



第一上海投資有限公司

股份代號：227

年報
2016





目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層論述及分析	6
董事及高級管理人員簡歷	10
董事會報告書	12
企業管治報告	20
環境、社會及管治報告	29
獨立核數師報告	34
綜合損益表	39
綜合全面收益表	40
綜合資產負債表	41
綜合現金流量表	43
綜合權益變動表	44
綜合財務報表附註	45



公司資料

董事會

主席

勞元一先生

執行董事

辛樹林先生

楊偉堅先生

非執行董事

郭琳廣先生 銅紫荊星章，太平紳士

獨立非執行董事

吳家瑋教授

劉吉先生

俞啟鎬先生

周小鶴先生

提名委員會

吳家瑋教授(主席)

勞元一先生

俞啟鎬先生

周小鶴先生

薪酬委員會

周小鶴先生(主席)

勞元一先生

吳家瑋教授

俞啟鎬先生

審核委員會

俞啟鎬先生(主席)

郭琳廣先生 銅紫荊星章，太平紳士

吳家瑋教授

劉吉先生

周小鶴先生

公司秘書

楊偉堅先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

主要來往銀行

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行股份有限公司香港分行

中信銀行(國際)有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司香港分行

大新銀行有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

註冊辦事處

香港中環德輔道中71號

永安集團大廈1903室

電話：(852) 2522 2101

傳真：(852) 2810 6789

電郵地址：enquiry@firstshanghai.com.hk

網址：www.firstshanghai.com.hk

股票登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東一八三號

合和中心十七樓

股份代號

香港聯合交易所有限公司

股份代號：227

主席報告書

本人謹代表董事會提呈本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報及經審計綜合財務報表。

市場回顧

二零一六年黑天鵝事件頻發，金融市場動盪不安。上半年，面對全球各種政治事件、中國市場各類資產接連湧現泡沫及人民幣波動的憂慮不斷升溫，導致市場起伏不穩。避險情緒主導之下，投資者紛紛將資本撤離至避險資產。在尚未走出二零一五年以來的悲觀市況及全球經濟前景不明朗陰影之際，二零一六年初實施的A股熔断機制再度引發市場暴跌。二月份，恒生指數下跌至18,279點，觸及全年最低位。其後，隨著中央政府不斷釋出對經濟前景的堅定信心，市場企穩回升，然而於六月份的英國脫歐公投再度重創全球金融市場。英國脫歐對經濟影響的不確定性，令股市震盪及使外匯風險驟增。

自七月以來，由於預期美國聯儲局推遲加息及全球各大央行進一步採取刺激措施提振經濟，市場對英國脫歐的憂慮緩解而重拾反彈。受惠於公司盈利穩健及中國堅定不移地推進供給側改革，投資情緒得以改善。繼中央政府出台扶持性措施以來，中國物業市場錄得顯著反彈。與此同時，香港金融市場對推出深港通及消息指允許內地保險機構投資香港股市持樂觀態度。在內資轉戰香港的刺激下，恒生指數於九月錄得全年最高位至24,364點。

於二零一六年底，出於對美國總統大選結果的擔憂，金融市場有所下滑。然而，隨著新任美國總統允諾實施財政扶持措施，例如減稅及擴大基建開支，市場展開回升。至十二月，由於中央政府出台控制措施以抑制內資流入香港，香港金融市場自其年度高位開始調整。此外，投資者對物業市場價格持續上漲持審慎態度，恒生指數報收22,000點，按年增長0.4%。

業務回顧

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔虧損淨額及每股基本虧損分別約港幣50,000,000元及3.52港仙，而相對於二零一五年則為股東應佔溢利淨額及每股基本盈利分別約港幣135,000,000元及9.61港仙。

二零一六年對本集團而言是極具挑戰性的一年。香港股市動盪不安，投資者於證券投資方面亦持審慎態度。市場情緒低迷及投資者傾向於持有避險資產(如債券)。隨著香港股市的業務活動減少，我們的金融服務業務的表現受到顯著影響。平均每日市場成交額由二零一五年的港幣1,060億元大幅下降37%至二零一六年的港幣670億元。二零一六年共推出了117宗首次公開招股，集資總額為港幣1,948億元，較二零一五年減少25%。年內，本集團專注之香港股票、期貨及商品市場的經紀業務的佣金收入大幅減少54%。然而，隨著於過往年度持續擴充客戶基礎，客戶對孖展貸款的需求維持穩定，二零一六年的平均孖展貸款規模及利息收入均錄得逐步穩健增長。

儘管市場動盪不安，本集團定能緊跟市場步伐，並繼續密切關注市場情況及實行審慎積極的策略，以實現本集團持續穩定增長。年內，我們已將期貨及商品業務的網上交易系統升級，同時整合各種股票交易平台渠道，緊跟當前客戶交易模式。為致力向客戶提供全方位的金融服務，我們已擴寬我們的產品種類以及深港通系統的服務範圍。

儘管市場活動放緩，我們的企業融資業務於二零一六年仍取得可觀表現。我們為中國金典集團有限公司在香港聯合交易所有限公司創業板首次公開招股擔任保薦人及賬簿管理人。我們亦擔任中國國有集團企業有關全面要約的財務顧問，並擔任多宗案例(包括以代價約人民幣99億元收購國有母公司於中國的核能發電業務)及若干全面要約的獨立財務顧問。

於二零一六年，在政策寬鬆及良好的市場流通性背景下，中國房地產市場大幅反彈。估值收益及我們主要位於一線及二線城市的物業投資項目的銷售增加亦使我們的物業及酒店業務受惠。另一方面，三線及四線城市(為本集團大部份開發中項目的所在地)的物業銷量及價格勢頭仍極具挑戰。年內，儘管物業開發業務的表現因庫存水平高企而顯著受阻，物業銷售仍錄得輕微回升。我們將繼續專注於完成各個主要物業開發項目的業務策略。我們預期於二零一七年上半年推出無錫項目第三期及於二零一七年下半年推出黃山項目A期及B期將提升我們的物業及酒店業務的業績。

於二零一六年，本集團以現金代價約港幣104,000,000元出售其主要直接投資工具—中國資本(控股)有限公司(「中國資本」)，因而錄得約港幣118,000,000元的非現金會計虧損。本集團將利用所得收入用作物業開發項目融資及作為一般營運資金。本集團將繼續尋找新的直接投資機遇，並集中發展醫療保健業務。隨著香港及內地對高質量標準醫療服務的強烈市場需求，我們對醫療保健業務的增長充滿信心，並正於香港考察全新的醫療保健中心的直接參與情況。

展望

於二零一七年，我們預期全球政治環境仍將不明朗。美國大選後，市場將密切關注新任美國總統實施的扶持性財政政策情況。歐洲各國政府大選以及美國聯儲局加息的步伐所致的不明朗因素亦將對全球經濟增長趨勢及市場投資情緒發揮著重要作用。

展望中國，我們預期中央政府將繼續深化其供給側改革及進一步實施各項扶持性措施刺激經濟，以維持穩定的經濟增長率。引入債券通後，我們預期香港金融市場將於二零一七年迎來更好的發展，市場交易活動將有所增加。因此，我們審慎樂觀地認為市場前景將逐步穩定地提升。



主席報告書

隨著持續推進經濟及行業改革，在面臨巨大發展機遇的同時，也面臨前所未有的挑戰。我們將繼續在孖展融資業務的信貸控制方面採取審慎積極措施，持續升級我們的網上交易平台及鞏固我們的客戶基礎。憑藉於行業中的淵博專業知識和良好聲譽，以及本集團提供全面金融服務(包括經紀、資產管理、融資顧問及首次公開招股保薦)所帶來的協同效益，我們將繼續為進一步擴大業務而提升我們的服務及加強業務平台。

我們將持續貫徹現行投資策略，專注於醫療保健業務以進一步擴展直接投資業務。我們亦會繼續物色日後可提升行業地位之機會，發揮協同效應優勢，為本公司及其股東盡可能創造更多的回報。

致謝

本人謹藉此機會，代表董事會對所有客戶的長期支持及董事會全人與全體員工所作出的貢獻致以衷心感謝。

勞元一

主席

香港，二零一七年三月二十四日



管理層論述及分析

財務回顧

概覽

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔虧損淨額及每股基本虧損分別約港幣50,000,000元及3.52港仙，而相對於二零一五年則為股東應佔溢利淨額及每股基本盈利分別約港幣135,000,000元及9.61港仙。錄得虧損淨額乃主要由於確認出售上市聯營公司中國資本(控股)有限公司(「中國資本」，股份代號：170)的非現金會計虧損約港幣118,000,000元所致。此外，整體業績亦受股票經紀業務的佣金收入緊隨市場成交額大幅下滑、就若干待售物業錄得減值虧損及缺乏直接投資業務於二零一五年的股權投資產生的一次性變現收益等影響。惟此影響因無錫市的酒店設施折舊費用減少而被部份抵銷。本集團營業額約為港幣391,000,000元，較二零一五年下降21%，主因是股票經紀業務營業額減少。由於出售中國資本，本集團資產淨值總額由二零一五年的約港幣3,168,000,000元下降12%至二零一六年的約港幣2,780,000,000元。

金融服務

本集團之金融服務業務包括證券投資、證券經紀、孖展融資、企業融資、承銷及配售以及資產管理。本集團為客戶提供全面金融服務。金融服務業務錄得營運溢利由二零一五年下降29%，主要由於香港股市於二零一六年的交投活動大幅下滑所致。

於本報告年度，香港股市的交投活動隨著全球及內地市場波動而大幅減少。平均每日市場成交額由二零一五年的港幣1,060億元下降37%至二零一六年的港幣670億元，此嚴重室礙我們的經紀業務，經紀佣金收入減少54%。由於市場氣氛不如理想，尤其是於二零一六年上半年，市場活動(包括首次公開招股、配售及包銷)放緩，導致相關業務收入大幅減少。

受惠於過往年度擴充的客戶基礎及研究團隊，客戶對孖展貸款的需求維持穩定。平均孖展貸款組合由二零一五年約港幣1,223,000,000元增加12%至二零一六年約港幣1,373,000,000元。加上在平均貸款利率增加的情況下，利息收入較二零一五年增加14%。

至於我們的企業融資業務方面，於本報告年度，我們繼續著重於首次公開招股及融資顧問個案。於二零一六年，我們為中國金典集團有限公司在香港聯合交易所有限公司創業板首次公開招股擔任保薦人，同時，我們正在處理5宗首次公開招股個案。二零一六年的保薦費收入大幅增長逾兩倍。此外，隨著客戶基礎擴展，二零一六年的合規顧問服務收入亦倍翻。此等影響隨著大宗融資顧問個案數量減少而被部份抵銷。於本報告年度，我們完成24宗融資顧問個案，而相應的收入減少23%。

物業與酒店

本集團物業及酒店業務主要包括物業開發、物業投資、物業管理、酒店和高爾夫球場營運。目前本集團參與發展的各類物業主要位於內地三、四線城市，其中包括住宅、服務式公寓、商業辦公室、工業辦公室、酒店及休閒渡假村。於二零一六年，物業及酒店業務的營運虧損較二零一五年減少20%。業績提升主要由於物業銷量回升及無錫酒店設施的折舊費用下降所致。此影響被若干待售物業的減值撥備部份抵銷。

管理層論述及分析

於二零一六年十二月三十一日，本集團持有七個物業投資及開發項目，合計總樓面面積概述如下：

位置	產品性質	預計完成日期 (年)	本集團 應佔權益 百分比	合計 總樓面面積 (平方米)	累計 已售面積 (平方米)
中國上海浦東新區畢昇路289號 富海商務苑(三期)*	辦公室及商業	已竣工	50%	56,000	27,000
中國江蘇省蘇州市昆山市 昆山經濟開發區 創業路588號菁英匯*	住宅	已竣工	70%	55,000	46,000
中國江蘇省無錫市 無錫新區高浪路19號 第一上海廣場*	酒店、商業及公寓	已竣工	100%	95,000	10,000
中國江蘇省無錫市 無錫新區行創四路89號 星洲商務園*	辦公室及工業				
—一期		已竣工	70%	38,000	19,000
—二期		已竣工	70%	31,000	—
—三期		已竣工	70%	35,000	—
中國安徽省黃山市黃山區鳳凰路	住宅及休閒渡假村				
—A期		二零一七年	100%	12,000	—
—B期		二零一七年	100%	23,000	—
中國廣東省中山市東區 長江水庫大堤東側「入山虎」	住宅及休閒渡假村	二零一九年	99.99%	64,000	—
Section E 589 & Section E 628, Commune de Presles, L'Isle Adam, France	酒店及休閒渡假村	二零一八年	100%	6,000	—
總計				415,000	102,000

* 位於該等地區的若干物業乃持作投資用途。該等物業全部位於香港以外的地區且按中期租賃持有。

於二零一六年，緊隨中央政府實施調整性貨幣措施後，物業市場較去年有所反彈，尤其是一線及二線城市的市場成交額及售價呈現明顯復甦趨勢。然而，三線及四線城市（為本集團大部份開發項目的所在地）的房地產市場仍處於供過於求及庫存高企的困境。於二零一六年，我們已完成無錫項目第三期的物業開發，並目標於二零一七年上半年完成黃山項目A期及B期。雖然錄得的銷售額有限，但物業銷售營業額較二零一五年有所回升。儘管如此，降低庫存水平仍為本集團二零一七年的重要目標。

本集團物業投資及管理業務為本集團之其中一項穩定收入來源，其於兩個年度均錄得穩定的營業額。就本集團持有之主要位於一線及二線城市之投資物業，但於二零一六年錄得公平值估值收益，唯整體金額較二零一五年有所減少。

於二零一六年，酒店及高爾夫球場營運錄得的營業額較二零一五年下降8%，此乃由於市場競爭激烈導致平均房價下降及餐飲收益減少所致。

直接投資

本集團旨在開拓各行業有利可圖的投資機會，以改善股東回報。現有投資策略將繼續專注於醫療保健業務。於二零一六年，直接投資業務於確認出售中國資本之非現金會計虧損約港幣118,000,000元後，錄得營運虧損約港幣126,000,000元。年內，其他業務的營業額維持穩定。

流動資金、財政資源及資本架構

本集團主要倚賴內部資源應付業務及投資活動之資金需要。因應物業項目及金融服務業務之不同需要，我們亦會向銀行申請貸款。於二零一六年十二月三十一日，本集團已籌集銀行貸款約港幣560,000,000元（二零一五年：港幣379,000,000元），並持有現金儲備約港幣299,000,000元（二零一五年：港幣179,000,000元）。資本負債比率（總借款對股東儲備）因我們的孖展貸款擴張而輕微增加至20.1%（二零一五年：12.0%）。

於報告年度，本集團整體股本架構並無重大變動。於二零一六年十二月三十一日，已發行普通股總數為1,418,973,012股（二零一五年：1,413,473,012股）。

根據證券及期貨（財政資源）規則（第571N章），本集團之持牌附屬公司受多項法定資本規定限制。於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，本集團內所有持牌法團均已遵守其各自相關之規定。

本集團主要業務乃以港幣、人民幣及歐元進行交易及記錄。本集團並無承受其他重大外匯變動風險。本集團並未使用任何衍生工具對沖其外匯風險。

重大收購及出售

於二零一六年一月二十二日，本集團與展慧投資有限公司(為本公司董事勞元一先生及其家族成員全資擁有之公司)訂立一份協議，以現金代價約港幣104,000,000元出售本集團持有中國資本(控股)有限公司的全部權益。是項交易已經本公司獨立股東於二零一六年四月七日舉行之股東特別大會上批准。本集團錄得出售會計虧損約港幣118,000,000元。

抵押本集團資產

本集團已將賬面總淨值約為港幣828,000,000元(二零一五年：港幣629,000,000元)之永久業權土地、物業、在建工程、投資物業、租賃土地及土地使用權、開發中物業及待售物業及約港幣36,000,000元(二零一五年：港幣15,000,000元)之定期存款作為銀行貸款、一般銀行融資額及銀行擔保之抵押，而已使用之銀行融資額約港幣229,000,000元(二零一五年：港幣269,000,000元)。

或然負債

本集團已為本集團於中國之物業之若干買家的按揭貸款安排，向若干銀行授予相關按揭融資擔保。根據擔保條款，倘該等買家未能履約支付按揭款項，本集團將需負責向銀行償還違約買家尚未償還之按揭本金，連同應計利息及罰金，屆時本集團將有權接管相關物業之產權及所有權。待相關物業之所有房產權證發出後，是項擔保即告終止。於二零一六年十二月三十一日，與該等擔保有關之或然負債總額約為港幣2,000,000元(二零一五年：港幣2,000,000元)。

人力資源

本集團人力資源管理的目標乃藉提供優厚的薪酬福利條件及推行全面表現評核計劃，以認可及獎勵有表現的員工，並協助彼等在本集團內發展事業及晉升。僱員之薪酬按表現釐定，每年檢討一次。除基本薪金外，其他員工福利包括酌情分配花紅、醫療計劃、定額供款公積金計劃及僱員購股權計劃。本集團亦鼓勵員工參加外部及內部的培訓課程或研討會，藉以提高彼等的專業知識及技能，以加深彼等對市場狀況及業務趨勢的意識。於二零一六年十二月三十一日，本集團僱用623名員工，其中474名員工位於中國大陸。本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之員工成本約為港幣175,000,000元(二零一五年：港幣199,000,000元)。



董事及高級管理人員簡歷

執行董事

勞元一先生(71)，於一九九三年被委任為本公司董事總經理。勞先生於一九九三年加盟本公司，現為本公司主席。彼亦出任於香港聯合交易所有限公司上市的中國資本(控股)有限公司之主席兼執行董事。勞先生曾任中國國家科技與社會發展研究中心之高級政策研究員，之前曾任職中國國家科學技術委員會、中央交通部及中央鐵道部。勞先生早年畢業於上海復旦大學，赴美留學獲美國哈佛大學碩士學位。

辛樹林先生(63)，於一九九八年被委任為本公司董事。辛先生於一九九四年加盟本公司為行政副總裁，主管直接投資及物業發展業務。辛先生曾任職美國美林證券為註冊財經策劃及美國科羅拉多洲Vail Securities Inc的高級財經分析員和合夥人。彼於一九八二年畢業於蘭州大學並於一九九二年取得丹佛大學工商管理碩士學位。

楊偉堅先生(55)，於一九九八年被委任為本公司董事。楊先生亦為本公司的財務總裁兼公司秘書。彼於一九九三年加盟本公司並具有超過三十年於審計、財務及管理方面之工作經驗。彼亦為中國資本(控股)有限公司之董事。楊先生具有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的會員專業資格。彼亦持有北京大學之法律學士學位。

非執行董事

郭琳廣先生，銅紫荊星章，太平紳士(61)，於一九九四年被聘任為本公司之獨立非執行董事，及於二零零五年改任為本公司非執行董事。郭先生為香港執業律師，同時亦具有澳大利亞、英格蘭及威爾斯及新加坡之執業律師資格。彼亦具有香港、澳大利亞及英格蘭及威爾斯的會計師及特許會計師資格。郭先生於澳大利亞悉尼大學畢業並分別取得經濟及法律學士和法律碩士學位。彼亦持有美國哈佛大學商學院高級管理課程文憑。

獨立非執行董事

吳家璋教授(79)，於一九九三年被聘任為本公司之獨立非執行董事。吳教授現任瑞安集團有限公司高級顧問和香港科技大學榮休校長。彼曾任美國數間著名大學之校長、院長、系主任及教授。彼亦為上海實業控股有限公司的獨立非執行董事。

劉吉先生(81)，於二零零四年被聘任為本公司之獨立非執行董事。劉先生為上海中歐國際工商學院名譽院長。彼亦歷任中國社會科學院之副院長、研究員及學術委員，及中歐國際工商學院執行院長。劉先生畢業於北京清華大學動力機械系。劉先生亦為凹凸科技有限公司(一間於納斯達克上市公司)之獨立董事。



董事及高級管理人員簡歷

俞啟鎬先生(70)，於二零零五年被聘任為本公司之獨立非執行董事。俞先生乃中國註冊會計師。彼畢業於上海財經大學。彼於一九八一年至一九九一年期間，於上海一家會計師事務所從事註冊會計師專業，其後於一九九二年至一九九八年擔任上海實業(集團)有限公司之助理總裁。俞先生於一九九五年至一九九七年擔任申銀萬國(香港)有限公司之執行董事，並於一九九七年至一九九八年改任非執行董事。俞先生於二零零一年至二零零六年期間，曾任上海德勤•華永會計師事務所之顧問。

周小鶴先生(64)，於二零零七年被聘任為本公司之獨立非執行董事。周先生對投資及財務等業務擁有豐富經驗。彼畢業於中國北京工業大學，主修電腦自動化。周先生曾於一九九五年五月十八日至一九九八年六月十六日出任本公司之非執行董事，亦於一九九五年三月二十七日至一九九七年十一月二十八日出任中國資本(控股)有限公司之非執行董事。

高級管理人員

邱紅先生(47)，於二零零零年加盟本集團，現為第一上海金融集團有限公司行政總裁。邱先生負責本集團金融服務業務之管理及業務發展。邱先生於加盟本集團前，曾任職一間跨國管理顧問公司，負責審計、策略規劃及企業融資工作。憑藉在金融業廣泛及專業之經驗，邱先生對香港及國內之企業融資、股票經紀及投資業務均有豐富認識。邱先生畢業於中山大學，持有經濟學學士學位，並為香港中文大學經濟學哲學碩士。

莊益才先生(67)，於二零零一年加盟本集團，現為第一上海證券有限公司及第一上海期貨有限公司的董事總經理。根據證券及期貨條例，彼亦為上述兩家公司的負責人。莊先生負責管理證券及期貨交易的整體運作及發展。莊先生持有澳門東亞大學(現稱為澳門大學)頒發的工商管理學士學位。彼曾歷任多家金融機構，於證券業擁有逾三十年經驗。



董事會報告書

董事會謹提呈截至二零一六年十二月三十一日止年度之報告書及經審計之綜合財務報表。

主要業務及地區性業務分析

本公司之主要業務為投資控股。其主要附屬公司、聯營公司及合營企業之業務分別載於綜合財務報表附註18、19及20。

本集團於本年度以營運及地區分部劃分之表現分析載於綜合財務報表附註4。

業績

本年度之業績刊載於第39頁之綜合損益表中。

股息

董事會不建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一五年：每股普通股港幣0.01元，合共港幣14,190,000元)。

股本

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司之股本變動詳情載於綜合財務報表附註31。

可分配儲備

本公司於二零一六年十二月三十一日根據香港公司條例(第622章)第6部計算之可分配儲備為港幣443,543,000元(二零一五年：港幣473,824,000元)。

捐款

本年度本集團作出慈善及其他捐款港幣53,000元(二零一五年：港幣43,000元)。

購買、出售或贖回本公司股份

本公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度並無贖回本身之任何證券。本公司或其任何附屬公司於年內亦無購買或出售任何本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之證券。

董事會報告書

董事

(a) 本公司董事

本年度及截至本報告書日期之本公司在任董事名單如下：

- 勞元一先生
 - 辛樹林先生
 - 楊偉堅先生
 - * 郭琳廣先生 *銅紫荊星章，太平紳士*
 - ** 吳家瑋教授
 - ** 劉吉先生
 - ** 俞啟鎬先生
 - ** 周小鶴先生
- * 郭琳廣先生 *銅紫荊星章，太平紳士* 為本公司非執行董事。
- ** 吳家瑋教授、劉吉先生、俞啟鎬先生及周小鶴先生為本公司獨立非執行董事。

勞元一先生、郭琳廣先生 *銅紫荊星章，太平紳士* 及俞啟鎬先生依據本公司之章程細則規定告退，惟合資格亦願候選連任。

(b) 本公司附屬公司之董事

於年內及截至本報告書日期，勞元一先生、辛樹林先生及楊偉堅先生亦為本公司若干附屬公司之董事。本公司附屬公司於年內及截至本報告書日期之其他董事包括：曹燕蘭、陳培莉、鄭世偉、莊益才、Christophe Davezac、崔曉文、Fabrice Seemann、馮哲民、管宇強、奚艾榮、郝雅馨、黎浩然、勞力、勞苑苑、李麗貞、李崢嶸、厲彥萍、林煥龍、林俊豪、劉曉明、羅國龍、巫少倫、倪國旗、邱紅、曲凱峰、石磊、盛光陽、趙萬成、曾麗珊、溫靜文、王佳新、吳潔、許小勝、許湛釗、楊二觀及朱國良。

董事之服務合約

本公司各非執行董事均與本公司訂立了服務合約，為期兩年。根據本公司之章程細則，該任期受於股東大會上輪值告退及由本公司重新委任的規限。

董事於對本公司業務而言屬重大之交易、安排及合約中之重大權益

除於綜合財務報表附註37所披露者外，本公司或其附屬公司概無訂立於年末或年內任何時間仍然生效，而本公司董事直接或間接擁有重大權益，且對本集團業務而言屬重大之交易、安排及合約。

獲准許的彌償條文

本公司已就其董事可能因企業活動產生的法律行動而面對的責任作出投保安排。根據香港公司條例(第622章)第391(1)(a)條，於董事會報告獲批准時，按照香港公司條例(第622章)第470條的規定，給予董事利益的獲准許彌償條文為有效。

董事及最高行政人員於本公司或本公司任何指明企業或任何其他相關法團之股份及相關股份之權益

於二零一六年十二月三十一日，本公司依據證券及期貨條例第352條設置之登記冊記錄或據本公司所知，各董事及最高行政人員於本公司或其任何相關法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))之股份及相關股份之權益如下：

於本公司之權益：

董事		持有股份及相關股份數目			佔本公司 已發行 股本之 百分比
		個人權益	公司權益	總額	
勞元一先生(附註)	好倉	108,349,636	72,952,000	181,301,636	12.78%
辛樹林先生	好倉	8,032,000	-	8,032,000	0.57%
楊偉堅先生	好倉	19,904,304	-	19,904,304	1.40%
郭琳廣先生 銅紫荊星章，太平紳士	好倉	1,000,000	-	1,000,000	0.07%
吳家璋教授	好倉	1,000,000	-	1,000,000	0.07%
劉吉先生	好倉	500,000	-	500,000	0.04%
周小鶴先生	好倉	160,000	-	160,000	0.01%

附註：72,952,000股股份由Kinmoss Enterprises Limited持有，此公司由勞元一先生全資擁有。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，董事及最高行政人員(包括彼等之配偶及未滿十八歲的子女)概無持有本公司、其指明企業及其其他相關法團之股份、相關股份及債券中擁有任何須根據證券及期貨條例及香港公司條例(第622章)予以披露之權益。

董事會報告書

主要股東

根據證券及期貨條例第336條置存之主要股東登記冊所載，於二零一六年十二月三十一日，本公司已知悉下列持有本公司已發行股本5%或以上之主要股東權益。此等權益乃於上文就董事所披露之額外權益。

本公司普通股：

		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總額	佔本公司 已發行 股本之 百分比
中國資本(控股)有限公司 (「中國資本」)(附註1)	好倉	-	-	247,674,500	-	247,674,500	17.45%
陳俏女士(「陳女士」) (附註2及3)	好倉	56,008,000	12,432,000	5,568,000	63,640,000	137,648,000	9.70%
尹堅先生(「尹先生」) (附註2及3)	好倉	12,432,000	56,008,000	5,568,000	63,640,000	137,648,000	9.70%

附註：

- (1) 中國資本乃一間香港上市公司。
- (2) 5,568,000股股份由Richcombe Investments Limited持有，而Richcombe Investments Limited為陳女士及尹先生各自擁有50%股本權益之共同擁有公司。
- (3) 63,640,000股股份由The Golden Bridge Settlement持有，其為以陳女士及尹先生為受益人的信託。

購股權

於二零零二年五月二十四日，本公司之股東批准終止一九九四年購股權計劃並採納新的計劃（「二零零二年計劃」），以遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第十七章的新規定。由於二零零二年計劃已到期，於二零一四年五月二十三日，本公司股東批准新的購股權計劃（「二零一四年計劃」）。於本年度內，並沒有購股權按二零一四年計劃授出。二零一四年計劃旨在協助招募、挽留及激勵重要職員。根據二零一四年計劃之條款，董事可酌情授予本集團任何成員公司之僱員及董事以認購本公司之股份。

本公司可發行之購股權為根據二零一四年計劃授出的所有購股權行使時可能發行的股份總數，總計不超過二零一四年計劃批准當日已發行股份的10%。本公司可以隨時在股東批准和發出通函後按照上市規則更新此限額，惟根據二零一四年計劃已授出但仍未行使的所有購股權在行使後將予發行的股份數目，不得超過不時已發行股份的30%。

於二零一六年十二月三十一日，根據二零一四年計劃仍未行使的購股權可認購合共139,891,301股普通股，佔本公司已發行普通股約10%。

於任何十二個月期間，根據二零一四年計劃授予同一參與者的購股權獲行使時已發行或將予發行的股份總數，不得超過本公司當時已發行股本的1%。

授出購股權之代價為港幣1.00元。二零零二年計劃及二零一四年計劃之參與者有權於董事所指定的期間（由授出有關購股權當日起計少於十年，並於授出當日後不少於六個月起計）認購股份，認購價由董事會決定，惟不得少於股份於緊接授出購股權當日前五個交易日於聯交所之平均正式收市價及授出當日股份於聯交所之正式收市價兩者中之最高者。

董事會報告書

於二零一六年十二月三十一日，尚未行使的購股權之詳情如下：

	於二零一六年 一月一日 持有之購股權	於二零一六年 十二月 三十一日		行使價 港幣	授出日期	行使期	授予期
		於本年度 已行使之 購股權	持有之購股權				
董事							
勞元一先生	11,944,000	-	11,944,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007- 22/05/2017	23/05/2007- 22/11/2007
辛樹林先生	8,032,000	-	8,032,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007- 22/05/2017	23/05/2007- 22/11/2007
楊偉堅先生	8,032,000	-	8,032,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007- 22/05/2017	23/05/2007- 22/11/2007
郭琳廣先生 <i>銅紫荊星章，太平紳士</i>	1,000,000	-	1,000,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007- 22/05/2017	23/05/2007- 22/11/2007
吳家璋教授	1,000,000	-	1,000,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007- 22/05/2017	23/05/2007- 22/11/2007
劉吉先生	500,000	-	500,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007- 22/05/2017	23/05/2007- 22/11/2007
僱員	5,500,000	(5,500,000)	-	0.680	03/03/2006	03/03/2008- 02/03/2016	03/03/2006- 02/03/2008
	1,000,000	-	1,000,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007- 22/05/2017	23/05/2007- 22/11/2007
	<u>37,008,000</u>	<u>(5,500,000)</u>	<u>31,508,000</u>				

附註：

- 於本年度內，5,500,000份購股權根據二零零二年計劃按行使價每股港幣0.68元獲行使。股份於緊接購股權獲行使當日之前之相關加權平均收市價為每股港幣1.06元。截至二零一六年十二月三十一日止年度，沒有購股權已根據二零零二年計劃及二零一四年計劃獲授出或失效。
- 截至二零一六年十二月三十一日止年度，二零零二年計劃下沒有已授出之購股權獲註銷。
- 購股權所採納之會計政策與截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所述者一致。

管理合約

本年度內，本公司並無就本公司整體或其任何重大部分業務之管理及行政工作簽訂任何合約，亦無存有任何該等合約。

主要客戶和供應商

本集團於二零一六年及二零一五年源自其五大客戶之銷售額及五大供應商之採購額百分比均低於有關總數的百分之三十。

關連交易

於二零一六年一月二十二日，本集團與展慧投資有限公司(為本公司董事勞元一先生及其家族成員全資擁有之公司)訂立一份協議，以現金代價約港幣104,000,000元出售本集團持有中國資本(控股)有限公司的全部權益。是項交易已經本公司獨立股東於二零一六年四月七日舉行之股東特別大會上批准。本集團錄得出售會計虧損約港幣118,000,000元。

足夠公眾持股量

根據本公司可取得的公開資料及就董事於本報告刊發前最後可行日期所知，本公司於年內一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

業務概覽

根據香港公司條例附表5之規定，本集團須對其業務作進一步討論及分析，包括(a)對本集團業務的公平檢討；(b)敘述本集團面對的主要風險及不確定因素；(c)自財政年度末起發生而影響本集團的重要事件詳情；及(d)有關本集團業務可能未來發展的指示，請參閱本年報「管理層論述及分析」、「環境、社會及管治報告」及「企業管治報告」章節。以上章節為本報告的一部分。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之資產、負債及業績概要如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營業額	390,792	491,923	501,630	459,579	349,085
應佔(虧損)/溢利					
— 股東	(49,909)	134,862	211,091	42,540	(98,266)
— 非控制性權益	(6,051)	(205)	(5,735)	(682)	(7,726)
每股(虧損)/盈利					
— 基本	(3.52)仙	9.61仙	15.09仙	3.04仙	(7.02)仙
— 全面攤薄	(3.52)仙	9.58仙	15.00仙	3.03仙	(7.02)仙
流動資產總值	5,541,822	5,026,668	4,090,777	3,212,524	3,129,260
資產總值	6,960,638	6,912,554	6,160,867	4,946,281	4,629,316
流動負債總值	3,911,217	3,481,363	2,529,809	1,814,076	1,597,006
負債總值	4,180,768	3,744,774	2,875,916	2,198,746	2,008,376
權益總額	2,779,870	3,167,780	3,284,951	2,747,535	2,620,940
資本負債比率	20.1%	12.0%	11.8%	14.2%	13.5%



董事會報告書

核數師

綜合財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所審計，該核數師任滿告退，惟合資格並表示願意應聘連任。

承董事會命

主席

勞元一

香港，二零一七年三月二十四日



企業管治報告

企業管治常規

本公司董事會深信企業管治為本公司成功的關鍵，並已採取各項措施，確保維持高水平的企業管治以保障利益相關人士的權益。本公司已採納其企業管治守則(「守則」)，當中載有本公司在指導及管理其業務事宜時所採用之企業準則及常規。守則乃參考香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四(「企業管治守則」)所載之最新守則條文及建議最佳常規而編製。守則除訂定本公司現有企業管治原則及常規外，亦將常規與聯交所規定的基準兼收並蓄，最終確保本公司運作具高透明度及向本公司股東負責。除謹守香港法律及法規並遵守相關監管機構頒佈的規則及指引外，本公司亦將定期檢討其企業管治常規，旨在符合國際及當地最佳常規。

本公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度一直遵守企業管治守則所載之所有守則條文，惟守則條文第A.2.1條有關主席及行政總裁之角色應予以區分除外。該偏離情況將於本報告相關章節內作詳細討論。董事會將不斷對本公司之企業管治常規及準則進行檢討及改善，確保能以恰當及審慎之方式規管業務活動及決策程序。

董事會

董事會職責及責任

董事會負責本集團的整體領導、策略發展以及風險及監控評估。董事會亦負責確保本集團維持良好的企業管治。董事會透過就有關本公司業務策略及政策以及監管整體管理表現的事項提供指引及審批，致力促進本集團不斷發展。本集團之日常管理及營運則授權執行董事及業務部門的高級管理層處理，彼等須定期向董事會作出匯報。

董事會成員須為本公司創造良好業績及長遠持續的發展，並就此向股東承擔個別及共同責任。在履行其企業責任時，每名董事均須以本公司股東之利益為依歸，克盡其職追求卓越成績，並按照法定要求謹慎盡忠地履行其誠信責任。

每年的董事會會議安排提前一年計劃。董事會年內定期舉行會議。於報告年度，董事會舉行了五次董事會會議，以討論整體策略以及本集團之經營及財務表現。

董事會組成

董事會由三位執行董事及五位非執行董事組成。五位非執行董事中之四位為獨立非執行董事，佔董事會成員三分之一以上。此外，其中兩位非執行董事具備適當專業會計資格及金融管理方面之專業知識。董事會成員之間概無關連。

企業管治報告

本公司董事會之成員包括：

執行董事：

勞元一先生(主席)
辛樹林先生
楊偉堅先生

非執行董事：

郭琳廣先生 *銅紫荊星章，太平紳士*

獨立非執行董事：

吳家瑋教授
劉吉先生
俞啟鎬先生
周小鶴先生

主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁為勞元一先生，與企業管治守則之守則條文第A.2.1條有所偏離，該條文規定，主席與行政總裁之角色應予以區分，且不應由同一人兼任。

董事會認為，讓勞先生同時擔任兩個職務可為本集團提供強大而貫徹之領導，並可於規劃及落實長遠業務策略時更有效益。董事會亦認為，鑒於董事會之成員包括強大而獨立的非執行董事在內，故此架構不會損害董事會及管理層於本集團業務權力及權限之平衡。董事會認為，上文描述之架構對本公司及其業務有利。

非執行董事

本公司各非執行董事均與本公司訂立了服務合約，為期兩年。根據本公司章程細則，該任期受於股東週年大會上輪值告退及由本公司重新委任的規限。

非執行董事在確保及監察企業管治架構之有效性方面發揮重要作用。非執行董事憑藉多方面之專業知識及全面之技能，讓彼等在董事會會議及擔任委員會工作時能就策略方向、發展、表現及風險管理等事宜作出獨立判斷，為本集團作出貢獻。

董事會認為，各獨立非執行董事所扮演之角色及所作出之判斷均具有獨立性，彼等均符合上市規則規定之特定獨立標準。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出之年度確認書，本公司認為，有關董事為獨立人士。

委任及重選董事

根據本公司之章程細則，於每屆股東週年大會上，董事會三分之一之現任董事(或倘董事人數並非三之倍數，則為最接近三分之一之人數)須輪值退任，惟每位董事必須至少每三年退任一次。退任董事符合資格候選連任。

董事之持續專業發展

本公司了解董事參與適當持續專業發展對培養及更新彼等的知識技能，以確保對董事會作出適切貢獻的重要性。

董事培訓屬持續過程。本公司不時安排內外部簡介會及研討會，供全體董事參與。如需要，本公司將安排並協辦適當的董事培訓。此外，本公司不時向董事簡要提供相關法例、規則及法規的修訂或更新，以確保董事遵守並提升其對良好企業管治常規的意識。新任董事可獲提供必要的入職培訓及資料，確保其充分了解自身於相關法規、法律、規則及規例下的責任。

根據本公司獲得的記錄，董事於報告年度接受培訓的概要如下：

董事姓名	持續專業發展類型
勞元一先生	A, B
辛樹林先生	A, B
楊偉堅先生	A, B
郭琳廣先生 <small>銅紫荊星章，太平紳士</small>	A, B
吳家瑋教授	A, B
劉吉先生	A, B
俞啟鎬先生	A, B
周小鶴先生	A, B

附註：

A - 出席簡介會及／或研討會

B - 閱讀有關經濟、一般業務及適用監管規定最新發展之研討會材料、期刊及／或更新資料

董事進行之證券交易

本公司已就本公司董事進行證券交易採納上市規則附錄十所載有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。經本公司作出特定查詢後，董事會所有成員均確認彼等於截至報告年度一直遵守標準守則所載之規定標準。

董事及高級管理人員之酬金披露

截至二零一六年十二月三十一日止年度，董事及高級管理人員之酬金詳情載列於綜合財務報表附註12。

董事委員會

董事會已成立三個專業委員會(「董事委員會」)，即提名委員會(「提名委員會」)、薪酬委員會(「薪酬委員會」)及審核委員會(「審核委員會」)，以協助董事會快速有效地履行職責及承擔責任。董事委員會之職能已於職責範圍內明確界定，董事會將不時對職責範圍進行檢討。董事會亦會持續對各董事委員會之架構及效能進行檢討。

提名委員會

提名委員會於二零一二年三月一日成立，其書面職權範圍已於成立時採納。提名委員會之大部份成員為獨立非執行董事，其成員包括：

執行董事： 勞元一先生

獨立非執行董事： 吳家瑋教授(委員會主席)
俞啟鎬先生
周小鶴先生

提名委員會之成立旨在協助董事會檢討董事會的結構、人數、組成及多元化；物色董事人選及就董事的委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議；及評估獨立非執行董事的獨立性。

於報告年度，提名委員會舉行了一次會議，以檢討董事會的結構、人數、組成(包括技能、知識及經驗方面)及多元化。提名委員會亦已獲得獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認書，及已評估彼等之獨立性並取得肯定結果。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年六月三十日成立，其書面職權範圍已於成立時採納。薪酬委員會之大部份成員為獨立非執行董事，其成員包括：

執行董事： 勞元一先生

獨立非執行董事： 周小鶴先生(委員會主席)
吳家瑋教授
俞啟鎬先生

薪酬委員會之成立旨在協助董事會制定連貫的薪酬政策，並檢討及審批董事及高級管理人員之薪酬組合，包括薪金、花紅計劃及其他長期獎勵計劃之條款。

於報告年度，薪酬委員會舉行了兩次會議討論本公司個別董事及高級管理人員之薪酬政策及批准其薪酬組合。

審核委員會

審核委員會於一九九八年十二月二十七日成立，其書面職權範圍已於二零一六年八月二十六日更新及採納。審核委員會之全部成員均為非執行董事，其成員包括：

獨立非執行董事：

俞啟鎬先生(委員會主席)

吳家瑋教授

劉吉先生

周小鶴先生

非執行董事：

郭琳廣先生銅紫荊星章，太平紳士

審核委員會各成員均擁有廣博之營商經驗，審核委員會在商業、會計及金融管理組合方面具備合適的專業知識。審核委員會之構成及人數均符合上市規則第3.21條之規定。

審核委員會之成立目的在於確保本公司採納及遵循適當的財務報告、風險管理及內部監控系統。審核委員會定期舉行會議，以審閱提呈予股東之財務及其他資料、監督風險管理及內部監控系統以及核數程序之有效性及目標。

於報告年度，審核委員會舉行了三次會議。審核委員會已審閱年度及中期綜合財務報表(包括本集團所採納之會計原則及慣例)，並認為該等報告乃根據適用會計準則及規定編製。審核委員會於二零一六年召開之每次委員會會議上均與本公司之外聘核數師會晤，以商討本集團之財務報告及重大財務事宜。

問責及核數

財務報告

董事會知悉其編製本集團財務報表之責任，並負責確保本集團財務報表之編製符合法定要求及適用會計準則。董事會認為彼等已選定並貫徹應用適當的會計政策、作出審慎合理的判斷及估計、及確保本集團的財務報表按「持續經營」基準編製。

外部核數師責任

外部核數師對財務報告及審計的責任載於本年報隨附之獨立核數師報告。

外部核數師薪酬

本公司外部核數師羅兵咸永道會計師事務所截至二零一六年十二月三十一日止年度的薪酬詳情載於綜合財務報表附註6。

風險管理及內部監控

董事會知悉其監督本集團風險管理及內部監控系統以及檢討相關有效性之責任。其編製本集團的風險管理策略及界定具有明確權責分工的整體風險及內部監控管理架構。在審核委員會的協助下，其負責審閱及評估本集團的風險管理及內部監控政策及程序，確保其持續適當及有效。

風險管理及內部監控系統旨在確保妥善使用或處理資產、遵循和符合相關規則及規例、根據相關會計準則及監管規定保存會計記錄及管理可能影響本集團表現的重大風險。該系統旨在管理而非消除營運系統失效及業務目標無法達成的風險，以及合理而非絕對保證避免出現重大錯誤陳述或損失。

本集團已就風險管理系統設立責任明確的組織架構及報告程序。於本年度已成立風險委員會（「風險委員會」），由本公司執行董事及主要營運部門的高級管理層組成，並已採納正式的職權範圍。風險委員會定期舉行會議，監察風險管理框架的設計、執行、監督及評估，並至少每年向審核委員會報告系統的有效性及評估結果。

風險管理程序包括風險識別、風險評估、風險管理措施及風險控制及審查。營運部門的高級管理層，作為各項風險負責人，負責識別及評估重大風險。營運部門的高級管理層應制定風險減低策略，執行風險管理活動及監督日常營運，確保按照本集團已確立的健全常規及指引執行風險減低政策。風險評估結果須不時記錄及呈報予風險委員會。

於報告年度，營運部門的高級管理層分析監控環境、識別營運過程中的重大風險並評估有關減低風險之措施。彼等已向風險委員會報告風險評估結果，而風險委員會已就本集團風險管理系統的有效性與相關高級管理層進行討論及作出嚴格評估。審核委員會已審閱風險委員會遞呈的整體風險評估報告，確保風險管理系統行之有效。

於報告年度，本集團亦已委聘外部顧問對本集團內部監控系統的有效性進行審查，藉以提高整體管理水平。審核委員會已審閱有關報告，並認為本集團的內部監控系統乃有效及有足夠資源，及本集團已對其營運、財務、合規及風險管理職能採納必要的監控機制。

會議及出席

董事會／董事委員會年內舉行定期會議。本公司已就所有例行董事會／董事委員會會議向全體董事發出不少於14天通知，如有需要，各董事亦可於議程內加入討論事項。本公司已於相關會議舉行前一段合理時間內向全體董事寄發例行董事會／董事委員會會議之議程及隨附會議文件。董事會／董事委員會會議記錄之草稿均會於確定前一段合理時間內交董事傳閱，讓彼等提供意見。董事會／董事委員會之會議記錄由公司秘書保存。所有董事均有權及時獲取相關資料，必要時，彼等可索取額外資料或委聘獨立專業顧問。彼等亦可獲取公司秘書的建議及服務。公司秘書負責向董事提供會議文件及有關材料，確保董事會程序得以遵循。倘董事提出查詢，須盡量採取及時及充分應對措施。全體董事均可於董事會／董事委員會會議的議程加入討論事項。

於報告年度，各董事出席董事會會議、董事委員會會議及本公司股東週年大會（「股東週年大會」）及股東特別大會（「股東特別大會」）之情況載列如下：

董事姓名	董事會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議	審核委員會會議	股東週年大會／股東特別大會
於二零一六年召開的會議次數	5	1	2	3	2
勞元一先生	5	1	2	不適用	2
辛樹林先生	5	不適用	不適用	不適用	2
楊偉堅先生	5	不適用	不適用	不適用	2
郭琳廣先生 <small>銅紫荊星章，太平紳士</small>	5	不適用	不適用	3	2
吳家璋教授	5	1	2	3	2
劉吉先生	3	不適用	不適用	1	2
俞啟鎬先生	5	1	2	3	2
周小鶴先生	3	1	1	3	2

楊偉堅先生以本公司之公司秘書身份出席了二零一六年舉行之所有董事會／董事委員會會議。

公司秘書

楊偉堅先生自一九九五年起獲委任為本公司之公司秘書。彼不斷促進董事會／董事委員會內部資料的有效流通，確保董事會程序得以遵循，並向董事會提供有關企業管治事項的意見，對董事會／董事委員會提供了極大支持。經本公司作出特定查詢後確認，彼符合上市規則第3.29條規定之要求。

與股東之通訊及股東權利

企業通訊政策

本公司明白與股東及投資者保持有效及適當的溝通非常重要。本公司已制訂有關股東通訊原則之政策，旨在確保及時與股東進行公平及透明地溝通，上述政策已制訂並於本公司網站刊登。

資料披露

就處理及發放股價敏感資料之程序及內部監控而言，本公司知悉其於證券及期貨條例第XIVA部及上市規則項下之責任，並已應證券及期貨事務監察委員會刊發之「內幕消息披露指引」制訂內幕消息／股價敏感資料之披露政策。

與股東之股東大會

本公司之股東週年大會為董事會與本公司股東進行直接溝通提供有用平台。本公司亦會確保股東意見能傳達至董事會。股東週年大會之主席就每項有待審議之事宜提出個別決議案。股東週年大會於二零一六年五月二十七日召開。本公司之外聘核數師及全體董事(包括本公司主席以及審核、薪酬及提名委員會主席(或其他指定委員會成員))均有出席股東週年大會以回答股東之提問。

股東權利

(A) 應股東要求召開股東特別大會

持有有權於本公司股東大會上投票之全體股東總投票權不少於百分之五的股東，可要求本公司董事召開股東特別大會(「股東特別大會」)。該請求書(不論以印本形式或電子形式發出)須載明有待在會上處理之事務的一般性質，並須由相關股東簽署及送達本公司註冊辦事處或電郵至enquiry@firstshanghai.com.hk並註明致公司秘書。該請求書須包含可在該股東特別大會上恰當地動議及擬動議的決議的文本。該請求書可包含若干格式相近的文件，而每份文件均由一名或多名有關股東簽署。

倘本公司董事在接獲請求書當日起計21天內未有妥為安排在股東特別大會通告發出日期後28天內召開股東特別大會，則有關股東或佔該等全體股東一半以上總表決權的股東可自行召開股東特別大會，惟如此召開的股東特別大會不得在上述日期起計三個月屆滿後舉行。由股東召開的股東特別大會須盡可能以接近本公司董事召開股東大會之方式召開。

相關股東如因董事未妥為召開股東特別大會而產生任何合理開支，須由本公司償付。

(B) 向董事會傳達股東查詢之程序

股東可隨時以書面方式經公司秘書向董事會遞交彼等的查詢及關注事項。公司秘書須向本公司董事會及／或相關董事委員會(如適當)傳達股東之查詢及關注事項，以解答股東之疑問。

(C) 股東於股東大會提呈決議案之程序

股東可要求本公司於本公司之股東週年大會(「股東週年大會」)上提呈決議案。要求及程序載列如下：

- (i) 在遞交請求書當日，與請求書有關的任何股東人數持有不少於有權在股東週年大會上投票的總投票權百分之二點五的股東，或不少於50名持有本公司股份的股東，可遞交一份印本形式或電子形式請求，以便於股東週年大會上恰當地動議並擬在該會議上動議一項決議案。
- (ii) 本公司毋須根據香港公司條例向有權接收股東週年大會通告的本公司股東發出任何建議決議案的通知或就建議決議案內提述之事宜傳閱一份字數不多於1,000字之陳述書，除非(a)有關股東於股東週年大會舉行前不少於六個星期(如屬要求發出決議案通知之請求書)及股東週年大會舉行前不少於一個星期(如屬任何其他請求書)將一份由有關股東簽署的請求書副本(或兩份或多份載有全體有關股東簽署的請求書副本)送達本公司的註冊辦事處或電郵至enquiry@firstshanghai.com.hk並註明致公司秘書；及(b)有關股東隨該請求書存放一筆足以應付本公司為落實請求書的要求而須支付開支的合理款項。
- (iii) 然而，倘在要求發出決議案通知的請求書副本已送達本公司的註冊辦事處後，本公司在該請求書副本送達後六個星期或較短期間內召開股東週年大會，則儘管該請求書副本並非於上文規定的時間內送達，亦須當作已妥為送達。

(D) 提名候選董事之程序

有關提名候選董事之程序，請參閱本公司網站「我的企業」一節、「股東資訊」分節(「股東提名參選董事的程序」)所載之程序。

組織章程文件

於報告年度，本公司組織章程文件概無任何變動。本公司章程細則之最新版本可於本公司及聯交所網站查閱。

環境、社會及管治報告

多年以來，第一上海投資有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」或「第一上海」)致力成為一間支持環保之企業，並不遺餘力地履行在社區的社會責任。與此同時，所有員工、客戶及投資作為我們業務的基石，我們從未減少對他們的關注。

目前，本公司董事會負責制定本集團環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)政策，監控其效率及有效性，確保環境、社會及管治相關風險得到妥當、有效的控制。本公司致力於實現以下可持續性目標：

- 確保遵守有關環境、健康及安全管治的所有適用法律及法規；
- 減少對環境排放廢料及污染的數量；
- 優化營運中能源利用之效率；
- 為員工提供環保、健康及安全的工作場所；及
- 透過相關培訓及計劃，提升員工於營運實踐中對於環保、職安健及社會責任之意識。

環境保護

(a) 排放

第一上海將環境保護作為第一要務。根據本集團環境、社會及管治政策，所有附屬公司必須按照當地法律及法規制定相關環境政策。

本集團遵守所有相關當地法律及規定，包括酒店及物業開發具體行業法規。由於本集團業務性質，本集團只產生非常少量的溫室氣體或其他空氣污染物。儘管如此，本集團從未鬆懈，透過不同途徑保護環境，比如使用混合驅動車輛盡可能減少排放。

本集團營運過程中產生的主要廢料來源於物業建築，均為物業開發過程中產生的無害固體廢物。

為減少本集團物業開發及酒店營運領域的污水排放，本集團已在大型營運單位安裝特定廢水處理設備，所有用水在排放之前均會透過該設備處理，以確保將環境影響減至最低。除此之外，本集團會定期清潔處理設備以確保其廢水處置效果。所有上述措施均已產生滿意的成果，可減少本集團業務對環境的影響。

(b) 資源利用

除遵守所有相關法規外，第一上海已就有效利用資源方面制定政策，根據該政策，員工在離開辦公室前需關閉所有電腦、電燈及冷氣機。部份電源在午膳時段或下班後會關閉。為進一步減少用電，大多數辦公室已安裝環保發光二極管燈，亮度亦調至合適水平。另外本集團已將部份辦公室的中央冷氣系統變更為節能型號，並將常用溫度設為26°C或以上。自主開發建築樓宇已採用變節型電壓器，電梯系統亦採用永磁無齒同步曳引機，以進一步減少耗電。

耗水量方面，本集團已安裝變頻供應的供水系統，減少自主開發建築樓宇的用水量。此外，採用地下水灌溉草地，以減少飲用水需求。本集團亦透過多種方法提升員工節約用水的意識，如在顯眼位置張貼提示。在本集團全力以赴的努力之下，用水效率已獲提升。

另外，本集團重視資源回收。包括放置膠樽及紙張回收箱，碳粉盒亦會定期回收。本集團亦不時提升員工的環境意識，鼓勵減少日常紙張消耗。透過在辦公室開展綠色管理，本集團已實現有效利用能源的目標。本集團在保護環境方面的持久努力為集團贏得行業及社會的認可。二零一六年十月，本集團榮獲世界綠色組織頒發的「綠色辦公室獎勵計劃」獎。

(c) 環境及自然資源

由於本集團業務性質，本集團不會對環境及自然資源造成任何重大影響，因此並未制定相關政策。但第一上海完全遵照相關當地法律及法規經營業務。比如本集團在巴黎的高爾夫球場，為野生動物提供更多及更佳的自然環境，並未造成重大不利影響。

社會承諾

(a) 僱傭及勞工實務

員工是本集團最寶貴的資產，本集團始終關注員工需求。第一上海不僅嚴格遵守當地法律及法規，亦已制定健全的綜合制度保障本集團員工的勞工權利。根據相關制度，所有員工均會在入職時簽署僱傭合約，其中會依據相關法規明確記錄員工的全部職責及福利。本集團辭職及解僱政策亦符合當地勞動法規定。

第一上海一般根據同工同酬的原則擬定員工薪酬。薪金、員工福利及晉升機會每年依據表現進行考核。本集團對員工的關注超出法律規定範圍。例如針對女性員工，除提供當地法律規定的產假、哺乳及其他權利和利益外，本集團亦提供生育津貼。二零一四年起，本集團榮獲「家庭友善僱主」及「優秀基金僱主」稱號，體現本集團為維持和諧工作環境所付出的努力。

招聘方面，本集團以公平、公正為核心價值觀。本集團在任何需要時舉行職位空缺招聘，嚴禁任何類型的年齡、民族、種族、宗教、性取向、婚姻狀況、懷孕、殘障及政治理念歧視。本集團會監控整個招聘流程，確保所有候選人享有平等機會，聘任僅基於個人資歷及能力而作出。加入本集團後，所有員工將享有平等培訓、晉升及發展機會。

環境、社會及管治報告

希爾頓酒店等營運規模較大的附屬公司，已設有職工會保障員工福利。希爾頓酒店已組織「總經理茶敘」，以便讓員工有機會直接與總經理溝通，表達意見及建議，總經理可即場及時回覆及解答問題。針對規模較小的附屬公司，本集團實施「開門政策」，員工可據該政策自由提出對工作的疑慮，管理層會給予相應回覆或採取措施，公司不會忽視或疏忽任何員工的疑慮。員工應時刻與直接主管一同設法解決工作中的問題。但若有任何事件未能解決，則可直接向部門經理或人力資源部門尋求幫助。更好的了解將促成更有效的管理及更和諧的工作環境，這毫無疑問是集團成功的必然因素之一。

(b) 職業健康及安全

每一位員工均是本集團大家庭的成員，第一上海非常重視他們的健康及安全。因此，本集團為其設立較高職業安全標準。相關業務單位已實施根據當地法律及法規編製的「危機管理手冊」。

本集團所有建築工地必須為員工購買意外保險，出差的所有員工亦必須購買保險。另外亦向相關員工提供防護衣物及裝備，有效預防任何事故。並定期及全面進行設備的檢驗及保養，確保所有設備保持最佳狀態。與此同時，規模較大的營運單位亦定期進行安全稽核，確保符合內部及行業標準。員工亦獲得意外保險及體檢，作為本集團對員工關懷措施的一部分。

物業開發部門的建築單位需嚴格執行所有政府建築標準，建築協議載有勞工安全條款及條件。建築流程設有健全監控制度，以便及時發現任何對相關規定實施不當的情況，並對相關承包商徵收相應罰款，以防止未來違規事件發生。

由於教育往往是最佳預防措施，本集團已為員工進行各類安全教育。新入職的員工將獲得全面入職指導，其中涵蓋詳細職業安全培訓。員工在履行職責之前已具備潛在危險知識及相關技能和預防措施。集團亦定期舉行火警疏散、自然災害及其他緊急情況演習，讓員工為任何意外事故做好準備。

(c) 發展及培訓

第一上海了解企業的發展離不開員工的進步。本集團已制定穩健的發展及培訓制度，根據該制度新入職的員工必須參與入職計劃，詳細了解本集團企業文化及其各自職責及責任。本集團亦鼓勵員工進修及考取相應證書或資歷。在職員工亦可在日常工作中獲得有效指引，幫助其獲得更多技能、知識及經驗。

人力資源部門或外部專業機構在評估相關部門培訓需求之後會安排培訓。內部課程、研討會或培訓活動採取不同方式舉行，幫助員工發展。合適及合資格員工亦可獲得外部培訓的資助。酒店業是一個員工流失率較高的勞動密集型行業，本集團每年對其進行培訓需求分析，依據調查結果制定次年培訓計劃。金融服務業務方面，則由人力資源部門及合規部門依據相關監管規定定期舉行財務法規或產品年度培訓。

(d) 勞工標準

本集團嚴格遵守有關禁止童工或強迫勞工的相關當地法律。已建立嚴格招聘程序及措施，確保不會採用童工或強迫勞工。招聘程序中將核實身份證，以杜絕虛假身份。本集團並未發現任何違反僱傭及勞工法律和法規的情況。

(e) 供應鏈管理

本集團供應鏈主要由本地供應商組成。本集團擁有健全的嚴格供應商聘請程序，執行上達到滿意及令人鼓舞的效果。供應商必須採取措施減少對環境及社會風險。本集團一直留意供應商的合作狀況，根據其穩定性評估風險。本集團強調就達致可持續發展的目標，與供應商溝通，並會終止與不符合本集團要求的供應商繼續合作。

(f) 產品責任

一般而言，本集團根據當地法律制定有關產品責任的政策。例如，本集團基於酒店業的法規及酒店品牌制定一系列食品安全稽核。對於所有公開市場推廣，均會明確聲明對相關材料的風險及客戶責任。

針對網上交易平台，則會定期備份以監控操作狀況，並按業務需求升級硬件及軟件。物業開發方面，本集團確保建築工程質量及安全符合政府標準。關於客戶信用卡收費系統，員工需嚴格按照銀行設定程序操作。此外，所有廣告及標籤，尤其是金融產品，由合規部門進行稽核，以確保符合證券及期貨事務監察委員會要求。

本集團會嚴肅對待客戶個人資料，並有責任對其嚴格保密。一直負責保留這些資料的員工在收集、使用及持有該等資料時，需遵守《個人資料(私隱)條例》(第486章)及私隱專員頒布的相關行業守則或當地相關條例。



環境、社會及管治報告

(g) 反貪污、欺詐、洗錢及合規

本公司在營運中維持極高商業誠信標準。本集團嚴禁任何形式的賄賂、勒索、欺詐及洗錢，違反相關法規的員工將依據員工手冊受到嚴厲處罰。本集團合規手冊詳述反貪污政策及程序，包括賄賂政策及舉報機制。本集團亦鼓勵員工申報其利益，並妥善利用舉報機制杜絕洗錢、賄賂及欺詐等非法活動。

此外，定期向員工提供有關反洗錢及貪污的培訓。本集團亦釐清各部門之間個別的職責。若有任何利益衝突，將邀請個別高級職員參與審批流程，確保做出公正判斷。

作為專業金融服務供應商，本集團已設立全面、有效的合規程序，確保在日常營運中全面遵守所有適用法律、規則及法規。集團亦密切關注其營運地區法律及法規的變更，同時對內部控制政策作出適當和及時的調整。董事會已設立相關委員會，負責監督及稽核本集團日常營運相關管治政策及措施，評估內部管理制度及標準是否符合所有適用法律及法規。另外，本集團已取得全新《公司條例》及其他適用條文規定的所有牌照，包括根據《證券及期貨條例》進行證券及期貨合約的交易、就證券及期貨合約提供意見、就機構融資提供意見及進行資產管理所需的牌照。管理層將確保員工在向客戶及大眾提供專業金融及投資服務時遵守所有相關法律及法規。

(h) 社區貢獻

第一上海營商時始終考慮社會的利益。本集團關注周邊長者及兒童，促進殘疾人士就業，同時為社區衛生條件及相關政策提供支援。本集團在員工中倡導義工服務及其他慈善事業。

本集團透過參與義工活動提倡積極關懷的理念，包括中國慈善總會舉辦的各項活動如「大橋小學關愛兒童」、青少年輔導計劃「翼下之風」、「地球一小時」及沿海保護專案。

去年本集團向偏遠地區婦女及兒童慈善組織捐贈舊衣物，並向世界自然基金會及香港遊樂場協會提供經濟援助。本集團對社會的貢獻為集團贏得若干認可，包括「商界展關懷」獎項。

獨立核數師報告



致第一上海投資有限公司成員
(於香港註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

意見

我們已審計的內容

第一上海投資有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第39至110頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一六年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合損益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《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其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》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》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。

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。

獨立性

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。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

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。這些事項是在我們審計整體綜合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。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 開發中物業及待售物業的減值
- 應收孖展貸款的可收回性

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

開發中物業及待售物業的減值

請參閱綜合財務報表附註3(a)及23。

於二零一六年十二月三十一日，貴集團的開發中物業及待售物業分別為港幣253.5百萬元及港幣333.5百萬元。

開發中物業及待售物業之賬面值按成本值與可變現淨值兩者中之較低者列賬。該等資產的可變現淨值按其可收回金額（開發中物業會計及完工成本）進行評估，並會根據現行市況及過往經驗參考最新市場價格減銷售費用。

根據管理層估計，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，已就貴集團的待售物業計提減值撥備港幣18.2百萬元。

我們重點關注此領域乃由於釐定可收回金額時涉及重大估計及判斷。

為處理此關鍵審計事項，我們已執行以下審計程序：

- (i) 了解、評價及驗證貴集團於估計完工成本、銷售價格及銷售費用以根據現行市況釐定可變現淨值採取的內部控制；
- (ii) 透過參考已核准預算、與承建商簽訂的協議及承建商已驗收工作的價值，評估管理層對預測完工成本作出的估計；及審閱與承建商就任何重大成本調整及相關年結日之變更訂單之通信；及
- (iii) 透過研究公開可得資源之可資比較物業之銷售價格，並將估計銷售價格與相同位置或鄰近位置的可資比較物業之最近期銷售價格或現行市場價格進行比較，評價管理層按現行市況釐定可變現淨值時估計的完工成本、銷售價格及銷售費用。

根據所執行的程序，我們發現管理層對開發中物業及待售物業之可變現淨值之估計有可得之憑證作為支持。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

應收孖展貸款的可收回性

請參閱綜合財務報表附註3(b)及22。

於二零一六年十二月三十一日，應收孖展貸款為港幣1,314.3百萬元。

給予第三方之孖展貸款按商業利率計息，以相關已抵押上市證券作擔保，並須按要求償還。

孖展貸款的減值撥備主要根據已抵押上市證券之公平值之詳細分析而釐定。

根據管理層估計，於二零一六年十二月三十一日，並無就貴集團的應收孖展貸款計提撥備。

我們重點關注此領域的原因是孖展貸款之規模及管理層於釐定孖展貸款的撥備時須行使判斷。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，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了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。

為處理此關鍵審計事項，我們已執行以下審計程序：

- (i) 了解、評價及驗證貴集團於批核、監控及收回孖展貸款時採取的內部控制流程。
- (ii) 透過抽樣測試孖展貸款抵押品之公平值對比相關市場數據，評價管理層對孖展貸款可收回性的評估。
- (iii) 透過檢查中央結算及交收系統的報告，核對孖展貸款抵押品之持有。

根據所執行的工作，我們發現管理層對應收孖展貸款的可收回性之估計有可得之憑證作為支持。

獨立核數師報告

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司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》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。

審核委員會須負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。我們僅按照香港《公司條例》第405條向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本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。
- 了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，我們與審核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。

我們還向審核委員會提交聲明，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。

從與審核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麥子良。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一七年三月二十四日

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 港幣千元	二零一五年 港幣千元
營業額	4	390,792	491,923
銷售成本		(113,369)	(141,995)
毛利		277,423	349,928
其他(虧損)/收益淨額	5	(102,433)	49,139
銷售、一般及行政費用		(231,087)	(272,937)
營運(虧損)/溢利	6	(56,097)	126,130
財務收入	7	22,144	21,405
財務成本	7	(17,222)	(18,890)
財務收入淨額	7	4,922	2,515
應佔之業績			
聯營公司	19	(1,523)	21,974
合營企業	20	16,854	12,584
除稅前(虧損)/溢利		(35,844)	163,203
稅項	8(a)	(20,116)	(28,546)
年內(虧損)/溢利		(55,960)	134,657
歸屬予：			
本公司股東		(49,909)	134,862
非控制性權益		(6,051)	(205)
		(55,960)	134,657
年內本公司股東應佔(虧損)/溢利之每股(虧損)/盈利			
— 基本	9	(3.52)港仙	9.61港仙
— 攤薄	9	(3.52)港仙	9.58港仙

第45頁至第110頁之附註乃綜合財務報表之組成部分。

綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
年內(虧損)/溢利	(55,960)	134,657
其他全面虧損		
已重分類或其後可能重分類至損益之項目		
—可供出售財務資產之公平值虧損	(36,505)	(221,977)
—匯兌差異	(71,593)	(73,602)
—應佔一聯營公司收購後之儲備	(53,463)	61,945
—出售一聯營公司而確認之儲備	(157,843)	(15)
—出售附屬公司而確認之匯兌儲備	—	(5,764)
年內其他全面虧損，扣除稅項	(319,404)	(239,413)
年內全面虧損總額	(375,364)	(104,756)
歸屬予：		
本公司股東	(364,401)	(99,545)
非控制性權益	(10,963)	(5,211)
	(375,364)	(104,756)

第45頁至第110頁之附註乃綜合財務報表之組成部分。

綜合資產負債表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產			
無形資產	14	2,126	2,126
物業、機器及設備	15	383,519	376,811
投資物業	16	481,441	470,459
租賃土地及土地使用權	17	45,733	48,922
聯營公司投資	19	–	434,822
合營企業投資	20	239,323	247,562
遞延稅項資產	33	6,843	6,968
可供出售財務資產	21	255,256	291,761
貸款及墊款	22	4,575	6,455
非流動資產總值		1,418,816	1,885,886
流動資產			
存貨	23	587,830	674,127
貸款及墊款	22	1,314,308	1,131,432
應收賬款	24	211,100	159,001
其他應收賬款、預付款項及押金	25	47,224	60,373
可收回稅項	8(b)	12,039	11,041
按公平值作損益處理之財務資產	26	19,564	20,192
銀行存款	27	23,947	2,807
客戶信託銀行結餘	28	3,050,357	2,791,106
現金及現金等價物	28	275,453	176,589
流動資產總值		5,541,822	5,026,668
流動負債			
應付及其他應付賬款	29	3,537,436	3,272,593
應付稅項	8(b)	27,606	39,088
借貸	30	346,175	169,682
流動負債總值		3,911,217	3,481,363
流動資產淨值		1,630,605	1,545,305
資產總值減流動負債		3,049,421	3,431,191

綜合資產負債表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	33	56,026	54,526
借貸	30	213,525	208,885
非流動負債總值		269,551	263,411
資產淨值		2,779,870	3,167,780
權益			
股本	31	1,162,940	1,157,658
儲備	32	1,548,504	1,928,637
本公司股東應佔股本及儲備		2,711,444	3,086,295
非控制性權益		68,426	81,485
權益總額		2,779,870	3,167,780

承董事會命

勞元一
董事

楊偉堅
董事

第45頁至第110頁之附註乃綜合財務報表之組成部分。

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
來自營運活動之現金流量			
營運活動所得淨現金流出	34	(130,610)	(85,318)
繳訖香港利得稅		(24,385)	(18,084)
繳訖海外稅務		(2,214)	(7,045)
營運活動耗用之淨現金		(157,209)	(110,447)
來自投資活動之現金流量			
收訖利息		16,977	21,775
購買物業、機器及設備		(30,279)	(14,460)
出售投資物業所得收入		8,249	2,035
出售物業、機器及設備所得收入		74	117
出售一聯營公司所得收入		104,287	–
購買可供出售財務資產		–	(60,406)
收訖出售附屬公司餘款		–	5,723
收訖一合營企業股息		8,642	–
銀行存款之(增加)/減少		(21,140)	4,777
收訖償還貸款		6,957	5,797
投資活動產生/(耗用)之淨現金		93,767	(34,642)
來自融資活動之現金流量			
付訖利息		(18,615)	(28,288)
借貸所得收入		497,690	110,000
償還借貸		(300,049)	(101,195)
付訖股息		(14,190)	(21,025)
支付予非控制性權益之股息		(2,096)	–
行使購股權時發行新股份		3,740	8,610
融資活動產生/(耗用)之淨現金		166,480	(31,898)
現金及現金等價物之增加/(減少)淨額			
一月一日之現金及現金等價物		176,589	364,075
匯兌差異		(4,698)	(10,499)
十二月三十一日之現金及現金等價物	28	274,929	176,589

第45頁至第110頁之附註乃綜合財務報表之組成部分。

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔							非控制性 權益	總額
	股本 港幣千元	僱員以 股份為本之 報酬儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	資產 重估儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一六年一月一日	1,157,658	35,925	367,874	12,334	231,355	60,984	1,220,165	81,485	3,167,780
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(49,909)	(6,051)	(55,960)
其他全面虧損	-	-	(330,003)	-	(36,505)	(65,630)	117,646	(4,912)	(319,404)
全面虧損總額	-	-	(330,003)	-	(36,505)	(65,630)	67,737	(10,963)	(375,364)
行使購股權時發行新股份	5,282	(1,542)	-	-	-	-	-	-	3,740
付訖股息	-	-	-	-	-	-	(14,190)	(2,096)	(16,286)
轉撥自滾存溢利	-	-	342	-	-	-	(342)	-	-
	5,282	(1,542)	342	-	-	-	(14,532)	(2,096)	(12,546)
於二零一六年十二月三十一日	1,162,940	34,383	38,213	12,334	194,850	(4,646)	1,273,370	68,426	2,779,870

	本公司股東應佔							非控制性 權益	總額
	股本 港幣千元	僱員以 股份為本之 報酬儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	資產 重估儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一五年一月一日	1,145,005	39,968	305,703	12,334	453,332	135,359	1,116,310	76,940	3,284,951
年內溢利	-	-	-	-	-	-	134,862	(205)	134,657
其他全面虧損	-	-	61,945	-	(221,977)	(74,375)	-	(5,006)	(239,413)
全面虧損總額	-	-	61,945	-	(221,977)	(74,375)	134,862	(5,211)	(104,756)
行使購股權時發行新股份 不導致控制權變動的	12,653	(4,043)	-	-	-	-	-	-	8,610
附屬公司所有權益變動	-	-	-	-	-	-	(9,756)	9,756	-
付訖股息	-	-	-	-	-	-	(21,025)	-	(21,025)
轉撥自滾存溢利	-	-	226	-	-	-	(226)	-	-
	12,653	(4,043)	226	-	-	-	(31,007)	9,756	(12,415)
於二零一五年十二月三十一日	1,157,658	35,925	367,874	12,334	231,355	60,984	1,220,165	81,485	3,167,780

第45頁至第110頁之附註乃綜合財務報表之組成部分。

綜合財務報表附註

1. 一般資料

第一上海投資有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要從事證券投資、企業融資、股票經紀、物業開發、物業投資、酒店經營、直接投資、投資控股及管理。

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其註冊辦事處地址為香港中環德輔道中71號永安集團大廈1903室。

本公司於香港聯合交易所有限公司上市。

除另有說明外，綜合財務報表以港元表列。

2. 主要會計政策概要

編製綜合財務報表時應用之主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策於所有呈列年度內已貫徹應用。

2.1 編製基準

本公司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」)及香港公司條例(第622章)之規定而編製。綜合財務報表乃按歷史成本慣例而編製，惟位於香港之一租賃土地及樓宇按重估金額減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬除外，並經對按公平值列賬之投資物業、可供出售財務資產及按公平值作損益處理之財務資產作出重估而予以修訂。

編製符合香港財務報告準則之財務報表時，需要採用若干主要會計估算，亦需要管理層於本集團會計政策應用過程中作出判斷。在綜合財務報表中涉及高度判斷或複雜之範疇，或對綜合財務報表重要之假設及估算已於附註3披露。

會計政策變更及披露

本集團採用所有於二零一六年一月一日開始之財政年度首次生效之新訂及經修訂準則對本集團之業績及財務狀況並無任何重大影響。

2. 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

會計政策變更及披露(續)

(a) 尚未生效且未獲本集團採納之準則及對現行準則之修訂

下列已發出但在二零一六年一月一日開始的財政年度仍未生效的準則及對現行準則之修訂並無提早採納：

	於下列日期或 以後開始之 會計期間生效
• 香港會計準則第7號(修訂本) 現金流量表；	二零一七年一月一日
• 香港會計準則第12號(修訂本) 所得稅；	二零一七年一月一日
• 香港會計準則第28號及香港財務報告準則第10號(修訂本) 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售及注資；	待國際會計準則理事會*釐定之日期
• 香港財務報告準則第2號(修訂本) 以股份為本之付款交易之分類及計量；	二零一八年一月一日
• 香港財務報告準則第4號(修訂本) 應用香港財務報告準則第9號金融工具與香港財務報告準則第4號保險合同；	二零一八年一月一日
• 香港財務報告準則第9號 金融工具；	二零一八年一月一日
• 香港財務報告準則第15號 客戶合同收入；	二零一八年一月一日
• 香港財務報告準則第15號(修訂本) 澄清香港財務報告準則第15號；及	二零一八年一月一日
• 香港財務報告準則第16號 租賃	二零一九年一月一日

* 國際會計準則理事會指國際會計準則理事會

本集團已開始就採納以上準則及對現行準則之修訂對本集團所產生之有關影響進行評估。本集團尚未能確定該等修訂會否對本集團之會計政策及財務報表之呈列帶來重大影響。

2. 主要會計政策概要(續)

2.2 附屬公司

2.2.1 綜合賬目

附屬公司指本集團擁有控制權之實體(包括結構性實體)。當本集團透過參與實體業務而享有或有權取得該實體的可變回報，且有能力運用其於該實體之權力影響該等回報金額時，本集團對該實體擁有控制權。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止入賬。

(a) 企業合併

本集團應用收購法為企業合併列賬。收購附屬公司所付出之代價為所轉讓資產、被收購者前任所有者所產生負債及本集團所發行股本權益之公平值。所轉讓之代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。在企業合併過程中所收購的可辨認資產、所承擔的負債及或然負債，初始均按其於收購當日之公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

本集團按逐項收購基準確認於被收購方之任何非控制性權益。於被收購方之屬於現時擁有權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔該實體資產淨值之任何非控制性權益，乃按公平值或按現時擁有權益應佔被收購方之可辨認資產淨值已確認金額比例計量。非控制性權益之所有其他部份按收購日的公平值計量，除非香港財務報告準則規定採用其他計量基準。

倘業務合併分階段取得，收購方先前持有被收購方之股權於收購日之賬面值將按收購日的公平值重新計量；因重新計量產生的盈虧於損益中確認。

本集團將予轉讓之任何或然代價乃按其於收購日的公平值予以確認。根據香港會計準則第39號，或然代價公平值因其後變動而視作資產或負債將於損益或其他全面收益變動中確認。分類作股本之或然代價，則不予重新計量，而其後續結算於權益中列賬。

所轉讓代價、於被收購方任何非控制性權益的金額及任何先前於被收購方之股權於收購日期之公平值超出購入可辨認資產淨值之公平值的部分，入賬列作商譽。倘在議價購買情況下，所轉讓代價、已確認之非控制性權益及所計量先前持有權益之總額低於購入附屬公司資產淨值之公平值，則該差額直接於綜合損益表內確認(附註2.7)。

2. 主要會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 綜合賬目(續)

(a) 企業合併(續)

集團內公司間之交易、結餘及交易中未變現盈利已對銷。未變現虧損亦予對銷。附屬公司的會計政策已作必要更改，確保與本集團採納的會計政策一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本減去減值虧損撥備(附註2.11)列賬。成本包括應佔投資之直接成本。本公司乃按已收及應收股息將附屬公司之業績入賬。

(b) 不導致控制權變動的附屬公司所有權權益變動

與非控制性權益進行不導致失去控制權之交易列作權益交易入賬 — 即以彼等為所有人之身分與附屬公司所有人進行交易。所支付之任何代價之公平值與應佔所收購附屬公司相關之賬面資產淨值的差額於權益中記賬。向非控制性權益出售所產生之盈虧亦於權益中記賬。

(c) 出售附屬公司

倘本集團不再擁有控制權，其於該實體之任何保留權益按失去控制權當日之公平值重新計量，其賬面值變動於損益中確認。就其後列賬為聯營公司、合營企業或財務資產之保留權益而言，初始賬面值為公平值。此外，就該實體先前於其他全面收益內確認之任何金額，按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬，即先前於其他全面收益內確認之金額可能會重分類至損益。

2.3 聯營公司

聯營公司是指本集團對其有重大影響力而無控制權的公司，通常附帶有20%至50%投票權的股權。聯營公司投資以權益會計法入賬，初始以成本確認，而其賬面值之增加或減少則以投資者應佔被投資者於收購日後之損益確認。本集團於聯營公司的投資包括於收購時已辨認之商譽(減任何累計減值虧損)(附註2.7)。

倘於聯營公司之所有權權益減少，而重大影響力仍保留，則先前於其他全面收益內確認之金額僅按比例重分類至損益(如適用)。

2. 主要會計政策概要(續)

2.3 聯營公司(續)

本集團應佔收購後盈虧於綜合損益表內確認，而應佔收購後之其他全面收益變動則於其他全面收益或直接於權益中確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收款)，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔法定或推定義務或作出付款。

本集團與其聯營公司間之交易的損益以本集團在聯營公司的權益為限對銷。除非交易提供證據顯示被轉移資產發生減值，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已作必要更改，確保與本集團採納的會計政策一致。

於聯營公司之投資因攤薄而產生的損益於綜合損益表確認。

2.4 合營企業

根據香港財務報告準則第11號，合營企業投資視乎各投資者之合約權利及責任而分類為共同經營或合營企業。本集團已評估其合營安排之性質，並釐定該等安排屬合營企業。合營企業投資以權益會計法入賬，初始以成本確認，而其賬面值之增加或減少則以投資者應佔被投資者於收購日後之損益確認。

本集團應佔收購後的盈虧於綜合損益表內確認，而應佔收購後之其他全面收益變動則於其他全面收益確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔合營企業之虧損等於或超過其在該合營企業之權益(包括任何其他無抵押應收款)，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代合營企業承擔法定或推定義務或作出付款。

本集團與其合營企業間之交易的未變現收益以本集團在合營企業的權益為限對銷。除非交易提供證據顯示被轉移資產發生減值，否則未變現虧損亦予以對銷。合營企業的會計政策已作必要更改，確保與本集團採納的會計政策一致。

2. 主要會計政策概要(續)

2.5 分部報告

營運分部按向主要經營決策者提供之內部匯報一致的方式呈報。負責在營運分部間調配資源及評估其業績表現之主要經營決策者，實為作出策略性決定之本公司董事會(「董事會」)。

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

包含於本集團各實體之財務報表中之項目按該實體營運時主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港幣(「港幣」)呈列，港幣乃本公司之功能貨幣及本集團之呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日或在項目因進行估值而重新計量當日之適用匯率換算成功能貨幣。因結算該等交易及以外幣結算之貨幣性資產及負債於年末按匯率換算時產生之外匯收益及虧損於綜合損益表確認。

非貨幣性財務資產及負債(如持有按公平值作損益處理的權益)之匯兌差異，在綜合損益表中確認為公平值收益或虧損之一部分。非貨幣性財務資產(如列作可供出售的權益)之匯兌差異，則包括在其他全面收益中。

(c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同之所有本集團實體(其中概無擁有嚴重通貨膨脹經濟之貨幣)之業績及財務狀況按如下方法換算成呈列貨幣：

- (i) 各資產負債表中呈列之資產及負債於該資產負債表結算日按收市匯率換算；
- (ii) 各損益表中之收入及開支按平均匯率換算(除非該平均值不是於各交易日適用匯率之累計影響之合理相近值，在該情況下，收入及開支按各交易日之匯率被換算)；及
- (iii) 所有引致之匯兌差異於其他全面收益確認。

由收購國外實體產生之商譽及公平值調整列作該國外實體之資產及負債，並按收市匯率換算。所產生之匯兌差異將於其他全面收益內確認。

2. 主要會計政策概要(續)

2.6 外幣換算(續)

(d) 出售海外業務及部分出售

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益,或出售令本集團失去對一間包含海外業務的附屬公司之控制權、或失去對一間包含海外業務的合營企業之共同控制權、或失去對一間包含海外業務的聯營公司之重大影響力)時,就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兌差異重分類至損益。

就部分出售不導致本集團失去對一間包含海外業務的附屬公司之控制權而言,累計匯兌差異佔部分重新歸類至非控制性權益且不會於損益內予以確認。就所有其他部分出售(即減少本集團於聯營公司或合營企業之所有權而不導致本集團失去重大影響或共同控制)而言,累計匯兌差異之分佔部分重分類至損益。

2.7 無形資產

(a) 商譽

商譽指已轉讓代價、於被收購方之任何非控制性權益金額,以及任何先前於被收購方之股本權益在收購日之公平值超過收購可辨認資產淨值之公平值的差額。收購附屬公司所產生的商譽包括在「無形資產」中。收購聯營公司及合營企業所產生的商譽分別包括在「聯營公司投資」及「合營企業投資」中。分開確認之商譽會每年接受減值測試,並以成本減累計減值虧損列賬。商譽之減值虧損不會撥回。處置一實體的收益和虧損包括與該出售實體相關之商譽的賬面值。

就減值測試而言,於業務合併收購之商譽將分配至預期將從該業務合併的協同效應中受惠之各現金產出單元(「現金產出單元」)或現金產出單元組別。商譽分配至各單元或單元組別代表為內部管理目的而監控商譽的實體內的最低級別。商譽以營運分部的層面作出監控。

(b) 交易權

香港期貨交易所有限公司之交易權(「交易權」)在綜合資產負債表被確認為無形資產,其並無一個確定可使用年期。交易權會每年接受減值測試,並以成本減累計減值虧損列賬。

2.8 物業、機器及設備

(a) 香港土地及樓宇

本集團持有的分類為融資租賃之租賃土地以成本價入賬。香港樓宇是以成本價或重估價值入賬,而重估盈餘或虧損則列入資產重估儲備處理。由一九九五年九月三十日後之年度期間起,本集團並無再作任何重估。本集團根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第16號「物業、機器及設備」第80A段可獲豁免定期重估此等資產。

2. 主要會計政策概要(續)

2.8 物業、機器及設備(續)

(b) 在建工程

在建工程包括安裝中之其他物業、機器及設備，按成本(包括所產生之開發及興建開支及其他涉及有關開發之直接成本)減任何減值虧損後列賬。該等在建工程項目不計提折舊，直至有關資產完成及投入使用為止。

(c) 其他物業、機器及設備

其他物業、機器及設備主要包括香港以外之樓宇、傢俬、裝置及設備，以及汽車、貨櫃車及機器，按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔開支。

僅當項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團及項目成本能可靠計量時，其後成本方可加於資產賬面值或確認為另外一項資產(如適用)。被置換部分的賬面值會終止確認。所有其他維修及維護成本則於產生之財政年度內自綜合損益表扣除。

(d) 折舊及攤銷

分類為融資租賃之租賃土地在土地權益可供用於擬定用途時開始攤銷。永久業權土地概不計提折舊。分類為融資租賃之租賃土地的攤銷及物業、機器及設備的折舊採用估計可使用年期(如下)將成本或重估價值按直線法分攤至剩餘價值計算：

分類為融資租賃之租賃土地	按有關租約之年期
樓宇	按有關租約之年期或40年(以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	3至7年
機器及機械	8至10年
汽車	5年
貨櫃車	8年

資產的剩餘價值及可使用年期在各呈報期完結時進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回數額，其賬面值即時撇減至可收回數額(附註2.11)。

(e) 出售之收益及虧損

出售之收益及虧損乃藉比較出售所得款項與資產賬面值而釐定，並於綜合損益表內之「其他(虧損)/收益淨額」確認。出售重估資產後，於資產重估儲備列算之數額將轉撥至滾存溢利。

2. 主要會計政策概要(續)

2.9 投資物業

持有用作獲取長期租金收入或資本增值或同時用作此兩種目的且並非由本集團旗下公司佔用之物業列作投資物業。投資物業亦包括在建或開發作投資物業用途之物業。

投資物業包括根據營運租賃持有之土地及根據融資租賃持有之樓宇。

倘符合其餘投資物業之定義，根據營運租賃持有之土地列為投資物業及以此形式入賬，而營運租賃之入賬方式亦與融資租賃無異。

投資物業初始按其成本計量，並包括相關交易成本及借貸成本。就收購、興建或生產一項合資格投資物業所產生之借貸成本乃資本化作為其成本的一部分。借貸成本乃在積極進行收購或興建時予以資本化，而一旦資產大致上完成或(倘資產之開發被中止)中止，則不再予以資本化。

於初始確認後，投資物業會按公平值列賬，而公平值則指外聘估值師每年釐定之市值。公平值按活躍市價釐定，倘有需要，會就指定資產於性質、地點或狀況三方面之任何差異作出調整。該等估值是按照皇家特許測量師學會頒佈之皇家特許測量師學會估值準則以及香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)進行。

投資物業之公平值反映(其中包括)來自現有租賃之租金收入，及在現時市場情況下對未來租賃之租金收入假設。公平值亦反映，在類似基準下物業預期的任何現金流出。此等現金流出部分確認為負債，包括列為投資物業之租賃土地有關的融資租賃負債；而其他，包括或然租金款項，不在綜合財務報表列賬。

投資物業之公平值並不反映可改善或提升物業價值之未來資本開支，亦不反映該未來資本開支產生之未來利益，惟理性市場參與者在釐定物業價值時或會考慮者則除外。

公平值之變動乃於綜合損益表內確認為「其他(虧損)/收益淨額」之一部分。

倘一已落成待售物業項目因其用途有變而成為投資物業，該物業於撥轉當日之賬面值與公平值之間的任何差額於綜合損益表中確認為「其他(虧損)/收益淨額」之一部份。

2. 主要會計政策概要(續)

2.10 租賃土地及土地使用權

就租賃土地及土地使用權預先支付之款項以營運租賃列賬。此等款項按有關租約年期在綜合損益表以直線法攤銷，或當減值出現時，在綜合損益表內確認減值。租賃土地及土地使用權包括在非流動資產中。

2.11 於附屬公司、聯營公司、合營企業之投資及非財務資產之減值

並無確定可使用年期的資產，無須計提攤銷，惟須每年進行一次減值測試。資產於有事件或環境變化顯示其賬面值或不能回收時進行減值復核。減值虧損按資產賬面值超過其可收回金額部分確認。可收回金額是指扣除銷售成本後之資產公平值與資產使用價值中之較高者。在作減值評估時，以產生獨立可辨認的現金流量的資產為最小評估單位(「現金產出單元」)。商譽以外的資產倘出現減值，則須於各呈報日復核是否可予撥回。

本集團於各呈報期完結時評估是否有客觀證據顯示其於聯營公司及合營企業之權益存在減值。有關客觀證據包括聯營公司或合營企業營運地區之科技、市場、經濟或法律環境是否出現任何重大不利變動，或價值是否嚴重或持續下跌至低於其成本。倘有跡象顯示於聯營公司或合營企業之權益存在減值，本集團會評估是否可收回投資(包括商譽)之所有賬面值。減值虧損會按賬面值高於投資公平值減出售成本及使用價值之較高者之金額於損益中予以確認。往後期間之任何減值虧損(不包括商譽)乃透過損益予以撥回。

於附屬公司之投資收取股息時，倘股息超過派息期間附屬公司之全面收益總額，或倘本公司之資產負債表之相關投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須進行減值測試。

2.12 財務資產

2.12.1 分類

本集團將其財務資產歸為以下類別：按公平值作損益處理、貸款及應收款及可供出售。有關歸類乃視乎有關財務資產的收購目的而定。管理層於初始確認時釐定其財務資產之歸類。

2. 主要會計政策概要(續)

2.12 財務資產(續)

2.12.1 分類(續)

(a) 按公平值作損益處理之財務資產

按公平值作損益處理之財務資產指持作交易之財務資產。倘購入之主要目的為在短期內出售，則該項財務資產將歸類於此類別。衍生工具歸入持作交易類別，除非有關工具已被指定用作對沖用途則作別論。倘此類別之資產預期於十二個月內結算，則列作流動資產，否則列作非流動資產。

(b) 貸款及應收款

貸款及應收款是在活躍市場上沒有市場報價而具有固定或可確定金額的非衍生財務資產。貸款及應收款包括在流動資產內，除非結餘或預算在呈報期完結後十二個月以上償還則除外。此類資產分類為非流動資產。本集團之貸款及應收款在綜合資產負債表中包括「貸款及墊款」、「客戶信託銀行結餘」、「現金及現金等價物」、「銀行存款」、「應收賬款」及「其他應收賬款、預付款項及按金」。

(c) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為指定於此類別或無法歸類於其他類別的非衍生財務資產。除非投資將於或管理層準備於呈報期完結後起十二個月內到期或處置該投資，否則概列作為非流動資產。

2.12.2 確認及計量

以正常方式購買和出售的財務資產在交易日確認，即本集團承諾購買或出售該資產當日。對所有非按公平值作損益處理之投資均以公平值連同交易成本作初始確認。按公平值作損益處理之財務資產以公平值作初始確認，交易成本則於綜合損益表列作開支。當從投資收取現金流的權利已經到期或轉讓，及本集團已實質轉讓大部份與其所有權相關的風險和報酬時，有關財務資產將被終止確認。可供出售財務資產和按公平值作損益處理之財務資產其後以公平值列賬。貸款及應收款其後按實際利率法計算的攤銷成本列賬。

當「按公平值作損益處理之財務資產」類別的公平值發生變化而產生的收益及虧損，包括因出售及因重新計量公平值而產生的收益／(虧損)淨額，於綜合損益表之「營業額」中予以確認。按公平值作損益處理之財務資產之股息收入在本集團收取款項之權利確立時於綜合損益表列示為「營業額」的一部分。

歸類為可供出售之非貨幣性證券之公平值變動於其他全面收益中確認。

2. 主要會計政策概要(續)

2.12 財務資產(續)

2.12.2 確認及計量(續)

當歸類於可供出售的證券被出售或減值時，確認於權益之累計公平值調整會列示於綜合損益表中「可供出售財務資產之損益」項目。以實際利率法計算的可供出售之證券利息於綜合損益表中確認。可供出售之股本工具股息收入則在本集團收取款項之權利確立時於綜合損益表中確認。

有報價投資之公平值乃基於現行買入價。若財務資產之市場並不活躍(及非上市證券)，本集團採用估值方法以釐定公平值。該方法包括採用近來以公平基準達成之交易，參考大致上相同之另一項工具，折現現金流分析，及為反映發行人特定情況而作出調整後的期權定價模型，並最大化地使用市場的估價參數而盡量減少資產持有者獨特的估價參數。

本集團於各呈報期完結時評估是否有確切證據顯示財務資產或財務資產組合存在減值。倘有任何證據顯示可供出售財務資產出現減值，則累計虧損 — 收購成本與現時公平值之差額，減該財務資產以往於綜合損益表內確認之任何減值虧損 — 則自權益中剔除及於綜合損益表內確認。於綜合損益表中就可供出售財務資產確認的減值虧損不會自綜合損益表中撥回。應收及其他應收賬款之減值測試載於附註2.15。

2.13 開發中物業及待售物業

開發中物業及待售物業按成本值與可變現淨值兩者中之較低者列賬。物業開發成本包括土地使用權成本、建築成本、已資本化之借貸成本及建築期間產生之專業費用。物業於落成時會轉撥至待售物業。

可變現淨值參考預期最終可變現之價格減適用之可變銷售費用及直至完成之估計成本計算。

除非有關物業開發項目之建築期預計未能於正常營運週期完成，否則開發中物業及待售物業分類為流動資產。

2.14 存貨

存貨以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本值是以加權平均數基準計算。製成品及在製品成本包括原材料、直接勞工成本、船運成本及相關生產成本(按正常營運能力計算)，但不包括借貸成本。可變現淨值為一般營運過程中之估計售價扣除各類適用之可變銷售費用。

2. 主要會計政策概要(續)

2.15 應收及其他應收賬款

應收賬款為在日常業務過程中就商品銷售或提供服務而應收客戶之款項。如應收及其他應收賬款預期將於一年或以內(如在正常業務經營週期中，則可為較長時間)收回，則分類為流動資產；否則呈列為非流動資產。

應收及其他應收賬款初始以公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2.16 客戶信託銀行結餘

本集團已於綜合資產負債表內將客戶存款分類為客戶信託銀行結餘，列於流動資產項下，並於流動負債項下確認應付相關客戶之相應賬款。

2.17 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、原訂於三個月或以內到期之銀行通知存款及銀行透支。於綜合資產負債表內，銀行透支乃列於流動負債之借款內。

2.18 股本

普通股被列為權益。直接歸屬於發行新股或購股權的新增成本在權益中列為所得款的減項(扣除稅項)。

2.19 應付及其他應付賬款

應付賬款為在日常業務過程中從供應商購買商品或服務而應支付之負債。應付賬款亦包括已收客戶存款(詳見上文附註2.16)。如應付及其他應付賬款之支付日期在一年或以內(如在正常業務經營週期中，則可為較長時間)，則分類為流動負債；否則呈列為非流動負債。

應付及其他應付賬款初始以公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.20 借貸

借貸初始按公平值扣減所發生的交易成本予以確認。借貸其後以攤銷成本列賬，任何所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之差額使用實際利率法於借貸期間在綜合損益表內確認。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至呈報期完結後最少十二個月，否則借貸歸類為流動負債。

2.21 當期和遞延稅項

年內稅項開支包括當期和遞延稅項。稅項於綜合損益表確認，惟稅項與確認於其他全面收益或直接確認於權益內之項目有關，亦會分別於其他全面收益確認或直接於權益確認。

2. 主要會計政策概要(續)

2.21 當期和遞延稅項(續)

(a) 當期所得稅

當期所得稅開支乃按結算日在本公司及其附屬公司、聯營公司以及合營企業經營及產生應課稅收入的國家已實行或大致已實行的稅法計算。管理層定期評估就適用稅項法規有待詮釋的情況下的稅項申報措施，並在適當情況下按預期將支付予稅務機關的款項為基準計提撥備。

(b) 遞延所得稅

內在差異

遞延所得稅項採用負債法就資產及負債之稅基與它們在綜合財務報表之賬面值兩者之暫時差異確認。然而，因初始確認商譽而產生的遞延所得稅項負債不予確認，若遞延所得稅項來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延所得稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅項資產變現或遞延所得稅項負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅項資產乃僅就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時差異抵銷而確認。

外在差異

遞延所得稅項負債乃就附屬公司、聯營公司及合營企業投資產生之應課稅暫時差異而撥備，但就遞延所得稅項負債而言，假若本集團可以控制暫時差異之撥回，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。一般而言，本集團無法控制撥回聯營公司暫時差異之時間。僅當訂立協議賦予本集團能力於可預見未來控制撥回暫時差異時，聯營公司未分派溢利所產生的應課稅暫時差異有關之遞延稅項負債方不予確認。

遞延所得稅資產乃就附屬公司、聯營公司及合營企業投資產生之可扣減暫時差異而確認，惟只限於暫時差異在將來可撥回，且有充足應課稅溢利抵銷可動用暫時差異。

(c) 抵銷

當有法律上可強制執行權利以當期稅項資產抵銷當期稅項負債時，及遞延所得稅項資產及負債與同一稅務機關就有關應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅有關，並且有意按淨額基準結清有關結餘時，抵銷遞延所得稅項資產及負債。

2. 主要會計政策概要(續)

2.22 僱員福利

(a) 退休金責任

本集團向界定供款退休金計劃所作之供款乃於發生時列作費用，而在全數取得供款前已脫離計劃之僱員之供款將會被沒收，並用於扣減供款。計劃之資產與本集團之資產分開持有，存於獨立管理之基金內。

按中華人民共和國(「中國」)之法規及規章規定，本集團為其中國僱員向國家設立之退休金計劃作出供款。本集團按其僱員基本薪金之若干百分比向退休金計劃作出供款，並毋須對退休後福利之實際款項進一步負責。

(b) 僱員應得之假期

僱員應得之年假會於僱員應得時予以確認。本集團就僱員截至結算日提供服務而應得年假之估計負債作出撥備。

僱員應得之病假及分娩假期僅會於放假時予以確認。

(c) 酌情分配花紅

酌情分配花紅於本集團僱員提供有關服務當年作出預提。

酌情分配花紅之負債預期在十二個月內支付，並以預計需付之金額計量。

(d) 以股份為基礎之僱員報酬

本集團推行一項按權益結算、以股份為基礎之僱員報酬計劃，據此，實體收取僱員服務作為本集團權益工具(購股權)之代價。按已收取僱員服務以換取授出購股權之公平值乃確認為開支。列作開支之總金額乃參照已授出之購股權之公平值釐定，(1)包括任何市場表現條件(例如公司股價)；(2)不包括任何非市場服務及表現歸屬條件(例如盈利能力、銷售增長目標及於特定期間內仍為實體之僱員)之影響；及(3)包括任何非歸屬條件(例如規定僱員儲蓄要求或於指定時間內持有股份)之影響。總支銷金額於歸屬期確認，而歸屬期指所有特定歸屬條件將予達成之期間。於各呈報期完結時，各實體均會根據非市場歸屬條件修改其預期歸屬之購股權數目之估計。其於綜合損益表內確認修改原來估計數字(如有)之影響以及對權益作相應調整。

當購股權獲行使時，本公司會發行新股份。已收取之所得款項(扣除任何直接應佔交易成本)均計入股本中。

2. 主要會計政策概要(續)

2.23 撥備

倘本集團需就過去事項承擔現有法律或推定責任，而可能導致資源流出以履行該責任，並能可靠估計金額，則會確認撥備。但不會就日後的經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似責任，會否導致經濟利益流出以清償責任乃經考慮責任之整體類別後確定。即使同類別責任中任何一項可能流出經濟利益的機會不大，仍會確認撥備。

撥備按採用稅前折現率計算預期須清償責任的開支現值計量，該折現率反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任的獨有風險。因時間過去而產生的撥備增加確認為利息開支。

2.24 或然負債

或然負債乃因過去事件而可能出現之責任，而僅視乎日後會否出現一項或多項並非全由本集團可控制之不確定事件而確實。或然負債亦可為基於過去事件而產生之現有責任，但由於未必需要流出經濟利益或不能就該責任之數額作可靠估計而未有確認。

或然負債並無確認入賬但已於綜合財務報表附註中披露。倘經濟利益流出之可能性出現變動，致使可能出現經濟利益流出，則會確認為撥備。

2.25 營業額確認

營業額以本集團業務之一般過程中已收或應收銷售貨品及服務的代價的公平值計量，並扣除增值稅、退回、回扣和折扣，以及對銷本集團內部銷售。本集團於營業額金額能可靠地計量、未來經濟利益很可能流入實體及以下所述各項本集團業務之特定條件達成時確認營業額。

- (a) 金融服務業的股票經紀及佣金、管理、顧問、諮詢及處理服務之營業額乃於有關服務合約之責任已被履行，及可合理並肯定地預知其交易結果後確認入賬。
- (b) 金融服務業的證券買賣營業額指出售及重新計量按公平值作損益處理之財務資產而產生的收益／(虧損)淨額。所有關於證券買賣之交易乃按有關交易之日期記入綜合財務報表。因此，只有該等交易日期為在有關之會計年度內才會計算在內。
- (c) 貨品銷售之營業額在擁有權之風險及回報轉移至客戶時確認，一般與貨品付運予客戶及所有權移交同時發生。

2. 主要會計政策概要(續)

2.25 營業額確認(續)

- (d) 物業銷售之營業額於完成銷售協議時(即有關物業已落成並根據銷售協議交付予買家時)確認。物業落成前收取之按金及分期付款項計入流動負債。
- (e) 酒店住宿、餐飲銷售及其他配套服務之營業額於提供服務時確認。
- (f) 營運租賃之租金收入於租期按直線法確認。
- (g) 利息收入乃按未償還本金及適用之利率以時間比例基準確認。
- (h) 股息收入乃於可收取股息之權利確認時入賬。

2.26 財務成本

因興建某項合資格資產(指必須經長時間處理以作其預定用途)而產生之財務成本，會在完成及籌備該資產作預定用途所需之期間內資本化。其他財務成本均於發生時支銷。

2.27 營運租賃

如租賃擁有權的重大部分風險和回報由出租人保留，歸類為營運租賃。根據營運租賃支付的款項(扣除自出租人收取之任何優惠後)於租賃期內以直線法在綜合損益表支銷。

根據營運租賃租出的資產包括入綜合資產負債表內的投資物業。租賃收入於租賃期內以直線法確認。

2.28 股息分配

分配予本公司股東之股息於本公司董事或股東(如適用)批准該股息期間於本集團及本公司財務報表中確認為負債。

3. 關鍵會計估算及判斷

本公司經常檢查所採用之估算及判斷，有關檢查基於過往經驗及其他因素，包括根據實際情況合理預期將會發生之未來事件。

本集團對未來情況作出估算及假設。顧名思義，有關之會計估算甚少與實際結果一致。有可能導致須於下個財政年度內對資產及負債之賬面值作出重大調整之估算及假設闡述如下。

(a) 開發中物業及待售物業之減值撥備

本集團根據該等物業的可變現性按可變現淨值評估開發中物業及待售物業的賬面值，並根據過往經驗(僅限開發中物業)估計完成成本及根據現行市況估計銷售淨值。

當有事件或情況變動顯示賬面值未必可變現時，則作出撥備。評估需要應用判斷及估算。

(b) 呆賬撥備

本集團根據對貸款及墊款和應收及其他應收賬款之可收回程度之評估作出呆賬撥備。倘出現事件或情況變動顯示結餘可能無法收取，則作出撥備。識別呆賬需使用判斷及估算。倘有關貸款及墊款和應收及其他應收賬款之可收回程度之預測不同於原來之估算，有關差異將影響有關改變估算當年度之貸款及墊款和應收及其他應收賬款之賬面值及呆賬撥備費用。

(c) 物業、機器及設備之可使用年限

本集團之管理層釐定其物業、機器及設備之估計可使用年限及相關折舊費用。當可使用年限與先前之估計年期有差別，管理層將修訂折舊費用，或將撇銷或撇減已報廢或出售之廢舊技術或非策略性資產。

(d) 物業、機器及設備之減值

本集團會在任何事件或情況變動顯示賬面值可能不能收回時審閱物業、機器及設備之可收回金額。減值虧損會於賬面值超出其可收回金額時確認。可收回金額根據使用價值計算釐定。該等計算需要作出估算。

(e) 可供出售財務資產之減值

本集團遵從香港會計準則第39號指引以決定可供出售財務資產減值的發生，此決定需要重大判斷。在作出該等判斷時，本集團評估(但不限於)該投資的公平值低於其成本價的持久性及幅度；以及被投資者的財務狀況及短期營業前景，包括其行業及區域表現，科技轉變及營運活動及融資活動之現金流量。

3. 關鍵會計估算及判斷(續)

(f) 非財務資產減值

本集團每年對無形資產進行至少一次減值測試。其他非財務資產於有事件或情況變動顯示其賬面值或不能收回時進行減值檢討。可收回金額乃根據使用價值計算或公平值減銷售成本計算而釐定。該等計算須運用判斷及估算。管理層釐定資產減值須運用判斷，尤其為釐定：(i)是否已出現顯示有關資產值或無法收回的事件；(ii)可收回金額(即公平值減銷售成本及按繼續在業務中使用資產作出估計之未來現金流量現值淨額二者之較高者)是否足以支持資產賬面值；及(iii)編製現金流量預測所用主要假設是否恰當，包括該等現金流量預測是否以適當利率折現。管理層所選擇用作評估減值的假設(包括現金流量預測所用之折現率或增長率假設)若有所變化，或會對減值測試所用之現值淨額帶來重大影響，從而影響本集團之財務狀況及經營業績。倘預測表現及因而達致之未來現金流量預測有重大變動，有關差異將影響有關資產賬面值及有關改變估算當年之減值開支金額。

(g) 投資物業之估計公平值

投資物業之公平值採用估值方法釐定。有關判斷及假設之詳情於附註16披露。

(h) 金融工具的公平值

於活躍市場上交易的金融工具(例如買賣證券及可供出售財務資產)，其公平值是按各呈報期完結時的市場報價計算。

並非於活躍市場上交易之金融工具，其公平值採用估值方法釐定。本集團在各類方法中選擇時會作出判斷，並主要根據各呈報期完結時之現行市況作出假設。

(i) 所得稅

本集團在多個司法權區(主要為香港及中國)繳納所得稅。在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。本集團根據對是否需要繳付額外稅款的估算，就預期稅務審計項目確認負債。如此等事件的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定年度的所得稅和遞延稅項撥備。

4. 分部資料

主要經營決策者為董事會。管理層根據向董事會提供以便評估其業績表現及調配資源之本集團內部報告釐定營運分部。

董事會按業務性質確定下列可呈報之營運分部：

- 金融服務
- 物業開發
- 物業投資及酒店
- 直接投資

董事會按分部業績及應佔聯營公司及合營企業之業績評估營運分部之表現。

分部資產主要包括無形資產、物業、機器及設備、投資物業、租賃土地及土地使用權、存貨、財務資產及營運資金。

本集團主要在香港及中國經營業務。呈列地區分部時，分部營業額乃根據交貨地區目的地劃分。

(a) 營運分部

	金融服務 二零一六年 港幣千元	物業開發 二零一六年 港幣千元	物業投資 及酒店 二零一六年 港幣千元	直接投資 二零一六年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
損益表					
營業額	260,466	12,161	113,220	4,945	390,792
分部業績	124,275	(31,564)	17,345	(125,644)	(15,588)
未分配營運開支淨額					(40,509)
營運虧損					(56,097)
財務收入淨額					4,922
應佔之業績					
— 聯營公司	-	-	-	(1,523)	(1,523)
— 合營企業	-	-	16,732	122	16,854
除稅前虧損					(35,844)
資產負債表					
分部資產	4,723,238	647,715	964,733	278,234	6,613,920
合營企業投資	-	-	201,215	38,108	239,323
可收回稅項					12,039
遞延稅項資產					6,843
企業資產					88,513
資產總值					6,960,638
其他資料					
折舊及攤銷	1,045	266	14,475	675	16,461

註：營運分部間並無任何銷售。

4. 分部資料(續)

(a) 營運分部(續)

	金融服務 二零一五年 港幣千元	物業開發 二零一五年 港幣千元	物業投資 及酒店 二零一五年 港幣千元	直接投資 二零一五年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
損益表					
營業額	361,631	3,107	122,089	5,096	491,923
分部業績	174,136	(21,635)	3,883	15,233	171,617
未分配營運開支淨額					(45,487)
營運溢利					126,130
財務收入淨額					2,515
應佔之業績					
— 聯營公司	—	—	—	21,974	21,974
— 合營企業	—	—	11,928	656	12,584
除稅前溢利					163,203
資產負債表					
分部資產	4,184,172	734,836	916,613	318,318	6,153,939
聯營公司投資	—	—	—	434,822	434,822
合營企業投資	—	—	206,998	40,564	247,562
可收回稅項					11,041
遞延稅項資產					6,968
企業資產					58,222
資產總值					6,912,554
其他資料					
折舊及攤銷	929	443	32,232	946	34,550

註：營運分部間並無任何銷售。

4. 分部資料(續)

(b) 地區分部

	香港 二零一六年 港幣千元	中國及其他 二零一六年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
營業額	261,283	129,509	390,792
非流動資產*	78,115	1,078,602	1,156,717

	香港 二零一五年 港幣千元	中國及其他 二零一五年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
營業額	362,420	129,503	491,923
非流動資產*	513,350	1,073,807	1,587,157

* 非流動資產不包括可供出售財務資產及遞延稅項資產。

5. 其他(虧損)/收益淨額

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
出售附屬公司權益之收益	-	5,764
出售一聯營公司之虧損(附註37)	(117,900)	-
一聯營公司推定義務撥備撥回	-	8,484
出售投資物業之收益	742	79
投資物業之公平值收益	15,689	17,909
出售按公平值作損益處理之財務資產之收益	-	16,072
外匯淨(虧損)/收益	(964)	831
	(102,433)	49,139

6. 營運(虧損)/溢利

營運(虧損)/溢利於計入及扣除以下後列賬：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
計入		
呆賬撥備撥回	18	261
出售物業、機器及設備之收益淨額	7	—
扣除		
折舊	15,271	33,305
攤銷租賃土地及土地使用權(附註17)	1,607	1,697
已售物業成本	10,402	3,121
證券經紀佣金及相關費用	22,599	61,643
員工成本(附註11)	175,102	198,594
土地及樓宇之營運租賃租金	9,322	9,824
核數師薪酬		
審計及審計相關工作		
— 本公司核數師	2,660	2,536
— 其他核數師	795	846
非審計服務—本公司核數師	419	248
待售物業減值撥備	18,161	—
出售物業、機器及設備之虧損淨額	—	35

7. 財務收入淨額

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
財務收入—利息收入	22,144	21,405
財務成本		
— 貸款及透支利息	(18,615)	(23,961)
— 減：合資格資產資本化之金額	1,393	5,071
財務成本總額	(17,222)	(18,890)
財務收入淨額	4,922	2,515

於本年度內，財務成本以加權平均年利率4.90厘(二零一五年：5.61厘)予以資本化。

8. 稅項

(a) 在綜合損益表支銷之稅項如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	16,343	24,175
往年度過度撥備	(3,474)	(918)
海外稅項		
本年度	1,702	2,119
往年度撥備不足／(過度撥備)	34	(68)
土地增值稅	750	207
遞延稅項(附註33)	4,761	3,031
稅項支出	20,116	28,546

有關除稅前(虧損)／溢利之稅項與採用香港利得稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除稅前(虧損)／溢利 (扣除應佔聯營公司及合營企業之溢利減虧損)	(51,175)	128,645
按稅率16.5%(二零一五年：16.5%)計算之稅項	(8,444)	21,226
其他國家不同稅率之影響	(5,307)	(5,217)
無須課稅之收入	(3,338)	(7,185)
不可扣稅之支出	26,438	2,016
往年度過度撥備淨額	(3,440)	(986)
未確認遞延稅項資產	12,673	17,607
企業預扣稅項	771	852
其他	13	26
土地增值稅	750	207
稅項支出	20,116	28,546

8. 稅項(續)

(b) 綜合資產負債表中之稅項如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
可收回稅項		
香港	1,607	–
海外	10,432	11,041
	12,039	11,041
應付稅項		
香港	7	9,916
海外	27,599	29,172
	27,606	39,088

9. 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據本集團之股東應佔虧損港幣49,909,000元(二零一五年：本集團之股東應佔溢利港幣134,862,000元)計算。每股基本(虧損)/盈利乃按年內已發行股份之加權平均數1,417,250,484股(二零一五年：1,403,892,601股)而計算。

本公司有尚未行使的購股權，為具潛在攤薄影響之普通股。根據尚未行使購股權所附認購權之貨幣價值計算，以釐定原可按公平值(按本公司股份每日平均市價釐定)收購之股份數目。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利乃按調整未行使普通股之加權平均數至假設已兌換3,166,858股具潛在攤薄影響之普通股而計算。由於潛在增加之普通股不受攤薄影響，截至二零一六年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

10. 股息

董事會建議不派發截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一五年：每股普通股港幣0.01元，合共港幣14,190,000元)。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
擬派末期股息每股普通股港幣零元 (二零一五年：港幣0.01元)	–	14,190

11. 員工成本(包括董事酬金)

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
工資、薪金及津貼	155,031	177,275
退休福利成本(附註13)	10,996	11,331
其他僱員福利	9,075	9,988
	175,102	198,594

12. 董事福利及權益及高級管理人員之酬金

(a) 董事酬金

根據香港公司條例(第622章)第383條及公司(披露董事利益資料)規例(第622G章)，各董事酬金披露如下：

(i) 截至二零一六年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金 港幣千元	酌情分配 花紅 港幣千元	退休福利 成本 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事：					
勞元一先生	-	3,400	800	290	4,490
辛樹林先生	-	2,389	-	202	2,591
楊偉堅先生	-	2,988	1,480	252	4,720
非執行董事：					
郭琳廣先生 <i>銅紫荊星章，太平紳士</i>	294	-	-	-	294
獨立非執行董事：					
吳家璋教授	294	-	-	-	294
劉吉先生	294	-	-	-	294
俞啟鎬先生	294	-	-	-	294
周小鶴先生	294	-	-	-	294

12. 董事福利及權益及高級管理人員之酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

(ii) 截至二零一五年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金 港幣千元	酌情分配 花紅 港幣千元	退休福利 成本 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事：					
勞元一先生	-	3,284	3,400	278	6,962
辛樹林先生	-	2,390	-	202	2,592
楊偉堅先生	-	2,875	2,850	243	5,968
非執行董事：					
郭琳廣先生 <i>銅紫荊星章，太平紳士</i>	294	-	-	-	294
獨立非執行董事：					
吳家璋教授	294	-	-	-	294
劉吉先生	294	-	-	-	294
俞啟鎬先生	294	-	-	-	294
周小鶴先生	294	-	-	-	294

年內授出、行使及失效之購股權之詳情於董事會報告書中披露。

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任何董事放棄酬金。

(b) 其他董事福利及權益

於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度期間：

- (i) 並未向董事支付其他退休福利；
- (ii) 並未終止委任董事，因此並無就提前終止委任支付補償金；
- (iii) 並未就為令董事能提供服務向第三方計提代價撥備；
- (iv) 本公司或其任何附屬公司並無以董事、彼等控制法團及彼等之關連實體為受益人訂立任何貸款、準貸款或其他交易；及
- (v) 除於綜合財務報表附註37所披露者外，本公司概無訂立於年末或年內任何時間仍然生效，而本公司董事直接或間接擁有重大權益，且對本集團業務而言屬重大之交易、安排及合約。

12. 董事福利及權益及高級管理人員之酬金(續)

(c) 五位最高酬金之人員

年內本集團五位最高酬金之人員當中，包括兩位(二零一五年：兩位)為董事，其酬金已載於上述之分析中。於本年應付予其餘三位(二零一五年：三位)人員之酬金如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
基本薪金、津貼及實物利益	6,771	6,726
酌情分配花紅	16,796	23,476
退休福利成本	281	272
	23,848	30,474

酬金在下列組合中：

酬金組合 港幣	人數	
	二零一六年	二零一五年
3,000,001 – 3,500,000	1	–
4,500,001 – 5,000,000	1	1
6,000,001 – 6,500,000	–	1
15,000,001 – 15,500,000	1	–
19,000,001 – 19,500,000	–	1
	3	3

13. 退休福利成本 – 界定供款計劃

本集團為香港員工設立界定供款退休金計劃。僱員按其基本薪金之5%供款，而僱主則供款5%至10%，視乎個別員工之服務年資而定。該等計劃之資產與本集團之本身資產分開及由獨立管理基金持有。本集團向該等計劃作出之供款以開支列賬，倘僱員於未符合享有提取僱主之供款資格前退出該計劃，本集團可沒收此等未被提取之款項並用以減低本集團之供款額。

年內並無已沒收之香港界定供款退休金計劃供款(二零一五年：港幣零元)。於二零一六年及二零一五年結算日並無結餘可供減少未來年度之應付供款。

年終應付退休金計劃之供款總額為港幣280,000元(二零一五年：港幣269,000元)，並已計入應付及其他應付賬款內。

本集團亦有為中國及海外之員工提供退休金計劃。在中國，本集團為僱員按其基本薪金約17%至28%供款。在海外方面，本集團為僱員按其基本薪金約12%至17%供款。

14. 無形資產

	商譽 港幣千元	交易權 港幣千元	總額 港幣千元
成本			
於二零一六年一月一日	11,312	400	11,712
匯兌差異	(310)	-	(310)
於二零一六年十二月三十一日	11,002	400	11,402
累計減值虧損			
於二零一六年一月一日	9,586	-	9,586
匯兌差異	(310)	-	(310)
於二零一六年十二月三十一日	9,276	-	9,276
賬面淨值			
於二零一六年十二月三十一日	1,726	400	2,126

	商譽 港幣千元	交易權 港幣千元	總額 港幣千元
成本			
於二零一五年一月一日	12,353	400	12,753
匯兌差異	(1,041)	-	(1,041)
於二零一五年十二月三十一日	11,312	400	11,712
累計減值虧損			
於二零一五年一月一日	10,627	-	10,627
匯兌差異	(1,041)	-	(1,041)
於二零一五年十二月三十一日	9,586	-	9,586
賬面淨值			
於二零一五年十二月三十一日	1,726	400	2,126

14. 無形資產(續)

商譽減值測試

業務合併所產生之商譽已撥入物業開發以及物業投資及酒店分部以用作減值測試。

最低級別現金產出單元之可收回金額採用現金流量預測根據管理層批核之五年期財政預算按使用價值計算。在編製已批准預算適用期間之現金流量預測時涉及大量假設及估算，主要假設包括營業額及毛利率的預期增長、未來資本開支的時間性及貼現率之選擇。管理層根據過往表現及預期市場發展決定預算毛利率。所使用之貼現率均為除稅前，並反映與相關分部有關之特定風險。現金流量預測適用之貼現率為11%。

15. 物業、機器及設備

	土地及樓宇 港幣千元	傢俬、 裝置及設備 港幣千元	汽車、 貨櫃車及 機器 港幣千元	在建工程 港幣千元	總額 港幣千元
成本或估值					
於二零一六年一月一日	397,540	155,770	35,124	19,593	608,027
添置	94	3,460	645	33,985	38,184
出售	-	(448)	(4,882)	-	(5,330)
匯兌差異	(17,887)	(8,458)	(1,751)	(673)	(28,769)
於二零一六年十二月三十一日	379,747	150,324	29,136	52,905	612,112
累計折舊及減值虧損					
於二零一六年一月一日	66,452	141,847	22,555	362	231,216
本年度折舊	8,942	4,493	1,836	-	15,271
出售	-	(424)	(4,839)	-	(5,263)
匯兌差異	(3,417)	(7,917)	(1,273)	(24)	(12,631)
於二零一六年十二月三十一日	71,977	137,999	18,279	338	228,593
賬面淨值					
於二零一六年十二月三十一日	307,770	12,325	10,857	52,567	383,519

15. 物業、機器及設備(續)

	土地及樓宇 港幣千元	傢俬、 裝置及設備 港幣千元	汽車、 貨櫃車及 機器 港幣千元	在建工程 港幣千元	總額 港幣千元
成本或估值					
於二零一五年一月一日	423,997	161,567	36,996	16,620	639,180
添置	1,179	3,583	2,254	4,645	11,661
出售	-	(1,176)	(2,288)	-	(3,464)
匯兌差異	(27,636)	(8,204)	(1,838)	(1,672)	(39,350)
於二零一五年十二月三十一日	397,540	155,770	35,124	19,593	608,027
累計折舊及減值虧損					
於二零一五年一月一日	59,862	128,743	24,095	384	213,084
本年度折舊	9,875	21,419	2,011	-	33,305
出售	-	(1,051)	(2,261)	-	(3,312)
匯兌差異	(3,285)	(7,264)	(1,290)	(22)	(11,861)
於二零一五年十二月三十一日	66,452	141,847	22,555	362	231,216
賬面淨值					
於二零一五年十二月三十一日	331,088	13,923	12,569	19,231	376,811

賬面值為港幣100,157,000元(二零一五年：港幣103,649,000元)之永久業權土地已計入「土地及樓宇」類別。

賬面值為港幣46,511,000元(二零一五年：港幣47,118,000元)之土地及樓宇按一九九四年之專業估值減累計折舊列賬。該土地及樓宇若以歷史成本列賬，則其賬面淨值應為港幣23,880,000元(二零一五年：港幣25,147,000元)。

於二零一六年十二月三十一日，若干賬面淨值為港幣152,724,000元(二零一五年：港幣零元)之永久業權土地及在建工程已抵押予銀行，以獲授銀行擔保。

16. 投資物業

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日之估值	470,459	453,603
轉撥自待售物業	28,775	24,249
出售	(7,507)	(1,956)
公平值收益	15,689	17,909
匯兌差異	(25,975)	(23,346)
於十二月三十一日之估值	481,441	470,459

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
投資物業於綜合損益表確認之租金收入	15,652	15,865
就租金收入於綜合損益表確認之營運開支	1,612	1,753

投資物業之經常性公平值計量包含於公平值等級之第三級。本集團之政策是於引致轉撥之事件或情況變化發生之日確認公平值等級之轉入或轉出。年內，第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。

使用重大不可觀察輸入資料之公平值計量(第三級)

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
年終持有之資產於年內盈虧總額計入綜合損益表內， 列作「其他(虧損)/收益淨額」	15,689	17,909
年終持有之資產於年內未變現盈虧之變動計入綜合損益表內	15,689	17,909

16. 投資物業(續)

估值程序

本集團之投資物業已於二零一六年及二零一五年十二月三十一日由擁有適當資格及近期對相關地點同類物業有估值經驗之獨立專業合資格估值師進行重估。

本集團財務部包括一個審閱獨立估值師所作估值以便作出財務報告的小組。該小組直接向最高管理人員匯報。估值小組及估值師就估值程序及結果每年至少舉行一次討論(與本集團年度報告日期一致)。

於各個財政年度終結，財務部會：

- 核實獨立估值報告之所有主要輸入資料；
- 評估物業估值較上一年度估值報告的變動；及
- 與獨立估值師召開討論。

在各報告日，第二級及第三級公平值變動會於最高管理人員及估值小組召開之年度估值討論期間予以分析。作為討論的一環，該小組會提呈一份說明公平值變動原因之報告。

估值方法

若干物業估值乃使用直接比較法釐定。毗鄰可資比較物業之售價會視乎狀況、位置、樓齡等主要特點不同而作出調整。此估值方法之最重大輸入資料為每平方米價格。

其他物業估值採用收入資本化法釐定。在估值時，物業所有可出租單位之市值租金乃經參考可出租單位以及周邊同類物業之其他出租單位已取得的租金進行評估。採用之資本化率乃參照估值師就當地同類物業獲得之收益率制定，並根據估值師對相關物業之特定因素的了解而予以調整。此估值方法之最重大不可觀察輸入資料為每月市值租金及資本化率。

年內，估值方法並無任何變動。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日有關使用重大不可觀察輸入資料之公平值計量(第三級)之資料

估值方法	不可觀察 輸入資料	關係	範圍
(a) 中國一線城市物業			
直接比較法	銷售價格	銷售價格愈高， 公平值愈高	每平方米港幣20,000元至 港幣70,000元(二零一五 年：港幣21,000元至港幣 65,000元)

16. 投資物業(續)

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日有關使用重大不可觀察輸入資料之公平值計量(第三級)之資料(續)

估值方法	不可觀察 輸入資料	關係	範圍
(b) 中國其他城市物業			
直接比較法	銷售價格	銷售價格愈高， 公平值愈高	每平方米港幣8,000元至港 幣14,000元(二零一五 年：港幣8,000元至港幣 11,000元)
收入資本化法	每月市值租金	每月市值租金愈高， 公平值愈高	每平方米港幣34元至港幣 84元(二零一五年：港幣 37元至港幣90元)
	資本化率	資本化率愈高， 公平值愈低	3%-9%(二零一五年： 3%-9%)
(c) 香港物業			
直接比較法	銷售價格	銷售價格愈高， 公平值愈高	每平方米港幣229,000元至 港幣284,000元(二零一五 年：港幣199,000元至港 幣275,000元)

不可觀察輸入資料之間存在相關性。未來租金收入增加或會伴隨著成本增加。

17. 租賃土地及土地使用權

本集團於租賃土地及土地使用權之權益指預付經營租金，其賬面淨值變動分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日之賬面淨值	48,922	52,256
年內攤銷(附註6)	(1,607)	(1,697)
匯兌差異	(1,582)	(1,637)
於十二月三十一日之賬面淨值	45,733	48,922

18. 附屬公司

於十二月三十一日，主要附屬公司如下：

名稱	註冊/營運地點	已發行股本/ 註冊資本詳情	實際持股所佔權益		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
直接持有股份：					
先見國際有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股
Ever Achieve Investments Limited	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	證券投資
第一上海創業投資有限公司	香港	2股普通股	100%	100%	投資控股
第一上海財務有限公司	香港	2股普通股	100%	100%	放貸業務
第一上海控股有限公司	香港	2股普通股	100%	100%	投資控股
第一上海商業管理有限公司	香港	1,200,000股普通股	100%	100%	代理、管理及秘書服務
第一上海託管有限公司	香港	2股普通股	100%	100%	代理人服務
第一上海地產有限公司	香港	16,500,002股普通股	100%	100%	物業投資
第一科技金融控股有限公司	開曼群島	1股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股
富海雲通融資租賃(上海)有限公司	中國(a)	10,000,000美元	100%	-	租賃
Headmost Technology Limited	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股
良屋投資有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	物業投資

18. 附屬公司(續)

名稱	註冊/營運地點	已發行股本/ 註冊資本詳情	實際持股所佔權益		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
直接持有股份：(續)					
順鑫有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	-	100%	投資控股
UAT Holdings Limited	英屬處女群島	100股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股
佳發有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	證券投資
匯智國際貿易有限公司	香港	10股普通股	100%	100%	投資控股
年盛地產有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	物業投資
間接持有股份：					
億輝投資有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	證券投資
宏景邦詢諮詢(北京)有限公司	中國(a)	港幣500,000元	100%	100%	財務諮詢
宏景邦詢資訊(上海)有限公司	中國(a)	200,000美元	100%	100%	財務諮詢
耀亮有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	物業投資
中國怡東汽車(香港)有限公司	香港	2股普通股	100%	100%	投資控股
明利投資有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	物業投資
科森醫藥(香港)有限公司	香港	1,000股普通股	100%	100%	醫藥服務
上海富海科申藥業有限公司	中國(a)	1,400,000美元	100%	100%	醫藥服務

18. 附屬公司(續)

名稱	註冊/營運地點	已發行股本/ 註冊資本詳情	實際持股所佔權益		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
間接持有股份：(續)					
中創運輸投資有限公司	香港	10,000股普通股	100%	100%	投資控股
E-Logistics Limited	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股
第一網上金融有限公司	香港	2股普通股	100%	100%	互聯網財務服務系統服務
第一上海融資有限公司	香港	22,000,000股 普通股	100%	100%	企業融資
第一上海金融集團有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股
第一上海期貨有限公司	香港	34,000,000股 普通股	100%	100%	期貨經紀
First Shanghai Hotel Limited	法國	100股普通股 每股100歐元	100%	100%	酒店經營
First Shanghai Hygienic Products Limited	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股
第一上海投資控股集團有限公司	英屬處女群島	100,000股普通股 每股1美元	99.9%	99.9%	投資控股
第一上海投資管理(香港)有限公司	香港	7,000,000股 普通股	100%	100%	資產管理
第一上海房地產(昆山)有限公司	中國(b)	5,000,000美元	70%	70%	房地產發展
第一上海置業發展(控股)有限公司	香港	10股普通股	100%	100%	投資控股
First Shanghai Resort S.a.r.l.	盧森堡	12,500股普通股 每股1歐元	100%	100%	投資控股

18. 附屬公司(續)

名稱	註冊/營運地點	已發行股本/ 註冊資本詳情	實際持股所佔權益		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
間接持有股份：(續)					
第一上海證券有限公司	香港	85,000,000股普通股	100%	100%	證券經紀
富海數碼科技(上海)有限公司	中國(a)	5,000,000美元	100%	100%	投資控股
Gold Resources Limited	英屬處女群島	100股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股
Gold S.A.S.	法國	2,000,000股 普通股每股7.01歐元	100%	100%	酒店及高爾夫球場 營運
江山置業發展有限公司	香港	1股普通股	100%	100%	投資控股
黃山匯中房地產開發有限公司	中國(a)	5,000,000美元	100%	100%	房地產發展
Jonan Industries Limited	英屬處女群島	100股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股
昆山市菁英酒店管理有限公司	中國(c)	人民幣1,000,000元	70%	70%	酒店經營
Leader Capital Investments Limited	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股
Leading Business Limited	英屬處女群島	1,450,000股 普通股每股1美元	100%	100%	物業投資
領達投資有限公司	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股
上海富衡物業管理有限公司	中國(c)	人民幣500,000元	55%	55%	物業管理
上海運保通信信息技術有限公司	中國(a)	1,800,000美元	100%	100%	投資控股

18. 附屬公司 (續)

名稱	註冊/營運地點	已發行股本/ 註冊資本詳情	實際持股所佔權益		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
間接持有股份：(續)					
上海中創國際集裝箱儲運有限公司	中國(b)	11,025,000美元	62%	62%	集裝箱儲運及 貨運代理
聯亞運輸有限公司	香港	2股普通股	100%	100%	投資控股
聯立國際有限公司	香港	1股普通股	100%	100%	投資控股
World Venture Holdings Limited	英屬處女群島	10股普通股每股1美元	100%	100%	投資控股
無錫江山置業發展有限公司 (「無錫江山」)	中國(b)	20,000,000美元	70%	70%	房地產發展
無錫香山置業發展有限公司	中國(a)	30,000,000美元	100%	100%	酒店經營
中山聖賢山莊休閒產業有限公司	中國(a)	人民幣80,000,000元	99.9%	99.9%	房地產發展

附註：

- (a) 於中國註冊成立並註冊為外商獨資企業之附屬公司。
- (b) 於中國註冊成立並註冊為中外合資合營企業之附屬公司。
- (c) 於中國註冊成立並註冊為有限公司之附屬公司。

18. 附屬公司(續)**重大非控制性權益**

本年度之非控制性權益總額為港幣68,426,000元(二零一五年：港幣81,485,000元)，其中港幣48,414,000元(二零一五年：港幣57,301,000元)乃歸屬於無錫江山。其他公司之非控制性權益並不重大。

重大非控制性權益附屬公司的財務資料摘要

有關對本集團而言屬重大非控制性權益之無錫江山的財務資料摘要載列如下。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
損益表摘要		
營業額	13,865	5,224
除稅後(虧損)/溢利	(18,282)	3,965
全面(虧損)/收益總額	(18,282)	3,965
資產負債表摘要		
資產		
非流動資產	153,506	144,859
流動資產	282,828	355,379
	436,334	500,238
負債		
非流動負債	81,882	69,629
流動負債	193,072	239,605
	274,954	309,234
資產淨值	161,380	191,004
現金流量摘要		
營運活動產生之現金流量	7,284	2,262
來自投資活動之淨現金	6	5
融資活動耗用之淨現金	(6,840)	(2,391)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	450	(124)
於一月一日之現金及現金等價物	880	1,065
匯兌差異	(55)	(61)
於十二月三十一日之現金及現金等價物	1,275	880

上述資料為公司間對銷前之金額。

19. 聯營公司投資

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日	434,822	351,152
應佔一聯營公司業績		
— 除稅前(虧損)/溢利	(1,522)	21,870
— 稅項	(1)	104
應佔一聯營公司儲備	(53,463)	61,945
出售	(380,030)	—
於其他應付賬款確認一聯營公司虧損之推定義務	—	18
匯兌差異	194	(267)
於十二月三十一日	—	434,822

聯營公司之詳情載列如下：

名稱	註冊地點	實際持股所佔權益		計量方式
		二零一六年	二零一五年	
中國資本(控股)有限公司 (「中國資本」) (見下文附註)	香港	—	33.25%	權益

附註：

中國資本主要在香港經營業務，並於香港聯合交易所有限公司上市。於二零一五年十二月三十一日，上市證券之市值約為港幣104,644,000元。中國資本之主要業務為投資控股。

20. 合營企業投資

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日	247,562	250,074
應佔合營企業業績		
— 除稅前溢利	21,979	14,777
— 稅項	(5,125)	(2,193)
股息收入	(8,642)	—
匯兌差異	(16,451)	(15,096)
於十二月三十一日	239,323	247,562

於十二月三十一日之合營企業載列如下：

名稱	註冊／成立及 營運之地點	擁有權／投票權／ 溢利分配之實際權益		計量方式
		二零一六年	二零一五年	
好孩子百瑞康衛生用品有限公司 (「好孩子百瑞康」) (見下文附註(a))	中國	50%	50%	權益
上海張江信息安全產業發展有限 公司(「張江」) (見下文附註(b))	中國	50%	50%	權益

附註：

(a) 好孩子百瑞康於一九九七年十二月成立，並作為中國一合資企業經營，為期五十年。其主要業務為生產兒童衛生用品。

(b) 張江於二零零二年十月成立，並作為中國一合資企業經營，為期五十年。其主要業務為物業發展。

好孩子百瑞康及張江為私人公司，其股份並無市場報價。

並無有關本集團於合營企業權益之或然負債。

20. 合營企業投資(續)

一重大合營企業之財務資料摘要及對賬

有關張江按權益法入賬之財務資料摘要載列如下。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
損益表摘要		
營業額	25,451	26,454
折舊及攤銷	4	6
利息收入	156	131
所得稅支出	10,163	3,980
除稅後溢利	33,464	23,856
全面收益總額	33,464	23,856
收訖一合營企業股息	8,642	—
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
資產負債表摘要		
資產		
非流動資產	464,926	475,964
現金及現金等價物 其他流動資產	18,320 43,987	22,936 32,810
流動資產總值	62,307	55,746
	527,233	531,710
負債		
非流動負債 流動負債	81,897 42,906	81,474 36,240
	124,803	117,714
資產淨值	402,430	413,996
本集團應佔權益	201,215	206,998

20. 合營企業投資(續)

一重大合營企業之財務資料摘要及對賬(續)

上述資料反映了對本集團與合營企業之會計政策差異(如有)作出調整後合營企業財務報表所呈列之金額(而非本集團應佔之金額)。

非重大合營企業之財務資料

本集團於非重大合營企業權益之賬面值為港幣38,108,000元(二零一五年：港幣40,564,000元)。有關本集團應佔該合營企業之財務資料載列如下。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除稅後溢利	122	656
全面收益總額	122	656

21. 可供出售財務資產

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日	291,761	513,738
公平值變動轉撥至其他全面收益	(36,505)	(221,977)
於十二月三十一日	255,256	291,761

可供出售財務資產指非上市股權證券，其公平值乃參考被投資公司持有之相關投資之活躍市場公開報價釐訂。

22. 貸款及墊款

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
貸款及墊款(附註(a))	60,686	62,805
減值撥備	(56,111)	(56,350)
	4,575	6,455
減：非流動部分	(4,575)	(6,455)
流動部分	—	—
孖展貸款(附註(b))	1,314,308	1,131,432
	1,314,308	1,131,432

22. 貸款及墊款(續)

附註：

- (a) 貸款及墊款之賬面值與其公平值相若。

貸款及墊款之減值撥備變動如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日	56,350	56,583
匯兌差異	(239)	(233)
於十二月三十一日	56,111	56,350

貸款及墊款之賬面值按港幣計值。

- (b) 給予第三方之孖展貸款按商業利率計息，以相關抵押證券作擔保，並須按要求償還。孖展貸款之賬面值與其公平值相若。由於董事認為就證券孖展融資業務之性質而言，賬齡分析並無意義，因此並無披露賬齡分析。

23. 存貨

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
開發中物業	253,490	462,097
待售物業	333,463	211,115
其他存貨	877	915
	587,830	674,127

24. 應收賬款

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收證券經紀及結算所賬項	166,603	50,498
應收證券客戶賬項	30,806	100,067
應收賬款	28,251	23,936
	225,660	174,501
減值撥備	(14,560)	(15,500)
	211,100	159,001

所有應收賬款須於一年內或按要求償還。應收賬款之公平值與賬面值相若。

證券買賣及股票經紀業務之應收賬款之付款期為交易日後兩日，期貨經紀業務之應收賬款之付款期則為交易日後一日。就本集團其他業務而言，應收賬款之一般信貸期為30至90日。

24. 應收賬款(續)

應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
0至30日	209,481	157,866
31至60日	1,140	555
61至90日	441	51
超過90日	38	529
	211,100	159,001

應收賬款之減值撥備變動如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日	15,500	16,506
年內減值撥備／(撥備撥回)	48	(73)
撇銷應收賬款	(32)	-
匯兌差異	(956)	(933)
於十二月三十一日	14,560	15,500

應收賬款之賬面值乃按以下貨幣計值：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
港幣	113,333	110,697
人民幣	47,199	13,527
美元	50,443	34,675
歐元	53	76
其他	72	26
	211,100	159,001

最高信貸風險為綜合資產負債表列示之金額。

25. 其他應收賬款、預付款項及押金

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
其他應收賬款	24,147	35,481
預付款項及押金	23,077	24,892
	47,224	60,373

其他應收賬款及押金之公平值與其賬面值相若。

26. 按公平值作損益處理之財務資產

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
股權證券		
— 於香港上市	19,509	20,148
— 於海外上市	55	44
財務資產之市值	19,564	20,192

按公平值作損益處理之財務資產乃於綜合現金流量表中作為營運資金變動之一部分，於營運活動一節內呈列(附註34)。

所有有報價證券乃按彼等於活躍市場之當前買入價釐定公平值。

27. 銀行存款

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
有抵押	21,291	—
無抵押	2,656	2,807
	23,947	2,807

銀行存款之賬面值乃以下列貨幣計值：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
歐元	21,291	—
人民幣	2,656	2,807
	23,947	2,807

27. 銀行存款(續)

存款之實際年利率介乎0.002厘至1.75厘(二零一五年：1.75厘)。

於二零一六年十二月三十一日，於中國持有之存款為港幣2,656,000元(二零一五年：港幣2,807,000元)，並須受地方外匯管制條例所規限。該等地方外匯管制條例對從中國匯出資本施加限制，惟一般情況下派付的股息除外。

於二零一六年十二月三十一日，港幣21,291,000元(二零一五年：港幣零元)之存款已抵押予一間銀行，以取得銀行擔保。

28. 現金及現金等價物以及客戶信託銀行結餘

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行結餘及現金	247,099	147,413
短期銀行存款		
— 已抵押	15,000	15,000
— 無抵押	13,354	14,176
現金及現金等價物總額	275,453	176,589
客戶信託銀行結餘	3,050,357	2,791,106
	3,325,810	2,967,695

就綜合現金流量表而言，現金、現金等價物及銀行透支包括下列各項：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
現金及現金等價物	275,453	176,589
銀行透支	(524)	—
	274,929	176,589

現金及現金等價物以及客戶信託銀行結餘之賬面值按以下貨幣計值：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
港元	2,868,319	2,491,045
人民幣	192,632	183,357
美元	255,055	290,728
歐元	9,804	2,565
	3,325,810	2,967,695

28. 現金及現金等價物以及客戶信託銀行結餘 (續)

於中國持有之銀行結餘為港幣68,350,000元(二零一五年：港幣58,116,000元)，並須受地方外匯管制條例所規限。該等地方外匯管制條例對從中國匯出資本施加限制，惟一般情況下派付的股息除外。

短期抵押存款的實際年利率介乎0.29厘至0.66厘(二零一五年：0.45厘至0.98厘)。

本集團在認可金融機構持有信託及個別賬戶，以存放於一般業務交易中產生之客戶存款。本集團須按香港證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)規定，就挪用相關客戶存款負上責任，按此基礎本集團已於綜合資產負債表內將客戶存款分類為客戶信託銀行結餘，列於流動資產項下，並於流動負債項下確認應付相關客戶之相應賬款。根據證券及期貨條例，本集團不可利用客戶資金償付本身債務。因此，該等款額乃於本集團之綜合現金流量表內不會載列為現金流量用途之現金及現金等價物。

29. 應付及其他應付賬款

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應付證券經紀及交易商賬項	12,003	86,709
應付證券客戶賬項	3,239,624	2,875,589
應付賬款	140,774	156,262
應付賬款總值	3,392,401	3,118,560
預收客戶墊款	16,104	9,029
應計費用及其他應付賬款	128,931	145,004
	3,537,436	3,272,593

除若干應付證券客戶賬項為客戶於一般業務過程中因其交易活動而收取之孖展按金外，大部份應付及其他應付賬款須於一年內或按要求償還。只有超逾上述指定孖展按金之金額須按要求償還。應付及其他應付賬款之公平值與賬面值相若。

應付及其他應付證券客戶賬款亦包括存放於認可機構之獨立信託賬戶之應付賬款港幣3,050,357,000元(二零一五年：港幣2,791,106,000元)。

除存放於認可機構之獨立信託賬戶之應付證券客戶賬款參考銀行存款儲蓄利率計息外，應付及其他應付賬款為免息。

由於董事認為就有關應付證券經紀、交易商及證券客戶賬款之業務而言，賬齡分析並無額外價值，因此並無披露。

29. 應付及其他應付賬款(續)

應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
0至30日	124,771	144,893
31至60日	3,385	1,912
61至90日	1,924	2,014
超過90日	10,694	7,443
	140,774	156,262

應付及其他應付賬款之賬面值按以下貨幣計值：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
港元	3,057,779	2,840,021
人民幣	313,410	253,135
美元	152,625	174,096
歐元	13,556	5,320
其他	66	21
	3,537,436	3,272,593

30. 借貸

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
已抵押銀行貸款		
非流動	213,525	208,885
流動	345,651	169,682
	559,176	378,567
銀行透支—無抵押	524	—
	559,700	378,567

借貸須於以下期間內償還：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一年內	346,175	169,682
一年至兩年	21,241	77,586
兩年至五年	108,439	113,395
五年以上	83,845	17,904
	559,700	378,567
於十二月三十一日		

30. 借貸(續)

本集團以港幣183,000,000元(二零一五年：港幣198,000,000元)之物業、港幣176,000,000元(二零一五年：港幣222,000,000元)之投資物業、港幣36,000,000元(二零一五年：港幣39,000,000元)之租賃土地及土地使用權、港幣零元(二零一五年：港幣26,000,000元)之開發中物業、港幣281,000,000元(二零一五年：港幣144,000,000元)之待售物業及約港幣15,000,000元(二零一五年：港幣15,000,000元)之定期存款作為銀行貸款之抵押。

銀行借貸港幣330,000,000元(二零一五年：港幣110,000,000元)是以客戶為其孖展貸款提供給本集團為抵押品的若干上市證券作為擔保，其總公平值為港幣1,316,000,000元(二零一五年：港幣918,000,000元)。

銀行借貸須按要求償還或將於二零一七年一月至二零二六年二月到期及償還，並按浮動利率計息。於二零一六年十二月三十一日之加權平均實際年利率為3.23厘(二零一五年：4.25厘)。借貸之賬面值與其公平值相若。在總款額中約港幣330,000,000元(二零一五年：港幣110,000,000元)、港幣229,176,000元(二零一五年：港幣268,567,000元)及港幣524,000元(二零一五年：港幣零元)，分別以港幣、人民幣及歐元計值。

31. 股本

	二零一六年		二零一五年	
	股份數目 (以千計)	港幣千元	股份數目 (以千計)	港幣千元
普通股，已發行及繳足股本：				
於二零一六年及二零一五年 一月一日	1,413,473	1,157,658	1,400,663	1,145,005
行使購股權(附註)	5,500	5,282	12,810	12,653
於二零一六年及二零一五年 十二月三十一日	1,418,973	1,162,940	1,413,473	1,157,658

附註：

於二零零二年五月二十四日，本公司之股東批准終止一九九四年購股權計劃並採納新的購股權計劃(「二零零二年計劃」)以遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第17章的新規定。由於二零零二年計劃已到期，於二零一四年五月二十三日，本公司股東通過新的購股權計劃(「二零一四年計劃」)。於年內，並沒有購股權按二零一四年計劃授出。二零一四年計劃旨在協助招募、挽留及激勵重要職員。根據二零一四年計劃之條款，董事可酌情授予本集團任何成員公司之僱員及董事認購本公司之股份。

於年內，因按行使價每股港幣0.68元(二零一五年：行使價介乎港幣0.564元至港幣1.95元)行使本公司股東批准之二零零二年計劃項下之購股權而發行5,500,000股(二零一五年：12,810,000股)新股份。該等股份在所有方面與本公司現有股份享有同等地位。於行使時之相關加權平均股價為每股港幣1.10元(二零一五年：港幣1.37元)。

31. 股本(續)

未行使購股權數目及其相關加權平均行使價之變動如下：

	二零一六年		二零一五年	
	平均每股 行使價 港幣元	購股權 數目 (以千計)	平均每股 行使價 港幣元	購股權 數目 (以千計)
於一月一日	1.761	37,008	1.505	49,818
已行使	0.680	(5,500)	0.672	(12,810)
於十二月三十一日	1.950	31,508	1.761	37,008
於十二月三十一日可行使 之購股權		31,508		37,008

於年末未行使購股權之到期日及行使價如下：

到期日	行使價 港幣元	購股權數目	
		二零一六年 (以千計)	二零一五年 (以千計)
二零一六年三月二日	0.680	-	5,500
二零一七年五月二十二日	1.950	31,508	31,508
		31,508	37,008

32. 儲備

	本公司股東應佔						
	僱員以股份 為本之報酬 儲備	資本儲備	資產重估 儲備	投資重估 儲備	匯兌儲備	滾存溢利	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一六年一月一日	35,925	367,874	12,334	231,355	60,984	1,220,165	1,928,637
年內虧損	-	-	-	-	-	(49,909)	(49,909)
可供出售財務資產之公平值虧損	-	-	-	(36,505)	-	-	(36,505)
出售一聯營公司而確認之儲備	-	(276,540)	-	-	1,051	117,646	(157,843)
匯兌差異	-	-	-	-	(66,681)	-	(66,681)
應佔一聯營公司收購後之儲備	-	(53,463)	-	-	-	-	(53,463)
全面虧損總額	-	(330,003)	-	(36,505)	(65,630)	67,737	(364,401)
行使購股權時發行新股份	(1,542)	-	-	-	-	-	(1,542)
付訖股息	-	-	-	-	-	(14,190)	(14,190)
轉撥自滾存溢利	-	342	-	-	-	(342)	-
	(1,542)	342	-	-	-	(14,532)	(15,732)
於二零一六年十二月三十一日	34,383	38,213	12,334	194,850	(4,646)	1,273,370	1,548,504

32. 儲備(續)

	本公司股東應佔						
	僱員以股份 為本之報酬 儲備	資本儲備	資產重估 儲備	投資重估 儲備	匯兌儲備	滾存溢利	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一五年一月一日	39,968	305,703	12,334	453,332	135,359	1,116,310	2,063,006
年內溢利	-	-	-	-	-	134,862	134,862
可供出售財務資產之公平值虧損	-	-	-	(221,977)	-	-	(221,977)
出售一附屬公司而確認之匯兌儲備	-	-	-	-	(5,764)	-	(5,764)
出售一聯營公司而確認之匯兌儲備	-	-	-	-	(15)	-	(15)
匯兌差異	-	-	-	-	(68,596)	-	(68,596)
應佔一聯營公司收購後之儲備	-	61,945	-	-	-	-	61,945
全面虧損總額	-	61,945	-	(221,977)	(74,375)	134,862	(99,545)
行使購股權時發行新股份	(4,043)	-	-	-	-	-	(4,043)
不導致控制權變動的附屬公司 所有權益變動	-	-	-	-	-	(9,756)	(9,756)
付訖股息	-	-	-	-	-	(21,025)	(21,025)
轉撥自滾存溢利	-	226	-	-	-	(226)	-
	(4,043)	226	-	-	-	(31,007)	(34,824)
於二零一五年十二月三十一日	35,925	367,874	12,334	231,355	60,984	1,220,165	1,928,637

附註：於二零一六年十二月三十一日資本儲備主要指本集團附屬公司之法定儲備。

33. 遞延稅項

當法律可強制以當期稅項資產抵銷當期稅項負債時，並且與遞延所得稅為相同之財務機關，遞延稅項資產及負債即被抵銷。於十二個月內未收回之抵銷後金額如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
遞延稅項資產	(6,843)	(6,968)
遞延稅項負債	56,026	54,526
	49,183	47,558

遞延稅項之總變動如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日	47,558	48,125
於綜合損益表確認(附註8(a))	4,761	3,031
匯兌差異	(3,136)	(3,598)
於十二月三十一日	49,183	47,558

年內遞延稅項資產及負債之變動(未計入於相同稅項司法權區之抵銷結餘)如下：

遞延稅項負債指下列各項：

	折舊 港幣千元	公平值收益 港幣千元	預扣稅款 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一六年一月一日	343	55,933	4,057	60,333
於綜合損益表確認	28	4,314	293	4,635
匯兌差異	-	(3,247)	(257)	(3,504)
於二零一六年十二月三十一日	371	57,000	4,093	61,464

33. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債指下列各項：(續)

	折舊 港幣千元	公平值收益 港幣千元	預扣稅款 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一五年一月一日	335	56,276	4,634	61,245
於綜合損益表確認	8	3,344	(307)	3,045
匯兌差異	-	(3,687)	(270)	(3,957)
於二零一五年十二月三十一日	343	55,933	4,057	60,333

遞延稅項資產指稅項虧損：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日	12,775	13,120
於綜合損益表確認	(126)	14
匯兌差異	(368)	(359)
於十二月三十一日	12,281	12,775

遞延稅項資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅盈利變現而所結轉的稅損作確認。本集團就相關稅損約港幣836,359,000元(二零一五年：港幣858,202,000元)，而未確認的遞延稅項利益約為港幣181,014,000元(二零一五年：港幣187,989,000元)。在總稅損中，約港幣140,568,000元(二零一五年：港幣181,442,000元)將於五年內過期，餘額可無限期結轉以抵銷未來應課稅收入。

34. 綜合現金流量表附註

除稅前(虧損)/溢利與來自營運活動所得淨現金流出對賬表

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(35,844)	163,203
應佔一聯營公司之淨虧損/(溢利)	1,523	(21,974)
應佔合營企業之淨溢利	(16,854)	(12,584)
財務收入	(22,144)	(21,405)
財務成本	17,222	18,890
出售附屬公司權益之收益	-	(5,764)
出售一聯營公司之虧損	117,900	-
一聯營公司推定義務撥備撥回	-	(8,484)
出售物業、機器及設備之淨(收益)/虧損	(7)	35
折舊	15,271	33,305
出售投資物業之淨收益	(742)	(79)
投資物業之公平值收益	(15,689)	(17,909)
攤銷租賃土地及土地使用權	1,607	1,697
待售物業減值撥備	18,161	-
呆賬撥備撥回	(18)	(261)
營運資金變動前之營運溢利	80,386	128,670
存貨之減少/(增加)	6,689	(19,180)
貸款及墊款之增加	(182,876)	(154,319)
應收賬款之(增加)/減少	(52,344)	79,322
其他應收賬款、預付款項及押金之減少	11,139	76,265
按公平值作損益處理之財務資產之減少	628	13,540
應付及其他應付賬款之增加/(減少)	5,768	(209,616)
營運活動所得淨現金流出	(130,610)	(85,318)

35. 或然負債

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
為本集團物業之若干物業買家獲授之按揭融資提供擔保(附註)	2,046	1,910

附註：本集團已為本集團於中國之若干物業之買家的按揭貸款安排，向若干銀行授予相關按揭融資擔保。根據擔保條款，倘該等買家未能履約支付按揭款項，本集團將需負責向銀行償還違約買家尚未償還之按揭本金，連同應計利息及罰金，屆時本集團將有權接管相關物業之產權及所有權。待相關物業之所有房產權證發出後，是項擔保即告終止。

36. 承擔

(a) 物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權以及開發中物業之資本承擔：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
已訂約但未撥備	504,488	336,256

(b) 營運租賃承擔

有關投資物業之不可撤銷之營運租賃於未來最低租賃應收總額如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
不遲於一年	18,501	18,700
遲於一年但不遲於五年	27,971	34,446
五年以上	93	3,372
	46,565	56,518

有關物業、機器及設備，以及租賃土地及土地使用權之不可撤銷之營運租賃於未來最低租賃應付總額如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
不遲於一年	9,117	8,780
遲於一年但不遲於五年	11,639	6,300
五年以上	40	-
	20,796	15,080

37. 關連人士交易

- (a) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團與展慧投資有限公司(為本公司董事勞元一先生及其家族成員全資擁有之公司)訂立一份協議，以現金代價約港幣104,000,000元出售本集團持有中國資本(控股)有限公司的全部權益。是項交易已經本公司獨立股東於二零一六年四月七日舉行之股東特別大會上批准。本集團錄得出售會計虧損約港幣118,000,000元。
- (b) 主要管理人員報酬已於附註12中披露。
- (c) 於二零一六年十二月三十一日，應付一合營企業的金額為港幣2,990,000元(二零一五年：港幣1,134,000元)以人民幣計值、並為無抵押、無息及按要求償還。

38. 財務風險管理

38.1 財務風險因素

本集團的經營面對多種財務風險：信貸風險、流動資金風險及市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)。本集團已設立控制措施，在不影響其業務的情況下把該等風險控制於可接受的水平。管理層持續監察本集團的風險管理程序，確保風險和控制達致適當平衡，並會根據市場狀況及本集團業務的變化，定期檢討風險管理政策和系統。本集團的整體風險管理職能以金融市場的不可預測性為重點，並嘗試盡量避免本集團財務業績蒙受潛在不利影響。

本集團的財務風險管理工作由本集團信貸委員會及財務部執行。最高管理層及信貸委員會核准本集團的財務風險管理政策。信貸委員會及財務部負責進行定期及非常規的風險管理控制和程序檢討，並會向最高管理層匯報。

(a) 信貸風險分析

信貸風險乃按組合基準管理。本集團之信貸風險主要來自貸款及應收賬款、銀行存款、客戶信託銀行結餘以及現金及現金等價物。

本集團並無任何重大集中的信貸風險。本集團於報告日的最高信貸風險為以上所提及各類之財務資產的賬面價值。本集團已制訂政策，以確保向信貸紀錄良好的客戶銷售貨品及服務以及銷售物業，而本集團亦會定期評估客戶的信貸狀況。董事認為，綜合財務報表中已就不可收回的應收及其他應收賬款作出充分撥備。

本集團之銀行現金、銀行存款以及客戶信託銀行結餘均存放於信譽良好之銀行。該等金融機構近期並無現金及現金等價物以及短期存款違約的紀錄。管理層預期此等機構將可履行其責任。

38. 財務風險管理(續)

38.1 財務風險因素(續)

(a) 信貸風險分析(續)

於年末，孖展客戶提供用作抵押本集團提供之貸款及墊款之抵押品主要為上市證券，其中大部分於香港上市。證券之總市值為港幣5,699,000,000元(二零一五年：港幣5,690,000,000元)，而應收孖展貸款為港幣1,314,000,000元(二零一五年：港幣1,131,000,000元)。

扣除持有抵押品或其他信用增級前之最高信用風險與賬面值相若。

個別減值款項遭違約或拖欠償還，且不預期此款項將可收回。除於綜合財務報表所披露者外，所有貸款及墊款和應收及其他應收賬款於二零一六年及二零一五年十二月三十一日並無逾期或減值。

於二零一六年及二零一五年，概無完全履約之財務資產重新磋商。

(b) 流動資金風險分析

盈餘現金透過選擇具合適到期日或充分流動性以滿足營運需要之工具，投資於計息活期賬戶、定期存款、貨幣市場存款及有價證券。於報告日，本集團持有銀行結餘及現金港幣247,099,000元(二零一五年：港幣147,413,000元)，預期可隨時產生現金流入以管理流動資金風險。

以下為反映合約非衍生財務負債到期日之分析：

	少於一年 二零一六年 港幣千元	多於一年 二零一六年 港幣千元
借貸及應付利息	357,480	256,645
應付及其他應付賬款	3,360,059	-
財務擔保合約	2,046	-
	3,719,585	256,645
	少於一年 二零一五年 港幣千元	多於一年 二零一五年 港幣千元
借貸及應付利息	182,977	232,261
應付及其他應付賬款	3,069,660	-
財務擔保合約	1,910	-
	3,254,547	232,261

以上披露金額為按合約未折現之現金流量。

38. 財務風險管理(續)

38.1 財務風險因素(續)

(c) 市場風險分析－外匯風險

本集團之國際營運業務因換算不同貨幣而產生匯兌風險，主要來自換算人民幣而產生。營業額及大部分經營成本及銷售成本以港幣及人民幣列值。預期於可預見未來，並無來自日後商業交易、已確認之資產及負債及海外經營之投資淨值的重大匯兌風險。本集團並無使用任何衍生財務工具對沖其外匯風險。

於二零一六年十二月三十一日，倘人民幣較港幣增強／減弱5%，而所有其他變數保持不變，本年度除稅後虧損將減少／增加港幣4,347,000元(二零一五年：除稅後溢利將增加／減少港幣5,618,000元)，主要來自兌換以人民幣計值之銀行存款之匯兌收益。由於大部分可供出售證券均以港幣計值，因此對權益並無重大影響。

在釐訂外匯波動之百分比時，本集團會考慮經營地區之經濟環境。

(d) 市場風險分析－利率風險

本集團之重大計息資產為孖展貸款、銀行現金及銀行存款，以及客戶信託銀行結餘，而現時有關資產之利率環境偏低。

本集團亦受因其銀行貸款及應付證券客戶賬款引起之利率變動之影響。按浮息取得之借貸令本集團承受現金流量利率風險，有關風險部分被按浮息持有之銀行結餘及存款所抵銷。按定息授出之借貸則令本集團承受公平值利率風險。本集團之慣例是於浮息和定息借貸之間維持合適之平衡。本集團概無利用任何衍生工具對沖其利率風險。

於二零一六年十二月三十一日，倘孖展貸款、銀行現金、銀行存款及銀行貸款之利率增加／減少50個基點，而所有其他變數保持不變，本年度除稅後虧損將減少／增加港幣4,457,000元(二零一五年：除稅後溢利將增加／減少港幣3,818,000元)，對權益並無影響。

(e) 市場風險分析－價格風險

由於本集團持有的投資在綜合資產負債表中歸類為可供出售財務資產或按公平值作損益處理之財務資產，故此本集團承受股權證券的價格風險。本集團不承受商品價格風險。為管理產生自股權證券投資之價格風險，本集團根據自行設定之限制分散其投資組合。

本集團用作買賣之股權投資主要於香港及中國公開買賣或報價。本集團歸類為可供出售之股權投資主要為非上市股權證券。其公平值乃參考被投資公司持有之相關投資之活躍市場公開報價釐訂。

38. 財務風險管理(續)

38.1 財務風險因素(續)

(e) 市場風險分析－價格風險(續)

本集團承受之股權風險主要為長線股權投資，並於綜合財務報表附註21以「可供出售財務資產」列示。持有作買賣用途之股權已計入綜合財務報表附註26之「按公平值作損益處理之財務資產」中。

於二零一六年十二月三十一日，倘每種被分類為按公平值作損益處理之財務資產及可供出售財務資產的股權投資之牌價、報價或公平值增值／貶值10%，而所有其他變數保持不變，本年度除稅後虧損將減少／增加港幣1,956,000元(二零一五年：除稅後溢利將增加／減少港幣2,019,000元)，主要來自歸類為按公平值作損益處理之財務資產的股權證券之未變現收益／虧損。歸類為可供出售財務資產的股權證券之盈利／虧損將對權益增加／減少港幣25,526,000元(二零一五年：港幣29,176,000元)。

38.2 資本風險管理

本集團資本管理的目標是維持強大的資本基礎，支撐業務發展並一直符合資本監管規定。本集團瞭解到，集團內動用的權益資本水平對股東回報的影響，並力求在股東回報與其他持份者的利益之間保持平衡，以及維持最合適的資本架構以減低資本成本。

就監管和資本管理目的而論，本集團的資本包括股本、滾存溢利、其他儲備及後償債項。資本會視乎每個業務單位所承受的風險並根據相關監管機構的要求，分配予本集團不同業務活動，並會計及現時及未來某段時間內的業務活動。

本集團基於資本負債比率作監察資本情況。該比率以總債務除以總股東資金計算。本集團亦監察附屬公司的資本基礎，確保遵從證券及期貨條例的相關資本監管規定。管理層致力維持最適合之資本結構，以達到上文所述本集團之資本風險管理目標。為達成此目標，本集團可能調整股息派發金額及其他相關因素。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之資本負債比率如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
總借貸(附註30)	559,700	378,567
權益總額	2,779,870	3,167,780
資本負債比率	20.1%	12.0%

38. 財務風險管理(續)

38.3 公平值估算

下表分析以估值法按公平值列賬之金融工具。已界定之不同等級如下：

- 相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)(第一級)；
- 除包含於第一級之報價外，資產或負債之輸入均為可觀察之直接(即價格)或間接(即源自價格者)資料(第二級)；及
- 並非根據市場觀察可得資料而釐定之資產或負債之輸入資料(即不可觀察輸入資料)(第三級)。

下表呈列本集團於二零一六年及二零一五年十二月三十一日按公平值計量之財務資產。有關按公平值計量之投資物業之披露資料，請參閱附註16。

	第一級 二零一六年 港幣千元	第二級 二零一六年 港幣千元	總額 二零一六年 港幣千元
按公平值作損益處理之財務資產			
— 上市證券	19,564	—	19,564
可供出售財務資產			
— 非上市證券	—	255,256	255,256
	19,564	255,256	274,820

	第一級 二零一五年 港幣千元	第二級 二零一五年 港幣千元	總額 二零一五年 港幣千元
按公平值作損益處理之財務資產			
— 上市證券	20,192	—	20,192
可供出售財務資產			
— 非上市證券	—	291,761	291,761
	20,192	291,761	311,953

第一級與第二級公平值架構分類之間之財務資產並無轉移。

38. 財務風險管理(續)

38.3 公平值估算(續)

(a) 第一級金融工具

於活躍市場交易之金融工具，其公平值以結算日之市場報價為準。倘市場報價能隨時及定期自交易所、經銷商、經紀、業界組織、價格服務機構或監管機構取得，且有關價格代表按公平基準進行之真實及經常市場交易，則此市場可視為活躍市場。本集團所持財務資產採用之市場報價為當前買入價。此等金融工具包括於第一級。

(b) 第二級金融工具

並非於活躍市場交易之金融工具，其公平值採用估值方法釐定。此等估值方法盡量運用市場觀察所得資料及盡可能減少依賴實體之個別估計。倘評估金融工具公平值所需之所有重要輸入資料均可自市場觀察取得，此金融工具包括於第二級。

(c) 第三級金融工具

倘一項或多項重要輸入資料並非按市場觀察所得資料為基礎，則此金融工具包括於第三級。

金融工具估值時採用之特定估值方法包括：

- 同類工具之市場報價或交易員報價；及
- 折現現金流量分析等其他方法則用於其餘金融工具之公平值估值。

下表呈列截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度第三級工具之變動情況。

	非上市證券	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
年初結餘	-	5,050
出售	-	(5,050)
年終結餘	-	-
年終持有之資產計入損益之年內收益總額， 列作「其他(虧損)/收益淨額」	-	-

39. 本公司資產負債表及儲備變動

(a) 本公司資產負債表

附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產		
物業、機器及設備	494	623
附屬公司投資	103,358	87,354
可供出售財務資產	255,256	291,761
貸款及墊款	4,575	6,455
非流動資產總值	363,683	386,193
流動資產		
其他應收賬款、預付款項及押金	705	760
應收附屬公司款項	1,431,727	1,483,886
現金及現金等價物	85,860	55,008
流動資產總值	1,518,292	1,539,654
流動負債		
應計費用及其他應付賬款	9,185	14,332
應付附屬公司款項	34,970	10,649
流動負債總值	44,155	24,981
流動資產淨值	1,474,137	1,514,673
資產淨值	1,837,820	1,900,866
權益		
股本	1,162,940	1,157,658
儲備	674,880	743,208
權益總額	1,837,820	1,900,866

本公司資產負債表已於二零一七年三月二十四日獲董事會批准並經以下代表簽署

勞元一
董事

楊偉堅
董事

39. 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(b) 本公司儲備變動

	僱員以 股份為本之 報酬儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一六年一月一日	35,925	2,104	231,355	473,824	743,208
年內虧損	-	-	-	(16,091)	(16,091)
可供出售財務資產之 公平值虧損	-	-	(36,505)	-	(36,505)
行使購股權時發行新股份	(1,542)	-	-	-	(1,542)
付訖股息	-	-	-	(14,190)	(14,190)
於二零一六年十二月三十一日	34,383	2,104	194,850	443,543	674,880

	僱員以 股份為本之 報酬儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一五年一月一日	39,968	2,104	453,332	387,843	883,247
年內溢利	-	-	-	107,006	107,006
可供出售財務資產之 公平值虧損	-	-	(221,977)	-	(221,977)
行使購股權時發行新股份	(4,043)	-	-	-	(4,043)
付訖股息	-	-	-	(21,025)	(21,025)
於二零一五年十二月三十一日	35,925	2,104	231,355	473,824	743,208

40. 財務報表之批准

本綜合財務報表已於二零一七年三月二十四日獲董事會批准。