

CENERIC (HOLDINGS) LIMITED

新嶺域(集團)有限公司

(在開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 542)

年報 2014



目 錄

公司資料	2
行政總裁報告書	3
管理層討論及分析	5
董事會報告書	8
企業管治報告	14
獨立核數師報告書	27
經審核財務報告	
綜合：	
損益表	29
全面收益表	30
財務狀況表	31
權益變動表	33
現金流量表	34
綜合財務報告附註	36
主要物業表	85
五年財務概要	86

LA PALAZZO HOTEL

執行董事

鄭晞霖(行政總裁)
李志雄
馬爾強(於二零一四年五月一日獲委任)
楊國良
李匡宇(於二零一四年五月一日辭任)

非執行董事

黃振達(於二零一五年一月二十一日調任)

獨立非執行董事

陳凱寧
蘇慧琳
宋逸駿

公司秘書

梁麗嫦 F.C.I.S.

主要往來銀行

交通銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

長青暉勝會計師事務所有限公司
香港九龍尖沙咀東
科學館道1號康宏廣場
南座15樓1507室

香港股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

註冊辦事處

The Offices of Sterling Trust (Cayman) Limited
Caledonian House, 69 Dr. Roy's Drive
P.O. Box 1043, George Town
Grand Cayman KY1-1102
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點

香港上環
干諾道西88號
粵財大廈7樓

本人謹代表董事會欣然提呈本公司及本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報。

財務業績

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得溢利港幣43,700,000元(二零一三年：虧損港幣52,200,000元)。由於本公司竭力於營運層面上轉虧為盈，本集團於二零一四年之本公司權益持有人應佔綜合溢利達港幣45,000,000元(二零一三年：虧損港幣42,600,000元)。本集團於二零一四年溢利主要為(i)於二零一四年四月完成收購附屬公司所產生之議價購買收益；及(ii)本集團於二零一二年出售旅遊業務後重組本集團若干公司所產生之收益。

股息

董事不建議就截至二零一四年十二月三十一日止財政年度派發任何股息(二零一三年：無)。

業務回顧

物業發展分部

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團物業發展分部錄得收入港幣11,400,000元(二零一三年：港幣4,400,000元)，相關經營虧損為港幣2,400,000元(二零一三年：虧損港幣17,000,000元)。

年內，本集團繼續銷售旗下兩個現有項目，即位於中國廣東省中山市之星晨花園(「星辰花園」)及星辰廣場(「星辰廣場」)已竣工待售單位。

於二零一四年十二月三十一日，星辰花園全部住宅單位約99.8%已售出，而星辰廣場全部住宅及商業單位約98.1%已售出。

酒店業務分部

於二零一四年四月，本集團完成收購位於中國茂名市一間酒店(「收購事項」)。自收購事項日期起至二零一四年十二月三十一日，酒店業務分部錄得分授酒店經營權收入港幣85,600,000元及溢利港幣18,200,000元。

展望

展望二零一五年，經濟環境充滿挑戰，可能為香港及中國酒店業及物業市場帶來一個艱鉅之營商環境。

中國酒店業務方面，儘管近期國內消費步伐減慢，但新收購茂名市之一間酒店已開始為本集團產生穩定收入。隨著中國政府實施政策鼓勵消費，消費氣氛持續得以改善。本集團酒店業務收入將會持續。

至於中國物業銷售方面，預期中國會放寬住宅物業限購規定及減息，故本集團之物業銷售將穩步增長。

儘管經濟環境不斷蛻變，本集團一直透過動用現有資源物色全新及有利可圖之投資項目，以擴大對本公司股東之回報。

致謝

本人謹代表董事會，對本公司之尊貴客戶、業務夥伴、往來銀行及股東一直以來的支持致以衷心謝意，同時對管理層及員工於年內所作寶貴貢獻表示感謝。

行政總裁

鄭偉霖

香港，二零一五年三月二十七日

業務概覽

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團總營業額達港幣97,000,000元，二零一三年則為港幣4,400,000元。本集團錄得除稅前溢利港幣32,100,000元，二零一三年則錄得虧損港幣52,200,000元。本集團於二零一四年之本公司擁有人應佔綜合溢利達港幣45,000,000元，而二零一三年則錄得虧損港幣42,600,000元。本集團溢利增加主要源自(i)於二零一四年四月完成收購附屬公司所產生之議價購買收益；及(ii)本集團於二零一二年出售旅遊業務後重組本集團若干公司所產生之收益。而事實上於二零一四年，本集團之營運產生虧損。

物業發展分部

於二零一四年，物業發展分部之銷售額達港幣11,400,000元，而二零一三年則為港幣4,400,000元。二零一四年之分部虧損為港幣2,400,000元，而二零一三年則為虧損港幣17,000,000元。

於二零一四年十二月三十一日，星晨花園住宅單位中約99.8%及星晨廣場全部住宅及商業單位中約98.1%已售出。

董事會對香港及中國之房地產市場持樂觀態度。本集團將繼續專注已竣工未售物業之銷售。

酒店業務分部

於二零一四年四月十四日，本集團完成收購位於中國茂名市一間酒店。酒店業務分部收入主要來自向酒店營運商分授經營權賺取之收入，包括固定費用每月人民幣5,420,000元及相當於酒店營運商所產生每月總收入10%之特許權費。自收購事項日期起至二零一四年十二月三十一日，酒店業務分部錄得分授經營權收入港幣85,600,000元及溢利港幣18,200,000元。

區域分部

年內，本集團並無來自香港之收入，而來自中國其他地區之收入主要與酒店業務及物業發展有關。

財務狀況回顧

概覽

於二零一四年十二月三十一日，非流動資產(主要包括物業、機器及設備、預付土地租賃款、授權及可供出售金融資產)為港幣1,039,400,000元，二零一三年十二月三十一日則為港幣60,500,000元。於二零一四年十二月三十一日之流動資產為港幣159,100,000元，而於二零一三年十二月三十一日則為港幣580,100,000元。於二零一四年十二月三十一日之流動負債為港幣64,500,000元，而於二零一三年十二月三十一日則為港幣53,500,000元。於二零一四年十二月三十一日之非流動負債為港幣492,800,000元，而於二零一三年十二月三十一日則為零。

股本結構、流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團之借貸總額為港幣422,100,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣16,700,000元)。借貸主要包括向一間財務機構之借貸港幣166,600,000元及按攤銷成本計量之債券港幣251,500,000元。於二零一四年十二月三十一日，可供本集團使用但尚未動用之銀行信貸總額為零(二零一三年十二月三十一日：零)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之權益總額為港幣641,100,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣587,100,000元)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為55.0%(二零一三年十二月三十一日：零)。資產負債比率乃按照借貸淨額(借貸總額減現金及現金等值項目與受限制現金總額)除以本集團權益總額為基準計算。於過往年度，本集團之資產負債比率乃按照本集團借貸總額除以權益總額為基準計算。董事會認為二零一四年資產負債比率之計算方法將能更恰當反映本集團之股本結構。

二零一四年十二月三十一日之資產負債比率較二零一三年十二月三十一日有所增加，主要由於收購事項後所帶來之綜合貸款及借貸以及發行兩批債券作為收購事項之部分代價。

作為財政管理之一部分，本集團集中處理本集團所有營運之資金。本集團之外匯風險主要涉及人民幣(來自其酒店業務及於中國中山市之物業單位之銷售)。

資本承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何資本承擔(二零一三年十二月三十一日：港幣445,000,000元)。

管理層討論及分析

或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣1,700,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣1,600,000元)。該等或然負債主要涉及向銀行作出回購擔保，以獲得該等銀行向星晨花園及星晨廣場項目之物業買家提供按揭貸款。董事會認為，該等擔保之公平值實屬微不足道。

抵押本集團資產

於二零一四年十二月三十一日，本集團透過收購事項收購面值為港幣827,300,000元(二零一三年十二月三十一日：零)之租賃土地及樓宇，其中部分已抵押予一間財務機構，作為按揭貸款之抵押品。此外，非流動銀行結餘為港幣1,900,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣2,000,000元)已抵押予多間銀行，作為本集團待售物業買家所獲授按揭貸款之抵押品。有關結餘亦為經營租約業主所獲授銀行擔保之抵押品。

僱員分析

於二零一四年十二月三十一日，本集團受僱員工總數為74人，而於二零一三年十二月三十一日則為58人。作為本集團人力資源政策之一部分，僱員是根據本集團之薪酬及花紅等級一般架構，按本身表現獲得報酬。現時，本集團會繼續推行其整體人力資源培訓及發展計劃，以讓僱員學習所需知識、技能及經驗，應付現時及未來之要求及挑戰。

展望及計劃

展望二零一五年，經濟仍然充滿挑戰，可能為香港及中國帶來一個艱鉅之營商環境。

酒店業務方面，儘管近期中國本地消費步伐減慢，但自從完成收購事項以來，酒店業務已開始為本集團產生穩定收入。管理層預期，酒店業務收入將會持續。

至於物業發展業務方面，預期於二零一五年中國政府會推出房地產政策如放寬限購規定及減息，故本集團之物業銷售將穩步增長。

除上文所述外，管理層一直物色全新及有利可圖之投資項目，以擴大對本公司及其股東之回報。

董事呈報彼等之報告及截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報告。

主要業務

本公司主要業務包括投資控股及提供管理服務。其附屬公司主要從事物業發展及酒店業務投資。主要附屬公司主要業務之詳情載於綜合財務報告附註四十九。

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業績以及本公司及本集團於該日之財務狀況均載於第29至84頁所列綜合財務報告內。

年度內並無宣派任何股息。

財務資料概要

本集團過往五個財政年度之已公佈業績以及資產、負債及非控股權益概要載於第86頁。

物業、機器及設備

本集團於本年度內之物業、機器及設備變動詳情載於綜合財務報告附註十七。

股本

年內，本公司法定或已發行股本概無變動。

儲備

本公司及本集團於本年度內之儲備變動詳情分別載於綜合財務報告附註四十一及綜合權益變動表。

可供分派儲備

根據開曼群島公司法(二零零九年修訂本)計算，於二零一四年十二月三十一日，本公司並無儲備可供現金分派及／或實物分派。

購股權計劃

本公司購股權計劃詳情載於綜合財務報告附註四十六。

主要客戶及供應商

年內，本集團五名最大客戶佔本集團之銷售總額超過98%，而最大客戶佔本集團之銷售總額達88%。年內，本集團五名最大供應商佔本集團之採購總額不足30%。

董事

年度內及截至本報告書日期止本公司董事(「董事」)如下：

執行董事：

鄭暉霖(行政總裁)

季志雄

馬爾強(於二零一四年五月一日獲委任)

楊國良

李匡宇(於二零一四年五月一日辭任)

非執行董事：

黃振達(於二零一五年一月二十一日獲調任)

獨立非執行董事：

陳凱寧

蘇慧琳

宋逸駿

依照本公司章程細則第112條，馬爾強先生將於即將召開之股東週年大會上退任，且符合資格並願意膺選連任。

依照本公司章程細則第106及107條，季志雄先生、蘇慧琳女士及宋逸駿先生將於即將召開之股東週年大會上退任，且符合資格並願意膺選連任。

董事之服務合約

擬於即將召開之股東週年大會上膺選連任之董事並無與本公司訂立不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事之薪酬

於本公司每屆股東週年大會，董事會獲股東授權釐定各董事之酬金。有關酬金乃經參考董事職務、責任及本集團之表現及業績後釐定。

董事於合約之權益

年度內概無董事於本公司或其任何附屬公司所訂立並對本集團業務乃屬重大之任何合約中直接或間接擁有重大權益。

董事於競爭業務之權益

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，根據上市規則，並無執行董事被視為於足以或可能對本集團業務構成競爭之業務中擁有權益。

董事購買股份或債券之權利

除下文「董事於本公司及其相聯法團之證券及債券之權益」所披露者外，年度內任何時間本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，致使本公司董事或彼等各自之配偶或十八歲以下子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

董事於本公司及其相聯法團之證券及債券之權益

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概無於本公司及其相聯法團(符合《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部之界定)之股份、相關股份及債券中，持有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所之權益(包括董事或主要行政人員按證券及期貨條例有關條文被當作或視作持有之權益及淡倉)，以及須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司存置之登記冊，或依據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)規定已知會本公司及聯交所之權益。

董事及高級管理層簡歷

鄭暉霖

鄭先生，現年五十四歲，於二零一三年十一月獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。彼於美國三藩市大學取得工商管理碩士學位，及於加拿大西安大略大學取得文學士學位(行政及商業研究)。彼於企業及投資銀行界、金融及證券、企業管理、企業財務及管理方面擁有逾二十五年經驗，其中超過二十年擔任高級管理職位。彼現為本公司一間附屬公司之總經理。鄭先生現時亦為和協海峽金融集團有限公司之獨立非執行董事，該公司之證券於香港聯合交易所有限公司上市。彼曾擔任比優集團控股有限公司之執行董事。

季志雄

季先生，現年四十六歲，於二零一零年十月獲委任為本公司之執行董事。彼具備逾二十年會計及財務監控經驗。彼持有香港理工大學之會計學學士學位，並為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、香港特許秘書公會會員以及英國特許秘書及行政人員公會會員。季先生目前為國藏集團有限公司及中國三迪控股有限公司之執行董事。季先生亦為香港生命科學技術集團有限公司、奧栢中國集團有限公司、仁瑞投資控股有限公司、中國天然投資有限公司、必瘦站(中國)控股有限公司及利海資源國際控股有限公司之獨立非執行董事。季先生於二零一四年六月退任聯夢活力世界有限公司之執行董事，並於二零一四年九月獲委任為e-Kong Group Limited之執行董事。彼曾任國中控股有限公司之獨立非執行董事。

馬爾強

馬先生，現年六十歲，於二零一四年五月獲委任為本公司之執行董事。彼持有中國社會科學院研究生院之貨幣銀行專業碩士學位及北京師範大學之經濟學學士學位。馬先生於企業管理方面具備豐富經驗。彼現為本公司其中一間附屬公司之項目總監。於加入本公司前，他曾於中國海南省資訊產業局擔任局長一職，於雨潤控股集團有限公司擔任資深副總裁以及於蘇寧環球集團有限公司擔任副總裁。

楊國良

楊先生，現年四十一歲，於二零一零年十月獲委任為本公司之執行董事。彼持有會計專業學士學位，於核數、財務監控、會計、企業發展及業務策略方面具備逾二十年經驗。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。楊先生於二零一四年六月退任香港建屋貸款有限公司之執行董事。彼曾任中國富強金融集團有限公司之執行董事。

黃振達

黃先生，現年四十一歲，於二零一三年十一月獲委任為本公司之執行董事，並已於二零一五年一月調任為本公司之非執行董事。彼於西南政法大學取得本科連讀碩士學位，及於西北大學取得經濟學博士學位。彼亦持有中華人民共和國之執業律師牌照。黃先生於企業及商業方面具備豐富經驗。於加入本公司前，他曾於海航實業集團有限公司擔任主席及總裁助理，專責處理重大投資、風險管控、重特大法律經濟糾紛及投融資合同談判等。

陳凱寧

陳女士，現年四十一歲，於二零一零年十月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼畢業於南澳大利亞大學，獲會計學學士學位，並持有香港理工大學頒授之工商管理碩士學位。彼於核數及會計方面擁有豐富經驗。陳女士為香港會計師公會及澳大利亞會計師公會之會員。陳女士曾任聯夢活力世界有限公司之獨立非執行董事。

蘇慧琳

蘇女士，現年三十四歲，於二零一零年十月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼持有加拿大英屬哥倫比亞大學數學及統計學理學士雙學位及香港大學財務學碩士學位。蘇女士於企業融資界具備逾十年經驗。彼亦是富強金融資本有限公司的負責人員，該公司為可從事《證券及期貨條例》第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團。蘇女士曾任中國東方文化集團有限公司之執行董事。

宋逸駿

宋先生，現年三十六歲，於二零一零年十月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼持有澳洲西悉尼大學理學士學位。宋先生擅長產品研究及內部營運，負責投資者顧問之貿易程序。宋先生曾任大華銀行合規經理及實德證券有限公司營運總監。彼亦為美國全國期貨協會會員。其產品知識及長期創新策略背景使得彼能夠為客戶投資提供獨特及多元化解決方案。宋先生現時為Ayers Alliance Limited及Ayers Alliance Holdings Pty Limited之董事。彼於二零一三年十一月獲委任為澳豐証券香港有限公司之董事，該公司為可進行《證券及期貨條例》第1類及第4類受規管活動之持牌法團。

主要股東及其他人士之權益

於二零一四年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條規定所存置之登記冊所載，擁有本公司股份及相關股份權益之股東如下：

股東姓名／名稱	附註	持有股份及 相關股份數目 (好倉)	佔已發行 股本百分比
Star Advance International Limited (「Star Advance」)	1	560,000,000	28.99%
方承光(「方先生」)	2	560,000,000	28.99%

附註：

- (1) 指Star Advance所持有之560,000,000股股份。
- (2) 方先生被視為透過彼於Star Advance之100%權益而於該等股份中享有權益。

購回、出售或贖回股份

年內，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股份。

優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島法例均無任何有關優先購買權之條文，規定本公司須向現有股東提出按照彼等所持股份比例發售新股之建議。

企業管治常規守則

除第14至26頁之企業管治報告披露之偏離情況外，董事認為，於本年報所涵蓋會計期間，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則條文及企業管治報告。

公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就董事所知，於本報告書日期，本公司已達上市規則所規定本公司已發行股份不少於25%之足夠公眾持股量。

審核委員會

審核委員會連同管理層已審閱本集團採納之會計原則及常規，並討論核數、內部監控及財務報告等事項，其中包括審閱截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核財務報告。審核委員會由本公司之三名獨立非執行董事組成。

核數師

年內，暉誼(香港)會計師事務所有限公司辭任本公司核數師，而長青暉勝會計師事務所有限公司已獲本公司股東委任以填補核數師空缺。

本年度之財務報告乃由長青暉勝會計師事務所有限公司審核，其將於本公司即將召開之股東週年大會退任並符合資格及願意續聘為本公司核數師。

代表董事會
行政總裁
鄭晔霖

香港，二零一五年三月二十七日

本公司致力於著重透明度、問責及獨立原則之合理框架內維持高水準之企業管治。本公司董事會(「董事會」)相信，良好企業管治對本公司成功及提升股東價值而言乃屬必要。

企業管治守則及企業管治報告

鑑於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)，董事會已檢討本公司之企業管治常規，並採納本報告所詳述之多項改善程序。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司已應用及遵守企業管治守則適用守則條文之原則，惟若干偏離情況除外，有關偏離情況為經過考慮下文闡釋之理由而存在。董事會將至少每年檢討現行常規一次，並於其認為有需要時作出適當改動。

董事會

董事會目前共有八名董事，包括四名執行董事、一名非執行董事(「非執行董事」)及三名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。年內董事會成員載列如下：

執行董事

鄭暉霖(行政總裁)
季志雄
馬爾強(於二零一四年五月一日獲委任)
楊國良
李匡宇(於二零一四年五月一日辭任)

非執行董事

黃振達(於二零一五年一月二十一日獲調任為非執行董事)

獨立非執行董事

陳凱寧
蘇慧琳
宋逸駿

年內，非執行董事(大部份為獨立非執行董事)為本公司貢獻廣泛專業知識及兼顧各方面之技能，並透過在董事會會議及委員會會議所作貢獻，就策略方針、發展、表現及風險管理等事宜作出獨立判斷。

於整個年度內及截至本報告日期止，本公司已遵守上市規則第3.10(1)及(2)條項下規定。前一項規則規定上市發行人之董事會必須包括至少三名獨立非執行董事，而後一項規則規定其中最少一名獨立非執行董事必須擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。所有獨立非執行董事亦符合上市規則第3.13條所載有關評估其獨立身分之指引。此外，截至本報告日期止，董事會並不知悉已發生任何可能令其相信彼等之獨立身分已被削弱之事件。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條有關其獨立身份之年度確認或確認函，而本公司仍認為該等董事具獨立身分。在所有公司通訊內，已明確識別獨立非執行董事。本公司日常管理事務交由管理層處理。

董事會定期召開會議，討論本集團之整體策略以及營運及財務表現，並審閱及批准本集團之全年及中期業績。於年內，已舉行了五次董事會會議，各董事出席董事會會議之情況載於本報告「董事委員會」一節內。

留待董事會決定或考慮之事宜主要包括本集團整體策略、全年營運預算、全年及中期業績、董事委任或重新委任之建議、重大合約及交易，以及其他重大政策及財務事宜。董事會已將日常職責轉授予行政管理人員。董事會及本公司管理層之職能已分別確立並以書面列載，並不時由董事會作出檢討，以確保其職能與現行規則及規例一致。

每年董事會定期會議的舉行日期均預先編定，以便更多董事出席會議。召開董事會會議一般會給予全體董事至少十四天通知，以便彼等皆有機會提出商討事項列入會議議程。公司秘書協助主席編制會議議程，以及確保已遵守所有適用規則及規例。議程及隨附之董事會文件一般在舉行定期董事會會議（及就可行情況下，亦適用於其他董事會會議）擬定日期前至少三天呈送予全體董事。每次董事會會議之記錄初稿於提交下一次董事會會議審批前，先供全體董事傳閱並提出意見。所有會議記錄均由公司秘書保存，並供任何董事於發出合理通知時，於任何合理時間內查閱。

根據現行董事會慣例，倘主要股東或董事在董事會將予考慮之事項中存有董事會認為屬重大之利益衝突，則有關事項會於正式召開之董事會會議上由董事會處理。本公司之組織章程細則（「章程細則」）亦規定，除當中所述之例外情況外，董事須就批准該名董事或其任何聯繫人士擁有重大利益之任何合約或安排之會議上放棄投票，彼亦不會被計算於該等會議之法定人數內。

每位董事均有權查閱董事會文件及相關資料，及可向公司秘書尋求意見及服務。董事會及各董事亦可個別及獨立地接觸本公司之高級管理人員。

董事之入職及持續專業發展

在獲委任加入董事會時，各董事將收到一份詳盡之入職資料，涵蓋本公司業務營運、政策及程序以及作為董事在一般、法律及監管規定上所須履行責任之資料，以確保其充分瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

董事亦定期獲簡介相關法例、規則及規例之修訂或最新版本。此外，本公司一直鼓勵董事及高級行政人員報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或商會舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之全面專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提升相關知識及技能。董事亦不時獲提供書面培訓材料以發展及重溫專業技能。

根據本公司存置之記錄，為符合企業管治守則關於持續專業發展之規定，現任董事於截至二零一四年十二月三十一日止年度接受以下著重上市公司董事之角色、職能及職責之培訓：

董事姓名	閱讀監管規定 最新資訊	出席有關董事職務之 培訓／簡介會／講座／會議
執行董事		
鄭晞霖	✓	✓
季志雄	✓	✓
馬爾強(於二零一四年五月一日獲委任)	✓	
楊國良	✓	✓
李匡宇(於二零一四年五月一日辭任)	-	-
非執行董事		
黃振達(於二零一五年一月二十一日獲調任)	✓	✓
獨立非執行董事		
陳凱寧	✓	✓
蘇慧琳	✓	✓
宋逸駿	✓	✓

主席及行政總裁

本公司並無委任主席。根據企業管治守則守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁之角色分開，由兩位不同人士擔任，彼此之間並無任何關係，以確保權力和職權均衡，不致職責僅集中於任何一人。董事會主席負責領導工作及確保董事會有效運作，而行政總裁則獲授權有效管理本集團各方面業務。企業管治守則守則條文A.2.2條至A.2.9條進一步訂定主席之多種角色及職責。然而，本公司現時並無董事會主席。董事會欲於選出適當人選時盡快委任新主席。

非執行董事

根據企業管治守則守則條文A.4.1，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。

所有獨立非執行董事及非執行董事乃按一年之固定任期獲委任，惟須根據本公司組織章程細則於股東週年大會輪值退任及重選連任。

董事委員會

董事會已成立多個委員會，包括薪酬委員會、審核委員會、提名委員會及執行委員會，各委員會均以書面具體列明其職權範圍。委員會之所有會議記錄及決議案均由公司秘書保存，並供全體董事會成員傳閱，而各委員會須向董事會匯報其決定及建議（倘適用）。董事會會議之程序及安排（於本報告「董事會」一節內提述）亦已於可行情況下獲採納以進行委員會會議。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，各董事於董事會、薪酬委員會、審核委員會、提名委員會會議及股東大會之個別出席記錄載列如下：

董事姓名	出席／舉行會議次數				股東週年大會
	董事會	薪酬委員會	審核委員會	提名委員會	
執行董事：					
鄭偉霖(行政總裁)	5/5	1/1	-	1/1	1/1
季志雄	4/5	-	-	-	1/1
馬爾強(於二零一四年五月一日獲委任)	4/4	-	-	-	1/1
楊國良	5/5	-	-	-	1/1
李匡宇(於二零一四年五月一日辭任)	1/1	-	-	-	不適用
非執行董事：					
黃振達(於二零一五年一月二十一日獲調任)	5/5	-	-	-	1/1
獨立非執行董事：					
陳凱寧	5/5	1/1	2/2	1/1	1/1
蘇慧琳	5/5	1/1	2/2	1/1	1/1
宋逸駿	4/5	1/1	2/2	1/1	1/1

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年八月成立。此委員會目前由四名成員組成，包括獨立非執行董事陳凱寧女士(委員會主席)、蘇慧琳女士及宋逸駿先生以及執行董事鄭暉霖先生。

董事會採納一套薪酬委員會職權範圍，按當中所載模式，薪酬委員會乃作為董事會顧問，而董事會僅保留最終權力批准個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇。列明其權力、職務及責任之薪酬委員會職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

薪酬委員會負責確保正式及透明之薪酬政策制訂程序以及監管執行董事及高級管理層之薪酬待遇。薪酬委員會考慮之因素包括可比較公司之薪金水平、各董事及高級管理人員所投放之時間及職責。

根據其職權範圍，薪酬委員會每年須至少召開一次會議。於二零一四年已舉行一次委員會會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事委員會」一節內。

除舉行委員會會議外，薪酬委員會亦於二零一四年內透過傳閱文件方式處理事宜。於二零一四年內及截至本報告日期止，薪酬委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 檢討董事薪酬之現時政策及架構；
- (ii) 檢討執行董事及高級管理人員現時之薪酬待遇；
- (iii) 檢討獨立非執行董事現時之薪酬；
- (iv) 檢討及建議董事會批准新任命執行董事之薪酬待遇；
- (v) 檢討及建議董事會批准執行董事調任非執行董事之薪酬待遇；及
- (vi) 檢討及建議董事會批准獨立非執行董事之薪酬待遇及其續聘任期，自二零一五年一月一日起再續一年。

董事獲發之薪酬乃按彼等各自之僱用合約或服務合約內之條款，在薪酬委員會向董事會提出建議並獲批准後而釐定。董事薪酬之詳情載於綜合財務報告附註十二內。

審核委員會

審核委員會於一九九九年三月成立。此委員會目前由三名成員組成，包括獨立非執行董事陳凱寧女士(委員會主席)、蘇慧琳女士及宋逸駿先生。

本公司已遵守上市規則第3.21條之規定，即審核委員會(最少須由三名成員組成，且必須由獨立非執行董事擔任主席)中最少一名成員為具有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識之獨立非執行董事。

審核委員會主要職責為審閱財務報告及核數師報告，並監察財務報告之完整性。其他職責包括委任核數師、批准核數師酬金、討論核數程序及上述事項所引致之任何其他事宜。審核委員會亦負責監督財務報告系統以及內部監控程序及其成效。

列明審核委員會之權力、職務及責任之職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

根據其職權範圍，審核委員會每年須至少召開兩次會議。於二零一四年已舉行兩次委員會會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事委員會」一節內。

除舉行委員會會議外，審核委員會亦於二零一四年內透過傳閱文件方式處理事宜。於二零一四年及截至本報告日期止，審核委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 審閱及建議董事會批准二零一三年年度業績、審核結果及年度業績公佈之初稿；
- (ii) 檢討及考慮各項會計事宜、新會計準則及其財務影響；
- (iii) 審閱及建議董事會批准於二零一四年股東週年大會建議委任新核數師替代退任核數師；
- (iv) 考慮二零一四年度之核數費用；
- (v) 審閱及建議董事會批准二零一四年中期業績、審核結果及中期報告內之管理層討論及分析一節之初稿；
- (vi) 審閱及建議董事會批准二零一四年度業績、審核結果及年度業績公佈之初稿；及
- (vii) 檢討及建議董事會批准內部監控報告。

提名委員會

提名委員會於二零一二年四月一日成立。此委員會目前由四名成員組成，包括獨立非執行董事陳凱寧女士(委員會主席)、蘇慧琳女士及宋逸駿先生以及執行董事鄭暉霖先生。

提名委員會負責就委任具備相關經驗及能力之人士以維持及加強本公司競爭力，考慮及批准提名、委任及續聘董事及董事會續任向董事會提供推薦意見。提名委員會應制訂政策、檢討董事會規模、架構及組成，並根據上市規則及企業管治守則項下所列準則評估獨立非執行董事之獨立性。

董事會已採納一套經修訂之提名委員會職權範圍，包括有關董事會多元化政策之上市規則對企業管治守則及企業管治報告之修訂。列明提名委員會之權力、職務及責任之更新職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

根據其職權範圍，提名委員會每年須至少召開一次會議。於二零一四年已舉行一次委員會會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事委員會」一節內。

除舉行委員會會議外，提名委員會亦於二零一四年內透過傳閱文件方式處理事宜。於二零一四年及截至本報告日期止，提名委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 檢討及建議董事會批准於二零一四年股東週年大會及二零一五年股東週年大會重選退任董事之建議決議案；
- (ii) 檢討董事會架構、規模、組成及多元化政策並評估各獨立非執行董事之獨立性；
- (iii) 檢討及建議董事會批准調任執行董事為非執行董事；及
- (iv) 檢討及建議董事會批准續聘獨立非執行董事之重續任期，任期自二零一五年一月一日起為期一年。

執行委員會

執行委員會於二零一三年二月成立。此委員會目前由三名成員組成，包括執行董事季志雄先生(委員會主席)、鄭暉霖先生及楊國良先生。

企業管治報告

執行委員會獲賦予董事會所獲授關於本集團業務之所有一般管理及控制權，惟根據執行委員會之書面職權範圍須留待董事會決定及批准之事宜除外。執行委員會於需要時召開會議，以討論本集團營運事務，亦可透過傳閱文件方式處理事宜。執行委員會主要負責處理及監察日常管理事宜，並獲授權：

- (i) 制訂及執行本集團業務活動、內部監控及行政政策；及
- (ii) 在董事會決定之本集團整體策略範圍內，規劃及決定就本集團業務活動將採納之策略。

企業管治職能

董事會整體負責履行企業管治職責，包括：

- (i) 發展及檢討本公司有關企業管治之政策及常規；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司政策及慣例遵守法定及監管規定之情況；
- (iv) 發展、檢討及監察適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊(如有)；及
- (v) 檢討本公司遵守企業管治報告之守則及披露。

董事會多元化政策

於二零一三年八月二十八日，董事會已採納一項董事會多元化政策(「該政策」)，其中載列本公司達致董事會成員多元化之方法。本公司將基於多項多元化範疇挑選候選人，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技術、知識以及在職年資。最終決定將基於所挑選候選人將為董事會帶來的優勢及貢獻而定。該政策之詳情載於本公司網站 www.cenericholdings.com。

本公司認為，董事會八名成員中其中兩名為女性，就性別、專業背景及技術而言，董事會現時成員具多元化特色。

董事及相關僱員進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載董事進行證券交易的標準守則作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經對董事作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於本年度一直遵守標準守則所載規定標準。

本公司亦已採納標準守則作為相關僱員進行證券交易之守則，藉此規管本公司或其任何附屬公司及控股公司之若干僱員（彼等被視為可能知悉有關本公司或其證券之未公佈價格敏感資料）買賣本公司證券之交易。

問責及核數

財務報告

董事會確認彼等須負責編製本集團之財務報告，並確保財務報告符合法例規定及適用之會計準則。董事會亦確保適時刊發本集團之財務報告。

本公司之外聘核數師長青暉勝會計師事務所有限公司有關本集團財務報告之申報責任聲明載於獨立核數師報告書內。

董事會確認，經作出一切合理查詢後，就彼等所深知、全悉及確信，彼等並不知悉任何可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮之事件或情況之重大不明朗因素。

內部監控

董事會負責每年檢討本集團內部監控系統之效能，並確保有效之監控措施，藉以一直保障股東投資及本集團之資產。於二零一四年，董事會已透過審核委員會就本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及有關員工所接受的培訓課程及預算是否足夠作出檢討。

外聘核數師之酬金

外聘核數師於截至二零一四年十二月三十一日止年度向本集團提供核數及非核數服務之收費如下：

	港幣千元
服務種類	
本集團之核數費用	1,100
稅務服務及其他	-
總額	1,100

公司秘書

梁麗嫦女士為本公司僱員兼公司秘書。彼瞭解本公司日常事務。所有董事均可獲公司秘書提供意見及服務。公司秘書向行政總裁匯報，負責就企業管治事宜向董事會提供意見，並負責確保董事會程序獲遵從以及促進董事、股東及管理人員間之溝通。於回顧年度內，梁女士確認彼已接受不少於十五小時相關專業培訓以更新其技術及知識。

與股東溝通

股東通訊政策

董事會已採納一項股東通訊政策，主要反映本公司現時與股東溝通之慣例。該政策旨在確保股東及潛在投資者可隨時及適時地獲得本公司中肯及易於理解之資料。然而，本集團將定期檢討該項政策，確保政策具有效力及符合現行之法規及其他規定。

本公司已建立以下若干渠道以維持與股東持續溝通：

- (i) 以印刷本形式刊發並於聯交所網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.cenericholdings.com可供查閱之公司通訊，如年報、中期報告及通函；
- (ii) 透過聯交所定期作出並分別於聯交所及本公司網站刊發之公佈；
- (iii) 可於本公司網站瀏覽本公司之公司資料以及組織章程大綱及細則；
- (iv) 股東週年大會（「股東週年大會」）及股東特別大會（「股東特別大會」）向股東提供發表意見以及與董事及高層管理人員交換意見之場合；及
- (v) 本公司之股份過戶登記處向股東提供股份登記、股息派付、更改股東資料及相關事宜之服務。

最近召開之股東大會詳情

本公司股東週年大會乃董事會直接與股東聯繫之寶貴機會。企業管治守則守則條文第E.1.2條規定董事會主席須出席本公司之股東週年大會。由於董事會尚未委任主席，於二零一四年五月三十日舉行之本公司股東週年大會並無董事會主席出席。然而，董事會將此項主席職務轉授予本公司執行董事季志雄先生。董事會認為該執行董事是履行該職務的合適人選，因該執行董事已執行同類職務多年，且熟悉本集團每個營運分部。

審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席，或在該等主席缺席時由各自委員會之另一名成員(或如該名成員未能出席，則其正式委任的代表)於股東週年大會上回答提問。任何須予成立或根據上市規則成立之獨立董事委員會之主席(或倘並無委任該主席，則至少一名獨立董事委員會成員)亦會出席任何就批准關連交易或須獲獨立股東批准之任何其他交易而召開之股東大會，以回答提問。

全體獨立非執行董事已出席本公司於二零一四年五月三十日舉行之股東週年大會，以持平地瞭解股東之意見。

已就每項重大事項(包括重選退任董事)於股東大會提呈獨立決議案。

就股東週年大會而言，股東通告將於大會舉行前至少足二十個營業日發送，而就所有其他股東大會而言，股東通告將於大會舉行前至少足十個營業日發送。於大會開始時會向股東解釋以按股數投票方式進行表決之詳細程序。主席會解答股東有關以按股數投票方式表決之任何問題。按股數投票表決結果將根據上市規則規定之方式公佈。

股東權利

股東召開股東特別大會之程序

根據本公司章程細則，在提出要求當日持有本公司附帶權利可於股東大會投票之繳足股本不少於十分之一之股東提出要求時，董事會須立即正式著手召開本公司股東特別大會。

有關要求必須列明召開大會之目的，並經由提出要求之股東簽署及送達本公司在香港之主要營業地點。該要求可由多份格式相若之文件組成，每份均須經一名或以上提出要求之股東簽署。

倘於提交要求當日起計二十一日內，董事會並無著手召開將於大會通告發出當日起計不超過二十八日內舉行之大會，則提出要求召開大會之人士(或其中代表全體提出要求人士所持總表決權逾二分之一之任何人士)可自行召開大會，惟按此方式召開之任何大會須於有關日期起計三個月內舉行。

由提出要求人士據此章程細則召開之大會應盡可能以董事會召開大會之形式召開。

提出要求人士因董事會未有正式召開大會而產生之任何合理開支，均由本公司向提出要求人士償付，而任何據此償還的款項，須由本公司從就失責董事的服務而應向其支付或即將應付的費用或酬金中扣除。

於股東大會上提呈議案之程序

根據本公司章程細則，於細則所列明該數目股東以書面提出請求及(除非本公司另有議決)在請求人支付費用的情況下，本公司有責任：

- (a) 向有權接收下一屆股東週年大會通告之股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議及擬於會上動議之決議案；及
- (b) 向有權獲發送任何股東大會通告之股東傳閱不超過一千字之陳述書，以告知於該大會上提呈之任何決議案所述事宜或將處理之事項。

任何有關決議案之通告及任何有關陳述書，須向有權獲發送大會通告之本公司股東發出及傳閱，而有關任何該等決議案之通告均須根據規程條文透過發出決議案大意的通知，向本公司任何其他股東發出。

推選某人參選董事之程序

有關推選某人參選董事之程序，請瀏覽本公司網站www.cenericholdings.com「企業管治」一節(「選舉董事之程序」分節)登載之程序。

股東向董事會查詢之程序

股東如欲向本公司作出查詢，可電郵至finance@cenericholdings.com(有關財務事宜)及／或cosec@cenericholdings.com(有關公司秘書事宜)，或郵寄至本公司主要營業地點，地址為香港上環干諾道西88號粵財大廈7樓。

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

投資者關係

本公司認為有效與股東溝通對改善與投資者關係及增進投資者對本集團業務之瞭解而言至關重要。本公司致力維持與股東持續對話，特別是透過股東週年大會或其他股東大會與股東溝通。本公司網站www.cenericholdings.com已向公眾及股東提供有效的溝通平台。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司之章程文件概無任何變動。本公司章程文件之最新版本可於本公司網站及聯交所網站查閱。

提升企業管治水平

提升企業管治水平並非單純為應用及遵守企業管治守則，亦為推動及發展合乎道德及健全之企業文化。本公司將憑藉本身之經驗、監管變動及發展，不斷檢討及於適當時改善現行常規。本公司亦歡迎股東提供任何意見及建議，以促進及改善企業管治透明度。

代表董事會

執行董事

季志雄

香港，二零一五年三月二十七日

MCMILLAN WOODS SG CPA LIMITED

長青暉勝會計師事務所有限公司

致：新嶺域(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

全體股東

本核數師已審核刊於第29至84頁之新嶺域(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報告，當中包括於二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、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說明資料。

董事就綜合財務報告承擔之責任

貴公司董事須負責根據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，編製真實公平之綜合財務報告，並須負責推行其認為必須之內部監控，以確保編製不存在因欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述之綜合財務報告。

核數師之責任

本核數師之責任乃根據本核數師所審核之綜合財務報告發表意見，並僅向全體股東報告。除此之外，本報告不可用作其他用途。

本核數師不會就本報告內容向任何其他人士負責或承擔責任。本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。該等準則要求本核數師遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報告不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報告所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報告存有重大錯誤陳述之風險。於評估該等風險時，核數師考慮與公司編製及真實公平地呈報綜合財務報告相關之內部監控，以按情況設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部監控之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策之適當性及所作出會計估計之合理性，以及評價綜合財務報告之整體呈報方式。

本核數師相信，本核數師所獲得之審核憑證乃充足及適當地為本核數師之審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，綜合財務報告已按照香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零一四年十二月三十一日之事務狀況，及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

長青暉勝會計師事務所有限公司
執業會計師

司徒文輝
執業證書編號：P05229

香港，二零一五年三月二十七日

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 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (重列)
營業額	八	96,965	4,398
銷售成本	十一	(20,603)	(1,945)
毛利		76,362	2,453
其他收入	九	76,424	2,444
銷售開支		(451)	(479)
行政開支		(90,883)	(56,538)
財務費用	十	(29,321)	(59)
除稅前溢利／(虧損)	十一	32,131	(52,179)
所得稅抵免	十四	11,577	-
年內溢利／(虧損)		43,708	(52,179)
應佔：			
本公司擁有人	十五	44,978	(42,642)
非控股權益		(1,270)	(9,537)
		43,708	(52,179)
本公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)			
— 基本	十六	2.33 港仙	(2.21) 港仙
— 攤薄	十六	2.33 港仙	(2.21) 港仙

綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年內溢利／(虧損)		43,708	(52,179)
其他全面收益：			
其後將重新分類至損益之其他全面收益：			
可供出售金融資產公平值變動		(17,183)	12,987
折算海外業務而產生之匯兌差額		(3,707)	2,244
出售及取消登記附屬公司		-	(60)
年內其他全面(虧損)／收益，除稅後		(20,890)	15,171
年內全面收益／(虧損)總額		22,818	(37,008)
應佔：			
本公司擁有人	十五	24,088	(27,471)
非控股權益		(1,270)	(9,537)
		22,818	(37,008)

第36至84頁之附註構成該等財務報告之一部分。

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 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	十七	853,755	13,314
預付土地租賃款	十九	63,910	2,991
授權	二十	87,691	-
可供出售金融資產	二十二	17,183	34,366
其他資產	二十三	-	7,862
已抵押銀行結餘	二十四	1,845	1,950
遞延稅項資產	二十五	14,972	-
非流動資產總值		1,039,356	60,483
流動資產			
待售發展中物業	二十六	70,201	70,849
待售物業	二十七	9,083	16,218
存貨	二十八	364	338
應收貿易賬項	二十九	6,813	24
預付款項、按金及其他應收賬項	三十	5,163	289,784
現金及現金等值項目	三十一	67,454	202,894
流動資產總值		159,078	580,107
資產總值		1,198,434	640,590
流動負債			
欠聯營公司款項		-	182
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	三十二	21,403	36,575
應付融資租賃款項	三十三	65	-
貸款及借貸 — 於一年內到期	三十四	39,078	-
其他借貸	三十五	4,000	-
其他免息借貸	三十六	-	16,710
流動負債總額		64,546	53,467
流動資產淨值		94,532	526,640
非流動負債			
貸款及借貸 — 於一年後到期	三十四	127,551	-
債券	三十七	251,505	-
遞延稅項負債	二十五	113,709	-
非流動負債總額		492,765	-
資產淨值		641,123	587,123

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 (重列)
股本及儲備			
股本	三十九	19,316	19,316
儲備	四十一	552,101	523,843
本公司擁有人應佔權益		571,417	543,159
非控股權益		69,706	43,964
權益總額		641,123	587,123

董事
楊國良

董事
季志雄

第36至84頁之附註構成該等財務報告之一部分。

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									
	股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	外幣 兌匯儲備 港幣千元	股本削減 儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	可供出售 金融資產 估值儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零一三年一月一日	19,316	223,215	8,818	191,925	(708)	15,728	104,308	562,602	49,473	612,075
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(42,642)	(42,642)	(9,537)	(52,179)
年內其他全面收益/(虧損)	-	-	2,244	-	-	12,987	(60)	15,171	-	15,171
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	2,244	-	-	12,987	(42,702)	(27,471)	(9,537)	(37,008)
添置	-	-	-	-	8,028	-	-	8,028	4,028	12,056
於二零一三年十二月三十一日	19,316	223,215	11,062	191,925	7,320	28,715	61,606	543,159	43,964	587,123
年內溢利	-	-	-	-	-	-	44,978	44,978	(1,270)	43,708
年內其他全面收益/(虧損)	-	-	(3,707)	-	-	(17,183)	-	(20,890)	-	(20,890)
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	(3,707)	-	-	(17,183)	44,978	24,088	(1,270)	22,818
添置	-	-	(7,563)	-	11,733	-	-	4,170	27,012	31,182
於二零一四年十二月三十一日	19,316	223,215	(208)	191,925	19,053	11,532	106,584	571,417	69,706	641,123

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 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (重列)
經營業務產生之現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		32,131	(52,179)
調整：			
財務費用	十	29,321	59
議價購買收益	三十八	(65,738)	–
收購相關成本		7,375	–
利息收入		(1,158)	(1,163)
折舊		52,032	4,140
預付土地租賃款攤銷		1,450	76
授權攤銷		5,465	–
撤銷欠關連公司款項		–	(2,279)
撤銷欠聯營公司款項		(182)	–
撤銷其他資產		7,862	–
出售物業、機器及設備之虧損		–	296
出售附屬公司之虧損		–	3,735
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)		68,558	(47,315)
待售發展中物業增加		–	(4,033)
待售物業減少		7,135	11,602
存貨增加		(26)	(114)
應收貿易賬項減少		4,607	26
其他應收賬項減少		6,389	37,967
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用(減少)／增加		(50,386)	14,414
營運產生之現金		36,277	12,547
已付利息		–	(59)
已付海外稅項		–	(314)
經營業務產生之現金淨額		36,277	12,174

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 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (重列)
經營業務產生之現金淨額		36,277	12,174
投資活動產生之現金流量			
收購附屬公司		(117,291)	-
收購相關成本		(7,375)	-
收購附屬公司之按金		-	(280,000)
已收利息		1,158	1,163
出售物業、機器及設備所得款項		-	1,090
出售附屬公司所得款項		-	1,844
購入物業、機器及設備		(15,823)	(1,651)
已抵押銀行結餘減少		105	412
投資活動所用之現金淨額		(139,226)	(277,142)
融資活動產生之現金流量			
償還貸款及借貸		(23,113)	-
其他新籌借貸		4,000	-
融資租賃之還款責任		(9)	-
融資成本		(9,979)	-
融資活動所用之現金淨額		(29,101)	-
現金及現金等值項目之減少淨額		(132,050)	(264,968)
匯率變動影響之淨額		(3,390)	(9,482)
於一月一日之現金及現金等值項目		202,894	477,344
於十二月三十一日之現金及現金等值項目		67,454	202,894
現金及現金等值項目結餘分析			
定期存款	三十一	35,639	38,367
現金及銀行結餘	三十一	31,815	164,527
		67,454	202,894

一、公司資料

新嶺域(集團)有限公司(「本公司」)乃根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。本公司之註冊辦事處及主要營業地點分別為Caledonian House, 69 Dr. Roy's Drive, P.O. Box 1043, George Town, Grand Cayman KY1-1102, Cayman Islands及香港上環干諾道西88號粵財大廈7樓。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

於本年度，本集團於中華人民共和國主要從事物業發展及酒店業務投資之業務。

二、呈列基準

該等綜合財務報告已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港普遍採納之會計原則而編製。此外，綜合財務報告包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。該等財務報告乃按歷史成本法編製，惟按公平值計量之可供出售金融資產除外。該等綜合財務報告以港幣呈列，除另有列明者外，所有數額已湊整至最接近千位。

綜合賬目基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報告。附屬公司財務報告就與本公司相同之報告期間以一致會計政策編製。附屬公司業績自本集團取得其控制權當日起綜合入賬，並於控制權終止當日起取消綜合入賬。

損益及其他全面收入各部分歸屬本集團母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。與集團內成員公司間交易有關之所有集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合入賬時悉數對銷。

倘事實及情況顯示下文所載附屬公司會計政策所述控制權之一項或以上要素有所變動，本集團將重新評估其是否控制投資對象。不涉及失去控制權之附屬公司所有權權益變動入賬列為權益交易。

倘本集團失去一間附屬公司控制權，則於損益取消確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益所記錄累計匯兌差額，並確認(i)已收代價公平值；(ii)任何保留投資之公平值；及(iii)就此在損益中產生之任何盈餘或虧絀。過往於其他全面收益確認之本集團分佔部分，現按適用情況根據本集團已直接出售有關資產或負債時所規定基準之相同基準分類為溢利或虧損或保留溢利。

綜合財務報告附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

三、會計政策及披露事項變動

本集團已於本年度之綜合財務報告首次應用以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

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	徵費

採納上述經修訂準則及詮釋對該等財務報告並無重大財務影響。

四、已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於此等綜合財務報告應用以下已頒佈但尚未生效之新訂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	投資者與其聯營或合營企業間之 資產出售或注資 ²
香港財務報告準則第 11 號之修訂	收購合營業務權益的會計方法 ²
香港財務報告準則第 14 號	規管遞延賬目 ⁵
香港財務報告準則第 15 號	客戶合約收益 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	澄清折舊及攤銷之可接受方法 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	定額福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第 27 號(二零一一年)之修訂	獨立財務報表之權益法 ²
二零一零年至二零一二年週期之年度改進	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	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	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 首次採納香港財務報告準則之實體，於二零一六年一月一日或之後開始之年度財務報表生效

本集團正在評估首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，惟無法聲明該等新訂及經修訂香港財務報告準則是否將對本集團經營業績及財務狀況構成重大影響。

五、主要會計政策概要

(a) 附屬公司

附屬公司為直接或間接由本公司控制之實體(包括結構實體)。本集團可自介入投資對象承擔風險或有權享有可變回報及有能力透過其對投資對象之權力(即給予本集團即時能力管理投資對象相關活動之現有權力)影響有關回報時，即取得控制權。

本公司直接或間接擁有少於大多數之投票權或與投資對象擁有相若權力時，本集團於評估其對投資對象是否有控制權時考慮所有相關事實及情況，包括：

- (1) 與投資對象其他持票人之合約安排；
- (2) 其他合約安排產生之權利；及
- (3) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之業績按已收及應收股息計入本公司損益表。並無根據香港財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止業務分類為待售的本公司於附屬公司之投資按成本減任何減值虧損列賬。

(b) 共同控制實體

共同控制實體指受共同控制之合營企業，各參與人士因而未能單方面擁有共同控制實體經濟活動之控制權。

本集團於共同控制實體之投資乃以權益會計法，按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損後於綜合財務狀況表列賬。本集團應佔共同控制實體收購後之業績及其他全面收益已分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益內。倘若溢利分佔比率與本集團股權有別，則應佔共同控制實體收購後之業績會按協定溢利分佔比率釐定。本集團與其共同控制實體進行交易產生之未變現收益及虧損，以本集團於共同控制實體之投資為限予以撇銷，惟倘未變現虧損提供已轉讓資產之減值證據則作別論。因收購共同控制實體而產生之商譽計入為本集團於共同控制實體之部分投資。

(c) 聯營公司

聯營公司指本集團長期擁有其股本投票權一般不少於20%權益且可對其行使重大影響力之公司。重大影響力即有權參與投資對象之財務及經營政策之決策，但並無控制權及共同控制之權利。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

本集團於聯營公司之投資乃以權益會計法，按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損後於綜合財務狀況表列賬。本集團應佔聯營公司之收購後業績及其他全面收益，分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益內。此外，變動於聯營公司權益直接確認時，本集團於綜合權益變動表確認其任何所佔變動。本集團與其聯營公司進行交易產生之未變現收益及虧損，以本集團於聯營公司之投資為限予以對銷，惟倘未變現虧損提供已轉讓資產之減值證據則作別論。因收購聯營公司而產生之商譽計入為本集團於聯營公司之部分投資。

(d) 業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入賬。所轉讓代價乃以收購日期之公平值計量，該公平值為本集團轉讓之資產、本集團對收購對象前擁有人承擔之負債及本集團為換取收購對象控制權所發行股本權益於收購日期之公平值之總和。於各業務合併中，本集團對於現時持有之權益及賦予其持有人於清盤時按比例分享資產淨值之權益之收購對象非控股權益，可選擇以公平值或收購對象可識別資產淨值次應佔比例計算。所有其他非控股權益部份乃按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關狀況，評估將承接之金融資產及負債，以作出適當分類及標示，包括分開收購對象所訂主合約中之內含衍生工具。

倘業務合併分階段進行，先前持有之股本權益按其於收購日期之公平值重新計量，而任何所產生收益或虧損於損益中確認。

收購方將轉讓之任何或然代價按於收購日期之公平值確認。分類為資產或負債之或然代價屬金融工具，在香港會計準則第39號範圍內按公平值計量，連同於損益確認或確認為其他全面收益變動之公平值變動。倘或然代價並非屬於香港會計準則第39號範圍內，其將根據適用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，其後結算時將計入權益。

所轉撥之代價、收購對象之任何非控股權益之數額及收購方先前所持有收購對象股本權益(如有)之公平值之總和，倘高於所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨額，超出部分乃確認為商譽。經重估後，倘扣除已收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之金額超過轉撥代價之總額、收購對象任何非控股權益之數額及收購方先前持有收購對象權益(如有)之公平值之總和，超出部分乃即時於損益中確認為議價收購收益。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年進行減值測試，或當有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢測。為進行減值測試，於業務合併中購入之商譽自收購當日被分配至預期可從合併產生之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值時，將確認減值虧損。已就商譽確認之減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)而隸屬該單位之部分業務已被出售，則在釐定出售所得盈虧時，與所出售業務相關之商譽會計入該業務之賬面值。在該情況下出售之商譽，乃根據所出售業務及所保留現金產生單位部分之相對價值進行計量。

(e) 公平值計量

本集團於各報告期間結算日計量其若干資產及負債(如投資物業、可供出售投資及按公平值列賬之股本投資)。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要及最具優勢市場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須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者，所產生之經濟效益。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表計量或披露之資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大之最低級別輸入數據按以下公平值級別分類：

- 第一級別 — 基於相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)
- 第二級別 — 基於對公平值計量而言屬重大之可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據之估值技術
- 第三級別 — 基於對公平值計量而言屬重大之不可觀察最低級別輸入數據之估值技術

截至二零一四年十二月三十一日止年度

就按經常性基準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間結算日重新評估分類（基於對公平值計量整體而言屬重大之最低級別輸入數據）確定是否發生不同等級轉移。

(f) 非金融資產之減值

除存貨、投資物業、金融資產、商譽及分類為待售之出售組別項下資產／分類為待售之資產外，倘出現任何減值跡象或須就資產進行年度減值測試時，會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額乃按資產或現金產生單位之使用價值與公平值減出售成本兩者中之較高者計算，而個別資產須分開計算，惟倘資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別之現金流入，則就資產所屬現金產生單位計算可收回金額。

僅在資產賬面值超出其可收回金額之情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量可按反映貨幣時間價值及資產特定風險的現時市場評估之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間自損益表扣除。

於各報告期間結算日，將評估是否有跡象顯示早前確認之減值虧損可能不再存在或有所減少。倘出現有關跡象，則會估計可收回金額。先前就商譽以外資產確認之減值虧損，僅在用以釐定該資產可收回金額之估計數字出現變動時方會撥回，然而，有關金額將不會高於倘過往年度並無就資產確認減值虧損而應釐定之賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。撥回之減值虧損於其產生期間計入損益表。

(g) 物業、機器及設備及折舊

物業、機器及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、機器及設備項目之成本包括其購買價及任何令資產達致其運作狀況及運往現址作擬定用途之直接應佔成本。

物業、機器及設備項目投入運作後產生之開支，例如維修及保養開支，一般於產生期間自損益表扣除。在符合確認標準之情況下，進行大型查驗之開支將於資產賬面值中資本化作為置換。倘須定期置換大部分物業、機器及設備，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期及折舊之個別資產。

折舊乃於各項物業、機器及設備之估計可使用年期以直線法撇銷其成本至其剩餘價值。就此所採用之主要年率如下：

樓宇	2%至5%
傢具、裝置及設備	20%至33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%

截至二零一四年十二月三十一日止年度

倘物業、機器及設備項目各部分之可使用年期不同，則該項目成本將合理分配至各部分，而各部分將個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度年結日檢討，並於適當時作出調整。

物業、機器及設備項目以及初步確認之任何重大部分於出售時或預期日後使用或出售該項目不會產生經濟利益時終止確認。於資產終止確認之年度在損益表確認之任何出售或廢棄盈虧，按銷售所得款項淨額與有關資產賬面值間之差額計算。

(h) 無形資產(商譽除外)

單獨收購之無形資產初步確認時按成本計量。於業務合併中購入之無形資產之成本按收購日期之公平值計量。於初步確認後，無形資產按其成本減任何累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。無形資產之可使用年期經評估後分為有限或無限。使用年期有限之無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並在有跡象顯示無形資產可能出現減值時，評估減值數額。使用年期有限之無形資產之攤銷期及攤銷方法最少於各財政年度檢討一次。

本集團無形資產主要包括授權。

(i) 發展中物業

發展中物業指興建中之樓宇，乃按成本減任何減值虧損列賬，且不予折舊。成本包括興建期間所產生之直接建造成本及相關借貸之撥充資本借貸成本(如有)。發展中物業在竣工及可投入使用時重新分類為非流動資產之合適類別。

(j) 待售物業及待售發展中物業

待售物業及待售發展中物業按成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。可變現淨值乃參考年結日後所收取之銷售所得款項減銷售開支釐定，或由管理層根據當時市況作出估計。

物業成本包括收購成本、發展開支、利息及有關物業應佔之其他直接成本。附屬公司所持物業之賬面值會於綜合財務報告作適當調整，以反映本集團之實際收購成本。

(k) 存貨

存貨包括食物、飲品以及其他消耗品，乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本以先入先出法釐定，包括所有購貨成本及將存貨運至現時之地點及使其達致目前之狀況之其他成本。可變現淨值按估計售價扣減於完成及出售前預期會產生之任何估計成本計算。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

(1) 金融資產

初步確認及計量

金融資產按適用情況分類為按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產、貸款及應收賬項，以及可供出售金融資產或指定為有效對沖之對沖工具之衍生工具。金融資產於初步確認時按公平值計量，另加上與收購金融資產有關之交易成本，惟按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產則除外。

所有一般買賣之金融資產概於交易日確認，即本集團承諾購買或出售該資產之日期。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期限內交付資產之金融資產買賣。

其後計量

金融資產之其後計量取決於其分類，載列如下：

貸款及應收賬項

貸款及應收賬項為有固定或可確定付款金額惟並無在活躍市場報價之非衍生金融資產。於初次計量後，該等資產其後使用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時考慮任何收購折讓或溢價，並計入組成實際利率一部分之費用或成本。實際利率攤銷計入損益表之其他收入及收益。減值虧損於損益表之貸款之財務費用及應收款項之其他開支中確認。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為上市股本投資之非衍生金融資產。分類為可供出售之股本投資為該等並無分類為持作買賣或指定為按公平值列賬及在損益賬處理者。

於初步確認後，可供出售金融資產其後以公平值計量，未變現盈虧則於可供出售金融資產估值儲備確認為其他全面收益，直至該項資產終止確認為止，累計盈虧屆時會於損益表確認為其他收入；或倘累計盈虧由可供出售金融資產估值儲備重新分類至損益表之其他收益或虧損，則直至該項資產被釐訂為出現減值為止。賺取之利息及股息分別獲呈報為利息收入及股息收入，並根據下文「收入確認」所載政策於損益表確認為其他收入。

本集團評估近期出售其可供出售金融資產之能力及意向是否仍屬恰當。在極少數情況下，倘本集團因市場不活躍而無法買賣該等金融資產，在本集團有意向及能力於可見將來持有該等資產或持有該等資產至到期情況下，本集團可能選擇重新分類該等金融資產。

對於自可供出售類別重新分類之金融資產，於重新分類當日之賬面值之公平值成為其新攤銷成本，而有關該資產之前已於股本確認之任何盈虧，於該投資之尚餘期限內按實際利率於損益賬攤銷。新攤銷成本與到期金額間之差額亦於資產尚餘年內採用實際利率攤銷。倘有關資產其後釐定為已減值，則於股本記錄之賬項會重新分類至損益表。

(m) 終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產之一部分或相若金融資產組別之一部分)在下列情況下終止確認：(i) 自資產收取現金流量之權利屆滿；或(ii)本集團已轉讓自資產收取現金流量之權利，或有責任根據「轉付」安排在無重大延誤之情況下向第三方全數支付所收取之現金流；且(a)本集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報；或(b)本集團既無轉讓亦無保留資產之絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

本集團轉讓其權利以自資產收取現金流量或訂立通過安排時，本集團評估其是否保留資產所有權之風險及報酬以及保留範圍。本集團並未實際上轉讓或保留資產之全部風險及報酬或轉讓資產之控制權時，則本集團繼續確認所轉讓資產，惟以本集團持續參與者為限。於該情況下，本集團亦確認有關負債。所轉讓資產及有關負債按反映本集團所保留權利及責任基準計量。

(n) 金融資產減值

本集團於各報告期間結算日評估是否有任何客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘於初始確認該資產後發生一項或多項事件對該項或該組金融資產之估計未來現金流量所構成影響乃能夠可靠估計，則為存在減值。減值證據可包括一名或一群債務人正面臨重大財政困難、拖欠或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目變動或出現與拖欠相關之經濟狀況。

可供出售金融資產

就可供出售金融資產而言，本集團於各報告期間結算日評估是否有客觀證據顯示一項投資或一組投資出現減值。

倘可供出售金融資產出現減值，一筆包括其成本(扣除任何本金付款及攤銷)與其現行公平值之差額減任何過往於損益表確認之減值虧損之款項，將自其他全面收益剔除，並於損益表確認。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

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，本集團首先獨立評估個別屬重大之金融資產是否有減值，或一併就個別並非屬重大之金融資產作出評估。倘本集團釐訂個別評估之金融資產(不論是否屬重大)並無客觀減值證據，則會將資產計入一組具備類似信貸風險特徵之金融資產，並一併作減值評估。個別作減值評估且獲確認或繼續獲確認減值虧損之資產，概不會計入作集體減值評估之組別。

任何所識別減值虧損款額按該資產之賬面值與估計未來現金流量之現值(不包括仍未產生之未來信貸虧損)間之差額計算。估計未來現金流量現值以該金融資產之原實際利率(即於首次確認時計算之實際利率)折現。

資產賬面值可透過使用備抵賬調低，虧損金額在損益表確認。利息收入繼續按減少後之賬面值，採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率計算。貸款及應收賬項連同任何相關備抵於日後確切並無機會收回以及所有抵押品已變現或轉讓予本集團時攤銷。

倘估計減值虧損款額於往後期間因確認減值後發生之事件而增加或減少，則過往確認之減值虧損將會藉調整備抵賬而增加或減少。倘撇銷於其後收回，所收回金額將計入損益表。

(o) 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及一般於購入後三個月內到期可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大之短期高流動性投資，扣除須按要求償還及屬於本集團現金管理不可或缺部分之銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括用途不受限制之手頭及銀行現金(包括定期存款)以及性質與現金類似之資產。

(p) 金融負債

初步確認及計量

初步確認之金融負債按適用情況分類為按公平值透過損益列賬之金融負債、按攤銷成本列賬之金融負債、貸款及借款或指定為有效對沖之對沖工具之衍生工具。

所有金融負債於初步確認時均以公平值計算，倘為按公平值透過損益列賬之金融負債、按攤銷成本列賬之金融負債、貸款及借款，則扣除直接應佔交易成本。

本集團金融負債包括應付貿易賬項及其他應付賬項、貸款及借款、其他免息借貸及債券。

其後計量

金融負債之其後計量取決於其分類，載列如下：

貸款及借款

於初步確認後，金融負債以實際利率法按攤銷成本計量，但如折現之影響並不重大，則按成本列賬。盈虧乃於負債終止確認時及於按實際利率攤銷之過程中經損益表確認。

計算攤銷成本時會計及收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部分之費用或成本。實際利率攤銷乃計入損益表之財務費用中。

(q) 終止確認金融負債

金融負債於負債項下責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。當同一貸款人按存有重大差別之條款以另一項金融負債取代現有金融負債，或現有負債之條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而兩者賬面值間之差額在損益表確認。

(r) 抵銷金融工具

當且僅當具現行可強制執行法定權利抵銷已確認金額且計劃以淨額結算，或同時變賣資產以清償負債，金融資產與金融負債方可互相抵銷，並在財務狀況表內以淨額列示。

(s) 撥備

倘因過去事件導致目前存在法律或推定責任，且日後有可能須撥出資源解除有關責任，則會確認撥備，惟必須可對有關責任涉及之金額作出可靠估計。

倘貼現影響重大，確認為撥備之金額乃預期日後就解除有關責任所需開支於報告期間結算日之現值。隨時間過去而產生之經貼現現值金額增加，計入損益表之財務費用。

(t) 租賃

除法定權利外，資產擁有權絕大部分回報及風險已實質轉移之租賃，均列作融資租賃。於融資租賃開始日，租賃資產之成本以最低租賃付款現值予以資本化，並與有關責任（不包括利息因素）一同入賬，以反映其購買及融資活動。根據撥作資本之融資租賃持有之資產（包括融資租賃之預付土地租賃款項）計入物業、廠房及設備，於租期或資產估計可使用年期之較短期間內折舊。該等租賃之融資成本自損益表扣除，以確保租賃期內維持固定之定期利率。

通過具有融資性質之租賃合約收購之資產作為融資租賃處理，並按預計使用年期折舊。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

凡資產擁有權絕大部分回報及風險仍歸出租人所有之租賃，均列作經營租賃。如本集團為出租人，本集團根據經營租賃出租之資產計入非流動資產，而經營租賃項下應收租金以直線法按租約年期計入損益表。如本集團為承租人，經營租賃項下應付之租金(扣除自出租人收取之任何優惠)乃按租期以直線法自損益表扣除。

經營租賃之預付土地租賃款初步按成本列賬，其後以直線法於租期確認。

(u) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關之所得稅，於損益以外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。本期及過往期間之即期稅項資產及負債，乃根據於報告期間結算日已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)，經計及本集團業務所在國家當前之詮釋及慣例後，以預期可自稅務機關收回或向稅務機關支付之金額計量。

於報告期間結算日之資產及負債之稅基與其就財務申報目的而言之賬面值間所有暫時性差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。

除下述者外，所有應課稅暫時性差異均確認為遞延稅項負債：

- 遞延稅項負債因初步確認一項交易(並非業務合併，且於進行交易時對會計溢利或應課稅損益並無影響)所涉及商譽或資產或負債而出現；及
- 與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關之應課稅暫時性差異，倘能控制有關暫時性差異之撥回時間，且於可見將來應不會撥回。

所有可抵扣之暫時性差異、承前未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，均確認為遞延稅項資產。除下述者外，如日後有可能出現應課稅溢利，可用作抵銷該等可扣除暫時性差異、承前未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則確認遞延稅項資產：

- 與可抵扣暫時性差異有關之遞延稅項資產因初步確認一項交易(並非業務合併，且於進行交易時對會計溢利或應課稅損益並無影響)所涉及資產或負債而出現；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關之可抵扣暫時性差異而言，僅在有關暫時性差異可能於可見將來撥回，並有應課稅溢利可供抵銷暫時性差異之情況下，方會確認遞延稅項資產。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

遞延稅項資產之賬面值於各報告期間結算日予以審閱，倘不再可能有足夠應課稅溢利可供用作抵銷全部或部分相關遞延稅項資產，則減少遞延稅項資產賬面值。於各報告期間結算日重新審閱過往不予確認之遞延稅項資產，於可能有足夠應課稅溢利可供用作撥回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期間結算日已頒佈或實質頒佈之稅率（及稅法），按預期變現有關資產或清償有關負債期間適用之稅率釐定。

倘存在可依法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，而遞延稅項涉及同一課稅實體及同一徵稅機關，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債互相抵銷。

(v) 僱員福利

(i) 僱員應享之假期

僱員應享之年假及長期服務假於僱員享有休假時確認，並已就僱員截至報告日期之服務年期所享有年假及長期服務假估計須承擔之負債作出撥備。

僱員應享之病假及產假於休假時始予確認。

(ii) 退休福利

本集團根據強制性公積金計劃條例，為全體僱員提供定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款乃根據僱員基本薪金之某個百分比計算，並於有關款項根據強積金計劃之規則須予支付時計入損益表。強積金計劃之資產與本集團之資產分開處理，並由獨立管理之基金持有。本集團僱主供款於向強積金計劃作出供款時全數歸屬於僱員。

本集團於中國內地經營之附屬公司之僱員須參加由當地市政府運作之中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪金成本之若干百分比向該中央退休金計劃供款。有關供款於根據該中央退休金計劃之規則須予支付時計入損益表。

(iii) 終止福利

終止福利僅於本集團具備正式而詳細之計劃及不可能撤回計劃之情況下，明確顯示終止聘用或因採取自願離職措施而提供福利時，方予確認。

(w) 外幣換算

財務報告乃以港元（本公司之功能及呈報貨幣）呈列。本集團各實體自行釐訂其功能貨幣，載入各實體財務報告內之項目均以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日期當時之功能貨幣匯率入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告日期結算日適用之功能貨幣匯率重新換算。結算或換算貨幣項目產生之差額於損益表中確認。

綜合財務報告附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

按歷史成本計算之外幣非貨幣項目乃採用首次交易日期之匯率換算。按公平值計算之外幣非貨幣項目則採用計量公平值當日之匯率換算。

換算按公平值計量之非貨幣項目時產生之盈虧被視作與該項目公平值變動之盈虧同步確認，即公平值盈虧於其他全面收益或損益確認之項目之匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益中確認。

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣為港元以外之貨幣。於報告期間結算日，該等實體之資產及負債乃按報告期間結算日當時匯率換算為本公司呈報貨幣，而其損益表則按年內加權平均匯率換算為港元。

就此產生之匯兌差額於其他全面收益確認並於外幣兌匯儲備累計。出售海外業務時，與該特定海外業務有關之其他全面收益部分於損益表確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃按現金流量日期之適用匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度不斷出現之現金流量，按年內加權平均匯率換算為港元。

(x) 收入確認

當經濟利益有可能流入本集團，且收入能可靠計量時，即按下列基準確認收入：

- (i) 當本集團確立收取授權費用及特許權費用之權利時確認分授酒店經營權之收入；
- (ii) 物業銷售收入於物業交付予買方，且能合理確定可收回相關應收賬項時確認。於確認收入當日前就已售物業收取之訂金及分期付款項於綜合財務狀況表列賬，作為流動負債下來自物業銷售之預收款項；出售發展中物業所得收入乃於完成物業發展並取得當局發出之有關入伙紙，且物業之重大風險及回報已轉移至買方時確認。於本階段前收取之買家款項均列為已收客戶訂金；
- (iii) 租金收入於租賃期內按時間比例確認；
- (iv) 利息收入採用實際利率法，以可於金融工具之預計年期或較短期間（視適用情況而定）內將估計未來可收取現金確切折現至金融資產賬面淨值之折現率累計；
- (v) 股息收入於確立股東收取股息之權利時確認。

(y) 借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間準備作擬定用途或出售)直接應佔借貸成本乃作為該等資產其中部分撥充資本。有關資產大致可作其擬定用途或出售時，有關借貸成本不再撥充資本。待花費於合資格資產之特定借貸之暫時性投資所賺取投資收入乃自撥充資本之借貸成本扣除。所有其他借貸成本於其產生期間支出。借貸成本包括利息及實體可能就借入資金產生之其他成本。

(z) 關連方

下列人士將被視為本集團之關連方：

(a) 有關人士屬以下人士或其直屬家庭成員，而該人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；

或

(b) 該人士為實體並符合下列任何一項條件，而：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 該實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一家實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 該實體為第三方實體的合營企業，而另一家實體則為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或屬本集團關連方之實體之僱員離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或受共同控制；及
- (vii) 於(a)(i)項所識別人對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。

綜合財務報告附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

六、重大會計判斷及估計

編製本集團之財務報告要求管理層作出可能影響於報告期間結算日所呈報收入、開支、資產與負債金額以及或然負債披露之判斷、估計及假設。然而，此等假設及估計之不明朗因素可能會導致日後須對受影響之資產或負債的賬面值作出重大調整。

估計之不明朗因素

以下為有極大風險導致下一個財政年度之資產與負債賬面值須作出重大調整之主要未來假設及於報告期間結算日估計不明朗因素之其他主要來源。

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃於有可能動用應課稅溢利抵銷虧損之情況下就壞賬撥備及所有未動用稅項虧損確認。釐定可予確認遞延稅項資產之金額時，管理層須按照可能產生未來應課稅溢利之時間及金額，加上未來稅務計劃策略，作出重大判斷。詳情載於財務報告附註二十五。

物業、機器及設備之可使用年期

本集團管理層釐定其物業、機器及設備之估計可使用年期及有關折舊開支。該估計乃以性質及功能相似之物業、機器及設備過往實際可使用年期為基準。倘可使用年期與先前所估計者有別，則管理層將修訂折舊開支，或撇銷或撇減已棄置或出售之技術過時或非策略性資產。

應收貿易賬項及其他應收賬項減值撥備

本集團根據信貸記錄及現行市況評估應收貿易賬項及其他應收賬項之可收回性，並據此估計減值撥備，過程中須運用估計及判斷。當發生事件或出現狀況變動顯示結餘或未能收回時，則就應收貿易賬項及其他應收賬項計提撥備。倘預期有別於原先估計，該等差額將影響應收貿易賬項及其他應收賬項之賬面值，繼而影響估計變動期間之減值虧損。本集團於各報告期間結算日重新評估減值撥備。

七、經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分可呈報分部，以就本集團之組成部分提交內部報告供主要經營決策者定期審閱，以便分配資源至各分部及評估其表現。現有以下三個可呈報經營分部：

- (a) 物業發展分部包括物業發展及銷售；
- (b) 酒店業務分部包括向酒店營運商分授特許權及若干酒店管理活動；及
- (c) 公司及其他業務分部包括一般公司開支項目。

綜合財務報告附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

管理層獨立監察本集團各經營分部之業績，以就資源分配作出決定及評估表現。分部業績指在未計及銀行存款之利息收入、未分配其他收入、未分配公司開支(包括中央行政成本及董事薪酬)及財務費用之情況下之除稅前溢利或虧損。此乃就資源分配及表現評估向主要經營決策者及董事會進行匯報之方式。

本集團之收益及業績按可呈報分部分析如下：

	截至十二月三十一日止年度									
	物業發展		酒店業務		公司及其他業務		抵銷		總額	
	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	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
分部收入：										
銷售予外界客戶	11,365	4,398	85,600	-	-	-	-	-	96,965	4,398
其他收入	1,192	595	1,055	-	801	449	-	-	3,048	1,044
分部總收入	12,557	4,993	86,655	-	801	449	-	-	100,013	5,442
授權攤銷	-	-	(5,465)	-	-	-	-	-	(5,465)	-
物業、廠房及設備折舊	(613)	(544)	(51,115)	-	(304)	(3,596)	-	-	(52,032)	(4,140)
預付土地租賃款攤銷	(76)	(76)	(1,374)	-	-	-	-	-	(1,450)	(76)
分部業績	(2,388)	(16,976)	18,152	-	(687)	(28,693)	-	-	15,077	(45,669)
調節：										
未分配開支									(19,626)	(7,851)
利息收入									(4,549)	(53,520)
附屬公司清盤之收益									1,158	1,163
集團旗下公司重組之 收益(附註九)									-	237
議價購買收益 (附註三十八)									6,480	-
收購相關成本 (附註十一)									65,738	-
財務費用(附註十)									(7,375)	-
除稅前溢利/(虧損)									(29,321)	(59)
									32,131	(52,179)

綜合財務報告附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度									
	物業發展		酒店業務		公司及其他業務		抵銷		總額	
	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	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
分部資產：	187,999	201,087	1,014,595	-	481,726	477,303	-	-	1,684,320	678,390
調節：										
分部間應收賬款抵銷									(503,069)	(72,166)
可供出售金融資產									17,183	34,366
									1,198,434	640,590
分部負債	2,840	11,813	984,454	-	73,086	97,110	-	-	1,060,380	108,923
分部間應付賬項抵銷									(503,069)	(72,166)
其他免息借貸									-	16,710
									557,311	53,467

為監控分部表現及在分部間分配資源：

- (a) 除可供出售金融資產外，所有資產分配至可呈報分部。
- (b) 除其他免息借貸外，所有負債分配至可呈報分部。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

區域資料

本集團於兩個主要區域地區經營業務 — 香港及中華人民共和國(香港除外)(「中國」)。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
分類銷售		
香港	—	—
中國	96,965	4,398
	96,965	4,398
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產		
香港	134	260
中國	1,005,157	16,045
其他國家	65	—
	1,005,356	16,305

上述非流動資產之資料按資產所在地劃分，不包括金融工負及遞延稅項資產。

有關一名重大客戶之資料

收入約港幣 85,600,000 元乃來自酒店業務分部之單一客戶。

綜合財務報告附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

八、營業額

營業額指年內來自分授經營權及提供服務之收入，以及向外部客戶銷售待售物業之所得款項。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
授權收入	85,600	—
銷售待售物業	11,365	4,398
	96,965	4,398

九、其他收入

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
銀行利息收入	1,158	1,133
其他利息收入	—	30
附屬公司清盤之收益	—	237
集團旗下公司重組之收益*	6,480	—
議價購買收益(附註三十八)	65,738	—
租金收入	1,030	—
其他	2,018	1,044
	76,424	2,444

* 收益因本集團於二零一二年出售旅遊業務後重組本集團若干公司而產生。

十、財務費用

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
以下項目之利息：		
融資租賃債務	—	59
貸款及借貸	9,937	—
債券	19,235	—
其他借貸	149	—
	29,321	59

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十一、除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
銷售成本		
出售存貨之成本	600	654
出售物業之成本	6,523	1,291
授權攤銷	5,465	—
中國預扣稅及營業稅	8,015	—
	20,603	1,945
折舊	52,032	4,140
預付土地租賃款攤銷	1,450	76
出售附屬公司之虧損	—	3,735
出售物業、廠房及設備之虧損	—	296
撤銷其他資產	7,862	—
土地及樓宇之經營租賃下之最低租賃款	2,180	10,673
核數師酬金	1,100	523
僱員福利開支(包括董事酬金)		
— 工資及薪金	10,829	9,940
— 退休福利計劃供款	608	248
	11,437	10,188
收購相關成本(附註三十八)	7,375	—
利息收入		
銀行利息收入	(1,158)	(1,133)
其他利息收入	—	(30)
	(1,158)	(1,163)

綜合財務報告附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十一、董事薪酬

根據聯交所證券上市規則及香港公司條例第161條披露，年度內董事薪酬如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
袍金：		
執行董事	—	—
非執行董事	—	—
	—	—
其他酬金：		
執行董事：		
基本薪金、房屋、其他津貼及實物利益	3,564	4,412
退休福利計劃供款	34	11
非執行董事：		
基本薪金、房屋、其他津貼及實物利益	300	300
	3,898	4,723
	3,898	4,723

已付或應付董事之薪酬如下：

二零一四年

董事姓名	董事袍金 港幣千元	基本薪金、房屋、 其他津貼及 實物利益 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事				
鄭晞霖	—	1,200	34	1,234
季志雄	—	120	—	120
楊國良	—	120	—	120
馬爾強	—	850	—	850
李匡宇	—	74	—	74
黃振達	—	1,200	—	1,200
獨立非執行董事				
蘇慧琳	—	100	—	100
宋逸駿	—	100	—	100
陳凱寧	—	100	—	100
	—	3,864	34	3,898

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二零一三年

董事姓名	基本薪金、房屋、 其他津貼及 實物利益			退休福利	總額
	董事袍金			計劃供款	
	港幣千元	港幣千元		港幣千元	港幣千元
執行董事					
鄭曉霖	-	177		-	177
季志雄	-	120		-	120
楊國良	-	120		-	120
何德邦	-	3,600		11	3,611
李匡宇	-	200		-	200
黃振達	-	195		-	195
獨立非執行董事					
蘇慧琳	-	100		-	100
宋逸駿	-	100		-	100
陳凱寧	-	100		-	100
	-	4,712		11	4,723

於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度內，並無董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

十三、五位最高薪僱員

於本年度內，五位最高薪僱員包括三位(二零一三年：一位)董事，其薪酬詳情見上文附註十二。年內五位最高薪僱員薪酬之詳情如下：

	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
薪金、津貼及實物利益	4,496	5,248
與表現掛鉤花紅	-	-
退休福利計劃供款	72	62
	4,568	5,310

於下列薪酬組別之非董事最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零一四年	二零一三年
零 — 港幣 1,000,000 元	2	4

綜合財務報告附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十四、所得稅

- (a) 由於香港附屬公司並無於香港產生任何估計應課稅溢利，故於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度並無就香港附屬公司計提香港利得稅撥備。中華人民共和國（「中國」）附屬公司須按25%（二零一三年：25%）之稅率繳納中國企業所得稅。其他地區應課稅溢利之稅項乃根據本集團經營業務所在國家（或司法權區）之適用稅率計算。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
即期稅項：		
香港	-	-
中國	-	-
遞延稅項	(11,577)	-
所得稅抵免	(11,577)	-

- (b) 按本公司及其大部分附屬公司註冊所在國家（或司法權區）法定稅率計算所得除稅前溢利／（虧損）適用稅項支出，與按實際稅率計算之稅項支出調節如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
來自持續經營業務除稅前溢利／（虧損）	32,131	(52,179)
於有關國家（或司法權區）就所得溢利／（虧損） 按適用法定稅率計算之稅項	4,227	(10,393)
毋須課稅收入	(100,855)	(5,651)
不可扣減稅項之開支	97,258	13,832
動用過往期間之稅項虧損	(1,001)	(613)
未確認之稅項虧損	866	2,825
暫時差異之稅務影響	(12,072)	-
按本集團實際稅率抵免稅項	(11,577)	-

十五、本公司擁有人應佔溢利／（虧損）

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔綜合溢利包括虧損港幣242,453,000元（二零一三年：虧損港幣7,956,000元），已撥入本公司財務報告中處理（附註四十一b）。

十六、每股盈利／（虧損）

每股基本及攤薄盈利乃按本公司普通權益持有人應佔年內溢利／（虧損）及年內已發行普通股加權平均數1,931,638,040股（二零一三年：1,931,638,040股）計算。

由於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度並無任何潛在攤薄普通股，故並無對截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度呈列的每股基本盈利／（虧損）作出調整。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十、物業、機器及設備

	樓宇 港幣千元	傢具、裝置及 設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本值：				
於二零一三年一月一日	27,503	15,600	507	43,610
添置	–	307	1,589	1,896
出售	(219)	(9,768)	(1,589)	(11,576)
轉撥至待售物業	(448)	–	–	(448)
匯兌調整	18	16	14	48
於二零一三年十二月三十一日	26,854	6,155	521	33,530
因收購而添置	797,538	77,462	1,307	876,307
添置	–	15,907	–	15,907
匯兌調整	392	(112)	(7)	273
於二零一四年十二月三十一日	824,784	99,412	1,821	926,017
累計折舊及減值：				
於二零一三年一月一日	13,417	7,342	507	21,266
本年度之開支	509	3,376	255	4,140
出售	(27)	(4,871)	(255)	(5,153)
轉撥至待售物業	(61)	–	–	(61)
匯兌調整	–	10	14	24
於二零一三年十二月三十一日	13,838	5,857	521	20,216
本年度之開支	32,226	19,518	288	52,032
匯兌調整	26	3	(15)	14
於二零一四年十二月三十一日	46,090	25,378	794	72,262
賬面淨值：				
於二零一四年十二月三十一日	778,694	74,034	1,027	853,755
於二零一三年十二月三十一日	13,016	298	–	13,314

於二零一四年四月，本集團透過收購事項收購樓宇，其於二零一四年十二月三十一日之賬面值為港幣766,257,000元(二零一三年：零)，已抵押予一間財務機構，作為按揭貸款之抵押品(附註二十四及三十四)。

綜合財務報告附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十八、發展中物業

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
成本值		
於一月一日	32,910	32,910
撇銷	(32,910)	-
於十二月三十一日	-	32,910
累計減值		
於一月一日	(32,910)	(32,910)
撥回	32,910	-
於十二月三十一日	-	(32,910)
賬面淨值		
於十二月三十一日	-	-

十九、預付土地租賃款

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
成本值		
於一月一日	4,281	4,163
因收購而添置	62,415	-
匯兌調整	(75)	118
於十二月三十一日	66,621	4,281
累計攤銷：		
於一月一日	1,290	1,180
本年度之開支	1,450	76
匯兌調整	(29)	34
於十二月三十一日	2,711	1,290
賬面淨值		
於十二月三十一日	63,910	2,991

本集團之預付土地租賃款乃就根據中期租約持有之中國土地使用權支付之款項。於二零一四年四月，本集團透過收購事項收購租賃土地，其於二零一四年十二月三十一日之賬面值為港幣61,061,000元（二零一三年：零），已抵押予一間財務機構，作為按揭貸款之抵押品（附註二十四及三十四）。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二十、授權

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
成本		
於一月一日	—	—
因收購而添置	93,131	—
匯兌調整	23	—
於十二月三十一日	93,154	—
累計攤銷		
於一月一日	—	—
本年度之開支	5,465	—
匯兌調整	(2)	—
於十二月三十一日	5,463	—
賬面淨值		
於十二月三十一日	87,691	—

授權乃本集團於二零一四年四月透過收購事項所收購，指根據授權協議向酒店營運商授權營運本集團位於中國茂名市一間酒店。授權之可使用年期經參考上述授權協議年期而釐定。於二零一四年十二月三十一日，授權之餘下可使用年期於137個月內攤銷。

二十一、於聯營公司之投資

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非上市投資		
應佔資產淨值	—	—

本集團聯營公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立及 經營地點	持有之已發行 股份詳情	本集團應佔 擁有權權益百分比		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
			Way Bright Investment Limited	香港	

Way Bright Investment Limited已於二零一四年三月三十一日解散。

綜合財務報告附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

有關本集團聯營公司之財務資料概述如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
資產總值	-	-
負債總額	-	-
豁免集團內公司間結餘之收益	-	-
年內溢利	-	26

本集團已終止確認其分佔聯營公司虧損，此乃由於所分佔聯營公司虧損超出本集團於聯營公司之權益。本集團本年度之未確認分佔聯營公司之溢利約為港幣零元(二零一三年：溢利港幣 13,000 元)，而未確認累計虧損則約為港幣零元(二零一三年：港幣 5,000 元)。

十二、可供出售金融資產

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已上市股本投資，按公平值		
香港	17,183	34,366

年內，於其他全面收益表確認之本集團可供出售金融資產虧損總額為港幣 17,183,000 元(二零一三年：收益港幣 12,987,000 元)。

十三、其他資產

本集團之其他資產包括：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
借予 Land Traders Properties and Development Company, Inc. 之貸款	-	7,862
	-	7,862

有關結餘於年內撇銷。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二十四、資產抵押

下列賬面值之資產已抵押予若干銀行及一間財務機構，以取得授予本集團附屬公司之一般銀行信貸或貸款或借貸：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
樓宇(附註十七及三十四)	766,257	—
租賃土地(附註十八及三十四)	61,061	—
	827,318	—
已抵押銀行結餘包括：		
金額抵押予銀行以為購買本集團待售物業之買家取得按揭貸款	1,528	1,950
金額抵押予銀行以為經營租賃之業主取得銀行發出銀行擔保	317	—
	1,845	1,950
	829,163	1,950

二十五、遞延稅項資產／(負債)

	遞延稅項負債：			總計 港幣千元
	遞延稅項資產： 壞賬撥備 港幣千元	遞延稅項資產： 稅項虧損 港幣千元	加速 稅項折舊 港幣千元	
於二零一四年一月一日	—	—	—	—
添置 — 收購附屬公司	—	9,752	(120,084)	(110,332)
計入損益／(於損益中扣除)	5,657	(455)	6,375	11,577
匯兌調整	—	18	—	18
於二零一四年十二月三十一日	5,657	9,315	(113,709)	(98,737)

於二零一四年十二月三十一日，本集團於香港產生稅項虧損港幣71,878,000元(二零一三年：港幣73,419,000元)，可無限期抵銷本集團產生虧損附屬公司之未來應課稅溢利。本集團亦於中國產生稅項虧損港幣38,872,000元(二零一三年：港幣17,982,000元)，可於一至五年內用作抵銷未來應課稅溢利。

除就酒店業務分部而於中國產生稅項虧損港幣17,982,000元外，由於不能預期未來溢利趨勢，故並無確認任何遞延稅項資產。

綜合財務報告附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二十六、待售發展中物業

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
位於中國之物業		
待售發展中物業，按成本值	70,201	70,849

於報告期間結算日，並無待售發展中物業預計於十二個月內竣工。

二十七、待售物業

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
位於中國之物業		
待售物業，按成本值	9,083	16,218

二十八、存貨

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
待售貨物，按成本值	364	338

二十九、應收貿易賬項

於報告期間結算日，根據發票日期計算並扣除撥備之應收貿易賬項賬齡分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一個月以內	6,813	24
一至三個月	—	—
四至十二個月	—	—
一年以上	—	—
	6,813	24

本集團與其客戶之貿易條款主要按信貸方式作出，但一般要求客戶預付款項。信貸期一般為一個月。本集團一直嚴格控制未收回應收款項。逾期結餘由高級管理層定期審閱。有鑑於上述及本集團並無就應收貿易賬項發現任何信貸風險。本集團並無就其應收貿易賬項之結餘持有任何抵押品或其他信貸保證。應收貿易賬項不計息。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

三、預付款項、按金及其他應收賬項

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (重列)
按金	368	52
預付款項及其他應收賬項	4,795	289,732
	5,163	289,784

三、現金及現金等值項目

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (重列)
定期存款	35,639	38,367
現金及銀行結餘	31,815	164,527
	67,454	202,894

於報告期間結算日，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為港幣47,750,000元(二零一三年：港幣51,269,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准經由獲授權進行外匯業務之銀行以人民幣兌換外幣。

銀行現金按每日浮動銀行存款利率賺取利息。本集團按即時現金需要，作出一日至三個月期間之短期定期存款，並按各短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及已抵押銀行結餘存放於近期並無拖欠記錄之信譽良好銀行。

三、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (重列)
應付貿易賬項	-	-
銷售待售物業之預收款項	48	7,947
其他應付賬項及應繳費用	21,355	28,628
	21,403	36,575

綜合財務報告附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

三三、應付融資租賃款項

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	15	—
一年後但兩年內	15	—
兩年後但五年內	35	—
	65	—

三四、貸款及借貸

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	39,078	—
一年後但兩年內	31,262	—
兩年後但五年內	96,289	—
	166,629	—

於二零一四年十二月三十一日，一間財務機構向本集團一間附屬公司借出兩份貸款。該兩份貸款尚未償還本金額分別為港幣66,589,000元(每月按4.95%計息)及港幣100,040,000元(按年利率8.16%計息，基準利率上浮20%)，分別以位於中國茂名市之樓宇及租賃土地作抵押。

三五、其他借貸

借貸為來自一名獨立第三方之無抵押貸款，按年利率五厘計息。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	4,000	—
一年後但兩年內	—	—
兩年後但五年內	—	—
五年後	—	—
	4,000	—

三十六、其他免息借貸

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
附屬公司非控股權益所作墊款	—	16,710

截至二零一四年十二月三十一日止年度

三十七、債券

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
無抵押債券，按攤銷成本		
第一批，於二零一四年四月十四日發行	117,451	-
第二批，於二零一四年五月二十一日發行	134,054	-
	251,505	-

此兩批債券乃由本集團發行作為收購附屬公司之部分應付代價，有關收購已於二零一四年四月十四日完成。本金額分別為港幣150,000,000元及港幣175,000,000元之債券按年利率3.50%計息，並為無抵押及將於發行日期第四週年到期。債券初步按公平值計量，其後則使用實際利息法按攤銷成本計量。

三十八、收購附屬公司

於二零一四年四月十四日，本集團已完成收購保皇投資控股有限公司、First Max International Limited以及其各自之附屬公司之全部股權，該等公司為專門經營酒店業務之公司。收購事項之收購代價分別以現金(港幣130,000,000元、港幣150,000,000元及港幣120,000,000元分別於二零一三年六月二十八日、於二零一三年八月五日及於二零一四年四月十七日支付)；及發行債券方式支付(附註三十七)。收購事項中所收購可識別資產及所承擔負債以及所支付代價之公平值如下：

	於收購時 確認之 公平值 港幣千元
所收購可識別資產及所承擔負債之公平值：	
物業、廠房及設備	876,307
授權	93,131
預付土地租賃款	62,415
遞延稅項資產	9,752
應收貿易賬項及其他應收賬項	13,164
現金及現金等值項目	2,709
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	(36,168)
應付稅項	(5,932)
貸款及借貸	(189,742)
遞延稅項負債	(120,084)
按公平值計算之可識別淨資產總值	705,552
議價購買收益	(65,738)
總額	639,814
按以下方式支付：	
所支付代價之公平值	
現金	400,000
按公平值計量之債券，於發行日期	239,814
	639,814

綜合財務報告附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

於收購日期，應收貿易賬項及其他應收賬項之公平值分別為港幣11,397,000元及港幣1,767,000元。應收貿易賬項及其他應收賬項之已訂約總金額分別為港幣11,397,000元及港幣1,767,000元。

本集團就是次收購產生交易成本港幣7,375,000元。該等交易成本已於綜合損益表內支銷(附註十一)。

議價購買收益指收購時轉讓代價之公平值，超出是次收購所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。

收購附屬公司之現金流出淨額

	港幣千元
以現金支付之代價	400,000
減：所收購之現金及現金等值項目結餘	(2,709)
	397,291

收購事項對本集團業績之影響

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之總營業額包括保皇投資控股有限公司、First Max International Limited及彼等之附屬公司貢獻營業額港幣85,600,000元，而於截至二零一四年十二月三十一日止年度，該等公司合共為本集團貢獻溢利港幣57,700,000元。

三九、股本

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
法定：		
100,000,000,000股(二零一三年：100,000,000,000股) 每股面值港幣0.01元(二零一三年：港幣0.01元)之普通股	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
1,931,638,040股(二零一三年：1,931,638,040股) 每股面值港幣0.01元(二零一三年：港幣0.01元)之普通股	19,316	19,316

截至二零一四年十二月三十一日止年度

四、本公司之財務狀況

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於附屬公司之投資	44,801	44,801
附屬公司欠款	451,010	279,159
欠一間聯營公司款項	–	(182)
現金及現金等值項目	6,769	132,903
其他資產	8,034	296,300
欠附屬公司款項	(350,797)	(346,251)
其他流動負債	(629)	(5,089)
資產淨值	159,188	401,641
股本	19,316	19,316
儲備	139,872	382,325
權益總額	159,188	401,641

四一、儲備

(a) 本集團

本集團於目前及過往年度之儲備金額及其中變動於綜合財務報告第33頁之綜合權益變動表中呈列。

(b) 本公司

	股份溢價賬 港幣千元	股本削減 儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一三年一月一日	223,216	191,925	(24,860)	390,281
年內全面虧損總額	–	–	(7,956)	(7,956)
於二零一三年十二月三十一日	223,216	191,925	(32,816)	382,325
年內全面虧損總額	–	–	(242,453)	(242,453)
於二零一四年十二月三十一日	223,216	191,925	(275,269)	139,872

綜合財務報告附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十二、出售一間附屬公司

於二零一三年十二月三十一日，本集團出售其於出售公司之股權。出售公司於出售日期之資產淨值如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
出售虧損呈列如下：		
出售事項之所得款項總額	-	2,000
減：豁免出售集團欠款之虧損	-	-
出售事項之交易成本	-	-
出售集團於出售日期之資產淨值：		
物業、機器及設備	-	(5,177)
應收貿易賬項及其他應收賬項	-	(3,981)
現金及現金等值項目	-	(156)
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	-	3,579
	-	(5,735)
	-	(3,735)
以下列方式支付：		
現金	-	2,000

出售一間附屬公司之現金流入淨額

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已收現金代價	-	2,000
減：所出售附屬公司之現金及現金等值項目	-	(156)
	-	1,844

十三、經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議出租其於中國茂名市之部分物業，租期為五年。租賃協議規定租戶須支付保證金，並規定可於租約第三年起至第五年期間作出租金調整。

於報告期間結算日，本集團之未來最低應收到期租賃款總額如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	1,143	-
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,624	-
	2,767	-

截至二零一四年十二月三十一日止年度

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約承擔租賃若干辦公室物業。物業租賃經協商年期介乎一至四年。並無租賃包括或然租金。

期內經營租約下之最低租賃款：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
辦公室物業	2,180	10,673

於報告期間結算日，本集團按照不可撤銷經營租約應付之未來最低租金總額如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	2,261	837
第二至第五年(包括首尾兩年)	3,722	365
	5,983	1,202

附四、資本承擔

於報告期間結算日，本集團有如下資本承擔：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已訂約但未撥備	-	445,000
	-	445,000

附五、或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣1,710,000元(二零一三年：港幣1,565,000元)。該等或然負債涉及向銀行作出之回購擔保，以獲得該等銀行向本集團之待售物業買家提供按揭貸款。

董事認為，倘出現拖欠支付款項，相關物業之可變現淨值可彌補未償還按揭本金還款及應計利息及罰款。因此，並無於賬目內就擔保作出撥備。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

四六、採納新購股權計劃

為鼓勵及獎勵合資格參與者對本集團營運成功作出貢獻，本公司設立新購股權計劃（「計劃」）。計劃之合資格參與者包括本公司董事（包括獨立非執行董事）、本集團其他僱員、本集團貨品或服務供應商、本集團客戶、本公司股東及本公司附屬公司任何非控股股東。計劃於二零一一年六月八日生效，除另行註銷或修訂外，將自該日起計十年內維持有效。

根據計劃將授出之所有購股權及根據任何其他計劃將授出之購股權獲行使時可發行之股份總數，合共不得超過本公司於採納日期已發行股份總數之10%。在計算10%限額時，根據計劃及任何其他計劃之條款已告失效之購股權將不會計算在內。

每次根據計劃向身為本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等各自任何聯繫人士之參與者授出購股權，必須獲本公司獨立非執行董事批准（不包括擬承授購股權之獨立非執行董事）。倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人士授出購股權，將導致任何有關人士於截至授出日期（包括該日）止十二個月期間內，因行使根據計劃已授出或將予授出之全部購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）而獲發行及將獲發行之股份：(A)合共超過已發行股份0.1%；及(B)按股份於授出日期之收市價計算，總值逾港幣5,000,000元，則董事會進一步授出購股權必須事先獲股東於股東大會以按股數投票表決方式批准。任何身為本公司關連人士之股東必須放棄投票贊成批准進一步授出購股權之決議案。本公司須編製股東通函以說明授出建議，並披露將授出之購股權數目及條款，以及載有獨立非執行董事（不包括身為購股權承授人之任何獨立非執行董事）就投票作出之推薦意見及上市規則規定之任何其他資料。授予主要股東或獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人士之購股權條款如有任何變動，均須經股東於股東大會上批准。

參與者一經接納購股權要約，須於要約日後21日內就所獲授之購股權向本公司支付港幣1.00元。購股權價格將由董事會全權酌情釐定並通知購股權持有人。最低購股權價格不得低於下列之最高金額：(A)聯交所每日報價表所報股份於要約日之收市價；(B)聯交所每日報價表所報股份於緊接要約日前五個營業日之平均收市價；及(C)股份面值。

未行使之購股權（包括因本公司進行清盤而產生者）將不獲派發任何股息，亦不得行使任何投票權。在行使購股權時發行之股份將在各方面與配發日期已發行之股份享有同等地位。該等股份將不享有參考配發日期前股份附帶之任何權利（其中包括投票權及獲派發股息之權利）。根據計劃發行之股份概毋須分開處理。

截至二零一四年十二月三十一日止年度概無授出購股權。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

附七、按種類劃分之金融工具

於報告期間結算日，本集團持續經營業務之各類別之金融工具之賬面值如下：

金融資產

二零一四年

	按公平值列賬及 在損益賬處理 之金融資產 (持作買賣) 港幣千元	貸款與 應收賬款 港幣千元	可供出售 金融資產 港幣千元	總額 港幣千元
可供出售金融資產	—	—	17,183	17,183
應收貿易賬款	—	6,813	—	6,813
預付款項、按金及其他應收賬項	—	5,163	—	5,163
已抵押銀行結餘	—	1,845	—	1,845
現金及現金等值項目	—	67,454	—	67,454
	—	81,275	17,183	98,458

二零一三年

	按公平值列賬及 在損益賬處理 之金融資產 (持作買賣) 港幣千元	貸款與 應收賬款 港幣千元	可供出售 金融資產 港幣千元	總額 港幣千元 (重列)
可供出售金融資產	—	—	34,366	34,366
應收貿易賬款	—	24	—	24
預付款項、按金及其他應收賬項	—	306,208	—	306,208
現金及現金等值項目	—	186,470	—	186,470
其他資產	—	7,862	—	7,862
已抵押銀行結餘	—	1,950	—	1,950
	—	502,514	34,366	536,880

綜合財務報告附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

金融負債

按攤銷成本列賬之金融負債	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (重列)
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	21,403	36,575
欠聯營公司款項	–	182
應付融資租賃款項	65	–
貸款及借貸	166,629	–
其他借貸	4,000	–
其他免息借貸	–	16,710
債券	251,505	–
	443,602	53,467

附八、金融工具之公平值及公平值級別

本集團使用以下級別釐定及披露金融工具公平值：

第一級別：按相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)計算之公平值

第二級別：按所有對所記錄公平值有重大影響之輸入數據均為可直接或間接觀察之估值技術計算之公平值

第三級別：按任何對所記錄公平值有重大影響之輸入數據均非以可觀察市場數據為準(不可觀察輸入數據)之估值技術計算之公平值

由集團財務總監領導之本集團會計團隊負責釐定金融工具公平值計量之政策及程序，並直接向執行董事及審核委員會匯報。本集團會計團隊定期分析金融工具價值變動及釐定估值所用之主要輸入數據。估值過程及結果將會與審核委員會每年至少討論一次。

附八- 按經常基準以公平值計量之本集團金融資產及金融負債之公平值

金融資產/ 金融負債	二零一四年十二月三十一日		二零一三年十二月三十一日		公平值級別	估值技術及 主要輸入數據
	公平值	賬面值	公平值	賬面值		
可供出售金融資產	香港上市股本證券： 金融服務業一 港幣17,000,000元	港幣 17,000,000元	香港上市股本證券： 金融服務業一 港幣34,000,000元	港幣 34,000,000元	第一級別	活躍市場 之報價。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

附註二 並非按公平值計量之金融資產及金融負債之公平值(惟須披露公平值)

除下表詳述者外，董事認為於綜合財務報表內確認之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

	二零一四年十二月三十一日		二零一三年十二月三十一日	
	公平值	賬面值	公平值	賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
金融資產				
可供出售金融資產	17,183	17,183	34,366	34,366
應收貿易賬項	6,813	6,813	24	24
預付款項、按金及其他應收賬項	5,163	5,163	289,784	289,784
其他資產	-	-	7,862	7,862
已抵押銀行結餘	1,845	1,845	1,950	1,950
現金及現金等值項目	67,454	67,454	202,894	202,894
金融負債				
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	21,403	21,403	36,575	36,575
欠聯營公司款項	-	-	182	182
貸款及借貸	166,629	166,629	-	-
其他借貸	4,000	4,000	-	-
其他免息借貸	-	-	16,710	16,710
債券	251,505	251,505	-	-
應付融資租賃款項	65	65	-	-

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，本集團並無任何其他按公平值計量之資產。

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，本集團並無任何其他按公平值計量之負債。

綜合財務報告附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

附九、主要附屬公司

於二零一四年十二月三十一日各主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立／登記及經營地點	已發行及繳足股本之面值	本公司應佔股權百分比		所持股份類別	主要業務
			二零一四年	二零一三年		
保皇投資控股有限公司	英屬處女群島	1美元	100	100	普通股	酒店業務
Bright Profit Investments Limited	英屬處女群島／中華人民共和國	50,000美元	55	55	普通股	物業發展
Ceneric Finance Limited	開曼群島	港幣200元	100	100	普通股	投資控股
新嶺域財務有限公司	香港	港幣42,924,000元	100	100	普通股	投資控股
新嶺域資金有限公司 (前稱新嶺域外幣找換有限公司)	香港	港幣300,000元	100	100	普通股	借貸
Ceneric Hotel International Limited	開曼群島	港幣200元	100	100	普通股	投資控股
Ceneric Hotel Investments Limited	開曼群島	港幣200元	100	100	普通股	投資控股
Ceneric Properties Limited	英屬處女群島	2美元	100	100	普通股	投資控股
Ceneric Travel International Limited	開曼群島	港幣200元	100	100	普通股	投資控股
果成投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	普通股	投資控股
永邦企業有限公司	英屬處女群島	1美元	100	100	普通股	酒店業務
First Max International Limited	英屬處女群島	3美元	100	100	普通股	酒店業務
佳祥投資有限公司	香港	港幣3元	100	100	普通股	酒店業務

綜合財務報告附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

公司名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行及繳足 股本之面值	本公司應佔股權百分比		所持股份類別	主要業務
			二零一四年	二零一三年		
Jubilation Properties Limited	英屬處女群島／ 中華人民共和國	50,000美元	55	55	普通股	物業發展
快亮有限公司	香港	港幣1元	100	100	普通股	投資控股
景星國際酒店管理有限公司	香港	港幣10元 港幣300,000元	100 100	100 100	普通股 無投票權遞延股份	投資控股
中山星晨廣場房地產發展 有限公司	中華人民共和國	2,100,000美元	55	55	註冊股本	物業發展
中山市星晨花園會所 有限公司	中華人民共和國	1,400,000美元	55	55	註冊股本	經營星晨花園會所
中山星晨花園房地產發展 有限公司	中華人民共和國	4,600,000美元	55	55	註冊股本	物業發展
茂名市華盈酒店物業管理 有限公司	中華人民共和國	港幣10,000,000元	100	100	註冊股本	酒店業務

上表所列出本公司於二零一四年十二月三十一日之附屬公司，乃董事認為對年度內本集團業績有主要影響或構成本集團資產淨值之重大部分。若列舉其他附屬公司之詳情，董事認為將導致內文過於冗長。

綜合財務報告附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

五、於附屬公司之投資

擁有重大非控股權益之本集團附屬公司之詳情載列如下：

	二零一四年	二零一三年
由非控股權益持有之股權百分比：		
Bright Profit Investments Limited	45%	45%
Jubilation Properties Limited	45%	45%
中山星晨廣場房地產發展有限公司	45%	45%
中山星晨花園房地產發展有限公司	45%	45%

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
分配至非控股權益之年內溢利／(虧損)：		
Bright Profit Investments Limited	(42)	995
Jubilation Properties Limited	(33)	4,640
中山星晨廣場房地產發展有限公司	2,888	(7,278)
中山星晨花園房地產發展有限公司	(599)	(3,871)

非控股權益於結算日之累計結餘：		
Bright Profit Investments Limited	18,335	10,345
Jubilation Properties Limited	23,935	12,658
中山星晨廣場房地產發展有限公司	9,328	14,146
中山星晨花園房地產發展有限公司	11,864	15,726

綜合財務報告附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
Bright Profit Investments Limited		
收入總額	–	2,263
開支總額	(92)	(51)
年內(虧損)/溢利	(92)	2,212
年內全面(虧損)/收入總額	(92)	2,212
流動資產	39,362	56
非流動資產	16,379	16,379
流動負債	(138)	(53)
非流動負債	–	–
經營業務所用之現金流量淨額	(7)	(32)
現金及現金等值項目減少淨額	(7)	(32)
Jubilation Properties Limited		
收入總額	27	10,366
開支總額	(101)	(56)
年內(虧損)/溢利	(74)	10,310
年內全面(虧損)/收入總額	(74)	10,310
流動資產	65,466	151
非流動資產	46,730	46,730
流動負債	(163)	(78)
非流動負債	–	–
經營業務產生/(所用)之現金流量淨額	11	(139)
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額	11	(139)

綜合財務報告附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
中山星晨廣場房地產發展有限公司		
收入總額	9,633	3,445
開支總額	(3,215)	(19,619)
年內溢利／(虧損)	6,418	(16,174)
年內全面收入／(虧損)總額	6,418	(16,174)
流動資產	67,186	69,953
非流動資產	17	18
流動負債	(477)	(8,259)
非流動負債	(38,439)	(39,312)
經營業務(所用)／產生之現金流量淨額	(1,506)	9,041
投資活動所用之現金流量淨額	(4)	(660)
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額	(1,510)	8,381
中山星晨花園房地產發展有限公司		
收入總額	2,140	4,582
開支總額	(3,472)	(13,185)
年內虧損	(1,332)	(8,603)
年內全面收入／(虧損)總額	(1,332)	(8,603)
流動資產	82,232	86,688
非流動資產	12	–
流動負債	(1,372)	(2,624)
非流動負債	(25,342)	(25,917)
經營業務所用之現金流量淨額	(2,130)	(6,625)
投資活動(所用)／產生之現金流量淨額	(14)	47
融資活動產生之現金流量淨額	–	1,688
現金及現金等值項目減少淨額	(2,144)	(4,890)

五十一、財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括銀行結餘及現金、股本投資、借貸、關連公司及聯營公司欠款／欠關連公司及聯營公司款項。該等金融工具之目的乃為本集團營運提供資金。本集團有各種其他金融資產及負債，例如直接由營運產生之應收貿易賬項及應付貿易賬項。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、外匯風險、價格風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱並同意管理各該等風險之政策，該等政策概述如下。

利率風險

本集團利率風險主要自本集團之銀行存款產生。所有存款按浮動利率計息。

本集團並無利用金融衍生產品來對沖利率風險。然而，管理層密切監察本集團存款淨額（即銀行存款減計息金融負債）之利率情況。

於二零一四年十二月三十一日，估計利率普遍上升／下降1%（所有其他變數保持不變），本集團除稅前溢利及權益將增加／減少約港幣693,000元（二零一三年：港幣1,884,000元）。

上述敏感度分析乃經假設於報告期間結算日出現利率變動而釐定，且已應用於當日存在之非衍生金融負債之利率風險。利率上升／下降1%代表管理層對期內直至下個年度結算日前期間之利率之合理可能變動作出之評估。二零一三年按相同基準進行有關分析。

外幣風險

本集團有若干外幣貨幣資產及負債，因而面對各種貨幣風險產生之外匯風險，主要包括美元、馬來西亞零吉（「零吉」）、菲律賓披索（「披索」）、澳元及人民幣。本集團監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

敏感度分析僅包括以外幣計值之貨幣項目，倘若美元匯率波動1%及其他外幣匯率波動5%，則於年底調整換算。於二零一四年十二月三十一日，港元兌美元及其他外幣分別貶值1%及5%之敏感度分析將令權益分別增加港幣1,000元及減少港幣13,618,000元（二零一三年：減少港幣151,000元及增加港幣2,136,000元）。

價格風險

本集團可供出售金融資產於各結算日按公平值計量。因此，本集團面對股本證券價格風險。董事透過維持具不同風險之投資組合管理此風險。

綜合財務報告附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

信貸風險

倘若交易對方無法履行彼等截至二零一四年十二月三十一日有關每類已確認金融資產之債項，本集團承受之最大信貸風險為綜合財務狀況表內所列示之該等資產之賬面值。本集團承受之信貸風險主要來自應收貿易賬項及應收貸款。為盡量降低信貸風險，管理層已設立若干監管程序，確保能採取跟進行動追收逾期債務。此外，於各結算日，本集團定期檢討每宗個別應收貿易賬項之可收回金額，確保就無法收回金額作出足夠之減值虧損。由於交易對方為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之商業銀行，故流動資金之信貸風險有限。本集團並無高度集中之信貸風險，風險分佈於數目眾多之交易對方及客戶。

流動資金風險

本集團之政策為定期監控現時及預期流動資金需要，以確保維持充裕現金儲備應付其短期及長期流動資金需要。

根據合約未貼現付款，本集團於各報告期間結算日之金融負債到期狀況如下：

	二零一四年					總計 港幣千元
	三至	十二個月	一至五年	五年以上		
	按要求 港幣千元	少於三個月 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應付貿易賬項、其他應付賬項及 應繳費用	21,403	-	-	-	-	21,403
欠聯營公司款項	-	-	-	-	-	-
貸款及借貸	-	-	39,078	127,551	-	166,629
其他借貸	-	-	4,000	-	-	4,000
其他免息借貸	-	-	-	-	-	-
債券	-	-	-	325,000	-	325,000
應付融資租賃款項	-	2	13	50	-	65
	21,403	2	43,091	452,601	-	517,097

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一三年					總計 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於三個月 港幣千元	十二個月 港幣千元	一至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	
應付貿易賬項、其他應付賬項及						
應繳費用	36,575	-	-	-	-	36,575
欠聯營公司款項	182	-	-	-	-	182
貸款及借貸	-	-	-	-	-	-
其他借貸	-	-	-	-	-	-
其他免息借貸	16,710	-	-	-	-	16,710
債券	-	-	-	-	-	-
應付融資租賃款項	-	-	-	-	-	-
	53,467	-	-	-	-	53,467

資本風險管理

本集團管理資本時旨在保障本集團持續經營業務之能力，並維持穩健資本比率，以支持業務及盡可能提升股東價值。

本集團管理其資本架構並根據經濟環境變更及相關資產之風險特點作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或調整支付予股東之股息，向股東退還資本或發行新股。本集團並無受限於任何外界實施之資本規定。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，本集團之目標、政策或程序並無改變。

五二、重大非現金交易

本集團進行下列非現金融資及投資活動，該等活動並無於綜合現金流量表內反映：

- 於二零一四年，本集團發行兩批本金額分別為150,000,000港元及175,000,000港元之債券，作為收購附屬公司之部分應付代價。有關收購已於二零一四年四月十四日完成(附註三十八)。
- 於二零一四年，本集團根據融資租賃按成本港幣74,000元收購設備(二零一三年：無)。

五三、比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

五四、財務報告之批准

本財務報告已於二零一五年三月二十七日獲董事會批准及授權刊發。

主要物業表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

已落成待售物業

名稱／地點	用途	總樓面面積 (平方米)	本集團所佔權益 之百分比
星晨花園 中國 廣東省 中山市港口鎮 木河徑	住宅	911	55
星晨廣場 中國 廣東省 中山市 西區 後山管理區 青苗地	住宅／商用	2,921	55

待售發展中物業

名稱／地點	用途	地盤面積 (平方米)	本集團所佔權益 之百分比
星晨花園 中國 廣東省 中山市 港口鎮 木河徑	住宅／商用	151,675	55
星晨廣場 中國 廣東省 中山市 西區 後山管理區 青苗地	住宅／商用	7,344	55

以下為本集團最近五個財政年度之已刊發業績以及資產與負債概要：

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
持續經營業務					
收入	96,965	4,398	8,754	33,522	23,379
除稅前溢利／(虧損)	32,131	(52,179)	140,784	3,189	(32,203)
所得稅抵免／(開支)	11,577	–	(2,554)	(28)	(34)
持續經營業務年內溢利／(虧損)	43,708	(52,179)	138,230	3,161	(32,237)
已終止業務					
已出售附屬公司年內溢利／(虧損)	–	–	(52,025)	3,746	9,131
年內溢利／(虧損)	43,708	(52,179)	86,205	6,907	(23,106)
應佔：					
本公司權益持有人	44,978	(42,642)	94,927	6,891	(11,157)
非控股權益	(1,270)	(9,537)	(8,722)	16	(11,949)
	43,708	(52,179)	86,205	6,907	(23,106)

資產、負債及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
資產及負債					
非流動資產	1,039,356	60,483	57,560	35,546	63,982
流動資產	159,078	580,107	623,986	519,391	276,646
已出售附屬公司應佔資產	–	–	–	86,920	53,175
流動負債	(64,546)	(53,467)	(69,471)	(47,287)	(54,130)
非流動負債	(492,765)	–	–	–	–
已出售附屬公司應佔負債	–	–	–	(75,784)	(62,878)
資產淨值	641,123	587,123	612,075	518,786	276,795
應佔：					
本公司權益持有人	571,417	543,159	562,602	459,902	217,927
非控股權益	69,706	43,964	49,473	58,884	58,868
權益總額	641,123	587,123	612,075	518,786	276,795