

# Realord

偉祿集團控股有限公司  
REALORD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

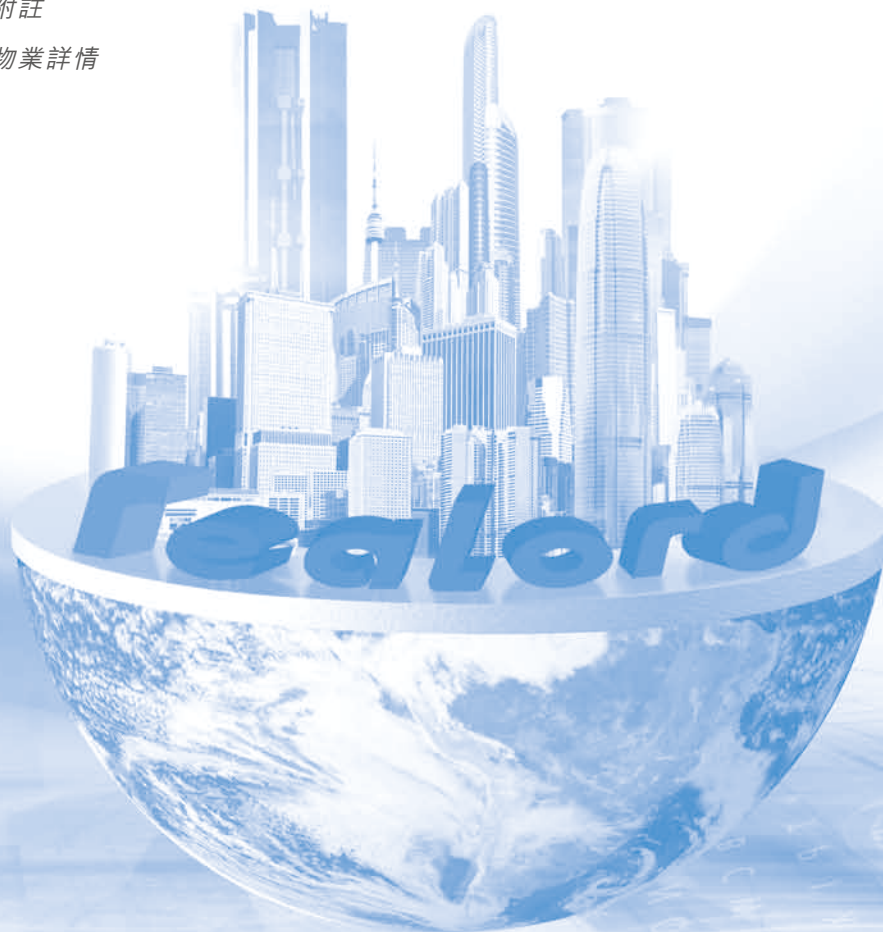
股份代號: 1196

2016 年度報告



# 目錄

公司資料	2
五年財務概要	3
主席報告書	4
管理層討論及分析	6
本公司董事及本集團高級管理人員之履歷	14
董事會報告	16
企業管治報告	23
環境，社會和治理報告	30
獨立核數師報告	38
綜合損益表	43
綜合全面收益表	44
綜合財務狀況表	45
綜合權益變動表	47
綜合現金流量表	49
財務報表附註	52
主要投資物業詳情	156



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

林曉輝 (主席)  
蘇嬌華 (行政總裁)  
林曉東

#### 獨立非執行董事

余亮暉  
方吉鑫  
李珏

### 審核委員會

余亮暉 (主席)  
方吉鑫  
李珏

### 薪酬委員會

李珏 (主席)  
林曉輝  
余亮暉

### 提名委員會

林曉輝 (主席)  
余亮暉  
方吉鑫

### 公司秘書

陳英祺

### 法律顧問

李智聰律師事務所

### 獨立核數師

安永會計師事務所  
香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

### 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  
招商銀行

### 主要股份過戶登記處

MUFJ Fund Services (Bermuda) Limited  
The Belvedere Building  
69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM 08  
Bermuda

### 香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 總辦事處兼主要營業地點

香港中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈24樓  
2403-2410室

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 股份代號

1196

### 公司網站

<http://www.realord.com.hk>

## 五年財務概要

### 業績

	截至十二月三十一日止年度			四月一日至 十二月 三十一日 止期間	截至三月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一五年 千港元 (經重新呈列) <sup>3</sup>	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (經審核)	二零一四年 千港元 (經重新呈列) <sup>1</sup>	二零一三年 千港元 (經重新呈列) <sup>1</sup>
收益	209,784	207,732	105,761	89,184	80,076	82,020
經營業務溢利/(虧損)	228,022	50,036	(6,380)	3,286	(6,570)	5,652
財務費用	(19,847)	(1,690)	(156)	(101)	(177)	(132)
未計所得稅前溢利/(虧損)	208,175	48,346	(6,536)	3,185	(6,747)	5,520
所得稅開支	(128,078)	(15,707)	(10,637)	(6,258)	(5,285)	(2,853)
持續經營業務之年度/期間 溢利/(虧損)	80,097	32,639	(17,173)	(3,073)	(12,032)	2,667
已終止經營業務之年度/期間 (虧損)/溢利	-	-	(21,411)	(3,743)	(412)	15,146
年度/期間溢利/(虧損)	80,097	32,639	(38,584)	(6,816)	(12,444)	17,813

### 資產及負債

	於十二月三十一日			於三月三十一日	
	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一五年 千港元 (經審核)	二零一四年 千港元 (經審核)	二零一四年 千港元 (經審核)	二零一三年 千港元 (經重列) <sup>2</sup>
物業、廠房及設備	78,649	86,764	9,820	140,761	180,674
投資物業	1,106,525	552,900	135,730	123,040	104,260
預付租賃款項	-	-	-	2,644	2,727
商譽	2,100	2,100	-	-	-
其他無形資產	4,400	4,400	-	-	-
其他資產	-	-	-	1,100	1,100
融資租賃應收賬項	6,401	6,546	-	-	-
可供出售投資	13,844	13,844	7,344	-	-
遞延稅項資產	188	31	137	590	251
預付款項及按金	36,460	13,878	-	-	11,098
流動資產	359,279	456,574	331,834	379,011	378,998
總資產	1,607,846	1,137,037	484,865	647,146	679,108
流動負債	48,893	49,725	20,462	112,754	92,545
附息銀行借貸	250,288	186,825	100,000	13,618	24,504
最終控股公司貸款	241,596	-	-	-	-
遞延稅項負債	168,972	46,075	32,939	34,980	39,368
總負債	709,749	282,625	153,401	161,352	156,417
資產淨值	898,097	854,412	331,464	485,794	522,691

<sup>1</sup> 有關數字已於因出售Brilliant Stage Holdings Limited而重新分類已終止經營業務時重新呈列。

<sup>2</sup> 有關數字已於採納新訂及經修訂香港財務申報準則時重列。

<sup>3</sup> 有關數字已於物業投資分類重新分類為須報告經營分類時重列。

# 主席報告書

各位股東：

本人欣然呈列本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務業績。

## 業績

於回顧年度，本集團所錄得之總收益約為209,800,000港元，而權益持有人應佔溢利則約為80,100,000港元。按年內已發行股份加權平均數1,152,614,130股計算，每股基本盈利為6.95港仙。本集團業績改善主要是有賴於年內錄得約270,500,000港元之投資物業公平價值收益。

## 股息

董事並不建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派發中期及末期股息(二零一五年：無)。全年之股息總額為零(二零一五年：零)。

## 前景

未來數年，商業印刷與籤條業務之營商環境仍會充滿競爭。本集團將加強其業務發展隊伍的陣容，務求達致銷售增長及提升市場佔有率。然而，商業印刷分類之激烈競爭，會令本集團將上漲經營成本轉嫁予客戶身上時備受制肘。鑑於籤條分類之營商環境轉差，我們預期客戶對籤條、標籤、襯衫襯底紙板及膠袋之需求仍會停滯不前。本集團將透過簡化營運程序及縮減營運規模採取更保守之策略。

本集團會將汽車零件分類擴充至零售業務。本集團正在香港及中國設立零售店，以能直接接觸消費者市場。本集團預期中國營運將有助促進此業務分類之擴展。此外，本集團正物色不同汽車零件品牌，務求擴闊向客戶供應之產品種類。

## 主席報告書

於本年度，本集團正著手發展金融服務分類，將提供包括證券經紀、保證金融資、放債及融資租賃服務等金融服務。誠如「近期發展」一節所述，本集團與另外五名獨立第三方訂立一項協議，就於中國經營證券業務開辦證券公司。通過證券公司，本集團可以進軍其認為受到嚴格監管的中國證券業務。董事相信，成立證券公司一事一經落實，乃本集團擴充其證券服務業務及使本集團可於中國交流業務網絡及人脈以於中國市場立足之寶貴投資機會。隨著深港股票市場交易互聯互通機制出台，再加上政府的有利政策以及將成立證券公司，董事相信本集團之金融服務分類定能達致長遠增長。

於二零一六年六月，本集團完成收購位於中國深圳寶安區觀瀾鎮福民社區茜坑工業區之物業，此項收購被認為是本集團投資中國房地產市場之投資良機。此等物業連同於二零一五年九月所收購位於中國深圳市寶安區觀瀾樟坑徑社區之物業（「樟坑徑土地」），乃被認為是本集團發展房地產開發業務的最重要資產。本集團正在研究將樟坑徑土地之土地用途更改為用作辦公大樓以及配套公寓及設施之可能。展望未來，本集團將會緊貼中國經濟及市區重建的發展，並努力發掘潛在房地產開發或物業投資機會。

本集團將於收購鵬高國際貿易有限公司後將業務拓展至廢料行業。鑒於政府計劃促進回收業之發展，董事對廢料行業之前景感到樂觀，並認為此為本集團進一步多元化發展本集團業務範圍之機會。

### 致謝

在目前的經營環境下，本人謹藉此機會，代表董事會對全體員工為本集團之竭誠效力、盡忠職守，以及對各位客戶、供應商、業務夥伴及股東之一貫支持致以衷心謝意。

承董事會命  
主席  
林曉輝

香港，二零一七年三月三十日

## 管理層討論及分析

### 近期發展

本集團於回顧年度之主要業務包括提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務（「商業印刷分類」）；生產及銷售籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋（「籤條分類」）；分銷及銷售汽車零件（「汽車零件分類」）；提供證券經紀服務及保證金融資（「金融服務分類」）；電子產品及電腦設備之貿易（「貿易分類」）；及物業投資（「物業投資分類」）。

於二零一六年三月二十四日，本集團訂立一項收購協議，以有條件收購Citibest Global Limited（「Citibest」，該公司持有位於中國深圳市寶安區觀瀾鎮福民社區茜坑工業區之物業）之全部股權，現金代價為人民幣238,000,000元。收購事項已於二零一六年六月二十四日完成。

於二零一六年五月二十三日，本集團與另外五名獨立第三方訂立一項協議，據此，訂約方同意開辦一間位於中國廣州自由貿易試驗區南沙新區片區的證券公司（「證券公司」），以於中國經營證券業務。根據該協議，於成立證券公司時，本集團同意以現金認購證券公司之350,000,000股股份（佔該公司10%股權），認購價合共為人民幣350,000,000元。成立證券公司一事正等待中國證券監督管理委員會及中國其他相關監管機關批准。

於二零一六年九月五日，本集團及獨立第三方祥榮亞洲有限公司（「祥榮」）訂立一項收購協議，據此，本集團有條件同意收購，而祥榮有條件地同意出售鵬高國際貿易有限公司之60%已發行股本，而鵬高國際貿易有限公司則持有廣西梧州市通寶再生物資有限公司（主要從事拆除及買賣廢料業務）之全部股權。收購事項已於二零一七年二月二十八日完成。



## 管理層討論及分析

於二零一六年十月二十四日，本集團與深圳市夏浦光電技術有限公司（「深圳夏浦」）訂立諒解備忘錄，據此，(i)本集團已委任深圳市偉祿置業有限公司（「偉祿置業」，為深圳夏浦之直接全資附屬公司，並為中國之合資格物業開發商）代其申請更改本集團所持有之土地（總面積為7,141.33平方米，位於中國深圳市寶安區觀瀾樟坑徑社區）之用途；及(ii)深圳夏浦擬授予而本集團擬接納選擇權，根據選擇權可要求深圳夏浦轉移及轉讓其與深圳市樟坑徑股份有限公司於二零一六年八月十八日訂立之共同開發協議項下之全部權利及利益。上述選擇權可由本集團按人民幣15,000,000元的行使價酌情行使。深圳夏浦擬授出選擇權一事須待訂立正式協議後，方可作實。截至本年報日期，訂約雙方尚未訂立正式協議。

### 財務回顧

#### 概覽

於回顧年度內，由於如「近期發展」一節所述收購位於中國深圳市寶安區觀瀾鎮福民社區茜坑工業區之物業，管理層已因應物業投資之價值及本集團所收租金收入均有所增加而分開披露物業投資分類。去年之數字已相應重列作比較之用。

於回顧年度，本集團所錄得之總收益約為209,800,000港元，較去年約207,700,000港元（經重列）增長約1.0%。本集團於本年度錄得溢利約80,100,000港元，去年則錄得溢利32,600,000港元。

本集團之收益於回顧年度輕微增長約1.0%。金融服務分類及物業投資分類產生之收益均較去年錄得可觀增長，分別增加至10,900,000港元及17,000,000港元，升幅分別約為119.0%及198.2%。然而，由於籤條分類之經營環境持續轉差以及貿易分類之利潤微薄，該兩個分類之收益均較去年大幅下跌，分別跌至約8,500,000港元及零，跌幅分別約為26.4%及100%。金融服務分類及物業投資分類之收益增長大致上被籤條分類及貿易分類之收益下跌所抵銷。





## 管理層討論及分析

權益持有人應佔溢利錄得增加。溢利增加主要由於物業投資分類產生之收益增加約11,300,000港元及錄得投資物業公平價值收益約270,500,000港元(二零一五年: 90,100,000港元), 當中部份被公平價值收益之相關遞延稅項約125,100,000港元(二零一五年: 14,500,000港元)、物業、廠房及設備之重估虧絀約17,300,000港元(二零一五年: 2,100,000港元)及財務費用增加約18,200,000港元抵銷。財務費用增加主要是由於附息借貸於年內增加所致。

### 業務回顧

商業印刷分類於年內貢獻之收益約為72,700,000港元, 佔本集團總收益之34.7%。收益由去年約68,200,000港元微升6.6%至約72,700,000港元。然而, 由於經營成本上漲, 經營溢利減少至約900,000港元, 而去年則錄得經營溢利約1,200,000港元。

於本年度, 來自籤條分類之收益約為8,500,000港元, 佔本集團總收益之4.0%。來自籤條分類之收益較去年之收益約11,500,000港元下跌26.4%。下跌主要由於來自主要從事成衣業之客戶的訂單減少所致。透過實施成本控制措施, 包括將部分製造工序外判, 經營虧損已由去年之經營虧損約2,300,000港元減少至本年度之約400,000港元。

汽車零件分類於年內貢獻之收益約為100,600,000港元, 佔本集團總收益之48.0%。來自汽車零件分類之收益較去年之收益約95,400,000港元微升5.5%至約100,600,000港元。然而, 由於擴大營運規模令行政開支上升, 年內之經營溢利下跌至約5,000,000港元, 而去年則約為5,700,000港元。



## 管理層討論及分析

自二零一五年五月完成收購偉祿美林證券有限公司（該公司乃於香港從事提供證券經紀及保證金融服務）後，本集團即展開經營金融服務分類。誠如日期為二零一五年十月十六日之通函所披露，本集團亦藉著收購美林集團控股有限公司而於二零一五年十一月收購前海美林融資租賃（深圳）有限公司，並計劃將金融服務業務擴展至中國的融資租賃。年內金融服務分類產生約10,900,000港元收益，佔本集團總收益之5.2%。金融服務分類錄得收益增長，由去年約5,000,000港元增長至約10,900,000港元，升幅達119.0%。由於收益有所增長，故此分類於本年度錄得經營溢利約2,400,000港元，而去年則為經營虧損約1,200,000港元。

由於貿易分類之利潤微薄，本集團並無自該業務產生任何收益，而去年來自貿易分類之收益則約為21,900,000港元。因此，貿易分類於年內錄得經營虧損約400,000港元（二零一五年：經營虧損200,000港元）。

物業投資分類於年內錄得收益約17,000,000港元，佔本集團總收益之8.1%。來自該業務之收益較去年約5,700,000港元（經重列）增長198.2%至約17,000,000港元。有關增長乃歸因於收購位於茜坑工業區之物業令租金收入增加，年內為業務帶來額外收益貢獻。由於期內錄得投資物業之公平價值收益約270,500,000港元（二零一五年：90,100,000港元），故年內來自該業務之溢利由去年的溢利約90,600,000港元（經重列）增加至約282,400,000港元。

本集團於香港投資上市證券作買賣用途。於本年度，本集團之金融資產錄得約1,000,000港元之淨虧損。於二零一六年十二月三十一日，金融資產之公平價值約為18,600,000港元。

### 流動資金、財務資源及資本結構

本集團一般以內部產生之現金流量、現金儲備、銀行融資及最終控股公司提供之信貸撥付其營運所需。本集團之財政健全，現金狀況保持穩健。本集團於二零一六年十二月三十一日之現金與銀行結餘、受限制現金及已抵押定期存款合共約達56,000,000港元（二零一五年：210,600,000港元）。

按照附息借貸約491,900,000港元（二零一五年：186,800,000港元）及本集團總權益898,100,000港元（二零一五年：854,400,000港元）計算，本集團於二零一六年十二月三十一日之資本負債比率為54.8%（二零一五年：21.9%）。

## 管理層討論及分析

董事認為，本集團所持有之現金、流動資產、未來收益、可動用銀行信貸以及來自最終控股公司之信貸金額，將足以應付本集團目前之營運資金所需。

### 外匯

本集團大部分交易均以港元、美元、歐元及人民幣進行；於二零一六年十二月三十一日，本集團備有現金約人民幣10,900,000元，乃保留作營運及財資用途。

本集團承受美元、歐元與人民幣兌港元產生之外匯風險。管理層一直密切注視外匯風險水平，並會於有需要時採用金融對沖工具以作對沖之用。於二零一六年十二月三十一日，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

### 財務擔保及資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本公司就其附屬公司獲授一般銀行信貸向銀行提供約291,500,000港元之公司擔保。此外，該等一般銀行信貸乃以本集團所擁有賬面淨值合共約442,100,000港元之若干物業之法定押記作抵押。

於二零一五年十二月三十一日，本公司就其附屬公司獲授一般銀行信貸向銀行提供約220,000,000港元之公司擔保。此外，該等一般銀行信貸乃以本集團所擁有賬面淨值合共約102,800,000港元之已抵押定期存款之法定押記以及賬面淨值合共約288,000,000港元之物業作抵押。

## 主要風險及不確定因素

### 集中風險

本集團五大客戶所佔營業額合共佔本集團總營業額約47.1%；本集團五大供應商所佔採購額合共佔本集團總採購額約75.0%。銷售及採購集中於若干客戶及供應商或會對本集團之營運構成風險，任何該等客戶及供應商經營失利，可能對本集團造成不利財務影響。

### 信貸風險

於二零一六年十二月三十一日，應收貿易賬項為246,700,000港元，包括應收金融服務分類客戶之賬項119,600,000港元；應收汽車零件業務客戶之賬項118,700,000港元；及應收其他業務客戶之賬項8,400,000港元。

## 管理層討論及分析

應收金融服務業務客戶之賬項包括應收現金客戶及保證金客戶之賬項。現金客戶於落實任何買入交易前均須存放存款，而結算期一般為成交易後數日之內。產生自現金客戶之信貸風險被視為偏低。應收保證金客戶之款項須應求償還，而保證金客戶須存放證券及／或現金存款作抵押品。管理層會每日審視市況及每名保證金客戶之抵押品是否充足。有必要時會催促補倉及強制斬倉。

汽車零件業務之客戶一般獲批信貸期。管理層相信，由於客戶持續清償賬項，因此毋須就結餘作出任何減值準備。然而，任何該等客戶拖欠付款均可能對本集團之財務業績及財務狀況構成不利影響。

### 市場風險

#### 投資物業

本集團持有龐大資產乃分類為投資物業，作賺取租金收入及資本增值之用。投資物業由獨立估值師於各報告日期定期重新估值，而任何盈餘／虧絀乃於損益表入賬列作重估盈餘／虧絀。投資物業之公平價值受多項因素影響，例如物業市況、利率、政治環境等。公平價值變動可能對本集團之財務業績及財務狀況構成重大影響。

#### 金融資產

本集團持有若干金融資產作買賣之用，而上市證券投資組合之股價波動可能嚴重影響本集團之盈利能力。根據香港財務申報準則，上市證券之收益／虧損應在損益表中入賬列作持作買賣用途之投資之公平價值收益／虧損。股價波動可能影響本集團之盈利能力。董事會密切注視股市並更改投資組合，以為股東爭取最大回報。

### 法律及規例

與金融服務業、工作場所質素及環境保護之法律及規例均可能對本集團之主要業務構成重大影響。

### 經營受監管行業

本集團金融服務業務所屬行業乃受到嚴格監管。若不符監管規定，或會被吊銷營業執照。因此，本集團高度重視確保遵守相關規則及規例，並留意新法例及規例的最新發展。本集團已執行政策及程序以確保恪守最相關之法律及規例。

## 管理層討論及分析

據本集團所深知，本集團已符合香港金融服務業務之相關規例，並無發現任何嚴重不符合或違反法例之情況。

### 工作場所質素

本集團深信，持續成功經營有賴於各僱員全情投入和支持。本集團致力在不同範疇為全體僱員推廣平等機會，當中包括招聘、報酬及福利、培訓、晉升、調職和解僱。本集團乃根據僱員之能力、表現和貢獻作出評估，而不論其國籍、種族、宗教信仰、性別、年齡或家庭狀況。

本集團致力確保僱員之健康、安全和福祉，承諾全面遵守所有職業健康及安全法例，而本集團已為僱員締造一個具效益且安全的工作環境。

本集團遵守勞工或其他相關法例，並無發現任何嚴重不符合或違反關乎工作場所質素之法例之情況。

### 環境保護

本集團致力節省用電以保護環境及維持環境。本集團致力維持高水平的環保標準，以符合適用法律或條例下的相關規定。

本集團並無發現任何嚴重不符合或違反關乎氣體及溫室氣體排放、排放至水源及土地、產生有害或無害水等之相關準則、規則及規例之情況。

### 與僱員之關係

本集團明瞭僱員乃本集團最重要的資產。我們無時無刻都十分珍視僱員的貢獻和支持。本集團會定期因應市場基準、財務業績和僱員個人表現檢討薪酬政策。集團亦提供其他僱員福利計劃，以使僱員更忠於集團，同時工作更為稱心。

## 管理層討論及分析

### 與供應商之關係

#### 公平公開競爭

本集團提倡公平公開的競爭，旨在基於互信原則與供應商建立長期的合作關係。

#### 保障公眾利益責無旁貸

本集團向供應商或服務商採購時，秉持最高的道德標準。這有助確保產品質素優良，務求令客戶、供應商和公眾安心信賴。

#### 採購及招標程序

為保證符合採購政策及促進公開的良性競爭，本集團訂定服務承包合約和採購貨物時純粹以需要、品質和價格作為考慮因素。

### 與消費者及顧客之關係

#### 客戶服務

本公司致力提供高效率、慇懃有禮的客戶服務，務求令顧客稱心滿意，樂於與我們合作。顧客可藉年報和公司網站了解本集團的業務營運和未來發展。本集團不會作任何失實、誇大或過份的陳述。

### 環境及社會政策

有關本集團環境及社會政策的詳情載於第30至第37頁之環境，社會和治理報告。

### 僱傭及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團共聘用133名僱員，其中105人駐於香港，其餘28人則駐於中華人民共和國。

薪酬福利一般乃參考市場條款及按個別員工資歷、經驗及表現制定。一般而言，薪金會每年按工作表現評估報告及其他有關因素檢討，而花紅(如有)亦按此基準發放。本集團制定之員工福利計劃包括強制性公積金計劃、購股權計劃及醫療保險。

### 社會責任與服務及環境政策

企業社會責任已成常規。本集團注重日常營運中節能減廢，同時實行多項節省能源與紙張循環再用等措施藉以保護環境。

## 本公司董事及本集團高級管理人員之履歷

### 執行董事

**林曉輝博士**（「林博士」），43歲，於二零一三年十二月取得企業家管理學會(Society of Business Practitioners)研究生文憑，二零一四年九月取得馬來西亞城市理工大學(City University College of Science and Technology)之工商管理碩士學位，並於二零一五年八月取得SABI University工商管理榮譽博士學位。自二零零五年以來，林博士一直在多間由彼持有股權的私人公司擔任管理職務，而此等公司主要在深圳經營房地產、電子、物流以及金融投資業務。林博士為中國人民政治協商會議廣東省深圳市委員會委員，亦為中國人民政治協商會議深圳市福田區委員會常務委員。林博士為蘇女士之配偶及林曉東先生之兄長。林博士於二零一四年六月加入本集團。

**蘇嬌華女士**（「蘇女士」），44歲，於二零一二年九月取得新加坡艾斯弗管理科技學院商業學高級文憑。自二零零五年以來，蘇女士一直在多間由彼持有股權的私人公司擔任管理職務，而此等公司主要在深圳經營房地產、電子、物流以及金融投資業務。自二零一二年四月及二零一五年五月起，蘇女士亦分別出任深圳市福田區人民代表大會代表及深圳市人民代表大會代表。蘇女士為林博士之配偶。蘇女士於二零一四年六月加入本集團。

**林曉東先生**（「林先生」），34歲，在二零零七年於新西蘭之威寧頓的維多利亞大學(Victoria University of Wellington)取得有關商務法及國際商務學系的商務及行政學士學位。彼在二零零七年至二零零九年曾任職於深圳市國家稅務局直屬分局。林曉東先生自二零零九年開始於一間由林博士及蘇女士擁有之公司擔任不同的管理職務。林曉東先生為林博士之弟。林曉東先生於二零一四年六月加入本集團。

### 獨立非執行董事

**余亮暉先生**（「余先生」），40歲，於企業服務領域積累豐富經驗。余先生自二零零一年起加入馮兆林余錫光會計師事務所有限公司的企業及中國服務部門，現為該部門的總監。余先生持有多倫多大學之商業榮譽學士學位以及倫敦大學之法學士學位。彼亦為美國註冊會計師公會、澳洲會計師公會及香港會計師公會會員。

## 本公司董事及本集團高級管理人員之履歷

余先生自二零零九年五月起擔任中國中材股份有限公司(股份代號:1893)之聯席公司秘書及授權代表;自二零一零年三月起擔任北青傳媒股份有限公司(股份代號:1000)之公司秘書及替任授權代表;自二零一二年六月起擔任遠大中國控股有限公司(股份代號:2789)之公司秘書及授權代表;自二零一七年二月起擔任三一重裝國際控股有限公司(股份代號:631)之公司秘書,上述公司全部均為於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之公司。余先生於二零一四年六月加入本集團。

方吉鑫先生(「方先生」),35歲,持有武漢大學民事及商業法的碩士學位。方先生由二零零五年至二零零八年在廣東信達律師事務所任職法律助理及律師,由二零零八年至二零一二年任職於中國國際金融有限公司之合規及管理部門。彼自二零一二年起加入深圳市智動力精密技術股份有限公司,現任副總經理及董事會秘書。方先生於二零一四年六月加入本集團。

李珏博士(「李博士」),41歲,二零一三年畢業於吉林大學法學院民商法學專業並取得法學博士學位,並分別在一九九七年及二零零一年於吉林大學法學院取得有關民商法學的法學學士學位及碩士學位。李博士在二零一四年於深圳市房地產評估發展中心與中國哈爾濱工業大學聯合成立的博士後流動站從事房地產行業的相關研究工作。李博士在二零零一年至二零一三年期間任職於中國銀行深圳市分行。自二零一五年起,李博士受聘於深圳信息職業技術學院財經學院。李博士於二零一四年六月加入本集團。

### 高級管理人員

陳英祺先生(「陳先生」),53歲,本公司首席財務總監兼公司秘書。陳先生擁有超過27年會計及財務經驗。陳先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。陳先生於二零一六年七月加入本集團。





## 董事會報告

董事會謹提呈截至二零一六年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。本公司之主要附屬公司之主要業務載於財務報表附註47。

本集團按業務經營分類及經營地域資料呈列之截至二零一六年十二月三十一日止年度業績分析載於財務報表附註4。

### 業績及股息

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之溢利及本集團於該日之財務狀況載於第43至第155頁之財務報表內。

於截至二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度，並無宣派任何中期及末期股息。

### 五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第3頁。

### 業務回顧

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業務回顧載於第7至9頁之管理層討論及分析。

### 股本

截至二零一六年十二月三十一日止年度之本公司股本變動詳情載於財務報表附註30。



## 董事會報告

### 購買、出售或贖回證券

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司曾於聯交所購回合共3,490,000股股份，涉及之總代價約為17,556,000港元。所有購回之股份隨後已予註銷。有關該等交易之詳情概述如下：

月份	購回股份數目	每股價格		已付總價格 港元 (概約)
		最高	最低	
二零一六年九月	3,490,000股	5.03港元	5.03港元	17,556,000

除上文所披露者外，於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達之法例均無規定本公司須按比例提呈新股份予其股東購買之優先購買權。

### 可分派儲備

於二零一六年十二月三十一日，本公司可分派儲備為7,240,000港元(二零一五年：50,080,000港元)。

### 主要客戶及供應商

在本年度，本集團之主要客戶及供應商佔本集團之銷售及採購百分比如下：

- (1) 本集團之首五名最大客戶所佔營業額合共佔本集團總營業額47.1%。本集團向最大客戶銷售之金額佔本集團總營業額12.4%。
- (2) 本集團之首五名最大供應商所佔採購額合共佔本集團總採購額75.0%。本集團向最大供應商採購之金額佔本集團總採購額21.0%。

## 董事會報告

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司各董事、彼等之聯繫人士或各董事所知悉持有本公司已發行股本5%以上之任何股東，並無於本集團五名最大客戶及／或五名最大供應商之中擁有任何實益權益。

### 董事

於本年度本公司之董事如下：

#### 執行董事：

林曉輝博士  
蘇嬌華女士  
林曉東先生

#### 獨立非執行董事：

余亮暉先生  
方吉鑫先生  
李珏博士

根據本公司之公司細則第87條，方吉鑫先生及李珏博士將於應屆股東週年大會上輪值退任，並符合資格且願意於會上膺選連任。

獨立非執行董事並無指定任期，惟須根據本公司之公司細則輪值退任。

本公司已根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「上市規則」）第3.13條接獲各獨立非執行董事之年度獨立確認書，截至本報告日期，本公司認為彼等均為獨立人士。

### 董事之服務合約

於本報告日期本公司概無與任何董事訂立任何不可於一年內由本公司終止而毋須作出賠償（除法定賠償外）之服務合約。

### 董事於交易、安排或合約之權益

除財務報表附註8及40所披露者外，各董事或董事之關連實體概無於本公司之控股公司或本公司任何附屬公司或同系附屬公司於本年度內所訂立，且對本集團業務而言屬重大之任何交易、安排或合約中直接或間接擁有任何重大權益。

## 董事會報告

### 管理合約

於本年度內概無訂立或存在任何與本集團全部或任何重大部分業務之管理及行政有關之合約。

### 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（根據香港法例第571章《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部之定義）之股份、相關股份或債券中擁有之權益及淡倉或須依據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	所持股份數目					總權益佔已發行股本之百分比
	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)	公司權益	配偶權益	根據購股權 計劃授出 購股權之權益	總權益	
林曉輝博士	-	785,001,518 (附註1)	1,080,000 (附註3)	1,080,000	787,161,518	68.45%
蘇嬌華女士	-	-	786,081,518 (附註2)	1,080,000	787,161,518	68.45%
林曉東先生	-	-	-	1,000,000	1,000,000	0.09%
余亮暉先生	-	-	-	500,000	500,000	0.04%
方吉鑫先生	-	-	-	500,000	500,000	0.04%
李珏博士	-	-	-	500,000	500,000	0.04%

#### 附註：

- 於二零一六年十二月三十一日，美林控股有限公司（「美林控股」）為785,001,518股股份之合法實益擁有人。由於林曉輝博士擁有美林控股70%已發行股本，因此彼被視為於785,001,518股股份中擁有權益。
- 於二零一六年十二月三十一日，根據證券及期貨條例，蘇嬌華女士（林曉輝博士之配偶）被視為於林曉輝博士被視為擁有權益之786,081,518股股份中擁有權益。
- 於二零一六年十二月三十一日，根據證券及期貨條例，林曉輝博士（蘇嬌華女士之配偶）被視為於其配偶擁有權益之全部股份中擁有權益。

## 董事會報告

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（根據證券及期貨條例第XV部之定義）之股份、相關股份或債券中擁有記錄於根據證券及期貨條例第352條之規定存置之登記冊之權益及淡倉，或須依據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及聯交所之權益及淡倉。

### 主要股東於本公司之股份及相關股份之權益

於二零一六年十二月三十一日，就董事所知，以下人士（不包括本公司董事或主要行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條之規定存置之登記冊之權益：

股東名稱	身份	所持股份數目	佔已發行股本百分比
美林控股	實益擁有人	785,001,518	68.26%

附註：

於二零一六年十二月三十一日，美林控股為785,001,518股股份之合法實益擁有人。美林控股分別由林曉輝博士及蘇嬌華女士擁有70%及30%權益。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，除權益或淡倉已載於上文「董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉」一段之本公司董事及主要行政人員外，就本公司董事及主要行政人員所知，概無任何人士於本公司股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條之規定存置之權益登記冊之權益或淡倉。

### 購股權計劃

本公司所採納之購股權計劃（「該計劃」）乃於二零一二年八月十日舉行之本公司股東週年大會上經股東批准，自二零一二年八月十日起十年內有效。該計劃旨在吸引及挽留優秀人才及其他人士，藉向合資格參與者授出購股權以獎勵彼等對本集團或任何所投資實體之業務及經營作出貢獻。該計劃之進一步詳情載於財務報表附註31。

## 董事會報告

年內根據購股權計劃授出之購股權變動如下：

承授人姓名	授出日期	行使期	每股行使價 (港元)	於二零一六年 一月一日 尚未行使	於年內授出	於年內行使	於年內失效	於二零一六年 十二月 三十一日 尚未行使
董事 林曉輝	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	1,080,000	-	-	-	1,080,000
蘇嬌華	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	1,080,000	-	-	-	1,080,000
林曉東	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	1,000,000	-	-	-	1,000,000
余亮暉	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	500,000	-	-	-	500,000
方吉鑫	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	500,000	-	-	-	500,000
李珏	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	500,000	-	-	-	500,000
				4,660,000	-	-	-	4,660,000
董事之聯繫人士 林曉虹	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	1,000,000	-	-	-	1,000,000
蘇嘉文	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	1,000,000	-	-	-	1,000,000
林乙鑫	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	300,000	-	-	-	300,000
林敬明	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	1,000,000	-	-	-	1,000,000
				3,300,000	-	-	-	3,300,000
其他僱員 合計	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	3,700,000	-	-	(1,500,000)	2,200,000
				3,700,000	-	-	(1,500,000)	2,200,000
				11,660,000	-	-	(1,500,000)	10,160,000

概無參與者獲授超出個人限額之購股權。

## 董事會報告

### 董事於競爭業務之權益

本公司董事或彼等各自之任何聯繫人士概無在直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務中擁有權益或與本集團有任何其他利益衝突。

### 企業管治

有關本公司所採納之主要企業管治常規之報告載於第23至第29頁。

### 關連交易

於本年度，本公司並無任何須遵照上市規則第14A章之披露規定之關連交易及持續關連交易。本集團構成上市規則第14A章項下之關連交易之該等關連人士交易(如財務報表附註40所披露)均獲全面豁免遵守有關申報、公告及獨立股東批准之披露規定。

### 充足之公眾持股量

按照本公司公開可得之資料及就董事所知，本公司於回顧年度內，一直維持上市規則規定佔本公司全部已發行股份不少於25%之充足公眾持股量。

### 核數師

安永會計師事務所已退任，而應屆股東週年大會上將提呈有關續聘安永會計師事務所為本公司核數師之決議案。

代表董事會

主席

林曉輝

香港，二零一七年三月三十日

# 企業管治報告

## 企業管治常規

本公司致力恪守高水平之企業管治常規。董事認為，本公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度內一直符合上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》(「守則」)之所有守則條文(「守則條文」)。

## 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)之條款作為董事進行證券交易之操守守則。

向本公司全體董事作出具體查詢後，董事均確認於截至二零一六年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則所載之規定標準。

## 董事會

本公司由董事會(「董事會」)管理；董事會負有領導及監督本公司之責任。董事透過集體指導及監督本集團事務，負責籌劃本集團之成功發展。董事會制訂本集團之業務策略及方針，以發展業務及提升股東價值。

董事會於截至二零一六年十二月三十一日止年度舉行了十三次會議。董事會之組成及各董事之董事會會議出席率載列如下：

姓名	出席／舉行之董事會 會議次數
<b>執行董事</b>	
林曉輝博士(主席)	13/13
蘇嬌華女士(行政總裁)	13/13
林曉東先生	13/13
<b>獨立非執行董事</b>	
余亮暉先生	12/13
方吉鑫先生	12/13
李珏博士	12/13

林曉輝博士與蘇嬌華女士為配偶。

林曉輝博士與林曉東先生為兄弟。



## 企業管治報告

據本公司所深知，除上文所披露者外，各董事會成員之間概無任何財務、業務及家族關係。

### 董事培訓

全體董事均有參與持續專業發展，以發展並更新其知識及技能。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，全體董事均已向本公司提供彼等之培訓記錄。所有董事均曾出席由專業機構舉辦之研討會／討論會／論壇，藉以參與持續專業發展，從而取得有關上市公司董事角色、職能及責任之最新資料。董事曾參與之培訓均屬企業管治、監管發展、財務管理或業務技能及知識等範疇。本公司認為，本公司全體董事均已遵守守則條文第A.6.5條之規定。

### 主席及行政總裁

本公司分設主席與行政總裁兩個職位，並清楚區分兩者之職責，以平衡授權與權力。

主席負責領導董事會，確保董事會有效履行其各方面之職責，並負責擬定董事會會議議程及考慮其他董事提議加入議程之事項。透過董事會，主席亦負責確保本集團遵行良好之企業管治常規及程序。

行政總裁負責本集團業務之日常管理。

### 獨立非執行董事

本公司獨立非執行董事之經驗及專長，讓本集團獲益匪淺。彼等就策略發展向本公司提供意見，並使董事會得以高度符合財務及其他強制規定。本公司各獨立非執行董事已向本公司發出年度獨立確認書，根據上市規則第3.13條，本公司認為彼等均為獨立人士。

本公司全體獨立非執行董事之委任並無指定任期，惟須根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及重選。公司細則規定，三分之一之董事須輪值退任，故每位董事須最少每三年輪值退任一次。

# 企業管治報告

## 企業管治職能

董事會須負責履行下列企業管治職能：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；
- 檢討本公司遵守守則條文的情況及在《企業管治報告》內的披露；及
- 守則條文(經不時修訂)所載董事會須負責的該等其他企業管治及職能。

## 薪酬委員會

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會成員包括本公司一名執行董事及兩名獨立非執行董事，即李珏博士(主席)、余亮暉先生及林曉輝博士。薪酬委員會之職權範圍乃參考守則而制訂。

薪酬委員會於截至二零一六年十二月三十一日止年度內舉行了兩次會議，全體成員均有出席。

薪酬委員會主要負責就本公司全體董事及高級管理人員之薪酬政策及結構向董事會作出建議。於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會已檢討本集團之薪酬政策(包括根據守則條文第B.1.2(c)(ii)條檢討執行董事之薪酬政策)，以及向本集團執行董事及高級管理人員支付之薪酬水平。

## 企業管治報告

### 提名董事

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，提名委員會成員包括本公司一名執行董事及兩名獨立非執行董事，即林曉輝博士(主席)、余亮暉先生及方吉鑫先生。提名委員會之職權範圍乃參考守則而制訂。

提名委員會主要負責至少每年一次檢討董事會之架構、規模及組成、就委任董事之程序及準則提出建議，以及執行董事會採納之委任程序及準則。

### 審核委員會

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，審核委員會成員包括本公司三名獨立非執行董事，即余亮暉先生(主席)、方吉鑫先生及李珏博士。審核委員會之職權範圍已依循守則所載指引。

審核委員會於截至二零一六年十二月三十一日止年度內舉行了兩次會議，全體成員均有出席。

於本年度內，審核委員會已審閱本集團之中期及全年業績，並檢討風險管理及內部監控系統以及財務申報事宜。審核委員會負責監督整體財務申報程序以及本公司內部監控程序是否充足有效。

### 問責及核數

#### 財務申報

各董事確認彼等須負責編製本公司之財務報表，以按持續經營基準真實而公平地反映本集團之財務狀況。於二零一六年十二月三十一日，董事並無察覺到有任何重大不明朗之事件或狀況，會導致對本公司持續經營之能力產生重大疑問。因此，各董事按照持續經營基準編製本公司之財務報表。

外聘核數師之財務申報責任載於本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表隨附之獨立核數師報告。

## 企業管治報告

### 風險管理及內部監控

董事會知悉其有責任確保維持合適及有效之風險管理及內部監控系統，以保障本集團資產及股東利益。董事會已建立風險管理及內部監控系統，亦負責持續監察風險管理及內部監控系統之成效。然而，有關系統乃旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，並僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

年內，董事會已透過審核委員會就本集團之風險管理及內部監控系統是否充足有效進行檢討，檢討範圍涵蓋財務、合規和營運監控以及風險管理機制。董事會亦已檢討負責會計和財務申報職能之人員的資源、資格和經驗，以及本集團有關合計、內部審核和財務申報職能之培訓計劃與預算是否足夠。本集團之內部核數師已對本集團風險管理及內部監控系統之充足性及有效性進行獨立檢討。檢討結果已正式向審核委員會匯報。

董事會已就處理及發放內幕消息之程序及內部監控制定政策及指引，訂明有關內幕消息公佈之職責和責任、共享非公開資料之限制、謠言之處理、非故意之選擇性披露、內幕消息之披露豁免和寬免，以及合規和報告程序。

根據於二零一六年進行之內部監控檢討，本集團並無發現存在重大監控缺陷。

### 核數師酬金

截至二零一六年十二月三十一日止年度，就年度審核服務已付／應付本公司外聘核數師之酬金合共為1,600,000港元（截至二零一五年十二月三十一日止年度：1,200,000港元）。有關其他審核／審閱相關服務，酬金額為2,565,000港元（截至二零一五年十二月三十一日止年度：88,000港元）。

### 公司秘書

公司秘書負責確保董事會成員之間及董事會與高級管理層之間資訊交流良好、就董事於上市規則及適用法規下之責任向董事會提供意見，以及協助董事會執行企業管治常規。公司秘書確認，彼於截至二零一六年十二月三十一日止年度已接受不少於15小時的相關專業培訓，並已向本公司提供其培訓記錄，顯示其已遵守上市規則下之培訓規定。本公司認為，公司秘書已遵守上市規則第3.29條之規定。

### 憲章文件

本公司之細則已於二零一二年八月十日舉行之二零一二年股東週年大會上修訂，以使與上市規則現行經修改規定及百慕達法例之若干變更一致。有關修訂之詳情已於本公司日期為二零一二年七月十一日致股東之通函第32至36頁披露，該通函已於本公司及聯交所網站登載。

本公司細則之經更新版本可於本公司網站([www.realord.com.hk](http://www.realord.com.hk))及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk/index.htm>)閱覽。

### 股東權利

#### 召開本公司股東特別大會

根據本公司之細則第58條，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳入股本(附有於本公司股東大會表決權利)十分一之股東，有權於任何時間透過向董事會或本公司之公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後的兩個月內舉行。倘遞呈該要求後的二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自行召開股東特別大會。

#### 向董事會作出查詢

股東可於任何時間透過公司秘書向董事會作出書面查詢，公司秘書之聯絡資料如下：

偉祿集團控股有限公司  
公司秘書  
香港中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈24樓  
2403-2410室

#### 於股東大會上提呈議案之程序

下列股東有權提呈議案(可向大會正式提呈)以供於本公司股東大會上考慮：

1. 於提出呈請日期代表不少於本公司全部表決權二十分之一之股東；或
2. 不少於一百名股東。

## 企業管治報告

列明議案且經有關股東正式簽署之呈請，連同議案所述事項相關之陳述書，必須按下列時限送交本公司註冊辦事處：

- (1) (倘為要求決議案通告之呈請)舉行大會前不少於六個星期；及
- (2) (任何其他呈請)舉行大會前不少於一個星期。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)第79及80條之規定，待接獲有效文件後，本公司即會採取適當行動及作出必須安排，而有關股東須承擔就此招致之開支。

### 與股東之溝通

本公司致力發展及維繫與其股東及投資者之持續關係及有效溝通。為促進及加強此關係及溝通，本公司已設立(包括但不限於)以下各渠道：

1. 舉行股東週年大會，為本公司股東提供一個平台可提出建議及與董事會交流意見。主席及各董事均會於股東週年大會上回應股東提問；
2. 於股東大會上就大致獨立之事項提呈獨立決議案，藉以加強股東行使其權利。根據上市規則第13.39(4)條，股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，本公司股東週年大會通告內所載之所有決議案均將會以投票方式進行表決；
3. 盡早公佈中期及全年業績，使股東了解本集團之表現及營運；及
4. 公司網站[www.realord.com.hk](http://www.realord.com.hk)載有有關本公司業務其他廣泛而深入之資料，並且不斷更新。



# 環境，社會和治理報告

## 概述

董事會很高興提呈本集團根據香港聯合交易所有限公司發布的「環境，社會和治理報告指南」(「報告指南」)編制的「環境，社會和治理報告」。

### 1. 範圍

本環境，社會和治理報告所涵蓋的報告期為二零一六年一月一日至二零一六年十二月三十一日，內容包含集團旗下香港辦公室及深圳辦公室的營運。本報告內容是按照報告指南編制，每年出版一次。

### 2. 與持份者溝通

集團的週年股東會議提供一個有效的平台讓董事會與股東交流意見。除股東大會外，為保持與客戶、供應商等持份者的緊密關係，本集團不時與各持份者保持溝通，如拜訪、電話會議及會議、郵寄及電郵、客戶服務人員跟進等，從而聆聽他們的意見及需求。集團的整體業績表現亦透過每半年的公司中期報告及年報向各投資者作出匯報。

### 3. 環境、社會及管治表現

#### 3.1 環境

##### 3.1.1 排放物

##### 使用較少廢氣排放的設備

集團運作盡量減少使用到公司車輛，並鼓勵同事乘搭公共交通工具，以減少廢氣排放。公司車輛亦會進行定期維修和保養，以提升效率及減少廢氣排放。

##### 減少廢棄物及循環再用政策

集團為減少廢棄物的產生，要求同事減少用紙，鼓勵同事盡量以電子版本代替印刷版本，分類及收集可回收物品及適當重複使用可重用材料。

##### 減少有害廢棄物政策

集團的有害廢棄物主要有打印機墨盒，並會由供應商定期到辦公室回收。

## 環境，社會和治理報告

### 減少商務差旅

集團鼓勵員工盡量使用電子通訊媒體溝通或進行視頻會議，以減少出差的次數以減少溫室氣體排放。

集團嚴格遵行相關的環保法例，期內未有因違反與環保相關的法例而遭受檢控的個案。

### 3.1.2 資源使用

集團明白地球上的資源有限，故推行適當措施以提升使用資源的效率。包括：

#### 節約能源

為了整體節約能源，集團提倡節約用電，並實施以下各項措施：

1. 定期清潔辦公室設備(如冰箱、空調等)以提高效能。
2. 於適當地地方貼上「節約能源」標語。
3. 優先採用環保、節能及高效電器和設備。
4. 要求各同事於下班後關掉所有照明、空調、電源。

#### 節約用水

集團向員工推行節約用水的概念及加強用水設備的維修管理，以達至節約用水的目的，措施如下：

1. 加強用水設備日常維修管理，並定期進行水喉水管保養以減少耗水情況。
2. 要求員工用水後隨即關閉水龍頭。
3. 於適當地地方貼上「節約用水」標語。



### 3.1.3 環境及天然資源

集團瞭解社會及客戶對環保議題的關注，公司提倡控制天然資源、綠色營運及綠色採購政策。

#### 節約辦公室資源

集團主要消耗的天然資源為紙張，因此本集團採取以下一系列措施以減少用量：

1. 鼓勵同事以電子方式傳遞信息。
2. 要求同事盡量以雙面方式列印文件。
3. 鼓勵同事盡量在電腦上進行文檔處理及傳閱。
4. 採取政策核實公司信封、公文袋、畫冊等印發數量，避免多印。
5. 於打印機旁放置收集箱回收單面印刷廢紙及打印機墨盒以循環使用。

#### 綠色採購

在選用電器產品時，集團會選用節能或具有能源標籤的電器。

#### 綠色營運政策

集團於辦公室內種植植物以綠化辦公室的環境。

#### 向員工提供環保培訓

向新入職員工進行環保方面的培訓，讓他們瞭解集團內部對環保的要求。



### 3.2 社會

#### 3.2.1 僱傭

為遵守營運當地的僱傭法律法規要求，集團已制定一系列的僱傭政策，保障僱員獲得公平合理的對待。

##### 平等僱員招聘機會

集團對於平等招聘設有既定的政策，集團推廣平等招聘，每位工作應徵者都擁有相同的應徵權利，我們不會因性別、年齡及種族等因素而拒絕聘用。

##### 平等晉升機會

集團視員工平等晉升政策為重要一環，集團晉升員工的準則僅會考慮其整體工作表現，而不會受其他因素所影響。

##### 工作與生活平衡

基於員工工作與生活平衡的考慮，集團不會提供過多的工作量，並致力提供員工一個舒適的工作環境。

##### 薪酬及福利政策

集團會嚴格遵守法例要求制定集團的薪酬政策及福利政策（其中包括僱傭條例、強制性公積金計劃條例、中國勞動法及中國勞動合同法等），並會符合當地最低工資、工作時間及加班上限、有薪法定假日及有薪年假的要求。此外，集團亦會根據員工的績效進行評核，以決定年終獎金。

##### 賠償、解僱及退休政策

集團對於賠償、解僱及退休事宜均依據國家法律及地方法規的相關規定。

集團嚴格遵行相關的僱傭法例，年內未有因違反與僱傭相關法例而遭受檢控的個案。

### 3.2.2 健康與安全

集團制定職業健康及安全管理政策，以各種措施防範員工職業病或工業傷亡的發生。

#### 職業健康及安全政策

集團嚴格執行職業健康及安全的法例要求，以避免員工於工作時受傷。

#### 工作場所的安全管理

集團對向員工提供安全的工作場所非常重視，並實施以下措施：

1. 集團範圍內設有急救箱及滅火筒。
2. 工作場所設有安全出口指示牌。
3. 辦公室不得擺放過多雜物，經常保持通道或走火通道整潔暢通。

#### 工作場所的環境衛生

1. 公司內公用區域的衛生由行政人事部統一負責，員工個人辦公桌及座位周邊的衛生則由員工個人負責。
2. 工作場所內須保持整潔。所有垃圾、廢棄物應丟棄於指定範圍內。

#### 員工工作安全培訓

每年定期參與大廈物業管理公司舉辦的大型消防演習活動。

集團嚴格遵行相關的安全法例，年內未有因違反與職業安全及職業病相關法例而遭受檢控的個案。

## 環境，社會和治理報告

### 3.2.3 發展及培訓

#### 職業發展政策

集團期望為員工創造一個持續提升之環境，鼓勵員工追求更佳的事業發展。集團設有迎新培訓，幫助新同事融入新的工作環境。集團亦因應不同工作和職級的需要，為同事安排培訓課程，包括內部與外間培訓課程等，以加強僱員的整體專業資格及個人素質。

### 3.2.4 勞工準則

集團絕對禁止任何聘用童工的行為。於招聘時，必須查核應徵者的身份證明文件。

集團不以任何形式強迫僱員工作，亦不強迫員工超時工作，以保障員工的個人權利。

於報告期間，集團未有發現聘用童工及違反強制性勞動相關的法律法規。

### 3.2.5 供應鏈管理

集團對於供應鏈的管理控制如下：

#### 供應商守則

在服務保證上，集團對於供應商有監管制度控制其質量。供應商必須遵循所有法例、各國國際公約、合約要求及本集團的所有守則。

#### 供應商的挑選步驟

所有的供應商都需經過嚴格的挑選程序，並需提交管理層審閱後，才能確認與其簽約。

#### 供應商的挑選準則

集團對於各類型供應商會有不同的挑選準則，但主要以其過往經驗、價錢、信譽、專業資格及操守為依據，而且其環保及企業社會責任亦會納入考量。集團透過每年的年度評估來評核供應商過往一年的表現以確保能否續約。

## 環境，社會和治理報告

### 3.2.6 產品／服務責任

#### 質量保證政策

除嚴格遵照客戶的需求外，集團亦嚴格遵守本地法律及法規，包括健康及安全、廣告、標籤及盜版，冀能以合法方式為客戶提供優質服務。

集團嚴格遵行相關的產品責任法例，年內未有因違反與產品／服務責任或私隱相關法例而遭受檢控的個案。

### 3.2.7 防貪污

對於防止貪污及商業道德的方向，集團設有政策監管員工的操守及行為。

#### 企業管治政策

本集團參照及遵守上市規則《企業管治常規守則》內附錄十四的所有守則條文，包括良好的企業管治常規。

#### 防貪政策

任何員工及董事不得索取或收受優惠，包括金錢、禮品、貸款、酬金、工作、合約、服務和贊助，尤其在此等優惠與公司的業務往來存在利益衝突的情況下。

#### 告密政策

公司鼓勵員工直接或通過其直屬主管向董事報告他們懷疑的個案，包括賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢。

#### 利益衝突申報政策

集團內所有涉及利益衝突的重大交易均須向董事會披露。涉及利益衝突的董事會成員不得就進行交易的決議進行投票。

#### 第三方核數機構政策

集團聘用第三方核數機構來核算賬目，以核實賬目的準確性及股東的權益；選用第三方財務審計機構由審核委員會決定，而審核委員會則由所有獨立非執行董事組成。

## 環境，社會和治理報告

### 服務合約審批政策

所有重要的服務合約均須經董事會批准。對於已獲批准的服務合約，則由提名委員會(由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成)審查。

集團嚴格遵行相關的反貪防賄法例，年內未有因違反相關法例而遭受檢控的個案。

### 3.2.8 社區投資

集團積極參與社區活動，定期會於地區政府及持份者檢討並找出社區需要。集團主席已於二零一六年內與另外四位深圳市政協委員向河源市政協合捐100萬元人民幣作為扶貧基金，亦支持慈善活動。於未來，集團會將社區投資的方向集中放在科研發展、國家建設及扶貧這幾方面。





偉祿集團控股有限公司列位股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

### 意見

我們已審計列載於第43至155頁偉祿集團控股有限公司(「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、綜合全面收益表、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，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務申報準則》(「香港財務申報準則」)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佈的《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佈的《專業會計師道德守則》(「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。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及就此達致意見時進行處理，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

## 獨立核數師報告

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

### 關鍵審計事項在審計中是如何應對的

#### 投資物業之公平價值計量

於二零一六年十二月三十一日，按公平價值計量的投資物業約價值1,107,000,000港元，佔 貴集團總資產的69%，相應的公平價值變動270,000,000港元已於損益表內確認。估值程序在本質上屬主觀性質，並依賴多項估計。 貴集團已委聘外聘估值師就投資物業進行估值。

我們已評估 貴集團所委聘之估值專家之勝任程度、能力及客觀性。我們亦已了解及評估估值師所進行的工作。這包括評估用作估值輸入數據的數據的相關性、完整性及準確性，並評估估值中所採用的主要假設及方法的相關程度。我們亦邀請我們的內部估值專家協助評估對 貴集團所持有的投資物業進行的估值中所用之主要假設及方法。

相關披露載於財務報表附註14。

#### 應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項之可回收性

於二零一六年十二月三十一日， 貴集團錄得應收貿易賬項約127,000,000港元及證券經紀產生之應收賬項約120,000,000港元。當有客觀跡象顯示應收賬項可能減值時，管理層便會進行減值評估，並透過應用判斷和使用主觀假設估計減值撥備。

我們的審計程序包括評估和測試 貴集團與監察應收賬項及授出信貸期有關的程序和控制。這包括評估管理層於進行減值評估時所用的輸入數據和假設，以及管理層處理出現爭議的逾期應收賬項或金額的程序。

我們亦已評估報告期末的減值撥備，當中計及如付款記錄、應收賬項於其後是否已經結清以及其他相關資料等因素。

相關披露載於財務報表附註20。



## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項

#### 有關法律案件的或然負債

貴集團現時涉及兩宗法律案件。估計法律訴訟結果及評估是否應確認負債兩事十分複雜且涉及判斷，而所涉及的金額對財務報表而言可能屬重大。

相關披露載於財務報表附註36。

### 關鍵審計事項在審計中是如何應對的

我們的審計程序包括(其中包括)評估 貴集團所取得的法律意見以及與管理層定期會面以討論法律案件的進展和可能出現的申索結果。我們亦已向 貴集團外聘法律顧問取得法律意見，以確保作出足夠計量和披露。

### 刊載於年報內的其他資料

貴公司董事需對其他資料負責。其他資料包括刊載於年報內的全部資料，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資料，我們亦不對該等其他資料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資料，並在此過程中，考慮其他資料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，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，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

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務申報準則》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， 貴公司董事負責評估 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 貴公司董事有意將 貴公司清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助 貴公司董事履行職責，監督 貴集團的財務申報過程。

## 獨立核數師報告

### 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。我們是按照百慕達一九八一年公司法第90條僅向全體成員作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴有關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該等風險，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。

## 獨立核數師報告

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、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葉慶霖。

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

二零一七年三月三十日

## 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 (經重列)
收益	5	209,784	207,732
銷售成本		(118,785)	(136,611)
毛利		90,999	71,121
其他收入及所得收益	5	289,661	95,757
銷售及分銷開支		(3,911)	(4,491)
行政開支		(123,457)	(99,690)
其他經營開支		(25,270)	(12,661)
財務費用	7	(19,847)	(1,690)
未計稅項前溢利	6	208,175	48,346
所得稅開支	10	(128,078)	(15,707)
<b>本年度溢利</b>		<b>80,097</b>	<b>32,639</b>
下列人士應佔：			
本公司擁有人		80,097	32,427
非控股權益		-	212
		<b>80,097</b>	<b>32,639</b>
<b>本公司普通股權益持有人應佔每股盈利</b>			
基本	12	港幣6.95仙	港幣3.04仙
攤薄	12	港幣6.95仙	港幣3.04仙

## 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 千港元	二零一五年 千港元
本年度溢利	80,097	32,639
其他全面虧損		
將於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損：		
換算海外經營業務之匯兌差額	(29,465)	(6,224)
本年度其他全面虧損，於扣除稅項後	(29,465)	(6,224)
<b>本年度全面收益總額</b>	<b>50,632</b>	<b>26,415</b>
下列人士應佔：		
本公司擁有人	50,632	26,203
非控股權益	-	212
	<b>50,632</b>	<b>26,415</b>

## 綜合財務狀況表

於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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	78,649	86,764
投資物業	14	1,106,525	552,900
商譽	15	2,100	2,100
其他無形資產	16	4,400	4,400
融資租賃應收賬項	17	6,401	6,546
可供出售投資	18	13,844	13,844
遞延稅項資產	28	188	31
預付款項及按金	21	36,460	13,878
<b>非流動資產總值</b>		<b>1,248,567</b>	<b>680,463</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	19	6,999	7,884
應收貿易賬項	20	127,171	86,335
證券經紀產生之應收賬項	20	119,560	116,158
預付款項、按金及其他應收賬項	21	16,644	8,679
融資租賃應收賬項	17	2,619	1,601
可退回稅項		42	222
透過損益按公平價值列賬之股本投資	22	18,648	14,646
代客戶持有之現金	23	11,634	10,443
已抵押定期存款	24	-	102,760
受限制現金	24	4,171	-
現金及現金等值項目	24	51,791	107,846
<b>流動資產總值</b>		<b>359,279</b>	<b>456,574</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項	25	5,548	5,748
證券經紀產生之應付賬項	25	19,884	27,438
其他應付賬項及應計費用	26	20,221	15,526
附息銀行借貸	27	250,288	186,825
應付稅項		3,240	1,013
<b>流動負債總額</b>		<b>299,181</b>	<b>236,550</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>60,098</b>	<b>220,024</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,308,665</b>	<b>900,487</b>

## 綜合財務狀況表

於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
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,308,665</b>	900,487
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	28	168,972	46,075
最終控股公司貸款	29	241,596	–
<b>非流動負債總額</b>		<b>410,568</b>	46,075
<b>資產淨值</b>		<b>898,097</b>	854,412
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	30	115,000	115,349
儲備	32	783,097	739,063
<b>總權益</b>		<b>898,097</b>	854,412

林曉輝  
董事

蘇嬌華  
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

	本公司擁有人應佔									
	附註	股本	股份溢價賬	購股權儲備	資產重估	匯兌波動	保留溢利	總計	非控股權益	總權益
		千港元 (附註30)	千港元	千港元 (附註31)	儲備 千港元	儲備 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		79,419	141,473	-	28,274	219	69,623	319,008	12,456	331,464
本年度溢利		-	-	-	-	-	32,427	32,427	212	32,639
本年度其他全面虧損：										
與海外經營業務有關之匯兌差額		-	-	-	-	(6,224)	-	(6,224)	-	(6,224)
本年度全面收益總額		-	-	-	-	(6,224)	32,427	26,203	212	26,415
收購非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	(12,668)	(12,668)
發行新股份	30	36,000	468,000	-	-	-	-	504,000	-	504,000
購回股份	30	(70)	(1,676)	-	-	-	-	(1,746)	-	(1,746)
股本結算購股權安排	31	-	-	6,947	-	-	-	6,947	-	6,947
沒收購股權時轉撥購股權儲備		-	-	(71)	-	-	71	-	-	-
於二零一五年十二月三十一日		115,349	607,797*	6,876*	28,274*	(6,005)*	102,121*	854,412	-	854,412





## 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	本公司擁有人應佔						總計 千港元
	股本 千港元 (附註30)	股份溢價賬 千港元	購股權儲備 千港元 (附註31)	資產重估 儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	保留溢利 千港元	
於二零一六年一月一日	115,349	607,797	6,876	28,274	(6,005)	102,121	854,412
本年度溢利	-	-	-	-	-	80,097	80,097
本年度其他全面虧損：							
與海外經營業務有關之匯兌差額	-	-	-	-	(29,465)	-	(29,465)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	(29,465)	80,097	50,632
購回股份	30	(349)	(17,207)	-	-	-	(17,556)
股本結算購股權安排	31	-	-	10,609	-	-	10,609
沒收購股權時轉撥購股權儲備	-	-	(1,689)	-	-	1,689	-
於二零一六年十二月三十一日	115,000	590,590*	15,796*	28,274*	(35,470)*	183,907*	898,097

\* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備783,097,000港元(二零一五年：739,063,000港元)。

## 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 千港元	二零一五年 千港元
<b>經營業務之現金流量</b>			
未計稅項前溢利		208,175	48,346
就下列事項作出調整：			
財務費用	7	19,847	1,690
保證金融資之利息收入		(8,553)	(3,407)
銀行利息收入		(993)	(3,742)
融資租賃之利息收入		(662)	(236)
出售物業、廠房及設備項目之所得收益		(5)	(136)
出售透過損益按公平價值列賬之股本投資之虧損		7,936	5,464
透過損益按公平價值列賬之股本投資之公平價值收益		(6,977)	(1,022)
折舊	13	9,085	5,404
物業、廠房及設備之減值虧損		-	471
應收貿易賬項減值		73	-
投資物業之公平價值變動		(270,479)	(90,076)
物業、廠房及設備之重估虧絀		17,261	2,067
應收貿易賬項之減值撥回		-	(192)
股本結算購股權開支		10,609	6,947
		(14,683)	(28,422)
存貨減少／(增加)		885	(4,282)
應收貿易賬項增加		(40,909)	(54,209)
證券經紀產生之應收賬項增加		(3,402)	(103,352)
預付款項、按金及其他應收賬項增加		(33,093)	(7,816)
代客戶持有之現金減少／(增加)		(1,191)	220
受限制現金增加		(4,171)	-
透過損益按公平價值列賬之股本投資增加		(4,961)	(19,088)
應付貿易賬項增加／(減少)		(200)	556
證券經紀產生之應付賬項增加／(減少)		(7,554)	5,874
應計負債及其他應付賬項增加		3,012	692
經營業務所用現金		(106,267)	(209,827)

## 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 千港元	二零一五年 千港元
經營業務所用現金		(106,267)	(209,827)
已收利息		9,546	7,149
已付利息		(19,847)	(1,690)
已收回／(已付)所得稅		51	(767)
<b>經營業務所用現金流量淨額</b>		<b>(116,517)</b>	<b>(205,135)</b>
<b>投資活動之現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備項目	13	(22,845)	(10,965)
購置投資物業	14	–	(106,100)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		52	1,124
購買可供出售投資		–	(6,500)
藉收購附屬公司收購資產	34	(305,368)	(271,762)
收購附屬公司		–	(8,616)
收購非控股權益		–	(12,668)
償還關連公司貸款		–	(37,070)
融資租賃應收賬項增加		(2,323)	–
收取融資租賃應收賬項		1,528	520
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>		<b>(328,956)</b>	<b>(452,037)</b>
<b>融資活動之現金流量</b>			
新造銀行貸款		288,928	91,760
償還銀行貸款		(233,999)	(5,000)
最終控股公司貸款增加		241,596	–
發行股份所得款項		–	504,000
購回股份		(17,556)	(1,746)
<b>融資活動所得現金流量淨額</b>		<b>278,969</b>	<b>589,014</b>

## 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 千港元	二零一五年 千港元
現金及現金等值項目減少淨額		(166,504)	(68,158)
年初之現金及現金等值項目		210,541	281,488
匯率變動之影響淨額		(845)	(2,789)
年終之現金及現金等值項目		43,192	210,541
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	24	51,791	107,846
財務狀況表所列之現金及現金等值項目 敘造時原有存款期少於三個月之定期存款， 就銀行透支信貸額質押為抵押品		51,791	107,846
銀行透支	27	(8,599)	(65)
現金流量表所列之現金及現金等值項目		43,192	210,541

# 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

偉祿集團控股有限公司乃於百慕達註冊成立之有限公司，其註冊辦事處之地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

於本年度，本集團從事以下主要業務：

- 提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務
- 生產及銷售籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋
- 分銷及銷售汽車零件
- 提供證券經紀服務及保證金融資
- 電子產品及電腦組件貿易
- 物業投資

董事認為，本公司之控股公司及最終控股公司為美林控股有限公司，該公司於英屬處女群島註冊成立。

\* 本公司主要附屬公司之詳情列載於財務報表附註47。

## 2.1 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）（其包括所有香港財務申報準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港通用會計原則及香港《公司條例》之披露規定而編製。本財務報表乃根據歷史成本法編製，惟投資物業、分類為物業、廠房及設備之樓宇、可供出售投資及股本投資乃按公平價值計量。本財務報表乃以港元呈列，而除另有說明外，所有款額均約整至最接近之千位數。

## 2.1 編製基準(續)

### 綜合基準

綜合財務報表包括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財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團因涉及投資對象事務而承擔其浮動回報之風險或享有其浮動回報之權利,以及有能力藉著對投資對象之權力(即賦予本集團現有以主導投資對象相關活動之既存權利)影響該等回報時,即為擁有控制權。

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對投資對象擁有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的合約安排;
- (b) 其他合約安排所產生的權利;及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表乃按與本公司相同之報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權當日起綜合入賬,並綜合入賬直至有關控制權終止。

本集團母公司擁有人及非控股權益應佔損益及其他全面收益各組成部份,即使由此引致非控股權益結餘為負數。集團內公司間交易產生的所有集團內部資產及負債、權益、收入、支出及現金流均在綜合賬目時全數對銷。

倘事實及情況顯示上述的三項控制因素之一項或多項出現變動,則本集團會重新評估其是否控制投資對象。附屬公司的所有權權益變動(並無失去控制權),按權益交易入賬。

## 2.1 編製基準(續)

### 綜合基準(續)

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公平價值；(ii)任何保留投資的公平價值；及(iii)因此而計入損益的盈餘或虧蝕。先前已於其他全面收益確認的本集團應佔部份，乃在適當的情況下重新分類至損益或保留溢利，倘本集團已直接出售相關資產或負債則須以同一基準確認。

## 2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務申報準則。

香港財務申報準則第10號、 香港財務申報準則第12號及 香港會計準則第28號(二零一一年) 之修訂	投資實體：應用綜合入賬例外情況
香港財務申報準則第11號之修訂 香港財務申報準則第14號 香港會計準則第1號之修訂 香港會計準則第16號及香港會計準則 第38號之修訂	收購共同經營權益之會計處理 監管遞延賬目 披露計劃 釐清可接納之折舊及攤銷方法
香港會計準則第16號及香港會計準則 第41號之修訂	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(二零一一年) 之修訂	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	多項香港財務申報準則之修訂

除香港財務申報準則第10號、香港財務申報準則第12號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂、香港財務申報準則第11號之修訂、香港財務申報準則第14號、香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂、香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂以及二零一二年至二零一四年週期之年度改進所包括之修訂與本集團財務報表之編製無關外，修訂之性質及影響載述如下：

## 2.2 會計政策及披露之變動(續)

- (a) 香港會計準則第1號之修訂包括狹義重點改進關於財務報表之呈報及披露。該等修訂釐清：
- (i) 香港會計準則第1號之重大規定；
  - (ii) 損益表及財務狀況表內之特定項目可分行列示；
  - (iii) 實體可彈性安排呈報財務報表附註之序列；及
  - (iv) 採用權益法將應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益入賬時必須匯集作為單一項目呈列，並分列為可於或不可於往後期間重新分類至損益之項目。
- (b) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之原則，即收益反映經營業務(資產屬業務之一部分)而產生經濟利益之模式，而非透過使用資產而消耗經濟利益之模式。因此，收益法不可用於折舊物業、廠房及設備，並僅在極為有限之情況下可用以攤銷無形資產。該等修訂按預期基準應用。由於本集團並無使用收益法計算其非流動資產之折舊，故該等修訂並無對本集團之財務狀況或表現構成任何影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務申報準則

本集團並無於本財務報表採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務申報準則。

香港財務申報準則第2號 之修訂	以股份為基礎付款交易之分類及計量 <sup>2</sup>
香港財務申報準則第4號 之修訂	與香港財務申報準則第4號保險合約一併應用之香港財務申報 準則第9號金融工具 <sup>2</sup>
香港財務申報準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務申報準則第10號及 香港會計準則第28號 (二零一一年)之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港財務申報準則第15號	客戶合約收益 <sup>2</sup>
香港財務申報準則第15號 之修訂	對香港財務申報準則第15號客戶合約收益之澄清 <sup>2</sup>
香港財務申報準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>1</sup>



## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務申報準則(續)

- 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 尚未確定強制生效日期，惟可予採納

預期適用於本集團的有關該等香港財務申報準則的進一步資料如下：

香港會計師公會於二零一六年八月頒佈之香港財務申報準則第2號之修訂闡述三大範疇：歸屬條件對計量以現金結算以股份為基礎付款交易之影響；為僱員履行與以股份為基礎付款之稅務責任而預扣若干金額之以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質)之分類；以及對以股份為基礎付款交易之條款及條件作出令其分類由現金結算變為股本結算之修訂時之會計處理方法。該等修訂明確說明計量以股本結算以股份為基礎付款時歸屬條件之入賬方法亦適用於以現金結算以股份為基礎付款。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為僱員履行稅務責任而預扣若干金額之以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質)，將整項分類為以股本結算以股份為基礎付款交易。此外，該等修訂明確說明，倘以現金結算以股份為基礎付款交易之條款及條件有所修訂，令其成為以股本結算以股份為基礎付款交易，該交易自修訂日期起作為股本結算交易入賬。本集團預期自二零一八年一月一日起採納該等修訂，目前正在評估採納香港財務申報準則第2號後之影響。

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務申報準則第9號之最終版本，匯集金融工具項目之所有階段，以取代香港會計準則第39號以及香港財務申報準則第9號之所有先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計法之新規定。本集團預期自二零一八年一月一日起採納香港財務申報準則第9號。本集團目前正在評估該準則之影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務申報準則(續)

香港財務申報準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂處理香港財務申報準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資方面的規定不一致之情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全面確認損益。對於涉及並不構成一項業務之資產交易而言，是項交易產生的損益於投資者之損益確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。該等修訂按未來適用基準應用。香港會計師公會已於二零一六年一月剔除香港財務申報準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂過往的強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業之會計處理作更廣泛審查一事完成後予以釐定。然而，該等修訂現已可供應用。

香港財務申報準則第15號建立了全新的五步模型，用於客戶合約收益入賬。根據香港財務申報準則第15號，收益確認之金額為能反映實體預期向客戶轉讓貨品或服務而有權換取之代價。香港財務申報準則第15號之原則就計量及確認收益提供了更具結構性之方法。該準則亦引入大量定性及定量披露規定，包括分拆總收益、有關履行責任的資料、各期間之間的合約資產及負債賬目結餘變動以及主要判斷及估計。該準則將取代香港財務申報準則項下之所有現有收益確認規定。於二零一六年六月，香港會計師公會頒佈香港財務申報準則第15號之修訂，以處理有關識別履約責任之實施問題、主事人與代理人及知識產權許可有關之應用指引，以及準則採納之過渡。該等修訂亦擬協助確保實體於採納香港財務申報準則第15號時能更加一致地應用及降低應用有關準則之成本及複雜性。本集團預期於二零一八年一月一日採納香港財務申報準則第15號，目前正在評估採納香港財務申報準則第15號後之影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務申報準則(續)

香港財務申報準則第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之租賃付款為負債(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號對投資物業之定義，否則有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。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。承租人亦將須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如租賃期變更及用於釐定未來租賃付款之一項指數或比率變更而引致該等付款變更。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。香港財務申報準則第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式。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。本集團預期於二零一九年一月一日採納香港財務申報準則第16號，目前正在評估採納香港財務申報準則第16號後之影響。

香港會計準則第7號之修訂要求實體作出披露，以使財務報表使用者可評估融資活動所產生之負債之變動，包括現金流量及非現金流量產生之變動。該等修訂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。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務申報準則(續)

雖然香港會計準則第12號之修訂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價值計量之債務工具相關之未變現虧損確認遞延稅項資產。該等修訂清楚說明實體於評估是否有應課稅溢利可用作抵扣可扣稅暫時差額時，需要考慮稅務法例是否對於可扣稅暫時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。

## 2.4 主要會計政策概要

### 業務合併及商譽

業務合併按收購法列賬。轉讓代價乃按收購日期之公平價值計量，該公平價值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平價值、本集團自被收購方的前度擁有人承擔的負債及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。就各項業務合併而言，本集團選擇以公平價值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算屬現時擁有人權益並賦予擁有人權利在清盤時按比例分佔淨資產之於被收購方之非控股權益。非控股權益之一切其他部份乃按公平價值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

本集團收購一項業務時會根據合約條款、收購日之經濟狀況及有關條件評估取得的金融資產及承擔的金融負債，以進行適當分類及指定。這包括分離被收購方主合約中的內含衍生工具。

倘業務合併為分階段實現，先前持有的股本權益應按收購日的公平價值重新計算，產生的任何收益或虧損在損益中確認。

收購方轉讓的任何或然代價將以收購日的公平價值確認。被分類為資產或負債之或然代價乃按公平價值計量，公平價值變動於損益賬確認。或然代價如被分類為權益項目，則不再對其重新計量，後續的結算會計入權益中。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 業務合併及商譽(續)

商譽初始按成本計量，即轉讓代價、就非控股權益確認的金額及本集團此前持有的被收購方股權的公平價值之和超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債的部份。倘該代價及其他項目之和低於所收購淨資產的公平價值，有關差額在重估後於損益確認為廉價收購收益。

初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。如有任何事件或情況變動表明賬面值可能減值，會每年或更頻繁地對商譽進行減值測試。本集團每年於十二月三十一日對商譽進行減值測試。就減值測試而言，於業務合併時收購的商譽自收購日起分配至預期將從合併協同效應受益之本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團之其他資產或負債是否已被分配至該等單位或單位組別。

減值數額通過評估商譽所屬的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽所確認的減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽被分配至某現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位元內的部份業務被出售，與被出售業務有關的商譽將於釐定出售該業務的收益或虧損時計入該業務之賬面值。在此情況下出售之商譽按被出售業務之相對價值及保留之現金產生單位部份計量。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 公平價值計量

本集團於各報告期末按公平價值計量其投資物業、分類為物業、廠房及設備之樓宇、可供出售投資以及股本投資。公平價值乃在市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格。公平價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於缺乏主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。資產或負債的公平價值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公平價值計量計及一名市場參與者通過最大限度使用該資產達到最佳用途，或通過將資產出售予將以最大限度使用該資產達到最佳用途的另一名市場參與者而產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平價值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

公平價值於財務報告計量或披露的所有資產及負債基於對公平價值計量整體屬重要的最低輸入數據水平按如下所述在公平價值層級中分類：

第1級 — 根據已識別資產或負債於活躍市場中所報未調整價格

第2級 — 根據對公平價值計量有重大影響之最低輸入數據可直接或間接被觀察之估值方法

第3級 — 根據對公平價值計量有重大影響之最低輸入數據不可被觀察之估值方法

對於在財務報表按經常性基準確認之資產及負債，本集團於各報告期末根據對於公平價值計量整體有重大影響之最低輸入數據通過重新評估分類以確定各層級之間是否出現轉移。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 非金融資產減值

倘有跡象顯示存在減值，或倘需就資產進行年度減值測試(不包括存貨、金融資產及投資物業)，便會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值及公平價值(以較高者為準)減出售成本而計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，則會就該資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險之評估之稅前貼現率貼現至其現值。減值虧損於產生期間在損益表支銷，惟倘資產按重估金額入賬，則減值虧損乃根據該重估資產之相關會計政策入賬。

於各報告期末，會就是否有跡象顯示先前確認之減值虧損不再存在或可能已減少作出評估。倘有該等跡象，便會估計可收回金額。先前就資產(不包括商譽及若干金融資產)確認之減值虧損，僅於用以釐定該資產之可收回金額之估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損之撥回於產生期間計入損益表，除非資產按重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據該重估資產的相關會計政策列賬。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 關連方

倘屬下列情況，該方即被視為與本集團有關連：

(a) 該方是具備下列特徵的人士或其近親：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團擁有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員；

或

(b) 該方為符合以下任何條件的實體：

- (i) 該實體與本集團為同一集團成員；
- (ii) 該實體為另一實體(或其母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業；
- (iv) 該實體為某第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體為其僱員福利而設立之退休福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)中識別之人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)中識別之人士對該實體擁有重大影響力或為該實體(或其母公司)之主要管理人員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何集團成員公司提供主要管理人員服務予本集團或本集團之母公司。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備按成本或估值減累計折舊及任何減值虧損後列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途之運作狀態及地點而發生之任何直接成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生之支出(例如維修及保養)，一般於其產生期間自損益表扣除。倘達到確認標準，則重大檢查的開支會於資產賬面值中資本化為重置成本。倘須定期重置大部份物業、廠房及設備，則本集團會將該等部份確認為有具體可使用年期的個別資產並進行相應折舊。

進行估值之頻密程度須足以確保重估資產之公平價值與其賬面值並無重大分別。物業、廠房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絀(按個別資產計算)，則不足之數將自損益表中支銷。其後任何重估盈餘會以過往支銷之虧絀數額計入損益表。出售重估資產時，以往估值變現之資產重估儲備相關部份會以儲備變動撥入保留溢利。

折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目之估計使用年期撇銷其成本或估值至其剩餘價值。就此而使用之主要年率如下：

租賃土地及樓宇	按租期
廠房及機械	10%
傢俱及裝置	20%
辦公室設備	20%
租賃物業裝修	20%或按租期，以較短者為準
汽車	25%
遊艇	10%

倘物業、廠房及設備項目之部份有不同之使用年期，則該項目之成本或估值須在各部份之間合理分攤，而各部份須單獨計算折舊。剩餘價值、可使用年期和折舊方法會至少於各個財政年度結束時予以審閱，並在適當情況下作出調整。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 物業、廠房及設備與折舊(續)

物業、廠房及設備項目(包括任何初始已確認的重大部份)於出售時或於預期使用或出售不會產生未來經濟利益時取消確認。於取消確認資產之年度在損益表確認之任何出售或報廢收益或虧損為有關資產之銷售所得款項淨額與賬面值之差額。

### 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值，而非為了生產或供應產品或服務或行政用途或在日常業務過程中出售而持有的租賃土地及樓宇的權益(包括以經營租賃持有在其他方面符合投資物業定義的物業之租賃權益)。該類物業最初按成本(包括交易成本)計量。初始確認之後，投資物業以反映報告期末市況之公平價值列賬。

投資物業公平價值變動產生之收益或虧損計入產生年度之損益表。

報廢或出售投資物業的任何損益，在報廢或出售年度於損益表中確認。

### 無形資產(不包括商譽)

單獨購買的無形資產初始確認時以成本計量。於業務合併中收購之無形資產之成本為收購日期之公平價值。無形資產之可使用年期評估為有限或不確定。

本集團之無形資產為於或透過香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)買賣之權利，具不確定可使用年期並於每年按個別或於現金產生單位作減值測試。該無形資產不予攤銷。本集團會每年檢討無固定年期的無形資產的使用年期，以釐定無固定年期之評估是否仍然適用。如不適用，則使用年期評估由無固定年期轉為有限年期之變動按未來使用基準入賬。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 租賃

凡將資產所有權有關絕大部份風險及回報(不包括法定權利)轉移予本集團之租賃,一概入賬列作融資租賃。於融資租賃開始日,租賃資產之成本按最低租賃款項之現值予以資本化並與義務(不包括利息因素)一同入賬以反映購買和融資活動。以資本化融資租賃持有之資產(包括融資租賃下之預付租賃土地款項)歸入物業、廠房及設備,並在租期與資產估計可使用年期兩者之較短者折舊。此類租賃之財務費用於損益表支銷以使租期內維持固定期間支銷比率。

藉融資性質租購合約收購之資產入賬列作融資租賃,惟按其估計可使用年期折舊。

凡資產擁有權之絕大部份回報及風險仍歸於出租人之租賃一概入賬列作經營租賃。倘本集團為出租人,則本集團根據經營租賃所出租之資產計入非流動資產,而經營租賃之已收租金則按照租期以直線法計入損益表。倘本集團為承租人,則經營租賃之應付租金減去從出租人獲得之任何獎勵按照租期以直線法在損益表支銷。

將租賃項目所有權有關絕大部份回報及風險轉移予承租人之融資租賃,於租賃開始日按租賃項目之公平價值或(倘較低)最低租賃款項之現值予以資本化。應收租賃款項在財務收入及融資租賃投資之扣減之間按比例攤分,以使融資租賃投資淨額之餘額維持固定利率。財務收入乃計入損益表。

經營租賃下之預付租賃土地款項初始按成本列賬,隨後於租期內按直線法確認。倘租賃款項無法於土地及樓宇成份間可靠分配,則整份租賃款項均計入土地及樓宇成本列作物業、廠房及設備下之融資租賃。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產

#### 初始確認及計量

初始確認之金融資產分類為透過損益按公平價值列賬之金融資產、貸款及應收賬項以及可供出售金融投資，或者倘若適合，指定為有效對沖內對沖工具的衍生工具。金融資產初始確認時以公平價值加因獲得該等金融資產所產生的交易成本計量；透過損益按公平價值列賬之金融資產除外。

所有一般金融資產買賣概於交易日(即本集團承諾買賣該資產當日)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

#### 後續計量

金融資產按其不同的分類進行後續計量如下：

#### 透過損益按公平價值列賬之金融資產

透過損益按公平價值列賬之金融資產包括持作買賣之金融資產及於初始確認時指定為透過損益按公平價值列賬之金融資產。倘收購金融資產之目的為在短期內出售，則會分類為持作買賣。衍生工具(包括分開處理之內含衍生工具)亦分類為持作買賣，除非已指定為香港會計準則第39號所界定之有效對沖工具則作別論。

透過損益按公平價值列賬之金融資產於財務狀況表以公平價值列賬，有關公平價值變動淨額如為正數，則於損益表列作其他收入及所得收益，如為負數，則於損益表列作財務費用。該等公平價值變動淨額不包括該等金融資產賺取之任何股息或利息，有關股息或利息按照下文「收益確認」一節之政策確認。

只有符合香港會計準則第39號之標準，在初始確認時指定為透過損益按公平價值列賬之金融資產方可於初始確認當日指定為透過損益按公平價值列賬之金融資產。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 透過損益按公平價值列賬之金融資產(續)

主合約內含之衍生工具若其經濟特徵及風險與主合約之經濟特徵及風險並無密切關係，且主合約並非持作買賣亦非定為透過損益按公平價值列賬，則該衍生工具入賬列作獨立衍生工具並按公平價值列賬。該等內含衍生工具以公平價值計量，相關公平價值變動於損益表確認。僅在合約條款變動令現金流量大幅改變時，或須從透過損益按公平價值列賬類別從新分類時，方會重新評估。

#### 貸款及應收賬項

貸款及應收賬項指並非活躍市場報價，但具有固定或可釐定付款的非衍生金融資產。於初始計量後，此類資產採用實際利率法，按攤銷成本減任何減值準備列報。計算攤銷成本時，考慮購買時的任何折讓或溢價，且包括作為實際利率不可或缺部份的費用或成本。按實際利率法攤銷額記入損益表中的其他收入及所得收益，減值虧損在損益表內貸款財務費用及應收賬項其他開支項下確認。

#### 可供出售金融投資

可供出售金融投資指上市及非上市股本投資及債務證券之非衍生金融資產。分類為可供出售股本投資為既非分類為持作買賣，亦非指定為透過損益按公平價值列賬之股本投資。此類別內之債務證券為擬持有不確定時間且可能因應流動資金或市況變化而出售之債務證券。

經初始確認後，可供出售金融投資隨後按公平價值計量，未變現盈虧於可供出售重估儲備中確認為其他全面收益，直至取消確認該投資為止，屆時，累計盈虧將於損益表之其他收入下確認，或直至投資被釐定為出現減值為止，屆時累計盈虧將從可供出售投資重估儲備中重新分類至損益表內的其他收益或虧損。持有可供出售金融投資期間賺取的利息和股息分別列報為利息收入和股息收入，且根據下述「收益確認」政策於損益表中確認為其他收入。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 可供出售金融投資(續)

當非上市股本投資的公平價值因(a)合理公平價值估計範圍的變動對該項投資而言重大或(b)各種估計的概率很難合理地確定並用於公平價值的估計而不能可靠計量時，該等投資以成本減以減值虧損列賬。

本集團評估於短期內出售其可供出售金融資產的能力及意圖是否仍然適合。倘在特殊情況下，本集團因市場交易不活躍無法進行金融資產交易，且在可預見未來，管理層有能力和意圖將金融資產持有至到期，則可以選擇重新分類該類金融資產。

對於由可供出售類別重新分類之金融資產，於重新分類當日之公平價值賬面金額成為其新的攤銷成本，而已於權益內確認資產的任何過往盈虧將使用實際利率法按投資的剩餘年限於損益內攤銷。任何新攤銷成本與到期金額間的差額亦將使用實際利率法按該項資產的剩餘年限攤銷。倘該資產隨後確認為減值，則於權益內計入的金額將重新分類至損益表中。

#### 取消確認金融資產

金融資產(或倘適用，一項金融資產之一部份或一組同類金融資產之一部份)在下列情況下將取消確認(即自本集團的綜合財務報表中移除)：

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓自資產收取現金流量之權利，或已根據一項「轉付」安排承擔責任，在無重大延誤情況下，將有關現金金額全數付予第三方；且(a)本集團已轉讓資產之絕大部份風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部份風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 取消確認金融資產(續)

倘本集團已轉讓其自一項資產收取現金流量之權利，或已訂立轉付安排，本集團將評估保留該資產所有權的風險及回報及其程度。當並無轉讓或保留該資產之絕大部份風險及回報，亦無轉讓該資產之控制權，則本集團繼續以持續參與該資產之程度而確認已轉讓資產。上述情況下，本集團亦確認相關負債。轉讓資產及相關負債以反映本集團保留權利及義務為計量基礎。

倘本集團以就所轉讓資產提供擔保的形式持續參與該資產，則按資產的原始賬面值與本集團可能須償付的最高代價金額之間的較低者計量。

### 金融資產減值

本集團於各報告期末評估是否存在客觀證據顯示單項或一組金融資產出現減值。倘金融資產初始確認後發生的一件或多件事項會影響能夠可靠地計量單項或一組金融資產的預計未來現金流量，則存在減值。金融資產發生減值的客觀證據包括：單個債務人或一組債務人發生嚴重財務困難，支付利息或本金發生違約或逾期，債務人很可能破產或進行其他財務重組，及根據公開的數據表明預計未來現金流量確已減少且可計量，如與違約有關的欠款或經濟情形發生變化。

### 按攤銷成本列賬之金融資產

對於按攤銷成本列賬之金融資產，本集團首先個別評估單項屬重大的金融資產或合併評估單項不重大的金融資產是否存在減值。倘本集團釐定經單獨評估的金融資產(不論重大與否)並無存在客觀減值跡象，便會將有關資產納入具有類似信用風險特徵的金融資產組合中再合併進行減值評估。資產如被單獨評估減值並已確認或繼續確認減值虧損，則不會與其他金融資產項目合併進行整體減值評估。

任何經識別之減值虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)現值之差額計量。估計未來現金流量之現值以金融資產之初始實際利率(即初始確認時計算之實際利率)貼現。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值(續)

#### 按攤銷成本列賬之金融資產(續)

該資產之賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損會於損益表中確認。利息收入以調減後的賬面值為基礎，按用於減值虧損計量的未來現金流量貼現利率持續累計。倘將不可能收回有關款項，且所有抵押品已經變現或已轉讓給本集團，貸款及應收賬項連同有關備抵會被撇銷。

倘在其後期間估計減值虧損金額因確認減值後發生的事件而增加或減少，則透過調整備抵賬增加或減少先前確認之減值虧損。若撇銷其後收回，則該項收回計入損益表內其他開支。

#### 可供出售金融投資

本集團於各報告期末評估可供出售之金融投資是否存在客觀證據顯示一項或一組投資出現減值。

倘若可供出售之資產出現減值，其成本(與主要付款及攤銷相抵後)與當前公平價值之差額，扣除以往已於損益表確認之減值虧損，從其他全面收益中轉出，轉入損益表。

就分類為可供出售之股本投資而言，客觀證據包括投資的公平價值大幅或長期低於其成本值。「大幅」相對於其初始投資成本，「長期」指相對於公平價值低於其成本值期間。倘若有客觀證據表明存在減值，累計損失(累計損失金額為收購成本及當前公平價值之差額扣除以往於損益表中確認的投資減值虧損)應從其他全面收益中轉出並於損益表中確認。分類為可供出售之股本工具之減值虧損不會透過損益表撥回。減值後公平價值的增加直接於其他全面收益確認。

釐定是否屬「大幅」或「長期」需要作出判斷。進行有關判斷時，本集團會評估(其中包括)投資的公平價值低於其成本的持續時間或程度。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值(續)

#### 可供出售金融投資(續)

倘債務工具分類為可供出售類別，其減值估計標準與按攤銷成本列賬之金融資產之標準相同，惟減值金額乃根據攤銷成本與現時公平價值之差額，扣減該投資過往於損益表確認之任何減值虧損而計算之累計損失。未來利息收入按資產經調減後之賬面值持續產生，並採用計量減值虧損時用以貼現未來現金流量之利率計算。利息收入入賬列作財務收入之一部份。若債務工具減值虧損於損益表內確認後發生之事件其後能客觀地增加該工具之公平價值，則可於損益表內回撥有關減值虧損。

### 金融負債

#### 初始確認及計量

金融負債在初始確認時劃分為透過損益按公平價值列賬之金融負債、貸款及借貸或於實際對沖中指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。

所有金融負債初始均採用公平價值確認，對於貸款及借貸，扣除直接交易費用。

本集團的金融負債包括應付貿易賬項、證券經紀產生之應付賬項、其他應付賬項及若干應計費用、最終控股公司貸款以及附息銀行借貸。

#### 後續計量

金融負債按其不同的分類進行後續計量如下：

#### 貸款及借款

在初始確認後，附息貸款及借款其後使用實際利率法按攤銷成本進行後續計量，但若貼現的影響不重大，在此情況下，則以成本列賬。當負債取消確認後，在損益表中確認收益及虧損，及用實際利率法在攤銷過程中確認收益及虧損。

攤銷成本的計算需要考慮收購中所產生的折讓或溢價，以及屬實際利率不可或缺部份的費用或成本。對實際利率的攤銷記入損益表內財務費用中。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 取消確認金融負債

當負債項下的責任已解除、取消或屆滿，即會取消確認金融負債。

倘一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部份條款不同之另一項金融負債所取代，或現有負債之條款被大幅修改，則該項置換或修改視作取消確認原有負債及確認新增負債處理，而兩者之賬面值差額於損益表中確認。

### 抵銷金融工具

倘有現行可強制執行之法定權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債及於財務狀況表內呈報淨金額。

### 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃以加權平均基準釐定，而就在製品及製成品而言，成本包括直接材料、直接工資及適當比例的間接費用。可變現淨值則按估計售價減任何完成及出售時所產生之估計成本釐定。

### 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金和現金等價物包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期之短期高流動性投資，但不包括須按通知即時償還及構成本集團現金管理不可分割部份之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括用途不受限制之手頭和銀行現金(包括定期存款)。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 撥備

倘因過往事件而導致現有責任(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以履行責任,則確認撥備,但必須能可靠估計有關責任金額。

倘貼現之影響重大,則確認之撥備金額為預期需用作履行責任之未來支出於報告期末之現值。因時間流逝而產生之貼現現值增額,在損益表內列作財務費用。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認的項目有關的所得稅在損益外(即其他全面收益或直接於權益中)確認。

即期稅項資產及負債乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局之金額計算,基於報告期末已生效或實質上已生效之稅率(及稅法),並考慮本集團業務經營所在國家的現行稅法詮釋與慣例。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債之稅基與兩者用作財務報告之賬面值之間之所有暫時差額作出撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認,惟下列情況除外:

- 遞延稅項負債乃在一項並非業務合併之交易中初始確認資產或負債而產生,且交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損;及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關之應課稅暫時差額而言,暫時差額之撥回時間為可控制,且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損之結轉而確認。遞延稅項資產以將有應課稅溢利以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損之結轉以作對銷為限確認，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關之遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併之交易中初始確認資產或負債而產生，且交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關之可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利以動用暫時差額以作抵銷之情況下，方予確認。

遞延稅項資產之賬面值將於各個報告期末審閱，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未確認之遞延稅項資產會於各個報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部份遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間之稅率，根據於報告期末已生效或實際上已生效之稅率(及稅法)計算。

遞延稅項資產可與遞延稅項負債抵銷，但必須存在容許以即期稅項資產抵銷即期稅項負債之可合法執行權利，且遞延稅項須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 收益確認

收益會於本集團可能獲得有關經濟利益及收益能可靠衡量時，按以下基準確認：

- (a) 銷售貨品之收入於擁有權之大部份風險及回報轉移至買家時入賬，惟本集團對所售貨品不再擁有通常與擁有權有關之管理權及實際控制權；
- (b) 租金收入按時間比例基準於租期內確認；
- (c) 來自提供服務之收入於提供服務時確認；
- (d) 利息收入根據將估計未來現金收入按金融工具估計年期(或較短年期(如適用))準確貼現至金融資產之淨賬面值的利率，使用實際利率法以應計基準確認；
- (e) 股息收入當股東收取款項的權利確立時確認；及
- (f) 買賣證券之佣金及經紀收入於簽署相關合約票據之交易日確認。

### 以股份為基礎付款

本公司設有購股權計劃，目的為對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與者給予獎勵及報酬。本集團僱員(包括董事)以股份支付的方式收取酬金，據此，僱員以提供服務作為股本工具之代價(「股本結算交易」)。

於二零零二年十一月七日後授出與僱員之股本結算交易成本乃參照股份獲授當日之公平價值計量。公平價值乃使用布力克-舒爾斯期權定價模式釐定，進一步詳情載於財務報表附註31。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 以股份為基礎付款(續)

股本結算交易之成本會在達成績效及／或服務條件後之期間連同相應增加之股本權益一併在僱員福利開支內確認。於各報告期末時直至獲歸屬日期就股本結算交易確認之累計支出反映出獲歸屬期間屆滿的程度及本集團對最終將會歸屬之股本工具數目之最佳估計。某一期間在損益表支銷或計入之款項代表該期間開始及結束時確認之累計支出變動。

釐定獎勵的授出日期公平價值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件的可能性則被評定為將最終歸屬為本集團股本工具數目的最佳估計之一部份。市場表現條件將反映在授出日期的公平價值。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求的其他任何條件皆視為非歸屬條件。反映非歸屬條件的獎勵公平價值若當中不包含服務及／或表現條件乃即時予以列支。

因未能達致非市場表現及／或服務條件，導致最終無歸屬的獎勵並不確認為支出，除非包括一項市場或非歸屬條件的獎勵，無論市場條件或不歸屬條件獲達成與否，而所有其他績效及／或服務條件均獲達成，交易仍被視為已予歸屬。

倘股本結算獎勵之條件已修改，但符合獎勵之原有條款，則最少須確認一項支出，尤如有關條件並無修改。此外，會就任何修改確認支出，使股份支付的總公平價值增加，或在其他方面對僱員有所裨益，猶如修訂日期所衡量者。

倘股本結算獎勵被註銷，則被視為其已於註銷日期歸屬，而任何尚未為獎勵確認之支出被隨即確認。該情況包括並無達成任何受本集團或僱員控制之不歸屬條件之獎勵。然而，倘有新獎勵取代被註銷獎勵，並於獲授當日被指定為取代獎勵，則如前段所述，已註銷及新獎勵被視為原有獎勵之修改。

尚未行使期權之攤薄影響反映於計算每股盈利作為額外股份攤薄。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 其他僱員福利

#### 退休金計劃

本集團遵照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」)。供款按僱員基本薪酬之一定百分比計算,並根據強積金計劃規則在需要支付時自損益表支銷。強積金計劃資產與本集團之資產分開並由獨立管理基金持有。本集團按強積金計劃作出之僱主供款利益全數歸屬於僱員。

本集團於中國大陸經營之附屬公司之僱員須參與地方市政府運作之中央退休金計劃。該等附屬公司須根據地方市政府規例為中國大陸之僱員按特定金額供款。供款將根據中央退休金計劃規則於應付時在損益表支銷。

### 借貸成本

收購、興建或生產須經過長時間方可作擬定用途或銷售之合資格資產的直接應佔借貸成本資本化為該等資產之成本的一部份。在該等資產基本可作擬定用途或銷售時,停止將借貸成本予以資本化。有關借款等待用於合資格資產的期間作短期投資之投資收入所得可用於扣減已資本化之借貸成本。所有其他借貸成本均須於產生期間列作開支。借貸成本包括利息以及實體借入資金所產生的其他相關成本。

### 股息

末期股息於股東大會上獲股東批准後確認為負債。

本公司同時建議並宣派中期股息,因本公司之組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息。因此,中期股息於建議及宣派後即刻確認為負債。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 外幣

財務報表以港元(「港元」,即本公司之功能貨幣)呈列。本集團內各實體自行釐定其各自之功能貨幣,而各實體財務報表中的項目乃以該功能貨幣計量。本集團實體記錄的外幣交易初始按交易日適用之功能貨幣匯率入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債,按有關功能貨幣於報告期末之適用匯率換算。貨幣項目結算或換算時產生的差額計入損益表。

以外幣按歷史成本計量之非貨幣項目,採用初始交易日期之匯率換算。以外幣按公平價值計量之非貨幣項目,採用釐定公平價值當日之匯率換算。按公平價值計量的非貨幣項目換算產生的損益按確認該項目公平價值變動的方法處理(即公平價值損益在其他全面收益或損益確認的項目的匯兌差額亦分別在其他全面收益或損益確認)。

若干海外附屬公司之功能貨幣為港元以外之貨幣。於報告期末,該等實體之資產及負債按報告期末現行匯率換算為港元,而其損益表則按年內加權平均匯率換算為港元。

所產生之匯兌差額於其他全面收益確認並累計入匯兌波動儲備。於出售海外業務時,與該特定海外業務有關之其他全面收益部份乃於損益表確認。

收購海外業務產生之任何商譽及收購產生之資產及負債賬面值之任何公平價值調整視作海外業務之資產及負債處理,並按收市匯率換算。

就綜合現金流量表而言,海外附屬公司的現金流量按現金流量當日的匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度的經常性現金流量則按年內加權平均匯率換算為港元。



### 3. 重大會計判斷及估計

本集團財務報表之編製需要管理層作出影響收益、開支、資產及負債的呈報金額及其附帶披露之判斷、估計及假設，並需披露或然負債。有關該等假設及估計的不確定性可能導致未來須對受影響資產或負債之賬面值進行重大調整。

#### 判斷

在應用本集團之會計政策時，管理層已作出下列判斷(涉及估計者除外)，其對財務報表之已確認金額影響至為重大：

#### *釐定收購附屬公司是否構成業務合併*

管理層透過評估有否收購業務之方式釐定收購附屬公司是否構成收購資產及負債或業務合併。業務之三項元素為輸入、加工及輸出。管理層行使判斷以釐定在各項收購中有否收購該等元素。倘所收購之附屬公司不含該等元素，管理層會將收購附屬公司以收購資產及負債之方式入賬。

#### *投資物業與業主自用物業之間的分類*

本集團釐定一項物業是否合資格歸類為投資物業，並已制定作出判斷之準則。投資物業乃持作賺取租金或資本增值或兩種兼有之用途的物業。因此，本集團考慮一項物業產生現金流時是否在很大程度上獨立於本集團所持其他資產。

部份物業的其中一部份持作賺取租金或資本增值。倘該等部份可單獨出售或根據融資租約單獨出租，則本集團將該部份物業單獨列賬。倘該部份物業不能單獨出售，則僅於該項物業的極少部份用作生產或供應貨物或服務或作行政用途時，方為投資物業。

本集團按個別物業基準作出判斷，以釐定輔助服務的重大程度是否足以使一項物業不再合資格作為一項投資物業。

#### 估計不明朗因素

下文論述有關於報告期末估計不明朗因素的未來及其他主要來源的主要假設，該等假設存在會導致下一個財政年度內資產及負債賬面值出現重大調整的顯著風險。

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不明朗因素(續)

##### 商譽減值

本集團最少每年釐定商譽有否減值。釐定商譽有否減值須就商譽所屬現金產生單位之使用價值作出估計。估計使用價值需要本集團就現金產生單位之預計未來現金流量作估算，並選擇適當折讓率以計算有關現金流量現值。商譽於二零一六年十二月三十一日之賬面值為2,100,000港元(二零一五年：2,100,000港元)。有關進一步詳情載於附註15。

##### 估計投資物業之公平價值

倘缺乏同類物業於活躍市場之現有價格，則本集團會考慮從多個途徑所蒐集資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點之物業於活躍市場之現有價格(經調整以反映各項差異)；
- (b) 活躍程度稍遜之市場所提供同類物業近期價格(經調整以反映自按該等價格進行交易當日以來經濟狀況之任何變動)；及
- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計預測之經貼現現金流量，此項預測以任何現有租約及其他合約之條款以及(在可行情況下)外來證據(如地點及狀況相同之類似物業現有市場租值)為憑證，並採用可反映有關現金流量金額及時間不明朗因素當時市場評估之貼現率。

投資物業於二零一六年十二月三十一日之賬面值為1,106,525,000港元(二零一五年：552,900,000港元)。進一步詳情(包括公平價值計量及敏感度分析所用之主要假設)載於財務報表附註14。

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不明朗因素(續)

##### 應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項減值

本集團基於應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項可收回成數之評定就應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項作出減值撥備。倘出現事件或狀況變動顯示結餘可能無法收回，即就應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項作出減值撥備。識別呆賬須使用判斷及估計。倘應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項可收回成數之預期與原先估計有所出入，該差別會影響估計出現變化之期間之應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項之賬面值及減值撥備。應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項於二零一六年十二月三十一日之賬面值分別為127,171,000港元(二零一五年：86,335,000港元)及119,560,000港元(二零一五年：116,158,000港元)。

##### 非金融資產(除商譽外)之減值

本集團在各報告期間結算日評估全部非金融資產是否有任何減值跡象。具無限年期之無形資產須每年及於存在有關跡象之其他時間進行減值測試。其他非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產或現金產生單位之賬面值超過其可收回金額時，則存在減值，可收回金額為其公平價值減處置成本與其使用價值之較高者。公平價值減處置成本按類似資產公平交易中具約束力之銷售交易所得數據或可觀察市場價格減出售資產之增加成本計算。於計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位之預期未來現金流量，及選用合適之貼現率以計算該等現金流量現值。

##### 即期稅項及遞延稅項

於釐定稅項撥備金額及相關繳稅時間時，需運作重大估計及判斷。於日常業務中存在最終稅項釐定並不確定之交易及計算。誠如本集團會計政策所詳述，乃就於報告期末之資產及負債之稅基與其就財務報告而言之賬面值之間所有暫時差額，採用負債法作出遞延稅項撥備。倘該等事項之最終稅項結果有別於初始記錄之金額，該等差額將於有關稅項釐定期間對所得稅及遞延稅項撥備構成影響。

##### 有關法律案件之或然負債

本集團於本年度涉及兩宗法律案件。釐定有關法律案件可能出現之結果需要作出重大估計及判斷。管理層已基於本集團外聘法律顧問提供之法律意見對有關法律案件之結果作出估計。進一步詳情載於財務報表附註36。

## 4. 經營分類資料

就管理而言，本集團按其產品及服務劃分業務單位，分為六個須報告經營分類如下：

- (a) 提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務（「商業印刷分類」）；
- (b) 生產及銷售籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋（「籤條分類」）；
- (c) 分銷及銷售汽車零件（「汽車零件分類」）；
- (d) 提供證券經紀服務及保證金融資（「金融服務分類」）；
- (e) 電子產品及電腦組件貿易（「貿易分類」）；及
- (f) 物業投資（「物業投資分類」）。

由於本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度收取之租金收入金額增加，本集團管理層已重新評估本集團之分類申報，並決定就財務申報目的而新增一個須報告經營分類，原因是其認為物業投資分類是單獨作出資源分配、績效評核及決策。截至二零一五年十二月三十一日止年度本集團須報告經營分類之上述變動之影響被認為具追溯效力，而本集團之經營分類資料經已重列，猶如本集團於該年度一直經營六個經營分類。

管理層分開監察本集團各經營分類之業績，以便就資源分配及績效評核制定決策。分類績效乃按須報告分類溢利／虧損評核，即計量未計稅項前經調整溢利／虧損。未計稅項前經調整溢利／虧損之計量方法與本集團之未計稅項前溢利一致，惟銀行利息收入、透過損益按公平價值列賬之股本投資之公平價值收益、物業、廠房及設備之重估虧蝕、出售透過損益按公平價值列賬之股本投資之虧損、財務費用以及總辦事處及企業開支不予計算在內。

分類資產不包括遞延稅項資產、可退回稅項、已抵押定期存款、受限制現金、現金及現金等值項目、透過損益按公平價值列賬之股本投資、可供出售投資及其他未分配總辦事處及企業資產，蓋因該等資產乃按集團基準管理。

## 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)

分類負債不包括附息銀行借貸(惟進口發票融資及透支除外)、應付稅項、遞延稅項負債、最終控股公司貸款及其他未分配總辦事處及企業負債，蓋因該等負債乃按集團基準管理。

分類間銷售及轉讓乃參考向第三方銷售之售價按當時通行市價進行。

	商業印刷 千港元	鐵條 千港元	汽車零件 千港元	金融服務 千港元	貿易 千港元	物業投資 千港元	合計 千港元
截至二零一六年十二月三十一日止年度							
分類收益							
對外客戶銷售	72,746	8,487	100,644	10,864	-	17,043	209,784
分類間銷售	474	-	-	25	-	-	499
	73,220	8,487	100,644	10,889	-	17,043	210,283
對賬：							
分類間銷售撤銷							(499)
收益							<u>209,784</u>
分類業績	907	(424)	5,010	2,398	(392)	282,420	289,919
對賬：							
銀行利息收入							993
透過損益按公平價值列賬之							
股本投資之公平價值收益							
- 持作買賣用途							6,977
物業、廠房及設備之重估虧絀							(17,261)
出售透過損益按公平價值列賬之							
股本投資之虧損							
- 持作買賣用途							(7,936)
企業開支							(44,670)
財務費用							<u>(19,847)</u>
未計稅項前溢利							<u>208,175</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)

	商業印刷 千港元	鐵條 千港元	汽車零件 千港元	金融服務 千港元	貿易 千港元	物業投資 千港元	合計 千港元
截至二零一六年十二月三十一日 止年度							
分類資產	12,417	1,921	137,828	146,530	103	1,136,472	1,435,271
對賬：							
企業及未分配資產							<u>172,575</u>
資產總值							<u><u>1,607,846</u></u>
分類負債	12,882	1,007	55,115	20,994	10	4,831	94,839
對賬：							
企業及未分配負債							<u>614,910</u>
負債總額							<u><u>709,749</u></u>
其他分類資料：							
折舊	1,560	28	243	161	31	59	2,082
投資物業公平價值變動	-	-	-	-	-	(270,479)	(270,479)
出售物業、廠房及設備項目之 所得收益	-	(5)	-	-	-	-	(5)
資本支出*	556	469	39	42	-	309,597	310,703

\* 資本支出包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。

# 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)

	商業印刷 千港元	籤條 千港元	汽車零件 千港元	金融服務 千港元	貿易 千港元	物業投資 千港元 (經重列)	合計 千港元 (經重列)
截至二零一五年十二月三十一日止年度							
分類收益							
對外客戶銷售	68,226	11,533	95,381	4,961	21,917	5,714	207,732
分類間銷售	421	-	-	77	-	-	498
	68,647	11,533	95,381	5,038	21,917	5,714	208,230
對賬：							
分類間銷售撤銷							(498)
收益							<u>207,732</u>
分類業績	1,213	(2,252)	5,702	(1,178)	(185)	90,561	93,861
對賬：							
銀行利息收入							3,742
透過損益按公平價值列賬之							
股本投資之公平價值收益							
- 持作買賣用途							1,022
物業、廠房及設備之重估虧絀							(2,067)
出售透過損益按公平價值列賬之							
股本投資之虧損							
- 持作買賣用途							(5,464)
企業開支							(41,058)
財務費用							<u>(1,690)</u>
未計稅項前溢利							<u>48,346</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)

	商業印刷 千港元	籤條 千港元	汽車零件 千港元	金融服務 千港元	貿易 千港元	物業投資 千港元 (經重列)	合計 千港元 (經重列)
截至二零一五年十二月三十一日止年度							
分類資產	13,498	3,228	90,868	142,179	134	560,626	810,533
對賬：							
企業及未分配資產							<u>326,504</u>
資產總值							<u><u>1,137,037</u></u>
分類負債	13,304	1,790	12,106	27,892	119	1,645	56,856
對賬：							
企業及未分配負債							<u>225,769</u>
負債總額							<u><u>282,625</u></u>
其他分類資料：							
折舊	1,300	330	104	67	13	59	1,873
投資物業公平價值變動	-	-	-	-	-	(90,076)	(90,076)
出售物業、廠房及設備項目之 虧損／(所得收益)	148	(97)	-	-	-	-	51
物業、廠房及設備之減值虧損	-	471	-	-	-	-	471
應收貿易賬項之減值撥回	(83)	(109)	-	-	-	-	(192)
資本支出*	3,647	13	1,226	153	146	331,100	336,285

\* 資本支出包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。



## 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)

#### 經營地域資料

##### (a) 對外客戶收益

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 (經重列)
香港	132,368	114,595
中國大陸	74,990	90,400
其他國家	2,426	2,737
	<b>209,784</b>	<b>207,732</b>

上列收益資料乃按客戶所在地點劃分。

##### (b) 非流動資產

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	464,476	381,484
中國大陸	770,675	285,904
	<b>1,235,151</b>	<b>667,388</b>

上列非流動資產資料乃按資產(不包括188,000港元(二零一五年:31,000港元)之遞延稅項資產以及6,827,000港元(二零一五年:6,498,000港元)之按金及6,401,000港元(二零一五年:6,546,000港元)之融資租賃應收賬項之非流動部份)所在地點劃分。

## 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)

#### 有關主要客戶之資料

約50,597,000港元(二零一五年:78,241,000港元)之收益乃源自汽車零件分類向兩名(二零一五年:三名)各別佔本集團總收益10%或以上之客戶所作之銷售。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
客戶A	25,934	33,074
客戶B	24,663	24,106
客戶C	不適用*	21,061
	50,597	78,241

\* 佔本集團收益不足10%

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 5. 收益、其他收入及所得收益

收益為於本年度內所售出貨物之發票值淨額(已扣除退貨減免額及貿易折扣)；所提供服務之價值；證券經紀之佣金收入；保證金融資之利息收入；及投資物業租金收入總額。

收益、其他收入及所得收益分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 (經重列)
<b>收益</b>		
銷售貨品	109,131	128,831
提供服務	72,746	68,226
證券經紀之佣金收入	2,311	1,554
保證金融資之利息收入	8,553	3,407
租金收入總額	17,043	5,714
	<b>209,784</b>	<b>207,732</b>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	993	3,742
融資租賃之利息收入	662	236
其他	365	353
	<b>2,020</b>	<b>4,331</b>
<b>所得收益</b>		
投資物業之公平價值收益(附註14)	270,479	90,076
出售物業、廠房及設備項目之所得收益	5	136
透過損益按公平價值列賬之股本投資之公平價值收益		
— 持作買賣用途	6,977	1,022
匯兌收益淨額	10,180	—
其他	—	192
	<b>287,641</b>	<b>91,426</b>
	<b>289,661</b>	<b>95,757</b>

如財務報表附註4所詳述，截至二零一五年十二月三十一日止年度之租金收入5,714,000港元已由其他收入重新分類至收益，原因是管理層認為物業投資於年內為本集團之一項經營分類。

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 6. 未計稅項前溢利

本集團之未計稅項前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
出售存貨之成本		97,147	118,485
提供服務之成本		21,638	18,126
折舊	13	9,085	5,404
經營租賃項下之最低租金		21,113	22,746
核數師酬金		1,759	1,354
僱員福利開支(不包括董事酬金(附註8))：			
工資及薪金		46,543	42,748
退休金計劃供款		2,634	1,176
股本結算購股權開支		6,111	4,199
		<b>55,288</b>	<b>48,123</b>
投資物業公平價值變動	14	<b>(270,479)</b>	(90,076)
物業、廠房及設備之重估虧絀	13	17,261	2,067
匯兌差額，淨額		<b>(10,180)</b>	3,960
應收貿易賬項減值	20	73	–
應收貿易賬項之減值撥回	20	–	(192)
物業、廠房及設備之減值虧損	13	–	471
賺取租金之投資物業產生之直接經營開支(包括維修保養)		276	232
透過損益按公平價值列賬之股本投資之			
公平價值收益－持作買賣用途		<b>(6,977)</b>	(1,022)
出售透過損益按公平價值列賬之股本投資之			
虧損－持作買賣用途		7,936	5,464
出售物業、廠房及設備項目之所得收益		<b>(5)</b>	(136)

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 7. 財務費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行貸款、透支及其他貸款之利息	19,847	1,690

### 8. 董事薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之董事於本年度之薪酬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
袍金	360	360
其他薪酬：		
薪金、津貼及實物利益	6,702	5,520
酌情花紅	30	30
股本結算購股權開支	4,498	2,749
退休金計劃供款	54	39
	11,284	8,338
	11,644	8,698

於上一年度，若干董事就彼等對本集團提供之服務根據本公司之購股權計劃獲授購股權，有關詳情載於財務報表附註31。該等購股權之公平價值(於歸屬期內於損益表確認)乃於授出日期釐定，而本年度及上一年度之財務報表載列之金額已載入上述董事薪酬披露。

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 8. 董事薪酬(續)

#### (a) 獨立非執行董事

	薪金、津貼及 袍金		酌情花紅	股本結算 購股權開支	退休金 計劃供款	酬金總額
	千港元	實物利益 千港元				
二零一六年十二月三十一日						
獨立非執行董事：						
余亮暉先生	120	-	10	483	-	613
方吉鑫先生	120	-	10	483	-	613
李珏博士	120	-	10	483	-	613
	360	-	30	1,449	-	1,839

	薪金、津貼及 袍金		酌情花紅	股本結算 購股權開支	退休金 計劃供款	酬金總額
	千港元	實物利益 千港元				
二零一五年十二月三十一日						
獨立非執行董事：						
余亮暉先生	120	-	10	295	-	425
方吉鑫先生	120	-	10	295	-	425
李珏博士	120	-	10	295	-	425
	360	-	30	885	-	1,275

年內概無應付獨立非執行董事之其他薪金(二零一五年：無)。

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 8. 董事薪酬(續)

#### (b) 執行董事

	薪金、津貼及 袍金		酌情花紅	股本結算		退休金 計劃供款	酬金總額
	實物利益	千港元		購股權開支	千港元		
二零一六年十二月三十一日							
執行董事：							
林曉輝博士	-	3,600	-	1,042	18	4,660	
蘇嬌華女士	-	1,200	-	1,042	18	2,260	
林曉東先生	-	1,902	-	965	18	2,885	
	-	6,702	-	3,049	54	9,805	

	薪金、津貼及 袍金		酌情花紅	股本結算		退休金 計劃供款	酬金總額
	實物利益	千港元		購股權開支	千港元		
二零一五年十二月三十一日							
執行董事：							
林曉輝博士	-	3,600	-	637	18	4,255	
蘇嬌華女士	-	1,200	-	637	18	1,855	
林曉東先生	-	720	-	590	3	1,313	
	-	5,520	-	1,864	39	7,423	

於本年度內，並無任何董事放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零一五年：無)。

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 9. 五名最高薪僱員

年內之五名最高薪僱員中包括三名(二零一五年：三名)董事，其薪酬詳情載於上文附註8。

下表載列本年度其餘兩名(二零一五年：兩名)並非本公司董事之最高薪僱員之薪酬詳情：

	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	2,670	3,276
酌情花紅	10,300	3,583
股本結算購股權開支	-	590
退休金計劃供款	827	229
	13,797	7,678

屬以下薪酬範圍內之最高薪非董事僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零一六年	二零一五年
1,500,001港元－2,000,000港元	-	1
4,000,001港元－4,500,000港元	1	-
5,500,001港元－6,000,000港元	-	1
9,000,001港元－9,500,000港元	1	-
	2	2

於上一年度，一名最高薪非董事僱員就彼對本集團提供之服務獲授購股權，有關詳情載於財務報表附註31之披露內。該等購股權之公平價值(於歸屬期內於損益表確認)乃於授出日期釐定，而上一年度財務報表載列之金額已載入上述最高薪非董事僱員之薪酬披露。



## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 10. 所得稅

香港利得稅乃就本年度內於香港產生之估計應課稅溢利按16.5% (二零一五年：16.5%) 之稅率計提撥備。其他地區之應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在國家之現行稅率計算。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期－香港		
本年度支出	704	1,008
以往年度(超額撥備)/撥備不足	(14)	10
即期－中國大陸	1,666	17
遞延(附註28)	125,722	14,672
<b>本年度稅項支出總額</b>	<b>128,078</b>	<b>15,707</b>

按適用於未計稅項前溢利之法定稅率計算之稅項支出與按實際稅率計算之稅項開支對賬如下：

	二零一六年		二零一五年	
	千港元	%	千港元	%
未計稅項前溢利	208,175		48,346	
按法定稅率計算之稅項	53,281	25.6	9,515	19.7
就以往期間即期稅項作出調整	(14)	—	10	—
投資物業公平價值收益產生之稅項	125,085	60.1	14,474	30.0
毋須課稅之收入	(66,777)	(32.1)	(17,738)	(36.7)
不可扣稅之開支	9,286	4.5	4,087	8.4
未確認稅項虧損	7,809	3.8	5,408	11.2
動用以往期間之稅項虧損	(570)	(0.3)	—	—
其他	(22)	—	(49)	(0.1)
<b>按本集團實際稅率計算之稅項支出</b>	<b>128,078</b>	<b>61.6</b>	<b>15,707</b>	<b>32.5</b>



## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 13. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	租賃物業裝修 千港元	汽車 千港元	遊艇 千港元	總計 千港元
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：								
成本值或估值	70,200	6,145	5,660	5,161	6,306	10,669	-	104,141
累計折舊及減值	-	(5,909)	(3,932)	(2,857)	(1,576)	(3,103)	-	(17,377)
賬面淨值	70,200	236	1,728	2,304	4,730	7,566	-	86,764
於二零一六年一月一日，								
扣除累計折舊及減值	70,200	236	1,728	2,304	4,730	7,566	-	86,764
添置	-	-	240	195	310	420	21,680	22,845
出售	-	-	(47)	-	-	-	-	(47)
年內折舊撥備	(2,560)	(56)	(551)	(613)	(1,757)	(2,464)	(1,084)	(9,085)
重估虧絀	(17,261)	-	-	-	-	-	-	(17,261)
匯兌調整	(4,567)	-	-	-	-	-	-	(4,567)
於二零一六年十二月三十一日，								
扣除累計折舊及減值	45,812	180	1,370	1,886	3,283	5,522	20,596	78,649
於二零一六年十二月三十一日：								
成本值或估值	45,812	5,304	3,397	3,901	6,616	10,283	21,680	96,993
累計折舊及減值	-	(5,124)	(2,027)	(2,015)	(3,333)	(4,761)	(1,084)	(18,344)
賬面淨值	45,812	180	1,370	1,886	3,283	5,522	20,596	78,649

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 13. 物業、廠房及設備(續)

	租賃土地 及樓宇 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	租賃物業裝修 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
二零一五年十二月三十一日							
於二零一五年一月一日：							
成本值或估值	-	21,310	4,932	4,593	7,435	3,682	41,952
累計折舊及減值	-	(20,135)	(3,622)	(3,187)	(4,232)	(956)	(32,132)
賬面淨值	-	1,175	1,310	1,406	3,203	2,726	9,820
於二零一五年一月一日，							
扣除累計折舊及減值	-	1,175	1,310	1,406	3,203	2,726	9,820
添置	-	131	1,020	1,403	3,136	5,275	10,965
藉收購附屬公司收購資產	73,413	-	7	-	-	1,712	75,132
收購附屬公司	-	-	5	470	-	-	475
出售	-	(748)	(37)	(86)	(117)	-	(988)
年內折舊撥備	(448)	(228)	(484)	(605)	(1,492)	(2,147)	(5,404)
重估虧絀	(2,067)	-	-	-	-	-	(2,067)
減值	-	(94)	(93)	(284)	-	-	(471)
匯兌調整	(698)	-	-	-	-	-	(698)
於二零一五年十二月三十一日，							
扣除累計折舊及減值	70,200	236	1,728	2,304	4,730	7,566	86,764
於二零一五年十二月三十一日：							
成本值或估值	70,200	6,145	5,660	5,161	6,306	10,669	104,141
累計折舊及減值	-	(5,909)	(3,932)	(2,857)	(1,576)	(3,103)	(17,377)
賬面淨值	70,200	236	1,728	2,304	4,730	7,566	86,764

本集團之租賃土地及樓宇於各報告期末由獨立專業合資格估值師行羅馬國際評估有限公司(二零一五年：保柏國際評估有限公司)個別重新估值，根據其現有用途，公開市場估值合共為45,812,000港元(二零一五年：70,200,000港元)。上述估值產生17,261,000港元重估虧絀(二零一五年：2,067,000港元)，已於綜合損益表支銷。

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 13. 物業、廠房及設備(續)

本公司董事認為，按照物業之性質、特性及風險，本集團之樓宇屬商業樓宇。本集團之財務總監每年決定委任負責對本集團物業進行外部估值之外聘估值師人選。篩選準則包括市場知識、聲譽、獨立性，以及是否維持專業水平。就財務申報進行估值時，本集團之財務總監與估值師就估值假設及估值結果進行討論。

#### 公平價值層級

下表列示本集團租賃土地及樓宇之公平價值計量層級：

	於二零一六年十二月三十一日			
	使用以下各項所作之公平價值計量			
	於活躍市場	重大可觀察	重大不可觀察	總計
	報價	輸入數據	輸入數據	
(第1級)	(第2級)	(第3級)	千港元	
	千港元	千港元	千港元	千港元
就以下物業之經常性 公平價值計量：				
商業物業	-	-	45,812	45,812

	於二零一五年十二月三十一日			
	使用以下各項所作之公平價值計量			
	於活躍市場	重大可觀察	重大不可觀察	總計
	報價	輸入數據	輸入數據	
(第1級)	(第2級)	(第3級)	千港元	
	千港元	千港元	千港元	千港元
就以下物業之經常性 公平價值計量：				
商業物業	-	-	70,200	70,200

本公司之租賃土地及樓宇為商業物業，於二零一六年十二月三十一日之公平價值計量乃採用重大不可觀察輸入數據(第3級)。

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 13. 物業、廠房及設備(續)

#### 公平價值層級(續)

於本年度，第1級與第2級之間概無公平價值計量的轉移，第3級亦無轉入或轉出(二零一五年：無)。

倘租賃土地及樓宇按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬，則其賬面值應約為64,872,000港元(二零一五年：72,767,000港元)。

分類為第3級公平價值層級之公平價值計量對賬：

	商業物業 千港元
於二零一五年一月一日之賬面值	—
藉收購附屬公司收購資產(附註34)	73,413
年內折舊撥備	(448)
重估虧絀	(2,067)
匯兌調整	(698)
於二零一五年十二月三十一日之賬面值	70,200
年內折舊撥備	(2,560)
重估虧絀	(17,261)
匯兌調整	(4,567)
於二零一六年十二月三十一日之賬面值	45,812

租賃土地及樓宇之公平價值乃使用比較法基於同類物業之市場可資比較數據釐定，並就物業之位置、大小、樓齡、狀況及方向等因素作出調整。

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 13. 物業、廠房及設備(續)

#### 公平價值層級(續)

租賃土地及樓宇估值所採用之主要輸入數據概要如下：

	重大不可觀察輸入數據	範圍	範圍
		二零一六年	二零一五年
商業物業	估計售價(每平方米)(人民幣)	48,000至58,000	不適用
	估計租值(每平方米及每月)(人民幣)	不適用	160至185

租賃土地及樓宇之公平價值乃基於中國大陸租賃土地及樓宇之最大程度最佳用途而釐定，該用途與其實際用途並無分別。

每平方米估計租值大幅上升／(下降)會導致租賃土地及樓宇之公平價值大幅上升／(下降)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面淨值為45,812,000港元之租賃土地及樓宇已予抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押品(附註27)。

### 14. 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	552,900	135,730
添置	-	106,100
藉收購附屬公司收購資產(附註34)	309,597	225,000
公平價值調整收益淨額(附註5)	270,479	90,076
匯兌調整	(26,451)	(4,006)
於十二月三十一日之賬面值	<b>1,106,525</b>	552,900

本集團之投資物業包括在香港之六個(二零一五年：五個)住宅單位及兩個(二零一五年：兩個)停車位，以及在中國大陸之一個(二零一五年：一個)商業樓宇及兩個(二零一五年：一個)工業物業。本公司董事認為，按照各物業之性質、特性及風險，投資物業分為四類資產，即商業樓宇、停車位、工業物業及住宅單位。

## 14. 投資物業(續)

根據獨立專業合資格估值師行羅馬國際評估有限公司(二零一五年：保柏國際評估有限公司)進行之估值，本集團之投資物業於二零一六年十二月三十一日之重估價值為1,106,525,000港元(二零一五年：552,900,000港元)。經董事會批准後，本集團之財務總監每年決定委任負責對本集團物業進行外部估值之外聘估值師人選。篩選準則包括市場知識、聲譽、獨立性，以及是否維持專業水平。就財務申報進行估值時，本集團之財務總監與估值師就估值假設及估值結果進行討論。

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面值為396,325,000港元(二零一五年：288,000,000港元)之投資物業已予抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押品(附註27)。

由於一名第三方採取法律行動，故現時一項位於中國之投資物業(於二零一六年十二月三十一日之賬面值為469,800,000港元)因中國法院之裁定而被扣押，有關價值相當於約36,585,000港元。有關法律案件之進一步詳情載於財務報表附註36。董事相信該項扣押裁決並無對本集團之營運造成任何重大影響。

本集團投資物業之進一步詳情載於第156頁。





## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 14. 投資物業(續)

#### 公平價值層級

下表說明本集團投資物業之公平價值計量層級：

	於二零一六年十二月三十一日 使用以下各項所作之公平價值計量			
	於活躍市場	重大可觀察	重大不可觀察	總計
	報價	輸入數據	輸入數據	
	(第1級)	(第2級)	(第3級)	
千港元	千港元	千港元	千港元	
就以下物業之經常性 公平價值計量：				
住宅單位	—	—	393,425	393,425
停車位	—	—	2,900	2,900
商業樓宇	—	—	85,300	85,300
工業物業	—	—	624,900	624,900
	—	—	1,106,525	1,106,525

	於二零一五年十二月三十一日 使用以下各項所作之公平價值計量			
	於活躍市場	重大可觀察	重大不可觀察	總計
	報價	輸入數據	輸入數據	
	(第1級)	(第2級)	(第3級)	
千港元	千港元	千港元	千港元	
就以下物業之經常性 公平價值計量：				
住宅單位	—	—	334,400	334,400
停車位	—	—	2,800	2,800
商業樓宇	—	—	93,800	93,800
工業物業	—	—	121,900	121,900
	—	—	552,900	552,900

於本年度，第1級與第2級之間概無公平價值計量的轉移，第3級亦無轉入或轉出(二零一五年：無)。

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 14. 投資物業(續)

投資物業之公平價值乃使用比較法基於同類物業之市場可資比較數據釐定，並就物業之位置、大小、樓齡、狀況及方向等因素作出調整。

投資物業估值所採用之估值技術及主要輸入數據概要如下：

本集團持有之投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍或加權平均數	
			二零一六年	二零一五年
位於香港沙田名城之住宅單位	銷售比較法	估計售價 (每平方呎) (港元)	11,600至 12,500	10,230至 14,578
位於香港九龍又一居之住宅單位	銷售比較法	估計售價 (每平方呎) (港元)	17,300至 20,000	14,132至 18,836
位於香港沙田漆岸之住宅單位	銷售比較法	估計售價 (每平方呎) (港元)	14,300至 16,000	11,378至 18,813
位於香港貝沙灣南灣之住宅單位	銷售比較法	估計售價 (每平方呎) (港元)	60,000至 75,200	55,000至 75,900
位於香港貝沙灣南灣之住宅單位	銷售比較法	估計售價 (每平方呎) (港元)	21,500至 26,200	不適用
位於香港沙田名城之停車位	銷售比較法	估計售價 (每個停車位) (千港元)	1,830至 2,008	1,950至 2,050
位於香港九龍又一居之停車位	銷售比較法	估計售價 (每個停車位) (千港元)	880至920	710至930

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 14. 投資物業(續)

本集團持有之投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍或加權平均數	
			二零一六年	二零一五年
位於中國廣東省深圳市之商業樓宇	銷售比較法	估計售價 (每平方米) (人民幣)	50,000至 75,000	70,000至 75,000
位於中國廣東省深圳市之工業物業	銷售比較法 (二零一五年：收益法)	估計售價 (每平方米) (人民幣)	6,300至 7,600	不適用
		復歸租值(每平方米及每月(人民幣))	不適用	20至24
		回報率	不適用	4.8%至5.0%
位於中國廣東省深圳市之工業物業	銷售比較法	估計售價 (每平方米) (人民幣)	8,200至 10,000	不適用

銷售比較法乃參考可資比較交易以評估物業權益之公平價值。此方法以廣泛接納之市場交易為最佳指標，並預先假定該市場上之相關交易證據可用以推斷同類物業之價值，惟須受多種因素作調整，包括交易日期、地點、交通狀況、環境因素、商業氣氛及土地大小等。

根據收益法，估值計及現有租賃產生及／或現時市場可取得之物業淨租金收入，並就租賃之復歸收入潛力作適當調整，其已按合適資資本化率予以資本化以釐定市值。

估計租值及市值租金年度增幅個別大幅上升／(下降)，會導致投資物業的公平價值大幅上升／(下降)。長期空置率及貼現率個別大幅上升／(下降)，會導致投資物業的公平價值大幅下降／(上升)。一般而言，就估計租值作出之假設變動會導致租金年度增幅及貼現率出現同一方向之變動及導致長期空置率出現反方向變動。

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 15. 商譽

	千港元
於二零一五年一月一日之成本值	–
收購附屬公司(附註33)	2,100
於二零一五年十二月三十一日、二零一六年一月一日及 二零一六年十二月三十一日	2,100
於二零一六年及二零一五年十二月三十一日： 成本值及賬面淨值，扣除累計減值	2,100

#### 商譽減值測試

藉業務合併收購之商譽乃分配至證券經紀現金產生單位作減值測試。

證券經紀現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值釐定，使用價值則按照高級管理層批准涵蓋五年期之財政預算運用現金流量預測計算。現金流量預測所應用之貼現率為18.7%，而五年期後之現金流量乃使用3.0%之增長率推算。

分配至證券經紀現金產生單位之商譽之賬面值如下：

	千港元
商譽之賬面值	2,100

於二零一六年十二月三十一日，計算證券經紀現金產生單位之使用價值時採用若干假設。以下載述管理層用於商譽減值測試之現金流量預測所依據之各項主要假設：

財政預算－用作釐定財政預算所指定價值之基準為基於同一行業可資比較數據之最佳估計，並應用3%之長期增長率。

貼現率－所使用貼現率為未計稅項前及反映與相關單位之特定風險。貼現率與外界資料來源一致。

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 16. 其他無形資產

交易權	千港元
於二零一五年一月一日之成本值	—
收購附屬公司(附註33)	4,400
<hr/>	
於二零一五年十二月三十一日、二零一六年一月一日及 二零一六年十二月三十一日	4,400

採納香港會計準則第38號後，交易權被視為具有不確定年期，因預期其可無限期為本集團貢獻淨現金流量，故不予攤銷。

其他無形資產乃分配至證券經紀現金產生單位作減值測試。有關減值測試之詳情載於財務報表附註15。



## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 17. 融資租賃應收賬項

本集團向一間關連公司於中國大陸提供若干設備之融資租賃服務(附註40(b)(ii))。該等租賃乃分類為融資租賃，剩餘租期為五年(二零一五年：五年)。

	最低租賃款項		最低租賃款項之現值	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
融資租賃應收賬項包括：				
一年內	3,240	2,085	2,619	1,601
第二至第五年(包括首尾兩年)	7,496	7,526	6,401	6,546
	10,736	9,611	9,020	8,147
減：未賺取之融資收入	(1,716)	(1,464)		
淨融資租賃應收賬項總額	9,020	8,147		
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元		
就申報分析：				
流動資產	2,619	1,601		
非流動資產	6,401	6,546		
	9,020	8,147		

本集團之融資租賃應收賬項乃以相關集團實體之功能貨幣人民幣(「人民幣」)計值。

融資租賃項下租賃資產於報告期末之無擔保殘值為零(二零一五年：零)。

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 18. 可供出售投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
會所及學校債券，按公平價值	13,844	13,844

### 19. 存貨

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
原材料	23	100
製成品	6,976	7,784
	6,999	7,884

### 20. 應收貿易賬項／證券經紀產生之應收賬項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收貿易賬項	127,171	86,335
減值	-	-
	127,171	86,335
於日常業務過程中從事證券經紀產生之應收賬項：		
現金客戶	9,033	14,722
向保證金客戶貸款	110,527	101,436
證券經紀產生之應收賬項	119,560	116,158
應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項總額	246,731	202,493

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 20. 應收貿易賬項／證券經紀產生之應收賬項(續)

除新客戶一般需預繳款項外，本集團主要按信貸方式與客戶交易。信貸期一般為一個月至三個月。每名客戶均設有最高信貸限額。本集團嚴謹監控其未償還應收賬項，務求將信貸風險減至最低。高級管理層亦會定期檢討逾期欠款。於報告期末，本集團應收貿易賬項之21% (二零一五年：26%) 及61% (二零一五年：77%) 乃分別源自本集團最大客戶及三大客戶。本集團並無就其應收貿易賬項結餘持有任何抵押品或其他信貸提升項目。應收貿易賬項為不附息。

於報告期末，根據發票日期，應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項(扣除撥備後)之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期至30日	42,014	43,606
31至60日	9,257	11,892
61至90日	7,473	10,499
90日以上	77,460	35,060
	<b>136,204</b>	101,057
向保證金客戶貸款#	110,527	101,436
	<b>246,731</b>	202,493

應收貿易賬項減值撥備變動如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年初	-	599
已確認減值虧損(附註6)	73	-
因無法收回而撇銷之款項	(73)	(407)
減值虧損撥回(附註6)	-	(192)
	-	-

個別已減值應收貿易賬項為與面臨財政困難或拖欠利息及／或本金付款之客戶有關，該等應收賬項預期無法收回。



## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 20. 應收貿易賬項／證券經紀產生之應收賬項(續)

被視為並無個別或集體出現減值之應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
既無逾期亦無減值	48,946	52,091
逾期1個月以下	14,569	13,064
逾期1至3個月	14,264	23,771
逾期3個月以上	58,425	12,131
	<b>136,204</b>	101,057
向保證金客戶貸款 <sup>#</sup>	<b>110,527</b>	101,436
	<b>246,731</b>	202,493

既無逾期亦無減值之應收賬項涉及多名不同客戶，該等客戶近期並無拖欠記錄。

已逾期但並無減值之應收賬項乃與多名跟本集團有良好記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為，毋須就該等結餘作出任何減值撥備，蓋因信用質素並無重大變動，而有關結餘仍視為可全數收回。

- <sup>#</sup> 向保證金客戶貸款乃以相關抵押證券作抵押，須應要求償還，並按商業利率付息。鑑於證券保證金融資業務之性質，董事認為賬齡分析並不相關，故並無披露賬齡分析。於二零一六年十二月三十一日，就向保證金客戶貸款抵押作抵押品之證券之總市值約為326,083,000港元(二零一五年：207,827,000港元)。

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 21. 預付款項、按金及其他應收賬項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
預付款項	31,643	14,809
按金及其他應收賬項	21,461	7,748
	53,104	22,557
減值	-	-
	53,104	22,557
就申報分析：		
流動資產	16,644	8,679
非流動資產	36,460	13,878
	53,104	22,557

其他應收賬項減值撥備變動如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年初	-	3,458
因無法收回而撇銷之款項	-	(3,458)
	-	-

上列於上一年度之其他應收賬項減值撥備包括個別已減值其他應收賬項之撥備3,458,000港元，該其他應收賬項於撥備前之賬面值為3,458,000港元。

個別已減值應收貿易賬項為與面臨財政困難或拖欠利息及／或本金付款之客戶有關，該等應收賬項預期無法收回。

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 22. 透過損益按公平價值列賬之股本投資

	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	18,648	14,646

上列股本投資乃分類為持作買賣用途，於初始確認時由本集團指定為透過損益按公平價值列賬之金融資產。

### 23. 代客戶持有之現金

本集團於持牌銀行開設獨立信託賬戶存放其證券經紀業務產生之證券客戶款項。本集團將客戶款項分類為流動資產項下之「代客戶持有之現金」，並相應確認對相關客戶之負債，因本集團須就客戶款項之任何損失或挪用該等款項承擔責任。本集團不得擅用客戶款項以清付其本身之責任。

### 24. 受限制現金、已抵押定期存款以及現金及現金等值項目

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
現金及銀行結餘	55,962	107,846
定期存款	-	102,760
	55,962	210,606
減：已抵押定期存款	-	(102,760)
受限制現金*	(4,171)	-
現金及現金等值項目	51,791	107,846

\* 於一名第三方採取法律行動後，為數4,171,000港元（二零一五年：無）之銀行結餘因中國法院發出凍結令而被限制使用。有關法律案件之進一步詳情載於財務報表附註36(b)。

於報告期末，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為12,318,000港元（二零一五年：131,318,000港元）。人民幣不能自由兌換成其他貨幣，然而，根據中國大陸《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 24. 受限制現金、已抵押定期存款以及現金及現金等值項目(續)

存放於銀行之現金按每日銀行存款利率以浮動利率計息。短期定期存款之存款期由一個月至三個月不等，視乎本集團之即時現金需要而定，按有關短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及存款乃存放於信譽良好且近期並無拖欠記錄之銀行。

### 25. 應付貿易賬項／證券經紀產生之應付賬項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應付貿易賬項	5,548	5,748
於日常業務過程中從事證券經紀產生之應付賬項：		
應付現金客戶賬款	19,667	22,558
結算所	217	4,880
證券經紀產生之應付賬項	19,884	27,438
應付貿易賬項及證券經紀產生之應付賬項總額	25,432	33,186

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 25. 應付貿易賬項／證券經紀產生之應付賬項(續)

於報告期末，根據發票日期，應付貿易賬項及證券經紀產生之應付賬項之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期至30日	1,424	7,246
31至60日	914	1,268
61至90日	368	805
90日以上	3,059	1,309
	5,765	10,628
應付現金客戶賬款	19,667	22,558
	25,432	33,186

應付貿易賬項為不附息，一般須於60日內清償。

於日常業務過程中從事證券買賣產生之應付現金客戶賬款包括約12,269,000港元(二零一五年：6,806,000港元)之款項，為該等客戶之未提取款項／存放於本集團之剩餘存款。於二零一六年十二月三十一日，應付現金客戶賬款包括為數132,000港元(二零一五年：132,000港元)之款項，乃與若干董事之未提取款項／存放於本集團之剩餘存款有關。應付現金客戶賬款須應要求償還，並不計利息。鑑於證券買賣業務之性質，董事認為賬齡分析並無意義，故並無披露賬齡分析。

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 26. 其他應付賬款及應計費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
其他應付賬款	9,381	2,235
應計費用	10,840	13,291
	<b>20,221</b>	<b>15,526</b>

其他應付賬款為不付息，平均付款期為三個月。

### 27. 附息銀行借貸

	二零一六年			二零一五年		
	實際利率 %	到期日	千港元	實際利率 %	到期日	千港元
<b>即期</b>						
	貸款基礎 利率(「貸款 基礎利率」) +年利率					
銀行貸款－有抵押	2.1%	一年內	24,549	不適用	不適用	不適用
	香港銀行 同業拆息 (「香港銀行 同業拆息」) +年利率			香港銀行 同業拆息 +年利率		
銀行貸款－有抵押	1.25%至 1.5%	一年內或 應要求	217,140	1.4%至1.5%	一年內或 應要求	186,760
	香港銀行 同業拆息 +年利率			香港銀行 同業拆息 +年利率		
銀行透支－有抵押	1.5%	一年內或 應要求	8,599	1.5%	一年內或 應要求	65
			<b>250,288</b>			<b>186,825</b>

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 27. 附息銀行借貸(續)

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分析為：		
須於以下年期內償還之銀行貸款及透支：		
一年內或應要求	250,288	186,825

#### 附註：

- (a) 本集團之銀行信貸額度為315,999,000港元(二零一五年：200,000,000港元)，於報告期末已動用當中250,288,000港元(二零一五年：186,825,000港元)。
- (b) 本集團若干銀行貸款及透支乃以本公司上限為291,450,000港元(二零一五年：220,000,000港元)之擔保、本集團位於香港之投資物業(於報告期末之賬面值為396,325,000港元(二零一五年：288,000,000港元))之按揭，以及本集團之租賃土地及樓宇(於報告期末之賬面值為45,812,000港元)之按揭作抵押。
- (c) 於上一年度，一項銀行貸款乃以102,760,000港元之定期存款之質押作抵押。
- (d) 除24,549,000港元(二零一五年：無)之已抵押銀行貸款以人民幣計值外，所有銀行借款均以港元計值。

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 28. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內之變動如下：

#### 遞延稅項負債

	折舊準備 高於相關折舊 千港元	物業重估價值 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日	768	33,051	(880)	32,939
年內於損益表抵免之遞延稅項 (附註10)	92	14,474	–	14,566
匯兌調整	–	(1,430)	–	(1,430)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	860	46,095	(880)	46,075
年內於損益表抵免之遞延稅項 (附註10)	224	125,085	570	125,879
匯兌調整	–	(2,982)	–	(2,982)
於二零一六年十二月三十一日	1,084	168,198	(310)	168,972



## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 28. 遞延稅項(續)

#### 遞延稅項資產

	折舊高於 相關折舊準備 千港元
於二零一五年一月一日	(137)
年內於損益表支銷之遞延稅項(附註10)	106
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	(31)
年內於損益表抵免之遞延稅項(附註10)	(157)
於二零一六年十二月三十一日	(188)

本集團於香港產生之估計稅項虧損約為100,491,000港元(二零一五年:63,094,000港元),可無限期用以抵銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。本集團亦於中國大陸產生約9,277,000港元(二零一五年:4,206,000港元)之估計稅項虧損,可用以抵銷未來應課稅溢利,於一至五年內到期。由於該等虧損乃由已錄得虧損一段時間之附屬公司所產生,董事認為不大可能有應課稅溢利可動用稅項虧損以作抵銷,因此並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法,於中國大陸成立之外商投資企業向外國投資者宣派股息,需按10%之稅率繳納預扣稅。該規定由二零零八年一月一日起生效,並適用於二零零七年十二月三十一日之後產生之盈利。倘若中國大陸與外國投資者所屬司法權區有簽訂相關稅務協議,則適用較低之預扣稅率。本集團之適用稅率為5%或10%。故此,本集團須就於中國大陸成立之附屬公司自二零零八年一月一日起所產生之盈利分派之股息繳納預扣稅。

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 28. 遞延稅項(續)

於二零一六年十二月三十一日，概無就本集團於中國大陸成立之附屬公司須繳付預扣稅之未匯款盈利之預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該附屬公司於可見將來不大可能分派有關盈利。於二零一六年十二月三十一日，並無就其確認遞延稅項負債之中國附屬公司投資並無相關暫時差額(二零一五年：無)。於二零一六年十二月三十一日，本集團於中國大陸成立之附屬公司並無未匯款盈利(二零一五年：無)。

於二零一六年十二月三十一日，就本集團若干附屬公司未匯款盈利應繳之稅項並無任何重大未確認遞延稅項負債(二零一五年：無)。

本公司向其股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。

### 29. 最終控股公司貸款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
最終控股公司貸款	241,596	—

最終控股公司貸款為無抵押、按年利率8.2厘計息，並毋須在報告期間結束後十二個月之內償還。

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 30. 股本

#### 股份

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
法定：		
20,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股	2,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
1,150,001,398股(二零一五年：1,153,491,398股) 每股面值0.10港元之普通股	115,000	115,349

本公司股本變動概述如下：

	已發行 普通股數目	股本 千港元
於二零一五年一月一日	794,191,398	79,419
認購時發行新股份(附註(a))	360,000,000	36,000
購回及註銷股份(附註(b))	(700,000)	(70)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	1,153,491,398	115,349
購回及註銷股份(附註(c))	(3,490,000)	(349)
於二零一六年十二月三十一日	1,150,001,398	115,000

附註：

- 於二零一五年四月一日，最終控股公司美林控股有限公司按每股1.40港元之認購價認購360,000,000股新股份一事已完成。
- 於上一年度，本公司於聯交所購回合共700,000股其本身之股份，涉及之總代價為1,746,000港元。經購回之股份已於二零一五年九月三十日註銷，就購回支付之溢價1,676,000港元已於綜合權益變動表所載之股份溢價賬扣除。
- 於本年度，本公司於聯交所購回合共3,490,000股其本身之股份，涉及之總代價為17,556,000港元。經購回之股份已於二零一六年九月三十日註銷，就購回支付之溢價17,207,000港元已於綜合權益變動表所載之股份溢價賬扣除。

## 30. 股本 (續)

### 購股權

本公司購股權計劃及根據該計劃授出購股權之詳情載於財務報表附註31。

## 31. 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃(「該計劃」)，藉以向為本集團之業務成功作出貢獻之合資格參與者提供鼓勵及獎勵。該計劃之合資格參與者包括本公司之董事(包括獨立非執行董事)及本集團全職僱員。該計劃於二零一二年八月十日生效，而除非另行註銷或修訂，否則將自該日期起計十年內維持有效。

現時獲准根據該計劃授出之未行使購股權之最高數目為相等於(於其獲行使時)本公司於該計劃批准日期(二零一二年八月十日)已發行股份之10%之數額。於任何十二個月期間內，於該計劃中根據購股權可向每名合資格參與者發行之最高股份數目乃限於本公司於任何時間已發行股份之1%。任何進一步授出超過此限額之購股權須於股東大會上取得股東批准。

授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等之任何聯繫人士之購股權均須取得獨立非執行董事之預先批准。此外，於任何十二個月期間內，授予本公司之主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人士超過本公司於任何時間已發行股份0.1%之任何購股權或總值(根據本公司股份於授出日期之價格計算)超過5,000,000港元均須於股東大會上取得股東之預先批准。

授出購股權之要約可由承授人於支付合共1港元之名義代價後自要約日期起計二十一日內接納。所授出購股權之行使期乃由董事釐定，行使期於兩年歸屬期後開始，而結束日期不超過購股權授出日期起十年，並受該計劃之提早終止條文規限。除非董事另行全權酌情決定，否則並無有關購股權可行使前須持有最短期限之規定。

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 31. 購股權計劃(續)

購股權之行使價可由董事釐定，惟不可低於以下之較高者：(i)本公司股份於購股權要約日期之聯交所收市價；及(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日之聯交所平均收市價。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

年內該計劃項下尚未行使之購股權如下：

	二零一六年	
	每股加權 平均行使價 港元	購股權數目 千份
於一月一日	4.11	11,660
年內沒收	4.11	(1,500)
於十二月三十一日		10,160

	二零一五年	
	每股加權 平均行使價 港元	購股權數目 千份
於一月一日	-	-
年內授出	4.11	11,960
年內沒收	4.11	(300)
於十二月三十一日		11,660

截至二零一六年十二月三十一日止年度內並無購股權獲歸屬或行使(二零一五年：無)。

## 31. 購股權計劃(續)

於二零一五年五月二十日授出之購股權之公平價值為22,246,000港元(每份1.86港元)，當中本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度確認購股權開支10,609,000港元(二零一五年：6,876,000港元)。

於二零一五年五月二十日授出之股本結算購股權之公平價值乃於授出日期採用二項式模式，考慮授出購股權之條款及條件後進行估值。下表列出於授出日期輸入該模型所用之數據：

股息率(%)	0
預期波幅(%)	60
歷史波幅(%)	60
無風險利率(%)	1.86
行使倍數(倍)	1.5
預計購股權年期(年)	10
加權平均股價(每股港元)	4.11

預期波幅反映歷史波幅對未來趨勢具指示性質的假設，未必為實際結果。

計量公平價值時並無納入所授出購股權之其他特點。

於報告期末，本公司於該計劃項下共有10,160,000份(二零一五年：11,660,000份)購股權尚未行使。根據本公司現時之資本架構，悉數行使尚未行使之購股權會導致額外發行10,160,000股本公司普通股，並產生1,016,000港元之額外股本及40,741,600港元之股份溢價(扣除發行開支前)。

於批准本財務報表日期，本公司於該計劃項下共有10,160,000份購股權尚未行使，相當於本公司該日之已發行股份約0.88%。於該計劃項下可供發行之本公司股份總數為63,535,311股，相當於本公司於該日之已發行股份約5.5%。

## 32. 儲備

本公司儲備金額及其於本年度及過往年度之變動詳情載於財務報表第47至48頁之綜合權益變動表內。

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 33. 業務合併

於二零一五年五月八日，本集團向本公司主要股東蘇嬌華女士收購偉祿美林證券有限公司（「偉祿美林證券」）（前稱「美林證券有限公司」）之100%權益。偉祿美林證券主要從事提供證券經紀服務。收購事項屬於本集團涉足證券買賣業及使本集團現有業務更多元化之策略的一部份。以現金方式支付之收購事項購買代價為18,812,000港元，已於上一年度內悉數結清。收購事項屬關連人士交易，並構成上市規則第14A章所界定之關連交易。

偉祿美林證券於收購日期之可識別資產及負債之公平價值如下：

	附註	於收購時確認之 公平價值 千港元
物業、廠房及設備	13	475
其他無形資產	16	4,400
按金		275
證券經紀產生之應收賬項		12,806
預付款項		71
代客戶持有之現金		10,663
現金及銀行結餘		10,196
證券經紀產生之應付賬項		(21,564)
其他應付賬項及應計費用		(610)
總可識別資產淨值，按公平價值		16,712
收購產生之商譽		2,100
以現金支付		18,812

證券經紀產生之應收賬項於收購日期之公平價值為12,806,000港元。概無應收賬項為預期無法收回。

本集團就此項收購產生245,000港元之交易成本。該等交易成本已予列支，並計入上一年度之綜合損益表之其他經營開支內。

### 33. 業務合併(續)

有關收購附屬公司之現金流量分析如下：

	千港元
現金代價	(18,812)
所收購之現金及銀行結餘	10,196
<hr/>	
計入投資活動現金流量之現金及現金等值項目流出淨額	(8,616)
計入經營業務現金流量之收購交易成本	(245)
<hr/>	
	(8,861)

自收購以來，偉祿美林證券對本集團貢獻4,961,000港元收益及產生1,239,000港元虧損，已計入本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績。

假若業務合併於截至二零一五年十二月三十一日止年度之年初進行，則截至二零一五年十二月三十一日止年度之本集團持續經營業務之收益及本集團溢利分別應為202,982,000港元及30,770,000港元。

### 34. 藉收購附屬公司收購資產

- (a) 於二零一五年六月六日，本集團向一名獨立第三方收購創星興業有限公司(「創星」)之100%股本權益，涉及之現金代價為225,517,000港元。創星乃從事投資控股。
- (b) 於二零一五年三月十七日，本集團向本公司主要股東林曉輝博士之父親林敬明先生收購力勁集團有限公司及其附屬公司(「力勁集團」)之100%股本權益，涉及之現金代價為2,000,000港元。力勁集團乃從事投資控股。收購事項屬關連人士交易，並構成上市規則第14A章所界定之關連交易。
- (c) 於二零一五年十一月十一日，本集團向本公司主要股東林曉輝博士及蘇嬌華女士收購美林集團控股有限公司及其附屬公司(「美林集團」)之100%股本權益，涉及之現金代價為48,000,000港元。美林集團乃從事物業及金融資產投資。收購事項屬關連人士交易，並構成上市規則第14A章所界定之關連交易。



## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 34. 藉收購附屬公司收購資產(續)

- (d) 於二零一六年一月二十六日，本集團向一名獨立第三方收購榮偉(香港)有限公司(「榮偉」)之100%股本權益，涉及之現金代價為25,834,000港元。榮偉乃從事物業投資。
- (e) 於二零一六年六月二十四日，本集團向一名獨立第三方收購Citibest Global Limited及其附屬公司(「Citibest集團」)之100%股本權益，涉及之現金代價為284,553,000港元。Citibest集團乃從事物業投資。

全部上述交易均入賬列作購買資產及負債而非業務合併，原因為於收購日期前，創星、力勁集團、美林集團、榮偉及Citibest集團均無任何重大業務交易。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度所收購之資產如下：

#### 榮偉

	千港元
投資物業	25,800
預付款項及按金	34
股東貸款	(13,254)
資產淨值	12,580
出讓股東貸款	13,254
	25,834
以下列方式支付	
現金	23,254
預付款項	2,580
	25,834
現金及現金等值項目流出淨額	(23,254)

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 34. 藉收購附屬公司收購資產(續)

於截至二零一六年十二月三十一日止年度所收購之資產如下：(續)

#### Citibest集團

	千港元
投資物業	283,797
現金及銀行結餘	2,439
股東貸款	(35,354)
其他應付賬項及應計費用	(1,683)
資產淨值	249,199
出讓股東貸款	35,354
以現金支付	284,553
現金代價	(284,553)
所收購之現金及銀行結餘	2,439
現金及現金等值項目流出淨額	(282,114)

於截至二零一五年十二月三十一日止年度所收購之資產如下：

#### 創星

	千港元
投資物業	225,000
預付款項、按金及其他應收賬項	157
股東貸款	(130,517)
資產淨值	94,640
出讓股東貸款	130,517
以現金支付	225,157
現金代價	(225,157)
所收購之現金及銀行結餘	—
現金及現金等值項目流出淨額	(225,157)

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 34. 藉收購附屬公司收購資產(續)

於截至二零一五年十二月三十一日止年度所收購之資產如下：(續)

#### 力勁集團

	千港元
物業、廠房及設備	1,719
預付款項、按金及其他應收賬項	22
現金及銀行結餘	273
其他應付賬項	(14)
資產淨值	2,000
以現金支付	2,000
現金代價	(2,000)
所收購之現金及銀行結餘	273
現金及現金等值項目流出淨額	(1,727)

#### 美林集團

	千港元
物業、廠房及設備	73,413
融資租賃應收賬項	8,592
現金及銀行結餘	3,122
股東貸款	(11,826)
應付關連公司款項	(37,070)
其他應付賬項及應計費用	(57)
資產淨值	36,174
出讓股東貸款	11,826
以現金支付	48,000
現金代價	(48,000)
所收購之現金及銀行結餘	3,122
現金及現金等值項目流出淨額	(44,878)

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 35. 主要非現金交易

於年內，收購榮偉(附註34(d))的現金代價25,834,000港元中的部分代價已透過上一年度所作出之2,580,000港元預付款項支付。

### 36. 或然負債

- (a) Citibest及冠彰(均為本集團之附屬公司)目前為一宗由第三方深圳市新有序規劃設計有限公司提起之訴訟之被告，該公司指稱Citibest及冠彰須清償未付之代理費及據此應計之利息。一項位於中國之投資物業因此宗訴訟而根據中國法院之裁定遭到扣押，有關價值相當於約36,585,000港元。根據本集團外聘法律顧問之法律意見，董事相信Citibest及冠彰能就有關指控提出有力抗辯，因此除相關之法律及其他成本外，並無就訴訟引致之任何申索作出撥備。
- (b) 冠彰(本集團之附屬公司)目前為一宗由第三方深圳市汜田利商貿有限公司提起之訴訟之被告，該公司指稱冠彰須清償未付款項約人民幣25,000,000元及據此應計之利息。為數4,171,000港元之銀行結餘因中國法院就此宗訴訟發出凍結令而被限制使用。根據本集團外聘法律顧問之法律意見，董事相信冠彰能就有關指控提出有力抗辯，因此除相關之法律及其他成本外，並無就訴訟引致之任何申索作出撥備。

### 37. 資產抵押

本集團以本集團資產作抵押之附息銀行借貸詳情載於財務報表附註27。

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 38. 經營租賃安排

#### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其若干投資物業(附註14)，商定租期由一至兩年不等。租賃條款一般規定租戶支付保證按金及根據當前市況作定期租金調整。

於二零一六年十二月三十一日，本集團根據與租戶訂立之不可取消經營租賃於下列期間到期之未來最低應收租金總額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	17,803	5,303
第二年至第五年(包括首尾兩年)	9,323	4,910
	<b>27,126</b>	<b>10,213</b>

#### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用其辦公室物業及辦公室設備。該等物業及其他資產商定租期由一至三年不等(二零一五年：一至三年)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團根據不可取消經營租賃於下列期間到期之未來最低應付租金總額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	18,640	18,238
第二年至第五年(包括首尾兩年)	17,184	31,328
	<b>35,824</b>	<b>49,566</b>

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 39. 承擔

除上文附註38詳述之經營租賃承擔外，本集團於報告期末尚有以下資本承擔：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已訂約但未撥備：		
投資物業	1,955	4,600
股本投資	390,594	—
	<b>392,549</b>	<b>4,600</b>

### 40. 關連人士交易

(a) 除財務報表其他部份詳述之交易及結餘外，本集團於本年度內尚有以下重大關連人士交易：

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
來自關連公司之融資租賃應收賬項利息收入	(i)	662	236
最終控股公司貸款之利息開支	(ii)	16,234	—
付予董事及主要股東之租金費用	(iii)	264	—

附註：

- (i) 融資租賃應收賬項之利息收入乃按當前市場利率賺取。
- (ii) 就最終控股公司貸款收取之利息乃按當前市場利率計算。
- (iii) 所付租金費用為市場租金費用。

### 40. 關連人士交易(續)

(b) 與關連人士進行之其他交易：

- (i) 於本年度，本集團獲得最終控股公司貸款241,596,000港元。有關交易之進一步詳情載於財務報表附註29。
- (ii) 於本年度及上一年度，本集團有應收一間由林曉輝博士及蘇嬌華女士(兩人均為本公司董事及主要股東)共同擁有之公司之融資租賃應收賬項。
- (iii) 於上一年度，本集團向林曉輝博士及林曉東先生(兩人均為本公司董事)之父親林敬明先生收購力勁集團，涉及之現金代價為2,000,000港元。有關交易之進一步詳情載於財務報表附註34。
- (iv) 於上一年度，本集團向本公司主要股東蘇嬌華女士收購偉祿美林證券，涉及之代價為18,812,000港元。有關交易之進一步詳情載於財務報表附註33。
- (v) 於上一年度，本公司向本公司之最終控股公司美林控股有限公司發行360,000,000股本公司股份，認購價為每股1.40港元。
- (vi) 於上一年度，本集團向林曉輝博士及蘇嬌華女士(兩人均為本公司董事及主要股東)收購美林集團連同其股東貸款，涉及之現金代價為48,000,000港元。有關交易之進一步詳情載於財務報表附註34。

有關上述各項之關連人士交易亦構成上市規則第14A章所界定之關連交易。

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 40. 關連人士交易(續)

(c) 本集團管理層要員之報酬：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
短期僱員福利	7,092	5,910
離職後福利	54	39
股本結算購股權開支	4,498	2,749
	<b>11,644</b>	<b>8,698</b>

有關董事薪金之進一步詳情載於財務報表附註8。

### 41. 金融工具類別

各類別金融工具於報告期末之賬面值載列如下：

二零一六年

金融資產

	透過損益 按公平價值 列賬之金融 資產－持作 買賣用途 千港元	貸款及 應收賬項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總計 千港元
可供出售投資	-	-	13,844	13,844
應收貿易賬項	-	127,171	-	127,171
證券經紀產生之應收賬項	-	119,560	-	119,560
計入預付款項、按金及其他應收賬項之 金融資產	-	21,461	-	21,461
融資租賃應收賬項	-	9,020	-	9,020
透過損益按公平價值列賬之股本投資	18,648	-	-	18,648
代客戶持有之現金	-	11,634	-	11,634
受限制現金	-	4,171	-	4,171
現金及現金等值項目	-	51,791	-	51,791
	<b>18,648</b>	<b>344,808</b>	<b>13,844</b>	<b>377,300</b>



## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 41. 金融工具類別(續)

各類別金融工具於報告期末之賬面值載列如下：(續)

#### 金融負債

	按攤銷成本 計量之金融負債 千港元
應付貿易賬項	5,548
證券經紀產生之應付賬項	19,884
計入其他應付賬項及應計費用之金融負債	8,743
附息銀行借貸	250,288
最終控股公司貸款	241,596
	<b>526,059</b>



## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 41. 金融工具類別(續)

各類別金融工具於報告期末之賬面值載列如下：(續)

二零一五年  
金融資產

	透過損益 按公平價值 列賬之金融 資產－持作 買賣用途 千港元	貸款及 應收賬項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總計 千港元
可供出售投資	–	–	13,844	13,844
應收貿易賬項	–	86,335	–	86,335
證券經紀產生之應收賬項	–	116,158	–	116,158
計入預付款項、按金及其他應收賬項之 金融資產	–	7,748	–	7,748
融資租賃應收賬項	–	8,147	–	8,147
透過損益按公平價值列賬之股本投資	14,646	–	–	14,646
代客戶持有之現金	–	10,443	–	10,443
已抵押定期存款	–	102,760	–	102,760
現金及現金等值項目	–	107,846	–	107,846
	14,646	439,437	13,844	467,927

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 41. 金融工具類別(續)

各類別金融工具於報告期末之賬面值載列如下：(續)

金融負債

按攤銷成本  
計量之金融負債  
千港元

應付貿易賬項	5,748
證券經紀產生之應付賬項	27,438
計入其他應付賬項及應計費用之金融負債	10,619
附息銀行借貸	186,825
	<hr/>
	230,630

### 42. 金融工具之公平價值及公平價值層級

可供出售投資及透過損益按公平價值列賬之股本投資乃於報告期末按公平價值列賬。

由於應收貿易賬項、證券經紀產生之應收賬項、計入預付款項、按金及其他應收賬項之金融資產、融資租賃應收賬項、已抵押定期存款、代客戶持有之現金、受限制現金、現金及現金等值項目、應付貿易賬項、證券經紀產生之應付賬項、計入其他應付賬項及應計費用之金融負債、附息銀行借貸以及最終控股公司貸款乃於短期內到期，因此管理層評定此等工具之公平價值與其賬面值相若。

本集團之會計部負責釐定金融工具公平價值計量之政策及程序。會計部經理直接向財務總監匯報。於各報告日期，會計部會分析金融工具價值之變動，並釐定估值應用之主要輸入數據。財務總監負責審批有關估值。估值程序及結果會每年與董事會討論。

金融資產及負債之公平價值以該工具於自願交易方在當前交易(強迫或清盤銷售除外)中之可交易金額入賬。

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 42. 金融工具之公平價值及公平價值層級(續)

非即期融資租賃應收賬項與非即期已付按金之公平價值按使用具有類似條款、信貸風險及剩餘年期之工具之現時可得比率將預期未來現金流量貼現而計算。於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，該貼現影響被評定為微不足道。

可供出售投資及透過損益按公平價值列賬之股本投資之公平價值按市場報價而釐定。

#### 公平價值層級

下表列示本集團金融工具之公平價值計量層級：

按公平價值計量之資產：

於二零一六年十二月三十一日

	使用以下各項所作之公平價值計量			總計 千港元
	於活躍 市場報價 (第1級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第2級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第3級) 千港元	
可供出售投資	13,844	-	-	13,844
透過損益按公平價值列賬之股本投資	18,648	-	-	18,648
	32,492	-	-	32,492

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 42. 金融工具之公平價值及公平價值層級(續)

#### 公平價值層級(續)

按公平價值計量之資產：(續)

於二零一五年十二月三十一日

	使用以下各項所作之公平價值計量			總計 千港元
	於活躍 市場報價 (第1級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第2級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第3級) 千港元	
可供出售投資	13,844	-	-	13,844
透過損益按公平價值列賬之股本投資	14,646	-	-	14,646
	28,490	-	-	28,490

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何按公平價值計量之金融負債。

於本年度，金融資產及金融負債均無第1級與第2級之間的公平價值計量轉移，第3級亦無轉入或轉出(二零一五年：無)。

### 43. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括附息銀行借貸、最終控股公司貸款、已抵押銀行存款以及現金及現金等值項目。持有該等金融工具之目的主要是為本集團之營運籌措資金。本集團亦有從業務經營直接產生之應收貿易賬項及應付貿易賬項等各類其他金融資產及負債。

本集團金融工具所涉及之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險、流動資金風險及股本價格風險。董事會檢討並議定管理該等風險之政策，有關內容概述如下。本集團有關衍生工具之會計政策載於財務報表附註2.4。

## 43. 財務風險管理目標及政策(續)

### 利率風險

本集團所面對之市場利率變動風險主要與本集團按浮動利率計息之附息銀行借貸有關。本集團借貸之利率及還款期於財務報表附註27內披露。本集團之政策為就借貸爭取最優惠利率。管理層會監察利率風險，並於有需要時考慮對沖重大利率風險。

董事認為市場利率任何潛在可能變動對本集團於本年度之除稅後溢利之影響微不足道，因此並無就利率潛在變動呈列敏感度分析。

### 外幣風險

本集團就交易承受外幣風險。此等風險源自營運單位以其功能貨幣以外之貨幣交易之收益或開支。本集團之貨幣資產、融資及交易主要以人民幣及港元計值。本集團面對因港元兌人民幣匯率變動所產生之外匯風險。現時，本集團無意對沖外匯波動風險。然而，本集團將不斷審視經濟狀況及其外匯風險狀況，並會考慮於日後有需要時採取適當對沖措施。

下表顯示在所有其他變量均保持不變之情況下，因人民幣匯率於報告期末之合理可能變動對本集團未計稅項前溢利之敏感度(因貨幣資產及負債之公平價值變動而產生)。



## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 43. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 外幣風險(續)

	人民幣 匯率上升/ (下降) %	未計稅項前 溢利增加/ (減少) 千港元	權益增加/ (減少) 千港元
二零一六年			
若港元兌人民幣貶值	3	(2,939)	(2,939)
若港元兌人民幣升值	(3)	2,939	2,939
二零一五年			
若港元兌人民幣貶值	3	3,090	3,090
若港元兌人民幣升值	(3)	(3,090)	(3,090)

#### 信貸風險

本集團僅與認可及具信譽之第三方進行貿易。本集團之政策訂明所有欲以信貸方式進行貿易之客戶均須經過信用核證程序。本集團因日常證券買賣業務而產生之應收保證金客戶賬項乃以相關抵押證券作抵押。此外，本集團持續監察其應收賬項結餘，本集團之壞賬風險並不重大。

本集團其他金融資產(包括可供出售投資、其他應收賬項、融資租賃應收賬項以及現金及現金等值項目)之信貸風險乃因對方違約而產生，其最高風險相等於該等工具之賬面值。

由於本集團僅與認可及具信譽之第三方進行貿易，故並無要求提供抵押品。

有關本集團因應收貿易賬項引致之信貸風險之進一步量化數據於財務報表附註20中披露。

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 43. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險

本集團採用經常性流動資金計劃工具監控資金短缺之風險。此工具考慮其金融工具與金融資產(如應收貿易賬項)之到期日以及來自經營業務之預測現金流量。

本集團之目標乃藉著運用銀行透支、銀行貸款以及最終控股公司貸款，在資金供應之持續性和靈活性兩者之間取得平衡。

本集團之金融負債於報告期末根據已訂約但未貼現付款之到期狀況如下：

#### 本集團

	二零一六年			總計 千港元
	應要求 千港元	少於一年 千港元	一至五年 千港元	
應付貿易賬項	-	5,548	-	5,548
證券經紀產生之應付賬項	11,852	8,032	-	19,884
計入其他應付賬項及應計費用之 金融負債	-	8,743	-	8,743
附息銀行借貸	225,739	24,549	-	250,288
最終控股公司貸款	-	-	261,407	261,407
	237,591	46,872	261,407	545,870



## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 43. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

	應要求 千港元	二零一五年		總計 千港元
		少於一年 千港元	一至五年 千港元	
應付貿易賬項	–	5,748	–	5,748
證券經紀產生之應付賬項	6,806	20,632	–	27,438
計入其他應付賬項及應計費用之 金融負債	–	10,619	–	10,619
附息銀行借貸	186,825	–	–	186,825
	193,631	36,999	–	230,630

#### 股本價格風險

股本價格風險指股本證券之公平價值因股本指數水平及個別證券價值出現變動而下跌之風險。此等上市股本投資之公平價值受市場力量及其他因素影響。本集團於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日因被分類為買賣股本投資(附註22)之個別股本投資而承受股本價格風險。本集團之上市投資於聯交所上市，以報告期末所報市價計值。

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 43. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 股本價格風險(續)

下表顯示按於報告期末之賬面值計算，於所有其他變數不變及計入任何稅項影響前對股本投資公平價值每10%變動之敏感度。

	股本投資之 賬面值 千港元	未計稅項前 溢利增加/ 減少 千港元	權益增加/ 減少 千港元
二零一六年			
於香港上市之投資：			
持作買賣用途	18,648	1,864	1,864

#### 二零一五年

於香港上市之投資：			
持作買賣用途	14,646	1,465	1,465

#### 資本管理

本集團資本管理之主要目的為確保本集團能夠持續經營業務，以及保持穩健之資本比率，以支持其業務及盡量提高股東價值。

本集團因應經濟狀況變化及相關資產之風險特性，管理其資本結構及作出調整。為保持或調整資本結構，本集團可能調整向股東派發之股息、向股東退還資本或發行新股。截至二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度，管理資本之目標、政策或程序概無變動。

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 43. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 資本管理(續)

本集團以資本負債比率監控資本。資本負債比率為附息銀行借貸及最終控股公司貸款總額除以權益總額。本集團之政策為將資本負債比率維持於合適水平。於報告期末，資本負債比率如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
附息銀行借貸	250,288	186,825
最終控股公司貸款	241,596	—
	491,884	186,825
本公司擁有人應佔權益	898,097	854,412
資本負債比率	55%	22%

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 44. 抵銷金融資產及金融負債

下表載列於報告期末可予抵銷之金融工具詳情。

於二零一六年十二月三十一日

	於綜合財務 狀況表抵銷 之已確認		於綜合財務 狀況表呈列之 金融資產淨額	於綜合財務狀況表 並無抵銷之相關金額		淨額
	金融資產總額 千港元	金融負債總額 千港元		金融工具 千港元	現金抵押品 千港元	
<b>資產</b>						
證券經紀產生之應收賬項	386,413	(266,853)	119,560	-	-	119,560
<b>負債</b>						
證券經紀產生之應付賬項	287,154	(266,853)	20,301	-	-	20,301

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 44. 抵銷金融資產及金融負債(續)

於二零一五年十二月三十一日

	於綜合財務 狀況表抵銷 之已確認		於綜合財務 狀況表呈列之 金融資產淨額	於綜合財務狀況表 並無抵銷之相關金額		淨額
	金融資產總額 千港元	金融負債總額 千港元		金融工具 千港元	現金抵押品 千港元	
<b>資產</b>						
證券經紀產生之應收賬項	137,035	(20,877)	116,158	-	-	116,158

	於綜合財務 狀況表抵銷 之已確認		於綜合財務 狀況表呈列之 金融負債淨額	於綜合財務狀況表 並無抵銷之相關金額		淨額
	金融負債總額 千港元	金融資產總額 千港元		金融工具 千港元	現金抵押品 千港元	
<b>負債</b>						
證券經紀產生之應付賬項	48,315	(20,877)	27,438	-	-	27,438

## 45. 報告期後事項

於二零一七年二月二十八日，本集團收購鵬高國際貿易有限公司（「鵬高」）及其附屬公司之60%權益。鵬高及其附屬公司的主要業務為在中國拆除及買賣廢料以及作為廢料採購代理人。本集團收購鵬高乃為進一步多元化發展本集團之業務範圍，藉以擴大本集團之收入來源。購買代價包括現金代價25,000,000港元及由本公司配發和發行最多5,000,000股新股份。25,000,000港元之現金代價已於二零一七年二月二十八日支付，而有關股份則尚未發行，原因是配發及發行股份之條件尚未獲達成。於收購事項完成後，鵬高及其附屬公司已成為本公司之非全資附屬公司。由於收購鵬高一事於本財務報表批准日期前不久進行，故無法披露更多有關收購事項之詳情。



## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 46. 公司財務狀況表

於報告期末有關本公司財務狀況表之資料如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	3,095	4,141
於附屬公司之投資	68,026	68,018
預付款項、按金及其他應收賬項	3,970	—
<b>非流動資產總值</b>	<b>75,091</b>	<b>72,159</b>
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司款項	1,089,911	772,482
預付款項、按金及其他應收賬項	3,359	5,318
現金及現金等值項目	13,400	29,615
<b>流動資產總值</b>	<b>1,106,670</b>	<b>807,415</b>
<b>流動負債</b>		
應付附屬公司款項	206,464	95,886
其他應付賬項及應計費用	5,075	3,586
<b>流動負債總額</b>	<b>211,539</b>	<b>99,472</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>895,131</b>	<b>707,943</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>970,222</b>	<b>780,102</b>
<b>非流動負債</b>		
最終控股公司貸款	241,596	—
<b>資產淨值</b>	<b>728,626</b>	<b>780,102</b>
<b>權益</b>		
股本	115,000	115,349
儲備(附註)	613,626	664,753
<b>總權益</b>	<b>728,626</b>	<b>780,102</b>

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 46. 公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	股份溢價賬 千港元	購股權儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日之結餘	141,473	–	79,801	221,274
本年度全面虧損總額	–	–	(29,792)	(29,792)
認購時發行新股份	468,000	–	–	468,000
購回股份	(1,676)	–	–	(1,676)
股本結算購股權安排	–	6,947	–	6,947
沒收購股權時轉撥購股權儲備	–	(71)	71	–
於二零一五年十二月三十一日	607,797	6,876	50,080	664,753
本年度全面虧損總額	–	–	(44,529)	(44,529)
購回股份	(17,207)	–	–	(17,207)
股本結算購股權安排	–	10,609	–	10,609
沒收購股權時轉撥購股權儲備	–	(1,689)	1,689	–
於二零一六年十二月三十一日	590,590	15,796	7,240	613,626

購股權儲備包括已授出但尚未行使之購股權之公平價值，詳情於財務報表附註2.4有關以股份為基礎付款之會計政策解釋。有關款額將於相關購股權獲行使時撥入股份溢價賬，或相關購股權過期或被沒收時撥入保留溢利。



## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 47. 附屬公司詳情

本公司主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行普通股/ 登記股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
易利創投有限公司*	英屬處女群島	1,000美元普通股	100	-	投資控股
華興發展有限公司*	英屬處女群島	1,000美元普通股	100	-	投資控股
偉祿資產管理有限公司	香港	10,000港元普通股	100	-	資產管理及投資控股
Realord (BVI) Enterprises Limited*	英屬處女群島	10,000港元普通股	100	-	投資控股
Realord Investment Enterprises Limited*	英屬處女群島	1美元普通股	100	-	投資控股
偉祿美林金融集團有限公司*	英屬處女群島	1,000美元普通股	100	-	投資控股
偉祿房地產投資有限公司*	英屬處女群島	1,000美元普通股	100	-	投資控股
惠強控股有限公司*	英屬處女群島	1,000美元普通股	100	-	投資控股
Citibest Global Limited*	英屬處女群島	50,000美元普通股	-	100	投資控股
資本會議服務有限公司	香港	10,000港元普通股	-	100	提供會議服務
資本財經印刷有限公司	香港	800,000港元普通股	-	100	商業印刷

# 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 47. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行普通股/ 登記股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
振明印刷廠有限公司	香港	150,000港元普通股	-	100	製造及銷售籤條、 標籤及襖衫襯底紙板
創星興業有限公司*	香港	2港元普通股	-	100	物業投資
順旺投資有限公司	香港	1港元普通股	-	100	物業投資及投資控股
力勁集團有限公司*	香港	1港元普通股	-	100	投資控股
美林集團控股有限公司*	香港	10,000港元普通股	-	100	投資控股
美林國際商業有限公司	香港	500,000港元普通股	-	100	投資控股
偉祿電子商務有限公司	香港	10,000港元普通股	-	100	買賣產品
高品印刷有限公司	香港	3,750,000港元普通股	-	100	買賣籤條、標籤及 襖衫襯底紙板
偉祿美林證券有限公司*	香港	140,000,000港元普通股	-	100	提供證券經紀服務及 保證金融資
偉祿汽車零件有限公司	香港	10,000港元普通股	-	100	分銷及銷售汽車零件

# 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 47. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行普通股/ 登記股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
榮偉(香港)有限公司*	香港	1港元普通股	-	100	物業投資
偉祿商業(深圳) 有限公司**	中國	繳足股本36,000,000港元	-	100	買賣電子產品及 電腦組件/物業投資
偉祿網絡科技(深圳) 有限公司**	中國	繳足股本149,982美元	-	100	開發及銷售電子商務 技術/買賣產品
深圳市偉祿商業控股 有限公司*	中國	繳足股本人民幣32,000,000元	-	100	物業投資
前海美林融資租賃(深圳) 有限公司**	中國	繳足股本6,506,880美元	-	100	提供融資租賃服務
前海偉祿跨境電子商務 (深圳)有限公司**	中國	繳足股本115,000,000港元	-	100	開發及銷售電子商務 平台/買賣產品
冠彰電器(深圳) 有限公司**	中國	繳足股本30,000,000港元	-	100	物業投資

## 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 47. 附屬公司詳情(續)

本公司主要附屬公司詳情如下：(續)

\* 並非由香港安永會計師事務所或安永會計師事務所其他全球網絡成員審核

# 該等附屬公司乃根據中國法例註冊為外商獨資企業。

董事認為，上表所列為主要影響本年度業績或構成本集團淨資產重要部份之本公司附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之詳情會令資料過於冗長。

### 48. 比較金額

誠如財務報表附註4及5所詳述，截至二零一五年十二月三十一日止年度之租金收入5,714,000港元已由其他收入重新分類至收益，原因是管理層認為物業投資於年內為本集團之一項經營分類。

### 49. 批准財務報表

財務報表已於二零一七年三月三十日經董事會批准及授權刊發。



## 主要投資物業詳情

於報告期末本集團持有之主要投資物業詳情如下：

地點	用途／狀況	類別	租期	本集團應佔權益
<b>香港</b>				
香港 貝沙山徑25號 貝沙灣南灣 25號洋房	空置	住宅	中期租賃	100%
<b>中國大陸</b>				
中國 廣東省深圳市 福田區中心區 益田路與福華路交界處 卓越時代廣場 33樓3306至3310室	出租	商業	中期租賃	100%
中國 廣東省深圳市 龍華新區觀瀾街道 樟坑徑上坑社區 富業路5號之工業綜合樓	出租	工業	中期租賃	100%
位於中國 深圳市寶安區 觀瀾鎮福民社區 茜坑工業區之工業綜合樓	出租	工業	中期租賃	100%