



# South China Assets Holdings Limited

## 南華資產控股有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司

股份代號：08155



# 2015

## 年報

## 香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)之特色

創業板的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的公司提供一個上市的市場。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他老練投資者。

由於創業板上市公司新興的性質所然，在創業板買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

# 目錄

	頁次
公司資料	3
主席報告、管理層討論及分析	4
董事履歷	11
董事報告	15
企業管治報告	26
獨立核數師報告	35
綜合收益表	37
綜合全面收益表	38
綜合財務狀況表	39
綜合權益變動表	41
綜合現金流量表	43
綜合財務報表附註	45
財務資料摘要	113
物業詳情	114

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

吳鴻生先生(主席)

張賽娥女士

Richard Howard Gorges先生

吳旭萊女士(執行副主席)

羅裕群先生

### 非執行董事

吳旭洋先生

### 獨立非執行董事

陳美寶女士

梁家棟博士測量師

龐愛蘭女士·太平紳士

### 監察主任

張賽娥女士

### 授權代表

張賽娥女士

### 審核委員會

陳美寶女士(委員會主席)

吳旭洋先生

龐愛蘭女士·太平紳士

### 薪酬及提名委員會

龐愛蘭女士·太平紳士(委員會主席)

陳美寶女士

梁家棟博士測量師

### 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

### 主要往來銀行

創興銀行有限公司

恒生銀行有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

東亞銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

## 註冊辦事處

Floor 4

Willow House

Cricket Square

P O Box 2804

Grand Cayman KY1-1112

Cayman Islands

## 主要營業地點

香港

中環

花園道1號

中銀大廈28樓

## 主要股份登記處及過戶代表

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited

4th Floor, Royal Bank House

24 Shedden Road

George Town

Grand Cayman KY1-1110

Cayman Islands

## 股份登記及過戶分處

聯合證券登記有限公司

香港灣仔

駱克道33號

中央廣場

匯漢大廈A18樓

## 股份代號

08155

## 本公司之網站

[www.scland.co](http://www.scland.co)

# 主席報告、管理層討論及分析

本人欣然提呈South China Assets Holdings Limited南華資產控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2015年12月31日止年度之業務報告。

## 管理層討論及分析

### 財務摘要及主要表現指標

截至2015年12月31日止年度，本集團錄得之收入及本公司股權持有人應佔溢利(均為主要財務表現指標)分別為600,000港元(2014年：無)及48,100,000港元(2014年：虧損3,000,000港元)。截至2015年12月31日止年度之本公司股權持有人應佔溢利主要為一間關聯公司之可贖回可換股優先股內含的贖回權公平值收益及出售附屬公司收益，惟部分因發展中物業減值虧損、出售可供出售金融資產損失以及行政及其他經營費用而抵銷。本年度本公司股權持有人應佔每股溢利為0.44港仙(2014年：每股虧損0.03港仙)。

### 財務回顧

本年度，本集團收購數間從事提供投資意見及資產管理服務與放貸業務的公司。管理層預期新業務將為本集團帶來穩定收入。本年度收入全部來自於2015年11月所購入從事放貸業務的附屬公司。由於承建的物業開發項目仍在發展階段，故物業開發分部2015年及2014年並無錄得收入。

2015年，一間關聯公司之可贖回可換股優先股內含的贖回權公平值收益為85,300,000港元(2014年：21,700,000港元)。公平值收益增加主要是由於South China Holdings Company Limited南華集團控股有限公司(「南華集團控股」)股價等多項參數變化所致。此外，誠如本公司與南華集團控股於2015年6月16日刊發之聯合公告及本公司於2015年9月4日刊發的通函所述，Crystal Hub Limited(「Crystal Hub」)收到南華集團控股之新發行可贖回可換股優先股，作為出售Elite Empire Investments Limited(「Elite Empire」)及Bigwin Investments Limited(「Bigwin」)(於上述出售完成前均為本公司間接全資附屬公司)全部權益以及尚未結清之彼等及其附屬公司貸款的部分代價。新發行可贖回可換股優先股亦導致可贖回可換股優先股內含的贖回期權公平值收益增加。出售Elite Empire及Bigwin亦產生出售附屬公司收益13,800,000港元。於回顧年度，行政及其他經營費用為22,800,000港元(2014年：25,000,000港元)。

## 主席報告、管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團主營業務包括物業發展及金融服務。

#### (a) 物業發展

##### 遼寧省瀋陽市

誠如本公司與南華集團控股於2015年10月7日發出的聯合公告，出售Elite Empire全部已發行股本已經在2015年10月完成。Elite Empire擁有一間持有大東區物業發展項目法定及實益擁有公司之間接股權(交易詳情載於下文「附屬公司及聯營公司之重大收購及出售」內)。

根據皇姑區物業開發項目發展計劃，項目地盤面積約為67,000平方米，將興建包括商業／零售、住宅及辦公大樓／酒店之綜合發展項目。根據掛牌交易成交確認書(「掛牌交易成交確認書」)，土地使用權代價為人民幣1,176,800,000元，至今當中人民幣235,400,000元已繳付。

由於政府尚未開展拆遷工作，故無法向本公司附屬公司交付空置地盤。管理層正與政府協商解決該事宜。賠償方面，本公司及其附屬公司已向遼寧省高級人民法院提起法律訴訟，要求沈陽市皇姑區城市建設局及沈陽市土地交易中心支付賠償並作出其他補償。

##### 河北省滄州市

地盤面積為32,336平方米的黃驊新城物業開發項目為一個總建築面積約45,000平方米的商業／零售發展項目，提供購物商場、娛樂、餐飲及休閒設施。該土地使用權代價為人民幣15,300,000元，本集團至今已取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證。總包工程預計會於獲發建設工程施工許可證後隨即展開。

於2014年2月，本集團成功投得與我們現有黃驊新城物業開發項目緊鄰的地皮，該地皮面積為32,921平方米及可建建築面積約99,000平方米。購入該地皮之代價為人民幣15,500,000元並已獲全數繳付。上述新購入之地皮為我們黃驊新城物業開發項目的第二期，將進一步提供商業／零售／辦公大樓／酒店設施。

##### 天津市

誠如本公司於2015年9月4日刊發的通函及本公司與南華集團控股於2015年10月7日刊發之聯合公告及所述，出售Bigwin全部已發行股本已於2015年10月完成。Bigwin擁有一間持有武清區物業發展項目法定及實益擁有公司之間接股權(交易詳情載於下文「附屬公司及聯營公司之重大收購及出售」內)。

本集團現有物業組合位於國內，因此面對中國物業市場相關風險。本集團國內的物業發展業務亦面對有關政策改變、利率變化、供需失衡及整體經濟狀況的風險，可能對本集團業務、財務狀況或經營業績有所不利。為緩解上述風險，本集團將密切監察有關風險，及時應對有關變動。

### (b) 金融服務

於2015年9月已完成自南華金融控股有限公司(「南華金融」)收購南華資產管理有限公司(「南華資產管理」，根據香港法例第571章證券及期貨條例獲准從事第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌實體)之全部已發行股本。南華資產管理現時從事產品開發，2015年並無錄得任何收入。

2015年11月，本集團自南華金融收購南華信貸財務有限公司(「南華信貸」，從事放貸業務)。南華信貸受香港放債人條例(香港法例第163章)規管，業務範圍包括無抵押個人貸款、稅務貸款、小企業貸款、專項貸款及債務合併。截至2015年12月31日，放貸業務之貸款組合為14,100,000港元。

董事認為本集團投資諮詢及資產管理業務與放貸業務面對的主要風險為市場風險及信貸風險，以及需維持充足流動資金以符合資本監管規定及應付營運資金需求。本集團並沒有交易持倉，因而沒有重大價格風險或外匯風險。

本集團的風險管理目標為降低主要財務風險，為此明確區分客戶業務類別，在與之交易時嚴格控制投資及信貸，亦常年監察現金流量及管理賬目，確保相關受規管實體符合資本監管要求及金融服務業務維持充足營運資金。

### 流動資金及財務資源

於2015年12月31日，本集團的流動比率為1.7(2014年：1.8)，而資本負債比率為0.3%。資本負債比率乃按本集團之銀行貸款除以總權益計算。於2014年12月31日，本集團沒有任何銀行貸款。本集團之營運及投資由內部資源及銀行貸款撥付。

### 附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

#### (a) 收購南華資產管理有限公司之全部已發行股本

誠如本公司與南華金融於2015年5月18日刊發的聯合公告所述，南華金融與本公司直接全資附屬公司Wealth Anchor Holdings Limited(「WAHL」)訂立買賣協議書，WAHL有條件同意收購而南華金融有條件同意出售南華資產管理全部已發行股本。南華資產管理的主營業務包括提供投資意見及資產管理服務。代價由南華金融與WAHL參照南華資產管理於2015年4月30日之資產淨值，經公平磋商達致，惟或會按上述交易完成日期南華資產管理之資產淨值予以調整。

是項交易於2015年9月30日完成，代價參考截至完成日期之完成賬目予以調整後約為5,600,000港元。

## 主席報告、管理層討論及分析

### (b) 出售Elite Empire及Bigwin之全部已發行股本和相關所帶貸款

誠如本公司與南華集團控股於2015年6月16日刊發之聯合公告及本公司於2015年9月4日刊發的通函所述，本公司直接全資附屬公司Crystal Hub (i)與Perennial Success Limited(「買方A」)及Profit Runner Investments Limited(「買方B」)訂立銷售股份協議，Crystal Hub有條件同意出售而買方A及買方B有條件同意收購Elite Empire及Bigwin之全部權益，及(ii)與買方A及買方B訂立銷售債務協議，Crystal Hub有條件同意向買方A及買方B出售Crystal Hub向Elite Empire(及其附屬公司)及Bigwin(及其附屬公司)分別作出之緊接該等交易完成前尚未償還之全部貸款，總代價不超過1,654,100,000港元(可基於完成賬目予以調整)。根據銷售股份協議，南華集團控股與本公司將訂立承諾契據，南華集團控股須因應本公司要求向本集團任何成員公司之潛在債權人授出擔保(惟須達致若干條件)，而本公司則相應提供反擔保。詳情請參閱本公司於2015年9月4日刊發的通函。

上述交易按協議條款及條件於2015年10月7日完成。交易之總代價按以下方式支付：(i)於行使有關認沽期權後，動用Crystal Hub應付買方A之認沽期權行使價總額700,000,000港元；(ii)現金付款總額92,850,000港元；及(iii)餘款由買方A及買方B促使南華集團控股向Crystal Hub發行可贖回可換股優先股。銷售股份A及銷售股份B的代價經調整Elite Empire及其附屬公司資產淨值及Bigwin及其附屬公司負債淨值的差額，合共約為856,900,000港元，銷售債務A及銷售債務B的總代價經調整Crystal Hub於交易完成前知會買方A及買方B結餘變動，約為740,800,000港元。上述所有調整均根據銷售股份協議及銷售債務協議作出，乃基於相關出售組別截至銷售股份協議及銷售債務協議所涉交易完成日期的完成賬目釐定。有關該等調整的詳情載於本公司及南華集團控股於2016年2月1日發出之聯合公告。

### (c) 收購南華信貸財務有限公司之全部已發行股本

誠如本公司與南華金融於2015年11月5日刊發的聯合公告，南華金融、吳旭峰先生及吳旭洋先生(統稱「該等賣方」)與本公司直接全資附屬公司Prosperous Global Holdings Limited(「PGHL」)訂立買賣協議，該等賣方同意出售而PGHL同意購買南華信貸之全部已發行股本。南華信貸持有放債人牌照，主要從事放貸業務。

是項交易於2015年11月25日完成，代價參考截至完成日期之完成賬目予以調整後約為20,600,000港元。

### 承受兌換率波動及相關對沖之風險

於2015年12月31日，本集團並沒有因兌換率波動及任何相關對沖而承受重大風險。

### 資產抵押及或然負債

於2015年12月31日，本集團並無任何資產抵押及或然負債。

### 僱員

於2015年12月31日，本集團僱員總數為40(2014年：154)。本年度的僱員成本(包括董事酬金)為49,900,000港元(2014年：77,600,000港元)。

除薪金外，本集團向員工提供福利，例如醫療津貼、人壽保險及公積金。僱員的表現通常作每年評審，而薪金的調整亦與市場看齊。個別僱員更可按工作表現於年終獲取酌情的花紅。根據本公司分別於2012年5月8日及2011年3月18日採納之購股權計劃及僱員股份獎勵計劃，僱員亦可獲授予購股權及股份獎勵。

### 前景

管理層檢討本集團2015年的業務後認為，整合本集團現有物業發展業務，並拓展金融服務行業中可在當前市況下憑藉可用資源產生穩定收益之新業務，符合本集團之最佳利益。

2015年，全球經濟增長放緩，經濟復蘇困難重重。中國國內生產總值增長持續減緩，影響國內消費情緒。由於中國宏觀經濟環境及政策調整均有巨大變化，2016年仍將是充滿挑戰之年。儘管如此，管理層認為仍有業務增長機會。本集團將密切關注國內外經濟狀況，並繼續嚴密監察及大力調整內部架構及提升業務。

#### (a) 金融服務業務

為拓展新業務，本集團先後於2015年9月及2015年11月收購一間提供投資意見及資產管理服務的公司及一間從事放貸業務的公司。

由於大中華地區客戶的理財規劃等需求日益增多，本集團將繼續打造一站式金融服務中心，提供各類金融服務。

南華資產管理(本集團資產管理部門)將物色機會，為有意客戶設立專門基金，並擔任所發起基金的投資顧問或投資經理。南華資產亦為股權、債券、互惠基金、投資相關產品及其他金融資產等任意定製組合提供投資諮詢及資產管理服務。

南華信貸(本集團放貸業務單位)將持續檢討產品，以更好滿足客戶需求，提升產品競爭力。

## 主席報告、管理層討論及分析

### (b) 物業發展業務

2015年完成出售Elite Empire及Bigwin全部已發行股本後，所承建項目的總地盤面積約為142,000平方米，包括皇姑區項目約67,000平方米。誠如「業務回顧」一節所述，本集團已與地方政府協商解決該事宜。

本集團為整合業務而將重點轉向中小型項目，以緩解資本密集型項目的資源負擔。

### 環保政策

我們關注保護自然資源並致力創建環保型的工作環境。我們透過節約用電及鼓勵回收辦公用品及其他材料，努力降低對環境的影響。我們亦要求中國機構嚴格遵守有關環保法規及規則，並取得有關中國監管機構的所有必要許可及批文。

### 遵守法律及法規

本集團已設有合規程序，以確保本集團遵守對其產生重大影響之適用法律、規則及法規。本集團已成立合規部，由富經驗之合規主任組成，並由管理層監察。合規部的主要工作是監察每日財務狀況及定期審查集團內部監控，以確保本集團符合相關法規。有關適用法律、規則及法規的最新情況會不時提呈予相關僱員及相關營運部門關注。

### 與主要持份者的關係

#### 僱員

人力資源為本集團的最大資產之一，本集團高度重視僱員的個人發展。本集團欲繼續為具吸引力的僱主。本集團已採納購股權計劃及股份獎勵計劃以表彰及獎勵僱員對本集團之增長及發展所作出之貢獻。

#### 客戶

本集團的使命為提供卓越優質的客戶服務，同時維持長期盈利能力、業務及資產增長。本集團已建立各種方式加強客戶與本集團間之溝通，以提供卓越優質之客戶服務，增加市場滲透及擴展業務。

### 服務供應商

本集團與主要服務供應商維持良好關係於供應鏈、物業管理及面對業務挑戰和監管要求時尤為重要，既可產生成本效益，更能促進長遠商業利益。主要服務供應商包括系統及設備供應商、提供專業服務之外聘顧問、辦公用品／商品供應商及向本集團提供增值服務之其他業務夥伴。

### 股東

本集團其中一個企業目標乃為股東提升企業價值。本集團在考慮資本充足水平、流動資金狀況及本集團業務拓展所需後，於促進業務發展以實現可持續盈利增長，與回報股東之間作出平衡。

### 致謝

承蒙各股東鼎力支持，以及全體員工努力工作及竭誠服務，本人謹代表董事會致以衷心謝意。

主席

**吳鴻生**

香港，2016年3月15日

# 董事履歷

## 執行董事

**吳鴻生先生**，66歲，為本公司之執行董事、主席及執行委員會成員。吳先生積極參與制訂本集團的整體企業政策、策略規劃及業務發展。彼亦擔任南華金融及南華集團控股(兩者均於聯交所主板上市)之執行董事兼主席。吳先生持有英國蘭卡斯特大學市場學碩士學位，並且是英國特許管理會計師公會資深會員。彼於2002年1月28日獲委任為本公司之董事。吳先生為本公司執行董事兼執行副主席吳旭茱女士及本公司非執行董事吳旭洋先生之父親，及若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東之董事。

**張賽娥女士**，62歲，為本公司之執行董事及執行委員會成員。彼亦為南華集團控股之執行董事兼副主席及行政總裁、南華金融之執行董事兼副主席，兩者均於聯交所主板上市。張女士亦擔任本集團若干附屬公司之董事。彼持有美國伊利諾州大學之工商管理碩士學位。張女士為中國人民政治協商會議全國委員會委員。彼於2009年1月7日獲委任為本公司之董事。張女士為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東之董事。

**Richard Howard Gorges先生**，72歲，為本公司之執行董事及執行委員會成員。Gorges先生亦為南華集團控股(於聯交所主板上市)之執行董事兼副主席。彼亦擔任本集團若干附屬公司之董事。Gorges先生持有英國劍橋大學之法律碩士學位。彼於2009年1月7日獲委任為本公司之董事。Gorges先生為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東之董事。

**吳旭茱女士**，37歲，為本公司之執行董事、執行副主席及執行委員會成員。吳女士亦為南華集團控股之非執行董事及南華金融之執行董事及執行副主席(兩者均於聯交所主板上市)。彼亦為南華傳媒有限公司的執行副主席。彼在英國倫敦大學倫敦英皇書院取得法律學士學位及於2006年取得香港執業大律師資格。吳女士為英國特許管理會計師公會會員及中國人民政治協商會議之天津市委員會委員。彼於2003年8月20日獲委任為本公司之董事。吳女士為本公司執行董事兼主席及主要股東吳鴻生先生之女兒及為本公司非執行董事吳旭洋先生之胞姊。

**羅裕群先生**，66歲，為本公司之執行董事及執行委員會成員，南華集團控股（於聯交所主板上市）之執行董事及首席財務總監，且為南華集團之首席財務總監。羅先生自2007年起出任專業管理會計師公會會長。於此前羅先生曾擔任多個不同的職位，包括於2007年12月至2013年12月擔任廣州汽車集團股份有限公司之獨立非執行董事及審計委員會主席、於2006年4月至2011年1月擔任卓越管理顧問國際有限公司之董事總經理、於1997年6月至2006年4月擔任嘉華建材有限公司之財務總監（負責財務及會計、法律、資訊科技以及庫務範疇）、於1996年7月至1997年6月擔任楊國琦財務管理顧問國際有限公司之董事總經理（負責市場營銷、業務發展以及海外諮詢項目）及於1990年11月至1995年3月擔任Winning Management Company Limited（一家香港房地產控股及投資集團）之助理總經理（負責財務、會計及行政）。羅先生亦於2006／2007年度出任英國特許管理會計師公會香港分會會長及於2003年至2007年出任該會轄下之企業管治委員會主席。彼亦為英國特許管理會計師公會資深會員、英格蘭及威爾士特許會計師公會會員、英國國際會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、香港註冊財務策劃師協會資深會員及香港稅務學會資深會員。羅先生於2013年3月3日獲委任為本公司之董事。

### 非執行董事

**吳旭洋先生**，34歲，為本公司之非執行董事及審核委員會之成員。吳先生亦為南華集團控股（於聯交所主板上市）之執行董事兼執行副主席。彼亦擔任本集團若干附屬公司之董事。吳先生於英國劍橋大學Corpus Christi College法律系畢業，並為該大學之學人。彼為英國特許管理會計師公會會員，亦為中國人民政治協商會議遼寧省常務委員會委員。吳先生從事金融服務、旅遊業和傳媒業務逾10年。彼於2003年10月9日獲委任為本公司之董事。吳先生為本公司執行董事兼主席及主要股東吳鴻生先生之兒子及為本公司執行董事及執行副主席吳旭茱女士之胞弟。

### 獨立非執行董事

**陳美寶女士**，44歲，為本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬及提名委員會成員。陳女士亦為信星鞋業集團有限公司及鄭州銀行股份有限公司（兩者均於聯交所主板上市）之獨立非執行董事。彼分別於2011年6月至2012年9月及2011年12月至2014年12月期間出任在聯交所主板上市之香港教育（國際）投資集團有限公司（前稱現代教育集團有限公司）及中國織材控股有限公司之獨立非執行董事。

## 董事履歷

陳女士為陳美寶會計師事務所之創辦人及致同(香港)會計師事務所有限公司副管理合夥人。彼於香港之專業會計方面擁有逾20年經驗。陳女士持有香港科技大學工商管理碩士學位及香港城市理工學院(現稱香港城市大學)會計學文學學士(榮譽)學位。彼為香港執業會計師、英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會副會長、英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員、香港稅務學會註冊稅務師及會員、香港華人會計師公會前會長、香港女會計師協會前會長及理事以及香港董事學會會員。陳女士亦為大律師紀律審裁團成員、民政事務局設立之公共事務論壇的成員、創意香港(商務及經濟發展局旗下負責帶領和推動本港創意經濟發展之專責辦公室)創意智優計劃審核委員會成員及香港浸會大學校董會成員。陳女士於2013年5月21日獲委任為本公司之董事。

**梁家棟博士測量師**，66歲，為本公司之獨立非執行董事。彼亦為南華集團控股(其於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。梁博士測量師曾於香港政府地政署及多家知名上市房地產發展商如香港置地有限公司、希慎興業有限公司、麗新發展有限公司及菱電發展有限公司，以及卓德測計師行有限公司(一家於香港有名的測量師行)任職，於房地產界及酒店行業擁有接近40年經驗。彼為置梁行房地產顧問國際有限公司之創辦人及置梁行集團公司之董事長。

梁博士測量師擁有Empresarial University(安培純澳大學\*)工商管理博士學位、香港理工大學國際房地產碩士學位(成績優異)及香港中文大學崇基書院社會科學榮譽學士學位。

梁博士測量師乃香港註冊產業／規劃及發展／物業設施管理測量師、香港測量師學會資深會員、The Royal Institution of Chartered Surveyors(英國皇家特許測量師學會\*)資深會員及香港地產行政師學會資深會員。彼為香港地產行政師學會創會主席及前會長、香港房屋協會監事會及提名委員會之委員、香港特別行政區政府發展局規劃地政科建築物上訴審裁團成員、規劃署土地及建設諮詢委員會規劃小組委員會、香港專業及資深行政人員協會秘書長、香港中文大學工商管理學會榮譽顧問及榮譽導師、澳門科技大學可持續發展研究所顧問、英國皇家特許測量師學會(香港分會)專業評核委員會導師、上海交通大學海外教育學院講座教授、上海市徐匯區政協委員、廣西崇左市政協委員、上海海外聯誼會理事、上海市徐匯海外聯誼會理事、桂港青年交流促進會名譽會長及香港廣西崇左市同鄉聯誼會名譽會長。梁博士測量師亦於香港測量師學會有多項職務，包括教育委員會、CEPA委員會、內地事務委員會及房屋政策委員會委員，並為規劃及發展組上任主席，彼亦是測量師註冊管理局成員。梁博士測量師於2012年12月10日獲委任為本公司之董事。

\* 僅供識別

**龐愛蘭女士·太平紳士**，56歲，為本公司之獨立非執行董事、薪酬及提名委員會之主席及審核委員會成員。彼為健商國際學院有限公司主席。彼於美國哈佛商學院修畢其行政人員課程，並取得澳洲Monash University工商管理文憑及加拿大薩斯喀徹溫省大學藥劑學學士學位。龐女士為民選區議員、國際戒毒基金會及香港醫療專業聯盟有限公司主席。彼為前香港中文大學婦女健康理學碩士／學士後文憑課程兼任講師。彼曾出任香港執業藥劑師協會會長達8年及傑出青年協會主席。彼亦被政府委任於不同的董事局及委員會，例如香港浸會大學校董會成員、葛量洪獎學基金委員會、中央政策組非全職顧問(2008至2009年)、禁毒常務委員會轄下禁毒教育及宣傳小組主席(2007至2012年)。龐女士於1998年獲選為十大傑出青年、於2007年獲頒發中國百名傑出女企業家獎，及於2010年7月獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。龐女士於2008年3月27日獲委任為本公司之董事。

# 董事報告

本公司之董事(「董事」)謹此提呈其報告及截至2015年12月31日止年度之經審核財務報表。

根據本公司於2015年12月15日舉行之股東特別大會上通過的一項特別決議案，本公司之名稱由「South China Land Limited南華置地有限公司」更改為「South China Assets Holdings Limited南華資產控股有限公司」。就上述公司名稱變更事宜，開曼群島公司註冊處及香港公司註冊處分別發出公司更改名稱註冊證書和註冊非香港公司變更名稱註冊證明書。

## 主要業務及業務回顧

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要於中國從事物業投資發展、借貸、投資顧問及資產管理服務之業務。

於2015年5月18日及2015年11月5日，董事會宣佈決定分別收購南華資產管理有限公司及南華信貸財務有限公司，以擴展其業務至借貸、投資顧問及資產管理服務之業務。除此，本集團之主要業務性質於年內並無重大改變。

有關該等活動的詳細討論與分析，當中包括了有關本集團所面對之主要風險和不明朗因素的討論及本集團業務未來發展方向預測，已根據香港《公司條例》附表5之規定載於本年報第4至10頁主席報告、管理層討論及分析。該等討論構成本董事報告的一部份。

## 業績及股息

本集團截至2015年12月31日止年度之業績與本集團於該日期之財務狀況詳載於本年報財務報表第37至112頁。

本公司並無派發中期股息(2014年：無)。董事會不建議派發截至2015年12月31日止年度之末期股息(2014年：無)。

## 財務摘要資料

本集團於過去五個財政年度之業績、資產、負債及非控股權益摘要(摘錄自經審核財務報表並經過適當地重列/重新分類)刊載於本年報第113頁。

## 股本及與股票掛鈎協議

本公司之普通股股份、購股權及股份獎勵於本年度內之變動詳情載於財務報表附註28至30。

除「購股權計劃」及「僱員股份獎勵計劃」兩節所披露者外，於年內並無簽訂股票掛鈎協議，且持續至本年年底亦無有關協議。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2015年12月31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。

### 主要供應商

截至2015年12月31日止年度，本集團五大供應商採購總額佔本集團採購總額少於30%。

年內之任何時候，概無董事、彼等之聯繫人或本公司之股東(就董事所知擁有本公司股本5%以上)擁有該等主要供應商之實益權益。

### 董事

於本年度內及截至本報告日期止之董事如下：

#### 執行董事：

吳鴻生(主席)

張賽娥

Richard Howard Gorges

吳旭榮(行政副主席)(於2016年1月1日獲調任)

羅裕群

吳旭峰(任期自2015年10月23日起止)

#### 非執行董事：

吳旭洋(於2016年1月1日獲調任)

David Michael Norman(任期自2015年8月12日起止)

#### 獨立非執行董事：

陳美寶

梁家棟

龐愛蘭

劉勵超(任期自2015年8月10日起止)

根據本公司組織章程細則第116條，羅裕群先生、吳旭洋先生及陳美寶女士將於本公司應屆股東週年大會上輪值告退，並符合資格膺選連任。除上文所披露者外，餘下的其他董事將繼續留任。

本公司所有董事(包括非執行董事)須按本公司的組織章程細則最少每三年輪值退任一次。

### 確認獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事根據聯交所創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)第5.09條就其獨立性發出的年度確認書，包括陳美寶女士、梁家棟博士測量師及龐愛蘭女士、太平紳士，並認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

## 董事報告

### 董事之履歷

本公司之董事履歷載列於本年報第11至14頁。

### 董事服務合約

於應屆股東週年大會上擬重選連任之董事，概無與本公司及／或其附屬公司訂立任何未屆滿之服務合約或有不可於一年內在免付賠償之情況下(法定賠償外)由相關僱主終止之服務合約。

### 董事薪酬

應付執行董事之薪酬乃薪酬及提名委員會參考現行市場慣例、本公司薪酬政策、各董事之職責及對本集團之貢獻而釐定。董事會考慮並酌情批准由薪酬及提名委員會根據上述因素而建議之非執行董事薪酬。概無董事參與釐定其薪酬之決定。

### 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2015年12月31日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(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按證券及期貨條例第352條須予備存於本公司之登記冊所記載，或根據創業板上市規則第5.48條至第5.67條所載關於董事買賣證券之交易必守標準，須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (i) 本公司普通股股份(「股份」)之好倉

董事	身份	股份數目	股份總數目	持股量約佔 總發行股份之 百分比
吳鴻生 (「吳先生」)	實益擁有人	363,393,739	7,257,190,003	64.92%
	配偶之權益	967,923,774		
	受控制法團之權益 (附註(a))	5,925,872,490		
羅裕群 (「羅先生」)	實益擁有人		13,104,000	0.12%
吳旭洋	實益擁有人		2,602,667	0.02%

## (ii) 相關股份之好倉

董事	身份	相關股份數目	持股量約佔 總發行股份之百分比
張賽娥 (「張女士」)	實益擁有人	55,896,000 (附註(b))	0.50%
羅先生	實益擁有人	55,896,000 (附註(b))	0.50%
吳旭洋	實益擁有人	83,840,000 (附註(b))	0.75%

附註：

- (a) 由吳先生透過受控制法團持有之5,925,872,490股股份包括由Bannock Investment Limited(「Bannock」)持有之1,088,784,847股股份、盈麗投資有限公司(「盈麗」)持有之1,150,004,797股股份、Fung Shing Group Limited(「Fung Shing」)持有之1,817,140,364股股份、Parkfield Holdings Limited(「Parkfield」)持有之1,728,362,917股股份、Ronastar Investments Limited(「Ronastar」)持有之76,464,373股股份、南華策略有限公司(「南華策略」)持有之65,104,000股股份及南華財務及管理有限公司(「南華財務」)持有之11,192股股份。Fung Shing、Parkfield及Ronastar概由吳先生直接全資擁有。吳先生分別透過南華集團控股及南華金融間接持有南華策略及南華財務。Bannock為盈麗之全資附屬公司，而盈麗則由吳先生直接擁有60%、Richard Howord Gorges先生(「Gorges先生」)擁有20%及張女士擁有20%權益。吳先生分別持有南華集團控股約60.87%權益及南華金融約26.94%權益。故此，吳先生被視為持有由南華策略所持有之65,104,000股股份，由南華財務所持有之11,192股股份及由Bannock和盈麗持有合共2,238,789,644股股份之權益。
- (b) 張女士、羅先生及吳旭洋分別持有之相關股份乃於2013年10月1日根據本公司於2012年5月8日採納之購股權計劃而向彼等授出之購股權。有關詳情，請參閱財務報表附註29「購股權計劃」一節內文。

除上文所述外，於2015年12月31日，本公司董事、彼等配偶或十八歲以下子女概無於本公司或其任何控股公司、附屬公司或其他相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有按證券及期貨條例第352條須予備存於本公司之登記冊所記載，或根據創業板上市規則第5.48條至第5.67條所載關於董事買賣證券之交易必守標準，須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

### 購股權計劃

為鼓勵及獎勵對本集團成功經營作出貢獻之合資格參加者，並挽留彼等繼續支持本集團，本公司於2012年5月採納購股權計劃(「2012購股權計劃」)。根據該計劃授出之購股權為非上市。有關2012購股權計劃之詳情，請參閱財務報表附註29。

截至2015年12月31日止年度，並無根據2012購股權計劃授出新購股權。

## 董事報告

### 僱員股份獎勵計劃

本公司於2011年3月18日採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。據此，本公司可向所揀選之僱員授予股份獎勵以表彰彼等對本集團之貢獻，鼓勵彼等繼續留任支持本集團持續經營及發展，並吸引合適的人才以配合本集團未來發展。根據股份獎勵計劃的條款及條件，本公司將以一筆不多於50,000,000港元之款項從市場上購買本公司及／或南華集團控股之股份；該等股份將構成股份獎勵計劃而設立之信託的資本。董事會可不時揀選僱員參與股份獎勵計劃，且動用本公司資源向受託人支付作為購入上述股份的款項。有關購份獎勵計劃之詳情，請參閱財務報表附註30。

### 董事認購股份或債券之權利

除上文「購股權計劃」一節所披露者外，本公司、或其任何附屬公司或同系附屬公司於本年度內任何時間概無作為任何安排之參與方，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益，並且各董事或行政人員、彼等之配偶或十八歲以下子女概無獲授予任何權利可認購本公司或任何其他法人團體之任何股本或債務證券，或已行使任何該等權利。

### 退休計劃

本公司推行定額供款退休福利計劃及強制性公積金計劃。由中國附屬公司僱用的僱員則須參與中國政府管理的國家退休福利計劃。中國附屬公司須按照僱員薪金之若干百分比向該等國家退休福利計劃供款。該等退休計劃的詳情載於財務報表附註3.16。

### 董事於交易、安排及合約之權益

本集團與董事擁有實質權益之關連人士(創業板上市規則所定義者)於年內進行之交易詳情載列於本報告之「關連及持續關連交易」一節及財務報表附註35。

除上文所披露者外，本公司、其任何附屬公司或同系附屬公司概無直接或間接地作為與本集團業務及董事或其任何關連實體有重大權益、且於本年底或本年度內任何時間仍然有效的重要交易、安排或合約的參與方。

### 管理合約

本公司並無就任何人士承擔本公司之整體或任何重要部分業務之管理及行政訂立合約，且於本年度內任何時間並無存在有關合約。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於2015年12月31日，本公司獲悉佔已發行股份5%或以上之已發行股份權益如下：

### 股份之好倉

股東	身份	股份數目	持股量約佔 總發行股份之 百分比
盈麗	實益擁有人及 受控制法團之權益	2,238,789,644 (附註(a))	20.03%
Fung Shing	實益擁有人	1,817,140,364	16.26%
Parkfield	實益擁有人	1,728,362,917	15.46%
Bannock	實益擁有人	1,088,784,847 (附註(a))	9.74%
吳麗琼 (「吳女士」)	實益擁有人及 配偶之權益	7,257,190,003 (附註(b))	64.92%

附註：

- (i) Bannock為盈麗之全資附屬公司。盈麗被視作持有由Bannock所持股份之權益。
- (ii) 吳女士(直接擁有967,923,774股股份)為本公司主席及執行董事吳先生之配偶。根據證券及期貨條例，吳女士被視作持有於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節所披露，分別由吳先生直接及透過受控制法團間接持有之363,393,739股及5,925,872,490股股份之權益。

除上文所述外，於2015年12月31日，概無任何人士(董事或本公司主要行政人員除外，彼等之權益載於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節)就於股份及相關股份中擁有須登記之權益或淡倉而進行登記。

## 董事報告

### 董事於競爭性業務之權益

本公司、南華集團控股及南華金融(均於聯交所上市)有若干共同董事，而南華集團控股及南華金融的主要業務包括物業投資或發展業務及提供投資顧問及資產管理服務。

本公司執行董事吳先生、張女士、Gorges先生及羅先生亦擔任南華集團控股之執行董事。吳先生及張女士亦為南華金融之執行董事。Gorges曾擔任南華金融之執行董事，惟彼已請辭且自2015年11月12日起不再擔任南華金融之執行董事。本公司執行董事吳旭茱女士，現亦為南華集團控股之非執行董事及於2015年11月12日起擔任南華金融之執行董事。吳旭峰先生自2015年10月23日起已辭任本公司執行董事，彼現亦為南華集團控股之執行董事。截至2015年12月31日止年度，吳旭洋先生為本公司執行董事及於2016年1月1日起擔任本公司非執行董事；彼於2016年1月1日起獲委任為南華集團控股之執行董事及於2015年11月12日辭任南華金融之執行董事。

吳先生為南華集團控股之董事會主席及控股股東，亦為南華金融之董事會主席及主要股東。Gorges先生及張女士為吳先生一家受控制法團之主要股東，該法團連同其直接全資擁有之附屬公司持有南華集團控股20.19%股權。

本集團主要承辦小型物業開發項目並將業務拓展至金融服務業務，而南華集團控股之業務則主要集中於中型至大型之物業投資及開發項目。

本集團正將業務拓展至金融服務行業，而南華金融從事之業務規模廣泛且客戶組合穩固的金融服務行業。

上述共同董事已申報彼等於競爭性業務之權益，且已放棄就本公司與南華集團控股或南華金融有競爭或可能有競爭的交易作出表決，故就決定競爭性業務有關交易時，上述董事皆不能控制董事會之意向。因此，董事會乃獨立於南華集團控股或南華金融之董事會，且本集團有能力按公平原則經營其業務，並獨立於南華集團控股及南華金融之業務。鑑於上述主要業務有所不同，本公司與南華集團控股或南華金融間之業務競爭並不重大。

### 董事資料之變動

根據創業板上市規則第17.50A(1)條，自最近刊發之中期業績報告至本年報日期，董事按創業板上市規則第17.50(2)條第(a)至(e)段及(g)段規定披露董事任期間的變動如下：

1. Gorges先生於2015年12月11日辭任南華金融之執行董事。
2. 吳旭茱女士於2015年11月12日起獲委任為南華金融之執行董事，並於2016年1月1日起調任為本公司之執行董事及執行副主席。
3. 吳旭峰先生於2015年10月23日起辭任本公司執行董事。
4. 吳旭洋先生之月薪自2015年1月1日起由127,500港元調整至177,500港元，並自2015年4月1日起增加至200,000港元。2015年11月12日，吳旭洋先生不再擔任南華金融之執行董事，並於2016年1月1日起獲調任為本公司非執行董事及獲委任為南華集團控股之執行董事。

5. David Michael Norman先生於2015年8月12日辭任本公司非執行董事。
6. 陳美寶女士於2015年6月18日起獲委任為鄭州銀行有限公司獨立非執行董事。
7. 劉勵超先生於2015年8月10日辭任本公司獨立非執行董事。

### 董事彌償

根據本公司組織章程細則，本公司各董事有權自本公司資產就其作為董事在獲判勝訴或獲判無罪之任何民事或刑事法律訴訟中進行抗辯而招致或蒙受之一切損失或責任獲得彌償。本公司已購買董事及高級職員責任保險，以保障董事就追索賠償(如有)之潛在損失及責任。

### 足夠公眾持股量

根據本公司可公開獲得之資料及董事所悉，本公司於2016年3月14日(即本報告日期前最後可行日期)按照創業板上市規則仍然維持規定之足夠公眾持股量。

### 關連及持續關連交易

年內本集團於日常業務過程中進行之重大關聯人士交易載於經審核綜合財務報表附註35。

### 關連交易

以下為若干關聯人士(創業板上市規則所定義者)與本公司訂立及／持續進行之交易，根據創業板上市規則第20章，本公司須就該等交易作出相關公告：

- (a) 根據南華金融與本公司直接全資附屬公司Wealth Anchor Holdings Limited(「WAHL」)於2015年5月18日訂立的買賣協議，WAHL有條件同意購買且南華金融有條件同意出售南華資產管理有限公司(「南華資產」)全部已發行股本。南華資產的主要業務為提供投資顧問及資產管理服務。代價由南華金融及WAHL參照南華資產於2015年4月30日之資產淨值後公平磋商釐定。交易於2015年9月30日完成及代價乃參照完成賬目而作出調整約為5,600,000港元。有關詳情，請參閱本公司於2015年5月18日及2015年9月30日作出的聯合公告。

## 董事報告

- (b) 根據(i)本公司直接全資附屬公司Crystal Hub Limited(「Crystal Hub」)及Perennial Success Limited(「買方A」)及Profit Runner Investments Limited(「買方B」)於2015年6月16日訂立的銷售股份協議，Crystal Hub有條件同意分別向買方A及買方B出售Elite Empire及Bigwin全部權益，而買方A及買方B有條件同意自Crystal Hub分別購入Elite Empire及Bigwin全部權益；及(ii) Crystal Hub與買方A及買方B於2015年6月16日訂立的銷售債務協議，Crystal Hub有條件同意分別向買方A及買方B出售其向Elite Empire(及其附屬公司)及Bigwin(及其附屬公司)借出的貸款，該等貸款於緊隨有關交易完成時的未償還金額總代價不超過1,654,100,000港元(或會因應完成賬目有所調整)。根據銷售股份協議，南華集團控股及本公司須訂立承諾契據，南華集團控股須根據若干條件應本公司向本集團任何成員公司之潛在貸款人授出擔保，而本公司須相應提供反擔保。有關詳情，請參閱本公司於2015年9月4日刊發的通函。

上述交易已根據有關協議的條款及條件於2015年10月7日完成。交易總代價以下列方式支付：(i)動用於行使有關認沽期權後Crystal Hub向買方A支付之認沽期權行使價700,000,000港元；(ii)現金代價92,850,000港元；及(iii)餘款由買方A及買方B促使南華集團控股向Crystal Hub發行可贖回可換股優先股。經Elite Empire及其附屬公司及Bigwin及其附屬公司的負債淨值上升經調整之銷售股份A及銷售股份B代價總額約為856,900,000港元，以及經交易完成前Crystal Hub通知買方A及買方B的差額調整後的銷售債務A及銷售債務B代價總額約為740,800,000港元。上述根據銷售股份協議及銷售債務協議作出的調整乃按相關出售組別的完成賬目(均截至銷售股份協議及銷售債務協議所涉交易完成日期編製)而釐定。有關該等調整的詳情載於本公司及南華集團控股於2016年1月1日作出的聯合公告。

- (c) 根據南華金融、吳旭峰先生及吳旭洋先生(統稱「賣方」)與本公司直接全資附屬公司Prosperous Global Holdings Limited(「PGHL」)於2015年11月5日訂立的買賣協議，賣方同意出售且PGHL同意購入南華信貸財務有限公司(「南華信貸財務」)全部已發行股本。南華信貸財務持有放債人牌照，主要從事放貸業務。代價為2015年10月15日之資產淨值，須作出調整以將所釐定代價調整至完成日期的資產淨值。根據南華信貸財務最新公開財務報表，2015年10月15日的資產淨值為20,800,000港元。交易須待買賣協議所載先決條件達成後，方告完成。有關詳情，請參閱本公司於2015年11月5日及2015年11月25日刊發的聯合公告。

於2015年12月31日，本公司主席、執行董事及控股股東吳先生擁有南華金融及南華集團控股分別26.94%及60.87%權益。

### 持續關連交易

年內及至本年報日，本集團按創業板上市規則第20章要求而需予披露以下關連交易之詳情：

請參閱本公司於2015年9月4日刊發有關本公司直接全資附屬公司Crystal Hub出售Elite Empire及Bigwin的非常重大及關連出售事項的通函(「通函」)、本公司於2015年9月30日刊發的股東特別大會投票表決果公告及2015年10月7日及2016年2月1日刊發有關交易的聯合公告。除文義另有所指外，以下所用詞彙與通函所界定者有相同涵義。

根據銷售股份協議，賣方將促使本公司透過訂立承諾契據以對南華集團控股所有擔保金額(該擔保金額不應超過100,000,000港元)連同所有於或因各項擔保而產生的成本及開支(包括但不限於利息、法律費用及收回成本)向南華集團控股提供彌償。南華集團控股獲悉擔保之任何申索後，本公司須在被要求時立即向南華集團控股支付該申索金額，以及南華集團控股在處理該申索或為此辯護而產生的費用及開支(如果已隨上述申索付款的要求提供有效收據)。在任何其他情況下，南華集團控股處理任何根據擔保而作出的申索或為此辯護而產生的費用及開支，須在向本公司出示相關有效收據當日起十四日內由本公司結算。

於2015年11月2日，南華集團控股就授予一間本公司之附屬公司的貸款融資向銀行提供擔保15,000,000港元。本公司亦相應就上述擔保金額向南華集團控股提供反擔保15,000,000港元。於2015年12月31日，貸款融資已動用約7,000,000港元。

本公司之獨立非執行董事已審閱上列持續關連交易，認為該交易：

- (1) 屬本集團日常業務中訂立；
- (2) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (3) 根據有關交易的協議進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東之整體利益。

本公司已聘請核數師根據香港會計師公會頒佈之《香港核證工作準則》第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外之核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易之核數師函件」審核持續關連交易。核數師已根據創業板上市規則第20.54條發出無保留函件，當中載有上述有關持續關連交易的調查及結論。

董事確認，本公司已遵守創業板上市規則第20章之披露規定。

## 董事報告

### 核數師

本集團之核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司將於本公司應屆股東週年大會上輪值告退，惟彼符合資格，願膺選連任。

代表董事會

**吳鴻生**

主席

香港，2016年3月15日

# 企業管治報告

本公司致力建立良好的企業管治常規及程序。本公司之企業管治原則強調給予股東問責及透明度，並將定期檢討企業管治常規以遵守監管規定。

## 企業管治守則

本公司於截至2015年12月31日止年度已遵守香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)附錄15之企業管治守則(「企業管治守則」)的所有守則條文。唯下列所述者除外：

吳鴻生先生(本公司之主席及執行董事)由於須處理其他商務，故未能按照企業管治守則之守則條文第E.1.2條之規定出席於2015年6月9日舉行之本公司股東週年大會。

茲提述本公司於2015年8月10日之公告，有關(i)由2015年8月10日起，本公司獨立非執行董事佔董事會成員不足三分之一；及(ii)自2015年8月12日起，審核委員會及薪酬及提名委員會成員少於最少人數之要求。誠如述於本公司於2015年10月22日之公告，有關吳旭峰先生辭任為執行董事，並審核委員會及薪酬及提名委員會成員之委任，隨著吳旭峰先生之辭任，本公司根據創業板上市規則第5.05A條之規定已具有足夠數量之獨立非執行董事人數。隨著審核委員會及薪酬及提名委員會成員之委任，本公司根據創業板上市規則第5.28條已達到審核委員會最少擁有三名成員人數之要求，以及符合根據本公司之薪酬及提名委員會職權範圍其組成之規定。

截至2015年12月31日止年度後，陳秀梅女士自2016年1月8日起辭任為本公司之公司秘書。因此，本公司不再符合創業板上市規則第5.14條之規定及有關公司秘書之守則條文。本公司正物色適合人選以填補公司秘書職缺。

## 董事會之組合及董事會常規

於2015年12月31日，董事會成員如下：

### 執行董事：

吳鴻生先生(主席)

吳旭洋先生(行政總裁)

張賽娥女士

Richard Howard Gorges先生

羅裕群先生

### 非執行董事：

吳旭茱女士

### 獨立非執行董事：

龐愛蘭女士·太平紳士

梁家棟博士測量師

陳美寶女士

## 企業管治報告

截至2015年12月31日止年度，董事會不少於三分之一成員為獨立非執行董事。關於彼等之董事履歷及彼此間關係之詳情載於本年報第11至14頁之董事履歷。

劉勵超先生於2015年8月10日辭任獨立非執行董事。於2016年1月1日，吳旭茱女士已調任為本公司之執行董事、執行副主席及執行委員會成員，並辭任為本公司之審核委員會成員；及吳旭洋先生已調任為本公司之非執行董事及獲委任為本公司之審核委員會成員。自2016年1月1日至本年報日期期間，本公司一直遵守第5.05A條有關董事會至少三分之一成員須為獨立非執行董事之規定。

本公司會定期就董事會之組成作出檢討，確保其於技能及經驗方面均達致適切本集團業務所需之平衡。董事會在執行董事及非執行董事人數比例上亦力求均衡，以便有效行使獨立判斷及充分制衡，確保股東及本集團之利益。本公司亦符合創業板上市規則有關規定，最少一名獨立非執行董事具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。

本公司致力實行平等機會原則，不因種族、性別、年齡、殘疾、國籍或任何其他因素而作出歧視，亦了解及信納董事會成員多元化之裨益。本公司於2013年8月採納董事會多元化政策。該政策之概念廣泛，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年限。本公司提名候選人擔任董事職務時會考慮該等因素，全體董事委任均基於任人唯才之原則。本公司會根據客觀標準，並適當地考慮董事會多元化之裨益審查候選人，而後基於所揀選候選人將為董事會所帶來之業績及貢獻作出最終決定。薪酬及提名委員會監察執行多元化政策，並進行適當檢討。

董事之委任由薪酬及提名委員會建議，並經董事會根據委任新董事之正式書面程序及政策予以批准。當甄選董事候選人時，均須考慮其技能、經驗、專長、可投放之時間及利益衝突等主要因素。

本公司所有董事(包括非執行董事)須根據本公司之組織章程細則最少每三年輪值退任一次。董事會共同負責制訂本集團之策略，並監督本集團業務及事務之管理工作。

本集團業務之日常營運和管理，包括(但不限於)策略之落實，已授權執行委員會負責，其成員包括所有執行董事。執行委員會定期向董事會匯報工作及業務決策。

本公司主席與行政總裁職責獨立，職權分明。該等職務由不同人士擔任，藉此加強獨立性和問責性。凡屬關鍵和重要之決定，均須經過董事會會議充分討論。

主席已授權公司秘書擬訂每次董事會會議之議程。主席亦會在執行董事及公司秘書協助下，盡力確保全體董事均獲妥善匯報有關董事會會議上提出的事項，並已及時接收足夠及可靠的資訊。

於2015年董事會曾舉行四次會議：

### 出席／合資格 出席之會議次數

#### 執行董事

吳鴻生(主席)	1/4
吳旭洋(行政總裁)*	3/4
張賽娥	3/4
Richard Howard Gorges	4/4
羅裕群	4/4
吳旭峰(於2015年10月23日辭任)	3/3

#### 非執行董事

吳旭茱*	3/4
David Michael Norman(於2015年8月12日辭任)	3/3

#### 獨立非執行董事

陳美寶	4/4
梁家棟	3/4
龐愛蘭	3/4
劉勵超(於2015年8月10日辭任)	2/2

\* 由2016年1月1日起，吳旭茱女士已調任為執行董事及吳旭洋先生已調任為非執行董事。

董事會最少每年召開四次會議。召開董事會定期會議時，均須向所有董事發出最少十四日通知。所有董事均可將討論事項納入議程。議程及會議文件於召開董事會定期會議日期前最少三日送呈所有董事。董事可親身出席會議，或依據本公司之組織章程細則通過其他電子通訊方式參與會議。

公司秘書確保已遵守有關程序及所有適用規則及規例。董事會及董事委員會會議之會議記錄由公司秘書保管及任何董事可在作出合理通知後隨時查閱會議記錄。

董事有全權取閱本集團之資料，並可於認為必要時徵詢獨立專業意見，費用由本集團承擔。

## 企業管治報告

### 董事買賣證券

本公司已採納創業板上市規則第5.48條至5.67條所載有關董事買賣證券交易必須遵守的標準。此外，董事會亦就可能擁有關於本集團或其證券之內幕消息的相關僱員制訂類似指引。

經本公司作出特定查詢後，所有董事確認於截至2015年12月31日止整個年度，彼等一直遵守證券交易買賣的標準及本公司有關董事進行證券交易的行為守則。

### 內部監控

董事會全權負責維持穩健及有效的內部監控制度並檢討其有效性。董事會通過由審核委員會、行政管理人員及內外部核數師對內部監控系統進行審核而評估其有效性。根據審核委員會之觀點，內部審核部門定期制訂與審核委員會一致的審核計劃，並向審核委員會彙報其結論及建議，而後由審核委員會就內部監控系統之有效性向董事會呈報。審核計劃按輪替基準涵蓋主要營運單位之重要內控範圍。審核工作之範圍及時間預算通常取決於風險評估水平。每年審核委員會會與內外部核數師最少會面兩次。

內部監控系統旨在避免不當地使用資產及確保恰當的會計紀錄得以保存及遵守相關之規例及規則。管理層主要負責設計、執行及維持內部監控系統，提供合理(但非絕對)保障以免出現失誤或損失，並管理本集團營運系統之失誤風險。

就管理層或審核委員會所確認需關注之範圍，內部審核部門亦須不時進行特別審核工作(如有)。

截至2015年12月31日止年度，董事會已審核本集團之內部監控系統。審核工作包括審議審核委員會、行政管理人員及內外部核數師所作內部監控評估。

董事會監察本公司之風險管理。在有關業務單位管理人支持下，董事會甄別及評估本集團正面對之既有或新興之主要風險，並制訂策略和措施減低有關風險缺失。本年度內，內部審核部門已向審核委員會提呈內部審核報告，就有關本集團之地產項目工程之招標管理辦法作出檢討，並已獲董事會批准。

### 編製財務報表之責任

董事須就編製財務報表而負責，以真實而公平地反映本集團財務狀況、財務表現及現金流量。

本公司核數師就其對本集團財務報表的申報責任之聲明，載於本年報第35頁及36頁之獨立核數師報告內。

## 核數師酬金

截至2015年12月31日止年度，就本公司核數師向本公司及其附屬公司提供之核數及非核數服務，已付／應付彼等之費用分別為520,000港元及245,000港元。該等非核數服務包括就有關非常重大及關連出售之交易提供專業服務，並審查及匯報本集團之持續關連交易。

## 董事持續專業發展

董事必須共同負上集體責任與時並進。每名新委任之董事會收到涵蓋本集團業務及上市公司董事法定及監管責任之簡介。

為加強董事對適用規則及法規之變更和企業管治發展的了解，本公司亦向董事提供有關議題之修訂文件。此外，本公司鼓勵董事參與持續專業發展活動以發展及更新知識及技能。

根據本公司所存記錄，截至2015年12月31日止年度，董事已接受以下培訓：

	培訓類別	
	出席研討會／ 會議及／或 類似活動	閱讀資料及 修訂文件
<b>執行董事</b>		
吳鴻生(主席)		✓
吳旭洋(行政總裁)*		✓
張賽娥		✓
Richard Howard Gorges		✓
羅裕群	✓	✓
吳旭峰(於2015年10月23日辭任)		✓
<b>非執行董事</b>		
吳旭茱*		✓
David Michael Norman(於2015年8月12日辭任)		✓
<b>獨立非執行董事</b>		
陳美寶		✓
梁家棟		✓
龐愛蘭		✓
劉勵超(於2015年8月10日辭任)		✓

\* 由2016年1月1日起，吳旭茱女士已調任為執行董事及吳旭洋先生已調任為非執行董事。

## 企業管治報告

### 審核委員會

審核委員會現由兩名獨立非執行董事，即陳美寶女士(委員會主席)及龐愛蘭女士·太平紳士，及一名非執行董事，吳旭洋先生組成。

按2015年刊發於聯交所及本公司網站之職權範圍所載，審核委員會之主要職責(與報告期間生效之企業管治守則相關守則條文大致相同)，包括監督本集團之財務申報制度、內部監控程序及與本公司核數師之關係，並審閱本集團之財務資料。董事會已授權審核委員會執行企業管治職責。

截至2015年12月31日止年度，審核委員會已舉行四次會議，與內外部核數師會面兩次，已審核(其中包括)季度、半年及全年業績、內部審核計劃、有關內部監控系統之內部審核報告、審核策略、外部核數師向審核委員會所作之報告、外部核數師之獨立性和聘任條款及企業管治報告。於2015年，審核委員會成員與外部核數師舉行兩次單獨會談，審核委員會管理層並無出席。審核委員會成員出席上述審核委員會會議之記錄如下：

	出席／合資格 出席之會議次數
陳美寶	4/4
龐愛蘭	4/4
劉勵超(於2015年8月10日辭任)	3/3
David Michael Norman(於2015年8月12日辭任)	3/3
吳旭茱(於2015年10月23日獲委任及於2016年1月1日辭任)	1/1
吳旭洋(於2016年1月1日獲委任)	不適用

就有關風險管理而作出輕微修訂之企業管治守則(於2016年1月1日或其後開始之會計期間生效)，董事會已授權審核委員會監管本集團之風險管理系統，而審核委員會之職權範圍已作出相應修改。經修改的職權範圍已刊發於聯交所及本公司網站內。

### 薪酬及提名委員會

薪酬及提名委員會執行企業管治守則內有關薪酬及提名之職務。該委員會現由三名獨立非執行董事，即龐愛蘭女士·太平紳士(委員會主席)、陳美寶女士及梁家棟博士測量師組成。

按聯交所及本公司網站刊發之職權範圍所載，薪酬及提名委員會的主要職責(與企業管治守則相關守則條文大致相同)包括檢討董事及高級管理人員(如有)的薪酬政策及架構、董事及高級管理人員(如有)的薪酬建議、釐定執行董事及高級管理人員(如有)的薪酬待遇、就非執行董事薪酬向董事會作出建議、檢討董事會架構、規模及多元性、揀選董事適合人選並就其薪酬和薪酬及提名委員會職權範圍所述的董事提名事宜向董事會作出建議。

對於新董事之委任，薪酬及提名委員會乃根據「董事會之組合及董事會常規」一節所述董事會多元化政策，並經考慮候選人之獨立性、為該職位投入充足時間及承擔能力與潛在利益衝突而甄選合適人選。薪酬及提名委員會一旦確定候選人，即徵求執行委員會對該候選人之意見以作考慮並於其認為合適時批准委任。

截至2015年12月31日止年度，薪酬及提名委員會舉行一次會議以檢討、審議及對董事薪酬之待遇(基於相關董事的技能、知識、表現及參與公司事務情況並考慮本公司業績)、董事薪酬政策及架構、董事會架構、規模及多元性、董事提名政策、獨立非執行董事之獨立性及董事退任和重選作出批准/向董事會作出建議(倘適當)。薪酬及提名委員會成員出席上述薪酬及提名委員會會議的記錄如下：

	出席/合資格 出席之會議次數
龐愛蘭	1/1
陳美寶	1/1
劉勵超(於2015年8月10日辭任)	1/1
David Michael Norman(於2015年8月12日辭任)	1/1
梁家棟(於2015年10月23日獲委任)	不適用

## 企業管治報告

### 股東權益

本公司透過股東大會、年報、中期報告、季度報告、公告、通函及其網站作為通訊工具，向股東報告本集團重大事項及最新發展之消息。

本公司為股東提供聯絡渠道，以便其查詢有關本公司事宜。股東亦可以透過有關渠道或直接向本公司股份登記及過戶分處－聯合證券登記有限公司查詢有關股份的事宜。

本公司之股東週年大會（「股東週年大會」）讓董事與股東會面及溝通。本公司確保股東意見可送至董事會。股東週年大會主席就每項將予審議之事宜提出獨立決議案。審核委員會和薪酬及提名委員會成員，以及外聘核數師亦出席股東週年大會以解答股東提問。本公司不時檢討股東週年大會之會議程序，以確保符合良好之企業管治常規。股東週年大會通告於股東週年大會舉行前至少20個工作日寄發予所有股東。各項決議案詳情及根據上市規則須提供之其他相關資料已載於隨附通函內。投票表決結果會於股東週年大會舉行當日刊載於聯交所及本公司網站。

本公司股東特別大會（「股東特別大會」）可由本公司任何一間認可結算所成員公司或兩名（或以上）於遞交要求日期持有本公司不少於十分之一且附有股東大會投票權的已繳足股本之股東提出請求而召開。該等請求須以書面形式向本公司董事會或公司秘書作出，以要求董事會召開股東特別大會處理請求所列明的任何事務。股東特別大會須於提出有關要求後三個月內召開。若董事會在收到有關要求後21日內未有召開有關會議，請求者或任何持有超過彼等合共投票權二分之一的請求者可自行召開有關會議，本公司將負責因董事會未能召開有關會議而導致提出該要求，股東所須支付之費用退回有關股東。

董事於2015年股東週年大會及股東特別大會之出席記錄載列如下：

	股東週年大會 (2015年 6月9日)	股東特別大會 (2015年 9月30日)	股東特別大會 (2015年 12月15日)
<b>執行董事</b>			
吳鴻生(主席)	x	x	x
吳旭洋(行政總裁)*	x	✓	x
張賽娥	✓	x	x
Richard Howard Gorges	✓	✓	✓
羅裕群	✓	✓	✓
吳旭峰(於2015年10月23日辭任)	x	x	不適用
<b>非執行董事</b>			
吳旭茱*	✓	✓	✓
David Michael Norman(於2015年8月12日辭任)	x	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>			
陳美寶	✓	✓	✓
梁家棟	✓	x	✓
龐愛蘭	✓	✓	✓
劉勵超(於2015年8月10日辭任)	✓	不適用	不適用

\* 由2016年1月1日起，吳旭茱女士已調任為執行董事及吳旭洋先生已調任為非執行董事。

# 獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288  
Fax: +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話: +852 2218 8288  
傳真: +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

**致 South China Assets Holdings Limited 南華資產控股有限公司列位股東**  
**南華資產控股有限公司(前稱南華置地有限公司)**  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

我們已完成審核載於第37頁至第112頁的South China Assets Holdings Limited南華資產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)綜合財務報表,包括於2015年12月31日的綜合財務狀況表,截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及一份主要會計政策概要及其他附註解釋。

## 董事就財務報表須負的責任

貴公司董事須負責遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定,編製及真實而公平地列報該等財務報表。責任包括董事釐定的必要的內部監控,以確保編製並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的綜合財務報表。

## 核數師的責任

我們之責任是根據審核工作之結果,對該等財務報表作出意見,並僅向整體股東作出報告,除此以外,本報告概不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

我們乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作,該等準則規定我們須遵守道德要求以計劃及進行審核,以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核工作包括進行程序以取得與財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。選取該等程序取決於核數師的判斷,包括評估財務報表出現重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的風險。在作出該等風險評估時,核數師考慮與公司編製及真實而公平地列報財務報表有關的內部監控,以設計適當審核程序,但並非為對公司的內部監控是否有效表達意見。審核工作亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估算是否合理,以及評價財務報表的整體呈列方式。

我們相信,我們已取得充份恰當的審核憑證,為我們的審核意見提供了基礎。

**意見**

我們認為，按照香港財務報告準則編製的綜合財務報表真實公平地反映 貴公司及 貴集團於2015年12月31日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度之財務表現及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

**香港立信德豪會計師事務所有限公司**  
**執業會計師**

**張珂屏**  
執業證書編號：P05412

香港，2016年3月15日

# 綜合收益表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
收入	5	556	—
其他經營收入	6	72	294
出售附屬公司收益	38	13,756	—
發展中物業減值虧損	8	(13,930)	—
出售可供出售金融資產損失		(15,790)	—
按公平值經損益入賬之金融資產公平值收益		2,123	378
一間關聯公司之可贖回可換股優先股內含的贖回權 公平值收益	16	85,332	21,658
行政及其他經營費用		(22,787)	(25,020)
經營溢利／(虧損)	8	49,332	(2,690)
融資成本	9	(1,270)	(285)
除稅前溢利／(虧損)		48,062	(2,975)
所得稅開支	10	—	—
<b>本公司股權持有人應佔本年度溢利／(虧損)</b>		<b>48,062</b>	<b>(2,975)</b>
本年度本公司股權持有人應佔每股溢利／(虧損) — 基本及攤薄	11	0.44港仙	(0.03)港仙

# 綜合全面收益表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
本年度溢利／(虧損)		48,062	(2,975)
其他全面收益，隨後可重新分類至損益			
出售附屬公司釋放之匯兌儲備	38	(6,459)	—
出售可供出售金融資產釋放之可供出售金融資產重估儲備		2,035	—
可供出售金融資產公平值收益	16	265,950	131,161
換算海外附屬公司財務報表匯兌差額		(46,509)	(30,803)
<b>本年度除稅後其他全面收益總額</b>		<b>215,017</b>	<b>100,358</b>
<b>本公司股權持有人應佔全面收益總額</b>		<b>263,079</b>	<b>97,383</b>

# 綜合財務狀況表

於2015年12月31日

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器和設備	14	1,229	4,379
商譽	15	16,986	355,326
應收貸款	17	4,474	–
可供出售金融資產	16	2,715,785	1,510,435
長期按金	20	208	–
		<b>2,738,682</b>	<b>1,870,140</b>
<b>流動資產</b>			
應收貸款	17	9,644	–
發展中物業	18	132,568	997,466
按公平值經損益入賬之金融資產	19	6,217	4,876
已付訂金、預付款項及其他應收賬款	20	327,397	779,674
可收回稅款		337	352
現金及銀行結餘	21	23,332	57,147
		<b>499,495</b>	<b>1,839,515</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	22	1,674	1,800
其他應付賬款、計提費用及預收款項	23	131,373	113,821
一間關聯公司之可贖回可換股優先股內含的贖回權的 相關金融負債	16	54,263	119,094
計息銀行貸款	24	7,000	–
關聯公司貸款	25	75,500	78,000
應付關聯公司	26	28,777	32,765
應付貸款	27	–	695,649
		<b>298,587</b>	<b>1,041,129</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>200,908</b>	<b>798,386</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,939,590</b>	<b>2,668,526</b>

## 綜合財務狀況表

於2015年12月31日

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
<b>非流動負債</b>			
股東貸款	25	455,290	455,290
<b>資產淨額</b>		<b>2,484,300</b>	2,213,236
<b>權益</b>			
<b>本公司股權持有人應佔權益</b>			
股本	28	111,785	111,785
儲備	31	2,372,515	2,101,451
<b>總權益</b>		<b>2,484,300</b>	2,213,236

代表董事會

張賽娥  
董事

Richard Howard Gorges  
董事

# 綜合權益變動表

截至2015年12月31日止年度

	股本 千港元 (附註28)	股份溢價 千港元 (附註31)	庫存股 千港元 (附註31)	股本儲備 千港元 (附註31)	資本注款 儲備 千港元 (附註31)	可供出售 金融資產 重估儲備 千港元 (附註31)	僱員補償 儲備 千港元 (附註31)	匯兌儲備 千港元 (附註31)	保留溢利 千港元	總額 千港元
<b>2014年1月1日</b>	111,785	771,842	(134)	6,044	291,562	4,445	3,566	100,576	838,614	2,128,300
<b>與擁有人交易</b>										
確認股份結算酬金	-	-	-	-	-	-	8,496	-	-	8,496
為股份獎勵計劃購買 股份	-	-	(20,943)	-	-	-	-	-	-	(20,943)
股份獎勵之放棄	-	-	-	-	-	-	(471)	-	471	-
股份獎勵之歸屬	-	-	247	-	-	-	(146)	-	(101)	-
購股權放棄	-	-	-	-	-	-	(869)	-	869	-
與擁有人交易	-	-	(20,696)	-	-	-	7,010	-	1,239	(12,447)
<b>全面收益</b>										
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,975)	(2,975)
<b>其他全面收益</b>										
可供出售金融資產之 公平值變動	-	-	-	-	-	131,161	-	-	-	131,161
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(30,803)	-	(30,803)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	131,161	-	(30,803)	(2,975)	97,383
<b>於2014年12月31日</b>	111,785	771,842	(20,830)	6,044	291,562	135,606	10,576	69,773	836,878	2,213,236

**綜合權益變動表**  
截至2015年12月31日止年度

	股本 千港元 (附註28)	股份溢價 千港元 (附註31)	庫存股 千港元 (附註31)	股本儲備 千港元 (附註31)	資本注款 儲備 千港元 (附註31)	可供出售 金融資產 重估儲備 千港元 (附註31)	僱員補償 儲備 千港元 (附註31)	匯兌儲備 千港元 (附註31)	保留溢利 千港元	總額 千港元
<b>2014年12月31日及於</b>										
<b>2015年1月1日</b>	111,785	771,842	(20,830)	6,044	291,562	135,606	10,576	69,773	836,878	2,213,236
<b>與擁有人交易</b>										
確認股份結算酬金	-	-	-	-	-	-	7,985	-	-	7,985
股份獎勵之歸屬	-	-	556	-	-	-	(484)	-	(72)	-
購股權放棄	-	-	-	-	-	-	(485)	-	485	-
與擁有人交易	-	-	556	-	-	-	7,016	-	413	7,985
<b>全面收益</b>										
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	48,062	48,062
<b>其他全面收益</b>										
出售附屬公司釋放之 可匯兌儲備(附註38)	-	-	-	-	-	-	-	(6,459)	-	(6,459)
出售可供出售金融資產 釋放之重估儲備	-	-	-	-	-	2,035	-	-	-	2,035
可供出售金融資產之 公平值變動(附註16)	-	-	-	-	-	265,950	-	-	-	265,950
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(46,509)	-	(46,509)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	267,985	-	(52,968)	48,062	263,079
<b>於2015年12月31日</b>	111,785	771,842	(20,274)	6,044	291,562	403,591	17,592	16,805	885,353	2,484,300

# 綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
<b>經營業務之現金流動</b>			
除稅前溢利／(虧損)		48,062	(2,975)
調整：			
利息收入	6	(18)	(21)
折舊	8	1,176	1,187
出售物業、機器和設備之收益	8	—	(26)
出售可供出售金融資產之損失		15,790	—
按公平值經損益入賬之金融資產公平值收益		(2,123)	(378)
一間關聯公司之可贖回可換股優先股內含的贖回權 公平值收益	16	(85,332)	(21,658)
以股份支付之僱員補償	12	8,410	8,729
發展中物業減值虧損	8	13,930	—
應收貸款減值淨額	8	429	—
出售附屬公司之收益	38	(13,756)	—
利息支出	9	1,270	285
<hr/>			
營運資金變動前之經營虧損		(12,162)	(14,857)
支付發展中物業款項	18	(87,999)	(116,622)
購買按公平值經損益入賬之金融資產		—	(1,821)
應收貸款之增加		(2,655)	—
已付訂金、預付款項及其他應收賬款之增加		(85,809)	(87,716)
應付貿易賬款之減少		—	(17,448)
其他應付賬款、計提費用及預收款項之增加／(減少)		1,443	(5,319)
<hr/>			
經營業務之現金流出淨額		(187,182)	(243,783)
<hr/>			
<b>投資活動之現金流動</b>			
已收利息	6	18	21
扣除出售子公司之現金流入	38	87,334	—
扣除收購子公司之現金流出	37	(5,077)	—
添置其他物業、機器和設備	14	(35)	(2,393)
可贖回可換股優先股贖回的收益		57,250	—
出售物業、機器和設備之所得款項		—	52
<hr/>			
投資活動之現金產生／(流出)淨額		139,490	(2,320)

**綜合現金流量表**  
截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
<b>融資活動之現金流動</b>			
關聯公司貸款		–	300,000
償還應付關聯公司		(2,500)	(8,783)
關聯公司借款		19,268	32,765
償還股東貸款		–	(47,000)
股東貸款		–	52,030
購入庫存股		–	(20,943)
已付利息		(3,902)	(20,746)
<hr/>			
融資活動之現金產生淨額		12,866	287,323
<hr/>			
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(34,826)	41,220
於1月1日之現金及現金等價物		57,147	16,355
外匯兌換率變動之影響		1,011	(428)
<hr/>			
於12月31日之現金及現金等價物		23,332	57,147
<hr/>			
<b>現金及現金等價物之分析</b>			
– 現金及銀行結餘	21	23,332	57,147
<hr/>			

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 1. 一般資料

南華資產控股有限公司(「本公司」)South China Assets Holdings Limited根據開曼群島公司法(2001年第2次修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Floor 4, Willow House, Cricket Square, P O Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands及其主要營業地點為香港中環花園道1號中銀大廈28樓。本公司的股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)上市。

根據2015年12月15日股東特別大會之特別決議案批准，本公司名稱由South China Land Limited南華置地有限公司更改為South China Assets Holdings Limited南華資產控股有限公司。開曼群島公司註冊處已發出公司更改名稱註冊證書。

本公司之主要業務為投資控股。本公司之附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註41。本公司及其附屬公司統稱為本集團。

第37至第112頁之綜合財務報表乃按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，該準則包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。財務報表亦包括香港公司條例及聯交所創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)之適用披露規定。

本財務報表乃以港元作呈列單位及所有價值已以最接近千位(「千港元」)列示，港元也是本公司的慣用貨幣。

董事會於2016年3月15日通過截至2015年12月31日止年度之綜合財務報表之刊發。

## 2. 新訂及經修訂之香港財務報告準則之採納

### (a) 採納新訂／經修訂之香港財務報告準則

截至2015年12月31日止年度內，本集團已採納了以下於本年度第一次生效及與本集團於2015年1月1日起之綜合財務報表有關的新訂及經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂)	2010年至2012年週期之年度改進
香港財務報告準則(修訂)	2011年至2013年週期之年度改進

採納該經修訂準則對本集團綜合財務報表並無造成重大影響。

## 2. 新訂及經修訂之香港財務報告準則之採納(續)

### (b) 已經頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

以下若干可能與本集團相關的新訂立及經修訂之香港財務報告準則已經頒佈但尚未生效，亦未由本集團提前採納。

香港會計準則第1號之修訂本	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表的權益法 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本	澄清折舊及攤銷的可接受方法 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂)	2012年至2014年週期之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號(2014)	財務工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自與客戶合約之收益 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2016年1月1日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2018年1月1日或其後開始之年度期間生效。

董事預期本集團將於有關規定生效日期後之首個期間在會計政策中採納所有有關規定。董事現正評估首次應用新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。有關預期對本集團會計政策產生影響之新訂立及經修訂香港財務報告準則之資料提供如下。

#### 香港會計準則第1號之修訂本「披露計劃」

修訂香港會計準則第1號旨在進一步鼓勵企業應用專業判斷，決定哪些信息在財務報表中披露。例如，修正案明確指出重要信息披露適用於整個財務報表和列入不重要的信息可以抑制財務信息披露的有用性。此外，修訂澄清公司應該運用專業判斷決定在何處及以何種順序呈現信息在財務報告披露。

#### 香港會計準則第27號之修訂本「獨立財務報表的權益法」

修訂本允許實體採用權益法於單獨財務報表入賬於附屬公司、合營企業和聯營企業之投資。

#### 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本「澄清折舊及攤銷的可接受方法」

香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」之修訂禁止實體就物業、廠房及設備項目使用以收益為基礎的折舊法。香港會計準則第38號「無形資產」之修訂引入可推翻的假設，即收益並非無形資產攤銷的合適基準。有關假設僅可於無形資產以計算收益的方式列賬時或於其能顯示無形資產的收益與其經濟利益耗用有緊密關係時被推翻。

#### 香港財務報告準則第9號(2014)「財務工具」

香港財務報告準則第9號(2014)引進有關財務資產分類及計量之新要求。按業務模式持有而目的為收取合約現金流之債務工具(業務模式測試)以及具產生現金流之合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息之債務工具(合約現金流特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式之目的為持有及收取合約現金流以及出售財務資產，則符合合約現金流特徵測試之債務工具按透過其他全面收益按公平價值列賬之方式計量。實體可於最初確認時作出不可撤銷之選擇，以按透過其他全面收益按公平價值列賬之方式計量並非持作買賣之股本工具。所有其他債務及股本工具按透過損益表按公平價值列賬之方式計量。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 2. 新訂及經修訂之香港財務報告準則之採納(續)

#### (b) 已經頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

##### 香港財務報告準則第9號(2014)「財務工具」(續)

香港財務報告準則第9號(2014)就並非按透過損益表按公平價值列賬之方式計量之所有財務資產納入新的預期虧損減值模式(取代了香港會計準則第39號之已產生虧損模式)以及新的一般對沖會計規定，以讓實體於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號(2014)延續香港會計準則第39號有關金融負債確認、分類及計量的規定，惟指定按公平值計入損益的金融負債因負債信貸風險變化產生的公平值變動於其他全面收益確認，但會引致或擴大會計錯配的情況例外。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關終止確認金融資產及金融負債的規定。

##### 香港財務報告準則第15號「來自與客戶合約之收益」

此項新準則確立一套單獨的收益確認框架。該框架的核心原則為實體應確認收益以用金額描述轉讓承諾商品或服務予客戶，該金額反映預期該實體有權就交換該等商品及服務所收取的代價。香港財務報告準則第15號將取代現行收益確認指引(包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋)。於2015年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號之修訂，該修訂將香港的財務報告準則第15號強制生效日期延後至2018年1月1號。

香港財務報告準則第15號要求以五個步驟確認收益：

- 第一步：識別與客戶的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至各履約責任
- 第五步：於各履約責任完成時確認收益

香港財務報告準則第15號包含與特定收益相關課題的特定指引，該等指引或會更改根據香港財務報告準則現時應用之方法。該準則亦顯著提升與收益相關的質化與量化披露。本集團預期於2018年1月1日採納香港財務報告準則第15號，目前正在評估採納香港財務報告準則第15號之影響。

#### (c) 與財務報表編制新的公司條例規定

新公司條例第622章有關於財務報表編制的規定已在本財政年度向公司開始。

董事認為新公司條例第622章有關於財務報表編制的規定將會有對本集團的財務狀況或業績沒有影響，但會對綜合財務報表的呈現和披露有影響。本公司財務狀況表已在附註披露而不獨立呈現，相關附註不需要被列入，綜合而言一般的法定披露將被簡化。

### 3. 主要會計政策之概要

#### 3.1 編製基準

用作編製本綜合財務報表之主要會計政策概述如下。除另有說明外，用於編製該等財務報表之主要政策於呈列年度內均已一貫應用。採納新增或已修改之香港財務報告準則及其對本集團財務報表之影響，已載於附註2內(如適用)。

除可供出售金融資產，按公平值經損益入賬之金融資產及一間關聯公司之可贖回可換股優先股內含的贖回權的相關金融負債及投資物業按公平值計量外，本綜合財務報表已按歷史成本基準編製。其計算基礎於下述會計政策闡釋。

謹請注意，在編製本綜合財務報表時會採用會計估計及假設。儘管這些估計乃根據管理層對當前事件及活動的最大限度的瞭解基礎之上作出，惟實際結果最終或會與這些估計有所不同。涉及高度判斷或具複雜性或對綜合財務報告而言屬重大的假設及估算已載於財務報表附註4以內。

#### 3.2 合併基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司之財務報表。集團內各成員公司間之交易、結餘及未變現收益均會對銷。除非有關交易有證據證明轉讓資產出現減值，否則未變現虧損(如已計入損益中)亦予以對銷。

年內購入或售出之附屬公司之業績自收購生效日期起或計至出售生效日期止(視情況而定)，計入綜合全面收益表。必要時會調整附屬公司之財務報表以使其會計政策與本集團其他成員公司所使用者一致。

收購附屬公司或業務採用收購法入賬。收購成本按所轉讓資產、所產生負債及本集團(作為收購方)發行之股權於收購當日之公平值總額計量。可識別之所收購資產及所承擔負債主要按收購當日之公平值計量。本集團原先所持被收購方股權按收購當日之公平值重新計量，由此產生之收益或虧損於損益確認。本集團可就每宗交易選擇按公平值或按比例應佔被收購方可識別資產淨值計量非控股權益(即於附屬公司之現有所有權)。所有其他非控股權益均按公平值計量，惟香港財務報告準則規定採用其他計量基準的情況除外。所產生之收購相關成本列作開支，惟發行股本工具的成本自權益扣除。

當本集團失去附屬公司控制權時，出售所產生溢利或虧損為以下兩者之差額：(i)已收代價之公平值與任何保留權益之公平值之總額；與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債與任何非控股權益原先之賬面值。以往於其他全面收入確認之附屬公司相關金額以相關資產或負債已出售之情況下須採用的方式入賬。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.2 合併基準(續)

##### 附屬公司

附屬公司指本公司能對其行使控制權之被投資實體。倘具備以下三項要素，本公司即對被投資實體有控制權：對被投資實體擁有權力、就被投資實體之可變回報承受風險或享有權利以及能夠行使權力影響有關可變回報。倘有事實及情況顯示控制權要素可能改變，則會重新評估有關控制權。

於本公司之財務狀況表中，於附屬公司之投資按成本值減去減值虧損(如有)列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息列賬。

#### 3.3 收入確認

收益包括銷售貨品和提供服務及其他人士使用本集團生息資產的已收或應收代價以及股息的公平值，並已扣除回佣及折扣。若經濟資源有可能會流入本集團並能可靠地衡量有關的收入與開支，收入便可按以下情況確認：

- 應收貸款利息收入乃採用實際利率法以把該金融工具於預期期限內估計現金收入折現至該金融資產賬面淨值的利率按計提基準。
- 銀行利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

#### 3.4 外幣換算

於綜合實體之個別財務報表內，外幣交易按交易當日之匯率換算為個別實體之功能貨幣。於結算日，外幣計值的貨幣資產及負債均按結算日的適用外匯匯率換算。因結算該等交易及換算貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧於收益表確認。

按公平值入賬及以外幣結算之非貨幣項目按釐定公平值當日之適用匯率換算，並作為部分公平值收益或虧損而呈報。以外幣及按過往成本計算之非貨幣項目不進行重新換算。

於綜合財務報表內，原本以本集團之呈列貨幣以外之貨幣呈列之海外業務所有個別財務報表已轉換為港元。資產及負債已按結算日之匯率換算為港元。收入及開支已按交易當日之現行匯率申報期之平均匯率換算為港元，惟前提是匯率並無重大波動。在過程中產生之任何差額已於其他全面收益中確認及累積於股本之匯兌儲備。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.4 外幣換算(續)

於2005年1月1日或之後因收購一間海外實體產生之商譽及公平值調整已作為該海外實體之資產及負債處理，並以收市匯率換算為港元。於2005年1月1日前因收購海外實體產生之商譽，則按收購海外業務之日適用之外幣匯率進行換算。

出售一項海外業務時，與該業務相關之匯兌儲備之已確認累計匯兌差額，於出售日期重新分類至收益表確認為出售收益或虧損之一部分。

#### 3.5 借貸成本

於完成及籌備資產作其擬定用途期間，當購置、建造或生產任何合格資產而直接承擔之借貸成本將予以資本化成為合資格資產成本一部分。合格資產為需要長時間籌備所擬定用途或銷售之資產。專項借款在未用於合資格資產時從暫時性投資所得收益從資本化借貸成本中扣除。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會停止資本化。

所有其他借貸成本於其發生當期計入損益。

#### 3.6 商譽

商譽即業務合併成本或投資超過本集團所佔被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益。業務合併成本按本集團於交易當日所給予之資產、所產生或承擔之負債以及所發行之股本工具之公平總值計量。

商譽按成本減值虧損列賬。就減值測試而言，於合併收購之商譽分配至預期可從合併之協同效應得益之現金生產單位。商譽分配予現金產生單位，並每年作減值測試(參見附註3.9)。

若本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益高於業務合併成本，任何超逾部分乃即時確認於損益。

其後出售附屬公司時，釐定出售之收益或虧損額時應包括已資本化商譽之應佔金額。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.7 分部呈報

本集團乃根據定期向管理層呈報以供他們就本集團業務分部做資源分配及審閱業務分部表現的內部財務資料，識別經營分部及編製分部資料。向管理層報告之內部財務資料的業務組成部份，乃依照本集團之主要產品及服務類別而釐定。

本集團有兩個可呈報的分部：

- (a) 物業發展分部從事中國物業發展；及
- (b) 金融服務分部從事提供投資意見、投資管理和信貸業務。

由於各產品及服務需要不同資源及市場策略方法，各分部各自管理。分部間轉讓以正常定價進行。

#### 3.8 物業、機器和設備

物業、機器和設備乃按收購成本減累計折舊及減值虧損列賬(附註3.9)。資產成本值包括其購買價及任何直接應計成本。

期後開支，倘該項開支很可能為本集團帶來未來經濟收益及其成本能可靠地計算，則加入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。被替換部分的賬面值終止確認。所有其他開支，例如修理及保養於財務期間產生時於損益中確認為費用。

物業、機器和設備之折舊乃按其估計可使用年期採用直線法以撇銷其成本減其剩餘價值。

租賃裝修	按3年或租賃年期，以較短者為準
傢俬及公司設備	4至5年
車輛	5年

資產之剩餘價值、折舊方法及可使用年期會於各結算日予以審核，並作出調整(倘適用)。

出售物業、機器及設備所產生的盈虧為出售資產所得款項淨額與其賬面值之差額，並於損益中確認。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.9 非財務資產減值

由收購附屬公司產生的商譽、物業、機器和設備及於附屬公司之投資須進行減值測試。

無論是否有任何減值跡象，商譽至少每年進行一次減值測試。所有其他個別資產則在有跡象顯示賬面金額可能不能收回時進行減值測試。

當資產之賬面值超出其可收回金額，高出的金額將作為減值虧損並立即確認為開支。可收回金額指反映市況之公平值減出售成本與根據內部貼現現金流量評估計算之使用值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計日後現金流量按反映時間價值之現行市場評估及該資產之特定風險之稅前折現率折現到其現值。

就評估減值而言，倘資產並無產生獨立於其他資產之現金流入，其可收回金額會按獨立產生現金流入之最小組別資產(即現金產生單位)釐定。因此，部份資產會個別檢測減值，部份則按現金產生單位檢測。特別是商譽被分配至預期可從相關業務合併之協同效應中獲益的現金產生單位並代表本集團內為內部管理目的而監控商譽之最低層次。

就已獲分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損，初步計入商譽之賬面值。除資產賬面值將不會調減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)外，任何剩餘減值虧損乃按比例自該現金產生單位之其他資產中扣除。

包括於中期期間就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。至於其他資產，如用以釐定資產可收回款額之估計發生有利變化，減值虧損將予以回撥，但回撥額不得超過如先前不確認減值，並計提折舊或攤銷得出之賬面值。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.10 租賃

倘本集團決定有關一項或一連串交易之安排將特定資產之使用權按協定期間轉移以換取一筆或多筆款項，則有關安排屬於或包括租賃。有關決定乃按評估安排性質作出，而不論有關安排是否屬法定格式之租賃。

##### 作為承租人之經營租約支出

凡不將資產擁有權(法定所有權除外)絕大部分風險及回報轉歸本集團之租賃均列為經營租約。倘本集團持有按經營租約持有之資產之使用權，根據租約所付款項會按租期以直線法自損益中扣除，惟倘另一基準更能代表租賃資產所產生利益之時間模式則除外。所獲租約優惠於收益表確認為所付總租金淨額之一部分。或有租金於產生之會計期間自收益表扣除。

租賃土地權益指收購土地使用權的前期付款。若干租賃土地權益包含於發展中物業(附註3.13)。

#### 3.11 財務資產

本集團將財務資產分類為貸款、應收款項、按公平值經損益入賬之金融資產及可供出售金融資產。管理層於初步確認時釐定其財務資產分類，分類視乎購入財務資產之目的而定，並在許可及適當之情況下，於每個報告日期重新評估分類。

所有財務資產只會在本集團成為有關工具的合約條文之訂約方時，方予確認。以慣常方式收購之財務資產於交易日期確認。財務資產於初步確認時，乃按公平值加上直接交易成本(倘投資未按公平值計入收益賬)計量。

當金融資產未來現金流之合約權利屆滿或金融資產已轉讓並符合香港會計準則第39號解除確認的條件時，會解除確認財務資產。

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但於活躍市場中無報價之非衍生財務資產。貸款及應收款項及後以實際利率法計算以攤銷成本(減任何減值虧損)計量。攤銷成本乃計入任何收購折讓或溢價並包括作為實際利率組成部份之費用及交易成本後計算。

實際利率法為計算金融工具攤銷成本與在有關期間分配利息收入或利息開支的方法。實際利率為於金融工具預計年期或較短期間(倘適用)準確折現估計未來所收或所付現金的比率。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.11 財務資產(續)

##### 按公平值經損益入賬之金融資產

按公平值經損益入賬之金融資產主要為持作交易之金融資產與初步確認後指定按公平值經損益入賬之金融資產。倘金融資產收購目的為近期出售或屬於整體管理可識別金融工具組合之一部份，且有證據顯示近期有短期利潤，則分類為持作交易。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作交易，惟指定作為有效對沖工具則除外。

初步確認後，按公平值計入損益之金融資產按公平值計量，公平值變動於產生期間在損益確認。公平值乃參考活躍市場交易或在沒有活躍市場出現下使用估值技術釐定。

##### 可供出售金融資產

該等資產為被指定為可供出售之非衍生財務資產或未包括在其他分類中之財務資產。初步確認後，該等資產按公平值計量且公平值變動在其他全面收益中確認，惟減值損失及貨幣工具之匯兌損益在損益確認。

對於沒有活躍市場之市場報價且其公允價值不能可靠計量的可供出售金融資產，以及與此類無報價權益工具掛鉤並須通過交付此類權益工具結算的衍生工具，其按成本扣除減值損失後列賬。

##### 財務資產減值虧損

於各結算日，將對財務資產進行審閱，以評估是否有任何客觀減值憑證。倘有任何該等跡象，則會按該財務資產分類釐定及確認減值虧損。個別財務資產減值之客觀憑證包括引起本集團注意到以下一項或多項虧損事項之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金款項；
- 因債務人面對財務困難而向其作出讓步；及
- 債務人可能破產或進行其他財務重組。

倘有任何該等跡象，則會計算減值虧損及確認為：

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.11 財務資產(續)

##### 貸款及應收款項

對於按攤銷成本入賬的貸款及應收款項，本集團首先按個別基準評估單項重大或按組合基準評估單項非重大的金融資產有否減值。倘本集團確定單項評估的金融資產並無客觀減值證據，則該資產不論重大與否均歸入一組具有相似信貸風險特徵的金融資產，以整體評估有否減值。減值證據包括一名或一組債務人陷入重大財務困境、拖欠或不支付利息或本金、可能破產或進行其他財務重組，且可觀察數據顯示估計未來現金流量大幅減少(例如與違約有關的欠款或經濟狀況變化)。已單獨評估減值並已確認或將繼續確認減值虧損的資產不進行整體減值評估。

以資產賬面值與按財務資產之原實際利率(即初步確認時計算之實際利率)折算之估計未來現金流量現值(不包括尚未發生的未來信用損失)之差額計量虧損金額。

資產賬面值直接或透過撥備賬減少，而減值虧損於產生期間於損益確認。利息收入則採用計量減值虧損時所用折現未來現金流量之利率按已減少之賬面值繼續累計。倘貸款及應收款項日後不能收回且所有抵押品均已變現或轉撥至本集團，則與相關撥備一併撇銷。

倘若其後減值虧損金額增加或減少，而該增加或減少能夠與確認減值後發生之事件聯繫，則透過調整撥備賬沖回過往確認之減值虧損。倘本集團認為收回的可能性甚微，則直接從應收貸款中撇銷視為不可收回的金額，而在撥備賬中所持有關於該項債務的任何金額會被撥回。倘其後撥回已撇銷的金額，則計入損益中。

##### 可供出售金融資產

倘可供出售金融資產之公平值下跌已直接於權益確認，並有該資產減值之客觀數據，則虧損金額會從權益轉出並計必損益。其金額按該資產收購成本(扣除本金還款及攤銷)與當期公平價值之間差額計算，再減過往就該資產於損益中確認之任何減值虧損。

倘若確認減值損失後發生之事項客觀地增加了投資之公平值，則可供出售債務投資的減值損失可於後續沖回並計入當期損益。

對於可供出售權益投資，後續公平值增加在其他全面收益中確認。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.12 所得稅會計法

所得稅包括當期稅項及遞延稅項。

當期稅項基於日常業務之溢利或虧損，經調整就所得稅而言毋須課稅或不可扣減之項目，按報告期末已實施或大致實施之稅率計算。

遞延稅項按財務申報時的資產及負債之賬面值與就稅務而言所用相關數額之暫時差額而確認。除商譽及不影響會計及應課稅溢利之已確認資產及負債外，所有應課稅暫時差額均確認遞延稅項負債。遞延稅項資產只在可能有應課稅利潤可供抵銷可扣稅暫時差額時確認。遞延稅項按預期於資產變現或負債清償時適用且於報告期末已實施或大致實施之稅率計算。

投資附屬公司所產生之應課稅暫時差額須確認遞延稅項負債，惟倘本集團可以控制撥回暫時差額之時間及暫時差額不會在可見將來撥回者除外。

所得稅於損益確認，但已於其他全面收益確認之項目的所得稅則於其他全面收益確認，而直接於權益確認之項目的所得稅亦直接於權益確認。

即期稅項資產與即期稅項負債只會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 本集團依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時實現資產及結清負債。

本集團只會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

- (a) 本集團依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
  - (i) 同一應課稅實體；或
  - (ii) 計劃於各段未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時實現資產及結清負債的不同應課稅實體。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.13 發展中物業

於將來日常業務用作銷售之發展中物業已包括於流動資產內，其成本包括若干土地持作經營租賃(附註3.10)、資本化若干物業、廠房及設備折舊(附註3.8)、借貸成本資本化(附註3.5)累計發展、原材料及建築成本、工資及其他直接開支及合理的經常費用攤分。

發展中物業按成本值與可變現淨值兩者中之較低者列賬。可變現淨值為日常經營業務中之估計售價減估計完成成本及估計銷售開支。

當完成後，該物業會轉至持作出售物業。

除非相關物業發展計劃建築期預計超過正常經營週期完成，發展中物業分類為流動資產。

#### 3.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金。

#### 3.15 股本及股份溢價

普通股乃列作權益。股本乃採用已發行股份之面值釐定。

股本溢價包括任何發行本公司股份高於面值所得之溢價發行股份產生之任何交易成本均自股份溢價內扣減(扣除如有任何相關所得稅利益)，惟交易成本必須為該項股權交易直接應佔之遞增成本。

#### 3.16 退休金責任及僱員福利

##### 界定供款計劃

退休福利透過界定供款計劃提供。

界定供款計劃為一項退休金計劃，據此，本集團向一獨立實體支付定額供款。於支付定額供款後，本集團並無任何法律或推定責任作出額外供款。

就界定供款計劃而確認之供款會於其到期時費用化。倘出現付款不足或預付款項之情況，則或可確認負債及資產，並因有關負債及資產屬短期性質而可計入流動負債或流動資產。

根據強制性公積金計劃條例，本集團為所有香港僱員實施一項定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員基本薪金一個百分比作出，並在根據強積金計劃之規則作出供款時自收益表中扣除。強積金計劃之資產以獨立管理基金形式與本集團之資產分開持有。本集團向強積金計劃作出之僱主供款於供款時全部撥歸僱員。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.16 退休金責任及僱員福利(續)

##### 界定供款計劃(續)

於中國之附屬公司僱員必須參與由當地市政府設立之一項退休福利計劃。該等附屬公司就其支付薪金總額之若干百分比向退休福利計劃作出供款作為僱員福利之基金。該計劃負責所有對退休員工所需作出的退休金責任，本集團於該退休福利計劃之供款責任乃限於一個固定百分比。退休福利計劃之供款乃於員工提供服務時於損益中扣除。

##### 短期僱員福利

短期僱員福利為預期於僱員提供相關服務之年度報告期結束後十二個月內全額結算之僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務之年度確認。

僱員可享有之年假在應計予僱員時確認。因僱員於截至結算日前提供之服務可享有之年假估計負債會提撥準備。

非累計補假(如病假及產假)於支取時方予確認。

#### 3.17 僱員股份代繳補償

##### 購股權計劃

本集團就僱員報酬設立以股權結付的以股份支付報酬計劃。

僱員提供以換獲授任何股份代繳補償之所有服務乃按照其公平價計量。此乃參照所獲得之購股權而間接釐定。彼等之價值乃於授出日期評估，而並不包括任何非市場歸屬情況之影響。

於購股權獲行使時，所收取之款項於扣除任何相關交易成本後，相等於發行股份之面值的部份將撥入股本，任何超出之金額則撥至股份溢價。倘購股權失效，被沒收或於屆滿日期仍未行使，則先前在僱員補償儲備確認的數額將撥至累積虧損。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.17 僱員股份代繳補償(續)

##### 股份獎勵計劃

本集團實行股份獎勵計劃，容許本集團向選定僱員發行以股權結算之股份支付。

就授予僱員之獎勵而言，授予股份獎勵所換取僱員服務之公平值確認為開支。於歸屬期內列作開支之總金額乃參照已授予股份獎勵之公平值釐定。於各報告日期，本集團會修訂其估計預期可予歸屬之股份獎勵數目，並於損益中確認修訂原估計數字(如有)之影響，及於股權作出相應調整。股份獎勵計劃亦容許本集團向選定僱員發行其他股份，授出獎勵之公平值於各報告期末經計及授出其他獎勵股份之條款及條件後計為本集團負債。

所有股份代繳補償最終均於損益中確認為開支出(合資格確認為資產除外)。倘歸屬期或其他歸屬條適用，則開支會於歸屬期內按照預期歸屬之股份獎勵最佳可得估計數目分配。非市場性之行使條件包括預期行使之股份獎勵數量之假設。倘有任何跡象顯示預期歸屬之股份獎勵數目與過往之估計不同，則會於期後修訂估計。倘最終行使之股份獎勵較原先歸屬者少，則毋須對過往期間已確認之開支進行調整。

#### 3.18 財務負債

本集團之財務負債分類為按公平值經損益入賬之財務負債及按已攤銷成本列賬之財務負債。管理層於初步確認時釐定其財務負債分類，分類視乎該財務負債之目的而定。

財務負債於本集團參與訂立工具之合約協議時確認。按公平值經損益入賬之財務負債初始按公平值計量，按已攤銷成本列賬之財務負擔初始按公平值減去直接應計成本計算。

財務負債於負債責任履行或註銷、到期時終止確認。

倘一項現有財務負債被相同借款人按基本上不同之條款提供之其他債項取代，或現有負債條款被重大修改，該取代或修改會被視作撤銷確認原有負債及確認一項新負債，且各賬面值之間之差額會在收益表確認。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.18 財務負債(續)

##### 按公平值經損益入賬之財務負債

按公平值經損益入賬之財務負債包括持作交易之財務負債及初始確認時被指定為按公平值經損益入賬之財務負債。

以於短期內銷售為目的獲取之財務負債視為持作交易。除被指定為有效套期工具之衍生工具，所有衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)分類為持作交易。持作交易之負債產生之損益在收益表中確認。

倘若一項合同包括一項或多項嵌入式衍生工具，則整個合同或可指定為按公平值經損益入賬之財務負債，除非嵌入式衍生工具不會顯著改變現金流量或合同明確禁止分離嵌入式衍生工具。

滿足以下條件時，財務負債或會於初始確認時被指定為按公平值經損益入賬：(i)該等指定可以消除或顯著減少因按其他基準計量而產生的不一致處理；(ii)按照成文的風險管理策略，該等負債乃以公平值為基礎進行管理和評估的一組負債的一部份；或(iii)該財務負債包含需單獨入賬的嵌入式衍生工具。

初步確認後，按公平值經損益入賬之財務負債按公平值計量，公平值變動於產生期間經損益確認。

##### 其他財務負債

於初步確認後，其他財務負債採用實際利率法按攤銷成本計算。所有與利息相關開支按本集團借貸成本的會計政策確認(附註3.5)。

#### 3.19 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時有可能涉及經濟效益的流失，並能可靠地估計承擔及所須承擔之金額，則須就此作出撥備。若貨幣時間價值重大，撥備則需按預計履行該責任時所需的開支之現值列賬。

所有撥備均需於每個結算日作出檢討並作出調整以反映當前之最佳估計。

倘若有關債務可能不會導致經濟利益流出，或未能可靠地估計該責任之金額，有關責任會披露為或然負債，除非經濟利益流失之可能性極低，純粹視乎日後有否出現不受本集團控制的一個或多個不確定情況而可能產生之債務亦披露為或然負債。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.19 撥備及或然負債(續)

或然負債乃於將購買價格分配在業務合併中所購入資產及負債之過程中確認。或然負債按於收購日時的公平值初步計量，其後按於上述相若撥備中確認之金額與初步確認之金額(減任何累計攤銷，如適用)兩者之較高者計量。

#### 3.20 關聯人士

(a) 某人士或該人士家庭之近親為本集團之關聯人士如果該人士：

- (i) 對本集團具有控制或共同控制權；
- (ii) 對本集團具有重大影響；或
- (iii) 屬本集團或本公司之母公司的主要管理人員的成員。

(b) 符合以下任何條件的實體被視為本集團之關聯人士：

- (i) 該實體及本集團屬同一團體(即各母公司、附屬公司及下屬附屬公司彼此關聯)；
- (ii) 一家實體為另一家實體之聯營公司或合資公司(或一家集團公司成員公司之聯營公司或合資公司，且另一家實體為該集團之成員公司)；
- (iii) 兩家實體均為相同第三方之合資公司；
- (iv) 一家實體為第三方實體之合資公司，且另一家實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為提供福利予本集團或與本集團關聯的實體的僱員終止僱用後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)定義人士之控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)定義之人士對該實體具有重大影響，或為該實體(或該實體之母公司)重要管理層人員的成員；或
- (viii) 實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團之母集團提供關鍵管理人員服務。

某人士之近親指與實體進行買賣時預期可影響該人士或受其影響之家庭成員並包括：

- (i) 該人士之子女及配偶或家庭夥伴；
- (ii) 該人士配偶或家庭夥伴之子女；及
- (iii) 該人士或該人士之配偶或家庭夥伴之受養人。

#### 4. 重要會計判斷及估計不確定性的關鍵來源

運用本集團會計政策時，董事須就其他來源並無簡單明瞭數據之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。

估計及相關假設經持續檢討。僅影響當期之會計估計修訂於當期確認，若影響當期及未來期間，則於當期及未來期間確認。

本集團就未來作出估計及假設。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及視為相關的其他因素作出。顧名思義，該等會計估計通常有別於相關實際結果。以下論述有關具有重大風險導致資產與負債之賬面值於下個財政年度出現重大調整之估計及假設：

##### (a) 應用會計政策重要判斷

###### (i) 折舊

根據附註3.8所述之會計政策本集團之機器和設備由資產投入生產之日起，以直線法按估計可使用年期折舊。估計可使用年期反映董事所估計本集團擬自使用該等本集團機器和設備產生日後經濟利益之期間。

###### (ii) 商譽減值之估值

根據附註3.9所述之會計政策，本集團每年一次測試商譽有否出現減值。現金產生單位之可收回金額乃按使用價值計算方法釐定。此計算方法須使用有關於將來現金流及貼現率之估算。管理層在估算將來現金流時需要對將來集團收入及盈利作出假設。這些假設有關於將來的事件及情況。實際的結果可能變化及對下一年度的商譽之賬面值有重大調整。對貼現率之估計需要對市場風險及資產特定風險因素作出調整。

###### (iii) 物業開發項目估計減值

年內，本集團附屬公司及本公司就本集團其中一個位於中國的物業開發項目損失及救濟針對有關部門提起法律訴訟，相關法律訴訟仍在磋商中。董事認為，相關物業開發項目投資的可收回金額已參照專業顧問的法律意見計算。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 4. 重要會計判斷及估計不確定性的關鍵來源(續)

#### (b) 不確定因素的估計依據

除此財務報表中披露的信息外，其餘具有重大風險導致下一年度資產及負債的賬面值產生重大調整的不確定因素之關鍵估計依據如下所示：

#### (i) 公平值計量

一部分本集團財務報表中的資產及負債以公平估值及／或披露。

本集團財務報表中的資產及負債之公平值以最近市場參數及數據衡量。其參數依靠在估值方法中的可觀程度分類(公平值等級制度)。

- 第1層：相同資產或負債於活躍市場未經調整的報價；
- 第2層：除第1層所包括的報價外，其他直接或間接可觀察之參數；及
- 第3層：並非依據可觀察市場數據的參數，即不可觀察參數。

項目的分類方法基於對公平值計量屬重要的最低參數水平釐定。等級中各個級別間轉移在發生期間確認。

本集團以公平值衡量以下項目：

- 按公平值經損益入賬之金融資產(附註19)
- 可供出售金融資產(附註16)
- 一間關聯公司之可贖回可換股優先股內含的贖回權的相關金融負債(附註16)

對於以下所列公平值釐定的進一步詳情，請參照相關附註。

### 5. 收入

截至2015年12月31日及2014年12月31日止年度本集團的物業開發項目並無錄得收入。由於本集團的物業開發項目還在發展階段，本集團將在項目完成及銷售後會恢復錄得收入。

年內，本集團透過附註37所述業務合併拓展金融服務相關業務，因此收益方面錄得應收貸款利息收入。

	2015年 千港元	2014年 千港元
應收貸款利息收入	556	—

**6. 其他經營收入**

	2015年 千港元	2014年 千港元
銀行利息收入	18	21
出售物業、機器和設備之收益	-	26
雜項收入	54	247
	<b>72</b>	<b>294</b>

**7. 分部資料**

管理層根據附註3.7描述釐定本集團兩個營運分部為可呈報分部。

本集團對分部進行監督及根據經調整分部經營業績作出策略決定。

**截至2015年12月31日止**

	物業發展 千港元	金融服務 千港元	綜合 千港元
<b>分部收入：</b>			
源自外來客戶之收入	-	556	556
<b>分部虧損</b>	<b>(20,576)</b>	<b>(912)</b>	<b>(21,488)</b>
企業不可分配支出			(845)
出售可供出售之金融資產虧損			(15,790)
按公平值經損益入賬之金融資產公平值收益			2,123
一間關聯公司之可贖回可換股優先股內含的贖回權 公平值收益			85,332
融資成本			(1,270)
除稅前溢利			48,062
所得稅開支			-
<b>本年度溢利</b>			<b>48,062</b>

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 7. 分部資料(續)

截至2015年12月31日止

	物業發展 千港元	金融服務 千港元	總計 千港元
<b>其他分部資料</b>			
非流動分部資產增加	5	25	30
物業、機器及設備折舊	(417)	(5)	(422)
應收貸款之減值，淨額	—	(429)	(429)
發展中物業減值虧損	(13,930)	—	(13,930)

於2015年12月31日

	物業發展 千港元	金融服務 千港元	綜合 千港元
<b>分部資產</b>	481,815	34,240	516,055
可供出售之金融資產			2,715,785
按公平值經損益入賬之金融資產			6,217
其他企業資產			120
<b>資產總額</b>			3,238,177
<b>分部負債</b>	95,546	7,036	102,582
一間關聯公司之可贖回可換股優先股內含的 贖回權的相關金融負債			54,263
股東貸款			455,290
其他企業負債			141,742
<b>負債總額</b>			753,877

**7. 分部資料(續)**

於2015年12月31日

本集團非流動資產按地理位置呈列如下：

	2015年 千港元
香港	459
中國	17,756
	<b>18,215</b>

本集團截至2015年12月31日止年度收入源自單一地區香港，因此源自外來客戶之收入地區來源不被呈列。截至2015年12月31日止，本集團在所有分部均沒有依賴單一客戶。

截至2014年12月31日止，向本集團管理層提供的內部呈報僅有本集團物業發展業務一個業務經營分部。本集團之收入及核心資產主要源自單一地區中國，且本集團的主要產生收入的資產位於中國。因此，截至2014年12月31日止年度並無錄得收入，本公司並無披露任何分部資料。

**8. 業務經營(虧損)/溢利**

	2015年 千港元	2014年 千港元
經營業務溢利/(虧損)已扣除/(計入)：		
核數師酬金		
— 核數服務	520	550
— 非核數服務	245	80
	<b>765</b>	630
匯兌差額，淨額	720	578
出售物業、機器和設備之收益	—	(26)
折舊(附註14)	1,176	1,187
減：發展中物業折舊資本化	(620)	(744)
	<b>556</b>	443
折舊反映於收益表上		
應收貸款之減值，淨額(附註17)	429	—
發展中物業減值虧損(附註18)	13,930	—
僱員福利開支(包括董事薪酬)	49,875	77,610
減：發展中物業僱員福利開支資本化	(42,685)	(67,324)
	<b>7,190</b>	10,286
僱員福利開支(包括董事薪酬)反映於收益表上(附註12)		
經營租賃付款	3,309	3,724

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 9. 融資成本

	2015年 千港元	2014年 千港元
銀行貸款利息	17	—
關聯公司貸款利息	3,885	3,889
股東貸款利息	22,414	21,980
應付貸款實際利息(附註27)	4,351	104,738
利息總額	30,667	130,607
減：發展中物業利息資本化(附註18)	(29,397)	(130,322)
	1,270	285

於一般借款項目中的年內資本化利息乃以合資格資產開支之資本化率5.00%(2014年：5.24%)計算。

### 10. 稅項開支

由於截至2015年及2014年12月31日止年度本集團並無在香港產生或獲取任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

於中國內地的附屬公司所產生之收入，其稅項已依照中華人民共和國各項有關所得稅法規按法定稅率25%(2014年：25%)的基礎上作計算撥備。

按適用稅率計算之稅項開支與除稅前溢利／(虧損)之對賬如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	48,062	(2,975)
稅項按適用稅率，計算稅率均按相關司法管轄權之溢利	7,188	(515)
不可扣除開支之稅務影響	5,125	1,725
毋須課稅收益之稅務影響	(16,868)	(5,988)
未確認稅務虧損之稅務影響	4,555	4,778
稅項開支	—	—

於2015年12月31日，本集團已確認的可抵消未來溢利的未使用的稅務虧損為87,421,000港元(2014年：117,611,000港元)。由於未來溢利的不確定性，未有遞延資產因稅務虧損而確認。無失效期的稅務虧損約為82,865,000港元(2014年：68,812,000港元)，其餘稅務虧損約為4,556,000港元(2014年：48,799,000港元)之失效期為5年。

**11. 本公司股本持有人應佔每股溢利／(虧損)**

每股本公司股東應佔基本溢利／(虧損)乃根據以下資料所計算：

	2015年 千港元	2014年 千港元
用以計算每股基本溢利／(虧損)之本公司股東 應佔溢利／(虧損)	<b>48,062</b>	(2,975)
普通股加權平均數	<b>11,178,498,344</b>	11,178,498,344
減：股份獎勵股加權平均數	<b>(174,104,663)</b>	(15,837,595)
用以計算每股基本溢利／(虧損)之普通股加權平均數	<b>11,004,393,681</b>	11,162,660,749

截至2015年及2014年12月31日止年度，每股已攤薄溢利／(虧損)與每股基本溢利／(虧損)相同。因截至2015年及2014年12月31日止年度本公司購股權行使價高於股份之平均市價，故本公司購股權在此兩個年度均沒有攤薄影響。

**12. 僱員報酬開支(包括董事酬金)**

	2015年 千港元	2014年 千港元
工資及薪金	<b>37,779</b>	63,945
以股份支付之僱員補償	<b>8,410</b>	8,729
界定供款計劃	<b>3,686</b>	4,936
減：發展中物業工資及酬金及退休金成本資本化(附註8)	<b>(42,685)</b>	(67,324)
收益表中僱員報酬開支總額	<b>7,190</b>	10,286
收益表中僱員報酬開支：		
工資和薪金	<b>5,585</b>	8,603
以股份支付之僱員補償	<b>841</b>	873
界定供款計劃	<b>764</b>	810
	<b>7,190</b>	10,286

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 12. 僱員報酬開支(包括董事酬金)(續)

員工成本包括高級管理人員補償及包括以下項目：

	2015年 千港元	2014年 千港元
薪金、津貼與實物利益	7,434	17,339
花紅	—	5,000
以股份支付之僱員補償	2,606	2,606
界定供款計劃	69	78
	<b>10,109</b>	<b>25,023</b>

### 13. 董事及高級管理人員酬金

#### (a) 董事酬金

本年度董事酬金跟從創業板上市規則及香港公司條例(第622章)第383條及公司(披露董事利益資料)規例(第622G章)披露如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
袍金	604	470
其他報酬：		
薪金、津貼與實物利益	1,758	9,640
花紅	—	5,000
以股份支付之僱員補償	6,082	7,820
界定供款計劃	14	29
	<b>7,854</b>	<b>22,489</b>
	<b>8,458</b>	<b>22,959</b>

13. 董事及高級管理人員酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

已付或應付予董事及主要行政人員之酬金如下：

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	花紅* 千港元	以股份支付 之僱員補償 千港元	界定供款 計劃 千港元	總計 千港元
<b>截至2015年12月31日止年度</b>						
<b>執行董事</b>						
吳鴻生	-	-	-	-	-	-
張賽娥	-	-	-	1,738	-	1,738
Richard Howard Gorges	-	-	-	-	-	-
羅裕群	-	-	-	1,738	-	1,738
吳旭洋(附註i)	-	1,758	-	2,606	14	4,378
吳旭峰(附註ii)	-	-	-	-	-	-
<b>非執行董事</b>						
吳旭萊(附註iii)	100	-	-	-	-	100
David Michael Norman(附註iv)	92	-	-	-	-	92
<b>獨立非執行董事</b>						
陳美寶	120	-	-	-	-	120
梁家棟	120	-	-	-	-	120
龐愛蘭	100	-	-	-	-	100
劉勵超(附註v)	72	-	-	-	-	72
	<b>604</b>	<b>1,758</b>	<b>-</b>	<b>6,082</b>	<b>14</b>	<b>8,458</b>

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 13. 董事及高級管理人員酬金(續)

#### (a) 董事酬金(續)

	袍金	薪金、津貼 與實物利益	花紅*	以股份支付 之僱員補償	界定供款 計劃	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>截至2014年12月31日止年度</b>						
<b>執行董事</b>						
吳鴻生	-	-	-	-	-	-
吳旭洋	-	1,530	-	2,606	17	4,153
Richard Howard Gorges	-	-	-	-	-	-
張賽娥	-	-	-	1,738	-	1,738
吳旭峰	-	-	-	1,738	-	1,738
高伯適	-	8,110	5,000	-	12	13,122
羅裕群	-	-	-	1,738	-	1,738
<b>非執行董事</b>						
吳旭榮	10	-	-	-	-	10
David Michael Norman	9	-	-	-	-	9
盧永仁	16	-	-	-	-	16
<b>獨立非執行董事</b>						
龐愛蘭	75	-	-	-	-	75
梁家棟	120	-	-	-	-	120
劉勵超	120	-	-	-	-	120
陳美寶	120	-	-	-	-	120
	470	9,640	5,000	7,820	29	22,959

\* 本公司之董事享有根據本集團業務表現而定之花紅。

附註：

- (i) 2016年1月1日起，吳旭洋先生已由執行董事調任為本公司之非執行董事。
- (ii) 吳旭峰先生辭任為本公司執行董事於2015年10月23日生效。
- (iii) 2016年1月1日起，吳旭榮女士已由非執行董事調任為本公司之執行董事。
- (iv) David Michael Norman先生辭任為本公司非執行董事於2015年8月12日生效。
- (v) 劉勵超先生辭任為本公司獨立非執行董事於2015年8月10日生效。

於截至2015年12月31日及2014年12月31日止年度年內概無董事作出放棄或同意放棄任何酬金之安排。

**13. 董事及高級管理人員酬金(續)**

**(b) 五名最高薪酬人士**

於本年度，本集團五名最高薪酬人士當中包括1名董事(2014年：2名董事)，其酬金詳情載於上文。年內其餘4名人士(2014年：3名人士)(亦是本集團之高級管理人員)之酬金如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
薪金、津貼與實物利益	5,676	7,699
界定供款計劃	56	49
	<b>5,732</b>	<b>7,748</b>

彼等之酬金在以下組別：

	人數	
	2015年	2014年
酬金組別		
1,000,001港元至1,500,000港元	3	—
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
2,000,001港元至2,500,000港元	—	1
3,500,001港元至4,000,000港元	—	1
	<b>4</b>	<b>3</b>

於截至2015年12月31日止年度，本集團並無支付酬金予董事或4位(2014年：3位)最高薪酬人士，作為吸引彼等加入本集團或加入本集團時之報酬或離職補償。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 14. 物業、機器和設備

	物業裝修 千港元	傢俬及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>於2014年1月1日</b>				
成本	1,238	1,578	2,940	5,756
累計折舊	(1,196)	(475)	(814)	(2,485)
賬面淨值	42	1,103	2,126	3,271
<b>截至2014年12月31日 止年度</b>				
年初賬面淨值	42	1,103	2,126	3,271
添置	361	986	1,046	2,393
出售				
— 成本	—	—	(94)	(94)
— 累計折舊	—	—	68	68
折舊	(41)	(518)	(628)	(1,187)
匯兌調整	(3)	(21)	(48)	(72)
年末賬面淨值	359	1,550	2,470	4,379
<b>於2014年12月31日及 2015年1月1日</b>				
成本	1,641	2,538	3,822	8,001
累計折舊	(1,282)	(988)	(1,352)	(3,622)
賬面淨值	359	1,550	2,470	4,379
<b>截至2015年12月31日 止年度</b>				
年初賬面淨值	359	1,550	2,470	4,379
收購附屬公司(附註37)	—	50	—	50
出售附屬公司(附註38)	—	(188)	(1,780)	(1,968)
添置	—	35	—	35
折舊	(151)	(507)	(518)	(1,176)
匯兌調整	(3)	(31)	(57)	(91)
年末賬面淨值	205	909	115	1,229
<b>於2015年12月31日</b>				
成本	1,568	3,048	303	4,919
累計折舊	(1,363)	(2,139)	(188)	(3,690)
賬面淨值	205	909	115	1,229

## 15. 商譽

商譽賬面淨值之分析如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
<b>於1月1日</b>		
賬面總值及淨值	355,326	355,326
<b>截至本年度止</b>		
年初之賬面淨值	355,326	355,326
出售附屬公司(附註38)	(338,000)	—
匯兌調整	(340)	—
年終之賬面淨值	16,986	355,326
<b>於12月31日</b>		
賬面總值及淨值	16,986	355,326

商譽之賬面值，經扣除減值虧損，已分配到物業發展之現金產生單位。

以上現金產生單位之可收回金額採用使用價值計算法釐定，包括以代表本集團物業發展分類的業務週期及策略的五年詳盡預算計劃及由管理層估計的6%(2014年：7%)貼現年率。

主要假設乃根據過往表現及經考慮公開市場預期及研究的市場發展期望釐定。已採用之貼現率為稅前利率並反映關聯分類的特定風險。

除釐定上述現金產生單位之使用值時所述考慮因素外，本集團管理層現時並不知悉有其他可能作出的改變，以致本集團之主要估計產生改變。不過，主要估計受市場發展的影響。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 16. 可供出售金融資產及一間關聯公司之可贖回可換股優先股

可供出售金融資產為一間於港交所主板上市的關連公司的可贖回可轉換優先股。

可贖回可換股優先股內含的贖回權的相關金融負債為一間關聯公司之可贖回可換股優先股相關的嵌入式衍生工具。嵌入式衍生工具之經濟及風險屬性與其依附的主合約並無緊密關聯。

主股本工具成分及可贖回期權成分於2015年12月31日的公平值由本公司董事參考與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師中和邦盟評估有限公司於該日之估值釐定。

年內主股本工具成分及可贖回期權成分之賬面值變動如下：

	主股本 工具成分 千港元	可贖回 期權成分 千港元
<b>於2014年1月1日之賬面淨值</b>	1,036,694	(97,866)
因融資安排而產生(附註27)	342,580	(42,886)
公平值變動		
— 計入股本	131,161	—
— 自損益扣除	—	21,658
<b>於2014年12月31日及2015年1月1日之賬面淨值</b>	1,510,435	(119,094)
因出售附屬公司而產生	1,013,997	(24,092)
年內已贖回	(74,597)	3,591
公平值變動		
— 計入股本	265,950	—
— 自損益扣除	—	85,332
<b>年末賬面淨值</b>	<b>2,715,785</b>	<b>(54,263)</b>

## 17. 應收貸款

本集團的應收貸款來自於年內收購放貸業務。應收貸款之利率及信貸期乃由本集團與訂約之另一方共同協議。

	2015年 千港元	2014年 千港元
應收貸款	15,521	—
減：減值虧損撥備	(1,403)	—
	14,118	—
減：非流動部分	(4,474)	—
流動部份	9,644	—

本集團之應收貸款是向大量不同的客戶提供，故並無高度集中之信貸風險。

於報告期完結日，客戶應收貸款按其剩餘日期至合約到期日之分析如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
還款：		
即日	190	—
3個月內	3,180	—
3個月以上及1年之內	6,274	—
1年以上及5年之內	4,474	—
	14,118	—

應收貸款減值撥備變動如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
於1月1日	—	—
收購附屬公司	941	—
確認減值撥備(附註8)	462	—
於12月31日	1,403	—
於上年度收回並已撤銷之貸款(附註8)	33	—

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 17. 應收貸款(續)

於2015年12月31日上述應收貸款減值撥備中包括1,131,000港元的個別減值應收貸款撥備及272,000港元的集體減值應收貸款撥備，其撥備前賬面值分別為5,798,000港元及9,723,000港元。個別減值應收貸款乃不如期償還或有拖欠還款或破產或進行其他財務重組之客戶以致預期只有部分貸款能收回。

未被個別或集體界定為減值應收貸款之賬齡分析如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
未逾期亦未作減值	9,261	—
1至90日逾期	132	—
91日至180日逾期	58	—
	<b>9,451</b>	—

未逾期亦未作減值準備的應收貸款乃與各種各樣客戶有關，彼等在近期並無拖欠款項記錄。

除應收貸款賬面值約778,000港元外，本集團一般並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸增益。

### 18. 發展中物業

	2015年 千港元	2014年 千港元
於中國按成本列賬之租賃土地權益	21,398	434,074
資本化發展成本及其他直接開支	111,170	563,392
	<b>132,568</b>	997,466

	2015年 千港元	2014年 千港元
年初結餘	997,466	765,751
添置	87,999	116,622
資本化利息(附註9)	29,397	130,322
確認減值撥備(附註8)	(13,930)	—
出售附屬公司(附註38)	(947,455)	—
外匯兌換差額之影響	(20,909)	(15,229)
年末結餘	<b>132,568</b>	997,466

**18. 發展中物業(續)**

年內，本集團已評估中國物業發展項目(「中國項目」)的進展，認為其中一項中國項目的賬面值低於發展中物業可收回金額(「差額」)。於報告日期，董事認為約13,930,000港元之差額不大可能收回而已作減值。

**19. 按公平值經損益入賬之金融資產**

於2015年及2014年12月31日按公平值經損益入賬之本集團金融資產指上市股本證券，其公平值參考報告日期活躍市場的買入價釐定。

**20. 已付訂金、預付款項及其他應收賬款**

	2015年 千港元	2014年 千港元
已付中國土地使用權證之訂金	300,578	728,607
預付款項	2,409	4,953
其他應收賬款及已付按金	24,618	46,114
	<b>327,605</b>	779,674
減：非流動部份	<b>(208)</b>	-
流動部份	<b>327,397</b>	779,674

本集團之其他應收賬款並無逾期或減值及其之賬面值接近其公平值。

**21. 現金及銀行結餘**

銀行現金按浮動利率(基於每日銀行存款利率確定)賺取利息。

於2015年12月31日，本集團現金及銀行結餘包括於中國之銀行存放以人民幣計值之銀行結餘1,847,000港元(2014年：16,725,000港元)，人民幣不可自由兌換為外幣。根據中國外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可通過獲授權開展外匯業務之銀行進行人民幣兌換外幣。

銀行現金之公平值與其賬面值並無重大差別，是由於自開始起計於短期內到期所致。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 22. 應付貿易賬款

貿易應付款項之信貸期視乎與不同供應商協定之條款而有別。於報告期間結算日，應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
91-180日	—	13
超過180日	1,674	1,787
	<b>1,674</b>	<b>1,800</b>

結餘為短暫性質，因此，董事認為應付賬款賬面值接近其公平值。

### 23. 其他應付賬款、計提費用及預收款項

	2015年 千港元	2014年 千港元
其他應付賬款	1,941	5,850
計提費用(附註)	113,051	90,830
預收款項	16,381	17,141
	<b>131,373</b>	<b>113,821</b>

附註：

於2015年12月31日，計提費用包括在借予本集團的股東貸款計題利息費用為112,296,000港元(2014年：89,882,000港元)。其他應付款項無抵押、免息及須於要求時償還。

### 24. 計息銀行借款

	2015年 千港元	2014年 千港元
<b>流動</b>		
包含可隨時要求償還條款的到期償還銀行貸款—無抵押但有擔保	<b>7,000</b>	—

銀行貸款按香港銀行同業拆息加浮動年利率2.5%計息，並由本公司及一間關聯公司擔保。本集團的銀行融資為15,000,000港元，其中7,000,000港元已於2015年12月31日動用。

## 25. 股東及關聯公司貸款

於2015年及2014年12月31日，股東貸款為無抵押、並按照香港上海滙豐銀行有限公司不時收取之最優惠利率計息。當中不包括免息的股東貸款7,000,000港元(2014年：7,000,000港元)。

於2015年12月31日，概無其他股東貸款須於2016年12月31日前全數或部分償還。於2014年12月31日，概無其他股東貸款須於2015年12月31日前全數或部分償還。本公司董事認為，於2015年及2014年12月31日，該等貸款的公平值與賬面值均無重大差異。

於2015年及2014年12月31日，關聯公司貸款為無抵押、並按照香港上海滙豐銀行有限公司不時收取之最優惠利率計息。

於2015年及2014年12月31日，流動負債包括並未定於一年內償還的一筆關連公司貸款。之所以是流動負債，是因為相關貸款協議規定，貸方與借方均可無條件要求隨時償還貸款。本公司董事認為貸款公平值與截至2015年及2014年12月31日之賬目值無重大差異。

## 26. 應付關聯公司

於2015年12月31日之28,777,000港元結餘代表就出售附屬公司應付關聯公司款項(詳情載於附註38)。於2015年12月31日之結餘無抵押且免息，須於自出售組別完成賬目(見下文附註38)交付予買方(見下文附註38)之日起計兩個月內支付。該結餘已於結算日後悉數結清。

此款項截至2014年12月31日乃無抵押，不附帶利息及須於通知時償還。

## 27. 應付貸款

在2014年2月，South China Holdings Company Limited南華集團控股有限公司(「南華集團控股」)之間接全資附屬公司Perennial Success Limited(「買方」)與本公司之直接全資附屬公司Crystal Hub Limited(「賣方」/「Crystal Hub」)訂立買賣協議書(「協議書」)有關出售銷售Elite Empire Investments Limited(「Elite Empire」)已發行股本之40%(「銷售股份」)，代價為600,000,000港元。代價按以下方式結付：(i)以現金支付金額為10,000,000港元之可退還按金；(ii)買方於交易完成日(下述)或之前向賣方支付金額為290,000,000港元；及(iii)於交易完成日由南華集團控股向賣方或其代名人發行300,000,000港元可換股優先股。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 27. 應付貸款(續)

根據協議書，買方透過訂立期權協議向賣方授出認購期權，以使賣方有權要求買方於期權可行使期，即於交易完成日期起計第十個月之第一日至交易完成日起計之第二十四個月之最後一日止十五個月期間(包括首尾兩日)，以行使價(即700,000,000港元)向賣方出售全部(而非部份)銷售股份，惟須受期權協議之條款及條件所規限。而賣方亦須根據期權協議之條款及條件所規限向買方授出認沽期權，即於交易完成日期起計第十個月之第一日至交易完成日起計之第二十四個月之最後一日止十五個月期間(包括首尾兩日)，賣方以行使價(即700,000,000港元)回購全部(而非部份)銷售股份，惟須受期權協議之條款及條件所規限。

上述交易已於2014年4月11日完成(「交易完成日」)。本集團已確認(i)出售銷售股份；及(ii)買方向賣方授出認購期權及賣方按相同行使價向買方授出認沽期權，行使價為固定金額，及具相同期權可行使期，統稱為債務工具。本集團已確認該債務工具為金融負債：(i)根據協議書，於(1)發生任何在2014年3月19日本公司發佈的通函中「Elite Empire集團於完成後之管理層」一節所述之干預事件或(2)認沽期權及認購期權失效後，買方僅有權委任Elite Empire及其附屬公司(「Elite Empire集團」)董事會之董事。此外，買方已同意在不違反協議書及在Elite Empire集團並無從事物業發展項目以外之任何業務之情況下，於期權可行使期屆滿前在董事會及股東層面不干預Elite Empire集團之業務、經營及財務政策決定；及(ii)具有固定行使價之認沽期權及認購期權使買方現時透過分佔Elite Empire集團資產之剩餘權益(經扣除其所有負債後)之方式擁有銷售股份之權益受限制，因此，賣方維持擁有絕大多數的風險及回報。結合具有相同期權可行使期及相同行使價之認沽期權及認購期權與買方有責任於有關遠期合約到期日向賣方交付銷售股份，而賣方有責任於有關遠期合約到期日結算行使價的遠期合約類似。本集團已於交易完成日按公平值確認金融負債，約為591,000,000港元。

截至2014年12月31日，上述債務工具為應付貸款金額約為695,649,000港元，使用實際利率法按攤銷成本計量。

由交易完成日期起至2014年12月31日止期間及2015年1月1日起至2015年10月7日止期間(即下文附註38所述出售交易的出售日期)，分別於截至2014年與2015年12月31日止年度產生的融資成本已資本化為發展中物業成本的一部份。

## 27. 應付貸款(續)

於向南華集團控股之間接全資附屬公司出售Elite Empire及Bigwin Investments Limited(「Bigwin」)全部權益以及尚未結清之上述公司及其附屬公司貸款之交易時(該交易已於2015年10月7日完成，相關詳情載於附註38)，Perennial行使認沽期權，故本集團於完成該交易後終止確認金融負債700,000,000港元。

## 28. 股本

	2015年		2014年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定： 每股面值0.01港元之普通股股份 於年初及年末	100,000,000,000	1,000,000	100,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足： 每股面值0.01港元之普通股股份 於年初及年末	11,178,498,344	111,785	11,178,498,344	111,785

截至2014年12月31日止年度，本公司之子公司於公開市場以價值約20,943,000港元收購本公司175,104,000股股份。相關股份可轉售並計入本公司之庫存股份，以本公司儲備組成部分列示。年內並無進行任何股份收購交易。

## 29. 購股權計劃

### 2012購股權計劃(「2012計劃」)

本公司於2012年5月8日採納一項新購股權計劃(「2012計劃」)，並於同日生效。

有關2012購股權計劃按創業板上市規則的規定詳情載列如下：

#### (A) 2012計劃之摘要

##### (i) 2012計劃之目的

2012計劃旨在鼓勵及回饋對本集團作出貢獻的僱員(定義見下文「2012計劃之參與人士」分節)及其他人士，同時向彼等提供獎勵，並協助本公司挽留現有僱員及招攬新僱員，讓他們有機會直接分享本公司達致長遠業務目標而獲得的經濟成果。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 29. 購股權計劃(續)

#### 2012購股權計劃(「2012計劃」)(續)

##### (A) 2012計劃之摘要(續)

###### (ii) 2012計劃之參與人士

本公司的董事會(「董事會」)或其正式授權的委員會可酌情根據該計劃條款向曾為本集團作出貢獻的任何全職或兼職僱員(包括任何執行及非執行董事或建議委任的執行及非執行董事)(「僱員」)、商業伙伴,代理,顧問、承銷商、本集團代表人員,被投資單位,客戶或供應商、諮詢人或一些參與者和股東團體(統稱為「參與人士」)授出購股權,相據2012計劃的規定認購本公司股本中每股0.01港元的股份(「股份」)。

###### (iii) 按2012計劃可予發行股份之總數

按2012計劃所授出之購股權可予發行之股份總數不可超過1,117,849,834股股份,即於股東通過決議案採納2012計劃當天已發行股份總數的10%。

###### (iv) 每名參與人士可獲配額上限

倘由授出日期前的任何12個月期間(包括授出日期當天)向某位參與人士授出的購股權,當行使已授出及將授出的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使的購股權),將令已發行或將發行的股份總數超過當時已累計發行股份的1%,則不得向該參與人士授出有關購股權,除非該授出建議於股東大會獲本公司之股東批准(而建議的承授人及其聯繫人士(定義見創業板上市規則)須放棄投票)。

###### (v) 可按購股權認購股份之期限

購股權持有人可根據2012計劃的條款,在董事會釐定的期間內,隨時行使購股權,惟有關期間不得超過由授出購股權當日起計10年,並須受制於有關提早終止的條文,而董事會可能在可行使購股權期間內對購股權的行使施以限制。

###### (vi) 購股權行使前必須持有的最短期限(如有)

於授出購股權時,董事會可酌情指定購股權於可予行使前必須持有的最短期限(如有)。

29. 購股權計劃(續)

2012購股權計劃(「2012計劃」)(續)

(A) 2012計劃之摘要(續)

(vii) 購股權獲接納時須付金額及付款期限

由發出購股權建議之日起28天內繳付1.00港元。

(viii) 購股權行使價的釐定基準

按2012購股權計劃認購股份的行使價格將由董事會釐定，但在任何情況下不得低於以下的最高者：

- (1) 股份於建議授出購股權當日(必須為交易日)在聯交所每日報價表所報之收市價；
- (2) 股份於緊接建議授出購股權當日前5個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；或
- (3) 股份面值。

(ix) 2012計劃餘下之年期

2012計劃由其生效日期(即2012年5月8日)起計10年內有效，並於2022年5月7日終止，惟須受制於提早終止該計劃的有關條款。

於本年內，本公司根據2012計劃沒有授出任何購股權(2014年：26,576,000股)。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 29. 購股權計劃(續)

#### 2012購股權計劃(「2012計劃」)(續)

##### (B) 授出或尚未行使購股權之詳情

於本年度內，根據2012計劃授出而尚未行使之購股權詳情及變動情況如下：

參與人之姓名及類別	購股權數目						股份價格				
	於 2015年 1月1日 尚未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 放棄 (附註i)	於年內 作廢	於 2015年 12月31日 尚未行使	授出 購股權日期	行使 購股權期限 (附註ii)	每份 購股權之 行使價 港元	緊接授出 購股權前 之股份價格 (附註iii) 港元	緊接行使 購股權前 之加權 平均價 (附註iv) 港元
董事											
張賽娥	55,896,000	-	-	-	-	55,896,000	01/10/2013	01/10/2016- 30/09/2023	0.188	0.188	不適用
羅裕群	55,896,000	-	-	-	-	55,896,000	01/10/2013	01/10/2016- 30/09/2023	0.188	0.188	不適用
吳旭洋	83,840,000	-	-	-	-	83,840,000	01/10/2013	01/10/2016- 30/09/2023	0.188	0.188	不適用
吳旭峰(於2015年10月23日辭任)	55,896,000	-	-	-	-	55,896,000	01/10/2013	01/10/2016- 30/09/2023	0.188	0.188	不適用
小計	251,528,000	-	-	-	-	251,528,000					

## 29. 購股權計劃(續)

### 2012購股權計劃(「2012計劃」)(續)

#### (B) 授出或尚未行使購股權之詳情(續)

於本年度內，根據2012計劃授出而尚未行使之購股權詳情及變動情況如下：

參與人之姓名及類別	購股權數目						股份價格				
	於 2015年 1月1日 尚未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 放棄 (附註i)	於年內 作廢	於 2015年 12月31日 尚未行使	行使 授出 購股權日期	行使 購股權期限 (附註ii)	每份 購股權之 行使價 港元	緊接授出 購股權前 之股份價格 (附註iii) 港元	緊接行使 購股權前 之加權 平均價 (附註iv) 港元
僱員總數	10,632,000	-	-	(10,632,000)	-	-	15/01/2014	15/01/2017- 14/01/2024	0.188	0.168	不適用
	5,312,000	-	-	(5,312,000)	-	-	07/05/2014	28/04/2017- 27/04/2024	0.188	0.133	不適用
小計	15,944,000	-	-	(15,944,000)	-	-					
總計	267,472,000	-	-	(15,944,000)	-	251,528,000					

附註：

(i) 吳旭峰先生辭任為本公司執行董事於2015年10月23日生效，55,896,000購股權已被重新分類至「其他」參與人類別。

於本年內，有兩名僱員辭職，故彼等各自的購股權亦於年內失效。

(ii) 所有授出之購股權均受制於既定期限及按下列方式全數或部份行使：

由授出購股權日期起	可行使百分比
36個月內	無
第37個月至第48個月	30%
第49個月至第60個月	60%
第61個月至第120個月	100%

(iii) 緊接年內授出購股權日期前披露之股價為緊接授出購股權日期前一個交易日聯交所之收市價。

(iv) 緊接年內行使購股權日期前股份之加權平均收市價。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 29. 購股權計劃(續)

#### 2012購股權計劃(「2012計劃」)(續)

##### (B) 授出或尚未行使購股權之詳情(續)

附註：(續)

- (v) 根據2012計劃於2013年10月1日、2014年1月15日、2014年4月28日及2014年5月7日授出購股權之公平值(以授出日期計算)分別約44,289,000港元、1,118,000港元、848,000港元及400,000港元。以Black-Scholes option pricing model「柏力克-舒爾斯」期權定價模式，並以以下重大假設計算購股權之公平值：

授出日期	2013年 10月1日	2014年 1月15日	2014年 4月28日	2014年 5月7日
預計波幅	54.276%	53.559%	52.875%	52.836%
預計有效期(年期)	10.0	10.0	10.0	10.0
無風險利率	2.049%	2.306%	2.164%	2.040%
預計股息回報	無	無	無	無

預期波幅乃以本公司股份過去的股價波幅，根據現有之資料估計將來的波幅作出有關的調整而釐定。於估值模式使用的預期有效年期乃根據管理層的最佳評估作出調整。

- (vi) 於本年度，損益表中確認僱員補償開支為7,818,000港元(2014年：8,304,000港元)，同時於僱員補償儲備確認相應之調整。本集團沒有就股份付款交易確認任何負債。
- (vii) 於報告期購股權及加權平均行使價列示如下：

	2015年		2014年	
	數量	加權平均 行使價 港元	數量	加權平均 行使價 港元
於1月1日尚未行使	267,472,000	0.188	363,312,000	0.188
增加	—	—	26,576,000	0.188
放棄	(15,944,000)	0.188	(122,416,000)	0.188
於12月31日尚未行使	251,528,000	0.188	267,472,000	0.188

於2014年和2015年12月31日尚未行使之購股權之行使價為0.188港元，其加權平均剩餘合約年期分別為7年和8年。

### 30. 股份獎勵計劃

本公司董事會於2011年3月18日(「採納日期」)採納一份股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃特殊目的在於表揚本集團若干僱員的貢獻；並以茲鼓勵，讓他們繼續為本集團的持續營運及發展效力；以及吸引合適的人才入職，進一步推動本集團的發展。

董事會可不時全權酌情挑選本集團任何僱員(「入選僱員」)參與股份獎勵計劃，並經考慮包括本集團之整體財政狀況及相關入選僱員之職級及表現等事項後釐定授予入選僱員之獎勵股份數目。

根據該股份獎勵計劃，本公司須支付總數達到並不超過50,000,000港元以購買該等數量的股份及／或其他股份(視實際情況而定)，由董事會向當選僱員發放獎勵。

股份獎勵計劃有效期為採納日期起計15年，惟無金額於採納日期10週年或之後繳納。

股份獎勵計劃詳情載於本公司2011年3月18日、2013年11月5日及2014年12月7日之公告。

根據該股份獎勵計劃，該獎勵須根據歸屬期(自獎勵授出日始18個月至33個月)發放。

截至2015年12月31日止年度，所授出及歸屬之本公司股份獎勵如下：

參與者名稱或類別	授出日期	2015年		年內歸屬 的獎勵 股份總額	年內放棄 的獎勵 股份總額	2015年 12月31日 結餘
		1月1日 結餘	年內授出 的獎勵股份			
僱員總數	2013年1月28日	3,456,000	-	(3,456,000)	-	-
	2015年11月23日	-	928,000	(928,000)	-	-
總計		3,456,000	928,000	(4,384,000)	-	-

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 30. 股份獎勵計劃(續)

截至2014年12月31日止年度，所歸屬及放棄之本公司股份獎勵如下：

參與者名稱或類別	授出日期	2014年 1月1日 結餘	年內 授出的 獎勵股份	年內歸屬 的獎勵 股份總額	年內放棄 的獎勵 股份總額	2014年 12月31日 結餘
僱員總數	2011年10月8日	1,504,000	-	(1,504,000)	-	-
	2012年3月30日	3,000,000	-	-	(3,000,000)	-
	2013年1月28日	10,472,000	-	-	(7,016,000)	3,456,000
總計		14,976,000	-	(1,504,000)	(10,016,000)	3,456,000

截至2015年12月31日止年度，共有928,000股為股份獎勵被授出。根據該股份獎勵計劃，於2015年12月31日止年內所授股份獎勵的公平值約為117,000港元並於各授出日期計量。於授出日期獎勵的公平值乃參照緊隨授出日期之前可獲得的市場價格釐定。截至2015年12月31日止年度，根據歸屬期於損益確認的本公司股份以股份支付的開支分別約為167,000港元(2014年：193,000港元)。截至2015年12月31日止年度，共有4,384,000股於股份獎勵計劃中被授出(2014年：1,504,000股)。截至2015年12月31日止年度，沒有股份獎勵計劃之放棄股份(2014年：10,016,000股)。

截至2015年12月31日止年度，所歸屬之其他股份獎勵如下：

參與者名稱或類別	授出日期	2015年 1月1日 結餘	年內 股份拆細	年內歸屬 的獎勵 股份總額	年內放棄 的獎勵 股份總額	2015年 12月31日 結餘
僱員總數	2013年1月28日	640,000	640,000	(1,280,000)	-	-
總計		640,000	640,000	(1,280,000)	-	-

### 30. 股份獎勵計劃(續)

截至2014年12月31日止年度，所歸屬及放棄之其他股份獎勵如下：

參與者名稱或類別	授出日期	2014年 1月1日 結餘	年內授出 的獎勵股份	年內歸屬 的獎勵 股份總額	年內放棄 的獎勵 股份總額	2014年 12月31日 結餘
僱員總數	2011年10月8日	464,000	-	(464,000)	-	-
	2012年3月30日	520,000	-	-	(520,000)	-
	2013年1月28日	640,000	-	-	-	640,000
<b>總計</b>		<b>1,624,000</b>	<b>-</b>	<b>(464,000)</b>	<b>(520,000)</b>	<b>640,000</b>

截至2015年12月31日止年度，其他股份於損益中確認的開支約為425,000港元(2014年：233,000港元)。截至2015年12月31日止年度，共有1,280,000股(2014年：464,000股)的其他股份於股份獎勵計劃中被授出。截至2015年12月31日止年度，沒有其他股份於股份獎勵計劃中被放棄(2014年：520,000股)。

### 31. 儲備

本年度及過往年度內，集團之儲備數額及變動列於財務報表第41至42頁的綜合權益變動表。

#### 本集團

#### 庫存股

	2015年		2014年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
結餘結轉	174,203,118	20,830	603,118	134
本年度購入	-	-	175,104,000	20,943
本年度發放	(4,384,000)	(556)	(1,504,000)	(247)
<b>餘額結轉</b>	<b>169,819,118</b>	<b>20,274</b>	<b>174,203,118</b>	<b>20,830</b>

本公司在開放市場透過一間附屬公司獲得其自身的股份作為庫存股，以用作滿足股份獎勵計劃所授予的獎勵(附註30)；相關股份可用作再出售及已包括在庫存股中，作為本公司儲備的一部份。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 31. 儲備(續)

#### 本公司

	股份溢價 千港元	庫存股 千港元	股本儲備 千港元	資本 投入儲備 千港元	僱員 補償儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
<b>於2014年1月1日</b>	771,842	(134)	652	291,562	3,566	(123,623)	943,865
購買股份為股份獎勵計劃	-	(20,943)	-	-	-	-	(20,943)
股份獎勵之歸屬	-	247	-	-	(146)	(101)	-
股份獎勵之放棄	-	-	-	-	(471)	471	-
購股權之放棄	-	-	-	-	(869)	869	-
確認從股份支付之僱員補償	-	-	-	-	8,496	-	8,496
本年度虧損	-	-	-	-	-	(1,213)	(1,213)
<b>於2014年12月31日及 2015年1月1日</b>	771,842	(20,830)	652	291,562	10,576	(123,597)	930,205
股份獎勵之歸屬	-	556	-	-	(484)	(72)	-
股份獎勵之放棄	-	-	-	-	(485)	485	-
確認從股份支付之僱員補償	-	-	-	-	7,985	-	7,985
本年度虧損	-	-	-	-	-	(1,466)	(1,466)
<b>於2015年12月31日</b>	771,842	(20,274)	652	291,562	17,592	(124,650)	936,724

本公司可供分派予股東之儲備是指股份溢價、股本儲備、資本投入儲備及僱員補償儲備，並抵銷累計虧損。根據開曼群島公司法(修訂)22章，本公司股份溢價可作分派及派息給股東，但須根據組織章程大綱及章程細則緊接派息後仍可支付其於業務經營上的債務。

### 32. 經營租賃承擔

#### (a) 出租人

截至2015年及2014年12月31日，本集團並無不可撤回之未來最低經營租賃應收款。

#### (b) 承租人

於2015年12月31日，本集團按不可撤回之將來最低經營租賃承擔如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
於1年內	767	2,377
包括在2至5年內	654	2,232
	<b>1,421</b>	<b>4,609</b>

本集團根據經營租賃安排租賃若干辦公室，初始租期協商為1年至3年(2014年：1年至3年)。該等租約概無錄得或有租金。

### 33. 資本承擔

	2015年 千港元	2014年 千港元
已訂約但未撥備不包括彩順集團資產：		
— 關於發展中物業之支出	6,742	200,645
— 關於租賃土地權益之支出	1,125,058	1,177,252
	<b>1,131,800</b>	<b>1,377,897</b>

### 34. 或然負債

於2015及2014年12月31日，本集團及本公司並無任何重大的或然負債。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 35. 關聯人士交易

除於本財務報表附註37及38所披露外，於本年度內，本集團進行以下重要關聯交易。

**(a) 相關交易詳情如下：**

	2015年 千港元	2014年 千港元
(i) 利息支出予股東	22,414	21,980
(ii) 利息支出予關聯公司	3,885	3,889

**(b)** 根據承諾契據(附註38所述出售交易協商條款之一)，本公司15,000,000港元的銀行融資(附註24)由一間關聯公司擔保，而本公司則就上述銀行融資向該關聯公司相應提供反擔保(「反擔保」)。根據創業板上市規則第二十章，本公司向該關聯公司提供的反擔保構成持續關連交易。

**(c)** 於結算日，關聯公司之結餘正詳列於綜合財務報表附註25、26及27內。

**(d)** 本集團與關聯公司共用行政辦公室，於年內產生按成本補償基準收取的租賃及樓宇管理費約3,298,000港元。

**(e)** 本集團於年內自關聯公司採購約1,781,000港元作商業差旅用途的差旅相關產品。

以上交易為根據本集團與受公司董事控制的關聯公司共同商議之條款執行。

**(f) 本集團的主要管理人員之酬金**

其酬金之詳情已於綜合財務報表附註12及13內披露。

### 36. 風險管理目標及政策

本集團面對因其經營及投資業務而產生之各種財務風險。本集團並無書面風險管理政策及指引。然而，董事會會定期舉行會議，以分析及制定策略管理本集團之市場、信貸及流動性風險。本集團將風險減至最低。本集團並無使用任何衍生工具或其他工具作對沖用。

本集團之財務資產包括可供出售金融資產、按公平值經損益入賬之金融資產、其他應收賬款及現金及銀行結餘。本集團之財務負債包括應付貿易及其他應付賬款、關聯公司及股東貸款、應付關聯公司、應付貸款及一間關聯公司之可贖回可換股優先股內含的贖回權的相關金融負債。

#### (a) 外匯風險

外匯風險特指金融資產的未來現金收入因外匯匯率的變動而浮動的危險。本集團有外匯風險，其來自資產表中的資產與負債的標價貨幣與本集團的結算貨幣不同。於本報告日，董事認為重要的本集團以外幣標價的貨幣資產與負債的賬面金額如下所示：

	於12月31日	
	2015年 千港元	2014年 千港元
<b>資產：</b>		
人民幣	17,787	60,304
美元	1	5,198
	<b>17,788</b>	<b>65,502</b>
<b>負債：</b>		
人民幣	3,820	7,917
<b>外匯風險淨值</b>	<b>13,968</b>	<b>57,585</b>

本集團政策要求管理層緊密監測外匯匯率波幅以及適當時以外匯期權和遠期合同來監控外匯風險。

本集團年末外匯風險之敏感性分析，是基於對外幣匯率由年初至往後多年以固定百分比變化的假設。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 36. 風險管理目標及政策 (續)

#### (a) 外匯風險 (續)

以下呈列變動乃管理層對直至下個年結日止期間內匯率合理可能變動的評估。就此而言，預期美元兌其他貨幣的任何價值變動不會嚴重影響港元兌美元的固定匯率。下表所載分析結果展示本集團各實體的溢利或虧損與權益在5%的基礎貨幣對外幣匯率貶值下的總影響。有關分析按與2014年相同基準進行。

	溢利或虧損及 權益的影響	
	2015年 千港元	2014年 千港元
人民幣	698	2,619

相同比率的本集團基礎貨幣對相關外幣的升值將對本集團的溢利或虧損及權益產生程度相同但相反的影響。

#### (b) 利率風險

利率風險指因市場利率變動而導致金融工具公平值或現金流量波動的風險。由於本集團除現金及現金等價物及已抵押銀行存款外未有重大附息的資產，本集團的收入及營運現金流較獨立於市場利率變化。

本集團之利率風險由計息銀行借款、股東貸款及一間關聯公司貸款產生。按可變利率獲得之貸款使本集團須面對利率風險。

本集團之目標為在協定之框架內管理其利率風險，以確保在出現重大利率變動時不會承受過高風險。

36. 風險管理目標及政策(續)

(b) 利率風險(續)

敏感度分析

下表顯示在所有其他變量均保持不變之情況下，本集團溢利或虧損及權益對利率的合理可能波動的敏感度。

	基點的增加 %	對溢利或 虧損及 權益的影響 千港元
<b>2015年</b>	<b>0.5</b>	<b>(181)</b>
2014年	0.5	(21)

上述敏感度分析乃假設利率變動已於報告期末發生而作出。假設利率變動即基於當前市況的合理可能變動，代表管理層對未來十二個月內利率合理可能變動的評估。有關分析按與2014年相同基準進行。

在所有其他變量均保持不變之情況下，相同比率的利率下降將對本集團的溢利或虧損及權益產生相同但相反的影響。假設變動對本集團其他股權成分並無影響。

(c) 信貸風險

信貸風險指金融工具合約方未能按照金融工具條款履行其義務而對本集團造成財務虧損的風險。

本集團的政策是只與有信用的對手作交易。根據本集團之政策，凡有意以賒賬形式交易之客戶，均需經過信貸審查。此外，本集團持續監控客戶和其他交易對手應收金額的可恢復性，單獨或按組評估應收賬款減值，並結合這些信息作信貸風險控制，且本集團面對的壞賬風險並不重大。在合理成本下，客戶和其他交易對手的外部報告會被使用。

關於其他應收賬款，本集團並無任何重大信貸風險集中於個別的交易方或有相似性質的交易方。由於本集團之存款乃存放於信譽良好及外界信貸評級高的銀行，因此有關的信貸風險可視作不存在。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 36. 風險管理目標及政策 (續)

#### (d) 流動性風險

流動性風險指本集團未能履行金融負債相關義務的風險。本集團主要透過謹慎控制長期債務的還款期及日常營運資金的現金流動以管理其現金流動性。本集團會按每天的需要以管理其現金流需求。而為期360天的長期現金流動性需求則每月作出調整。

本集團主要以維持充足的現金以應付未來30天之流動性需求。長遠之流動性則加上充足之借貸以應付所需。

於報告日期，本集團之財務負債以合約未貼現現金流量的合約到期日列載如下：

	少於1年或 於通知時 千港元	多於1年 千港元	未貼現現金 流量總計 千港元	賬面金額 千港元
<b>於2015年12月31日</b>				
應付貿易賬款	1,674	—	1,674	1,674
其他應付賬款	1,941	—	1,941	1,941
一間關聯公司之可贖回可換股 優先股內含的贖回權的相關 金融負債	54,263	—	54,263	54,263
關聯公司貸款	75,500	—	75,500	75,500
應付關聯公司	28,777	—	28,777	28,777
已發出的財務擔保 擔保數額上限	7,000	—	7,000	7,000
股東貸款	—	477,705	477,705	455,290
	<b>169,155</b>	<b>477,705</b>	<b>646,860</b>	<b>624,445</b>

**36. 風險管理目標及政策 (續)**

**(d) 流動性風險 (續)**

	少於1年或 於通知時 千港元	多於1年 千港元	未貼現現金 流量總計 千港元	賬面金額 千港元
<b>於2014年12月31日</b>				
應付貿易賬款	1,800	-	1,800	1,800
其他應付賬款	5,850	-	5,850	5,850
一間關聯公司之可贖回可換股 優先股內含的贖回權的相關 金融負債	119,094	-	119,094	119,094
關聯公司貸款	78,000	-	78,000	78,000
應付關聯公司	32,765	-	32,765	32,765
計息銀行借款	700,000	-	700,000	695,649
股東貸款	-	478,055	478,055	455,290
	937,509	478,055	1,415,564	1,388,448

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 36. 風險管理目標及政策 (續)

#### (e) 按類別分類之財務資產及負債

本集團於報告日已確認的財務資產及負債可分類如下。有關財務工具之分類如何影響其日後之測量，請參閱附註3.11及3.18。

	2015年 千港元	2014年 千港元
<b>財務資產</b>		
可供出售金融資產	2,715,785	1,510,435
按公平值經損益入賬之金融資產	6,217	4,876
貸款及應收：		
— 應收貸款	14,118	—
— 其他應收賬款	24,410	46,114
現金及銀行結餘	23,332	57,147
	<b>2,783,862</b>	<b>1,618,572</b>
<b>財務負債</b>		
按攤銷成本計量之財務負債：		
— 應付貿易賬款	1,674	1,800
— 其他應付賬款	1,941	5,850
— 關聯公司貸款	75,500	78,000
— 應付關聯公司	28,777	32,765
— 股東貸款	455,290	455,290
— 應付貸款	—	695,649
— 計息銀行借款	7,000	—
按公平值經損益入賬之財務負債		
一間關聯公司之可贖回可換股優先股內含的贖回權的 相關金融負債	54,263	119,094
	<b>624,445</b>	<b>1,388,448</b>

#### (f) 股本價格風險

股票價格風險指因市場價格變動(利率及匯率變動除外)而導致金融工具公平值或現金流量波動的風險。

於報告期末，本集團面對因個別被列為按公平值計入損益的金融資產、可供出售金融資產及衍生金融工具的股權投資所產生的股票價格風險。本集團衍生金融工具的股票投資及相關股份在香港聯交所上市而其價值相等於報告期末的市場報價。

### 36. 風險管理目標及政策(續)

#### (f) 股本價格風險(續)

##### 敏感度分析

於2015年12月31日，在所有其他變量保持不變的情況下，預計按公平值計入損益的金融資產價格與可供出售金融資產及衍生金融工具的相關股價將整體增加5%，導致本集團年度溢利及保留盈利增加約5,317,000港元，其他股權成分增加約117,721,000港元。

在所有其他變量保持不變的情況下，按公平值計入損益的金融資產價格與可供出售金融資產及衍生金融負債的相關股價減少5%，會導致本集團年度溢利及保留盈利減少約14,794,000港元，其他股權成分減少約117,091,000港元。

假設市價變動代表管理層對未來12個月內市價合理可能變動的評估。有關分析按與2014年相同基準進行。

#### (g) 於財務狀況表確認之公平值計量

##### (I) 不以公平值計量之金融工具

由於即將或將於短期內到期，本集團於2015年及2014年12月31日並非按公平值計值之金融資產公平值約為其賬面金額。

##### (II) 以公平值計量之金融工具

香港財務報告準則第13號引入分3層等級制度披露公平值計量及對公平值計量相對可靠程度的額外披露：

等級制度將金融資產及負債按計量該等金融資產及負債所用的主要參數的相對可靠程度分為3層。公平值等級分為以下3層：

- 第1層：相同資產或負債於活躍市場未經調整的報價；
- 第2層：除第1層所包括的報價外，該資產或負債的其他直接或間接可觀察之參數；及
- 第3層：資產或負債並非依據可觀察市場數據的參數，即不可觀察參數。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 36. 風險管理目標及政策 (續)

#### (g) 於財務狀況表確認之公平值計量 (續)

##### (II) 以公平值計量之金融工具 (續)

於綜合財務狀況表按公平值計量的金融資產分類為如下公平值等級：

	2015年12月31日			總值 千港元
	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	
<b>資產</b>				
按公平值經損益入賬之金融資產				
— 上市公司股份可供出售 金融資產	6,217	—	—	6,217
可供出售金融資產				
— 一間關聯公司之可贖回 可換股優先股	—	—	2,715,785	2,715,785
<b>負債</b>				
一間關聯公司之可贖回可換股 優先股內含的贖回權的相關 金融負債	—	—	(54,263)	(54,263)
<b>公平值淨值</b>	<b>6,217</b>	<b>—</b>	<b>2,661,522</b>	<b>2,667,739</b>

36. 風險管理目標及政策(續)

(g) 於財務狀況表確認之公平值計量(續)

(II) 以公平值計量之金融工具(續)

	2014年12月31日			總值 千港元
	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	
<b>資產</b>				
按公平值經損益入賬之金融資產				
— 上市公司股份可供出售 金融資產	4,876	—	—	4,876
可供出售金融資產				
— 一間關聯公司之可贖回 可換股優先股	—	—	1,510,435	1,510,435
<b>負債</b>				
— 一間關聯公司之可贖回可換股 優先股內含的贖回權的相關 金融負債	—	—	(119,094)	(119,094)
<b>公平值淨值</b>	<b>4,876</b>	<b>—</b>	<b>1,391,341</b>	<b>1,396,217</b>

於截至2015年12月31日止年度內各層之間並無轉換。

金融資產及金融負債整體分類所根據之公平值等級制度層級乃基於對公平值計量屬重要的最低參數水平釐定。

與之前報告期相比，用於計量公平值的方法及估值方法不變。

**有關第1層公平值計量資料**

對於按公平值經損益入賬之金融資產，股本證券為以港元計值的上市公司股份。公平值參考彼等於報告日期的買入價釐定。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 36. 風險管理目標及政策 (續)

#### (g) 於財務狀況表確認之公平值計量 (續)

##### (II) 以公平值計量之金融工具 (續)

###### 有關第3層公平值計量資料

有關關聯公司可贖回可換股優先股內含贖回權的可出售金融資產及金融負債以港元計價。其公平值採用二項分佈期權定價法釐定。預期波動度為公平值計量中無法觀測的重要參數。公平值與預期波動度正相關。

於2015年12月31日，對於分類作可出售金融資產的主權益工具，估計在所有其他變量均保持不變之情況下，預期波動度增加5%會導致本集團權益之其他部分增加約11,182,000港元，而預期波動度減少5%會導致本集團權益之其他部分減少約11,215,000港元。對於分類作金融負債的關聯公司可贖回可換股優先股內含贖回權，估計在所有其他變量均保持不變之情況下，預期波動度增加5%會導致本集團年內溢利減少7,230,000港元，而預期波動度減少5%會導致本集團年內溢利增加約8,375,000港元。

重要參數如下：

有關股價	每股0.61港元
兌換價	每股0.285至0.4港元
無風險利率	1.579%
預期波動度	70.965%
預期股息回報	2.257%

**36. 風險管理目標及政策 (續)**

**(g) 於財務狀況表確認之公平值計量 (續)**

**(II) 以公平值計量之金融工具 (續)**

**有關第3層公平值計量資料 (續)**

年初及年末公平值結餘對賬如下：

	2015年		2014年	
	可出售 金融資產 千港元	有關內含 贖回權的 金融負債 千港元	可出售 金融資產 千港元	有關內含 贖回權的 金融負債 千港元
<b>於1月1日</b>	<b>1,510,435</b>	<b>(119,094)</b>	1,036,694	(97,866)
自出售附屬公司／融資安排	1,013,997	(24,092)	342,580	(42,886)
其他全面收益中確認的公平值收益	265,950	-	131,161	-
損益表中確認的公平值收益	-	85,332	-	21,658
年內贖回	(74,597)	3,591	-	-
<b>於12月31日</b>	<b>2,715,785</b>	<b>(54,263)</b>	1,510,435	(119,094)
於收益表中確認未變現報告日 所持金融工具公平值收益	-	85,332	-	21,658
贖回金融工具時解除重估儲備至 損益	2,035	-	-	-

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 37. 業務合併

- (a) 2015年9月30日，本集團收購南華資產管理有限公司（「南華資產管理」）全部股權，代價約為5,600,000港元。南華資產管理主要從事投資顧問及資產管理服務。憑藉該收購，本集團得以多樣化經營金融服務相關業務。

於收購日期南華資產管理可識別資產公平值如下：

	千港元
預付款項	93
現金及銀行結餘	5,525
<hr/>	
購入資產淨值	5,618
<hr/>	
<b>以下列方式支付：</b>	
現金	5,618
<hr/>	
<b>現金流量</b>	
現金支付	5,618
現金及銀行結餘	(5,525)
<hr/>	
自收購產生現金流出淨額	93
<hr/>	

收購成本不高，已支銷並計入行政開支。

自收購後，並無收入計入本集團收入。自收購日期起，南華資產管理已錄得淨虧損約1,000港元，計入本集團損益。倘收購於2015年1月1日發生，本集團年內溢利約為20,394,000港元。該備考資料僅供參考，並非反映倘收購於2015年1月1日完成，實際可達致本集團收入及經營業績之必要指標，亦不擬用作預測日後表現。

此交易乃根據創業板上市規則二十章定義為關連交易。

**37. 業務合併 (續)**

- (b) 2015年11月25日，本集團收購South China Financial Credits Limited(「SC Financial Credits」)全部股權，代價約為20,600,000港元。SC Financial Credits主要從事借貸業務。憑藉該收購，本集團得以多樣化經營金融服務相關業務。

於收購日期SC Financial Credits可識別資產公平值如下：

	千港元
物業、機器和設備	50
按金及預付款項	218
應收貸款	11,892
現金及銀行結餘	15,571
計息銀行貸款	(7,000)
其他應付款項及應計開支	(176)
<hr/>	
購入資產淨值	20,555
<hr/>	
<b>以下列方式支付：</b>	
現金	20,555
<hr/>	
<b>現金流量</b>	
現金支付	20,555
現金及銀行結餘	(15,571)
<hr/>	
自收購產生現金流出淨額	4,984
<hr/>	

應收貸款公平值約為11,892,000港元。董事認為，預期並無應收款項不可收回。

收購成本不高，已支銷並計入行政開支。

自收購後，SC Financial Credits已產生收入及虧損約556,000港元及約202,000港元，分別計入本集團收入及損益。倘收購於2015年1月1日發生，本集團年內收入及溢利分別約為2,929,000港元及18,607,000港元。該備考資料僅供參考，並非反映倘收購於2015年1月1日完成，實際可達致本集團收入及經營業績之必要指標，亦不擬用作預測日後表現。

此交易乃根據創業板上市規則二十章定義為關聯交易。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 38. 出售附屬公司

根據本公司間接全資附屬公司Crystal Hub與(i) Perennial及(ii) Profit Runner Investments Limited(統稱「買方」,各自均為本公司關聯公司南華控股之間接全資附屬公司)於2015年6月16日訂立銷售股份協議與銷售債務協議(統稱「該等協議書」)。根據該等協議所載條款及條件, Crystal Hub同意出售及買方同意收購Elite Empire及Bigwin連同彼等之附屬公司(統稱「該等出售集團」)之全部股權,總代價不超過1,654,100,000港元(可根據該等協議予以調整)(「統稱「出售」」)。

出售於2015年10月7日(「出售日期」)完成。出售代價於出售日期約為1,782,800,000港元,乃參考收取之可贖回可換股優先股之公平值釐定,已就符合該等協議之條款及條件作出調整。本集團確認出售附屬公司收益約13,756,000港元。此交易乃根據創業板上市規則二十章定義為關連交易。

有關出售之詳情請參閱本公司2015年6月16日、2015年9月30日及2015年10月7日發佈的公佈及通函。

根據該等協議,該等買方須促使南華控股簽立承諾契據,承諾按 貴公司要求向 貴集團任何成員公司之潛在貸款人授出擔保(「擔保」),而Crystal Hub須促使本公司向南華控股提供有關所有擔保金額的彌償。南華控股獲悉擔保之任何申索後,本公司須在被要求時立即向南華控股支付該申索金額。

**38. 出售附屬公司(續)**

出售集團於出售日期的淨資產總額如下：

	千港元
商譽(附註15)(附註(a))	338,000
物業、廠房及設備	1,968
發展中物業(附註18)	947,455
已付訂金、預付款項及其他應收賬款	510,959
現金及銀行結餘	5,516
應付貿易賬款	(46)
其他應付賬款、計提費用及預收款項	(5,138)
應收出售集團款項	(743,822)
應付一間關聯公司款項	(52,033)
	1,002,859
出售釋放之出售集團匯兌儲備	(6,459)
應收已出售集團公司款項	743,822
出售完成時資產淨額及負債淨額之差額以及銷售債務之差額(附註26)(附註(b))	28,777
	1,768,999
出售附屬公司收益	13,756
	1,782,755
<b>以下列方式支付：</b>	
現金	92,850
應付貸款(附註27)	700,000
可贖回可換股優先股	989,905
	1,782,755

附註：

- (a) 釐定出售之收益或虧損額時，本集團已評估出售集團商譽約338,000,000港元之應佔金額，該等金額已計入可識別資產及負債公平值。
- (b) 根據該等協議，Crystal Hub須補足出售集團於出售日期之資產淨額及負債淨額之差額及相關銷售債務餘額與Crystal Hub所通知相關金額之差額(統稱「該等差額」)，並於出售集團完成賬目以現金按等額基準入賬有關金額。因此，差額基準或計算共產生約28,777,000港元(附註26)，由Crystal Hub Limited於交付予買方的出售集團賬目日期起計兩個月內支付。該等應付款項已於報告日期後由Crystal Hub結清。

上段所述差額主要反映自2015年3月31日(出售集團綜合財務報表之報告期結算日，為釐定銷售股份代價之基準)至出售日期的人民幣匯率變化影響，引致出售集團匯兌儲備減少。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 38. 出售附屬公司(續)

與出售有關之現金及銀行結餘流入淨額之分析如下：

	千港元
<b>現金流量</b>	
現金代價	92,850
已出售現金及銀行結餘	(5,516)
<hr/>	
自出售產生之現金流入淨額	<u>87,334</u>

### 39. 資本管理

本集團之資本管理的目標為確保本集團有能力可以持續經營及為股東帶來充足的回報。

本集團積極定期檢討及管理資本架構，力求達到最理想之資本架構及股東回報；於過程中考慮之素為本集團日後之資本需求，資本效率、當時及預期之盈利能力、預期之經營現金流量、預期資開支及預期策略投資機會。本集團現時並無採納任何正式股息政策。

本集團於整體融資的結構上訂立資本金額。本集團管理其資本結構，並因應經濟情況及其資產之性作出相適的調整。為了保持及調整其資本結構，本集團可能會調整派發予股東之股息、回饋資予股東、發行新股或出售資產以減低負債。

本集團之一間附屬公司為證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)所監管之公司及需要乎合證監會的最少資本要求。本集團成立合規部，其成員都是由富經驗及合資格的合規主任組成，並由管理層看管。合規部的主要工作是看管每日財務狀況和集團內部監控，確保受監管之公司乎合相關法規。

**39. 資本管理 (續)**

於結算日，資本佔整體融資比率如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
資本		
總權益	2,484,300	2,213,236
整體融資		
關聯公司貸款	75,500	78,000
股東貸款	455,290	455,290
計息銀行借款	7,000	—
應付貸款	—	695,649
	537,790	1,228,939
資本佔整體融資比率	461.9%	180.1%

**40. 財務狀況表**

	2015年 千港元	2014年 千港元
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之權益	—	—
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司款項	1,627,071	1,566,947
現金及銀行結餘	119	20,060
	1,627,190	1,587,007

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 40. 財務狀況表(續)

	2015年 千港元	2014年 千港元
<b>流動負債</b>		
其他應付賬款及計提費用	87,293	72,515
應付附屬公司款項	181,688	162,802
	<b>268,981</b>	235,317
<b>流動資產淨額</b>	<b>1,358,209</b>	1,351,690
<b>總資產減流動負債</b>	<b>1,358,209</b>	1,351,690
<b>非流動負債</b>		
股東貸款	309,700	309,700
<b>資產淨額</b>	<b>1,048,509</b>	1,041,990
<b>權益</b>		
股本	111,785	111,785
儲備	936,724	930,205
<b>總權益</b>	<b>1,048,509</b>	1,041,990

#### 41. 主要附屬公司資料

於2015年12月31日之本公司主要附屬公司(分別為有限責任公司)詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊／成立地點	已發行及已繳足股本面值	本公司有效權益持有比例		主要業務及營業地點
			直接	間接	
Crystal Hub Limited	英屬維爾京群島	1股普通股每股1美元	100%	—	投資控股，香港
瀋陽南華鴻泰房地產開發有限公司	中國	49,990,000美元	—	100%	物業發展，中國
滄州南華房地產開發有限公司	中國	10,000,000港元	—	100%	物業發展，中國
宏基環球有限公司	香港	普通股總值2港元	—	100%	投資控股，香港
宏地管理有限公司	香港	普通股總值2港元	—	100%	為本集團提供管理服務，香港
南華信貸財務有限公司#	香港	普通股總值 42,125,000港元	—	100%	放貸業務，香港
南華資產管理有限公司#	香港	普通股總值 6,600,000港元	—	100%	提供投資意見及資產管理服務，香港

# 本集團於本年度購入該附屬公司。

本公司附屬公司的財務報表是由香港立信德豪會計師事務所有限公司按法定或綜合集團財務賬目目的進行審計。

董事認為上表列出的主要附屬公司對本集團全年業績有很大影響或是佔有本集團淨資產的很大部分。董事認為若披露其他附屬公司詳情，會導致過分冗長。

截至2015及2014年12月31日，沒有附屬公司發行任何債券。

# 財務資料摘要

	截至12月31日止年度				
	2015年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
收入	556	–	–	48,693	5,175
經營業務溢利／(虧損)	49,332	(2,690)	283,272	62,225	53,002
融資成本	(1,270)	(285)	(1,865)	(45,969)	(39,374)
扣除所得稅前溢利／(虧損)	48,062	(2,975)	281,407	16,256	13,628
所得稅開支	–	–	–	(10,784)	(21,695)
年度溢利／(虧損)	48,062	(2,975)	281,407	5,472	(8,067)
應佔：					
本公司股權持有人	48,062	(2,975)	281,744	2,020	(9,721)
非控股權益	–	–	(337)	3,452	1,654
	48,062	(2,975)	281,407	5,472	(8,067)
資產與負債及非控股權益					
總資產	3,238,177	3,709,655	2,888,710	4,640,389	4,211,325
總負債	(753,877)	(1,496,419)	(760,410)	(2,345,605)	(1,924,406)
非控股權益	–	–	–	(367,284)	(363,447)
	2,484,300	2,213,236	2,128,300	1,927,500	1,923,472

# 物業詳情

## 發展中物業

地點	類別	完成階段	預計完成日期	集團應佔權益百分率	概約總樓面面積	概約地盤面積
黃驊新城物業開發項目	商業／零售	已展開主要工程	2017年	100%	45,000 平方米	32,336 平方米
中捷遷徙項目	住宅	主體建築	2017年	70%	9,956 平方米	6,147 平方米