



Cheung Wo International Holdings Limited
長和國際實業集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號：00009



年度報告
2015

目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	6
企業管治報告	14
董事局報告	22
董事履歷	35
獨立核數師報告	38
經審核財務報表	
綜合：	
損益表	40
損益及其他全面收入報表	41
財務狀況表	42
股東權益變動表	44
現金流量表	45
綜合財務報表附註	47
五年財務資料概要	128



公司資料

董事局

執行董事：

許偉利先生(主席)
向俊杰先生(行政總裁)
戴逸聰先生
李文軍先生
鍾穎昌先生
季建國先生

獨立非執行董事：

徐沛雄先生
鄧炳森先生
趙善能先生

公司秘書

陳春發先生

律師

范紀羅江律師行
香港
港灣道6-8號
瑞安中心23樓

核數師

中瑞岳華(香港)會計師事務所
執業會計師
香港
銅鑼灣
恩平道28號
利園二期29字樓

主要往來銀行

中國工商銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國銀行(香港)有限公司
東莞農村商業銀行股份有限公司

審核委員會

鄧炳森先生(主席)
徐沛雄先生
趙善能先生

薪酬委員會

趙善能先生(主席)
鄧炳森先生
徐沛雄先生

提名委員會

徐沛雄先生(主席)
鄧炳森先生
趙善能先生

主要股份過戶及登記處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期
41樓4101室

主席報告

各位尊敬的股東：

本人謹代表長和國際實業集團有限公司(「長和國際」或「本公司」)董事局(「董事局」)欣然向閣下呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2015年12月31日止年度(「2015財政年度」或「回顧年度」)的全年業績。

2015年全球經濟形勢不明朗，經濟增長遜於預期，中國經濟增速亦逐年放緩；按國家統計局資料顯示，中國2015年全年國內生產總值增速為6.9%，為25年新低。在此複雜的經營環境下，企業發展面臨更大挑戰。本集團在經濟放緩的大環境下迎難而上，各項業務保持穩定表現。



最新動向

報告期內，部分管理層的變更為本集團未來業務發展注入強而有力的動力。新一屆管理層積極貫徹並執行多元業務發展策略：除在現有基礎上部署加強物業及酒店業務發展的步伐及元素，長和國際亦進一步推進新業務範疇，包括環保熱電相關項目及其他業務。多元業務的發展策略將有助擴大公司收益基礎，有效應對中國宏觀經濟變化帶來的未知風險。

為配合公司業務轉型契機，發展更多元業務組合，建立公司明確企業身份及形象，本集團提呈建議將公司名稱由「長和國際實業集團有限公司」更名為「九號運通有限公司」。「九號」為本集團在香港聯合交易所股票代

號，同時九乃天地之至數，寓意最大；「運通」為循序移動，縱有阻礙也可達到目標。本集團正積極轉型，決心求變；此次更名已於2016年3月18日舉行之特別股東大會獲得通過，將更能配合本集團之未來業務發展。本公司現正申請百慕達公司註冊處批准，新名稱可在香港公司註冊處完成必要備案手續後使用。由於相關程序正在進行當中，本公司將就更改公司名稱的生效日期於適當時候作出進一步公告。

主席報告

多元業務佈局

本集團有意進軍新環保能源技術業務，尤其熱水、蒸汽供應及相關技術產品。中國國家及地方政府面對全球升溫、霧霾警報等環境問題，出台了一系列可持續發展政策，加強工業企業大氣污染綜合治理，並強制要求淘汰高能耗鍋爐，加快推進熱電聯集中供熱。

為此，本集團積極把握能源政策的大方向，瞄準東莞作為中國廣東地區製造業中心的巨大供熱供汽市場需求，於2015年11月16日訂立正式買賣協議，以882,000,000港元收購東莞兩個有關鋪設通汽管網路項目之部分股權，其分別向東莞市虎門鎮及長安鎮之工業客戶配送一間電廠生產之蒸汽及熱水業務，正式進軍工業集中供熱領域。是項交易已於2016年3月21日舉行之特別股東大會獲得通過。所有收購手續完成後，本集團將持有東莞首家熱電聯集中供熱項目，預期可為本集團帶來持續性收益。隨著中國國家及地方政府對環保及可持續發展等議題越加關注，未來集中供熱市場規模可望進一步擴大。



▲ 一間位於東莞市之發電廠內之蒸汽輸送管道



自2010年11月起，本集團開始於中國開展物業發展業務。其中位於四川成都金牛區之物業（「成都項目」）為商場運營，通過長期租賃持續為本集團帶來穩定租金收益。而位於湖南湘潭九華經濟發展區的住宅及酒店項目（「湘潭項目」）正在進行一期建設，部分別墅單位亦將於2016年中正式推出預售。為加強項目發展的可持續性，除原有規劃外，湘潭項目將添加生活配套元素，以提高區內整體生活設施水準，為整個項目增值。同時，本集團密切關注其他物業發展商機，並聚焦於旅遊及商業物業。積極拓展多元發展業務組合，以應對中國房地產行業目前的態勢。

主席報告

本集團亦將繼續審慎物色其他合適板塊如金融相關行業作投資或業務發展，以加快本集團的成長步伐，並確保本集團在全球經濟週期性調整期間仍能最大化提升回報及增強其競爭力。

至於電影製作及業務方面，過往本集團曾出品大量膾炙人口的影視作品，然而管理層認為現時對電影業務的資源投放可進一步改良或重組以配合本集團未來之發展方向；本集團已於2015年12月16日刊發公告表示獲有意收購電影業務投資者接洽，本公司現正探索電影業務未來各項發展之可能性，並將適時作進一步公告。

未來展望

業務轉型非一朝一夕可以完成，本集團亦預期項目有機會按周邊因素或發展進度進行調整，但全體管理層積極求變的決心堅定不移；以為本集團股東帶來最大回報為使命，積極推進多元業務的發展佈局。本集團正在形成獨特的商業競爭力和生態環境。預期未來兩至三年會有比較明顯的增長及效益。

新的一年，本集團將邁進嶄新里程，展望未來亦會有更輝煌的發展，期待與各界同創佳績。

鳴謝

本人謹代表董事局，對全體管理層及員工一直勤奮工作、專心致志及努力貢獻致以殷切謝意，並衷心感謝其業務夥伴、往來銀行及本集團股東長久以來的支持。在未來數年，本集團將不斷竭力取得業務增長及掌握先機，藉以為本集團股東帶來最大的回報。

許偉利
主席

香港，2016年3月29日

管理層討論及分析



2015年，世界經濟存在諸多不確定因素。於回顧年度，全球經濟增長緩慢，增幅僅為2.4%；中國國內生產總值亦僅錄得6.9%增長，乃六年來最低。

長和國際大部分業務設於中國，2015年對本集團而言充滿挑戰；管理層亦認為適時對現有業務進行改革及轉型。截至2015年12月31日止年度，本集團主要於中國從事物業發展及投資，同時維持電影製作及相關業務。

財務摘要

於回顧年度，本集團錄得營業額約24,422,000港元(2014年：27,127,000港元)，減少約10.0%，主要由於電影發行及授權使用以及電影菲林沖印業務規模縮減所致。物業租務收入為約20,112,000港元(2014年：21,349,000港元)。同時，電影發行及授權使用與電影菲林沖印業務的收入分別約為2,374,000港元(2014年：2,257,000港元)及1,936,000港元(2014年：3,521,000港元)，佔總營業額約17.6%(2014年：21.3%)。除所得稅前虧損約為708,579,000港元(2014年：172,390,000港元)。本集團擁有人應佔虧損合共約643,538,000港元(2014年：178,032,000港元)，主要因投資物業公平值虧損及酒店發展業務資產減值虧損分別約48,780,000港元及604,173,000港元所致。

於報告期內，物業及酒店發展業務之已確認重大資產減值虧損乃由多項原因引致。湖南省及長沙市酒店客房率及入住率走跌，加上中國豪華酒店業務持續蕭條，種種不利因素影響酒店業務之未來現金流量。酒店延遲投運亦影響管理層於期間對未來現金流入的預測。此外，本公司借款成本上漲導致管理層所預測適用資本成本增加，進而影響來自銷售住宅物業及酒店業務之未來現金流量。另外，中國經濟放緩，以及二三線城市物業開發商之物業存貨滯銷，亦對物業價格構成影響。鑒於管理層對住宅物業之售價當前走向、酒店客房率及入住率之預期出現變動，管理層決定就上述有關補足現金產生單位資產可收回金額之估值因素作出一定程度之下調，以致須確認物業及酒店發展業務資產之減值虧損。

管理層討論及分析



截至2015年12月31日止年度，本公司之估值方法並無出現變動，仍遵守香港會計準則第36號規定採用使用價值方法，以釐定現金產生單位資產之可收回金額(2014年：相同)。惟管理層考慮到銷售住宅物業及酒店業務之收益來源之獨立性，判斷物業及酒店發展業務須劃分為兩個獨立之現金產生單位(「現金產生單位」)，以便作出減值評估。

就物業銷售業務而言，所採用主要假設包括：i) 住宅單位每平方米的售價範圍介乎人民幣5,000元至人民幣13,500元(2014年：人民幣6,500元至人民幣15,000元)；ii) 稅前貼現率為14.3%(2014年：14.0%)。

就酒店營運業務而言，所採用主要假設包括：i) 大多數客房房租範圍介乎人民幣540元至人民幣990元(2014年：人民幣600元至人民幣1,100元)；ii) 入住率介乎50%至75%(2014年：50%至80%)；iii) 長期增長率為3%(2014年：3%)；iv) 稅前貼現率為14.3%(2014年：14.0%)。

每股基本虧損為42.34港仙(2014年：13.34港仙)。董事局不建議就回顧年度派付股息(2014年：無)。於2015年12月31日，手頭現金約為57,175,000港元(2014年：61,696,000港元)。

於回顧年度，除現有業務(包括於中國的物業發展及投資業務)外，本集團還對熱電聯產(「熱電聯產」)系統相關節能環保業務進行收購，為本集團致力參與環保節能業務的重大舉措。





管理層討論及分析

重大收購

於2015年11月16日，本公司訂立正式買賣協議，以代價882,000,000港元擬收購Ever-Grand Development Limited（「目標公司」）全部已發行股本49%；其中60,000,000港元以現金支付，餘下822,000,000港元透過發行可換股票據的方式償付（「收購事項」）。

目標公司持有兩家從事蒸汽輸送管道建設以及蒸汽與熱能配送相關項目公司（「項目公司」）80%的股權，分別位於東莞市虎門鎮及長安鎮，將東莞市一間發電廠生產的蒸汽與熱能配送虎門鎮及長安鎮各區域的工業客戶。

有關收購事項的股東特別大會已於2016年3月21日舉行，會上所有決議案均以投票表決方式獲正式批准通過。

進行收購事項的原因及益處

本集團一直致力於業務增長，同時不斷尋求穩妥機遇，以期為股東爭取最大回報。此外，環境保護乃中國政府高度鼓勵的一個業務領域。

近年來，隨著季節轉換、平均溫度升高以及海平面上升，氣候變化及全球暖化已成為全球日益緊切的問題，並對人類的日常生活帶來不利影響。氣候變化、能源安全及環境保護等問題已引起國際社會的廣泛關注。中國政府亦致力解決國內的空氣污染問題，並推出各種獎勵措施以促進綠色能源產業發展。

作為全球最大的能源消費國，中國已實施多項政策及措施來推動改善能效及減排從而緩解環境問題。根據廣東省政府國家發展和改革委員會於2014年12月發佈的《關於推進我省工業園區和產業集聚區集中供熱的意見》，過往數年，廣東省政府一直在促進工業園區集中供熱的發展。此外，國務院印發的《2014-2015年節能減排低碳發展行動方案的通知》亦指出，以前的分散性燃煤鍋爐制度須逐漸淘汰，同時發展集中供熱。東莞市作為廣東省主要的製造業中心，對工業蒸汽及熱能供應的需求量龐大，這將為東莞市在集中供熱方面帶來巨大發展潛力。

管理層討論及分析

項目公司已獲得從事節能環保項目的經營許可證，可透過配送東莞市一間發電廠生產的蒸汽及熱能開展節能環保項目。董事局認為，上述政策因與廣東省相關，定會使項目公司從中受益。故此，董事局深信，收購事項乃本公司進入該行業的重要一步，未來增長前景無可限量。

業務回顧

於回顧年度，本集團專注於中國湖南省湘潭市的物業及酒店發展（「湘潭項目」）及中國四川省成都市的物業租賃（「成都項目」），以及電影製作及相關業務。

(i) 湘潭項目

湘潭項目位於湖南湘潭九華經濟開發區，地處湘江沿岸。隨著「九華大道」竣工及使用，湘潭項目現時貫連長沙與湘潭，加上距湘潭北站僅15分鐘車程，該項目能藉滬昆高鐵通達全國各地。另一主要幹道濱江路仍在施工中，但湘潭段業已竣工。待濱江路悉數竣工使用後，長沙市與湘潭市中心間的交通時間預期可縮減一半。

湘潭項目規劃佔地面積325,989平方米，計劃發展五星級酒店及低密度住宅單位。

五星級酒店總規劃建築面積（「建築面積」）約78,000平方米，可容納392個房間，配備齊全的休閒設施可為賓客帶來別具一格的江景體驗。酒店的建築工程已經完工，裝修工程即將展開。

一期低密度別墅正在施工，總規劃建築面積計劃約為42,500平方米，其中建築面積合共24,708平方米的29間獨立式洋房及排屋已於2015年5月取得預售許可證，計劃於2016年中推出市場。部分物業預計可於2016年交付。

為加強項目的可持續性並豐富項目組合，本集團計劃推出與湘潭項目相適宜的配套設施或服務。本集團亦將密切關注其他物業發展機遇，尤其旅遊相關及商用物業。



管理層討論及分析

(ii) 成都項目

成都項目現為租賃項目，位處中國成都金牛區的五層購物商場中心，接近全部租出，除了為本集團提供可持續且穩定收入外，亦可節省未來數年投資物業的維護管理成本。本集團日後將繼續物色潛在優質物業進行投資，並拓展租賃業務。

截至2015年12月31日止年度，物業租賃錄得收入20,112,000港元，較去年稍跌5.8%（2014年：21,349,000港元）。

(iii) 電影製作、發行及菲林沖印

截至2015年12月31日止年度，電影發行及授權使用收益維持穩定，約為2,374,000港元（2014年：2,257,000港元），菲林沖印所得收入減少45.0%至約1,936,000港元（2014年：3,521,000港元），主要由於流失一重要客戶所致；本集團將繼續致力擴大客戶基礎，預期業務表現將會改善。

就電影相關業務的未來發展，本公司正在考慮不同方案的可行性及益處，包括重組或出售，以為本公司及股東提供整體最大利益。

融資活動

於2015年1月27日，本集團完成發行本金額為20,000,000美元（相當於約155,182,000港元）的2015年票據。認購人為InfraRed NF China Real Estate Fund II (A), L.P.（為由InfraRed Capital Partners及南豐集團發起的基金）的附屬公司。所得款項淨額已全部用於擬定用途及本集團於中國內地的住宅物業及酒店發展項目。

於2015年2月5日，本公司附屬公司與一家中國銀行續訂信託貸款協議，定期貸款人民幣250,000,000元的貸款期延長18個月，該貸款按市場利率計息。根據該貸款協議，該借貸以本集團於2013年所收購位於湖南省湘潭市用於住宅發展項目的土地作抵押，並由本公司控股股東鄭強輝先生（「鄭先生」）及其關連人士作擔保。

於2015年7月13日，本公司以每份認股權證0.057港元的發行價合共發行265,000,000份認股權證。發行所得款項總額及所得款項淨額分別為約15,100,000港元及13,376,000港元。所得款項淨額已用作支付本公司於2015年1月27日所發行金額達20,000,000美元的2015年票據的到期利息。

管理層討論及分析

於2015年11月25日，本公司完成一項股份配售，按配售價每股配售股份1.14港元發行175,500,000股每股面值0.01港元的普通股。所得款項淨額已用作擬定用途：(i)償還2018年到期的20,000,000美元有擔保已抵押票據的利息開支；(ii)支付2017年到期的有擔保已抵押可換股票據的耗時費（由於認購協議所載的若干先決條件未達成，該發行事項已於2016年2月15日終止）；(iii)將110,000,000港元投資於多元化業務組合的投資基金；及(iv)所得款項餘額用作一般營運資金。

前景

2016年定將是挑戰重重的一年，不管全球或中國均面臨進一步的經濟增速下滑，然而，本公司亦從中看到商機。展望未來，本集團在策略上將繼續側重於核心業務，同時審慎發掘新機遇以加強現有業務組合並延伸至其他業務領域，以期在當前宏觀環境下維持競爭優勢。

依據此新定位，同時推行公司重點策略，本集團計劃進一步發展三個主要業務領域：(i)環保節能技術；(ii)物業及酒店發展；及(iii)其他切實可行的業務。投資該等行業將有助本集團的業務組合多元化並擴大收入基礎，從而符合本公司及股東的最佳利益。

新的發展策略定位能更好地反映本公司的策略性業務計劃及未來發展方向，就此，本集團擬將本公司更名為「九號運通有限公司」。董事局認為，新名稱能更符合本集團發展更多元化經營組合的長遠業務策略，並有助加強本公司之企業形象與身份，實現未來更大發展。

股息

董事不建議就截至2015年12月31日止年度派付末期股息（2014年：無）。



管理層討論及分析

流動資金及財務資源

流動資產淨值為735,989,000港元(2014年：815,408,000港元)及流動資產為1,201,569,000港元(2014年：1,532,980,000港元)。流動負債為465,580,000港元(2014年：717,572,000港元)，即流動比率(按流動資產除以流動負債計算)為2.58(2014年：2.14)。於2015年12月31日，本集團的現金及銀行結餘為57,175,000港元(2014年：61,696,000港元)。

借貸及銀行信貸

於2015年12月31日，本集團來自銀行及其他機構的未償還借貸為685,782,000港元(2014年：602,316,000港元)。

對沖

於2015年12月31日，並無金融工具用作對沖(2014年：無)。

集團資產抵押

於2015年12月31日，本集團的銀行借貸236,323,000港元(2014年：286,927,000港元)乃以本集團賬面淨值為92,435,000港元(2014年：304,875,000港元)的土地使用權作抵押，而本集團的銀行借貸295,404,000港元(2014年：311,876,000港元)乃以本集團賬面淨值為469,374,000港元的發展中物業項目作抵押(2014年：495,548,000港元)。本集團的本期銀行借貸839,000港元(2014年：1,043,000港元)是以本集團賬面淨值699,000港元(2014年：727,000港元)的租賃土地及樓宇作抵押，而融資租賃項下的責任1,018,000港元(2014年：2,470,000港元)由賬面淨值為1,330,000港元(2014年：3,247,000港元)的汽車作抵押。本集團的銀行借貸118,000港元(2014年：無)是以本集團銀行存款142,000港元(2014年：無)作抵押。本集團的其他借款152,080,000港元(2014年：無)是以質押本集團若干附屬公司股份、公司間貸款及本公司控股股東鄭先生的個人擔保作抵押。於2015年12月31日，資產負債比率(按計息銀行及其他借貸以及融資租賃承擔除以權益總額計算)為0.708(2014年12月31日：0.414)。

或然負債

除於附註41披露者外，本集團並無其他重大或然負債或仲裁。

管理層討論及分析

僱員及薪酬政策

截至2015年12月31日止年度的員工成本為16,603,000港元(2014年：13,592,000港元)，上升22.2%，主要原因為聘用資深管理人員以配合新多元化業務發展。本集團於2015年年底僱用80名(2014年：79名)員工，當中16人屬電影菲林沖印部門。僱員薪酬乃維持於具競爭力水平，而花紅則酌情授出。

外匯風險

本集團的資產及負債主要以港元、美元及人民幣計值。於2015年，人民幣兌美元及港元匯率下降，董事局預期人民幣匯率波動不會對本集團營運造成重大不利影響。本集團會密切監察市場，並於必要時採取適當調整及措施。

資本開支

截至2015年12月31日止年度，本集團的資本開支為52,006,000港元(2014年：108,615,000港元)。

購買、贖回或出售本公司上市證券

於回顧年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。



企業管治報告

企業管治常規

於整個回顧年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之所有適用守則條文，惟下文披露者外。本報告載述本公司之企業管治常規及闡釋其應用。

董事進行之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。經對於回顧年度內在任之全體董事作出特定查詢後，彼等均確認彼等於該財政年度內一直遵守標準守則。

董事局

(I) 董事局之組成

董事局現時由九名董事組成，包括六名執行董事及三名獨立非執行董事，其履歷詳情載於第35至37頁的「董事履歷」。年內及截至本報告日期止期間的董事如下：

執行董事

許偉利先生(主席)

向俊杰先生(行政總裁)(於2016年3月31日獲委任)

戴逸聰先生(於2015年9月15日獲委任)

李文軍先生(於2015年10月16日獲委任)

鍾穎昌先生(於2015年10月16日獲委任)

季建國先生(於2016年3月31日獲委任)

金磊先生(於2015年9月21日辭任)

羅琦女士(於2016年3月31日辭任)

獨立非執行董事

徐沛雄先生

鄧炳森先生

趙善能先生(於2015年6月23日獲委任)

朱濤先生(於2015年6月23日辭任)

董事局成員才能卓越及經驗豐富，並由執行及非執行董事均衡組成。

企業管治報告

各董事均按其才幹、經驗及地位，以及其可能對本集團及其業務增長及發展所作出之貢獻而獲委任。於回顧年度內，董事彼此概無任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

(II) 董事局之運作

本公司乃由董事局領導，並以本公司利益作出客觀決策。為有效監督管理層及向其提供適當指引，董事局須考慮及批准與本集團長期策略、全年業務計劃及財務預算、重大收購及出售、股息政策、董事聘任、薪酬政策、風險管理及內部控制有關之決定。除正式會議外，須由董事局批准之事宜則以傳閱書面決議案及電話會議方式處理。

董事局與管理層之間之責任有明確區分。重要事項之決策由董事局作出，而有關本集團一般日常營運之決策則由管理層決定。重要事項包括本集團策略性政策、主要投資、融資決定及與本集團營運有關之主要承擔。

(III) 董事培訓及持續專業發展

新委任之董事收到有關擔任董事之法律責任及其他責任及董事局角色之指示及情況介紹。本集團亦已適時向董事提供有關本集團事務及發展之資料，以讓彼等能夠作出知情決定及有效履行彼等作為董事之職責及責任。

本公司持續就本集團業務及法律監管規定之最新發展向董事提供更新資料及介紹，以讓彼等瞭解其責任以及本集團之經營、業務活動及發展。

企業管治報告

年內，董事亦參與以下：

董事	培訓類型
許偉利先生	B
羅琦女士(於2016年3月31日辭任)	A、B
戴逸聰先生(於2015年9月15日獲委任)	A、B
李文軍先生(於2015年10月16日獲委任)	B
鍾穎昌先生(於2015年10月16日獲委任)	B
金磊先生(於2015年9月21日辭任)	B
向俊杰先生(於2016年3月31日獲委任)	不適用
季建國先生(於2016年3月31日獲委任)	不適用
徐沛雄先生	A、B
鄧炳森先生	A、B
趙善能先生(於2015年6月23日獲委任)	A、B
朱濤先生(於2015年6月23日辭任)	A、B

A 參加有關法規及更新資料之研討會及／或會議

B 閱讀有關本公司業務及營運以及法律及監管最新動態等之資料

主席及行政總裁

為清晰界定董事局管理與本公司業務營運之日常管理，主席與行政總裁之角色已獨立區分。主席許偉利先生集中處理本集團整體企業發展及策略方向，並領導董事局及監督董事局有效運作。行政總裁向俊杰先生負責所有日常企業管理事務，以及協助主席策劃及發展本集團策略。職責區分有助加強彼等獨立處事，並確保權力及職權間取得平衡。

非執行董事

所有非執行董事之委任均有指定任期，自其委任日期起計為期一年，並將自動重續，除非任一方透過發出至少一個月之事先書面通知提前終止。然而，根據本公司之公司細則(「公司細則」)條文，彼等均須輪值退任及於本公司股東大會上接受重選。

企業管治報告

薪酬委員會

薪酬委員會(「薪酬委員會」)由三位獨立非執行董事組成，趙善能先生為薪酬委員會之主席。

薪酬委員會須至少每年舉行一次會議。於2015財政年度內曾舉行六次會議，會議期間，已就制定本集團董事及高級管理人員酬金之薪酬政策作出檢討。概無董事參與釐定彼等本身之酬金。薪酬委員會每位成員之出席情況載於第19頁內「會議出席記錄」。

根據薪酬委員會之職權範圍，其主要角色及職能(其中)包括就本公司有關其所有董事及高級管理人員之薪酬政策及架構及就制訂薪酬政策而設立正式及透明之程序向董事局提供推薦意見，以及參照董事局不時議決之公司目標及目的，檢討及批准管理層之薪酬建議。薪酬委員會之職權範圍可於聯交所及本公司之網站查閱。

應付董事之酬金取決於其各自於服務合約(如有)之合約條款及薪酬委員會之建議。董事酬金之詳情載於財務報表附註10。

提名委員會

本公司已於2012年3月20日根據守則成立提名委員會(「提名委員會」)，提名委員會由三位獲董事局委任之獨立非執行董事組成，徐沛雄先生為提名委員會之主席。

提名委員會須至少每年舉行一次會議。於2015財政年度曾舉行三次會議。提名委員會每位成員之出席情況載於第19頁內「會議出席記錄」。

提名委員會之主要職責及職能為(其中包括)至少每年檢討董事局之架構、人數及組成，並就董事之提名及委任及董事繼任計劃向董事局提出建議。

董事局就提名及委任新董事採納「董事局成員多元化政策」，當中載列：董事局候選人的選擇應基於多元化視角，並參考本公司之商業模式及特定需求，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗及專業經驗。



企業管治報告

提名委員會在檢討董事局之成員組成時，亦已檢討並採納上述衡量標準。評估董事具備之技能及經驗對本公司業務是否適合後，提名委員會確認現有董事局成員結構適當，毋須作出變動。

提名委員會之職權範圍(於2013年8月30日經修訂)可於聯交所及本公司之網站查閱。

審核委員會

本公司已成立由三位獨立非執行董事組成之審核委員會(「審核委員會」)，當中一位成員擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。鄧炳森先生為審核委員會之主席。審核委員會之成員均非本公司前任或現任核數師之成員。審核委員會於2015財政年度內曾舉行三次會議。每位成員之出席情況載於第19頁內「會議出席記錄」。

根據審核委員會現有之職權範圍，其主要角色及職能(其中)包括於將半年度及全年財務報表送呈董事局前審閱有關報表及檢討本公司內部監控系統之報告書。審核委員會之職權範圍(於2016年1月1日經修訂)可於聯交所及本公司之網站查閱。

企業管治報告

會議出席記錄

每位董事於2015財政年度出席本公司各類會議之記錄載列如下：

	出席					
	股東週年大會	股東特別大會	董事局會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	審核委員會會議
會議次數	1	2	31	6	3	3
執行董事						
許偉利先生	1/1	2/2	31/31	不適用	不適用	不適用
羅琦女士(於2016年3月31日辭任)	1/1	2/2	31/31	不適用	不適用	不適用
戴逸聰先生(於2015年9月15日獲委任)	1/1	1/1	15/15	不適用	不適用	不適用
李文軍先生(於2015年10月16日獲委任)	不適用	不適用	13/13	不適用	不適用	不適用
鍾穎昌先生(於2015年10月16日獲委任)	不適用	不適用	13/13	不適用	不適用	不適用
金磊先生(於2015年9月21日辭任)	不適用	2/2	17/17	不適用	不適用	不適用
向俊杰先生(於2016年3月31日獲委任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
季建國先生(於2016年3月31日獲委任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事						
鄧炳森先生	1/1	2/2	31/31	6/6	3/3	3/3
徐沛雄先生	1/1	2/2	31/31	6/6	3/3	3/3
趙善能先生(於2015年6月23日獲委任)	不適用	2/2	24/24	4/4	3/3	2/2
朱濤先生(於2015年6月23日辭任)	1/1	不適用	7/7	2/2	不適用	1/1

核數師之酬金

2015財政年度，本公司外聘核數師中瑞岳華(香港)會計師事務所提供之審核服務之費用為1,430,000港元。

內部監控

董事對本集團之內部監控系統負最終責任，並已透過審核委員會檢討該系統之有效性。內部監控系統包括清晰界定之組織結構，連同適當之授權規定限制。各業務及運作單位之責任範圍亦予以清晰界定，以確保有效之制衡。



企業管治報告

本集團已制定程序以保障資產不會未經授權而被使用或出售、保存正確會計記錄、保證內部使用或刊發之財務資料之可靠性及遵守有關法律及規例。該等程序可管理經營系統之故障風險，並可合理保證不會出現重大錯誤、遺漏或欺詐。

於2015財政年度，對本集團內部監控系統及程序(涵蓋有關監控，包括財務、營運及遵例及風險管理)之有效性之檢討乃由審核委員會進行，其後報告予董事局。根據檢討結果，董事認為本集團之內部監控系統及程序乃有效及充足。

董事對財務報表所負之責任

董事負責監察2015財政年度之財務報表之編製，該等財務報表真實及公允地反映本集團之事務、盈利能力及現金流量，並符合香港法例第622章公司條例(「公司條例」)之規定及上市規則之適用披露條文。

於編製2015財政年度之財務報表時：

- (i) 選擇、貫徹應用適當之會計政策，並根據香港財務報告準則；
- (ii) 作出審慎及合理判斷及估計；及
- (iii) 列述重大偏離適用會計準則之原因(如適用)。

公司秘書

根據守則之守則條文第F.1.1條，本公司委聘陳春發先生為其公司秘書。陳先生為執業律師，在履行其作為本公司公司秘書之職責時，彼向董事局呈報，並與本公司行政總裁聯繫。

與股東溝通

本公司重視定期與股東進行有效及公正溝通，並承諾適時向股東傳達重要及有關資料。

企業管治報告

本公司小心確保資料適時公開發表。資料披露乃透過於聯交所刊發公佈、本公司之年報及中期報告、新聞稿，以及本公司網站(<http://www.cheung-wo.com>)作出。

股東之權利

(i) 由股東召開股東特別大會

根據公司細則第58條，於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會上投票權)十分之一之股東於任何時候有權透過向本公司董事局或秘書發出書面要求，要求董事局召開股東特別大會，以處理有關要求中指明之任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩(2)個月內舉行。倘遞呈後二十一(21)日內，董事局未有召開該大會，則遞呈要求人士可根據百慕達公司法第74(3)條之規定自行召開大會。

(ii) 於股東大會上提呈建議

股東須向董事局或本公司之公司秘書提出書面要求，致函本公司之總辦事處地址，當中須列明其股權資料、其詳細聯絡資料以及擬就任何具體之交易／事宜而於股東大會上提呈之建議及有關證明文件。

(iii) 向董事局提出查詢

股東可隨時將彼等向董事局提出之查詢及關注事項以書面方式送交本公司之香港總辦事處，地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期41樓4101室。



董事局報告

董事欣然向全體股東提呈本公司2015財政年度之年報連同經審核財務報表。

更改公司名稱

根據於2016年3月18日通過的特別決議案，本公司名稱將由Cheung Wo International Holdings Limited更改為Nine Express Limited。本公司名稱的中文譯名(僅供識別)將由長和國際實業集團有限公司更改為九號運通有限公司。

本公司現正申請百慕達公司註冊處批准，新名稱可在香港公司註冊處完成必要備案手續後使用。由於相關程序正在進行當中，本公司將就更改公司名稱的生效日期於適當時候作出進一步公告。

主要業務及業務回顧

本公司乃一家投資控股公司。本集團主要於中國從事物業租務以及物業及酒店發展，以及電影製作及相關業務。

本集團2015財政年度之分部分析載於綜合財務報表附註6。本公司附屬公司列表及其註冊成立地點及日期、法律實體類別、主要業務及已發行股份／註冊股本詳情載於綜合財務報表附註18。

本集團年內之業務回顧及未來發展、以及採用公司條例附表5規定之關鍵財務績效指標對本集團年內表現之分析載於本年報第3頁至第5頁之「主席報告」及第6頁至第13頁之「管理層討論及分析」，該等資料構成本董事局報告之一部分。

主要風險因素

本公司在發展過程中存在策略風險、營運風險、財務風險、法律風險及市場風險，當中：

- (1) 策略風險主要來自國內外宏觀經濟、產業結構整體趨勢以及與之匹配的本公司策略的科學化及可持續性標準；

董事局報告

- (2) 營運風險主要來自本公司日常營運管理過程中涉及的各業務分部的管控程序；財務風險主要來自本公司整體資金籌集、投資管理及收益核算等財務系統管控環節；
- (3) 法律風險主要來自國內外政策、法規的持續變化以及本公司內部合約管理能力和相關法律訴訟；
- (4) 市場風險主要來自本公司營銷管理、市場供求及業務夥伴關係等業務流程。

業績

本集團2015財政年度之業績載於財務報表第40頁之綜合損益表。

董事不建議派付本年度之股息。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團於年內之物業、廠房及設備與投資物業之變動詳情分別載於財務報表附註14及16。

認股權證及可換股債券

本公司認股權證及可換股債券於年內之變動詳情分別載於財務報表附註34及31。

購買、贖回或出售本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

慈善捐款

年內，本公司之慈善捐款金額為1,200,000港元(2014年：無)。

儲備

本公司及本集團於年內之儲備變動詳情分別載於財務報表附註35及綜合股東權益變動表。



董事局報告

本公司之可供分派儲備

於2015年12月31日，本公司可供分派予股東之儲備為零。根據百慕達1981年公司法(經修訂)，本公司之繳入盈餘賬可作分派。然而，倘出現下列情況，則本公司不可宣派或派付股息，或從繳入盈餘中作出分派：

- (a) 本公司現時或於派付後將無能力償還其到期之負債；或
- (b) 本公司資產之可變現價值將就此少於其負債及其已發行股本及股份溢價賬之總和。

董事及董事之服務合約

年內及截至本報告日期，董事如下：

執行董事：

許偉利先生(主席)
向俊杰先生(行政總裁)(於2016年3月31日獲委任)
戴逸聰先生(於2015年9月15日獲委任)
李文軍先生(於2015年10月16日獲委任)
鍾穎昌先生(於2015年10月16日獲委任)
季建國先生(於2016年3月31日獲委任)
金磊先生(於2015年9月21日辭任)
羅琦女士(於2016年3月31日辭任)

獨立非執行董事：

徐沛雄先生
鄧炳森先生
趙善能先生(於2015年6月23日獲委任)
朱濤先生(於2015年6月23日辭任)

根據公司細則第86(2)條，趙善能先生、向俊杰先生、戴逸聰先生、李文軍先生、鍾穎昌先生及季建國先生將於應屆股東週年大會上輪值退任；而根據公司細則第87(1)及87(2)條，鄧炳森先生及徐沛雄先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，且符合資格並願膺選連任為執行董事／獨立非執行董事(視情況而定)。

董事局報告

各獨立非執行董事之初步任期為一年，並可自動延期一年。任何一方以書面形式向對方發出至少一個月提前通知後，獨立非執行董事或本公司可終止委任；而所有獨立非執行董事須根據公司細則輪值退任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

各執行董事已與本公司訂立服務合約，初步為期一年，而所有服務合約於合約期滿後繼續有效，除非及直至其中一方向另一方發出不少於三個月預先書面通知予以終止則作別論。

執行董事

服務合約開始生效日期

許偉利先生	2009年4月6日
向俊杰先生	2016年3月31日
戴逸聰先生	2015年9月15日
李文軍先生	2015年10月16日
鍾穎昌先生	2015年10月16日
季建國先生	2016年3月31日

於應屆股東週年大會上候選連任之董事概無訂立本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

董事及行政總裁於本公司股份中之權益

於2015年12月31日，概無本公司董事及行政總裁於本公司及其相關法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之現有股份、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任何權益或短倉(包括根據證券及期貨條例之條文彼等被視為或當作擁有之權益及短倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊內之任何權益或短倉，或根據上市規則所載之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或短倉。



董事局報告

購股權

於2013年9月2日，本公司採納一項購股權計劃（「該計劃」），其主要條款如下：

1. 該計劃旨在吸引及挽留有才能之人士為本集團之日後發展而努力；為參與者（定義見下文）提供獎勵，鼓勵其盡力達成本集團之目標，並讓參與者透過其努力及貢獻分享本集團業績。
2. 該計劃之合資格承授人為(i)本集團任何成員公司之任何僱員或高級職員（不論為全職或兼職，及包括任何執行董事）；(ii)本集團任何成員公司之任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；(iii)本集團任何成員公司之任何貨品或服務供應商；(iv)本集團任何成員公司之任何客戶；(v)本集團任何成員公司發行之任何證券或可兌換為任何證券之證券之任何持有人；(vi)向本集團任何成員公司提供顧問、諮詢或專業服務之任何人士或實體或任何有關實體之任何董事或僱員；及(vii)董事不時釐定已對本集團發展及增長作出貢獻之任何其他組別或類別參與者。
3. 認購價由董事局釐定，須至少為下列各項之最高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所載之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所載之平均收市價；及(iii)股份之面值。
4. 根據該計劃可能授出之股份最高數目，不得超過批准該計劃日期本公司已發行股份總數之10%。
5. 於緊接建議授出日期前12個月期間內，授予各參與者之購股權（「購股權」，包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）獲行使時已發行及將予發行之股份總數，不得超過本公司已發行股份總數之1%。進一步授出購股權須待本公司股東批准後方可作實，而該名參與者及其聯繫人士須放棄投票。
6. 購股權之行使期不得超過由授出日期起計十年。
7. 該計劃將持續有效及生效至2023年9月2日為止。

於2013年11月5日，本公司授予本公司董事及若干僱員購股權，以認購合共77,812,266股普通股。

董事局報告

根據該計劃授予本公司若干董事以供認購本公司股份之購股權詳情載述如下：

董事姓名	授出日期	行使期	每股 行使價 港元	購股權數目					
				於2015年 1月1日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內 註銷/ 失效	於2015年 12月31日 尚未行使	佔已發行 股本之 概約百分比 %
金磊先生	2013年11月5日	2013年11月5日至 2023年11月4日	0.94	11,116,038	-	-	11,116,038	-	-
羅琦女士	2013年11月5日	2013年11月5日至 2023年11月4日	0.94	11,116,038	-	-	-	11,116,038	0.66
				22,232,076	-	-	11,116,038	11,116,038	0.66

根據該計劃授予本公司若干僱員以供認購本公司股份之購股權詳情載述如下：

僱員姓名	授出日期	行使期	每股 行使價 港元	購股權數目					
				於2015年 1月1日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內 註銷/ 失效	於2015年 12月31日 尚未行使	佔已發行 股本之 概約百分比
合計	2013年11月5日	2013年11月5日至 2023年11月4日	0.94	55,580,190	-	-	-	55,580,190	3.30

於2015年12月31日，本公司已發行股份數目為1,682,537,504股。

本公司股份於緊接購股權授出日期2013年11月5日前之收市價為0.94港元。

根據該計劃可供發行的股份總數為33,348,115股，佔本報告日期本公司已發行股本約1.98%。

年內，本公司購股權之變動詳情載於財務報表附註37。

董事局報告

權益掛鈎協議

除上文披露之本公司購股權計劃及綜合財務報表附註34披露之認股權證外，於截至2015年12月31日止年度本公司概無訂立或年內亦無存續將會或可能導致本公司發行股份或需要本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份之協議之權益掛鈎協議。

購買股份或債券之安排

於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券(包括債券)而獲得利益，而董事或其配偶或18歲以下之子女亦無可認購本公司證券之任何權利，亦無於年內行使任何該等權利。

主要股東

於2015年12月31日，根據證券及期貨條例第336條本公司存置之主要股東登記冊所記錄，下列股東已知會本公司於本公司已發行股本中之有關權益：

長倉

本公司每股面值0.01港元普通股

股東姓名／名稱	身份	根據股權持有之股份數目／ 相關股份數目	於本公司已發行股本之概約百分比
鄭岳輝(附註1)	受控法團權益	1,027,500,000(L)	61.07%
世通集團有限公司(附註1及3)	受控法團權益	1,027,500,000(L)	61.07%
李銳光(附註2)	受控法團權益	1,027,500,000(L)	61.07%
永宙集團有限公司(附註2及3)	受控法團權益	1,027,500,000(L)	61.07%
聯天國際有限公司(附註3)	實益擁有人	1,027,500,000(L)	61.07%
中央匯金投資有限責任公司(附註4)	受控法團權益	1,024,582,341(L)	60.90%
中國建設銀行股份有限公司(附註4)	受控法團權益	1,024,582,341(L)	60.90%
鄭強輝(附註5)	受控法團權益	938,309,250 (L)	55.77%(L)
		149,809,676(S)	8.90%(S)
Full Dragon Group Limited(附註5)	實益擁有人	938,309,250 (L)	55.77%(L)
		149,809,676(S)	8.90%(S)
中國太平保險控股有限公司(附註6)	受控制法團權益	193,792,500(L)	11.52%(L)
太平金融控股有限公司(附註6)	受控制法團權益	193,792,500(L)	11.52%(L)
太平信託有限公司(附註6)	實益擁有人	193,792,500(L)	11.52%(L)
Yue Chak Ming(附註7)	實益擁有人	159,492,814(L)	9.48%(L)

董事局報告

附註：

1. 世通集團有限公司之全部已發行股本由鄭岳輝先生擁有。
2. 永宙集團有限公司之全部已發行股本由李銳光先生擁有。
3. 聯天國際有限公司之全部已發行股本由世通集團有限公司及永宙集團有限公司分別擁有60%及40%。聯天國際有限公司被視為於可換股票據所附帶之換股權獲行使後(假設悉數轉換可換股票據)本公司將予配發及發行之1,027,500,000股股份中擁有權益。
4. 中國建設銀行股份有限公司之全部已發行股本之約57.31%由中央匯金投資有限責任公司擁有。有關股份之權益由中國建設銀行股份有限公司之間接全資附屬公司Sea Venture Investments Limited持有。
5. Full Dragon Group Limited之全部已發行股本由鄭先生擁有。Full Dragon Group Limited已向中央匯金投資有限責任公司之一間附屬公司授予(i)對本公司於授出日期之全部已發行股本58.39%之擔保權益及(ii)可收購本公司全部已發行股本中149,809,676股股份之認購期權，有關詳情於本公司日期為2015年5月4日之公告披露。
6. 根據日期分別為2015年8月21日及2015年8月24日之權益披露表格，太平信託有限公司之全部已發行股本由太平金融控股有限公司擁有，而太平金融控股有限公司為中國太平保險控股有限公司(股份代號：966，為聯交所上市公司)之全資附屬公司。
7. 根據日期為2015年8月7日之權益披露表格，Yue Chak Ming先生作為實益擁有人於159,492,814股股份／相關股份中擁有權益，其中133,000,000股為相關股份。
8. 字母「L」代表該名人士於有關股份及相關股份之長倉。
9. 字母「S」代表該名人士於有關股份之短倉。

除上文所披露者外，本公司並無獲通知於2015年12月31日於本公司之已發行股本中有任何其他權益或短倉。



董事局報告

董事之合約權益及關連交易

關連交易

於2015財政年度內，本集團已訂立根據上市規則構成關連交易之交易。有關詳情載述如下：

- (a) 於2015年8月12日，本公司(作為發行人)及太平信託有限公司(「太平信託」，作為認購人(「認購人」))以及鄭先生(本公司主要股東，透過其全資公司Full Dragon Group Limited間接於938,309,250股股份中擁有權益(佔本報告日期本公司已發行股本約55.77%)，作為擔保人)訂立認購協議(「2015年認購協議」)，據此，待先決條件達成後，太平信託同意認購本金金額為30,000,000美元(相當於約232,551,000港元)之可換股票據。於2015年12月28日，本公司、太平信託及鄭先生訂立2015年認購協議之補充協議(「補充協議」)，以確認彼等協議延展2015年認購協議之最後截止日期，由本公司就批准認購協議及據此擬進行之交易而舉行股東特別大會之日後三個月屆滿當日(即2015年12月29日)延長至2016年2月15日或本公司及認購人可能協定之其他日期。

由於認購協議(經補充協議修訂)所載之若干先決條件於2016年2月15日未達成或獲豁免且最後截止日期未獲延展，認購協議(經補充協議修訂)項下擬認購可換股票據將不會進行，認購協議(經補充協議修訂)已經失效且協議各方毋須對任何其他方承擔責任，惟就其任何先前違約引起之索償除外。

董事局報告

- (b) 於2015年11月16日，本公司、聯天國際有限公司(作為賣方，「賣方」)及鄭岳輝先生及李銳光先生(作為擔保人，統稱為「擔保人」)訂立正式買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而本公司有條件同意收購Ever-Grand Development Limited(「目標公司」，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司)之全部已發行股本之49%，總代價為882,000,000港元(「代價」)。代價將按下列方式支付：(i)60,000,000港元以現金支付；及(ii)822,000,000港元以發行等額本金之可換股票據支付。於2016年2月17日(交易時段後)，本公司、賣方及擔保人訂立補充協議，據此，賣方及本公司同意(其中包括)將最後截止日期由2016年2月17日延長至2016年3月31日(或賣方與本公司可能書面協定之其他日期)及修訂代價之付款條款，據此，60,000,000港元現金付款應於完成日期(定義見本公司日期為2016年3月3日之通函)後六個月內(而非完成日期當日)以一筆或多筆付款支付。於完成收購事項後，目標公司將成為本公司擁有49%權益之聯營公司。

鑑於賣方之全部已發行股本由鄭岳輝先生(本公司主要股東鄭先生之哥哥)實益擁有60%，因此，賣方與鄭岳輝先生為鄭先生之聯繫人及上市規則第14A章項下本公司之關連人士。

除上文所披露者外，財務報表附註40載述之關連人士交易概無構成上市規則第14A章項下之關連交易或持續關連交易。

除上文所披露者外，概無本公司或其任何附屬公司為訂約方且董事於當中直接或間接擁有重大權益之重要合約於本年度結束時或於年內任何時間仍然生效。

董事資料之變動

根據上市規則第13.51B條，須予披露之董事資料變動詳情載述如下：

本公司執行董事兼行政總裁羅琦女士之月度酬金自2015年1月1日起由85,000港元調整至93,500港元。有關增幅乃參考其工作量、工作複雜程度及於本集團之職責釐定。(附註：羅琦女士已於2016年3月31日辭任本公司執行董事及行政總裁，但仍留任本集團僱員。)



董事局報告

鑑於職責增加，本公司執行董事兼主席許偉利先生之月度酬金自2015年9月21日起由13,000港元調整至30,000港元，其目前之其餘薪酬待遇維持不變，該等待遇乃基於就本公司主席採納之本公司薪酬政策、其過往經驗、資格、於本公司之職責及市場當時之薪酬水平釐定。

薪酬政策

本集團根據其僱員(包括董事)之表現、經驗及市場當時之薪酬水平釐定彼等之薪酬。其他僱員福利包括保險、醫療保障及津貼培訓計劃。董事之酬金乃經考慮彼等之專業知識及工作需要後釐定。

獲准許之彌償條文

本公司已就因公司活動而針對其董事及高級管理層之法律行動安排合適之董事及高級職員責任保險保障。於回顧年度及截至本年報日期，曾經或現時概不存在以任何董事(不論是否由本公司或以其他方式作出)或本公司任何聯營公司之董事(倘由本公司作出)為受益人之任何獲准許之彌償條文(定義見香港法例第622D章公司(董事報告)規例第9條)。

與僱員的主要關係

人力資源是本集團最具價值之資產。培養及留聘人才對我們的成功至關重要。本集團致力於為僱員提供安全、舒適及健康的工作環境。本集團向僱員提供具競爭力之薪酬待遇，並實施具有適當激勵措施之主要績效指標計劃，以獎勵及表彰僱員貢獻，並透過提供職業晉升機會促進僱員職業發展。

此外，本集團各部門負責確定本部門僱員之培訓需求，內部安排或外部服務提供商組辦之任何建議適用培訓課程須提交本集團高級管理層批准。僱員之知識、技能及能力對本集團之業務持續增長及成功至關重要。本集團致力確保所有僱員於教育、培訓、技術及工作經驗方面均符合相關工作要求。

董事局報告

環保政策及績效表現

作為環保擁護者，本公司致力於本公司營運及管理層面高效有效利用能源及資源。環保以節能為先，我們使用節能設備降低照明用電。為提升環保意識及鼓勵員工日常參與環保，我們已制定節能政策以盡量降低對環境之負面影響。我們已採取能源效益措施，以減少浪費及避免使用不必要之資源，包括：

- (a) 本集團辦公室用電必須遵守節約用電、安全第一、高效低耗原則；
- (b) 無人使用時必須關閉生活區或工作場所之照明及電器設備；
- (c) 每位員工及管理人員下班或休假時必須關閉各部門的電腦、複印機、打印機及傳真機電源；及
- (d) 除正規文件需使用紙張打印外，建議各部門使用電子文檔處理。需使用紙張時，必須進行雙面打印(正式及機密文件除外)。

優先購買權

公司細則或百慕達法例並無載有規定本公司須按比例基準向現有股東提呈發售新股份之優先購買權條文。

主要客戶及供應商

本集團最大客戶及五大客戶應佔之總銷售額分別約佔本集團於本年度總收益之56.2%及85.1%。

本集團最大供應商及五大供應商應佔之總採購額分別約佔本集團於本年度總採購額之26.0%及35.7%。

董事、彼等之聯繫人士或據董事所知擁有本公司5%以上已發行股本之任何股東概無於本集團之五大客戶及供應商中擁有任何權益。

足夠公眾持股量

於整個回顧年度內，本公司一直維持足夠之公眾持股量。



董事局報告

上市規則第13章項下之持續責任

根據上市規則第13.21條項下之持續披露規定，董事呈報下列有關票據連同要求本公司控股股東須履行特定責任之契諾的詳情。本報告所用詞彙與本公司於2014年12月10日刊發之公佈所界定者具相同涵義。

於2015年1月27日，本公司完成發行本金額為20,000,000美元(相當於約155,000,000港元)之票據，有關票據將於2018年1月27日到期。票據自2015年1月27日(包括該日)起按20%之年利率計息，每半年以現金支付一次。根據票據之條件，鄭先生(本公司主要股東兼票據擔保人)須於本公司維持指定之最低股權。一旦發生控制權變更，本公司將根據任何票據持有人之選擇按提早贖回金額贖回有關票據，及有關契諾觸發本公司於上市規則第13.18條項下之披露責任。

報告期後事項

本集團報告期後事項之詳情載於財務報表附註44。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸」)已於本公司於2015年6月11日召開之股東週年大會上獲續聘為本公司及其附屬公司核數師。於2015年9月18日，羅兵咸辭任本公司及其附屬公司之核數師。中瑞岳華(香港)會計師事務所(「中瑞岳華」)於2015年9月18日獲本公司董事會委任為本公司及其附屬公司之核數師，以填補因羅兵咸辭任而產生之臨時空缺。

除上文所披露者外，本公司核數師於之前三年概無任何變動。財務報表已經由中瑞岳華審核。於本公司應屆股東週年大會將會提呈一項決議案以續聘中瑞岳華為本公司核數師。

代表董事局

主席
許偉利

香港，2016年3月29日

董事履歷

執行董事

許偉利先生，55歲，為本公司執行董事兼主席。彼現為金藝珠寶公司之董事。彼於2009年4月加盟本集團，擔任執行董事。許先生於歐式珠寶設計及製造方面經驗豐富。

向俊杰先生，31歲，擁有超過6年之中國企業管理經驗。向先生於2008年7月畢業於中國華南理工大學電子商務系並獲得電子商務專業學士學位。於加入本公司前，向先生自2015年1月1日起一直擔任東莞市德晉能源科技有限公司之首席執行官。

戴逸聰先生，34歲，於會計、審計及業務顧問服務方面擁有逾10年經驗。戴先生於2015年9月加盟本集團，擔任執行董事。

戴先生為香港會計師公會執業會員。彼於2005年取得香港城市大學工商管理(會計)學士學位。

李文軍先生，57歲，於中國化工工程及化工廠管理方面擁有逾30年經驗。李先生於1982年7月畢業於中國華南理工大學化工機械系並取得化工工程學學士學位。加入本公司之前，於2009年6月至2011年8月期間，李先生曾任中國水業集團有限公司(股份代號：1129)之執行董事、投資及薪酬委員會成員及副總經理；於2008年3月至2011年9月期間，彼亦曾任菱控有限公司(現稱「華夏能源控股有限公司」，股份代號：8009)之執行董事。



董事履歷

鍾穎昌先生，36歲，於中國金融行業擁有逾10年經驗。鍾先生於2003年7月畢業於北京國際商務學院，主修法學，並於2006年6月取得中山大學法學專業證書。鍾先生現為上海黑海章魚投資股份有限公司及廣東環球酒業交易中心股份有限公司之總經理及法人代表。於2007年11月至2010年11月期間，鍾先生曾任東莞市百慕大科技投資有限公司之副總裁。

季建國先生，60歲，在中國建設項目規劃、建設及管理方面擁有逾12年經驗。季先生亦參與超長集中供熱管道系統設計及實施有關之專利研究與開發。於2008年5月至2011年5月期間，季先生為張家港恒東熱電有限公司及張家港永興熱電有限公司之副經理，並於2011年5月至2014年5月期間獲委任為經理。於加入本公司前，季先生自2015年9月起獲委任為東莞市德晉能源科技有限公司及東莞市德晉熱力有限公司之總工程師。

獨立非執行董事

徐沛雄先生，41歲，現為香港高等法院執業律師。徐先生持有倫敦大學法學碩士學位、曼切斯特城市大學榮譽法律學士學位、香港中文大學榮譽理學士學位、香港大學法律專業深造證書及香港中文大學翻譯文憑。徐先生擁有多年管理層經驗，亦熟悉上市公司內部監控問題及管制規條。於2007年6月至2014年6月，彼曾任無限創意控股有限公司(現稱為易還財務投資有限公司)(股份代號：8079)之獨立非執行董事。

董事履歷

鄧炳森先生，59歲，於1981年12月取得西澳洲大學之商務學士學位，並於1992年4月取得澳洲麥哥利大學之應用財務碩士學位。彼為澳洲執業會計師及於2007年之前為香港會計師公會之資深會員。鄧先生於香港證券業積逾16年經驗。

於2003年3月至2006年12月，鄧先生曾任四海國際集團有限公司(股份代號：120，一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。於2009年4月至2010年12月，鄧先生曾任神州資源集團有限公司(股份代號：223，一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事，並自2005年12月起至2011年12月止擔任 Univision Engineering Limited (另類投資市場代號：UVEL，一間於倫敦證券交易所另類投資市場上市之公司)之非執行董事。彼自2011年4月起至2014年2月期間曾擔任中國投資開發有限公司(股份代號：204，一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。

趙善能先生，54歲，於會計專業擁有逾20年經驗。彼曾於物業投資及開發、資訊科技發展業務行業擔任多個高級會計及財務職位。

趙先生為香港會計師公會及澳洲會計師公會資深會員。彼於2006年12月取得香港中文大學會計碩士學位，於1998年7月取得中華人民共和國北京大學法學學士學位，於1989年5月取得澳洲新南威爾士大學商科碩士(會計)學位，以及分別於1986年6月及1985年6月取得加拿大約克大學行政學學士學位及文學學士(經濟)學位。



獨立核數師報告



致長和國際實業集團有限公司股東 (於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第40至127頁長和國際實業集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2015年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收入報表、綜合股東權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並按照百慕達《一九八一年公司法》第九十條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

獨立核數師報告

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。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，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非為對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

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公司及其附屬公司於2015年12月31日的財務狀況，及截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

執業會計師

香港

2016年3月29日



綜合損益表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
收益	7	24,422	27,127
銷售成本	9	(5,424)	(6,049)
毛利		18,998	21,078
其他收入及其他收益	7	123	44,362
投資物業之公平值虧損	16	(48,780)	–
酒店發展之減值虧損	24	(604,173)	–
商譽之減值虧損	17	–	(198,037)
行政支出	9	(44,055)	(39,194)
銷售及營銷支出	9	(3,003)	(2,039)
經營虧損		(680,890)	(173,830)
融資收入	8	920	1,313
融資成本	8	(24,385)	(178)
融資(成本)收入－淨額	8	(23,465)	1,135
享有於聯營公司之投資之(虧損)溢利份額	19	(4,224)	305
除所得稅前虧損		(708,579)	(172,390)
所得稅抵免(支出)	11	65,041	(5,642)
本公司擁有人應佔年度虧損		(643,538)	(178,032)
每股虧損	13		
基本		(42.34)港仙	(13.34)港仙
攤薄		(42.34)港仙	(13.34)港仙

股息詳情於綜合財務報表附註12披露。

綜合損益及其他全面收入報表

截至2015年12月31日止年度

	2015年 千港元	2014年 千港元
本公司擁有人應佔年度虧損	(643,538)	(178,032)
其他全面收入：		
<u>可重新分類至損益之項目</u>		
海外業務換算產生之匯兌差額	(56,563)	(17,811)
<u>已重新分類至損益之項目</u>		
清盤附屬公司時轉出至損益之外匯儲備	-	(433)
年度其他全面收入，扣除稅項	(56,563)	(18,244)
本公司擁有人應佔年度全面收入總額	(700,101)	(196,276)

綜合財務狀況表

於2015年12月31日

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
資產			
非流動資產			
商譽	17	–	–
物業、廠房及設備	14	66,133	337,091
土地使用權	15	92,435	304,875
投資物業	16	272,953	338,074
於聯營公司之投資	19	145,868	150,092
可供出售金融資產	20	105,050	–
預付款項及其他應收款項	23	20,389	11,965
電影版權		102	102
遞延稅項資產	32	–	–
非流動資產總值		702,930	1,142,199
流動資產			
發展中物業	21	1,073,710	1,093,998
存貨		7	15
應收貿易款項及租金	22	10,726	9,840
預付款項及其他應收款項	23	57,307	367,351
可退回稅項		83	80
受限制銀行存款	25	2,561	–
現金及現金等值項目	26	57,175	61,696
流動資產總值		1,201,569	1,532,980
負債			
流動負債			
貿易和土地應付款項	27	28,031	341,351
其他應付款項、應計費用及已收按金	28	45,641	24,581
借貸	29	390,890	350,345
融資租約應付款項	30	1,018	1,295
流動負債總額		465,580	717,572
流動資產淨值		735,989	815,408
資產總值減流動負債		1,438,919	1,957,607

綜合財務狀況表

於2015年12月31日

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
非流動負債			
已收按金	28	2,659	2,721
借貸	29	293,874	249,501
融資租約應付款項	30	–	1,175
可換股債券	31	–	–
遞延稅項負債	32	173,561	249,755
非流動負債總額		470,094	503,152
資產淨值			
		968,825	1,454,455
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	33	16,825	14,981
其他儲備	36	952,000	1,439,474
權益總額		968,825	1,454,455

經董事局於2016年3月29日批准及由下列董事代表簽署：

董事
羅琦

董事
許偉利

綜合股東權益變動表

截至2015年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔									
	已發行 股本 (附註33) 千港元	股份溢價 (附註36(b)(i)) 千港元	繳入盈餘 (附註36(b)(ii)) 千港元	可換股債券 之權益部分 千港元	匯兌儲備 (附註36(b)(iii)) 千港元	特殊儲備 (附註36(b)(iv)) 千港元	購股權儲備 (附註36(b)(v)) 千港元	認股權證 儲備 (附註36(b)(vi)) 千港元	(累計虧損) 保留溢利 千港元	總額 千港元
於2014年1月1日之結餘	11,116	749,281	459,047	51,274	81,987	17,926	46,438	-	89,071	1,506,140
年度全面收入總額	-	-	-	-	(18,244)	-	-	-	(178,032)	(196,276)
發行股份(附註33(a)及(b))	3,865	192,614	-	(51,274)	-	-	-	-	-	145,205
股份發行開支	-	(2,728)	-	-	-	-	-	-	-	(2,728)
發行認股權證	-	-	-	-	-	-	-	2,114	-	2,114
年度權益變動	3,865	189,886	-	(51,274)	(18,244)	-	-	2,114	(178,032)	(51,685)
於2014年12月31日之結餘	14,981	939,167	459,047	-	63,743	17,926	46,438	2,114	(88,961)	1,454,455
於2015年1月1日之結餘	14,981	939,167	459,047	-	63,743	17,926	46,438	2,114	(88,961)	1,454,455
年度全面收入總額	-	-	-	-	(56,563)	-	-	-	(643,538)	(700,101)
發行股份(附註33(c)及(d))	1,844	206,442	-	-	-	-	-	(1,994)	-	206,292
股份發行開支	-	(5,197)	-	-	-	-	-	-	-	(5,197)
發行認股權證	-	-	-	-	-	-	-	15,105	-	15,105
認股權證發行開支	-	-	-	-	-	-	-	(1,729)	-	(1,729)
已失效購股權	-	-	-	-	-	-	(6,634)	-	6,634	-
年度權益變動	1,844	201,245	-	-	(56,563)	-	(6,634)	11,382	(636,904)	(485,630)
於2015年12月31日之結餘	16,825	1,140,412	459,047	-	7,180	17,926	39,804	13,496	(725,865)	968,825

綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
經營業務現金流量			
除所得稅前虧損		(708,579)	(172,390)
已就下列各項作出調整：			
短期銀行存款利息收入	8	(132)	(1,357)
融資成本	8	24,385	178
折舊	14	4,354	4,243
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	7	(26)	370
投資物業之公平值虧損	16	48,780	–
享有於聯營公司之投資之虧損(溢利)份額	19	4,224	(305)
酒店發展之減值虧損	24	604,173	–
商譽之減值虧損	17	–	198,037
撥回應收貿易款項減值撥備	9	(44)	(89)
		(22,865)	28,687
營運資金變動：			
發展中物業增加		(29,117)	(97,155)
存貨減少(增加)		8	(10)
應收貿易款項及租金增加		(1,340)	(1,712)
預付款項及其他應收款項減少(增加)		215,486	(216,949)
貿易和土地應付款項(減少)增加		(295,290)	465
其他應付款項、應計費用及已收按金增加(減少)		8,554	(1,093)
經營業務所用現金		(124,564)	(287,767)
已退回(已付)香港利得稅		6	(57)
經營業務所用現金淨額		(124,558)	(287,824)
投資活動現金流量			
墊付予聯營公司之款項		–	(30,000)
向聯營公司注資		–	(120,000)
收取聯營公司償還之貸款		–	70,201
購買可供出售金融資產		(105,050)	–
購置物業、廠房及設備		(49,421)	(103,944)
出售物業、廠房及設備所得款項		106	72
受限制銀行存款增加		(2,561)	–
已收利息	8	132	1,357
投資活動所用現金淨額		(156,794)	(182,314)

綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
融資活動現金流量			
發行股份所得款項		206,292	119,952
發行認股權證所得款項		15,105	–
來自發行股份及認股權證之交易費用		(6,926)	(2,728)
借貸所得款項		446,827	311,876
償還借貸		(347,529)	(56,335)
借貸之已付利息以及承諾費		(24,300)	(43)
融資租約租金付款之利息部份		(85)	(135)
融資租約租金付款之資本部分		(1,452)	(1,241)
融資活動所得現金淨額		287,932	371,346
現金及現金等值項目之增加(減少)淨額			
年初之現金及現金等值項目		61,696	163,161
外匯匯率變動之影響，淨額		(11,101)	(2,673)
年終之現金及現金等值項目		57,175	61,696
現金及現金等值項目分析			
綜合財務狀況表內列賬之現金及現金等值項目	26	57,175	61,696

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

1. 公司資料

長和國際實業集團有限公司(「本公司」)於2001年5月9日在百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其股份在聯交所上市。

本公司註冊辦事處位於香港銅鑼灣希慎道33號利園一期41樓4101室。

本公司乃一家投資控股公司。本集團之主要業務包括電影發行及授權使用、電影菲林沖印、物業租務以及物業及酒店發展。

本公司董事認為，Full Dragon Group Limited (一間於英屬處女群島註冊成立之公司)為最終母公司，而鄭先生為本公司之最終控股方。

2. 編製基準

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之所有適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製。香港財務報告準則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。該等綜合財務報表亦已遵守聯交所證券上市規則之適用披露條文及香港公司條例(第622章)之披露規定。

於2015年12月31日，本集團的流動負債總額約為465,580,000港元，須於未來十二個月內到期償還。在同一天，本集團有現金及現金等值項目約57,175,000港元。此外，於截至2015年12月31日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額約643,538,000港元，經營業務所得現金流出約124,558,000港元。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

2 編製基準(續)

管理層已制定現金流預測，涵蓋綜合財務狀況表日期起計十二個月期間。本公司董事已審閱本集團之現金流預測。董事密切監控本集團之流動資金狀況及財務表現，並已採取措施改進本集團之現金流量。該等措施包括籌集額外資金及向銀行及其他機構取得額外融資額。經計及上文所述連同預計來自經營業務之現金流出，董事認為，本集團將備有充裕營運資金，足以撥付其於財務狀況表日期起計未來十二個月期間的到期應付財務責任。故此，董事信納按持續經營基準編撰綜合財務報表實為適宜。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則及規定

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納由香港會計師公會頒佈、與本集團業務相關及於2015年1月1日開始之會計年度生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第40號之修訂(香港財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進)

該修訂釐清香港財務報告準則第3號及香港會計準則第40號就收購投資物業之應用。香港會計準則第40號用於區分投資物業及自用物業，而香港財務報告準則第3號乃協助斷定收購之投資物業是否屬業務合併之用。該修訂對本集團之綜合財務報表並無影響。

香港財務報告準則第8號之修訂(香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進)

該修訂規定在實體就經營分部應用綜合準則時，須披露管理層作出之判斷，以及釐清須予報告分部資產總額與有關實體資產之對賬僅會在有關分部資產須定期匯報之情況下，方須作出。該等釐清事項對本集團之綜合財務報表並無影響。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則及規定(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用已頒佈但尚未於2015年1月1日開始之財政年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。董事預計新訂及經修訂香港財務報告準則將於生效時候在本集團之綜合財務報表內採納。本集團現正評估(倘適用)所有將於未來期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，但尚無法確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況構成重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則列表

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ¹
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 ²
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	澄清折舊及攤銷之可接納方法 ²
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的 資產出售或投入 ³
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則2012年至2014年週期之年度改進 ²

¹ 自2018年1月1日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。

² 自2016年1月1日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。

³ 自待釐定日期或之後開始之年度期間生效。允許提早應用。

(c) 新香港公司條例(第622章)

新香港公司條例(第622章)第9部有關「賬目及審計」之規定於本財政年度實行。因此，綜合財務報表內若干資料之呈報方式及披露有所變動。

(d) 聯交所證券上市規則之修訂

聯交所於2015年4月發佈經修訂證券上市規則附錄十六，有關修訂關於適用於截至2015年12月31日止或之後會計期間之年報中披露之財務資料，並可提早應用。本公司已採納有關修訂，因而導致綜合財務報表中若干資料之呈報方式及披露有所改變。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 主要會計政策

該等綜合財務報表乃根據歷史成本法而編製，惟下文會計政策另有所述者(如投資物業按公平值計算)除外。

遵照香港財務報告準則編製財務報表須採用若干主要會計估計，亦要求管理層在應用本集團會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或假設及估計對綜合財務報表而言屬重大之範疇於附註5內披露。

編製此等綜合財務報表所應用之主要會計政策載列如下。

(a) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至12月31日止之財務報表。附屬公司指本集團控制之實體。倘本集團可對實體行使權力；通過參與實體之業務而承擔或有權享有可變回報；及有能力通過對實體運用權力而影響該等回報，本集團即可控制實體。倘本集團現有權利予其當前能力指導相關業務，例如重大影響實體回報之業務，本集團可對實體行使其權力。

當本集團評估控制，其潛在投票權力與其他方之潛在投票權力均予考慮。僅當持有人擁有實際能力可行使此權力時，潛在投票權方予以考慮。

附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日取消綜合。

出售附屬公司(導致失去控制權者)之盈虧指(i)出售代價之公平值加上該附屬公司所保留任何投資之公平值與(ii)本公司應佔該附屬公司資產淨值加上該附屬公司任何餘下商譽及任何相關累計匯兌儲備兩者之間之差額。

集團內公司間交易、結餘及未變現盈利均予以對銷。除非有關交易提供證據證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已作必要調整，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(b) 業務合併及商譽

於業務合併中收購附屬公司乃按收購法列賬。於業務合併中所轉讓代價按於收購日所給予資產、所發行權益工具、所產生之負債及任何或然代價之公平值計量。有關收購之成本於產生成本及獲得服務之期間內確認為開支。被收購附屬公司之可識別資產及負債按其於收購日期之公平值計量。

所轉讓代價總額超出本公司應佔附屬公司可識別資產及負債之公平淨值之差額乃記作商譽。本公司分佔可識別資產及負債之公平淨值高於所轉讓代價總額之任何差額乃於綜合損益內確認為本集團應佔之議價購買收益。

業務合併以分階段達成，先前持有附屬公司之股權於收購日以公平值重新計量，並在損益表中確認收益或虧損。公平值增加至業務合併中所轉讓代價總額以計算商譽。

於初步確認後，商譽乃按成本減累計減值虧損計量。就減值測試而言，業務合併所收購之商譽會被分配至預期會受惠於合併協同效應之現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。獲分配商譽之各單位或單位組別為本集團內就內部管理目的而監察商譽之最低層級。商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。包含商譽之現金產生單位之賬面值與其可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公平值減出售成本之較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(c) 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力之實體。重大影響力乃於實體之財務及營運政策決策擁有參與權而非控制或共同控制該等政策。存在現時可行使或可兌換之潛在投票權(包括其他實體持有之潛在投票權)及其影響將於評估本集團有否重大影響力時予以考慮。在評估潛在投票權是否構成重大影響時，不會考慮持有人行使或兌換該權利之意圖及財務能力。

於聯營公司之投資乃以權益法於綜合財務報表入賬，並初步按成本確認。收購中聯營公司之可識別資產及負債按收購日期之公平值計量。投資成本超出本集團應佔聯營公司可識別資產及負債公平淨值之部份入賬列作商譽。商譽計入投資之賬面值，並於有客觀證據證明投資出現減值時於各報告期末與投資一併進行減值測試。本集團應佔可識別資產及負債公平淨值超出收購成本之任何部份於綜合損益表確認。

本集團應佔聯營公司收購後損益及其他全面收入於綜合損益及其他全面收入表確認。當本集團應佔聯營公司之虧損相等或超過其於聯營公司之權益(包括實質上構成本集團於該聯營公司淨投資之一部份之任何長期權益)，本集團不會進一步確認虧損，除非有此責任或代表該聯營公司付款。倘聯營公司其後錄得溢利，則本集團僅於其應佔溢利等於未確認之應佔虧損後，才會恢復確認其應佔之該等溢利。

出售聯營公司(導致失去重大影響者)之盈虧為(i)出售代價公平值連同於該聯營公司任何保留投資之公平值與(ii)本集團於該聯營公司之全部賬面值(包括商譽)及任何相關累計匯兌儲備兩者間之差額。倘在一間聯營公司之投資成為於合資企業之投資，本集團繼續採用權益法而不重新計量保留權益。

對銷本集團與其聯營公司間交易之未變現溢利乃以本集團於聯營公司之權益為限。未變現虧損亦予以對銷，惟交易有證據顯示所轉讓之資產出現減值時除外。聯營公司之會計政策已作必要變動，以確保與本集團所採納之政策貫徹一致。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(d) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所列項目，均以該實體營運所在地主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表乃以本公司之功能貨幣及呈列貨幣港元呈列。

(ii) 各實體之財務報表中之交易及結餘

外幣交易於初步確認時均以交易日期當日之外幣匯率兌換為功能貨幣。以外幣為單位之貨幣資產及負債乃按各報告期末之匯率兌換。所有因此換算政策產生之盈虧於損益表中確認。

按公平值計量及以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之匯率換算。

當非貨幣項目之收益或虧損於其他全面收入確認時，該收益或虧損之任何匯兌部份於其他全面收入確認。當非貨幣項目之收益或虧損於損益賬確認時，該收益或虧損之任何匯兌部份於損益賬確認。

(iii) 合併換算

本集團旗下實體之功能貨幣與本公司呈列貨幣如有不同，所有該等實體之業績及財務狀況按以下方式換算為本公司呈列貨幣：

- 各呈報之財務狀況表內之資產及負債按該財務狀況表編製日期之收市匯率換算；
- 收入及開支按期內平均匯率換算(除非該平均匯率並非於交易日之當時匯率之累計影響合理約數，而在此情況下，收入及支出以交易日之匯率換算)；及
- 所有因此產生之匯兌差額於其他全面收入予以確認並於匯兌儲備予以累積。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(d) 外幣換算(續)

(iii) 合併換算(續)

於合併時，換算構成於海外實體部份淨投資之貨幣項目產生之匯兌差額於其他全面收入予以確認及於匯兌儲備予以累積。當出售一項海外業務，該等匯兌差額作為出售收益或虧損之一部份重新分類至綜合損益表。

收購海外實體所產生之商譽及公平值調整被視作海外實體之資產及負債，並按收市匯率換算。

(e) 物業、廠房及設備

包括租賃土地及樓宇(分類為融資租賃)之物業、廠房及設備持有用於生產或供應貨品或服務，或作行政用途(除下文所述在建物業外)，按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表入賬。

僅當與項目有關之日後經濟利益將可能流入本集團及項目成本能可靠計量時，後續成本方可計入資產賬面值或確認為另外一項資產(如適用)。所有其他維修及保養費用於產生期間在損益賬內確認。

物業、廠房及設備之折舊按估計可使用年期，以直線法按足以撇銷其成本減剩餘價值之年率折舊。主要年率如下：

租賃土地及樓宇	剩餘租期與可使用年期之較短者
傢俬及裝置	20%
租賃物業裝修	按租期或20%(以較短者為準)
汽車	10% – 25%
廠房、機器及設備	20% – 33 $\frac{1}{3}$ %

於每個報告期末均會檢討並在適當情況下調整資產之剩餘價值、可使用年期及折舊法。

在建工程指在建樓宇或有待安裝之廠房及設備，並以成本減去減值虧損列賬。當有關資產可投入使用時，則開始計提折舊。

出售物業、廠房及設備所產生之收益或虧損是按銷售所得款項淨額與有關資產賬面值之間之差額釐定，並於損益表內確認。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(f) 投資物業

投資物業為持有作賺取租金及／或作資本增值之土地及／或樓宇。投資物業初步按其成本計量，包括該物業應佔之所有直接成本。

於初步確認後，投資物業按其公平值列賬。投資物業公平值變動產生之盈虧於其產生期間在損益中確認。

出售投資物業之損益為出售所得款項淨額與該物業賬面值之間之差額，並在損益中確認。

(g) 電影版權

本集團收購所得之永久電影版權按成本值減累計攤銷及累計減值虧損列賬。電影版權成本指永久電影版權之購入價，並於發行及授權使用視頻權以及放映後之其他播放權產生預期收益之期間攤銷。

(h) 租賃

本集團作為承租人

(i) 經營租賃

並未將資產所有權之絕大部分風險及回報轉移至本集團之租賃按經營租賃列賬。租賃付款(扣除自出租人收取之任何獎勵)於租賃年期以直線法確認為開支。

預付土地租賃款項或土地使用權按成本入賬，其後於剩餘租期以直線法攤銷。

(ii) 融資租賃

將資產所有權之絕大部分風險及回報轉移至本集團之租賃按融資租賃列賬。於租賃年期開始時，融資租賃乃按租賃資產之公平值及最低租賃付款現值兩者中之較低者予以資本化，各自均於租賃開始時釐定。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(h) 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(ii) 融資租賃(續)

出租人之相應負債計入財務狀況表作為應付融資租賃。租賃付款於融資費用及未償還負債之扣減兩者之間按比例作出分配。融資費用於租賃期間之各期間予以分配，使負債之餘下結餘可按定期利率入賬。

根據融資租賃持有之資產按自有資產相同之基準於折舊。

本集團作為出租人

經營租賃

並未將資產所有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人之租賃按經營租賃列賬。經營租賃之租金收入於有關租賃年期以直線法確認。

(i) 存貨

存貨以成本及可變現淨值兩者之間較低者入賬。成本按先入先出法釐定。製成品及在製品成本包括原材料、直接人工及全部生產經常性開支之適當部份，及(如適當)外包費用。可變現淨值是按日常業務過程中之估計售價減估計完成成本及完成銷售所需估計成本計算。

(j) 發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值兩者間較低者列賬。成本包括收購成本、預付土地租賃付款、建築成本、資本化借貸成本及有關物業應佔其他直接成本。可變現淨值乃為日常業務過程中之估計售價減去估計完成成本及完成銷售所需之估計成本後所得之數額。

於完成時，有關物業按當時賬面值重新分類至持作銷售物業。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(k) 金融工具之確認及終止確認

當本集團為金融工具合約條文訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表中確認。

於以下情況終止確認金融資產：倘收取來自資產之現金流量之合約權利屆滿；本集團轉讓資產所有權之絕大部分風險及回報；或倘本集團既無轉讓亦無保留資產所有權之絕大部分風險及回報，惟並無保留對該等資產之控制。於終止確認一項金融資產時，資產賬面值與已收代價總額之間的差額，以及已在其他全面收入中確認之累計收益或虧損，於損益中確認。

金融負債於相關合約規定之責任已經解除、註銷或到期時終止確認。終止確認之金融負債賬面值與其已付代價之間的差額於損益中確認。

(l) 金融資產

金融資產於根據合約(有關條款規定須於相關市場訂立之時限內交付金融資產)買賣一項金融資產時按交易日基準確認及終止確認，並初步按公平值加直接應佔交易成本計量，惟按公平值列入損益之金融資產除外。

本集團將其金融資產分類為以下類別：貸款及應收款項以及可供銷售金融資產。分類取決於收購金融資產之目的。管理層於初步確認時釐定其金融資產之分類。

(i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場上並無報價之非衍生金融資產。該等資產以實際利率法(惟利息並不重大之短期應收款項除外)按攤銷成本減任何減值或不可收回款項入賬。一般應收貿易款項及其他應收款項、銀行結餘及現金均歸入該類別。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(l) 金融資產(續)

(ii) 可供銷售金融資產

可供銷售金融資產為並非分類為貸款及應收款項、持至到期投資或按公平值列入損益之金融資產之非衍生金融資產。可供銷售金融資產其後按公平值計量。該等投資公平值變動產生之盈虧於其他全面收入確認並於投資重估儲備累計，直至有關投資獲出售或有客觀證據表明有關投資出現減值，屆時先前於其他全面收入確認之累計盈虧由權益重新分類至損益。採用實際利率法計算之利息及可供銷售股本投資之股息於損益內確認。

在活躍市場中並無報價且其公平值不能可靠計量之股權工具投資，以及與該股權工具掛鉤並須通過交付該股權工具結算之衍生工具，按成本減去減值虧損計量。

(m) 應收貿易款項及其他應收款項

應收貿易款項為就於日常業務過程中所出售之商品或提供之服務應收客戶之款項。倘應收貿易款項及其他應收款項預期於一年或以內收回(或如時間較長，於業務之正常經營週期內)，則分類為流動資產。倘無法於一年或以內收回，則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

(n) 現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目指銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構之活期存款以及可隨時轉換為已知現金金額且承擔較小價值變動風險之短期高流通投資。現金及現金等值項目亦包括可應要求償還及構成本集團現金管理完整部分之銀行透支。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(o) 金融負債及股權工具

金融負債及股權工具乃根據所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則之有關金融負債及股權工具之定義分類。股權工具指為證明於本集團經扣除其所有負債後之資產中所剩餘權益之任何合約。就指定金融負債及股權工具所採納之會計政策載於下文。

(p) 借貸

借貸乃初步按公平值(扣除已產生之交易成本)確認，及其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期後至少十二個月，否則借貸將分類為流動負債。

(q) 可換股債券

可換股債券賦予持有人權利按固定換股價將債券轉換為固定數目之股權工具，此被視為複合工具(包括負債及權益部分)。於發行日期，負債部分之公平值使用類似非可換股債務之當前市場利率估計。發行可換股債券之所得款項與已出讓予負債部份之公平值之間之差額(即持有人將該等債券轉換為本集團之權益之內嵌選擇權)乃計入權益作為可換股債券儲備。負債部分以實際利率法按攤銷成本入賬列作負債，直至於獲轉換或贖回時對銷為止。

交易成本根據發行當日之相關賬面值於可換股貸款之負債及權益部分之間分配。有關權益部分之數額直接於權益中扣除。

(r) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項最初按公平值確認，隨後使用實際利率法按攤銷成本計量，惟倘折現影響並不重大，則按成本列賬。

(s) 股權工具

本公司發行之股權工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(t) 收入確認

收入按已收或應收代價之公平值計量，乃於經濟利益將可能流入本集團及收入金額可作可靠計量時予以確認。

來自銷售貨品之收入乃於擁有權之大部分風險及回報轉移至買家時確認，惟本集團不再保留通常涉及擁有權之管理權或對所銷售貨品之實際控制權；

來自電影製作及發行之收入乃於製作完成及發行、電影已於電影院發行放映及可計算可靠數額時確認，即一般於電影院確認本集團所佔票房收入時確認；

電影及電視劇之發行及廣播權之版權收入乃於本集團收取付款之權利獲得確立時確認，即通常於交付電影底片予客戶時確認，惟須視乎有關協議之條款而定；

提供菲林沖印服務之收入乃於提供服務時確認；

投資物業之租金收入，以直線法按租期於綜合損益表中確認；

利息收入按應計基準以實際利率法利用將金融工具在預計可用年期期間估計在日後收取之現金貼現至金融資產賬面淨值之利率確認；及

股息收入於股東收取款項權利確立時確認。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(u) 僱員福利

(i) 僱員應享有之假期

僱員應享有之年假及長期服務假期在僱員應享有時確認。本集團就截至報告期結束時止僱員因提供服務而應享有之年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員享有之病假及產假於休假時方予確認。

本集團以定額供款退休金計劃形式參與多項離職後福利計劃。

(ii) 退休金責任

本集團向所有合資格僱員參與之定額供款退休計劃作出供款。本集團與僱員對計劃之供款乃按僱員基本薪金之若干百分比供款。於損益內扣除之退休福利計劃成本乃指本集團應付基金之供款。

(iii) 終止合約福利

終止合約福利於本集團不再能取消提供該等福利時及本集團確認重組成本及涉及支付終止合約福利時(以較早日期為準)確認。

(v) 以股份為基礎之付款

本集團向若干董事及僱員作出股本結算以股份為基礎之付款。股本結算以股份為基礎之付款按授出日期權益工具之公平值計量(不包括以非市場為基礎之歸屬條件之影響)。於授出權益結算以股份為基礎之付款當日釐定之公平值，乃依據本集團對其最終歸屬股份作估計，並就以非市場為基礎之歸屬條件之影響作出調整，以直線法於歸屬期內支銷。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(w) 借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(需要長時間方能達致其擬定用途或出售者)而直接產生之借貸成本撥充該等資產之部份成本，直至該等資產大致上可準備投入作擬定用途或出售時為止。從特定借貸於支付合資格資產之開支前而作出之短暫投資所賺取之投資收入乃從可撥充資本之借貸成本中扣除。

以一般性借入資金用於獲取一項合資格資產為限，可撥充資本之借貸成本數額乃透過該項資產之支出所採用之資本化比率而釐定。資本化比率乃適用於本集團借貸(於有關期間內尚未償還)之借貸成本之加權平均數，惟指定為獲取合資格資產而作出之借貸則除外。

所有其他借貸成本均於所產生期間之損益內確認。

(x) 稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按年內應課稅溢利為基準。由於於其他年度之應課稅或可扣稅收入或開支項目及毋須課稅或不可扣稅之項目，故應課稅溢利與損益所確認之溢利不同。本集團之即期稅項負債乃按報告期末已生效或實際上已生效之稅率計算。

遞延稅項為就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利相應稅基之差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時性差異確認，而遞延稅項資產乃於可能出現應課稅溢利，以致可扣稅暫時性差異、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免可予動用時確認。若於一項交易中，因商譽或初步確認其他資產及負債(業務合併除外)而引致之暫時性差異不影響應課稅溢利或會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(x) 稅項(續)

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司之投資以及於合營安排之權益所產生之應課稅暫時性差異予以確認，惟本集團能控制暫時性差異之撥回及暫時性差異可能於可見未來不會撥回則除外。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算，該稅率已於報告期末生效或實際上已生效。遞延稅項於損益內確認，惟遞延稅項與其他全面收入或直接於權益內確認之項目有關則除外，在該情況下，遞延稅項亦會於其他全面收入或直接於權益內確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映按本集團預計於報告期末收回或清償其資產及負債之賬面值之稅務後果。

就計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，該等物業之賬面金額乃假定將透過銷售收回，除非該假設被駁回。於投資物業按折舊及以本集團之業務模式(其業務目標乃於隨著時間流逝耗用投資物業內含之絕大部份經濟利益，而非透過銷售)持有的情況下，有關假設被否定。倘假定被否定，該投資物業之遞延稅項根據如何將收回物業之預期方式計量。

當可合法將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷時，並當其與同一稅務機關所徵收之所得稅有關且本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，遞延稅項資產及負債方可互相抵銷。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(y) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地成本、借貸成本、營業稅及所有物業開發開支)之土地增值按介乎30%至60%之累進稅率徵收。土地增值稅確認為所得稅開支。已付土地增值稅就中國企業所得稅而言為可扣減開支。

(z) 非金融資產減值

非金融資產之賬面值就減值跡象於各報告期末檢討，及倘資產減值，則其透過綜合損益表作為開支撇減至其估計可收回金額，除非相關資產以重估金額列賬，在此情況下，減值虧損被視作重估減值。可收回金額就個別資產釐定，惟倘資產並無產生大致獨立於其他資產或一組資產之現金流入則除外。倘為此情況，則可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。可收回金額為使用價值及公平值減出售個別資產或現金產生單位成本兩者中之較高者。

使用價值為資產／現金產生單位之估計日後現金流量之現值。現值乃採用反映其減值正在計量之資產／現金產生單位之貨幣時間價值及特定風險之除稅前貼現率計算。

現金產生單位之減值虧損首先分配至單位商譽，其後按比例分配至現金產生單位之其他資產。因估計變動引致之可收回金額之其後增加以撥回減值為限，將其計入損益，除非相關資產以重估金額列賬，在此情況下，減值虧損撥回被視作重估增值。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(aa) 金融資產減值

於各報告期末，根據金融資產之估計日後現金流量因於初步確認後發生之一項或多項事件而已受到影響之客觀證據，本集團評估其金融資產是否減值。

就可供銷售之股本投資而言，投資之公平值大幅或長期低於其成本亦被視為減值之客觀證據。

此外，就評估為並非個別減值之應收貿易款項而言，根據本集團過往收取款項之經驗、組合內延遲付款之增加、可觀察到與拖欠應收款項相關之經濟狀況之改變等，本集團整體評估彼等是否減值。

僅就應收貿易款項而言，賬面值乃透過使用撥備賬作出扣減，而其後收回先前撇銷之金額則計入撥備賬。撥備賬之賬面值變動於損益內確認。

就所有其他金融資產而言，賬面值直接透過減值虧損扣減。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘隨後期間減值虧損金額減少，且有關減少可客觀地與確認減值後發生之事項相關，則先前確認之減值虧損透過損益予以撥回(直接撥回或透過調整應收貿易款項準備賬)。然而，有關撥回不得導致賬面值超過如先前並無確認減值之情況下金融資產於減值撥回當日之攤銷成本。

(bb) 撥備及或然負債

倘若本集團因過往事件致使現時負有法律或推定責任而可能須要以經濟利益流出支付負債，在可作出可靠估計時，便會就未有確定時間或金額之負債確認撥備。倘金錢時值屬重大時，則撥備會按預期用以支付負債之支出之現值入賬。

倘須要流出經濟利益之可能性不大，或未能可靠估計有關金額，則除非流出經濟利益之可能性極微，否則有關責任將列作或然負債披露。除非流出經濟利益之可能性極微，否則需待日後某一宗或多宗事件是否實現後方能確認之可能產生責任亦會披露為或然負債。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(cc) 報告期後事項

提供有關本集團於報告期末狀況之額外資料或顯示持續經營假設並不適當之報告期後事項乃調整事項，並反映於綜合財務報表中。並非調整事項之報告期後事項如為重要者，會在綜合財務報表附註中披露。

5. 重大判斷及關鍵估計

應用會計政策之重大判斷

於應用會計政策過程中，董事已作出以下對綜合財務報表中所確認金額具有重大影響之判斷。

(a) 投資分類

釐定於另一家公司之投資應否分類為於聯營公司之投資，需要作出判斷。管理層考慮投資者與投資對象之間關係所涉及之各個方面，以釐定本集團是否對投資對象具有重大影響力。重大影響力為參與投資對象的財務及營運決策之權力，而非對該等政策之控制權或共同控制權。管理層經已作出評估，並認為現時對其聯營公司作出之會計處理方式實屬恰當。才俊電影有限公司(「才俊電影」)及博世控股有限公司(「博世」)按聯營公司入賬處理，原因為本集團對才俊電影及博世擁有重大影響力，但並無控制或共同控制該兩家公司。由於才俊電影及博世之絕大多數董事乃由各自之主要股東提名，故本集團並無控制或共同控制才俊電影及博世。

(b) 識別現金產生單位

在進行資產減值評估時，本集團遵循香港會計準則第36號「資產減值」(「香港會計準則第36號」)識別現金產生單位(「現金產生單位」)。現金產生單位被定義為產生現金流入之最小可識別資產組別，所產生現金流入大致獨立於來自其他資產或資產組別之現金流入。現金流之獨立性將透過業務、各自地方、地區或地域或管理層對持續或處置實體資產及業務營運之決策方式等各項因素予以識別。現金產生單位之識別受資產及業務驅動，並需管理層作出判斷。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

5. 重大判斷及關鍵估計(續)

應用會計政策之重大判斷(續)

(b) 識別現金產生單位(續)

本集團開發位於湖南湘潭九華經濟開發區名為「湘江國際公館」的酒店及住宅項目(「該項目」)，包括建於毗鄰土地上的一間五星級酒店(「酒店」)及低密度住宅別墅及公寓(「物業」)。管理層視該項目為單一現金產生單位(「項目現金產生單位」)，並自項目開始起作為物業及酒店分部予以呈報。本集團就該項目之原計劃(「原計劃」)為(i)以相同品牌名推銷該項目，以提升品牌知名度及節省成本；(ii)未來業主可使用毗鄰酒店的會所、餐廳及游泳池等若干設施，提升物業價值；(iii)酒店客戶可遊覽物業區內多個公園，提升客戶體驗；及(iv)同時啟動物業銷售及酒店開業，發揮上述(i)至(iii)項措施的協同效應。鑒於原計劃安排，管理層認為物業銷售及酒店營業的收入成正相關，並認為項目現金產生單位為產生現金流入之最小可識別資產組別，所產生現金流入大致獨立於來自其他資產或資產組別之現金流入。就截至2014年12月31日或之前止報告期間，本集團根據香港會計準則第36號對項目現金產生單位進行減值測試。

於本報告期末，管理層審查該項目的最新發展狀況，鑒於2015年第四季度長沙地區及湖南省酒店入住率走跌，顯示酒店客房供應過剩，加上經濟利淡因素影響持續超出預期，故決定將酒店竣工開業至少延遲至2018年。物業已於今年下半年開始預售，本集團的最新計劃是在截至2016年及2017年12月31日止年度內預售物業總規劃建築樓面面積的主要部份。酒店延後開業導致原計劃流產，物業銷售與酒店營業收入無法同步，大大削弱相互促進收益的正面效應。鑒於物業與酒店收入日益獨立，管理層認為於2015年12月31日進行減值測試時，項目現金產生單位應劃分為物業現金產生單位及酒店現金產生單位兩項獨立現金產生單位。

截至2015年12月31日止年度無須就本集團之發展中物業作出撇減。

酒店現金產生單位已根據香港會計準則第36號進行減值測試，並於截至2015年12月31日止年度確認減值虧損合共604,173,000港元。有關酒店現金產生單位的減值詳情載於綜合財務報表附註24。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

5. 重大判斷及關鍵估計(續)

不確定估計之主要來源

下文討論有關未來之主要假設及於報告期末之其他不確定估計之主要來源，而該等假設及不確定估計存在導致下一個財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險。

(a) 估計投資物業之公平值

投資物業之公平值採用收益資本化估值方法釐定。有關判斷及假設之詳情於附註16披露。

投資物業於2015年12月31日之賬面值為272,953,000港元(2014年：338,074,000港元)。

(b) 物業、廠房及設備之可使用年期及折舊

管理層會釐定物業、廠房及設備之估計可使用年期以及相關折舊開支。該估計乃根據性質及功能相近之物業、廠房及設備實際使用年期之過往經驗及參考行業慣例而作出，並可能會因技術創新及競爭對手因應行業週期所作行動而有重大改變。

倘可使用年期較之前的估計年期為短，則管理層會提高折舊開支，或將已報廢或出售的技術過時或非策略資產撇銷或撇減。

(c) 物業、廠房及設備、土地使用權及建築成本預付款項之減值

本集團每年評估物業、廠房及設備、土地使用權及建築成本預付款項有無任何減值跡象。可收回金額(如需要)根據使用價值計算或市場估值釐定。該等計算須運用判斷及估計。

於釐定資產減值時，尤其於評估：(i)是否已出現任何事件顯示有關資產價值可能無法收回；(ii)可收回金額(即公平值減出售成本或估計繼續在業務中使用資產所帶來的未來現金流量現值淨額二者中的較高者)是否足以支持資產賬面值；及(iii)編製現金流量預測所用主要假設是否恰當，包括該等現金流量預測是否以適當利率折現時，管理層須作出判斷。管理層所選擇用作評估減值之假設(包括折現率)若有所變化，或會對減值測試所使用之現值淨額造成重大影響，從而影響本集團財務狀況及經營業績。倘預測表現及相應未來現金流量預測有重大不利變動，該減值需於綜合損益表扣除。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

5. 重大判斷及關鍵估計(續)

不確定估計之主要來源(續)

(c) 物業、廠房及設備、土地使用權及建築成本預付款項之減值(續)

於截至2015年12月31日止年度，就在建工程、土地使用權及建築成本預付款項計提減值虧損319,084,000港元、194,235,000港元及90,854,000港元(2014年：無)。有關減值虧損之詳情載於綜合財務報表附註24。

(d) 發展中物業之可變現淨值

本集團將發展中物業撇減至根據評估發展中物業之可變現能力計算的可變現淨值，有關評估及根據管理層經驗計算的完工成本及根據現行市況計算的銷售淨值。倘完工成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值亦將會減少，此情況可能導致發展中物業撇減至可變現淨值。倘發生顯示結餘可能不獲變現的事件或情況變動，則會記錄撇減。辨別撇減須採用判斷及估計。倘預期與原有估計有所差異，則於有關估計變動的期間內對發展中物業之賬面值作出調整。

截至2015年12月31日止年度並無就遲滯發展中物業計提撥備(2014年：無)。

(e) 應收貿易款項及租金以及預付款項減值

管理層定期檢討應收貿易款項及租金以及預付款項之可收回程度及／或賬齡分析。當有客觀證據證明資產出現減值時，則於綜合損益表中確認估計不可收回金額之適當減值。

於評估是否有客觀證據證明出現減值虧損時，本集團考慮估計未來現金流量，且僅就不可能收回或變現之應收款項以及預付款項作出特別撥備，並按使用原實際利率貼現預期可收取之估計未來現金流量之貼現值與其賬面值之差額予以確認。

於2015年12月31日，應收貿易款項及租金之減值撥備為125,000港元(2014年：169,000港元)。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

5. 重大判斷及關鍵估計(續)

不確定估計之主要來源(續)

(f) 於聯營公司投資之減值

於各報告期末，本集團審查內部及外部資料來源，以識別顯示本集團於聯營公司的投資出現減值之跡象。

於聯營公司之投資之可收回金額按使用價值與公平值減出售成本兩者較高者計算。於釐定使用價值時，實體會估計：(a)其應佔聯營公司預期將產生之估計未來現金流量之現值及出售所得款項，或(b)將收取之股息預期將產生之估計未來現金流量之現值及出售所得款項。任何減值虧損將透過撇減於聯營公司的投資予以確認。

截至2015年12月31日止年度並無就於聯營公司之投資計提減值(2014年：無)。

(g) 所得稅(包括增值稅)

本集團主要須繳納香港及中國等法定司法權區之所得稅。於釐定所得稅撥備時須作出重大估計。許多交易及計算方式未能確定最終稅項。本集團估計會否出現額外應繳稅項，從而確認預期稅務審核事宜之責任。

倘該等事宜之最終稅務結果與最初錄得之款額有所差異，有關差額將會影響作出有關決定期內之即期及遞延所得稅資產及負債。

年內，根據持續經營業務之估計溢利於損益計入(扣除)所得稅65,041,000港元(2014年：5,642,000港元)。

(h) 認股權證之公平值評估

已發行認股權證之公平值，須在釐定股價之預期波幅、股份之預期股息、認股權證年期內之無風險利率時作出判斷。釐定認股權證公平值時所使用之假設詳情載於附註33(a)。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

6. 分部資料

就管理而言，本集團現由四個業務單位－物業租務、電影發行及授權使用、電影菲林沖印以及物業及酒店發展所組成。

管理層獨立監控其經營分部業績，以便就資源配置及績效評估制定決策。評估分部績效時乃按可呈報分部溢利(虧損)進行評估，即計量經調整除所得稅前溢利(虧損)。計量除所得稅前溢利(虧損)時所採用之方法與計量本集團除所得稅前溢利(虧損)所採用者一致，惟融資收入、融資成本以及總部及公司開支及若干其他收入則不按此法計量。

分部資產並無包括受限制銀行存款、現金及現金等值項目及其他未分配總部及公司資產，原因為該等資產乃作為整體管理。

分部負債並無包括用於小組類別之汽車之融資租約應付款項及其他未分配總部及公司負債，原因為該等負債乃作為整體管理。

分部間之銷售及轉讓乃參考當時之現行市價對第三方作出銷售之售價進行。

截至2015年12月31日止年度

	物業租務 千港元	電影發行及 授權使用 千港元	電影 菲林沖印 千港元	物業及 酒店發展 千港元	總計 千港元
分部收益：					
外部收益	20,112	2,374	1,936	–	24,422
收益總計	20,112	2,374	1,936	–	24,422
分部業績	(35,865)	(15,655)	(1,875)	(620,540)	(673,935)
未分配公司支出					(11,179)
融資收入					920
融資成本					(24,385)
除所得稅前虧損					(708,579)
所得稅抵免					65,041
年度虧損					(643,538)



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

於2015年12月31日

	物業租務 千港元	電影發行及 授權使用 千港元	電影 菲林沖印 千港元	物業及 酒店發展 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
資產及負債						
分部資產	304,644	8,416	2,800	1,410,031	178,608	1,904,499
分部負債	57,406	8,452	1,023	865,497	3,296	935,674
於聯營公司之投資	-	-	-	145,868	-	145,868
其他分部資料：						
資本開支	229	69	390	51,318	-	52,006
折舊	1,004	496	398	383	2,073	4,354
投資物業之公平值虧損	48,780	-	-	-	-	48,780
酒店發展之減值虧損	-	-	-	604,173	-	604,173
享有於聯營公司之投資 之虧損份額	-	285	-	3,939	-	4,224

截至2015年12月31日止年度，就投資物業之公平值虧損48,780,000港元(附註16)及酒店發展之減值虧損604,173,000港元(附註24)分別計入「物業租務」分部及「物業及酒店發展」分部，性質均為一次性。截至2015年12月31日止年度，倘不計及該等一次性支出，「物業租務」及「物業及酒店發展」分部業績將分別為溢利12,915,000港元及虧損16,367,000港元。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

截至2014年12月31日止年度

	物業租務 千港元	電影發行及 授權使用 千港元	電影 菲林沖印 千港元	物業及 酒店發展 千港元	總計 千港元
分部收益：					
外部收益	21,349	2,257	3,521	-	27,127
收益總計	21,349	2,257	3,521	-	27,127
分部業績	12,192	30,547	(1,682)	(206,997)	(165,940)
未分配公司支出					(7,585)
融資收入					1,313
融資成本					(178)
除所得稅前虧損					(172,390)
所得稅支出					(5,642)
年度虧損					(178,032)

於2014年12月31日

	物業租務 千港元	電影發行及 授權使用 千港元	電影 菲林沖印 千港元	物業及 酒店發展 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
資產及負債						
分部資產	351,664	20,843	2,525	2,232,569	67,578	2,675,179
分部負債	69,478	8,373	1,141	1,137,207	4,525	1,220,724
於聯營公司之投資	-	285	-	149,807	-	150,092
其他分部資料：						
資本開支	411	826	983	104,011	2,384	108,615
折舊	924	512	547	556	1,704	4,243
享有於聯營公司之投資 之溢利(虧損)份額	-	498	-	(193)	-	305



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

截至2014年12月31日止年度，就電影產品收取之補償收入43,745,000港元(附註7)及商譽減值虧損198,037,000港元(附註17)分別計入「電影發行及授權使用」分部及「物業及酒店發展」分部，性質均為一次性。截至2014年12月31日止年度，倘不計及該等一次性收入及支出，「電影發行及授權使用」及「物業及酒店發展」分部業績將分別為虧損13,198,000港元及8,960,000港元。

(a) 地區資料

2015年

	香港 千港元	中國內地 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收益	2,643	20,112	1,667	24,422
非流動資產 (可供出售金融資產除外)	2,344	595,536	–	597,880
資本開支	459	51,547	–	52,006

2014年

	香港 千港元	中國內地 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收益	4,394	21,349	1,384	27,127
非流動資產	12,771	1,129,428	–	1,142,199
資本開支	4,193	104,422	–	108,615

(b) 有關主要客戶之資料

收益13,730,000港元(2014年：14,117,000港元)及3,790,000港元(2014年：3,897,000港元)來自物業租務分部之兩個承租人。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

7. 收益、其他收入及其他收益

收益(亦即本集團之營業額)乃指年內獲授電影使用權於扣除貿易折扣後之發票淨值;所提供服務之價值;及已收及應收自投資物業之租金收入(減營業稅)。

	2015年 千港元	2014年 千港元
收益		
物業租金收入	20,112	21,349
電影發行及授權使用收入	2,374	2,257
電影菲林沖印收入	1,936	3,521
	24,422	27,127
其他收入及其他收益		
就電影製作收取之補償收入(附註)	-	43,745
清盤附屬公司產生之收益	-	459
出售物業、廠房及設備之收益	26	-
其他	97	158
	123	44,362

附註：

根據本集團與Filmko International Limited (「Filmko」)於2010年6月21日就製作及發行「3D電影《大鬧天宮》」訂立之股東協議(「合營協議」),製作及發行成本超出合營協議所述預算部份,將由Filmko承擔。截至2014年12月31日止年度,根據本集團與Filmko經參考合營協議後作出之磋商,Filmko同意就「3D電影《大鬧天宮》」製作及發行成本超出預算部份向本集團支付一次性補償收入43,745,000港元。於2015年12月31日,應收Filmko之補償收入為4,000,000港元(2014年:17,000,000港元)。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

8. 融資成本(收入)－淨額

	2015年 千港元	2014年 千港元
融資成本：		
須於5年內全數償還之銀行借貸利息	59,003	49,558
融資租約之利息	85	135
其他借貸利息	29,736	705
可換股債券之利息(附註31(b))	-	4,747
	88,824	55,145
減：合資格資產資本化金額	(64,439)	(54,967)
融資成本總額	24,385	178
融資收入：		
短期銀行存款利息收入	(132)	(1,357)
外匯匯兌差額，淨額	(788)	44
融資收入總額	(920)	(1,313)
融資成本(收入)－淨額	23,465	(1,135)

用於撥付本集團物業及酒店發展項目所需資金之貸款之借貸成本，已於年內按資本化率12.59%撥充資本(2014年：10.17%)。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

9. 按性質分類之開支

	2015年 千港元	2014年 千港元
僱員福利支出(不包括董事酬金):		
工資及薪金	13,401	11,227
退休金成本— 一定額供款計劃及社會保障成本	600	625
	14,001	11,852
董事酬金(附註10)	2,922	2,052
核數師酬金	1,636	2,048
折舊(附註14)	4,354	4,243
確認為開支之存貨成本*	140	359
有關樓宇之經營租約租金	6,045	6,216
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	2,911	3,181
撥回貿易應收款項減值撥備(附註22)	(44)	(89)
專業費用	8,669	8,209
出售物業、廠房及設備之虧損	—	370
銷售及營銷支出	3,003	2,039
其他	8,845	6,802
總銷售成本、行政支出以及銷售及營銷支出	52,482	47,282

* 年內已確認為開支之存貨成本已計入綜合損益表之「銷售成本」內。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

10. 董事及行政總裁酬金及五名最高薪酬人士以及董事權益

(a) 董事及行政總裁酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及新香港《公司條例》(第622章)附表11第78部，並參考前身香港《公司條例》(第32章)第161條披露之本年度董事及行政總裁酬金如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
袍金	320	312
其他酬金：		
薪金及津貼	2,421	1,598
退休金成本－界定供款計劃	181	142
	2,922	2,052

2015年

	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休金計劃 僱主供款 千港元	其他福利之 估計貨幣價值 千港元	酬金總額 千港元
執行董事：					
金磊先生(附註(i))	-	534	59	-	593
羅琦女士(行政總裁)	-	1,367	95	-	1,462
許偉利先生	-	237	18	-	255
戴逸聰先生(附註(ii))	-	31	1	-	32
李文軍先生(附註(iii))	-	126	4	-	130
鍾穎昌先生(附註(iii))	-	126	4	-	130
	-	2,421	181	-	2,602
獨立非執行董事：					
徐沛雄先生	120	-	-	-	120
鄧炳森先生	96	-	-	-	96
朱濤先生(附註(iv))	54	-	-	-	54
趙善能先生(附註(v))	50	-	-	-	50
	320	-	-	-	320
	320	2,421	181	-	2,922

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

10. 董事及行政總裁酬金及五名最高薪酬人士以及董事權益(續)

(a) 董事及行政總裁酬金(續)

附註：

- (i) 於2015年9月21日辭任
- (ii) 於2015年9月15日獲委任
- (iii) 於2015年10月16日獲委任
- (iv) 於2015年6月22日辭任
- (v) 於2015年6月23日獲委任

2014年

	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休金計劃 僱主供款 千港元	其他福利之 估計貨幣價值 千港元	酬金總額 千港元
執行董事：					
金磊先生	—	283	48	—	331
羅琦女士(行政總裁)	—	1,146	82	—	1,228
許偉利先生	—	169	12	—	181
	—	1,598	142	—	1,740
獨立非執行董事：					
徐沛雄先生	120	—	—	—	120
鄧炳森先生	96	—	—	—	96
朱濤先生	96	—	—	—	96
	312	—	—	—	312
	312	1,598	142	—	2,052

截至2015年及2014年12月31日止年度，並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

10. 董事及行政總裁酬金及五名最高薪酬人士以及董事權益 (續)

(b) 五名最高薪酬人士之薪酬

本集團五位最高薪酬人士當中，一位(2014年：一位)為本公司之董事，其薪酬計入上文附註(a)所載之披露內。餘下四位(2014年：四位)最高薪酬人士之薪酬如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
薪金及津貼	3,699	2,898
退休金成本－界定供款計劃	114	54
	3,813	2,952

四位(2014年：四位)最高薪酬人士之薪酬介乎以下範圍：

薪酬範圍(按港元計)	人數	
	2015年	2014年
零-1,000,000港元	2	4
1,000,001港元-1,500,000港元	2	-

(c) 董事於交易、安排或合約中之重大權益

概無有關本集團業務、本公司為其中訂約方且本公司董事及董事之關連人士直接或間接擁有重大權益之重要交易、安排及合約，於本年度終結時或本年度內任何時間存續。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

11. 所得稅(抵免)支出

已就年內於香港產生之估計應課稅溢利按16.5% (2014年：16.5%)之稅率作出香港利得稅撥備。

本集團於中國大陸所進行營運之適用稅率為25%。其他地區應課稅溢利之稅項已按本集團經營所在之司法權區之現行稅率計算。

	2015年 千港元	2014年 千港元
即期稅項－香港		
年內支出	7	27
過往年度超額撥備	(20)	(18)
即期稅項總額	(13)	9
遞延稅項(附註32(a))	(65,028)	5,633
稅項(抵免)支出總額	(65,041)	5,642

本公司及其大多數附屬公司使用所在司法權區法定稅率計算之除所得稅前虧損所適用之所得稅(抵免)支出與所得稅(抵免)支出之對賬如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
除所得稅前虧損	(708,579)	(172,390)
按法定稅率計算之稅項	(180,499)	(27,941)
以下各項之稅務影響：		
－不可扣稅支出	109,570	34,168
－無須繳稅收入	(1,024)	(7,584)
－未確認遞延所得稅資產之稅項虧損	6,228	5,249
－聯營公司之呈報業績(扣除稅項)	697	(50)
過往年度超額撥備	(20)	(18)
未確認暫時性差異	7	(99)
動用稅項虧損	(2,794)	(2,388)
解除有關稅項虧損之遞延稅項資產	2,794	2,471
確認有關土地增值稅之遞延所得稅負債	－	1,834
稅項(抵免)支出總額	(65,041)	5,642

加權平均實際稅率為25.5% (2014年：16.2%)。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

12. 股息

於截至2015年及2014年12月31日止年度內，並無派付或擬派付任何股息，且自報告期末以來，亦無建議派付任何股息。

13. 每股虧損

(a) 基本

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔年度虧損，除以年內已發行普通股的加權平均數目計算。

	2015年 千港元	2014年 千港元
本公司擁有人應佔年度虧損	(643,538)	(178,032)
已發行普通股的加權平均數(千股)	1,520,003	1,334,644

(b) 攤薄

每股攤薄虧損假設所有可攤薄的潛在普通股被兌換後，根據已發行普通股的加權平均股數計算。截至2015年12月31日止年度，本公司有兩類(2014年：三類)可攤薄的潛在普通股：期權及認股權證(2014年：期權、認股權證及可換股債券)。

於計算截至2015年12月31日止年度之每股攤薄虧損時，假設期權及認股權證被兌換產生之潛在普通股對每股虧損具有反攤薄影響。因此，每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

截至2014年12月31日止年度，可轉換債券假設被轉換為普通股，而淨虧損經調整以對銷利息費用減稅務影響。由於假設可換股債券被兌換而產生之潛在普通股對截至2014年12月31日止年度具有反攤薄影響，故於計算每股攤薄虧損時並無將該等股份計算在內。就期權及認股權證而言，根據未行使期權及認股權證所附的認購權的貨幣價值，釐定按公平價值(釐定為本公司股份的平均年度市價)可購入的股份數目。由於本公司授出之期權及認股權證的行使價高於本公司股份於截至2014年12月31日止年度的年均市價，故未行使期權及認股權證對每股虧損並無攤薄影響。因此，截至2014年12月31日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

14. 物業、廠房及設備

	在建工程 千港元	租賃土地 及樓宇 千港元	傢俬及裝置 千港元	租賃 物業裝修 千港元	汽車 千港元	廠房、機器 及設備 千港元	總計 千港元
於2014年1月1日							
成本	213,552	1,100	2,146	6,710	14,934	8,459	246,901
累計折舊	-	(346)	(1,514)	(3,849)	(6,524)	(7,236)	(19,469)
賬面淨值	213,552	754	632	2,861	8,410	1,223	227,432
截至2014年12月31日止年度							
年初賬面淨值	213,552	754	632	2,861	8,410	1,223	227,432
添置	112,347	-	182	1,117	3,134	471	117,251
出售/撤銷	-	-	(127)	-	-	(315)	(442)
折舊	-	(27)	(190)	(844)	(2,801)	(381)	(4,243)
匯兌調整	(2,832)	-	(5)	(33)	(31)	(6)	(2,907)
年終賬面淨值	323,067	727	492	3,101	8,712	992	337,091
於2014年12月31日							
成本	323,067	1,100	1,961	7,139	17,547	3,938	354,752
累計折舊	-	(373)	(1,469)	(4,038)	(8,835)	(2,946)	(17,661)
賬面淨值	323,067	727	492	3,101	8,712	992	337,091
截至2015年12月31日止年度							
年初賬面淨值	323,067	727	492	3,101	8,712	992	337,091
添置	59,654	-	51	164	-	536	60,405
出售/撤銷	-	-	-	-	(74)	-	(74)
折舊	-	(28)	(156)	(865)	(2,975)	(330)	(4,354)
減值虧損(附註24)	(319,084)	-	-	-	-	-	(319,084)
匯兌調整	(7,614)	-	(19)	(102)	(99)	(17)	(7,851)
年終賬面淨值	56,023	699	368	2,298	5,564	1,181	66,133
於2015年12月31日							
成本	365,191	1,100	1,978	7,103	17,015	4,438	396,825
累計折舊	-	(401)	(1,610)	(4,805)	(11,451)	(3,257)	(21,524)
累計減值虧損	(309,168)	-	-	-	-	-	(309,168)
賬面淨值	56,023	699	368	2,298	5,564	1,181	66,133



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

14. 物業、廠房及設備(續)

折舊開支189,000港元(2014年:283,000港元)已於「銷售成本」扣除,4,165,000港元(2014年:3,960,000港元)已於「行政支出」扣除。

於2015年及2014年12月31日之在建工程主要包括於中國正在興建之酒店單位。

年內,本集團已資本化在建工程之合資格資產之借貸成本35,529,000港元(2014年:24,956,000港元)。

於2015年12月31日,一輛汽車(2014年:兩輛)乃根據融資租約持有,詳情如下:

	2015年 千港元	2014年 千港元
成本	7,980	8,693
累計折舊	(6,650)	(5,446)
賬面淨值	1,330	3,247

本集團根據不可撤銷融資租賃協議租賃汽車,租期為1年內,該資產之所有權歸本集團所有。

本集團於分類為融資租約之租賃土地及樓宇之權益的賬面淨值分析如下:

	2015年 千港元	2014年 千港元
於香港,以下列租賃持有:		
10至50年	699	727

於2015年12月31日,本集團賬面淨值699,000港元(2014年:727,000港元)之分類為融資租約之租賃土地及樓宇已用作本集團獲授借貸之抵押(附註29)。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

15. 土地使用權

土地使用權指預付經營租約付款，其賬面淨值分析如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
於1月1日	304,875	317,548
土地使用權攤銷	(8,399)	(8,636)
減值虧損(附註24)	(194,235)	-
匯兌調整	(9,806)	(4,037)
於12月31日	92,435	304,875

年內，本集團已資本化在建工程之土地使用權攤銷8,399,000港元(2014年：8,636,000港元)(附註14)。

於2015年及2014年12月31日，本集團之土地使用權已用作本集團獲授借貸之抵押(附註29)。

16. 投資物業

	2015年 千港元	2014年 千港元
按公平值		
於1月1日	338,074	342,474
公平值虧損	(48,780)	-
匯兌調整	(16,341)	(4,400)
於12月31日	272,953	338,074

本集團投資物業之獨立估值由估值師永利行評值顧問有限公司作出，以釐定投資物業於2015年及2014年12月31日之公平值。重估虧損於綜合損益表確認，並計入「投資物業之公平值虧損」。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

16. 投資物業(續)

(a) 公平值層級

說明	於12月31日 採用不可觀察數據 (第三級)之公平值計量	
	2015年 千港元	2014年 千港元
經常性公平值計量 投資物業： — 購物商場—中國	272,953	338,074

本集團採取的政策為倘公平值層級間出現轉入或轉出時，則於導致轉變的事件或情況發生當日確認。

於截至2015年及2014年12月31日止年度，第一級、第二級及第三級間概無出現轉移。

(b) 採用不可觀察數據(第三級)計量之資產之對賬

	購物商場—中國	
	2015年 千港元	2014年 千港元
年初結餘	338,074	342,474
公平值虧損	(48,780)	—
匯兌調整	(16,341)	(4,400)
年終結餘	272,953	338,074
就年終所持資產計入損益的年內收益或虧損總額， 計入「投資物業之公平值虧損」項下	48,780	—
就年終所持資產計入損益的年內未變現虧損之變動	48,780	—

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

16. 投資物業(續)

(c) 本集團的估值程序

本集團的財務總監會審閱由獨立估值師就財務報告編製的估值報告。財務總監及估值師每六個月進行至少一次估值過程及結果之討論，與本集團之中期及年度報告日期相符。董事局亦會每年兩次審閱估值結果。

於各財政年度末，財務總監：

- 核實獨立估值報告內所有主要數據；
- 評估物業估值相較往年估值報告的變動；及
- 與獨立估值師展開討論。

於財務總監及估值師每半年對估值進行討論期間，公平值的變動於各報告日期作出分析。

(d) 估值方法及公平值計量採用之數據

就中國的購物商場而言，估值乃根據收入資本化法(固定年期及復歸法)作出，在很大程度上涉及到不可觀察數據(如市場租金、收益率等)，並考慮到對收益率的顯著調整，以衡量現有租約的安全性，及租約期滿後的復歸風險與估計空置率。

於截至2015年及2014年12月31日止年度，估值方法概無改變。

有關採用重要不可觀察數據(第三級)之公平值計量的資料

說明	於2015年 12月31日 的公平值 (千港元)	估值方法	不可觀察數據	不可觀察 數據的範圍	不可觀察 數據與公平值的關係
購物商場—中國	272,953	收入資本化法(固定 年期及復歸法)	租期收益率	2% - 4%	租期收益率越高，公平值 越低
			復歸收益率	7%	復歸收益率越高，公平值 越低
			市場單位租金	人民幣126-210 元/平方米	市場單位租金越高，公平 值越高



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

16. 投資物業(續)

(d) 估值方法及公平值計量採用之數據(續)

有關採用重要不可觀察數據(第三級)之公平值計量的資料(續)

說明	於2014年 12月31日 的公平值 (千港元)	估值方法	不可觀察數據	不可觀察 數據的範圍	不可觀察 數據與公平值的關係
購物商場—中國	338,074	收入資本化法 (固定年期及 復歸法)	租期收益率	2.5% - 4%	租期收益率越高，公平值 越低
			復歸收益率	5%	復歸收益率越高，公平值 越低
			市場單位租金	人民幣105-210 元/平方米	市場單位租金越高，公平 值越高

17. 商譽

	2015年 千港元	2014年 千港元
於1月1日	—	199,589
減值虧損	—	(198,037)
匯兌調整	—	(1,552)
於12月31日	—	—

截至2014年12月31日止年度，商譽主要來自本集團之物業及酒店發展業務分部。管理層透過將物業及酒店發展業務之可收回金額與其於報告日期之賬面值進行比較，完成年度商譽減值測試。本集團物業及酒店發展業務之賬面值包括商譽198,037,000港元、土地使用權304,875,000港元、物業、廠房及設備323,067,000港元、發展中物業598,450,000港元及遞延稅項負債187,726,000港元。可收回金額1,038,666,000港元乃按使用價值釐定。該等評估所採用之除稅前現金流量預測乃基於經管理層核准之五年期財務預算釐定。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

17. 商譽(續)

編製現金流量預測涉及數項假設及估計。鑑於目前市場競爭激烈及周邊基礎設施延期完工開通，管理層經已在市場預期發生變動之情況下重新評估減值評估時使用之主要假設。

就物業發展業務而言，計算使用價值時所採用之主要假設包括每個住宅單位售價、增長率及貼現率。每個住宅單位售價乃根據湘潭及長沙周邊物業市場之當時表現而釐定。五年期預算內之增長率5%乃考慮該業務分部之相關內部及外部因素後釐定。

就酒店發展業務而言，計算使用價值時所採用之主要假設包括預計酒店客房率及入住率、增長率及貼現率。預計酒店客房率及入住率乃根據湘潭及長沙四星級或五星級酒店入住率之當時市場資料而釐定。五年期預算內之增長率3%至8%乃根據行業發展預測及考慮該業務分部之相關內部及外部因素後釐定。

物業銷售及酒店業務之五年期後現金流量乃按符合行業發展預測之每年增長率3%推算。物業銷售及酒店營運業務之未來現金流量按反映當時市場對貨幣時間價值之估計及本集團特有風險之約14%之除稅前利率貼現。

本集團董事隨即決定於截至2014年12月31日止年度之綜合損益表內就直接與本集團物業及酒店發展業務相關的商譽確認減值虧損198,037,000港元。本公司認為毋須撤銷與本集團物業及酒店發展業務相關的其他資產。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

18. 於附屬公司之投資

於2015年及2014年12月31日，主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／營運地點 及法人類別	已發行及繳足股本／ 註冊資本之面值	應佔所有權 權益百分比		主要業務
			2015年	2014年	
Adore Capital Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)／ 香港，有限責任公司	1美元(「美元」)	100	100	投資控股
耀田有限公司	香港，有限責任公司	1港元	100	100	投資控股
東方電影出品有限公司	香港，有限責任公司	1港元	100	100	製作及發行電影以及 提供管理服務
Grimston Limited	英屬處女群島／ 香港，有限責任公司	10,000美元	100	100	投資控股
恒豐行棉布(正頭)有限公司	馬紹爾群島／ 香港，有限責任公司	1美元	100	100	投資控股
百樂環球有限公司	香港，有限責任公司	1港元	100	100	投資控股

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

18. 於附屬公司之投資(續)

附屬公司名稱	註冊成立/營運地點 及法人類別	已發行及繳足股本/ 註冊資本之面值	應佔所有權 權益百分比		主要業務
			2015年	2014年	
東方電影發行有限公司	香港，有限責任公司	20港元普通股及10,000,000 港元 無投票權遞延股 (附註)	100	100	發行由本集團製作 或購買之電影
東方沖印有限公司	香港，有限責任公司	10,000港元	100	100	投資控股
東方電影沖印(國際) 有限公司	香港，有限責任公司	1,000,000港元	100	100	電影菲林沖印及儲存
東方電影片庫有限公司	香港，有限責任公司	1港元	100	100	電影授權使用
Cheung Wo (Hunan) Property Limited	英屬處女群島/ 香港，有限責任公司	1美元	100	100	投資控股
Sino Step Inc.	英屬處女群島/ 香港，有限責任公司	99美元	100	100	投資控股
Walsbo Limited	香港，有限責任公司	2港元普通股及9,800港元無 投票權遞延股(附註)	100	100	投資控股
傑國發展有限公司	英屬處女群島/ 香港，有限責任公司	1美元	100	100	投資控股
鵬豐國際有限公司	香港，有限責任公司	2港元	100	100	投資控股
成都中發黃河實業有限公司 [^] (「成都中發」)	中國，有限責任公司	人民幣(「人民幣」) 176,000,000元	100	100	持有物業



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

18. 於附屬公司之投資(續)

附屬公司名稱	註冊成立／營運地點 及法人類別	已發行及繳足股本／ 註冊資本之面值	應佔所有權 權益百分比		主要業務
			2015年	2014年	
中國昌盛有限公司	英屬處女群島／ 香港，有限責任公司	100美元	100	100	投資控股
湖南九華國際新城開發建設有限 公司 [^] (「湖南九華」)	中國，有限責任公司	人民幣260,000,000元	100	100	物業開發
湖南九華東方酒店有限公司 [^] (「東方酒店」)	中國，有限責任公司	人民幣180,798,500元	100	100	酒店開發

附註： 遞延股份實際上並無附帶權利收取股息或接獲出席本公司任何股東大會或在會上投票之通告或參與因清盤而產生之任何分派。

[^] 成都中發、湖南九華及東方酒店乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。

上表載列董事認為主要影響本集團業績或資產之本公司附屬公司。董事認為，詳細列出其他附屬公司會使篇幅過於冗長。

本公司直接持有Adore Capital Limited、傑國發展有限公司、Grimston Limited、Sino Step Inc. 及Cheung Wo (Hunan) Property Limited之權益。上文列示之所有其他權益均屬間接持有。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

19. 於聯營公司之投資

	2015年 千港元	2014年 千港元
非上市投資：		
應佔資產淨值	115,868	92
資本投入	—	120,000
給予聯營公司之貸款	30,000	30,000
	145,868	150,092

給予聯營公司之貸款為無抵押、免息且無固定還款期。董事認為，該筆貸款視為於聯營公司之準股權投資。

於綜合損益表確認之金額如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
應佔(虧損)溢利	(4,224)	305

下文所載為於2015年12月31日董事認為對本集團屬重大之聯營公司。下文所列聯營公司擁有之股本完全是普通股，並由本集團間接持有。

本集團於聯營公司之投資於2015年及2014年12月31日的詳情如下：

實體名稱	註冊成立/ 營運地點及法人形式	已發行股本詳情	間接持有之所有權 權益及投票權百分比		主要業務
			2015年	2014年	
才俊電影(附註a)	香港，有限責任公司	10,000港元	35	35	製作及發行電影
博世(附註b)	英屬處女群島/ 中國，有限責任公司	100股每股面值1美元 之普通股	45	45	提供顧問服務

概無有關本集團聯營公司之或然負債。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

19. 於聯營公司之投資(續)

聯營公司之財務資料概要

下表列示對本集團屬重大之聯營公司資料。該等聯營公司於綜合財務報表採用權益法入賬。所呈列之財務資料概要乃基於聯營公司之香港財務報告準則財務報表。

	才俊電影		博世		總額	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
於12月31日：						
非流動資產(附註c)	5	5	286,935	146,667	286,940	146,672
流動資產(附註c)	5,163	7,034	950	151,021	6,113	158,055
非流動負債	-	-	-	-	-	-
流動負債	(8,184)	(6,223)	(30,400)	(31,450)	(38,584)	(37,673)
(負債)／資產淨額	(3,016)	816	257,485	266,238	254,469	267,054
本集團應佔資產淨值	-	285	115,868	119,807	115,868	120,092
給予聯營公司之貸款	-	-	30,000	30,000	30,000	30,000
本集團應佔權益之賬面值	-	285	145,868	149,807	145,868	150,092

損益及其他全面收入表概要

	才俊電影		博世		總額	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
收益	-	554,872	-	-	-	554,872
年度溢利(虧損)	(3,832)	1,423	(8,753)	(429)	(12,585)	994
年度其他全面收入	-	-	-	-	-	-
年度全面收入總額	(3,832)	1,423	(8,753)	(429)	(12,585)	994

上述資料反映聯營公司財務報表所呈列之金額(並非長和國際實業集團有限公司於該等金額所佔份額)，且已就本集團與該聯營公司間會計政策的不同而予以調整。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

19. 於聯營公司之投資(續)

附註：

- (a) 根據本集團與Filmko於2010年6月21日訂立之股東協議，本集團分佔才俊電影溢利之比率為35%。
- (b) 於2014年4月2日，本集團與G2 Whale Real Estate Development (China) Limited (「G2」)訂立認購協議及股東協議，以認購價120,000,000港元投資博世股本中之股份方式收購博世的45%權益。G2為G2 Whale Real Estate Development Limited (「G2鯨控股」)之全資附屬公司，而G2鯨控股為持有於若干特定領域中特使用「福布斯」商標之公司。博世主要從事於向有意利用國際知名品牌(包括但不限於福布斯商標)之概念發展商用或多用途房地產項目之中國房地產發展商提供顧問服務；及向該等中國房地產發展商提供品牌管理諮詢服務。於本集團於2014年5月及6月向博世注資120,000,000港元後，G2及本集團分別擁有博世已發行股本之55%及45%。

於2014年12月23日，本集團與博世訂立一份貸款協議，據此，本集團同意向博世提供貸款30,000,000港元，以專門為博世在中國發展顧問服務提供營運資金。該筆貸款為無抵押、免息及須按要求還款，但本集團並無要求博世於綜合財務狀況表日期起計未來十二個月還款。

- (c) 博世之其他資產包括給予一名外間中國物業開發商的墊款80,000,000港元(2014年：80,000,000港元)及給予兩家關連公司的墊款69,000,000港元(2014年：69,000,000港元)。給予兩家有關連人士的墊款進一步詳情，載於附註40(i)(b)。

20. 可供出售金融資產

	2015年 千港元	2014年 千港元
非上市股本投資	105,050	—

於2015年12月14日，本集團之間接全資附屬公司Prosper China Limited承諾以認購GLC Special Situations Fund L.P. (「基金」，根據開曼群島豁免有限責任合夥事業法(經修訂)註冊)之有限合夥權益之方式向基金投資110,000,000港元。於2015年12月31日，Prosper China Limited已向基金出資105,050,000港元。

基金年期為八年，自首次交割日起計。基金之目標是透過於私人公司之債務及／或股本投資產生財務回報及實現長期增值。

由於合理公平值估計之範圍過大，董事認為其公平值無法可靠計量，故基金按成本減累計減值虧損(如有)列賬。董事認為毋須就基金投資計提減值虧損撥備。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

21. 發展中物業

	2015年 千港元	2014年 千港元
於1月1日	1,093,998	1,003,211
添置	36,634	103,529
匯兌調整	(56,922)	(12,742)
於12月31日	1,073,710	1,093,998
發展中物業包括：		
土地使用權	868,410	916,835
建築成本及資本化開支	128,894	124,659
資本化融資成本	76,406	52,504
	1,073,710	1,093,998
預期竣工款項：		
於正常經營週期內列作流動資產	1,073,710	1,093,998

於2015年12月31日，本集團賬面淨值469,374,000港元(2014年：495,548,000港元)之分類為發展中物業之土地使用權已用作本集團獲授若干信貸之抵押(附註29)。

22. 應收貿易款項及租金

	2015年 千港元	2014年 千港元
應收貿易款項及租金	10,851	10,009
減：應收貿易款項及租金減值撥備	(125)	(169)
應收貿易款項及租金－淨額	10,726	9,840

應收貿易款項及租金之賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

22. 應收貿易款項及租金(續)

本集團一般給予其貿易客戶介乎90至120日之信貸期。於接納任何新客戶前，本集團會應用內部信貸評級方法評估潛在客戶之信貸質素及界定客戶之信貸限額。賦予客戶之信貸限額會進行定期檢討。

於報告期末，應收貿易款項及租金按發票日期為基準及扣除撥備後之賬齡分析如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
0至90日	5,718	5,529
91至180日	4,714	3,941
181至365日	229	360
1年以上	65	10
	10,726	9,840

已逾期但未減值之應收貿易款項及租金之賬齡分析如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
0至90日	281	189
91至180日	—	—
180日以上	65	63
	346	252

於2015年12月31日，已過期但未減值之應收貿易款項及租金346,000港元(2014年：252,000港元)之債務人乃與本集團有良好往績記錄之客戶。管理層相信，由於信貸質素並無重大變動且仍認為該等結餘可悉數收回，因此無須就該等結餘計提任何減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

22. 應收貿易款項及租金 (續)

應收貿易款項減值撥備變動如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
於1月1日	169	258
撥回應收貿易款項減值撥備(附註9)	(44)	(89)
	125	169

就應收貿易款項確認減值虧損乃主要由於客戶出現財務困難。

於2015年12月31日，應收貿易款項125,000港元(2014年：169,000港元)已個別釐定為將予減值。個別作減值之應收貿易款項乃與預期不可收回之應收款項有關。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸條件。

應收貿易款項及租金之賬面值乃以下列貨幣計值：

	2015年 千港元	2014年 千港元
港元	668	395
人民幣	9,609	9,436
其他貨幣	449	9
	10,726	9,840

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

23. 預付款項及其他應收款項

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
建築成本預付款項	(i)	103,982	333,746
其他預付款項		47,129	18,142
其他應收款項	(ii)	11,906	24,651
公用事業及其他按金		2,709	2,777
減值虧損	24	(90,854)	–
匯兌調整		2,824	–
		77,696	379,316
減：流動部分		(57,307)	(367,351)
非流動部分		20,389	11,965

(i) 該結餘指就本集團在湖南用以開發住宅單位及酒店之建設項目向一名中國分包商支付之預付款項。

(ii) 該結餘包括就電影製作應收取之補償收入4,000,000港元(2014年：17,000,000港元)(附註7)。

其他應收款項之賬面值與其公平值相若，原因為貼現率影響不甚巨大。

其他應收款項概無過期或減值。計入上述結餘之其他應收款項近期並無違約記錄。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

24. 酒店發展之減值虧損

本集團已根據最新市況就其酒店發展業務之可收回金額作出檢討，尤其是2015年第四季度長沙地區及湖南省酒店入住率走跌，顯示酒店客房供應過剩以及經濟利淡因素影響持續超出預期。酒店發展業務為物業及酒店發展分部內的現金產生單位（「現金產生單位」）。上述檢討導致就在建工程（附註14）、土地使用權（附註15）及建築成本預付款項（附註23）分別確認減值虧損319,084,000港元、194,235,000港元及90,854,000港元。該等減值虧損已於損益表內確認。相關現金產生單位之可收回金額164,410,000港元乃採用貼現現金流方法按其使用價值釐定。所採用稅前貼現率為14.27%。

25. 受限制銀行存款

	2015年 千港元	2014年 千港元
預售物業建設之擔保存款	2,419	—
已抵押銀行存款（附註29(iv)）	142	—
	2,561	—

按照中國《商品房預售管理條例》，本集團須將物業預售所得款項之若干金額存放於指定銀行賬戶，作為相關物業建設之擔保存款。在取得中國國土資源和房屋管理局批准後，有關存款僅可用於為相關物業項目購買建築材料及支付建築成本。有關擔保存款將僅於相關預售物業落成後解除。

截至2015年12月31日，本集團以人民幣計值之受限制銀行存款約為2,561,000港元（2014年：無）。人民幣兌換為外幣，須受中國之《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》之限制。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

26. 現金及現金等值項目

	2015年 千港元	2014年 千港元
現金及銀行結餘	57,175	61,696

現金及現金等值項目之賬面值與其公平值相若。

於2015年12月31日，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為8,701,000港元(2014年：30,944,000港元)。將人民幣兌換為外幣須遵守中國之《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘乃存放於近期並無違約記錄之高信用等級銀行。

現金及現金等值項目之賬面值以下列貨幣計值：

	2015年 千港元	2014年 千港元
港元	44,529	28,664
人民幣	8,701	30,944
美元	3,509	1,670
其他貨幣	436	418
	57,175	61,696



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

27. 貿易和土地應付款項

	2015年 千港元	2014年 千港元
貿易應付款項	28,031	11,176
土地應付款項	–	330,175
	28,031	341,351

於2015年12月31日，貿易應付款項按發票日期為基準之賬齡分析如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
0至90日	25,619	11,176
91至180日	745	–
181至365日	1,012	–
1年以上	655	–
	28,031	11,176

本集團之貿易和土地應付款項之賬面值乃以下列貨幣計值：

	2015年 千港元	2014年 千港元
港元	8	–
人民幣	28,023	341,351
	28,031	341,351

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

28. 其他應付款項、應計費用及已收按金

	2015年 千港元	2014年 千港元
其他應付款項	10,371	9,063
應計費用	5,474	5,609
應計利息開支	21,929	9,079
自預售物業收取之所得款項	4,901	–
預收按金	5,625	3,551
	48,300	27,302
減：非流動部分	(2,659)	(2,721)
流動部分	45,641	24,581

其他應付款項、應計費用及已收按金之賬面值與其公平值相若。

29. 借貸

	到期日	2015年 千港元	2014年 千港元
流動			
銀行貸款－有抵押(附註i)	按要求	839	1,043
銀行貸款－有抵押(附註ii)	2014年至2018年	94,529	37,426
受託銀行貸款－有抵押(附註iii)	2016年8月	295,404	311,876
銀行貸款－有抵押(附註iv)	2016年6月	118	–
		390,890	350,345
非流動			
銀行貸款－有抵押(附註ii)	2014年至2018年	141,794	249,501
其他借貸－有抵押(附註v)	2018年1月	152,080	–
		684,764	599,846



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

29. 借貸(續)

於2015年12月31日，本集團之借貸須於下列期間償還：

	2015年 千港元	2014年 千港元
1年內或按要求	390,890	350,345
1至2年	94,529	99,800
2至5年	199,345	149,701
	684,764	599,846

- (i) 於2015年12月31日，本集團之受託銀行借貸839,000港元(2014年：1,043,000港元)是以賬面淨值699,000港元(2014年：727,000港元)之租賃土地及樓宇作抵押，並按最優惠利率減1.5%的年利率(2014年：相同)計息。
- (ii) 於2015年12月31日，本集團之銀行借貸236,323,000港元(2014年：286,927,000港元)是以本集團賬面淨值為92,435,000港元(2014年：304,875,000港元)之土地使用權作抵押。根據償還條款，銀行借貸須於2014年12月至2018年6月期間內還清。銀行借貸按中國人民銀行就金融機構授予之五年期貸款所釐定基準利率的年利率(2014年：相同)計息。
- (iii) 於2015年12月31日，本集團之銀行借貸295,404,000港元(2014年：311,876,000港元)是以本集團賬面淨值469,374,000港元(2014年：495,548,000港元)之發展中物業作抵押。根據償還條款，銀行借貸須於2016年8月(2014年：2015年3月)期間內還清。銀行借貸按7.6%(2014年：7.8%)的年利率計息。
- (iv) 於2015年12月31日，本集團之銀行借貸118,000港元(2014年：無)以本集團142,000港元(2014年：無)的銀行存款作抵押。該銀行借貸須按4.40%的年利率計息。
- (v) 於2015年12月31日，本集團之其他借貸152,080,000港元(2014年：無)按20%的年利率計息。

其他借貸以下列各項作抵押及擔保：

- (a) 本集團若干附屬公司(即Cheung Wo (Hunan) Property Limited、耀田有限公司、Sino Step Inc.、鵬豐國際有限公司及成都中發黃河實業有限公司)之股份質押。上述附屬公司持有物業、廠房及設備(59,799,000港元)、土地使用權(92,435,000港元)、投資物業(272,953,000港元)、預付款項及其他應收款項(60,231,000港元)、發展中物業(1,073,710,000港元)、應收租金(9,609,000港元)、受限制銀行存款(2,561,000港元)及現金及現金等值項目(11,259,000港元)；
- (b) 公司間貸款3,341,661,000港元；
- (c) 本公司控股股東鄭先生提供之個人擔保。

截至2015年12月31日止年度，本集團之其他借貸須遵守若干財務契約(2014年：無)(附註43(e))。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

29. 借貸(續)

本集團借貸之賬面值以下列貨幣計值：

	2015年 千港元	2014年 千港元
港元	839	1,043
人民幣	531,845	598,803
美元	152,080	—
	684,764	599,846

本集團流動計息銀行借貸之賬面值與其公平值相若，原因為貼現率影響不甚巨大。非流動銀行借貸約128,058,000港元(2014年：213,028,000港元)之公平值乃按以借貸利率4.9%(2014年：6.2%)計算的利率貼現的現金流量計算，並屬於公平值層級中的第二層級。

30. 融資租約應付款項

於年內，本集團租賃汽車作業務用途。有關租賃分類作融資租約，餘下租期為一年內。有關所有融資租約應付款項之利率釐定為合約利率4.28%。並無就或然租金付款訂立任何安排。

	最低租約付款		最低租約付款之現值	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
應付款項：				
1年內	1,038	1,375	1,018	1,295
1至2年	—	1,167	—	1,143
2至5年	—	33	—	32
最低融資租約付款總額	1,038	2,575	1,018	2,470
未來融資費用	(20)	(105)		
應付融資租約淨額總值	1,018	2,470		
分類為流動負債之部分	(1,018)	(1,295)		
非流動部分	—	1,175		

於2015年及2014年12月31日，融資租約應付款項乃以港元計值。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

31. 可換股債券

於2013年5月24日，本公司發行本金總額高達214,640,110港元之零票息可換股債券。債券持有人可選擇自債券發行日期起至2018年5月24日(包括該日)止期間，隨時按初步換股價0.43港元(可進行反攤薄調整)將有關債券轉換為每股面值0.01港元之繳足普通股。任何未獲轉換之可換股債券將於2018年5月24日以其本金額之面值予以贖回。

截至2014年12月31日止年度，剩餘本金總額達70,640,110港元之可換股債券已按0.41港元之經調整換股價獲悉數轉換為172,292,950股普通股。於2014年12月31日，概無尚未轉換之可換股債券。

(a) 已於2013年5月24日初次確認時確認之可換股債券乃計算如下：

	千港元
已發行可換股債券之面值	214,640
權益部分	(155,795)
負債部分	58,845

(b) 年內可換股債券負債部分之變動如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
於1月1日	-	22,620
可換股債券之轉換	-	(27,367)
利息支出	-	4,747
於12月31日	-	-

截至2014年12月31日止年度，可換股債券負債部分之利息支出乃按實際利率法，對負債部分採用實際年利率29.539%計算。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

32. 遞延稅項

倘有可依法強制執行之權利，以抵銷即期稅項資產與即期稅項負債，且遞延稅項與相同稅務機關之相同應課稅實體有關，則會抵銷遞延稅項資產及負債。抵銷金額如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
遞延稅項資產	—	—
遞延稅項負債	173,561	249,755
	173,561	249,755

(a) 遞延稅項資產及遞延稅項負債之分析如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
遞延稅項資產：		
於12個月內收回之遞延稅項資產	(238)	(3,109)
遞延稅項負債：		
於12個月後收回之遞延稅項負債	173,799	252,864
遞延稅項負債(淨額)	173,561	249,755

遞延稅項賬目之淨額變動如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
於1月1日	249,755	247,326
於綜合損益表(入賬)扣除之遞延稅項(附註11)	(65,028)	5,633
匯兌調整	(11,166)	(3,204)
於12月31日	173,561	249,755



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

32. 遞延稅項(續)

- (b) 年內，遞延稅項資產及負債(未有抵銷於相同稅務機關之相同應課稅實體之結餘)之變動如下：

遞延稅項負債

	重估 土地使用權 千港元	重估 投資物業 千港元	與稅務機關 不同之收益 申報基準 千港元	加速 稅項折舊 千港元	總計 千港元
於2014年1月1日	188,321	61,660	2,892	93	252,966
年內於綜合損益表 扣除之遞延稅項	1,834	967	361	-	3,162
匯兌調整	(2,429)	(796)	(39)	-	(3,264)
於2014年12月31日	187,726	61,831	3,214	93	252,864
年內於綜合損益表(入賬) 扣除之遞延稅項	(56,886)	(11,254)	318	-	(67,822)
匯兌調整	(8,147)	(2,916)	(180)	-	(11,243)
於2015年12月31日	122,693	47,661	3,352	93	173,799

遞延稅項資產

	稅項虧損	
	2015年 千港元	2014年 千港元
於1月1日	(3,109)	(5,640)
年內於綜合損益表扣除之遞延稅項	2,794	2,471
匯兌調整	77	60
於12月31日	(238)	(3,109)

於2015年12月31日，本集團於香港之未動用稅項虧損約為101,810,000港元(2014年：90,459,000港元)，可無限期用於抵銷產生該等虧損公司之未來應課稅溢利，而於中國之未動用稅項虧損為38,643,000港元(2014年：25,304,000港元)，可用於抵銷中國附屬公司將於5年內到期之未來溢利。由於未能預測未來應課稅溢利來源，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

33. 股本

	2015年 千港元	2014年 千港元
法定股本： 100,000,000,000股(2014年：100,000,000,000股) 每股面值0.01港元(2014年：0.01港元)之普通股	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足股本： 1,682,538,000股(2014年：1,498,097,000股) 每股面值0.01港元(2014年：0.01港元)之普通股	16,825	14,981

於本年度及過往年度經參照本公司法定及已發行普通股股本變動之交易概要如下：

	附註	股份數目	金額 千港元
法定股本： 於2014年1月1日、2014年及2015年12月31日		100,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足股本：			
於2014年1月1日		1,111,603,816	11,116
股份配售	(a)	214,200,000	2,142
發行股份	(b)	172,292,950	1,723
於2014年12月31日及2015年1月1日		1,498,096,766	14,981
股份配售	(c)	175,500,000	1,755
發行股份	(d)	8,940,738	89
於2015年12月31日		1,682,537,504	16,825



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

33. 股本(續)

- (a) 於2014年3月5日，本公司已完成以配售價每股配售股份0.56港元配售214,200,000股每股面值0.01港元的普通股(「配售股份」)。本公司亦按每27股已發行配售股份獲配發一份2014年認股權證之基準發行非上市認股權證(「2014年認股權證」)，並無初步價格。2014年認股權證之行使價為每份0.70港元，並可於發行日期起三年內隨時予以行使。

於發行日期，配售股份之市場價值及2014年認股權證之公平值分別為152,082,000港元及2,728,000港元。配售股份及2014年認股權證於發行日期之總價值與已收現金總代價119,952,000港元間之差額，已根據該兩份工具於發行日期之相關公平值在配售股份及2014年認股權證之間分配。經調整後，配售股份及2014年認股權證於發行日期之賬面值分別調整為117,838,000港元及2,114,000港元。

即使配售股份及2014年認股權證之總價值高於現金代價，本公司仍決定發行配售股份及2014年認股權證，原因為本公司須籌集額外資金，以撥付一般營運資金需求及截至2014年12月31日止年度聯營公司之資金需要。

認股權證於授出日期之公平值乃按三項式購股權定價模式計算。重要輸入數據如下：

行使價	0.70港元
股價	0.71港元
預期波幅	74.26%
預計年期	3年
無風險利率	0.605%
預期孳息率	0%

- (b) 於2014年9月26日，本金額約70,640,000港元之可換股債券按每股0.41港元的價格兌換為約172,293,000股股份。
- (c) 於2015年11月25日，本公司已完成以配售價每股配售股份1.14港元配售175,500,000股每股面值0.01港元的普通股。
- (d) 截至2015年12月31日止年度，若干認股權證持有人已行使其認購權，分別按認購價每股0.70港元及0.68港元認購7,141,000股及1,800,000股每股面值0.01港元的普通股。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

34. 認股權證

下表載列本公司認股權證於2014年及2015年12月31日之詳情：

附註	2015年		2014年	
	非上市認股 權證數目 (千份)	行使價 港元	非上市認股 權證數目 (千份)	行使價 港元
2014年發行之非上市認股權證 (「2014年認股權證」)	(i) 792	0.65	7,933	0.70
2015年發行之非上市認股權證 (「2015年認股權證」)	(ii) 263,200	0.67	不適用	不適用
	263,992		7,933	

(i) 下表載列2014年認股權證之變動詳情：

附註	2015年		2014年	
	非上市認股 權證數目 (千份)	行使價 港元	非上市認股 權證數目 (千份)	行使價 港元
於1月1日尚未行使	7,933	0.70	–	–
已授出	33(a) –	–	7,933	0.70
已行使	33(d) (7,141)	0.70	–	–
於發行2015年認股權證時 調整	34(ii) –	0.66	–	–
於發行配售股份時調整	33(c) –	0.65	–	–
於12月31日尚未行使	792	0.65	7,933	0.70

2014年認股權證之行使期自2014年3月5日至2017年3月5日。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

34. 認股權證 (續)

- (ii) 於2015年7月13日，本公司按每份認股權證0.057港元之發行價發行265,000,000份認股權證（「2015年認股權證」）。2015年認股權證之行使價為0.68港元。下表載列2015年認股權證之變動詳情：

	附註	2015年		2014年	
		非上市認股 權證數目 (千份)	行使價 港元	非上市認股 權證數目 (千份)	行使價 港元
於1月1日尚未行使		-	-	-	-
已授出		265,000	0.68	-	-
已行使	33(d)	(1,800)	0.68	-	-
於發行配售股份時調整	33(c)	-	0.67	-	-
於12月31日尚未行使		263,200	0.67	-	-

2015年認股權證之行使期自2015年7月13日至2016年7月13日。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

35. 本公司之財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司之財務狀況表

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
資產			
非流動資產			
於附屬公司之投資	18	6,173	6,173
預付款項		—	1,607
		6,173	7,780
流動資產			
預付款項		10,431	1,068
應收附屬公司款項		915,138	1,397,571
現金及現金等值項目		39,727	12,359
流動資產總值		965,296	1,410,998
負債			
流動負債			
應計費用		15,071	1,689
借貸		839	1,043
流動負債總額		15,910	2,732
流動資產淨值		949,386	1,408,266
資產總值減流動負債		955,559	1,416,046
非流動負債			
借貸		152,080	—
非流動負債總額		152,080	—
資產淨值		803,479	1,416,046



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

35. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(a) 本公司之財務狀況表(續)

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		16,825	14,981
其他儲備	36(b)	786,654	1,401,065
權益總額		803,479	1,416,046

經董事局於2016年3月29日批准及由下列董事代表簽署：

董事
羅琦

董事
許偉利

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

35. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 本公司之儲備變動

	附註	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	可換股債券 之權益部分 千港元	購股權 儲備 千港元	認股權證 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2014年1月1日		749,281	503,119	51,274	46,438	-	(78,526)	1,271,586
年度虧損		-	-	-	-	-	(11,247)	(11,247)
年度全面收入總額		-	-	-	-	-	(11,247)	(11,247)
發行股份	33(a) & (b)	192,614	-	(51,274)	-	-	-	141,340
股份發行開支		(2,728)	-	-	-	-	-	(2,728)
發行認股權證		-	-	-	-	2,114	-	2,114
於2014年12月31日		939,167	503,119	-	46,438	2,114	(89,773)	1,401,065
年度虧損		-	-	-	-	-	(827,038)	(827,038)
年度全面收入總額		-	-	-	-	-	(827,038)	(827,038)
發行股份	33(c) & (d)	206,442	-	-	-	(1,994)	-	204,448
股份發行開支		(5,197)	-	-	-	-	-	(5,197)
發行認股權證		-	-	-	-	15,105	-	15,105
認股權證發行開支		-	-	-	-	(1,729)	-	(1,729)
已失效購股權		-	-	-	(6,634)	-	6,634	-
於2015年12月31日		1,140,412	503,119	-	39,804	13,496	(910,177)	786,654

36. 儲備

(a) 本集團

本集團之儲備金額及其變動於綜合損益及其他全面收入報表及綜合股東權益變動表內呈列。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

36. 儲備(續)

(b) 儲備之性質及目的

(i) 股份溢價儲備

股份溢價儲備指本公司股份發行價超出其面值之數額。

(ii) 繳入盈餘儲備

繳入盈餘儲備包括(i)因所收購附屬公司之合併淨資產超出本公司於集團重組之時發行以作交換之股本面值而產生之44,072,000港元；及(ii)因本公司於2010年9月6日及2012年5月24日進行股本重組而產生之459,047,000港元。

(iii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務財務報表產生之所有匯兌差額。儲備乃根據綜合財務報表附註4(d)所載之會計政策處理。

(iv) 特殊儲備

特殊儲備指(i)應佔所收購附屬公司之股份面值與本公司於2001年集團重組之時就收購事項而發行之股份面值兩者之差額約10,420,000港元，以及(ii)本公司主要股東於集團重組前收購共同控制實體(已成為本公司之全資附屬公司)額外權益之代價7,506,000港元。

(v) 購股權儲備

購股權儲備指根據綜合財務報表附註4(v)中就股本結算以股份為基礎的付款採用的會計政策確認授予本集團僱員之未行使購股權之實際或估計數目之公平值。

(vi) 認股權證儲備

認股權證儲備指由本公司發行並將以定額現金結算以換取本公司定額股權工具之認股權證。發行認股權證之所得款項淨額於該儲備內確認。認股權證獲行使時，認股權證儲備將轉撥至股本及股份溢價。倘認股權證於到期日依然存續且尚未行使，則先前於認股權證儲備確認之金額將會轉撥至保留盈利。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

37. 以股份為基礎的付款

購股權已授予董事及經選定僱員。已授出購股權之行使價為0.94港元，與股份於授出日期2013年11月5日之市價相等。購股權可於授出日期起計十年內行使。本集團概無法律或推定責任以現金購回或結算該等購股權。

於2013年11月5日授出之購股權按二項式估值模式釐定之公平值為每份購股權0.5968港元。該模式之重大輸入數據為授出日期之股價、上文列示之行使價、波幅79.5%、孳息率為零、預期購股權平均兌換期五年及無風險年利率0.966厘。

尚未行使購股權之數目變動如下：

	購股權數目	
	2015年	2014年
於1月1日	77,812,266	77,812,266
已失效	(11,116,038)	—
於12月31日	66,696,228	77,812,266

年內概無購股權獲行使，而11,116,038份購股權已失效。於2015年12月31日，全部已發行購股權均可行使(2014年：全部)。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

38. 經營租約承擔

(a) 作為出租人

本集團根據不可撤銷經營租約安排租賃其投資物業，經磋商租期介乎2至14年。租約條款一般亦要求租戶支付抵押金並根據當時現行市況定期作出租金調整。

於報告期末，本集團根據與其租戶簽訂之不可撤銷經營租約而可於下列期間收取之未來最低租約款項總額如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
1年內	19,449	19,886
2至5年	81,941	82,273
5年以上	125,600	156,641
	226,990	258,800

(b) 作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租約安排租賃其若干辦公室物業。經磋商租期介乎1至5年。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租約而須於下列期間支付之未來最低租約款項總額如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
1年內	3,913	6,689
2至5年	7,393	1,040
	11,306	7,729

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

39. 資本承擔

於報告期末，本集團就下列項目支出之資本承擔如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
已訂約但未撥備：		
物業及酒店發展	1,887,590	1,562,203
可供出售金融資產	4,950	-
	1,892,540	1,562,203

40. 有關連人士披露

(i) 有關連人士交易

除此等財務報表其他部分詳述之交易外，本集團於報告期內曾與有關連人士進行下列重大交易：

- (a) 截至2015年12月31日止年度，本公司一間附屬公司與一間中國實體就提供酒店裝修服務訂立建築合約。於2015年12月31日，鄭先生為該中國實體之股東。

附屬公司已向該中國實體墊款110,000,000港元，作為建築成本之預付款項(附註23)。

- (b) 截至2014年12月31日止年度，本公司聯營公司博世與兩名中國房地產開發商訂立若干合作協議，以就若干住宅及酒店發展項目提供顧問服務。該等開發商之最終股東為鄭先生。根據合作協議，博世就酒店項目所提供服務之顧問費，在酒店成功命名為「福布斯」時按展會收入30%計費，及在住宅單位售罄時按每平方米住宅項目人民幣300元計費。

此外，截至2014年12月31日止年度，博世亦向該兩名開發商分別墊款29,000,000港元及40,000,000港元，用以支付物業及酒店開發項目將會產生之若干專業成本。墊款餘額於2015年及2014年12月31日仍未償還。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

40. 有關連人士披露(續)

(ii) 主要管理人員薪酬

董事為本集團之主要管理人員。彼等之酬金詳情於財務報表附註10(a)內披露。

41. 或然負債

本集團於2015年12月31日並無重大或然負債。

於2012年7月9日，本公司之間接全資附屬公司成都中發接獲傳票，成為由四川民族飯店(「原告」)發起的一宗民事訴訟案中的被告之一。原告稱中國中小企業投資有限公司、成都弘易地產有限責任公司及成都中發(統稱「被告」)互相串通，通過於1995年、1997年及2003年簽訂之若干合約騙取原告於中國之若干土地使用權，該等土地使用權構成本集團投資物業之一部份。原告呈請四川省高級人民法院(「法院」)宣判所有該等合約無效，並向原告返還土地使用權及賠償原告之損失及訴訟費用。董事已委聘一名外部中國律師以提供法律意見及處理該事宜。被告已於2012年9月20日出庭，而法院已於2014年12月9日作出判決。法院已駁回原告對被告作出的所有申訴，且費用由原告承擔。然而，原告向法院提出上訴(「上訴」)。上訴判決由中華人民共和國最高人民法院(「最高法院」)作出，並於2015年12月8送交成都中發。最高法院已駁回原告的所有上訴，且費用由原告承擔。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

42. 金融工具

金融工具之分類

	2015年 千港元	2014年 千港元
金融資產		
可供出售金融資產	105,050	—
應收貿易款項及租金	10,726	9,840
其他應收款項	11,906	24,651
受限制銀行存款	2,561	—
現金及現金等值項目	57,175	61,696
	187,418	96,187
	2015年 千港元	2014年 千港元
金融負債		
貿易和土地應付款項	28,031	341,351
其他應付款項	10,371	9,063
應計費用	5,474	5,609
應計利息開支	21,929	9,079
借貸	684,764	599,846
融資租約應付款項	1,018	2,470
	751,587	967,418



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

43. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括受限制銀行存款、現金及現金等值項目、借貸及融資租約應付款項。此等金融工具之主要用途乃為本集團之業務融資。本集團有其他各種金融資產及負債，如應收貿易款項、租金及其他應收款項以及貿易和土地應付款項及其他應付款項，乃直接產生自本集團業務運作。

本集團金融工具所產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事為管理上述各項風險而檢討及議定之政策概述於下文。

(a) 利率風險

於2015年12月31日，本集團之受託銀行借貸295,404,000港元(2014年：311,876,000港元)及其他借貸152,080,000港元(2014年：無)及融資租約應付款項1,018,000港元(2014年：2,470,000港元)為按固定利率計息。

於2015年12月31日，本集團之銀行借貸237,280,000港元(2014年：287,970,000港元)乃以浮動利率計息。倘銀行借貸利率上升／下降100個基點而所有其他變量保持不變，本年度除稅後虧損將增加／減少約7,000港元(2014年：10,000港元)，主要由於浮息借貸之利息開支增加／減少所致，而非流動資產總值將增加／減少約1,773,000港元(2014年：2,870,000港元)，主要由於物業、廠房及設備及發展中物業項下合資格資產所涉及浮息借貸資本化之利息開支增加／減少所致。

(b) 外幣風險

本集團之買賣／開支交易及新增借貸均主要以港元、美元及人民幣計值。由於買賣／開支所產生之外幣風險可互相抵銷，且本集團之附屬公司借貸以各自之功能貨幣計值，故本集團承受之外幣風險實屬輕微。本集團之政策為繼續以相同貨幣維持其買賣／開支結餘。本集團並無使用衍生金融工具以保障本集團免受外幣交易以及在日常業務過程產生之其他金融資產及負債所附帶之波動影響。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

43. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險

本集團僅與著名及信譽良好之客戶進行交易。根據本集團之政策，任何有意以記賬形式進行交易之客戶均須經過信貸核實程序。此外，本集團亦持續監察各項應收賬款結餘。每名客戶均有交易限額，任何超過該限額之交易均須經過經營單位總經理批准。憑借嚴格控制記賬交易及詳細評估每名客戶之信譽質素，本集團之壞賬風險維持於最低水平。

本集團因應收貿易款項及租金以及其他應收款項引致之信貸風險之進一步詳細資料分別披露於財務報表附註22及附註23。

本集團其他金融資產(包括現金及現金等值項目及其他應收款項)之信貸風險主要由對方拖欠而導致，其最高風險金額為此等工具之賬面值。

(d) 流動資金風險

流動資金風險乃指當所有已訂約財務承擔到期時，本集團並無充裕資金以應付承擔金額之風險。本集團之目標是設立一套穩健之金融政策，監控流動資金比率以應對風險限度，及為資金維持應變計劃，確保本集團維持足夠現金應付其流動資金需求。

本集團透過經營活動產生之現金流入、籌集額外股本及自銀行及其他機構獲得之融通應付其日常營運資金需求、資本開支及金融負債。

董事密切監察本集團之流動資金狀況及財務表現，並已採取措施改善本集團之現金流量。該等措施包括籌集額外資金、自銀行及其他機構取得額外融資及透過出售變現本集團持有之若干資產(倘認為必要)。預計於自該等財務報表之日起未來十二個月內，本集團將能產生足夠現金流量以彌補其經營成本並償還其到期之金融負債。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

43. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險(續)

根據合約未貼現付款額，本集團於報告期末之金融負債到期情況如下：

	1年內 或按要求 千港元	2至5年 千港元	總計 千港元
2015年			
貿易和土地應付款項	28,031	—	28,031
其他應付款項	10,371	—	10,371
應計費用	5,474	—	5,474
應計利息開支	21,929	—	21,929
借貸 ¹	448,023	351,136	799,159
融資租約應付款項	1,038	—	1,038
	514,866	351,136	866,002
2014年			
貿易和土地應付款項	341,351	—	341,351
其他應付款項	9,063	—	9,063
應計費用	5,609	—	5,609
應計利息開支	9,079	—	9,079
借貸 ¹	380,653	283,197	663,850
融資租約應付款項	1,375	1,200	2,575
	747,130	284,397	1,031,527

¹ 已包括在借貸之款項為有期貸款839,000港元(2014年：1,043,000港元)，相關貸款協議包含按要求償還條款，給予貸方無條件權利可隨時要求償還貸款，因此，就上述到期狀況而言，總款額被分類為「按要求」。

雖有上述條款，董事並不認為該等貸款將於12個月內被要求全數清償，而認為該等貸款將根據貸款協議所載之到期日予以償還。作出此評估時已考慮以下各項：本集團於財務報表獲批准當日之財務狀況；並無違約事件；以及本集團先前一直準時按期還款。於2015年12月31日，遵照該等貸款之到期條款，240,000港元於2016年到期及661,000港元於2017年至2019年之間到期。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

(e) 資本管理

本集團資本管理之目的為保障本集團持續經營之能力，以為股東帶來回報並為股東謀福利，及維持穩健之資本比率以支持其業務。

因應經濟狀況變動，本集團管理其資本結構，並就此作出調整。為維持或調整資本結構，本集團或會調整向股東派付之股息金額、向股東退還資本、發行新股份或出售資產以削減債務。於截至2015年及2014年12月31日止年度，資本管理之目標、政策或程序並無變動。

本集團使用流動比率監控資本，流動比率為總流動資產除總流動負債。本集團之政策為將流動比率維持在高於1之水平。於2015年12月31日及2014年12月31日之流動比率如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
流動資產	1,201,569	1,532,980
流動負債	465,580	717,572
流動比率	2.58	2.14

此外，本集團之其他借貸須遵守財務契約。本集團必須維持其淨資產於任何時間不低於40,000,000美元，計息債務總額與綜合資產總額之比率於任何時間不超過0.60至1.00，綜合負債總額與綜合資產總額之比率於任何時間不超過0.60至1.00，以及綜合流動負債總額與綜合流動資產總額之比率於任何時間不超過0.65至1.00。截至2015年12月31日止年度，本集團符合上述比率規定。



綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

43. 財務風險管理目標及政策(續)

(f) 公平值估計

並非於活躍市場買賣之金融工具之公平值乃以估值法釐定。本集團採用多種方法及根據各報告期當時之市況作出假設。

應收貿易款項及租金及其他應收款項與貿易和土地應付款項及其他應付款項之賬面值減去減值撥備，與其公平值合理相若。就披露目的而言，金融負債公平值之估計按未來合約現金流量以本集團就類似金融工具可得之現有市場利率折現計算。

有關於2015年12月31日按公平值計量之投資物業的披露，載於附註16。

(g) 抵銷金融資產及金融負債

於截至2015年及2014年12月31日止年度，概無金融資產及金融負債須予抵銷，或須遵守可強制執行之主相互抵銷安排或類似協議。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

44. 報告期後事項

- (a) 於2015年11月16日，本公司訂立有關收購目標公司Ever-Grand Development Limited全部已發行股本49%之正式買賣協議(經日期為2016年2月17日之補充協議補充)。目標公司之項目公司旨在從事節能環保項目，分別向虎門鎮及長安鎮若干地區之工業客戶配送東莞市一家電廠生產之蒸汽及熱能。收購代價中(i)60,000,000港元將以現金償付；及(ii)822,000,000港元將透過本公司發行可換股票據償付。所提呈普通決議案已於2016年3月21日舉行之股東特別大會上以投票方式正式通過。
- (b) 於2016年3月18日，有關建議將本公司名稱由「長和國際實業集團有限公司」更改為「九號運通有限公司」之特別決議案，已獲股東於股東特別大會上以投票方式正式通過。

更改公司名稱將由百慕達公司註冊處將本公司新名稱載入登記冊以取代之前名稱之日起生效。百慕達公司註冊處預計隨後頒發更改名稱註冊證書及本公司隨後將向香港公司註冊處辦理必要之存檔手續，且向聯交所遞交所有相關文件。

