



**The Hong Kong Building
and Loan Agency Limited**
香港建屋貸款有限公司

(股份代號:145)



年報

2014



公司資料

董事會

執行董事

蘇遠進先生
Diana Liu He女士
李愛國博士
蔡文為先生

非執行董事

林國興先生
黃立志先生

獨立非執行董事

袁慧敏女士
楊偉雄先生
朱何妙馨女士

審核委員會

袁慧敏女士 (主席)
林國興先生
楊偉雄先生

提名委員會

袁慧敏女士 (主席)
林國興先生
楊偉雄先生
朱何妙馨女士

薪酬委員會

袁慧敏女士 (主席)
林國興先生
楊偉雄先生
朱何妙馨女士

核數師

國衛會計師事務所有限公司

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
大眾銀行(香港)有限公司
中信銀行(國際)有限公司
中國工商銀行
上海浦東發展銀行

法律顧問

長盛國際律師事務所
徐沛雄律師行

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

註冊辦事處

香港
灣仔
軒尼詩道139號
中國海外大廈
7樓F室

股份代號

145

網站

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

公司秘書

蘇遠進先生



目錄

	頁次
管理層討論及分析	3
董事履歷	15
董事會報告	18
企業管治報告	29
獨立核數師報告	45
綜合損益及其他全面收益表	47
綜合財務狀況表	48
財務狀況表	50
綜合權益變動表	51
綜合現金流量表	52
綜合財務報表附註	54
財務資料摘要	166



管理層討論及分析

業務回顧

香港建屋貸款有限公司（「本公司」）連同其附屬公司（「本集團」）主要從事投資控股、財務投資、提供貸款融資及設計及提供節能解決方案。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本集團錄得收益約16,423,000港元，較去年的47,046,000港元減少約65.1%。本公司擁有人於本年度錄得應佔虧損約為243,371,000港元（二零一三年：虧損約91,105,000港元），主要由於應收貸款於截至二零一四年十二月三十一日止年度到期及償還令利息收入大減約36,644,000港元；二零一四年出售附屬公司之一次性虧損約58,983,000港元；及於二零一四年透過損益賬按公平價值處理之金融資產之未變現虧損約20,864,000港元，而上一年度則錄得未變現收益14,147,000港元；於截至二零一四年十二月三十一日止年度收購益浩科技有限公司（「益浩科技」）及其附屬公司濠信節能科技（上海）有限公司（「濠信」）（「益浩集團」）（「收購事項」）產生之交易開支及專業費用而錄得行政及經營開支約96,024,000港元以及由於就收購事項發行可換股債券及承兌票據之利息攤銷而錄得融資成本約56,208,000港元。

總收益當中約10,402,000港元（二零一三年：約47,046,000港元）來自本集團的貸款融資業務，該業務帶來分部溢利約11,257,000港元（二零一三年：虧損約89,063,000港元）。溢利主要源於截至二零一四年十二月三十一日止年度就應收貸款及貸款利息確認減值虧損減少。

就財務投資業務而言，於截至二零一四年十二月三十一日止年度內錄得分部虧損約21,560,000港元，而去年則錄得分部溢利約16,897,000港元。財務投資業務所錄得的虧損，主要是由於持作投資的股本證券的股價下跌。

就設計及提供節能解決方案分部而言，截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得分部虧損約17,841,000港元。於二零一四年六月十三日，本集團完成收購益浩科技全部已發行股本，其主要從事設計及提供節能解決方案及能源控制。截至二零一四年十二月三十一日止年度，益浩集團產生虧損淨額34,164,000港元及對本集團由收購日期至二零一四年十二月三十一日止期內貢獻虧損21,177,000港元。益浩集團未能達致二零一四年溢利保證，主要由於二零一四年不可預期的市場因素和較預期長的項目週期。



管理層討論及分析

資產總值及外匯風險

於二零一四年十二月三十一日，資產總值增加至約2,431,539,000港元（二零一三年：約397,933,000港元）。增幅主要源於收購產生之無形資產860,389,000港元及商譽1,275,620,000港元。所有資產均以港元及人民幣定值，惟以美元定值之若干銀行結餘除外。由於港元與美元掛鈎，本集團預期就此並無任何重大匯率風險。然而，本集團面對人民幣升值產生的若干外匯影響。本集團並無訂立任何重大外匯合約。管理層密切監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

於二零一四年十二月三十一日，本集團持有透過損益按公平價值處理之金融資產達到約24,354,000港元（二零一三年：約92,920,000港元）。減幅主要由於截至二零一四年十二月三十一日止年度出售大量持作買賣之股本證券投資。透過損益按公平價值處理之金融資產指涉及香港上市股本證券之持作買賣投資。

於二零一四年十二月三十一日，本集團持有無形資產約860,389,000港元（二零一三年：無）。無形資產指節能解決方案業務使用之「超高效中央空調冷凍站節能優化控制系統」（「UPPC系統」）之七項相關專利權。

於二零一四年十二月三十一日，本集團持有應收融資租賃款項及應收貸款分別約27,740,000港元（二零一三年：無）及約202,080,000港元（二零一三年：約248,503,000港元）。

流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約達17,512,000港元（二零一三年：約3,979,000港元），借貸約40,000,000港元（二零一三年：約5,000,000港元），非可換股債券約40,000,000港元（二零一三年：約50,000,000港元），可換股債券約470,506,000港元（二零一三年：4,563,000港元）及承兌票據約192,891,000港元（二零一三年：無）。本集團之資產淨值及流動資產淨值分別約1,259,125,000港元（二零一三年：323,318,000港元）及120,736,000港元（二零一三年：298,994,000港元）。

於二零一四年十二月三十一日，本集團以債務淨額（以借款總額減現金及現金等價物計算）除以總資金計算之資本負債比率為0.38（二零一三年：0.15）。



管理層討論及分析

資本結構

於二零一四年十二月三十一日，本公司之已發行普通股為1,025,749,466港元（「股份」）（二零一三年十二月三十一日：54,058,546.6港元，分為540,585,466股股份）。根據香港公司條例（第622章），由二零一四年三月三日起，於香港註冊成立之公司不再有法定股本，以及已發行股份再無面值概念。

於二零一四年十二月三十一日，本公司有1,566,000港元之未行使可換股債券，本金額為156,600港元，各自之轉換價為每股0.10港元（於二零一四年二月十七日調整）（「可換股債券一」）。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，於可換股債券一轉換時已發行134,676,000股新股份。未行使之可換股債券一可轉換為15,660,000股股份。

於二零一四年十二月三十一日，本公司有41,850,000港元之未行使可換股債券，每份為1,350,000港元，各自之轉換價為每股0.135港元（「可換股債券二」）。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，於可換股債券二轉換時已發行40,000,000股新股份。未行使之可換股債券二可轉換為310,000,000股股份。

於二零一四年十二月三十一日，本公司有434,980,010港元之可換股債券A（「可換股債券A」）尚未償還。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，概無發行新股份。於二零一四年十二月三十一日，未償還可換股債券A可按每股0.80港元之轉換價轉換為543,725,012股股份。

於二零一四年十二月三十一日，本公司有827,520,000港元之可換股債券B（「可換股債券B」）尚未償還。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，概無發行新股份。於二零一四年十二月三十一日，未償還可換股債券B可按每股0.80港元之轉換價轉換為1,034,400,000股股份。

本集團資產抵押及或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團已抵押銀行存款約254,000港元（二零一三年：無），作為銷售貨品保證金之抵押存款。

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零一三年：無）。

資本承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團就工程合約之已訂約但未撥備資本承擔約為4,338,000港元（二零一三年：無）。



管理層討論及分析

重大收購及投資

進萬有限公司(「**先前買方**」)與卡瑞投資有限公司、Cross Cone Holdings Limited、Newmargin Partners Ltd.、Season Best Investments Limited、駿諾有限公司及恆浩科技有限公司(作為賣方,統稱「**先前賣方**」)以及本公司(作為先前買方之擔保人)於二零一一年二月二十三日訂立買賣協議(經修訂)(「**先前買賣協議**」),收購益浩科技全部已發行股本,總代價為2,800,000,000港元(「**先前代價**」),先前代價其中10,000,000港元已由本公司支付予恆浩科技有限公司(為賣方之一)作為可退回按金及部分先前代價付款(統稱「**先前收購事項**」)。

先前買賣協議須待(其中包括)有關本公司配售新股而所得款項淨額不少於900,000,000港元之配售協議成為無條件,方告落實。先前收購事項已獲本公司股東(「**股東**」)於二零一一年六月舉行之本公司股東特別大會上批准。本公司、先前買方及先前賣方最終決定於二零一二年八月終止先前買賣協議,理由載於本公司日期為二零一二年八月二十四日之公佈。

儘管本公司終止先前收購益浩集團之計劃,本公司仍保留於益浩集團之權益,原因是本公司對其增長潛力樂觀。本公司已與益浩集團之現有股東就收購益浩科技進行磋商。作為業務持續發展的一部分及重推先前收購事項,本公司之全資附屬公司Total Global Holdings Limited(「**買方**」)、中信國際資產管理有限公司、Ample Richness Investments Limited、駿諾有限公司、Infinite Soar Limited、Cross Cone Holdings Limited、Newmargin Partners Ltd.、卡瑞投資有限公司及Season Best Investments Limited(為賣方,統稱為「**賣方**」)及本公司與賣方於二零一三年十月三十一日訂立買賣協議(「**買賣協議**」),據此,買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售益浩科技全部已發行股本,總代價為2,476,000,010港元(「**代價**」),代價其中10,000,000港元由買方支付予中信國際資產管理有限公司(賣方之一)作為可退回按金,並構成部分代價付款。本公司(作為買方擔保人)已作出無條件及不可撤回承諾,促使買方準時妥為履行其於買賣協議項下之所有責任及承擔。



管理層討論及分析

重大收購及投資 (續)

益浩科技持有濠信（前稱為日滔貿易（上海）有限公司）全部股權。該公司為於中華人民共和國成立之外商獨資企業。根據濠信之營業執照，濠信之業務範疇其中包括能源及節能技術開發、顧問及專利技術轉讓；合同能源管理；電腦軟件、自動控制系統、樓宇能耗監測智能產品設計及開發及專利產品轉讓以及相關配套服務；批發及進出口機電產品以及暖氣、通風及空氣調節（「暖通空調」）設備。據賣方所述，濠信主要從事為商廈、工廈、商場、醫院及城鎮設施提供能源監察及節能解決方案以節省能源消耗，並透過其專利UPPC系統提升中央空調系統的整體能源效益以及其他零件。濠信現正積極開發以UPPC系統為本之新技術，務求擴大樓宇節能解決方案之涵蓋範圍，其中包括暖通空調供風端控制優化、樓宇自動系統、實時故障監察系統及更先進之優化系統。

根據上市規則，收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，故須遵守申報、公佈及股東批准規定。

本公司已於二零一四年四月三十日舉行股東特別大會，收購事項及據此擬進行之交易已於會上獲股東批准。

買賣協議所有先決條件已告達成，而收購事項於二零一四年六月十三日完成。收購事項完成後，可換股債券（包括可換股債券A及可換股債券B）、承兌票據（包括承兌票據A、B及C）及代價股份已由本公司發行予賣方，作為代價（現金代價（定義見下文）除外）。

收購事項於二零一四年六月十三日完成後，益浩技科成為本公司之間接全資附屬公司，益浩集團之業績已綜合計入本集團財務報表。

於二零一四年六月十三日，本公司、買方與賣方訂立補充協議，以修訂有關收購事項之買賣協議之若干條款（「第一份補充協議」）。



管理層討論及分析

重大收購及投資 (續)

根據買賣協議，代價之現金部分（「現金代價」）合共33,100,000港元將於收購事項完成時以銀行本票支付予賣方。經第一份補充協議之訂約方公平磋商後，同意修訂現金代價之付款期限，故現金代價將於(a)收購事項完成後3個月內；或(b)於富通配售事項（定義見「集資活動」分節）根據配售協議（定義見「集資活動」分節）完成（包括轉讓（定義見本公司日期為二零一四年五月二十七日之公告））、終止或註銷後30日內，由買方透過一間香港持牌銀行發出的銀行本票支付予賣方。

於二零一四年九月二十二日交易時段後，本公司、買方與賣方訂立買賣協議之第二份補充協議，據此同意進一步修訂有關收購事項之買賣協議現金代價之付款期限，而現金代價將於收購事項完成後9個月內由買方透過一間香港持牌銀行發出的銀行本票支付予賣方或其所指定人士。於二零一五年三月十三日，結付現金代價之到期日已進一步延至二零一五年九月十三日或之前。

除有關現金代價付款期限的修訂外，買賣協議所有條款及條件維持不變，並將繼續具有十足效力及生效。

於二零一四年九月十一日，本公司（為轉讓人），本公司全資附屬公司建屋貸款（亞洲）有限公司（為承讓人）（「承讓人」）與承兌票據A（「承兌票據A」，本金總額為474,000,000港元之承兌票據作為部分代價，將於二零一八年十二月三十一日到期）相關持有人（「票據持有人」）訂立轉讓契據（「契據A」）。票據持有人曾為本公司所發行本金額為197,000,000港元之承兌票據A第004號（「相關承兌票據A 004」）之唯一合法實益擁有人。根據相關承兌票據A 004，本公司無條件及不可撤回地承諾，於有關最終到期日（即二零一八年十二月三十一日）向票據持有人支付合計197,000,000港元。



管理層討論及分析

重大收購及投資 (續)

根據契據A，本公司有意轉讓、轉售及／或轉移本公司於相關承兌票據A 004下之所有責任及義務（包括但不限於償還其項下款項之責任）予承讓人（統稱「轉讓事項」）。根據契據A，（其中包括）本公司將促使(i)票據持有人於完成轉讓事項（「完成交易」）後交付相關承兌票據A 004予承讓人，及(ii)承讓人根據契據A於完成交易後盡快發行本金額為197,000,000港元之新承兌票據予票據持有人（或票據持有人提名之任何人士），以取替相關承兌票據A 004。

於二零一四年十一月十九日，本公司（為轉讓人），承讓人與票據持有人訂立轉讓契據（「契據B」）。票據持有人曾為本公司已發行本金額為177,000,000港元之承兌票據A第002號（「相關承兌票據A 002」）之唯一合法實益擁有人。根據相關承兌票據A 002，本公司無條件及不可撤回地承諾，於其最終到期日（即二零一八年十二月三十一日）向票據持有人支付合計177,000,000港元。

根據契據B，本公司有意轉讓、轉售及／或轉移本公司於相關承兌票據A 002下之本金額150,000,000港元之所有責任及義務（包括但不限於償還所述金額150,000,000港元之責任）予承讓人（統稱「第二次轉讓事項」）。根據契據B，承讓人有意根據契據B之條款及條件接受第二次轉讓事項，且票據持有人對第二次轉讓事項並無異議。第二次轉讓後，承讓人須根據相關承兌票據A 002之條款向票據持有人償還相關承兌票據A 002本金額中的150,000,000港元，而本公司須繼續負責向票據持有人償還相關承兌票據A 002之餘下本金額27,000,000港元。

更多詳情請參閱本公司日期為二零一三年十二月六日、二零一三年十二月三十日、二零一四年一月二十九日、二零一四年二月二十一日、二零一四年三月二十四日、二零一四年四月三十日、二零一四年六月十六日、二零一四年九月十一日、二零一四年九月二十二日及二零一四年十一月十九日之公佈，以及本公司日期為二零一四年四月十一日之通函。



管理層討論及分析

集資活動

二零一三年配售事項

於二零一三年二月二十六日、二零一三年三月十五日、二零一三年八月二十二日及二零一三年十月十六日，本公司與富通證券有限公司（「富通證券」）分別訂立第一份配售協議、補充配售協議、第二份補充配售協議、第三份補充配售協議（統稱「該等配售協議」），據此，富通證券有條件同意按盡力基準促使承配人認購不多於五批次（其中每批次配售的可換股債券的本金額須為1,350,000港元或其任何倍數）可換股債券，本金總額上限為60,750,000港元（「二零一三年配售事項」）。轉換股份將根據於股東特別大會上向股東尋求之特別授權配發及發行，可配發及發行之轉換股份上限為450,000,000股轉換股份。股東在二零一三年十一月五日於本公司股東特別大會正式批准二零一三年配售事項。該等配售協議項下發行可換股債券之全部先決條件已獲達成，二零一三年配售事項已於二零一四年二月十七日完成。

二零一三年配售事項所得款項總額約為60,750,000港元，扣除配售佣金及其他相關開支後，所得款項淨額約為58,400,000港元。所得款項淨額用途：(i)約12,400,000港元用於本公司之間接開支（其中約4,200,000港元用於員工成本及約8,200,000港元用於行政開支及法律及專業費用）；(ii)約5,300,000港元用於償還未支付債務；(iii)約6,000,000港元用於資助本公司之貸款融資業務；(iv)約10,000,000港元用於投資節能行業；及(v)餘下約24,700,000港元（未就上述範疇悉數動用者）透過投資證券用於本公司之庫務投資。

進一步詳情請參閱本公司日期為二零一三年二月二十八日、二零一三年三月十五日、二零一三年八月二十二日、二零一三年十月十六日、二零一三年十一月五日、二零一三年十二月十九日、二零一四年二月十一日、二零一四年二月十八日及二零一四年七月三十日之公佈，以及本公司日期為二零一三年十月二十一日之通函。

二零一四年配售事項

於二零一四年五月二十七日，本公司與(i)中信建投（國際）融資有限公司；(ii)太平基業證券有限公司（「太平基業」）；(iii)富通證券；(iv)興業僑豐證券有限公司；及(v)中國平安證券（香港）有限公司（統稱「聯席配售代理」）訂立配售協議，據此本公司有條件同意聯席配售代理盡最大努力，按配售價每股配售股份0.8港元分批次向不少於六名承配人（其本身及其實益擁有人均為本公司之獨立第三方）配售最多397,000,000股配售股份（「二零一四年配售事項」）。



管理層討論及分析

集資活動 (續)

二零一四年配售事項 (續)

二零一四年配售事項所得款項總額約為69,600,000港元，扣除配售佣金及其他相關開支後，所得款項淨額約為65,600,000港元。所得款項淨額用途：(i) 35,600,000港元用於收購事項涉及之專業費用及開支；及(ii) 30,000,000港元用作益浩科技的一般營運資金，包括推展合同能源管理項目及其日常經營開支。

根據一般授權認購新股份

根據由本公司、太平基業招攬的一組股東（「其他賣方」）與太平基業訂立之股份出借及認購協議，其他賣方有條件同意就太平基業配售事項借出或以其他方式提供最多87,000,000股股份（「太平基業配售股份」）予太平基業，而太平基業獲授權於其認為恰當及合適時以太平基業於二零一四年配售事項下進行配售之方式處理太平基業配售股份。其他賣方亦承諾認購最多87,000,000股股份，相等於所配售太平基業配售股份之實際數目，而認購事項受股份出借及認購協議之條文監管及規範。已認購之股份乃根據股東於本公司在二零一三年六月二十一日舉行之股東週年大會向本公司董事授出之一般授權發行。

更多詳情請參閱本公司日期為二零一四年五月二十七日、二零一四年五月二十八日、二零一四年六月六日及二零一四年六月十六日之公佈。

根據特別授權認購新可換股債券

於二零一四年五月二十七日，本公司、Sina Winner Investment Limited（於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為華人策略控股有限公司（於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所創業板上市（股份代號：8089））之間接全資附屬公司）（「第一賣方」）及富通證券訂立可換股債券出借及認購協議，據此第一賣方有條件同意出借或以其他方式向富通證券提呈現有可換股債券（本金額為41,850,000港元，於悉數轉換時可轉換為310,000,000股新股份，該等股份將由本公司按轉換價每股股份0.135港元配發及發行），作價為可換股債券二之本金額，而富通證券可轉換可換股債券二本金額或其任何部分為有關數目之股份（「可換股債券出借及認購協議」），進行富通證券之配售事項（「富通配售事項」）。



管理層討論及分析

集資活動 (續)

根據特別授權認購新可換股債券 (續)

根據新可換股債券之初步轉換價每股0.135港元計算，於新可換股債券所附轉換權獲悉數行使後將予配發及發行之新轉換股份最高數目為310,000,000股。

是次配售事項已於二零一四年七月四日根據配售協議（經日期為二零一四年六月十六日之補充配售協議修訂及補充）及可換股債券出借及認購協議之條款及條件完成。聯席配售代理已成功配售合共40,000,000股股份予LA COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD BANQUE SA及Leighton Deck Limited，配售價為每股股份0.8港元。

配售40,000,000股股份之所得款項總額約為32,000,000港元。所得款項淨額（已扣除配售佣金、賬簿管理人及富通證券額外報酬及其他相關開支）約為26,600,000港元。所得款項淨額已用作收購事項所涉及之專業費用及開支及本集團之一般營運資金。

根據可換股債券出借及認購協議，富通證券須認購新可換股債券，本金額相當於根據是次配售事項轉換為股份之可換股債券二之本金總額，以及本公司將盡最大努力確保發行該新可換股債券。在配售過程中，富通證券已轉換本金額5,400,000港元之可換股債券二。根據可換股債券出借及認購協議，富通證券須認購本公司將發行之新可換股債券，本金額為5,400,000港元。

於二零一四年九月十七日舉行之股東特別大會上已通過一項普通決議案，以批准新可換股債券轉換後配發及發行新兌換股份之特別授權。

認購可換股債券二於二零一四年九月十九日完成。根據初步兌換價每股0.135港元計算，於可換股債券二所附兌換權獲悉數行使後將予配發及發行之股份最高數目為40,000,000股，相當於本公司現有已發行股本約3.90%及經發行股份擴大之本公司已發行股本約3.75%。

認購可換股債券二所得款項總額為26,595,000港元。經扣除所有相關開支後，認購可換股債券二所得款項淨額約為26,560,000港元，並已用作益浩科技之一般營運資金。



管理層討論及分析

集資活動 (續)

根據特別授權認購新可換股債券 (續)

更多詳情請參閱本公司日期為二零一四年五月二十七日、二零一四年五月二十八日、二零一四年六月六日、二零一四年六月十六日、二零一四年七月四日、二零一四年七月二十八日、二零一四年九月十七日及二零一四年九月十九日之公佈，以及本公司日期為二零一四年九月一日之通函。

員工及薪酬

於二零一四年十二月三十一日，本集團共有77名（二零一三年：14名）僱員，而截至二零一四年十二月三十一日止年度之員工成本總額為約19,153,000港元（二零一三年：約6,475,000港元）。本集團為其僱員提供具競爭力之薪酬方案。其他福利包括根據本公司購股權計劃已授出或將予授出之購股權。

報告期後事項

- (i) 於二零一五年一月二十二日，本公司根據其於二零零八年五月二十二日採納之購股權計劃，向本公司執行董事Diana Liu He女士授出8,000,000份購股權。
- (ii) 於二零一五年三月十三日，買賣協議涉及之現金代價之付款期限已進一步延期至二零一五年九月十三日或之前。

展望及前景

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團之貸款融資業務（主要為按揭服務）繼續產生利息收入。鑑於預期利率將會持續增加，故此本集團看好貸款融資業務將產生更高收入。本集團一方面會發展由上市證券、財務產品及衍生工具投資組成的財務投資策略，同時亦會持續開拓及擴充現有業務，務求鞏固競爭優勢，增進業務增長潛力。本集團積極物色潛在投資機會，藉以提升股東之價值。因此，本公司鎖定益浩集團為本集團之合適收購目標，並相信收購事項將有助本集團擴展至具發展潛力的新業務範疇。



管理層討論及分析

展望及前景 (續)

就本集團之設計及提供節能解決方案分部而言，於二零一四年六月之收購事項完成後，本集團將繼續提升UPPC系統（為以軟件為基礎的節能解決方案），並透過分析空調系統各組成部分的實時操作數據，計算出系統內各組成部分的最佳運行工況，實現節能目標。儘管益浩集團未能根據買賣協議達致買賣協議項下的二零一四年溢利保證，管理層認為益浩集團之虧損主要由於二零一四年不可預期的市場因素和較預期長的項目週期所致。節能行業為中國政府指定及支持的重點產業之一。中國政府繼續致力減少單位GDP二氧化碳排放量並於其二零一五年政府工作報告訂立目標使能耗強度減少3.1%。受惠於中國政府節能及環保方面的持續支持及全面發揮政府利好政策的優勢，管理層對益浩集團所經營的行業及UPPC系統的前景感到樂觀。此外，本集團管理層仍然認為現有市場份額相對分散，而分散市場又沒有主導的業者，故益浩集團的市場份額具有龐大增長潛力。預期節能及社會責任意識日增，UPPC系統於日後將有充裕的改進機會。本集團看好新業務線前景，深信其具有無限增長潛力，因此將會繼續於二零一五年投資節能分部。本公司將物色不同集資機會，包括股本或債務融資方案。鑒於1)管理團隊強化；2)UPPC技術的不斷提升；3)針對各內部系統的優化；及4)改善中的市場環境和有利的政策，管理層預期益浩集團之表現於二零一五年將大有提升。



董事履歷

執行董事

蘇遠進先生（「蘇先生」），43歲，於二零一零年一月十五日獲委任為本公司獨立非執行董事，並於二零一零年十二月一日調任為本公司執行董事。彼亦於二零一一年三月二十六日獲委任為本公司之公司秘書。蘇先生同時為本集團若干附屬公司之董事。蘇先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。蘇先生於核數、會計及財務方面擁有逾20年經驗。彼目前為Chinese Global Investors Group Limited（股份代號：5CJ.SI）（於新加坡證券交易所有限公司凱利板上市之公司）執行董事。

Diana Liu He女士（「He女士」），49歲，於二零一四年七月二十九日獲委任為本公司執行董事。彼於財富管理及金融服務業擁有逾17年經驗。He女士曾任ASEAN Development Fund（美元離岸股本基金，主要投資東協國家的基建、能源及天然資源）之董事總經理。He女士之前曾於多間主要國際投資銀行擔任高級行政職務，職責包括發展業務策略、擴大財富管理客戶基礎及監督大中華區資本投資項目。He女士於一九八八年畢業於中國四平市四平師範學院，獲得化學及新聞學學士學位，並於一九九三年獲夏威夷萊以Brigham Young University頒授工商管理碩士學位。

李愛國博士（「李博士」），37歲，於二零一四年九月十日獲委任為本公司執行董事。彼為本公司全資附屬公司濠信節能科技（上海）有限公司之董事及科技總監。李博士於一九九六年在哈爾濱工業大學就讀，並先後於二零零零年、二零零三年及二零零七年完成供熱、供燃氣、通風及空調工程與計算機應用科學學士、碩士及博士學位。

蔡文為先生（「蔡先生」），40歲，於二零一四年九月二十三日獲委任為本公司執行董事。彼為本公司全資附屬公司濠信節能科技（上海）有限公司之財務總監。蔡先生畢業於上海大學國際商學院，取得國際金融學士學位。蔡先生為中國註冊會計師協會會員及香港會計師公會會員。蔡先生曾於安永會計師事務所之審計部門任職，並曾任畢馬威會計師事務所高級審計經理。蔡先生於業界積累約16年相關經驗。



董事履歷

非執行董事

林國興先生，太平紳士（「林國興先生」），55歲，於二零一零年十二月一日獲委任為本公司獨立非執行董事，並於二零一一年十月二十一日調任為本公司非執行董事。彼亦獲委任為本公司審核、提名及薪酬委員會之成員，均由二零一零年十二月一日起生效。

林國興先生現任金至尊珠寶（香港）有限公司董事（原為集團副總裁），以及香港聯交所（「聯交所」）主板上市公司香港資源控股有限公司（股份代號：2882）之執行董事及集團副總裁。林國興先生亦為聯交所創業板（「創業板」）上市公司華人策略控股有限公司（股份代號：8089）之主席及執行董事。

林國興先生最初於二零零九年五月十三日獲委任為聯交所創業板上市公司國藝娛樂文化集團有限公司（股份代號：8228）之獨立非執行董事，後擔任副主席及非執行董事並於二零一四年七月十一日辭任。彼亦於二零一一年四月十四日至二零一四年十二月三十一日擔任聯交所主板上市公司必美宜集團有限公司（股份代號：379）之獨立非執行董事。於二零一零年一月四日至二零一三年五月三十日，彼曾任滙盈控股有限公司（股份代號：821）之獨立非執行董事。

林國興先生為香港特別行政區太平紳士，並於一九九七年一月獲頒英女皇榮譽獎章。彼持有香港大學榮譽法學士學位。彼為香港執業律師，並為徐沛雄律師行顧問律師。彼亦持有香港地產代理（個人）牌照之專業資格。

黃立志先生（「黃先生」），63歲，於二零一四年八月七日獲委任為本公司非執行董事。彼為中信國際資產管理有限公司（「中信國際資產」）之顧問。加入中信國際之前，黃先生曾任多個職務，包括擔任中華人民共和國最高人民檢察院副局長逾十七年。黃先生於中國累積豐富經驗，特別是在環保業務投資方面。



董事履歷

獨立非執行董事

袁慧敏女士（「袁女士」），43歲，於二零一二年十一月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦獲委任為本公司審核、提名及薪酬委員會主席，由二零一二年十一月一日起生效。彼於一九九四年畢業於香港大學，持有工商管理學學位。彼乃英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員及中國註冊會計師協會海外會員。袁女士從事會計及審核工作逾二十年。彼自二零零八年七月四日起擔任華人策略控股有限公司（股份代號：8089）的獨立非執行董事，該公司於聯交所創業板上市。於二零一四年四月三日至二零一四年十二月三十日，彼亦獲委任為聯交所創業板上市公司泰盛國際（控股）有限公司（股份代號：8103）之獨立非執行董事。

楊偉雄先生（「楊偉雄先生」），57歲，於二零一一年二月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦獲委任為本公司審核、提名及薪酬委員會之成員，均由二零一一年二月一日起生效。楊偉雄先生持有英國倫敦大學法律學士學位及香港大學法律深造文憑。彼為一名香港高等法院律師。楊偉雄先生成為執業律師超過25年，並自一九九二年起成為侯劉李楊律師行之合夥人。彼於收購合併及商業合約方面擁有豐富經驗。楊偉雄先生目前亦擔任聯交所創業板上市公司華人飲食集團有限公司（股份代號：8272）之獨立非執行董事。

朱何妙馨女士（「朱女士」），73歲，於二零一四年七月二十九日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼於證券業擁有逾40年經驗。朱女士持有美國Mount Holyoke College化學學士學位及美國New England Conservatory of Music音樂學士學位。於一九九四年至二零零零年，朱女士為聯交所理事會理事。於一九九八年至二零零零年，朱女士亦為香港特別行政區選舉委員會委員。彼曾任香港上市公司商會副主席，現為該會之常務委員會委員。



董事會報告

本公司董事會（「董事會」）欣然提呈董事會報告以及本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度（「本年度」）之經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團主要從事投資控股、財務投資、提供貸款融資，以及設計及提供節能解決方案。本公司附屬公司之主要業務及其他資料載於綜合財務報表附註38。

設計及提供節能解決方案為本集團於收購益浩集團後之新主要業務活動。

分部資料

本集團於本年度按主要業務劃分之收益及業績分析載於綜合財務報表附註7。

業績及分派

本集團於本年度之業績載於第47頁的綜合損益及其他全面收益表。

董事會建議不派付本年度之末期股息（二零一三年：無）。本年度內並無宣派任何中期股息。

財務資料摘要

本集團於過去五個財政年度之已公佈業績及資產與負債摘要（摘錄自經審核綜合財務報表）載於第166頁。

設備

本年度內本集團及本公司物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註18。

股本

本公司股本之詳情載於綜合財務報表附註41。

儲備

本年度內本集團及本公司儲備之變動詳情分別載於第51頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註42。



董事會報告

附屬公司

本公司附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註38。

董事

於本年度內及截至本報告日期為止，董事如下：

執行董事：

蘇遠進先生

Diana Liu He女士（於二零一四年七月二十九日獲委任）

李愛國博士（於二零一四年九月十日獲委任）

蔡文為先生（於二零一四年九月二十三日獲委任）

楊國良先生（於二零一四年六月二十六日退任）

非執行董事：

林國興先生

黃立志先生（於二零一四年八月七日獲委任）

獨立非執行董事：

袁慧敏女士

楊偉雄先生

朱何妙馨女士（於二零一四年七月二十九日獲委任）

林兆昌先生（於二零一四年六月二十六日退任）

按照本公司章程細則（「章程細則」）第110條之規定，李愛國博士、蔡文為先生及黃立志先生將任職至本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）為止，惟符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

按照章程細則第120條之規定，蘇遠進先生及袁慧敏女士將輪值退任，惟符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事概無與本集團訂立本集團不可於一年內無須作出賠償（法定賠償除外）而可予以終止之未到期之服務合約。



董事會報告

董事及行政總裁於本公司及任何相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於二零一四年十二月三十一日，董事及行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有之權益或淡倉）或根據證券及期貨條例第352條須記錄於根據該條規定備存之權益登記冊內之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

本公司普通股之好倉

		於二零一四年 十二月三十一日 佔已發行股份	
董事姓名	身份	所持股份數目	數目的概約百分比
蘇遠進先生	實益權益	4,351,200	0.42%

除上文所披露外，概無本公司董事或行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份或債券中擁有或視作擁有須根據證券及期貨條例第352條記錄於根據該條規定備存之權益登記冊內之權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。



董事會報告

購股權計劃

本公司設有一項由本公司股東（「股東」）於二零零八年五月二十二日採納的購股權計劃（「購股權計劃」），據此，董事會可酌情向合資格參與者授予購股權。

購股權計劃旨在令本公司向選定合資格參與人士授出購股權，作為彼等對本集團所作出貢獻之鼓勵或獎勵，及／或令本集團能聘用及挽留優秀僱員，以及吸引對本集團及任何投資實體具有價值的人力資源。合資格參與者包括任何僱員（不論全職或兼職）、執行董事及非執行董事（包括獨立非執行董事）或任何附屬公司或投資實體（泛指由本集團任何成員公司持有任何股權之實體）；本集團任何成員公司或任何投資實體之任何股東或持有本集團任何成員公司或任何投資實體之任何已發行（或建議將予發行）之證券之人士；以及董事會全權認為對本集團曾作出貢獻或將會作出貢獻之任何其他人士（包括本集團任何成員公司之諮詢人、顧問、業務夥伴或服務供應商）。

根據購股權計劃，倘向合資格參與者進一步授出任何購股權（倘悉數行使），將導致截至該進一步授出之日（包括該日）止任何十二個月期間內行使向該合資格參與者授出及將予授出之所有購股權（包括已行使、註銷及尚未行使之購股權）時，已行使或將予行使之股份總數超過已發行股份總數之1%（「個人限額」），則進一步授出購股權須經由股東於股東大會上個別批准。除上文所述者外，倘授予合資格參與者之購股權獲悉數行使後，將會導致超出個人限額，則該合資格參與者將不獲授予購股權。此外，倘任何授出購股權予主要股東或獨立非執行董事，或任何彼等各自之聯繫人士，將導致於截至（包括）該授出日期止12個月期間內，因行使所有已向該人士授出及將予授出之購股權（包括已行使、註銷及尚未行使之購股權）而發行及將予發行之股份：(a)合共佔相關類別已發行股份之0.1%以上；及(b)根據該等股份於各授出日期之收市價計算，總值超過5,000,000港元，則進一步授出購股權必須經股東批准。



董事會報告

購股權計劃 (續)

承授人須在接納獲授購股權時支付代價1港元。承授人可於由董事會釐定並已知會承授人之購股權期間內，行使全部或部份購股權。購股權計劃並無列明行使購股權前須持有購股權之最短期限。然而，購股權計劃之條文訂明，董事會可於授出購股權時全權酌情施加有關條件。

根據購股權計劃認購股份之價格將為董事會全權酌情釐定之價格，惟不得低於以下三項之最高者：(i)股份於授出日期（必須為營業日）在聯交所每日報價表所示之收市價；及(ii)股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示之平均收市價。

於本報告日期，合共23,444,600份購股權已根據計劃授權上限授出，而其餘計劃授權上限為20,070,286份，佔本公司已發行股份數目約1.64%。



董事會報告

購股權計劃 (續)

本年度內購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

類別名稱	授出購股權日期	購股權數目						購股權有效期	行使價
		於二零一四年 一月一日 尚未行使	於本年度內 已授出	於本年度內 已行使	於本年度內 已失效	於本年度內 已註銷	於二零一四年 十二月 三十一日 尚未行使		
董事									
蘇遠進先生	二零一二年 十二月二十八日	4,351,200	-	4,351,200	-	-	-	二零一二年十二月二十八日至 二零二二年十二月二十七日	0.273港元
楊國良先生 (於二零一四年 六月二十六日退任)	二零一二年 十二月二十八日	4,351,200	-	4,351,200	-	-	-	二零一二年十二月二十八日至 二零二二年十二月二十七日	0.273港元
袁慧敬女士	二零一二年 十二月二十八日	434,400	-	434,400	-	-	-	二零一二年十二月二十八日至 二零二二年十二月二十七日	0.273港元
小計		9,136,800	-	9,136,800	-	-	-		
顧問									
	二零一二年 十二月二十八日	4,351,200	-	4,351,200	-	-	-	二零一二年十二月二十八日至 二零二二年十二月二十七日	0.273港元
小計		4,351,200	-	4,351,200	-	-	-		
總計		13,488,000	-	13,488,000	-	-	-		

購入股份或債務證券之安排

除上文「購股權計劃」及「董事及主要行政人員於本公司及任何相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉」分節所披露者外，於本年度內任何時間，概無任何由本公司、本公司附屬公司、本公司控股公司或其附屬公司訂立及現正生效之安排，其目的或目的之一為令董事透過購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益；於該年度內任何時間，亦無任何由本公司、本公司附屬公司、本公司控股公司或其附屬公司訂立及已經生效之安排。



董事會報告

主要股東於本公司股份及相關股份中之權益及淡倉

於二零一四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置之登記冊所載，就董事所知，於本公司之股份及／或相關股份中擁有權益及淡倉之人士（本公司董事或主要行政人員除外）如下：

姓名／名稱	身份	股份數目	相關股份數目	佔已發行 股份數目的 概約百分比 (附註1)
中國中信集團有限公司(附註2)	受控制法團權益	102,552,205 (L)	898,751,162 (L)	97.61%
中國中信股份有限公司(附註2)	受控制法團權益	102,552,205 (L)	898,751,162 (L)	97.61%
中信銀行股份有限公司(附註2)	受控制法團權益	102,552,205 (L)	898,751,162 (L)	97.61%
中信國際金融控股有限公司(附註2)	受控制法團權益	102,552,205 (L)	898,751,162 (L)	97.61%
中信國際資產管理有限公司 (「中信國際資產」)(附註2)	實益擁有人	102,552,205 (L)	898,751,162 (L)	97.61%
鄭聿恬(「鄭先生」)(附註3)	受控制法團權益	35,597,448 (L)	383,704,262 (L)	40.87%
華人策略控股有限公司(「華人策略」)(附註4)	受控制法團權益	24,928,000 (L)	325,660,000 (L) 270,000,000 (S)	34.17%
Sina Winner Investment Limited(「Sina Winner」)(附註4)	實益擁有人	16,000 (L)	310,000,000 (L) 270,000,000 (S)	30.22%
駿諾有限公司(「駿諾」)(附註3)	實益擁有人	22,679,814 (L)	210,538,725 (L)	22.73%
Infinite Soar Limited(「Infinite Soar」)(附註3)	實益擁有人	12,917,634 (L)	119,915,537 (L)	12.94%
Cross Cone Holdings Limited(「Cross Cone」)(附註5)	實益擁有人	10,058,005 (L)	93,369,350 (L)	10.08%
Excel Arts Limited(「Excel Arts」)(附註5)	受控制法團權益	10,058,005 (L)	93,369,350 (L)	10.08%
雷詠女士(「雷女士」)(附註5)	受控制法團權益	10,058,005 (L)	93,369,350 (L)	10.08%
Newmargin Partners Ltd.(「Newmargin」)(附註6)	實益擁有人	9,860,789 (L)	91,538,575 (L)	9.88%
王嶽(附註6)	受控制法團權益	9,860,789 (L)	91,538,575 (L)	9.88%



董事會報告

主要股東於本公司股份及相關股份中之權益及淡倉 (續)

姓名／名稱	身份	股份數目	相關股份數目	佔已發行 股份數目的 概約百分比 (附註1)
中國節能環保集團公司(「中節能」)(附註7)	受控制法團權益	7,001,160 (L)	64,992,387 (L)	7.01%
中國節能環保(香港)投資有限公司 (「中節能(香港)」)(附註7)	受控制法團權益	7,001,160 (L)	64,992,387 (L)	7.01%
卡瑞投資有限公司(「卡瑞」)(附註7)	實益擁有人	7,001,160 (L)	64,992,387 (L)	7.01%
Ample Richness Investments Limited (「Ample Richness」)(附註3)	實益擁有人	- (L)	53,250,000 (L)	5.19%

(L) 表示持有股份之好倉

(S) 表示持有股份之淡倉

附註：

(1) 於二零一四年十二月三十一日，本公司已發行股份數目為1,025,749,466股。

(2) 該等股份由(i)配發及發行予中信國際資產之102,552,205股代價股份及(ii)因根據買賣協議發行予中信國際資產之可換股債券所附兌換權獲行使而須向中信國際資產配發及發行之898,751,162股轉換股份組成。中信國際資產由中信國際金融控股有限公司擁有40%，而中信國際金融控股有限公司則由中信銀行股份有限公司擁有70.32%權益，中信銀行股份有限公司由中國中信股份有限公司擁有66.95%權益，中國中信股份有限公司由中國中信集團有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，中信國際金融控股有限公司、中信銀行股份有限公司、中國中信股份有限公司及中國中信集團有限公司被視為於中信國際資產持有之代價股份及轉換股份中擁有權益。



董事會報告

主要股東於本公司股份及相關股份中之權益及淡倉 (續)

附註：(續)

- (3) 該等股份由(i)(a)配發及發行予駿諾之22,679,814股代價股份；及(b)配發及發行予Infinite Soar之12,917,634股代價股份；及(ii)(a)因發行予Ample Richness之可換股債券所附兌換權獲行使而須向Ample Richness配發及發行之53,250,000股轉換股份；(b)因發行予駿諾之可換股債券所附兌換權獲行使而須向駿諾配發及發行之210,538,725股轉換股份；及(c)因發行予Infinite Soar之可換股債券所附兌換權獲行使而須向Infinite Soar配發及發行之119,915,537股轉換股份組成。於二零一四年十二月三十一日，(i) Ample Richness由鄭先生全資擁有；(ii)駿諾由鄭先生、趙曉華女士、李影麗女士及劉志強先生分別擁有60.88%、13.04%、13.04%及13.04%權益；及(iii) Infinite Soar由鄭先生全資擁有。根據證券及期貨條例，鄭先生被視為於Ample Richness、駿諾及Infinite Soar持有之代價股份及轉換股份中擁有權益。
- (4) 該等股份由(i)本金額為41,850,000港元之本公司可換股債券(可按轉換價每股轉換股份0.135港元轉換為最多310,000,000股股份)及(ii) 16,000股份(均由Sina Winner(由華人策略全資擁有)持有)；及(iii) Sure Venture Investment Limited(亦由華人策略全資擁有)所持本金額為1,566,000港元之本公司可換股債券(可按轉換價每股轉換股份0.1港元轉換為最多15,660,000股股份)；及(iv)華人策略其他附屬公司持有之24,912,000股股份組成。
- (5) 該等股份由(i)配發及發行予Cross Cone之10,058,005股代價股份及(ii)因根據買賣協議發行予Cross Cone之可換股債券所附兌換權獲行使而須向Cross Cone配發及發行之93,369,350股轉換股份組成。Cross Cone由Excel Arts全資擁有，而Excel Arts則由雷女士擁有99%權益。根據證券及期貨條例，Excel Arts及雷女士被視為於Cross Cone持有之代價股份及轉換股份中擁有權益。
- (6) 該等股份由(i)配發及發行予Newmargin之9,860,789股代價股份及(ii)因根據買賣協議發行予Newmargin之可換股債券所附兌換權獲行使而須向Newmargin配發及發行之91,538,575股轉換股份組成。Newmargin由王嶽先生全資擁有。根據證券及期貨條例，王嶽先生被視為於Newmargin持有之代價股份及轉換股份中擁有權益。
- (7) 該等股份由(i)配發及發行予卡瑞之7,001,160股代價股份及(ii)因根據買賣協議發行予卡瑞之可換股債券所附兌換權獲行使而須向卡瑞配發及發行之64,992,387股轉換股份組成。卡瑞由中節能(香港)全資擁有，而中節能(香港)則由中節能全資擁有。根據證券及期貨條例，中節能(香港)及中節能各自被視為於卡瑞持有之代價股份及轉換股份中擁有權益。



董事會報告

董事在構成競爭業務中之權益

本年度內，根據上市規則，概無董事被認為於任何直接或間接與本集團之業務構成競爭或可能構成競爭之業務（本集團業務除外）中擁有權益。

董事之合約權益

董事並無在本公司、本公司附屬公司、本公司控股公司或其附屬公司所訂立而於本年度內或結束時仍然生效之任何重大合約中，直接或間接擁有重大權益。

管理合約

本年度內並無訂立或存在與本集團業務全部或任何重要部份有關之管理及／或行政合約。

薪酬政策

董事及本集團五位最高薪酬人士之薪酬詳情分別載於綜合財務報表附註13及14。

薪酬委員會按本集團僱員之功績、資歷及能力制訂本集團僱員之薪酬政策。

董事之薪酬由薪酬委員會建議並由董事會批准，按本公司經營業績、個人表現及可資比較市場統計數字而定。

購回、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於年內概無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

主要客戶及供應商

本年度，本集團五大客戶之應佔收益約佔本集團總收益之36%，而本集團最大客戶之應佔收益約佔本集團總收益之14%。據董事所知，董事、彼等各自之聯繫人士或本公司任何股東（據董事所知，其擁有本公司股份數目5%以上）並無擁有涉及該等客戶之權益。

基於本集團主要業務之性質，本集團並無主要供應商。



董事會報告

退休福利計劃

有關本集團之退休福利計劃及計入本年度損益之僱主退休福利成本之詳情載於綜合財務報表附註50。

足夠公眾持股量

根據本公司公開取得之資料，以及就董事所知，於年內及截至本報告日期，本公司維持所規定之足夠公眾持股量。

報告期後事項

於報告期後發生之重大事項詳情載於綜合財務報表附註55。

核數師

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已經由中磊（香港）會計師事務所有限公司（「中磊」）審核。

中磊於二零一四年十二月五日辭任本公司核數師。國衛會計師事務所有限公司（「國衛」）已獲委任為本公司核數師以填補中磊辭任後之空缺，任期直至應屆股東週年大會結束。一項有關續聘國衛為本公司核數師的決議案，將於即將舉行之股東週年大會上提呈。

代表董事會

執行董事

蘇遠進

香港，二零一五年三月二十七日



企業管治報告

本公司致力於切合實際的範疇內維持高水平之企業管治，以強調透明度、問責性和獨立性為原則。董事會相信優良的企業管治對本公司之成功和提升股東價值乃非常重要。

企業管治守則

於本年度，本公司已應用聯交所上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）之原則及遵守守則條文，惟下列偏離事項除外：

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，主席及行政總裁（「行政總裁」）具獨立角色，不應由同一人員兼任。於本年度，本公司並無委任任何主席或行政總裁。主席及行政總裁之職務由董事履行。董事會將不時檢討現有制度，並於有必要時作出適當變動。

根據企業管治守則之守則條文第A.2.7條，董事會主席應至少每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行一次沒有執行董事出席的會議。由於本公司並無主席，故於本年度並無就此舉行有關會議。

根據企業管治守則之守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東的意見有公正的瞭解。若干董事缺席於二零一四年六月二十六日舉行的上屆股東週年大會，以及本公司於二零一四年九月十七日舉行的股東特別大會，原因是彼等須於相關時間處理其他重要事務。

上市規則第3.10(1)條規定，每名上市發行人之董事會必須包括至少三名獨立非執行董事。林兆昌先生於二零一四年六月二十六日退任後，獨立非執行董事的人數已降至低於上市規則第3.10(1)條規定之最低人數。於二零一四年七月二十九日，本公司委任朱何妙馨女士為獨立非執行董事，故上市規則第3.10(1)條的要求亦自此符合。

董事證券交易

本公司已採納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》，以作為其有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於本年度內已遵照標準守則所載之規定標準。



企業管治報告

董事會

董事會目前由九位董事組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事，董事會之組成載列如下：

執行董事：

蘇遠進先生
Diana Liu He女士
李愛國博士
蔡文為先生

非執行董事：

林國興先生
黃立志先生

獨立非執行董事：

袁慧敏女士
楊偉雄先生
朱何妙馨女士

董事之簡歷詳列於第15頁至17頁之「董事履歷詳情」一節內。除本年報所披露者外，概無董事與董事會其他成員有任何其他財務、業務、家庭或其他重大或相關關係。

獨立非執行董事擁有廣泛之專業知識和經驗。彼等已積極參與董事會和委員會會議，對有關本集團之策略、表現和管理程序之事宜提供獨立判斷。彼等亦於董事委員會擔任多個職務。

於本報告日期，本公司之三位獨立非執行董事佔董事會人數三分之一。其中一位獨立非執行董事具備上市規則第3.10(2)條所列之適當的專業資格或相關的財務管理專長。董事會亦接獲每位獨立非執行董事有關其獨立性之年度確認書，及認為所有獨立非執行董事均具有上市規則第3.13條指引下之獨立性。

於披露本公司董事姓名之所有企業傳訊及網站內，均會明確識別獨立非執行董事之身份。獨立非執行董事之固定委任期為三年，並須遵守組織章程細則有關輪席退任及膺選連任的規定。



企業管治報告

董事會 (續)

除召開會議審閱和批核本集團之年度及中期業績之外，董事會定期召開會議，討論本集團之整體策略以及營運和財務表現。

本年度內，共舉行十一次董事會會議、一次股東週年大會及三次股東特別大會。董事出席詳情如下：

	出席次數		
	董事會會議	股東週年大會	股東特別大會
執行董事：			
蘇遠進先生	11/11	1/1	3/3
Diana Liu He女士 (於二零一四年七月二十九日獲委任)	5/6	不適用	1/1
李愛國博士 (於二零一四年九月十日獲委任)	3/3	不適用	0/1
蔡文為先生 (於二零一四年九月二十三日獲委任)	2/2	不適用	不適用
楊國良先生 (於二零一四年六月二十六日退任)	4/4	1/1	2/2
非執行董事：			
林國興先生	8/11	0/1	3/3
黃立志先生 (於二零一四年八月七日獲委任)	5/5	不適用	0/1
獨立非執行董事：			
楊偉雄先生	9/11	0/1	3/3
袁慧敏女士	10/11	1/1	3/3
朱何妙馨女士 (於二零一四年七月二十九日獲委任)	6/6	不適用	1/1
林兆昌先生 (於二零一四年六月二十六日退任)	4/4	1/1	2/2

經董事會決定或考慮的事宜主要包括本集團整體策略、年度營運預算、財務表現、董事委任或重選之建議、重大合約及交易，以及其他重大政策和財務事宜。目前董事會已將日常營運及行政事務委派予借貸委員會及／或投資委員會處理。



企業管治報告

董事會 (續)

每年，董事會會議會預定日期，有助達至最高之董事出席率，會議按業務需要而舉行。召開董事會會議通常會給予所有董事至少十四天的事先通知，以便有機會將討論事項加入議程內。本公司之公司秘書（「**公司秘書**」）協助董事編製會議議程及確保已遵守所有適用規則及規例。除緊急情況外，一般會在召開會議之前向全體董事給予合理通知。議程及隨附之董事會文件一般在舉行常規董事會會議前至少三天送呈全體董事。每次董事會會議之會議記錄草稿於提交董事會審批前，先供全體董事傳閱及提出意見。所有會議記錄均由公司秘書保存，並供董事於發出合理通知時，在任何合理之時間內查閱。

根據目前之董事會慣例，任何涉及主要股東或董事權益衝突之交易及董事會認為屬重大之交易均須由董事會於正式召開之董事會會議上處理。組織章程細則亦規定，董事須就審批其或其任何聯繫人擁有重大權益之交易之會議上放棄投票及不會計算於該等會議上之法定人數內。此外，董事須根據組織章程細則申報其於當中之權益。

每位董事均有權查閱董事會文件及相關資料，及接觸公司秘書並尋求意見及服務。董事會及每位董事亦可個別及獨立地接觸本公司之高級行政要員。董事將獲持續提供上市規則及其他適用監管規定主要發展的最新資料，以確保彼等遵守及秉持優秀企業管治慣例。



企業管治報告

獨立非執行董事／非執行董事

所有獨立非執行董事之特定任期為三年，並自彼等各自委任日期生效。彼等須根據本公司之章程細則中相關規定或其他適用法律辭任或退任。

根據章程細則，於每屆股東週年大會上，屆時三分之一之董事（或倘人數並非三之倍數，則為最接近但不少於三分之一）須輪值退任。此外，任何獲委任以填補臨時空缺之董事僅可任職至下一次本公司股東大會為止，而任何獲委任加入董事會之新增董事可任職至下一屆股東週年大會。在此兩種情況下，此等董事屆時均可於有關會議上膺選連任。每一位董事須至少每三年輪值退任一次。

董事委員會

董事會已成立三個委員會，即本公司提名委員會（「**提名委員會**」）、薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）及審核委員會（「**審核委員會**」）。各委員會均以書面具體列明其職權範圍或指引。所有會議之會議記錄及委員會之決議案均由公司秘書保存，並供委員會成員傳閱。各委員會須向董事會報告其決定及建議（倘適用）。董事會會議之程序和安排（於上文第30頁至32頁「董事會」一節提述）已於可行情況下在每次委員會會議上採納。

提名委員會

提名委員會已自二零零五年六月成立，於本報告日期，提名委員會由四名成員組成，包括袁慧敏女士、林國興先生、楊偉雄先生及朱何妙馨女士。

提名委員會之主要角色及職能如下：

- (a) 至少每年審閱委員會的結構、人數、組成及成員多元化（包括但不限於技能、知識、性別、年齡、文化及教育背景或專業經驗），並就董事會任何的擬定變動提出建議，以配合本公司的企業戰略；



企業管治報告

董事委員會 (續)

提名委員會 (續)

- (b) 物色具備合適資格可擔任董事會成員的適當人選，並選擇提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見。委員會於物色合適人士時，應考慮有關人士的長處，並以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益；
- (c) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (d) 因應本公司的企業策略及日後需要的技能、知識、經驗及多元化組合，就董事的委任或重新委任和董事（尤其是董事會主席及本公司之行政總裁）繼任規劃向董事會提出建議；
- (e) 在適當情況下檢討董事會成員多元化政策及檢討董事會為執行董事會成員多元化政策而制定的可計量目標和達標進度，以及每年在《企業管治報告》內披露檢討結果；
- (f) 在享有充足資源的情況下履行其職責，並且可於有需要的情況下尋求獨立專業意見，費用將由本公司全數支付；
- (g) 作出任何事宜，以使委員會履行董事會對其所賦予的權力和職能；及
- (h) 遵守董事會可能不時規定或本公司章程所載或通過立法施加的任何要求、指示和規例。

提名委員會之職權範圍已於二零零五年六月獲採納及於二零一三年八月獲修訂，並已登載於聯交所網頁及本公司網頁。

董事會已採納一項董事會成員多元化政策，當中載列達致董事會成員多元化之方法。據此，在甄選董事會候選人時，會以多項可計量目標為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗及資歷、技能、知識及工作年資，並充分考慮本公司本身之業務模式及不時之具體需要。由於現有董事會成員來自各種不同行業及專業背景，本公司認為董事會擁有均衡技能、經驗、專業知識及多元化觀點，以配合本公司之業務要求。

本年度內，提名委員會共舉行五次會議，以就委任及重新委任董事、檢討董事會之現有架構、規模、組成及多元化、重選退任董事以及獨立非執行董事之獨立性。



企業管治報告

董事委員會 (續)

提名委員會 (續)

各提名委員會成員的出席次數如下：

提名委員會成員	出席／ 合資格出席 提名委員會 會議之次數
袁慧敏女士 (主席)	5/5
林國興先生	3/5
楊偉雄先生	4/5
林兆昌先生 (於二零一四年六月二十六日退任)	1/1
朱何妙馨女士 (於二零一四年七月二十九日獲委任)	3/3

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年六月成立，於本報告日期，薪酬委員會目前由四位成員組成，包括袁慧敏女士、林國興先生、楊偉雄先生及朱何妙馨女士。薪酬委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司之政策在有需要時尋求獨立專業意見。

薪酬委員會之主要角色及職能如下：

- (i) 就本公司董事及高級管理層之全體薪酬政策及架構，以及就制訂該等薪酬政策而設立正式及具透明度之程序，向董事會提出建議；
- (ii) 就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇，向董事會提出建議。有關薪酬待遇應包括實物利益、退休金權益及賠償款項（包括任何因喪失或終止職務或委任須支付之賠償）；
- (iii) 對非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (iv) 考慮可比較公司支付的工資、所花時間及職責、以及集團內其他職位的聘用條件；



企業管治報告

董事委員會 (續)

薪酬委員會 (續)

- (v) 審閱和批准執行董事及高級管理層因失去或終止任何職務或委任而向彼等應付的賠償，以確保有關賠償與合約條款相符一致，且在其他方面屬公平，而並非過度的賠償；
- (vi) 審閱和批准有關董事因行為失當而被解僱或免除的補償安排，以確保有關補償安排與合約條款相符一致，並在其他方面屬合理和適當；
- (vii) 確保任何董事或其任何聯繫人士概無參與其本身薪酬的釐定；
- (viii) 因應董事會所訂企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；及
- (ix) 確保本公司於年報中披露應付予高級管理層的薪酬詳情。

薪酬委員會之職權範圍於二零零五年六月採納並於二零一三年三月修訂，及已登載於聯交所網站及本公司網站。

薪酬委員會每年須至少召開一次會議。本年度內，薪酬委員會共舉行五次會議，以檢討董事會的薪酬方案，以及就新委任董事建議薪酬方案。

薪酬委員會各成員之出席次數如下：

薪酬委員會成員	出席／ 合資格出席 薪酬委員會 會議之次數
袁慧敏女士 (主席)	5/5
林國興先生	3/5
楊偉雄先生	4/5
朱何妙馨女士 (於二零一四年七月二十九日獲委任)	3/3
林兆昌先生 (於二零一四年六月二十六日退任)	1/1

企業管治報告

董事委員會 (續)

薪酬委員會 (續)

應付董事之酬金將視乎薪酬委員會向董事會提供之建議獲批准後，並按各自之服務合約內之條款而釐定。董事酬金之詳情載列於綜合財務報表附註13。

審核委員會

於本報告日期，審核委員會由三名成員組成，成員主要為獨立非執行董事，即袁慧敏女士、林國興先生及楊偉雄先生。審核委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司之政策在有需要時尋求獨立專業意見。

本年度，審核委員會已審閱本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表及截至二零一四年六月三十日止六個月之中期財務報告，包括本集團採納之會計原則及常規。

本年度的經審核業績已由審核委員會審閱。

審核委員會之主要角色及職能如下：

- (i) 主要負責就外聘核數師之委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，以及批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，並處理任何辭任或辭退之問題；
- (ii) 按適用之標準檢討及監察外聘核數師之獨立性及客觀性，以及核數程序之成效。審核委員會應於核數工作開始前先與核數師討論核數性質及範疇及有關申報責任；
- (iii) 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行。就此規定而言，「外聘核數師」包括與負責核數的公司處於同一控制權、所有權或管理權之下的任何機構，或一個合理知悉所有有關資料的第三方，在合理情況下會斷定該機構屬於該負責核數的公司的本土或國際業務的一部分的任何機構。審核委員會應就其認為必須採取的行動或改善的事項向董事會報告，並就應採取的步驟作出建議；



企業管治報告

董事委員會 (續)

審核委員會 (續)

- (iv) 監察本公司的財務報表及年度報告及賬目、半年度報告及(倘為刊發而編製)季度報告的完整性，並審閱報告所載有關財務申報的重大判斷；
- (v) 檢討本公司之財務監控、內部監控及風險管理制度；
- (vi) 與管理層討論內部監控系統，以確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統；有關討論應包括充足的資源、本公司的會計及財務匯報職能的工作人員的資格和經驗；
- (vii) 主動或應董事會的委派，就有關內部監控事宜的重要調查發現及管理層對有關發現的回應進行研究；
- (viii) 須確保內部核數部門和外聘核數師的工作得到協調；也須確保內部核數功能在本公司內部有足夠資源運作，並且有適當的地位；以及檢討及監察內部核數功能是否有效；
- (ix) 檢討本公司及附屬公司的財務及會計政策及實務；
- (x) 檢查外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》、核數師就會計紀錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應；
- (xi) 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》中提出的事宜；
- (xii) 根據企業管治守則所載的事宜向董事會匯報；及
- (xiii) 研究其他由董事會界定的課題。

審核委員會之職權範圍已於二零零九年一月獲採納及於二零一二年三月獲修訂，並已登載於聯交所網頁及本公司網頁。

審核委員會每年須至少舉行兩次會議。於本年度內，審核委員會共舉行四次會議。



企業管治報告

董事委員會 (續)

審核委員會 (續)

於二零一四年內舉行之會議上，審核委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 建議董事會更換及續聘本集團本年度之核數師；
- (ii) 審議截至二零一三年十二月三十一日止年度之聲明函件及財務報表，並建議董事會批准該等函件及財務報表；
- (iii) 審閱截至二零一四年六月三十日止六個月之財務報表及推薦董事會批准；及
- (iv) 就有關編製本年度經審核之財務報表的預先審核事項與本公司之核數師會面。

各審核委員會成員的出席次數如下：

審核委員會成員	出席／ 合資格出席 審核委員會 會議之次數
袁慧敏女士 (主席)	4/4
林國興先生	4/4
楊偉雄先生	3/4
林兆昌先生 (於二零一四年六月二十六日退任)	1/1

問責和審核

財務匯報

於會計部之協助下，董事確認彼等編製本集團綜合財務報表之責任。於編製本年度之綜合財務報表時，已採納香港公認會計原則，並遵守香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（亦包括香港會計準則及詮釋）之規定以及上市規則及《公司條例》之適用披露規定。財務報表乃按持續經營基準編製。

本公司外聘核數師國衛之申報責任載於第45頁至46頁之獨立核數師報告內。



企業管治報告

問責和審核(續)

內部監控

本集團之內部監控系統旨在合理地(但並非絕對地)保證並無重大失實陳述或損失,並管理(但並非完全消除)本集團營運系統失誤的風險。於二零一四年,透過審核委員會,董事會已審議本集團內部監控系統之有效性。

董事會將每年檢討資源是否充足、本公司會計及財務申報部門之員工之資歷及經驗以及其培訓計劃及預算。

外聘核數師之酬金

年內,已付/應付本公司外聘核數師之酬金載列如下:

向本集團提供之服務

	已付/應付費用 千港元
核數服務	1,000
非核數服務(有關收購一間附屬公司(定義見附註23))	1,684
總計	2,684



企業管治報告

企業管治職能

董事會亦負責履行下列書面職權範圍所載的企業管治職責：

- (a) 制訂及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制訂、檢討及監察適用於僱員及董事的行為守則及合規手冊（如有）；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況，以及於企業管治報告內披露的資料。

董事培訓

每位新委任之董事均會在首次接受委任時由公司秘書提供一套資料。此套資料為按照《公司條例》、上市規則及證券及期貨條例所列的一份全面、正式及特為其而設的董事責任及持續職責須知。此外，此套資料包括簡述本公司營運和業務之資料。董事將獲持續提供上市規則及其他適用監管規定主要發展的最新資料，以確保彼等遵守及秉持優秀企業管治慣例。

於董事會定期會議上，本公司會就有關本集團業務以及立法及監管環境的變動及發展，為董事提供定期更新的資料及簡報。

董事致力遵守企業管治守則內有關董事培訓的守則條文第A.6.5條及全體董事已參與持續專業發展，以培育及增進知識及技能，並已向本公司提供於本年度所接受培訓的紀錄。



企業管治報告

董事培訓 (續)

本年度內，各董事的個別培訓記錄概述如下：

董事	持續專業發展計劃的種類
蘇遠進先生	A
Diana Liu He女士	B
李愛國博士	B
蔡文為先生	B
林國興先生	A, B
黃立志先生	B
袁慧敏女士	A, B
楊偉雄先生	B
朱何妙馨女士	A
楊國良先生 (於二零一四年六月二十六日退任)	B
林兆昌先生 (於二零一四年六月二十六日退任)	B

附註：

- A： 出席關於業務或董事職責的研討會／論壇／工作坊／會議
 B： 閱覽監管條例更新資料

公司秘書

自二零一一年三月二十六日起，蘇遠進先生獲委任為公司秘書。於本年度內，彼已接受不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

召開股東特別大會之權利

董事於接獲本公司股東之要求，而有關股東於遞交要求當日持有不少於二十分之一之本公司繳足股本（其附帶於本公司股東大會上投票之權利），則董事有權於任何時間以書面向董事會或公司秘書要求董事會就有關請求書所載明的任何事項召開股東特別大會。

請求書必須闡明會議目的，且必須由請求人簽署及送交本公司之註冊辦事處，並註明收件人為公司秘書。

企業管治報告

股東權利 (續)

如董事在遞交請求書日期起計21天內未有正式召開會議，則該等請求人或持有所有提出請求者之過半數總投票權之任何提出請求人，可自行召開會議，惟按此召開之會議不得於提出請求當日起計三個月屆滿後舉行。

向董事會作出查詢的權利

股東有權向董事會作出查詢。所有查詢必需以書面作出，並郵寄至本公司註冊辦事處，或發送電子郵件至 admin@bla.com.hk，並註明收件人為公司秘書。

於股東大會提出議案之權利

股東須遵循香港法例第622章公司條例第566至568條之規定，於本公司股東大會上提出決議案。有關規定及程序載列如下：

- (i) 佔於提出請求當日有權於請求相關之股東大會上投票之全體股東總投票權不少於四十分之一之股東人數，或不少於50名持有本公司股份之股東（每名股東就有關股份所繳足股款之平均金額不少於2,000港元），可提交請求書，以便提呈可能於股東大會上正式動議或擬於會上動議的決議案。
- (ii) 本公司毋須根據公司條例，發出建議決議案之通知，或向有權收取股東大會通知之本公司股東，傳閱有關建議決議案所述事宜且不多於1,000字之陳述書，除非(a)由有關股東簽署之請求書副本（或當中包含所有有關股東簽名之兩份或多份副本）於股東大會舉行前不少於6個星期（倘屬要求發出決議案通知的請求書）及於股東大會舉行前不少於1個星期（倘屬任何其他請求書）提交予本公司之註冊辦事處（地址為香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈7樓F室），並註明「公司秘書收」；及(b)有關股東隨請求書附寄足夠支付本公司執行有關請求之合理費用，則另當別論。
- (iii) 然而，倘要求獲得決議案通知之請求書副本已提交予本公司之註冊辦事處，而股東大會於副本提交後6個星期或更短時間內召開，則即使副本未於上述規定時間內提交，仍被視為已妥為提交。



企業管治報告

與股東之聯繫

董事會瞭解與股東保持良好聯繫之重要性。有關本集團之資料乃按時透過多種正式途徑向股東傳達，包括中期及年度報告、公告及通函。該等公佈文件連同最新公司資料以及本集團近期發展亦於聯交所網站及本公司網站刊登。

股東週年大會乃董事會直接跟股東聯繫的寶貴機會。董事參與了二零一四年股東週年大會，並於會上回應股東之查詢。股東週年大會通函於二零一四年股東週年大會舉行前至少足二十個營業日發送予全體股東，該通函載列每項擬提呈決議案之詳細內容及其他相關資料。

本公司之憲章文件於本年度並無重大變動。

提升企業管治水平

提升企業管治水平並非只為應用及遵守上市規則之企業管治守則，亦為推動及建立具道德及健全的企業文化為依歸。我們將不斷檢討並（如適用）按經驗、監管之變動及發展，於適當時候改善本公司現行之常規。本公司歡迎股東提供任何意見及建議以提高及促進本公司之透明度。



獨立核數師報告



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

致香港建屋貸款有限公司股東

(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核香港建屋貸款有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)列載於第47頁至165頁的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表及貴公司的財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他說明資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責編製綜合財務報表並確保該等財務報表遵循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》作出真實與公平的反映,由此董事確認必須採納內部監控以確保編製綜合財務報表不會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

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們是按照香港法例第622章香港《公司條例》附表11第80條的規定,僅向整體股東報告我們之意見。除此以外,我們的報告書別無其他目的。我們概不就本報告書的內容,對任何其他人士負上或承擔責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。



獨立核數師報告

核數師的責任 (續)

審核工作包括執程序以獲取有關綜合財務報表所載數額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與編製綜合財務報表以作出直實及公平的反映相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴集團及 貴公司於二零一四年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥善編製。

其他事項

貴集團及 貴公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由另一名核數師審核，其於二零一四年三月二十八日對該等報表發表未經修訂意見。

國衛會計師事務所有限公司

香港執業會計師

韓冠輝

執業證書編號：P05029

香港，二零一五年三月二十七日



綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	8	16,423	47,046
經營成本		(8,636)	(4,548)
毛利		7,787	42,498
其他收入	9	3,227	72
撥回／已確認應收貸款之(減值)虧損		5,680	(33,712)
應付或然代價之公平價值變動		52,856	-
透過損益賬按公平價值處理之金融資產公平價值變動		(20,864)	14,147
出售透過損益賬按公平價值處理之金融資產之虧損		(281)	(426)
已確認應收貸款利息之減值虧損		(1,250)	(88,729)
出售附屬公司之虧損		(58,983)	-
出售可供出售投資收益		-	3,240
已確認可供出售投資之減值虧損		(259)	-
銷售開支		(4,449)	-
行政及經營開支		(176,271)	(25,235)
經營活動虧損		(192,807)	(88,145)
融資成本	10	(59,958)	(718)
除稅前虧損	12	(252,765)	(88,863)
稅項	11	9,394	(2,242)
本年度虧損		(243,371)	(91,105)
本年度其他全面收益／(虧損)，已扣除稅項			
其後可重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差異		337	-
於出售可供出售投資時計入損益之累計收益之重新分類調整，已扣除稅項		-	(1,761)
本年度其他全面收益／(虧損)，已扣除稅項		337	(1,761)
本年度全面虧損總額，已扣除稅項		(243,034)	(92,866)
本公司擁有人應佔本年度虧損		(243,371)	(91,105)
本公司擁有人應佔全面虧損總額		(243,034)	(92,866)
		港仙	港仙
每股虧損	16		
基本及攤薄		(29.59)	(20.88)

相關附註組成該等綜合財務報表的一部分。



綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
無形資產	17	860,389	–
物業、廠房及設備	18	4,879	1,141
在建工程	19	10,531	–
商譽	20	1,275,620	–
按揭貸款	21	–	7,000
應收貸款	22	30,251	60,487
收購一間附屬公司支付的按金	23	–	10,000
可供出售投資	24	–	259
應收融資租賃款項	29	18,877	–
		2,200,547	78,887
流動資產			
按揭貸款	21	–	21,346
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	25	24,354	92,920
存貨	26	678	–
應收貸款	22	171,829	188,016
應收賬款及票據	27	1,203	–
預付款項、存款及其他應收款項	28	4,131	10,483
應收融資租賃款項	29	8,863	–
應收建築合約客戶款項	30	301	–
可退回稅項		1,867	2,302
已抵押銀行存款	31	254	–
現金及銀行結餘	31	17,512	3,979
		230,992	319,046
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	32	17,575	15,052
應付股東款項	33	52,681	–
借貸	34	40,000	5,000
		110,256	20,052
流動資產淨值		120,736	298,994
總資產減流動負債		2,321,283	377,881

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動負債			
不可換股債券	35	40,000	50,000
可換股債券	36	470,506	4,563
承兌票據	44	192,891	–
應付或然代價	45	93,103	–
遞延稅項負債	37	265,658	–
		1,062,158	54,563
資產淨值			
		1,259,125	323,318
股本及儲備			
股本	41	667,298	54,059
儲備		591,827	269,259
總權益			
		1,259,125	323,318

於二零一五年三月二十七日獲董事會批准，並由以下董事代表簽署：

蘇遠進先生
董事

Diana Liu He女士
董事

相關附註組成該等綜合財務報表的一部分。



財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	18	908	16
收購附屬公司之已付按金	23	—	10,000
於附屬公司之投資	38	392	392
		1,300	10,408
流動資產			
預付款項、存款及其他應收款項	28	296	293
應收附屬公司款項	39	1,992,457	365,651
可退回稅項	33	1,867	1,867
現金及銀行結餘	31	1,093	2,495
		1,995,713	370,306
流動負債			
其他應付賬款及應計費用	32	4,528	6,172
借貸	34	—	5,000
應付股東款項	33	236	—
應付附屬公司款項	40	64	360
		4,828	11,532
流動資產淨值		1,990,885	358,774
總資產減流動負債		1,992,185	369,182
非流動負債			
不可換股債券	35	40,000	50,000
可換股債券	36	470,506	4,563
承兌票據	44	71,827	—
應付或然代價	45	93,103	—
		675,436	54,563
資產淨值		1,316,749	314,619
股本及儲備			
股本	41	667,298	54,059
儲備	42	649,451	260,560
總權益		1,316,749	314,619

於二零一五年三月二十七日獲董事會批准，並由以下董事代表簽署：

蘇遠進先生
董事

Diana Liu He女士
董事

相關附註組成該等綜合財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	儲備									總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	股本儲備 千港元	購股權儲備 千港元	可換股 債券儲備 千港元	可換股 債券期權儲備 千港元	投資重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	
於二零一三年一月一日	43,515	54,119	270,186	1,881	-	13,947	1,761	-	15,029	400,438
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(91,105)	(91,105)
本年度其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於出售可供出售投資時計入損益之 累計收益之重新分類調整， 扣除稅務影響	-	-	-	-	-	-	(1,761)	-	-	(1,761)
本年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(1,761)	-	(91,105)	(92,866)
行使購股權時發行股份(附註51)	196	577	-	(239)	-	-	-	-	-	534
行使可換股債券期權時發行 可換股債券(附註36(a))	-	-	-	-	1,971	(1,953)	-	-	-	18
配售時發行可換股債券(附註36(b))	-	-	-	-	4,539	-	-	-	-	4,539
轉換可換股債券時發行股份 (附註36)	10,348	4,362	-	-	(4,055)	-	-	-	-	10,655
於二零一三年十二月三十一日	54,059	59,058	270,186	1,642	2,455	11,994	-	-	(76,076)	323,318
於二零一四年一月一日	54,059	59,058	270,186	1,642	2,455	11,994	-	-	(76,076)	323,318
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(243,371)	(243,371)
本年度其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	337	-	337
本年度全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	-	337	(243,371)	(243,034)
於二零一四年三月三十一日過渡至 無面值制度(附註41(i))	329,244	(59,058)	(270,186)	-	-	-	-	-	-	-
行使購股權時發行股份(附註51)	5,325	-	-	(1,642)	-	-	-	-	-	3,683
發行可換股債券(附註36(b))	-	-	-	-	10,715	-	-	-	-	10,715
行使可換股債券期權時發行 可換股債券(附註36(a))	-	-	-	-	11,994	(11,994)	-	-	-	-
轉換可換股債券時發行股份 (附註36)	30,870	-	-	-	(13,376)	-	-	-	-	17,494
配售時發行股份(附註41)	101,600	-	-	-	-	-	-	-	-	101,600
發行代價股份(附註41(vi))	146,200	-	-	-	-	-	-	-	-	146,200
就收購一間附屬公司發行 可換股債券(附註36(c))	-	-	-	-	899,149	-	-	-	-	899,149
於二零一四年十二月三十一日	667,298	-	-	-	910,937	-	-	337	(319,447)	1,259,125



綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
來自經營業務之現金流量			
除稅前虧損		(252,765)	(88,863)
就下列各項作出調整：			
融資成本	10	59,958	5,266
物業、廠房及設備之折舊		1,582	100
已確認可供出售投資之減值虧損		259	–
已確認應收貸款之減值虧損		–	33,712
已確認應收貸款利息之減值虧損		1,250	88,729
撥回應收貸款之減值虧損		(5,680)	–
撥回應收貸款利息之減值虧損		(471)	(70)
出售可供出售投資之收益		–	(3,240)
出售透過損益賬按公平價值處理之金融資產之虧損		281	426
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之公平價值變動		20,864	(14,147)
應付或然代價之公平價值變動	45	(52,856)	–
出售物業、廠房及設備之虧損		128	–
其他利息收入		(20)	–
無形資產攤銷		29,512	–
出售附屬公司之虧損	47	58,983	–
營運資金變動前之經營（虧損）／溢利			
按揭貸款（增加）／減少		(31,676)	4,735
透過損益賬按公平價值處理之金融資產減少／（增加）		2,652	(65,218)
應收貸款減少（增加）／減少		(10,264)	39,277
預付款項、存款及其他應收款項增加		(9,808)	(26,994)
應付賬款及其他應付款項增加／（減少）		52,025	(3,236)
應收建築合約客戶款項增加		(301)	–
應收賬款及票據增加		(338)	–
應收融資租賃款項增加		(275)	–
存貨減少		13	–
在建工程增加		(1,338)	–
應付股東款項增加		1,254	–
經營業務所用之現金			
已付利息		(5,890)	(4,667)
已付所得稅		(190)	(3,293)
經營業務所用之現金淨額			
		(143,111)	(37,483)

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
來自投資業務之現金流量			
收購附屬公司已付按金		–	(10,000)
出售可供出售投資之所得款項		–	4,029
購置物業、廠房及設備		(6,689)	(1,190)
已收其他利息收入		20	–
出售附屬公司之所得款項	47	418	–
收購附屬公司之現金流入淨額	46	12,839	–
出售物業、廠房及設備之所得款項		26	–
投資業務所得／(所用)之現金淨額		6,614	(7,161)
來自融資業務之現金流量			
發行不可換股債券之所得款項		–	20,000
發行可換股債券之所得款項		43,200	19,742
新造貸款		–	2,700
償還借貸		(5,000)	(2,700)
因行使購股權發行股份之所得款項		3,683	534
發行認購可換股債券之期權之所得款項		13,468	–
發行不可換股債券之所得款項		3,000	–
發行不可換股債券之還款		(10,000)	–
配售時發行股份之所得款項		101,600	–
已抵押銀行存款增加		(254)	–
融資業務所得之現金淨額		149,697	40,276
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		13,200	(4,368)
年初之現金及現金等價物		3,979	8,347
匯率變動對以外幣持有之現金結餘之影響		333	–
年末之現金及現金等價物		17,512	3,979
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘		17,512	3,979

相關附註組成該等綜合財務報表的一部分。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

香港建屋貸款有限公司（「本公司」）為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司註冊辦事處為香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈7樓F室。

本綜合財務報表以港元（「港元」）列值，其與本公司之功能貨幣相同，除非另有指明，否則約至最接近千元。

本集團之主要業務為投資控股、財務投資、提供貸款融資，以及設計及提供節能解決方案。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），其於本集團於二零一四年一月一日開始之財政期間生效。新香港財務報告準則之概要載列如下：

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27號修訂本	投資實體
香港會計準則第32號修訂本	金融工具：呈列－抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號修訂本	非金融資產的可收回金額披露
香港會計準則第39號修訂本	金融工具：確認及計量－衍生工具之更替及 對沖會計法之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第21號	徵費



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港會計準則第32號修訂本金融工具：呈列－抵銷金融資產及金融負債

本集團於本年度首次應用香港會計準則第32號修訂本抵銷金融資產及金融負債。香港會計準則第32號修訂本澄清有關抵銷金融資產及金融負債之規定。具體而言，修訂本澄清「現時擁有於法律上可強制執行之抵銷權」及「同時變現及結算」之涵義。

修訂本已獲追溯應用。本集團已根據有關修訂本內載列之標準評估其若干金融資產及金融負債是否符合抵銷資格，並得出結論認為應用修訂本對本集團綜合財務報表內確認之金額並無影響。

香港會計準則第36號修訂本可收回資產減值：非金融資產的可收回金額披露

本集團於本年度首次應用香港會計準則第36號修訂本非金融資產的可收回金額披露。香港會計準則第36號修訂本刪除披露現金產生單元的可收回金額的規定。以往倘相關現金產生單元並無減值或減值撥回，商譽或其他具無限可使用年期的無形資產會撥入現金產生單元。另外，修訂本註明額外的披露規定，當一項資產或現金產生單元的可收回金額按公平價值減去出售成本計算時，則須遵守額外的披露規定。新增的披露規定包括符合香港財務報告準則第13號公平價值的披露規定之公平價值架構、主要假設及估值技巧。

應用此等修訂本對本集團綜合財務報表內的披露並無重大影響。

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

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號修訂本投資實體。香港財務報告準則第10號修訂本說明投資實體之定義，並規定符合投資實體定義之報告實體毋須綜合其附屬公司，而須於其綜合及獨立財務報表透過損益按公平價值計量附屬公司。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第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（續）

報告實體須達成以下條件方可符合投資實體之資格：

- 向一名或以上投資者取得資金，藉以向彼等提供投資管理服務；
- 向其投資者承諾，其以資金作出投資之業務宗旨，純粹為資本增值、投資收入或結合兩者之回報；及
- 其幾乎全部投資之表現均按公平價值基準計量及評估。

已對香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號作出相應修訂，以引入對投資實體之新披露規定。

由於本公司並非投資實體（根據二零一四年一月一日香港財務報告準則第10號所載的標準評定），應用有關修訂本對本集團綜合財務報表內之披露或已確認金額並無影響。

香港會計準則第39號修訂本金融工具：確認及計量－衍生工具之更替及對沖會計法之延續

本集團已於本年度首次採納香港會計準則第39號之修訂本「衍生工具之更替及對沖會計法之延續」。香港會計準則第39號之修訂本放寬當衍生對沖工具在若干情況下更替時終止延續對沖會計法之規定。該等修訂本亦澄清，任何由更替所引起之衍生對沖工具公平價值變動應包括在對沖有效程度評估及計量之內。

修訂本已追溯應用。由於本集團並無須更替的衍生工具，應用該等修訂本不會對本集團綜合財務報表內的披露或確認的金額產生影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號徵費

本集團已於本年度首次採納香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號徵費。香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號處理何時將支付政府施加的徵費之負債確認之問題。該詮釋界定何謂徵收稅項，並訂明產生有關負債之責任事件是指法律所指出觸發支付徵費之活動。該詮釋提供有關不同徵費安排應如何入賬之指引，特別是其澄清了經濟強制或以持續經營基準編製財務報表均不意味著一個實體目前負有支付徵費之責任而有關責任將會因為在未來期間經營而被觸發。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號徵費（續）

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號已追溯應用。應用該詮釋不會對本集團綜合財務報表內的披露或確認的金額產生重大影響。

應用此等修訂本對本集團綜合財務報表內的披露並無重大影響。

本集團並未提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂本	二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則的年度改進 ²
香港財務報告準則之修訂本	二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則的年度改進 ¹
香港財務報告準則之修訂本	二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則的年度改進 ⁴
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號之修訂本	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 ⁶
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第10號、香港 財務報告準則第12號及香港 會計準則第28號（二零一一年）	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ⁴
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購合資經營權益的會計處理 ⁴
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ³
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ⁵
香港會計準則第1號之修訂本	披露計劃 ⁴
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂本	澄清折舊及攤銷的可接受方式 ⁴
香港會計準則第16號及香港會計 準則第41號之修訂本	農業：生產性植物 ⁴
香港會計準則第19號之修訂本 （二零一一年）	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表的權益法 ⁴
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或投入 ³

¹ 於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間生效，具有限例外情況

³ 於二零一六年一月一日或其後開始之首份年度香港財務報告準則財務報表生效，可提早應用

⁴ 於二零一六年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一七年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間生效



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第9號－金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產之分類及計量新規定。於二零一零年經修訂之香港財務報告準則第9號載入金融負債之分類及計量及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定詳述如下：

- 於香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公平價值計量，特別是，按其目標為收取合約現金流之業務模式所持有之債務投資及合約現金流僅為支付尚未償還本金及其利息款項之債務投資，一般於後續報告期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股權投資均於後續會計期間結束時，按公平價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體須作出不可撤回之選擇，以於其他綜合收入呈報股本投資（並非持作買賣者）公平價值之其後變動，只有股息收入一般於損益確認。
- 透過損益賬按公平價值處理之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定，因金融負債信貸風險有變而導致其公平價值變動的款額乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益確認該負債信貸風險變動的影響會產生或增加損益的會計錯配，則作別論。因金融負債信貸風險有變而導致金融負債公平價值變動其後不會重新分類至損益。先前，根據香港會計準則第39號，指定為按公平價值計入損益的金融負債的全部公平價值變動款額均於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號（二零一一年）－投資實體：應用綜合入賬的例外情況之修訂本

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號修訂本的較窄適用範圍於投資實體進行會計處理時引入澄清規定。有關修訂本亦於特定情況下提供寬減措施，其將減少應用該等準則之成本。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第11號之修訂本－收購合資經營權益的會計處理

香港財務報告準則第11號反映於合資公司及合資經營權益之會計處理。有關修訂本新增如何將收購構成業務之合資經營權益入賬之指引。有關修訂本特別指出有關收購之適當會計處理。

香港財務報告準則第14號監管遞延賬目

香港財務報告準則第14號容許首次採納者根據其過往使用之公認會計原則（「公認會計原則」）之規定，在採納香港財務報告準則時繼續確認有關費率監管之金額。然而，為加強與已應用香港財務報告準則及不確認該等金額之實體之可比較性，該準則規定費率監管之影響必須與其他項目分開呈列。已呈列香港財務報告準則財務報表之實體並不適用於該準則。

有關修訂本於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

香港財務報告準則第15號客戶合約收益

就公司而言，香港財務報告準則第15號之核心原則為確認收入，以描述轉讓貨品或服務予客戶之金額，其反映公司預計有權換取該等貨品或服務之代價（即付款）。新準則亦將導致有關收入之披露有所提高，為以前未經全面處理之交易提供指引及改善多元素安排之指引。

香港財務報告準則第15號於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

香港會計準則第1號之修訂本披露計劃

香港會計準則第1號之修訂本旨在進一步鼓勵公司於釐定於其財務報表中所披露的資料時採用專業判斷。例如，有關修訂本明確指出重要資料適用於整份財務報表，而載入非重要資料會抑制財務披露之效用。此外，有關修訂本澄清公司須於釐定資料在財務披露中何處及按甚麼次序呈列時運用專業判斷。

有關修訂本可即時應用，並於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間強制生效。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本澄清折舊及攤銷的可接受方式

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號均確立折舊及攤銷之基準原則為資產未來經濟利益之預期消耗模式。有關修訂本澄清使用收益法計算資產折舊並不適合，原因為某活動（包括使用資產）產生之收益通常反映消耗資產所含經濟利益以外之因素。

有關修訂本亦澄清收益通常被假定為計量消耗無形資產所含經濟利益之不恰當基準。然而，此假設在若干限定情況下可予推翻。

有關修訂本於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂本農業：生產性植物

香港會計準則第41號現時規定與農業活動有關的所有生物資產按公平價值減銷售成本計量。此乃基於該等資產於其年期內進行之生物轉化乃由公平價值計量最佳反映之原則。然而，生物資產之一部分稱為生產性植物，僅用於在幾個期間種植作物。在其生產年期結束時通常會被廢棄。一旦生產性植物成熟，除生產作物外，其生物轉化就產生未來經濟利益而言不再重大。其產生之僅有重大未來經濟利益來自其生產之農作物。

有關修訂本指出，生產性植物應以香港會計準則第16號內物業、廠房及設備之相同方式入賬，原因為其運作與製造類似。因此，有關修訂本將彼等納入香港會計準則第16號之範圍，而非香港會計準則第41號。生產性植物所種植作物仍將於香港會計準則第41號之範圍內。

實體須於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間應用有關修訂本，並可提早應用。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港會計準則第19號之修訂本（二零一一年）僱員福利

香港會計準則第19號（二零一一年）*僱員福利*之頒佈完成對退休金及其他離職福利之會計規定之改進，而香港會計準則第19號（二零一一年）作出以下重要改進：

- 取消延遲確認收益及虧損之選擇（稱為「區間法」），改善呈列之比較性質及真實性。
- 簡化界定福利計劃產生的資產與負債變動之呈列方式，包括要求於其他全面收益呈列重新計量結果，從而將該等變動與視為實體日常營運產生之變動分開。
- 加強界定福利計劃之披露規定，為界定福利計劃之特性及實體因參與該等計劃所承受之風險提供更佳資料。

香港會計準則第27號之修訂本獨立財務報表的權益法

有關修訂本將允許實體使用權益法於其獨立財務報表內將於附屬公司、合資公司及聯營公司之投資入賬。有關修訂本於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

本集團現正評估首次應用上述新訂香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未確定上述新訂香港財務報告準則會否對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

3. 主要會計政策概要

合規聲明

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港《公司條例》編製。此外，綜合財務報表載列聯交所證券上市規則（「上市規則」）所規定之適用披露。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

合規聲明 (續)

根據香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」(載於香港公司條例(第622章)附表11第76至87條)之過渡性及保留安排,本財務年度及比較期間之綜合財務報表乃根據前公司條例(第32章)之適用規定編製。

編製基準

綜合財務報表已於各報告期末根據歷史成本基準編製,惟按公平價值計量之若干金融工具除外,見下文所載會計政策解釋。

歷史成本一般以商品及服務交易代價之公平價值作基準。

公平價值是指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格,無論該價格是直接觀察到的結果還是採用其他估值技術作出的估計。倘市場參與者會考慮資產或負債特質,則在對資產或負債的公平價值作出估計時,本集團於計量日期為該資產或負債定價時考慮該等特質。在本綜合財務報表中計量及/或披露的公平價值均在此基礎上予以確定,但香港財務報告準則第2號範圍內的股份基礎付款交易、香港會計準則第17號範圍內的租賃交易,以及與公平價值類似但並非公平價值的計量(例如,香港會計準則第2號中的可變現淨值或香港會計準則第36號中的使用價值)除外。

此外,就財務申報而言,公平價值計量乃根據公平價值之輸入數據之可觀察程度及該等輸入數據對公平價值計量整體之重要性分類為第一、二或三級,詳情載述如下:

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整);
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外);
及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(a) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司及其附屬公司控制的企業(包括結構實體)之財務報表。倘本公司符合以下條件,則擁有控制權:

- 可對投資對象行使權力;
- 對因參與投資對象之業務所得之可變回報而承受風險或擁有權利;及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中,有一項或以上出現變數,本集團會重新評估其是否控制投資對象。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬,並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言,於本年度內購入或出售之附屬公司之收入及開支,按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止,計入綜合損益及其他全面收益表內。

損益及其他全面收益各項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益,即使導致非控股權益出現虧絀亦然。

如有必要,對附屬公司之財務報表作出調整,以使得彼等之會計政策與本集團所採用者一致。

所有與本集團成員公司交易有關之集團內部資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時對銷。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(a) 綜合基準 (續)

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動而不會導致本集團失去對該等附屬公司的控制權者會入賬為權益交易。本集團之權益及非控股權益之賬面值會予以調整，以反映其於附屬公司之相對權益變動。非控股權益之調整金額與已付或已收代價之公平價值之間的任何差額直接於權益確認，並歸屬予本公司擁有人。

當本集團失去附屬公司的控制權時，收益或虧損於損益確認，並按以下兩者的差額計算得出：(i) 已收代價的公平價值及任何保留權益的公平價值之總和；及(ii)附屬公司的資產（包括商譽）、負債及任何非控股權益先前的賬面值。先前就該附屬公司於其他全面收益確認的所有金額，按猶如本集團已直接出售該附屬公司的相關資產或負債入賬處理（即按適用的香港財務報告準則所規定／許可，重新分類至損益或轉撥至另一類權益）。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平價值將根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量於其後入賬時視作初步確認之公平價值，或（如適用）於初步確認時於聯營公司或合資公司之投資成本。

(b) 於附屬公司之投資

於附屬公司之投資乃按成本值減任何已識別累計減值虧損列於本公司財務狀況表。本公司按本年度已收及應收股息之基準把附屬公司之業績入賬。

(c) 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併之轉撥代價按公平價值計量，而計算方法為下列各項之總和：本集團所轉讓資產於收購日期之公平價值、本集團向被收購方原擁有人產生之負債及本集團於交換被收購方之控制權發行之股權。有關收購之費用通常於產生時於損益內確認。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(c) 業務合併 (續)

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債按收購日期的公平價值確認，惟下文所述者除外：

- (i) 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產，分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利*確認並計量；
- (ii) 與被收購方以股份為基礎之付款交易或以本集團以股份為基礎之付款交易取代被收購方以股份為基礎之付款交易相關之負債或股本工具乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號*以股份為基礎之付款*計量；及
- (iii) 根據香港財務報告準則第5號*持作出售之非流動資產及已終止經營業務*分類為持作出售資產（或出售組別）則根據該準則計量。

商譽是以所轉撥之代價、於被收購方擁有任何非控股權益之金額及收購方先前持有被收購方之股權（如有）之公平價值之總和，減所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨額後得出之差額計值。經重新評估後，倘所收購之可識別淨資產與所承擔之負債於收購日期之淨額高於轉撥之代價、於被收購方任何非控股權益之金額及收購方先前持有被收購方之權益（如有）之公平價值之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有之權益且於清盤時持有人有權按比例分佔實體資產之淨值之非控股權益，可初步按公平價值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按其公平價值或另一項準則規定之另一項計量基準計量。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(c) 業務合併 (續)

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排產生之資產或負債，或然代價乃按其收購日期之公平價值計量並視作業務合併中所轉讓代價的一部分。或然代價之公平價值變動（如符合計量期間調整資格）可追溯調整，並對商譽出相應調整。計量期間調整為於計量期間（不超過收購日期起計一年）就於收購日期存在之事實及情況獲得額外資料而引致之調整。

不合資格作為計量期間調整的或然代價公平價值變動的其後會計處理取決於或然代價是如何分類。分類為權益的或然代價不會在其後報告日期重新計量，而其後之結算乃於權益內列賬。分類為資產或負債之或然代價乃根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產（如適用）在其後報告日期重新計量，並在損益中確認相應收益或虧損。

當業務合併分階段實現，本集團過往持有被收購方之股權會按於收購日期（即本集團取得控制權當日）之公平價值重新計量，而由此產生之收益或虧損（如有）會於損益內確認。於收購日期前自被收購方權益產生且過往已於其他全面收益中確認的金額，會如以往出售該權益之適當處理方法重新分類至損益。

倘於已發生業務合併之報告期末就業務合併的初步會計處理尚未完成，則本集團須按暫定金額呈報未完成之會計處理項目。該等暫定金額可於計量期間調整（見上文）或確認額外資產或負債，以反映於收購日期已取得之事實及情況的新增資料（倘獲知悉）對該日已確認金額所帶來的影響。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(d) 商譽

收購一項業務產生之商譽乃按於業務收購日期(見上文會計政策)所確立之成本減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽乃分配至預期從合併之協同效應中獲利之本集團各現金產生單位(或現金產生單位組別)。

每年會就獲分配商譽之現金產生單位進行減值測試，或於有跡象顯示該單位可能已經減值時更頻繁地進行測試。倘現金產生單位之可收回金額少於其賬面值，則會首先分配減值虧損以減少該單位獲分配任何商譽之賬面值，再根據該單位之各項資產之賬面值按比例分配予該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損直接於損益內確認。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

出售相關現金產生單位時，釐定出售損益時須計入商譽之應佔金額。

(e) 商譽以外之非金融資產減值

於每個報告期末，本集團檢討其有形及無形資產之賬面值，以確定該等資產有否任何跡象顯示出現減值虧損。倘任何該跡象存在，則估計資產之可收回金額，以確定減值虧損(如有)之程度。

無限可使用年期之無形資產以及尚未可供使用之無形資產均至少每年及於顯示資產有可能減值之情況下進行減值測試。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(e) 商譽以外之非金融資產減值 (續)

可收回金額乃公平價值減銷售成本及使用價值之較高者。如果無法估計單項資產之可收回金額，本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘能識別一個合理及一致之分配基準，亦會將企業資產分配至個別現金產生單位，或分配之可以識別合理及一致之分配基準之現金產生單位給最小組別。

評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前折現率折現至其現值，以反映估計未來現金流量並未調整之貨幣時值及該資產特定風險之當前市場評估。如果估計資產（或現金產生單位）之可收回金額低於其賬面值，則將該資產（或現金產生單位）之賬面值減至其可收回金額。減值虧損於損益即時予以確認。

倘若減值虧損其後撥回，則該項資產之賬面值（或現金產生單位）予以增加至其可收回金額之經修訂估計，惟已增加之賬面值不得超過倘若於過往年度並無就該項資產（或現金產生單位）確認減值虧損原應有之賬面值。減值虧損之撥回於損益即時予以確認。

(f) 收益確認

收益按已收或應收之公平價值計量，相當於日常業務過程中就所提供之貨品應收之金額（扣除折扣及銷售相關稅項）。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(f) 收益確認 (續)

銷售貨品

銷售貨品收益於交付貨品及轉移所有權時確認，屆時將會達成下列條件：

- 本集團已將貨品擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予買方
- 本集團對已售貨品不再具有一般與擁有權相關的程度的持續管理參與權，亦無實際控制權；
- 收入金額能可靠地計量；
- 與交易相關的經濟利益可能流入本集團；及
- 有關交易所產生或將予產生的成本能可靠地計量。

提供服務

提供服務收益於提供服務時確認。

融資租賃利息收入

融資租賃利息收入乃按累計基準以實際利率法將有關金融工具預計年期內之預計未來現金收入折現至該金融資產之賬面淨值的利率計算。

利息收入

來自金融資產之利息收入在經濟利益很可能流入本集團，而收入金額能可靠計量時才確認。利息收入按未償還本金額及適用之實際利率以時間比例計算。有關利率指將於初始確認時金融資產之估計未來所收現金在估計可使用年期內準確折現至該項資產賬面淨值之利率。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(f) 收益確認 (續)

交易收入

透過損益賬按公平價值處理之金融資產之交易，於有關合約票據交換時之交易日確認。

股息收入

投資之股息收入，於股東收取股息之權利確立時確認（前提是經濟利益將有可能流入本集團且收入金額能可靠地計量）。

(g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目於投入使用後產生維修及保養等開支一般於產生期間於損益扣除。

折舊乃以直線法計提撥備，以按物業、廠房及設備之預期使用年期採用下列年率撇銷其成本：

租賃物業裝修：	租賃期或20%之較短者
辦公室設備：	25%
傢俬及設備：	20%
電腦：	25%



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(g) 物業、廠房及設備 (續)

倘物業、廠房及設備項目部分之使用年期不同，則該項目之成本按合理基準於各部分之間分配，而各部分將作個別折舊。剩餘價值、使用年期及折舊方法會至少於每個財政年度結束時進行檢討及予以調整（倘適用）。

倘物業、廠房及設備項目因被證實終止自用令其用途改變而變為投資物業，該項目賬面值與其於轉變當日的公平價值之任何差額於其他全面收益中確認，並於物業重估儲備中累計。於隨後出售或報廢該資產時，相關重估儲備將直接轉移至保留溢利。

物業、廠房及設備項目乃於出售時或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。終止確認資產所產生之任何盈虧（按出售所得款項淨額及該項目之賬面值差額計算）計入不再確認該項目之年度之損益。

(h) 存貨

存貨乃按成本值與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本以加權平均成本法計算。可變現淨值根據估計售價減任何完成銷售產生之估計成本計算。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(i) 建築合約

倘能可靠地估計建築合約的成果，則收入及成本按報告期末的合約活動完成階段確認，按工程進行至該日所產生的合約成本佔估計總合約成本的比例計量，惟此方法並不能代表完成階段則另作別論。合約工程、索償及獎金的變動，會在能可靠計量前提下按認為可能收取之金額入賬。

倘不能可靠地估計建築合約的成果，則僅會將所產生而有可能收回的合約成本確認為合約收入。合約成本會於產生期間內確認為開支。

當總合約成本將有可能高於總合約收入時，預期虧損會即時確認為開支。

如果合同累計成本加已確認的利潤減已確認的損失超過工程進度款，則超出部分作為應收合同工程客戶款項。如果工程進度款超過合同累計成本加已確認的利潤減已確認的損失，則超出部分作為應付合同工程客戶款項。於進行有關工程前收取的款項乃作為一項負債計入綜合財務狀況表之預收賬項。進行工程應收但客戶未支付的款項乃計入綜合財務狀況表的應收賬款及其他應收款項。

(i) 租約

當租約實質上將業權所產生之絕大部份風險及回報轉移給承租人，該等租約分類為融資租約。所有其他租賃均分類為經營租賃。

本集團作為出租人

根據融資租賃應收承租人之款項按本集團於該租賃之投資淨額確認為應收款項。融資租賃收入於會計期間攤分，以反映本集團就租賃未償付的投資淨額所產生之定期固定回報率。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(j) 租約 (續)

本集團作出承租人

根據經營租賃應付的租金按直線法於有關租賃期內於損益中扣除。作為訂立經營租賃獎勵之已收及應收利益，於租期按直線基準確認為租金開支扣減項目。

(k) 外幣兌換

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易乃按相關功能貨幣（即實體業務所在主要經濟環境之貨幣）在交易日期通行之匯率記錄。於各報告期末，以外幣列值之貨幣款項乃按報告期末通行之匯率予以重新換算。以外幣列值並按公平價值列賬之非貨幣項目乃按釐定公平價值日期通行之匯率予以重新換算。以外幣列值按歷史成本計量之非貨幣項目不予以重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於彼等產生期間內於損益中確認，惟組成本公司海外業務之投資淨額部份之貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額乃於綜合財務報表之權益中確認。以公平價值列賬之非貨幣項目經重新換算後產生之匯兌差額於該期間列作損益，惟換算直接於股本內確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，匯兌差額亦直接於權益內確認。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(k) 外幣兌換 (續)

就呈報綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債按報告期末當時之匯率換算為本集團呈報貨幣（即港元），而有關收支按期內平均匯率換算，除非期內匯率大幅波動，於此情況下，則採用交易日期當日匯率。所產生匯兌差額（如有）於權益（匯兌儲備）獨立確認。有關匯兌差額於出售海外業務之期間於損益確認。

收購海外業務所產生商譽及所購入可識別資產的公平價值調整，視作該海外業務的資產及負債，按於報告期末當時之匯率換算。所產生的匯兌差額於匯兌儲備確認。

(l) 退休福利成本

- (i) 薪酬、年終花紅、有薪年假、旅行假期及其他本集團之非金錢性質福利於本集團僱員提供相關服務之期間累計。當延遲支付或清償此等利益，令金額將出現重大差別時，相關金額應以其現值列賬。
- (ii) 根據香港強積金計劃條例向強積金退休福利計劃（「強積金計劃」）作出之付款乃根據僱員基本薪金之百分比計算，並於根據強積金計劃規則須予支付時於損益中扣除。
- (iii) 向國家管理退休福利計劃（「中國計劃」）作出之付款於僱員提供服務而享有供款時列支為開支。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(m) 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按本年應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表所列「除稅前溢利」不同，此乃由於其他年度的應課稅或應扣減之收入或開支項目及從未課稅或可扣稅之項目所致。本集團之本期稅項負債乃按已於報告期末實施或實質上實施之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之臨時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣減臨時差額按可能出現可供動用之該等可扣減臨時差額之應課稅溢利而予以確認。倘若臨時差額由商譽或由初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之其他資產及負債（業務合併除外）所產生，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

與附屬公司、聯營公司及於合營公司之權益的投資相關之應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟若本集團可控制暫時差額之撥回而暫時差額於可見將來應不會撥回之情況則除外。與該等投資及權益有關的應課稅暫時差異產生的遞延稅項資產，僅於可能將有充足的應課稅溢利以使用暫時差異的利益，以及預期於可見將來可撥回時，方予確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行檢討，並在於將來不大可能有足夠應課稅溢利可供回收全部或部份資產之情況下予以扣減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。所根據之稅率（及稅法）乃於報告期末已頒布或已動議頒佈。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(m) 稅項 (續)

遞延稅項負債及資產的計量反映本集團於報告期末預期將要收回或償還其資產及負債的賬面值之稅務後果。

就計量按公平價值模式計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，該等物業之賬面值乃假設將通過銷售全部收回，除非該假設遭推翻則另作別論。倘投資物業可予折舊，而持有投資物業的商業模式之目的為隨時間消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益，而非銷售，則該假設即被推翻。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟倘遞延稅項有關之事項在其他全面收益或直接在股本權益中被確認之情況下，即期及遞延稅項亦會於其他全面收益或直接於權益中各自地被確認。倘業務合併初次入賬產生即期及遞延稅項，稅務影響計入業務合併之會計處理。

(n) 無形資產

於業務合併中收購之無形資產

於業務合併中收購之無形資產如符合無形資產之定義而其公平價值亦能可靠地計量，則與商譽分開確定及確認。有關無形資產之成本值為其於收購日期之公平價值。

於初步確認後，有限可使用年期之無形資產乃按成本值減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。有限可使用年期之無形資產乃以直線法就其估計可使用年期進行攤銷。此外，無限可使用年期之無形資產乃按成本值減任何其後產生之累計減值虧損列賬。

具有無限可使用年期的無形資產個別或按現金產生單位等級進行年度減值測試。該等無形資產不予攤銷。具有無限可使用年期的無形資產的可使用年期按年審閱，以釐定無限年期評估是否持續可靠。倘不可靠，則可使用年期由無限年期改為有限年期的評估自此變動按預先計提基準入賬。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(o) 借貸成本

直接來自收購、建築或生產須耗費大量時間方可實現其擬定用途或銷售之合資格資產之借貸成本，已計入該等資產之成本，直至有關資產實質上可作擬定用途或銷售為止。尚未用於合資格資產之特定借貸暫時投資所得之投資收入由可變現借貸成本扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間確認為損益。

(p) 金融工具

當一家集團公司成為工具合約條文之一方，則確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平價值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本（透過損益賬按公平價值處理之金融資產及金融負債除外）乃於初步確認時加入金融資產或金融負債之公平價值，或從金融資產或金融負債之公平價值扣除（如適用）。收購透過損益賬按公平價值處理之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益賬內確認。

金融資產

本集團之金融資產分類為：透過損益賬按公平價值處理之金融資產、可供出售金融資產（「可供出售金融資產」）以及貸款及應收款項。分類視乎金融資產之性質及目的，並於首次確認時釐定。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及不予確認。正常購買或銷售之金融資產是指按照市場規條或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。就各類別金融資產採納之會計政策列載如下。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(p) 金融工具 (續)

金融資產 (續)

實際利率法

實際利率法為計算一項債務工具之攤銷成本及按有關期間分配利息收入之方法。實際利率為按債務工具之預期可使用年期或(倘適用)初步確認賬面淨值的較短期間直接貼現估計未來現金收入(包括於各個時間點所支付或收取之構成實際利率組成部份之所有費用及代價、交易成本及其他溢價或折讓)之比率。

債務工具收入以實際利息基準確認，惟分類為透過損益賬按公平價值處理之金融資產除外。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為可供出售或並非分類作貸款及應收款項、持至到期投資或透過損益賬按公平價值處理之金融資產之非衍生工具。

沒有於活躍市場報價且公平價值不能可靠計算之可供出售股本投資，及與該等沒有報價股本投資掛鉤且必須以該等沒有報價股本投資作交收之衍生工具，於各報告期末按成本價扣除任何已識別減值虧損計量(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為於活躍市場上並無報價並具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。貸款及應收款項(包括按揭貸款、應收貸款、應收賬款及票據、按金及其他應收款項、應收融資租賃款項、應收附屬公司款項、已抵押銀行存款及現金及銀行結餘)乃使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值之會計政策)。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(p) 金融工具 (續)

金融資產 (續)

透過損益賬按公平價值處理之金融資產

倘金融資產為持有作買賣或指定為透過損益賬按公平價值處理，則有關金融資產分類為透過損益賬按公平價值處理。

倘出現下列情況，金融資產將歸類為持作買賣金融資產：

- 購入金融資產主要是為於不久將來銷售；或
- 於初始確認時，金融資產構成本集團及本公司合併管理之已識別金融工具組合之一部份及具有最近實際短期獲利模式；或
- 為未被指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

倘出現下列情況，則持作買賣之金融資產以外之金融資產，可於初步確認時被指定為透過損益賬按公平價值處理：

- 有關指定撤銷或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 金融資產組成金融資產或金融負債各部份或兩者，並根據本集團及本公司既定風險管理或投資策略，按公平價值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融資產組成包含一種或以上嵌入衍生工具之合約其中部份，而香港會計準則第39號金融工具：確認及計量允許整份合併合約（資產或負債）將指定為透過損益賬按公平價值處理之金融資產。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(p) 金融工具 (續)

金融資產 (續)

透過損益賬按公平價值處理之金融資產 (續)

透過損益賬按公平價值處理之金融資產乃按公平價值呈列，而重新計量產生之任何收益或虧損於損益賬內予以確認。於損益賬內確認之盈利或虧損淨額不包括就金融資產賺取之任何股息或利息，並計入綜合損益及其他全面收益表內「透過損益賬按公平價值處理之金融資產之公平價值變動」內。公平價值乃按綜合財務報表附註5(c)所述之方式釐定。

金融資產之減值

倘有客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量因初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受影響，則金融資產被視為已減值。

減值之客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對方之重大財務困難；或
- 違反合約，如利息或本金付款之違約或違法行為；或
- 借款人將有可能進入破產或財務重組；或
- 因財政困難而導致某項金融資產失去活躍市場。

就若干類別之金融資產（例如應收賬款）而言，被評估不按個別基準予以減值之資產其後按整體基準進行減值評估。應收款項組合之減值客觀證據可能包括本集團過去收取付款之經驗、組合內30日信貸期逾期後拖欠還款記錄增加、與應收款項逾期有關之國家或地方經濟狀況明顯改變。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(p) 金融工具 (續)

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，倘有客觀證據顯示資產已減值，則減值虧損於損益賬確認，並計量為資產賬面值與估計未來現金流量現值（按原有實際利率折現）之間的差額。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損按資產之賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率予以貼現之估計未來現金流量之現值間之差額予以計量。有關減值虧損將不會於往後期間撥回。

除應收賬款之賬面值乃按透過使用撥備賬目予以削減外，就所有金融資產而言，金融資產之賬面值按減值虧損直接予以扣減。撥備賬目之賬面值變動於損益賬內予以確認。倘若應收賬款被視為無法收回，則針對撥備賬目予以撤銷。原先已撤銷之款項若其後收回，應計入損益賬。

倘可供出售金融資產被認為出現減值，過往於其他全面收益確認之累計損益將於有關期間重新分類至損益。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘若於其後期間，減值虧損之款額減少，及減值能夠與減值虧損獲確認後發生之事件客觀地聯繫，則原先已確認之減值虧損透過損益賬予以撥回，惟資產於減值撥回日期之賬面值不得超過倘若減值並無獲確認原應有之攤銷成本。

就可供出售股本投資而言，之前於損益確認之減值虧損不會撥回損益。減值虧損其後增加之公平價值會於其他全面收益確認，並於投資重估儲備累計。就可供出售債務投資而言，倘投資之公平價值增加客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損會於其後透過損益撥回。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(p) 金融工具 (續)

金融負債及股本工具

由集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之本質及金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具為證明本集團資產於削減其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本集團之金融負債分類為其他金融負債。就金融負債及股本工具採納之會計政策載於下文。

其他金融負債

其他金融負債（包括應付賬款及其他應付款項、應付一間附屬公司款項、應付股東款項、不可換股債券、可換股債券、承兌票據及借貸）其後使用實際利率法按攤銷成本予以計量。

股本工具

本公司發行之股本工具按已收所得款項記錄，扣除直接發行成本。

實際利率法

實際利率法為計算一項金融負債之攤銷成本及按有關期間分配利息開支之方法。實際利率為按金融負債之預期可使用年期或（倘適用）較短期間實際貼現估計未來現金付款（包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折現）之比率。

利息開支按實際利率基準予以確認，惟透過損益賬按公平價值處理之其他金融負債除外。

可換股債券

本公司發行之可換股債券之組成部分乃根據合約安排之內容以及金融負債及股本工具之定義，個別分類為金融負債及權益。以定額現金或另一項金融資產交換固定數目之本公司自有股本工具之方式結算之換股期權為股本工具。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(p) 金融工具 (續)

金融負債及股本工具 (續)

可換股債券 (續)

於發行日期，負債部分之公平價值按類似非可換股工具之現行市場利率估算。該金額按攤銷成本基準以實際利率法作為負債入賬，直至於轉換後或該工具到期日消除為止。

分類為權益之換股期權乃透過從整體複合工具之公平價值中扣減負債部分金額釐定。其將於扣除所得稅影響後在權益確認及記賬，且隨後不予重新計量。此外，分類作權益之換股期權將一直保留於權益內，直至該換股期權獲行使為止，在此情況下，權益內確認之結餘將轉入股份溢價。倘換股期權於可換股債券到期日仍未獲行使，權益內確認之結餘將轉入保留溢利。換股期權獲兌換或到期時將不會於損益內確認任何收益或虧損。

與發行可換股貸款債券有關之交易成本乃按所得款項總額之分配比例分配至負債及權益部分。與權益部分有關之交易成本會直接在權益內扣除。與負債部分有關之交易成本則計入負債部分之賬面值，並於可換股貸款債券年期內採用實際利率法攤銷。

認購可換股債券期權

認購可換股債券的期權及可換股債券乃按期權的合約條款之基礎分類為股本工具。於初始確認時，認購可換股債券的期權公平價值使用期權定價模式釐定，並於計入權益中的「可換股債券期權」確認。期權獲行使時，可認購「可換股債券期權」中之可換股債券之期權賬面值，連同已收代價將轉至「可換股債券」。倘於屆滿日期認購可換股債券的期權仍然未獲行使，「可換股債券」之結餘將列作保留溢利。於認購可換股債券的期權獲兌換或屆滿時，不會於損益賬確認收益或虧損。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(p) 金融工具 (續)

不再確認

當收取資產現金流量之權利屆滿，或金融資產已轉讓以及本集團已將金融資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，會取消確認金融資產。倘本集團並未轉讓亦未保留所有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團會確認其於資產的保留權益及可能需要支付的相關負債款項。倘本集團保留已轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，亦確認已收所得款項作為一項有抵押借款。

於取消確認整項金融資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價及於其他全面收入確認並於權益中累計的累計損益總額的差額在損益賬中確認。

除全面終止確認外，於終止確認金融資產時，本集團將金融資產之過往賬面值在其仍確認為繼續參與之部份及不再確認之部份之間，按照該兩者於轉讓日期之相關公平價值作出分配。不再確認部份獲分配之賬面值與該部份已收代價及其已於其他全面收益確認獲分配之任何累計收益或虧損之總和間的差額，乃於損益內確認。已於其他全面收益確認之累計收益或虧損乃按繼續確認部份及不再確認部份之相關公平價值在該兩者間作出分配。

在相關合約所訂明的責任獲免除、取消或終止時，方會終止確認金融負債。獲終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間差額會於損益確認。

抵銷金融工具

當且僅當現時存在法律上可強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產以償還負債時，金融資產及金融負債可互相抵銷，並將淨額於綜合財務狀況表內呈報。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(q) 以權益結算並以股份支付的交易

授予僱員的購股權

所接受的服務的公平價值乃參考授予日期授出的購股權的公平價值釐定，當已授出購股權立即歸屬時於授出日期悉數確認為開支，並在權益（購股權儲備）作出相應增加。

於購股權獲行使時，早前在購股權儲備確認的金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未行使，早前在購股權儲備確認的金額將轉撥至保留溢利。

授予顧問的購股權

為換取服務而發行的購股權按收到的服務的公平價值確認，除非有關公平價值無法可靠計量，在此情況下收到的服務參考授出的購股權的公平價值計量。當對手方提供服務時，服務的公平價值確認為開支，並在權益（購股權儲備）作出相應增加，除非服務符合資格確認為資產。

(r) 撥備

倘本集團及本公司因過去事件須承擔現時責任（法定或推定），而本集團及本公司很可能需要履行該責任，則確認撥備。

經考慮與責任有關之風險及不確定因素後，確認為撥備之金額為於報告期末清償現時責任所需代價之最佳估計。倘撥備乃以估計用作清償現時責任之現金流量計量，則其賬面值為該等現金流量之現值（倘貨幣時值影響屬重大）。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(s) 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極低及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，但須扣減應要求償還及構成本集團現金管理不可分割部分的銀行透支。

就本集團及本公司財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的手頭現金及銀行現金（包括定期存款）及性質上類似現金的資產。

(t) 關連人士交易

(a) 如某人士符合以下陳述，則該人士或其近親家庭成員為與本集團有關聯：

- (i) 擁有本集團之控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員。

(b) 如符合下列任何條件，則某實體為與本集團有關聯：

- (i) 該實體及本集團為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為互相關聯）；
- (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業）；
- (iii) 兩個實體均為相同第三方的合營企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為提供福利予本集團僱員或與本集團關聯的實體的僱員離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所識別的人士控制或共同控制；或
- (vii) 於(a)(i)項所識別對實體有重大影響力的人士，或是該實體（或該實體的母公司）的主要管理人員。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(t) 關連人士交易 (續)

某人士的近親家庭成員指可影響該人士與該實體交易的家庭成員，或受該人士與該實體交易影響的家庭成員。

倘關連人士之間有資源及責任轉移，則一項交易被視為關連人士交易。

(u) 或然負債及或然資產

或然負債乃因過去事件而產生的潛在責任，其是否存在只能視乎一項或多項非本集團能完全控制的不明朗未來事件的發生與否而確定。或然負債亦可是基於過去事件而產生的現有責任，但由於不大可能須流出經濟資源或無法可靠地計量責任金額，故此不予確認。或然負債不予確認，但會在綜合財務報表附註中披露。當流出經濟資源的可能性改變而可能流出經濟資源時，該等或然負債將確認為撥備。

或然資產乃因過往事件可能產生的資產，其是否存在只能視乎一項或多項非本集團能完全控制的不明朗未來事件的發生與否而確定。或然資產不予確認，惟當可能出現經濟利益流入時，於綜合財務報表附註披露。倘很大可能出現流入，則確認資產。

(v) 分部報告

營運分部及於綜合財務報表所呈報的各分部項目之金額取自定期提供予本集團主要營運決策者的財務資料，以就本集團各業務類別及地域位置分配資源及評估表現。

個別重大營運分部不會因財務報告而進行綜合，惟各分部具有類似的經濟性質，以及產品與服務的性質、生產程序的性質、客戶類別及階層、用作分銷產品或提供服務的方法，及監管環境的性質相似的情況除外。個別不屬重大的營運分部倘於該等大部分標準上屬類似，則可能進行綜合。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 估計不確定性之主要來源

於應用本集團會計政策（其於綜合財務報表附註3內闡述）之過程中，管理層須作出對未來事件之主要假設，以及於報告期末之其他估計不確定因素之主要來源，有關假設及因素可導致下一財政年度內對資產及負債賬面值作出大幅調整之重大風險，現列載如下：

(a) 所得稅

釐定所得稅撥備需要作出重大判斷。在日常業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。倘該等事宜的最終稅務結果與最初記錄的金額有差異，該等差異將會影響釐定稅務期內的所得稅和遞延稅項撥備。

(b) 應收貸款減值撥備

本集團就按揭貸款及應收貸款估計產生之虧損作出減值撥備。應收貸款撥備分別載於綜合財務報表附註22。

於釐定個別減值撥備時，管理層考慮減值之客觀證據。當貸款出現減值時，會使用折算現金流量法評估個別減值撥備，以資產之賬面值及按原實際利率折算估計未來現金流量之現值之差額計量。撥備之數額亦受抵押品之價值所影響，而在若干情況下，抵押品價值可能需予以折讓，以計及強制出售或迅速套現之影響。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，概無於綜合損益及其他全面收益表確認關於應收貸款之減值虧損（二零一三年：33,712,000港元）。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 估計不確定性之主要來源 (續)

(b) 應收貸款減值撥備 (續)

於釐定整體減值撥備時，管理層使用根據具備相近信貸風險特性以及與組合之減值相似之客觀減值證據之資產之過往經驗作出之估計，再就現行情況作出調整。

估計未來現金流量金額及時間之方法及假設須予定期評估，以削減虧損估計與實際虧損經驗之任何差額。

(c) 就應收附屬公司款項確認之減值虧損

於各報告期末，本集團使用主要以現行市況為依據之假設。

本公司根據應收附屬公司款項之可收回評估對應收附屬公司款項作出減值。倘有事件或情況改變，顯示應收附屬公司款項之結餘或不可能收回或有關款項的現值淨額低於其各自之賬面值，則應收附屬公司款項出現減值虧損。識別減值虧損時須使用判斷及估計。倘應收附屬公司款項之可收回程度預期與原先估計不同，則有關差異將影響應收附屬公司款項之賬面值及有關估計出現改變期間之減值。

於二零一四年十二月三十一日，應收附屬公司款項賬面值約為1,992,457,000港元（二零一三年：365,651,000港元）。減值虧損約271,000港元（二零一三年：112,213,000港元）已於截至二零一四年十二月三十一日止年度於損益表確認。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 估計不確定性之主要來源 (續)

(d) 可供出售投資之已確認減值虧損

本集團會遵循香港會計準則第39號之指引釐定可供出售投資是否減值。該項確定須作出重大判斷。於作出判斷時，本集團會評估（其中包括）投資對象之財務穩健程度及近期業務前景，包括如行業及界別表現以及經營及融資現金流量等因素。截至二零一四年十二月三十一日止年度，已確認可供出售投資之減值虧損約259,000港元（二零一三年：無）。

(e) 無形資產減值

釐定無形資產是否減值時需要估計在用價值。計算在用價值需要實體估計預期現金產生單位產生之未來現金流量及適當折現率以計算現值。

於報告期末，無形資產之賬面值約為860,389,000港元（二零一三年：無），年內並無確認減值虧損（二零一三年：無）。減值虧損計算詳情載於綜合財務報表附註17。

(f) 商譽減值

釐定商譽是否減值時需要估計商譽獲分配之現金產生單位之在用價值。計算在用價值需要本集團估計預期現金產生單位產生之未來現金流量及適當折現率以計算現值。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理目標及政策

(a) 金融工具類別

本集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
金融資產		
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	24,354	92,920
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	252,044	290,821
可供出售投資	—	259
	276,398	384,000
金融負債		
攤銷成本		
其他金融負債	149,809	70,052
承兌票據	192,891	—
可換股債券	470,506	4,563
	813,206	74,615
按公平價值		
應付或然代價	93,103	—



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理目標及政策 (續)

(a) 金融工具類別 (續)

本公司

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項 (包括現金及現金等價物)	1,993,653	368,149
金融負債		
攤銷成本		
其他金融負債	44,828	61,532
承兌票據	71,827	–
可換股債券	470,506	4,563
	587,161	66,095
按公平價值 應付或然代價	93,103	–

(b) 金融風險管理之目標及政策

本集團主要金融工具包括透過損益賬按公平價值處理之金融資產、應收貸款、應收按揭貸款、可供出售投資、按金及其他應收款項、已抵押銀行存款、現金及銀行結餘、應付賬款及其他應付款項、借貸、應付股東款項、不可換股債券、應付或然代價、承兌票據及可換股債券。該等金融工具之詳情於相關附註披露。與該等金融工具有關之風險及如何緩解該等風險之政策載列如下。管理層管理及監控該等風險以確保及時有效地實施適當計量。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理目標及政策 (續)

(b) 金融風險管理之目標及政策 (續)

市場風險

本集團及本公司之業務活動使彼等主要承受外匯風險、利率風險以及其他價格風險(持作買賣股權投資及可供出售投資之價格)之金融風險。

市場風險乃通過敏感度分析計量。本集團承受之市場風險或其管理及計量風險之方式並無變動。

(i) 外匯風險

本集團及本公司於香港及中國經營業務，承受不同貨幣產生之外匯風險，主要涉及美元及人民幣(「人民幣」)。外匯風險源自外幣計值之商業交易、資產及負債。本集團並無直接承受重大外匯風險，因為大部分商業交易、資產及負債乃以本集團各實體之功能貨幣之等同貨幣計值。

(ii) 利率風險

本集團亦面臨現金流量利率風險，其主要涉及浮息按揭貸款、應收貸款及銀行結餘。本集團所面對的公平價值利率風險主要由按揭貸款、應收貸款、借款及不可換股債券、承兌票據及可換股債券所導致。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理目標及政策 (續)

(b) 金融風險管理之目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(ii) 利率風險 (續)

敏感度分析

下述敏感度分析已根據於報告期末金融工具之利率風險釐定。該分析乃假設於報告期末整個期間之未償還結構性貸款及浮動利率按揭貸款尚未償還而編製。期內100基點增加或減少為向主要管理人員內部匯報利率風險所用，並指管理層對利率可能合理變動之評估。

倘利率已上升／下降100基點，且所有其他變量維持不變，本集團之年內除稅前虧損將增加／減少約1,824,000港元（二零一三年：1,709,000港元）。

(ii) 其他價格風險

於報告期內，本集團透過其於上市股本證券之投資承受股本價格風險。管理層透過維持包含不同風險的投資組合，管理價格風險。

敏感度分析

下列敏感度分析已根據於報告期末承受之價格風險釐定。

倘分類為透過損益賬按公平價值處理之金融資產之市價已上升／下降20%（二零一三年：20%），截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將減少／增加約4,067,000港元（二零一三年：除稅後虧損減少／增加約15,518,000港元）。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理目標及政策 (續)

(b) 金融風險管理之目標及政策 (續)

信貸風險

倘若交易對手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無法履行彼等有關每類已確認金融資產之責任，本集團承受之最大信貸風險為綜合財務狀況表內所列示之該等資產之賬面值。為盡量降低信貸風險，本集團管理層已指派一組人員負責釐定信貸額度、信貸批核及其他監控程序，以確保能採取跟進行動追收逾期貸款。此外，於報告期末，本集團檢討每宗個別貸款、應收貸款及應收融資租賃款項之可收回款項，以確保就無法收回款項作出足夠之減值虧損。流動資金信貸風險有限，因為交易對手乃受香港金融管理局監管之香港銀行。

就本集團放貸業務產生的按揭貸款及應收貸款而言，總按揭貸款及應收貸款中分別有零及86% (二零一三年：99%及71%) 為本集團放貸業務零名及一名客戶 (二零一三年：兩名及一名客戶) 所結欠。設計及提供節能解決方案業務產生應收融資租賃款項，其中34%應收融資租賃款項為應收三名客戶款項。董事密切監察客戶及抵押品所面臨的風險，並會採取適當措施確保風險維持可接受水平。董事認為，預期應收貸款及應收融資租賃款項的現金流足以保障於二零一四年十二月三十一日的應收貸款及應收融資租賃款項的賬面值。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團監控及維持管理層認為充足之現金及現金等價物水平，為本集團經營業務融資，並減輕現金流量波動風險。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理目標及政策 (續)

(b) 金融風險管理之目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

下表列述根據議定之還款期，本集團財務負債之餘下合約到期期限之詳情。下表根據財務負債之未貼現現金流量（以本集團需要付款之最早日期為依據）編製。倘利率流量為浮動利率，則未貼現金額根據報告期末之利率曲線計算得出。下表包括利息及本金現金流量。

本集團

	加權平均利率 %	須按要求或	一至兩年 千港元	兩年至五年 千港元	合共超過五年 千港元	未貼現	賬面總值 千港元
		一年內償還 千港元				金流量總額 千港元	
二零一四年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應收賬款及其他應付款項	-	17,128	-	-	-	17,128	17,128
應付股東款項	14.00	52,681	-	-	-	52,681	52,681
借款	12.00	40,000	-	-	-	40,000	40,000
不可換股債券	8.00	3,200	3,200	9,600	43,200	59,200	40,000
承兌票據	15.40	-	-	342,131	-	342,131	192,891
可換股債券	15.57	-	43,573	96,897	1,414,000	1,554,470	470,506
		113,009	46,773	448,628	1,457,200	2,065,610	813,206
二零一三年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應收賬款及其他應付款項	-	15,052	-	-	-	15,052	15,052
借款	10.00	5,292	-	-	-	5,292	5,000
不可換股債券	8.00	4,000	4,000	12,000	56,000	76,000	50,000
可換股債券	5.59	157	1,723	4,065	-	5,945	4,563
		24,501	5,723	16,065	56,000	102,289	74,615



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理目標及政策 (續)

(b) 金融風險管理之目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本公司

	加權平均利率 %	須按要求或 一年內償還 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至五年 千港元	合共 超過五年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面總值 千港元
二零一四年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
其他應付款項及應計費用	-	4,528	-	-	-	4,528	4,528
應付附屬公司款項	-	64	-	-	-	64	64
應付股東款項	-	236	-	-	-	236	236
不可換股債券	8.00	3,200	3,200	9,600	43,200	59,200	40,000
承兌票據	15.40	-	-	127,400	-	127,400	71,827
可換股債券	15.57	-	43,573	96,897	1,414,000	1,554,470	470,506
		8,028	46,773	233,897	1,457,200	1,745,898	587,161
二零一三年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
其他應付款項及應計費用	-	6,172	-	-	-	6,172	6,172
應付附屬公司款項	-	360	-	-	-	360	360
借款	10.00	5,292	-	-	-	5,292	5,000
不可換股債券	8.00	4,000	4,000	12,000	56,000	76,000	50,000
可換股債券	5.59	157	1,723	4,065	-	5,945	4,563
		15,981	5,723	16,065	56,000	93,769	66,095



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理目標及政策 (續)

(c) 金融工具之公平價值

金融資產及金融負債之公平價值釐定如下：

- (i) 具有標準條款及條件且於活躍市場買賣之金融資產及金融負債之公平價值乃分別參考市場所報買入價及賣出價釐定；
- (ii) 其他金融資產及金融負債之公平價值乃根據公認定價模型（例如使用可觀察及／或不可觀察輸入數據進行貼現現金流量分析）釐定。

本集團使用以下層級釐定及披露金融工具之公平價值：

- (i) 第一級指於活躍市場之同等資產或負債報價（未經調整）得出的公平價值計量。
- (ii) 第二級指除由第一級報價以外，可直接（即價格）或間接（即由價格得出）觀察的資產或負債相關的輸入數據得出的公平價值計量。
- (iii) 第三級指包含以不可觀察市場數據為依據的資產或負債相關的輸入數據（不可觀察輸入數據）的估值方法得出的公平價值計量。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理目標及政策 (續)

(c) 金融工具之公平價值 (續)

本集團金融資產之公平價值乃按經常性基準根據公平價值計量。

金融資產/金融負債	於以下日期之公平價值		公平價值層級	估計方法及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據
	二零一四年十二月三十一日	二零一三年十二月三十一日			
分類為持作買賣投資之上市股本證券	資產 約24,354,000港元	資產 約92,920,000港元	第一級	於活躍市場所報買入價	不適用
應付或然代價	負債 約93,103,000港元	無負債	第三級	使用貼現現金流量法以捕捉因或然代價而流出本集團之預計未來經濟利益的現值	使用資本資產定價模式釐定1.45%貼現率及發生預期事件之可能調整

於二零一四年十二月三十一日之公平價值層級

本集團

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
金融資產				
透過損益賬按公平價值處理之金融資產				
於香港上市之股本證券	24,354	—	—	24,354
金融負債				
應付或然代價	—	—	93,103	93,103
可換股債券	—	—	497,293	497,293
承兌票據	—	—	199,084	199,084
	—	—	789,480	789,480



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理目標及政策 (續)

(c) 金融工具之公平價值 (續)

於二零一三年十二月三十一日之公平價值層級

本集團

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
金融資產				
透過損益賬按公平價值 處理之金融資產				
於香港上市之股本證券	92,920	-	-	92,920

於二零一四年十二月三十一日之公平價值層級

本公司

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
金融負債				
應付或然代價	-	-	93,103	93,103
可換股債券	-	-	497,293	497,293
承兌票據	-	-	74,133	74,133
	-	-	664,529	664,529

除上文披露者外，董事認為綜合財務報表按攤銷成本記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公平價值相若。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 資本風險管理

本集團管理其資金以確保本集團內之企業能夠持續經營，同時優化債務及權益結餘使股東獲得最大回報。由去年起，本集團之整體策略並無變動。

本集團之資本結構包含債務（包括借貸、應付股東款項、不可換股債券、承兌票據及可換股債券），扣除現金及現金等價物及股本總額（包括已發行股本及儲備）。詳情分別於有關附註披露。

董事定期檢討資本結構。作為檢討的一部分，董事計及資本成本及與每類資本相關之風險，及採取適當行動調整資本結構。

本集團使用資產負債比率監察資本，資產負債比率乃按淨債務除以總資本計算。淨債務計算為借貸、應付股東款項、不可換股債券、承兌票據及可換股債券，扣減現金及現金等價物。總資本計算為綜合財務狀況表中所示的「總權益」，加淨債務。本集團旨在將資產負債比率維持於合理的水平。於報告期末的資產負債比率如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付股東款項（附註33）	52,681	
借貸（附註34）	40,000	5,000
不可換股債券（附註35）	40,000	50,000
可換股債券（附註36）	470,506	4,563
承兌票據（附註44）	192,891	-
減：現金及現金等價物（包括已抵押銀行存款）	(17,766)	(3,979)
淨債務	778,312	55,584
總權益	1,259,125	323,318
總資本	2,037,437	378,902
資產負債比率	38%	15%



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

7. 分部資料

各董事（即主要營運決策人（「主要營運決策人」））根據所交付或提供之貨品或服務的資料，作為資源分配、分部表現評估及本集團組織之基礎。可報告分部並沒有把主要營運決策者所確定之經營分部合併。

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號分類之可呈報及經營分部列載如下：

- 貸款融資
- 財務投資
- 設計及提供節能解決方案

本集團之收益及業績按可呈報及經營分部分析如下：

分部收益及業績

	貸款融資		財務投資		設計及提供節能解決方案		未分配		合計	
	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
收益										
外部銷售	10,402	47,046	-	-	6,021	-	-	-	16,423	47,046
業績										
分部業績	11,257	(89,063)	(21,560)	16,897	(17,841)	-	-	-	(28,144)	(72,166)
未分配公司開支							(159,116)	(15,981)	(159,116)	(15,981)
未分配公司收入							839	2	839	2
出售附屬公司之虧損							(58,983)	-	(58,983)	-
已確認可供出售投資之減值虧損							(259)	-	(259)	-
應付或然代價之公平價值變動							52,856	-	52,856	-
融資成本	-	-	-	-	(3,336)	-	(56,622)	(718)	(59,958)	(718)
除稅前虧損									(252,765)	(88,863)
稅項									9,394	(2,242)
本年度虧損									(243,371)	(91,105)

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

7. 分部資料 (續)

所呈報之收入乃來自外部客戶。年內，並無任何分部間的銷售（二零一三年：零）。

分部業績指各分部產生之溢利／（虧損），而未分配集團行政成本，例如若干其他收入、董事酬金、員工薪金、經營租賃付款及若干法律及專業費用。此乃向主要營運決策者呈報以供分配資源及評估分部表現之計量。

分部資產及負債

	貸款融資		財務投資		設計及提供節能解決方案		合計	
	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
資產								
分部資產	205,168	284,236	24,354	95,914	2,197,997	-	2,427,519	380,150
未分配公司資產							4,020	17,783
							2,431,539	397,933
負債								
分部負債	40,710	50,818	-	-	66,493	-	107,203	50,818
未分配公司負債							1,065,211	23,797
							1,172,414	74,615

就監察分部表現及於分部間分配資源而言：

- 除公司金融資產外，所有資產乃分配至可呈報分部；
- 除公司金融負債、遞延稅項負債、可換股債券、承兌票據及應付或然代價外，所有負債乃分配至可呈報分部。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

7. 分部資料 (續)

其他分部資料

下表為本集團其他分部資料的分析：

	貸款融資		財務投資		設計及提供節能解決方案		未分配		合計	
	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
利息收入	10,402	47,046	-	-	-	-	-	-	10,402	47,046
利息開支分類為										
—經營成本	(4,035)	(4,548)	-	-	-	-	-	-	(4,035)	(4,548)
—融資成本	-	-	-	-	(3,336)	-	(56,622)	(718)	(59,958)	(718)
就應收貸款利息確認撥回減值虧損	471	70	-	-	-	-	-	-	471	70
就應收貸款確認撥回/ (減值虧損)	5,680	(33,712)	-	-	-	-	-	-	5,680	(33,712)
就應收貸款利息確認減值虧損	(1,250)	(88,729)	-	-	-	-	-	-	(1,250)	(88,729)
出售透過損益賬按公平價值處理之 金融資產之虧損	-	-	(281)	(426)	-	-	-	-	(281)	(426)
出售可供出售投資之收益	-	-	-	3,240	-	-	-	-	-	3,240
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產之公平價值變動	-	-	(20,864)	14,147	-	-	-	-	(20,864)	14,147
就可供出售投資確認減值虧損	-	-	-	-	-	-	(259)	-	(259)	-
出售附屬公司之虧損	-	-	-	-	-	-	(58,983)	-	(58,983)	-
應付或然代價之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	52,856	-	52,856	-
資本開支										
—其他	-	-	-	-	(3,553)	-	(3,136)	-	(6,689)	-
折舊及攤銷物業、廠房及設備折舊	-	-	-	-	(633)	-	(949)	-	(1,582)	-
無形資產攤銷	-	-	-	-	-	-	(29,512)	-	(29,512)	-



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

7. 分部資料 (續)

地區資料

本集團於兩個主要地區經營－香港及中華人民共和國（「中國」）。

本集團來自外部客戶之收益及其非流動資產資料按地區劃分之詳情如下：

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
中國	6,021	–	2,169,388	–
香港	10,402	47,046	31,159	78,887
	16,423	47,046	2,200,546	78,887

有關主要客戶之資料

本集團之收益約16,423,000港元（二零一三年：47,046,000港元）中包括來自設計及提供節能解決方案業務（二零一三年：貸款融資業務）一名（二零一三年：一名）客戶之收益約2,264,000港元（二零一三年：30,107,000港元），佔本集團年度收益10%或以上。概無單一客戶佔本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之收益10%或以上。

來自主要客戶之收益載列如下，彼等各佔本集團收益10%或以上：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
客戶A	–	30,107
客戶B	2,264	–



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

8. 收益

收益（亦為本集團之營業額）指來自貸款融資的利息收入、財務投資收入及設計及提供節能及解決方案的收入。

按主要業務劃分之本集團收益之分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貸款融資：		
按揭貸款利息	3,342	2,909
應收貸款利息	7,060	44,137
	10,402	47,046
設計及提供節能解決方案：		
銷售貨品	1,728	—
根據融資租賃銷售貨品	4,293	—
	6,021	—
	16,423	47,046

9. 其他收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
服務收入	839	—
撥回已收貸款利息之減值虧損	471	70
銀行利息收入	20	—
應收融資租賃款項之利息收入	1,744	—
其他	153	2
	3,227	72

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

10. 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
借貸之利息開支	3,731	599
證券交易賬戶之利息開支	19	68
承兌票據支出之推算利息	19,301	—
可換股債券支出之推算利息	36,907	51
	59,958	718

11. 稅項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本期稅項 – 香港		
年內撥備	—	1,914
過往年度撥備不足／(超額撥備)	625	(20)
遞延稅項		
年內(抵免)／支出	(10,019)	348
	(9,394)	2,242

本集團須就產生自或源於本集團成員公司所在及營運之司法權區之溢利，按實體基準繳納所得稅。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

11. 稅項 (續)

(i) 香港利得稅

兩個年度之香港利得稅按估計應課稅溢利之16.5%計算。

(ii) 中國企業所得稅

本集團於中國之附屬公司一般須根據應課稅收入按25%稅率繳納中國企業所得稅。由二零一二年一月一日開始，本集團中國附屬公司獲評為高新科技企業，並可於二零一二年至二零一四年按15%稅率繳納中國企業所得稅。

按適用稅率計算之稅項開支與會計溢利對賬如下：

	二零一四年		二零一三年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	(252,765)		(88,863)	
按所屬稅務司法權區適用之				
稅率計算之稅項	(41,706)	(16.5)	(14,662)	(16.5)
非課稅收入之稅務影響	(13,977)	(5.5)	(726)	(0.8)
不可扣減開支之稅務影響	49,992	19.8	925	1.0
使用過往未確認之稅項虧損	–	–	(2,260)	(2.5)
臨時差額之稅務影響	(10,019)	(3.9)	348	0.4
未確認未動用稅項虧損之稅務影響	5,691	2.3	18,637	20.9
先前年度利得稅撥備不足／ (超額撥備)	625	0.2	(20)	(0.1)
年內稅項(抵免)／支出	(9,394)	(3.7)	2,242	2.4



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

12. 除稅前虧損

本集團之本年度虧損已扣除：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
員工成本(包括董事酬金)(附註13)		
— 董事袍金	2,306	630
— 薪金、花紅及工資	15,079	5,698
— 退休福利計劃供款	1,768	147
	19,153	6,475
無形資產之攤銷開支	29,512	—
物業、廠房及設備折舊	1,582	100
已售存貨成本	4,600	—
核數師酬金		
— 審核服務	1,000	400
— 非審核服務	1,684	25
營業租約付款	3,818	—
出售物業、廠房及設備虧損	128	—
法律及專業費用	14,080	9,776
收購附屬公司之轉介費	86,660	—



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

13. 董事酬金

已付或應付十一名(二零一三年:六名)董事之酬金如下:

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
蘇遠進先生	—	1,800	34	1,834
楊國良先生(於二零一四年 六月二十六日退任)	—	1,012	16	1,028
Diana Liu He女士(於二零一四年 七月二十九日獲委任)	1,189	—	—	1,189
李愛國博士(於二零一四年 九月十日獲委任)	74	293	30	397
蔡文為先生(於二零一四年 九月二十三日獲委任)	65	228	26	319
	1,328	3,333	106	4,767
非執行董事				
林國興先生	480	—	—	480
黃立志先生(於二零一四年 八月七日獲委任)	96	—	—	96
	576	—	—	576
獨立非執行董事				
袁慧敏女士	120	—	—	120
楊偉雄先生	120	—	—	120
林兆昌先生(於二零一四年 六月二十六日退任)	60	—	—	60
朱何妙馨女士(於二零一四年 七月二十九日獲委任)	102	—	—	102
	402	—	—	402
總計	2,306	3,333	106	5,745

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

13. 董事酬金 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
蘇遠進先生	-	1,800	30	1,830
楊國良先生	-	1,800	30	1,830
	-	3,600	60	3,660
非執行董事				
林國興先生	270	-	-	270
獨立非執行董事				
楊偉雄先生	120	-	-	120
袁慧敏女士	120	-	-	120
林兆昌先生	120	-	-	120
	360	-	-	360
總計	630	3,600	60	4,290

於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，概無董事就放棄或同意放棄任何酬金而作出之安排。於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，除董事外，本集團並無將任何人士分類為行政總裁。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

14. 僱員酬金

(a) 五位最高薪酬人士

本年度本集團五位最高酬金人士包括四位(二零一三年:兩位)董事,彼等於兩個年度之酬金詳情見上文綜合財務報表附註13。其餘一位(二零一三年:三位)人士包括一位(二零一三年:三位)高級管理層之酬金總額如下:

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金、紅利及其他利益	707	1,061
退休福利計劃供款	11	43
	718	1,104

彼等之酬金介乎以下組別:

	人數	
	二零一四年	二零一三年
港元		
無-1,000,000	1	3

(b) 本公司高級管理層

本公司高級管理層之酬金介乎以下組別:

	人數	
	二零一四年	二零一三年
港元		
零至1,000,000	1	3

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度,本集團概無向任何最高薪酬人士及高級管理層支付任何酬金,作為加入本集團之獎勵或離職補償。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

15. 股息

年內，董事不建議派發任何股息（二零一三年：無）。

16. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
虧損		
就計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔虧損	(243,371)	(91,105)
	二零一四年 千股	二零一三年 千股
股數		
就計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	822,496	436,231

所用分母與上文詳述之每股基本及攤薄虧損所用作計算之分母均相同。

附註：因假定行使可換股債券之認購權、可換股債券及購股權具有反攤薄影響，故截至二零一四年十二月三十一日止年度每股攤薄虧損之計算並不計及可換股債券之認購權、可換股債券及購股權。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

17. 無形資產

本集團

	專利 千港元
成本	
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	–
透過業務合併收購	889,901
於二零一四年十二月三十一日	889,901
累計攤銷及減值	
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	–
攤銷開支	29,512
於二零一四年十二月三十一日	29,512
賬面值	
於二零一四年十二月三十一日	860,389
於二零一三年十二月三十一日	–

附註：

- (a) 無形資產指其取得及擁有之「超高效中央空調冷凍站節能優化控制系統」（「UPPC系統」）因其新穎且實用於行業而在中國取得七項專利權。
- (b) UPPC系統專利計算攤銷所用之使用年期為16.3年。
- (c) 專利估值乃根據免納專利權費法及使用根據十年期財務估計之現金流量預測、預期就提供及設計能源系統現金產生單位之專利所得銷售額及稅前貼現率每年18.67%釐定。十年期以後的現金流量使用固定增長率每年3%推算。管理層已考慮上述假設及估值並且認為業務計劃能繼續實行。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備

本集團

	租賃物業裝修 千港元	辦公室設備 千港元	傢俬及設備 千港元	電腦 千港元	合計 千港元
成本值					
於二零一三年一月一日	-	19	47	287	353
添置	1,100	90	-	-	1,190
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	1,100	109	47	287	1,543
添置	4,695	1,672	106	216	6,689
出售	-	(153)	-	(1)	(154)
收購附屬公司	177	179	-	844	1,200
出售附屬公司	(3,170)	(130)	-	-	(3,300)
匯兌差額	1	1	-	12	14
於二零一四年十二月三十一日	2,803	1,678	153	1,358	5,992
累計折舊：					
於二零一三年一月一日	-	15	27	260	302
年度支出	61	9	9	21	100
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	61	24	36	281	402
年度支出	1,282	73	14	213	1,582
出售附屬公司	(845)	(36)	-	-	(881)
匯兌差額	2	2	-	6	10
於二零一四年十二月三十一日	500	63	50	500	1,113
賬面值：					
於二零一四年十二月三十一日	2,303	1,615	103	858	4,879
於二零一三年十二月三十一日	1,039	85	11	6	1,141



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備 (續)

本公司

	租賃物業裝修 千港元	辦公室設備 千港元	傢俬及設備 千港元	電腦 千港元	合計 千港元
成本值					
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	-	14	47	277	338
添置	839	-	106	81	1,026
於二零一四年十二月三十一日	839	14	153	358	1,364
累計折舊					
於二零一三年一月一日	-	10	27	251	288
年度支出	-	4	9	21	34
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	-	14	36	272	322
年度支出	112	-	14	8	134
於二零一四年十二月三十一日	112	14	50	280	456
賬面值					
於二零一四年十二月三十一日	727	-	103	78	908
於二零一三年十二月三十一日	-	-	11	5	16

以上物業、廠房及設備項目以直線法每年按以下比率折舊：

租賃物業裝修	租賃期或20%之較短者
辦公室設備	25%
傢俬及設備	20%
電腦	25%



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

19. 在建工程

本集團

	千港元
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	-
因業務合併添置(附註46)	9,194
添置	5,798
轉入銷售成本	(4,539)
匯兌調整	78
	<hr/>
於二零一四年十二月三十一日	10,531

20. 商譽

本集團

	千港元
成本	
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	-
源自業務合併(附註46)	1,275,620
	<hr/>
於二零一四年十二月三十一日	1,275,620
減值	
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	-
年內減值	-
	<hr/>
於二零一四年十二月三十一日	-
賬面值	
於二零一四年十二月三十一日	1,275,620
	<hr/>
於二零一三年十二月三十一日	-

商譽之減值測試詳情披露如下：

商譽已分配至下列現金產生單位作減值測試用途：



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

20. 商譽 (續)

商譽之減值測試

上述現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算釐定。可收回金額乃根據若干假設釐定。所有使用價值計算使用根據管理層批准之十年期財政預算計算之現金流量預測進行。所用稅前貼現率為每年18.67%。十年期以後的現金流量使用固定增長率每年3%推算。董事認為可收回金額依據之主要假設若有任何合理潛在的進一步變動將不會導致賬面值超過其可收回金額。

使用價值計算所用之主要假設如下：

預計市場份額	緊接預算期前之平均市場份額。指派至假設之價值反映過往經驗。
預計毛利	緊接預算期前達致之平均毛利，反映過往經驗。

21. 按揭貸款

本集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
固定利率應收貸款	—	28,346
按申報目的分析之賬面值：		
流動資產	—	21,346
非流動資產	—	7,000
	—	28,346



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

21. 按揭貸款 (續)

概無按揭貸款(二零一三年:約28,346,000港元)以按揭物業作抵押。於截至二零一四年十二月三十一日止年度內,概無(二零一三年:無)就該等按揭貸款確認減值。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日未償還按揭貸款乃以港元計值。

所有按揭貸款已於年內透過出售附屬公司出售。

於報告期末,該等按揭貸款到期情況,按合約到期日尚剩餘的期限分析如下:

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
到期還款:		
三個月內	—	537
超過三個月但少於一年	—	20,809
超過一年但少於五年	—	7,000
	—	28,346

接納任何新客戶前,本集團使用內部評估系統評估潛在客戶之信貸質素及界定客戶之信貸限額。概無未逾期且未減值之按揭貸款已準時償付本金及利息(二零一三年:28,346,000港元)。

董事認為毋須作出個別減值撥備,因為未償還貸款全數由有關按揭物業為抵押,而所抵押的按揭物業價值,超過有關按揭貸款的公平價值。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

22. 應收貸款

本集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收定息貸款	30,400	82,503
應收浮息貸款(附註ii)	200,712	200,712
	231,112	283,215
減：累計減值撥備	(29,032)	(34,712)
	202,080	248,503

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
按申報目的分析之賬面值：		
流動資產	171,829	188,016
非流動資產	30,251	60,487
	202,080	248,503

根據該等應收貸款的合約到期日尚剩餘的期限分析，於報告期末，該等應收貸款的到期日列載如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
到期還款：		
三個月內	171,716	171,713
超過三個月但少於一年	113	16,303
超過一年但少於五年	10,251	487
超過五年	20,000	60,000
	202,080	248,503

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

22. 應收貸款 (續)

應收貸款之累計減值撥備之撥備變動如下：

	千港元
於二零一三年一月一日	1,000
年內扣除	33,712
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	34,712
年內撥回	(5,680)
年內扣除	-
於二零一四年十二月三十一日	29,032

上述於二零一四年十二月三十一日確認之累計減值撥備包括個別已減值之應收貸款，該等應收貸款未減值前之賬面值為約200,712,000港元（二零一三年：約206,392,000港元），而該等應收貸款之借款人處於財政困難。

附註：

- i) 於二零一四年及二零一三年十二月三十一日未償還的應收貸款乃以港元計值。
- ii) 於二零一四年十二月三十一日，本金額約200,712,000港元（二零一三年：約200,712,000港元）之應收貸款為借款人及擔保人結欠本公司全資附屬公司建屋貸款（亞洲）有限公司（「建屋貸款（亞洲）」）之款項。誠如先前所報告，該筆貸款按浮動利率計息，有關利率按香港上海匯豐銀行有限公司提供之最優惠貸款利率而定，並以擔保人之全部資產（包括香港之一項住宅物業（「該物業」））之浮動押記擔保。由於借款人及擔保人未能按要求償還該筆貸款及相關應計利息，有關浮動押記已具體化並於二零一二年二月二十四日轉為固定押記（「該項押記」）。

此外，根據先前所報告，於二零一三年二月二十二日，Fameway Finance Limited（「Fameway」）及另外兩名無抵押債權人與建屋貸款（亞洲）訂立債務收回協議，協定（其中包括）建屋貸款（亞洲）強制執行該項抵押，及建屋貸款（亞洲）將有權享有向擔保人收回任何金額之74%，而Fameway及另外兩名無抵押債權人則有權享有餘額之26%。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

22. 應收貸款 (續)

附註：(續)

ii) (續)

於二零一三年三月一日，建屋貸款(亞洲)將相關貸款協議下之權利及該項押記轉讓予本公司另一全資附屬公司Revelry Gains Limited(「Revelry Gains」)。同日，建屋貸款(亞洲)、Revelry Gains、Fameway及另外兩名無抵押債權人簽訂補充債務收回協議，以修訂及補充原債務收回協議，據此，建屋貸款(亞洲)於原債務收回協議及其項下之責任及權利轉讓予Revelry Gains。

基於法律意見，Revelry Gains向香港高等法院原訟庭(「法庭」)提呈法律程序，要求(其中包括)收回擔保人對該物業之管有權(「訴訟」)。然而，訴訟提堂聆訊前，擔保人已接獲清盤令，故已擱置訴訟。Revelry Gains正申請許可，以便進行訴訟。由於訴訟現正進行中，有關進展將於適當時候作出披露。本集團認為訴訟很大機會勝訴，因為此乃最直接取得銷售物業的管有權利。

根據獨立估值師Malcolm & Associates Appraisal Limited編製日期為二零一五年三月十一日之估值報告，物業於二零一四年十二月三十一日之公平價值為290,000,000港元(二零一三年：290,000,000港元)，而物業之強制售價將貼現至232,000,000港元(二零一三年：232,000,000港元)。

考慮到債務收回協議(經補充債務收回協議修訂及補充)，董事認為物業之公平價值低於貸款之本金額及其累計之利息之賬面值。因此，應收貸款及應收貸款利息之減值虧損分別為約29,032,000港元及約88,258,000港元已於截至二零一三年十二月三十一日止年度予以確認。年內概無作出減值。

iii) 於二零一四年十二月三十一日，定息應收貸款所述之貸款)包括約零港元、20,000,000港元及10,000,000港元(二零一三年：約4,680,000港元、20,000,000港元及56,200,000港元)分別以非上市公司之普通股、物業及企業擔保作抵押。該等貸款按固定年利率介乎6%至20.5%(二零一三年：6%至20.5%)計息。

iv) 該筆應收貸款約400,000港元(二零一三年：約1,623,000港元)為無抵押及按固定年利率9%(二零一三年：9%至20%)計息。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

23. 收購附屬公司之已付按金

本集團及本公司

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收購益浩科技（定義見下文）之已付按金	—	10,000

根據本公司日期為二零一三年十二月六日之公佈，本公司全資附屬公司Total Global Holdings Limited（「Total Global」）與(i)中信國際資產管理有限公司；(ii) Ample Richness Investments Limited；(iii)駿諾有限公司；(iv) Infinitee Soar Limited；(v) Cross Cone Holdings Limited；(vi) Newmargin Partners Limited；(vii)卡瑞投資有限公司；及(viii) Season Best Investments Limited（統稱「賣方」）於二零一三年十月三十一日訂立一項有條件買賣協議（「買賣協議」）。根據有關協議，Total Global同意向賣方收購一間於香港註冊成立的公司益浩科技有限公司（「益浩科技」）之全部股本，代價為2,476,000,010港元（「收購事項」）。益浩科技從事提供能源監察及節能解決方案以及城市設施，以減低能源消耗及提升整體能源效益。

代價須以下列方式支付：(i) 43,100,000港元以銀行本票支付，包括按金10,000,000港元；(ii) 1,262,500,010港元以本公司發行之可換股債券支付；(iii) 1,034,400,000港元以本公司發行之承兌票據支付；(iv) 136,000,000港元以本公司每股代價股份0.8港元之發行價配發及發行170,000,000股代價股份（「代價股份」）支付（「總代價」）。於二零一三年十二月三十一日，結餘指上述建議收購事項之可退回按金。按金已確認為收購事項（已於二零一四年完成）代價一部分。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

24. 可供出售投資

本集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市股本證券，按成本值	500	500
減：累計減值撥備	(500)	(241)
非上市香港股本證券淨額	—	259

非上市投資代表報告期末對一間於香港註冊成立的公司全部已發行在外股份的5%（二零一三年：5%）所作出的非上市股本證券投資。非上市股本證券於報告期末以成本減已識別減值虧損計量，因為其公平價值無法可靠地計量。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，有客觀減值證據存在，因為有關私營實體面臨不利財務狀況。就減值而言，管理層認為可供出售金融資產之可收回金額遠低於其投資成本，因此，本年度已就投資成本確認約259,000港元之減值虧損。

25. 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

本集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
持作買賣投資：		
於香港上市之股本證券	24,354	92,920

- (i) 於二零一四年十二月三十一日，上市股本證券之公平價值約24,354,000港元（二零一三年：92,920,000港元）乃按聯交所所報之市場競購報價而釐定。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

25. 透過損益賬按公平價值處理之金融資產 (續)

- (ii) 於二零一二年十二月三十一日，應收貸款之本金額60,000,000港元為借款人結欠建屋貸款（亞洲）之款項，按固定年利率9%計息，有關應收貸款之還款由香港上市公司發行之若干可換股債券作抵押。

於借款人拖欠還款時，建屋貸款（亞洲）已強制執行抵押，而可換股債券獲轉換為前述上市公司之股份。上述應收貸款及其累計之利息已於截至二零一三年十二月三十一日止年度償還。該等上市股份之還款金額已分類為透過損益賬按公平價值處理之金融資產。就結算而轉換股份產生之任何盈餘，本公司很可能面對借款人提出的相關申索。本公司董事告知，所有有關股份已根據法律意見獲得處理。

26. 存貨

本集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
原材料	678	—

27. 應收賬款及票據

本集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收賬款	1,124	—
應收票據	79	—
	1,203	—



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

27. 應收賬款及票據 (續)

應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0至90日	1,006	—
91至180日	—	—
181至365日	—	—
365日以上	118	—
	1,124	—

根據不同客戶之信貸評級，本集團向其客戶提供平均90日之信貸期。

已逾期但未減值之貿易應收款項賬齡如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
逾期：		
0至90日	—	—
91至180日	—	—
181至365日	—	—
365日以上	118	—
	118	—

釐定能否收回貿易應收款項時，本集團考慮貿易應收款項於初步授出信貸之日期至報告期末之任何信貸質素變動。已確認減值虧損代表特定貿易應收款項之賬面值與預期可收回金額現值之差額。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

28. 預付款項、按金及其他應收款項

本集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收利息	88,753	94,774
預付款項	1,176	490
應收證券經紀款項	–	2,364
出售附屬公司之應收款項	9,300	9,200
應收增值稅	353	–
其他應收款項	86	–
其他	1,921	1,584
	101,589	108,412
減：累計減值撥備	(97,458)	(97,929)
	4,131	10,483

應收利息及其他應收款項之累計減值撥備之撥備變動如下：

	應收利息 累計減值撥備 千港元	其他應收款項 累計減值撥備 千港元	總計 千港元
於二零一三年一月一日	70	9,200	9,270
年內支出	88,729	–	88,729
年內撥回	(70)	–	(70)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	88,729	9,200	97,929
年內支出	–	–	–
年內撥回	(471)	–	(471)
於二零一四年十二月三十一日	88,258	9,200	97,458



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

28. 預付款項、按金及其他應收款項 (續)

本公司

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
預付款項	193	290
出售附屬公司之應收款項	9,300	9,200
其他	3	3
	9,496	9,493
減：累計減值撥備	(9,200)	(9,200)
	296	293

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，出售一間附屬公司之應收款項9,200,000港元已逾期，並已計提減值撥備9,200,000港元。

29. 應收融資租賃款項

本集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期應收融資租賃款項	18,877	—
非即期應收融資租賃款項	8,863	—
	27,740	—

租賃安排

本集團已根據融資租賃出租若干節能設備。所有租賃均以人民幣計值。所訂立之融資租賃之平均租期介乎五至十年。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

29. 應收融資租賃款項 (續)

融資租賃項下之應收款項

	最低租金		最低租金之現值	
	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
不遲於一年	9,129	–	8,863	–
遲於一年但不遲於五年	19,459	–	16,470	–
遲於五年	3,455	–	2,407	–
	32,043	–	27,740	–
減：未賺取之融資收入	(4,303)	–	不適用	不適用
應收最低租金之現值	27,740	–	27,740	–
不可收回租金撥備	–	–	–	–
	27,740	–	27,740	–

租賃附帶之息率於合約日釐定，適用於整個租賃期。截至二零一四年十二月三十一日止年度之平均實際年利率約為8.45%（二零一三年：8.45%）。

於二零一四年十二月三十一日之應收融資租賃款項並未逾期，亦未減值（二零一三年：無）。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

30. 應收工程合約客戶款項

於報告期末進行之合約

本集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已產生合約成本加已確認溢利減已確認虧損	3,715	—
減：進展賬單	(3,414)	—
	301	—

31. 現金及銀行結餘／已抵押銀行存款

該款項包括本集團及本公司持有之銀行結餘及短期銀行存款，其按市場年利率介乎零至0.2%（二零一三年：零至0.2%）計息。

該等資產之公平價值與相應賬面值相若。本集團及本公司擁有美元（「美元」）及人民幣（「人民幣」）計值現金及銀行結餘，令本集團及本公司承受外幣風險。人民幣不可自由轉換為其他貨幣。本集團及本公司之美元及人民幣計值貨幣資產於報告期末的賬面值如下：

	本集團		本公司	
	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
美元	338	338	338	338
人民幣	3,466	—	—	—

已抵押銀行存款已就擔保銷售貨品之維修資金之擔保按金作抵押。有關抵押將於銷售貨品項目的保修期屆滿時解除。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

32. 應付賬款及其他應付款項

本集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付賬款	2,416	–
收購附屬公司之應計服務費	3,871	5,870
應計開支	7,258	6,958
預收款項	447	–
應付利息	2,285	1,044
其他應付款項	1,298	1,180
	17,575	15,052

應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
逾期：		
0至90日	1,585	–
91至180日	214	–
181至365日	–	–
365日以上	617	–
	2,416	–

應付賬款為免息，一般於交付時結付。購買商品之平均信貸期為90日。

本公司

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應計開支	3,424	4,910
應付利息	885	1,044
其他應付款項	219	218
	4,528	6,172



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

33. 應付股東款項

本集團

應付股東結餘之中，約人民幣5,000,000元（相當於約6,338,000港元）之款項按固定年利率14%計息，並於二零一五年三月三十一日到期。其餘應付股東款項結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

本公司

應付股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

34. 借款

本集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
賬面值償還情況如下：		
一年內到期的借款	40,000	5,000

本公司

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
賬面值償還情況如下：		
一年內到期的借款	—	5,000

於二零一四年十二月三十一日，本集團就40,000,000港元之借款與獨立第三方訂立貸款協議，有關借款由本公司股東中信國際資產管理有限公司（「中信國際資產」）提供之擔保作抵押，並按固定年利率12%計息。

5,000,000港元之借款按10%計息，由香港一間上市公司發行之股份作抵押，並已於截至二零一四年十二月三十一日止年度悉數償還。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

35. 不可換股債券

本集團及本公司

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動(附註(i))	40,000	50,000
流動	—	—
	40,000	50,000

於二零一四年十二月三十一日，本集團發行本金額40,000,000港元之不可換股債券予四名債券持有人(二零一三年：50,000,000港元予五名債券持有人)。有關不可換股債券之主要條款如下：

附註：

- (i) 四批債券各自的本金額： 10,000,000港元
- 利率： 年利率8%，利息須於每年年末支付
- 期限： 90個月
- 贖回： 本集團可於發行日期至到期日期間，贖回全部或部份不可換股債券，贖回價為本金額的100%

36. 可換股債券

本集團及本公司

- (a) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，如綜合財務報表附註43所述，在期權持有人分別行使51份及35份可換股債券期權後，本公司分別於二零一四年六月三十日及於二零一四年七月二十八日發行本金額為7,986,600港元(「可換股債券一甲」)及本金額為5,481,000港元(「可換股債券一乙」)之可換股債券。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

36. 可換股債券 (續)

(a) (續)

可換股債券一之主要條款如下：

各批債券之本金額	156,600港元
票息率	每年10%，須於每年年底支付
轉換價	初步轉換價為0.018港元或本公司股份面值之較高者。由於股本重組於二零一二年十二月十九日生效，故轉換價已調整為每股轉換股份0.18港元。

完成配售第一批可換股債券二（定義見附註36(b)）後，可換股債券一之轉換價已由每股轉換股份0.18港元調整為0.14港元，有關調整由二零一三年十二月十九日起生效。可換股債券二之詳情於綜合財務報表附註36(b)披露。

由於完成配售可換股債券二所有餘下批次，可換股債券一之轉換價已由每股轉換股份0.14港元進一步調整至0.10港元，由二零一四年二月十七日起生效。

可換股債券一賦予持有人權利可於可換股債券一之發行日期至其到期日期間任何時間，按上述轉換價轉換為本公司普通股。倘可換股債券一於到期日前仍未轉換，則其將（根據本公司絕對酌情決定）由本公司於到期日按相等於該可換股債券本金額100%之贖回金額贖回，或轉換為本公司普通股。

本金總額13,467,600港元之可換股債券一已於二零一四年十二月三十一日止年度按0.10港元轉換為134,676,000股本公司普通股。

可換股債券一包含負債及權益兩個部分。權益部分於「可換股債券儲備」權益部分中呈列。可換股債券一甲及可換股債券一乙負債部分之實際年利率分別為10.466%及10.482%。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

36. 可換股債券 (續)

(a) (續)

可換股債券一負債部分之公平價值乃由董事參考羅馬國際出具之估值報告評值。可換股債券一之負債部分公平價值乃通過將未來現金流量按市場利率折現計算。模型中使用之釐定公平價值之輸入數據如下：

	可換股債券一甲	可換股債券一乙
股價	0.90港元	0.75港元
轉換價	0.18港元	0.18港元
合約年期	2.10年	2.05年
無風險率	0.252%	0.285%
預期股息率	0%	0%
波幅	78.41%	79.40%

截至二零一四年十二月三十一日止年度可換股債券一之負債及權益部分變動載列如下：

可換股債券一

	負債部分 千港元	權益部分 千港元	總計 千港元
於二零一三年一月一日	-	-	-
年內發行	2,174	18	2,192
轉撥自可換股債券期權儲備	-	1,953	1,953
年內轉換為股份	(620)	(563)	(1,183)
收取利息	16	-	16
已付利息	(18)	-	(18)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	1,552	1,408	2,960
轉撥自可換股債券期權儲備(附註43)	13,468	11,994	25,462
年內轉換為股份	(13,468)	(11,994)	(25,462)
收取利息	163	-	163
已付利息	(157)	-	(157)
於二零一四年十二月三十一日	1,558	1,408	2,966



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

36. 可換股債券 (續)

(a) (續)

可換股債券一之公平價值乃根據一名獨立專業估值師於發行日期及報告期末進行之估值而達致。實際年利率為13.72%。

- (b) 於二零一三年二月二十六日，本公司（為發行人）與富通證券有限公司（為配售代理）訂立配售協議（「配售協議」），據此，配售代理已有條件同意物色承配人，認購不超過120批的可換股債券（「可換股債券二」），本金額合共最高為162,000,000港元，於二零一六年十二月三十一日到期。可換股債券二可按轉換價每股轉換股份0.135港元轉換為本公司最多1,200,000,000股轉換股份，轉換期為可換股債券二之發行日至到期日前第五個營業日期間。

於二零一三年三月十五日、二零一三年八月二十二日及二零一三年十月十六日，本公司與富通證券有限公司（為配售代理）訂立三份補充配售協議（「補充配售協議」），據此，(i)總批次由120改為5，而每批配售的可換股債券二的本金額不超過1,350,000港元；(ii)配售期由簽立配售協議起計一年期間改為緊隨股東特別大會後之營業日起計三個月期間；(iii)可換股債券二之本金總額由162,000,000港元修訂為60,750,000港元；及(iv)轉換股份之上限數目由1,200,000,000修訂為450,000,000。

股東特別大會於二零一三年十一月五日舉行，因此，配售期於二零一三年十一月六日開始，為期3個月。

於二零一三年十二月十九日，配售協議下發行可換股債券二之先決條件全部均已達成，而本金總額為17,550,000港元之首批可換股債券二（合共五批）已於同日完成向若干獨立人士進行配售。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

36. 可換股債券 (續)

(b) (續)

可換股債券二以港元計值及不附帶任何利息。可換股債券二賦予持有人權利可於可換股債券二之發行日期至其到期日二零一六年十二月三十一日期間任何時間，按轉換價0.135港元轉換為本公司普通股。倘可換股債券二於到期日前仍未轉換，則其將（根據本公司絕對酌情決定）由本公司於到期日按相等於該可換股債券本金額100%之贖回金額贖回，或轉換為本公司普通股。

本金額4,058,000港元之餘下可換股債券二已於二零一四年一月二日按0.135港元轉換為本公司30,000,000股普通股。

於二零一四年二月十七日，本公司發行本金額為43,200,000港元之可換股債券二。每份債券賦予持有人權利可按轉換價每股0.135港元轉換為本公司普通股。可換股債券之到期日為二零一六年十二月三十一日。

可換股債券二包含負債及權益兩個部分。權益部分於「可換股債券儲備」權益部分中呈列。可換股債券二負債部分於初次確認時之實際利率為10.448%。

可換股債券二負債部份之公平價值乃由董事參考羅馬國際出具之估值報告評值。可換股債券二負債部分的公平價值已按市場利率貼現未來現金流量計算。釐定公平價值所採用模型之主要參數列載如下：

	可換股債券二
股價	0.48港元
轉換價	0.135港元
合約年期	2.88年
無風險率	0.654%
預期股息率	0%
波幅	71.17%



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

36. 可換股債券 (續)

(b) (續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度可換股債券二之負債及權益部分變動載列如下：

可換股債券二

	負債部分 千港元	權益部分 千港元	總計 千港元
於二零一三年一月一日	-	-	-
年內發行	13,011	4,539	17,550
年內轉換為股份	(10,035)	(3,492)	(13,527)
收取利息	35	-	35
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	3,011	1,047	4,058
年內發行	37,885	10,715	48,600
年內轉換為股份	(9,426)	(1,382)	(10,808)
收取利息	2,853	-	2,853
於二零一四年十二月三十一日	34,323	10,380	44,703

可換股債券二之公平價值乃按估值基準釐定，有關估值由獨立專業估值師於發行日期及於報告期末進行。實際年利率為14.27%。

- (c) 於二零一四年六月十三日，本公司發行可換股債券，即可換股債券A（「可換股債券A」）及可換股債券B（「可換股債券B」），本金額分別為434,980,000港元及827,520,000港元，作為收購專項（附註46）之部分代價。兩批可換股債券均於首三年不計息，其後由第四年開始所有餘下年期均按年利率3%計息。可換股債券A由發行日期開始可予轉換，而可換股債券B則由二零一五年七月一日開始可予轉換。可換股債券A及可換股債券B均於二零一三年十二月三十一日到期。負債部分於初次確認時之實際年利率為15.99%。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

36. 可換股債券 (續)

(c) (續)

可換股債券A之負債及權益部分於截至二零一四年十二月三十一日止年度之變動列載如下：

可換股債券A

	負債部分 千港元	權益部分 千港元	總計 千港元
於二零一三年一月一日、二零一三年 十二月三十一日及二零一四年一月一日	-	-	-
收購代價	138,068	316,996	455,064
已收利息	11,677	-	11,677
於二零一四年十二月三十一日	149,745	316,996	466,741

可換股債券B之負債及權益部分於截至二零一四年十二月三十一日止年度之變動列載如下：

可換股債券B

	負債部分 千港元	權益部分 千港元	總計 千港元
於二零一三年一月一日、二零一三年 十二月三十一日及二零一四年一月一日	-	-	-
收購代價	262,666	582,153	844,819
已收利息	22,214	-	22,214
於二零一四年十二月三十一日	284,880	582,153	867,033



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

36. 可換股債券 (續)

(c) (續)

可換股債券A及可換股債券B之利息開支使用負債部分實際利率15.99%按實際利率法計算。達致可換股債券A及可換股債券B之公平價值時乃根據獨立專業估值師於發行日期及報告期末進行之估值。實際利率為每年15.08%。

37. 遞延稅項負債

以下為於本年度及過往年度確認的主要遞延稅項及其變動：

本集團

	無形資產 千港元	可換股票據 千港元	可供出售投資 千港元	投資重估 千港元	合計 千港元
於二零一三年一月一日	-	-	348	(348)	-
於損益扣除(附註11)	-	-	(348)	-	(348)
於其他全面收益扣除	-	-	-	348	348
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	-	-	-	-	-
收購附屬公司	133,485	-	-	-	133,485
就業務合併發行可換股債券	-	142,192	-	-	142,192
計入損益(附註11)	(4,427)	(5,592)	-	-	(10,019)
於二零一四年十二月三十一日	129,058	136,600	-	-	265,658

於報告期末，本集團之估計稅項虧損分別為約119,008,000港元(二零一三年：174,947,000港元)可用於抵銷未來溢利。由於本集團無法確定將有足夠未來溢利可動用該等結餘，故並無確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損可無限期結轉。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

38. 於附屬公司之投資

本公司

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市股份，按成本	542	542
減：累計減值撥備	(150)	(150)
	392	392

於附屬公司之投資之減值虧損累計撥備之撥備變動如下：

本公司

	千港元
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日 已確認減值虧損	150 —
於二零一四年十二月三十一日	150

於二零一四年十二月三十一日本公司主要附屬公司之資料如下：

公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及 繳足股份/ 註冊股本	本公司所持股權及 投票權百分比		主要業務
			直接	間接	
建屋貸款(亞洲)	香港	2港元	100%	—	借貸
Alpha Gain Limited	香港	2港元	100%	—	並無營業
United Warrior Limited	英屬處女群島	1美元	100%	—	並無營業
Total Global	英屬處女群島	50,000美元	100%	—	並無營業
Diamond Team Limited	英屬處女群島	1美元	100%	—	並無營業
Revelry Gains Limited	英屬處女群島	1美元	—	100%	並無營業
益浩科技	香港	1,724港元	—	100%	投資控股
濠信節能科技(上海)有限公司	中國	繳足股本 8,880,000美元	—	100%	設計及提供節能解決 方案



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

38. 於附屬公司之投資 (續)

上表載列董事認為主要影響本集團年內業績或構成資產淨值重大部分之本公司附屬公司。董事認為提供其他附屬公司的詳情會導致報告過於冗長。

於年末或年任何時間，概無附屬公司有任何債務證券。

39. 應收附屬公司款項

本公司

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收附屬公司款項	2,105,772	569,562
減：累計減值撥備	(113,315)	(203,911)
	1,992,457	365,651

應收附屬公司款項為2,105,772,000港元(二零一三年：354,562,000港元)為無抵押、免息及無固定償還期。於二零一三年十二月三十一日，應收附屬公司款項為215,000,000港元則為無抵押、按介乎7.25%至12.25%之年利率計息及無固定償還期。

應收附屬公司款項之減值虧損累計撥備之撥備變動如下：

本公司

	千港元
於二零一三年一月一日	91,698
年內支出	112,213
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	203,911
撥回年內減值虧損	(90,867)
年內支出	271
於二零一四年十二月三十一日	113,315

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

40. 應付附屬公司款項

應付附屬公司款項為無抵押、不計息並按要求償還。

41. 股本

	股份數目		股本	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
可發行股份數目上限：				
於年初及年末				
普通股(附註(i))	3,000,000,000	3,000,000,000	—	—
已發行及繳足：				
於年初	540,585,466	435,148,866	54,059	43,515
於二零一四年三月三日過渡至				
無面值股份制度(附註(i))	—	—	329,244	—
行使購股權(附註(v))	13,488,000	1,956,600	5,325	196
配售時發行股份(附註(ii)及(iv))	127,000,000	—	101,600	—
發行代價股份(附註(vi))	170,000,000	—	146,200	—
轉換可換股債券時發行股份(附註36)	174,676,000	103,480,000	30,870	10,348
於年末	1,025,749,466	540,585,466	667,298	54,059

附註：

- (i) 根據於二零一四年三月三日開始運行之新香港《公司條例》(第622章)、「法定股本」及「面值」的概念不再存在。在向無面值股份制度的過渡中，根據新香港《公司條例》(第622章)附表11第37條所載列的過渡性條文，股份溢價賬及股本儲備賬(因其於二零一二年之股本削減所產生，因此為資本贖回儲備的性質)的進賬款項已於二零一四年三月三日成為本公司股本一部分。此等變動對已發行股份的數目或任何股東的相應權利並無造成影響。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

41. 股本 (續)

附註：(續)

(ii) 二零一四年配售事項

於二零一四年五月二十七日，本公司與(i)中信建投(國際)金融控股有限公司；(ii)太平基業證券有限公司(「太平基業」) (iii)富通證券有限公司(「富通證券」)；(iv)興業僑豐證券有限公司；及(v)中國平安証券(香港)有限公司(統稱為「聯席配售代理」)訂立配售協議，據此，本公司有條件同意聯席配售代理盡最大努力，按配售價每股配售股份0.8港元分批次向不少於六名承配人(其本身及其實益擁有人均為本公司之獨立第三方)配售最多397,000,000股配售股份(「二零一四年配售事項」)。

二零一四年配售事項所得款項總額約為69,600,000港元，扣除配售佣金及其他相關開支後，所得款項淨額約為65,600,000港元。所得款項淨額用途：(i) 35,600,000港元用於收購事項涉及之專業費用及開支；及(ii) 30,000,000港元用作益浩集團的一般營運資金(附註46)，包括推展合同能源管理項目及其日常經營開支。

(iii) 根據一般授權認購新股份

根據由本公司、太平基業招攬的一組股東(「其他賣方」)與太平基業訂立之股份出借及認購協議，其他賣方有條件同意就太平基業配售事項借出或以其他方式提供最多87,000,000股股份(「太平基業配售股份」)予太平基業，而太平基業獲授權於其認為恰當及合適時以二零一四年配售事項項下太平基業配售事項所述方式處理太平基業配售股份。其他賣方亦承諾認購最多87,000,000股股份，相等於所配售太平基業配售股份之實際數目，而認購事項受股份出借及認購協議之條文監管及規範。已認購之股份乃根據本公司股東於本公司在二零一三年六月二十一日舉行之股東週年大會向董事授出之一般授權發行。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年五月二十七日、二零一四年五月二十八日、二零一四年六月六日及二零一四年六月十六日之公佈。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

41. 股本 (續)

附註：(續)

(iv) 根據特別授權認購新可換股債券

於二零一四年五月二十七日，本公司、Sina Winner Investment Limited（於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為華人策略控股有限公司（於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所創業板上市（股份代號：8089））之間接全資附屬公司）（「Sina Winner」）及富通證券訂立可換股債券出借及認購協議，據此Sina Winner有條件同意出借或以其他方式向富通證券提供現有可換股債券（本金額為41,850,000港元，於悉數轉換時可轉換為310,000,000股新股份，該等股份將由本公司按轉換價每股股份0.135港元配發及發行）（「二零一四年可換股債券」），作價為二零一四年可換股債券之本金額，而富通證券可轉換二零一四年可換股債券本金額或其任何部分為有關數目之股份（「可換股債券出借及認購協議」），進行富通證券之配售事項（「富通配售事項」）。

根據新可換股債券之初步轉換價0.135港元計算，於新可換股債券所附轉換權獲悉數行使後將予配發及發行之新轉換股份最高數目為310,000,000股。

是次配售事項已於二零一四年七月四日根據配售協議（經日期為二零一四年六月十六日之補充配售協議修訂及補充）及可換股債券出借及認購協議之條款及條件完成。聯席配售代理已成功配售合共40,000,000股股份予LA COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD BANQUE SA及Leighton Deck Limited，配售價為每股股份0.8港元。

配售40,000,000股股份之所得款項總額約為32,000,000港元。所得款項淨額（已扣除配售佣金、賬簿管理人及富通證券額外報酬及其他相關開支）約為26,600,000港元。所得款項淨額已用作收購事項所涉及之專業費用及開支及本集團之一般營運資金。

(v) 行使購股權

年內，根據購股權計劃行使購股權後已發行13,488,000股每股面值0.10港元之普通股。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，根據購股權計劃行使購股權後已發行1,956,600股每股面值0.10港元之普通股。

(vi) 發行代價股份

於二零一四年六月十三日，已按每股0.86港元之市價發行170,000,000股代價股份，作為收購事項之部分代價。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

42. 儲備

本公司

	股份溢價 千港元	股本儲備 千港元	購股權儲備 千港元	可換股債券儲備 千港元	可換股債券 期權儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一三年一月一日	54,119	270,186	1,881	-	13,947	22,379	362,512
本年度虧損及其他全面虧損	-	-	-	-	-	(107,154)	(107,154)
全面虧損總額	-	-	-	-	-	(107,154)	(107,154)
行使購股權時發行股份(附註51)	577	-	(239)	-	-	-	338
行使可換股債券期權時發行可換股債券 (附註36(a))	-	-	-	1,971	(1,953)	-	18
配售時發行可換股債券(附註36(b))	-	-	-	4,539	-	-	4,539
轉換可換股債券時發行股份(附註36)	4,362	-	-	(4,055)	-	-	307
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	59,058	270,186	1,642	2,455	11,994	(84,775)	260,560
本年度虧損及其他全面虧損	-	-	-	-	-	(176,711)	(176,711)
全面虧損總額	-	-	-	-	-	(176,711)	(176,711)
於二零一四年三月三日過渡至無面值 股份制度(附註41(i))	(59,058)	(270,186)	-	-	-	-	(329,244)
行使購股權時發行股份(附註51)	-	-	(1,642)	-	-	-	(1,642)
發行可換股債券(附註36(b))	-	-	-	10,715	-	-	10,715
行使可換股債券期權時發行可換股債券 (附註36(a))	-	-	-	11,994	(11,994)	-	-
就收購一間附屬公司發行可換股債券 (附註36(c))	-	-	-	899,149	-	-	899,149
轉換可換股債券時發行股份(附註36)	-	-	-	(13,376)	-	-	(13,376)
於二零一四年十二月三十一日	-	-	-	910,937	-	(261,486)	649,451



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

43. 認購可換股債券之期權

於二零一二年十月八日，本公司已向認購人發行100份期權，每份溢價7,830港元，其賦予該等期權持有人權利於二零一二年十月八日至二零一四年七月三十一日期間之任何時間認購本公司本金額為156,600港元之可換股債券（「可換股債券一」）。

認購可換股債券之期權於二零一二年十月八日發行，該等期權之公平價值約為13,947,000港元。可換股債券期權的公平價值，由獨立專業估值師羅馬國際評估有限公司釐定。

可換股債券之期權於發行日期之公平價值乃按下列主要特質以二項模式釐定：

波幅	88.12%
本公司股價	0.21港元
預期年期	1.81年
股息率	0%
無風險利率	0.25%

可換股債券一的主要條款如下：

各份債券的本金額 156,600港元

票息率 年利率10%，利息須於每年年末支付

轉換價 初步轉換價為0.018港元或本公司股份面值中之較高者。由於股本重組於二零一二年十二月十九日生效，故轉換價已調整為每股轉換股份0.18港元。

完成配售第一批可換股債券二（定義見附註36(a)）後，可換股債券一之轉換價已由每股轉換股份0.18港元調整為0.14港元，有關調整由二零一三年十二月十九日起生效。

完成配售所有餘下批次之可換股債券二後，可換股債券一之轉換價已進一步由每股轉換股份0.14港元調整為0.10港元，有關調整由二零一四年二月十七日起生效。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

43. 認購可換股債券之期權 (續)

於本期間及截至到期日之期間內，可換股債券一持有人將可轉換全部或任何部份可換股債券一之未行使本金額。本公司可於到期日，全權酌情按於到期日前尚未贖回或轉換之可換股債券一之100%本金額贖回所有該等可換股債券一或轉換為股份。可換股債券一以港元計值，並將於二零一五年十二月三十一日到期。董事認為，可換股債券一就合約條款之性質及金融負債及股權工具之定義而言，乃屬本公司之股權工具。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，86份期權(二零一三年：14份)獲可換股債券一期權持有人行使及本公司發行本金額約13,467,600港元(二零一三年：2,192,400港元)之可換股債券一(附註36(a))。

44. 承兌票據

本集團

於二零一四年六月十三日，本公司發行本金額474,400,000港元之承兌票據(「承兌票據A」)，作為收購益浩科技全部已發行股本之部分代價。承兌票據A於二零一四年六月十三日之公平價值約為247,295,000港元。承兌票據A為不計息，且於二零一八年十二月三十一日到期。初始確認之實際利率為每年15.4%。

承兌票據A於截至二零一四年十二月三十一日止年度之賬面值變動如下：

	千港元
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	-
業務合併之代價	247,295
按實際利率計算之利息開支	19,301
出售附屬公司	(73,705)
	<hr/>
於二零一四年十二月三十一日	192,891



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

44. 承兌票據 (續)

本公司

	千港元
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	-
業務合併之代價	247,295
轉讓承兌票據予附屬公司	(189,552)
按實際利率計算之利息開支	14,084
	<hr/>
於二零一四年十二月三十一日	71,827

於二零一四年九月十一日，本公司（為轉讓人），本公司全資附屬公司建屋貸款（亞洲）（為承讓人）（「承讓人」）與承兌票據A之相關持有人（「票據持有人」）訂立轉讓契據（「契據A」）。承兌票據A之本金額為474,000,000港元作為部分代價，將於二零一八年十二月三十一日到期。票據持有人曾為本公司所發行本金額為197,000,000港元之承兌票據A第004號（「相關承兌票據A 004」）之唯一合法實益擁有人。根據相關承兌票據A 004，本公司無條件及不可撤回地承諾，於有關最終到期日（即二零一八年十二月三十一日）向票據持有人支付合計197,000,000港元。

根據契據A，本公司有意轉讓、轉售及／或轉移本公司於相關承兌票據A 004下之所有責任及義務（包括但不限於償還其項下款項之責任）予承讓人（統稱「轉讓事項」）。根據契據A，（其中包括）本公司將促使(i)票據持有人於完成轉讓事項（「完成交易」）後交付相關承兌票據A 004予承讓人，及(ii)承讓人根據契據A於完成交易後盡快發行本金額為197,000,000港元之新承兌票據予票據持有人（或票據持有人提名之任何人士），以取替相關承兌票據A 004。

於二零一四年十一月十九日，本公司（為轉讓人），承讓人與票據持有人訂立轉讓契據（「契據B」）。票據持有人曾為本公司所發行本金額為177,000,000港元之承兌票據A第002號（「相關承兌票據A 002」）之唯一合法實益擁有人。根據相關承兌票據A 002，本公司無條件及不可撤回地承諾，於有關最終到期日（即二零一八年十二月三十一日）向票據持有人支付合計177,000,000港元。

根據契據B，本公司有意轉讓、轉售及／或轉移本公司於相關承兌票據A 002下之本金額150,000,000港元之所有責任及義務（包括但不限於償還所述金額150,000,000港元之責任）予承讓人（統稱「第二次轉讓事項」）。根據契據B，承讓人有意根據契據B之條款及條件接受第二次轉讓事項，且票據持有人對第二次轉讓事項並無異議。第二次轉讓事項後，承讓人須根據相關承兌票據A 002之條款向票據持有人償還相關承兌票據A 002本金額中的150,000,000港元，而本公司須繼續負責向票據持有人償還相關承兌票據A 002之餘下本金額27,000,000港元。

於二零一四年十二月三十一日，本集團及本公司之承兌票據A之公平價值分別約為199,084,000港元及74,133,000港元。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

45. 應付或然代價

	本集團及本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收購事項產生	145,959	—
減：應付或然代價之公平價值變動	(52,856)	—
按公平價值	93,103	—

完成收購事項後，作為代價一部分，本集團及本公司須藉發行承兌票據B及承兌票據C（本金總額為560,000,000港元）予賣方，以支付或然代價。根據買賣協議，承兌票據B及承兌票據C受賣方提供之目標公司溢利保證所限。倘益浩科技截至二零一四年及二零一五年止年度之經審核除稅前綜合溢利分別低於120,000,000港元及160,000,000港元，所有承兌票據B及承兌票據C將分別於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度失效及無效。於收購事項日期，應付或然代價之公平價值總額約為145,959,000港元。

於二零一四年十二月三十一日，由於未能達成二零一四年之溢利保證，所有承兌票據B已告失效及無效。

於收購事項日期及二零一四年十二月三十一日之公平價值乃參考獨立估值師於該等日期進行之估值釐定。估值乃以預期現金流量法計算，按14.5%釐定可能加權貼現現金流之預期價值。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

46. 業務合併

於二零一四年六月十三日（「收購日期」），本集團已完成收購事項，並以總代價（附註23）支付。

益浩集團主要從事為商廈、工廈、商場、醫院及城鎮設施設計及提供節能解決方案以減少節省能源消耗，並透過其專利UPPC系統及其他零件提升中央空調系統的整體能源效益。進行有關收購事項將令本公司可多元化發展前景向好之新業務領域。

於交易中收購之資產淨值及據此產生之商譽如下：

	被收購方於 收購前之賬面值 千港元	公平價值調整 千港元	公平價值 千港元
所收購資產淨值：			
物業、廠房及設備	1,200	–	1,200
無形資產（附註17）	–	889,901	889,901
應收融資租賃款項	27,465	–	27,465
存貨	691	–	691
在建工程	9,193	–	9,193
應收賬款及票據	865	–	865
預付款項、按金及其他應收款項	2,816	–	2,816
已抵押銀行存款	785	–	785
現金及銀行結餘	12,054	–	12,054
借貸	(40,000)	–	(40,000)
應付賬款及其他應付款項	(4,685)	–	(4,685)
應付一名股東款項	(17,792)	–	(17,792)
遞延稅項負債	–	(275,676)	(275,676)
	(7,408)	614,225	606,817
產生自收購之商譽（附註20）			1,275,620
			1,882,437



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

46. 業務合併 (續)

總代價以下述方式結付：

	千港元
已付按金	10,000
應付現金	33,100
可換股債券 (附註36(c))	1,299,883
承兌票據 (附註44)	247,295
應付或然代價 (附註45)	145,959
代價股份 (附註41(vi))	146,200
總代價	<u>1,882,437</u>

有關收購事項之現金流量分析如下：

	千港元
已付現金代價	-
已抵押銀行存款	785
所得現金及銀行結餘	<u>12,054</u>
現金及現金等價物流入淨額 (計入投資業務產生之現金流量)	<u>12,839</u>
收購事項之交易成本 (於本年度綜合損益表確認)	<u>47,551</u>

進行收購對本集團業績之影響

收購日期後，益浩集團對綜合損益表貢獻收入約6,021,000港元。同期，益浩集團錄得虧損約21,177,000港元。倘益浩集團由二零一四年一月一日起綜合入賬，綜合損益表將反映備考收入約16,759,000港元及虧損約256,358,000港元。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

47. 出售附屬公司

- (a) 於二零一四年十一月二十四日，本集團訂立買賣協議，以出售於Palmy Right Limited之100%股權予一名獨立第三方，現金代價為100,000港元。出售事項已於二零一四年十一月二十四日完成。出售事項之影響概述如下：

	千港元
已出售資產淨值：	
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	55,769
預付款項、存款及其他應收款項	7,433
現金及銀行結餘	1
承兌票據	(34,611)
	<hr/>
已出售資產淨值	28,592

出售一間附屬公司之虧損

	千港元
已收代價	100
已出售資產淨值	(28,592)
	<hr/>
出售虧損	(28,492)

出售一間附屬公司之現金流入淨額

	千港元
按現金及現金等價物計算之已收代價	100
減：已出售現金及現金等價物結餘	(1)
	<hr/>
出售一間附屬公司之現金流入淨額	99



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

47. 出售附屬公司 (續)

- (b) 於二零一四年十二月五日，本集團訂立買賣協議，以出售於進萬有限公司之100%股權予一名獨立第三方，現金代價為100,000港元。出售事項已於二零一四年十二月五日完成。出售事項之影響概述如下：

	千港元
已出售資產淨值：	
預付款項、存款及其他應收款項	3,652
按揭貸款	14,733
應收貸款	33,460
貿易及其他應付款項	(5,869)
應付債券利息	(470)
應付債券	(3,000)
承兌票據	(23,719)
	<hr/>
已出售資產淨值	18,787

出售一間附屬公司之虧損

	千港元
已收代價	100
已出售資產淨值	(18,787)
	<hr/>
出售虧損	(18,687)

出售一間附屬公司之現金流入淨額

	千港元
按現金及現金等價物計算之已收代價	100
減：已出售現金及現金等價物結餘	-
	<hr/>
出售一間附屬公司之現金流入淨額	100

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

47. 出售附屬公司 (續)

- (c) 於二零一四年十二月五日，本集團訂立買賣協議，以出售於Good Earnings Limited之100%股權予一名獨立第三方，現金代價為100,000港元。出售事項已於二零一四年十二月五日完成。出售事項之影響概述如下：

	千港元
已出售資產淨值：	
廠房及設備	2,419
現金及銀行結餘	1
預付款項、存款及其他應收款項	7,082
應計款項	(40)
承兌票據	(5,280)
	<hr/>
已出售資產淨值	4,182

出售一間附屬公司之虧損

	千港元
已收代價	100
已出售資產淨值	(4,182)
	<hr/>
出售虧損	(4,082)

出售一間附屬公司之現金流入淨額

	千港元
按現金及現金等價物計算之已收代價	100
減：已出售現金及現金等價物結餘	(1)
	<hr/>
出售一間附屬公司之現金流入淨額	99



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

47. 出售附屬公司 (續)

- (d) 於二零一四年十二月二十五日，本集團訂立買賣協議，以出售於Mighty Profit Holdings Limited之100%股權予一名獨立第三方，現金代價為100,000港元。出售事項已於二零一四年十二月二十五日完成。出售事項之影響概述如下：

	千港元
已出售資產淨值：	
預付款項、存款及其他應收款項	30
應收貸款	17,907
承兌票據	(10,095)
已出售資產淨值	<u>7,842</u>

出售一間附屬公司之虧損

	千港元
已收代價	100
已出售資產淨值	(7,842)
出售虧損	<u>(7,742)</u>

出售一間附屬公司之現金流入淨額

	千港元
按現金及現金等價物計算之已收代價	100
減：已出售現金及現金等價物結餘	-
出售一間附屬公司之現金流入淨額	<u>100</u>

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

47. 出售附屬公司 (續)

- (e) 於二零一四年六月十五日，本集團訂立買賣協議，以出售於Majestic View Holdings Limited之100%股權予一名獨立第三方，現金代價為20,000港元。出售事項已於二零一四年六月十五日完成。出售事項之影響概述如下：

	千港元
已出售資產淨值：	
應收本集團款項	86,660
貿易及其他應付款項	(86,660)
	<hr/>
已出售資產淨值	-

出售一間附屬公司之收益

	千港元
已收代價	20
已出售資產淨值	-
	<hr/>
出售收益	20

出售一間附屬公司之現金流入淨額

	千港元
按現金及現金等價物計算之已收代價	20
減：已出售現金及現金等價物結餘	-
	<hr/>
出售一間附屬公司之現金流入淨額	20



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

48. 資本承擔

於各報告期末，已訂約但並無於綜合財務報表作出撥備之資本承擔如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
建築合約承擔	4,338	–
收購益浩科技	–	2,466,000
	4,338	2,466,000

Total Global就收購事項與賣方訂立買賣協議，代價為2,476,000,010港元。於二零一三年十二月三十一日，已支付現金10,000,000港元作為按金。收購事項之詳情載於綜合財務報表附註46。

49. 經營租約

於報告期末，本集團及本公司根據不可撤銷經營租約而須就其若干辦公室物業於未來支付之最低租賃款項如下：

本集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	6,207	3,985
第二至第五年（包括首尾兩年）	6,480	6,348
	12,687	10,333

經磋商租約為期一至三年（二零一三年：一至三年），並為固定租金。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

49. 經營租約 (續)

本公司

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	60	75
第二至第五年 (包括首尾兩年)	—	19
	60	94

經磋商租約為期一至兩年 (二零一三年：一至兩年)，並為固定租金。

50. 退休福利計劃

本集團及本公司參與一項根據於二零零零年十二月起生效之強制性公積金計劃條例建立之強制性公積金計劃 (「強積金計劃」) 註冊之界定供款計劃。計劃之資產與本集團及本公司之資產分開保管，並由信託人所控制之基金管理。

對於強積金計劃之成員，本集團及本公司向計劃作出相等於相關薪金成本5%或最多1,500港元之供款，與僱員之供款額相同。

根據中國有關當局的規定，本集團參與中國計劃，據此本集團須向中國計劃供款，為合資格僱員提供退休福利。向中國計劃作出之供款乃按中國法規規定之適用薪酬成本的若干百分比計算。中國有關當局對退休僱員應享退休金承擔全部責任。本集團就中國計劃的唯一責任是支付中國計劃持續要求的供款。

退休福利計劃供款指本集團向中國有關當局經營之中國計劃作出之供款總額。

自損益賬扣除之成本總額約131,000港元 (二零一三年：147,000港元) 為本集團就本年度已付及應付強積金計劃之供款。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

51. 購股權計劃

於二零零八年五月二十二日，本公司採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），據此，本公司董事會（「董事會」）可酌情向合資格參與者（定義見購股權計劃）（包括僱員、董事、股東及董事會全權酌情認為已為及將為本集團作出貢獻之其他人士）授予購股權。根據購股權計劃認購股份之價格將為董事會全權酌情釐定之價格，惟不得低於以下三項之最高者：(i)股份於授出日期（必須為營業日）在聯交所每日報價表所示之收市價；及(ii)股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示之平均收市價。根據購股權計劃及本公司採納之任何其他購股權計劃授出但尚未行使之所有購股權獲行使時可予發行之股份數目上限，不得超過不時已發行股份總數之30%。未經本公司股東事先批准，於任何12個月期間內可能授予任何個人之購股權所涉及之股份數目，於任何時間不得超過本公司已發行股份之1%。授予董事、行政總裁或主要股東或彼等各自任何聯繫人超過本公司股權0.1%及價值超過5,000,000港元之購股權必須獲得本公司股東批准。根據購股權計劃授出之購股權將令持有人有權自授出日期起至授出日期起計十年認購該等股份。須在接納授出購股權時支付象徵式代價1港元。

於二零一二年十二月二十八日，本集團董事及顧問獲授合共15,444,600份購股權。二零一二年十二月二十八日授出的購股權之估計公平價值約為1,881,000港元，並已於二零一二年十二月三十一日止年度於綜合損益及其他全面收益表內確認。購股權公平價值乃由羅馬國際釐定。

於授出日期，模型的輸入數據如下：

授出日期：	二零一二年十二月二十八日
估值日期：	二零一二年十二月二十八日
股價：	0.265港元
行使價：	0.273港元
預期波幅：	71.463%
無風險率：	0.62%
預期股息率：	0%
購股權期限：	10年
每份購股權之公平價值：	0.121778776港元



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

51. 購股權計劃 (續)

預期波幅乃採用本公司股價於預計購股權期限的歷史波幅釐定。模型採用的預計期限已根據管理層的最佳估計，就不可轉讓性、行使限制及行為考慮因素的影響作出調整。

由於本公司難以可靠地計量已獲得服務之公平價值，以授出購股權換取之所得服務的公平價值，乃參考已授出購股權的公平價值計量。已授出購股權的估計公平價值乃根據Hull-White二項式期權定價模型計量。購股權的合約年期用作該模式的輸入數據。預期提早行使倍數已納入Hull-White二項式期權定價模型。

根據購股權計劃授出的購股權會即時歸屬。

就於年內行使的購股權而言，行使當日之加權平均股價為0.65港元（二零一三年：0.65港元）。

根據購股權計劃所授購股權之條款及變動詳情如下：

二零一四年

承授人類別	授出日期	每股行使價	到期日	於二零一四年		於二零一四年
				一月一日 的結餘	於本年度行使	十二月 三十一日 的結餘
董事						
蘇遠進先生	二零一二年 十二月二十八日	0.273港元	二零一二年 十二月二十七日	4,351,200	(4,351,200)	-
楊國良先生	二零一二年 十二月二十八日	0.273港元	二零一二年 十二月二十七日	4,351,200	(4,351,200)	-
袁慧敏女士	二零一二年 十二月二十八日	0.273港元	二零一二年 十二月二十七日	434,400	(434,400)	-
諮詢人						
	二零一二年 十二月二十八日	0.273港元	二零一二年 十二月二十七日	4,351,200	(4,351,200)	-
				13,488,000	(13,488,000)	-
年末行使						-
加權平均行使價 (港元)				0.273	0.273	-
加權平均餘下合約期						無



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

51. 購股權計劃 (續)

二零一三年

承授人類別	授出日期	每股行使價	到期日	於二零一三年 一月一日 的結餘	於本年度行使	於二零一三年 十二月 三十一日 的結餘
董事						
蘇遠進先生	二零一二年 十二月二十八日	0.273港元	二零二二年 十二月二十七日	4,351,200	-	4,351,200
楊國良先生	二零一二年 十二月二十八日	0.273港元	二零二二年 十二月二十七日	4,351,200	-	4,351,200
林國興先生	二零一二年 十二月二十八日	0.273港元	二零二二年 十二月二十七日	1,087,800	(1,087,800)	-
楊偉雄先生	二零一二年 十二月二十八日	0.273港元	二零二二年 十二月二十七日	434,400	(434,400)	-
袁慧敏女士	二零一二年 十二月二十八日	0.273港元	二零二二年 十二月二十七日	434,400	-	434,400
林兆昌先生	二零一二年 十二月二十八日	0.273港元	二零二二年 十二月二十七日	434,400	(434,400)	-
諮詢人						
	二零一二年 十二月二十八日	0.273港元	二零二二年 十二月二十七日	4,351,200	-	4,351,200
				15,444,600	(1,956,600)	13,488,000
年末行使						13,488,000
加權平均行使價(港元)				0.273	0.273	0.273
加權平均餘下合約期						8.99年



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

52. 重大有關連人士交易

除綜合財務報表其他地方所披露者外，本年度內本集團與有關連人士訂立以下交易。

(a) 收入或開支項目：

本集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
來自一間有共同董事之公司之貸款利息收入	774	64
向有共同董事之公司支付利息開支	75	500
向有共同董事之公司支付佣金	3,470	639
一名股東收取貸款之利息	536	—
一名股東收取租金開支	396	—
向一名股東支付之擔保費用	350	—

董事認為有關交易乃於本集團日常業務過程中按一般商業條款訂立。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

52. 重大有關連人士交易 (續)

(b) 結餘

本集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付股東款項 (附註33)	52,681	–
來自擁有共同董事之借款人之應收貸款	–	7,500
來自擁有共同董事之借款人之其他應收款項	–	220
來自擁有共同董事之貸款人之借款	–	5,000
來自擁有共同董事之貸款人之應付利息	–	208

(c) 主要管理職員之酬金

本集團之主要管理層包括全體董事，其酬金詳情於綜合財務報表附註13披露。董事之酬金由薪酬委員會視乎個人表現及市場趨勢釐定。

53. 非現金交易

年內，本集團收購益浩科技有限公司之全部已發行股本，總代價為2,476,000,010港元，代價部分以本金總額約474,400,000港元之承兌票據、本金總額約1,262,500,000港元之可換股債券及本公司約146,200,000港元之170,000,000股已發行代價股份支付。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

54. 資產抵押

本集團已就銷售貨品之保證資金抵押銀行存款約254,000港元(二零一三年:無)作為抵押存款。

55. 報告期後事項

- (i) 於二零一五年一月二十二日,本公司根據二零零八年五月二十二日採納之本公司購股權計劃向本公司執行董事Diana Liu He女士授出8,000,000份購股權。各份購股權賦予其持有人權利可認購本公司股本中1股每股面值0.1港元之普通股。
- (ii) 於二零一五年三月十三日,現金代價之到期結付日已進一步延後至二零一五年九月十三日或之前。

56. 比較數字

若干比較金額已重新分類,以符合本年度之呈列。

57. 批准綜合財務報表

董事會已於二零一五年三月二十七日批准及授權刊發綜合財務報表。



財務資料摘要

本集團截至二零一四年十二月三十一日止五個財政年度之業績及資產與負債摘要如下，該等資料乃摘錄自經審核綜合財務報表。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收益	16,423	47,046	42,224	37,995	18,850
本公司擁有人應佔年度 (虧損)/溢利	(243,371)	(91,105)	10,324	(49,305)	(33,727)
	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股(虧損)/盈利					
— 基本	(29.59)	(20.88)	2.37	(11.71)	(11.84)
— 攤薄	(29.59)	(20.88)	2.34	(11.71)	(11.84)

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資產總值	2,431,539	397,933	453,160	381,627	397,128
負債總額	(1,172,414)	(74,615)	(52,722)	(9,024)	(2,771)
資產淨值	1,259,125	323,318	400,438	372,603	394,357

