



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

二零一六年

年度報告

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	14
董事會報告	17
企業管治報告	30
環境、社會及管治報告	46
獨立核數師報告	52
綜合損益及其他全面收益表	60
綜合財務狀況表	62
綜合權益變動表	64
綜合現金流量表	66
綜合財務報表附註	68
五年財務概要	221
投資物業概要	224

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

公司秘書

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
北角英皇道338號
華懋交易廣場2期33樓
3301-04室

核數師

華融（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（統稱「本集團」）主要從事物業投資、證券買賣及貸款融資業務。截至二零一六年十二月三十一日止年度本集團之收入較上一個財政年度約港幣10,191,000元減少14.3%至約港幣8,738,000元。

物業投資

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團透過物業租賃錄得租金收入約港幣2,474,000元（二零一五年：約港幣4,375,000元）。租金收入減少主要由於二零一五年八月出售兩項中國大陸物業所致。於二零一六年第四季度以來，香港物業市場價格出現回升，本集團錄得投資物業之公平值變動收益約港幣5,215,000元（二零一五年：虧損約港幣400,000元）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團投資物業之公平值約港幣111,240,000元（二零一五年十二月三十一日：約港幣94,900,000元）。

證券買賣

於二零一六年，本集團曾擬減少負債及面臨現金流量緊張狀況。透過出售若干持作買賣投資，本集團錄得虧損約港幣69,431,000元（二零一五年：收益約港幣34,466,000元）。由於證券市場波動，本集團錄得持作買賣投資之公平值變動虧損約港幣9,177,000元（二零一五年：虧損約港幣63,794,000元）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團擁有持作買賣投資約港幣222,868,000元，佔本集團總資產27.9%（二零一五年十二月三十一日：約港幣413,950,000元）。

管理層討論與分析

業務回顧 (續)

證券買賣 (續)

於二零一六年十二月三十一日市值超過港幣20,000,000元之投資如下：

香港市場	公司	行業	於二零一六年 十二月三十一日		截至二零一六年 十二月三十一日止年度	
			持有之 股份數目	概約 持股比例	股價表現 (%) 約數	價格區間 (港幣元) 約數
主板	公司A	證券及經紀業	293,066,000	7.26%	180.70%	0.085-0.365
主板	公司B	航運及港口經營	259,270,000	2.17%	-47.83%	0.090-0.196
主板	公司C	證券及經紀業	12,900,000	1.94%	7.69%	0.990-3.390
主板	公司D	證券及經紀業	29,514,000	3.55%	-61.35%	0.335-2.200
創業板	公司E	餐廳	239,930,875	9.08%	-91.48%	0.030-0.162

貸款融資

截至二零一六年十二月三十一日止年度，貸款融資業務繼續收緊信貸政策，故其表現略微提升，利息收入由上一財政年度之港幣5,815,000元增加7.3%至約港幣6,241,000元。截至二零一六年十二月三十一日止年度，錄得應收貸款及應收利息減值虧損約港幣5,227,000元（二零一五年：零）。

業務回顧 (續)

財務資產

於二零一六年十二月三十一日，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45,682,000元（二零一五年十二月三十一日：約港幣44,130,000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39,790,000元（二零一五年：約港幣38,238,000元）。鑒於非上市投資基金相較其本金額港幣15,600,000元之賬面值，其為本集團資本化於可供出售財務資產投資所得資本收益的良機，以為本集團一般營運資金提供支持。其後於報告期間，非上市投資基金已被贖回，於二零一七年二月十七日已收取贖回所得款項淨額約港幣40,898,000元。

於二零一六年十二月三十一日，本集團持有一間香港上市公司發行之若干非上市工具約港幣38,851,000元（二零一五年十二月三十一日：約港幣45,080,000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。可換股工具於報告期末按公平值計量。就此而言，可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產的公平值變動所產生之虧損為約港幣6,229,000元（二零一五年：收益約港幣308,000元）。

上述投資的賬面值佔本集團總資產10.6%是按市場價值，其表現受香港股市及全球經濟環境影響。



管理層討論與分析

財務回顧

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入約港幣8,738,000元（二零一五年：約港幣10,191,000元），較上一個財政年度減少約14.3%。收入減少主要由於租金收入下降43.5%所致。

截至二零一六年十二月三十一日止年度之行政費用約為港幣103,302,000元（二零一五年：約港幣88,925,000元），較上一個財政年度增加16.2%。年內，本集團就於二零一六年三月二十三日所授出的購股權而錄得行政費用（包括以股份支付之開支）約港幣12,524,000元（二零一五年：無）。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團之融資成本約為港幣35,019,000元（二零一五年：約港幣26,047,000元），其主要包括附息銀行借款及其他借款、保證金賬戶、可換股貸款票據及可換股債券之利息。融資成本增加34.4%乃主要由於其他借款增加。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損合共約港幣350,928,000元（二零一五年：約港幣126,304,000元）。年內虧損主要由於就其他應收賬款之減值虧損及出售持作買賣投資之虧損所致。截至二零一六年十二月三十一日止年度之每股基本虧損約為港幣34.47仙（二零一五年：港幣16.48仙）。

展望

儘管預期利率上漲及政府採取措施抑制樓市過熱，二零一七年第一季度住宅價格仍然大幅飆升。市場普遍預期投資香港物業較為有利，且其價格仍然有上漲空間。管理層對物業市場保持審慎樂觀，並將物色合適物業投資機會，以令本公司及其股東受惠。

雖然美國股市近幾個月來持續走強，香港證券市場受到各種因素影響。其中資金流入是影響香港股市表現的主要原因，且其影響將有增無減。管理層將對證券投資持審慎態度。

在利率上漲、美國和亞洲政局緊張的雙重影響下，市場絕不會一帆風順。二零一七年度將極具挑戰。然而，本集團將繼續探索經營其他業務分類的可行性。

於合營企業之權益

截至二零一六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。本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度應佔長沙賽格之業績約為港幣11,323,000元（二零一五年：約港幣11,229,000元）。長沙賽格資產淨值約為港幣274,758,000元（二零一五年：約港幣273,540,000元）。

長沙賽格主要從事租賃位於中華人民共和國長沙之辦公室物業及購物中心，該物業商場位於接近長沙火車站之黃金地段。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。

管理層討論與分析

集資活動

於二零一六年二月二十九日，本公司與配售代理訂立配售協議（經日期為二零一六年三月三十一日的補充配售協議修訂及補充）。其後於二零一六年六月二日訂立第二份補充配售協議以完全取代配售協議，第二份補充配售協議於二零一六年七月二十七日經第三份補充配售協議修訂及補充，以配售本金額最高為港幣495,600,000元的可換股債券（「經修訂新可換股債券」）。經修訂新可換股債券於悉數兌換後，可按經修訂新可換股債券兌換價每股港幣0.42元轉換為1,180,000,000股新股份，並須由本公司根據特定授權配發及發行（「經修訂新可換股債券配售」）。經修訂新可換股債券配售的最高所得款項總額將為港幣495,600,000元。由於經修訂新可換股債券配售的先決條件並無於整體完成日期二零一六年十月三十日或之前達成，故經修訂新可換股債券配售已於該日失效。

經修訂新可換股債券配售之詳情載於本公司日期為二零一六年三月二日、二零一六年三月三十一日、二零一六年六月三日、二零一六年七月二十七日、二零一六年七月二十九日及二零一六年十一月一日之公佈及本公司日期為二零一六年六月十六日之通函。

於二零一六年十月十七日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司有條件同意根據一般授權透過配售代理按竭誠基準以每股配售股份港幣0.24元之價格向不少於六名承配人配售最多150,000,000股配售股份。配售事項已於二零一六年十月二十七日完成。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，配售所得款項淨額約為港幣34,980,000元，乃用於本集團之行政費用及償付尚未償付之應付營運款項。

配售之詳情載於本公司日期為二零一六年十月十七日及二零一六年十月二十七日的公佈內。

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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團有現金及現金等值物約港幣34,489,000元（二零一五年十二月三十一日：約港幣46,952,000元）、付息借款約港幣149,807,000元（二零一五年十二月三十一日：約港幣168,426,000元）及應付債券港幣50,000,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣50,000,000元）。

於二零一六年十二月三十一日，資本負債比率（負債總額對資產總值）約為30.5%（二零一五年十二月三十一日：約27%）。

資本架構

於二零一六年十二月三十一日，本公司之已發行股本為港幣1,148,783元（二零一五年十二月三十一日：港幣982,494元），分為1,148,783,425股（二零一五年十二月三十一日：982,494,000股）每股面值港幣0.001元之股份。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司於行使購股權時及根據貸款協議及配售協議分別配發及發行3,000,000股新股份、13,289,425股新股份及150,000,000股新股份。

資本承擔

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何資本承擔。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，賬面總值約為港幣193,455,000元（二零一五年十二月三十一日：約港幣309,117,000元）之應收貸款、投資物業及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，本集團於截至二零一六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持續貶值，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。

管理層討論與分析

重大收購及出售事項

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）及本公司（統稱「訂約方」）訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意透過一間外商獨資企業收購金地毯（北京）文化傳媒有限公司（「金地毯」）51%股本權益，代價為港幣120,000,000元。

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。於二零一六年十二月三十一日，訂約方正在討論及協商退還按金之時間。

於二零一六年四月二十九日，訂約方訂立一份補充買賣協議（「補充協議」），據此，訂約方協定完成將不受任何先決條件限制，且完成將於簽立補充協議時達成。訂約方進一步協定，買方將向賣方發行可轉換票據，以足額繳付代價予賣方。賣方可行使其於可轉換票據下的權利，將可轉換票據轉換為可換股債券。於悉數轉換後，本金額為港幣120,000,000元之可換股債券將按每股換股股份港幣0.5元之換股價轉換為240,000,000股本公司新股份。於同日，完成已達成，且可轉換票據已獲發行。

倘賣方行使其於可轉換票據項下轉換權以將可轉換票據轉換為可換股債券，本公司將尋求（其中包括）本公司股東於本公司股東特別大會上批准特別授權。

收購事項之詳情載於本公司日期為二零一六年二月二十五日、二零一六年三月二日、二零一六年四月二十七日、二零一六年四月二十八日、二零一六年四月二十九日及二零一六年七月二十日之公佈。

僱員資料及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團在香港和中國大陸共僱有員工48名（二零一五年十二月三十一日：58名）。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團共支付約港幣37,562,000元（二零一五年：約港幣33,156,000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的投入時間而批准。並無董事參與彼等各自薪酬之釐定。

僱員乃按公司及彼等個人於年內之表現獲發基本薪金、酌情花紅及購股權。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。

訴訟

德榮財務有限公司（「德榮」）為本公司全資附屬公司，作為持牌放債人在香港從事業務。如此前披露，德榮於香港高等法院原訴法庭就向有關借款人追償提起六(6)宗訴訟並已就所有申索得到判決。在這六(6)宗申索中，其中五(5)宗已得到有效處理，而德榮正依據法律意見著手對餘下一宗申索展開執行情序。

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將依據法律意見採取進一步行動及保護自身利益。

就本公司於二零一三年HCA 701號訴訟中作為第二被告人被起訴的訴訟事項而言，原告修訂其經修訂申索陳述書的申請仍未了結，因為原告並無採取任何措施恢復申請聆訊。

管理層討論與分析

訴訟^(續)

Gain Millennia Limited (「Gain Millennia」) 為本公司間接全資擁有附屬公司。如此前報告，Gain Millennia在北馬利安納群島聯邦(「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(「香港娛樂」) 就違反合約提起訴訟。二零一六年三月二十八日已因違約事宜對香港娛樂作出判決，而Gain Millennia將依賴法律意見展開任何可能的執程序。

本公司將於適當或必要時公佈或披露訴訟事宜之進展及／或強制執行結果。

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與本公司之前間接全資附屬公司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元。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，以用於抵銷HKE應償還之部分預付租賃款項。

就重組酒店及娛樂場綜合樓而於二零一六年四月七日訂立條款清單及於二零一六年四月二十九日訂立重組協議後，HKE應付GML及TEC之未清償款項以及HKE應付GML及／或其聯屬公司其他款項總額為港幣164,737,720元(「GML未清償款項」)。根據重組協議，陳建業先生註冊成立之新公司(「新公司」) 須向GML或其代名人發行本金總額為21,150,002美元之可換股債券，以悉數及最終結算GML未清償款項。於二零一六年六月二十九日訂立一份補充協議以將重組協議的最後截止日期由二零一六年六月三十日延長至二零一六年九月三十日。於二零一六年十二月三十一日，HKE到期應付款項淨額合共為港幣164,624,000元。

於二零一五年年中，強熱帶氣旋侵襲北馬利安納群島聯邦天寧島，對北馬利安納群島聯邦天寧島國際機場及其他基建造成嚴重損害。此後，赴島遊客數目劇減。最終於二零一六年三月，遊樂場暫停營業及酒店關停。因此，管理層決定採取審慎措施對GML未清償款項作出全面減值。

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、二零一五年四月二十日、二零一六年四月七日、二零一六年四月二十九日、二零一六年五月十一日及二零一六年六月二十九日之公佈。

執行董事

林國興先生，*太平紳士*（「林先生」），57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。林先生曾於二零一四年二月至二零一六年六月任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。林先生自二零一五年六月至二零一六年三月擔任林達控股有限公司（前稱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）之主席及執行董事，其後獲委任為顧問。彼亦於二零一一年四月十四日至二零一四年十二月三十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。

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。



董事會

執行董事 (續)

陳瑞常女士 (「陳女士」)，52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23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」)，45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。自二零一五年四月九日起至今，彼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。莫先生於二零一四年四月至二零一六年十二月期間擔任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。彼亦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二十八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14年的扎實經驗，彼曾幫助、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。

獨立非執行董事

袁慧敏女士（「袁女士」），45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22年。自二零一二年十一月一日起及自二零一六年九月一日起，袁女士分別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）及中國農業生態有限公司（股份代號：8166）（該公司於聯交所創業板上市）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二十九日，袁女士擔任萬泰企業股份有限公司（前稱泰盛國際（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」），45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20年經驗。

周傳傑先生（「周先生」），49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22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。



董事會報告

董事會謹將本集團截至二零一六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

本集團於截至二零一六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

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的業績詳情載於本年報第60及61頁的綜合損益及其他全面收益表。

業務回顧及評論

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業務回顧載於本年報第4至6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，以促進減低本集團對環境的影響。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。

詳情請參閱本年報第46至51頁之「環境、社會及管治報告」一節。

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。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，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。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，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。

詳情請參閱本年報第46至51頁之「環境、社會及管治報告」一節。

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。



董事會報告

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。

詳情請參閱本年報第46至51頁之「環境、社會及管治報告」一節。

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。

詳情請參閱本年報第46至51頁之「環境、社會及管治報告」一節。



董事會報告

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221至223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49及20內。

機器及設備

截至二零一六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

董事不建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派發末期股息（二零一五年：無）。

捐款

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團之慈善捐款為港幣100,000元。

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37。

儲備

截至二零一六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64及65頁的「綜合權益變動表」一節。

於二零一六年十二月三十一日，本公司並無可供分派予本公司股東之儲備（二零一五年：無）。

購股權計劃

本公司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屆滿）（「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。根據於二零一四年四月二日舉行之本公司股東特別大會通過及批准的一項普通決議案，本公司採納一項新購股權計劃，以使本公司能夠繼續以授出購股權方式向參與者提供獎勵及／或酬謝。本公司整體計劃上限為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%及本報告日期已發行股本的約6%。截至二零一六年十二月三十一日止年度已授出及未行使的購股權詳情如下：

類別	授出 購股權日期	購股權數目					於二零一六年 十二月三十一日 尚未行使	購股權 有效期	行使價 港幣元
		於二零一六年 一月一日 尚未行使	已授出	截至二零一六年十二月三十一日止年度 已行使	已失效	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
僱員	二零一六年三月二十三日	-	9,820,000	(3,000,000)	-	-	6,820,000	二零一六年三月二十三日 至二零二六年三月二十二日	0.612
顧問	二零一六年三月二十三日	-	19,640,000	-	-	-	19,640,000	二零一六年三月二十三日 至二零二六年三月二十二日	0.612
董事 林國興		-	3,000,000	-	-	-	3,000,000	二零一六年三月二十三日 至二零二六年三月二十二日	0.612
陳瑞常		-	3,000,000	-	-	-	3,000,000	二零一六年三月二十三日 至二零二六年三月二十二日	0.612
莫贊生		-	3,000,000	-	-	-	3,000,000	二零一六年三月二十三日 至二零二六年三月二十二日	0.612
		2,200,000	38,460,000	(3,000,000)	-	-	37,660,000		

本公司已屆滿購股權計劃及新購股權計劃概要載於隨附的財務報表附註38。



董事會報告

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40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

於截至二零一六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。

股票掛鈎協議

除(i)日期為二零一六年二月二十九日之配售協議（經日期為二零一六年三月三十一日之補充配售協議修訂及補充）及(ii)日期為二零一六年十月十七日之配售協議（均載於「管理層討論與分析」一節「集資活動」分節），(iii)日期為二零一六年二月二十五日之買賣協議（經日期為二零一六年四月二十九日之補充協議修訂及補充）（載於「管理層討論與分析」一節「重大收購及出售事項」分節），(iv)日期為二零一六年六月十六日之貸款協議（載於隨附的財務報表附註35(b)）及(v)本公司之購股權計劃（載於綜合財務報表附註38）之外，於截至二零一六年十二月三十一日止年度內概無由本公司訂立或存續之任何股票掛鈎協議，將會或可能致使本公司發行股份，或要求本公司訂立任何將會或可能致使本公司發行股份之協議。

管理合約

截至二零一六年十二月三十一日止年度，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

截至二零一六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	37.17%
五大客戶合計	73.83%

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。

截至二零一六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。

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41披露。

董事

於截至二零一六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

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。

董事會報告

董事 (續)

根據公司細則第87(1)條之規定，林國興先生及莫贊生先生將於應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上輪值告退，並合資格及願意膺選連任。

根據企業管治守則及企業管治報告之守則條文第A.4.3條、創業板上市規則附錄15，倘獨立非執行董事服務超過九年，該獨立非執行董事之任何繼續委任須以獨立決議案取得股東批准。於現時之僱用合約期滿後，袁慧敏女士已服務董事會超過九年。董事會認為彼仍獨立且應獲重選之理由將載於致股東之文件中，隨附彼重選之條件。根據上文之創業板上市規則，袁慧敏女士將於應屆股東週年大會上告退，並於應屆股東週年大會上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14至16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。

董事之服務合約及委任書 (續)

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，固定年期為自二零一七年一月一日起至二零一七年十二月三十一日。

王展望先生已與本公司訂立委任書，固定年期為自二零一七年一月一日起至二零一七年十二月三十一日。

周傳傑先生已與本公司訂立委任書，固定年期為自二零一七年一月一日起至二零一七年十二月三十一日。

董事所佔合約權益

本公司或其任何附屬公司於二零一六年十二月三十一日或於截至二零一六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，惟本公司全資附屬公司Rich Best Asia Limited (「Rich Best」) 與中國恒嘉融資租約集團有限公司 (股份代號：379) (其股份於聯交所主板上市) 之全資附屬公司One Express Group Limited (「One Express」) 訂立日期為二零一六年十一月九日之結算契據，內容有關 (其中包括) 償付由One Express應付及欠付Rich Best之未償債務港幣32,000,000元，其中，執行董事陳瑞常女士為Rich Best及One Express之董事。

結算契據之詳情載於本公司日期為二零一六年十一月九日之公佈內。

競爭權益

截至二零一六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。

董事會報告

董事及主要行政人員於本公司股份之權益

於二零一六年十二月三十一日，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	相關股份數目	佔已發行股本概約百分比
林國興	實益擁有人	—	3,000,000 (附註)	0.26%
陳瑞常	實益擁有人	60,000	3,000,000 (附註)	0.27%
莫贊生	實益擁有人	—	3,000,000 (附註)	0.26%

附註：

所有相關股份均為本公司於二零一六年三月二十三日根據本公司購股權計劃按行使價每股港幣0.612元所授出之購股權。

除上文披露者外，於二零一六年十二月三十一日，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，截至二零一六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二零一六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。

主要股東

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，於二零一六年十二月三十一日，董事並不知悉任何其他人士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30至45頁之企業管治報告。

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，本公司於截至二零一六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

截至二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由華融（香港）會計師事務所有限公司（前稱中磊（香港）會計師事務所有限公司）審核。

代表董事會
林國興
主席兼執行董事

香港，二零一七年三月十七日

企業管治常規

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司已遵守創業板上市規則附錄15內企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）所載之守則條文，惟下列偏離除外：

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。本公司並未於二零一六年全年任命行政總裁。董事會將繼續不時檢討目前的架構，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。

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條文，就董事進行證券交易採納操守守則（「操守守則」）。經作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至二零一六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14至16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。

截至二零一六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，直至二零一七年十二月三十一日。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。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司舉行24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)	24/24	2/2
陳瑞常女士	24/24	2/2
莫贊生先生	20/24	1/2
獨立非執行董事		
袁慧敏女士	21/24	2/2
王展望先生	23/24	2/2
周傳傑先生	23/24	2/2



企業管治報告

董事會 (續)

截至二零一六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）。

本公司之公司秘書（「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二零一六年十二月三十一日止年度接受培訓的記錄。

各董事於截至二零一六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、B
陳瑞常女士	B
莫贊生先生	B
獨立非執行董事	
袁慧敏女士	A
王展望先生	A、B
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。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司薪酬委員會共舉行兩次會議，以檢討董事薪酬組合之政策及結構以及就檢討董事薪金及房屋津貼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)	2/2
林國興先生	2/2
王展望先生	2/2
周傳傑先生	2/2

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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司提名委員會共舉行兩次會議，以就於股東大會上重新委任獨立非執行董事及重選連任董事向董事會提出推薦建議；檢討董事會成員之結構、規模、組成及多元化；評估獨立非執行董事之獨立性；及檢討及考慮本公司主要行政人員之空缺。

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)	2/2
林國興先生	2/2
袁慧敏女士	2/2
周傅傑先生	2/2



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。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司審核委員會（「審核委員會」）共舉行五次會議，以審議及監察財務申報程序、進行內部監控檢討，並就(1)重新委任核數師；(2)委任顧問公司以提供本集團內部審核職能；(3)本集團企業風險評估；(4)內部審核工作計劃；(5)採納企業風險管理政策及本公司操守守則向董事會作出推薦意見。審核委員會已審閱本集團之季度、中期業績及會同本公司外部核數師審閱本集團之年度業績，並向董事會提供建議以供考慮和批准。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。

檢討風險管理及內部監控系統

審核委員會獲董事會授權，負責就本集團的財務報申報及內部監控系統以及外部及內部審核的充足性進行獨立監察。審核委員會已透過審閱獨立外聘核證機構發出的報告（包括內部審核工作計劃）以及管理層的內部監控自我評核對本集團風險管理及內部監控系統的成效進行檢討。

審核委員會已審閱管理層確認書，並同意於截至二零一六年十二月三十一止年度：(i)本集團的風險管理及內部監控系統行之有效及充足；及(ii)本集團已妥為遵守有關風險管理及內部監控系統的企業管治守則規定。

審核委員會 (續)

檢討會計、財務申報及內部審核職能

審核委員會已審閱及信納有關本集團的會計、財務申報及內部審核職能方面的資源、員工資質及經驗以及培訓課程為足夠。

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二零一六年未經審核之季度和中期業績及經審核之年度業績。



企業管治報告

企業管治職能

董事會亦負責履行下列書面職權範圍所載之企業管治職責：

- 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

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司已付／應付外部核數師華融（香港）會計師事務所有限公司（前稱中磊（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

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。

本公司外部核數師華融（香港）會計師事務所有限公司（前稱中磊（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52至59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。



企業管治報告

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。

經聯交所確認，張女士符合創業板上市規則有關擔任唯一公司秘書的規定，林先生於二零一六年六月七日起辭任聯席公司秘書。林先生辭任後，張女士將擔任唯一公司秘書。

根據創業板上市規則第5.15條，張女士於截至二零一六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，並註明收件人為公司秘書。

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。

截至二零一六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。



企業管治報告

風險管理及內部監控

董事會確認須負責評估及釐定董事會為達成本集團策略目標所願承擔的風險性質及程度，及維持完備及有效的風險管理及內部監控系統，以保障股東利益及本集團資產。董事會亦確認須按持續基準負責監督本集團風險管理、財務申報及內部監控系統，並透過審核委員會至少每年檢討其成效。審核委員會協助董事會履行其監察及企業管治職責，涵蓋本集團的財務、營運、合規、風險管理及內部監控以及財務資源及內部審核職能。

為此，適當的政策及監控經已訂立及制定，以確保保障資產不會在未經許可下使用或處置，依從及遵守相關規則及規例，根據相關會計標準及監管申報規定保存可靠的財務及會計記錄，以及適當地識別及管理可能影響本集團表現的主要風險。此外，管理層持續就風險管理及內部監控系統配置資源，而其僅合理而非絕對保證可防範重大失實陳述或損失，因為其目的均旨在管理，而非消除未能達成業務目標的風險。

董事會透過審核委員會已將內部審核職能授權予一間獨立外聘核證機構，其對本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度的風險管理及內部監控系統的充足程度及成效進行檢討。年度檢討涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控。董事會認為本集團的風險管理及內部監控系統行之有效及充足。

董事會透過審核委員會領導及指導管理層，其工作包括制定策略及監督管理層執行情況、監控本集團營運及財務表現，以及確保設有完備的內部監控及風險管理系統。

董事會已審閱及信納有關本集團的會計、財務申報及內部審核職能方面的資源、員工資質及經驗以及培訓課程為足夠。

董事會透過授權環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）工作組亦負責審閱本公司企業社會責任策略、原則及政策，設定指引及方向，監督實踐及程序以及監控本公司企業社會責任及有關活動的進程。

於二零一六年，本集團「三道防線」模式下所採納的主要風險管理措施概述如下。

風險管理及內部監控 (續)

第一道防線 – 風險管理

- 管理層於二零一六年進行年度內部監控自我評核。管理層確認已設有並遵守適當的內部監控政策及程序。
- 實施及定期檢討多項列明權責的政策、程序和指引，以有效劃分職責、監控及風險管理。
- 本集團實施防止賄賂及防止貪污政策，列出相關最低標準以助識別可能導致又或被認為涉及貪污或不道德業務操守的情況，以助杜絕明文禁止的行為，及鼓勵本集團員工適時尋求恰當的指引。
- 本集團實施舉報政策，使僱員可毋須畏懼遭報復及迫害而敢於內部舉報本集團任何失當行為或不道德的業務操守。

第二道防線 – 風險監察

- 本集團企業風險管理（「企業風險管理」）政策經已制訂，列出在一個具一致性的風險管理框架下的原則、管治、角色與職責以及方針。該框架用以處理與本集團企業目標相關的重大風險，並為有關風險重要性排序。
- 優化本集團企業風險管理框架，以協助管理層評估及管理新業務及環境所產生和相關的風險（包括新興風險）。採用綜合風險評估方式處理本集團各附屬公司的風險，及從整體集團層面評估該等風險。

第三道防線 – 獨立核證

- 外聘核證機構負責內部審核職責，負責對本集團內部監控系統的充足程度及成效進行獨立檢討，並透過審核委員會定期向董事會報告檢討結果。



企業管治報告

企業風險管理及內部監控 (續)

就內部審核而言，本集團採納以風險為本的審核方法。外聘核證機構就內部審核的年度工作計劃涵蓋本集團經營、業務及服務單位的主要活動及流程。該等審核工作結果將與本集團審核委員會及高級管理層主要成員進行溝通。審核委員會會追蹤審核事務，並於其後跟進，力求妥善實行，而外聘核證機構定期向本集團審核委員會及高級管理層（視情況而定）匯報其進展。外聘核證機構就內部審核向本集團董事會、審核委員會及高級管理層提供有關本集團內部監控的充足程度及成效的獨立核證。

本集團企業風險管理政策獲董事會批准並視之為一項有效的方式，為於本集團內充分地管理與其業務及營運相關的風險。該政策旨在透過一個全面及綜合的框架從而加強本集團企業風險管理，使集團可識別及妥善管理其面對的所有重大風險，以達致以下目的：

- (i) 推行一致的風險識別、計量、報告及紓減措施；
- (ii) 建立共通的風險語言，避免風險匯報時於用語上構成任何矛盾或混淆；
- (iii) 制定及傳達符合業務策略的企業風險管理及監控政策；及
- (iv) 加強匯報以提高本集團所面對風險的透明度。

本公司已採納多項政策及程序，以評估及審慎地提高風險管理及內部監控系統的成效，包括要求本集團管理層須至少每年評估風險管理及內部監控系統是否為有效運作。本公司相信，這將有助提升本公司日後的企業管治及業務經營水平。

本公司對操守守則所載的內幕消息的處理和發佈進行規範，以確保內幕消息在獲適當批准披露前一直保密，並確保有效及一致地發佈有關消息。

環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告

本報告已獲本公司董事會批准，旨在以平衡的原則披露於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度本集團在與本集團營運所在市場、工作環境、社區及環境有關的企業社會責任方面的努力。

報告框架

本報告乃根據創業板上市規則附錄二十環境、社會及管治報告指引編製。

環境、社會及管治工作組

為展示本公司的透明度及問責性方面的承擔，本公司已成立環境、社會及管治工作組，該工作組擁有明確職權範圍，其載於董事會授權。

企業社會責任（「企業社會責任」）願景、政策及策略

本集團採納企業社會責任政策以達致高水準的企業管治，並旨在將企業社會責任融入本集團的業務策略及管理方式。

企業社會責任被視為一個經營理念，與持份者在經濟、社會及環境領域上共創同享可持續價值。本集團的企業社會責任願景及企業社會責任政策為本集團的業務及營運決策提供指引，使本集團考慮到建基於企業社會責任基石的各項務實原則，並設有切實的目標，為集團在日常營運中應用各原則時提供指引。本集團之企業社會責任政策從四個基本方面說明我們對特定事項的長期解決方法：市場、工作環境、社區及環境，其有助我們的業務按可持續方式運營。各基本方面、核心原則及務實原則為本集團在日常營運中實踐企業社會責任提供指引。



環境、社會及管治報告

市場

眾所周知，本集團盡力為客戶提供專業金融服務，致力於推崇企業文化，使整個集團上下均堅持強有力的商業道德原則。本集團合規原則的核心領域為物業租賃，本集團欣然宣佈於二零一六年並無出現對本集團產生重大影響的任何相關法律的不合規事件。本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度就物業租賃均已遵守印花稅條例、差餉條例及稅務條例。

供應鏈管理

由於有效及公平的供應鏈十分注重供應商（被視為為公司帶來良好聲譽的先行者）組合，故維持有效及公平的供應鏈為本集團的首要大事。與供應商維持良好的關係主要導致對業務營運及提升表現產生可持續發展相關的影響。因此，本集團著眼於負責任行為、機會平等及敏感度，同時進行供應商選擇、磋商、管理及二次補償，盡力滿足持份者的各種需求。

產品責任

保障客戶及僱員個人數據及私隱屬於本集團的優先事務，亦可確保遵守已制定的一套安全指引及條例。例如，本集團確保嚴格遵守個人資料（私隱）條例中所涉及的全部已收集及已處理資料及個人資料私隱專員公署所發出的其他指引。此外，本集團透過嚴格遵守有關資料安全管控，旨在進一步強化專注個人資料私隱保護。

防止貪污

本集團亦旨在維持一個公平的內部工作環境及僱員之間的良好關係。防止貪污措施及法律已於本集團的業務領域及內部工作機制中執行，以確保誠信及正直原則。舉報指引是本集團實施的防止貪污、防止欺詐及防止不法行為政策的優秀實例，其鼓勵透過良好程序報告任何失當行為。

工作環境

員工是本集團最大的財富。本集團近年來取得的成就足證員工恪盡職守，追求品質及效益。提倡多元化、表彰及獎勵人才、不斷推進技術發展及確保安全及福祉乃為本集團推動及鼓勵工作文化的基本支柱。

僱傭

本集團設有若干禁止歧視的政策及慣例，以確保不同性別、民族、種族、年齡及宗教的員工均享有平等機會。該等政策促進招聘程序改善，令招聘僅專注於申請人及員工的資質、經驗及優勢。

多元化是本集團的另一項重要財富，被視為本集團具備的最大優勢。作為一間機構，本集團尋求在所有層面尊重多樣性及努力打造能為客戶提供突破性創意及為僱員提供發展機會的工作環境。

健康及安全

確保安全的工作環境是本集團的優先考慮事項，本集團高度致力於為員工維持高水準的健康及安全環境。本集團確保各公司營運所在地點至少遵守當地健康及安全法律，同時達致行業最佳實踐的目標。本集團亦於各辦公室及工作地點設有健康及安全政策及程序、健康及安全培訓及日常緊急及突發事件應對計劃（如消防演習）。

除該等日常演習及實踐之外，本集團根據僱員補償條例及強制性公積金計劃條例的強制性公積金（「強制性公積金」）計劃指引為所有固定員工購買保險。



環境、社會及管治報告

發展及培訓

為建設一支強大、穩定及高效的工作團隊，本集團確保為僱員提供適合的培訓及發展機會。崗位培訓、管理培訓、職業健康及安全管理以及其他合規及政策培訓等培訓計劃已納入為不同崗位僱員所設計的培訓發展框架。培訓計劃亦已進行定期評核以確保其成效。該等計劃旨在支持員工培訓、各僱員個人成長以及長期事業發展規劃。

本集團亦於近期為新僱員提供一週至兩週的崗位培訓，以令彼等了解公司理念及掌握有關業務技巧。除新僱員之外，於截至二零一六年十二月三十一日止年度約24%的員工已接受有關核心工作職責、跨崗位及個人發展生活技能相關的技能培訓。

勞工準則

建立積極熱情的工作團隊的另一項舉措是為僱員提供具競爭力的薪酬及福利待遇。透過建立穩健的薪酬及相關福利體系，確保員工獲得適當的晉升機會、薪資調整、獎勵及認同。其旨在為各員工的表現作出恰當回報以為本集團的發展保留人才。

本集團高度致力於確保嚴格遵守個人資料（私隱）條例、僱傭條例、最低工資條例及與員工職業安全有關的其他條例以及與殘疾、性別、家庭狀況及種族歧視有關的條例的規定。本集團的員工手冊列明所有禁止歧視聲明及有關上班時間聲明，以確保遵守所有的人權法律。

社區

本集團長期以來取得的成功的很程度上有賴於社區的發展。為此，本集團加大力度，致力於成為公認的負責任企業公民。本集團基於共享價值的理念開展各項活動，不僅自身積極支持慈善機構，同時亦鼓勵員工投入時間參與與之相關的慈善活動。尤其是，本集團已留存支持社會服務的儲備資金，如本集團捐贈港幣100,000元及60小時的工時，為慈善作出貢獻。此外，本集團更鼓勵全體員工及其家庭成員加強對社會、有需要人士及（尤其是）殘疾人士的責任感。這種責任感須基於和諧、平等及公平的價值觀，因而表明員工的積極參與是提高員工對本集團忠誠度的決定因素。

環境

本集團亦專注於自然環境保護，遵守地方政府就減少溫室氣體排放而頒佈的法律及法規。為建立可持續的工作及生活環境，本集團及其成員公司清楚認識到有關環境友好營運的社會及環境責任。因此，本集團須確保其從事的活動及業務不會引起對環境的任何嚴重危害。

對自然資源的保護是本集團的主要專注領域。本集團嚴格遵守一系列指引、政策及措施，以減少對環境的影響。同時，本集團亦為其各組成業務單位制定了節約能源及電力監察系統。

於二零一六年，由於本集團並無確認不合規事件，故其在環保表現方面深受好評。本集團透過遵守所有環境質量標準致力於建立環保型可持續工作環境。

排放

本集團排放溫室氣體的主要來源是電力使用。因此，按照本集團的環境管理總體規劃，本集團致力於透過應用辦公室節能設施及鼓勵僱員減少能源使用，管治工作場所的電力使用。



環境、社會及管治報告

有害及無害廢棄物

本集團於其工作環境及其他場所實施合理的廢棄物管理。於工作環境中並無產生任何種類的有害廢棄物。處置無害廢棄物遵守合理再利用及回收指引，對廢紙及廢棄瓶罐進行分類處理。本集團亦積極鼓勵紙質品再利用及雙面打印。



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)

意見

我們已審核載於第60至220頁之華人策略控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此財務報表包括於二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況表，與截至該日止年度之綜合損益表及其他全面收入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況，及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見之基準

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。我們就該等準則須承擔的責任在本報告核數師對審核財務報表的責任一節進一步說明。根據香港會計師公會頒佈的職業會計師道德守則(「守則」)，我們乃 貴集團的獨立方，我們已根據守則履行我方的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證乃充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。



獨立核數師報告

關鍵審核事項

關鍵審核事項指根據我們的專業判斷對我們審核當期綜合財務報表有重大影響的事項。該等事項乃於我們審核綜合財務報表情況下及於我們形成有關意見時作整體處理，我們不對該等事項作出單獨意見。

1. 投資物業估值

管理層已估計 貴集團投資物業的公平值於二零一六年十二月三十一日為港幣111,240,000元，而於綜合損益表內錄得截至二零一六年十二月三十一日止年度的重估收益為港幣5,215,000元。為支持管理層作出估計，全部投資組合均已進行獨立外部估值。估值取決於需管理層作出重大判斷的若干關鍵假設。於二零一六年十二月三十一日，投資物業佔總資產的13.91%。由此產生的公平值變動對年內綜合權益及虧損造成重大影響。

由於管理層判斷涉及釐定相關公平值及重大賬面值所用的估計，投資物業估值被視為 貴集團的關鍵審核事項。

我們的審核如何處理該關鍵審核事項

我們已評估獨立外部估值師的才幹、能力及客觀性。

我們已基於我們對物業行業的瞭解評估所用的方法及關鍵假設的恰當性。

我們已核查所用輸入數據的準確性及相關性。

2. 貸款及應收利息評估減值

貴集團於香港從事貸款融資業務。於二零一六年十二月三十一日，如綜合財務報表附註24所披露，貴集團計有扣除累計減值虧損前的未清償應收貸款及利息約港幣71,789,000元。截至二零一六年十二月三十一日止年度，已確認利息收入約港幣6,241,000元。截至二零一六年十二月三十一日止年度，已就若干已到期且逾期一段時間的應收貸款及利息確認減值虧損約港幣5,227,000元。

該等應收貸款及利息的減值要求 貴公司管理層行使重大判斷，具有主觀性，我們已確認 貴集團的應收貸款及利息減值評估為關鍵審核事項。

我們的審核如何處理該關鍵審核事項

我們與 貴公司管理層討論其向客戶發放貸款前實施的程序。

此外，我們與 貴公司管理層討論減值政策（即何時及如何釐定減值）並評估確認的減值虧損是否充足。

特別是，就於二零一六年十二月三十一日已逾期的未清償應收貸款及利息而言，我們與 貴公司管理層討論了多種因素，包括借款人的財務狀況、抵押品的公平值、擔保人的財務狀況，以及後續清償（如有）等等，並基於特定事實及情況向 貴公司管理層質疑減值虧損是否充足及確認的利息收入是否適當。

我們亦將 貴公司管理層估算的應收貸款及利息可收回數額與 貴集團於綜合財務狀況表中確認的賬面值作出比較。



獨立核數師報告

3. 可換股工具指定為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」）

如綜合財務報表附註25所披露，於二零一六年十二月三十一日，貴集團有兩份香港一上市實體發行的可換股債券，本金額總值為港幣46,500,000元。該等可換股債券於初始確認時已被貴公司管理層指定為按公平值透過損益列賬之財務資產。於二零一六年十二月三十一日，該等可換股債券的公平值總額為港幣38,851,000元，公平值虧損港幣6,229,000元已於截至二零一六年十二月三十一日止年度損益中確認。其中一份本金額為港幣23,000,000元的可換股債券將於二零一七年三月三十一日到期償付。

釐定可換股工具的公平值較複雜，需要貴公司管理層行使重大判斷，因此於二零一六年十二月三十一日的可換股工具估值被視為其中一項關鍵審核事項。

我們的審核如何處理該關鍵審核事項

我們閱讀可換股工具的條款以識別關鍵條款。我們與估值師討論估值所用的方法及假設是否適當。

就輸入數據而言，我們對所採用數據進行若干重大測試。

此外，由於發行人為香港上市實體，我們已細閱發行人最新刊發的財務資料，並與貴公司管理層討論該等工具的可收回性（已考慮所悉的發行人最新財務狀況）。

我們將估值報告所列的該等工具公平值與貴集團綜合財務狀況表所確認的賬面值作出對比。

4. 就收購潛在投資所支付之按金之減值評估

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，已就預付款項、按金及其他應收賬款所包含之收購潛在投資所支付之按金確認減值虧損約港幣164,624,000元（如綜合財務報表附註26所披露）。詳情載於綜合財務報表附註26(b)(ii)及43(v)。有關已付按金的減值評估要求，貴公司管理層行使重大判斷。於行使其判斷時，管理層已就法院訴訟的可能結果尋求並依賴法律顧問的意見。

鑒於管理層判斷的主觀性及於判斷過程中涉及的估計不確定性的程度，我們將已付按金的減值評估視為關鍵審核事項。

我們的審核如何處理該關鍵審核事項

我們已與管理層及其內部法律顧問討論該潛在投資收購事項之狀況及最新情況。

我們已從該實體的外部法律顧問取得有關提起訴訟事項及執行可能出現的結果的函件。

我們已依據目前已知的事實及情況評估管理層的減值評估的合理性及撥備是否充足，並質疑貴公司管理層就不確定事件的可能結果作出的主要假設。

其他資料

貴公司董事對其他資料承擔責任。其他資料包括年報載錄的資料，但不包括綜合財務報表及我們的相關核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見不包括其他資料，且我們不對其相關結論作出任何形式的保證。

就我們對綜合財務報表的審核而言，我們的責任是閱讀其他資料，並以此考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們於審核所知存在重大不符，或以其他方式存在重大錯誤陳述。倘若基於我們的所作工作我們得出結論，某其他資料存在重大錯誤陳述，我們必須報告該事實。我們並無此方面相關報告。



獨立核數師報告

董事及公司管制人員須對綜合財務報表負責

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港公司條例的披露規定編製並真實而公平地呈報綜合財務報表，而就董事釐定為必須的有關內部監控而言，旨在使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力、披露（倘適用）有關持續經營的事項，以及採用持續經營基準進行會計計算，除非董事有意清盤 貴集團或停止經營或現實中並無其他選擇惟有如此。

公司管制人員負責監督 貴集團的財務報告程序。

核數師對審核綜合財務報表的責任

我們的目的是根據百慕達公司法第90條對綜合財務報表整體上是否不存在重大錯誤陳述（不論是否因欺詐或錯誤導致）獲得合理保證，並出具載錄我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下（作為整體）報告，除此之外別無其他目的。合理保證乃高層次保證，但並不保證根據香港審計準則進行的審核總能識別重大錯誤陳述（當存在時）。錯誤陳述可能由於欺詐或錯誤而產生，倘能合理預期單獨或合共影響用戶依據該等綜合財務報表作出經濟決策則視為重大。

作為根據香港審計準則進行審核的一部分，我們在整個審核過程中行使專業判斷並保持專業質疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表是否因欺詐或錯誤存在重大錯誤陳述的風險，設計及履行應對有關風險的審核程序並取得足以及適合提供我們意見基準的審核證據。無法識別欺詐所導致重大錯誤陳述的風險高於錯誤所導致者，因為欺詐可能涉及串謀、偽證、故意遺漏、錯誤聲明或不受內部控制管束。

- 理解有關審核的內部控制以設計相關情況下的適當審核程序，惟並不用於對 貴集團內部控制的有效性表述意見的目的。
- 評估所用會計政策的適當性及董事作出的會計估計及相關披露的合理性。
- 基於獲得的審核證據，對董事按持續基準使用會計方法的合適性以及是否存在可能對 貴集團持續經營能力造成重大影響的事件或條件相關的重大不確定性作出結論。倘若我們認為存在重大不確定性，我們必須在我們的核數師報告中提請注意綜合財務報表中的相關披露，或倘相關披露不充分，則修改我們的意見。我們的結論乃基於我們的核數師報告迄今所獲得的審核證據。然而，未來事件或條件可能導致 貴集團終止持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體表述、結構及內容，包括披露以及綜合財務報表是否按公平呈述的方式呈述主要交易及事件。
- 獲得有關 貴集團旗下實體或業務活動的財務資料的充足且適當的審核證據以對綜合財務報表表述意見。我們負責指導、監督及進行集團審核。我們僅對我們的審核意見負責。

我們與公司管制人員進行溝通，涉及（其中包括）審核的計劃範圍及時間及重大審核發現，包括我們在審核過程中識別的內部控制方面的任何重大不足。

我們亦向公司管制人員提供一份聲明，聲明我們已遵守有關獨立性的相關道德標準，並與其溝通可能被合理認為與我們獨立性有關的所有關係及其他事項，以及在適當情況下的相關保護措施。



獨立核數師報告

從與公司管制人員溝通的事項中，我們確定對審核當期綜合財務報表有重大影響的事項，以及因此成為重大審核事項。除非法律法規禁止披露該等事項，或在極少情況下我們確定有關事項不應在我們的報告中述及（因為可合理預期這樣做將導致有關陳述影響公眾利益），否則我們會在我們的核數師報告中說明該等事項

華融（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

二零一七年三月十七日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收入	7	8,738	10,191
銷售成本		(271)	(346)
毛利		8,467	9,845
其他收入及收益	9	16,090	3,702
行政費用		(103,302)	(88,925)
投資物業公平值變動淨額	19	5,215	(400)
持作買賣投資公平值變動		(9,177)	(63,794)
出售持作買賣投資之(虧損)收益		(69,431)	34,466
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	25	(6,229)	308
衍生財務負債之公平值變動	31	–	(4,525)
解除確認衍生財務負債產生之收益	31	8,125	3,156
出售附屬公司之收益(虧損)	46	2,340	(2,432)
視作出售附屬公司之收益	46	5	–
附屬公司註銷登記之虧損		–	(1,042)
提早贖回可換股貸款票據之虧損		(1,315)	–
清償其他應付賬款之虧損		(1,063)	–
議價購買收益	44	–	2,818
應收貸款及應收利息之減值虧損	24	(5,227)	–
其他應收賬款之減值虧損	26	(169,517)	–
應佔聯營公司收益(虧損)	20	14	(218)
應佔合營企業溢利	21	11,323	11,229
經營虧損		(313,682)	(95,812)
融資成本	10	(35,019)	(26,047)
除稅前虧損		(348,701)	(121,859)
所得稅支出	12	(213)	(2,467)
本年度虧損	11	(348,914)	(124,326)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
其他全面開支			
<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)	(5,356)
因出售附屬公司而轉出之外匯	46	-	(6,100)
可供出售財務資產之公平值收益	23	1,552	2,484
應佔合營企業匯兌儲備	21	(10,665)	(7,772)
本年度其他全面開支，扣除所得稅		(9,118)	(16,744)
本年度全面開支總額		(358,032)	(141,070)
以下人士應佔本年度（虧損）溢利：			
本公司擁有人		(350,928)	(126,304)
非控股權益		2,014	1,978
		(348,914)	(124,326)
以下人士應佔全面（開支）收入總額：			
本公司擁有人		(360,046)	(141,609)
非控股權益		2,014	539
		(358,032)	(141,070)
每股虧損	16		
基本（港仙）		港幣(34.47)仙	港幣(16.48)仙
攤薄（港仙）		不適用	不適用

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產			
機器及設備	17	5,365	7,467
可換股工具指定按公平值透過損益列賬之 財務資產	25	17,184	45,080
預付租金付款 – 非即期部份	18	19,501	20,329
投資物業	19	111,240	94,900
於聯營公司之權益	20	176	162
於合營企業之權益	21	166,278	165,620
會所債券	22	2,690	2,690
可供出售財務資產	23	45,682	44,130
		368,116	380,378
流動資產			
應收貸款及應收利息	24	71,789	61,693
應收聯營公司款項	20	10,026	–
可換股工具指定按公平值透過損益列賬之 財務資產	25	21,667	4,200
預付款項、按金及其他應收賬款	26	70,501	265,525
預付租金付款 – 即期部份	18	389	390
持作買賣之投資	27	222,868	413,950
銀行結餘及現金	28	34,489	46,952
		431,729	792,710
流動負債			
預提費用及其他應付賬款	29	29,132	22,389
借款	30	149,807	168,426
衍生財務負債	31	–	8,125
可換股貸款票據	35	–	52,895
融資租約承擔 – 即期部份	36	658	382
稅項負債		12,052	12,052
		191,649	264,269
流動資產淨值		240,080	528,441
資產總值減流動負債		608,196	908,819

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動負債			
應付債券	32	50,000	50,000
融資租約承擔			
— 非即期部分	36	1,154	1,006
遞延稅項負債	33	1,180	967
		52,334	51,973
資產淨值		555,862	856,846
股本及儲備			
股本	37	1,149	982
儲備		524,480	827,645
本公司擁有人應佔權益		525,629	828,627
非控股權益	49	30,233	28,219
權益總額		555,862	856,846

第60頁至220頁之綜合財務報表經董事會於二零一七年三月十七日批准及授權刊發，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

截至二零一六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 貸款票據 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) 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)
因出售附屬公司而轉出之外匯 (附註46(c))	-	-	-	-	-	-	-	(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35)	-	-	-	-	-	-	4,630	-	-	4,630	-	4,630
發行可換股貸款票據應佔交易 成本(附註35)	-	-	-	-	-	-	(139)	-	-	(139)	-	(139)
轉換可換股貸款票據(附註35)	10	18,743	-	-	-	-	(1,123)	-	-	17,630	-	17,630
行使認股權證(附註34)	134	28,132	-	-	-	(1,346)	-	-	-	26,920	-	26,920
於認股權證屆滿時取消 (附註34)	-	-	-	-	-	(4)	-	-	4	-	-	-
發行股份(附註37)	162	96,782	-	-	-	-	-	-	-	96,944	-	96,944
配售開支	-	(2,761)	-	-	-	-	-	-	-	(2,761)	-	(2,761)
附屬公司註銷登記	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,284	2,284
收購附屬公司(附註44(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

綜合權益變動表

截至二零一六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 貸款票據 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
於二零一六年一月一日	982	3,042,196	7,914	3,590	22,752	-	3,368	1,747	(2,253,922)	828,627	28,219	856,846
本年度(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	(350,928)	(350,928)	2,014	(348,914)
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	-	-	-	-	-	-	-	(5)	-	(5)	-	(5)
可供出售財務資產之公平值 收益	-	-	-	-	1,552	-	-	-	-	1,552	-	1,552
應佔合營企業匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	(10,665)	-	(10,665)	-	(10,665)
	-	-	-	-	1,552	-	-	(10,670)	-	(9,118)	-	(9,118)
本年度全面收入(開支)總額	-	-	-	-	1,552	-	-	(10,670)	(350,928)	(360,046)	2,014	(358,032)
行使購股權(附註38)	3	2,810	-	(977)	-	-	-	-	-	1,836	-	1,836
配售後發行股份(附註37)	150	35,850	-	-	-	-	-	-	-	36,000	-	36,000
配售後發行股份應佔交易成本	-	(1,020)	-	-	-	-	-	-	-	(1,020)	-	(1,020)
發行股份後清償其他應付賬款 (附註35)	14	7,694	-	-	-	-	-	-	-	7,708	-	7,708
提早贖回可換股貸款票據 (附註35)	-	-	-	-	-	-	(3,368)	-	3,368	-	-	-
確認以股份支付之開支 (附註38)	-	-	-	12,524	-	-	-	-	-	12,524	-	12,524
於二零一六年十二月三十一日	1,149	3,087,530	7,914	15,137	24,304	-	-	(8,923)	(2,601,482)	525,629	30,233	555,862

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
經營活動		
除稅前虧損	(348,701)	(121,859)
調整：		
融資成本	35,019	26,047
利息收入	(159)	(1,863)
清償其他應收賬款之收益	(15,678)	–
機器及設備折舊	2,649	2,609
預付租賃款項攤銷	388	388
預付租賃款項減值虧損	441	–
出售機器及設備之收益	–	(470)
撤銷機器及設備之虧損	594	426
應收貸款及利息減值虧損	5,227	–
其他應收賬款減值虧損	169,517	–
出售一間附屬公司之收益	(2,340)	–
應佔合營企業溢利	(11,323)	(11,229)
應佔聯營公司(收益)虧損	(14)	218
投資物業公平值變動，淨額	(5,215)	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	6,229	(308)
衍生財務負債之公平值變動	–	4,525
解除確認衍生財務負債產生之收益	(8,125)	(3,156)
持作買賣投資公平值變動	9,177	63,794
提早贖回可換股貸款票據之虧損	1,315	–
清償其他應付賬款之虧損	1,063	–
出售附屬公司之虧損	–	2,432
視作出售附屬公司之虧損	(5)	–
議價購買收益	–	(2,818)
以股份支付之開支	12,524	–
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	(147,417)	(39,822)
應收貸款及利息增加	(15,323)	(35,877)
應付聯營公司款項增加	(10,026)	–
預付款項、按金及其他應收賬款增加	(13,851)	(75,162)
持作買賣投資減少(增加)	232,303	(93,621)
預提費用及其他應付賬款增加(減少)	22,917	(33,024)
經營活動所得(所耗)之現金淨額	68,603	(277,506)

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
投資活動			
已收利息		159	4
購買機器及設備		(61)	(590)
出售機器及設備所得款項		–	470
視作出售附屬公司產生之現金流入淨額		4	–
收購附屬公司		–	(8)
收購聯營公司	20	–	(380)
透過收購附屬公司收購資產而產生之現金流出淨額		(17)	–
出售附屬公司之所得款項	46	–	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)
投資活動所得之現金淨額		85	41,091
融資活動			
行使購股權之所得款項		1,836	–
發行可換股貸款票據所得款項	35	–	76,000
發行可換股貸款票據應佔交易成本	35	–	(2,280)
發行期權以認購可換股債券之所得款項	31	–	3,600
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	37	34,980	94,183
償還融資租約承擔		(656)	(291)
償還債券		–	(110,000)
已籌借貸		33,103	99,083
償還借款		(118,180)	(46,524)
已付利息		(32,229)	(24,751)
融資活動所得（所耗）之現金淨額		(81,146)	265,940
現金及現金等值物增加淨額		(12,458)	29,525
年初之現金及現金等值物		46,952	17,303
匯率變動影響		(5)	124
年終之現金及現金等值物 指銀行結餘及現金		34,489	46,952

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，其股份自二零一零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。本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，其主要營業地點為香港中環德輔道中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49。

綜合財務報表以港幣（「港幣」）呈列，而港幣亦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」）

於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團應用多項由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並於二零一六年一月一日或之後開始之會計期間強制生效之香港財務報告準則之修訂。除非另有說明，該等修訂均為本集團於本年度首次應用。該等修訂之影響如下：

香港財務報告準則第11號之修訂 香港會計準則（「香港會計準則」） 第1號之修訂	收購合資經營權益之會計處理 披露計劃
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號及 香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物
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
香港財務報告準則之修訂	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

綜合財務報表附註

截至二零一六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」）^(續)

於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則^(續)

除以下所述者外，於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表內所載的披露資料並無重大影響。

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

該等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。該等修訂亦規定合營業務經營者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。有關修訂將對本年度年初發生之合資經營權益收購（合資經營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。

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。

本集團於本年度並無任何該等交易，故應用該等修訂不會對本集團的綜合財務報表產生影響。

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」）^(續)

於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則^(續)

香港會計準則第1號之修訂：披露計劃

該等修訂澄清倘披露之資料並不重要，則實體毋須按香港財務報告準則規定提供具體披露（即使香港財務報告準則載有一系列特定要求或描述彼等為最低要求）。該等修訂亦就披露目的匯總及分析資料之基準提供指引。該等修訂強調，倘在符合香港財務報告準則之具體要求下仍不足以讓使用財務報表之人士理解特定交易、其他事件及狀況對實體之財務狀況及財務表現之影響，則實體須考慮應否披露額外之資料。此外，該等修訂規定，實體應佔聯營公司及合營企業使用權益法入賬之其他全面收益應與自本集團產生者分開呈列，且應根據其他香港財務報告準則分為以下應佔項目：(i)其後將不會重新分類至損益；及(ii)其後將會於符合特定條件時重新分類至損益。

正如修訂之要求，分佔聯營公司及合營企業之其他全面收益已分別呈列及已獨立分為(i)其後將不會重新分類至損益之項目；及(ii)其後將會於符合特定條件時重新分類至損益之項目。除於呈列時的該變動外，應用該等修訂並無對本集團的財務表現或財務狀況產生任何影響。

綜合財務報表附註

截至二零一六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」）^(續)

於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則^(續)

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

香港會計準則第16號之修訂禁止實體就物業、廠房及設備項目使用以收益為基礎之折舊法。香港會計準則第38號之修訂引入可推翻之前設，即收入並非無形資產攤銷之合適基準。該等修訂列明有關前設僅可於以下兩個有限情況被推翻：

- 於無形資產以計算收入之方式代表時；或
- 於其能顯示無形資產之收入與其經濟利益假設有緊密關係時。

就本集團之物業、廠房及設備，本集團並無使用收入為基礎之折舊方式，因此該等修訂並無對本集團的財務狀況及財務表現產生任何影響。相反，本集團已使用直線法分別為其物業、廠房及設備進行折舊及攤銷。

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

該等修訂主要澄清母公司（作為一間投資實體的一間附屬公司）享有編製綜合財務報表的豁免，即使投資實體根據香港財務報告準則第10號按公平值計量其所有附屬公司。同時，鑒於本公司為上市實體，該等修訂所載綜合入賬之例外情況不適用於本公司，因此應用該等修訂不會對本集團之綜合財務報表產生影響。

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」）^(續)

於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則^(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

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。

第一，香港財務報告準則第5號之修訂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）之具體指引。該等修訂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。

第二，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）。

第三，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公司債券之市場收益率釐定。優質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。本集團並無擁有任何界定福利計劃。

應用該等修訂不會對本集團綜合財務報表產生任何影響。

綜合財務報表附註

截至二零一六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」）^(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎之付款交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂	與香港財務報告準則第4號保險合約一併採用的香港財務報告準則第9號金融工具 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 ³
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 ⁴
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ⁴

1 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

3 於將釐定之日期或之後開始之年度期間生效

4 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

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」）^(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則^(續)

香港財務報告準則第9號財務工具

香港財務報告準則第9號引入a) 財務資產之分類及計量；b) 財務資產之減值；及c) 一般對沖會計之新規定。

尤其是，就財務資產分類及計量而言，香港財務報告準則第9號要求香港財務報告準則第9號範圍內的所有已確認財務資產隨後按攤銷成本或公平值計量。目標為收取合約現金流量的業務模式中所持有及合約現金流量均純粹為支付本金及尚未償還本金的利息的債務投資，一般於後續會計期末按攤銷成本計量。目標為同時收取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，以及合約條款純粹為支付本金及尚未償還本金利息的債務工具，一般均按透過其他全面收入按公平值列賬之方式計量（「計入其他全面收益之公平值」）。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇於其他全面收入呈列股本投資（並非持作買賣或應用香港財務報告準則第3號收購方或業務合併所確認的或然代價）之其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入；當取消確認投資後，累計公平值變動將不會重新分類至損益。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）^(續)

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本^(續)

香港財務報告準則第9號財務工具^(續)

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有關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而產生之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。

就財務資產之減值而言，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。通常，預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期評估財務資產自初始確認以來的信貸風險變動，並根據信貸風險變動程度確認預期信貸虧損。

就一般對沖會計規定而言，香港財務報告準則第9號保留目前根據香港會計準則第39號可用的三種對沖會計機制。根據香港財務報告準則第9號，符合對沖會計資格交易的類型已引入更大彈性，尤其是擴闊符合對沖工具資格的工具類型及符合對沖會計資格的非金融項目的風險成份類型。此外，成效測試已作重整，並以「經濟關係」原則取代。對沖成效亦毋須進行追溯評估，並引入增加有關實體風險管理活動披露的規定。

本集團仍在評估香港財務報告準則第9號的影響。本公司董事（「董事」）認為，在本集團完成評估前，於本綜合財務報表中披露其影響並不可行。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）^(續)

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本^(續)

香港財務報告準則第15號：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，香港財務報告準則第15號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。

本集團仍在評估香港財務報告準則第15號的影響。董事認為，在本集團完成評估前，於本綜合財務報表中披露其影響並不可行。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）^(續)

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本^(續)

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號將於其生效時取代當前的租賃指引，包括香港會計準則第17號租賃及相關註釋。

就承租人會計處理而言，根據香港會計準則第17號，經營租約及融資租約的劃分已由某一模式取代，其規定承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債，惟短期租賃及租賃低價值資產除外。具體而言，使用權資產初步按成本計量，其後按成本（受若干例外情況所限）減累計折舊及減值虧損（就租賃負債重新計量作出調整）計量。租賃負債初步按於該日尚未支付的租賃付款現值計量。其後，租賃負債就利息及租賃付款作出調整。此外，現金流量的分類亦將受到影響，原因為香港會計準則第17號下的經營租約付款呈列為經營現金流量，而根據香港財務報告準則第16號模式，租賃付款將拆分為本金及利息部分，分別呈列為融資現金流量及經營現金流量。

就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人的會計要求並繼續要求出租人將其租賃分類為經營租約或融資租約。

此外，香港財務報告準則第16號要求進行更全面的披露。

本集團仍在評估香港財務報告準則第16號的影響。董事認為，在本集團完成評估前，於本綜合財務報表中披露其影響並不可行。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）^(續)

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本^(續)

香港財務報告準則第2號以股份為基礎的付款交易之分類及計量^(修訂本)

該等修訂本闡述如下：

- 於估計以現金結算以股份為基礎付款的公平值時，影響股權結算以股份為基礎的付款的歸屬及非歸屬條件的會計處理應遵循同一方法。
- 倘稅法或法規規定實體須預扣相當於僱員稅務責任貨幣價值的特定數目股權工具，以履行僱員稅務責任，其後將匯款予稅務機構，如以股份為基礎的付款安排具備「淨額結算特徵」，該安排將整體分類為以股權結算，倘其並非載入淨額結算特徵，則以股份為基礎的付款將分類為股權結算。
- 由現金結算變為股權結算的交易的以股份為基礎的付款的修訂應按以下方式入賬：取消確認初始負債。倘於修訂日期提供該等服務，股權結算以股份為基礎的付款將按修訂日期已授出股權工具的公平值確認。修訂日期負債的賬面值與於股權中確認的金額之間的差額將立即於損益確認。

本集團並無就以股份為基礎的付款與稅務機構訂有任何現金結算以股份為基礎的付款安排或任何預扣稅安排，因此。董事預測，於日後應用該等修訂本將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）^(續)

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本^(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企業之間之資產出售或投入

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂乃處理投資者與其聯營公司或合資企業之間之資產出售或投入。具體而言，因失去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之控制權而產生之盈虧，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企業之權益為限。類似地，按於成為聯營公司或合資企業（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企業之權益為限。

本集團於本年度並未訂立任何該等交易。董事預期，倘發生有關交易，應用該等修訂本可能會對本集團未來期間的綜合財務報表產生影響。

香港會計準則第7號披露計劃（修訂本）

該等修訂本規定實體作出可令財務報表使用者對融資活動所產生的負債變動評估的披露。董事預期應用該等修訂本不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）^(續)

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本^(續)

香港會計準則第12號就未變現虧損確認遞延稅項資產（修訂本）

該等修訂本提供一系列指引，幫助實體評估及估計是否有足夠應課稅溢利可用作抵扣可扣減暫時差額。董事預期應用該等修訂本不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

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」）及香港公司條例所規定之適用披露。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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號以股份付款範圍之以股份付款之交易、屬於香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃交易，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號存貨內之可變現淨額或香港會計準則第36號資產減值之使用價值除外。

非財務資產之公平值計量乃考慮市場參與者通過使用其資產之最高及最佳用途或將其出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者，而能夠產生經濟利益之能力。

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

截至二零一六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。本集團權益之相關部份（包括儲備）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。重新分配權益相關部份後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)本公司擁有人應佔附屬公司之資產（包括商譽）及負債之賬面值之差額計算。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。

商譽按已轉讓代價、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所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有關附屬公司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計量。

綜合財務報表附註

截至二零一六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於隨後報告日期重新計量至公平值，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)

收購一間不構成業務之附屬公司

當本集團收購不構成業務之一組資產時，本集團會先將購買價按各自之公平值分配予財務資產及財務負債，以識別及確認所收購之個別可識別資產及所承擔之負債，之後再按各自於購買當日之公平值將購買價餘額分配予其他個別可識別資產及負債。有關交易並不產生商譽或議價購買收益。

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（如投資物業按成本列賬及於租賃期攤銷）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。

綜合財務報表附註

截至二零一六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)

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。

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。

當本集團不再對一家聯營公司具有重大影響力，或不再對一家合營企業擁有共同控制權，將按出售被投資人的全部權益入賬，所產生的收益或虧損於損益確認。當本集團保留於前聯營公司或合營企業之權益，且保留權益為香港會計準則第39號範圍內的財務資產時，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之差額以及出售聯營公司或合營企業的有關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）。

3. 主要會計政策 (續)

於聯營公司及合營企業之投資 (續)

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。

在所有權權益出現該等變動後，概不對公平值進行重新計量。

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。

僅當收益金額能可靠計量；當可能有未來經濟利益將流入本集團及當本集團的各項業務均達到特定標準（如下文所述）時，方可確認收益。

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。

本集團有關確認來自經營租約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

截至二零一六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，該等租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約時引致之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值。除按公平值模式計量的投資物業外，有關成本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。

經營租約之付款（包括按經營租約持有的土地的收購成本）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。

3. 主要會計政策 (續)

租約 (續)

租賃土地及樓宇

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約，除非兩個部分被清楚確定為經營租約，於此情況下，整份租賃分類為經營租約。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，則入賬列為經營租約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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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。於經營租約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，或永遠不再使用及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。

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）按成本減任何隨後的累計減值虧損列賬（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。

3. 主要會計政策 (續)

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。

貨幣項目結算及貨幣項目再換算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）。

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。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

退休福利成本及終止福利

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。

終止福利之負債於集團實體不能取消提供終止福利時及實體確認任何有關重組成本當日（以較早者為準）確認。

短期及其他長期僱員福利

倘及當僱員提供服務時，按預計將支付之福利之未貼現金額確認短期僱員福利。除香港財務報告準則另有規定或允許將有關福利計入一項資產之成本外，所有短期僱員福利均確認為開支。

在扣除任何已支付的金額後，就僱員所屬福利（如工資及薪金、年假及病假）確認負債。

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。因服務成本、利息及重新計量而導致之負債賬面值之任何變動於損益確認，惟香港財務報告準則另有規定或允許將其計入一項資產之成本除外。

3. 主要會計政策 (續)

以股份為基礎之付款安排

以股權結算之股份付款交易

授予僱員之購股權

向僱員及提供類似服務的其他人士作出之以權益結算之股份付款乃按權益工具於授出日期之公平值計量。

於以權益結算之股份付款之授出日期釐定之公平值以直線法於歸屬期間基於本集團估計將最終歸屬之權益工具支銷，權益（購股權儲備）亦會相應增加。於各報告期末，本集團修訂其預期歸屬之權益工具之估計數目。修訂原估計之影響（如有）於損益中確認，從而使累計開支反映經修訂估計，而購股權儲備亦會作出相應調整。就於授出日期立即歸屬的購股權而言，所授出購股權的公平值立即於損益支銷。

當購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認之款額將轉撥至股份溢價賬。當購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日仍未行使，先前於購股權儲備確認之款額將轉撥至累計虧損。

授予顧問之購股權

與僱員以外之人士進行之以股權結算之股份付款交易按收到之貨品或服務之公平值計量，除非有關公平值無法可靠計量，在此情況下按該實體取得貨品或對方提供服務當日授出的權益工具的公平值計量。所收到的貨品或服務的公平值確認為開支，除非貨品或服務符合資格確認為資產。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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。

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，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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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。

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)持作買賣；(ii)指定按公平值透過損益列賬或(iii)為收購方可能收取之或然代價（作為香港財務報告準則第3號適用之業務合併之一部份）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。

綜合財務報表附註

截至二零一六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)

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收取之或然代價（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：

- 該指定撇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」、「指定為按公平值透過損益列賬之財務資產之可換股工具之公平值變動」及「衍生財務負債公平值變動」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，並計及「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。

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之非衍生工具或並非分類為：(a)貸款及應收款或(b)按公平值透過損益列賬之財務資產。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之賬面值變動以及外匯匯率變動（如適用）於損益確認。當本集團收取有關股息之權利確定時，可供出售股本工具的股息於損益確認。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）。

綜合財務報表附註

截至二零一六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)

可供出售財務資產 (續)

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）。

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。

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六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。

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。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務負債及股本工具 (續)

實際利息法

實際利息法是計算財務負債攤銷成本及於有關期間內攤分利息開支的方法。實際利率為於財務負債的預計年期或（如適當）較短期間內將估計未來現金付款（包括所有構成實際利率整體部分之已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓）準確折現至初步確認之賬面淨值之利率。利息開支按實際利息基準確認，惟分類為按公平值透過損益列賬的財務負債除外，該類財務負債的利息開支計入收益或虧損淨額。

按公平值透過損益列賬的財務負債

倘財務負債為(i)持作買賣；(ii)指定為按公平值透過損益列賬；或(iii)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）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

截至二零一六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的財務負債 (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：

- 該指定撇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。

按攤銷成本列賬的財務負債

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)

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財務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負債（並無關聯權益部份）之公平值計量估計。

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六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)

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。

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。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

解除確認 (續)

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。

有形及無形資產之減值虧損

在報告期期末，本集團檢查其使用年期有限的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（如有）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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

有形及無形資產之減值虧損 (續)

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。在分配減值虧損時，減值虧損先抵減任何商譽（如適用）的賬面值，再根據組合中各項資產的賬面值，按比例抵減至其他資產。抵減後各資產的賬面值不得低於該資產的公平值減去處置費用（如可計量）、該資產的使用價值（如可釐定）及零三者之中最高者。另行分配至該資產的減值虧損金額將按比例分配至組合中其他資產。減值虧損隨即於損益確認。

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六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)

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。

估計不確定性之主要來源

以下為有關未來之主要假設以及於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。

於二零一六年十二月三十一日，應收貸款及利息之賬面值約為港幣71,789,000元（二零一五年：港幣61,693,000元）（經扣除累計減值虧損港幣302,982,000元（二零一五年：港幣345,015,000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二零一六年十二月三十一日之賬面值約為港幣38,851,000元（二零一五年：港幣49,280,000元）。

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二零一六年十二月三十一日之賬面值為港幣111,240,000元（二零一五年：港幣94,900,000元）。

於合資企業之權益之估計減值虧損

釐定於合資企業之權益是否出現減值時，須對預期日後從合資企業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。本集團之合資企業於二零一六年十二月三十一日之賬面值約港幣166,278,000元（二零一五年：港幣165,620,000元）。截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，並無確認減值虧損。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 財務工具

a. 財務工具分類

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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	39,790	38,238
	45,682	44,130
公平值透過損益列賬之財務資產：		
— 持作買賣投資	222,868	413,950
— 可換股工具指定按公平值透過損益列賬之 財務資產	38,851	49,280
	261,719	463,230
貸款及應收賬款（包括銀行結餘及現金）	174,706	370,103
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
可換股貸款票據	—	52,895
按攤銷成本計量之其他財務負債	230,751	242,203
	230,751	303,223

綜合財務報表附註

截至二零一六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

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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
美元	39,801	38,329

6. 財務工具 (續)

b. 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(i) 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。於二零一六年十二月三十一日，約23%（二零一五年：71%）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30。

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、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。

綜合財務報表附註

截至二零一六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)

(ii) 利率風險 (續)

敏感度分析

由於董事認為因浮息銀行結餘產生之現金流量利率風險甚微，故敏感度分析並無計入銀行結餘。

倘若浮息借款之利率上升／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，本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度除稅後虧損（二零一五年：除稅後溢利）應會增加／減少（二零一五年：增加／減少）約港幣351,000元（二零一五年：港幣1,202,000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。

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% (二零一五年：10%)，截至二零一六年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將減少／增加約港幣22,287,000元 (二零一五年：港幣41,395,000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% (二零一五年：10%)，則於二零一六年十二月三十一日之投資重估儲備應會增加／減少約港幣3,979,000元 (二零一五年：港幣3,824,000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% (二零一五年：10%)，則截至二零一六年十二月三十一日止年度之除稅後虧損應會減少約港幣328,000元 (二零一五年：減少港幣387,000元) 或增加約港幣320,000元 (二零一五年：增加港幣367,000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。

綜合財務報表附註

截至二零一六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

於二零一六年十二月三十一日，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。

6. 財務工具 (續)

b. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

就源自本集團之貸款融資業務之應收貸款及利息而言，於二零一六年十二月三十一日之應收貸款及利息總額其中31% (二零一五年：42%) 為應收本集團最大客戶的應收貸款及利息，而於二零一六年十二月三十一日之應收貸款及利息總額的82% (二零一五年：72%) 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。

本集團的最大客戶為一間私人有限公司，該公司於香港註冊成立，主要從事物業投資。本集團餘下四名最大客戶包括一名個人及幾家於英屬處女群島及香港註冊成立的有限公司，彼等均主要從事物業投資及投資控股。該等貸款由物業及非上市股份作抵押，並由一家上市公司提供擔保。

就指定為按公平值透過損益列賬之財務資產之可換股工具 (即一家香港上市公司 (「債券發行人」) 發行的兩項可換股債券) 而言，會進行信用評估，包括評估債券發行人的財務背景及當前的支付能力。

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

截至二零一六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，佔二零一六年及二零一五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。其他非衍生財務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。

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)

於二零一六年十二月三十一日

	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	29,132	-	-	-	29,132	29,132
借款	11.85%	167,559	-	-	-	167,559	149,807
應付債券	7.60%	3,800	3,800	57,600	-	65,200	50,000
融資租約承擔	2.78%	710	564	631	-	1,905	1,812
		201,201	4,364	58,231	-	263,796	230,751

綜合財務報表附註

截至二零一六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	7.60%	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

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。於二零一六年十二月三十一日，該筆借貸之未貼現本金合共約為港幣149,807,000元（二零一五年：港幣168,426,000元）。本集團銀行借貸包括本金總額約為港幣25,004,000元之按揭（二零一五年：港幣26,350,000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太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15年（二零一五年：16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29,844,000元（二零一五年：港幣31,810,000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財務資產及財務負債的公平值（尤其是所使用的估值技術及輸入數據）。

綜合財務報表附註

截至二零一六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
	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日			
持作買賣之投資	資產－約港幣 222,868,000元	資產－約港幣 413,950,000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)(附註)	資產－約港幣 38,851,000元	資產－約港幣 45,080,000元	第三層	使用二項式期權定 價模式釐定之貼現 率及波動水準	流動資金風險溢價及信貸 評級評估
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－無	資產－約港幣 4,200,000元	第三層	使用資本資產定價 模型釐定之貼現率	資本開支加權平均數， 按介乎22.27%至22.46% 之資本定價模式釐定。
分類為可供出售財務 資產之非上市投資基金	資產－約港幣 39,790,000元	資產－約港幣 38,238,000元	第二層	基於有關基金投資 的所報資產淨值的 公開資料釐定	不適用
衍生財務負債	負債－無	負債－約港幣 8,125,000元	第三層	使用二項式期權定 價模式釐定之貼現 率及波動水準	流動資金風險溢價及信貸 評級評估
可換股貸款票據	負債－無	負債－約港幣 52,895,000元	第三層	使用二項式期權定 價模式釐定之貼現 率及波動水準	流動資金風險溢價及信貸 評級評估

附註：估值所用的貼現率增加會導致可換股工具的公平值計量減少，反之亦然。在所有其他變數保持不變之情況下，貼現率增加／減少10%將令可換股工具的賬面值分別減少／增加港幣319,000元及港幣330,000元(二零一五年：港幣372,000元及港幣381,000元)。

於本年度及以往年度，公平值等級之間並無轉撥。

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)

	於二零一六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				
— 持作買賣之上市股本 證券	222,868	—	—	222,868
— 可換股工具 (指定為 按公平值透過損益 列賬之財務資產)	—	—	38,851	38,851
可供出售財務資產				
— 非上市投資基金	—	39,790	—	39,790
	222,868	39,790	38,851	301,509

綜合財務報表附註

截至二零一六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				
— 持作買賣之上市股本 證券	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)	—	—	49,280	49,280
可供出售財務資產				
— 非上市投資基金	—	38,238	—	38,238
	413,950	38,238	49,280	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
— 可換股貸款票據	—	—	52,895	52,895
	—	—	61,020	61,020

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。

6. 財務工具 (續)

c. 財務工具公平值計量 (續)

(ii) 財務資產及財務負債第三層公平值計量按持續基準之對賬：

	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	衍生財務負債 港幣千元	可換股 貸款票據 港幣千元
於二零一五年一月	–	(3,156)	–
添置	49,280	(3,600)	–
發行可換股貸款票據	–	–	(71,370)
交易成本	–	–	2,141
實際利息支出	–	–	(1,296)
轉換	–	–	17,630
屆滿	–	3,156	–
公平值變動	–	(4,525)	–
於二零一五年十二月三十一日	49,280	(8,125)	(52,895)
實際利息支出 (附註10)	–	–	(2,790)
提早贖回之虧損	–	–	(1,315)
提早贖回	–	–	57,000
公平值變動	(6,229)	–	–
到期及重新分類為其他應收 款項	(4,200)	–	–
屆滿	–	8,125	–
於二零一六年十二月三十一日	38,851	–	–

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

7. 收入

收入指本年度內租金收入、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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
租金收入	2,474	4,375
提供貸款融資之利息收入	6,241	5,815
來自持作買賣投資之股息收入	23	1
	8,738	10,191

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營運分類時，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

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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
分類收入		
— 物業投資	2,474	4,375
— 證券買賣	23	1
— 貸款融資	6,241	5,815
	8,738	10,191
分類溢利 (虧損)		
— 物業投資	15,709	9,994
— 證券買賣	(94,336)	(35,838)
— 貸款融資	3,458	5,022
	(75,169)	(20,822)
未分配企業開支	(78,463)	(84,187)
未分配企業收入	16,090	3,702
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	(6,229)	308
衍生財務負債之公平值變動	—	(4,525)
解除確認衍生財務負債所產生之收益	8,125	3,156
應收貸款及應收利息之減值虧損	(5,227)	—
其他應收賬款之減值虧損	(169,517)	—
以股份支付之開支	(12,524)	—
出售一間附屬公司收益 (虧損)	2,340	(9)
附屬公司註銷登記之虧損	—	(1,042)
提早贖回可換股貸款票據之虧損	(1,315)	—
清償其他應付賬款之虧損	(1,063)	—
議價購買收益	—	2,492
視作出售附屬公司產生之收益	5	—
應佔聯營公司收益 (虧損)	14	(218)
未分配融資成本	(25,768)	(20,714)
除稅前虧損	(348,701)	(121,859)

綜合財務報表附註

截至二零一六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附註3所述之本集團會計政策相同。分類溢利(虧損)指每個分類應佔之所賺取(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、應收貸款及利息減值虧損及其他應收賬款、以股份支付之開支、提早贖回可換股貸款票據之虧損、清償其他應付賬款之虧損、解除確認衍生財務負債所產生之收益及衍生財務負債之公平值變動、若干出售附屬公司收益(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(收益)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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
分類資產		
— 物業投資	279,025	261,190
— 證券買賣	225,167	417,622
— 貸款融資	109,375	44,615
分類資產總值	613,567	723,427
未分配企業資產	186,278	449,661
綜合資產	799,845	1,173,088
分類負債		
— 物業投資	69,981	58,926
— 證券買賣	15,269	94,695
— 貸款融資	135	16
分類負債總值	85,385	153,637
未分配企業負債	158,598	162,605
綜合負債	243,983	316,242

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、於聯營公司之權益及應收聯營公司款項、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

截至二零一六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	1	6	-	2,642	2,649
添置機器及設備	4	-	-	1,137	1,141
應佔合營企業溢利	(11,323)	-	-	-	(11,323)
公平值(收益)虧損：					
— 投資物業	(5,215)	-	-	-	(5,215)
— 持作買賣投資	-	9,177	-	-	9,177
出售持作買賣投資之虧損	-	69,431	-	-	69,431
出售一間附屬公司之收益	-	-	-	(2,340)	(2,340)
視作出售一間附屬公司之收益	-	-	-	(5)	(5)
融資成本	-	9,251	-	25,768	35,019

綜合財務報表附註

截至二零一六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

	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)
出售附屬公司之虧損	2,423	–	–	9	2,432
融資成本	–	5,333	–	20,714	26,047

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：

指定為按公平值透過損益

列賬之財務資產之

可換股工具之公平值變動

–	(1,755)	–	1,447	(308)
---	---------	---	-------	-------

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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港	8,738	8,260	119,471	105,219
中國	–	1,931	166,278	165,620
北馬利安納群島聯邦	–	–	19,501	20,329
	8,738	10,191	305,250	291,168

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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
客戶A ¹	不適用*	1,032
客戶B ²	–	3,911
客戶C ¹	–	1,801
客戶D ¹	1,020	1,020
客戶E ²	3,248	不適用

1 來自物業投資之收入

2 來自貸款融資之收入

* 有關收入並無對本集團總收入貢獻超過10%。

綜合財務報表附註

截至二零一六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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行利息收入	3	4
出售機器及設備之收益	—	470
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	156	187
其他（附註）	15,931	3,041
	16,090	3,702

附註：計入截至二零一六年十二月三十一日止年度其他收入的一筆款項約港幣15,678,000元與以每股港幣0.31元的上市股份結算其他應收款項港幣32,000,000元（附註26(b)(i)）有關。

10. 融資成本

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
利息：		
銀行借款	491	643
其他貸款	18,608	11,240
應付債券	3,800	7,505
按實際利率計算之可換股貸款票據（附註35）	2,790	1,296
融資租約承擔	79	30
保證金賬戶	9,251	5,333
	35,019	26,047

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

11. 年內虧損

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
年內虧損已扣除（計入）：		
員工成本，包括董事酬金：		
薪酬及津貼	30,539	32,406
退休福利計劃供款	624	750
股份支付之開支	6,399	—
	37,562	33,156
核數師酬金		
— 本年度	780	780
— 上年度撥備不足	21	—
— 償付	53	91
機器及設備折舊	2,649	2,609
預付租賃款項攤銷	388	388
預付租賃款項之減值虧損	441	—
撇銷機器及設備虧損	594	426
根據經營租約之最低租金付款	7,345	7,460
開發成本	—	1,553
法律及專業費用	13,196	7,644
股份支付之開支 — 顧問	6,125	—
顧問費用	7,841	12,310
租金收入總額	(2,474)	(4,375)
減：開支（已計入銷售成本）	271	346
租金收入淨額	(2,203)	(4,029)

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

12. 所得稅支出

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本年度稅項：		
香港	—	2,156
過往年度超額撥備	—	(106)
	—	2,050
遞延稅項（附註33）	213	417
	213	2,467

截至二零一六年及二零一五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》，中國附屬公司截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度之稅率為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。

12. 所得稅支出 (續)

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對賬如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除稅前虧損	(348,701)	(121,859)
按本地所得稅率16.5% (二零一五年：16.5%)計算之稅項	(57,536)	(20,107)
應佔合營企業之稅務影響	(1,401)	(1,853)
不可扣稅開支之稅務影響	63,172	22,329
毋須課稅收入之稅務影響	(12,180)	(2,609)
於其他司法管轄區域產生之不同稅率之影響	(467)	46
投資物業之遞延稅項之稅務影響	213	417
未確認稅項虧損之稅務影響	8,412	8,768
動用過往年度未確認之稅務虧損	-	(4,418)
過往年度之超額撥備	-	(106)
本年度所得稅支出	213	2,467

綜合財務報表附註

截至二零一六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條例披露如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
執行董事及主要行政人員：		
薪酬及津貼（附註）	5,495	5,524
退休福利計劃供款	54	54
股份支付之開支	3,336	—
	8,885	5,578
獨立非執行董事 袍金	993	993
	9,878	6,571

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。

截至二零一六年及二零一五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。截至二零一六年及二零一五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。

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二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度收取之酬金詳情如下：

截至二零一六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	股份支付 之開支 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
林國興	–	2,557	18	1,112	3,687
陳瑞常	–	1,937	18	1,112	3,067
莫贊生	–	1,001	18	1,112	2,131
獨立非執行董事					
袁慧敏	331	–	–	–	331
王展望	331	–	–	–	331
周傳傑	331	–	–	–	331
	993	5,495	54	3,336	9,878

綜合財務報表附註

截至二零一六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	—	2,586	18	2,604
陳瑞常	—	1,937	18	1,955
莫贊生	—	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

截至二零一六年及二零一五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。

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三名董事（二零一五年：兩名董事），其酬金載於上文綜合財務報表附註13。餘下兩名非本公司董事或主要行政人員的最高薪酬僱員（二零一五年：三名最高薪酬僱員）截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度收取之酬金如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
薪酬及津貼	3,784	5,594
退休福利計劃供款	54	72
股份支付之開支	3,063	—
	6,901	5,666

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：

	二零一六年 僱員人數	二零一五年 僱員人數
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	—	1
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
港幣4,500,001元至港幣5,000,000元	1	—

15. 股息

年內並無支付或建議派發任何本公司普通股之股息，自報告期期末以來亦無建議派發任何股息（二零一五年：無）。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
虧損		
計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔本年度虧損	(350,928)	(126,304)
潛在攤薄普通股之影響		
— 可換股貸款票據之利息開支	不適用	不適用
計算每股攤薄虧損的虧損	(350,928)	(126,304)
	二零一六年 千股	二零一五年 千股
股份數目		
計算每股基本虧損的普通股加權平均數	1,018,133	766,346
潛在攤薄普通股的影響	不適用	不適用
計算每股攤薄虧損的普通股加權平均數	1,018,133	766,346

由於將導致被視為反攤薄的本年度每股虧損減少，截至二零一六年十二月三十一日止年度及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，並無假設本公司購股權、可認購可換股債券之期權及未轉換本公司可換股貸款票據之換股權獲得行使。

綜合財務報表附註

截至二零一六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					
於二零一五年一月一日	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及 二零一六年一月一日	1,521	1,633	1,688	14,461	19,303
添置	–	61	1,080	–	1,141
撤銷	–	(1,115)	–	–	(1,115)
於二零一六年十二月三十一日	1,521	579	2,768	14,461	19,329
累計折舊					
於二零一五年一月一日	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及 二零一六年一月一日	684	902	188	10,062	11,836
本年度扣除	275	187	749	1,438	2,649
撤銷時抵銷	–	(521)	–	–	(521)
於二零一六年十二月三十一日	959	568	937	11,500	13,964
賬面值					
於二零一六年十二月三十一日	562	11	1,831	2,961	5,365
於二零一五年十二月三十一日	837	731	1,500	4,399	7,467

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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	30%
船舶	10%

於二零一六年十二月三十一日，汽車的帳面價值包括就融資租約持有約港幣1,831,000元之資產（二零一五年：港幣1,500,000元）（附註36）。

18. 預付租賃款項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
就報告而言的分析：		
流動資產	389	390
非流動資產	19,501	20,329
	19,890	20,719

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收購土地使用權。

管理層已參考其公平值評估該土地之可收回金額，乃由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師中證評估有限公司（「中證」）釐定。中證擁有適當資格，最近亦有評估相關地區類似物業價值之經驗。

估值採用直接比較法，並參照附近類似物業之近期交易進行。於截至二零一六年十二月三十一日止年度已確認預付租賃款項之減值虧損約港幣441,000元（二零一五年：無）。

19. 投資物業

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
公平值		
於一月一日	94,900	226,538
收購一間附屬公司所得 (附註44(a))	–	7,970
透過收購一間附屬公司收購資產所得 (附註45)	11,125	–
於損益中確認之公平值增加 (減少) 淨額	5,215	(400)
出售附屬公司 (附註46(c))	–	(132,516)
匯兌調整	–	(6,692)
於十二月三十一日	111,240	94,900
物業重估之未變現收益 (虧損) 包括在損益表	5,215	(400)

本集團之投資物業於二零一六年及二零一五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」) 及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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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。

於二零一六年十二月三十一日，賬面值港幣111,240,000元（二零一五年：港幣94,900,000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30）。

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，本集團的投資物業及有關公平值層級之資料詳情如下：

	第三層 港幣千元	公平值 港幣千元
二零一六年 投資物業	111,240	111,240
二零一五年 投資物業	94,900	94,900

19. 投資物業 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度，第三層並無轉撥。

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	
		二零一六年	二零一五年
市場比較法 (附註1)	可資比較物業的近期售價、時間因素以及物業質素的折讓或溢價	物業質素的平均(折讓)溢價比率為(5%)至12.7%	物業質素的平均(折讓)溢價比率為(22.5%)至6.8%
收入法 (附註2)	租金收益率、時間因素及資本化比率	資本化比率為1.9%	資本化比率為2.2%

附註：

- 若干位於香港之金額為港幣56,400,000元(二零一五年：港幣44,500,000元)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米之銷售價格而釐定。較低質素物業之折讓較高，將導致較低之公平值計量數值。
- 使用貼現現金流量根據收入法釐定之位於香港之金額為港幣54,840,000元(二零一五年：港幣50,400,000元)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減，反之亦然。

綜合財務報表附註

截至二零一六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
二零一五年一月一日	226,538
於損益中確認之公平值減少淨額	(400)
於收購附屬公司時購入(附註44(a))	7,970
出售附屬公司(附註46(c))	(132,516)
匯兌調整	(6,692)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	94,900
於損益中確認之公平值增加淨額	5,215
於透過收購一家附屬公司收購資產時購入(附註45)	11,125
於二零一六年十二月三十一日	111,240

上述於損益中確認之公平值增加(減少)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/應收聯營公司款項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非上市聯營公司之投資成本	380	380
應佔收購後虧損和其他全面開支		
— 東來旅遊	(297)	(218)
減值	(83)	—
應佔收購後溢利和其他全面收入		
— Wisdom Team Limited (「Wisdom Team」)	176	—
	176	162

於二零一六年一月四日，本集團與獨立第三方訂立一份購股協議。據此，本集團已同意出售本集團之全資附屬公司Wisdom Team之51%已發行股本，代價為510美元（相等於港幣3,978元）。於視作出售事項完成後，本集團擁有Wisdom Team 49%之已發行股本，而Wisdom Team則成為本集團之聯營公司。有關視作出售事項之詳情載於綜合財務報表附註46(b)。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團向Wisdom Team墊付約港幣10,034,000元，以為其日後業務發展提供營運資金。該款項乃免息、無抵押及須按要求償還。於報告期末，應收Wisdom Team款項既未逾期亦無減值。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司之權益/應收聯營公司款項 (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
			二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	
東來旅遊有限公司 (「東來旅遊」)(附註a)	香港	香港	38%	38%	38%	38%	旅遊代理
Wisdom Team (附註b)	英屬處女群島	英屬處女群島	49%	100%	49%	100%	暫無營業

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) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，已出售51%已發行股本，並成為本集團之聯營公司(附註46(b))。

20. 於聯營公司之權益／應收聯營公司款項 (續)

聯營公司之財務資料概要

有關本集團截至二零一六年及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二零一六年及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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
流動資產	617	1,349
流動負債	(1,083)	(1,142)
收入	2,683	2,995
本年度／期間虧損及全面開支總額	(673)	(574)
本年度／期間收取東來旅遊股息	-	-

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司之權益/應收聯營公司款項 (續)

聯營公司之財務資料概要 (續)

東來旅遊 (續)

上述財務資料概要與截至二零一六年及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東來旅遊之權益之賬面值對賬：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
東來旅遊之(負債)資產淨值	(466)	207
本集團於東來旅遊之擁有權權益佔比	38%	38%
商譽	—	83
減值	(83)	—
本集團於東來旅遊之權益之賬面值	—	162

本集團已終止確認其所佔進一步虧損超過其於東來旅遊之權益之部分。

Wisdom Team

	二零一六年 港幣千元
流動資產	10,394
流動負債	(10,034)

20. 於聯營公司之權益/應收聯營公司款項 (續)

聯營公司之財務資料概要 (續)

Wisdom Team (續)

	二零一六年 一月四日至 二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
收入	—
本期間溢利及全面收入總額	360
本期間收取Wisdom Team股息	—

上述財務資料概要與截至二零一六年十二月三十一日止年度綜合財務報表中確認之於Wisdom Team之權益之賬面值對賬：

	二零一六年 港幣千元
Wisdom Team之資產淨值	360
本集團於Wisdom Team之擁有權權益佔比	49%
本集團於Wisdom Team之權益之賬面值	176

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

21. 於合營企業之權益

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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	78,077	66,754
匯兌調整	(8,518)	2,147
	166,278	165,620

於報告期末，本集團各合營企業之詳情：

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
					二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	
長沙賽格發展有限公司 (「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。

於二零一六年十二月三十一日，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（二零一五年：港幣17,909,000元）。於各報告期內商譽並無變動。

21. 於合營企業之權益 (續)

重大合營企業之財務資料概要

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度有關本集團合營企業之財務資料概要如下。

下文截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度之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。

長沙賽格

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
流動資產	27,964	18,405
非流動資產	331,567	345,281
流動負債	(84,773)	(90,146)
上述披露之資產及負債包括：		
現金及現金等值物	14,909	4,331
流動財務負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	-	-

綜合財務報表附註

截至二零一六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)

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收入	28,044	28,870
本年度溢利及全面收益總額	20,968	20,795
年內收取長沙賽格股息	—	—

上述本年度溢利包括如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
折舊及攤銷	1,195	4,031
利息收入	(904)	(16)
利息開支	—	—
所得稅開支	2,595	7,181

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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
長沙賽格之資產淨值	274,758	273,540
本集團於長沙賽格之股權比例	54%	54%
商譽	17,909	17,909
本集團於長沙賽格之股權之賬面值	166,278	165,620

22. 會所債券

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
會所債券，按成本	2,690	2,690

會所債券指就具有無限可使用年期之用戶會員資格已支付予會所之入會費。董事認為，經參考會所債券之市場價格，並無確認減值。

23. 可供出售財務資產

可供出售財務資產包括：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非上市基金投資，按公平值	39,790	38,238
在香港之非上市股本投資，按成本 減：累計減值虧損	6,392 (500)	6,392 (500)
	5,892	5,892
	45,682	44,130

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

23. 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(二零一五年：3.08%)；及(ii)在從事投資控股業務之一間香港私人公司之5%(二零一五年：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。概無就投資於從事鐘錶之公司之3.08%權益確認任何減值虧損。自二零一三年包括在非上市股本投資之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))。於截至二零一六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1,552,000元(二零一五年：港幣2,484,000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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
美元	39,790	38,238

24. 應收貸款及應收利息

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
源自貸款融資業務之應收定息貸款及應收利息（附註a）：		
有抵押應收貸款及應收利息	196,685	183,541
無抵押應收貸款及應收利息	3,427	48,508
減：已確認累計減值虧損	(143,816)	(187,649)
	56,296	44,400
其他應收貸款及應收利息：		
應收一間前附屬公司款項（附註b）	151,980	151,980
其他無抵押應收貸款（附註c）	1,800	1,800
其他有抵押應收貸款及應收利息（附註d）	20,879	20,879
	174,659	174,659
減：已確認累計減值虧損	(159,166)	(157,366)
	15,493	17,293
	71,789	61,693

附註：

- (a) 於二零一六年十二月三十一日，源自貸款融資業務之有抵押應收貸款及應收利息以上市股票、非上市股份、私人汽車及位於香港之物業以及一間香港上市公司授出企業擔保作為抵押，並按固定年利率10%至20%（二零一五年：10%至30%）計息。

於二零一六年十二月三十一日，源自貸款融資業務之無抵押應收貸款及應收利息按固定年利率12%（二零一五年：10%至14%）計息。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

24. 應收貸款及應收利息 (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源自貸款融資業務之應收貸款及應收利息餘額（經扣除累計減值虧損）之賬齡分析：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
少於3個月	34,039	—
超過3個月但少於6個月	—	36,449
超過12個月	22,257	7,951
	56,296	44,400

應收貸款及應收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。有關本集團信貸政策之進一步詳情載於綜合財務報表附註6。

已逾期但無減值之應收貸款及應收利息之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
少於3個月	22,257	—
超過3個月但少於6個月	—	—
超過6個月但少於12個月	—	4,397
	22,257	4,397

24. 應收貸款及應收利息 (續)

附註：(續)

(a) (續)

本集團之應收貸款及應收利息結餘包括賬面總值為約港幣22,257,000元(二零一五年：港幣4,397,000元)之應收款項，於二零一六年十二月三十一日經已逾期但無減值。本集團持有物業及上市證券作為該等結餘之抵押品。管理層相信，由於該等借款人持續償還貸款及信貸質素並無重大改變，而且結餘被認為可全數收回，因此毋須就該等結餘作進一步減值。

於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，在綜合損益及其他全面收益表中確認應收貸款及應收利息減值虧損約港幣3,427,000元(二零一五年：無)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團持有若干在聯交所上市之股本證券之公平值為約港幣12,167,400元(二零一五年：港幣11,520,000元)，作為有抵押應收貸款及應收利息之抵押品。

於報告期內應收貸款及應收利息之累計減值虧損變動如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日	187,649	212,289
添置	3,427	-
撇銷	(47,260)	(24,640)
於十二月三十一日	143,816	187,649

於二零一六年十二月三十一日，已確認之減值虧損包括減值前賬面值為約港幣143,816,000元(二零一五年：港幣187,649,000元)之個別已減值應收貸款及應收利息。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

24. 應收貸款及應收利息 (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為無抵押且全部貸款金額港幣1,800,000元於年內全數減值。
- (d) 於二零一六年十二月三十一日，財務報表所示貸款本金額為港幣10,038,000元，應收利息為約港幣10,841,000元，淨累積減值虧損約港幣5,386,000元，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應收利息之累計減值虧損變動如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日	157,366	151,980
添置	1,800	–
收購一間附屬公司(附註44(b))	–	5,386
於十二月三十一日	159,166	157,366

25. 可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產

附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港上市公司發行之非上市工具：		
中國農業生態有限公司（「中國農業生態」） 可換股債券	(a) 38,851	45,080
鵬利製造有限公司（「鵬利」） 可換股債券	(b) —	4,200
	38,851	49,280
就報告而言的分析：		
非流動資產	17,184	45,080
流動資產	21,667	4,200
	38,851	49,280

附註：

(a) 中國農業生態可換股債券

於二零一五年五月二十九日，本公司直接全資附屬公司Rich Best Asia Limited（「Rich Best」）與Delightful Hope Limited（「買方」）訂立買賣協議，據此，Rich Best同意出售而買方同意購買本公司間接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46(c)中披露。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

25. 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)

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。

於二零一六年十二月三十一日，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21,667,000元（二零一五年：港幣22,780,000元）及港幣17,184,000元（二零一五年：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1,113,000元（二零一五年：港幣184,000元）及港幣5,116,000元（二零一五年：港幣1,263,000元）已於截至二零一六年十二月三十一日止年度之損益表中確認。

(b) 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（「鵬利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（「鵬利B類可換股債券」）。鵬利A類可換股債券及鵬利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股鵬利兌換股份。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（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，鵬利A類及鵬利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年度之損益表中並無確認有關公平值變動。

鵬利A類可換股債券及鵬利B類可換股債券已到期，並歸類為其他應收款項，餘額已於截至二零一六年十二月三十一日止年度全數減值。有關詳情於綜合財務報表附註26(b)(v)內披露。

截至二零一六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（虧損）收益約港幣6,229,000元（二零一五年：港幣308,000元）。截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無贖回可換股債券（二零一五年：零）。

25. 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)

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及資本資產定價模式作估值。於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，每份可換股債券模式之輸入數據如下：

於二零一六年十二月三十一日

	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
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0.113元	港幣0.113元
換股價	港幣0.25元	港幣0.25元
波幅	51.39%	59.04%
股息率	0%	0%
期權年期(年)	0.25	1.75
無風險利率	1.02%	1.93%

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	中國農業 生態B類 可換股債券	鵬利A類 可換股債券	鵬利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	資本資產 定價模式	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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

26. 預付款項、按金及其他應收賬款

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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	2,073	4,067
租賃及公共事業保證金	1,592	2,978
其他應收款項(附註b)	236,036	254,910
	239,701	261,955
累計減值虧損	(169,517)	-
	70,184	261,955
存放於證券賬戶之現金結餘	317	3,570
	70,501	265,525

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43(ii)。

26. 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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日及十二月三十一日	20,000	20,000

(b) 其他應收款項

(i) 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。該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。截至二零一六年十二月三十一日止年度，其他應收款項已以上市股份結清 (附註9)。

(ii) 於二零一六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151,638,000元 (二零一五年：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 (「租金預付款」)。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。

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」)。根據經營協議，HKE有意向TEC出租租賃物業 (包括天寧Dynasty Hotel & Casino及相關資產)，租賃須於二零一五年六月三十日開始。本集團同意透過抵銷部分租金預付款向HKE支付可退還按金港幣50,000,000元。然而，租賃於二零一五年六月三十日仍未開始。

於二零一五年七月六日，HKE與TEC訂立另一份經營協議 (「另一份經營協議」)。根據另一份經營協議，TEC向HKE支付一筆可退還按金為3,000,000美元 (即約港幣23,290,000元)。於二零一五年十二月三十一日，另一份經營協議尚未開始。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

26. 預付款項、按金及其他應收賬款 (續)

附註：(續)

(b) (續)

- (ii) 於二零一六年二月二十三日，本集團已就可退還按金之索償採取法律行動。訴訟詳情載於綜合財務報表附註43(v)。

於二零一六年四月七日，雙方(定義見附註29)訂立協議，同意由其他應付款項約港幣11,256,000元抵銷若干可退還按金。抵銷之後，本集團應收HKE的款項淨額約為港幣164,624,000元。抵銷詳情載於綜合財務報表附註29。

於二零一六年十二月三十一日，本集團應收HKE的款項合共約為港幣164,624,000元(二零一五年：港幣174,928,000元)。

董事認為，可退還按金收回之可能性極微，於截至二零一六年十二月三十一日止年度已全數計提減值約港幣164,624,000元。

- (iii) 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本金額為港幣41,000,000元之承兌票據。於二零一五年十二月三十一日，該承兌票據為無抵押及按本金額12%之固定年利率計息。於二零一六年十二月二十日，本集團及發行人訂立還款安排，餘額須於截至二零一七年十二月三十一日止年度內償還。

- (iv) 於二零一六年十二月三十一日之其他應收款項包括借予金地毯(北京)文化傳媒有限公司(「金地毯」)之款項港幣10,000,000元。

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(「賣方」)、本公司新註冊成立之全資附屬公司Selected Team Limited(「買方」)及本公司訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意透過一間外商獨資企業收購金地毯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之方式償付。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，由本公司根據特別授權發行及配發。

根據買賣協議，買方保證，於收購完成後，將根據買賣協議向金地毯提供股東貸款，該股東貸款之金額將不多於人民幣20,000,000元。

26. 預付款項、按金及其他應收賬款 (續)

附註：(續)

(b) (續)

(iv) (續)

於二零一六年三月二日，買方及賣方訂立買賣協議附錄（「該附錄」），據此，於簽立該附錄後，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。於二零一六年十二月三十一日，股東貸款港幣10,000,000元之按金為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零一六年四月二十九日，買方與賣方訂立一份補充買賣協議（「補充協議」），據此，買方與賣方協定，買方應向賣方發行可轉換票據，替代發行可換股債券。買方進一步承諾，於補充協議所載的全部條件於不遲於二零一七年六月三十日或買方與賣方書面協定的較晚日期獲達成後，賣方可行使其於可轉換票據項下的權利，將可轉換票據轉換為可換股債券。

(v) 於二零一六年十二月三十一日之其他應收賬款包括從鵬利A類可換股債券及鵬利B類可換股債券重新分類之金額港幣4,200,000元（附註25(b)）。於二零一六年七月二十九日，本集團就有關本金港幣4,200,000元之申索發出傳訊令狀。董事認為，該等應收款項收回之可能性極微，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，該等其他應收款項已全數計提減值。

其他應收款項減值虧損之撥備變動如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日	-	-
已確認之減值虧損	169,517	-
於十二月三十一日	169,517	-

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

27. 持作買賣投資

持作買賣投資包括：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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	222,868	413,950

於二零一六年十二月三十一日，面值港幣66,722,000元（二零一五年：港幣198,953,000元）之持作買賣投資已抵押作為應付保證金帳戶（附註30(b)）。

28. 銀行結餘及現金

銀行結餘按0.01厘至0.05厘（二零一五年：0.01厘至0.05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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
按以下貨幣列值之金額： 人民幣	88	122

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

29. 預提費用及其他應付賬款

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
預提費用	26,987	8,609
其他應付賬款(附註)	2,145	13,780
	29,132	22,389

附註：於二零一六年四月七日，GML、HKE及Tinian Realty International Co., Ltd (「TRI」，本公司之全資附屬公司)與一名獨立第三方(統稱「雙方」)訂立協議，據此，雙方同意抵銷彼此之欠款。抵銷之後，若干其他應付款項約港幣11,256,000元被計入其他應收款項的可退還按金所抵銷(附註26(b)(ii))。

30. 借款

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
有抵押：		
銀行借款(附註a)	25,004	26,350
其他借款(附註a)	64,700	48,200
保證金帳戶(附註b)	10,103	93,876
	99,807	168,426
無抵押：		
其他借款(附註c)	50,000	—
	149,807	168,426

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

30. 借款 (續)

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應償還賬面金額：		
一年內	126,187	143,424
一年以上但不超過兩年	1,445	1,380
兩年以上但不超過五年	8,475	4,342
五年以上	13,700	19,280
	149,807	168,426
一年內應償還賬面金額 毋須於報告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d)	126,187 23,620	143,424 25,002
	149,807	168,426

附註：

- (a) 本集團之銀行借款全部以港幣計值。於二零一六年十二月三十一日，借款由本集團七項 (二零一五年：六項) 賬面值為港幣111,240,000元 (二零一五年：港幣94,900,000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 (二零一五年：香港銀行同業拆息加年利率1.75厘至2.5厘) 計息。本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之銀行借款實際利率範圍介乎1.98厘至2.5厘 (二零一五年：1.99厘至2.5厘)。其他貸款按介乎12厘至27厘 (二零一五年：14.4厘至27厘) 之固定年利率計息。
- (b) 於二零一六年十二月三十一日，存放於證券經紀賬戶之保證金價值約為港幣10,103,000元 (二零一五年：港幣93,876,000元)。證券經紀於保證金賬戶內質押證券作為抵押。保證金價值按最優惠利率加8%年利率 (二零一五年：3%) 收費。倘超過保證金上限則按優惠利率加11.25%年利率 (二零一五年：6%) 收費。

30. 借款 (續)

附註：(續)

- (c) 於二零一六年六月十六日，本公司與永安心財務有限公司（「永安心」）及陳建業先生（「陳先生」）訂立貸款協議，向本公司提供本金總額為港幣50,000,000元之六個月貸款。貸款按12%之固定年利率計息，須於二零一六年十二月十五日償還。

於二零一七年一月十一日，本公司與陳先生及永安心訂立附錄契據，將日期為二零一六年六月十六日之貸款協議有效期延後，以修訂還款安排。本公司及永安心同意，截至二零一七年二月二十八日止總額約為港幣44,197,000元之未償還本金額及利息將由二零一七年三月一日起延長18個月，按1.25%之固定月利率計息。無抵押借款詳情載於綜合財務報表附註35(b)。

- (d) 本集團之銀行借款包括本金總額為約港幣23,620,000元（二零一五年：港幣25,002,000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。

31. 衍生財務負債

本集團之衍生財務負債並非作對沖用途。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

31. 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佈。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
於二零一五年一月一日	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
屆滿	(8,125)
於二零一六年十二月三十一日	—

31. 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的公平值由中證作估值。截至二零一五年十二月三十一日止年度，估值使用二項式期權定價模式作出，並已考慮按無風險利率0.114%折現計算之未來現金流量之現值。截至二零一六年十二月三十一日止年度，可換股債券B類期權已到期，且並無期權獲行使。

對該模式之輸入數據如下：

	可換股債券 B類期權 二零一五年 十二月三十一日
現貨價	港幣0.71元
行使價	港幣1.9元
波幅	93%
股息率	0%
期權年期(年)	0.79
可換股債券之無風險利率	0.114%
可換股債券期權之無風險利率	0.114%

32. 應付債券

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，由一名及四名債券持有人擁有之應付債券分別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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

33. 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
於二零一五年一月一日	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46(c))	–	(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及 二零一六年一月一日	967	–	967
計入溢利或虧損中(附註12)	213	–	213
於二零一六年十二月三十一日	1,180	–	1,180

由於未來溢利難以預測，於該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255,142,000元(二零一五年：港幣204,160,000元)及港幣171,220,000元(二零一五年：港幣169,929,000元)。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，就過往無確認遞延稅項資產而言，其約港幣26,776,000元之稅項虧損已獲動用。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，無動用稅務虧損。

34. 非上市認股權證

於二零一三年五月二十七日，本公司與富通證券有限公司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約港幣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份認股權證已獲行使，而餘下400,000份認股權證已屆滿。

35. 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按換股價為港幣1.9元獲悉數行使，本公司配發及發行之普通股份數目合共將為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%

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

35. 可換股貸款票據 (續)

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「可換股貸款票據儲備」的權益呈列。負債部份的實際年利率為18.96%。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，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
於二零一五年一月一日	-	-	-
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(附註a)	(17,630)	(1,123)	(18,753)
於二零一五年十二月三十一日	52,895	3,368	56,263
實際利息支出(附註10)	2,790	-	2,790
提早贖回虧損	1,315	-	1,315
提早贖回	(57,000)	(3,368)	(60,368)
於二零一六年十二月三十一日	-	-	-

35. 可換股貸款票據 (續)

附註：

- (a) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，有港幣19,000,000元可換股貸款票據轉換為本公司10,000,000股普通股。
- (b) 於二零一六年六月十六日，本公司與永安心及陳先生以及Chinese Capital Management Limited (「Chinese Capital」) 訂立兩項貸款協議，據此，永安心及Chinese Capital同意向本公司提供分別為數港幣50,000,000元及港幣5,700,000元之貸款，以供本公司贖回本金額為港幣57,000,000元之可換股貸款票據。貸款為無抵押、按12%之固定年利率計息及須於六個月內償還。

於二零一六年六月二十三日，本公司按發行價港幣0.5元向陳先生發行12,266,236股股份，以結付可換股貸款票據之本金及應計利息分別約港幣1,300,000元及港幣4,833,000元，並按發行價港幣0.5元向Chinese Capital發行1,023,189股股份，以結付應計可換股貸款票據利息約港幣512,000元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，Chinese Capital提供之貸款已悉數結清。

於報告期後，截至二零一七年二月二十八日，本公司已向永安心償付港幣10,000,000元，以結算部份貸款及應計利息。於二零一七年三月一日，本公司及永安心訂立經修訂貸款協議，將餘下貸款及應計利息之還款日期延後至二零一八年八月三十一日。餘下貸款按1.25厘之月利率計息，並由本集團租賃土地作抵押。

36. 融資租約項下責任

分析作呈報用途：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
流動負債	658	382
非流動負債	1,154	1,006
	1,812	1,388

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36. 融資租約項下責任 (續)

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4.48%不等（二零一五年：2.25%至3.09%），於此租約項下具有購買權。

於二零一六年十二月三十一日	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	710	658
超過一年但少於兩年的期間	564	534
超過兩年但少於五年的期間	631	620
	1,905	1,812
減：未來融資支出	(93)	不適用
租約項下責任現值	1,812	1,812
減：12個月內到期償還之款項（列作流動負債）		(658)
12個月後到期償還之款項		1,154

36. 融資租約項下責任 (續)

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

37. 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			
於二零一五年一月一日、 二零一五年十二月三十一日及 二零一六年十二月三十一日	0.001	100,000,000	100,000
已發行及繳足：			
普通股			
於二零一五年一月一日	0.001	675,814	676
行使認股權證（附註34）	0.001	134,600	134
於配售時發行股份（附註a）	0.001	162,080	162
於轉換可換股債券時發行股份 （附註35）	0.001	10,000	10
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	0.001	982,494	982
行使購股權（附註b）	0.001	3,000	3
於配售時發行股份（附註c）	0.001	150,000	150
於結算貸款協議時發行股份（附註d）	0.001	13,289	14
於二零一六年十二月三十一日	0.001	1,148,783	1,149

37. 股本 (續)

附註：

- (a) 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，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。

- (b) 於二零一六年五月五日，購股權持有人按行使價每股港幣0.612元行使3,000,000份購股權（二零一五年：無），以認購3,000,000股每股面值港幣0.001元之本公司普通股。行使購股權之所得款項約為港幣1,836,000元。

- (c) 於二零一六年十月十七日，本公司與一名配售代理訂立配售協議，按配售價每股配售股份港幣0.24元配售150,000,000股每股面值港幣0.001元之配售股份。配售事項已於二零一六年十月二十七日完成。

- (d) 根據本公司日期為二零一六年六月十六日之公佈，本公司已按發行價港幣0.5元分別向陳先生及Chinese Capital發行12,266,236股股份及1,023,189股股份，以償還本公司根據認購協議所發行之債券及／或本公司於二零一五年九月十六日所發行之可換股債券結欠陳先生（港幣6,133,000元）及Chinese Capital（港幣512,000元）之部份結餘。於二零一六年六月二十三日，合共13,289,425股每股面值港幣0.5元之股份已配發及發行為繳足股份。有關詳情載於綜合財務報表附註35(b)。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

38. 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（「已屆滿購股權計劃」）

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（「已屆滿購股權計劃」），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屆滿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。

38. 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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

38. 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)

截至二零一六年及二零一五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	二零一六年 行使價 港幣元	二零一五年 行使價 港幣元	行使期	於二零一五年 一月一日、 二零一五年 十二月三十一日 及二零一六年 一月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	於二零一六年 十二月三十一日 尚未行使
董事	二零一六年 三月二十三日	0.612	不適用	二零一六年三月二十三日至 二零一六年三月二十二日	-	9,000,000	-	9,000,000
僱員	二零一七年 四月三日	7.350	7.350	二零一七年四月三日至 二零一七年四月二日	1,000,000	-	-	1,000,000
	二零一六年 三月二十三日	0.612	不適用	二零一六年三月二十三日至 二零一六年三月二十二日	-	9,820,000	(3,000,000)	6,820,000
顧問	二零一七年 四月三日	7.350	7.350	二零一七年四月三日至 二零一七年四月二日	1,200,000	-	-	1,200,000
	二零一六年 三月二十三日	0.612	不適用	二零一六年三月二十三日至 二零一六年三月二十二日	-	19,640,000	-	19,640,000
總計					2,200,000	38,460,000	(3,000,000)	37,660,000
加權平均行使價					1.006			7.350
加權平均餘下 合約年期					1.25年			8.70年

38. 購股權計劃 (續)

於截至二零一六年十二月三十一日止年度已授購股權之公平值於授出當日由董事以二項式期權定價模式釐定，並經中證評估，具體輸入數據如下：

	二零一六年 三月二十三日
於授出日期之股價	港幣0.600元
行使價	港幣0.612元
無風險利率	1.735%
預期股息率	0%
預期年期	10年

於截至二零一六年十二月三十一日止年度已授購股權之每份購股權公平值詳情如下：

截至二零一六年十二月三十一日止年度，授予董事及僱員之合共18,820,000份購股權公平值約為港幣6,399,000元，已列於截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收入表。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團向顧問授出19,640,000份購股權，公平值約為港幣6,125,000元，以換取所提供服務之成本。董事認為，鑒於本公司無法可靠估計顧問所提供服務之公平值，該等公平值乃參考授予顧問之購股權公平值間接計量。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團就本公司所授購股權確認開支約港幣12,524,000元（二零一五年：無）

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

39. 承擔

(a) 經營租約承擔

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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	2,185	2,020
第二至第五年（包括首尾兩年）	119	71
	2,304	2,091

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2.2%的租金收益率（二零一五年：4.6%）所持有之全部物業於未來一至兩年均有租客承租（二零一五年：一至兩年）。

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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	2,698	3,614
第二至第五年（包括首尾兩年）	3,000	500
	5,698	4,114

39. 承擔 (續)

(a) 經營租約承擔 (續)

經營租約付款指本集團就其若干辦公室物業(二零一五年：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(二零一五年：兩年)。

(b) 資本承擔

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔(二零一五年：無)。

40. 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624,000元(二零一五年：港幣750,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

41. 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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
短期福利	11,786	12,111
離職後福利	126	126
股份支付之開支	6,399	—
	18,311	12,237

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。

- (b) 除在本綜合財務報表其他部份披露者外，本集團於截至二零一六年十二月三十一日及二零一五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。

42. 主要非現金交易

截至二零一六年十二月三十一日止年度：

- (a) 於二零一五年十二月三十一日之其他應收賬款包括應收一名獨立第三方之金額港幣32,000,000元。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，其他應收賬款乃以上市股份清償（附註26(b)(i)）。
- (b) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團在天寧島設立一間合營企業時向一名獨立第三方支付可退還按金港幣2,800,000元。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，該項目尚未完成，獨立第三方透過轉讓上市股份向本集團退還按金。
- (c) 於二零一六年六月十六日，本公司與永安心及陳先生以及Chinese Capital訂立兩項貸款協議，據此，永安心及Chinese Capital同意向本公司提供分別為數港幣50,000,000元及港幣5,700,000元之貸款，以供本公司贖回本金額為港幣57,000,000元之可換股貸款票據（附註35(b)）。
- (d) 於二零一六年四月七日，訂約方訂立協議，據此，訂約方同意抵銷彼此之欠款。抵銷之後，若干其他應付款項約港幣11,256,000元被計入其他應收款項的可退還按金所抵銷。抵銷詳情載於綜合財務報表附註26(b)(ii)及附註29。

42. 主要非現金交易 (續)

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44(a))。
- (b) 本集團以總代價港幣93,000,000元出售華杰之全部股權，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46(c))。

43. 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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

43. 訴訟 (續)

- (ii) 於二零一二年三月九日，間接全資附屬公司King Perfection Limited (「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須繳付予King Perfection：(a)金額港幣20,000,000元；(b)待評估損失；及(c)待評定訟費。

由於本公司及King Perfection並無收到PPH的退還按金，故於二零一六年三月二日就上述案件另外舉行聆訊，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，並未收到任何款項。本公司及King Perfection將根據法律意見採取進一步行動及保障彼等之利益。

- (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。

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，已於二零一五年十二月九日開庭審理，法院已解除上述命令，就費用向本公司提供彌償保證。

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。

43. 訴訟 (續)

- (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十三日止的前合營企業。

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，申索人仍未送達其申索陳述書。

根據法律顧問之意見，申請抗辯索償具有抗辯力，而法律顧問正就有關傳票及誓章作準備，以報告該抗辯申請。

- (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就申索可退還按金約港幣174,928,000元(附註26(b)(ii))提出指控。於二零一六年三月二十八日，GML已獲得北馬利安納群島聯邦高等法院針對HKE的缺席判決。GML正就下一步程序等候法律意見。
- (vi) 於二零一六年七月二十九日，Magic Red向鵬利發出傳訊令狀，就鵬利發行及Magic Red認購之可換股債券之本金金額港幣4,200,000元提出申索。於二零一七年二月一日，法院判決鵬利向Magic Red支付(a)港幣4,200,000元及(b)固定費用港幣11,045元。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

44. 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

於二零一五年五月十九日，本集團認購華生遠東所發行本金額為港幣800,000元的可換股債券，可兌換為800,000股華生遠東的普通新股份，於二零一五年八月十三日，本集團兌換港幣800,000元之可換股債券為800,000股新普通股，相當於華生遠東權益中的88.89%。兌換後，華生遠東成為本集團附屬公司。華生遠東從物業投資。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截至二零一五年十二月三十一日止年度之開支。

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

44. 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 (續)

收購產生之溢價購買：

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

透過華生遠東有限公司收購事件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。截至二零一五年十二月三十一日止年度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日完成，截至二零一五年十二月三十一日止年度內本集團總收益將約為港幣10,191,000元，截至二零一五年十二月三十一日止年度內虧損將約為港幣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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

44. 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，本公司之間接全資附屬公司Honesty Forever Limited (「Honesty Forever」)，作為認購人，與Deluxe Charm Limited (「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(佔Deluxe Charm全部已發行股本之99.9%)。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截至二零一五年十二月三十一日止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

44. 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 *Deluxe Charm* 收購事件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

Deluxe Charm 並無應佔截至二零一五年十二月三十一日止年度之收益及溢利。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

44. 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)

倘收購於二零一五年一月一日完成，截至二零一五年十二月三十一日止年度本集團總收益將約為港幣10,191,000元，截至二零一五年十二月三十一日止年度虧損將約為港幣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。

45. 透過收購一家附屬公司收購資產

於二零一六年十一月二十三日，本公司直接全資附屬公司Rich Best Asia Limited (「Rich Best」) 與獨立第三方訂立一份買賣協議，據此，Rich Best以港幣77,992.20元的代價收購Alpaco Company Limited (「Alpaco」，於英屬處女群島註冊成立) 99.99%之已發行股份。是項收購已於二零一六年十一月二十三日完成。於二零一六年十二月三十一日，Rich Best以代價港幣7.80元向獨立第三方收購剩餘0.01%之已發行股本。Alpaco主要從事物業投資業務，在香港持有一項投資物業。是項收購已入賬列作資產收購。

45. 透過收購一家附屬公司收購資產 (續)

於收購日期已收購的資產及已確認的負債如下：

	港幣千元
投資物業(附註19)	11,125
其他應收賬款及按金	3,652
其他借款	(10,758)
其他應付款項及應計費用	(427)
已購資產淨值	3,592
減：豁免前董事的經常賬	(3,575)
從代價扣減以結算前董事的經常賬	61
總代價	78

	港幣千元
總代價按以下方式支付：	
現金	17
其他應付款項	61
	78

透過Alpaco收購事件收購資產所產生之現金流出淨額分析如下：

	港幣千元
已支付的現金代價	17

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

46. 出售附屬公司

a. 出售Tinian Entertainment Co., Limited (「TEC」)

於二零一六年五月十一日，本集團與一獨立第三方（「買方」）訂立一份買賣協議，據此，本集團同意向買方出售，而買方同意向本集團購買全資附屬公司TEC的全部權益，代價為300,000美元。出售已於二零一六年五月十一日完成。

已轉讓代價

	港幣千元
應收代價	2,340

失去控制權之資產及負債分析如下：

	港幣千元
TEC之淨資產	-
出售一家附屬公司之收益	2,340
	2,340

46. 出售附屬公司 (續)

b. 出售Wisdom Team

於二零一六年一月四日，本集團與一獨立第三方訂立一份買賣協議，據此，本集團同意以510美元（相當於港幣3,978元）的代價出售Wisdom Team 51%的已發行股本。出售已於二零一六年一月四日完成。

已轉讓代價

	港幣千元
現金	4

失去控制權之資產及負債分析如下：

	港幣千元
應付本集團款項	(1)
視作出售一家附屬公司之收益	5
已收總代價	4

因視作出售產生的現金流入淨額：

	港幣千元
現金	4

視作出售完成後，本集團持有Wisdom Team 49%的已發行股本，Wisdom Team成為本集團的一家聯營公司（附註20）。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

46. 出售附屬公司 (續)

c. 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，華杰主要從事投資控股，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，按公平值（附註25(a)）	22,964
中國農業生態B類可換股債券，按公平值（附註25(a)）	23,563
	93,027

46. 出售附屬公司 (續)

c. 出售華杰及其附屬公司 (統稱「華杰集團」) (續)

已轉讓代價 (續)

失去控制權之資產及負債分析如下：

	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33)	(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)
豁免應付本集團款項	123,702
出售附屬公司虧損	(2,423)
已收總代價	93,027

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

46. 出售附屬公司 (續)

c. 出售華杰及其附屬公司 (統稱「華杰集團») (續)

已轉讓代價 (續)

因出售產生之現金流入淨額：

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

d. 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。截至二零一五年十二月三十一日止年度，華人旅運並無業務。

已轉讓代價

	港幣千元
現金	800

46. 出售附屬公司 (續)**d. 出售華人旅運集團有限公司 (「華人旅運」)** (續)**已轉讓代價** (續)

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

47. 抵押資產

於二零一六年十二月三十一日，賬面總值約為港幣193,455,000元（二零一五年十二月三十一日：約港幣309,117,000元）之應收貸款、投資物業及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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

48. 本公司財務狀況表

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產		
非上市附屬公司投資(附註a)	31	23
流動資產		
預付款項、按金及其他應收賬款	838	1,005
應收附屬公司款項(附註a)	513,695	451,522
應收聯營公司款項(附註b)	10,034	—
銀行結餘及現金	23,958	43,407
	548,525	495,934
流動負債		
其他應付賬款及預提費用	16,549	4,733
應付附屬公司款項(附註a)	98,401	40,569
借款	54,686	16,347
衍生財務負債	—	8,125
可換股貸款票據	—	52,895
	169,636	122,669
流動資產淨值	378,889	373,265
資產總值減流動負債	378,920	373,288
非流動負債		
應付債券	50,000	50,000
淨資產	328,920	323,288
股本及儲備		
股本	1,149	982
儲備(附註c)	327,771	322,306
權益總額	328,920	323,288

本公司之財務狀況表經董事會於二零一七年三月十七日批准及授權刊發，並由下列人士代為簽署：

董事
林國興

董事
陳瑞常

48. 本公司財務狀況表 (續)

附註：

a. 應收(應付)附屬公司投資賬款

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
投資成本		
非上市股份	31	23
應收附屬公司賬款		
以年利率3.5%計息(二零一五年：3.5%)	-	96,643
不計息	3,068,487	2,909,671
	3,068,487	3,006,314
減：已確認累計減值虧損	(2,554,792)	(2,554,792)
	513,695	451,522
應付附屬公司賬款		
不計息	98,401	40,569

應收(應付)附屬公司及一間聯營公司賬款為無抵押及須按要求償還。

b. 應收聯營公司款項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收聯營公司款項		
免息	10,034	-

應收聯營公司款項為無抵押及須於要求時償還。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

48. 本公司財務狀況表 (續)

附註：(續)

c. 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	可換股貸款 票據儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一五年一月一日	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35)	-	-	-	-	4,630	-	4,630
發行可換股貸款票據應佔 交易成本(附註35)	-	-	-	-	(139)	-	(139)
轉換可換股貸款票據(附註35)	18,743	-	-	-	(1,123)	-	17,620
行使認股權證(附註34)	28,132	-	-	(1,346)	-	-	26,786
註銷已期滿之認股權證(附註34)	-	-	-	(4)	-	4	-
發行股份(附註37)	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
本年度虧損	-	-	-	-	-	(51,416)	(51,416)
行使購股權(附註38)	2,810	-	(977)	-	-	-	1,833
配售後發行股份(附註37)	35,850	-	-	-	-	-	35,850
配售後發行股份應佔之交易成本	(1,020)	-	-	-	-	-	(1,020)
發行股份後清償(附註35)	7,694	-	-	-	-	-	7,694
提早贖回可換股貸款票據 (附註35)	-	-	-	-	(3,368)	3,368	-
確認以股權結算之股份付款 (附註38)	-	-	12,524	-	-	-	12,524
於二零一六年十二月三十一日	3,087,530	16,500	15,137	-	-	(2,791,396)	327,771

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司詳情

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團主要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	本公司持有之權益比重				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		
				二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	
				%	%	%	%	%	%	%	%	
Alpaco Company Limited (附註c)	英屬處女群島 ([英屬 處女群島])	普通股	10,000美元	-	-	100%	不適用	-	-	100%	不適用	持有投資物業
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b(i))	英屬處女群島	普通股	1,000美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	提供金融服務
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
華人旅遊(控股) 有限公司	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a)	英屬處女群島	普通股	1,000美元	-	-	100%	100%	-	-	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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司詳情 (續)

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團主要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	本公司持有之權益比重				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		
				二零一六年 %	二零一五年 %	二零一六年 %	二零一五年 %	二零一六年 %	二零一五年 %	二零一六年 %	二零一五年 %	
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%	證券交易
德榮財務有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	提供金融服務
First Champion Worldwide Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	證券交易
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
Gain Millennia Limited	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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司詳情 (續)

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團主要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	本公司持有之權益比重				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		
				二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	
				%	%	%	%	%	%	%	%	
健寶貿易有限公司	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
Magic Red Limited (附註b(i))	英屬處女群島	普通股	1美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	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
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 Asia Limited	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%	證券交易
Sina Winner Investment Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	證券交易

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司詳情 (續)

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團主要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	本公司持有之權益比重				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		
				二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	
				%	%	%	%	%	%	%	%	
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	香港	普通股	港幣1,000元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	持有投資物業
Sure Venture Investment Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	證券交易
Tinian Entertainment Co., Ltd. (附註d)	北馬利安納 群島聯邦	普通股	1,000美元	-	-	-	100%	-	-	-	100%	項目開發
Tinian Realty International Co.	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 International Limited	英屬處女群島	普通股	1美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	證券交易
Victory Time Global Limited (附註b(ii))	英屬處女群島	普通股	1美元	-	-	100%	-	-	-	100%	-	證券交易
華生遠東有限公司 (附註a)	香港	普通股	港幣900,000元	-	-	88.89%	88.89%	-	-	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%	證券交易

49. 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) 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44。
- (b) (i) 截至二零一五年十二月三十一日止年度新近註冊成立。
(ii) 截至二零一六年十二月三十一日止年度新近註冊成立。
- (c) 於二零一六年十一月二十三日，本集團完成收購Alpaco Company Limited。詳情於綜合財務報表附註45披露。
- (d) Tinian Entertainment Co. Ltd.於截至二零一六年十二月三十一日止年度披露。詳情於綜合財務報表附註46(a)披露。

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

49. 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	
		二零一六年	二零一五年
暫無業務	英屬處女群島	39	26
	香港	17	4
	中國	1	1
	澳門	1	1
	北馬利安納群島聯邦	2	1
		60	33

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 地點及主要 營業地點	非控股權益持有的		分配至非控股權益的		累計非控股權益	
		擁有權權益及投票權比例		溢利(虧損)			
		二零一六年	二零一五年	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
金弘集團有限公司	香港	25.00%	25.00%	2,098	2,066	30,258	28,160
華生遠東有限公司	香港	11.11%	11.11%	(84)	(88)	(31)	53
擁有非控股權益的個別 非重大附屬公司				-	-	6	6
				2,014	1,978	30,233	28,219

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司詳情 (續)

金弘集團有限公司

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
流動資產	85	115
非流動資產	173,444	165,057
流動負債	(315)	(325)
本公司擁有人應佔權益	142,956	136,687
非控股權益	30,258	28,160
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收入	8,388	8,317
開支	(21)	(5,809)
本公司擁有人應佔溢利	6,269	1,881
非控股權益應佔溢利	2,098	627
本年度溢利	8,367	2,508
本公司擁有人應佔其他全面開支	—	(4,317)
非控股權益應佔其他全面開支	—	(1,439)
本年度其他全面開支	—	(5,756)
本年度全面收入(開支)總額	8,367	(3,248)

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司詳情 (續)

金弘集團有限公司 (續)

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本公司擁有人應佔全面收入(開支)總額	6,275	(2,436)
非控股權益應佔全面收入(開支)總額	2,092	(812)
本年度全面收入(開支)總額	8,367	(3,248)
支付予非控股權益之股息	—	—
經營活動現金流出淨額	(30)	(50)
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	(30)	(50)

華生遠東有限公司

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
流動資產	99	99
非流動資產	8,000	7,600
流動負債	(8,372)	(7,218)
本公司擁有人應佔權益	(242)	428
非控股權益	(31)	53

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司詳情 (續)

華生遠東有限公司 (續)

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收入	400	—
開支	(1,154)	(786)
本公司擁有人應佔虧損	(670)	(698)
非控股權益應佔虧損	(84)	(88)
本年度虧損	(754)	(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	(754)	(786)

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司詳情 (續)

華生遠東有限公司 (續)

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本公司擁有人應佔全面開支總額	(670)	(698)
非控股權益應佔全面開支總額	(84)	(88)
本年度全面開支總額	(754)	(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	—	—

50. 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：

與陳先生及永安心延長貸款協議

於二零一七年一月十一日，本公司與陳先生及永安心訂立補充契據，以延長日期為二零一六年六月十六日之貸款協議期限，修訂還款安排。此外，於二零一七年三月一日，本公司與永安心訂立經修訂貸款協議，將截至二零一七年二月二十八日的未償還本金合共約港幣44,197,000元自二零一七年三月一日起計延期18個月，每月固定利率為1.25%。有關該無抵押借款之詳情載於綜合財務報表附註35(b)。

贖回可供出售財務資產

於二零一六年十二月三十一日，可供出售財務資產包括公平值約為港幣39,790,000元的非上市投資基金，已於二零一七年二月十七日悉數贖回。

五年財務概要

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收入	8,738	10,191	8,430	10,755	14,616
銷售成本	(271)	(346)	(256)	(226)	(135)
毛利	8,467	9,845	8,174	10,529	14,481
其他收入及收益	16,090	3,702	2,335	2,281	6,378
行政費用	(103,302)	(88,925)	(85,975)	(46,443)	(47,719)
投資物業公平值變動	5,215	(400)	7,400	2,700	(107)
持作買賣投資公平值變動	(9,177)	(63,794)	3,313	(13,423)	7,255
出售持作買賣投資之收益(虧損)	(69,431)	34,466	(19,012)	20,284	85
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)

業績 (續)

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
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	(6,229)	308	101,110	10,020	4,742
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	8,125	3,156	-	4,567	-
聯營公司權益減值虧損	-	-	-	-	(1,475)
其他應收賬款之減值虧損	(169,517)	-	(9,268)	(11,238)	(29,544)
應收貸款及利息之減值虧損	(5,227)	-	-	-	-
應收貸款及利息已確認之					
減值虧損撥回	-	-	25,658	2,015	-
清償其他應付賬款之虧損	(1,063)	-	-	-	-
出售附屬公司收益(虧損)	2,340	(2,432)	-	-	2,749
出售可供出售財務資產之收益	-	-	1,892	-	-
視作出售附屬公司／於聯營公司					
部份權益之(虧損)收益	5	-	36,862	(8,453)	-
附屬公司註銷登記之虧損	-	(1,042)	-	-	-
提早贖回可換股貸款票據之虧損	(1,315)	-	-	-	-
議價收購之收益	-	2,818	-	-	-
應佔聯營公司溢利(虧損)	14	(218)	-	-	-
應佔合營企業溢利	11,323	11,229	16,185	6,528	12,706
融資成本	(35,019)	(26,047)	(24,656)	(1,309)	(2,664)

五年財務概要

業績 (續)

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除稅前(虧損)溢利	(348,701)	(121,859)	60,148	(19,643)	(55,264)
所得稅抵免(開支)	(213)	(2,467)	(3,913)	(1,561)	646
本年度來自已終止經營業務之 溢利/(虧損)	-	-	-	-	464
本年度(虧損)溢利	(348,914)	(124,326)	56,235	(21,204)	(54,154)
下列應佔：					
本公司擁有人	(350,928)	(126,304)	55,542	(22,415)	(56,512)
非控股權益	2,014	1,978	693	1,211	2,358
	(348,914)	(124,326)	56,235	(21,204)	(54,154)

資產及負債

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產總值	368,116	380,378	462,677	453,077	431,826
流動資產總額	431,729	792,710	599,664	431,819	451,286
流動負債總額	191,649	264,269	174,286	61,733	57,177
非流動負債總額	52,334	51,973	35,788	32,525	31,536
本公司擁有人應佔權益	525,629	828,627	827,012	765,951	771,718
非控股權益	30,233	28,219	25,255	24,687	22,681



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