



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



年 報 2 0 1 6



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

| | |
|---------------|-----|
| 公司資料 | 3 |
| 主席報告、管理層討論及分析 | 4 |
| 董事履歷 | 10 |
| 董事報告 | 14 |
| 企業管治報告 | 23 |
| 環境、社會及管治報告 | 31 |
| 獨立核數師報告 | 53 |
| 綜合收益表 | 59 |
| 綜合全面收益表 | 60 |
| 綜合財務狀況表 | 61 |
| 綜合權益變動表 | 63 |
| 綜合現金流量表 | 65 |
| 綜合財務報表附註 | 67 |
| 財務資料摘要 | 137 |
| 物業詳情 | 138 |

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

吳旭茱女士 (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，BBS • 太平紳士

監察主任

張賽娥女士

公司秘書

莊文傑先生

授權代表

張賽娥女士

莊文傑先生

審核委員會

陳美寶女士 (委員會主席)

龐愛蘭女士，BBS • 太平紳士

吳旭洋先生

薪酬及提名委員會

龐愛蘭女士，BBS • 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

P.O. Box 31119

Grand Pavilion

Hibiscus Way

802 West Bay Road

Grand Cayman KY1-1205

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

北角英皇道338號

華懋交易廣場2期

33樓3301-04室

股份代號

08155

本公司之網站

www.scassets.com

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2016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2016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虧損（均為主要財務表現指標）分別為5,500,000港元（2015年：600,000港元）及292,600,000港元（2015年：溢利48,100,000港元）。截至2016年12月31日止年度之本公司股權持有人應佔虧損主要歸因於在分派一間關聯公司的可贖回可換股優先股（「可贖回可換股優先股」）時釋放至收益表內之可供出售金融資產重估儲備、可贖回可換股優先股內含的贖回權公平值收益減少、贖回可贖回可換股優先股時出售可供出售金融資產虧損、行政及其他經營費用以及融資成本增加。本年度本公司股權持有人應佔每股虧損為2.66港仙（2015年：每股溢利0.44港仙）。

撇除多項非經營性及一次性項目（包括自出售及終止確認可供出售金融資產產生之虧損、可贖回可換股優先股內含的金融資產及贖回權公平值收益、發展中物業減值虧損、出售附屬公司收益），本集團年內經營虧損經調整後為35,500,000港元，而2015年為虧損22,200,000港元。

財務回顧

2015年，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。於2015年11月購入的新放貸業務於回顧年度已開始為本集團帶來收入。由於承建的物業開發項目仍在發展階段，故物業開發分部2016年及2015年並無錄得收入。

2016年，可贖回可換股優先股內含的贖回權公平值收益為14,900,000港元（2015年：85,300,000港元）。公平值收益變動主要是由於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2016年7月29日刊發之聯合公告及本公司於2016年8月31日刊發的通函所述，本公司於回顧年度宣派並以分派方式支付特別股息共2,235,406,996股可贖回可換股優先股，就此產生一次性虧損233,400,000港元。

於回顧年度，行政及其他經營費用為41,200,000港元（2015年：22,800,000港元），融資成本為26,600,000港元（2015年：1,300,000港元）。該增加主要是由於根據本公司與南華集團控股於2015年10月7日刊發的聯合公告所載，出售附屬公司後所引致發展中物業的行政費用及融資成本的非資本化。

業務回顧

本集團主營業務包括物業發展及金融服務。

(a) 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）。南華資產管理現時從事產品及銷售渠道開發，於回顧年度並無錄得任何收入。

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2016年12月31日，放貸業務之貸款組合為10,000,000港元。

為進一步實現本集團「一站式金融服務中心」策略以提供多元化的金融服務予客戶，本集團已向證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）提交企業牌照申請，並已於2016年10月獲批從事證券交易的受規管活動。本集團正致力發展其產品，惟於回顧年度並無錄得任何收益。

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。

(b) 物業發展

(i) 遼寧省瀋陽市

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，至今已繳付土地款人民幣235,400,000元。

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。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，要求瀋陽市皇姑區城市建設局及瀋陽市土地交易中心（統稱「瀋陽市有關部門」）支付賠償並作出其他補償。同時，管理層正與政府協商退還已繳付的土地款人民幣235,400,000元。

於2016年5月4日，遼寧省高級人民法院作出判決，瀋陽市有關部門需要向本公司附屬公司償付本公司已繳付土地款之利息，自2010年3月3日起計算。

於2016年5月23日，瀋陽市有關部門向中華人民共和國最高人民法院作出上訴。

於2017年3月2日，中華人民共和國最高人民法院維持2016年5月4日的判決，就此瀋陽市有關部門需要向本公司附屬公司償付本公司已繳付土地款之利息，自2010年3月3日起計算。

(ii) 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。該土地使用權總代價為人民幣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。此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。

主席報告、管理層討論及分析

本集團現有物業組合位於中國，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。

流動資金及財務資源

於2016年12月31日，本集團的流動比率為2.0（2015年：1.7），資產負債率為4.7%（2015年：0.3%）。資產負債率上升乃由於計息銀行借款增加及出售如上文所述之可供出售金融資產作特別股息。資產負債率儘管上升，但仍處於健康水平。

附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

於截至2016年12月31日止年度，本集團概無作出任何有關附屬公司及聯營公司之重大收購及出售。

承受兌換率波動及相關對沖之風險

於2016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2016年12月31日，本集團並無任何資產抵押及或然負債。

僱員

於2016年12月31日，本集團僱員總數為7名（2015年：40名）。本年度的僱員成本（包括董事酬金）為22,700,000港元（2015年：49,900,000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2016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。

由於中國宏觀經濟環境及政策調整均有巨大變化，2017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

為滿足大中國區客戶對金融服務的強大需求，本集團的策略目標是建立一個「一站式金融服務中心」並為客戶提供多元化的金融服務。為追求此目標，本集團於2015年下半年收購了南華資產管理和南華信貸作為本集團之資產管理部門和放貸業務單位。

於回顧年度，南華資產管理仍處於籌備階段，目前繼續構建各種投資策略和資產組合的私募基金以滿足投資者不同的投資需求和風險偏好。南華資產管理的目標是推出新基金，並正與潛在投資者磋商成為彼等的獲授權投資經理，為彼等提供度身訂造的投資組合管理方案。管理層預計當基金及全權委托的管理戶口成功推出時，資產管理業務將會為本集團帶來收入。

南華信貸在2016年上半年錄得貸款增長，卻於2016年下半年錄得收縮。主要歸因於2016年下半年執行新的市場定位策略。此舉是為了邁向更佳的信用記錄客戶群組，以構建一個穩健的貸款組合，並有利放貸業務於未來持續增長。於產品重新定位的策略下，南華信貸收緊新增貸款審批和貸款再融資申請，以致2016年下半年新增貸款發放金額出現減少。為把握2017年更多的商機，南華信貸考慮向市場推出新貸款產品以迎合新的目標客戶群組。同時，南華信貸計劃擴大其銷售隊伍，並加強信貸審批和債務收集功能，以保障本集團遠離過度信貸違約風險。

本集團於2016年10月獲批從事證券交易的受規管活動，此外，為進一步邁向本集團「一站式金融服務中心」目標，本集團於截至本報告日期已向證監會提交牌照申請從事期貨合約交易的受規管活動。

(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，本集團已提起法律訴訟並正與政府協商退還已繳付的人民幣235,400,000元。

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。就此而言，我們已實施多項環保政策及指引，以管理日常營運中的資源有效使用。展望未來，我們將繼續致力執行新的增效措施，以減低能源及水資源的消耗以及間接削減溫室氣體排放。

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，由富經驗之監察主任主理，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本集團內部監控，以確保本集團符合相關法規。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。本集團希望繼續成為受各盡忠職守的僱員歡迎的僱主。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對於供應鏈、物業管理及面對業務挑戰和遵守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

承蒙各客戶及股東鼎力支持，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，2017年3月16日

董事履歷

執行董事

吳鴻生先生，67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。彼亦擔任南華金融控股有限公司（「南華金融」）及South China Holdings Company Limited南華集團控股有限公司（「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，63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，73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，38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控股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。

董事履歷

羅裕群先生，67歲，為本公司之執行董事及執行委員會成員，南華集團控股（其於聯交所主板上市）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資深會員、英國國際會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、澳洲註冊會計師會員、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，35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（其於聯交所主板上市）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控股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萊女士之胞弟。

獨立非執行董事

陳美寶女士，45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。彼於2011年12月至2014年12月期間出任在聯交所主板上市之中國織材控股有限公司之獨立非執行董事。

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伙人。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、澳洲會計師公會會員、香港會計師公會會長、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、中小型企業委員會會員、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，67歲，為本公司之獨立非執行董事及薪酬及提名委員會成員。彼亦為南華集團控股及宏安地產有限公司(兩者均於聯交所主板上市)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。彼為置業行房地產顧問國際有限公司之創辦人及置業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理學碩士學位(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、提名委員會及審核委員會之委員、香港特別行政區政府發展局規劃地政科上訴審裁團成員、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、香港中文大學伍宜孫書院導師、澳門科技大學可持續發展研究所學術顧問、英國皇家特許測量師學會(香港分會)專業評核委員會導師、上海香港專業聯盟會長、上海交通大學海外教育學院客座教授、上海海外聯誼會常務理事、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，包括香港測量師學會副會長、教育委員會、CEPA委員會、社會公益委員會及公共及社會事務委員會委員，並為規劃及發展組評審專家及主席，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

董事履歷

龐愛蘭女士，BBS•太平紳士，57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八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2016年12月31日止年度之經審核財務報表。

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、資產管理服務及證券買賣之業務。

本公司之間接全資附屬公司佳湧有限公司已向證券及期貨事務監察委員會提交企業牌照申請，並已於2016年10月獲批從事證券交易的受規管活動。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9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2016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59至136頁。

誠如本公司於2016年8月31日刊發的通函（「通函」）及本公司與South China Holdings Company Limited南華集團控股有限公司（「南華集團控股」）於2016年7月29日刊發的聯合公告（「聯合公告」）所述，董事會議決以分派由本公司全資附屬公司Crystal Hub Limited目前持有之分派涉及的可換股優先股之方式宣派特別股息予合資格股東。該特別股息已於2016年9月19日之股東特別大會獲得通過，而相關換股股份之股票已於2016年10月3日發行及寄發予相關合資格股東，相關資料已載列於通函及聯合公告內。除文義另有所指外，所用詞彙與通函及聯合公告所界定者具有相同涵義。

除上述特別股息外，本公司並無派發中期股息（2015年：無）。董事會不建議派發截至2016年12月31日止年度之末期股息（2015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137頁。

董事報告

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2016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2016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(執行副主席)(於2016年1月1日獲調任)

羅裕群

非執行董事：

吳旭洋(於2016年1月1日獲調任)

獨立非執行董事：

陳美寶

梁家棟

龐愛蘭

根據本公司組織章程細則第116條，張賽娥女士、Richard Howard Gorges先生及梁家棟博士測量師將於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上輪值告退，並符合資格膺選連任。張賽娥女士及 Richard Howard Gorges 先生將於應屆股東週年大會膺選連任。梁家棟博士測量師則表示不欲膺選連任。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，BBS • 太平紳士，並認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事之履歷

本公司之董事履歷載列於本年報第10至13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2016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 | 7,257,178,811 | 64.92% |
| | 配偶之權益 | 967,923,774 | | |
| | 受控制法團之權益 | 5,925,861,298 | | |
| | | （附註(a)） | | |
| 羅裕群 （「羅先生」） | 實益擁有人 | | 13,104,000 | 0.12% |
| 吳旭洋 （「吳旭洋先生」） | 實益擁有人 | | 2,602,667 | 0.02% |

董事報告

(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% |
| 吳旭洋先生 | 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5,925,861,298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、Green Orient Investments Limited (「Green Orient」) 持有之65,104,000股股份。Fung Shing、Parkfield及Ronastar概由吳先生直接全資擁有。吳先生透過南華集團控股間接持有Green Orient。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 Howard Gorges先生 (「Gorges先生」) 擁有20%及張女士擁有20%權益。吳先生持有南華集團控股約62.59%權益。故此，吳先生被視為持有由Green Orient所持有之65,104,000股股份及由Bannock和盈麗合共持有之2,238,789,644股股份之權益。
- (b) 張女士、羅先生及吳旭洋先生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2016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2016年12月31日止年度，並無根據2012購股權計劃授出新購股權。

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；該等股份將構成為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。有關股份獎勵計劃之詳情，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。

董事報告

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於2016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 | 7,257,178,811 (附註(b)) | 64.92% |

附註：

- (a) 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。
- (b) 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5,925,861,298股股份之權益。

除上文所述外，於2016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根據證券及期貨條例第336條登記之權益或淡倉而進行登記。

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、發展業務、提供投資顧問、資產管理服務、證券買賣等。

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。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南華金融之執行董事。本公司非執行董事吳旭洋先生亦為南華集團控股之執行董事。

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20.12%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，本公司於本報告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。

董事報告

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財務報表附註35。

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2016年12月31日，貸款融資已動用11,000,000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。

公司秘書

本集團之公司秘書莊文傑先生為香港會計師公會資深會員。

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，2017年3月16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2016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2016年6月7日舉行之本公司股東週年大會。

自陳秀梅女士於2016年1月8日辭任本公司之公司秘書，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。隨著莊文傑先生於2016年8月9日獲委任為本公司之公司秘書，本公司已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。

董事會之組合及董事會常規

於2016年12月31日，董事會成員如下：

執行董事：

吳鴻生 (主席)
張賽娥
Richard Howard Gorges
吳旭棻 (執行副主席)
羅裕群

非執行董事：

吳旭洋

獨立非執行董事：

陳美寶
梁家棟
龐愛蘭

截至2016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10至13頁之董事履歷。

於2016年1月1日，吳旭棻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。

企業管治報告

於2016年董事會曾舉行五次會議：

| | 出席／合資格 出席之會議次數 |
|-----------------------|-------------------|
| 執行董事 | |
| 吳鴻生(主席) | 3/5 |
| 張賽娥 | 4/5 |
| Richard Howard Gorges | 5/5 |
| 吳旭棻(執行副主席) | 5/5 |
| 羅裕群 | 5/5 |
| 非執行董事 | |
| 吳旭洋 | 5/5 |
| 獨立非執行董事 | |
| 陳美寶 | 5/5 |
| 梁家棟 | 4/5 |
| 龐愛蘭 | 5/5 |

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。

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2016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。

風險管理及內部監控

董事會全權負責監督及維持穩健及有效的風險管理及內部監控系統並檢討其有效性。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風險管理及內部監控系統持續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風險管理及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金融、營運及合規內控範圍。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。本年度內，內部審核部門已審核瀋陽市及滄州市物業發展業務之一般開支費用，並提出多項改善內控環境之建議。

風險管理及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、執行及維持風險管理及內部監控系統，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）。

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。另外亦編製了風險登記冊，以便管理本集團所面對之主要風險。就各項所甄別之主要風險而言，風險登記冊記錄了估計之風險程度、現行風險控制措施及管理層之進一步行動，以更好地控制風險。截至2016年12月31日止年度，董事會已審核本集團之風險管理及內部監控系統。審核工作包括審議風險登記冊以及審核委員會、行政管理人員及內外部核數師所作風險管理及內部監控評估。

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56至58頁之獨立核數師報告內。

核數師酬金

截至2016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603,000港元及5,000港元。該等非核數服務包括就審查及匯報本集團之持續關連交易提供專業服務。

企業管治報告

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2016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 |
| 執行董事 | | |
| 吳鴻生(主席) | | ✓ |
| 張賽娥 | | ✓ |
| Richard Howard Gorges | | ✓ |
| 吳旭榮(執行副主席) | | ✓ |
| 羅裕群 | ✓ | ✓ |
| 非執行董事 | | |
| 吳旭洋 | | ✓ |
| 獨立非執行董事 | | |
| 陳美寶 | | ✓ |
| 梁家棟 | | ✓ |
| 龐愛蘭 | | ✓ |
| 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，BBS•太平紳士，及一名非執行董事，吳旭洋先生組成。

按2016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、風險管理及內部監控程序及與本公司核數師之關係等，並審閱本集團之財務資料。董事會已授權審核委員會執行風險管理及企業管治職責。

截至2016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、有關風險管理及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2016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 |
| 吳旭洋 | 4/4 |

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，BBS • 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。

企業管治報告

截至2016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 |
| 梁家棟 | 1/1 |

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2016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 (2016年6月7日) | 股東特別大會 (2016年9月19日) |
|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| 執行董事 | | |
| 吳鴻生 (主席) | X | X |
| 張賽娥 | ✓ | X |
| Richard Howard Gorges | ✓ | ✓ |
| 吳旭棻 (執行副主席) | ✓ | ✓ |
| 羅裕群 | X | ✓ |
| 非執行董事 | | |
| 吳旭洋 | ✓ | ✓ |
| 獨立非執行董事 | | |
| 陳美寶 | ✓ | ✓ |
| 梁家棟 | X | ✓ |
| 龐愛蘭 | ✓ | ✓ |

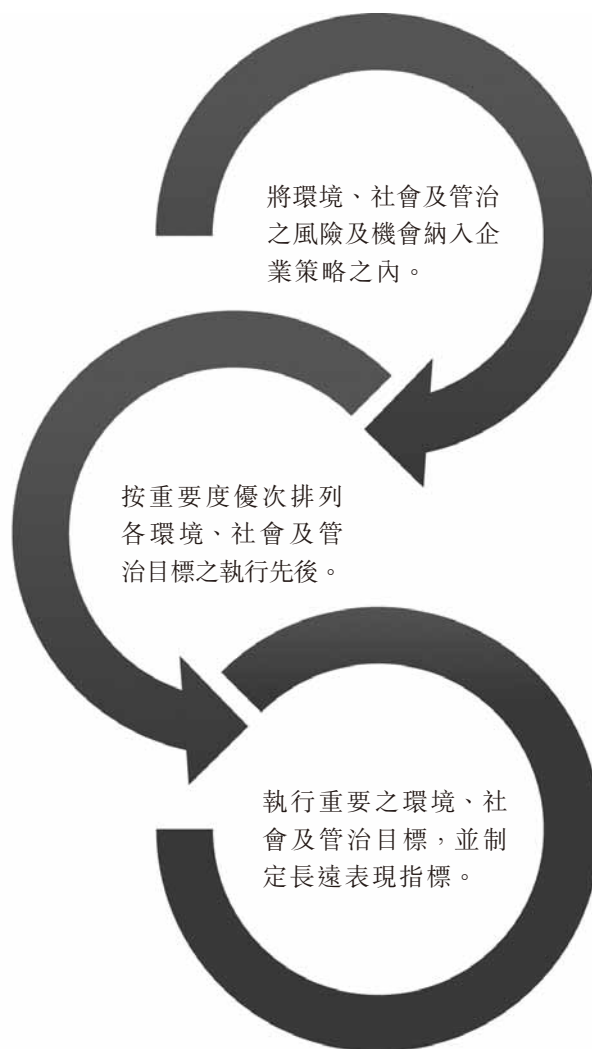
環境、社會及管治報告

本集團致力於為環境及社群之可持續發展作出貢獻。就此，我們按照創業板上市規則附錄二十內之《環境、社會及管治報告指引》，編製環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告，希望藉此向投資者及其他持份者概述本集團於2016年度在環境及社會議題方面之內部政策及措施。

概覽：我們的工作方向、重點及目標

我們鼓勵我們各香港業務部門遵循環境、社會及企業管治之最佳實踐，因我們相信此舉將可產生最豐厚之長遠回報。

簡而言之，我們致力於：



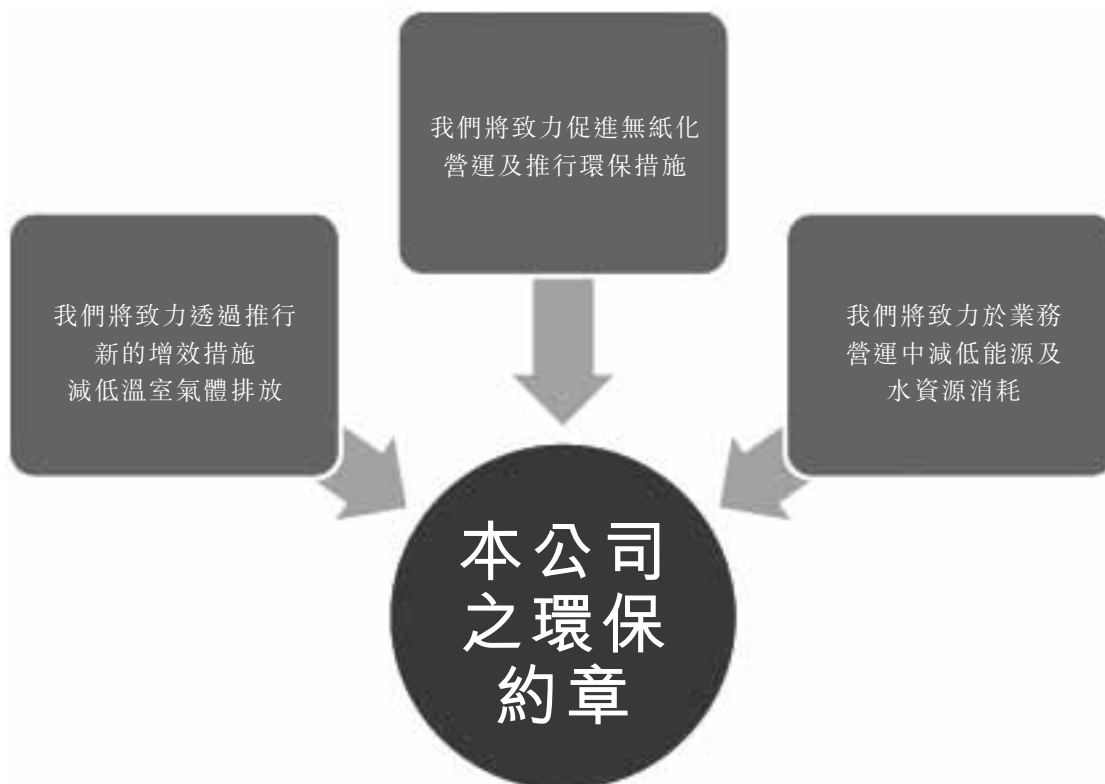
環境

基本方針

我們堅信良好的自然環境對社會福祉及企業之健康發展至關重要，亦是經濟持續蓬勃發展之根基。有鑒於此，我們致力於透過我們香港旗下業務為環境出一分力。

在思考可持續環境之未來方向時，我們認為於眾多議題中有三項尤其重要：應付氣候變化，有效使用資源，及環保措施，而社會亦要求企業加倍重視有關方面之應對。

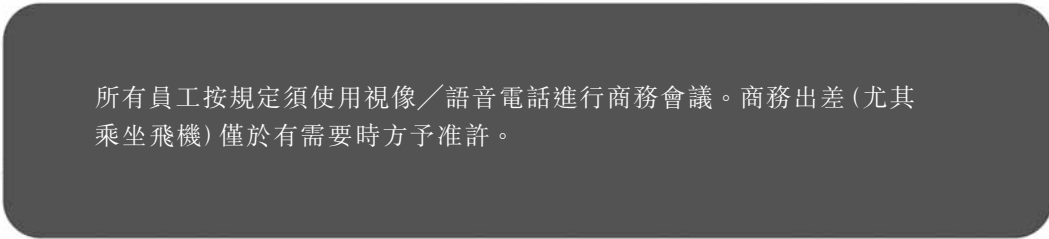
為處理此等重要議題，本公司正套用新的框架，以減低其營運對環境之影響及落實環保措施。透過我們旗下業務以及社會活動，我們矢志營造可持續之環境。




我們於減低溫室氣體排放方面之措施

我們意識到在全球社會所面對之問題中，氣候變化問題最為迫切。儘管我們相信此問題於很大程度上須依靠各國制定及落實氣候監管框架與商業創新，惟我們作為商界企業亦有責任減低我們的碳足印，從而實現低碳社會。

因此，我們致力於實施新的增效措施，以履行本身之責任，減低對環境造成更大傷害。我們發出商務差旅政策如下：



所有員工按規定須使用視像／語音電話進行商務會議。商務出差（尤其乘坐飛機）僅於有需要時方予准許。



所有員工於通勤時應盡量使用公共或共乘交通工具，以取代私人交通工具。

我們於有效使用資源以減低對環境及天然資源造成任何重大影響方面之措施

為減低我們不同業務單位於營運中造成之任何重大環境影響，我們已落實《照明、空調及辦公室儀器能源效益指引》及《紙張及碳粉盒回收指引》等政策及指引，以於日常營運中管理資源之有效使用。除此之外，我們亦已發動綠色工程及實施節約能源／用水措施，以減低於辦公室之能源及水資源消耗。

能源效益管理

我們鼓勵良好的能源效益實踐，包括：

- 預設影印機及打印機以雙面及黑白列印。
- 鼓勵員工於離開辦公室前關掉電腦、空調及其他電力裝置。
- 最後一名離開辦公室午餐或下班之人士應關掉所有照明、空調及其他辦公室儀器。
- 員工不使用電腦及其他辦公室設備時須開啓有關設備之節能模式。
- 盡可能將空調室溫保持於攝氏25度。

我們已將金鐘匯辦公室之傳統燈泡更換為LED節能光管，將可節省高達70%或以上電力。

此外，已於辦公室公用範圍內張貼告示，提醒員工節約能源。

用水效益管理

我們致力於管理我們各辦公室之用水情況。為提醒員工節約用水，於廚房及洗手間內已張貼「節約用水」標誌。

此外，為教育員工節約水資源之重要性，已發出「公司用水節省」提示。

我們的業務並無涉及大量消耗用水。我們的總辦事處屬租借物業，該處之用水供應及排放均由租借物業之大廈管理處全權控制。因此，無法提供取水量及排放量數據或讀數以供披露。

節約用紙、減廢 及回收管理

紙張消耗是一項需要我們正視之重大環境問題，因其使樹木數量減少及最終會引發全球暖化。我們一直運用網上平台及資訊系統處理信息及儲存數據，以減少紙張消耗。

我們鼓勵客戶收取電子結單，以取代印刷本。

為提升效率及減少紙張消耗，我們以電子薪俸單取代列印本薪俸單。

就內部作業而言，我們鼓勵員工節約用紙及於列印文件前三思，並提醒彼等利用無紙化之電子掃描儲存系統，及選擇以雙面黑白形式或重用已使用之單面紙張列印或複印。

節約用紙、減廢 及回收管理 (續)

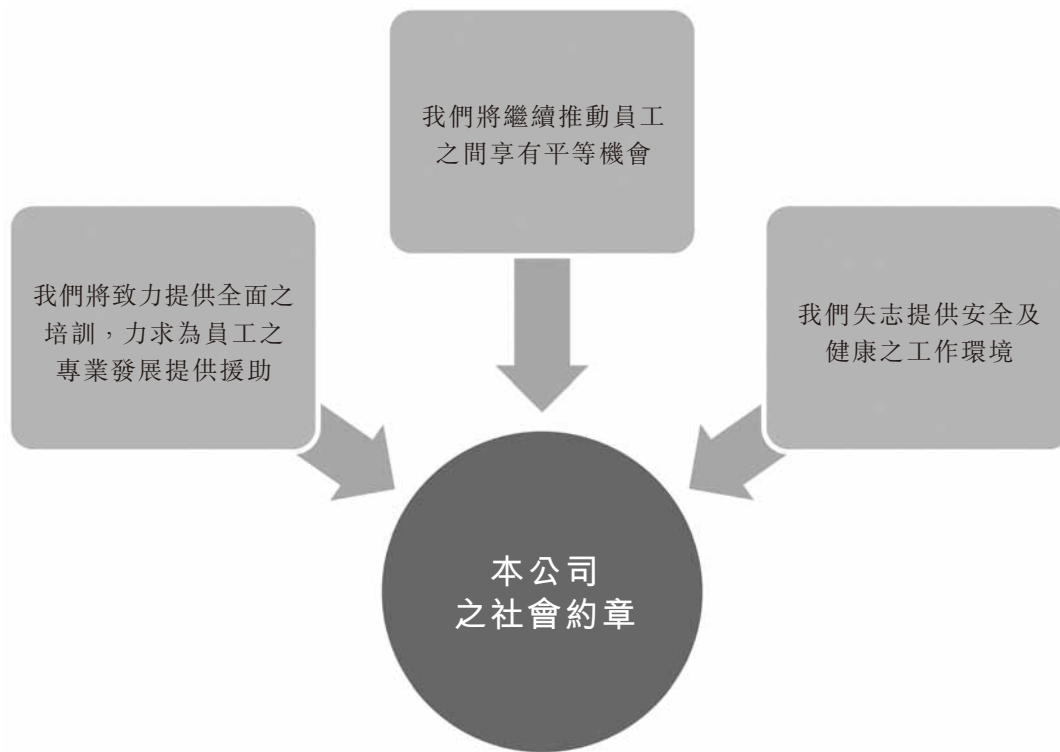
為減少廢物，辦公室內設有多個回收點收集廢紙，另已委聘外部供應商定期收集廢紙作回收之用。

除廢紙外，我們亦安排該等供應商收集已用完之碳粉盒作回收之用。

於2016年10月，我們於總辦事處設立收集點，以收集二手物品捐贈予有需要人士。有關之二手物品已於2016年10月29日捐贈予一間慈善機構。

展望未來，我們將繼續努力，致力執行該等增效措施，以減低能源及水資源消耗，以至間接減低溫室氣體排放。

社會



僱傭及勞工常規

基本方針

我們一直堅持為員工提供平等、安全及健康之工作環境，並一直遵守適用法律。

對我們來說，員工是我們最寶貴之財產。我們相信員工身心健康對企業之可持續增長非常重要。我們貫徹推行多項措施，以鼓勵人力資源之進一步成長，以及構建出可讓員工發揮潛力之架構及環境。

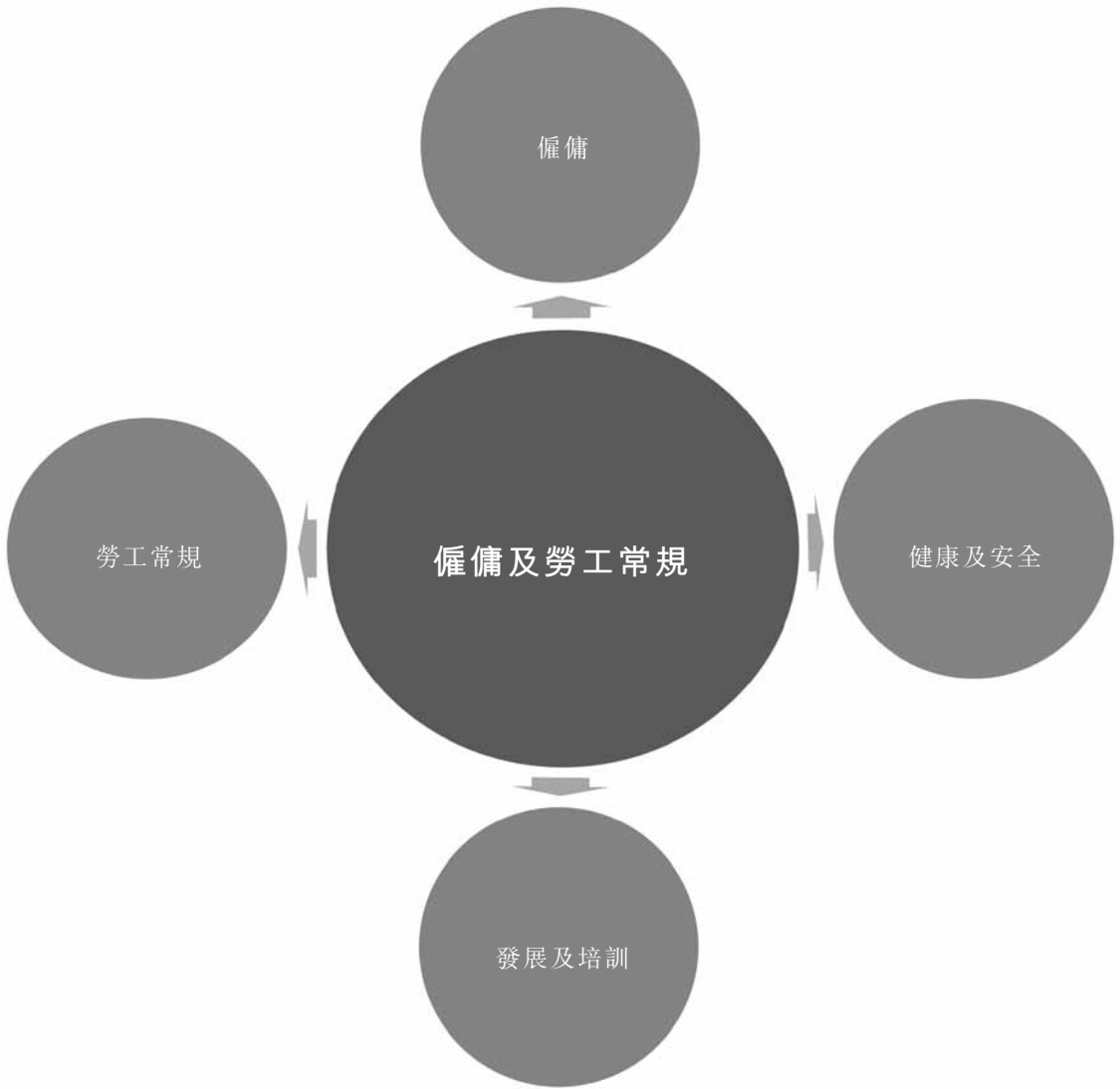
獎項

為表彰我們對社會之貢獻，我們獲頒以下獎項：

1. 「CIMA 2013年度優秀合作僱主獎」，以表揚我們對僱員專業培訓之支持；及
2. 由香港社會服務聯會頒發之「商界展關懷」標誌，以表揚我們對關懷社區、關懷員工及關懷環境之承擔。

我們將繼續提升員工福利，並為慈善公益及社福活動出一分力，肩負企業社會責任。我們相信，我們的貢獻及參與將有助締造更和諧的社會。

我們的僱傭及勞工常規由四項核心層面組成。



落實措施：僱傭

我們推動員工之間享有平等機會。為符合我們的行為守則、平等機會及反歧視政策以及招聘政策，我們推動每一名個人得到平等對待，不會因年齡、種族、宗教信仰、膚色、性別、殘疾、原始國籍、世系、婚姻狀況、性取向、性別認同、性別表現或服兵役狀況而受到歧視。我們視多元文化為寶貴財產，且不會容忍任何針對個人或群體之歧視。

我們根據員工貢獻及表現實施獎勵及花紅計劃，並進行年度評估以管理、指導、開發、評核及獎勵員工表現，以求達成下列目標：

- 確保以業績為本之目標清晰。
- 經理與員工之間建立緊密聯繫。
- 進行有益及有建設性之討論。
- 向員工給予意見、肯定、支持及指導。
- 按表現給予獎勵(加薪／花紅／晉升)。

此外，亦有向每名員工提供全面醫療保險。於2016年，我們決定推行新的醫療計劃以擴大現有之住院及門診賠償水平，包括透過提供自費自願項目平台將醫療計劃延伸至員工之配偶及受養人。

為提高對健康生活習慣之意識，我們定期以電子形式向員工傳送健康錦囊。

我們亦推動員工於工作與生活上取得平衡。我們舉辦並鼓勵員工參與我們的年度「旭茉JESSICA Run」活動。此美好活動之目的，在於透過健康的戶外活動拉近家庭成員之關係，以及透過籌款推動慈善。

此外，為鼓勵員工多運動，我們已與毗鄰總辦事處之其中一間最具規模之健身中心磋商，為我們的員工提供企業折扣優惠。

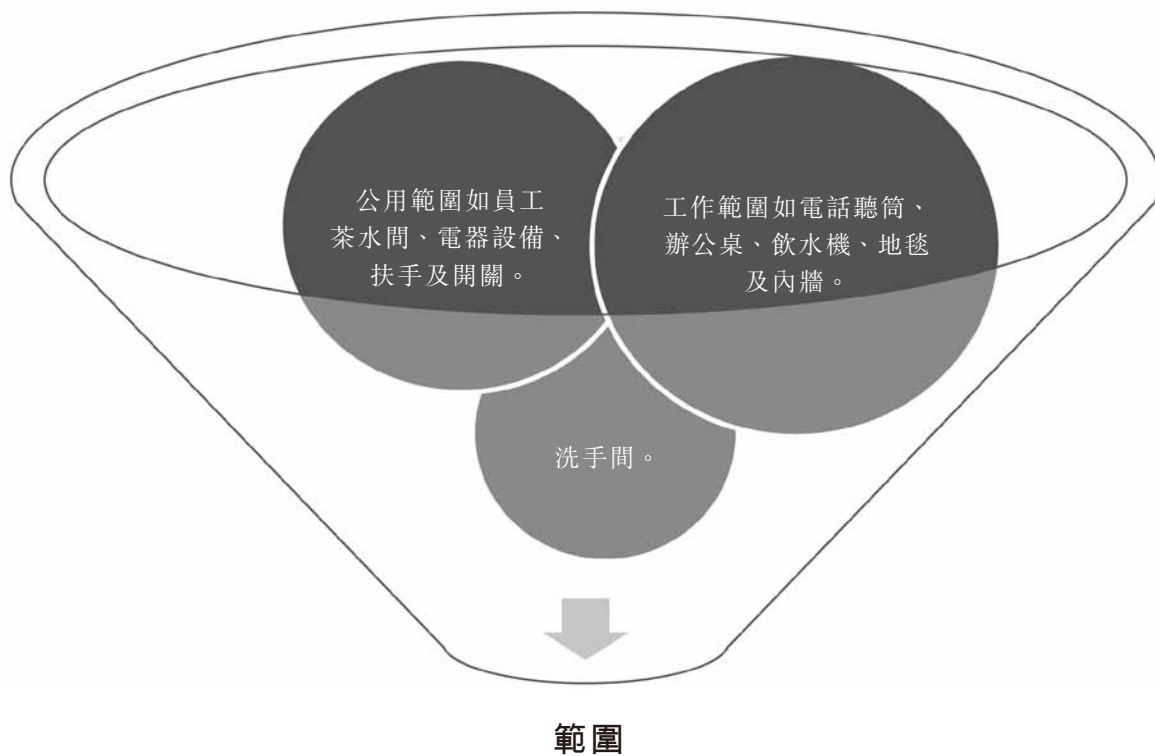
為建立良好關係，我們會向員工寄送生日卡及蛋糕券慶賀其生日。

落實措施：健康及安全

我們相當重視員工之健康及在職安全。基於營運性質，我們的員工於工作上面對之傷害風險不高。

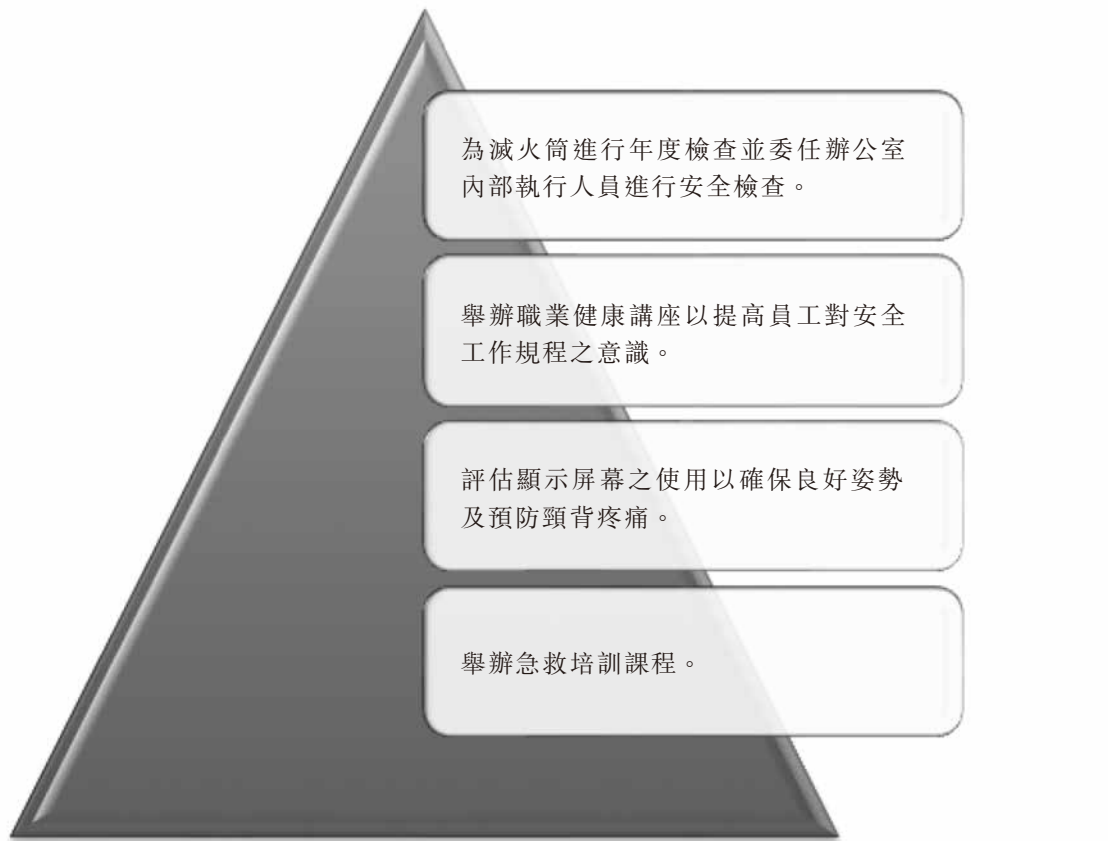
為保持工作環境安全，我們已落實《職業安全及健康服務指引》以推動安全的工作環境及保護員工免受職業傷害。同時，我們所有辦公室均配備標準安全設施，包括急救藥箱、消防門和滅火筒、消防花灑、火警探測器、消防喉轆及緊急照明系統。我們亦計劃委派獲認可之急救員於各辦公室，而我們現時已委派一名獲認可之急救員於金鐘匯辦公室。此外，我們亦規定員工參加由所屬大廈管理處每年舉辦之火警逃生演習。

對員工來說，工作環境衛生亦很重要。我們已實施《辦公室一般清潔及空調送風系統清洗服務指引》，以管理辦公室以下範圍之一般清潔事務：



我們亦深知員工長時間使用電腦將無可避免地造成上肢疼痛、眼睛疲勞及疲倦等健康問題。為減低有關之風險，我們轉發由勞工處職業安全及健康部刊發之《使用電腦工作的指南》，以教育員工於使用電腦時維持正確姿勢、視線高度以及適當光線。

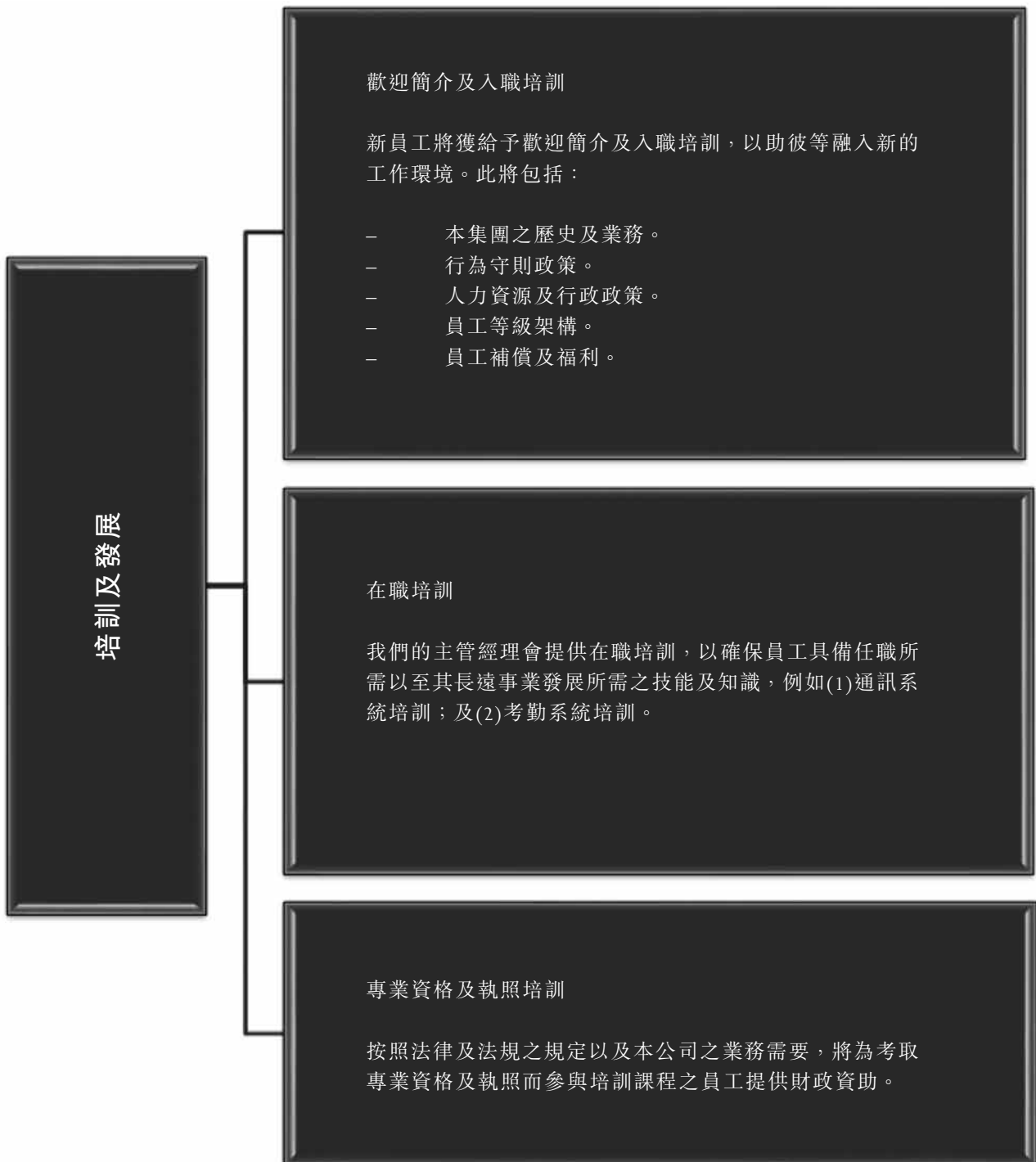
目前，我們正計劃落實以下新措施：



於報告年度概無發生與工作有關之受傷或死亡。

落實措施：培訓

我們認為，專業有才之員工團隊乃本公司長遠增長之關鍵。我們每年均策略性地制定培訓計劃以配合不同營運需要，以及按員工程度及職能設計合適之培訓課程／活動。一般而言：



培訓及發展(續)

事業發展培訓項目

對於員工之事業發展而言，從日常之在職學習體驗中習得技能及知識為相當重要。我們的主管經理將基於員工之事業發展所需及期望，配合業務需要而推薦員工出席合適課程、研討會、行政人員分享會或講座。

我們於2016年7月8日上午9時30分至下午12時30分舉行「行政人員分享會－領導與賦權」(Executive Sharing – Leadership and Empowerment)研討會，出席者包括我們的管理培訓生計劃中之6名管理培訓生(「管理培訓生」)。我們邀請了一名於奢侈品零售業內享負盛名之行政人員分享彼於人力管理方面之經驗及彼如何應付工作上之不同問題。

「人際溝通技巧」培訓分別於2016年9月24日及10月21日之上午9時30分至下午5時30分舉行，出席者包括管理培訓生及獲推薦之年青經理，讓彼等學習如何有效地與不同人士溝通及管理辦公範圍內之情緒。

「演講及表達技巧」培訓分別於2016年11月25日及26日之上午9時30分至下午5時30分舉行，出席者包括管理培訓生及獲推薦之員工，讓彼等學習如何於工作中以清晰、簡潔及令人信服之方式表達想法。

特定培訓詳情載列如下：

1. 管理培訓生計劃

- (a) 管理培訓生計劃於2012年首次引入及設立，旨在引領及扶持有才幹之大學畢業生，培育潛質優厚之年青人才，以打造能接手本集團不同業務領域之未來領袖。
- (b) 管理培訓生計劃為期三年，是一項分階段之全面崗位輪換計劃，由公司行政管理層負責培訓及指導。於整個三年輪換計劃期間，將會提供培訓課程及公開考試資助，以協助取得英國特許管理會計師公會(CIMA)專業資格。
- (c) 成功完成此三年輪換計劃後，各管理培訓生將按照彼等之專業知識、能力、工作目標及興趣獲分派到指定業務單位／職能，當中亦會考慮公司業務需要及人力資源規劃。
- (d) 自2012年，我們已教導28名大學畢業生，當中9名已完成管理培訓生計劃並獲分派到指定業務單位。

2. 持續專業培訓(「CPT」)

- (a) 根據證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)之CPT培訓規定，各證監會持牌代表每年均必須獲得最少5個CPT分數。為確保合規，持牌代表須出席由內部或外部提供之培訓活動。
- (b) 作為CPT之一部分，全體員工亦須達成證監會有關打擊洗黑錢(「反洗黑錢」)之培訓要求。各員工每年須最少出席一次反洗黑錢培訓。

除培訓外，我們亦鼓勵個人發展並肯定其可帶來之長遠裨益。本公司於填補空缺時會嚴謹審視內部人選並挑選有能力可進一步發展之適當勝任人選出任有關職位。

我們亦致力為員工提供平等發展機會。於年末之工作表現評核中，我們的主管經理會討論及審視各員工之貢獻及彼等之職業發展規劃。根據有關評核，我們能制訂出適合員工之事業發展。

落實措施：勞工標準

為符合我們的招聘政策，我們並無僱用童工或強制勞工。此外，為防止童工或強制勞工，我們已制定全方位之檢查機制，以確保所有申請人均已達法定工作年齡，包括：

- 1. 所有申請人均須於申請表格上填寫(其中包括)年齡及出生日期；及
- 2. 所有申請人均須攜帶其身份證明文件正本及最近期之護照相片，以於會面時檢查。

於報告年度概無發生任何有關勞工常規之不合規情況。

營運慣例

基本方針

我們並無從事貨品／產品採購及供應業務，因此供應鏈管理與我們並無關連。

基於我們的業務性質，我們的營運慣例由兩個核心層面組成。



落實措施：產品責任

總括而言，本公司提供以下類別之投資業務：

1. 證券買賣及諮詢；及
2. 資產管理。

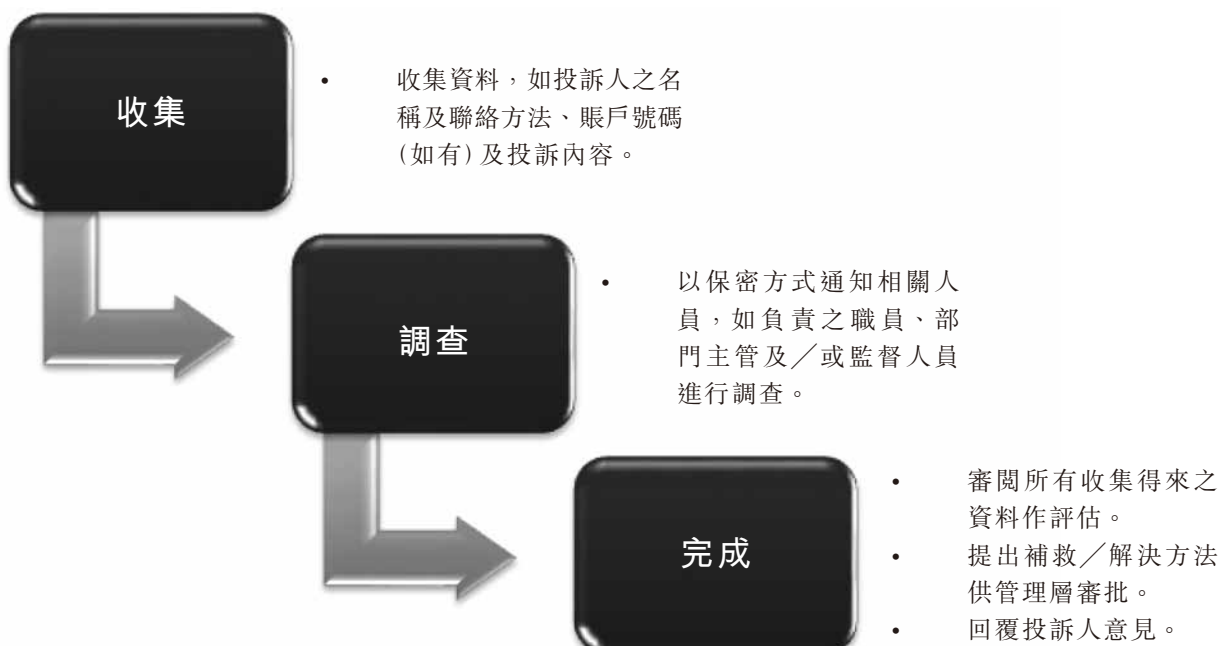
基於營運性質，我們須按照證監會發出之標準指引及守則維持對上述投資業務進行緊密監察，包括《證券及期貨事務監察委員會持牌人或註冊人操守準則》、《打擊洗黑錢及恐怖分子資金籌集指引》、《適當人選的指引》、《勝任能力的指引》、《發牌資料冊》及《持續培訓的指引》等。

此外，作為一間投資公司，保障客戶資料及其私隱亦是我們其中一項首要工作。我們已就保障資料、私隱及廣告促銷等方面制定全面之政策及常規。所有客戶個人資料均須於開立賬戶時經客戶書面同意，方可收集。有關資料保存於由我們的信貸部門控制之南華後勤系統。有關個人資料除非獲客戶書面同意，否則將不會註銷或用作任何市場推廣用途。

為保障及維護我們的產品責任，我們的法律及合規部門檢討及維持一系列之客戶溝通渠道，以有效率地收集客戶意見及處理投訴：

1. 透過Sctrade.com網站之電子郵件功能以電郵方式聯絡；
2. 傳真至法律及合規部門；及
3. 郵寄至法律及合規部門。

所有投訴均經由我們的投訴主任直接處理及由我們的法律及合規部門總監監督。我們的投訴處理程序簡單概述如下：



落實措施：反貪污

我們致力恪守最高標準之商業道德規範及誠信。我們對任何形式之貪污或舞弊行為如賄賂、洗黑錢、敲詐及詐騙等採取零容忍態度。此乃反映如下：

1. 我們的政策、指引及手冊
 - (a) 我們已落實一系列有關防止賄賂及反洗黑錢之政策、指引及手冊，例如合規手冊、反洗黑錢手冊及行為守則。
 - (b) 我們的行為守則尤其嚴禁就商業交易給予／收取任何待遇。
2. 開立賬戶程序
 - (a) 在客戶之賬戶獲批准進行買賣前，相關業務單位會將客戶資料傳遞至我們的信貸部門和法律及合規部門作客戶盡職調查程序（「客戶盡職調查」），以發掘潛在之反洗黑錢風險。客戶盡職調查程序簡單概述如下：

透過道瓊斯風險與管理系統進行政治敏感人士查檢。

確保從客戶處取得合法身份證明文件。就企業客戶而言，客戶盡職調查程序適用於檢查有關客戶之股東及董事之合法身份證明文件，具體做法為對本地公司進行公司查冊；或就英屬維爾京群島或開曼群島之公司而言，檢查其於六個月內發出之有效在職證明書。

- (b) 倘若道瓊斯風險與管理系統發現有不尋常情況，信貸部門將向法律及合規部門尋求建議。經徹底內部調查及本公司高級管理層批准後，有關客戶可獲得豁免，前提是有關之反洗黑錢風險能夠減低而有關減低獲法律及合規部門接納。

3. 我們的舉報程序

- (a) 員工及其他外部持份者如對任何形式之貪污或舞弊行為有任何建議或投訴，均可透過我們的熱線、電郵或郵件傳達，而有關建議或投訴將由法律及合規部門處理。此程序與處理投訴之程序相若。
- (b) 貪污舞弊或疑似貪污舞弊事件迅即由法律及合規部門負責調查，並會向法律及合規部門總監或獲委任之負責人員匯報。內部審計部門於有需要時將查核整個過程。

4. 內部講座／研討會

我們定期舉辦特定的講座／研討會，以讓員工知道恪守高標準之商業道德規範及誠信之重要性。我們特別邀請廉政公署(ICAC)進行題為「誠信和專業－成功的關鍵」之演講，其已於2016年12月5日於灣仔溫莎公爵社會服務大廈完滿舉行。

社區

基本方針

作為負責任之企業公民，我們堅持透過捐款及不同的企業社會行動回饋社區。同樣地，我們亦鼓勵員工關懷、幫助及奉獻支持有需要人士。

落實措施

我們的口號「攜手，同心」意指手牽著手齊心關懷社區，其代表我們關懷及幫助有需要人士之核心價值。

為支持我們的社區服務，我們於2016年1月成立義工團委員會以籌劃及舉辦社區活動。我們鼓勵所有來自不同部門及業務單位之員工加入義工團隊。

由義工團委員會籌辦之不同社區活動已獲義工團隊及其親屬參與，有關活動專注於服務長者、弱勢社群及家庭，包括（但不限於）：

1. 慈善巧克力義賣

於2015年12月6日，義工團隊協助聖公會聖基道兒童院於銅鑼灣地鐵站設立攤位及向公眾義賣巧克力。

2. 年度探訪聖瑪利安老院

於2016年3月5日，義工團隊探訪聖瑪利安老院。是次探訪為義工團隊第二次探訪。我們十分鼓勵義工團隊多了解及敬愛長者。

3. 重點籌款活動「旭茉JESSICA Run」

「旭茉JESSICA Run」是由《旭茉JESSICA》及「旭茉JESSICA慈善基金」主辦之慈善跑步活動，自2007年起舉辦。我們希望透過此慈善跑步活動拉近家庭成員之間之距離，並籌款幫助社會上有需要人士。於過去數年已有超過6,500名熱心跑手及其家庭成員參與。所籌得之善款已全數撥捐至「旭茉JESSICA慈善基金」、「思覺基金」及其他受惠機構，以支持彼等之運作。

為慶祝此活動於2016年舉辦第十週年，於2016年4月3日，我們聯同青年廣場為「思覺基金」、「保護遺棄動物協會」等團體籌款。我們吸引了多名熱心跑手及其家庭成員參與此活動。

4. 捐贈二手物品予弱勢社群

於2016年9月5日至10月21日，我們於我們各辦公室設置收集點收集二手物品。我們成功收集多款二手物品，如衣服、玩具及書本等。該等物品已於2016年10月29日捐贈予香港聖公會聖匠堂以幫助於九龍城區居住之弱勢社群。

誠如上文所述，為肯定我們一直以來對社區所作之貢獻，我們獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌。

展望未來，我們將繼續為社區服務出力、落實企業社會責任及於扶助香港社區方面發揮積極作用。

獨立核數師報告



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

25th 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
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成審核載於第59至136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(以下統稱「貴集團」)綜合財務報表,包括於2016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,以及綜合財務報表附註,包括一份主要會計政策概要。

我們認為,該等綜合財務報表已根據《香港會計師公會》頒佈之《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2016年12月31日之綜合財務狀況及截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港公司條例之披露規定妥為擬備。

意見之基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔之責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔之責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則(以下簡稱「守則」),我們獨立於貴集團,並已履行守則中之其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得之審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷,認為對本期綜合財務報表之審計最為重要之事項。這些事項是在我們審計整體財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項 (續)

評估發展中物業之可變現淨值

茲提述綜合財務報表附註3.13、4(a)(iii)及19。

貴集團於2016年12月31日之發展中物業賬面值約為101,422,000港元。發展中物業按成本值與可變現淨值兩者中之較低者估值。可變現淨值的計算是根據未來市場發展和未來成本及價格變動之假設所得出。

由於關於發展中物業估值之估計涉及年期，但年期時有更改，故該等估計存在顯著的不確定性。

我們的回應：

我們對發展中物業可變現淨值之評估包括以下程序：

- 檢討有關發展中物業可變現淨值之計算，並評估管理層所用假設之合理性及一致性；
- 查證管理層對未來物業發展前景所作之假設與政府機關之相關規劃及決策文件等是否一致；
- 檢測管理層在對比類似地盤項目後對銷售價格起落發展之假設；及
- 根據相關文件合理評估未來成本。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

評估可贖回可換股優先股之公平值

茲提述綜合財務報表附註3.11、3.18、4(b)、17及36(g)(ii)。

貴集團之可供出售金融資產是由一間關聯公司發行的可贖回可換股優先股，賬面值約為425,622,000港元。

貴集團可贖回可換股優先股內含的贖回權(「金融負債贖回權」)的相關金融負債之賬面值約為11,529,000港元，為分類作金融負債的上述關聯公司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。

可供出售金融資產及金融負債贖回權之金額得自公平值。公平值之計量乃通過估值，其需要管理層於估值假設過程中作出重大判斷。

我們的回應：

我們對可贖回可換股優先股公平值之評估包括以下程序：

- 評估 貴集團所聘獨立專業估值師所提供用於計算可贖回可換股優先股之公平值之估值方法；
- 印證並審視估值所用之關鍵假設及重要判斷；
- 核對 貴集團所聘獨立專業估值師所提供之輸入數據和相關佐證；及
- 評估 貴集團所聘獨立專業估值師之職責範圍、專業知識及獨立性。

在年報的其他信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於 貴公司年度報告內之資料，但不包括綜合財務報告及我們的核數師報告書。

我們對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他資料發表任何形式之鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表之審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解之情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述之情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定擬備真實而中肯之綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表之擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所需之內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營之能力，並在適用情況下披露與持續經營有關之事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際之替代方案。

董事亦需負責監督 貴集團之財務報告過程，審核委員會協助董事履行這方面的職責。

核數師就審計綜合財務報表承擔之責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見之核數師報告。根據委聘條款，我們僅對 閣下全體成員作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行之審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出之經濟決定，則有關之錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔之責任 (續)

在根據香港審計準則進行審計之過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致之重大錯誤陳述之風險。
- 瞭解與審計相關之內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制之有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計和相關披露之合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論。根據所獲取之審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關之重大不確定性，從而可能導致對 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中之相關披露。假若有關之披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日期止所取得之審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表之整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計之方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔之責任 (續)

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃之審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制之任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性之相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性之所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關之防範措施。

從與董事溝通之事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表之審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見之情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成之負面後果超過產生之公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

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，2017年3月16日

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 |
|--|----|------------------|---------------|
| 收入 | 5 | 5,539 | 556 |
| 其他經營收入 | 6 | 151 | 72 |
| 出售可供出售金融資產損失 | | (13,759) | (15,790) |
| 按公平值經損益入賬之金融資產公平值收益 | | 1,760 | 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 | 17 | 14,888 | 85,332 |
| 因分派可贖回可換股優先股而終止確認之可供出售之 金融資產虧損 | | (233,392) | – |
| 行政及其他經營費用 | | (41,205) | (22,787) |
| 發展中物業減值虧損 | 8 | – | (13,930) |
| 出售附屬公司收益 | 38 | – | 13,756 |
| 經營(虧損)/溢利 | 8 | (266,018) | 49,332 |
| 融資成本 | 9 | (26,562) | (1,270) |
| 除稅前(虧損)/溢利 | | (292,580) | 48,062 |
| 所得稅開支 | 10 | – | – |
| 本公司股權持有人應佔本年度(虧損)/溢利 | | (292,580) | 48,062 |
| 本年度本公司股權持有人應佔每股(虧損)/溢利 – 基本及攤薄 | 12 | (2.66)港仙 | 0.44港仙 |

綜合全面收益表

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

| | 附註 | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|----------------------------|----|------------------|--------------|
| 本年度(虧損)／溢利 | | (292,580) | 48,062 |
| 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) |
| 分派可贖回可換股優先股釋放之可供出售金融資產重估儲備 | | 233,392 | — |
| 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 | | (2,442) | 2,035 |
| 可供出售金融資產公平值(虧損)／收益 | 17 | (622,265) | 265,950 |
| 換算海外附屬公司財務報表匯兌差額 | | (26,281) | (46,509) |
| 本年度除稅後其他本年度全面收益總額 | | (417,596) | 215,017 |
| 本公司股權持有人應佔本年度全面收益總額 | | (710,176) | 263,079 |

綜合財務狀況表

於 2016 年 12 月 31 日

| | 附註 | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|-----------------------------------|----|----------------|------------------|
| 資產及負債 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機器和設備 | 15 | 731 | 1,229 |
| 商譽 | 16 | 16,207 | 16,986 |
| 應收貸款 | 18 | 3,820 | 4,474 |
| 可供出售金融資產 | 17 | 425,622 | 2,715,785 |
| 長期按金 | 21 | – | 208 |
| | | 446,380 | 2,738,682 |
| 流動資產 | | | |
| 應收貸款 | 18 | 6,172 | 9,644 |
| 發展中物業 | 19 | 101,422 | 132,568 |
| 按公平值經損益入賬之金融資產 | 20 | 38,260 | 6,217 |
| 已付訂金、預付款項及其他應收賬款 | 21 | 330,695 | 327,397 |
| 應收關聯公司 | 27 | 112 | – |
| 可收回稅款 | | 645 | 337 |
| 現金及銀行結餘 | 22 | 29,815 | 23,332 |
| | | 507,121 | 499,495 |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬款 | 23 | 1,564 | 1,674 |
| 其他應付賬款、計提費用及預收款項 | 24 | 154,742 | 131,373 |
| 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 | 17 | 11,529 | 54,263 |
| 計息銀行貸款 | 25 | 11,000 | 7,000 |
| 關聯公司貸款 | 26 | 75,500 | 75,500 |
| 應付關聯公司 | 27 | 558 | 28,777 |
| | | 254,893 | 298,587 |
| 流動資產淨額 | | 252,228 | 200,908 |
| 總資產減流動負債 | | 698,608 | 2,939,590 |

綜合財務狀況表
於 2016 年 12 月 31 日

| | 附註 | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|---------------------|----|----------------|--------------|
| 非流動負債 | | | |
| 股東貸款 | 26 | 465,290 | 455,290 |
| 資產淨額 | | 233,318 | 2,484,300 |
| 權益 | | | |
| 本公司股權持有人應佔權益 | | | |
| 股本 | 28 | 111,785 | 111,785 |
| 儲備 | 31 | 121,533 | 2,372,515 |
| 總權益 | | 233,318 | 2,484,300 |

代表董事會

張賽娥
董事

Richard Howard Gorges
董事

綜合權益變動表

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

| | 股本 千港元 | 股份溢價 千港元 | 庫存股 千港元 | 股本儲備 千港元 | 資本 注款儲備 千港元 | 可供出售 | 僱員 補償儲備 千港元 | 匯兌儲備 千港元 | 保留溢利 千港元 | 總額 千港元 |
|--------------------------|-----------|-------------|------------|-------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------|-------------|-----------|
| | | | | | | 金融資產 重估儲備 千港元 | | | | |
| 於2015年1月1日 | 111,785 | 771,842 | (20,830) | 6,044 | 291,562 | 135,606 | 10,576 | 69,773 | 836,878 | 2,213,236 |
| 與擁有人交易 | | | | | | | | | | |
| 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 |
| 全面收益 | | | | | | | | | | |
| 本年度溢利 | - | - | - | - | - | - | - | - | 48,062 | 48,062 |
| 其他全面收益 | | | | | | | | | | |
| 出售附屬公司釋放之匯 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17) | - | - | - | - | - | 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 |
| 於2015年12月31日 | 111,785 | 771,842 | (20,274) | 6,044 | 291,562 | 403,591 | 17,592 | 16,805 | 885,353 | 2,484,300 |

綜合權益變動表
截至 2016 年 12 月 31 日止年度

| | 股本 千港元 | 股份溢價 千港元 | 庫存股 千港元 | 股本儲備 千港元 | 資本 注款儲備 千港元 | 可供出售 金融資產 重估儲備 千港元 | 僱員 補償儲備 千港元 | 匯兌儲備 千港元 | 保留溢利 千港元 | 總額 千港元 |
|------------------------------------|-----------|-------------|------------|-------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-------------|-------------|-------------|
| 於2015年12月31日及 2016年1月1日 | 111,785 | 771,842 | (20,274) | 6,044 | 291,562 | 403,591 | 17,592 | 16,805 | 885,353 | 2,484,300 |
| 與擁有人交易 | | | | | | | | | | |
| 確認股份結算酬金 | - | - | - | - | - | - | 7,100 | - | - | 7,100 |
| 獲批派發的特別股息 (附註11) | - | (771,842) | - | - | (291,562) | - | - | - | (691,214) | (1,754,618) |
| 重新計量特別股息 | - | - | - | - | - | - | - | - | 176,429 | 176,429 |
| 股份獎勵之歸屬 | - | - | 83 | - | - | - | (48) | - | (35) | - |
| 庫存股特別股息 (附註31) | - | - | - | - | - | - | - | - | 30,283 | 30,283 |
| 與擁有人交易 | - | (771,842) | 83 | - | (291,562) | - | 7,052 | - | (484,537) | (1,540,806) |
| 全面收益 | | | | | | | | | | |
| 本年度虧損 | - | - | - | - | - | - | - | - | (292,580) | (292,580) |
| 其他全面收益 | | | | | | | | | | |
| 分派可贖回可換股優先 股釋放之可供出售金融 資產重估儲備 | - | - | - | - | - | 233,392 | - | - | - | 233,392 |
| 出售可供出售金融資產 釋放之重估儲備 | - | - | - | - | - | (2,442) | - | - | - | (2,442) |
| 可供出售金融資產之 公平值變動(附註17) | - | - | - | - | - | (622,265) | - | - | - | (622,265) |
| 匯兌差額 | - | - | - | - | - | - | - | (26,281) | - | (26,281) |
| 本年度全面收益總額 | - | - | - | - | - | (391,315) | - | (26,281) | (292,580) | (710,176) |
| 於2016年12月31日 | 111,785 | - | (20,191) | 6,044 | - | 12,276 | 24,644 | (9,476) | 108,236 | 233,318 |

綜合現金流量表

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

| | 附註 | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|-------------------------------|----|-----------------|------------------|
| 經營業務之現金流動 | | | |
| 除稅前(虧損)/溢利 | | (292,580) | 48,062 |
| 調整： | | | |
| 利息收入 | 6 | (8) | (18) |
| 折舊 | 8 | 505 | 1,176 |
| 出售可供出售金融資產之損失 | | 13,759 | 15,790 |
| 按公平值經損益入賬之金融資產公平值收益 | | (1,760) | (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 | 17 | (14,888) | (85,332) |
| 因分派可贖回可換股優先股而終止確認之可供出售之金融資產虧損 | | 233,392 | — |
| 應收貸款減值淨額 | 8 | 3,527 | 429 |
| 其他應收賬款減值虧損 | 8 | 1,689 | — |
| 發展中物業減值虧損 | 8 | — | 13,930 |
| 以股份支付之僱員補償 | 13 | 7,100 | 8,410 |
| 出售附屬公司之收益 | 38 | — | (13,756) |
| 利息支出 | 9 | 26,562 | 1,270 |
| 營運資金變動前之經營虧損 | | (22,702) | (12,162) |
| 已付訂金、預付款項及其他應收賬款之增加 | | (23,986) | (85,809) |
| 應付關聯公司之減少 | | (28,331) | — |
| 其他應付賬款、計提費用及預收款項之增加 | | 2,055 | 1,443 |
| 發展中物業款項之減少/(增加) | | 23,537 | (87,999) |
| 應收貸款之減少/(增加) | | 599 | (2,655) |
| 經營業務之現金流出 | | (48,828) | (187,182) |
| 已付所得稅 | | (330) | — |
| 經營業務之現金流出淨額 | | (49,158) | (187,182) |
| 投資活動之現金流動 | | | |
| 已收利息 | 6 | 8 | 18 |
| 添置其他物業、機器和設備 | 15 | (43) | (35) |
| 可贖回可換股優先股贖回的收益 | | 45,662 | 57,250 |
| 出售附屬公司之現金流入 | 38 | — | 87,334 |
| 收購附屬公司之現金流出 | 37 | — | (5,077) |
| 投資活動之現金產生淨額 | | 45,627 | 139,490 |

綜合現金流量表
截至 2016 年 12 月 31 日止年度

| | 附註 | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|--------------------------|----|---------------|--------------|
| 融資活動之現金流動 | | | |
| 借入計息銀行貸款 | | 4,000 | - |
| 股東貸款 | | 10,000 | - |
| 償還應付關聯公司 | | - | (2,500) |
| 關聯公司借款 | | - | 19,268 |
| 已付利息 | | (4,020) | (3,902) |
| 融資活動之現金產生淨額 | | 9,980 | 12,866 |
| 現金及現金等價物增加／(減少)淨額 | | 6,449 | (34,826) |
| 於1月1日之現金及銀行結餘 | | 23,332 | 57,147 |
| 外匯兌換率變動之影響 | | 34 | 1,011 |
| 於12月31日之現金及銀行結餘 | | 29,815 | 23,332 |
| 現金及現金等價物之分析 | | | |
| - 現金及銀行結餘 | 22 | 29,815 | 23,332 |

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

1. 一般資料

South China Assets Holdings Limited南華資產控股有限公司（「本公司」）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P.O. Box 31119, Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman KY1-1205, 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。

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59至136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2017年3月16日通過截至2016年12月31日止年度之綜合財務報表之刊發。

2. 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2016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2016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） | 2012年至2014年週期之年度改進 |
| 香港會計準則第1號之修訂本 | 披露計劃 |
| 香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂本 | 澄清折舊及攤銷的可接受方法 |
| 香港會計準則第27號之修訂本 | 獨立財務報表的權益法 |

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. 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財務報表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。本集團目前有意於修訂生效時應用有關修訂。

| | |
|-------------------|--|
| 香港會計準則第7號之修訂本 | 披露計劃 ¹ |
| 香港會計準則第12號之修訂本 | 就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹ |
| 香港財務報告準則第2號之修訂本 | 以股份支付之交易的分類及計量 ² |
| 香港財務報告準則第9號(2014) | 金融工具 ² |
| 香港財務報告準則第15號 | 來自與客戶合約之收益 ² |
| 香港財務報告準則第15號之修訂本 | 來自與客戶合約之收益(香港財務報告準則第15號之澄清) ² |
| 香港財務報告準則第16號 | 租賃 ³ |

¹ 於2017年1月1日或其後開始之年度期間生效

² 於2018年1月1日或其後開始之年度期間生效

³ 於2019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7號之修訂本－披露計劃

修訂本引入額外披露，將有助財務報表之使用者評估因融資活動而產生的負債變動。

香港會計準則第12號之修訂本－就未變現虧損確認遞延稅項資產

修訂本與確認遞延稅項資產有關並澄清部分必要考量，包括如何就與按公平值計量的債務工具相關的遞延稅項資產入賬。

香港財務報告準則第2號之修訂本－以股份支付之交易的分類及計量

修訂本對下列會計處理作出規定：有關計量以現金結算以股份支付之歸屬及非歸屬條件之影響；就預扣稅責任有淨額結算特徵之以股份支付之交易；及使以股份支付之交易之分類由現金結算更改為權益結算之交易條款及條件修訂。

綜合財務報表附註

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

2. 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「金融工具」

香港財務報告準則第9號引進有關金融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金融資產，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。

香港財務報告準則第9號就並非按透過損益表按公平價值列賬之方式計量之所有金融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)。

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。

2. 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15號之修訂本－來自與客戶合約之收益 (香港財務報告準則第15號之澄清)

香港財務報告準則第15號之修訂本包括對下列項目作出澄清：履行義務的辨別；應用委託人及代理人；知識產權許可；及過渡規定。

香港財務報告準則第16號－租賃

香港財務報告準則第16號由生效當日起將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，其引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月之所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產則作別論。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產（表示其有權使用相關租賃資產）及租賃負債（表示其有責任支付租賃款項）。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債之現金還款分類為本金部分及利息部分，並於現金流量表內呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括承租人合理地肯定將行使選擇權延續租賃或行使選擇權終止租賃之情況下，將於選擇權期間內作出之付款。此會計處理方法與承租人會計法顯著不同，後者適用於根據原準則即香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃。

就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致繼承了香港會計準則第17號之出租人會計處理規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃及融資租賃，並且對兩類租賃進行不同之會計處理。

本集團尚未能說明該等新頒佈會否導致本集團的會計政策及財務報表出現重大變動。

綜合財務報表附註

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

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。

3. 主要會計政策之概要 (續)

3.2 合併基準 (續)

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。

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。

綜合財務報表附註

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

3. 主要會計政策之概要 (續)

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。

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. 主要會計政策之概要 (續)

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。

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。

綜合財務報表附註

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

3. 主要會計政策之概要 (續)

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 非金融資產減值

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 2016 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 金融資產

本集團將金融資產分類為貸款、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金融資產分類，分類視乎購入金融資產之目的而定，並在許可及適當之情況下，於每個報告日期重新評估分類。

所有金融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。以慣常方式收購之金融資產於交易日期確認。金融資產於初步確認時，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，會解除確認金融資產。

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金融資產。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 金融資產 (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金融資產或未包括在其他分類中之金融資產。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。

金融資產減值虧損

於各結算日，將對金融資產進行審閱，以評估是否有任何客觀減值憑證。倘有任何該等跡象，則會按該金融資產分類釐定及確認減值虧損。個別金融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 2016 年 12 月 31 日止年度

3. 主要會計政策之概要 (續)

3.11 金融資產 (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。

以資產賬面值與按金融資產之原實際利率（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 2016 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。

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)

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。

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 2016 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(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 金融負債

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

金融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金融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。

金融負債於負債責任履行或註銷、到期時終止確認。

倘一項現有金融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 金融負債 (續)

按公平值經損益入賬之金融負債

按公平值經損益入賬之金融負債包括持作交易之金融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金融負債視為持作交易。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金融負債，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，金融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) 該金融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金融負債按公平值計量，公平值變動於產生期間經損益確認。

其他金融負債

於初步確認後，其他金融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。

綜合財務報表附註

截至 2016 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)

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。

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；

3. 主要會計政策之概要 (續)

3.20 關聯人士 (續)

(b) 符合以下任何條件的實體被視為本集團之關聯人士：(續)

- (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：

綜合財務報表附註

截至 2016 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)

(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) 發展中物業之減值撥備

本集團於各報告期末審視發展中物業之估計可變現淨值，並就任何減值虧損作出撥備。該等估計以管理層監察之發展進度、及可影響未來成本和銷售價格之市場狀況為基礎，其可因市場狀況有變或本集團本身內部因素而有所改變。有關改變將對發展中物業之可變現淨值及期內減值撥備造成影響，因此，本集團有需要於各報告期末重估上述各項估計。

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：

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20)
- 可供出售金融資產(附註17)
- 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17)

對於以下所列公平值釐定的進一步詳情，請參照相關附註。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

5. 收入

截至2016年12月31日及2015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，本集團已就金融服務相關業務錄得應收貸款利息收入。

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 應收貸款利息收入 | 5,539 | 556 |

6. 其他經營收入

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|--------|--------------|--------------|
| 銀行利息收入 | 8 | 18 |
| 雜項收入 | 143 | 54 |
| | 151 | 72 |

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。

7. 分部資料 (續)

截至2016年12月31日止年度

| | 物業發展 千港元 | 金融服務 千港元 | 綜合 千港元 |
|---------------------------------|----------------|----------------|------------------|
| 分部收入： | | | |
| 源自外來客戶之收入 | - | 5,539 | 5,539 |
| 分部虧損 | (8,187) | (9,786) | (17,973) |
| 企業不可分配支出 | | | (17,787) |
| 出售可供出售之金融資產虧損 | | | (13,759) |
| 按公平值經損益入賬之金融資產 公平值收益 | | | 1,760 |
| 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 | | | 14,888 |
| 因分派可贖回換股優先股而終止確認 可供出售之金融資產虧損 | | | (233,392) |
| 融資成本 | | | (26,317) |
| 除稅前虧損 | | | (292,580) |
| 所得稅開支 | | | - |
| 本年度虧損 | | | (292,580) |

| | 物業發展 千港元 | 金融服務 千港元 | 未分配 千港元 | 綜合 千港元 |
|---------------|-------------|-------------|------------|-----------|
| 其他分部資料 | | | | |
| 非流動分部資產增加 | - | 43 | - | 43 |
| 物業、機器及設備折舊 | (338) | (33) | (134) | (505) |
| 物業、機器及設備折舊 | - | (3,527) | - | (3,527) |
| 其他應收賬款之減值 | (1,689) | - | - | (1,689) |

綜合財務報表附註

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

7. 分部資料 (續)

於 2016 年 12 月 31 日

| | 物業發展 千港元 | 金融服務 千港元 | 綜合 千港元 |
|-----------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| 分部資產 | 453,604 | 35,301 | 488,905 |
| 可供出售之金融資產 | | | 425,622 |
| 按公平值經損益入賬之金融資產 | | | 38,260 |
| 其他企業資產 | | | 714 |
| 資產總額 | | | 953,501 |
| 分部負債 | 94,363 | 11,793 | 106,156 |
| 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 | | | 11,529 |
| 股東貸款 | | | 465,290 |
| 其他企業負債* | | | 137,208 |
| 負債總額 | | | 720,183 |

* 包括計提股東貸款利息。

7. 分部資料 (續)

截至 2015 年 12 月 31 日止年度

| | 物業發展 千港元 | 金融服務 千港元 | 綜合 千港元 |
|---------------------------------|-----------------|--------------|-----------------|
| 分部收入： | | | |
| 源自外來客戶之收入 | - | 556 | 556 |
| 分部虧損 | (20,576) | (912) | (21,488) |
| 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 | | | - |
| 本年度溢利 | | | 48,062 |
| | 物業發展 千港元 | 金融服務 千港元 | 總計 千港元 |
| 其他分部資料 | | | |
| 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) |

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

7. 分部資料 (續)

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 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|------------------|
| 分部資產 | 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 |
| 資產總額 | | | 3,238,177 |
| 分部負債 | 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 |
| 負債總額 | | | 753,877 |

* 包括計提股東貸款利息及應付關聯公司款項。

本集團非流動資產按地理位置呈列如下：

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|----|----------------|------------------|
| 香港 | 429,777 | 2,720,926 |
| 中國 | 16,603 | 17,756 |
| | 446,380 | 2,738,682 |

本集團截至2016年12月31日及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2016年12月31日及2015年12月31日止年度，本集團在所有分部均沒有依賴單一客戶。

8. 經營(虧損)/溢利

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| 經營(虧損)/溢利已扣除/(計入)： | | |
| 核數師酬金 | | |
| – 核數服務 | 603 | 520 |
| – 非核數服務 | 5 | 245 |
| | 608 | 765 |
| 匯兌虧損，淨額 | 426 | 720 |
| 折舊(附註15) | 505 | 1,176 |
| 減：發展中物業折舊資本化 | (29) | (620) |
| 折舊反映於收益表上 | 476 | 556 |
| 應收貸款之減值，淨額(附註18) | 3,527 | 429 |
| 其他應收賬款之減值 | 1,689 | – |
| 發展中物業減值虧損(附註19) | – | 13,930 |
| 僱員福利開支(包括董事薪酬) | 22,715 | 49,875 |
| 減：發展中物業僱員福利開支資本化(附註13) | (1,268) | (42,685) |
| 僱員福利開支(包括董事薪酬)反映於收益表上(附註13) | 21,447 | 7,190 |
| 經營租賃付款 | 2,259 | 3,309 |

9. 融資成本

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|--------------------|--------------|--------------|
| 銀行貸款利息 | 245 | 17 |
| 關聯公司貸款利息 | 3,775 | 3,885 |
| 股東貸款利息 | 22,542 | 22,414 |
| 應付貸款實際利息 | – | 4,351 |
| 利息總額 | 26,562 | 30,667 |
| 減：發展中物業利息資本化(附註19) | – | (29,397) |
| | 26,562 | 1,270 |

於年內並無就合資格資產所產生之開支對一般借款項目實施利息資本化(2015年：使用資本化率5.00%計息)。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

10. 所得稅開支

由於截至2016年12月31日及2015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。

由於截至2016年12月31日及2015年12月31日止年度於中國經營之附屬公司並無應課稅溢利，故並無就中國企業所得稅作出撥備。

按適用稅率計算之稅項開支與除稅前(虧損)/溢利之對賬如下：

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| 除稅前(虧損)/溢利 | (292,580) | 48,062 |
| 稅項按適用稅率徵繳，稅率按相關司法管轄權區 適用之稅率計算 | (48,722) | 7,188 |
| 不可扣除開支之稅務影響 | 49,671 | 5,125 |
| 毋須課稅收益之稅務影響 | (3,403) | (16,868) |
| 未確認稅務虧損之稅務影響 | 2,422 | 4,555 |
| 未確認暫時差額之稅務影響 | 32 | — |
| 稅項開支 | — | — |

於2016年12月31日，本集團已確認的可抵銷未來溢利的未使用的稅務虧損為109,851,000港元(2015年：87,421,000港元)。由於未來溢利的不確定性，未有因估計稅務虧損而確認遞延稅項資產。無失效期的估計稅務虧損約為105,953,000港元(2015年：82,865,000港元)，其餘稅務虧損約為3,898,000港元(2015年：4,556,000港元)之失效期為5年。

11. 股息

誠如本公司於2016年8月31日刊發的通函(「通函」)及本公司與South China Holdings Company Limited南華集團控股有限公司(「南華集團控股」)於2016年7月29日刊發的聯合公告(「聯合公告」)所述，董事會議決以分派由本公司全資附屬公司Crystal Hub Limited目前持有之2,235,406,996股可贖回可換股優先股(「分派涉及的可換股優先股」)之方式宣派特別股息予股東。該特別股息已於2016年9月19日之股東特別大會獲得通過，並於2016年10月3日分派予股東。分派涉及的可換股優先股於分派獲批時的公平值約為1,754,618,000港元。本集團於權益中就分派自獲批至作出日期的應付股息確認公平值變動約為176,429,000港元，相關資料已載列於通函及聯合公告內。

除上述特別股息外，本年度並無派發中期股息(2015年：無)。董事會不建議派發截至2016年12月31日止年度之末期股息(2015年：無)。

12. 本公司股權持有人應佔每股(虧損)/溢利

本公司股權持有人應佔每股基本(虧損)/溢利乃根據以下資料所計算：

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------|
| 用以計算每股基本(虧損)/溢利之本公司股權持有人 應佔(虧損)/溢利 | (292,580) | 48,062 |
| | 2016年 | 2015年 |
| 普通股加權平均數 | 11,178,498,344 | 11,178,498,344 |
| 減：股份獎勵股加權平均數 | (169,747,424) | (174,104,663) |
| 用以計算每股基本(虧損)/溢利之普通股加權平均數 | 11,008,750,920 | 11,004,393,681 |

截至2016年12月31日及2015年12月31日止年度，每股已攤薄(虧損)/溢利與每股基本(虧損)/溢利相同。截至2016年12月31日及2015年12月31日止年度並無授出購股權。因截至2016年12月31日及2015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。

13. 僱員福利開支(包括董事薪酬)

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|----------------------------|----------------|--------------|
| 工資及薪金 | 14,983 | 37,779 |
| 以股份支付之僱員補償 | 7,100 | 8,410 |
| 界定供款計劃 | 632 | 3,686 |
| 減：發展中物業工資及酬金及退休金成本資本化(附註8) | (1,268) | (42,685) |
| 收益表中僱員福利開支總額 | 21,447 | 7,190 |
| 收益表中僱員福利開支： | | |
| 工資及薪金 | 13,830 | 5,585 |
| 以股份支付之僱員補償 | 7,100 | 841 |
| 界定供款計劃 | 517 | 764 |
| | 21,447 | 7,190 |

綜合財務報表附註

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

13. 僱員福利開支(包括董事薪酬)(續)

員工成本包括高級管理人員補償及包括以下項目：

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|------------|--------------|---------------|
| 薪金、津貼與實物利益 | 2,319 | 7,434 |
| 以股份支付之僱員補償 | 5,485 | 2,606 |
| 界定供款計劃 | 27 | 69 |
| | 7,831 | 10,109 |

14. 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：

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 袍金 | 440 | 604 |
| 其他報酬： | | |
| 薪金、津貼與實物利益 | — | 1,758 |
| 以股份支付之僱員補償 | 5,485 | 6,082 |
| 界定供款計劃 | — | 14 |
| | 5,485 | 7,854 |
| | 5,925 | 8,458 |

14. 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 | 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 |
|-------------------------|------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|--------------|
| 截至2016年12月31日止年度 | | | | | |
| 執行董事 | | | | | |
| 吳鴻生 | - | - | - | - | - |
| Richard Howard Gorges | - | - | - | - | - |
| 張賽娥 | - | - | 1,567 | - | 1,567 |
| 羅裕群 | - | - | 1,567 | - | 1,567 |
| 吳旭茱 (附註i) | - | - | - | - | - |
| 非執行董事 | | | | | |
| 吳旭洋 (附註ii) | 100 | - | 2,351 | - | 2,451 |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| 龐愛蘭 | 100 | - | - | - | 100 |
| 梁家棟 | 120 | - | - | - | 120 |
| 陳美寶 | 120 | - | - | - | 120 |
| | 440 | - | 5,485 | - | 5,925 |
| 截至2015年12月31日止年度 | | | | | |
| 執行董事 | | | | | |
| 吳鴻生 | - | - | - | - | - |
| 吳旭洋 | - | 1,758 | 2,606 | 14 | 4,378 |
| Richard Howard Gorges | - | - | - | - | - |
| 張賽娥 | - | - | 1,738 | - | 1,738 |
| 吳旭峰 | - | - | - | - | - |
| 羅裕群 | - | - | 1,738 | - | 1,738 |
| 非執行董事 | | | | | |
| David Michael Norman | 92 | - | - | - | 92 |
| 吳旭茱 | 100 | - | - | - | 100 |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| 龐愛蘭 | 100 | - | - | - | 100 |
| 梁家棟 | 120 | - | - | - | 120 |
| 劉勵超 | 72 | - | - | - | 72 |
| 陳美寶 | 120 | - | - | - | 120 |
| | 604 | 1,758 | 6,082 | 14 | 8,458 |

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

14. 董事及高級管理人員酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

附註：

- (i) 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。
- (ii) 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。

於截至2016年12月31日及2015年12月31日止年度概無董事作出放棄或同意放棄任何酬金之安排。

(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3名董事(2015年：1名董事)，其酬金詳情載於上文。年內其餘2名人士(2015年：4名人士)(亦是本集團之高級管理人員)之酬金如下：

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 薪金、津貼與實物利益 | 2,219 | 5,676 |
| 界定供款計劃 | 27 | 56 |
| | 2,246 | 5,732 |

彼等之酬金在以下組別：

| 酬金組別 | 人數 | |
|-------------------------|----------|----------|
| | 2016年 | 2015年 |
| 零至1,000,000港元 | 1 | — |
| 1,000,001港元至1,500,000港元 | 1 | 3 |
| 1,500,001港元至2,000,000港元 | — | 1 |
| | 2 | 4 |

於截至2016年12月31日止年度，本集團並無支付酬金予董事或2位(2015年：4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。

15. 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 |
|-------------------------------|-------------|---------------------|-----------|-----------|
| 於2014年12月31日及2015年1月1日 | | | | |
| 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 |
| 截至2015年12月31日止年度 | | | | |
| 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(附註8) | (151) | (507) | (518) | (1,176) |
| 匯兌調整 | (3) | (31) | (57) | (91) |
| 年末賬面淨值 | 205 | 909 | 115 | 1,229 |
| 於2015年12月31日 | | | | |
| 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 |
| 截至2016年12月31日止年度 | | | | |
| 年初賬面淨值 | 205 | 909 | 115 | 1,229 |
| 添置 | - | 43 | - | 43 |
| 折舊(附註8) | (134) | (342) | (29) | (505) |
| 匯兌調整 | (7) | (22) | (7) | (36) |
| 年末賬面淨值 | 64 | 588 | 79 | 731 |
| 於2016年12月31日 | | | | |
| 成本 | 1,465 | 2,994 | 283 | 4,742 |
| 累計折舊 | (1,401) | (2,406) | (204) | (4,011) |
| 賬面淨值 | 64 | 588 | 79 | 731 |

綜合財務報表附註

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

16. 商譽

商譽賬面淨值之分析如下：

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 於1月1日 | | |
| 賬面總值及淨值 | 16,986 | 355,326 |
| 截至本年度止 | | |
| 年初之賬面淨值 | 16,986 | 355,326 |
| 出售附屬公司(附註38) | — | (338,000) |
| 匯兌調整 | (779) | (340) |
| 年終之賬面淨值 | 16,207 | 16,986 |
| 於12月31日 | | |
| 賬面總值及淨值 | 16,207 | 16,986 |

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四年詳盡預算計劃及由管理層估計的7% (2015年：6%) 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。

17. 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聯公司的可贖回可換股優先股。

可贖回可換股優先股內含的贖回權的相關金融負債為與分類作衍生金融負債的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2016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 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 於2015年1月1日之賬面淨值 | 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 | | |
| — 計入權益 | 265,950 | — |
| — 自損益扣除 | — | 85,332 |
| 於2015年12月31日及2016年1月1日之賬面淨值 | 2,715,785 | (54,263) |
| 年內已贖回 | (62,467) | 604 |
| 公平值變動 | | |
| — 計入權益 | (622,265) | — |
| — 自損益扣除 | — | 14,888 |
| 分派(附註11) | (1,605,431) | 27,242 |
| 年末賬面淨值 | 425,622 | (11,529) |

根據關聯公司於2016年12月23日舉行之股東特別大會，關聯公司建議發行紅股並建議向其股東及向於2015年10月7日獲發行可贖回可換股優先股之持有人配發紅股，基準為每4股獲發1股紅股(「紅股」)。故此，於2017年1月9日，本公司獲關聯公司配發212,405,565股紅股。本公司持有之可贖回可換股優先股數目維持不變。

綜合財務報表附註

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

18. 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。

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 應收貸款 | 15,284 | 15,521 |
| 減：減值虧損撥備 | (5,292) | (1,403) |
| | 9,992 | 14,118 |
| 減：非流動部分 | (3,820) | (4,474) |
| 流動部份 | 6,172 | 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：

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 還款： | | |
| 即日 | 282 | 190 |
| 3個月內 | 1,852 | 3,180 |
| 3個月以上及1年之內 | 4,038 | 6,274 |
| 1年以上及5年之內 | 3,820 | 4,474 |
| | 9,992 | 14,118 |

18. 應收貸款 (續)

應收貸款減值撥備變動如下：

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|---------------------|--------------|--------------|
| 於1月1日 | 1,403 | — |
| 收購附屬公司 | — | 941 |
| 確認減值撥備 (附註8) | 3,889 | 462 |
| <hr/> | | |
| 於12月31日 | 5,292 | 1,403 |
| <hr/> | | |
| 於上年度收回並已撤銷之貸款 (附註8) | 362 | 33 |

於2016年12月31日上述應收貸款減值撥備中包括5,212,000港元(2015年：1,131,000港元)的個別減值應收貸款撥備及80,000港元(2015年：272,000港元)的集體減值應收貸款撥備，其撥備前賬面值分別約為9,692,000港元(2015年：5,789,000港元)及5,592,000港元(2015年：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：

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 未逾期亦未作減值 | 9,710 | 13,928 |
| 1至90日逾期 | 126 | 132 |
| 91日至180日逾期 | 156 | 58 |
| <hr/> | | |
| | 9,992 | 14,118 |

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。

於2016年12月31日，本集團整體並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸增益。於2015年12月31日，除應收貸款賬面值約778,000港元外，本集團整體並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸增益。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

19. 發展中物業

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 於中國按成本列賬之租賃土地權益 | 19,989 | 21,398 |
| 資本化發展成本及其他直接開支 | 81,433 | 111,170 |
| | 101,422 | 132,568 |
| | | |
| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
| 年初結餘 | 132,568 | 997,466 |
| 添置 | 2,537 | 87,999 |
| 轉撥至其他應收賬款(附註(i)) | (27,763) | – |
| 資本化利息(附註9) | – | 29,397 |
| 確認減值虧損(附註8)(附註(ii)) | – | (13,930) |
| 出售附屬公司(附註38) | – | (947,455) |
| 匯兌調整 | (5,920) | (20,909) |
| | 101,422 | 132,568 |

附註：

- (i) 本集團屬下一項物業項目正與中國瀋陽市若干土地部門(統稱「瀋陽市有關部門」)進行訴訟,由於瀋陽市有關部門未有進行協定之拆遷工作,本集團一直與之商討賠償及相關補償(「申索」)。相關物業建築計劃已予終止,相應發展中物業賬面值約27,763,000港元轉撥至其他應收賬款。於報告期後,於2017年3月2日,中國最高人民法院裁定本集團申索得直。
- (ii) 於截至2015年12月31日止年度,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2015年12月31日,董事認為約13,930,000港元之差額不大可能收回而已作減值。

20. 按公平值經損益入賬之金融資產

於2016年12月31日及2015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。

21. 已付訂金、預付款項及其他應收賬款

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|---------------|----------------------|--------------|
| 已付中國土地使用權證之訂金 | 280,781 | 300,578 |
| 預付款項 | 2,078 | 2,409 |
| 其他應收賬款及已付訂金 | 47,836 | 24,618 |
| | 330,695 | 327,605 |
| 減：非流動部份 | - | (208) |
| 流動部份 | 330,695 | 327,397 |

本集團於年內已作出評估並認為無法收回賬面值約1,689,000港元之其他應收賬款，故因應作出減值。

除上述者外，餘下其他應收賬款並無逾期或減值及其賬面值接近其公平值。

22. 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2016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2,504,000港元(2015年：1,847,000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。

23. 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：

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|--------|----------------------|--------------|
| 超過180日 | 1,564 | 1,674 |

結餘為短暫性質，因此，董事認為應付貿易賬款賬面值接近其公平值。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

24. 其他應付賬款、計提費用及預收款項

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|----------|----------------|----------------|
| 其他應付賬款 | 2,949 | 1,941 |
| 計提費用(附註) | 136,491 | 113,051 |
| 預收款項 | 15,302 | 16,381 |
| | 154,742 | 131,373 |

附註：

於2016年12月31日，計提費用包括在借予本集團的股東貸款計提利息費用約134,838,000港元(2015年：112,296,000港元)。其他應付賬款無抵押、免息及須於要求時償還。

25. 計息銀行借款

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|----------------------|--------------|--------------|
| 流動 | | |
| 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 | 11,000 | 7,000 |

銀行貸款按香港銀行同業拆息加浮動年利率2.5%計息，並由一間關聯公司擔保。本集團的銀行融資為15,000,000港元，其中11,000,000港元(2015年：7,000,000港元)已於2016年12月31日動用。

26. 股東及關聯公司貸款

於2016年12月31日及2015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(2015年：7,000,000港元)。

於2016年12月31日，概無其他股東貸款須於2017年12月31日前全數或部分償還。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。本公司董事認為，於2016年12月31日及2015年12月31日，該等貸款的公平值與其賬面值均無重大差異。

於2016年12月31日及2015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，其之所以是流動負債，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於2016年12月31日及2015年12月31日之賬面值無重大差異。

27. 應收／(應付)關聯公司

結餘於2016年12月31日乃無抵押，免息及須於要求時償還。

於2016年12月31日，約112,000港元之應收賬款乃收取自關聯公司(本公司一名主要管理人員為其主要股東)。年內應收該關聯公司最多約112,000港元。

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。該結餘已於年內悉數結清。

28. 股本

| | 2016年 | | 2015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 |

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 2016 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。

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)

- (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)。

- (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 (2015年：無)。

綜合財務報表附註

截至 2016 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 2016 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 2016 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 | | | | | | | | | | | |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 其他 | | | | | | | | | | | |
| 吳旭峰 | 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 | | | | | |

附註：

- (i) 並無於年內放棄購股權。
- (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。

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7,052,000港元(2015年：7,818,000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：

| | 2016年 | | 2015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 | 251,528,000 | 0.188 | 267,472,000 | 0.188 |
| 放棄 | — | 0.188 | (15,944,000) | 0.188 |
| 於12月31日尚未行使 | 251,528,000 | 0.188 | 251,528,000 | 0.188 |

於2016年12月31日及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6年和7年。

綜合財務報表附註

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

30. 股份獎勵計劃

本公司董事會於2011年3月18日(「採納日期」)採納一項股份獎勵計劃(「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，惟無信託基金金額於採納日期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2016年12月31日止年度，所授出、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 | 2016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 | 2016年 12月31日 結餘 |
|----------|-------------|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| 僱員總數 | 2016年11月22日 | - | 656,000 | (656,000) | - | - |
| 總計 | | - | 656,000 | (656,000) | - | - |

30. 股份獎勵計劃 (續)

截至2015年12月31日止年度，所授出、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 | 2015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 | 2015年 12月31日 結餘 |
|----------|-------------|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| 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) | - | - |

截至2016年12月31日止年度，共有656,000股為股份獎勵被授出。根據該股份獎勵計劃，於2016年12月31日止年內所授股份獎勵的公平值約為48,000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2016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48,000港元（2015年：167,000港元）。截至2016年12月31日止年度，共有656,000股於股份獎勵計劃中被授出（2015年：4,384,000股）。截至2016年12月31日止年度，沒有股份獎勵計劃之放棄股份（2015年：無）。

截至2016年12月31日止年度並無其他已授出、歸屬或放棄之股份獎勵。

截至2015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 | 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) | - | - |

截至2016年12月31日止年度，沒有其他股份於損益中確認開支（2015年：425,000港元）。截至2016年12月31日止年度，沒有其他股份於股份獎勵計劃中被授出（2015年：1,280,000股）。截至2016年12月31日及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。

綜合財務報表附註

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

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63至64頁的綜合權益變動表。

本集團

庫存股

| | 2016年 | | 2015年 | |
|-------|-------------|--------|-------------|--------|
| | 股份數目 | 千港元 | 股份數目 | 千港元 |
| 結餘結轉 | 169,819,118 | 20,274 | 174,203,118 | 20,830 |
| 本年度發放 | (656,000) | (83) | (4,384,000) | (556) |
| 餘額結轉 | 169,163,118 | 20,191 | 169,819,118 | 20,274 |

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。

誠如附註11所披露，董事會議決以分派於分派涉及的可換股優先股之方式宣派特別股息予合資格股東。於2016年9月27日，本集團就其所持庫存股有權獲授67,296,344股南華集團控股換股股份。南華集團控股之換股股份於該日之公平值約值30,283,000港元。本集團收取特別股息乃入賬為股權交易，相關股份列為按公平值經損益入賬之金融資產。

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 | 可供出售 金融資產 重估儲備 千港元 | 僱員 (累計虧損)/ 補償儲備 千港元 | 保留溢利 千港元 | 總計 千港元 |
|--------------------------------|-------------|------------|-------------|-------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------|-------------|
| 於2015年1月1日 | 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 | - |
| 確認以股份支付之僱員補償 | - | - | - | - | - | 7,985 | - | 7,985 |
| 本年度虧損 | - | - | - | - | - | - | (1,466) | (1,466) |
| 於2015年12月31日及2016年1月1日 | 771,842 | (20,274) | 652 | 291,562 | - | 17,592 | (124,650) | 936,724 |
| 股份獎勵之歸屬 | - | 83 | - | - | - | (48) | (35) | - |
| 特別股息 (附註11) | (771,842) | - | - | (291,562) | - | - | (691,214) | (1,754,618) |
| 確認以股份支付之僱員補償 | - | - | - | - | - | 7,100 | - | 7,100 |
| 庫存股之特別股息 | - | - | - | - | - | - | 30,283 | 30,283 |
| 重新計量應付股息 | - | - | - | - | - | - | 176,429 | 176,429 |
| 分派可贖回可換股優先股釋放之 可供出售金融資產重估儲備 | - | - | - | - | 176,706 | - | - | 176,706 |
| 可供出售金融資產公平值變動 | - | - | - | - | (176,706) | - | - | (176,706) |
| 本年度溢利 | - | - | - | - | - | - | 656,453 | 656,453 |
| 於2016年12月31日 | - | (20,191) | 652 | - | - | 24,644 | 47,266 | 52,371 |

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。

綜合財務報表附註

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

32. 經營租賃承擔

(a) 出租人

於2016年12月31日及2015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2016年12月31日及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：

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 於1年內 | 343 | 767 |
| 包括在2至5年內 | — | 654 |
| | 343 | 1,421 |

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2年（2015年：1年至3年）。該等租約概無包括或有租金。

33. 資本承擔

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|--------------|------------------|------------------|
| 已訂約但未撥備： | | |
| —關於發展中物業之支出 | 5,788 | 6,742 |
| —關於租賃土地權益之支出 | 1,097,754 | 1,125,058 |
| | 1,103,542 | 1,131,800 |

34. 或然負債

於2016年12月31日及2015年12月31日，本集團及本公司並無任何重大的或然負債。

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：

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| (i) 利息支出予股東 | 22,542 | 22,414 |
| (ii) 利息支出予關聯公司 | 3,775 | 3,885 |
| (iii) 租賃及樓宇管理費 | 1,693 | 3,298 |
| (iv) 購買差旅相關產品 | 150 | 1,781 |

(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（2015年：15,000,000港元）的銀行融資（附註25）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20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，關聯公司之結餘詳列於綜合財務報表附註26及27內。

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。

(d) 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13及14內披露。

綜合財務報表附註

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

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。

本集團之金融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、應收貸款及其他應收賬款、應收關聯公司及現金及銀行結餘。本集團之金融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、計息銀行借款、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 | |
|---------------|---------------|---------------|
| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
| 資產： | | |
| 人民幣 | 15,552 | 17,787 |
| 負債： | | |
| 人民幣 | (3,620) | (3,820) |
| 外匯風險淨值 | 11,932 | 13,967 |

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結果，是基於對外幣匯率由年初至往後多年以固定百分比變化而釐定。

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。下表所載分析結果展示本集團各實體的損益與權益在5%的功能貨幣對外幣匯率貶值下所受的總影響。有關分析按與2015年相同基準進行。

| | 對損益與權益的影響 | |
|-----|--------------|--------------|
| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
| 人民幣 | 597 | 698 |

相同比率的本集團功能貨幣對相關外幣的升值將對本集團的損益與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风险。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。

綜合財務報表附註

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

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，本集團損益與權益對利率的合理可能波動的敏感度。

| | 利率的增加 % | 對損益與 權益的影響 千港元 |
|--------------|------------|----------------------|
| 2016年 | 0.5 | (2,180) |
| 2015年 | 0.5 | (181) |

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2015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損益與權益產生程度相同但相反的影響。所假設之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。由於本集團之流動資金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。

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，本集團之金融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 |
|---------------------------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| 於2016年12月31日 | | | | |
| 應付貿易賬款 | 1,564 | - | 1,564 | 1,564 |
| 其他應付賬款 | 2,949 | - | 2,949 | 2,949 |
| 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 | 11,529 | - | 11,529 | 11,529 |
| 關聯公司貸款 | 75,500 | - | 75,500 | 75,500 |
| 應付關聯公司 | 558 | - | 558 | 558 |
| 計息銀行借款 | 11,000 | - | 11,000 | 11,000 |
| 股東貸款 | - | 488,205 | 488,205 | 465,290 |
| | 103,100 | 488,205 | 591,305 | 568,390 |
| 於2015年12月31日 | | | | |
| 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 |
| 計息銀行借款 | 7,000 | - | 7,000 | 7,000 |
| 股東貸款 | - | 477,705 | 477,705 | 455,290 |
| | 169,155 | 477,705 | 646,860 | 624,445 |

綜合財務報表附註

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

36. 風險管理目標及政策 (續)

(e) 按類別分類之金融資產及負債

本集團於報告日已確認的金融資產及負債可分類如下。有關金融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。

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|-------------------------------------|----------------|------------------|
| 金融資產 | | |
| 可供出售金融資產 | 425,622 | 2,715,785 |
| 按公平值經損益入賬之金融資產 | 38,260 | 6,217 |
| 貸款及應收： | | |
| — 應收貸款 | 9,992 | 14,118 |
| — 其他應收賬款及已收訂金 | 47,836 | 24,410 |
| 應收關聯公司 | 112 | — |
| 現金及銀行結餘 | 29,815 | 23,332 |
| | 551,637 | 2,783,862 |
| 金融負債 | | |
| 按攤銷成本計量之金融負債： | | |
| — 應付貿易賬款 | 1,564 | 1,674 |
| — 其他應付賬款 | 2,949 | 1,941 |
| — 關聯公司貸款 | 75,500 | 75,500 |
| — 應付關聯公司 | 558 | 28,777 |
| — 股東貸款 | 465,290 | 455,290 |
| — 計息銀行借款 | 11,000 | 7,000 |
| 按公平值經損益入賬之金融負債 | | |
| — 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 | 11,529 | 54,263 |
| | 568,390 | 624,445 |

36. 風險管理目標及政策 (續)

(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票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。

敏感度分析

於2016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倘整體增加5%,將導致本集團年度虧損增加及保留溢利減少約9,505,000港元,其他權益成分增加約15,584,000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倘減少5%,將導致本集團年度虧損增加及保留溢利減少約340,000港元,其他權益成分減少約15,137,000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2015年相同基準進行。

綜合財務報表附註

截至 2016 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

(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2016年12月31日及2015年12月31日並非按公平值計量之金融資產及金融負債公平值與其賬面金額相若。

(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。

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：

| | 2016年12月31日 | | | |
|---------------------------------------|---------------|------------|----------------|----------------|
| | 第1層 千港元 | 第2層 千港元 | 第3層 千港元 | 總值 千港元 |
| 資產 | | | | |
| 按公平值經損益入賬 之金融資產 | | | | |
| — 上市公司股本證券 | 38,260 | — | — | 38,260 |
| 可供出售金融資產 | | | | |
| — 一間關聯公司之可 贖回可換股優先股 | — | — | 425,622 | 425,622 |
| 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 | — | — | (11,529) | (11,529) |
| 公平值淨值 | 38,260 | — | 414,093 | 452,353 |

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)

| | 2015年12月31日 | | | |
|---------------------------------------|-------------|------------|------------|-----------|
| | 第1層 千港元 | 第2層 千港元 | 第3層 千港元 | 總值 千港元 |
| 資產 | | | | |
| 按公平值經損益入賬 之金融資產 | | | | |
| — 上市公司股本證券 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 |
| 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) | (54,263) |
| 公平值淨值 | 6,217 | — | 2,661,522 | 2,667,739 |

於截至2016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 2016 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香 (續)

有關第3層公平值計量資料

有關關聯公司可贖回可供換股優先股內含贖回權的可供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2016年12月31日，對於分類作可供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%會導致本集團其他權益成分增加約1,833,000港元，而預期波動度減少5%會導致本集團其他權益成分減少約2,044,000港元。對於分類作衍生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%會導致本集團年內虧損增加約1,174,000港元，而預期波動度減少5%會導致本集團年內虧損減少約1,039,000港元。

重要參數如下：

| | |
|--------|-----------|
| 有關股價 | 每股0.395港元 |
| 兌換價 | 每股0.4港元 |
| 無風險利率 | 1.901% |
| 預期波動度 | 69.742% |
| 預期股息回報 | 0.757% |

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：

| | 2016年 | | 2015年 | |
|------------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|
| | 可供出售 金融資產 千港元 | 有關內含 贖回權的 金融負債 千港元 | 可供出售 金融資產 千港元 | 有關內含 贖回權的 金融負債 千港元 |
| 於1月1日 | 2,715,785 | (54,263) | 1,510,435 | (119,094) |
| 自出售附屬公司／ 融資安排產生 | — | — | 1,013,997 | (24,092) |
| 其他全面收益中確認的 公平值(虧損)／收益 | (622,265) | — | 265,950 | — |
| 損益中確認的公平值收益 | — | 14,888 | — | 85,332 |
| 分派(附註11) | (1,605,431) | 27,242 | — | — |
| 年內贖回 | (62,467) | 604 | (74,597) | 3,591 |
| 於12月31日 | 425,622 | (11,529) | 2,715,785 | (54,263) |
| 於損益中確認未變現 報告日所持金融工具 收益 | — | 14,888 | — | 85,332 |
| 贖回金融工具時解除 重估儲備至損益 | (2,442) | — | 2,035 | — |
| 分派金融工具時解除 重估儲備至損益 | 233,392 | — | — | — |

綜合財務報表附註

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

37. 於過往年度的業務合併

- (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/> | |
| 總代價 | 5,618 |
| <hr/> | |
| 以下列方式支付： | |
| 現金代價 | 5,618 |
| <hr/> | |
| 現金流量 | |
| 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，計入本集團截至2015年12月31日止年度之損益。倘收購於2015年1月1日發生，本集團截至2015年12月31日止年度之溢利將約為20,394,000港元。此備考資料僅供參考，並非反映倘收購於2015年1月1日完成本集團之實際收入及經營業績，亦不擬用作預測日後表現。

此交易乃根據創業板上市規則第20章定義為關連交易。

37. 於過往年度的業務合併 (續)

- (b) 2015年11月25日，本集團收購南華信貸財務有限公司（「南華信貸」）全部股權，代價約為20,600,000港元。南華信貸主要從事借貸業務。憑藉該收購，本集團得以多樣化經營金融服務相關業務。

於收購日期南華信貸可識別資產公平值如下：

| | 千港元 |
|----------------|----------|
| 物業、機器和設備(附註15) | 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) |
| 其他應付賬款及計提費用 | (176) |
| <hr/> | |
| 購入資產淨值 | 20,555 |
| <hr/> | |
| 現金代價 | 20,555 |
| <hr/> | |
| 現金流量 | |
| 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，預期並無應收賬款不可收回。

收購成本不高，已支銷並計入行政開支。

自收購後，南華信貸已產生收入約556,000港元及虧損約202,000港元，分別計入本集團截至2015年12月31日止年度之收入及損益。倘收購於2015年1月1日發生，本集團截至2015年12月31日止年度之收入及溢利將分別約為2,929,000港元及18,607,000港元。此備考資料僅供參考，並非反映倘收購於2015年1月1日完成本集團之實際收入及經營業績，亦不擬用作預測日後表現。

此交易乃根據創業板上市規則第20章定義為關聯交易。

綜合財務報表附註

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

38. 於過往年度出售附屬公司

根據本公司間接全資附屬公司Crystal Hub與(i) Perennial Success Limited及(ii) Profit Runner Investments Limited (統稱「買方」，各自均為本公司關聯公司南華集團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」)。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「出售組別」)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，並已按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第20章定義為關連交易。

有關出售之詳情請參閱本公司及南華集團控股2015年6月16日、2015年9月30日及2015年10月7日發佈的聯合公佈及通函。

根據該等協議，買方須促使南華集團控股簽立承諾契據，承諾按本公司要求向本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集團控股提供有關所有擔保金額的彌償。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。

38. 於過往年度出售附屬公司 (續)

出售組別於出售日期的淨資產總額如下：

| | 千港元 |
|---|-----------|
| 商譽(附註16)(附註(a)) | 338,000 |
| 物業、廠房及設備(附註15) | 1,968 |
| 發展中物業(附註19) | 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) |
| 應收出售組別款項 | (743,822) |
| 應付關聯公司 | (52,033) |
| | 1,002,859 |
| 出售釋放之出售組別匯兌儲備 | (6,459) |
| 應收已出售之集團公司款項 | 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27)(附註(b)) | 28,777 |
| | 1,768,999 |
| 出售附屬公司收益 | 13,756 |
| | 1,782,755 |
| 以下列方式支付： | |
| 現金 | 92,850 |
| 應付貸款 | 700,000 |
| 可贖回可換股優先股 | 989,905 |
| | 1,782,755 |

綜合財務報表附註

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

38. 於過往年度出售附屬公司 (續)

附註：

- (a) 釐定出售之收益或虧損額時，本集團已評估出售組別商譽約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須補足出售組別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」)，並於出售組別之完成賬目以現金按等額基準入賬有關金額。因此，依據該等差額基準或計算，共產生約28,777,000港元(附註27)，由Crystal Hub於交付予買方的出售組別完成賬目日期起計兩個月內支付。該等應付款項已於年內由Crystal Hub結清。

上段所述該等差額主要反映自2015年3月31日(出售組別之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，以及相應之出售組別匯兌儲備減少。

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 |
|----------------------|---------|
| 自出售產生之現金流入淨額： | |
| 現金代價 | 92,850 |
| 現金及銀行結餘 | (5,516) |
| | <hr/> |
| | 87,334 |

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；於過程中考慮之因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、預期資本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。

39. 資本管理 (續)

本集團按其整體融資的結構設定資本金額。本集團管理其資本結構，並因應經濟情況及其資產之風險性質對此作出調整。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、回饋資本予股東、發行新股或出售資產以減低負債。

本集團有兩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符合證監會若干項最少資本要求。本集團成立合規部，其成員都是由富經驗及合資格的監察主任組成，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定期檢討集團內部監控，確保受監管之本集團附屬公司符合相關法規。

於報告日，資本佔整體融資比率如下：

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|-----------|--------------|--------------|
| 資本 總權益 | 233,318 | 2,484,300 |
| 整體融資 | | |
| 關聯公司貸款 | 75,500 | 75,500 |
| 股東貸款 | 465,290 | 455,290 |
| 計息銀行借款 | 11,000 | 7,000 |
| | 551,790 | 537,790 |
| 資本佔整體融資比率 | 42.3% | 461.9% |

綜合財務報表附註

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

40. 財務狀況表

| | 附註 | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|-----------------|----|----------------|------------------|
| 資產及負債 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 於附屬公司之權益 | | — | — |
| 流動資產 | | | |
| 應收附屬公司 | | 762,626 | 1,627,071 |
| 現金及銀行結餘 | | 118 | 119 |
| | | 762,744 | 1,627,190 |
| 流動負債 | | | |
| 其他應付賬款及計提費用 | | 102,555 | 87,293 |
| 應付附屬公司 | | 176,333 | 181,688 |
| | | 278,888 | 268,981 |
| 流動資產淨額 | | 483,856 | 1,358,209 |
| 總資產減流動負債 | | 483,856 | 1,358,209 |
| 非流動負債 | | | |
| 股東貸款 | | 319,700 | 309,700 |
| 資產淨額 | | 164,156 | 1,048,509 |
| 權益 | | | |
| 股本 | | 111,785 | 111,785 |
| 儲備 | 31 | 52,371 | 936,724 |
| 總權益 | | 164,156 | 1,048,509 |

代表董事會

張賽娥
董事

Richard Howard Gorges
董事

41. 主要附屬公司資料

於2016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／ 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 |
| 佳湧有限公司 | 香港 | 普通股總值 10,000,001港元 | — | 100% | 提供證券買賣服務， 香港 |

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資產淨額的很大部分。董事認為若披露其他附屬公司的詳情，會導致上表過分冗長。

截至2016年12月31日及2015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 | | | | |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 | 2014年 千港元 | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
| 收入 | 5,539 | 556 | – | – | 48,693 |
| 經營業務(虧損)/溢利 | (266,018) | 49,332 | (2,690) | 283,272 | 62,225 |
| 融資成本 | (26,562) | (1,270) | (285) | (1,865) | (45,969) |
| 扣除所得稅前(虧損)/溢利 | (292,580) | 48,062 | (2,975) | 281,407 | 16,256 |
| 所得稅開支 | – | – | – | – | (10,784) |
| 年度(虧損)/溢利 | (292,580) | 48,062 | (2,975) | 281,407 | 5,472 |
| 應佔(虧損)/溢利： | | | | | |
| 本公司股權持有人 | (292,580) | 48,062 | (2,975) | 281,744 | 2,020 |
| 非控股權益 | – | – | – | (337) | 3,452 |
| | (292,580) | 48,062 | (2,975) | 281,407 | 5,472 |
| 資產與負債及非控股權益 | | | | | |
| 總資產 | 953,501 | 3,238,177 | 3,709,655 | 2,888,710 | 4,640,389 |
| 總負債 | (720,183) | (753,877) | (1,496,419) | (760,410) | (2,345,605) |
| 非控股權益 | – | – | – | – | (367,284) |
| | 233,318 | 2,484,300 | 2,213,236 | 2,128,300 | 1,927,500 |

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 | 2018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 |