

YUGANG

渝港國際有限公司

股份代號：00613

年報 2016



目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書及管理層討論與分析	3
企業管治報告	10
審核委員會報告	22
風險管理及內部監控系統報告	24
環境、社會及管治報告	28
董事會報告	32
董事及高級管理層簡介	41
獨立核數師報告	43
綜合損益表	46
綜合全面收入表	47
綜合財務狀況表	48
綜合權益變動表	49
綜合現金流動表	50
財務報表附註	52
物業之詳情	89
五年財務概要	90

公司資料

董事會

執行董事

張松橋先生(主席)
袁永誠先生(董事總經理)
張慶新先生
林曉露先生
梁啟康先生

非執行董事

李嘉士先生

獨立非執行董事

陸宇經先生
梁宇銘先生
吳國富先生

委員會

執行委員會

張松橋先生(主席)
袁永誠先生
張慶新先生
林曉露先生
梁啟康先生

審核委員會

陸宇經先生(主席)
李嘉士先生
梁宇銘先生
吳國富先生

提名委員會

張松橋先生(主席)
梁宇銘先生
吳國富先生

薪酬委員會

梁宇銘先生(主席)
張松橋先生
吳國富先生

授權代表

張松橋先生
袁永誠先生

公司秘書

羅凱栢先生

外聘核數師

安永會計師事務所

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司

法律顧問

百慕達：

Conyers Dill & Pearman

香港：

胡關李羅律師行
張唐羅律師行

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈3301-3307室
電話：(852) 2820 7000
傳真：(852) 2827 5549
電郵：investors@yugang.com.hk

股份過戶登記總處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

網站

www.yugang.com.hk

股份代號

00613

主席報告書及管理層討論與分析

各位股東：

本人代表渝港國際有限公司(「本公司」)董事會(「董事」、「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度之全年業績。

業績回顧

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得股東應佔綜合純利為21,800,000港元，較去年同期大幅減少86.5%，此乃主因上市股本投資之非變現公平值虧損35,400,000港元，而去年同期則錄得上市股本投資之非變現公平值收益26,100,000港元；以及年內因聯營公司於二零一六年二月二十九日出售其香港投資物業而使攤佔聯營公司之溢利減少60,800,000港元。

年內，每股基本盈利為0.23港仙，而去年同期則錄得基本盈利1.74港仙。

末期股息

董事會議決建議宣派截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.002港元(二零一五年：每股0.004港元)予於二零一七年五月二十九日名列本公司股東名冊之普通股股份(「股份」)持有人。二零一六年及二零一五年財政年度並無宣派中期股息。待股東於二零一七年五月十八日(星期四)舉行之應屆股東週年大會(「週年大會」)上批准後，建議末期股息將於二零一七年六月六日或前後向股東派付。

暫停辦理股份過戶登記

本公司之股東名冊將由二零一七年五月十五日(星期一)至二零一七年五月十八日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不會登記任何股份轉讓，以釐定股東出席週年大會並於會上投票之資格。如欲符合資格出席週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一七年五月十二日(星期五)下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心二十二樓。

建議末期股息之記錄日

就釐定股東享有建議末期股息的記錄日為二零一七年五月二十九日(星期一)。本公司之股東名冊亦將由二零一七年五月二十五日(星期四)至二零一七年五月二十九日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不會登記任何股份轉讓。如欲確保符合資格收取於二零一七年六月六日(星期二)派發之建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，須於二零一七年五月二十四日(星期三)下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心二十二樓。

業務回顧

二零一六年，香港經濟自全球金融危機以來錄得最為緩慢增長。外部環境在全球低迷經濟背景下持續疲弱。貨物及服務出口錄得顯著下跌，連同外部貿易表現疲軟。旅客人數及其人均消費持續減少。此外，由於年內實施去槓桿化、削減過剩工業產能、減少庫存及供給側改革等經濟改革，中國內地之經濟增長動力仍然疲弱。

主席報告書及管理層討論與分析

年內香港金融市場極其動盪，此乃由於經濟增長乏力及不明朗因素增加。投資者不斷受到一些負面因素驚嚇，如人民幣貶值及中國資本大量外流、A股市場在推出熔斷機制後徹底失敗、市場對中國經濟硬著陸之擔憂以及本地物業市場推行新一輪降溫措施等。此外，外在因素包括英國脫歐公投及其對全球經濟造成之不良影響、美國加息週期開始、唐納德·特朗普當選美國總統等俱增加金融市場之波動。

物業及基建投資業務

物業投資業務

本集團物業投資業務主要透過本集團聯營公司渝太地產集團有限公司(「渝太地產」)經營，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板買賣。於回顧年度，渝太地產改變其投資策略，專注知名的海外市場優質物業，同時減少香港物業市場的參與。於二零一六年二月二十九日，渝太地產完成出售世紀廣場及彩星中心之100%權益，同時透過自其合資夥伴收購餘下50%權益而將其於英國倫敦之高端商業物業1 Chapel Place(「倫敦物業」)之權益增至100%。交易詳情載於日期為二零一六年一月二十九日渝太地產之通函中。

於二零一六年七月十八日，渝太地產直接及間接完成收購物業單位信託Grove Property Unit Trust 4之所有已發行單位，該信託擁有位處英國倫敦1 Harrow Place及11 White Kennett Street之高端酒店物業(「倫敦酒店」)，其詳情載於渝太地產二零一六年七月十九日刊發之公告。

因此，年內渝太地產之總租金收入為64,900,000港元，較去年同期大幅減少145,100,000港元。倫敦物業位處倫敦核心商務區優質地段，且該處對辦公室及零售租賃需求一直穩定及強勁。於回顧年度，倫敦物業之租金收入約為19,300,000港元，全年出租率均為100%。倫敦酒店位於倫敦中心交通方便之地點，以Travelodge London Central - Liverpool Street Hotel經營，根據投資租約租賃予Travelodge Hotels，自二零零七年四月二十六日起為期35年。倫敦酒店之租賃需求一直穩定及強勁。於回顧年度，渝太地產來自倫敦酒店之租金收入約為9,300,000港元。

於年終日，渝太地產投資物業(包括倫敦物業及倫敦酒店)之價值經獨立專業估值師重估約為1,093,100,000港元。年內整體錄得公平值收益約55,300,000港元(二零一五年：137,100,000港元)。渝太地產於年內之除稅後溢利為356,100,000港元，較去年同期減少178,300,000港元。

基建投資業務

本集團基建業務包括投資隧道、運輸及物流業務，透過港通控股有限公司(「港通」)，截至二零一六年十一月止為渝太地產之聯營公司，其股份於聯交所主板買賣)經營。港通目前分別持有香港西區隧道有限公司及大老山隧道有限公司50%及39.5%權益，該等公司均產生穩定的通行費收入。

香港二零一六年國內生產總值增長有所放緩。然而，鑒於低失業率、工資及收入適度增長以及物業價格不斷飆升，故私人消費仍保持強勁。港通之運輸及隧道業務於年內持續穩步增長。

主席報告書及管理層討論與分析

港通於年內之除稅及扣除非控股權益後之純利為410,400,000港元，較去年同期減少209,400,000港元或33.8%，主要歸因於財務投資表現因年內證券投資錄得重大公平值虧損，相比去年同期錄得公平值收益，以致錄得重大虧損。

於二零一六年十一月十四日，渝太地產股東於股東特別大會上批准以實物分派方式將渝太地產所持港通之全部股份作為特別股息分派予其股東。結果渝太地產不再持有任何港通之權益，而本集團自二零一六年十二月起也終止任何來自基建投資業務之溢利貢獻。

財務管理業務

年內香港股市波動依然劇烈。香港股市之表現整體上受中國經濟放緩所拖累，其上半年大部分經濟指標均顯示出放緩趨勢。更糟的是，中國經濟硬著陸的擔憂已導致人民幣貶值及資本流出中國。本地股市表現變得更加波動，同時投資者信心受持續惡化之外部環境(如英國脫歐公投及美國總統選舉)所打擊。

年內，本集團財務管理分部之表現有所褪色，本集團上市股本投資錄得未變現公平值虧損35,400,000港元，而去年同期則錄得公平值收益26,100,000港元。本集團於年內並無出售任何上市股本投資(二零一五年：出售上市股本投資收益13,300,000港元)。

物業租賃業務

除渝太地產專注於海外優質物業之物業投資業務外，本集團業務已逐漸分散至香港物業租賃業務以賺取租金收入。年內，本集團所持租賃物業已悉數租出，並已轉撥及重新分類為投資物業。因此，本集團所持投資物業價值於二零一六年十二月三十一日由獨立專業估值師重新估值為125,600,000港元。投資物業年內經重估後之公平值收益為1,100,000港元(二零一五年：1,000,000港元)。年內投資物業之租賃收入為1,400,000港元(二零一五年：1,500,000港元)。

展望及策略

展望未來，本集團對二零一七年全球經濟持審慎態度。自唐納德·特朗普於二零一六年十一月贏得美國總統大選後，市場擔憂可能發生貿易去全球化及中國與美國在進口商品施加關稅，因而對全球經濟有害。美國新政策之不確定將會加重對環球金融市場及國際資本流動的影響。此外，環球金融市場仍受多項不明朗因素困擾，尤其美國於二零一七年利率上升步伐會受全球通脹壓力因著商品價格上漲而加快，以及二零一七年荷蘭、法國及德國大選之地緣政治風險均可能會增加金融市場波動。

另一方面，中國經濟表現自二零一六年年終以來一直穩定，且如採購經理人指數及生產者價格指數等大部分經濟指標反彈。自二零一七年二月起，投資者信心逐漸恢復，股市情緒逐漸改善。此外，緊隨深港通於二零一六年十二月開通後，市場預期會有更多中國資金流入香港股市，而香港股市在中期或長期可會受惠。

本集團維持其長期持續策略，專注於策略性擴張及業務多元化，此舉已證實可成功維持本集團長期增長的投資目標，長遠為本集團之盈利提供穩固基礎。此外，本集團在追求長遠策略性增長方面將努力維持審慎方法，務使本集團擁有穩健財政及管理能力。

主席報告書及管理層討論與分析

財務回顧

收益

本集團年內收益為30,100,000港元，較去年同期減少4,900,000港元，主要歸因於去年同期出售上市股本投資獲溢利13,300,000港元，而年內並無出售上市股本投資。

其他全面收入

本集團年內錄得其他全面虧損57,900,000港元(二零一五年：其他全面收入302,900,000港元)，主要歸因於本集團可供出售投資之公平值虧損41,700,000港元(二零一五年：公平值收益278,600,000港元)及攤佔聯營公司之其他全面虧損65,500,000港元(二零一五年：攤佔其他全面收入24,300,000港元)。此外，重估由業主自用物業轉為投資物業之租賃物業而產生之公平值收益49,200,000港元已於年內計入儲備賬。

資產淨值

於二零一六年十二月三十一日，本集團綜合資產淨值為2,791,400,000港元(二零一五年：3,076,600,000港元)，較去年同期減少9.3%。本集團每股綜合資產淨值為0.30港元(二零一五年：0.33港元)。本集團資產總值及負債總額分別為2,849,000,000港元(二零一五年：3,168,100,000港元)及57,600,000港元(二零一五年：91,500,000港元)。

資本結構

本集團資本開支及投資主要以手頭現金、內部產生之資金及銀行貸款支付。

本集團的現金及財務管理一直採納保守的財務政策。現金一般以美元及港元短期存款為主。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

流動資金及資金來源

於二零一六年十二月三十一日，本集團主要以港元計值之現金及等同現金項目為630,200,000港元(二零一五年：38,800,000港元)。於二零一六年十二月三十一日，現金及等同現金項目及上市股本投資總計為1,627,100,000港元(二零一五年：111,200,000港元)。本集團之流動資金十分強勁，於二零一六年十二月三十一日流動比率為35.8(二零一五年：2.8)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之銀行貸款為22,500,000港元(二零一五年：67,000,000港元)。屬定期貸款並須於五年內償還及於二零一八年一月三十一日後(二零一五年：二零一七年一月三十一日後)須受約於正常及一般即期償還條款之銀行貸款按香港銀行同業拆息之浮動利率計息，且以港元計值。

主席報告書及管理層討論與分析

本集團於二零一六年十二月三十一日之銀行貸款到期狀況載列如下：

	港元
一年內到期或應要求償還	15,000,000
超過一年但不超過兩年到期	7,500,000
總計	<u>22,500,000</u>

於二零一六年十二月三十一日，本集團之短期循環銀行信貸備用額約為150,000,000港元(二零一五年：150,000,000港元)。該等備用額於二零一六年十二月三十一日並無獲動用(二零一五年：30,000,000港元)。

匯率波動風險及相關對沖

由於本集團主要收入來源、支出、主要資產及銀行存款均以港元及美元計值，基於港元與美元匯率之掛鈎，本集團的匯率波動風險甚低。本集團無任何相關對沖工具。

負債比率

於二零一六年十二月三十一日，按債務淨額除以股東權益計算的本集團負債比率為不適用(二零一五年：1.6%)，因現金及等同現金項目完全抵銷總負債而成為負數。債務淨額按銀行貸款加其他應付款項及應計費用，扣除現金及等同現金項目計算。

或然負債

本集團於二零一六年十二月三十一日並無任何重大或然負債(二零一五年：無)。

集團資產押記

於二零一六年十二月三十一日，本集團將賬面值合共約109,300,000港元之投資物業(二零一五年：賬面值合共約70,300,000港元之租賃及投資物業)抵押作本集團所獲一般銀行信貸的擔保。

主要風險及不明朗因素

本集團承受之主要風險及不明朗因素包括物業投資及租賃業務所涉及之風險以及財務管理業務相關之股本價格風險。

物業投資及租賃業務會受多項因素影響，包括香港及英國經濟環境以及有關實施經濟、財政、貨幣及房屋政策之變動以及英鎊匯率波動等。物業投資業務亦較易受消費信心以及香港及英國居民及中國內地訪客之消費模式變動影響。

財務管理業務承受之股本價格風險為上市股本投資之價格波動。價格波動可能受不同宏觀經濟因素影響，其中包括利率及匯率波動、商品及原油價格變動，以及其他地緣政治因素。

主席報告書及管理層討論與分析

所持重大投資、附屬公司的重大收購及出售，以及未來重大投資或購入資本資產的計劃

本集團現時持有兩項重大投資，分別為一間聯營公司之投資及可供出售之投資。

本集團持有渝太地產重大股本權益，並分類為於一間聯營公司之投資。於二零一六年十二月三十一日，本集團於渝太地產之投資賬面值因在年內分派特別現金股息每股3.8港元，以及渝太地產以實物分派方式分派其所持港通之全部股份作為特別股息後大幅減少至497,300,000港元(二零一五年：2,258,700,000港元)。渝太地產年內除稅後純利為356,100,000港元，而本集團攤佔聯營公司溢利為121,600,000港元(二零一五年：182,400,000港元)。年內關於渝太地產表現之討論詳情載列於業務回顧一節內。

本集團持有中渝置地控股有限公司(「中渝置地」，其股份於聯交所主板上市)股本權益，並分類為一項可供出售投資。於二零一六年十二月三十一日，所持有中渝置地之賬面值按公平值588,500,000港元(二零一五年：630,200,000港元)呈列。而年內錄得所持中渝置地之公平值虧損41,700,000港元已計入儲備賬內並於綜合全面收入表內確認為其他全面虧損。年內，本集團自中渝置地收取末期股息收入14,300,000港元(二零一五年：13,000,000港元)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團維持多元化的證券投資組合，其按公平值計入損益表之上市股本投資賬面總值為996,900,000港元，較去年同期大幅增加924,500,000港元。該增幅主要歸因渝太地產於二零一六年十一月以實物分派方式派發港通控股的股份作為特別股息，其賬面值於二零一六年十二月三十一日為593,700,000港元且佔組合之賬面總值約60%。關於港通控股表現之討論詳情載列於業務回顧內。此外，年內本集團購買其他按公平值計入損益表之上市股本投資總值約為391,600,000港元，其中包括從首次公開招股認購的華潤醫藥集團有限公司(股份代號：03320)之股份，其於二零一六年十二月三十一日之賬面值約為218,800,000港元，並佔組合之賬面總值約22%。餘下股本投資組合包括十七間上市公司。由於年內香港股票市場波動，本集團於年內上市股本投資錄得整體公平值虧損35,400,000港元(二零一五年：公平值收益26,100,000港元)，包括錄得來自華潤醫藥集團有限公司公平值虧損約11,000,000港元。就本集團上市股本投資的未來前景而言，其表現很大程度上受波動的相關金融市場的相應表現所規限。

於二零一七年三月十四日，本集團公佈收購Supreme Access International Limited及August Estate Limited的全部已發行股本，總作價為280,700,000港元。該兩公司之主要業務為投資香港物業並持有位處香港的兩層商業物業，每月總租金約660,000港元(不包括地租、差餉、管理費及其他費用)。預期該收購將進一步擴展集團的香港物業租賃業務。有關交易詳情載於本公司於二零一七年三月十四日之公告內。

除上文所披露以外，於回顧年度內並無持有其他重大投資、亦無任何重大的附屬公司、聯營公司或合營公司的收購或出售。於本年報刊發日期，並無董事會授權之重大投資或收購重大資本資產之現有計劃。

主席報告書及管理層討論與分析

分類資料意見

有關本集團分類業務(包括變化及發展)之討論及意見，載於管理層討論與分析內業務回顧、展望及策略一節。尤其是物業投資業務分類之近期變化及發展、近日之收購及其對本集團影響之詳細資料亦載於業務回顧、展望及策略一節。分類資料及經營業績載於本年報財務報表附註4。

除本文所披露者外，市場狀況並無重大變化，亦無推出對本集團表現有重大影響之新產品或服務。

其他資料

人力資源實務

本集團之薪酬政策是根據業務需要及行業慣例以確保公平及具競爭力之薪酬待遇。本公司旨在提供激勵予董事、高級管理層及僱員以促使其發揮最佳表現，並且吸引、挽留和鼓勵優秀員工。薪酬將考慮例如市場及經濟狀況、通脹、集團內其他職位之僱用條件及同類公司支付之薪酬等因素而釐定。此外，以表現為基準之評核，例如個人潛質及其對本集團之貢獻、投放之時間和所承擔之責任均會被考慮。

本集團於二零一六年十二月三十一日實有約29名工作人員。本集團亦提供其他員工福利，包括強積金、醫療保險和酌情培訓資助。本公司亦提供酌情購股權計劃以鼓勵僱員表現。

致謝

本人謹此代表董事會向管理層及全體員工於年內對本公司作出之努力及貢獻致以誠摯謝意及讚許。

主席
張松橋

香港，二零一七年三月二十三日

企業管治報告

渝港國際有限公司(「本公司」)之董事會(「董事」、「董事會」)致力於不斷提高企業管治常規之效能及效率。董事會明白，良好企業管治常規對促進本公司成功、維護問責及透明度，以及平衡股東、投資者與僱員之整體利益而言乃屬不可或缺。

企業管治常規

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，除本公司並無與董事訂立載列委任董事主要條款及條件之正式委任書而偏離守則條文第D.1.4條外，本公司已遵守載於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市規則(「《上市規則》」)附錄十四《企業管治守則》之所有守則條文。基於本公司現時業務活動及營運結構之考慮，本公司認為目前安排更為合適及靈活。全體董事於本公司擔任職務已有相當時間，並清楚明白本公司與董事間現有委任之條款及條件。此外，根據本公司之《公司細則》(「《公司細則》」)，各董事(包括有特定任期之董事)均須最少每三年輪流退任一次。

董事之證券交易

本公司已採納《上市規則》附錄十載列之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)，作為董事及相關僱員進行證券交易之行為守則。緊隨本公司作出具體查詢後，各董事確認，於年報所涵蓋之會計期間均遵守《標準守則》所載之規定標準。

董事及最高行政人員之權益

於二零一六年十二月三十一日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部(「《證券及期貨條例》」))之股份、相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第352條規定本公司須備存之登記冊所記錄之權益及淡倉，或根據《標準守則》規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉載於本年報「董事及最高行政人員之權益」一節。

策略規劃

本集團維持其長期持續策略，專注於策略性擴張及業務多元化，此舉已證實可成功提高本集團長期增長的投資目標並長遠為本集團之盈利提供穩固基礎。此外，本集團在追求長遠策略性增長方面將努力維持穩健方法，務使本集團擁有穩健的財務和管理能力。

董事會

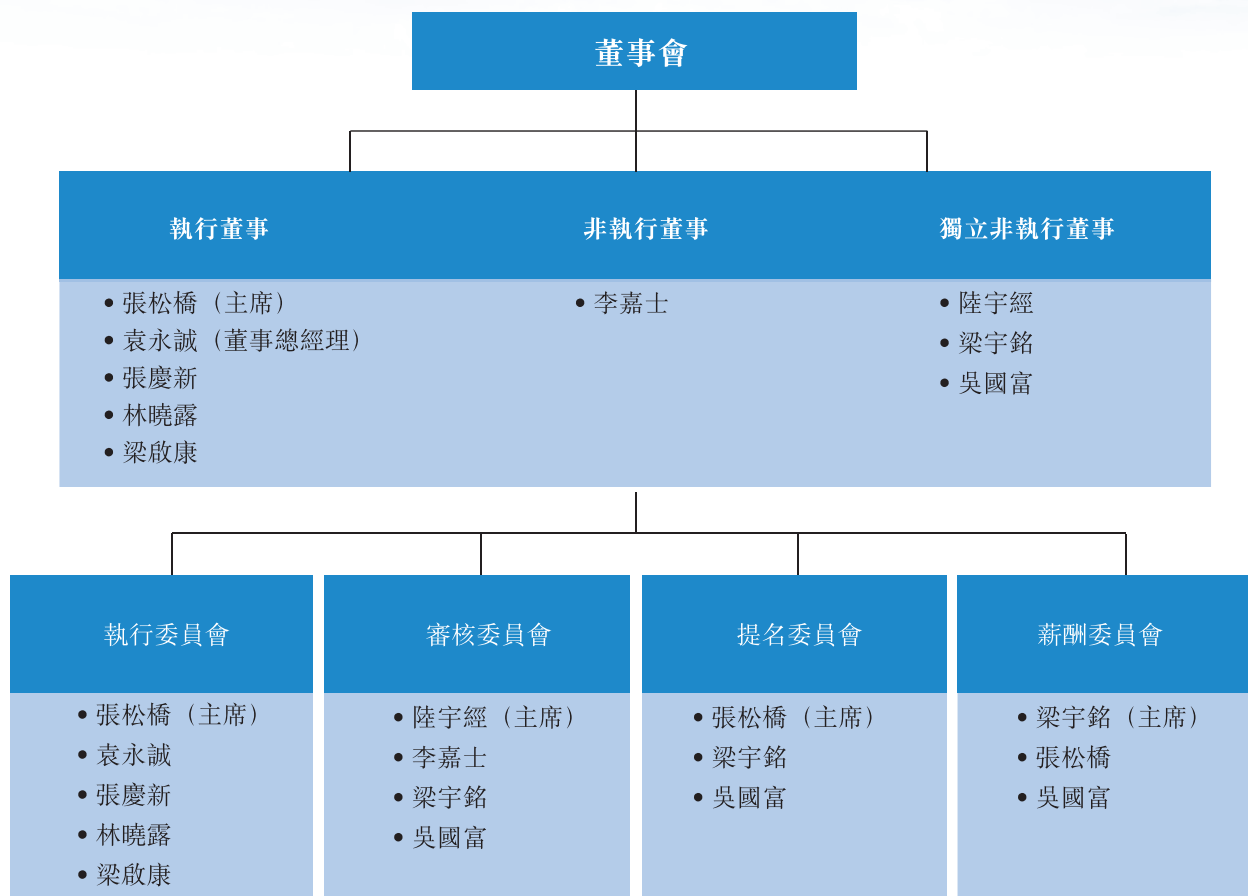
A. 董事會成員

本公司由有效率之董事會領導，並負責推動本公司之成功，以及平衡股東與利益相關者之長期利益。董事會目前包括九名董事，由張松橋先生擔任主席，其中五名為執行董事，一名為非執行董事及三名為獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。此為符合《上市規則》第3.10及3.10A條之規定，董事會三分之一的成員為獨立非執行董事。執行董事與非執行董事間之均衡組合可確保董事會擁有堅固獨立成分，並可帶來充分制衡力，保障股東及本公司之整體利益。董事會成員擁有不同背景且具備廣泛專業知識及經驗，且集體地擁有與本集團業務相關之技能、才幹及個人質素，因此能夠高效切實履行職責。彼等於會計、法律或商業管理方面均經驗豐富，且具有相關學術或專業資格，而其中至少一人具備合適之會計專業資格或相關財務管理專業知識。

提名委員會已於二零一七年一月二十日舉行會議檢討董事會之組成，經決議認為董事會的架構、人數、組成及多元化(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、知識及服務任期)均屬適當，並已達到董事會多元化政策之可預見目標且符合《上市規則》規定。委員會亦建議於即將舉行之股東週年大會上續聘袁永誠先生、林曉露先生及梁啟康先生為董事。有關續聘之提議經多方面考慮，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、知識及服務任期，並參考本公司之主要業務及特定需求後，根據人選之長處及為董事會作出之貢獻而定。

執行董事張慶新先生為本公司主席張松橋先生的父親。除本文所披露者外，各董事之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係)。董事名單及其履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

下圖列示目前董事會組成，包括董事會轄下之委員會：



B. 主席與董事總經理

主席及董事總經理之職務分別由張松橋先生及袁永誠先生擔任及執行，彼等職責皆清晰以書面確定及分離。主席管理董事會之職責與董事總經理管理本公司日常業務之職責區分明確，以確保權力及權限平衡。主席與董事總經理之主要職責載列如下：

主席之主要職責

張松橋先生於一九九三年獲委任為董事會主席。主席之首要角色及主要職責包括以下：

1. 提供領導及監督董事會之運作以確保其成效；
2. 擬訂本公司業務發展計劃，制定整體策略、目標及政策；
3. 草擬並批准每次董事會會議之議程，確保董事所提呈之議案包含於議程之內；
4. 確保各董事有機會在董事會會議上發表意見，並提供充分討論時間，以及各董事於董事會會議上所提問題獲得適當簡報；
5. 確保所有董事及時收到充分資料，而有關資料必須準確、清晰、完備及可靠；
6. 確保設立良好之企業管治常規及程序；及
7. 確保採取適當措施與股東保持有效溝通，以及確保股東之意見可傳達給整個董事會。

董事總經理之主要職責

袁永誠先生於二零零五年獲委任為本公司董事總經理，擔任《上市規則》附錄十四所述行政總裁之職務。董事總經理之首要角色及主要職責為：

1. 提供領導實行本公司目標、政策及策略；
2. 負責本公司業務之日常管理；
3. 負責制定預算、監督管理人員表現及本公司之效益；
4. 負責制定及維持本集團適當之風險管理及內部監控系統；
5. 確保及時有效地執行董事會制定之目標、政策及策略以及董事會或代表董事會作出之其他決定；及
6. 確保本公司之業務分組及部門有效運作。

C. 非執行董事

李嘉士先生獲委任為非執行董事而陸宇經先生、梁宇銘先生及吳國富先生獲委任為獨立非執行董事。非執行董事於董事會中發揮重要作用。彼等擁有廣泛的學術、專業及行業專長及管理經驗，尤其陸宇經先生及梁宇銘先生擁有合適之會計專業資格或相關財務管理專業知識。年內，非執行董事(包括獨立非執行董事)在並無執行董事列席之情況下與主席召開一次會議。非執行董事透過提供獨立、具建設性及知情的建議以維護股東及本集團整體之利益，並對本公司的策略及政策發展做出正面貢獻。

本公司非執行董事之委任為期三年，並根據《公司細則》最少每三年於本公司股東週年大會上輪流退任一次。

於二零一七年一月二十日，提名委員會已根據《上市規則》第3.13條所載之獨立性標準而就每位獨立非執行董事之獨立確認書作出評估及檢討，並確認所有獨立非執行董事均保持獨立。據悉，各獨立非執行董事並無或會嚴重干預彼等獨立判斷之權益或關係。

D. 董事會授權

董事會帶領本公司之業務方向。本公司已授權管理層負責日常管理、行政及營運。而由董事會主席擔任主席並由全體執行董事組成之執行委員會具有強化行政職能管理的作用，並就本集團之日常管理及營運向董事會承擔全責。有關權力下放予管理層之指引均有明確識別。董事會將定期檢討授權安排以確保其一直切合本公司之需求。

董事會已保留以下董事會職能。或者，管理層執行以下職能時，均須獲董事會事先批准：

1. 確立長遠企業策略及制定業務發展計劃；
2. 宣派中期股息、建議末期股息或宣派或建議其他分派；
3. 監管及監督管理層之表現；
4. 檢討本集團風險管理及內部監控系統之有效性；

- 負責委任、罷免或續聘董事、高級管理人員及核數師，以及根據薪酬委員會之建議釐定董事及高級管理人員之薪酬；及
- 向本公司股東建議本公司清盤。

董事會轄下委員會

董事會授權董事會轄下四個委員會處理事務，並清楚訂立書面之特定職權範圍以使其適當履行職能。除受法律及法規限制外，董事會轄下委員會須定期向董事會匯報彼等之決定或建議。

1. 執行委員會

執行委員會於二零零四年十二月三十一日成立，成員為全體執行董事，由董事會主席兼任主席。該委員會擔任管理執行角色並負責本公司日常管理、行政及營運。

2. 審核委員會

審核委員會工作及職責的詳情載於本年報「審核委員會報告」。

3. 提名委員會

提名委員會於二零一二年三月三十日成立，主要成員為獨立非執行董事，由董事會主席擔任主席。其他成員包括梁宇銘先生及吳國富先生。提名委員會獲提供充分資源以履行其職責，如有需要，亦可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。提名委員會之主要角色及職能載於其職權範圍內並上載本公司及聯交所網站。

於二零一三年八月二十六日，本公司採納董事會成員多元化政策，旨在列明達至董事會成員多元化之方法。提名委員會負責監察該政策之實行及就所需修訂提出建議，以確保該政策之有效性。此外，提名委員會將每年討論、審閱及協定執行董事會多元化之可預見目標。

於二零一七年一月二十日舉行之提名委員會會議上，討論、審閱並批准以下事項：

- 董事會之架構、人數、組成及多元化(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、知識及服務任期)；
- 參照《上市規則》第3.13條所載之獨立標準，評估獨立非執行董事之獨立性；
- 提名政策及董事會多元化政策及其執行情況；及
- 向董事會推薦於即將舉行之股東週年大會上續聘袁永誠先生、林曉露先生及梁啓康先生為董事。有關提名乃根據提名政策及董事會多元化政策而作出。

提名委員會認為，在考慮到其自身商業模式及特定需求後，董事會目前的組成，無論在專業背景或技能方面考慮，都可以顯示出其多元化的特性。

於二零一七年三月二十三日，提名委員會之提名已獲董事會正式接納及批准，並議決推薦袁永誠先生、林曉露先生及梁啓康先生於二零一七年五月十八日即將舉行之股東週年大會上接受股東重選。為奉行良好企業管治常規，每位重選董事各自就有關其於相關董事會會議上重選之決議案棄權投票。全體重選董事概無與本公司訂立本公司在一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)之情況下終止之任何服務合約。重選董事之詳細履歷載於連同二零一六年年報一併寄發予股東之通函內，並上載於本公司及聯交所網站。

個別董事出席提名委員會會議之記錄載於「董事出席率及投放之時間」一節。

4. 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年六月三十日成立，主要成員為獨立非執行董事，由梁宇銘先生擔任主席，其他成員包括張松橋先生及吳國富先生。人力資源部總監擔任薪酬委員會秘書，會議記錄在會後合理時間內呈交予成員。薪酬委員會之主要角色及職責載列於職權範圍內，並上載至本公司及聯交所網站。

於處理董事薪酬組合時，概無薪酬委員會成員涉及釐定其自身之薪酬組合。董事會按年審閱薪酬政策並按業務所需及行業慣例，以及足以吸引並挽留董事成功經營本公司而無須支付超出所需費用為基本，以確保提供公平及具競爭力之待遇。本公司旨在向董事、高級管理人員及員工提供獎勵，促使彼等發揮最佳表現，以及吸引、挽留及激勵最佳員工。薪酬將會考慮如市場及經濟狀況、通脹、集團內其他職位之僱傭條件及可比較同類公司所支付之薪酬等因素而釐定。此外，按表現評估(如個人潛能及對本集團之貢獻，時間投入及所承擔責任)也將予以考慮。薪酬委員會亦確保並無個別董事參與釐定其自身薪酬。薪酬委員會就執行董事之薪酬建議已諮詢主席及董事總經理，並考慮(包括本公司之企業目的及目標等)其他董事薪酬建議之相關因素。本公司已向彼等提供足夠資源以履行職責，而彼等可於需要情況下尋求專業意見。

於二零一七年一月二十日舉行之薪酬委員會會議上，討論、審閱及批准以下事項：

- (a) 本集團之薪酬政策；
- (b) 參照本公司企業目的及目標之管理層薪酬建議；
- (c) 就個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇，包括實物利益、退休金權利及補償金及因離職或終止職務或委任而須向其支付之任何賠償向董事會提出建議(如有)；及
- (d) 就非執行董事之薪酬向董事會提出建議。

個別董事出席薪酬委員會會議之記錄載於「董事出席率及投放之時間」一節。有關二零一六年各董事薪酬之資料載於財務報表附註9。

5. 企業管治職能

董事會並未成立企業管治委員會。然而，董事會將履行《企業管治守則》守則條文第D.3.1條所載之企業管治職能。於二零一七年三月二十三日舉行董事會會議，全體董事會成員出席並處理以下企業管治事項：

- (a) 檢討本公司之企業管治政策與常規；
- (b) 檢討董事及高級管理人員培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討本公司遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 檢討行為守則；及
- (e) 檢討本公司《企業管治守則》之遵守及於企業管治報告中之適用披露。

E. 董事出席率及投放之時間

董事會成員定期召開會議，檢討及討論本公司之整體策略、營運及財務表現。全體董事出席之定期會議一般為每年召開四次，每季一次及當需因應日常事宜需董事會作出即時決定時，則會召開特別董事會會議。此外，本公司董事會下設多個董事委員會，委員會成員每年至少須舉行一次會議，以處理委員會事務。全體董事於會計、法律或商業管理方面均經驗豐富，且具備相關學術或專業資格。彼等透過定期出席委員會會議並積極參與，以其技能、專業知識及不同背景及資歷對董事會及董事委員會作出貢獻。全體董事均已出席二零一六年股東週年大會，並大體上對股東之意見有全面了解。

於二零一六年，定期董事會會議、董事委員會會議及二零一六年股東週年大會之董事出席記錄如下：

	出席／舉行會議次數				二零一六年 股東週年大會
	定期 董事會會議	審核 委員會會議	薪酬 委員會會議	提名 委員會會議	
舉行會議次數	4	3	1	1	1
執行董事					
張松橋(主席)	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
袁永誠(董事總經理)	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1
張慶新	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
林曉露	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
梁啓康	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事					
李嘉士	4/4	2/3	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
陸宇經	4/4	3/3	不適用	不適用	1/1
梁宇銘	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1
吳國富	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1

各董事均知悉其有責任付出足夠時間及關注以處理本公司事務，否則不應接受委任。於審閱(i)各董事於股東週年大會、定期董事會會議及彼等各自董事委員會會議之出席率；(ii)根據守則條文第A.6.6條，董事就其於公眾公司或機構所擔任職務之數目及性質以及其他重大承擔所作之書面確認及(iii)董事在彼等之委任期內，於本公司事務中投放充分時間及關注之書面確認後，董事會認為，於回顧年度內，全體董事均投入充足時間履行其責任。

F. 董事之就任須知及持續專業發展

每名董事須不時了解其作為董事之職責，以及本公司之經營方式、業務活動及發展。本公司將安排有關法規更新之內部簡報及相關持續專業發展講座，費用由本公司承擔。每名新委任董事已於其首次獲委任時獲得全面、正式及兼為其量身訂製之就任須知，其後在有需要時會安排進一步簡介及持續專業發展，以確保每名董事適當了解本公司之運作及業務，以及完全明白其在法令及普通法、《上市規則》及其他所有適用法規及管治下之職責。

本公司認為，董事培訓乃持續過程。於回顧年內，所有董事已獲提供有關董事職責及責任之《上市規則》、《公司條例》及其他適用法律及法規之最新發展概況。此外，公司秘書部已安排各樣的培訓課程，並鼓勵董事參加該等課程，費用由本公司承擔。董事須向公司秘書部提供培訓記錄以供存檔。所有董事確認，彼等已透過參加各類持續專業發展講座／內部簡介／閱讀有關董事職責及責任之相關材料而遵守《上市規則》之守則條文第A.6.5條。

董事參與持續專業發展培訓

姓名	培訓範圍					
	企業管治／法規更新		營運／行業		財務	
	講座／會議	在線學習／閱讀材料	講座／會議	在線學習／閱讀材料	講座／會議	在線學習／閱讀材料
張松橋	√	√		√		√
袁永誠	√	√	√	√	√	√
張慶新	√	√		√		√
林曉露	√	√		√		√
梁啟康	√	√		√		√
李嘉士	√	√	√	√	√	√
陸宇經	√	√	√	√	√	
梁宇銘	√	√	√	√	√	
吳國富	√	√	√	√	√	

G. 提供及使用資料

管理層已及時提供適當之資料給董事會及董事委員會，以使其作出知情決定並可履行本公司董事之職責及責任。

一般來說，董事會會議通知連同建議會議議程已於各定期董事會會議至少十四天前發給予全體董事，而董事亦有機會將其想討論之事宜納入議程內。會議議程及相關董事會文件將在董事會會議或董事會轄下委員會會議擬定日期前至少三日提供給各董事。

董事會會議／董事委員會會議記錄載列所審議之事宜及所達致決定之詳情，包括董事提出之任何關注或所表達之觀點，經各董事傳閱評論後將由公司秘書或有關會議任命的秘書保存，並可供董事於需要時查閱。

全體董事均可獲得公司秘書之意見及服務，以確保遵守必要的董事會程序及所有適用規則及法規。全體董事均定期獲得有關管治及規管事宜之更新。董事可在適當情況下合理要求尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

本公司已為董事購買適當保險，保障彼等之法律訴訟。

董事會完全明白，若有主要股東或董事在董事會將審議之事項中擁有董事會認為重大之利益衝突，則有關事項不會以書面決議案方式處理，亦不會交由轄下委員會處理(根據董事會會議上通過之決議而特別就此事項而成立之適當董事委員會除外)，但會就該事項召開董事會會議。在該項交易中均無重大利益之獨立非執行董事(及其聯繫人)方可出席有關董事會會議。

問責及核數

A. 董事對財務報告之責任

董事確認有責任編製本集團之賬目及於本公司之年度及中期報告以及根據《上市規則》及其他法例規定及適用會計準則需予披露之其他財務資料中作出均衡、清晰及易於理解之評估，真實及公平地反映本公司財務狀況。於二零一六年十二月三十一日，董事並不知悉任何有關可能導致對本公司按持續經營基準繼續經營之能力產生重大疑慮之事件或情況之重大不明確因素。董事亦確保本集團適時刊發財務報表。年內，本公司已嚴格遵守相關條文，刊發二零一六年中期報告及二零一六年年報。

管理層承諾向董事會提供充分說明及資料，以便董事會能夠對提交董事會批准之財務及其他資料作出知情評估。此外，根據《上市規則》之相關規定，管理層每月向董事會所有成員提供最新財務資料，使其對本集團業績、狀況及前景作出均衡及易於理解且足夠詳盡之評估，整體上可讓董事會及各董事履行其職責。

於編製截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事會：

- (a) 採納由香港會計師公會刊發的香港財務報告準則；
- (b) 甄選合適之會計政策並將其貫徹應用；
- (c) 作出審慎合理之判斷及估計；及
- (d) 按持續經營基準編製賬目。

B. 外聘核數師及其薪酬

本公司之外聘核數師為安永會計師事務所。核數師確認其呈報之責任載於年報獨立核數師報告內。核數師之獨立性由審核委員會監控並於審核委員會報告內披露。除就本集團之綜合年度財務報表提供審核服務外，核數師亦提供若干非審核服務，如就中期財務報告之按協議程序及稅務合規服務，全部委任均符合本公司聘用外部核數師提供非審核服務之政策。

於回顧年度內，已付／應付外聘核數師之酬金如下：

所提供服務	已付／應付費用 (港元)
審核費用	1,465,000
非審核費用(附註)	451,500
總額	1,916,500

附註：非審核費用分別包括中期財務報告之按協議程序服務費250,000港元及稅務合規服務費201,500港元。

C. 風險管理及內部監控系統

董事會確認有責任建立、維持及營運一個既健全且有效的風險管理及內部監控系統，並檢討其有效性。本集團風險管理及內部監控系統有效性之年度審閱由董事會執行並由審核委員會審閱。董事會認為，本集團於回顧年度及直至年報刊發日期之風險管理及內部監控系統為健全及有效。本集團的風險管理及內部監控系統的詳情載於本年報「風險管理及內部監控系統報告」。

公司秘書

本公司委聘外部服務供應商提供秘書服務，並已委任張唐羅律師行之羅凱栢先生擔任公司秘書。雖然羅凱栢先生並非本公司僱員，本公司已指定高級財務及會計經理王加泰先生與羅凱栢先生聯繫。有關本集團業績、財務狀況及其他主要發展之資料通過指定聯繫人士快速傳遞予羅凱栢先生，以令羅凱栢先生在並無重大延誤情況下及時獲悉本集團之發展。鑒於羅凱栢先生與本集團的長期關係，羅凱栢先生對本集團之營運十分熟悉，且對本集團管理層有深入瞭解。本公司堅信，羅凱栢先生擔任公司秘書有利於本集團遵守有關董事會程序、適用法律、法規及規管。

截至二零一六年十二月三十一日止年度內，羅凱栢先生已參加不少於十五個小時的相關專業培訓。

股東權利

下文所載為根據《企業管治守則》守則條文第O條須披露之股東權利撮要，惟須受《公司細則》、《百慕達一九八一年公司法》及適用法例及法規所限。

本公司每年舉行股東週年大會。此外，董事會可於其認為適當之任何時候召開名為股東特別大會之股東大會。

欲召開股東特別大會或於任何股東大會上提呈建議(包括提名董事人選建議)之股東須遵從下文所述適用程序。

召開股東特別大會之程序

1. 於遞交請求書日期持有不少於附帶本公司股東大會投票權之本公司繳足股本十分之一(1/10)之股東，有權隨時透過向本公司發出書面請求，要求董事會召開股東特別大會，以處理相關請求書中列明之任何事宜。
2. 請求書必須列明有關大會之目的及必須由請求者簽署，並遞交至本公司於百慕達之註冊辦事處，地址為 Clarendon House, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda(「註冊辦事處」)，而請求書可各自由一名或多名請求者簽署之類似格式之文件組成。為確保本公司儘早收到該請求書，已簽署請求書之副本亦可遞交至本公司於香港之主要營業地點，地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈3301-7室(「主要營業地點」)，註明董事會或公司秘書收。
3. 倘董事並未於遞交請求書日期起計二十一(21)日內正式召開須於遞交請求書後兩(2)個月內舉行之股東特別大會，則請求者或佔所有請求者過半數總投票權之任何請求者，可自行召開大會並由本公司償還產生之任何合理費用，惟任何由請求者以此方式召開之大會不可於上述遞交請求書日期起計三(3)個月屆滿後舉行。
4. 除續會外，
 - (1) 考慮通過特別決議案之股東特別大會須於發出至少足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日之書面通知後召開。所有其他股東特別大會可於發出至少足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日之書面通知後召開。
 - (2) 倘有權出席該大會並於會上投票之大多數(即合共有不少於賦予該權利之股份面值百分之九十五(95%))股東同意，任何股東特別大會可通過發出較上文分段(1)所指時間為短之通知召開。

於股東大會上提呈建議之程序

1. 於遞交請求書日期持有不少於有權於本公司股東大會上投票之所有股東總投票權二十分之一(1/20)之股東；或不少於一百(100)名股東，有權(除非本公司另有議決)透過向本公司提出書面請求：(a) 要求向股東發出可適當提呈並擬於下屆股東週年大會上提呈之任何決議案通知；及/或(b) 要求向股東分發與任何建議決議案所指事項或於任何股東大會上所處理事宜相關而不超過一千(1000)字之任何陳述，費用由彼等自行承擔。
2. 該請求書必須由請求者在單一文件或以供簽署而編製之獨立副本上簽署。已簽署請求書之副本，連同一筆合理足夠應付本公司開支之款項必須遞交至本公司之註冊辦事處：(a) 倘為要求發出決議案通知之請求，則於股東週年大會舉行前不少於六(6)週送達，除非股東週年大會於遞交副本後六(6)週或以下日期召開，於此情況下，儘管並無於規定時間內遞交，該副本將被視為已適當遞交；及(b) 倘為任何其他請求，則於股東大會前不少於一(1)週送達。為確保本公司儘早收到該請求書，已簽署請求書之副本亦可遞交至本公司於香港之主要營業地點，註明董事會或公司秘書收。

建議董事人選之程序

股東建議董事人選之詳細資料及程序載於本公司網站 www.yugang.com.hk。

與股東溝通

董事會明白與股東及投資界保持良好溝通之重要性，以及以適當方式及時提供最新相關資料之價值。董事會已制定股東溝通政策，旨在確保股東及投資界可隨時、公平與及時獲提供本公司之最新且相關資料，以便股東能對本公司之財務及業務營運有更好的了解，以及在知情之情況下及時行使彼等之權利。此外，董事會已採納內幕消息政策，當中載有指引以確定及評估本集團之內幕消息，並公平及適時地按照《上市規則》、本公司適用之法律及規則向公眾廣為發放。董事會將定期作進一步檢討以確保該等政策之有效性。

董事會致力與股東保持持續對話，尤其是利用股東週年大會或其他股東大會與股東溝通，並鼓勵彼等參與股東大會或（倘彼等未能參加會議）委任代表參加會議並代表彼等於會上投票。於二零一六年五月二十日舉行之股東週年大會上，主席就各具體獨立事項提呈個別決議案。本公司已遵守適用法例、規則及規例項下股東大會所規定通告期。董事會主席、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之主席以及外聘核數師代表均已出席二零一六年股東週年大會，並答覆股東提問。自二零零五年四月二十九日起，於股東週年大會上一切決議案均以投票表決方式通過。於大會開始時會明確解釋投票表決程序詳情。投票表決結果於投票當日在本公司及聯交所網站上登載。

此外，亦可透過以下方式向股東及投資界傳達資料：

- (a) 透過本公司財務報告（包括但不限於中期及年度報告、財務報表、業績公佈等）定期披露；
- (b) 於需要時及必要時根據《上市規則》透過通函、公告、大會通告及任何其他特別通知披露資料；
- (c) 本公司網站 <http://www.yugang.com.hk> 及聯交所網站 www.hkex.com.hk；及
- (d) 股東可透過郵寄方式（郵寄至本公司主要營業地點，香港灣仔港灣道26號華潤大廈3301-7室）或發電郵（電郵地址為 investors@yugang.com.hk）向董事會查詢。

投資者關係

於本年度內，本公司之組織章程文件並無任何重大變動。

關連人士交易

重大關連人士交易之詳情載列於財務報表附註31。

審核委員會報告

審核委員會

本公司於二零零五年六月三十日成立審核委員會，由陸宇經先生出任主席，其他成員包括李嘉士先生、梁宇銘先生及吳國富先生。審核委員會成員主要為獨立非執行董事，彼等具備多個行業經驗，例如會計、法律、商業或管理方面等。主席擁有合適之會計專業資格及會計事務經驗。自其成立以來，審核委員會定期舉行會議，而審核委員會會議之整套會議紀錄由公司秘書保管。審核委員會會議紀錄之草稿及終稿均已於合理時間內寄發予全體成員以提供意見及作記錄。

審核委員會由董事會委派，以向本集團之財務匯報過程、與外聘核數師之關係及本集團之風險及內部監控系統提供獨立監管。於二零一六年，審核委員會舉行了三次會議，成員出席記錄於企業管治報告「董事出席率及投放之時間」一節內披露。審核委員會於二零一六年有效執行其職責，經審核委員會審閱及討論之重大事項包括如下：

1. 審閱財務業績

於財務匯報過程中，審核委員會審閱管理層之工作，包括如下：

- (a) 與管理層審閱及討論本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核財務報表，並建議董事會批准；
- (b) 與管理層及外聘核數師審閱及討論本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，並建議董事會批准；
- (c) 審閱二零一六年中期報告及二零一六年年報；及考慮其中所載任何重大財務匯報判斷事項；及
- (d) 與管理層考慮及討論可能須於二零一六年年報內反映之任何重大或異常事項以及本公司負責會計及財務匯報職能之人員、合規主任或核數師所提出之任何事宜(如有)。

2. 審閱風險管理及內部監控系統

審核委員會已從管理層收到並已與彼等討論(i)有關本集團風險管理及內部監控系統成效之報告及(ii)內部審核報告。審核委員會已：

- (a) 審閱本集團風險管理及內部監控系統的成效，涉及所有重大監控，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能。年度審閱尤其考慮資源充足性、員工資歷及經驗、培訓課程以及本公司會計預算及財務匯報職能；
- (b) 考慮就風險管理及內部監控事宜之重大調查結果及管理層對該等結果的回應(如有)；
- (c) 審閱本集團之財務及會計政策及常規；及
- (d) 審閱是否有僱員就財務報告、內部監控或其他事宜可能出現之不正當行為提出關注。

3. 審閱外聘核數師之獨立性

審核委員會已就下列方面審閱及考慮與外聘核數師之關係：

- (a) 考慮本公司之外聘核數師安永會計師事務所之委聘條款；
- (b) 參照安永會計師事務所發出之獨立性函件而考慮外聘核數師之獨立性及客觀性；以及根據適用標準考慮審核過程之成效；
- (c) 就重新委任外聘核數師向董事會提出推薦建議；及
- (d) 審閱委聘外聘核數師提供非審核服務之政策。

4. 審閱內部審核職能

審核委員會審閱年內本集團之內部審核職能及內部審核組之工作範圍，其中包括下列各項：

- (a) 在企業層面審閱內部監控手冊以確定風險管理及內部監控系統之主要特徵；
- (b) 審閱董事會批准之策略、政策、程序及指引，從而對營運活動及相關內部監控加以識別；
- (c) 與適當流程負責人／經理會面以識別各項流程之業務目標、相關風險及主要監控；
- (d) 審閱各項流程之相關計劃、預算及管理報告，以了解管理層如何監察內部監控之有效性；
- (e) 審閱各項流程之財務、營運及行政方面的資訊、文件及記錄，以確認相關交易妥善反映在會計賬簿和記錄內及相關資產受到保護；及
- (f) 與負責人排練所選程序及檢查相關文件。

風險管理及內部監控系統報告

風險管理及內部監控

渝港國際有限公司(「本公司」)之董事會(「董事」、「董事會」)欣然提呈本集團風險管理及內部監控系統報告。董事會確認負責建立、維持及營運一個健全且有效之風險管理及內部監控系統。審核委員會協助董事會監督本集團整體風險管理框架及內部監控系統，而管理層則負責本集團風險管理框架及內部監控系統的設計、推行及監督。

內部監控

本集團之內部監控系統包括完善之組織架構、全面之預算、報告、政策及程序，旨在識別及管理可能對本公司業務目標之達成造成不利阻礙之風險，儘管無法提供十足保證，惟仍能就營運系統故障、重大錯誤、損失或欺詐為本公司提供合理保障。此外，董事會採納內幕消息政策以符合《證券及期貨條例》項下「內幕消息」披露要求，該政策載列本集團之董事、高級人員及所有僱員於處理、監控及發佈本集團內幕消息時之框架及指引，並確保內幕消息能儘快根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「《上市規則》」)、適用法律及法規被確定、評估，並能公平及適時地向公眾廣為發放。

內部審核職能

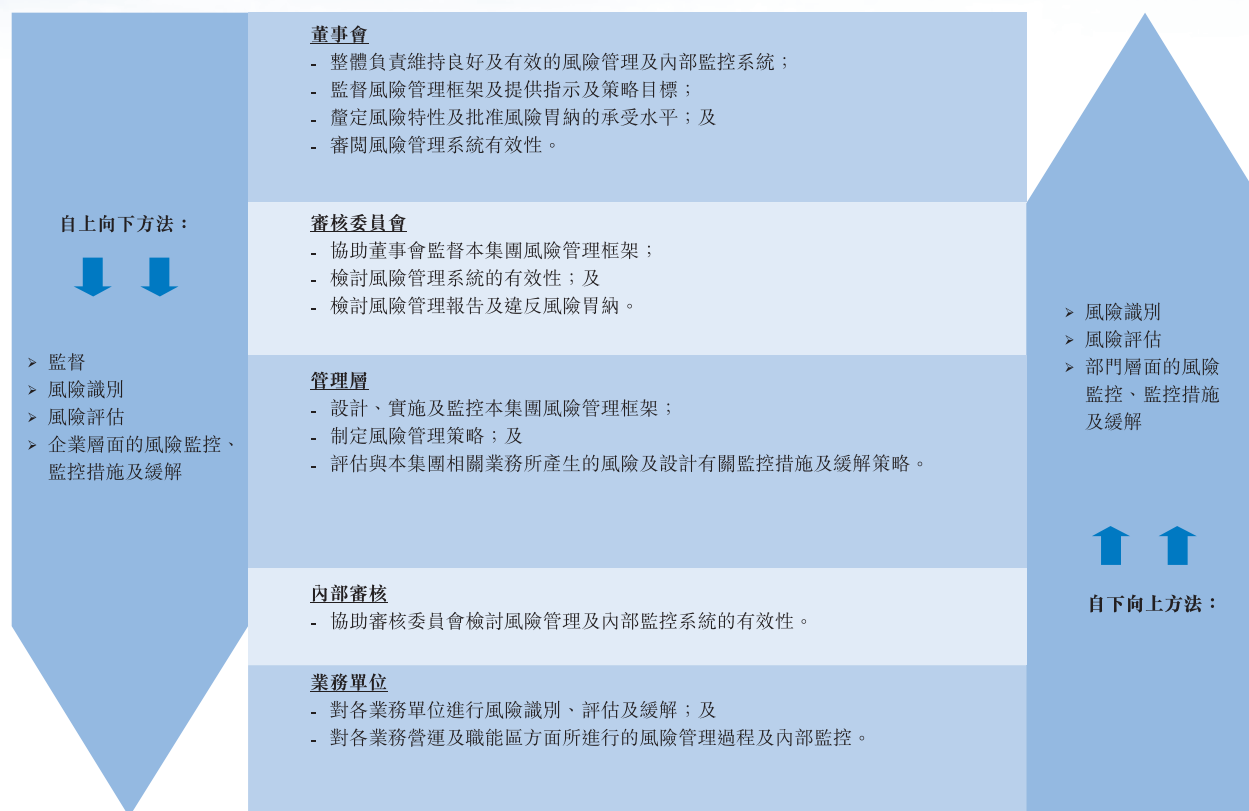
於二零一五年十二月三日召開之董事會會議上，董事會批准成立內部審核職能部門，以協助審核委員會審閱及評估本集團之風險管理及內部監控系統之充足性及有效性，以及管理本公司業務目標之達成所涉及之固有風險。審核工作之進一步細節連同對風險管理及內部監控系統之評估，載於審核委員會報告之「審閱內部審核職能」一節內。

風險管理

董事會認為，風險管理及內部監控密切相關，且一般嵌入本公司之日常業務營運。本集團在風險管理框架中採用自上向下自下向上雙重法，因為風險管理是本集團董事、管理層、內部審核及全體員工之責任。風險管理並非單獨或獨立程序，而是整合入本集團之業務流程中，包括本公司之策略發展、業務計劃、資本分配、投資決策、內部監控及日常營運。

風險管理及內部監控系統報告

下圖摘要本集團之風險管理框架：



董事會認為，本集團之風險管理框架應包括下列主要程序：

1. 風險識別

董事會了解到風險為業務之組成部分，公司表現之改善以及投資者更大回報是量度風險並成功冒險之直接成果。因此當中之挑戰是識別風險，根據本公司業務需要選擇可承受之風險胃納及合適之風險管理，以便降低、轉移、避免或了解風險。因此本公司之風險目標是管理風險而非消除風險，以對本公司重大錯誤陳述或損失提供合理保障，儘管無法提供十足保障。

識別風險之過程將考慮對本公司目標之實現可能造成不利影響之內部及外部因素。用以識別風險之工具則是「數據收集」及「風險監控自我評估」(「風險監控自我評估」)，這是以其相關監控識別及記錄潛在重大風險之過程。在應用風險監控自我評估時，本集團使用調查及專家判斷深入了解本集團各業務單位相關之外部及內部環境中不確定因素之不同可能來源產生之不同風險類別。

風險管理及內部監控系統報告

2. 風險評估

風險評估是分析現有及新興風險之過程，以構成本公司釐定管理風險之適當行動或緩解措施之依據。本集團主要從事財務投資以及物業租賃，俱受外部及內部多項因素影響。本集團使用「風險加權」以表示可能對本集團業務造成重大影響之首五大風險。設立「風險加權」與風險胃納之承受水平一致，即是本集團於尋求其戰略及業務目標時願意承受之風險程度。本集團僅會承擔以下合理風險 (i) 符合本集團之業務目標及策略之風險；(ii) 可了解及管理之風險；(iii) 不會使本集團遭受重大財務損失或影響其持續財務穩妥之風險；及 (iv) 不會導致違反《上市規則》、適用於本集團之條例及規例之風險。

本集團將以下首五大類歸類為本集團現時正面臨及遭受之風險：

風險因素	風險類型	風險類別	主要風險	來源	主要緩解
財務	市場風險	<ul style="list-style-type: none">股價風險利率風險匯率風險商品價格風險	第一	財務管理業務	<ul style="list-style-type: none">維持證券投資之多元化組合
	信貸風險	<ul style="list-style-type: none">拖欠償還貸款及支付利息信貸集中抵押物減值拖欠租賃付款租金價格風險	第二	貸款業務 物業租賃業務	<ul style="list-style-type: none">積極定期信貸審閱工作控制信貸承擔以避免風險集中維持優質多元化的租戶基礎
合規	法律及合規風險	<ul style="list-style-type: none">防止賄賂、貪污及洗黑錢因違反適用法律、法規或合約義務引發的風險	第四	維持銀行賬戶， 辦公室用品採購 按《上市規則》、 會計準則及條例 更新資料	<ul style="list-style-type: none">更新及保存全套法律文件定期對合約進行檢討尋求內部或外部法律意見合規審閱
營運	人力資源	<ul style="list-style-type: none">潛在過失或蓄意瀆職利益衝突低士氣及員工流失率欺詐及偽造證券內幕交易	第三	已固有於所有業務活動中	<ul style="list-style-type: none">提供良好工作環境及具吸引力的薪金透過員工手冊及員工行為守則來提升僱員道德標準制定僱員對任何違規、誤述及欺詐提出關注的程序權力分立
	網絡安全(程序及系統)	<ul style="list-style-type: none">數據輸入錯誤客戶或供應商糾紛濫用公司資料硬件或軟件故障	第五	已固有於經營及計算機系統	<ul style="list-style-type: none">進行定期檢查及審閱定期審閱現有實務及程序對風險管理及內部監控系統的有效性進行年度審閱

風險管理及內部監控系統報告

3. 風險監控、監控措施及緩解

本公司採用風險管理及內部監控手冊(「手冊」)，當中載有各部門及員工須遵守之所有政策及程序。本公司將每年及定期審閱手冊，以於必要時修改政策及程序，以符合《上市規則》修訂及／或本公司適用之其他規則及規例。本集團亦為風險特性及重大損失承擔制定有效及高效之匯報機制。本集團在員工手冊及行為守則之輔助下持續不斷地提高道德及誠信標準。此外，本集團一直維持愉快的工作環境，充足之工作場所安全及令人滿意之就業條件，以確保高道德及誠信標準。此外，董事會了解到，業務營運不可預料之變動或不可預見之中斷可能是營運風險之主要來源。本集團已設立應急計劃及業務持續計劃，以確保在發生嚴重業務中斷時可持續經營之能力及限制損失。

年度審閱

本集團風險管理及內部監控系統有效性之年度審閱由董事會執行並由審核委員會審閱，涉及所有重大監控(包括財務、營運及合規監控及風險管理職能)，審閱尤其考慮以下方面：

1. 資源充足性、員工資歷及經驗、培訓課程以及本公司會計預算、內部審核及財務匯報職能；
2. 本集團風險管理框架；
3. 管理層持續監控風險管理及內部監控系統以及內部審核職能工作之範圍及質量；
4. 自上年檢討本集團內部監控系統有效性起，本公司應付其業務和外部環境重大風險時其性質和程度方面有否重大轉變；
5. 向董事會傳達監控結果之詳盡程度及次數，此有助董事會評核本公司之監控情況及風險管理之有效程度；
6. 於回顧期間內已識別之重大監控失誤或重大監控弱項(如有)，及因此導致未能預見之後果或緊急情況之程度，而該等後果或緊急情況對本公司之財務表現或狀況已產生、可能已產生或將來可能會產生重大影響；及
7. 本公司於財務報告及《上市規則》之合規過程之有效性。

董事會認為，本集團於回顧年度及直至年報刊發日期之風險管理及內部監控系統為健全及有效，並且足以保障股東之權益及保障本公司之資產。董事會亦已考慮到資源、員工資歷及經驗、本公司會計員工的培訓課程及預算、內部審核及財務匯報職能均充足。於回顧期間內，概無跡象顯示出現可能會影響本集團的財務、營運、合規監控及風險管理職能的重大監控失誤或重大監控弱項，亦概無跡象顯示發現任何涉嫌欺詐、錯誤陳述或違犯適用法律、規則及規例。同時指出，本集團之風險管理及內部監控系統是為管理而非消除未能達成本公司業務目標之風險而設，並僅能為重大錯誤陳述或損失提供合理而非十足之保障。

環境、社會及管治報告

渝港國際有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之董事會(「董事」、「董事會」)欣然呈列環境、社會及管治報告(「該報告」)，該報告乃按照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》而作出。該報告所披露資料源自內部統計數據及本集團內部管理系統之結果及分析。

管理方針、策略及政策

董事會致力實踐長期可持續發展之環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)常規。董事會確認環境、社會及管治因素之重要性，並旨在管理環境、社會及管治事宜及其相關風險，以及遵循高水平之業務常規，以維護環境和社會可持續性。董事會承諾將環境、社會及管治考慮因素納入為本公司業務營運之不可或缺部分，並致力持續改善我們在環保方面之表現以符合適用規則和規例。本公司將會積極參與社區活動以進一步加強環境、社會及管治管理，並確保我們在發展業務之同時會顧及社區利益。

為履行此項承諾，董事會已於二零一六年六月六日採納環境、社會及管治政策(「該政策」)，旨在制定指引及框架，為本公司處理與本集團業務營運及投資相關的環境、社會及管治問題。該政策適用於本集團全體董事、管理層及僱員。所有僱員均有責任維持該政策所設定之標準，以令本公司得以實現高水平之商業道德、管治及誠信。

報告範圍及期間

該報告涵蓋本集團在香港之核心業務，包括(i)財務管理；及(ii)物業租賃。鑒於本集團之業務性質，我們並不知悉任何會對本集團構成重大影響的環境法律及法規。該報告內已披露有關本公司於二零一六年一月一日至二零一六年十二月三十一日期間之該政策及表現、管理方針、策略、優先事項及目標之資料。

利益相關者之參與

本集團在推廣環境、社會及管治方面之主要利益相關者之參與包括僱員、股東、地方社區、投資者及監管機構。本公司應確保通過不同渠道向利益相關者傳達有關本公司在環保事宜上採取的該政策、管理策略和方法，包括本公司之股東週年大會、公司網站、定期為僱員舉辦研討會等。

管治結構

董事會負責制定環境、社會及管治策略以及報告、評估及確定本公司之環境、社會及管治相關風險，並確保已備有適當及有效之環境、社會及管治風險管理及內部監控系統。管理層負責協助董事會履行上述職責及責任、實施該政策，以及向董事會確認環境、社會及管治之風險管理及內部監控系統之有效性。管理層將於適當情況下將環境、社會及管治責任委託予各部門之高級行政人員及管理人員，或指導外部專業人士識別和管理其風險及機會。

有關環境方面之報告

A. 環境保護

A.1. 排放物

本公司遵守該政策以及就有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地之排污及／或有害及無害廢棄物之產生之所有對本公司有重大影響的相關法律及規例。本集團之營運並無對環境造成重大影響，且本集團已採取以下步驟以密切監察及管理業務營運所造成之環境影響：

- 1.1 由於本公司之溫室氣體排放間接及主要來自工作間、車輛之用電及排氣以及僱員之商務出差，因此，本公司並無產生大量溫室氣體排放；
- 1.2 向僱員分發有關環保或綠色採購之資料，以提高其在環境、社會及管治事宜方面之意識。積極鼓勵僱員愛惜環境及支持綠色產品，以及在切實可行之情況下推行低碳辦公室及綠色工作間；
- 1.3 控制室內溫度及空調系統之運行時間，以減少能源消耗及碳排放；
- 1.4 鼓勵僱員提高能源效益及節約用水，以及採取措施減少在業務營運過程中產生之無害廢棄物；及
- 1.5 本公司在業務營運過程中並無產生有害廢棄物，並會將所排放之水及無害廢棄物分為可回收或不可回收廢棄物，在切實可行之情況下以對環境負責任之方式並按照適用環境保護法律及規例之規定進行處理。

A.2. 使用資源

鑒於本集團之業務性質，其能源、電力及水之使用量相對較低並僅限於在工作間使用。本集團致力節省天然資源，而本公司已採用綠色辦公作業方式以減少耗用天然資源，有關作業方式包括以下各項：

- 2.1 本集團藉著鼓勵僱員透過減少能源消耗及用水以節約資源，以及在切實可行之情況下探索具能源效益之措施或其他選擇，以盡量減少對環境造成之影響；
- 2.2 本集團鼓勵僱員以電子方式處理文件。當需要使用紙張時，我們鼓勵僱員使用紙張以黑白打印方式雙面列印文件，以節省打印機墨水用量；
- 2.3 在辦公室內設置回收箱，鼓勵僱員在切實可行之情況下使用可回收辦公室用品；
- 2.4 鼓勵進行電話會議及互聯網會議，以避免不必要之商務出差；
- 2.5 本集團在印製其二零一六年中期報告及二零一六年年報時使用非木材用的FSC認證書紙；及
- 2.6 在切實可行之情況下將辦公室設備(尤其是電器)設置為備用模式，並在辦公時間之後關閉。

A.3. 環境及天然資源

本公司應確保遵守所有適用之環境相關法例及規例。儘管本集團之核心業務對環境及天然資源所造成之影響輕微，惟董事會承諾會作出審慎考量，以分辨本公司在排放、廢棄物之產生及處置以及資源運用方面之表現有否對環境構成負面影響，並在切實可行之情況下採取積極措施及行動，以管理及盡量減低有關影響，從以實踐長期可持續發展之環境、社會及管治常規。

B. 社會方面

B.1 僱傭及勞工常規

僱員被視為本公司最大的估值。本公司堅持以公平公開之方式招聘員工，並會保障僱員權利及權益。本公司之薪酬政策是確保根據業務需要及行業慣例制定公平及具競爭力之薪酬待遇方案。本公司旨在提供激勵予董事、高級管理層及僱員以促使其發揮最佳表現，並且吸引、挽留和鼓勵優秀員工。釐定薪酬時將考慮市場及經濟狀況、通脹、集團內其他職位之僱用條件及同類公司支付之薪酬等因素。此外，以表現為基準之評核，例如個人潛質及其對本公司之貢獻、投放之時間和所承擔之責任均會納入考慮。本集團亦提供其他員工福利，包括強積金、醫療保險和酌情培訓資助。本公司亦提供酌情購股權計劃以鼓勵僱員發揮表現。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司已遵守《僱傭條例》(香港法例第57章)及所有對本公司有重大影響、於有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利之相關法律及規例。

B.2 健康與安全

本公司致力提高職業安全，並確保在業務營運過程中以健康及安全標準作為主要考慮因素。本公司已經／將會積極推行安全措施，維持十足安全之工作環境，以保障僱員避免職業性危害。

本集團為員工提供安全、健康及衛生之工作環境，並為員工提供勞工保障、合理薪酬及各種福利。本公司為員工提供涵蓋門診、住院及年度身體檢查之醫療保險。本公司鼓勵僱員保持工作與生活平衡，並已經／將會透過職員會所舉辦多種體育及娛樂活動，當中包括健康及營養講座、瑜珈班及戶外活動。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司已遵守所有對本公司有重大影響、於有關健康與安全之相關法律及規例。

B.3 發展及培訓

本公司確認僱員持續培訓之重要性，並已制定全面培訓計劃及方案，以提高僱員之專業道德及產品知識。本公司已經／將會定期安排與本公司業務需要有關之最新監管消息或行業常規之研討會、簡報或培訓，並鼓勵董事及僱員出席，費用由本公司承擔。此外，本公司已經／將會向參加工作相關培訓課程之僱員提供培訓津貼。

B.4 勞工標準

本公司致力防止並有效消除一切形式之童工或強制勞工。本公司已遵守所有對本公司有重大影響、有關防止童工或強制勞工之相關法律及規例。

B.5 供應鏈管理

本集團之業務經營未必會直接對供應商造成重大不利環境及社會影響。然而，本公司應確保向利益相關者（包括供應商及僱員）傳達該政策及管理層在環境保護方面之策略及方針，以管理供應鏈之潛在環境及社會風險。

B.6 產品責任

本公司應確保遵守對本公司有重大影響、有關所提供產品和服務之健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法之相關法律及規例。本公司旨在將環境、社會及管治考慮因素納入業務營運及投資決策內。

B.7 反貪污

本公司有關反賄賂及反貪污之常規實務受本公司行為守則所規管，有關準則為僱員提供關於其須以符合道德及對社會負責任之方式工作之清晰指引。本公司已採納「僱員就財務報告、內部監控或其他事宜可能出現之不正當行為提出關注之政策」，以令僱員得以安心地表達其疑慮，而不必擔心受害、日後受歧視或受損害。本公司已遵守對本公司有重大影響、於有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢之相關法律及規例，包括《防止賄賂條例》（香港法例第201章）。

B.8 社區參與

本公司致力推行正面之社區參與，尤其是瞭解本公司經營業務所在社區之需要，並確保其業務活動及投資應考慮社區利益。本公司之社區參與包括以捐款方式直接或間接地參與專項項目及／或為專項項目出資。董事會亦確認環境、社會及管治常規為持續改善過程，並在適當及可能情況下積極推行環保作業方式。

董事會報告

渝港國際有限公司(「本公司」)之董事會(「董事」、「董事會」)欣然提呈此報告，連同本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

香港主要營業地點

渝港國際有限公司於百慕達註冊成立，其總辦事處及香港主要營業地點為香港灣仔港灣道26號華潤大廈3301-7室。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。各主要附屬公司及聯營公司之主要業務分別載於財務報表附註1「公司及集團資料」及附註16「於一間聯營公司之投資」。

本集團之主要業務性質於年內並無重大改變。

業績及事務狀況

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績及本集團於該日之事務狀況載於財務報表第46至88頁。

業務回顧

本年報主席報告書及管理層討論與分析內「業務回顧」一節中載列對本集團年內業務之中肯審閱及業績表現之討論及分析。有關自二零一六年財政年度終結起發生對本公司構成影響之重大事件之任何詳情，以及本公司業務之未來潛在發展迹象之討論及分析，載於本年報「所持重大投資、附屬公司的重大收購及出售，以及未來重大投資或購入資本資產的計劃」一節。此外，有關本集團正面對之主要風險及不明朗因素之說明，載於本年報主席報告書及管理層討論與分析內「主要風險及不明朗因素」一節。本年報管理層討論與分析內「財務回顧」一節中載列有關主要財務表現考核指標之分析。

環境、社會及管治報告表現

本集團致力於實現可持續發展及環境保護，並將環境、社會及管治考慮因素視作我們業務營運及投資不可分割的一環。本公司在環境、社會及管治管理方面的政策通過採用環保管理方式、有效利用資源、提高公司內部的綠化意識來實現。本集團致力通過鼓勵僱員收集辦公室物資循環使用，加上推行一系列措施以促進節約能源及減少排放，提高環保意識，優化日常營運中的能源有效利用。本公司將通過社區參與來進一步加強環境、社會及管治管理，並確保公司的業務發展能夠顧及社區利益。本集團已遵守對本集團構成重大影響的所有適用環境法律及法規。本年報所載之環境、社會及管治報告內載列了本集團之環境、社會及管治實務詳情，該實務乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(《上市規則》)附錄二十七載列之《環境、社會及管治報告指引》制定。

遵守法規

本集團遵守《百慕達一九八一年公司法》、《公司條例》(以適用於本集團者為限)以及《上市規則》及證券及期貨條例《證券及期貨條例》等對本公司構成重大影響的相關法例及法規項下的規定，其中包括披露資料及企業管治常規。

與僱員、客戶、供應商及其他人士之關係

本公司積極管理其與僱員、客戶、投資者、監管機構、經營所在社區之成員及其行為可影響本公司表現及價值之其他利益相關者之關係。

董事會報告

股息

董事會議決建議宣派截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.002港元(二零一五年：每股0.004港元)予於二零一七年五月二十九日名列本公司股東名冊之本公司普通股股份(「股份」)持有人。二零一六年及二零一五年財政年度並無宣派中期股息。待股東於週年大會上批准後，建議末期股息將於二零一七年六月六日或前後向股東派付。

儲備

本公司及本集團之年內儲備變動詳情分別載於財務報表附註36(b)及綜合權益變動表。

可分派儲備

於二零一六年十二月三十一日，根據《百慕達一九八一年公司法》計算，本公司可分派予股東之儲備為877,101,000港元(二零一五年：917,487,000港元)，其中18,611,000港元(二零一五年：37,221,000港元)獲建議作為年內末期股息。此外，本公司之股份溢價賬907,280,000港元(二零一五年：907,280,000港元)可以繳足紅股之方式分派。

銀行貸款

本集團於二零一六年十二月三十一日之銀行貸款詳情載於財務報表附註23。

分類資料

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度分類表現之分析載於財務報表附註4。

五年概要

本集團過去五個財政年度已刊發之業績、資產及負債概要載於第90頁，此乃摘錄自經審核財務報表，惟此概要並非經審核財務報表之一部份。

物業及設備

本集團物業及設備及其於年內變動之詳情載於財務報表附註14。

投資物業

本集團之投資物業於二零一六年十二月三十一日由一名獨立專業估值師進行重估。經重估後之公平值增加1,100,000港元，並已直接計入綜合損益表內。有關本集團投資物業及其於年內變動之詳情載於財務報表附註15，而本集團投資物業之詳細資料載於第89頁。

附屬公司及聯營公司

有關本公司之附屬公司及聯營公司之詳情分別載於財務報表附註1及16。

股本

年內本公司之股本及其任何變動之詳情載於財務報表附註26。

董事會報告

優先購買權

《百慕達一九八一年公司法》或《公司細則》均無載有優先購買權之條文。

股本掛鈎協議

除下文所披露之購股權計劃外，本公司概無於年內訂立股本掛鈎協議，亦無任何股本掛鈎協議於年末存續。

捐款

年內本集團作出之慈善捐款達30,000港元(二零一五年：零)。

董事

年內及截至本年報刊發日之董事名單已載於本年報「公司資料」一節。董事會資料(包括董事之委任及重選)載於「企業管治報告」一節內。董事及高級管理層之履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

獨立性確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條發出之年度獨立性確認書且認為所有獨立非執行董事均為獨立。

董事資料變更

李嘉士先生自二零一七年二月一日起不再為香港會計師公會紀律小組A之成員。李先生之其他資料載列於本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

除本文所披露者外，經本公司向各董事特定查詢及確認，概無根據《上市規則》第13.51B(1)條須予以披露的董事資料變更。

董事酬金及五名最高薪僱員

本集團董事酬金及五名最高薪僱員之詳情已分別載於財務報表附註9至10。

管理合約

年內概無就全部或任何重大部份的本公司業務的管理及／或行政管理訂立或存在任何合約。

董事服務合約

概無董事與本公司訂立不得於一年內免付賠償而可予終止的服務合約(法定補償除外)。概無董事與本公司訂有根據《上市規則》第13.69條獲豁免的服務合約。

董事會報告

董事在重大交易、安排或合約的權益

在年內任何期間或年終，概無董事或與董事有關連的實體，於本公司或其任何控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司所訂立有關本集團業務之交易、安排或重大合約中直接或間接擁有重大權益。

董事於競爭業務之權益

根據《上市規則》第8.10條，年內及截至本年報刊發日，概無董事及其聯繫人擁有業務與本集團之主要業務直接或間接地存在競爭或可能存在競爭。

關連人士交易

截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團亦與根據適用會計準則視作「關連人士」之有關人士訂立若干交易。當中概無受限於《上市規則》第十四A章之申報規定。該等交易詳情披露於財務報表附註31。

主要客戶及供應商

於二零一六年，本集團五大客戶之收益佔本年度總收益31.3%，而其中最大客戶之收益佔15.0%。年內本集團並無向供應商採購。

各董事及其聯繫人，或任何就董事所知擁有已發行股份超過5%之股東概無於五大客戶中擁有任何權益。

強制性公積金

本集團為所有僱員設立定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。有關強積金計劃詳情載於財務報表附註2.4。

企業管治

本公司之主要企業管治常規載於企業管治報告。

足夠之公眾持股量

根據本公司得悉之公開資料及就董事所知悉，本公司年內及截至本年報刊發日一直維持《上市規則》規定之公眾持股量。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司年內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

獲准許之彌償規定

《公司細則》規定，各董事或本公司其他高級職員在執行職務或與此相關之其他事宜時承受或產生的所有損失或責任，均可從本公司資產中獲得彌償。此外，本公司已就董事的有關法律行動安排適當的董事及高級職員責任保險。

有關獲准許之彌償規定於整個回顧年度已生效且目前於本年報批准時仍生效。

董事及最高行政人員之權益

於二零一六年十二月三十一日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（「相關法團」），定義見《證券及期貨條例》第 XV 部）之股份、相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第 352 條規定本公司須備存之登記冊所記錄之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「《標準守則》」）規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

(i) 股份好倉：

董事姓名	權益性質	所持普通股 股份數目	佔已發行股本 之百分比
張松橋先生	受控法團權益(附註1)	4,046,389,740	43.49
	實益擁有人	53,320,000	0.57
張慶新先生	實益擁有人	13,600,000	0.15
林曉露先生	實益擁有人	41,800,000	0.45
梁啟康先生	實益擁有人	30,000,000	0.32

(ii) 相聯法團股份好倉：

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持普通股 股份數目	佔相聯法團 已發行 股本 之百分比
張松橋先生	渝太地產集團有限公司	受控法團權益(附註2)	273,000,000	34.14
吳國富先生	渝太地產集團有限公司	實益擁有人	50,000	0.006
		配偶權益	40,000	0.005

附註：

- (1) 根據《證券及期貨條例》第 XV 部，張松橋先生被視為於中渝實業有限公司（「中渝」）所持有之 3,194,434,684 股股份及 Timmex Investment Limited（「Timmex」）所持有之 851,955,056 股股份擁有權益。

張松橋先生、Peking Palace Limited、Miraculous Services Limited 及 Prize Winner Limited 分別擁有中渝 35%、30%、5% 及 30% 之股本權益。

Peking Palace Limited 及 Miraculous Services Limited 均由家族全權信託 Palin Discretionary Trust 實益擁有，其受益人包括張松橋先生及其家族成員。

Prize Winner Limited 由張松橋先生及其聯繫人實益擁有。

Timmex 由張松橋先生全資實益擁有。

- (2) 該等 273,000,000 股股份由 Funrise Limited 持有，該公司由張松橋先生全資擁有的 Palin Holdings Limited 作為一項家族全權信託 Palin Discretionary Trust 之受託人間接控制，其受益人包括張松橋先生及其家族成員。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，本公司董事或最高行政人員及其各自之聯系概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第 352 條記錄於本公司須備存之登記冊內或根據《標準守則》須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

本公司購股權計劃(「購股權計劃」)於二零一五年五月二十一日採納，其條款與《上市規則》第十七章一致並符合其規定。

根據《上市規則》第17.07至17.09條須披露之有關購股權計劃詳情如下：

- (1) 目的
為本公司提供靈活的方式，向參與者(定義見下文)給予激勵、獎勵、薪酬、補償及／或提供福利，以及滿足董事會不時批准的該等其他目的。
- (2) 參與者
由董事會全權酌情釐定，包括已向或將向本集團提供服務的合資格集團(定義見下文)各成員公司的任何董事(或建議委任為董事的任何人士，無論是執行或非執行董事)、高級職員或員工(無論是全職或兼職)；合資格集團各成員公司的任何商業顧問、專業顧問或其他顧問(法律、技術、財務或企業管理範疇)(包括該等商業顧問、專業或其他顧問的任何行政人員、高級職員或員工)(或建議獲委任為該等職務的人士)；
合資格集團包括：
 - (i) 本公司及其每一位主要股東；及
 - (ii) 本公司或上文第(i)項所述每一位主要股東的聯繫人或其主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合營公司；及
 - (iii) 上文第(ii)項所述任何實體的每一位聯繫人或其主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合營公司；及
 - (iv) 上文第(iii)項所述任何實體的每一位聯繫人或其主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合營公司；及
 - (v) 上文第(iv)項所述任何實體的每一位聯繫人或其主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合營公司。
- (3) 根據購股權計劃可發行之證券總數，以及於年報刊發日佔已發行股本之百分比
930,527,675股普通股，於年報刊發日佔本公司已發行股本數目的10%。

(4) 各參與者可獲股份上限

- (a) 受制於下文第(b)、(c)及(d)分段的規限，因購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名參與者授出的全部購股權(包括已行使、已註銷及未行使的購股權)獲行使，在任任何12個月期間內已經及將予發行的股份總數不得超過已發行股份總數的1%。
- (b) 儘管第(a)分段有其規定，惟若向參與者進一步授出購股權將導致因向該參與者授出或將授出的所有購股權(包括已行使、已註銷及未行使的購股權)獲行使，而在截至該進一步授出日期(包括該日)的12個月期間內已經及將予發行的股份總數超過已發行股份總數的1%，則須另行獲得本公司股東於股東大會上批准參與者及其緊密聯繫人(若參與者為本公司關連人士(定義見《上市規則》)，則或其聯繫人)均須放棄投票。
- (c) 每次向本公司董事、最高行政人員或主要股東(定義見《上市規則》)或彼等各自的任何聯繫人授予購股權，必須獲得獨立非執行董事批准(不包括自身為建議獲授人的獨立非執行董事)。
- (d) 如董事會建議向主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自的任何聯繫人)授出購股權將導致因為購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃項下向該參與者授出或將授出的所有購股權(包括已行使、已註銷及未行使的購股權)獲行使，而在截至該授出日期(包括該日)的12個月期間內已經及將予發行的股份數目：
 - (i) 總計超過已發行股份總數的0.1%；及
 - (ii) 基於每一授出日期的股份收市價計算的總值超過5,000,000港元，

則有關建議授出購股權須由本公司股東於股東大會批准。該參與者、其聯繫人以及本公司所有核心關連人士(定義見《上市規則》)須在有關股東大會放棄投贊成票。

董事會報告

- (5) 須根據購股權接受證券之期限
購股權可於董事釐定且向各獲授人知會之期間內隨時行使，且須根據購股權計劃所載提前終止條文之規限，無論如何不遲於授出購股權要約日期起計十年終止。
- (6) 購股權可行使前之最低持有限期
除非董事另行訂定，所授出之購股權獲行使前並無必須持有之最低限期。
- (7) 接納購股權時應付金額及付款限期
授出購股權之要約於獲授人應付 1.00 港元之代價後可獲接受。
- (8) 釐定行使價之基準
行使價為僅由董事會單獨釐定之價格，惟不低於下列之最高者：
- (i) 股份在購股權授予日期(須為營業日)於聯交所每日報價表所載之收市價；
 - (ii) 股份於緊接授出購股權日期前連續五個營業日於聯交所每日報價表所載之平均收市價；及
 - (iii) 股份於授出購股權日期之面值。
- 在不影響上述之一般性原則下及受限於《上市規則》，董事會可授出於購股權期間內不同時期釐定不同行使價之購股權。
- (9) 購股權計劃之剩餘有效期
購股權計劃有效期至二零二五年五月二十日止。

購股權概無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。本公司自採納購股權計劃起並無根據購股權計劃授出任何購股權，於二零一六年十二月三十一日亦無任何尚未行使的購股權。

董事收購股份或債權證之權利

除上文「董事及最高行政人員之權益」及「購股權計劃」兩節所披露者外，本公司或其任何附屬公司或其控股公司概無於回顧年內任何時間訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益，而董事或其任何聯繫人概無於股份中擁有權益，或獲授任何可認購股份之權利，或行使任何該等權利。

董事會報告

主要股東權益

於二零一六年十二月三十一日，下列人士於股份或相關股份中擁有須載入本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記冊或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

股份好倉：

名稱	附註	身份及權益性質	所持普通股 股份數目	佔已發行股本 之百分比
Timmex Investment Limited	1	實益擁有人	851,955,056	9.16
中渝實業有限公司	2	實益擁有人	3,194,434,684	34.33
Palin Holdings Limited	3	受控法團權益	3,194,434,684	34.33
張松橋先生	4	受控法團權益	4,046,389,740	43.49
		實益擁有人	53,320,000	0.57

附註：

- (1) Timmex 由張松橋先生全資實益擁有。
- (2) 該等股份之投票權可由張松橋先生控制之中渝行使。
- (3) 根據《證券及期貨條例》第XV部，由於 Palin Holdings Limited(「Palin」)有權在中渝的股東大會上控制行使 65% 的投票權，因此 Palin 被視為於中渝所持有之 3,194,434,684 股股份擁有權益。該等中渝的權益乃 Palin 以受託人身份為家族全權信託 Palin Discretionary Trust 持有，其受益人包括張松橋先生及其家族成員。
- (4) 該 4,046,389,740 股股份中，3,194,434,684 股股份及 851,955,056 股股份分別由中渝及 Timmex 持有。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，本公司並無獲知會任何其他於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第336條規定本公司須備存之登記冊記錄或須以其他方式通知本公司或聯交所之有關權益或淡倉。

核數師

截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表已由執業會計師安永會計師事務所審核，安永會計師事務所將於週年大會任滿告退，並合資格於週年大會膺選重新委聘。本公司將於週年大會上提呈決議案，續聘安永會計師事務所為本公司之核數師，並授權董事釐定其薪酬。

承董事會命

董事總經理
袁永誠

香港，二零一七年三月二十三日

董事及高級管理層簡介

張松橋，現年52歲，於一九九三年獲委任為主席及執行董事。根據《公司條例》及《上市規則》，張先生為提名委員會之主席及成員、薪酬委員會之成員以及本公司之授權代表。張先生亦為本公司若干附屬公司之董事。此外，張先生為Palin Holdings Limited、中渝實業有限公司及Timmex Investment Limited之董事，該等公司均為年報「主要股東權益」一節披露之公司。張先生為本公司之創辦人，於一九八五年創立中渝實業有限公司。張先生亦為渝太地產集團有限公司之主席及董事總經理，以及港通控股有限公司及中渝置地控股有限公司之主席，該等公司均為聯交所上市公司。此外，張先生為本公司董事張慶新先生之子。

袁永誠，現年70歲，於一九九三年獲委任為執行董事，並於二零零五年一月一日獲委任為本公司董事總經理。根據《上市規則》，彼為本公司授權代表，及彼亦擔任本公司若干附屬公司之董事。袁先生專責本集團之行政及業務營運。袁先生持有香港理工大學管理學文憑。加入本公司前，彼曾於香港一家大型銀行任職高級管理職位逾二十年。彼亦為渝太地產集團有限公司及港通控股有限公司之執行董事，均為聯交所上市公司。

張慶新，現年80歲，於一九九五年獲委任為執行董事。張先生擁有逾二十年進出口貿易業務經驗。加入本公司前，他曾擔任一家外貿企業副總經理逾十年。張先生為本公司主要股東中渝實業有限公司之董事。此外，張先生為本公司主席張松橋先生之父。

林曉露，現年55歲，於一九九三年獲委任為執行董事，彼亦為本公司若干附屬公司之董事。彼主要負責本集團中國貿易業務之銷售及市場推廣。彼擁有與中國機構進行貿易逾三十年之經驗。彼亦為在聯交所上市公司億和精密工業控股有限公司之獨立非執行董事。此前，林先生擔任在聯交所上市之公眾公司中國透雲科技集團有限公司(前稱中國新進控股有限公司)之執行董事，於二零一四年十一月二十六日辭任。

梁啟康，現年74歲，於一九九五年獲委任為執行董事，主要負責本集團中國貿易業務之銷售及市場推廣。加入本公司前，彼已從事中國貿易業務逾十六年。

李嘉士，現年56歲，於一九九三年獲委任為獨立非執行董事，並於二零零四年九月三十日調任為非執行董事。彼亦為審核委員會成員。李先生獲香港大學法律學士學位及法學專業證書。彼為香港、英格蘭及威爾斯、新加坡及澳洲首都地域之合資格律師。李先生為胡關李羅律師行高級合夥人，該律師行向本公司提供專業服務。李先生為證監會(香港交易所上市)委員會及香港公益金籌募委員會委員，以及公益慈善馬拉松聯席主席。李先生於二零一六年七月十六日獲委任為財務匯報檢討委員會召集人及成員。李先生為中國太平洋保險(集團)股份有限公司、合景泰富地產控股有限公司及思捷環球控股有限公司之獨立非執行董事，以及石藥集團有限公司、合和實業有限公司、安全貨倉有限公司及添利工業國際(集團)有限公司之非執行董事，該等公司均為聯交所上市公司。此前，他曾任渝太地產集團有限公司之非執行董事及中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事，並分別於二零一六年二月二十九日及二零一五年六月三十日辭任。此外，李先生於二零一一年至二零一五年七月九日曾任聯交所上市委員會主席；證券及期貨事務監察委員會之證監會雙重存檔事宜顧問小組以及香港會計師公會紀律小組A之成員，惟分別於二零一六年三月三十一日及二零一七年二月一日辭任。

董事及高級管理層簡介

陸宇經，現年62歲，於二零零七年獲委任為獨立非執行董事。彼為審核委員會主席及成員。陸先生持有香港大學理學學士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港證券及投資學會普通會員。陸先生擁有與多家國際及本地金融機構進行企業融資、證券及商品貿易業務逾十年之工作經驗。陸先生現為渝太地產集團有限公司及港通控股有限公司之獨立非執行董事，俱為在聯交所上市之公眾公司。

梁宇銘，現年57歲，於二零零七年獲委任為獨立非執行董事。梁先生為審核委員會及提名委員會之成員。彼亦為薪酬委員會主席及成員。梁先生持有澳洲查理特鐸得大學會計學碩士學位及香港中文大學社會科學學士學位。梁先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，並分別為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會資深會員。梁先生亦為香港執業會計師及澳洲會計師公會註冊會計師。梁先生曾於野村國際(香港)有限公司擔任國際金融及企業融資部之助理副總裁。彼於一九九零年起從事審核及稅務行業，現為一間會計師事務所之高級合夥人。梁先生在保險、會計、稅務、財務管理及企業融資方面擁有逾三十年經驗。梁先生為信佳國際集團有限公司、渝太地產集團有限公司、港通控股有限公司及中渝置地控股有限公司之獨立非執行董事，俱為在聯交所上市之公眾公司。

吳國富，現年45歲，於二零零四年獲委任為獨立非執行董事。吳先生為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。吳先生持有Grant MacEwan Community College頒發之會計學證書。吳先生在建築材料之市場推廣、貿易及採購，以及建築項目之技術控制、支援及管理方面具有逾二十六年工作經驗。彼為渝太地產集團有限公司及港通控股有限公司之獨立非執行董事，俱為在聯交所上市之公眾公司。



致渝港國際有限公司股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計列載於第 46 頁至 88 頁的渝港國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的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的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

關鍵審計事項	該事項在審計中是如何應對的
投資物業估值	
於二零一六年十二月三十一日， 貴集團的投資物業為 125,600,000 港元，其乃按公平值計值。管理層對投資物業的公平值評估對我們的審計而言屬重要，因為此步驟需要進行重要判斷。 相關披露載於財務報表附註 3 及 15。	管理層聘用外聘估值師以支持其釐定投資物業的公平值。其中，我們已考慮外聘估值師的客觀、獨立及專業程度。我們已委聘我們的內部估值專業人員協助我們審計估值模型以分析估值及對基礎假設提出疑問。我們亦已就投資物業估值披露是否充足而作出評估。

獨立核數師報告

刊載於年度報告內其他信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，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瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。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的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，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，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會協助董事履行職責，監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們遵照百慕達一九八一年公司法第 90 條僅對全體股東作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的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》進行的審計，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滙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的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，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的風險，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，作為我們意見的基礎。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的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的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的相關披露。假若有關的披露不足，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止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、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的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、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的任何重大缺陷。

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的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，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，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是梁小東。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零一七年三月二十三日

綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	5	30,114	34,957
其他收入及收益	5	2,411	27,093
行政開支		(91,484)	(81,073)
其他開支	6	(35,438)	—
融資成本	8	(1,146)	(1,544)
應佔一間聯營公司溢利		121,577	182,428
除稅前溢利	7	26,034	161,861
所得稅開支	11	(4,186)	(32)
本公司股權持有人應佔本年度溢利		21,848	161,829
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利	13		
基本及攤薄		0.23 港仙	1.74 港仙

綜合全面收入表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度溢利		21,848	161,829
其他全面收入／(虧損)			
在符合特定之條件下，其後將會重新 分類至損益表之項目：			
可供出售投資之公平值變動	18	(41,663)	278,623
應佔一間聯營公司之其他全面收入／(虧損)		(65,489)	24,268
		(107,152)	302,891
其後將不會重新分類至損益表之項目：			
由業主自用物業轉往投資物業時物業估值之盈餘	14	49,211	—
本年度其他全面收入／(虧損)		(57,941)	302,891
本公司股權持有人應佔本年度全面收入／(虧損)總額		(36,093)	464,720

綜合財務狀況表

二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
物業及設備	14	934	32,678
投資物業	15	125,600	45,500
於一間聯營公司之投資	16	497,293	2,258,714
應收貸款	17	3,996	4,996
可供出售投資	18	588,494	630,157
其他資產		360	360
非流動資產總值		1,216,677	2,972,405
流動資產			
按公平值計入損益表之上市股本投資	19	996,865	72,440
應收貸款	17	1,000	81,000
預付款項、按金及其他應收款項	20	4,281	3,458
定期存款	21	553,119	30,200
現金及銀行結存	21	77,095	8,611
流動資產總值		1,632,360	195,709
流動負債			
其他應付款項及應計費用	22	30,642	20,564
銀行貸款	23	15,000	44,500
遞延收入	24	—	3,682
流動負債總值		45,642	68,746
流動資產淨值		1,586,718	126,963
資產總值減流動負債		2,803,395	3,099,368
非流動負債			
遞延稅項負債	25	4,478	292
銀行貸款	23	7,500	22,500
非流動負債總值		11,978	22,792
資產淨值		2,791,417	3,076,576
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本	26	93,053	93,053
儲備	27	2,698,364	2,983,523
總權益		2,791,417	3,076,576

張松橋
董事

袁永誠
董事

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

附註	本公司股權持有人應佔							
	已發行股本	股份溢價賬	繳入盈餘	可供出售投資重估儲備	資產重估儲備 [#]	其他儲備 ^{##}	保留溢利	總權益
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一五年一月一日	93,053	907,280	760,799	—	—	4,873	873,767	2,639,772
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	161,829	161,829
本年度其他全面收入：								
可供出售投資之公平值變動	—	—	—	278,623	—	—	—	278,623
應佔一間聯營公司其他全面收入	—	—	—	—	—	24,268	—	24,268
本年度全面收入總額	—	—	—	278,623	—	24,268	161,829	464,720
建議及已付二零一四年末期股息	—	—	—	—	—	—	(27,916)	(27,916)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	93,053	907,280*	760,799*	278,623*	—*	29,141*	1,007,680*	3,076,576
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	21,848	21,848
本年度其他全面收入／(虧損)：								
可供出售投資之公平值變動	—	—	—	(41,663)	—	—	—	(41,663)
應佔一間聯營公司其他全面虧損	—	—	—	—	—	(65,489)	—	(65,489)
由業主自用物業轉往投資物業時 物業估值之盈餘	—	—	—	—	49,211	—	—	49,211
本年度全面收入／(虧損)總額	—	—	—	(41,663)	49,211	(65,489)	21,848	(36,093)
建議及已付二零一五年末期股息	—	—	—	—	—	—	(37,221)	(37,221)
應佔因實物分派港通股份產生的 一間聯營公司淨資產的變動	—	—	—	—	—	(211,845)	—	(211,845)
於二零一六年十二月三十一日	93,053	907,280*	760,799*	236,960*	49,211*	(248,193)*	992,307*	2,791,417

* 該等儲備賬戶包括綜合財務狀況表之綜合儲備2,698,364,000港元(二零一五年：2,983,523,000港元)。

資產重估儲備是由於截至二零一六年十二月三十一日止年度內因物業改變用途，由業主自用物業轉為投資物業並以公平值列賬所引起(詳情載於附註14)。

其他儲備賬包含本集團收購後應佔一間聯營公司資產淨值變動而並非本集團應佔之損益。

綜合現金流動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營業務之現金流動			
除稅前溢利		26,034	161,861
調整：			
銀行貸款利息	8	1,146	1,544
應佔一間聯營公司溢利		(121,577)	(182,428)
銀行存款之利息收入	5	(1,311)	(24)
投資物業之公平值變動	5	(1,100)	(1,000)
按公平值計入損益表之上市股本投資之 公平值虧損／(收益)淨額	5,6	35,438	(26,067)
折舊	7	1,971	2,066
撤銷物業及設備項目	14	—	1
		(59,399)	(44,047)
按公平值計入損益表之上市股本投資減少／(增加)		(391,599)	64,140
應收貸款減少／(增加)		81,000	(78,996)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(827)	(30)
應收貸款之應收利息減少／(增加)		38	(47)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		10,096	(238)
遞延收入增加／(減少)		(3,682)	3,682
經營業務所用現金流動淨額		(364,373)	(55,536)
投資活動之現金流動			
購入物業及設備項目		(16)	(135)
已收銀行存款之利息		1,277	25
已收一間聯營公司之現金股息	16	1,037,400	9,555
已抵押定期存款減少		—	9,487
投資活動所得現金流動淨額		1,038,661	18,932

綜合現金流動表 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
投資活動所得現金流動淨額	1,038,661	18,932
融資活動之現金流動		
新增銀行貸款	5,000	90,000
償還銀行貸款	(49,500)	(72,000)
已付利息	(1,164)	(1,511)
已付股息	(37,221)	(27,916)
融資活動所用現金流動淨額	(82,885)	(11,427)
現金及等同現金項目增加／(減少)淨額	591,403	(48,031)
年初現金及等同現金項目	38,811	86,842
年終現金及等同現金項目	630,214	38,811
現金及等同現金項目結餘分析		
現金及銀行結存	77,095	8,611
於購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款	553,119	30,200
	630,214	38,811

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

渝港國際有限公司(「本公司」)是在百慕達註冊成立之有限責任公司，其主要營業地點位於香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓3301-3307室。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)經營下列主要業務：

- (i) 財務管理；
- (ii) 物業租賃；及
- (iii) 經銷廢金屬及其他物料。

有關附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊及營業地點	已發行 普通股股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Bookman Properties Limited	英屬處女群島／香港	1美元	—	100	證券投資
澤創投資有限公司	香港	2港元	—	100	物業租賃
Ferrex Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
First River Investments Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
Funrise Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股及證券投資
Joywell Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
萬僑實業有限公司	香港	2港元	—	100	汽車租賃
明樂企業有限公司	香港	2港元	—	100	提供貸款
偉協有限公司	香港	2港元	—	100	物業租賃
Regulator Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
Senico Investments Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	經銷廢金屬及其他物料
Time Lander Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	物業租賃
Top Eagle Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
渝港財務有限公司	香港	2港元	—	100	提供財務服務
Yugang International (B.V.I.) Limited	英屬處女群島	5美元	100	—	投資控股
渝港管理有限公司	香港	2港元	—	100	企業管理

上表列載董事認為對本年度業績有重大影響或屬本集團資產淨值主要部份之本公司附屬公司。董事認為，載列其他附屬公司之詳情將過於冗長。

2.1 編製基準

該等財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括全部香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。彼等已按歷史成本法編製，惟投資物業及股本投資按公平值計量除外。該等財務報表以港元(「港元」)呈列，除另有指明外，所有價值均已湊整至最接近千位。

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。倘本集團具備自參與投資對象業務所得浮動回報之承擔或權利，且有能力透過其對投資對象行使之權力以影響該等回報(即賦予本集團之現有權利，現時指示投資對象相關業務之能力)，則本集團擁有該投資對象之控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象之權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表按與本公司相同之呈報期編製，並採用一致之會計政策。附屬公司之業績由本集團取得控制權之日起綜合入賬，並持續綜合入賬，直至控制權終止之日為止。

倘事實及情況顯示上文所述三項控制因素之一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否控制被投資方。並無失去控制權之附屬公司之擁有權權益變動以股本交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其終止確認：*(i)* 該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，*(ii)* 任何非控股權益之賬面值及 *(iii)* 於權益內記錄之累計匯兌差額；並確認 *(i)* 已收代價之公平值，*(ii)* 所保留任何投資之公平值及 *(iii)* 損益表中任何因此產生之盈餘或虧損。過往於其他全面收入確認之本集團應佔部份按猶如本集團已經直接出售相關資產或負債之相同基準重新分類至損益或保留溢利中(視情況而定)。

2.2 會計政策及披露之變更

本集團已全面評估並首次採納以下與本集團相關的新訂及經修訂香港財務報告準則編製本年度財務報表。

香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號及 香港會計準則第 28 號(二零一一年)修訂本	投資實體：應用綜合豁免
香港財務報告準則第 11 號修訂本	收購合營業務權益之會計方法
香港財務報告準則第 14 號	規管遞延賬目
香港會計準則第 1 號修訂本	披露項目
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號修訂本	釐清折舊及攤銷之可接受方法
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 41 號修訂本	農業：生產性植物
香港會計準則第 27 號(二零一一年)修訂本	獨立財務報表之權益法
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	多項香港財務報告準則修訂本

除與編製本集團財務報表無關之香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 28 號(二零一一年)修訂本、香港財務報告準則第 11 號修訂本、香港財務報告準則第 14 號、香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 41 號修訂本、香港會計準則第 27 號(二零一一年)修訂本以及二零一二年至二零一四年週期之年度改進所載若干修訂本外，有關修訂本之性質及影響載於下文：

2.2 會計政策及披露之變更(續)

- (a) 香港會計準則第1號修訂本載有對財務報表之呈報及披露範疇內具針對性之改善。該等修訂本釐清：
- (i) 香港會計準則第1號內之重大性規定；
 - (ii) 損益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；
 - (iii) 實體就彼等呈列財務報表附註之順序擁有靈活性；及
 - (iv) 使用權益法入賬之分佔聯營公司及合營公司之其他全面收益必須作為單獨項目匯總呈列，且在將會或不會其後重新分類至損益之該等項目之間進行歸類。
- 此外，該等修訂本釐清於財務狀況表及損益表內呈列額外小計時適用之規定。該等修訂本並無對本集團之財務報表產生任何重大影響。
- (b) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本釐清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中之原則，即收益反映自經營業務(該資產為其一部份)產生之經濟利益而非通過使用資產消耗之經濟利益之模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，且僅在非常有限之情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂本以非追溯方式應用。由於本集團並無使用收益法計算其非流動資產之折舊，該等修訂本並無對本集團之財務狀況或表現產生任何影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表中採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎付款交易之分類及計量 ²
香港財務報告準則第4號修訂本	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用 香港財務報告準則第9號金融工具 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本	投資者與其聯營或合營公司之間之資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²
香港財務報告準則第15號修訂本	對香港財務報告準則第15號客戶合約收益作出之澄清 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港會計準則第7號修訂本	披露項目 ¹
香港會計準則第12號修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期惟可供採納

預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號之最終版本，將金融工具項目之所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之全部先前版本。該準則引入分類及計量、耗蝕及對沖會計處理之新規定。本集團預期自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團目前正評估準則之影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關投資者與其聯營公司之間之資產出售或注資兩者規定之不一致性。該等修訂本規定，當投資者與其聯營公司之間之資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司之權益為限。該等修訂本以非追溯方式應用。香港會計師公會已於二零一六年一月剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本之以往強制生效日期，而新強制生效日期將於完成對聯營公司之更廣泛會計審閱後釐定。然而，該等修訂本可於現時應用。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項租賃確認豁免－低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產之權利為資產(即有使用權資產)。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業之定義，有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何耗蝕虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債之利息開支及有使用權資產之折舊開支。承租人將亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於租賃期變更及用於釐定該等付款之一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債之數額確認為有使用權資產之調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人之會計處理方法。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同之分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。本集團預期自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號，目前正評估採納香港財務報告準則第16號之影響。

香港會計準則第7號修訂本要求實體作出披露，以使財務報表使用者可評估融資活動所產生之負債變動，包括現金流量及非現金流量產生之變動。該等修訂本將導致須於財務報表作出額外披露。本集團預期自二零一七年一月一日起採納該等修訂本。

雖然香港會計準則第12號修訂本可更廣泛應用於其他情況，但其頒佈目的為說明就與以公平值計量之債務工具相關之未變現虧損確認遞延稅項資產。該等修訂本釐清，實體於評估是否有應課稅溢利可用作抵扣可扣減暫時性差額時，需要考慮稅務法例是否對可扣減暫時性差額撥回時可用作抵扣之應課稅溢利之來源有所限制。此外，該等修訂本就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並解釋應課稅溢利可包括收回超過賬面值之部分資產之情況。本集團預期自二零一七年一月一日起採納該等修訂本。

2.4 主要會計政策概要

於一間聯營公司之投資

聯營公司為本集團持有不少於20%之附股權投票權之長期權益，並可對其行使重大影響力之實體。重大影響力指參與投資對象財務及營運政策決定之權力，而非控制或共同控制該等政策。

本集團於一間聯營公司之投資乃根據權益會計法按本集團所佔資產淨值減任何耗蝕虧損計入綜合財務狀況表。倘會計政策出現任何不一致，將作出調整以使之一致。本集團所佔一間聯營公司收購後之業績及其他全面收入分別計入綜合損益表及綜合其他全面收入。此外，倘直接於一間聯營公司之權益確認有關變動，則本集團會視乎情況於綜合權益變動表確認其應佔任何變動。本集團與其聯營公司交易之未變現收益及虧損將以本集團於一間聯營公司之投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產耗蝕之憑證。收購一間聯營公司產生之商譽乃作為本集團於一間聯營公司之投資一部份列賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

公平值計量

本集團於各呈報期結算日按公平值計量其投資物業及股本投資。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產公平值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者，所產生之經濟利益。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，以儘量使用相關可觀察輸入數據及儘量減少使用不可觀察輸入數據。

所有載於本財務報表計量或披露之資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

第一級— 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

第二級— 基於對公平值計量而言屬重大之可觀察(直接或間接)最低層輸入數據之估值技巧

第三級— 基於對公平值計量而言屬重大之不可觀察最低層輸入數據之估值技巧

就按經常性基準於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各呈報期結算日重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

非金融資產耗蝕

倘有任何跡象顯示出現耗蝕，或需要就某資產進行年度耗蝕測試(不包括金融資產及投資物業)時，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額乃按資產或現金產生單位之使用價值及其公平值減出售成本兩者之較高者計算，並就個別資產釐定，除非該項資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別之現金流入，於此情況下，需釐定該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

耗蝕虧損僅會於資產之賬面值超逾其可收回金額時確認。在評估使用價值時，本集團會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之稅前折算率，將估計日後現金流量貼現至其現值。耗蝕虧損於產生期間與已耗蝕資產功能一致的開支類別在損益表中扣除。

於各呈報期結算日進行評估，以確定是否有以往確認之耗蝕虧損不再存在或已減少的跡象。若有該等跡象存在，則需估計其可收回金額。先前所確認資產(商譽除外)之耗蝕虧損僅會於用作釐定該資產可收回金額之估計出現變動時撥回，惟撥回數額不會高於倘以往年度並無確認耗蝕虧損而應釐定之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。耗蝕虧損之撥回於產生期間計入損益表。

2.4 主要會計政策概要(續)

關連人士

在下列情況下，有關人士將視為本集團之關連人士：

(a) 該方為該名人士家族成員或近親，而該名人士：

- (i) 控制或與他人共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司主要管理人員；

或

(b) 有關方為符合下述任何條件的實體：

- (i) 與本集團同屬一個集團的實體；
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
- (iii) 與本集團同為相同第三方的合營公司的實體；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為離職後福利計劃，而受益人為本集團或與本集團有關的實體的僱員；
- (vi) 該實體由(a)項所述人士控制或其與他人共同控制；
- (vii) (a)(i)項所述人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理人員；及
- (viii) 該實體或其為一方之集團之任何成員向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

物業及設備以及折舊

物業及設備按成本減累積折舊及任何耗蝕虧損入賬。物業及設備項目之成本包括購入價及將資產達致工作狀況及地點作擬定用途之任何直接應佔成本。

物業及設備項目使用後所產生之開支(如維修及保養費用)一般會於產生期間自損益表扣除。倘符合確認條件，則主要檢查的開支將以資產賬面值撥充資本作為一項置換。當兩次主要檢查之間需要置換物業及設備之重大部份時，本集團會將該等部份確認為有特定使用年期的個別資產，並相應計提折舊。

2.4 主要會計政策概要(續)

物業及設備以及折舊(續)

進行估值之頻密程度須足以確保重估資產之公平值與其賬面值並無重大差異。物業及設備價值變動乃作資產重估儲備變動處理。倘若儲備總額不足以抵銷虧損(按個別資產計算)，則虧損之超出部份將自損益表扣除。其後任何重估盈餘計入損益表，以過往扣除之虧損為限。資產重估儲備至保留溢利之年度轉撥乃根據資產之重估賬面值折舊與資產初始成本折舊之差額作出。出售重估資產時，有關以往估值之資產重估儲備之相關部份變現撥入保留溢利中作為儲備變動。

折舊按直線法計算，於每項物業及設備項目之估計可使用期內撇銷其成本至其剩餘價值。就此用途所用之主要年率如下：

融資租賃項下的租賃土地	按租期
樓宇	2%
租賃物業裝修	按租期及20%(以較短者為準)
傢具及裝置	20%
辦公室設備	20%
汽車	20%

倘物業及設備之部份項目有不同使用年期，則該項目之成本將按合理之基礎分配至多個部份，而各部份將作個別折舊。於各財政年度結算日，至少會對剩餘價值、可使用年期及折舊方法審閱一次，並於有需要時進行調整。

物業及設備項目(包括任何經初步確認的重大部份)於出售或預期繼續使用或出售資產不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢所產生之任何盈虧按出售所得款項淨額與相關資產之賬面值之差異於終止確認資產之年度內在損益表確認。

投資物業

投資物業乃於為賺取租金收入及／或資本增值而持有，而非用作生產或供應貨品或服務或作行政管理用途之土地及樓宇；或用作於日常業務過程中出售之土地及樓宇(包括經營租約下一項物業之租賃權益，並在其他方面符合投資物業之涵義者)中擁有之權益。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初步確認後，投資物業乃按反映呈報期結算日市況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之盈虧乃於產生當年之損益表內入賬。

報廢或出售投資物業之任何盈虧乃於報廢或出售年度之損益表確認。

如本集團擁有之業主自用物業轉變為投資物業，本集團根據「物業及設備以及折舊」所述政策將有關物業入賬直至更改用途日期，並根據上文「物業及設備以及折舊」所述政策將該日有關該物業賬面值與公平值之任何差額入賬列作重估。

2.4 主要會計政策概要(續)

經營租賃

任何涉及資產所有權之絕大部份回報及風險仍屬出租人之租賃被視為經營租賃。當本集團為出租人時，本集團根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，而該等經營租賃之應收租金乃以直線法按租期記入損益表中。當本集團為承租人時，該等經營租賃之應付租金(已扣除自出租人收取的任何優惠)乃以直線法按租期在損益表中扣除。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為按公平值計入損益表之金融資產、貸款及應收款項及可供出售之金融投資(視情況而定)。金融資產於首次確認時以公平值加上收購金融資產之交易成本計量，惟按公平值計入損益表之金融資產除外。

所有一般買賣之金融資產概於交易日(即本集團承諾買賣該資產之日期)確認。一般買賣乃指須在市場規定或慣例設定的一般期間內交付資產之金融資產買賣。

後續計量

金融資產視乎分類作如下後續計量：

按公平值計入損益表之金融資產

按公平值計入損益表之金融資產包括持作交易之金融資產。金融資產如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作交易資產。

按公平值計入損益表之金融資產按公平值於財務狀況表入賬，公平值正變動淨額於損益表內呈列為其他收入及收益，而公平值負變動淨額於損益表內呈列為其他開支。該等公平值變動淨額並不包括任何於該等金融資產賺取之股息或利息，該等股息或利息根據下文「確認收入」所載之政策確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可議定付款且不在交投活躍市場報價之非衍生金融資產。初步計量後，該等資產以實際利率法按攤銷成本減任何耗蝕撥備計量。攤銷成本之計算乃經計及收購產生之任何折扣或溢價，包括屬實際利率之內部組成部份的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表之其他收入及收益。就貸款及應收款項之耗蝕虧損於損益表分別確認為融資成本及其他開支。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

可供出售之金融投資

可供出售之金融投資乃上市股本投資之非衍生金融資產。分類為可供出售之股本投資既非持作交易亦非指定按公平值計入損益表。

初步確認後，可供出售之金融投資其後以公平值計量，未變現盈虧則確認為可供出售投資重估儲備的其他全面收入，直至該投資被終止確認(屆時累計盈虧於損益表確認為其他收入)或直至確定該投資須被耗蝕(屆時累計盈虧自可供出售投資重估儲備重新分類至損益表的其他收益或虧損)為止。持有一項可供出售金融投資所賺取之股息呈報為股息收入，並根據下文「確認收入」所載之政策於損益表內確認為收益。

本集團評估於短期內出售其可供出售金融資產之能力及意圖是否仍然合適。倘於罕見情況下，因市場交投淡靜，本集團因而無法買賣有關金融資產，則倘管理層有能力並有意於可見將來持有該項金融資產或持有至到期日，本集團可選擇將該項金融資產重新分類。

終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產的一部份或一組同類金融資產的一部份)主要在下列情況下終止確認(即從本集團綜合財務狀況表中剔除)：

- 收取資產所產生現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團轉讓收取資產所產生現金流量的權利，或根據「轉付」安排承擔責任，並在無重大延誤情況下，將所收現金流量全數付予第三方；及(a)本集團已轉讓資產的絕大部份風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留資產的絕大部份風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓自資產收取現金流量的權利或訂立轉付安排，則會評估是否保留資產所有權風險及回報以及保留的程度。倘並無轉讓或保留該資產的絕大部份風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則本集團將繼續按本集團繼續參與該資產的程度而確認已轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認有關負債。已轉讓資產及有關負債按反映本集團保留的權利及承擔的基準計量。

本集團倘以擔保形式持續參與資產轉讓，則以該項資產之原賬面值及本集團或須支付的代價數額上限(以較低者為準)計算。

金融資產耗蝕

本集團於各呈報期結算日評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現耗蝕。僅於初步確認資產後發生一項或多項事件而令金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量受到影響，而能可靠估計有關未來現金流量，則有關資產視作出現耗蝕。耗蝕之證據可能包括債務人或一組債務人出現嚴重財務困難、拖欠或無力償還利息或本金、債務人很有可能破產或進行其他財務重組以及可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可衡量之減幅(如拖欠或與拖欠相關之經濟狀況變動)。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產耗蝕(續)

以攤銷成本計值之金融資產

對於以攤銷成本計值之金融資產，本集團首先對個別重大金融資產個別評估是否存在耗蝕，或對非個別重大的金融資產集體進行評估。倘本集團釐定個別評估的金融資產(不論是否重大)並無耗蝕的客觀證據，則將該資產列入信貸風險特性相似的一組金融資產中，並對該組金融資產進行集體評估耗蝕。個別評估耗蝕並確認或繼續確認耗蝕虧損的資產不會列入集體評估耗蝕的資產中。

任何耗蝕虧損金額按資產之賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸損失)現值之間差額計量。估計未來現金流量之現值以金融資產之初始實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現。

有關資產之賬面值可通過備抵賬目作出抵減，而有關虧損在損益表中確認。利息收入於減少後賬面值(採用計量耗蝕虧損時用以折現未來現金流量之利率)中持續產生。倘估計日後收回不可實現且所有抵押品已經變現或轉讓予本集團，貸款及應收款項連同任何相關撥備會被撇銷。

以後期間，倘若估計耗蝕虧損之數額因耗蝕確認後所發生之事件而增加或減少，則先前確認之耗蝕虧損透過調整備抵賬目增加或減少。倘撇銷於其後收回，則收回金額計入損益表內的其他開支。

可供出售之金融投資

本集團於各呈報期結算日評估是否有客觀跡象表明該項可供出售之金融投資出現耗蝕。

倘可供出售資產出現耗蝕，則其成本值(扣除任何本金付款及攤銷)與其現行公平值之差額，在扣減以往在損益表確認之任何耗蝕虧損後會由其他全面收入剔除並在損益表確認。

對於分類為可供出售之股本投資，客觀證據包括投資之公平值出現重大或持續下降至低於其成本。「重大」針對投資之原成本而評估，「持續」則針對公平值低於原成本的期間。倘若存在耗蝕證據，則其累積虧損(按收購成本與當時公平值之差額，扣減該投資以往於損益表內確認之任何耗蝕虧損計量)會由其他全面收入剔除並在損益表確認。分類作可供出售之股本工具之耗蝕虧損不會透過損益表撥回。耗蝕後的公平值增幅直接於其他全面收入確認。

釐定何為「重大」或「持續」需作出判斷。在作出此項判斷時，本集團評估(包括其他因素)某項投資的公平值低於其成本的持續時間或數額。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債

首次確認及計量

金融負債於初步確認時分類為貸款及借貸。

所有金融負債初步按公平值確認並扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括其他應付款項與應計費用及銀行貸款。

貸款及借貸之後續計量

初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則按成本列賬。負債終止確認以及實際利率攤銷產生之收益及虧損於損益表確認。

攤銷成本之計算乃經計及收購產生之任何折扣或溢價，及實際利率內部組成部份的費用或成本。實際利率攤銷作為融資成本計入損益表。

終止確認金融負債

當負債之責任已被履行、取消或屆滿時，終止確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一貸款人但條款極不相同之另一負債所取代，或現有負債之條款經重大修訂，則該等轉換或修訂被視作終止確認原有負債，而確認新負債，且有關賬面值之差異於損益表確認。

抵銷金融工具

倘存在現時可強制執行的法律權利可抵銷已確認金額，且有意以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，則可抵銷金融資產及金融負債，而淨額於財務狀況表呈列。

現金及等同現金項目

就綜合現金流動表而言，現金及等同現金項目包括手頭現金、活期存款以及可隨時轉換為已知現金數額且並無重大價值變動風險以及一般於購入後三個月內到期之短期、高度流通之投資，扣除須於要求時償還之銀行透支，並為本集團現金管理不可或缺之一部份。

就綜合財務狀況表而言，現金及等同現金項目包括手頭現金及無限制用途的銀行存款(包括定期存款)。

2.4 主要會計政策概要(續)

撥備

倘因過往事件而產生的現時責任(法律或推定)，且將來極可能需要流出資源以應付有關責任時，則確認為撥備，惟責任所涉及數額須能可靠估計。

當折現的影響屬重大時，所確認撥備的金額乃為預期履行責任所需的未來開支於呈報期結算日的現值。因時間流逝而導致折現的現值增加的數額，乃計入損益表之融資成本項下。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關於損益外確認的項目之所得稅於損益外的其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債乃基於呈報期結算日已頒佈或實質已頒佈之稅率(及稅法)，並計及本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，按預期從稅務機構收回或將支付予稅務機構之數額計量。

遞延稅項乃以負債法按於呈報期結算日就財務申報而言的資產及負債之稅基與彼等賬面值兩者間之所有暫時差額作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均會確認遞延稅項負債，惟：

- 倘若遞延稅項負債之起因，是由於初步確認非業務合併之交易中的資產或負債，而在交易時，對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響，則屬例外；及
- 對於有關附屬公司及一間聯營公司投資之應課稅暫時性差額而言，倘撥回暫時性差額之時間可以控制，以及暫時性差額不甚可能在可見將來撥回，則屬例外。

遞延稅項資產就所有可扣除之暫時性差額、承前未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損確認。若可能有應課稅溢利用以抵扣可扣除暫時性差額、承前未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則確認為遞延稅項資產，惟：

- 倘若有關可扣減暫時性差額之遞延稅項資產之起因，是由於初步確認非業務合併之交易中的資產或負債，而在交易時，對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響，則屬例外；及
- 對於涉及附屬公司及一間聯營公司投資之可扣減暫時性差額而言，只有在暫時性差額有可能在可見將來撥回，而且日後有可能出現應課稅溢利用以抵扣該等暫時性差額時，方會確認為遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值於各呈報期結算日審閱，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣全部或部份遞延稅項資產。未確認之遞延稅項資產於各呈報期結算日重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利用以收回全部或部份遞延稅項資產時確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產及負債按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率計量，並以呈報期結算日已頒佈或實質已頒佈之稅率(及稅法)為基準。

倘若存在法律上可強制執行之權利，可將涉及同一課稅實體及同一稅務機關之即期稅項資產與即期稅項負債及遞延稅項抵銷，則抵銷遞延稅項資產與遞延稅項負債。

確認收入

倘收入會為本集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，方會按下列基準予以確認：

- (a) 就貨品之銷售而言，在與所有權有關之重大風險及回報轉予買家後，且本集團對所售貨品已無參與所有權相關之管理或實際控制權時入賬；
- (b) 租金收入，在租期內按時間比例入賬；
- (c) 利息收入，以實際利率法按應計基準入賬，而所採用之利率為將估計未來現金收益按金融工具預期年期準確折現至金融資產賬面淨值之利率；
- (d) 股息收入，在股東應收款項之權利確立時入賬；及
- (e) 出售上市證券之收益或虧損於交易日入賬。

僱員福利

退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為所有僱員設立定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。有關供款乃根據僱員之基本薪金若干百分比計算，並於根據強積金計劃之規則應付時自損益表扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，由獨立基金管理。本集團之僱主供款於向強積金計劃供款時悉數歸屬予僱員。

借貸成本

借貸成本於有關成本產生期間支銷。借貸成本包括實體就借入資金產生之利息及其他成本。

股息

末期股息將於股東大會上獲股東批准後確認為負債。

外幣

該等財務報表以港元(本公司之功能貨幣)呈列。本集團屬下各實體決定自身功能貨幣，而各實體財務報表內之項目均以該功能貨幣計量。本集團屬下各實體之外幣交易初步按交易日期通行之功能貨幣匯率入賬。於呈報期結算日以外幣計值之貨幣資產與負債按該日適用之功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或交易產生的差額於損益表確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

以外幣計量歷史成本之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。以外幣公平值計量之非貨幣項目按計量公平值當日之匯率換算。換算以公平值計量之非貨幣項目產生的盈虧按與確認項目的公平值變動所產生之盈虧相同的方式處理，即公平值盈虧於其他全面收入或損益表確認之項目的匯兌差額亦分別於其他全面收入或損益表確認。

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響收入、開支、資產及負債之呈報金額及其附帶之披露以及或然負債披露。有關該等假設及估計之不確定性可引致須對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整之後果。

下文載列對財務報表所確認之金額構成極大影響及有極大風險會導致下個財政年度資產及負債賬面值須作出重大調整之主要判斷、估算及假設：

於一間聯營公司之投資耗蝕

本集團於各呈報期結算日評估於一間聯營公司之投資是否有任何耗蝕跡象。倘有跡象表明賬面值或不可收回，則對於一間聯營公司之投資進行耗蝕測試。倘資產或現金產生單位之賬面值超逾其可收回金額(即其公平值減出售成本與其使用價值之較高者)，則存在耗蝕。公平值減出售成本乃按類似資產之公平交易中具約束力銷售交易之可用數據或可觀察市價減出售有關資產之增量成本計算。倘採用使用價值計算，管理層會估計來自有關資產或現金產生單位之預期未來現金流量並選用適當折現率，藉以計算該等現金流量之現值。

投資物業公平值之估計

管理層會根據獨立專業合資格估值師於公開市場按現有用途進行之物業估值評估本集團投資物業之公平值。進行物業估值所採納之假設乃根據各呈報日期之現有市況釐定，並參考可資比較之銷售交易及(如適用)基於扣除支出撥備及(於若干情況下)潛在收入返還之撥備後淨收入之資本化作出。

一項可供出售金融資產之耗蝕

本集團將一項股本投資分類為可供出售，並於權益確認其公平值變動。當公平值減少時，管理層對價值減少作出假設，以釐定是否出現應於損益表確認之耗蝕。此項釐定需要重要判斷。在作出此判斷時，本集團評估(包括其他因素)投資之公平值少於其原成本之持續時間及幅度；以及被投資項目之財務穩健程度及短期業務前景，包括行業及分部表現、技術、經營及財務現金流量之變動等因素。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，可供出售投資並無於損益表確認耗蝕(二零一五年：零)。

於二零一六年十二月三十一日，一項可供出售投資之賬面值為588,494,000港元(二零一五年：630,157,000港元)。

4. 經營分類資料

就管理目的，本集團根據產品及服務來劃分業務單位，並得出以下三個可呈報分類業務：

- (a) 財務管理分類從事買賣及持有債務及股本證券，以獲得相關證券投資之利息及股息收入，一項可供出售投資之股息收入，以及提供融資服務之利息收入。
- (b) 物業及基建投資分類乃透過本集團的聯營公司—渝太地產集團有限公司(「渝太地產」)從物業投資以獲取租金收入及／或潛在的資本增值，以及投資渝太地產的一間聯營公司(「渝太地產聯營公司」)，該公司於香港持有兩條隧道並提供隧道費收益。於二零一六年十一月，渝太地產已完成向其股東實物分派渝太地產聯營公司的股份。於收取其分派份額後，本集團不再參與基建投資。
- (c) 物業租賃分類從事租賃由本集團直接擁有的物業以獲取租金收入及／或潛在的資本增值。

本集團於年內將「其他」分類重新分類為「物業租賃」分類。由於本集團於年內將其部份物業由業主自用物業轉為投資物業，故本集團擁有之投資物業總賬面值變為重大，而本集團認為物業租賃業務將在本集團之分類報告中佔主導地位。董事認為，將「其他」分類改為「物業租賃」分類之變動令分類業績之呈列方式更為適當，並提供與本集團經營分類表現更為相關之資料。因此，比較金額已經重列以符合本年度之呈列及披露。

本公司管理層分別監察本集團各業務單位的經營業績，以就資源分配及業績評估作出決策。按經營溢利或虧損作出評估之分類業務表現(惟若干方面有別於綜合財務報表的經營溢利或虧損)已詳述於下表。

有關本集團可呈報分類的資料，連同其相關經重列的比較資料呈列如下：

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	財務管理	物業及 基建投資	物業租賃	可呈報 分類總數	調整 (附註)	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收益：						
收益	28,714	66,653	1,400	96,767	(66,653)	30,114
其他收入及收益	1,311	138,473	1,100	140,884	(138,473)	2,411
總收益及收入	<u>30,025</u>	<u>205,126</u>	<u>2,500</u>	<u>237,651</u>	<u>(205,126)</u>	<u>32,525</u>
本年度分類溢利／(虧損)	<u>(88,121)</u>	<u>356,112</u>	<u>1,129</u>	<u>269,120</u>	<u>(234,535)</u>	<u>34,585</u>
公司及未分配開支淨額						(12,737)
本年度溢利						<u>21,848</u>

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

4. 經營分類資料(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度(續)

	財務管理 千港元	物業及 基建投資 千港元	物業租賃 千港元	公司及 未分配 千港元	綜合 千港元
其他分類資料：					
應佔一間聯營公司溢利	—	121,577	—	—	121,577
於一間聯營公司之投資	—	497,293	—	—	497,293
資本開支	—	—	—	16	16
折舊	—	—	8	1,963	1,971
利息收入	9,307	—	—	—	9,307
利息開支	1,146	—	—	—	1,146

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	財務管理 千港元	物業及 基建投資 千港元	物業租賃 千港元 (重列)	可呈報 分類總數 千港元 (重列)	調整 (附註) 千港元	綜合 千港元 (重列)
分類收益：						
收益	33,461	218,691	1,496	253,648	(218,691)	34,957
其他收入及收益	26,091	138,743	1,002	165,836	(138,743)	27,093
總收益及收入	59,552	357,434	2,498	419,484	(357,434)	62,050
本年度分類溢利／(虧損)	(12,057)	534,352	1,273	523,568	(351,924)	171,644
公司及未分配開支淨額						(9,815)
本年度溢利						161,829

	財務管理 千港元	物業及 基建投資 千港元	物業租賃 千港元	公司及 未分配 千港元	綜合 千港元
其他分類資料：					
應佔一間聯營公司溢利	—	182,428	—	—	182,428
於一間聯營公司之投資	—	2,258,714	—	—	2,258,714
資本開支	—	—	—	135	135
折舊	—	—	8	2,058	2,066
利息收入	6,234	—	—	—	6,234
利息開支	1,544	—	—	—	1,544

附註：物業及基建投資分類活動乃透過本集團一間聯營公司進行。因此，計算本集團之綜合收益及收入及本年度綜合溢利時，該可呈報分類之全部收益及收入及本年度有關不屬於本集團之溢利已作調整。

本集團之收益載於財務報表附註5。

本集團之收益全部源自香港的業務，而本集團的非流動資產亦位於香港境內。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

5. 收益、其他收入及收益

收益為年內出售按公平值計入損益表之上市股本投資之淨收益或虧損、按公平值計入損益表之上市股本投資及一項可供出售投資之股息收入、應收貸款之利息收入，以及已收和應收之投資物業租金收入總額的總和。

本集團收益、其他收入及收益之分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益		
出售按公平值計入損益表之上市股本投資收益淨額(附註)	—	13,301
按公平值計入損益表之上市股本投資股息收入	6,396	930
一項可供出售投資之股息收入	14,322	13,020
應收貸款之利息收入	7,996	6,210
租金收入總額	1,400	1,496
	30,114	34,957
其他收入及收益		
銀行存款利息收入	1,311	24
按公平值計入損益表之上市股本投資公平值收益淨額	—	26,067
投資物業公平值收益(附註15)	1,100	1,000
其他	—	2
	2,411	27,093

附註：截至二零一六年十二月三十一日止年度，並無出售按公平值計入損益表之上市股本投資。截至二零一五年十二月三十一日止年度，出售按公平值計入損益表之上市股本投資所得之總款項約為83,241,000港元。

6. 其他開支

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
按公平值計入損益表之上市股本投資之公平值虧損淨額	35,438	—

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

7. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
折舊(附註14)	1,971	2,066
經營租約之最低租金	5,270	7,992
核數師酬金	1,465	1,400
員工成本(包括董事酬金(附註9))：		
工資及薪金	60,025	50,966
退休金計劃供款	629	636
	60,654	51,602
匯兌差額淨額	27	(2)
賺取租金之投資物業之直接經營開支(包括維修及保養)	63	18

8. 融資成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行貸款利息	1,146	1,544

9. 董事酬金

年內，根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「《上市規則》」)、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司規則第2分部(有關董事福利之資料披露)所披露之本年度董事酬金如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
袍金	1,960	1,920
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	16,592	15,938
酌情花紅	13,630	8,500
退休金計劃供款	72	72
	30,294	24,510
	32,254	26,430

(a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
陸宇經先生	450	430
吳國富先生	230	220
梁宇銘先生	230	220
	910	870

年內，並無其他應付予獨立非執行董事之酬金(二零一五年：零)。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

9. 董事酬金(續)

(b) 執行董事及非執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一六年					
執行董事：					
張松橋先生	—	6,480	8,000	18	14,498
袁永誠先生	—	4,920	2,300	18	7,238
林曉露先生	—	1,947	1,250	18	3,215
張慶新先生	—	1,817	1,350	—	3,167
梁啟康先生	—	1,428	730	18	2,176
	—	16,592	13,630	72	30,294
非執行董事：					
李嘉士先生	1,050	—	—	—	1,050
	1,050	16,592	13,630	72	31,344
二零一五年					
執行董事：					
張松橋先生	—	6,210	4,000	18	10,228
袁永誠先生	—	4,655	1,300	18	5,973
林曉露先生	—	1,904	1,200	18	3,122
張慶新先生	—	1,768	1,300	—	3,068
梁啟康先生	—	1,401	700	18	2,119
	—	15,938	8,500	72	24,510
非執行董事：					
李嘉士先生	1,050	—	—	—	1,050
	1,050	15,938	8,500	72	25,560

年內並無訂立有關董事免收或同意免收任何酬金之安排。(二零一五年：零)

10. 五名最高薪僱員

年內，五名最高薪僱員包括三名(二零一五年：三名)董事，有關董事之薪酬詳情已載於上文附註9。其餘兩名(二零一五年：兩名)非董事之最高薪僱員之年度薪酬詳情如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金、津貼及實物利益	5,832	5,281
酌情花紅	3,500	2,000
退休金計劃供款	36	36
	9,368	7,317

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

10. 五名最高薪僱員(續)

薪酬在下列範圍之非董事最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零一六年	二零一五年
3,000,001 港元— 3,500,000 港元	—	1
3,500,001 港元— 4,000,000 港元	1	—
4,000,001 港元— 4,500,000 港元	—	1
5,000,001 港元— 5,500,000 港元	1	—
	<u>2</u>	<u>2</u>

11. 所得稅

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年內遞延稅項開支(附註25)	<u>4,186</u>	<u>32</u>

按法定稅率計算，適用於除稅前溢利之稅項開支以及按實際稅率計算之稅項開支之對賬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前溢利	<u>26,034</u>	<u>161,861</u>
按法定稅率計算之稅項	4,296	26,707
一間聯營公司應佔溢利	(20,060)	(30,101)
毋須繳稅之收入	(3,817)	(2,815)
額外須繳稅之支出	—	4,783
不獲扣稅之支出	1,185	1,423
尚未確認之稅務虧損	22,454	43
過往年度動用之稅項虧損	(88)	(172)
其他	216	164
按本集團實際稅率計算之稅項開支	<u>4,186</u>	<u>32</u>

應佔一間聯營公司之稅項3,511,000港元(二零一五年：9,549,000港元)已計入綜合損益表之「應佔一間聯營公司溢利」內。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

12. 股息

建議末期股息—每股普通股0.002港元
(二零一五年：0.004港元)

二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
18,611	37,221

本年度建議末期股息須待本公司股東在應屆股東週年大會上批准後方可作實。本年度及上年度並無宣派中期股息。

13. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據年內本公司普通股股權持有人應佔溢利及年內已發行普通股加權平均數計算。

由於本集團截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度已發行之普通股並無潛在攤薄影響，故並未就截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度呈列之每股基本盈利金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

盈利

計算每股基本及攤薄盈利時所用之本公司普通股股權持有人應佔溢利

二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
21,848	161,829

股份

計算每股基本及攤薄盈利時所用之年內已發行普通股加權平均數

股份數目	
二零一六年	二零一五年
9,305,276,756	9,305,276,756

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

14. 物業及設備

二零一六年十二月三十一日

於二零一五年十二月三十一日及
二零一六年一月一日：

	土地及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢具及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本	44,385	2,761	4,780	3,059	10,861	65,846
累計折舊	(13,880)	(2,761)	(4,768)	(2,861)	(8,898)	(33,168)
賬面淨值	<u>30,505</u>	<u>—</u>	<u>12</u>	<u>198</u>	<u>1,963</u>	<u>32,678</u>
於二零一六年一月一日，扣除累計折舊之淨值	30,505	—	12	198	1,963	32,678
添置	—	—	—	16	—	16
本年度折舊撥備	(716)	—	(8)	(58)	(1,189)	(1,971)
轉撥至投資物業時之物業重估盈餘	49,211	—	—	—	—	49,211
轉撥至投資物業(附註15)	(79,000)	—	—	—	—	(79,000)

於二零一六年十二月三十一日，
扣除累計折舊之淨值

	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4</u>	<u>156</u>	<u>774</u>	<u>934</u>
--	----------	----------	----------	------------	------------	------------

於二零一六年十二月三十一日：

成本	—	1,969	4,179	2,937	10,861	19,946
累計折舊	—	(1,969)	(4,175)	(2,781)	(10,087)	(19,012)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4</u>	<u>156</u>	<u>774</u>	<u>934</u>

二零一五年十二月三十一日

於二零一五年一月一日：

成本	44,385	2,761	4,779	2,964	10,861	65,750
累計折舊	(13,165)	(2,761)	(4,760)	(2,851)	(7,603)	(31,140)
賬面淨值	<u>31,220</u>	<u>—</u>	<u>19</u>	<u>113</u>	<u>3,258</u>	<u>34,610</u>
於二零一五年一月一日，扣除累計折舊之淨值	31,220	—	19	113	3,258	34,610
添置	—	—	1	134	—	135
撤銷	—	—	—	(1)	—	(1)
本年度折舊撥備	(715)	—	(8)	(48)	(1,295)	(2,066)

於二零一五年十二月三十一日，
扣除累計折舊之淨值

	<u>30,505</u>	<u>—</u>	<u>12</u>	<u>198</u>	<u>1,963</u>	<u>32,678</u>
--	---------------	----------	-----------	------------	--------------	---------------

於二零一五年十二月三十一日：

成本	44,385	2,761	4,780	3,059	10,861	65,846
累計折舊	(13,880)	(2,761)	(4,768)	(2,861)	(8,898)	(33,168)
賬面淨值	<u>30,505</u>	<u>—</u>	<u>12</u>	<u>198</u>	<u>1,963</u>	<u>32,678</u>

於二零一五年十二月三十一日，本集團總賬面值約24,839,000港元之若干土地及樓宇已抵押予銀行作為授予本集團之銀行信貸擔保(附註30(b))。

15. 投資物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日之賬面值	45,500	44,500
轉撥自業主自用物業(附註14)	79,000	—
按公平值調整後之收益(附註5)	1,100	1,000
於十二月三十一日之賬面值	125,600	45,500

本集團於二零一六年十二月三十一日之投資物業包括位於香港之三個(二零一五年：三個)工業物業及四個(二零一五年：無)住宅物業。本公司董事確定投資物業包括兩類資產，即工業物業及住宅物業，乃根據各項物業的性質、特徵及風險分類。本集團投資物業由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零一六年十二月三十一日重估為125,600,000港元。每年，本集團管理層均決定由外聘估值師負責本集團物業之外部估值。甄選估值師之條件包括市場知識、聲譽、獨立程度及是否維持專業標準。

投資物業已根據經營租賃租予第三方，進一步詳情概要載於財務報表附註28(a)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團總賬面值109,300,000港元(二零一五年：45,500,000港元)之投資物業已抵押予銀行作為授予本集團之銀行信貸擔保(附註30(a))。

公平值層級

下表所列為本集團投資物業公平值之計量層級：

	於二零一六年十二月三十一日 公平值計量使用以下層級			總計 千港元
	於活躍市場 所得之報價 (第一層級) 千港元	重大 可觀察數據 (第二層級) 千港元	重大 不可觀察數據 (第三層級) 千港元	
為以下物業作經常性公平值計量：				
工業物業	—	46,600	—	46,600
住宅物業	—	79,000	—	79,000
	—	125,600	—	125,600

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

15. 投資物業(續)

公平值層級(續)

	於二零一五年十二月三十一日 公平值計量使用以下層級			總計 千港元
	於活躍市場 所得之報價 (第一層級) 千港元	重大 可觀察數據 (第二層級) 千港元	重大 不可觀察數據 (第三層級) 千港元	
為工業物業作經常性公平值計量	—	45,500	—	45,500

年內，第一層級與第二層級間並無公平值計量轉撥，亦無轉入或轉出第三層級(二零一五年：無)。

以下為投資物業估值時所用估值技巧及主要數據的概覽：

	估值技巧	重要可觀察數據
工業物業	直接比較法	每平方米估計市值
住宅物業	直接比較法	每平方米估計市值

16. 於一間聯營公司之投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
賬面值	497,293	2,258,714
上市股份之市值	786,240	1,610,700

聯營公司之詳情如下：

名稱	所持已發行 股份詳情	註冊及 營業地點	本集團應佔 所有權百分比
渝太地產集團有限公司(「渝太地產」)	普通股	百慕達／香港	34.14

渝太地產為一間投資控股公司，於百慕達註冊成立及於香港上市，其附屬公司從事物業投資及物業買賣。該聯營公司乃按權益法於該等綜合財務報表內入賬。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

16. 於一間聯營公司之投資(續)

渝太地產之綜合業績及綜合財務狀況摘錄如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
綜合業績		
收益	66,653	218,691
其他收入	83,214	1,608
開支總額	(15,683)	(57,550)
投資物業公平值變動	55,259	137,135
應佔一間聯營公司溢利	176,198	258,200
應佔一間合營公司溢利	756	4,238
所得稅開支	(10,285)	(27,970)
股東應佔溢利	356,112	534,352
其他全面收入／(虧損)	(192,163)	71,082
其他全面總收入	163,949	605,434
綜合財務狀況		
非流動資產		
投資物業	1,093,054	4,099,900
於一間聯營公司之投資	—	2,236,514
於一間合營公司之投資	—	119,665
其他非流動資產	1,665	3,119
	1,094,719	6,459,198
流動資產		
流動資產	392,705	424,741
流動負債	(27,026)	(183,530)
非流動負債	(3,768)	(84,390)
資產淨值	1,456,630	6,616,019
本集團持有渝太地產權益之對賬表：		
本集團所有權比例	34.14%	34.14%
本集團應佔渝太地產資產淨值及於渝太地產之投資之賬面值	497,293	2,258,714
從渝太地產收取之現金股息	1,037,400	9,555
從渝太地產收取之非現金股息(附註)	568,264	—
從渝太地產收取之總股息	1,605,664	9,555

附註：

於二零一六年十一月十四日舉行之股東特別大會上，渝太地產股東批准以實物分派方式向渝太地產合資格股東分派其聯營公司港通控股有限公司(「港通」)之已發行股本約41.66%作為特別股息。本集團所收取之港通股份入賬列為於一間聯營公司之投資賬面值減少及按公平值計入損益之股本投資增加。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

17. 應收貸款

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
有抵押	(ii)	—	80,000
無抵押	(iii)	<u>4,996</u>	<u>5,996</u>
		<u>4,996</u>	<u>85,996</u>
流動部份		<u>1,000</u>	<u>81,000</u>
非流動部份		<u>3,996</u>	<u>4,996</u>
		<u>4,996</u>	<u>85,996</u>

附註：

- (i) 應收貸款指本集團貸款業務所產生之應收款項並以攤銷成本入賬。
- (ii) 於二零一五年十二月三十一日的有抵押應收貸款源自兩名客戶。該等應收款項其中一筆按每月1厘計息，並已於二零一六年悉數償還。另一筆應收款項按每月2厘計息，並已於二零一六年悉數償還。
- (iii) 無抵押應收貸款須於餘下五年(二零一五年：六年)內每年分期償還等額款項之貸款。由於該客戶還款紀錄良好，信用可靠，並無拖欠款項紀錄，故本公司董事認為並無重大信貸風險。

18. 可供出售投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
上市股本投資，按公平值	<u>588,494</u>	<u>630,157</u>

本集團之可供出售投資於呈報期結算日之詳情如下：

名稱	註冊成立地點	已發行及 繳足股本	本集團應佔擁有權權益之百分比	
			二零一六年	二零一五年
中渝置地控股有限公司	百慕達	258,822,000 港元	<u>10.06</u>	10.06

年內，本集團於其他全面收入確認之可供出售投資之虧損總額為41,663,000港元(二零一五年：收益總額278,623,000港元)。

上述投資包括股本證券投資，該項股本證券指定為可供出售金融資產，且並無固定到期日或票面息率。

本集團上市可供出售投資於該等財務報表批准之日之市值約為539,019,000港元。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

19. 按公平值計入損益表之上市股本投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
上市股本投資，按市值	996,865	72,440

本集團按公平值計入損益表之上市股本投資於本財務報表批准之日之市值約為1,012,909,000港元。

超過本集團於呈報期結算日總資產10%之投資詳情如下：

名稱	註冊成立地點	已發行及 繳足股本	本集團應佔擁有權權益之百分比	
			二零一六年	二零一五年
港通控股有限公司	香港	1,629,461,000 港元	14.22	—

20. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
預付款項	2,160	1,232
按金	1,403	1,356
其他應收款項	718	870
	4,281	3,458

以上資產概無逾期或耗蝕。計入上述結餘之金融資產與最近並無拖欠記錄之應收款項有關。

21. 現金及等同現金項目

銀行現金按基於每日銀行存款利率之浮動利率賺取利息。短期定期存款之存款期為一天至三個月不等，視乎本集團之即時現金需求而定，並按相關的短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及存款均存於信譽可靠、近期無拖欠記錄之銀行。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

22. 其他應付款項及應計費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
其他應付款項	307	706
應計費用	29,592	19,478
已收客戶按金	743	380
	30,642	20,564

其他應付款項為不計息及須於要求時償還。

23. 銀行貸款

	二零一六年			二零一五年		
	實際利率(%)	到期	千港元	實際利率(%)	到期	千港元
即期						
銀行貸款-有抵押	2.65	二零一七年三月至 二零一七年十二月	15,000	2.09 - 2.20	二零一六年一月至 二零一六年十二月	44,500
非即期						
銀行貸款-有抵押	2.65	二零一八年三月至 二零一八年六月	7,500	2.15	二零一七年三月至 二零一八年六月	22,500
			22,500			67,000
分析為：						
須償還銀行貸款：						
於第一年內或按要求			15,000			44,500
於第二年			7,500			15,000
於第三年至第五年(包括首尾兩年)			—			7,500
			22,500			67,000

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款以港幣計值，並以本集團賬面值為14,600,000港元之投資物業為抵押，而於二零一五年十二月三十一日之銀行貸款則以本集團總賬面值分別為45,500,000港元及24,839,000港元之投資物業及若干租賃土地及樓宇為抵押。

於二零一六年十二月三十一日，本集團有定期銀行貸款22,500,000港元(二零一五年：37,000,000港元)，其中7,500,000港元(二零一五年：22,500,000港元)已分類為非即期部份並於二零一八年一月三十一日(二零一五年：二零一七年一月三十一日)後須根據應要求償還條文償還。

24. 遞延收入

於二零一五年十二月三十一日，遞延收入指就應收貸款向借款人提前收取之利息收入。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

25. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產之變動如下：

遞延稅項負債

	按公平值計入 損益表之上市 股本投資未變現 公平值收益 千港元	超出有關折舊 之折舊免稅額 千港元	總額 千港元
於二零一五年一月一日之遞延稅項負債總額	6,025	742	6,767
年內計入綜合損益表之遞延稅項(附註11)	(4,783)	(144)	(4,927)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日之 遞延稅項負債總額	1,242	598	1,840
年內於綜合損益表扣除/(計入)之遞延稅項(附註11)	4,209	(88)	4,121
於二零一六年十二月三十一日之遞延稅項負債總額	5,451	510	5,961

遞延稅項資產

	可供抵銷未來 應課稅溢利 之虧損 千港元
於二零一五年一月一日之遞延稅項資產總額	6,507
年內於綜合損益表扣除之遞延稅項(附註11)	(4,959)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日之遞延稅項資產總額	1,548
年內於綜合損益表扣除之遞延稅項(附註11)	(65)
於二零一六年十二月三十一日之遞延稅項資產總額	1,483

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表中被抵銷。以下為本集團就財務匯報目的作出之遞延稅項結餘分析：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	4,478	292

本集團於香港產生之稅項虧損1,141,234,000港元(二零一五年：1,011,342,000港元)為可供無限期使用以抵銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。由於認為不大可能有應課稅溢利可抵銷稅項虧損，故並未就該等虧損確認遞延稅項資產。

本公司向其股東所派付之股息並無附有任何所得稅之後果。

26. 股本

股份

法定股本：

每股面值0.01港元之普通股50,000,000,000股
(二零一五年：50,000,000,000股)

已發行及繳足股本：

每股面值0.01港元之普通股9,305,276,756股
(二零一五年：9,305,276,756股)

二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
500,000	500,000
93,053	93,053

購股權

本公司於二零零五年四月二十九日採納之購股權計劃(「舊計劃」)已於二零一五年四月二十八日屆滿。根據舊計劃，本公司並無任何已授出但未行使或依然有效之購股權。於二零一五年五月二十一日，本公司採納新購股權計劃(「新計劃」)。新計劃旨在令本公司能以靈活的方式向僱員提供獎勵、酬金、報酬及／或福利，以及達致董事可能不時批准的其他目的。

本集團僱員(包括董事)已獲納入新計劃下之合資格參與者。根據新計劃可發行合共930,527,675股股份，佔本公司於呈報期結算日之已發行股本之10%。各參與者不得於任何12個月期間內取得超過已發行股份總數1%之股份。在任何情況下，購股權須於授出購股權日期起計不多於十年內結束，惟須遵守新計劃所載提早終止條文。新計劃有效期至二零二五年五月二十日止。自採納新計劃起，概無根據新計劃授出任何購股權。

27. 儲備

本集團年內及過往年度之儲備數額及其變動呈列於綜合權益變動表中。

28. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註15)，所議定之租期介乎兩至三年(二零一五年：兩年)。租約條款一般亦要求租戶支付保證金，並可根據按當時市況定期作出租金調整。

於二零一六年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約且於下列期間內屆滿之應收租客日後最低租金款項總額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	3,664	886
第二至第五年(包括首尾兩年)	3,681	—
	7,345	886

28. 經營租約安排(續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租用其若干寫字樓物業及泊車位，所議定之物業租期為一年至三年不等。

於二零一六年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約且於下列期間內屆滿之應付日後最低租金款項總額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	1,821	1,009
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,817	—
	<u>4,638</u>	<u>1,009</u>

29. 承擔

於呈報期結算日，本集團概無任何重大承擔(二零一五年：無)。

30. 銀行信貸

於呈報期結算日，本集團之銀行信貸乃由下列各項作擔保：

- 於二零一六年十二月三十一日，以本集團總賬面值為109,300,000港元(二零一五年：45,500,000港元)之若干投資物業所作之抵押；
- 於二零一五年十二月三十一日，以本集團總賬面值為24,839,000港元之若干土地及樓宇所作之抵押；及
- 本公司作出之公司擔保。

31. 關連人士交易

本集團主要管理人員之報酬：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
短期僱員福利	30,222	24,438
離職後福利	72	72
支付予主要管理人員之報酬總額	<u>30,294</u>	<u>24,510</u>

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註9。

32. 按類別劃分之金融工具

除一項可供出售投資及按公平值計入損益表之上市股本投資乃按公平值計量之外，本集團於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之其他金融資產及負債分別為按攤銷成本計量之貸款及應收款項以及金融負債。

33. 金融工具之公平值及公平值層級

管理層評定，現金及銀行結存、定期存款、列入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、應收貸款即期部份、列入其他應付款項及應計費用以及銀行貸款之即期部份之金融負債之公平值與其賬面值相若，大部份由於該等工具將於短期內到期。

金融資產及負債之公平值按當前交易中雙方自願進行交換之金額入賬，惟強制或清算出售除外。

用於估計公平值之方法及假設如下：

應收貸款及一項銀行貸款非即期部份之公平值乃透過使用具有類似條款、信貸風險及剩餘到期時間之工具按目前適用之比率貼現預期未來現金流量計算。本集團於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之銀行貸款之本身不履約風險被評定為並不重大。

上市股本投資之公平值按市場報價計算。

公平值層級

下表所列為本集團金融工具之公平值計量層級：

按公平值計量之資產：

	公平值計量使用以下層級			總計 千港元
	於活躍市場 所得之報價 (第一層級) 千港元	重大 可觀察數據 (第二層級) 千港元	重大 不可觀察數據 (第三層級) 千港元	
於二零一六年十二月三十一日				
可供出售投資	588,494	—	—	588,494
按公平值計入損益表之上市股本投資	996,865	—	—	996,865
	1,585,359	—	—	1,585,359
於二零一五年十二月三十一日				
可供出售投資	630,157	—	—	630,157
按公平值計入損益表之上市股本投資	72,440	—	—	72,440
	702,597	—	—	702,597

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債(二零一五年：無)。

年內，金融資產及金融負債兩者的第一層級與第二層級間並無公平值計量轉撥，亦無轉入或轉出第三層級(二零一五年：無)。

34. 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括股本投資、應收貸款、銀行貸款、定期存款以及現金及銀行結餘項目。主要金融工具及與此有關之本集團會計政策之詳情載於財務報表附註2.4。

本集團金融工具所產生主要風險包括利率風險、外幣風險、信貸風險、股本價格風險及流動資金風險。管理每項該等風險之政策概列如下。

利率風險

本集團並無任何重大市場利率變動風險，故亦無使用衍生金融工具對沖其債務承擔及應收款項。

本集團主要自應收貸款及短期銀行存款組合收取利息收入。於二零一六年十二月三十一日，該等浮息金融資產之總賬面值約為635,000,000港元(二零一五年：45,000,000港元)。假設截至二零一六年十二月三十一日止年度，結餘維持在穩定水平，並且利率平均升幅達25個(二零一五年：25個)基點，本集團之利息收入將會增加1,600,000港元(二零一五年：100,000港元)。

本集團之利息開支主要來自其浮動利率銀行貸款。假設於呈報期結算日之未償還銀行貸款於整個年度未償還，且所有其他可變數維持不變，而於二零一六年十二月三十一日利率上升25個(二零一五年：25個)基點，則本集團之利息開支將會增加100,000港元(二零一五年：200,000港元)。

外幣風險

由於年內經營開支之約4%(二零一五年：7%)以美元結算，故本集團有貨幣交易風險。由於於二零一六年十二月三十一日之現金及等同現金項目之1%(二零一五年：21%)以美元計值，故本集團有貨幣交易風險。由於港元與美元掛鈎，故本集團認為上述貨幣風險並不重大。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層監察外匯風險，倘有需要，會考慮對沖重大外幣風險。

信貸風險

本集團只與獲認同及信譽良好之客戶進行交易。本集團之政策為所有希望在交易中獲得信貸期之客戶均須經過信貸認證過程。此外，亦會持續監察應收貿易款項及其他應收款項情況，確保採取跟進措施追回逾期債務，而本集團所承受之壞賬風險亦不重大。本集團會於呈報期結算日審閱每個債務人之可收回款項，確保就無法收回之款項作出充足耗蝕虧損。

本集團已成立信貸委員會(「委員會」)管理本集團應收貸款之信貸風險。該委員會審閱各借款人之信用狀況及評估信貸風險。為盡量降低風險，本集團已制定一套監管信貸風險之信貸政策，包括抵押品要求(如有必要)。就此而言，董事認為信貸風險已大幅降低並受到控制。

34. 金融風險管理目標及政策(續)

股本價格風險

股本價格風險指由於股本指數水平及個別證券價值改變導致股本證券公平值下跌之風險。於呈報期結算日，本集團按公平值計入損益表之股本投資及可供出售投資有股本價格風險。本集團之上市投資於聯交所上市，並於呈報期結算日按市場報價估值。

以下聯交所於本年度最接近呈報期結算日之交易日收市之市場股本指數，以及於年內之最高及最低點如下：

	二零一六年 十二月三十一日	二零一六年 高/低	二零一五年 十二月三十一日	二零一五年 高/低
香港一恒生指數	22,000	24,364/ 18,278	21,914	28,588/ 20,368

下表呈列在所有其他可變數維持不變及未計稅項之任何影響之情況下，基於股本投資於呈報期結算日之賬面值，對股本投資之公平值變動之敏感性。就是項分析而言，對於可供出售投資，有關影響被視作對可供出售投資重估儲備之影響，且並無計及可能影響綜合損益表之因素(如耗蝕)。

敏感性分析乃按於呈報期結算日估計香港恒生指數上升10%(二零一五年：下跌15%)，以及本集團投資組合之估計啤打值作出。

	上市股本投資 之賬面值 千港元	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	其他權益部份 上升/(下跌) 千港元
二零一六年			
按公平值計入損益表之上市股本投資	996,865	31,527	—
可供出售投資	588,494	—	19,404
總計		<u>31,527</u>	<u>19,404</u>
二零一五年			
按公平值計入損益表之上市股本投資	72,440	(27,550)	—
可供出售投資	630,157	—	(114,625)
總計		<u>(27,550)</u>	<u>(114,625)</u>

本集團管理層透過維持多元化不同風險組合管理上述風險。

34. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團之目標為透過使用計息銀行貸款，以維持資金存續性及靈活性之間之平衡。

於呈報期結算日，根據已訂約非折算款項的影響且並不計及任何要求還款條文的影響，本集團金融負債之到期組合如下：

	於要求時 千港元	少於3個月 千港元	3至不超過 12個月 千港元	1至5年 千港元	總計 千港元
於二零一六年十二月三十一日					
其他應付款項及應計費用	29,899	—	—	743	30,642
銀行貸款	—	3,775	11,474	7,773	23,022
	<u>29,899</u>	<u>3,775</u>	<u>11,474</u>	<u>8,516</u>	<u>53,664</u>
於二零一五年十二月三十一日					
其他應付款項及應計費用	20,184	—	380	—	20,564
銀行貸款	—	33,547	11,180	23,410	68,137
	<u>20,184</u>	<u>33,547</u>	<u>11,560</u>	<u>23,410</u>	<u>88,701</u>

資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保維持良好信貸評級及穩健資本比率，以支持其業務及最大程度提升股東價值。

本集團管理其股本結構及因應經濟情況轉變作出調整。為維持或調整股本結構，本集團可調整向股東派發之股息或發行新股份。截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，並無更改其資本管理目標、政策或過程。

本集團利用負債比率(即負債淨額除以本公司股權持有人應佔權益)監察資本。負債淨額包括銀行貸款、其他應付款項及應計費用，扣減定期存款以及現金及銀行結存。於呈報期結算日之負債比率如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行貸款	22,500	67,000
其他應付款項及應計費用	30,642	20,564
減：定期存款以及現金及銀行結存	(630,214)	(38,811)
負債淨額／(淨現金)	<u>(577,072)</u>	<u>48,753</u>
本公司股權持有人應佔權益	<u>2,791,417</u>	<u>3,076,576</u>
負債比率	<u>不適用</u>	<u>1.58%</u>

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

35. 呈報期後事項

於二零一七年三月十四日，本集團與獨立第三者訂立兩項收購協議，以收購位於香港之商業樓宇兩個樓層，總代價為280,700,000港元。預期收購事項將於二零一七年六月十四日或之前完成。有關收購事項進一步詳情載於本公司日期為二零一七年三月十四日之公告。

36. 本公司之財務狀況表

於呈報期結算日，本公司有關之財務狀況表資料如下：

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	(a)	<u>1,877,251</u>	<u>1,915,784</u>
流動資產			
預付款項		787	789
現金及銀行結存		<u>1,602</u>	<u>1,414</u>
流動資產總值		<u>2,389</u>	<u>2,203</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用		<u>2,206</u>	<u>167</u>
流動資產淨值		<u>183</u>	<u>2,036</u>
資產淨值		<u>1,877,434</u>	<u>1,917,820</u>
權益			
已發行股本		93,053	93,053
儲備	(b)	<u>1,784,381</u>	<u>1,824,767</u>
總權益		<u>1,877,434</u>	<u>1,917,820</u>

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

36. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

(a) 於附屬公司之投資

於呈報期結算日，本公司於附屬公司之投資之資料如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非上市股份，按成本	105,759	105,759
應收附屬公司款項	1,771,492	1,810,025
	<u>1,877,251</u>	<u>1,915,784</u>

計入上述於附屬公司之投資之應收附屬公司款項為無抵押及免息，且無固定還款期。本公司董事認為，該等應收款項可視為授予附屬公司之準權益貸款。

(b) 儲備

於呈報期結算日，本公司之儲備之資料如下：

	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	保留溢利 千港元	總權益 千港元
於二零一五年一月一日	907,280	839,108	32,031	1,778,419
本年度全面收入總額	—	—	74,264	74,264
建議及已付二零一四年末期股息	—	—	(27,916)	(27,916)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	907,280	839,108	78,379	1,824,767
本年度全面虧損總額	—	—	(3,165)	(3,165)
建議及已付二零一五年末期股息	—	—	(37,221)	(37,221)
於二零一六年十二月三十一日	<u>907,280</u>	<u>839,108</u>	<u>37,993</u>	<u>1,784,381</u>

本公司之繳入盈餘原為所收購附屬公司之資產淨值超出本公司於一九九三年為籌備本公司股份上市所進行重組時為收購而發行之股份面值之差數。根據《百慕達一九八一年公司法》(經不時修訂)之規定，在若干情況下，繳入盈餘可分派予股東。

37. 財務報表之批准

財務報表已於二零一七年三月二十三日經董事會批准及授權刊發。

物業之詳情

二零一六年十二月三十一日

投資物業

位置	用途	租期	本集團應佔權益
香港北角 健康東街39號 柯達大廈二期4樓1號、2號及7號工場	工業	長期	100%
香港灣仔 港灣道1號 會展廣場西側 住宅大樓18樓16室、37樓18室、 39樓17室及42樓11室	住宅	中期	100%

五年財務概要

以下載列本集團過往五個財政年度之業績及資產及負債概要，摘錄自已刊發經審核財務報表。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	30,114	34,957	83,504	22,026	29,550
除稅前溢利	26,034	161,861	295,567	160,302	125,809
稅項抵免／(開支)	(4,186)	(32)	(20)	29,431	(41)
本公司股權持有人應佔 本年度溢利	21,848	161,829	295,547	189,733	125,768

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產總值	2,849,037	3,168,114	2,709,801	2,725,235	2,725,077
負債總額	(57,620)	(91,538)	(70,029)	(232,740)	(222,124)
	2,791,417	3,076,576	2,639,772	2,492,495	2,502,953