



南華(中國)有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司

股份代號: 413

2014

年報



目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告及管理層討論及分析	3
董事履歷	9
董事報告	14
企業管治報告	25
獨立核數師報告	32
綜合損益表	34
綜合損益及其他全面收益表	35
綜合財務狀況表	36
財務狀況表	38
綜合股本權益變動表	39
綜合現金流量表	41
財務報表附註	44
主要附屬公司之詳情	148
主要聯營公司之詳情	152
財務摘要	153
物業詳情	154

公司資料

董事會

執行董事

吳鴻生先生(主席)

張賽娥女士

(副主席及行政總裁)

Richard Howard Gorges先生(副主席)

吳旭峰先生

羅裕群先生

非執行董事

吳旭萊女士

David Michael Norman先生

獨立非執行董事

趙善真先生

謝黃小燕女士

李遠瑜女士

葉迪奇先生•太平紳士

梁家棟博士

劉勵超先生

審核委員會

李遠瑜女士(委員會主席)

趙善真先生

謝黃小燕女士

葉迪奇先生•太平紳士

David Michael Norman先生

薪酬及提名委員會

謝黃小燕女士

(委員會主席)

趙善真先生

李遠瑜女士

葉迪奇先生•太平紳士

David Michael Norman先生

公司秘書

羅裕群先生

核數師

畢馬威會計師事務所

執業會計師

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

創興銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

南洋商業銀行有限公司

中信銀行(國際)有限公司

AFC Merchant Bank

註冊辦事處

Floor 4

Willow House

Cricket Square

P O Box 2804

Grand Cayman KY1-1112

Cayman Islands

主要營業地點

香港

中環

花園道1號

中銀大廈28樓

股份過戶登記處

聯合證券登記有限公司

香港

灣仔

駱克道33號

中央廣場

匯漢大廈A18樓

股份代號

413

本公司之網站

<http://www.scchina.co>

主席報告及管理層討論及分析

本人欣然提呈South China (China) Limited南華(中國)有限公司* (「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業績報告。

財務摘要

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入3,200,000,000港元及除稅後溢利189,600,000港元，對比二零一三年度呈報的同期對應金額分別上升4.9%及減少33.1%。

股息

本公司之董事會(「董事會」) 不建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一三年：無)。

業務回顧

本集團的主要業務包括貿易及製造、物業投資及發展以及農林業務。

貿易及製造

貿易及製造分部主要由三個主要的業務單位組成，分別是華盛玩具、華昇電子及南華製鞋。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本分部錄得收入上升4.2%至3,000,000,000港元及經營溢利下降40.2%至39,600,000港元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，隨著美國經濟逐漸復甦，玩具業務及製鞋業務分別錄得收入上升1.0%及30.6%。本年度玩具業務之收入增長主要來自主要客戶的新產品型號的收入增長，而南華製鞋之收入增長主要來自於主要客戶的品牌產品銷售增長。

儘管華盛玩具於本年度錄得收入新高，收入增加3.4%至2,400,000,000港元，然而因上調最低工資及廠房生產成本不斷上漲導致毛利率受輕微影響。東莞市虎門鎮的新廠房於二零一三年下半年開始投產，從而將部分生產移至中國內地成本較低的地區進行。其於投產初期未能以最佳產能及效率運作。上年度新廠房的部分裝配成本被遠期合約產生的匯兌收益所抵銷。

另一方面，雖然華昇電子於二零一四年錄得收入減少24.5%至160,000,000港元，惟經營虧損因成本控制而較二零一三年下降8.6%。

南華製鞋於二零一四年錄得收入上升30.6%至388,700,000港元。儘管銷量有所增加，惟該銷量增加為對質量及工藝要求較高的品牌產品，故此報告期間的毛利金額未有顯著上升。另因生產延遲但要履行付運要求而增加之運費亦導致經營虧損較上年度有所增加。

管理層現正實行多項成本控制措施以提高成本效益，同時亦致力從拓展顧客群及產品種類增加收入。加上美國經濟復甦，管理層相信貿易及製造分部的收入及營運表現仍有增長及改善空間。

物業投資及發展

物業投資及發展分部於本年度錄得收入上升27.0%至129,000,000港元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，經營溢利增加41.9%至261,400,000港元，主要是由於應收貸款之財務收入增加所致，有關詳情載於財務報表附註29。

本年度之租金收入增加主要是由於香港中環甲級商業大廈中央廣場之單位於二零一四年九月十五日由一間聯營公司分派上述物業(「分派」)至本集團所致。有關分派之詳情已於本公司日期為二零一四年九月十五日之公告內披露。該等租金收入、投資物業之公平值收益及相關開支於分派後均直接計入本集團之業績及虧損而非列入分佔聯營公司之業績內。本集團投資物業組合之整體租金收入(不包括中央廣場單位之租金收入)於本年度錄得輕微增長。

投資物業(包括在建投資物業)及持有待售投資物業(包含二零一四年九月接收中央廣場分派之單位後之公平值收益影響)的公平價收益與上年度之水平相若。

於本年下半年度，本集團完成對星匯廣場(位於瀋陽優質地段之購物商場)之建築及裝修翻新工程。招商部正著手招攬租戶及將購物商場重新定位為瀋陽之時尚地標。當建築工程完成後，用於興建購物商場而取得之貸款財務費用已停止資本化，而相關之銷售和行政費用亦隨購物商場開業而有所增加。

本集團於二零一四年四月收購Elite Empire Investments Limited(「Elite Empire」)之40%已發行股本，Elite Empire間接持有瀋陽大東區物業發展項目之發展權及其南部地段之土地使用權。闡述於附註29所詳述，本集團確認於Elite Empire之投資為債務工具(即應收貸款)。該筆應收貸款於本年度確認之財務收入為104,000,000港元。

農林業務

與本集團成為內地農林業市場的其中一個活躍市場參與者之目標一致，我們策略性地繼續致力逐步擴大我們的農地及林地範圍。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團新簽訂了約17,000畝位於天津及武漢之農林地新租賃合同。

農林業務分部於二零一四年之收入較二零一三年同期下降9.0%至16,000,000港元。計入生物資產公平值虧損前之經營虧損由二零一三年之62,500,000港元增加16,500,000港元至二零一四年之79,000,000港元。

主席報告及管理層討論及分析

年內，因西安及瀋陽地方政府徵收土地，以致被徵收之土地有所增加，亦因被徵收之土地而致使出售生物資產虧損上升至8,800,000港元。本集團於二零一四年撤銷的生物資產減少23.0%至18,700,000港元。雖然本年度因盤虧而撤銷生物資產有所減少，但本集團因正在研究準備更改種植品種而將河北若干土地暫時空置，因而撤銷該地塊之生物資產。有關攤銷該地塊之預付土地租賃款項自當時起作為定期費用入賬。因新簽租賃土地而向當時原土地使用者賠償之應計費用，亦令年內之經營費用上升。綜合以上原因，二零一四年未計生物資產公平值虧損的經營虧損增加至79,000,000港元。

除上文所述撤銷及生物資產出售之外，由於年內新增生物資產之公平值增幅不及年內所投入之生物資產成本，故此於二零一四年確認公平值虧損8,500,000港元。上述公平值虧損主要反映以下項目(i)主要品種(蘋果除外)的未來預計產量；及(ii)毛利率全面減少，但相關減幅因應現有市場數據計算之折現率減少所抵銷。因此，生物資產結餘由二零一三年十二月三十一日的124,000,000港元減少13.2%至二零一四年十二月三十一日的107,700,000港元。由於截至本呈報年度結算日人民幣匯率有所下降，因此以人民幣計算，生物資產結餘減少約11.2%。

於二零一四年三月二十八日，香港交易及結算所有限公司(「交易所」)頒佈「二零一三年審閱發行人年報披露以監察遵守規則報告」(「審閱報告」)，當中建議發行人在年報額外提供有關農業活動、生物資產及相關評估的資料。根據上述建議，我們披露以下截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報未有提及的有關生物資產變動重大內容，以便更了解上年度的狀況，亦有助將本年報所披露內容與去年相關資料比較。該說明應與截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報一併參閱。

參考截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日結餘而得出之生物資產重大變動的說明如下：

果樹數目減少15.0%至二零一三年十二月三十一日之2,835,000棵。這與二零一二年至二零一三年間生物資產於結算日之公平值(以人民幣計算)減少13.3%大致相若，而鑑於二零一三年人民幣升值，重新換算為減少10.0%至二零一三年十二月三十一日約124,000,000港元。儘管二零一三年若干品種產量之市價上升，惟被部分其他品種市價下跌、折現率增加及因本報告期間市場同類品種計算毛利率減少所抵銷。果樹數目減少主要是由於多個果園因惡劣天氣而受損及盤虧導致撤銷合共約24,200,000港元，以及因地方政府徵收土地而導致生物資產出售合共約6,900,000港元。由於新增生物資產之公平值增幅不及年內所投入之生物資產成本，故此本集團於二零一三年的生物資產公平值有所虧損。

流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.0，而資本負債比率為26.1%(二零一三年十二月三十一日：分別為1.0及28.2%)。資本負債比率乃以本集團長期銀行及其他借貸額1,300,000,000港元，對比本集團股本權益5,000,000,000港元計算。本集團之經營及投資繼續由內部資源及銀行貸款提供資金。

承受兌換率波動及相關對沖之風險

本集團於香港及中國大陸經營業務，並面對各種外幣匯兌風險，主要乃關於人民幣及美元。匯兌風險產生自未來商業交易、於中國大陸業務確認的資產、負債及於其業務的投資淨額。本集團簽訂了若干遠期外匯合約以減低匯率風險。

資本結構

除闡述於財務報表附註39內可贖回可換股優先股之發行，本集團之資本結構與二零一三年年報比較並無重大改變。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

除下述者外，並無重大收購及出售附屬公司及聯營公司：

於二零一四年二月十七日，本公司之間接全資附屬公司Perennial Success Limited(「買方」)與South China Land Limited南華置地有限公司(「南華置地」)之直接全資附屬公司Crystal Hub Limited(「賣方」)訂立買賣協議書(「協議書」)，收購Elite Empire已發行股本之40%，代價為591,200,000港元，已據協議書按Elite Empire及其附屬公司於完成日之未經審核資產淨值差額的40%作出調整，其詳情已於本公司二零一四年七月三日之公告內披露(詳細內容闡述於附註29)。Elite Empire以其一間附屬公司間接持有大東區物業發展項目之發展權及其南部地段土地使用權。闡述於附註29，本集團確認於Elite Empire之投資確認為債務工具(即應收貸款)。上述交易之進一步詳情分別列載於本公司日期為二零一四年二月十八日、二零一四年四月十七日及二零一四年七月三日的公告及二零一四年三月十九日的通函內。

資產抵押及或然負債

於二零一四年十二月三十一日，大部分借款乃作一般交易與投資之用途，借款水平乃取決於交易水平及投資活動。借貸由本集團之若干資產作抵押，本集團的資產抵押之詳情載於財務報表附註43。

本集團的或然負債之詳情載於財務報表附註42。

投資

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，可供出售金融資產由71,700,000港元減少至71,400,000港元及按公平值經損益入賬之金融資產由65,300,000港元減少至46,700,000港元。

主席報告及管理層討論及分析

僱員

於二零一四年十二月三十一日，本集團僱員總數約16,100人(二零一三年：約17,300人)。截至二零一四年十二月三十一日止年度，僱員成本(包括董事酬金)約1,046,000,000港元(二零一三年：約1,029,000,000港元)。

除薪金以外，本集團向員工提供福利，例如醫療津貼、公積金及外間培訓課程津貼。僱員的表現通常作每年評審，而薪金的調整亦與市場看齊。個別僱員亦可按工作表現於年終獲取酌情的花紅。根據本公司採納之購股權計劃及僱員股份獎勵計劃，僱員亦可獲授予購股權及股份獎勵。購股權計劃及股份獎勵計劃之詳情分別載列於財務報表附註40及39。

展望

貿易及製造

隨著美國經濟逐漸復甦，管理層對二零一五年之收入增長持樂觀態度。

本集團將繼續致力拓展我們的產品系列、擴大我們的顧客群，並與客戶洽談以使我們現時之成本能反映於產品價格上，同時不斷着重成本控制，提升營運效益及溢利。自二零一三年下半年投產的東莞虎門新廠房將承接更多銷售訂單，並將生產成本較高之地區的生產轉到虎門廠。管理層預期經過建立初期之後，營運效率將有所提升。憑著上述全部措施，本集團對玩具貿易及製造分部之表現審慎樂觀。

至於製鞋分部，由於年內擴展銷售團隊，故此銷售有所增長。管理層將繼續致力加強成本控制以提升盈利。

物業投資及發展

本集團於中國大陸持有超過560,000平方米及香港超過298,000平方呎樓面面積之物業組合。在中國之投資物業大多位於優質地段，並提供強大之重新發展潛力。

源自中國之租金收入主要來自於南京的物業所產生。在中國大陸，本集團之主要投資物業乃位於南京及瀋陽之優質地段。

座落於獅子橋(其為南京市中心鼓樓區之傳統步行／美食街)的物業乃其中部分隱藏的寶石。於現有租賃協議期滿時，該處店舖之租金極具上調的潛力。

本集團另持有一個位於南京雨花台的物業，佔地29,000平方米。此址現由現有租戶經營花卉批發市場。由於地段優質並鄰近地鐵站，此址極具日後重建發展的潛力。當時機來臨時，此址的潛力和價值將可充分發揮。

本集團於年內收購南京非全資附屬公司其餘少數股東權益。有關交易之詳情已於本公司日期為二零一四年七月二十八日之公告內披露。二零一四年十二月完成收購南京附屬公司所有餘下少數股東權益後，本集團現時享有全面控制南京附屬公司之利益。長遠而言，對日後發展的決策可以更為靈活，並且全面獲得有關的成果。本集團認為，倘若與地方政府就重新發展計劃達成協議時，亦可將該處發展為大型購物商場而發揮潛在實力及價值。

位於南京之物業及天津之工業用地和增城之荔枝種植場為本集團提供重建開發的機會。本集團將繼續為其於中國之其他物業尋求重建開發的機遇，以為股東帶來最佳之回報。

展望未來，隨著星匯廣場翻新工程完成，管理層相信購物商場業務將成為本集團日後中國租金收入之主要來源之一，加上本集團位於南京及天津之現有投資組合，從而以長遠計將為本集團提供一項穩定的收入現金流來源。

同時，本集團將繼續減持其於香港的非核心投資物業以重新分配更多的資源予中國內地的業務。

農林業務

本集團現於中國多個主要省份長期承租了約555,000畝林地、農地、魚塘及湖面，並集中種植水果及農作物(例如蘋果、荔枝、冬棗、桃、梨及玉米)及養殖禽畜(例如豬隻)以作銷售。本集團將繼續探索種植其他高毛利品種的機會，並於合意的機遇出現時策略性地透過新土地租賃拓展其組合佔地面積。

隨著於此行業的經驗累積，管理層將繼續致力於成本控制及高效率的資源運用以抑控成本並展現農林業分部的投資的全部潛能。

致謝

承蒙客戶及各股東鼎力支持，以及全體員工努力工作及竭誠服務，本人謹代表董事會致以衷心謝意。

主席
吳鴻生

香港，二零一五年三月三十日

董事履歷

執行董事

吳鴻生先生，65歲，為本公司執行董事兼主席及執行委員會成員。吳先生積極參與制訂本集團的整體企業政策、策略規劃及業務發展。彼亦擔任南華金融控股有限公司（「南華金融」）（於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市）及South China Land Limited南華置地有限公司（「南華置地」）（於聯交所創業板上市）之執行董事兼主席。吳先生持有英國蘭卡斯特大學市場學碩士學位，並且是英國特許管理會計師公會資深會員。彼於一九九二年六月二十四日獲委任為本公司董事。吳先生為本公司非執行董事吳旭茱女士及執行董事吳旭峰先生之父親，及若干按證券及期貨條例第xv部所述屬本公司主要股東之董事。

張賽娥女士，61歲，為本公司之執行董事、副主席、行政總裁及執行委員會成員。張女士亦為南華金融（於聯交所主板上市）之執行董事兼副主席及南華置地（於聯交所創業板上市）之執行董事。彼持有美國伊利諾州大學之工商管理碩士學位。張女士為中國人民政治協商會議全國委員會委員。張女士於一九九二年六月二十四日獲委任為本公司之董事。彼為若干按證券及期貨條例第xv部所述屬本公司主要股東之董事。

Richard Howard Gorges先生，71歲，為本公司之執行董事、副主席及執行委員會成員。Gorges先生亦為南華金融（於聯交所主板上市）之執行董事兼副主席及南華置地（於聯交所創業板上市）之執行董事。彼持有英國劍橋大學之法律碩士學位。Gorges先生於一九九二年六月二十四日獲委任為本公司之董事。彼為若干按證券及期貨條例第xv部所述屬本公司主要股東之董事。

吳旭峰先生，34歲，為本公司之執行董事及執行委員會成員。彼亦為南華置地（於聯交所創業板上市）之執行董事。吳先生持有英國倫敦大學倫敦英皇書院法律學士學位及為英國特許管理會計師公會會員。彼亦為中國人民政治協商會議南京市委員會委員。吳先生於二零零二年六月十七日獲委任為本公司之董事。彼為本公司主席吳鴻生先生之兒子及為本公司非執行董事吳旭茱女士之胞弟。

羅裕群先生，65歲，為本公司之執行董事、首席財務總監、執行委員會成員及公司秘書，亦為南華集團之首席財務總監。彼亦為南華置地（於聯交所創業板上市）之執行董事。羅先生自二零零七年起出任專業管理會計師公會會長。於此前羅先生曾擔任多個不同的職位，包括於二零零七年十二月至二零一三年十二月擔任廣州汽車集團股份有限公司之獨立非執行董事及審計委員會主席、於二零零六年四月至二零一一年一月擔任卓越管理顧問國際有限公司之董事總經理、於一九九七年六月至二零零六年四月擔任嘉華建材有限公司之財務總監（負責財務及會計、法律、資訊科技以及庫務範疇）、於一九九六年七月至一九九七年六月擔任楊國琦財務管理顧問國際有限公司之董事總經理（負責市場營銷、業務發展以及海外諮詢項目）及於一九九零年十一月至一九九五年三月擔任Winning Management Company Limited（一家香港房地產控股及投資集團）之助理總經理（負責財務、會計及行政）。羅先生亦於二零零六／二零零七年度出任英國特許管理會計師公會香港分會會長及於二零零三年至二零零七年出任該會轄下之企業管治委員會主席。彼亦為英國特許管理會計師公會資深會員、英格蘭及威爾士特許會計師公會會員、英國國際會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、香港註冊財務策劃師協會資深會員及香港稅務學會資深會員。羅先生於二零一二年十二月十日獲委任為本公司之董事。

非執行董事

吳旭萊女士，36歲，為本公司之非執行董事。吳女士亦為南華置地（於聯交所創業板上市）之非執行董事及南華傳媒有限公司的行政總裁。彼持有英國倫敦大學倫敦英皇書院法律學士學位及於二零零六年取得香港大律師執業資格。吳女士為英國特許管理會計師公會會員及中國人民政治協商會議天津市委員會委員。彼於二零零二年六月十七日獲委任為本公司之執行董事及由二零零五年七月一日起調任為非執行董事。吳女士為本公司主席吳鴻生先生之女兒及本公司執行董事吳旭峰先生之胞姊。

David Michael Norman先生，58歲，為本公司之非執行董事、審核委員會成員及薪酬及提名委員會成員。Norman先生亦為國浩集團有限公司（於聯交所主板上市）之獨立非執行董事及南華置地（於聯交所創業板上市）之非執行董事。彼之前South China Holdings Limited南華集團有限公司*（現已更名為東勝中國控股有限公司，一家於聯交所主板上市之公司）之非執行董事，直至二零一四年十月三日止。Norman先生為事務律師。彼於英國牛津大學修讀哲學及心理學，並分別在一九八一年於英國及在一九八四年於香港成為事務律師。Norman先生於二零一四年十二月九日獲委任為本公司之董事。

董事履歷

獨立非執行董事

趙善真先生，67歲，為本公司之獨立非執行董事，以及審核委員會及薪酬及提名委員會之成員。彼於報業及傳媒業具有超過三十年之經驗。趙先生於二零零一年八月二十日獲委任為本公司之董事。

謝黃小燕女士，57歲，為本公司之獨立非執行董事，以及薪酬及提名委員會之主席及審核委員會之成員。彼亦為南華金融(於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。謝女士於二零零四年九月二十一日至二零一四年十月三日為South China Holdings Limited南華集團有限公司*(現已更名為東勝中國控股有限公司，一家於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。謝女士為香港鮮花零售業協會主席、職業訓練局青年花藝技能競賽召集人、僱員再培訓局環境服務業技術顧問、香港花卉展覽評判團成員及中小型企業委員會委員。彼於二零零九年獲頒發中國百名傑出女企業家獎。彼持有加拿大安大略省西安大學理科學士學位。謝女士於二零零四年十月十九日獲委任為本公司之董事。

李遠瑜女士，45歲，為本公司之獨立非執行董事、審核委員會之主席及薪酬及提名委員會之成員。李女士亦為香港鄭鄭會計師事務所有限公司之董事。彼於一九九四年取得澳洲Monash University之會計學位，並於一九九七年被認可為澳洲註冊會計師及於一九九八年被認可為香港執業會計師。彼為香港稅務學會之資深會員。李女士於二零零四年九月二十八日獲委任為本公司之董事。

葉迪奇先生 • 太平紳士，68歲，為本公司之獨立非執行董事及審核委員會及薪酬及提名委員會成員。彼亦為新鴻基地產發展有限公司之獨立非執行董事、中國平安保險(集團)股份有限公司及DSG International (Thailand) Public Company Limited(一間於泰國交易所上市之公司)之獨立非執行董事。葉先生於一九六五年在香港加入香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐銀行」)，曾駐倫敦、香港、三藩市及中國大陸，並具不同分部之工作經驗。葉先生曾在滙豐銀行多個部門工作，包括貿易服務、企業銀行服務、集團諮詢服務及區域培訓等。在擔任中國業務總裁之前，彼亦曾服務於個人銀行業務，工作覆蓋市場推廣、信用卡產品、客戶服務及銷售，負責香港之個人銀行業務。於二零零三年一月至二零零五年四月期間，葉先生被派往上海出任中國業務總裁。期間，彼亦於中國擔任上海銀行、中國平安保險及平安銀行之董事。葉先生於二零零五年四月出任滙豐銀行總經理，直至於二零一二年六月三十日退休。彼亦於二零零五年四月起出任交通銀行股份有限公司之副行長並於二零一二年七月一日起辭任該職務。

葉先生於二零一二年七月加入國際金融協會擔任亞太區首席代表。彼亦為羅兵咸永道會計師事務所之中國顧問及Chartered Institute of Bankers, London (倫敦銀行特許協會*)之會員。葉先生獲香港財務策劃師學會頒授Certified Financial Planner (認可財務策劃師*)資格及獲香港銀行學會認可為專業財富管理師。葉先生於香港接受教育，取得香港大學工商管理碩士學位。由於葉先生對香港銀行業和社區事業作出之傑出貢獻，彼於一九八四年獲選香港十大傑出青年。於一九八四年，葉先生獲英國政府頒發MBE大英帝國勳章。於一九九九年，彼於香港獲太平紳士稱號。於二零零零年，彼獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。於二零一三年六月，彼再次獲委任為中華人民共和國全國政協上海市委員會委員。

葉先生積極參與香港地區社團及青年活動，並為多個服務團體(如聯合國兒童基金會及香港航空青年團)之成員。葉先生於二零一二年十二月十日獲委任為本公司之董事。

梁家棟博士，65歲，為本公司之獨立非執行董事。彼亦為南華置地(於聯交所創業板上市)之獨立非執行董事。梁博士曾於香港政府地政署及多家知名上市房地產發展商如香港置地有限公司、希慎興業有限公司、麗新發展有限公司及菱電發展有限公司，以及卓德測計師行有限公司(一家於香港有名的測量師行)任職，於房地產界及酒店行業擁有接近四十年經驗。彼為置業行房地產顧問國際有限公司之創辦人及置業行集團公司之董事長。

梁博士擁有Empresarial University (安培純澳大學*)工商管理博士學位、香港理工大學國際房地產理學碩士學位(成績優異)及香港中文大學崇基書院社會科學榮譽學士學位。

梁博士乃香港註冊產業／規劃及發展／物業設施管理測量師、香港測量師學會資深會員、The Royal Institution of Chartered Surveyors (英國皇家特許測量師學會*)資深會員及香港地產行政師學會資深會員。彼為香港地產行政師學會創會主席及前會長、香港房屋協會監事會、提名委員會及審核委員會之委員、香港特別行政區政府發展局規劃地政科上訴審裁團成員、香港房地產協會前副會長及理事、香港專業及資深行政人員協會秘書長、香港中文大學工商管理學會榮譽顧問及榮譽導師、澳門科技大學可持續發展研究所學術顧問、英國皇家特許測量師學會(香港分會)專業評核委員會導師、上海交通大學海外教育學院客座教授、上海市徐匯區政協委員、廣西崇左市政協委員、上海海外聯誼會理事、上海市徐匯海外聯誼會理事、桂港青年交流促進會名譽會長及香港廣西崇左市同鄉聯誼會名譽會長。梁博士亦於香港測量師學會有多項職務，包括專業發展委員會、教育委員會、CEPA委員會、社會公益委員會及公共及社會事務委員會委員，並為規劃及發展組評審專家及主席，彼亦是測量師註冊管理局成員。梁博士於二零一二年十二月十日獲委任為本公司之董事。

董事履歷

劉勵超先生，64歲，為本公司之獨立非執行董事。彼亦為南華置地(於聯交所創業板上市)之獨立非執行董事。劉先生擁有超過三十五年為香港特別行政區政府(「香港特區政府」)及前任政府多個政策局和部門服務之經驗，範圍橫跨香港對外貿易及工業政策、多邊貿易談判、公務員培訓和發展、地方行政及社區發展。劉先生曾任香港特區政府食物及衛生局之顧問(私家醫院投標評審)。於一九九七年，劉先生獲委任為香港特區政府規劃環境地政局副局長(規劃及地政)，並參與制定土地規劃、使用和行政之政策及立法。其後，劉先生獲委任為香港特區政府中央政策組之副首席顧問及署理首席顧問，負責行政長官施政報告之編製和政策研究。於二零零二年，劉先生獲委任為香港特區政府地政總署署長，負責監察政府土地之管理、收購及出售政府土地以及房地產完成開發前出售之政策之執行。彼於二零零七年六月退休離任地政總署署長一職。

劉先生畢業於香港大學，擁有社會科學學士(榮譽)學士學位。彼於二零零七年獲頒授銀紫荊星章，以表揚其竭誠為香港特區政府及香港社會之服務，尤其於規劃和土地方面。彼目前為香港鄉郊基金會董事、香港集思會顧問、香港專業及資深行政人員協會副會長、市區重建局土地安置及補償委員會委員、香港大學政治及公共行政部公共行政諮詢委員會委員、中國國情研習促進會資深顧問及建造及工程專業發展中心名譽顧問。劉先生於二零一三年三月三日獲委任為本公司之董事。

* 僅供識別

董事報告

本公司之董事(「董事」)提呈董事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表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司。其主要附屬公司從事玩具、鞋類、電子玩具及皮革製品之製造和貿易、物業投資及發展以及農林業務。

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與本公司及本集團於該日期之財務狀況詳載於本年報第34至152頁。

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

財務摘要

本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益摘要刊載於本年報第153頁，此摘要乃摘錄自經審核財務報表並經重列／重新分類(如適用)，此摘要並不構成經審核財務報表部分。

物業、機器及設備、投資物業與在建投資物業以及列為持有待售的非流動資產

本集團之物業、機器及設備、投資物業與在建投資物業以及列為持有待售的非流動資產於本年度內之變動詳情分別載於財務報表附註13、14及31內。本集團之投資物業與在建投資物業以及列為持有待售的非流動資產之詳情刊載於本年報第154至160頁。

股本

本公司之股份、購股權、股份獎勵及可贖回可換股優先股於年內之變動詳情分別載於財務報表附註39及40內。

優先購買權

根據本公司之組織章程細則(「章程細則」)或開曼群島之法例，並無有關優先購買權之規定。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司之僱員股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)受託人按該計劃之規則及委託書之條款，以總代價約429,000港元購買合共608,000股本公司股份。除此之外，於年內本公司並無贖回其於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之股份，而本公司及其任何附屬公司概無購買或出售該等股份。

董事報告

儲備

本年度內，本公司及本集團之儲備之變動詳情分別載於財務報表附註41及綜合股本權益變動表內。

可供分派儲備

於二零一四年十二月三十一日，根據開曼群島公司法第22章(經綜合及修訂之1961年法律三)計算，可供分派儲備為1,175,917,000港元。

董事

於本年內及截至本報告日期止之董事如下：

執行董事：

吳鴻生(主席)
張賽娥(副主席及行政總裁)
Richard Howard Gorges(副主席)
吳旭峰
羅裕群

非執行董事：

吳旭榮
David Michael Norman(於二零一四年十二月九日獲委任)

獨立非執行董事：

趙善真
謝黃小燕
李遠瑜
葉迪奇
梁家棟
劉勵超

根據章程細則第116條，Richard Howard Gorges先生、謝黃小燕女士、葉迪奇先生、太平紳士及梁家棟博士將於本公司應屆股東週年大會上輪值告退，並符合資格膺選連任。根據章程細則第99條，David Michael Norman先生將於本公司應屆股東週年大會上輪值告退，並符合資格膺選連任。除上文所披露者外，餘下的其他董事將繼續留任。

確認獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條就其獨立性發出之年度確認書，包括趙善真先生、謝黃小燕女士、李遠瑜女士、葉迪奇先生、太平紳士、梁家棟博士及劉勵超先生確認截至二零一四年十二月三十一日止年度符合有關要求。於本報告日期，本公司仍認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事履歷

董事之履歷詳情刊載於本年報第9至第13頁。

董事服務合約

於應屆股東週年大會上擬重選連任之董事，概無與本公司訂下不可於一年內在免付賠償之情況下(法定賠償除外)由本公司終止之服務合約。

董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一四年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第xv部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊(「董事及主要行政人員權益之登記冊」)所記載，或根據載於上市規則附錄十之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 本公司

(i) 股份之好倉

董事姓名	身份	普通股 股份數目	普通股 股份總數目	持股量約佔 總發行普通股 之百分比
吳鴻生 (「吳先生」)	實益擁有人 配偶之權益 受控制法團之權益	185,706,917 53,500,000 1,579,956,496 (附註(a))	1,819,163,413	60.87%
吳旭峰	實益擁有人	163,344,000	163,344,000	5.47%
吳旭棻	實益擁有人	68,280,000	68,280,000	2.28%
張賽娥 (「張女士」)	實益擁有人	20,000,000	20,000,000	0.67%
羅裕群 (「羅先生」)	實益擁有人	952,000 (附註(b))	952,000	0.03%

董事報告

(ii) 相關股份之好倉

董事姓名	身份	相關普通股 數目	持股量約佔 總發行普通股 之百分比
張女士	實益擁有人	26,000,000 (附註(c))	0.87%
吳旭峰	實益擁有人	26,000,000 (附註(c))	0.87%
羅先生	實益擁有人	1,568,000 (附註(d))	0.05%

(b) 相關法團

股份之好倉

盈景豐有限公司(「盈景豐」)(附註(e))

董事姓名	身份	普通股 股份數目	持股量約佔 總發行普通股 之百分比
吳先生	受控制法團之權益	30	30%

附註：

- (a) 由吳先生透過受控制法團持有之1,579,956,496股本公司之股份包括由Fung Shing Group Limited(「Fung Shing」)持有之489,866,418股股份、Parkfield Holdings Limited(「Parkfield」)持有之465,933,710股股份、盈麗投資有限公司(「盈麗」)持有之310,019,381股股份、Bannock Investment Limited(「Bannock」)持有之293,515,649股股份、Ronastar Investments Limited(「Ronastar」)持有之20,613,338股股份及南華財務及管理有限公司(「南華財務」)持有之8,000股股份。Fung Shing、Parkfield及Ronastar概由吳先生全資擁有。吳先生透過南華金融控股有限公司(吳先生持有37.21%權益)間接持有南華財務；Bannock為盈麗之全資附屬公司，而盈麗則由吳先生擁有60%、Richard Howard Gorges先生(「Gorges先生」)擁有20%及張女士擁有20%權益。故此，吳先生被視為持有由南華財務所持有之8,000股股份，及由Bannock和盈麗持有，合共603,535,030股股份之權益。
- (b) 羅先生持有之952,000股本公司股份為根據股份獎勵計劃獲授予之獎勵股份。羅先生於二零一一年四月十三日、二零一一年七月十九日及二零一二年三月三十日分別獲授予216,000股、216,000股及520,000股本公司股份，該等獎勵股份已分別於二零一二年十二月三十一日、二零一三年六月三十日及二零一四年十二月三十一日歸屬。
- (c) 詳情請參閱財務報表附註40「購股權計劃」一節。
- (d) 羅先生持有之1,568,000股本公司之相關股份為根據股份獎勵計劃獲授予之獎勵股份。羅先生於二零一三年三月二十八日獲授予1,568,000股本公司股份，歸屬日期為二零一五年十二月三十一日。
- (e) 盈景豐為本公司之70%附屬公司。

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，董事或本公司主要行政人員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於董事及主要行政人員權益之登記冊所記載，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

本集團董事、僱員及根據有關購股權計劃所描述之參與人士，有資格參與本公司之購股權計劃。本公司之購股權計劃及已授出購股權之詳情載列於財務報表附註40內。部分董事有資格參與本公司之購股權計劃。本公司授予董事的購股權詳情載於本報告之「董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節內。

僱員股份獎勵計劃

為表彰本集團若干僱員之貢獻，給予他們獎勵使彼繼續留任及吸引合適的人才以配合本集團之持續經營和發展，本公司於二零一一年三月十八日採納股份獎勵計劃。根據股份獎勵計劃中適用之條款及條件，一筆不多於60,000,000港元之款項將用於從市場上購買本公司及／或South China Land Limited南華置地有限公司(「南華置地」)之股份；該等股份將由受託人替本集團入選僱員託管。入選僱員及用於購買獎勵股份之相關獎勵總值將由董事會不時按其絕對酌情權而決定。股份獎勵計劃之詳情載列於財務報表附註39內。

董事認購股份或債券之權利

除上文「購股權計劃」所披露者外，於本年度內任何時間，本公司、或任何其控股公司、同系附屬公司或附屬公司概無訂立任何安排，使董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益，董事或主要行政人員或彼等配偶或未滿十八歲之子女亦概無獲授予任何權利認購本公司或任何其他法人團體之證券或債券或曾行使任何該等權利。

退休金計劃

本集團之退休金計劃為界定供款退休計劃，詳情載於財務報表附註2.4(y)(i)。

董事於重要合約之權益

本集團與本公司一名董事擁有實益權益之其他公司於本年度內交易詳情載列於財務報告附註46及本報告「關連及持續關連交易」一節內。

除上文所披露者外，於本年底或本年度內任何時間，本公司、任何其控股公司或任何其附屬公司及同系附屬公司概無作為與本集團業務有關的重要合約之參與方，使董事於該重要合約中擁有直接或間接的重大權益。

董事報告

管理合約

於本年度內，概無訂立或存在有關與本公司之整體或任何重要部分業務之管理及行政合約。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一四年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊（「主要股東權益之登記冊」）所記載，以下人士／法團（董事或本公司主要行政人員外）於本公司股份及相關股份中擁有之權益及淡倉：

股份之好倉

股東姓名	身份	普通股 股份數目	持股量約佔 總發行普通股 之百分比
盈麗	實益擁有人及 受控制法團之權益	603,535,030 (附註(a))	20.19%
Bannock	實益擁有人	293,515,649 (附註(a))	9.82%
Parkfield	實益擁有人	465,933,710	15.59%
Fung Shing	實益擁有人	489,866,418	16.39%
吳麗琼 (「吳女士」)	實益擁有人及 配偶之權益	1,819,163,413 (附註(b))	60.87%

附註：

- (a) Bannock為盈麗之全資附屬公司。盈麗持有之603,535,030股本公司股份包括由Bannock直接持有之293,515,649股股份。
- (b) 吳女士（實益持有53,500,000股本公司股份）為本公司主席及執行董事吳先生之配偶。根據證券及期貨條例，吳女士被視作擁有於上文「董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節所披露分別由吳先生實益持有之185,706,917股股份及透過受控制法團持有之1,579,956,496股股份。

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，概無任何人士或法團（董事或本公司主要行政人員除外，彼等之權益載於上文「董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節）於本公司之股份及相關股份中擁有主要股東權益之登記冊所記載之任何權益或淡倉。

董事於競爭性業務之權益

吳先生為南華置地之執行董事及控股股東。彼之前為South China Holdings Limited南華集團有限公司* (「南華集團」，現已更名為東勝中國控股有限公司，一家於聯交所主板上市之公司)之主席、執行董事及控股股東，直至於二零一四年十月三日止。

張女士及Gorges先生皆為南華置地之執行董事，並與吳先生聯合持有若干南華置地之公司權益。彼等之前皆為南華集團之執行董事，直至於二零一四年十月三日止。

吳旭峰先生為南華置地之執行董事，並持有南華置地若干股份權益。吳旭峰先生之前為南華集團之執行董事，直至於二零一四年十月三日止。

羅先生為南華置地之執行董事，並持有南華置地若干股份權益。

吳旭茱女士為南華置地之非執行董事。彼之前為南華集團之非執行董事，直至於二零一四年十月三日止。

南華置地及南華集團(約直至二零一四年十月左右)之若干附屬公司從物業投資及發展業務，其可能與本集團之業務構成競爭。據此，吳先生、張女士、Gorges先生、吳旭峰先生、羅先生及吳旭茱女士各自被視為於該等與本集團具競爭性的業務中擁有權益。

董事認為本公司可獨立於南華置地及南華集團，並按公平原則營運其業務，因為上述上市集團之間並沒有直接之競爭。

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，各董事或任何其各自之聯繫人概無於與本集團業務構成或可能構成任何競爭或與本集團之利益構成或可能構成任何衝突之任何業務中擁有任何權益。

關於董事資料變動

根據上市規則第13.51B (1)條，自最近刊發之中期業績報告至本年報日期，董事按上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段規定披露資料的變動如下：

自二零一四年十月三日起，吳先生辭任為南華集團之主席及執行董事，張女士、Gorges先生及吳旭峰先生辭任為南華集團之執行董事。吳旭茱女士辭任為南華集團之非執行董事，由二零一四年十月三日起生效。謝黃小燕女士辭任為南華集團之獨立非執行董事，由二零一四年十月三日起生效。

自二零一五年一月一日起，吳旭茱女士之董事酬金調整至每年100,000港元，以及趙善真先生、謝黃小燕女士及李遠瑜女士之董事酬金各自調整至每年100,000港元。自二零一四年十月三日起，吳先生已支取月薪160,000港元。自二零一五年一月一日起，張女士之月薪已調整至250,000港元，同時吳旭峰先生及羅先生之月薪分別已調整至200,000港元。

董事報告

Gorges先生(本公司之執行董事)截至二零一四年十二月三十一日止年度之酬金總額為1,270,000港元(當中包括董事袍金10,000港元、薪金1,200,000港元及界定供款退休計劃供款60,000港元)。自二零一四年五月一日起, Gorges先生已享有1,800,000港元之年薪。由於彼前僱主之可追溯的服務年資獲計算為於本公司之可追溯的服務年資, 彼可享有本公司就界定供款退休計劃所作之全部供款。Gorges先生之酬金乃參考其職責、經驗及參與程度, 與及確認彼為本集團長期以來所作的服務而釐訂。由於無心疏忽, 該董事酬金之變動未按上市規則13.51B (1)之要求而載入於本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期業績報告內。

足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑所得之資料及據董事所知, 本公司於本年報刊發日一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

企業管治守則

本公司遵守上市規則附錄十四《企業管治守則》之詳情載於本年報第25頁至31頁。

證券交易標準守則

本公司遵守標準守則之詳情載於本年報第27頁內。

關連及持續關連交易

年內本集團於日常業務過程中進行之重大關連人士交易載於財務報表附註46。

關連交易

於年內, 本集團進行了下列關連交易, 詳情已根據上市規則第14A章之要求作出披露:

- (1) 於二零一四年七月二十五日, 由本公司之間接全資附屬公司南華策略有限公司(作為受讓方)與南京機電產業(集團)有限公司(作為轉讓方)及南京產權交易中心(作為鑑證方)簽訂該等產權交易合同, 以總代價人民幣約34,900,000元收購南京微分電機有限公司、南京電力電容器有限公司及南京液壓件二廠有限公司之所有少數股東權益。轉讓方乃本公司之關連人士。上述交易之詳情已分別於本公司日期為二零一四年七月十八日及二零一四年七月二十八日之公告內披露。

- (2) 於二零一四年四月二十四日，本公司之直接全資附屬公司South China Industries (BVI) Limited(作為買方)與南華金融(作為賣方)及中確投資有限公司(「目標公司」)訂立契據(「契據」)，據此，買方同意購買而賣方同意出售目標公司股本中之2股普通股，即目標公司已發行股本中之全部股份(「銷售股份」)及目標公司於緊接契據下擬進行之交易完成前結欠賣方之4,552,704港元款額(「該等交易」)，累計總代價為4,552,705港元，惟須按契據所載之條款及條件進行並受此所規限。吳先生及其聯繫人為本公司及南華金融之一組控股股東。因此，該等交易構成本公司及南華金融的關連交易。該等交易之詳情已於本公司日期為二零一四年四月二十五日之公告內披露。
- (3) 於二零一四年二月十七日，本公司之間接全資附屬公司Perennial Success Limited(「買方」)與南華置地之直接全資附屬公司Crystal Hub Limited(「賣方」)簽訂買賣協議書(「協議書」)，據此，買方同意收購及賣方同意出售Elite Empire Investments Limited已發行股本之40%(「該出售」)，該出售按協議書之條款及條件進行，總代價為600,000,000港元。根據協議書，經簽訂若干同意書，南華置地向本公司作出反擔保(惟受有限責任規限)，買方向賣方授出認購期權及賣方向買方授出認沽期權(與該出售一起統稱「該等交易」)。吳先生及其聯繫人為本公司及南華置地之關連人士。該等交易詳情載於本公司於二零一四年二月十八日及二零一四年四月十七日刊載的公告及於二零一四年三月十九日刊載的通函內。
- (4) 於二零一四年二月十一日，由本公司之間接全資附屬公司輝力投資有限公司(作為貸款人)與南華置地之間接全資附屬公司裕滿投資有限公司(作為借款人)簽訂一份貸款協議，以為日期為二零一一年三月十五日之貸款協議書提供貸款再融資，按香港上海滙豐銀行有限公司不時引用之最優惠貸款利率，提供本金78,000,000港元之貸款，年期為三年。吳先生乃本公司及南華置地各自之關連人士。交易之詳情已於本公司日期為二零一四年二月十一日之公告內披露。

持續關連交易

於年內，本集團進行了下列持續關連交易，詳情已根據上市規則第14A章之要求作出披露：

- (1) 於二零一三年十二月三十日，日期為二零一一年十二月十二日之租賃協議由本公司之間接全資附屬公司帝港有限公司(作為業主)與由吳先生之間接全資擁有之香港四海旅行社有限公司(該公司前為南華集團之間接全資附屬公司)(作為租客)簽訂一份租賃協議更新，以承租位於香港德輔道中25、27及27A號安樂園大廈一樓之物業。租金為每月129,504港元，租約為期兩年，由二零一四年一月一日至二零一五年十二月三十一日止。吳先生乃本公司及南華集團各自之關連人士。上述交易之詳情已於本公司日期為二零一三年十二月三十日之公告內披露。

董事報告

- (2) 於二零一三年十二月三十日，由本公司之間接全資附屬公司采龍投資有限公司(作為業主)與由吳先生之間接非全資擁有之四海旅行社有限公司(該公司前為南華集團之間接全資附屬公司)(作為租客)簽訂一份租賃協議，以承租位於香港德輔道中25、27及27A號安樂園大廈二樓之物業。租金為每月126,096港元，租約為期兩年，由二零一四年一月一日至二零一五年十二月三十一日止。吳先生乃本公司及南華集團各自之關連人士。上述交易之詳情已於本公司日期為二零一三年十二月三十日之公告內披露。
- (3) 於二零一三年十二月三十日，日期為二零一一年十二月二十九日之租賃協議由本公司之間接全資附屬公司Copthorne Holdings Corp. (「Copthorne」)(作為業主)與由吳先生之間接全資擁有之南華傳媒管理有限公司(作為租客)簽訂租賃協議更新，以承租位於香港柴灣豐業街5號華盛中心三樓A, B及D室，四樓A, B, C及D室及十二樓B室之物業，連同12A, 12B, 13A及13B號停車場車位。每月租金總額為215,505港元，租約為期兩年，由二零一四年一月一日至二零一五年十二月三十一日止。吳先生及南華傳媒管理有限公司皆為本公司之關連人士。上述交易之詳情已於本公司日期為二零一三年十二月三十日之公告內披露。
- (4) 於二零一三年六月二十五日，日期為二零一一年五月三十一日之租賃協議由本公司之間接全資附屬公司Copthorne(作為業主)與由吳先生之間接全資擁有之Jessicacode Management Limited(作為租客)簽訂一份租賃協議更新，以承租位於香港柴灣豐業街5號華盛中心三樓C室之物業。租金為每月27,385港元，租約為期兩年，由二零一三年七月一日至二零一五年六月三十日止。吳先生及Jessicacode Management Limited皆為本公司之關連人士。上述交易之詳情已於本公司日期為二零一三年六月二十五日之公告內披露。

本集團其中一項主要業務為物業投資，上述租約為本集團提供穩定的租金收益。

本公司之獨立非執行董事已審核上列持續關連交易，並確認該等交易：

- (1) 屬本公司之日常業務；
- (2) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (3) 根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東之整體利益。

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會頒佈的《香港核證工作準則》第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.56條發出函件，而該函件載有核數師對有關本集團上述披露的持續關連交易的發現及結論。

審核委員會

本公司已設立審核委員會，並根據上市規則以書面制訂其職權範圍。審核委員會現由四名獨立非執行董事(即李遠瑜女士(委員會主席)、趙善真先生、謝黃小燕女士及葉迪奇先生·太平紳士)及一名非執行董事(即David Michael Norman先生)組成。

審核委員會已審閱本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度業績，並認為該等年度業績已遵照適用之會計準則及規定編製，且已作出充足之披露。

主要客戶及供應商

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本集團五名最大客戶佔總銷售額62.8%，當中最大客戶佔總銷售額32.4%。本集團五名最大供應商佔總採購額9.5%，當中最大供應商佔總採購額2.5%。

概無董事或彼等各自之聯繫人或任何股東(根據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上)於本集團五大客戶或供應商中擁有重大權益。

核數師

安永會計師事務所(「安永」)已辭任為本公司及其附屬公司之核數師，自二零一五年一月十四日起生效。隨著安永之辭任，畢馬威會計師事務所(「畢馬威」)已獲任為本公司及其附屬公司之核數師。畢馬威之任期將直至本公司下屆股東週年大會為止。

畢馬威將於本公司應屆股東週年大會上輪值告退，惟彼合符資格，願膺選連任。

代表董事會

吳鴻生

主席

香港，二零一五年三月三十日

* 僅供識別

企業管治報告

本公司致力豎立良好的企業管治常規及程序，有關的企業管治原則強調給予股東問責及透明度，對企業管治原則作出定期檢討以遵守法則。

企業管治守則

除吳鴻生先生(本公司之主席及執行董事)由於須處理其他商務，故未能按照企業管治守則之守則條文第E.1.2條之規定出席於二零一四年六月十日舉行之本公司股東週年大會外，本公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之企業管治守則(「企業管治守則」)所載的所有守則條文。

董事會之組合及董事會常規

於二零一四年十二月三十一日，董事會由十三名董事組成，包括一名主席(吳鴻生先生)、一名副主席兼行政總裁(張賽娥女士)、一名副主席，三者皆為執行董事；另外兩名執行董事、兩名非執行董事及六名獨立非執行董事。董事會不少於三分之一成員為獨立非執行董事。關於彼等之履歷及彼此間關係之詳情載於本年報第9至第13頁之董事履歷中。

本公司會定期對董事會之組合作出檢討，確保其於技能及經驗方面均達致適切本集團業務所需之平衡。此外，董事會在執行董事及非執行董事人數比例上亦力求均衡，以確保其獨立性及有效管理。本公司亦符合上市規則之有關規定，最少一位獨立非執行董事具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。

本公司已採納董事會多元化政策，當中載列可達致董事會多元化之方法。就設計董事會組合，董事會多元化已從多方面作出考慮，包括(但不限於)性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。所有董事會之委命將基於精英制。將就著客觀準則而考慮候選人，同時適當地考量多元化對董事會之裨益，以及最終決定將基於所揀選之候選人將為董事會所帶來之業績及貢獻。

董事之委任乃由薪酬及提名委員會建議，並由董事會根據委任新董事之正式書面程序及政策予以批准。當揀選董事候選人時，其技能、經驗、專長、可投放之時間及利益衝突均為主要因素。

本公司所有董事(包括非執行董事)須根據本公司之組織章程細則最少每三年輪值退任一次。

董事會共同負責制訂本集團之策略，並監督本集團業務及事務之管理工作。

本集團業務之日常營運和管理，包括(而不限於)策略之落實，已授權執行委員會負責，其成員包括所有執行董事。彼等定期向董事會匯報工作及業務上的決定。

本公司主席與行政總裁各有獨立職責及清楚列明。該等角色由不同人士擔任，藉此強化出任該等職位者之獨立性和問責性。凡屬關鍵和重要之決定，均須經過董事會會議充份討論。

就擬納入定期會議議程之任何事項，事前均向所有董事作出充份諮詢。主席已授權公司秘書擬訂每次董事會會議之議程。主席亦會在執行董事和公司秘書協助下，盡力確保全體董事均獲妥善匯報有關董事會會議上提出的事項，並已接收足夠和可靠的資訊。

於二零一四年董事會曾舉行四次會議：

出席

執行董事

吳鴻生(主席)	0/4
張賽娥(副主席及行政總裁)	2/4
Richard Howard Gorges(副主席)	4/4
吳旭峰	1/4
羅裕群	4/4

非執行董事

吳旭棻	2/4
David Michael Norman(於二零一四年十二月九日獲委任)	1/1

獨立非執行董事

趙善真	4/4
謝黃小燕	4/4
李遠瑜	4/4
葉廸奇	4/4
梁家棟	4/4
劉勵超	4/4

召開董事會定期會議時董事均獲發最少十四日通知，會議文件在預定召開董事會或董事委員會會議日期前最少三日送呈董事。就其他董事會議，於實際環境可行下，董事獲發合理之通知。董事可親身出席會議，或依據本公司之組織章程細則，利用其他電子通訊方式參與會議。公司秘書確保已遵守有關程序及所有適用規則及規例。董事會及董事委員會會議之會議記錄由公司秘書保管，任何董事只要在任何時間並作出合理通知後，均有權查閱會議記錄。

董事有全權取閱本集團之資料，並認為有需要時可徵詢獨立專業意見。董事並不時收到由本公司發出董事在執行其職責時之法律及監管機構之修定。

企業管治報告

證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載關於《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事進行證券交易的守則。此外，董事會亦就可能擁有關於本集團或其證券之內幕消息的相關僱員制訂類似指引。

經本公司作出特定查詢後，所有董事確認於截至二零一四年十二月三十一日止整個年度，彼等一直遵守標準守則內有關董事進行證券交易的標準。

內部監控

一套設計完善及有效的內部監控制度對保障本公司的資產、股東的投資、確保財務報告可靠性及符合上市規則有關方面之要求，確實甚為重要。因此，本公司已成立一個成員包括合資格會計師的小組(「內審組」)以進行本公司之內部審核工作。

內審組會根據面對風險之評估從而定期制訂審核計劃，以確保審核工作按輪替基準涵蓋主要營運附屬公司之所有重要內審範圍，有關審核計劃須定期呈交審核委員會審閱。審核檢討之範圍及時間乃按風險評估而決定。

就管理層或審核委員會所確認需關注之範圍，內審組亦須不時進行特別審核工作。內審組與審核委員會已建立溝通渠道。

內審組會監督本集團內部監控程序及系統，並定期向審核委員會匯報發現及提供建議(如有)。本年度內，內審組已向審核委員會及董事會提呈內部監控報告審閱，就有關本集團對日常現金操作及付款控制作出檢討。

編製財務報表之責任

董事確認對編製本集團之財務報表負有責任及須確保本集團財務報表已遵照法定要求及適用會計準則而編製。

本公司核數師就其對本集團財務報表的申報責任的聲明，載於本年報第32至33頁的獨立核數師報告內。

核數師酬金

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司核數師收取的核數服務費用約為2,794,000港元及收取提供本公司之非核數服務費用為6,000港元。非核數服務為審查及匯報本集團之持續關連交易。

董事持續專業發展

董事必須共同負上集體責任與時並進。每名新委任之董事將收到涵蓋本集團業務及上市公司董事法定及監管責任之簡介。

除了本公司就監管政策變化和管治發展提供最新資料外，亦鼓勵董事參與專業培訓及研討會，發展並更新其知識及技能。已制定一個培訓紀錄，以記錄董事所接受之培訓。

於二零一四年，各董事參與之培訓如下：

	培訓類別	
	出席研討會	閱讀資料 及修訂文件
執行董事		
吳鴻生(主席)		✓
張賽娥(副主席及行政總裁)		✓
Richard Howard Gorges(副主席)		✓
吳旭峰		✓
羅裕群		✓
非執行董事		
吳旭榮		✓
David Michael Norman(於二零一四年十二月九日獲委任)		✓
獨立非執行董事		
趙善真		✓
謝黃小燕	✓	✓
李遠瑜		✓
葉迪奇		✓
梁家棟		✓
劉勵超		✓

審核委員會

審核委員會由四名獨立非執行董事，分別為李遠瑜女士(委員會主席)、趙善真先生、謝黃小燕女士及葉迪奇先生•太平紳士，及一名非執行董事，David Michael Norman先生組成。

根據審核委員會之職權範圍(其與企業管治守則所載者大致相同)，審核委員會之主要職責包括檢視本集團之財務申報制度及內部監控程序；審閱本集團之財務資料及本集團與核數師的關係。根據企業管治守則，審核委員會亦獲董事會授權，負責執行企業管治之職務。

企業管治報告

審核委員會於二零一四年舉行三次會議，其中管理層之代表亦有出席審閱中期及年度業績，中期報告及年報，及其他財務、內部監控及企業管治事項。

	出席
李遠瑜	3/3
趙善真	3/3
謝黃小燕	3/3
葉迪奇	3/3
David Michael Norman (於二零一四年十二月九日獲委任)	1/1

審核委員會已審閱本集團截至二零一四年十二月三十一日之全年業績、內部監控系統及企業管治政策。

薪酬及提名委員會

薪酬及提名委員會執行企業管治守則內有關董事薪酬及提名之職務。該委員會由四名獨立非執行董事，分別為謝黃小燕女士(委員會主席)、趙善真先生、李遠瑜女士及葉迪奇先生•太平紳士，及一名非執行董事，David Michael Norman先生組成。

根據薪酬及提名委員會之職權範圍(其與企業管治守則所載者大致相同)，薪酬及提名委員會之主要職責包括檢討董事會架構、規模及多元性、甄選合資格之董事會候選人、釐定個別執行董事及高級管理人員(如有)的薪酬待遇，並就有關非執行董事的薪酬和薪酬政策及架構向董事會作出建議。

薪酬及提名委員會於二零一四年舉行了一次會議，出席記錄載列如下：

	出席
謝黃小燕	1/1
趙善真	1/1
李遠瑜	1/1
葉迪奇	1/1
David Michael Norman (於二零一四年十二月九日獲委任)	1/1

薪酬及提名委員會檢討了執行董事之薪酬政策，包括基本薪金、酌情業績花紅及其他酬金，乃根據執行董事個人技能、知識、於本公司之參與度及工作表現，並參考本公司之業績和盈利，以及行業慣例而釐訂。董事袍金經股東於股東週年大會上批准。董事執行職務(包括出席董事會會議及委員會會議)時產生之實報實銷開支，均可獲得補償。

薪酬及提名委員會檢討董事會架構、規模及組成、採納新董事委任之正式書面程序及政策、評估獨立非執行董事之獨立性，並向董事會建議委任或重任董事，以及就董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提供建議。

股東權益

透過本公司之企業通訊(包括中期報告及年報、公告及通函)、股東週年大會及其他股東大會，以及本公司網站披露向股東提供資訊。

本公司適時地向股東寄發中期報告、年報和通函，並將有關資訊載列於本公司之網站內。本公司之網站向股東提供有關本集團之企業資訊。

本公司為股東提供聯絡渠道，以便其查詢有關本公司事宜。股東亦可以透過有關渠道或直接向本公司股份過戶登記處—聯合證券登記有限公司查詢有關股份事宜。

本公司之股東週年大會(「股東週年大會」)讓董事與股東會面及溝通。本公司確保股東意見可傳送至董事會。股東週年大會之主席就每項獨立的事宜提出個別決議案。審核委員會和薪酬及提名委員會成員，以及外聘核數師亦出席股東週年大會以解答股東之提問。本公司不時檢討股東週年大會之會議程序，以確保符合良好之企業管治常規。股東週年大會通告於股東週年大會舉行前至少二十個工作天寄發予所有股東。各個決議案詳情及根據上市規則須提供之資料已載列於股東週年大會通函內。投票表決之結果會於股東週年大會舉行當日上載於本公司網站內。

任何一間認可結算所或兩名(或以上)持有本公司不少於十分之一已繳足股本股份之股東以書面形式向董事會或公司秘書要求召開本公司股東特別大會(「股東特別大會」)，並列明擬提呈股東考慮之決議案詳情。股東特別大會須於股東提出有關要求後三個月內召開。若董事會未能在收到有關要求後二十一天內提出召開有關會議，提出要求之股東或其任何持有逾二分之一股份投票權的股東可以召開有關會議，本公司將負責因董事會未能召開有關會議而導致提出該項要求之股東所須支付之合理費用退回有關股東。

企業管治報告

董事於二零一四年股東特別大會及股東週年大會之出席記錄載列如下：

	股東特別大會 (二零一四年四月十日)	股東週年大會 (二零一四年六月十日)
執行董事		
吳鴻生(主席)	x	x
張賽娥(副主席及行政總裁)	✓	✓
Richard Howard Gorges(副主席)	✓	✓
吳旭峰	x	x
羅裕群	✓	✓
非執行董事		
吳旭茱	x	x
David Michael Norman(於二零一四年十二月九日獲委任)	不適用	不適用
獨立非執行董事		
趙善真	x	✓
謝黃小燕	✓	✓
李遠瑜	✓	✓
葉迪奇	x	x
梁家棟	✓	✓
劉勵超	✓	✓

本公司組織章程文件之變動

於二零一四年四月十日召開之股東特別大會上修訂本公司組織章程大綱及組織章程細則(「組織章程大綱及細則」)獲得本公司股東予以批准。修訂主要反映每股可換股優先股之初步換股價未必與0.57港元掛鈎(如前組織章程大綱及細則所規定)。此外，若干修訂以令組織章程大綱及細則符合開曼群島公司法近期作出之修訂。

獨立核數師報告



致South China (China) Limited(南華(中國)有限公司*)股東之獨立核數師報告
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

我們已審核第34頁至152頁所載South China (China) Limited(南華(中國)有限公司*)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，當中包括於二零一四年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況表、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、綜合股本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附註資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事的責任為根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製及真實與公允地呈列該等綜合財務報表，以及維護董事認為必要的有關內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是在實施審核工作的基礎上，對該等綜合財務報表發表意見。我們僅向全體股東報告，本報告不作其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

我們按照香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核工作。該等準則規定我們須遵守操守規定，並計劃及實施審核工作，以對綜合財務報表是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

審核工作涉及實施審核程序，以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露的審核憑證。選擇的審核程序取決於核數師的判斷，包括對由於欺詐或錯誤導致的綜合財務報表重大錯誤陳述風險的評估。在進行風險評估時，核數師考慮與綜合財務報表編製及真實與公允地呈列綜合財務報表相關的內部控制，以在不同情況下設計適當的審核程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審核工作還包括評價董事選用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充分恰當的審核憑證，為發表審核意見提供了基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，綜合財務報表已按照香港財務報告準則真實與公允地反映了 貴公司及 貴集團於二零一四年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港中環
遮打道十號
太子大廈八樓

二零一五年三月三十日

* 僅供識別

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度(以港元列示)

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入	4及5	3,159,789	3,013,518
銷售成本		(2,775,914)	(2,630,038)
毛利		383,875	383,480
其他收入及收益淨額	5	144,868	52,015
投資物業公平值收益(包括在建投資物業及列為持有待售的 非流動資產呈列的投資物業)		133,348	132,156
生物資產公平值虧損	19	(8,489)	(14,890)
按公平值經損益入賬之金融資產公平值(虧損)/收益		(4,840)	22,522
遠期外匯合約公平值(虧損)/收益		(1,158)	3,421
出售以列為持有待售的非流動資產呈列的一項投資物業收益		—	2,270
生物資產撇銷	19	(18,656)	(24,217)
銷售及分銷費用		(77,646)	(61,375)
行政費用		(408,812)	(379,292)
股份結算股份獎勵費用		(2,127)	(2,500)
經營溢利		140,363	113,590
財務費用	7	(94,298)	(51,336)
應佔聯營公司損益		176,258	254,905
一間聯營公司墊款減值	18	(22)	(60)
除稅前溢利	6	222,301	317,099
所得稅	10	(32,660)	(33,481)
本年度溢利		189,641	283,618
應佔：			
本公司擁有人		198,903	285,604
非控股權益		(9,262)	(1,986)
		189,641	283,618
每股盈利	12		
基本		6.7港仙	9.7港仙
攤薄		4.3港仙	6.4港仙

第44頁至152頁的附註屬於此等財務報表的一部分。

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(以港元列示)

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度溢利	189,641	283,618
其他全面收益(扣除稅項後及重新分類調整)：		
不會重分類至損益之項目：		
轉出至投資物業後的物業、機器及設備重估盈餘	315	—
於日後期間可能重分類至損益之項目：		
可供出售金融資產：		
— 公平值變動	(272)	15,997
— 於綜合損益表內之出售收益重新分類調整	—	(1,114)
	(272)	14,883
於註銷附屬公司時變現匯兌儲備之重新分類調整	—	1,227
折算境外業務之匯兌差額	(76,792)	122,242
應佔聯營公司之其他全面收益	(271)	435
年度其他全面收益	(77,020)	138,787
年度全面收益總額	112,621	422,405
應佔：		
本公司擁有人	134,848	404,405
非控股權益	(22,227)	18,000
	112,621	422,405

第44頁至152頁的附註屬於此等財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

二零一四年十二月三十一日 (以港元列示)

	附註	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (重列)
非流動資產			
物業、機器及設備	13	225,507	242,424
投資物業	14	6,498,488	1,765,795
在建投資物業	14	—	3,162,809
預付土地租賃款項	15	98,019	90,559
在建工程	16	131,922	127,770
於聯營公司投資	18	16,281	1,348,694
生物資產	19	107,659	123,962
可供出售金融資產	20	71,417	71,689
其他非流動資產		15,638	15,638
預付款及按金	21	18,851	18,967
商譽	22	3,171	3,219
非流動資產總值		7,186,953	6,971,526
流動資產			
存貨	23	363,604	405,875
應收貿易賬款	24	416,047	272,180
預付款、按金及其他應收款項	25	136,013	132,877
按公平值經損益入賬之金融資產	26	46,696	65,271
遠期外匯合約	27	1,011	14,617
應收附屬公司之非控股股東款項	28	41,236	41,999
應收聯屬方款項	28	110,765	78,000
應收貸款	29	695,228	—
可收回稅款		27,766	20,459
現金及銀行結存	30	319,898	391,744
列為持有待售的非流動資產	31	2,158,264	1,423,022
		821,000	449,069
流動資產總值		2,979,264	1,872,091
流動負債			
應付貿易賬款	32	373,144	353,155
其他應付款項及應計費用	33	468,017	416,678
附息銀行借貸	34	2,038,507	991,136
遠期外匯合約	27	3,588	—
應付附屬公司之非控股股東款項	35	937	23,438
應付一聯屬方款項		—	4,553
應付稅款		44,557	36,334
流動負債總值		2,928,750	1,825,294
流動資產淨值		50,514	46,797
總資產減流動負債		7,237,467	7,018,323

綜合財務狀況表

二零一四年十二月三十一日(以港元列示)

	附註	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (重列)
非流動負債			
附息銀行借貸	34	1,314,135	1,314,925
附屬公司非控股股東墊款	36	7,941	33,047
應付一間聯營公司款項	18	—	105,948
其他非流動負債	37	78,174	89,742
遞延稅項負債	38	803,562	810,854
非流動負債總值		2,203,812	2,354,516
資產淨值		5,033,655	4,663,807
股本及儲備			
股本	39	95,655	86,832
儲備	41(a)	4,557,570	4,093,219
本公司擁有人應佔股本權益總額		4,653,225	4,180,051
非控股權益		380,430	483,756
股本權益總值		5,033,655	4,663,807

董事會於二零一五年三月三十日批准及授權刊發

張賽娥
董事

Richard Howard Gorges
董事

第44頁至152頁的附註屬於此等財務報表的一部分。

財務狀況表

二零一四年十二月三十一日 (以港元列示)

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
附屬公司投資	17	4,149,875	3,368,843
流動資產			
其他應收款項	25	2,777	2,738
按公平值經損益入賬之金融資產	26	34,533	28,386
遠期外匯合約	27	1,011	3,191
現金及銀行結存	30	23,328	20,154
流動資產總值		61,649	54,469
流動負債			
其他應付款項	33	12,540	6,482
付息銀行借貸	34	853,671	155,985
流動負債總值		866,211	162,467
流動負債淨值		(804,562)	(107,998)
總資產減流動負債		3,345,313	3,260,845
非流動負債			
付息銀行借貸	34	754,450	1,038,850
應付附屬公司款項	17	1,343,328	1,333,772
其他非流動負債	37	406	956
非流動負債總值		2,098,184	2,373,578
資產淨值		1,247,129	887,267
股本及儲備			
股本	39	95,655	86,832
儲備	41(d)	1,151,474	800,435
股本權益總值		1,247,129	887,267

董事會於二零一五年三月三十日批准及授權刊發

張賽娥
董事

Richard Howard Gorges
董事

第44頁至152頁的附註屬於此等財務報表的一部分。

綜合股本權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度(以港元列示)

		本公司擁有人應佔															
		股本															
附註	普通股 千港元	可贖回可換 股優先股 千港元	股份溢價 千港元	資本公積 千港元	股本贖回 儲備 千港元	合併儲備 千港元	土地及 樓宇重估 儲備 千港元	可供出售 金融資產 重估儲備 千港元	中國大陸 法定儲備 千港元	為股份 獎勵計劃 而持有之 股份 千港元	以股份 支付之 僱員酬金 儲備* 千港元	商譽儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計溢利 千港元	合計 千港元	非控股權益 千港元	權益總值 千港元
於二零一三年一月一日																	
之前呈報	59,773	—	6,724	33,389	223	207,602	68,040	39,213	10,965	(22,650)	51,999	(3,067)	238,057	3,282,450	3,972,718	835,094	4,807,812
共同控制合併之調整*	2.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(10)	(10)	(7)	(17)
經重列	59,773	—	6,724	33,389	223	207,602	68,040	39,213	10,965	(22,650)	51,999	(3,067)	238,057	3,282,440	3,972,708	835,087	4,807,795
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	285,604	285,604	(1,986)	283,618
本年度其他全面收益：																	
於出售可供出售金融資產時變現可供出售金融資產重估儲備之重新分類調整																	
5	—	—	—	—	—	—	—	(1,114)	—	—	—	—	—	—	(1,114)	—	(1,114)
可供出售金融資產之公平值變動																	
20	—	—	—	—	—	—	—	15,997	—	—	—	—	—	—	15,997	—	15,997
於註銷附屬公司時變現匯兌儲備之重新分類調整																	
5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,227	—	1,227	—	1,227
折算境外業務之匯兌差額																	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	102,256	—	102,256	19,986	122,242
應佔聯營公司之其他全面收益																	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	435	—	435	—	435
本年度全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	14,883	—	—	—	—	103,918	285,604	404,405	18,000	422,405
發行可贖回可換股優先股	39及41	—	35,414	973,891	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,009,305	—	1,009,305
贖回可贖回可換股優先股	39及41	—	(8,355)	(229,773)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(238,128)	—	(238,128)
將獲豁免的從共同控制實方母公司借款增加																	
—	—	—	—	—	4,001	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,001	—	4,001
按合併會計法視作收購非控股權益																	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	36,302	333,036	369,338	(369,338)	—
按合併會計法共同控制合併之代價餘額																	
—	—	—	—	—	(1,339,867)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,339,867)	—	(1,339,867)
就共同控制合併獲豁免的實方借款(之前為實方母公司借款)																	
—	—	—	474,766	—	(474,766)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
原控股公司豁免予共同控制合併收購之附屬公司借款*																	
—	—	—	17	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(7)	10	7	17
為股份獎勵計劃而購入之股份																	
39	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,986)	—	—	—	—	(2,986)	—	(2,986)
股份獎勵計劃獎授股份歸屬																	
39	—	—	—	—	—	—	—	—	—	521	(521)	—	—	—	—	—	—
於購取權失效時轉撥以股份支付之僱員酬金儲備																	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(651)	—	—	651	—	—	—
確認以股份支付的股份結算酬金：																	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,265	—	—	—	1,265	—	1,265
股份獎勵	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於二零一三年十二月三十一日	59,773	27,059	750,842	508,172	223	(1,603,030)	68,040	54,096	10,965	(25,115)	52,092	(3,067)	378,277	3,901,724	4,180,051	483,756	4,663,807

綜合股本權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度(以港元列示)

		本公司擁有人應佔																
		股本																
附註		可贖回可換		股本贖回			土地及樓宇重估	可供出售金融資產	中國大陸	為股份獎勵計劃而持有之	以股份支付之僱員酬金	商譽儲備	匯兌儲備	累計溢利	合計	非控股權益	權益總值	
		普通股	股優先股	股份溢價	資本公積	儲備	合併儲備	儲備	重估儲備	法定儲備	股份	儲備*	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	於二零一四年一月一日	59,773	27,059	750,842	508,155	223	(1,603,030)	68,040	54,096	10,965	(25,115)	52,092	(3,067)	378,277	3,901,741	4,180,051	483,756	4,663,807
	共同控制合併之調整*	—	—	—	17	—	—	—	—	—	—	—	—	(17)	—	—	—	—
	經重列	59,773	27,059	750,842	508,172	223	(1,603,030)	68,040	54,096	10,965	(25,115)	52,092	(3,067)	378,277	3,901,724	4,180,051	483,756	4,663,807
	本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	198,903	198,903	(9,262)	189,641
	本年度其他全面收益：																	
	重估盈餘	13	—	—	—	—	—	315	—	—	—	—	—	—	—	315	—	315
	可供出售金融資產之公平值變動	20	—	—	—	—	—	—	(272)	—	—	—	—	—	—	(272)	—	(272)
	折算境外業務之匯兌差額		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(63,827)	—	(63,827)	(12,965)	—	(76,792)
	應佔聯營公司之其他全面收益		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(271)	—	(271)	—	—	(271)
	本年度全面收益總額	—	—	—	—	—	—	315	(272)	—	—	—	(64,098)	198,903	134,848	(22,227)	—	112,621
	發行可贖回可換股優先股	39及41	8,823	291,177	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	300,000	—	—	300,000
	收購非控股權益	50	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	37,520	37,520	(81,099)	—	(43,579)
	為股份獎勵計劃而購入之股份	39	—	—	—	—	—	—	—	(429)	—	—	—	—	(429)	—	—	(429)
	股份獎勵計劃獎授股份歸屬	39	—	—	—	—	—	—	—	1,101	(852)	—	—	(249)	—	—	—	—
	於獎勵股份及購股權失效時轉撥以股份支付之僱員酬金儲備		—	—	—	—	—	—	—	—	(764)	—	—	764	—	—	—	—
	確認以股份支付的股份結算酬金：		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	股份獎勵		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,235	—	—	1,235
	於二零一四年十二月三十一日	59,773	35,882	1,042,019	508,172	223	(1,603,030)	68,355	53,824	10,965	(24,443)	51,711	(3,067)	314,179	4,138,662	4,653,225	380,430	5,033,655

合併儲備乃源於本集團於一九九二年之重組及於二零零七年收購若干同系附屬公司及於二零一一年及二零一三年收購若干最終由本公司主要股東控制的關連公司的同一控制下的業務合併。

以股份支付之僱員酬金儲備含購股權儲備及股份獎勵儲備。

* 共同控制合併之更多詳情載於附註2.1。

第44頁至152頁的附註屬於此等財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度(以港元列示)

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
除稅前溢利		222,301	317,099
調整：			
財務費用	7	94,298	51,336
應佔聯營公司損益		(176,258)	(254,905)
利息收入	5	(108,434)	(4,522)
出售物業、機器及設備項目收益	5	(128)	(1,122)
出售以列為持有待售的非流動資產呈列的 一項投資物業收益		—	(2,270)
出售可供出售金融資產收益	5	—	(1,114)
出售其他非流動資產收益	5	—	(8,073)
出售按公平值經損益入賬之金融資產收益	5	(9,875)	(171)
出售生物資產虧損	5	8,783	719
一間聯營公司按實物形式分派投資物業所採用之重估調整		8,880	—
註銷附屬公司虧損	5	—	1,227
撥回其他應付款項	5	(13,587)	(1,006)
投資物業公平值收益(包括在建投資物業及列為 持有待售的非流動資產呈列的投資物業)		(133,348)	(132,156)
按公平值經損益入賬之金融資產公平值虧損/(收益)		4,840	(22,522)
遠期外匯合約公平值虧損/(收益)	6	6,694	(21,767)
生物資產公平值虧損	19	8,489	14,890
生物資產因收成而減少	6	2,949	955
股份結算股份獎勵費用		2,127	2,500
一間聯營公司墊款減值	18	22	60
應收貿易賬款減值虧損淨額	6	1,011	1,858
其他應收款項減值虧損	5	9,804	—
物業、機器及設備減值虧損	5	275	—
其他應收款項撇銷	6	57	2,947
存貨撥備/(撥備撥回)淨額	6	13,593	(8,573)
生物資產撇銷	19	18,656	24,217
折舊	6	46,694	44,842
預付土地租賃款項攤銷	6	33,463	23,657
營運資金變動：			
存貨減少/(增加)		27,235	(55,929)
應收貿易賬款增加		(145,353)	(88,934)
預付款、按金及其他應收款項減少		1,321	190,657
應付貿易賬款增加		21,978	112,311
其他應付款項及應計費用增加		57,276	11,462
支付職工提留備用金		(474)	(3,584)
經營活動產生之現金		3,289	194,089
已付香港利得稅		(13,123)	(7,826)
已付中華人民共和國(「中國」)企業所得稅		(7,865)	(10,194)
經營活動(所耗)/產生現金淨額		(17,699)	176,069

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度(以港元列示)

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
投資活動現金流			
購買物業、機器及設備項目	13	(33,839)	(52,052)
添置投資物業及在建投資物業	14(a)及(b)	(39,264)	(24,736)
添置預付土地租賃款項	15	(65,010)	(45,919)
添置在建工程	16	(5,186)	(6,344)
添置生物資產		(11,671)	(5,786)
購買按公平值經損益入賬之金融資產		(11,897)	(5,763)
一間聯營公司墊款		(22)	(60)
已收利息		4,423	4,522
出售按公平值經損益入賬之金融資產所得款項		34,150	524
出售以列為持有待售的非流動資產呈列的投資物業 所得款項		—	115,270
出售一間附屬公司所得款項		—	121,400
出售可供出售金融資產及其他非流動資產所得款項		—	10,790
出售生物資產所得款項		2,371	6,194
結匯遠期外匯合約所得款項		10,498	8,614
出售物業、機器及設備項目所得款項		810	1,889
支付收購附屬公司的代價		(4,553)	(330,562)
應收聯屬方款項增加		(32,765)	—
向一間聯營公司注資		(433,746)	—
應收貸款付款		(291,217)	—
聯營公司股息收入		74,666	31,500
投資活動所耗現金淨額		(802,252)	(170,519)

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度(以港元列示)

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
融資活動現金流			
新增銀行貸款		2,314,912	2,129,940
償還銀行貸款		(1,268,401)	(1,738,458)
償還應付一間聯營公司款項		(106,931)	(12,900)
信託收據貸款(減少)/增加		(13,972)	110,551
支付利息及其他借貸費用		(109,248)	(127,902)
受限制之銀行存款增加	30	(8,373)	(19,353)
贖回可贖回可換股優先股	39	—	(238,128)
以合併會計法記賬的共同控制合併賣方墊款		—	4,001
應付非控股股東款項減少淨額		(32,447)	(5,034)
就增購附屬公司權益向非控股股東付款	50	(43,579)	—
為股份獎勵計劃而購入之股份	39	(429)	(2,986)
融資活動所得現金淨額		731,532	99,731
現金及現金等值(減少)/增加淨額		(88,419)	105,281
年初之現金及現金等值結餘		349,968	241,715
匯率變動影響淨額		(2,454)	2,972
年終之現金及現金等值結餘		259,095	349,968
現金及現金等值結餘分析			
現金及銀行結存	30	319,898	391,744
減：受限制之銀行存款	30	(27,726)	(19,353)
銀行透支	34	(33,077)	(22,423)
於綜合現金流量表列載的現金及現金等值		259,095	349,968

第44頁至152頁的附註屬於此等財務報表的一部分。

南華(中國)有限公司
二零一四年年報

財務報表附註

(以港元列示)

1 公司資料

本公司於開曼群島註冊成立，為一間獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處位於Floor 4, Willow House, Cricket Square, PO Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands。

本公司是一間投資控股公司。其主要附屬公司從事玩具、鞋類、電子玩具及皮革製品製造和貿易、物業投資及發展和農林業務。

2.1 合規聲明

該等財務報表根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，該統稱包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）以及香港公認會計原則編製。根據新香港公司條例（第622章）第9部「賬目及審計」之過渡及保留安排（載於該條例附表11第76至87條），該等財務報表亦符合香港公司條例的適用披露規定，本財政年度及比較期間繼續沿用舊香港公司條例（第32章）的規定。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的適用披露規定。本集團採納的主要會計政策概述如下。該等財務報表以港元呈列，除非另行指明，所有數字均約整至最接近的千位（「千港元」）。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團及本公司當前會計期間首次生效或可供提早採納的新訂及經修訂香港財務報告準則。附註2.2載列首次應用該等發展所導致的會計政策變動資料，惟以與該等財務報表所呈列本集團當前及過往會計期間有關者為限。

財務報表編製基準

截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）及本集團所持聯營公司權益。

財務報表附註

(以港元列示)

2.1 合規聲明(續)

財務報表編製基準(續)

編製財務報表所用計量基準為歷史成本，惟下列資產及負債按公平值列賬，相關會計政策載列如下：

- 投資物業；
- 生物資產；
- 按公平值經損益入賬之金融資產；
- 衍生金融工具；及
- 若干可供出售金融資產。

持有待售之非流動資產及處置組按賬面值與公平值減出售成本之較低者列賬(見附註2.4(i))。

根據香港財務報告準則編製財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響政策應用及資產、負債及收支的呈報金額。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及在所有情況下視為合理的若干其他因素作出，相關結果用以無法從其他可靠來源判斷的資產及負債賬面價值的基準。實際結果或與該等估計不同。

本公司持續檢討該等估計及相關假設。倘會計估計之修訂僅會影響修訂有關估計之期間，則在該期間確認有關修訂；倘有關修訂會影響作出修訂之當前期間及未來期間，則在當前期間及未來期間確認有關修訂。

管理層應用香港財務報告準則時所作出對財務報表及估計不確定因素之主要來源有重大影響的判斷於附註3討論。

共同控制合併

於二零一四年四月二十四日，南華金融控股有限公司(「南華金融」)，作為賣方，與本公司之直接全資附屬公司South China Industries (BVI) Limited(「SCI」)，作為買方，訂立契據，據此，南華金融同意出售而SCI同意分別按1港元及約4,553,000港元購買中確投資有限公司(「中確」)之全部已發行股本及於緊接根據上述契據完成該等交易前其應付南華金融款額4,553,000港元之銷售債務(「收購事項」)。此收購事項已於二零一四年四月二十四日完成。南華金融及本公司均被本公司之主要股東最終控制。該收購事項之詳情已於本公司於二零一四年四月二十四日公告內披露。

2.1 合規聲明(續)

共同控制合併(續)

由於本公司及賣方均受前述主要股東(彼亦為本公司的一名董事)控制，因此該收購事項應被視為共同控制合併。一貫地應用本集團對共同控制合併的會計政策，此收購事項採用了香港會計師公會發佈之會計指引第五號*共同控制合併的合併會計法*(「會計指引五」)以合併會計的原則記賬，猶如該收購事項於合併實體受控於主要股東之首天已發生。據此，從共同控制合併取得的資產及負債以其賬面值列賬，猶如本集團於合併實體受控於主要股東之首天或於導致該等資產或負債的交易發生當天(兩者中較遲者)已持有該等資產或承擔發生該等負債。

按會計指引五，本集團財務報表之比較數字已經重列以包括中確之財務報表項目。該共同控制下業務合併對綜合財務報表之影響概述如下：

綜合財務狀況表

	於二零一三年 十二月三十一日 千港元
預付款、按金及其他應收款項及流動資產總值增加	4,553
應付一聯屬方款項及流動負債總值增加	(4,553)
資產淨值變動	—
資本公積增加	17
累計溢利減少	(17)
股本權益總值變動	—

共同控制合併不影響截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表。

有關上述交易對截至二零一三年一月一日之綜合財務狀況表的財務影響，除應付一聯屬方款項及流動負債總值增加17,000港元、累計溢利減少10,000港元及非控股權益減少7,000港元外，載列於截至二零一三年一月一日之綜合財務狀況表的所有數據均無變動。鑑於上述情況，共同控制合併交易的財務影響對本集團而言並不重大，亦無重新呈列截至二零一三年一月一日之綜合財務狀況表。

財務報表附註

(以港元列示)

2.2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈下列於本集團及本公司當前會計期間首次生效的香港財務報告準則修訂本及一項新詮釋：

- 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號修訂本「投資實體」
- 香港會計準則第32號修訂本「抵銷金融資產及金融負債」
- 香港會計準則第36號修訂本「非金融資產可收回金額披露」
- 香港會計準則第39號修訂本「衍生工具更替及對沖會計法的延續」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號「徵費」

該等發展對本集團當前及以往期間所編製或呈列的業績及財務狀況並無重大影響。本集團並無應用任何於當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

2.3 截至二零一四年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效的修訂、新準則及詮釋的潛在影響

截至此等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈若干於截至二零一四年十二月三十一日止年度尚未生效亦無於此等財務報表採納的修訂及新準則，其中可能與本集團有關者載列如下。

	於下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第19號修訂本「界定福利計劃：僱員供款」	二零一四年七月一日
香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進	二零一四年七月一日
香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進	二零一四年七月一日
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本 「澄清折舊及攤銷可接受之方法」	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號修訂本「農業生產性植物」	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第15號「與客戶之合約收益」	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第9號「金融工具」	二零一八年一月一日

本集團正評估該等修訂預計對首次應用期間產生的影響，惟尚無法確定採納該等修訂會否對綜合財務報表有重大影響。

此外，根據新香港公司條例(第622章)第358條，該條例第9部「賬目及審計」的規定對本公司二零一四年三月三日後開始的首個財政年度(即本公司二零一五年一月一日開始的財政年度)有效。本集團正評估公司條例變動對首次應用第9部期間之綜合財務報表的預計影響。迄今，本集團認為有關影響不大可能屬重大，且僅會主要影響綜合財務報表內資料的呈列及披露。

2.4 主要會計政策概要

(a) 附屬公司及非控股權益

附屬公司即本集團控制的實體。倘本集團透過參與實體活動而可或有權收取可變回報並可透過於該實體之權力而影響該等回報，即對該實體有控制權。評估本集團是否有權力時，僅會考慮本集團及其他方所持實際權利。

附屬公司投資自取得控制權當日起在綜合財務報表綜合入賬，直至失去控制權當日為止。集團內公司間結餘、交易及現金流以及集團內公司間交易引致的任何未變現溢利於編製綜合財務報表時悉數對銷。集團內公司間交易引致的任何未變現虧損按與未變現收益相同的方式對銷，惟僅限於無減值證據。

非控股權益指並不直接或間接歸屬於本公司之附屬公司的股本權益，且本集團並未與該等權益持有人就此協定額外條款，致令本集團整體上對該等權益產生符合金融負債定義的法定責任。就每一項業務合併而言，本集團可選擇按公平值或非控股權益所佔該附屬公司可識別淨資產比例計量非控股權益。

非控股權益在綜合財務狀況表內的股本權益中列示，但與本公司擁有人應佔股本權益分開呈列。非控股權益佔本集團之業績，在綜合損益表與綜合損益及其他全面收益表內以非控股權益與本公司擁有人分配本年度損益總額及全面收益總額之方式列示。非控股權益持有人貸款及對該等持有人所承擔的其他合約責任基於負債性質，按附註2.4(p)在綜合財務狀況表內呈列為金融負債。

本集團將不導致喪失控制權之附屬公司權益的變動按權益交易入賬，並調整綜合權益內控股及非控股權益的金額以反映相關權益的變動，但不調整商譽亦不確認盈虧。

當本集團喪失對一間附屬公司之控制權時，則按出售該附屬公司之所有權益入賬，所產生的盈虧確認為損益。在喪失控制權當日仍保留於該前附屬公司之權益按公平值確認，而此金額視為初始確認金融資產(見附註2.4(m))的公平值，或(如適用)初始確認聯營公司投資(見附註2.4(b))的成本。

在本公司的財務狀況表中，附屬公司投資以成本減減值虧損(見附註2.4(e))列賬，除非有關投資列為持有待售(或計入列為持有待售的處置組)(見附註2.4(i))。

財務報表附註

(以港元列示)

2.4 主要會計政策概要(續)

(b) 聯營公司投資

聯營公司乃本集團或本公司對其管理有重大影響(包括參與財務及經營政策決策)但無控制權或共同控制權的實體。

本集團聯營公司之投資以權益會計法按本集團應佔之資產淨值減去任何減值虧損後(見附註2.4(o))於綜合資產負債表內列賬,除非有關投資列為持有待售(或計入列為持有待售的處置組)(見附註2.4(i))。

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損益及其他全面收益表內。此外,當聯營公司直接於權益確認資產淨值變動時,本集團相應確認其應佔資產淨值變動於綜合權益變動表。本集團與其聯營公司進行交易而產生的未變現收益及虧損按本集團於聯營公司之權益為限予以抵銷,惟未變現虧損提證已轉移之資產出現減值者除外。因收購而產生之商譽成為本集團聯營公司投資的一部分。

(c) 業務合併及商譽

除共同控制下的業務合併外,業務合併以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期之公平值計算,該公平值為本集團所轉讓資產於收購日期之公平值、本集團所承擔之負債,及本集團為換取被收購方控制權而發行之股本權益之總和。收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行,收購方先前持有之股權應按收購日之公平值重新計量所產生之任何收益或虧損計入損益表。

業務合併中所承擔的或然負債指收購日期的現有負債,初步按公平值確認,前提是有關公平值能可靠計量。初步按公平值確認後,有關或然負債按初始確認金額減累計攤銷(如適用)與根據附註2.4(v)原應釐定之金額之較高者確認。業務合併中所承擔的無法可靠計量其公平值亦非收購日期之現有負債的或然負債,根據附註2.4(v)披露。

商譽初始按成本值計量,即已轉讓代價、已確認非控股權益及本集團先前持有之被收購方股權之公平值總和,超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。倘已轉讓代價、已確認非控股權益及本集團先前持有之被收購方股權之公平值總和低於所收購資產淨值之公平值,其差額將於重新評估後於損益中確認為議價收購收益。

2.4 主要會計政策概要(續)

(c) 業務合併及商譽(續)

於初始確認後，商譽乃按成本值減任何累積減值虧損計量。商譽需每年進行減值測試，或在某些事項或情形的變動顯示賬面值可能發生減值時更頻繁地進行減值測試。本集團於十二月三十一日進行商譽年度減值測試。就減值測試而言，於業務合併收購之商譽自收購當日起分配至預期可從合併之協同效益得益之本集團之現金產生單位或現金產生單位組別。

減值乃根據與商譽相關之現金產生單位(或現金產生單位組別)之估計可收回金額而釐定。如現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額比賬面值低，則須確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先予以分配，以減少分配予現金產生單位(或單位組別)之商譽的賬面值。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

如商譽分配成現金產生單位(現金產生單位組別)的一部分，而該單元之部分營運被出售，則計算出售該營運之利潤或虧損時，應把與被出售之營運聯繫之商譽包括在該營運之賬面值內。在此情況下，被出售之商譽按被出售之營運及仍保留在現金產生單位之部分之相對價值計算。

(d) 公平值計量

本集團於各報告期間結算日按公平值計量其投資物業、在建投資物業、可供出售金融資產、按公平值經損益入賬之金融資產及衍生金融工具。公平值為於計量日期市場參與者間進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或在未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行的假設。主要或最有利市場必須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量(假設市場參與者以符合彼等最佳經濟利益的方式行事)。

非金融資產的公平值計量會計及一名市場參與者透過以最大限度使用該資產達致最佳用途，或透過將資產出售予將以最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者而產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況且具備足夠可用數據以計量公平值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入參數及盡量減少使用不可觀察輸入參數。

財務報表附註

(以港元列示)

2.4 主要會計政策概要(續)

(d) 公平值計量(續)

於財務報表計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入參數在下述公平值等級內進行分類：

- 第一級，基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級，基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入參數的估值方法
- 第三級，基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入參數的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團於各報告期間結算日透過(按對公平值計量整體而言屬重大的最低別級輸入參數)重新評估分類，釐定等級中各個級別間是否出現轉移。

(e) 非金融資產減值

倘有跡象顯示本公司財務狀況表內的物業、機器及設備、預付土地租賃款項、在建工程、商譽及附屬公司投資出現減值，則會估計該資產的可收回金額。此外，對於商譽，不論有否減值跡象，均會每年估計可收回金額。資產的可收回金額以資產或現金產生單位的使用價值及其公平值減銷售成本後兩者中的較高者為準，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，可收回金額則就該資產所屬的現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超出其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的除稅前折現率折算現值。減值虧損於發生期間按與已減值資產之功能分類一致的開支自損益表扣除。

於每個報告期間結算日均會評估商譽以外資產是否有任何跡象顯示先前已確認的減值虧損不再存在或可能已減少。倘出現該等跡象，便會估計可收回金額。過往就商譽以外的資產確認的減值虧損僅於用以釐定資產可收回金額的估計改變時撥回，惟撥回後的數額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有的賬面值(扣除折舊／攤銷後)。減值虧損的回撥於發生期間計入損益表。

2.4 主要會計政策概要(續)

(f) 關連人士

- (a) 任何人士如屬以下情況，該人士或其家族的親密成員即為本集團的關連人士：
- (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團施以重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層成員。
- (b) 任何實體如符合下列任何條件，即為本集團的關連人士：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司相互關連)；
 - (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業)；
 - (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連的實體就僱員福利設立的離職福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所定義人士控制或受其共同控制；及
 - (vii) 於(a)(i)所定義人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)管理層其中一名主要成員。

一名人士家族的親密成員即預計會影響該人士與實體交易或就此受到影響的家族成員。

(g) 物業、機器及設備及折舊

除在建工程外，物業、機器及設備按成本值或評估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值包括其購買價及使該資產達至擬定的運作狀態及地點之任何直接應計成本。於物業、機器及設備項目投入運作後所發生之費用(如維修及保養費用)一般均自費用產生期間之損益表中扣除。於符合確認準則的情況下，重大檢修開支可資本化為該資產賬面值作為重置。若物業、機器及設備的重要部件須不時更換，本集團確認該等部件為有其特定使用年限及折舊的單獨資產。

財務報表附註

(以港元列示)

2.4 主要會計政策概要(續)

(g) 物業、機器及設備及折舊(續)

若干土地及樓宇按一九九五年九月三十日進行的估值扣除其後累計折舊、攤銷及減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

根據香港會計準則第16號「物業、機器及設備」第80A段過渡條文，本集團以一九九五年九月三十日以前的估值於財務報表列賬的土地及樓宇無須定期重估價值。故此，自一九九五年九月三十日後並無進行土地及樓宇價值重估。於以前年度重估該等資產價值產生的重估盈餘於土地及樓宇重估儲備列賬。該等資產其後的減值超過同一資產因以前重估而產生的重估儲備的部分作為費用處理。於其後該重估後資產出售或報廢時，其應佔重估盈餘將撥到累計溢利。

折舊乃按每個物業、機器及設備項目之估計可使用年期以直線法撇銷其成本值或估值至其殘值。所採用之主要折舊年率如下：

— 租賃土地及樓宇	按租賃年期及2%至5%，以較短者為準
— 傢俬及租賃裝修	按租賃年期及20%，以較短者為準
— 機器及設備	10%至25%
— 模具及工具	20%至25%
— 車輛及船隻	20%至25%

倘若物業、機器及設備項目之各部分具不同使用期限，該項目之成本或估值按合理基準分配至各部分，其各部分各自計算折舊。

殘值、可使用年限及折舊方法至少於每個財政年度結算日檢討及在適當時調整。

物業、機器及設備項目包括任何初始確認重要部件乃於出售或當預期使用或出售該項目將不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認該資產的年度於損益表確認的出售或廢棄所產生的盈利或虧損為出售相關資產所得款項淨額與其賬面值之差額。

在建工程主要乃興建中的房產，按成本值扣除任何減值虧損列賬，不提折舊。成本包括直接建設成本及建設期內相關借貸的資本化借貸成本。在建工程於完工及可投入使用時重分類到物業、機器及設備項下的適當類別。

2.4 主要會計政策概要(續)

(h) 投資物業

投資物業指土地及樓宇之權益(包括以經營租賃方式持有的租賃物業權益而有關物業在其他各方面符合投資物業的定義)，該等土地及樓宇持作賺取租金及／或資本增值，而不是用作生產或提供貨品或服務或用作行政用途或用於正常營運中之銷售。有關物業初始按成本值(包括所有交易成本)計量。於初始確認後，投資物業按反映該報告期間結算日之公開市場情況的公平值列賬。

因投資物業公平值變動而產生之收益或虧損計入發生年之損益表中。

投資物業報廢或出售而產生的收益或虧損於報廢或出售當年於損益表中確認。

由投資物業轉往自用物業者，其於承轉日的公平值視為物業日後入賬的成本。若本集團擁有的自用物業轉變為投資物業，本集團根據「物業、機器及設備及折舊」的政策把物業入賬直至承轉日為止，並且將該物業在該日的賬面值和公平值的差額計入土地及樓宇重估儲備變動。若按個別資產計，該儲備總額不足以沖抵虧損，則虧損超出儲備部分於損益表扣減。於出售已重估資產時，其相關以往評估產生的土地及樓宇重估儲備變現部分以儲備變動形式撥到累計溢利。

(i) 持有待售之非流動資產及處置組

倘非流動資產及處置組之賬面值將主要通過銷售交易而非持續使用收回，則其將分類為持有待售項目。要達至此情況，該資產或處置組必需可於現況下即時出售而僅受常規性或習慣性條款制約，且其很可能售出。所有歸納為持有待售附屬公司的資產及負債(不論本集團是否於出售該附屬公司後仍保留非控股權益)均重分類為持有待售項目。

分類為持有待售項目之非流動資產及處置組(遞延稅項資產、金融資產(附屬公司及聯營公司投資除外)及投資物業除外)按其賬面值與公平值減銷售成本兩者間之較低者計量。分類為持有待售的物業、機器及設備和無形資產不計提折舊或攤銷。

(j) 生物資產

生物資產初始確認及於每個結算日按公平值扣除銷售成本計量。公平值乃根據預期所產生的現金淨流量以現行市場釐定的除稅前折現率折現至現值釐定。

按公平值扣除銷售成本初始確認生物資產及因生物資產公平值轉變扣除銷售成本而產生的收益或虧損於其產生當期於損益表列賬。

財務報表附註

(以港元列示)

2.4 主要會計政策概要(續)

(k) 農業產品

農業產品包括冬棗、荔枝、梨、蘋果及其他果樹的果實。

從果樹收割的冬棗、荔枝、梨、蘋果及其他果實按其於收割時公平值扣除銷售成本計量。冬棗、荔枝、梨、蘋果及其他果實的公平值按當地市場價格釐定。該計量值為於當天應用會計準則第2號「存貨」之成本值。

按公平值扣除銷售成本初始確認農業產品所得收益或虧損於其發生當期於損益表入賬。

公平值乃本集團於市場公平出售該等存貨可獲得的估計售價。

(l) 租賃

凡將資產擁有權(法定所有權除外)絕大部分回報及風險轉歸本集團之租賃均列為融資租賃。融資租賃生效時，租賃資產按最低應付租金之現值資本化為成本，並連同債項(不包括利息)一併入賬，以反映該採購與融資。以資本化融資租賃方式持有之資產(包括融資租賃之預付土地租賃款項)於物業、機器及設備項目中列賬，並按其租約期與該資產之估計可使用年限兩者之中較低者提取折舊。上述租賃之融資費用自損益表扣除，以達至於租約期按固定週期支銷率扣減。

以融資性質分期付款合約購入之資產列作融資租賃，並按估計可使用年限折舊。

資產之收益及風險絕大部分仍歸於出租人之租約列為經營租約。倘本集團為出租人，本集團以經營租賃租出之資產計入非流動資產，而按經營租賃應收之租金則以直線法在租約期內計入損益表。倘本集團為承租人，根據經營租賃應付之租金扣除出租人給予的任何優惠按直線法於租約期內在損益表中扣除。

按經營租賃支付的預付土地租賃款項初始按成本值列賬，其後以直線法於租約期內確認。如租賃款項不能可靠地劃分為土地及樓宇部分，該等租賃款項全數作為物業、機器及設備融資租賃包括在土地及樓宇成本值項目內。

2.4 主要會計政策概要(續)

(m) 投資及其他金融資產

(i) 初始確認及計量

金融資產於初始確認適當地分類為以公平值經損益入賬的金融資產、貸款及應收款項及可供出售之金融資產。金融資產於初始確認時，以公平值加上收購金融資產應佔之交易成本計算，惟按公平值經損益入賬之金融資產的應佔交易成本於產生時在損益確認。

所有以正常方式購入或售出之金融資產概於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產之日期)確認。正常方式購入或售出乃指需按照一般市場規定或慣例指定期間內交付資產之金融資產買賣。

本集團的金融資產包括現金及銀行結存、應收貿易賬款、按金及其他應收賬款、墊款予聯營公司、按公平值經損益入賬之金融資產、可供出售之金融資產及應收附屬公司之非控股股東和聯屬方款項。

(ii) 按公平值經損益入賬之金融資產

按公平值經損益入賬之金融資產包括持作買賣的金融資產及於初始確認時被指定為按公平值經損益入賬之金融資產。以短期賣出為目的而買入的金融資產分類為持作買賣。

按公平值經損益入賬之金融資產於財務狀況表按公平值列值，其公平值變動於損益表確認。此等公平值變動淨額不包括任何從此等金融資產賺取的股息或利息，此等股息或利息乃根據下文「收入確認」所載列之政策予以確認。

只有符合香港會計準則第39號之條件，於始初確認日才能被界定為始初確認以公平值經損益入賬之金融資產。

(iii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃固定或可釐定付款金額而在交投活躍的市場中並無報價之非衍生金融資產。初始計量後，該等資產其後以實際利率方法計算攤銷成本值扣減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時計入任何收購折讓或溢價並包括屬於實際利率一部分的費用及成本。實際利率攤銷包括於損益表的其他收入及收益項目內。減值引致的虧損於損益表中之財務費用(若屬貸款)及其他費用(若屬其他應收款項)內確認。

財務報表附註

(以港元列示)

2.4 主要會計政策概要(續)

(m) 投資及其他金融資產(續)

(iv) 可供出售金融資產

可供出售金融資產指於上市及非上市股本投資的非衍生金融資產及債務證券。分類為可供出售金融資產的股本投資乃該等不被分類為持作買賣亦非被指定為按公平值計入損益者。於這類別的債務證券乃那些預期無限期時間持有及其可能因應流動資金需要或市場條件改變而被出售的債務證券。

於初始確認後，可供出售金融資產其後按公平值計量，其未變現收益及虧損於可供出售金融資產重估儲備確認為其他全面收益，直至取消確認該投資為止，屆時累計損益於損益表內其他收入確認或直至該投資被決定為已減值，則屆時累計收益或虧損從可供出售金融資產重估儲備重新分類至損益表中其他收入或虧損。所賺取之利息及股息分別被呈報為利息收入及股息收入，並根據下文「收入確認」所載政策於損益表內確認為其他收入。

倘非上市可供出售金融資產之公平值由於(a)合理之公平值估計對該投資而言變化幅度大，或(b)各於範圍內的估計的可能性不能合理地確定以用作估計公平值，則該等資產按成本值扣除任何減值虧損列賬。

倘若金融資產定為可供出售金融資產而符合貸款及應收款項定義(如沒有指定為可供出售)，當管理層有能力及意向持有該等資產於可見未來或直至到期日，本集團可把此等金融資產重分類為貸款及應收款項。

當一金融資產從可供出售類別重分類至其他類別，於重分類之日，其列賬之公平值成為其新攤銷成本及先前就該資產於權益確認的收益或虧損以實際利率於該投資的剩餘年限內攤銷到損益表。新的攤銷成本值與到期金額的差異亦以實際利率於資產的剩餘年限內攤銷。若該資產其後被確定減值，則把原計入權益的金額重分類到損益表。

2.4 主要會計政策概要(續)

(n) 終止確認金融資產

金融資產(或(如適用),金融資產其中一部分或一組類似之金融資產其中一部分)主要在下列情況下終止確認(即自本集團綜合財務狀況表中剔除):

- 自該資產收取現金流量之權利已屆滿;或
- 本集團已轉讓其自該資產收取現金流量之權利或已承擔一項於一「轉付」安排下無重大延誤地向一第三方全數支付該等已收現金流量的責任;或(a)本集團已轉讓該資產之絕大部分風險及回報,或(b)本集團並無轉讓亦無保留該資產之絕大部分風險及回報,惟已轉讓該資產之控制權。

倘若本集團已轉讓其自一資產收取現金流量之權利或已簽訂一轉付安排,其應估量擁有該資產風險及回報之程度。當無轉讓或保留該資產之絕大部分風險及回報,亦無轉讓該資產之控制權,本集團則繼續確認該資產按其持續參與之程度。於該情況下,本集團亦確認相關負債。已轉讓的資產及相關負債按反映本集團已保留的權利及責任的基準計量。

(o) 金融資產減值

本集團於每個報告期間結算日評估是否有客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。若於初始確認該資產後發生的一項或多項事件對該金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量所造成影響,而該影響能可靠地估計,則該項或該組金融資產出現減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難,違約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,以及有可觀察的參數顯示估計未來現金流出現可計量的減少,例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

(i) 以攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言,本集團先個別地評估每個重大的金融資產或整體評估非個別重大的金融資產以確定是否存在減值。若本集團確定個別地評估的金融資產並無減值的客觀證據,不論是否重大,該資產將歸入一組具相似信貸風險特性的金融資產作整體性減值評估。經個別評估後確認或繼續確認減值虧損的資產不納入整體減值評估內。

減值虧損金額按該資產賬面值與其估計未來現金流量(不包括未發生的未來信貸虧損)的現值之差額計量。估計未來現金流量以該金融資產之原實際利率(即於初始確認時計算的實際利率)折為現值。

財務報表附註

(以港元列示)

2.4 主要會計政策概要(續)

(o) 金融資產減值(續)

(i) 以攤銷成本列賬的金融資產(續)

該資產的賬面值以準備賬扣減，虧損金額則於損益表內確認。利息收入按扣減後賬面值以計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率繼續計提。貸款及應收款項連同任何相關準備賬於實際上無望於日後收回款項及所有抵押品已變現或已轉至本集團時撇銷。

倘若日後該估評減值虧損金額因一發生於確認虧損後的事件而增加或減少，則先前確認的減值虧損透過調整準備賬而增加或減少。若其後收回已撇銷款項，收回款項計入損益表。

(ii) 以成本值列賬的資產

倘客觀證據顯示因未能可靠地計量其公平值而非按公平值列賬之非上市股本工具已發生減值虧損，減值之金額乃按資產的賬面值與以類似金融資產的現行市場回報率折現估計未來現金流量的現值之間的差額計量。該等資產之減值虧損不會撥回。

(iii) 可供出售金融資產

本集團於每個報告期間結算日對可供出售金融資產評估是否有客觀證據顯示一項資產或一組資產已發生減值。

若一可供出售金融資產出現減值，則其成本(扣除任何已付本金及攤銷後)與其當時公平值的差額於扣除任何先前在損益表確認的減值虧損的金額自其他全面收益重新分類並於損益表內確認。

倘股本投資被分類為可供出售，則客觀證據將包括一投資之公平值大幅或長期低於其成本值。界定「大幅」或「長期」需作出判斷。「大幅」乃相對該投資的原值而評定，「長期」則相對其公平值低於成本值的期間而評定。若出現減值的證據，則該累計虧損(按收購成本與當時公平值扣除任何先前就該投資於損益表確認的減值虧損的差額計量)自其他全面收益重新分類並於損益表內確認。分類為可供出售的股本工具的減值虧損不得經損益表撥回。於減值後該等股本工具的公平值增加直接於其他全面收益內確定。

2.4 主要會計政策概要(續)

(o) 金融資產減值(續)

(iv) 聯營公司投資

對於根據權益法於綜合財務報表入賬之聯營公司投資(見附註2.4(b))，減值虧損按附註2.4(e)以投資可收回金額與賬面值之差額計量。倘用以根據附註2.4(e)釐定可收回金額之估計出現有利變動，則撥回有關減值虧損。

(v) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本公司須根據香港會計準則第34號「中期財務報告」就財政年度的首六個月編製中期財務報告。於中期結算日，本集團應用與財政年度結算日應會採納的相同減值測試、確認及撥回標準(見附註2.4(o))。

中期期間內就商譽、可供出售股本證券及按成本列賬之非上市股本證券確認的減值虧損不會於後續期間撥回，即使該中期期間的相關財政年度結算日並無就減值評估確認任何虧損或僅確認較小虧損。因此，倘年內餘下期間或其後任何其他期間可供出售股本證券的公平值增加，有關增加於其他全面收益而非損益確認。

(p) 金融負債

(i) 初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公平值經損益入賬之金融負債或貸款及借款。

金融負債一概按公平值初始確認，若屬貸款及借款則加上直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付貿易款項、其他應付款項及應計費用、付息銀行借貸、其他非流動負債及應付附屬公司非控股股東和一間聯營公司款項。

(ii) 貸款及借款

初始確認後，付息借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量除非折現影響不重大，則在此情況下該等借貸按成本值列賬。當該負債被終止確認及以實際利率法攤銷，收益及虧損於損益表內確認。

攤銷成本計入任何收購折讓或溢價及屬於實際利率一部分的費用及成本。該實際利率攤銷包括在損益表財務費用一項內。

財務報表附註

(以港元列示)

2.4 主要會計政策概要(續)

(p) 金融負債(續)

(iii) 財務擔保合約

本集團發出的財務擔保合約乃指該等因指定債務人未能按一債務工具條款於到期日付款而需向合約持有人就此招致的虧損作出付款補償的合約。財務擔保合約初始按公平值經調整發出該擔保的直接應佔交易成本後確認為負債。初始確認後，本集團按(i)於該報告期間結算日清償該現有債務所需的開支的最佳估計金額及(ii)初始確認金額減(如恰當)累計攤銷兩者中較高者計量財務擔保合約。

(q) 終止確認金融負債

一項金融負債於該項負債下的責任已被履行或被註銷或於其屆滿時終止確認。

當一項現有金融負債被來自同一債權人但條款大不相同的另一負債所取代或一項現有負債的條款已大幅修改，該調換或修改則看作為終止確認該原負債並確認一新負債，而其各自賬面值的差額於損益表內確認。

(r) 金融工具的抵銷

若有現可依法強制執行以抵銷已確認的有關金額的權利且有以淨額結清或同時把資產變現及清還負債的意向，則於此情況下金融資產及金融負債可抵銷並以淨額於財務狀況表內呈報。

(s) 衍生金融工具

衍生金融工具於首次確認時按訂立衍生合約之日的公平值確認，隨後按公平值重新計量。衍生金融工具之公平值為正數時，會被列為資產，當公平值為負數時，則被列為負債。

衍生金融工具公平值變動產生之任何損益直接計入損益表，惟現金流量對沖有效部分除外，該部分於其他全面收益確認，並於其後在對沖項目影響損益的情況下重新分類至損益表。

(t) 存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本按加權平均法計算，如屬在製品及製成品者則包括直接原料、直接工資及恰當比例之生產費用。可變現淨值是根據估計售價扣除任何估計直至完成及出售所需之成本。

倘存貨售出，則該等存貨賬面值於確認相關收入期間確認為開支。將存貨撇減至可變現淨值以及存貨的全部虧損於撇減或產生虧損期間確認為開支。撥回存貨撇減金額於撥回期間入賬作確認為開支的存貨減少。

2.4 主要會計政策概要(續)

(u) 現金及現金等值

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值包括庫存現金及活期存款和於購入後三個月內到期可隨時轉換為已知金額現金且價值改變風險不大之短期高變現能力投資，扣除需按要求償還並構成本集團整體現金管理之一部分之銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及銀行結存包括庫存現金及銀行存款，包括其使用不受限制之定期存款。

(v) 撥備及或然負債

如因過往事件而導致出現當前的責任(法律或推定)，而日後履行該責任可能須流出資源，且對該等責任之金額可作出可靠估計，則確認撥備。

倘折現具有重大影響，則確認撥備金額為預期結清有關責任所需支出於報告期間結算日之現值。折現值因時間過去而出現之金額增加計入損益表內財務費用。

倘不大可能需要經濟利益流出或相關金額無法可靠估計，則有關責任披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性為低。僅當發生或不發生一項或多項未來事件時方可確認是否有潛在責任，有關潛在責任亦披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性為低。

本集團有按中國有關法規計提的職工提留備用金撥備，於與僱員終止僱員合同所需作出的賠償於發生時扣減此備用金。

(w) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。於損益外確認的項目，其相關所得稅，於其他全面收益或直接於股本權益確認。

本期及過往期間的即期稅項資產和負債根據於報告期間結算日已頒佈或大致上已頒佈的稅率(及稅法)並顧及本集團業務所在司法權區的現行詮釋及慣例預期可收回或支付予稅務機構的金額作計量。

於報告期間結算日資產及負債之稅基與其作財務報告用途賬面值之間的一切暫時性差異以負債法計提遞延稅。

財務報表附註

(以港元列示)

2.4 主要會計政策概要(續)

(w) 所得稅(續)

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差異予以確認，惟以下所述者除外：

- 源自初始確認的商譽或於一宗非業務合併交易中並於交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損的資產或負債所產生之遞延稅項負債；及
- 就於附屬公司之權益之應課稅暫時性差異，若暫時性差異逆轉之時間可以控制且暫時性差異可能不會在可見將來逆轉。

所有可予扣減暫時性差異、已結轉未動用稅項抵免額及未動用稅項虧損，均被確認為遞延稅項資產。只限於在應有應課稅溢利相對應可予動用的可予扣減暫時性差異、未動用稅項抵免額及未動用稅項虧損的情況下，方確認為遞延稅項資產，惟以下所述者除外：

- 若該遞延稅項資產乃關於從一宗非業務合併的交易所初始確認的一項於交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損的資產或負債所產生的可予扣減暫時性差異；及
- 就於附屬公司及聯營公司之權益有關之可予扣減暫時性差異，確認遞延稅項資產僅以可能於可見將來逆轉的暫時性差異及將得到的應課稅溢利相對應可予動用的暫時性差異為限。

遞延稅項資產之賬面值於每個報告期間結算日予以檢討，並扣減當中不再可能有足夠應課稅溢利而使全部或部分遞延稅項資產未能予以動用部分。先前未確認之遞延稅項資產於每個報告期間結算日重新評估並以可能可得到的應課稅溢利足以使全部或部分遞延稅項資產可收回為限予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期間結算日已頒佈或大致上已頒佈之稅率(及稅法)，按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以計量。

若有將即期稅項資產抵銷即期稅項負債的法定權利，且該遞延稅項資產乃關於同一課稅實體及同一稅務機關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債抵銷。

(x) 收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量。收入於經濟利益可能流入本集團且收入能按以下基準可靠地計量時確認：

- (a) 貨物銷售收入：於擁有權之重大風險及回報均轉讓予買家時；惟本集團不得保留一般擁有權所賦予相若程度之行政參與亦不可對售出之貨物保留有效之控制權；
- (b) 服務收入及管理費收入：當提供有關服務時；

2.4 主要會計政策概要(續)

(x) 收入確認(續)

- (c) 租金收入：經營租賃應收租金收入根據租賃期內等額攤分於損益確認，惟其他基準更能代表使用租賃資產所產生之利益模式則除外；
- (d) 利息收入：採用實際利率法以把該金融工具於預期期限內或較短期間(如適用)估計未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的利率按計提基準；及
- (e) 股息收入：當股東收款權利被確立時。

(y) 僱員福利

(i) 界定供款退休計劃供款

本集團為僱員(包括若干董事)設立一項界定供款僱員退休金計劃，該計劃依職業退休計劃條例註冊(「職業退休計劃」)。職業退休計劃的資產與本集團資產分開，由一個獨立管理的基金持有。供款按合資格僱員基本薪金的若干百分比釐定並於根據職業退休計劃守則需支付供款時在損益表中扣除。如僱員於其於本集團之僱主供款的權益尚未全數歸於僱員前退出職業退休計劃，有關被沒收的供款可扣減本集團持續應付的供款。

本集團亦根據香港強制性公積金計劃條例設立一項界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金」)。供款額為僱員基本薪金的若干百分比，並於根據強積金計劃之規則於其應付時在損益表中扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開，由一個獨立管理的基金持有。本集團之僱主供款在注入強積金計劃後，便全數歸於僱員。

於二零零零年十二月一日前加入本集團之僱員有權可選擇參與其中一個計劃。而於二零零零年十二月一日或之後加入的僱員只有資格參與強積金計劃。

本集團於中國大陸營運的附屬公司之僱員須參與地區政府設立的中央界定供款退休計劃。該等附屬公司須按其工資成本若干百分比向中央界定供款退休計劃作出供款。供款於根據中央界定供款退休計劃規定應支付時於損益表扣除。

財務報表附註

(以港元列示)

2.4 主要會計政策概要(續)

(y) 僱員福利(續)

(ii) 以股份為基礎之付款交易

— 購股權計劃及股份獎勵計劃

本公司設有一項購股權計劃及一項股份獎勵計劃，旨在對為本集團之業務成就作出之貢獻的合資格參與者給予獎勵。本集團的僱員(包括董事)以股份支付交易方式收取酬金，僱員以提供服務作為股本工具之代價(「以股份支付的交易」)。

以股份支付的交易中授予僱員的本公司的股本工具的成本參照其於授予日的公平值計量。以股份支付的股份結算交易授予僱員的購股權及獎授股份之公平值被確認為員工成本，並在股東權益內的以股份支付之僱員酬金儲備作相應的增加。有關購股權之公平值乃採用三項式模式釐定，按購股權授予日及授予購股權的條款而計量(詳情見財務報表附註40)。至於獎授股份方面，其公平值為授予日當天收市價。當僱員須符合歸屬期條件才可無條件享有該等購股權及獎授股份，購股權及獎授股份的預計公平值總額經考慮購股權及獎授股份歸屬的或然率後在歸屬期內攤分入賬。若授予股份並非本公司或其集團實體的股份，該等股份的獎授並不構成以股份支付的安排因而作為金融負債入賬。

估計可歸屬的購股權及獎授股份的數目須在歸屬期內作出檢討。任何已在以往年度確認的累計公平值調整須在檢討當期內的損益表支銷或回撥，並在以股份支付之僱員酬金儲備作相應調整。於歸屬日，確認為支出之金額按歸屬購股權及獎授股份的實際數目作調整(並在以股份支付之僱員酬金儲備作相應調整)。

最終並無歸屬的報酬不會確認為支出，唯對於其歸屬視乎一市場或非歸屬條件的股本結算交易，則如所有其他工作表現及／或服務條件均已符合，不論該市場或非歸屬條件是否已符合該等股本結算交易視為已歸屬。

購股權的權益金額在以股份支付之僱員酬金儲備確認，直至該購股權被行使時(隨之轉入股本及股份溢價)，或該購股權之有效期屆滿時(隨之轉入累計溢利)。

2.4 主要會計政策概要(續)

(y) 僱員福利(續)

(ii) 以股份為基礎之付款交易(續)

— 為股份獎勵計劃而持有之股份

按股份獎勵計劃購入的本公司的股份，已支付之代價(包括任何直接有關的增量成本)作為「為股份獎勵計劃而持有之股份」呈列並從權益總值中扣除。

當獎授股份於歸屬時轉至獲獎授人時，有關已歸屬獎授股份的加權平均成本計入「為股份獎勵計劃而持有之股份」的貸方，有關的員工成本計入以股份支付之僱員酬金儲備借方。有關加權平均成本與有關獎授股份的員工成本之差額轉入累計溢利。

當撤回為股份獎勵計劃而持有之股份時，被撤回之股份將被出售，有關出售被撤回股份之損益轉入累計溢利而不於損益表內確認任何損益。

當宣派為股份獎勵計劃而持有之股份的現金股息或非現金股息，現金股息或非現金股息之公平值轉入累計溢利，損益表不確認任何損益。

倘股本結算報酬的條款被修訂，應確認的費用的最低金額為猶如條款並無被修訂假設原授予條件已符合時所需確認金額。此外，倘因任何修訂之影響導致以股份為基礎付款交易之公平值總額增加又或於修訂日期計量對僱員有利則確認為費用。

倘股本結算報酬於歸屬期被註銷(不包括歸屬條件未獲達成時因不合資格而被註銷之授權)，此將被視作於註銷日已歸屬，任何尚未就報酬確認的費用將即時確認。倘被註銷的報酬被任何新報酬替代，並於授予當日指定為替代報酬，則該項被註銷及新報酬則被視為原有報酬的修訂般按上一段所述處理。所有被註銷的股本結算報酬予以均等處理。

尚未行使購股權的攤薄影響於計算每股攤薄盈利時以額外股份攤薄反映。

財務報表附註

(以港元列示)

2.4 主要會計政策概要(續)

(z) 借貸成本

收購、興建或生產合資格資產(即需經長時間才達到擬定用途或可銷售狀態的資產)應佔的直接借貸成本予以資本化作為該等資產成本一部分。資本化於資產已大致上可作擬定用途或可作銷售時終止。專項借款在未用於合資格資產時從暫時性投資所得投資收益從資本化借貸成本中扣減。所有其他借貸成本於其發生當期列作費用。借貸費用包括一實體因借款而發生的利息及其他成本。

(aa) 股息及分派

董事建議派付之末期股息及分派於股本權益分類為累計溢利之獨立分配直至股東於股東大會批准派付該等股息。當該等股息及分派經股東批准並宣派，則確認為負債。

由於本公司之組織章程大綱及細則授予董事宣派中期股息的權力，故中期股息同時地提議及宣派。因此，中期股息於提議及宣派時隨即確認為負債。

(bb) 外幣

此等財務報表乃以本公司之功能及呈報貨幣港元列報。本集團內每個實體均自行決定其功能貨幣，而每實體之財務報表所包含之項目均採用該功能貨幣計量。本集團每個實體所記錄的外幣交易最初以交易當日之功能貨幣匯率記錄。以外幣結算之貨幣性資產及負債按報告期間結算日之功能貨幣匯率換算。匯兌差額全數計入損益表。以外幣歷史成本計量之非貨幣性項目按初始交易當日之匯率換算。以外幣公平值計量之非貨幣性項目按釐定公平值當日之匯率換算。

換算按公平值計量非貨幣項目產生的盈虧，按確認該項目的公平值變動的盈虧一致的方法處理(即某項目其公平值盈虧於其他全面收入或損益確認的，其換算差額亦分別於其他全面收入或損益確認)。

2.4 主要會計政策概要(續)

(bb) 外幣(續)

香港境外若干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，該等公司之資產與負債按報告期間結算日之匯率換算為本公司之呈報貨幣，其損益表則按年度之加權平均匯率換算為港元。換算產生之匯兌差額於其他全面收益內確認並於匯兌儲備內累計。出售香港境外業務時，其他全面收益關於該特定業務的組成部分於損益表內確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃按現金流量當日之匯率換算為港元。年內海外附屬公司經常性現金流量乃按年內之加權平均匯率換算為港元。

(cc) 分部呈報

營運分部及財務報表所呈報各分部項目金額摘錄自定期提供予本集團最高行政管理層用以分配資源至本集團各項業務及各個地區以及評估相關表現之財務資料。

除非具有相似經濟特徵且產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用於分派產品或提供服務之方法以及監管環境性質相似，否則個別重大營運分部不會就財務彙報目的而綜合入賬。個別不重大之營運分部如符合上述大部分標準，則可綜合入賬。

(dd) 優先股本

優先股本如不可贖回或僅可由本公司選擇贖回且相關股息屬酌情性質，則分類為權益。分類為權益之優先股本的股息於權益內確認為分派。

優先股本如可於特定日期或由股東選擇贖回或相關股息付款並非酌情性質，則分類為負債。有關負債根據附註2.4(p)(iii)所載本集團附息借貸之政策確認，相關股息按累計基準於損益確認為財務費用。

財務報表附註

(以港元列示)

3 重大會計判斷及估計

管理層編製本集團的綜合財務報表時須作出影響所呈報的收入、費用、資產及負債的金額以及其披露及或然負債披露的判斷、估計及假設。由於此等假設和估計的不確定因素可引致日後需對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

對引致於下一財政年度對資產及負債賬面值作重大調整存有重大風險的關於未來的主要假設及於報告期間結算日其他估計不確定因素的主要來源於下文論述。

(i) 投資物業及以列為持有待售的非流動資產呈列的投資物業公平值估計

投資物業及以列為持有待售的非流動資產呈列的投資物業於每個報告期間結算日按獨立專業合資格評估師所提供的估計以公平值列賬。該等估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，會考慮類似物業於活躍市場的現時價格的資料，並使用主要以當時市況為基準的假設。投資物業及列為持有待售的非流動資產公平值計量所用之主要假設的更多詳情分別載於財務報表附註14及31。

(ii) 生物資產公平值估計

本集團生物資產按公平值列賬。釐定生物資產的公平值時，獨立專業評估師應用收入法，需要作出若干主要假設及估計，例如折現率、收益率、售價、經濟年期等。該等估計之任何變動可能對生物資產的公平值產生重大影響。

(iii) 非金融資產減值(除商譽外)

本集團於每個報告期間結算日評估全部非金融資產是否存在任何減值跡象。非金融資產則於出現其賬面值可能不能收回的跡象時進行減值測試。於一項資產或一現金產生單位的賬面值超出其可收回金額出現減值，可收回金額指其公平值減銷售成本與使用價值兩者中較高者。公平值減銷售成本乃根據由相類似的資產於一般正常且具約束力的交易所得的資料或可見的市場價減出售該資產而增加的成本計算。當計算使用價值時，管理層必須估計來自有關資產或現金產生單位的預期未來現金流量並選擇合適的折現率以計算該等現金流量的現值。

3 重大會計判斷及估計(續)

(iv) 應收貿易賬款減值

本集團就客戶無能力支付須繳款項而導致之估計虧損作出撥備。本集團乃根據其應收貿易賬款結餘之賬齡、客戶之信譽及過往之撇銷經驗作出估計。倘其客戶之財政狀況轉壞而導致實際減值虧損較預期為高，本集團須更改撥備之基準且其未來業績亦會受影響。更多詳情載於財務報表附註24。

(v) 可供出售金融資產減值

本集團將若干資產分類為可供出售金融資產，並於其他全面收益內確認其公平值變動。當公平值下跌時，管理層對價值下跌作出假設，以確定是否存在應於損益表確認的減值。於截至二零一四年十二月三十一日止年度沒有就可供出售金融資產確認減值虧損(二零一三年：無)。於二零一四年十二月三十一日，可供出售金融資產賬面值為71,417,000港元(二零一三年：71,689,000港元)。更多詳情載於財務報表附註20。

(vi) 所得稅

管理層於確定所得稅撥備時，須就若干交易的未來課稅處理方法作重大判斷。本集團仔細評估該等交易的稅務影響，並據此記錄所得稅準備賬。本集團定期重新評估該等交易的課稅處理方法，藉此把所有稅務條例的更改納入考慮。

(vii) 存貨的可變現淨值

存貨的可變現淨值乃日常業務過程中估計售價減估計完成成本及銷售費用。該等估計乃根據當前市況及製造及銷售類似性質產品的過往經驗為基準。有關估計或會因應客戶喜好變動及競爭對手活動而重大改變。管理層於各報告期間結算日重新評估有關估計。

4 營運分部資料

基於管理目的，本集團根據其產品及服務組織成經營單位並有以下四個可呈報的營運分部：

- (a) 貿易及製造分部從事商品貿易和製造，包括玩具、鞋、鞋類產品和皮革產品；
- (b) 物業投資及發展分部從事物業投資及發展；
- (c) 農林業務分部從事種植果樹及農作物、飼養家畜及水產、植林及銷售相關農產品；及
- (d) 投資控股分部主要包括本集團之投資控股相關的管理功能。

財務報表附註

(以港元列示)

4 營運分部資料(續)

管理層分開監督各經營分部的業績，以決定如何分配資源及評估表現。分部表現據營運分部溢利／(虧損)評估，並以經調整除稅前溢利／(虧損)計量。經調整除稅前溢利／(虧損)的計量與本集團除稅前溢利互相一致，惟其計量並不包括應佔聯營公司損益、一間聯營公司墊款減值及財務費用。

分部資產不包括於聯營公司投資及可收回稅款，因此等資產是以集團為基礎管理。

分部負債不包括應付稅款及遞延稅項負債，因此等負債是以集團為基礎管理。

分部間銷售及轉讓是參考銷售予第三者的普遍市場售價處理。

(a) 業務分部

下表呈列本集團業務分部截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度之收入、溢利及若干資產、負債及支出之資料。

集團

	貿易及製造		物業投資及發展		農林業務		投資控股		集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	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
分部收入										
對外銷售	3,014,883	2,894,435	128,955	101,563	15,951	17,520	—	—	3,159,789	3,013,518
分部業績	39,568	66,117	261,365	184,213	(87,441)	(77,383)	(73,129)	(59,357)	140,363	113,590
對賬：										
—應佔聯營公司損益	1,471	126	174,787	254,779	—	—	—	—	176,258	254,905
—一間聯營公司墊款減值	(22)	(60)	—	—	—	—	—	—	(22)	(60)
—財務費用									(94,298)	(51,336)
除稅前溢利									222,301	317,099

4 營運分部資料(續)

(a) 業務分部(續)

集團(續)

附註	貿易及製造		物業投資及發展		農林業務		投資控股		集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
分部資產	1,414,605	1,399,013	8,265,389	5,560,935	225,861	241,563	216,315	272,953	10,122,170	7,474,464
對賬：										
—於聯營公司投資	12,398	12,043	3,883	1,336,651	—	—	—	—	16,281	1,348,694
—可收回稅款									27,766	20,459
資產總額									10,166,217	8,843,617
分部負債	1,628,397	1,444,067	2,501,243	1,452,527	16,552	11,154	138,251	424,874	4,284,443	3,332,622
對賬：										
—應付稅款									44,557	36,334
—遞延稅項負債									803,562	810,854
負債總額									5,132,562	4,179,810
其他分部資料：										
資本性支出	29,934	55,169	77,138	80,030	79,732	53,882	351	1,340,005	187,155	1,529,086
折舊及攤銷	40,339	38,842	4,068	3,572	35,592	25,940	158	145	80,157	68,499
存貨撥備/(撥備撥回)淨額	6	13,593	(8,573)	—	—	—	—	—	13,593	(8,573)
應收貿易賬款減值虧損淨額	6及24	1,011	1,618	—	240	—	—	—	1,011	1,858
其他應收款項撇銷	6	28	—	29	2,947	—	—	—	57	2,947
生物資產撇銷	19	—	—	—	18,656	24,217	—	—	18,656	24,217
其他應收款項減值虧損	5	—	—	9,804	—	—	—	—	9,804	—
物業、機器及設備減值虧損	5及13	275	—	—	—	—	—	—	275	—

資本性支出包括由添置物業、機器及設備、投資物業、在建投資物業、預付土地租賃款項、在建工程、可供出售金融資產及生物資產而發生的金額與包括其訂金及預付款項，以及收購附屬公司所付款項。

財務報表附註

(以港元列示)

4 營運分部資料(續)

(b) 地域分部

(i) 對外收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
中國，包括香港及澳門	359,798	256,109
美國	1,731,995	1,633,644
歐洲	557,490	579,968
日本	32,071	60,811
其他	478,435	482,986
	3,159,789	3,013,518

上述收入資料乃按貨物付運及提供服務目的地劃分。

(ii) 非流動資產

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港	1,874,063	292,946
中國大陸	5,218,882	5,258,197
其他	6,310	—
	7,099,255	5,551,143

以上非流動資產資料乃以資產所在的地域為依據並不包括可供出售金融資產及於聯營公司投資。

(iii) 來自其收入達本集團收入10%或以上的主要客戶資料

約1,025,000,000港元(二零一三年：1,129,000,000港元)及517,000,000港元(二零一三年：392,000,000港元)的收入乃來自向兩名貿易及製造分部主要客戶的銷售。

5 收入、其他收入及收益淨額

收入(亦即本集團的營業額)乃年內扣除退貨及貿易折扣之貨品銷售發票淨額、已提供服務之價值及投資物業之已收及應收總租金收入。

收入、其他收入及收益淨額之分析如下：

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入			
貿易及製造業務商品銷售		3,014,883	2,894,435
租金收入		128,955	101,563
農產品銷售		15,951	17,520
		3,159,789	3,013,518
其他收入			
銀行利息收入		518	406
從關連公司所得利息收入	46	107,901	3,900
其他利息收入		15	216
其他		31,421	37,740
		139,855	42,262
其他收益／(虧損)淨額			
撥回其他應付款項		13,587	1,006
其他應收款項減值虧損		(9,804)	—
出售物業、機器及設備項目收益		128	1,122
撥回應收貿易賬款減值虧損		64	—
出售可供出售金融資產收益		—	1,114
出售其他非流動資產收益		—	8,073
出售按公平值經損益入賬之金融資產收益		9,875	171
出售生物資產虧損		(8,783)	(719)
註銷附屬公司虧損		—	(1,227)
物業、機器及設備減值虧損	13	(275)	—
其他		221	213
		5,013	9,753
		144,868	52,015

財務報表附註

(以港元列示)

6 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銷貨成本		2,762,321	2,638,611
折舊	13	46,694	44,842
預付土地租賃款項攤銷	15	33,463	23,657
核數師酬金		2,794	2,850
僱員福利支出(包括董事酬金(附註8))：			
界定供款退休計劃供款*		70,636	64,049
股份結算股份獎勵費用		2,127	2,500
薪金、工資及其他福利		972,888	962,436
		1,045,651	1,028,985
生物資產因收成而減少	19	2,949	955
土地及樓宇經營租賃租金		20,119	25,498
投資物業(包括在建投資物業及以列為 持有待售的非流動資產呈列的投資物業)			
租金收入總額		(128,955)	(101,563)
減：直接營運支出		21,803	18,549
		(107,152)	(83,014)
租金收入淨額			
應收貿易賬款減值虧損淨額	24	1,011	1,858
存貨撥備／(撥備撥回)**	23	13,593	(8,573)
其他應收款項撇銷		57	2,947
遠期外匯合約公平值虧損／(收益)***		6,694	(21,767)
匯兌虧損／(收益)淨額		11,921	(6,203)

* 於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團並無可於未來年度抵減界定供款退休計劃供款的沒收供款。

** 該金額(包括在銷售成本內)乃就調減存貨賬面值至其可變現值的撥備／撥備撥回而確認的扣除／計入淨額。

*** 遠期外匯合約公平值虧損5,536,000港元(二零一三年：收益18,346,000港元)已計入銷售成本內。

7 財務費用

財務費用分析如下：

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
須於以下年期內全數償還之銀行貸款、透支及 其他貸款利息：			
— 五年以內		106,669	86,807
— 超過五年		757	1,784
一間聯營公司墊款利息	46	983	2,269
其他借貸費用		18,099	14,859
		126,508	105,719
減：資本化金額：			
— 利息		(24,838)	(41,836)
— 其他借貸費用		(7,372)	(12,547)
		94,298	51,336

借貸費用按加權平均年利率3.18%(二零一三年：4.99%)撥充資本。

8 董事酬金

本年度董事酬金按上市規則及新香港公司條例(第622章)附表11第78條並參照舊香港公司條例(第32章)第161條披露如下：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
袍金	854	832
其他酬金：		
— 薪金、津貼及實物利益	7,508	6,401
— 酌情獎金	189	880
— 退休計劃供款	238	150
— 獎授股份	937	1,126
	8,872	8,557
	9,726	9,389

財務報表附註

(以港元列示)

8 董事酬金(續)

本公司已授予一名執行董事股份獎勵。該股份獎勵的公平值已於歸屬期間在損益表確認。該歸屬金額已包括在以上董事酬金披露內。

該等實物利益詳情(包括所獲獎授股份主要條款及數目)於附註39披露。

(a) 獨立非執行董事

年內支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
趙善真先生	75	75
謝黃小燕女士	75	75
李遠瑜女士	75	75
葉迪奇先生·太平紳士	280	280
梁家棟博士	120	120
劉勵超先生	120	100
	745	725

年內並無其他應付獨立非執行董事酬金(二零一三年：無)。

(b) 執行董事及非執行董事

二零一四年

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情獎金 千港元	退休 計劃供款 千港元	獎授股份 千港元	酬金總額 千港元
執行董事：						
吳鴻生先生	10	470	—	24	—	504
張賽娥女士	10	2,040	—	120	—	2,170
Richard Howard Gorges先生	10	1,200	—	60	—	1,270
吳旭峰先生	10	1,530	—	17	—	1,557
羅裕群先生	10	2,268	189	17	937	3,421
	50	7,508	189	238	937	8,922
非執行董事：						
吳旭棠女士	50	—	—	—	—	50
David Michael Norman先生 (於二零一四年十二月九日 獲委任)	9	—	—	—	—	9
	59	—	—	—	—	59
	109	7,508	189	238	937	8,981

8 董事酬金(續)

(b) 執行董事及非執行董事(續)

二零一三年

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情獎金 千港元	退休 計劃供款 千港元	獎授股份 千港元	酬金總額 千港元
執行董事：						
吳鴻生先生	10	—	—	—	—	10
張賽娥女士	10	2,435	700	120	—	3,265
Richard Howard Gorges先生	10	—	—	—	—	10
吳旭峰先生	10	1,805	—	15	—	1,830
羅裕群先生	10	2,161	180	15	1,126	3,492
楊光先生(於二零一三年 九月二十日辭任)	7	—	—	—	—	7
	57	6,401	880	150	1,126	8,614
非執行董事：						
吳旭萊女士	50	—	—	—	—	50
	107	6,401	880	150	1,126	8,664

年內概無任何董事放棄或同意放棄任何酬金的安排(二零一三年：無)。

本公司的執行董事組成本集團的高級管理層。

9 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員包括三名(二零一三年：三名)董事，其薪酬資料已於前附註8載列。本年其餘二名(二零一三年：二名)最高薪酬僱員的薪酬資料詳情如下。

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金、津貼及實物利益	4,329	5,422
酌情獎金	520	700
退休計劃供款	32	116
獎授股份	479	315
	5,360	6,553

財務報表附註

(以港元列示)

9 五名最高薪酬僱員(續)

前述其餘二名最高薪酬僱員(二零一三年：二名)於以下酬金範疇如下：

	僱員人數	
	二零一四年	二零一三年
1,500,001港元至2,000,000港元	1	—
2,500,001港元至3,000,000港元	—	1
3,500,001港元至4,000,000港元	1	1
	2	2

本公司因若干最高薪酬僱員對本集團的服務已對其授予股份獎勵。該股份獎勵公平值已於歸屬期間在損益表確認。該歸屬金額已包括在以上最高薪酬僱員酬金披露內。

10 所得稅

香港所得稅乃按年內在香港產生之估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一三年：16.5%)作出撥備。其他地區之應課所得稅乃根據本集團於其營運國家/ 司法管轄區各自現行稅率計算。

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本期－香港		
本年度撥備	10,651	7,661
以往年度超額撥備	(1,923)	(323)
本期－中國大陸		
本年度撥備	13,485	10,578
以往年度撥備不足	19	235
遞延稅項(附註38)	10,428	15,330
本年度稅項支出合計	32,660	33,481

10 所得稅(續)

本集團以除稅前溢利按香港利得稅率計算名義稅項支出與實際稅項支出之調節表如下：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前溢利	222,301	317,099
以香港利得稅率16.5%(二零一三年：16.5%)計算之名義稅項	36,680	52,321
於中國大陸及台灣經營的附屬公司稅率不同之影響	(3,903)	(1,472)
應佔聯營公司損益之稅務影響	(29,208)	(42,070)
不可扣減支出之稅務影響	62,357	55,551
毋須課稅收入之稅務影響	(53,989)	(57,532)
就以往期間調整本期稅項	(1,904)	(88)
抵扣以往期間稅項虧損	(3,863)	(4,009)
未確認之未動用稅項虧損之稅務影響	25,046	30,860
其他	1,444	(80)
本年度稅項支出合計	32,660	33,481

11 本公司擁有人應佔溢利

本公司擁有人應佔截至二零一四年十二月三十一日止年度綜合溢利包括已計入本公司財務報表的溢利59,657,000港元(二零一三年：虧損6,346,000港元)(附註41(d))。

12 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔本年度溢利198,903,000 港元(二零一三年：285,604,000 港元)及年內已發行普通股扣除股份獎勵計劃而持有之股份的加權平均數2,947,427,000 股(二零一三年：2,948,920,000 股)計算。

每股已攤薄盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年度溢利計算。用於此計算之普通股股數乃用以計算每股基本盈利之普通股股數加上於所有潛在可攤薄普通股被視為全數行使或轉換為普通股時假設被無償發行的普通股的加權平均股數。

財務報表附註

(以港元列示)

12 每股盈利(續)

每股基本及已攤薄盈利的計算乃根據：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
盈利		
用於每股基本及已攤薄盈利計算的本公司 擁有人應佔溢利	198,903	285,604
	股份數目	
	二零一四年 千股	二零一三年 千股
股份		
用於計算每股基本盈利的於年內已發行普通股扣除為股份 獎勵計劃而持有之股份的加權平均數	2,947,427	2,948,920
可贖回可換股優先股的影響	1,674,457	1,488,027
為股份獎勵計劃而持有之股份的影響	41,210	39,716
用於每股攤薄盈利計算的普通股加權平均數	4,663,094	4,476,663

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度內本公司之購股權並無可攤薄影響，因本公司購股權之行使價高於此兩個年度內市場平均股價且具有反攤薄作用。

13 物業、機器及設備

集團

	租賃土地 及樓宇 千港元	傢俬及租賃 物業裝修 千港元	機器及設備 千港元	模具及工具 千港元	車輛及船隻 千港元	總值 千港元
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及 二零一四年一月一日：						
成本值或估值	237,172	288,538	307,585	19,122	30,539	882,956
累計折舊及減值	(118,460)	(237,745)	(243,523)	(15,382)	(25,422)	(640,532)
賬面淨值	118,712	50,793	64,062	3,740	5,117	242,424
於二零一四年一月一日，						
扣除累計折舊及減值	118,712	50,793	64,062	3,740	5,117	242,424
匯兌調整	(758)	(324)	(620)	(14)	—	(1,716)
添置	74	17,104	12,856	1,938	1,867	33,839
本年度折舊(附註6)	(10,649)	(15,900)	(15,188)	(2,847)	(2,110)	(46,694)
出售／撇銷	(3)	(12)	(230)	—	(437)	(682)
減值(附註5)	(275)	—	—	—	—	(275)
轉出至投資物業(附註14)	(1,704)	—	—	—	—	(1,704)
轉出至投資物業時的重估盈餘	315	—	—	—	—	315
於二零一四年十二月三十一日， 扣除累計折舊及減值	105,712	51,661	60,880	2,817	4,437	225,507
於二零一四年十二月三十一日：						
成本值或估值	226,980	304,584	313,627	21,037	30,676	896,904
累計折舊及減值	(121,268)	(252,923)	(252,747)	(18,220)	(26,239)	(671,397)
賬面淨值	105,712	51,661	60,880	2,817	4,437	225,507
成本值或估值分析：						
按成本值	179,471	304,584	313,627	21,037	30,676	849,395
按於一九八八年十二月三十一日 之估值	31,112	—	—	—	—	31,112
按於一九八九年十二月三十一日 之估值	5,220	—	—	—	—	5,220
按於一九九二年十二月三十一日 之估值	204	—	—	—	—	204
按於一九九四年十二月三十一日 之估值	10,973	—	—	—	—	10,973
	226,980	304,584	313,627	21,037	30,676	896,904

財務報表附註

(以港元列示)

13 物業、機器及設備(續)

集團(續)

	租賃土地 及樓宇 千港元	傢俬及租賃 物業裝修 千港元	機器及設備 千港元	模具及工具 千港元	車輛及船隻 千港元	總值 千港元
於二零一三年十二月三十一日						
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日：						
成本值或估值	220,272	270,497	286,712	17,457	28,700	823,638
累計折舊及減值	(106,709)	(221,523)	(232,576)	(13,454)	(24,255)	(598,517)
賬面淨值	113,563	48,974	54,136	4,003	4,445	225,121
於二零一三年一月一日，						
扣除累計折舊及減值	113,563	48,974	54,136	4,003	4,445	225,121
匯兌調整	843	445	1,268	14	70	2,640
添置	7,890	15,150	24,794	1,663	2,555	52,052
本年度折舊(附註6)	(10,420)	(15,120)	(15,531)	(1,937)	(1,834)	(44,842)
出售／撇銷	—	(40)	(605)	(3)	(119)	(767)
由投資物業轉入(附註14)	6,836	—	—	—	—	6,836
由在建工程轉入(附註16)	—	1,384	—	—	—	1,384
賬面淨值	118,712	50,793	64,062	3,740	5,117	242,424
於二零一三年十二月三十一日：						
成本值或估值	237,172	288,538	307,585	19,122	30,539	882,956
累計折舊及減值	(118,460)	(237,745)	(243,523)	(15,382)	(25,422)	(640,532)
賬面淨值	118,712	50,793	64,062	3,740	5,117	242,424
成本值或估值分析：						
按成本值	189,663	288,538	307,585	19,122	30,539	835,447
按於一九八八年十二月三十一日 之估值	31,112	—	—	—	—	31,112
按於一九八九年十二月三十一日 之估值	5,220	—	—	—	—	5,220
按於一九九二年十二月三十一日 之估值	204	—	—	—	—	204
按於一九九四年十二月三十一日 之估值	10,973	—	—	—	—	10,973
賬面淨值	237,172	288,538	307,585	19,122	30,539	882,956

13 物業、機器及設備(續)

集團(續)

本集團之土地及樓宇位於香港及中國大陸，其租賃期如下：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於香港之租賃土地及樓宇：		
— 長期租賃	17,604	18,434
— 中期租賃	13,250	13,627
	30,854	32,061
於中國大陸之樓宇		
— 中期租賃	74,858	86,651
	105,712	118,712

於二零一四年十二月三十一日，本集團正在為若干於其上已建有合計金額約為36,651,000港元(二零一三年：39,168,000港元)的樓宇的中國大陸租賃土地申辦土地使用權證。董事並不預期申領相關所有權證有任何法律障礙。

本集團若干土地及樓宇已於一九九四年十二月三十一日或以前進行估值。該等土地及樓宇乃根據其現有用途按公開市場值重估。因本集團已採納香港會計準則第16號第80A段過渡條文給予對當時以評估值列賬的物業、機器及設備日後進行評估的要求的豁免，自一九九五年，本集團的土地及樓宇再無進行重估。

若土地及樓宇按成本值扣除累計折舊及減值虧損列賬，於二零一四年十二月三十一日本集團之土地及樓宇賬面淨值則約為86,427,000港元(二零一三年：98,762,000港元)。

於二零一四年十二月三十一日，為授予本集團的銀行信貸，本集團若干物業、機器及設備包括租賃土地及樓宇與其相關的預付土地租賃款項已作抵押(附註34)。

財務報表附註

(以港元列示)

14 投資物業與在建投資物業

(a) 投資物業

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日賬面值	1,765,795	1,726,378
匯兌調整	(33,828)	52,730
轉自／(至)物業、機器及設備(附註13)	1,704	(6,836)
按公平值轉自／(至)列為持有待售的 非流動資產(附註31)	473,160	(120,170)
從在建投資物業轉入	3,138,677	—
添置	6,422	—
出售	(16,905)	—
聯營公司分派	1,045,600	—
公平值收益	117,863	113,693
於十二月三十一日賬面值	6,498,488	1,765,795

本集團之投資物業位於香港、台灣及中國大陸，其租賃期如下：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港：		
— 長期租賃	386,500	233,640
— 中期租賃	1,437,850	5,900
	1,824,350	239,540
台灣：		
— 永久業權	6,310	—
中國大陸：		
— 中期租賃	4,667,828	1,526,255
	6,498,488	1,765,795

14 投資物業與在建投資物業(續)

(b) 在建投資物業

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日賬面值	3,162,809	3,019,473
匯兌調整	(70,450)	113,891
添置	32,842	24,736
利息及其他借貸費用資本化	30,442	52,220
公平值虧損	(16,966)	(47,511)
轉出至投資物業	(3,138,677)	—
於十二月三十一日賬面值	—	3,162,809

本集團的在建投資物業位於中國大陸，為中期租賃。

本集團的投資物業及在建投資物業於二零一四年十二月三十一日由一獨立專業合資格評估師—中和邦盟評估有限公司—按公開市場及現時用途基準重估合共為6,498,488,000港元(二零一三年：4,928,604,000港元)。該等投資物業以經營租賃方式出租或可供出租予第三者。該等經營租賃安排概要包括在財務報表附註44(a)內。

於二零一四年十二月三十一日，為授予本集團的銀行信貸，本集團的若干投資物業已作抵押及按揭(附註34)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團合計92,160,000港元(二零一三年：無)的若干投資物業已為本集團若干附屬公司的僱員安置備用金(包括在職工提留備用金內(附註37))作抵押。

本集團正在就若干位於中國內地的投資物業申領土地使用權證，該等投資物業於二零一四年十二月三十一日賬面值約為1,264,951,000港元(二零一三年：1,267,851,000港元)。董事預期申領相關所有權證不會有任何法律障礙。

於每個報告期間結算日就財務報表申報進行估值時，本集團管理層均會與評估師討論評估方法及評估結果。投資物業及在建投資物業包括商業及工業物業。

有關本集團投資物業之詳情包括在第154至160頁。

財務報表附註

(以港元列示)

14 投資物業與在建投資物業(續)

(c) 公平值層級

下表呈列根據公平值層級計量的投資物業及在建投資物業：

	於二零一四年十二月三十一日公平值計量按			
	活躍市場的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察之參數輸入 (第二級) 千港元	重大不可觀察之參數輸入 (第三級) 千港元	於二零一四年十二月三十一日之公平值 千港元
經常性公平值計量於：				
商業物業	—	—	5,962,584	5,962,584
工業物業	—	—	535,904	535,904
	—	—	6,498,488	6,498,488

	於二零一三年十二月三十一日公平值計量按			
	活躍市場的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察之參數輸入 (第二級) 千港元	重大不可觀察之參數輸入 (第三級) 千港元	於二零一三年十二月三十一日之公平值 千港元
經常性公平值計量於：				
商業物業	—	—	4,515,340	4,515,340
工業物業	—	—	413,264	413,264
	—	—	4,928,604	4,928,604

年內，第一級與第二級之間概無發生公平值計量的轉移，亦無於第三級轉入或轉出(二零一三年：無)。

14 投資物業與在建投資物業(續)

(c) 公平值層級(續)

於公平值層級中第三級之公平值計量對賬調整：

	商業物業 千港元	工業物業 千港元
於二零一四年一月一日	4,515,340	413,264
匯兌調整	(100,407)	(3,871)
從物業、機器和設備轉入(附註13)	1,704	—
從列為持有待售的非流動資產轉入(附註31)	398,560	74,600
添置	39,264	—
出售	(16,905)	—
聯營公司分派	1,045,600	—
利息及其他借貸費用資本化	30,442	—
公平值收益	48,986	51,911
於二零一四年十二月三十一日	5,962,584	535,904
於二零一三年一月一日	4,393,216	352,635
匯兌調整	161,551	5,070
轉出至物業、機器和設備(附註13)	(6,836)	—
轉出至列為持有待售的非流動資產(附註31)	(120,170)	—
添置	24,736	—
利息及其他借貸費用資本化	52,220	—
公平值收益	10,623	55,559
於二零一三年十二月三十一日	4,515,340	413,264

財務報表附註

(以港元列示)

14 投資物業與在建投資物業(續)

(c) 公平值層級(續)

以下為本集團之投資物業及在建投資物業於公平值層級第三級估值所採用的估值技術及主要參數輸入的概要：

物業	估值技術	租金／單位價格	資本化率
位於香港			
— 商業	投資法	每平方呎14港元–165港元 (二零一三年：每平方呎 26港元–28港元)	2.8%–3% (二零一三年：3.0%–3.5%)
— 工業	投資法	每平方呎5.5港元–6港元 (二零一三年：每平方呎 5.5港元–6港元)	2.9%–3.1% (二零一三年：3.0%–3.5%)
位於中國大陸			
— 商業	投資法	每平方米人民幣8元–人民幣350元 (二零一三年：每平方米 人民幣8元–人民幣350元)	4.0%–12.5% (二零一三年：4.0%–12.5%)
— 商業	比較法	每平方米人民幣11,000元–人民幣 35,500元(二零一三年：每平方米 人民幣15,000元–人民幣33,000元)	不適用
— 工業	投資法	每平方米人民幣3元–人民幣10元 (二零一三年：人民幣3元–人民幣 11元)	7.0%–8.0% (二零一三年：7.0%–8.0%)
位於台灣			
— 商業	比較法	每平方米新台幣29,000元–新台幣 37,000元(二零一三年：每平方米 新台幣28,000元–新台幣35,000元)	不適用

按投資法，物業的評估考慮到物業已經／將會租給租戶之現行租金或者假設租金以及租約復歸的潛力。

按比較法，物業以其市場基準進行評估，並假設其可按現狀交吉出售及參照有關市場的可比出售提證。對於物業與其比較之物業於樓齡、時間、位置、樓層和其他相關因素之差異分別進行適當的調整。

倘投資物業及在建投資物業的租金或單位價格增長或資本化率降低，則公平值將會增加。

15 預付土地租賃款項

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日賬面值	106,435	104,452
匯兌調整	(1,599)	2,502
添置	65,010	45,919
攤銷計入本年度損益(附註6)	(33,463)	(23,657)
攤銷資本化為生物資產	(15,822)	(22,781)
於十二月三十一日賬面值	120,561	106,435
包括在預付款、按金及其他應收款項內之流動部分	(22,542)	(15,876)
非流動部分	98,019	90,559

本集團的租賃土地位於中國大陸，其租賃年期如下：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
長期租賃	34,923	34,671
中期租賃	85,638	71,764
	120,561	106,435

16 在建工程

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日賬面值	127,770	116,326
匯兌調整	(2,802)	4,321
添置	5,186	6,344
轉出至物業、機器及設備(附註13)	—	(1,384)
利息資本化	1,768	2,163
於十二月三十一日賬面值	131,922	127,770

於二零一四年十二月三十一日，為授予本集團的銀行信貸，本集團之若干在建工程已作抵押(附註34)。

財務報表附註

(以港元列示)

17 附屬公司投資

	公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市股份，按成本值	234,018	234,018
向股份獎勵信託之注資(附註)	4,398	3,764
	238,416	237,782
應收附屬公司款項	3,911,459	3,131,061
	4,149,875	3,368,843

應收附屬公司之款項並無抵押、不付息及不須於報告期間結算日起十二個月內償還。

附註：本公司已設立一個信託以管理本公司於二零一一年成立之股份獎勵計劃。根據香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號，因為本公司有權監管該信託的財務及經營政策，並且可透過受僱於本集團獲授獎勵股份的僱員所作的貢獻中得益，故此本公司須綜合該信託。

在本公司的財務狀況表內應付附屬公司1,343,328,000港元(二零一三年：1,333,772,000港元)並無抵押、不付息及不須於報告期間結算日起十二個月內償還。

本公司若干間接全資擁有附屬公司的股份已作抵押及按揭以授予本集團的銀行信貸(附註34)。

主要附屬公司之詳情列載於財務報表第148頁至151頁。

17 附屬公司投資(續)

本集團具有重大非控股權益的附屬公司之詳情如下：

	二零一四年 %	二零一三年 %
非控股股權持有人所佔股本權益比例：		
— 遼寧長盛置業有限公司	20%	20%
— 南京微分電機有限公司(附註)	無	13%
本年度溢利／(虧損)分配予非控股權益：		
— 遼寧長盛置業有限公司	925	(4,089)
— 南京微分電機有限公司(附註)	無	4,439
於呈報日累計之非控股權益：		
— 遼寧長盛置業有限公司	349,198	358,967
— 南京微分電機有限公司(附註)	無	56,101

附註：按本公司二零一四年七月二十八日之公告所披露，本公司購入若干間接非全資附屬公司(包括南京微分電機有限公司(「微分」))的少數股權。有關交易於二零一四年十二月三十一日完成後，上述非全資附屬公司(包括微分)成為全資附屬公司。有關交易詳情於附註50披露。

下表列示上述附屬公司的財務資料概略。以下披露為公司間抵銷前的款項。

	二零一四年 遼寧長盛置業 有限公司 千港元	二零一三年 遼寧長盛置業 有限公司 千港元	二零一三年 南京微分電機 有限公司 千港元
收入	28,836	—	39,171
本年度溢利／(虧損)	4,626	(20,446)	34,145
本年度其他全面收益	(53,469)	84,936	14,878
本年度全面收益總額	(48,843)	64,490	49,023
流動資產	80,814	47,633	113,058
非流動資產	3,139,105	3,163,360	533,208
流動負債	(276,499)	(259,101)	(111,837)
非流動負債	(538,731)	(589,294)	(102,882)
經營活動(所耗)／所得現金淨值	(19,465)	(11,184)	4,676
投資活動所耗現金淨值	(32,691)	(25,130)	(378)
融資活動所得現金淨值	55,350	36,956	—
現金及現金等值增加淨值	3,194	642	4,298

財務報表附註

(以港元列示)

17 附屬公司投資(續)

如本公司於二零一三年一月十七日公告中所披露，收購彩順有限公司全部已發行股本已於二零一三年一月十六日完成。彩順有限公司之主要附屬公司為遼寧長盛置業有限公司(前稱遼寧大發房地產有限責任公司)，其由彩順有限公司持有80%及非控股股東(「非控股股東」)持有20%權益。

遼寧長盛置業有限公司之股東分別於二零一一年十二月二十七日及二零一二年十月二十八日簽訂兩份合約。根據上述合約，合約方同意根據各自權益擁有比率對遼寧長盛置業有限公司進行額外的相對注資，本集團和非控股股東各自合計注資人民幣608,000,000元和人民幣152,000,000元。直至二零一四年十二月三十一日，根據上述注資責任，本集團向遼寧長盛置業有限公司合共注資約人民幣531,678,000元(截至二零一三年十二月三十一日：約人民幣459,644,000元)，相當於約658,700,000港元(截至二零一三年十二月三十一日：相當於約567,765,000港元)。然而，非控股股東截至二零一四年十二月三十一日並無就其上述額外的注資責任相應作出注資。因此，上述未繳納的非控股股東注資並無計入遼寧長盛置業有限公司分別於二零一三年及二零一四年十二月三十一日綜合財務狀況表內358,967,000港元及349,198,000港元的非控股權益中。

18 聯營公司投資

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應估資產淨值：		
— 非上市之聯營公司	16,281	1,348,694
墊付予聯營公司	57,861	57,839
減值撥備 [#]	(57,861)	(57,839)
	—	—
	16,281	1,348,694

[#] 因一間聯營公司於以前年度出現持續虧損及其未來盈利不明朗，墊付予該聯營公司之款項已確認減值。

18 聯營公司投資(續)

應收聯營公司之款項並無抵押、不付息及無固定還款期。董事認為扣除撥備前墊付予聯營公司賬面值金額57,861,000港元(二零一三年：57,839,000港元)的款項不須於從報告期間結算日起計十二個月內償還，因此該等墊付款於綜合財務狀況表內列作非流動資產。

於二零一四年十二月三十一日，應付本集團一間聯營公司健惠投資有限公司(正清盤)(「健惠」)的款項於年內已償清(二零一三年：賬面值105,948,000港元)。該款項無抵押，以香港銀行同業拆息加年利率1.15%計息。於二零一三年，該款項毋須於報告期間結算日起計十二個月內償還，因此，於綜合財務狀況表內列作非流動負債。

墊付予聯營公司款項減值撥備變動如下：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	57,839	57,779
已確認減值虧損	22	60
於十二月三十一日	57,861	57,839

主要聯營公司之詳情載列於財務報表第152頁。

健惠為本集團持有30%權益的聯營公司。按本公司二零一四年九月十五日的公告所披露，健惠經由合營夥伴自願清盤。因此，寫字樓樓層、商業樓宇、停車場及保留範圍之投資物業按持有之權益比例分派予合營夥伴。

於二零一三年十二月三十一日，本集團為健惠所獲授並已悉數動用的銀行信貸提供總額540,000,000港元的擔保(附註42)。該銀行信貸原訂於二零一六年十一月到期。

於二零一四年十二月三十一日，為本集團獲授的銀行信貸，持有健惠分派物業及30%權益之全資附屬公司的股份及本集團按權益法入賬所佔資產淨值約4,000,000港元(二零一三年：所持健惠30%權益為1,337,000,000港元)已作抵押。

財務報表附註

(以港元列示)

18 聯營公司投資(續)

下表列示摘錄自健惠之管理報表並按由獨立專業合資格評估師中和邦盟評估有限公司(「中和邦盟」)所作的估值對其持有的投資物業公平值作調整後的財務資料概略。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
健惠		
流動資產	81,407	118,291
非流動資產	—	6,267,855
流動負債	(68,461)	(106,788)
非流動負債	—	(1,823,855)
淨資產	12,946	4,455,503
本集團於聯營公司權益對賬：		
— 本集團持股比例	30%	30%
— 本集團應佔聯營公司資產淨值	3,884	1,336,651
投資賬面值	3,884	1,336,651
收入	39,385	179,088
本年度溢利	582,622	849,264
本年度全面收益總額	582,622	849,264
已收取該聯營公司之股息(30%)	1,932,420	31,500

於二零一四年已收健惠之股息包括現金股息分派及等額款項73,820,000港元以及位於香港的投資物業1,858,600,000港元，分別載於附註14及31內。

下表列示其他非個別重大聯營公司之總體財務資料概略：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
其他聯營公司		
應佔聯營公司之本年度溢利	1,471	126
應佔聯營公司之其他全面收益	(271)	435
應佔聯營公司之全面收益總額	1,200	561
已收取聯營公司之股息	846	—
本集團於聯營公司投資之賬面總值	12,397	12,043

19 生物資產

本集團按主要生物資產種類生物資產變動如下：

	荔枝樹 千港元	梨樹 千港元	冬棗樹 千港元	蘋果樹 千港元	其他 千港元	總計 千港元
二零一四年十二月三十一日						
於二零一四年一月一日之賬面值	20,207	16,450	17,266	44,622	25,417	123,962
匯兌調整	(417)	(320)	(344)	(989)	(478)	(2,548)
添置	209	7,813	1,545	8,515	9,411	27,493
公平值變動產生之(虧損)/ 收益減銷售成本	(6,494)	(5,339)	(5,863)	10,698	(1,491)	(8,489)
生物資產撤銷	—	(2,995)	—	(1,418)	(14,243)	(18,656)
生物資產出售	—	—	—	(9,879)	(1,275)	(11,154)
因收成而減少(附註6)	—	(729)	(1,849)	(205)	(166)	(2,949)
於二零一四年十二月三十一日之 賬面值	13,505	14,880	10,755	51,344	17,175	107,659
二零一三年十二月三十一日						
於二零一三年一月一日之賬面值	16,113	20,046	18,095	44,033	39,497	137,784
匯兌調整	651	665	647	1,465	1,158	4,586
添置	121	2,711	1,239	14,249	10,247	28,567
公平值變動產生之收益/ (虧損)減銷售成本	4,229	(6,016)	454	(3,594)	(9,963)	(14,890)
生物資產撤銷	(907)	(811)	(2,988)	(6,405)	(13,106)	(24,217)
生物資產出售	—	—	—	(5,048)	(1,865)	(6,913)
因收成而減少(附註6)	—	(145)	(181)	(78)	(551)	(955)
於二零一三年十二月三十一日之 賬面值	20,207	16,450	17,266	44,622	25,417	123,962

果樹數量：

	集團	
	二零一四年 樹木數量 千棵	二零一三年 樹木數量 千棵
荔枝樹	215	202
梨樹	322	216
冬棗樹	213	107
蘋果樹	197	328
其他	2,069	1,982
	3,016	2,835

財務報表附註

(以港元列示)

19 生物資產(續)

荔枝、梨、冬棗、蘋果及其他水果於收成時之公平值及可出售產量分析如下：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
公平值減銷售成本		
梨	729	145
冬棗	1,849	181
蘋果	205	78
其他	166	551
	2,949	955
	二零一四年 噸	二零一三年 噸
可出售產量：		
— 梨	121	78
— 冬棗	203	24
— 蘋果	21	88
— 其他	31	200
	376	390

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，本集團的生物資產由獨立專業合資格評估師中和邦盟用收入法進行估值。

中和邦盟為獲委聘評估本集團生物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價值之評估師，為專業評估師行，提供多種估值服務，擁有不同資產及業務權益(包括生物資產)估值之豐富經驗，過往曾提供果園、茶園、橡膠園、麻瘋樹園及農林資產之估值。中和邦盟之服務團隊包括英國皇家特許測量師學會專業會員、美國執業會計師公會會員、澳大利亞公共會計師協會專業會員、特許金融分析師與金融風險管理師。

中和邦盟確認(i)本身並無亦不會擁有本公司或評估之生物資產之權益；(ii)其董事及僱員均為獨立人士，與本公司任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人並無關連；及(iii)本身具備生物資產估值工作之相關資格及經驗。基於上述因素，董事認為中和邦盟能獨立勝任釐定生物資產之公平值。

由於本集團生物資產所在地區並無活躍之市場，故未能取得市價資料以便採納市場法。因此，中和邦盟對生物資產進行估值時採納收入法。

19 生物資產(續)

按收入法採用現金流折現法釐定將來按折現率貼現的每年自由現金流估算的現值，而折現率乃按加權平均資本成本釐定。

於每個報告期間結算日就財務報表申報進行估值時，本集團管理層均會與評估師討論評估方法及評估結果。

公平值層級

生物資產列入公平值層級的第三級。

於二零一四年十二月三十一日公平值計量按

	市場報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 之參數輸入 (第二級) 千港元	重大不可 觀察之 參數輸入 (第三級) 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 之公平值 千港元
經常性公平值計量：				
生物資產	—	—	107,659	107,659

於二零一三年十二月三十一日公平值計量按

	市場報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 之參數輸入 (第二級) 千港元	重大不可 觀察之 參數輸入 (第三級) 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 之公平值 千港元
經常性公平值計量：				
生物資產	—	—	123,962	123,962

年內，第一級與第二級之間概無發生公平值計量的轉移，亦無於第三級轉入或轉出(二零一三年：無)。

財務報表附註

(以港元列示)

19 生物資產(續)

公平值層級(續)

以下乃列入公平值層級第三級的生物資產所採用的估值技術及主要參數輸入的概要：

生物資產	估值技術	重大不可觀察參數輸入	不可觀察參數輸入之 範圍/加權平均	
			二零一四年	二零一三年
荔枝樹	收入法採用現金流折現法	折現率 預期長期價格增長率 預期經濟年期 預期每畝最大收益	15.86% 3.11% 50年 200千克	17.27% 2.97% 50年 305千克
梨樹	收入法採用現金流折現法	折現率 預期長期價格增長率 預期經濟年期 預期每畝最大收益	15.86% 3.11% 20年 1,980千克	17.27% 2.97% 30年 1,500千克— 2,400千克
冬棗樹	收入法採用現金流折現法	折現率 預期長期價格增長率 預期經濟年期 預期每畝最大收益	15.86% 3.11% 20年 960千克	17.27% 2.97% 30年 1,000千克— 1,500千克
蘋果樹	收入法採用現金流折現法	折現率 預期長期價格增長率 預期經濟年期 預期每畝最大收益	15.86% 3.11% 30年 2,250千克	17.27% 2.97% 30年 1,200千克— 2,400千克
其他果樹	收入法採用現金流折現法	折現率 預期長期價格增長率 預期經濟年期 預期每畝最大收益	15.86% 3.11% 20-30年 2,188千克	17.27% 2.97% 30-50年 200千克— 2,000千克

釐定生物資產公平值時亦基於下列假設：

- 本公司將繼續稱職地管理經營果樹，及於餘下之估計存活期內果樹免受不可救治之疾病感染；
- 生物資產所處之司法權區之政治、法律、金融、技術、市場及經濟狀況不會出現重大轉變；
- 市場回報、市場風險、利率及匯率與目前或預期之水平不會有重大差異；
- 生物資產之核心營運與目前或預期之水平不會有重大差異；
- 有關生物資產之財務報表及盤點資料經本公司高級管理人員審慎周詳考慮後編撰；及
- 不會出現嚴重影響生物資產營運之人為干擾或天然災害。

19 生物資產(續)

敏感度分析

以下載列估值技術所用折現率及主要假設及變量變動的敏感度分析。

二零一四年

	集團	
	變量變動 %	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元
折現率	10	(14,155)
	(10)	17,231
預期長期價格增長率	10	1,738
	(10)	(1,601)
預計經濟年期	10	4,689
	(10)	(6,327)
預期每畝最大收益	10	11,304
	(10)	(11,229)

二零一三年

	集團	
	變量變動 %	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元
折現率	10	(17,649)
	(10)	21,870
預期長期價格增長率	10	2,174
	(10)	(2,046)
預計經濟年期	10	2,558
	(10)	(4,093)
預期每畝最大收益	10	12,278
	(10)	(12,278)

財務報表附註

(以港元列示)

19 生物資產(續)

核實生物資產實際存在及數量之工作

除約佔二零一四年十二月三十一日綜合財務狀況表所列之生物資產3%(二零一三年：2%)之若干小型果園外，本集團已對不同地區之所有果園進行盤點，用以核實生物資產之實際存在及確定其狀況。

此外，中和邦盟對西安、河北及廣州地區進行實地考察並執行下列程序：

- 核實果樹實際存在；
- 核查果樹種植區的面積；
- 識別果樹品種；
- 觀察果樹生長情況；
- 評估果樹質量及健康狀況；
- 測量果樹種植密度；及
- 評估果樹的營運狀況。

20 可供出售金融資產

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
會籍債券，按公平值	71,392	71,664
非上市股本投資，按成本值	25	25
	71,417	71,689

以上投資包括被指定為可供出售金融資產的非上市股本投資及會籍債券。

本年內於其他全面收益中確認本集團的會籍債券的公平值虧損為272,000港元(二零一三年：公平值收益15,997,000港元)。

董事認為非上市股本投資的公平值不能可靠地計量，其原因乃缺乏性質及規模相若的公司的市場資料，且對各項應用於估算公平值的估計的機率亦無法作合理評估。因此，非上市股本投資按成本值扣除減值虧損(如有)列賬。

於二零一四年十二月三十一日，為授予本集團的銀行信貸，本集團之若干可供出售金融資產已作出抵押(附註34)。

21 預付款及按金

非流動預付款及按金並未逾期亦未作減值。於二零一四年十二月三十一日，為授予本集團的銀行信貸，本集團之若干預付款及按金已作抵押(附註34)。

22 商譽

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日：		
成本值	6,652	6,652
匯兌調整	67	—
累計減值	<u>(3,500)</u>	<u>(3,500)</u>
賬面淨值	<u>3,219</u>	<u>3,152</u>
於一月一日賬面淨值	3,219	3,152
匯兌調整	<u>(48)</u>	<u>67</u>
於十二月三十一日	<u>3,171</u>	<u>3,219</u>
於十二月三十一日：		
成本值	6,671	6,719
累計減值	<u>(3,500)</u>	<u>(3,500)</u>
賬面淨值	<u>3,171</u>	<u>3,219</u>

在採納本集團業務合併之現有會計政策前因收購附屬公司而產生並計入綜合儲備內商譽儲備的商譽於二零一四年十二月三十一日為3,067,000港元(二零一三年：3,067,000港元)。

於二零一四年十二月三十一日，為授予本集團的銀行信貸，本集團之若干商譽已抵押作本集團若干附屬公司全部資產之質押品之一部分(附註34)。

財務報表附註

(以港元列示)

22 商譽(續)

商譽減值測試

通過業務合併而產生的商譽已分配至以下的現金產生單位作減值測試：

- 物業投資及發展現金產生單位；及
- 玩具製造及貿易現金產生單位

物業投資及發展現金產生單位

物業投資及發展現金產生單位的可收回金額乃根據高級管理人員審批的五年財務預算的現金流量預算為計算基準的使用價值釐定。應用於現金流量預算的稅前折現率為12%(二零一三年：11%)。超過五年的現金流量則以增長率3%(二零一三年：3%)推斷，此乃根據物業投資及發展行業之長期平均增長率為基準作估算。

玩具製造及貿易現金產生單位

玩具製造及貿易現金產生單位的可收回金額乃根據高級管理人員審批的五年財務預算的現金流量預算為計算基準的使用價值釐定。應用於現金流量預算的稅前折現率為12%(二零一三年：10%)。超過五年的現金流量則以增長率4%(二零一三年：3%)推斷，此乃根據玩具製造及貿易行業之長期平均增長率為基準作估算。

分配至各現金產生單位的商譽之賬面淨值如下：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
現金產生單位：		
物業投資及發展	1,797	1,845
玩具製造及貿易	1,374	1,374
	3,171	3,219

財務報表附註

(以港元列示)

23 存貨

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
原料	130,515	153,024
在製品	86,535	94,200
製成品	193,471	198,637
	410,521	445,861
存貨撥備	(46,917)	(39,986)
	363,604	405,875

存貨撥備變動如下：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	39,986	59,768
匯兌調整	(297)	2,578
撥備／(撥備撥回)(附註6)	13,593	(8,573)
已用金額	(6,365)	(13,787)
於十二月三十一日	46,917	39,986

於二零一四年十二月三十一日，為授予本集團的銀行信貸，本集團之若干存貨已作抵押(附註34)。

24 應收貿易賬款

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收貿易賬款	480,536	337,483
減值撥備	(64,489)	(65,303)
	416,047	272,180

財務報表附註

(以港元列示)

24 應收貿易賬款(續)

本集團與其客戶之貿易條款主要按賒賬形式進行，賒賬期一般由一至三個月不等，視乎各種因素包括貿易慣例、收回賬款記錄及客戶所在地。每名客戶均有一最高信貸限額。本集團對未償還應收款項維持嚴格監控，並設有信貸部門監控信貸風險。高級管理層會定期審閱逾期結餘。關於本集團所面對由應收貿易賬款產生的信貸風險的進一步量化資料於財務報表附註49披露。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸保證。應收貿易賬款並不計息。

於報告期間結算日應收貿易賬款扣除撥備後按發票日之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
九十日內	378,918	260,052
九十一日至一百八十日	19,398	4,258
一百八十一日至三百六十五日	12,365	1,959
超過三百六十五日	5,366	5,911
	416,047	272,180

應收貿易賬款減值撥備變動如下：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	65,303	62,182
匯兌調整	(205)	1,841
減值虧損撥備(附註6)	1,011	1,858
撇銷不能收回金額	(1,620)	(578)
於十二月三十一日	64,489	65,303

在上述應收貿易賬款減值撥備中包括64,489,000港元(二零一三年：65,303,000港元)按個別計量減值撥備的應收貿易賬款，其扣除撥備前賬面值合共為64,489,000港元(二零一三年：65,303,000港元)。按個別計量減值的應收貿易賬款乃於財困中或與其出現貿易爭議。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸保證。

24 應收貿易賬款(續)**並無減值之應收貿易賬款**

未以個別或集體形式作減值的應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
既無逾期亦未減值	237,304	154,972
逾期少於一個月	104,648	55,463
逾期一至三個月	74,095	61,745
	178,743	117,208
	416,047	272,180

既無逾期亦未減值之應收款項乃與大量無近期違約記錄之客戶有關。

已逾期但未作減值的應收貿易賬款乃若干過往與本集團有良好交易記錄的獨立客戶。根據過往經驗，公司董事們認為因該等客戶的信貸質素並無重大的轉變且預期結餘依然可以全數收回，故無需對該等結餘作出減值撥備。

於二零一四年十二月三十一日，為授予本集團的銀行信貸，本集團之若干應收貿易賬款已作抵押(附註34)。

25 預付款、按金及其他應收款項

預付款、按金及其他應收款項並未逾期亦未作減值。其中包含的金融資產乃關於近期無拖欠款項紀錄的應收款。

於二零一四年十二月三十一日，為授予本集團的銀行信貸，本集團之若干預付款、按金及其他應收款項已作抵押(附註34)。

財務報表附註

(以港元列示)

26 按公平值經損益入賬之金融資產

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
股本投資(按市值)於以下地區上市：				
香港	44,509	64,036	34,533	28,386
中國大陸	2,187	1,235	—	—
	46,696	65,271	34,533	28,386

於二零一四年十二月三十一日，本集團就以上股本投資分類為持作買賣並於初始確認時被指定為按公平值經損益入賬之金融資產。

27 遠期外匯合約

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動資產				
遠期外匯合約	1,011	14,617	1,011	3,191
流動負債				
遠期外匯合約	3,588	—	—	—

本集團已訂立遠期外匯合約，惟其並不符合對沖會計法之規範。該非對沖性貨幣衍生工具之公平值變動產生之虧損6,694,000港元(二零一三年：公平值收益21,767,000港元)已扣除自／計入本年損益。遠期外匯合約之賬面值乃相當於其公平值。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之遠期外匯合約無為授予本集團的銀行信貸而作出抵押(附註34)。

28 應收附屬公司之非控股股東款項／應收聯屬方款項

應收附屬公司之非控股股東款項並無抵押、不付息及承索即期償還。

於二零一四年十二月三十一日，為授予本集團的銀行信貸，本集團之若干應收附屬公司之非控股股東已作抵押(附註34)。

聯屬方乃受控於本公司主要股東的公司。

應收聯屬方款項無抵押、承索即期償還，其中78,000,000港元(二零一三年：78,000,000港元)以港元最優惠利率計息。本年內最高未償還結餘為110,765,000港元(二零一三年：78,000,000港元)。

應收附屬公司非控股股東及聯屬方款項既未逾期亦無減值。

29 應收貸款

於二零一四年二月十七日，本公司之間接全資附屬公司Perennial Success Limited(「買方」)與南華置地有限公司(「南華置地」)之直接全資附屬公司Crystal Hub Limited(「賣方」)訂立買賣協議書(「協議書」)，據此，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售Elite Empire Investments Limited已發行股本之40%(「銷售股份」)，代價為600,000,000港元，惟須據本公司分別於二零一四年二月十八日之公告及二零一四年三月十九日之通函內所指按Elite Empire Investments Limited及其附屬公司(統稱「Elite Empire集團」)於完成日之未經審核資產淨值差額的40%作出調整。誠如本公司於二零一四年七月三日之公告內披露，賣方已在二零一四年六月三十日繳付現金約8,800,000港元予買方作為該調整。故此，上述調整後之代價約為591,200,000港元。

根據協議書，買方及賣方須透過訂立認購及認沽期權協議(「期權協議」)，以使買方向賣方授出認購期權，賣方有權要求買方於行使期(即按協議書交易完成(「完成」)之日期起計第十個月之第一日至完成日期起計之第二十四個月之最後一日止十五個月期間(包括首尾兩日)(「期權可行使期」))以一固定金額700,000,000港元(「行使價」)出售全部(而非部分)銷售股份，惟須受期權協議之條款及條件所規限及賣方須向買方授出認沽期權，買方有權要求賣方以行使價於期權可行使期向買方購回全部(而非部分)銷售股份，惟須受期權協議之條款及條件所規限。

財務報表附註

(以港元列示)

29 應收貸款(續)

根據協議書，買方須促使本公司及賣方須促使南華置地簽立承諾契據，以使本公司於完成後承諾按Elite Empire Investments Limited要求向Elite Empire集團任何成員公司之潛在貸款人授出年期不超過三年及金額合共不應超過500,000,000港元或以美元或人民幣計值之等同金額的借貸擔保，惟須受協議書及承諾契據之條款及條件所規限及南華置地須對本公司提供所有擔保金額60%之彌償及因以下各項而產生的成本及開支之全部金額之彌償：(a)對根據該擔保項下任何申索作出抗辯或達成和解；及(b)收回上述(a)之擔保金額及產生之成本。該擔保已於本集團獨立股東批准該項交易當日起計六個月後屆滿。

上述交易已於二零一四年四月十一日完成。據本公司於二零一四年三月十九日之通函所述，本集團確認按協議書就收購銷售股份、買方向賣方授出認購期權及賣方以相同固定金額行使價及相同期權可行使期向買方授出認沽期權(統稱「有關投資」)為債務工具(即應收貸款)，此乃根據(其中包括)以下事項：

- (a) 根據協議書，於(i)發生刊載於本公司二零一四年三月十九日之通函內所述之任何干預事件或(ii)認沽期權及認購期權失效後，買方僅有權委任Elite Empire集團成員公司董事會之董事。此外，買方已同意在不違反協議書及在Elite Empire集團並無從事該物業發展項目(定義於該通函內)以外之任何業務之情況下，於期權可行使期屆滿前在董事會及股東的層面不干預Elite Empire集團之業務、經營及財務政策決定；及
- (b) 具有固定行使價之認沽期權及認購期權使買方現時透過擁有銷售股份而分佔Elite Empire集團資產之剩餘權益(經扣除其所有負債後)為之有限，因此，賣方維持擁有絕大多數的風險及回報。結合具有相同期權可行使期及相同行使價之認沽期權及認購期權與買方有責任於有關遠期合約到期日向賣方交付銷售股份，而賣方有責任於有關遠期合約到期日前結算付行使價的遠期合約類似。

誠如本公司於二零一四年三月十九日之通函所載，有關投資被確認為債務工具，故認沽期權及認購期權毋須獨立確認。

因此，本集團於完成日以產生代價確認該債務工具為應收貸款。該應收貸款及後使用實際利率法按攤銷成本計量。於緊隨完成之後當日至緊接期權可行使期開始日期之前當日期間，源自實際利率攤銷的財務收入於上述期間於本集團綜合損益表內確認，而應收貸款賬面值錄得相應增加，其結餘於緊接期權可行使期開始前將為700,000,000港元。截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務收入確認於本集團綜合損益表內約為104,000,000港元。

30 現金及銀行結存

於報告期間結算日，本集團的人民幣現金及銀行結存折合88,708,000港元(二零一三年：109,700,000港元)。人民幣不可自由兌換成其他貨幣。然而，依據「中國外匯管理條例及結、售匯及付匯管理」規定，本集團可透過獲授權執行外匯業務之銀行把人民幣兌換為其他貨幣。

銀行之現金按銀行每日浮動存款利率而賺取利息。銀行戶口結餘均存於有信貸聲譽且近期並沒有拖欠記錄的銀行。

於二零一四年十二月三十一日，為授予本集團的銀行信貸，本集團之現金及銀行結存已作抵押(附註34)，其中約27,726,000港元(二零一三年：19,353,000港元)之使用是受限制的。

31 列為持有待售的非流動資產

本集團已決定一項出售若干投資物業(「可出售資產」)的計劃。按董事之意見，出售可出售資產預計於本財政年度之年結日後的十二個月內完成。

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日賬面值	449,069	497,424
匯兌調整	(360)	(99)
轉(至)/自投資物業(附註14)	(473,160)	120,170
公平值收益	32,451	65,974
出售一間附屬公司	—	(121,400)
出售	—	(113,000)
聯營公司分派	813,000	—
於十二月三十一日賬面值	821,000	449,069

於二零一四年十二月三十一日列為持有待售的非流動資產之投資物業由一獨立專業合資格評估師—中和邦盟評估有限公司—按公開市場及現時用途基準重估821,000,000港元(二零一三年：449,069,000港元)。該等投資物業以經營租賃方式出租或可供租予第三者。該等經營租賃安排概要包括在財務報表附註44(a)內。

於二零一四年十二月三十一日，為授予本集團的銀行信貸，本集團若干的列為持有待售的非流動資產已作抵押及按揭(附註34)。

有關本集團投資物業呈列為持有待售的非流動資產之詳細資料載於第160頁。

財務報表附註

(以港元列示)

31 列為持有待售的非流動資產(續)

公平值層級

下表列示本集團投資物業呈列為持有待售的非流動資產的公平值計量層級：

	於二零一四年十二月三十一日公平值計量按			
	活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	輸入重大 可觀察 之參數 (第二級) 千港元	輸入重大 不可觀察 之參數 (第三級) 千港元	總計 千港元
經常性公平值計量：				
商業物業	—	—	821,000	821,000

	於二零一三年十二月三十一日公平值計量按			
	活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	輸入重大 可觀察 之參數 (第二級) 千港元	輸入重大 不可觀察 之參數 (第三級) 千港元	總計 千港元
經常性公平值計量：				
商業物業	—	—	377,169	377,169
工業物業	—	—	71,900	71,900
	—	—	449,069	449,069

年內，第一級與第二級之間概無發生公平值計量的轉移，亦無轉入或轉出第三級(二零一三年：無)。

31 列為持有待售的非流動資產(續)

公平值層級(續)

於公平值層級中第三級之公平值計量對賬調節：

	商業物業 千港元	工業物業 千港元
於二零一四年一月一日賬面值	377,169	71,900
匯兌調整	(360)	—
聯營公司分派	813,000	—
轉出至投資物業(附註14)	(398,560)	(74,600)
公平值收益	29,751	2,700
於二零一四年十二月三十一日賬面值	821,000	—
	商業物業 千港元	工業物業 千港元
於二零一三年一月一日賬面值	433,024	64,400
匯兌調整	(99)	—
出售一間附屬公司	(121,400)	—
出售	(113,000)	—
從投資物業轉入(附註14)	120,170	—
公平值收益	58,474	7,500
於二零一三年十二月三十一日賬面值	377,169	71,900

財務報表附註

(以港元列示)

31 列為持有待售的非流動資產(續)

公平值層級(續)

以下為本集團之投資物業呈列為持有待售的非流動資產所採用的估值技術及主要參數輸入的概要：

物業	估值技術	不可觀察參數輸入	不可觀察參數輸入之加權平均值	
			二零一四年	二零一三年
位於香港 - 商業	投資法	租金率	每平方呎 45港元-54港元	每平方呎 14港元-38港元
		資本化率	2.8%-3.0%	3.0%-3.5%
	比較法	價格	不適用	每平方呎 5,000港元-14,000港元
- 工業	比較法	價格	不適用	每平方呎 3,800港元-4,800港元
位於台灣 - 商業	比較法	價格	不適用	每平方米 新台幣28,000元- 新台幣35,000元

按投資法，物業的評估考慮到物業已經／將會租給租戶之現行租金或者假設租金以及租約復歸的潛力。

二零一三年，若干工業及商業物業按比較法估值，以其市場基準進行評估，並假設其可按現狀交吉出售及參照有關市場的可比出售提證。該等物業與其比較之物業於樓齡，時間，位置，樓層和其他相關因素之差異會進行適當的調整。

倘列為持有待售的非流動資產租金或單位價格增長或資本化率下跌，則公平值將會增加。

31 列為持有待售的非流動資產(續)

本集團位於香港(二零一三年：香港及台灣)的列為持有待售的非流動資產根據下列租期持有：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
永久業權	—	5,829
長期租賃	—	211,570
中期租賃	821,000	231,670
	821,000	449,069

32 應付貿易賬款

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付貿易賬款	373,144	353,155

於報告期間結算日，應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
九十日內	269,151	267,461
九十一日至一百八十日	49,358	33,017
一百八十一日至三百六十五日	8,081	5,731
超過三百六十五日	46,554	46,946
	373,144	353,155

應付貿易賬款並不計息且一般按九十日內之付款期條款償還。

33 其他應付款項及應計費用

其他應付款項並不計息，其償還條款平均約三個月。

財務報表附註

(以港元列示)

34 附息銀行借貸

	有效利率 (%)	到期日	集團		公司	
			二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動						
銀行透支－無抵押	5	承索	15,207	8,191	—	—
銀行透支－有抵押	5	承索	17,870	14,232	—	—
銀行貸款－無抵押	2-7	二零一五年	66,006	60,654	—	—
銀行貸款－有抵押	1-8	二零一五年	1,591,631	546,294	853,671	155,985
信託收據貸款－有抵押	1-2	二零一五年	347,793	361,765	—	—
			2,038,507	991,136	853,671	155,985
非流動						
銀行貸款－無抵押	5-7	二零一六年 至二零一七年	5,499	45,696	—	—
銀行貸款－有抵押	2-7	二零一六年 至二零二四年	1,308,636	1,269,229	754,450	1,038,850
			1,314,135	1,314,925	754,450	1,038,850
			3,352,642	2,306,061	1,608,121	1,194,835
分析如下：						
銀行貸款及透支須於以下						
期間內償還：						
一年內或承索			2,038,507	991,136	853,671	155,985
第二年內			1,249,717	729,711	754,450	583,988
第三年至第五年 (包括首尾兩年)			55,809	578,133	—	454,862
五年以上			8,609	7,081	—	—
			3,352,642	2,306,061	1,608,121	1,194,835

34 附息銀行借貸(續)

附註：

集團

- (a) 於報告期間結算日，本集團的銀行貸款約3,265,930,000港元(二零一三年：2,191,520,000港元)有以下各項作為抵押：
- (i) 以本集團於報告期間結算日賬面值合共約4,787,674,000港元(二零一三年：3,402,349,000港元)之位於香港及中國大陸的投資物業(二零一三年：包括在建投資物業)抵押及按揭(附註14)；
 - (ii) 以本集團於報告期間結算日賬面值合共約821,000,000港元(二零一三年：430,240,000港元)呈列為持有待售的非流動資產之投資物業抵押及按揭(附註31)；
 - (iii) 以本集團於報告期間結算日賬面值合共約99,979,000港元(二零一三年：102,629,000港元)之租賃土地及樓宇(包括其相關的預付土地租賃款項)抵押及按揭；
 - (iv) 以本集團於報告期間結算日賬面值合共約311,207,000港元(二零一三年：334,002,000港元)之存貨抵押；
 - (v) 以本集團於報告期間結算日賬面值合共約27,726,000港元(二零一三年：19,353,000港元)之若干銀行存款抵押(附註30)；
 - (vi) 以本集團若干間接全資附屬公司之股份抵押及按揭；
 - (vii) 以本集團之若干附屬公司全部資產作固定及浮動押記，其於報告期間結算日呈列於綜合財務狀況表的賬面總值如下：
 - 本集團之投資物業(二零一三年：包括在建投資物業)約3,418,077,000港元(二零一三年：3,396,449,000港元)已包括於上述附註(a)(i)之款項內；
 - 本集團之物業、機器及設備及預付土地租賃款項約186,429,000港元(二零一三年：197,799,000港元)其中99,979,000港元(二零一三年：87,805,000港元)已包括於上述附註(a)(iii)；
 - 本集團之存貨約323,356,000港元(二零一三年：341,345,000港元)其中311,207,000港元(二零一三年：334,002,000港元)已包括於上述附註(a)(iv)；及
 - 本集團之在建工程(附註16)、商譽(附註22)、可供出售金融資產(附註20)、遠期外匯合約(附註27)、應收貿易賬款(附註24)、預付款、按金及其他應收款項(附註21及25)、可收回稅款、應收附屬公司之非控股股東(附註28)及現金及銀行結存(附註30)，分別約為116,880,000港元(二零一三年：112,500,000港元)、1,374,000港元(二零一三年：1,374,000港元)、4,672,000港元(二零一三年：4,944,000港元)、無(二零一三年：11,426,000港元)、347,990,000港元(二零一三年：212,595,000港元)、49,455,000港元(二零一三年：60,417,000港元)、27,766,000港元(二零一三年：20,459,000港元)、40,470,000港元(二零一三年：41,391,000港元)及209,233,000港元(二零一三年：272,818,000港元)；及
- (b) 於報告期間結算日，除人民幣貸款總額折合為229,215,000港元(二零一三年：249,086,000港元)及美元貸款總額折合為23,250,000港元(二零一三年：23,267,000港元)之有抵押銀行貸款及折合為1,376,000港元(二零一三年：45,537,000港元)的無抵押銀行貸款為人民幣貸款外，其餘所有貸款均為港元貸款。

財務報表附註

(以港元列示)

34 附息銀行借貸(續)

附註：(續)

公司

於報告期間結算日，本公司約有1,608,121,000港元(二零一三年：1,194,835,000港元)之銀行貸款以下列各項作為抵押：

- (i) 以本公司及一間間接全資附屬公司於報告期間結算日賬面值合共約27,726,000港元(二零一三年：19,353,000港元)之若干銀行存款抵押；
- (ii) 以本公司若干附屬公司全部資產呈列於綜合財務狀況表於報告期間結算日賬面值總額如上述附註(a)(vii)作固定及浮動押記；及
- (iii) 以本公司若干間接全資擁有附屬公司的股份抵押及按揭。

35 應付附屬公司非控股股東款項

應付附屬公司非控股股東款項並無抵押、不付息及承索即期償還。

36 附屬公司非控股股東墊款

附屬公司非控股股東墊款並無抵押、不付息及無須於報告期間結算日起十二個月內償還。

37 其他非流動負債

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
職工提留備用金	76,915	79,149	—	—
其他	1,259	10,593	406	956
	78,174	89,742	406	956

職工提留備用金變動如下：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	79,149	79,725
匯兌調整	(1,760)	3,008
年內動用	(474)	(3,584)
於十二月三十一日	76,915	79,149

37 其他非流動負債(續)

職工提留備用金乃於以往年度收購若干中國附屬公司而產生，並按中國大陸有關法規確認。

二零一四年七月二十五日，本公司間接全資附屬公司與南京機電產業(集團)有限公司訂立股權轉讓協議，收購三家附屬公司南京微分電機有限公司、南京電力電容器有限公司及南京液壓件二廠有限公司的全部少數權益。根據該協議，為履行各附屬公司的職工安置備用金責任，投資物業92,160,000港元已作抵押。根據當地政府政策，由國有企業轉型的公司須抵押資產，擔保履行彼等的職工安置備用金責任。

38 已確認遞延稅項資產及負債

年內遞延稅項負債和資產變動如下：

集團

	折舊免稅額 超出相關折舊 千港元	重估物業 千港元	預扣稅 千港元	可抵扣將來 應課稅溢利 之虧損 千港元	合計 千港元
於二零一三年一月一日	9,483	762,834	466	(5,798)	766,985
於損益表(計入)/扣除遞延稅項(附註10)	(44)	15,814	(466)	26	15,330
匯兌調整	—	28,539	—	—	28,539
於二零一三年十二月三十一日	9,439	807,187	—	(5,772)	810,854
於二零一四年一月一日	9,439	807,187	—	(5,772)	810,854
於損益表扣除遞延稅項(附註10)	55	10,268	—	105	10,428
匯兌調整	—	(17,720)	—	—	(17,720)
於二零一四年十二月三十一日	9,494	799,735	—	(5,667)	803,562

財務報表附註

(以港元列示)

38 已確認遞延稅項資產及負債(續)

下列項目並未確認為遞延稅項資產：

(i) 於香港產生的稅務虧損

本集團及本公司分別有325,629,000港元(二零一三年：323,549,000港元)及22,540,000港元(二零一三年：22,540,000港元)於香港產生之稅務虧損。該等稅務虧損可無限期於產生該稅務虧損之相關公司用作抵扣將來應課稅溢利。

(ii) 於中國大陸產生的稅務虧損

本集團有421,697,000港元(二零一三年：346,462,000港元)於過往五年於中國大陸產生之稅務虧損，該等可抵扣將來應課稅溢利的稅務虧損將於未來一至五年內到期。

因並不認為可能得到可抵扣上述稅務虧損的應課稅溢利，故上述之稅務虧損並未被確認為遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，就於中國大陸成立之外資企業向外國投資者宣派的股息徵收10%預扣稅。有關規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後所產生之盈利。倘中國大陸與外國投資者所屬司法權區之間訂有稅務協議，則可按較低預扣稅率繳稅。就本集團而言，適用稅率為5%或10%。因此本集團須承擔就該等於中國大陸成立之附屬公司由二零零八年一月一日起所產生之盈利來分派股息的預扣稅。

於二零一四年十二月三十一日，就若干於中國大陸成立的集團附屬公司涉及上述預扣稅之未匯付盈利並未確認任何遞延稅項負債。董事認為，在可見未來，該等附屬公司不大可能分派該等盈利。於二零一四年十二月三十一日，與未有確認遞延稅項負債之主要中國大陸附屬公司投資相關之暫時差額總金額約為47,012,000港元(二零一三年：39,025,000港元)。

本公司派付股息予其股東並無所得稅影響。

39 股本

(a) 股份

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
法定：		
5,000,000,000股普通股－每股面值0.02港元	100,000	100,000
2,000,000,000股可贖回可換股優先股－每股面值0.02港元	40,000	40,000
法定股本總額	140,000	140,000
已發行及繳足：		
2,988,636,863股(二零一三年：2,988,636,863股) 普通股－每股面值0.02港元	59,773	59,773
1,794,118,996股(二零一三年：1,352,942,526股) 可贖回可換股優先股－每股面值0.02港元	35,882	27,059
已發行及繳足股本總額	95,655	86,832

可贖回可換股優先股可由本公司於其發行後隨時全權酌情贖回。可贖回可換股優先股持有人按比例分額享有董事會酌情決定向本公司普通股股東宣派之股息或分派。應付可贖回可換股優先股持有人之股息或分派不予累計。可贖回可換股優先股不會賦予其持有人接收本公司股東大會通告或出席大會及於會上投票之權利，除非將予提呈決議案乃修訂或撤銷可贖回可換股優先股持有人之權利或特權或將本公司清盤則作別論。可贖回可換股優先股於本公司清算、清盤或解散下進行資產分派時優先於普通股惟只限於相等於相關可贖回可換股優先股之總發行金額。餘下的資產應屬於及須按同等地位之基準分派予本公司普通股持有人。

可贖回可換股優先股可按一比一基準轉換為繳足普通股。可贖回可換股優先股股東有權於可贖回可換股優先股發行日期後隨時轉換。轉換期並不受限，惟須符合以下條件：(i)可換股優先股持有人及關連公司南華置地不可撤回及無條件保證，除非本公司事先同意，否則不得(及不得促使為可換股優先股持有人之其代名人或其代名人以外之可換股優先股當時持有人(如有))個別或共同透過任何方式直接或間接持有本公司已發行普通股總數超過5%，及(ii)轉換後，本公司須符合上市規則之公眾持股量規定，公眾人士須持有不少於本公司已發行普通股總數的25%或上市規則不時規定的最小百分比。

財務報表附註

(以港元列示)

39 股本(續)

(a) 股份(續)

已發行股本之變動如下：

	已發行 普通股 千港元	已發行 可贖回 可換股 優先股 千港元	股份溢價 千港元	合計 千港元
於二零一三年一月一日	59,773	—	6,724	66,497
於年內發行1,770,710,526股可贖回 可換股優先股	—	35,414	973,891	1,009,305
於年內贖回417,768,000股可贖回可 換股優先股	—	(8,355)	(229,773)	(238,128)
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	59,773	27,059	750,842	837,674
於年內發行441,176,470股可贖回 可換股優先股	—	8,823	291,177	300,000
於二零一四年十二月三十一日	59,773	35,882	1,042,019	1,137,674

(b) 購股權

本公司購股權計劃及根據該計劃發行之購股權詳情列載於財務報表附註40。

(c) 股份獎勵

於二零一一年，董事會批准成立本公司之僱員股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。根據股份獎勵計劃之規則，本公司已成立了一個信託(「信託」)以管理股份獎勵計劃及於股份獎授及歸屬前持有為股份獎勵計劃而購入之股份。本公司不時向信託付款作從市場購買為股份獎勵計劃而持有的股份之用。

股份獎勵計劃條款訂明可授予本集團僱員本公司股份及／或南華置地有限公司(一間關連公司)的股份作為彼等薪酬的一部分。根據股份獎勵計劃之規則，董事會須於授予時決定相關獎授股份的歸屬日期。

39 股本(續)

(c) 股份獎勵(續)

應付已獎授股份的股息可用作進一步購入股份(股息股份)及支付相關購買費用與信託的費用。股息股份的歸屬日與相關獎授股份歸屬日相同。

獲獎授僱員若於股份權益歸屬前離職，尚未歸屬的股份將被沒收。被沒收的股份由股份獎勵計劃的受託人持有，受託人在考慮董事會的建議後可將該等股份獎授予獲獎授僱員。

已獎授股份數目變動及其有關平均公平值如下：

	二零一四年		二零一三年	
	每股平均 公平值 港元	已獎授 股份數目	每股平均 公平值 港元	已獎授 股份數目
於一月一日		6,576,000		5,976,000
已獎授		—	0.85	3,160,000
已沒收	0.52	(696,000)	0.86	(1,648,000)
已歸屬	0.48	(1,792,000)	0.57	(912,000)
於十二月三十一日		4,088,000		6,576,000

為股份獎勵計劃所持有本公司股份數目變動如下：

	二零一四年		二零一三年	
	價值 千港元	所持有股份	價值 千港元	所持有股份
於一月一日	25,115	40,944,000	22,650	37,944,000
年內購入	429	608,000	2,986	3,912,000
年內歸屬	(1,101)	(1,792,000)	(521)	(912,000)
於十二月三十一日	24,443	39,760,000	25,115	40,944,000

本年內，股份獎勵計劃於若干獎授股份歸屬時撥轉1,792,000股本公司股份至獲獎授僱員(二零一三年：912,000股)。歸屬股份之總費用為1,101,000港元(二零一三年：521,000港元)。

於二零一四年十二月三十一日，已獎授股份尚餘之歸屬年期介乎1年至2.5年。

財務報表附註

(以港元列示)

40 購股權計劃

本公司於二零零二年五月三十一日起採納的購股權計劃(「二零零二年購股權計劃」)已於二零一二年六月五日終止。此後，二零零二年購股權計劃下之購股權停止授出，但此計劃下現有尚未過期之購股權仍有效，並可依照二零零二年購股權計劃之條款行使。

於二零一二年六月五日召開的本公司股東週年大會上，股東通過了新的購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)，並於二零一二年六月十一日起生效。根據二零一二年購股權計劃，本公司董事可以按照其中規定的條款和條件授出購股權予合資格人士認購本公司股份。除非被註銷或修改，否則二零一二年購股權計劃將於生效日期起計十年內有效。

本集團之董事和僱員均有權參與本公司所設立之購股權計劃。該等計劃的詳情如下：

(i) 二零零二年購股權計劃

(a) 二零零二年購股權計劃之目的

為了賦予本集團靈活途徑以鼓勵及獎賞參與者為本集團作出貢獻，並促使本集團招攬及挽留具有適當學歷及所需工作經驗之僱員加入本集團及本集團成員持有權益之任何機構(「投資機構」)工作，本公司之股東於二零零二年五月三十一日股東週年大會上，批准採納二零零二年購股權計劃。

(b) 二零零二年購股權計劃之參與人士

根據二零零二年購股權計劃，董事會可全權酌情決定授予屬於以下任何組別之參與人士購股權認購本公司股份：

- (i) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之任何執行董事、僱員或候任僱員(不論全職或兼職)；
- (ii) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之任何非執行董事(包括任何獨立非執行董事)；
- (iii) 不時被調派往本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東工作人士；
- (iv) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之股東或本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東發行之任何證券的持有人；
- (v) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之業務夥伴、代理、顧問、承包商或代表；

40 購股權計劃(續)

(i) 二零零二年購股權計劃(續)

(b) 二零零二年購股權計劃之參與人士(續)

- (vi) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之任何貨品或服務供應商；
- (vii) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之任何客戶；
- (viii) 向本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東提供研究、開發或其他技術支援或任何諮詢、顧問、專業或其他服務之任何人士或機構；
- (ix) 由董事不時決定向任何對本集團任何成員公司之發展及成長作出貢獻的任何其他團體或階層之參與人士(包括參與人全權信託之任何全權受益人)；及
- (x) 個別或多位上述各類參與人士之全資擁有公司。

(c) 按二零零二年購股權計劃可予發行股份之總數

按二零零二年購股權計劃最多可供發行之股份數目為批准購股權計劃當日已發行股本之10%。

然而，由於二零零二年購股權計劃已告終止，將不會因按二零零二年購股權計劃再授出購股權而發行股份。

(d) 每名參與人士可獲授權益上限

本公司授予各參與人士之購股權及其將授予之購股權(包括已行使、已註銷及未經行使)獲行使而發行及可發行之股份總數，於任何十二個月期間內，合共不得超過於本公司當時已發行股本1%，除非該提議授予獲得本公司股東於股東大會批准，惟提議授予購股權之參與人士及其聯繫人(具上市規則賦予該詞之涵義)不得投票。

(e) 可按購股權認購股份之期限

本公司董事會可全權酌情決定購股權可行使的期限，惟該期限需由授出購股權日期起計不超過十年。董事會亦可於購股權可行使期內，實施行使限制。

財務報表附註

(以港元列示)

40 購股權計劃(續)

(i) 二零零二年購股權計劃(續)

(f) 購股權行使前必須持有的最短期限(如有)

根據二零零二年購股權計劃，並無關於購股權必須最少持有某段時間方可行使之特定規定，但二零零二年購股權計劃之條款規定，本公司董事會可於授出任何特定購股權時酌情施加上述限制。

(g) 接納購股權時須付金額及付款期限

購股權須於購股權授出日五個工作天內接納，每批購股權須繳付1港元作代價。

(h) 購股權行使價的釐定基準

行使價須由本公司董事會釐定，惟不得低於下列各項之最高者(i)於授出購股權當日於聯交所每日報價表所列本公司股份收市價；(ii)於授出購股權當日前五個交易日於聯交所每日報價表所列本公司之平均收市價；及(iii)本公司之股份面值。

(i) 二零零二年購股權計劃尚餘之年期

本公司之二零零二年購股權計劃由二零零二年六月十八日開始有效十年，並已於二零一二年六月五日終止。

於年內按本公司二零零二年購股權計劃授出而尚未行使之購股權如下：

	二零一四年 加權 平均行使價 購股權數目 港元 千份 每股		二零一三年 加權 平均行使價 購股權數目 港元 千份 每股	
於一月一日	1.5	91,500	1.5	92,700
於年內失效	1.5	(300)	1.5	(1,200)
於十二月三十一日	1.5	91,200	1.5	91,500

40 購股權計劃(續)

(i) 二零零二年購股權計劃(續)

(i) 二零零二年購股權計劃尚餘之年期(續)

按本公司二零零二年購股權計劃授出而尚未行使的購股權詳情及於本年度內之變動如下：

參與人士之姓名或類別	購股權數目						於二零一四年十二月三十一日尚未行使	購股權授出日期 (日/月/年) (附註2)	購股權行使期 (日/月/年)	每股認購價 港元 (附註3)
	於二零一四年一月一日尚未行使	於年內授出	於年內行使	於年內失效	於年內註銷	重新分類 (附註1)				
董事										
張賽娥	8,666,666	-	-	-	-	-	8,666,666	18/09/2007	18/09/2008 – 17/09/2017	1.500
	8,666,667	-	-	-	-	-	8,666,667	18/09/2007	18/09/2009 – 17/09/2017	1.500
	8,666,667	-	-	-	-	-	8,666,667	18/09/2007	18/09/2010 – 17/09/2017	1.500
吳旭峰	8,666,666	-	-	-	-	-	8,666,666	18/09/2007	18/09/2008 – 17/09/2017	1.500
	8,666,667	-	-	-	-	-	8,666,667	18/09/2007	18/09/2009 – 17/09/2017	1.500
	8,666,667	-	-	-	-	-	8,666,667	18/09/2007	18/09/2010 – 17/09/2017	1.500
小計	52,000,000	-	-	-	-	-	52,000,000			
僱員										
總計	1,333,333	-	-	-	-	-	1,333,333	18/09/2007	18/09/2008 – 17/09/2017	1.500
	1,333,333	-	-	-	-	-	1,333,333	18/09/2007	18/09/2009 – 17/09/2017	1.500
	1,333,334	-	-	-	-	-	1,333,334	18/09/2007	18/09/2010 – 17/09/2017	1.500
	1,766,666	-	-	(100,000)	-	(100,000)	1,566,666	25/09/2007	25/09/2008 – 24/09/2017	1.500
	1,766,666	-	-	(100,000)	-	(100,000)	1,566,666	25/09/2007	25/09/2009 – 24/09/2017	1.500
	1,766,668	-	-	(100,000)	-	(100,000)	1,566,668	25/09/2007	25/09/2010 – 24/09/2017	1.500
小計	9,300,000	-	-	(300,000)	-	(300,000)	8,700,000			
其他										
總計	9,866,665	-	-	-	-	-	9,866,665	18/09/2007	18/09/2008 – 17/09/2017	1.500
	9,866,666	-	-	-	-	-	9,866,666	18/09/2007	18/09/2009 – 17/09/2017	1.500
	9,866,669	-	-	-	-	-	9,866,669	18/09/2007	18/09/2010 – 17/09/2017	1.500
	200,000	-	-	-	-	100,000	300,000	25/09/2007	25/09/2008 – 24/09/2017	1.500
	200,000	-	-	-	-	100,000	300,000	25/09/2007	25/09/2009 – 24/09/2017	1.500
	200,000	-	-	-	-	100,000	300,000	25/09/2007	25/09/2010 – 24/09/2017	1.500
小計	30,200,000	-	-	-	-	300,000	30,500,000			
總計	91,500,000	-	-	(300,000)	-	-	91,200,000			

財務報表附註

(以港元列示)

40 購股權計劃(續)

(i) 二零零二年購股權計劃(續)

(i) 二零零二年購股權計劃尚餘之年期(續)

附註：

- (1) 由於內部架構重整關係，有一名按二零零二年購股權計劃持有購股權之僱員被重新分類。因此，300,000份購股權由「僱員」組別被重新分類至「其他」組別。
- (2) 所有授出之購股權均受制於既定之歸屬期及按下列方式行使：

由購股權授出日期起	可行使百分比
十二個月內	無
第十三至第二十四個月	不多於33 ¹ / ₃
第二十五至第三十六個月	不多於66 ² / ₃
第三十七至第一百二十個月	100

- (3) 購股權之認購價於供股或發紅股或本公司其他股本結構改變時可予以調整。

除有300,000購股權於截至二零一四年十二月三十一日止年度內失效，並無購股權被授出、行使或註銷。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確認購股權費用。

於報告期間結算日，本公司於二零零二年購股權計劃下之尚未行使購股權為91,200,000份。根據現時本公司之資本結構，如全數行使尚未行使之購股權，本公司將額外發行91,200,000股普通股股份以收取額外現金136,800,000港元。

(ii) 二零一二年購股權計劃

(a) 二零一二年購股權計劃之目的

為了賦予本集團靈活途徑以鼓勵及獎賞參與者為本集團作出貢獻，並促使本集團招攬及挽留具有適當學歷及所需工作經驗之僱員加入本集團及投資機構工作，本公司之股東於二零一二年六月五日股東週年大會上批准採納二零一二年購股權計劃。

40 購股權計劃(續)

(ii) 二零一二年購股權計劃(續)

(b) 二零一二年購股權計劃之參與人士

根據二零一二年購股權計劃，董事會可全權酌情決定授予以下任何組別之參與人士購股權認購股份：

- (i) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之任何執行董事、僱員或候任僱員(不論全職或兼職)；
- (ii) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之任何非執行董事(包括任何獨立非執行董事)；
- (iii) 不時被調派往本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東工作人士；
- (iv) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之股東或本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東發行之任何證券持有人；
- (v) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之業務夥伴、代理、顧問、承包商或代表；
- (vi) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之任何貨品或服務供應商；
- (vii) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之任何客戶；
- (viii) 向本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東提供研究、開發或其他技術支援或任何諮詢、顧問、專業或其他服務之任何人士或機構；
- (ix) 由董事不時決定向任何對本集團任何成員公司之發展及成長作出貢獻的任何其他團體或階層之參與人士(包括參與人全權信託之任何全權受益人)；及
- (x) 個別或多位上述各類參與人士之全資擁有公司。

(c) 按二零一二年購股權計劃可予發行股份之總數

按二零一二年購股權計劃最多可供發行之股份數目為批准購股權計劃當日已發行股份之10%，即合共298,863,686股股份。

於二零一四年十二月三十一日，根據二零一二年購股權計劃下一步授出購股權可供發行之股份總數為298,863,686股，佔本公司於年報日期已發行股本約10%。

財務報表附註

(以港元列示)

40 購股權計劃(續)

(ii) 二零一二年購股權計劃(續)

(d) 每名參予人士可獲授權益上限

本公司授予各參與人士之購股權及其將授予之購股權(包括已行使、已註銷及未經行使)獲行使而發行及可發行之股份總數，於任何十二個月期間內，合共不得超過於本公司當時已發行股份1%，除非該提議授予獲得本公司股東於股東大會批准，惟提議被授予購股權之參與人士及其聯繫人(具上市規則賦予該詞之涵義)不得投票。

(e) 可按購股權認購股份之期限

董事會可全權酌情決定購股權可行使的期限，惟該期限需由授出購股權日期起計不超過十年。本公司董事會亦可於購股權可行使期內，實施行使限制。

(f) 購股權行使前必須持有的最短期限(如有)

根據二零一二年購股權計劃，並無關於購股權必須最少持有某段時間方可行使之特定規定，但二零一二年購股權計劃之條款規定，董事會可於授出任何特定購股權時酌情施加上述限制。

(g) 接納購股權時須付金額及付款期限

購股權須於購股權授出日二十八天內接納，接納時須就每批購股權繳付1港元作代價。

(h) 購股權行使價的釐定基準

行使價須由董事會釐定，惟不得低於下列各項之最高者(i)於授出購股權當日於聯交所每日報價表所列本公司股份收市價；(ii)於授出購股權當日前五個交易日於聯交所每日報價表所列本公司股份之平均收市價；及(iii)本公司之股份面值。

(i) 二零一二年購股權計劃餘下之年期

本公司之二零一二年購股權計劃由二零一二年六月十一日生效日期開始起計有效十年，惟須受制於二零一二年購股權計劃有關提早終止購股權計劃之條款。

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，二零一二年購股權計劃自採納起並無任何購股權授出、行使或註銷。

41 儲備

(a) 集團

本集團本年與去年的儲備金額及其變動情況於本財務報表第39至40頁之綜合股本權益變動表列載。

(b) 儲備性質及用途

(i) 股份溢價及股本贖回儲備

股份溢價及股本贖回儲備即本公司股份面值與發行本公司股份所得款項之差額。

根據開曼群島公司法，本公司股份溢價的資金可用作分派予本公司股東，惟緊隨建議分派股息之日後，本公司仍可在正常營運期間於債務到期時償還其債務。

(ii) 資本公積

購入的綜合資產淨值與公司為此所發行股份面值的超出差額計入為資本公積。

(iii) 合併儲備

合併儲備即根據共同控制交易所購入資產淨值的代價超出賬面值之差額。

(iv) 土地及樓宇重估儲備

土地及樓宇重估儲備經已設立，並根據附註2.4(g)所載持作自用土地及樓宇的會計政策處理。

財務報表附註

(以港元列示)

41 儲備(續)

(b) 儲備性質及用途(續)

(v) 可供出售金融資產重估儲備

可供出售金融資產儲備包括報告期間結算日所持可供出售金融資產的公平值累計淨變動並根據會計政策中附註2.4(m)處理。

(vi) 中國大陸法定儲備

根據中國相關法律及法規，本集團在中國註冊的若干附屬公司須按若干條件提撥部分稅後溢利至中國法定儲備及其使用是受限制。若上述相關附屬公司承上期結轉為累計虧損，其稅後溢利需超出累計虧損結轉才可提撥。對此提撥，相關之稅後溢利及累計虧損結轉是按普遍適用於中國企業的會計原則呈報之金額。於截至二零一四年十二月三十一日止年度內沒有轉撥至中國法定儲備(二零一三年：無)。

(vii) 商譽儲備

因綜合入賬產生的商譽經已設立，並根據香港財務報告準則第3號(二零零四年八月版本)的過渡安排處理。先前直接計入儲備的商譽(即二零零一年一月一日前產生的商譽)不會於所購入業務出售或減值時或在任何其他情況下於損益確認。

(viii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算香港境外業務財務報表產生的所有匯兌差額。該儲備根據會計政策中附註2.4(bb)處理。

(ix) 以股份支付之僱員酬金儲備

以股份支付之僱員酬金儲備包括根據附註2.4(y)所載會計政策所確認本集團於授出日期未歸屬股份獎勵及未行使購股權的公平值。

(c) 股息

本公司於本年內並無宣派或支付任何股息(二零一三年：無)。本公司董事會不建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一三年：無)。

41 儲備(續)

(d) 公司

附註	股份溢價 千港元	股本贖回儲備 千港元	為股份獎勵 計劃而持有		累計溢利 千港元	合計 千港元
			之股份 千港元	以股份支付之 僱員酬金儲備# 千港元		
於二零一三年一月一日	6,724	223	(22,650)	51,999	28,088	64,384
本年度虧損及全面收益總額	—	—	—	—	(6,346)	(6,346)
發行可贖回可換股優先股	973,891	—	—	—	—	973,891
贖回可贖回可換股優先股	(229,773)	—	—	—	—	(229,773)
為股份獎勵計劃而購入之股份	—	—	(2,986)	—	—	(2,986)
股份獎勵計劃獎授股份歸屬	—	—	521	(521)	—	—
於購股權失效時轉撥以股份支付之僱員酬金儲備	—	—	—	(651)	651	—
確認以股份支付的股份結算酬金：股份獎勵	—	—	—	1,265	—	1,265
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	750,842	223	(25,115)	52,092	22,393	800,435
本年度溢利及全面收益總額	—	—	—	—	59,657	59,657
發行可贖回可換股優先股	291,177	—	—	—	—	291,177
為股份獎勵計劃而購入之股份	—	—	(429)	—	—	(429)
股份獎勵計劃獎授股份歸屬	—	—	1,101	(852)	(249)	—
於購股權失效時轉撥以股份支付之僱員酬金儲備	—	—	—	(163)	163	—
確認以股份支付的股份結算酬金：股份獎勵	—	—	—	1,235	—	1,235
於股份獎勵失效時確認以股份支付的股份結算酬金	—	—	—	(601)	—	(601)
於二零一四年十二月三十一日	1,042,019	223	(24,443)	51,711	81,964	1,151,474

以股份支付之僱員酬金儲備含購股權儲備及股份獎勵儲備。

本公司可供分派予股東之儲備包括股份溢價、股本贖回儲備、以股份支付之僱員酬金儲備及累計溢利。根據開曼群島公司法(修訂)第22章，本公司股份溢價可用作分派或派股息予股東，唯須根據組織章程大綱及章程細則並須於緊接派息後本公司仍可在正常營運期間於債務到期時償還其債務。據此，於二零一四年十二月三十一日本公司可供分派予股東之儲備約1,175,917,000港元(二零一三年：825,550,000港元)。

財務報表附註

(以港元列示)

42 或然負債

於報告期間結算日，或然負債並無於財務報表撥備的如下：

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
向銀行提供擔保而取得銀行信貸予：				
健惠(附註18)	—	540,000	—	540,000
附屬公司	—	—	1,686,888	1,353,911
就一間前聯營公司取得之銀行信貸而向其 作出之承諾	13,526	13,526	13,526	13,526
	13,526	553,526	1,700,414	1,907,437

於二零一四年十二月三十一日，本公司為授予其附屬公司的銀行備用信貸向銀行提供的擔保其額度已動用1,158,194,000港元(二零一三年：832,018,000港元)。二零一三年，本公司為授予健惠的銀行備用信貸提供擔保，其歸屬於本集團部分的額度已動用約540,000,000港元。

43 資產抵押

以本集團資產作抵押的本集團之銀行貸款及透支詳情列載於財務報表附註34。

44 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團以經營租賃形式出租其投資物業(附註14及31)，議訂租賃期概括為一至十年。租賃條約一般要求租客支付保證金及租金，且可能訂明租金可因應市場情況定期調整。

於二零一四年十二月三十一日，本集團與其租戶不可取消之經營租賃於未來最低應收租金總額繳付期如下：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	136,627	80,205
第二年至第五年(包括首尾兩年)	178,226	42,442
五年以上	46,459	—
	361,312	122,647

44 經營租賃安排(續)**(b) 作為承租人**

本集團以經營租賃方式承租廠房及辦公室物業。該等廠房物業之議訂租賃期一般由一個月至十年，辦公室物業的則為一至兩年。

於二零一四年十二月三十一日，本集團不可取消之經營租賃於未來最低應付租金繳付期如下：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	38,272	34,693
第二年至第五年(包括首尾兩年)	58,130	73,207
五年以上	74,999	45,525
	171,401	153,425

於二零一四年十二月三十一日，本公司沒有任何經營租賃承擔(二零一三年：無)。

45 資本承擔

於報告期間結算日，本集團的資本承擔如下：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已訂約但尚未入賬：		
土地及樓宇	63,949	56,304
機器及設備	1,819	659
土地使用權	11,690	11,901
在建投資物業	—	29,775
	77,458	98,639
已審批但尚未訂約：		
物業、機器及設備	51,881	49,889

於二零一四年十二月三十一日，本公司沒有任何資本承擔(二零一三年：無)。

財務報表附註

(以港元列示)

46 關連人士披露

(a) 除在本財務報表其他部分所披露者外，於年內，本集團與關連人士之間的交易如下：

	附註	集團	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
與一間聯營公司的交易：			
利息支出(附註7)	(i)	(983)	(2,269)
與關連公司的交易#：			
利息收入(附註5)**	(ii)	107,901	3,900
租金收入**		5,931	5,840
飛機票及旅遊相關服務支出*		(3,579)	(4,282)
所購入物業、機器及設備*		(120)	—

該等關連公司由一名主要股東控制，彼亦是本公司的董事。

* 該等關連人士交易亦構成上市條例第14A章中的豁免之關連交易或豁免之持續關連交易。

** 此關連人士交易亦構成在上市條例第14A章中的關連交易或持續關連交易。

附註：

(i) 利息支出以應付健惠款項結餘按港元銀行同業拆息加年利率1.15%(二零一三年：港元銀行同業拆息加年利率1.15%)計息。

(ii) 利息收入3,889,000港元(二零一三年：3,900,000港元)以尚未結清之關連公司貸款結餘按港元最優惠利率計息。應收貸款(附註29)的利息收入104,012,000港元(二零一三年：無)以尚未結清之應收關連公司款項結餘按實際利率計息。

(b) 與關連人士之未結清結餘：

於報告期間結算日與關連人士結餘詳情已包括在財務報表附註18、28、29、35及36內。

(c) 本集團的主要管理人員之酬金：

執行董事乃本集團的主要管理人員，其酬金之詳情已於財務報表附註8內披露。

47 按類別劃分金融工具

各個類別的金融工具於報告期間結算日的賬面值如下：

集團

金融資產

	二零一四年			
	按公平值 經損益入賬 之金融資產 — 持有待售 千港元	貸款及 應收款 千港元	可供出售 金融資產 千港元	合計 千港元
可供出售金融資產(附註20)	—	—	71,417	71,417
應收貿易賬款(附註24)	—	416,047	—	416,047
包括於預付款、按金及其他應收款項內的 金融資產	—	109,054	—	109,054
應收附屬公司之非控股股東款項(附註28)	—	41,236	—	41,236
應收聯屬方款項(附註28)	—	110,765	—	110,765
應收貸款(附註29)	—	695,228	—	695,228
按公平值經損益入賬之金融資產(附註26)	46,696	—	—	46,696
遠期外匯合約(附註27)	1,011	—	—	1,011
現金及銀行結存(附註30)	—	319,898	—	319,898
	47,707	1,692,228	71,417	1,811,352

財務報表附註

(以港元列示)

47 按類別劃分金融工具(續)

集團(續)

金融資產(續)

	二零一三年			合計 千港元
	按公平值 經損益入賬 之金融資產 — 持有待售 千港元	貸款及 應收款 千港元	可供出售 金融資產 千港元	
可供出售金融資產(附註20)	—	—	71,689	71,689
應收貿易賬款(附註24)	—	272,180	—	272,180
包括於預付款、按金及其他應收款項內的 金融資產(重列)	—	96,254	—	96,254
應收附屬公司之非控股股東款項(附註28)	—	41,999	—	41,999
應收一聯屬方款項(附註28)	—	78,000	—	78,000
按公平值經損益入賬之金融資產(附註26)	65,271	—	—	65,271
遠期外匯合約(附註27)	14,617	—	—	14,617
現金及銀行結存(附註30)	—	391,744	—	391,744
	79,888	880,177	71,689	1,031,754

集團

金融負債

	二零一四年		合計 千港元
	按公平值 經損益入賬 之金融負債— 於初始確認時 被如此指定 千港元	按攤銷成本 記賬金融負債 千港元	
應付貿易賬款(附註32)	—	373,144	373,144
包括於其他應付款項及應計費用內的金融負債	—	401,294	401,294
遠期外匯合約(附註27)	3,588	—	3,588
附息銀行借貸(附註34)	—	3,352,642	3,352,642
應付附屬公司之非控股股東款項(附註35及36)	—	8,878	8,878
包括於其他非流動負債的金融負債	406	183	589
	3,994	4,136,141	4,140,135

47 按類別劃分金融工具(續)

集團(續)

金融負債(續)

	二零一三年		
	按公平值 經損益入賬 之金融負債— 於初始確認時 被如此指定 千港元	按攤銷成本 記賬金融負債 千港元	合計 千港元
應付貿易賬款(附註32)	—	353,155	353,155
包括於其他應付款項及應計費用內的金融負債	1,393	374,347	375,740
付息銀行借貸(附註34)	—	2,306,061	2,306,061
應付附屬公司之非控股股東款項(附註35及36)	—	56,485	56,485
應付一聯屬方款項(重列)	—	4,553	4,553
應付一間聯營公司款項(附註18)	—	105,948	105,948
包括於其他非流動負債的金融負債	956	—	956
	2,349	3,200,549	3,202,898

公司

金融資產

	二零一四年		
	按公平值 經損益入賬 之金融資產— 持有待售 千港元	貸款及 應收款 千港元	合計 千港元
應收附屬公司款項(附註17)	—	3,911,459	3,911,459
包括於其他應收款項內的金融資產	—	2,777	2,777
按公平值經損益入賬之金融資產(附註26)	34,533	—	34,533
遠期外匯合約(附註27)	1,011	—	1,011
現金及銀行結存(附註30)	—	23,328	23,328
	35,544	3,937,564	3,973,108

財務報表附註

(以港元列示)

47 按類別劃分金融工具(續)

公司(續)

金融資產(續)

	二零一三年		
	按公平值 經損益入賬之 金融資產－ 持有待售 千港元	貸款及 應收款 千港元	合計 千港元
應收附屬公司款項(附註17)	—	3,131,061	3,131,061
包括於其他應收款項內的金融資產	—	2,738	2,738
按公平值經損益入賬之金融資產(附註26)	28,386	—	28,386
遠期外匯合約(附註27)	3,191	—	3,191
現金及銀行結存(附註30)	—	20,154	20,154
	31,577	3,153,953	3,185,530

公司

金融負債

	二零一四年		
	按公平值 經損益入賬 之金融負債－ 於初始確認時 被如此指定 千港元	按攤銷成本 記賬金融負債 千港元	合計 千港元
附息銀行借貸(附註34)	—	1,608,121	1,608,121
應付附屬公司款項(附註17)	—	1,343,328	1,343,328
包括於其他應付款項內的金融負債	1,510	11,030	12,540
其他非流動負債	406	—	406
	1,916	2,962,479	2,964,395

47 按類別劃分金融工具(續)

公司(續)

金融負債(續)

	二零一三年		合計 千港元
	按公平值 經損益入賬 之金融負債— 於初始確認 時被如此指定 千港元	按攤銷成本 記賬金融負債 千港元	
附息銀行借貸(附註34)	—	1,194,835	1,194,835
應付附屬公司款項(附註17)	—	1,333,772	1,333,772
包括於其他應付款項內的金融負債	1,393	5,089	6,482
其他非流動負債	956	—	956
	2,349	2,533,696	2,536,045

48 金融工具公平值及公平值層級

管理層估計現金及銀行結存、應付貿易賬款、包括於其他應付款項及應計費用內的金融負債、應收貿易賬款及包括於預付款、按金及其他應收款項內的金融資產的流動部分、附息銀行借貸及與聯屬方及附屬公司非控股股東結餘的公平值與其賬面值相若。

本集團企業融資部負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。企業融資部直接向管理層及審核委員會匯報。於各報告期間結算日，企業融資部分分析金融工具的價值變動及釐定主要輸入參數應用於估值。管理層會審閱並批准估值。審核委員會每年就年度財務報告對估值過程及結果進行討論。

金融資產及負債之公平值以該工具於自願交易方(而非強迫或清倉銷售)當前交易下之可交易金額入賬。以下各種方法與假設會用於估計公平值：

對於金融負債的非流動部分(包括附息銀行貸款、附屬公司非控股股東墊款、應付一間聯營公司款項)及其他非流動負債，其公平值以目前可用之具有類似條款、信貸風險和剩餘到期日工具的利率對其未來現金流量折現。

上市股本投資及會所債券的公平值以所報市價為基礎。

財務報表附註

(以港元列示)

48 金融工具公平值及公平值層級(續)

本集團與金融機構訂立遠期外匯合約。遠期外匯合約按類似遠期計價模型的估值技術計量。該模型運用多個市場可觀察參數，包括外匯現價及遠期匯率。遠期外匯合約的賬面值與其公平值相同。

於報告期結算日，上市股本投資及會所債券分類為公平值層級的第一級，遠期外匯合約分類為公平值層級的第二級。

年內，就金融資產及金融負債而言，第一級與第二級之間概無發生公平值計量的轉移，亦無於第三級轉入或轉出(二零一三年：無)。

49 金融風險管理目標及政策

本集團金融工具所產生之主要風險計有利率風險、匯兌風險、信貸風險、流動性風險及股本工具價格風險。本公司董事會審視及制訂管理每項此等風險的措施，其概略如下。

(a) 利率風險

本集團所面對的市場利率變動風險主要來自本集團的浮息長期債務。

下表顯示在所有其他可變因素均保持不變之情況下，本集團除稅前溢利對利率的合理可能變動的敏感度(透過對浮動利率借貸淨額的影響)。

	集團 基點改變	除稅前溢利 變動 千港元
二零一四年	50	15,164
二零一三年	50	10,101

(b) 匯兌風險

本集團主要於香港及中國大陸經營業務並面對各種外幣匯兌風險，主要乃關於人民幣及美元。匯兌風險主要產生自中國大陸之交易。董事們認為本集團之美元款額的匯兌風險有限，乃因港元是與美元掛鈎。

下表顯示在所有其他可變因素均保持不變之情況下，本集團除稅前溢利於結算日對人民幣的匯率合理可能波動的敏感度(由於貨幣資產及負債的賬面值變動所致)。

49 金融風險管理目標及政策(續)

(b) 匯兌風險(續)

(i) 所承受的貨幣風險

下表詳列本集團於報告期間結算日之以實體或有關功能貨幣以外貨幣計值之已確認資產或負債面對之貨幣風險。就呈列而言，有關風險金額以港元計值，並於年結日以即期匯率兌算。不包括由外資營運財務報表兌換成本集團呈列貨幣之差異。

本集團

	人民幣風險 (以港元呈列)	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資產	98,027	92,145
負債	(371,811)	(333,793)
已確認非衍生資產及負債所產生的總風險	(273,784)	(241,648)
遠期外匯合約之名義款項	1,212,648	428,956
已確認資產及負債所產生的淨風險	938,864	187,308

(ii) 敏感度分析

下表列示倘本集團於報告期間結算日面對重大風險之外幣匯率於該日變動並假設所有其他風險因素維持不變時，本集團之除稅前溢利及保留溢利可能產生的即時變動。就此而言，已假設美元兌其他貨幣的任何幣值變動不會對港元與美元的聯繫匯率構成重大影響。

本集團

	二零一四年		二零一三年	
	匯率增加/ (減少)	對除稅前 溢利的影響 千港元	匯率增加/ (減少)	對除稅前 溢利的影響 千港元
人民幣	5%	46,943	5%	9,365
	(5)%	(46,943)	(5)%	(9,365)

財務報表附註

(以港元列示)

49 金融風險管理目標及政策(續)

(b) 匯兌風險(續)

(ii) 敏感度分析(續)

上表呈列之分析結果指對本集團旗下各實體按各自功能貨幣計算並按報告期間結算日之匯率換算為港元以供呈列之用的除稅前溢利之即時影響總額。

敏感度分析假設匯率變動已應用至重新計算本集團於報告期間結算日持有之金融工具，而該等金融工具使本集團於報告期間結算日並面對外匯風險，包括從貸款人或借款人之功能貨幣之外之貨幣計值之本集團內公司間的應付及應收款項。該分析不包括由香港境外業務的財務報表換算成本集團呈列貨幣所導致的差異。該分析乃以二零一三年相同的基準進行。

(c) 信貸風險

本集團主要與獲認同及信譽良好的第三方進行交易。根據本集團之政策，凡有意以賒賬形式交易之客戶，均須經過信貸審查。此外，本集團對應收賬款結餘持續進行監察，且本集團面對的壞賬風險並不重大。除非得到信貸監控主管的特定批准，否則所有並非以相關營運單位的功能貨幣進行的交易均不給予賒數期。

本集團的其他金融資產，包括現金及現金等值、可供出售之金融資產，按公平值經損益入賬之金融資產及其他應收款項之信貸風險來自交易對手違約，而有關風險所涉及之最高金額相當於該等工具之賬面值。本集團及本公司亦因提供財務擔保而面對信貸風險，進一步詳情於財務報表附註42披露。

於報告期間結算日，本集團有若干信貸集中風險，原因為本集團之59%(二零一三年：56%)的應收貿易賬款乃來自貿易及製造分部的首五大客戶。

(d) 流動性風險

本集團採用重現經常性流動資金計劃工具監控資金短缺的風險。該工具考慮其涉及金融工具與金融資產(如應收貿易賬款)之到期日以及來自營運業務之預期營運現金流量。

本集團旨在透過動用銀行透支、銀行貸款及其他付息貸款維持資金持續性及靈活性之平衡。

49 金融風險管理目標及政策(續)

(d) 流動性風險(續)

根據已訂約未折現付款，本集團於報告期間結算日的金融負債到期日如下：

集團

	二零一四年			合計 千港元
	一年內或 承索 千港元	多於一年 但少於五年 千港元	多於五年 千港元	
應付貿易賬款	373,144	—	—	373,144
其他應付款項	401,294	—	—	401,294
付息銀行借貸	2,104,260	1,334,728	8,857	3,447,845
遠期外匯合約	3,588	—	—	3,588
應付附屬公司非控股股東款項	937	7,941	—	8,878
包括於其他非流動負債的金融負債	—	589	—	589
	2,883,223	1,343,258	8,857	4,235,338

集團

	二零一三年			合計 千港元
	一年內或 承索 千港元	多於一年 但少於五年 千港元	多於五年 千港元	
應付貿易賬款	353,155	—	—	353,155
其他應付款項	375,740	—	—	375,740
付息銀行借貸	1,057,306	1,355,899	7,161	2,420,366
應付附屬公司非控股股東款項	23,438	33,047	—	56,485
應付一聯屬方款項(重列)	4,553	—	—	4,553
應付一間聯營公司款項	2,151	110,250	—	112,401
包括於其他非流動負債的金融負債	—	956	—	956
	1,816,343	1,500,152	7,161	3,323,656

財務報表附註

(以港元列示)

49 金融風險管理目標及政策(續)

(d) 流動性風險(續)

公司

	二零一四年		
	一年內或 承索 千港元	多於一年 但少於五年 千港元	合計 千港元
付息銀行借貸	898,894	771,929	1,670,823
應付附屬公司款項	—	1,343,328	1,343,328
其他應付款項	12,540	—	12,540
其他非流動負債	—	406	406
	911,434	2,115,663	3,027,097

公司

	二零一三年		
	一年內或 承索 千港元	多於一年 但少於五年 千港元	合計 千港元
付息銀行借貸	202,181	1,070,175	1,272,356
應付附屬公司款項	—	1,333,772	1,333,772
其他應付款項	6,482	—	6,482
其他非流動負債	—	956	956
	208,663	2,404,903	2,613,566

49 金融風險管理目標及政策(續)

(e) 股本價格風險

下表顯示按報告期間結算日賬面值計算本集團股本投資的公平值每10%變動(而其他變數保持不變,亦未計入任何稅務影響)的敏感度。

	股本投資 賬面值 千港元	除稅前 溢利變動 千港元
二零一四年		
作買賣用途投資－上市地：		
— 香港	44,509	4,451
— 中國大陸	2,187	219
	股本投資 賬面值 千港元	除稅前 溢利變動 千港元
二零一三年		
作買賣用途投資－上市地：		
— 香港	64,036	6,404
— 中國大陸	1,235	124

(f) 資本管理

本集團資本管理之主要目的是為了保障本集團繼續持續經營的能力和維持健康之資本比率以支持其業務及使股東價值增至最大。本集團資本界定為股本權益總額。

本集團根據經濟狀況之轉變及基礎資產的風險特性管理資本結構以及對其作出調整。本集團可以通過調整對股東派發股息、向股東發還資本或發行新股以維持或調整其資本結構。本集團並不受制於外來的資本要求。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兩個年度,資本管理的目標、政策及程序並無改變。

財務報表附註

(以港元列示)

49 金融風險管理目標及政策(續)

(f) 資本管理(續)

本集團採用資本負債比率監管資本，資本負債比率為長期銀行借貸除以資本。本集團的政策為維持資本負債比率於50%以下。長期銀行借貸包括附息銀行借貸的非流動部分。資本包括股本權益總額。於報告期間結算日之資本負債比率如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
附息銀行借貸	1,314,135	1,314,925
資本	5,033,655	4,663,807
資本負債比率	26.1%	28.2%

50 收購非控股權益

於二零一四年七月二十八日，本公司公佈於二零一四年七月二十五日南華策略有限公司(一家本公司之間接全資附屬公司，作為受讓方)與南京機電產業(集團)有限公司(作為轉讓方)及南京產權交易中心(作為鑑證方)，簽訂產權交易合同，以總代價人民幣34,900,000元收購轉讓方持有的本公司若干間接非全資附屬公司(「目標附屬公司」)的所有少數股東權益。目標附屬公司均為物業控股公司，於中國南京持有若干物業，多為收取租金收入。由轉讓方與受讓方簽妥之產權交易合同已於二零一四年七月二十五日提交至南京產權交易中心予其簽署，而正式簽署之產權交易合同於二零一四年七月二十八日送回。交易詳情列載於本公司日期為二零一四年七月二十八日的公告內。交易於二零一四年十二月三十一日完成，目標附屬公司成為本集團全資附屬公司，於其他儲備確認之變動如下：

	南京微分電機 有限公司之 13%權益 千港元	南京電力電容 器有限公司 之15%權益 千港元	南京液壓件 二廠有限公司 之15%權益 千港元	合計 千港元
已付代價	39,668	3,202	709	43,579
已收購非控股權益	(65,143)	(1,630)	(14,326)	(81,099)
	(25,475)	1,572	(13,617)	(37,520)

51 比較數字

如本財務報表附註2.1所進一步解釋，由於本年度採用會計指引五，若干比較數額已被重列以使其與本年度的呈報方式一致。

主要附屬公司之詳情

於二零一四年十二月三十一日，主要附屬公司之詳情如下：

名稱	成立或註冊／ 及營業地點	已發行及繳足股本／ 註冊股本	本公司應佔已 發行股本之百分比	主要業務
Autowill Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Beat Time Enterprises Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
重慶華慶農林發展有限公司(附註(d))	中國／中國大陸	人民幣20,000,000元	100%	林木業務
Copthorne Holdings Corp.	巴拿馬共和國／香港	200美元	100%	物業投資
創峰塑膠電子製品(北流)有限公司 (附註(d))	中國／中國大陸	1,000,000美元	100%	玩具製造
東莞盈峰塑膠電子製品有限公司 (附註(d))	中國／中國大陸	3,000,000美元	100%	玩具製造
東樹投資有限公司	香港	2港元	100%	物業投資
長榮玩具(東莞)有限公司(附註(d))	中國／中國大陸	64,500,000港元	100%	玩具製造
廣東華興果業發展有限公司(附註(d))	中國／中國大陸	7,500,000美元	100%	果園種植
海興華豐農業有限公司(附註(d))	中國／中國大陸	8,250,000港元	100%	林木及農作物種植
遼寧長盛置業有限公司(附註(c))	中國／中國大陸	人民幣1,030,000,000元	80%	物業投資
南京南華大方電機有限公司(附註(d))	中國／中國大陸	人民幣77,550,000元	100%	物業投資
南京華冠壓縮機有限公司(附註(d))	中國／中國大陸	人民幣53,426,450元	100%	物業投資
南京南華三達電機有限公司(附註(d))	中國／中國大陸	人民幣18,940,000元	100%	物業投資
南京南華山特機械有限公司(附註(d))	中國／中國大陸	人民幣48,093,733元	100%	物業投資

主要附屬公司之詳情

名稱	成立或註冊／ 及營業地點	已發行及繳足股本／ 註冊股本	本公司應佔已 發行股本之百分比	主要業務
南京電力電容器有限公司 (附註(d)、(e))	中國／中國大陸	人民幣1,425,400元	100%	物業投資
南京液壓件二廠有限公司 (附註(d)、(e))	中國／中國大陸	人民幣2,345,600元	100%	物業投資
南京第二壓縮機有限公司(附註(d))	中國／中國大陸	人民幣16,756,800元	100%	物業投資
南京電機有限公司(附註(d))	中國／中國大陸	人民幣25,261,300元	100%	物業投資
南京微分電機有限公司(附註(d)、(e))	中國／中國大陸	人民幣29,035,500元	100%	物業投資
Right Focus Developments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
陝西泰添農林發展有限公司(附註(d))	中國／中國大陸	1,000,000港元	100%	林木及農作物種植
瀋陽華寶農林綜合開發有限公司 (附註(d))	中國／中國大陸	2,000,000美元	100%	林木及農作物種植
瀋陽華凱農林開發有限公司(附註(d))	中國／中國大陸	2,100,000美元	100%	林木及農作物種植
瀋陽華瑞農林綜合開發有限公司 (附註(d))	中國／中國大陸	2,100,000美元	100%	林木及農作物種植
瀋陽萬鴻星匯商業有限公司(附註(c))	中國／中國大陸	人民幣5,000,000元	80%	物業管理
曉威工業有限公司	香港	500,000港元	100%	鞋類貿易
Sino Pioneer International Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
South China Industries (BVI) Limited (附註(a))	英屬維爾京群島	1,000美元	100%	投資控股
南華製鞋有限公司	香港	500,000港元	100%	鞋類貿易
South China Strategic (BVI) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股

主要附屬公司之詳情

名稱	成立或註冊／ 及營業地點	已發行及繳足股本／ 註冊股本	本公司應佔已 發行股本之百分比	主要業務
南華策略有限公司	香港	308,593,789港元	100%	投資控股
South China Strategic Properties (BVI) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	物業投資
南華策略地產發展有限公司	香港	5,000,000港元	100%	物業發展及投資控股
彩順有限公司	英屬維爾京群島	2美元	100%	投資控股
策略融資有限公司	香港	2港元	100%	提供融資服務
華輝玩具(郁南)有限公司(附註(d))	中國／中國大陸	7,500,000美元	100%	玩具製造
泰美華升(惠州)電子有限公司(附註(d))	中國／中國大陸	10,000,000美元	70%	電子產品製造及貿易
Thousand China Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
天津南華皮革化工有限公司(附註(c))	中國／中國大陸	人民幣20,516,500元	80%	皮革化工用品製造
天津南華利生體育用品有限公司(附註(c))	中國／中國大陸	人民幣10,213,600元	80%	體育用品製造
天津南華製鞋有限公司(附註(c))	中國／中國大陸	人民幣36,100,200元	80%	鞋類製造及貿易
Truth Resources Limited	英屬維爾京群島	1,000美元	100%	投資控股
華行玩具(深圳)有限公司(附註(d))	中國／中國大陸	8,000,000美元	100%	玩具製造
Wah Shing (BVI) Limited	英屬維爾京群島	1,000美元	100%	投資控股
華昇電子有限公司	香港／中國大陸	571,500港元	70%	玩具製造及貿易

主要附屬公司之詳情

名稱	成立或註冊／ 及營業地點	已發行及繳足股本／ 註冊股本	本公司應佔已 發行股本之百分比	主要業務
Wah Shing International Holdings Limited	百慕達	54,432,000港元	100%	投資控股
華盛玩具有限公司	香港	2港元普通股及 3,020,002港元 無投票權遞延股份 (附註b)	100%	玩具貿易
華太玩具(深圳)有限公司(附註(d))	中國／中國大陸	5,000,000美元	100%	玩具製造
Welbeck Holdings Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
WTS International (BVI) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
武漢華峰農林發展有限公司(附註(d))	中國／中國大陸	人民幣6,000,000元	100%	林木業務
武漢港洋林業發展有限公司(附註(d))	中國／中國大陸	人民幣1,000,000元	100%	林木業務

附註：

- (a) 除South China Industries (BVI) Limited之外，主要附屬公司全部由本公司間接持有。
- (b) 無投票權遞延股份並無投票權及實際上並無獲派盈利股息或當清盤時享有分派。
- (c) 此乃於中國成立之中外合資合營企業。
- (d) 此乃於中國成立的外商獨資企業。
- (e) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團分別收購南京微分電機有限公司、南京電力電容器有限公司及南京液壓件二廠有限公司13%、15%及15%的額外股權，現金代價總額為人民幣34,850,400元。

上述為董事認為對本集團之業績或資產有重要影響之附屬公司。董事認為提供其他附屬公司之詳情將過於冗長。

主要聯營公司之詳情

於二零一四年十二月三十一日，主要聯營公司之詳情如下：

名稱	成立及營業地點	持有之股份種類	集團間接持有 股份權益百分比	主要業務
健惠	香港	普通股	30%	物業投資

由於健惠的財政年度終止日為六月三十日，故與本集團的財政年度終止日不一致。

本集團於健惠的股本權益乃透過本公司一間間接持有的全資附屬公司持有。

上述為董事認為對本集團之業績或資產有重要影響之聯營公司。董事認為提供其他聯營公司之詳情將過於冗長。

財務摘要

本集團過去五年的業績、資產、負債及非控股權益(摘自己刊發之審計財務報表及已作重列/重新分類)已列於下表。

業績

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)	二零一二年 千港元 (重列)	二零一一年 千港元 (重列)	二零一零年 千港元 (重列)
收入	3,159,789	3,013,518	2,354,199	3,103,165	2,649,257
除稅前溢利	222,301	317,099	380,879	377,698	2,165,975
所得稅	(32,660)	(33,481)	(36,053)	(51,519)	(465,955)
年度溢利	189,641	283,618	344,826	326,179	1,700,020
應佔：					
本公司擁有人	198,903	285,604	329,070	306,214	1,087,849
非控股權益	(9,262)	(1,986)	15,756	19,965	612,171
	189,641	283,618	344,826	326,179	1,700,020

資產、負債及非控股權益

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)	二零一二年 千港元 (重列)	二零一一年 千港元 (重列)	二零一零年 千港元 (重列)
資產總值	10,166,217	8,843,617	8,299,114	7,901,052	6,692,269
負債總值	(5,132,562)	(4,179,810)	(3,491,319)	(3,262,378)	(2,711,323)
非控股權益	(380,430)	(483,756)	(835,087)	(818,728)	(767,407)
	4,653,225	4,180,051	3,972,708	3,819,946	3,213,539

物業詳情

1 投資物業

地點	集團權益	現時用途
(a) 香港		
香港中環 雲咸街60號 中央廣場 地下、地面及停車位	30%	商業
香港中環 雲咸街60號 中央廣場 31、33及36樓	100%	商業
香港柴灣豐業街5號華盛中心 2樓A座、B座、C座及D座， 3樓A座、B座、C座及D座， 4樓A座、B座、C座及D座， 6樓A座及B座 10樓A座、B座及D座， 12樓A座、B座、C座及D座， 13樓B座、C座及D座， 7號、17號、18號及19號私家車車位 及3號、12號、13號、21號、25號及26號 貨車車位	100%	工業及停車位
香港九龍 尖沙咀 柯士甸道15號 金巴利大廈1樓G室	100%	住宅
香港中環 德輔道中25、27及27A號 安樂園大廈1樓及2樓全層連附設之四個洗手間	100%	商業

物業詳情

1 投資物業(續)

地點	集團權益	現時用途
(a) 香港(續)		
香港九龍 尖沙咀 麼地道63號 好時中心 2樓78室 3樓4、5、6、7及8室	100%	商業
香港九龍 黃大仙 鳴鳳街18-20號 地下至5樓(全幢)	100%	商業及住宅
香港九龍 紅磡民裕街47-53號 及民樂街20-28號 凱旋工商中心第二期 2樓J室及L室 私家車車位G20及G22 及地下貨車車位L3及L4	100%	工業及停車位
香港九龍 尖沙咀 河內道3-4號 世紀商業大廈 7樓A、B及C室 連附設之洗手間(三個)	100%	商業
香港九龍 尖沙咀 河內道3-4號 世紀商業大廈 8樓A、B及C室 連附設之洗手間(三個)	100%	商業

1 投資物業(續)

地點	集團權益	現時用途
(a) 香港(續)		
香港九龍 尖沙咀 河內道3-4號 世紀商業大廈 9樓B及C室 連附設之洗手間(二個)	100%	商業
香港 銅鑼灣 怡和街46-54號 麥當勞大廈4樓全層	100%	商業
香港九龍 九龍灣臨樂街19號 南豐商業中心 6樓14室	100%	商業
香港北角 清風街5-7號 富豐樓 1樓A、B、C及D座	100%	商業
香港九龍 尖沙咀 柯士甸路 10A號2樓	100%	住宅
香港新界 荃灣 青山公路264-298號 及西樓角路64-98號 南豐中心10樓1022室	100%	商業

物業詳情

1 投資物業(續)

地點	集團權益	現時用途
(b) 中國大陸		
中國 江蘇省 南京市鼓樓區 雲南北路28號獅子橋2號 之數幢樓房及一塊地皮	100%	商業
中國 江蘇省 南京市鼓樓區 獅子橋32號之一幢樓房及一塊地皮	100%	商業
中國 江蘇省 南京市白下區 解放路36號之數幢樓房及兩塊地皮	100%	商業
中國 江蘇省 南京市建鄴區 應天大街855號(前稱應天西路166號)之數幢樓房及 一塊地皮	100%	商業
中國 江蘇省 南京市白下區 二條巷64號4樓	100%	商業

1 投資物業(續)

地點	集團權益	現時用途
(b) 中國大陸(續)		
中國 江蘇省 南京市六合區 大廠鳳凰東路104號及160號之數幢樓房及兩塊地皮	100%	商業
中國 江蘇省 南京市雨花台區 雨花西路262號之數幢樓房及一塊地皮	100%	商業
中國 江蘇省 南京市秦淮區 紅花村160號之數幢樓房及一塊地皮	100%	商業
中國 江蘇省 南京市建鄴區 南湖街道拓園2號之一幢樓房及一塊地皮	100%	商業
中國 江蘇省 南京市建鄴區 升州路292號之數幢樓房及一塊地皮	100%	商業

物業詳情

1 投資物業(續)

地點	集團權益	現時用途
(b) 中國大陸(續)		
中國 江蘇省南京市溧水縣 柘塘鎮工業集中區之數幢樓房及一塊地皮	100%	工業
中國 天津市河西區 大沽南路462號之數幢樓房及一塊地皮	100%	商業
中國 天津市南開區 蘇堤路51號之數幢樓房及一塊地皮	100%	商業／工業
中國 江蘇省昆山市澱山湖鎮 新樂路南側之數幢樓房及一塊地皮	100%	工業
中國 福建省 福州市五四路71號 國貿廣場15樓C室	100%	商業
中國 廣東省 東莞市長安鎮 霄邊管理區第四工業區 工業樓房	100%	工業

1 投資物業(續)

地點	集團權益	現時用途
(b) 中國大陸(續)		
星匯廣場(前稱大發廣場) 中國 遼寧省 瀋陽市瀋河區 朝陽街168號	80%	商業
(c) 台灣		
台灣 台中市西區土庫段 忠明南路303號 15樓2室、24樓1室及 地庫第二層若干部分	100%	商業

2 投資物業呈列為持有待售的非流動資產

地點	銷售面積	集團權益	現時用途
(a) 香港			
香港 中環 雲咸街60號中央廣場 16、21、23及26樓	44,000平方呎	100%	商業