



華人策略控股有限公司

Chinese Strategic Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 8089

2015年報

香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）創業板（「創業板」）之特色

創業板之定位，乃為相比起其他在聯交所上市之公司帶有較高投資風險之公司提供一個上市之市場。有意投資之人士應了解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳之考慮後方作出投資決定。創業板之較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他資深投資者。

由於在創業板上市之公司屬新興性質，在創業板買賣之證券可能會較在聯交所主板買賣之證券承受較大之市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣之證券會有高流通量之市場。

香港交易及結算所有限公司和聯交所對本年報之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本年報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。

本年報包括之資料乃遵照聯交所《創業板證券上市規則》（「創業板上市規則」）之規定而提供有關華人策略控股有限公司（「本公司」）之資料。本公司各董事（「董事」）願就本年報共同及個別承擔全部責任，並作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信：本年報所載之資料在各重大方面均屬準確完整，且沒有誤導或欺詐成分，及並無遺漏其他事項致使本年報或其所載任何陳述產生誤導。

目 錄

公司資料	2
管理層討論與分析	4
董事會	15
董事會報告	18
企業管治報告	32
獨立核數師報告	45
綜合損益及其他全面收益表	47
綜合財務狀況表	49
綜合權益變動表	51
綜合現金流量表	53
綜合財務報表附註	55
五年財務概要	193
投資物業概要	196

董事會

執行董事

林國興先生，*太平紳士* (主席)
陳瑞常女士
莫贊生先生

獨立非執行董事

袁慧敏女士
王展望先生
周傳傑先生

授權代表

林國興先生，*太平紳士*
陳瑞常女士

審核委員會

袁慧敏女士 (主席)
王展望先生
周傳傑先生

提名委員會

王展望先生 (主席)
林國興先生，*太平紳士*
袁慧敏女士
周傳傑先生

薪酬委員會

袁慧敏女士 (主席)
林國興先生，*太平紳士*
王展望先生
周傳傑先生

聯席公司秘書

林國興先生，*太平紳士*
張靜雯女士

監察主任

林國興先生，*太平紳士*

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

公司資料

總辦事處及主要營業地點

香港
中環
德輔道中54-58號
軟庫中心2樓

網址

www.chinesestrategic.com

電郵

info@chinesestrategic.com

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

聯合證券登記有限公司
香港
灣仔駱克道33號中央廣場
滙漢大廈A18樓

核數師

中磊(香港)會計師事務所有限公司
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心3樓
313-316室

主要往來銀行

交通銀行股份有限公司
香港上海匯豐銀行有限公司
富邦銀行(香港)有限公司
南洋商業銀行有限公司

股份代號

8089

業務回顧

本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）主要從事物業投資、證券買賣及貸款融資業務。截至二零一五年十二月三十一日止年度本集團之營業額較上一個財政年度增加9.3%至約港幣164,544,000元。

物業投資

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團透過出租物業錄得租金收入約港幣4,375,000元（二零一四年：約港幣2,757,000元）。投資物業公平值變動所產生之虧損約港幣400,000元（二零一四年：收益約港幣7,400,000元）。二零一五年第四季度以來物業價格及租金收入下降是影響該部分業務表現的主要因素。

本集團通過出售附屬公司而出售賬面值約為港幣132,516,000元的位於中國內地的兩項物業，該兩項物業自二零一五年八月末再為集團產生租金收入。管理層對本地住宅物業市場保持信心。截至二零一五年十二月三十一日，本集團持有作投資用途之物業之公平值總額約港幣94,900,000元（二零一四年：約港幣226,538,000元）。

證券買賣

儘管股票市場的大幅波動，本集團錄得出售持作買賣投資之收益約港幣34,466,000元（二零一四年：虧損約港幣19,012,000元）。截至二零一五年十二月三十一日止年度，其營業額較上一年度的約港幣142,054,000元增加8.7%至約港幣154,354,000元。惟該部份業務受持作買賣投資之公平值變動虧損約港幣63,794,000元（二零一四年：收益約港幣3,313,000元）及可換股工具指定為按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值變動溢利約港幣308,000元（二零一四年：約港幣101,110,000元）之負面影響。

於二零一五年十二月三十一日，本集團擁有持作買賣投資約港幣413,950,000元（二零一四年：約港幣231,742,000元），以及可換股工具指定為按公平值透過損益列賬之財務資產約港幣49,280,000元（二零一四年：約港幣150,626,000元）。

管理層討論與分析

業務回顧 (續)

貸款融資

截至二零一五年十二月三十一日止年度貸款融資業務為本集團帶來利息收入約港幣5,815,000元(二零一四年：約港幣5,672,000元)，增長約2.5%，本集團將繼續努力簡化貸款融資業務之運營。管理層繼續面對貸款額抵押品之價值波動的挑戰，因此貸款融資業務持續疲弱。

財務資產

截至二零一五年十二月三十一日，本集團持有投資組合分類為可供出售財務資產賬面值約港幣44,130,000元(二零一四年：約港幣41,646,000元)，其中主要一項是由一間國際投資銀行管理以美元列值之非上市基金投資約港幣38,238,000元(二零一四年：約港幣35,754,000元)。於二零一五年雖然環球金融市場波動，仍錄得基金投資之公平值增加約港幣2,484,000元，並列作本年其他全面收入(二零一四年：約港幣6,850,000元)。

本集團持有若干香港上市公司之非上市工具約港幣49,280,000元，分類為可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產，當中大部份是源自出售一間附屬公司華杰亞洲有限公司所得之部份代價約港幣45,080,000元。

於二零一四年十二月三十一日本集團持有由一間香港上市公司發行之可換股工具，分類為可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產約港幣150,626,000元。於年內該可換股工具已全部轉換為普通股。因此，本集團持有之香港上市公司的股本證券，分類為持作買賣投資，其公平值由於二零一四年十二月三十一日約港幣231,742,000元上升78.6%至約港幣413,950,000元。

上述投資的賬面值佔本集團總資產43%是按市場價值，其表現受外部環境影響。儘管近期市場環境不穩定，管理層會繼續謹慎監察投資。

財務回顧

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額港幣164,544,000元（二零一四年：約港幣150,483,000元），較上一個財政年度增加約9.3%。營業額增加主要由於證券買賣業務成交量增加。

截至二零一五年十二月三十一日止年度之行政費用約為港幣88,925,000元（二零一四年：約港幣85,975,000元），較上一個財政年度增加3.4%。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損合共約為港幣126,304,000元（二零一四年：溢利約港幣55,542,000元）。期內虧損主要由於持作買賣之投資及換股工具指定為按公平值透過損益列賬之財務資產公平值下降所致。截至二零一五年十二月三十一日止年度之每股基本虧損約為港幣16.48仙（二零一四年：每股基本盈利港幣8.22仙）。

展望

由於香港地產市場低迷及經濟放緩，本集團租賃收入增長受到影響。管理層預計低迷的市場環境不會持續太久，將繼續以審慎的態度不時審察物業投資組合。

全球經濟放緩，人民幣貶值壓力，加上A股面臨沽售壓力，預期本地股票市場波動加劇，因此本集團仍將保持審慎的投資策略。

管理層討論與分析

展望 (續)

面對未來一年低迷的全球經濟形勢，融資業務在新的一年會是困難。管理層將審慎地把配售所得資金注入融資業務部份。

面對全球經濟放緩，未來之財政年將充滿挑戰。儘管如此，本集團將繼續拓展，同時尋求拓展新業務分類的合適機遇。

於合營企業之權益

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團於合營企業長沙賽格發展有限公司（「長沙賽格」）之投資表現令人滿意。本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度應佔長沙賽格之業績約為港幣11,229,000元（二零一四年：約港幣16,185,000元）。長沙賽格資產淨值約為港幣273,540,000元（二零一四年：約港幣267,137,000元）。

長沙賽格主要從事租賃及管理位於中國長沙之購物中心，該物業商場位於接近長沙火車站之黃金地段。自物業翻新後，大部份商舖出租為長沙賽格帶來穩定租金收入。本集團一直就營運及發展與業務夥伴深圳賽格股份有限公司（一間於深圳證券交易所上市之公司）及長沙賽格之其他股東緊密合作。

集資活動

於二零一五年六月十五日，陳建業先生（「認購人」）與本公司訂立認購協議，據此，本公司發行及認購人按代價港幣50,000,000元認購本金額為港幣50,000,000元之債券（「認購債券」）。認購債券持有人有權將認購債券的全部或部分尚未贖回本金額按等額基準轉換為可換股債券的相等本金額，而該金額可按兌換價每股港幣1.9元轉換為本公司股份。有關詳情載列於本公司日期為二零一五年六月二十五日之公佈。

集資活動 (續)

於二零一五年六月十五日，本公司與配售代理訂立配售協議（分別於二零一五年六月二十五日、二零一五年七月十七日及二零一五年八月六日經三項補充協議修訂及補充），據此，本公司已有條件同意配售而配售代理已有條件同意按盡力基準促成不少於六名承配人認購本金額最多港幣76,000,000元的本公司可換股債券（「可換股債券」）。本金額為港幣1,900,000元的可換股債券的各持有人擁有優先權按每份期權港幣30,000元之期權溢價認購最多三份期權。每份期權賦予期權持有人權利按認購價港幣1,900,000元認購本金額為港幣1,900,000元之進一步可換股債券（「進一步可換股債券」），據此，本公司將發行最多120份期權。於行使120份期權認購進一步可換股債券後，進一步可換股債券之總額將為港幣228,000,000元。於全面兌換本金額港幣76,000,000元的可換股債券及將本金額為港幣228,000,000元之進一步可換股債券按初始兌換價港幣1.90元悉數兌換後，本公司須配發及發行合共40,000,000股新股及120,000,000股新股。本金額為港幣76,000,000元之可換股債券及合共120份期權分別於二零一五年九月十六日及二零一五年九月二十四日獲悉數配發及發行。可換股債券及期權配售所得款項淨額合共分別約港幣73,000,000元及港幣3,500,000元已用於(i)支付北馬利安納群島聯邦天寧島酒店及娛樂場綜合體新餐館的設備、設施及啟用成本；(ii)支付土地租賃；(iii)支付天寧島項目營運開支及相關費用；(iv)清償利息及償還本集團物業按揭融資；(v)支付投入及用於本集團貸款融資業務的資金；及(vi)支付本集團員工成本及其他行政費用。有關詳情載列於本公司日期分別為二零一五年六月二十五日、二零一五年七月十七日、二零一五年八月六日及二零一五年八月三十一日之公佈及日期為二零一五年八月十四日之本公司通函。

於二零一五年十一月十一日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司有條件同意透過配售代理按盡力基準以每股配售股份港幣0.48元之價格根據一般配售權向不少於六名承配人配售最多120,000,000股配售股份。配售所得款項總額及淨額分別約為港幣57,600,000元及港幣56,000,000元，已用作本集團證券買賣及貸款融資業務之資金及辦公室運營開支。有關詳情載列於本公司日期分別為二零一五年十一月十一日及二零一五年十一月二十三日之公佈。

管理層討論與分析

集資活動 (續)

於二零一五年十一月二十七日，Chinese Capital Management Limited (「Chinese Capital」)、本公司及配售代理訂立配售協議，據此，Chinese Capital已同意配售且配售代理已同意促使不少於六名承配人盡全力按配售價每股配售股份港幣0.935元認購最多42,080,000股配售股份。配售所得款項總額及淨額分別約為港幣39,344,000元及港幣37,600,000元，用於(i)支付與北馬利安納群島聯邦天寧島酒店業投資有關的員工成本及其他辦公室開支；(ii)清償本集團物業按揭融資利息；(iii)支付投資上市證券；(iv)支付投入及用於本集團貸款融資業務的資金；及(v)支付本集團員工成本及其他行政費用。有關詳情載列於本公司日期分別為二零一五年十一月二十七日、二零一五年十二月十六日及二零一五年十二月十七日之公佈。

流動資金及財務資源

本集團主要以股東權益、內部產生之現金流量及借款為其營運提供資金。

本集團有現金及現金等值物約港幣46,952,000元（二零一四年十二月三十一日：約港幣17,303,000元）及付息借款約港幣168,426,000元（二零一四年十二月三十一日：約港幣109,367,000元）。

於二零一五年十二月三十一日，資本負債比率（負債總額對資產總值）約為27%（二零一四年十二月三十一日：約20%）。

資本架構

於二零一五年十二月三十一日，本公司之已發行股本為港幣982,494元，分為982,494,000股每股面值港幣0.001元之股份（二零一四年十二月三十一日：港幣675,814元，分為675,814,000股每股面值港幣0.001元之股份）。

資本承擔

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔。

或然負債

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，賬面總值為港幣309,117,000元（二零一四年十二月三十一日：港幣245,533,000元）之投資物業和若干持作買賣投資已抵押予銀行及其他金融機構，作為本集團獲授信貸融資之抵押。

重大投資

除本報告內披露者外，本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度並無任何其他重大投資。

匯價波動風險及有關對沖

本集團之賬目呈報貨幣單位為港幣（「港幣」），而本集團大部份銷售、應收賬款及開支主要以港幣、美元（「美元」）或人民幣（「人民幣」）列值。港幣緊貼美元浮動。雖然回顧年內港幣兌人民幣之匯率輕微升值，董事認為本集團並無面對任何重大外幣匯兌風險。本集團並無採用對沖或其他同類工具。然而，董事將不斷監察本集團之匯兌風險，並在有需要時執行外幣對沖措施。

重大收購及出售

於二零一五年五月二十九日，本公司全資附屬公司Rich Best Asia Limited（「Rich Best」）訂立一份買賣協議，據此，Rich Best同意出售本公司間接全資附屬公司華杰亞洲有限公司（「華杰」）之全部已發行股本及將華杰於二零一四年十二月三十一日所欠付之債務港幣120,203,956元（不超過港幣126,000,000元）按代價總金額港幣93,000,000元轉讓予買方希愉有限公司。有關詳情載列於本公司日期分別為二零一五年五月二十九日及二零一五年八月二十日之公佈。交易已於二零一五年八月二十日完成。

管理層討論與分析

報告期後事項

收購金地毯（北京）文化傳媒有限公司（「金地毯」）51%股本權益

於二零一六年二月二十五日，北京華鼎滙金投資有限責任公司（作為賣方）、本公司全資附屬公司 Selected Team Limited（作為買方）與本公司訂立買賣協議，據此，透過一間外資獨資企業，賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意收購金地毯51%股本權益，代價為港幣120,000,000元，將由買方以發行可換股債券的方式償付。於全面轉換後，本金額港幣120,000,000元的可換股債券，可按換股價每股轉換股份港幣0.5元轉換為240,000,000股本公司的新股份。

於二零一六年三月二日，買賣協議附錄經已訂立，據此，於簽立附錄後，買方同意於五日內向金地毯墊付一筆港幣10,000,000元之款項作為股東貸款的按金。買方應為按金的法定及實益擁有人。

上述交易須（其中包括）經股東批准及待買賣協議及其附錄所載先決條件履行後，方可完成。收購事項之詳情載於日期為二零一六年二月二十五日及二零一六年三月二日之本公司公佈。

根據特定授權配售可換股債券及根據特定授權配售期權以認購進一步可換股債券

於二零一六年二月二十九日，本公司及配售代理訂立配售協議。本公司已有條件同意配售及配售代理已有條件同意盡力促使不少於六名承配人認購本金額最多港幣500,000,000元的首批可換股債券（「首批可換股債券」）。根據配售協議，已在首批可換股債券配售中認購首批可換股債券本金額港幣500,000元的各承配人，均有以期權溢價每份期權（「期權」）港幣25,000元認購一份期權的優先權。以進一步可換股債券認購價港幣500,000元行使當中認購權後，各份及每份期權均賦予相應期權持有人認購本金額港幣500,000元的進一步可換股債券（「進一步可換股債券」）的權利。

報告期後事項 (續)

根據特定授權配售可換股債券及根據特定授權配售期權以認購進一步可換股債券 (續)

首批可換股債券配售的最高所得款項總額將為港幣500,000,000元、期權配售的最高所得款項總額將為港幣25,000,000元及認購進一步可換股債券的最高所得款項總額將為港幣500,000,000元。總計而言，將從上述事項所集得的最高所得款項總項將最多合共港幣1,025,000,000元。

假設本金總額港幣500,000,000元之首批可換股債券悉數配售予承配人，則首批可換股債券於全面轉換後，可以首批可換股債券換股價港幣0.5元轉換為1,000,000,000股新股份，並須由本公司根據特定授權配發及發行。假設期權於行使1,000份期權來認購進一步可換股債券後獲全面認購及假設本金總額港幣500,000,000元的進一步可換股債券以初次進一步可換股債券換股價港幣0.5元獲全面轉換，則合共1,000,000,000股進一步可換股債券轉換股份須由本公司根據特定授權配發及發行。

上述交易須(其中包括)經股東批准及待配售協議及期權認購協議所載先決條件履行後，方可完成。配售事項之詳情載於日期為二零一六年三月二日之本公司公佈。

僱員資料及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團在香港和中國大陸共僱有員工58名(二零一四年十二月三十一日：68名)。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團共支付約港幣33,156,000元(二零一四年：約港幣30,804,000元)之員工成本(包括董事酬金)。

董事之薪酬由薪酬委員會建議，並由董事會(「董事會」)根據本公司股東於本公司股東週年大會之授權，參考各董事之技能、知識及對本公司事務之投入時間而批准。概無董事參與彼等各自薪酬之釐定。

僱員之薪酬包括基本薪金及按公司及彼等個人於年內表現釐定之酌情花紅。本集團向合資格僱員提供具競爭力之酬金組合，包括醫療及退休福利。除基本薪金外，考慮到市況以及公司和個人於年內之表現等因素，執行董事及僱員亦可獲得酌情花紅。

管理層討論與分析

訴訟

德榮財務有限公司（「德榮」）為本公司全資附屬公司，在香港從事放債業務，此前披露對某些借款人提起訴訟并接獲判決。德榮成功執行法庭判決，向部份借款人追回裁定所欠債務，德榮將就進一步執行判決尋求法律意見。

先前所報告的另一訴訟中，本公司與King Perfection Limited（「King Perfection」）已獲得另一項判決，惟其中一名判定債務人已清盤。本公司與King Perfection將就執行判決及保護自身利益事宜尋求法律意見。

就本公司作為第二被告之訴訟事宜而言，許聆案官於二零一五年六月三日發出的命令（「上述命令」）刪除了原告就針對本公司之訴訟理由而對索償書進行的修改，費用不由本公司承擔。原告隨後於二零一五年六月十七日提交上訴通知書（「上述上訴」），就上述命令提起上訴。此次上訴已於二零一五年十二月九日開庭審理，當時根據彌償基準駁回原告上訴，訴訟費用不由本公司承擔。

鑒於原告申請修改已經修訂之索償書，故此傳票之聆訊已無限期押後。目前該傳票無聆訊日期。

Gain Millennia Limited（「Gain Millennia」）為本公司間接全資擁有附屬公司，於二零一六年二月二十三日在北馬利安納群島聯邦高等法院向香港娛樂（海外）投資有限公司（「HKE」）提起訴訟。Gain Millennia於北馬利安納群島聯邦之律師已將相關法庭文件送達HKE，Gain Millennia將就北馬利安納群島聯邦訴訟進展事宜尋求法律意見。

本公司將於適當或必要時公佈或披露訴訟事宜之進展及／或結果。

向實體墊款

於二零一五年二月十五日及二零一五年三月二十四日，HKE與本公司之間接全資附屬公司Tinian Entertainment Co., Ltd (「TEC」) 分別訂立一份臨時經營協議及經營協議 (「經營協議」)，據此，HKE有意向TEC出租，而TEC有意向HKE租用物業，租賃物業包括Dynasty Hotel及相關資產，租用費約為港幣133,000,000 (「租用費」)。於簽立經營協議後，TEC已向HKE支付可退還按金港幣50,000,000元，已用於抵銷HKE應償還之部分預付租賃款項。於二零一五年十二月三十一日，HKE尚未償還應到期款項港幣174,928,000元。詳情載於本公司日期為二零一五年二月二十三日、二零一五年三月三日及二零一五年四月二十日之公佈。

董事會

執行董事

林國興先生，*太平紳士*（「林先生」），56歲，於二零一三年九月二日獲委任為非執行董事，及於二零一四年一月一日調任為董事會主席及執行董事。彼亦獲委任為本公司提名委員會及薪酬委員會成員，根據創業板上市規則第5.24條及香港法例第622章公司條例第16部代表本公司於香港接受法律程序文件及通知之授權代表以及本公司監察主任，均由二零一四年一月八日起生效。林先生亦由二零一四年二月一日起獲委任為本公司聯席公司秘書，現亦為本公司若干附屬公司之董事。

林先生現時為中國新能源動力集團有限公司（股份代號：1041，該公司於聯交所主板上市）之執行董事及董事會主席。林先生亦為香港資源控股有限公司（股份代號：2882）及香港建屋貸款有限公司（股份代號：145）（上述兩間公司均於聯交所主板上市）之非執行董事（於二零一五年七月一日作為執行董事獲調任）。

林先生最初於二零零九年五月十三日獲委任為國藝娛樂文化集團有限公司（股份代號：8228，該公司於聯交所創業板上市）之獨立非執行董事，後擔任副主席及非執行董事並於二零一四年七月十一日辭任。彼亦於二零一一年四月十四日至二零一四年十二月三十一日擔任中國恒嘉融資租約集團有限公司（前稱必美宜集團有限公司，股份代號：379，該公司於聯交所主板上市）之獨立非執行董事。彼曾於二零一零年一月四日至二零一三年五月三十日擔任匯盈控股有限公司（股份代號：821，該公司於聯交所主板上市）之獨立非執行董事。

林先生為香港特別行政區太平紳士，並於一九九七年一月獲英女皇授勳榮譽獎章。彼持有香港大學榮譽法學士學位。彼為香港執業律師，並為徐沛雄律師行及林李黎律師事務所的顧問律師。彼亦持有香港地產代理（個人）牌照之專業資格。

執行董事 (續)

陳瑞常女士 (「陳女士」)，51歲，於二零零八年八月二十五日獲委任為執行董事。陳女士畢業於南澳大學，持有工商管理碩士學位。陳女士擁有逾22年的投資經驗，現任本公司若干附屬公司之董事。陳女士曾於二零零七年五月二日至二零一四年六月十一日擔任中國恒嘉融資租約集團有限公司 (前稱必美宜集團有限公司，股份代號：379，該公司於聯交所主板上市) 之執行董事。彼現為Channel Enterprises (Int'l) Limited之董事。

莫贊生先生 (「莫先生」)，44歲，於二零一四年八月十二日獲委任為執行董事。莫先生為Capital Union Investments Limited之董事總經理。該公司為直接投資公司，在大中華區及海外均擁有投資組合。彼現時亦為華人飲食集團有限公司 (股份代號：8272，該公司於聯交所創業板上市) 之執行董事；莫先生亦為卡撒天嬌集團有限公司 (股份代號：2223，該公司於聯交所主板上市) 之非執行董事。莫先生曾於二零一五年五月一日至二零一五年九月三十日期間擔任衍生集團 (國際) 控股有限公司 (股份代號：6893) 之執行董事及於二零一四年八月二十七日至二零一六年二月二十九日期間擔任友川集團控股有限公司 (股份代號：1323) 之非執行董事，上述兩間公司均於聯交所主板上市。憑借在多家合資企業的籌資及投資企業聯合組織方面擁有逾13年的扎實經驗，他曾幫助、資助及／或親身投資於香港的眾多其他硅谷公司並為其提供建議，包括但不限於Facebook Inc.及Proteus Digital Health。莫先生於Babtie Asia Limited (現已改名為Jacobs Engineering Group Inc.) 開展事業。該公司為一家國際性土木工程顧問公司，彼在該公司擔任工程師。彼持有俄亥俄州立大學頒發的土木工程理學士學位。

董事會

獨立非執行董事

袁慧敏女士（「袁女士」），44歲，於二零零八年七月四日獲委任為獨立非執行董事。彼亦自二零零八年七月四日起獲委任為本公司審核委員會及薪酬委員會主席以及本公司提名委員會成員。彼於一九九四年畢業於香港大學，持有工商管理學士學位。彼乃英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員及中國註冊會計師協會海外會員。袁女士已從事會計及審核工作逾21年。自二零一二年十一月一日起，袁女士獲委任為香港建屋貸款有限公司（股份代號：145，該公司於聯交所主板上市）之獨立非執行董事。自二零一四年四月三日至二零一四年十二月三十日，袁女士擔任泰盛國際（控股）有限公司（股份代號：8103，該公司於聯交所創業板上市）之獨立非執行董事。

王展望先生（「王先生」），44歲，於二零零九年八月十日獲委任為本公司獨立非執行董事以及審核委員會及薪酬委員會成員。彼亦於二零一二年五月十四日獲委任為本公司提名委員會主席。王先生為英國特許公認會計師公會資深會員，並為香港會計師公會會員。王先生於審核、會計及財務方面擁有逾19年經驗。

周傳傑先生（「周先生」），48歲，於二零一二年五月十四日獲委任為獨立非執行董事。彼亦自二零一二年五月十四日起獲委任為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之成員。周先生在電力工業擁有逾21年經驗，專長於電力公司的商業策略發展、變更管理、物料採購以及電力公司市場管理。彼持有香港大學機械工程碩士學位及香港中文大學工商管理碩士學位。彼為特許工程師、英國機械工程師學會及香港工程師學會會員。

董事會謹將本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報及經審核綜合財務報表呈覽。

主要業務

本公司是一家投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資、證券買賣及貸款融資業務。

分類資料

本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度按業務分類之業績分析載於隨附的財務報表附註8內。

業績

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的業績詳情載於本年報第47及48頁的綜合損益及其他全面收益表。

業務回顧及評論

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之業務回顧載於年報第4及5頁之「管理層討論與分析」一節。

環境表現

本公司致力於節約及保護自然資源同時將對環境的影響減至最低。為建設綠色未來，本公司實施不同的政策及措施，以促進減低集團對環境的影響。各業務單位均設有節約能源及電力監察系統，以監控我們的環境表現。本公司亦努力於辦公室範圍內適當採用節能措施。

董事會報告

業務回顧及評論 (續)

遵守法律及法規

本集團致力於遵守個人資料(私隱)條例、與殘疾、性別、家庭狀況及種族歧視有關的條例、僱傭條例、最低工資條例及與本集團僱員職業安全有關的條例的規定，以保障其僱員的權益及福祉。

本集團亦致力於保障個人資料安全。於收集及處理相關資料時，本集團遵照個人資料(私隱)條例及個人資料私隱專員公署所發出的指引，旨在保護其僱員及客戶等的私隱。

於截至2015年12月31日止年度，本集團亦就物業租賃而遵守印花稅條例、差餉條例及稅務條例。

於截至2015年12月31日止年度，本集團並不知悉因違反任何相關法律及法規而受到重大影響。

與持份者之主要關係

員工的技術及能力使本集團能夠通過建立企業專長以達成業務目標而創造價值。

本公司致力於維持高標準的員工衛生及安全。本公司確保其經營最低限度遵守地方衛生及安全法律以及行業最佳實踐。員工定期接受培訓以使整個組織的衛生及安全管理有效。我們已制定緊急籌備及應急預案(如消防演練)以確保可及時有效地應對事件。

業務回顧及評論 (續)

與持份者之主要關係 (續)

安全是本集團有效經營業務的前提。確保遵守規定的衛生、安全及勞動標準對本集團而言非常重要。本集團致力於根據相關法規及標準保障僱員的安全及衛生。

僱員管理的重點為聘用及培養可增加專業知識的合適人才，同時維持本公司所在行業的更廣闊前景。本集團的成功取決於挽留業務核心區域的僱員，因此，對薪酬方案進行定期檢討以確保競爭力及對本公司員工的晉升培訓很重要。員工表現按定期及結構化基準衡量，以向僱員提供適當的反饋及確保其與本集團企業策略一致。

除僱員關係外，與租戶建立可持續及長期關係亦為本集團主要目標之一。本集團致力為租戶提供優質服務及迅速回應查詢。本集團已為員工提供在職培訓，以在各種情況下處理租戶事宜。

董事會報告

業務回顧及評論 (續)

主要風險及不確定因素

本集團部分收益乃來自租金收入，因此本集團承受的相關風險為因租戶自身策略變化或因業主之間的競爭而失去主要租戶。本公司旨在維持平衡的租戶組合及管理租期及空置單位。

本公司對收購、出售或開發資產的決策有可能屬不正確，或可能受未能預見的外部因素所帶來的不利影響，從而導致財務虧損。本公司所作出的投資決策受強勁的風險、管理層的收益評估以及董事會的疏忽所影響。所有潛在投資項目均須接受由內部員工及外部顧問進行的廣泛的盡職調查。項目均由經驗豐富的經理管理，而已完成的項目須受持續監察，並就其表現向董事會作出定期報告。

本公司受香港或其他潛在投資地區的經濟、政治、基礎設施及環境動態的任何變動所影響，可能對本集團實行其策略的能力造成限制。本公司已持續監察來自多個來源的主要經濟數據，並已採取適當行動以調整公司的策略及營運。本公司亦持續監察香港或其他潛在投資地區的政治議程變動。

本公司亦慎重地審視有關安全、人力資本、資料保密及網絡攻擊的防禦及補救措施。

五年財務概要

本集團於過往五個財政年度之業績和資產及負債之概要載於本年報第193至195頁。

附屬公司及聯營公司

本公司的附屬公司及聯營公司詳情分別載於隨附的財務報表附註20及47內。

機器及設備

截至二零一五年十二月三十一日止年度內機器及設備的變動詳情載於隨附的財務報表附註17內。

股息

董事不建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派發末期股息（二零一四年：無）。

股本

有關本公司股本的變動詳情載於隨附的財務報表附註36。

儲備

截至二零一五年十二月三十一日止年度內本集團儲備的變動載於本年報第51及52頁的「綜合權益變動表」一節。

於二零一五年十二月三十一日，本公司並無可供分派予本公司股東之儲備（二零一四年：無）。

董事會報告

購股權計劃

本公司已於二零零二年十一月二十二日採納購股權計劃（已於二零一二年十一月二十一日到期）（「已屆滿購股權計劃」），允許本公司授予參與者購股權，以就參與者為本集團作出之貢獻向彼等提供獎勵或酬謝。截至二零一五年十二月三十一日止年度尚未行使之購股權詳情如下：

類別	授出 購股權日期	購股權數目					於 二零一五年 十二月 三十一日 尚未行使	購股權 有效期	行使價 港幣元
		於 二零一五年 一月一日 尚未行使	年內 已授出	年內 已行使	年內 已失效	年內 已註銷			
僱員	二零零七年 四月三日	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	二零零七年四月三日至 二零一七年四月二日	7.35
顧問	二零零七年 四月三日	1,200,000	-	-	-	-	1,200,000	二零零七年四月三日至 二零一七年四月二日	7.35
合計		2,200,000	-	-	-	-	2,200,000		

本公司已屆滿購股權計劃概要載於隨附的財務報表附註37。

根據於二零一四年四月二日舉行之股東特別大會上通過及批准之一項普通決議案，本公司已採納一項新購股權計劃以繼續通過授予購股權向參與者提供激勵及／或酬謝。本公司之一般計劃上限為67,581,400股股份，相當於通過有關決議案當時已發行股本的10%及於本報告日期的已發行股本約7%。截至二零一五年十二月三十一日止年度內，並無授出任何購股權。

退休福利計劃

退休福利計劃的詳情載於隨附的財務報表附註39內。

優先權利

根據本公司的公司細則（「公司細則」）及百慕達的法律，並沒有任何有關優先權利的條文。

購買、出售或贖回股份

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

管理合約

年內概無訂立或存在任何有關本公司全部或絕大部分業務管理與行政之合約。

主要客戶及供應商

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團主要客戶所佔的收入百分比如下：

	佔收入百分比
最大客戶	38.38%
五大客戶合計	82.44%

本集團之主要業務為物業投資、證券買賣及貸款融資。因此，董事認為，披露本集團供應商之詳情並無價值。

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，概無本公司董事、其聯繫人或任何主要股東（據董事所知，擁有本公司5%以上的股本）在本集團的五大客戶及供應商中擁有任何權益。

董事會報告

有關人士交易

本集團之有關人士交易於隨附的財務報表附註40披露。

報告期後事項

報告日期後發生之重大事項詳情載於附隨之財務報表附註48。

董事

於截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至本年報日為止的董事為：

執行董事

林國興先生，*太平紳士*（主席）

陳瑞常女士

莫贊生先生

董事 (續)

獨立非執行董事

袁慧敏女士
王展望先生
周傳傑先生

根據公司細則，全體董事須至少每三年輪值退任一次。

根據公司細則第87(1)條之規定，袁慧敏女士及周傳傑先生將於應屆股東週年大會上輪值告退，並合資格及願意膺選連任。

獨立非執行董事應有指定任期，並須根據公司細則輪值退任。

該等擬於應屆股東週年大會上膺選連任的董事與本公司或其任何附屬公司並無訂立於一年內終止而須作出賠償的服務合約（一般法定賠償除外）。

董事會成員履歷

於本年報日期之董事履歷載於本年報第15至17頁。

董事及五名最高薪僱員之薪酬

董事及本集團五名最高薪僱員之薪酬詳情分別載於隨附的財務報表附註13及14。

董事會報告

董事之服務合約及委任書

林國興先生作為非執行董事已與本公司訂立委任書，自二零一三年九月二日生效，並已於二零一三年十二月三十一日終止。彼就由非執行董事調任為執行董事及獲委任為董事會主席與本公司訂立另一份委任書，自二零一四年一月一日生效。

陳瑞常女士已與本公司訂立委任書，自二零一三年一月一日生效。

莫贊生先生已與本公司訂立委任書，自二零一四年八月十二日生效。

袁慧敏女士已與本公司訂立委任書，固定年期為自二零一六年一月一日起至二零一六年十二月三十一日。

王展望先生已與本公司訂立委任書，固定年期為自二零一六年一月一日起至二零一六年十二月三十一日。

周傳傑先生已與本公司訂立委任書，固定年期為自二零一六年一月一日起至二零一六年十二月三十一日。

董事所佔合約權益

本公司或其任何附屬公司於二零一五年十二月三十一日或於截至二零一五年十二月三十一日止年度內任何時間，並無訂有任何令董事或本公司管理層之成員直接或間接享有重大權益而與本集團業務有重要關係的合約。

競爭權益

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，董事或任何彼等各自之聯繫人（定義見創業板上市規則）概無擁有與本集團業務構成或可能構成競爭或與本集團有任何其他利益衝突之任何業務或權益。

董事及主要行政人員於本公司股份之權益

於二零一五年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相關法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有，本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8條須知會本公司及聯交所（包括董事及本公司主要行政人員根據該證券及期貨條例的條文被視為或當作擁有的權益及淡倉），或本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據創業板上市規則第5.46條所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須另外知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	權益類別	持有已發行 普通股數目	佔已發行股本 概約百分比
陳瑞常女士	實益擁有人	60,000	0.01%

除上文披露者外，於二零一五年十二月三十一日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條規定記錄在本公司須存置之登記冊或根據創業板上市規則第5.46條須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除上文「董事及主要行政人員於本公司股份之權益」一節所披露者外，截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排致令董事或本公司主要行政人員透過以購入本公司或任何其他公司實體的股份或債務證券（包括債券）而獲益，及概無董事或任何彼等之配偶或未滿十八歲的子女於截至二零一五年十二月三十一日止年度期間持有任何權利以認購本公司的證券或曾行使該等權利。

董事會報告

主要股東

於二零一五年十二月三十一日，以下人士（不包括本公司董事或主要行政人員）直接或間接於本公司股份及／或相關股份中擁有，須記錄於根據證券及期貨條例第336條由本公司存置之登記冊內或須另外知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

股東名稱	身份	股份數目	相關 股份數目	概約權益 百分比
Chinese Capital Management Limited	實益擁有人	70,000,000	65,000,000 (附註1)	13.74%
Well Support Limited	實益擁有人	67,081,466 (附註2)	—	6.82%
劉益東	劉益東家族信託 之受託人	67,081,466 (附註2)	—	6.82%

附註：

- 此乃於Chinese Capital Management Limited直接持有之相關股份中擁有之權益，涉及(i)本金額為港幣5,700,000元之可換股債券，其可按每股換股股份港幣1.90元之兌換價兌換為3,000,000股換股股份及(ii)62份期權，其賦予期權持有人權利認購本金額為港幣117,800,000元之進一步可換股債券。進一步可換股債券可按每股進一步換股股份港幣1.90元之兌換價兌換為62,000,000股進一步換股股份。
- 根據Well Support Limited及劉益東分別提交之法團主要股東通知及個別主要股東通知，該等股份由Well Support Limited持有，而Well Support Limited由劉益東家族信託實益擁有，劉益東家族信託之受益人為劉益東及其家族成員。

於二零一五年十二月三十一日，本公司發行的股份數目為982,494,000股。

主要股東 (續)

於本公司股份及相關股份之好倉 (續)

除上文披露者外，於二零一五年十二月三十一日，董事並不知悉任何其他人士（不包括本公司董事或主要行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條規定記錄在本公司存置之登記冊或須知會本公司或聯交所之權益或淡倉。

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治常規。有關本公司所採納企業管治常規之資料載於本年報第32至44頁之企業管治報告。

合規顧問

誠如本公司日期為二零一五年十一月五日之公佈所述，委任創僑國際有限公司（「創僑」）為本公司合規顧問之聘用期（根據創業板上市委員會之指引由二零一四年三月六日起至二零一五年十一月五日止）已屆滿。

創僑（作為本公司於二零一五年十一月五日之合規顧問）確認根據創業板上市規則第6A.32條，於二零一五年十一月五日，創僑連同其董事、僱員或緊密聯繫人（定義見創業板上市規則）概無於本公司或本集團任何成員公司之任何股本中擁有權益（包括期權或可認購有關證券之權利）。

獲准許的彌償條文

根據公司細則，每名董事基於其職位履行其職務而產生、蒙受或就此蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，均可自本公司的資產及溢利獲得彌償，確保免就此受損。

該等獲准許的彌償條文已於本年度內生效。本公司已就本集團董事及行政人員購買合適的董事及行政人員責任保險。

董事會報告

公眾持股量

根據本公司所得公開資料及據董事所知，本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度內一直維持創業板上市規則所規定之足夠公眾持股量。

核數師

截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表乃由信永中和（香港）會計師事務所有限公司（「信永中和」）審核。

於二零一四年十二月十八日，信永中和辭任本公司核數師，及中磊（香港）會計師事務所有限公司（「中磊」）獲委任為本公司新核數師。

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由中磊審核。

代表董事會
林國興
主席兼執行董事

香港，二零一六年三月十一日

企業管治常規

除下列偏離外，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司已遵守創業板上市規則企業管治守則及企業管治報告（附錄15）（「企業管治守則」）所載之守則條文：

根據企業管治守則第A.2.1條之守則條文，主席與行政總裁之角色應有區分，且不應由一人同時兼任。於整個年度內，公司未任命行政總裁。董事會將繼續不時檢討當前架構，並將委任具備適當知識、技能及經驗之人選（如物色到）擔任本公司之行政總裁。

根據企業管治守則第A.6.7條之守則條文，獨立非執行董事及其他非執行董事應定期出席股東大會，並應對公司股東的意見有公正的了解。部份董事因有其他要務處理，未能出席本公司於二零一五年六月三十日舉行之股東週年大會及本公司於二零一五年八月三十一日舉行之股東特別大會。

董事之證券交易

本公司一直按照不遜於創業板上市規則第5.48至5.67條所載交易必守標準之條文，就董事進行證券交易採納操守守則（「操守守則」）。經本公司作出特定查詢後，所有董事確認彼等已於截至二零一五年十二月三十一日止年度已完全遵守操守守則。

董事會

於本年報日期，董事會由六位董事組成，其中三位為執行董事（林國興先生、陳瑞常女士及莫贊生先生），三位為獨立非執行董事（袁慧敏女士、王展望先生及周傳傑先生）。

各位董事之履歷詳情載於本年報第15至17頁「董事會」一節。

企業管治報告

董事會 (續)

本公司致力於構建董事會之多元化以配合本公司之企業策略。本公司認為，具有多元文化之董事會將令董事相信其意見會被聽取，所關注之問題會得到重視，以及彼等所處環境絕不容忍任何涉及偏見、歧視和騷擾之行為。董事會已採納一項董事會多元化政策，當中載列實現董事會多元化之方法。董事會委任均以用人唯才為原則，經充分考慮董事會多元化之益處後，根據客觀準則遴選人選，包括但不限於性別、年齡、文化和教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。

董事會由執行董事與獨立非執行董事構成均衡的組合，彼等擁有廣泛的相關技巧與經驗。所有執行董事已投放足夠時間和注意力於本集團事務。各執行董事已具備足夠經驗擔任有關職位，以高效質優地履行職責。獨立非執行董事參與董事會以就本集團之策略、表現、利益衝突及管理過程等事項提供獨立意見，以確保本公司全體股東之利益已獲妥為考慮。據本公司所深知，董事會成員之間概無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，董事會有三名獨立非執行董事，其中兩人具備創業板上市規則第5.05(2)條所要求之適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。

所有獨立非執行董事均按指定任期獲委任，直至二零一六年十二月三十一日。彼等須根據公司細則在本公司股東週年大會上輪值退任及重選。

董事會 (續)

根據創業板上市規則第5.09條，本公司已收到各獨立非執行董事之確認書，確認彼等於本公司之獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事均獨立行事。

董事會負責批准及監察業務計劃、評估本集團之表現及監督管理層。董事會亦專注於整體策略及政策，尤其注重本集團之增長及財務表現。

董事會委派本集團之日常營運工作予本公司執行董事及高級管理層，同時保留若干主要事項待其批准。董事會透過出席董事會會議之執行董事向管理層傳達其決定。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司舉行26次董事會會議、一次股東週年大會及一次股東特別大會。董事之出席詳情如下：

董事	出席率	
	董事會會議	股東大會
執行董事		
林國興先生 (主席)	25/26	2/2
陳瑞常女士	25/26	2/2
莫贊生先生	20/26	1/2
獨立非執行董事		
袁慧敏女士	26/26	2/2
王展望先生	26/26	1/2
周傳傑先生	26/26	2/2

企業管治報告

董事會 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司獨立非執行董事與主席曾根據企業管治守則條文第A.2.7條召開一次概無執行董事在場之會議。

除上述定期董事會會議外，董事會於特定事宜需要董事會決定時舉行會議。董事會就定期董事會會議向全體董事發出充裕時間之通告以便彼等出席，並就特別董事會會議發出合理通告。董事於召開每次董事會會議前均會事先獲發詳細議程及委員會會議概要（如有）。

本公司之聯席公司秘書（「聯席公司秘書」）負責於董事會會議前向董事派發詳細文件，以確保董事能夠就會議討論事項作出知情之決定。所有董事都可獲得聯席公司秘書的意見和服務，確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。

任何董事如擬尋求獨立專業意見以充分履行其職責，均可尋求有關意見，費用概由本公司承擔。董事透過入職簡介、持續參與董事會及委員會會議及與主要管理人員舉行會議，加深對本集團之了解。本公司鼓勵董事提升其技能與知識。

董事培訓

每名新委任的董事均獲提供必要之入職簡介及資料，確保其對本公司運作及業務以及其於相關條例、法例、規則及法規下的責任有適當了解。

有關本集團業務以及立法和規管環境之變化及發展，本公司定期在常規董事會會議上向董事提供更新資料及簡介。

董事培訓 (續)

董事承諾遵守企業管治守則之守則條文第A.6.5條有關董事培訓的規定。所有董事已參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，並已向本公司提供其於截至二零一五年十二月三十一日止年度接受培訓的記錄。

各董事於截至二零一五年十二月三十一日止年度接受個別培訓之記錄概列如下：

董事	持續專業培訓 計劃之種類
執行董事	
林國興先生 (主席)	A
陳瑞常女士	A、B
莫贊生先生	A、B
獨立非執行董事	
袁慧敏女士	A
王展望先生	A
周傳傑先生	A、B

附註：

A： 出席有關業務或董事職責之研討會／論壇／工作坊／會議

B： 閱覽有關規管的更新資料

企業管治報告

薪酬委員會

本公司於二零零五年八月十二日成立薪酬委員會，並以書面訂明職權範圍。薪酬委員會目前有四位成員，包括三位獨立非執行董事，分別為袁慧敏女士、王展望先生及周傳傑先生，以及一位執行董事林國興先生。袁慧敏女士為本委員會主席。

薪酬委員會之書面職權範圍與企業管治守則之條款相若。薪酬委員會就本公司所有董事及高級管理人員薪酬之政策及架構，以及就制訂薪酬政策而訂立正式及具透明度的程序，向董事會提供推薦建議。薪酬委員會亦參照董事會之公司目標及宗旨，檢討執行董事之薪酬並向董事會推薦有關建議。概無董事或其任何聯繫人可參與釐定其本身薪酬。薪酬委員會考慮同類公司所支付之薪金、董事所付出之時間及職責、本集團其他部門之僱用條件及按表現釐定薪酬之合適性等因素，從而釐定個別執行董事之薪酬組合，包括實物利益、退休金權利及賠償金，其中包括因失去職位或終止委任或因行為不當而解僱或罷免執行董事而應付之任何補償，以確保薪酬符合合約條款並屬公平、不過多、合理及合適。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司薪酬委員會共舉行一次會議，就檢討董事薪金向董事會提出推薦建議。

本公司薪酬委員會會議的出席記錄詳情如下：

成員	出席率
袁慧敏女士 (主席)	1/1
林國興先生	1/1
王展望先生	1/1
周傳傑先生	1/1

提名委員會

本公司於二零零五年八月十二日成立提名委員會，並以書面訂明職權範圍。提名委員會目前有四位成員，包括三位獨立非執行董事，分別為袁慧敏女士、王展望先生及周傅傑先生，以及一位執行董事林國興先生。王展望先生為本委員會主席。

提名委員會負責每年一次檢討董事會之架構、規模、組成及多元化，以就任何有關董事委任、重新委任及獨立非執行董事之獨立性之變動方案向董事會提出推薦建議。

董事會已採納一項董事會多元化政策，當中載列實現董事會多元化之方法。因此，董事候選人之選擇乃基於一系列可衡量之目標，包括但不限於性別、年齡、文化和教育背景、專業經驗和資歷、技能、知識及服務期限，亦會考慮本公司自身業務模式及不時之具體需要。由於現有董事會成員來自各種不同行業及專業背景，本公司認為，董事會已擁有均衡技能、經驗、專業知識及多元化觀點，以配合本公司業務要求。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司提名委員會共舉行一次會議，以就於股東大會上重選連任董事向董事會提出推薦建議；檢討本公司董事會成員及高級管理人員之結構、規模、組成及多元化；並就評估獨立非執行董事之獨立性。

本公司提名委員會會議的出席記錄詳情如下：

成員	出席率
王展望先生 (主席)	1/1
林國興先生	1/1
袁慧敏女士	1/1
周傅傑先生	1/1

企業管治報告

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並遵照創業板上市規則第5.28至5.29條以書面訂明職權範圍。於本年報日期，本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為袁慧敏女士、王展望先生及周傳傑先生。袁慧敏女士為本委員會之主席。

審核委員會之主要職責為（其中包括）就外部核數師之委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，同時配合外部核數師之工作，以盡量提升彼等的獨立性及客觀性，並審批外部核數師之酬金及委聘條款；審閱本公司之財務報表、年報及賬目、中期報告及季度報告以及其中所載的財務申報判斷；監督本集團財務申報系統及內部監控程序之有效性；以及檢討本公司僱員可用以向上匯報之保密安排及藉此方便執行上述職責。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司審核委員會共舉行五次會議，以審議及監察財務申報程序及內部監控檢討，並就重新委任核數師及修訂本公司審核委員會職權範圍向董事會作出推薦意見。審核委員會已會同本公司外部核數師審閱本集團之季度、中期及年度業績，並向董事會提供建議以供考慮和批准。本公司審核委員會認為，該等業績之編製符合適用會計準則及規定，並已作出適當披露。本公司審核委員會亦已執行及履行企業管治守則所載的其他職責。

本公司審核委員會會議的出席記錄如下：

成員	出席率
袁慧敏女士 (主席)	5/5
王展望先生	5/5
周傳傑先生	5/5

本委員會已審閱本集團二零一五年未經審核之季度和中期業績及經審核之年度業績。

企業管治職能

董事會亦負責履行下列書面職權範圍所載之企業管治職責：

- a) 制訂及檢討本公司之企業管治政策及常規；
- b) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- d) 制訂、檢討及監察適用於僱員及董事之操守守則及合規手冊（如有）；及
- e) 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及於企業管治報告內披露之資料。

核數師酬金

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司已付／應付外部核數師中磊（香港）會計師事務所有限公司之酬金載列如下：

	港幣千元
已向本集團提供的服務	
核數服務	780
非核數服務	—
	780

企業管治報告

董事於財務報表之責任

年報及財務報表

全體董事察悉其有責任在每個財政年度編製能真實及公平反映本集團狀況之財務報表，並向本公司股東提呈季度、中期及年度財務報表以及公佈。董事須適時發佈本集團之財務報表，以讓股東能從各方面衡量及了解本集團之狀況及前景。

本公司外部核數師中磊（香港）會計師事務所有限公司對本集團財務報表的申報責任之聲明，載於本年報第45及46頁獨立核數師報告。

會計期間

董事認為於編製財務報表時，本集團利用合適的會計政策並貫徹使用，且已遵從所有適用的會計準則。

會計記錄

董事須負責確保本集團存置會計記錄，有關記錄應合理準確地披露本集團之財務狀況，並且可用於根據適用會計準則而編製的財務報表。

持續經營

董事會經作出適當查詢後，認為本集團有充足資源，在可預見將來持續經營，且基於此理由，採納持續經營基準編製財務報表仍屬適當。

聯席公司秘書

於二零一三年二月一日，張靜雯女士（「張女士」，由外聘服務供應商委派）獲委任為聯席公司秘書。

於二零一四年二月一日，董事會主席兼執行董事林國興先生（「林先生」）獲委任為另一位聯席公司秘書，以協助張女士及擔任本公司與外聘服務供應商的主要聯絡人。

根據創業板上市規則第5.15條，林先生及張女士均於截至二零一五年十二月三十一日止年度已接受不少於15個小時之相關專業培訓。

股東權利

召開股東特別大會之權利

董事於接獲本公司股東之要求，而該（等）股東於遞交要求當日持有不少於十分之一的本公司已繳股本（其賦有於遞交要求當日於本公司股東大會上投票之權利），則董事有權隨時向董事會或本公司的聯席公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求內指明的任何事項。

有關要求必須指明大會目的，經由遞交要求人士簽署，並送達本公司位於百慕達的註冊辦事處（註明收件人為本公司的聯席公司秘書）。

倘於遞交要求日期起計21日內，董事未有正式召開有關大會，則遞交要求人士（或當中持有彼等全體總投票權一半以上之任何人士）可自發出召開有關大會日期，惟任何據此召開之大會均不得於上述日期起計三個月期間屆滿後舉行。

向董事會作出查詢之權利

股東有權向董事會作出查詢。所有查詢必須以書面提出，並郵寄至本公司位於香港的總辦事處或位於百慕達的註冊辦事處，或電郵至info@chinesestrategic.com，並註明收件人為聯席公司秘書。

企業管治報告

股東權利 (續)

於股東大會提出議案之權利

在(i)於遞交要求當日持有不少於全體股東（其賦有於要求所涉股東大會上投票之權利）總投票權二十分之一之任何數目本公司股東；或(ii)不少於100名股東以書面方式提出要求下，本公司將會（而有關費用將由遞交要求人士承擔）：(a)向有權接收下一屆股東週年大會通告之本公司股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議並擬於會上動議之決議案；及(b)向有權接收任何股東大會通告之股東傳閱不超過一千字之陳述書，以告知於該大會上任何擬提呈之決議案所述事宜或將處理之事項。

有關要求須由遞交要求人士簽署，並送達本公司之香港總辦事處及主要營業地點，並註明收件人為本公司的聯席公司秘書。

投資者及股東關係

董事會深明與本公司股東及投資者維持清晰、適時及有效通訊之重要性。本公司已根據創業板上市規則向股東及投資者披露所有必需資料。此外，董事會透過多種正式溝通渠道，與本公司股東及投資者維持緊密通訊。該等渠道包括：(i)透過其年度、中期及季度報告、通告、公佈及通函，發佈本公司之最新業務發展及財務表現；(ii)在股東大會上讓本公司股東有機會向董事會提出評論和交換意見；及(iii)本公司之網站作為本公司與投資者之間的有效溝通平台。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司之組織章程文件並無重大變動。

內部監控

董事會負責本集團內部監控系統的有效性。

內部監控系統旨在滿足本集團的特定需要及應付其面臨的風險，但因性質使然，對於嚴重錯誤陳述、失誤或欺詐僅能提供合理而非絕對的保障。

系統內已建立程序以保障資產免遭擅自使用或處置、控制資本及支出、存置適當的會計紀錄及確保用於業務及公佈的財務資料的可靠性。本集團的合資格管理層會持續維護及監控內部監控系統。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，董事會已對本公司之重大內部監控（包括財務、經營及合規監控等）的有效性進行檢討。檢討時已考慮到資源之充足性、本集團會計及財務申報部門員工之資歷及經驗，以及彼等的培訓計劃及預算。董事會對有效及適當的內部監控系統進行監察，以保障股東的投資及本集團的資產。

董事亦已於二零一四年三月六日起至二零一五年十一月五日期間遵守創業板上市委員會之指令委任一位獨立合規顧問，並向合規顧問諮詢本公司所有交易及可能進行之交易及其於二零一五年十一月五日期滿之委聘條款。

代表董事會
主席兼執行董事
林國興

香港，二零一六年三月十一日

獨立核數師報告



中磊（香港）會計師事務所有限公司
ZHONGLEI (HK) CPA Company Limited

致華人策略控股有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們獲委任審核華人策略控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）刊於第47至192頁的綜合財務報表，包括二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表，以及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明資料。

董事須對綜合財務報表負上的責任

貴公司董事須遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製能表達真實兼公平地反映意見的該等綜合財務報表，以及維持董事認為屬必要的有關內部監控，以確保編製綜合財務報表時不存在重大錯誤陳述（不論其由欺詐或錯誤引起）。

核數師的責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等綜合財務報表作出意見，並根據百慕達公司法第90條僅向整體股東報告，並且不涉及其他目的。我們不會就本報告的內容向其他人士負責或承擔任何責任。我們按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守操守規定以及計劃及進行審核以合理確定此等綜合財務報表是否不存在重大的錯誤陳述。

獨立核數師報告

審核包括進程序以取得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。選取的該等程序須視乎核數師的判斷，包括評估綜合財務報表存有重大錯誤陳述（不論是否因欺詐或錯誤引起）的風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與實體編製能表達真實公平地反映意見的綜合財務報表有關的內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對實體的內部監控是否有效表達意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估算是否合理，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充分恰當的審核憑證，為我們的審核意見提供基準。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零一五年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止年度 貴集團的財務業績和現金流量，並已按照香港《公司條例》披露要求妥為編製。

中磊（香港）會計師事務所有限公司
執業會計師

林植棠
執業證書號碼：P05612

香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心3樓
313-316室

二零一六年三月十一日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
營業額	7	164,544	150,483
收入	7	10,191	8,430
銷售成本		(346)	(256)
毛利		9,845	8,174
其他收入及收益	9	3,702	2,335
行政費用		(88,925)	(85,975)
投資物業公平值變動淨額	19	(400)	7,400
持作買賣投資公平值變動		(63,794)	3,313
出售持作買賣投資之收益(虧損)		34,466	(19,012)
可換股工具指定按公平值透過損益列賬之 財務資產之公平值變動	24	308	101,110
衍生財務資產／負債之公平值變動	30	(4,525)	(3,870)
解除確認衍生財務負債產生之收益	30	3,156	–
出售可供出售財務資產之收益		–	1,892
其他應收賬款確認之減值虧損		–	(9,268)
應收貸款及利息確認之減值虧損撥回	23	–	25,658
視作出售於聯營公司部份權益之收益	20	–	36,862
出售附屬公司產生之虧損	45	(2,432)	–
附屬公司註銷登記之虧損	47(e)	(1,042)	–
議價購買收益	43	2,818	–
應佔聯營公司虧損	20	(218)	–
應佔合營企業溢利	21	11,229	16,185
經營(虧損)溢利		(95,812)	84,804
融資成本	10	(26,047)	(24,656)
除稅前(虧損)溢利		(121,859)	60,148
所得稅支出	12	(2,467)	(3,913)
本年度(虧損)溢利	11	(124,326)	56,235

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
其他全面（開支）收入			
<i>可能於其後重新分類至損益之項目：</i>			
換算海外業務產生之匯兌差額		(5,356)	(693)
因出售附屬公司而轉出之外匯	45	(6,100)	–
可供出售財務資產之公平值收益	22	2,484	6,850
應佔合營企業匯兌儲備	21	(7,772)	(783)
本年度其他全面（開支）收入，扣除所得稅		(16,744)	5,374
本年度全面（開支）收入總額		(141,070)	61,609
以下人士應佔本年度（虧損）溢利：			
本公司擁有人		(126,304)	55,542
非控股權益		1,978	693
		(124,326)	56,235
以下人士應佔全面（開支）收入總額：			
本公司擁有人		(141,609)	61,061
非控股權益		539	548
		(141,070)	61,609
每股（虧損）盈利 基本（港仙）	16	港幣 (16.48) 仙	港幣8.22仙
攤薄（港仙）		不適用	港幣7.32仙

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非流動資產			
機器及設備	17	7,467	8,921
可換股工具指定按公平值透過損益列賬之 財務資產	24	45,080	—
預付租金付款 — 非即期部分	18	20,329	20,719
投資物業	19	94,900	226,538
於聯營公司之權益	20	162	—
於合營企業之權益	21	165,620	162,163
會所債券		2,690	2,690
可供出售財務資產	22	44,130	41,646
		380,378	462,677
流動資產			
應收貸款及利息	23	61,693	9,316
可換股工具指定按公平值透過損益列賬之 財務資產	24	4,200	150,626
預付款項、按金及其他應收賬款	25	265,525	190,289
預付租金付款 — 即期部份	18	390	388
持作買賣之投資	26	413,950	231,742
銀行結餘及現金	27	46,952	17,303
		792,710	599,664
流動負債			
預提費用及其他應付賬款	28	22,389	51,761
借款	29	168,426	109,367
衍生財務負債	30	8,125	3,156
可換股貸款票據	34	52,895	—
融資租約承擔 — 即期部分	35	382	—
稅項負債		12,052	10,002
		264,269	174,286
流動資產淨值		528,441	425,378
資產總值減流動負債		908,819	888,055

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非流動負債			
應付債券	31	50,000	10,000
融資租約承擔－非即期部分	35	1,006	–
遞延稅項負債	32	967	25,788
		51,973	35,788
資產淨值		856,846	852,267
股本及儲備			
股本	36	982	676
儲備		827,645	826,336
本公司擁有人應佔權益		828,627	827,012
非控股權益	46	28,219	25,255
權益總額		856,846	852,267

第47頁至50頁之綜合財務報表經董事會於二零一六年三月十一日批准及授權刊發，並由下列人士代為簽署：

董事
林國興

董事
陳瑞常

綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	認股 權證儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一四年一月一日	676	2,901,300	7,914	3,590	13,418	1,350	20,867	(2,183,164)	765,951	24,687	790,638
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	55,542	55,542	693	56,235
本年度其他全面(開支)收入 (扣除所得稅) 可能於其後重新分類至損益之 項目:											
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(548)	-	(548)	(145)	(693)
可供出售財務資產之公平值收益	-	-	-	-	6,850	-	-	-	6,850	-	6,850
應佔合營企業匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(783)	-	(783)	-	(783)
	-	-	-	-	6,850	-	(1,331)	-	5,519	(145)	5,374
本年度全面收入(開支)總額	-	-	-	-	6,850	-	(1,331)	55,542	61,061	548	61,609
非控股權益之注資(附註47(e))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	20
於二零一四年十二月三十一日	676	2,901,300	7,914	3,590	20,268	1,350	19,536	(2,127,622)	827,012	25,255	852,267

綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	認股 權證儲備 港幣千元	可換股 債券儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一五年一月一日	676	2,901,300	7,914	3,590	20,268	1,350	-	19,536	(2,127,622)	827,012	25,255	852,267
本年度(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	(126,304)	(126,304)	1,978	(124,326)
本年度其他全面(開支)收入 (扣除所得稅後) 可能於其後重新分類至損益之項目：												
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(3,917)	-	(3,917)	(1,439)	(5,356)
於出售附屬公司時解除匯兌儲備 (附註45)	-	-	-	-	-	-	-	(6,100)	-	(6,100)	-	(6,100)
可供出售財務資產之公平值收益	-	-	-	-	2,484	-	-	-	-	2,484	-	2,484
應佔合營企業匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	(7,772)	-	(7,772)	-	(7,772)
	-	-	-	-	2,484	-	-	(17,789)	-	(15,305)	(1,439)	(16,744)
本年度全面收入(開支)總額	-	-	-	-	2,484	-	-	(17,789)	(126,304)	(141,609)	539	(141,070)
發行可換股貸款票據(附註34)	-	-	-	-	-	-	4,630	-	-	4,630	-	4,630
發行可換股貸款票據應佔交易成本 (附註34)	-	-	-	-	-	-	(139)	-	-	(139)	-	(139)
轉換可換股貸款票據(附註34)	10	18,743	-	-	-	-	(1,123)	-	-	17,630	-	17,630
行使認股權證(附註33)	134	28,132	-	-	-	(1,346)	-	-	-	26,920	-	26,920
於認股權證屆滿時取消(附註33)	-	-	-	-	-	(4)	-	-	4	-	-	-
發行股份(附註36)	162	96,782	-	-	-	-	-	-	-	96,944	-	96,944
配售股份	-	(2,761)	-	-	-	-	-	-	-	(2,761)	-	(2,761)
附屬公司註銷登記(附註47(e))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,284	2,284
收購附屬公司(附註43(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	141	141
於二零一五年十二月三十一日	982	3,042,196	7,914	3,590	22,752	-	3,368	1,747	(2,253,922)	828,627	28,219	856,846

綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
經營活動		
除稅前（虧損）溢利	(121,859)	60,148
調整：		
融資成本	26,047	24,656
利息收入	(1,863)	(54)
機器及設備折舊	2,609	2,649
預付租賃款項攤銷	388	235
結付應收貸款及利息之收益	—	(1,201)
出售機器及設備之收益	(470)	(240)
撤銷機器及設備之虧損	426	211
應收貸款及利息確認之減值虧損撥回	—	(25,658)
其他應收賬款確認之減值虧損	—	9,268
出售可供出售財務資產之收益	—	(1,892)
視作出售於聯營公司部份權益之收益	—	(36,862)
應佔合營企業溢利	(11,229)	(16,185)
應佔聯營公司虧損	218	—
投資物業公平值變動，淨額	400	(7,400)
可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產之 公平值變動	(308)	(101,110)
衍生財務資產／負債之公平值變動	4,525	3,870
解除確認衍生財務負債產生之收益	(3,156)	—
持作買賣投資公平值變動	63,794	(3,313)
出售附屬公司之虧損	2,432	—
議價購買收益	(2,818)	—
附屬公司註銷登記之虧損	1,042	—
營運資金變動前之經營現金流量	(39,822)	(92,878)
應收貸款及利息（增加）減少	(35,877)	23,898
預付款項、按金及其他應收賬款增加	(75,162)	(93,704)
持作買賣投資（增加）減少	(93,621)	67,389
預提費用及其他應付賬款（減少）增加	(33,024)	9,080
經營活動所耗之現金淨額	(277,506)	(86,215)

綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
投資活動			
出售可換股工具指定按公平值透過損益列賬之 財務資產之所得款項		-	56,000
已收利息		4	54
購買機器及設備		(590)	(2,748)
出售機器及設備所得款項		470	240
收購附屬公司		(8)	(1,170)
收購聯營公司	20	(380)	-
出售附屬公司之所得款項	45	46,595	-
收購可換股工具指定按公平值透過損益列賬之 財務資產		(5,000)	(43,200)
投資活動所得之現金淨額		41,091	9,176
融資活動			
發行可換股貸款票據所得款項	34	76,000	-
發行可換股貸款票據應佔交易成本	34	(2,280)	-
發行期權以認購可換股債券之所得款項	30	3,600	1,300
發行債券所得款項		150,000	-
行使非上市認股權證之所得款項		26,920	-
配售新股所得款項，扣除發行成本	36	94,183	-
償還融資租約承擔		(291)	-
償還債券		(110,000)	-
非控股權益注資		-	20
已籌借貸		99,083	311,700
償還借款		(46,524)	(232,064)
已付利息		(24,751)	(24,656)
融資活動所得之現金淨額		265,940	56,300
現金及現金等值物增加(減少)淨額		29,525	(20,739)
年初之現金及現金等值物		17,303	38,050
匯率變動影響		124	(8)
年終之現金及現金等值物 指銀行結餘及現金		46,952	17,303

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

華人策略控股有限公司（「本公司」）於百慕達註冊成立為獲豁免有限責任公司，其股份自二零零零年五月十八日起於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）創業板（「創業板」）上市。本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，及其主要營業地點位於香港中環德輔道中54-58號軟庫中心2樓。

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務載於附註47。

綜合財務報表以港幣（「港幣」）呈列，而港幣為本公司之功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）

應用新訂及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則

在本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則。

香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款
年度改進項目	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
年度改進項目	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

於本年度應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則對本集團本年度及以往年度之財務表現及狀況及／或此等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）^(續)

已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則：

香港財務報告準則第9號	財務工具 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合資經營權益之會計處理
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	澄清折舊及攤銷之可接受方式 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合資公司之間之資產出售或注資 ¹
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ¹
年度改進項目	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 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

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號引進財務資產之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修訂，加入有關財務負債分類及計量以及終止確認之規定，以及於二零一三年進一步修訂，加入一般對沖會計之新規定。於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號之另一個經修訂版本主要加入a) 財務資產之減值規定；及b) 藉為若干簡單債務工具引入透過「按公平值列賬並於其他全面收益內處理」（「按公平值列賬並於其他全面收益內處理」）計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）*（續）*

香港財務報告準則第9號財務工具 *（續）*

香港財務報告準則第9號之主要規定：

- 屬於香港會計準則第39號財務工具：確認及計量範圍內之所有已確認財務資產其後按攤銷成本或公平值計量，特別是就以業務模式持有以收取合約現金流為目的之債務投資，及純粹為支付本金及未償還本金之利息而擁有合約現金流之債務投資，則一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流及出售財務資產之業務模式中持有之債務工具，以及合約條款令於特定日期產生之現金流純為支付本金及未償還本金利息之債務工具，財務資產按公平值列賬並於其他全面收益內處理之方式計量。所有其他債務投資及股本投資於其後報告期間結束時按其公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收入中呈列權益性投資（並非持作買賣）公平值之其後變動，惟只有股息收入通常於損益中確認。
- 就指定為按公平值透過損益列賬之財務負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定，因該負債信貸風險變動而產生之財務負債公平值變動金額於其他全面收入中呈列，除非在其他全面收入中確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。因財務負債信貸風險變動而產生之財務負債公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值透過損益列賬之財務負債公平值變動全部金額於損益中呈列。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）*（續）*

香港財務報告準則第9號財務工具 *（續）*

- 就財務資產減值而言，與香港會計準則第39號項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。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等信貸虧損之預期變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。
- 新一般對沖會計法規定保留三類對沖會計法。然而，該會計法向可作對沖會計之交易類別引入更大靈活度，尤其是擴闊合資格作為對沖工具之工具類別及可作對沖會計之非金融項目之風險分部之類別。此外，該準則已移除進溯定量評估效用測試，亦已引入有關實體風險管理活動之披露規定。

本公司董事（「董事」）預期於日後應用香港財務報告準則第9號可能對本集團財務資產及財務負債所呈報之金額會造成重大影響。就本集團之財務資產及財務負債而言，目前難以就有關影響作出合理估計，直至完成詳細審閱為止。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）*（續）*

香港財務報告準則第15號之修訂：客戶合約收益

香港財務報告準則第15號制定一項單一全面模式供實體用以將客戶合約所產生之收益入賬。香港財務報告準則第15號於生效後將取代現時載於香港會計準則第18號*收益*、香港會計準則第11號*建築合約*及相關詮釋之收益確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體於確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收益時，金額應能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入確認收益之五個步驟：

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

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）確認收益，即於特定履約責任相關貨品或服務之「控制權」移交客戶之時。香港財務報告準則第15號已就特殊情況之處理方法加入更明確之指引。此外，香港財務報告準則第15號要求作出更詳盡之披露。董事預期於日後應用香港財務報告準則第15號可能對本集團綜合財務報表所呈報之金額及作出之披露造成重大影響。然而，目前難以就香港財務報告準則第15號之影響作出合理估計，直至本集團完成詳細審閱為止。

香港會計準則第1號之修訂－披露計劃

香港財務報告準則第1號*財務報表之呈報*之修訂就如何遵循重要原則給出實踐指引。

香港財務報告準則第1號之修訂於二零一六年一月一日或之後開始之年度起生效。董事預計於日後應用香港財務報告準則第1號將不對本集團所呈報之金額會造成重大影響。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）*（續）*

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂：澄清折舊及攤銷之可接受方式

香港會計準則第16號物業、廠房及設備之修訂禁止實體就物業、廠房及設備使用以收益為基礎之折舊法。香港會計準則第38號無形資產引入可推翻之前設，即收益並非無形資產攤銷之合適基準。有關前設更可於以下兩個有限情況被推翻：

- (a) 於無形資產以計算收益之方式代表時；或
- (b) 於其能顯示無形資產之收益與其經濟利益假設有緊密關係時。

有關修訂採用未來適用法應用於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間。現時，本集團分別就其廠房及設備以及無形資產採用直線法進行折舊及攤銷。董事認為，直線法為反映有關資產之經濟效益內在消耗之最適當方法，因此，董事預計應用香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之該等修訂將不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）*（續）*

香港會計準則第27號之修訂獨立財務報表之權益法

該條修訂允許實體於其獨立財務報表中根據以下各項就於附屬公司、合營公司及聯營公司之投資入賬：

- 按成本；
- 根據香港財務報告準則第9號金融工具（或香港會計準則第39號金融工具：尚未採納香港財務報告準則第9號之實體之確認及計量）；或
- 採用香港會計準則第28條於聯營公司及合營企業之投資所述之權益法

會計方法須根據投資類型選取。

該等修訂亦澄清，當母公司不再為投資實體或成為投資實體時，其須自身份變動當日起確認相關變動。

除香港會計準則第27號之修訂外，香港會計準則第28號亦作出相應修訂，以避免與香港財務報告準則第10號綜合財務報表之潛在衝突，而香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則亦作出相應修訂。

董事預計，應用香港會計準則第27號之該等修訂將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）*（續）*

香港財務報告準則第11號之修訂：收購合資經營權益之會計處理

香港財務報告準則第11號之修訂就收購合營業務（其構成一項業務（定義見香港財務報告準則第3號業務合併））之入賬方式提供指引。具體而言，該等修訂列明香港財務報告準則第3號及其他準則有關業務合併之相關會計原則應予以應用，例如香港會計準則第12號*所得稅*（有關於收購時確認遞延稅項）及香港會計準則第36號*資產減值*（有關於收購合營業務時獲分配商譽之現金產生單位的減值測試）。倘及只有於參與合營業務之其中一方向合營業務投入現有業務時，則成立合營業務亦須應用相同規定。合營業務經營者亦須就業務合併披露香港財務報告準則第3號及其他準則規定之相關資料。

有關修訂將對於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間發生之合資經營權益收購（合資經營權益業務構成香港財務報告準則第3號所界定之業務）按未來適用法應用。董事預期，倘進行有關交易，應用香港財務報告準則第11號可能對本集團未來期間的綜合財務報表造成影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂－投資者與其聯營公司或合資公司之間之資產出售或投入

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」及香港會計準則第28號關於聯營公司及合營企業之投資之修訂乃處理投資者與其聯營公司或合資公司之間之資產出售或投入。具體而言，與聯營公司或合營企業（以權益法入賬）的交易中並無包含業務之附屬公司盈虧，應於母公司損益賬確認且僅以非相關投資者於該聯營公司或合資公司之權益為限。類似地，按於成為聯營公司或合資公司（以權益法列賬）之任何前附屬公司所保留之投資公平值重新計量所得盈虧於前母公司損益賬確認僅以非相關投資者於新聯營公司或合資公司之權益為限。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）*(續)*

*香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂－投資者與其聯營公司或合資公司之間之資產出售或投入**(續)*

修訂準則於二零一六年一月一日或之後開始之年度起生效。本公司董事預計，應用香港會計準則第10號及香港會計準則第28號之該等修訂可能對本集團在往後期間之綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號之修訂：投資實體：應用綜合入賬之例外情況

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」之修訂、香港財務報告準則第12號「披露於其他實體之權益」及香港會計準則第28號「於聯營公司及合營企業之投資」修訂澄清假如母公司為投資實體之附屬公司（即使投資實體根據香港財務報告準則第10號以公允價值估算其所有附屬公司價值則不入綜合賬目）。修正準則亦規定以為投資實體母公司提供服務及開展相關活動為主要業務，但本身不從事投資行為的附屬公司亦應遵守對投資實體之綜合附屬公司的要求。

董事並無預計應用香港會計準則第10號、香港會計準則第12號及香港會計準則第28號之該等修訂會對本集團綜合財務報表產生重大影響。因為本公司屬於投資實體亦無任何附屬公司、聯合或合營公司為投資實體。

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

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包括多項香港財務報告準則之若干修訂，概述如下。

香港財務報告準則第5號之修訂於內文引入了對實體將資產（或出售組別）從持作銷售重新分類為持作向擁有人分銷（反之亦然）或持作分銷終止之賬之具體指引。修訂準則澄清這種變化應視為原出售計劃之延續，因此銷售計劃變動不適用。於香港財務報告準則第5號之要求。該修訂準則澄清待配售會計停止時之指引。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）*（續）*

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 *（續）*

香港財務報告準則第7號之修訂提供額外指引以澄清服務合約於資產轉移中是否持續牽涉（就有關資產轉移所要求之披露而言）。

香港會計準則第19號之修訂澄清，用於折現離職後福利責任之利率將參考於報告期末優質公司債券之市場收益率釐定。高質量公司債券之市場深度應按貨幣層面評估（即與將支付福利相同之貨幣）。就並無有關優質公司債券之活躍市場之貨幣而言，將採用於報告期末以該貨幣計值之政府債券之市場收益率。

董事並無預計該等修訂會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表已按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所創業板證券上市規則（「上市規則」）所規定之適用披露及香港公司條例（「公司條例」）之披露規定。

有關本公司編製截至二零一五年十二月三十一日止之財政年度賬目及董事報告和審核工作的新香港公司條例（香港法例第622章）規定已正式生效，而上市規則載列的年度賬目披露要求已按照新公司條例進行修訂及符合香港財務報告準則。因此，本公司於截至二零一五年十二月三十一日止之財政年度綜合財務報表的呈列方式及披露已依照新規定進行修訂。就截至二零一四年十二月三十一日止之財政年度的比較資料亦已根據新規定於綜合財務報表中呈列及披露。過往按照舊公司條例或上市規則下予以披露的資料並無於下列綜合財務報表中披露。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

綜合財務報表已按照歷史成本基準編列，但各報告期末按公平值計量之投資物業及若干財務工具則除外，其詳情在下列會計政策中作出解釋。

歷史成本一般根據交換貨品及服務所支付代價之公平值計算。

公平值乃於計量日期之有秩序交易中，市場參與者出售一項資產所收取之價格或轉讓一項負債所支付之價格，不論該價格是否可以直接觀察或使用另一種估值方法估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債之特點，則本集團於估計資產或負債之公平值時會考慮該等特點。此等綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號範圍之以股份付款之交易、屬於香港會計準則第17號範圍內之租賃交易，以及與公平值有部份相若地方但並非公平值之計量，譬如香港會計準則第2號內之可變現淨額或香港會計準則第36號之使用價值除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體之重要性分類為第一層、第二層或第三層，詳情如下：

- 第一層輸入數據是實體於計量日期可以取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二層輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一層內包括之報價除外）；及
- 第三層輸入數據是資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

3. 主要會計政策 (續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司以及受本公司及其附屬公司控制之實體（包括結構性實體）之財務報表。本公司在下列情況下擁有控制權：

- 有權控制被投資者；
- 因參與被投資者之營運而對其可變回報承擔風險或享有權利；及
- 有能力運用其權力以影響被投資者之回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中有一項或以上出現變動，則本集團會重新評估其是否對被投資者擁有控制權。

附屬公司於本集團取得對附屬公司之控制權時開始綜合入賬，並於本集團喪失對附屬公司之控制權時終止綜合入賬。尤其是，年內收購或出售之附屬公司之收入及開支自本集團取得附屬公司控制權之日起直至本公司不再控制附屬公司之日止於綜合損益及其他全面收益表內列賬。

損益及其他全面收入之各個項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使彼等之會計政策與本集團之會計政策一致。

本集團成員公司之間交易所產生之全部集團內資產及負債、權益、收入、支出和現金流均在綜合賬目時全數對銷。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動（如並無導致本集團失去對附屬公司之控制權）當作股本交易入賬。本集團權益及非控股權益之賬面值均予以調整，以反映於附屬公司之相對權益之變動。非控股權益之調整額與所支付或收取代價公平值之間之任何差額，均直接於權益中確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去一間附屬公司之控制權時，盈虧於損益內確認，並按：(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值之總和與(ii)附屬公司之資產（包括商譽）及負債以及任何非控股權益之先前賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收益確認之有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬（即按適用香港財務報告準則之規定／許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益）。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港會計準則第39號，於其後入賬時被視作初步確認之公平值，或（如適用）初步確認於聯營公司或合營企業投資之成本。

業務合併

業務收購採用收購法入賬。業務合併中之代價轉讓按公平值計量，公平值則按本集團所轉讓資產、由本集團向被收購方之前擁有人所產生之負債以及本集團為換取被收購方之控制權所發行股權之收購日公平值總和計算。與收購有關之成本一般於產生時在損益中確認。

3. 主要會計政策 (續)

業務合併 (續)

於收購日，已收購之可識別資產及須承擔之負債按其公平值予以確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債，及有關僱員福利安排之資產或負債，分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 有關被收購方以股份付款安排或由本集團所訂立以取代被收購方以股份付款安排之以股份付款安排之債務或股本工具，根據香港財務報告準則第2號以股份付款於收購日進行計量（見下文會計政策）；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作銷售非流動資產及已終止經營業務分類為持作銷售之資產（或出售組別），根據該準則進行計量。

商譽為已轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及收購方之前於被收購方所持股權（如有）之公平值總和超出已收購可識別資產及須承擔負債之收購日金額淨額部份計量。倘（經重新評估過後）已收購可識別資產及須承擔負債之收購日金額淨額超出已轉讓代價、於被收購方任何非控股權益之金額及收購方之前於被收購方所持股權（如有）之公平值總和，超出部份即時於損益中確認為議價購買收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時賦予持有人權利按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，可初步按公平值或按非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類之非控股權益按其公平值或（如適用）按其他香港財務報告準則所指定之基準計量。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

業務合併 (續)

當本集團轉讓之代價於業務合併中包括或然代價安排所產生之資產或負債時，或然代價按其於收購當日之公平值計量，並視為於業務合併中所轉讓代價之一部份。或然代價之公平值變動如合資格作出計量期調整，則會追溯調整，亦會對商譽作出相應調整。計量期調整為於「計量期」內（計量期自收購日起計不超過一年）就於收購當日存在之事實及情況獲得之其他資料產生之調整。

或然代價之公平值變動的隨後會計處理如不合資格作出計量期調整，則會取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價不會於隨後報告日期重新計量，而隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價根據香港會計準則第39號於隨後報告日期重新計量，而相應之收益或虧損於損益中確認。

倘業務合併分階段完成，則本集團過往所持被收購方之股本權益會重新計量至收購當日（即本集團取得控制權當日）之公平值，而所產生之收益或虧損（如有）於損益中確認。過往於收購日之前於其他全面收入中確認被收購方權益所產生款額會重新分類至損益內（倘有關處理方法適用於出售權益）。

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期間完結前尚未完成，則本集團報告未完成會計處理之項目之臨時數額。該等臨時數額會於計量期（見上文）內調整，並確認額外資產或負債，以反映於收購日已存在而據知可能影響該日已確認款額之事實與情況所取得之新資訊。

3. 主要會計政策 (續)

於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司指本集團對其發揮重大影響力之實體。重大影響力是指有權力參與被投資者之財務及營運政策之決定，但並非控制或與他方共同控制有關政策。

合營企業指一項共同安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對共同安排之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權之各方一致同意方能決定時存在。

聯營公司及合營企業的業績、資產及負債採用權益會計法併入該等綜合財務報表。聯營公司及合營企業就類似情況下的同類交易及事件採用有別於本集團會計政策之會計政策。為使聯營公司及合營企業之會計政策與本集團之會計政策一致，已作出適當調整。根據權益會計法，於聯營公司或合營企業之投資乃初步按成本於綜合財務狀況表內確認，並就本集團應佔聯營公司或合營企業損益及其他全面收益作出調整。倘若本集團分佔聯營公司或合營企業虧損超出其於該聯營公司或合營企業所佔的權益（包括任何實際屬於本集團對聯營公司或合營企業投資淨額一部份的長期權益），本集團將不再確認其額外分佔的虧損。本集團只會在本身承受法律或推定責任或代表該聯營公司或合營企業付款時，方會確認額外應佔的虧損。

於聯營公司或合營企業之投資按權益會計法入賬，由該被投資者成為一家聯營公司或一家合營企業開始。於收購一家聯營公司或一家合營企業時，任何投資成本超出本集團應佔投資方可識別資產及負債之公平淨值之差額確認為商譽，並已計入投資的賬面值。本集團應佔可識別資產及負債淨公平值超出投資成本之任何差額，在重新評估後即時於該投資收購期間之損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

於聯營公司及合營企業之投資 (續)

本集團應用香港會計準則第39號之規定，以釐定是否需要就本集團於聯營公司或合營企業之投資確認任何減值虧損。如有需要，會根據香港會計準則第36號資產減值，對該投資（包括商譽）之全部賬面值如同單一資產般進行減值測試，方法是比較其可收回金額（使用價值與公平值減出售成本兩者之較高者）與其賬面值。任何已確認減值虧損組成該投資賬面值的一部份。該減值虧損須根據香港會計準則第36號按隨後投資的可收回數額增加程度來確認撥回。

於投資在不再作為聯營公司或合營企業當日或投資（或其部份）分類為持作出售當日，本集團終止使用權益法。當本集團保留於前聯營公司或合營企業之權益，且保留權益為財務資產時，則本集團於當日按公平值計量保留權益，而公平值則被視為根據香港會計準則第39號首次確認時之公平值。聯營公司或合營企業於終止使用權益法當日之賬面值與任何保留權益之公平值及出售聯營公司或合營企業部份權益所得任何所得款項乃於釐定出售聯營公司或合營企業的盈虧時計入。此外，倘該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債，則本集團將先前於其他全面收入就該聯營公司或合營企業確認之所有金額入賬。因此，倘聯營公司或合營企業以往於其他全面收益確認之損益重新分類為出售相關資產或負債之損益，則本集團將於終止使用權益法時將權益盈虧重新分類至損益（列作重新分類調整）。

當於聯營公司之投資成為對合營企業之投資或於合營企業之投資成為對聯營公司之投資時，本集團繼續使用權益法。於發生該等所有權變動時，不會對公平值進行重新計量。

3. 主要會計政策 (續)

於聯營公司及合營企業之投資 (續)

倘本集團削減其於聯營公司或合營企業之所有權權益，而本集團繼續採用權益法，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益賬，則本集團會將先前已於其他全面收入確認與削減擁有權權益有關之收益或虧損部分重新分類至損益賬。

當集團實體與本集團之聯營公司或合營企業進行交易時，則與聯營公司或合營企業交易所產生之損益僅於聯營公司或合營企業之權益與本集團無關時，方於本集團之綜合財務報表確認。

收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量。收益因折扣及其他類似準備而加以削減。

來自財務資產之利息收入於經濟利益有可能流入本集團而收益金額能可靠地計量時確認。利息收入按時間基準，並根據未償還本金及適用的實際利率而累計，而該利率為於財務資產的預計有效期內，將估計未來收取的現金準確貼現至該資產的初始確認賬面淨值所使用之利率。

來自投資之股息收入於股東收取款項之權利確定時確認（惟經濟利益很可能流入本集團且收入金額能可靠計量）。

本集團有關確認來自經營租賃收益的會計政策詳述於下文租約會計政策。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租約

當合約之條款實質上將所有權所產生之絕大部份風險及回報轉移至承租人，該等合約被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

本集團作為出租人

來自經營租約之租金收入於有關租期內以直線法在損益中確認。於協商及安排經營租賃時引致之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值，並按租賃年期以直線法確認作一項支出。

本集團作為承租人

按融資租約持有之資產乃按租約開始時之公平值或（倘為較低者）按最低租金付款之現值確認為本公司資產。出租人之相應負債乃於綜合財務表列作融資租約承擔。

租金付款按比例於融資費用與租賃承擔減少之間作出分配，從而使該等負債餘額之利率固定。融資費用即時於損益表中確認；惟直接應佔合資格資產的融資費用，則根據本集團對信貸成本的一般政制資本化（見下列會計政策）。或然租金於產生期間確認為開支。

3. 主要會計政策 (續)

租約 (續)

本集團作為承租人 (續)

經營租約之付款於有關租約期間按直線法確認為開支，除非另有系統基準更能代表租賃資產使用經濟利益之時間模式。經營租約所產生之或然租金於產生期間確認為開支。

倘於訂立經營租約時收取租賃優惠，則有關優惠確認為負債。優惠的利益總額以直線法確認為租金開支之扣減，惟倘有另一系統化基準更能代表耗用從租賃資產所得經濟利益的時間模式則作別論。

自用租賃土地

倘一項租賃同時包括土地及樓宇部分，則本集團會分別依照各部分擁有權隨附之絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團，評估各部分分類應被界定為融資或是經營租賃，除非兩個部分被清楚確定為經營租賃，於此情況下，整份租賃分類為經營租賃。具體而言，最低租賃款項（包括任何一筆過預付款項）於訂立租約時按租賃土地部分與樓宇部分租賃權益之相關公平值比例於土地與樓宇部分間分配。

倘能可靠地分配租賃款項，則入賬列為經營租賃之租賃土地權益將於綜合財務狀況表內列作「預付租賃款項」，並於租賃期內以直線法攤銷入賬。倘未能可靠地於土地及樓宇部分之間分配租賃款項，則整項租賃一般會分類為融資租約，並入賬列作物業、廠房及設備。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

機器及設備

機器及設備乃按成本值減隨後之累積折舊及隨後之累積減值虧損（如有），在綜合財務狀況表中列賬。

資產之折舊乃使用直線法確認，於其估計可用年期內撇銷其成本減剩餘價值。估計可用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末作檢討，任何估計的變動影響按往後基準入賬。

融資租約之資產乃根據如擁有資產般預期可用年期和租賃年期二者中之較短者計算折舊。然而，當不能合理地確定將於租賃期結束時取得擁有權，資產將按租賃期或有用年期（取較短者）折舊。

機器及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時撤銷確認。機器及設備項目出售或報廢時產生之任何收益或虧損釐定為出售所得款項與資產賬面值之差額，並在損益中確認。

投資物業

投資物業指為收取租金及／或資本增值而持有之物業。

投資物業最初按成本（包括任何直接應計支出）計量。於初次確認後，投資物業按其公平值計量。於經營租賃下持作賺取租金或資本增值目的之本集團所有物業權益均分類及入賬列為投資物業及採用公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

投資物業於出售時，或永遠不再使用或預期不會從出售中取得日後經濟利益時解除確認。物業解除確認所產生之收益或虧損（按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算）於物業解除確認之期間內計入損益中。

3. 主要會計政策 (續)

無形資產

分開購入之無形資產

分開購入而具有不確定年期之無形資產（包括會所債券）按成本減任何累計減值虧損列賬（請參閱以下有關有形及無形資產減值虧損之會計政策）。

無形資產於出售時或當預期日後不會藉使用或出售取得經濟利益時解除確認。解除確認無形資產所產生之收益或虧損，按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計量，並於解除確認資產的期間內在損益中確認。

外幣

於編製各獨立集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易乃按交易當日之適用匯率確認。於報告期期末，以外幣列值之貨幣項目按該日之適用匯率重新換算。按公平值入賬及以外幣列值之非貨幣項目按公平值釐定當日之適用匯率換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目不進行重新換算。

貨幣項目所產生之匯兌差額於該等差額產生期間內在損益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團之海外業務資產及負債乃按各報告期期末通行之匯率換算為本集團之呈列貨幣（即港幣）。收入及開支按該年度之平均匯率換算，除非匯率於該期間內大幅波動，在此情況下使用於交易日期之匯率。產生之匯兌差額（如有）於其他全面收入內確認並在權益內換算儲備一欄中累計（按適用情況歸屬予非控股權益）。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣 (續)

於出售海外業務（即出售本集團於該海外業務之全部權益，或涉及失去包括海外業務之附屬公司之控制權之出售，或部份出售於包括海外業務（其保留權益成為財務資產）之合營安排或聯營公司之權益）時，就本公司擁有人應佔之業務於權益累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

借貸成本

所有借貸成本於產生之期間內在損益中確認。

僱員福利

退休福利成本

國家管理退休福利計劃及強制性公積金計劃的付款於僱員提供可使彼等享有供款的服務時確認為開支。

短期及其他長期僱員福利

負債乃就相關服務提供期間之工資及薪金、年假及病假按為交換該項服務而預計將支付之福利之未貼現金額對屬於僱員之福利進行確認。

就短期僱員福利確認之負債乃按為交換相關服務而預計將支付之福利之未貼現金額計量。

就其他長期僱員福利確認之負債乃按預計本集團將就截至本報告日期僱員所提供服務作出之估計未來現金流出之現值計量。

3. 主要會計政策 (續)

稅項

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表中所報「除稅前溢利」不同，此乃由於在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支及從未課稅或可扣稅之項目所致。本集團之即期稅項負債採用於報告期末之前已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項根據綜合財務報表資產及負債賬面值及用以計算應課稅溢利相應稅基之臨時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產通常乃按很可能出現可利用該等臨時差額扣稅之應課稅溢利時，就所有可扣稅臨時差額確認。倘於一項交易中，因企業合併以外原因首次確認資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。此外，倘於最初確認商譽時產生臨時差額，則遞延稅項負債不予確認。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司及聯營公司之投資及於合營企業之權益有關之應課稅臨時差額而確認，惟若本集團可控制臨時差額之撥回及臨時差額有很可能不會於可見將來撥回之情況除外。與該等投資及權益相關之可扣減臨時差額所產生之遞延稅項資產，只在將來可能有足夠應課稅溢利以利用臨時差額之利益作抵銷並預計於可見將來可撥回之情況下確認。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利以供收回全部或部分資產的情況下被削減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債獲償還或資產獲變現期間適用之稅率（以各報告期末已生效或實質上已生效之稅率（及稅法）為基準）計算。

遞延稅項負債及資產之計算，反映了本集團於各報告期末所預期對收回或償還其資產及負債之賬面值的方式所產生之稅務結果。

為了就使用公平值模式計量的投資物業計算遞延稅項負債或遞延稅項資產，假設該等物業之賬面值可全部透過銷售收回，除非該假設被推翻。倘投資物業可予折舊並在一個商業模式下持有，而該商業模式之目的是隨時間耗用該投資物業所包含之絕大部份經濟利益，而非透過銷售取得經濟利益，則會推翻該假設。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟關於在其他全面收入內或直接在權益中確認的項目有關之遞延稅項除外，在此情況下即期及遞延稅項亦於其他全面收入內或直接在權益中確認。當業務合併的最初會計處理產生即期或遞延稅項時，稅務影響將計入業務合併的會計處理中。

現金及現金等值物

於綜合財務狀況表中之銀行結餘及現金包括銀行及手頭現金。

3. 主要會計政策 (續)

撥備

倘本集團因過往事件而須承擔現有責任（不論為法律或推定），而本集團很可能須履行該項責任，且能可靠估計該責任之金額時，則須確認撥備。

確認為撥備之金額乃經考慮責任所附帶的風險及不確定因素後，根據於報告期末為履行現有責任所需代價之最佳估計計算。倘撥備乃按履行現有責任之估計現金流量計量，其賬面值則按有關現金流量之現值（倘貨幣之時間價值影響重大）計值。

財務工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方，則確認財務資產及財務負債。

財務資產及財務負債初步按公平值計量。因收購或發行財務資產及財務負債（不包括按公平值透過損益列賬之財務資產及財務負債）而直接產生之交易成本，於初次確認時加入財務資產或財務負債（如適用）之公平值，或自財務資產或財務負債（如適用）之公平值扣除。收購按公平值透過損益列賬之財務資產或財務負債時，直接產生之交易成本即時於損益確認。

財務資產

財務資產劃分為以下所述類別：按公平值透過損益列賬之財務資產（「按公平值透過損益列賬之財務資產」）、貸款及應收賬款及可供出售（「可供出售」）財務資產。該分類取決於財務資產之性質及用途，並於初始確認時釐定。所有一般性購買或出售之財務資產均按交易日期基準確認及解除確認。一般性購買或出售指按於市場規管或慣例確立之時限內交付資產之財務資產購買或出售。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務資產 (續)

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及於相關期間攤分利息收入之方法。實際利率指按債務工具之預期可使用年期或較短期間內（如適用）實際折現估計未來現金收入（包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折價主要部份之已付或收到之全部費用及時點支付）至初始確認時的賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入按實際利率基準確認（不包括按公平值透過損益列賬之財務資產分類之財務資產，其利息收入計入盈虧淨額）。

按公平值透過損益列賬之財務資產

當財務資產(i)為收購方可能支付之或然代價（作為香港財務報告準則第3號適用之業務合併之一部份）；(ii)持作買賣；或(iii)指定作為按公平值透過損益列賬之財務資產時，則分類為按公平值透過損益列賬之財務資產。

若符合下列情況之一，財務資產將歸類為持作交易財務資產：

- 收購財務資產之目的主要為於近期內出售；或
- 於初步確認時，該財務資產為由本集團共同管理之已識別財務工具組合之一部份，並且最近有可短期獲利之實際趨勢；或
- 該財務資產並非被指定為有效對沖工具之衍生工具。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務資產 (續)

按公平值透過損益列賬之財務資產 (續)

若符合下列情況之一，持作交易財務資產以外之財務資產或收購方可能支付之或然代價（作為業務合併的一部份）可於首次確認時指定為按公平值透過損益列賬之財務資產：

- 該指定撤銷或大幅減低可能出現之計量或確認不一致之情況；或
- 財務資產組成一組財務資產或財務負債各部份或兩者，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 財務資產組成包含一種或以上隱含衍生工具之合約部份，而香港會計準則第39號允許整份合併合約（資產或負債）指定為透過損益按公平值列賬。

按公平值透過損益列賬之財務資產按公平值列示，因重新計量而產生之任何盈虧於損益中確認。於損益中確認之盈虧淨額不包括財務資產所賺取之任何股息或利息，並計入「持作買賣投資之公平值變動」及「衍生財務資產／負債公平值變動」分項。公平值按綜合財務報表附註6(c)所述方式釐定。

本集團收購之可換股工具（包括相關內含衍生工具）於初次確認時指定按公平值透過損益列賬之財務資產。於初次確認後，整個可換股債券按公平值計量，公平值變動於產生期間內直接在損益中確認，並計入「指定按公平值透過損益列賬之財務資產之可換股工具公平值變動」項目。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務資產 (續)

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為有固定或可釐定付款款額但並無於活躍市場內報價之非衍生財務資產。於初步確認後，貸款及應收賬款（包括應收貸款及利息、按金及其他應付款項及銀行結餘及現金）採用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量（見下文財務資產減值虧損之會計政策）。

利息收入透過應用實際利率確認，惟確認利息影響不大的短期應收款項除外。

可供出售財務資產

可供出售財務資產為指定為可供出售金融資產或並非分類為：(a)按公平值透過損益列賬之財務資產或(b)貸款及應收款。本集團於初始確認指定非上市基金投資及非上市權益投資時將其列為可供出售財務資產。

由本集團持有分類為可供出售財務資產並在活躍市場內買賣之股本及債務證券，於各報告期末按公平值計量。有關使用實際利率法計算的利息收入之可供出售貨幣財務資產以及可供出售股本投資的股息之賬面值在損益中確認。可供出售財務資產之賬面值的其他變動於其他全面收入內確認並於投資重估儲備欄目下累計。當投資被出售或確認出現減值時，過往於投資重估儲備中累計之累積收益或虧損會重新分類至損益（見下文有關財務資產減值虧損之會計政策）。

當本集團收取有關股息之權利確定時，可供出售股本工具之股息在損益中確認。

就可供出售股本投資而言，倘沒有於活躍市場內報價，而其公平值亦未能可靠計量，以及就衍生工具而言，倘與該等無報價股本工具掛鈎及必須透過交付該等工具進行結算，則於各報告期末按成本值減任何已識別減值虧損計量（見下文有關財務資產減值虧損之會計政策）。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務資產 (續)

財務資產減值

財務資產(不包括按公平值透過損益列賬之財務資產)乃於各報告期末評估減值跡象。若財務資產於初次確認後發生一項或多項事件而導致有客觀證據證明財務資產之估計未來現金流量受到影響,則被認為出現減值。

就可供出售之股本投資而言,該證券之公平值嚴重或持續低於其成本被視為有客觀證據證明出現減值。

就其他所有財務資產而言,減值之客觀證據可包括:

- 發行人或對手方遇到嚴重財務困難;或
- 違反合約,例如逾期或拖欠利息或本金支付;或
- 借款人有可能破產或進行財務重組;或
- 因財務困難而導致該財務資產之活躍市場消失。

就若干類別的財務資產(例如應收貸款及利息及其他應收款項)而言,被評估為不會單獨作出減值的資產會匯集一起評估減值。應收賬款組合出現減值之客觀證據包括本集團過往收款記錄、組合內超過平均信貸期之拖欠賬款增加,國家或地區經濟狀況出現與應收賬款未能償還的情況相吻合的變動。

就按攤銷成本入賬之財務資產而言,所確認之減值虧損金額為資產賬面值與根據財務資產的原實際利率計算之估計未來現金流量之現值之差額。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務資產 (續)

財務資產減值 (續)

就以成本列賬之財務資產而言，減值虧損數額乃按該資產之賬面值與按類似財務資產之現行市場回報率折現之估計日後現金流量現值之差額計量。此等減值虧損於往後期間不會撥回（見下文之會計政策）。

就所有財務資產而言，財務資產之賬面值乃根據減值虧損直接扣減，惟貸款及應收利息及其他應收款項除外，其賬面值乃利用撥備賬扣減。此前被撇銷的款項於隨後收回後會計入損益。撥備賬賬面值之變動乃於損益確認。倘應收貸款或其他應收款項被視為無法收回，則從撥備賬撇銷。

當可供出售財務資產被認為出現減值時，先前在其他全面收入中確認之累計收益或虧損重新分類至期內的溢利或虧損。

就按攤銷成本入賬之財務資產而言，倘於其後之期間，減值虧損之金額出現減少而當該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則此前確認之減值虧損於其後之期間於損益撥回，惟於撥回減值日期當日之投資賬面值沒有超出倘沒有確認減值之原有攤銷成本，方可進行撥回。

就可供出售投資而言，先前於損益確認之減值虧損不會於損益撥回。於減值虧損後錄得之任何公平值增加乃於其他全面收入內確認並於投資重估儲備中累計。就可供出售債務投資而言，倘投資的公平值增加可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則減值虧損隨後於損益撥回。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務負債及股本工具

由集團實體發行之債務及股本工具按所訂立之合約安排性質，以及財務負債及股本工具之定義而分類為財務負債或股本。

股本工具

股本工具乃實體資產扣除其所有負債之剩餘權益證明之任何合約。本集團發行之股本工具乃按已收取所得款項扣除直接發行成本確認。

按公平值透過損益列賬之財務負債

倘財務負債為(i)收購方可能支付之或然代價(作為香港財務報告準則第3號適用之業務合併之一部份)；(ii)持作買賣；或(iii)指定為按公平值透過損益列賬之財務負債，則有關財務負債分類為按公平值透過損益列賬。

若符合下列情況之一，財務負債將歸類為持作買賣財務負債：

- 取得負債之目的主要為於近期內購回；或
- 於最初確認時，該財務負債為由本集團共同管理之可識別財務工具組合之一部份，並且最近有可短期獲利之實際趨勢；或
- 該財務負債並非被指定為有效對沖工具之衍生工具。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務負債及股本工具 (續)

按公平值透過損益列賬之財務負債 (續)

若符合下列情況之一，持作買賣財務負債以外之財務負債或收購方可能支付之或然代價（作為業務合併之一部份）可於首次確認時指定為按公平值透過損益列賬之財務負債：

- 該指定撤銷或大幅減低可能出現之計量或確認不一致之情況；或
- 財務負債組成一組財務資產或財務負債各部份或兩者，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 財務負債組成包含一種或以上隱含衍生工具之合約部份，而香港會計準則第39號允許整份合併合約（資產或負債）指定為按公平值透過損益列賬。

按公平值透過損益列賬之財務負債按公平值計量，而重新計量所產生之盈虧於損益中確認。於損益中確認之盈虧淨額不包括於財務負債支付的任何利息及計入「衍生財務資產／負債公平值變動」分項。公平值按綜合財務報表附註6(c)所述方式釐定。

其他財務負債

其他財務負債（包括預提費用及其他應付款項、借款、融資租約承擔及應付債券）乃隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務負債及股本工具 (續)

實際利率法

實際利率法乃計算財務負債之攤銷成本及於相關期間攤分利息開支之方法。實際利率指按財務負債之預期可使用年期或較短期間內（如適用）實際折現估計未來現金收入（包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折價主要部份之已付或收到之全部費用及時點支付）至初始確認時的賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認（分類為按公平值透過損益列賬之財務負債除外，其利息開支計入盈虧淨額）。

可換股貸款票據

可換股貸款票據包括負債及權益部份。

本公司發行之可換股貸款票據之組成部分乃根據合約安排內容及財務負債及權益工具分類為財務負債及權益工具。將以固定金額現金或另一項金融資產交換本公司固定數目之權益工具方式結清之換股權乃分類為權益工具。

於發行當日，負債部分之公平值乃按類似非可換股工具之當前市場利率估計。有關金額使用實際利率法按攤銷成本列作負債，直至獲轉換或於工具到期時註銷為止。

分類為權益之換股權乃由複合工具整體之公平值扣除負債部分之金額而釐定。此金額在扣除所得稅影響後在權益確認入賬，其後將不會重新計量。此外，分類為權益之換股權將保留在權益中，直至換股權獲行使為止，而在此情況下，在權益中確認之結餘將轉撥至股份溢價。倘換股權於可換股貸款票據到期日仍未獲行使，則在權益中認之結餘將轉撥至累計虧損。在兌換股權獲兌換或到期時，不會於損益表中確認任何盈虧。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務負債及股本工具 (續)

可換股貸款票據 (續)

發行可換股貸款票據所涉及之交易成本乃按所得款項總額分配比例分配至負債部分及權益部分。權益部分之相關交易成本直接於權益中扣除。負債部分之相關交易成本計入負債部分之賬面值，並採用實際利率法按可換股貸款票據年期攤銷。

衍生財務工具

衍生工具最初按訂立衍生工具合約日期之公平值確認，隨後按報告期期末之公平值重新計量。所產生之收益或虧損即時在損益中確認，惟該衍生工具被指定為有效對沖工具則除外，在此情況下，在損益中確認的時間性視乎對沖關係的性質而定。

認股權證

本公司發行之認股權證（將以既定現金交換本公司本身既定數目之股本工具）被分類為股本工具。

對於已發行予認購人以認購本公司股份之認股權證而言，認股權證於發行日期之公平值於權益（認股權證儲備）確認。認股權證儲備將於認股權證獲行使時轉撥至股本及股份溢價。倘認股權證於到期日仍未獲行使，之前已於認股權證儲備確認之金額將轉撥至累計虧損。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

解除確認

只有當從財務資產收取現金流量的合約權利到期，或本集團轉讓財務資產，而資產所有權的絕大部份風險及回報已轉移至另一實體時，本集團才會解除確認財務資產。倘本集團並無轉移或保留所有權的絕大部份風險及回報並繼續控制所轉讓資產，則本集團確認其於資產之保留權益及就其可能須支付金額確認相關負債。倘本集團保留所轉讓財務資產所有權的絕大部份風險及回報，則本集團繼續確認該財務資產，亦就已收取的款項確認有抵押借貸。

解除確認全部財務資產時，資產賬面值與已收取及應收代價加上已在其他全面收入內確認並在權益中累積之累計損益總和的差額，須於損益中確認。

除全面解除確認外，於解除確認財務資產時，本集團會將財務資產之過往賬面值，根據於其確認之部份及不再確認之部份於轉讓日期之相對公平值在兩者間作出分配，而不再確認部份已於其他全面收入確認之已收代價及獲分配之任何累計收益或虧損之總和，乃於損益中確認。已於其他全面收入確認之累計收益或虧損，將按繼續確認之部份及不再確認之部份之相對公平值間作出分配。

當及僅當本集團之責任獲解除、取消或屆滿時，本集團才會解除確認財務負債。解除確認之財務負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

以股份支付安排

以股權結算股份支付之交易

向僱員授出之購股權

向僱員及提供類似服務之其他人士作出之股權結算股份支付乃按授出日期股本工具之公平值計算。

於授出日期釐定以股權結算股份支付之公平值，根據本集團估計最終將會歸屬之股本工具以直線法於歸屬期支銷，並對股本權益（購股權儲備）作相應增加。就於授出日期立即歸屬之購股權而言，所授購股權之公平值即時於損益支銷。

於各報告期末，本集團均會修正其對於預計會歸屬之股本工具數目之估計。對原先估計作修訂之（如有）影響乃於損益中確認，使累積開支反映經修訂之估計，並對購股權儲備作相應調整。

於購股權獲行使時，以往於購股權儲備確認之款項，將撥入股份溢價。當購股權於屆滿日被沒收或尚未行使時，以往於購股權儲備確認之款項，將轉撥至累計虧損。

向供應商／僱員授出之購股權

與除僱員以外之訂約方所進行之以股權結算股份支付之交易乃以所收取貨品或服務之公平值計量，惟倘公平值未能可靠計量之情況下，則按授出之股本工具於實體獲取貨品或對方提供服務當日之公平值計量。於本集團取得貨品或對手方提供服務時，除非貨品或服務符合資格確認為資產，否則所收取貨品或服務之公平值確認為開支，並對權益（購股權儲備）作出相應調整。

3. 主要會計政策 (續)

有形及無形資產之減值虧損

在報告期期末，本集團檢查其有形及無形資產之賬面值以決定是否有任何跡象顯示該等資產受到減值虧損。如出現有關跡象，會估計資產的可收回金額以釐定減值虧損之程度。

當不可能估計個別資產之可收回金額時，本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可識別合理及穩定的分配基準，則企業資產亦分配至個別現金產生單位，或分配至可識別合理及穩定的分配基準之最小組別之現金產生單位。

具有不確定使用年期之無形資產及未可供使用之無形資產會最少每年一次並於有跡象顯示可能出現減值時進行減值檢測。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，乃使用可反映現時市場對時間值的評估及該資產特有之風險（未來現金流量之估計並無就此作調整）之稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。

若某資產（或現金產生單位）之可收回金額估計少於其賬面值，該資產（或現金產生單位）的賬面值將被減至其可收回金額。減值虧損隨即於損益中確認為開支，惟相關資產根據另一準則按重估金額列賬除外，在此情況下按該準則減值虧損當作重估減值處理。

當減值虧損其後撥回，該資產（或現金產生單位）之賬面值增至其可收回金額之修訂估計值，然而，賬面值之增加，不超過假若該資產（或現金產生單位）往年度並無減值虧損確認所應釐定之賬面值。減值虧損之撥回數額隨即於損益中確認，惟相關資產根據另一準則按重估金額列賬除外，在此情況下按該準則減值虧損撥回當作重估增值處理。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用綜合財務報表附註3所述本集團的會計政策時，董事須作出有關資產及負債賬面值而目前未能從其他來源得出之判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃建基於過往經驗及被認為相關之其他因素。實際結果可能與該等估計有出入。

估計及相關假設乃以持續基準審閱。對會計估計進行修訂乃於估計修訂期間（倘修訂只影響該期間）或於修訂期間及未來期間（倘修訂同時影響本期間及未來期間）確認。

應用會計政策之關鍵判斷

以下為董事在應用本集團會計政策之過程中作出，而對在綜合財務報表中確認之金額有最重大影響之關鍵判斷（不包括涉及估計之判斷（見下文））。

投資物業之遞延稅項

為了計算使用公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項負債，董事已審閱本集團之投資物業組合，並斷定本集團之投資物業並非根據商業模式持有，該商業模式之目的是隨時間耗用該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益。因此，在釐定本集團的投資物業遞延稅項時，董事斷定使用公平值模式計量之投資物業的賬面值全部透過銷售收回這個假設未被駁回。因此，本集團並無就位於香港之投資物業的公平值變動確認任何遞延稅項，因為本集團毋須就位於香港之投資物業之公平值變動繳付任何所得稅。

本集團就位於中華人民共和國（「中國」）之投資物業確認遞延稅項，該等投資物業並非根據商業模式持有，該商業模式之目的是隨時間耗用該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益，並須就出售該等投資物業繳付土地增值稅。

4. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源 (續)

應用會計政策之關鍵判斷 (續)

長沙賽格發展有限公司 (「長沙賽格」) 分類為合營企業

長沙賽格為一間於中國註冊成立之有限公司，其法律形式賦予合營安排各方與公司本身分離。此外，並無合約安排或任何其他事實及情況指出合營安排各方有權享有合營安排之資產及承擔有關負債。因此，長沙賽格分類為本集團之合營企業。詳情請參閱綜合財務報表附註21。

估計的不確定性之主要來源

以下為有關未來之主要假設以及於各報告期末所作估計之不確定性之其他主要來源，而該等假設及不確定性大有可能導致須於下一個財政年度內對資產及負債賬面值作重大調整。

應收貸款及利息之估計減值虧損

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

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

於二零一五年十二月三十一日，應收貸款及利息之賬面值約為港幣44,400,000元(二零一四年：港幣9,316,000元)(經扣除累計減值虧損港幣187,649,000(二零一四年：港幣212,289,000元))。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源 (續)

估計的不確定性之主要來源 (續)

可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值

可換股工具之公平值涉及對發行人之信貸差、貼現率、預期信貸評級及未來現金流量之假設。若此等假設出現變動，將可對公平值造成重大轉變。可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產於二零一五年十二月三十一日之賬面值約為港幣49,280,000元（二零一四年：港幣150,626,000元）。

衍生財務負債之公平值

誠如綜合財務報表附註30所述，董事運用其判斷為公平值計量選取市場參與者普遍使用之合適之估值技術。於估計負債之公平值時，本集團盡可能採用市場可觀察數據。倘第一層輸入數據不可用，本集團會委聘估值師進行估值。本集團與獨立專業估值師緊密合作，制訂合適之估值技術及模式輸入數據。於二零一五年十二月三十一日，按公平值計量之衍生財務負債之賬面值約為港幣8,125,000元（二零一四年：港幣3,156,000元）。

本集團採用包括並非以可觀察市場數據為依據的輸入數據在內的估值技巧估計若干類別財務工具的公平值。有關釐定各項資產及負債公平值所使用之估值技巧、輸入數據及主要假設的詳細資料分別披露於綜合財務報表附註6及30。

投資物業之公平值

於報告期末，投資物業乃根據獨立專業估值師所作之估值按公平值列賬。於釐定公平值時，獨立專業估值師乃基於涉及若干對市場狀況所作估計之估值方法。在依賴估值報告時，董事已作出判斷，信納估值所使用之假設已反映現時市場狀況。該等假設之變化會導致本集團在損益中確認之投資物業公平值變動。按公平值計量之投資物業於二零一五年十二月三十一日之賬面值為港幣94,900,000元（二零一四年：港幣226,538,000元）。

4. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源 (續)

估計的不確定性之主要來源 (續)

於合資公司之權益之估計減值虧損

釐定於合資公司之權益是否出現減值時，須對預期日後從合資公司產生之現金流量及預期股息收益作出估計，並選用適合的折現率以計算現值。當實際未來現金流量少於預期時，或會出現重大減值虧損。本集團之合資公司於二零一五年十二月三十一日之賬面值約港幣165,620,000元（二零一四年：港幣162,163,000元）。截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，並無確認減值虧損。

5. 資本風險管理

本集團對其資本進行管理，以確保其可繼續按持續經營基準經營，同時透過優化債務及股本結餘，為股東創造最大回報。本集團之整體策略和去年並無不同。

本集團於二零一五年十二月三十一日之資本結構由債務淨額（包括借款、可換股貸款票據、融資租約承擔及應付債券，扣除現金及現金等值物）以及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本、儲備及累計虧損）。

本集團毋須受任何外部資本要求規限。董事將每年檢討資本結構。董事會考慮資本成本及由各資產類別所產生之相關風險，並作為檢討之一部份。基於董事之建議，本集團將透過發行新股份及發行新債務或贖回現有債務等方式平衡其整體資本結構。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

6. 財務工具

a. 財務工具分類

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
財務資產		
可供出售財務資產：		
— 按成本	5,892	5,892
— 按公平值	38,238	35,754
	44,130	41,646
公平值透過損益列賬之財務資產：		
— 持作買賣投資	413,950	231,742
— 可換股工具指定按公平值透過損益列賬之 財務資產	49,280	150,626
	463,230	382,368
貸款及應收賬款（包括銀行結餘及現金）	370,103	215,538
財務負債		
按公平值透過損益列賬之財務負債：		
— 衍生財務負債	8,125	3,156
可換股貸款票據	52,895	—
按攤銷成本計量之其他財務負債	242,203	171,128
	303,223	174,284

6. 財務工具 (續)

b. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括應收貸款及利息、按金及其他應收款項、銀行結餘及現金、按公平值透過損益列賬之財務資產（包括持作買賣之投資及可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產）、可供出售財務資產、衍生財務負債、預提費用其他應付賬款、應付債券、可換股貸款票據、融資租約承擔及借款。該等財務工具之詳情於各附註內披露。與該等財務工具相關之風險包括市場風險（貨幣風險、利率風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。有關如何降低該等風險之政策載列如下。管理層對該等風險進行管理及監控，以確保能夠以及時和有效之方式實施合適的措施。

本集團有關財務工具之風險種類或其管理及衡量相關風險之方式概無任何變動。

市場風險

(i) 貨幣風險

若干於中國成立之附屬公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。人民幣不能自由兌換成其他貨幣，然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。本集團於報告日期以相關集團實體功能貨幣以外之貨幣列值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值主要以美元（「美元」）列值。

	資產	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
美元	38,329	36,791

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

6. 財務工具 (續)

b. 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(j) 貨幣風險 (續)

除上文所述者外，本集團並無因外幣匯率變動而導致面臨重大風險。本集團現時並無任何用作對沖其貨幣風險之政策。

由於港幣與美元掛鈎，因此並無就美元進行敏感度分析，亦無對人民幣進行敏感度分析。有關波動及影響僅屬輕微。

(ii) 利率風險

本集團之收入及經營現金流量或會受市場利率變動影響。本集團須承受之市場利率變動風險主要產生自借款。浮息借款及定息借款分別令本集團須承受現金流量利率風險及公平值利率風險。於二零一五年十二月三十一日，約71%（二零一四年：25%）借款按浮動利率計息。年末未清償借款之利率及付款條款披露於附註29。

本集團所承受之現金流量利率風險乃因利率變動對銀行結餘及銀行借款（按浮動利率計息）之影響所致。

應收貸款及利息、應付債券、其他借款、可換股貸款票據、融資租約承擔及指定為按公平值透過損益列賬之財務負債（按固定利率計息）令本集團須承受公平值利率風險。本集團並無訂定管控利率風險之政策。由於風險被視為並不重大，故本集團並無使用任何衍生工具合約或訂定任何政策，以對沖其利率風險。

6. 財務工具 (續)

b. 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(ii) 利率風險 (續)

敏感度分析

倘若利率上升／下降100個基點，並假設於報告期期末仍未結算之財務工具於整個年度內仍未結算，則在所有其他變數保持不變之情況下，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度除稅後虧損（二零一四年：除稅後溢利）應會增加／減少（二零一四年：減少／增加）約港幣172,000元（二零一四年：港幣87,000元）。該假定變動對本集團權益之其他組成部份並無影響。此乃主要因本集團在浮息銀行結餘及借款利率方面之風險所致。上升或下降100個基點指管理層對利率合理潛在變動之評估。

(iii) 其他價格風險

本集團就其上市股本證券投資、非上市基金投資及可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產之投資面對股價風險。管理層透過維持包括具不同風險之投資的投資組合，控制風險。本集團的其他價格風險主要集中於聯交所所報之股本工具及金融機構所報之基金投資。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

6. 財務工具 (續)

b. 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(iii) 其他價格風險 (續)

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據本集團於報告日期所面對之股價風險予以釐定。

倘列入持作買賣投資的各股本證券價格上升／下降10% (二零一四年：10%)，截至二零一五年十二月三十一日止年度之除稅後虧損 (二零一四年：除稅後溢利) 將減少／增加 (二零一四年：增加／減少) 約港幣34,565,000元 (二零一四年：港幣19,351,000元)，乃因按公平值透過損益列賬之財務資產之變動所致。

就列入可供出售財務資產之非上市基金投資而言，倘有關股本工具之價格上升／下跌10% (二零一四年：10%)，則於二零一五年十二月三十一日之投資重估儲備應會增加／減少約港幣3,824,000元 (二零一四年：港幣3,575,000元)。

就可換股工具指定為按公平值透過損益列賬之財務資產而言，倘個別可換股工具的價格上升／下降10% (二零一四年：10%)，則截至二零一五年十二月三十一日止年度之除稅後虧損 (二零一四年：除稅後溢利) 應會減少約港幣387,000元 (二零一四年：增加港幣2,372,000元) 或增加約港幣367,000元 (二零一四年：減少港幣1,144,000元)，乃因可換股工具指定為按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值變動所致。

6. 財務工具 (續)

b. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

於二零一五年十二月三十一日，本集團因對方未能履行其責任而使本集團蒙受金融虧損而產生之最大信貸風險承擔，為綜合財務狀況表內所列載之相關已確認財務資產之賬面值。

為盡可能減低信貸風險，本集團管理層已成立一支隊伍，專責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保已就收回逾期債項採取跟進行動。此外，本集團會於各報告期末審閱各個個別債項之可收回數額，以確保已就不可收回數額作出充分減值虧損。就此而言，董事認為，本集團之信貸風險已大幅減低。

就應收貸款及利息（指根據本集團之貸款融資業務向客戶提供之融資墊款）而言，均會對所有客戶作個別信貸評估。該等評估針對客戶之財務背景及目前還款能力，並考慮到客戶特定的賬戶資料以及關於客戶營業所在經濟環境之資料。

本集團面對之信貸風險主要受每個客戶之個人特色所影響。於客戶經營之行業之拖欠風險亦會對信貸風險構成影響，但影響相對較少。

就源自本集團之貸款融資業務之應收貸款及利息而言，於二零一五年十二月三十一日之應收貸款及利息總額其中42%（二零一四年：38%）為應收本集團最大客戶的應收貸款及利息，而於二零一五年十二月三十一日之應收貸款及利息總額的72%（二零一四年：83%）為應收本集團貸款融資業務的五大客戶的應收貸款及利息。

由於管理層已適當審慎地批授信貸並定期查核有關客戶之財務背景，故董事認為信貸風險已受到控制。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

6. 財務工具 (續)

b. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

流動資金的信貸風險有限，因交易對手乃為獲國際信貸評級機構給予高評級的銀行。

本集團因地區分佈所涉及之信貸集中風險主要在香港，佔二零一五年及二零一四年十二月三十一日之應收貸款及利息之100%。

流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監控及維持管理層認為足夠的現金及現金等值數額，以為本集團的業務營運提供資金並減輕現金流量波動的影響。管理層監控借貸的使用，確保遵守貸款契約。

下表詳述本集團非衍生財務資產之餘下之合約到期時間。下表乃基於財務資產於本集團需要支付的最早日期之未貼現合約現金流量編製。具體而言，按要求償還借款包括於最早時間組別內，不論選擇行使彼等權利的銀行盈利能力。其他非衍生金融負債的到期日乃基於協定的償還日期。

下表包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮動利率，未貼現款項乃源自報告期末的利率曲線。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

6. 財務工具 (續)

b. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

於二零一五年十二月三十一日

	加權平均 實際利率 %	按要求或 於一年內 港幣千元	超過一年 但兩年內 港幣千元	超過兩年 但五年內 港幣千元	超過五年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
非衍生財務負債							
預提費用及其他應付賬款	不適用	22,389	-	-	-	22,389	22,389
借款	8.42%	182,607	-	-	-	182,607	168,426
可換股貸款票據	12.00%	62,130	-	-	-	62,130	52,895
應付債券	7.6%	3,800	3,800	61,400	-	69,000	50,000
融資租約承擔	2.86%	416	393	653	-	1,462	1,388
		271,342	4,193	62,053	-	337,588	295,098

於二零一四年十二月三十一日

	加權平均 實際利率 %	按要求或 於一年內 港幣千元	超過一年 但兩年內 港幣千元	超過兩年 但五年內 港幣千元	超過五年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
非衍生財務負債							
預提費用及其他應付賬款	不適用	51,761	-	-	-	51,761	51,761
應付債券	6	600	600	1,800	10,000	13,000	10,000
借款	5.8	115,725	-	-	-	115,725	109,367
		168,086	600	1,800	10,000	180,486	171,128

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

6. 財務工具 (續)

b. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

附有要求償還條款之銀行貸款在以上到期日分析中列入「按要求或一年內」時間範圍內。於二零一五年十二月三十一日，該筆借貸之未貼現本金合共約為港幣168,426,000元（二零一四年：港幣109,367,000元）。本集團銀行借貸包括本金總額約為港幣25,002,000元之按揭（二零一四年：港幣26,351,000元），其中相應貸款協議包括按要求償還條款，給予銀行在任何時間收回貸款的無條件權利。考慮到本集團之財務狀況，董事相信金融機構不大可能會行使酌情權要求即時還款。董事相信，該等借貸將於報告期期末後根據貸款協議所載之預定還款日期，於未來16年（二零一四年：17年）每月分期償還。屆時，該貸款之本金總額及利息的現金流出量將約為港幣31,810,000元（二零一四年：港幣33,739,000元）。

倘浮動利率的變動與在報告期期末所釐定之估計利率有所不同，則上文就非衍生財務負債之浮動利率工具載列之數額須予更改。

c. 財務工具公平值計量

(i) 本集團乃以持續基準對財務資產及負債之公平值進行計量

本集團部分財務資產及財務負債於各報告期末按公平值計量。下表載列有關如何計量該等金融資產及金融負債的公平值（尤其是所使用的估值技術及輸入數據）。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

6. 財務工具 (續)

c. 財務工具公平值計量 (續)

(i) 本集團乃以持續基準對財務資產及負債之公平值進行計量 (續)

財務資產／財務負債	下列日期之公平值		公平值 層級	估值技術及 關鍵輸入數據	重大不可觀察 輸入數據
	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日			
持作買賣之投資	資產－約港幣 413,950,000元	資產－約港幣 231,742,000元	第一層	活躍市場之報價	不適用
可換股工具指定為 按公平值透過損益 列賬之財務資產	資產－約港幣 45,080,000元	資產－約港幣 150,626,000元	第二層	使用二項式期權定 價模式釐定之貼現 率及波動水準	不適用
可換股工具 (指定按公平值透過 損益列賬之財務資產)	資產－約港幣 4,200,000元	資產 無	第三層	使用資本資產定價 模型釐定期貼現率	資本開支加權 平均數，按介 乎22.27%至 22.46%之資本 資產定價模式釐 定。
分類為可供出售財務 資產之非上市基金投資	資產－約港幣 38,238,000元	資產－約港幣 35,754,000元	第一層	來自銀行之報價	不適用
衍生財務負債	負債－約港幣 8,125,000元	負債－約港幣 3,156,000元	第二層	使用二項式期權定 價模式釐定之貼現 率及波動水準	不適用

於本年度及以往年度，公平值等級之間並無轉撥。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

6. 財務工具 (續)

c. 財務工具公平值計量 (續)

(i) 本集團乃以持續基準對財務資產及負債之公平值進行計量 (續)

	於二零一五年十二月三十一日之公平值層級			
	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	總計 港幣千元
按公平值透過損益列賬之 財務資產				
持作買賣之投資	413,950	-	-	413,950
可換股工具指定為按公平值 透過損益列賬之財務資產	-	45,080	4,200	49,280
可供出售財務資產				
非上市基金投資	38,238	-	-	38,238
	452,188	45,080	4,200	501,468
財務負債				
按公平值透過損益列賬之 財務負債				
衍生財務負債	-	8,125	-	8,125

6. 財務工具 (續)

c. 財務工具公平值計量 (續)

(i) 本集團乃以持續基準對財務資產及負債之公平值進行計量 (續)

	於二零一四年十二月三十一日之公平值層級			
	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	總計 港幣千元
按公平值透過損益列賬之財務資產				
持作買賣之投資	231,742	–	–	231,742
可換股工具指定為 按公平值透過損益 列賬之財務資產	–	150,626	–	150,626
可供出售財務資產				
非上市基金投資	35,754	–	–	35,754
	267,491	150,626	–	418,122
財務負債				
按公平值透過損益列賬之財務負債				
衍生財務負債	–	3,156	–	3,156

第二級與第三級類別包括之財務資產之公平值及財務負債已基於貼現現金流量分析的公認定價模型釐定，大部分重大輸入資料為反映對方信貸風險的貼現率。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

6. 財務工具 (續)

c. 財務工具公平值計量 (續)

(ii) 金融資產第三層公平值計量按持續基準之對賬：

	由一間 香港私人公司 發行之可換股 工具指定按 公平值透過損益 列賬之財務資產 港幣千元
於二零一五年一月一日	-
購買金額	4,200
於二零一五年十二月三十一日	4,200

於損益確認之上述本年度收益或虧損總額計入綜合損益及其他全面收益表。

董事認為按攤銷成本於綜合財務報表列賬之財務資產及財務負債與其公平值相若。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

7. 營業額及收入

營業額

營業額指本年度內租金收入、出售持作買賣投資所得款項淨額以及提供貸款融資之利息收入總和。以下為本集團之營業額分析：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
租金收入	4,375	2,757
出售持作買賣投資所得款項淨額	154,354	142,054
提供貸款融資之利息收入	5,815	5,672
	164,544	150,483

收入

收入指本年度內租金收入、提供貸款融資之利息收入以及來自持作買賣投資之股息收入總和。以下為本集團之收入分析：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
租金收入	4,375	2,757
提供貸款融資之利息收入	5,815	5,672
來自持作買賣投資之股息收入	1	1
	10,191	8,430

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

8. 分類資料

就資源分配及評估分類表現而向執行董事（為首席營運決策者）匯報的資料，主要關於已交付或已提供的貨物或服務種類。在達致本集團的呈報及經營分類時，並無總體呈列首席營運決策者識別之經營分類。

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號之呈報及經營分類如下：

1. 物業投資 – 投資於物業以賺取租金收入為目的
2. 證券買賣 – 證券買賣及來自持作買賣投資之股息收入
3. 貸款融資 – 提供融資服務

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

8. 分類資料 (續)

分類收入及業績

以下為本集團按呈報及經營分類劃分之收入及業績分析。

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
分類收入		
物業投資	4,375	2,757
證券買賣	1	1
貸款融資	5,815	5,672
	10,191	8,430
分類溢利 (虧損)		
物業投資	9,994	19,594
證券買賣	(35,838)	(34,821)
貸款融資	5,022	27,739
	(20,822)	12,512
未分配企業開支	(84,187)	(56,769)
未分配企業收入	3,702	2,335
可換股工具指定為按公平值透過損益列賬之 財務資產之公平值變動	308	101,110
衍生財務資產 / 負債之公平值變動	(4,525)	(3,870)
解除確認衍生財務負債所產生之收益	3,156	–
視作出售於聯營公司部分權益之收益	–	36,862
出售可供出售財務資產之收益	–	1,892
其他應收賬款確認之減值虧損	–	(9,268)
出售一間附屬公司虧損	(9)	–
附屬公司註銷登記虧損	(1,042)	–
議價購買收益	2,492	–
應佔聯營公司虧損	(218)	–
融資成本	(20,714)	(24,656)
除稅前 (虧損) 溢利	(121,859)	60,148

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

8. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

上文呈報之分類收入乃來自外部客戶之收入。本年度並無分類間銷售。

經營分類之會計政策與本集團之會計政策相同(述於附註三)。分類溢利/(虧損)指每個分類應佔之溢利/(虧損)，而並無獲分配中央行政費用、董事薪酬、可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值變動、視作出售於聯營公司部分權益之收益、出售可供出售財務資產之收益、解除確認衍生財務資產/負債所產生之收益及衍生財務資產/負債之公平值變動、其他應收賬款確認之減值虧損、若干出售附屬公司虧損、附屬公司註銷登記虧損、若干議價購買收益、應佔聯營公司虧損及若干融資成本。此乃向首席營運決策者報告以進行資源分配及業績評估之方法。

分類資產及負債

以下為按呈報及經營分類劃分之本集團資產及負債分析：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
分類資產		
物業投資	261,190	401,831
證券買賣	417,622	232,774
貸款融資	44,615	9,566
分類資產總值	723,427	644,171
未分配企業資產	449,661	418,170
綜合資產	1,173,088	1,062,341
分類負債		
物業投資	723	10,147
證券買賣	94,695	3,209
貸款融資	16	3,510
分類負債總額	95,434	16,866
未分配企業負債	220,808	193,208
綜合負債	316,242	210,074

8. 分類資料 (續)

分類資產及負債 (續)

為了監察分類業績及在分類之間分配資源：

- 所有資產分配至經營分類，惟可供出售財務資產、若干機器及設備、預付租賃款項、於聯營公司之權益、會所債券、可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產、若干貸款及應收利息、銀行結餘及現金，以及若干預付款項、按金及其他應收賬款除外；及
- 所有負債分配至經營分類，惟若干預提費用及其他應付賬款、若干借款、衍生財務負債、可換股貸款票據、融資租約承擔、稅項負債、應付債券及遞延稅項負債除外。

其他分類資料

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	證券買賣 港幣千元	貸款融資 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
--	--------------	--------------	--------------	-------------	------------

在計算分類溢利或虧損或分類資產中計入之金額：

機器及設備折舊	92	-	4	2,513	2,609
添置機器及設備	-	-	16	2,253	2,269
應佔合營企業溢利	(11,229)	-	-	-	(11,229)
公平值虧損：					
投資物業	400	-	-	-	400
持作買賣投資	-	63,794	-	-	63,794
出售持作買賣投資之收益	-	(34,466)	-	-	(34,466)
議價購買收益	(326)	-	-	(2,492)	(2,818)
出售附屬公司虧損	2,423	-	-	9	2,432
融資成本	-	5,333	-	20,714	26,047

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

8. 分類資料 (續)

其他分類資料 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度 (續)

	物業投資 港幣千元	證券買賣 港幣千元	貸款融資 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
定期向首席營運決策者提供但在計算分類溢利或虧損或分類資產時並無包括在內之金額：					
可換股工具指定為按公平值 透過損益列賬之財務資產之 公平值變動	-	(1,755)	-	1,447	(308)
衍生財務資產／負債之 公平值變動	-	-	-	4,525	4,525
設備及機器撇銷虧損	-	-	-	426	426
預付租賃款項之攤銷	-	-	-	388	388
註銷登記附屬公司虧損	-	-	-	1,042	1,042
解除確認財務負債所得收益	-	-	-	(3,156)	(3,156)
利息收入	-	-	(1)	(3)	(4)
應收承兌票據之利息	-	-	-	(1,672)	(1,672)
可換股工具指定按公平值透過 損益列賬之財務資產之利息	-	-	-	(187)	(187)
應佔聯營公司虧損	-	-	-	218	218
出售機器及設備之收益	-	-	-	(470)	(470)

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

8. 分類資料 (續)

其他分類資料 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	證券買賣 港幣千元	貸款融資 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
在計算分類溢利或虧損或分類資產中計入之金額：					
機器及設備折舊	201	-	122	2,326	2,649
添置機器及設備	3	-	-	2,745	2,748
應收貸款確認之 減值虧損撥回	-	-	(25,658)	-	(25,658)
應佔合營企業溢利	(16,185)	-	-	-	(16,185)
撤銷機器及設備之虧損	-	-	211	-	211
公平值收益：					
投資物業	(7,400)	-	-	-	(7,400)
持作買賣投資	-	(3,313)	-	-	(3,313)
出售持作買賣投資之虧損	-	19,012	-	-	19,012

定期向首席營運決策者提供但在計算分類溢利或虧損或分類資產時並無包括在內之金額：

可換股工具指定為按公平值 透過損益列賬之財務資產 公平值變動	-	(101,110)	-	-	(101,110)
衍生財務資產／負債公平值 變動	-	3,870	-	-	3,870
視作出售於聯營公司部分權益之 收益	-	(36,862)	-	-	(36,862)
出售可供出售財務資產之收益	-	-	-	(1,892)	(1,892)
預付租賃款項之攤銷	-	-	-	235	235
其他應收賬款確認之減值虧損	9,268	-	-	-	9,268
利息收入	-	(1)	-	(53)	(54)
出售機器及設備之收益	-	-	-	(240)	(240)
融資成本	4,100	20,556	-	-	24,656

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

8. 分類資料 (續)

地區資料

本集團之營運位於中國、香港及北馬利安納群島聯邦（「北馬利安納群島聯邦」）。

有關本集團來自外部客戶之收入之資料按經營所在地區呈列。有關本集團非流動資產（不包括彼等財務工具）之資料按資產所在地呈列：

	來自外部客戶之收入		非流動資產	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
香港	8,260	8,048	105,219	99,268
中國	1,931	382	165,620	301,044
北馬利安納群島聯邦	–	–	20,329	20,719
	10,191	8,430	291,168	421,031

有關主要客戶之資料

於相應年度來自對本集團總收入貢獻超過10%的客戶之收入如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
客戶A ¹	1,032	1,032
客戶B ²	3,911	不適用 ³
客戶C ¹	1,801	不適用 ³
客戶D ²	不適用 ³	2,917
客戶E ²	不適用 ³	969
客戶F ¹	1,020	965

1 來自物業投資之收入

2 來自貸款融資之收入

3 相應收入並未佔本集團於各年總收入之10%以上

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

9. 其他收入及收益

本集團之其他收入及收益分析如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
銀行利息收入	4	54
償還應收貸款及利息之收益	—	1,201
出售機器及設備之收益	470	240
佣金收入	—	320
應收承兌票據之利息	1,672	—
可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產之利息	187	—
其他	1,369	520
	3,702	2,335

10. 融資成本

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
利息：		
銀行借款	643	672
其他貸款	11,240	23,384
應付債券	7,505	600
可換股貸款票據（附註34）	1,296	—
融資租約承擔利息	30	—
保證金	5,333	—
	26,047	24,656

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

11. 年內溢利／(虧損)

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
年內溢利／(虧損)已扣除(計入)：		
員工成本，包括董事酬金：		
薪酬及津貼	32,406	30,017
退休福利計劃供款	750	787
	33,156	30,804
核數師酬金	780	720
機器及設備折舊	2,609	2,649
預付租賃款項攤銷	388	235
撇銷機器及設備虧損	426	211
根據經營租約之最低租金付款	7,460	5,980
開發成本	1,553	7,800
法律及專業費用	7,644	11,927
顧問費用	12,310	8,212
租金收入總額	(4,375)	(2,757)
減：開支(已計入銷售成本)	346	256
租金收入淨額	(4,029)	(2,501)

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

12. 所得稅支出

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本年度稅項：		
香港	2,156	509
過往年度之超額撥備	(106)	–
	2,050	509
遞延稅項（附註32）	417	3,404
	2,467	3,913

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度之香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5%計算。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）及《企業所得稅法實施條例》，中國附屬公司之二零一五年及二零一四年稅率為25%。

其他司法權區產生之稅項按相關司法權區現行稅率計算。

本年度所得稅支出與綜合損益及其他全面收益表之除稅前（虧損）溢利對賬如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
除稅前溢利／（虧損）	(121,859)	60,148
按本地所得稅率16.5%（二零一四年：16.5%）		
計算之稅項	(20,107)	9,924
應佔合營企業之稅務影響	(1,853)	(2,670)
不可扣稅開支之稅務影響	22,329	20,884
毋須課稅收入之稅務影響	(2,609)	(27,499)
於其他司法管轄區域經營之附屬公司之不同稅率之影響	46	71
投資物業之遞延稅項之稅務影響	417	3,404
未確認稅項虧損之稅務影響	8,768	2,775
未確認可扣稅暫時差異之稅務影響	–	34
動用過往年度未確認之稅務虧損	(4,418)	(3,010)
過往年度之超額撥備	(106)	–
本年度所得稅支出	2,467	3,913

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

13. 董事及主要行政人員酬金

年內董事及主要行政人員之酬金乃根據適用之上市規則及香港公司法披露如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
執行董事及主要行政人員：		
薪酬及津貼（附註）	5,524	4,897
退休福利計劃供款	54	43
	5,578	4,940
獨立非執行董事 袍金	993	993
	6,571	5,933

附註：津貼包括房屋津貼。

已於上文披露之執行董事薪金，主要包括彼等就本公司及本集團管理事務方面已提供的服務。

已於上文披露之獨立非執行董事薪金，主要包括彼等作為本公司董事已提供的服務。

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止各年度，概無董事及主要行政人員放棄收取其酬金。截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，並無向本公司董事及主要行政人員支付酬金，作為邀請其加入或加入本集團時之獎勵或作為其失去職位之補償。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

13. 董事及主要行政人員酬金 (續)

各董事及主要行政人員於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度收取之酬金詳情如下：

截至二零一五年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 港幣千元	薪酬及津貼 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事				
林國興 ¹	-	2,586	18	2,604
陳瑞常	-	1,937	18	1,955
莫贊生 ²	-	1,001	18	1,019
獨立非執行董事				
袁慧敏	331	-	-	331
王展望	331	-	-	331
周傳傑	331	-	-	331
	993	5,524	54	6,571

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

13. 董事及主要行政人員酬金 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 港幣千元	薪酬及津貼 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事				
林國興 ¹	–	2,538	17	2,555
陳瑞常	–	1,937	17	1,954
莫贊生 ²	–	388	8	396
楊秀嫻 ³	–	34	1	35
獨立非執行董事				
袁慧敏	331	–	–	331
王展望	331	–	–	331
周傳傑	331	–	–	331
	993	4,897	43	5,933

¹ 於二零一四年八月十二日獲委任為執行董事。

² 於二零一四年一月八日辭任執行董事。

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，本公司並無委任任何行政總裁。執行董事履行行政總裁之職責。上文所披露彼等之薪酬包括執行董事所提供之服務。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

14. 五名最高薪酬僱員

於本年度內，本公司五名最高薪酬人士包括兩名董事（二零一四年：兩名董事），其酬金載於上文綜合財務報表附註13。餘下三名非本公司董事或主要行政人員的最高薪酬僱員（二零一四年：三名最高薪酬僱員）截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度收取之酬金如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
薪酬及津貼	5,594	4,297
退休福利計劃供款	72	48
	5,666	4,345

非董事或主要行政人員的最高薪酬僱員介乎下列酬金範圍之內的數目如下：

	二零一五年 僱員人數	二零一四年 僱員人數
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	2
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	1
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	—

15. 股息

年內並無向本公司普通股東支付或建議派發任何普通股股息，自報告期末以來亦無建議派發任何股息（二零一四年：無）。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

16. 每股（虧損）盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄（虧損）盈利乃根據以下數據計算：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
(虧損) 溢利		
本公司擁有人應佔本年度盈利（虧損） 計算每股基本（虧損）盈利	(126,304)	55,542
潛在攤薄普通股的影響 可換股貸款票據之利息開支	不適用	不適用
計算每股攤薄盈利（虧損）的（虧損）盈利	(126,304)	55,542
	二零一五年 千股	二零一四年 千股
股份數目		
計算每股基本盈利（虧損）之普通股加權平均數	766,346	675,814
潛在攤薄普通股的影響： 非上市認股權證	N/A	82,638
計算每股攤薄（虧損）盈利的普通股加權平均數	766,346	758,452

16. 每股（虧損）盈利 (續)

由於將導致被視為反攤薄的本年度每股虧損減少，截至二零一五年十二月三十一日止年度計算每股攤薄虧損時，並無假設本公司認股權證、購股權及可認購可換股債券之期權及轉換本公司可換股貸款票據之換股權獲行使。

由本公司購股權之各自行使價及可換股債之換股價高於本公司股份截至二零一四年十二月三十一日止年度之平均市價，因此在計算截至二零一四年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損時假設該等購股權及可換股債券之期權不獲行使。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

17. 機器及設備

	租賃裝修 港幣千元	傢俬、固定 裝置及 辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	船舶 港幣千元	總計 港幣千元
成本					
於二零一四年一月一日	212	2,866	2,881	14,461	20,420
添置	1,498	529	721	–	2,748
出售	–	–	(650)	–	(650)
撤銷	(129)	(596)	–	–	(725)
於二零一四年十二月三十一日	1,581	2,799	2,952	14,461	21,793
添置	324	270	1,675	–	2,269
出售	–	–	(1,841)	–	(1,841)
出售附屬公司	–	(915)	(1,098)	–	(2,013)
撤銷	(384)	(521)	–	–	(905)
於二零一五年十二月三十一日	1,521	1,633	1,688	14,461	19,303
累計折舊					
於二零一四年一月一日	146	1,882	2,173	7,186	11,387
本年度扣除	298	378	535	1,438	2,649
出售時抵銷	–	–	(650)	–	(650)
撤銷時抵銷	(125)	(389)	–	–	(514)
於二零一四年十二月三十一日	319	1,871	2,058	8,624	12,872
本年度扣除	448	276	447	1,438	2,609
出售時抵銷	–	–	(1,841)	–	(1,841)
出售附屬公司	–	(849)	(476)	–	(1,325)
撤銷時抵銷	(83)	(396)	–	–	(479)
於二零一五年十二月三十一日	684	902	188	10,062	11,836
賬面值					
於二零一五年十二月三十一日	837	731	1,500	4,399	7,467
於二零一四年十二月三十一日	1,262	928	894	5,837	8,921

17. 機器及設備 (續)

以上機器及設備項目以直線法按下列年率計算折舊：

租賃物業裝修	20%
傢俬、固定裝置及辦公室設備	20% – 30%
汽車	10%
船舶	10%

於二零一五年十二月三十一日，汽車的帳面價值包括就融資租約持有約港幣1,500,000元之資產（二零一四年：無）（附註35）。

18. 預付租賃款項

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
就報告而言的分析：		
流動資產	390	388
非流動資產	20,329	20,719
	20,719	21,107

附註：

該土地位於北馬利安納群島聯邦。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團透過收購一間附屬公司（附註44）收購土地使用權。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

19. 投資物業

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
公平值		
於一月一日	226,538	219,964
收購一間附屬公司所得 (附註43(a))	7,970	–
於損益中確認之公平值增加 (減少) 淨額	(400)	7,400
出售附屬公司 (附註45(a))	(132,516)	–
匯兌調整	(6,692)	(826)
於十二月三十一日	94,900	226,538
物業重估之未變現 (虧損) 收益包括在損益表	(2,400)	5,000

本集團之投資物業於二零一五年及二零一四年十二月三十一日之公平值，乃根據與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師行Jointgoal Surveyors Limited (「Jointgoal Surveyors」) 或Avista Valuation Advisory Limited (「Avista」) 於當日所作估值而釐定。Jointgoal Surveyors及Avista擁有適當資格，最近亦有評估相關地區類似物業價值之經驗。

估值乃使用市場比較法參考在類似地區及狀況下同類物業近期成交價格之市場數據 (倘可獲得有關資料) 而釐定。

19. 投資物業 (續)

對於並無市場交易價格資料的物業而言，公平值根據收益法釐定，而物業的所有可出租單位的市值租金則以投資者就此類物業所預期的市場收益進行評估及折讓。市值租金乃參考物業的可出租單位以及於附近地區出租類似物業所收取的租金進行評估。資本化比率乃參考分析有關地區類似商用物業的銷售交易產生的收益，並經計及物業投資者的市場預期後調整以反映本集團投資物業之特定因素。

過往年度採用的估值技巧於今年並無變動。

在估計物業公平值時，物業的最大及最佳用途為其當前用途。

本集團根據經營租約持有以賺取租金或作資本增值用途的所有物業使用公平值模型計量並分類及入賬列作投資物業。

於二零一五年十二月三十一日，賬面值港幣94,900,000元（二零一四年：港幣88,000,000元）之本集團投資物業已抵押予銀行（作為本集團獲授銀行信貸之擔保）（附註29）。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團的投資物業及有關公平值層級之資料詳情如下：

	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	公平值 港幣千元
二零一五年 投資物業	44,500	50,400	94,900
二零一四年 投資物業	35,200	191,338	226,538

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

19. 投資物業 (續)

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，第二層與第三層之間並無轉撥。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於物業於年內開始產生租金收入，一項位於中國之物業之公平值層級已由第二層轉撥至第三層。

投資物業第二層公平值計量所使用的估值技巧及輸入數值：

若干位於香港及中國之投資物業之公平值乃使用市場比較法參考市場上公開可得之比較物業最近每平方尺之銷售價格而釐定。

有關投資物業第三層公平值計量之資料：

估值技巧	主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	
		二零一五年	二零一四年
收入法	租金收益率、時間因素及資本化比率	資本化比率為2.2%	資本化比率介乎2%至4.75%

使用貼現現金流量根據收入法釐定之投資物業之公平值計量與租金收益率正相關，及與資本化比率負相關。所使用的資本化比率稍微上升將導致物業之公平值計量大幅減少，反之亦然。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

19. 投資物業 (續)

投資物業第三層公平值計量按持續基準之對賬：

	分類為第三層 之投資物業 港幣千元
二零一四年一月一日	157,486
添置	25,201
於損益中確認之公平值增加淨額	9,299
匯兌調整	(648)
於二零一四年十二月三十一日	191,338
於損益中確認之公平值增加淨額	(1,730)
出售附屬公司 (附註45(a))	(132,516)
匯兌調整	(6,692)
於二零一五年十二月三十一日	50,400

上述於損益中確認之公平值 (減少) 增加淨額計入綜合損益及其他全面收益表，並歸屬於於報告期末持有的投資物業之公平值變動。

20. 於聯營公司之權益

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
香港非上市聯營公司之投資成本	380	—
應佔收購後虧損和其他全面開支	(218)	—
	162	—

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司之權益 (續)

於報告期末，本集團各聯營公司詳情如下：

實體名稱	註冊成立地點	主要營業地點	本集團持有權益之百分比		本集團持有表決權之百分比		主要業務
			二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	
東來旅遊有限公司 (「東來旅遊」)(附註a)	香港	香港	38%	-	38%	- 旅遊代理	

附註：

- (a) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團收購東來旅遊之38%股權，代價為港幣380,000元。
- (b) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，中國農業生態透過發行800,000,000股新股份令本集團應佔股權百分比由20.98%攤薄至14.42%。因此，中國農業生態不再為聯營公司，而本集團已將餘下14.42%股權計入持作買賣投資，其公平值於視作出售日期約為港幣78,587,000元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，視作出售於聯營公司部分權益之收益約港幣36,862,000元已於損益內確認。

20. 於聯營公司之權益 (續)

聯營公司之財務資料概要

有關本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之聯營公司之財務資料概要如下。

下列財務資料概要指聯營公司根據香港財務報告準則編製之截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表所示之金額。

聯營公司使用權益法在該等綜合財務報表中入賬。

東來旅遊

	二零一五年 港幣千元
流動資產	1,349
流動負債	(1,142)
	二零一五年 港幣千元
收入	2,995
本期間虧損及全面開支總額	(574)
本期間收取東來旅遊股息	-

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司之權益 (續)

聯營公司之財務資料概要 (續)

上述財務資料概要與截至二零一五年十二月三十一日止年度綜合財務報表中確認之於聯營公司之權益之賬面值對賬：

	二零一五年 港幣千元
東來旅遊之資產淨值	207
本集團於東來旅遊之擁有權權益佔比	38%
商譽	83
本集團於東來旅遊之權益之賬面值	162

21. 於合營企業之權益

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於中國一間非上市合營企業之投資之成本	96,719	96,719
應佔收購後溢利	66,754	55,525
滙兌差額	2,147	9,919
	165,620	162,163

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

21. 於合營企業之權益 (續)

於報告期末，本集團於下列合營企業擁有權益：

實體名稱	實體形式	註冊成立地點	主要營業地點	已發行及繳足股本	本集團持有權益之百分比		本集團持有表決權權益之百分比		主要業務
					二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	
長沙賽格	法團	中國	中國	註冊資本人民幣 35,000,000元	54%	54%	54%	54%	租賃辦公室物業及 物業投資

附註：本集團持有長沙賽格54%之已發行股本，然而，本集團對長沙賽格之董事會組成僅有共同控制權，因此，長沙賽格分類為本集團之合營企業。

於二零一五年十二月三十一日，於合營企業之投資成本包括因收購產生之商譽為港幣17,909,000元（二零一四年：港幣17,909,000元）。於各報告期內商譽並無變動。

重大合營企業之財務資料概要

有關本集團合營企業之財務資料概要如下。

下文財務資料概要指根據香港財務報告準則編製的合營企業之財務報表所示之金額。

合營企業乃使用權益法於本綜合財務報表中入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

21. 於合營企業之權益 (續)

重大合營企業之財務資料概要 (續)

長沙賽格

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
流動資產	18,405	5,648
非流動資產	345,281	348,957
流動負債	(90,146)	(87,468)

上述披露之資產及負債包括：

現金及現金等值物	4,331	3,190
流動財務負債 (不包括貿易及其他應付款項及撥備)	-	-

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收入	28,870	27,379
本年度溢利及其他全面收益	20,795	29,970
年內收取長沙賽格股息	-	-

上述本年度溢利包括如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
折舊及攤銷	4,031	4,256
利息收入	(16)	(11)
利息開支	-	255
所得稅開支	7,181	9,894

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

21. 於合營企業之權益 (續)

重大合營企業之財務資料概要 (續)

長沙賽格 (續)

上述財務資料概要與綜合財務報表中確認於長沙賽格之權益之賬面值對賬：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
合營企業資產淨值	273,540	267,137
本集團於長沙賽格之股權佔比例	54%	54%
商譽	17,909	17,909
本集團於長沙賽格之股權之賬面值	165,620	162,163

22. 可供出售財務資產

可供出售財務資產包括：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非上市基金投資，按公平值	38,238	35,754
在香港之非上市股本投資按成本 減：已確認減值虧損	6,392 (500)	6,392 (500)
	5,892	5,892
	44,130	41,646

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

22. 可供出售財務資產 (續)

本集團之非上市股本投資指(i)在香港從事鐘錶零售之一間香港私人有限公司之3.08%股本權益(二零一四年：3.08%)；及(ii)在從事投資控股業務之一間香港私人公司之5%(二零一四年：5%)股本權益。由於合理公平值估計之範圍非常大，以致董事認為不能可靠地計量公平值，因此該投資於報告期末按成本扣除累計減值而計量。截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度並無於損益確認減值虧損。自二零一三年包括在非上市股本投資的一間香港私人公司之5%股本權益港幣500,000元，已全部確認減值虧損。

本集團之非上市基金投資按公平值計量，並分類為第二層公平值計量(見附註6(c))。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，已在其他全面收入中確認公平值收益約港幣2,484,000元(二零一四年：港幣6,850,000元)。

以相關集團實體功能貨幣以外之貨幣列值之非上市基金投資如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
美元	38,238	35,754

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

23. 應收貸款及利息

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
源自貸款融資業務之應收固定利率貸款及利息(附註a)：		
有抵押應收貸款及利息	183,541	157,037
無抵押應收貸款及利息	48,508	64,568
減：累計已確認減值虧損	(187,649)	(212,289)
	44,400	9,316
其他應收貸款及利息：		
應收前附屬公司款項(附註b)	151,980	151,980
其他無抵押應收貸款(附註c)	1,800	—
其他有抵押應收貸款及利息(附註d)	20,879	—
	174,659	151,980
減：累計已確認減值虧損	(157,366)	(151,980)
	17,293	—
	61,693	9,316

附註：

- (a) 於二零一五年十二月三十一日，源自貸款融資業務之有抵押應收貸款及利息以上市股票、非上市股份及位於香港之物業作為抵押，並按固定年利率10%至30%（二零一四年：8%至12%）計息。

於二零一五年十二月三十一日，源自貸款融資業務之無抵押應收貸款按10%至14%不等之固定年利率（二零一四年：10%至14%）計息。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

23. 應收貸款及利息 (續)

附註：(續)

(a) (續)

下表列示於各報告期末根據支用貸款日期劃分之應收貸款及利息餘額（經扣除累計減值虧損）之賬齡分析：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
3個月以內	-	3,797
超過3個月但少於6個月	36,449	-
超過12個月	7,951	5,519
	44,400	9,316

應收貸款及利息中所包括的本集團向客戶提供之貸款融資於有關貸款協議所列明之到期日到期償還。

已逾期但無減值之應收貸款及利息之賬齡分析如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
3個月以內	-	5,350
超過3個月但少於6個月	-	169
超過12個月	4,397	-
	4,397	5,519

23. 應收貸款及利息 (續)

附註：(續)

(a) (續)

本集團之應收貸款及利息結餘包括賬面總值約為港幣4,397,000元(二零一四年：港幣5,519,000元)之應收款項，於二零一五年十二月三十一日經已逾期但無減值。本集團持有上市證券作為該等結餘之抵押品。管理層相信，由於信貸質素並無重大改變，而且結餘被認為可全數收回，因此毋須作進一步減值。

於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，概無在綜合損益及其他全面收益表中確認應收貸款及利息減值虧損。本集團持有若干在聯交所上市之股本證券，於二零一五年十二月三十一日之公平值約為港幣11,520,000元(二零一四年：港幣14,720,000元)，作為有抵押應收貸款及利息之抵押品。

於報告期內應收貸款及利息之累計減值虧損變動如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於一月一日	212,289	237,947
已撥回減值虧損	-	(25,658)
撇銷	(24,640)	-
於十二月三十一日	187,649	212,289

於二零一五年十二月三十一日，已確認減值虧損包括減值前賬面值約為港幣187,649,000元(二零一四年：港幣212,289,000元)之個別已減值應收貸款及利息。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

23. 應收貸款及利息 (續)

附註：(續)

- (b) 應收一間前附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。結餘已被全數減值。
- (c) 其他無抵押應收貸款、免息及須於二零一六年十二月十五日償還。
- (d) 截至二零一五年十二月三十一日，財務報表所示貸款本金額為港幣10,038,000元，應收利息為港幣約5,455,000，淨減值虧損約港幣5,386,000，以香港物業為抵押及按固定年利率20%計息。

於報告期內其他應收貸款及利息之累計減值虧損變動如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於一月一日	151,980	155,803
撇銷	-	(3,823)
收購附屬公司	5,386	-
於十二月三十一日	157,366	151,980

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

24. 可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
香港上市公司發行之非上市工具：			
中國農業生態可換股債券	(a)	45,080	—
香港建屋貸款有限公司（「香港建屋貸款」） A類可換股債券	(b)	—	8,645
香港建屋貸款B類可換股債券	(c)	—	141,981
鵬利製造有限公司（「鵬利」）可換股債券	(d)	4,200	—
		49,280	150,626
就報告而言的分析			
非流動資產		45,080	—
流動資產		4,200	150,626
		49,280	150,626

附註：

(a) 中國農業生態可換股債券

- (i) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司間接全資附屬公司Top Status International Limited（「Top Status」）（作為認購方）同意認購中國農業生態發行本金額為港幣34,500,000元、票息率為5%之可換股債券。假設可換股債券所附兌換權按每股兌換股份港幣0.01元之初步換股價獲全面行使，將會配發及發行合共3,450,000,000股中國農業生態兌換股份。截至二零一四年十二月三十一日止年度，Top Status向買方中冠有限公司（其唯一股東及唯一董事為楊秀嫻女士之聯繫人）出售可換股債券，現金代價為港幣40,000,000元。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

24. 可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產 (續)

附註：(續)

(a) 中國農業生態可換股債券 (續)

- (ii) 於二零一五年五月二十九日，本公司全資附屬公司Rich Best Asia Limited (「RB」) 與Delightful Hope Limited (「買方」) 訂立買賣協議，據此，RB同意出售而買方同意購買本公司全資附屬公司華杰亞洲有限公司 (「華杰」) 全部股權，代價為港幣93,000,000元，以(i)現金港幣46,500,000元；(ii)中國農業生態之A類可換股債券 (「中國農業生態A類可換股債券」) 價值港幣23,000,000元；(iii)中國農業生態之B類可換股債券價值港幣23,500,000元 (「中國農業生態B類可換股債券」) 之方式償付。出售詳情於綜合財務報表附註44中披露。

中國農業生態A類可換股債券及中國農業生態B類可換股債券之每股換股價均為港幣0.25元，不計息及分別將於二零一七年三月三十一日及二零一八年九月三十日到期。於二零一五年八月二十日 (即發行日期)，中國農業生態A類可換股債券及中國農業生態B類可換股債券之公平值分別為港幣22,964,000元及港幣23,563,000元。

於二零一五年十二月三十一日，中國農業生態A類可換股債券及中國農業生態B類可換股債券之公平值分別為港幣22,780,000元及港幣22,300,000元。源自中國農業生態A類可換股債券及中國農業生態B類可換股債券之公平值變動所產生之虧損分別港幣184,000元及港幣1,263,000元已於截至二零一五年十二月三十一日止年度之損益表中確認。

- (b) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司間接全資附屬公司Sure Venture Investment Limited (「Sure Venture」) (作為認購方) 同意以港幣1,651,000元認購香港建屋貸款發行本金額為港幣1,566,000元、票息率為10%及於二零一五年十二月三十一日到期之可換股債券 (「香港建屋貸款A類可換股債券」)。假設香港建屋貸款A類可換股債券所附兌換權獲全面行使 (初步換股價為每股兌換股份港幣0.18元，然後於二零一三年十二月三十一日調整為每股港幣0.14元及於二零一四年十二月三十一日進一步調整為每股港幣0.10元)，將會配發及發行合共15,660,000股香港建屋貸款兌換股份。於二零一四年十二月三十一日，香港建屋貸款A類可換股債券之公平值為港幣8,645,000元。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本金額為港幣1,566,000元之香港建屋貸款A類可換股債券已轉換為股份。香港建屋貸款A類可換股債券公平值變動所產生之虧損港幣568,000元 (二零一四年：港幣30,000元)，已於截至二零一五年十二月三十一日止年度之損益確認。

24. 可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產 (續)

附註：(續)

- (c) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司間接全資附屬公司Sina Winner Investment Limited (「Sina Winner」) (作為認購方) 同意認購香港建屋貸款發行本金額為港幣43,200,000元、票息率為零及於二零一六年十二月三十一日到期之可換股債券 (「香港建屋貸款B類可換股債券」)。假設香港建屋貸款B類可換股債券所附兌換權按每股兌換股份港幣0.135元之初步換股價獲全面行使，將會配發及發行合共320,000,000股香港建屋貸款兌換股份。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本金額港幣1,350,000元之香港建屋貸款B類可換股債券已轉換為股份。

於二零一四年五月二十七日，香港建屋貸款、富通證券有限公司 (「富通證券」) 及Sina Winner訂立一份可換股債券借貸及認購協議 (「可換股債券借貸及認購協議」)，據此，Sina Winner有條件同意向富通證券借貸或以其他方式令富通證券可動用本金額為港幣41,850,000元的香港建屋貸款B類可換股債券，而富通證券可就配售 (「富通證券配售」) 將其或其任何部分轉換為最多310,000,000股香港建屋貸款股份 (「富通證券配售股份」)。富通證券配售已於二零一四年七月四日完成，富通證券配售之合共40,000,000股富通證券配售股份已按每股港幣0.8元之配售價予以配售，配售所得款項為港幣32,000,000元。根據可換股債券借貸及認購協議，富通證券將認購新可換股債券 (「新可換股債券」)，本金額相當於轉換為香港建屋貸款為富通證券配售而將予發行之富通證券配售股份之可換股債券之本金總額，將不超過港幣41,850,000元。於富通證券配售過程中，富通證券將認購本金額為港幣5,400,000元之新可換股債券 (將由香港建屋貸款發行)。完成富通證券配售後，轉換為富通證券配售股份之港幣36,450,000元可換股債券已於緊隨新可換股債券認購完成後返還予Sina Winner及本公司。此外，香港建屋貸款須向Sina Winner支付相當於所得款項總額全額 (即富通證券配售完成之日者) 1%之款項，作為可換股債券借貸及認購協議之回報。

於二零一四年十二月三十一日，香港建屋貸款B類可換股債券之公平值為港幣141,981,000元。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本金額為港幣41,850,000元之香港建屋貸款B類可換股債券已轉換為股份。香港建屋貸款B類可換股債券公平值變動所產生之收益約港幣2,323,000元 (二零一四年：港幣103,077,000元)，已於截至二零一五年十二月三十一日止年度之損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

24. 可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產 (續)

附註：(續)

- (d) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司之間接全資附屬公司Magic Red Limited (「Magic Red」，作為認購方)及與楊渠旺先生(擔保人)及鵬利股東訂立認購協議，據此Magic Red同意認購鵬利所發行(i)港幣3,000,000元並將於二零一六年六月二十三日到期(「HML A類可換股債券」)；及(ii)港幣1,200,000元並將於二零一六年十月五日到期(「HML B類可換股債券」)。HML A類可換股債券及HML B類可換股債券的票面年利率均為5%加最優惠利率。假設可換股債券所附兌換權按每股兌換股份港幣1元之換股價獲全面行使，將會配發及發行最多4,200,000股HML兌換股份。本金額為港幣4,200,000元之可換股債券，票息優惠年利率為5%。假設可換股債券所附兌換權按每股兌換股份港幣1元之換股價獲全面行使，將會配發及發行最多4,200,000股鵬利兌換股份。鵬利製造有限公司(「鵬利」)(為一間投資控股公司)及其附屬公司，從事電子產品製造及貿易業務。於二零一五年十二月三十一日，香港建屋貸款A類及B類可換股債券之公平值與其本金額相同。因此於截至二零一五年十二月三十一日止之損益表中並無確認有關公平值變動。
- (e) 本公司間接全資附屬公司Winner Performance Limited (「Winner Performance」)新環保能源的可換股債券(「新環保能源可換股債券」)指新環保能源(一間聯交所主板上市公司)發行之五年期零票息可換股債券。新環保能源可換股債券可由二零零九年十二月十一日起計五年期內，隨時按不少於港幣1,000,000元之金額，以每股港幣1.18元之換股價轉換為新環保能源之新普通股。於二零一一年五月二十三日，新環保能源可換股債券之換股價由每股港幣1.18元更改為每股港幣1.13元，及隨後於二零一三年十二月三十一日更改為每股港幣0.85元。於二零一三年十二月三十一日，本金額為港幣16,000,000元之新環保能源可換股債券之公平值為港幣17,937,000元。新環保能源可換股債券公平值變動所產生之虧損港幣1,937,000元(二零一三年：收益港幣4,462,000元)，已於截至二零一四年十二月三十一日止年度之損益確認。新環保能源可換股債券已於二零一四年十二月十日到期，本金額港幣16,000,000元已償還予Winner Performance。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，可換股債券指定按公平值透過損益列賬之財務資產合共確認公平值收益約港幣308,000元(二零一四年：港幣101,110,000元)。截至二零一五年十二月三十一日止年度，概無贖回可換股債券(二零一四年：港幣16,000,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

24. 可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產 (續)

可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值，是由中證評估有限公司（「中證」，與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師）使用二項式期權定價模式作估值。於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，每份可換股債券模式之輸入數據如下：

於二零一四年十二月三十一日：

	香港建屋貸款 A類可換股債券	香港建屋貸款 B類可換股債券
估值模式	二項式期權 定價模式	二項式期權 定價模式
股價	港幣0.55元	港幣0.55元
換股價	港幣0.10元	港幣0.135元
波幅	70.01%	86.36%
股息率	0%	0%
期權年期(年)	1	2
無風險利率	0.13%	0.57%

	中國農業生態 A類可換股債券	中國農業生態 B類可換股債券	HML A類可換股債券	HML B類可換股債券
估值模式	二項式期權 定價模式	二項式期權 定價模式	二項式期權 定價模式及 資本資產 定價模式	二項式期權 定價模式及 資本資產 定價模式
股價	港幣0.145元	港幣0.145元	不適用	不適用
換股價	港幣0.25元	港幣0.25元	港幣1元	港幣1元
波幅	70.95%	58.51%	不適用	不適用
股息率	0%	0%	不適用	不適用
期權年期(年)	1.25	2.75	1	1
無風險利率	0.241%	0.685%	1.82%	1.53%

* 資料摘錄自中證所作之估值報告。

可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值計量詳情於附註6(c)披露。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

25. 預付款項、按金及其他應收賬款

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收購潛在投資所付按金(附註a)	20,000	20,000
收購潛在投資所付按金之累計減值虧損	(20,000)	(20,000)
	-	-
預付款項	4,067	1,370
租賃及公共事業保證金	2,978	3,053
其他應收款項(附註b)	254,910	185,848
存放於證券賬戶之按金	3,570	18
	265,525	190,289

附註：

- (a) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司之全資附屬公司King Perfection Limited (「King Perfection」) 與獨立第三方Peak Prosper Holdings Limited (「PPH」) 訂立買賣協議，據此按總代價港幣220,000,000元有條件收購本金額為港幣110,040,000元、可兌換為PPH全資附屬公司Precise Billion Limited (「PBL」) 股本中70股股份之可換股債券。本集團已於二零一一年九月向PPH支付按金港幣20,000,000元。

然而，協議之條件於最後完成日期仍未達成，King Perfection有權根據協議要求退回已付按金。管理層認為已付按金之可收回性並不明確，本集團已於截至二零一一年十二月三十一日止年度就全數已付按金港幣20,000,000元作出減值虧損撥備。

於二零一二年三月九日，King Perfection於香港高等法院原訟法庭發出傳訊令狀，向PPH申索退回按金合共港幣20,000,000元。法院於二零一三年二月二十二日作出判決，判定PPH須向King Perfection支付(a)金額港幣20,000,000元；(b)待評估損失及(c)須課稅的費用。截至本報告日期尚未收到任何款項。具體訴訟細節列於綜合財務報告附註42。

25. 預付款項、按金及其他應收賬款 (續)

附註：(續)

(a) (續)

收購潛在投資所付按金之減值虧損撥備變動如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於一月一日及十二月三十一日	20,000	20,000

(b) 於二零一五年十二月三十一日之其他應收款項包括應收獨立第三方人士之款項港幣32,000,000元(二零一四年：港幣32,000,000元)。該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。報告期後二零一六年三月九日本集團與獨立第三方達成償還協議，其中應收其他賬款港幣32,000,000元將由One Express分期償還本集團。

於二零一五年十二月三十一日之其他應收款項包括有關本公司全資附屬公司Gain Millennia Limited (「GML」)、Hong Kong Entertainment (Overseas) Investments Limited (「HKE」) 及Well Target Limited (「WTL」) 於二零一四年七月十七日訂立之代理協議(「代理協議」) 約港幣港幣151,638,000元(二零一四年：港幣151,638,000元) 款項。根據代理協議，GML(作為優先代理) 將於北馬利安納群島聯邦天寧島為Dynasty Hotel之客房提供代理服務，且GML須向HKE支付可退還預付款項合共約港幣151,638,000元。該筆款項將於簽立代理協議後予以結付。然而，GML認為繼續執行代理協議乃屬不適當及不合理。於二零一四年十二月九日，GML、WTL與HKE訂立結算契據(「結算契據」)，據此，雙方同意終止代理協議。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

25. 預付款項、按金及其他應收賬款 (續)

附註：(續)

(b) (續)

於二零一五年二月十五日及三月二十四日，HKE與Tinian Entertainment Co., Ltd. (「TEC」，本公司之間接全資附屬公司) 分別訂立臨時經營協議 (「臨時經營協議」) 及經營協議 (合稱「經營協議」)。於簽立臨時協議後，TEC已向HKE支付可退還按金港幣50,000,000元，可退還按金已與HKE應付之部份租金預付款項抵銷，而根據結算契據將予退還之租金預付款餘額已減至約港幣101,638,000元。

根據經營協議，HKE有意向TEC出租，而TEC就租賃物業 (包括Dynasty Hotel、賭場及相關資產) 向HKE支付可退還按金總額為3,000,000美元 (即約港幣23,290,000元) 之可退還按金。倘經營協議未能於二零一五年十二月三十一日前生效，則可退還按金全數退回予TEC。於二零一五年十二月三十一日經營協議仍未執行。

於二零一五年十二月三十一日，HKE拖欠本集團未償還之總金額約為港幣174,928,000元。於報告期後，本集團於二零一六年二月二十三日就已償付之約港幣174,928,000元按金採取法律行動。有關詳情已於綜合財務報表附註42載列。

於其他應收賬款內，本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度內認購香港建屋貸款有限公司發行本金額為港幣41,000,000元之承兌票據。該承兌票據為無抵押及並按本金額12%之固定年利率計息。

26. 持作買賣投資

持作買賣投資包括：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
持作買賣之已上市證券，按公平值		
— 於香港上市的股本證券	413,950	231,742

於二零一五年十二月三十一日，面值港幣198,953,000元 (二零一四年：無) 之持作買賣投資已抵押作為應付保證金帳戶 (附註29(b))。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

27. 銀行結餘及現金

銀行結餘按0.01厘至0.05厘（二零一四年：0.01厘）之市場年利率計息。

銀行結餘乃存放於最近沒有違約歷史之有信譽之銀行。

銀行結餘及現金包括下列須遵照外匯管治條例或不能自由轉換的金額：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
按以下貨幣列值之金額：		
人民幣	122	481

本集團以相關集團實體功能貨幣以外的貨幣列值之重大銀行結餘如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
美元	91	1,037

28. 預提費用及其他應付賬款

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
預提費用	8,609	14,415
其他應付賬款（附註）	13,780	37,346
	22,389	51,761

附註：

於二零一四年五月十九日，Tinian Realty International Co.（「TRI」，本公司之全資附屬公司）（作為承租人）與Judith D. Cruz（作為出租人）訂立地面土地租約（「地面土地租約」）。該租約自二零一四年五月十九日起開始至二零六九年五月十八日終止。據此，出租人同意以2,686,100美元（相等於約港幣20,827,482元）之地面土地租約代價向TRI出租，而TRI則同意向出租人租用及租賃土地。於二零一五年十二月三十一日，TRI就有關合約尚有約港幣10,086,000元（二零一四年：港幣20,172,000元）之未償付應付賬款。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

29. 借款

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
有抵押：		
銀行借款（附註a）	26,350	27,667
其他借款（附註a）	48,200	81,700
保證金帳戶（附註b）	93,876	—
	168,426	109,367
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應償還賬面金額：		
一年內	143,424	83,016
一年以上但不超過兩年	1,380	1,348
兩年以上但不超過五年	4,342	4,239
五年以上	19,280	20,764
	168,426	109,367
一年內應償還賬面金額 毋須於報告期期末後一年內償還但載有可要求償還條款 並在流動負債內列示之借款賬面值（附註c）	143,424 25,002	83,016 26,351
	168,426	109,367

附註：

- (a) 本集團之銀行借款全部以港幣計值。於二零一五年十二月三十一日，借款由本集團六項（二零一四年：五項）賬面值為港幣94,900,000元（二零一四年：港幣88,000,000元）之投資物業作抵押。銀行借款按香港銀行同業拆息加年利率1.75厘至2.5厘（二零一四年：香港銀行同業拆息加年利率1.75厘至2.5厘）計息。本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之實際利率範圍（亦相等於訂約利率）介乎1.99厘至2.5厘（二零一四年：1.96厘至2.5厘）。其他貸款按介乎14.4%至27%（二零一四年：16.2%至30%）之固定年利率計息。

29. 借款 (續)

附註：(續)

- (b) 於二零一五年十二月三十一日，存放於證券經紀賬戶之保證金價值約為港幣93,876,000元（二零一四年：無）。證券經紀於保證金賬戶內再質押證券作為抵押。保證金價值按最優惠利率加3%年利率收費，倘超過保證金上限則按優惠利率加6%年利率收費。
- (c) 本集團之銀行借款包括本金總額為約港幣25,002,000元（二零一四年：港幣26,351,000元）的按揭貸款。由於有關借款協議條款授予銀行可無條件地於任何時間收回借款，因此就上述到期狀況而言，該項總額被分類為流動負債。

30. 衍生財務資產／負債

本集團之衍生財務資產／負債並非作對沖用途。

衍生財務資產

截至二零一三年十二月三十一日止年度，Sure Venture（作為認購方）同意以代價港幣230,000元向獨立第三方購買華人飲食集團有限公司（「華人飲食」）發行之20,000,000份認股權證（將於二零一四年十二月十二日屆滿）。假設認股權證按每份認股權證港幣0.7元之初步行使價獲全面行使，將會配發及發行合共20,000,000股華人飲食股份。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，10,000,000份認股權證獲行使，現金代價為港幣7,000,000元，該等兌換股份確認為持作買賣投資。於二零一四年十二月三十一日，餘下之所有認股權證經已到期。華人飲食認股權證公平值變動之虧損約為港幣2,014,000元，已於截至二零一四年十二月三十一日止年度之損益確認。

於報告期間已確認之衍生財務資產及其變動如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於一月一日	—	2,014
公平值減少	—	(2,014)
於十二月三十一日	—	—

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

30. 衍生財務資產／負債 (續)

衍生財務資產 (續)

可認購股份之認股權證之公平值乃由中證（與本集團無關連之獨立合資格專業估值師）作估值。估值使用二項式期權定價模式作出。

對該模式之輸入數據如下：

	二零一三年
適用股價	港幣0.72元
行使價	港幣0.70元
波幅	71.89%
股息率	0%
期權年期(年)	0.95
無風險利率	0.192%

衍生財務負債

於二零一四年六月十八日，本公司與配售代理訂立期權配售協議，據此本公司有條件同意配售，而配售代理有條件同意促成不少於六名獨立承配人認購最多130份期權，溢價為每份期權（「可換股債券A類期權」）港幣10,000元。上述協議已於二零一四年六月二十七日完成。

於每份期權獲行使後，期權持有人有權按認購價港幣1,000,000元認購本金額為港幣1,000,000元之本公司可換股債券。假設130份期權獲悉數行使，則期權持有人有權按認購價港幣130,000,000元合共認購本金額為港幣130,000,000元之本公司可換股債券。就130份期權按每份期權港幣10,000元收取之溢價港幣1,300,000元已於期權發行之日計入負債，而其於二零一四年十二月三十一日之公平值約為港幣3,156,000元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，公平值變動產生之虧損港幣1,856,000元已計入截至二零一四年十二月三十一日止年度之損益。截至二零一五年十二月三十一日止年度，可換股債券A類期權已到期及概無購股權已獲行使。

30. 衍生財務資產／負債 (續)

衍生財務負債 (續)

於二零一五年六月十五日，本公司與另一名配售代理訂立配售協議，(經二零一五年六月二十五日、二零一五年七月十七日及二零一五年八月六日的三份補充協議修訂及補充) 據此本公司有條件同意配售，而配售代理有條件同意按盡力基準促成不少於六名承配人認購本金額港幣76,000,000元的本公司可換股債券(「可換股債券」)。本金額為港幣1,900,000元之可換股債券之各持有人擁有優先權按每份期權港幣30,000元之期權溢價認購最多三份期權。每份期權賦予期權持有人權利按認購價港幣1,900,000元認購本金額為港幣1,900,000元之進一步可換股債券(「進一步可換股債券」)，據此，本公司將發行最多120份期權。該期權行使期限自不少於港幣68,400,000元本金額的可換股債券被轉換新股份時開始，並於二零一六年十月十四日完結。待120份期權獲行使以認購進一步可換股債券後，進一步可換股債券將合共為港幣228,000,000元。假設本金額為港幣76,000,000元之可換股債券及本金額為港幣228,000,000元之進一步可換股債券按初始兌換價港幣1.90元獲悉數兌換，本公司將獲配發及發行合共40,000,000股新股份及120,000,000股新股份。詳情載於本公司日期為二零一五年六月二十五日、二零一五年七月十七日、二零一五年八月六日及二零一五年八月三十一日之公告。於二零一五年九月二十四日，期權配售完成，合共發行120份期權(「可換股債券B類期權」)，已收取期權溢價合共港幣3,600,000元，於二零一五年十二月三十一日，並無可換股債券B類期權獲得行使。

於報告期間已確認之衍生財務負債及其變動如下：

	港幣千元
於二零一四年一月一日	—
添置	1,300
公平值增加	1,856
於二零一四年十二月三十一日	3,156
添置	3,600
屆滿	(3,156)
公平值增加	4,525
於二零一五年十二月三十一日	8,125

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

30. 衍生財務資產／負債 (續)

衍生財務負債 (續)

可換股債券B類期權於二零一五年十二月三十一日及可換股債券A類期權於二零一四年十二月三十一日的公平值由中證(與本集團無關連之獨立合資格專業估值師)作估值。估值使用二項式期權定價模式作出，並已考慮按利率0.114%(二零一四年：0.801%)折現計算之未來現金流量之現值。

對該模式之輸入數據如下：

	二零一五年 可換股債券 B類期權	二零一四年 可換股債券 A類期權
現貨價	港幣 0.71元	港幣0.64元
行使價	港幣 1.9元	港幣1.0元
波幅	93%	77%
股息率	0%	0%
期權年期(年)	0.79	2.5
可換股債券之無風險利率	0.114%	0.801%
可換股債券期權之無風險利率	0.114%	0.801%

31. 應付債券

於二零一四年十二月三十一日，應付債券須於二零一九年十二月五日償還，為無抵押、可轉讓及附有年利率6厘之利息。於二零一五年十二月三十一日，餘下應付債券須於二零一九年及二零二零年到期，為無抵押、可轉讓及附有年利率6厘至8厘之利息。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

32. 遞延稅項

以下為於報告期間內已確認之主要遞延稅項負債及有關變動：

	加速稅項折舊 港幣千元	投資物業之 公平值變動 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一四年一月一日	549	21,976	22,525
計入溢利或虧損中(附註12)	205	3,199	3,404
匯兌調整	—	(141)	(141)
於二零一四年十二月三十一日	754	25,034	25,788
計入溢利或虧損中(附註12)	213	204	417
出售附屬公司(附註45)	—	(24,026)	(24,026)
匯兌調整	—	(1,212)	(1,212)
於二零一五年十二月三十一日	967	—	967

由於未來溢利難以預測，於截至二零一四年及二零一五十二月三十一日止兩個年度概無確認應佔本集團就稅項虧損及其他暫時性差異產生之遞延稅項資產。於本報告期末，本集團能抵銷未來應課稅項溢利之未到期稅項虧損及其他可扣減之暫時性差異分別約為港幣204,160,000元(二零一四年：港幣177,796,000元)及港幣169,929,000元(二零一四年：港幣167,402,000元)

於年內，就過往無確認遞延稅項資產而言，其約港幣26,776,000元(二零一四年：港幣18,242,000元)之稅項虧損已獲充分利用。

33. 非上市認股權證

於二零一三年五月二十七日，本公司與富通證券就以每份認股權證港幣0.01元向獨立投資者配售135,000,000份認股權證訂立配售協議。每份認股權證賦予權利可按認購價港幣0.20元認購一股本公司每股面值港幣0.001元之普通股。上述詳情載於本公司日期為二零一三年五月二十八日之公佈。

配售已於二零一三年六月六日完成，而認股權證將於二零一五年六月六日屆滿。有關認股權證收到的港幣1,350,000元已於認股權證發行日期計入認股權證儲備。截至二零一五年十二月三十一日止年度，134,600,000份認股權證(二零一四年：無)已獲行使，而400,000份認股權證(二零一四年：無)已屆滿

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

34. 可換股貸款票據

本公司於二零一五年九月十六日發行面值為港幣76,000,000元的12%可換股貸款票據。可換股貸款票據以港元計值，並以本集團的土地及樓宇作抵押。票據賦予持有人權利於票據發行日期至二零一六年九月三十日前第五個營業日期間隨時按換股價每份可換股貸款票據港幣1.9元兌換為本公司普通股。倘可換股貸款票據之換股權利已獲悉數行使及每份可換股貸款票據之初始換股價為港幣1.9元，本公司配發及發行之兌換股份數目將為40,000,000股。未獲兌換的票據將於二零一六年九月三十日按面值贖回。

可換股貸款票據的公平值由中證估值，彼為獨立合資格專業估值公司，與本集團概無關連。可換股貸款票據負債部分之公平值以未來現金流量按現時市場利率貼現計算。

模型的輸入數據如下：

適用股價	港幣0.69元
換股價	港幣1.9元
波幅	104.34%
股息率	0%
約定年期	1.04年
無風險利率	0.113%

可換股貸款票據包括兩個部份：負債及權益部份。權益部份乃以「可換股債券票據權益儲備」一節的權益呈列。負債部份的實際年利率為18.96%。

截至二零一五年十二月三十一日止，可換股貸款票據負債部份之年內變動載列如下：

	負債部份 港幣千元	權益部份 港幣千元	總計 港幣千元
於一月一日	—	—	—
發行可換股貸款票據	71,370	4,630	76,000
交易成本	(2,141)	(139)	(2,280)
實際利息支出(附註10)	1,296	—	1,296
轉換	(17,630)	(1,123)	(18,753)
於十二月三十一日	52,895	3,368	56,263

於年內，有19,000,000份(二零一四年：零)可換股貸款票據轉換為本公司10,000,000股股份。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

35. 融資租約項下責任

分析作呈報用途：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
流動負債	382	—
非流動負債	1,006	—
	1,388	—

本集團之方針為根據融資租約租賃若干汽車。平均租賃年期為3年至5年。所有融資租約項下責任的年利率是根據各合約日釐定，由2.25%至3.09%不等，於此租約項下具有購買權。

於二零一五年十二月三十一日	最低租金付款 港幣千元	最低租金付款現值 港幣千元
應付融資租約項下責任		
一年內	416	382
超過一年但少於兩年的期間	393	373
超過兩年但少於五年的期間	653	633
	1,462	1,388
減：未來融資支出	(74)	不適用
租約項下責任現值	1,388	1,388
減：12個月內到期償還之款項（列作流動負債）	—	(382)
12個月後到期償還之款項	—	1,006

港幣計值的融資租約項下責任。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

36. 股本

	每股面值 港幣元	股份數目 千股	金額 港幣千元
法定：			
普通股			
於二零一四年一月一日、二零一四年 十二月三十一日及二零一五年 十二月三十一日	0.001	100,000,000	100,000
已發行及繳足：			
普通股			
於二零一四年一月一日、二零一四年 十二月三十一日及二零一五年一月一日	0.001	675,814	676
行使認股權證（附註33）	0.001	134,600	134
配售（附註）	0.001	162,080	162
於轉換可換股債券時發行股份（附註34）	0.001	10,000	10
於二零一五年十二月三十一日	0.001	982,494	982

附註：

於二零一五年十一月十一日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司有條件同意以盡力基準透過配售代理按每股配售股份港幣0.48元之價格配售面值港幣0.001元之120,000,000股配售股份。該配售已於二零一五年十一月二十三日完成。

於二零一五年十一月二十七日，賣方、本公司與獨立第三方訂立認購協議，按每股新股份港幣0.935元之價格認購面值港幣0.001元之42,080,000股之新股份。該認購已於二零一五年十二月十七日完成。

37. 購股權計劃

(i) 於二零零二年十一月二十二日採納之購股權計劃（「已逾期購股權計劃」）

根據股東於二零零二年十一月二十二日舉行之股東特別大會通過之決議案，本公司已終止舊購股權計劃並採納一項新購股權計劃（「已逾期購股權計劃」），以符合於二零零一年十月一日生效之創業板上市規則第23章之新規定。根據新購股權計劃之條款，董事可酌情向符合已逾期購股權計劃所界定之合資格參與者（包括本公司或其附屬公司之僱員及非執行董事等）授出可按本公司董事會釐定之價格認購本公司股份之購股權。有關之認購價將不會低於以下三者之最高者：(i) 股份面值；(ii) 股份在緊接購股權授出日期前五個交易日在創業板所報的平均收市價；及(iii) 股份在購股權授出當日在創業板所報的收市價；惟數量不可超逾本公司不時之已發行股本之10%。在任何一年內向任何一位人士授出之購股權涉及之股份數目，在尚未取得本公司之股東批准前，不得超逾本公司不時已發行股份之1%。向主要股東或獨立非執行董事授出超逾本公司已發行股本0.1%及總值（按股份於授出日期的收市價計算）超逾港幣5,000,000元之購股權，須事先取得本公司股東之批准。

已屆滿購股權計劃自二零零二年十一月二十二日起計十年內生效。已屆滿購股權計劃已於截至二零一二年十二月三十一日止年度屆滿。在接納授出購股權時，獲授人須支付港幣1元之名義代價。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

37. 購股權計劃 (續)

(ii) 於二零一四年四月二日採納之購股權計劃 (「購股權計劃」)

根據股東於二零一四年四月二日舉行之股東特別大會通過之決議案，本公司採納一項新購股權計劃，以繼續透過授出購股權之方式向參與人士提供激勵及／或獎勵。根據購股權計劃之條款，董事可酌情向符合購股權計劃所界定之合資格參與者（包括本公司或其附屬公司之僱員及非執行董事等）授出可按本公司董事會釐定之價格認購本公司股份之購股權。有關之認購價將不會低於以下三者之最高者：(i) 股份面值；(ii) 股份在緊接購股權授出日期前五個交易日在創業板所報的平均收市價；及(iii) 股份在購股權授出當日在創業板所報的收市價；惟數量不可超逾本公司不時之已發行股本之10%。在任何一年內向任何一位人士授出之購股權涉及之股份數目，在尚未取得本公司之股東批准前，不得超逾本公司不時已發行股份之1%。向主要股東或獨立非執行董事授出超逾本公司已發行股本0.1%及總值（按股份於授出日期的收市價計算）超逾港幣5,000,000元之購股權，須事先取得本公司股東之批准。

購股權計劃將自二零一四年四月二日起計十年內生效，除非以其他方式註銷或修訂。名義代價港幣1元應於接納授出購股權時予以支付。

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，本公司概無根據購股權計劃授出或行使購股權。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

37. 購股權計劃 (續)

(ii) 於二零一四年四月二日採納之購股權計劃 (「購股權計劃」) (續)

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度內尚未行使購股權之詳情如下：

	授出日期	行使期	每股認購價 港幣元	於二零一五年 十二月三十一日 尚未行使	二零一四年 十二月三十一日 尚未行使
僱員	3.4.2007	3.4.2007 – 2.4.2017	7.35	1,000,000	1,000,000
顧問	3.4.2007	3.4.2007 – 2.4.2017	7.35	1,200,000	1,200,000
				2,200,000	2,200,000
年末可予行使				2,200,000	2,200,000
加權平均行使價				港幣7.35元	港幣7.35元
加權平均餘下 合約年期				1.25年	2.25年

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

38. 承擔

(a) 經營租賃承擔

本集團作為出租人

於本報告期末，本集團就以下期間之日後最低租金付款與租戶訂立租約：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一年內	2,020	4,365
第二至第五年（包括首尾兩年）	71	4,570
	2,091	8,935

經營租約收款指本集團就若干投資物業應收之租金。預期該等物業將持續產生4.6%的租金收益率（二零一四年：1.2%）所持有之全部物業於未來一至兩年均有租客承租（二零一四年：一至三年）。

本集團作為承租人

於報告期末，本集團根據多項不可撤銷經營租約就有關物業須履行之未來最低租金付款承擔還款期如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一年內	3,614	6,578
第二至第五年（包括首尾兩年）	500	3,742
	4,114	10,320

經營租約付款指本集團就其若干辦公室物業（二零一四年：辦公室物業）應付之租金。平均兩年就租約進行磋商並確定租金（二零一四年：兩年）。

38. 承擔 (續)

(b) 資本承擔

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔（二零一四年十二月三十一日：無）。

39. 退休福利計劃

本集團為其僱員設立不同的退休福利計劃。本集團於中國之辦事處為其若干僱員參與一項由中國政府組織之強制性中央退休計劃，該計劃之資產與本集團之資產分開存放。根據該計劃之規則，供款乃按合資格僱員薪酬之百分比釐定，並於僱員提供令其可享受該等供款之服務時列作開支扣除。僱主供款一旦作出，便全歸僱員所有。本集團為香港僱員設立強積金計劃，由獨立受託人管理。本集團及其香港僱員每月均必須按其收入的5%作出供款，於二零一四年六月之前及之後，本集團及其香港僱員之每月供款上限分別為港幣1,250元及港幣1,500元。

於本年度，本集團就退休計劃作出之供款合共約港幣750,000元（二零一四年：港幣787,000元）。

40. 有關人士交易

(a) 董事及主要管理人員之薪酬

董事及主要管理層其他成員於本年度之薪酬如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
短期福利	12,111	10,187
離職後福利	126	91
	12,237	10,278

董事及主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會按照個人表現及市場趨勢而釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

40. 有關人士交易 (續)

- (b) 除在本綜合財務報表其他部份披露者外，本集團於截至二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度並無訂立任何重大有關人士交易。

41. 主要非現金交易

截至二零一五年十二月三十一日止年度：

- (a) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度內本集團透過轉換華生遠東有限公司（「華生遠東」）發行之800,000份可換股債券為其800,000股新普通股收購華生遠東（附註43）。
- (b) 本集團以總代價港幣93,000,000元出售華杰及其附屬公司（統稱「華杰集團」）之股權，並以中國農業生態A類可換股債券及中國農業生態B類可換股債券償付部分代價（附註45）。

截至二零一四年十二月三十一日止年度：

- (a) 應收貸款及利息約港幣15,279,000元乃由借款人以公平值約港幣21,400,000元之若干上市股份（確認為持作買賣投資）結算。
- (b) 於過往年度已部分減值之應收貸款及利息約港幣23,642,000元乃由借款人以公平值約港幣6,284,000元之若干上市股份（確認為持作買賣投資）部份結算。
- (c) 於過往年度已悉數減值之應收貸款及利息約港幣14,420,000元乃由借款人以公平值約港幣14,420,000元之若干上市股份（確認為持作買賣投資）結算。

42. 訴訟

- (i) 於二零一二年三月二十八日、二零一二年九月七日及二零一三年五月二十三日，本集團之全資附屬公司德榮財務有限公司（「德榮」）於香港高等法院向若干借款人發出傳訊令狀，申索償還截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日金額分別為港幣218,529,000元及港幣226,709,000元之應收貸款。管理層認為未確定能否收回該等應收貸款，並已於截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度之損益中分別確認減值虧損零及港幣11,238,000元。

除二零一二年十一月二十三日及二零一三年二月十九日已獲法院裁決之訴訟外，德榮已於二零一二年十二月四日、二零一二年十二月二十四日及二零一二年十二月二十八日分別就以上應收貸款結餘於香港高等法院向若干借款人發出經修訂傳訊令狀。上述兩項判決均判本集團得直。被告人被頒令支付未償還的應收貸款金額總值港幣110,544,000元及有關利息以及本集團產生之訴訟費用。已收到港幣2,015,000元之證券作為償還貸款之一部分。由於未能確定能否收回餘下應收貸款，管理層認為截至二零一三年十二月三十一日止年度毋須就餘下應收貸款作出減值虧損撥回。德榮繼續向部分借款人追回部分判定債項，並將就進一步執行判決尋求法律意見。

- (ii) 於二零一二年三月九日，King Perfection於香港高等法院原訴法庭發出傳訊令狀，向PPH申索退還按金合共港幣20,000,000元。法庭於二零一三年二月二十二日作出裁決，裁定PPH須繳付於King Perfection：(a)金額港幣20,000,000元；(b)待評估損失；及(c)待評定訟費。

案件聆訊於二零一六年三月二日進行，法官押後宣告判決。根據法律顧問意見，本集團與King Perfection債券證明表悉數獲准之總值約為港幣20,011,000元。截至本報告，並未受到任何款項。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

42. 訴訟 (續)

- (iii) 於二零一三年五月六日，本公司接獲傳訊令狀，要求支付原告損失約人民幣5,188,732,000元。法律案件涉及違反有關於一間合營企業（將於中國從事鐵路貨物運輸服務）之投資之合約。於二零一四年五月十三日，原告已刪除其索償陳述書並替代為新陳述書，索償金額由約人民幣5,188,732,000元降至港幣100,000,000元。本公司已提出相關申請，不允許原告對索償陳述書作出上述修訂，及於法院允許上述修訂時反駁經修訂申索陳述書。該案件將於二零一五年五月二十八日進行聆訊。

就本公司作為第二被告之訴訟事宜而言，許家灝聆案官於二零一五年六月三日發出的命令（「上述命令」）刪除了原告就針對本公司之訴訟理由而對索償書進行的修改，費用不由本公司承擔。原告隨後於二零一五年六月十七日提交上訴通知書（「上述上訴」），就上述。命令提起上訴。針對此次上訴，已定於二零一五年十二月九日開庭審理。

此外，原告亦申請修改通過傳票送達的經修訂之索償書，故該傳票已無限期押後，暫無審訊日期。

與法律顧問諮詢後，管理層認為本公司擁有有利證據抗辯有關索償。

- (iv) 申索人Chan Yu Yiu Henry向安時物流有限公司（第一被告）、中鐵開發投資集團（香港）有限公司（第二被告）及華人策略控股有限公司（第三被告）就聲稱自二零零八年六月起拖欠彼合共港幣4,146,666.66元之董事費提出索償（「索償」）。第二被告指定申索人為第一被告之董事，且第二被告為第一被告的前合營企業，而第一被告為本公司自二零零八年十月三十一日止的前合營企業。

整個程序於原訟法庭重新開始，申索人申請法律援助失敗，且因其指稱經濟能力有限，申索人無法律代表。於二零一五年十二月三十一日止，申索人仍未送達其申索陳述書。

根據法律顧問之意見，此申索似乎可疑，缺乏特征及細節。因此該針對公司之申索缺乏法律依據。

- (v) 於二零一六年二月二十三日，GML於北馬利安納群島聯邦高等法院就違約事項向HKE就已付按金約港幣174,928,000元（附註25(b)）提出指控。GML正就下一步程序等候法律意見。

43. 業務合併

截至二零一五年十二月三十一日止年度

(a) 收購華生遠東有限公司

於二零一五年五月十九日，本集團認購華生遠東有限公司所發行本金額為港幣800,000元的可換股債券，可兌換為800,000股華生遠東有限公司普通新股份，於二零一五年八月十三日，本集團兌換800,000份可換股債券為800,000股股份，相當於華生遠東有限公司權益中的88.89%。兌換後，華生遠東有限公司成為本集團附屬公司。華生遠東有限公司從事物業投資。收購華生遠東可使本公司物業投資業務得以擴展。該項收購按購買法列賬。

與收購有關之成本港幣2,000元已自己轉讓代價扣除，並於綜合損益及其他全面收益表行政費用中確認為本年度開支。

於收購日期確認之所收購資產及負債如下：

	港幣千元
投資物業（附註19）	7,970
應收前股東款項	99
其他貸款	(6,500)
預提費用及其他應付款項	(302)
	1,267
總代價按以下方式支付：	
轉換為港幣800,000元之可換股債券	800

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

43. 業務合併 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度 (續)

(a) 收購華生遠東有限公司 (續)

收購所產生商譽：

	港幣千元
已轉讓代價	800
加：非控股權益（於華生遠東有限公司之11.11%）	141
減：已收購資產淨值	(1,267)
收購產生之議價購買	(326)

透過收購附屬公司收購資產所產生之現金流出淨額分析如下：

	港幣千元
已付現金代價	-

於收購華生遠東當日，按已收購淨資產股份比例計量之非控股權益11.11%已予確認。

因華生遠東之新增業務而產生的約港幣786,000元已包括在年內虧損內。年內華生遠東並無產生任何收益。

倘收購於二零一五年一月一完成，年內本集團總收益將為港幣10,191,000元，年內虧損將為港幣121,977,000元。備考資料僅供說明之用，即使收購於二零一五年一月一日完成，並不一定代表本集團收益及經營業績可實現的金額，亦不擬成為未來業績的參考。

43. 業務合併 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度 (續)

(b) 收購Deluxe Charm

於二零一五年七月十四日，本公司全資附屬公司Honesty Forever Limited (「Honesty Forever」)，作為認購人，與Deluxe Charm訂立股份認購協議，據此，Deluxe Charm按999美元的代價向Honesty Forever配發及發行999股新普通股份。於二零一五年八月十二日，一名持有0.1% Deluxe Charm全部已發行股本的獨立第三方以1美元為代價向Honesty Forever轉讓有關股份。收購已按購買法列賬。

該項收購於二零一五年八月十二日完成。Honesty Forever成為Deluxe Charm全部已發行股本唯一法定及實益擁有人。Deluxe Charm從事於投資控股。

與收購有關之成本約港幣6,000元已自己轉讓代價扣除，並於綜合損益及其他全面收益表行政費用中確認為本年度開支並計入至綜合損益及其他全面收益表行政費用中。

於收購日期確認之所收購資產及負債如下：

	港幣千元
應收貸款及利息	16,500
預提費用及其他應付款項	(14,000)
	2,500
總代價按以下方式支付：	
現金	8

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

43. 業務合併 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度 (續)

(b) 收購Deluxe Charm (續)

於收購當日應收貸款及利息之公平值為港幣16,500,000元，其應收貸款及利息之合約總金額約為港幣21,886,000元。據最佳估計，於收購日期不能收取的合約現金流量約為港幣5,386,000元。

收購產生之議價購買：

	港幣千元
已轉讓代價	8
減：已收購資產淨值	(2,500)
收購產生之議價購買	(2,492)

透過收購Deluxe Charm收購資產所產生之現金流出淨額分析如下：

	港幣千元
已付現金代價	8

本年度並無應佔Deluxe Charm之收益及溢利。

倘收購於二零一五年一月一完成，年內本集團總收益將為港幣10,191,000元，年內虧損將為港幣124,326,000元。備考資料僅供說明之用，即使收購於二零一五年一月一日完成，並不一定代表本集團收益及經營業績可實現的金額，亦不擬成為未來業績的參考。

44. 透過收購附屬公司收購資產

截至二零一四年十二月三十一日止年度

於二零一四年五月二十三日，本公司之間接全資附屬公司Magic Perfection Global Limited (「Magic Perfection」) 與獨立第三方Sui Ka Man先生 (「Sui先生」) (作為轉讓人) 進行Tinian Realty International Co., (「TRI」) 股份之轉讓，據此，Sui先生以50,000美元 (相等於約港幣390,000元) 之代價向Magic Perfection轉讓其於TRI之全部已發行股本。此外，於同日，Magic Perfection與Sui先生訂立貸款轉讓契據，據此，Sui先生同意出售，而Magic Perfection同意收購Sui先生於TRI債務之全部權益，代價為100,000美元 (相等於約港幣780,000元)。於完成後，Magic Perfection成為TRI全部已發行股本之唯一合法實益擁有人。收購之完成日期為二零一四年五月二十三日。TRI主要於北馬利安納群島聯邦天寧島持有預付租賃款項作未來發展用途。收購已入賬列作收購資產及負債。

與收購有關之成本港幣50,000元已自己轉讓代價扣除，並於綜合損益及其他全面收益表行政費用中確認為本年度開支。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

44. 透過收購附屬公司收購資產 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度 (續)

於收購日期確認之所收購資產及負債如下：

	港幣千元
預付租賃款項	21,342
預提費用及其他應付款項	(20,172)
	1,170

總代價按以下方式支付：

現金	1,170
----	-------

透過收購附屬公司收購資產所產生之現金流出淨額及現金等值物分析如下：

	港幣千元
已付現金代價	1,170

因TRI之新增業務而產生的約港幣1,046,000元已包括在年內虧損內。年內TRI並無產生任何收益。

倘收購於二零一四年一月一完成，年內本集團總收益將為港幣8,430,000元，年內溢利將為港幣56,235,000元。備考資料僅供說明之用，即使收購於二零一四年一月一日完成，並不一定代表本集團收益及經營業績可實現的金額，亦不擬成為未來業績的參考。

45. 出售附屬公司

a. 出售華杰及其附屬公司（統稱「華杰集團」）

於二零一五年五月二十九日，本集團與獨立第三方（「買方A」）訂立買賣協議，據此，(i) 本集團同意向買方A出售，而買方A同意向本集團收購華杰的全部股權，及(ii)本集團同意向買方A轉讓，而買方A同意接受本集團轉讓代價總數為港幣93,000,000元的銷售貸款，並透過：(i)現金港幣46,500,000元；(ii)本金額為港幣23,000,000元中國農業生態A類可換股債券；及(iii)本金額為港幣23,500,000元中國農業生態B類可換股債券完成支付。有關出售事項已於二零一五年八月二十日完成。

華杰為於香港註冊成立的有限責任公司。於買賣協議日期，華杰主要從事控股投資，並為中國附屬公司深圳市盛世富強科技有限公司（「中國附屬公司」）全部股權的唯一法定及實益擁有人。中國附屬公司為於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事物業投資。

已轉讓代價

	港幣千元
現金	46,500
中國農業生態A類可換股債券（附註24(a)(ii)）	22,964
中國農業生態B類可換股債券（附註24(a)(ii)）	23,563
	93,027

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

45. 出售附屬公司 (續)

a. 出售華杰及其附屬公司 (統稱「華杰集團」) (續)

下表載列失去華杰集團控制權的資產及負債分析：

	港幣千元
物業、廠房及設備	688
投資物業 (附註19)	132,516
預付款項、按金及其他應收賬款	1,079
銀行結餘及現金	701
預提費用及其他應付賬款	(9,408)
應付本集團款項	(123,702)
遞延稅項負債 (附註32)	(24,026)
已出售負債淨額	(22,152)
於失去華杰集團控制權時華杰集團負債淨額之累計匯兌差異 由權益重新分類至損益	(6,100)
豁免應付華杰集團款項淨額	123,702
出售附屬公司虧損	(2,423)
已收總代價	93,027

出售華杰集團所產生現金流入淨額

	港幣千元
現金代價	46,500
減：已出售銀行結餘及現金	(701)
	(45,799)

45. 出售附屬公司 (續)

b. 出售華人旅運集團有限公司 (「華人旅運」)

於二零一五年九月二十五日，本集團與獨立第三方 (「買方B」) 訂立買賣協議，據此，(i) 本集團同意向買方B出售，而買方B同意向本集團收購華人旅運一間全資附屬公司之全部股權，及(ii)本集團同意向買方B轉讓，而買方B同意接受本集團轉讓代價總數為港幣800,001元現金的股東貸款。出售於二零一五年九月三十日完成。華人旅運一間全資附屬公司之於二零一五年九月三十一日終止活動。於年內，華人旅運並無業務。

已轉讓代價

	港幣千元
現金	800

失去控制權之資產及負債分析如下：

	港幣千元
預付款項、按金及其他應收賬款	805
銀行結餘及現金	4
應付本集團款項	(1,817)
已出售負債淨額	(1,008)
豁免應付本集團款項	1,817
出售附屬公司虧損	(9)
已收總代價	800

出售所產生現金流入淨額

	港幣千元
現金代價	800
減：已出售銀行結餘及現金	(4)
	796

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

46. 本公司財務狀況表

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非流動資產		
非上市附屬公司投資(附註a)	23	23
流動資產		
預付款項、按金及其他應收賬款	1,005	866
應收附屬公司款項(附註a)	451,522	346,971
銀行結餘及現金	43,407	954
	495,934	348,791
流動負債		
其他應付賬款及預提費用	4,733	4,829
應付附屬公司款項(附註a)	40,569	16,672
借款	16,347	56,702
衍生財務負債	8,125	3,156
可換股貸款票據	52,895	—
	122,669	81,359
流動資產淨值	373,265	267,432
資產總值減流動負債	373,288	267,455
非流動負債		
應付債券	50,000	10,000
淨資產	323,288	257,455
股本及儲備		
股本	982	676
儲備(附註b)	322,306	256,779
權益總額	323,288	257,455

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

46. 本公司財務狀況表 (續)

附註：

a 應收(應付)附屬公司投資賬款

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
投資成本 非上市股份	23	23
應收附屬公司賬款 以年利率3.5%計息(二零一四年:3.5%) 不計息	96,643 2,909,671	154,912 2,746,851
減: 已確認累計減值虧損	3,006,314 (2,554,792)	2,901,763 (2,554,792)
	451,522	364,971
應付附屬公司賬款 不計息	40,569	16,672

應收(應付)附屬公司投資賬款為無抵押及須按要求償還。

b : 年內儲備之變動如下：

	股份溢價 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	認股 權證儲備 港幣千元	認股 權證儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一四年一月一日	2,901,300	16,500	3,590	1,350	-	(2,632,036)	290,704
年內虧損	-	-	-	-	-	(33,925)	(33,925)
於二零一四年 十二月三十一日	2,901,300	16,500	3,590	1,350	-	(2,665,961)	256,779
年內虧損	-	-	-	-	-	(77,391)	(77,391)
發行可換股貸款票據 (附註34)	-	-	-	-	4,630	-	4,630
發行可換股貸款票據應佔 交易成本(附註34)	-	-	-	-	(139)	-	(139)
轉換可換股貸款票據 (附註34)	18,743	-	-	-	(1,123)	-	17,620
行使認股權證(附註33)	28,132	-	-	(1,346)	-	-	26,786
註銷已期滿之認股權證 (附註33)	-	-	-	(4)	-	4	-
發行股票(附註36)	96,782	-	-	-	-	-	96,782
配售開支	(2,761)	-	-	-	-	-	(2,761)
於二零一五年 十二月三十一日	3,042,196	16,500	3,590	-	3,368	(2,743,348)	322,306

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司詳情

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 營業地點	所持 股份類別	已發行及 繳足股本	本公司持有之權益				本公司持有之表決權比例				主要業務
				直接持有		間接持有		直接持有		間接持有		
				二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	
亞太酒店娛樂有限公司	英屬處女群島	普通股	1,000 美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	項目開發
華亞管理有限公司	香港	普通股	港幣 100元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	投資控股
Best Core Investment Limited	英屬處女群島	普通股	1,000 美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	持有 投資物業
Bright Amazing Limited (附註d(ii))	英屬處女群島	普通股	1,000 美元	-	-	100%	-	-	-	100%	-	投資控股
彩邦國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	辦公室管理
華杰(附註a)	香港	普通股	港幣1元	-	-	-	100%	-	-	-	100%	投資控股
華人旅遊(控股)有限公司(附註d)	英屬處女群島	普通股	1,000 美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	投資控股
Deluxe Charm Limited (附註f)	英屬處女群島	普通股	1,000 美元	-	-	100%	-	-	-	100%	-	投資控股
熙龍有限公司	香港	普通股	港幣1元	100%	100%	-	-	100%	100%	-	-	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司詳情 (續)

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 營業地點	所持 股份類別	已發行及 繳足股本	本公司持有之權益				本公司持有之表決權比例				主要業務
				直接持有		間接持有		直接持有		間接持有		
				二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	
威宜投資有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	辦公室管理
裕昌興業有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	辦公室管理
Excel Return Enterprises Limited	英屬 處女群島	普通股	1美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	證券買賣
德榮	香港	普通股	港幣1元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	提供 融資服務
First Champion Worldwide Limited	英屬 處女群島	普通股	1,000 美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	證券買賣
永隆國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	辦公室管理
GML	英屬 處女群島	普通股	1,000 美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	投資控股
金弘集團有限公司	香港	普通股	港幣 160,000元	-	-	75%	75%	-	-	75%	75%	投資控股
吉興有限公司	香港	普通股	港幣 10,000元	-	-	99.9%	99.9%	-	-	99.9%	99.9%	持有 投資物業

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司詳情 (續)

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 營業地點	所持 股份類別	已發行及 繳足股本	本公司持有之權益				本公司持有之表決權比例				主要業務
				直接持有		間接持有		直接持有		間接持有		
				二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	
健實貿易有限公司	香港	普通股	港幣 10,000元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	持有 投資物業
福隆國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	辦公室管理
Marianas Stars Entertainment, Inc. (「MSE」)(附註e)	北馬利安納 群島聯邦	普通股	10,000 美元	-	-	-	75%	-	-	-	75%	投資控股
Master Premium Limited	英屬 處女群島	普通股	1,000 美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	投資控股
Magic Red (附註d(ii))	英屬 處女群島	普通股	1美元	-	-	100%	-	-	-	100%	-	投資控股
Much Million Limited	英屬 處女群島	普通股	1,000 美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	基金投資
Rich Best	英屬 處女群島	普通股	1,000 美元	100%	100%	-	-	100%	100%	-	-	投資控股
富澤興業有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	辦公室管理
Right Magic Limited	英屬 處女群島	普通股	1,000 美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	證券買賣
Sina Winner	英屬 處女群島	普通股	1,000 美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	證券買賣

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司詳情 (續)

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 營業地點	所持 股份類別	已發行及 繳足股本	本公司持有之權益				本公司持有之表決權比例				主要業務
				直接持有		間接持有		直接持有		間接持有		
				二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	
Sino Apex International Limited	英屬 處女群島	普通股	1,000 美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	投資控股
名朗投資有限公司 (附註C)	香港	普通股	港幣 1,000元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	持有 投資物業
Sure Venture	英屬 處女群島	普通股	1,000 美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	證券買賣
TEC (附註d(ii))	北馬利安納 群島聯邦	普通股	1,000 美元	-	-	100%	-	-	-	100%	-	項目開發
TRI (附註b)	北馬利安納 群島聯邦	普通股	1美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	投資控股
嘉樂(亞洲)有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	辦公室管理
Top Status	英屬 處女群島	普通股	1美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	證券買賣
華生遠東有限公司 (附註f)	香港	普通股	港幣 900,000元	-	-	88.89%	-	-	-	88.89%	-	持有 投資物業
Winner Performance Limited	英屬 處女群島	普通股	1,000 美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	證券買賣
深圳市盛世富強科技 有限公司(附註a)	中國	普通股	5,000,000 美元	-	-	-	100%	-	-	-	100%	持有 投資物業

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司詳情 (續)

上表所列本集團之附屬公司為董事認為主要影響本集團之業績或資產之附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司之詳情將導致資料過於冗長。

於該兩年末或該兩年內任何時間，以上附屬公司均無持有任何債務證券。

附註：

- (a) 本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度出售華杰亞洲有限公司及深圳市盛世富強科技有限公司。詳情披露於綜合財務報表附註45。
- (b) 於二零一四年五月二十三日，本集團完成收購TRI。詳情披露於綜合財務報表附註44。
- (c) 直接控股公司Best Marvel Investment Limited (「BML」) 於二零一四年九月一日以代價港幣1元自獨立第三方購入1股剩餘股份。因此，BML於二零一四年十二月三十一日持有該附屬公司全部已發行股份。
- (d) (i) 截至二零一四年十二月三十一日止年度新近註冊成立。
(ii) 截至二零一五年十二月三十一日止年度新近註冊成立。
- (e) MSE於二零一四年一月十四日註冊成立，本集團及獨立第三方分別於二零一四年四月十六日以代價約港幣59,000元及港幣20,000元收購其75%及25%已發行股本。MSE自註冊成立日期以來並未營業，因此，董事認為，已付代價與其於收購日期之公平值相若。截至二零一五年十二月三十一日止年度，MSE已取消註冊。約港幣1,042,000元之註銷登記虧損已於損益表確認，約港幣2,284,000元則轉至非控股權益。

於二零一四年八月十五日，本集團以代價約港幣145,000元收購Fortune Lead Holdings Limited (「FLHL」) 及其全資附屬公司必進投資有限公司 (「必進投資」) 及承教投資諮詢 (深圳) 有限公司 (統稱為「FLHL集團」) 之全部已發行股本。FLHL集團自註冊成立以來並未營業，因此，董事認為，已付代價與彼等於收購日期之公平值相若。
- (f) 本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度收購華生遠東及Deluxe Charm。詳情披露於綜合財務報表附註43。

於報告期末，本公司擁有對本集團並非重要之其他附屬公司。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司詳情 (續)

該等附屬公司在不同國家營運。該等附屬公司之主要業務並未開展，現概述如下：

主要業務	主要營業地點	附屬公司數目	
		二零一五年	二零一四年
暫無業務	英屬處女群島	26	24
	香港	4	5
	中國	1	1
	澳門	1	—
	北馬利安納群島聯邦	1	—
		33	30

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情

下表列示擁有重大非控股權益之本集團非全資附屬公司之詳情：

名稱	註冊成立/ 營業地點	非控股權益 持有的擁有權權益 及投票權比例		分配至 非控股權益的溢利(虧損)		累計非控股權益	
		二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 HK\$' 000	二零一四年 HK\$' 000
金弘集團有限公司	香港	25.00%	25%	627	2,996	28,160	27,533
華生遠東有限公司	香港	11.11%	—	(88)	—	53	—
擁有非控股權益的個別非 重大附屬公司						6	(2,278)
						28,219	25,255

有關擁有重大非控股權益之本集團附屬公司之財務資料概要載列如下。下列財務資料概要指對銷集團間交易前之數額。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司詳情 (續)

金弘集團有限公司

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
流動資產	117	45
非流動資產	165,057	168,254
流動負債	(319)	(196)
本公司擁有人應佔權益	148,210	140,570
非控股權益	28,160	27,533
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收入	8,317	11,988
開支	(5,809)	(4)
本公司擁有人應佔溢利	1,881	8,988
非控股權益應佔溢利	627	2,996
本年度溢利	2,508	11,984
本公司擁有人應佔其他全面開支	(4,317)	(435)
非控股權益應佔其他全面開支	(1,439)	(145)
本年度其他全面開支	(5,756)	(580)
本年度全面收入(開支)總額	(3,248)	11,404

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司詳情 (續)

金弘集團有限公司 (續)

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本公司擁有人應佔全面(開支)收入總額	(2,436)	8,553
非控股權益應佔全面(開支)收入總額	(812)	2,851
本年度全面(開支)收入總額	(3,248)	11,404
支付予非控股權益之股息	—	—
經營活動現金流出淨額	(50)	(6)
投資活動現金流出淨額	—	—
融資活動現金流出淨額	—	—
現金流出淨額	(50)	(6)

華生遠東有限公司

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
流動資產	99	—
非流動資產	7,600	—
流動負債	(7,218)	—
本公司擁有人應佔權益	428	—
非控股權益	53	—

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司詳情 (續)

華生遠東有限公司 (續)

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收入	-	-
開支	(786)	-
本公司擁有人應佔虧損	(698)	-
非控股權益應佔虧損	(88)	-
本年度虧損	(786)	-
本公司擁有人應佔其他全面開支	-	-
非控股權益應佔其他全面開支	-	-
本年度其他全面開支	-	-
本年度全面開支總額	(786)	-

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司詳情 (續)

華生遠東有限公司 (續)

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本公司擁有人應佔全面開支總額	(698)	—
非控股權益應佔全面開支總額	(88)	—
本年度全面開支總額	(786)	—
支付予非控股權益之股息	—	—
經營活動現金流入(流出)淨額	—	—
投資活動現金流入(流出)淨額	—	—
融資活動現金流入(流出)淨額	—	—
現金流入(流出)淨額	—	—

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

48. 報告期後事項

除綜合財務報表其他部份披露者外，本集團於報告期後曾進行以下事項：

(i) 收購金地毯（北京）文化傳媒有限公司（「金地毯」）51%權益

於二零一六年二月二十五日，北京華鼎滙金投資有限責任公司（作為賣方）、本公司新成立全資附屬公司Selected Team Limited（作為買方）與本公司訂立買賣協議，據此，透過一間外資獨資企業，賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意收購金地毯51%股本權益，代價為港幣120,000,000元，將由買方以發行可換股債券的方式償付。於全面轉換後，本金額港幣120,000,000元的可換股債券，可按換股價每股轉換股份港幣0.5元轉換為240,000,000股本公司的新股份。

根據買賣協議，買方將按其依據買賣協議於收購完成後將向金地毯提供不多於人民幣20,000,000元之股東貸款。

於二零一六年三月二日，買方及賣方訂立買賣協議附錄（「買賣協議附錄」），據此，於簽立附錄後，買方同意於五日內向金地毯墊付一筆港幣10,000,000元之款項作為股東貸款按金。買方應為按金的法定及實益擁有人。

上述交易須（其中包括）經股東批准及待買賣協議及其附錄所載先決條件履行後，方可完成。收購事項之詳情載於日期為二零一六年二月二十五日及二零一六年三月二日之本公司公佈。

48. 報告期後事項 (續)

(ii) 根據特定授權配售可換股債券及根據特定授權配售期權以認購進一步可換股債券

於二零一六年二月二十九日，本公司及配售代理訂立配售協議。本公司已有條件同意配售及配售代理已有條件同意盡力促使不少於六名承配人認購本金額最多港幣500,000,000元的首批可換股債券（「首批可換股債券」）。根據配售協議，已在首批可換股債券配售中認購首批可換股債券本金額港幣500,000元的各承配人，均擁有以期權溢價每份期權（「期權」）港幣25,000元認購一份期權的優先權。以進一步可換股債券認購價港幣500,000元行使當中認購權後，各份及每份期權均賦予相應期權持有人認購本金額港幣500,000元的進一步可換股債券（「進一步可換股債券」）的權利。

首批可換股債券配售的最高所得款項總額將為港幣500,000,000元、期權配售的最高所得款項總額將為港幣25,000,000元及認購進一步可換股債券的最高所得款項總額將為港幣500,000,000元。總計而言，將從上述事項所集得的最高所得款項總額將最多合共港幣1,025,000,000元。

假設本金總額港幣500,000,000元之首批可換股債券悉數配售予承配人，則首批可換股債券於全面轉換後，可以首批可換股債券換股價港幣0.5元轉換為1,000,000,000股新股份，並須由本公司根據特定授權配發及發行。假設期權於行使1,000份期權來認購進一步可換股債券後獲全面認購及假設本金總額港幣500,000,000元的進一步可換股債券以初次進一步可換股債券換股價港幣0.5元獲全面轉換，則合共1,000,000,000股進一步可換股債券轉換股份須由本公司根據特定授權配發及發行。

上述交易須（其中包括）經股東批准及待配售協議及期權認購協議所載先決條件履行後，方可完成。配售事項之詳情載於日期為二零一六年三月二日之本公司公佈。

五年財務概要

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
營業額	164,544	150,483	94,078	155,335	89,500
收入	10,191	8,430	10,755	14,616	44,000
銷售成本	(346)	(256)	(226)	(135)	(941)
毛利	9,845	8,174	10,529	14,481	43,059
其他收入及收益	3,702	2,335	2,281	6,378	3,108
行政費用	(88,295)	(85,975)	(46,443)	(47,719)	(45,096)
出售投資物業收益	–	–	–	–	880
投資物業公平值變動	(400)	7,400	2,700	(107)	5,695
持作買賣投資公平值變動	(63,794)	3,313	(13,423)	7,255	(100,151)
出售持作買賣投資之收益(虧損)	34,466	(19,012)	20,284	85	(23,709)
出售可換股工具指定 按公平值透過損益列賬之 財務資產(虧損)收益	–	–	–	(18,934)	(1,869)

五年財務概要

業績 (續)

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
可換股工具指定按公平值					
透過損益列賬之財務資產之					
公平值變動	308	101,110	10,020	4,742	5,302
衍生財務資產／負債之公平值變動	(4,525)	(3,870)	2,299	(3,217)	—
解除確認衍生財務負債所產生收益	3,156	—	4,567	—	—
聯營公司權益減值虧損	—	—	—	(1,475)	—
其他應收賬款已確認之減值虧損	—	(9,268)	(11,238)	(29,544)	(199,180)
應收貸款及利息已確認之					
減值虧損撥回	—	25,658	2,015	—	—
已付投資按金減值虧損	—	—	—	—	(26,286)
出售附屬公司(虧損)收益	(2,432)	—	—	2,749	—
出售可供出售財務資產之收益	—	1,892	—	—	—
視作出售於聯營公司部份權益					
之(虧損)收益	—	36,862	(8,453)	—	—
附屬公司註銷登記之虧損	(1,042)	—	—	—	—
議價收購之收益	2,818	—	—	—	—
應佔聯營公司之虧損	(218)	—	—	—	—
應佔合營企業溢利(虧損)	11,229	16,185	6,528	12,706	13,614
融資成本	(26,047)	(24,656)	(1,309)	(2,664)	(224)

五年財務概要

業績 (續)

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
除稅前(虧損)溢利	(121,859)	60,148	(19,643)	(55,264)	(324,857)
所得稅抵免(開支)	(2,467)	(3,913)	(1,561)	646	(9,534)
本年度來自已終止經營業務之 溢利/(虧損)	-	-	-	464	(214)
本年度(虧損)溢利	(124,326)	56,235	(21,204)	(54,154)	(334,605)
下列應佔：					
本公司擁有人	(126,304)	55,542	(22,415)	(56,512)	(337,115)
非控股權益	1,978	693	1,211	2,358	2,510
	(124,326)	56,235	(21,204)	(54,154)	(334,605)

資產及負債

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
非流動資產總值	380,378	462,677	453,077	431,826	309,932
流動資產總額	792,710	599,664	431,819	451,286	587,192
流動負債總額	264,269	174,286	61,733	57,177	29,109
非流動負債總額	51,973	35,788	32,525	31,536	23,778
本公司擁有人應佔權益	828,627	827,012	765,951	771,718	823,918
非控股權益	28,219	25,255	24,687	22,681	20,319

投資物業概要

地址	地段編號	年期	現有用途
香港 香港 大坑道152號 嘉崙臺12樓A室 連第二層停車場 第11號車位	內地段2478號之10359份 之174份及A分段	中期租約	住宅及私人車位