

年報  
2014



盛明國際(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 00231)

本報告的中、英文本已登載於本公司網站<http://www.madex.com.hk>（「本公司網站」）。

已選擇或被視為同意透過本公司網站收取本公司的公司通訊（「公司通訊」）的股東，如因任何理由在收取或下載於本公司網站登載的本報告有任何困難，只要提出要求，均可立刻獲免費發送公司通訊的印刷本。

股東可隨時更改收取公司通訊的方式的選擇（即收取公司通訊的印刷本，或透過本公司網站取得公司通訊），及／或語言版本的選擇（即英文本或中文本或中、英文本）。

股東可於任何時間以書面通知本公司的香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，或以電郵致本公司的香港股份過戶登記分處（電郵地址為is-ecom@hk.tricorglobal.com）提出收取本報告的要求，及／或更改收取公司通訊的方式及／或語言版本的選擇。

# 目 錄

	頁次
公司資料	2
執行董事報告	3
管理層討論與分析	5
董事履歷詳情	7
企業管治報告	9
董事會報告	15
獨立核數師報告	22
綜合損益表	24
綜合損益及其他全面收益表	25
綜合財務狀況表	26
綜合權益變動表	28
綜合現金流量表	29
綜合財務報表附註	31
五年財務概要	107
投資物業表	108

# 公司資料

## 董事

### 執行董事：

張國東先生  
梁惠欣小姐

### 非執行董事：

Marco Theodorus Nijssen先生

### 獨立非執行董事：

董安生博士  
孔慶文先生  
康仕龍先生

## 審核委員會

孔慶文先生(委員會主席)  
董安生博士  
康仕龍先生

## 薪酬委員會

董安生博士(委員會主席)  
孔慶文先生  
康仕龍先生  
梁惠欣小姐

## 提名委員會

董安生博士(委員會主席)  
孔慶文先生  
康仕龍先生  
梁惠欣小姐

## 授權代表

張國東先生  
陳筠栢先生

## 公司秘書

陳筠栢先生

## 核數師

天健(香港)會計師事務所有限公司  
香港中環德輔道中161-167號  
香港貿易中心11樓

## 主要往來銀行

交通銀行股份有限公司(香港分行)  
東亞銀行有限公司

## 股票登記過戶處主登記處

MUFG Fund Services Limited  
The Belvedere Building  
69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08  
Bermuda

## 香港分處

卓佳登捷時有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 註冊辦事處

The Belvedere Building  
69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08  
Bermuda

## 總辦事處主要營業地點

香港干諾道中168-200號  
信德中心西座30樓3005室

## 網址

[www.madex.com.hk](http://www.madex.com.hk)

## 股份代號

00231

# 執行董事報告

本人謹此代表董事會同仁向各股東提呈盛明國際(控股)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度之週年報告。

## 業績

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得經審核綜合營業額約33,107,000港元，相比二零一三年十二月三十一日止年度之31,881,000港元上升約4%；又錄得淨虧損約609,856,000港元，而二零一三年十二月三十一日止年度則有淨虧損約304,086,000港元。虧損主要源於投資物業及或然代價公平值變動之影響。

按評估師對或然代價所作之評估而產生或然代價公平值變動，從而導致虧損115,353,000港元。虧損主要源於本公司股票於年末之收市價與往年相比出現變動。

## 業務回顧

本年度本集團的主要收入包括來自重慶盛滙廣場租金收入約20,499,000港元，以及從香泉酒店項目收到之特許權使用費約9,111,000港元。

本集團位於中國重慶市，地理位置優越之旗艦商場—盛滙廣場，在二零一四年經歷一次轉型，我們有感於保稅入口商品展銷中心的發展潛力，於是就此申請批文，並已成功獲批。

於年內，本集團成功配售可換股債券，本金總額為261,500,000港元。配售事項之所得款項淨額約為254,300,000港元。集資所得用作本集團發掘新投資機會，並作為本集團的一般營運資金。

## 前景及展望

二零一五年是本集團積極進取的一年。盛滙廣場轉型後，現已成為保稅入口商品展銷中心，並可憑藉方興未艾的電子商貿擴大其收入來源。憑藉其優越的地理位置，重慶將受惠於習近平主席倡導的「一帶一路」概念，管理層有信心盛滙廣場將因而蒙益。

隨着二零一四年二月哈爾濱商場出售完成，及二零一四年十月完成配售可換股債券後，本公司的財務實力和現金流得到改善，並正在積極尋求新的投資機會。在二零一四年十一月，本公司與控權股東梁文貫先生簽訂協議，收購的一塊由其持有土地(「該土地」)使用權。該土地位於廣東省佛山市南海區西樵鎮中心地帶，地皮面積為86,938平方米。西樵鎮位於珠江三角洲的腹地，地理位置卓越，發展潛力龐大。就基建而言，廣佛地鐵為佛山市第一個地下鐵路系統，於二零一零年開通後，連接佛山市與廣州市之地鐵系統令兩城市之人口流動性大大加強。此外，根據十二•五規劃，中國政府有意發展南海區為金融後援服務基地，同時努力推廣當地本土旅遊業。在這方面，南海區已持續對其金融高新區提供支援；而西樵山已於二零一三年歸類為5A級旅遊景區，為廣東省內唯一獲得此評級之旅遊景區。

# 執行董事報告

考慮到並無競爭對手及鄰近地區缺乏同類發展模式，本公司擬於該土地上發展一個集商舖、辦公室及酒店於一身的廣場。根據現有發展計劃，商舖、辦公室及酒店發展項目的建築面積分別佔約94,400平方米、92,000平方米及8,800平方米。是次關連交易已於股東特別大會取得獨立股東批准生效。預計該發展工程將於兩年半後完成，隨後該項目會為本集團帶來租金收入。

由於全球奉行量化寬鬆政策，而國內的證券市場熾熱，香港的投資氣氛亦在升溫。為向多元化發展，本公司擬進軍金融服務業，最近簽訂協議收購平安證券有限公司。平安證券乃一間根基穩固的香港證券經紀及財務顧問公司，提供廣泛的財務服務，包括證券經紀、證券包銷與配售以及財務顧問服務。董事會相信，收購事項將讓本集團在實現業務多元化的戰略方向上邁出義意深遠的一步。最後，董事會相信，本集團業務組合多元化亦將會增強本集團對抗商業環境轉變的韌性。

## 致謝

董事會藉此機會對本集團管理層及全體員工的努力及貢獻致以真誠的感激，並感謝股東、商業伙伴、往來銀行及核數師於年度內對本集團的支持。

張國東

執行董事

香港，二零一五年四月八日

# 管理層討論與分析

## 流動資金、財務資源、資產抵押、資本及負債比率資本承擔

本集團於二零一四年十二月三十一日的流動資產及流動負債分別為740,837,000港元及825,501,000港元。本集團的有抵押銀行及其他貸款總額分別為688,475,000港元及137,157,000港元。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之主要資產抵押為銀行結餘157,731,000港元、投資物業公平值2,090,000,000港元及租賃土地及物業的賬面值約為28,340,000港元。

本集團於二零一四年十二月三十一日之資本與負債比率為67%，該比率乃按本集團之負債總額除以其資產總值計算。

## 資本承擔

根據本公司日期分別為二零一四年十一月十三日之公告及二零一五年三月九日之通函，於二零一四年十一月十三日，本公司之全資附屬公司裕濤有限公司（「裕濤」）與梁先生訂立收購協議（「收購協議」），據此，裕濤同意向梁先生收購豐隆環球有限公司（「豐隆」，連同其附屬公司，統稱「豐隆集團」）之全部股本，代價為535,000,000港元。豐隆乃一家於塞舌爾共和國註冊成立之私人有限公司，豐隆集團持有一幅位於中國廣東省西樵鎮面積為86,938平方米之商用土地及建於該土地上建築面積為2,576.14平方米之樓宇。根據收購協議，代價535,000,000港元以下列方式支付：

- (i) 一筆為數107,000,000港元之可退還按金已於簽訂收購協議時支付；及
- (ii) 餘額428,000,000港元將於收購完成時由本公司向梁先生發行承兌票據之方式支付。

上述收購已於二零一五年四月一日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准，收購之詳情分別載於本公司日期為二零一四年十一月十三日之公告及日期為二零一五年三月九日之通函內。

## 或然負債

於二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日期間，位於重慶之投資物業內的若干單位及店舖已按買賣協議（「買賣協議」）出售予獨立第三者（「買家」）。買家，重慶帝景摩爾商業管理有限公司（「帝景摩爾管理」）及重慶新佳俊建築裝飾工程有限公司（「新佳俊」）於簽署買賣協議時同時簽訂出租代理協議及抵押合同。根據出租代理協議之條款，新佳俊須向買家支付每年相等於物業購買價格百分之十之租金，為期二十年。

根據本集團法律顧問之法律意見，董事認為對於上述並未簽署退房協議之買家（「有疑問物業」）之潛在訴訟，本公司有強而有力之抗辯理據。董事認為帝景摩爾管理並不會因為該等訴訟而需要承受重大之財政虧損並有權佔用及租賃該等有疑問物業予其他租客以產生租金收入。

## 管理層討論與分析

於二零一一年二月二十七日，根據一份於收購事項完成日由利華投資發展有限公司（「利華」）及梁先生執行之彌償保證契據（受益方為本集團），利華及梁先生將彌償本集團透過收購商景開發及其附屬公司及控股公司（統稱「被收購集團」）而收購的投資物業而需要承受之所有成本及被收購集團於收購完成日或之前之營運產生的任何對本集團不利的糾紛及訴訟（無論該等事項是於收購完成前或後發生）（「彌償債務」）。

再者，珠海口岸廣場發展有限公司於二零一一年五月十九日訂立一項承諾，承諾支付上述之彌償債務（以帝景開發可能因未獲梁先生根據其於彌償保證協議項下責任結付帝景開發之損失、負債及開支為限）。

### 其他應收款之變動

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司一家位於重慶的附屬公司與新佳俊（該附屬公司轄下一購物商場之長期物業管理公司）訂立一份信託貸款協議，據此新佳俊代表該附屬公司向一家中國金融機構借款人民幣110,000,000元。一筆人民幣120,000,000元（相等於約150,000,000港元）（包含本金及利息）之款項已轉予新佳俊作為提早向銀行還款之用。此外，一筆約人民幣34,000,000元（相等於約42,000,000港元）已墊付予新佳俊作為其與購物商場相關工作之營運資金。

於二零一四年十二月三十一日，由於與銀行就提早還款之商討仍在進行，新佳俊未還之數共為192,408,000港元。基於本公司與新佳俊的長期合作關係，董事會相信作為銀行貸款借款人新佳俊將會於貸款到期日或以前運用該等款項償還上述貸款及利息約人民幣120,000,000元予銀行。為增加額外保障，本公司控權股東梁文貫先生（獨立於新佳俊）已為清償提供擔保。因為與梁先生就其擔保之商討需時，以致本公司延遲公佈其截至二零一四年十二月三十一日之業績公告。業績公告已於二零一五年四月八日發出。

### 外匯風險

由於本集團主要在中國經營業務，而所有資產及負債均以人民幣或港元計算，董事相信本集團業務所承受的匯率風險並不重大，因此目前並無採取任何對沖措施。

### 僱員及酬金政策

本集團共僱用約200名員工，員工薪酬乃按工作性質及市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以推動及獎勵個人工作表現。本集團已參加強制性公積金計劃。本集團亦不時向員工提供在職訓練。



## 董事履歷詳情

### 執行董事

**張國東先生**，38歲，自二零零九年三月一日起出任執行董事。張先生持有香港中文大學專業會計碩士學位(MPAcc)，並為中國註冊會計師。張先生曾於北京及珠海德豪國際利安達信隆會計師事務所擔任項目經理，又曾出任德豪國際深圳大華天誠會計師事務所部門經理，主要從事境內外上市公司財務審計與諮詢，以及稅務策劃等工作。彼亦先後獲數家國內公司委任為財務總監。張先生熟悉國內及國際的會計制度和法律法規，財務知識豐富。

**梁惠欣小姐**，29歲，自二零零九年八月十一日起出任本公司非執行董事，並於二零一三年八月八日起調任為執行董事。梁小姐持有美國俄勒岡大學(University of Oregon)經濟及政治學理學士學位，彼之前曾於新加坡銀行界任職。梁小姐為非執行董事Marco Theodorus Nijssen先生之配偶及控權股東梁文貫先生之女兒。

### 非執行董事

**Marco Theodorus Nijssen先生**，44歲，自二零一四年十月二十四日起出任本公司之獨立非執行董事。為荷蘭里德愛思唯爾(Reed Elsevier)認可的過程監控工程師。他擁有超過20年處理石油和天然氣以及海洋系統的經驗。Nijssen先生對FPSO's(浮式生產儲油卸油裝置)的設計、工程、施工和調試，以及向客戶提供石油平台方面具備豐富經驗，其客戶包括Royal Dutch Shell Group及Bluewater Energy Services B.V.。Marco Theodorus Nijssen先生為執行董事梁惠欣女士之配偶及控權股東梁文貫先生之女婿。

### 獨立非執行董事

**董安生博士**，63歲，自二零零六年一月六日起出任本公司之獨立非執行董事。董博士持有中國西北政法學院法學學士學位、中國人民大學法學碩士學位及法學博士學位。董博士法律知識精湛，曾於中國大陸、香港、台灣及芬蘭的大學及研究院授課，並曾為多家公司申請在中國大陸及香港上市時擔任其中國法律顧問。

董博士現時為山東通裕重工股份有限公司(於深圳證券交易所上市股份代號：300185)及北京王府井百貨股份有限公司(於上海證券交易所上市股份代號：600859)之獨立非執行董事。董博士又曾擔任北京京方科技股份有限公司(深圳證券交易所上市股份代號：000725)、四川西部資源股份有限公司(於上海證券交易所上市股份代號：600139)、北京首都機場股份有限公司(於香港聯交所股份代號：694)及中金黃金股份有限公司(於上海證券交易所上市股份代號：600489)之獨立非執行董事。

**孔慶文先生**，44歲，自二零零九年九月二十三日起出任本公司之獨立非執行董事。孔先生持有西悉尼大學工商管理碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員、香港稅務學會資深會員及香港華人會計師公會會員。孔先生於企業融資、會計、審計及稅務方面具有豐富經驗，現為一間執業會計師事務所之負責人。彼亦為中國伽瑪集團有限公司(香港聯交所股份代號：164)之獨立非執行董事。孔先生又曾擔任永恒策略投資有限公司(香港聯交所股份代號：764)及星美國際集團有限公司(香港聯交所股份代號：198)之獨立非執行董事。

## 董事履歷詳情

康仕龍先生，43歲，自二零一四年五月十五日起出任本公司之獨立非執行董事。康先生持有香港理工大學會計學榮譽學士學位。彼為香港會計師公會之註冊會計師，並為英國特許公認會計師公會資深會員及特許財務分析師協會之特許財務分析師。康先生對於香港及中國大陸的企業融資及重整、投資以及企業投資者關係方面，具備豐富經驗及知識。

康先生現為富譽控股有限公司(股份代號：8269)之執行董事兼行政總裁，該公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板上市。康先生曾出任羅兵咸永道會計師事務所、一間私募股權投資公司以及兩間香港聯交所主板上市公司(即金朝陽集團有限公司(股份代號：878)及銀基集團控股有限公司(股份代號：886))之高級管理人員。

本公司承諾奉行最高標準之企業管治，以於任何時間妥善保障及促進全體股東權益。董事會相信良好的企業管治實踐乃成功企業之基石。

## 企業管治常規守則

董事會定期監控本集團之企業管治指引及常規守則。於本年度內，本公司已應用及全面遵守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》之所有相關守則條文（「守則條文」），惟下列所述之偏離事項除外：

- (1) 守則條文A.2.1訂明，主席及行政總裁（「行政總裁」）之角色必須分開及不能由同一人出任。本公司目前沒有主席及行政總裁。公司的決定乃由執行董事共同作出。董事會認為現時之安排能讓公司迅速作出決定並付諸實行，並可有效率和有效地達到公司之目標，以適應不斷改變之環境。
- (2) 企業管治守則條文A.4.1訂明非執行董事的委任應有指定任期，並須予重選。本司之非執行董事及獨立非執行董事概無特定任期，惟須根據本公司章程細則輪值告退。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。本公司已向全體董事特別查詢是否曾出現沒有遵守標準守則之情況，所有董事均已確認，彼等於本年度一直全面遵守標準守則所載之規定準則。

## 董事會

董事會負責領導及統管本公司並監察本集團業務、策略、決定及表現。董事會向高層管理人員轉授本集團日常管理及經營之權力及責任。高層管理人員於訂立任何重大交易前，須先獲得董事會批准。

倘有需要時，全體董事均可充分和適時查閱一切與本公司相關之資料及獲得公司秘書之建議及服務，以確保遵守董事會議事程序及所有適用之規則及規例。

本公司已訂立程序讓董事在適當情況下，就履行彼等之職務及職責尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

# 企業管治報告

於本年度內，董事會由兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，詳情載列如下。

## 執行董事

張國東先生  
梁惠欣小姐

## 非執行董事

Marco Theodorus Nijssen先生

## 獨立非執行董事

董安生博士  
孔慶文先生  
譚學林博士(於二零一四年二月十七日離世)  
康仕龍先生

執行董事梁惠欣小姐為非執行董事Marco Theodorus Nijssen先生之配偶及控權股東梁文貫先生之女兒；Nijssen先生是執行董事梁惠欣小姐之配偶及控權股東梁文貫先生之女婿。其餘各董事會成員之間並無財務、業務、親屬或其他重大或相關之關係。

董事的履歷詳情載於本年報「董事履歷詳情」一節。

## 主席與行政總裁

於本年度內，由梁文貫先生擔任本公司主席，直至二零一四年五月十五日止。梁先生辭任後，本公司沒有委任主席。此外，本公司亦沒有行政總裁。然而，董事會認為此結構並無削弱本集團之管理。公司的決定乃由執行董事共同作出，彼等執行由董事會訂立的策略，以及負責本集團的日常管理，並定期向董事會報告。

## 獨立非執行董事

本公司有三名獨立非執行董事，佔董事會人數三分之一以上，其中至少一名擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專長。於二零一四年二月十七日譚學林博士離世後，由康仕龍先生於二零一四年五月十五日接任，以填補譚學林博士留下之空缺。

獨立非執行董事的職能，主要為於董事會會議上就策略、政策、表現、問責性、資源、主要委任及操守標準事宜作出獨立判斷。

## 確認獨立性

各獨立非執行董事已根據《上市規則》作出年度獨立性確認(譚學林博士除外)，本公司認為所有獨立非執行董事於本年度均為獨立人士。

## 董事及高級人員之保險

本公司於年內為董事會成員購買董事及高級人員責任保險，為董事及高級人員依法履職過程中可能產生之賠償責任提供保障。

## 董事之委任及重選

新董事的委任，是先經過提名委員會向董事會推薦後，再由董事會在考慮候選人之專業知識、經驗、誠信、是否有所承擔以，並已考慮多元化政策後方行決定。

根據本公司的章程細則（「細則」），所有董事須於本公司之股東週年大會（「週年大會」）上輪值告退，並接受重選。於年內獲董事會委任之董事亦須在獲委任後之首次股東大會上退任，但有資格膺選連任。再者，於每屆週年大會上須有三分之一或（如董事會人數不是三或三的倍數）最接近但不超過三分之一的董事退任。

## 董事的持續專業發展

本公司定期向董事提供本集團業務發展的最新資料。彼等獲定期提供有關上市規則及其他適用法律規定最新發展的資訊，確保得以遵守及維持良好的企業管治常規。全體董事於年內已有參與適當的持續專業發展，令彼等的知識及技能與時並進，確保繼續在掌握全面資訊及切合所需的情況下，在不斷轉變的營商環境對董事會作出貢獻。參與專業發展的方式包括出席有關本集團業務或董事職務的簡報會、會議、課程、論壇及研討會、授課，閱讀相關資料及參與業務相關研究。

## 已舉行的董事會及各委員會會議及出席情況

企業管治守則規定董事會須每年最少舉行四次定期會議，大約每季舉行一次。該等董事會會議均獲得董事親身或透過電話會議積極參與。

於本年度內，各董事出席董事會及各委員會會議的次數載於下表。括號內的數字為有關董事會成員或各委員會成員（視情況而定）期間內可出席會議的最高次數。

	附註	出席／（舉行）之會議			
		董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會
<b>執行董事</b>					
張國東先生		9/(9)	不適用	不適用	不適用
梁惠欣小姐	1	9/(9)	不適用	1/(1)	1/(1)
梁文貫先生	2	3/(3)	不適用	2/(2)	2/(2)
<b>非執行董事</b>					
Marco Theodorus Nijssen先生	3	1/(2)	不適用	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>					
董安生博士		9/(9)	2/(2)	3/(3)	2/(2)
孔慶文先生		9/(9)	2/(2)	3/(3)	2/(2)
譚學林博士太平紳士	4	不適用	不適用	不適用	不適用
康仕龍先生	5	6/(6)	1/(1)	1/(1)	1/(1)

# 企業管治報告

附註：

1. 於二零一四年五月十五日獲委任為提名委員會成員及薪酬委員會成員
2. 於二零一四年五月十五日辭任主席、執行董事、提名委員會成員及薪酬委員會成員
3. 於二零一四年十月二十四日獲委任為非執行董事
4. 於二零一四年二月十七日離世
5. 於二零一四年五月十五日獲委任為獨立非執行董事、審核委員會、提名委員會成員及薪酬委員會成員

## 審核委員會

審核委員會由全部三名獨立非執行董事組成，由孔慶文先生擔任主席，彼具備上市規則規定的適當專業資格及經驗。審核委員會的職權範圍已遵照企業管治守則規定，並刊載於本公司及聯交所之網站。審核委員會的主要職責包括以下各項：

- (a) 監察並確保與本公司外聘核數師的關係恰當；
- (b) 於提交董事會前審閱本集團的中期及年度報告，以及遵守會計準則、上市規則及法律規定的情況；及
- (c) 監督本公司的財務申報程序及內部監控系統。

審核委員會於本年度內舉行了兩次會議，以審閱本集團的中期及終期財務報表，會見外聘核數師，與外聘核數師討論審計過程中的發現，並與董事會討論有關外聘核數師的續聘。

審核委員會已審閱本集團的本年度經審核財務報表，並推薦予董事會批准。

## 薪酬委員會

薪酬委員會由全部三名獨立非執行董事及執行董事梁惠欣小姐組成，並由董安生博士擔任主席。

薪酬委員會的主要職責為就本集團董事及高級管理人員的薪酬政策及架構以及個別董事的薪酬方案向董事會推薦建議，並確保概無董事或其任何聯系人士參與決定其自身的薪酬。薪酬委員會的職權範圍已遵照企業管治守則規定而訂定，並刊載於本公司及聯交所之網站。

薪酬委員會於本年度舉行了三次會議，以檢討董事及高級管理人員的薪酬待遇。

## 提名委員會

於本年度內，提名委員會由全部三名獨立非執行董事以及執行董事梁惠欣小姐組成，並由董安生博士擔任主席。

提名委員會的主要職責為檢討董事會的大小、架構及組成，以及是否充份多元化，物色適宜委任進入董事會的合資格人士，評核獨立非執行董事的獨立性，並就董事的委任或重選及董事的繼任安排，向董事會提供建議。提名委員會的職權範圍已遵照企業管治守則規定而訂定，並刊載於本公司及聯交所之網站。

提名委員會於本年度期間舉行了三次會議，以檢討董事會的組成，及擬於股東週年大會重選的董事是否適當人選。

## 公司秘書

陳筠栢先生為本公司的公司秘書，彼為外聘服務提供者，由董事會委任。陳先生負責確保董事會成員之間資訊交流良好及遵循董事會政策及程序，從而為董事會提供支援。彼亦負責就管治事宜向董事會提供意見，並協助董事就任及專業發展。公司秘書直接向董事會負責，全體董事可隨時就其職責及董事會營運事宜向公司秘書尋求意見及服務。於本年度內，公司秘書已參與不少於15個小時的相關專業培訓。

## 內部監控

董事會就本集團維持足夠而有效的內部監控系統整體負責。本集團的內部監控系統包括一個權限分明的管理架構，以達成業務目標，保障本集團資產不會被未經授權使用及處置，確保遵守相關法例及法規，以及保障本公司股東的利益。於年度內，本公司董事會檢討本集團若干內部監控系統的效能。

本集團的外聘核數師天健(香港)會計師事務所有限公司在審核過程發現的相關內部監控問題提出獨立觀點，並向審核委員會報告結果。

## 核數師之酬金

於年度年度之法定核數服務酬金為950,000港元(二零一三年：900,000港元)。核數師於年度內並無為本集團提供其他非核數服務而收取費用(二零一三年：200,000港元)。

核數師有關財務匯報的責任載於第22頁至23頁的「獨立核數師報告」中。

# 企業管治報告

## 董事在編製財務報表的責任

董事負責監督每個財政期間會計賬目的編製，以確保賬目能夠真實和公平地反映該期間本集團的財政狀況、業績與現金流量。本公司會計賬目之編製均符合所有有關之法規及適用的會計準則。董事有責任確保採納和持續應用合適之會計政策，以及作出審慎和合理的判斷和估計。

## 與股東的溝通及投資者關係

董事會已建立股東溝通政策，以及時、公開及透明地與股東及投資者持續保持溝通。董事會負責定期審查上述政策，確保本公司與股東和投資者之間保持有效溝通。

董事會透過各種渠道與股東及投資者進行溝通。董事會成員參加股東週年大會和其他股東大會，以與股東及投資者會面與溝通。本公司亦會及時向股東傳達公司通訊（如中期及年度報告、通告、通函及公告），而公司通訊也可於本公司及聯交所網站查閱。

## 股東的權利

### 提名候選董事方式的程序

股東如欲推薦任何人士在股東大會上參選本公司董事，該合乎資格出席並於該股東大會上投票的股東須將已簽署之書面提名通知，以及由該被提名人士簽署表明其參選意願的通知，連同其根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》第13.51(2)條須予披露的資料及其個人履歷（如資格、經驗等），遞交至本公司香港總辦事處及主要營業地點（地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座30樓3005室）或本公司在香港之股份過戶登記處分處卓佳登捷時有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）。該等通知須於選舉董事的股東大會會議通告發出後翌日起，至該股東大會日期前七日的期限內遞交，而該期限不得短於七天。

### 股東召開股東特別大會的程序

一名或多名持有不少於本公司有權於股東大會上投票之實繳股本十分之一（於提交要求當日計）的股東，可提請本公司董事會召開股東特別大會。該項提請須以書面向董事會或秘書（地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座30樓3005室）提交，要求董事會就該提請所指事項召開股東特別大會。

倘董事會於該項提請提交後21日內未能召開該大會，提請者可自行召開大會，而本公司須向提請者償付所有由提請者因董事會未能召開大會而產生之合理開支。該大會須於該項提請提交後三個月內舉行。



董事會謹此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與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投資控股。主要附屬公司及共同控制實體之業務詳情分別載於財務報表附註37及21。於本年度內本集團之主要業務性質並無轉變。

## 分類資料

截至二零一四年十二月三十一日止年度按主要業務劃分及按地域劃分之本集團營業額與經營業務業績分析載於財務報表附註8。

## 業績及股息

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之溢利及本集團於該日之財政狀況載於財務報表第24至106頁。

董事會並不建議宣派截至二零一四年十二月三十一日止年度任何股息（二零一三年：無）。

## 財務摘要

本集團截至二零一四年十二月三十一日止之過去五個財政年度之已公佈業績及資產與負債概要，載於本年報第107頁。概要乃摘錄自經審核財務報表及已作適當之重新分類，不屬經審核財務報表之一部分。

## 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註17。

## 投資物業

本集團投資物業之變動詳情及變動之原因載於財務報表附註18。

## 股本

本公司之股本於本年度內及其後之變動詳情及變動之原因載於財務報表附註32。

## 儲備

本公司及本集團之儲備變動詳情載於財務報表附註39及第28頁。

## 可供分派儲備

本公司於二零一四年十二月三十一日，並無任何可供分派予本公司權益股東之儲備。

# 董事會報告

## 主要客戶及供應商

於年度內，本集團五大客戶佔總銷售額多於30%。五大供應商佔總採購額少於30%。關於主要客戶之資料載於財務報表附註8。

## 董事

本年度及截至本報告日期，董事會成員如下：

### 執行董事

梁文貫先生 (於二零一四年五月十五日辭任主席、執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員)

張國東先生

梁惠欣小姐

### 非執行董事

Marco Theodorus Nijssen先生 (於二零一四年十月二十四日獲委任)

### 獨立非執行董事

董安生博士

孔慶文先生

譚學林博士太平紳士 (於二零一四年二月十七日離世)

康仕龍先生 (於二零一四年五月十五日獲委任)

於即將舉行之股東週年大會上，Marco Theodorus Nijssen先生須根據本公司之公司細則第100條退任，而張國東先生及孔慶文先生則須根據公司細則第109(A)條輪值告退。彼等均合資格於大會上膺選連任，亦表示願意膺選連任。由於董安生博士之服務年期超過九年，根據上市規則之建議最佳常規，重選董安生博士出任獨立非執行董事須待股東批准。

## 董事資料之變動

除上述披露者外，年內並無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料變動。

## 董事之服務協議

張國東先生及梁惠欣小姐分別與本公司簽訂為期三年的服務合約，生效日期分別為二零一五年三月一日及二零一三年八月八日，期滿後該等服務合約將會持續有效，除非按照服務合約條款予以終止。

非執行董事及各獨立非執行董事與本公司並無簽訂服務合約，彼等並無特定任期，惟均須於週年大會依章退任，但有資格重選連任。

擬於週年大會重選之董事，均沒有與本公司簽訂必須本公司作出賠償(法定賠償除外)否則不可於一年內終止的服務協議。

## 董事擁有之合約權益

於結算日或本年度內任何時間，各董事於本公司、其控股公司或其任何附屬公司所訂立之任何重要合約內，均無任何直接或間接之實際利益。

## 董事於競爭業務之權益

於二零一四年十二月三十一日，除本集團的業務外，概無董事於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務中持有權益。

## 董事購買股份之權利

年內並無給予本公司各董事、彼等各自之配偶或十八歲以下子女透過收購本公司之股份或債券而獲取利益之權利，彼等亦無行使該等權利；或本公司或其任何附屬公司及同系附屬公司並無訂立任何安排，致使董事在任何其他法人團體獲取該等權利。

## 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一四年十二月三十一日，各董事及本公司主要行政人員或彼等之聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有記錄於根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊，或根據標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

# 董事會報告

## 主要股東於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須知會本公司，或須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊之本公司股份或相關股份之主要股東（董事或主要行政人員除外）權益如下：

### (a) 於股份之權益：

董事名稱	權益性質	所持股份數目	
		或應佔數目或淡倉	股權概約百分比
梁文貫先生（「梁先生」）	個人	5,636,969,292 (L)	42.62%
	受控制法團權益 (附註1)	1,020,549,171 (L)	7.72%
	總數	6,657,518,463 (L)	50.34%

(L) 指好倉

附註1：該些股份由盛明國際有限公司持有，該公司由梁先生全資擁有。

### (b) 於相關股份之權益：

董事名稱	權益性質	證券類別	相關股份數目	權益概約百分比
梁先生	實益擁有	可換股票據(附註2)	1,796,015,625 (L)	13.58%

(L) 指好倉

附註2：根據本公司一宗非常重大收購事項及關連交易（詳情見本公司二零一一年五月二十五日通函），在若干條件獲得履行下，本公司將最多配發5,721,961,219股換股股份（可換股票據本金總額為732,411,036.12港元）予利華投資發展有限公司（「利華」）（一家由譚萍歡女士以受託人身份代梁先生100%持有的公司）。於二零一四年十二月三十一日，利華仍持有本金金額為229,890,000港元之未行使可換股票據（相等於1,796,015,625股換股股份）。

除上文所披露外，於二零一四年十二月三十一日，概無其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露，或已記錄於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊，或須以其他方式知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 購股權計劃

在本公司於二零一一年六月二十三日舉行的股東周年大會上採納購股權計劃（「該計劃」）的條款，從而向合資格參與者提供獎勵以激勵彼等為本集團利益更加努力地工作，根據有關條款，董事會可酌情向本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員及董事，以及本集團的服務提供者（統稱「承授人」）授出購股權。

根據該計劃，可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過採納該計劃之日已發行股份總數的10%（限額經於二零一四年五月二十九日更新），即1,184,264,739股股份。在截至授出日期止任何12個月期間，根據該計劃向每名承授人授出的購股權行使時，可能發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。

本公司向董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人授出任何購股權，須經獨立非執行董事批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人授出購股權，而在行使該等人士所獲授及將獲授購股權後將導致於截至授出日期止12個月（包括授出日期）將予發行股份的數目合計超過於授出日期已發行股份0.1%，以及根據股份於各授出日期的收市價計算，其總值超過5,000,000港元者，該進一步授出購股權須經股東在股東大會上批准。

授出購股權的要約或於要約日期起28日內或董事會可能釐定的其他期限內獲接納。於接納購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。

根據購股權計劃授出任何購股權所涉及每股股份的認購價須由董事會全權酌情決定，惟該價格不得低於(i)授出日期聯交所報本公司股份收市價；(ii)於緊接授出日期前五(5)個連續營業日聯交所報本公司股份的收市價平均數；及(iii)本公司一股股份面值，以較高者為準。

購股權的行使期由董事會全權酌情釐定。購股權可根據購股權計劃的條款於購股權被視為已授出並獲接納的日期後至該日起計10年屆滿為止之期間隨時行使。因購股權獲行使而將予配發的股份在承授人完成有關登記之前，不會附帶表決權。

本公司於年內並無根據該計劃授出購股權，亦無購股權被行使。於二零一四年十二月三十一日，並無尚未行使的購股權。

## 優先購買權

本公司之細則或百慕達法例均無有關優先購買權之條款，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

# 董事會報告

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

## 報告期末後事項

本集團主要報告期末後事項之詳情載於財務報表附註40。

## 管理合約

年內並無就有關本公司整體業務或其他任何主要部份之管理及行政訂立或訂有任何合約。

## 關連交易及關連人士交易

年內本集團並無進行任何屬於上市規則第14A章所界定「關連交易」或「持續關連交易」。關連人士交易之詳情載於財務報表附註33。

## 重大合約

除下文披露者外，本公司或其附屬公司於年內並無訂立重大合約（於日常業務中訂立之合約除外）。

- (a) 於二零一四年十一月十三日，本公司之全資附屬公司裕濤有限公司（「買方」）與梁文貫先生（豐隆環球有限公司（「目標公司」）全部已發行股本之登記及實益擁有人，亦為本公司之控股股東）（「賣方」）訂立收購協議（「收購協議」），據此，買方已同意向賣方收購目標公司之全部已發行股本，代價為535,000,000港元。於二零一五年三月六日，收購協議各訂約方訂立一份補充協議，據此，各訂約方同意修改有關最後截止日期及賣方彌償保證之條款。
- (b) 於二零一四年十月三十一日，本公司訂立協議，內容有關出售本公司之全資附屬公司Liberal Supply Limited之全部已發行股本，代價為15,000,000港元。有關出售已於二零一四年十一月二十一日完成。
- (c) 於二零一四年十月十五日，本公司與中能國際石油化工有限公司（「目標公司」）訂立不具法律約束力之諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。根據諒解備忘錄，本公司擬透過注資的方式，收購目標公司股本權益。目標公司之主要業務是於中國經營能源相關業務。
- (d) 於二零一四年十月七日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理有條件地同意按盡力而為基準促使不少於六名承配人以現金認購本金總額不超過412,000,000港元之可換股債券。於二零一四年十月二十八日，本金總額261,500,000.26港元之可換股債券已成功配售予不少於六名承配人。

- (e) 於二零一四年九月三日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理有條件地同意按盡力而為基準配售最多2,368,500,000份本公司認股權證，每股認購股份之認購價為0.12港元。配售協議已於二零一四年九月十九日失效。
- (f) 於二零一四年八月二十七日，帝景摩爾管理(本公司一家全資附屬公司)與新佳俊(其為帝景摩爾管理購物商場之長期物業管理公司)訂立一份信託貸款協議，據此新佳俊代表帝景摩爾管理向一家中國金融機構取得人民幣110,000,000元之貸款。
- (g) 於二零一三年十月至二零一四年九月期間，本公司與九名獨立私人投資者(「該等認購人」)分別訂立認購協議，據此，該等認購人已同意認購，而本公司已同意按面值發行本金總額為83,880,000港元之債券，年利率介乎5%至6%。

## 或然負債

本集團之或然負債詳情載於財務報表附註38。

## 公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就其董事所知，於本報告之日，本公司已發行股份有不少於25%之足夠公眾持股量，符合上市規則之規定。

## 審核委員會

於本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度業績獲董事會批准前，審核委員會與本公司的外聘核數師已審閱及批准有關年度業績。有關審核委員會工作及其組成之資料載於第9頁至第14頁之企業管治報告。

## 核數師

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由天健(香港)會計師事務所有限公司(「天健」)審核。天健於二零一二年六月十五日獲委任為本公司獨立核數師，以填補信永中和(香港)會計師事務所有限公司於二零一二年六月十五日退任後出現之臨時空缺。除上述者外，本公司之核數師於過去三年並無任何其他變動。天健將於應屆週年大會結束時退任，並符合資格接受重新委任。有關重新委任天健為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

張國東  
執行董事

香港，二零一五年四月八日

# 獨立核數師報告

致：盛明國際(控股)有限公司各股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已完成審核盛明國際(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)載於第24頁至第106頁之綜合財務報表，報告包括 貴公司於二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他闡釋附註。

## 董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事負責遵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披露規定，編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表，以及就董事所釐定為確保所編製之綜合財務報表並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)而言必需之內部監控負責。

## 核數師之責任

我們之責任是根據我們審核工作之結果，對該等綜合財務報表表達意見，並根據百慕達公司法第90條之規定編製，並僅向全體股東作出報告，除此以外本報告並無其他用途。我們並不會就本報告之內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則進行審核。該等準則規定我們遵守道德規定以計劃及進行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否存有任何重大錯誤陳述。

審核包括進程序以取得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關之審核憑證。選取之程序取決於核數師之判斷，包括評估綜合財務報表之重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)之風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與公司編製真實公平呈列綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對該公司之內部監控是否有效表達意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策是否合適及所作出之會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表之整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充分恰當之審核憑證，為我們之審核意見提供了基礎。



# 獨立核數師報告

## 意見

我們認為，按照香港財務報告準則編製之綜合財務報表真實而公平地反映 貴集團於二零一四年十二月三十一日之財政狀況，及 貴集團截至該日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為編製。

## 強調事項

在不作出保留意見之情況下，我們謹請 閣下垂注綜合財務報表附註2，當中顯示 貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度期間產生淨虧損約609,856,000港元，而於該日， 貴集團之流動負債超過其流動資產約84,664,000港元。此外，於二零一四年十二月三十一日， 貴集團有已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本承擔約428,000,000港元。 貴集團持續經營之能力主要取決於 貴集團能否持續取得融資。倘未能取得融資或融資不足，則 貴集團將未能於其責任到期時履行該等責任。此情況連同綜合財務報表附註2所載之其他事項顯示可能存在對 貴集團持續經營業務之能力構成重大懷疑之重大不明朗因素。

天健(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

陳健偉

執業證書編號：P05342

香港

德輔道中161-167號

香港貿易中心11樓

二零一五年四月八日

# 綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	8及9	<b>33,107</b>	31,881
銷售成本		<b>(3,625)</b>	(7,056)
毛利		<b>29,482</b>	24,825
其他收益	9	<b>6,959</b>	6,254
行政費用		<b>(73,201)</b>	(75,101)
融資成本	10	<b>(94,198)</b>	(33,792)
投資物業公平值變動	18	<b>(452,219)</b>	(407,080)
衍生金融資產公平值變動	27	<b>(1,459)</b>	(2,838)
衍生金融負債公平值變動	27	<b>(4,545)</b>	9,390
或然代價公平值變動	29	<b>(115,353)</b>	19,733
不再確認或然代價	29	–	49,655
就應收賬款及其他應收款項確認之減值虧損	22	–	(272)
應佔一家合營企業業績	21	<b>(5)</b>	3,371
出售附屬公司之虧損，淨額	31	<b>(18,372)</b>	–
<b>稅前虧損</b>		<b>(722,911)</b>	(405,855)
所得稅抵減	11	<b>113,055</b>	101,769
<b>本年度虧損</b>	12	<b>(609,856)</b>	(304,086)
下列人士應佔本年度虧損			
– 本公司擁有人		<b>(609,856)</b>	(304,086)
– 非控制權益		–	–
		<b>(609,856)</b>	(304,086)
每股虧損	16		
– 基本及攤薄(港仙)		<b>(5.07港仙)</b>	(2.58港仙)

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度虧損		<b>(609,856)</b>	(304,086)
其他全面(開支)收益			
其後可重新分類至損益之項目：			
— 換算海外營運財務報表產生之匯兌差額		<b>17,474</b>	47,083
— 就出售附屬公司由權益重新分類至損益	31(a)	<b>(31,968)</b>	—
本年度其他全面(開支)收益		<b>(14,494)</b>	47,083
本年度全面開支總額		<b>(624,350)</b>	(257,003)
下列人士應佔全面開支總額：			
— 本公司擁有人		<b>(624,350)</b>	(257,003)
— 非控制權益		—	—
		<b>(624,350)</b>	(257,003)

隨附之附註構成該等綜合財務報表之一部分。

# 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 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	<b>31,825</b>	32,736
投資物業	18	<b>2,090,000</b>	2,974,424
無形資產	19	<b>35,342</b>	39,842
可供銷售投資	20	-	-
一家合營企業權益	21	<b>47,092</b>	47,097
		<b>2,204,259</b>	3,094,099
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	22	<b>420,940</b>	73,108
衍生金融資產	27	<b>12,590</b>	5,839
已抵押銀行結餘	23	<b>157,731</b>	140
銀行結餘及現金	23	<b>149,576</b>	41,283
		<b>740,837</b>	120,370
<b>流動負債</b>			
其他應付款項	24	<b>385,418</b>	382,505
貸款－即期部份	25	<b>264,548</b>	123,046
稅項負債		<b>210</b>	210
應付一位關連人士款項	26(a)	<b>1,533</b>	2,564
應付一位股東款項	26(b)	<b>88,536</b>	18,548
應付一家合營企業款項	26(c)	<b>49,476</b>	49,503
衍生金融負債	27	<b>35,780</b>	18,039
		<b>825,501</b>	594,415
<b>流動負債淨額</b>		<b>(84,664)</b>	(474,045)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,119,595</b>	2,620,054

# 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 千港元	二零一三年 千港元
<b>資本及儲備</b>			
股本	32	<b>661,253</b>	592,132
儲備		<b>296,008</b>	757,794
<b>權益總額</b>		<b>957,261</b>	1,349,926
<b>非流動負債</b>			
貸款－非即期部份	25	<b>635,803</b>	709,868
遞延稅項負債	28	<b>199,601</b>	379,204
可轉換票據	27	<b>67,013</b>	36,492
或然代價撥備	29	<b>259,917</b>	144,564
		<b>1,162,334</b>	1,270,128
		<b>2,119,595</b>	2,620,054

隨附之附註構成該等綜合財務報表之一部分。

第24至第106頁之綜合財務報表經董事會於二零一五年四月八日批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

張國東  
董事

梁惠欣  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							合計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 (累計虧損) 千港元	小計 千港元	非控制權益 千港元 (下文附註)	
於二零一三年一月一日	542,218	841,680	52	80,762	12,182	1,476,894	-	1,476,894
本年度虧損	-	-	-	-	(304,086)	(304,086)	-	(304,086)
本年度其他全面收益	-	-	-	47,083	-	47,083	-	47,083
本年度全面(開支)收益總額	-	-	-	47,083	(304,086)	(257,003)	-	(257,003)
轉換可轉換票據為股份(附註27)	49,914	80,121	-	-	-	130,035	-	130,035
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	592,132	921,801	52	127,845	(291,904)	1,349,926	-	1,349,926
本年度虧損	-	-	-	-	(609,856)	(609,856)	-	(609,856)
本年度其他全面開支	-	-	-	(14,494)	-	(14,494)	-	(14,494)
本年度全面開支總額	-	-	-	(14,494)	(609,856)	(624,350)	-	(624,350)
轉換可轉換票據為股份(附註27)	69,121	162,564	-	-	-	231,685	-	231,685
於二零一四年十二月三十一日	661,253	1,084,365	52	113,351	(901,760)	957,261	-	957,261

附註：有關款項少於1,000港元。

# 綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>經營活動之現金流量</b>		
稅前虧損	<b>(722,911)</b>	(405,855)
調整：		
物業、廠房及設備折舊	<b>1,795</b>	1,593
無形資產攤銷	<b>3,625</b>	3,625
就應收賬款及其他應收款項確認之減值虧損	<b>-</b>	272
出售附屬公司之虧損，淨額	<b>18,372</b>	-
投資物業公平值變動	<b>452,219</b>	407,080
衍生金融資產公平值變動	<b>1,459</b>	2,838
衍生金融負債公平值變動	<b>4,545</b>	(9,390)
或然代價公平值變動	<b>115,353</b>	(19,733)
不再確認或然代價	<b>-</b>	(49,655)
融資成本	<b>94,198</b>	33,792
利息收入	<b>(1,521)</b>	(122)
應佔一家合營企業業績	<b>5</b>	(3,371)
<b>未計營運資金變動前之經營現金流量</b>	<b>(32,861)</b>	(38,926)
應收賬款及其他應收款項減少(增加)	<b>7,473</b>	(51,362)
其他應付款項增加	<b>109,000</b>	81,179
<b>經營活動產生(使用)之現金</b>	<b>83,612</b>	(9,109)
已付利息	<b>(81,368)</b>	(65,120)
<b>經營活動產生(使用)之現金淨額</b>	<b>2,244</b>	(74,229)

# 綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>投資活動</b>			
出售附屬公司之現金流入	31	100,498	-
添置投資物業		(10,249)	(163,578)
已收利息		1,521	122
已抵押銀行結餘增加		(157,587)	-
購買物業、廠房及設備		(1,299)	(2,096)
出售附屬公司之已收按金		-	101,000
收購豐隆(定義見附註22)之已付按金	22(b)	(107,000)	-
收購物業、廠房及設備之已付按金	22(c)	(19,009)	-
物業招標之已付按金	22(d)	(37,406)	-
墊款予第三方淨額		(192,408)	-
<b>投資活動使用之現金淨額</b>		<b>(422,939)</b>	<b>(64,552)</b>
<b>融資活動</b>			
新增貸款		407,377	454,625
償還貸款		(204,969)	(249,023)
(償還)來自一家合營企業之墊款		(27)	42,229
償還一位關連人士款項		(1,031)	-
發行可轉換票據之所得款項淨額		254,362	-
來自(償還)一位股東之墊款		70,630	(71,089)
<b>融資活動產生之現金淨額</b>		<b>526,342</b>	<b>176,742</b>
<b>現金及現金等值項目增加淨額</b>		<b>105,647</b>	<b>37,961</b>
現金及現金等值項目，於一月一日		41,283	6,909
匯兌變動之影響		2,646	(3,587)
<b>現金及現金等值項目，於十二月三十一日</b>		<b>149,576</b>	<b>41,283</b>
指銀行結餘及現金			



## 1. 一般資料

盛明國際(控股)有限公司(「本公司」)根據百慕達一九八一年公司法於百慕達註冊成立為受豁免有限責任公司。本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點於本年報「公司資料」一節披露。

本綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列，本公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。本公司董事認為，由於本公司股份於聯交所上市，故較適宜以港元呈列綜合財務報表。

本公司為投資控股公司。主要附屬公司之主要業務載於附註37。

## 2. 編製基準

編製綜合財務報表時，由於本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度產生淨虧損約609,856,000港元，而於該日，本集團之流動負債超過其流動資產約84,664,000港元，故管理層已審慎考慮本集團日後之流動資金。此外，誠如綜合財報表附註35(b)所披露，於二零一四年十二月三十一日，本集團有已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本承擔約428,000,000港元。

為改善本集團之財務狀況，以提供流動資金及現金流量致使本集團可持續經營業務，管理層已採取及／或將採取以下措施：

- (a) 本集團正採取措施對多項營運成本及開支進行嚴謹之成本控制，務求達致有盈利及正現金流業務；
- (b) 本集團正與一名獨立第三方商討向本公司提供一筆備用信貸融資人民幣300,000,000元(相當於約374,000,000港元)；及
- (c) 誠如附註40(b)所述，盛明國際有限公司(「盛明國際」)乃一家於西薩摩亞註冊成立之私人有限公司，梁文貫先生(「梁先生」)持有盛明國際之全部已發行股本。於二零一五年四月八日，盛明國際與本公司控權股東兼本公司前任董事梁先生訂立承諾契據(「承諾契據」)，據此，彼等同意(i)由二零一五年四月八日至二零一六年六月三十日期間向本公司提供無抵押免息貸款融資額度350,000,000港元；(ii)於二零一五年四月八日至二零一六年六月三十日期間向本公司提供財務支援，直至本公司擁有足夠資金應付業務營運及支付到期之財務責任；(iii)使用股份(定義見附註40(b))及／或轉換股份讓本公司取得貸款融資，以供本公司達致其營運所需；及(iv)於二零一五年四月八日至二零一六年六月三十日期間除上文第(iii)項所述之目的外，不得質押及／或出售股份予任何其他人士。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 2. 編製基準(續)

本公司董事認為，經考慮上述措施後，本集團將具有充足營運資金，以為其業務提供資金及於其財務責任在可見將來到期時支付該等責任。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

編製綜合財務報表所依據之持續經營假設之有效性取決於上文所述本公司董事所實施之措施能否成功及取得有利結果。本集團之綜合財務報表已按持續經營基準編製，故不包括倘本集團未能持續經營可能需就有關變現及分類非流動資產及非流動負債作出之任何調整。

倘持續經營假設為不適當，則可能需要作出調整，以反映資產可能需要按與現時記錄在綜合財務狀況報表不同之金額變現之情況。此外，本集團可能需要就進一步產生之負債作出撥備，及將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。

## 3. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團首次採納了下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之新香港財務報告準則及其修訂本及新詮釋：

### *本年度強制生效之新訂及經修訂準則及詮釋*

#### **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號投資實體之修訂本**

本集團於本年度首次應用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「投資實體」之修訂本。香港財務報告準則第10號之修訂本界定了投資實體，並要求符合投資實體定義之報告實體不將其附屬公司綜合入賬，而須於其財務報表按公平值計入損益計量其附屬公司。

為符合資格作為投資實體，報告實體須：

- 從一名或以上的投資者獲取資金，以向彼等提供專業投資管理服務；
- 向其投資者承諾，其業務目的為將資金進行投資，純粹為獲取資本增值、投資收益或同時兩者的回報；及
- 按公平值基準計量及評估其絕大部分投資的表現。

香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號已作出相應的修訂，以為投資實體引進新的披露規定。

由於本公司並非投資實體(根據於二零一四年一月一日之香港財務報告準則第10號所載標準評估)，應用該等修訂本不會對於本集團綜合財務報表內所作披露或所確認金額造成任何影響。

### 3. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

#### 香港會計準則第32號抵銷金融資產及金融負債之修訂本

本集團於本年度首次應用香港會計準則第32號「抵銷金融資產及金融負債」之修訂本。香港會計準則第32號之修訂本釐清有關抵銷金融資產及金融負債規定之現有應用事宜。具體而言，修訂本釐清「目前擁有合法可強制執行抵銷權」及「同時變現及結清」之涵義。

修訂本已追溯應用。由於本集團並無符合資格作抵銷之金融資產及金融負債，應用該等修訂本不會對於本集團綜合財務報表內所披露或所確認之金額造成任何影響。

#### 香港會計準則第36號非金融資產可收回金額之披露之修訂本

本集團於本年度首次應用香港會計準則第36號「非金融資產可收回金額之披露」之修訂本。香港會計準則第36號之修訂本在相關現金產生單元（「現金產生單元」）並無減值或減值撥回的情況下，取消具有商譽或無固定可使用年期其他無形資產的現金產生單元可收回金額披露的規定。此外，該等修訂亦對資產之可收回金額或按公平值減出售成本釐定之現金產生單元引入有關公平值等級、主要假設及所使用之估值技巧之額外披露規定。該等新披露包括公平值等級、主要假設及所使用之估值技巧，與香港財務報告準則第13號「公平值計量」所規定作出之披露一致。

應用該等修訂本不會對本集團綜合財務報表內所作披露或所確認金額造成任何影響。

#### 香港會計準則第39號衍生產品之更替及對沖會計之延續之修訂本

本集團於本年度首次應用香港會計準則第39號「衍生產品之更替及對沖會計之延續」之修訂本。香港會計準則第39號之修訂本放寬當對沖工具的衍生產品在若干情況下更替時終止對沖會計處理的規定。修訂本亦釐清，因更替以致對沖工具的衍生產品公平值的任何變動，應包括在對沖成效的評估內。

修訂本已追溯應用。由於本集團並無任何衍生產品須予更替，應用該等修訂本不會對於本集團綜合財務報表內所作披露或所確認金額造成任何影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 3. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

### 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號「徵費」

本集團於本年度首次應用香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號「徵費」之修訂本。香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號「徵費」針對何時就支付政府施加的徵費確認負債的問題。該詮釋界定何謂徵費，並訂明產生有關負債的責任事件是指法例所界定觸發支付徵費責任的活動。該詮釋就不同徵費安排應如何入賬提供指引，尤其釐清了經濟強制或以持續經營基準編製財務報表概不表示一個實體目前負有支付徵費的責任，而有關責任將會因為在未來期間營運而被觸發。

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號「徵費」已追溯應用。應用該等修訂本不會對於本集團綜合財務報表內所作披露或所確認金額造成任何重大影響。

於二零一四年一月一日開始之財政年度生效之其他準則、修訂本及詮釋對本集團而言並不重大。

此外，香港公司條例（第622章）將對截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所呈列及披露之若干資料造成影響。本集團正評估該等變動之預期影響。

### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第11號之修訂本	收購合資業務權益之會計處理 <sup>4</sup>
香港會計準則第16號及	釐清折舊及攤銷之可接受方式 <sup>4</sup>
香港會計準則第38號之修訂本	
香港會計準則第16號及	農業：生產性植物 <sup>4</sup>
香港會計準則第41號之修訂本	
香港會計準則第19號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表之權益法 <sup>4</sup>
香港財務報告準則之修訂本	二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則的年度改進 <sup>5</sup>
香港財務報告準則之修訂本	二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則的年度改進 <sup>3</sup>
香港財務報告準則之修訂本	二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則的年度改進 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號及	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 <sup>4</sup>
香港會計準則第28號之修訂本	投資實體：應用合併豁免 <sup>4</sup>
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號之修訂本	
香港會計準則第1號之修訂本	披露計劃 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或其後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一七年一月一日或其後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一四年七月一日或其後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一六年一月一日或其後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一四年七月一日或其後開始的年度期間生效，惟有限例外情況則除外

<sup>6</sup> 於二零一六年一月一日或其後開始的首個年度香港財務報告準則財務報表生效

## 3. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

### 香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號，引入有關金融資產分類和計量之新規定。香港財務報告準則第9號隨後於二零一零年修訂，加入了有關金融負債分類和計量及終止確認之規定，其亦進一步於二零一三年經修訂，以包括有關對沖會計法之新規定。於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號另一經修訂版本主要包括(a)有關金融資產之減值規定；及(b)藉為若干簡單債務工具引入「按公平值計入其他全面收益列賬」（「按公平值計入其他全面收益列賬」）計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號的主要規定載述如下：

- 對屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產隨後按攤銷成本或公平值計量。特別指出，只有當以業務模式持有債務投資之目的是收取合約現金流量，以及該合約現金流量僅指支付本金及尚未償還本金利息時，該債務投資才可按攤銷成本在隨後之會計期末計量。於目的為同時收回合約現金流量及出售金融資產之業務中持有之債務投資，以及金融資產合約條款令於特定日期產生之現金流量純粹為支付本金及尚未償還本金利息之債務工具，按公平值計入其他全面收益列賬之方式計量。所有其他債務投資及股本投資在隨後之報告期末按公平值計量。此外，在香港財務報告準則第9號項下，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收益中呈列股本投資（並非持作交易）公平值之其後變動，惟只有股息收入通常於損益中確認。
- 對於指定按公平值經損益入賬計量之金融負債，香港財務報告準則第9號規定其公平值金額之變動是由於該項負債之信貸風險變化而產生者，在其他全面收益內呈列，除非在其他全面收益內確認該項負債之信貸風險變化之影響將對損益產生或加大會計錯配。因金融負債之信貸風險變動導致金融負債之公平值變動在隨後不再重新分類至損益。在香港會計準則第39號項下，按公平值計入損益之金融負債之公平值之所有變動於損益內呈列。
- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號採納按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。
- 新一般對沖會計法規定保留三類對沖會計法。然而，該會計法向可作對沖會計之交易類別引入更大靈活度，尤其是擴闊合資格作為對沖工具之工具類別及可作對沖會計之非金融項目之風險分部類別。此外，效用測試已獲重整並被「經濟關係」之原則取代，且毋須追溯評估對沖效用，亦已引入有關實體風險管理活動之更完善披露規定。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 3. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

### 香港財務報告準則第9號金融工具（續）

本公司董事預期，於未來應用香港財務報告準則第9號可能會對就本集團金融資產及金融負債之已呈報金額造成重大影響。然而，於本集團完成詳細審閱前無法合理估算對本集團財務報表之財務影響。

### 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將來自客戶合約之收益入賬。香港財務報告準則第15號生效後將取代現時載有香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋之收益確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收益之步驟：

- 第一步： 識別與客戶訂立之合約
- 第二步： 識別合約中之履約責任
- 第三步： 釐定交易價
- 第四步： 將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步： 於實體完成履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時確認收益，即於特定履約責任相關之商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡之披露。

本公司董事預期，於未來應用香港財務報告準則第15號可能會對本集團綜合財務報表之已呈報金額及已披露事項造成重大影響。然而，於本集團進行詳細審閱前無法合理估算財務影響。

除上文所述者外，本公司董事認為，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則及修訂本不大可能對本集團之財務狀況及表現以及披露事項構成重大影響。

## 4. 主要會計政策

### 遵例聲明

綜合財務報表乃按下列符合香港財務報告準則之會計政策編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例(第32章)規定之適用披露內容。

### 編製基準

誠如下列會計政策所述，綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟若干金融工具於報告期末按公平值計算者除外：

歷史成本一般根據貨物及服務交換所得代價之公平值而釐定。

公平值是於計量日在有秩序交易中，市場參與者出售一項資產所收的價格或轉讓一項負債須支付之價格，不論該價格是否可以直接觀察或使用另一種估值方法估計。於估計資產或負債公平值時，倘市場參與者於計量日對資產或負債定價時考慮該項資產或負債之特徵，則本集團會計及該等特徵。本財務資料中用作計量及／或披露用途之公平值按該基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份支付」範圍內以股份支付的交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易及類似公平值但並非公平值的計量(如香港會計準則第2號「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」之使用價值)除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量輸入數據之可觀察程度及公平值計量輸入數據之整體重要性劃分為第一、第二或第三級，描述如下：

- 第一級輸入數據為實體可於計量日獲取於活躍市場之相同資產或負債之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為資產或負債之可直接或間接觀察所得輸入數據(第一級包括之報價除外)；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察所得輸入數據。

主要會計政策載列如下。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及所控制實體及其附屬公司之財務報表。當本公司符合以下各項時，即取得控制權：

- 對投資對象擁有控制權；
- 於來自參與投資對象業務的可變回報上承受風險或擁有權利；及
- 擁有使用其權力影響回報的能力。

本集團重新評估在事實及情況表明上文所列控制權的三個元素中的一個或多個有變時是否控制投資對象。

倘本集團於投資對象之投票權未能佔大多數，但只要投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控投資對象之相關業務時，本集團即對投資對象擁有權力。在評估本集團於投資對象之投票權是否足以賦予其權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括以下各項：

- 本集團持有投票權之規模相對於其他選票持有人持有投票權之規模及分散性；
- 本集團、其他選票持有人或其他各方持有的潛在投票權；
- 其他合同安排產生之權利；及
- 於需要作出決定(包括之前股東大會上之投票模式)時表明本集團當前擁有或並無擁有指導相關活動之能力之任何額外事實及情況。

附屬公司於本集團取得該附屬公司的控制權時綜合入賬，並於本集團喪失對該附屬公司的控制權時終止綜合入賬。具體而言，自本集團取得控制權當日起直至本集團不再控制附屬公司當日，於年內收購或出售的附屬公司收支均計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及各項其他全面收入項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益出現虧絀結餘。

附屬公司之財務報表會於需要情況下作出調整，使其會計政策與本集團之會計政策一致。

所有集團成員公司間之交易、結餘、收入及開支於綜合入賬時悉數對銷。



## 4. 主要會計政策(續)

### 本集團於現有附屬公司之擁有權之變動

倘本集團失去附屬公司之控制權，則收益或虧損會於損益表確認，並按(i)所收代價之公平值及任何保留權益之公平值之總額與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之先前賬面值間之差額計算。先前於其他全面收益表就該附屬公司確認之所有金額，會按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則所訂明/允許而重新分類至損益表或轉撥至另一權益類別)。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資之公平值，根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」被視為其後入賬初步確認之公平值，或(如適用)初步確認於聯營公司或合營公司之投資成本。

### 業務合併

業務收購採用購買法進行會計處理。業務合併所轉讓代價按公平值計量，公平值乃按於收購日期為換取收購對象之控制權而本集團所轉讓資產、本集團結欠收購對象前擁有人負債，以及本集團所發行股本權益之公平值總和計算得出。與收購有關之成本一般於產生時在損益內確認。

於收購日期，已收購之可識別資產及已承擔之負債按公平值予以確認。

商譽按已轉讓代價、收購對象之任何非控股權益金額以及收購公司先前持有收購對象股本權益之公平值(如有)之總和超出已收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨額之差額計量。倘於重新評估後，已收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨額超出已轉讓代價、收購對象之任何非控股權益金額以及收購公司先前持有收購對象股本權益之公平值(如有)之總和，則超出金額即時於損益內確認為議價收購收益。

非控股權益(指擁有權權益及於清盤情況下賦予其持有人按比例分佔實體資產淨值)可初步按公平值或非控股權益佔該收購對象可識別資產淨值之已確認金額之比例計量。計量基準乃按逐項交易基準選取。其他類別之非控股權益乃按其公平值或(如適用)另一香港財務報告準則所規定之計量基準計量。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 商譽

收購業務所產生之商譽乃按收購業務日期確立之成本(見上文之會計政策)扣除任何累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽乃分配至預期可自合併之協同效益中獲益之本集團各相關現金產生單位或現金產生單位組別。

已分配商譽之現金產生單位每年進行減值測試，或於出現任何跡象顯示該單位可能減值時，則會進行更頻密之測試。對於報告期內因收購而產生之商譽，已分配商譽之現金產生單位於該報告期末前會進行減值測試。倘該現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，減值虧損將首先分配用以減少任何已分配至該單位之商譽賬面值，然後根據該單位中各資產之賬面值比例分配至其他資產。任何商譽減值虧損乃直接於損益內確認。商譽減值虧損不會於隨後期間撥回。

於出售相關現金產生單位時，釐定出售時之損益金額時會計入商譽應佔金額。

### 於合營企業之投資

合營企業是指對擁有共同控制權的各方對該合營安排的資產淨值享有權利的合營安排。共同控制權是指對合約約定共享控制權的安排，其僅在當有關活動決定須共享控制權的各方一致同意時存在。

合營企業之業績及資產與負債乃採用權益會計法計入該等綜合財務報表，惟投資(或其部分)歸類為持作出售時，於此情況下則根據香港財務報告準則第5號入賬。根據權益法，於合營企業之投資初步以成本在綜合財務狀況表內列賬，並於其後就本集團應佔合營企業之溢利或虧損及其他全面收益作出調整。倘本集團應佔合營企業之虧損相等於或超過本集團於該合營企業之權益(包括任何實質上構成本集團於該合營企業之淨投資一部分之任何長期權益)，則本集團會終止確認其應佔之進一步虧損。添加虧損予以確認，惟僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該合營企業支付之款項為限。

自被投資方成為一間合資企業之日起，於一間合資企業之投資以權益法入賬。於收購一間合資企業之投資時，投資成本超過本集團分佔該被投資方可識別資產及負債公平淨值之任何部分乃確認為商譽，並計入投資之賬面值。重新評估後，本集團分佔可識別資產及負債公平淨值超過投資成本之任何部分於收購投資期間即時於損益中確認。

香港會計準則第39號之規定獲應用以釐定是否需要就本集團於合營企業之投資確認任何減值虧損。於有需要時，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產進行減值測試，方法為將可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與其賬面值進行比較。任何已確認減值虧損構成投資賬面值一部分。有關減值虧損之任何撥回於該投資可收回金額其後增加時根據香港會計準則第36號確認。

倘集團實體與本集團合營企業進行交易(例如出售或注入資產)，則與合營企業進行交易而產生之損益於本集團之綜合財務報表確認，惟僅以與本集團無關之合營企業權益為限。

## 4. 主要會計政策(續)

### 收益確認

收益乃以已收或應收代價之公平值及於正常業務過程中售出貨物及提供服務之應收款項，扣除折扣及相關銷售稅項計算。

銷售貨品之收益乃於貨物遞送及擁有權轉讓時確認，並於以下全部條件獲達成時方可作實：

- 本集團已將貨物擁有權之重大風險及回報轉讓予買方；
- 本集團並無保留一般視為與擁有權相關之持續管理權或已售貨品之有效控制權；
- 收益金額能可靠計量；
- 與交易有關之經濟利益可能將流入本集團；及
- 交易已經或將予產生之成本能可靠計量。

特許權收入根據有關協議條款按累計基準確認。

倘若經濟利益可能將流入本集團及收益金額能夠可靠計量，則金融資產之利息收入將會確認。利息收入乃參照未償還本金及適用實際利率，按時間基準累計，有關利率乃按金融資產預計年期，將估計未來所收取現金實際貼現至該資產於初步確認之賬面淨值。

本集團有關確認經營租賃之收益之會計政策於下文租賃之會計政策概述。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作生產或供應產品或服務或作行政用途的租賃土地及樓宇)按成本減其後之累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊乃按物業、廠房及設備項目之估計可使用年期內以直線法撇銷其成本減其估計剩餘價值。於各報告期末將檢討其估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法，並按未來適用法將估計任何變動之影響入賬。

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。於物業、廠房及設備項目獲出售或報廢時產生之任何收益或虧損為出售所得款項淨額與該資產賬面值之差額，乃於損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本升值之物業(包括為此目的之重新發展之物業)。

於初步確認時，投資物業按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業按其公平值計算。投資物業之公平值變動所產生之損益計入產生期間之損益內。

就重新發展之投資物業產生之建築成本會撥充資本為重新發展之投資物業賬面值一部分。

投資物業於出售或於其被永久終止使用或預期不會因出售而獲得日後經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)於該項目終止確認期間計入損益。

### 無形資產

業務合併中所收購之無形資產與商譽分開確認，並初步按收購日期之公平值(視為其成本)確認。

於初步確認後，具備有限使用年期之無形資產按成本扣除累計攤銷及任何累計減值虧損列賬(見下文有關有形及無形資產之減值虧損之會計政策)。具備有限使用年期之無形資產乃按直線法於其估計可使用年內攤銷。

### 資產(包括於合營企業之投資)之減值虧損

本集團會於報告期末檢討其資產之賬面值，以確定該等資產是否存在減值虧損之跡象。倘出現此等跡象，會為該等資產之可收回金額作出估計，以確定減值虧損(如有)之程度。倘無法估計單一資產之可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。在合理及一貫之分配基準可被確定之情況下，公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至合理及一貫之分配基準可被確定之最小現金產生單位。

可收回金額乃公平值扣除銷售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用稅前折現率折現至其現值，以反映目前資金時間值之市場估量及將來之現金流預期未經調整之資產有關之風險。

當某資產(或現金產生單位)之可收回金額估計比其賬面值小時，資產(或現金產生單位)之賬面值乃調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認為開支。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 有形資產及無形資產之減值虧損 (續)

當減值虧損隨後撥回時，則須將該資產(或現金產生單位)之賬面值增加至其經修訂後之估計可收回金額，但增加之賬面值不得超過過往年度假設未就該資產(或現金產生單位)確認減值虧損時原應確定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益內確認為收入。

### 租賃

當租賃條款將從擁有權而產生近乎全部之風險及回報轉讓予承租人時，租賃分類為融資租賃，而所有其他租賃則分類為經營租賃。

### 本集團作為出租人

營運租賃的租金收入乃按有關租賃年期以直線法在損益賬內確認。磋商及安排營運租約的初步直接成本會加入該租賃資產的賬面值內及按租賃年期以直線法確認為支出。

### 本集團作為承租人

經營租賃款項乃按租期以直線法確認為開支。倘訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，則該等優惠會確認為負債。優惠之利益總額乃以直線法確認為租金開支減少。

### 自用租賃土地

倘一項租賃同時包括土地及樓宇部分，則本集團分別依照各部分擁有權相關之絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團，評估各部分之融資或經營租賃分類，除非兩個部分被清楚確定為經營租賃外，於該情況下，整份租賃歸類為經營租賃。具體而言，最低租賃款項(包括任何一筆過支付之預付款項)會按訂立租賃時租賃土地部分與樓宇部分租賃權益之相關公平值之比例，於土地及樓宇部分之間分配。

倘能夠可靠分配租賃款項，則入賬列為經營租賃之土地租賃權益會於綜合財務狀況表內呈列為「預付租約款」，並以直線法基準按租賃期攤銷，惟該等按公平值模式分類及以投資物業入賬除外。當租賃款項無法可靠地於土地及樓宇部分之間分配，整份租賃一般列為融資租賃，並以物業、廠房及設備入賬。

### 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率確認。於各報告期末，以外幣定值之貨幣項目按該日之適用匯率重新換算。按公平值以外幣定值之非貨幣項目按於公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按歷史成本計量之外幣非貨幣項目毋須重新換算。

因結算貨幣項目及於重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額於產生時在損益內確認。因重新換算以公平值列賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額計入期內損益。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 外幣(續)

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債按於報告期末之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣(即港元)，而收支項目按該期間之平均匯率進行換算，除非期內匯率大幅波動，於此情況下則採用交易當日適用之匯率。所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益中確認及於匯兌儲備名目下權益中累計(歸入非控制權益(如適用))。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益或出售涉及失去對一間附屬公司(包括海外業務)之控制權或出售部分於合營安排或聯營公司(包括海外業務)之權益且保留權益成為金融資產)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

### 借貸成本

因收購、建築或生產合資格資產(需要頗長時間準備作擬定用途或銷售之資產)直接產生之借貸成本已加入此等資產之成本，惟當資產大致上可準備作擬定用途或銷售時，即停止撥充資本。

所有其他借貸成本於產生期間於損益確認。

### 政府補助

政府補助於本集團確認該等補助擬補償之有關成本為開支之期間內按有系統基準於損益確認。其他應收政府補助作為補償已產生有關成本或虧損，或作為向本集團提供即時財務援助(並無日後相關成本)之政府補助金，乃於其成為可收取之期間於損益確認。

### 退休福利成本

向國家管理之退休福利計劃及強制性公積金計劃支付之款項，於員工提供之服務令彼等合資格享有供款時確認為開支。

### 稅項

所得稅支出乃指即期應付稅項及遞延稅項之總金額。

即期應付稅項按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表中所報「稅前溢利或虧損」不同，是由於前者不包括在其他年度之應課稅收入或可扣減支出項目，並且不包括不需課稅或不可扣稅之項目。本集團即期稅項負債是按報告期末已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算。

## 4. 主要會計政策(續)

### 稅項(續)

遞延稅項指在綜合財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之暫時差額而確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產通常會就所有可扣稅之暫時差額於可能出現應課稅溢利以抵銷可扣稅之暫時差額時提撥。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因初步確認之其他資產及負債而引致既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之暫時差額，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債是按附屬公司投資及合營企業權益相關之應課稅暫時差額而確認，除非本集團可控制暫時差額撥回及暫時差額在可預見將來可能不會撥回。與該等投資及權益有關之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產僅於將可能有足夠應課稅溢利動用暫時差額之利益且預期該等暫時差額於可見將來撥回之情況下方確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，並於不再有足夠應課稅溢利變現全部或部分資產價值時作出相應調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債獲償還或資產獲變現期間適用之稅率(以報告期末時已生效或實質上已生效之稅率(及稅法)為基準)計算。

遞延稅項負債及資產之計算，反映了本集團於報告期末時所預期對收回或償還其資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務結果。

就計量按公平值模型計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，該等物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及以業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益)持有時，有關假設會被推翻。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟關於在其他全面收益或直接於權益確認之項目有關之即期及遞延稅項除外，在此情況下即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

### 現金及現金等值項目

綜合財務狀況表中之銀行結餘及現金包括銀行及手頭現金及於三個月或以內到期之短期存款。就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括現金及上文所界定之短期存款。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 撥備

當本集團因過往事件而承擔現有責任(法定或推定)及本集團可能需要履行該責任，並能夠就責任金額作出可靠之估計時，則確認撥備。

確認為撥備之金額乃按於報告期末對履行現有責任所需代價之最佳估計，並計及責任之風險及不確定性而計量。倘撥備採用履行現有責任之估計現金流量計量，則其賬面值為該等現金流之現值(倘對金額時間值影響重大)。

倘用以償還撥備之部分或全部經濟利益預期將從第三方收回，則當實質上確認將收到償款且應收金額能可靠計量時，應收款項方確認為資產。

### 於業務合併中收購之或然負債

於業務合併中收購之或然負債初步按收購日期之公平值計量。於其後報告期末，有關或然負債將根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」確認之金額與初步確認金額減去根據香港會計準則第18號「收入」確認之累計攤銷之較高者計量。

### 金融工具

當集團實體成為金融工具合約條文一方，則於綜合財務狀況表內確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本(按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)乃於初步確認時計入金融資產或金融負債(如適用)之公平值，或從中扣除。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益中確認。

### 金融資產

本集團之金融資產歸入下列兩個類別之其中一個，包括按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產以及貸款及應收款項。

分類視乎金融資產之性質及用途而定，並於初步確認時予以釐定。所有正常購買或出售金融資產乃按交易日基準確認及取消確認。正常購買或出售乃購買或銷售金融資產，並要求於市場上按規則或慣例設定之時間框架內交付資產。



## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

### 金融資產(續)

#### 實際利率法

實際利率法為計算金融資產之攤銷成本以及就有關期間分配利息收入之方法。實際利率為透過金融資產之預計可用年期或(倘適用)較短期間確切貼現估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用、交易成本及其他溢價或折價)至其於初步確認時之賬面淨值之利率。

債務工具利息收入按實際利率基準確認，惟分類為按公平值計入損益之金融資產除外，其利息收入計入收益或虧損淨額。

#### 按公平值計入損益之金融資產

當金融資產乃持作買賣或指定為按公平值計入損益則分類為按公平值計入損益之金融資產。

若符合下述情況，則金融資產分類為持作買賣：

- 購入主要為於不久將來沽售；或
- 於初步確認時構成本集團一併管理之已識別金融工具之組合一部分及最近具有實際短期獲利模式；或
- 為未被指定及有效作為對沖工具之衍生工具。

倘出現下列情況，則金融資產(持作買賣之金融資產除外)可於初步確認時被劃分為按公平值計入損益：

- 有關劃分撤銷或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 金融資產組成金融資產或金融負債各部分或兩者，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融資產組成包含一種或以上嵌入式衍生工具之合約其中部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)將劃分為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以公平值計量，因重新計量而產生之任何損益於損益確認。於損益確認之淨收益或虧損包括金融資產所賺取之任何股息或利息，並計入其他收益及虧損內。公平值按綜合財務報表附註7所述之方式釐定。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定屬於可供出售或並無歸類為(a)貸款及應收款項、(b)持至到期投資或(c)透過損益按公平值列賬之金融資產之非衍生工具。

本集團所持有之被分類為可供出售金融資產及於活躍市場上交易之權益及債務證券於各報告期末按公平值計量。與採用實際利率法計算之利息收入有關之可供出售貨幣金融資產之賬面值之變動及可供出售權益投資之股息均於損益中確認。可供出售金融資產賬面值之其他變動乃於其他全面收益中確認，並累計於投資重估儲備項下。當金融資產被出售或被釐定出現減值時，先前累計於投資重估儲備中之累計收益或虧損乃重新分類至損益(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

可供出售權益工具之股息於本集團收取股息之權利確立時於損益確認。

可供出售權益投資於活躍市場缺乏市場報價而且難以可靠計算公平值，及掛鈎之衍生工具並須通過交付無市場報價的權益投資作結算，其計量於報告期末以成本扣除任何已確認減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並非於活躍市場報價之固定或可釐定付款非衍生金融工具。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項、已抵押銀行結餘及銀行結餘及現金)均採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬(見下文有關金融資產之減值虧損之會計政策)。

利息收入採用實際利率確認，惟短期應收款項除外，原因為確認利息並不重大。

##### 金融資產減值虧損

按公平值計入損益者以外之金融資產於各報告期末進行減值評估。倘有客觀證據證明金融資產於初步確認後出現一項或多項影響其估計未來現金流之事宜，則金融資產將被視為出現減值。

就可供出售之股本投資而言，證券之公平值嚴重或持續低於其成本被視為有客觀證據證明出現減值。

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

### 金融資產(續)

### 金融資產減值虧損(續)

就所有其他金融資產而言，客觀減值證據可包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 違約(如利息或本金付款出現逾期或拖欠情況)；或
- 借貸人可能面臨破產或進行財務重組；或
- 因財務困難導致該金融資產失去活躍市場。

就應收賬款及其他應收款項等若干類別金融資產而言，個別評估時獲評為未有減值之資產會另外進行集體減值評估。有關應收款項組合減值之客觀證據包括本集團過往收取款項之經驗、組合內超過平均信貸期之遲繳付款次數增加及與拖欠應收款項相關之國家或當地經濟狀況顯著變動。

就以攤銷成本入賬之金融資產而言，已確認減值虧損金額乃根據資產賬面值與金融資產按原有實際利率貼現之估計未來現金流之間之差額計算得出。

就以成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額乃根據資產賬面值與按類似金融資產現有市場回報率貼現之估計未來現金流現值之間之差額計算得出。有關減值虧損不會於往後期間撥回。

除於撥備賬扣除賬面值之應收賬款及其他應收款項外，所有金融資產之賬面值乃經減值虧損直接扣除。撥備賬之賬面值變動將於損益確認。倘應收賬款及其他應收款項被視為無法收回，則有關款項與撥備賬對銷。其後收回過往所撇銷款項將計入損益。

當可供出售金融資產被視為已減值時，過往於其他全面收益內確認的累計收益或虧損則重新分類至期內損益內。

就以攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損金額於往後期間減少，而有關減少與確認減值虧損後發生之事項有客觀關係，則過往確認之減值虧損將透過損益撥回，惟資產於減值撥回當日之賬面值不得超出並無確認減值時所應有之攤銷成本。

就可供出售權益投資項目而言，過往於損益確認之減值虧損不會透過損益撥回。減值虧損後公平值之任何增加會於其他全面收益確認，並累計於投資重估儲備項下。就可供出售債務投資項目而言，倘投資之公平值增加客觀地與確認減值虧損後出現之事件有關，則減值虧損會於其後透過損益撥回。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 金融負債及股本工具

集團實體發行之債務及股本工具乃根據所訂立合約安排之性質與金融負債及股本工具之定義分類。就金融負債及股本工具所採納之會計政策載列於下文。

## 股本工具

股本工具乃任何合約證明本集團經扣減其所有負債後之資產剩餘權益。本集團發行之股本工具按收取之所得款項扣除直接發行成本後確認。

## 金融債務

本集團之金融負債分類為按公平值計入損益之金融負債或其他金融負債。

## 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有兩個次類別，包括持作買賣之金融負債及於初始確認時被劃分為按公平值計入損益之金融負債。

倘出現下列情況，則金融負債（持作買賣之金融負債除外）可於初步確認時被劃分為按公平值計入損益：

- 有關劃分撤銷或大幅減低計量或確認可能另外出現不一致之情況；或
- 金融負債組成金融資產或金融負債各部分或兩者，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融負債組成包含一種或以上嵌入式衍生工具之合約其中部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約（資產或負債）將劃分為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以公平值計量，因重新計量而產生之任何損益於損益確認。於損益中確認之盈虧淨額包括就金融負債所支付之任何利息，並計入「其他收益及虧損」項目中。

## 其他金融負債

其他金融負債（包括其他應付款項、貸款、應付一位關連人士、應付一位股東款項及應付一家合營企業款項）其後以實際利率法按攤銷成本計量。

## 可轉換票據

本集團所發行之可轉換票據包含負債及換股權部分，於初始確認時各自列為相關項目。以固定金額現金或另一項金融資產交換本公司固定數目之本身股本工具以外的方式結算的換股權為換股權衍生工具。負債及換股權部分於發行日均按公平值確認。

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 可轉換票據(續)

於往後期間，可轉換票據之負債部分使用實際利率法按攤銷成本列賬。換股權衍生工具按公平值計量，而公平值變動則於損益確認。

與發行可轉換票據有關之交易成本按相關公平值之比例分配至負債及換股權部分。與換股權衍生工具有關之交易成本即時於損益扣除。與負債部分有關之交易成本乃計入負債部分之賬面值，並於可轉換票據期限內採用實際利率法攤銷。

#### 重新計量可轉換票據債務部分

倘本集團修訂可轉換票據之付款估計，可轉換票據債務部分的賬面值將會作出調整以反映現金流量的實際及經修訂估計。可轉換票據債務部分的賬面值乃透過按原實際利率貼現之估計未來現金流量現值計算得出。修訂前的賬面值與估計未來現金流量現值之差額乃於損益確認為重新計量可轉換票據債務部分之盈虧。

#### 實際利率法

實際利率法為計算有關期間之金融負債之攤銷成本以及利息開支分配之方法。實際利率乃透過金融負債之預計可用年期或(倘適用)較短期間確切貼現估計未來現金付款(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用及基點、交易成本及其他溢價或折讓)至其於初步確認時之賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

#### 衍生金融工具

衍生工具初步按訂立衍生工具合約日期之公平值確認，其後按報告期末之公平值重新計量。因而產生之損益即時於損益確認。

#### 終止確認

只有當資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產或該資產所有權絕大部分風險及回報轉移予另一實體時，本集團方會取消確認金融資產。倘本集團並無轉讓亦無保留所有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團繼續按持續參與程度確認資產並確認相關負債。倘本集團仍保留已轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報，本集團將繼續確認該金融資產以及確認已收所得款項之有抵押借款。

於完全終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及原應於其他全面收益確認並累計至權益之累計損益之總和之差額，將於損益中確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 終止確認(續)

只有當本集團之責任獲解除、註銷或屆滿時，本集團方會取消確認金融負債。已取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額，將於損益中確認。

### 關連人士

(i) 倘屬以下人士，則該人士或其近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本公司或其母公司之主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與其有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
- (vi) 實體受第(a)項所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 第(a)(i)項所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或其母公司)之主要管理層成員。

一名人士之近親指在該人士與實體進行交易時預期可對其造成影響或受其影響之家族成員。

## 5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

於應用本集團之會計政策時(誠如附註4所述)，本公司董事須對未能透過其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。所作出之估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素為基準。實際結果可能與該等估計有異。

管理層會不斷審閱各項估計及相關假設。倘若會計估計之修訂只影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；倘修訂對當期及未來期間均有影響，則在作出修訂之期間及未來期間確認。

### 應用本集團會計政策之關鍵判斷

以下為本公司董事在應用本集團會計政策過程中作出之關鍵判斷(包含估計之判斷除外(見下文))，並對綜合財務報表已確認之金額具有最重要影響。

#### (i) 持續經營考慮因素

於應用本集團之會計政策過程中，除涉及估計之項目外，管理層編製綜合財務報表時乃假設本集團於來年將可按持續經營基準繼續營運，此乃對綜合財務報表內已確認金額構成最重大影響之主要判斷。評估持續經營假設時，本公司董事需於特定時間就本質上不確定之事件及情況之未來結果作出判斷。本公司董事認為，本集團有能力持續經營，而可能個別或共同對持續經營假設構成重大疑問，且或會引致業務風險之重大事件或情況載於綜合財務報表附註2。

#### (ii) 可能發生之訴訟

誠如附註29及38所詳述，就被收購集團(定義見附註27)之訴訟而言，本公司董事認為對問題物業(定義見附註18)可能發生之訴訟(如有)具備有力及有根據之抗辯證據，且本公司有佔用及租賃該等問題物業予其他租戶以賺取租金收入的權利。因此，本公司於年內將問題物業分類為賺取租金投資物業。此外，本公司董事認為，本公司之全資附屬公司重慶帝景摩爾商業管理有限公司(「帝景摩爾管理」)不會因任何訴訟(如有)而招致任何重大財務損失。因此，年內無須於綜合財務報表確認撥備。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

### 估計不確定因素之主要來源

下文載列有關未來之主要假設及於報告期末其估計不明朗因素之其他主要來源，而該等假設及不明朗因素存在導致下一個財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險。

#### (i) 物業、廠房及設備之可使用年期及折舊

本集團釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期及相關折舊費用。該估計乃根據類似性質及功能之物業、廠房及設備之實際可使用年期之過往經驗而釐定。當可使用年期與先前之估計年期不相同，本集團將調節折舊費用，或將撇銷或撇減技術廢舊或已報廢或出售之非策略性資產。於二零一四年十二月三十一日，本集團物業、廠房及設備之賬面值約為31,825,000港元(二零一三年：32,736,000港元)。

#### (ii) 投資物業之公平值

於綜合財務狀況表內，投資物業按公平值列賬。公平值乃基於中誠達資產評估顧問有限公司(「中誠達」)(與本集團無關連之專業獨立估值師行)利用物業估值法就該等物業進行之估值(當中涉及若干有關市況之假設及/或經參考不同物業估值法得出之綜合結果(如有需要))計算。該等假設之有利或不利變動將會導致本集團之投資物業之公平值出現變動及對在綜合損益表內確認之盈虧作出相應調整。於二零一四年十二月三十一日，本集團之投資物業按公平值計算約為2,090,000,000港元(二零一三年：約2,974,424,000港元)列賬。

#### (iii) 無形資產之減值

無形資產於有跡象顯示該等資產可能不可收回及蒙受減值虧損時進行減值測試。可收回金額即使用價值。計算使用價值時，本公司董事必須估計預期從有關現金產生單位所得之未來現金流量，並需要合適之貼現率以計算現值。於二零一四年十二月三十一日，本集團無形資產之賬面值約為35,342,000港元(二零一三年：39,842,000港元)。

#### (iv) 應收賬款及其他應收款項之減值

本集團為應收賬款及其他應收款項無能力支付須繳款項而導致之估計損失作備抵。本集團根據客戶記錄(例如財務困難或拖欠款項)及目前市況作出估計。倘應收賬款及其他應收款項之財政狀況會轉壞致令實際減值損失較預期為高，本集團須修訂備抵依據，而未來業績會受影響。於二零一四年十二月三十一日，本集團應收賬款及其他應收款項之賬面值約為420,940,000港元(二零一三年：73,108,000港元)。



## 5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

### 估計不確定因素之主要來源(續)

#### (v) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中國人民共和國(「中國」)及香港之所得稅。釐定於該等司法權區之所得稅撥備時需要作出重大判斷。日常業務過程中有若干難以確定最終稅項之交易及計算方法。本集團按照會否出現額外應繳稅項之估計為基準而確認預期稅務審計事宜所產生之負債。倘該等事宜之最終稅務結果與起初記賬之金額不同，有關差額將會影響作出有關決定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

當本公司管理層確定很可能有未來應課稅溢利可用作抵銷暫時差額或稅項虧損時，則會確認與若干暫時差額有關之遞延稅項資產及稅項虧損。其實際利用結果可能存在差異。當預期與原先估計存在差異，有關差異將會影響有關估計出現變動期間內之遞延稅項資產及所得稅費用之確認。

#### (vi) 衍生工具及其他金融工具之公平值

誠如附註27及29所述，本公司董事行使判斷對活躍市場上非報價金融工具挑選合適之估值法。所採用之估值法為市場業者一般使用者。對於衍生金融工具，根據市場報價作出假設，並就該工具之特定內容作出調整。根據本公司董事之最佳估計及現時狀況，附註29所界定之第二批可轉換票據將於二零一五年九月三十日發行。其他金融工具乃按具理據之假設並盡可能以可觀察之市場價格或利率得出之貼現現金流量分析來進行估值。於二零一四年十二月三十一日，衍生金融資產、衍生金融負債、或然代價撥備及可轉換票據之賬面值分別為12,590,000港元(二零一三年：5,839,000港元)、35,780,000港元(二零一三年：18,039,000港元)、259,917,000港元(二零一三年：144,564,000港元)及67,013,000港元(二零一三年：36,492,000港元)。所用假設之詳情分別於附註27及29中披露。董事相信，已選擇之估值法及假設適合釐定金融工具之公平值。

## 6. 資本風險管理

本集團資本管理之主要目標為保障本集團持續經營之能力以支持其業務及使股東獲得最大利益。

本集團之資本架構包括淨債務，包括貸款、可轉換票據、應付一位關連人士款項、應付一位股東款項、應付一家合營企業款項、現金及現金等值項目以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

本公司董事每年檢討資本架構。作為檢討一部分，本公司董事考慮資本之成本及各類資本之相關風險。根據本公司董事之推薦建議，本集團會透過派付股息、發行新股份及發行新債或贖回現有債務來平衡其整體資本架構。

於截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司所採納之資本風險管理政策並無變動。

本集團概無任何外部強加之資本要求。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 7. 金融工具

### a) 金融工具類別

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>金融資產</b>		
按公平值計入損益		
— 衍生金融資產—提前贖回權	<b>12,590</b>	5,839
借款及應收款項		
— 應收賬款及其他應收款項	<b>215,141</b>	28,116
— 已抵押銀行結餘	<b>157,731</b>	140
— 銀行結餘及現金	<b>149,576</b>	41,283
	<b>522,448</b>	69,539
	<b>535,038</b>	75,378
<b>金融負債</b>		
按公平值計入損益		
— 或然代價撥備	<b>259,917</b>	144,564
— 衍生金融負債—嵌入式換股權	<b>35,780</b>	18,039
	<b>295,697</b>	162,603
以攤銷成本計量之其他金融負債		
— 其他應付款項	<b>374,688</b>	238,770
— 貸款	<b>900,351</b>	832,914
— 應付一位關連人士款項	<b>1,533</b>	2,564
— 應付一位股東款項	<b>88,536</b>	18,548
— 應付一家合營企業款項	<b>49,476</b>	49,503
— 可轉換票據	<b>67,013</b>	36,492
	<b>1,481,597</b>	1,178,791
	<b>1,777,294</b>	1,341,394

## 7. 金融工具(續)

### b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括貸款、可轉換票據、衍生金融工具及或然代價撥備。本集團具有多種其他金融資產及負債，如應收賬款及其他應收款項、已抵押銀行結餘、銀行結餘及現金、其他應付款項、應付一位關連人士、應付一位股東款項及應付一家合營企業款項。該等金融工具之詳情於各附註披露。

有關該等金融工具之風險包括市場風險(匯率風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

如何減少該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地實行合適之措施。

#### 市場風險

##### (i) 匯率風險

由於本集團全部收益乃產生自中國之業務，故若干附屬公司之功能貨幣為人民幣。就人民幣兌港元之波動，本集團認為因該等貨幣產生之匯兌風險不會對本集團構成重大財務影響，年內並無進行對沖或其他活動。本集團將於需要時考慮對沖重大匯率風險。除上述者外，本集團概無來自外幣匯率變動之重大風險。

於二零一四年十二月三十一日，本集團概無重大以相關公司集團功能貨幣以外之貨幣計值之貨幣資產及貨幣負債。

##### (ii) 利率風險

本集團面對有關固定利率貸款之公平值利率風險(見附註25)及有關按現行市率計息之浮息銀行結餘及貸款之現金流量利率風險(分別見附註23及25)。本集團並無使用任何衍生工具合約對沖其利率風險。本公司董事認為，由於計息銀行結餘於短期內到期，故本集團短期銀行存款面對之利率風險並不重大。

#### 利率敏感度

以下敏感度分析乃假設於報告期末尚未行使之金融工具於整年仍未行使。25個基點(二零一三年：25個基點)上升或下降於向主要管理層人員內部報告利率風險時使用，亦為管理層對利率之可能合理變動之評估。

倘利率上升/下降25個基點(二零一三年：25個基點)，而其他所有變數保持不變，本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將增加/減少約849,000港元(二零一三年：1,929,000港元)，此乃主要由於本集團浮息銀行存款及貸款所面對之利率風險所致。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 7. 金融工具(續)

### b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險

於二零一四年十二月三十一日，因交易對方未能履行責任而可為本集團帶來財務虧損之本集團最大信貸風險，乃來自綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值。

就應收賬款及其他應收款項而言，為了將信貸風險降至最低，本集團管理層已委派隊伍負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序，確保已採取跟進行動以追收於各報告期末之逾期債項。此外，本集團於各報告期末檢討各項個別應收賬款及其他應收款項之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

本集團面對之信貸風險主要受每個客戶之個人特色所影響。於客戶經營之行業之拖欠風險亦會對信貸風險構成影響，但影響相對較少。於報告期末，由於本集團最大客戶及五大客戶分別結欠佔應收賬款總額86%（二零一三年：99%）及100%（二零一三年：100%）之款項，故本集團有若干信貸集中風險。然而，由於管理層審慎授予信貸及定期檢查該等客戶之財政背景，因此本公司董事認為信貸風險乃於控制之內。

於二零一四年十二月三十一日，本集團就墊付予一名獨立第三方並為本集團投資物業之物業管理公司新佳俊（定義見附註18）約192,400,000港元之其他應收款項面對重大且集中之信貸風險。誠如附註22(f)所闡述，根據盛明國際及梁先生之承諾契據，盛明國際及梁先生承諾及保證償付墊付予新佳俊之款項192,400,000港元。此外，本公司董事密切監察新佳俊之信貸質素，以確保就不可收回款項作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團就墊付予新佳俊款項之信貸風險已顯著降低。

由於流動資金之交易對手為獲國際信貸評級機構授予高度信貸評級之銀行，因此流動資金之信貸風險僅屬有限。

本集團之信貸風險按地區劃分則集中於中國，佔於二零一四年及二零一三年十二月三十一日之本集團全部應收賬款。

#### 流動資金風險

在流動資金風險管理方面，本集團政策為定期監察即期及預期流動資金需求，以確保達到短期及長期流動資金之需求。

## 7. 金融工具(續)

### b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

由於本集團於二零一四年十二月三十一日錄得淨流動負債約84,664,000港元(二零一三年：474,045,000港元)，故本集團面臨流動資金風險。本集團之流動資金主要取決於未來可動用資金及本集團履行其到期財政承擔之能力，有關詳情載於附註2。

下表詳列本集團非衍生金融負債之剩餘合約期限。下表乃基於金融負債於本集團可被要求支付之最早日期之未貼現現金流量編製。

具體來說，不論銀行選擇行使其權利之可能性，具有可隨時要求償還條文之銀行貸款均計入最早時間範圍。其他非衍生金融負債之到期日分析乃按預定還款日期編製。

下表包括利息及本金現金流量。倘利息流採用浮動利率計算，未貼現現金額乃按報告期末之利率曲線得出。

於二零一四年十二月三十一日

	加權平均 利率	一年內或 於要求時 千港元	一至二年 千港元	二至五年 千港元	超過五年 千港元	合約未貼現 現金流量總額 千港元	賬面值 千港元
<b>攤銷成本</b>							
其他應付款項	-	374,688	-	-	-	374,688	374,688
應付一位關連人士款項	-	1,533	-	-	-	1,533	1,533
應付一位股東款項	-	88,536	-	-	-	88,536	88,536
應付一家合營企業款項	-	49,476	-	-	-	49,476	49,476
可轉換票據(債務部份)	5%	-	86,000	-	-	86,000	67,013
借款	7.66%	399,811	202,346	599,141	90,282	1,291,580	900,351
		914,044	288,346	599,141	90,282	1,891,813	1,481,597

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 7. 金融工具(續)

### b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

於二零一三年十二月三十一日

	加權平均 利率	一年內或 於要求時 千港元	一至二年 千港元	二至五年 千港元	超過五年 千港元	合約未貼現 現金流量總額 千港元	賬面值 千港元
<b>攤銷成本</b>							
其他應付款項	-	238,770	-	-	-	238,770	238,770
應付一位關連人士款項	-	2,564	-	-	-	2,564	2,564
應付一位股東款項	-	18,548	-	-	-	18,548	18,548
應付一家合營企業款項	-	49,503	-	-	-	49,503	49,503
可轉換票據(債務部份)	-	-	-	36,492	-	36,492	36,492
借款	9.65%	198,333	220,992	577,575	57,112	1,054,012	832,914
		507,718	220,992	614,067	57,112	1,399,889	1,178,791

附有償還條款之銀行貸款計入於上述到期分析中「一年內或於要求時」時間類別中。於二零一四年十二月三十一日，該等銀行貸款之未貼現本金總額分別約為13,794,000港元(二零一三年：15,154,000港元)。經計及本集團之財務狀況，本公司董事相信銀行不大可能會行使彼等之酌情權要求立即償還該筆貸款。本公司董事認為，根據貸款協議所載預定還款日期，該等銀行貸款將予償還。屆時，本金及利息現金流出總額為16,547,000港元(二零一三年：18,165,000港元)。

此外，如附註29所述，於二零一四年十二月三十一日，本公司就作為收購被收購集團(定義見附註27)部份代價之賬面值約259,917,000港元(二零一三年：144,564,000港元)之第二批可轉換票據(定義見附註29)有或然代價撥備。第二批可轉換票據之面值為150,350,000港元(二零一三年：150,350,000港元)，董事認為，有關發行第二批可轉換票據之所有條件將獲達成，第二批可轉換票據其後將於二零一五年九月三十日發行。

倘浮動利率變動與於報告期末所釐定之估計利率有所不同，則上文所載有關非衍生金融負債之浮動利率工具之金額會予以更改。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 7. 金融工具(續)

### c) 公平值

本集團按經常性基準以公平值計量之金融資產及金融負債之公平值

下表提供有關如何釐定本集團金融資產及金融負債之公平值(特別是所使用之估值方法及輸入數據)之資料。

	於十二月三十一日 之公平值		公平值級別	估值方法及 主要輸入數據	重要無法觀察輸入數據
	二零一四年	二零一三年			
衍生金融工具	資產-	資產-	第3級	二項式期權 定價模式	經參考估值日期之香港外匯 基金票據各自之到期日收益作出 無風險利率估計
	12,590,000港元	5,839,000港元			
	負債-	負債-		主要輸入數據為 股份價格、行使 價、期權年期、 無風險利率、 波幅及股息率	波幅是本公司之每日 經調整股價之連續複利 回報率之年度化標準差
	35,780,000港元	18,039,000港元			貼現率根據本公司之信貸評級 及具有類似到期期限及 信貸風險之指定可資比較公司 債券而達致，以得出於估值日期 之可資比較到期收益範圍及所 採納之平均數
或然代價撥備	負債-	負債-	第3級	二項式期權 定價模式	第二批可轉換票據預期將於 二零一五年九月三十日 發行，乃根據本公司管理層 對發行該等可轉換票據之 當期狀況之最佳估計作出
	259,917,000港元	144,564,000港元			
				主要輸入數據為 股份價格、行使 價、期權年期、 無風險利率、 波幅及股息率	經參考估值日期之香港外匯 基金票據各自之到期日收益 作出無風險利率估計
					波幅是本公司之每日 經調整股價之連續複利 回報率之年度化標準差

兩個年度各級別之間並無轉讓。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 7. 金融工具(續)

### c) 公平值(續)

並非按公平值計量(惟須作出公平值披露)之金融資產及金融負債之公平值

除下表所詳述者外，本公司董事認為綜合財務報表所確認金融資產及金融負債之賬面值與彼等之公平值相若。

	於二零一四年 十二月三十一日		於二零一三年 十二月三十一日	
	賬面值 千港元	公平值 千港元	賬面值 千港元	公平值 千港元
<b>金融負債</b>				
可轉換票據	<b>67,013</b>	<b>69,907</b>	36,492	35,762

可轉換票據債務部份之公平值乃假設於二零一六年四月二十七日贖回及按5%利率釐定。

### 金融資產及負債第三級公平值計量之對賬

	衍生金融資產－ 可轉換票據之 提前贖回權 千港元	衍生金融負債－ 可轉換票據之 嵌入式換股權 千港元	或然代價撥備 千港元	總計 千港元
於二零一三年一月一日	(30,852)	97,528	213,952	280,628
轉換為普通股	22,175	(70,099)	–	(47,924)
不再確認或然代價(附註29)	–	–	(49,655)	(49,655)
公平值變動所產生	2,838	(9,390)	(19,733)	(26,285)
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	(5,839)	18,039	144,564	156,764
轉換為普通股	26,023	(62,730)	–	(36,707)
發行可轉換票據	(34,233)	75,926	–	41,693
公平值變動所產生	1,459	4,545	115,353	121,357
於二零一四年十二月三十一日	(12,590)	35,780	259,917	283,107

計入損益之年內虧損總額當中，於報告期末持有衍生金融資產、衍生金融負債及或然代價撥備相關之損益分別為1,459,000港元(虧損)、4,545,000港元(虧損)及115,353,000港元(虧損)(二零一三年：2,838,000港元(虧損)、9,390,000港元(收益)及19,733,000港元(收益))。於兩個年度，衍生金融資產、衍生金融負債及或然代價撥備之公平值損益分別計入本公司之綜合損益表「衍生金融資產公平值變動」、「衍生金融負債公平值變動」及「或然代價公平值變動」內。



## 8. 分類資料

本集團之營運分類乃向本公司董事(即首席營運決策人)匯報用於資源分配及評估分類表現。

具體而言，按香港財務報告準則第8號本集團之可報告及營運分類如下：

物業租賃	出租物業以賺取租金收入
收取特許費之權利	出租特許權而產生之特許費
貿易貨品	貨品貿易

### 分類收益及業績

以下為本集團按可報告及營運分類劃分的收益及業績分析。

#### 截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業租賃 千港元	收取特許費 之權利 千港元	貿易貨品 千港元	總額 千港元
收益	23,996	9,111	-	33,107
分類虧損	(468,022)	(4,160)	-	(472,182)
未予分配企業開支				(162,400)
其他未予分配收益				5,874
應佔一家合營企業業績				(5)
融資成本				(94,198)
稅前虧損				(722,911)

#### 截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業租賃 千港元	收取特許費 之權利 千港元	貿易貨品 千港元	總額 千港元
收益	22,477	9,404	-	31,881
分類虧損	(424,745)	(2,782)	-	(427,527)
未予分配企業開支				(26,807)
其他未予分配收益				78,900
應佔一家合營企業業績				3,371
融資成本				(33,792)
稅前虧損				(405,855)

上文呈報之收益指來自外界客戶所產生之收益。於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度並無分類間銷售。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 8. 分類資料(續)

### 分類收益及業績(續)

經營分類之會計政策與本集團會計政策相同。分類虧損指各分類所產生之虧損，當中並未分配中央行政成本、董事薪金、應佔一家合營企業業績、利息收入、融資成本、衍生金融資產之公平值變動、衍生金融負債之公平值變動、或然代價之公平值變動及不再確認或然代價。此乃為分配資源及評估表現而向主要營運決策者匯報之基準。

### 分類資產及負債

下文為本集團按可報告分類劃分之資產及負債分析：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
分類資產		
物業租賃	<b>2,534,729</b>	3,058,409
收取特許費之權利	<b>83,067</b>	42,532
貨品貿易	-	-
總分類資產	<b>2,617,796</b>	3,100,941
未分配企業資產	<b>327,300</b>	113,528
綜合總資產	<b>2,945,096</b>	3,214,469
分類負債		
物業租賃	<b>1,441,668</b>	1,310,377
收取特許費之權利	<b>4,216</b>	115
貨品貿易	-	-
總分類負債	<b>1,445,884</b>	1,310,492
未分配企業負債	<b>541,951</b>	554,051
綜合總負債	<b>1,987,835</b>	1,864,543

就監察分類表現及各分類間分配資源而言：

- 所有資產分撥入營運分類資產(若干應收賬款及其他應收款項、合營企業權益、物業、廠房及設備、總部之設備、已抵押銀行結餘、銀行結餘及現金及衍生金融資產除外)。
- 所有負債分撥入營運分類負債(若干其他應付款項、貸款、稅務負債、遞延稅項負債、應付一位關連人士款項、應付一位股東款項、應付一家合營企業款項、衍生金融負債、可轉換票據及或然代價撥備除外)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 8. 分類資料(續)

### 其他分類資料

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	收取特許費				總額 千港元
	物業租賃 千港元	之權利 千港元	貿易貨品 千港元	未分配 千港元	
計入計算分類損益或分類資產中之數額：					
物業、廠房及設備以及投資物業添置	9,338	4	-	377	9,719
物業、廠房及設備折舊	586	114	-	1,095	1,795
投資物業公平值變動	452,219	-	-	-	452,219
一項無形資產攤銷	-	3,625	-	-	3,625

定期向首席營運決策人提交但並無

計入計算分類損益或分類資產  
之數額：

於一家合營企業權益	-	-	-	47,092	47,092
利息收入	(1,506)	(15)	-	-	(1,521)
應佔一家合營企業業績	-	-	-	5	5
衍生金融資產公平值變動	-	-	-	1,459	1,459
衍生金融負債公平值變動	-	-	-	4,545	4,545
或然代價公平值變動	-	-	-	115,353	115,353
利息開支	77,089	-	-	17,109	94,198
所得稅開支	(113,055)	-	-	-	(113,055)

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 8. 分類資料(續)

### 其他分類資料(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業租賃 千港元	收取特許費 之權利 千港元	貿易貨品 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
計入計算分類損益或分類資產中之數額：					
物業、廠房及設備以及投資物業添置	202,062	-	-	-	202,062
物業、廠房及設備折舊	394	111	-	1,088	1,593
投資物業公平值變動	407,080	-	-	-	407,080
一項無形資產攤銷	-	3,625	-	-	3,625
就應收賬款及其他應收款項確認 之減值虧損	272	-	-	-	272

定期向首席營運決策人提交但並無  
計入計算分類損益或分類資產  
之數額：

於一家合營企業權益	-	-	-	47,097	47,097
利息收入	(113)	(9)	-	-	(122)
應佔一家合營企業業績	-	-	-	(3,371)	(3,371)
衍生金融資產公平值變動	-	-	-	2,838	2,838
衍生金融負債公平值變動	-	-	-	(9,390)	(9,390)
或然代價公平值變動	-	-	-	(19,733)	(19,733)
不再確認或然代價	-	-	-	(49,655)	(49,655)
利息開支	26,538	1,556	-	5,698	33,792
所得稅抵減	(101,769)	-	-	-	(101,769)

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 8. 分類資料(續)

### 地區資料

本集團於兩個主要地區經營：中國(除香港)及香港(所在國家)。

有關本集團來自外來客戶收益之資料及其非流動資產之資料按地區劃分呈列。

	來自外來客戶之收益		非流動資產(附註)	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
中國	<b>33,107</b>	31,881	<b>2,128,190</b>	3,017,064
香港	-	-	<b>76,069</b>	77,035
	<b>33,107</b>	31,881	<b>2,204,259</b>	3,094,099

### 有關主要客戶之資料

於有關年度佔本集團總營業額10%以上來自客戶之收益如下：

可報告及營運分類		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
客戶A	物業租賃	不適用	19,531
客戶B	物業租賃	<b>22,072</b>	不適用
客戶C	收取特許費權利	<b>9,111</b>	9,404

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 9. 收益及其他收益

年內，本集團來自出售成品、租賃投資物業之租金收入及有關租賃特許權之特許費收入產生之收益如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>收益</b>		
租金收入	23,996	22,477
特許費收入	9,111	9,404
貿易貨品	-	-
	<b>33,107</b>	31,881
<b>其他收益</b>		
利息收入	1,521	122
雜項收入	5,438	38
政府補貼	-	6,094
	<b>6,959</b>	6,254

## 10. 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>利息：</b>		
—須於五年內全數償還之貸款	77,740	28,437
—須於五年後全數償還之貸款	3,628	295
—可轉換票據	12,830	5,060
與重新發展之投資物業有關的銀行貸款引起之貸款成本	-	36,388
<b>總貸款成本</b>	<b>94,198</b>	70,180
減：資本化之數額	-	(36,388)
	<b>94,198</b>	33,792

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 11. 所得稅抵減

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅		
— 本年度	-	-
遞延稅項		
— 本年度	113,055	101,769
	<b>113,055</b>	<b>101,769</b>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零一三年：16.5%) 計算。由於本集團兩年度內概無應繳納香港利得稅之應課稅溢利，故並無為香港利得稅作出撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%。

本年度稅項支出可與綜合損益表之稅前虧損對賬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
稅前虧損	<b>(722,911)</b>	(405,855)
按產生虧損之相關國家當地適用之稅率計算之稅項	<b>165,851</b>	106,037
應佔一家合營企業業績之稅務影響	<b>(1)</b>	556
釐定稅項時不可抵扣稅項開支之稅務影響	<b>(44,270)</b>	(4,676)
釐定稅項時毋須課稅收入之稅務影響	<b>717</b>	12,997
未確認之稅項虧損	<b>(9,242)</b>	(13,145)
本年度之所得稅抵減	<b>113,055</b>	101,769

本集團於香港及中國產生之稅項虧損分別約61,210,000港元(二零一三年：61,210,000港元)及約166,303,000港元(二零一三年：約129,334,000港元)。於香港產生之稅項虧損可無限期用作抵銷有虧損公司之未來應課稅溢利；而於中國產生之稅項虧損則可在五年內抵銷有虧損公司之未來應課稅溢利。由於未來溢利來源之不可預測性，故並無就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 12. 本年度虧損

本年度虧損乃扣除(抵減)下列各項後得出：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
員工成本：		
—董事酬金(附註13)	2,985	4,099
—其他員工成本		
—薪金及其他福利	13,003	13,612
—退休福利計劃供款	80	76
總員工成本	16,068	17,787
無形資產攤銷(包括於銷售成本)	3,625	3,625
物業、廠房及設備折舊	1,795	1,593
折舊及攤銷總額	5,420	5,218
應收賬款及其他應收款項確認之減值虧損	—	272
核數師酬金	950	900
經營租賃之最低租金款項	690	765
投資物業之租金收入	(23,996)	(22,477)
年內產生租金收入之投資物業所產生之直接 經營開支	13,687	12,187



## 13. 董事及高級管理層酬金

### 董事酬金

向八位(二零一三年：七位)本公司董事每位已付或應付酬金如下：

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	酌情及績效 獎勵付款 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
張國東	-	975	-	-	975
梁惠欣	-	845	-	-	845
梁文貫(附註(a))	-	673	-	-	673
	-	2,493	-	-	2,493
<b>非執行董事</b>					
Marco Theodorus Nijssen(附註(b))	45	-	-	-	45
<b>獨立非執行董事</b>					
董安生	170	-	-	-	170
孔慶文	170	-	-	-	170
康仕龍(附註(c))	107	-	-	-	107
譚學林(附註(d))	-	-	-	-	-
	447	-	-	-	447
	492	2,493	-	-	2,985

附註：

- (a) 梁文貫先生已辭任本公司執行董事職務，於二零一四年五月十五日起生效。
- (b) Marco Theodorus Nijssen先生已獲委任為本公司非執行董事，於二零一四年十月二十四日起生效。
- (c) 康仕龍先生已獲委任為本公司獨立非執行董事，於二零一四年五月十五日起生效。
- (d) 譚學林先生於二零一四年二月十七日離世。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 13. 董事及高級管理層酬金(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	酌情及績效 獎勵付款 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
張國東	-	975	-	-	975
梁文貫	-	1,950	-	-	1,950
梁惠欣(附註(a))	-	375	-	-	375
	-	3,300	-	-	3,300
<b>非執行董事</b>					
梁惠欣(附註(a))	289	-	-	-	289
<b>獨立非執行董事</b>					
董安生	170	-	-	-	170
孔慶文	170	-	-	-	170
譚學林	170	-	-	-	170
	510	-	-	-	510
	799	3,300	-	-	4,099

附註：

(a) 梁惠欣女士已調任為本公司執行董事，於二零一三年八月八日起生效。

所有袍金、薪金及其他福利及退休福利計劃供款已由或應由本公司支付。

截至二零一四年十二月三十一日年度，概無本公司董事放棄或同意放棄任何由本集團支付之酬金(二零一三年：無)。於截至二零一四年十二月三十一日兩個年度內，本集團並無向本公司董事支付任何酬金，作為吸引加入或在加入本集團時之獎勵(二零一三年：無)，於截至二零一四年十二月三十一日止年度亦無支付任何酬金作為離職補償(二零一三年：無)。

## 14. 僱員酬金

本集團內享有最高酬金之五位僱員，其中三位(二零一三年：三位)為本公司董事。彼等之酬金已列入上述附註13之披露資料。餘下兩位(二零一三年：兩位)之酬金如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金、津貼及其他福利	1,476	1,379
退休福利計劃供款	33	30
	<b>1,509</b>	<b>1,409</b>

彼等之酬金在以下範圍：

	人數	
	二零一四年	二零一三年
零至1,000,000港元	2	2

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團並無向五位最高酬金人士(包括本公司董事及僱員)支付酬金，作為吸引加入或在加入本集團時之獎勵，亦無支付任何酬金作為離職補償(二零一三年：無)。

## 15. 股息

於二零一四年並無派付或擬派股息，而自報告期末以來亦無擬派任何股息(二零一三年：無)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 16. 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃基於下述數據計算：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本公司擁有人應佔本年度虧損	<b>609,856</b>	304,086

  

	二零一四年 千股	二零一三年 千股
普通股加權平均數		
於一月一日之已發行普通股	<b>11,842,647</b>	10,844,367
於轉換可換股票據時發行股份之影響	<b>175,035</b>	951,785
於十二月三十一日之普通股加權平均數	<b>12,017,682</b>	11,796,152

### (b) 每股攤薄虧損

截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，此乃由於轉換可換股票據而產生之潛在股份將減少本集團兩年度之每股虧損，並且視為具反攤薄影響所致。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 17. 物業、廠房及設備

	租賃 土地及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>						
於二零一三年一月一日	34,441	771	713	4,140	3,972	44,037
匯兌調整	34	-	-	90	76	200
添置	-	-	-	2,096	-	2,096
出售	-	-	-	(404)	-	(404)
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	34,475	771	713	5,922	4,048	45,929
匯兌調整	-	-	-	(79)	(27)	(106)
添置	-	-	-	255	1,044	1,299
出售力昇發展集團(定義見 附註31(a))時終止確認	-	-	-	(920)	(942)	(1,862)
出售Liberal Supply集團(定義見 附註31(b))時終止確認	(1,230)	-	(713)	(1,343)	(763)	(4,049)
其他出售	-	-	-	-	(187)	(187)
於二零一四年十二月三十一日	33,245	771	-	3,835	3,173	41,024
<b>折舊及減值</b>						
於二零一三年一月一日	4,319	411	713	3,519	2,863	11,825
匯兌調整	34	-	-	89	56	179
本年度支出	891	154	-	425	123	1,593
出售時撇銷	-	-	-	(404)	-	(404)
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	5,244	565	713	3,629	3,042	13,193
匯兌調整	-	-	-	5	193	198
本年度支出	891	154	-	549	201	1,795
就出售力昇發展集團時 終止確認而撇銷	-	-	-	(895)	(856)	(1,751)
就出售Liberal Supply集團時 終止確認而撇銷	(1,230)	-	(713)	(1,343)	(763)	(4,049)
其他出售時撇銷	-	-	-	-	(187)	(187)
於二零一四年十二月三十一日	4,905	719	-	1,945	1,630	9,199
<b>賬面值</b>						
於二零一四年十二月三十一日	28,340	52	-	1,890	1,543	31,825
於二零一三年十二月三十一日	29,231	206	-	2,293	1,006	32,736

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 17. 物業、廠房及設備(續)

上文所述之物業、廠房及設備項目乃以直線法按以下年率折舊：

— 租賃土地及樓宇	按租約年期
— 租賃物業裝修	按租約年期
— 廠房及機器	10-15年
— 傢俬及設備	5-15年
— 汽車	4-10年

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團位於香港之租賃土地以中期租約持有。

賬面值約28,340,000港元(二零一三年：29,231,000港元)之租賃土地及樓宇已抵押予銀行，作為本集團約15,171,000港元(二零一三年：16,524,000港元)銀行貸款之抵押品。

## 18. 投資物業

	中國已落成 投資物業 (附註(a)) 千港元	中國重新開發 之投資物業 (附註(b)) 千港元	總計 千港元
<b>公平值</b>			
於二零一三年一月一日	448,756	2,650,000	3,098,756
添置	7,033	192,933	199,966
匯兌調整	10,903	71,879	82,782
重新開發之投資物業重新分類 至已落成投資物業	2,914,812	(2,914,812)	—
於損益確認之公平值減少	(407,080)	—	(407,080)
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	2,974,424	—	2,974,424
添置	10,249	—	10,249
匯兌調整	(5,586)	—	(5,586)
出售附屬公司時終止確認	(436,868)	—	(436,868)
於損益確認之公平值減少	(452,219)	—	(452,219)
於二零一四年十二月三十一日	2,090,000	—	2,090,000

## 18. 投資物業(續)

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團之投資物業乃位於中國且以中期租約持有。於二零一三年十二月三十一日，本集團持有兩項投資物業，分別位於哈爾濱(「哈爾濱物業」)及重慶(「重慶物業」)。於二零一三年十二月三十一日，哈爾濱物業乃分類為已落成投資物業，並於截至二零一四年十二月三十一日止年度透過出售附屬公司而出售。由於重慶物業已於二零一三年十月一日正式開業，因此於截至二零一三年十二月三十一日止年度期間亦分類為已落成投資物業。

- (a) 於二零一三年十二月三十一日，哈爾濱物業之公平值乃以中誠達於該日所進行之估值為基準而計算得出。該估值乃經參考於相同位置及條件下類似物業之最近期市價釐定。
- (b) 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，重慶物業之公平值以中誠達所進行之估值為基準而計算得出。重慶物業乃採用貼現現金流量法及(如適用)比較法進行估值。貼現現金流量法乃根據預期該等物業產生之未來經濟利益之現值進行。重慶物業之估值乃透過將可供分派予物業持有人之未來無債務現金流量按對有關持有類似資產風險及危機而言屬適當之回報率貼現為現值得出。比較法乃根據可資比較物業的變現價格或市價進行。為達致公平比較其資本值，可資比較物業之相若大小、特徵及位置乃經分析並審慎權衡各物業各自之利弊。

於二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日期間，帝景摩爾管理與多名獨立第三方(「買方」)就出售重慶物業購物商場地庫一層若干部分訂立買賣協議(「買賣協議」)。由於未能符合房屋登記辦法項下投資物業之「具有固定界限」條件，重慶物業之法定業權無法轉讓予該等買方。自二零零九年一月一日起，帝景摩爾管理開始與買方磋商就買賣協議訂立取消協議。直至二零一四年十二月三十一日，若干買方尚未與帝景摩爾管理訂立取消協議。本公司董事認為，鑑於該等與買方未能解決之事項，重慶物業之有關部份(「問題物業」)並不包括於整項重慶物業之公平值估值內。

對於買賣協議，買方、帝景摩爾管理及獨立第三方重慶新佳俊建築裝飾工程有限公司(「新佳俊」)(前稱重慶佳俊商務管理顧問有限公司)(重慶物業之現有物業管理公司)於簽訂買賣協議同時簽訂租務代理合約及按揭合約。根據租務代理合約之條款，新佳俊須分二十年每年向買方支付物業購入價10%之租金收入(「擔保租金」)。根據於二零一一年一月一日簽訂之終止合約，支付擔保租金之責任已於二零一一年二月一日轉予帝景摩爾管理。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 18. 投資物業(續)

### (b) (續)

根據本公司法律顧問之法律意見，儘管問題物業不得出售或按揭，然而，由於帝景摩爾管理願意根據租務代理合約向買方支付擔保租金，帝景摩爾管理有權租賃問題物業予第三方。根據本公司與梁先生於二零一一年二月二十七日簽訂之承諾協議，梁先生已同意，承擔就帝景摩爾管理可能於透過收購帝景摩爾管理及其控股公司及附屬公司而收購淨資產(包括但不限於買賣協議、取消合約及租務代理合約，但不包括原購入價)當日或之前所產生或累計之一切成本。

本公司董事認為本公司有權佔用重慶物業(包括問題物業)，並向其他租戶出租以賺取租金收入。截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度期間，本公司已出租重慶物業，包括問題物業，因此，重慶物業於兩個年度均分類為賺取租金收入之投資物業。

- (c) 本集團所有按經營租賃持有以賺取租金或資本增值之物業權益乃按公平值模型計量，並分類為及按投資物業列賬。於二零一四年十二月三十一日，本集團賬面值約2,090,000,000港元(二零一三年：2,974,424,000港元)之已落成投資物業已予抵押，以獲取本集團銀行及其他貸款約810,461,000港元(二零一三年：796,661,000港元)。如附註25(b)所述，重慶物業賬面值約255,768,000港元之部份已就新佳俊貸款(定義見附註25(b))抵押予中國金融機構。

### 本集團投資物業之公平值估量

下表提供有關根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度如何釐定本集團投資物業的公平值(特別是所使用的估值方法及輸入數據)，及公平值計量所劃分的公平值級別水平(第一至三級)的資料。

#### 於綜合財務狀況表內

#### 本集團所持有投資物業

#### 之賬面值

#### 於二零一四年十二月三十一日

#### 重慶物業

2,090,000,000港元

公平值級別 估值方法

第三級

貼現現金流量法  
及(如適用)比較法

重要無法  
觀察輸入數據

當前市場租金

租金增長率(每年)

空置率

稅前貼現率

無法觀察輸入  
數據範圍

人民幣150元-人民幣  
450元/平方米/月

每年6%

每年5% - 40%

每年10.32% - 11.31%

#### 無法觀察

#### 輸入數據

#### 與公平值之關係

當前市場租金越高，  
公平值越高

租金增長率越高，  
公平值越高

空置率越高，  
公平值越低

貼現率越高，  
公平值越低



## 19. 無形資產

	收取特許費之權利 千港元
<b>成本</b>	
於二零一三年一月一日	55,354
匯兌調整	1,557
	<hr/>
於二零一三年十二月三十一日	56,911
匯兌調整	(1,419)
	<hr/>
於二零一四年十二月三十一日	55,492
	<hr/>
<b>攤銷</b>	
於二零一三年一月一日	13,049
年內攤銷	3,625
匯兌調整	395
	<hr/>
於二零一三年十二月三十一日	17,069
年內攤銷	3,625
匯兌調整	(544)
	<hr/>
於二零一四年十二月三十一日	20,150
	<hr/>
<b>賬面值</b>	
於二零一四年十二月三十一日	35,342
	<hr/> <hr/>
於二零一三年十二月三十一日	39,842
	<hr/> <hr/>

於二零一四年十二月三十一日，本集團之無形資產乃指於截至二零零九年十二月三十一日止年度內向珠海市國香投資諮詢有限公司(獨立第三方)購入之收取特許費之權利。根據一項管理協議，本集團收取特許費之權利為期16年並於二零二四年十二月三十一日屆滿，年度特許費為人民幣5,000,000元(約6,394,000港元)至人民幣7,800,000元(約9,974,000港元)。

購入收取特許費權利之代價以現金28,000,000港元及320,837,000股每股作價0.07港元(即於收購完成日期本公司股份收市價)之本公司新增已發行代價股份支付。該項交易已於二零零九年四月二十日完成，於完成日期，無形資產之公平值約為50,459,000港元。於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，部分代價10,000,000港元尚未支付並已計入二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表之本集團其他應付款項(附註24)。

上述無形資產擁有有限使用年期，並以直線法分16年攤銷。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 20. 可供銷售投資

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市股本證券	34,500	34,500
減：減值	(34,500)	(34,500)
	-	-

有關款項代表於境外註冊成立之私人實體發行之非上市股本證券投資。有關款項以成本減去減值計量(如有)。

於過往年度，投資賬面值透過確認減值虧損撇減至零。經考慮該等投資對象公司經營表現欠佳，董事認為不應於本年度撥回減值。

## 21. 於一家合營企業權益

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市投資成本	35,000	35,000
應佔收購後溢利或虧損	12,092	12,097
	47,092	47,097

(a) 於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團於下列合營企業擁有權益：

公司名稱	實體形式	註冊/登記地點	主要營業地點	發行股份詳情	百分比			主要業務
					所有者權益	投票權	溢利分佔	
盛明(珠海)有限公司 (「盛明珠海」)	註冊成立	英屬處女群島	中國	普通股每股 面值1美元	49% (附註(d))	50%	49% (附註(d))	物業發展及 提供管理服務

(b) 於二零一一年七月二日，本公司全資附屬公司盛明貿易有限公司(「盛明貿易」)與香港盛海投資有限公司(「盛海」)訂立合營協議以成立盛明珠海。

## 21. 於一家合營企業權益(續)

- (c) 盛明貿易及盛海分別持有盛明珠海49%及51%股權，盛明珠海之繳足資本為35,000,000港元，全數由盛明貿易以現金出資。盛海透過促使其非全資附屬公司珠海市保利三好有限公司(「保利三好」)與盛明珠海訂立日期為二零一零年七月二日之管理協議(「管理協議」)，以由盛明珠海向保利三好及其附屬公司提供物業管理服務、投入管理技巧以及市場推廣及銷售策略，作為出資盛明珠海的方式。
- (d) 盛明貿易與盛海簽訂補充協議，如管理協議已開始，盛海始可就盛明珠海之財務業績及淨財務狀況分成51%。由於管理協議於二零一四年及二零一三年尚未開始，盛明珠海財務業績及淨資產之100%已於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度由本集團攤分。
- (e) 作為合營協議及管理協議之條件，盛明珠海訂立貸款協議，向保利三好提供貸款35,000,000港元，該貸款按年利率12%計息，並須由貸款第二週年起分五年以等額償還。貸款由梁先生間接實益擁有之公司珠海口岸廣場發展有限公司(「珠海口岸」)擔保。保利三好已於截至二零一三年十二月三十一日止年度內向盛明珠海全數償還此貸款。
- (f) 本集團於合營企業之權益採用權益法進行列賬之財務資料概述如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動資產	49,484	49,506
非流動資產	-	-
流動負債	(2,392)	(2,409)
資產淨值	47,092	47,097
本集團應佔合營企業之資產淨值	47,092	47,097
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
總收益	-	-
其他收入	-	4,043
開支	(5)	(5)
稅項	-	(667)
稅後(虧損)溢利	(5)	3,371
本集團應佔合營企業之業績	(5)	3,371

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 22. 應收賬款及其他應收款項

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收賬款	(a)	10,426	9,200
減：撥備		-	-
		10,426	9,200
收購豐隆環球有限公司(「豐隆」)之已付按金	(b)	107,000	-
收購物業、廠房及設備之已付按金	(c)	19,009	-
招標之已付按金	(d)	37,406	-
保養本集團重慶物業之付款	(e)	32,419	33,248
墊付物業管理費		8,728	8,951
墊款予一名第三方	(f)	192,408	-
其他應收款項、預付款項及按金		13,544	21,709
		410,514	63,908
		420,940	73,108

附註：

### (a) 應收賬款

給予本集團應收賬款之信貸期一般介乎30至120日。於報告期完結日已扣除呆賬撥備之應收賬款之賬齡分析(按發票日期呈列)如下。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
三個月以下	2,681	2,398
四至六個月	2,681	2,398
六個月以上	5,064	4,404
總計	10,426	9,200

本集團並未就該等結餘持有任何抵押品。

## 22. 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

### (a) 應收賬款(續)

已逾期但無減值之應收賬款賬齡

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
逾期：		
三個月以下	2,774	2,398
四至六個月	2,831	2,006
總計	5,605	4,404

逾期但未減值之應收賬款為多名在本集團內擁有良好往績記錄之獨立客戶。根據過往經驗及該等客戶之財政狀況，管理層相信由於該等結餘並無令信貸質素產生重大變動及仍可悉數收回，故毋須就此作出減值撥備。

未逾期且並無減值之應收賬款與無近期拖欠記錄之客戶有關。

### (b) 收購豐隆之已付按金

於二零一四年十二月三十一日，107,000,000港元指收購豐隆全部股本之可退還已付按金，詳情載於附註35(b)。

### (c) 收購物業、廠房及設備之已付按金

於二零一四年十二月三十一日，約人民幣15,246,000元(相當於19,009,000港元)指向一名獨立第三方長春奧祥達電子產品經銷處(「奧祥達」)收購電腦系統之已付按金。根據本集團與奧祥達訂立之資產收購協議及相關補充協議，奧祥達同意倘奧祥達未能根據各協議向本集團交付電腦系統，則會向本集團退回全部款項。

### (d) 招標之已付按金

於二零一四年十二月三十一日，人民幣30,000,000元(相當於約37,406,000港元)指就收購位於中國珠海之物業之可退還已付按金。於二零一四年十二月三十一日後，本集團競投落敗，預期有關款項將於二零一五年五月三十一日或之前退回予本公司。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 22. 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

### (e) 維修重慶物業之付款

於二零一四年十二月三十一日，人民幣26,000,000元(相當於約32,419,000港元)(二零一三年：人民幣26,000,000元，相當於33,248,000港元)指就本集團重慶物業之物業維修向新佳俊支付之款項。新佳俊乃本集團重慶物業之物業管理經理。根據本集團與新佳俊於二零一五年一月八日訂立之協議，新佳俊同意於二零一五年八月三十一日或之前向本集團退回未動用款項(如有)，或有關款項將用作抵銷本集團結欠新佳俊之其他借貸人民幣110,000,000元(相當於約137,157,000港元)(見附註25(b))(如適用)。

### (f) 墊款予第三方

於二零一四年十二月三十一日，約人民幣154,311,000元(相當於192,408,000港元)指墊付予新佳俊之無抵押免息款項。有關款項並無固定還款期。其中約150,000,000港元之款項指轉讓予新佳俊之資金，乃用作提早償還中國金融機構授予之新佳俊貸款(定義見附註25(b))，詳情載於附註25(b)。誠如附註40(b)所闡述，根據盛明國際及梁先生之承諾契據，盛明國際及梁先生承諾及保證償付墊付予新佳俊之款項192,408,000港元。因此，本公司董事認為本集團可向新佳俊全數收回款項，因此，截至二零一四年十二月三十一日止年度並無確認任何減值。

## 23. 已抵押銀行結餘及銀行結餘及現金

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已抵押銀行結餘	(a)	157,731	140
銀行結餘及現金	(b)	149,576	41,283
		<b>307,307</b>	41,423

附註：

- (a) 已抵押銀行結餘約157,731,000港元(二零一三年：140,000港元)已抵押予銀行，以獲取銀行貸款及其他應付款項。有抵押銀行結餘按年利率0.385%(二零一三年：年利率0.35%)計息。有抵押銀行結餘將於相關銀行貸款結清時獲解除。由於有抵押銀行結餘預期於一年內獲解除，故被分類為流動資產。
- (b) 於二零一四年十二月三十一日，為數約25,166,000港元(二零一三年：21,779,000港元)之結餘存放於中國之銀行。中國之境外匯款受中國政府頒佈之外匯限制所規限。於兩個年度內，銀行結餘乃根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。

## 24. 其他應付款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付工程款項、其他應付款項、應付費用及其他	268,945	120,597
透過收購一家附屬公司收購無形資產之尚未支付代價(附註19)	10,000	10,000
已收取之可退還按金	95,743	108,173
已收取之預付租金	10,730	42,735
出售附屬公司之已收按金(附註31(a))	-	101,000
	<b>385,418</b>	382,505

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 25. 貸款

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
有抵押銀行貸款	(a)	<b>688,475</b>	813,185
其他貸款			
— 有抵押	(b)	<b>137,157</b>	8,056
— 無抵押	(c)	—	7,673
		<b>137,157</b>	15,729
無抵押債券	(d)	<b>74,719</b>	4,000
		<b>900,351</b>	832,914
賬面值須按以下年期償還：			
一年內，或按要求		<b>249,377</b>	106,522
一年後但兩年內		<b>124,688</b>	161,125
兩年後但五年內		<b>445,525</b>	496,150
五年後		<b>65,590</b>	52,593
		<b>885,180</b>	816,390
毋須於報告期末起計一年內償還惟載有條款 須要求時償還並於流動負債列示之貸款 之賬面值		<b>15,171</b>	16,524
		<b>900,351</b>	832,914
減：流動負債項下所示須於一年內償還之數額		<b>(264,548)</b>	(123,046)
		<b>635,803</b>	709,868



## 25. 貸款(續)

附註：

(a) 有抵押銀行貸款

所有銀行貸款均以賬面總值為2,118,340,000港元(二零一三年：3,003,655,000港元)之租賃土地及樓宇以及投資物業作為抵押。此外，銀行貸款488,974,000港元(二零一三年：690,423,000港元)乃由梁先生提供擔保。於二零一三年十二月三十一日，人民幣96,000,000元之銀行貸款(相當於約122,762,000港元)乃由本公司一家關連公司珠海口岸提供擔保。

銀行貸款按下列利率計息：	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年利率6.77%(二零一三年：7.2%)，乃參考中國人民銀行(「中國人民銀行」)所報銀行貸款基準利率上調10%之浮動利率，並須於二零一八年十二月二十日前分期償還	299,252	358,056
年利率9%(二零一三年：9.6%)，乃參考中國人民銀行所報銀行貸款基準利率上調50%之浮動利率，並須於二零一八年五月三十日前分期償還	174,551	198,196
香港銀行同業拆息加年利率1.5%(二零一三年：1.5%)，以年利率港元最優惠借貸利率減1.5%(二零一三年：1.5%)為上限，並須於二零二五年二月二十六日前分期償還	15,171	16,524
年利率9.6%，乃參考中國人民銀行所報銀行貸款基準利率上調50%之浮動利率，並須於二零一七年九月十八日前分期償還(下文附註)	-	117,647
年利率7.86%，乃參考中國人民銀行所報銀行貸款基準利率上調20%之浮動利率，並須於二零二零年十二月二十一日前分期償還	-	122,762
年利率8%，並須於二零一七年七月二十四日前分期償還	199,501	-
	<b>688,475</b>	<b>813,185</b>

附註：截至二零一四年十二月三十一日止年度，於出售力昇發展集團時不再確認銀行貸款，詳情載於附註31(a)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 25. 貸款(續)

附註：(續)

### (b) 有抵押其他貸款

根據本集團與新佳俊於二零一四年八月二十七日訂立之信託貸款協議，新佳俊代表本集團向一家中國金融機構新增貸款人民幣110,000,000元(相當於約137,157,000港元)(「新佳俊貸款」)。新佳俊貸款按年利率9%計息，並須於二零一五年十月二十七日或之前償還。有關貸款乃以本集團於報告期末賬面值約為255,768,000港元之重慶物業作為抵押。於二零一四年十一月，本公司將人民幣120,000,000元(相當於約150,000,000港元)之款項轉予新佳俊，有關款項代表新佳俊貸款之本金及利息，乃用作提早償還中國金融機構授予之新佳俊貸款。然而，提早償還新佳俊貸款一事尚未獲得中國金融機構同意，因此，該150,000,000港元之款項乃入賬列作本公司墊付予新佳俊之款項，並於二零一四年十二月三十一日之本公司綜合財務狀況表內計入本集團之應收賬款及其他應收款項(見附註22(f))。於二零一四年十二月三十一日，新佳俊貸款之未償還結餘為人民幣110,000,000元(相當於約137,157,000港元)。

於二零一三年十二月三十一日，有關款項指本集團獲多名獨立第三方授予之有抵押其他貸款，有關貸款按每月利率1%至3%計息。有關款項已於截至二零一四年十二月三十一日止年度期間悉數償還。

### (c) 無抵押其他貸款

於二零一三年十二月三十一日，有關款項指本集團獲多名獨立第三方授予之無抵押其他貸款，有關貸款按每月利率5%計息。有關款項已於截至二零一四年十二月三十一日止年度期間悉數償還。

### (d) 無抵押債券

於二零一四年十二月三十一日，有關款項指本集團發行予多名獨立第三方之無抵押債券，有關債券按年利率介乎5%至6%計息，並於三至七年到期。

## 26. 應付一位關連人士款項、應收(付)一位股東款項及應付一家合營企業款項

### (a) 應付一位關連人士款項

應付一位關連人士款項指盛明國際墊付之款項，乃為無抵押、免息並須於要求時償還。本公司控股股東兼前董事梁先生擁有盛明國際全部股本。

## 26. 應付一位關連人士款項、應收(付)一位股東款項及應付一家合營企業款項(續)

### (b) 應收(付)一位股東款項

應付一位股東款項指梁先生墊付之款項，乃為無抵押、免息並須於要求時償還。

於年內應收梁先生之最高款項，以及於二零一四年一月一日及二零一四年十二月三十一日之款項如下：

姓名	關係	於		
		二零一四年 十二月 三十一日 千港元	於年內 尚未償還之 最高款項 千港元	於 二零一四年 一月一日 千港元
梁先生	本公司控權股東兼前董事	-	19,477	-

### (c) 應付一家合營企業款項

應付一家合營企業款項指盛明珠海墊付之款項，乃為無抵押、免息並須於要求時償還。

## 27. 可轉換票據及衍生金融工具

於二零一一年七月七日，本公司發行面值約502,521,000港元之零票息可轉換票據(「第一批可轉換票據」)，作為向利華投資發展有限公司(「利華」，由梁先生全資實益擁有之公司)收購帝景摩爾管理及其控股公司與附屬公司(「被收購集團」)之部份代價。被收購集團主要持有重慶物業以及其他資產及負債。第一批可轉換票據以港元計值。第一批可轉換票據賦予持有人於第一批可轉換票據發行日期起計滿六個月之日至其結算日二零一六年七月六日(即其發行日期滿五週年之日)期間內任何時候，按換股價每股可換股股份0.128港元(或會因若干事件而調整)以500,000港元之倍數轉換為本公司普通股。截至二零一四年十二月三十一日止年度期間，第一批可轉換票據持有人按換股價每股0.128港元將全部第一批可轉換票據轉換為390,625,000股每股面值0.05港元之本公司普通股份(二零一三年：998,280,000股)。

於二零一四年十月二十八日，本公司發行本金總額為261,500,000港元之港元可轉換票據(「二零一四年可轉換票據」)。二零一四年可轉換票據賦予持有人可於發行二零一四年可轉換票據日期後至二零一六年四月二十七日屆滿日期(即其發行日期後十八個月)止，隨時按換股價每股可換股股份0.183港元(或會因若干事件而調整)以100,000港元之倍數轉換為本公司普通股。於轉換時將予發行及配發之股份須在各方面互相及與本公司於該配發及發行日期之所有其他已發行普通股享有同等權益。倘票據尚未轉換，彼等將於二零一六年四月二十七日按相當於未償還可轉換票據本金額100%之贖回金額贖回。按年利率5%計算之利息將於二零一六年四月二十七日之到期日支付。截至二零一四年十二月三十一日止年度期間，二零一四年可轉換票據持有人按換股價每股0.183港元將部份二零一四年可轉換票據轉換為991,803,280股每股面值0.05港元之本公司普通股份。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 27. 可轉換票據及衍生金融工具(續)

於報告期末，第一批可轉換票據及二零一四年可轉換票據乃由本公司董事經參考與本集團概無關連之獨立專業估值師中誠達發出之估值報告進行估值。

第一批可轉換票據及二零一四年可轉換票據本金額於初步確認時分為純粹債務部分、嵌入式換股權及提前贖回權。債務部分於綜合財務狀況表確認為非流動負債(第一批可轉換票據及二零一四年可轉換票據持有人不得要求本公司於可轉換票據到期前清償可轉換票據)。嵌入式換股權於綜合財務狀況表確認為流動負債。嵌入可轉換票據之提前贖回權於綜合財務狀況表確認為流動資產。

於初步確認時，債務部分按公平值計量，其後按攤銷成本計量。債務部分之實際利率為17.66%(二零一三年：13.3%)。嵌入式換股權及提前贖回權按公平值計量，其公平值變動於損益確認。

年內可轉換票據之債務部分及衍生部分之變動載列如下：

	債務部分 千港元	衍生金融 負債－ 嵌入式 換股權 千港元	衍生金融 資產－ 提前贖回權 千港元	總計 千港元
於二零一三年一月一日	113,543	97,528	(30,852)	180,219
利息支出(附註10)	5,060	–	–	5,060
轉換為普通股(附註32)	(82,111)	(70,099)	22,175	(130,035)
公平值變動(收益)虧損	–	(9,390)	2,838	(6,552)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	36,492	18,039	(5,839)	48,692
年內發行可轉換票據	212,669	75,926	(34,233)	254,362
利息支出(附註10)	12,830	–	–	12,830
轉換為普通股(附註32)	(194,978)	(62,730)	26,023	(231,685)
公平值變動虧損	–	4,545	1,459	6,004
於二零一四年十二月三十一日	67,013	35,780	(12,590)	90,203

於二零一四年十二月三十一日，本公司之尚未行使二零一四年可轉換票據約為67,013,000港元。於二零一四年十二月三十一日，於悉數轉換尚未行使之二零一四年可轉換票據後，本公司將按換股價每股0.183港元發行437,158,470股每股面值0.05港元之本公司普通股份。於二零一四年十二月三十一日後，全部尚未行使之二零一四年可轉換票據已按換股價每股0.183港元全數轉換為437,158,470股每股面值0.05港元之本公司普通股份。

## 27. 可轉換票據及衍生金融工具(續)

衍生金融資產及負債之公平值按二項式模型計算。模型之輸入數據如下：

	二零一四年可轉換票據		第一批可轉換票據
	二零一四年 十二月三十一日	二零一四年 十月二十八日	二零一三年 十二月三十一日
股價	0.22港元	0.239港元	0.128港元
換股價	0.183港元	0.183港元	0.128港元
預期波幅(附註(a))	63.7%	58.82%	48.32%
預計年期(附註(b))	1.33年	1.5年	2.52年
無風險利率(附註(c))	0.273%	0.178%	0.503%

附註：

- (a) 預期波幅乃計算本公司股價過往波動後釐定。
- (b) 預計年期為可轉換票據之預計餘下年期。
- (c) 無風險利率乃參考香港外匯基金票據及債券孳息率後釐定。

## 28. 遞延稅項負債

以下為本年度及過往年度已確認主要遞延稅項負債及其變動：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	<b>379,204</b>	467,349
出售附屬公司時終止確認	<b>(65,463)</b>	-
自綜合損益表抵減(附註11)	<b>(113,055)</b>	(101,769)
匯兌調整	<b>(1,085)</b>	13,624
於十二月三十一日	<b>199,601</b>	379,204

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度之遞延稅項負債乃來自本集團投資物業公平值變動。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 29. 或然代價撥備

誠如附註27所述，就透過收購被收購集團而收購淨資產而言，或然代價撥備指可轉換票據（「第二批可轉換票據」及「第三批可轉換票據」）於收購日之或然代價公平值，該等可轉換票據將於就被收購集團於二零一一年二月二十七日簽訂之收購協議（「收購協議」）及於二零一一年五月十九日簽訂之補充協議（「補充協議」）規定達成若干條件後由本公司發行，作為交換被收購集團所轉讓之部份代價。

或然代價撥備被分類為金融負債，原因是其源自一項將或可以本公司本身之股本工具結算之合約，並為一項將或可以固定金額現金或另一金融資產代替該實體本身固定數目之股本工具以外方式結算之衍生工具。該金額其後將按公平值計量，而其公平值變動於損益確認。

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，或然代價撥備乃由本公司董事經參考中誠達發出之估值報告進行估值。

第二批可轉換票據及第三批可轉換票據之發行有待達成以下條件：

總面值為150,350,000港元之第二批可轉換票據將於重新開發項目竣工後發行。該重新開發項目主要為位於重慶物業之地庫二層至7樓之擴建翻新工程，於收購被收購集團時收購，額外建築面積10,773.43平方米經有關中國監管當局批准（「擴建工程」），且已就擴建工程悉數支付土地溢價，而被收購集團在根據適用法律、規則及規例領取所有有效房地產擁有權證書時並無遇到法律障礙。於二零一一年五月十九日，本集團、利華及梁先生訂立補充協議，據此利華及梁先生同意及承諾就擴建工程支付超出實際土地溢價之金額人民幣7,110,463.80元（「土地溢價超出金額」），而倘利華及梁先生未能根據補充協議之條款支付土地溢價超出金額或其任何部分，本集團將有權代其支付以上金額，並從以發行第二批可轉換票據方式支付之代價中扣除相當於該土地溢價超出金額或本集團已付之任何部分金額。

誠如附註18所述，於二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日期間，被收購集團訂立買賣協議，向1,267名買方出售重慶物業之地庫一層總建築面積14,606.48平方米。據此已就買賣協議收取買方之按金。

然而，被收購集團無法登記相關物業轉讓，而有關法定業權無法轉讓予買方。

因此，自二零零七年起，被收購集團管理層就取消買賣協議與該等買方展開磋商。截至二零一四年十二月三十一日，964名買方簽訂取消協議，而餘下303名買方仍就取消買賣協議之可能性與被收購集團進行磋商。

## 29. 或然代價撥備(續)

根據收購協議，利華及梁先生已共同及個別地同意並向本集團承諾，彼等須在可行情況下盡快且於收購完成日期滿兩週年之日前促使取消買賣協議。有關取消須按本集團批准之有關條款及條件進行(「承諾」)。全數面值為79,540,000港元之第三批可轉換票據將於本集團信納利華及梁先生將作出之承諾已獲達成後予以發行。

有關買賣協議之商場有關部分有待退還之原購入價及遞延稅項負債將由帝景摩爾管理承擔。利華及梁先生將就根據取消合約(不論於收購完成之前或之後訂立)將退還予買方超出商場有關部分原購入價之任何金額作出彌償保證。倘利華及梁先生未能於收購完成日期滿兩週年前遵從承諾，利華不得收取，而本集團須完全解除及免除其支付為數79,540,000港元之部分代價之責任，代價須視作已減少79,540,000港元之金額。

截至二零一三年十二月三十一日止年度期間，由於利華及梁先生於屆滿日期前未能履行承諾，因此第三批可轉換票據經已註銷。約49,655,000港元之款項已不再確認為或然代價款項，並於綜合損益表之「不再確認或然代價」中確認。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	<b>144,564</b>	213,952
不再確認或然代價	-	(49,655)
公平值變動	<b>115,353</b>	(19,733)
於十二月三十一日	<b>259,917</b>	144,564

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 29. 或然代價撥備(續)

或然代價撥備之公平值按二項式模型計算。模型之輸入數據如下：

	二零一四年	二零一三年
股價	<b>0.220港元</b>	0.128港元
換股價	<b>0.128港元</b>	0.128港元
預期波幅(附註(a))	<b>57.18%</b>	62.370%
預計年期(附註(b))	<b>5.75年</b>	6年
無風險利率(附註(c))	<b>1.541%</b>	1.646%

附註：

- (a) 預期波幅乃計算本公司股價過往波動後釐定。
- (b) 預計年期為第二批可轉換票據之預計餘下年期。
- (c) 無風險利率乃參考香港外匯基金票據及債券孳息率後釐定。

本公司董事認為，根據本公司管理層對發行該等可轉換票據現時狀況之最佳估計，第二批可轉換票據將於二零一五年九月三十日發行。

## 30. 資產抵押

下列賬面值之資產已抵押，以作為本集團取得之一般銀行融資或本集團及獨立第三方貸款(見附註25)之擔保：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
租賃土地及樓宇(附註17)	<b>28,340</b>	29,231
投資物業(附註18)	<b>2,090,000</b>	2,974,424
銀行結餘(附註23)	<b>157,731</b>	140
	<b>2,276,071</b>	3,003,795

此外，截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已抵押其全資擁有附屬公司新華智青有限公司之全部股權，作為本集團獲授銀行融資21,500,000港元(二零一三年：21,500,000港元)之擔保。



## 31. 出售附屬公司

截至二零一四年十二月三十一日止年度期間，本公司有下列重大出售附屬公司：

	附註	千港元
出售力昇發展集團之虧損	(a)	(33,370)
出售Liberal Supply集團之收益	(b)	14,998
出售附屬公司之虧損，淨額		(18,372)

附註：

### (a) 出售力昇發展有限公司(「力昇發展」)

根據本公司於二零一三年九月十七日之公佈，於同日，本公司與獨立第三方Precious Sky Limited(「Precious Sky」)訂立有條件買賣協議(「力昇發展出售協議」)，據此，Precious Sky有條件地同意向本公司購買，及本公司有條件地同意向Precious Sky出售力昇發展之全部已發行股本連同力昇發展及其附屬公司(「力昇發展集團」)結欠本公司之淨款項，代價為人民幣150,000,000元(可予調整)(「力昇發展出售事項」)。本公司前全資附屬公司力昇發展乃一家於香港註冊成立之私人有限公司。力昇發展集團之主要資產為位於中國之物業。根據力昇發展出售協議，Precious Sky將以下列方式支付代價人民幣150,000,000元：-

- (i) 人民幣30,000,000元乃於簽訂力昇發展出售協議時以現金支付作為第一筆付款(「第一筆付款」)；
- (ii) 人民幣50,000,000元乃於二零一三年十二月十日以現金支付作為第二筆付款(「第二筆付款」)；及
- (iii) 人民幣70,000,000元(可予調整)乃於二零一四年二月二十八日或之前以現金支付作為第三筆付款(「第三筆付款」)。

本公司董事認為，於力昇發展出售事項完成後，力昇發展出售事項之所得款項可為本集團提供額外資金資源，以提升流動資金及本集團可更佳善用資源於本集團現有項目，從而加強本集團之財務狀況。

截至二零一三年十二月三十一日止年度期間，本公司已收取第一筆付款及第二筆付款人民幣80,000,000元(相當於101,000,000港元)，並已計入本公司二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表之本集團其他應付款項內(見附註24)。

力昇發展出售事項已於二零一四年二月二十八日完成，有關代價已調整為人民幣146,800,000元(相當於186,665,000港元)。

上述詳情載於本公司日期為二零一三年九月十七日、二零一三年十月九日及二零一四年二月二十八日之公佈及本公司日期為二零一三年十月二十五日之通函內。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 31. 出售附屬公司(續)

(a) (續)

已收代價	千港元
於截至二零一三年十二月三十一日止年度以現金及現金等值項目收取之第一筆付款及第二筆付款之代價(附註24)	101,000
於截至二零一四年十二月三十一日止年度以現金及現金等值項目收取之第三筆付款之代價	85,665
已收代價總額	186,665
失去控制權之資產及負債分析	千港元
物業、廠房及設備	111
投資物業	436,868
應收賬款及其他應收款	1,568
銀行結餘及現金	167
其他應付款	(18,217)
貸款	(116,161)
遞延稅項負債	(65,463)
出售淨資產	238,873
出售附屬公司虧損	千港元
已收代價	186,665
因失去對力昇發展集團之控制權而從權益重新分類至損益之附屬公司淨資產之累計匯兌差額	31,968
出售淨資產	(238,873)
出售之中國稅項撥備	(13,130)
出售力昇發展集團之虧損	(33,370)
出售附屬公司淨現金流入	千港元
於截至二零一四年十二月三十一日止年度已收之現金及現金等值項目之代價	85,665
減：出售之銀行結餘及現金	(167)
出售力昇發展集團之淨現金流入	85,498

## 31. 出售附屬公司(續)

### (b) 出售Liberal Supply Limited(「Liberal Supply」)

於二零一四年十月三十一日，本公司與獨立第三方Archangel Pearl Limited(「Archangel Pearl」)訂立有條件買賣協議，據此，Archangel Pearl有條件地同意向本公司購買，及本公司有條件地同意向Archangel Pearl出售Liberal Supply之全部已發行股本，連同Liberal Supply及其附屬公司(「Liberal Supply集團」)結欠本公司之淨款項，代價為15,000,000港元(「Liberal Supply出售事項」)。本公司前全資附屬公司Liberal Supply乃於英屬處女群島註冊成立之私人有限公司。Liberal Supply集團之主要資產為位於中國一幅土地之土地使用權以及若干物業、廠房及設備，並已於過往年度全數減值及撇銷。Liberal Supply出售事項已於二零一四年十一月二十一日完成。

已收代價	千港元
已收之現金及現金等值項目之代價總額	15,000
失去控制權之資產及負債分析	千港元
預付款項	2
預付租賃款項(下文附註)	-
物業、廠房及設備(附註17)	-
出售淨資產	2
出售附公司收益：	千港元
已收代價	15,000
出售淨資產	(2)
出售Liberal Supply集團之收益	14,998
出售附屬公司淨現金流入：	千港元
以現金及現金等值項目收取之現金代價及 出售Liberal Supply集團之淨現金流入	15,000

附註：Liberal Supply集團之預付租賃款項已於過往年度悉數減值及撇減。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 32. 股本

	二零一四年			二零一三年		
	股份數目	每股 港元	金額合計 千港元	股份數目	每股 港元	金額合計 千港元
法定						
每股面值0.05港元之普通股	60,000,000,000	0.05	3,000,000	60,000,000,000	0.05	3,000,000
已發行及繳足						
於一月一日	11,842,647,390	0.05	592,132	10,844,367,390	0.05	542,218
發行新股	1,382,428,280	0.05	69,121	998,280,000	0.05	49,914
於十二月三十一日	13,225,075,670	0.05	661,253	11,842,647,390	0.05	592,132

截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度，本公司法定及已發行股本之變動如下：

誠如附註27所披露，於截至二零一四年十二月三十一日止年度，因第一批可轉換票據約47,991,000港元（二零一三年：130,035,000港元）及二零一四年可轉換票據約183,694,000港元（二零一三年：無）獲轉換而發行普通股總數1,382,428,280股（二零一三年：998,280,000股），面值約為69,121,000港元（二零一三年：49,914,000港元）。

新股份與現有股份於各方面享有同等地位。

## 33. 關連人士交易

- (a) 除綜合財務報表其他地方所披露者外，截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，本集團曾與其關連人士訂立下列交易：
- (i) 於二零一四年十二月三十一日，梁先生為償還銀行貸款488,974,000港元（二零一三年：690,423,000港元）向銀行作出個人擔保。
  - (ii) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度，珠海口岸提供公司擔保，以擔保盛明珠海向保利三好作出35,000,000港元貸款之可收回性，該貸款將於二零一七年七月一日到期。有關貸款已於截至二零一三年十二月三十一日止年度期間悉數償還予盛明珠海及有關擔保已於其後獲解除。
  - (iii) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，珠海口岸為償還銀行貸款人民幣100,000,000元（相等於約127,877,000港元）向銀行作出公司擔保。有關銀行貸款已於截至二零一四年十二月三十一日止年度期間悉數償還。
  - (iv) 根據一份由本集團一家全資擁有之附屬公司新華智青有限公司（「新華」）與麥順興（本公司董事梁惠欣之母）於二零一四年三月十一日簽署之租賃協議，新華同意以每月租金50,000港元向麥順興租賃其擁有一項物業，租期由二零一四年一月一日至二零一五年十二月三十一日。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，已付麥順興之租金總額為600,000港元（截至二零一三年十二月三十一日止年度：無）。

### 33. 關連人士交易 (續)

(b) 本集團董事及本公司主要管理人員之報酬：

主要管理人員之薪酬(包括已付本公司董事(於附註13披露)及最高薪僱員(於附註14披露)之款項)如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	4,461	5,478
退休福利計劃供款	33	30
	<b>4,494</b>	<b>5,508</b>

本公司董事及主要行政人員之薪酬由薪酬委員會經考慮個人表現及市場趨勢而釐定。

### 34. 主要非現金交易

本年度之主要非現金交易如下：

- (a) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，預付款項46,547,000港元撥充資本化於中國重新開發之投資物業。
- (b) 於二零一一年七月七日，本公司完成收購被收購集團之淨資產，代價1,393,266,000港元，當中721,709,000港元透過按每股面值0.165港元發行4,373,997,292股本公司代價股份清償，而451,732,000港元透過發行第一批可轉換票據清償。餘下結餘219,825,000港元(即或然代價撥備)透過發行第二批可轉換票據及第三批可轉換票據清償，惟於收購完成日期尚未結清。截至二零一三年十二月三十一日止年度，第三批可換股票據已因到期而註銷。透過發行第二批可轉換票據清償之或然代價撥備於二零一四年十二月三十一日之未清償款項為259,917,000港元(二零一三年：144,564,000港元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 35. 承擔

### (a) 經營租賃承擔

#### 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排於往後一至十九年(二零一三年：一至二十年)向有承擔之租戶及經營者出租其投資物業及有權收取特許費。該等租約之條款亦要求租戶及經營者支付保證按金。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約可於下列期限收取之未來最低租金收入總額如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	<b>29,709</b>	37,391
第二至五年	<b>133,526</b>	140,050
五年以上	<b>420,091</b>	494,794
	<b>583,326</b>	672,235

按持續基準，投資物業租賃及收取特許費之權利預期可產生約0.80%至21.13%(二零一三年：0.95%至20.44%)之租金收益。

#### 本集團作為承租人

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約須於下列期限支付之未來最低租金付款總額如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	<b>600</b>	52

經營租賃款項乃指本集團就若干辦公室物業應付之租金。經磋商之租約平均為期一年(二零一三年：一年)，租金平均每一年(二零一三年：每一年)釐定一次。

## 35. 承擔(續)

### (b) 資本承擔

根據本公司日期分別為二零一四年十一月十三日之公佈及二零一五年三月九日之通函，於二零一四年十一月十三日，本公司之全資附屬公司裕濤有限公司(「裕濤」)與本公司之控股股東梁先生訂立收購協議(「收購協議」)，據此，裕濤同意向梁先生收購豐隆及其附屬公司(統稱「豐隆集團」)之全部股本，代價為535,000,000港元。豐隆乃一家於塞舌爾共和國註冊成立之私人有限公司，豐隆集團持有一幅位於中國廣東省西樵鎮面積為86,938平方米之商用土地及建於該土地上建築面積為2,576.14平方米之樓宇。根據收購協議，代價535,000,000港元將以下列方式支付：

- (i) 一筆為數107,000,000港元之可退還按金已於簽訂收購協議時支付；及
- (ii) 餘額428,000,000港元將由本公司向梁先生發行承兌票據之方式支付。

截至二零一四年十二月三十一日止年度期間，本集團已付按金107,000,000港元，有關款項已計入本公司於二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表之本集團應收賬款及其他應收款項內(附註22(b))。

於二零一四年十二月三十一日，本公司就收購豐隆有資本承擔約428,000,000港元。

上述收購已於二零一五年四月一日舉行之股東特別大會上獲本公司股東批准，收購之詳情分別載於本公司日期為二零一四年十一月十三日之公佈及日期為二零一五年三月九日之通函內。

## 36. 退休福利計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例的規定設立一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃乃為於香港僱傭條例之司法權區內受僱之僱員而設。強積金計劃為由獨立受託人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員均須按照僱員相關入息之5%向強積金計劃作出供款，但每月相關入息上限為25,000港元。強積金計劃之供款即時歸屬。已付或應付之強積金計劃供款於損益表中扣除。

本集團於中國附屬公司之僱員按中國法規規定參與由市政府管理之國家資助退休計劃，該等附屬公司按國家資助之退休計劃為僱員退休福利作出強制性供款。該等中國附屬公司按合資格僱員薪金之某一百分比供款，有關供款於損益表中扣除。本集團對由中國市政府管理之國家資助退休計劃供款後毋須承擔其退休責任。

本集團並無為其香港及中國以外之附屬公司之員工設立其他退休金計劃。本公司董事認為，於二零一四年十二月三十一日，本集團對於其僱員之退休方面並無重大或然負債。

自綜合損益表中扣除之總成本約80,000港元(二零一三年：76,000港元)乃指本集團就該等計劃於本會計期間應付之供款。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 37. 主要附屬公司

本集團於二零一四年十二月三十一日之主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／註冊 及經營所在地	已發行及 繳足股本／ 註冊資本詳情	本公司間接 持有之擁有權及 表決權比例		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
環球動力發展有限公司(「環球動力」) (附註(a))	香港	4港元(股份)	-	100%	投資控股
力昇發展有限公司(附註(b))	香港	1港元(股份)	-	100%	投資控股
新華智青有限公司	香港	2港元(股份)	100%	100%	投資控股
Seekerland Investments Limited	香港	2港元(股份)	100%	100%	投資控股
哈爾濱環球動力置業有限公司(附註(c))	中國	人民幣65,000,000元 (繳足註冊資本)	-	100%	物業租賃
珠海市百力行酒店管理有限公司	中國	人民幣1,000,000元 (繳足註冊資本)	100%	100%	經營權租賃
帝景摩爾管理	中國	人民幣340,000,000元 (繳足註冊資本)	100%	100%	物業開發、 物業買賣及物業租賃

附註：

- (a) 於二零一四年十月三十一日，本集團訂立買賣協議以出售其於Liberal Supply集團100%股權，有關出售已於二零一四年十一月二十一日完成，詳情於附註31(b)披露。
- (b) 於二零一三年九月，本集團訂立買賣協議以出售其於力昇發展集團的100%股權予一名獨立第三方。有關出售已於二零一四年二月二十八日完成，詳情於附註31(a)披露。
- (c) 於中國註冊之中外合營企業。該公司之全部股權已根據附註(b)所載之交易出售。

上表載述本集團之主要附屬公司。本公司董事認為，該等公司對本年度業績發揮重要影響或構成本集團大部分之淨資產。本公司董事認為，倘詳述其他附屬公司，將導致提供之資料過於冗長。

於年末或年內任何時間，各附屬公司均無發行任何債務證券。



## 38. 或然負債

如附註18所述，於二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日期間，位於重慶之投資物業若干單位及商舖已根據買賣協議售予獨立第三方。租務代理合約及按揭合約連同買賣協議由買方、帝景摩爾管理及新佳俊一併簽訂。根據租務代理合約之條款，新佳俊須分二十年向買方支付物業購入價10%之保證租金。

根據本集團法律顧問之法律意見，本公司董事認為，本集團對於問題物業可能發生之訴訟(如有)具備有力及有根據之抗辯理據，且本公司董事認為，帝景摩爾管理不會因該可能發生之訴訟(如有)而承受重大之財務虧損，並可佔用及出租問題物業予租戶以賺取租金收入。

於二零一一年二月二十七日，根據利華及梁先生於收購完成日期以本集團為受益人而簽立之彌償保證契約，利華及梁先生將就本集團因收購被收購集團而收購之投資物業及由於收購完成日期或之前經營被收購集團而產生或累計針對本集團之任何糾紛及訴訟(不論於收購完成之前或之後展開)而承受之一切成本，向本集團提供彌償保證(「經彌償負債」)。

另外，於二零一一年五月十九日，珠海口岸訂立承諾以支付上述經彌償負債，惟以梁先生根據其為帝景摩爾管理為受益人而簽立之彌償保證協議之責任尚未清償令帝景摩爾管理可能蒙受之有關虧損、負債及開支為限。

鑑於上文所述，本公司董事認為可能發生之訴訟(如有)將不會對本公司之財務狀況造成任何重大財務影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 39. 本公司財務狀況表

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司權益	(a)	<b>2,180,110</b>	1,779,135
<b>流動資產</b>			
預付款項、按金及其他應收款項		<b>114,349</b>	7,210
衍生金融資產(附註27)		<b>12,590</b>	5,839
銀行結餘及現金		<b>54,126</b>	7
		<b>181,065</b>	13,056
<b>流動負債</b>			
應計款項及其他應付款項		<b>22,864</b>	122,836
應付附屬公司款項	(b)	<b>429,191</b>	115,788
應付一家合營企業款項		<b>49,476</b>	49,503
衍生金融負債(附註27)		<b>35,780</b>	18,039
		<b>537,311</b>	306,166
<b>流動負債淨額</b>		<b>(356,246)</b>	(293,110)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,823,864</b>	1,486,025
<b>資本及儲備</b>			
股本		<b>661,253</b>	592,132
儲備	(c)	<b>760,962</b>	708,837
<b>權益總額</b>		<b>1,422,215</b>	1,300,969
<b>非流動負債</b>			
貸款		<b>74,719</b>	4,000
可轉換票據(附註27)		<b>67,013</b>	36,492
或然代價撥備(附註29)		<b>259,917</b>	144,564
		<b>401,649</b>	185,056
		<b>1,823,864</b>	1,486,025

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 39. 本公司財務狀況表(續)

附註：

(a) 於附屬公司權益

	本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市股份，按成本	25,762	611,132
應收附屬公司款項	2,337,460	2,074,208
	2,363,222	2,685,340
減：減值	(183,112)	(906,205)
	2,180,110	1,779,135

應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

(b) 應付附屬公司款項

應付附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

(c) 儲備

	股份溢價 千港元	繳入盈餘儲備 千港元 (附註)	資本贖回儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一三年一月一日	841,680	115,419	52	(382,643)	574,508
本年度溢利及全面收益總額	-	-	-	54,208	54,208
轉換可轉換票據為股份	80,121	-	-	-	80,121
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	921,801	115,419	52	(328,435)	708,837
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	(110,439)	(110,439)
轉換可轉換票據為股份	162,564	-	-	-	162,564
於二零一四年十二月三十一日	1,084,365	115,419	52	(438,874)	760,962

附註：因本集團重組而於一九八九年產生之繳入盈餘指本公司根據重組計劃配發之股份面值與被收購附屬公司當時綜合資產淨值之差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，繳入盈餘可在若干情況下分派予股東。倘屬以下情況，本公司不得宣派或派付股息或自繳入盈餘作出分派：

- (i) 本公司於作出分派後會或將會無法償還其到期負債；或
- (ii) 本公司資產可變現價值將因此而低於其負債及其已發行股本及股份溢價賬之總和。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 40. 重大報告期後事件

於本公司報告期末後之重大事件如下：

- (a) 於二零一五年三月十日，本公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，內容有關收購Grand Ahead Finance Limited（「Grand Ahead」，連同其附屬公司統稱「Grand Ahead集團」）之全部股權，代價為1,200,000,000港元。Grand Ahead集團主要從事提供證券經紀、證券包銷及配售及財務顧問服務（包括可進行證券及期貨條例項下第1、4、6及9類受規管活動之持牌法團）業務。

代價1,200,000,000港元將以下列方式支付：

- (i) 400,000,000港元透過於完成時向賣方（或其代名人）發行承兌票據之方式支付；
- (ii) 700,000,000港元透過於完成時向賣方（或其代名人）配發及發行代價股份之方式支付；及
- (iii) 100,000,000港元透過於完成時向賣方（或其代名人）發行可轉換票據之方式支付。

有關詳情載於本公司日期為二零一五年三月十日之公佈內。

- (b) 於二零一五年四月八日，盛明國際與梁先生分別實益持有約1,020,549,000股及5,636,969,000股本公司已發行普通股股份，分別代表約7.47%及41.26%本公司已發行普通股股份總額（此後統稱為「股份」）。於二零一五年四月八日，梁先生與盛明國際訂立承諾契據，據此，彼等同意(i)由二零一五年四月八日至二零一六年六月三十日期間向本公司提供無抵押免息貸款融資額度350,000,000港元；(ii)由二零一五年四月八日至二零一六年六月三十日期間向本公司提供財務支援，直至本公司擁有足夠資金應付業務營運及支付到期之財務責任；(iii)承諾及保證收回給予新佳俊墊支款項約192,408,000港元；(iv)使用股份及／或轉換股份讓本公司取得貸款融資，以供本公司達致其營運所需；及(v)於二零一五年四月八日至二零一六年六月三十日期間除上文第(iii)及(iv)項所述之目的外，不得質押及／或出售股份予任何其他人士。

## 五年財務概要

以下為本集團過往五個財政年度之綜合業績、資產及負債概要，乃摘錄自己公佈經審核財務報表，並作出適當重新分類：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>業績</b>					
收益	<b>33,107</b>	31,881	26,702	27,310	24,814
本公司擁有人應佔 (虧損)溢利	<b>(609,856)</b>	(304,086)	16,925	49,824	54,269
<b>資產及負債</b>					
資產總額	<b>2,945,096</b>	3,214,469	3,276,912	3,116,706	543,960
負債總額	<b>(1,987,835)</b>	(1,864,543)	(1,800,018)	(1,999,149)	(246,630)
非控制權益	-	-	-	(4,739)	(4,500)
本公司擁有人應佔權益	<b>957,261</b>	1,349,926	1,476,894	1,112,818	292,830

## 投資物業表

簡述	用途	面積	應佔權益 百分比
中華人民共和國 重慶市南岸區南坪街道 南坪北路8號帝景摩爾 地庫兩層至七樓之若干部份	商業	總面積— 約114,772平方米	100

