



**NEW CITY DEVELOPMENT GROUP LIMITED**  
**新城市建設發展集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0456)

年報 **2016**

# 目錄

	頁次
公司資料	2
財務摘要	3
主席報告	4-5
管理層討論及分析	6-8
企業管治報告	9-18
環境、社會及管治報告	19-22
董事履歷	23-24
董事會報告	25-31
獨立核數師報告	32-38
經審核財務報表	
綜合：	
損益表	39
全面收益表	40
財務狀況表	41
權益變動表	42
現金流量表	43-44
綜合財務報表附註	45-111
五年財務概要	112

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

韓軍然先生(主席)  
符耀廣先生  
羅敏先生  
司徒文輝先生

#### 獨立非執行董事

陳耀東先生  
鄭清先生  
歐陽晴汝醫生  
張晶先生  
梁貴華先生

#### 公司秘書

陳艷琴女士

#### 註冊辦事處

P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way,  
802 West Bay Road  
Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands

#### 香港主要營業地點

香港  
九龍  
觀塘  
海濱道 133 號  
萬兆豐中心 17 樓 D 室

#### 核數師

天健德揚會計師事務所有限公司  
香港灣仔  
告士打道 128 號  
祥豐大廈 13 樓 F 室

#### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
中信銀行(國際)有限公司

#### 開曼群島主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited  
4th Floor, Royal Bank House,  
24 Shedden Road, George Town,  
Grand Cayman KY1-1110,  
Cayman Islands

#### 香港股份過戶登記處

聯合證券登記有限公司  
香港北角英皇道 338 號  
華懋交易廣場 2 期  
33 樓 3301-04 室

#### 法定代表

韓軍然先生  
符耀廣先生

## 財務摘要

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	變動
營業額	<b>34,982</b>	39,064	-10.45%
經營溢利	<b>1,231</b>	3,737	-67.06%
本年度溢利	<b>1,219</b>	3,715	-67.19%
權益總額	<b>603,693</b>	629,432	-4.09%
資產總額	<b>980,331</b>	1,114,443	-12.03%
負債總額	<b>(376,638)</b>	(485,011)	-22.34%
每股基本盈利(港仙)	<b>0.04</b>	0.13	-69.23%

# 主席報告

## 業務及營運回顧

### 業務回顧

本集團於本年度錄得營業額約 34,982,000 港元及錄得除稅後溢利約 1,219,000 港元。

### 主要業務安排

#### 持續關連交易

於二零一六年五月三十日，(i) 本公司一間全資附屬公司新協服務有限公司(作為租戶)與永誠信投資有限公司(作為業主)之間；(ii) 新協服務有限公司(作為租戶)與永嘉信投資有限公司(作為業主)之間分別就租賃辦公室物業；及(iii) 新協服務有限公司(作為租戶)與嘉誠嘉信國際物業管理(香港)有限公司(作為業主)就租賃員工宿舍及泊車位訂立該等新租賃協議(「新租賃協議」)。該等新租賃協議自二零一六年六月一日起計，為期兩年。永誠信投資有限公司、永嘉信投資有限公司及嘉誠嘉信國際物業管理(香港)有限公司均為由本公司一名關連人士之聯繫人士間接全資擁有之公司，因此，該等新租賃協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第 14A 章項下之持續關連交易。

### 前景

本集團的全資附屬公司廣東暢流投資有限公司(暢流為本集團現時之主要營運單位)。由於內地方面的經濟增長放緩及人民幣匯率下跌因素影響，本集團從暢流收取的租金及相關管理服務收入均有輕微下跌。暢流會繼續以出租為主要商業用途，但本集團會著力研究可行方案，以提升暢流的物業租值。

我們公司會於來年著重文化內涵及創新項目，我們了解到每一個地產項目都有其源於生活地方的不同、年齡的不同，以至社會階層的不同令其而所喜愛及習慣的生活有所不同，使然當中具有文化的獨特性。所以，於公司發展方面，我們考慮到集團的現有資源及不同地區從事中的地產活動，我們一方面將繼續參與地產發展的市場，另一方面，我們希望將我們的地產發展項目賦予文化的生命。我們希望項目內容涵蓋不同群眾的興趣及生活方式，所以我們發展的內涵以天天不同的新城市生活方式為宗旨，將「天天·生活·新城市」(New Day · New Life · New City) 為主題的概念具體化。



## 主席報告

我們希望透過各種的文化內涵項目，例如提供兒童創作訓練，提供微電影拍攝場地等，由教育生活、健康生活、生活的各項配套，以至生活的產品化，都是圍繞新城市將來發展業務所希望展現的核心價值，從而使我們並非只是單純供應商業使用或提供居住空間的乏味地產發展商，提升公司的品牌價值。

本集團已與中科建設開發總公司天津分公司(「中科建設」)簽訂微調裝修計劃，我們會投放資源於發展結合文化產業及銷售文化產品的文化地產項目。在改擴建工程計劃時，我們會仔細規劃按階段進行，以確保集團保持穩定的現金流。另外，為了提高微調裝修計劃的文化價值，本集團會為我們的工程項目前期進行設計工作，另一邊廂，本集團亦投放了資源於設計文化產品以作日後銷售，為本集團提供新的收入來源，減少對暢流租金收入的依賴。

我們預期內地的主要城市租金於來年會穩步上揚，我們對公司前景感到樂觀，管理層會繼續努力為集團爭取更好的回報。

### 致謝

本人謹代表董事會，藉此機會對管理層及員工對本集團所作貢獻致以衷心感謝。

主席  
韓軍然

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 業績

於回顧年度，本集團錄得之營業額指租金收入及管理費用收入約**34,982,000**港元(二零一五年：39,064,000港元)。本集團於本年度之盈利淨額約為**1,219,000**港元(二零一五年：3,715,000港元)。年內每股之基本盈利約為**0.04**港仙(二零一五年：0.13港仙)。行政費用約為**24,973,000**港元(二零一五年：25,194,000港元)。融資成本約為**12,721,000**港元(二零一五年：15,998,000港元)。

#### 流動資金、財務資源及資金需求

於二零一六年十二月三十一日，本集團在租購合約項下之責任約為**101,000**港元(二零一五年：266,000港元)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之總資產約為**980,331,000**港元(二零一五年：1,114,443,000港元)及總負債約為**376,638,000**港元(二零一五年：485,011,000港元)。於二零一六年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為**40,045,000**港元(二零一五年：164,278,000港元)，而二零一六年十二月三十一日之流動比率(流動資產／流動負債)為**3.65**(二零一五年：2.25)。

#### 資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團將位於廣州之若干投資物業(附註14)作為授予銀行借款之擔保，其詳情載於本綜合財務報表附註22。而融資租賃應付款項以面值約**92,000**港元(二零一五年：275,000港元)的租賃車輛擔保。

#### 訴訟

訴訟詳情載於本綜合財務報表附註32。

#### 資本負債比率

於二零一六年十二月三十一日之資本負債比率(淨負債／資本及淨負債)為**24%**(二零一五年：20%)。

#### 股本架構

本公司之股本架構未有任何變動。

#### 匯兌風險

本集團之主要業務位於中華人民共和國(「中國」)，而主要運作貨幣為港元及人民幣。本公司現正定期密切注視人民幣匯率之波動情況，並不斷評估其匯兌風險。

## 管理層討論及分析

### 所得款項用途

於二零一五年九月八日，本公司以公開發售的形式發行及配發 636,196,999 股股份，價格為每股發售股份 0.28 港元。所得款項淨額約為 174,000,000 港元，其中，本集團於截止二零一五年十二月三十一日年度 (i) 已就收購於中國洛陽與物業發展相關項目支付 68,000,000 港元；(ii) 已就於台灣的上市股權投資支付約 37,000,000 港元；(iii) 向域迅製品有限公司預付約 55,500,000 港元的按金及託管金額；及 (iv) 餘下的款項淨額約 13,500,000 港元已用作本集團本年度的一般營運資金。

### 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任何股息(二零一五年：無)。

### 展望

本集團管理層繼續將資源集中於城市發展，並尋找與本集團長期既定發展策略一致的業務機會。展望未來，本集團會接續本年度所動推行的文化產業發展計劃，並積極拓展房地產發展業務和開拓設計文化業等有獲利價值的項目，務求提升本集團的財務表現，為股東帶來理想的回報。

### 僱員

於二零一六年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用約 51 名(二零一五年：55 名)員工。本集團向其僱員提供具競爭力之薪酬組合。本集團每年參考當時僱傭市場慣例及法例檢討薪酬組合。



## 管理層討論及分析

### 重大投資及重大收購

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大投資或收購。

### 或然負債

或然負債詳情載於本綜合財務報表附註30。

### 承擔

承擔詳情載於本綜合財務報表附註28及29。

### 環境表現

環境表現詳情載於本環境、社會及管治報告第19至22頁。

### 遵守法律及法規

本集團致力於遵守個人資料(私隱)條例、與殘疾、性別、家庭狀況及種族歧視有關的條例以及僱傭條例、最低工資條例及與本集團僱員職業安全有關的條例的規定，以保障其僱員的權益及福祉。本集團亦致力於保障個人資料安全。於收集及處理相關資料時，本集團遵照個人資料(私隱)條例及個人資料私隱專員公署所發出的指引，旨在保護其僱員及客戶等的私隱。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團亦就物業租賃而遵守印花稅條例、差餉條例及稅務條例。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團並不知悉因違反任何有關法律及法規而受到重大影響。

## 企業管治報告

### 企業管治

本公司致力維持高水準之企業管治，且相信優質企業管治能(i)提升管理效益及效率；(ii)提高本公司之透明度；(iii)改善本公司之風險管理及內部監控；及(iv)保障股東與本公司之整體利益。

本公司已遵守企業管治守則載之守則條文(「守則條文」)包含在聯交所之上市規則(「上市條例」)附錄14企業管治守則(「企業管治守則」)，惟下列偏離守則條文者除外：

本公司主席亦為本公司行政總裁，偏離守則條文第A.2.1條，該條規定主席與行政總裁之身份應有區分，不應由一名人士同時兼任。鑑於本集團目前之業務並不繁複，故董事會認為現時架構足以監管及控制本集團的營運。本公司將不時檢討其架構，並於適當時作出相應安排以遵守上市規則的規定。

根據本公司的組織章程細則，本公司非執行董事並無特定任期。因此，上述各項偏離守則條文第A.4.1條以及守則條文第A.4.2條，第A.4.1條規定非執行董事須按固定年期獲委任並可重選，而第A.4.2條規定所有獲委任以填補臨時空缺的董事僅任職至下屆股東大會，且每名董事(包括按固定年期獲委任者)須至少每三年輪值告退。然而，鑒於非執行董事須按本公司的組織章程細則輪值告退，本公司認為已有足夠措施確保本公司的企業管治不遜於守則條文。就企業管治守則守則條文第A.6.7條而言，五名獨立非執行董事未出席本公司於二零一六年六月三日舉行之股東週年大會。本公司將不時檢討其公司組織章程細則，並在需要時動議作出任何修訂以確保符合上市規則的規定。

根據章程細則第87(1)條，由於董事會主席擔任該職務毋須輪值退任或計入每年須退任董事數目內，偏離守則條文第A.4.2條。主席在本集團成長和發展的過程中扮演著關鍵角色。目前，主席持續在位董事會對本集團持久發展至關重要。鑒於主席所扮演角色之重要性，董事會認為，章程細則中的有關規定整體上不會對本集團的運營造成重大影響。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。本公司已向董事作出具體查詢，而董事已確認彼等於截至二零一六年十二月三十一日止年度內均有遵守標準守則。

## 企業管治報告

### 刊發年報

本年報將於香港交易及結算所有限公司網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.newcitygroup.com.hk](http://www.newcitygroup.com.hk))刊載。二零一六年年報將於二零一七年四月三十日或之前寄發予本公司股東，並將於聯交所及本公司網站可供閱覽。

### 董事會

#### 董事會的組成及職責

董事會負責本集團的整體策略性發展及業務營運，並監管本集團的財務表現及業務營運的監控。董事會不斷檢討本公司的管治常規，並向其成員提供完整及充分的資料，所以讓各董事會成員可妥善地履行職責。目前，董事會由四名執行董事及五名獨立非執行董事組成，成員包括：

執行董事 :

- 韓軍然先生(主席)
- 符耀廣先生
- 羅敏先生
- 司徒文輝先生(於二零一六年六月三日調任為執行董事)

獨立非執行董事 :

- 陳耀東先生
- 鄭清先生
- 歐陽晴汝醫生
- 張晶先生(於二零一六年六月三日委任)
- 梁貴華先生(於二零一六年六月三日委任)

董事會成員的詳盡履歷(包括年齡，性別及服務年期)刊載於本年報第23至第24頁。

## 企業管治報告

本公司已遵守上市規則第3.10(1)條有關董事會至少包括三名獨立非執行董事的規定，及上市規則第3.10(2)條關於至少一名獨立非執行董事需具備適當專業會計資格及財務管理專業知識之規定。董事會認為每位獨立非執行董事均具獨立性格及判斷力，並且全部符合上市規則所要求的指定獨立標準。

本公司已接獲每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條有關其獨立身份的年度確認函，而本公司認為該等董事仍具獨立性。

董事會將本集團業務之日常營運、業務策略及管理之權力及責任轉授執行董事及高級管理層以及向董事委員會轉授若干特定責任。

### 董事培訓

根據企業管治守則之守則條文第A.6.5條，所有董事應參與持續專業發展培訓，以發展並更新其知識及技能，確保彼等在具備全面資訊及切合所需之情況下對董事會作出貢獻。各新委任之董事將獲得整套包括介紹本集團業務及上市公司董事在法律及監管規定上的責任的資料。

截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，全體董事均已參與持續專業發展培訓，並已向本公司提供其所接受之培訓記錄。

本公司亦已持續向董事更新有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展情況，以確保彼等遵從及知悉良好的企業管治常規。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，各董事所接受之個人培訓記錄概述如下：

董事名稱	出席或參與研討會／ 有關業務／董事職責之會議
<b>執行董事：</b>	
韓軍然先生(主席)	✓
符耀廣先生	✓
羅敏先生	✓
司徒文輝先生(於二零一六年六月三日調任為執行董事)	✓
<b>獨立非執行董事：</b>	
陳耀東先生	✓
鄭清先生	✓
歐陽晴汝醫生	✓
張晶先生(於二零一六年六月三日委任)	✓
梁貴華先生(於二零一六年六月三日委任)	✓

## 企業管治報告

在截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本公司曾舉行八次董事會全體會議，並能遵守守則條文第A.1.1條的規定，公司已於二零一六年六月三日舉行了二零一六年週年股東大會。本公司已建立有效機制以確保各董事間的有效聯繫。

各董事之董事會及二零一六年週年股東大會出席率記錄如下：

董事姓名	出席董事會議次數	出席二零一六年 週年股東大會
韓軍然先生	8/8	✓
符耀廣先生	2/8	✓
羅敏先生	8/8	
司徒文輝先生(於二零一六年六月三日 調任為執行董事)	8/8	
陳耀東先生	1/8	
鄭清先生	0/8	
歐陽晴汝醫生	0/8	
張晶先生(於二零一六年六月三日委任)	1/7	不適用
梁貴華先生(於二零一六年六月三日委任)	1/7	不適用

### 主席及行政總裁

按守則條文第A.2.1條的規定，主席與行政總裁之身份應有區分，不應由一名人士同時兼任。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司的主席及行政總裁職位由韓軍然先生擔任。鑑於本集團目前之業務性質並不繁複，因此現時的管理架構足以監管及控制本集團的營運。高級管理人員及董事會均為具備豐富經驗和才能的人才，可以確保權力和職權的平衡根據守則條文A.3有多樣性的觀點。現時董事會有四名執行董事及五名獨立非執行董事，因此在其組成中有很強的獨立性。本公司將不時檢討其架構，並於需要時作出相應安排以遵守上市規則的規定。

### 董事的委任、重選及罷免

本公司非執行董事並無特定任期，因此偏離守則條文第A.4.1條的規定。此外，本公司的董事會主席及／或董事總經理無須輪值告退，因此偏離守則條文第A.4.2條的規定。然而，鑒於非執行董事須按本公司的組織章程細則輪值告退，本公司認為已有足夠措施確保本公司的企業管治不會低於守則條文。惟本公司將不時檢討相關公司組織章程細則，並在需要時動議作出任何修訂以確保符合上市規則的規定。



## 企業管治報告

就服務超過九年的獨立非執行董事而言，其進一步委任須經股東根據經修訂企業管治守則以獨立決議案批准。鄭清先生於董事會服務超過九年。根據守則條文第A.4.3條，鄭清先生於本公司在二零一六年六月三日舉行的股東週年大會上獲重選為獨立非執行董事。董事會認為，鄭清先生對本公司及其附屬公司之業務及營運深入了解，並已於過往年度向本公司提供獨立指引。鄭清先生亦對本公司業務發展發表客觀及有價值觀點，並堅守其職責。董事會進一步認為，鄭清先生之長期服務可能不會影響彼等作出獨立判斷及彼等仍保持身份獨立。董事會信納鄭清先生具備繼續擔任獨立非執行董事之經驗、品行及道德。彼持續服務符合本公司及其股東之整體利益。

年內，提名委員會建議並經董事會批准委任梁貴華先生及張晶先生由二零一六年六月三日起為新獨立非執行董事。梁先生及張先生須於即將舉行之股東周年大會上輪值告退惟可膺選連任。

### 董事委員會

董事會已成立多個委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會（統稱「董事委員會」），以監察本公司不同範疇之事務及協助董事會執行其職責。

### 審核委員會

本公司根據聯交所之規定擬定審核委員會之職權範圍。審核委員會須由包括本公司非執行董事之成員組成。審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，分別為梁貴華先生（主席）、陳耀東先生及鄭清先生。審核委員會會議的法定人數為任何兩名成員。審核委員會之職權範圍現已刊載於聯交所及本公司網頁。

審核委員會之職權範圍符合企業管治守則所載守則條文之規定。

審核委員會主要負責就委任、重新委任及罷免外聘核數師及批准外聘核數師之酬金及委聘條款及有關核數師辭任及罷免之任何問題向董事會作出推薦意見；審閱本集團中期及年度報告及財務報表；及監察本公司之財務申報系統，包括資源的充足性，本公司負責財務申報員工的資格及經驗及彼等的培訓安排及預算，以及內部監控程序。

## 企業管治報告

審核委員會定期與外聘核數師會面，以討論審核過程中任何關注事宜。審核委員會於向董事會提呈中期及年度報告前，會先行作出審閱。審核委員會不僅著重會計政策及慣例變動之影響，於審閱本公司之中期及年度報告時，亦著重於申報及會計準則、上市規則及法例規定是否已得到遵守。

於二零一六年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了兩次會議。每次委員會會議均提供本集團所需之財務資料，以供委員會成員考慮、審閱及評估所進行之工作所產生之重大事宜。

成員名稱	出席會議次數
梁貴華先生(主席，於二零一六年六月三日委任)	1/1
陳耀東先生	2/2
鄭清先生	0/2
司徒文輝先生(主席，並於二零一六年六月三日辭任)	1/1

審核委員會於回顧年內之工作包括：

- 審閱本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零一六年六月三十日止六個月之中期業績；
- 在編製二零一六年中期及全年財務報表時，與本公司管理層討論本集團之申報及會計準則及政策是否完整、公平及足夠；
- 與外聘核數師審閱及討論本公司之財務申報事宜；
- 向董事會推薦重新委任核數師，以待股東批准；及
- 審閱本集團之內部監控程序。

董事會亦將若干企業管治職能委派予審核委員會，包括檢討及監督(a)本集團之企業管治政策及慣例，並向董事會提供推薦意見；(b)董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(c)本集團在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(d)本集團僱員及董事的操守準則；及(e)本集團遵守守則的情況及在企業管治報告內的披露。

### 薪酬委員會

本公司根據聯交所之規定擬定薪酬委員會之職權範圍。薪酬委員會須由最少三名成員組成，而當中大多數為獨立非執行董事，並由一名獨立非執行董事擔任薪酬委員會主席。薪酬委員會現由兩名獨立非執行董事陳耀東先生(主席)及梁貴華先生以及一名執行董事韓軍然先生所組成。薪酬委員會會議的法定人數為任何的兩名成員。薪酬委員會之職權範圍現已刊載於聯交所及本公司網頁。

薪酬委員會之職權範圍符合企業管治守則所載守則條文之規定。

## 企業管治報告

薪酬委員會之職能為就對全體董事及高級管理人員的薪酬政策及薪酬待遇架構及制定薪酬政策建立正式及透明程序向董事會提出建議、參考董事會的公司目標與宗旨檢討及批准管理層薪酬建議、就個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇向董事會提出建議，及就獨立非執行董事之薪酬向董事會提出建議。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了兩次會議，以檢討本公司董事之薪酬待遇及審批一名高級管理人員之建議薪酬。

成員名稱	出席會議次數
陳耀東先生(主席)	0/2
司徒文輝先生	1/1
韓軍然先生	2/2
梁貴華先生	1/1

應付董事及高級管理人員之酬金將視乎彼等各自之僱員合約(如有)所載之合約條款，並由董事會經參考本公司薪酬委員會之建議、本集團之業務表現及當前市況而釐定。有關董事及高級管理人員之酬金詳情載於綜合財務報表附註8。

### 提名委員會

提名委員會於二零一二年四月一日成立。於成立提名委員會前，其角色及職能均由董事會執行。主席不時檢討董事會的組合，並特別留意獨立非執行董事的人數及其獨立性。董事會亦就重新委任董事之適合性及年期作出檢討及決定。

本公司根據聯交所之規定及相同之修訂於二零一三年八月二十三日書面擬定提名委員會之職權範圍。提名委員會須由最少三名成員組成，而當中大多數為獨立非執行董事，並由董事會主席或一名獨立非執行董事任提名委員會主席。提名委員會現由一名執行董事韓軍然先生(主席)，及三名獨立非執行董事梁貴華先生、陳耀東先生及鄭清先生所組成。提名委員會會議的法定人數為任何兩名成員。提名委員會之職權範圍現已刊載於聯交所及本公司網頁。

提名委員會之職權範圍符合經修訂企業管治守則所載守則條文之規定。

提名委員會之職能為檢討及監督董事會之架構、規模及組成、向董事會提出任何更改建議以配合本集團策略、物色合資格人選出任董事會成員、評估獨立非執行董事之獨立身份以及就委任或重新委任董事及董事(特別是主席及行政總裁)的繼任計劃向董事會提供建議。

## 企業管治報告

本公司採用董事會多元化政策在二零一三年八月，以提高其性能符合守則條文A.5.6質量。以實現可持續和均衡發展，本公司認為日益多樣化在董事會層面為支持實現其戰略目標和可持續發展的重要因素。所有董事的任命將基於任人唯賢，而候選人將基於一系列多元化的觀點，包括性別，年齡，文化背景和種族，教育背景，工作經驗，技能，知識和服務年限的選擇。

提名委員會將檢討有關政策(如適用)，以確保其有效性，並探討可能需要的任何修改，並建議任何該等修訂董事會審議及批准。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，提名委員會檢討董事局之組合及董事之退任和重選。委員會於年內舉行兩次會議，成員之出席紀錄如下：

成員名稱	出席會議次數
韓軍然先生(主席)	2/2
陳耀東先生	0/2
司徒文輝先生	1/1
梁貴華先生	1/1
鄭清先生	0/2

### 董事進行的證券交易

本公司已就本公司董事進行證券交易採納上市規則附錄十所載的標準守則。董事會全體成員回應本公司的特別查詢時確認，彼等在截至二零一六年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之指定標準。標準守則亦適用於其他指定之本集團高級管理人員。

### 外聘核數師及核數師的酬金

本公司外聘核數師有關其對於本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表申報責任之聲明，載於本年報「獨立核數師報告」一節。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，就本公司外聘核數師提供之審計及非審計服務而向外聘核數師支付／應付的費用分析如下：

服務性質	金額(千港元)
審計服務	500
其他保證服務	65
非保證服務	108
	<hr/>

## 企業管治報告

### 董事對綜合財務報表的責任

董事有責任編製每個財政年度的綜合財務報表，以真實及公平地反映本集團財務狀況，以及營運業績及現金流。於編製截至二零一六年十二月三十一日止財政年度的綜合財務報表，董事選取合適的會計準則並一致地採用，作出審慎、公平及合理的判斷和估計，並以持續經營為基礎地準備綜合財務報表。

董事知悉其有責任編製綜合財務報表載於本年報第39至111頁。本公司外聘核數師有關其對於本公司的綜合財務報表申報責任之聲明，載於本年報第32至38頁「獨立核數師報告」一節。

### 內部監控

董事會對建立及維持充分及有效的內部監控系統負全部責任，以確保本集團資產不會在未經授權下使用及耗損，並保護本公司股東的利益。

在截至二零一六年十二月三十一日，董事會已進行年審閱本集團內部監控系統的有效性涵蓋了所有重要的監控，包括財務、營運及遵守風險管理。

### 公司秘書

截至二零一六年十二月三十一日止年度，公司秘書已遵守上市規則第3.29條的相關專業培訓要求。

### 與股東的溝通

本公司已透過召開股東大會、郵寄年報及中期報告及通函等方式，以達致與股東溝通。董事會主席亦就每個重大個別事項提呈個別決議案，包括重選董事。



## 企業管治報告

### 股東權利

#### 召開股東特別大會

根據組織章程細則第58條，可由董事會應持有賦有於本公司股東大會上投票權之本公司繳足股本不少於十分之一的任何一位或以上股東的書面要求召開股東特別大會（「股東特別大會」）。股東特別大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後21日內董事會未有召開股東特別大會，則遞呈要求人士可自行以同樣方式召開股東特別大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開股東特別大會而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人士作出償付。

#### 向董事會提出查詢

股東可將有關彼等權利的書面查詢或要求發送至本公司香港主要營業地點，收件人為公司秘書。

#### 組織章程細則

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司之組織章程細則並沒有任何改動。

### 投資者關係

本公司與投資者建立不同的通訊途徑，以更新最新業務發展及財務表現，包括及時於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.newcitygroup.com.hk](http://www.newcitygroup.com.hk))刊發中期及年度報告、刊發及發佈通告、公告及通函，以維持高度透明，且確保概無選擇性披露內部資料。

## 環境、社會及管治報告

新城市建設發展集團有限公司及其附屬公司(「本集團」)致力成為道德企業公民並於旗下所有業務活動中推廣可持續發展。我們恪守承諾，對環境及社會價值奉行高透明度及負責任的管理。我們尊重並聽取了包括我們所在社區在內的所有持份者的價值觀，在此基礎上形成此等價值。下列規定適用於本集團業務營運，各間附屬公司、每名管理人員及僱員，以及代表本集團行事的任何外判商必須支持此項政策。

### 持份者的聯繫

本集團深明與眾多持份者建立長遠關係及保持聯繫至關重要。我們透過具建設性的對話，努力平衡各方的意見及利益。

### 股東／投資者

為進一步加強與股東的溝通，本集團於每次股東大會上就須予溝通的事項與股東進行討論，並確保可隨時向股東適時發佈相關資訊。本集團亦鼓勵股東於股東大會上向公司秘書提問。

### 客戶

本集團經營業務所在市場競爭激烈，客戶意見對本集團尤為重要。本集團透過公司網站及電郵等多種渠道收集客戶意見及建議。

### 政府

香港及內地有多項不同的政府法律、規則及規例，本集團均竭力遵守相關法律及規例。

## 環境、社會及管治報告

### 環境

#### 排放

我們重視良好的環境管理及健康的環境。因此，我們銳意於各個環節將耗能及排放量維持於低水平，積極提高營運效益，並採取措施減輕對環境帶來的影響，珍惜地球資源。

本集團並無造成空氣污染、水質污染及土地污染，亦無產生有害廢棄物。然而，積極實踐環保措施，降低業務營運的碳足跡。例如，我們透過電話會議形式舉行董事會會議／管理層會議，盡量減低交通運輸成本及降低碳排放量。

#### 善用資源

本集團致力保護環境，透過採取以下措施改善營運及能源效益，力求節約能源及紙張並減少產生廢棄物：

#### 紙張

- 採用電郵方式進行內部審批，盡量減少印刷需求
- 採用再造紙及鼓勵雙面印刷
- 採用電子傳單，按需要印刷

#### 電力

- 鼓勵員工關掉不必要的照明設備及冷氣機（特別是辦公時間過後）

#### 電腦

- 進行定期保養，確保電腦的高效運作，同時延長電腦的壽命

#### 文具及傢俬

- 支持各個辦公室重用文具、傢俬及設備，代替購買新用品或棄用該等用品

## 環境、社會及管治報告

### 廢棄物

- 鼓勵回收塑膠品及廢紙

### 環境及天然資源

本集團深信，企業發展的同時不應犧牲環境資源。因此，我們在各個方面及公司活動中實踐環保原則。例如，我們在辦公室推行冷氣分區安排，減少耗費不必要的能源；使用再造紙及雙面印刷。本公司估計，中國及香港主要營業地點使用雙面印刷已節省約20%的用紙量。

### 社會

#### 僱傭

本集團採納公平公開的招聘機制，所有崗位均會進行招聘，不論年齡、性別、種族、國籍、宗教信仰、婚姻狀況或殘疾與否。

#### 健康與安全

本集團致力推廣安全意識，改善工作環境，降低職業安全風險。我們透過不斷提高僱員的安全意識，銳意為僱員提供健康安全的工作環境。本集團投放充裕資源及努力，實踐及改善本集團的安全管理措施，以減低與勞工安全有關的風險，例如：確保工作環境健康安全，並遵循一切相關職業安全及健康法例，以及為僱員補償及責任投購多項保險。

#### 工傷事故

於二零一六年並無發生工傷事故。

## 環境、社會及管治報告

### 薪酬方案

除具競爭力的薪酬待遇外，我們亦提供酌情花紅制度，藉此肯定員工的工作表現。此項措施旨在建立公平合理的機制，以管理薪酬及提供與表現掛鈎的獎勵，推動員工忠誠服務及團結一致。

### 勞工準則

本集團重視培育及發展優秀人才，不分種族、性別、年齡、宗教信仰、懷孕、婚姻狀況、家庭狀況或殘疾與否。此項措施確保所有僱員與求職者均享有平等機會及獲得公平待遇。

### 反貪污

年內，本集團管理層並無發現任何行賄及欺詐事件。透過全體員工多年來建立的監控環境，本集團相信已將發生欺詐行為的風險減至最低。本集團將繼續監察有關風險，盡量提高股東及其他關連方的價值。

於二零一六年十二月三十一日，概無得悉有關不遵守貪污有關法例及法規的情況。



## 董事履歷

### 執行董事

**韓軍然先生**，60歲，於一九八八年獲中國政法大學頒發法律專業文憑。於二零零一年，韓先生同時獲首都經濟貿易大學頒發企業管理專業碩士研究生證書。自一九八三年起，韓先生先後在北京市城建總公司，北京市人民代表大會常務委員會辦公廳，以及北京市政府辦公廳工作。韓先生於一九九九年十二月加入本集團出任總經理，現時負責本集團之整體策略發展及管理工作。韓先生於一九九九年十二月獲委任為本公司執行董事及於二零零二年十二月獲委任為本公司主席。

**符耀廣博士**，59歲，擁有超過30年會計專業經驗，曾於多間本地上市公司任職，有豐富核數、併購、業務改組及公司重組經驗。符先生於二零零三年三月加入，成為執行董事。

**羅敏先生**，50歲，為一位工程師並擁有豐富之地產物業發展、投資及管理經驗。羅先生於二零零八年五月獲委任為本公司非執行董事。於二零一二年三月一日，羅先生已由非執行董事調任執行董事。

**司徒文輝先生**，49歲，彼畢業於香港中文大學，獲會計專業學士學位。彼為美國註冊會計師公會會員、特許公認會計師資深會員及香港會計師公會會員，亦為英格蘭及威爾斯皇家特許會計師公會會員。司徒先生擁有豐富的會計、審計及企業融資的經驗。司徒先生現為兩家位於香港的會計師事務所的合夥人。司徒先生於二零零九年十月獲委任為本公司獨立非執行董事。於二零一六年六月三日，司徒先生已由獨立非執行董事調任為執行董事。

### 獨立非執行董事

**陳耀東先生**，58歲，一九八二年畢業於多倫多大學，在建築及物業投資領域有逾20年經驗，現任陳森記森利建築公司董事總經理，陳先生現為多個團體會員，曾於一九九六／九七年度及二零零一／零二年度出任香港西區獅子會會長，現時為香港註冊承建商商會會長、香港建造商會委員、香港建築業承建商聯會二零一一至二零一三年度會長、香港魯班廣悅堂理事、香港南京同鄉會會董、中華總商會深水埗區委員、民建聯工商事務委員會委員、廣州海外聯誼會理事、仁愛堂二零零六至二零零九年度及二零一一至二零一四年度董事局總理。陳先生乃於二零零二年八月獲委任為本公司獨立非執行董事。

## 董事履歷

**鄭清先生**，51歲，擁有豐富地產發展及管理之經驗。鄭先生現時為中國多間公司之董事，業務包括地產發展管理及證券投資等。鄭先生於二零零四年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。

**歐陽晴汝醫生**，50歲，畢業於上海第二醫科大學，現職為麻醉科臨床工程師。歐陽醫生長期在醫院工作，熟悉各類臨床醫療設備，並具有豐富的醫院管理經驗。歐陽醫生於二零一四年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。

**梁貴華先生**，63歲，現為本港兩所大學師友計劃之導師。梁先生於銀行及金融領域擁有30年經驗。梁先生為澳洲公司管治學會，香港董事學會，英國特許秘書及行政人員學會，及香港證券及投資學會的資深會員。梁先生亦為香港財資市場公會專業會員。梁先生於一九七九年畢業於香港浸會學院工商管理學系並於一九八一年取得美國伊利諾州州立大學工商管理碩士學位。梁先生於二零一六年六月獲委任為本公司獨立非執行董事。

**張晶先生**，60歲，現為香港東英金融集團私募股權投資董事。張先生於企業管理領域擁有逾22年經驗。張先生曾為中國中安保有限公司之總經理。在此之前，張先生曾於四川金廣集團擔任副總經理，此前亦曾於中國一拖集團擔任集體經濟管理處長及副總經理，及於第一拖拉機股份有限公司任職財務總監。張先生持有河南廣播電視大學工業會計學士學位及江蘇大學管理工程碩士學位。張先生於二零一六年六月獲委任為本公司獨立非執行董事。

## 董事會報告

董事會謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

### 主要業務

本公司是一間投資控股公司。本集團主要在中國從事物業發展及投資並於本年度並無變動，有關其附屬公司之主要業務詳情載於綜合財務報表附註1。

### 業績及分配

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績及本集團於該日之綜合財務狀況載於第39至111頁之綜合財務報表。

董事會並不建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派發任何股息。

### 儲備

年內本公司與本集團之儲備變動分別載於綜合財務報表附註26及綜合權益變動表。

### 業務回顧

本集團於本年度錄得營業額約34,982,000港元及錄得除稅後溢利約1,219,000港元。詳情載於第6至8頁之管理層討論及分析。

### 股本

本公司之股本變動詳情載於綜合財務報表附註25。

### 可供分派儲備

本公司可供分派儲備指特別儲備及股份溢價之和減累計虧損。根據開曼群島公司法，除本公司之組織章程細則另有規定及分派股息後本公司仍有能力償付日常業務之到期債務外，可動用本公司特別儲備及股份溢價向股東作出分派或派付股息。

於二零一六年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備如下：(二零一五年：288,903,000港元)

	千港元
股份溢價賬	457,758
特別儲備	306,450
累計虧損	(487,225)
	276,983

## 董事會報告

### 董事

本公司年內及直至本報告日期之董事如下：

#### 執行董事

韓軍然先生(主席)  
符耀廣先生  
羅敏先生  
司徒文輝先生(於二零一六年六月三日調任為執行董事)

#### 獨立非執行董事

陳耀東先生  
鄭清先生  
歐陽晴汝醫生  
張晶先生(於二零一六年六月三日委任)  
梁貴華先生(於二零一六年六月三日委任)

根據組織章程細則，符耀廣先生、司徒文輝先生、梁貴華先生及張晶先生須依章告退，但符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

本公司已收到每位獨立非執行董事有關其獨立身份之年度確認書，於本報告日期仍視彼等為獨立人士。

#### 董事之服務合約

主席兼執行董事韓軍然先生已與本公司訂立服務協議，有效期為二零零二年十二月十六日起計三年，其後一直延續，直至其董事任命告終為止。

執行董事符耀廣先生已與本公司訂立服務協議，有效期為二零零三年三月十三日起計兩年，其後按年續期，直至任何一方對方發出不少於六個月之通知終止為止。

執行董事羅敏先生已與本公司訂立服務協議，有效期自二零一二年三月一日起計一年，其後按年續期，直至任何一方對方發出不少於六個月之通知終止為止。

執行董事司徒文輝先生已與本公司訂立服務協議，有效期為二零一六年六月三日起計一年，其後按年續期，直至任何一方對方發出不少於六個月之通知終止為止。

獨立非執行董事之任期於根據本公司組織章程細則規定獲選當日開始並於輪流告退時屆滿。

## 董事會報告

除上文所披露者外，任何於即將舉行之股東週年大會上有意重選連任之董事，並無與本公司訂立任何本公司於一年內不付賠償(法定賠償除外)則不得終止之服務合約。

### 董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，董事及本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據上述證券及期貨條例之條文董事及本公司行政總裁被視作或當作擁有之權益及淡倉)，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於本公司股份及相關股份之長倉

董事名稱	身份	權益性質	所持 相關股份之數目	股權概約 百分比
韓軍然	受控制法團權益	-	1,886,662,752 <sup>(1)</sup>	56.88

附註：

- (1) 君億投資有限公司(為韓軍然先生全資擁有)持有1,886,662,752股股份，佔已發行股本之56.88%。根據證券及期貨條例，君億投資有限公司及韓軍然先生均被視為於1,886,662,752股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，本公司董事或行政總裁及其各聯繫人士概無持有本公司及其任何聯繫公司(定義見證券期貨條例第XV部分)之任何股份、相關股份及債券權益或淡倉而根據證券期貨條例第XV部第7及8分部之條文須通知本公司及聯交所(包括彼等根據該等證券期貨條例規定被當作或視為持有之權益及淡倉)，或根據證券期貨條例第352條規定，或根據標準守則須通知本公司及聯交所。

### 董事於重大合約的權益

除綜合財務報表附註31所披露的有關連方交易及關連交易外，董事概無於本公司、其控股公司或其任何附屬公司參與訂立而在年終或本年度內任何時間存續有效之重大合約直接或間接擁有任何權益。



## 董事會報告

### 購股權計劃

本公司於二零零二年六月十四日採納一項購股權計劃，將於採納當日起十年內維持有效。購股權計劃已於二零一二年六月十四日到期。

### 購買股份或債券之安排

本公司或其任何附屬公司於年內任何時間並無訂立任何安排，致使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益，而各董事或任何彼等之配偶或18歲以下子女亦無任何擁有或行使認購本公司證券之權利。

### 管理合約

除上文所披露者外，本公司或任何附屬公司與本公司或其任何附屬公司之控股股東(定義見上市規則)概無訂立重大合約。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

就董事或本公司行政總裁所知，於二零一六年十二月三十一日，除上文披露董事或本公司行政總裁之權益及淡倉之外，以下人士於本公司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3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉，或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：



## 董事會報告

### 於本公司股份之長倉

名稱	身份	所持有之 股份數目	股權概約 百分比
韓軍然先生	受控制法團權益	1,886,662,752 <sup>(1)</sup>	56.88
君億投資有限公司	實益擁有人	1,886,662,752 <sup>(1)</sup>	56.88
Haitong International New Energy VIII Limited	個人抵押權益	400,000,000 <sup>(2)</sup>	12.06
Haitong International Securities Group Limited	受控制法團權益	400,000,000 <sup>(2)</sup>	12.06
Haitong Securities Co., Ltd.	受控制法團權益	400,000,000 <sup>(2)</sup>	12.06

附註：

- (1) 君億投資有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由公司的執行董事韓軍然先生全資擁有。
- (2) Haitong International New Energy VIII Limited 持有抵押權益之 400,000,000 股股份。Haitong International New Energy VIII Limited 為 Haitong International Securities Group Limited 之間接全資附屬公司，而 Haitong International Securities Group Limited 則為 Haitong Securities Co., Ltd. 之間接附屬公司。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，概無其他任何人士（除董事或本公司行政總裁以外）於本公司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 3 分部須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第 336 條存置之登記冊內之權益或淡倉，或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 董事會報告

### 持續關連交易

#### 非豁免持續關連交易

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團進行了下列根據上市規則第 14A.34 條獲豁免獨立股東批准規定之持續關連交易：

於二零一六年五月三十日，(i) 本公司一間全資附屬公司新協服務有限公司(作為租戶)與永誠信投資有限公司(作為業主)之間；(ii) 新協服務有限公司(作為租戶)與永嘉信投資有限公司(作為業主)之間分別就租賃辦公室物業；及(iii) 新協服務有限公司(作為租戶)與嘉誠嘉信國際物業管理(香港)有限公司(作為業主)就租賃員工宿舍及泊車位訂立該等新租賃協議(「新租賃協議」)。該等新租賃協議自二零一六年六月一日起計，為期兩年。永誠信投資有限公司、永嘉信投資有限公司及嘉誠嘉信國際物業管理(香港)有限公司均為由本公司一名關連人士之聯繫人士間接全資擁有之公司，因此，該等新租賃協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第 14A 章項下之持續關連交易。

如本公司於二零一四年五月三十日所公佈，該等新租賃協議之年度上限，該等租賃協議之代價按年度計算在上市規則第 14A.34 條所述之限額內。因此，訂立該等租賃協議及住宅租賃協議須遵守上市規則第 14A 章有關申報、公佈及年度審核之規定，但獲豁免遵守取得獨立股東批准之規定。

本公司之獨立非執行董事已審閱上述之持續關連交易，並確認該等交易均已：

1. 於本集團之日常及慣常業務過程中訂立；
2. 按一般商業條款訂立；及
3. 按規管該等交易之協議條款屬公平合理且符合本公司股東整體利益而進行。

本公司核數師已審閱上述持續關連交易，並已向本公司出具一份函件，確認持續關連交易：

1. 已取得董事會之批准；
2. 已根據規管該等交易之有關協議而訂立；及
3. 並無超過年度上限數額(如本公司日期為二零一四年五月三十日的公告所披露)。

## 董事會報告

### 足夠的公眾持股量

根據本公司所獲之公開資料及就董事所知，董事確認本公司於年內一直符合上市規則之公眾持股量規定。

### 買賣或贖回上市證券

本公司或其附屬公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度內並無購買、贖回或出售本公司之上市股份。

### 優先購股權

本公司之組織章程細則或開曼群島(即本公司註冊成立之司法權區)法例並無載列有關優先購股權之條文。

### 主要供應商

於年度內，並沒有物業發展項目，因此本集團就截至二零一六年十二月三十一日止年度並沒有採購額應付或已付予供應商。

### 主要客戶

回顧本集團於年度內沒有主要客戶。

### 環境表現及遵守法律及法規

詳情載於第8頁之管理層討論及分析。

### 核數師

截至二零一二年、二零一三年、二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由天健德揚會計師事務所有限公司審核。天健德揚會計師事務所有限公司已辭任，重新委任天健德揚會計師事務所有限公司為核數師之決議案將於本公司股東週年大會上提呈。

### 代表董事會

主席  
韓軍然

香港，二零一七年三月三十一日

# 獨立核數師報告



香港灣仔  
告士打道128號  
祥豐大廈13樓F室

致新城市建設發展集團有限公司之股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 意見

本核數師(「吾等」)已審核列載於第39至111頁新城市建設發展集團有限公司(「貴公司」)，連同其附屬公司統稱「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以及截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，該等綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零一六年十二月三十一日之財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

## 意見的基礎

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核。吾等於該等準則項下的責任在本報告「核數師對審核綜合財務報表之責任」一節中詳述。吾等獨立於 貴集團並根據香港會計師公會之職業會計師道德守則(「守則」)及已遵循該等要求及守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審核憑證是充足和適當地為吾等的審核意見提供基礎。

## 關鍵審核事項

根據吾等的專業判斷，關鍵審核事項為吾等審核本期綜合財務報表中最重要的事項。吾等在整體審核綜合財務報表和就此形成意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見，惟吾等就以下各事項提供了在審核中如何處理這一事項的描述。

吾等履行了核數師對綜合財務報表審核的責任中所述的責任，包括與這些事項有關的職責。因此，吾等的審核包含了執行旨在回應吾等對綜合財務報表重大錯報風險的評估的程序。吾等的審核程序的結果，包括為處理以下事項而執行的程序，為吾等對隨附綜合財務報表的審計意見提供了基礎。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審核事項

#### 投資物業的公平值－廣州物業

就董事披露相關會計政策、判斷及估計請參閱綜合財務報表附註2.4及3，以及就進一步資料請參閱綜合財務報表附註14(a)。

計入 貴集團投資物業賬面值的物業為廣州約為667,892,000港元的物業(「廣州物業」)，並已列入二零一六年十二月三十一日之公平值。

為評估廣州物業的公平值，管理層按使用價值計算方法並使用現金流預測方法釐訂廣州物業的公平值。在進行公平值評估時， 貴集團使用重大管理層判斷及估計以釐定使用價值計算之主要假設(詳情載於綜合財務報表附註14(a))。

管理層亦委聘獨立專業估值師審閱使用價值計算方法及所採用的主要假設。

### 吾等的審核如何處理關鍵審核事項

吾等就管理層評估廣州物業之公平值之程序包括以下內容：

- 評估影響廣州物業估值之主要控制之設計及實施；
- 為釐定廣州物業之公平值評估於使用價值計算中使用之方法及假設；及重新計算廣州物業之公平值收益；
- 根據抽樣調查檢查內部或外部可比較數據；及
- 直接與廣州物業獨立專業估值師就所用方法及假設溝通及討論，並透過考慮其專業資格及市場地位評估其作為投資物業估值師之資格、獨立性及誠信。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審核事項

#### 投資物業的公平值－洛陽物業

就董事披露相關會計政策、判斷及估計請參閱綜合財務報表附註 2.4 及 3，以及就進一步資料請參閱綜合財務報表附註 14(b)。

計入 貴集團投資物業賬面值的物業為於洛陽發展中約為 68,659,000 港元的物業（「洛陽物業」），並已列入二零一六年十二月三十一日之成本減去減值虧損（如有）。

誠如綜合財務報表附註 14(b) 所載，洛陽物業的建築工程並無根據土地使用權出讓合同分別於二零一三年九月一日或之前展開工程及於二零一六年九月一日或之前完工（「不合規事宜」）。於二零一七年十一月十七日，本集團收到洛陽市城鄉一體化示範區管理委員會國土環保局的通告，據此，除非本集團有合理理由，否則本集團需要於該通告日期後 15 天內開始建設洛陽物業。本集團已作出回覆，並預期於二零一七年六月開始施工。董事已尋求中國律師的法律意見，認為罰款之風險或沒收土地使用權之損失並非重大。

為評估洛陽物業的可回收金額，管理層乃根據類似物業的可觀察市場交易按照直接比較法釐定洛陽物業的可回收金額，且並無作出重大調整。管理層亦委聘獨立專業估值師審閱其估值，且認為洛陽物業之可回收金額較其於二零一六年十二月三十一日的賬面值為高。

### 吾等的審核如何處理關鍵審核事項

吾等就管理層評估洛陽物業之可回收金額之程序包括以下內容：

- 審閱政府與 貴集團之間就不合規事宜之文件；
- 與管理層討論導致不合規事宜之事項及未來之發展計劃；
- 審閱有關洛陽物業不合規事宜產生的法律及財務問題之法律意見；
- 評估洛陽物業估值使用之方法及假設；及重新計算洛陽物業之可回收金額；
- 檢查內部或外部可比較數據；及
- 直接與洛陽物業獨立專業估值師就所用方法及假設溝通及討論，並透過考慮其專業資格及市場地位評估其作為投資物業估值師之資格、獨立性及誠信。



## 獨立核數師報告

### 關鍵審核事項

#### 預付款、按金及其他應收款項之可回收性

就董事披露相關會計政策、判斷及估計請參閱綜合財務報表附註2.4，以及就進一步資料請參閱綜合財務報表附註18(b)及18(c)。

計入 貴集團於二零一六年十二月三十一日的預付款、按金及其他應收款項約164,122,000港元為(i)預付廣州物業重建及改善成本約67,345,000港元；及(ii)一名顧問就其於發展文化業務項目的協助及對主題設計及就廣州物業之翻新及維修尋求潛在建造商而持有的按金及託管金額約55,500,000港元。

預付款項67,345,000港元及按金及託管金額55,500,000港元之可回收性由本公司董事及主要股東韓軍然先生擔保。

預付款、按金及其他應收款項之可回收性由管理層透過應用判斷及估計而評估。 貴集團就確認預付款、按金及其他應收款項的減值之政策乃根據可回收性之評估、賬齡分析及管理層判斷而釐定。於評估該等預付款及按金的最終變現及可回收性時，須作出大量判斷(包括各債務人及擔保人的現時信譽及過往收款記錄)。

### 吾等的審核如何處理關鍵審核事項

吾等就管理層評估預付款、按金及其他應收款項之可回收性之程序包括以下內容：

- 了解管理層如何評估預付款、按金及其他應收款項之可回收性，並評估管理層過往作出的減值評估(包括審閱協議及評估債務人及擔保人之可回收性)之準確性；
- 審閱管理層就減值指標是否存在之評核及評估有關評核，包括參考吾等就審核範圍內的知識檢查所識別的有關指標的有效性及完整性(例如預付款及按金的最終變現、物業改善的可行性、債務人及擔保人的現時信譽及過往收款記錄)；
- 評估管理層就預付款、按金及其他應收款項之可回收性之評估基準，並參考債務人的信譽、債務人的過往信貸記錄(包括拖欠或延付款項)、債務人的結算記錄、債務人的其後結算情況、各獨立債務人的賬齡分析；及
- 重新計算預付款、按金及其他應收款項之減值，並評估二零一六年十二月三十一日的減值是否足夠。

## 獨立核數師報告

### 年度報告內的其他資料

貴公司董事(「董事」)需為其他資料負責。其他資料包括年度報告內所有資料，但不包括綜合財務報表及相關核數師報告。

吾等對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，吾等亦不對其他資料發表任何形式的鑒證結論。

審核綜合財務報表時，吾等的責任為閱讀其他資料，於此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等於審核過程中所瞭解的情況有重大抵觸，或者似乎有重大錯誤陳述。基於吾等已執行的工作，倘吾等認為其他資料有重大錯誤陳述，吾等須報告該事實。於此方面，吾等沒有任何報告。

### 董事對綜合財務報表之責任

董事之責任乃按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》披露規定編製該等綜合財務報表，真實而公平地呈列其內容以及進行董事認為必要之內部監控，確保綜合財務報表之不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將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監督 貴集團的財務報告流程。

### 核數師對審核綜合財務報表之責任

吾等的目標乃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，並出具包括吾等意見的核數師報告，並僅向 閣下(作為一個整體)報告，除此之外，本報告不作其他用途。吾等概不就本報告內容對任何其他人士負責或承擔責任。

合理保證為高水平的保證，但不能保證按照香港審核準則進行的審核總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則被視為重大錯誤陳述。

## 獨立核數師報告

根據香港審核準則進行審核時，吾等運用專業判斷，於整個審核過程中保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及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，因應該等風險設計及執行審核程序，以及獲取充足及適當的審核憑證，作為吾等提供意見的基礎。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出現重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審核相關的內部控制，以設計在有關情況下屬適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 總結董事採用持續經營會計基礎的適當性，並根據所獲取的審核憑證，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。倘吾等認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論乃基於截至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容(包括披露)事項以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。

## 獨立核數師報告

- 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核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責 貴集團審核的指導、監督及執行。吾等為審核意見承擔全部責任。

吾等與審核委員會溝通審核的計劃範圍及時間以及重大審核發現等，其中包括吾等在審核中識別出內部控制的任何重大不足之處。

吾等亦向審核委員會提交聲明，表明吾等已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並就所有被合理認為會影響吾等獨立性的關係及其他事項以及相關的防範措施(如適用)與審核委員會溝通。

從與審核委員會溝通的事項中，吾等決定哪些事項對本期間綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。吾等在核數師報告中闡釋該等事項，除非法律或規例不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，若有合理預期於吾等報告中註明某事項造成的負面後果將超過其產生的公眾利益，則本行決定不應在報告中註明該事項。

出具獨立核數師報告的審核項目合夥人為陳育棠。

天健德揚會計師事務所有限公司  
執業會計師

陳育棠  
執業證書編號 P03723  
香港

二零一七年三月三十一日

## 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
營業額	5	<b>34,982</b>	39,064
服務成本		<b>(3,116)</b>	(3,358)
毛利		<b>31,866</b>	35,706
其他收入及收益	5	<b>8,757</b>	14,280
行政費用及其他經營開支		<b>(24,973)</b>	(25,194)
融資成本	7	<b>(12,721)</b>	(15,998)
除稅前溢利	6	<b>2,929</b>	8,794
所得稅開支	10	<b>(1,710)</b>	(5,079)
本年度溢利		<b>1,219</b>	3,715
歸屬於：			
本公司擁有人		<b>1,294</b>	3,715
非控股權益		<b>(75)</b>	-
		<b>1,219</b>	3,715
本公司普通股權持有人應佔每股盈利	11		
基本		<b>0.04 港仙</b>	0.13 港仙
攤薄		<b>0.04 港仙</b>	0.13 港仙

## 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	1,219	3,715
其他全面收益		
其他全面收益被重新分類為在以後會計期間損益： 換算海外業務之匯兌差額	(26,958)	(24,786)
本年度其他全面收益，扣除稅項	(26,958)	(24,786)
本年度全面收益總額	(25,739)	(21,071)
以下應佔：		
本公司擁有人	(25,621)	(21,071)
非控股權益	(118)	-
	(25,739)	(21,071)



# 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、機械及設備	13	1,968	2,358
投資物業	14	736,551	778,322
對一間聯營公司投資	15	-	-
可供出售投資	16	-	-
預付款項	18	124,377	69,931
非流動資產總額		862,896	850,611
<b>流動資產</b>			
以公平值變動計入損益之股票投資	17	37,628	36,976
預付款項、按金及其他應收款項	18	39,745	62,562
應收一間聯營公司款項	15	9	8
應收一間關連公司款項	16	8	8
現金及銀行結餘	19	40,045	164,278
流動資產總額		117,435	263,832
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	20	12,872	99,830
已收訂金		7,738	8,283
融資租賃應付款項	21	101	165
計息銀行借貸，有抵押	22	3,334	-
應付非控股股東	23	4,710	2,119
應付關連方	23	609	2,799
應付董事款項	23	1,440	1,320
應付稅項		1,371	2,611
流動負債總額		32,175	117,127
淨流動資產		85,260	146,705
<b>總資產減流動負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
融資租賃應付款項	21	-	101
計息銀行借貸，有抵押	22	196,700	211,698
遞延稅項負債	24	147,763	156,085
非流動負債總額		344,463	367,884
淨資產		603,693	629,432
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	25	13,268	13,268
儲備	26	589,990	615,611
非控股權益		603,258	628,879
		435	553
權益總額		603,693	629,432

韓軍然  
董事

司徒文輝  
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

	本公司擁有人應佔權益					總額 千港元	非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬* 千港元	繳入盈餘* 千港元	換算儲備* 千港元	保留盈利* 千港元			
於二零一五年一月一日	10,179	253,344	4,755	2,293	171,876	442,447	-	442,447
本年度溢利	-	-	-	-	3,715	3,715	-	3,715
海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	(24,786)	-	(24,786)	-	(24,786)
本年度全面收益總額	-	-	-	(24,786)	3,715	(21,071)	-	(21,071)
收購附屬公司(附註27)	-	-	-	-	-	-	553	553
於年內公開供股發行股東 (附註25(a))	2,545	175,590	-	-	-	178,135	-	178,135
發行股票支出	-	(4,239)	-	-	-	(4,239)	-	(4,239)
發行股票以支付判決債務 (附註32)	544	33,063	-	-	-	33,607	-	33,607
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	13,268	457,758	4,755	(22,493)	175,591	628,879	553	629,432
本年度溢利	-	-	-	-	1,294	1,294	(75)	1,219
海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	(26,915)	-	(26,915)	(43)	(26,958)
本年度全面收益總額	-	-	-	(26,915)	1,294	(25,621)	(118)	(25,739)
於二零一六年十二月三十一日	13,268	457,758	4,755	(49,408)	176,885	603,258	435	603,693

\* 於綜合財務狀況表之儲備包括綜合儲備589,990,000港元(二零一五年: 615,611,000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>		
除稅前溢利	<b>2,929</b>	8,794
就下列項目作出調整：		
融資成本	<b>7</b>	15,998
利息收入	<b>5</b>	(967)
物業、機械及設備之折舊：	<b>13</b>	
—自用資產	<b>465</b>	357
—租賃資產	<b>184</b>	184
投資物業之公平值收益	<b>14</b>	(10,585)
以公平值變動計入損益之股票投資之公平收益	<b>17</b>	(2,726)
	<b>7,542</b>	11,055
預付款、按金及其他應收款項增加	<b>(28,411)</b>	(94,766)
以公平值變動計入損益之股票投資增加	<b>(553)</b>	(34,250)
其他應付款項及應計費用(減少)/增加	<b>(86,348)</b>	78,847
已收訂金(減少)/增加	<b>(93)</b>	770
應付董事費用增加	<b>120</b>	115
經營業務所用現金	<b>(107,743)</b>	(38,229)
已付海外稅項	<b>(2,667)</b>	(3,350)
經營業務所用現金流量淨額	<b>(110,410)</b>	(41,579)
<b>投資活動之現金流量</b>		
應收一間聯營公司款項增加	<b>(1)</b>	(2)
應收一間關聯公司款項增加	<b>-</b>	(3)
收購附屬公司	<b>27</b>	(67,902)
購置物業、機械及設備項目	<b>13</b>	(78)
已收利息	<b>276</b>	967
投資活動所用現金流量淨額	<b>(85)</b>	(67,018)
<b>融資活動之現金流量</b>		
已付利息	<b>(12,721)</b>	(15,998)
發行股份	<b>25(a), 33</b>	177,424
應付非控股股東增加/(減少)	<b>2,603</b>	(2,199)
應付關連方(減少)/增加	<b>(1,939)</b>	1,025
融資租賃租金款項之資本部分	<b>(165)</b>	(154)
新銀行貸款融資	<b>-</b>	211,698
銀行借貸還款	<b>-</b>	(122,944)
融資活動(所用)/所得現金流量淨額	<b>(12,222)</b>	248,852

## 綜合現金流量表

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
附註		
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	<b>(122,717)</b>	140,255
年初現金及現金等值項目	<b>164,278</b>	25,199
外幣匯率變動之影響，淨額	<b>(1,516)</b>	(1,176)
年終現金及現金等值項目	<b>40,045</b>	164,278
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	19 <b>40,045</b>	164,278

# 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 1. 公司及集團資料

新城市建設發展集團有限公司(「本公司」)於一九九八年八月十日於開曼群島註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處位於P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman Islands，及其香港主要營業地點位於香港九龍觀塘海濱道133號萬兆豐中心17樓D室。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)之主要業務為在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展及投資，於本年度並無變動。

本公司股份已於二零零零年五月二十四日，於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

### 有關附屬公司的資料

本公司附屬公司的詳情載列如下：

名稱	持有股份類別	註冊／成立地點	業務地點	已發行普通／註冊股本之面值	本公司應佔股權百分比		主要業務
					直接	間接	
NR (BVI) Holdings Limited*	普通	英屬處女群島	香港	47,001 美元	100	-	投資控股
Polywell Finance Corporation*	普通	英屬處女群島	香港	1 美元	100	-	投資控股
Easy Frontier Holdings Limited*	普通	英屬處女群島	香港	1 美元	100	-	投資控股
新城市教育投資控股有限公司*	普通	英屬處女群島	香港	1 美元	100	-	投資控股
新城市醫療投資控股有限公司*	普通	薩摩亞	香港	1 美元	100	-	投資控股
新城市航空產業投資控股有限公司	普通	香港	香港	100 港元	100	-	投資控股
新城市文化產業投資控股有限公司	普通	香港	香港	100 港元	100	-	投資控股
宜亨有限公司†	普通	香港	香港	1 港元	100	-	投資控股

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 1. 公司及集團資料(續)

## 有關附屬公司的資料(續)

名稱	持有股份 類別	註冊/ 成立地點	業務地點	已發行 普通/註冊 股本之面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
					直接	間接	
新城市建設發展服務控股有限公司* <sup>f</sup>	普通	薩摩亞	香港	1美元	100	-	投資控股
Ultimate Perfect Limited* <sup>f</sup>	普通	薩摩亞	香港	1美元	100	-	投資控股
New Rank (BVI2) Limited*	普通	英屬處女群島	香港	36,000美元	-	100	投資控股
Precise Assets Limited*	普通	英屬處女群島	香港	1美元	-	100	投資控股
Team Success Management Limited*	普通	英屬處女群島	香港	1美元	-	100	暫無業務
新協服務有限公司	普通	香港	香港	2港元	-	100	一般管理
Very Best Investment Limited*	普通	英屬處女群島	香港	1美元	-	100	暫無業務
卓宏行有限公司	普通	香港	香港	1港元	-	100	暫無業務
French Land Limited*	普通	馬紹爾群島	香港	50,000美元	-	100	投資控股
芙地國際控股有限公司	普通	香港	香港	10,000港元	-	100	投資控股
廣東暢流投資有限公司* <sup>a</sup>	繳足/ 註冊股本	中國	中國	人民幣40,000,000	-	100	於廣州開發 投資物業
Kayuan Enterprise Investment Co., Limited*	普通	馬紹爾群島	香港	50,000美元	-	100	暫無業務
貢裕投資有限公司	普通	香港	香港	1港元	-	100	投資控股



# 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 1. 公司及集團資料(續)

### 有關附屬公司的資料(續)

名稱	持有股份類別	註冊／成立地點	業務地點	已發行普通／註冊股本之面值	本公司應佔股權百分比		主要業務
					直接	間接	
新城市停車場發展運營有限公司 <sup>f</sup>	普通	香港	香港	100 港元	-	70	暫無業務
信誠(香港)投資有限公司 <sup>g</sup>	普通	香港	香港	1 港元	-	100	投資控股
信誠(洛陽)酒店物業管理有限公司 <sup>g*Δ</sup>	資本投入	中國	中國	人民幣 2,000,000	-	90	投資控股
洛陽萬亨置業有限公司 <sup>g*†</sup>	資本投入	中國	中國	人民幣 8,000,000	-	90	於洛陽開發投資物業
廣東暢揚投資股份有限公司 <sup>g*†</sup>	資本投入	中國	中國	人民幣 10,000,000	-	70	暫無業務

\* 並非由天健德揚會計師事務所有限公司審核。

<sup>g</sup> 於本年度新成立。

<sup>f</sup> 於二零一五年十二月三十一日期間新成立。

<sup>g</sup> 於截至二零一五年十二月三十一日購入，之更多詳情載於綜合財務報表附註 27。

<sup>\*</sup> 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

<sup>†</sup> 根據中國法律註冊為有限責任公司。

<sup>Δ</sup> 根據中國法律註冊為外商投資企業。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 2.1 編製基準

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則規定編制。此外，綜合財務報表已包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例適用相關編制綜合財務報表的披露規定。除投資物業及以公平值變動計入損益之股票投資外，該等財務報表採用歷史成本法編制。該等綜合財務報表以港幣呈報(「港元」)，所有數值均湊整至最接近的千元，另有注明者則除外。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有能力主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的股票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，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。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

即使會導致非控股權益出現虧蝕結餘，損益及其他全面收入(「其他全面收入」)的各個組成部分仍會歸屬於本公司擁有人及非控股權益。所有本集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流，將於合併時悉數撇銷。

倘事實或情況顯示三項關於控制權的元素中有一項或以上元素發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權權益的變動(並無喪失控制權)於入賬時列作權益交易。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 2.1 編製基準(續)

倘本集團失去附屬公司的控制權，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)已收代價的公平值；(ii)任何獲保留投資的公平值；及(iii)其因而產生計入損益的盈餘或虧蝕。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留利潤。

### 2.2 會計政策變動及披露

本集團已於本年度之財務報表首次採納以下新制訂和經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 12 號及 香港會計準則第 28 號 (二零一一年)修訂本	投資實體：應用綜合賬目之例外情況
香港會計準則第 1 號修訂本 香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 38 號修訂本	披露計劃 澄清折舊及攤銷的可接受方法
香港會計準則第 27 號(二零一一年) 修訂本	獨立財務報表的權益法
香港財務報告準則二零一二年至 二零一四年週期之年度改進	多項香港財務報告準則的修訂

除與編製本集團財務報表無關的香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 28 號(二零一一年)的修訂本及二零一二年至二零一四年週期之年度改進中的若干修訂外，修訂之性質及影響之說明如下：

- (a) 香港會計準則第 1 號「財務報表之呈報」之修訂載有有關財務報表呈報及披露的針對性改善。該等修訂釐清：
- (i) 香港會計準則第 1 號內的重重大性規定；
  - (ii) 損益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；
  - (iii) 實體就彼等呈列財務報表附註的順序擁有靈活性；及
  - (iv) 使用權益法入帳的分佔聯營公司及合營公司的其他全面收益必須作為單獨項目匯總呈列，並且在將會或不會其後重新分類至損益的該等項目間進行歸類。

此外，該等修訂釐清於綜合財務狀況表及綜合損益表內呈列額外小計時適用的規定。該等修訂預期不會對集團的綜合財務報表產生任何重大影響。

# 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 2.2 會計政策變動及披露(續)

- (b) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號內有關收入反映經營(資產屬其中一部分的)業務所產生的經濟利益的模式而非透過使用資產耗用的經濟利益的模式的原則。因此,以收入為基礎的方法不可用於計算物業、廠房及設備的折舊,而僅可在非常有限的情況下用於計算無形資產的攤銷。修訂將按未來適用法應用。由於本集團並無使用以收入為基礎的方法計算其非流動資產的折舊,修訂將不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

## 2.3 未採用之新訂及經修訂之香港財務報告準則

本集團尚未應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則於該等綜合財務報表。

香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎之付款交易之分類及計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第4號之修訂	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂	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>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號之修訂	澄清香港財務報告準則第15號客戶合約收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第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>

<sup>1</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 未釐定強制生效日期,惟仍可採納

預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下:

於二零一四年九月,香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本,將金融工具項目的所有階段匯集以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團預期自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。於二零一六年,本集團已就採納香港財務報告準則第9號進行高度評估。本初步評估乃根據現有可得資料作出,並視乎本集團日後得到之進一步詳細分析或額外合理及輔助資料而可能有所變動。採納香港財務報告準則第9號之預期影響如下:

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 2.3 未採用之新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

#### (a) 分類及計量

本集團並不預期採納香港財務報告準則第9號將對其財務資產之分類及計量造成重大影響。預期將繼續以公平值計量現時以公平值持有之所有財務資產。持有可供銷售之股本投資將按公平值計入其他全面收入，原因為該等投資擬於可見未來持有，而本集團預期於其他全面收入採納以呈列公平值變動。倘投資獲終止確認，為股本投資於其全面收入記錄之收益及虧損不得重新計入損益。

#### (b) 減值

香港財務報告準則第9號規定並無根據香港財務報告準則第9號按公平值計入損益之項目以攤銷成本或按公平值計入其他全面收入之債務工具、租賃應收款項、貸款承諾及財務擔保合約須作減值，並將根據預期信貸虧損模式或按十二個月基準或可使用基準入賬。本集團預期採納簡化方式，並將根據於所有其貿易及其他應收款項(加以任何其他債務工具(如適用))餘下年期內之所有現金差額現值估計之可使用預期虧損入賬。本集團將進行更詳細分析，其將考慮所有合理及輔助資料(包括前瞻因素)，以估計於採納香港財務報告準則第9號後其貿易及其他應收款項(加以任何其他債務工具(如適用))之預期信貸虧損。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂涉及香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)於處理有關投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資規定的不一致性。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，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益賬內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂將於未來應用。香港會計師公會已於二零一六年一月撤銷香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂先前的強制性生效日期，而新強制性生效日期將於完成對聯營公司及合營企業之更多會計審閱後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

香港財務報告準則第15號建立了全新的五步模型以對客戶合約收益進行入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益確認之金額反映實體預期向客戶轉讓貨品或服務而有權換取的代價。香港財務報告準則第15號之準則提供計量及確認收益之更系統的方法。該準則亦引入大量的定性及定量披露規定，包括劃分總收益、有關履行責任之資料、各期間之間之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報告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報告準則第15號之修訂，以引入識別表現責任、委託人與代理的應用指引、知識產權許可及過渡安排的實施問題。該等修訂亦旨在幫助確保於實體採納香港財務報告準則第15號時更一致之應用及降低應用準則的成本及複雜性。本集團預期於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號，現正評估於採納香港財務報告準則第15號時的影響。



## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 2.3 未採用之新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(常設詮釋委員會)詮釋第15號經營租賃-優惠及香港(常設詮釋委員會)詮釋第27號評估牽涉租賃的法律形式的交易的內容。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露之原則，並要求承租人須確認絕大部分租賃資產及負債。該準則包括承租人免於確認的兩項事項：租賃低價值資產及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認負債以作出租賃付款(即租賃負債)，而資產指於租期使用相關資產的權利(即使用權資產)。使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，除非使用權資產符合於香港會計準則第40號中投資物業之定義。租賃負債將於其後增加以反映有關租賃負債利息並因支付租賃付款而減少。承租人將須單獨確認有關租賃負債的利息開支及有關使用權資產的折舊費。承租人亦將須於發生若干事件(即租期變動、用於釐定未來租賃付款的指數或利率變動導致的該等付款變動)時重新計量租賃負債。承租人將一般確認重新計量租賃負債金額，作為對使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號項下的出租人會計與香港會計準則第17號項下的會計相比並無大幅改變。出租人將繼續使用香港會計準則第17號中的相同劃分原則劃分所有租賃及區分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報告準則第16號，目前正評估香港財務報告準則第16號於採納後之影響。

香港會計準則第7號之修訂要求實體作出披露以便財務報表的使用者評估融資活動所產生的負債變動，包括現金流量所產生的變動及非現金變動。該等修訂將導致須於財務報表內作出額外披露。本集團預期自二零一七年一月一日起採納該等修訂。

香港會計準則第12號之修訂的頒佈乃旨在處理就與按公允價值計量的債務工具有關之未變現虧損確認遞延稅項資產，儘管彼等於其他方面亦有更廣泛應用。該等修訂釐清，當評估應課稅溢利是否將可供其利用可扣減暫時性差異時，實體需要考慮稅法是否就撥回可扣減暫時性差異限制實體可作出扣減的應課稅溢利來源。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了應課稅溢利可包括以高於資產的賬面值收回部分資產的情況。本集團預期自二零一七年一月一日起採納該等修訂。



## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要

#### 於聯營公司的投資

聯營公司是指本集團擁有一般不少於20%股份投票權之長期權益且本集團對其可行使重大影響力的實體。重大影響力為參與投資對象的財務及營運政策決定的權力，惟並非控制或共同控制該等政策。

本集團於聯營公司的投資乃採用權益會計法按本集團應佔的資產淨額減任何減值虧損後，在綜合財務狀況表中列賬。已就可能存在之任何不一致會計政策作出調整，以使其一致。

本集團應佔聯營公司的收購後業績及其他綜合收益乃分別計入綜合損益及其他綜合全面收益表。此外，當聯營公司的權益內直接確認一項變動，則本集團在適當情況下會在綜合權益變動表確認其應佔的變動金額。本集團與其聯營公司交易的未變現盈利及虧損按本集團應佔該聯營公司的投資撇銷，惟未變現虧損提供已轉讓資產減值的憑證則除外。收購聯營公司所產生的商譽列為本集團於聯營公司的投資之一部分。

#### 業務併購及商譽

業務併購乃使用收購法入賬。所轉讓的代價乃以收購日期的公允值計量，該公允值為本集團所轉讓的資產於收購日期的公允值、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權的總和。就各業務併購中，本集團選擇是否以公允值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分乃按公允值計量。相關收購成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務併購分階段進行，先前持有的股權應按收購日期公允值重新計量，所產生任何收益或虧損計入損益表。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允值確認。分類為資產或負債的或然代價，按公允值計量，其公允值變動於損益表確認。分類為權益的或然代價，毋須重新計量，其後結算在權益中入賬。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要

#### 業務併購及商譽(續)

商譽起初按成本計量，即已轉讓代價、非控股權益之確認金額及本集團先前持有之被收購方股本權益之任何公平價值總額，與所收購可識別資產淨值及所承擔負債之間之差額。如該代價與其他項目之總額低於所收購資產淨值之公平價值，於重新評估後該差額將於損益賬內確認為議價收購收益。

初始確認後，商譽按成本減去累計減值。商譽進行減值測試，每年或更頻繁，如果事件或情況變化表明賬面價值可能被減值。本集團於每年十二月三十一日進行商譽減值測試。為了減值測試的目的，在企業合併中取得的商譽，自購買日起，分配給每個集團的現金產生單位或現金機組群體，也有望從合併的協同效應中受益的，其他資產或集團的負債是否分配給這些單位或單位集團無關。

減值是通過評估現金產生單位的可收回金額(現金產生單位組)以商譽有關決定。當現金產出單元(現金產出單元組)的可收回金額低於其賬面價值的，計提減值損失一經確認。商譽的減值損失，在以後會計期間不予轉回。

當商譽已撥給現金產出單元(或一組現金產出單元)和單元中部分營運已被處置，商譽與相關聯的操作處置包括當決定處置營運之營利或虧損的賬面價值。在這種情況下處置商譽基於相對價值和現金機組的保留的部分金產生單位。

#### 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業。公平值是於計量日期市場參與者間有秩序交易中出售資產所收取或轉移負債須支付的價格。公平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(無主要市場的情況下)於資產或負債的最有利市場進行。主要及最有利市場須為本集團可進入之市場。資產或負債公平值的計量乃假設市場參與者於資產或負債定價時會以彼等的最佳經濟利益行事。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 公平值計量(續)

非金融資產的公平值計量須計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

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

所有於本綜合財務報表中計量或披露公平值的資產及負債乃基於對公平值計量整體屬重大的最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二級 — 基於對公平值計量屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法

第三級 — 基於對公平值計量屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於本財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

#### 非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值，或須就資產(不包括金融資產及投資物業)進行年度減值測試，並估計該資產之可收回金額。可收回金額按該資產或現金產生單位之使用值及公平值扣減處置費用計算，以其中較高者確認，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，在此情況下，可收回金額以該資產所屬之現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產之賬面金額高於其可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用可反映目前市場對該資產時間值與特有風險之稅前折現率折現。減值虧損在其產生時歸類入相同之費用類別並於綜合損益表內扣減。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 非金融資產減值(續)

評估於每個報告期末進行以確定有無任何跡象顯示早前確認之減值虧損不再存在或已經減低。倘此跡象存在，須估計可收回金額。早前經確認減值虧損的資產(商譽除外)僅可以在釐定該資產可收回金額之估計出現變動時方可回撥入賬，然而上調之金額不得高於該資產在往年並無確認減值虧損時原先已確認(扣除任何折舊／攤銷)之賬面值。該減值虧損之回撥應在其產生期間計入綜合全面收益表內。

#### 關連人士

在下列情況下，有關人士將被視為本集團關連人士：

(a) 該方為一名人士或該人士之關係密切家庭成員，而該名人士

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團施加重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之關鍵管理人員之一；

或

(b) 該方為符合下列任何條件之實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體及本集團均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或任何與本集團有關的實體就僱員的福利而設的離職福利計劃；
- (vi) 該實體由(a)項所述人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)項所述人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體的母公司)之關鍵管理人員之一；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供關鍵管理人員服務。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 物業、機械及設備以及折舊

物業、廠房及設備(在建資產除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備的成本包括其購買價格及令該項資產達至其預期使用的運作狀況及運送至其位置的任何直接應計成本。

成本亦可包括來自因外幣購買物業、機械及設備之合資格現金流量對沖而產生之任何盈利或虧損自權益轉出之部分。

物業、機械及設備項目投產後產生之開支如維修及保養，一般於產生期間自綜合損益表扣除。倘達到確認標準，則重大檢查之開支會於資產賬面值中資本化作重置成本。倘須定期重置大部分物業、機械及設備，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期之個別資產，並相應予以折舊。

折舊按各項物業、機械及設備之估計可使用年期計算其剩餘價值後以直線法撇銷成本。就此而採用之主要年度折舊率如下：

租賃樓宇	租賃期內
租賃裝修	租賃期內
傢俬、裝置及設備	18%-35%
汽車	15%-25%

倘部分物業、機械及設備之可使用年期有別於其他部分，則該部分之成本會以合理基準分配並分別處理折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度截止日適當地檢討及調整。

一項物業、機械及設備包括首次確認為重大部分於出售或預期日後使用或出售不再產生經濟利益時撇銷確認。任何出售或棄用資產之盈虧於年內綜合損益表中確認，撇銷確認之金額為出售有關資產所得款項淨額及其賬面值之差額。

#### 投資物業

投資物業指持有以賺取租金收入及／或資本增值，而並非持有作生產或供應貨物或服務或行政用途，或於日常業務過程中持有以作銷售之土地及樓宇之權益。有關物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業按反映報告期末之公平值列賬。



## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 投資物業(續)

投資物業公平值變動所產生之收益或虧損乃在其產生期間計入綜合損益表。

投資物業報廢或出售產生之任何收益或虧損，乃於報廢或出售期間之綜合收益表中確認。

在建工程為將來用作投資物業的建築中物業，及以成本減去減值虧損列帳而並無計算折舊。成本包括建築的直接成本和於施工期間相關資本借貸之資本化借貸成本。已完成或準備使用之在建工程會在報告期末以公允值排列。

#### 租賃

凡將資產擁有權絕大部分回報及風險轉移至本集團的租賃(不包括法定業權)皆列作融資租賃。在融資租賃開始時，租賃資產的成本按最低租金付款的現值撥充資本，並連同負債(不包括利息部分)列賬，以反映購買及融資。根據撥充資本的融資租賃持有的資產(包括融資租賃項下的預付土地租約付款)於物業、機械及設備中入賬，並按資產的租賃年期及估計可使用年期(以較短者為準)折舊。該等租賃的融資成本乃於綜合損益表扣除，以便於租賃年期內按固定比率扣除。

透過融資性質之租購合約所購入之資產入賬列為融資租賃，惟不會於其估計可使用年期內折舊。

資產擁有權之大部分回報及風險仍歸屬於出租人之租賃為經營租賃。倘若本集團是出租人，由本集團根據經營租賃出租之資產會納入非流動資產，而根據經營租賃項下應收之租金會於租賃期以直線法計入綜合損益表。倘本集團為承租人，根據經營租賃應付之租金乃於租約期間以直線法自綜合損益表內扣除。

經營租賃的預付土地租賃費按成本進行初始計量，並隨後直線法在租賃期內確認。

當租賃付款額不能可靠的土地和建築構件之間進行分配，則整個租賃款都包含在土地和建築物為物業，廠房及設備融資租賃的成本。



## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 投資及其他金融資產

##### 首次確認及計量

金融資產在首次確認可歸類為按公平值於損益表列賬之金融資產，貸款及應收款項，及可供出售之金融資產，或在實際對沖中指定為對沖工具之衍生工具，如適用。當初次確認金融資產，應按公平值加交易成本計量，這是由於收購以金融資產，惟按公平值於損益表列賬之金融資產除外。

所有一般買賣之金融資產概於交易日，即本集團承諾購買或出售資產之日期，予以確認。一般買賣指按照市場慣例或規限在通常一定期間內交付資產的金融資產買賣。

##### 隨後計量

金融資產隨後按如下分類計量：

##### 按公平值於損益表列賬之金融資產

按公平值於損益表列賬之金融資產包括持作交易用途之金融資產及首次確認時指定為按公平值於損益表列賬之金融資產。金融資產如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作交易用途之資產。包括個別嵌入式衍生工具在內之衍生工具亦分類為持作交易用途之資產，惟指定為實際對沖工具(定議見香港會計準則第39號)者除外。

按公平值於損益表列賬之金融資產，按公平值於綜合財務狀況表入賬，公平值的正向變動在綜合損益表中計入其他收入及收益，公平值負向變動計入財務成本。公平值變動淨額並不包括該等金融資產所賺取之股息或利息，該等股息乃根據下文「收益確認」載列之政策確認。

初始確認時指定為按公平值於損益表列賬之金融資產僅當達成香港會計準則第39號之標準時於初始確認之日被指定。

若其經濟特性及風險與主合約之經濟特性及風險並無密切關係，而主合約並非持作交易用途或指定為按公平值於損益表列賬，則主合約內嵌入之衍生工具乃以個別衍生工具入賬。該等嵌入式衍生工具按公平值計量，其公平值變動於綜合收益表內確認。合約條款之更改以致重大修改現金流量時或從按公平值計入損益的類別重新分類金融資產按公平時，方會進行重估。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 投資及其他金融資產(續)

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中無報價之非衍生金融資產。首次計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本已計入收購折價或溢價，亦計入屬於實際利率必要部分之費用或成本。實際利率攤銷計入綜合收益表內的其他收入及收益。減值產生之虧損於綜合損益表內的貸款之財務成本及應收款項之其他開支確認。

##### 持有至到期投資

持有至到期投資乃指回收金額固定或可確定、到期日固定，本集團有明確意圖和能力持有至到期之非衍生金融資產。持有至到期投資按照採用實際利率法之攤余成本扣除任何減值撥備進行後續計量。計算攤余成本時，考慮收購產生之任何折價或溢價，還包括作為實際利率不可或缺之費用或成本。實際利率攤銷計入綜合損益表中之其他及收益收入。減值產生的損失計入綜合損益表中之其他費用。

##### 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。分類為可供出售之股本投資指既非分類為持作買賣亦非指定為按公平值透過損益處理之資產。屬於此類之債務證券指有意無限期持有及因需流動資金或因應流動資金或因應需求市況變動而出售之資產。

首次確認後，可供出售金融投資隨後按公平值計量，而其未變現收益或虧損會於可供出售投資重估儲備中確認為其他全面收益，直至該投資被撤銷確認時，則會將累計收益或虧損於綜合損益表內確認為其他收入；或直至該投資釐定為出現減值時，則會將累計收益或虧損自可供出售投資重估儲備重新歸類至綜合損益表內之其他開支。持有可供出售金融投資所賺取之利息及股息應根據以下「收益確認」載列之政策分別呈報為利息收入及股息收入，並於綜合損益的其他收入表內確認為其他收入。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 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)

倘非上市股本投資因(a)投資之公平值合理估計範圍變化重大；或(b)無法合理評估該範圍內各種估計之可能性並用於估計公平值，致令無法可靠計量其公平值時，則有關投資按成本值減任何累計減值虧損列賬。

本集團會評估近期出售其可供出售金融資產之能力及意向是否仍屬適宜。於極少數情況下，倘本集團於可見將來因市場不活躍，本集團無法買賣由於缺乏活躍市場等金融資產，本集團可能選擇重新分類該等金融資產，如果管理層有持有的資產在可預見的將來或直至到期日的能力和意願。

就重新分類為可供出售類別以外之金融資產而言，於重新分類當日之公平值賬面值成為其新攤餘成本，其先前於權益中確認之任何收益或虧損以實際利率法於投資之餘下年期在損益表內攤銷。新攤銷成本與到期金額間之差額亦以實際利率法於資產之餘下年期內攤銷。倘資產隨後釐定為出現減值，則權益中記錄之數額在綜合損益表內重新分類。

#### 撤銷確認金融資產

金融資產(或一項金融資產之部分或一組類近金融資產之部分(如適用))在下列情況下會遭撤銷確認(從財務狀況本集團的綜合財務狀況表中刪除)：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，惟須根據一項「轉付」安排承擔全數支付所得現金流量責任，在並無嚴重延誤之情況下向第三方付款；及本集團(a)已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

當本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利或訂立一項轉付安排，會評估其有否保留該項資產所有權的風險及報酬，以及其程度。當並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，本集團將繼續於轉讓資產確認本集團的持續參與的程度。於該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留之權利及義務之基準計量。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融資產減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。倘且僅倘於首次確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象，而該項金融資產能夠可靠地估計。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到之數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

#### 按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先會按減值是否個別存在於金融資產還是個別顯著或按組合基準就個別不屬重大之金融資產，個別評估是否存在客觀減值跡象。倘本集團認定按個別基準經評估之金融資產(無論其重要性與否)並無客觀證據顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值之資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

任何已識別的減值虧損金額按該資產的賬面金額與預計未來現金流量(不包括尚未發生的未來信用損失)現值之間的差額。估計未來現金流量的現值，按照該金融資產原實際利率(即初始確認時計算的實際利率)折現。

資產賬面值可直接扣減或通過撥備賬目扣減，而虧損金額於綜合損益表確認。利息收入於減少後賬面值中持續累計，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累計。貸款及應收款項連同任何相關撥備於日後無法收回時撤銷，而所有抵押品均已變賣或轉讓予本集團。

往後期間，倘若預計減值虧損之數額增加或減少，而增加或減少之原因客觀上與確認減值後所發生之事件相關，則可透過調整撥備賬目而增加或減少先前確認之減值虧損。倘日後撤減稍後撥回，則撥回於綜合損益表內入賬作財務成本。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融資產減值(續)

##### 按成本值列賬之資產

如有客觀證據顯示一項非上市股本工具出現減值虧損，而由於該股本工具之公平值不能可靠地計量，因而並無按公平值列賬，或一項衍生資產已發生減值虧損，而該衍生資產與該等非上市股本工具相聯繫或以該等非上市股本工具進行交割，則該虧損數額乃以資產之賬面值及估計日後現金流量之現值兩者間差額計量，並按類似金融資產現時市場回報率貼現。該等資產之減值虧損不會予以撥回。

##### 可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示某項或某組投資出現減值。

倘可供出售資產出現減值，其按成本(扣除任何本金及攤銷)與本期公平值之間差額(減往期於收益表確認之減值)計算之金額於其他全面收益中剔除，並於綜合損益表中確認。

倘股權投資被列作可供出售類別，則證據將包括該項投資之公平值大幅或長期跌至低於其成本值。「顯著」是相對於投資之原始成本評估，而「持久」則相對於公平值低於原始成本之時期而評估。倘出現減值證據，則累計虧損(按收購成本與現時公平值之差額減該項投資先前在綜合損益表內確認之任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於綜合損益表內確認。歸類為可供出售之股權投資之減值虧損不可透過綜合損益表撥回，而其公平值於減值後的增加部份會直接於其他全面收益中確認。

需要主觀判斷什麼是「顯著」和「持久」。本集團以因素的影響作出這一判斷，持續時間或程度的投資的公允價值低於其成本。

倘債務工具被列作可供出售類別，則會按與按攤銷成本列賬之金融資產相同之標準進行減值評估，惟減值金額為按攤銷成本與本期公平值之間差額計量之累計虧損(減往期就該項投資於綜合損益表確認之減值虧損)。日後利息收入會就該項資產之削減賬面值持續累算，並按計量減值損失時對未來現金流進行貼現時使用之利率累算。利息收入按財務收入的一部分列賬。若債務工具的公平值增加可客觀地連繫至於減值虧損在綜合損益表確認後發生的事件，債務工具的減值虧損可透過綜合損益表撥回。



## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融負債

##### 首次確認與計量

金融負債可分類於首次確認為按公平值於損益表列賬之金融負債、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)。

所有金融負債於首次確認時以公平值加(倘為貸款及借貸)直接應佔交易成本計算。

本集團之金融負債包括其他應付款項及應計費用、已收訂金、融資租賃應付款項、有抵押計息銀行借貸以及應付非控股股東、關連方及董事款項。

##### 隨後計量

金融負債隨後按如下分類計量：

##### 按公平值於損益表列賬之金融負債

按公平值於損益表列賬之金融負債包括持作交易用途之金融負債及於首次確認時即指定為按公平值於損益表列賬之金融負債。

金融負債如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作買賣金融負債。此類負債包括本集團所訂立並未指定為對沖關係(定義見香港會計準則第39號)中之對沖工具之衍生金融工具。個別內嵌式衍生工具亦被分類為持作買賣，惟被指定為有效對沖工具除外。持作交易用途之負債，其收益或虧損於綜合損益表內確認。於綜合損益表內確認為公平值收益或虧損淨額並不包括該等金融負債應計之任何利息。

初始確認時指定為按公平值於損益表列賬之金融負債僅當達成香港會計準則第39號之標準時於初始確認之日被指定。

##### 貸款及借貸

首次確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，倘貼現之影響並不重大，則按成本列賬。當撤銷確認負債時，收益及虧損以實際利率法按攤銷成本於綜合損益表內確認。

攤銷成本已計入收購折價或溢價，亦計入屬於實際利率必要部分之費用或成本。實際利率攤銷計入綜合損益表內的財務成本。



## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 撤銷確認金融負債

當償付債務之責任被履行或取消或期滿，一項金融負債須被撤銷確認。

倘現有金融負債由同一貸方授予條款迥異之其他債項取代，或現有負債之條款經重大修訂，則該等變更或修訂被視作為撤銷確認原負債並確認新負債，各賬面值之差額於綜合損益表確認。

#### 抵銷金融工具

當且僅當具法定權利抵銷已確認金額及計劃以淨額結算，或同時變賣資產以清償負債，金融資產與金融負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表內以淨額列示。

#### 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目為手頭現金及活期存款，以及短期高流通性投資，可以隨時轉換為已知數額現金並且無重大價值變動風險，到期日短，一般於購入後三個月內到期，減須按要求再償還的銀行透支並為本集團現金管理整體之組成部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目由手頭現金及銀行存款組成，包括用途不受限制之定期存款。

#### 撥備

倘因過往事件而產生現時責任(法定或推定)而有可能於將來須要流出資源以解除責任，而該責任之金額能夠可靠地估計，則須計提撥備以作確認。

倘折現之影響屬重大者，確認撥備之金額為於報告期末預期將來須要解除責任費用之現值。若隨著時間過去，已折現現值金額增加須於綜合損益表中的財務成本調整。

產品保證之撥備是根據本集團對於過去經驗於銷售量,修理和退貨及它們之現值適當的量度。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 撥備(續)

以公允值量度於合併初始確認或然負債。隨後，量度以下之較高者(i)一般通用指南上之撥備金額及(ii)在初始確認金額較少，在適當的時候，累計攤銷額按照收入確認指南的認可。

#### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。於損益表外確認之項目，其相關所得稅於損益表外確認，即於其他全面收益內確認或直接在權益中確認。

本期及往期之即期稅項資產及負債，乃根據於報告期末已制定或大部分制定之稅率(及稅務法例)，並考慮本集團業務所在國家之現有詮釋及慣例，按預期將從稅局收回或將向稅局支付之金額計量。

於報告期末，資產及負債之稅基與其在財務報表之賬面值間之所有暫時性差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅臨時差額予以確認，惟下列者除外：

- 倘遞延稅項負債乃因非業務合併之交易中首次確認商譽或資產或負債產生，而於交易時對會計溢利或應課稅損益概無影響者；及
- 有關於附屬公司之投資之應課稅臨時差額，撥回臨時差額之時間可予控制而臨時差額於可見之將來不會撥回者。

所有可扣減臨時差額、結轉未動用稅款貸項及任何未動用稅款損失。均可確認為遞延稅項資產，惟僅限於將有應課稅溢利可供抵銷可扣減臨時差額、結轉未動用稅款貸項及未動用稅款損失，以下所述除外：

- 倘與遞延稅項資產有關的可扣減臨時差額乃於非業務合併之交易中首次確認資產或負債產生，而於交易時對會計溢利或應課稅損益概無影響者；及
- 關於投資於附屬公司之可扣減臨時差額，遞延稅項資產僅可確認至該臨時差額將於可見之未來撥回並有應課稅溢利可供動用以抵銷臨時性差額。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 所得稅(續)

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末予以檢討並減至將會不可能錄得應課稅溢利足夠以供抵銷全部或部分遞延稅項資產。未確認之遞延稅項資產於各報告期末重新評估並確認至將會可能錄得足夠應課稅溢利以供抵銷全部或部分遞延稅項資產。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已制定或大部分制定之稅率(及稅務法例)，按預期於變現資產或清償負債期間之稅率計量。

倘有合法權利動用即期稅務資產抵消即期稅務負債而遞延稅項與同一應課稅實體有關且稅務機構相同，遞延稅項資產及遞延稅項負債可以互相抵消。

#### 收益確認

當經濟利益有可能流入本集團而該收益能可靠地計量時應按以下基準確認為收益：

- (a) 租金收入及相關管理服務收入，於租賃期內按時間比例基準；及
- (b) 利息收入，按權責發生制以實際利率法將有關金融工具預計年期內或更短期間(倘適用)之預計現金收入折現至該金融工具當期賬面淨額之精確利率計算。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 僱員福利

##### 股份支付交易

本公司設有一項購股權計劃，旨在為對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者，提供鼓勵與獎賞。本集團僱員(包括董事)以股份支付交易之方式收取報酬，而僱員則提供服務作為權益工具之代價(「以權益結賬交易」)。

於二零零二年十一月七日後與僱員之以權益結賬交易之成本乃參考授出權益當日之公平值計算。

以權益結賬交易之成本，連同在績效及／或服務條件得到履行之期間內相應增加之權益確認於員工福利支出。於歸屬日期前之各報告期末，以權益結賬交易所確認之累計費用，反映了歸屬期屆滿之程度及本集團對於最終將歸屬之權益工具數量之最佳估計。年內於綜合損益表之借記或貸記金額，指該年初及年終所確認之累計費用之變動。

基於未能達成非市場表現及／或服務條件而最終並無歸屬的回報不會確認開支。倘回報包括市場或非歸屬條件，交易視為歸屬，而不論市場或非歸屬條件是否達成，惟所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘若以權益結賬之購股權之條款有所變更，則在達致購股權原定條款之情況下，所確認之開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘若按變更日期之計算，任何變更導致股份支付交易之公平值總額有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘若以權益結算購股權被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認之授予購股權之開支，均應立刻確認，包括在本集團或其僱員控制下之非歸屬條件並未達成之任何購股權。然而，若授予新購股權代替已註銷之購股權，並於授出日期指定為替代購股權，則已註銷之購股權及新購股權，誠如前段所述，均應被視為原購股權之變更。

尚未行使購股權之攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 僱員福利(續)

##### 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例，為其全部僱員(合資格參與強積金計劃之僱員)營辦強積金計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員基本薪金之某一百分比計算並根據強積金計劃之規定在應付時自綜合損益表中扣除。強積金計劃之資產為獨立持有，與本集團其他資金分開管理。

本集團之僱主供款於向強積金計劃供款時即全數撥歸僱員所有，惟本集團之僱主自願性供款部分除外，倘僱員於合資格取得全數供款前離職，僱主自願供款部分則按強積金計劃之規定退還予本集團。

本集團於中國內地營運之附屬公司之僱員須參與當地市政府運作之中央公積金計劃。此附屬公司須向中央公積金計劃作出為其薪酬開支5%的供款。供款乃於根據中央公積金計劃之規則支付時自綜合損益表中扣除。

#### 外幣

本綜合財務報表以港元呈列，港元為本公司功能及呈列貨幣。本集團內之各實體自行釐定其功能貨幣而各實體財務報表之項目以功能貨幣列值。本集團旗下實體記錄之外幣交易初步按交易日現行各自之有關功能貨幣之匯率換算入賬。以外幣列值之貨幣資產及負債，按於報告期末之匯率重新換算。結算或換算貨幣項目產生之所有匯兌差額於綜合損益表確認。

按歷史成本計量之外幣非貨幣項目乃採用首次交易日期之匯率換算。按公平值計量之外幣非貨幣項目則採用釐定公平值日期之匯率換算。由於換算按公平值計量之非貨幣項目所產生的收益或虧損於處理時與確認該項目公平值變動一致(即倘該項目的公平值變動收益或虧損記入其他全面收益或損益，其匯兌差額亦相應計入其他全面收益或損益)。

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣並非港元。於報告期末，有關實體之資產及負債，按報告期末之現行匯率換算為港元，其損益表則按本年度之加權平均匯率換算為港元。



## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 外幣(續)

達致之匯兌差異在其他全面收益表中確認並在換算儲備中累計。於出售境外業務時，與該特定境外業務有關之其他全面收益部分在綜合損益表內確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量表日期之匯率換算為港元。海外附屬公司年內經常產生之現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

### 3. 重要會計判斷與估計

編製本集團之綜合財務報表時，管理層須作出影響所呈報收入、開支、資產及負債之賬目及其相關披露，及或然負債之披露之判斷、估計及假設。該等假設及估計之不確定因素或會導致在日後對資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

#### 判斷

在應用本集團的會計政策過程中，管理層已作出以下判斷，其對於綜合財務報表所確認之金額有最重大影響，涉及估計者除外：

#### 經營租賃承擔—本集團作為出租方

本集團就其投資物業組合訂立商業物業租約。基於對租約條款及條件之評估，本集團確定其保留了根據經營租賃出租之物業所有權之所有重大風險及回報。

#### 投資物業及業主佔用物業之分類

本集團釐定一項物業是否符合投資物業之資格，並已建立作出該判斷之標準。投資物業為持有以賺取租金或作資本增值或兩者之物業。因此，本集團考慮一項物業能否於很大程度上獨立於本集團持有之其他資產而產生現金流量。一些物業具有賺取租金或作資本增值之部分，而另一部分為持有作生產或供應貨物或服務或作行政用途。倘該等部分能作獨立出售或以融資租賃獨立出租，則本集團將該部分獨立處理。倘該等部分不能獨立出售，則僅當該物業之非重大部分為持作生產或供應貨物或服務或作行政用途之情況下，該物業方屬於投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業之資格。



## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 3. 重要會計判斷與估計(續)

#### 判斷(續)

##### 所得稅

於釐定所得稅撥備時，須就若干交易的未來稅務處理作出重大判斷。本集團會審慎評估該等交易的稅務影響，而稅項撥備會相應入賬。該等交易的稅務處理會定期予以評估，藉此計及稅務條例的所有變動。

##### 閒置土地法規之財務涵意

閒置土地法規之財務涵意根據中國法例及法規，倘若物業發展商未能根據土地批授合約之條款發展土地，則中國政府可能視土地為閒置，並向該發展商發出警告或徵收罰款或收回土地。

本公司董事(「董事」)已尋求中國律師的法律意見，認為洛陽物業的工程延誤乃因洛陽政府於往年改變土地政策所造成，且認為罰款或沒收損失之風險很少。因此，概無就罰款作出之撥備於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的綜合財務報表中列示。

#### 估計不確定因素

於報告期末，關於日後關鍵假設及其他估計不確定因素之主要原因闡述如下，此等假設及不確定因素可能導致資產及負債賬面值於下一財政年度內出現重大調整。

##### 物業、機械及設備可使用年期

本集團管理層釐定其物業、機械及設備之估計可使用年期及相關折舊扣減。此等估計根據類似性質及功能之物業、機械及設備之實際可使用年期之歷史經驗而作出。由於技術改良其變更可能很重大。倘可使用年期與先前所估計有差別者，管理層會更改折舊扣減。對被棄置或已售滯銷或非策略性資產，亦會撇銷或作出技術減值。

##### 應收款項減值之撥備

本集團應收款項減值之撥備政策基於賬項之可收回性衡量與賬齡分析及管理層判斷。評估該等應收賬項之最終可收回性須要相當分量的判斷，包括其目前之信用可靠性及各客戶的過往收款歷史。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 3. 重要會計判斷與估計(續)

#### 估計不確定因素(續)

##### 非金融資產減值

本集團於各報告期末評估全部非金融資產是否有任何減值跡象。無限年期之無形資產須每年及於存在減值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可能無法收回賬面值時測試減值。當資產或現金產生單位之賬面值超過其可收回金額時，即存在減值，可收回金額按其公平值減銷售成本及使用價值兩者中之較高者計算。公平值減銷售成本按類似資產按公平原則進行具約束力之銷售交易所得之數據或可觀察市場價格減出售資產之增量成本計算。管理層計算使用價值時，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的貼現率，以計算有關現金流量之現值。

##### 廣州投資物業之公平值估計

誠如本綜合財務報表附註14(a)所詳述，廣州投資物業之估價方法根據現有之租約條款及(可能時)外部證據如現位於相同位置及條件之相似物業預測租賃投資物業預期可收回之租金市值，並選取適當之折現率以便計算現值。於評估物業公平值時，須作出大量判斷及估計。

##### 應收附屬公司款項減值

應收附屬公司款項減值撥備政策是基於評估可回收金額及管理層的判斷。相當多的判斷是需要評估最終實現的金額。

##### 附屬公司權益減值

附屬公司權益按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本。公司按已收及應收股利入賬如股利超過宣派股利期內附屬公司的綜合收益總額，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司資產淨額(包括商譽)的賬面值，則必須對附屬公司投資作減值測試。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 4. 經營分部資料

就管理而言，本集團之主要經營分部在中國從事物業發展及投資。由於此分部為本集團僅有之經營分部，故並無進一步呈列有關分析。

#### 地區資料

本集團主要在中國從事經營業務。本集團90%以上之資產位於中國，且90%以上之營業額產生自中國。因此，並無披露資產總額及營業額之進一步地區資料。

#### 有關最大客戶之資料

##### 租金收入及相關管理服務收入

由於租戶多元化，本集團並無重大集中信貸風險。

### 5. 營業額、其他收入及收益

營業額，即本集團的營業額，指提供物業管理服務之價值及已收及應收投資物業之租金收入總額。

營業額、其他收入及收益分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>營業額</b>		
租金收入及相關管理服務收入	<b>34,982</b>	39,064
<b>其他收入及收益</b>		
利息收入	<b>7,447</b>	967
以公平值變動計入損益之股票投資之公平值收益(附註17)	<b>99</b>	2,726
投資物業之公平值收益(附註14)	<b>1,211</b>	10,585
其他	-	2
	<b>8,757</b>	14,280
<b>營業額、其他收入及收益總額</b>	<b>43,739</b>	53,344

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)以下項目：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
核數師酬金	500	400
服務成本	3,116	3,358
折舊		
– 自有資產	465	357
– 租賃資產	184	184
	649	541
僱員福利開支(包括董事薪酬)(附註8)：		
– 工資、薪金及津貼	10,344	9,849
– 退休金計劃供款	586	544
	10,930	10,393
土地及樓宇於經營租約項下之最低租金付款*	1,572	1,554
租金收入及相關管理服務收入之直接營運支出	664	2,079
匯兌虧損，淨額	1,551	691
利息收入	(7,447)	(967)
以公平值變動計入損益之股票投資之公平值收益(附註17)	(99)	(2,726)
投資物業之公平值收益(附註14)	(1,211)	(10,585)

\* 土地及樓宇於經營租約項下之最低租金付款包括一處董事寓所之租金624,000港元(二零一五年：624,000港元)。

## 7. 融資成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
攤銷銀行借款之預付行政費用	–	4,238
以下項目之利息：		
– 須於五年內悉數償還之有抵押銀行及其他借貸	12,709	11,738
– 融資租賃	12	22
	12,721	15,998

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 8. 董事及高級行政人員酬金

於本年度，根據上市規則及香港公司條例第383(1)(a), (b), (c)及(f)及第二部份(披露董事福利資料)披露的董事及最高行政人員的薪酬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
袍金	549	530
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	4,319	3,760
退休金計劃供款	65	54
	4,384	3,814
	4,933	4,344

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總酬金 千港元
<b>二零一六年</b>				
<b>執行董事</b>				
韓軍然先生	-	1,924	18	1,942
符耀廣先生	-	1,040	18	1,058
羅敏先生	-	754	18	772
司徒文輝先生(附註1)	-	601	11	612
	-	4,319	65	4,384
<b>獨立非執行董事</b>				
陳耀東先生	120	-	-	120
鄭清先生	120	-	-	120
司徒文輝先生(附註1)	51	-	-	51
歐陽晴汝醫生	120	-	-	120
梁貴華先生(附註2)	69	-	-	69
張晶先生(附註2)	69	-	-	69
	549	-	-	549
	549	4,319	65	4,933



## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 8. 董事及高級行政人員酬金(續)

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總酬金 千港元
<b>二零一五年</b>				
<b>執行董事</b>				
韓軍然先生	-	1,924	18	1,942
符耀廣先生	-	1,040	18	1,058
羅敏先生	-	796	18	814
	-	3,760	54	3,814
<b>獨立非執行董事</b>				
陳耀東先生	120	-	-	120
鄭清先生	120	-	-	120
司徒文輝先生	170	-	-	170
歐陽晴汝醫生	120	-	-	120
	530	-	-	530
	530	3,760	54	4,344

附註1：司徒文輝先生由獨立非執行董事調任為執行董事，於二零一六年六月三日起生效。

附註2：梁貴華先生及張晶先生新委任為獨立非執行董事，於二零一六年六月三日起生效。

年內並無作出任何安排使董事放棄或同意放棄任何酬金(二零一五年：無)。

年內，並沒有向董事支付酬金以吸引其加入本集團或於到任時作為獎勵或退任之補償(二零一五年：無)。

其酬金屬於以下範圍之董事人數如下：

	董事人數	
	二零一六年	二零一五年
零至1,000,000港元	7	5
1,000,001港元至2,000,000港元	2	2
	9	7

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 9. 五位最高薪酬僱員

年內五位最高薪酬僱員包括四位(二零一五年：三位)董事，彼等之酬金詳情載於上文附註8。餘下一位(二零一五年：兩位)非董事最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金、津貼及實物利益	780	976
退休金計劃供款	18	29
	<b>798</b>	1,005

非董事最高薪酬僱員人數(其酬金屬於以下範圍)如下：

	僱員人數	
	二零一六年	二零一五年
零至1,000,000港元	1	2

### 10. 所得稅開支

本集團於本年度並無於香港產生應課稅溢利，故未就香港利得稅計提撥備(二零一五年：無)。

根據企業所得稅法，企業所得稅(「企業所得稅」)之計算方法為預計本集團年內於中國取得的應評稅利潤之25%計算(二零一五年：25%)。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期稅項：		
香港	-	-
中國	1,384	3,042
過往年度撥備不足／(超額)	23	(150)
	<b>1,407</b>	2,892
遞延稅項(附註24)	303	2,187
本年度稅項支出總額	<b>1,710</b>	5,079

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 10. 所得稅開支(續)

按本公司及其附屬公司經營所在國家法定稅率計算之適用除稅前溢利稅項支出與按實際稅率計算的稅務支出對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	二零一六年		二零一五年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	<b>2,929</b>		8,794	
按法定稅率計算之稅項	<b>1,210</b>	<b>41.3</b>	3,229	36.7
免繳稅收入	<b>(1,222)</b>	<b>(41.7)</b>	(31)	(0.4)
不可扣稅費用	<b>1,686</b>	<b>57.6</b>	2,032	23.1
不予確認／(利用)稅務優惠	<b>13</b>	<b>0.4</b>	(1)	(0.1)
過往年度撥備不足／(超額)	<b>23</b>	<b>0.8</b>	(150)	(1.7)
按實際稅率計算之稅項支出	<b>1,710</b>	<b>58.4</b>	5,079	57.6

在二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團沒有為由於稅項虧損及減慢折舊率而產生的遞延稅項資產按16.5%可用於抵銷未來應課稅溢利入賬的金額(二零一五年：16.5%)如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
稅項虧損	<b>255</b>	255
減慢折舊	<b>168</b>	155
	<b>423</b>	410

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 11. 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按本公司普通股權持有人應佔該年度溢利，以及截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日已發行普通股之加權平均數計算。

每股基本盈利按以下方式計算：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本公司普通股權持有人應佔年內溢利 用以計算每股基本盈利	1,294	3,715
	股份數目	
	二零一六年	二零一五年
年內已發行普通股加權平均數用以 計算每股基本盈利	3,317,045,040	2,784,375,283

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日，集團沒有作出調整，以攤薄每股基本盈利金額，截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日沒有潛在攤薄已發行的普通股。

### 12. 股息

董事不建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零一五年：無)。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 13. 物業、機械及設備

	租賃樓宇 千港元	租賃裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
二零一六年十二月三十一日					
於二零一六年一月一日：					
成本	1,043	1,800	1,938	1,770	6,551
累計折舊	(195)	(1,479)	(1,166)	(1,353)	(4,193)
賬面淨額	848	321	772	417	2,358
於二零一六年一月一日，					
已扣除累計折舊	848	321	772	417	2,358
添置	-	-	43	317	360
本年度折舊撥備	(22)	(117)	(140)	(370)	(649)
匯兌調整	(45)	(12)	(32)	(12)	(101)
於二零一六年十二月三十一日，					
已扣除累計折舊	781	192	643	352	1,968
於二零一六年十二月三十一日：					
成本	986	1,767	1,897	2,073	6,723
累計折舊	(205)	(1,575)	(1,254)	(1,721)	(4,755)
賬面淨額	781	192	643	352	1,968



## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 13. 物業、機械及設備(續)

	租賃樓宇 千港元	租賃裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 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	1,107	1,435	1,603	1,770	5,915
累計折舊	(185)	(1,435)	(805)	(956)	(3,381)
賬面淨額	922	-	798	814	2,534
於二零一五年一月一日，					
已扣除累計折舊	922	-	798	814	2,534
收購附屬公司(附註27)	-	321	52	-	373
添置	-	-	78	-	78
本年度折舊撥備	(22)	-	(122)	(397)	(541)
匯兌調整	(52)	-	(34)	-	(86)
於二零一五年十二月三十一日，					
已扣除累計折舊	848	321	772	417	2,358
於二零一五年十二月三十一日：					
成本	1,043	1,800	1,938	1,770	6,551
累計折舊	(195)	(1,479)	(1,166)	(1,353)	(4,193)
賬面淨額	848	321	772	417	2,358

本集團根據融資租賃持有之汽車於二零一六年十二月三十一日之賬面值(附註21)約92,000港元(二零一五年：275,000港元)已計入汽車總額內。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 14. 投資物業

	廣州物業 (以公平值計算)		洛陽物業 (以成本計算)		總計	
	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	二零 一六年 千港元	二零 一五年 千港元
<b>已完成項目</b>						
於廣州的投資物業(附註(a))						
於一月一日之賬面值	<b>705,660</b>	737,508	-	-	<b>705,660</b>	737,508
投資物業公平值變動(附註5)	<b>1,211</b>	10,585	-	-	<b>1,211</b>	10,585
匯兌調整	<b>(38,979)</b>	(42,433)	-	-	<b>(38,979)</b>	(42,433)
於十二月三十一日之賬面值	<b>667,892</b>	705,660	-	-	<b>667,892</b>	705,660
<b>未完成項目</b>						
於洛陽的投資物業(附註(b))						
於一月一日之賬面值	-	-	<b>72,662</b>	-	<b>72,662</b>	-
收購附屬公司(附註27)						
— 在建工程(以成本計算)	-	-	-	72,662	-	72,662
匯兌調整	-	-	<b>(4,003)</b>	-	<b>(4,003)</b>	-
於十二月三十一日之賬面值	-	-	<b>68,659</b>	72,662	<b>68,659</b>	72,662
於十二月三十一日之合共賬面值	<b>667,892</b>	705,660	<b>68,659</b>	72,662	<b>736,551</b>	778,322

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 14. 投資物業(續)

附註：

- (a) 廣州的投資物業(「廣州物業」)位於中國廣東省廣州市海珠區赤崗西路20-22號及持有中期租賃租約。

廣州物業乃以經營租賃予租戶以賺取租金收入及管理服務收入(附註5)，其詳情載於本綜合財務報表附註28。於報告期末，廣州物業乃按公平值呈列。

於二零一六年十二月三十一日，廣州物業之賬面值為約667,892,000港元(二零一五年：705,660,000港元)之投資物業已抵押以獲取銀行借貸，其詳情載於本綜合財務報表附註22。

於二零一六年十二月三十一日，廣州物業之公平值已由獨立估值師(「估值師」)亞克碩顧問及評估有限公司(「亞克碩」)(二零一五年：第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司)使用收益法評估為人民幣601,000,000(相當於約667,892,000港元)(二零一五年：人民幣600,000,000(相當於約705,660,000港元))。

廣州物業公平值變動約1,211,000港元(附註5)(二零一五年：10,585,000港元)於綜合損益表「其他收入及收益」確認。本公司的董事(「董事」)，已審閱戴維斯就財務匯報目的進行的估值董事：

- 與獨立估值師就估值時所用的假設方法及關鍵因素進行討論；
- 核實獨立估值報告所有主要輸入資料；及
- 評估與上年度財務報告比較的物業估值變動。

#### 公平值層級

本集團廣州物業的詳情及二零一五年及二零一六年十二月三十一日公平值層級的資料如下：

	公平價值計量			總數 千港元
	在活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	顯著觀察 輸入值 (第二級) 千港元	顯著 不可觀察 輸入值 (第三級) 千港元	
截至二零一六年十二月三十一日 廣州物業	-	-	667,892	667,892
截至二零一五年十二月三十一日 廣州物業	-	-	705,660	705,660

於本年度，第一層與第二層的公平值層級之間概無互相轉入或轉出，亦無轉入第三層或自第三層轉出(二零一五年：無)。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 14. 投資物業(續)

附註：(續)

(a) (續)

## 公平價值計量

廣州物業持作生產租金收入及／或用作資產增值之用。董事認為，採納收益法以評估於二零一五年及二零一六年十二月三十一日之公平值為合適。因此，廣州物業的公平值按收益法釐定。

第三層公平值的計量如下：

說明	於二零一六年十二月三十一日的公平值	評估的技巧	不可觀察的輸入值	不可觀察的輸入值與公平值的關係
工業用物業	667,892,000 港元 (二零一五年：705,660,000 港元)	收益法	估計租金收入(每平方米及每月)由人民幣 83 元至人民幣 180 元 (二零一五年：人民幣 83 元至人民幣 180 元)	估計租金收入越高，公平值越高
			折扣率為 4.75% (二零一五年：4.75%)	折扣率越高，公平值越低
			根據現有租約之出租率為 78% (二零一五年：83%)	現有租約之出租率越高，公平值越高

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 14. 投資物業(續)

附註：(續)

- (b) 洛陽的投資物業(「洛陽物業」)位於中國洛陽洛陽新區伊濱區環湖路以東、白塔路以南、開拓大道以西、用地界以北，乃一幅在建工程的土地。洛陽物業乃於二零一五年十二月三十一日止年度，透過收購附屬公司(附註27)而獲取的。洛陽物業乃根據中期租賃租約持有，包括佔地面積 69,942.185 平方米的地塊，可發展總樓面面積 173,724.12 平方米，其賬面值包括土地使用權及直接應佔成本，以成本扣除減值虧損(如有)人民幣 61,782,000 列賬(相當於 68,659,000 港元(二零一五年：72,662,000 港元))。董事認為洛陽物業的建築計劃於二零一六年十二月三十一日尚未釐定，因此未能可靠釐定其公平值。

根據由洛陽萬亨置業有限公司(「洛陽萬亨」)(於信誠收購完成後為本公司附屬公司(附註27))與洛陽國土資源局(「國土局」)於二零一三年二月一日簽訂的洛陽物業的國有建設用地使用權出讓合同(「土地使用權出讓合同」)，洛陽萬亨須分別於二零一三年九月一日或之前及二零一六年九月一日或之前(「施工期」)開始及完成洛陽物業的建設工程。如工程未能如期開始或於施工期後尚未完工，國土局或會施加罰款，每日罰款按洛陽萬亨原本支付的土地使用權代價(即約人民幣 31,270,000 元)的 0.1% 計算(「罰款」)。如施工期超出 60 天後仍未完工，國土局則可能沒收土地使用權(「沒收」)。於二零一六年十一月十七日，本集團收到洛陽市城鄉一體化示範區管理委員會國土環保局的通告，據此，除非本集團有合理理由，否則本集團需要於該通告日期後 15 天內開始建設洛陽物業。本集團已作出回覆，並預期於二零一七年六月開始施工。董事已尋求中國律師的法律意見，認為洛陽物業的工程延誤乃因洛陽政府於往年改變土地政策所造成，且認為罰款或沒收損失之風險並非重大。因此，概無就罰款及/或沒收作出之撥備於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的綜合財務報表中列示。

#### 洛陽物業之減值評估

於二零一六年十二月三十一日的洛陽物業可收回金額由獨立估值師亞克碩評估。由於洛陽物業的可收回金額高於其於二零一六年十二月三十一日的賬面值，所以概無為洛陽物業提供減值準備(二零一五年：無)。

根據日期為二零一七年三月三十一日的亞克碩之評估報告，洛陽物業的可回收金額大約為人民幣 68,000,000 (相當於約 75,568,000 港元(二零一五年：人民幣 66,000,000 (相當於港元 77,623,000)))，以按照市場就類似物業所觀察得的交易去除任何重大調整以直接比較法釐定。



## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 15. 對一間聯營公司投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非上市股本投資，按成本*	-	-
應佔資產淨額	-	-
應收一間聯營公司款項	9	8
	9	8

主要聯營公司之詳情如下：

名稱	持有 股份類別	註冊成立/ 業務地點	本公司應佔 股權百分比	主要業務
新城市永幸醫療集團 有限公司*	普通	香港	34	投資控股

\* 新城市永幸醫療集團有限公司於2014年9月26日於香港新成立，投資成本為34港元。投資成本因調整至最接近千元為單位所以顯示為零值及該聯營公司之財務報表並非由天健德揚會計師事務所有限公司審核。除了綜合財務報表附註29(b)資本承擔所提及，截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止聯營公司沒有重大的資產及負債，因此於二零一六年及二零一五年十二月三十一日年內本集團沒有該應佔資產淨額。

應收一間聯營公司款項為無抵押、免息及沒有固定還款期及於綜合財務狀況表被分類為應收一間聯營公司。

## 16. 可供出售投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非上市權益投資，按成本*	-	-
應收一間關聯公司款項	8	8
	8	8

\* 可供出售投資代表新城市(中國)職業教育投資集團有限公司之8%權益及投資成本為8港元。可供出售投資因調整至最接近千元為單位所以顯示為零值。

該金額為應收一間關聯公司款項並無抵押、免息及沒有固定還款期。於綜合財務狀況表被分類為應收一間關聯公司款項。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 17. 以公平值變動計入損益之股票投資公平值收益

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
投資於台灣上市公司股票，按市值	<b>37,628</b>	36,976

截至二零一六年十二月三十一日之股票投資公平值是基於台灣交易所之市場成交價決定的及以公平值變動計入損益之股票投資之公平值收益及匯兌收益大約分別為99,000港元(附註5)及553,000港元(二零一五年：2,726,000港元及零港元)。截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止上述股票被分類為持作買賣，在初始確認時，本集團指定為以公平值變動計入損益之財務資產。

### 18. 預付款、按金及其他應收款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
預付款		
– 預付洛陽物業專業費用(附註(a))	<b>1,532</b>	1,482
– 預付廣州物業重建及改善成本(「預付裝修成本」)(附註(b)及31)	<b>67,345</b>	68,449
– 其他	<b>1,059</b>	926
按金		
– 域迅按金及託管金額(附註(c))	<b>55,500</b>	–
– 其他	<b>274</b>	274
其他應收款項		
– 應收認購人(附註(d))	–	29,003
– 應收北京中証(附註(e))	<b>36,858</b>	31,755
– 其他	<b>1,554</b>	604
	<b>164,122</b>	132,493
減：非流動部份		
分類為非流動部份之預付專業費用及預付裝修成本	<b>(124,377)</b>	(69,931)
流動部份	<b>39,745</b>	62,562

附註：

- (a) 預付專業費用為向獨立建築顧問繳付的洛陽物業設計及環境評估費用，合約總額為人民幣11,119,000(相當於約12,356,000港元(二零一五年：人民幣11,000,000(相當於約12,937,000港元)))。於二零一六年十二月三十一日，本集團為準備工程向顧問預付合共人民幣1,379,000(相當於約1,532,000港元)(二零一五年：人民幣1,260,000(相當於約1,482,000港元))。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 18. 預付款、按金及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (b) 於二零一五年八月二十八日，本集團與北京吉彩裝飾工程有限公司(「北京吉彩」)，一家本公司的關連公司並由本公司董事及主要股東韓軍然先生(「韓先生」)及彼關係密切的家庭成員為最終股東) 簽訂裝修及設備改造項目工程施工合同(「裝修合同」)以裝修、改進及升級廣州物業(「物業改進」)，合約總額(「合約金額」)為人民幣133,500,000(相當於約148,359,000港元)。根據裝修合同，本集團須向北京吉彩繳付預付款項(「北京吉彩預付裝修成本」)人民幣80,100,000，佔合約金額60%，而合約金額餘下的35%及5%分別於物業改進完成及用家接受後及兩年維修期的十天後償付。裝修期(「裝修期」)由二零一五年九月十五日起至二零一七年九月十五日止。於二零一六年十二月三十一日，本集團已向北京吉彩預付合共人民幣60,600,000(相當於約67,345,000港元)(二零一五年：人民幣58,200,000(相當於約68,449,000港元))，北京吉彩由獨立第三方北京貝盟國際建築裝飾工程有限公司作保證人(「保證人」)，根據本集團、北京吉彩及保證人於二零一五年八月二十八日簽訂的協議(「三方協議」)，保證人不可撤回地保證及承諾設法使北京吉彩實行及履行其裝修協議項下的義務及責任(「義務」)。倘北京吉彩無法履行其義務，保證人須(i)償還本集團預付北京吉彩之裝修成本；及(ii)應本集團要求，代北京吉彩履行義務。於二零一六年三月十五日，本集團與韓先生進一步簽訂協議，據此，韓先生進一步保證三方協議項下保證人的義務及責任。

然而，董事於截至二零一六年十二月三十一日止年度將原定之裝修及設備改造項目工程施工計劃作出輕微調整(「微調裝修計劃」)。據此，某部分之微調裝修計劃需由具有相關資歷及認可之大型承包商進行以符合相關法律及法規。因此，本集團分別於二零一六年八月二十六日及二零一六年九月六日再與中科建設開發總公司天津分公司(「中科建設」)簽訂兩份諒解備忘錄(「中科建設諒解備忘錄」)以作為聘用中科建設為物業改進主要建設商，與此同時保留北京吉彩為分包商。根據中科建設諒解備忘錄，物業改進的合約總額已調整為人民幣180,000,000(相當於約200,034,000港元)。基於此變化，董事預計物業改進工程將於二零一七年度下半年展開。

- (c) 本集團於二零一六年六月二十日與域迅製品有限公司(「域迅製品」)簽訂一份諒解備忘錄(「域迅製品諒解備忘錄」)，據此，本集團委聘域迅製品為顧問，領導一個發展不同品牌及標誌的文化業務項目，而本集團相信其會為本集團進一步貢獻價值。域迅製品擁有為多家跨國公司建立文化產品及設計品牌產品及標誌的經驗及往績，該等產品及標誌在歐洲及世界各地其他市場十分流行。根據域迅製品諒解備忘錄，本集團已向域迅製品支付按金約5,980,000港元(「域迅按金」)，乃有關其獨家發展主題業務，以達成其目標及指標，(i)以獨家採購文化產品吸引以家庭為主之目標客戶群；(ii)向本集團推廣不同主題；及(iii)培育大眾及家庭為主的對象對本集團品牌、產品以及本集團之認知。

本集團進一步藉此機會，利用域迅製品的專長，與廣州市青年設計師協會(「GZYDA」)合作，以嶄新尖端的概念及價值提升概念，升級翻新廣州物業的微調裝修計劃，為將設計概念融入物業改進作出貢獻。為確保技術、工程及建築要求得以履行，以表達出域迅製品及GZYDA創作的設計概念，域迅製品須物色領導微調裝修計劃的合資格工程公司，以供本集團最終決定及委聘。然而，為確保本集團有財政實力及特別預留資金以為項目委聘該資質優秀的工程公司，域迅製品要求一筆可退回的按金約49,520,000港元(「託管金額」)，作為有關翻新項目所涉建築成本的特定託管款項，使域迅製品接觸有關承建商時，承建商可以安心，以及可於完成正式委任選定的承建商後，迅速向選定的承建商轉撥款項，以確定翻新的成本。本集團屆時會與獲委任的選定承建商有直接合約關係。

於二零一六年十二月三十一日，本集團進一步與韓先生簽訂協議，據此，韓先生進一步為域迅按金及託管金額之可收回性作出擔保。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 18. 預付款、按金及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (d) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，有關上海復旦提出的訴訟，本公司就其承諾償付本公司裁決債務，同意以每股認購價0.247港元向認購人發行136,060,042股的股份，本公司視之為應收款項的結餘，估計金額為人民幣27,660,000(相當於約33,607,000港元)。人民幣3,000,000由認購人為本公司向上海復旦償付，於二零一五年十二月三十一日之餘額為人民幣24,660,000(相當於約29,003,000港元)。餘額人民幣660,000(相當於約733,000港元)已計入截至二零一六年十二月三十一日止年度綜合損益表有關訟訴由認購人及其聯營公司提供的服務所作出之補償中。

根據載於本綜合財務報表附註20(c)及32的詳情，裁決債務金額最終同意為人民幣27,000,000，截至二零一六年十二月三十一日已由認購人向上海復旦全數清還。

本段所用詞彙之定義見本綜合財務報表附註32。

- (e) 有關上海復旦提出的訴訟，從北京中証收回的裁決債務的金額。

正如本綜合財務報表附註32所載，於二零一六年三月，北京中証同意悉數向本公司償還裁決債務連同(i)15%年利率；及(ii)人民幣5,000,000(相當於約5,881,000港元)的固定金額作為賠償，並於二零一八年三月七日或之前償付，且由獨立第三方北京桑普新源技術有限公司作擔保。因此，董事認為裁決債務將自北京中証悉數收回，且無需於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的綜合損益表就該訴訟確認作出進一步撥備。

本段所用詞彙之定義見本綜合財務報表附註32。

上述資產概無逾期或減值。包括在上述餘額中的金融資產涉及的其中有近期無拖欠記錄的應收款項。

### 19. 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	40,045	125,346
定期存款	-	38,932
	<b>40,045</b>	<b>164,278</b>

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘為27,001,259港元(二零一五年：32,655,967港元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過授權從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金按基於每日銀行存款利率之浮動利率賺取利息。短期定期存款為一個至三個月不等，視乎本集團的即時現金需求而定，並賺取利息在各自的短期存款利率。銀行結餘乃寄存於近期無違約記錄之高信貸評級之銀行。銀行結餘及現金之賬面值與彼等之公平值相若。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 20. 其他應付款項及應計款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應計費用	1,692	2,482
其他應付款項	1,454	1,884
應付誠達款項(附註(a))	9,726	8,737
應付嘉德投資有限公司(「嘉德」)(附註(b))	-	58,500
應付上海復旦(附註(c)及32)	-	28,227
	<b>12,872</b>	99,830
減：非流動部分	-	-
流動部分	<b>12,872</b>	99,830

附註：

- (a) 應付誠達款項為無抵押、免息及沒有固定還款期。
- (b) 於二零一五年十二月三十一日之金額為收購信誠(香港)投資有限公司之現金代價餘額(附註27)並已於截至二零一六年十二月三十一日止年度支付。
- (c) 該金額代表與上海復旦之訴訟的應付上海復旦之裁決債務餘額。

如本綜合財務報表附註32所述，本集團被裁定向上海復旦支付債務金額人民幣27,000,000(相當於約31,755,000港元)。於二零一五年十二月三十一日止年度，裁決債務之人民幣3,000,000已由公司之認購人償還。截至二零一六年十二月三十一日止年度認購人已進一步清還人民幣24,000,000(相當於約28,227,000港元)的餘數。

儘管裁決債務已由認購人承擔(附註18(d))，應付上海復旦款項不能與應收認購人款項抵消，截至二零一五年十二月三十一日本公司董事認為，裁決債務的責任應保留在本集團，直至認購人將全數償還給上海復旦，因此，應收認購人金額被確認為「其它應收賬」(附註18(d))呈列於截至二零一五年十二月三十一日綜合財務狀況表內。

本段所用詞彙之定義見本綜合財務報表附註32。



## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 21. 融資租賃應付款項

本集團租賃汽車(附註13)用於其業務營運。該等租賃分類為融資租賃，其於二零一六年十二月三十一日之餘下租賃期為7(二零一五年：19個月)。

於二零一六年十二月三十一日，融資租賃項下未來最低租賃付款總額及其現值如下：

本集團	最低租賃付款 二零一六年 千港元	最低租賃付款 二零一五年 千港元	最低租賃 付款之現值 二零一六年 千港元	最低租賃 付款之現值 二零一五年 千港元
應於以下期間支付款項：				
一年內	103	176	101	165
第二年	-	103	-	101
最低融資租賃付款總額	103	279	101	266
未來融資費用	(2)	(13)		
融資租賃應付款項總淨額	101	266		
分類為流動負債之部分	(101)	(165)		
非流動部分	-	101		

融資租賃實際利率為每年3.5%(二零一五年：3.5%)，由二零一六年十二月三十一日賬面值約92,000港元(二零一五年：275,000港元)(附註13)的租賃汽車作抵押。董事認為，於報告期末，應付融資租賃之賬面值與其公平值相若。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 22. 計息銀行及其他借貸，有抵押

	實際利率 (%)	到期	二零一六年 千港元 (附註)	二零一五年 千港元
銀行貸款－廣州貸款(附註(a))	5.94%	二零二零年	200,034	211,698
			200,034	211,698
分析為：				
償還期：				
一年內或按要求			3,334	-
第二至第五年(包括首尾兩年)			196,700	211,698
總計			200,034	211,698
流動部分			(3,334)	-
非流動部分			196,700	211,698

附註：

- (a) 於二零一五年八月三日，廣東暢流投資有限公司(「暢流」)(本公司之間接全資擁有的附屬公司)與廣州銀行(「廣州銀行」)簽訂貸款協議(以下簡稱「廣州貸款協議」)，據此，廣州銀行同意發放貸款總額為人民幣180,000,000(相當於200,034,000港元)(二零一五年：人民幣180,000,000(相當於211,698,000港元))(以下簡稱「廣州貸款」)予暢流為期五年，該貸款以廣州物業作抵押及已被暢流全數提取。廣州貸款按中國人民銀行年度存貸款基準利率125%計算利息，並每季支付，廣州貸款之本金還款如下：(i)分四期，每期人民幣1,500,000(相當於約1,667,000港元)需於二零一七年二月，二零一七年八月，二零一八年二月及二零一八年八月或以前相應地支付；(ii)分四期，每期人民幣10,000,000(相當於約11,113,000港元)需於二零一九年二月，二零一九年八月，二零二零年二月及二零二零年八月或以前相應地支付及；(iii)餘額人民幣134,000,000(相當於約148,914,000港元)需於二零二零年八月或以前支付。

## 23. 應付非控股股東，關連方及董事

應付非控股股東，關連方及董事款項是無抵押，免息及沒有固定還款期。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 24. 遞延稅項負債

遞延所得稅負債變動如下：

	投資物業之 公平值變動 千港元	預付行政費用 千港元	總額 千港元
二零一五年一月一日	162,804	489	163,293
年內計入／(扣除)綜合損益表之遞延稅項(附註10)	2,646	(459)	2,187
匯率調整	(9,365)	(30)	(9,395)
二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	<b>156,085</b>	-	<b>156,085</b>
年內計入綜合損益表之遞延稅項(附註10)	<b>303</b>	-	<b>303</b>
匯率調整	<b>(8,625)</b>	-	<b>(8,625)</b>
於二零一六年十二月三十一日	<b>147,763</b>	-	<b>147,763</b>

上述遞延稅項負債指截至二零一六年十二月三十一日止年度投資物業公平值變動按25%計算所產生之應課稅暫時差額(二零一五年：25%)。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 25. 股本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
法定：		
10,000,000,000 股每股面值 0.004 港元之普通股	<b>40,000</b>	40,000
已發行及繳足：		
3,317,045,040 股每股面值 0.004 港元之普通股	<b>13,268</b>	13,268

本公司股本變動之摘要如下：

	已發行股份數目	股本 千港元	股份溢價 千港元	合計 千港元
於二零一五年一月一日	2,544,787,999	10,179	253,344	263,523
股份公开发售(附註(a))	636,196,999	2,545	175,590	178,135
公开发售的發行成本	-	-	(4,239)	(4,239)
償付裁決債務所發行的股份(附註(b))	136,060,042	544	33,063	33,607
於二零一五年及二零一六年 十二月三十一日	<b>3,317,045,040</b>	<b>13,268</b>	<b>457,758</b>	<b>471,026</b>

附註：

- (a) 於二零一五年八月十七日，本公司按每持有四股股份可獲發一股發售股份的基準，完成以每股發售股份 0.28 港元公开发售 636,196,999 股發售股份。公开发售所得款項淨額達約 173,896,000 港元，經扣除直接應佔成本 4,239,000 港元，用作本集團一般營運資金及收購可能投資。
- (b) 誠如本綜合財務報表附註 32 所詳述，有關上海復旦於二零一五年十二月三十日提出的訴訟，本公司就其承諾償付本公司裁決債務，於二零一五年十一月三十日，本公司與朱亞勇先生(「認購人」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，本公司按認購價每股 0.247 港元向認購人發行合共 136,060,042 股認購股份。

## 26. 儲備

於本年內本集團之儲備金額及變動呈列於綜合財務報表第 42 頁綜合權益變動表內。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 27. 附屬公司收購

二零一五年十二月三十一日

於二零一五年十月三十日，本集團與嘉德投資有限公司（「嘉德」是一家相關連公司，它的董事及主要股東韓凱然先生，是本公司董事及主要股東韓軍然先生關係密切的家庭成員）簽訂買賣協議（「信誠收購協議」），據此信誠收購協議，本集團收購（「信誠收購」）(i) 信誠（香港）投資有限公司（「信誠」）100% 股權，及信誠（洛陽）酒店物業管理有限公司連同其附屬公司洛陽萬亨置業有限公司（統稱「信誠集團」）90% 股權；及 (ii) 信誠（香港）集團的應付附屬公司款項 41,058,000 港元（「銷售貸款」），總代價為 68,000,000 港元。信誠集團主要從事物業發展及於洛陽投資。信誠收購於二零一五年十二月三十一日完成（「收購日」）。

董事認為信誠集團主要資產為洛陽在建工程（附註 14）在洛陽代表為一塊土地並分類為投資物業底下之在建工程，所以已於信誠集團之綜合財務狀況表中顯示。於收購日信誠集團沒有任何營運及因此信誠收購不是以企業合併而是購買資產。因此，於信誠集團收購代價多於收購日被分配於獨立可識別資產及負債（除了在建工程外）的賬面值之差異已被確認為在建工程之成本。

於收購日信誠集團的可識別資產及負債詳細如下：

	千港元
物業、機械及設備（附註 13）	373
在建工程（附註 14 (b)）	72,662
預付款項	1,565
現金及銀行結餘	98
其他應付款項	(53)
應付關聯方	(1,774)
應付非控股股東	(4,318)
信誠集團應付附屬公司款項（「銷售貸款」）	(41,058)
	<hr/>
信誠集團淨資產	27,495
	<hr/>
非控股權益	(553)
減：銷售貸款	41,058
	<hr/>
現金代價	68,000
	<hr/>

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 27. 附屬公司收購(續)

二零一五年十二月三十一日(續)

信誠收購現金流分析如下：

	千港元
現金代價	68,000
取得之現金及銀行結餘	(98)
投資活動所得現金及現金等值項目淨流出	67,902

於完成信誠收購，信誠集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度並未為本集團貢獻收入及綜合溢利。

信誠收購發生於本年年結日二零一五年十二月三十一日，該集團的本年收入和綜合溢利分別為約 39,064,000 港元及 2,260,000 港元。



## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 28. 經營租賃承擔

#### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其廣州物業(附註14)。物業之租賃期由一年至五年租期磋商(二零一五年：租期由一年至五年)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團根據與其租戶之不可撤銷經營租約而須於下列限期支付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	18,479	14,627
在第二至第五年，包括首尾兩年	19,541	14,074
	<b>38,020</b>	28,701

#### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃其若干辦公室。物業之租賃按一至兩年租期磋商(二零一五年：一至兩年)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約而須於下列限期支付之未來最低租金總額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	1,563	665
在第二至第五年，包括首尾兩年	702	85
	<b>2,265</b>	750

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 29. 其他承擔

除綜合財務報表附註28所詳述的經營租賃承擔外，於報告期末，本集團有以下承擔。

#### (a) 建議收購事項

於二零一三年十一月八日，本集團與一名獨立第三方（「賣方」）及青島成泰房地產開發有限公司（「青島成泰」，賣方全資擁有的公司）訂立合作協議（「該協議」）。據此，本集團將會收購青島成泰全部股權（「青島收購事項」），代價為人民幣200,000,000（相當於約222,260,000港元），代價分兩期並受限於上調規定。

青島成泰的主要資產為位於中國山東省青島市的租賃土地（「該土地」），並將用作房地產開發（「該項目」）。

在青島收購事項第一階段（「第一期」），除其他事項外，本集團將於該項目取得相關政府部門就該項目之規劃許可時，收購青島成泰65%股權，並應於二零一四年七月八日或之前完成，該日期其後進一步延後至二零一六年六月三十日。在青島收購事項第二階段（「第二期」），本集團將於該項目完成時收購青島成泰餘下35%股權。

代價將須以下列方式支付：(i) 人民幣80,000,000（相當於約88,904,000港元），須於第一期完成時以現金支付；及(ii) 價值人民幣120,000,000（相當於約133,356,000港元）的房地產，並受限於上調規定，通過轉讓房地產項目的相應部份，價值人民幣120,000,000（相當於約133,356,000港元）並須於第二期完成時支付。

然而，青島收購自二零一六年六月三十日已經到期。

#### b) 注資

於二零一四年七月十二日，本公司與獨立第三方（「合夥人」）訂立合作意向書，並成立了新城市永幸醫療集團有限公司（「新城市永幸醫療」），本集團持有新城市永幸醫療之34%的股權。新城市永幸醫療將會於上海成立一間全資擁有的附屬公司（「上海附屬公司」）以於中國各城市發展醫療業務。上海附屬公司之註冊資本將為人民幣1,000,000，並由新城市永幸醫療之股東按其股權比例融資。於本綜合財務報表刊發日期，上海附屬公司尚未成立。截至二零一六年十二月三十一日，本公司尚未透過新城市永幸醫療向上海附屬公司注入該由本集團注入之資本，金額為人民幣340,000（相當於約378,000港元）。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 29. 其他承擔(續)

#### (c) 資本承擔

洛陽物業的設計工程合同(附註 18(a))  
廣州物業重建及改善成本(附註 18(b))  
應付附屬公司之資本注資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
	10,824	11,536
	192,689	88,560
	7,779	-
	<b>211,292</b>	100,096

### 30. 或然負債

除本綜合財務報表的附註 14(b)所披露之事項外，於二零一六年及二零一五年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

### 31. 關連方交易

(i) 除本綜合財務報表其他地方披露之外，本集團於年內與關連方進行之重大交易如下：

支付予關連公司的租金開支

收購信誠集團(附註 27)

向關連公司授出裝修合同(附註(a))

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
	1,542	1,542
	-	68,000
	-	157,009

附註：

- (a) 誠如本綜合財務報表附註 18(b)所詳述本集團與北京吉彩，一家本公司的關連公司並由本公司董事及主要股東韓軍然先生(「韓先生」)及他的緊密家人為最終股東，簽訂了物業裝修及設備改造項目工程施工合同(「裝修合同」)以裝修，改進及升級廣州物業(「物業改進」)，合約總額為人民幣133,500,000(相當於約148,359,000港元)。於二零一六年十二月三十一日，本集團已就裝修合同預付合共人民幣60,600,000(相當於約67,345,000港元)(二零一五年：人民幣58,200,000(相當於約68,449,000港元)予北京吉彩。當中北京吉彩的義務與責任及其預付款由北京貝盟國際建築裝飾工程有限公司(獨立第三方)及韓先生向公司作擔保(其後由韓先生向公司作進一步擔保)的預付款。

董事認為，關連方交易由本集團與關連方按一般商業條款磋商後之條款進行。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 31. 關連方交易(續)

(ii) 本集團主要管理人員的薪酬：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
短期僱員福利	5,731	5,456
離職後福利	-	-
以股權支付之購股權支出	-	-
支付予主要管理人員的總薪酬	5,731	5,456

董事及主要行政人員酬金之更多詳情載於綜合財務報表附註8。

本集團董事、行政總裁及主要管理人員的酬金／薪酬在以下範圍之人數如下：

	董事、行政總裁及 主要管理人員人數	
	二零一六年	二零一五年
零至 1,000,000 港元	8	7
1,000,001 港元至 2,000,000 港元	2	2
2,000,001 港元至 5,000,000 港元	-	-
5,000,001 港元至 10,000,000 港元	-	-
10,000,000 港元以上	-	-
	10	9

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 32. 訴訟

本公司及北京中証房地產開發有限公司(「北京中証」，本公司的前附屬公司並於二零一零年由本公司出售)收到自北京市高級人民法院(「高級法院」)日期為二零一四年五月十五日的民事案件傳票，根據該傳票，上海復旦光華信息科技股份有限公司(「上海復旦」)已遞交民事訴訟案件複審申請(「該訴訟」)。該訴訟源於上海復旦自二零零三年以來在中國北京市第一中級人民法院及其他法院提起的一系列民事訴訟，聲稱北京中証未能履行其於北京中証與上海復旦所訂立日期為二零零二年六月二十七日的銷售合同項目(「物業交易」)下的義務，即按1,755,432美元(約相當於13,605,000港元)之價格向上海復旦出售位於中國的若干不動產(「該指控」)。本公司成為其中一名被告，因上海復旦聲稱本公司前董事及前主席梁戈先生(「梁先生」)代表本公司於二零零二年六月二十八日與上海復旦訂立擔保協議(「擔保協議」)，據此，本公司作為擔保人需向上海復旦就北京中証需履行物業交易下之義務承擔連帶擔保責任。

鑒於該訴訟，本公司董事(「董事」)已開展深入調查，其中董事(i)已檢查自其註冊成立日期起至二零一三年年底其董事會會議的所有會議紀錄，以了解董事有否關注該指控，(ii)已聯繫北京中証的主要管理人員以確認該指控的理據，(iii)已於會議上商討以確定該訴訟及該指控的財務影響；及(iv)就該訴訟尋求開曼群島律師和中國律師(統稱為「律師」)的法律意見。通過相關調查，本公司發現(i)概無記錄顯示董事曾關注該指控，及董事沒有批准和簽署擔保協議，(ii)北京中証知悉該指控及該訴訟，但其並無有關該訴訟中所指稱物業交易銷售或銷售所得款項收款記錄。

於二零一五年七月二十九日，本公司透過律師收到北京市高級人民法院(「中國高級法院」)就該訴訟發出日期為二零一五年五月十四日之裁決(「該裁決」)。根據該裁決，中國高級法院推翻了其日期為二零一三年七月二十六日之裁決，並維持由北京市第一中級人民法院發出日期為二零一零年十一月十日之裁決。中國高級法院裁決物業交易及擔保協議均具法律效力。中國高級法院亦下令本公司及北京中証須就償還上海復旦總額為人民幣14,529,886連同自二零零二年七月一日至付款日期之應計利息承擔連帶清償責任(統稱「裁決債務」)(根據董事的初步計算，裁決債務預期為人民幣27,660,000(相當於約33,607,000港元)(附註18(d))。

於二零一五年十一月三十日，本公司與朱亞勇先生(「認購人」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，認購人同意與上海復旦磋商，並將會訂立牽涉(其中包括)本公司、上海復旦及認購人的執行和解協議。本意乃於完成執行和解協議後，(i)本公司償還該裁決債務的義務將由認購人承擔或履行；及(ii)本公司將欠付認購人金額33,606,830港元，將以按每股認購價0.247港元發行136,060,042股本公司股份的方式履行。



## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 32. 訴訟(續)

其後，北京億隆悅泰投資有限公司(「北京億隆」)(認購人的關連公司)獲認購人提名與上海復旦磋商，並與上海復旦協定以總金額人民幣27,000,000(相當於約31,755,000港元)償付裁決債務。因此，本公司於二零一五年十二月九日訂立牽涉(其中包括)上海復旦及北京億隆的執行和解協議(「執行和解協議」)，據此，裁決債務協定為人民幣27,000,000(相當於約31,755,000港元)，該款項不計息並由北京億隆提供的一處物業(「億隆物業」)抵押，當中(i)人民幣3,000,000(相當於約3,528,000港元)應於執行和解協議當日償還；及(ii)餘額人民幣24,000,000(相當於約28,277,000港元)應分別於二零一六年三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日當日分四個季度分期償還(附註20(c))。

於二零一五年十二月三十日，本公司與認購人、北京億隆及北京創意金典投資諮詢服務有限公司(「北京創意」，一間由認購人控制的公司)進一步訂立關於執行和解協議之四方協議(「四方協議」)，據此，(i)認購人為本公司承擔裁決債務；(ii)北京億隆向上海復旦抵押億隆物業作為裁決債務的擔保，及(iii)北京創意代認購人償付裁決債務人民幣3,000,000。董事認為於簽訂四方協議時，本公司償付裁決債務的責任已由認購人承擔或償還，因此本公司欠付認購人金額33,606,830港元，並根據二零一五年十二月三十日的認購協議(附註25(b))，透過每股認購價0.247港元發行136,060,042股本公司股份方式償還。

鑒於該訴訟，董事已採取合適行動向北京中証磋商，以收回裁決債務。於二零一六年三月七日，本公司與北京中証簽訂關於支付承諾款項之三方協議(「債務補償協議」)，據此，北京中証同意悉數向本公司償還裁決債務連同(i)15%年利率；及(ii)人民幣5,000,000(相當於約5,881,000港元)的固定費用作為賠償(統稱「可收回債務」)。可收回債務於二零一八年三月七日償付，並由北京桑普新源技術有限公司(獨立第三方)(附註18(e))作擔保。董事認為裁決債務將由北京中証悉數收回，且無需於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的綜合損益表就該訴訟確認作出進一步撥備。

### 33. 綜合現金流量表附註

#### 主要非現金交易

二零一五年十二月三十一日

誠如本綜合財務報表附註18(e)及32所詳述，本公司以每股認購價0.247港元發行136,060,042股予認購人以支付他承擔本公司與上海復旦訴訟中之人民幣27,000,000裁決債務，截至二零一五年十二月三十一日認購人已向上海復旦償還人民幣3,000,000，餘額被視為本公司應收款項並已包括於預付款、按金及其他應收賬。



## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 34. 按類別劃分之金融工具

於報告期末，按類別劃分之各種金融工具之賬面值如下：

二零一六年十二月三十一日

#### 金融資產

	通過損益					總額 千港元
	按公平值計量之金融資產					
	於初始確 認時指派 之價值 千港元	持作 交易用途 千港元	持有至 到期日 之投資 千港元	貸款與 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	
可供出售投資	-	-	-	-	-	-
以公平值變動計入損益之股票投資 包括於預付款、按金及 其他應收款項內之 金融資產	-	37,628	-	-	-	37,628
應收一間聯營公司款項	-	-	-	94,186	-	94,186
應收一間關聯公司款項	-	-	-	9	-	9
現金及銀行結餘	-	-	-	8	-	8
	-	-	-	40,045	-	40,045
	-	37,628	-	134,248	-	171,876

#### 金融負債

	通過損益			總額 千港元
	按公平值計量之金融負債			
	於初始確 認時指派 之價值 千港元	持作 交易用途 千港元	按攤銷 成本列賬之 金融負債 千港元	
包括於其他應付款項及應計費用內 之金融負債	-	-	12,872	12,872
應付非控股股東	-	-	4,710	4,710
應付關連方	-	-	609	609
融資租賃應付款項	-	-	101	101
應付董事款項	-	-	1,440	1,440
計息銀行借貸，有抵押	-	-	200,034	200,034
	-	-	219,766	219,766

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 34. 按類別劃分之金融工具(續)

於報告期末，按類別劃分之各種金融工具之賬面值如下(續)：

二零一五年十二月三十一日

## 金融資產

	通過損益		持有至 到期日 之投資 千港元	貸款與 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之金融資產 於初始確 認時指派 之價值 千港元	持作 交易用途 千港元				
可供出售投資	-	-	-	-	-	-
以公平值變動計入損益之股票投資 包括於預付款、按金及 其他應收款項內之 金融資產	-	36,976	-	-	-	36,976
應收一間聯營公司款項	-	-	-	61,636	-	61,636
應收一間關聯公司款項	-	-	-	8	-	8
現金及銀行結餘	-	-	-	164,278	-	164,278
	-	36,976	-	225,930	-	262,906

## 金融負債

	通過損益		按攤銷 成本列賬之 金融負債 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之金融負債 於初始確 認時指派 之價值 千港元	持作 交易用途 千港元		
包括於其他應付款項及應計費用內 之金融負債	-	-	99,830	99,830
應付非控股股東	-	-	2,119	2,119
應付關連方	-	-	2,799	2,799
融資租賃應付款項	-	-	266	266
應付董事款項	-	-	1,320	1,320
計息銀行及其他借貸，有抵押	-	-	211,698	211,698
	-	-	318,032	318,032

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 35. 金融工具的公平值及公平值層級

管理層已評估，現金及現金等價物，計入預付款項及其他應收款項、應收聯營及關聯方款項之金融資產，已計入其他應付款項及應計費用的金融負債，已收按金及應付非控股股東、關連公司及董事款項之公平價值接近其賬面價值的金額，董事認為這主要是由於這些工具是在短期內到期。

金融資產和金融負債的公平價值，包括在以該工具可以在當前事務的當事人自願，而非強迫或清倉銷售之間進行交換的金額。以下方法和假設用於估計公平價值：

融資租賃應付款項，計息銀行借貸的公平價值已用有類似條款，信貸風險和剩餘到期日的現時可用的工具的比率折現預期未來現金流量計算。本集團的應付融資租賃，及計息銀行及其他借款於二零一五年十二月三十一日的不履約風險被評估為不顯著。

#### 公平價值層級

下表列出了本集團的金融工具之公平值計量層級：

	公平值計量使用			總數 千港元
	在活躍 市場報價 (第一級) 千港元	顯著觀察 輸入值 (第二級) 千港元	顯著不可 觀察輸入值 (第三級) 千港元	
二零一六年十二月三十一日				
以公平值變動計入損益之股票投資	37,628	-	-	37,628
二零一五年十二月三十一日				
以公平值變動計入損益之股票投資	36,976	-	-	36,976

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 36. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括其他應付款項及應計費用、融資租賃應付款項及有抵押計息銀行及其他借貸。該等金融工具之主要目的在於為本集團之營運集資。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動現金風險。董事會董事審閱及同意管理各項該等風險之政策並概述如下。本集團有關衍生工具之會計政策載於綜合財務報表附註2.4。

## 利率風險

本集團有關市場利率變動之風險主要涉及本集團以浮動利率計息之其他應付款項及有抵押計息銀行及其他借貸。

下表說明在所有其他變量保持不變之情況下本集團除稅前溢利對利率合理可能變動之敏感度。

	基點 上升/(下降)	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益 增加/(減少)* 千港元
二零一六年十二月三十一日 港元	1% (1%)	(2,000) 2,000	- -
二零一五年十二月三十一日 港元	1% (1%)	(2,117) 2,117	- -

\* 不包括保留溢利。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 36. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 外匯風險

董事認為，本集團的幾乎所有交易及已確認金融資產及負債均以港元或人民幣計值。本集團目前並無外匯對沖政策。然而，管理層將必要時監控外匯風險。

下表說明出於報告期末，在所有其他變量保持不變之情況下，本集團的除稅前溢利由於貨幣資產和負債和本集團權益的資產的公平價值變動，所引至的人民幣匯率可能出現的合理變動之敏感度。

	匯率增加／ 減少 %	除稅前溢利 匯率增加／ 減少 千港元	權益增加／ 減少 千港元
<b>二零一六年十二月三十一日</b>			
倘港元兌人民幣貶值	<b>5</b>	<b>1,843</b>	-
倘港元兌人民幣升值	<b>(5)</b>	<b>(1,843)</b>	-
<b>二零一五年十二月三十一日</b>			
倘港元兌人民幣貶值	5	1,627	-
倘港元兌人民幣升值	(5)	(1,627)	-

\* 不包括儲備

#### 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自預付款、按金、其他應收款項、應收聯營及關聯公司款項以及現金及銀行結餘。管理層已制定信貸政策，並按持續基準監管該等信貸風險。有關應收款項已作出減值準備以降低信貸風險。除此之外，本集團並無涉及其他金融資產之重大信貸集中風險。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 36. 財務風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險

本集團利用經常性流動資金計劃工具監察資金短缺風險。此項工具考慮金融工具及金融資產之期滿時間以及預測經營現金流。

董事有信心本集團及本公司將有足夠的現金資源以滿足未來營運資金及其他財務要求，這是合理的預期本集團仍然於商業上保留可行的關注。

於本報告期末，本集團之金融負債之到期情況如下：

二零一六年十二月三十一日

	按要求或 無固定還款期 千港元	少於 三個月 千港元	三個月至 十二個月 千港元	一年至 五年 千港元	五年 以上 千港元	總額 千港元
計入其他應付款項及 應計費用之金融負債	10,835	2,037	-	-	-	12,872
融資租賃應付款項	-	43	58	-	-	101
計息銀行借貸，有抵押	-	1,667	1,667	196,700	-	200,034
應付非控股股東	4,710	-	-	-	-	4,710
應付關連方	609	-	-	-	-	609
應付董事款項	1,440	-	-	-	-	1,440
	<b>17,594</b>	<b>3,747</b>	<b>1,725</b>	<b>196,700</b>	-	<b>219,766</b>

二零一五年十二月三十一日

	按要求或 無固定還款期 千港元	少於 三個月 千港元	三個月至 十二個月 千港元	一年至 五年 千港元	五年 以上 千港元	總額 千港元
計入其他應付款項及 應計費用之金融負債	68,795	9,866	21,169	-	-	99,830
融資租賃應付款項	-	40	125	101	-	266
計息銀行借貸，有抵押	-	-	-	211,698	-	211,698
應付非控股股東	2,119	-	-	-	-	2,119
應付關連方	2,799	-	-	-	-	2,799
應付董事款項	1,320	-	-	-	-	1,320
	<b>75,033</b>	<b>9,906</b>	<b>21,294</b>	<b>211,799</b>	-	<b>318,032</b>



## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 36. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 股價風險

股價風險由於股票指數水平及個別證券價值變更而引致股票之公平值下降。於報告期末，本集團概無重大股價風險。

#### 資本管理

本集團之主要資本管理目標為確保本集團有能力按持續經營業務之原則營運及維持穩健資本比率以支持其業務並最大化股東價值。

本集團管理其資本架構並根據經濟環境之變更作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整支付予股東之股息，向股東發還資本或發行新股。

本集團以資本負債比率(即負債淨額除以資本總額加負債淨額)監控資本。負債淨額包括其他應付款項及應計費用、已收訂金、融資租賃應付款項、有抵押計息銀行借貸及應付非控股股東、關連方及董事款項減現金及銀行結餘。資本包括本公司股權持有人應佔權益。於報告期末之資本負債比率如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
其他應付款項及應計費用	12,872	99,830
已收訂金	7,738	8,283
融資租賃應付款項	101	266
計息銀行借貸，有抵押	200,034	211,698
應付非控股股東	4,710	2,119
應付關連方	609	2,799
應付董事款項	1,440	1,320
減：現金及銀行結餘	(40,045)	(164,278)
負債淨額	187,459	162,037
資本總額：		
股權持有人應佔權益	603,258	628,879
資本及負債淨額	790,717	790,916
資本負債比率	24%	20%

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 37. 比較金額

已重列若干比較金額以符合本年度呈報。

## 38. 本公司財務狀況表

本公司於報告期末之財務狀況表資料如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動資產</b>		
對附屬公司投資	<b>33,481</b>	39,533
預付款項	<b>55,500</b>	-
非流動資產總額	<b>89,981</b>	39,533
<b>流動資產</b>		
以公平值變動計入損益之股票投資	<b>37,628</b>	36,976
預付款項、按金及其他應收款項	<b>37,415</b>	61,168
應收附屬公司	<b>214,988</b>	224,341
現金及銀行結餘	<b>63</b>	58,511
流動資產總額	<b>290,094</b>	380,996
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計費用	<b>1,148</b>	29,802
應付附屬公司	<b>87,236</b>	87,236
應付董事款項	<b>1,440</b>	1,320
總流動負債	<b>89,824</b>	118,358
淨流動資產	<b>200,270</b>	262,638
淨資產	<b>290,251</b>	302,171
<b>權益</b>		
已發行股本	<b>13,268</b>	13,268
儲備(附註)	<b>276,983</b>	288,903
權益總額	<b>290,251</b>	302,171

董事  
韓軍然

董事  
司徒文輝

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

### 38. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	股份溢價賬 千港元	特別儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一五年一月一日	253,344	306,450	(463,236)	96,558
股份公開發售發行股票(附註25(a))	175,590	-	-	175,590
發行股票支出	(4,239)	-	-	(4,239)
發行股票以支付裁決債券(附註32)	33,063	-	-	33,063
本年虧損及全面收益總額	-	-	(12,069)	(12,069)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	457,758	306,450	(475,305)	288,903
本年度虧損及全面收益總額	-	-	(11,920)	(11,920)
於二零一六年十二月三十一日	457,758	306,450	(487,225)	276,983

### 39. 批准綜合財務報表

董事會已經於二零一七年三月三十一日批准及授權刊發此綜合財務報表。

## 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益概要如下，有關資料摘錄自已刊發經審核綜合財務報表並已適當地重列／重新分類如下。

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>營業額</b>	<b>34,982</b>	39,064	43,808	51,504	45,575
銷售成本	<b>(3,116)</b>	(3,358)	(3,943)	(3,656)	(2,887)
<b>毛利</b>	<b>31,866</b>	35,706	39,865	47,848	42,688
其他收入及收益	<b>8,757</b>	14,280	41,900	150,321	208,373
行政及其他經營開支	<b>(24,973)</b>	(25,194)	(21,900)	(20,800)	(17,354)
財務成本	<b>(12,721)</b>	(15,998)	(12,854)	(14,375)	(16,403)
<b>除稅前溢利</b>	<b>2,929</b>	8,794	47,011	162,994	217,304
稅項	<b>(1,710)</b>	(5,079)	(14,047)	(40,288)	(52,941)
<b>本年度溢利</b>	<b>1,219</b>	3,715	32,964	122,706	164,363
以下應佔：					
本公司擁有人	<b>1,294</b>	3,715	32,964	122,706	164,363
非控股權益	<b>(75)</b>	-	-	-	-
	<b>1,219</b>	3,715	32,964	122,706	164,363
<b>資產及負債</b>					
	<b>二零一六年 千港元</b>	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產總額	<b>980,331</b>	1,114,443	774,665	763,858	614,920
負債總額	<b>(376,638)</b>	(485,011)	(332,218)	(344,607)	(326,805)
非控股權益	<b>(435)</b>	(553)	-	-	-
	<b>603,258</b>	628,879	442,447	419,251	288,115