

---

**此 乃 要 件 請 即 處 理**

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之順豪資源集團有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函只供參考用途，並不構成收購，購買或認購該等證券的邀請或要約。

---



**SHUN HO RESOURCES HOLDINGS LIMITED**  
**( 順 豪 資 源 集 團 有 限 公 司 )**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：253)

**非常重大的收購事項及視作出售**

**順豪科技控股有限公司涉及由順豪科技控股有限公司向**

**華大地產投資有限公司**

**建議收購於商業物業之權益**

**及**

**股東特別大會之通告**

---

本公司將於二零一五年六月十二日星期五上午十時三十分正假座香港德輔道西三百零八號香港華美達酒店三樓舉行股東特別大會，股東特別大會通告載於本通函第129頁至第130頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格同時刊載於香港聯合交易所之網站www.hkexnews.hk及本公司之網站www.shunho.com.hk。

不論閣下會否出席股東特別大會，務請閣下按隨附並適用於股東特別大會之代表委任表格上印備之指示填妥及盡快將該表格交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓，惟無論如何，最遲須於股東特別大會或其續會指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後仍可依願親自出席股東特別大會或其續會及於會上投票。

二零一五年五月二十八日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1-6
<b>董事會函件</b>	
1. 緒言 .....	7-8
2. 買賣協議 .....	8-17
3. 建議分派及特別現金股息 .....	18-19
4. 該交易之原因及得益 .....	20-21
5. 該交易之財務及攤薄影響 .....	22-24
6. 擴大集團之財務及貿易前景 .....	24-27
7. 上市規則涵義 .....	27
8. 股東特別大會 .....	27-28
9. 推薦建議 .....	28
10. 額外資料 .....	28
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	29-33
附錄二 — <b>Houston Venture</b> 之會計師報告 .....	34-69
附錄三 — 傳利之會計師報告 .....	70-89
附錄四 — 本集團未經審核備考財務資料 .....	90-97
附錄五 — 本集團、 <b>Houston Venture</b> 及傳利之管理層討論及分析 .....	98-115
附錄六 — 物業估值報告 .....	116-121
附錄七 — 一般資料 .....	122-128
股東特別大會通告 .....	129-130

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「配發權利」	指	股份權益票據賦予持有人權利要求順豪科技發行予持有人固定股數之順豪科技股份入帳列作繳足股款而毋須作出任何付款
「聯繫人」	指	根據上市規則下之定義
「董事會」	指	本公司董事會
「公司條例」	指	公司條例（香港法例第622章）
「本公司」或 「順豪資源」	指	Shun Ho Resources Holdings Limited（順豪資源集團有限公司），於香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市
「完成」	指	根據買賣合約之條款完成該交易
「完成日期」	指	在該條件獲得履行或豁免後十個營業日，或經順豪科技及華大地產雙方同意下另訂之其他日期
「條件」	指	完成前之各項條件，詳情載於本通函標題「完成之條件」之段落下
「代價」	指	根據買賣協議作為出售及購買該出售股份及該股東貸款之總代價2,413,053,000港元
「視作出售」	指	該交易完成後，本集團於順豪科技之權益減少約4.0%
「董事」	指	本公司董事

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」 或「順豪資源 股東特別大會」	指	本公司將於二零一五年六月十二日星期五上午十時三十分召開之股東特別大會以批准買賣協議及其項下之擬進行之交易
「擴大集團」	指	根據買賣協議於完成收購Houston Venture及傳利之權益後之本公司及其附屬公司
「除外公司」	指	除了Tennyland以外，Houston Venture之三間附屬公司，該三間附屬公司將於完成日或之前被轉予華大地產或其附屬公司
「本集團」或 「順豪資源集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	香港特別行政區
「Houston Venture」	指	Houston Venture Limited，一間於英屬維爾京群島註冊之有限公司，於最後實際可行日期，為華大地產之直接全資附屬公司，並Tennyland全部已發行股份之法定和實益擁有人
「獨立第三方」	指	按上市規則之定義，與本公司其任何附屬公司之任何董事、最高行政人員或主要股東及其各自之聯繫人士概無關連之獨立第三者
「最後實際可行日期」	指	二零一五年五月二十二日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「華大地產」	指	Magnificent Estates Limited (華大地產投資有限公司)，於香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市
「華大地產董事會」	指	華大地產之董事會

---

## 釋 義

---

「華大地產股東特別大會」	指	華大地產召開之股東特別大會以批准（其中包括（如有））建議分派、特別現金股息、買賣協議及其項下擬進行之交易
「華大地產除外股東」	指	於建議分派之記錄日期名列本公司股東名冊作為持有華大地產股份之華大地產股份持有人，而其於股東名冊之地址於該記錄日期位於香港以外地區，且董事會就有關地區法律之法律限制或該地區有關監管機構或證券交易所（如適用）之規定所作出查詢後，認為有必要或不適宜讓該等持有人參與建議分派項下之順豪科技股份分派
「華大地產集團」	指	華大地產及其附屬公司
「華大地產獨立股東」	指	除了順豪科技及其聯繫人之華大地產股東
「華大地產股份」	指	華大地產之已發行股份
「華大地產股東」	指	華大地產之股東
「中國」	指	中華人民共和國，僅在本通函內，不包括香港、澳門及台灣
「物業權益」	指	華大地產於英皇道633號物業之全部100%權益及透過其於出售公司之權益於順豪商業大廈之68%權益
「建議分派」	指	於完成時，華大地產向股東建議分派根據股份權益票據每股華大股份可獲配發順豪科技股份0.0165股（即每手華大股份2,000股可獲配發順豪科技股份33股）
「記錄日期」	指	以確定於二零一五年七月三日可享有建議分派及特別現金股息之記錄日期

---

## 釋 義

---

「買賣協議」	指	順豪科技與華大地產就該交易於二零一五年三月二十五日簽訂之有條件買賣協議並於二零一五年四月十三日訂簽之補充協議以作補充
「出售公司」	指	傳利及Houston Venture，均為華大地產之附屬公司
「出售股份」	指	華大地產於傳利68%之間接權益及於Houston Venture之全部100%權益
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股份權益票據」	指	於完成時，由順豪科技（並由順豪科技作出擔保）之一全資附屬公司向華大地產發行之股份權益票據，該股份權益票據賦予持有人權利要求發行予持有人固定數目之已繳足順豪科技股份，包括該股份權益票據任何轉讓引致之任何股份權益票據
「股份」	指	本公司之已發行股份
「股東貸款」	指	傳利所欠華大地產之股東貸款
「股東」或 「順豪資源股東」	指	股份持有人
「順豪科技」	指	Shun Ho Technology Holdings Limited（順豪科技控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「順豪科技董事會」	指	順豪科技之董事會
「順豪科技 股東特別大會」	指	順豪科技將會召開之股東特別大會以批准（其中包括（如有））買賣協議及其項下擬進行之交易，並根據股份權益票據而可能發行之順豪科技股份
「順豪科技集團」	指	順豪科技及其附屬公司

---

釋 義

---

「順豪科技股份」	指	順豪科技之已發行股份
「順豪商業大廈」	指	位於香港中環雪廠街二十四至三十號名為順豪商業大廈之商業樓宇，於最後實際可行日期傳利為法定和實益業權擁有人
「特別現金股息」	指	華大地產董事會建議於完成時建議特別派發現金股息每股華大地產股份可獲發0.03港元予華大地產股東，惟須待（其中包括）華大地產獨立股東批准，方可作實
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Tennyland」	指	Tennyland Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司，於最後實際可行日期為英皇道633號物業之法定和實益業權擁有人
「交易」	指	根據買賣協議由順豪科技收購出售股份之權益及由出售公司欠華大地產之股東貸款
「傳利」	指	傳利有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由華大地產集團法定和實益擁有68%，由順豪科技集團法定和實益擁有25%，由本公司之一直接全資附屬公司法定和實益擁有7%，並為順豪商業大廈之業權擁有人
「Trillion Resources BVI」	指	Trillion Resources Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由鄭啓文先生所控制，鄭先生為董事會主席
「Trillion Resources HK」	指	Trillion Resources Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為順豪資源之全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「英皇道633號物業」	指	位於香港香港英皇道633號之辦公室樓宇，於最後實際可行日期Tennyland Limited為法定和實益業權擁有人
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比



**SHUN HO RESOURCES HOLDINGS LIMITED**  
**(順豪資源集團有限公司)**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：253)

執行董事：

鄭啓文先生 (主席)

許永浩先生

非執行董事：

呂馮美儀女士

獨立非執行董事：

郭志燊先生

陳儉輝先生

許堅興先生

敬啓者：

註冊辦事處：

香港

中環

雪廠街二十四至三十號

順豪商業大廈三樓

**非常重大的收購事項及視作出售**  
**順豪科技控股有限公司**  
**涉及由順豪科技控股有限公司向**  
**華大地產投資有限公司**  
**建議收購於商業物業之權益**  
**及**  
**股東特別大會之通告**

**1. 緒言**

於二零一五年三月二十五日之聯合公布，本公司，順豪科技及華大地產聯合公布於二零一五年三月二十五日順豪科技及華大地產簽訂買賣協議，根據該買賣協議，順豪科技同意向華大地產透過收購其於出售公司之權益及股東貸款購買物業權益，為華大地產集團於英皇道633號物業之全部100%權益及於順豪商業大廈之68%權益。

---

## 董事會函件

---

該交易實質為對由順豪科技集團及華大地產集團組成的順豪資源集團之重組，並將透過精簡華大地產業務而為華大地產股東釋放股東價值。該交易將令華大地產成為集中於酒店營運的上市公司，而順豪科技集團則專注於商業物業投資，同時透過於華大地產的投資控股維持其於酒店資產的投資。

順豪科技及其他華大地產股東的權益於該交易是一致的。由於根據股份權益票據賦予的順豪科技股份兌換比率以及買賣出售公司及股東貸款之代價均乃以由專業估值師按相關資產的估值為基準，該交易將最終令華大地產股東在該交易前及後的淨資產估值經濟利益處於相同狀況，惟受惠於已改善企業架構及清晰業務劃分。

於二零一五年四月十三日之聯合公布，本公司，順豪科技及華大地產進一步宣布華大地產董事會議決向華大地產股東建議批准派發特別現金股息，每股華大地產股份獲發0.03港元，惟（其中包括）須待華大地產獨立股東於華大地產股東特別大會上批准，方可作實。

待下文所載各項條件獲履行後，於完成時，除了建議分派，華大地產股東將會收取特別現金股息。

## 2. 買賣協議

### 該協議

日期： 二零一五年三月二十五日

訂約方： (i) 順豪科技

(ii) 華大地產

### 該交易

該交易涉及由順豪科技透過收購出售股份連同股東貸款向華大地產集團收購物業權益，即華大地產集團於英皇道633號物業之全部100%權益及於順豪商業大廈之68%權益。出售公司為華大地產之附屬公司，主要業務活動為於物業權益之投資控股。根據買賣協議，華大地產將以代價約2,016,800,000港元出售其於Houston Venture的全部100%權益，並促使以代價約396,200,000港元向順豪科技出售其於傳利的全部68%間接權益連同股東貸款。

## 董事會函件

華大地產集團目前透過其全資附屬公司Tennyland (為Houston Venture全資擁有) 持有英皇道633號物業之100%權益。英皇道633號物業為位於北角英皇道633號之31層商業大樓連停車場，總樓面面積為258,384平方呎。物業由華大地產集團持作投資物業，於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度分別帶來約73,900,000港元及89,400,000港元之租賃收入。根據戴德梁行有限公司之估值，英皇道633號物業於二零一五年三月三十一日之估值為2,170,000,000港元。由戴德梁行有限公司對英皇道633號物業發出之估值報告詳情，請參閱本通函附錄六。

於最後實際可行日期，Houston Venture亦透過三間全資附屬公司 (即除外公司) 持有與物業權益無關之其他資產。根據買賣協議，Houston Venture應於完成或之前轉讓或出售其於除外公司的全部權益予華大地產或其任何全資附屬公司。因此，完成後，Houston Venture的主要資產為其於Tennyland的100%權益。

本通函附錄二載列Houston Venture及其附屬公司截至二零一四年十二月三十一日三個財政年度之經審核綜合財務資料連同會計師報告。下文列載為摘錄自Houston Venture及其附屬公司截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日兩個財政年度個別若干經審核綜合財務資料。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於十二月三十一日之資產淨值	2,026,318	2,184,717
來自持續經營業務之除稅前溢利	95,132	333,008
來自持續經營業務之除稅後溢利	81,238	318,882

買賣於Houston Venture的100%權益之代價即Tennyland於二零一四年十二月三十一日的資產淨值。下文列載Tennyland截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度若干經審核財務資料:

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於十二月三十一日之資產淨值	2,016,842	1,936,980
除稅前溢利	93,656	328,197
除稅後溢利	79,863	314,225

## 董事會函件

順豪商業大廈之法定及實益擁有人傳利由華大地產集團擁有68%權益、由順豪科技直接擁有25%權益及由本公司之一間直接全資附屬公司擁有7%權益。該交易涉及由順豪科技收購華大地產集團於傳利之全部68%權益連同股東貸款。順豪商業大廈為位於香港中環雪廠街24至30號的24層商業大樓。順豪商業大廈之總樓面面積為54,312平方呎，並由華大地產集團持作投資物業，於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度分別產生約20,300,000港元及21,600,000港元之租賃收入。根據戴德梁行有限公司之估值，順豪商業大廈於二零一五年三月三十一日之估值為587,000,000港元。由戴德梁行有限公司對順豪商業大廈發出之估值報告詳情，請參閱本通函附錄六。

本通函附錄三為傳利截至二零一四年十二月三十一日止各三個財政年度之經審核財務資料連同會計師報告。下文列載為摘錄自傳利截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日兩個財政年度若干經審核財務資料。

	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
於十二月三十一日之資產淨值	388,054	469,551
除稅前溢利	33,481	21,798
除稅後溢利	30,937	19,841

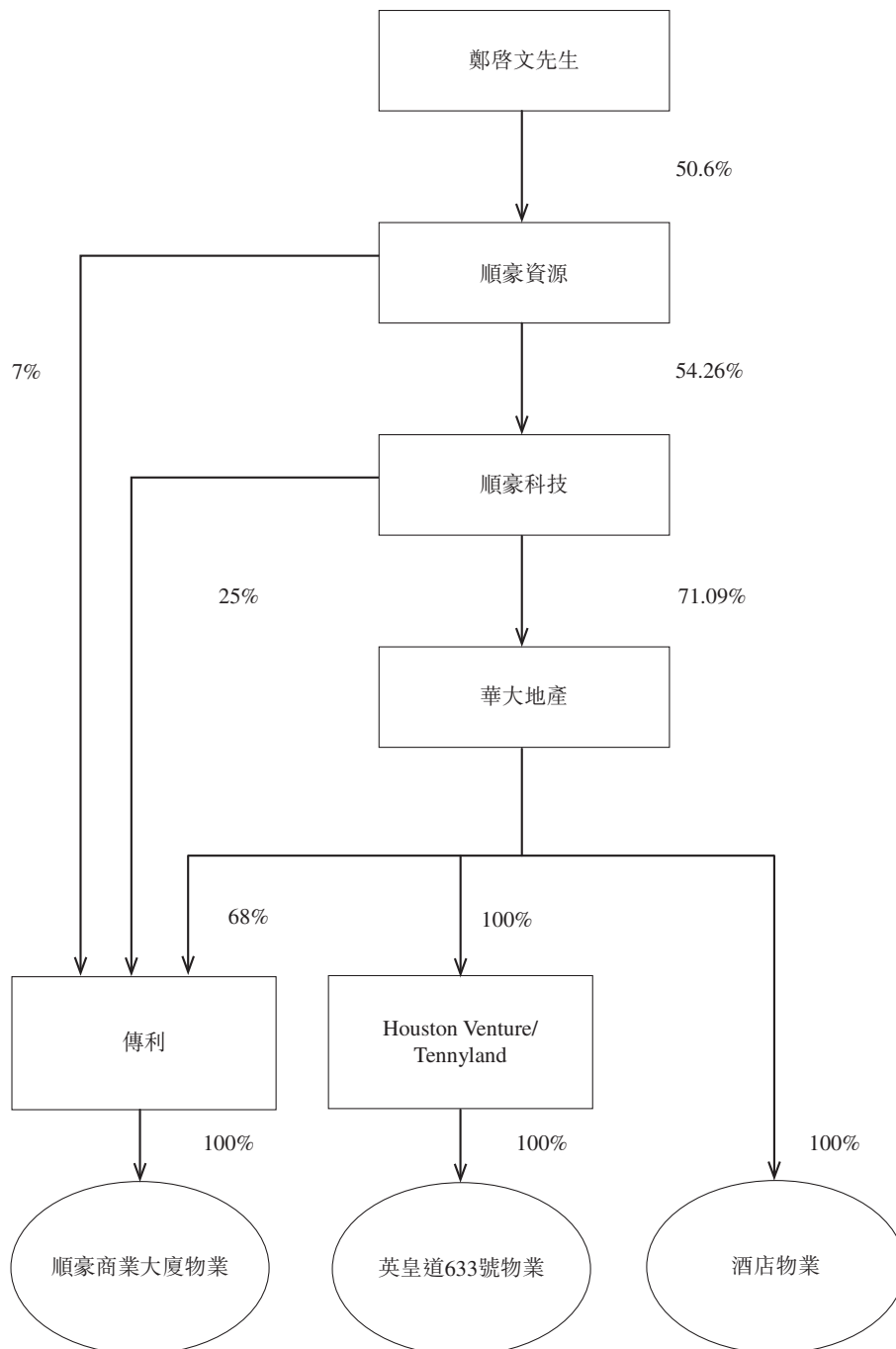
買賣華大地產於傳利的68%權益的代價即於二零一四年十二月三十一日華大地產於傳利資產淨值之68%應佔權益及於二零一四年十二月三十一日約132,300,000港元的股東貸款的總和。

於完成後，出售公司及彼等之附屬公司將停止為華大地產之附屬公司。於完成後，出售公司將繼續為順豪科技之附屬公司，並成為順豪資源之間接附屬公司。

## 董事會函件

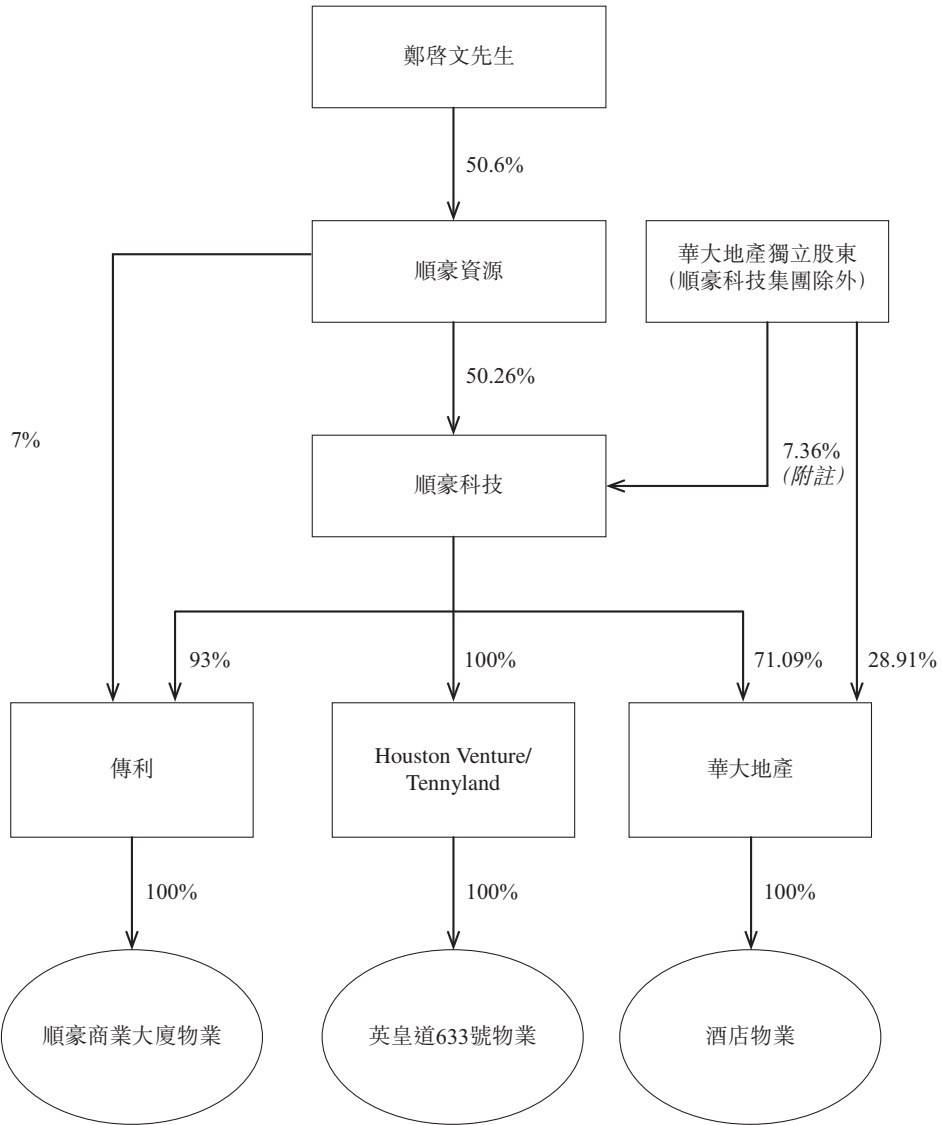
於最後實際可行日期及於完成時，本公司、順豪科技、華大地產及出售公司之間的概約股權簡圖載列如下：

於最後實際可行日期：



附註：於二零零零年六月，順豪科技宣布建議收購於華大地產之額外股份導致華大地產由收購前為聯營公司成為順豪科技之附屬公司。多年來，順豪科技進一步增加其於華大地產之持股量。於二零一三年四月二十六日，華大宣布分別出售傳利之7%權益及25%權益予本公司及順豪科技，運用出售收益進一步發展其酒店相關業務。上圖描述本集團現時之集團架構主要由當時成形。

完成時：



附註：假設於緊接完成前華大地產獨立股東並未持有任何順豪科技股份。

代價

買賣出售股份及股東貸款之總代價為2,413,053,000港元，將透過向華大地產發行股份權益票據之方式支付，而股份權益票據將賦予持有人權利要求順豪科技發行147,626,347股入帳列作繳足之順豪科技股份。根據股份權益票據將予發行的順豪科技股份隱含發行價每股順豪科技股份約16.35港元，誠如下文所詳述，略低於每股順豪科技股份經調整資產淨值。將發行之代價順豪科技股份總數乃由訂約方經參考順豪科技股份經調整資產淨值、出售股份公平值及股東貸款，以及根據建議分派每股華大地產股份（於最後實際可行日期已發行華大地產股份為8,947,051,324股）分派0.0165股順豪科技股份之比例釐定（即每手華大地產股份1000股可獲發順豪科技股份33股）。

每股順豪科技約16.35港元之隱含發行價為：

- (i) 於二零一五年三月二十五日（即買賣協議當日）聯交所報價每股順豪科技之收市價2.10港元之溢價約678.6%；及
- (ii) 於最後實際可行日期，聯交所報價每股股份3.35港元之收市價之溢價約388.1%。

順豪科技集團於二零一四年十二月三十一日之淨資產（不包括非控股權益及於重估所有物業資產前）為約4,631,277,000港元，而經計及順豪科技集團物業資產（順豪科技集團於當中擁有71.09%應佔權益）重估後，順豪科技集團於二零一四年十二月三十一日之淨資產（不包括非控股權益及於重估所有物業資產後）為約8,784,859,000港元。物業資產重估盈餘合共約5,842,593,000港元，包括(i)如下文詳述自華大地產集團之六間營運酒店及發展中的新酒店約5,821,337,000港元；(ii)自順豪資源集團保留自用為辦公室的部份順豪商業大廈約21,256,000港元。根據香港財務報告準則，該等物業資產分類為固定資產及其帳面值並未進行估值。每股順豪科技股份的經調整資產淨值於二零一四年十二月三十一日約16.36港元。華大地產集團的物業資產由戴德梁行有限公司進行估值。於最後實際可行日期每股順豪科技股份之收市價為3.35港元，即每股順豪科技股份之經調整後資產淨值16.36港元折讓79.5%。

華大地產集團於二零一四年十二月三十一日所有物業資產重估前之資產淨值不包括非控制權益金額約6,276,376,000港元。如上文詳述，華大地產集團之物業資產經調整後之重估盈餘為5,842,593,000港元，經調整資產淨值金額為12,118,969,000港元，即每股華大地產股份1.36港元。於最後實際可行日期每股華大地產股份之收市價為0.385

## 董事會函件

港元，即每股華大地產股份經調整資產淨值1.36港元折讓71.7%。華大地產股份及順豪科技股份現時之交易均較其經調整資產淨值大幅折讓。董事認為順豪科技股份較其經調整資產淨值折讓大部份沿自華大地產股份較其經調整資產淨值大幅折讓所致，因此董事相信該交易後本集團及華大地產集團更佳及更清晰企業架構將有助改善狀況。

該交易之目的為要達到一個更佳集團架構，該交易會使歸屬於華大地產和順豪科技股東之在資產淨值（「資產淨值」）方面在該交易前和後都保持一樣。倘根據股份權益票據而發行之順豪科技股份總數參照市價而釐定，順豪科技股東於其公司之資產淨值將會被大幅攤薄。該交易之發行價參照順豪科技股份每股經調整資產淨值而釐定被認為公平及合理，首先，華大地產股東之資產淨值不會被攤薄及其次，其公司之資產淨值透過其持股量在該交易前和後都保持一樣。作說明用途，下列描述在該交易前及後華大地產股東持有華大地產1%之權益之狀況。

### 該交易前

#### 華大地產股東於經調整後資產淨值之權益之1%

百萬港元

於華大地產	(12,118,969,000港元 x 1%) (附註1)	<u>121.2</u>
-------	-------------------------------	--------------

### 該交易後

#### 華大地產股東於經調整後資產淨值之1%權益

百萬港元

於華大地產	(12,118,969,000港元 - 2,413,053,000港元) x 1%	97.1
於順豪科技	(\$9,482,473,000 x 0.254%) (附註2)	<u>24.1</u>
總權益		<u>121.2</u>

### 附註：

1. 根據華大地產於二零一四年十二月三十一日之經調整後資產淨值12,118,969,000港元。
2. 該交易後順豪科技之經調整後資產淨值金額將為9,482,473,000港元，即該交易前順豪科技之資產淨值加歸屬於物業權益之權益金額697,614,000港元。持股量0.254%為1%華大地產股東收取來自建議分派於順豪科技股份之比例權益。

因此，華大地產股東自該交易並無獲得盈利或承受損失，唯將會享有更佳之企業架構，其好處之原因已在上文及本通函其他部分提及。

順豪科技已承諾，於發行股份權益票據前及於仍有任何順豪科技股份尚未根據股份權益票據發行時，其將不會採取任何行動致使每股順豪科技股份之市價受到攤薄影響，包括分拆順豪科技股份、溢利或儲備撥充資本、現金或實物資本分派及供股。

### 股份權益票據

#### 發行人

Duplexway Limited，順豪科技之一間全資附屬公司

#### 擔保人

順豪科技

#### 權益

股份權益票據賦予持有人配發權。促使於完成時由順豪科技發行予華大地產之股份權益票據，將附有涉及147,626,347股順豪科技股份之配發權。

根據股份權益票據將予發行之任何順豪科技股份將入帳列作繳足股本，且各自及與於發行日期已發行之所有其他順豪科技股份在各方面享有同等權益，並享有記錄日期為發行日期或之後之一切股息及其他分派。

#### 可轉讓性及行使

股份權益票據僅可於建議分派開始後分配一次，而其隨附之配發權於分配時被視為已自動行使，因此將會自動向有關華大地產股東發行有關順豪科技股份。因此，華大地產股東將不會獲發股份權益票據，但將會根據建議分派直接獲得順豪科技股份。然而，分配予順豪科技或其任何附屬公司之任何股份權益票據將會自動註銷，而其隨附之配發權將會自動喪失，故順豪科技或其任何附屬公司將不會根據建議分派獲得任何順豪科技股份。順豪科技將予舉行的順豪科技股東特別大會上向順豪科技股東尋求根據股份權益票據發行股份的特別授權。

---

## 董事會函件

---

股份權益票據發行及分配、將股份權益票據分配予華大地產獨立股東後自動行使配發權及發行順豪科技股份、將股份權益票據分配予順豪科技後自動註銷及抵銷配發權及建議分派將於完成時同時發生。就華大地產獨立股東而言，於記錄日期名列股東名冊之股東將待完成後獲得順豪科技股份的權益。

由於將會向華大地產（並非順豪科技之關連人士）發行股份權益票據以償付順豪科技根據該交易應付之部分代價，故根據上市規則，因華大地產向巧合為順豪科技之關連人士之任何華大地產股東分派根據股份權益票據而發行任何順豪科技股份（或視乎情況可能分派出售順豪科技股份之收益於華大地產除外股東）或據此支付款項將不會構成一項關連交易，原因是分派將由華大地產作出，而本公司與該等人士之間並無進行任何交易。

### 有效期

股份權益票據於配發權獲行使或註銷或被視為獲行使或註銷前一直有效。

### 上市

順豪科技將不會申請將股份權益票據上市。順豪科技將會向聯交所上市委員會申請批准根據配發權獲行使而可能發行之任何新順豪科技股份上市及買賣。

### 完成之條件

該交易之完成須待下列條件達成（或在下述之若干情況獲豁免）後方可作實：

- (a) 就該交易而言順豪科技必需取得之所有有關第三方同意或批准；
- (b) 就該交易而言華大地產、出售公司及彼等之附屬公司必需取得所有有關第三方同意或批准；
- (c) 華大地產並無嚴重違反保證或買賣協議之任何其他條款；
- (d) 於華大地產股東特別大會上就買賣協議及其項下擬進行之所有交易以及建議分派取得華大地產獨立股東批准；

- (e) 於順豪科技股東特別大會上就買賣協議及其項下擬進行之所有交易及發行順豪科技股份（其根據股份權益票據可能予以發行）取得順豪科技股東批准；
- (f) 於順豪資源股東特別大會上就買賣協議及其項下擬進行之所有交易取得本公司股東批准；及
- (g) 聯交所批准或同意批准按照令順豪科技及華大地產滿意之條款及條件根據股份權益票據而可能發行之全部順豪科技股份上市及買賣。

華大地產可隨時以書面方式全部或部分豁免上文(b)項所載之條件（只涉及華大地產之同意及批准而言），而該豁免僅可依據華大地產可能規定之該等條款及條件授出。順豪科技可隨時以書面方式全部或部分豁免上文(a)及(c)項所載之條件，而該豁免僅可依據順豪科技可能規定之該等條款及條件授出。順豪科技及華大地產可一同以書面方式協定全部或部分豁免上文(b)項所載之條件（涉及華大地產之同意及批准者除外），而該豁免僅可依據順豪科技與華大地產雙方可能同意之該等條款及條件授出。

倘若任何條件未能於二零一五年六月三十日或之前（或雙方以書面方式協定之較後日期）達成或獲豁免，買賣協議將會終止及再無效力，而任何一方均無權根據或就買賣協議擁有任何權利或利益或須履行任何義務，或須對其他人士負上責任（就任何先前違反而須負責者除外）。

#### 保證及彌償保證

根據買賣協議，華大地產向順豪科技提供慣常保證（包括有關資產所有權、存檔紀錄及法律合規及重大合約等方面）。

華大地產亦保證，於完成時轉讓予順豪科技的Tennyland總資產淨值將不會少於2,016,842,000港元及傳利總資產淨值將不會少於388,054,000港元，而股東貸款約132,334,000港元將全數轉讓予順豪科技。

#### 完成

買賣協議規定完成將於完成日期進行。

### 3. 建議分派及特別現金股息

該交易本質上為華大地產集團及順豪科技集團的業務重組，旨在清晰劃分業務。透過建議分派，華大地產股東將收取順豪科技股份，順豪科技將於商業物業中擁有權益及透過華大地產集團於酒店擁有權益。建議分派將最終令華大地產股東於該交易前及後的淨資產公平值經濟利益（即於順豪科技（主要從事商業物業投資）之持股及於華大地產集團（集中從事酒店投資及營運）之投資控股，並於華大地產維持相同控股）處於相同狀況，而因此受惠於已改善企業架構及清晰業務劃分。作為重組的一部分，華大地產董事會擬建議華大地產獨立股東批准該建議分派。於最多可達147,626,347股順豪科技股份權益之分派中，順豪科技或其附屬公司原應可獲分派最多可達104,949,660股順豪科技股份（按彼等現時持有6,360,585,437股華大地產股份的基準）。該權益將於向順豪科技集團作出分派後註銷，而有關之順豪科技股份將不予配發。因此，僅會向華大地產獨立股東配發及發行最多可達42,676,687股順豪科技股份。該42,676,687股順豪科技股份佔現有已發行順豪科技股份約7.95%，或佔經發行該等順豪科技股份後擴大之已發行順豪科技股份約7.36%。

建議分派之記錄日期為二零一五年七月三日（星期五）。惟須待上述該條件達成後，建議分派將會於二零一五年七月十七日進行。

順豪科技股份之碎股權益將不會根據建議分派向華大地產股東作出分派，但將會兌換為順豪科技股份及於市場出售，利益撥歸華大地產所有。根據建議分派，華大地產除外股東應佔之任何順豪科技股份（碎股權益除外）將會出售，其所得款項（扣除開支）將以現金支付予該等股東。華大地產就於完成後將發行的順豪科技股份之碎股權益委任託管代理或股票經紀（其將為獨立第三方）。託管代理或股票經紀將獲指示於接獲順豪科技股份後於切實可行情況下盡快以即市價格出售碎股權益。根據華大地產目前的股東名冊及聯交所每日報價表所報順豪科技股份於最後實際可行日期的收市價每股順豪科技股份3.35港元，估計總碎股權益將不會多於1,000股順豪科技股份及市值將不會超過3,350港元，其對華大地產而言並不重要。

為緩解因建議分派而出現順豪科技股份的零碎股份所產生之問題，順豪科技將自費委任代理，為有意補足或出售其根據建議分派獲取及持有之順豪科技股份的零碎股份之股東按盡力基準提供對盤服務，本公司已委任RaffAello Securities (HK) Ltd.為代

---

## 董事會函件

---

理，於二零一五年七月十七日（星期五）至二零一五年八月三日（星期一）期間（包括首尾兩日），為欲補足或出售所持零碎股份之股東按盡力基準提供對盤服務。持有以現有股票代表之零碎股份之人士如欲利用此項安排出售其順豪科技股份之零碎股份或將其零碎股份補足至一手完整之新買賣單位，可於該期間的辦公時間內直接或透過其經紀聯絡RaffAello Securities (HK) Ltd的余君龍先生，地址為香港金鐘道89號力寶中心第2座20樓2002室（電話號碼：(852) 2545 7722）。順豪科技將承擔相關經紀費用。務請順豪科技股份之零碎股份持有人注意，並不保證買賣順豪科技股份之零碎股份可獲成功對盤。華大地產之股東如對上述安排有疑問，建議諮詢彼等之專業顧問。

除建議分派外，華大地產董事會議決建議股東批准派發特別現金股息，每股華大地產股份派發0.03港元，惟須待達成以下條件，方可作實：

- (a) 就買賣協議及其項下擬進行之所有交易、建議分派及特別現金股息獲得華大地產獨立股東於華大地產股東特別大會上批准；及
- (b) 完成該交易之所有條件已獲達成或（視情況而定）獲豁免。

倘上述該條件未獲達成，則不會派發特別現金股息。待上述條件獲達成後，除於完成時之建議分派外，亦會向於記錄日期名列華大地產股東名冊之股東派付特別現金股息。特別現金股息將與建議分派同時派付予華大地產股東。為免生疑，有別於建議分派，於記錄日期之所有華大地產股東（包括華大地產除外股東）將有權於上述條件獲達成後收取特別現金股息。

華大地產董事會認為，特別現金股息在以下方面對華大地產股東有利：

- (a) 特別現金股息讓華大地產股東得以收取豐厚的特別現金股息，同時又可保持彼等於華大地產之股權，且由於華大地產專門從事酒店及營運之投資，因此亦可因順豪科技將擁有商業辦公室及於華大地產之有關權益而收取順豪科技之股份分派。因此，該交易及特別現金股息可讓華大地產股東有機會獲得於股份華大地產大部分投資之回報。
- (b) 特別現金股息為華大地產股東帶來支持該交易之更多誘因。對於將可繼續分享華大地產集團精簡業務帶動之增長及發展成果。對華大地產股東而言，特別現金股息不會對彼等造成任何攤薄效應。

#### 4. 該交易之原因及得益

回到二零一三年四月，本公司宣布出售傳利之部份權益予順豪科技及順豪資源以換取資金作為發展其核心酒店相關業務。華麗都會酒店於二零一五年七月開業後，本集團將擁有七間酒店合共2,037間酒店客房並成為香港具規模酒店集團之一。鑑於本公司之酒店業務已足夠成熟成為本集團獨立主要業務，董事會認為現正是合適時機透過該交易啓動重組。

##### 該交易對本公司而言之原因及得益

作為順豪科技主要股東及華大地產之最終控股股東，於完成後華大地產成為一間專注酒店營運之集團之利益有利於順豪科技及華大地產，亦成為本公司之利益在下文中描述。

##### 該交易對順豪科技而言之原因及得益

該交易將使順豪科技集團之營運精簡及清楚劃分。於完成後順豪科技集團將保留兩個主要業務範疇，分別為透過不屬華大地產之附屬公司之商業物業投資及透過華大地產集團於酒店之投資及營運。這為順豪科技投資者帶來改進企業架構。該交易將增加順豪科技於順豪商業大廈及英皇道633號物業之總直屬及歸屬權益由分別約73.34%及71.09%增加至直屬權益93%及100%。

##### 該交易對華大地產而言之原因及得益

該交易目標如下：

#### **1/ 透過提高透明度及緊扣業務重心，釋放華大地產股東價值**

董事會相信，華大地產透過出售非核心資產（即華大地產物業權益），華大地產將從該交易得益。華大地產董事會相信，由於其現有之企業架構，加上投資者一般會就物業投資及酒店業務採用不同估值方法，故華大地產股份之目前市價並不能完全反映其於物業權益及酒店資產權益之價值。該交易將提高華大地產資產的透明度，並讓投資者對華大地產採納單一估值方法，就此為華大地產股東釋放價值。

**2/ 提升營運效率及管理**

於完成後，順豪科技集團及華大地產集團的業務將清楚劃分。華大地產集團將集中於酒店營運，並可投放其珍貴的管理資源，進一步投資及發展酒店業務，同時，除於華大地產投資控股外，順豪科技集團將專注於商業物業投資。透過於完成後重新組合順豪科技集團及華大地產集團的內部工作，商業物業之租賃及管理將由順豪科技之一附屬公司負責集中和處理。預期將可節省成本。

**3/ 旨在提升派息比率**

於完成後，華大地產將集中於酒店投資及酒店收購，從而增加酒店相關的收入，而最重要的是華大地產將旨在尋求提升派息比率，使之可與其他在聯交所上市的酒店集團比較。

**4/ 透過於建議分派後持有上市之順豪科技股份，維持於非上市物業權益的經濟利益**

倘不進行該交易，順豪科技集團及華大地產集團並無即時計劃出售物業權益。該交易為華大地產獨立股東提供機會，將彼等於非上市物業權益的間接經濟利益轉換為上市之順豪科技股份的直接權益，同時透過持有建議分派項下將予分派之順豪科技股份於完成後維持物業權益的經濟利益。

該代價及順豪科技股份發行價均按物業權益公平值及順豪科技淨資產計算。因此，該交易對全體華大地產及順豪科技股東整體而言屬公平。

鑒於該代價及隱含順豪科技股份發行價乃按出售股份公平值及股東貸款以及順豪科技經調整資產淨值計算，董事會相信，該交易之條款屬公平合理，並符合華大地產股東之整體利益。

**順豪科技及華大地產之建議新名稱**

該建議受限於完成後，順豪科技將更改名稱為順豪物業投資有限公司而華大地產將更改其名稱為華大酒店投資有限公司，以反映該兩間公司於重組後各自的業務概況。

**順豪科技恢復派付股息**

於日期為二零一五年三月二十五日之聯合公布披露，順豪科技董事會擬恢復順豪科技派付股息，並建議於重組完成後採納與華大地產一致的股息派付政策。

5. 該交易之財務及攤薄影響

對視作出售之攤薄影響

完成後，順豪資源集團於順豪科技之股權權益將由約54.26%被攤薄至50.26%，及順豪科技將仍是順豪資源之非全資附屬有限公司。順豪科技集團之財務業績將繼續被綜合於順豪資源集團之帳目內。下列為視作出售前和緊隨視作出售後之持股量。

	交易前		緊隨交易後	
	持有	概約持股量	持有	概約持股量
	順豪科技	百分比	順豪科技	百分比
	股份數目		股份數目	
順豪資源集團	291,404,489	54.26	291,404,489	50.26
Mercury Fast Limited				
(附註1)	68,139,510	12.69	68,139,510	11.75
公眾順豪科技股東	177,532,603	33.05	177,532,603	30.63
公眾華大地產股東				
(附註2)	—	—	42,676,687	7.36
總計	<u>537,076,602</u>	<u>100.00</u>	<u>579,753,289</u>	<u>100.00</u>

附註：

- Mercury Fast Limited為華大地產之全資附屬公司。除了持有順豪科技股份68,139,510股，順豪資源股份62,602,700股及於香港上市公司股份有不重大投資外，Mercury Fast Limited 並無擁有其他重大資產。
- 假設公眾華大地產股東於該交易前並無持有任何順豪科技股份。

根據順豪資源現有可得資料，預計視作出售可獲盈利金額約166,000,000港元，該盈利根據完成後歸屬於順豪資源集團之順豪科技資產淨值減該交易完成前歸屬於順豪資源集團之順豪科技資產淨值。從視作出售所得之預計盈利將被作為股本交易入帳，並將會於順豪資源集團之儲備變動中確認。視作出售將不會對順豪資源集團之損益有重大影響。

## 董事會函件

下文列載順豪科技集團截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度若干經審核財務資料：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於十二月三十一日之資產淨值	3,976,566	4,631,277
除稅前溢利	681,025	961,016
除稅後溢利	618,827	907,075

### 該交易之財務影響

Houston Venture及傳利現時為本公司之間接附屬公司。於完成後，Houston Venture及傳利將仍是本公司之間接附屬公司及其財務業績，資產及負債將繼續被綜合於本集團之帳目內。

本通函之附錄四為擴大集團於二零一四年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表及並描述編製該表之基準。

### 資產及負債

於本通函附錄四所載，假設該交易於二零一四年十二月三十一日進行擴大集團之未經審核綜合財務狀況表備考說明該交易完成對本集團之影響。倘該交易於二零一四年十二月三十一日完成，擴大集團於二零一四年十二月三十一日之總資產將會由約7,202,000,000港元減少至約7,120,000,000港元，主要因為支付特別現金股息與除順豪科技以外之華大地產股東。擴大集團於二零一四年十二月三十一日之總負債將保持不變為約935,000,000港元。倘特別現金股息總額約268,400,000港元，擴大集團於二零一四年十二月三十一日將會有現金及現金等價物約1,085,000,000港元。倘若於二零一四年十二月三十一日已作出支付，當中支付予順豪科技及除順豪科技以外之華大地產股東分別約190,800,000港元及77,600,000港元。本集團有權可獲分派之華大地產之特別現金股息將保留在本集團，而支付特別現金股息將引致現金流出約77,600,000港元。倘華大地產支付特別現金股息後並該交易於二零一四年十二月三十一日完成，本集團將保持現金及銀行結餘約1,085,000,000港元。鑑於本集團包括順豪科技集團及華大地產集團穩健之現金狀況，董事會並不認為支付特別現金股息會對華大地產、順豪科技及本公司之現金狀況有重大不良影響。

## 盈利

概因Houston Venture及傳利為本公司之附屬公司，Houston Venture及傳利之財務業績已綜合於本集團之帳目內，該交易將會增加本公司於所述兩間公司之經濟利益，而倘按上述相同備考基準，並不會引致截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後之溢利有任何變動。另外，截至二零一四年十二月三十一日止年度歸屬於非控制性權益之溢利備考將會增加，同時根據該交易而發行順豪科技股份會導致每股盈利將會些微被攤薄。

## 6. 經擴大集團之財務及貿易前景

Houston Venture及傳利於該交易完成後將仍是本公司之附屬公司。Houston Venture及傳利於截至二零一四年十二月三十一日止三個個別財政年度之財務業績及資產及負債已綜合於本集團之帳目內。因此，於本通函附錄五摘錄自本集團截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度年報內之本集團管理層討論及分析已反映擴大集團之狀況。

本集團透過順豪科技及華大地產從事兩個主要業務範疇，分別為酒店營運及商業物業投資。

### 酒店經營

二零一四年，旅遊業受挫於來自東南亞（尤其是本集團主要客源地區中國）之旅客消費意欲下降所帶來之影響，這大致由於中國正面臨的經濟週期低潮所致。近期逐漸升溫的反水貨客行動、港元強勢以及日本和南韓為吸引內地旅客而簡化辦理旅遊簽證手續的舉措等均會進一步對本地旅遊業造成損害。然而，根據香港旅遊發展局的資料，二零一四年的訪港旅客持續上升12%。預計二零一五年酒店業務會受中國（本集團主要客源地區）之現金緊絀經濟情況的影響。基於上文，董事會認為，來年對酒店經營者而言實乃充滿挑戰和機遇的一年。

## 董事會函件

本集團之酒店坐落於銅鑼灣及尖沙咀等黃金地段，這使本集團得以預測到目前業內之不景氣情況，並能靈活應對市場低迷。於二零一四年，按入住率和利息、稅項、折舊及攤銷前之利潤率計，本集團擁有及經營之七間酒店已達致可觀業績，有關詳情如下：

	九龍華美達酒店		香港華美達酒店		華麗酒店		銅鑼灣華麗精品酒店		華麗海景酒店		上海華美國際酒店		澳門格蘭酒店		總計	
	平均房間	平均房間	平均房間	平均房間	平均房間	平均房間	平均房間	平均房間	平均房間	平均房間	平均房間	平均房間	平均房間	平均房間		
	入住率 百分比	租金 港元	入住率 百分比	租金 港元	入住率 百分比	租金 港元	入住率 百分比	租金 港元	入住率 百分比	租金 港元	入住率 百分比	租金 港元	入住率 百分比	租金 港元		
<b>二零一四年</b>																
一月	98	1,003	98	757	99	887	98	873	99	621	55	328	96	647		
二月	99	1,098	99	811	99	918	99	926	100	632	76	332	97	859		
三月	99	1,065	98	872	99	937	99	982	99	759	82	344	98	555		
四月	98	1,018	98	851	99	922	98	904	98	775	90	358	不適用	不適用		
五月	99	824	98	684	97	757	98	746	98	579	87	354	不適用	不適用		
六月	99	860	98	683	99	745	99	703	99	577	88	333	不適用	不適用		
七月	99	990	99	814	99	870	100	855	100	723	95	347	不適用	不適用		
八月	99	1,074	99	852	99	947	99	908	99	755	96	354	不適用	不適用		
九月	98	932	95	765	96	794	96	781	95	641	86	351	不適用	不適用		
十月	99	1,069	97	916	98	941	98	966	97	815	91	381	不適用	不適用		
十一月	99	897	99	770	99	797	100	819	99	673	91	379	不適用	不適用		
十二月	99	983	99	786	100	854	100	808	100	688	73	329	不適用	不適用		
平均/年	99	984	98	797	98	866	99	856	99	687	84	351	不適用	不適用		
<b>二零一四年總計</b>	<b>76,647,000</b>	<b>港元</b>	<b>95,218,000</b>	<b>港元</b>	<b>128,761,000</b>	<b>港元</b>	<b>81,850,000</b>	<b>港元</b>	<b>111,235,000</b>	<b>港元</b>	<b>21,318,000</b>	<b>港元</b>	<b>14,258,000</b>	<b>港元</b>	<b>529,287,000</b>	<b>港元</b>
其他收入	5,734,000	港元	2,540,000	港元	不適用		不適用		不適用		不適用		770,000	港元	9,044,000	港元
<b>總收入</b>	<b>82,381,000</b>	<b>港元</b>	<b>97,758,000</b>	<b>港元</b>	<b>128,761,000</b>	<b>港元</b>	<b>81,850,000</b>	<b>港元</b>	<b>111,235,000</b>	<b>港元</b>	<b>21,318,000</b>	<b>港元</b>	<b>15,028,000</b>	<b>港元</b>	<b>538,331,000</b>	<b>港元</b>
全年開支	(33,013,000)	港元	(44,282,000)	港元	(46,283,000)	港元	(34,597,000)	港元	(46,519,000)	港元	(15,022,000)	港元	(7,220,000)	港元	(226,936,000)	港元
利息、稅項、折舊 及攤銷前之盈利	49,368,000	港元	53,476,000	港元	82,478,000	港元	47,253,000	港元	64,716,000	港元	6,296,000	港元	7,808,000	港元	311,395,000	港元
利息、稅項、折舊 及攤銷前之利潤 率(按收入)	60%		55%		64%		58%		58%		30%		52%		58%	

儘管現時面對市場困境，但本集團迄今仍能達致97%之入住率。二零一四年，本集團酒店之平均利息、稅項、折舊及攤銷前之利潤率為58%，這亦已超出精品酒店和連鎖豪華酒店訂下之指標平均30%至40%。

本集團經驗豐富之酒店管理團隊以及彼等對市場情況的反應迅速，亦對本集團得以成功維持其酒店的高入住率發揮了關鍵作用。酒店之銷售及市場營銷團隊會每日密切監察市場情況，並不時需要一日內多次調整房租以回應訂房情況變動。另外，本集團藉連接至網路旅遊平台獲得70%之房間預訂，這使本集團可抵銷內地團旅客減少之影響。

除此以外，本集團位處西區即將開業且備有214間客房之新酒店取名為華麗都會酒店。該酒店之發展經已完成，一經獲發酒店牌照便可開展商業營運。近期落成之港鐵西區支線已即時為該新酒店及本集團位處該區的另外兩間酒店提供更為便利之大眾交通運輸，該等酒店合共提供約1,000間客房。根據本集團之經驗，鄰近大眾交通運輸

## 董事會函件

是本集團目標客戶選擇酒店之主要有利因素之一。因此，董事會認為，透過帶動酒店入住率上升和房租增加，新落成之港鐵西區支線長遠而言將會顯著提升該區三間酒店日後之價值及業務。

在未來，由於酒店客房供應增長及中國以及東南亞遊客減少，於香港及中國營運酒店將面臨挑戰。管理層預料目前的困難將為暫時性。然而，艱難的營運及經濟環境有時候提供投資及擴展的良機。憑藉管理層於把老化住宅項目重建為高回報酒店發展項目方面的專長及經驗，本集團已從二零零三年一間備有206間客房的單幢酒店發展為時至今天其中一個最大的中價酒店營運商，擁有2,300間客房。於派付中期股息及末期股息後及華大地產完成派發特別現金股息後，本集團手上仍將擁有約1,067,000,000港元現金及未動用銀行信貸額度約200,000,000港元。鑒於在該交易後有明確的業務重心及本集團擁有經驗豐富的管理團隊以及充足的財務資源，董事會認為本集團已有良好的準備克服艱難的市場環境及於投資酒店良機出現時尋求擴展以增加收入，並透過華大地產建立越來越強大的酒店營運。重組建議的得益及進一步收購酒店將共同協作，改善本集團的未來收入基礎。

### 投資商業物業

本集團現時的商業物業組合由順豪商業大廈、英皇道633號物業之辦公室樓宇，與及九龍華美達酒店、香港華美達酒店及華麗酒店多間商舖組成，該組合於二零一四年產生119,000,000港元的租金收入（包括於二零一四年三月二十日完成出售澳門格蘭酒店前其收入為770,000港元）。

該等物業之租金收入分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	變動
英皇道633號	73,918	89,404	+21%
順豪商業大廈	19,565	20,461	+5%
商舖	12,318	9,044	-27%
總計	<u>105,801</u>	<u>118,909</u>	<u>+12%</u>

現時出租屬甲級辦公室之英皇道633號物業之每年租金收入約達96,000,000港元（不包括差餉及管理費收入）。管理層預計該辦公室商廈之租金收入於二零一五年將會因大部份租約到期重續而有所增長。

董事會認為本集團於中環及北角之辦公室商廈將因以下的市場發展而得益：

- 中環將繼續是貿易及金融服務中心。
- 香港將成為中國公司擴展的樞紐，尤其是銀行及金融業。對甲級辦公室空間的需求將增加，導致二零一五年的租金上漲，同時，滬港通亦帶來了正面的影響。
- 長遠而言，受將於二零一七年落成的中環灣仔繞道及東區走廊連接路所支持，香港島主要商業區的租金增長（即本集團商業物業主要座落位置）將超越其他地區。

就商舖租金而言，雖然高利潤行業如鐘錶及珠寶與高端時裝仍將是佔據處於優越地理位置的地舖之主要群組，零售商對主要街道之商舖的承擔能力將下降。預期平均租金將下跌，而位置較不突出之商舖租金會下跌更多。就本集團目前所知，商舖租金收入佔本集團總收入少於1%。零售租金的預期減少因而不會對本集團造成重大不利影響。

### 7. 上市規則涵義

由於該交易之一個或以上適用百分比率超過100%，因此該交易構成本公司之一項非常重大的收購事項。因此，就本公司而言，該交易須遵守上市規則第14章項下之公布、申報及股東批准規定。

完成後，順豪科技將維持為本公司的非全資附屬公司，而順豪資源集團將擁有其股權約50.26%。由於該視作出售事項的一項或以上適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，視作出售事項構成順豪資源之一項須予披露交易，並將須遵守上市規則項下之通知及公告規定。

### 8. 股東特別大會

將於二零一五年六月十二日星期五上午十時三十分假座香港德輔道西三百零八號香港華美達酒店三樓舉行股東特別大會，該大會上將提呈一項普通決議案，藉以考慮及酌情批准通過買賣協議及其項下之所有交易。股東特別大會通告載於本通函第129頁至第130頁。就各董事所知所信，並經作出一切合理查詢後，並無股東或任何彼等各自

緊密聯繫人於該交易中有任何重大利益，並因此被要求於股東特別大會放棄投票不得表決贊成批准買賣協議及其項下所有交易的決議案。順豪資源董事會主席鄭啓文先生透過Trillion Resources BVI控制本公司超過50%的投票權，並已知會順豪資源董事會，Trillion Resources BVI（由鄭啓文先生全資擁有）實益擁有順豪資源股份154,006,125股（佔順豪資源已發行股份約50.60%），將投票贊成批准該交易之任何決議案。Trillion Resources BVI或其聯繫人並無於該交易中擁有任何有別於順豪資源其他股東之權益。

敬請股東注意，本公司即將舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零一五年六月十八日舉行。為確定股東合資格出席股東特別大會及股東週年大會及於會上投票，所有股份之過戶文件連同有關股票必須不遲於二零一五年六月十日星期三下午四時三十分交回本公司之股份過戶登記處地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓。為確定享有權利出席股東週年大會及股東特別大會並於會上投票之人士，本公司將會於二零一五年六月十一日至二零一五年六月十八日（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為免疑問，在股東特別大會後仍然暫停辦理過戶登記手續並於股東週年大會後二零一五年六月十九日開始照常辦理過戶登記手續。

適用於股東特別大會之代表委任表格附隨於本通函。敬請各股東詳閱該通告及按隨附並適用於股東特別大會之代表委任表格上印備之指示填妥及盡快將該表格交回本公司之股份過戶處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓，惟無論如何，最遲須於股東週年大會或其任何續會（視乎情況）指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後仍可依願親自出席大會及於會上投票。

## 9. 推薦建議

董事會認為該交易乃按正常商業條款，而該協議之條款（包括該代價）為公平及合理，並符合本公司及其股東之整體利益。董事將建議所有股東於股東特別大會上投票贊成該交易及該買賣協議。

## 10. 額外資料

敬請股東留意載列於本通函內之各附錄。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
順豪資源集團有限公司  
主席

鄭啓文  
謹啓

二零一五年五月二十八日

## 本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三年度之經審核綜合財務資料

本集團(a)截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載列於本公司之二零一四年年報第19頁至79頁，該年報於二零一五年三月十二日刊發；(b)截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載列於本公司之二零一三年年報第20頁至77頁，該年報於二零一四年二月十九日刊發；及(c)截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載列於本公司之二零一二年年報第19頁至75頁，該年報於二零一三年二月十九日刊發。

上述年報及業績公布可於聯交所網站(<http://www.hkex.com>)及本公司網站(<http://www.shunho.com.hk>)瀏覽。尤其是有關年報可在下列網站連結瀏覽：

### 二零一二年年報

<http://shunho.com.hk/shr/documents/ar/c%20253%20AR2012.pdf>

### 二零一三年年報

<http://shunho.com.hk/shr/documents/ar/c%20253%20AR2013%2020140428.pdf>

### 二零一四年年報

<http://shunho.com.hk/shr/documents/ar/c%20253%20AnnualReport2014%202015%2004%2027.pdf>

## 債務聲明

### 銀行及其他借貸

於二零一五年三月三十一日辦公時間結束時（即刊發本通函前編製在本債務聲明之最後實際可行日期）本集團尚未清還以下銀行及其他借貸：

- (i) 欠Trillion Resources Limited之無抵押及無擔保貸款約56,000,000港元，以香港銀行同業拆息加4%計算年息；及
- (ii) 銀行貸款約607,000,000港元，該銀行貸款以(a)本集團之若干資產，包括投資物業、發展中物業及物業、機器及設備之帳面值分別約2,280,000,000港元、380,000,000港元及2,012,000,000港元作固定抵押，(b)若干附屬公司之股本權益及後償貸款總帳面值約1,165,000,000港元及(c)轉讓本集團租金及酒店收入作為抵押，並由華大地產作擔保。

除上文所述或在此其他地方所披露及本集團內公司間之負債之外，本集團於二零一五年三月三十一日辦公時間結束時，並未存有已發行及同意發行而尚未發行之任何債務證券、銀行透支、貸款及其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 營運資金

經考慮預期完成該交易、建議分派、派發特別現金股息及本集團可得之財務資源（包括現行可得銀行信貸額度、欠Trillion Resources Limited之貸款及本集團內部資源）後，在並無發生不可預計之情況下，由本通函日期起計未來十二個月，本公司董事認為本集團將具備充足營運資金以應付正常營運。

### 資金流動性、財政及資金來源

#### 現金狀況

本集團於二零一五三月三十一日擁有之現金及銀行結餘約為1,210,000,000港元。本集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日擁有之現金及銀行結餘分別約為181,000,000港元、321,000,000港元、1,166,000,000港元。

#### 資產負債比率

於二零一二年十二月三十一日，本集團之資產負債比率約25%，按整體負債（包括銀行貸款及欠股東之款項）1,135,000,000港元相對本集團已使用資金4,480,000,000港元計算。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之資產負債比率約14%，按整體負債（包括銀行貸款及欠股東之款項）730,000,000港元相對本集團已使用資金5,129,000,000港元計算。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之資產負債比率約11%，按整體負債（包括銀行貸款及欠股東之款項）678,000,000港元相對本集團已使用資金6,266,000,000港元計算。

#### 借貸

本集團之所有銀行貸款為浮動利息借貸，按香港銀行同業拆息加邊際利率計算利息。該等銀行貸款以本集團之若干物業作為抵押。本集團之銀行貸款利率每月按香港銀行同業拆息而調整。本集團之銀行貸款主要以港元面值進行。於二零一二年一月一日至二零一五年三月三十一日三年零三個月期間，本集團並無使用金融工具作對沖用途。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，本集團已抵押銀行貸款之抵押資產分別約為5,471,000,000港元、5,899,000,000港元及5,858,000,000港元。

銀行貸款之到期概況如下：

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
已抵押銀行貸款	<u>1,074,411</u>	<u>676,325</u>	<u>621,733</u>
銀行貸款之帳面值包含即時還款條款：			
須於自呈報期末起計一年內償還	298,928	284,592	287,432
毋須於呈報期末起計一年內償還， 在流動負債下列出	<u>775,483</u>	<u>391,733</u>	<u>334,301</u>
於流動負債下列出之款項	<u>1,074,411</u>	<u>676,325</u>	<u>621,733</u>
年利率	香港銀行 同業拆息 加1%	香港銀行 同業拆息 加2%	香港銀行 同業拆息 加1.5%
實際年利率	2.1%	2.1%	1.6%

本集團之借貸需求並無因季節性而有重大影響。

## 分類分析

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，本集團之收入主要來自經營酒店收入，物業租金收入及股息收入，其分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
經營酒店收入	355,152	518,631	515,029
物業租金收入	97,342	102,306	118,139
股息收入	-	-	227
其他收入	<u>15,714</u>	<u>19,905</u>	<u>28,802</u>
總計	<u>468,208</u>	<u>640,842</u>	<u>662,197</u>

本集團現時擁有並經營六間酒店，包括：(1)九龍華美達酒店、(2)香港華美達酒店、(3)華麗酒店、(4)銅鑼灣華麗精品酒店、(5)華麗海景酒店及(6)上海華美國際酒店，合共1,823間酒店客房，若連同位於皇后大道西新建之華麗都會酒店，本集團將擁有合共2,037間酒店客房，將會成為香港最大酒店集團之一。

物業租金收入來自位於順豪商業大廈及英皇道633號之寫字樓及九龍華美達酒店及香港華美達酒店之商舖。

其他收入主要為物業管理費收入及銀行利息收入。

## 或然負債

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 重大投資

除了在本附錄其他段落所披露之外，截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年三月三十一日止期間，本集團並無持有任何其重大投資。

## 外匯風險

本集團之銀行貸款主要以港元面值按浮動利率計算利息。因此，本集團之外匯風險極低。

## 僱員及薪酬政策

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，本集團之員工人數分別為650人、660人及660人，而員工薪酬分別為83,000,000港元、146,000,000港元及151,000,000港元。本集團之薪酬政策乃基於對員工之平等、激勵、表現水平及具市場競爭力之薪酬等為原則。本公司於二零一三年十一月十四日於股東特別大會上其為員工採納僱員認股權計劃（該「**僱員認股權計劃**」）。自採納日期至最後實際可行日期，並無根據該僱員認股權計劃授出認購權。

## 重大收購與出售

於二零一三年十二月二十日，Houston Venture集團與一獨立第三方簽訂協議出售Houston Venture集團於Himson Enterprises Limited（「**Himson**」）及Longham Investment Limited（「**Longham**」）（兩間公司均為Houston Venture集團於英屬維爾京群島註冊成

立之全資附屬公司) 之全部股權權益，連同Himson及Longham欠Houston Venture集團之股東貸款，總作價900,000,000港元(該「出售」)。Himson及Longham分別持有格蘭投資發展有限公司(「格蘭投資」)(一間於澳門註冊成立之公司及其主要業務為物業投資及經營位於澳門之格蘭酒店) 70%及30%權益。該出售已於二零一四年完成，而Houston Venture集團錄得出售盈利約620,500,000港元。

除了該出售，截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，本集團並無附屬公司及關聯公司之重大收購或出售。



德勤•關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
35/F, One Pacific Place  
88 Queensway  
Hong Kong

敬啟者：

吾等於下文載列有關Houston Venture Limited (「Houston Venture」) 及其附屬公司 (以下合稱「Houston Venture集團」) 截至二零一四年十二月三十一日止各三個年度 (「相關期間」) 之財務資料之報告 (「財務資料」)，以載入順豪資源集團有限公司 (「順豪資源」) 刊發日期為二零一五年五月二十八日有關，其中包括，順豪科技控股有限公司從華大地產投資有限公司 (「華大地產」) 建議收購Houston Venture及其附屬公司 (Tennyland Limited) 之100%權益 (「該收購」) 之通函 (「通函」) 內。

Houston Venture為一間在英屬維爾京群島 (「英屬維爾京群島」) 於一九九六年九月三十日註冊成立之私人有限公司並從事投資控股。Houston Venture之直屬控股公司及中介控股公司分別為華大地產及順豪科技控股有限公司及順豪資源，上述三間公司均為於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯交所上市。

於每個呈報期末及於本報告日期，Houston Venture有以下附屬公司：

附屬公司名稱	成立地點	已發行及 已繳足股本	Houston Venture應佔股權權益於			於本報告 日期	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年		
			十二月 三十一日	十二月 三十一日	十二月 三十一日		
鴻健實業有限公司 (附註2)	香港	10,000港元	100%	100%	100%	100%	於住宅單位之 物業投資
New Champion Developments Limited	英屬維爾 京群島	1美元	100%	100%	100%	100%	船艇租賃
Tennyland Limited	香港	20港元	100%	100%	100%	100%	於商業物業之 物業投資
順豪物業投資有限公司 (以往被稱為德進有限公司)	香港	1港元	-	-	100%	100%	不活躍

附屬公司名稱	成立地點	已發行及 已繳足股本	Houston Venture應佔股權權益於			於本報告 日期	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年		
			十二月 三十一日	十二月 三十一日	十二月 三十一日		
Himson Enterprises Limited (附註1)	英屬維爾 京群島	1美元	100%	100%	-	-	投資控股
Longham Investment Limited (附註1)	英屬維爾 京群島	1美元	100%	100%	-	-	投資控股
格蘭投資及發展有限公司 (附註1及2)	澳門	100,000澳門幣	100%	100%	-	-	於澳門投資及 經營酒店

附註1：於二零一四年內已售出。

附註2：除格蘭投資及發展有限公司及鴻健實業有限公司外，所有附屬公司均由Houston Venture直接持有。於二零一二年十二月三十一日，鴻健實業有限公司由Houston Venture間接持有100%權益及於截至二零一三年十二月三十一日止年度內轉往Houston Venture。

Houston Venture集團已採用十二月三十一日作財政年度年結日。

鴻健實業有限公司及Tennyland Limited截至二零一四年十二月三十一日止各三個年度之法定財務報表乃根據香港財務報告準則而編製。吾等已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港審計準則為截至二零一四年十二月三十一日止各三個年度之鴻健實業有限公司及Tennyland Limited之法定財務報表進行審核工作。

Houston Venture及New Champion Developments Limited截至二零一四年十二月三十一日止各三個年度之已審核財務報表，及Longham Investment Limited截至二零一二年十二月三十一日止年度之已審核財務報表乃根據香港財務報告準則而編製，僅作管理用途。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則為此等財務報表進行審核工作。

概因Himson Enterprises Limited及Longham Investment Limited均於英屬維爾京群島註冊成立及並無法定審計需要，並無編製Himson Enterprises Limited截至二零一三年十二月三十一日止各兩個年度及Longham Investment Limited截至二零一三年十二月三十一日止年度之已審核財務報表。

德進有限公司由二零一一年四月二十九日至二零一四年十二月三十一日止期間之法定財務報表乃根據中小企業財務申報標準而編製，並由朱心華，執業會計師，根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。

格蘭投資及發展有限公司截至二零一三年十二月三十一日止各兩個年度之法定財務報表乃根據澳門一般財務報告準則而編製，並由正風（澳門）會計師事務所根據於澳門行政法規第23/2004號(Macao Administrative Regulation No.23/2004)載列之審計準則，及載列於澳門經濟財政司決議案第68/2004號(Resolution of the Macao Secretary for Economy and Finance No. 68/2004)之技術審計準則進行審核。

就本報告而言，Houston Venture之董事根據香港財務報告準則編製Houston Venture集團於相關期間之綜合財務報表（「相關財務報表」）。吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則為相關財務報表進行獨立審核。吾等亦按照香港會計師公會建議之核數指引「招股章程與申報會計師」（第3.340條）為相關財務報表進行審查。

載列於本報告之Houston Venture集團於相關期間之財務資料乃根據相關財務報表編製，於編製本報告時，並無於相關財務報表作出任何調整以載入通函。

相關財務報表乃Houston Venture董事（即批准刊發相關財務報表之人士）之責任。順豪資源董事同時需要為包含在本報告之通函內容負責。根據相關財務報表編製載列於本報告之財務資料，並就財務資料為閣下發表獨立意見則為吾等之責任。

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實及公平地反映Houston Venture集團及Houston Venture於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之事務狀況以及Houston Venture集團於相關期間之業績及現金流量。

## 甲. 財務資料

## 綜合損益及其他全面收益表

	附註	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
<b>持續經營業務</b>				
收入	6	73,794	76,918	92,404
與租金收入相關之開支		(91)	(424)	(815)
淨租金收入		73,703	76,494	91,589
投資物業之公平值升值		118,300	263,232	10,000
其他收入	7	13,468	14,360	12,905
行政費用		(5,703)	(4,577)	(4,700)
其他費用	7	(12,141)	(12,639)	(12,538)
財務成本	8	(5,672)	(3,862)	(2,124)
除稅前溢利	9	181,955	333,008	95,132
所得稅費用	10	(10,425)	(14,126)	(13,894)
本年度來自持續 經營業務溢利		171,530	318,882	81,238
<b>已終止經營業務</b>				
本年度來自己終止 經營業務溢利	18	47,410	28,962	627,656
本年度溢利及全面收益總額		<u>218,940</u>	<u>347,844</u>	<u>708,894</u>
基本每股盈利	29			
來自持續經營業務及 已終止經營業務		<u>218,940</u>	<u>347,844</u>	<u>708,894</u>
來自持續經營業務		<u>171,530</u>	<u>318,882</u>	<u>81,238</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備	12	98,247	25	523
預付土地租賃費用	13	24,846	–	–
投資物業	14	2,104,920	2,202,590	2,212,590
		<u>2,228,013</u>	<u>2,202,615</u>	<u>2,213,113</u>
<b>流動資產</b>				
存貨		173	–	–
預付土地租賃費用	13	690	–	–
貿易及其他應收帳款	16	7,124	185	1,362
按金及預付款項		1,550	5,827	852
應收直屬控股公司之款項	17	–	149,179	70,720
應收一同系附屬公司之款項	17	–	4,745	–
銀行結餘及現金		58,850	23,397	15,463
		<u>68,387</u>	<u>183,333</u>	<u>88,397</u>
歸類為持作出售之資產	18	–	290,560	–
		<u>68,387</u>	<u>473,893</u>	<u>88,397</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付帳款及 預提帳款	19	6,890	646	1,682
已收按金		9,728	7,584	1,329
欠直屬控股公司之款項	17	150,167	14,712	32,580
欠一同系附屬公司之款項	17	–	4,745	–
稅務負債		13,238	893	2,618
銀行貸款	20	241,725	223,765	191,005
		<u>421,748</u>	<u>252,345</u>	<u>229,214</u>
歸類為持作出售之 資產之相關負債	18	–	202,030	–
		<u>421,748</u>	<u>454,375</u>	<u>229,214</u>
<b>淨流動（負債）資產</b>		<u>(353,361)</u>	<u>19,518</u>	<u>(140,817)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,874,652</u>	<u>2,222,133</u>	<u>2,072,296</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	21	–	–	–
保留溢利		1,836,873	2,184,717	2,026,318
		<u>1,836,873</u>	<u>2,184,717</u>	<u>2,026,318</u>
<b>非流動負債</b>				
已收租金按金		15,034	19,582	26,365
遞延稅務負債	22	22,745	17,834	19,613
		<u>37,779</u>	<u>37,416</u>	<u>45,978</u>
		<u>1,874,652</u>	<u>2,222,133</u>	<u>2,072,296</u>

## 財務狀況表

	附註	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
<b>非流動資產</b>				
於附屬公司之投資	15	—	69	69
<b>流動資產</b>				
預付款項		—	5,000	—
應收直屬控股公司之款項	17	—	126,568	—
應收附屬公司之款項	17	—	48,188	19,500
應收一同系附屬公司 之款項	17	—	4,745	—
		—	184,501	19,500
<b>流動負債</b>				
其他應付帳款		—	—	686
已收按金		—	180,000	—
欠直屬控股公司之款項	17	170	—	18,882
欠一同系附屬公司之款項	17	—	4,745	—
		170	184,745	19,568
<b>淨流動負債</b>		<b>(170)</b>	<b>(244)</b>	<b>(68)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>(170)</b>	<b>(175)</b>	<b>1</b>
<b>資本及儲備</b>				
股本	21	—	—	—
(累積虧損) 保留溢利		(170)	(175)	1
		<b>(170)</b>	<b>(175)</b>	<b>1</b>

## 綜合權益變動報表

	股本 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日	–	1,617,933	1,617,933
本年度溢利及全面收益總額	–	218,940	218,940
於二零一二年十二月三十一日	–	1,836,873	1,836,873
本年度溢利及全面收益總額	–	347,844	347,844
於二零一三年十二月三十一日	–	2,184,717	2,184,717
本年度溢利及全面收益總額	–	708,894	708,894
中期股息 (附註11)	–	(867,293)	(867,293)
於二零一四年十二月三十一日	–	2,026,318	2,026,318

## 公司權益變動報表

	股本 千港元	(累積虧損) 保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日	–	(165)	(165)
本年度虧損及全面支出總額	–	(5)	(5)
於二零一二年十二月三十一日	–	(170)	(170)
本年度虧損及全面支出總額	–	(5)	(5)
於二零一三年十二月三十一日	–	(175)	(175)
本年度溢利及全面收益總額	–	867,469	867,469
中期股息 (附註11)	–	(867,293)	(867,293)
於二零一四年十二月三十一日	–	1	1

## 綜合現金流量表

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
<b>經營業務</b>			
本年度溢利	218,940	347,844	708,894
經調整：			
所得稅費用	16,267	17,397	14,609
利息收入	(1)	(1)	–
出售附屬公司之盈利	–	–	(620,478)
財務成本	5,672	3,862	2,124
投資物業之公平值升值	(132,300)	(258,032)	(10,000)
物業、機器及設備之折舊及 預付土地租賃費用之回撥	3,802	3,427	69
營運資金變動前之經營現金流量	112,380	114,497	95,218
存貨減少(增加)	1	(19)	192
貿易及其他應收帳款(增加)減少	(349)	2,414	3,052
按金及預付款項(增加)減少	(366)	365	128
貿易及其他應付帳款及預提帳款 增加(減少)	548	(1,831)	(3,015)
已收按金增加(減少)	864	4,614	(67)
由經營所產生之現金	113,078	120,040	95,508
已付香港利得稅	(1,802)	(15,043)	(10,390)
已付澳門利得稅	(3,418)	(3,841)	(4,287)
已收銀行存款利息	1	1	–
<b>來自經營業務之現金淨額</b>	<b>107,859</b>	<b>101,157</b>	<b>80,831</b>
<b>投資業務</b>			
購入物業、機器及設備	(108)	(44)	(567)
向直屬控股公司提供貸款	–	(22,611)	(48,109)
<b>用於投資業務之現金</b>	<b>(108)</b>	<b>(22,655)</b>	<b>(48,676)</b>
<b>融資活動</b>			
已付利息	(5,672)	(3,862)	(2,124)
銀行貸款之還款	(10,500)	(17,960)	(32,760)
欠直屬控股公司之貸款	–	167	–
欠直屬控股公司款項之還款	(42,190)	(87,190)	(10,315)
<b>用於融資活動之現金淨額</b>	<b>(58,362)</b>	<b>(108,845)</b>	<b>(45,199)</b>
現金及現金等價物之增加(減少)淨額	49,389	(30,343)	(13,044)
年初之現金及現金等價物	9,461	58,850	28,507
年終之現金及現金等價物	<b>58,850</b>	<b>28,507</b>	<b>15,463</b>
代表：			
銀行結餘及現金	58,850	23,397	15,463
歸類為持作出售之銀行結餘及現金	–	5,110	–
	<b>58,850</b>	<b>28,507</b>	<b>15,463</b>

## 財務資料附註

### 1. 概述

Houston Venture為一間在英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）註冊成立之私人有限公司，其直屬控股公司及中介控股公司為華大地產投資有限公司（「華大地產」）及順豪科技控股有限公司及順豪資源集團有限公司，上述三間公司均為於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯交所上市。Houston Venture之董事認為Houston Venture之最終控股公司為Trillion Resources Limited，一間在英屬維爾京群島註冊成立之有限債務公司。

Houston Venture之主要業務為投資控股，及於二零一四年十二月三十一日，現行Houston Venture集團之主要業務為於商用及住宅單位進行物業投資。於二零一四年，Houston Venture已出售業務為於澳門物業投資零售單位及經營澳門格蘭酒店之附屬公司，詳情披露於附註18。

Houston Venture之註冊辦事處及主要營業地點之地址均為香港中環雪廠街二十四至三十號順豪商業大廈三樓。

本綜合財務報表以港元呈報，港元同時為Houston Venture之計值貨幣。

### 2. 財務資料之編製基準

本財務資料乃按可持續經營基準而編製，因其一中介控股公司經已同意向Houston Venture集團及Houston Venture提供足夠資金，以令Houston Venture有能力應付可見未來到期之財務責任。

### 3. 採用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

作為相關期間之財務資料編製及呈報用途，Houston Venture採用於二零一四年一月一日起之年度期間生效之所有相關之香港財務報告準則，並於整個相關期間一致使用。

Houston Venture集團及Houston Venture並未提早應用以下已頒佈惟尚未生效之香港財務報告準則之新訂及修訂本。

香港財務報告準則第9號	財務工具 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第14號	受規管遞延帳目 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第11號（修訂本）	收購共同經營權益之會計處理 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號（修訂本）	主動披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號及	澄清折舊及攤銷之可接受方法 <sup>3</sup>
香港會計準則第38號（修訂本）	
香港會計準則第16號及	農業：生產性植物 <sup>3</sup>
香港會計準則第41號（修訂本）	
香港會計準則第19號（修訂本）	界定利益福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號（修訂本）	獨立財務報表中的權益法 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
及香港會計準則第28號（修訂本）	
香港財務報告準則第10號、	投資實體：合併豁免的應用 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第12號及	
香港會計準則第28號（修訂本）	
香港財務報告準則（修訂本）	對香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	對香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	對香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年七月一日起或以後之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日起或以後之年度期間生效，少數情況例外。

<sup>3</sup> 於二零一六年一月一日起或以後之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一六年一月一日起或以後之首份香港財務報告準則之年度財務報表生效。

<sup>5</sup> 於二零一七年一月一日起或以後之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一八年一月一日起或以後之年度期間生效。

**香港財務報告準則第9號「財務工具」**

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入有關財務資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年作出修訂，加入有關財務負債分類及計量及有關終止確認之規定，並於二零一三年作出進一步修訂，加入有關一般對沖會計處理方法之新規定。於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號為另一個經修訂版本，主要加入a) 有關財務資產之減值規定；及b) 藉為若干簡單債務工具引入「按公平值計入其他全面收益」（「按公平值計入其他全面收益」）計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

就財務資產之減值而言，與香港會計準則第39號下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入帳，以反映自初始確認以來信貸風險之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

就Houston Venture集團及Houston Venture現有之業務模式及於二零一四年十二月三十一日之財務工具而言，於未來應用香港財務報告準則第9號可能因基於有關Houston Venture集團及Houston Venture之財務資產以攤銷成本計量之預期虧損模式而導致提早確認信貸虧損直至完成詳細審閱前，就該等影響提供合理估計並不可行。

**香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」**

香港財務報告準則第15號之頒佈，制定一項單一全面模式供實體用作將來自客戶合約的收入入帳。於香港財務報告準則第15號生效後，將取代現時載於香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋的收益確認指引。香港財務報告準則第15號的核心原則列明，實體應就向客戶描述轉讓承諾貨品或服務確認收入金額，而該金額能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收入的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時（或就此）確認收入

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時（或就此）確認收入，即是當與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更全面的披露。

Houston Venture集團管理層預期，於未來應用香港財務報告準則第15號可能會對已呈報金額及披露資料有影響。然而，在Houston Venture集團完成詳細審閱前，對香港財務報告準則第15號的影響作合理估算並不可行。

除上文所述者外，Houston Venture之董事預計應用其他香港財務報告準則之新訂及修訂本對財務報表將不會有重大影響。

**4. 主要會計政策**

財務資料按歷史成本基準編製，以公平值計量之投資物業則除外，並於載列於下文之會計政策中解釋。

歷史成本一般根據貨品交易所付出之公平值計算。

本財務資料表乃根據香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例之適用規則而編製。此外，財務資料亦按香港聯合交易所有限公司證券上市規則的要求作出適當披露。

所採用主要會計政策如下：

#### 編製帳目基準

公平值為市場於計量日在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓的負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察或以其他估值技巧估計。在估計資產或負債之過程中，Houston Venture集團已計算該資產或負債之特性，倘若市場參與人將考慮該特性而於計量日對該資產或負債出價。非金融資產之公平值計量考慮到市場參與者通過使用其最高和最佳使用該資產或將其出售予最高和最佳使用該資產的其他市場參與者產生經濟利益的能力。於財務資料作為計量及／或披露公平值均按此基準而釐定，包含在香港財務報告準則第2號範圍內之以股份為基礎支付之交易，包含在香港財務報告準則第17號範圍內之租賃交易，及若干類似公平值但並非公平值之計量，如香港會計準則第2號可變現淨值或香港會計準則第36號使用價值等則除外。

此外，作為財務呈報用途，用於計量公平值的輸入數據的可觀察程度和重要性來決定的公平值架構級別分類（第一、第二及第三級別），陳述如下：

- 第一級別輸入數據為於活躍市場之標價（未經調整），以識別資產或負債，而該實體於計量日可作評估；
- 第二級別輸入數據為除了第一級別所含標價之外直接地或間接地可觀察之資產或負債；及
- 第三級別輸入數據為資產或負債的不可觀察之輸入數據。

#### 綜合帳目基準

本綜合財務報表包括Houston Venture及由Houston Venture及其附屬公司所控制企業（包括結構企業）之財務報表。當Houston Venture符合以下要素時，則取得控制權：

- 可對被投資對象行使權力；
- 因參與被投資對象而就浮動回報承擔風險或享有權利；及
- 有能力行使其權力以影響其回報。

倘有事實及情況顯示上文所述三個控制元素其中一項或超過一項有所改變，Houston Venture集團重新評估是否已控制被投資對象。

綜合一附屬公司當於Houston Venture集團獲得該附屬公司之控制權時開始而當於Houston Venture集團失去該附屬公司之控制權時結束。尤其是年內所購入或出售附屬公司之收入及支出由Houston Venture集團獲得控制權當日起包括在綜合損益及其他全面收益表直至Houston Venture集團停止該附屬公司之控制權當日為止。

損益及其他全面收益之每個項目均歸屬於Houston Venture之擁有人。該等附屬公司之總全面收益總額歸屬於Houston Venture之擁有人。

如有需要，附屬公司之財務報表會作出調整以使其會計政策與Houston Venture集團所採用的會計政策一致。

凡Houston Venture集團成員公司之間的交易所產生的集團間資產及負債、權益、收入、支出及現金流均於合併時全額抵銷。

倘Houston Venture集團失去一家附屬公司之控制權，則在損益表中確認盈虧，並按下列兩者之差異計算：(i)所收取代價之公平值和任何保留權益之公平值之總額；以及(ii)資產之先前帳面值（包括商譽）、附屬公司負債及任何非控制性權益。所有先前於其他全面收益中就該附屬公司確認之款項，將視同Houston Venture集團按直接出售該附屬公司之相關資產或負債入帳（即按適用的香港財務報告準則所指明／容許者，重新分類至損益或轉撥至權益下的另一類別）。根據香港會計準則第39號，於失去控制權當日，於前附屬公司保留之任何投資之公平值將於隨後入帳時列作最初確認之公平值，或（如適用）被列作投資於聯營公司或共同控制實體之最初確認成本。

### 業務合併

收購業務採用收購法入帳。業務合併中轉讓之代價按公平值計量，即按Houston Venture集團所轉讓資產、Houston Venture集團向被收購方前擁有人所承擔負債及Houston Venture集團就交換被收購方控制權所發行股權於收購日期之公平值總和計算。收購相關成本一般於產生時在損益表確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債乃按其於收購日期之公平值確認，惟以下情況除外：

- 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按香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方以股代款交易有關或與為取代被收購方以股代款交易而訂立之Houston Venture集團以股代款交易有關之負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號「以股代款」計量；及
- 按照香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及已終止業務」分類為持作出售之資產（或出售組合）乃按照該準則計量。

商譽按所轉讓代價、非控制性權益佔被收購方之任何金額，以及收購方以往持有之被收購方股權（如有）之公平值之總和，高於所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額之差額計量。倘重新評估後，所收購可識別資產與所承擔負債於收購日期之淨額高於所轉讓代價、非控制性權益佔被收購方之任何金額，以及收購方以往持有之被收購方股權（如有）之公平值之總和，則差額即時在損益表確認為議價收購收益。

屬現有擁有權權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔企業淨資產之非控制性權益，可初步按公平值或按非控制性權益佔被收購方可識別淨資產已確認金額之比例計算。可視乎每宗交易選擇計量基準。其他類型之非控制性權益按照其公平值或其他香港財務報告準則規定之基準（如適用）計量。

### 持作出售之非流動資產

倘非流動資產及出售組合之帳面金額將主要透過出售交易（而非透過持續使用）收回，則非流動資產及出售組合分類為持作出售。此條件僅於資產（或出售組合）可以其現況供即時出售，出售條款僅屬出售該資產（或出售組合）之一般慣常條款，且極有可能出售時，方告達成。管理層必須承諾進行出售，即應預期於分類日期起計一年內合資格確認為一項已完成出售。

當Houston Venture集團承諾進行涉及喪失一間附屬公司控制權之出售計劃，倘符合上述條件，該附屬公司之所有資產及負債均分類為持作出售，不論Houston Venture集團會否於出售後保留其前附屬公司之非控制性權益。

分類為持作出售之非流動資產（及出售組合）按其以往帳面金額與公平值減出售成本之較低者計量。

#### 於附屬公司之投資

於附屬公司之投資於Houston Venture之財務狀況表按成本減任何已識別減值虧損列帳。

#### 收入確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計量，乃指於日常業務過程中出售貨品及提供服務並已扣除折扣及出售相關稅項之應收帳款。

租金收入（包括根據經營租賃就出租物業預先開出發票收取之租金）按相關租約年期以直線法在損益表確認。

物業管理服務之收入於提供服務時確認。

經營酒店之收入於提供服務時確認。

倘很可能有經濟利益流入Houston Venture集團而收入金額能可靠地計量時，則會確認金融資產之利息收入。利息收入按時間基準，參考未償還本金及按適用之實際利率（即按照金融資產之預計年期將估計未來現金收入準確貼現至該資產於初步確認時之帳面淨額之比率）計算。

#### 投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值之物業。

於初次確認時，投資物業按成本（包括任何直接應佔開支）計量。於初次確認後，投資物業按公平值計量。投資物業公平值變動所產生之盈虧於產生期間計入損益表。

投資物業於出售或永久停止使用且預計不會因出售獲得未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生之任何盈虧（按出售所得款項淨額與該資產帳面值之差額計算）計入終止該項目期間之損益表內。

#### 物業、機器及設備

物業、機器及設備載列於財務狀況表之成本減其後累計折舊及累計減值虧損（如有）列帳。

物業、機器及設備以及持作生產或供應貨品或服務用途或行政用途之樓宇按載列於綜合財務狀況表之成本減其後累計折舊及累計減值虧損（如有）列帳。

折舊乃按資產之可使用年期以直線法確認，以撇銷其成本減剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法將於各呈報期末檢討，而任何估計之變動影響按前瞻基準入帳。

物業、機器及設備於出售或預計不會因持續使用該項資產獲得未來經濟利益時終止確認。出售或停用物業、機器及設備項目所產生之任何盈虧按出售所得款項淨額及該項資產之帳面值兩者之差額釐定，並於損益表確認。

#### 存貨

存貨指食品及飲料之存貨，按成本與可變現淨值兩者中之較低者入帳。存貨成本按先進先出基準釐定。可變現淨值指在日常業務過程中之估計售價減達致銷售所需之估計成本。

### 有形資產之減值虧損

於呈報期末，Houston Venture集團審閱本身之有形資產之帳面值，藉以決定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘顯示任何出現減值虧損之跡象，則會估計該資產之可收回金額，以釐定減值虧損（如有）之程度。倘不可估計個別資產之可收回金額，則Houston Venture集團估計該資產所屬之現金產生單位之可收回金額。倘可確定進行合理持續分配之基準，公司資產亦須分配予現金產生單位，或分配予可確定進行合理持續分配之基準之現金產生單位最小組別。

可收回金額高於公平值減去銷售成本及使用價值之餘額。評估使用價值時，會採用反映現時市場對貨幣時間價值及針對該資產的風險（並未調整對未來現金流量的估計）評值的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現有價值。

倘若一項資產（或現金產生單位）之可收回金額預計低於其帳面值，則該資產（或現金產生單位）之帳面值被減至其可收回金額。減值虧損乃即時於損益表中確認。

倘隨後撥回減值虧損，資產（或現金產生單位）之帳面值可調高至重新估計之可收回金額，惟因此而增加之帳面值不可高於該資產（或現金產生單位）於過往年度未經確認減值虧損前之帳面值。撥回之減值虧損即時於損益表中確認。

### 金融工具

倘Houston Venture集團及Houston Venture成為金融工具合約條文之訂約方，則於Houston Venture集團綜合財務狀況表及Houston Venture財務狀況表確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債而直接產生之交易成本，於初步確認時計入金融資產及金融負債之公平值或自當中扣除（視乎情況而定）。

### 金融資產

Houston Venture集團及Houston Venture之金融資產分類為貸款及應收帳款。

#### 實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及分配相關期間利息收入之方法。實際利率乃按債務工具之預計年期或（倘適用）較短期間準確貼現估計未來現金收入（包括構成實際利率不可或缺部份之全部已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）至初步確認帳面淨值之利率。

利息收入按實際利率基準確認。

#### 貸款及應收帳款

貸款及應收帳款為附帶固定或可確定付款但並無活躍市場報價之非衍生金融資產。貸款及應收帳款（包括貿易及其他應收帳款、按金、應收集團企業之款項以及銀行結餘及現金）採用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量（參閱下文有關金融資產減值之會計政策）。

#### 金融資產減值

金融資產於呈報期末評定是否存有減值跡象。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金融資產後發生之一宗或多宗事件而受到影響，該金融資產則視作減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對方之重大財政困難；或
- 拖欠或逾期償還利息或本金等違約行為；或
- 借貸人有可能面臨破產或財務重組。

就貿易應收帳款等若干金融資產類別而言，評定為不會個別減值之資產將另外作集體減值評估。應收款項組合減值之客觀證據可包括Houston Venture集團及Houston Venture過往收款紀錄、組合內延遲於信貸期後還款之次數增加，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致拖欠應收款項。

就按攤銷成本列帳之金融資產而言，所確認之減值虧損金額為資產帳面值與按金融資產之原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額。

所有金融資產之減值虧損均直接自其帳面值扣減，惟貿易應收帳款除外。貿易應收帳款之帳面值乃透過使用撥備帳扣減。倘貿易應收帳款視作不可收回，則於撥備帳撇銷有關金額。隨後收回先前撇銷之金額乃計入損益表。撥備帳之帳面值變動在損益表確認。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損金額於隨後期間有所減少，而減少金額客觀上與確認減值虧損後發生之某一事件有關，則透過損益表撥回先前確認之減值虧損，惟有關投資於撥回減值當日之帳面值不得超過確認減值前之攤銷成本。

#### 金融負債及股權工具

由Houston Venture集團及Houston Venture發行之債務及股權工具按合約安排性質以及金融負債及股權工具之定義分類為金融負債或股權工具。

#### 股權工具

股權工具為證明Houston Venture集團及Houston Venture扣除所有負債後之資產剩餘權益之任何合約。本公司發行之股權工具按已收所得款項扣除直接發行成本後確認。

#### 實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及分配相關期間利息開支之方法。實際利率乃按金融負債之預計年期或（倘適用）較短期間準確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全部已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）至初步確認帳面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

#### 金融負債

金融負債（包括貿易及其他應付帳款、已收按金、欠直屬控股公司及一同系附屬公司之款項及銀行貸款）隨後使用實際利率法按攤銷成本計算。

**終止確認**

Houston Venture集團及Houston Venture僅在資產所得現金流量之合約權利屆滿時終止確認金融資產。

終止確認金融資產時，資產之帳面值與已收及應收代價及已於其他全面收益確認並累計至股本權益之累計盈虧總額之差額，將於損益表中確認。

Houston Venture集團及Houston Venture僅在其債務獲解除、取消或屆滿時終止確認金融負債。終止確認之金融負債帳面值與已付及應付代價之差額於損益表中確認。

**租賃**

凡租賃條款將業權之絕大部份風險及回報撥歸承租人之租賃均分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

**Houston Venture集團作為出租人**

經營租賃之租金收入（包括根據經營租賃就出租物業預先開出發票收取之租金）按相關租約年期以直線法於損益表確認。

**Houston Venture集團作為承租人**

經營租賃付款按相關租約年期以直線法確認為開支。

**租賃土地及樓宇**

當租賃包括土地及樓宇部份時，Houston Venture集團基於評估各部份業權之絕大部份風險及回報是否已轉移至Houston Venture集團，而個別評定各部份之分類應屬融資或經營租賃，除非明確顯示兩部份均為經營租賃，在此情況下，整份租約將分類為經營租賃。特別是在土地及樓宇之間作分配之最低租賃款項（包括任何一次性預付款項），乃於租約開始時按租賃之土地部份及樓宇部份租賃權益的相關公平值比例進行分配。

倘租賃付款能夠可靠地分配，則入帳列作經營租賃之租賃土地權益於綜合財務狀況表列作「預付土地租賃費用」，並按租約年期以直線法攤銷，惟根據公平值模式分類及入帳列作投資物業者除外。當租賃付款無法在土地及樓宇部份之間可靠地分配時，則整份租約一般分類為融資租約及入帳列作物業、機器及設備。

**稅項**

所得稅費用指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括於其他年度之應課稅或可扣減之收支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣減之項目，故此應課稅溢利與損益表所呈報之「除稅前溢利」並不相同。Houston Venture集團之即期稅務負債按呈報期末已落實或大致落實之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表中資產及負債之帳面值與計算應課稅溢利所用之相應稅基之差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。倘應課稅溢利可能足以抵銷可扣減暫時差異，則該差異一般可確認為遞延稅項資產。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因初次確認其他資產及負債而引致之暫時差額，如不影響應課稅溢利或影響會計溢利，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項資產之帳面值於呈報期末作檢討，並調低至再無可能有足夠應課稅溢利撥回全部或部份資產。

遞延稅項資產及負債按預期於負債清償或資產變現期間根據呈報期末已落實或大致落實之稅率（及稅法）計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映Houston Venture集團預期於呈報期末收回或清償其資產及負債帳面值之方式所產生之稅務後果。

就使用公平值模式計量之投資物業而言，計量其遞延稅項負債或遞延稅項資產時，乃假設可透過銷售全數收回有關物業之帳面值，除非有關假設遭推翻。倘投資物業可予折舊，並以旨在隨著時間消耗投資物業包含之絕大部份經濟利益而非透過出售之商業模式持有，則推翻此假設。

即期及遞延稅項於損益表中確認，除非與於其他全面收益或直接於股本中確認之項目有關，在此情況下，即期及遞延稅項同時分別於其他全面收益或直接於股本中確認。

#### 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產（需要頗長時間準備作擬定用途或出售之資產）直接產生之借貸成本乃增加至該等資產之成本，直至該等資產大致上可作其擬定用途或出售為止。

所有其他借貸成本於產生借貸期間於損益表確認。

#### 退休福利成本

對Houston Venture集團之定額供款退休福利計劃之付款於僱員提供可獲供款之服務時確認為開支。

#### 外幣

編製各個別集團企業之財務報表時，以該企業之功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易按交易日期之現行匯率確認。於呈報期末，以外幣計值之貨幣項目以當日之現行匯率重新換算。以外幣計值並以公平值列帳之非貨幣項目按釐定公平值當日之現行匯率重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目時所產生之匯兌差額於產生期間於損益表確認。重新換算按公平值列帳之非貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期內計入損益表。

就呈報綜合財務報表而言，Houston Venture集團海外業務之資產及負債均按各呈報期末現行匯率換算為Houston Venture集團之呈報貨幣（即港元），而有關之收入及開支乃按年內之平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，於此情況下，則採用交易日期之現行匯率。所產生之匯兌差額（如有）於其他全面收益確認及累計至外幣匯兌儲備項下。

### 5. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

應用附註4所述Houston Venture集團之會計政策時，管理層必須就未能透過其他來源可靠確定之資產與負債之帳面值作出判斷、估計及假設。所作估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被視為相關之因素。實際結果或不同於該等估計。

估計及相關假設按持續基準檢討。倘會計估計之修訂僅影響估計修訂期間，則於該期間確認，倘修訂會影響目前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

#### 應用會計政策時作出之重大判斷

以下為管理層應用Houston Venture集團會計政策時所作出且對財務資料確認之金額有極大影響之重大判斷（涉及估計者（見下文）除外）。

#### 於投資物業之遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之投資物業產生的遞延稅項而言，董事已檢討Houston Venture集團之投資物業組合，並總結Houston Venture集團之投資物業並非以業務模式（其目標是隨時間消耗投資物業所包含的絕大部份經濟利益）持有。因此，於計量Houston Venture集團投資物業之遞延稅項時，董事確認採用公平值模式計量的投資物業帳面值透過銷售全部收回的假設並未被推翻。因此，Houston Venture集團並無就位於香港之投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，原因為Houston Venture集團毋須就出售其投資物業而繳納任何所得稅。然而，Houston Venture集團就位於澳門之投資物業之公平值變動確認遞延稅項概因出售澳門之投資物業須繳納所得稅。

## 6. 收入及分類資料

收入指於相關期間來自持續經營業務之已收及應收租金收入。

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
商用物業租金收入	70,794	73,918	89,404
住宅物業租金收入	720	720	720
船艇租金收入	2,280	2,280	2,280
	<u>73,794</u>	<u>76,918</u>	<u>92,404</u>

Houston Venture集團於香港持有投資物業作持續經營業務，故此Houston Venture董事（即Houston Venture集團主要營運決策人士）運用Houston Venture之財務資料以作為資源分配及表現評審之用途。

已終止經營業務之財務資料於附註18呈列。

以下為客戶之收入於相關期間超過來自持續經營業務總收入百分之十：

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
顧客甲	8,317	8,317	9,696
顧客乙	11,248	12,718	15,715
顧客丙	15,550	15,550	24,128
	<u>15,550</u>	<u>15,550</u>	<u>24,128</u>

## 7. 其他收入／其他費用

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
來自持續經營業務之其他收入：			
就提供物業管理服務之物業管理費收入	13,184	13,065	12,681
時租停車場收入	283	257	224
銀行利息收入	1	1	–
收取租客之賠償	–	707	–
其他收入	–	330	–
	<u>13,468</u>	<u>14,360</u>	<u>12,905</u>

來自持續經營業務之其他費用主要為提供物業管理服務所引致之成本。

## 8. 財務成本

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
來自持續經營業務之利息：			
須於五年內全部償還之銀行貸款	2,716	2,371	2,124
欠直屬控股公司之款項	<u>2,956</u>	<u>1,491</u>	<u>–</u>
	<u>5,672</u>	<u>3,862</u>	<u>2,124</u>

## 9. 除稅前溢利

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
來自持續經營業務之除稅前溢利經已扣除：			
核數師酬金	179	118	117
物業、機器及設備之折舊	368	20	69
董事酬金	–	–	–
應付直屬控股公司之管理費	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>

概因Houston Venture集團之持續經營業務由直屬控股公司管理，Houston Venture集團並無承擔任何僱員薪金。

## 10. 所得稅費用

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
來自持續經營業務之稅項支出包括：			
香港利得稅			
本年度	8,520	9,508	12,125
往年度超額撥備 (附註)	(12)	(2,970)	(10)
	<u>8,508</u>	<u>6,538</u>	<u>12,115</u>
遞延稅項 (附註22)			
本年度	1,917	1,839	1,779
往年度撥備不足 (附註)	—	5,749	—
	<u>1,917</u>	<u>7,588</u>	<u>1,779</u>
	<u><u>10,425</u></u>	<u><u>14,126</u></u>	<u><u>13,894</u></u>

附註：截至二零一三年十二月三十一日止年度內，Houston Venture之一附屬公司之若干投資物業之稅務基礎已參照稅局已同意該投資物業之稅收減值價值作出調整，引致往年度香港利得稅超額撥備及遞延稅項撥備不足。

截至二零一四年十二月三十一日止各三個年度之香港利得稅按估計應課稅溢利以16.5%計算。

本年度所得稅費用與除稅前溢利之調節如下：

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
除稅前溢利	<u>181,955</u>	<u>333,008</u>	<u>95,132</u>
按香港利得稅率16.5%	30,023	54,946	15,697
不可減免費用之稅務影響	2	20	5
前期未確認稅項虧損之使用	(68)	(186)	(146)
不須課稅收入之稅務影響	(19,520)	(43,433)	(1,650)
往年度(超額撥備)撥備不足	(12)	2,779	(10)
其他	—	—	(2)
所得稅費用	<u><u>10,425</u></u>	<u><u>14,126</u></u>	<u><u>13,894</u></u>

## 11. 股息

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
年內於分派時已確認股息：			
已宣佈分配予一股東，無、無及 每股867,293,000港元之中期股息	—	—	867,293

## 12. 物業、機器及設備

	HOUSTON VENTURE集團				
	酒店物業 千港元	船艇 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>					
於二零一二年一月一日	119,000	11,774	5,636	597	137,007
增加	—	—	108	—	108
於二零一二年 十二月三十一日	119,000	11,774	5,744	597	137,115
增加	—	—	44	—	44
轉往歸類為持作出售之資產 (附註18)	(119,000)	—	(5,345)	(597)	(124,942)
於二零一三年 十二月三十一日	—	11,774	443	—	12,217
增加	—	559	8	—	567
出售	—	(29)	—	—	(29)
於二零一四年 十二月三十一日	—	12,304	451	—	12,755
<b>累積折舊</b>					
於二零一二年一月一日	18,325	11,461	5,373	597	35,756
本年度計提	2,649	306	157	—	3,112
於二零一二年 十二月三十一日	20,974	11,767	5,530	597	38,868
本年度計提	2,649	7	81	—	2,737
轉往歸類為持作出售之資產 (附註18)	(23,623)	—	(5,193)	(597)	(29,413)
於二零一三年 十二月三十一日	—	11,774	418	—	12,192
本年度計提	—	56	13	—	69
出售時撇除	—	(29)	—	—	(29)
於二零一四年 十二月三十一日	—	11,801	431	—	12,232
<b>帳面值</b>					
於二零一二年 十二月三十一日	98,026	7	214	—	98,247
於二零一三年 十二月三十一日	—	—	25	—	25
於二零一四年 十二月三十一日	—	503	20	—	523

在澳門土地範圍上之酒店物業屬中期契約。

物業、機器及設備各項目均以下述年率按直線法攤銷折舊：

酒店物業	五十年或地契年期餘下年期，以較短年期為準
船艇	每年20%
傢俬、裝置及設備	每年20%
汽車	每年20%

於二零一三年十二月三十一日，該船艇仍在使用的，但其成本已完全折舊。

### 13. 預付土地租賃費用

預付租賃費用為位於澳門屬中期契約之土地及於二零一三年十二月三十一日年內歸類為持作出售之資產。

### 14. 投資物業

	HOUSTON VENTURE集團		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
年初	1,972,620	2,104,920	2,202,590
往年度於建築成本之調整	—	(362)	—
於損益表確認之公平值升值	132,300	258,032	10,000
轉往歸類為持作出售之資產	—	(160,000)	—
年終	<u>2,104,920</u>	<u>2,202,590</u>	<u>2,212,590</u>

Houston Venture集團投資物業之分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
在香港土地之土地及樓宇持作			
長期契約	1,900,000	2,160,000	2,170,000
中期契約	39,720	42,590	42,590
在澳門持作中期契約之土地及樓宇	<u>165,200</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>2,104,920</u>	<u>2,202,590</u>	<u>2,212,590</u>

Houston Venture集團之投資物業於二零一四年十二月三十一日之公平值經由戴德梁行有限公司（與Houston Venture集團並無關連之獨立合資格專業估值師）按該日進行估值之基準而達致。對該等物業作出之估值報告經由戴德梁行有限公司之一位董事簽署，該董事為香港測量師學會會員，該項估值乃採納收入資本化法及／或參照在現行市況下之可比較銷售交易去評估投資物業之市值。

Houston Venture集團之投資物業於二零一三年十二月三十一日之公平值經由戴德梁行有限公司及捷利行測量師有限公司（與Houston Venture集團並無關連之獨立合資格專業估值師）按該日進行估值之基準而達致。對該等物業作出之估值報告經由戴德梁行有限公司及捷利行測量師有限公司之董事簽署。該等董事為香港測量師學會會員，該項估值乃採納收入資本化法及／或參照在現行市況下之可比較銷售交易去評估投資物業之市值。

Houston Venture集團之投資物業於二零一二年十二月三十一日之公平值經由捷利行測量師有限公司（與Houston Venture集團並無關連之獨立合資格專業估值師）按該日進行估值之基準而達致。對該物業作出之估值報告經由捷利行測量師有限公司之一位董事簽署。該董事為香港測量師學會會員，該項估值乃採納直接比較法參照類似物業在類似區域，並在現行市場狀況下之最近成交個案而達致。Houston Venture之董事以收入資本化法重新評估位於香港之商用物業之公平值，其結果與以直接比較法而達致之公平值相約。

估值師認為由二零一三年十二月三十一日開始，比較合適把估值方法由直接比較法改變為收入資本化法去估量位於香港之商用物業及位於澳門之酒店商舖。

Houston Venture集團之投資物業於呈報期末以經營租賃之形式租出。

在估計物業之公平值時，該物業之最高及最佳用途為其現時用途。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，Houston Venture集團之投資物業位於香港及澳門並為公平值級別中之第三級別。截至二零一四年十二月三十一日止各三個年度內，並無轉入第三級別或由第三級別轉出。

估價之資料如下：

由Houston Venture集團持有 之投資物業	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	估值技巧及 主要輸入數據	重大不可 觀察輸入	值域／加權平均
位於香港之 商用物業	不適用	2,160,000	2,170,000	將淨收入收入資本化 及計提潛在復歸收 入	資本化率（較高資本 化率，較低公平 值）	二零一四年：4.5% 二零一三年：3.5%
					每月市值租金率（較 高每月市值租金 率，較高公平值）	二零一四年：每平方 呎29港元 二零一三年：每平方 呎25港元
	1,900,000	不適用	不適用	直接比較法－按相近 物業於市場上可觀 察之成交並作出調 整以反映物業之情 況	可比較市場價格（較 高可比較市場價 格，較高市場值）	二零一二年：每平方 呎7,357港元
位於香港之 住宅單位	39,720	42,590	42,590	直接比較法－按相近 物業於市場上可觀 察之成交並作出調 整以反映物業之情 況	可比較市場價格（較 高可比較市場價 格，較高市場值）	二零一四年：每平 方呎11,000港元至 13,005港元 二零一三年：每平 方呎11,000港元至 13,005港元 二零一二年：每平 方呎10,400港元至 11,894港元
位於澳門之 酒店商舖 (已歸類為持作 出售資產)	不適用	160,000	不適用	將淨收入收入資本化 及計提潛在復歸收 入	資本化率（較高資本 化率，較低公平 值）	二零一三年：3.5%

由Houston Venture集團持有 之投資物業	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	估值技巧及 主要輸入數據	重大不可 觀察輸入	值域／加權平均
					每月市值租金率(較 高每月市值租金 率, 較高公平值)	二零一三年: 每平方 呎27港元
位於澳門之 酒店商舖	165,200	不適用	不適用	直接比較法 – 按相近 物業於市場上可觀 察之成交並作出調 整以反映物業之情 況	可比較市場價格(較 高可比較市場價 格, 較高市場值)	二零一二年: 每平 方呎3,343港元至 7,086港元

## 15. 於附屬公司之投資

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
於附屬公司之投資	–	69	69

附屬公司資料如下：

附屬公司名稱	成立地點	已發行及 已繳足股本	Houston Venture應佔股權權益 於十二月三十一日			主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	
鴻健實業 有限公司 (附註2)	香港	10,000港元	100%	100%	100%	於住宅單位之 物業投資
New Champion Developments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	100%	100%	船艇租賃
Tennyland Limited	香港	20港元	100%	100%	100%	於商業物業之 物業投資
順豪物業投資有限公司 (以往被稱為 德進有限公司)	香港	1港元	–	–	100%	不活躍
Himson Enterprises Limited (附註1)	英屬維爾京群島	1美元	100%	100%	–	投資控股
Longham Investment Limited (附註1)	英屬維爾京群島	1美元	100%	100%	–	投資控股
格蘭投資及發展 有限公司 (附註1及2)	澳門	100,000澳門幣	100%	100%	–	於澳門投資 及經營酒店

附註1: 於二零一四年內已售出。

附註2: 除格蘭投資及發展有限公司及鴻健實業有限公司外，所有附屬公司均由Houston Venture直接持有。於二零一二年十二月三十一日，鴻健實業有限公司由Houston Venture間接持有100%權益及於截至二零一三年十二月三十一日止年度內轉往Houston Venture。

## 16. 貿易及其他應收帳款

除了給予酒店之旅遊代理人及若干客戶30至60日之信貸期外，Houston Venture集團並無給予客戶任何信貸期。列為Houston Venture集團根據於呈報期末按帳單日期所呈報之貿易應收帳款之帳齡分析：

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
尚未到期	3,823	25	1,059
過期：			
0-30日	1,955	—	—
31-60日	306	—	—
61-90日	39	—	—
	<u>6,123</u>	<u>25</u>	<u>1,059</u>

呈報分析如下：

貿易應收帳款	6,123	25	1,059
其他應收帳款	<u>1,001</u>	<u>160</u>	<u>303</u>
	<u>7,124</u>	<u>185</u>	<u>1,362</u>

在接受新客戶之前，Houston Venture集團已評估潛在客戶信貸質素及決定信貸額。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，貿易應收帳款之62%，100%及100%並無過期或減值，概因董事相信該等款額信貸良好，故貿易應收帳款並無作減值準備。

於二零一二年十二月三十一日，包括在Houston Venture集團之貿易應收帳款結餘之債務人，總帳面值為2,300,000港元已於呈報期末到期。惟Houston Venture集團計及過往不還債紀錄後並未為減值虧損作準備。Houston Venture集團並未就上述結餘持有任何抵押品。

### 已過期惟尚未減值之貿易應收帳款之帳齡

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
過期：			
0-30日	1,955	—	—
31-60日	306	—	—
61-90日	39	—	—
	<u>2,300</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

集中信貸風險有限，概因顧客的層面廣及彼此間並無關係。因此，Houston Venture董事相信不需為信貸作進一步減值準備。

## 17. 應收(欠)直屬控股公司／附屬公司／一同系附屬公司之款項

## Houston Venture集團

於二零一二年十二月三十一日，除了欠直屬控股公司之款項金額為47,027,000港元為無抵押，年息為固定利率5%及於接獲通知後須即時償還外，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，其餘欠直屬控股公司之款項為無抵押，免息及於接獲通知後須即時償還。

應收直屬控股公司及一同系附屬公司之款項，及欠一同系附屬公司之款項為無抵押、免息及於接獲通知後須即時償還。董事預期該等自關聯人士之應收款項將於自呈報期末起十二個月內清還，因此歸類為流動資產。

## Houston Venture

金額為無抵押，免息及於接獲通知後須即時償還。

## 18. 歸類為持作出售之資產／歸類為持作出售之資產之相關負債

於二零一三年十二月二十日，Houston Venture集團與一獨立第三方簽訂協議出售Himson Enterprises Limited (「Himson」) 及Longham Investment Limited (「Longham」) (於英屬維爾京群島註冊成立之Houston Venture之全資附屬公司)，連同Himson及Longham欠Houston Venture集團之股東貸款，總作價900,000,000港元(該「出售」)。Himson及Longham分別持有格蘭投資發展有限公司(「格蘭投資」)(一間於澳門註冊成立之公司及其主要業務為物業投資及經營位於澳門之格蘭酒店)70%及30%之權益。於二零一三年十二月三十一日，Houston Venture集團已收取180,000,000港元作為訂金並已包括在歸類為持作出售之資產之相關負債內。

下列為截至二零一三年十二月三十一日止各兩個年度，及二零一四年一月一日至二零一四年三月二十日(完成出售日)來自已終止經營業務之溢利：

	二零一二年 年終 千港元	二零一三年 年終 千港元	二零一四年 一月一日至 二零一四年 三月二十日 千港元
收入	68,009	67,799	15,028
銷售成本	(1,593)	(854)	(177)
其他服務成本	(24,085)	(26,121)	(6,958)
物業、機器及設備之折舊及 預付土地租賃費用回撥	(3,434)	(3,407)	—
毛利額	38,897	37,417	7,893
投資物業之公平值升值(減值)	14,000	(5,200)	—
其他收入	927	896	—
行政費用	(572)	(880)	—
除稅前溢利	53,252	32,233	7,893
所得稅費用(附註a)	(5,842)	(3,271)	(715)
本年度／期間溢利	47,410	28,962	7,178
已終止經營業務之出售盈利	—	—	620,478
本年度／期間Houston Venture擁有人應佔來自 已終止經營業務之溢利及全面收益總額	47,410	28,962	627,656

附註(a)：

	二零一二年 年終 千港元	二零一三年 年終 千港元	二零一四年 一月一日至 二零一四年 三月二十日 千港元
澳門利得稅	3,839	3,573	715
遞延稅項	2,003	(302)	—
	<u>5,842</u>	<u>3,271</u>	<u>715</u>

以下為包括於來自己終止經營業務之本年度／期間溢利：

	二零一二年 年終 千港元	二零一三年 年終 千港元	二零一四年 一月一日至 二零一四年 三月二十日 千港元
核數師酬金	126	138	138
物業、機器及設備之折舊	2,744	2,717	—
預付土地租賃費用之回撥	690	690	—
僱員薪金及退休福計劃之供款	14,665	16,627	4,723
	<u>18,225</u>	<u>19,572</u>	<u>4,861</u>

來自己終止經營業務之現金流量：

	二零一二年 年終 千港元	二零一三年 年終 千港元	二零一四年 一月一日至 二零一四年 三月二十日 千港元
來自經營業務之現金淨額	38,546	37,630	3,534
用於投資業務之現金淨額	(101)	(34)	—
用於融資活動之現金淨額	(38,087)	(38,427)	(7,896)
Houston Venture集團現金流量之 增加(減少)淨額	<u>358</u>	<u>(831)</u>	<u>(4,362)</u>

於二零一三年十二月三十一日，Himson及Longham歸類為持作出售之資產與負債之主要分類載列如下：

	二零一三年 千港元
物業、機器及設備(附註a)	95,529
預付土地租賃費用(附註a)	24,846
投資物業(附註a)	160,000
存貨	192
貿易及其他應收帳款(附註b)	4,525
其他按金及預付款項	358
銀行結餘及現金	<u>5,110</u>
歸類為持作出售之資產總額	<u>290,560</u>

	二零一三年 千港元
貿易及其他應付帳款及預提帳款 (附註b)	4,051
已收按金	2,210
稅務負債	3,572
遞延稅務負債	12,197
	<u>22,030</u>
買方之訂金	180,000
	<u>202,030</u>

附註：

- (a) 物業、機器及設備，預付土地租賃費用及投資物業在澳門持作中期契約。
- (b) 貿易應收帳款及貿易應付帳款根據於呈報期末按帳單日期所呈報。貿易應收帳款尚未到期而貿易應付帳款之帳齡為0-30日。

該出售已於二零一四年三月二十日完成。該等附屬公司於出售日期之資產淨值如下：

	千港元
物業、機器及設備	95,529
預付土地租賃費用	24,846
投資物業 (附註)	160,000
貿易及其他應收帳款	296
其他按金及預付款項	205
銀行結餘及現金	748
已收按金	(1,615)
遞延稅務負債	(12,197)
	<u>267,812</u>

出售附屬公司之盈利：

已收現金代價	900,000
出售資產淨值	(267,812)
直接歸屬於該出售之法律及專業費用	(11,710)
	<u>620,478</u>

因出售而產生之現金流入淨額：

	千港元
現金代價	900,000
截至二零一三年十二月三十一日止年度內之已收訂金	(180,000)
截至二零一四年十二月三十一日止年度內之已付法律及專業費用	(6,710)
出售之銀行結餘及現金	(748)
	<u>712,542</u>

附註：董事認為於出售日，投資物業之帳面值與其公平值相約。

## 19. 貿易及其他應付帳款及預提帳款

下列為Houston Venture集團根據於呈報期末按帳單日期所呈報之貿易應付帳款之帳齡分析：

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
0-30日	1,281	-	-
31-60日	212	-	-
61-90日	489	-	-
	<u>1,982</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

呈報分析如下：

貿易應付帳款	1,982	-	-
其他應付帳款及預提帳款	<u>4,908</u>	<u>646</u>	<u>1,682</u>
	<u>6,890</u>	<u>646</u>	<u>1,682</u>

購買貨品之信貸期可達至三十天。Houston Venture集團實行財務風險管理政策以確保所有應付帳款都在信貸期內。

## 20. 銀行貸款

	HOUSTON VENTURE集團		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
已抵押銀行貸款	<u>241,725</u>	<u>223,765</u>	<u>191,005</u>
銀行貸款之帳面值(包含即時還款條款)：			
按償還貸款表須於自呈報期末起 計一年內償還	17,960	32,760	32,760
按償還貸款表毋須於呈報期末起 計一年內償還	<u>223,765</u>	<u>191,005</u>	<u>158,245</u>
於流動負債下列出之款項	<u>241,725</u>	<u>223,765</u>	<u>191,005</u>

於二零一四年十二月三十一日止各三個年度，該等銀行貸款以港元為計價貨幣及以投資物業(附註14)作抵押，年息為香港銀行同業拆息加邊際利率。於二零一二年，二零一三年及二零一四年十二月三十一日，實際年利率分為1.06%、1.01%及1.04%。

## 21. 股本

	二零一二年 美元	二零一三年 美元	二零一四年 美元
法定 - 50,000普通股，每股1美元：	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
於財務資料呈列			
已發行及已繳足－1普通股，每股1美元	-	-	-

## 22. 遞延稅務負債／資產

下列為相關期間Houston Venture集團確認遞延稅務負債／(資產)及其變動：

	商業合併 千港元	投資物業 之公平值 千港元	加速 稅項折舊 千港元	稅務虧損 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日	6,511	4,945	7,419	(50)	18,825
於損益表(計入)扣除	(172)	1,680	2,374	38	3,920
於二零一二年十二月三十一日	6,339	6,625	9,793	(12)	22,745
於損益表(計入)扣除	(172)	(625)	8,222	(139)	7,286
轉往歸類為持作出售之資產之 相關負債(附註18)	(6,167)	(6,000)	(30)	-	(12,197)
於二零一三年十二月三十一日	-	-	17,985	(151)	17,834
於損益表扣除(計入)	-	-	1,843	(64)	1,779
於二零一四年十二月三十一日	-	-	19,828	(215)	19,613

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，Houston Venture集團有未使用稅務虧損2,954,000港元、2,671,000港元及2,176,000港元可在將來溢利中扣除。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，在所述虧損中已被確認之遞延稅務資產達71,000港元、916,000港元及1,303,000港元。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，因不可預計將來溢利流向，故所述餘下稅務虧損並無確認遞延稅務資產之款項為2,883,000港元、1,755,000港元及873,000港元。所有不被確認稅務虧損可無時限地結轉。

## 23. 主要非現金交易

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，出售附屬公司所收取之訂金金額為180,000,000港元由直屬控股公司代表Houston Venture收取及出售附屬公司所預付之法律及專業費用金額為5,000,000港元由直屬控股公司支付。

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，出售附屬公司之淨收入金額為712,542,000港元由直屬控股公司代表Houston Venture收取。出售附屬公司之進一步資料列於以上附註18。

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，所宣佈之中期股息867,293,000港元已與應收直屬控股公司之款項對沖。

## 24. 經營租賃承擔

於二零一四年十二月三十一日止各三個年度內，投資物業所賺取租金收入分別為71,514,000港元、74,638,000港元及90,124,000港元，船艇租金收入分別為2,280,000港元、2,280,000港元及2,280,000港元。

已出租物業所承擔租期由呈報期末起計介乎於一年至三年，該物業已有租客承擔租賃，該等租賃並無給予租客終止權。

於呈報期末，Houston Venture集團與租客簽訂不可撤銷之經營租賃，可收取日後最低租賃付款如下：

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
在一年內	74,944	83,112	92,233
超過一年惟少於五年	27,124	124,890	106,160
	<u>102,068</u>	<u>208,002</u>	<u>198,393</u>

## 25. 資產抵押

於呈報期末，Houston Venture集團之銀行貸款信貸額度以下列各項作為抵押：

- 轉讓Tennyland Limited租金收入；
- 由一中介控股公司就全部融資金額作財務擔保；
- 全部Houston Venture集團已發行股份之股份抵押；
- 其後借貸協議合併股東及／或其他方貸款的轉讓；及
- 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，Tennyland Limited投資物業之帳面值分別為1,900,000,000港元、2,160,000,000港元及2,170,000,000港元。

## 26. 關連人士交易

除披露於綜合／Houston Venture之財務狀況表及附註17之與直屬控股公司、附屬公司及一同系附屬公司之未償還餘額外，於相關期間內，Houston Venture集團與關連人士有下列各項交易：

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
直屬控股公司已收取之費用：			
管理費	3,000	3,000	3,000
就Houston Venture集團欠款之利息費用	2,956	1,491	—
	<u>396</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
一同系附屬公司收取之租金費用	396	—	—
同系附屬公司收取之租金收入：			
從投資物業	720	720	720
從船艇	2,280	2,280	2,280
	<u>2,280</u>	<u>2,280</u>	<u>2,280</u>

## 27. 資金風險管理

Houston Venture集團管理其資金，以確保Houston Venture集團內的實體將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本之間最佳的平衡而為股東爭取最大回報。Houston Venture集團之整體策略於相關期間維持不變。

Houston Venture集團之資本結構為淨債務，其中包括欠直屬控股公司之款項及銀行貸款，及已於綜合權益變動報表披露之Houston Venture擁有人應佔權益包括由已發行股本及保留溢利。

Houston Venture集團管理層定期檢討資本結構。作為檢討之一部份，Houston Venture集團管理層考慮資本成本及各類股本相關風險。按Houston Venture集團管理層之建議，Houston Venture集團將透過派發股息，及籌募新債項或清還現有債項以平衡其整體資本結構。

## 28. 金融工具

### (a) 金融工具類別

	HOUSTON VENTURE集團		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
金融資產			
貸款及應收帳款（包括現金及現金等價物）	67,387	178,270	88,312
金融負債			
攤銷成本	396,841	243,706	224,400
	HOUSTON VENTURE		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
金融資產			
貸款及應收帳款	-	179,501	19,500
金融負債			
攤銷成本	170	4,745	18,882

### (b) 財務風險管理目標及政策

Houston Venture集團及Houston Venture管理層透過監控程序監控及管理Houston Venture集團經營之財務風險。該等風險包括市場風險（包括利率風險）、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監控上述風險，以確保進行及時及有效的措施。

Houston Venture集團及Houston Venture並未簽訂衍生金融工具作對沖或投機用途。

Houston Venture集團及Houston Venture對承擔財務風險或其因應之管理及措施並無重大更改。

#### (i) 利率風險管理

於二零一二年十二月三十一日，Houston Venture集團因來自欠直屬控股公司之款項以固定利率計算利息而須承擔公平值利率風險。

Houston Venture集團銀行貸款受浮動利率限制，承擔現金流量利率風險。Houston Venture集團現時並未有訂立利率對沖政策。然而，倘利率大幅波動，會不時採取適當措施以管理利率波幅風險。Houston Venture集團之利率風險，主要由集中在按香港銀行同業拆息浮動之銀行貸款所引致。

Houston Venture集團承受金融負債的利率風險的詳情，見此附註之流動資金管理風險一節。

### 利率敏感度

下文之Houston Venture集團敏感度分析按呈報期末之非衍生工具（包括於呈報期末以浮動利率作借貸之銀行貸款）所承擔利率而釐定。就浮動利率金融工具，分析假設於呈報期末尚未清還之金融工具金額在一整年內尚未清還而編製。並使用增加或減少50個點子作為管理層對可能變動利率之評估。

假若利率升／降50個點子而其他所有變數維持不變，Houston Venture集團截至二零一四年十二月三十一日止各三個年度之溢利將會減少／增加1,009,000港元、934,000港元及797,000港元。主要因為Houston Venture集團就其浮動利率借貸所承擔之利率風險。

在編製敏感度分析時並未計算銀行結餘之影響，概因所涉及之影響輕微。

### (ii) 信貸風險管理

在對手未能履行其責任之情況下，Houston Venture集團及Houston Venture就各類已確認金融資產於各呈報期末所承擔最高信貸風險，分別為載列於綜合／Houston Venture財務狀況表內該等資產之帳面值。

Houston Venture董事認為除了集團企業間之互相借貸可被管理。Houston Venture集團及Houston Venture之信貸風險主要為貿易及其他應收帳款。為減低信貸風險，管理層設有監控程序，以確保跟進行動以復收過期債項。另外，Houston Venture集團及Houston Venture於各呈報期末檢討每項獨立債項可收回金額，以確保為不可收回之金額作足夠減值虧損。故此，Houston Venture董事認為，Houston Venture集團及Houston Venture之信貸風險已大幅降低。

由於交易對方為獲國際信貸評級機構評級為信譽良好之銀行，故銀行結餘之信貸風險有限。

除了應收直屬控股公司及一同系附屬公司之款項，Houston Venture集團分散眾多交易對方和客戶，貿易及其他應收帳款並無過度集中信貸風險。

於二零一三年十二月三十一日，除了應收直屬控股公司之款項，Houston Venture集團分散眾多實體，集團企業間之互相借貸並無過度集中信貸風險。

### (iii) 流動資金風險管理

#### Houston Venture集團

於二零一二年及二零一四年十二月三十一日，Houston Venture集團擁有淨流動負債約353,361,000港元及140,817,000港元，包括銀行貸款241,725,000港元及191,005,000港元。Houston Venture之董事密切監控Houston Venture集團之現金流量。於到期時，會安排銀行貸款作重續及重新借貸（如需要）以使Houston Venture集團在可見將來進行其營運。一中介控股公司已同意向Houston Venture集團提供足夠資金，以令Houston Venture集團有能力應付可見未來之財務責任。因此，Houston Venture董事認為，Houston Venture集團之流動資金風險極低。

下表詳細載列Houston Venture集團根據協議還款條款就非衍生金融負債之餘下合約年期。該表根據Houston Venture集團可被要求償還之最早日期之金融負債之非折現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。因利息流為浮動利率，非折現款額以呈報期末之利率計算。

特別是就定期貸款而言，該定期貸款按銀行單獨決定可行使即時還款條款，顯示企業被要求還款之最早時間之現金流出之分析，即若貸方行使其無條件權利要求還款之即時影響。

	加權平均 實際利率 %	即時償還或 少於一個月 千港元	一至 三個月 千港元	三個月至 一年 千港元	一至五年 千港元	非折現 現金流量 千港元	總額 帳面值 千港元
<b>二零一二年</b>							
不帶息工具 (其他)	-	108,089	-	-	-	108,089	108,089
欠直屬控股公司之款項							
— 固定利率	5.00	47,027	-	-	-	47,027	47,027
銀行貸款							
— 浮動利率	1.06	241,725	-	-	-	241,725	241,725
		396,841	-	-	-	396,841	396,841
不帶息 (已收按金)	-	170	-	8,111	15,034	23,315	23,315
		<u>397,011</u>	<u>-</u>	<u>8,111</u>	<u>15,034</u>	<u>420,156</u>	<u>420,156</u>
<b>二零一三年</b>							
不帶息工具 (其他)	-	19,941	-	-	-	19,941	19,941
銀行貸款							
— 浮動利率	1.01	223,765	-	-	-	223,765	223,765
		243,706	-	-	-	243,706	243,706
不帶息 (已收按金)	-	853	1,604	5,127	19,582	27,166	27,166
		<u>244,559</u>	<u>1,604</u>	<u>5,127</u>	<u>19,582</u>	<u>270,872</u>	<u>270,872</u>
<b>二零一四年</b>							
不帶息工具 (其他)	-	33,395	-	-	-	33,395	33,395
銀行貸款							
— 浮動利率	1.04	191,005	-	-	-	191,005	191,005
		224,400	-	-	-	224,400	224,400
不帶息 (已收按金)	-	5	1,324	-	26,365	27,694	27,694
		<u>224,405</u>	<u>1,324</u>	<u>-</u>	<u>26,365</u>	<u>252,094</u>	<u>252,094</u>

下表概括包括即時還款條款之定期貸款之到期分析，根據於貸款協議所列之既定還款時間表。該款項包括以合約利率計算之利息支出。因此，該款項超過於上表到期分析所列「即時償還或少於一個月」時間範圍內所披露之款項。計及Houston Venture集團之財務狀況，董事並不認為銀行有可能行使其權利去要求即時還款。董事相信該等定期貸款將根據貸款協議內所列之既定還款時間表還款。

	到期分析 – 按既定還款時間表之定期貸款， 惟存有即時還款條款					非折現 現金流量 總額 千港元
	少於 一個月 千港元	一至 三個月 千港元	三個月至 一年 千港元	一至五年 千港元	多於五年 千港元	
二零一二年	<u>1,468</u>	<u>2,911</u>	<u>14,589</u>	<u>139,289</u>	<u>94,155</u>	<u>252,412</u>
二零一三年	<u>2,923</u>	<u>5,826</u>	<u>26,133</u>	<u>136,183</u>	<u>60,546</u>	<u>231,611</u>
二零一四年	<u>2,898</u>	<u>5,773</u>	<u>25,912</u>	<u>134,943</u>	<u>27,334</u>	<u>196,860</u>

倘若於呈報期末浮動利率之變動與所預計之釐定利率不同，包括在上文作為非衍生金融負債之浮動利率工具之款項則會改變。

#### *Houston Venture*

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，Houston Venture擁有淨流動負債分別為170,000港元、244,000港元及68,000港元。一中介控股公司已同意向Houston Venture提供足夠資金，以令Houston Venture有能力應付可見未來到期之財務責任。因此，Houston Venture董事認為，Houston Venture之流動資金風險為低。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，Houston Venture之金融負債為不帶息及於接獲通知後須即時償還。

#### (c) 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值乃根據使用折現現金流量分析的普遍採納定價模式而釐定。

Houston Venture董事認為於綜合／Houston Venture財務狀況表中之金融資產及按攤銷成本入帳之金融負債之帳面值與其公平值相約。

## 29. 每股盈利

來自持續經營業務及已終止經營業務之每股基本盈利乃按截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度金額分別為218,940,000港元、347,844,000港元及708,894,000港元之來自持續經營業務及來自已終止經營業務溢利及於相關期間內已發行股份1股計算。

來自持續經營業務之每股基本盈利乃按截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度金額分別為171,530,000港元、318,882,000港元及81,238,000港元之來自持續經營業務溢利及於相關期間內已發行股份1股計算。

概因在相關期間並未存有潛在普通股股份，故並未列出攤薄後每股盈利。

乙. 其後的財務報表

就二零一四年十二月三十一日後任何時期，Houston Venture集團並無編製已審核財務報表。

此致  
順豪資源集團有限公司  
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
謹啓

二零一五年五月二十八日



德勤•關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
35/F, One Pacific Place  
88 Queensway  
Hong Kong

敬啓者：

吾等於下文載列有關傳利有限公司（「傳利」）截至二零一四年十二月三十一日止各三個年度（「相關期間」）之財務資料之報告（「財務資料」），以載入順豪資源集團有限公司（「順豪資源」）刊發日期為二零一五年五月二十八日有關，其中包括，順豪科技控股有限公司（「順豪科技」）從華大地產投資有限公司（「華大地產」）之一附屬公司建議收購傳利68%權益（「該收購」）之通函（「通函」）內。

傳利為一間在香港於一九九一年八月十三日註冊成立之私人有限公司並從事物業投資。傳利採用十二月三十一日為其財政年度年結日。

傳利之直屬控股公司為Longham Investment Limited，一間在香港註冊成立之私人有限公司。其中介控股公司為華大地產、順豪科技及順豪資源集團有限公司，上述三間公司均為於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯交所上市。

傳利截至二零一四年十二月三十一日止各三個年度之法定財務報表（「相關財務報表」）乃根據香港財務報告準則而編製。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則為截至二零一四年十二月三十一日止各三個年度傳利之法定財務報表進行審核工作。

載列於本報告之傳利於相關期間之財務資料乃根據相關財務報表編製，以載入通函，且並無作出任何調整。

吾等乃按照香港會計師公會建議之核數指引「招股章程與申報會計師」（第3.340條）為相關財務報表進行審查。

相關財務報表乃傳利董事（即批准刊發相關財務報表之人士）之責任。順豪資源董事同時需要為包含在本報告之通函內容負責。根據相關財務報表編製載列於本報告之財務資料，就財務資料為閣下發表獨立意見則為吾等之責任。

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實及公平地反映傳利於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之事務狀況以及其相關期間之業績及現金流量。

## 甲. 財務資料

## 損益及其他全面收益表

	附註	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
收入	6	18,203	20,282	21,552
與租金收入相關之開支		<u>(129)</u>	<u>(166)</u>	<u>(235)</u>
淨租金收入		18,074	20,116	21,317
投資物業之公平值升值	13	71,886	9,950	17,900
其他收入	7	2,318	2,337	2,696
行政費用		(4,130)	(3,652)	(3,658)
其他費用	7	(2,317)	(2,333)	(2,368)
財務成本	8	<u>(4,669)</u>	<u>(4,620)</u>	<u>(2,406)</u>
除稅前溢利	9	81,162	21,798	33,481
所得稅費用	10	<u>(1,491)</u>	<u>(1,957)</u>	<u>(2,544)</u>
本年度溢利及全面收益總額		<u>79,671</u>	<u>19,841</u>	<u>30,937</u>
基本每股盈利	24	<u>80</u>	<u>20</u>	<u>31</u>

## 財務狀況表

	附註	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備	12	9	6	4
投資物業	13	559,000	569,000	587,000
		<u>559,009</u>	<u>569,006</u>	<u>587,004</u>
<b>流動資產</b>				
貿易應收帳款	14	60	260	251
按金及預付款項		142	140	143
銀行結餘		1,057	418	1,680
		<u>1,259</u>	<u>818</u>	<u>2,074</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付帳款及預提帳款	15	1,809	451	618
租客之按金		1,137	2,383	1,983
欠中介控股公司之款項	16	92,698	89,754	189,435
欠直屬控股公司之款項	16	4,135	–	–
稅務負債		236	491	614
		<u>100,015</u>	<u>93,079</u>	<u>192,650</u>
<b>淨流動負債</b>		<u>(98,756)</u>	<u>(92,261)</u>	<u>(190,576)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>460,253</u>	<u>476,745</u>	<u>396,428</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	17	1,000	1,000	1,000
保留溢利		451,310	468,551	387,054
		<u>452,310</u>	<u>469,551</u>	<u>388,054</u>
<b>非流動負債</b>				
租客之按金		4,250	3,192	4,089
遞延稅務負債	18	3,693	4,002	4,285
		<u>7,943</u>	<u>7,194</u>	<u>8,374</u>
		<u>460,253</u>	<u>476,745</u>	<u>396,428</u>

## 權益變動報表

	股本 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日	1,000	371,639	372,639
本年度溢利及全面收益總額	<u>–</u>	<u>79,671</u>	<u>79,671</u>
於二零一二年十二月三十一日	1,000	451,310	452,310
本年度溢利及全面收益總額	<u>–</u>	<u>19,841</u>	<u>19,841</u>
中期股息 (附註11)	<u>–</u>	<u>(2,600)</u>	<u>(2,600)</u>
於二零一三年十二月三十一日	1,000	468,551	469,551
本年度溢利及全面收益總額	<u>–</u>	<u>30,937</u>	<u>30,937</u>
中期股息 (附註11)	<u>–</u>	<u>(112,434)</u>	<u>(112,434)</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u><u>1,000</u></u>	<u><u>387,054</u></u>	<u><u>388,054</u></u>

## 現金流量表

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
<b>經營業務</b>			
除稅前溢利	81,162	21,798	33,481
經調整：			
財務成本	4,669	4,620	2,406
投資物業之公平值升值	(71,886)	(9,950)	(17,900)
物業、機器及設備之折舊	2	3	2
營運資金變動前之經營現金流量	13,947	16,471	17,989
貿易應收帳款(增加)減少	(58)	(200)	9
按金及預付款項減少(增加)	3	2	(3)
貿易及其他應付帳款及預提帳款增加(減少)	61	(1,358)	167
租客之按金增加	304	188	497
由經營所產生之現金	14,257	15,103	18,659
已付香港利得稅	(931)	(1,393)	(2,138)
來自經營業務之現金淨額	13,326	13,710	16,521
<b>用於投資業務之現金</b>			
投資物業增加	(591)	(50)	(100)
<b>融資活動</b>			
已付予股東之股息	–	(2,600)	–
已付利息	(4,669)	(4,620)	(2,406)
欠中介控股公司款項之還款	(7,057)	(30,251)	(13,986)
欠中介控股公司之貸款	–	27,307	1,233
欠直屬控股公司款項之還款	–	(4,135)	–
用於融資活動之現金淨額	(11,726)	(14,299)	(15,159)
現金及現金等價物之增加(減少)淨額	1,009	(639)	1,262
年初之現金及現金等價物	48	1,057	418
年終之現金及現金等價物， 以銀行結餘代表	1,057	418	1,680

## 財務資料附註

### 1. 一般事項

傳利為一間在香港註冊成立之私人有限公司，其直屬控股公司為Longham Investment Limited，一間在香港註冊成立之私人有限公司。其中介控股公司為華大地產投資有限公司（「華大地產」）、順豪科技控股有限公司及順豪資源集團有限公司，上述三間公司均為於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯交所上市。傳利之董事認為傳利之最終控股公司為Trillion Resources Limited，一間在英屬維爾京群島註冊成立之有限債務公司。

傳利之主要業務為物業投資。

傳利之註冊辦事處及主要營業地點之地址均為香港中環雪廠街二十四至三十號順豪商業大廈三樓。

本財務資料以港元呈報，港元同時為傳利之計值貨幣。

### 2. 財務資料之編製基準

本財務資料乃按可持續經營基準而編製，因其一中介控股公司經已同意向傳利提供足夠資金，以令傳利有能力應付可見未來到期之財務責任。

### 3. 採用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

作為相關期間之財務資料編製及呈報用途，傳利採用於二零一四年一月一日起之年度期間生效之所有相關之香港財務報告準則，並於整個相關期間一致使用。

傳利並未提早應用以下已頒佈惟尚未生效之香港財務報告準則之新訂及修訂本。

香港財務報告準則第9號	財務工具 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第14號	受規管遞延帳目 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第11號（修訂本）	收購共同經營權益之會計處理 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號（修訂本）	主動披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號及	澄清折舊及攤銷之可接受方法 <sup>3</sup>
香港會計準則第38號（修訂本）	
香港會計準則第16號及	農業：生產性植物 <sup>3</sup>
香港會計準則第41號（修訂本）	
香港會計準則第19號（修訂本）	界定利益福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號（修訂本）	獨立財務報表中的權益法 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號及	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第28號（修訂本）	
香港財務報告準則第10號、	投資實體：合併豁免的應用 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第12號及	
香港會計準則第28號（修訂本）	
香港財務報告準則（修訂本）	對香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	對香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	對香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年七月一日起或以後之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日起或以後之年度期間生效，少數情況例外。

<sup>3</sup> 於二零一六年一月一日起或以後之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一六年一月一日起或以後之首份香港財務報告準則之年度財務報表生效。

<sup>5</sup> 於二零一七年一月一日起或以後之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一八年一月一日起或以後之年度期間生效。

### 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」

香港財務報告準則第15號之頒佈，制定一項單一全面模式供實體用作將來自客戶合約的收入入帳。於香港財務報告準則第15號生效後，將取代現時載於香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋的收益確認指引。香港財務報告準則第15號的核心原則列明，實體應就向客戶描述轉讓承諾貨品或服務確認收入金額，而該金額能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收入的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時（或就此）確認收入

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時（或就此）確認收入，即是當與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更全面的披露。

傳利之管理層預期，於未來應用香港財務報告準則第15號可能會對已呈報金額及披露資料有影響。然而，在傳利完成詳細審閱前，對香港財務報告準則第15號的影響作合理估算並不可行。

除上文所述者外，傳利之董事預計應用其他香港財務報告準則之新訂及修訂本對財務資料將不會有重大影響。

## 4. 主要會計政策

本財務資料按歷史成本基準編製，以公平值計量之投資物業則除外，並於載列於下文之會計政策中解釋。

歷史成本一般根據貨品交易所付出之公平值計算。

本財務資料乃根據香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例之適用規則而編製，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度繼續沿用香港公司條例之前身公司條例（第32章），此乃根據新香港公司條例（第622章）第9部「帳目及審計」作的過渡性安排及保留安排，該條例載列於該條例附表11第76至87段內。此外，本財務報表亦按香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的要求作出適當披露。

所採用主要會計政策如下：

### 編製帳目基準

公平值為市場於計量日在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓的負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察或以其他估值技巧估計。在估計資產或負債之過程中，傳利已計算該資產或負債之特性，倘若市場參與人將考慮該特性而於計量日對該資產或負債出價。非金融資產之公平值計量考慮到市場參與者通過使用其最高和最佳使用該資產或將其出售予最高和最佳使用該資產的其他市場參與者產生經濟利益的能力。於財務報表作為計量及／或披露公平值均按此基準而釐定，包含在香港財務報告準則第2號範圍內之以股份為基礎支付之交易，包含在香港財務報告準則第17號範圍內之租賃交易，及若干類似公平值但並非公平值之計量，如香港會計準則第2號可變現淨值或香港會計準則第36號使用價值等則除外。

此外，作為財務呈報用途，用於計量公平值的輸入數據的可觀察程度和重要性來決定的公平值架構級別分類（第一、第二及第三級別），陳述如下：

- 第一級別輸入數據為於活躍市場之標價（未經調整），以識別資產或負債，而該實體於計量日可作評估；
- 第二級別輸入數據為除了第一級別所含標價之外直接地或間接地可觀察之資產或負債；及
- 第三級別輸入數據為資產或負債的不可觀察之輸入數據。

#### 收入確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計量，乃指於日常業務過程中出售貨品及提供服務並已扣除折扣及出售相關稅項之應收帳款。

租金收入（包括根據經營租賃就出租物業預先開出發票收取之租金）按相關租約年期以直線法在損益表確認。

物業管理服務之收入於提供服務時確認。

倘很可能有經濟利益流入傳利而收入金額能可靠地計量時，則會確認金融資產之利息收入。利息收入按時間基準，參考未償還本金及按適用之實際利率（即按照金融資產之預計年期將估計未來現金收入準確貼現至該資產於初步確認時之帳面淨額之比率）計算。

#### 投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值之物業。

於初次確認時，投資物業按成本（包括任何直接應佔開支）計量。於初次確認後，投資物業按公平值計量。投資物業公平值變動所產生之盈虧於產生期間計入損益表。

投資物業於出售或永久停止使用且預計不會因出售獲得未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生之任何盈虧（按出售所得款項淨額與該資產帳面值之差額計算）計入終止該項目期間之損益表內。

#### 物業、機器及設備

物業、機器及設備，按載列於財務狀況表之成本減其後累計折舊及累計減值虧損（如有）列帳。

折舊乃按資產之可使用年期以直線法確認，以撇銷其成本減剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法將於各呈報期末檢討，而任何估計之變動影響按前瞻基準入帳。

物業、機器及設備於出售或預計不會因持續使用該項資產獲得未來經濟利益時終止確認。出售或停用物業、機器及設備項目所產生之任何盈虧按出售所得款項淨額及該項資產之帳面值兩者之差額釐定，並於損益表確認。

#### 有形資產之減值虧損

於呈報期末，傳利審閱本身之有形資產之帳面值，藉以決定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘顯示任何出現減值虧損之跡象，則會估計該資產之可收回金額，以釐定減值虧損（如有）之程度。

倘不可估計個別資產之可收回金額，傳利則估計該資產所屬之現金產生單位之可收回金額。倘可確定進行合理持續分配之基準，公司資產亦須分配予現金產生單位，或分配予可確定進行合理持續分配之基準之現金產生單位最小組別。

可收回金額高於公平值減去銷售成本及使用價值之餘額。評估使用價值時，會採用反映現時市場對貨幣時間價值及針對該資產的風險（並未調整對未來現金流量的估計）評值的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現有價值。

倘若一項資產（或現金產生單位）之可收回金額預計低於其帳面值，則該資產（或現金產生單位）之帳面值被減至其可收回金額。減值虧損乃即時於損益表中確認。

倘隨後撥回減值虧損，資產（或現金產生單位）之帳面值可調高至重新估計之可收回金額，惟因此而增加之帳面值不可高於該資產（或現金產生單位）於過往年度未經確認減值虧損前之帳面值。撥回之減值虧損即時於損益表中確認。

### 金融工具

倘傳利成為金融工具合約條文之訂約方，則於傳利之財務狀況表確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債而直接產生之交易成本，於初步確認時計入金融資產及金融負債之公平值或自當中扣除（視乎情況而定）。

### 金融資產

傳利之金融資產分類為貸款及應收帳款。

#### 實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及分配相關期間利息收入之方法。實際利率乃按債務工具之預計年期或（倘適用）較短期間準確貼現估計未來現金收入（包括構成實際利率不可或缺部份之全部已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）至初步確認帳面淨值之利率。

利息收入按實際利率基準確認。

#### 貸款及應收帳款

貸款及應收帳款為附帶固定或可確定付款但並無活躍市場報價之非衍生金融資產。貸款及應收帳款（包括貿易及其他應收帳款、按金及銀行結餘）採用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量（參閱下文有關金融資產減值之會計政策）。

#### 金融資產減值

金融資產於呈報期末評定是否存有減值跡象。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金融資產後發生之一宗或多宗事件而受到影響，該金融資產則視作減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對方之重大財政困難；或
- 拖欠或逾期償還利息或本金等違約行為；或
- 借貸人有可能面臨破產或財務重組。

就貿易應收帳款等若干金融資產類別而言，評定為不會個別減值之資產將另外作集體減值評估。應收款項組合減值之客觀證據可包括傳利過往收款紀錄、組合內延遲於信貸期後還款之次數增加，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致拖欠應收款項。

就按攤銷成本列帳之金融資產而言，所確認之減值虧損金額為資產帳面值與按金融資產之原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額。

所有金融資產之減值虧損均直接自其帳面值扣減，惟貿易應收帳款除外。貿易應收帳款之帳面值乃透過使用撥備帳扣減。倘貿易應收帳款視作不可收回，則於撥備帳撇銷有關金額。隨後收回先前撇銷之金額乃計入損益表。撥備帳之帳面值變動在損益表確認。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損金額於隨後期間有所減少，而減少金額客觀上與確認減值虧損後發生之某一事件有關，則透過損益表撥回先前確認之減值虧損，惟有關投資於撥回減值當日之帳面值不得超過確認減值前之攤銷成本。

#### 金融負債及股權工具

由傳利發行之債務及股權工具按合約安排性質以及金融負債及股權工具之定義分類為金融負債或股權工具。

##### 股權工具

股權工具為證明傳利扣除所有負債後之資產剩餘權益之任何合約。傳利發行之股權工具按已收所得款項扣除直接發行成本後確認。

##### 實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及分配相關期間利息開支之方法。實際利率乃按金融負債之預計年期或（倘適用）較短期間準確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全部已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）至初步確認帳面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

##### 金融負債

金融負債（包括貿易及其他應付帳款及欠一中介控股公司及直屬控股公司之款項）隨後使用實際利率法按攤銷成本計算。

#### 終止確認

傳利僅在資產所得現金流量之合約權利屆滿時終止確認金融資產。

終止確認金融資產時，資產之帳面值與已收及應收代價及已於其他全面收益確認並累計至股本權益之累計盈虧總額之差額，將於損益表中確認。

傳利僅在其債務獲解除、取消或屆滿時終止確認金融負債。終止確認之金融負債帳面值與已付及應付代價之差額於損益表中確認。

### 租賃

凡租賃條款將業權之絕大部份風險及回報撥歸承租人之租賃均分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

#### 傳利作為出租人

經營租賃之租金收入（包括根據經營租賃就出租物業預先開出發票收取之租金）按相關租約年期以直線法於損益表確認。

#### 傳利作為承租人

經營租賃付款按相關租約年期以直線法確認為開支。

### 稅項

所得稅費用指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括於其他年度之應課稅或可扣減之收支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣減之項目，故此應課稅溢利與損益及其他全面收益表所呈報之「稅前溢利」並不相同。傳利之即期稅務負債按呈報期末已落實或大致落實之稅率計算。

遞延稅項乃就本財務資料中資產及負債之帳面值與計算應課稅溢利所用之相應稅基之差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。倘應課稅溢利可能足以抵銷可扣減暫時差異，則該差異一般可確認為遞延稅項資產。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因初次確認其他資產及負債而引致之暫時差額，如不影響應課稅溢利或影響會計溢利，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項資產之帳面值於呈報期末作檢討，並調低至再無可能有足夠應課稅溢利撥回全部或部份資產。

遞延稅項資產及負債按預期於負債清償或資產變現期間根據呈報期末已落實或大致落實之稅率（及稅法）計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映傳利預期於呈報期末收回或清償其資產及負債帳面值之方式所產生之稅務後果。

就使用公平值模式計量之投資物業而言，計量其遞延稅項負債或遞延稅項資產時，乃假設可透過銷售全數收回有關物業之帳面值，除非有關假設遭推翻。倘投資物業可予折舊，並以旨在隨著時間消耗投資物業包含之絕大部份經濟利益而非透過出售之商業模式持有，則推翻此假設。

即期及遞延稅項於損益表中確認，除非與於其他全面收益或直接於股本中確認之項目有關，在此情況下，即期及遞延稅項同時分別於其他全面收益或直接於股本中確認。

**借貸成本**

收購、建造或生產合資格資產（需要頗長時間準備作擬定用途或出售之資產）直接產生之借貸成本乃增加至該等資產之成本，直至該等資產大致上可作其擬定用途或出售為止。

所有其他借貸成本於產生借貸期間於損益表確認。

**5. 重大會計判斷**

應用附註4所述傳利之會計政策時，管理層必須就未能透過其他來源可靠確定之資產與負債之帳面值作出判斷、估計及假設。所作估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被視為相關之因素。實際結果或不同於該等估計。

估計及相關假設按持續基準檢討。倘會計估計之修訂僅影響估計修訂期間，則於該期間確認，倘修訂會影響目前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

**應用會計政策時作出之重大判斷**

以下為管理層應用傳利之會計政策時所作出且對本財務資料確認之金額有極大影響之重大判斷（涉及估計者（見下文）除外）。

**於投資物業之遞延稅項**

就計量採用公平值模式計量之投資物業產生的遞延稅項而言，董事已檢討傳利之投資物業組合，並總結傳利之投資物業並非以業務模式（其目標是隨時間消耗投資物業所包含的絕大部份經濟利益）持有。因此，於計量傳利投資物業之遞延稅項時，董事確認採用公平值模式計量的投資物業帳面值透過銷售全部收回的假設並未被推翻。因此，傳利並無就位於香港之投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，原因為傳利毋須就出售其投資物業而繳納任何利得稅。

**6. 收入及分類資料**

收入指於相關期間已收及應收之投資物業租金收入。

傳利之業務為持有位於香港之順豪商業大廈，故此傳利之董事（即傳利之主要營運決策人士）運用傳利全部財務資料以作為資源分配及表現評審之用途。

來自一位顧客之收入於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日之金額分別為2,158,000港元、2,206,000港元及2,206,000港元，超過總收入百分之十。

**7. 其他收入／其他費用**

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
其他收入包括：			
提供物業管理服務之管理費收入	2,318	2,337	2,696

其他費用為提供物業管理服務所引致之成本。

**8. 財務成本**

財務成本為欠中介控股公司之款項之利息。

## 9. 除稅前溢利

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
除稅前溢利經已扣除：			
核數師酬金	170	108	108
物業、機器及設備之折舊	2	3	2
董事酬金	-	-	-
應付一中介控股公司之管理費用	3,500	3,500	3,500
土地及樓宇之經營租賃租金	396	-	-
	<u>396</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

概因傳利之業務由一中介控股公司管理，傳利並無承擔任何僱員薪金。

## 10. 所得稅費用

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
稅項支出包括：			
香港利得稅			
本年度	1,167	1,658	2,271
往年度超額撥備	(12)	(10)	(10)
	<u>1,155</u>	<u>1,648</u>	<u>2,261</u>
遞延稅項 (附註18)			
本年度	336	309	283
	<u>336</u>	<u>309</u>	<u>283</u>
	<u>1,491</u>	<u>1,957</u>	<u>2,544</u>

截至二零一四年十二月三十一日止各三個年度之香港利得稅按估計應課稅溢利以16.5%計算。

本年度所得稅費用與除稅前溢利之調節如下：

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
除稅前溢利	<u>81,162</u>	<u>21,798</u>	<u>33,481</u>
按香港利得稅率16.5%計算之稅款	13,392	3,597	5,524
不須課稅收入之稅務影響	(11,861)	(1,642)	(2,954)
往年度超額撥備	(12)	(10)	(10)
其他	(28)	12	(16)
所得稅費用	<u>1,491</u>	<u>1,957</u>	<u>2,544</u>

## 11. 股息

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
年內於分派時已確認股息：			
已宣佈分配予股東，無、 每股2.6港元及112,434港元之中期股息	-	2,600	112,434
	<u>-</u>	<u>2,600</u>	<u>112,434</u>

## 12. 物業、機器及設備

	傢俬、裝置 及設備 千港元
<b>成本</b>	
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日 及二零一四年十二月三十一日	12
<b>累積折舊</b>	
於二零一二年一月一日	1
本年度計提	2
於二零一二年十二月三十一日	3
本年度計提	3
於二零一三年十二月三十一日	6
本年度計提	2
於二零一四年十二月三十一日	8
<b>帳面值</b>	
於二零一四年十二月三十一日	4
於二零一三年十二月三十一日	6
於二零一二年十二月三十一日	9

傢俬、裝置及設備以20%年率按直線法攤銷折舊。

## 13. 投資物業

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
在香港之土地及樓宇，該土地持 作長期契約之公平值：			
年初	485,000	559,000	569,000
增加	2,114	50	100
於損益表確認之公平值升值	71,886	9,950	17,900
年終	559,000	569,000	587,000

傳利之投資物業於二零一三年及二零一四年十二月三十一日之公平值經由戴德梁行有限公司（與傳利並無關連之獨立合資格專業估值師）按該日進行估值之基準而達致。對該物業作出之估值報告經由戴德梁行有限公司之一位董事簽署，該董事為香港測量師學會會員，該項估值乃採納收入資本化法及／或參照在現行市況下之可比較銷售交易去評估投資物業之市值。

傳利之投資物業於二零一二年十二月三十一日之公平值經由捷利行測量師有限公司（與傳利並無關連之獨立合資格專業估值師）按該日進行估值之基準而達致。對該物業作出之估值報告經由捷利行測量師有限公司之一位董事簽署。該董事為香港測量師學會會員，該項估值乃採納直接比較法參照類似物業在類似區域，並在現行市場狀況下之最近成交個案而達致。傳利之董事以收入資本化法重新評估位於香港之投資物業之公平值，其結果與以直接比較法而達致之公平值相約。

估值師認為由二零一三年十二月三十一日開始，比較合適把估值方法由直接比較法改變為收入資本化法。

傳利之投資物業於呈報期末以經營租賃之形式租出。

在估計物業之公平值時，該物業之最高及最佳用途為其現時用途。

收入資本化計算法考慮目前現有租約之現時租金及日後潛在復歸收入之市場水平，將全部租出物業之租金資本化，以按公開市場基準估計該等物業之價值。按此估值方法，租金收入分為於目前現有租期內之現時租金收入及餘下土地租約期內之日後潛在復歸租金收入。年期價值涉及將目前現有租期內之現時租金收入資本化。於租期滿後，復歸價值於餘下租賃期內被視作目前市值租金，並按全部租出基準資本化，然後貼現至估值日。按此方法，估值師已考慮年期回報率及復歸回報率，採用年期回報率將於估值日之目前現時租金收入資本化，而採用復歸回報率來轉換復歸租金收入。

用以釐定公平值之主要輸入變數如下：

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度

**(a) 資本化率**

資本化率根據市場租務與可比較市值而作出估計。使用較高之資本化率，投資物業之公平值則較低。截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度所採用之市場資本化率為4%及4%。

**(b) 市值租金**

市值租金根據可比較物業而作出估計。使用較高之市值租金，投資物業之公平值則較高。截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度所採用之平均月租為每平方呎35港元及36港元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

**(a) 市場交易價格**

市場交易價格根據可比較市場交易而作出估計。使用較高之市場交易價格，投資物業之公平值則較高。截至二零一二年十二月三十一日止年度所採用之平均交易價格為每平方呎10,299港元。

傳利於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之投資物業為位於香港之商業物業單位並為公平值級別中之第三級別。截至二零一四年十二月三十一日止各三個年度，並無轉入第三級別或由第三級別轉出。

## 14. 貿易應收帳款

通常地，傳利並無給予客戶任何信貸期。於每個呈報期間之結餘代表未償還應收租金，並於隨後全部收回。概因董事考慮該等款額並無過期或減值，故貿易應收帳款並無作減值準備。

集中信貸風險有限，概因顧客的層面廣及彼此間並無關係。因此，傳利之董事相信不需為信貸作進一步減值。

#### 15. 貿易及其他應付帳款及預提帳款

貿易應付帳款之平均信貸期可達至三十天。傳利實行財務風險管理政策以確保所有應付帳款都在信貸期內。

傳利之貿易應付帳款之帳齡全部均為三十天內。

於二零一二年十二月三十一日之結餘包括應付建築費用為1,523,000港元。

#### 16. 欠中介控股公司／直屬控股公司之款項

欠直屬控股公司之款項為無抵押、免息及於接獲通知後須即時償還。

欠中介控股公司之款項於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之固定年息分別為5%、5%及介乎於2%至5%。欠中介控股公司之款項為無抵押及於接獲通知後須即時償還。

#### 17. 股本

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
1,000,000普通股，每股1港元：			
法定	1,000	1,000	不適用
已發行及已繳足	1,000	1,000	1,000

附註：由新香港公司條例生效日期起（即二零一四年三月三日），傳利並無法定股本而其股份並無面值。此項過渡對已發行之股份數目或任何股本之有關權利並無影響。

#### 18. 遞延稅務負債

下列為於相關期間確認遞延稅務負債及其變動：

	加速稅項折舊 千港元
於二零一二年一月一日	3,357
於損益表扣除	336
於二零一二年十二月三十一日	3,693
於損益表扣除	309
於二零一三年十二月三十一日	4,002
於損益表扣除	283
於二零一四年十二月三十一日	4,285

**19. 經營租賃承擔**

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，投資物業所賺取租金收入分別為18,203,000港元、20,282,000港元及21,552,000港元。

已出租物業所承擔租期由呈報期末起計介乎於一年至三年，已有租客承擔租賃，該等租賃並無給予租客終止權。

於呈報期末，傳利與租客簽訂不可撤銷之經營租賃可收取日後最低租賃付款如下：

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
在一年內	17,480	17,118	17,337
超過一年惟少於五年	12,647	16,453	14,365
	<u>30,127</u>	<u>33,571</u>	<u>31,702</u>

**20. 關連人士交易**

除了於財務狀況表及附註16中已披露之與中介控股公司／直屬控股公司之未償還餘額外，傳利與下列關連人士於相關期間進行下列各項交易：

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
被收取費用			
中介控股公司：			
管理費用	<u>3,500</u>	<u>3,500</u>	<u>3,500</u>
就傳利欠款之利息開支	<u>4,669</u>	<u>4,620</u>	<u>2,406</u>
一同系附屬公司：			
租金支出	<u>396</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
從中介控股公司賺取之租金收入	<u>—</u>	<u>797</u>	<u>1,212</u>

**21. 主要非現金交易**

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，金額為112,434,000港元之中期股息已宣佈分配予股東並於欠中介控股公司之款項中確認。

**22. 資金風險管理**

傳利管理其資金，以確保傳利內的實體將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本之間最佳的平衡而為股東爭取最大回報。傳利之整體策略於相關期間維持不變。

傳利之資本結構為淨債務，其中包括欠中介控股公司及直屬控股公司之款項，及傳利擁有人應佔權益包括由已發行股本及已於權益變動報表披露之保留溢利。

傳利管理層定期檢討資本結構。作為檢討部份之一，傳利管理層考慮資本成本及各類股本之相關風險。根據傳利管理層之建議，傳利將透過派發股息，及籌募新債項或清還現有債項以平衡其整體資本結構。

## 23. 金融工具

### (a) 金融工具類別

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
<i>金融資產</i>			
貸款及應收帳款（包括現金及現金等價物）	1,245	806	2,059
<i>金融負債</i>			
攤銷成本	98,507	90,069	189,915

### (b) 財務風險管理目標及政策

傳利管理層透過監控程序監控及管理傳利經營之財務風險。該等風險包括市場風險（包括利率風險）、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監控上述風險，以確保進行及時及有效的措施。

傳利並未簽訂衍生金融工具作對沖或投機用途。

傳利對承擔財務風險或其因應之管理及措施並無重大更改。

#### (i) 利率風險管理

傳利承受利率公平值風險，概因傳利欠中介控股公司之定息款項所引致。

現時，傳利並無任何利率對沖政策。然而，若利率不時有重大波動，管理層會進行適當之措施以管理需要承擔之利率風險。

#### (ii) 信貸風險管理

於每個呈報期末，在對手未能履行其責任之情況下，傳利就各類已確認金融資產所承擔最高信貸風險，為載列於財務狀況表內該等資產之帳面值。

傳利之信貸風險主要為貿易應收帳款。為減低信貸風險，傳利之管理層設有監控程序，以確保跟進行動以復收過期債項。此外，傳利於各呈報期末檢討每項獨立債項可收回金額，以確保為不可收回之金額作足夠減值虧損。故此，傳利董事認為，傳利之信貸風險已大幅降低。

由於交易對方為獲國際信貸評級機構評級為信譽良好之銀行，故銀行結餘之信貸風險有限。

傳利分散眾多交易對方和客戶，貿易應收帳款並無過度集中信貸風險。

## (iii) 流動資金風險管理

傳利於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之淨流動負債分別約98,756,000港元、92,261,000港元及190,576,000港元，該淨流動負債包括欠中介控股公司之款項分別約92,698,000港元、89,754,000港元及189,435,000港元。傳利之董事定期密切監控傳利之現金流量。一中介控股公司經已同意向傳利提供足夠資金，以令傳利有能力應付可見未來到期之財務責任。因此，傳利董事認為傳利之流動風險極低。

下表詳細載列傳利根據協議還款條款就非衍生金融負債之餘下合約年期。該表根據傳利可被要求償還之最早日期之金融負債之非折現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。因利息流為浮動利率，非折現款額以呈報期末之利率計算。

	加權平均 實際利率 %	即時償還				非折現	
		或於 一個月 千港元	一至 三個月 千港元	三個月至 一年 千港元	一至五年 千港元	現金流量 總額 千港元	帳面值 千港元
<b>二零一二年</b>							
不帶息 (其他)	-	5,809	-	-	-	5,809	5,809
固定利率工具	5.00	92,698	-	-	-	92,698	92,698
		98,507	-	-	-	98,507	98,507
不帶息 (已收租金按金)	-	47	-	1,090	4,250	5,387	5,387
		<u>98,554</u>	<u>-</u>	<u>1,090</u>	<u>4,250</u>	<u>103,894</u>	<u>103,894</u>
<b>二零一三年</b>							
不帶息 (其他)	-	315	-	-	-	315	315
固定利率工具	5.00	89,754	-	-	-	89,754	89,754
		90,069	-	-	-	90,069	90,069
不帶息 (已收租金按金)	-	47	339	1,997	3,192	5,575	5,575
		<u>90,116</u>	<u>339</u>	<u>1,997</u>	<u>3,192</u>	<u>95,644</u>	<u>95,644</u>

	加權平均 實際利率 %	即時償還	非折現			現金流量 總額 千港元	帳面值 千港元
		或少於 一個月 千港元	一至 三個月 千港元	三個月至 一年 千港元	一至五年 千港元		
二零一四年							
不帶息(其他)	-	480	-	-	-	480	480
固定利率工具	2.00-5.00	189,435	-	-	-	189,435	189,435
		189,915	-	-	-	189,915	189,915
不帶息 (已收租金按金)	-	47	-	1,936	4,089	6,072	6,072
		<u>189,962</u>	<u>-</u>	<u>1,936</u>	<u>4,089</u>	<u>195,987</u>	<u>195,987</u>

## (c) 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值乃根據使用折現現金流量分析的普遍採納定價模式而釐定。

傳利董事認為於財務報表中之金融資產及按攤銷成本入帳之金融負債之帳面值與其公平值相約。

## 24. 每股盈利

每股基本盈利乃按截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度金額分別為79,671,000港元、19,841,000港元及30,937,000港元之溢利及於相關期間內已發行股份1,000,000股計算。

概因在相關期間並未存有潛在普通股股份，故並未列出攤薄後每股盈利。

## 乙. 其後的財務報表

就二零一四年十二月三十一日後任何時期，傳利並無編製已審核財務報表。

此致

順豪資源集團有限公司  
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
謹啓

二零一五年五月二十八日

**甲. 本集團之未經審核備考財務資料**

編製下文所呈列之未經審核備考財務資料（該「未經審核備考財務資料」）旨在闡明(a)倘順豪科技控股有限公司（「順豪科技」）向華大地產投資有限公司（「華大地產」）及其附屬公司（全部均是順豪資源集團有限公司（「本公司」）之附屬公司）以收購Houston Venture Limited及其附屬公司(Tennyland Limited)之100%權益及傳利有限公司之68%權益以及其股東貸款之方式（「該交易」）建議重組商業大廈物業權益及由華大地產建議分派及分派特別現金股息（已於本通函定義）已於二零一四年十二月三十一日完成，本集團之財務狀況；及(b)倘該交易、建議分派及分派特別現金股息已於二零一四年一月一日完成，本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績及現金流量。所編製之未經審核備考財務資料乃僅作說明用途，且由於其假設性質使然，其未必能真實反映本集團於二零一四年十二月三十一日或日後任何日期（假設該交易已於二零一四年十二月三十一日完成）之財務狀況或本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度或日後任何期間（假設該交易已於二零一四年一月一日完成）之業績及現金流量。

本備考財務資料乃根據上市規則第4.29條並按照本集團於二零一四年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表、本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表（摘錄自本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表）及傳利有限公司及Houston Venture Limited於二零一四年十二月三十一日之財務資料（分別摘錄自載列於本通函附錄三及附錄二之會計師報告）而編製，並計入所附附註所述之備考調整。

## 未經審核備考綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	本集團 千港元	備考調整 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	本集團 (包括備考 調整) 之總額 千港元
<b>非流動資產</b>					
物業、機器及設備	2,499,297				2,499,297
預付土地租賃費	33,440				33,440
投資物業	3,082,700				3,082,700
發展中物業	382,339				382,339
可供出售投資	6,012				6,012
	<u>6,003,788</u>				<u>6,003,788</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	891				891
預付土地租賃費用	901				901
貿易及其他應收帳款	21,485				21,485
其他按金及預付款項	8,331				8,331
銀行結餘及現金	1,166,189		(77,594)	(3,858)	1,084,737
	<u>1,197,797</u>				<u>1,116,345</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付帳款及 預提帳款	42,829				42,829
已收租金及其他按金	11,261				11,261
欠最終控股公司之款項	56,556				56,556
稅務負債	16,494				16,494
銀行貸款	621,733				621,733
	<u>748,873</u>				<u>748,873</u>
<b>淨流動資產</b>	<u>448,924</u>				<u>367,472</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>6,452,712</u>				<u>6,371,260</u>
<b>資本及儲備</b>					
股本	172,252				172,252
股份溢價及儲備	2,521,612	167,959		(1,775)	2,687,796
本公司擁有人應佔權益	2,693,864				2,860,048
非控制性權益	3,572,358	(167,959)	(77,594)	(2,083)	3,324,722
	<u>6,266,222</u>				<u>6,184,770</u>
<b>非流動負債</b>					
已收租金按金	33,724				33,724
遞延稅務負債	152,766				152,766
	<u>186,490</u>				<u>186,490</u>
	<u>6,452,712</u>				<u>6,371,260</u>

未經審核備考綜合損益及其他全面收入表  
截至二零一四年十二月三十一日止年度

	本集團 千港元	備考調整 千港元 (附註4)	本集團 (包括備考 調整) 之總額 千港元
收入	648,423		648,423
銷售成本	(4,245)		(4,245)
其他服務成本	(223,741)		(223,741)
物業、機器及設備之折舊及 預付土地租賃費用回撥	(68,109)		(68,109)
毛利額	352,328		352,328
投資物業之公平值升值	18,600		18,600
其他收入及盈利	28,883		28,883
出售附屬公司之盈利	620,478		620,478
行政費用			
－折舊	(3,666)		(3,666)
－其他	(33,350)		(33,350)
	(37,016)		(37,016)
其他費用	(14,906)		(14,906)
財務成本	(10,486)		(10,486)
除稅前溢利	957,881		957,881
所得稅費用	(53,941)		(53,941)
本年度溢利	903,940		903,940
其他全面收益			
可能會在其後重新歸類至損益表之項目			
因換算海外經營而產生之匯兌差異	(2,142)		(2,142)
可供出售投資之公平值之虧損	(397)		(397)
本年度其他全面收益	(2,539)		(2,539)
本年度全面收益總額	901,401		901,401
本年度應佔溢利：			
本公司擁有人	344,811	(10,343)	334,468
非控制性權益	559,129	10,343	569,472
	903,940		903,940
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人	343,844	(10,282)	333,562
非控制性權益	557,557	10,282	567,839
	901,401		901,401

未經審核備考綜合現金流量表  
截至二零一四年十二月三十一日止年度

	本集團 千港元	備考調整 千港元 (附註2)      千港元 (附註3)		本集團 (包括備考 調整) 之總額 千港元
<b>經營業務</b>				
除稅前溢利	957,881			957,881
經調整：				
銀行存款之利息收入	(12,798)			(12,798)
財務成本	10,486			10,486
投資物業之公平值升值	(18,600)			(18,600)
出售物業、機器及設備之盈利	(455)			(455)
出售附屬公司之盈利	(620,478)			(620,478)
物業、機器及設備之折舊	70,874			70,874
預付土地租賃費用之回撥	901			901
營運資金變動前之經營現金流量	387,811			387,811
存貨減少	127			127
貿易及其他應收帳款減少	6,604			6,604
其他按金及預付款項增加	(646)			(646)
貿易及其他應付帳款及預提帳款增加	8			8
已收租金及其他按金減少	(176)			(176)
由經營所產生之現金	393,728			393,728
已付香港利得稅	(46,326)			(46,326)
已付其他地區之收入稅項	(4,313)			(4,313)
已收銀行存款利息	12,798			12,798
<b>來自經營業務之現金淨額</b>	<b>355,887</b>			<b>355,887</b>
<b>投資業務</b>				
出售附屬公司之收益，扣除現金及現金等價物	712,542			712,542
出售物業、機器及設備之收益	2,207			2,207
發展中物業之支出	(110,574)			(110,574)
購入物業、機器及設備	(10,765)			(10,765)
購入可供出售投資	(5,629)			(5,629)
投資物業之支出	(100)			(100)
<b>來自投資業務之現金淨額</b>	<b>587,681</b>			<b>587,681</b>
<b>融資活動</b>				
已付利息	(12,723)			(12,723)
銀行貸款之還款	(54,592)			(54,592)
收購於附屬公司之額外權益	(13,347)			(13,347)
權益交易之交易成本	-		(3,858)	(3,858)
欠最終控股公司之貸款	2,334			2,334
分派予非控制性權益之股息	(20,045)	(77,594)		(97,639)
<b>用於融資活動之現金淨額</b>	<b>(98,373)</b>			<b>(179,825)</b>
<b>現金及現金等價物之增加淨額</b>	<b>845,195</b>			<b>763,743</b>
年初之現金及現金等價物	321,226			321,226
外匯兌換率變動之影響	(232)			(232)
<b>年終之現金及現金等價物</b>	<b>1,166,189</b>			<b>1,084,737</b>

## 未經審核備考財務資料附註

### 截至二零一四年十二月三十一日止年度

1. 該等調整反映倘若該交易已於二零一四年十二月三十一日進行，對本集團之儲備造成之變動。

根據華大地產與順豪科技所訂立之買賣協議，順豪科技同意透過收購Houston Venture Limited及其附屬公司(Tennyland Limited)之100%權益及傳利有限公司之68%權益以及其股東貸款之方式，收購商業大廈之物業權益。該交易將透過向華大地產發行股份權益票據（定義見通函）之方式落實，而股份權益票據將賦予持有人權利要求發行146,626,347股入帳列作繳足之順豪科技股份。於二零一四年十二月三十一日，透過華大地產（本公司透過順豪科技間接擁有之一間非全資附屬公司，順豪科技擁有約71.09%權益），本公司於Houston Venture Limited及其附屬公司(Tennyland Limited)及傳利有限公司（以下統稱「所出售附屬公司」）擁有控制權。於完成該交易後，所出售附屬公司將繼續作為順豪科技之附屬公司，順豪科技將會繼續綜合入帳所出售附屬公司之資產及負債。

該交易之完成涉及以下各項：

- (i) 作為該交易之先決條件，轉讓Houston Venture Limited之三間全資附屬公司（Tennyland Limited除外）予華大地產及其附屬公司；
- (ii) 華大地產轉讓於Houston Venture Limited及傳利有限公司之股權予本公司，以換取股份權益票據；
- (iii) 根據建議分派（定義見通函），向華大地產股東分派股份權益票據；
- (iv) 將股份權益票據分派予順豪科技及其附屬公司（即華大地產股東）後自動註銷及抵銷配發權；
- (v) 將股份權益票據分派予華大地產獨立股東後自動發行順豪科技股份；及
- (vi) 於該交易完成後，向華大地產全體股東按每股華大地產股份0.03港元分派特別現金股息（金額合共為268,412,000港元）。

上述各舉措之間乃屬互為條件，該交易實際上是本公司收購華大地產之非控制性權益及攤薄本公司於順豪科技之權益連同由華大地產分派特別現金股息予其全體股東。因此，該交易被視為本公司擁有人及非控制性權益間之權益交易，並於權益確認。

完成該交易將會導致(i)透過順豪科技收購所出售附屬公司之額外權益，本公司於所出售附屬公司之應佔權益增加；及(ii)因順豪科技發行新股票予華大地產之非控制性權益，本公司於順豪科技之權益由約54.26%攤薄至50.26%。

2. 該等調整指分派予華大地產非控制性權益之特別現金股息，代表華大地產分派之特別現金股息約28.91%。
3. 該等調整指直接歸屬於該交易之估計法律及專業費用合共約為3,858,000港元並直接計入保留溢利，其中2,083,000港元歸屬於非控制性權益。
4. 該等調整指倘若該交易已於二零一四年一月一日完成，因本公司於所出售附屬公司之應佔權益增加及攤薄本公司於順豪科技之權益對本公司擁有人及非控制性權益之本年度應佔溢利及應佔全面收益總額之淨影響。

## 乙. 申報會計師對未經審核備考財務資料之會計師報告

下列為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)，就本集團之備考財務資料而編製以供載入本通函之報告全文。

**Deloitte.**  
**德勤**

### 獨立申報會計師對未經審核備考財務資料匯編之保證報告

敬啟者：

本行已完成吾等之鑑證聘約，謹此就順豪資源集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製並僅供說明用途之有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括於二零一四年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一四年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益報表、截至二零一四年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表及其相關附註，載列於由 貴公司刊發日期為二零一五年五月二十八日之通函(該「通函」)第90頁至第94頁。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則於本通函附錄四的甲節內陳述。

該未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明由順豪科技控股有限公司從華大地產投資有限公司( 貴公司之一附屬公司)建議收購Houston Venture Limited及其附屬公司Tennyland Limited之100%權益和傳利有限公司之68%權益以及其股東貸款，及於通函所定義之建議分派及分派特別現金股息對 貴集團於二零一四年十二月三十一日之財務狀況及之影響及截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如該交易已分別於二零一四年十二月三十一日及二零一四年一月一日進行。作為此程序之一部份，有關 貴集團財務狀況之資料乃董事摘錄自 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表，而該財務報表之審核報告經已刊發。

### 董事對未經審核備考財務資料之責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為按照上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。對於吾等先前就編製未經審核備考財務資料所用之任何財務資料而作出之任何報告，除吾等對於該等報告在發出當日指明的收件人所負責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會所頒佈之香港核證工作準則第3420號「有關就編製載入章程之備考財務資料提交報告之核證工作」履行聘約。此項準則要求申報會計師遵守道德規範，並履程序以合理保證董事是否已根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會所頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就此聘約而言，吾等並無責任就用以編製備考財務資料之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，而於履行此聘約期間，吾等亦無責任對用以編製未經審核備考財務資料之財務資料進行審核或審閱。

載於投資通函內的未經審核備考財務資料純粹旨在說明若於就說明選定之較早日期有重大事件發生或該交易進行，則該事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響。因此，吾等並不保證於二零一四年十二月三十一日或二零一四年一月一日該事件或交易之實際結果猶如呈列般發生。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製提交報告之合理核證工作，涉及進程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理基準以呈示直接歸因於該事件或交易之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 相關未經審核備考調整有否對該等準則帶來適當影響；及
- 備考未經審核財務資料有否反映該等調整適當地應用於未經調整財務資料。

已選定之程序乃取決於申報會計師之判斷，並適當考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與編製備考財務資料有關之事件或交易以及其他有關聘約情況而作出。

聘任同時涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈報。

本行認為吾等已獲得充足及合適之憑證作為基準向 閣下提供意見。

#### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已根據既定基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段規定披露未經審核備考財務資料之調整乃屬恰當。

此致

順豪資源集團有限公司

列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港

二零一五年五月二十八日

## 甲. 本集團之管理層討論及分析

下文載列摘錄本公司截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度每個年度年報內之本集團管理層討論及分析（該「管理層討論及分析」）。下文所用詞彙與管理層討論及分析涵義相同。

### (a) 截至二零一四年十二月三十一日止年度

#### 管理層討論及分析

於回顧年度，本集團透過其主要附屬公司華大地產繼續從事其物業投資、物業發展及酒店經營。

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔經審核綜合溢利為344,811,000港元（二零一三年：229,683,000港元），增長50%。

- 截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團之收入減少6%至648,000,000港元（二零一三年：689,000,000港元），大部份來自經營酒店之收入及物業租金收入。

所經營之酒店包括九龍華美達酒店、香港華美達酒店、華麗酒店、銅鑼灣華麗精品酒店、華麗海景酒店、上海華美國際酒店及澳門格蘭酒店（截至二零一四年三月二十日止）之收入減少9%至529,000,000港元（二零一三年：583,000,000港元）。本集團本年度收入之減少是由於年內出售澳門格蘭酒店所致。

來自順豪商業大廈、英皇道633號與及九龍華美達酒店、香港華美達酒店、華麗酒店及澳門格蘭酒店（截至二零一四年三月二十日止）多間商舖之物業租金收入，合共119,000,000港元（二零一三年：106,000,000港元）。

其他收入為29,000,000港元（二零一三年：21,000,000港元），其中為物業管理費收入16,000,000港元（二零一三年：16,000,000港元），物業管理費收入之相關支出為15,000,000港元（二零一三年：15,000,000港元）及來自現金存款之利息收入為13,000,000港元（二零一三年：2,000,000港元）。

於回顧年，本集團出售持有澳門格蘭酒店之附屬公司，作價900,000,000港元，該出售為本年度帶來可呈報盈利約620,000,000港元。

- 本集團於本年度之整體服務成本為228,000,000港元（二零一三年：232,000,000港元），其中227,000,000港元（二零一三年：231,400,000港元）為酒店經營費用包括食品及飲料及銷售成本，而就投資物業所支付之差餉及經紀佣金為1,000,000港元（二零一三年：600,000港元）。就出租物業租約已支付之經紀佣金為租期三年之應付佣金總額。

本年度之行政費用（不包括折舊）為33,000,000港元（二零一三年：30,000,000港元）作為企業管理辦公室開支，包括董事袍金、行政人員及員工薪金、租金、市場推廣費用及辦公室開支。

其他費用為物業管理費支出15,000,000港元（二零一三年：15,000,000港元）。

- 於二零一四年十二月三十一日，本集團之整體債務為678,000,000港元（二零一三年：730,000,000港元）。大部份債務均由華大地產集團所借。本集團（包括華大地產集團）之資本負債比率為11%（二零一三年：14%）按銀行貸款622,000,000港元（二零一三年：676,000,000港元）及欠股東款項56,000,000港元（二零一三年：54,000,000港元）相對已使用資金6,266,000,000港元（二零一三年：5,398,000,000港元）計算。

本集團之銀行貸款主要以港元面值按浮動利率計算利息。因此，本集團之外匯風險極低。於二零一四年十二月三十一日，由於出售澳門格蘭酒店，本集團之僱員數目較二零一三年十二月三十一日之數目少約15%。薪酬及福利均參照市場而釐定。

- 於回顧年度，投資物業如順豪商業大廈、英皇道633號與及九龍華美達酒店、香港華美達酒店、華麗酒店及澳門格蘭酒店（截至二零一四年三月二十日止）等商舖近乎全部租出。預計所述物業帶來之租金收入於二零一五年會有適度的增長。

於本報告日期，出租位於英皇道633號之甲級商廈每年租金收入達96,000,000港元（不包括差餉及管理費收入）。管理層預計該辦公室商廈之租金收入於二零一五年會因租約到期重續而有適度的增長。

- 皇后大道西338號  
酒店發展項目

具有二百一十四間客房之酒店發展項目定名為華麗都會酒店。該新酒店正等候獲發酒店牌照。港鐵西區支線之接連將大幅提升該物業之未來價值及業務。

展望未來，本集團擁有在商業及酒店物業方面經常性收入表現優良之華麗組合。

管理層為港鐵西區支線將於二零一五年首季末接連而非常興奮，這將會非常有利於本集團位於西區三間酒店近1,000間客房之入住率、房租及酒店價值。

然而，由於供過於求，在商業及酒店業務均顯示出艱難跡象。出售澳門酒店對經營溢利之影響為每年減少經營溢利37,000,000港元。因此，不利的市場狀況及已出售澳門酒店導致本集團穩定經營溢利及增長正面臨風險。新建之華麗都會酒店或會每年帶來約相同金額之經營溢利貢獻以補充因出售澳門酒店而減少之溢利。管理層非常渴望透過收購商廈物業以進一步增加經營溢利，倘成功收購將由內部現金資源、銀行借貸或額外資金以作融資。

**(b) 截至二零一三年十二月三十一日止年度**

**管理層討論及分析**

於回顧年度，本集團透過其主要附屬公司華大地產繼續從事其物業投資、物業發展及酒店經營。

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔經審核綜合溢利為229,683,000港元（二零一二年：197,326,000港元），增長16%。

- 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之收入增長32%至689,000,000港元，大部份來自經營酒店及物業租金收入。

由於華麗海景酒店及華麗酒店全年經營，所經營之酒店包括九龍華美達酒店、香港華美達酒店、銅鑼灣華麗精品酒店、華麗海景酒店、華麗酒店、上海華美國際酒店及澳門格蘭酒店（該出售將於二零一四年三月二十日完成）之收入增長39%至583,000,000港元（二零一二年：420,000,000港元）。

來自順豪商業大廈、英皇道633號與及九龍華美達酒店、香港華美達酒店、澳門格蘭酒店及華麗酒店多間商舖之物業租金收入，合共106,000,000港元（二零一二年：100,000,000港元）。

於回顧年度，本集團出售一間持有位於新界黃金海岸附近之房屋之全資附屬公司，作價63,000,000港元，並為二零一三年帶來盈利40,000,000港元。該出售已於二零一三年一月十日完成。於二零一三年十二月二十日，本集團與一獨立第三方簽訂協議出售持有澳門格蘭酒店之附屬公司，作價900,000,000港元，該出售將於二零一四年三月二十日完成。該出售將為二零一四年上半年帶來可呈報盈利約620,000,000港元。

其他收入為21,000,000港元（二零一二年：17,000,000港元），其中大部份為物業管理費收入16,000,000港元（二零一二年：16,000,000港元），物業管理費之相關支出為15,000,000港元（二零一二年：14,500,000港元）。

- 本集團於本年度之整體服務成本為232,000,000港元（二零一二年：157,800,000港元），其中231,400,000港元（二零一二年：157,500,000港元）為酒店經營費用包括食品及飲料及銷售成本，而就投資物業所支付之差餉及經紀佣金為600,000港元（二零一二年：300,000港元）。就出租物業租約已支付之經紀佣金為租期三年之應付佣金總額。酒店經營成本之增加主要由於華麗海景酒店及華麗酒店全年經營所致。

本年度之行政費用（不包括折舊）為30,000,000港元（二零一二年：24,000,000港元）作為企業管理辦公室開支，包括董事袍金、行政人員及員工薪金、租金、市場推廣費用及辦公室開支。

其他費用為15,000,000港元（二零一二年：21,800,000港元）。減少6,800,000港元主要由於年內並無開業前費用（二零一二年：華麗海景酒店及華麗酒店之開業前費用為7,400,000港元）。物業管理費支出為15,000,000港元（二零一二年：14,500,000港元）。物業管理費支出增加500,000港元乃由於員工薪酬及基本設施開支增加，同時管理費收入卻維持不變。

- 於二零一三年十二月三十一日，本集團之整體債務為730,000,000港元（二零一二年：1,135,000,000港元）。大部份債務均由華大地產集團所借。本集團（包括華大地產集團）之資本負債比率約為14%（二零一二年：24%）按銀行貸款676,000,000港元（二零一二年：1,074,000,000港元）及欠股東款項54,000,000港元（二零一二年：61,000,000港元）相對已使用資金5,398,000,000港元（二零一二年：4,797,000,000港元）計算。

本集團之銀行貸款主要以港元面值按浮動利率計算利息。因此，本集團之外匯風險極低。於回顧年度內，本集團之僱員數目與二零一二年十二月三十一日之數目大致相同。薪酬及福利均參照市場而釐定。

- 於回顧年度，投資物業如順豪商業大廈、英皇道633號與及九龍華美達酒店、香港華美達酒店、澳門格蘭酒店等商舖及華麗酒店之新商舖近乎全部租出。預計所述物業帶來之租金收入於二零一四年會有適度的增長。

於業績公布日期，出租位於英皇道633號之甲級商廈每年租金收入達80,000,000港元（不包括差餉及管理費收入）。管理層預計該辦公室商廈之租金收入於二零一四年會因租約到期重續而有適度的增長。

- 管理層將盡力完成新酒店之建築以增加本集團之日後盈利基礎及價值。

#### 皇后大道西338號

##### 酒店發展項目

已獲准興建一所具214間客房之服務式住宅酒店發展項目。地積比率已獲批由12增加至13.2而無須額外補地價。現正開展上蓋工程，預計於二零一四年落成。港鐵西區支線之連接將大幅提升該物業未來之價值及業務。

**展望未來**，管理層預計本集團之酒店營運於二零一四年將會有顯著增長。現仍保持高酒店入住率乃因來自中國之自由行旅客增加、中國放寬旅遊政策及港元兌人民幣貶值所致。酒店業務之增長將提升本集團之總營業額。

管理層為港鐵西區支線於二零一四年連接用而非常興奮，將會非常有利於本集團三間酒店近1,000間客房之入住率，房租及酒店價值。

因出售澳門附屬公司而得之出售收益900,000,000港元將有利日後收購酒店或商業物業資產以進一步增加本集團之收入及價值。

預計商業樓宇及商舖之租金收入享有適度的增長。低息環境、疲弱港元及通脹支持本地物業市場之需求，並使本集團之物業組合因而受惠，尤其位於中環及北角之辦公室商廈。

管理層將盡量利用商業樓宇及商舖增長中之租金收入、酒店收入增長、低息環境、具競爭力之港元及通脹，以確保繼續減低整體負債，同時收購被識別為低於市值之物業資產，從而達致提高本集團之收入及價值。本公司正考慮其他本地物業投資，假若成功購買則由額外股本及銀行借貸融資。

(c) 截至二零一二年十二月三十一日止年度

**管理層討論及分析**

於回顧年度內，本集團透過其主要附屬公司華大地產繼續經營其物業投資、物業發展及酒店經營。

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔經審核綜合溢利為197,326,000港元（二零一一年：173,451,000港元），增長14%。

- 截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團之收入增長29%至537,000,000港元，大部份來自經營酒店及物業租金收入。

由於房租有顯著升幅，來自九龍華美達酒店、香港華美達酒店、銅鑼灣華麗精品酒店、華麗海景酒店、華麗酒店、澳門格蘭酒店及上海華美國際酒店之總收入達420,000,000港元（二零一一年：307,000,000港元），增長37%。

來自順豪商業大廈、英皇道633號與及九龍華美達酒店、香港華美達酒店及澳門格蘭酒店多間商舖之物業租金收入，合共100,000,000港元（二零一一年：95,000,000港元），增長6%。

其他收入為17,000,000港元（二零一一年：16,000,000港元），其中大部份為物業管理費收入16,000,000港元（二零一一年：15,000,000港元），物業管理費收入之相關支出為14,000,000港元（二零一一年：14,000,000港元）。

- 本集團本年度之整體服務成本為157,800,000港元（二零一一年：119,800,000港元），其中157,500,000港元（二零一一年：118,900,000港元）為酒店經營包括食品及飲料及銷售成本，而300,000港元（二零一一年：900,000港元）主要為就出租投資物業所支付之經紀佣金。酒店經營成本之增加主要由於新近開業之華麗海景酒店及華麗酒店之經營成本金額分別為18,800,000港元及1,600,000港元。

年內，企業管理辦事處之行政費用（不包括折舊）包括董事袍金、行政人員及員工薪金、租金、市場推廣及辦公室開支為24,000,000港元（二零一一年：20,000,000港元）。

其他費用為21,800,000港元（二零一一年：17,900,000港元）。其他費用包括物業管理費支出14,500,000港元（二零一一年：13,800,000港元）及華麗海景酒店及華麗酒店開業前費用合共7,400,000港元（二零一一年：銅鑼灣華麗精品酒店開業前費用4,100,000港元）。物業管理費增加700,000港元是由於員工薪酬及基本公用設施開支增加，同時管理費卻維持不變。

- 於二零一二年十二月三十一日，整體債務為1,135,000,000港元（二零一一年：1,171,000,000港元）。所有債務均由華大地產集團所借。本集團（包括華大地產集團）之資本負債比率約為24%（二零一一年：27%）按銀行貸款1,074,000,000港元（二零一一年：1,111,000,000港元）及股東貸款61,000,000港元（二零一一年：60,000,000港元）相對已使用資金4,797,000,000港元（二零一一年：4,276,000,000港元）而計算。

本集團之銀行貸款主要以港元面值按浮動利率計算利息。因此，本集團之外匯風險極低。於回顧年度，本集團之僱員數目相對於二零一一年十二月三十一日增加約49%。薪酬及福利均參照市場而釐定。

- 於回顧年度，投資物業如順豪商業大廈、英皇道633號與及九龍華美達酒店、香港華美達酒店、澳門格蘭酒店之多間商舖及華麗酒店新商舖等近乎全部租出。預計所述物業所帶來之租金收入在二零一三年會有適度的增長。

於本年報日期，出租位於英皇道633號之甲級商廈每年租金收入可達71,000,000港元（不包括差餉及管理費收入）。管理層預計該辦公室商廈之租金收入於二零一三年會因租約到期重續而有適度的增長。

於回顧年度，並無重要物業出售。於二零一三年一月，已簽訂一份協議出售持有位於新界黃金海岸附近房屋之公司，作價63,000,000港元，將在二零一三年帶來預計盈利42,000,000港元。

- 管理層將會盡力完成新酒店之建築以大幅增加日後盈利基礎及本集團之價值。

### 皇后大道西338號 酒店發展項目

已獲准興建一所具二百一十四間客房之服務式住宅酒店發展項目。地積比率已獲批由12增加至13.2而無須額外補地價。上蓋工程合約經已批出，預期二零一四年將會落成。港鐵西區支線之建造將大幅提升該物業未來之價值及業務。

展望未來，管理層預計酒店營運於二零一三年將會有顯著增長。現仍保持高酒店入住率乃因來自中國之自由行旅客增加、中國放寬旅遊政策及港元兌人民幣貶值所致。酒店業務之增長將提升本集團之總營業額。

預計商業樓宇及商舖之租金收入享有適度的增長。低息環境、疲弱港元及通脹支持本地物業市場之需求，並使本集團之物業組合因而受惠，尤其位於中環及北角之辦公室商廈。

管理層為具有四百三十二間客房之華麗海景酒店及具有三百九十六間客房之華麗酒店開業而雀躍，該兩所酒店分別於七月及十二月開業後隨即近乎全滿之入住率令人鼓舞，而其額外貢獻有助增加本集團於二零一二年之酒店收入達37%。

具有四百三十二間客房之華麗海景酒店及具有三百九十六間客房之華麗酒店有助增加本集團由二零一三年首季之酒店收入達63%。重大之四百三十二間客房之華麗海景酒店及三百九十六間客房之華麗酒店肯定會為本集團日後之年度酒店收入提供顯著增長。

管理層將盡量利用商業樓宇及商舖增長中之租金收入、強大之酒店收入增長、低息環境、具競爭力之港元及通脹，以確保本集團之收入及價值，本公司正考慮其他本地物業投資，假若成功購買則由額外股本及銀行借貸融資。

## 乙. Houston Venture之管理層之討論及分析

下文列載Houston Venture及其附屬公司（「Houston Venture集團」）截至二零一四年十二月三十一日止三個年度每個年度之管理層討論及分析

### (a) 截至二零一四年十二月三十一日止年度

#### 業績回顧

截至二零一四年十二月三十一日止年度，Houston Venture獲得收入約92,404,000港元，租金收入淨額約91,589,000港元。Houston Venture之收入為租金收入，較二零一三年錄得增長約20%。於二零一四年，英皇道633號物業（Houston Venture集團之主要資產）之平均出租率為約96.06%，而平均租金為約27.00港元平方呎，於二零一三年分別為約100%及約21.80港元。年內，Houston Venture錄得投資物業公平值增加10,000,000港元。

#### 重大收購及出售

於二零一三年十二月二十日，Houston Venture集團與一獨立第三方簽訂協議出售Houston Venture集團於Himson Enterprises Limited（「Himson」）及Longham Investment Limited（「Longham」）（兩間公司均於英屬維爾京群島註冊成立並為Houston Venture集團之全資附屬公司）之全部股權權益連同Himson及Longham欠Houston Venture Group之股東貸款，總作價900,000,000港元（該「出售」）。Himson及Longham分別持有格蘭投資發展有限公司（「格蘭投資」）（一間於澳門註冊成立公司）70%及30%，格蘭投資之主要業務為物業投資及經營澳門格蘭酒店。Houston Venture集團於出售錄得盈利約620,478,000港元。

#### 流動及財務來源及資產負債比率

於二零一四年十二月三十一日，Houston Venture集團之總借貸約223,585,000港元，當中包括銀行貸款約191,005,000港元及Houston Venture之直屬控股公司給予之貸款約32,580,000港元。於二零一四年十二月三十一日之資產負債比率為9.4%（按銀行貸款所佔股東權益之比例）。來自直屬控股公司之貸款為免息無抵押及於接獲通知後需即時償還。所述銀行貸款均以港元面值及由Houston Venture集團之投資物業作抵押，截至二零一四年十二月三十一日止年度按香港銀行同業拆息年利率加實際利率計算利息，於二零一四年十二月三十一日，實際年利率為1.04%。上述銀行貸款之還款情況如下：

千港元

已抵押銀行貸款

191,005

千港元

銀行貸款之帳面值（包含即時還款條款）：	
須於自呈報期末起計一年內償還	32,760
毋須於呈報期末起計一年內償還，在流動負債下列出	158,245
	<hr/>
於流動負債下列出之款項	191,005
	<hr/> <hr/>

### 股本結構

Houston Venture集團之股本結構包括負債淨額，負債淨額包括欠直屬控股公司之款項及銀行貸款及歸屬Houston Venture擁有人之股本，包括已發行股份及已於綜合權益變動報表中披露之保留溢利。

### 資產之抵押

於二零一四年十二月三十一日，Houston Venture集團之銀行貸款融資由下列各項作抵押：

- (a) Tennyland之租金轉讓；
- (b) 由一中介控股公司就融資金額作出之企業擔保；
- (c) Houston Venture集團之所有已發行股份之股份按揭；
- (d) 由股東及／或其他人士就貸款轉讓之後償協議；及
- (e) 於二零一四年十二月三十一日，Tennyland之投資物業之帳面值為2,170,000,000港元。

### 或然負債

Houston Venture集團於二零一四年十二月三十一日並無重大或然負債。

### 僱員

Houston Venture集團於二零一四年十二月三十一日並無任何員工。

### 承擔外幣風險

外匯波動對Houston Venture集團並無重大影響，概因主要交易及大部份資產及負債均以港元面值計算。

### (b) 截至二零一三年十二月三十一日止年度

#### 業績回顧

截至二零一三年十二月三十一日止年度，Houston Venture獲得收入約76,918,000港元，租金收入淨額約76,494,000港元。Houston Venture之收入為租金收入，較二零一三年錄得約4%。於二零一四年，英皇道633號物業(Houston Venture集團之主要資產)之平均出租率為約100%，而平均租金為約21.80港元平方呎，於二零一二年，分別為約100%及約20.80港元。年內，Houston Venture錄得投資物業公平值增加263,232,000港元。

#### 重大收購及出售

Houston Venture集團於年內並無任何重大收購及出售。

#### 流動及財務來源及資產負債比率

於二零一三年十二月三十一日，Houston Venture集團之總借貸約238,477,000港元，當中包括銀行貸款約223,765,000港元及Houston Venture之直屬控股公司給予之貸款約14,712,000港元。於二零一三年十二月三十一日之資產負債比率為10.2%（按銀行貸款所佔股東權益比例）。來自直屬控股公司之貸款為免息無抵押及於接獲通知後需即時償還。所述銀行貸款均以港元面值及由Houston Venture集團之投資物業作抵押，截至二零一三年十二月三十一日止年度按香港銀行同業拆息年利率加實際利率計算利息，於二零一三年十二月三十一日，實際年利率為1.01%。上述銀行貸款之還款情況如下：

	千港元
已抵押銀行貸款	<u><u>223,765</u></u>

千港元

銀行貸款之帳面值（包含即時還款條款）：	
須於自呈報期末起計一年內償還	32,760
毋須於呈報期末起計一年內償還，在流動負債下列出	191,005
	<hr/>
於流動負債下列出之款項	223,765
	<hr/> <hr/>

### 股本結構

Houston Venture集團之股本結構包括負債淨額，負債淨額包括欠直屬控股公司之款項及銀行貸款及歸屬Houston Venture擁有人之股本，包括已發行股份及已於綜合權益變動報表中披露之保留溢利。

### 資產之抵押

於二零一三年十二月三十一日，Houston Venture集團之銀行貸款融資由下列各項作抵押：

- (a) Tennyland之租金轉讓；
- (b) 由一中介控股公司就融資金額作出之企業擔保；
- (c) Houston Venture集團之所有已發行股份之股份按揭；
- (d) 由股東及／或其他人士就貸款轉讓之後償協議；及
- (e) 於二零一三年十二月三十一日，Tennyland之投資物業之帳面值為2,160,000,000港元。

### 或然負債

Houston Venture集團於二零一三年十二月三十一日並無重大或然負債。

### 僱員

Houston Venture集團於二零一三年十二月三十一日並無任何員工。

**承擔外幣風險**

外匯波動對Houston Venture集團並無重大影響，概因主要交易及大部份資產及負債均以港元面值計算。

**(c) 截至二零一二年十二月三十一日止年度****業績回顧**

截至二零一二年十二月三十一日止年度，Houston Venture獲得收入約73,794,000港元，租金收入淨額約73,703,000港元。Houston Venture之收入為租金收入，較二零一一年錄得增長約2.5%。於二零一二年，英皇道633號物業(Houston Venture集團之主要資產)之平均出租率為約100%，而平均租金為約20.8港元平方呎，於二零一一年，分別為約100%及約20.3港元。年內，Houston Venture錄得投資物業公平值增加118,300,000港元。

**重大收購及出售**

Houston Venture集團於年內並無任何重大收購及出售。

**流動及財務來源及資產負債比率**

於二零一二年十二月三十一日，Houston Venture集團之總借貸約391,892,000港元，當中包括銀行貸款約241,725,000港元及Houston Venture之直屬控股公司給予之貸款約150,167,000港元。於二零一二年十二月三十一日之資產負債比率為13.2%（按銀行貸款所佔股東權益比例）。除了來自直屬控股公司之47,027,000港元貸款為免息為無抵押以5%年利率計算利息及於接獲通知後需即時償還，餘下之來自直屬控股公司之貸款為免息無抵押及於接獲通知後需即時償還。所述銀行貸款均以港元面值及由Houston Venture集團之投資物業作抵押，截至二零一二年十二月三十一日止年度按香港銀行同業拆息年利率加實際利率計算利息，於二零一二年十二月三十一日，實際年利率為1.06%。上述銀行貸款之還款情況如下：

	千港元
已抵押銀行貸款	<u><u>241,725</u></u>

千港元

銀行貸款之帳面值（包含即時還款條款）：	
須於自呈報期末起計一年內償還	17,960
毋須於呈報期末起計一年內償還，在流動負債下列出	223,765
	<hr/>
於流動負債下列出之款項	241,725
	<hr/> <hr/>

### 股本結構

Houston Venture集團之股本結構包括負債淨額，負債淨額包括欠直屬控股公司之款項及銀行貸款及歸屬Houston Venture擁有人之股本，包括已發行股份及已於綜合權益變動報表中披露之保留溢利。

### 資產之抵押

於二零一二年十二月三十一日，Houston Venture集團之銀行貸款融資由下列各項作抵押：

- (a) Tennyland之租金轉讓；
- (b) 由一中介控股公司就融資金額作出之企業擔保；
- (c) Houston Venture集團之所有已發行股份之股份按揭；
- (d) 由股東及／或其他人士就貸款轉讓之後償協議；及
- (e) 於二零一二年十二月三十一日，Tennyland之投資物業之帳面值為1,900,000,000港元。

### 或然負債

Houston Venture集團於二零一二年十二月三十一日並無重大或然負債。

### 僱員

Houston Venture集團於二零一二年十二月三十一日並無任何員工。

### 承擔外幣風險

外匯波動對Houston Venture集團並無重大影響，概因主要交易及大部份資產及負債均以港元面值計算。

### 丙. 傳利之管理層之討論及分析

下文列載傳利（「傳利」）截至二零一四年十二月三十一日止三個年度每個年度之管理層討論及分析

#### (a) 截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 業績回顧

截至二零一四年十二月三十一日止年度，傳利獲得收入約21,552,000港元，租金收入淨額約21,317,000港元。傳利之收入為租金收入，較二零一三年錄得增長約6%。於二零一四年，英皇道633號物業（傳利之主要資產）之平均出租率為約98.78%，而平均租金為約31.6港元平方呎，二零一三年，分別為約100%及約29.9港元。年內，傳利錄得投資物業公平值增加17,900,000港元。

### 重大收購及出售

傳利於年內並無任何重大收購及出售。

### 流動及財務來源

於二零一四年十二月三十一日，傳利之總借貸約189,435,000港元，所述借貸由傳利之中介控股公司給予的貸款。傳利於二零一四年十二月三十一日並無銀行借貸。於二零一四年十二月三十一日，除了欠款132,334,000以固定年息2%計算利息外，其餘來自中介控股公司之欠款則以固定年息5%計算利息。欠中介控股公司之款額為無抵押及於接獲通知後需即時償還。

### 股本結構

傳利之股本結構包括負債淨額，負債淨額包括欠中介控股公司之款項及歸屬傳利擁有人之股本，包括已發行股份及已於權益變動報表中披露之保留溢利。

**資產之抵押**

於二零一四年十二月三十一日，傳利並無向任何人士以資產作尚未清還之抵押。

**或然負債**

傳利於二零一四年十二月三十一日並無重大或然負債。

**僱員**

傳利於二零一四年十二月三十一日並無任何員工。

**承擔外幣風險**

外匯波動對傳利並無重大影響，概因主要交易及大部份資產及負債均以港元面值計算。

**(b) 截至二零一三年十二月三十一日止年度****業績回顧**

截至二零一三年十二月三十一日止年度，傳利獲得收入約20,282,000港元，租金收入淨額約20,116,000港元。傳利之收入為租金收入，較二零一三年錄得增長約11%。於二零一四年，英皇道633號物業（傳利之主要資產）之平均出租率為約100%，而平均租金為約29.9港元平方呎，二零一二年，分別為約100%及約27.9港元。年內，傳利錄得投資物業公平值增加9,950,000港元。

**重大收購及出售**

傳利於年內並無任何重大收購及出售。

**流動及財務來源**

於二零一三年十二月三十一日，傳利之總借貸約89,754,000港元，所述借貸由傳利之中介控股公司給予的貸款。傳利於二零一三年十二月三十一日並無銀行借貸。於二零一三年十二月三十一日，來自中介控股公司之欠款則以年息5%計算利息，並為無抵押及於接獲通知後需即時償還。

**股本結構**

傳利之股本結構包括負債淨額，負債淨額包括欠中介控股公司之款項及歸屬傳利擁有人之股本，包括已發行股份及已於權益變動報表中披露之保留溢利。

**資產之抵押**

於二零一三年十二月三十一日，傳利並無向任何人士以資產作尚未清還之抵押。

**或然負債**

傳利於二零一三年十二月三十一日並無重大或然負債。

**僱員**

傳利於二零一三年十二月三十一日並無任何員工。

**承擔外幣風險**

外匯波動對傳利並無重大影響，概因主要交易及大部份資產及負債均以港元面值計算。

**(c) 截至二零一二年十二月三十一日止年度****業績回顧**

截至二零一二年十二月三十一日止年度，傳利獲得收入約18,203,000港元，租金收入淨額約18,074,000港元。傳利之收入為租金收入，較二零一一年錄得增長約12%。於二零一二年，英皇道633號物業（傳利之主要資產）之平均出租率為約100%，而平均租金為約27.9港元平方呎，二零一一年，分別為約95%及約26.4港元。年內，傳利錄得投資物業公平值增加71,886,000港元。

**重大收購及出售**

傳利於年內並無任何重大收購及出售。

**流動及財務來源**

於二零一二年十二月三十一日，傳利之總借貸約96,833,000港元，所述借貸由傳利之中介控股公司及直屬控股公司給予的貸款。傳利於二零一二年十二月三十一日並無銀行借貸。於二零一二年十二月三十一日，來自中介控股公司及直屬控股公司之欠款則以年息5%計算利息，並為無抵押及於接獲通知後需即時償還。

**股本結構**

傳利之股本結構包括負債淨額，負債淨額包括欠中介控股公司及直屬控股公司之款項及歸屬傳利擁有人之股本，包括已發行股份及已於權益變動報表中披露之保留溢利。

**資產之抵押**

於二零一二年十二月三十一日，傳利並無向任何人士以資產作尚未清還之抵押。

**或然負債**

傳利於二零一二年十二月三十一日並無重大或然負債。

**僱員**

傳利於二零一二年十二月三十一日並無任何員工。

**承擔外幣風險**

外匯波動對傳利並無重大影響，概因主要交易及大部份資產及負債均以港元面值計算。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團持有之物業權益於二零一五年三月三十一日市值之意見而編製以供載入本通函之函件全文、物業撮要及估值證書。



敬啟者：

有關：物業組合估值

### 指示、目的及估值日期

吾等茲遵照華大地產投資有限公司、順豪科技控股有限公司及順豪資源集團有限公司（「該等公司」）或其附屬公司（合稱「貴集團」）之指示，就附件物業撮要所列之物業市值進行估值。吾等確認已進行實地視察、作出有關查詢及取得吾等認為必需之其他資料，從而就物業於二零一五年三月三十一日（「估值日期」）之市值，向閣下提供吾等之意見。

### 估值基準及假設

吾等對每個物業的估值乃指其市值，而根據香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》（二零一二年版）所下定義，市值乃指「某資產或負債經適當市場推銷後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及無脅迫之情況下，於估值日按公平原則進行交易之估計金額」。

吾等對物業之估值並無計及透過非一般融資、售後租回安排、任何與該銷售相關人士給予之特別代價或優惠，或任何特殊價值因素等特別條款或情況所導致估計價格之增值或減值。

吾等在估值中並無計及物業之任何抵押、按揭或所欠負之款項，亦無計及出售時可能產生之任何支出或稅項。除另有註明外，吾等假設物業不附帶任何可能影響其價值之產權負擔、限制及繁重開支。

進行物業估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第5章以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版) 所載的規定。

## 估值方法

為物業進行估值時，吾等採用投資法將資本化現有租約所得之租金收入為基準，並適當考慮租約期滿後租金復歸的潛力，及／或參考市場上可得之可比較銷售交易而進行估值。

## 資料來源

吾等頗大程度上依賴 貴集團提供之資料。吾等已接納吾等所獲提供有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、物業的鑒定、佔用詳請、地盤及樓面面積、集團應佔物業權益以及所有其他相關事項之意見。估值報告內載列之尺寸及量度乃根據由 貴集團提供予吾等之資料作出，故僅為約數。並無實地進行量度。

## 業權調查

吾等並無獲提供關於物業的業權文件副本，惟已於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實擁有權或確定任何文件之任何修訂。所有文件僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均屬約數。

## 實地視察

吾等的估值師譚國生先生(彼乃皇家特許測量師學會會員)，已於二零一五年四月視察物業的外部。然而，吾等並無進行任何結構測量，惟吾等於視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。吾等未能報告物業是否確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損毀。吾等並無對任何設施進行測試。

隨函附上物業撮要及吾等之估值證書。

此致

香港中環  
雪廠街二十四至三十號  
順豪商業大廈三樓  
華大地產投資有限公司  
順豪科技控股有限公司  
順豪資源集團有限公司  
列位董事 台照

代表

**戴德梁行有限公司**

估價及顧問服務高級董事

**黃儉邦**

香港測量師學會會員

註冊專業測量師（產業測量組）

謹啓

二零一五年五月二十八日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師（產業測量組），具有逾三十年在香港之物業估值經驗。

## 物業撮要

物業權益		二零一五年 三月三十一日 現況下市值 港元
1.	香港中環 雪廠街二十四至三十號 順豪商業大廈	587,000,000
2.	香港北角 英皇道六三三號	2,170,000,000
		<hr/>
	合共	<b><u>2,757,000,000</u></b>

## 估值證書

該物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下之市值
1. 香港中環 雪廠街24-30號 順豪商業大廈  內地段第7579號、 內地段第617號 I段之餘段、 J段之餘段及L段 第1分段之餘段	<p data-bbox="531 434 820 608">該物業為一幢24層高之商業大廈，地下及一樓為商業用途，上層作辦公室用途。該物業於一九八七年落成。</p> <p data-bbox="531 657 820 761">該物業之總樓面面積約為54,312平方呎（5,045.71平方米）。</p> <p data-bbox="531 810 820 912">該物業所在地區有公共交通工具可到達，並且是辦公室核心地段。</p> <p data-bbox="531 961 820 1283">該物業根據政府換地條款第6233號持有，自一八六五年六月二十五日起計為期999年。目前內地段第7579號、內地段第617號I段之餘段、內地段第617號J段及內地段第617號L段第1分段應付之政府地租金額為每年32港元。</p>	<p data-bbox="858 434 1139 646">於估值日，該物業全部樓層已按不同租期租讓，最後之租約期將於二零一八年二月屆滿，每月總租金收入約為1,940,000港元（不包括差餉及管理費）。</p>	587,000,000港元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為傳利有限公司，該公司分別由順豪資源集團有限公司、順豪科技控股有限公司及華大地產投資有限公司持有7%、25%及68%。
- (2) 根據日期為二零一三年四月十九日之核准中區分區計劃大綱圖編號S/H14/14，該物業位於「商業」用途區。

## 估值證書

該物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下之市值
2. 香港北角 英皇道633號  內地段第7860號	<p data-bbox="531 421 820 597">該物業為一幢31層高之辦公室大廈（包括三樓停車場樓層及12樓隔火層），另有地庫停車場。該物業於二零零七年落成。</p> <p data-bbox="531 646 820 746">該物業之總樓面面積約為258,384平方呎（24,004.50平方米）。</p> <p data-bbox="531 795 820 895">該物業所在地區有公共交通工具可達，夾雜不同樓齡之商住混合發展項目。</p> <p data-bbox="531 944 820 1159">該物業根據政府租契而持有，年期自一九六二年五月二十一日起為期75年，可續約75年。目前該地段應付之政府地租金額為每年1,574港元。</p>	於估值日，該物業總樓面面積約為20,090平方呎之部份為空置，其餘物業部份已按不同租期租讓，最後之租約期將於二零一八年十月屆滿，每月總租金收入約為7,690,000港元（不包括差餉及管理費）。	2,170,000,000港元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為華大地產投資有限公司之全資附屬公司Tennyland Limited。
- (2) 該物業已抵押予香港上海滙豐銀行有限公司。
- (3) 根據日期為二零一零年十二月十日之核准北角分區計劃大綱圖編號S/H8/24，該物業位於「商業」用途區。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；本公司的董事願就本文件的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本文件所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本文件或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### 董事及最高行政人員

於最後實際可行日期，本公司之董事及最高行政人員須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部（包括在證券及期貨條例該等條款下被視為或被認為其擁有權益或淡倉）而須知會本公司及聯交所；或(b)根據證券及期貨條例第352條之要求載錄於本公司所存有之登記冊內；或(c)根據載列於上市規則附錄十之上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所有關彼等於本公司及其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之釋義）之股份、相關股份及本公司之債券之權益或淡倉如下：

#### (i) 於本公司已發行股份之權益

董事姓名	身分	權益性質	持有股份數目	約佔持股量 百分比
鄭啓文	彼所控制 公司之權益	公司	216,608,825 (附註)	71.20

附註：

Trillion Resources BVI及Mercury Fast Limited分別實益擁有股份154,006,125股及62,602,700股，分別佔本公司已發行股份約50.60%及20.60%。鄭啓文先生於上述公司中均擁有控股權益。

## (ii) 於本公司之相聯法團之權益 (按證券及期貨條例第XV部份之定義)

董事姓名	相聯法團名稱	身分	權益性質	持有 股份數目	約佔持股量 百分比
鄭啓文	順豪科技 (附註1)	彼所控制公司 之權益	公司	359,543,999	66.94
鄭啓文	華大地產 (附註2)	彼所控制公司 之權益	公司	6,360,585,437	71.09
鄭啓文	Trillion Resources BVI (附註3)	實益擁有	個人	1	100

## 附註：

1. 順豪科技，本公司之附屬公司，一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。
2. 華大地產，本公司之間接附屬公司，一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。
3. Trillion Resources BVI，本公司之最終控股公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司之董事或最高行政人員須(a)根據證券及期貨條例第352條之要求載錄於本公司存有之登記冊內；或(b)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所有關彼等於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之釋義）擁有任何股份、相關股份及／或本公司之債券（視乎情況而定）之權益或淡倉，並無董事或其聯繫人士或其配偶或其十八歲以下之子女擁有任何權利可認購本公司或相聯法團之證券或已行使任何該等權利。

## 主要股東

就董事所知，於最後實際可行日期，下列各人士（不屬本公司之董事或最高行政人員）根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條款下而須向本公司及聯交所披露其擁有股份及相關股份（視乎情況而定）之權益及／或淡倉，或任何人士擁有於股本中任何類別面值10%或以上之權益擁有附帶權利於任何情況下在本集團任何成員之股東大會上均可投票：

股東姓名	身分	股份數目	約佔持股量 百分比
Mercury Fast Limited (「Mercury」)	實益擁有	62,602,700	20.60
華大地產 (附註1)	彼所控制公司 之權益	62,602,700	20.60
順豪科技 (附註1)	彼所控制公司 之權益	62,602,700	20.60
Trillion Resources BVI (附註2)	實益擁有及 彼所控制公司 之權益	216,608,825	71.20
李佩玲 (附註3)	配偶之權益	216,608,825	71.20

附註：

1. 華大地產及順豪科技均被視為擁有由Mercury擁有股份62,602,700股之權益，概因Mercury為華大地產之全資附屬公司，而華大地產由順豪科技及其附屬公司持有71.09%權益。
2. 順豪科技由Omnicco Company Inc.直接及間接擁有65.18%權益，Omnicco Company Inc.由本公司擁有100%權益，而本公司由Trillion Resources BVI直接及間接持有71.20%權益。Trillion Resources BVI由鄭啓文先生全資擁有。Trillion Resources BVI實益擁有股份154,006,125股，並因其於Mercury之間接權益而被視為擁有股份62,602,700股之權益。
3. 李佩玲女士因其配偶鄭啓文先生（本公司之董事）於該等股份中之權益而被視為擁有股份216,608,825股之權益。

除上述所披露者外及就董事所知，於最後實際可行日期，概無其他人士（董事及最高行政人員除外），根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條款下而須向本公司及聯交所披露其擁有股份或相關股份之權益或淡倉，或其他人士直接或間接地擁有於股本中任何類別面值10%或以上之權益擁有附帶權利於任何情況下在本集團任何其他成員之股東大會上均可投票。

### 3. 董事擁有競爭業務權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或任何彼等個別聯繫人士於與本集團之業務有直接或間接競爭或可能產生競爭之任何業務（本集團之業務除外）中權益（倘若彼等為控股股東則需根據上市規則第8.10條要求下而披露）。

### 4. 董事於本集團資產或重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零一四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日）以來，所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃本集團之任何成員之任何資產中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本通函日期擁有與其有重大利益關係並與本集團之業務有重要關係之任何合約或安排。

### 5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團之任何成員訂有或擬訂立任何服務合約（於一年內到期或可由本集團於一年內終止而無須支付賠償（法定賠償除外）之合約除外）。

### 6. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本公司或其任何附屬公司有任何重大訴訟或仲裁，及本公司或其任何附屬公司概無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或仲裁。

## 7. 重大逆轉

於最後實際可行日期，據董事所知自二零一四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日）以來財務及業務未有任何重大逆轉。

## 8. 重大合約

於最後實際可行日期當日之前兩年內，本公司及其附屬公司訂立重大合約（非於一般業務過程中訂立之合約）：

- (i) 本公司之全資附屬公司作為賣方與一獨立第三方作為買方於二零一三年十二月二十日簽訂買賣協議出售持有澳門格蘭酒店之附屬公司之權益；及
- (ii) 該買賣協議。

## 9. 同意書

戴德梁行有限公司及德勤•關黃陳方會計師行各自就刊發本通函發出書面同意書，同意分別按現時所示形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，該同意書至今並無撤回。

## 10. 專業資格

下列為給予意見或建議刊載在本通函內之專業人士之專業資格：

名稱	專業資格
戴德梁行有限公司	專業測量師及估值師
德勤•關黃陳方會計師行	香港執業會計師

於最後實際可行日期，戴德梁行有限公司及德勤•關黃陳方會計師行概無各自持有本集團之任何成員之任何證券（直接或間接）或任何權利或優先認股權（不論法律上強制執行與否）以認購或促使他人認購本集團之任何成員之任何證券。

於最後實際可行日期，戴德梁行有限公司及德勤•關黃陳方會計師行自二零一四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日）以來，所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃本集團之任何成員之任何資產中並未擁有任何直接或間接權益。

## 11. 一般事宜

- (a) 本公司之註冊地址為香港中環雪廠街二十四至三十號順豪商業大廈三樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓。
- (c) 本公司之秘書為禰寶華先生，香港特許秘書公會會員及英國特許秘書及行政人員公會會員。禰先生持有香港特許秘書公會之執業者認可證明。
- (d) 在本通函，如有任何中文內容與英文內容不相符，將以英文內容為準。

## 12. 備查文件

下列各項文件之副本可於本通函日期起計十四日內在本公司辦事處的一般辦公時間查閱，地址為香港中環雪廠街二十四號至三十號順豪商業大廈三樓：

- (a) 本通函；
- (b) 本公司之公司組織章程大綱及公司組織章程細則；
- (c) 本公司截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度之個別年報；
- (d) 傳利截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度之會計師報告；
- (e) Houston Venture截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度之會計師報告；

- (f) 本附錄標題「同意書」段落下之戴德梁行有限公司及德勤•關黃陳方會計師行之同意函件。
- (g) 本集團之未經審核備考財務資料及德勤•關黃陳方會計師行之報告，全文載列於本通函附錄四；
- (h) 由戴德梁行有限公司就該英皇道633號物業編撰之物業估值報告及估值證書，全文載列於本通函附錄六；
- (i) 由戴德梁行有限公司就順豪商業大廈編撰之物業估值報告及估值證書，全文載列於本通函附錄六；及
- (j) 在本附錄標題「重大合約」段落下之重大合約。



**SHUN HO RESOURCES HOLDINGS LIMITED**  
**(順豪資源集團有限公司)**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：253)

**股東特別大會通告**

茲通告順豪資源集團有限公司(「本公司」)謹定於二零一五年六月十二日(星期五)上午十時三十分，假座香港德輔道西三百零八號香港華美達酒店三樓召開股東特別大會，以考慮及酌情批准下列決議案為本公司普通決議案：

**普通決議案**

**「動議：**

1. 謹此批准、確認及追認順豪科技控股有限公司(「順豪科技」)與華大地產投資有限公司(「華大地產」)就該交易(定義及詳情見寄發予本公司股東日期為二零一五年五月二十八日之通函(「該通函」)，召開本大會之通告為其中部分，其註有「B」字樣副本已提呈本大會並由大會主席(「主席」)簽署以資識別)，以及就(其中包括)有條件買賣於傳利有限公司的68%權益及於Houston Venture Limited的100%權益，代價將透過Duplexway Limited向華大地產發行股份權益票據(「股份權益票據」)之方式支付，而股份權益票據將賦予持有人權利要求順豪科技發行147,626,347股份帳列作繳足之股份於二零一五年三月二十五日訂立之買賣協議(「該協議」)(其註有「A」字樣副本已提呈本大會並由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之所有交易及所有其他附帶或與其相關之事宜；及
2. 謹此批准、確認及追認本公司及其附屬公司採取一切措施及進行一切事宜及簽立一切文件以執行該協議及其項下擬進行之交易、使該協議及其項下擬進行之交易生效或完成該協議及其項下擬進行之交易，以及作出及授出及同意本公司董事認為屬必要、適宜、合適或權宜之對該協議及其項下擬進行之交易之有關修改、修訂、改進、豁免或擴充。」

承董事會命  
公司秘書

禰寶華

香港，二零一五年五月二十八日

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

香港

中環

雪廠街二十四至三十號

順豪商業大廈三樓

附註：

- (1) 凡有權出席上述大會及投票之本公司任何股東，均有權委派一位或多位代表出席及發言，並於投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。
- (2) 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件（如有）或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件之副本，最遲須於大會或任何續會規定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓，方為有效。
- (3) 為確定股東有權出席大會及於會上投票，為符合資格有權出席大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一五年六月十日（星期三）下午四時三十分前送達香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，辦理股份過戶登記手續。
- (4) 根據本公司組織章程細則第79條，主席在法定人數出席的任何股東大會同意下，可（及如受大會指示，則須）將任何會議延期，並按會議決定在不同的時間及地點舉行。如會議延期十四天或以上，須就續會發出一如就原會議的形式須發出最少七天的通告，當中載明舉行續會的地點、日期及時間，惟無須在有關通告中列明續會將予處理的事務的性質。除以上所述外，股東概不得享有任何續會通告或續會上將予處理的事務的任何通告。在任何續會上，除引發續會的原有會議本應處理的事務外，不得處理其他事務。

於本通告日期，本公司執行董事為鄭啓文先生及許永浩先生；本公司非執行董事為呂馮美儀女士；及本公司獨立非執行董事為郭志燊先生、陳儉輝先生及許堅興先生。