資乃按權益會計法，計算以本集團應佔之資產淨值減任何減值虧損，並於綜合財務狀況表列賬，並會作出調整使任何可能存在之不同會計政策保持一致。

本集團應佔合營公司於收購後之業績及其他全面收益分別於綜合損益表及綜合其他全面收益內列賬。此外，倘直接於合營公司之權益確認變動，本集團會於綜合資本變動表確認其應佔之任何變動(如適用)。本集團與其合營公司進行交易所產生之未變現收益及虧損會以本集團於合營公司之投資為限對銷，惟未變現虧損證明所轉讓資產出現減值則除外。收購合營公司所產生之商譽乃計入作為本集團於合營公司之投資之一部分。

倘於合營公司之投資成為於聯營公司之投資(或反之亦然)，則不會重新計量保留權益。反之，投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，於失去合營公司之共同控制權時，本集團會按公平值計量及確認任何保留投資。於失去共同控制權時合營公司之賬面值與保留投資公平值之任何差異及出售所得款項乃在損益確認。

於合營公司之投資列為待售時，該等投資乃根據香港財務報告準則第5號入賬。

(c) 企業合併及商譽

企業合併乃使用收購法入賬。所轉讓代價按收購日期公平值計量，而收購日期公平值即本集團所轉讓資產之收購日期公平值、本集團所承擔之被收購方前擁有人之負債及本集團所發行為交換被收購方控制權之股本權益之總和。對每項企業合併，本集團選擇是否按公平值或按比例應佔被收購方之可識別資產淨值計量於被收購方之非控權權益(為現時之擁有權益，並於清盤時讓其持有人有權收取按比例應佔之資產淨值)。非控權權益之所有其他部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

本集團於收購業務時，會按照合約條款、於收購日期之經濟環境及相關情況評估所承擔之金融資產及負債以作出適當分類及指定。此包括分開被收購方主合約之附帶在內衍生工具。

倘企業合併分階段達致，先前於被收購方所持之股本權益按其收購日期公平值重新計量，所產生之任何盈利或虧損則在損益確認。

任何將由收購方轉讓之或然代價乃於收購日期按公平值確認。分類為屬金融工具並屬於香港會計準則第39號範圍內之資產或負債之或然代價按公平值計量，公平值變動則在損益確認或確認為其他全面收益之變動。倘或然代價不屬於香港會計準則第39號範圍內，其會按照適用之香港財務報告準則計量。分類為權益之或然代價不會重新計量，其後結算於權益內入賬。

商譽初始按成本計量，即所轉讓代價、就非控權權益確認之金額及本集團先前於被收購方所持股本權益之任何公平值之總和超出所收購可識別淨資產及所承擔可識別淨負債之部分。倘該代價及其他項目之合計金額低於所收購淨資產之公平值，則經重新評估後之差額乃於損益中確認為以折讓價併購之收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽乃每年進行減值測試，或如出現事件或情況轉變顯示賬面值可能減值，則會更頻密地測試。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。就減值測試而言，企業合併所得之商譽自收購當日起分配至本集團之各個現金產生單位或各組現金產生單位(預期會產生合併協同效益)，而不論本集團其他資產或負債有否指定撥往該等單位或單位組別。

減值數額通過評估商譽所屬之現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽所確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)並出售該單位內業務之一部分，則於釐定出售之盈虧時，有關所出售業務之商譽將計入業務之賬面值。在此等情況下出售之商譽根據所出售業務之相關價值及所保留之現金產生單位部分而計算。

(d) 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其衍生金融工具及持作買賣用途之投資。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產將會收取或轉讓負債將會支付之價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債之交易在資產或負債之主要市場或(在無主要市場之情況下)在資產或負債之最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場必須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產之公平值計量會計及市場參與者透過以最大限度利用資產以達致最佳用途或將資產出售予將以最大限度利用資產以達致最佳用途之另一名市場參與者而產生經濟效益之能力。

本集團視乎情況使用適當且具備充足數據可供計量公平值之估值技術，以盡量增加使用相關可觀察輸入值及盡量減少使用不可觀察輸入值。

所有其公平值會被計量或於財務報表披露之資產及負債乃按整體對公平值計量屬重要之最低級輸入值在下述公平值等級內分類：

- 第一級 — 按相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)
- 第二級 — 按對公平值計量屬重要之最低級輸入值為可直接或間接觀察之估值技術
- 第三級 — 按對公平值計量屬重要之最低級輸入值為不可觀察之估值技術

就經常於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(按整體對公平值計量屬重要之最低級輸入值)釐定等級內各級之間有否出現轉換。

(e) 非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值，或需要就資產(金融資產除外)進行年度減值測試，則會估計資產之可收回數額。資產之可收回數額乃資產或現金產生單位之使用價值及其公平值(以較高者為準)減出售成本，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別所產生之現金流入，在此情況下，可收回數額則就資產所屬之現金產生單位而釐定。

倘資產之賬面值超逾其可收回數額，減值虧損方予確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃按可反映現時市場評估貨幣之時間價值及資產特定風險之除稅前折現率折現至其現值。減值虧損乃於產生期間於損益表中與減值資產功能一致之支出項目中扣除。

於各報告期末，會就有否跡象顯示先前已確認之減值虧損可能不再存在或可能減少而作出評估。倘出現該跡象，則估計可收回數額。就資產先前已確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計出現變動時方予撥回，惟在假設於過往年度並無就該資產確認減值虧損，高出於此情況下所釐定之賬面值之數額(扣除任何折舊)則不予撥回。減值虧損之撥回乃於產生期間計入損益表。

(f) 發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值之較低者列賬，包括土地成本、直接建築成本、適用之債項成本、專業費用及於發展期內產生該等物業直接應佔之其他成本。

發展中物業乃列為流動資產，除非預期完成有關物業發展項目之建築期長於一般營運週期。物業於完成時將轉撥至待售物業。

(g) 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按其成本值扣去累積折舊及任何減值虧損後列賬。一項物業、廠房及設備之成本值包括其收購價，以及令該資產達至其生產狀況及位置以作其擬定用途時任何直接有關之應佔成本。

物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，例如維修及保養支出等，一般將於其產生期間內在損益表中扣除。在確認條件獲達成之情況下，主要檢查之支出乃計入資產賬面值之成本賬項或作為替代。倘物業、廠房及設備之主要部分須不時更換，則本集團確認該等部分為具有特定可使用年期之獨立資產，並作出相應折舊。

折舊乃按各項物業、廠房及設備之預計可使用年期以直線法攤銷其成本值至其剩餘價值。其主要之折舊年率如下：

租賃裝修	按5年或剩餘租賃年期之較短者為準
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	20%

當一項物業、廠房及設備之部分有不同之可使用年期，該項目之成本乃按合理基準於各部分之間分配，而每一部分乃分開折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊法最少於各財政年度末檢討，及倘適用時作出調整。

一項物業、廠房及設備包括已初始確認之任何主要部分乃於出售或當預期其使用或出售再無未來經濟利益時撤銷確認。於資產撤銷確認之年度於損益表內確認之出售或廢棄所得任何之盈利或虧損為有關資產之出售所得淨額與賬面值間之差額。

在建工程指興建中之物業、廠房及設備項目，乃按成本減任何減值虧損列賬且不計算折舊。成本包括於建築期之直接建築成本。在建工程於竣工及備用時重新分類為適當類別之物業、廠房及設備。

(h) 投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產乃於初始確認時分類為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收賬項、可供出售金融投資及持有至到期日投資，或在有效對沖中分類為指定作對沖工具之衍生工具(如適用)。金融資產於初始確認時，乃以公平值加收購金融資產應佔之交易成本計算，惟按公平值計入損益之金融資產則除外。

所有正常購買及銷售金融資產乃於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。正常購買或銷售乃指須按照市場一般規定或慣例於一定期間內交付資產之購買或銷售金融資產。

其後計量

金融資產之其後計量視乎彼等以下之分類而定：

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣用途之金融資產及於初始確認時指定為按公平值計入損益之金融資產。倘金融資產乃收購作為短期內銷售目的，將分類為持作買賣用途類別。衍生工具(包括獨立附帶在內衍生工具)亦被分類作持作買賣用途，惟獲指定為香港會計準則第39號所界定之有效對沖工具則除外。

按公平值計入損益之金融資產於財務狀況表以公平值列值，而公平值變動淨額則作為獨立項目於損益表內確認。該等公平值變動淨額並不包括該等金融資產所賺取之任何股息或利息，該等股息或利息乃根據下文「收入確認」所載之政策確認。

於初始確認時指定為按公平值計入損益之金融資產乃於初始確認日期及僅於符合香港會計準則第39號之準則時作出指定。

倘主合約之附帶在內衍生工具之經濟特性及風險並非與主合約之經濟特性及風險有密切關係時，而主合約並非持作買賣用途或指定為按公平值計入損益，則主合約之附帶在內衍生工具乃按公平值作為獨立衍生工具入賬及記錄。該等附帶在內衍生工具按公平值計量，而公平值變動於損益表確認。倘合約條款出現變動導致所需之現金流量大幅變動或金融資產自按公平值計入損益類別重新分類時方進行重新評估。

貸款及應收賬項

貸款及應收賬項為並非於活躍市場上報價而附有固定或可釐定款項之非衍生金融資產。於初始計量後，該等資產其後乃使用實際利率法按攤銷成本減任何減值準備計量。攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率組成部分之費用或成本。實際利率攤銷及減值產生之虧損乃於損益表內確認。

持有至到期日投資

具有固定或可釐定付款及固定到期日之非衍生金融資產，在本集團有意願及能力將其持有至到期日時將會獲分類為持有至到期日投資。持有至到期日投資其後會採用實際利率法按攤銷成本減任何減值準備計量。攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率組成部份之費用或成本。實際利率攤銷及減值產生之虧損乃於損益表內確認。

(i) 金融資產之減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘初始確認該資產後出現一項或多項事件對一項金融資產或一組金融資產之估計日後現金流量構成影響而該等影響能可靠估計，即為出現減值。減值之跡象可能包括一名債務人或一組債務人出現重大財政困難、違約或拖欠利息或本金，彼等將申請破產或其他財務重組之可能性，可觀察數據顯示估計日後現金流量出現重大跌幅，例如欠款或與違約有關聯之經濟情況出現變動。

按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先評估屬單一重大之金融資產是否個別出現減值，或共同評估非屬單一重大之金融資產是否出現減值。倘本集團認為經個別評估金融資產(不論屬重大與否)並無出現減值客觀跡象，該金融資產包括於一組具相若信貸風險之金融資產中之資產內，並共同評估是否出現減值。經個別減值評估之資產及其減值虧損獲得或持續獲確認者，將不包括在共同減值評估內。

識別之任何減值虧損數額乃按資產之賬面值與估計日後現金流量(不包括尚未產生之日後信貸損失)之現值間之差額計算。估計日後現金流量之現值以金融資產之原本實際利率(即初始確認時計算之實際利率)折現計算。

資產之賬面值乃透過使用備抵賬目減少，有關虧損乃於損益表內確認。利息收入於賬面值減少後持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現日後現金流量之利率累計。當貸款及應收賬項並無實際可能於未來收回，而所有抵押品已變現或已轉讓予本集團，貸款及應收賬項連同任何相關準備乃予以撇銷。

於往後期間，倘估計減值虧損之數額增加或減少，乃由於減值確認後發生之事件所致，則先前確認之減值虧損乃透過調整備抵賬目予以增加或減少。倘撇銷數額其後收回，收回之數額則計入損益表。

(j) 撇銷已確認之金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產之一部分或一組類似金融資產之一部分)主要在下列情況將撇銷確認(即從本集團之綜合財務狀況表中移除)：

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓收取該項資產所得現金流量之權利，或根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三者之情況下，已就所收取現金流量全數承擔付款之責任；及(i)本集團已大致轉讓該項資產所附之所有風險及回報；或(ii)本集團並無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利或已訂立一項通過安排，其評估是否有保留資產擁有權之風險及回報和保留程度。倘其無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，本集團繼續以本集團之持續參與為限確認已轉讓資產。於該情況下，本集團亦確認一項相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留之權利及責任之基礎計量。

就已轉讓資產作出擔保形式之持續參與乃按該資產之原賬面值與本集團可能須償還之最高代價金額之較低者計量。

(k) 金融負債

初始確認及計量

金融負債乃於初始確認時分類為按公平值計入損益之金融負債或貸款及債項(如適用)。

所有金融負債乃按公平值於初始確認，如為貸款及債項，則扣除直接應佔交易成本於初始確認。

其後計量

金融負債之其後計量視乎彼等以下之分類而定：

按公平值計入損益之金融負債

按公平值計入損益之金融負債包括持作買賣之金融負債及於初始確認後劃分為按公平值計入損益之金融負債。

金融負債倘以短期購回目的而購買，則分類為持作買賣之負債。此分類包括由本集團訂立之衍生金融工具，但並非指定為香港會計準則第39號所界定對沖關係中之對沖工具。獨立附帶在內衍生工具亦歸類為持作買賣，除非被指定用作有效對沖工具則另作別論。持作買賣之負債之損益在損益表中確認。於損益表中確認之淨公平值收益或虧損不包括該等金融負債所支付之任何利息。

於初始確認後劃分為按公平值計入損益之金融負債在初始確認當日及僅在符合香港會計準則第39號之標準下方獲劃分。

貸款及債項

初始確認後，付息貸款及債項其後以實際利息法按攤銷成本計量。倘若貼現之影響並不重大，於此情況下則按成本列賬。收益及虧損於負債撤銷確認時及透過實際利率攤銷過程在損益表內確認。

攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率組成部分之費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中之融資成本內。

可換股債券

可換股債券中顯示負債特徵之部分，於扣除交易成本後在財務狀況表中確認為負債。發行可換股債券時，負債部分之公平值乃按等值之非可換股債券之市價而釐定，而該金額作為經攤銷成本之長期負債列賬，直至兌換或贖回時被註銷。所得款項餘額(於扣除交易成本後)會分配至已確認並計入股東股本之換股期權。換股期權之賬面值於往後年度不會重新計量。交易成本於可換股債券初步確認時，根據所得款項於負債及股本部分之分配比例分配至可換股債券之負債及股本部分。

倘可換股債券之換股期權顯示嵌入式衍生工具之特徵，則與其負債部分分開入賬。於首次確認時，可換股債券之衍生工具部分按公平值計量，並列為衍生金融工具部分。若所得款項超出首次確認為衍生工具部分之金額，則超出金額確認為負債部分。交易成本根據所得款項於衍生工具首次確認時在負債與衍生工具部分之間之分配，分別列為可換股債券負債部分之交易成本及衍生工具部分之交易成本。有關負債部分之交易成本部分於首次確認時確認為負債部分。有關衍生工具部分則即時在損益表內確認。

(l) 終止確認金融負債

一項金融負債於負債項下之責任獲解除或取消或屆滿時撤銷確認。

當一項現有金融負債獲同一貸款人以大致不相同條款之另一負債所取代，或一項現有負債之條款經大幅修訂，該項交換或修訂應被視為原負債之撤銷確認及一項新負債之確認，而有關賬面值間之差額乃於損益表內確認。

(m) 抵銷金融工具

倘目前存在可執行之法律權力抵銷已確認金額，且計劃以淨額結算或同時變現資產及償付負債，方會抵銷金融資產及金融負債並在財務狀況表內呈報有關淨額。

(n) 衍生金融工具

初始確認及其後計量

本集團使用外幣期權合約等衍生金融工具作買賣用途。該等衍生金融工具乃根據衍生合約訂立當日之公平值初始確認，並隨後按公平值重新計量。衍生工具於公平值為正數時列賬為資產，於公平值為負數時則列賬為負債。

衍生工具公平值變動所產生之任何收益或虧損乃直接計入損益表。

(o) 收入確認

在經濟利益可能流入本集團以及收入可得以可靠計量時，收入將按下列基準確認：

- (i) 租金收入，乃以時間比例按租賃年期確認
- (ii) 利息收入，乃以應計方式按金融工具之估計年期(或較短期間，倘適用)使用實際利息法將日後估計之現金收入折扣計算金融資產之賬面淨值；
- (iii) 股息收入，乃於確定股東之股息享有權時確認；及
- (iv) 出售按公平值計入損益之投資之收益或虧損淨額，乃於交換有關買賣票據成交當日確認。收益或虧損淨額指銷售所得款項與投資之賬面值之間的差額，而任何先前確認之公平值變動另外於損益表內呈列。

(p) 外幣

本財務報表乃以本公司之功能及呈報貨幣港幣呈列。本集團屬下各實體自行決定其功能貨幣，而各實體財務報表內之項目均以該功能貨幣計算。本集團各實體記錄之外幣交易於初始按彼等各自於交易日期之現行功能貨幣匯率記錄。於報告期末以外幣為單位之貨幣資產與負債按該日適用之功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生之差額均在損益表內確認。根據外幣歷史成本計算之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。

若干海外附屬公司及合營公司之功能貨幣為港幣以外之貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債均按報告期末之現行匯率換算為本公司之呈報貨幣，而該等公司之損益表按年度內之加權平均匯率換算為港幣。產生之滙兌差額乃於其他全面收益確認及於滙兌平衡儲備累計。於出售海外業務時，有關該特定海外業務之其他全面收益部分將於損益表內確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃以出現現金流量當日適用之匯率換算為港幣。海外附屬公司於年內經常出現之現金流量項目則以年內之加權平均匯率換算為港幣。

(q) 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與在損益以外確認項目有關之所得稅乃在損益以外之其他全面收益或直接在股本中確認。

即期稅項資產及負債乃根據於報告期末前已頒佈或實際已頒佈之稅率(及稅務法例)，並經考慮本集團經營業務所在國家之現行詮釋及慣例後，按預期可向稅務機關收回或支付予稅務機關之數額計算。

就財務匯報而言，遞延稅項就於報告期末資產及負債之稅基及其賬面值間之所有暫時性差額以負債法作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債從初始確認一項交易(該交易並非為企業合併)之資產或負債時產生，及於進行交易時，不對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響；及
- 有關於附屬公司及合營公司之投資所產生之應課稅暫時性差額，除非可控制撥回暫時性差額之時間及暫時性差額於可預見之將來可能不會撥回。

所有可被扣減之暫時性差額及未動用之稅項抵免與任何未被動用之稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產以可能產生足夠應課稅盈利抵扣可扣減暫時性差額為限確認，而結轉未被動用之稅項抵免及稅務虧損可予動用，除非：

- 與可扣減暫時性差額有關之遞延稅項資產從初始確認一項交易(該交易並非為企業合併)之資產或負債時產生，及於進行交易時，並不對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響；及
- 有關從附屬公司及合營公司之投資產生之可扣減暫時性差額，遞延稅項資產以可能出現之暫時性差額於可預見之將來可撥回及有可動用應課稅盈利抵扣所動用暫時性差額時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，並扣減至當不再可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被動用為止。未被確認之遞延稅項資產乃於各報告期末重新評估及在已可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被收回時確認。

遞延稅項資產及負債以該期間(當資產變現或負債清償時)預期之適用稅率計量，根據於報告期末前已頒佈或實際已頒佈之稅率及稅務法例計算。

倘存在能以即期稅項資產抵銷即期稅項負債之法律上可執行之權力，而有關遞延稅項與同一應課稅實體及稅務機關有關，則會抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

(r) 經營租賃

凡有關資產之擁有權所附之絕大部分回報及風險保留於出租人之租賃均列為經營租賃。倘若本集團為出租人，本集團將按照租約年期以直線法，分別將經營租賃項下本集團出租之資產納入非流動資產及將於經營租賃之應收租金納入損益表內記賬。倘若本集團為承租人，該等經營租賃之應付租金乃按租約年期以直線法在損益表中扣除。

(s) 僱員福利

股份形式之付款

本公司執行一股份認購權計劃，旨在向為本集團經營之成功作出貢獻之合資格參與人提供鼓勵及獎勵。本集團之僱員(包括董事)以股份形式之付款方式獲取報酬，而僱員提供之服務則作為股本工具之代價(「股份結算交易」)。

於二零零二年十一月七日後授出予僱員之股份結算交易之成本，乃參考授出該股份日期之公平值計算。

就股份結算交易之成本，連同相應之股本增加，乃按業績表現及/或服務之條件獲履行之期間於僱員福利開支內確認入賬。就股份結算交易於各報告期末確認直至生效日期為止之累計支出，反映生效期之屆滿及本集團就最終將予生效之股本工具數目作出之最佳估計予以確認。在某一期間之損益表扣除或計入之數額，為該期間之期初及期末確認之累計開支之變動。

最終並無生效之獎勵不會確認開支，惟須視乎市場或非生效條件而生效之股份結算交易除外，此情況下將視作將予生效，不論是否已符合市場或非生效條件，惟須其他按業績表現及/或服務條件均已符合方可。

倘股份結算獎勵之條款經修訂，所確認之開支須最少達到猶如條款未經修訂之水平(如已達到獎勵之原本條款)。此外，倘按修訂日期計算，任何修訂將使股份形式之付款之公平值總額增加，或對僱員帶來其他利益，則應就修訂確認開支。

倘股份結算獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期生效，並即時確認獎勵之任何尚未確認開支。此包括於本集團或僱員控制範圍內非生效條件未獲達成之任何獎勵。然而，倘一新獎勵替代已註銷之獎勵，且於授予日期指定為替代獎勵，則如前段所述，已註銷及新獎勵均應被視為原獎勵之修訂。

已授出但未行使之股份認購權之攤薄影響，於計算每股普通股盈利時反映為額外股份攤薄。

僱員退休計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例執行界定供款強制公積金退休計劃(「強積金計劃」)予合資格參與強積金計劃之僱員。供款乃按參與計劃之僱員獲得之基本薪金之某百分率而作出，並根據強積金計劃之規則於應付時於損益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產乃分開保存，由獨立管理基金持有。本集團所作之僱主供款(不包括本集團之僱主自願性供款)於供款時悉數歸予僱員，而若僱員於可悉數享有本集團為其作出之僱主自願性供款前離職，僱主自願性供款則根據強積金計劃之規則退還予本集團。

本集團於中國內地之附屬公司之僱員需要參與由當地市政府所提供之中央退休金計劃。該等附屬公司需要以其工資成本之某一百分率作為相關中央退休金計劃之供款。當供款根據中央退休金計劃之規則應予以支付時，便會於損益表中扣除。

(t) 關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團之關連人士：

- (a) 該方為以下人士或為該人士之近親且該人士
 - (i) 擁有本集團之控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團具有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員其中一名成員；

或

- (b) 該方為一實體，且以下任何一種情況適用：
 - (i) 實體及本集團為同一集團之成員公司；
 - (ii) 一間實體為另一間實體(或另一間實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；

- (iii) 實體及本集團為同一第三方之合營公司；
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一間實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 實體為終止僱用後福利計劃，乃為本集團或與本集團有關連之實體之僱員福利而設；
- (vi) 實體受(a)所識別之人士控制或共同控制；及
- (vii) (a)(i)所識別之人士對實體具有重大影響力或為實體(或實體母公司)之主要管理人員其中一名成員。

(u) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手持之現金及活期存款，及可隨時轉換為可知現金數額、須承受價值改變之非重大風險及於購入起計一般於三個月內到期之短期及高度流通投資，經減除應要求償還之銀行透支，及為本集團現金管理組成之一部分。

(v) 撥備

倘因過往事件產生現有責任(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以履行責任，則確認撥備，惟必須能可靠估計責任所涉及之金額。

倘貼現之影響屬重大時，所確認之撥備金額為預期須支付有關責任之未來支出於報告期末之現值。因時間流逝而導致貼現現值增加之金額，乃計入損益表內融資成本中。

(w) 債項成本

購買、建造或生產合資格資產(即必須使用大量時間方可投入擬定用途或出售之資產)直接應佔之債項成本乃撥作該等資產之部分成本。當資產大致上可投入擬定用途或出售時，該等債項成本不會再撥充資本。所有其他債項成本於產生期間內支銷。債項成本包括實體就借入資金所產生之利息及其他成本。

三、 重大會計估計

編製本集團之財務報表需要管理層作出影響收入、支出、資產及負債之申報金額以及其隨附披露之判斷、估計及假設，並作出或然負債披露。有關該等假設及估計之不明朗因素可能產生需要於日後對受影響資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

下文載述於報告期末有關日後及估計之不明朗因素之其他主要來源之主要假設，而具有重大風險導致須對下一個財政年度內資產及負債之賬面值作出重大調整。

商譽之減值

本集團最少每年釐定商譽是否需要減值。此須對獲分配商譽之現金產生單位之使用價值作出估計。估計使用價值需要本集團對現金產生單位之預期日後現金流量作出估計，並選擇合適折現率以計算該等現金流量之現值。於二零一四年十二月三十一日，商譽之賬面值為港幣234,522,000元(二零一三年：港幣228,310,000元)。進一步詳情載於財務報表附註十七。

非金融資產(商譽除外)減值

本集團於各報告期結束時評估所有非金融資產是否出現減值跡象。倘有跡象顯示可能不可收回其他非金融資產賬面值，則對該等資產進行減值測試。如資產或現金產生單位之賬面值超過其可收回金額(為其公平值減出售項目之成本與其使用價值兩者之較高者)，即存在減值。公平值減出售項目之成本乃根據來自類似資產之公平原則交易中具約束力銷售交易之可得數據或可觀察市價減出售資產所增加成本計算。計算使用價值時，管理層必須估計來自該項資產或現金產生單位之預期未來現金流量，並選取適當折現率以計算該等現金流量之現值。

對其他應付款項之攤銷成本之估計

本集團之長期其他應付款項乃非衍生金融負債，並以攤銷成本列賬。攤銷成本乃按償還應付款項時估計之未來現金流出計算之折現現金流量模式計算。本集團須就釐定於報告日之價值對預期未來現金流量作出假設及估計，包括適當之折現率，以計算該等現金流量淨值之現值。

可換股債券之計量

於發行可換股債券時，負債部分之公平值乃使用同等非可換股債券之市值釐定；而該數額乃按攤銷成本基準列為負債，直至換股或贖回被註銷為止。釐定負債部分須對市場利率作出估計。

四、業務分類資料

就業務管理而言，本集團之業務單位之組成乃根據各業務單位之產品及服務作分類，據此所須呈列之營運業務分類有以下兩類：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業及租賃物業；及
- (b) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資。

管理層個別獨立監察本集團各業務分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃根據報告分類之盈利/(虧損)(即計量經調整除稅前盈利/(虧損))評估。經調整除稅前盈利/(虧損)乃與本集團之除稅前虧損貫徹計量，惟有關計量並不包括若干利息收入、融資成本，以及總辦事處及企業收益及支出。

分類資產不包括定期存款、現金及銀行結存、可收回稅項以及其他未能劃分之總辦事處及企業資產，原因為該等資產乃按集團整體基準管理。

分類負債不包括付息之銀行債項、有關可換股債券之衍生金融工具、應付稅項、遞延稅項負債，以及其他未能劃分之總辦事處及企業負債，原因為該等負債乃按集團整體基準管理。

財務報表附註 (續)

以下表列本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一三年十二月三十一日止九個月按業務分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料：

集團

	物業發展及投資		金融資產投資		綜合	
	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
分類收入：						
銷售予外界客戶	-	424	(7,867)	12,063	(7,867)	12,487
減除折舊前分類業績	(36,807)	(15,062)	(8,116)	6,668	(44,923)	(8,394)
折舊	(1,213)	(376)	-	-	(1,213)	(376)
分類業績	(38,020)	(15,438)	(8,116)	6,668	(46,136)	(8,770)
未能劃分之利息收入及未能劃分之非業務及企業收益					26,006	2,769
未能劃分之非業務及企業支出					(32,447)	(13,383)
經營業務虧損					(52,577)	(19,384)
融資成本	(84,871)	(27,014)	-	-	(84,871)	(27,014)
未能劃分之融資成本					(19,501)	(59,602)
應佔一合營公司盈利	29,767	17,338	-	-	29,767	17,338
除稅前虧損					(127,182)	(88,662)
所得稅					(179)	451
予母公司股份持有人及非控股權益分佔前年內/期內虧損					(127,361)	(88,211)
應佔：						
母公司股份持有人					(127,361)	(88,211)
非控股權益					-	-
					(127,361)	(88,211)

集團

	物業發展及投資		金融資產投資		綜合	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
分類資產	4,007,491	3,805,117	184,363	165,194	4,191,854	3,970,311
於一合營公司之投資	575,639	575,591	-	-	575,639	575,591
現金及未能劃分之資產					633,173	404,432
總資產					<u>5,400,666</u>	<u>4,950,334</u>
分類負債	(3,037,021)	(3,328,789)	(3,462)	-	(3,040,483)	(3,328,789)
附息之銀行債項及未能劃分之負債					(849,399)	(376,727)
總負債					<u>(3,889,882)</u>	<u>(3,705,516)</u>
其他分類資料：						
資本支出	240,496	122,623	-	-		
按公平值計入損益之金融資產						
所得公平值虧損/(收益)(淨額)	-	-	(22,672)	6,354		
利息收入	-	-	(4,667)	(2,893)		

地域資料

(a) 由於本集團之收入主要來自其於香港按公平值計入損益之金融資產，故並無根據香港財務報告準則第8號 經營分類界定有關來自外界客戶之收入之地域資料。

(b) 非流動資產

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
香港	1,767	45
中國內地	<u>2,198,974</u>	<u>2,174,158</u>
	<u>2,200,741</u>	<u>2,174,203</u>

上述非流動資產資料乃按照資產之分佈位置而分類呈列。

有關主要客戶之資料

於截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一三年十二月三十一日止九個月，並無單一客戶佔本集團之收入超逾10%。

財務報表附註 (續)

五、收入及其他收入

收入(亦為本集團之營業額)及其他收入之分析列載如下：

	集團	
	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
<u>收入</u>		
投資物業之租金收入	-	424
出售/結算按公平值計入損益之金融資產 之收益淨額/(虧損淨額)	(14,564)	6,932
上市投資之股息收入	2,625	3,247
企業債券之利息收入	4,072	1,884
	(7,867)	12,487
<u>其他收入</u>		
利息收入：		
銀行結存及定期存款	2,494	2,499
持有至到期日投資	595	1,009
其他	174	270
	3,263	3,778

六、 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除/(計入)下列各項後達致：

	集團	
	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
折舊	1,677	431
減：計入發展中物業之折舊	(157)	(24)
	<u>1,520</u>	<u>407</u>
僱員福利支出(不包括附註八所披露之董事酬金)：		
薪金、工資及津貼	26,884	11,159
僱員退休計劃供款	3,898	1,100
	<u>30,782</u>	<u>12,259</u>
減：納入物業開發項目成本內之僱員成本：		
薪金、工資及津貼	(10,634)	(6,249)
僱員退休計劃供款	(1,859)	(408)
	<u>18,289</u>	<u>5,602</u>
核數師酬金	1,010	1,000
出售物業、廠房及設備項目虧損	1	37
根據經營租賃最低租賃支出之土地及建築物	3,253	1,684
按公平值計入損益之金融資產之 公平值虧損/(收益)(淨額)		
— 持作買賣用途	(745)	12,059
— 衍生工具—不符合對沖資格之交易	(21,927)	(5,705)
	<u>(22,672)</u>	<u>6,354</u>
租金收入總額	—	(424)
減：支出	—	80
租金收入淨額	—	(344)
外匯兌換差額(淨額)	<u>2,606</u>	<u>(3,138)</u>

財務報表附註 (續)

七、 融資成本

	集團	
	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
可換股債券之利息開支	12,255	59,481
須於五年內全數償還之銀行貸款之利息	323	121
須於五年內全數償還之其他債項之利息	6,923	-
須於五年內全數償還之其他應付款項之利息	153,506	47,511
	<u>173,007</u>	<u>107,113</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	(68,635)	(20,497)
	<u>104,372</u>	<u>86,616</u>

八、 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例(第622章)附表11第78條(經參考前身香港公司條例(第32章)第161條)披露之年內/期內董事酬金如下：

	集團	
	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
袍金	1,980	715
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	6,127	2,384
按業績表現計算/非固定之花紅	1,308	-
僱員退休計劃之供款	282	22
	<u>9,697</u>	<u>3,121</u>

(a) 非執行董事及獨立非執行董事

於年內/期內支付予非執行董事及獨立非執行董事之袍金如下：

	集團	
	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
非執行董事		
龐述英先生	100	77
梁蘇寶先生*	-	77
吳季楷先生*	-	77
黃寶文先生*	-	77
獨立非執行董事		
陳晴女士，JP**	150	-
簡麗娟女士**	210	-
李才生先生	210	77
李家暉先生	260	99
石禮謙先生，GBS，JP**	180	-
賈潔女士#	-	77
	1,110	561

* 梁蘇寶先生、吳季楷先生及黃寶文先生於二零一三年十二月十八日調任為本公司執行董事。

** 陳晴女士，JP、簡麗娟女士及石禮謙先生，GBS，JP於二零一三年十二月十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。

賈潔女士辭任本公司之獨立非執行董事，由二零一三年十二月十八日起生效。

- 截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司非執行董事及獨立非執行董事應收之董事袍金亦包括(如適用)出任本公司各審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員之袍金港幣1,110,000元(截至二零一三年十二月三十一日止九個月：港幣561,000元)。

於年內並無其他應付予非執行董事及獨立非執行董事之酬金(截至二零一三年十二月三十一日止九個月：無)。

財務報表附註 (續)

(b) 執行董事

	袍金 港幣千元 (附註)	薪金、 津貼及 實物利益 港幣千元	按業績 表現計算/ 非固定 之花紅 港幣千元	僱員退休 計劃之供款 港幣千元	酬金總計 港幣千元
截至二零一四年十二月三十一日止年度					
羅旭瑞先生***	160	826	172	82	1,240
羅俊圖先生***	100	828	90	43	1,061
羅寶文小姐***	100	324	68	32	524
黃寶文先生	100	370	88	37	595
梁蘇寶先生	100	324	81	33	538
龐述賢先生	160	2,295	583 [^]	17	3,055
鄭瑞生先生 ^{##}	50	780	147 [^]	7	984
吳季楷先生	100	380	79	31	590
	<u>870</u>	<u>6,127</u>	<u>1,308</u>	<u>282</u>	<u>8,587</u>
截至二零一三年十二月三十一日止九個月					
龐述賢先生	77	1,722	-	11	1,810
鄭瑞生先生	77	662	-	11	750
	<u>154</u>	<u>2,384</u>	<u>-</u>	<u>22</u>	<u>2,560</u>

*** 羅旭瑞先生、羅俊圖先生及羅寶文小姐於二零一三年十二月十八日獲委任為本公司執行董事。

鄭瑞生先生在二零一四年六月三日舉行之本公司二零一四年股東週年大會上退任執行董事。

[^] 金額包括於二零一四年支付龐述賢先生及鄭瑞生先生截至二零一三年十二月三十一日止九個月之花紅，分別為港幣383,000元及港幣147,000元。

附註：

— 截至二零一四年十二月三十一日止年度，羅旭瑞先生及龐述賢先生應收之袍金亦包括出任本公司提名委員會及薪酬委員會各自之成員而分別應收之袍金每年港幣30,000元。

於年內/期內並無與上述董事訂立任何放棄或同意放棄任何薪金之安排。

董事袍金及擔任本公司董事會委員會(包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會)主席或成員之酬金已由二零一三年十二月十八日起修訂，詳情如下：

- (i) 擔任董事之袍金每年港幣 100,000 元；
- (ii) 擔任審核委員會主席之酬金每年港幣 100,000 元；
- (iii) 擔任審核委員會成員之酬金每年港幣 50,000 元；
- (iv) 擔任提名委員會主席或成員之酬金每年港幣 30,000 元；及
- (v) 擔任薪酬委員會主席或成員之酬金每年港幣 30,000 元。

九、高級行政人員酬金

年內五名最高薪酬人士中包括四名(截至二零一三年十二月三十一日止九個月：兩名)董事，其薪酬詳情已於財務報表附註八內披露。年內其餘一名(截至二零一三年十二月三十一日止九個月：三名)非董事人士之薪酬詳情如下：

	集團	
	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
薪金及其他酬金	940	987
按業績表現計算/非固定之花紅	79	-
僱員退休計劃供款	70	23
	1,089	1,010

其餘一名(截至二零一三年十二月三十一日止九個月：三名)人士之酬金介乎港幣 1,000,001 元至港幣 1,500,000 元(截至二零一三年十二月三十一日止九個月：低於港幣 1,000,000 元)。

十、所得稅

	集團	
	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
集團：		
即期－香港		
過往年度之超額撥備	-	(451)
即期－海外		
年度內之稅項支出	179	-
年內/期內之稅項支出/(抵免)	179	(451)

由於本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度並無產生任何源於香港之估計應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備。

由於本集團可以承前往年稅項虧損抵銷截至二零一三年十二月三十一日止九個月產生之應課稅盈利，故該期間並無就香港利得稅作出撥備。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之有關稅率計算。

適用於按本公司及其大部份附屬公司所在司法權區之法定稅率計算除稅前虧損之稅項金額與按實際稅率計算之稅項支出/(抵免)之對賬如下：

	集團	
	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
除稅前虧損	(127,182)	(88,662)
按香港法定稅率 16.5% (截至二零一三年十二月三十一日止九個月：16.5%)		
計算之稅項	(20,985)	(14,629)
就過往年度作出即期稅項之調整	-	(451)
應佔一合營公司之盈利	(4,912)	(2,861)
其他司法權區之較高稅率	(2,847)	(1,260)
毋須課稅之收入	(5,034)	(3,725)
不可用作扣稅之支出	28,497	22,086
動用過往年度之稅項虧損	-	(101)
於年度/期內並未確認之稅項虧損	5,460	498
其他	-	(8)
按本集團實際稅率 0.1% (截至二零一三年十二月三十一日止九個月：0.5%)		
計算之稅項支出/(抵免)	179	(451)

由於合營公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度並無賺取應課稅盈利，故毋須就合營公司稅項作課稅撥備。於截至二零一三年十二月三十一日止九個月，應佔一合營公司之稅項約港幣 20,316,000 元已計入列於綜合損益表之「應佔一合營公司盈利」內。

十一、 母公司股份持有人應佔虧損

於截至二零一四年十二月三十一日止年度之母公司股份持有人應佔綜合虧損包括一項為數港幣3,812,000元之虧損(截至二零一三年十二月三十一日止九個月：港幣13,709,000元)，已於本公司之財務報表內處理入賬(附註廿七(b))。

十二、 股息

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，並無派付或宣派股息，而自報告期間完結後亦無宣派任何股息(截至二零一三年十二月三十一日止九個月：無)。

十三、 母公司股份持有人應佔每股虧損

(a) 每股股份基本虧損

每股股份基本虧損乃根據母公司股份持有人應佔截至二零一四年十二月三十一日止年度內虧損港幣127,361,000元(截至二零一三年十二月三十一日止九個月：港幣88,211,000元)，及截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司已發行股份(包括普通股及可換股優先股)之加權平均數4,625,666,000股(經調整以反映於二零一四年七月十五日生效按每十股每股面值港幣0.0002元之已發行及未發行本公司普通股合併為一股每股面值港幣0.002元之普通股之基準進行股份合併(「股份合併」)以及於二零一四年八月十八日完成按每持有一股本公司之合併股份之持有人有權認購兩股本公司之合併股份及/或可換股優先股為基準進行之公開發售(「公開發售」)之影響)(截至二零一三年十二月三十一日止九個月：2,475,785,000股，經調整以反映股份合併及公開發售)計算。截至二零一三年十二月三十一日止九個月每股股份之基本虧損亦已經調整以反映股份合併及公開發售之影響。

(b) 每股股份攤薄虧損

由於截至二零一四年十二月三十一日止年度內發行之可換股債券對呈列之每股股份虧損金額具反攤薄影響，故並無就攤薄影響對所呈列年內每股股份虧損金額作出調整。

由於可換股債券對所呈列截至二零一三年十二月三十一日止九個月之每股股份虧損金額具反攤薄影響，故並無就有關於該期內獲全數轉換之可換股債券對所呈列每股股份虧損金額作出調整。

十四、物業、廠房及設備

	集團				總計 港幣千元
	租賃裝修 港幣千元	傢私、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	
二零一四年十二月三十一日					
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日：					
成本	523	1,772	1,785	247	4,327
累積折舊	(163)	(524)	(85)	-	(772)
賬面淨值	<u>360</u>	<u>1,248</u>	<u>1,700</u>	<u>247</u>	<u>3,555</u>
於二零一四年一月一日，					
扣除累積折舊後	360	1,248	1,700	247	3,555
收購附屬公司(附註廿八(a))	1,995	673	-	-	2,668
添置	2,075	194	6	9,130	11,405
年內折舊撥備	(878)	(437)	(362)	-	(1,677)
出售	(1)	-	-	-	(1)
滙兌調整	6	(24)	(38)	(90)	(146)
於二零一四年十二月三十一日，					
扣除累積折舊後	<u>3,557</u>	<u>1,654</u>	<u>1,306</u>	<u>9,287</u>	<u>15,804</u>
於二零一四年十二月三十一日：					
成本	4,538	2,601	1,744	9,287	18,170
累積折舊	(981)	(947)	(438)	-	(2,366)
賬面淨值	<u>3,557</u>	<u>1,654</u>	<u>1,306</u>	<u>9,287</u>	<u>15,804</u>

財務報表附註 (續)

	集團				總計 港幣千元
	租賃裝修 港幣千元	傢私、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	
二零一三年十二月三十一日					
於二零一三年四月一日：					
成本	51	731	1,044	-	1,826
累積折舊	(37)	(459)	(159)	-	(655)
賬面淨值	<u>14</u>	<u>272</u>	<u>885</u>	<u>-</u>	<u>1,171</u>
於二零一三年四月一日：					
扣除累積折舊後	14	272	885	-	1,171
收購附屬公司(附註廿八(b)及廿八(c))	126	518	527	177	1,348
添置	338	593	446	67	1,444
期內折舊撥備	(122)	(142)	(167)	-	(431)
出售	-	(10)	(27)	-	(37)
匯兌調整	4	17	36	3	60
於二零一三年十二月三十一日，					
扣除累積折舊後	<u>360</u>	<u>1,248</u>	<u>1,700</u>	<u>247</u>	<u>3,555</u>
於二零一三年十二月三十一日：					
成本	523	1,772	1,785	247	4,327
累積折舊	(163)	(524)	(85)	-	(772)
賬面淨值	<u>360</u>	<u>1,248</u>	<u>1,700</u>	<u>247</u>	<u>3,555</u>

十五、發展中物業

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年始 / 期始結存	3,512,924	-
收購附屬公司(附註廿八(b)及廿八(c))	-	3,393,828
添置	219,548	105,890
滙兌調整	(47,711)	13,206
於十二月三十一日結存	3,684,761	3,512,924
計入流動資產之部分	(2,379,674)	(2,204,292)
非流動部分	1,305,087	1,308,632

計入流動資產項下之發展中物業預期將於一般營運週期內完工並於一年後收回。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
	本集團之發展中物業位於中國內地，並按以下租賃年期持有：	
長期租賃	2,574,389	2,417,580
中期租賃	1,110,372	1,095,344
	3,684,761	3,512,924

十六、 於一合營公司之投資

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非上市公司：		
應佔資產淨值	575,639	561,713
予一合營公司貸款	-	13,878
	<u>575,639</u>	<u>575,591</u>

予合營公司貸款為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該貸款被視為本集團於合營公司之投資一部分。

於報告期末，本集團之合營公司之詳細資料如下：

名稱	註冊成立 / 營業地點	所持已發行 股份之詳情	集團應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
Faith Crown Holdings Limited 信冠控股有限公司 (「Faith Crown」)	英屬 維爾京群島	普通股每股 面值1美元	50	50	投資控股

合營公司由本公司間接持有。

Faith Crown 被視為本集團之重大合營公司，並使用權益法入賬。

下表列示 Faith Crown 之財務資料摘要，已就會計政策之任何差異作出調整，並與財務報表內與賬面值對賬：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產	1,174,132	1,191,914
流動資產	17,782	—
流動負債	(40,637)	(40,732)
非流動負債	—	(27,755)
資產淨值	<u>1,151,277</u>	<u>1,123,427</u>
與本集團於合營公司之權益對賬：		
本集團之擁有權比例	50%	50%
本集團應佔合營公司之資產淨值	575,639	561,713
予一合營公司貸款	—	13,878
投資之賬面值	<u>575,639</u>	<u>575,591</u>
	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
利息收入	59,543	76,869
所得稅	—	(40,632)
年內/期內盈利	59,535	34,676
期內其他全面虧損	—	(4,464)
年內/期內全面收益總額	<u>59,535</u>	<u>30,212</u>
集團已收 Faith Crown 之股息	<u>15,841</u>	—

十七、商譽

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年始/期始之成本及賬面值	228,310	-
收購附屬公司(附註廿八)	6,212	228,310
於十二月三十一日之成本及賬面值	234,522	228,310

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，商譽並無作出減值。

商譽之減值測試

透過企業合併所得之商譽已分配至物業發展現金產生單位。物業發展現金產生單位於二零一四年十二月三十一日之可收回金額乃根據使用高級管理層批准之五年期財務預算預測之現金流量計算之使用價值釐定。已編製預測現金流量以反映物業項目(包括住宅、商業及酒店建築物)之發展計劃。現金流量預測所應用之折現率為21.6%(二零一三年：22.8%)。

計算二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日之物業發展現金產生單位之使用價值時已運用假設。以下載述管理層進行商譽之減值測試時根據其預測現金流量之各項主要假設：

折現率—所用折現率為除稅前，並指物業發展現金產生單位特定風險之現行市場評估，當中考慮到貨幣之時間價值及並無納入現金流量估計之相關資產之個別風險。折現率乃根據本集團及其業務分類之特定情況計算，並自其資本加權平均成本(「資本加權平均成本」)計算得出。資本加權平均成本計及債務及權益。權益成本自本集團投資者之預期投資回報計算得出。債務成本乃根據本集團有責任償還之付息債項計算。分類特定風險乃透過應用個別因子納入。因子會根據公開可得市場數據每年進行評估。

建築材料價格通脹—釐定建築材料價格通脹所用之基準為原材料採購地中國內地於預算年度之預測價格指數。

物業發展、折現率及建築材料價格通脹之主要假設所獲賦予之價值與外部資料來源一致。

十八、 應收賬項、按金及預付款項

	附註	集團	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產			
預付款項	(a)	69,689	58,115
流動資產			
預付款項		1,628	443
按金		3,226	2,078
其他應收款項		24,639	8,845
		29,493	11,366

上述資產既無逾期亦無減值。計入上述結存之金融資產，與按金及近期並無拖欠記錄之其他應收款項有關。

附註：

- (a) 此數額與中華人民共和國(「中國」)新疆維吾爾自治區烏魯木齊之造林項目成本有關。根據現行相關政策及法規，於有關該土地之造林工程協定完成(並已經相關國家機關核證)以及根據相關規章及法規完成土地「招、拍、掛」程序後，本集團應有權獲得該土地整體項目面積之30%之土地使用權作發展用途，或獲賠償造林項目產生之所有成本。

於以往年度，本集團已完成相關中國政府機關規定之里程碑，並已獲確認已完成履行符合相關政策及法規之條件。因此，根據所獲得之法律意見，本公司董事認為造林工程產生之成本根據適用政策及法規應可於日後悉數收回。

財務報表附註 (續)

十九、 持有至到期日投資

過往期間之數額指設有固定到期日之非上市存款證。所有非上市存款證均以人民幣計值，固定年利率介乎2.75%至3.20%。於過往期間，本集團之持有至到期日投資約港幣19,184,000元已抵押予銀行作為本集團所獲銀行融資之擔保(附註廿二)。

二十、 按公平值計入損益之金融資產

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
香港上市股本投資，按市值	130,004	67,269
香港上市債務投資，按市值	23,012	22,537
海外上市債務投資，按市值	7,263	18,428
外幣期權合約，按公平值	-	7,811
	<u>160,279</u>	<u>116,045</u>

於報告日期之上述上市股本投資、上市債務投資及外幣期權合約均分類為持作買賣用途。

本集團按公平值計入損益之金融資產約港幣7,444,000元(二零一三年：港幣16,635,000元)已抵押予銀行作為本集團所獲銀行融資之擔保(附註廿二)。

廿一、應付賬項及費用以及其他應付款項

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
流動負債		
應付賬項	72,978	56,845
應付費用	9,671	4,780
應付—中層控股公司款項	4,753	—
應付同系附屬公司款項	53,185	32,139
應付—合營公司款項	17,781	—
	<u>158,368</u>	<u>93,764</u>
非流動負債		
其他應付款項：		
應付—中層控股公司款項	318,318	627,551
應付—同系附屬公司款項	1,372,711	1,393,207
應付—合營公司款項	1,190,872	1,208,653
	<u>2,881,901</u>	<u>3,229,411</u>

非流動負債項下之其他應付款項乃由本集團物業發展項目之相關控股公司之股份權益作擔保抵押，年息率5厘(二零一三年：5厘)，並須於二零一六年九月十三日或之前償還。

除包括在應付同系附屬公司款項合共港幣32,688,000元為無抵押、免息及無固定還款期外，已計入流動負債之應付—中層控股公司、一同系附屬公司及一合營公司款項合共港幣43,031,000元，為計入非流動負債項下之其他應付款項所產生之應計利息，並由本集團物業發展項目之相關控股公司之股份權益作擔保抵押，及須於一年內償還。

財務報表附註 (續)

廿二、 附息之銀行債項

集團	二零一四年			二零一三年		
	合約年利率 (%)	到期日	港幣千元	合約年利率 (%)	到期日	港幣千元
即期						
銀行貸款－有抵押	1.82	二零一五年	<u>4,000</u>	1.31	二零一四年	<u>12,212</u>
分析為：						
須於一年內或按要求償還之銀行貸款			<u>4,000</u>			<u>12,212</u>

本集團港幣73,271,000元之融資(其中港幣4,000,000元已於二零一四年十二月三十一日動用)乃以抵押本集團合共港幣13,781,000元之若干定期存款及按公平值計入損益之金融資產作擔保。

本集團港幣73,400,000元之融資(其中港幣12,212,000元已於二零一三年十二月三十一日動用)乃以抵押本集團合共港幣37,540,000元之若干定期存款、按公平值計入損益之金融資產及持有至到期日投資作擔保。

廿三、 衍生金融工具

	負債	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
即期		
外幣期權合約	<u>1,411</u>	—
非即期		
有關可換股債券之衍生金融工具(附註廿四)	<u>30,946</u>	—

本集團已訂立外幣期權合約，該等合約並非指定作對沖用途並按公平值計入損益計量。於年度內，港幣1,411,000元之非對沖外幣期權合約之公平值虧損已在綜合損益表內扣除(截至二零一三年十二月三十一日止九個月：收益港幣5,705,000元)。

廿四、可換股債券

年內/期內可換股債券之詳情列載如下：

(a) 二零一零年可換股債券

於二零零七年五月十七日，本公司之全資附屬公司業上有限公司發行本金額為港幣 205,000,000 元之可換股債券(「二零一零年可換股債券」)，到期日為二零一零年五月十六日。

換股權可於二零零七年七月十六日至二零一零年五月二日期間任何時間內行使。

二零一零年可換股債券乃不付息且無抵押。

因二零一零年可換股債券之到期日由二零一一年五月十六日進一步延長至二零一三年二月十四日(詳情見下文)，負債部分之實際利率已由 11.4% 改變至 5.3%。

二零一零年可換股債券之持有人有權按每股港幣 0.205 元之初步換股價(可予調整)將二零一零年可換股債券轉換為本公司之普通股。由於二零零九年二月二十五日發行新可換股債券，故換股價調整為每股港幣 0.20 元(可予調整)。

倘任何二零一零年可換股債券未被轉換，其將於原到期日二零一零年五月六日按其未贖回本金額之 115.97% 被贖回。

於二零零七年十月三十日，本金總額為港幣 61,500,000 元之二零一零年可換股債券按每股港幣 0.205 元之換股價被轉換為 300,000,000 股普通股。

於二零一零年四月二十六日，本集團與二零一零年可換股債券持有人訂立修訂契約，將本金額港幣 141,450,000 元之二零一零年可換股債券之到期日由二零一零年五月十六日延長至二零一一年五月十六日。換股價維持於每股港幣 0.20 元(可予調整)，倘任何二零一零年可換股債券於其後未被轉換，其須於經延長之到期日二零一一年五月十六日按二零一零年可換股債券未贖回本金額之 121.84% 被贖回。詳情載於本公司於二零一零年四月二十六日刊發之公佈。此二零一零年可換股債券之到期日之延期已於二零一零年六月七日獲本公司獨立股東批准。

於二零一零年四月二十七日，本金總額為港幣 2,050,000 元之二零一零年可換股債券按每股港幣 0.20 元之換股價被轉換為 10,250,000 股普通股。

根據於二零一零年八月三十日生效之股份拆細(「股份拆細」)，二零一零年可換股債券之換股價由每股港幣 0.20 元進一步調整為每股港幣 0.04 元。

於二零一一年四月二十七日及二零一二年十一月十六日，本集團訂立另一份修訂契約，進一步將本金額港幣 141,450,000 元之二零一零年可換股債券之到期日分別由二零一一年五月十六日延長至二零一三年二月十四日；及由二零一三年二月十四日延長至二零一三年九月三十日。本集團分別可於二零一三年二月十四日按二零一零年可換股債券未贖回本金額之 132.84% 及於二零一三年九月三十日按二零一零年可換股債券未贖回本金額之 137.03% 贖回所有餘下之二零一零年可換股債券。詳情分別載於本公司於二零一一年四月二十七日及二零一二年十一月十六日刊發之公佈。此等二零一零年可換股債券之延期已分別於二零一一年六月九日及於二零一三年一月十一日獲本公司獨立股東批准。

於二零一三年九月十六日，本金總額為港幣141,450,000元之二零一零年可換股債券按換股價每股港幣0.04元被悉數轉換為3,536,250,000股新普通股。於二零一三年十二月三十一日，二零一零年可換股債券並無未贖回本金額。

二零一零年可換股債券內含之換股權乃確認為衍生金融負債並於初始確認時按公平值計量及於各其後報告日期重新計量。所得款項分別超出初始確認為二零一零年可換股債券衍生工具部分之數額確認為負債部分，並於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

(b) 二零一三年可換股債券

於二零零八年二月十五日，本公司之全資附屬公司添濠有限公司發行本金額為港幣200,000,000元之可換股債券（「二零一三年可換股債券」），到期日為二零一三年二月十四日。

二零一三年可換股債券乃不付息且無抵押。

負債部分之實際利率為12.19%。

換股權可於二零零八年二月二十九日至二零一三年一月三十一日期間任何時間內行使。

二零一三年可換股債券之持有人有權按每股港幣0.60元之初步換股價（可予調整）將二零一三年可換股債券轉換為本公司之普通股，由於在二零零九年二月二十五日發行新可換股債券，故換股價調整為每股港幣0.30元（可予調整）。

倘任何二零一三年可換股債券未被轉換，其將於到期日按其未贖回本金額之128.01%被贖回。

選擇權乃由本集團授出，可額外認購本金額最高達港幣200,000,000元之另一批可換股債券（「二零一三年選擇權債券」），期滿日為二零一二年十一月十六日。

二零一三年可換股債券包括三個部分：負債部分、衍生工具及就二零一三年選擇權債券之認購選擇權債券之內置衍生金融負債。

根據於二零一零年八月三十日生效之股份拆細，二零一三年可換股債券之換股價由每股港幣0.30元進一步調整為每股港幣0.06元。

於二零一二年十一月十六日，本集團訂立修訂契約，將本金總額港幣200,000,000元之二零一三年可換股債券之到期日由二零一三年二月十四日延長至二零一三年九月三十日。本集團可於二零一三年九月三十日按二零一三年可換股債券未贖回本金額之132.05%贖回所有餘下之二零一三年可換股債券。詳情載於本公司於二零一二年十一月十六日刊發之公佈。此二零一三年可換股債券之到期日之延期已於二零一三年一月十一日獲本公司獨立股東批准。

於二零一二年十一月十六日，本集團亦訂立延期協議，將選擇權之到期日由二零一二年十一月十六日延長至二零一三年七月二日，而二零一三年選擇權債券之到期日則由二零一三年二月十四日延長至二零一三年九月三十日。詳情載於本公司於二零一二年十一月十六日刊發之公佈。此等選擇權之到期日及二零一三年選擇權債券之到期日之延期已於二零一三年一月十一日獲本公司之獨立股東批准。

於二零一三年七月二日，本金額港幣200,000,000元之二零一三年選擇權債券已獲二零一三年可換股債券之持有人認購。於二零一三年九月十六日，本金總額分別為港幣200,000,000元及港幣200,000,000元之二零一三年可換股債券及二零一三年選擇權債券被轉換為3,333,333,332及3,333,333,332股新普通股，換股價均為每股港幣0.06元。於二零一三年十二月三十一日，二零一三年可換股債券及二零一三年選擇權債券並無未贖回本金額。

二零一三年可換股債券內含之換股權乃確認為衍生金融負債並於初始確認時按公平值計量及於各其後報告日期重新計量。所得款項分別超出初始確認為二零一三年可換股債券衍生工具部分之數額確認為負債部分，並於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

(c) 二零一七年可換股債券

於二零一四年八月十八日，添濠有限公司發行另一批本金額為港幣500,000,000元之可換股債券(「二零一七年可換股債券」)，到期日為二零一七年八月十七日。

二零一七年可換股債券按票面年利率2.5%計息且無抵押。

負債部分之實際利率為7.58%。

換股權可於二零一七年八月二十五日至二零一七年八月十日期間任何時間內行使。

二零一七年可換股債券之持有人有權按每股港幣0.35元之初步換股價(可予調整)將二零一七年可換股債券轉換為本公司之普通股。

倘任何二零一七年可換股債券未被轉換，其將於到期日按其未贖回本金額之100%被贖回。

選擇權乃由本集團授出，可額外認購本金額最高達港幣500,000,000元之另一批可換股債券(「二零一七年選擇權債券」)，期滿日為二零一七年選擇權債券之到期日(即二零一七年八月十七日)前90日。

二零一七年可換股債券包括三個部分：股本部分、負債部分及就二零一七年選擇權債券之認購選擇權之內置衍生金融負債。

對於二零一七年可換股債券而言，負債部分之公平值乃使用無換股期權之類似債券之等同市場利率於發行日期予以估計。剩餘金額劃歸股本部分並計入股東股本。

二零一七年可換股債券內含之認購權亦獲確認為衍生金融負債，並於初始確認時按公平值計量及於各其後報告日期重新計量。

財務報表附註 (續)

可換股債券之股本部分、負債部分及衍生金融工具之變動如下：

	股本部分 港幣千元	負債部分 港幣千元	衍生 金融工具 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一三年四月一日	-	418,647	21,160	439,807
發行二零一三年選擇權債券	-	175,228	24,772	200,000
期內換股	-	(653,356)	(49,727)	(703,083)
公平值變動	-	-	3,795	3,795
利息支出	-	59,481	-	59,481
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	-	-	-	-
發行二零一七年可換股債券	11,748	433,968	54,284	500,000
公平值變動	-	-	(23,338)	(23,338)
利息支出	-	12,255	-	12,255
於二零一四年十二月三十一日	<u>11,748</u>	<u>446,223</u>	<u>30,946</u>	<u>488,917</u>

廿五、遞延稅項負債

年內遞延稅項負債之變動如下：

	集團
	收購附屬公司
	產生之
	公平值調整
	港幣千元
收購附屬公司(附註廿八(b))及於二零一三年十二月三十一日、 二零一四年一月一日及二零一四年十二月三十一日	<u>362,536</u>

於報告期末，本集團自香港產生之未確認稅項虧損為港幣107,247,000元(二零一三年：港幣74,157,000元)。自香港產生之稅項虧損可無限期用作抵扣出現虧損之該等公司之未來應課稅盈利。由於該等虧損已在錄得虧損之附屬公司產生一段時間，且不認為將可能存在可動用稅項虧損之應課稅盈利，故並無就該等虧損確認港幣17,696,000元之遞延稅項資產(二零一三年：港幣12,236,000元)。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立之外商投資企業向外國投資者宣派之股息按10%徵收預扣稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後賺取之盈利。倘中國內地與外國投資者所在司法權區之間訂有稅務條約，則可採用較低之預扣稅稅率。本集團之適用稅率為5%或10%。因此，本集團須就於中國內地成立之附屬公司由二零零八年一月一日起所產生盈利宣派之股息繳納預扣稅。

概無就本集團在中國內地成立之附屬公司須繳納預扣稅之非滙出盈利應付之預扣稅確認遞延稅項，原因為該等附屬公司於二零一四年及二零一三年十二月三十一日錄得累計虧損。

廿六、股本及股本溢價

	附註	公司	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
股份			
法定：			
120,602,390,478股(二零一三年：1,250,000,000,000股) 每股面值港幣0.002元(二零一三年：港幣0.0002元)之普通股		241,205	250,000
4,397,609,522股(二零一三年：無)每股面值港幣0.002元 之可換股優先股	(a)	8,795	—
		<u>250,000</u>	<u>250,000</u>
已發行並繳足：			
4,250,455,846股(二零一三年：21,988,047,615股) 每股面值港幣0.002元(二零一三年：港幣0.0002元)之普通股		8,501	4,398
2,345,958,437股(二零一三年：無)每股面值港幣0.002元 之可換股優先股	(a)	4,692	—
		<u>13,193</u>	<u>4,398</u>
股本溢價			
普通股		1,172,623	974,859
可換股優先股		229,940	—
		<u>1,402,563</u>	<u>974,859</u>

附註：

- (a) 每股可換股優先股(「可換股優先股」)可於發行後任何時間轉換為一股本公司普通股，於普通股合併或拆細時可予調整，惟倘行使換股權導致本公司未能遵守上市規則項下之最低公眾持股量規定，可換股優先股持有人則不得行使換股權。

於收取股息之權利方面，每股可換股優先股應賦予其持有人與普通股股份持有人相同之權利，按每股可換股優先股可轉換及已獲轉換之普通股數目為基準計算。

可換股優先股之持有人應有權收取本公司股東大會通告並出席股東大會，但可換股優先股不應賦予其持有人在本公司股東大會上投票之權利(有關本公司清盤之決議案除外)。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一三年十二月三十一日止九個月，本公司之股本及股本溢價賬之變動概況如下：

附註	法定		已發行並繳足		股本溢價賬
	股份數目 千位	金額 港幣千元	股份數目 千位	金額 港幣千元	金額 港幣千元
普通股					
於二零一三年四月一日	1,250,000,000	250,000	11,785,131	2,357	273,817
轉換可換股債券 (i)	-	-	10,202,917	2,041	701,042
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	1,250,000,000	250,000	21,988,048	4,398	974,859
股份合併 (ii)	(1,125,000,000)	-	(19,789,243)	-	-
股本重組 (iii)	(4,397,610)	(8,795)	-	-	-
發行新股份 (iv)	-	-	2,051,283	4,102	201,026
股份發行支出 (iv)	-	-	-	-	(3,262)
轉換可換股優先股 (v)	-	-	369	1	-
於二零一四年十二月三十一日	<u>120,602,390</u>	<u>241,205</u>	<u>4,250,457</u>	<u>8,501</u>	<u>1,172,623</u>
每股面值港幣0.002元之不附帶 投票權不可贖回可換股優先股					
於二零一三年四月一日、 二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	-	-	-	-	-
股本重組 (iii)	4,397,610	8,795	-	-	-
發行新股份 (iv)	-	-	2,346,327	4,693	229,940
轉換可換股優先股 (v)	-	-	(369)	(1)	-
於二零一四年十二月三十一日	<u>4,397,610</u>	<u>8,795</u>	<u>2,345,958</u>	<u>4,692</u>	<u>229,940</u>
股本總數					
於二零一四年十二月三十一日		<u>250,000</u>		<u>13,193</u>	<u>1,402,563</u>
於二零一三年十二月三十一日		<u>250,000</u>		<u>4,398</u>	<u>974,859</u>

附註：

- (i) 各自本金總額為港幣 141,450,000 元及港幣 400,000,000 元之二零一零年可換股債券及二零一三年可換股債券按換股價每股港幣 0.04 元及港幣 0.06 元分別轉換為 3,536,250,000 股及 6,666,666,664 股本公司新普通股。
- (ii) 誠如於二零一四年四月三十日所公佈，本公司建議，其中包括(i)進行股份合併；(ii)進行公開發售；及(iii)發行可換股債券或選擇權可換股債券。上述建議交易之詳情載於本公司日期為二零一四年四月三十日及二零一四年六月十九日之聯合公佈、本公司日期為二零一四年六月二十日之通函及/或本公司日期為二零一四年七月二十四日之章程內。

上述建議交易已獲本公司股東或獨立股東在其於二零一四年七月十四日舉行之股東特別大會上批准並於二零一四年七月十五日生效。
- (iii) 根據於二零一四年七月十五日生效之特別決議案，4,397,609,522 股每股面值港幣 0.002 元之未發行合併普通股已被重新指定為 4,397,609,522 股每股面值港幣 0.002 元之不附帶投票權不可贖回可換股優先股。
- (iv) 於二零一四年八月十八日，本公司配發及發行 2,051,282,571 股每股面值港幣 0.002 元之普通股及 2,346,326,951 股每股面值港幣 0.002 元之可換股優先股，認購價均為每股港幣 0.1 元。本公司籌得港幣 439,761,000 元包括港幣 3,262,000 元之開支，在公開發售時旨在撥付物業投資及作為本集團之一般營運資金。
- (v) 於二零一四年八月十八日至二零一四年十二月三十一日期間，368,514 股可換股優先股已轉換為相同數目之普通股。

廿七、儲備

(a) 集團

本集團儲備之數額及於本年度及上期間之有關變動載於第 44 及第 45 頁之財務報表之綜合資本變動表內。

(b) 公司

	附註	股本溢價賬 港幣千元	股本 贖回儲備 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年四月一日		273,817	209	26,801	119,188	420,015
期內虧損		-	-	-	(13,709)	(13,709)
轉換可換股債券	廿六(i)	701,042	-	-	-	701,042
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日		974,859	209	26,801	105,479	1,107,348
發行股份	廿六(iv)	430,966	-	-	-	430,966
股份發行支出	廿六(iv)	(3,262)	-	-	-	(3,262)
年內虧損		-	-	-	(3,812)	(3,812)
於二零一四年十二月三十一日		<u>1,402,563</u>	<u>209</u>	<u>26,801</u>	<u>101,667</u>	<u>1,531,240</u>

繳入盈餘乃指因一九九一年進行之集團重組產生之儲備，原指本公司根據重組計劃已發行之股份面值與於收購日期已收購附屬公司當時股份之差額(扣除其後之相關分派)。

根據開曼群島公司法，繳入盈餘可於若干特定情況下作出分派。

廿八、收購附屬公司

(a) 企業合併 – 收購 Best Accolade 集團

於二零一四年六月十六日，本集團與 Paliburg Development BVI Holdings Limited 訂立買賣協議，內容有關收購 Best Accolade Limited 及其附屬公司(「Best Accolade 集團」)之全部股本權益，以及將應付一前股東之貸款轉讓予本集團。Best Accolade 集團主要在中國從事提供物業發展顧問服務。

於收購事項日期，Best Accolade 集團之可識別資產及負債之公平值總額如下：

	收購時 確認之公平值 港幣千元
物業、廠房及設備(附註十四)	2,668
現金及銀行結存	1,722
應收賬項、按金及預付款項	391
應付賬項及費用	(1,000)
應付一前股東款項	(11,994)
	<hr/>
負債淨額	(8,213)
加：轉讓予本集團之應付一前股東款項	11,994
	<hr/>
按公平值計算之可識別資產淨值總額	3,781
因收購產生之商譽(附註十七)	6,212
	<hr/>
現金代價	9,993
	<hr/> <hr/>

確認之商譽港幣6,212,000元主要來自將 Best Accolade 集團之資產及活動與本集團之資產及活動合併所產生之預期協同效應。商譽不可作扣減所得稅之用。

收購 Best Accolade 集團所產生之現金流量之分析如下：

	港幣千元
現金代價	(9,993)
已收購現金及銀行結存	1,722
	<hr/>
計入投資活動之現金流量之現金及現金等值項目流出	(8,271)
	<hr/> <hr/>

收購 Best Accolade 集團並無對本集團貢獻任何收益，原因是其自註冊成立起並無產生任何收益。Best Accolade 集團之虧損總額港幣7,540,000元已計入截至二零一四年十二月三十一日止年度之本集團綜合損益表內。

倘合併於年始時發生，本集團於年內之綜合虧損將為港幣132,340,000元。

(b) 業務合併 – 收購 Excel Crown 集團及 Joyous Unity 集團

於二零一三年六月二十七日，本集團與 Faith Crown 及 P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(「P&R Holdings」)訂立買賣協議，內容有關收購 Excel Crown Investments Limited 佳冠投資有限公司(「Excel Crown」)及其附屬公司(「Excel Crown 集團」)以及 Joyous Unity Investments Limited 喜匯投資有限公司(「Joyous Unity」)及其附屬公司(「Joyous Unity 集團」)之全部股本權益，以及將應付前股東之貸款轉讓予本集團。Excel Crown 集團及 Joyous Unity 集團主要從事在中國成都之物業發展業務。上述交易之詳情載於本公司日期為二零一三年八月二十八日之通函。本公司獨立股東批准該等交易並載於本公司日期為二零一三年九月十三日之公佈，於該日，Excel Crown 集團及 Joyous Unity 集團之控制權已轉讓予本集團。董事認為，上述收購完成後，本集團之物業組合會大幅增強，並使本集團可專注於中國之物業發展及投資。

於本集團收購 Excel Crown 及 Joyous Unity 全部股權前，Excel Crown 及 Joyous Unity 之股東為 P&R Holdings 及 Faith Crown，彼等於 Excel Crown 及 Joyous Unity 所持股權分別為 70% 及 30%。

於收購事項日期，Excel Crown 集團及 Joyous Unity 集團之可識別資產及負債之公平值總額如下：

	收購時 確認之公平值 港幣千元
物業、廠房及設備(附註十四)	844
發展中物業(附註十五)	1,976,832
現金及銀行結存	23,957
應收賬項、按金及預付款項	2,024
應付賬項及費用	(60,241)
應付前股東款項	(493,542)
遞延稅項負債(附註廿五)	(362,536)
資產淨值	1,087,338
加：轉讓予本集團之應付前股東款項	493,542
按公平值計算之可識別資產淨值總額	1,580,880
因收購產生之商譽(附註十七)	228,310
應付現金代價	1,809,190

於收購事項日期，其他應收賬項之公平值及合約總額為港幣1,671,000元。主要從確認Excel Crown集團及Joyous Unity集團有關發展中物業公平值調整之遞延稅項負債而產生之商譽為港幣228,310,000元。商譽不可作扣減所得稅之用。

收購Excel Crown集團及Joyous Unity集團所產生之現金流量之分析如下：

	港幣千元
現金代價*	-
已收購現金及銀行結存	23,957
計入投資活動之現金流量之現金及現金等值項目流入	<u>23,957</u>

* 根據與賣方訂立之買賣協議，收購Excel Crown集團及Joyous Unity集團之購買代價連同按年利率5%計算之有關應計利息將由本集團於收購事項完成後3年內償付。直至報告期末並無支付任何現金代價，故於完成日期並無有關該收購附屬公司之現金流出。

自收購以來，Excel Crown集團及Joyous Unity集團並無對本集團貢獻任何收益，原因是其自註冊成立起並無產生任何收益。Excel Crown集團及Joyous Unity集團之虧損總額港幣2,582,000元已計入截至二零一三年十二月三十一日止九個月之本集團綜合損益表內。

倘合併於截至二零一三年十二月三十一日止九個月之期始時發生，本集團於截至二零一三年十二月三十一日止九個月之綜合虧損將為港幣93,077,000元。

(c) 收購物業權益

於二零一三年六月二十七日，本集團亦與Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)(於二零一三年九月十六日成為本集團同系附屬公司之上市公司)之全資附屬公司Regal International (BVI) Holdings Limited(「Regal BVI」)訂立一份買賣協議，內容關於收購Grand Praise Investments Limited 宏嘉投資有限公司(「Grand Praise」)及其附屬公司(「天津集團」)之全部股權。上述交易之詳情載於本公司日期為二零一三年八月二十八日之通函。本公司獨立股東批准該交易並載於本公司日期為二零一三年九月十三日之公佈，於該日，天津集團之控制權已轉讓予本集團。

天津集團主要從事於中國天津之物業發展業務。

由於天津集團之主要資產僅包括位於中國天津市的一幅地塊及現金及銀行結存，董事認為，收購天津集團不會被視為香港財務報告準則第3號(經修訂)企業合併所指之業務收購。故收購天津集團乃作為收購資產及負債入賬。

於收購事項日期，天津集團之可識別資產及負債之公平值如下：

	收購時 確認之公平值 港幣千元
物業、廠房及設備(附註十四)	504
發展中物業(附註十五)	1,416,996
按金及其他應收款項	38,436
現金及銀行結存	11,172
應付費用及其他應付款項	(6,397)
應付前股東款項	<u>(1,306,689)</u>
資產淨值	154,022
加：轉讓予本集團之應付前股東款項	<u>1,306,689</u>
已收購資產及已承擔負債以及應付代價	<u><u>1,460,711</u></u>

有關收購天津集團之現金流量分析如下：

	港幣千元
現金代價*	-
已收購現金及銀行結存	<u>11,172</u>
計入投資活動現金流量之現金及現金等值項目流入	<u><u>11,172</u></u>

* 根據與賣方訂立之買賣協議，收購天津集團之購買代價連同按年利率5%計算之有關應計利息將由本集團於收購事項完成後3年內償付。直至二零一三年十二月三十一日並無支付任何現金代價，故並無有關該收購資產及負債之現金流出。

財務報表附註 (續)

廿九、 出售附屬公司

於二零一三年六月二十七日，本集團與P&R Holdings就出售Kola Glory Limited及其附屬公司之全部股權及承擔Kola Glory Limited應付本集團款項訂立買賣協議，代價為港幣87,965,000元。出售事項已於二零一三年九月十三日完成。

	港幣千元
所出售淨資產之賬面值：	
投資物業	88,000
應收賬項、按金及預付款項	237
現金及銀行結存	118
應付賬項及費用	(390)
應付本集團款項	(95,147)
	<u>(7,182)</u>
加：轉讓予買方之應付本集團款項	95,147
應收代價*	<u>87,965</u>

* 根據與P&R Holdings訂立之買賣協議，應收代價將以收購天津集團之應付Regal BVI代價抵銷。因此，於完成日期並無有關該出售附屬公司之現金流入。

有關出售附屬公司所產生之現金及現金等值項目流出淨額之分析如下：

	港幣千元
出售之現金及銀行結存以及有關出售附屬公司所產生之現金及現金等值項目流出	<u>(118)</u>

三十、 於附屬公司之投資

	公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非上市股份，按成本值	-	-
應收附屬公司款項	<u>1,545,706</u>	<u>1,109,614</u>
	<u>1,545,706</u>	<u>1,109,614</u>

應收附屬公司款項為無抵押、免息且並無固定償還期。董事認為，該等款項被視為本公司於附屬公司投資之一部分。

主要附屬公司資料如下：

名稱	註冊 成立/註冊 及營運地點	已發行普通股本/ 註冊資本	本公司應佔 股本權益百分率		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
添濠有限公司	香港	港幣 1 元	100	100	財務
四海國際財務有限公司*	香港	港幣 1 元	100	100	財務及金融資產投資
四海國際管理服務有限公司*	香港	港幣 1 元	100	100	管理服務
Evercharm Investments Limited 恒創投資有限公司	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	金融資產投資
業上有限公司	香港	港幣 1 元	100	100	財務
新疆麗寶生態開發 有限公司**	中國/中國內地	16,800,000 美元	100	100	物業發展
成都富博房地產開發 有限公司**	中國/中國內地	港幣 175,000,000 元	100	100	物業發展
天津市富都房地產開發有限公司**	中國/中國內地	人民幣 1,200,000,000 元	100	100	物業發展
置富投資開發(成都) 有限公司**	中國/中國內地	港幣 336,000,960 元	100	100	物業發展
北京富利企業管理有限公司**	中國/中國內地	人民幣 298,000,000 元	100	-	投資控股
富宏(深圳)諮詢管理有限公司**	中國/中國內地	人民幣 10,000,000 元	100	-	發展顧問

* 本公司之直接附屬公司

** 該等附屬公司根據中國法律註冊為外商獨資企業。

依董事會之意見，上表所列本公司之附屬公司為主要影響本集團於年度內之業績或組成本集團資產淨值主要部分之附屬公司。董事會認為若同時詳列其他附屬公司之資料，則會令資料過於冗長。

卅一、 關連交易及關連人士交易

(a) 除於其他財務報表附註內所載之交易及結存外，於年內/期內，本集團之重大關連交易及關連人士交易如下：

	附註	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
世紀城市之全資附屬公司：			
管理費	(i)	7,960	-
Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(「百利保」) 之附屬公司*：			
樓宇管理費	(ii)	-	235
租金收入	(iii)	166	270
上市債務投資之利息收入	(iv)	988	743
其他應付款項之利息支出	(v)	153,506	47,511
其他債項之利息支出	(vi)	6,923	-

* 二零一三年九月十六日之前，由於本公司兩名董事亦為該等關連公司之董事及主要管理層人員，故有關各方被視為關連公司。於二零一三年九月十六日P&R Holdings收購本集團後，該等關連公司成為本集團之同系附屬公司。

附註：

- (i) 管理費包括從世紀城市之全資附屬公司分佔之租金及其他費用，此乃按特定分配基準，或經參考由世紀城市、百利保、富豪及本公司之管理層根據職責分配及四間集團各自之有關員工之估計投放時間所釐定之預定比率計算。
- (ii) 本集團就接受樓宇管理服務向擔任本集團投資物業之樓宇管理人百利保物業管理有限公司支付樓宇管理費。該費用乃按照相關大廈公契之條款支付。
- (iii) 本集團從富豪酒店國際有限公司就使用本集團辦公室物業收取租金收入。該費用乃由本集團與該同系附屬公司/關連公司之間互相協定。
- (iv) 有關利息收入按票面年利率4.25%收取。
- (v) 有關利息支出乃就收購Excel Crown集團、Joyous Unity集團及天津集團應付代價按年息5%計息向P&R Holdings、Faith Crown及Regal BVI支付的利息支出。
- (vi) 有關利息支出乃就其他債項下根據授予本集團之港幣200,000,000元融資按較高年利率7%或港元最優惠年利率另加2%向百利保金融財務有限公司支付之利息支出。

(b) 本集團主要管理層人員之補償：

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
短期僱員福利	8,583	2,538
僱員退休計劃供款	306	22
支付予主要管理層人員之補償總額	8,889	2,560

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註八內。

上述財務報表附註卅一(a)(i)所載之關連人士交易亦對本公司構成持續關連交易(定義見上市規則第十四A章)，惟根據上市規則第14A.33(2)/14A.98條，獲豁免遵守相關披露及其他規定，其中包括按照上市規則取得獨立股東批准之規定(「相關規定」)。

上述財務報表附註卅一(a)(ii)及(iii)所載之關連人士交易亦對本公司構成持續關連交易(定義見上市規則第十四A章)，惟根據上市規則第14A.33(3)(a)/14A.76(1)(a)條，獲豁免遵守相關規定。

上述財務報表附註卅一(a)(iv)所載之關連人士交易對本公司並不構成關連交易或持續關連交易(定義見上市規則第十四A章)。

上述財務報表附註卅一(a)(v)及(vi)所載關連人士交易為各項相關交易擬進行之交易(「該等交易」)，其構成本公司根據相關規定之關連交易。本公司已遵守該等交易之相關規定。

卅二、 資產抵押

本集團之銀行債項由以下資產進行抵押：

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已抵押定期存款	6,337	1,721
按公平值計入損益之金融資產	7,444	16,635
持有至到期日投資	-	19,184
	13,781	37,540

財務報表附註 (續)

卅三、 經營租賃安排

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業。租賃經商議達成之租期介乎1至2年。

於二零一四年十二月三十一日，根據於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，本集團日後須支付之最低租金總額如下：

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於一年內	1,732	1,695
於第二至第五年(包括首尾兩年)	2,338	456
	<u>4,070</u>	<u>2,151</u>

於報告期末，本公司概無尚未履行之經營租賃承擔。

卅四、 承擔

除於上文財務報表附註卅三所詳述之經營租賃承擔外，於報告期末，本集團尚未清結之承擔如下：

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已批准但尚未訂約： 物業發展項目	61,691	-
已訂約但尚未撥備： 物業發展項目	1,659,119	638,262
	<u>1,720,810</u>	<u>638,262</u>

於報告期末，本公司並無重大承擔。

卅五、按類別劃分之金融工具

於報告期末，各類別金融工具之賬面值如下：

二零一四年

集團

金融資產

計入應收賬項、按金及預付款項

之其他金融資產

按公平值計入損益之金融資產

(附註二十)

已抵押定期存款

定期存款

現金及銀行結存

按公平值計入 損益之金融資產 — 持作買賣用途 港幣千元	貸款及 應收款項 港幣千元	總計 港幣千元
-	26,391	26,391
160,279	-	160,279
-	6,337	6,337
-	56,956	56,956
-	567,186	567,186
160,279	656,870	817,149

金融負債

計入應付賬項及費用之其他金融負債

已收按金

其他應付款項(附註廿一)

衍生金融工具(附註廿三)

可換股債券(附註廿四)

附息之銀行債項(附註廿二)

按公平值計入 損益之金融負債 — 持作買賣用途 港幣千元	按攤銷成本計算 之金融負債 港幣千元	總計 港幣千元
-	153,253	153,253
-	3,481	3,481
-	2,881,901	2,881,901
32,357	-	32,357
-	446,223	446,223
-	4,000	4,000
32,357	3,488,858	3,521,215

財務報表附註 (續)

二零一三年

集團

金融資產

	按公平值計入 損益之金融資產 — 持作買賣用途 港幣千元	貸款及 應收款項 港幣千元	持有至 到期日投資 港幣千元	總計 港幣千元
計入應收賬項、按金及預付款項 之其他金融資產	-	10,923	-	10,923
持有至到期日投資(附註十九)	-	-	40,925	40,925
按公平值計入損益之金融資產 (附註二十)	116,045	-	-	116,045
已抵押定期存款及銀行結存	-	1,721	-	1,721
定期存款	-	141,567	-	141,567
現金及銀行結存	-	258,007	-	258,007
	<u>116,045</u>	<u>412,218</u>	<u>40,925</u>	<u>569,188</u>

金融負債

	按攤銷 成本計算 之金融負債 港幣千元
計入應付賬項及費用之其他金融負債	93,764
其他應付款項(附註廿一)	3,229,411
附息之銀行債項(附註廿二)	<u>12,212</u>
	<u><u>3,335,387</u></u>

金融資產

	公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
貸款及應收款項 - 銀行結存	<u>271</u>	<u>124</u>

金融負債

	公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
按攤銷成本計算之金融負債：		
應付費用	<u>1,993</u>	<u>200</u>

卅六 金融工具之公平值及公平值等級

於報告期末，本集團及本公司之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

本集團管理層負責就金融工具之公平值計量制訂政策及程序。於各報告日期，管理層分析金融工具之價值變動並釐定估值所用主要輸入值。管理層已就估值(如適用)聘用獨立專業估值師。估值由管理層審閱及批准。管理層會就中期及年度財務報告與審核委員會每年兩次討論估值過程及結果。

金融資產及負債之公平值以自願交易方(強迫或清盤出售除外)當前交易中該工具之可交易金額入賬。下列方法及假設用於估計公平值：

計入其他應付款項之非流動金融負債之公平值按現時適用於擁有類似條款、信貸風險及餘下年期之工具之比率貼現預期未來現金流計算。本集團本身的其他應付款項的不履約風險被評估為不重大。

上市股本及債務投資之公平值乃基於其所報市價。

本集團與一間金融機構訂立外幣期權合約。外幣期權合約乃以與遠期定價及掉期模式類似之估值方法及現時價值計算而計量。該等模式包括若干市場可觀察數據，包括金融機構之信貸質素、外匯即期匯率及利率曲線。外幣期權合約之賬面值與其公平值相同。

可換股債券內含衍生工具之公平值乃以估值技術根據發行日期及報告期結束時按現行市況所作之假設釐定。估值模型須輸入主觀假設，包括股價、預期波幅及無風險收益率。

公平值等級

下表說明本集團金融工具之公平值計量等級：

按公平值計量之資產：

集團

於二零一四年十二月三十一日

按公平值計入損益之金融資產：

上市股本投資

上市債務投資

活躍市場報價 (第一級) 港幣千元	按以下各項計量之公平值		總計 港幣千元
	重大 可觀察輸入值 (第二級) 港幣千元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) 港幣千元	
130,004	-	-	130,004
-	30,275	-	30,275
130,004	30,275	-	160,279

於二零一三年十二月三十一日

按公平值計入損益之金融資產：

上市股本投資

上市債務投資

外幣期權合約

活躍市場報價 (第一級) 港幣千元	按以下各項計量之公平值		總計 港幣千元
	重大 可觀察輸入值 (第二級) 港幣千元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) 港幣千元	
67,269	-	-	67,269
-	40,965	-	40,965
-	7,811	-	7,811
67,269	48,776	-	116,045

按公平值計量之負債：

集團

於二零一四年十二月三十一日

衍生金融工具

活躍市場報價 (第一級) 港幣千元	按以下各項計量之公平值		總計 港幣千元
	重大 可觀察輸入值 (第二級) 港幣千元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) 港幣千元	
-	32,357	-	32,357

財務報表附註 (續)

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。

於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，本公司並無任何按公平值計量之金融資產或金融負債。

年度內，金融資產及金融負債之公平值計量均無從第一級及第二級之間轉換，亦無從第三級中轉入或轉出(截至二零一三年十二月三十一日止九個月：無)。

於二零一四年十二月三十一日之負債公平值：

集團

	按以下各項計量之公平值			總計 港幣千元
	活躍市場報價 (第一級) 港幣千元	重大 可觀察輸入值 (第二級) 港幣千元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) 港幣千元	
其他應付款項	-	2,881,901	-	2,881,901

於二零一三年十二月三十一日之負債公平值：

集團

	按以下各項計量之公平值			總計 港幣千元
	活躍市場報價 (第一級) 港幣千元	重大 可觀察輸入值 (第二級) 港幣千元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) 港幣千元	
其他應付款項	-	3,229,411	-	3,229,411

卅七、 財務風險管理之目的及政策

本集團之主要金融工具(衍生金融工具除外)包括附息之銀行債項、其他長期應付款項、現金及銀行結存連同定期存款。該等金融工具之主要目的在於為本集團之業務籌集資金。本集團有直接自其業務產生之多項其他金融資產及負債，如按公平值計入損益之金融資產、持有至到期日投資、計入應收賬項、按金及預付款項之其他金融資產以及計入應付賬項及費用之其他金融負債。

自本集團之金融工具產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險、流動資金風險及股本價格風險。董事定期會面，以分析及制訂管理本集團面對該等風險之措施。整體而言，本集團就其風險管理採取審慎策略。董事審閱並協定管理各項風險之政策，有關政策概述於下文。

利率風險

本集團面對之市場利率變動之風險主要與本集團浮息銀行債項有關。

就港幣債項而言，假設於報告期末尚未到期之銀行債項於全年度仍未到期，利率增加100個基點將使本年度之本集團除稅前虧損增加港幣40,000元(截至二零一三年十二月三十一日止九個月：港幣121,000元)。

外幣風險

本集團之業務主要位於香港及中國大陸。本集團旗下之實體須承擔來自未來商業交易以及以並非實體功能貨幣之貨幣為單位之貨幣資產及負債之外匯風險。

本集團現時並無外幣對沖政策。其透過密切監管外幣匯率變動及訂立外幣期權合約的方式管理其外幣風險，以減低需要出現時的風險。

信貸風險

本集團面對之信貸風險主要因持有至到期日投資及債務投資而產生，最高風險相等於綜合財務狀況表所列之賬面值。本集團僅於進行信貸風險評估後方會投資於持有至到期日投資及債務投資。

流動資產風險

本集團旨在透過利用銀行融資，維持資金延續性與靈活性兩者間之平衡。於管理流動資金風險方面，本集團監察及維持現金及現金等值項目於管理層認為充足之水平，以為本集團經營業務提供資金及緩解現金流量波動之影響。本集團將於有需要時自不同來源包括透過金融市場或變現其資產籌集資金。

財務報表附註 (續)

本集團之金融負債於報告期末根據合約無折扣付款之償還期限如下：

	集團		
	二零一四年		
	一年內或 應要求時 港幣千元	一至五年 港幣千元	總計 港幣千元
計入應付賬項及費用以及其他應付款項之其他金融負債	254,316	2,982,965	3,237,281
衍生金融工具	1,411	30,946	32,357
可換股債券	12,500	521,404	533,904
付息之銀行債項	4,006	-	4,006
	272,233	3,535,315	3,807,548

	集團		
	二零一三年		
	一年內或 應要求時 港幣千元	一至五年 港幣千元	總計 港幣千元
計入應付賬項及費用以及其他應付款項之其他金融負債	93,764	3,390,882	3,484,646
付息之銀行債項	12,373	-	12,373
	106,137	3,390,882	3,497,019

	公司	
	須於三個月內償還或無固定還款期	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應付費用	1,993	200

股本價格風險

股本價格風險指因股票指數水平及個別證券價值之變動而導致股本證券之公平值下跌之風險。於報告期末，本集團所面對之股本價格風險乃來自列為按公平值計入損益之金融資產(附註二十)之個別上市股本投資。

下表根據於報告期末之賬面值，顯示股本投資之公平值出現5%變動(而所有其他變數保持不變且未計及稅項之任何影響前)之敏感度。

	股本投資 之賬面值 港幣千元	除稅前虧損 之變動 港幣千元
二零一四年		
香港上市投資	130,004	6,500
二零一三年		
香港上市投資	67,269	3,363

除對保留盈利有所影響外，對本集團之股本並無影響。

資本管理

本集團資本管理之主要目的為保障本集團持續經營之能力及維持穩健之資本比率，以支持其業務及提升股東價值。

本集團根據經濟狀況及相關資產風險特性之變動管理其資本架構及對資本架構作出調整。資本指母公司股份持有人應佔股本。為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東之股息派發、歸還資本予股東或發行新股。本集團並無任何外在施加之資本需求。於截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一三年十二月三十一日止九個月內，本集團並無對管理資本之目的、政策或程序作出變動。

財務報表附註 (續)

本集團利用債務對總資產比率(即債務淨額除以總資產)監察資本。淨債務包括付息之銀行債項及可換股債券，經減除現金及銀行結存連同定期存款。於報告期末之債務對總資產比率如下：

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
付息之銀行債項及可換股債券	450,223	12,212
減：現金及銀行結存連同定期存款	(630,479)	(401,295)
淨現金	(180,256)	(389,083)
總資產	5,400,666	4,950,334
債務對總資產比率	不適用	不適用

卅八、 財務報表之批准

本財務報表於二零一五年三月二十四日由董事會批准及授權刊發。



致 **Cosmopolitan International Holdings Limited** 股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師已審核 Cosmopolitan International Holdings Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第 39 頁至第 118 頁之綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於二零一四年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況表，以及截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合資本變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明資料。

董事編製綜合財務報表之責任

貴公司董事負責按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製並真實公平地反映該等綜合財務報表，並就負責董事釐定之內部監控而言，必需使綜合財務報表之編製免於重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)。

核數師之責任

本核數師之責任為根據本核數師之審核對該等綜合財務報表發表意見。本報告書乃僅向閣下(作為一個個體)作出報告，而不作其他用途。本核數師概不就本報告書之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

本核數師乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則要求本核數師遵守道德規定並策劃及進行審核工作，以就綜合財務報表是否存有重大錯誤陳述取得合理保證。

審核範圍包括進程序以取得與綜合財務報表所載數額及披露事項有關之審核憑證。選取之程序依賴核數師之判斷，包括評估綜合財務報表存有重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之風險。在作出該等風險評估時，核數師將考慮與實體編製反映真實公平意見之綜合財務報表有關之內部監控，以為不同情況設計適當之審核程序，但並非旨在就實體內部監控之有效性發表意見。審核範圍亦包括評估所採用會計政策之恰當性及董事所作出會計估算之合理性，並評估綜合財務報表之整體呈列方式。

本核數師相信，本核數師所取得之審核憑證就提出審核意見而言屬充分恰當。

獨立核數師報告書 (續)

意見

本核數師認為，綜合財務報表已按照香港財務報告準則真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一四年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日期止年度之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

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

二零一五年三月二十四日

主要物業表

二零一四年十二月三十一日

發展物業

簡述	用途	大概面積	完成階段 (發展項目完成日期)	本公司應佔 權益百分率
(1) 於中國四川省 成都市新都區 新都鎮板橋村 新都大道以南及 興樂路兩旁之 發展地盤	酒店及商業 綜合大樓/ 住宅	整項發展之地盤面積 — 約111,869平方米 (1,204,148平方呎) 總樓面面積合共 — 約497,000平方米 (5,349,700平方呎) 第一階段 <ul style="list-style-type: none">• 擁有306間客房之酒店• 擁有340個公寓單位並 附設泊車位及商業配套 單位之3幢住宅大樓 (總樓面面積合共 — 約45,500平方米 (490,000平方呎)) 第二階段 <ul style="list-style-type: none">• 住宅發展擁有 總樓面面積合共 約176,516平方米 (1,900,000平方呎) 第三階段 <ul style="list-style-type: none">• 商業及寫字樓設施擁有 總樓面面積合共 約139,355平方米 (1,500,000平方呎)	第一階段 <ul style="list-style-type: none">• 3幢住宅大樓之 建設工程預期將於 二零一六年第三季度 完成• 預計將於二零一五年 第三季度推出住宅單位 預售• 酒店部分計劃 自二零一六年起分期 完成	100

主要物業表 (續)

二零一四年十二月三十一日

簡述	用途	大概面積	完成階段 (發展項目完成日期)	本公司應佔 權益百分率
(2) 於中國天津市 河東區衛國道與 新開路交口之 發展地盤	商業/寫字樓/ 住宅	整項發展之地盤面積一 約31,700平方米 (341,216平方呎) 總樓面面積合共一 約145,000平方米 (1,560,780平方呎)	打樁工程已完成； 發展計劃已獲批准 (預期將於二零一八年內 分階段完成)	100

已公佈五年財務摘要

下列為節錄自過去五個財政年度本集團公佈之已審核財務報表內之業績以及資產、負債及非控權權益之概要，並已為有關數項在適當時重列。

業績

	截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止九個月 港幣千元	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 港幣千元
收入	(7,867)	12,487	24,091	9,908	9,901
減除折舊前經營業務盈利/(虧損)	(51,057)	(18,977)	104,943	361,994	1,209,242
折舊	(1,520)	(407)	(128)	(87)	(84)
融資成本	(104,372)	(86,616)	(75,684)	(72,732)	(51,157)
應佔一合營公司盈利/(虧損)	29,767	17,338	23,640	527,678	(1,794)
除稅前盈利/(虧損)	(127,182)	(88,662)	52,771	816,853	1,156,207
所得稅抵免/(支出)	(179)	451	-	21,048	(385)
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前年內/期內盈利/(虧損)	(127,361)	(88,211)	52,771	837,901	1,155,822
應佔：					
母公司股份持有人	(127,361)	(88,211)	52,813	837,952	1,156,163
非控權權益	-	-	(42)	(51)	(341)
	(127,361)	(88,211)	52,771	837,901	1,155,822

已公佈五年財務摘要 (續)

資產、負債及非控權權益

	二零一四年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一三年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 港幣千元
物業、廠房及設備	15,804	3,555	1,171	355	277
投資物業	-	-	88,000	80,000	80,000
發展中物業	1,305,087	1,308,632	-	-	-
於一合營公司之投資	575,639	575,591	559,348	628,531	181,151
商譽	234,522	228,310	-	-	-
預付款項	69,689	58,115	42,823	-	-
流動資產	<u>3,199,925</u>	<u>2,776,131</u>	<u>386,025</u>	<u>368,047</u>	<u>400,384</u>
總資產	<u>5,400,666</u>	<u>4,950,334</u>	<u>1,077,367</u>	<u>1,076,933</u>	<u>661,812</u>
流動負債	(168,276)	(113,569)	(462,311)	(515,597)	(834,241)
其他應付款項	(2,881,901)	(3,229,411)	-	-	-
可換股債券	(446,223)	-	-	-	(99,808)
衍生金融工具	(30,946)	-	-	-	-
遞延稅項負債	(362,536)	(362,536)	-	-	-
總負債	<u>(3,889,882)</u>	<u>(3,705,516)</u>	<u>(462,311)</u>	<u>(515,597)</u>	<u>(934,049)</u>
非控權權益	<u>26</u>	<u>26</u>	<u>26</u>	<u>388</u>	<u>337</u>

