

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

## **SKYOCEAN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

### **天洋國際控股有限公司**

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：593)

## **2016年度之全年業績公佈**

### **主席報告**

本人欣然提呈天洋國際控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2016年12月31日止年度之業績公佈。

### **財務業績**

於回顧年度，本集團錄得持續經營業務收入約12.8百萬港元，較2015年約59.0百萬港元減少78.2%。收入減少主要由於本集團位於中華人民共和國（「中國」）河北省遷安之物業項目（即「天洋城4代」城市綜合項目）已落成之商業單位之銷售減少所致。本集團於2016年錄得本公司擁有人應佔溢利約45.5百萬港元，而2015年則錄得約551.8百萬港元。有關減少乃主要源於本集團於中國之投資物業公允價值變動之收益從2015年之1,019.6百萬港元減少至2016年之511.5百萬港元。

本公司擁有人於2016年應佔每股基本盈利為0.1743港元（2015年：2.3448港元）。

本公司董事會（「董事會」或「董事」）已決定不建議派發截至2016年12月31日止年度末期股息（2015年：無）。

### **鳴謝**

本人謹此向本集團全體員工致謝，感激彼等於年內的辛勤努力。本人亦向投資者、業務夥伴及本公司股東（「股東」）致謝，感激彼等多年來對本集團的支持和信任。本人十分有信心，本集團將繼續壯大，為我們服務的顧客創造重大價值，從而締造巨大的股東價值。本人期望於來年與各位共同見證更理想的發展。

## 本集團業績

董事會謹此提呈本集團截至2016年12月31日止年度之合併業績，連同上一財政年度之比較數字。

### 合併損益及其他綜合收益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收入	4	12,849	58,975
已售存貨成本		(4,238)	(37,557)
其他收入	7	297	3,298
投資物業公允價值變動之收益	14	511,483	1,019,615
員工成本	9	(33,578)	(22,002)
折舊		(3,383)	(1,736)
財務費用	6	(154,823)	(41,391)
匯兌虧損淨額		(45,922)	(494)
投資收入		179	–
出售一間附屬公司之收益		–	1,941
其他開支		(104,228)	(108,254)
除稅前溢利		178,636	872,395
所得稅開支	8	(129,862)	(256,015)
來自持續經營業務之年內溢利	9	<u>48,774</u>	<u>616,380</u>
<b>已終止經營業務</b>			
來自已終止經營業務之年內溢利	11	<u>6,493</u>	<u>2,489</u>
年內溢利		<u>55,267</u>	<u>618,869</u>
<b>其他綜合(開支)/收入：</b>			
<b>其後不會重新分類至損益之項目：</b>			
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額		<u>(157,651)</u>	<u>(132,245)</u>
<b>其後或會重新分類至損益之項目：</b>			
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額		21,279	15,505
重新分類調整—於出售附屬公司時 轉撥換算儲備至損益		<u>5,781</u>	<u>–</u>

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元 (經重列)
本公司擁有人應佔年內溢利			
—來自持續經營業務		38,963	549,336
—來自已終止經營業務		<u>6,493</u>	<u>2,489</u>
		<u><b>45,456</b></u>	<u><b>551,825</b></u>
非控制性權益應佔年內溢利			
—來自持續經營業務		<u>9,811</u>	<u>67,044</u>
		<u><b>9,811</b></u>	<u><b>67,044</b></u>
年內綜合(開支)／收益總額		<u><b>(75,324)</b></u>	<u><b>502,129</b></u>
歸屬於：			
本公司擁有人		(82,238)	437,928
非控制性權益		<u>6,914</u>	<u>64,201</u>
		<u><b>(75,324)</b></u>	<u><b>502,129</b></u>
每股盈利	12		
來自持續經營及已終止經營業務			
—基本		0.1743港元	2.3448港元
—攤薄		<u>0.1741港元</u>	<u>2.2079港元</u>
來自持續經營業務			
—基本		0.1494港元	2.3343港元
—攤薄		<u>0.1492港元</u>	<u>2.1980港元</u>

合併財務狀況表  
於2016年12月31日

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		18,244	12,999
投資物業	14	5,167,218	4,014,180
其他長期資產		14,189	1,194
		<u>5,199,651</u>	<u>4,028,373</u>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業	13	2,093,097	1,961,867
已竣工待售物業及其他存貨		403,325	663,592
貿易應收款項	15	4,631	4,002
其他應收款項、按金及預付款項		992,411	938,381
已抵押銀行存款		3,589	—
其他流動資產		462,238	137,269
銀行結餘及現金		1,042,268	242,263
		<u>5,001,559</u>	<u>3,947,374</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項及預提款項	16	917,685	449,420
應付關聯公司款項		199,129	900,579
應繳稅項		1,841	10
遞延收益		—	1,236
銀行及其他借貸—一年內到期		1,218,040	2,102,819
		<u>2,336,695</u>	<u>3,454,064</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,664,864</u>	<u>493,310</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>7,864,515</u>	<u>4,521,683</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		351,193	244,403
銀行及其他借貸—一年後到期		2,768,771	—
可換股債券及債券		1,932,313	1,485,098
		<u>5,052,277</u>	<u>1,729,501</u>
<b>資產淨值</b>		<u>2,812,238</u>	<u>2,792,182</u>
<b>權益</b>			
股本		26,222	24,646
儲備		2,723,531	2,698,474
本公司擁有人應佔權益		2,749,753	2,723,120
非控制性權益		62,485	69,062
<b>權益總額</b>		<u>2,812,238</u>	<u>2,792,182</u>

附註：

## 1. 一般資料

本公司是一間投資控股公司，其附屬公司（連同本公司統稱「本集團」）主要從事護老服務、分銷醫療設備、投資金融工具及物業發展業務。於截至2016年12月31日止年度，本集團出售若干於香港從事提供護老服務及分銷醫療設備業務的附屬公司。該等業務之業績已於本合併財務報表呈列為已終止經營業務（詳情請參閱附註11）。

本公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」），為更方便合併財務報表之讀者閱覽，此等合併財務報表以港元（「港元」）呈列。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本集團於本年度首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈且與編製本集團合併財務報表有關的經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第11號之修訂	收購合資經營權益之會計處理
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	澄清折舊及攤銷方法之可接受方式
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則2012年至2014年週期之年度改進
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：應用合併入賬之例外情況

於本年度應用上述香港財務報告準則之新修訂並無對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或此等合併財務報表載列之披露資料造成重大影響。

本集團並無提早應用以下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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎付款交易之分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號之修訂	採用香港財務報告準則第4號保險合約時 應用香港財務報告準則第9號金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司間之 資產出售或投入 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 <sup>4</sup>
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 <sup>4</sup>
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於2018年1月1日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2019年1月1日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於將釐定之日期或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於2017年1月1日或以後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於2017年1月1日或2018年1月1日或以後（按適用情況而定）開始之年度期間生效

除下文所述外，本公司董事（「董事」）預期應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團之業績及財務狀況構成任何重大影響。

## 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號引入金融資產、金融負債分類及計量、一般對沖會計及金融資產減值規定之新規定。

香港財務報告準則第9號與本集團有關之主要規定為：

- 於香港財務報告準則第9號範圍內之所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公允價值計量。特別是，目的為收取合約現金流之業務模式內所持有，且合約現金流僅為本金及尚未償還本金利息付款之債務投資，一般於其後會計期間結束時按攤餘成本計量。目的為收取合約現金流及出售金融資產之業務模式內所持有，且在合約條款指定日期所產生合約現金流僅為本金及尚未償還本金利息付款之債務工具，按通過其他綜合收益按公允價值列賬之方式計量。所有其他債務投資及股權投資均於其後會計期間結束時按公允價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤銷選擇，在其他綜合收益列報股權投資（並非為持有待售者）公允價值的其後變更，並一般僅於損益確認股息收入。
- 就金融資產減值而言，香港財務報告準則第9號規定按預期信用損失模式計算，而非根據香港會計準則第39號按已產生信用損失模式計算。該預期信用損失模式規定實體須計算其預期信用損失及在每個報告日期之預期信用損失之變動，以反映自初始確認後所產生之信用風險。換言之，現已毋須再待發生信用事件方確認信用損失。

根據本集團於2016年12月31日的金融工具及風險管理政策，董事預期，未來採納香港財務報告準則第9號將可能對本集團的金融資產呈報之金額有影響。具體而言，未來採納香港財務報表第9號或會對本集團金融資產的分類及計量有影響。董事亦認為，預期信用損失模式或會導致須就本集團按攤餘成本計量之金融資產尚未產生之信用損失提早計提撥備。然而，直至完成詳細審閱之前，提供香港財務報告準則第9號影響之合理估計並不可行。

## 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

香港財務報告準則第15號之頒佈制定了一項單一全面模式，供實體用作將客戶合約所產生之收入入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋等現有收入確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為，實體所確認向客戶轉讓承諾貨品或服務之收入金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收入之步驟：

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

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時（或就此）確認收益，即於特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號要求作出詳盡披露。

於2016年，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號有關確認履約承擔、主理人與代理人之考量及授權應用指引之澄清。

董事預計，未來對香港財務報告準則第15號的應用會對本集團物業銷售予客戶確認收入的時間和金額產生影響。具體而言，香港財務報告準則第15號要求向各履約責任分配總代價將基於相對公允價值計算。此外，根據香港財務報告準則第15號，當客戶取得物業的控制權時，該物業的銷售收益將被確認（相對於根據香港會計準則第18號轉移重大風險及回報時確認銷售收益）。然而，在完成詳細審閱之前，本集團不太可能合理估計香港財務報告準則第15號之影響。未來採納香港財務報告準則第15號亦可能導致於合併財務報表內作出更多披露。

#### **香港會計準則第7號之修訂「披露計劃」**

本修訂規定實體披露能讓財務報表使用者評估融資活動產生之負債之變動，包括現金流量引致之變動及非現金變動。尤其是，本修訂規定披露以下來自融資活動之負債變動：(i)來自融資現金流量之變動；(ii)來自取得或失去附屬公司或其他業務之控制權之變動；(iii)外幣匯率變動之影響；(iv)公平值變動；及(v)其他變動。

本修訂於2017年1月1日或之後開始之年度期間前瞻性應用，並許可提早應用。應用本修訂將導致有關本集團融資活動之額外披露，尤其是融資活動產生之負債於合併財務狀況表之期初與期末結餘對賬，將需於應用本修訂時披露。

### 3. 主要會計政策

合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，合併財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例（「公司條例」）適用之規定披露。

除投資物業及可供出售投資以每個報告期末之公允價值計量外，合併財務報表乃根據歷史成本基準編製，詳情載於下文會計政策。

歷史成本一般基於用作交換貨品或服務之代價之公允價值計算。

公允價值為於計量日市場參與者於有序交易中出售資產將收取之價格或轉讓負債支付之價格，不論該價格是否可直接觀察或使用其他估值技術估計。於估計資產或負債之公允價值時，本集團會考慮該資產或負債的特點，若市場參與者於計量日定價資產或負債時會考慮這些特點。於此等合併財務報表作計量及／或披露用途之公允價值乃按此基準釐定，除非屬於香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」內之以股份基礎之支付、屬於香港會計準則第17號「租賃」內之租賃交易及與公允價值計量類似但並非公允價值之計量，例如：香港會計準則第2號「存貨」內的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」內的使用價值。

非金融資產公允價值之計量則參考市場參與者可從使用該資產得到之最高及最佳效用，或將該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用之市場參與者所產生之經濟效益。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量之輸入數據的可觀察程度及其對整體公允價值計量之重要性分為第一、第二或第三層，詳情如下：

- 第一層的輸入數據指實體於計量日能在活躍市場上得到有關相同資產或負債的報價（未予調整）；
- 第二層的輸入數據指除包含在第一層之報價以外，可直接或間接觀察得到的資產或負債的輸入數據；及
- 第三層的輸入數據指資產或負債不可觀察得到的輸入數據。

## 發展中待售物業

於一般業務過程中擬持作出售之發展中待售物業按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬，並顯示為流動資產。成本包括土地成本、建築成本及其他發展開支及其他應計開支。可變現淨值由管理層根據當前市場狀況釐定。

## 已竣工待售物業及其他存貨

已竣工待售物業按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括相關土地成本、所產生之發展開支及（倘適用）已資本化之借貸成本。可變現淨值按當時之市場情況釐定。

其他存貨以成本及可變現淨值之較低者呈列。成本使用加權平均法計算。

## 投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或待資本增值之物業（包括為此目的之建造中物業）。

投資物業初步按成本（包括任何直接應佔開支）計量。於初始確認後，投資物業使用公允價值模式按公允價值計量。投資物業之公允價值變動所產生之盈虧於產生期間計入損益。

建造中投資物業所產生之建造成本會資本化，作為建造中投資物業部份賬面價值。

只有當物業用途已更改（如開始經營租賃）及能證明該用途更改時，物業才會被轉撥至投資物業。除了業主自用物業轉撥外，所轉撥物業的賬面價值與轉撥當日的公允價值之間的任何差額於損益內確認。

投資物業乃於出售後或當投資物業永久不再使用及預期出售物業不會產生未來經濟利益時取消確認。取消確認該物業時產生之任何損益（按出售所得款項淨額與該資產之賬面值之差額計算）計入該項目取消確認期間之損益內。

#### 4. 收入

本集團年內來自持續經營業務收入之分析如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
物業銷售	4,680	55,677
物業租賃	4,131	3,298
其他	4,038	—
	<u>12,849</u>	<u>58,975</u>

#### 5. 分類資料

向本集團執行董事(即主要經營決策者(「主要經營決策者」))呈報以供作出資源分配及評估分類表現之資料,集中於所交付或提供之貨品及服務類型。

根據香港財務報告準則第8號,本集團之可報告及經營分類為:(i)物業發展及租賃及(ii)投資金融工具。

由於護老服務及醫療設備分銷業務在年內出售若干附屬公司後已終止經營,故下文所呈報之分類資料並不包括已終止經營業務之財務資料,其於下文附註11披露更多詳情。因此,分類資料之比較已經重列。董事認為,本集團未來擬根據屆時的可分配資源繼續參與金融工具的投資。

## 分類收入及業績

於回顧期內，本集團兩個分類的收入及業績分析載列如下。

截至2016年12月31日止年度

	物業發展 及租賃 千港元	投資金融 工具 千港元	總計 千港元
持續經營業務			
來自外部客戶之收入	<u>12,849</u>	<u>-</u>	<u>12,849</u>
可報告分類收入	<u><u>12,849</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>12,849</u></u>
可報告分類業績	<u><u>312,442</u></u>	<u><u>(6,833)</u></u>	<u><u>305,609</u></u>
未分配收入 (附註)			179
未分配開支 (附註)			<u>(127,152)</u>
除稅前溢利			<u><u>178,636</u></u>

附註： 其他收入及收益（包括投資收入）及開支（包括若干員工薪酬、若干折舊、匯兌虧損、若干其他經營開支及若干可換股債券及債券之財務費用）並非直接與各分類業務有關。

截至2015年12月31日止年度(經重列)

	物業發展 及租賃 千港元	投資 金融工具 千港元	總計 千港元
<b>持續經營業務</b>			
來自外部客戶之收入	<u>58,975</u>	<u>—</u>	<u>58,975</u>
可報告分類收入	<u><u>58,975</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>58,975</u></u>
可報告分類業績	<u><u>893,999</u></u>	<u><u>(4,473)</u></u>	<u><u>889,526</u></u>
未分配收入(附註)			1,962
未分配開支(附註)			<u>(19,093)</u>
除稅前溢利			<u><u>872,395</u></u>

附註： 其他收入及收益(包括若干銀行利息收入及出售一間附屬公司之收益)及開支(包括若干員工薪酬、若干折舊、匯兌虧損及若干其他經營開支)並非直接與各分類業務有關。

分類資產及負債

於2016年12月31日

	物業發展 及租賃 千港元	投資金融 工具 千港元	總計 千港元
持續經營業務			
可報告分類資產	10,052,865	7,733	10,060,598
未分配資產 (附註)			<u>140,612</u>
總資產			<u><u>10,201,210</u></u>
可報告分類負債	5,097,414	577	5,097,991
未分配負債 (附註)			<u>2,290,981</u>
總負債			<u><u>7,388,972</u></u>

附註：其他公司資產（包括若干物業、廠房及設備、銀行結餘及現金、若干預付款項、按金及其他應收款項）及負債（包括若干其他應付款項及預提款項、可換股債券及債券、應繳稅項及遞延稅項負債）並未分配。

於2015年12月31日（經重列）

	護老 服務 千港元	醫療設備 分銷 千港元	物業發展 及租賃 千港元	投資 金融工具 千港元	總計 千港元
可報告分類資產					
— 持續經營業務	—	—	7,799,752	4,673	7,804,425
— 已終止經營業務	21,479	132	—	—	21,611
未分配資產 (附註)					<u>149,711</u>
總資產					<u><u>7,975,747</u></u>
可報告分類負債					
— 持續經營業務	—	—	3,436,094	443	3,436,537
— 已終止經營業務	13,862	24	—	—	13,886
未分配負債 (附註)					<u>1,733,142</u>
總負債					<u><u>5,183,565</u></u>

附註：其他公司資產（包括若干物業、廠房及設備、銀行結餘及現金、若干預付款項、按金及其他應收款項）及負債（包括若干其他應付款項及預提款項、可換股債券及債券、應繳稅項及遞延稅項負債）並未分配。

## 其他資料

### 截至2016年12月31日止年度

	物業發展 及租賃 千港元	投資金融 工具 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
持續經營業務				
折舊	2,718	519	146	3,383
利息收入	(297)	-	-	(297)
財務費用	84,988	-	69,835	154,823
資本開支	<u>489,813</u>	<u>333</u>	<u>-</u>	<u>490,146</u>

### 截至2015年12月31日止年度（經重列）

	物業發展 及租賃 千港元	投資金融 工具 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
持續經營業務				
折舊	1,072	518	146	1,736
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	2	-	-	2
資本開支	526,481	4	-	526,485
利息收入	(3,209)	(6)	(21)	(3,236)
財務費用	<u>41,391</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>41,391</u>

## 地域資料

本集團主要於中國從事物業發展及銷售、物業租賃及提供經營服務之業務。本集團亦於香港從事投資金融工具業務。

有關來自持續經營業務之本集團外部客戶收入之資料乃根據交付或提供貨品或服務之地點呈列。有關本集團非流動資產之資料乃根據資產地理位置呈列。

下表呈列截至2016年及2015年12月31日止年度本集團按地理區域劃分之來自持續經營業務之收入及非流動資產資料。

### 截至2016年12月31日止年度／

於2016年12月31日	中國 千港元	美國 千港元	香港 千港元	總計 千港元
<b>持續經營業務</b>				
分類收入：				
銷售予外部客戶	12,849	-	-	12,849
非流動資產：	<u>4,955,385</u>	<u>242,863</u>	<u>1,403</u>	<u>5,199,651</u>

### 截至2015年12月31日止年度／

於2015年12月31日（經重列）	中國 千港元	美國 千港元	香港 千港元	總計 千港元
<b>持續經營業務</b>				
分類收入：				
銷售予外部客戶	58,975	-	-	58,975
非流動資產：	<u>4,025,301</u>	<u>-</u>	<u>2,060</u>	<u>4,027,361</u>

## 主要客戶資料

截至2016年及2015年12月31日止年度，概無來自本集團持續經營業務貢獻總收入10%以上的主要個人客戶。

## 6. 財務費用

	2016年 千港元	2015年 千港元
持續經營業務		
利息費用：		
— 銀行及其他借貸以及來自關聯公司之貸款	232,490	193,017
— 可換股債券及債券	155,141	5,512
減：發展中待售物業及投資物業資本化之金額	(232,808)	(157,138)
	<u>154,823</u>	<u>41,391</u>

於2016年一般借貸之資本化率為每年9.45% (2015年：每年2.98%)。

## 7. 其他收入

	2016年 千港元	2015年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
銀行利息收入	297	3,236
其他	—	62
	<u>297</u>	<u>3,298</u>

## 8. 所得稅開支

	2016年 千港元	2015年 千港元
持續經營業務		
中國企業所得稅：		
— 當期	1,897	10
— 遞延	127,871	254,904
	<u>129,768</u>	<u>254,914</u>
土地增值稅：	94	1,101
	<u>129,862</u>	<u>256,015</u>

於兩個年度，香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5%計算。於兩個年度，中國附屬公司須按25%之稅率計繳中國企業所得稅。

土地增值稅（「土地增值稅」）撥備乃根據相關中國稅務法律及法規所載之規定估計。土地增值稅已按增值額之漸進稅率範圍撥備，且有若干可減免及扣減項目。

## 9. 來自持續經營業務之年內溢利

	2016年 千港元	2015年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
來自持續經營業務之年內溢利經扣除下列各項後達致：		
核數師酬金	3,324	3,041
出售物業、廠房及設備之虧損	-	2
下列各項之經營租賃付款		
已租賃物業	8,773	6,803
設備	-	97
	<u>8,773</u>	<u>6,900</u>
匯兌虧損淨額	45,922	494
有關土地租賃之逾期罰款	-	13,137
員工成本，包括董事酬金		
薪金及其他福利成本	29,828	21,031
退休福利成本	3,750	971
	<u>33,578</u>	<u>22,002</u>

## 10. 股息

於2016年（2015年：無）並無已付或建議派付任何股息。自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

## 11. 已終止經營業務

於2016年7月11日，本集團與一名獨立人士（「買方」）訂立買賣協議，據此，本集團有條件同意出售及買方有條件同意購買Cautious Base Limited（「Cautious Base」，彼時本公司之附屬公司）及其附屬公司（統稱「Cautious Base Group」）之全部已發行股本，其開展本集團之所有護老服務及醫療設備分銷業務。該出售事項已於2016年8月26日完成，Cautious Base Group之控制權於當日已轉移至買方。

年內及去年來自己終止經營業務之溢利載於下文。合併損益及其他綜合收益表之比較數字已經重列，以重新分類作為已終止經營業務之護老服務及醫療設備分銷業務之表現。

	2016年 千港元	2015年 千港元
年內來自己終止經營業務之溢利	2,477	2,489
出售附屬公司所得溢利	<u>4,016</u>	<u>-</u>
來自己終止經營業務之年內溢利	<u><b>6,493</b></u>	<u><b>2,489</b></u>

年內及去年之已終止經營業務之業績載於下文：

	2016年 千港元	2015年 千港元
收入	53,554	77,733
其他收入	3,634	5,004
員工成本	(29,600)	(42,529)
折舊	(362)	(646)
其他開支	<u>(24,749)</u>	<u>(37,073)</u>
年內溢利	2,477	2,489
出售附屬公司所得溢利	<u>4,016</u>	<u>-</u>
來自己終止經營業務之年內溢利	<u><b>6,493</b></u>	<u><b>2,489</b></u>
來自己終止經營業務之現金流：		
來自經營活動之現金流入淨額	2,371	2,886
來自投資活動之現金流出淨額	<u>(297)</u>	<u>(212)</u>
	<u><b>2,074</b></u>	<u><b>2,674</b></u>

來自已終止經營業務之年內溢利經扣除（計入）下列各項後達致：

	2016年 千港元	2015年 千港元
核數師酬金	78	116
出售物業、廠房及設備之虧損	10	73
下列各項之經營租賃付款		
已租賃物業	15,898	22,515
設備	34	50
	<u>15,932</u>	<u>22,565</u>
貿易應收款項呆賬撥備撥回	-	(84)
員工成本（包括董事酬金）		
薪金及其他福利成本	28,594	41,013
退休福利成本	1,006	1,516
	<u>29,600</u>	<u>42,529</u>

## 12. 每股基本及攤薄盈利

	2016年 千股	2015年 千股
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本盈利之加權平均股數	260,750	235,336
所涉及潛在攤薄普通股之影響		
認股權證	356	9,074
可換股債券	-	6,507
	<u>261,106</u>	<u>250,917</u>
用以計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數	<u>261,106</u>	<u>250,917</u>

#### 來自持續經營及已終止經營業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	2016年 千港元	2015年 千港元
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本盈利之年內溢利 (本公司擁有人應佔年內溢利)	45,456	551,825
潛在攤薄普通股之影響：		
可換股債券之利息	—	2,169
	<hr/>	<hr/>
用以計算每股攤薄盈利之年內溢利	<b>45,456</b>	<b>553,994</b>

#### 來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	2016年 千港元	2015年 千港元 (經重列)
<b>盈利</b>		
本公司擁有人應佔年內溢利	45,456	551,825
減：來自已終止經營業務之年內溢利 (附註11)	(6,493)	(2,489)
	<hr/>	<hr/>
用以計算來自持續經營業務之每股基本盈利之年內溢利	38,963	549,336
潛在攤薄普通股之影響：		
可換股債券之利息	—	2,169
	<hr/>	<hr/>
用以計算來自持續經營業務之每股攤薄盈利之年內溢利	<b>38,963</b>	<b>551,505</b>

所用分母與上文詳述用於計算每股基本及攤薄盈利者相同。

### 來自己終止經營業務

來自己終止經營業務之每股基本及攤薄盈利分別為0.02490港元(2015年:0.011港元)及0.02487港元(2015年:0.010港元),均基於來自己終止經營業務之年內溢利約6,493,000港元(2015年:約2,489,000港元)以及上文所詳述用於計算每股基本及攤薄盈利之分母而得出。

計算本年度之每股攤薄盈利並無假設轉換本公司之可換股債券I及可換股債券II,原因為其假設行使將會導致來自持續經營業務之每股盈利增加。

### 13. 發展中待售物業

	2016年 千港元	2015年 千港元
發展中待售物業	<u>2,093,097</u>	<u>1,961,867</u>
於年末	<u><u>2,093,097</u></u>	<u><u>1,961,867</u></u>

於2016年及2015年12月31日,本集團抵押其若干發展中待售物業。

本集團之發展中待售物業位於中國。有關金額包括605,587,000港元(2015年:516,364,000港元)之發展中待售物業,預期有關物業不會於報告期末起計十二個月內竣工及可供銷售。

### 14. 投資物業

	千港元
公允價值	
於2015年1月1日	-
添置	3,167,027
投資物業公允價值變動之收益	1,019,615
匯兌調整	<u>(172,462)</u>
於2015年12月31日	4,014,180
轉撥自己竣工待售物業(附註)	334,447
添置	625,936
投資物業公允價值變動之收益	511,483
匯兌調整	<u>(318,828)</u>
於2016年12月31日	<u><u>5,167,218</u></u>

附註: 金額指待經營租賃協議生效後將本年度已竣工待售物業轉撥至投資物業。

本集團根據經營租約持有作賺取租金用途之物業權益乃使用公允價值模式計量，並分類及列賬為投資物業。

於2016年12月31日，本集團向若干銀行及其他金融機構抵押其若干投資物業，以作為向上述銀行及其他金融機構獲取借貸之擔保（2015年：向一間信託基金公司抵押，以作為向上述信託基金公司獲取借貸之擔保）。

本集團投資物業於2016年12月31日之公允價值乃根據國富浩華（香港）諮詢評估有限公司及世邦魏理仕集團（2015年：第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司）進行之估值計算。該等評估師為與本集團概無關連之獨立合資格專業評估師。

本集團委聘第三方合資格評估師進行估值。董事與合資格外部評估師密切協作以設立適用之估值技術及模型之輸入數據。

已竣工投資物業於2016年12月31日之公允價值按收入資本化法釐定，據此，未到期租約期間之合約租約租金收入會撥充資本。此外，亦會計及租約屆滿後之復歸市場租金。

發展中投資物業於2016年12月31日之公允價值採用多重估值技術，包括剩餘價值法及直接比較法釐定。剩餘價值法本質上乃參考項目的開發潛力並扣減開發成本及開發商從擬開發項目（假設按於估值日期之現有開發計劃竣工）的估計資本價值所得溢利及所涉及風險後對該項目進行估值，其妥為反映了與開發有關的風險。直接比較法乃參考市場可比較物業並作出調整，以反映標的物業的附加部分及位置。

於計量物業之公允價值時，物業的最高及最佳用途為現時用途。

下表載列有關釐定該等投資物業公允價值之方法之資料（特別是所採用之估值技術及輸入數據），以及根據公允價值計量之輸入數據的可觀察程度將公允價值計量分類之公允價值層級。

於2016年12月31日

本集團持有之投資物業	公允價值層級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
天洋城4代—已竣工 (賬面值： 605,918,000港元 ，包括轉撥自經營 租賃協議生效後的 已竣工待售物業)	第三層	收入資本化法 (年期及復歸法)	定期收益，計及可供比較物業產生之收益及為反映確切已取得及即將收取之定期收入而作出之調整，為7%。	倘所使用定期收益微升，則會導致投資物業公允價值計量大幅下跌，反之亦然。
			復歸收益，計及可供比較物業之年度單位市場租金收入及單位市值，為7.5%。	倘所使用復歸收益微升，則會導致投資物業公允價值計量大幅下跌，反之亦然。
			市場單位租金，採用直接市場可供比較項目及計及時間、地點和其他個別因素，例如物業大小及質量，為每月每平方米人民幣127元。	倘所使用市場單位租金微升，則會導致投資物業公允價值計量大幅上升，反之亦然。
			個別物業樓層之樓層調整，介乎特定樓層之40%至60%。	倘所使用對個別樓層作出之樓層調整增加，則會導致投資物業公允價值計量有較低之百分比跌幅，反之亦然。

主要輸入數據為：

- (1) 定期收益；
- (2) 復歸收益；
- (3) 個別單位之市場單位租金；及
- (4) 樓層調整

本集團持有之投資物業	公允價值層級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
超級蜂巢(北京房山) —在建(賬面值: 4,318,566,000港元) (三幅在建土地)	第三層	剩餘價值法  剩餘價值法主要輸入數據為: (1) 完成開發的總發展成本 (2) 預期開發商利潤率	根據現有發展計劃估算尚未產生或已訂約的發展成本。  開發商利潤率估計	發展成本增加,則會導致投資物業公允價值計量有等同增加幅度的下降,反之亦然。  預期利潤大幅增加將會導致投資物業公允價值計量大幅增加,反之亦然。
爾灣項目—在建 (賬面值:242,734,000 港元)	第三層	多重估值技術: 直接比較法及收入法  直接比較法主要輸入數據為: 場地單位比率	場地單位比率,計及時間、地點及個別因素,例如可供比較項目及物業的臨街及大小,介乎每平方米1,433.65美元至每平方米1,722.23美元	倘所使用場地單位比率微升,則會導致投資物業公允價值計量大幅上升,反之亦然。

於2015年12月31日

本集團持有之投資物業	公允價值層級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
天洋城4代—已竣工 (賬面值： 280,503,000港元)	第三層	收入資本化法 (年期及復歸法)	定期收益，計及可供比較物業產生之收益及為反映確切已取得及即將收取之定期收入而作出之調整，為7%。	倘所使用定期收益微升，則會導致投資物業公允價值計量大幅下跌，反之亦然。
			復歸收益，計及可供比較物業之年度單位市場租金收入及單位市值，為7.5%。	倘所使用復歸收益微升，則會導致投資物業公允價值計量大幅下跌，反之亦然。
			市場單位租金，採用直接市場可供比較項目及計及時間、地點和其他個別因素，例如物業大小及質量，為每月每平方米人民幣127元。	倘所使用市場單位租金微升，則會導致投資物業公允價值計量大幅上升，反之亦然。
			個別物業樓層之樓層調整，介乎特定樓層之35%至50%。	倘所使用對個別樓層作出之樓層調整增加，則會導致投資物業公允價值計量有較低之百分比跌幅，反之亦然。
		主要輸入數據為： (1) 定期收益； (2) 復歸收益； (3) 個別單位之市場單位租金；及 (4) 樓層調整		

本集團持有之投資物業	公允價值層級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
超級蜂巢(北京房山) —在建(賬面值: 3,733,677,000港元) (一幅在建的土地及 兩幅尚未開發的土地)	第三層	<p>多重估值技術: 直接比較法、剩餘價值法及 收入法</p> <p>直接比較法主要輸入數據為: 場地單位比率</p> <p>剩餘價值法主要輸入數據為: (1) 完成開發的總發展成本 (2) 預期開發商利潤率</p> <p>收入法主要輸入數據為: (1) 資本化率; 及 (2) 市場月租</p>	<p>場地單位比率, 計及時間、地 點及個別因素, 例如可比較物 業與此物業的臨街及大小等, 介乎每平方米人民幣10,060元 至每平方米人民幣13,510元。</p> <p>根據現有發展計劃估算尚未 產生或已訂約的發展成本。</p> <p>開發商利潤率估計</p> <p>資本化率, 計及租金收入潛力 的資本化、物業性質、當時市 場條件, 商舖介乎5%至5.5% 及寫字樓介乎3%至3.5%。</p> <p>市場月租, 使用直接市場可供 比較項目及計及時間、地點及 個別因素, 例如物業及設施的 臨街及大小等, 商舖介乎每月 每平方米人民幣119.4元至每 月每平方米人民幣217元(按 建築面積計算)及寫字樓為每 月每平方米人民幣73.3元(按 建築面積計算)。</p>	<p>倘所使用場地單位比率微升, 則 會導致投資物業公允價值計量 大幅上升, 反之亦然。</p> <p>發展成本增加, 則會導致投資物 業公允價值計量有等同增加幅 度的下降, 反之亦然。</p> <p>預期利潤大幅增加將會導致投 資物業公允價值計量大幅增 加, 反之亦然。</p> <p>倘所使用資本化率微升, 則會導 致投資物業公允價值計量大幅 下跌, 反之亦然。</p> <p>倘所使用市場月租微升, 則會導 致投資物業公允價值計量大幅 上升, 反之亦然。</p>

## 公允價值計量及估值過程

在估計本集團投資物業之公允價值時, 本集團會使用可供使用之市場可觀察數據。倘沒有第一層的輸入數據, 本集團會委聘第三方合資格評估師為本集團之投資物業進行估值。本集團將首先考慮及採用第二層輸入數據, 即有關輸入數據可自活躍市場上的可觀察報價獲得。倘沒有第二層的輸入數據, 本集團則會採用包括第三層輸入數據之估值技術。估值技術已作出修正以使於初始確認時估值技術所得結果與交易價相同。倘資產公允價值出現重大變動, 則會向董事報告有關波動之原因。

## 15. 貿易應收款項

	2016年 千港元	2015年 千港元
貿易應收款項	4,631	4,077
減：呆賬撥備	—	(75)
	<u>4,631</u>	<u>4,002</u>

按發票日期計算，於報告期末貿易應收款項之賬齡分析（已扣除呆賬撥備）呈列如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
即期至90日	4,631	3,995
91至180日	—	7
	<u>4,631</u>	<u>4,002</u>

## 16. 貿易及其他應付款項及預提款項

	2016年 千港元	2015年 千港元
貿易應付款項	326,350	386,017
其他應付款項、預提款項及已收按金	81,492	59,077
來自發展待售物業客戶之保證金	509,843	4,326
	<u>917,685</u>	<u>449,420</u>

按發票日期計算，貿易應付款項之賬齡為0至90日。採購貨品之平均信貸期為90日。本集團已制定財務風險管理政策，確保所有應付款項於信貸期內結償。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團於截至2016年12月31日止年度（「本年度」或「回顧期內」）之收入大幅下滑，主要是由於本集團於2016年8月完成出售於香港經營的護老服務業務以及「天洋城4代」城市綜合項目之商業單位之銷售收入減少所致。護老服務之出售乃為本集團戰略調整之重要一步，長遠而言符合本集團股東之整體利益。根據恒生指數有限公司編制之恒生行業分類系統，本集團所屬之行業分類已由「醫療保健服務」更新為「地產發展」，於2016年9月起生效。於2016年12月，本集團成功競得位於中國江蘇省蘇州市吳江區及浙江省嘉興市嘉善縣的土地使用權，計劃發展文化旅遊及地產項目。

2016年是本集團長遠戰略調整的關鍵一年。原有主營業務之出售及新業務處於發展期，雖短期內對本集團之業績帶來壓力，但管理層相信，此等調整是必須及必要的。我們有信心，隨著新業務的逐步成熟發展，本集團的綜合實力及盈利能力將於未來數年得到較大的提升。

回顧期內，除已出售之護老服務業務外，本集團之主要業務包括地產及旅遊度假區相關之開發與營運，以及創新創業孵化平台之營運。

## 地產及文化旅遊相關業務

### 北京房山超級蜂巢項目（「房山項目」）

房山項目位於中國北京市西南五環、六環之間，由北京地鐵房山線蘇莊站步行2分鐘可達。項目一期之北區、中區及南區三塊土地為本集團於2014年7月投得。項目一期總土地面積約11.3萬平方米，總建築面積約43萬平方米，規劃總樓面面積約32.3萬平方米。該項目包括共25座公寓、寫字樓及高級會所，並設有配套的多個購物廣場、步行街、露天停車場、休憩公園等，是區內首個大型綜合社區。本集團之地產項目以高品質、重設計、齊配套及優秀的服務在業界享有良好口碑，如本項目之示範單位及會所乃由香港之著名室內設計公司所設計。因此，本項目自發展以來，得到當地政府的大力支持及當地和周邊城市居民的持續關注。

房山項目一期之北區及中區將於2017年竣工，南區預計於2018年竣工。因應區內良好的市場環境及強勁的購買需求，房山項目於2016年5月、9月及2017年3月分別推出北區數棟公寓，認購反應熱烈。截至2016年12月31日，本集團收到預售之部分預付款項約507百萬港元。該收益將於2017年年中向買家交付物業後確認。

管理層將緊貼市場走勢，適時調整銷售策略，期望以增加獲利空間，為股東帶來最大回報。

### **「天洋城4代」城市綜合項目（「遷安項目」）**

遷安項目位於中國河北省遷安市，將發展成為多用途城市綜合體，集商業、辦公室、公寓、旅遊、文化、飲食、娛樂及購物於一身，附設購物中心、商業區、辦公室、飲食區及公寓單位。

於2016年12月31日，遷安項目由十幅地塊組成，總土地面積約22.5萬平方米。項目一期包括兩幅土地，總土地面積約10.6萬平方米，規劃總建築面積為16.3萬平方米，將建成6座商業大廈。項目第二及第三期總土地面積約11.9萬平方米，規劃總建築面積約38.9萬平方米。

本集團對該區之長遠發展持樂觀態度。回顧期內，來自遷安項目的銷售收入為4.68百萬港元，租金收入為4.13百萬港元，合共8.81百萬港元。

### **美國加利福尼亞爾灣項目**

於2016年4月，本集團成立附屬公司，以開發美國加利福尼亞爾灣之項目。本集團對附屬公司投資22.5百萬美元，並擁有附屬公司90%之權益。

項目為位於美國加利福尼亞爾灣的物業開發項目（規劃總建築面積為380,000平方呎），用於建造371個公寓單位。

本集團一直在積極物色增長潛力巨大之投資機會，以擴大其業務組合、豐富其收入來源及盡可能提升其財務表現。鑒於項目之位置臨近聚集了大量科技公司、創業公司及孵化器之矽谷，項目(i)為擴大本集團孵化相關業務之良好機會；(ii)將為本集團帶來理想回報；及(iii)可增強其海外資產。

### **吳江項目及嘉善項目**

於2016年12月，本集團以約人民幣135百萬元競得位於中國江蘇省蘇州市吳江區地塊的土地使用權，佔地面積約2.6萬平方米。該土地將用作本集團吳江項目一期之開發。

同月，本集團再下一城，以約人民幣65百萬元成功競得中國浙江省嘉興市嘉善縣地塊之土地使用權，佔地面積約7萬平方米。該土地將用作本集團嘉善項目一期之開發。

吳江項目與嘉善項目規劃為文化旅遊地產，將致力打造大上海地區之文化地標和旅遊度假目的地。管理層相信，傳統地產與文化旅遊地產項目共同發展，將有助改善本集團的長期盈利能力，同時加強我們的綜合實力。

## 其他業務

### 營運「超級蜂巢」全球創新創業孵化平台（「超級蜂巢」）

超級蜂巢之短期目標為打造品牌知名度、在發展中探索最佳之營運及盈利模式。回顧期內，超級蜂巢之業務發展迅速，其服務費收入（主要來自提供公司註冊、公共行政、財務管理、法務諮詢、稅務諮詢、商標註冊及維護、專利註冊及維護、市場推廣、人才招聘、產業資源對接、投融資配對等創業服務）大幅增加。超級蜂巢服務費收入之增加，主要是由於超級蜂巢在回顧期內，重點發展與海外知名孵化器的合作，為海外創業公司進軍中國市場提供有關法律、稅務、營銷等之短期創新課程，並收取服務費。

### 護老服務（已出售）

於2016年7月，本集團與買方訂立協議，以總代價20百萬港元出售本集團之全部護老服務業務。該交易已於2016年8月完成，並錄得約4百萬港元之出售收益。

## 展望

憑藉多年的地產開發經驗、高品質的房產項目、極具創意及達國際水平的設計概念，本集團常能以極具競爭力的價格競得地塊，並轉化成優質之商住單位，取得可觀的收益。此外，本集團秉持創新的企業精神，以全球化發展的目光，在發揮自身優勢的基礎上繼續積極開拓具增長潛力的多元化業務，進一步擴大客戶群及未來收入來源，為股東帶來更大更長遠的回報。

## 流動資金及財務資源

於2016年12月31日，本公司擁有人應佔權益為2,749.8百萬港元，較2015年12月31日增加約26.6百萬港元。於年內，本公司於其認股權證到期日2016年3月4日前獲行使後，以經調整認購價格每股4.95港元，發行15,763,780股每股面值0.1港元之普通股，所獲現金代價總額約78.0百萬港元。該等認股權證已於2016年3月4日於香港聯合交易所有限公司撤銷上市。

於2015年11月12日，本公司向獨立第三方發行於2017年到期本金總額為人民幣29,520,000元的兩年期有抵押人民幣計值，按年利率8.5%計息之可換股債券（「可換股債券I」）。此外，於同日，本公司亦向可換股債券I之相同持有人發行於2017年到期本金總額為270,000,000港元的兩年期有抵押有擔保港元計值，按年利率8.5%計息之債券（「債券I」）。

於2015年12月24日，本公司發行於2020年到期本金總額為人民幣1,500,000,000元的五年期人民幣計值零票息之可換股債券（「可換股債券II」）予天洋投資控股有限公司（本公司之直接控股公司並由周政先生實益擁有80%權益）。

於2016年6月28日，本公司與可換股債券I及債券I之相同持有人就發行於2019年到期本金總額為470,000,000港元的三年期有抵押有擔保港元計值，按年利率8%計息之債券（「債券II」）訂立一份認購協議。本公司於2016年6月30日發行第一批金額為70,000,000港元之債券II。第二批金額為400,000,000港元之債券II於2016年7月5日發行。

於2016年6月28日，天洋投資控股有限公司（可換股債券II持有人）與債券II持有人訂立抵押契約，並以債券II持有人為受益人抵押部分可換股債券II，金額為人民幣450,000,000元。

於2016年6月28日，本公司與可換股債券I及債券I之持有人達成協議，將可換股債券I及債券I之到期日由2017年11月12日延長至2019年6月30日。上述延長並未對本集團本年度之財務資料造成重大影響。

於2017年3月，可換股債券I持有人按特定兌換匯率及轉換價將本金額為人民幣9,840,000元之可換股債券I轉換為1,000,000股本公司普通股。

於2016年12月31日，概無認股權證（2015年：約16,000,000份認股權證）及約281,000,000（2015年：281,000,000）股兌換股份尚未行使且尚未兌換。

本集團一般以內部現金流量以及香港及中國主要往來銀行所提供的信貸為其業務提供營運資金。於2016年12月31日，本集團有現金及銀行結餘約1,042.3百萬港元（2015年：約242.3百萬港元）。本集團的現金及銀行結餘大部分以港元（「港元」）及人民幣（「人民幣」）持有。於2016年12月31日，本集團的銀行及其他借貸約為3,986.8百萬港元（2015年：約2,102.8百萬港元）。本集團的銀行及其他借貸主要以人民幣結算，並按固定及浮動借貸利率計算利息。

於2016年12月31日，本集團債券及可換股債券負債部分總計之賬面值約為1,932百萬港元，由四筆分別為本金額為270,000,000港元及470,000,000港元的債券；本金額為人民幣1,500,000,000元及人民幣29,520,000元的可換股債券負債部分組成。於2016年度，相關利息費用約為155百萬港元。

於2016年12月31日，本集團流動比率為2.14（2015年：1.14），乃根據流動資產約50億港元（2015年：39.5億港元）及流動負債約23.4億港元（2015年：34.5億港元）計算。於2016年12月31日，本集團的資產負債比率約2.6倍（2015年：1.9倍），乃根據總負債約73.9億港元（2015年：51.8億港元）及總權益約28.1億港元（2015年：27.9億港元）計算。

鑑於本集團大部份業務以人民幣及港元交易，故此上述貨幣分別被界定為本公司及其若干附屬公司之功能貨幣。除了若干銀行結餘及現金以及債券以外幣計值外，本集團並無面對任何重大匯率波動風險。於2016年度，本集團並無作出任何貨幣對沖安排。本集團會密切監察及管理其所面對之匯率波動風險。

於2016年12月31日，保證金人民幣862,000,000元（相當於963,656,000港元）（2015年：保證金909,525,000港元）及銀行存款3,589,000港元（2015年：無）已抵押作為本集團獲授貸款之擔保。

於2017年3月，本集團已償還賬面值為人民幣99,212,000元（相當於110,914,000港元）之部分金融機構貸款。於2017年3月，與上述部分貸款有關之已抵押保證金亦已獲第三方解除抵押，本集團亦於2017年3月收到該筆款項。

於2016年12月31日，賬面值約人民幣1,326,094,000元（相當於1,482,481,000港元）之發展中待售物業及賬面值約人民幣4,301,646,000元（相當於4,808,942,000港元）之投資物業已抵押予若干銀行及其他金融機構，作為上述銀行及其他金融機構為本集團提供之借貸之擔保。

於2015年12月31日，本集團及非控制性權益所擁有的北京天洋之權益及賬面值約人民幣596,592,000元（相當於712,111,000港元）之發展中待售物業及賬面值約人民幣2,636,503,000元（相當於3,147,011,000港元）之投資物業已抵押予一間信託基金公司，作為有關信託基金公司為本集團提供之貸款之擔保。上述貸款已由本集團於年內提早悉數償還。

於2016年12月31日，本集團或然負債情況如下：根據日期為2010年10月8日的股份銷售協議，本集團已於2010年出售Quality HealthCare Limited、Quality HealthCare Medical Holdings Limited、卓健醫療服務有限公司、卓健綜合保健有限公司及惠譽有限公司（「已售出集團」）之全部權益。本集團已簽訂稅項契約，以就並未於2010年11月30日的已售出集團期末賬目內作出撥備的已售出集團於完成出售事項前的稅項負債，向買方作出彌償保證。根據稅項契約索償的有效期為完成交易起計七年。目前本集團相信，因上述事項而招致負債的可能性不大。

## 有關附屬公司之重大收購及出售事項

截至2016年12月31日止年度，除於2016年8月出售護老服務業務外，本集團並無進行有關附屬公司之重大收購及出售事項。

## 管理層及僱員

於2016年12月31日，本集團共有約259名僱員（包括全職及兼職）。截至2016年12月31日止年度，總僱員成本約63.2百萬港元（2015年：64.5百萬港元）。本集團根據行業慣例、僱員個人表現及本集團之表現為僱員提供具競爭力之薪酬組合及酌情花紅。本集團亦十分重視僱員培訓及發展，故此為僱員提供培訓課程及持續進修機會。

## 股息

董事會已議決不建議派發截至2016年12月31日止年度之末期股息（2015年：無）。

## 暫停辦理股份過戶登記

**釐定出席本公司應屆股東週年大會（「2017年股東週年大會」）並於會上投票的資格**

2017年股東週年大會預訂於2017年6月2日舉行。為釐定股東出席2017年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將由2017年5月29日至2017年6月2日（包括首尾兩天）暫停辦理本公司股份過戶登記，在此期間本公司股份之轉讓手續將不予辦理。為符合資格出席2017年股東週年大會及於會上投票，股東必須於2017年5月26日下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）辦理股份過戶登記手續。

## 足夠公眾持股量

根據本公司可取得的公開資料及就董事所知，確認於最後可行日期，即2017年3月29日，以及於截至2016年12月31日止年度內所有時間，本公司已維持超過本公司已發行股本25%的足夠公眾持股量。

## 董事及相關僱員進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認，於截至2016年12月31日止年度，彼等一直遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已採納標準守則作為相關僱員進行證券交易之守則，藉此對本公司或其附屬公司之若干僱員（彼等被視為可能知悉有關本公司或其證券之內幕資料）就本公司之證券買賣作出規管。

## 遵守企業管治守則

於截至2016年12月31日止年度及直至本公佈日期，除下列概述之若干偏離行為外，本公司已應用及一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）之原則及適用守則條文：

### 守則條文B.1.2及C.3.3

企業管治守則之守則條文B.1.2及C.3.3規定薪酬委員會及審核委員會之職權範圍應最低限度包括相關守則條文所載之特定職責。

本公司已採納之薪酬委員會（「薪酬委員會」）職權範圍符合企業管治守則之守則條文B.1.2之規定，惟薪酬委員會僅會就執行董事（不包括高級管理人員）（而非守則條文所述之執行董事及高級管理人員）之薪酬待遇向董事會提出建議除外。

本公司已採納之審核委員會（「審核委員會」）職權範圍符合企業管治守則之守則條文C.3.3之規定，惟審核委員會(i)應就委聘外聘核數師提供非核數服務之政策作出建議（而非守則條文所述之執行）；(ii)僅具備有效能力監察（而非守則條文所述之確保）管理層是否已履行其職責建立有效之內部監控系統；及(iii)僅能促進（而非守則條文所述之確保）內部及外聘核數師的協作，並檢查（而非守則條文所述之確保）內部核數職能是否獲得足夠資源。

有關上述偏離行為之理由載於本公司截至2015年12月31日止財政年度年報之企業管治報告內。董事會已於回顧年度內檢討薪酬委員會及審核委員會之職權範圍，並認為其應繼續根據本公司採納及修訂之相關職權範圍運作。董事會將最少每年檢討該等職權範圍一次，並在其認為需要時作出適當更改。

#### **守則條文A.2.1**

守則條文A.2.1訂明，主席及行政總裁之角色應有所區分，並不應由一人同時兼任。

自董事會主席周政先生於2014年1月27日獲委任為本公司行政總裁以來，出現偏離該守則條文之情況。鑑於周政先生於中國物業發展行內經驗豐富，加上彼熟知本集團的物業發展經營及業務，董事會認為該安排對本公司而言屬合適。董事會相信，董事會由經驗豐富及高資歷人士（包括四名獨立非執行董事）組成，足以確保董事會運作之權力及權責平衡。然而，董事會在需要時將物色合適人士出任行政總裁一職。

有關本公司於回顧年度內之企業管治常規之詳情，將會於本公司2016年年報（將於2017年4月寄發各股東）內含的企業管治報告內列載。

## **審核委員會之審閱**

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團截至2016年12月31日止年度之全年業績。

## **德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍**

本初步公佈所載有關本集團截至2016年12月31日止年度之合併財務狀況表、合併損益及其他綜合收益表及其相關附註的數字，已獲得本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意該等數字乃本年度本集團經審核合併財務報表所呈列的數額。德勤•關黃陳方會計師行就此執行之相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則而進行的鑒證業務約定，因此德勤•關黃陳方會計師行亦不會就本初步公佈作出具體保證。

## **購買、出售或贖回證券**

於截至2016年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無於聯交所購買、出售或贖回本公司之任何股份。

## 刊登業績公佈及年報

本業績公佈刊登於本公司網站([www.skyocean.com](http://www.skyocean.com))及香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。2016年年報載有上市規則規定的一切資料，將於2017年4月在上述網站登載及寄發予股東。

代表董事會  
天洋國際控股有限公司  
主席  
周政

香港，2017年3月29日

於本公佈日期，董事會由執行董事周政先生（主席兼行政總裁）、林裕兒先生（副主席）、楊宏光先生、林國雄先生及陳德光先生，以及獨立非執行董事李澤雄先生、孟曉蘇博士、楊步亭先生及趙大新先生組成。