



東銀國際控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司) 股份代號：668



年度報告
2016

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書	3
管理層對業務之討論及分析	4
董事及高層管理人員簡歷	9
董事局報告書	11
企業管治報告書	20
環境、社會及管治報告	27
獨立核數師報告	32
合併損益表	36
合併損益及其他綜合收益表	37
合併財務狀況表	38
合併權益變動表	39
合併現金流量表	40
合併財務報表附註	42
五年財務資料	90

董事局

執行董事

羅韶宇先生，*主席*
羅韶穎女士，*副主席*
曹鎮偉先生

非執行董事

王曉波先生
秦宏先生

獨立非執行董事

陳英祺先生
朱文暉博士
王金岭先生

審核委員會

陳英祺先生，*委員會主席*
朱文暉博士
王金岭先生

薪酬委員會

朱文暉博士，*委員會主席*
陳英祺先生
王金岭先生

提名委員會

羅韶宇先生，*委員會主席*
陳英祺先生
朱文暉博士

公司秘書

曹鎮偉先生

授權代表

羅韶宇先生
曹鎮偉先生

註冊辦事處

香港灣仔
港灣道25號
海港中心20樓2009-2010室
電話：(852) 2596 0668
傳真：(852) 2511 0318
電子郵件：enquiry@doyenintl.com

股份登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心46樓

股份過戶辦事處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-16室

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
交通銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司

律師

程彥棋律師樓

核數師

中瑞岳華(香港)會計師事務所
執業會計師

股份代號

668

網址

<http://www.doyenintl.com>

主席報告書

親愛的股東

本人謹代表董事(「董事」)局(「董事局」)呈報東銀國際控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2016年12月31日止年度之年報。

市場及業務回顧

2016年，中華人民共和國「中國」經濟增長放緩，據國家統計局數據顯示，2016年全年中國國內生產總值為744,127億元人民幣，比去年增長6.7%，是逾25年內增長率最低的一年，但卻體現了中國經濟增長的一貫穩定性與韌性。而本集團維持穩健的經營策略，透過發展貸款融資業務、改善物業投資業務以及尋找合適的長期投資項目以改善業績。

於2016年6月10日，本公司英文名稱由「Dowell Property Holdings Limited」更改為「Doyen International Holdings Limited」，而本公司中文名稱則由「東原地產控股有限公司」更改為「東銀國際控股有限公司」。公司希望通過本次更名，更精確的反映公司業務屬性。

回顧期內，本集團繼續致力發展貸款融資業務，並擴展業務網絡以爭取更多機遇。東葵融資租賃(上海)有限公司(「上海東葵」)正在充分挖掘醫療服務市場的發展潛力，將醫院的需求和醫療器械廠商的供給相匹配。於回顧期內，上海東葵與其客戶(以醫院為主)訂立協議。上海東葵從醫院購買資產並將相同資產回租，以積極發展其貸款融資業務，加大業務發展。

物業投資方面，集團在2015年為東東摩(「東東摩」)進行大型的整體改善工程項目，項目進行後新面貌吸引了不少新客戶注目，人流出入量及租客量亦相對增加，令2016年東東摩的租金收入出現顯著回升。

致謝

本人謹代表董事局，對全體員工的努力及貢獻致以衷心謝意，並對顧客及業務夥伴的長期信賴以及股東一直以來的支持深表感謝。展望2017年，本集團將進一步尋找合適的投資機會，為各位股東、合作夥伴、全體員工及各持份者創造更大價值。

羅韶宇

主席

香港，2017年3月28日

管理層對業務之討論及分析

財務摘要

本集團之業績概要如下：

	截至 2016年 12月31日 止年度 千港元	截至 2015年 12月31日 止年度 千港元
收益	33,615	30,361
經營虧損	(35,746)	(46,466)
財務收入－淨額	9,398	12,588
應佔一間聯營公司虧損	(16,518)	(2,667)
一間聯營公司減值虧損撥備	(13,348)	—
除稅前虧損	(56,214)	(36,545)
所得稅支出	(5,140)	(4,053)
年內虧損	(61,354)	(40,598)

本集團於12月31日的資產及負債概要如下：

	2016 千港元	2015 千港元
非流動資產	428,793	505,414
流動資產	791,068	873,498
流動負債	(277,942)	(87,907)
非流動負債	(119,062)	(358,812)
本公司擁有人應佔權益	642,173	735,965

業務回顧

截至2016年12月31日止年度，本集團錄得收益約3,360萬港元(2015年：3,040萬港元)，相當於增加10.53%。
截至2016年12月31日止年度之本公司擁有人應佔虧損約為5,990萬港元(2015年：3,800萬港元)。

錄得虧損乃主要由於在2016年一間聯營公司所引致的虧損、一項投資物業的減值及人民幣(「人民幣」)的貶值(去年亦錄得減值及貶值)。

管理層對業務之討論及分析

東葵業務

本公司擁有 77.58% 股權的附屬公司上海東葵主要從事提供貸款融資。上海東葵將繼續選擇評級較可靠，擔保充足，風險可控的專案。上海東葵的註冊資本為 5,130 萬美元（相當於約 4.001 億港元）。

上海東葵正在充分挖掘市場的發展潛力。於年內，上海東葵與三家醫院訂立獨立售後回租協議，代價分別為人民幣 3,000 萬元（相當於約 3,510 萬港元）、人民幣 2,000 萬元（相當於約 2,340 萬港元）及人民幣 1,200 萬元（相當於約 1,400 萬港元）；連同與三家醫院各自的相關行政費用分別為人民幣 120 萬元（相當於約 140 萬港元）、人民幣 60 萬元（相當於約 70 萬港元）及人民幣 30 萬元（相當於約 40 萬港元），以及向一間資產管理公司借出人民幣 5,000 萬元（相當於約 5,850 萬港元），年利率為 11 厘。

截至 2016 年 12 月 31 日止年度，本集團貸款融資分部的收益約為 2,600 萬港元，並錄得除稅後溢利約 1,700 萬港元。

持有物業投資

本公司擁有 70% 股權之附屬公司重慶寶旭商業管理有限公司（「重慶寶旭」）主要從事東東摩（「東東摩」）投資控股業務。東東摩乃位於中華人民共和國（「中國」）重慶市南岸區南坪東路二巷 2 號之購物商場，作商業用途之總樓面面積為 18,043.45 平方米。東東摩持作中期租約，將於 2047 年 11 月屆滿。

截至 2016 年 12 月 31 日止年度，本集團持有投資物業分部錄得收益約為 760 萬港元（2015 年：710 萬港元），增加 7.04%。截至 2016 年 12 月 31 日止年度，本分部錄得除稅後虧損約 1,760 萬港元（2015 年：2,190 萬港元）。

於一間聯營公司之投資

本公司擁有 Sol Chip Limited（蘇爾芯片有限公司*）（「蘇爾芯片」）的 31.41% 股權。該公司是一家以色列的太陽能技術公司，在半導體領域有相當豐富的經驗，現在同時也是物聯網（「物聯網」）系統和能源獲取方案提供商，主要銷售永續型光能電池及相關的系統解決方案。

2016 年 3 月 2 日，本公司與蘇爾芯片及北京農業智能裝備技術研究中心訂立諒解備忘錄，各方擬就測試及評估若干蘇爾芯片產品進行合作，並就該項目之聯合商業化進行磋商。本公司與蘇爾芯片有權擁有及使用建議項目之所有研究結果，並根據相互協議，建立中國農業技術行業業內獨家夥伴關係，藉以得出適合蘇爾芯片之全面市場營銷方案。

* 僅供識別

管理層對業務之討論及分析

截至2016年12月31日止年度，蘇爾芯片錄得淨虧損及營運現金流出。其2016年財務表現遠低於本集團及蘇爾芯片管理層所定預算。因此，本集團管理層認為此為減值跡象。本集團管理層應用權益法後將於蘇爾芯片的投資的賬面值與其可收回金額比較。管理層基於使用價值計算評估可收回金額，並經計及蘇爾芯片的業務發展及財務狀況後認為其不能為本集團產生正面現金流量。因此，截至2016年12月31日止年度作出全面減值虧損約1,330萬港元。

其他

於2016年11月8日及11月11日，本公司、重慶寶旭及上海東葵分別與重慶東銀控股集團有限公司（「重慶東銀」，一間於中國成立，由本公司主席、執行董事及控股股東羅韶宇先生（「羅先生」）及其配偶全資擁有之公司）訂立借款合同，據此，本公司、重慶寶旭及上海東葵已墊付人民幣2.7億元（相當於約3.016億港元）之借款，預期本集團因該項交易將可於2017年獲得大量利息收入。

於2017年3月6日，本公司與重慶東銀訂立第二筆借款（「第二筆借款」）合同，據此，本公司已同意向重慶東銀墊付一筆人民幣1.5億元（相當於約1.695億港元）之借款。重慶東銀須於到期日（即2018年1月18日）悉數償還第二筆借款。利率為10.5厘。詳情請參閱本公司日期為2017年3月6日之公告。

前景

本公司一直尋找合適的投資機會或商機，多元化發展本集團之業務，藉以擴闊本集團之收入來源。同時，在物色到具潛力之投資機會前，本公司會把握機會作出短期低風險投資，藉以為股東帶來更高回報。

東葵業務

預期在2017年，農業對於資金的需求的趨勢增大。因此，農機租賃在農業租賃市場中最符合租賃業務本質，並有著巨大的成長空間。另外，貸款融資行業在製造業、交通運輸業等領域具有一定優勢，將這種投資需求與業務優勢有機結合，大力開展跨境租賃，將為貸款融資行業帶來更大商機。

年內，本集團繼續致力發展貸款融資業務。上海東葵自成立以來積極尋找合適客戶，並擴展業務網絡以爭取更多機遇。

持有物業投資

隨著互聯網及其他資訊科技的普及，流動購物和社交媒體日漸繁榮，網上購物已成為中國消費者的主流購物方式，網上購物的影響相信依然持續。因此，成本低而且價格具競爭力的網上購物已對傳統的一般商品交易帶來極大影響。

管理層對業務之討論及分析

為了減低網上購物對實體消費的影響，本集團在2015年為東東摩進行大型的整體改善工程項目，項目進行後新面貌吸引了不少新客戶注目，人流出入量及租容量亦相對增加，令2016年東東摩的租金收入顯著回升，本集團預期回報將持續增長。此外，管理層將繼續物色短期及低風險的投資機會，在尋獲理想的長期投資機會前為股東爭取更多回報。

於一間聯營公司之投資

2016年12月，中國農業部召開農業物聯網節本增效交流會並發佈了《農業物聯網發展報告2016》，指出農業物聯網正在成為提升農業競爭力和促進可持續發展的重要手段，成為整合農村各類資源、改造傳統農業的有效舉措。報告亦提及要準確把握物聯網發展應用的新趨勢，努力實現農業物聯網跨越式發展。

財務回顧

流動資金及財務資源

於2016年1月向重慶東銀墊付人民幣3.4億元之借款後，於2016年12月31日，本集團持有之銀行及現金結餘約為1.965億港元(2015年：2.132億港元)。管理層相信，本集團有足夠的現金及現金等值項目支持本集團的營運及未來發展。於2016年12月31日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)為2.8(2015年：9.9)。

於2016年12月31日，本集團之資本負債比率(以債項淨額除以總資本計算)為0.17(2015年：0.17)。債項淨額乃按總借貸(包括合併財務狀況表所列示的流動及非流動借貸)減現金及現金等值項目計算。總資本乃按「權益」(合併財務狀況表所列示者)計算。於2016年12月31日，本集團借貸總額比現金及現金等值項目超出約1.683億港元(2015年：1.938億港元)。

資本結構

於2016年12月31日，本集團的流動及非流動借貸以及財務租賃應付款項分別約為2.502億港元(2015年：5,020萬港元)及約1.146億港元(2015年：3,570萬港元)。所有銀行借貸均以浮動息率計息，而債券則以固定利率計息。

本集團於截至2016年及2015年12月31日止年度並無使用任何衍生工具對沖其利率風險。本集團透過維持足以應付其承擔及營運資金要求的淨現金水平以監察其資本狀況。

資產抵押

於2016年12月31日，本集團的銀行貸款約1.117億港元(2015年：1.432億港元)乃由本集團投資物業約3.094億港元(2015年：3,519萬港元)及收取租金收入的權利作抵押。餘下銀行貸款約5,820萬港元(2015年：7,080萬港元)乃由本集團應收貸款及已抵押銀行存款作抵押，並由重慶東銀作擔保。

管理層對業務之討論及分析

面對匯率波動之風險及有關對沖

本集團於香港及中國經營業務，大部分交易均以當地貨幣計值及結算，惟應收一間關連公司之若干款項以人民幣（而非各自集團實體之功能貨幣）計值除外，令本集團面臨外匯風險。

本集團現時並未運用任何衍生金融工具對沖其面對之外匯風險。

承擔

於2016年12月31日，本集團概無任何資本承擔（2015年：相同）。於2016年12月31日，根據不可撤銷物業經營租賃而須於未來支付之最低租賃款項總額約為350萬港元（2015年：100萬港元）。

或然負債

於2016年及2015年12月31日，本集團並無重大或然負債。

股息

董事局不建議宣派截至2016年12月31日止年度之末期股息（2015年：相同）。

人力資源及薪酬政策

於2016年12月31日，本集團合共僱用48名（2015年：50名）全職僱員。僱員薪酬組合乃參考現時市場慣例及個別員工表現而釐定。本集團的薪酬組合包括基本薪金、銷售獎金（僅向部分營運人員發放）、醫療保險計劃以及退休福利計劃。本集團或會根據本身業績及個別僱員表現向合資格僱員發放酌情獎金及授出購股權。

董事之酬金乃由本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）參照本集團營運業績、個人表現及市場比較統計數字制訂。

本公司鼓勵員工提升本身技能，並且提供培訓以提升員工之工作能力，為僱員提供長遠個人成長的機會。

董事及高層管理人員簡歷

執行董事

羅韶宇先生，47歲，於2009年10月獲委任為本公司之主席及執行董事。羅先生於汽車配件銷售及物業投資擁有逾10年經驗。彼為重慶東銀之創辦人，現任其主席兼總經理。重慶東銀為一間根據中國法律成立之民營有限責任公司。於本年報刊發日期，羅先生及其配偶均為重慶東銀之最終實益擁有人。重慶東銀主要從事投資控股業務，而其附屬公司則主要從事特種汽車製造、機械製造、物業投資及開發業務。於本年報刊發日期，重慶東銀實益擁有重慶市迪馬實業股份有限公司（「重慶迪馬」，一間於中國上海證券交易所上市之公司）已發行股本約36.24%之權益，以及江蘇農華智慧農業科技股份有限公司（「智慧農業」，一間於中國深圳證券交易所上市之公司）已發行股本約26.06%之權益。羅先生持有中國重慶市重慶工商大學（前稱渝州大學）頒發之經濟學學位。

羅韶穎女士，43歲，於2012年12月獲委任為本公司副主席及執行董事。羅女士於1998年取得美國佐治亞大學（University of Georgia）工商管理學士學位，並於中國金融及物業發展方面擁有15年工作經驗。羅女士為羅先生之胞妹。於2000年，羅女士加盟中國一間投資銀行，出任業務董事。由2003年起，羅女士加盟重慶東銀出任重慶東銀多間附屬公司之經理、行政總裁及董事局主席，一直負責投資及物業發展業務。羅女士為本公司附屬公司重慶寶旭之董事，而本公司則持有重慶寶旭70%股本權益。於2013年4月，羅女士辭任重慶迪馬（一間於中國上海證券交易所上市之公司）之董事。

曹鎮偉先生，40歲，於2012年加入本集團擔任財務總監，於2015年2月獲委任為公司秘書。曹先生於2016年9月獲委任為執行董事。彼持有香港理工大學企業金融學碩士學位及會計學學士學位，並為香港會計師公會之資深會員，於上市公司財務管理領域擁有超過10年經驗。

非執行董事

王曉波先生，47歲，於2010年10月獲委任為本公司之非執行董事。王先生於1993年畢業於四川輕化工學院管理工程系，獲頒財務及會計管理專業證書。彼具備註冊會計師、註冊稅務師、註冊資產評估師及造價工程師之資格。彼於2007年在香港中文大學完成高級財會人員專業會計碩士課程，並獲授予專業會計碩士學位。彼曾於中國重慶市多間會計師行擔任審計經理、造價工程經理及財務負責人。彼於2003年9月加盟重慶東銀，現為重慶東銀集團多間附屬公司之主席、董事及經理。彼為上海東葵之主席兼董事。

秦宏先生，51歲，於2010年10月獲委任為本公司之非執行董事。秦先生為一名經濟師。彼於1994年取得中國人事部之金融經濟專業技術資格證書（中級），並於2006年畢業於南京師範大學，獲頒漢語言文學本科學位。秦先生曾於中國多間銀行工作，包括交通銀行及華夏銀行。彼現為江蘇華西同誠投資控股集團有限公司之總經理及江蘇華西集團財務有限公司（於中國註冊成立之有限公司江蘇華西集團公司（「華西集團」）之間接附屬公司）之董事。華西集團旗下一間附屬公司寶立國際（香港）貿易有限公司（一間於香港註冊成立之有限公司）為本公司的主要股東。彼為重慶寶旭之董事。

董事及高層管理人員簡歷

獨立非執行董事

陳英祺先生，53歲，於2009年10月獲委任為本公司之獨立非執行董事。於2016年7月，陳先生獲委任為香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市公司偉祿集團控股有限公司之公司秘書兼財務總監。於2016年7月，陳先生獲委任為聯交所創業板上市公司中油港燃能源集團控股有限公司之獨立非執行董事。於2016年6月，陳先生已辭任美麗中國控股有限公司（「美麗中國」，一間於聯交所主板上市之公司）之公司秘書兼財務總監。彼負責美麗中國之財務管理、企業融資及公司秘書事宜。陳先生於2003年4月加入美麗中國，並擁有逾20年會計及財務經驗。加入美麗中國前，他曾擔任百威國際控股有限公司（一間於聯交所主板上市之公司）之執行董事兼公司秘書。於2013年3月，彼辭任中國環保能源投資有限公司（一間於聯交所主板上市之公司）之獨立非執行董事。陳先生於雪菲爾特大學獲取工商管理碩士學位，目前為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。

朱文暉博士，47歲，於2011年12月獲委任為本公司獨立非執行董事。於2015年4月，朱博士已獲委任為深圳證券交易所上市公司中基健康產業股份有限公司之獨立非執行董事。於2015年9月，朱博士獲委任為深圳證券交易所上市公司桂林旅遊股份有限公司之獨立非執行董事。朱博士亦獲委任為深圳證券交易所上市公司天廣中茂股份有限公司之獨立非執行董事。朱博士持有中國人民大學頒發的世界經濟學博士學位，現為香港鳳凰衛視財經和時事評論員。朱博士曾擔任智經研究中心高級研究主任，以及香港理工大學中國商業中心非全職研究員，朱博士亦曾任美國布魯金斯學會東北亞研究中心研究員、香港特別行政區政府中央政策組非全職顧問、廣東省粵港澳合作諮詢委員會顧問、綜合開發研究院理事會理事（中國深圳），以及內地多個地方政府和香港多間企業的顧問。彼於研究國際產業結構轉型及東亞地區經濟及商業發展、中國對外開放政策與區域經濟發展、兩岸三地經濟整合等問題有豐富經驗。

王金岭先生，78歲，於2009年10月獲委任為本公司之獨立非執行董事。王先生於1995年獲中國煤炭工業部認可為合資格高級工程師，並於1991年獲委任為中國河南省中國統配煤礦總公司轄下義馬礦務局之總工程師。王先生於2000年獲永煤集團股份公司邀請擔任其技術顧問。

董事局報告書

董事局呈報其年度報告及截至2016年12月31日止年度之經審核合併財務報表。

主要業務

本公司之業務主要為投資控股，而其附屬公司則主要業務為持有投資物業、提供貸款融資及投資控股。

主要附屬公司

於2016年12月31日，本公司各主要附屬公司之詳情載於合併財務報表附註38。

業績及分配

本集團年內業績載於第36頁之合併損益表內。

董事局不建議就截至2016年12月31日止年度派付末期股息(2015年：相同)。

儲備

本集團及本公司於截至2016年12月31日止年度內之儲備變動分別載於第39頁之合併權益變動表及合併財務報表附註36(b)。

可供分派儲備

於2016年及2015年12月31日，本公司並無任何可供分派儲備。

股本

本公司之股本詳情載於合併財務報表附註30。

認股權證

於2015年8月14日，本公司舉行股東特別大會以批准向海通國際財務有限公司發行20,000,000份非上市認股權證。認股權證的行使價為0.6975港元。於認股權證獲全面行使時，將發行最多20,000,000股認股權證股份，相當於(i)本公司已發行股本1,274,038,550股股份約1.570%；及(ii)經發行認股權證股份擴大後本公司已發行股本約1.546%。詳情請參閱本公司日期為2015年7月29日之通函。

優先購買權

本公司細則並無有關本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份之優先購買權規定。

物業、機器及設備

本集團之物業、機器及設備變動詳情載於合併財務報表附註19。

投資物業

本集團投資物業變動之詳情已載於合併財務報表附註20。

借款

本集團於2016年12月31日之借款詳情載於合併財務報表附註27。

五年財務概要

本集團於過去5個財政年度之業績及資產與負債概要載於本報告第90頁。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於截至2016年12月31日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

董事

於本報告日期及於年內，本公司之董事為：

執行董事

羅韶宇先生，主席

羅韶穎女士，副主席

陳陽先生，行政總裁(於2016年9月29日辭任)

曹鎮偉先生(於2016年9月30日獲委任)

非執行董事

王曉波先生

秦宏先生

獨立非執行董事

陳英祺先生

朱文暉博士

王金岭先生

陳陽先生因本身之其他業務責任，已辭任本公司執行董事、行政總裁及授權代表，自2016年9月29日起生效。陳先生已確認與董事局並無意見分歧，亦無其他事宜須本公司股東垂注。

根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)第77條至第79條之規定，羅韶穎女士、王曉波先生及陳英祺先生亦將於應屆股東週年大會上退任，惟彼等亦符合資格且願重選連任。

董事之服務合約

兩名執行董事已於2009年10月15日與本公司訂立服務合約，其中一名董事於2016年9月29日辭任。一名執行董事已於2012年11月30日與本公司訂立服務合約。另外一名執行董事則已於2016年9月29日與本公司訂立服務合約，有關合約將持續有效，除非及直至任何一方發出事先書面通知予以終止。

本公司與本公司各非執行董事(不包括獨立非執行董事)於2010年10月15日訂立之委任函並無固定年期，有關合約將持續有效，除非及直至任何一方發出事先書面通知予以終止。

本公司與本公司全體獨立非執行董事陳英祺先生、王金岭先生(均於2016年10月13日訂立)及朱文暉博士(於2016年12月31日訂立)訂立之委任函固定年期為一年，並可於屆滿後每年續期，除非及直至任何一方發出事先書面通知予以終止。

除上述所披露者外，本公司各董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何不可由僱用公司在一年內免付補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

獨立性確認

本公司已接獲各獨立非執行董事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條發出之年度獨立性確認書。本公司認為彼等均為獨立人士。

董事薪酬

董事薪酬之概述已載列於合併財務報表附註16。

董事局報告書

董事於交易、安排或合約中之重大權益

1. 重慶東銀借款之利息收入

根據日期為2015年1月23日之借款合同，本公司附屬公司重慶寶旭向重慶東銀（一間於中國註冊成立，並由本公司董事兼最終控股方羅先生及其配偶全資擁有之公司）墊付借款人民幣105,000,000元。該筆借款為無抵押、按年利率10.5厘計息，並須於提取日期（即2015年1月23日）起計一年內償還。於2016年1月，該筆借款已全數償還。

根據日期為2015年11月11日之借款合同，重慶寶旭向重慶東銀墊付借款人民幣85,000,000元。該筆借款為無抵押、按年利率10.5厘計息，並須於提取日期（即2016年1月22日）起計一年內償還。於2017年1月，該筆借款已全數償還。

於截至2016年12月31日止年度，從重慶東銀已收取／應收利息收入約為10,300,000港元（2015年：13,900,000港元）。

2. 清潔服務合約

於2016年3月，重慶寶旭與重慶新東原物業管理有限公司（「東原物業管理」）就2016年3月1日至2016年12月31日於東原摩之清潔及維護服務訂立一項清潔服務合約（「清潔合約」）。羅先生於東原物業管理擁有控制權。

於截至2016年12月31日止年度，向東原物業管理支付約600,000港元之清潔費用。

除上述所披露者外，於年終時或年內任何時間，概無訂有其他任何本公司董事直接或間接擁有重大權益且與本集團業務有關而本公司附屬公司、同系附屬公司或其母公司為其中訂約方之重大交易、安排或合約。

董事及主要行政人員於本公司及任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2016年12月31日，下列本公司董事於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有：(a) 根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉）；或(b) 根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(c) 根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

董事於本公司股份及相關股份權益之好倉：

董事姓名	身份	公司權益	個人權益	因應購股權而於相關股份擁有的權益	擁有權益的股份總數	佔本公司已發行股份的概約百分比
羅韶宇先生	受控制法團之權益及實益擁有人	760,373,018 (附註a)	25,000,000 (附註b)	-	785,373,018	61.64%
曹鎮偉先生	實益擁有人	-	10,000	-	10,000	0.00%
王曉波先生	實益擁有人	-	-	2,850,000	2,850,000	0.22%
秦宏先生	實益擁有人	-	-	2,100,000	2,100,000	0.16%
朱文暉博士	實益擁有人	-	10,000	-	10,000	0.00%

附註：

- 670,373,018股股份由Wealthy In Investments Limited（由羅先生全資擁有）全資擁有之公司Money Success Limited持有。60,000,000股股份由Sino Consult Asia Limited持有，而30,000,000股股份由Full Brilliant Limited持有，兩間公司均由Money Success Limited全資擁有。
- 有關權益乃與羅先生之配偶趙潔紅女士共同持有。

董事及主要行政人員於本公司及任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉(續)

除上文披露者外，於2016年12月31日，本公司董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中概無擁有任何：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等各人根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

購股權計劃及董事及主要行政人員收購本公司股份及債券之權利

於2008年9月11日舉行之股東週年大會上，當時之股東批准採納新購股權計劃(「2008年計劃」)以取代舊購股權計劃。以下披露為符合上市規則第十七章之規定之2008年計劃概要。

- 1. 目的：**
2008年計劃將為曾對或將對本集團之增長及發展作出貢獻之合資格人士提供鼓勵及回報。
- 2. 參與者：**
董事局可全權酌情邀請本集團的任何僱員、高級職員、經理、董事、顧問、聯繫人、主要行政人員或主要股東認購本公司之股份。
- 3. 根據2008年計劃可發行之股份總數及其於購股權計劃批准日之已發行股本所佔百分比：**
可發行之股份數目為34,543,855股，相等於本公司於2008年計劃批准日之已發行股本之10%。於本報告日期，可授出之購股權總數為18,343,855份，佔本公司已發行股本之1.44%。於2012年12月31日，根據2008年計劃可予發行的股份總數為10,800,000股股份，佔本公司於2012年12月31日之已發行股本之0.85%。2008年計劃之進一步資料載於合併財務報表附註31。
- 4. 各參與者可享有之最高配額：**
截至授出日期前任何12個月期間內，已授予及將授予每名合資格人士之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使時，已發行及將予發行之股份總數，不得超過本公司於授出日期之已發行股份之1%。根據2008年計劃，任何進一步授出超出該上限之購股權須獲股東於本公司股東大會上批准，而該合資格人士及其聯繫人須就此放棄投票。
- 5. 根據購股權承購股份之時限：**
根據2008年計劃，儘管2008年計劃已屆滿或終止，仍可於行使期限內任何時間行使購股權。
- 6. 行使購股權前規定之最短持有期：**
根據2008年計劃，已授出購股權之行使期限由董事局決定，不得超出授出日期後10年。
- 7. 申請認購或接納購股權時應付之金額，以及支付通知付款或償還購股權貸款之期限：**
根據2008年計劃，授出之購股權必須於授出日期起10天內接納，並就每次授出購股權支付代價1港元。
- 8. 行使價之釐定基準：**
根據2008年計劃，董事局可全權酌情釐定購股權行使價，惟不得低於以下三者中之最高者：(i)本公司股份於購股權授出日期(必須為營業日)在聯交所日報表所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前5個交易日在聯交所日報表所報之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

董事局報告書

購股權計劃及董事及主要行政人員收購本公司股份及債券之權利(續)

9. 尚餘有效期：

2008年計劃有效期為自2008年9月11日起計10年。

年內，本公司2008年計劃項下尚未行使購股權之變動如下：

	授出日期	行使期間	行使價 港元	緊接授出 日期前之 每股收市價 港元	於2016年	於截至	於截至	於2016年	尚未行使之
					1月1日 尚未行使之 購股權數目	2016年 12月31日止 年度授出之 購股權數目	2016年 12月31日止 年度已行使/ 已註銷/已失效 之購股權數目	2016年 12月31日 尚未行使 之購股權數目	購股權 涉及之相關 股份佔本公司 已發行股份之 概約百分比
陳陽博士 (附註1)	2010年 10月15日	2010年10月15日至 2020年10月14日	1.638	1.610	3,000,000	-	(3,000,000)	-	-
王曉波先生 (附註1)	2010年 10月15日	2010年10月15日至 2020年10月14日	1.638	1.610	2,850,000	-	-	2,850,000	0.22%
秦宏先生 (附註2)	2010年 12月2日	2010年12月2日至 2020年12月1日	1.628	1.500	2,100,000	-	-	2,100,000	0.16%
僱員 (附註1)	2010年 10月15日	2010年10月15日至 2020年10月14日	1.638	1.610	2,850,000	-	(2,850,000)	-	-
總計					10,800,000	-	(5,850,000)	4,950,000	0.38%

附註：

- 購股權之年期由2010年10月15日起計為期十年，並將按約33⅓%、33⅓%及33⅓%之比例分成三批，分別於2010年10月15日、2011年10月15日及2012年10月15日歸屬(倘適用)及可行使。
- 購股權之年期由2010年12月2日起計為期十年，並將按約33⅓%、33⅓%及33⅓%之比例分成三批，分別於2010年12月2日、2011年12月2日及2012年12月2日歸屬(倘適用)及可行使。

董事認購股份或債券之權利

除上文所披露者外，於年內任何時間，概無董事或彼等各自之配偶或未滿十八歲之子女獲授可透過購買本公司或任何其他法人團體股份或債券而獲益之權利，或行使任何該等權利；而本公司或其任何控股公司、同系附屬公司及附屬公司概無訂立任何安排，致使本公司董事、彼等各自之配偶或未滿十八歲的子女可購入該等於任何其他法人團體的權利。

主要股東於本公司股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2016年12月31日，按本公司根據證券及期貨條例第336條所須存置之本公司股份及淡倉權益登記冊所示，除本公司董事或主要行政人員外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有本公司須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部作出披露之權益或淡倉。

董事局報告書

主要股東於本公司股份、相關股份及債券之權益及淡倉 (續)

主要股東於本公司股份權益擁有之好倉：

主要股東名稱	身份	擁有權益之股份數目	佔本公司已發行股份之概約百分比
趙潔紅女士	配偶權益(附註a)	785,373,018	61.64%
Wealthy In Investments Limited	受控制法團之權益(附註b)	760,373,018	59.68%
Money Success Limited	實益擁有人(附註c)	760,373,018	59.68%
寶立國際(香港)貿易有限公司	實益擁有人	120,000,000	9.42%
薛躍武先生	實益擁有人(附註d)	108,000,000	8.48%
高益新先生	受控制法團之權益(附註e)	90,000,000	7.06%
王和芬女士	受控制法團之權益(附註e)	90,000,000	7.06%
黃武軍先生	受控制法團之權益(附註e)	90,000,000	7.06%
Xinyuan International Marine Transportation Co. Ltd.	實益擁有人(附註e)	90,000,000	7.06%

附註：

- 趙潔紅女士為本公司主席兼執行董事羅先生之配偶。
- Wealthy In Investments Limited 為羅先生全資擁有之公司。
- 670,373,018 股股份由 Wealthy In Investments Limited 全資擁有之公司 Money Success Limited 持有，而 Wealthy In Investments Limited 則由羅先生全資擁有。60,000,000 股股份由 Sino Consult Asia Limited 持有，另 30,000,000 股股份由 Full Brilliant Limited 持有，兩間均為由 Money Success Limited 全資擁有之公司。
- 薛躍武先生為本公司執行董事羅韶穎女士之配偶。
- Xinyuan International Marine Transportation Co. Ltd. 之股權分別由高益新先生、王和芬女士及黃武軍先生擁有 55%、25% 及 20%。

除上文披露者外，於 2016 年 12 月 31 日，本公司並無接獲任何人士或公司(本公司董事或主要行政人員除外)知會，指其於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部須予披露之直接或間接權益及/或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第 336 條存置之登記冊內。

管理合約

於截至 2016 年 12 月 31 日止年度，概無訂立或存在任何關於本公司全部或任何重要部分業務之管理與行政合約。

公眾持股量之足夠程度

根據本公司從公開途徑所獲得之資料及董事局所知悉，於本報告付印前的最後可行日期，本公司 25% 或以上之上市已發行股本由公眾人士所持有。

獲准許之彌償條文

組織章程細則規定，在不抵觸公司條例條文的情況下，各位董事應自本公司資金中就其作為董事進行抗辯而招致之一切責任獲得彌償。本公司已為本集團董事及高級職員安排合適的董事及高級職員責任保險。

董事局報告書

競爭權益

除本公司執行董事兼主席羅先生以及其若干聯繫人(包括其配偶)於物業投資業務之權益可能與本集團業務直接或間接構成競爭外，截至2016年12月31日止年度，董事或本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭且須根據上市規則第8.10予以披露之任何業務中擁有任何權益。

主要客戶及供應商

於2016年12月31日止年度內，我們五大客戶約佔本集團總收益的50.69%(2015年：56.25%)及我們最大的客戶約佔我們總收益的12.44%(2015年：23.50%)。由於我們業務的性質，於我們的正常業務過程中並無任何來自主要供應商的重大貢獻。然而，我們相當依賴計息借貸以營運我們的業務。據董事所知，概無董事或彼等各自緊密聯繫人(定義見上市規則)或任何擁有超過本公司已發行股份5%的股東於本集團任何五大客戶或供應商或貸款人擁有任何權益。

關連交易

於截至2016年12月31日止年度，本集團有以下關連交易：

1. 不獲豁免關連交易

於2015年11月11日，本公司及重慶寶旭與重慶東銀(一間於中國註冊成立，並由羅先生及其配偶全資擁有之公司)訂立兩份借款合同(「2016年借款」)，據此本集團同意向重慶東銀墊付兩筆總金額為人民幣340,000,000元之借款，用作其一般營運資金。2016年借款為無抵押、按年利率10.5厘計息，並須於提取2016年借款日期(即2016年1月22日)起計一年內償還。於截至2016年12月31日止年度，從重慶東銀已收取／應收利息收入約為41,800,000港元。

有關本公司向重慶東銀墊付之借款，重慶東銀同意償付本公司任何與墊付借款相關之稅務開支。於截至2016年12月31日止年度，重慶東銀向本公司償付約2,500,000港元。

上述關連交易根據上市規則第十三章亦構成向一間實體提供之墊款。

2. 完全獲豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定的持續關連交易

一名關連人士提供之擔保

於2016年12月31日，本集團銀行貸款約58,200,000港元由重慶東銀擔保。

關連人士提供之擔保或承擔

於2015年1月，本集團向海通國際財務有限公司(「海通」)發行總面值為195,000,000港元之債券(「該債券」)。該債券由羅先生擔保。此外，由本公司直接母公司Money Success Limited承擔，其於本公司之股份存於指定孖展證券賬戶，於任何時間將不低於本公司全部已發行及發行在外的股份的52.19%，亦不受到任何抵押(與安排孖展信貸有關者除外)的限制。倘出現拖欠債券的情況，海通將有權出售上述直接母公司於證券賬戶持有之股份，以償還債券任何尚未償還之金額。

2. 完全獲豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定的持續關連交易 (續)

清潔服務合約

於2016年3月，重慶寶旭與東原物業管理就2016年3月1日至2016年12月31日於東東摩之清潔及維護服務訂立清潔合約。

於截至2016年12月31日止年度，向東原物業管理支付約600,000港元之清潔費用。

羅先生於東原物業管理擁有控制權。

上述關連交易亦為本集團的關連人士交易。除上文所披露者外，根據上市規則於截至2016年12月31日止年度概無其他關連人士交易構成本集團不獲豁免關連交易或不獲豁免持續關連交易。

須予披露交易

於2016年1月15日，上海東葵與獨立第三方泗縣人民醫院，於中國成立之事業單位法人機構（「泗縣醫院」）訂立買賣協議，據此上海東葵同意向泗縣醫院購買機器及設備，總代價人民幣30,000,000元（相當於約35,100,000港元）。同時上海東葵與泗縣醫院訂立融資租賃協議，據此將機器及設備租回予泗縣醫院，為期五年。此外，上海東葵與泗縣醫院訂立顧問協議，據此上海東葵同意就（其中包括）機器及設備融資租賃向泗縣醫院提供顧問服務，而泗縣醫院同意向上海東葵支付費用人民幣1,200,000元（相當於約1,400,000港元）。

於2016年6月2日，上海東葵（作為資產委託人）與天治基金管理有限公司（作為資產管理人）及中國工商銀行股份有限公司廣東省分行營業部（作為資產託管人）訂立補充資產管理協議。本公司已同意根據補充資產管理協議將資產管理協議年期自資產管理協議屆滿日期起延長十二個月。投資的優先部分的預期每年回報率將由每年7.3%調整至每年6.5%。

於2016年6月7日，上海東葵與獨立第三方鳳慶縣人民醫院，於中國成立之事業單位法人機構（「鳳慶醫院」）訂立買賣協議，據此上海東葵同意以人民幣20,000,000元（相當於約23,400,000港元）向鳳慶醫院購買機器及設備。與此同時，上海東葵與鳳慶醫院訂立融資租賃協議，據此將機器及設備租回予鳳慶醫院，為期三年。此外，上海東葵與鳳慶醫院訂立顧問協議，上海東葵同意就（其中包括）機器及設備融資租賃向鳳慶醫院提供顧問服務，鳳慶醫院向上海東葵支付費用人民幣600,000元（相當於約700,000港元）。

於2016年9月23日，上海東葵作為貸款人與大興燁揚（上海）資產管理有限公司（一間根據中國法律成立之有限公司）訂立借款合同，據此上海東葵已同意授出一筆人民幣50,000,000元（相當於約58,500,000港元）之借款，期限由2016年9月23日至2017年9月22日止，並按年利率11厘計息。

董事局報告書

就近乎可肯定購回權會獲行使且並無轉讓相關資產使用權的售後回租交易而言，管理層判定有關交易實際上並不在香港會計準則第17號租賃的範圍內，而應作為香港會計準則第39號金融工具：認列與衡量項下的金融工具列賬。

關連人士交易

於截至2016年12月31日止年度進行之關連人士交易已於合併財務報表附註34中披露。

財務狀況表日期後事項

股東特別大會於2017年1月17日舉行。獨立股東已於會上批准有關訂立該等借款合同的決議案。詳情請參閱本公司日期為2016年12月29日之通函及日期為2017年1月17日之公告。

於2017年1月20日，本公司與海通國際財務有限公司(作為認購人)、羅先生(作為擔保人)及重慶東銀(作為企業擔保人)訂立補充契據，據此，訂約方同意修訂本公司(以平邊契據方式)出具日期為2015年1月19日之文據及日期為2015年1月16日的補充函件項下之若干條款及條件。詳情請參閱本公司日期為2014年12月5日及2017年1月20日之公告。

於2017年3月6日，本公司與重慶東銀訂立第二筆借款合同，據此，本公司已同意向重慶東銀墊付一筆人民幣150,000,000元(相當於約169,500,000港元)之借款。重慶東銀須於到期日(即2018年1月18日)悉數償還第二筆借款。年利率為10.5厘。詳情請參閱本公司日期為2017年3月6日之公告。

除上文所披露者外，於2016年12月31日至本報告日期止期間，並無發生對本集團有重大影響而須作出披露的事項。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸」)已辭任本公司之核數師職務，自2016年9月9日起生效。

中瑞岳華(香港)會計師事務所已獲委任為本公司核數師，自2016年9月9日起生效，以填補羅兵咸辭任後之臨時空缺。合併財務報表已由中瑞岳華(香港)會計師事務所審核，彼將退任並符合資格及願意獲續聘。

承董事局命

曹鎮偉

執行董事

香港，2017年3月28日

遵守企業管治常規守則

本公司明白良好企業管治常規之重要性，相信其對提升股東價值及保障股東權益至為關鍵。董事認為，截至2016年12月31日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四載列之企業管治常規守則（「企管守則」）所載之守則條文（「守則條文」），惟下文所披露偏離守則條文第A.4.1條及守則條文第E.1.2條除外：

守則條文第A.4.1條規定，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。本公司非執行董事均無指定任期。然而，根據組織章程細則，在每屆股東週年大會上，當時三分一的董事（或倘董事人數並非三之倍數，則為最接近但不少於三分之一之人數）須輪流退任。本公司認為，有關規定不比企管守則規定者寬鬆。

守則條文第E.1.2條規定，董事局主席須出席股東週年大會。由於董事局主席羅先生積極參與本集團之中國業務運營，因此儘管羅先生屬意出席本公司於2016年5月13日舉行之股東週年大會，但因本集團其他緊急之業務事宜而未能出席大會。羅先生承諾，今後會盡可能出席本公司之股東週年大會。

本公司定期審議其企業管治常規，確保已遵守企管守則及緊貼企業管治最新發展。

董事局

董事局目前由3名執行董事（包括主席及副主席）、2名非執行董事及3名獨立非執行董事組成。

董事局須集體向股東負責，並負責領導及管理本集團，包括監控本集團之業務、訂立策略方向、制定目標及業務發展計劃，並監管財務業績及高層管理人員之表現。董事局負責監控內部監控及風險管理系統並檢討該等系統的有效性，及釐定企業管治政策。

每位董事可向董事局提出要求，在有需要時尋求獨立專業意見並由本公司支付開支。

獨立非執行董事在確保及監察有效企業管治框架之基礎上擔當重要職責。每名獨立非執行董事已於根據上市規則第3.13條發出之年度獨立確認書內確認其獨立性，且本公司認為有關董事均屬獨立人士。

企業管治報告書

董事局 (續)

各董事在本身的專業範圍均為傑出人士，促使董事局可在技術、知識及經驗各方面達到平衡之基礎上有效運作。董事局已將落實業務策略及管理日常業務運作之權力及職責轉授予執行董事及高層管理人員。董事局成員及高層管理人員之簡歷及職責載列於本報告第9至10頁。羅韶穎女士為羅先生之胞妹。羅女士及王曉波先生為由羅先生及其配偶所控制公司之僱員。羅女士為本公司主要股東薛躍武先生胞兄之妻子。秦宏先生現為江蘇華西同誠投資控股集團有限公司之總經理及江蘇華西集團財務有限公司(華西集團之間接附屬公司)之董事。華西集團旗下一間附屬公司寶立國際(香港)貿易有限公司為本公司的主要股東。除上文披露者外，董事局成員及主要股東概無其他關係(包括財務、業務、家族或其他實質關係)。

董事局例會大約每季舉行一次，並獲董事親身或透過其他電子通訊方式積極參與。每位董事於回顧年內之出席情況載列如下：

	董事出席／合資格出席 董事局會議次數
執行董事	
羅韶宇先生，主席	15/15
羅韶穎女士，副主席	15/15
陳陽先生，行政總裁(於2016年9月29日辭任)	11/11
曹鎮偉先生(於2016年9月30日獲委任)	4/4
非執行董事	
王曉波先生	15/15
秦宏先生	15/15
獨立非執行董事	
陳英祺先生	15/15
朱文暉博士	15/15
王金岭先生	15/15

董事局成員多元化

董事局已採納董事局成員多元化政策並修訂本公司提名委員會(「提名委員會」)的職權範圍書。為使董事局於架構、規模及組成方面更多元化，提名委員會就委任或重新委任董事及董事的繼任計劃向本公司作出推薦意見時，將會考慮多個因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年期等。

董事及行政人員之責任保險

本公司已就其董事及高級職員因本集團企業活動產生之法律訴訟責任為董事及高級職員作出適當保險安排。

主席及行政總裁

主席及行政總裁的角色已予區分，並訂有清晰的職務分工安排。主席負責制定公司政策及整體業務發展規劃。行政總裁則負責監督公司的日常業務運作。職務分工安排旨在確保於權力及決策權之間取得平衡。

主席及行政總裁(續)

董事局現正物色合適人選出任新行政總裁一職，並將於委任人士出任該職務時作出進一步公佈。於委任人士出任該職務前，行政總裁的現有職務將由全體執行董事分擔。

主席與獨立非執行董事之會議

根據第A.2.7條守則條文，主席應至少每年與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行一次沒有執行董事出席的會議。於截至2016年12月31日止年度，本公司主席與獨立非執行董事舉行了一次沒有執行董事出席的會議。

董事責任

每名董事須時刻瞭解其作為董事之職責，以及本公司之營運、業務活動和發展，並須確保能付出足夠時間及精神處理本公司的事務。本公司會向每名新委任的董事提供就任須知，並在其委任期內安排提供所需的資訊及培訓，確保其對本公司的營運及業務有適當的理解，及知悉在適用法規下的董事責任。

董事培訓及支援

(A) 培訓

根據企管守則，所有董事應參與持續專業發展，提升其知識及技能，以對董事局作出貢獻。截至2016年12月31日止年度，本公司為董事安排多次合適培訓。該等培訓乃有關內部控制、反詐騙政策及實地考察。本公司已接獲各董事根據第A.6.5條守則條文發出的個別培訓記錄，以及第A.6.6條守則條文項下進行上市公司或公共機構事務的時間以及其他重大承擔之描述。

截至2016年12月31日止年度，董事參與以下培訓：

	出席 ¹
執行董事	
羅韶宇先生	✓
羅韶穎女士	✓
曹鎮偉先生	✓
非執行董事	
王曉波先生	✓
秦宏先生	✓
獨立非執行董事	
陳英祺先生	✓
朱文暉博士	✓
王金岭先生	✓

附註：

- 培訓包括
 - 與業務或董事職務相關之研討會／項目／會議／論壇；及／或
 - 閱覽有關經濟、一般業務或董事職務等之報章、期刊及更新資料；及／或
 - 公司考察。

全體董事亦了解持續專業發展之重要性，並承諾參與任何合適培訓，以增進及更新其知識及技能。

企業管治報告書

董事培訓及支援(續)

(B) 支援

本公司持續提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展概況予董事，以確保董事遵守該等規則及提高其對良好企業管治常規之意識。在適當的情況下，本公司會向董事及高級管理層發出通告或指引(如香港公司註冊處出版之《董事責任指引》以及香港董事學會刊發之指引之最新版本)，以確保彼等對最佳企業管治常規具警覺性。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事及相關僱員(該等人士可能知悉有關本公司或其證券之內幕消息)進行本公司證券交易之自訂操守守則(「相關僱員證券交易指引」)，其條款並不較於上市規則附錄十所載之標準守則寬鬆。經本公司作出具體查詢後，本公司全體董事均確認，彼等於截至2016年12月31日止年度一直遵守標準守則及有關董事進行證券交易之自訂操守守則所載之規定準則。

此外，據本公司所知，概無本集團相關僱員曾於截至2016年12月31日止年度未有遵守相關僱員證券交易指引之事宜。

提名委員會

本公司於2009年11月4日成立提名委員會，並以書面訂明其職權範圍。提名委員會由主席羅韶宇先生及兩名獨立非執行董事陳英祺先生及朱文暉博士組成。

提名委員會之主要職責包括：

- (a) 定期檢討董事局之架構、規模及成員組合(包括技能、知識及經驗)，就任何建議變動向董事局提供推薦意見，以配合本公司之公司策略；
- (b) 物色合資格人士擔任董事局成員，以及挑選或推薦董事提名人選供董事局選擇；
- (c) 評估獨立非執行董事之獨立性；及
- (d) 就委任或重新委任董事以及董事，尤其是主席及行政總裁之繼任計劃向董事局作出推薦意見。

提名委員會執行甄選及推薦董事候選人之程序，當中會參考該等人士之技能、經驗、專業知識、個人誠信及投放之時間、本公司之需求以及其他相關法規及條例。本公司於必要時會外聘招聘代理進行招聘及甄選程序。

為符合於2012年4月1日起生效之上市規則之修訂，董事局已於2012年3月20日修訂及批准提名委員會之職權範圍。

截至2016年12月31日止年度，提名委員會已舉行一次會議。

根據組織章程細則，羅韶穎女士、王曉波先生及陳英祺先生須於應屆股東週年大會上退任，並符合資格重選連任。

本公司將向股東寄發通函，當中載有於應屆股東週年大會上接受重選之本公司董事之詳細資料。

董事任期及重選

根據組織章程細則，於本公司每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事（或倘董事人數並非三之倍數，則為最接近但不少於三分之一之人數）須輪流退任，惟各董事須最少每三年輪流退任一次。此外，任何獲委任以填補臨時空缺或作為新增董事局成員之董事，僅可任職至下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格於該大會上接受重選。本公司之現任獨立非執行董事乃按特定任期委任，惟可由任何一方事先發出書面通知予以終止，並如上述輪流退任。

審核委員會

本公司自1999年已成立審核委員會（「審核委員會」），並根據企管守則守則條文第C.3.3條所載的所有職責，以書面擬定其職權範圍。委員會現有兩名成員，皆為本公司之獨立非執行董事，分別為陳英祺先生（委員會主席）、朱文暉博士以及王金岭先生。陳英祺先生於會計及財務方面擁有豐富經驗，符合上市規則第3.21條之規定。

審核委員會需向董事局負責，其主要職責包括檢討及監督本集團之財務報告程序及內部監控系統。

於截至2016年12月31日止年度，審核委員會共舉行三次會議。審核委員會已就本集團所採納之會計政策及常規作出檢討，並討論審計、風險管理、內部監控系統及財務報告等事項。審核委員會亦已審閱本公司之財務報表及本公司年度及中期報告。

每位委員會成員之出席率載列如下：

	董事出席／合資格出席 會議次數
獨立非執行董事	
陳英祺先生，委員會主席	3/3
朱文暉博士	3/3
王金岭先生	3/3

為符合於2012年4月1日起生效之上市規則之修訂，董事局已於2012年3月20日修訂及批准審核委員會之職權範圍。

薪酬委員會

薪酬委員會於2007年10月成立，並根據企管守則守則條文第B.1.1條內所載的所有職責，以書面擬定其職權範圍。委員會現有兩名成員，皆為獨立非執行董事，分別為朱文暉博士（委員會主席）、陳英祺先生及王金岭先生。

薪酬委員會須向董事局負責，其主要職責包括檢討及釐定董事局有關高級管理層之薪酬政策，並就董事之薪酬向董事局主席及執行董事提出建議。

企業管治報告書

薪酬委員會 (續)

於截至2016年12月31日止年度，薪酬委員會已舉行一次會議。薪酬委員會已檢討薪酬政策之框架、考慮向員工發放酌情花紅、行政人員之薪酬方案，並就年度工資檢討提供指引。

每位委員會成員之出席率載列如下：

	董事出席／合資格出席 會議次數
獨立非執行董事	
朱文暉博士，委員會主席	1/1
陳英祺先生	1/1
王金岭先生	1/1

為符合於2012年4月1日起生效之上市規則之修訂，董事局已於2012年3月20日修訂及批准薪酬委員會之職權範圍。

董事就合併財務報表須承擔之責任

董事確認彼等有責任編制合併財務報表，以真實及公平地反映本集團之狀況，以及每段財務期間之業績及現金流量。本集團核數師就其對財務報表之匯報責任所作之聲明載列於第32至35頁之獨立核數師報告。

核數師酬金

截至2016年12月31日止年度，本公司核數師中瑞岳華(香港)會計師事務所就提供服務之酬金載列如下：

	千港元
核數費用	1,180
非核數服務費用	270
	<u>1,450</u>

風險管理及內部監控

董事局全面負責維持本集團健全而有效的風險管理及內部監控系統。有關系統在維持及提高本集團業務運作的問責性及透明度方面發揮重要的作用，協助本集團識別及管理實現業務目標所面對的重大風險，保障本公司股東的利益，確保遵守相關法例及法規，有助加強投資者的信心。本集團的風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能實現業務目標的風險，並就重大風險問題或損失提供合理而非絕對的保證。

本公司的風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，並僅可就所有風險問題作出合理而非絕對的保證。已應用由下而上的方法以識別、評估及減低在所有業務單位層面及各功能範疇上的風險。董事局及審核委員會負責審閱及監控風險管理及內部監控系統的有效性。定期審閱有關系統以控制處理及傳播資訊。將不時採取合理措施以確保已經採納充分的披露政策。

用以識別、評估及管理重大風險的程序

在風險評估過程中，董事局負責識別本集團的風險並決定有關的風險水平，而董事局則負責評估及釐定本集團於實現其策略目標時可接受的風險性質及程度。經討論及考慮有關的風險應對措施後，相關部門及業務單位將根據其各自的角色及職責獲指派執行相應的風險管理解決方案。

期內，董事局已透過董事局審閱風險管理及內部監控系統之有效性，而董事局並無發現任何重大內部監控缺陷。

股東權利

本公司僅有一個類別的股份，所有股份具有相同投票權，並有權收取所宣派的股息。組織章程細則載列股東之權利。

根據公司條例(香港法例第622章)第566條，持有不少於本公司繳足股本二十分之一之股東可要求董事局召開股東特別大會。送達本公司註冊辦事處之有關請求書須列明會議目的。

如欲在股東大會上提呈有關其他事宜之決議案，股東須遵守公司條例(香港法例第622章)第615條所載之規定及程序。

根據組織章程細則第75條，倘股東有意提名退任董事以外之人士於股東大會上競選董事，則該名股東須於寄發大會通告當日起計7日(或董事不時釐定及公佈之有關其他期間)內，向公司秘書提交一份提名通知書。為讓本公司將此動議通知其他股東，該通知書必須註明獲提名參選董事人士的全名及上市規則第13.51(2)條所規定的該名人士的簡歷，並由有關股東和獲提名人士簽署，證明該人士願意參選。如該通知於股東大會舉行前不足十五(15)個工作日接獲，本公司將考慮押後舉行股東大會，以便：(i) 評估獲提名候選人是否合適；及(ii) 在股東大會前就有關議案發出不少於十(10)個營業日的公告或補充通函。

股東有權收取本公司發出之公司通訊之印刷本，或透過電子方式收取有關通訊。

倘股份由中央結算及交收系統持有之股東有意收取本公司之公司通訊，可不時透過香港中央結算有限公司通知本公司。

股東及其他持份者可將其疑問及關注問題交公司秘書轉達予董事局。公司秘書會將所接獲屬董事局職權範圍內之事宜轉交獨立董事，有關董事局委員會責任範圍內事宜之通訊轉交相關之委員會主席，而涉及建議、查詢及客戶投訴等一般業務事宜之通訊則轉交本公司相關之行政人員。

為提升通訊的效益，本公司已設立公司網站 www.doyenintl.com，並將最近期的公司資訊上載網站供公眾查閱。

環境、社會及管治報告

本集團根據聯交所發佈之上市規則附錄27指引「環境、社會及管治報告指引」的要求而呈遞本報告。本報告主要範疇分為環境及社會兩部份，範圍包括本集團，內地物業投資及貸款融資業務。往後本集團會持續遵行可持續發展的理念，對環境及社會作出貢獻。

A. 環境

A.1 排放物

本集團的核心業務為持有投資物業及貸款融資，因業務引致的環境污染相對其他行業較小，但本集團仍堅持積極響應全球減排、節能及環保趨勢，為保護環境出一分力。

本集團主要的排放物為溫室氣體（來自辦公室和商場一東東摩的能源使用）、生活用水及固體廢棄物。針對以上的排放物，本集團制定以下的環保政策及措施，以便減少日常工作所產生的排放物及更有效的運用天然資源，達至減少污染。

A.2 資源使用

環保政策	相應環保措施	實施的公司		
		本公司	重慶寶旭	上海東葵
減少廢棄物	回收廢紙	✓	✓	✓
	循環使用碳粉盒	✓	✓	✓
	鼓勵使用可循環利用的辦公用品，避免使用一次性用品，如紙水杯	✓		✓
商務差旅節約	減少商務旅行，如出差無法避免，在時間許可下，盡可能選乘飛機以外的交通工具	✓	✓	✓
支持本地供應商的採購	符合公司要求的前提下，優先選擇本地供應商	✓	✓	✓
節約用電	在會議室及辦公室無人辦公的情況下及時關閉電源；長時間離開電腦時，須關閉電腦螢幕	✓	✓	✓
	早上九時前及晚上七時後自動關掉空調系統	✓		
節約用水	節約用水以減少污水的產生	✓	✓	✓
節約用紙	雙面列印、重用單面列印的紙張	✓	✓	✓
	利用電腦檔案存檔，取代印刷正品存檔	✓	✓	✓
綠色採購	將環保要素納入採購考慮，優先採購綠色組織提供或綠色製造的產品	✓	✓	

環境、社會及管治報告

本集團透過會議、電郵或標語向員工宣揚環保意識，並提醒每位員工持續地實施以上措施，以達致減少溫室氣體、污水及固體廢棄物排放的目的。

另外，東東摩於2015年裝修翻新時，將環保、節約納入設計元素中，以減低商場營運時的環境污染。

環保政策	東東摩的環保設計
節約能源	<ul style="list-style-type: none">部份天花板安裝玻璃幕牆，有效提升採光，以減少室內照明能源消耗採用智能光控系統，當感應天然光不足時才開啟室內照明設備安裝「按需求服務」的自動扶手梯
減少廢棄物	<ul style="list-style-type: none">設置廢物回收桶

A.3 環境及天然資源

本集團在經營過程中對環境及天然資源影響極小，因此本層面不適用。

B. 社會責任

本集團深信員工為企業的寶貴資產，因員工的努力和貢獻，能有效促進企業的業務發展。因此，本集團一直遵守營運地點有關的勞工法例及規例，並致力向員工提供公平、安全、具發展潛力的工作環境。報告期間，本集團並無違反營運地點與僱傭、勞工職業健康及安全相關的法例及規例要求；也沒有發生任何員工申請工傷保險索償。

B.1 僱傭及勞工準則

為建立和維持優秀的工作團隊，本集團制定了完善的人力資源管理制度，確保員工在招聘、晉升、薪酬等方面均獲得公平公正的待遇。在招聘及晉升員工時，公司只會參考應徵者／員工的工作表現、經驗及個人工作能力，不會因性別、年齡、家庭狀況、種族及身體障礙等因素而遭受歧視。

員工薪酬組合乃參考現時營運地點的市場慣例及個別員工表現而釐定及調整。本集團的薪酬組合包括基本薪金、銷售獎金（僅向部分營運人員發放）、醫療保險計劃以及退休福利計劃。本集團或會根據本身業績及個別僱員表現向合資格僱員發放酌情獎金及授出購股權。

B.2 健康及安全

基於員工為公司的寶貴資產，本集團一直著重員工的健康及安全，並制定有效措施以達致零工作意外的目標。本集團除了在工作地點為員工提供醫療急救箱及按營運地法例要求為員工購買保險外，亦為員工提供適當的職業安全培訓，以加強員工的安全意識。

環境、社會及管治報告

專業的物業管理人員定期對重慶寶旭管理的購物商場—東東摩的消防設備設施、電梯等設備進行定期檢查及維護，以確保員工、商場租戶及顧客的安全。

除關注員工的職業安全外，本集團也十分重視員工的身心健康，本集團不時為員工舉辦工餘的娛樂活動，讓員工在活動過程中釋放工作壓力。本公司每年更為所有員工提供全面的身體檢查，讓員工能瞭解自身健康情況。

B.3 發展及培訓

員工的工作能力與公司業務發展息息相關，有見及此，在配合員工的職能及個人的職業規劃下，本集團會安排經驗豐富的導師，進行工作指導；同時，亦會不定期舉行內部培訓，例如重慶寶旭會開展業務培訓、專業培訓交流會、指定專人指導等，以提升員工的工作能力，同時促進員工之個人發展，有利其發展個人事業。

本集團也鼓勵員工參加外部講座，如由本集團聘用的中介公司、聯交所、香港廉政公署等機構舉辦的貸款融資相關法律法規、反貪污等培訓。

B.4 勞工準則

本集團禁止使用童工、承諾不強迫員工超時工作及尊重人權。報告期間，本集團沒有發現使用童工、強制勞工或剝削人權的情況。

B.5 供應鏈管理

為有效管理供應鏈的環境及社會風險，本集團透過以下措施挑選及監察供應商。

在挑選供應商時，除考慮產品或服務的品質外，安全、企業社會責任狀況、業內口碑等也是挑選準則之一。合資格的供應商須遵守與本集團簽署的合約內的要求及合同之外規定的準則，如供應商守則等。為監察供應商的表現是否持續地符合本集團的要求，重慶寶旭要求對工程及推廣類供應商所做的每一項工作，須組織多部門聯合驗收評審，只有符合設計及規範要求才予以通過；而上海東葵則會定期評估部份供應商的表現。

B.6 產品責任和服務質素

在持有投資物業方面，重慶寶旭設有客戶服務中心及客戶服務熱線處理東東摩租戶和顧客的查詢和投訴。為保證查詢及投訴能及時、合理地得到解決，負責員工須先接受培訓並合格才能開始工作。在接獲投訴後，需根據《客務管理手冊-投訴管理工作指導書》所規範的處理流程及期限處理，負責員工每月需按接獲的重要及重大投訴作出分析、匯報，並寫成案例與其他員工分享，以避免同類投訴

環境、社會及管治報告

再次發生。東東摩另外還設有物業管理部，供擬租戶查詢出租鋪位的資料，及幫助租戶進行一些簡單的日常維修。

在貸款融資方面，上海東葵要求員工參與內部的產品和服務培訓，以確保員工清楚了解公司所提供的產品和服務的資訊。上海東葵並要求所有業務部員工，需在洽談業務時，向客戶提供準確及真實的資料，避免客戶被誤導。

B.7 反貪污

繼《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十二個五年規劃綱要》，於2016年3月在第十二屆全國人民代表大會第四次會議中通過的《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十三個五年規劃綱要》（「十三五規劃」），再次提到有關反貪污的內容。為繼續響應「十三五規劃」反貪污的方向，本集團保持一貫對員工誠信及操守的嚴格監管。於報告期間，並沒有發生對本集團或個別僱員提出有關貪污的訴訟案件，或發現任何貪污的行為。

本集團制定的反貪污政策和措施如下：

- **公開招標**：根據不同情況邀請至少3間服務機構競投；
- **服務合約審批**：服務合約按金額高低由不同職級的人員審批，大金額的合約更會採用會簽制度；
- **第三方核數**：聘用第三方審計機構核算財務賬目，避免賬目不實，以保障股東利益。

由於本集團的融資租賃業務方面經常有大額金錢交易，貪污風險相對較高，故除了實施以上的政策和措施外，上海東葵針對其業務制定以下的反貪政策和措施，以作更嚴格和全面的規範監管：

- **防止賄賂**：在員工守則及僱傭合約中要求員工遵守職業道德，不許有任何貪污及賄賂行為，並在員工守則中闡明如任何員工進行《崗位電網設置》中對應職務規定的行為，如收受賄賂、洩露公司機密、侵害公司利益等，將會遭到解除職務及要求賠償公司損失，如發現違反法律法規要求，將移交司法機關追究法律責任；
- **告密及舉報**：在僱傭合約中設有保密條款，員工可舉報嫌疑案件；
- **利益衝突申報**：在僱傭合約中，要求員工以公司利益為先，並在入職培訓時向新入職員工說明發生利益衝突時的申報機制；

環境、社會及管治報告

- **服務合約審批：**所有服務合同必須逐級審批，並定期作出全面核查，以確保所有服務合同獲對應的審批權限人士審批；
- **防洗黑錢、防止欺詐：**在貸款融資前後，必須根據《租賃審查暫行管理辦法》作詳細租賃前審查、實地簽約及放款後檢查，以防止欺詐及確保所有貸款融資項目均來自正規管道。相關部門如業務部、風險部和資產管理部的工作職責劃分清晰，除了能加強自我約束，也能在每一個審核環節起相互監督和制約的效用。

本集團不時對以上的反貪污政策作出檢討及改進，以確保本集團時刻能保持高度廉潔。

B.8 社區參與

本集團積極透過參與公益活動，了解營運地社區的需求和意見，並建立本集團的正面形象。合作單位包括社會公益團體、居委會等機構，例如上海東葵於2016年參與上海市濰坊區街道工會，以加強與社區的聯繫。

獨立核數師報告



RSM Hong Kong 中瑞岳華(香港)會計師事務所

29th Floor, Lee Garden Two, 28 Yun Ping Road,
Causeway Bay, Hong Kong

T +852 2598 5123
F +852 2598 7230

www.rsmhk.com

香港銅鑼灣恩平道二十八號
利園二期二十九字樓

電話 +852 2598 5123
傳真 +852 2598 7230

www.rsmhk.com

致東銀國際控股有限公司股東
(前稱東原地產控股有限公司)
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第36至89頁的東銀國際控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於2016年12月31日的合併財務狀況表與截至該日止年度的合併損益表、合併損益及其他綜合收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及合併財務報表的附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的「香港財務報告準則」真實而中肯地反映了貴集團於2016年12月31日的合併財務狀況及截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港「公司條例」妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的「香港審計準則」進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表須承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併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合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。我們所識別的關鍵審計事項為「投資物業的估值」。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業的估值

請參閱本合併財務報表附註5(b)(i)及附註20

管理層已估計 貴集團投資物業（一間位於中華人民共和國（「中國」）的購物商場）的公平值於2016年12月31日約為309,409,000港元，而2016年12月31日止年度合併損益表錄得投資物業公平值虧損約22,505,000港元。為幫助管理層估計，已獲得獨立外部估值。

由於投資物業的估值使用需要重大管理判斷的重大不可觀察輸入數據（如資本化率、長期出租率及預期未來市場租金），投資物業的評估為第3級公平值計量。

我們就該事項執行的程序包括：

- 評價獨立外部估值師的資歷、能力和客觀性；
- 評估所採用的估值方法是否適當；
- 根據我們對物業市場及購物商場特點的了解來評估關鍵假設的合理性；
- 運用抽樣基準，檢查所採用的輸入數據的準確性和相關性；及
- 評估就投資物業公平值計量所作出披露是否充足。

其他事項

貴集團截至2015年12月31日止年度的合併財務報表由另一核數師審計，其於2016年3月30日對該等報表發表未經修改意見。

其他信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的所有信息，但不包括合併財務報表及我們就此發出的核數師報告。

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

其他信息(續)

在我們審計合併財務報表時，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸，或者似乎存在重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就合併財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的「香港財務報告準則」及香港「公司條例」擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併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。

在擬備合併財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)按照香港「公司條例」第405條報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照「香港審計準則」進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併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合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及取得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。

獨立核數師報告

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

- 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合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責指導、監督和執行 貴集團審計。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併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王德文。

中瑞岳華(香港)會計師事務所

執業會計師

香港，2017年3月28日

合併損益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
收益	8	33,615	30,361
職工成本	9	(17,620)	(16,644)
經營租賃租金		(2,593)	(2,337)
營業稅及其他稅項開支		(3,818)	(4,821)
折舊		(489)	(919)
其他經營開支		(13,090)	(21,161)
其他收益及虧損	10	(36,798)	(36,309)
其他收入	11	5,047	5,364
經營虧損		(35,746)	(46,466)
財務收入	13	43,731	49,010
財務成本	13	(34,333)	(36,422)
財務收入－淨額	13	9,398	12,588
應佔一間聯營公司虧損	22	(16,518)	(2,667)
一間聯營公司減值虧損撥備	22	(13,348)	—
稅前虧損		(56,214)	(36,545)
所得稅支出	14	(5,140)	(4,053)
年內虧損	15	(61,354)	(40,598)
下列人士應佔：			
本公司擁有人		(59,888)	(38,014)
非控股權益		(1,466)	(2,584)
		(61,354)	(40,598)
每股虧損	18		
基本		(4.70)	(2.98)
攤薄		不適用	不適用

合併損益及其他綜合收益表

截至2016年12月31日止年度

	2016年 千港元	2015年 千港元
年內虧損	(61,354)	(40,598)
其他綜合收益，扣除稅項 可能重新分類至損益的項目： 換算海外業務之匯兌差額	(47,599)	(37,137)
年內綜合收益總額	(108,953)	(77,735)
下列人士應佔：		
本公司擁有人	(95,125)	(65,518)
非控股權益	(13,828)	(12,217)
	(108,953)	(77,735)

合併財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	19	805	1,290
投資物業	20	309,409	351,935
無形資產	21	7,096	7,514
於一間聯營公司之投資	22	–	28,533
應收貸款	23	98,313	105,138
遞延稅項資產	29	13,170	11,004
		428,793	505,414
流動資產			
應收貸款	23	133,110	159,829
預付款項、按金及其他應收款項		3,571	6,657
透過損益按公平值列賬之財務資產	24	55,472	52,307
應收一間關連公司款項	25	383,939	441,510
已抵押銀行存款	26	18,443	–
銀行及現金結餘	26	196,533	213,195
		791,068	873,498
流動負債			
應計費用及其他應付款項		15,140	20,060
借貸	27	250,238	50,017
財務租賃應付款項	28	–	133
即期稅項負債		12,564	17,697
		277,942	87,907
流動資產淨值			
		513,126	785,591
資產總值減流動負債			
		941,919	1,291,005
非流動負債			
借貸	27	114,609	356,979
遞延稅項負債	29	4,453	1,833
		119,062	358,812
資產淨值			
		822,857	932,193
資本及儲備			
股本	30	1,174,378	1,174,378
虧損		(532,205)	(438,413)
本公司擁有人應佔權益		642,173	735,965
非控股權益		180,684	196,228
權益總額			
		822,857	932,193

已於2017年3月28日獲董事局批准，並由以下董事代表簽署：

董事
羅韶宇

董事
曹鎮偉

合併權益變動表

截至2016年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔					保留溢利 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	合併儲備 千港元 (附註37(b)(i))	外匯儲備 千港元 (附註37(b)(ii))	法定儲備 千港元 (附註37(b)(iii))	其他儲備 千港元 (附註37(b)(iv))				
於2015年1月1日	1,174,378	(409,968)	2,962	-	9,189	18,546	795,107	208,145	1,003,252
年內綜合收益總額	-	-	(27,504)	-	-	(38,014)	(65,518)	(12,217)	(77,735)
撥回未領取股息	-	-	-	-	-	243	243	-	243
發行認股權證	-	-	-	-	6,433	-	6,433	-	6,433
收購一間附屬公司之額外權益	-	-	-	-	(300)	-	(300)	300	-
於2015年12月31日及 2016年1月1日	1,174,378	(409,968)	(24,542)	-	15,322	(19,225)	735,965	196,228	932,193
年內綜合收益總額	-	-	(35,237)	-	-	(59,888)	(95,125)	(13,828)	(108,953)
轉撥至法定儲備	-	-	-	3,916	-	(3,916)	-	-	-
支付予非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,716)	(1,716)
沒收已歸屬之購股權(附註31)	-	-	-	-	(5,037)	5,037	-	-	-
應佔一間聯營公司之儲備	-	-	-	-	1,333	-	1,333	-	1,333
於2016年12月31日	1,174,378	(409,968)	(59,779)	3,916	11,618	(77,992)	642,173	180,684	822,857

合併現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	2016年 千港元	2015年 千港元
經營活動所得現金流量		
除稅前虧損	(56,214)	(36,545)
調整：		
來自一間關連公司之稅務開支償付	(2,448)	—
財務收入	(43,731)	(49,010)
財務成本	34,333	36,422
應佔一間聯營公司虧損	16,518	2,667
一間聯營公司減值虧損撥備	13,348	—
股本投資之股息收入	(261)	(51)
折舊	489	919
投資物業之公平值虧損	22,505	27,612
無形資產攤銷	418	418
以股份支付酬金	—	6,433
透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值收益	(6,266)	(5,824)
匯兌虧損—淨額	20,559	14,521
營運資本變動前之經營虧損	(750)	(2,438)
應收貸款減少／(增加)	17,440	(183,323)
預付款項、按金及其他應收款項減少	2,888	2,819
應收一間關連公司款項增加	—	(4,230)
應計費用及其他應付款項(減少)／增加	(160)	9,576
經營所得／(所用)之現金	19,418	(177,596)
已付所得稅	(5,125)	—
經營活動所得／(所用)之現金淨額	14,293	(177,596)
投資活動所得現金流量		
已收利息	45,251	49,010
已收股息收入	261	51
購入物業、機器及設備	(8)	(61)
添置一項投資物業	(1,463)	(6,414)
於一間聯營公司之投資	—	(31,200)
購買透過損益按公平值列賬之財務資產	(27,937)	(165,409)
出售透過損益按公平值列賬之財務資產之所得款項	27,938	137,938
墊付予一間關連公司之貸款	(401,030)	(429,480)
收回一間關連公司之貸款	424,410	448,920
已抵押銀行存款增加	(18,443)	—
收購資產按金退還	—	15,000
投資活動所得之現金淨額	48,979	18,355

合併現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	2016年 千港元	2015年 千港元
融資活動所得現金流量		
償還銀行借貸	(55,579)	(31,700)
銀行借貸所得款項	23,813	70,759
其他借貸所得款項	-	191,335
已付銀行及其他借貸利息	(32,541)	(34,680)
償還財務租賃應付款項	(133)	(401)
支付予非控股權益之股息	(1,716)	-
融資活動(所用)/所得之現金淨額	(66,156)	195,313
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	(2,884)	36,072
匯率變動之影響	(13,778)	(40,190)
於1月1日之現金及現金等值項目	213,195	217,313
於12月31日之現金及現金等值項目	196,533	213,195
現金及現金等值項目之分析		
銀行及現金結餘	196,533	213,195

合併財務報表附註

1 一般資料

東銀國際控股有限公司(「本公司」)是一間於香港註冊成立之有限責任公司，其註冊辦事處及主要營業地點地址為香港灣仔港灣道25號海港中心20樓2009-2010室。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為於中華人民共和國(「中國」)持有投資物業、在中國向客戶提供融資(「東葵業務」)及投資控股。

本公司董事認為，於2016年12月31日，Money Success Limited(一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的公司)為直接母公司；Wealthy In Investments Limited(一間於英屬處女群島註冊成立的公司)為最終母公司，及羅韶宇先生(「羅先生」)為本公司最終控股方。

2 編制基準

該等合併財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編制。香港財務報告準則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)；香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。該等合併財務報表亦符合聯交所證券上市規則之披露規定以及香港公司條例(第622章)的規定。本集團所採取的主要會計政策披露如下。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，而該等準則於本集團現行會計期間首次生效或可供提早採納。附註3提供因首次應用該等準則而導致於當前及過往會計期間與本集團相關並在該等合併財務報表中反映的會計政策變動之資料。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈若干於2016年1月1日或之後的年度期間首次生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。其中，下列修訂本與本集團有關。

香港會計準則第1號財務報表的呈列：披露計劃的修訂本

香港會計準則第1號的修訂本釐清而非大幅改變現有香港會計準則第1號的規定。該等修訂釐清有關下列各項的眾多呈列事項：

- 對重要性的評估與某項準則最低限度披露要求的考慮。
- 於損益及其他綜合收益表及財務狀況表內特定項目的細分，另就小計的使用定出新指引。
- 確認附註毋須以某一特定次序呈列。
- 呈列由按權益列賬的聯營公司及合營企業所引致的其他綜合收益項目。

上述修訂本概無對本集團編制或呈列當前或過往期間業績及財務狀況的方式造成重大影響。

合併財務報表附註

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用已頒佈但尚未於2016年1月1日開始的財政年度生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。該等新訂及經修訂香港財務報告準則包括可能與本集團有關的下列各項。

	於以下日期或 之後開始的會計期間生效
香港會計準則第7號現金流量表：披露計劃的修訂本	2017年1月1日
香港會計準則第12號所得稅：就未變現虧損確認遞延稅項資產的修訂本	2017年1月1日
香港財務報告準則第9號金融工具	2018年1月1日
香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益	2018年1月1日
香港財務報告準則第2號以股份支付款項：以股份支付款項交易的分類和計量的修訂本	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號租賃	2019年1月1日

本集團正在評估該等修訂本及新訂準則預期於首次應用期間的影響。截至目前，本集團已確認新訂準則的若干範疇可能對合併財務報表產生重大影響。有關預期影響的進一步詳情討論如下。由於本集團尚未完成其評估，故可能會於適當時候確認進一步的影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

該準則取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量。

此準則就財務資產分類引入新方法，基於現金流量特徵及持有資產的業務模式進行。就以收取合約現金流量為目的之業務模式持有之債務工具，及擁有純粹為支付本金及尚未償還本金利息之合約現金流量之債務工具，均按攤銷成本計量。於以同時收取合約現金流量及出售工具為目的之業務模式中持有之債務工具，以及擁有純粹為支付本金及尚未償還本金之利息之合約現金流量之債務工具，均以公平值計入其他全面收益計量。所有其他債務工具透過損益按公平值計量。股本工具一般透過損益按公平值計量。然而，實體可按個別工具基準作出不可撤回的選擇，將並非持作買賣之股本工具以公平值計入其他全面收益計量。

有關分類及計量財務負債之要求大致繼承香港會計準則第39號，並無重大變動，惟倘選擇按公平值計量，因自身信貸風險變動所引致之公平值變動乃於其他全面收益中確認，除非此舉會產生會計錯配。

香港財務報告準則第9號引入新預期虧損減值模式，取代香港會計準則第39號之已產生虧損減值模式。確認減值虧損前毋須再事先發生信貸事件或減值。就按攤銷成本計量或以公平值計入其他全面收益之財務資產而言，實體一般將確認12個月之預期信貸虧損。倘於初始確認後信貸風險顯著上升，實體將會確認使用年限內之預期信貸虧損。該準則就貿易應收款項納入一項簡化處理方法，在通常情況下均會確認使用年限內之預期信貸虧損。

合併財務報表附註

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第39號內終止確認之規定獲大致繼承，並無重大變動。

香港財務報告準則第9號大幅修改香港會計準則第39號內之對沖會計要求，以使對沖會計法更符合風險管理，並設立更為符合原則基準的會計方法。

香港財務報告準則第9號之新預期信貸虧損減值模式可導致提前確認本集團按攤銷成本列賬之應收貸款及其他財務資產之減值虧損。本集團於完成更為詳細之評估後方可量化有關影響。

香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號取代所有現有收益準則及詮釋。

該準則之核心標準為實體確認所描述向客戶轉讓之貨物及服務之收益金額，該金額應為能反映該實體預期就交換該等貨物及服務而有權收取之代價。

實體根據核心原則透過應用五個步驟模式確認收益：

1. 識別與客戶訂立之合約
2. 識別合約中之履約責任
3. 釐定交易價
4. 將交易價分配至合約中的履約責任
5. 於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

該準則亦包括有關收益之詳盡披露要求。

本集團正評估採納香港財務報告準則第15號對合併財務報表之影響，但於完成更為詳細之評估後方可估計新準則對合併財務報表之影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃及其相關詮釋。該新訂準則引入有關承租人的單一會計處理模式。承租人無需區分經營和融資租賃，但需就全部租賃確認使用權資產及租賃負債(短期租賃及低價值資產之租賃可獲選擇性豁免)。香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號有關出租人的會計處理規定。因此，出租人需繼續將租賃分類為經營或融資租賃。

本集團之辦公室物業租賃現分類為經營租賃，租賃款項(扣除任何來自出租人之獎勵金額)於租期內按直線法確認為開支。根據香港財務報告準則第16號，本集團可能需就該等租賃按未來最低租賃款項之現值及負債計量，並確認其相應使用權資產。租賃負債之利息開支及使用權資產之折舊將於損益中確認。為本集團的資產及負債將相應增加且開支確認之時間亦會受到影響。

如附註33中披露，於2016年12月31日本集團辦公室物業之不可撤銷經營租賃項下之未來最低租賃款項約為3,544,000港元。本集團將進行更詳盡之評估，以於考慮香港財務報告準則第16號允許之過渡安排及折讓影響後釐定該等經營租賃承擔所產生之新資產及負債。

合併財務報表附註

4. 主要會計政策

除於下列會計政策外(如投資物業及若干按公平值計量的金融工具)，該等合併財務報表乃根據歷史成本作為編制基準。

編制符合香港財務報告準則之合併財務報表須使用若干重要會計及估計，亦需要董事於應用集團之會計政策之過程中作出判斷。涉及更高程度之判斷或重要性之範疇及對此等合併財務報表而言屬重大的假設及估計之範疇於合併財務報表附註5中披露。

編制該等合併財務報表時應用的主要會計政策載列如下。

(a) 合併賬目

合併財務報表包括本公司及其附屬公司截至12月31日止之財務報表。附屬公司是指本集團對其擁有控制權的實體。當本集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。當本集團的現有權力賦予其目前掌控有關業務(即大幅影響實體回報的業務)時，則本集團對該實體行使權力。

在評估控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及其他人士持有的潛在投票權。在持有人能實際行使潛在投票權的情況下，方會考慮其權利。

附屬公司在控制權轉移至本集團當日合併入賬，並於控制權終止當日起停止合併入賬。

出售附屬公司之收益及虧損而導致失去控制權之虧損為(i)出售代價之公允值加任何保留於該附屬公司之投資之公平值及(ii)本公司應佔該附屬公司淨資產加上與該附屬公司餘下的任何商譽及任何累計外匯儲備之差額。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利均予以對銷。除非交易提供憑證顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。倘有需要，附屬公司之會計政策會作出調整，以確保符合本集團採納之政策。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接擁有附屬公司的權益。非控股權益於合併財務狀況表及合併權益變動表的權益內呈列。於合併損益表及合併損益及其他綜合收益表內，非控股權益呈列為本年度溢利或虧損及綜合收益總額在本公司非控股股東與擁有人之間的分配。

溢利或虧損及其他綜合收益項目歸屬於本公司擁有人及非控股股東，即使導致非控股權益結餘出現虧絀。

一間附屬公司之所有權權益發生變動(控制權並未發生變動)，如與擁有人身份持有人的交易，則按權益交易入賬。控股及非控股權益之賬面值經調整以反映其於附屬公司相關權益之變動。非控股權益被調整之金額與已付或已收代價公平值之間之任何差額須直接於權益內確認並歸屬於本公司擁有人。

於本公司的財務狀況報表中，於附屬公司的投資乃按成本減減值虧損列賬。

合併財務報表附註

4. 主要會計政策(續)

(b) 業務合併

本集團採用收購法就於業務合併收購附屬公司列帳。業務合併中所轉讓代價乃按所得資產收購日期的公平值、已發行股本權益工具、已產生負債及任何或然代價計量。收購相關成本於有關成本產生及獲得服務期間確認為開支。於收購事項中附屬公司的可識別資產及負債，均按其於收購日期的公平值計量。

所轉讓代價金額超出本集團應佔附屬公司可識別資產及負債的公平淨值的差額乃列作商譽列賬。本集團應佔可識別資產及負債的公平淨值超出所轉讓代價金額的差額，乃於綜合損益內確認為本集團應佔議價收購收益。

於附屬公司之非控股權益初步按非控股股東於收購當日攤分附屬公司之可識別資產及負債公平淨值之股權比例計算。

(c) 聯營公司

聯營公司是指本集團對其有重大影響力的實體。重大影響力乃指參與某一實體之財務及經營政策決策但非控制或共同控制該等政策之權力。於評估本集團是否具有重大影響力時，會考慮現時可行使或可轉換之潛在投票權(包括其他實體持有之潛在投票權)之存在及影響。評估潛在投票權是否擁有重大影響力時，持有者之意向及是否有財政能力行使或轉換該權利均不予考慮。

於一間聯營公司之投資以權益法於合併財務報表入賬，且按成本初步確認。於收購聯營公司之可識別資產及負債於收購當日按公平值計量。投資成本超出聯營公司可識別資產及負債之公平淨值差額列為商譽。商譽計入投資之賬面值，且倘有任何客觀證據顯示投資已減值，則於各報告期末連同投資進行減值測試。本集團應佔可識別資產及負債公平淨值超出收購成本之任何差額於合併損益內確認。

本集團應佔聯營公司之收購後溢利或虧損及其他綜合收益於合併損益表及其他綜合收益表確認。當本集團應佔聯營公司之虧損相等於或超逾其於聯營公司之權益(包括實際上構成本集團於聯營公司投資淨額的任何長期利益)時，本集團不會進一步確認虧損，惟其須代表該聯營公司承擔責任或付款則除外。倘聯營公司其後錄得溢利，則本集團僅於其應佔溢利與未確認之應佔虧損相等後，方會繼續確認其應佔溢利。

出售一間聯營公司導致失去重大影響力之收益或虧損指(i)出售代價之公平值加該聯營公司保留任何投資之公平值與(ii)本集團就聯營公司的全部賬面值(包括商譽)及任何相關累計外匯儲備之間的差額。

本集團與其聯營公司間進行交易之未變現溢利按本集團於聯營公司之權益對銷。未變現虧損亦會對銷，除非該交易有證據顯示所轉讓資產已出現減值。倘有需要，聯營公司之會計政策會作出變更，以確保符合本集團所採納之政策。

合併財務報表附註

4. 主要會計政策(續)

(d) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所列項目均以該實體營運所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。合併財務報表乃以本公司的功能及呈列貨幣港元(「港元」)呈列。

(ii) 各實體財務報表中之交易及結餘

外幣之交易乃於初步確認時採用交易當日之適用匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債乃採用各報告期末之匯率換算。換算政策導致之收益及虧損於損益內確認。

按公平值計量及以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之匯率換算。

當非貨幣項目之損益於其他綜合收益內確認時，該損益之任何匯兌影響於其他綜合收益內確認。當非貨幣項目之損益於損益內確認時，該損益之任何匯兌影響於損益內確認。

(iii) 合併賬目換算

本集團所有實體之功能貨幣倘有別於本公司之呈列貨幣，則其業績及財務狀況須按以下方式換算為本公司之呈列貨幣：

- 各財務狀況表之資產及負債均按照該財務狀況表日期之收市匯率換算；
- 收入及開支均按平均匯率換算(除非該平均匯率未能合理反映交易日匯率所帶來之累計影響，在此情況下，收入及開支則按交易當日之匯率換算)；及
- 所有產生之全部匯兌差額均於其他綜合收益中確認並累計至外匯儲備。

綜合賬目時，換算海外實體投資淨額的貨幣項目產生之匯兌差額於其他綜合收益確認及於外幣匯兌儲備累計。當出售海外業務時，該等匯兌差額於合併損益內重新分類為出售損益之一部分。

(e) 物業、機器及設備

物業、機器及設備按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列入合併財務狀況表。

僅在與項目相關之日後經濟效益有可能流入本集團及能可靠計算項目成本之情況下，本集團才會將其後成本計入資產賬面值或確認為獨立資產(視情況適用)。所有其他維修及保養成本於其產生期間在損益確認。

4. 主要會計政策(續)

(e) 物業、機器及設備(續)

物業、機器及設備以直線法按足以撇銷其成本減剩餘價值之比率，於估計可使用年期計算折舊。主要可使用年期如下：

租賃物業裝修	按租賃年期
傢俬、裝置及設備	4至5年
汽車	5年

剩餘價值、可使用年期和折舊方法均於各報告期末進行檢討和調整(如適用)。

出售物業、機器及設備之盈虧指銷售所得款項淨額與有關資產賬面值之間之差額，並於損益內確認。

(f) 投資物業

投資物業乃持作賺取租金及/或資本增值之土地及/或樓宇。投資物業初步按其成本(包括物業之所有直接應佔成本)計量。

於初步確認後，投資物業乃按其公平值列賬。投資物業公平值變動產生之盈虧於產生期間在損益中確認。

出售投資物業之盈虧為該物業出售所得款項淨額與賬面值之差額，於損益中確認。

(g) 租賃

本集團作為承租人

(i) 經營租賃

並無實質上將資產擁有權之一切風險及回報轉讓予本集團之租約列為經營租賃。租賃款項(扣除自出租人收取之任何優惠)按租約年期以直線法確認為開支。

(ii) 融資租賃

將資產擁有權的所有風險及回報大部分轉移至本集團的租賃列為融資租賃。融資租賃在開始時按租賃資產的公平值及最低租賃款項現值(兩者均於租賃開始時釐定)的較低者入賬。

出租人的相應債務於財務狀況表中列作應付融資租賃。租賃款項按比例分配為融資費用及減除未付債務。融資費用於各租賃期內分攤，以便為債務結餘得出一個貫徹的定期利率。

於融資租賃下之資產按與自置資產相同之方式計算折舊。

本集團作為出租人

經營租賃

將資產擁有權之一切風險及回報並無實質上轉讓予承租人之租約列為經營租賃。來自經營租賃的租金收入按相關租賃期以直線法確認。

合併財務報表附註

4. 主要會計政策(續)

(h) 會所會籍

具有明確可使用年期之會所會籍按成本減其後累計攤銷及其後累計減值虧損(如有)列賬。攤銷按會所會籍的預計介乎14至40年之可使用年期使用直線法計算以分配彼等之成本。

(i) 確認及終止確認金融工具

財務資產及財務負債於本集團成為工具合約條文之訂約方時，於合併財務狀況表內確認。

倘從資產收取現金流量之合約權利已屆滿；本集團已將其資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移；或本集團並無轉移及保留其於資產擁有權之絕大部分風險及回報但並未保留對資產之控制權，則財務資產將被終止確認。於終止確認財務資產時，資產賬面值與已收代價及已於其他綜合收益內確認之累計盈虧兩者總和之差額，將於損益內確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或屆滿，則財務負債將被終止確認。終止確認之財務負債賬面值與已付代價之差額於損益確認。

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，財務資產與負債可互相抵銷，並在合併財務狀況表報告其淨額。法定可執行權利必須不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，這也必須具有約束力。

(j) 財務資產

倘若根據合約買賣財務資產，而合約條款規定該財務資產須於有關市場所定時限內交付，則該財務資產將按交易日基準確認及終止確認，並初步按公平值加上直接應佔交易費用計量，惟透過損益按公平值計算之財務資產除外。

本集團將其財務資產分為以下類別：透過損益按公平值計算以及貸款及應收款項。分類取決於收購財務資產之目的。管理層於初步確認時釐定財務資產之類別。

(i) 透過損益按公平值計算之財務資產

透過損益按公平值列賬之財務資產乃分類為持作買賣之財務資產或於初步確認時指定為透過損益按公平值計算。該等財務資產其後按公平值計算。該等財務資產之公平值變動所產生之收益或虧損均於損益內確認。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為固定或可釐定付款之非衍生財務資產，其並無於交投活躍之市場中報價。此等資產按攤銷成本以實際利率法(惟利息並不重大之短期應收款項除外)減任何減值或不可收回款項列賬。一般情況下，應收貸款、應收一間關連公司款項、按金及其他應收款項、銀行結餘及現金歸入此類。

4. 主要會計政策(續)

(k) 貸款及其他應收款項

貸款及其他應收款項指有固定或可確定之付款(在活躍的市場上沒有報價)之非衍生財務資產。倘預期於一年內收回貸款及其他應收款項，則將彼等分類為流動資產；否則按非流動資產呈列。

貸款及其他應收款項按公平值初步確認，並其後使用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

(l) 現金及現金等價項目

就現金流量表而言，現金及現金等價項目包括銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構之活期存款，以及可隨時轉換為已知數額現金而價值變動風險不大之短期高流通量投資。須按要求償還並構成本集團現金管理之主要部分之銀行透支亦計入現金及現金等價項目之一部分。

(m) 財務負債及股本工具

財務負債及股本工具根據合約安排之內容及香港財務報告準則項下之財務負債及股本工具之定義進行分類。股本工具為任何證明本集團扣除其所有負債後之剩餘資產權益之任何合約。以下載列為就特定財務負債及股本工具所採納之會計政策。

(n) 借貸

借貸初步按公平值(扣除所產生交易成本)確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

除非本集團享有無條件權利，可將負債償還之期限推遲至報告期間後至少十二個月，否則借貸歸類為流動負債。

(o) 其他應付款項

其他應付款項初步按公平值列賬，其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響並不重大，則按成本入賬。

(p) 股本工具

由本公司發行之股本工具按已收回所得款項(扣除直接發行成本)列賬。

(q) 收入確認

收入按已收取或應收取代價的公平值計量，並在經濟利益有可能流向本集團且收益金額能夠可靠計量時確認。

租金收入按租賃期以直線法確認。

來自提供融資的收入按時間基準確認，經參考尚未償還本金及按適用的實際利率(即於財務資產的預期年期內準確貼現估計未來現金收款至該資產於初步確認時的賬面淨值的利率)。

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

股息收入於確立股東收取款項之權利時予以確認。

合併財務報表附註

4. 主要會計政策(續)

(r) 僱員福利

(i) 僱員享有之休假

僱員年假及長期服務假於員工享有休假時確認。本公司會就僱員截至報告期間結算日之服務年期所享有年假及長期服務假期估計須承擔之負債作出撥備。

僱員病假及產假於實際休假時始予確認。

(ii) 退休福利計劃

本集團於香港參與多個定額供款計劃，於中國則根據當地的條件及做法參與退休金及其他社會責任。退休金計劃所需資金一般由僱員及相關集團成員公司作出供款。本集團以強制、合約或自願基準向退休金計劃作出供款，款項按僱員薪金之百分比計算。

倘基金並無足夠資產向所有僱員支付僱員於當年度及過往年度所作服務有關之福利，本集團亦無任何法律或推定責任再支付其他供款。

該等供款於到期時確認為僱員福利開支，而預繳供款可確認為資產，惟須以可獲現金退款或扣減日後供款為限。

(iii) 離職福利

在本集團不再能夠取消提供該等福利之日及在本集團確認重組成本及支付離職福利之日(以較早者為準)，離職福利始予確認。

(s) 以股份為基礎之付款

本集團向若干董事、僱員及顧問作出以股權結算之股份付款。以股權結算以股份為基礎之付款按股本工具於授出日期的公平值計量(不計及非市場歸屬條件的影響)。於以股權結算以股份為基礎之付款授出日期釐定的公平值乃於歸屬期按直線基準支銷，此乃根據本集團估計最終將會歸屬的股份及就非市場歸屬條件的影響予以調整。

向董事及僱員作出以股權結算之股份付款按股本工具於授出日期之公平值計量(不計入非按市場為基礎之歸屬條件之影響)。於以股權結算之股份付款授出日期釐定之公平值，乃於歸屬期間按本集團估計最終歸屬之股份以直線法基準支銷，並以非按市場為基礎之歸屬條件之影響調整。

向顧問作出之股權結算之股份付款以提供服務之公平值計量，或倘若所提供的服務公平值不能可靠計量，以所授出股本工具的公平值計量。公平值乃於本集團接獲服務之日計量並確認為開支。

(t) 借款成本

所有借款成本均於產生期間於損益中確認。

4. 主要會計政策(續)

(u) 政府補助

政府補助乃當可合理保證本集團將符合其所附帶條件且補助將可獲取時予以確認。

提供本集團作為已產生開支或虧損的補償或給予即時財務援助而日後不再有相關成本之政府補助，乃於可收取之期間在損益中確認。

(v) 稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總和。

應繳即期稅項按年內應課稅溢利計算。由於其他年度應課稅或可扣稅收入或開支項目及從不課稅或不可扣稅項目，應課稅溢利與於損益中確認之溢利不同。本集團之即期稅項負債按報告期間結算日已頒佈或實際上頒佈之稅率計算。

遞延稅項就合併財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基兩者間之差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能出現應課稅溢利，以致可扣稅暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免可予動用時確認。倘因商譽或因初步確認一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(業務合併除外)中其他資產或負債引致之暫時差額，則不會確認該等資產及負債。

除非本集團可控制暫時差額撥回及暫時差額不大可能於可見將來撥回，否則會就與於附屬公司及一間聯營公司的投資及於合營企業的權益所產生的應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

遞延稅項資產的賬面值乃於報告期末進行評估，如不再有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產，遞延稅項資產須相應減少。

遞延稅項乃按預期於基於報告期末實行或實質上實行的稅率結算負債或變現資產期間應用的稅率計算。除非遞延稅項與在其他收入或直接於權益內確認的項目有關，在此情況下，遞延稅項亦在其他綜合收益或直接於權益內確認，否則遞延稅項在損益內確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映隨本集團預期於報告期末收回或償還其資產及負債賬面值所產生之稅務後果。

就計量按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，假定該等物業之賬面值可透過出售收回，除非假定被駁回則另作別論。惟若該投資物業可予折舊，而本集團之業務目標為隨時間消耗該投資物業所包含之絕大部分經濟利益(而非透過出售)之商業模式持有，此假定則被駁回。如假定被駁回，該等投資物業之遞延稅項按該等物業之預期收回方式計量。

倘在法律上可強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並於遞延稅項資產及負債與同一徵稅機關對應納稅實體或有意按淨額基準結算餘額的不同納稅實體徵收的所得稅有關時，乃將遞延稅項資產及負債抵銷。

合併財務報表附註

4. 主要會計政策(續)

(w) 非財務資產減值

非財務資產之賬面值於各報告期末檢討有無減值跡象，倘資產已減值，則作為開支透過合併損益表撇減至其估計可收回金額。可收回金額就個別資產釐定，惟倘資產並無產生大部分獨立於其他資產或資產組合之現金流入，則可收回金額就資產所屬之現金產生單位釐定。可收回金額按個別資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減出售成本兩者中之較高者計算。

使用價值為資產／現金產生單位估計未來現金流量之現值。現值按反映貨幣時間價值及資產／現金產生單位(已計量減值)之特有風險之稅前貼現率計算。

因估計轉變而造成其後可收回金額增加以撥回減值為限計入損益。

(x) 財務資產減值

本集團會於每個報告期末根據客觀證據，即由於初步確認後發生之一項或多項事件，財務資產(組別)之估計未來現金流量受到影響，評估財務資產有否減值。

就單獨評估並無減值之貸款及應收款項，本集團將根據本集團之過往收款經驗、組合內延遲還款之增加、與應收款項違約情況有連帶關係之經濟狀況出現明顯改變等共同評估有否減值。賬面值會直接按減值虧損作出扣減及減值虧損的金額於損益中確認。

倘減值虧損之金額於其後期間減少，而該減少可以客觀地與確認減值後發生之一項事件有關，則先前已確認之減值虧損透過損益直接撥回。然而，撥回不得導致撥回減值當日之賬面值超過該貸款及應收款項於未確認減值時之攤銷成本。

(y) 撥備及或然負債

如果本集團須就已發生的事件承擔法律或推定責任，因而預期很可能會導致經濟效益外流，在可以作出可靠的估計時，本集團便會就該時間或數額不定的負債計提撥備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計列撥備。

如果經濟效益外流的可能性較低，或是無法對有關金額作出可靠的估計，便會作為或然負債入賬，但經濟效益外流的可能性極低則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，但經濟效益外流的可能性極低則除外。

(z) 報告期後事項

可提供有關本集團於報告期末狀況之額外資料之報告期後事項均屬於調整事項，並於合併財務報表內反映。未調整事項之報告期後事項於合併財務報表的附註內披露(倘重大)。

5. 重要判斷及主要估計

(a) 應用會計政策時之重大判斷

在應用會計政策之過程中，董事已作出以下對合併財務報表中所確認數額有最重大影響之判斷。

投資物業之遞延所得稅

就計量利用公平值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項而言，董事已檢討本集團的投資物業組合並斷定本集團的投資物業並非以旨在隨著時間流逝而非通過出售消耗該等投資物業包含之絕大部分經濟利益之商業模式持有。因此，在計量本集團投資物業的遞延稅項時，董事採納以公平值模式計量的投資物業可因出售而收回的假設。

(b) 估計不確定因素的主要來源

有關未來的主要假設及於報告期間末估計不確定因素的其他主要來源(此等假設及來源均對下一個財政年度資產及負債賬面值造成須作出大幅調整的重大風險)討論如下。

(i) 投資物業之公平值

本集團委任一名獨立合資格專業估值師評估投資物業之公平值。於釐定公平值時，估值師已經使用涉及若干估計之估值技巧。董事已運用彼等之判斷，並且信納所用估值方法及輸入數據能夠反映當前市況。

投資物業於2016年12月31日之賬面值約309,409,000港元(2015年：351,935,000港元)。

(ii) 於一間聯營公司之投資減值

本集團為投資一間聯營公司的減值提取撥備是根據評估投資的未來經濟效益將流入本集團。辨認撥備須使用判斷和估算。當估算與原來的有差異，該差異將影響在估算改變期間對投資一間聯營公司的賬面值。

年內，於一間聯營公司之投資作出全面減值虧損撥備約13,348,000港元(2015年：零)。

(iii) 應收貸款及來自一間關連公司之應收款項減值

本集團之呆壞賬減值虧損乃根據對應收貸款及來自一間關連公司之應收款項可收回性之評估而確認，包括每位債務人之目前信譽及過往收款記錄。於發生顯示餘額可能無法收回之事件或情況變動下會出現減值。呆壞賬之識別需要判斷和估計。倘實際結果有別於原來估計，則該等差額將於上述估計出現變動之年度影響應收貸款及來自一間關連公司之應收款項及減值虧損之賬面值。

管理層認為本年度及過往年度並無屬呆賬之貸款。

合併財務報表附註

5. 重要判斷及主要估計 (續)

(b) 估計不確定因素的主要來源 (續)

(iv) 融資租賃之分類

管理層按安排的內容釐定其是否融資租賃或有否包含融資租賃，並評估履行有關安排是否取決於使用特定資產或一組資產，以及安排是否轉讓資產使用權。

下列情況一般會使租賃分類為融資租賃：

- 租賃將資產的所有權在租賃期屆滿時轉移給承租人。
- 承租人有購買資產的選擇權，購買價預計將遠低於行使選擇權時租賃資產的公平值，因而在租賃開始日可合理地確定選擇權會獲行使。
- 即使資產擁有權並無轉移，但租賃期佔資產經濟使用年期的主要部分。
- 於租賃開始日，最低應付租金的現值幾乎相當於租賃資產的公平值。
- 租賃資產性質特殊，如果不作較大改造，只有承租人才能使用。

就近乎可肯定購回權會獲行使且並無轉讓相關資產使用權的售後回租交易而言，管理層判定有關交易實際上並不在香港會計準則第17號租賃的範圍內，而應作為香港會計準則第39號金融工具：確認與計量項下的金融工具列賬。

(v) 透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值

本集團為其並未於活躍市場報價之非上市中國股權基金投資選定合適估值技巧。該估值技巧通常由市場從業員使用。基金之公平值通過參考基金的資產淨值釐定。由於該金額取決於日後情況，且於個別情況出現前未能合理釐定，指定該等基金之價值乃按可取得之資料計算，且未必代表可最終實現之金額。

非上市中國股權基金於2016年12月31日之賬面值約41,251,000港元(2015年：38,689,000港元)。

(vi) 確認遞延稅項資產

遞延稅項資產僅在根據所有可取得憑證預期日後可能有足夠應課稅溢利扣減應課稅暫時性差異或未動用稅項虧損之情況下，方會確認。遞延稅項資產之確認主要涉及對已確認遞延稅項資產之本集團之未來財務表現加以判斷。其他不同因素亦予以評估，以考慮是否具有力證據證明部分或全部遞延稅項資產最終有可能會變現。若可動用期內有足夠應課稅溢利，遞延稅項資產之賬面值及有關財務模式與預算會於各報告日期檢討。

合併財務報表附註

5. 重要判斷及主要估計 (續)

(b) 估計不確定因素的主要來源 (續)

(vii) 所得稅

本集團主要須繳納中國所得稅。於釐定所得稅撥備時需要重大估計。日常業務過程中有眾多難以確定最終稅項之交易及計算方法。倘該等事宜之最終稅務結果與起初記賬之金額不同，有關差額將會影響作出有關決定期間內之所得稅及遞延稅項撥備。

年內，基於估計經營溢利，約5,140,000港元(2015年:4,053,000港元)之所得稅自損益扣除。

6. 財務風險管理

本集團之業務承受各種財務風險：外匯風險、股本價格風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之整體風險管理項目集中於金融市場不可預測之特性，並尋求將對本集團財務表現之潛在不利影響減至最低。

(a) 外匯風險

本集團部份業務交易、資產及負債均以外幣(而非本集團實體之功能性貨幣)(包括人民幣(「人民幣」)及美元(「美元」))計值，故本集團有若干外匯風險。本集團現時並無有關外匯交易、資產及負債的外匯對沖政策。本集團會嚴密監控相關外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大的外匯風險。

於報告期末，本集團已確認貨幣資產及負債產生的外匯風險如下：

	資產		負債	
	2016年 千港元	2015年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元
人民幣	295,572	323,309	1,925	3,917
美元	349	349	-	-

於2016年12月31日，倘港幣兌人民幣貶值5%，而其他所有變數維持不變，則年內除稅後合併虧損將減少約14,682,000港元(2015年：15,970,000港元)，主要由於換算以人民幣計值之銀行及現金結餘及來自一間關連公司應收款項產生之外匯收益所致。倘港幣兌人民幣升值5%，而其他所有變數維持不變，則年內稅後合併虧損將增加約14,682,000港元(2015年：15,970,000港元)，主要由換算以人民幣計值之銀行及現金結餘及來自一間關連公司應收款項產生之外匯虧損所致。

於2016年12月31日，本集團持有若干以美元計值之財務資產。董事認為本集團面臨的美元外匯風險甚微。

合併財務報表附註

6. 財務風險管理 (續)

(b) 股本價格風險

本集團主要透過損益按公平值列賬之財務資產面臨股本價格風險。管理層透過維持風險及回報各異的投資組合控制有關風險。

以下敏感度分析乃基於於報告期末面臨的股本價格風險釐定。

倘本集團透過損益按公平值列賬之財務資產的股本價格上升／下降10% (2015年：10%)，而其他所有變數維持不變，則截至2016年12月31日止年度之稅後合併虧損將減少／增加約1,286,000港元／2,318,000港元 (2015年：1,178,000港元／3,745,000港元)。

(c) 信貸風險

本集團的信貸風險主要由於其應收貸款、透過損益按公平值列賬之財務資產、應收一間關連公司款項、已抵押銀行存款及銀行結餘所致。

為降低與應收貸款有關之信貸風險，向客戶提供之信貸額度、貸款期限及信貸條款由經營獲委派人員批核，並採取跟進行動收回逾期債務。對所有客戶進行單獨信貸評估。該等評估集中於客戶過往支付到期款項的記錄及當前支付的能力並計，及客戶的具體資料，與客戶所經營的經濟環境相關之具體資料。對客戶的財務狀況進行持續評估。此外，本集團的管理層定期審閱各項個別應收款項的可收回金額，確保已就不可收回金額計提足額減值虧損。因此，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

本集團存在的信貸集中風險，是由於2016年12月31日本集團五大客戶之應收貸款佔應收貸款總額的71% (2015年：76%)，且所有客戶均位於中國。

鑒於關連公司之財務狀況及根據協議條款按時還款記錄，應收一間關連公司款項的信貸風險被視為低風險。

透過損益按公平值列賬之財務資產、已抵押銀行存款及銀行結餘之信貸風險有限，乃因為對手方為由國際信貸評級機構賦予信貸評級較高之銀行或金融機構。

(d) 流動資金風險

本集團的政策是定期監控現時和預期的流動資金需求，確保有充足現金儲備以滿足短期及較長期之流動資金需求。

基於本集團非衍生財務負債的未折現合約現金流量的到期情況分析如下：

合併財務報表附註

6. 財務風險管理(續) (d) 流動資金風險(續)

	1年內或 於要求時 千港元	2年至5年 千港元	超過5年 千港元
於2016年12月31日			
應計費用及其他應付款項	14,400	–	–
借貸	258,824	124,608	–
總計	273,224	124,608	–
於2015年12月31日			
應計費用及其他應付款項	8,204	–	–
借貸	81,778	357,976	24,840
財務租賃應付款項	135	–	–
總計	90,117	357,976	24,840

(e) 利率風險

本集團面臨固定利率債券的公平值利率風險。

本集團面對的現金流量利率風險主要與浮息銀行借款有關，經當時市場狀況下按不同浮動利率持有的應收貨款及銀行存款抵銷。

下表詳述本集團計息財務資產及負債於報告日期的利率狀況：

	2016年 千港元	2015年 千港元
浮息財務資產／(負債)		
應收貨款	135,681	119,268
已抵押銀行存款	18,443	–
銀行結餘	185,814	198,537
借款	(169,938)	(213,919)

於2016年12月31日，倘利率於該日下跌25個基點或減少至0(以較高者為準)，而所有其他變量保持不變，本年度除稅後綜合虧損將增加約274,000港元(2015年：190,000港元)。倘利率上升25個基點，而所有其他變量保持不變，本年度除稅後綜合虧損將減少約323,000港元(2015年：196,000港元)。

合併財務報表附註

6. 財務風險管理 (續)

(f) 於2016年12月31日之金融工具

	2016年 千港元	2015年 千港元
財務資產：		
透過損益按公平值列賬之指定財務資產	55,472	52,307
貸款及應收款項(包括已抵押銀行存款、銀行及現金結餘)	831,285	920,554
財務負債：		
按攤銷成本列賬之財務負債	379,247	415,333

(g) 公平值

本集團財務資產及財務負債於合併財務狀況表中所反映之賬面值與彼等各自公平值相若。

7. 公平值計量

公平值指於計量日期之市場參與者之間進行有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。以下公平值計量披露所用的公平值架構按用於計量公平值之估值方法劃分為三層輸入數據：

第1層輸入數據：本集團可於計量日期取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未作調整)。

第2層輸入數據：除第1層所包括之報價外，資產或負債之直接或間接可觀察輸入數據。

第3層輸入數據：資產或負債之不可觀察輸入數據。

本集團之政策為於事件或情況變動導致轉撥當日確認任何三層之轉入及轉出。

(a) 公平值層級架構披露：

於2016年12月31日

詳情	公平值計量採用：		總計 2016年 千港元
	第1層 千港元	第3層 千港元	
經常性公平值計量：			
財務資產			
透過損益按公平值列賬之財務資產			
上市股權證券	14,221	-	14,221
非上市中國股權基金	-	41,251	41,251
	14,221	41,251	55,472
投資物業			
購物商場—中國	-	309,409	309,409
總額	14,221	350,660	364,881

合併財務報表附註

7. 公平值計量(續)

(a) 公平值層級架構披露：(續)

於2015年12月31日

詳情	公平值計量採用：		總計 2015年 千港元
	第1層 千港元	第3層 千港元	
經常性公平值計量：			
財務資產			
透過損益按公平值列賬之財務資產			
上市股權證券	13,618	-	13,618
非上市中國股權基金	-	38,689	38,689
	13,618	38,689	52,307
投資物業			
購物商場－中國	-	351,935	351,935
總額	13,618	390,624	404,242

(b) 第3層公平值計量之資產對賬：

詳情	透過損益 按公平值列賬 之財務資產 －非上市 中國股權基金		總計 2016年 千港元
	千港元	投資物業 千港元	
於2016年1月1日	38,689	351,935	390,624
添置	-	1,463	1,463
匯兌差額	(2,699)	(21,484)	(24,183)
於損益確認的收益 或虧損總額(＃)	5,261	(22,505)	(17,244)
於2016年12月31日	41,251	309,409	350,660
(＃) 包括於報告期末持有資產之損益	5,261	(22,505)	(17,244)

合併財務報表附註

7. 公平值計量(續)

(b) 第3層公平值計量之資產對賬：(續)

詳情	透過損益 按公平值列賬 之財務資產 — 非上市		總計 2015年 千港元
	中國股權基金 千港元	投資物業 千港元	
於2015年1月1日	-	389,688	389,688
添置	37,020	6,414	43,434
匯兌差額	(1,330)	(16,555)	(17,885)
於損益確認的收益 或虧損總額(#)	2,999	(27,612)	(24,613)
於2015年12月31日	38,689	351,935	390,624
(#) 包括於報告期末持有資產之損益	2,999	(27,612)	(24,613)

於損益確認的收益或虧損總額於合併損益表賬面上「其他收益及虧損」中列賬。

- (c) 本集團使用之估值程序及於2016年12月31日公平值計量中使用之估值技巧及輸入數據之披露：本集團財務總監負責就財務報告所需之資產及負債之公平值計量，包括第3層公平值計量。財務總監就該等公平值計量直接向董事會報告。財務總監及董事會須就估值程序及結果每年至少舉行兩次討論。

就第3層公平值計量而言，本集團一般將委聘具備認可專業資格且有近期估值經驗之外部估值專家進行有關估值。

本集團投資物業於第3層公平值計量所用的估值技巧及輸入數據於附註20披露。

合併財務報表附註

7. 公平值計量(續)

(c) 本集團使用之估值程序及於2016年12月31日公平值計量中使用之估值技巧及輸入數據之披露：

(續)

第3層公平值計量

詳情	估值技巧	不可觀察之 輸入數據	範圍	公平值	
				2016年 千港元	2015年 千港元
透過損益按公平值列賬 之財務資產－非上市 中國股權基金	資產淨值	不適用	不適用	41,251	38,689

董事已通過參考基金經理所報之基金資產淨值估計非上市中國股權基金的公平值。由於基金於報告日期不可贖回，估值屬於第3層公平值計量。

於截至2016年及2015年12月31日止年度，所用估值技巧並無變動。

8. 收益

本集團年內收益之分析如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
租金收入	7,632	7,138
提供融資之收入	25,983	23,223
	33,615	30,361

9. 職工成本

	2016年 千港元	2015年 千港元
薪酬、花紅及津貼	16,886	15,676
退休福利計劃供款	734	968
	17,620	16,644

五名最高薪酬人士

年內，本集團的五名最高薪酬人士中包括2名(2015年：2名)董事，彼等之酬金載於附註16所列分析。年內其餘3名(2015年：3名)人士之酬金如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
基本薪金及津貼	3,217	1,974
退休福利計劃供款	118	18
	3,335	1,992

合併財務報表附註

9. 職工成本(續)

酬金介乎以下範圍：

	人數	
	2016年	2015年
零至1,000,000港元	1	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	-

10. 其他收益及虧損

	2016年 千港元	2015年 千港元
投資物業之公平值虧損	(22,505)	(27,612)
透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值收益	6,266	5,824
匯兌虧損－淨額	(20,559)	(14,521)
	(36,798)	(36,309)

11. 其他收入

	2016年 千港元	2015年 千港元
來自一間關連公司之稅務開支償付	2,448	5,313
股本投資之股息收入	261	51
政府補助(附註)	2,338	-
	5,047	5,364

附註：

截至2016年12月31日止年度，政府補助為政府給予本集團以促進貸款融資行業之津貼。該等補助乃入賬為財務援助，且預期日後不會產生任何相關成本。因此，於收到該等補助時於損益內確認。

合併財務報表附註

12. 分部資料

經營分部的識別及呈報方式與本集團內部報告之呈報方式一致，該等報告由主要營運決策者（「主要營運決策者」）定期審閱，以評估表現及分配資源。主要營運決策者被界定為執行董事，按所產生溢利及虧損評估經營分部的表現。

主要營運決策者主要從業界角度審視業務，並已經識別兩個須予呈報分部。下列須予呈報分部並無合併任何業務分部：

持有投資物業	— 物業投資及租賃業務
東葵業務	— 提供貸款融資

本集團的須予呈報分部為提供不同產品及服務的策略性業務單元。由於各經營需要不同的營銷策略故分開進行管理。

重慶寶旭商業管理有限公司（「重慶寶旭」）的經營為持有投資物業的業務分部及須予呈報分部。

東葵融資租賃（上海）有限公司（「上海東葵」）的經營為東葵業務的業務分部及須予呈報分部。

呈報分部溢利所用之計量為「除稅後溢利」。

經營分部損益、資產及負債之資料如下：

	持有 投資物業 千港元	東葵業務 千港元	總額 千港元
截至 2016 年 12 月 31 日止年度			
來自外來客戶之收益	7,632	25,983	33,615
折舊	(8)	(12)	(20)
投資物業之公平值虧損	(22,505)	—	(22,505)
透過損益按公平值列賬之財務資產 之公平值收益	—	3,776	3,776
匯兌收益—淨額	—	1	1
財務收入	10,539	1,365	11,904
財務成本	(10,878)	(3,045)	(13,923)
所得稅抵免／(支出)	3,433	(5,750)	(2,317)
除稅後分部(虧損)／溢利	(17,619)	17,032	(587)
於 2016 年 12 月 31 日			
分部資產	453,609	442,157	895,766
分部負債	(131,785)	(66,880)	(198,665)

合併財務報表附註

12. 分部資料(續)

經營分部損益、資產及負債之資料如下：(續)

	持有 投資物業 千港元	東葵業務 千港元	總額 千港元
截至2015年12月31日止年度			
來自外來客戶之收益	7,138	23,223	30,361
折舊	(9)	(6)	(15)
投資物業之公平值虧損	(27,612)	-	(27,612)
透過損益按公平值列賬之財務資產 之公平值收益	-	5,137	5,137
匯兌收益－淨額	-	140	140
財務收入	14,909	1,331	16,240
財務成本	(15,802)	(1,251)	(17,053)
所得稅抵免／(支出)	4,520	(5,167)	(647)
除稅後分部(虧損)／溢利	(21,856)	15,355	(6,501)
於2015年12月31日			
分部資產	533,333	468,314	1,001,647
分部負債	(171,631)	(77,081)	(248,712)

分部收益及損益之對賬如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
收益		
須予呈報分部收益總額	33,615	30,361
損益		
須予呈報分部之除稅後虧損總額	(587)	(6,501)
對銷總辦事處之分部財務收入	-	(906)
應佔一間聯營公司虧損	(16,518)	(2,667)
一間聯營公司減值虧損撥備	(13,348)	-
未分配金額：		
職工成本	(10,620)	(10,101)
折舊	(469)	(904)
透過損益按公平值列賬之財務資產 之公平值收益	2,490	687
匯兌虧損－淨額	(20,560)	(14,661)
其他收入	2,709	5,364
財務收入	31,827	33,676
財務成本	(20,410)	(19,369)
其他企業開支	(15,868)	(25,216)
除稅後合併虧損	(61,354)	(40,598)

合併財務報表附註

12. 分部資料(續)

分部資產及負債之對賬如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
資產		
須予呈報分部資產總值	895,766	1,001,647
未分配資產：		
物業、機器及設備	747	1,217
無形資產	7,096	7,514
於一間聯營公司之投資	–	28,533
透過損益按公平值列賬之財務資產	8,755	6,265
應收一間關連公司款項	288,966	314,867
銀行及現金結餘	17,171	17,339
其他資產	1,360	1,530
	324,095	377,265
合併資產總值	1,219,861	1,378,912
	2016年 千港元	2015年 千港元
負債		
須予呈報分部負債總額	198,665	248,712
未分配負債：		
借貸	194,909	193,077
財務租賃應付款項	–	133
即期稅項負債	11,498	16,370
其他負債	5,890	6,827
	212,297	216,407
對銷集團內公司間之負債	(13,958)	(18,400)
合併負債總額	397,004	446,719

地區資料：

本集團截至2016年及2015年12月31日止兩個年度產生的所有收益歸屬於位於中國的客戶。此外，本集團之大部份非流動資產均位於中國，因此並無呈列地區分析。

來自主要客戶的收益：

	2016年 千港元	2015年 千港元
東葵業務		
客戶 a	4,183	7,136
客戶 b	3,818	–

各主要客戶為佔本集團收益 10% 或以上的單一外部客戶。

合併財務報表附註

13. 財務收入及成本

	2016年 千港元	2015年 千港元
財務收入		
銀行存款利息收入	1,897	2,161
來自授予一間關連公司之貸款之利息收入	41,834	46,849
	43,731	49,010
財務成本		
財務租賃費用	(2)	(15)
銀行貸款利息	(13,923)	(17,053)
其他借貸－債券之利息	(20,408)	(19,354)
	(34,333)	(36,422)
財務收入－淨額	9,398	12,588

14. 所得稅支出

所得稅於損益確認如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
年內撥備	4,342	4,515
一間附屬公司分派盈利的預扣稅	599	–
利息收入預扣稅		
一年內撥備	2,221	3,406
一過往年度超額撥備	(1,886)	–
	5,276	7,921
遞延稅項(附註29)	(136)	(3,868)
	5,140	4,053

由於本集團截至2016年及2015年12月31日止年度並無應課稅溢利，故無須作出香港利得稅撥備。

中國企業所得稅按稅率25%計提撥備(2015年：25%)。

根據中國企業所得稅法及相關中國已頒佈實施條例，本集團須就從一名關連方所得的利息收入總額繳納7%的中國預扣所得稅(2015年：7%)。

根據中國企業所得稅法，除非按稅收協定減免，否則境外投資者由2008年1月1日起從其投資於外國投資企業獲取之溢利所得之股息須繳納5%至10%之預扣稅。因此，中國附屬公司之未分派保留溢利已按10%之稅率確認遞延稅項，惟以於可預見將來將作出分派之溢利為限。

於其他地區之應課稅溢利產生之稅項支出乃根據本集團經營業務所在國家之現有有關法例、詮釋及慣例按其現行稅率計算。

合併財務報表附註

14. 所得稅支出(續)

所得稅支出與稅前虧損乘以適用稅率之乘積之對賬如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
稅前虧損	(56,214)	(36,545)
按有關司法權區適用稅率計算稅項	(5,440)	(3,833)
毋須課稅收入之稅務影響	(465)	(499)
不可扣減費用之稅務影響	8,692	4,505
未予以確認的暫時性差異之稅務影響	235	2,743
不予確認稅項虧損之稅務影響	2,115	722
使用稅收虧損之稅務影響	-	(607)
本年度超額撥備	-	1,022
過往年度超額撥備	(1,886)	-
一間中國附屬公司未分派溢利之遞延稅項	1,889	-
所得稅支出	5,140	4,053

加權平均適用稅率為10% (2015年：10%)。

15. 年內虧損

本集團之年內虧損經扣除以下各項後呈列：

	2016年 千港元	2015年 千港元
核數師酬金		
— 審核	1,180	1,810
— 其他	270	-
	1,450	1,810
無形資產攤銷	418	418
以股份支付酬金	-	6,433
產生租金收入之投資物業的直接經營開支	3,900	1,872

合併財務報表附註

16. 董事福利及權益

(a) 董事酬金

已付或應收9名(2015年:8名)董事及主要行政人員(不論是本公司或其附屬公司)之酬金載列如下:

董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	房屋津貼 千港元	其他福利之 估計貨幣價值 千港元 (附註(i))	退休福利計劃 之僱主供款 千港元	總計 千港元
執行董事							
羅韶宇先生	-	1,440	-	-	1,319	18	2,777
羅韶穎女士	-	240	-	-	-	12	252
陳陽博士(附註(ii))	-	1,630	-	230	19	14	1,893
曹鎮偉先生(附註(iii))	-	233	143	52	70	4	502
非執行董事							
王曉波先生	120	-	-	-	-	-	120
秦宏先生	120	-	-	-	-	-	120
獨立非執行董事							
陳英祺先生	120	-	-	-	-	-	120
王金岭先生	120	-	-	-	-	-	120
朱文輝博士	120	-	-	-	-	-	120
2016年合計	600	3,543	143	282	1,408	48	6,024

合併財務報表附註

16. 董事福利及權益 (續)

(a) 董事酬金 (續)

董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	房屋津貼 千港元	其他福利之 估計貨幣價值 千港元 (附註(i))	退休福利計劃 之僱主供款 千港元	總計 千港元
執行董事							
羅韶宇先生	-	1,440	-	-	816	18	2,274
羅韶穎女士	-	240	-	-	-	12	252
陳陽博士	-	2,000	-	276	54	18	2,348
非執行董事							
王曉波先生	120	-	-	-	-	-	120
秦宏先生	120	-	-	-	-	-	120
獨立非執行董事							
陳英祺先生	120	-	-	-	-	-	120
王金岭先生	120	-	-	-	-	-	120
朱文輝博士	120	-	-	-	-	-	120
2015年合計	600	3,680	-	276	870	48	5,474

附註：

- (i) 其他福利之估計貨幣價值包括家庭教育津貼。
- (ii) 於2016年9月29日辭任。
- (iii) 於2016年9月30日獲委任。

截至2016年及2015年12月31日止年度概無主要行政人員或任何董事放棄收取任何酬金。

合併財務報表附註

16. 董事福利及權益(續)

(b) 有關本公司或本公司附屬公司所訂立的以羅先生的受控法團為受益人的借款(更多詳情載於附註25)的資料載列如下：

借款人名稱	於年初尚 未償還款項 千港元	於年末尚 未償還款項 千港元	年內最高 未償還款項 千港元	期限	利率	擔保
於2016年12月31日						
借款：						
重慶東銀控股集團有限公司	441,510	383,939	441,510	自提取借款日期起 計於一年內償還	年利率10.5厘， 每季分期支付	無
於2015年12月31日						
借款：						
重慶東銀控股集團有限公司	456,720	441,510	458,114	自提取借款日期起 計於一年內償還	年利率10.5厘， 每季分期支付	無

(c) 董事於交易、安排或合約之重大權益

根據日期為2015年1月23日之借款合同，本公司向重慶東銀控股集團有限公司(「重慶東銀」，一間於中國註冊成立，並由本公司董事兼最終控股方羅先生及其配偶全資擁有之公司)墊付借款人民幣255,000,000元。該筆借款為無抵押、按年利率10.5厘計息，並須於提取日期(即2015年1月23日)起計一年內償還。於2016年1月，該筆借款已全數償還。

根據日期為2015年11月11日之借款合同，本公司向重慶東銀墊付借款人民幣255,000,000元。該筆借款為無抵押、按年利率10.5厘計息，並須於提取日期(即2016年1月22日)起計一年內償還。於2017年1月，該筆借款已全數償還。

於截至2016年12月31日止年度，從重慶東銀已收取／應收利息收入約31,571,000港元(2015年：32,981,000港元)及稅務開支償付約2,448,000港元(2015年：5,313,000港元)。

除上述交易外，於年終時或年內任何時間，概無訂有其他任何本公司董事直接或間接擁有重大權益且與本集團業務有關而本公司為其中訂約方之重大交易、安排或合約。

於年終或年內任何時間，訂有本公司董事直接或間接擁有重大權益且與本集團業務有關而本公司附屬公司、同系附屬公司或其母公司為其中訂約方之重大交易、安排或合約乃於董事局報告書披露。

合併財務報表附註

17. 股息

	2016年 千港元	2015年 千港元
撥回未領取股息	-	243

董事不建議宣派截至2016年及2015年12月31日止年度之任何股息。

18. 每股虧損

每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	2016年 千港元	2015年 千港元
虧損		
就計算每股基本虧損之虧損 (本公司擁有人應佔年內虧損)	(59,888)	(38,014)
	2016年 千股	2015年 千股
股份數目		
就計算每股基本虧損之普通股加權平均數	1,274,039	1,274,039

截至2016年12月31日止年度之本公司尚未行使之購股權及認股權證並無攤薄影響，原因是該等購股權及認股權證之行使價高於股份平均市價。因此，並未呈列截至2016年12月31日止年度之每股攤薄虧損。

截至2015年12月31日止年度，由於行使本集團尚未行使之購股權及認股權證具有反攤薄作用，故並未呈列截至2015年12月31日止年度之每股攤薄虧損。

合併財務報表附註

19. 物業、機器及設備

	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本				
於2015年1月1日	1,286	682	2,517	4,485
添置	-	61	-	61
於2015年12月31日 及2016年1月1日	1,286	743	2,517	4,546
添置	-	8	-	8
匯兌差額	-	(7)	-	(7)
於2016年12月31日	1,286	744	2,517	4,547
累計折舊				
於2015年1月1日	151	570	1,615	2,336
年內支出	346	100	473	919
匯兌差額	-	1	-	1
於2015年12月31日 及2016年1月1日	497	671	2,088	3,256
年內支出	317	20	152	489
匯兌差額	-	(3)	-	(3)
於2016年12月31日	814	688	2,240	3,742
賬面值				
於2016年12月31日	472	56	277	805
於2015年12月31日	789	72	429	1,290

20. 投資物業

	2016年 千港元	2015年 千港元
於1月1日	351,935	389,688
添置	1,463	6,414
公平值虧損	(22,505)	(27,612)
匯兌差額	(21,484)	(16,555)
於12月31日	309,409	351,935

本集團的投資物業為中國一間購物商場。本集團經營租賃項下持有作租金的投資物業乃使用公平值模式計量。於2016年12月31日之公平值乃根據獨立合資格估值師美國評值(中國)有限公司(於估值物業擁有豐富經驗，與本集團並無關連)進行的估值釐定。估值採用收入資本化法。估值乃以採用合適租期／續約租金上升率(透過銷售交易及估值師對當時投資者的要求或預期的詮釋得出)將現時的租金收入及續約租金上升潛力資本化得出。在估值中採用的當前市值租金乃參考所涉物業內及其他類似物業的近期租務情況釐定。

合併財務報表附註

20. 投資物業(續)

本集團投資物業的估值為第3層公平值計量。有關釐定於2016年12月31日之估值之不可觀察輸入數據之詳情如下：

不可觀察之輸入數據	範圍	輸入數據增加對公平值之影響
長期空置率	10% (2015年：8%)	減少
每月每平米市場租金	人民幣44元至人民幣234元 (2015年：人民幣55元至人民幣225元)	增加
資本化率	5.5%-6% (2015年：6.25%-6.75%)	減少

於截至2016年及2015年12月31日止年度，所用估值技巧並無變動。

於2016年12月31日，已抵押作本集團銀行貸款擔保之投資物業之賬面值約為309,409,000港元(2015年：351,935,000港元)(附註27)。

21. 無形資產

	會所會籍 千港元
成本	
於2015年1月1日、2015年12月31日及 2016年12月31日	8,820
累計攤銷	
於2015年1月1日	888
年內攤銷	418
於2015年12月31日及2016年1月1日	1,306
年內攤銷	418
於2016年12月31日	1,724
賬面值	
於 2016年12月31日	7,096
於2015年12月31日	7,514

合併財務報表附註

22. 於一間聯營公司之投資

	2016年 千港元	2015年 千港元
非上市投資：		
應佔(負債)/資產淨額	(1,048)	14,137
商譽	14,396	14,396
	13,348	28,533
減：減值虧損	(13,348)	-
	-	28,533

本集團於2016年12月31日之聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及繳足股本	所有權權益/ 投票權百分比	主要業務
蘇爾芯片有限公司 (「蘇爾芯片」)	以色列	每股面值0.01 以色列新謝克爾 的270,130股普通股； 每股面值0.01 以色列新謝克爾 的212,245股A系列優先股； 每股面值0.01 以色列新謝克爾 的407,964股B系列優先股*	31.41% (所有權權益) 28.57% (投票權)	開發及銷售太 陽能科技產品

* 以色列新謝克爾(「以色列新謝克爾」)

於2016年12月31日，本集團持有蘇爾芯片279,623股B-1優先股。

截至2016年12月31日止年度，蘇爾芯片錄得淨虧損及營運現金流出。其2016年財務表現遠低於本集團及蘇爾芯片管理層所定預算。因此，本集團管理層認為此為減值跡象。本集團管理層應用權益法後將於蘇爾芯片的投資的賬面值與其可收回金額比較。管理層基於使用價值計算評估可收回金額，並經計及蘇爾芯片的業務發展及財務狀況後認為其不能為本集團產生正面現金流量。因此，截至2016年12月31日止年度作出全面減值虧損約13,348,000港元。

就減值而言，計算方法採用現金流量預測，以蘇爾芯片管理層批准涵蓋5年期及使用貼現率27.9%的財政預算為基準，而超過5年期之現金流量使用2%增長率推斷。使用價值計算之另一重要假設涉及現金流入估計，當中包括預算銷售額及毛利。該估計乃基於蘇爾芯片之過往表現及對市場發展之預計而定。

合併財務報表附註

22. 於一間聯營公司之投資(續)

下表列示聯營公司之資料。聯營公司使用權益法於合併財務報表入賬。所呈列之財務資料概要乃基於根據國際財務報告準則編制之聯營公司財務報表。

	2016年 千港元	2015年 千港元
於12月31日：		
非流動資產	702	43,868
流動資產	10,733	22,105
非流動負債	(10,600)	(20,615)
流動負債	(4,173)	(3,859)
(負債)／資產淨額	(3,338)	41,499
本集團應佔(負債)／資產淨額	(1,048)	14,137
商譽	14,396	14,396
本集團於聯營公司之權益	13,348	28,533

	2016年 千港元	2015年 千港元
截至12月31日止年度：		
收益	452	—
除稅後虧損	(51,363)	(9,599)
綜合收益總額	(51,363)	(9,599)

23. 應收貸款

	2016年 千港元	2015年 千港元
流動資產	133,110	159,829
非流動資產	98,313	105,138
客戶之貸款	231,423	264,967

於2016年12月31日，本集團客戶之貸款包括以下各項：

- 客戶之貸款約175,573,000港元(2015年：193,387,000港元)由相關客戶之機器及設備作抵押，並須於提取日期起計三至五年內分期償還。該等貸款之實際年利率由11.9厘至13.9厘不等(2015年：12.1厘至13.9厘)。
- 一名客戶之貸款約55,850,000港元(2015年：71,580,000港元)，實際年利率為11厘(2015年：13厘至16厘)。該貸款於企業擔保下為無抵押並須於一年內償還。

合併財務報表附註

23. 應收貸款(續)

於2016年12月31日，本集團的應收貸款並無逾期且未有減值。此等款項與多名近期並無拖欠記錄的獨立客戶有關。

於2016年12月31日，賬面值約118,054,000港元(2015年：80,638,000港元)之應收貸款，已作為本集團銀行貸款之抵押(附註27)。

24. 透過損益按公平值列賬之財務資產

	2016年 千港元	2015年 千港元
股權證券，按公平值列賬		
於香港上市	8,755	6,265
於中國上市	5,466	7,353
	14,221	13,618
股權基金，按公平值列賬		
於中國非上市(附註)	41,251	38,689
	55,472	52,307

附註：

於2015年6月，本集團於一年非上市中國股權基金(「該基金」)投資。按金人民幣30,000,000元未受保障。預期回報率與一組投資掛鉤，上限為每年15厘。於2016年6月，本集團延長於該基金之投資一年至2017年6月。於2016年12月31日，該基金的主要投資包括於中國證券交易所買賣的上市股份、銀行結餘及中國私募股權基金。本集團將於到期/贖回後收取任何回報。

上述財務資產被指定為於初步確認時透過損益按公平值列賬。

上市證券之公平值根據當時之買盤價計算。

該基金於各報告期末按公平值計量，且公平值變動於損益確認。董事已通過參考基金經理所報之基金資產淨值估計該投資的公平值。由於該基金於報告日期不可贖回，估值屬於第3層公平值計量。

25. 應收一間關連公司款項

	2016年 千港元	2015年 千港元
一間關連公司之貸款(附註(a))	379,780	429,480
應收利息收入	111	1,378
稅務開支償付(附註(b))	4,048	10,652
	383,939	441,510

應收一間關連公司款項以人民幣計值。

合併財務報表附註

25. 應收一間關連公司款項 (續)

附註：

(a) 於2015年11月11日，本公司及本公司之附屬公司重慶寶旭與重慶東銀(一間於中國註冊成立，並由本公司董事兼最終控股方羅先生及其配偶全資擁有之公司)訂立兩份借款合同(「2016年借款」)，據此本集團同意向重慶東銀墊付兩筆總金額為人民幣340,000,000元之借款。2016年借款為無抵押、按年利率10.5厘計息，並須於提取2016年借款日期(即2016年1月22日)起計一年內償還。於2017年1月19日，2016年借款已全數償還。

於2016年11月8日，本公司及重慶寶旭各自向重慶東銀同意墊付兩筆為人民幣80,000,000元的借款。此外，於2016年11月11日，本公司附屬公司上海東葵與重慶東銀訂立一項借款合同，據此其同意向重慶東銀墊付借款人民幣110,000,000元。三筆借款總額為人民幣270,000,000元(「2017年借款」)，為無抵押、按年利率10.5厘計息，並須於提取2017年借款日期(即2017年1月19日)起計一年內償還。

(b) 有關本公司向重慶東銀墊付之借款，重慶東銀同意償付本公司任何與本公司墊付借款產生之利息收入相關的稅務開支。

26. 已抵押銀行存款／銀行及現金結餘

	2016年 千港元	2015年 千港元
已抵押銀行存款	18,443	—
銀行及現金結餘	196,533	213,195
	214,976	213,195

本集團之已抵押銀行存款指為擔保本集團銀行貸款(載於附註27)而抵押予銀行的存款。

於2016年12月31日，本集團以人民幣計值之已抵押銀行存款及銀行及現金結餘約為197,795,000港元(2015年：195,846,000港元)。將人民幣兌換為外國貨幣須遵守中國外匯管理條例與結匯、售匯及付匯管理規定。

27. 借貸

	2016年 千港元	2015年 千港元
銀行貸款—有抵押(附註(a))	169,938	213,919
債券—無抵押(附註(b))	194,909	193,077
	364,847	406,996

合併財務報表附註

27. 借貸(續)

借貸之償還期如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
一年內	250,238	50,017
第二年內	45,919	243,837
第三至第五年內	68,690	89,282
超過五年	—	23,860
	364,847	406,996
減：須於12個月內償還款項(列示於流動負債)	(250,238)	(50,017)
須於12個月後償還款項	114,609	356,979

(a) 銀行貸款－有抵押

本集團的銀行貸款按浮動利率進行安排，因此使本集團面臨現金流量利率風險。於2016年12月31日，實際年利率介乎4.8厘至5.4厘(2015年：5厘至6.8厘)。

於2016年12月31日，本集團之銀行貸款約111,700,000港元(2015年：143,160,000港元)由本集團投資物業及收取租金收入的權利作抵押。餘下銀行貸款約58,238,000港元(2015年：70,759,000港元)乃由本集團應收貸款及已抵押銀行存款作抵押，並由重慶東銀作擔保。

(b) 債券－無抵押

於2015年1月，本集團向海通國際財務有限公司(「海通」)發行總面值為195,000,000港元之債券(「該債券」)。該債券以港元計值，為無抵押、按年利率9.5厘計息，須按季度支付並於債券首次發行日期起計24個月內到期。該債券由本公司董事兼最終控股方羅先生擔保。此外，本公司之直接母公司承擔該債券直至債券全數償還，其於本公司之股份存於指定孖展證券賬戶，於任何時間將不低於本公司全部已發行及發行在外的股份的52.19%，亦不受到任何抵押(與安排孖展信貸有關者除外)的限制。倘出現拖欠債券的情況，海通將有權出售上述直接母公司於證券賬戶持有之股份，以償還債券任何尚未償還之金額。貸款安排費用約港元3,665,000已按債券之期限攤銷。

於2017年1月20日，本集團與海通及其他相關人士訂立一份補充契據，並據此訂約方同意修訂該債券之若干條款及條件(附註39(b))。

合併財務報表附註

28. 財務租賃應付款項

	最低租賃款項		最低租賃款項之現值	
	2016年 千港元	2015年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元
一年內	-	135	-	133
減：未來財務開支	-	(2)	不適用	不適用
租賃負債之現值	-	133	-	133

29. 遞延稅項

本集團所確認的遞延稅項負債及資產如下。

遞延稅項負債

	透過損益按 公平值列賬 之財務資產 千港元	應計租金 千港元	一間中國 附屬公司之 未分派溢利 千港元	總額 千港元
於2015年1月1日	181	(1,536)	-	(1,355)
(扣除)／計入損益(附註14)	(854)	297	-	(557)
匯兌差額	20	59	-	79
於2015年12月31日及2016年1月1日	(653)	(1,180)	-	(1,833)
(扣除)／計入損益(附註14)	(1,546)	569	(1,889)	(2,866)
匯兌差額	112	50	84	246
於2016年12月31日	(2,087)	(561)	(1,805)	(4,453)

遞延稅項資產

	投資物業 重新估值 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於2015年1月1日	6,392	650	7,042
計入損益(附註14)	4,223	202	4,425
匯兌差額	(427)	(36)	(463)
於2015年12月31日及2016年1月1日	10,188	816	11,004
計入損益(附註14)	2,864	138	3,002
匯兌差額	(779)	(57)	(836)
於2016年12月31日	12,273	897	13,170

合併財務報表附註

29. 遞延稅項(續)

於報告期末，本集團未動用稅項虧損約137,753,000港元(2015年:135,590,000港元)可供抵銷未來溢利。由於未能預測未來溢利來源，並未確認遞延稅項資產。計入未確認稅項虧損之虧損約為26,726,000港元(2015年:29,894,000港元)，將於與其有關之評估年份後5年到期。其他稅項虧損須待香港稅務局最終批准則可無限期結轉。

30. 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
普通股，已發行及繳足：		
於2015年1月1日、2015年12月31日及2016年12月31日	1,274,039	1,174,378

資本管理

本集團在管理資本方面之方針為確保本集團有能力繼續以持續基準經營，以為股東提供回報及為其他持份者提供利益，並且維持理想之資本架構以減低資本成本。

為保持或調整資本架構，本集團或會調整向股東派發之股息金額、向股東退回資本、發行新股或出售資產以減少債項。

本集團以資本負債比率監控資本。此比率乃以債項淨額除以資本總額計算。債項淨額乃按借貸總額(包括合併財務狀況表所列示的流動及非流動借貸)減現金及現金等值項目計算。資本總額乃按「權益」(誠如合併財務狀況表所列示者)加債項淨額計算。

於2016年12月31日資本負債比率如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
借貸總額(附註27)	364,847	406,996
減：現金及現金等值項目	(196,533)	(213,195)
債項淨額	168,314	193,801
權益總額	822,857	932,193
資本總額	991,171	1,125,994
資本負債比率	17%	17%

本集團的外部之資本要求為維持其於聯交所的上市地位，須具備至少25%股份的公眾持股量。本集團定期接獲股份過戶登記處發出列示非公眾持股量的重大股份權益的報告，該報告顯示本集團於整個年度內一直符合25%的限制。

合併財務報表附註

31. 以股份為基礎之付款

以股權結算之購股權計劃

本集團現有購股權計劃根據一項於2008年9月11日通過之決議案獲採納。購股權待僱員完成一年或兩年(歸屬期)的服務時方可作實。本集團並無法律或推定責任以現金購回或結算購股權。倘購股權於授出日期10年期間後仍未行使，購股權將屆滿。倘僱員離開本集團，購股權將被沒收。

年內購股權變動之詳情如下：

	2016年		2015年	
	購股權數目 千股	加權平均 行使價 港元	購股權數目 千股	加權平均 行使價 港元
於年初尚未行使	10,800	1.636	10,800	1.636
於年內沒收	(5,850)	1.638	-	-
於年末尚未行使	4,950	1.634	10,800	1.636
於年末可行使	4,950	1.634	10,800	1.636

於年末尚未行使之購股權的加權平均剩餘合約年期為3.84年(2015年：4.82年)，行使價介乎1.628港元至1.638港元(2015年：1.628港元至1.638港元)。於2016年並無購股權授出(2015年：無)。

32. 認股權證

於2015年6月10日，本公司與海通簽訂認購協議，據此海通認購本公司20,000,000份認股權證(「認股權證」)，認購價為1港元。

每份認股權證賦予其持有人權利於2015年8月17日起計三年期間內任何時間認購一股本公司股份，行使價為0.6975港元，較本公司股份於該等認股權證發行前之最後交易日之收市價折讓10.58%，以及較本公司股份於該等認股權證發行前之最後交易日前(包括該日)止連續五個交易日之平均價折讓11.71%。於行使期屆滿後，所有尚未行使認股權證就所有目的而言將告失效及不再有效。

行使認股權證而發行的普通股將在各方面與本公司現有已發行的普通股具同等權利。持有人於本年內及過往年度概無行使認股權證，而於2016年12月31日，全部20,000,000份認股權證尚未獲行使。

該等認股權證之發行構成以股份付款，因此，該等認股權證之公平值與本公司收取之所得款項總額之間的差額約6,433,000港元計入本集團截至2015年12月31日之合併損益表。

合併財務報表附註

33. 租賃承擔

(a) 本集團作為承租人

於2016年12月31日，本集團根據不可撤銷之經營租賃於未來支付之最低應付租賃款項總額如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
一年內	2,526	985
於第二年至第五年	1,018	–
	3,544	985

經營租賃款項為本集團就其辦公室之應付租金。租約經協商平均為期2年，而租金於租期內固定，惟不包括或然租金。

(b) 本集團作為出租人

本集團透過經營租賃出租投資物業。租期通常持續一至六年。租約概不包括或然租金。

於2016年12月31日，本集團根據不可撤銷之經營租賃於未來支付之最低應收租賃款項總額如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
一年內	4,011	3,870
於第二年至第五年	148	158
	4,159	4,028

合併財務報表附註

34. 關連人士交易

除合併財務報表中就該等關連人士交易及結餘所披露外，本集團與關連人士有如下交易及結餘：

(a) 與關連人士交易

		2016年 千港元	2015年 千港元
<u>關連人士名稱</u>	<u>交易性質</u>		
重慶東銀(附註(i))	來自授予一間關連公司之貸款利息收入	41,834	46,849
重慶東銀	來自一間關連公司之稅務開支償付	2,448	5,313
重慶新東原物業管理 有限公司(附註(ii))	向一間關連公司支付清潔費用	628	—

(b) 主要管理層成員之薪酬

已付及應付主要管理層成員之薪酬如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
短期福利	6,671	6,500
離職後福利	62	66
	6,733	6,566

於2016年12月31日，計入應計費用及其他應付款項之金額約143,000港元(2015年：113,000港元)為應計董事薪酬，為無抵押、免息及以現金結付。

附註：

- (i) 重慶東銀被視為本集團之關連公司，是由於其由本集團董事及最終控股方羅先生及其配偶全資擁有。
- (ii) 重慶新東原物業管理有限公司(「東原物業管理」)被視為本集團之關連公司，是由於羅先生於東原物業管理擁有控制權。

合併財務報表附註

35. 或然負債

於2016年12月31日，本集團並無任何重大或然負債(2015年：無)。

36. 本公司之財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司之財務狀況表

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
非流動資產			
無形資產		7,096	7,514
於附屬公司之投資		510,166	540,103
		517,262	547,617
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項		293	213
應收附屬公司款項		276,255	302,021
應收一間關連公司款項		288,966	315,843
銀行及現金結餘		11,452	11,698
		576,966	629,775
流動負債			
應計費用及其他應付款項		3,504	6,281
應付附屬公司款項		211,253	218,838
借貸		194,909	–
即期稅項負債		2,123	6,994
		411,789	232,113
流動資產淨值		165,177	397,662
資產總值減流動負債		682,439	945,279
非流動負債			
借貸		–	193,077
資產淨值		682,439	752,202
資本及儲備			
股本		1,174,378	1,174,378
虧損	36(b)	(491,939)	(422,176)
權益總額		682,439	752,202

已於2017年3月28日獲董事局批准，並由以下董事代表簽署：

董事
羅韶宇

董事
曹鎮偉

合併財務報表附註

36. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 本公司之儲備變動

	累計虧損 千港元	其他儲備 千港元 (附註37(b)(iv))	總計 千港元
於2015年1月1日	(403,213)	9,189	(394,024)
年內綜合收益總額	(34,828)	–	(34,828)
未領取股息撥回	243	–	243
發行認股權證	–	6,433	6,433
於2015年12月31日及2016年1月1日	(437,798)	15,622	(422,176)
年內綜合收益總額	(69,763)	–	(69,763)
沒收已歸屬之購股權(附註31)	5,037	(5,037)	–
於2016年12月31日	(502,524)	10,585	(491,939)

37. 儲備

(a) 本集團

本集團儲備之金額及變動於合併損益及其他綜合收益表以及合併權益變動表呈列。

(b) 儲備性質及目的

(i) 合併儲備

合併儲備於共同控制合併入賬後設立，將附屬公司的股本與有關投資成本對銷。

(ii) 外匯儲備

外匯儲備包括所有產生自換算海外業務的財務報表之匯兌差額。該儲備根據合併財務報表附註4(d)所載會計政策處理。

(iii) 法定儲備

根據中國相關規章制度，本公司於中國成立之附屬公司須將彼等10%之純利(根據中國會計準則及條例釐定)轉撥至法定儲備，直至該儲備結餘達至其各自註冊資本之50%。轉撥儲備須於向該等附屬公司擁有人派發股息前作出。法定儲備可用於抵銷過往年度之虧損(如有)，並可按現有權益擁有人之權益百分比按比例轉換為股本，惟有關發行後之結餘不得低於其註冊資本之25%。

合併財務報表附註

37. 儲備 (續)

(b) 儲備性質及目的 (續)

(iv) 其他儲備

其他儲備主要包括以股份付款之儲備。

以股份付款之儲備指向本公司僱員授出之實際或估計數目之尚未行使購股權之公平值，其根據合併財務報表附註4(s)有關按股權結算以股份為基礎之付款而採納之會計政策。

38. 主要附屬公司

以下為於2016年12月31日之主要附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊成立或登記 註冊地點/經營 地點	已發行及繳足股本	所有權權益/ 投票權百分比		主要業務
			直接	間接	
華銀企業管理有限公司	香港	普通股10,000港元	-	100%	於香港提供管理服務
華銀商務管理有限公司	香港	普通股10,000港元	-	100%	於香港提供管理服務
重慶寶旭商業管理有限公司*	中國	人民幣350,000,000元	-	70% (所有權權益)/ 66.67% (投票權)	於中國持有投資物業
東莞融資租賃(上海)有限公司*	中國	51,300,000美元	-	77.58%	於中國向客戶提供融資

* 根據中國法律註冊為一間中外合資合營企業。

上述列表包括主要影響本集團業績、資產及負債之附屬公司之詳情。董事認為提供其他附屬公司之詳情會令此等資料過於冗長。

合併財務報表附註

38. 主要附屬公司(續)

下表列示附屬公司之資料，其擁有之非控股權益(「非控股權益」)對本集團而言屬重大。財務資料概要乃公司間抵銷前之金額。

公司名稱	重慶寶旭		上海東葵	
	2016年	2015年	2016年	2015年
主要業務地點	中國	中國	中國	中國
非控股權益持有之所有權權益/ 投票權百分比	30%/ 33.33%	30%/ 33.33%	22.42%/ 22.42%	22.42%/ 22.42%
	千港元	千港元	千港元	千港元
於12月31日：				
非流動資產	321,692	362,139	99,259	106,012
流動資產	131,917	171,194	342,898	362,302
非流動負債	(89,921)	(120,480)	(27,337)	(45,255)
流動負債	(41,864)	(51,151)	(39,543)	(31,826)
資產淨值	321,824	361,702	375,277	391,233
累計非控股權益	96,547	108,511	84,137	87,717
截至12月31日止年度：				
收益	7,632	7,138	25,983	23,223
年內(虧損)/溢利	(17,619)	(21,856)	17,032	15,355
綜合收益總額	(39,878)	(39,100)	(8,308)	(4,537)
分配至非控股權益之(虧損)/溢利	(5,285)	(6,557)	3,819	3,973
支付予非控股權益之股息	-	-	1,716	-
經營活動(所用)/所得現金淨額	(762)	(9,889)	35,057	(179,610)
投資活動所得/(所用)現金淨額	32,821	36,681	(17,085)	(35,751)
融資活動(所用)/所得現金淨額	(34,298)	(29,073)	(19,078)	251,055
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	(2,239)	(2,281)	(1,106)	35,694

合併財務報表附註

39. 主要非現金交易

於截至2016年12月31日止年度期間，若干所得稅、營業稅及其他應付稅項約為8,865,000港元，由重慶東銀代表本集團結付。

40. 報告期後事項

(a) 於2017年1月19日，收到重慶東銀人民幣340,000,000元的借款還款後，於同日向重慶東銀墊付三筆總額為人民幣270,000,000元之借款(附註25(a))。

(b) 於2017年1月20日，本公司與海通、羅先生(擔保人)及重慶東銀(企業擔保人(根據日期為2017年1月20日之企業擔保協議))訂立一份補充契據，據此，訂約方同意修訂債券之若干條款及條件，其中包括：

(i) 到期日延長至首次發行債券起計24個月屆滿之後12個月屆滿當日(「到期日」)，且本集團可將到期日進一步延長至首次發行債券起計24個月屆滿之後24個月屆滿當日(自原屆滿日期起12個月或24個月(視何者適用)之延長期間稱為「延長期」)。

(ii) 債券於延長期按年利率9厘計息。

(c) 根據日期為2017年3月6日之借款協議(「借款合同」)，本公司有條件同意向重慶東銀墊付短期借款人民幣150,000,000元。墊付該筆借款須待該借款合同項下之先決條件獲達成後方告作實，其中包括就訂立該借款合同及該借款合同項下擬進行之交易取得本公司獨立股東之批准。

直至該等合併財務報表日期，墊付借款仍在進行中。

41. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度的呈列方式。

五年財務資料

業績

	2016年 千港元	截至12月31日止年度			2012年 4月1日至 12月31日 止期間 千港元
		2015年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元	
收益	33,615	30,361	25,525	56,841	59,559
本公司擁有人 應佔(虧損)/溢利	(59,888)	(38,014)	(29,793)	1,818	150,750

資產及負債

	2016年 千港元	於12月31日			
		2015年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
資產及負債					
資產總值	1,219,861	1,378,912	1,202,972	1,199,979	1,214,284
負債總額	397,004	446,719	199,720	234,897	264,830
資產淨值	822,857	932,193	1,003,252	965,082	949,454
非控股權益	180,684	196,228	208,145	130,948	126,101
資本及儲備 本公司擁有人 應佔股權	642,173	735,965	795,107	834,134	823,353