



## 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 2017



# 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	12
董事局報告書	14
企業管治報告書	24
環境、社會及管治報告	31
獨立核數師報告	40
合併損益表	45
合併損益及其他綜合收益表	46
合併財務狀況表	47
合併權益變動表	48
合併現金流量表	49
合併財務報表附註	51
五年財務資料	100

# 公司資料

## 董事局

### 執行董事

羅韶宇先生，主席  
台星先生，行政總裁  
曹鎮偉先生

### 非執行董事

羅韶穎小姐，副主席  
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2017年12月31日止年度之年報。

## 市場及業務回顧

2017年，在全球經濟逐漸復蘇，國內經濟增長放緩的大環境下，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。

2017年貸款融資業務增長速度加快，同時沒有發生行業性、區域性風險的跡象。同時，隨著「一帶一路」的落實，貸款融資將迎來機遇，步入起飛期。回顧2017年，本集團致力於發展貸款融資業務，並擴展業務網絡以爭取更多機遇，集團旗下的東葵融資租賃(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。

自2016年11月至2017年3月，本集團共授予重慶東銀控股集團有限公司(「重慶東銀」)借款人民幣4.2億元(相當於約5.04億港元)，年內重慶東銀已根據該等借款合同妥為支付該等貸款的季度利息。2018年1月18日，本公司並未收到重慶東銀在合同規定內日期應償還的借款本金金額以及自2018年1月1日至2018年1月18日期間之利息。本公司十分重視此次違約事件，重慶東銀亦積極配合本公司商議還款安排的事宜，相信在雙方的溝通協商之下，本公司能儘快收回借款本金金額及利息，更好地保障公司股東的利益。

## 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2018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，2018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 2017年 12月31日 止年度 千港元	截至 2016年 12月31日 止年度 千港元
<b>收益</b>	<b>34,920</b>	33,615
經營溢利／(虧損)	<b>29,325</b>	(35,746)
財務收入－淨額	<b>14,256</b>	9,398
應佔一間聯營公司虧損	–	(16,518)
一間聯營公司之減值虧損撥備	–	(13,348)
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>	<b>43,581</b>	(56,214)
所得稅支出	<b>(12,863)</b>	(5,140)
<b>年內溢利／(虧損)</b>	<b>30,718</b>	(61,354)

本集團於12月31日的資產及負債概要如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
非流動資產	<b>409,724</b>	428,793
流動資產	<b>853,382</b>	791,068
流動負債	<b>(81,323)</b>	(277,942)
非流動負債	<b>(272,458)</b>	(119,062)
本公司擁有人應佔權益	<b>(708,673)</b>	642,173

## 業務回顧

截至2017年12月31日止年度，本集團錄得收益約3,490萬港元(2016年：3,360萬港元)，相當於增加3.88%。

截至2017年12月31日止年度之本公司擁有人應佔溢利約為2,440萬港元(2016年：虧損5,990萬港元)。

錄得收益乃主要由於在2017年人民幣(「人民幣」)的升值。

### 貸款融資業務

本公司擁有77.58%股權的附屬公司上海東葵主要從事提供具抵押的貸款融資，在國內一般稱為售後回租，但由於抵押的設備或固定資產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，因此，交易並不符合香港會計準則的融資租賃。上海東葵透過評估企業的盈利狀況、財務狀況及信貸狀況，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)。

2017年中華人民共和國(「中國」)金融市場在防範系統性風險，去杠杆的大環境下，主流金融機構的惜貸致使企業融資困難，相應的潛在客戶財務風險增大，故上海東葵管理層及風控委員會出於審慎原則，及時提高了風控標準，調整了業務的推進節奏，強化流動性高水準管理，最大限度的保證資金相對安全；同時增加了一年期內的拆借業務，保證了公司的整體盈利水準，以便金融環境向好時，擁有充足的資源迅速進入市場獲取新的業務機會。

# 管理層對業務之討論及分析

上海東葵曾為8間醫院提供具醫療設備抵押的貸款融資，分別是桃江縣人民醫院專案金額為4,000萬元人民幣(相當於約4,800萬港元)及籌集銀行貸款1,920萬元人民幣(相當於約2,300萬港元)；綏陽縣中醫院項目金額為1,500萬元人民幣(相當於約1,800萬港元)及籌集銀行貸款900萬元人民幣(相當於約1,080萬港元)；貴州省甕安縣人民醫院項目金額為1,000萬元人民幣(相當於約1,200萬港元)及籌集銀行貸款900萬元人民幣(相當於約1,080萬港元)；芷江侗族自治縣人民醫院項目金額為2,000萬元人民幣(相當於約2,400萬港元)及籌集銀行貸款1,000萬元人民幣(相當於約1,200萬港元)；射洪縣人民醫院項目金額為3,500萬元人民幣(相當於約4,200萬港元)及籌集銀行貸款2,000萬元人民幣(相當於約2,400萬港元)；祿豐縣人民醫院項目金額為1,200萬元人民幣(相當於約1,440萬港元)及籌集銀行貸款780萬元人民幣(相當於約930萬港元)；泗縣人民醫院項目金額為3,000萬元人民幣(相當於約3,600萬港元)及籌集銀行貸款1,260萬元人民幣(相當於約1,510萬港元)及鳳慶縣人民醫院項目金額為2,000萬元人民幣(相當於約2,400萬港元)。

公司貸款融資的實際利率介乎11.9%至13.9%(2016年：相同)，銀行保理的利率為4.8%(2016年：相同)。當中3間醫院貸款融資於2018年到期，1間醫院貸款融資於2019年到期，2間醫院貸款融資於2020年到期及2間醫院貸款融資於2021年到期。年內，所有客戶還款信用記錄優良，各專案金額及利息都能按時收回。貸款融資的收入減少主要歸因於中國金融市場日益嚴格的監管環境令本集團更加難以取得銀行保理為潛在貸款融資項目提供融資，因此，本年度較少完成具規模的貸款融資專案。嚴格的監管政策亦導致流動資金出現暫時緊張，同時公司減少其對銀行保理的依賴，並提高市場整體利息成本。

## 短期貸款業務

於2017年6月，上海東葵與上海興灣貿易有限公司訂立一份借款合同，據此上海東葵已同意授出一筆人民幣2,000萬元之借款(相當於約2,310萬港元)，為期18個月，年利率為11厘。於2017年12月20日，貸款本金額及利息已獲悉數償還。此外，於2017年10月，上海東葵與一間資產管理公司及擔保人訂立一份補充合同，據此上海東葵同意將按年利率11厘計息之借款人民幣5,000萬元(相當於約6,000萬港元)之還款日期由2017年10月延遲至2018年10月。

截至2017年12月31日止年度，本集團之貸款融資分部錄得收益約為2,340萬港元(2016年：2,600萬港元)，並錄得除稅後溢利約2,290萬港元(2016年：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，總樓面面積為18,043.45平方米。東東摩毗鄰一條主要步行街及多個購物商場。由於該區的公共交通四通八達，因此是重慶市南部居民的時尚、購物、娛樂及商業的熱點。

截至2017年12月31日止年度，本集團投資物業分部貢獻收益約1,150萬港元(2016年：約760萬港元)，增加50.89%。與此同時，截至2017年12月31日止年度，本分部錄得除稅後溢利約380萬港元(2016年：虧損1,760萬港元)。

\* 僅供識別

# 管理層對業務之討論及分析

## 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\* 僅供識別) 的 29.80% 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。

## 墊付該等借款

於 2016 年 11 月 8 日，本公司向重慶東銀授出一筆本金金額為人民幣 8,000 萬元 (相當於約 9,600 萬港元) 的借款 (「東銀借款」)。同日，重慶寶旭向重慶東銀授出一筆本金金額為人民幣 8,000 萬元 (相當於約 9,600 萬港元) 的借款 (「寶旭借款」)。

於 2016 年 11 月 11 日，上海東葵向重慶東銀授出一筆本金金額為人民幣 1.1 億元 (相當於約 1.32 億港元) 的借款 (「上海東葵借款」)。

於 2017 年 3 月 6 日，本公司向重慶東銀授出一筆本金金額為人民幣 1.5 億元 (相當於約 1.8 億港元) 的借款 (「東銀第二筆借款」)。

向重慶東銀授出的東銀借款、寶旭借款、上海東葵借款及東銀第二筆借款 (統稱「該等借款」) 合共為人民幣 4.2 億元 (相當於約 5.04 億港元)。

根據相關借款合同 (「該等借款合同」) 的條款，該等借款的到期日為 2018 年 1 月 18 日 (或重慶東銀及相關放款人於到期日前同意的較後日期)。該等借款的到期日並無延長，因此，於 2018 年 1 月 18 日，該等借款各自已到期償還，為重慶東銀的應付款項。有關該等借款的進一步詳情，請參閱本公司日期為 2018 年 1 月 18 日之公告及合併財務報表附註 25。

董事已就重慶東銀集團的財政困難與重慶東銀進行溝通，並了解重慶東銀正積極以多種方式解決其集團公司的財政困難及償還該等借款。據董事所知，重慶市政府也已介入解決重慶東銀集團出現的財政問題。重慶市政府於 2017 年 12 月 7 日召開了專題協調會。最終重慶市政府會協調重慶東銀集團進行債務重組。

根據本公司所得資料，重慶東銀殼牌石化有限公司 (「東銀殼牌」) 51% 股權之價值 (「東銀殼牌股份押記」) 大致能夠覆蓋該等借款的目前未償還總金額，董事認為該等借款的拖欠情況不會對本集團的營運及財務狀況構成任何重大影響。基於與重慶東銀的溝通，重慶東銀預計在 2018 年 6 月 30 日前債務重組的方案可以獲得債務人同意；並假設如期獲得債務人同意，重慶東銀於 2018 年下半年開始可分期收回該等借款的本金和利息。因此，並無就該等借款之未償還總金額作出減值撥備。

在審計本公司截至 2017 年 12 月 31 日止年度之財務業績過程中，本公司已向核數師提供以下文件：

1. 由中國註冊執業會計師發出，並根據中國公認會計原則編製之東銀殼牌截至 2014 年、2015 年、2016 年及 2017 年 12 月 31 日止年度之經審核財務報表；
2. 東銀殼牌之章程細則；
3. 於 2014 年 9 月發出之東銀殼牌資本核證報告；
4. 東銀殼牌股東之間訂立之東銀殼牌合營協議；

\* 僅供識別

# 管理層對業務之討論及分析

5. 由中國註冊執業會計師發出，並根據中國公認會計原則編製之重慶東銀碩潤石化集團有限公司（「東銀碩潤」，擁有東銀殼牌51%股本權益之公司）截至2016年12月31日止年度之經審核財務報表；
6. 東銀碩潤之章程細則；
7. 日期為2017年5月12日有關東銀殼牌股份押記質押予本公司附屬公司之押記文件；及
8. 有關（其中包括）東銀殼牌股份押記之合法性及執行效力之中國法律意見。

此外，本公司管理層已與東銀殼牌之關鍵人員溝通，以解答核數師有關（但不限於）東銀殼牌董事之委任、東銀殼牌經營所需牌照、東銀殼牌及其股東訂立之服務合約及其他有關其業務經營詳情之問題。

核數師認為該等借款為應收重慶東銀款項，本集團在變現抵押品（即東銀殼牌51%股本權益）（「抵押品」）前應先要求重慶東銀還款。因此，重慶東銀最近期的合併財務報表（連同相關明細）為有關重慶東銀財政能力的初步資料，對於評估重慶東銀悉數償還該等借款連同利息的能力屬必要。此外，協定還款時間表連同重慶東銀之財務資料與管理層估計償還該等借款的未來現金流量相關，而有關估計構成是否需要計提任何減值的基準。由於未能獲得有關資料或文件，核數師已採取進一步程序要求提供有關抵押品的資料，以評估管理層對止贖抵押品產生的預期現金流量估計。

除上述外，核數師亦要求提供（其中包括）下列其他資料及文件。然而，本公司無法自重慶東銀或東銀殼牌取得該等資料及文件。

1. 重慶東銀截至2017年12月31日止年度之合併財務報表及相關明細，本集團與重慶東銀就該等借款協定之還款時間表；

根據相關中國法例規定，本公司僅可於重慶東銀的兩間受控制上市公司（即重慶市迪馬實業股份有限公司（「重慶迪馬」）及江蘇農華智慧農業科技有限公司（「江蘇農華」））之年度報告刊發後，方能獲得重慶東銀截至2017年12月31日止財政年度之合併財務報表。因此，本公司於相關時間並未收到重慶東銀截至2017年12月31日止年度之合併財務報表。

由於本集團與重慶東銀就該等借款協定之還款時間表須待債權人批准相關債務重組計劃後方可提供，故本公司於相關時間未能獲得有關時間表。

2. 核數師要求提供有關東銀殼牌之明細／資料及文件包括（其中包括）下列各項：
  - (i) 截至2017年12月31日止年度之銀行結餘、東銀殼牌提供或收取的公司擔保或抵押及有關融資協議、已抵押資產及或然負債（如有）；
  - (ii) 自東銀殼牌成立當日起至2017年12月31日所給予東銀殼牌股東之服務費及有關股東分派的資料；
  - (iii) 東銀殼牌之重要合約；及



# 管理層對業務之討論及分析

(iv) 截至2017年12月31日止年度東銀殼牌各加油站之分類賬及賬簿。

## 3. 東銀殼牌於2017年12月31日之估值報告。

由於上述所欠缺文件及估值報告與東銀殼牌有關，本公司管理層已盡其最大努力與東銀殼牌之相關員工溝通，以便獲得所需文件及資料。然而，據重慶殼牌告知，由於所需文件及資料涉及龐大數量的文件及資料，因此需要更多時間安排所需文件及資料。

此外，由於本公司對東銀殼牌之員工並無控制權，故未能有效督促及指示彼等提供所需文件及資料，包括編製估值報告所需的文件及資料。

鑑於要求東銀殼牌於相關時間提供文件及資料的困難，上述文件未能於當時提供予核數師。

儘管已如上述採取程序及向核數師提供文件，核數師仍未能進行相關審計程序評估重慶東銀之財政能力及抵押品之可變現價值。因此，核數師無法評估該等借款之可收回性。

根據日期為2018年2月14日重慶東銀給予本公司之回覆，基於債權人將可收回其借款之本金及利息，重慶東銀預期債務重組安排將於2018年6月30日前獲其債權人批准。此外，根據本公司與重慶東銀管理層之間的溝通，本公司明白到重慶東銀較傾向償還該等借款，以及獲得解除抵押品，此乃由於抵押品擁有高資產價值及盈利能力，對重慶東銀之債權人而言具吸引力。因此，截至本報告日期，本公司認為重慶東銀提供之上述時限是可靠的。

本公司管理層認為本公司可自2018年下半年起分期收回該等借款之未償還款項，故毋須作出減值。然而，核數師無法根據本公司向其提供之文件憑證評估該等借款之可收回性。

於2017年12月31日，本集團持有之銀行及現金結餘及透過損益按公平值列賬之財務資產(已轉換作現金)分別約9,610萬港元及1.32億港元。管理層相信，本集團有足夠的現金及現金等值項目支持其營運及未來發展。此外，董事根據其目前所得資料，預期該等借款之本金及利息將可於2018年下半年逐步收回。考慮到營運現金流量充足及收回該等借款的可能性，董事認為該等借款之欠款不會對本集團之業務及財務狀況構成任何重大影響。

本公司之審核委員會(「審核委員會」)已審閱及同意管理層對該等借款之可收回金額及減值評估之立場。考慮到核數師就該等借款之可收回性並無其他可執行的工作，審核委員會亦認為審計保留意見屬合理。

本公司將繼續向重慶東銀要求盡快提供還款時間表。為避免日後的財務報告出現任何審計保留意見，倘本公司認為該等借款之本金及利息全額未能於2018年12月31日前收回，屆時本公司將考慮是否就該等借款之未償還金額之相關差額確認減值虧損，倘確認減值虧損，則須釐定有關金額。在該情況下，本公司將及早與核數師磋商，並全力安排一切所需文件，使核數師能評定有關減值是否恰當。本公司亦會考慮執行抵押品，以收回該等借款之未償還金額。

# 管理層對業務之討論及分析

倘該等借款的狀況出現任何重大最新變動，本公司將即時向核數師報告。

根據本公司所得資料，東銀殼牌是一間根據中國法律成立之有限責任公司，由重慶東銀間接擁有其51%權益，其主要業務為營運及管理位於中國重慶省的氣站。

誠如本公司日期為2018年1月18日的公告所披露，根據東銀殼牌的經審核財務報表，東銀殼牌截至2016年12月31日止年度的淨利潤約為人民幣1.42億元，而其於2016年12月31日的資產淨值則約為人民幣5.15億元。

於2018年2月8日，本公司收到東銀殼牌的經審核財務報表，當中顯示東銀殼牌於截至2017年12月31日止年度的淨利潤約為人民幣1.55億元，而其於2017年12月31日的資產淨值則約為人民幣6.69億元。

根據上述財務資料，東銀殼牌被認為是一間正在成長中的大規模企業。考慮到東銀殼牌的資產價值及盈利能力，以及其於2016年至2017年間的增長情況，董事相信抵押品(即東銀殼牌51%股本權益)的價值大致可覆蓋該等借款未償還款額(該等借款的總金額為人民幣4.2億元)。

於2018年4月9日，本公司收到重慶東銀發出的通知(「通知」)，當中載述中國華融資產管理股份有限公司重慶市分公司(「華融」)已開始著手與重慶東銀集團建議債務重組(「債務重組」)相關的初步盡職審查及諮詢工作，且於2018年4月3日，華融與重慶東銀就華融將向重慶東銀集團提供的相關顧問服務訂立企業重組顧問服務協議。

根據通知，華融將於參考(其中包括)重慶東銀集團的資產、負債及業務營運後，向重慶東銀提交重組方案。取決於債務重組的進度及需要，華融將參與與其債權人及相關政府部門有關重慶東銀的討論及磋商，協調各專業人士的工作安排及責任，並協助重慶東銀引進戰略投資者(如需要)。重慶東銀將加快債務重組進程，以解決相關債務違約風險。

由於重慶市政府也已介入解決重慶東銀的債務重組，董事認為，在政府的支持下，債務重組計劃應毋須長時間方可協定及實施，且由於抵押品亦已作抵押及本公司可隨時執行，故董事認為與其在現階段執行抵押品，不如待債務重組計劃獲重慶東銀之債權人批准後收回該等借款之未償還本金及利息，方為上策。此舉為本公司悉數收回該等借款之本金及利息的最佳機會，亦可省回執行抵押品或就出售抵押品物色合適買家的成本，符合本公司及其股東之利益。

本公司並無收到任何有關重慶東銀債務重組計劃的通知或資料。於2018年2月10日提供予董事局的政府文件副本中並無載有重組機制、程序或條款詳情，惟僅載有重組的若干指引原則。倘本公司獲得關於債務重組計劃的資料，本公司將宣佈有關詳情。

## 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。

# 管理層對業務之討論及分析

## 貸款融資業務

近些年來，中國經濟進入了新的發展階段，「一帶一路」建設，人民幣國際化，中國製造2025等已滲透到經濟的方方面面，這也為貸款融資業務的發展提供了廣闊的市場空間。特別是十九大的政府工作報告中指出，支持社會力量增加醫療、養老、教育、文化、體育等服務供給，這也是上海東葵一直堅持的業務發展方向。2018年上海東葵將繼續秉承穩健的業務發展策略，繼續推進醫院貸款融資業務，保持醫院租賃資產的適度規模，在開拓醫院貸款融資業務的同時向醫療大健康等整個產業鏈上下游延伸。另外，在經濟發展的新時期，上海東葵將努力探索新的宜租領域和宜租目標，促使公司業務轉型升級，旨在相關的專業領域和行業產業鏈中穩紮穩打，做出成績和特色。具體業務推進方向如下：

2018年上海東葵在大醫療健康領域的業務開發主要以存量客戶和2017年的儲備客戶為基礎，同時大力開發新的項目，截止目前已有十余家潛在客戶，主要為二家公立三級醫院，六家在公立二級甲等醫院，另外還有部分國有企業、上市公司等，主要分佈在經濟較為發達的華北、華中等區域，累計業務儲備量逾3億元，預計專案內部收益能達到10%以上。

積極探索開發市場容量大且週期性弱，租賃設備通用性較強，保值率高的細分子行業，專業做精做強，如交通運輸領域等；適當介入國家宣導和支援的中國製造2025的新興戰略產業，尋找新的業務方向發展，如新能源領域等；另外要適時關注中小企業設備貸款融資業務。預計新領域的業務領域將在年內展開調研論證，待時機成熟時及時進入。

2018年中國金融行業還將持續進行降杠桿、防範系統性風險的工作。上海東葵也將積極適應行業監管的新模式、新思路，創新升級業務發展方式，努力拓展以租賃資產證券化、應收帳款保理等融資方式降低資本消耗，保持資產的充分流動性和較優的資產負債結構。

## 短期貸款業務

上海東葵今年將加強資金流動性及有效利用資金，在確保資金安全和充裕的情況下，遇上特別優質的項目，公司會按情況特殊考慮增加一年以內的貸款。

## 持有物業投資

受經營成本不斷上漲、消費需求結構調整、網絡零售快速發展等諸多因素影響，實體零售發展面臨前所未有的挑戰。實體零售目前的困境一方面來自市場需求放緩、成本上升、電商衝擊等外部挑戰，另一方面也在於不能及時根據消費市場變化做出調整等內因。儘管目前面臨危機，一旦創新步伐加快，實體零售的前景仍是廣闊的。

為減低外在因素對於實體零售的影響，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，持續帶動東東摩的租金收入，本集團預期2018年回報增長持續。

## 於一間聯營公司之投資

本集團擁有蘇爾芯片29.80%股權，該公司是一家以色列的太陽能技術公司，截至目前蘇爾芯片仍處於虧損狀況。由於未能為本集團帶來利潤，於蘇爾芯片的投資已於2016年全數減值。

# 管理層對業務之討論及分析

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於2017年1月向重慶東銀墊付人民幣2.7億元之借款及於2017年5月向重慶東銀墊付人民幣1.5億元之東銀第二筆借款後，於2017年12月31日，本集團持有之銀行及現金結餘約為9,610萬港元(2016年：1.965億港元)。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2017年12月31日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)為10.49(2016年：2.85)。

於2017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0.20(2016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)加債項淨額計算。於2017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2.253億港元(2016年：1.683億港元)。

### 資本結構

於2017年12月31日，本集團的流動及非流動借貸分別約為5,280萬港元(2016年：2.502億港元)及約2.686億港元(2016年：1.146億港元)。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2017年及2016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2017年12月31日，本集團的銀行貸款約9,600萬港元(2016年：1.117億港元)乃由本集團投資物業約3.336億港元(2016年：3.094億港元)、收取租金收入的權利及已抵押銀行存款約120萬港元(2016年：無)作抵押。

餘下銀行貸款約2,710萬港元(2016年：5,820萬港元)乃由本集團應收貸款約8,220萬港元(2016年1.181億港元)及已抵押銀行存款約510萬港元(2016年：1,840萬港元)作抵押，並由重慶東銀作擔保。該等銀行貸款早於2018年1月17日償還，而毋須支付罰息。

### 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。

### 或然負債

於2017年及2016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2017年12月31日止年度之末期股息(2016年：無)。

### 人力資源及薪酬政策

於2017年12月31日，本集團合共僱用35名(2016年：48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**，48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36.57%之權益，以及江蘇農華（一間於中國深圳證券交易所上市之公司）已發行股本約25.88%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。

**羅韶穎小姐**，44歲，於2012年12月獲委任為本公司副主席及執行董事。羅小姐於2018年1月29日由執行董事調任為非執行董事。羅小姐於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。羅小姐為羅韶宇先生(「羅先生」)之胞妹。於2000年，羅小姐加盟中國一間投資銀行，出任業務董事。由2003年起，羅小姐加盟重慶東銀實業(集團)有限公司(「重慶東銀實業」)，出任重慶東銀實業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。於2017年8月，羅小姐辭任重慶東銀行政總裁職務。羅小姐為重慶寶旭之董事。於2013年4月，羅小姐辭任重慶迪馬之董事。於2016年5月，羅小姐獲委任為重慶迪馬董事局副主席。

**台星先生**，44歲，於2017年10月獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。台先生取得重慶工商大學經濟學學士學位。彼於1996年取得海南中商期貨交易所交易代表資格，並自2001年起獲四川省人民政府認可為註冊管理諮詢師。台先生於中國金融及企業管理領域擁有23年經驗。彼於2003年加入重慶東銀，並先後獲委任為重慶東銀多間附屬公司的主管、副主管及總經理。彼目前為重慶東銀附屬公司上海東勝股權投資有限公司的副總經理。

**曹鎮偉先生**，41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**，48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。

# 董事及高層管理人員簡歷

**秦宏先生**，52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。於2017年取得上海交通大學高級管理人員工商管理碩士學位。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。

## 獨立非執行董事

**陳英祺先生**，54歲，於2009年10月獲委任為本公司之獨立非執行董事。於2017年10月，陳先生獲委任為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市公司美麗中國控股有限公司(「美麗中國」)之公司秘書兼財務總監。於2017年9月，陳先生已辭任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**，48歲，於2011年12月獲委任為本公司獨立非執行董事。於2017年9月，朱博士已辭任深圳證券交易所上市公司桂林旅遊股份有限公司(「桂林旅遊」)之獨立非執行董事一職。於2015年4月，朱博士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，朱博士獲委任為桂林旅遊之獨立非執行董事。於2016年11月，朱博士獲委任為香港證券交易所創業板上市公司輝煌科技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，香港理工大學中國商業中心研究員，朱博士亦曾任美國布魯金斯學會東北亞研究中心訪問研究員、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**，79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2017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2017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45頁之合併損益表內。

董事局不建議就截至2017年12月31日止年度派付末期股息(2016年：相同)。

## 儲備

本集團及本公司於截至2017年12月31日止年度內之儲備變動分別載於第48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2017年及2016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29。

## 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2017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100頁。

# 董事局報告書

## 購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於截至2017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*

台星先生，*行政總裁* (於2017年10月17日獲委任)

曹鎮偉先生

### 非執行董事

羅韶穎小姐，*副主席* (於2018年1月29日由執行董事調任)

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

根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)第90條至第92條之規定，台星先生、秦宏先生及朱文暉博士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

一名執行董事已於2009年10月15日與本公司訂立服務合約。一名執行董事已於2012年11月30日與本公司訂立服務合約。一名執行董事已於2016年9月29日與本公司訂立服務合約，而另一名非執行董事則已於2017年10月17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2017年10月13日訂立)及朱文暉博士(於2017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8,500萬元。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。

根據日期為2016年11月8日之借款合同，重慶寶旭向重慶東銀墊付借款人民幣8,000萬元。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2017年1月18日)起計一年內償還。於2018年1月，重慶寶旭並未收到該筆借款的本金金額還款。因此，已發生借款合同下的違約事件。

於截至2017年12月31日止年度，重慶寶旭從重慶東銀已收取／應收利息收入約為930萬港元(2016年：1,030萬港元)。

根據日期為2016年11月11日之借款合同，上海東葵向重慶東銀墊付借款人民幣1.1億元。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2017年1月18日)起計一年內償還。於2018年1月，上海東葵並未收到該筆借款的本金金額還款。因此，已發生借款合同下的違約事件。

於截至2017年12月31日止年度，上海東葵從重慶東銀已收取／應收利息收入約為1,210萬港元。

### 2. 清潔服務合約及物業管理服務合約

於2017年1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2017年1月1日至2017年12月31日於東東摩之清潔及維護服務訂立一份清潔服務合約。

於2016年12月，重慶寶旭與東原物業管理就2017年1月1日至2019年12月31日於東東摩之日常管理訂立物業管理服務合約。

羅先生於東原物業管理擁有控制權。

於截至2017年12月31日止年度，向東原物業管理支付之清潔費及物業管理費分別約60萬港元及30萬港元(2016年：60萬港元及無)。

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2017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：

# 董事局報告書

## 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)

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。

除上文披露者外，於 2017 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。

- 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。
- 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。
- 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 30。
- 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。

# 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)

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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2017年	於截至	於截至	於2017年	尚未行使之
					1月1日 尚未行使之 購股權數目	2017年 12月31日止 年度授出之 購股權數目	2017年 12月31日止 年度已行使/ 已註銷/已失效 之購股權數目	於2017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
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%
總計					4,950,000	-	-	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。

# 董事局報告書

## 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之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2017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。

主要股東於本公司股份權益擁有之好倉：

主要股東姓名／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%
海通國際財務有限公司	實益擁有人	20,000,000	1.57%
	受控制法團之權益	760,373,018	59.68%
海通國際控股有限公司	受控制法團之權益	780,373,018	61.25%
海通國際證券集團有限公司	受控制法團之權益	780,373,018	61.25%
海通證券股份有限公司	受控制法團之權益	780,373,018	61.25%
海通國際信貸有限公司	對股份持有保證權益之人士	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	108,000,000	8.48%
高益新先生	受控制法團之權益(附註d)	90,000,000	7.06%
王和芬女士	受控制法團之權益(附註d)	90,000,000	7.06%
黃武軍先生	受控制法團之權益(附註d)	90,000,000	7.06%
Xinyuan International Marine Transportation Co. Ltd.	實益擁有人(附註d)	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。
- 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%。

# 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)

除上文披露者外，於2017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2017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產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。

## 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2017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緊密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2017年12月31日止年度內，我們五大客戶約佔本集團總收益的46.29%(2016年：50.69%)及我們最大的客戶約佔我們總收益的17.37%(2016年：12.44%)。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。

# 董事局報告書

## 關連交易

於截至2017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2016年11月8日，本公司向重慶東銀授出一筆本金金額為人民幣8,000萬元(相當於約9,600萬港元)的東銀借款。同日，重慶寶旭向重慶東銀授出一筆本金金額為人民幣8,000萬元(相當於約9,600萬港元)的寶旭借款。於2016年11月11日，上海東葵向重慶東銀授出一筆本金金額為人民幣1.1億元(相當於約1.32億港元)的上海東葵借款。於2017年3月6日，本公司向重慶東銀授出一筆本金金額為人民幣1.5億元(相當於約1.8億港元)的東銀第二筆借款。向重慶東銀授出的東銀借款、寶旭借款、上海東葵借款及東銀第二筆借款(統稱「該等借款」)合共為人民幣4.2億元(相當於約5.04億港元)。該等借款按年利率10.5厘計息。於2017年5月12日，重慶東銀、東銀碩潤及重慶寶旭訂立38%東銀殼牌股份押記協議，而重慶東銀、東銀碩潤及上海東葵則訂立13%東銀殼牌股份押記協議，以作為該等借款全數金額的抵押品。於2018年1月，本公司、重慶寶旭及上海東葵並未收到該等借款的本金金額還款以及自2018年1月1日至2018年1月18日期間之利息。因此，已發生借款合同下的違約事件。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2017年12月31日止年度，重慶東銀向本公司償付約320萬港元(2016年：250萬港元)。

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2017年12月31日，本集團銀行貸款約2,710萬港元(2016年：5,820萬港元)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1.95億港元之債券(「該債券」)。該債券由羅先生及重慶東銀擔保。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。

#### 清潔服務合約及物業管理服務合約

於2017年1月，重慶寶旭與東原物業管理就2017年1月1日至2017年12月31日於東東摩之清潔及維護服務訂立一份清潔服務合約。

於2016年12月，重慶寶旭與東原物業管理就2017年1月1日至2019年12月31日於東東摩之日常管理訂立物業管理服務合約。

於截至2017年12月31日止年度，向東原物業管理支付之清潔費及物業管理費分別約60萬港元及30萬港元。

羅先生於東原物業管理擁有控制權。

# 董事局報告書

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2017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2017年6月，上海東葵與上海興灣貿易有限公司(一間根據中國法例成立之有限公司)訂立借款合同，據此，上海東葵已同意授出人民幣2,000萬元(相當於約2,400萬港元)之18個月期借款，並按年利率11厘計息。

於2017年10月20日，上海東葵、大興煒揚(上海)資產管理有限公司(一間根據中國法例成立之有限公司)及擔保人訂立補充合同(「補充合同」)，據此，彼等同意將借款還款日(「借款還款日」)由2017年10月延遲至2018年10月(「延遲」)。

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2017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

- (a) 根據該等借款合同，本集團向重慶東銀墊付之該等借款合同共人民幣4.2億元(相當於約5.04億港元)，須按年利率10.5厘計息及於2018年1月18日到期償還。重慶東銀於到期日無法償還本金金額及由2018年1月1日起至2018年1月18日止期間的利息，故根據該等借款合同構成拖欠還款。截至本報告日期，重慶東銀亦無法向本集團支付稅務開支償付約人民幣270萬元(相當於約330萬港元)。本集團仍正與重慶東銀磋商未償還結餘的還款安排。於本報告日期，本集團與重慶東銀仍未就還款時間表達成協議。有關詳情請參閱本公司日期為2018年1月18日之公告及合併財務報表附註25。
- (b) 根據日期為2017年1月20日有關債券之補充契據(「補充契據」)，本集團就延長債券到期日至2019年1月18日分別於2018年1月17日及2018年2月7日向債券持有人海通發出電郵及書面通知。海通於2018年2月7日確認接獲上述電郵及書面通知，因此，債券到期日已獲延長至2019年1月18日。

# 董事局報告書

- (c) 於2018年2月7日，海通向承讓人(「新債券持有人」)轉讓債券，新債券持有人之中介控股公司間接持有本公司9.42%股權及本公司附屬公司重慶寶旭30%股權。

根據日期為2018年2月7日之確認函，新債券持有人確認(其中包括)下列事項：

- (i) 債券到期日已獲延長至2019年1月18日。
- (ii) 本公司於2018年2月7日至2019年1月17日(包括首尾日期)期間(「期間」)未有支付利息，惟未有對日期為2015年1月19日之債券文據(「債券文據」)及補充契據構成違約或構成債券文據項下之違約事件(「違約事件」)。
- (iii) 本公司須於緊隨期間後首個營業日(不包括香港銀行開門營業之星期六、星期日及公眾假期)即時支付於期間內任何到期未付利息(「應計利息」)。
- (iv) 無利息須計入應計利息本身，而根據債券文據違約利息不適用於任何應計利息。
- (v) 倘發生任何違約事件(於期間內並無支付利息除外)，新債券持有人有權撤銷上文(i)至(iii)段之任何或所有效力，新債券持有人根據債券文據可行使之任何權力(就應計利息及債券文據可予行使之權力)將於新債券持有人提出任何支付應計利息之要求當日起適用於應計利息。

## 核數師

截至2015年及2014年12月31日止兩個財政年度之合併財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審計。截至2017年及2016年12月31日止兩個財政年度之合併財務報表由中瑞岳華(香港)會計師事務所審計。

中瑞岳華(香港)會計師事務所將於應屆股東週年大會退任。應屆股東週年大會上將提呈一項決議案，以續聘中瑞岳華(香港)會計師事務所為本公司之核數師。

承董事局命

曹鎮偉

執行董事

香港，2018年3月28日



# 企業管治報告書

## 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2017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2017年5月18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(包括主席及行政總裁)、3名非執行董事(包括副主席)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。

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12至13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)。

# 企業管治報告書

## 董事局 (續)

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
<b>執行董事</b>	
羅韶宇先生，主席	8/9
台星先生，行政總裁(於2017年10月17日獲委任)	4/4
曹鎮偉先生	9/9
<b>非執行董事</b>	
羅韶穎小姐，副主席(於2018年1月29日由執行董事調任)	8/9
王曉波先生	8/9
秦宏先生	8/9
<b>獨立非執行董事</b>	
陳英祺先生	9/9
朱文暉博士	9/9
王金岭先生	8/9

## 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2017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。

# 企業管治報告書

## 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2017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2017年12月31日止年度，董事參與以下培訓：

	出席 <sup>1</sup>
<b>執行董事</b>	
羅韶宇先生	✓
台星先生	✓
曹鎮偉先生	✓
<b>非執行董事</b>	
羅韶穎小姐	✓
王曉波先生	✓
秦宏先生	✓
<b>獨立非執行董事</b>	
陳英祺先生	✓
朱文暉博士	✓
王金岭先生	✓

附註：

#### 1. 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。

### (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2017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2017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。

# 企業管治報告書

## 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2017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，台星先生、秦宏先生及朱文暉博士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，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。委員會現有三名成員，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。

# 企業管治報告書

## 審核委員會 (續)

於截至2017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。

審核委員會與管理層就收集應收一名關連人士款項討論管理層所考慮因素及本公司所採取行動，以及管理層的判斷。此外，審核委員會亦會考慮本公司之獨立核數師提出的保留意見及事項。

審核委員會在檢視管理層就該等借款的可收回金額及減值評估的立場時已考慮(i)債務重組計劃的時限；(ii)根據本公司與重慶東銀管理層之間的溝通，重慶東銀償還該等借款及解除抵押品的意向；及(iii)管理層在進行評估方面的經驗及專業知識。

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
<b>獨立非執行董事</b>	
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。委員會現有三名成員，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。

於截至2017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
<b>獨立非執行董事</b>	
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。

# 企業管治報告書

## 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製合併財務報表，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 40 至 44 頁之獨立核數師報告。

## 核數師酬金

截至 2017 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。

# 企業管治報告書

## 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。

## 避免日後出現保留意見之行動計劃

為避免日後的年度報告出現保留意見，本公司有行動計劃如下：

於2018年6月30日前 重慶東銀之債務重組計劃預期獲債權人批准。

於2018年8月30日前 重慶東銀之還款時間表預期落實。

倘還款時間表於2018年8月底前未能落實，本集團將考慮執行抵押品以收回該等借款之未償還金額。

倘該等借款之本金及利息未能根據有關計劃於2018年前收回或還款時間表未能於2018年8月底前落實，屆時本公司將考慮是否就該等借款之未償還金額之相關差額確認減值虧損，倘確認減值虧損，則須釐定有關金額。在該情況下，本公司亦將及早(即2018年12月31日前)與核數師磋商。本公司將提早與東銀殼牌員工聯絡，盡全力促成於2018年9月30日前取得一切所需文件(其中包括)，東銀殼牌須向核數師提供之文件，使核數師能評定有關減值是否恰當。

# 環境、社會及管治報告

本公司及本集團按照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)發表的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(《上市規則》)附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》編制此「環境、社會及管治報告」(「本報告」)。本報告主要分為「環境表現」和「社會責任」兩個章節，以披露本集團之可持續發展理念及相關工作。本報告應與本年報中的「企業管治報告書」章節一併閱覽，以便全面了解本集團的環境、社會及企業管治表現。

## A. 環境表現

本集團重視企業社會責任，致力平衡企業發展與環境保護，並以可持續發展為營運目標。本集團嚴格遵守國家和地方的法律法規，積極回應各持份者的需求，並把日常業務對環境的影響減至最低，以實現共享共贏的發展目標。

### A.1 大氣排放

本集團以投資物業及貸款融資為核心業務。由於業務主要為辦公室營運及商場物業管理，因此對環境的污染相對其他行業較少。於本集團直接營運的業務中，產生的大氣及溫室氣體排放來自於辦公室和商場的能源使用，其次是公司的車輛使用。

在能源消耗方面，本集團定期監察及檢視業務產生的「碳足印」，以實時了解並調整營運模式以減低對環境的影響。本集團提倡綠色辦公室文化，透過積極推行多項措施以達到最佳的能源使用效益。本集團致力從多方面實現源頭減排，具體措施包括：(1)規定員工在長時間離開電腦時，必須關閉電腦螢幕；(2)優先選用LED低耗能燈泡或慳電燈泡；(3)關閉無人辦工的會議室及辦公室的電源；(4)在非辦公時間(早上九時前及晚上七時後)，自動關閉中央空調系統；以及(5)鼓勵員工以電話會議代替商務差旅，並在時間許可的情況下，避免選乘較高能耗的飛機作為交通工具。另外，本集團執行明確的公司用車制度，透過專車專用及按需分配，以確保車輛的合理使用。

與此同時，為響應《中華人民共和國節約能源法》，有效地提高能源的使用效率，本集團於物業投資項目中加入多項環保元素，如於2015年東東摩的翻新項目，以環保概念為設計元素，同時加入多項以環保節能為目標的優化設施，如部份天花板安裝玻璃幕牆，以提升商場的自然採光，減少使用燈管。商場配置方面，東東摩採用智能光控系統，使商場只在天然光不足時自動開啟室內照明設備，以期善用資源及提高能源的使用效率。同時，於商場內安裝「按需求服務」的自動扶手電梯，減少不必要的電力使用。物業管理方面，東東摩要求物業管理員於商場巡查時，檢查非辦公時間的電腦、電燈和冷氣系統必須妥善關閉，以免浪費資源。



# 環境、社會及管治報告

## A.2 資源使用

本集團制訂並執行日常營運的資源使用政策及措施，強調有效運用天然資源，杜絕浪費。以水資源使用為例，本集團的業務營運雖未有對水資源造成重大影響，但仍堅持肩負企業社會責任，積極節約用水，於上海東葵及東東摩的洗手間設置感應出水水龍頭，以期杜絕水資源的浪費。

## A.3 廢棄物管理

本集團產生的廢棄物主要來自日常辦公室營運，其中以辦公室用紙為主。本集團遵循《廢物處置條例》適當地處理辦公室廢棄物。本集團同時積極回收廢紙、鼓勵員工雙面列印、重用單面列印紙張及以電腦存檔取代印刷等。於本報告期內，本集團共累計使用430公斤紙張，當中的215公斤交由資優商進行回收，回收率高達50%。此外，本集團鼓勵使用可回收再用的碳粉盒，並將用完的碳粉盒退還供應商作回收之用。

與此同時，鼓勵使用可回收再造的辦公用品和避免使用一次性用品，例如要求員工自攜水杯，減少使用一次性紙杯等。東東摩營運管理方面，為提高廢物回收率，商場制定全面而妥善的廢棄物管理政策並增設廢物回收桶，促進資源循環再用。

本集團還透過電郵和張貼標語等形式向員工宣揚環保意識，提醒每位員工持續地實施以上環保措施，以達到減少固體廢棄物排放的目標，支持可持續發展理念。於本報告期內，本集團在直接營運的業務下未有出現顯著的有害廢棄物排放，故沒有對有害廢棄物的數據進行統計。

## A.4 環境及天然資源

本集團直接經營的業務中對環境及天然資源的影響極少，但為進一步建設美好環境，本集團仍積極開展綠植行動，並於東東摩戶外廣建樹木，提高綠化面積。

# 環境、社會及管治報告

## A.5 2017年度環境績效數據

大氣排放					
排放來源	類別	數值	單位		
本公司車輛 <sup>1</sup>	氮氧化物NO <sub>x</sub>	0.0047	公噸		
	二氧化硫SO <sub>2</sub>	0.00017	公噸		
	懸浮顆粒物PM <sub>2.5</sub>	0.00011	公噸		
溫室氣體排放					
排放來源	類別	數值	單位	密度	單位
範圍一：直接排放					
本公司車輛 <sup>2</sup>	二氧化碳當量	30.49	公噸	0.76	公噸／每員工
範圍二：間接排放					
外購電力 <sup>3</sup>	二氧化碳當量	151.94	公噸	0.0092	公噸／每平方米
資源使用量					
外購電力		279973	千瓦時	16.89	千瓦時／每平方米
外購自來水 <sup>4</sup>		1862	立方米	46.55	立方米／每員工
廢棄物總量					
辦公室用紙		215	公斤	5.38	公斤／每員工

備註：由於重慶寶旭為租賃辦公地方，供水、用電及用紙均為第三方物業管理公司自行控制，而相關物業管理公司並沒有向個別租戶提供有關的數據或分錶。因此，重慶寶旭的環境績效數據未能納入上表中。

<sup>1</sup> 此大氣污染物排放的計算方法及相關排放系數計算乃參考質量平衡法及「EMEP/EEA Air Pollutant Emission Inventory Guidebook – 2016」所制訂。

<sup>2</sup> 此溫室氣體排放的計算方法及相關排放系數計算乃參考機電工程署和環境保護署共同發佈的《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引2010年版》所制訂。

<sup>3</sup> 此溫室氣體排放的計算方法及相關排放系數計算乃參考港燈電力投資發佈的《2016年可持續發展報告》及中華人民共和國國家發展和改革委員會發佈的《2011年和2012年中國區域電網平均二氧化碳排放因子》所制訂。

<sup>4</sup> 因本公司為租賃辦公地方，供水由第三方物業管理公司自行控制，因此，外購自來水的計算範圍不包括本公司。

# 環境、社會及管治報告

## B. 社會責任

本集團一貫尊重員工，視員工為企業之本。本集團重視員工權益，並嚴格遵守營運所在地的勞工法例及守則，致力締造公平且健康安全的工作環境。於本報告期內，本集團並未接獲違反營運所在地關於僱傭、勞工職業健康及安全等法律法規的案例，也並未接獲員工申請工傷保險索償的個案。

### B.1 僱傭及勞工準則

本集團遵守中華人民共和國制定的《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》及香港特別行政區《僱傭條例》等僱傭及勞工相關的法律法規。本集團擁有完善的人力資源管理制度並嚴格執行相關政策（如《員工守則》和《人力資源及行政手冊》等），當中訂明招聘、晉升、薪酬和解僱等規則與程序，以保障員工利益。本集團重視團隊協作，致力建立互相信賴的團隊，發揮團隊合作的協同效應。薪酬方面，本集團參考營運所在地的市場狀況、慣例及個別員工表現而釐定員工薪酬組合，並適時作出合理調整。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。另外，根據僱員業績及表現，本集團會向合資格的僱員酌情派發獎金及發行購股權。解僱員工條款方面，部分附屬公司如上海東葵《員工守則》內訂明若違反《崗位電網設置》中對應崗位規定的行為，上海東葵將與有關僱員即時解除合約勞動關係且不支付遣散費或補償金。

本集團視員工為最寶貴的資產，員工發展對企業的長遠發展至關重要。本集團在考慮招聘新員工或晉升員工時，只會參考其工作表現、工作經驗及個人工作能力，確保應徵者或員工獲得平等的機會。本集團以多元化的員工組合為傲，反對任何形式的歧視，包括性別、年齡、家庭狀況、種族及身體障礙等。假期方面，本集團確保員工享有法定假期、病假、年假及分娩假期，並按個別情況批發無薪假期、父親假、婚假和事假等。工作時數方面，本公司、上海東葵和重慶寶旭的員工每週工作時數為四十小時，輔以八天年假。

本集團致力為員工提供其他福利，包括超時工作補貼（適用於超時工作至晚上八時或以後的員工）、假期上班津貼、膳食津貼和交通津貼。本集團嚴格禁止使用童工，並承諾不強迫員工超時工作。於本報告期內，本集團並未接獲有關使用童工和強制勞工的個案。

# 環境、社會及管治報告

## B.2 健康及安全

本集團一直重視保障員工的健康與安全，致力提供優質的工作環境。本集團制定並執行有效的措施，希望達致零工作意外的目標。本集團根據《僱員補償條例》及按各營運所在地法例要求，為員工購買保險，並在工作地點為員工提供醫療急救箱。根據《職業安全及健康條例》，本集團承諾保障員工之安全及健康，確保為員工提供安全的保護設備。另外，本公司設立狂風及暴雨警告下之工作安排制度，避免員工因惡劣天氣上班而發生意外。辦公室配置方面，本集團為員工提供可調節的座椅，希望減輕員工長時間使用電腦所出現的身體勞損。此外，本集團的專業物業管理團隊定期檢查及維修東東摩的消防設備和電梯等，以保障員工、商場租戶及顧客的安全。

本集團亦重視提高員工的安全意識。本集團透過宣傳海報提供工作環境及職業安全的資訊，以加強員工的職業安全健康意識。除此以外，本集團在工餘時間舉辦不同的活動，為員工提供工作以外身心放鬆的機會。本集團還為每位員工提供每年一次的身體檢查，提示員工注意身體狀況，並及時改善自身健康。

## B.3 發展及培訓

本集團重視培訓人才和建立能力超卓的團隊，並為員工提供發展所長的機會。本集團根據員工表現及職責範疇，提供相關的知識及技能培訓機會。本集團關心員工發展，為員工提供不定期且多方面的工作培訓，包括內部及外部培訓。內部培訓如重慶寶旭開展業務培訓和專業培訓交流會，並由經驗豐富的導師提供指導；外部培訓則包括由聯交所、香港廉政公署及本集團聘用的中介公司等機構舉辦的如貸款融資相關法律法規和反貪污等主題講座。此外，本集團亦為員工提供交流機會，例如重慶寶旭及東東摩的十名營業部員工於2017年8月10日至8月13日參與在南京舉辦的外部培訓計劃一心路之旅「越域」，透過實地考察四個商業項目，了解自身行業中其他公司的經營情況和擴闊員工在專業領域的視野。

## B.4 供應鏈管理

本集團嚴格挑選產品及服務供應商，以商業信譽、品質、服務、價格及買賣條款為採購基本方針，並通過透明的招標制度挑選合適的供應商。本集團與合資格的供應商簽署合約，並要求遵守合同之外規定的適用的法律法規。本集團以《採購指南》訂明清晰的採購程序，以產品或服務的品質、安全、企業道德形象及業內口碑作為挑選供應商的準則。另外，本集團實行「綠色採購」，在符合本集團要求的前提下，會優先選擇向本地供應商進行本地採購，以減少物料及產品運輸期間產生的碳排放，並積極考慮優先採購環保組織供應的綠色產品。

此外，本集團以不同措施監察供應商的表現，確保相關供應商符合本集團的要求。例如，重慶寶旭工程及推廣類供應商所提供的服務，經由多部門聯合組織驗收及評審，確保符合本集團的要求及營運所在地的相關規範，以確保供應商的質量；上海東葵亦會定期評估不同供應商的表現，並與不合規的供應商解除合作關係。

# 環境、社會及管治報告

## B.5 服務質素

本集團重視企業責任，竭誠照顧顧客需要，為顧客提供一貫高質素的服務。本集團積極與顧客建立長期關係，保持良好溝通，亦定期檢視服務表現。本集團制定明確的內部指導文件如《客務管理手冊－投訴管理工作指導書》等，規範客戶投訴處理流程及期限，並要求負責員工按月就接獲的投訴作出分析、上報，並寫成案例供其他員工參考，以避免同類投訴再次發生。有關投資物業管理方面，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。

本集團根據《中華人民共和國廣告法》和《中華人民共和國商標法》等有關廣告和標籤的法律法規，禁止宣傳和交易過程中出現任何形式的虛假或誤導性說明。本集團要求所有相關員工深入且全面了解公司提供的服務，確保在洽談業務、回應諮詢或其他工作的過程中，能適時向客戶提供準確而全面的資料，避免誤導客戶。

本集團為保障客戶利益和相關商業信息的安全，在進行交易時均與第三方，如客戶，合作夥伴，供應商及投資者等按需要簽定保密協議。所有合同及保密文件均存放於上鎖的指定文件櫃內，並要求任何原因的外借均需要簽字存檔。在貸款融資方面，本集團根據《個人資料(私隱)條例》，規範員工就以下機密信息進行保密：任何有關服務、計劃和進程圖；客戶、供應商和員工名單；和財務資料等。本集團嚴格遵守有關規定，禁止員工在未經當事人同意的情況下，取用、複製或通過任何手段獲取他人的機密信息。

## B.6 反貪污

本集團恪守《中華人民共和國反貪污賄賂法》及香港特別行政區《防止賄賂條例》等相關法律法規。例如在重慶寶旭的管理方面，要求東東摩的租戶簽署防止貪污的協議，以期杜絕任何形式的利益輸送。本集團亦不時檢視員工廉潔奉公的情況，以確保本集團時刻保持高度廉潔。於本報告期內，本集團並未接獲有關本集團或個別僱員貪污訴訟的案件。

本集團制定的反貪污政策和措施包括：(1) 公開招標：於每次招標過程中根據不同情況邀請至少三間服務機構競投，並保證招標過程的公開透明；(2) 審批服務合約：服務合約按金額高低由不同職級的人員審批，大金額的合約需採用會簽制度；(3) 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。本集團通過以上政策多管齊下以杜絕任何形式的貪污、受賄或依仗權力職位的勒索等行為。

# 環境、社會及管治報告

本集團的融資租賃業務經常涉及大額金錢交易，貪污風險相對較高。有見及此，本集團除實施以上反貪污的政策和措施外，亦針對上海東葵的業務制定更嚴格和全面的規範監管措施：(1)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，不允許有任何貪污及賄賂行為，一旦發現員工進行任何形式的貪腐行為，會即時解除其職務並要求賠償公司損失。如員工的貪腐行為涉及違反國家或營運所在地的法律法規，將移交司法機關追究法律責任；(2)告密及舉報：在僱傭合約中設有保密條款，除取得上海東葵書面同意外，上海東葵員工在任職期間，不得直接或間接將上海東葵商業情報或相關機密資料洩露給任何個人或任何公司團體，並支持員工舉報嫌疑案件；(3)防止洗黑錢、欺詐：在貸款融資前後，必須根據《租賃審查暫行管理辦法》作詳細的租賃前審查、實地簽約和放款後檢查，以防止欺詐行為，確保所有貸款融資項目均來自正規的渠道。另外，本集團的相關部門如業務部、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，亦能在每一個的審核環節發揮互相監督和制約的效用。

## B.7 社區參與

本集團積極以多方面回饋社會，希望可以為企業與社會帶來互惠互利的雙贏結果。本集團以建設社會為己任，全方位推動社會發展。本集團積極參與公益活動，同時藉此了解營運所在地的社區需求和意見，作出適切回應，逐步加強建設本集團的正面形象。

本公司積極響應關愛鄉村兒童行動，於2016年在重慶市萬州區長漢針沙灘村舉辦「2016第五屆東銀控股薪火暖計劃」，致力為居於偏遠山區的小學生提供物資上的幫助，並為家庭有困難但成績優異的大學生提供學習的機會，是一項以扶助學生為本的公益計畫。

於本報告期內，重慶寶旭及東東摩舉辦兒童藝術節，為區內市民提供藝術節目，讓他們親身參與藝術團體專為兒童打造的創作世界，提供兒童一個表現才華和藝術的機會。



# 環境、社會及管治報告

## 附錄：香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引

一般披露及 關鍵績效指標	描述	本報告有關章 節或其他說明	相關頁碼
<b>環境範疇</b>			
<b>層面 A1：排放物</b>			
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	A.1	
KPI A1.1	排放物種類及相關排放數據。	A.5	
KPI A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	A.5	
KPI A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	不適用	
KPI A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	A.5	
KPI A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	A.1	
KPI A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	A.3	
<b>層面 A2：資源使用</b>			
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	A.2	
KPI A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	A.5	
KPI A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	A.5	
KPI A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	A.2	
KPI A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	A.2	
KPI A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	不適用	
<b>層面 A3：環境及天然資源</b>			
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	A.4	
KPI A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	不適用	

# 環境、社會及管治報告

一般披露	描述	有關章節	相關頁碼
<b>社會範疇</b>			
<b>層面 B1：僱傭</b>			
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	B.1	
<b>層面 B2：健康與安全</b>			
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	B.2	
<b>層面 B3：發展及培訓</b>			
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	B.3	
<b>層面 B4：勞工準則</b>			
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	B.1	
<b>層面 B5：供應鏈管理</b>			
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	B.4	
<b>層面 B6：產品責任</b>			
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	B.5	
<b>層面 B7：反貪污</b>			
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	B.6	
<b>層面 B8：社區投資</b>			
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	B.7	



# 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  
(於香港註冊成立的有限公司)

## 合併財務報表之審計報告

### 保留意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第45至99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2017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，除我們的報告內保留意見的基礎一節所述事項的可能影響外，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2017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。

### 保留意見的基礎

誠如合併財務報表附註25所披露，於2017年12月31日，應收一間關連公司重慶東銀控股集團有限公司(「重慶東銀」)的款項約為507,263,000港元，當中包括若干授予重慶東銀的借款合同共人民幣420,000,000元(相當於約504,000,000港元)(「該等借款」)及稅務開支償付約人民幣2,720,000元(相當於約3,263,000港元)。該等借款以重慶東銀殼牌石化有限公司51%股權作抵押(「抵押品」)。

根據貴集團與重慶東銀簽訂日期分別為2016年11月8日、2016年11月11日及2017年3月6日的借款合同(「該等借款合同」)，人民幣420,000,000元之該等借款須按年利率10.5厘計息及於2018年1月18日到期償還。重慶東銀於到期日無法償還該等借款的本金金額及由2018年1月1日起至2018年1月18日止期間的利息，故根據該等借款合同構成拖欠還款。截至本報告日期，重慶東銀亦無法支付稅務開支償付。

# 獨立核數師報告

## 保留意見的基礎(續)

貴集團仍正與重慶東銀磋商未償還結餘的還款安排。於本報告日期，貴集團與重慶東銀仍未就還款時間表達成協議。

考慮到重慶東銀的財務狀況及抵押品的價值，董事認為貴集團能向重慶東銀收回整筆到期未償還結餘，因此並無就上述款項於截至2017年12月31日止年度作出減值撥備。然而，董事無法向我們提供有關借款人財務能力或抵押品價值的足夠資料以支持他們的減值評估。因此，我們無法就應收重慶東銀款項約507,263,000港元的可收回性取得足夠合適的審計憑證。我們亦沒有其他可執行的審計程序使我們信納有關該等款項是否需要作出任何減值虧損，以及應收重慶東銀款項於年結日已獲公平呈列。任何該等款項的減值撥備均可減少貴集團於2017年12月31日的資產淨值及降低貴集團截至2017年12月31日止年度的純利，且會對於合併財務報表所作出有關減值虧損的披露事項帶來重大影響。因此，我們無法釐定是否需要對該等款項作出任何調整。

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保留意見提供基礎。

## 其他信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於本公司2017年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。

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。誠如上文保留意見的基礎一節內所述，我們無法就應收重慶東銀款項的可收回性及減值取得充足及適當的憑證。因此，我們無法確定其他信息是否存在有關此事項的重大錯誤陳述。

# 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。除保留意見的基準一節內所述事項外，我們釐定「投資物業的估值」為本報告內將予溝通的關鍵審計事項。

### 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(a)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的購物商場）的公平值於2017年12月31日約為333,600,000港元，而2017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888,000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。

## 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。

# 獨立核數師報告

## 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。
- 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。

# 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)

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。

## 對香港公司條例第407(3)條規定下其他事項的報告

僅就我們的報告上文保留意見的基準一節內所述我們無法就應收重慶東銀款項的可收回性及減值取得充足及適當的審計憑證而言，我們無法取得就我們所深知及確信對進行審計屬必要及重大的一切資料或解釋。

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  
2018年3月28日

# 合併損益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
收益	8	<b>34,920</b>	33,615
職工成本	9	<b>(13,778)</b>	(17,620)
經營租賃租金		<b>(2,619)</b>	(2,593)
其他稅項開支		<b>(4,162)</b>	(3,818)
折舊		<b>(516)</b>	(489)
其他經營開支		<b>(10,054)</b>	(13,090)
其他收益及虧損	10	<b>20,668</b>	(36,798)
其他收入	11	<b>4,866</b>	5,047
<b>經營溢利／(虧損)</b>		<b>29,325</b>	(35,746)
財務收入	13	<b>45,947</b>	43,731
財務成本	13	<b>(31,691)</b>	(34,333)
財務收入－淨額	13	<b>14,256</b>	9,398
應佔一間聯營公司虧損	22	–	(16,518)
聯營公司之減值虧損撥備	22	–	(13,348)
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>		<b>43,581</b>	(56,214)
所得稅支出	14	<b>(12,863)</b>	(5,140)
<b>年內溢利／(虧損)</b>	15	<b>30,718</b>	(61,354)
下列人士應佔：			
本公司擁有人		<b>24,432</b>	(59,888)
非控股權益		<b>6,286</b>	(1,466)
		<b>30,718</b>	(61,354)
<b>每股盈利／(虧損)</b>	18		
		港仙	港仙
基本		<b>1.92</b>	(4.70)
攤薄		不適用	不適用

# 合併損益及其他綜合收益表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 千港元	2016年 千港元
年內溢利／(虧損)	<b>30,718</b>	(61,354)
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	<b>55,750</b>	(47,599)
年內綜合收益總額	<b>86,468</b>	(108,953)
下列人士應佔：		
本公司擁有人	<b>66,500</b>	(95,125)
非控股權益	<b>19,968</b>	(13,828)
	<b>86,468</b>	(108,953)

# 合併財務狀況表

於2017年12月31日

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	19	559	805
投資物業	20	333,600	309,409
無形資產	21	7,096	7,096
於一間聯營公司之投資	22	–	–
應收貸款	23	57,586	98,313
遞延稅項資產	28	10,883	13,170
		<b>409,724</b>	428,793
<b>流動資產</b>			
應收貸款	23	108,032	133,110
預付款項、按金及其他應收款項		3,728	3,571
透過損益按公平值列賬之財務資產	24	131,959	55,472
應收一間關連公司款項	25	507,263	383,939
已抵押銀行存款	26	6,265	18,443
銀行及現金結餘	26	96,135	196,533
		<b>853,382</b>	791,068
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項		15,011	15,140
借貸	27	52,794	250,238
即期稅項負債		13,518	12,564
		<b>81,323</b>	277,942
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>772,059</b>	513,126
<b>資產總值減流動負債</b>			
		<b>1,181,783</b>	941,919
<b>非流動負債</b>			
借貸	27	268,591	114,609
遞延稅項負債	28	3,867	4,453
		<b>272,458</b>	119,062
<b>資產淨值</b>			
		<b>909,325</b>	822,857
<b>資本及儲備</b>			
股本		1,174,378	1,174,378
虧損	29	(465,705)	(532,205)
本公司擁有人應佔權益		<b>708,673</b>	642,173
非控股權益		<b>200,652</b>	180,684
<b>權益總額</b>			
		<b>909,325</b>	822,857

已於2018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2017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30)	-	-	-	-	(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日及 2017年1月1日	<b>1,174,378</b>	<b>(409,968)</b>	<b>(59,779)</b>	<b>3,916</b>	<b>11,618</b>	<b>(77,992)</b>	<b>642,173</b>	<b>180,684</b>	<b>822,857</b>
年內綜合收益總額	-	-	42,068	-	-	24,432	66,500	19,968	86,468
轉撥至法定儲備	-	-	-	3,134	-	(3,134)	-	-	-
於2017年12月31日	<b>1,174,378</b>	<b>(409,968)</b>	<b>(17,711)</b>	<b>7,050</b>	<b>11,618</b>	<b>(56,694)</b>	<b>708,673</b>	<b>200,652</b>	<b>909,325</b>

# 合併現金流量表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 千港元	2016年 千港元
<b>經營活動所得現金流量</b>		
除稅前溢利／(虧損)	<b>43,581</b>	(56,214)
調整：		
來自一間關連公司之稅務開支償付	<b>(3,240)</b>	(2,448)
財務收入	<b>(45,947)</b>	(43,731)
財務成本	<b>31,691</b>	34,333
應佔一間聯營公司虧損	<b>-</b>	16,518
聯營公司之減值虧損撥備	<b>-</b>	13,348
股本投資之股息收入	<b>(335)</b>	(261)
折舊	<b>516</b>	489
出售物業、機器及設備之虧損	<b>1</b>	-
投資物業之公平值虧損	<b>888</b>	22,505
無形資產攤銷	<b>-</b>	418
透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值收益	<b>(3,510)</b>	(6,266)
匯兌(收益)／虧損－淨額	<b>(18,047)</b>	20,559
營運資本變動前之經營溢利／(虧損)	<b>5,598</b>	(750)
應收貸款減少	<b>79,751</b>	17,440
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少	<b>(35)</b>	2,888
透過損益按公平值列賬之財務資產減少	<b>3,561</b>	1
應計費用及其他應付款項增加／(減少)	<b>1,064</b>	(160)
經營所得現金	<b>89,939</b>	19,419
已付所得稅	<b>(7,732)</b>	(5,125)
經營活動所得現金淨額	<b>82,207</b>	14,294
<b>投資活動所得現金流量</b>		
已收利息	<b>46,069</b>	45,251
已收股息收入	<b>335</b>	261
購入物業、機器及設備	<b>(271)</b>	(8)
出售物業、機器及設備所得款項	<b>12</b>	-
添置一項投資物業	<b>(2,041)</b>	(1,463)
購買透過損益按公平值列賬之財務資產	<b>(115,300)</b>	-
出售透過損益按公平值列賬之財務資產之所得款項	<b>44,967</b>	-
墊付予一間關連公司之貸款	<b>(480,320)</b>	(401,030)
收回一間關連公司之貸款	<b>386,155</b>	424,410
已抵押銀行存款減少／(增加)	<b>12,178</b>	(18,443)
投資活動(所用)／所得之現金淨額	<b>(108,216)</b>	48,978

# 合併現金流量表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 千港元	2016年 千港元
<b>融資活動所得現金流量</b>		
償還銀行借貸	(57,112)	(55,579)
銀行借貸所得款項	-	23,813
已付銀行借貸利息	(10,341)	(13,965)
已付債券利息	(14,138)	(18,576)
支付債券補充契據之增量成本	(3,899)	-
償還財務租賃應付款項	-	(133)
支付予非控股權益之股息	-	(1,716)
融資活動所用現金淨額	(85,490)	(66,156)
<b>現金及現金等值項目減少淨額</b>	(111,499)	(2,884)
匯率變動之影響	11,101	(13,778)
<b>於1月1日之現金及現金等值項目</b>	<b>196,533</b>	213,195
<b>於12月31日之現金及現金等值項目</b>	<b>96,135</b>	196,533
<b>現金及現金等值項目之分析</b>		
銀行及現金結餘	96,135	196,533

# 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2017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 編製基準

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」)頒佈的所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。香港財務報告準則包括個別香港財務報告準則(「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的適用披露條文以及香港公司條例(第622章)的規定。本集團採納之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多項於2017年1月1日或之後開始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7號現金流量表：披露計劃的修訂本*

修訂本要求實體披露彼等自融資活動所產生負債的變動，包括現金流量產生的變動及非現金變動(如外匯收益或虧損)。本集團已於附註32(a)提供此資料。

# 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2017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。

#### 香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號將取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量。香港財務報告準則第9號引入財務資產分類及計量之新規定、對沖會計之新規則以及財務資產之新減值模式。

香港財務報告準則第9號按追溯基準於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效。本集團計劃於規定生效日期採納新準則且將不會重列比較資料。

根據本集團於2017年12月31日之財務資產及財務負債分析(以該日存在之事實及情況為依據)，本公司董事已評估香港財務報告準則第9號對本集團合併財務報表之影響如下：

#### (a) 分類及計量

香港財務報告準則第9號包含三種主要財務資產的分類標準：以攤銷成本計量，透過損益按公平值計量及透過其他全面收益按公平值計量。分類根據實體管理債務工具的商業模式和其合同現金流量特點進行確定。

根據初步評估的結果，本集團預期當前按攤銷成本計量及透過損益按公平值計量之財務資產於採用香港財務報告準則第9號後將繼續執行其相應的分類和計量標準。

# 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

#### (b) 減值

香港財務報告準則第9號規定本集團確認及計量12個月內的預期信貸虧損或整個期限的預期信貸虧損，視乎資產及事實與情況而定。本集團預期應用預期信貸虧損模式將導致提前確認信貸虧損。

本集團現正評估應用香港財務報告準則第9號對其合併財務報表的潛在影響。本集團並未完成評估採納香港財務報告準則第9號的全部影響。因此，並未計量其可能對本集團的經營業績及財務狀況之影響。

#### 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。

香港財務報告準則第16號於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效。本集團擬應用簡化過渡法且將不會重列首次採納前年度的比較金額。

根據初步評估，該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。本集團之辦公室物業現分類為經營租賃，租賃款項(扣除來自出租人之任何獎勵)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確認及計量負債，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。本集團的資產及負債將增加且開支確認之時間亦會受到影響。

如附註33(a)中披露，於2017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1,933,000港元。一旦採納香港財務報告準則第16號後，預期該等租賃將確認為租賃負債，並確認相應使用權資產。有關金額將就折讓影響及本集團可用之過渡安排作出調整。

# 合併財務報表附註

## 4. 主要會計政策

除非於下列會計政策另有提述(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慣例作為編製基準。

編製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估計，亦需要董事於應用本集團之會計政策之過程中作出判斷。對該等合併財務報表而言屬重大的假設及估計之範疇於附註5中披露。

編製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。

# 合併財務報表附註

## 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) 經營租賃

#### 本集團作為承租人

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。

#### 本集團作為出租人

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

具無限可使用年期之會所會籍按成本減任何減值虧損列賬。減值會被每年審閱或有任何跡象顯示會籍蒙受減值虧損時審閱。

### (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內確認。

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。

# 合併財務報表附註

## 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

就合併現金流量表而言，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。

向顧問作出之以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。

# 合併財務報表附註

## 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

具無限可使用年期之無形資產會在每年及當有事件或情況變動顯示賬面值可能無法收回時檢視其是否減值。其他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)之特有風險之除稅前貼現率計算。

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。

此外，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。賬面值會被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)。

# 合併財務報表附註

## 5. 主要估計

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。

### (a) 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2017年12月31日之賬面值約333,600,000港元(2016年：309,409,000港元)。

### (b) 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(特別是虧損事項)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。

於2017年12月31日，管理層評估本集團應收貸款及應收一間關連公司款項之可收回性，並認為毋須就呆壞賬計提減值虧損(2016年：無)。

### (c) 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。



# 合併財務報表附註

## 5. 主要估計 (續)

### (d) 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。

### (e) 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 12,863,000 港元 (2016 年：5,140,000 港元) 之所得稅自損益扣除。

# 合併財務報表附註

## 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	
	2017年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元
人民幣	280,500	295,572	1,598	1,925
美元	349	349	-	-

於2017年12月31日，倘港元兌人民幣貶值5%，而其他所有變數維持不變，則年度除稅後合併溢利將增加約13,945,000港元(2016年：年度除稅後合併虧損將減少約14,682,000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。倘港元兌人民幣升值5%，而其他所有變數維持不變，則年度除稅後合併溢利將減少約13,945,000港元(2016年：年度除稅後合併虧損將增加約14,682,000港元)，主要由換算以人民幣計值之銀行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2017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% (2016年：10%)，而其他所有變數維持不變，則截至2017年12月31日止年度之除稅後合併溢利將增加／減少約1,196,000港元／1,196,000港元 (2016年：年度除稅後合併虧損將減少／增加約1,286,000港元／2,318,000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2017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85% (2016年：71%)，且所有客戶均位於中國。信貸風險乃透過取得抵押品或公司擔保分部處理。

本集團亦因應收一間關連公司款項而面對信貸集中風險。關連公司之信用及財政狀況之任何變動均會對本集團造成重大影響。信貸風險乃透過取得抵押品分部處理。

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
<b>於2017年12月31日</b>		
應計費用及其他應付款項	14,169	–
借貸	58,860	291,910
<b>總計</b>	<b>73,029</b>	<b>291,910</b>
<b>於2016年12月31日</b>		
應計費用及其他應付款項	14,400	–
借貸	258,824	124,608
<b>總計</b>	<b>273,224</b>	<b>124,608</b>

### (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：

	2017年 千港元	2016年 千港元
<b>浮息財務資產／(負債)</b>		
應收貨款	93,788	135,681
已抵押銀行存款	6,265	18,443
銀行結餘	74,235	185,814
借款	(123,126)	(169,938)

於2017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，本年度除稅後合併溢利將減少約70,000港元(2016年：年度除稅後合併虧損將增加約274,000港元)。倘利率上升25個基點，而所有其他變量保持不變，本年度除稅後合併溢利將增加約97,000港元(2016年：年度除稅後合併虧損將減少約323,000港元)。

# 合併財務報表附註

## 6. 財務風險管理(續)

### (f) 於2017年12月31日之金融工具

	2017年 千港元	2016年 千港元
<b>財務資產：</b>		
透過損益按公平值列賬之財務資產		
持作買賣	11,959	14,221
透過損益按公平值指定	120,000	41,251
貸款及應收款項(包括已抵押銀行存款、銀行及現金結餘)	776,997	831,285
<b>財務負債：</b>		
按攤銷成本列賬之財務負債	335,554	379,247

### (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2017年12月31日

詳情	公平值計量採用：			總計 2017年 千港元
	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	
<b>經常性公平值計量：</b>				
<b>財務資產</b>				
透過損益按公平值列賬之財務資產				
上市股權證券	11,959	-	-	11,959
財務產品	-	120,000	-	120,000
	11,959	120,000	-	131,959
<b>投資物業</b>				
購物商場—中國	-	-	333,600	333,600
<b>總額</b>	11,959	120,000	333,600	465,559

# 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2層 千港元	第3層 千港元	
<b>經常性公平值計量：</b>				
<b>財務資產</b>				
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
<b>投資物業</b>				
購物商場－中國	-	-	309,409	309,409
<b>總額</b>	<b>14,221</b>	<b>-</b>	<b>350,660</b>	<b>364,881</b>

### (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 千港元		投資物業 千港元	總計 2017年 千港元
於2017年1月1日	41,251	309,409		350,660
(出售)／添置	(44,967)	2,041		(42,926)
匯兌差額	1,329	23,038		24,367
於損益確認的收益 或虧損總額(＃)	2,387	(888)		1,499
於2017年12月31日	-	333,600		333,600
(＃) 包括於報告期末持有資產之收益或虧損	-	(888)		(888)

# 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 2016年 千港元
	中國股權基金 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收益或虧損	5,261	(22,505)	(17,244)

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2017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局報告。財務總監及董事局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。

### 第2層公平值計量

詳情	公平值	
	2017年 千港元	2016年 千港元
透過損益按公平值列賬之財務資產 — 財務產品	120,000	—

財務產品之公平值與彼等成本加預期回報相若。

# 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2017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	
				2017年 千港元	2016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

董事通過參考基金經理所報之基金資產淨值估計於2016年12月31日非上市中國股權基金的公平值。由於基金於2016年12月31日不可贖回，估值屬於第3層公平值計量。

## 8. 收益

本集團年內收益之分析如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
租金收入	11,516	7,632
提供融資之收入	23,404	25,983
	<b>34,920</b>	<b>33,615</b>

## 9. 職工成本

	2017年 千港元	2016年 千港元
薪酬、花紅及津貼	13,302	16,886
退休福利計劃供款	476	734
	<b>13,778</b>	<b>17,620</b>

### 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(2016年：2名)董事，彼等之酬金載於附註16(a)所列分析。年內其餘3名(2016年：3名)人士之酬金如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
薪酬、花紅及津貼	2,792	3,217
退休福利計劃供款	126	118
	<b>2,918</b>	<b>3,335</b>



# 合併財務報表附註

## 9. 職工成本 (續)

酬金介乎以下範圍：

	人數	
	2017年	2016年
零至 1,000,000 港元	2	1
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	-	1
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	1	1

## 10. 其他收益及虧損

	2017年 千港元	2016年 千港元
出售物業、機器及設備之虧損	(1)	-
投資物業公平值虧損	(888)	(22,505)
透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值收益	3,510	6,266
外匯收益/(虧損)-淨額	18,047	(20,559)
	<b>20,668</b>	<b>(36,798)</b>

## 11. 其他收入

	2017年 千港元	2016年 千港元
來自一間關連公司之稅務開支償付	3,240	2,448
股本投資之股息收入	335	261
政府補助(附註)	1,291	2,338
	<b>4,866</b>	<b>5,047</b>

附註：

截至2017年及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 (續)

業務分部損益、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
<b>截至 2016 年 12 月 31 日止年度</b>			
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)
<b>於 2016 年 12 月 31 日</b>			
分部資產	453,609	442,157	895,766
分部負債	(131,785)	(66,880)	(198,665)

分部收益及損益之對賬如下：

	2017 年 千港元	2016 年 千港元
<b>收益</b>		
須予呈報分部收益總額	<b>34,920</b>	33,615
<b>損益</b>		
須予呈報分部之除稅後溢利／(虧損)總額	<b>26,741</b>	(587)
應佔一間聯營公司虧損	-	(16,518)
一間聯營公司減值虧損撥備	-	(13,348)
未分配金額：		
職工成本	<b>(8,209)</b>	(10,620)
折舊	<b>(447)</b>	(469)
透過損益按公平值列賬之財務資產 之公平值收益	<b>3,204</b>	2,490
匯兌收益／(虧損)－淨額	<b>18,048</b>	(20,560)
其他收入	<b>3,575</b>	2,709
財務收入	<b>23,283</b>	31,827
財務成本	<b>(21,387)</b>	(20,410)
其他企業開支	<b>(14,090)</b>	(15,868)
除稅後合併溢利／(虧損)	<b>30,718</b>	(61,354)

# 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：

	2017年 千港元	2016年 千港元
<b>資產</b>		
須予呈報分部資產總值	<b>938,110</b>	895,766
未分配資產：		
物業、機器及設備	<b>300</b>	747
無形資產	<b>7,096</b>	7,096
透過損益按公平值列賬之財務資產	<b>11,959</b>	8,755
應收一間關連公司款項	<b>279,263</b>	288,966
銀行及現金結餘	<b>24,123</b>	17,171
其他資產	<b>2,255</b>	1,360
	<b>324,996</b>	324,095
合併資產總值	<b>1,263,106</b>	1,219,861
<b>負債</b>		
須予呈報分部負債總額	<b>161,380</b>	198,665
未分配負債：		
借貸	<b>198,259</b>	194,909
即期稅項負債	<b>11,040</b>	11,498
其他負債	<b>6,501</b>	5,890
	<b>215,800</b>	212,297
對銷集團內公司間之負債	<b>(23,399)</b>	(13,958)
合併負債總額	<b>353,781</b>	397,004

### 地區資料：

本集團截至2017年及2016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：

	2017年 千港元	2016年 千港元
東萊業務		
客戶a	<b>6,066</b>	960
客戶b	<b>3,225</b>	3,818
客戶c	<b>1,645</b>	4,183

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

	2017年 千港元	2016年 千港元
財務收入		
銀行存款利息收入	1,400	1,897
來自授予一間關連公司之貸款之利息收入	44,547	41,834
	<b>45,947</b>	43,731
財務成本		
財務租賃費用	-	(2)
銀行貸款利息	(10,304)	(13,923)
其他借貸－債券之利息	(21,387)	(20,408)
	<b>(31,691)</b>	(34,333)
財務收入－淨額	<b>14,256</b>	9,398

## 14. 所得稅支出

所得稅於損益確認如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
年內撥備	9,012	4,342
一間附屬公司分派盈利的預扣稅	-	599
利息收入預扣稅		
年內撥備	1,594	2,221
一過往年度超額撥備	-	(1,886)
	<b>10,606</b>	5,276
遞延稅項(附註28)	<b>2,257</b>	(136)
	<b>12,863</b>	5,140

由於本集團截至2017年及2016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(2016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(2016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。

# 合併財務報表附註

## 14. 所得稅支出(續)

所得稅支出與除稅前溢利／(虧損)乘以適用稅率之乘積之對賬如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	43,581	(56,214)
按有關司法權區適用稅率計算稅項	8,798	(5,440)
毋須課稅收入之稅務影響	(1,855)	(465)
不可扣減費用之稅務影響	2,905	8,692
未予以確認的暫時性差異之稅務影響	(14)	235
不予確認稅項虧損之稅務影響	1,037	2,115
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	1,297	1,889
其他	695	-
所得稅支出	12,863	5,140

加權平均適用稅率為20%(2016年：10%)。

## 15. 年內溢利／(虧損)

本集團之年內溢利／(虧損)經扣除以下各項後呈列：

	2017年 千港元	2016年 千港元
核數師酬金		
— 審核	1,180	1,180
— 其他	270	270
產生租金收入之投資物業的直接經營開支	1,450	1,450
	4,980	3,900

# 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(2016年: 9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
<b>執行董事</b>							
羅韶宇先生	-	1,440	-	-	954	18	2,412
羅韶穎女士	-	240	-	-	-	12	252
台星先生(附註(ii))	-	159	-	59	-	-	218
曹鎮偉先生	-	1,019	143	121	66	18	1,367
<b>非執行董事</b>							
王曉波先生	120	-	-	-	-	-	120
秦宏先生	120	-	-	-	-	-	120
<b>獨立非執行董事</b>							
陳英祺先生	120	-	-	-	-	-	120
王金岭先生	120	-	-	-	-	-	120
朱文輝博士	120	-	-	-	-	-	120
<b>2017年合計</b>	<b>600</b>	<b>2,858</b>	<b>143</b>	<b>180</b>	<b>1,020</b>	<b>48</b>	<b>4,849</b>

台星先生亦為本公司之行政總裁，上文披露之酬金包括其作為行政總裁所提供服務的酬金。

# 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
<b>執行董事</b>							
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(iv))	-	233	143	52	70	4	502
<b>非執行董事</b>							
王曉波先生	120	-	-	-	-	-	120
秦宏先生	120	-	-	-	-	-	120
<b>獨立非執行董事</b>							
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

附註：

- (i) 其他福利之估計貨幣價值包括家庭教育津貼。
- (ii) 於2017年10月17日獲委任。
- (iii) 於2016年9月29日辭任。
- (iv) 於2016年9月30日獲委任。

截至2017年及2016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	抵押
<b>於2017年12月31日</b>						
重慶東銀控股集團有限公司						
該等借款及利息	379,891	504,000	504,000	於到期日— 2018年1月18日 償還	未償還借款 按年利率 10.5厘計息， 每季分期支付	重慶東銀殼牌 石化有限公司 51%股本權益
稅務開支償付	4,048	3,263	4,048	無固定還款期	無	無
<b>於2016年12月31日</b>						
重慶東銀控股集團有限公司						
該等借款及利息	430,858	379,891	430,858	自提取該等借款 日期起一年內償還	未償還借款 按年利率 10.5厘計息， 每季分期支付	無
稅務開支償付	10,652	4,048	10,652	無固定還款期	無	無

## (c) 董事於交易、安排或合約之重大權益

根據日期為2015年11月11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」，一間根據中國法律成立，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有限公司)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。

根據日期為2016年11月8日及2017年3月6日之借款合同，本公司向重慶東銀墊付兩筆分別為人民幣80,000,000元及人民幣150,000,000元之借款。該等借款合同合共人民幣230,000,000元(相當於約276,000,000港元)，按年利率10.5厘計息及於2018年1月18日到期償還。

# 合併財務報表附註

## 16. 董事福利及權益(續)

### (c) 董事於交易、安排或合約之重大權益(續)

於截至2017年12月31日止年度，本公司自重慶東銀已收取／應收利息收入約23,117,000港元(2016年：31,571,000港元)及稅務開支償付約3,240,000港元(2016年：2,448,000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。

## 17. 股息

董事不建議就截至2017年及2016年12月31日止年度派發任何股息。

## 18. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

	2017年 千港元	2016年 千港元
<b>盈利／(虧損)</b>		
就計算每股基本盈利／(虧損)之盈利／(虧損) (本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損))	<b>24,432</b>	(59,888)
<b>股份數目</b>		
就計算每股基本盈利／(虧損)之普通股加權平均數	<b>1,274,039</b>	1,274,039

截至2017年及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2017年及2016年12月31日止年度之每股攤薄盈利／(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
<b>成本</b>				
於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 及2017年1月1日	1,286	744	2,517	4,547
添置	159	112	-	271
出售	-	(651)	-	(651)
匯兌差額	7	11	-	18
於2017年12月31日	1,452	216	2,517	4,185
<b>累計折舊</b>				
於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 及2017年1月1日	814	688	2,240	3,742
年內支出	337	28	151	516
出售	-	(638)	-	(638)
匯兌差額	2	4	-	6
於2017年12月31日	1,153	82	2,391	3,626
<b>賬面值</b>				
於2017年12月31日	<b>299</b>	<b>134</b>	<b>126</b>	<b>559</b>
於2016年12月31日	472	56	277	805

# 合併財務報表附註

## 20. 投資物業

	2017年 千港元	2016年 千港元
於1月1日	309,409	351,935
添置	2,041	1,463
公平值虧損	(888)	(22,505)
匯兌差額	23,038	(21,484)
於12月31日	333,600	309,409

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2017年12月31日之公平值乃根據獨立合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司(於估物業擁有豐富經驗，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。

本集團投資物業的估值為第3層公平值計量。有關釐定於2017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	8% (2016年：10%)	減少
每月每平米市場租金	人民幣30元至人民幣243元 (2016年：人民幣44元至人民幣234元)	增加
資本化率	5%-5.5% (2016年：5.5%-6%)	減少

於截至2017年及2016年12月31日止年度，所用估值技巧並無變動。

於2017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333,600,000港元(2016年：309,409,000港元)(附註27(a))。

# 合併財務報表附註

## 21. 無形資產

無形資產指具無限可使用年期之會所會籍。

會所會籍現有二手市場價值及無限可使用年期。本公司董事認為，本集團將會及能夠繼續持有會所會籍。於本年度，已參考會所會籍之二手市場價值測試其減值，並無發現本年度或過往年度出現減值虧損。

## 22. 於一間聯營公司之投資

	2017年 千港元	2016年 千港元
非上市投資：		
應佔負債淨額	(1,048)	(1,048)
商譽	14,396	14,396
	<b>13,348</b>	13,348
減：減值虧損	<b>(13,348)</b>	(13,348)
	-	-

本集團於2017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274,190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451,307股B系列優先股*	29.80%	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」)

# 合併財務報表附註

## 22. 於一間聯營公司之投資(續)

於2017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。

就於2016年作出之減值虧損而言，計算方法採用聯營公司之現金流量預測，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。

截至2017年12月31日止年度，蘇爾芯片仍然錄得虧損淨額及經營現金流出。因此，本集團管理層認為減值虧損不會逆轉。

截至2017年12月31日止年度，本集團並無就蘇爾芯片確認其年度分佔虧損約4,960,000港元。於2017年12月31日，並無確認累計虧損4,960,000港元。

由於於蘇爾芯片之投資已全數減值，故並無呈列蘇爾芯片之財務資料概要。

# 合併財務報表附註

## 23. 應收貸款

	2017年 千港元	2016年 千港元
流動資產	108,032	133,110
非流動資產	57,586	98,313
	<b>165,618</b>	231,423

於2017年12月31日，本集團客戶之貸款包括以下各項：

- (a) 客戶之貸款約105,618,000港元(2016年：175,573,000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(2016年：11.9厘至13.9厘)。
- (b) 一名客戶之貸款約60,000,000港元(2016年：55,850,000港元)，實際年利率為11厘(2016年：11厘)。該貸款於企業擔保下為無抵押並須於一年內償還。

於2017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2017年12月31日，賬面值約82,238,000港元(2016年：118,054,000港元)之應收貸款，已作為本集團銀行貸款之抵押(附註27(a))。

## 24. 透過損益按公平值列賬之財務資產

	2017年 千港元	2016年 千港元
股權證券，按公平值列賬(附註(a))		
於香港上市	11,959	8,755
於中國上市	–	5,466
	<b>11,959</b>	14,221
股權基金，按公平值列賬		
於中國非上市	–	41,251
財務產品，按公平值列賬(附註(b))	120,000	–
	<b>131,959</b>	55,472

- (a) 上市證券之公平值按目前拍賣價為基準。
- (b) (i) 本集團認購由中國一間銀行發行之財務產品，每年浮動回報率介乎4.3厘至4.7厘。本金人民幣30,000,000元受到保障。本集團已於2018年2月贖回款項。
- (ii) 本集團認購由中國一間銀行發行之財務產品，預期年利率為2.7厘。本金人民幣50,000,000元受到保障。本集團已於2018年1月贖回款項。
- (iii) 本集團認購由中國一間銀行發行之財務產品，每年浮動回報率介乎3.8厘至5.2厘。本金人民幣20,000,000元不獲保障。本集團已於2018年1月贖回款項。

財務產品之公平值與其成本加預期回報相若。

# 合併財務報表附註

## 25. 應收一間關連公司款項

	2017年 千港元	2016年 千港元
一間關連公司之貸款(附註(a))	504,000	379,780
應收利息收入	-	111
稅務開支償付(附註(b))	3,263	4,048
	<b>507,263</b>	<b>383,939</b>

附註：

(a) 根據兩份日期同為2016年11月8日之借款合同，本公司與重慶寶旭各自向重慶東銀墊付人民幣80,000,000元。

根據日期為2016年11月11日之借款合同，上海東葵向重慶東銀墊付借款人民幣110,000,000元。

於本年度，本公司根據日期為2017年3月6日之借款合同進一步向重慶東銀墊付人民幣150,000,000元。

上述借款合共人民幣420,000,000元(相當於約504,000,000港元)，按年利率10.5厘計息，並於2018年1月18日到期償還。

於本年度，東銀殼牌之51%股本權益(「抵押品」)已抵押予本集團以獲得上述借款。

(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(以人民幣計值)。

於2018年1月18日，重慶東銀於到期日無法償還本金金額及由2018年1月1日起至2018年1月18日止期間的利息，根據該等借款合同構成拖欠還款。截至該等合併財務報表獲授權刊發日期，重慶東銀亦無法支付稅務開支償付。本集團仍與重慶東銀磋商未償還結餘的還款安排。然而，本集團與重慶東銀仍未就還款時間表達成協議。

考慮到重慶東銀的財務狀況及抵押品的價值，董事認為本集團能向重慶東銀收回整筆到期未償還結餘，因此並無就上述款項於截至2017年12月31日止年度作出減值撥備。



# 合併財務報表附註

## 26. 已抵押銀行存款／銀行及現金結餘

	2017年 千港元	2016年 千港元
已抵押銀行存款	6,265	18,443
銀行及現金結餘	96,135	196,533
	<b>102,400</b>	<b>214,976</b>

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(a))而抵押予銀行的存款。

於2017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78,267,000港元(2016年:197,795,000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

	2017年 千港元	2016年 千港元
銀行貸款－有抵押(附註(a))	123,126	169,938
債券－無抵押(附註(b))	198,259	194,909
	<b>321,385</b>	<b>364,847</b>

借貸之償還期如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
一年內	52,794	250,238
第二年內	220,591	45,919
第三至第五年內	48,000	68,690
	<b>321,385</b>	<b>364,847</b>
減：須於12個月內償還款項(列示於流動負債)	<b>(52,794)</b>	<b>(250,238)</b>
須於12個月後償還款項	<b>268,591</b>	<b>114,609</b>

# 合併財務報表附註

## 27. 借貸(續)

### (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2017年12月31日，實際年利率介乎4.8厘至5.4厘(2016年：4.8厘至5.4厘)。

於2017年12月31日，本集團之銀行貸款約96,000,000港元(2016年：111,700,000港元)由本集團之投資物業約333,600,000港元(2016年：309,409,000港元)、其收取租金收入的權利及已抵押銀行存款約1,200,000港元(2016年：無)。

餘下銀行貸款約27,126,000港元(2016年：58,238,000港元)由本集團應收貸款約82,238,000港元(2016年：118,054,000港元)及已抵押銀行存款約5,065,000港元(2016年：18,443,000港元)作抵押，並由重慶東銀作擔保。該等銀行貸款早於2018年1月17日償還，而毋須支付任何罰息。

### (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、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。

有關補充契據之借款安排費用約3,899,000港元已於延長期間攤銷。於2017年12月31日，債券之實際年利率為10.5厘(2016年：11.0厘)。

有關債券之最新狀況載於附註39(b)及39(c)。

# 合併財務報表附註

## 28. 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日及2017年1月1日	(2,087)	(561)	(1,805)	(4,453)
計入／(扣除)損益(附註14)	2,154	24	(1,297)	881
匯兌差額	(67)	(40)	(188)	(295)
<b>於2017年12月31日</b>	<b>-</b>	<b>(577)</b>	<b>(3,290)</b>	<b>(3,867)</b>

### 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日及2017年1月1日	12,273	897	13,170
於損益扣除(附註14)	(2,338)	(800)	(3,138)
匯兌差額	817	34	851
<b>於2017年12月31日</b>	<b>10,752</b>	<b>131</b>	<b>10,883</b>

於報告期末，本集團未動用稅項虧損約134,123,000港元(2016年：137,753,000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32,563,000港元(2016年：26,726,000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。

# 合併財務報表附註

## 29. 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
普通股，已發行及繳足： 於2016年1月1日、2016年12月31日及2017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2017年12月31日資本負債比率如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
借貸總額(附註27)	<b>321,385</b>	364,847
減：現金及現金等值項目	<b>(96,135)</b>	(196,533)
債項淨額	<b>225,250</b>	168,314
權益總額	<b>909,325</b>	822,857
資本總額	<b>1,134,575</b>	991,171
資本負債比率	<b>20%</b>	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

## 30. 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：

	2017年		2016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	4,950	1.634	10,800	1.636
於年內沒收	-	-	(5,850)	1.638
於年末尚未行使	4,950	1.634	4,950	1.634
於年末可行使	4,950	1.634	4,950	1.634

於年末尚未行使之購股權的加權平均剩餘合約年期為2.84年(2016年：3.84年)，行使價介乎1.628港元至1.638港元(2016年：1.628港元至1.638港元)。於2017年並無購股權授出(2016年：無)。

## 31. 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2017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

## 32. 合併現金流量表附註

### (a) 融資活動所產生負債之對賬

下表詳列本集團融資活動所產生負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債指其現金流量或日後現金流量於本集團合併現金流量表中已分類為或將分類為融資活動所得現金流量。

	2017年 1月1日 千港元	現金流量 千港元	融資成本 千港元	匯兌差額 千港元	2017年 12月31日 千港元
銀行貸款(附註27)	169,938	(67,453)	10,304	10,337	123,126
債券(附註27)	194,909	(18,037)	21,387	-	198,259

### (b) 主要非現金交易

於截至2017年12月31日止年度，若干所得稅及其他應付稅項約4,283,000港元(2016年:8,865,000港元)由重慶東銀代表本集團結付。

## 33. 租賃承擔

### (a) 本集團作為承租人

於2017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：

	2017年 千港元	2016年 千港元
一年內	1,933	2,526
於第二年至第五年	-	1,018
	1,933	3,544

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四年，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。租期通常持續一至八年。租約概不包括或然租金。

於2017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：

	2017年 千港元	2016年 千港元
一年內	6,813	4,011
於第二年至第五年	-	148
	6,813	4,159

# 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

		2017年 千港元	2016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	44,547	41,834
重慶東銀	來自一間關連公司之稅務開支償付	3,240	2,448
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	602	628
重慶新東原物業管理 有限公司	向一間關連公司支付物業管理費用	255	—

### (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：

	2017年 千港元	2016年 千港元
短期福利	4,801	6,671
離職後福利	48	62
	<b>4,849</b>	<b>6,733</b>

於2017年12月31日，概無應計董事酬金計入應計費用及其他應付款項當中(2016年：143,000港元)。

附註：

- (i) 重慶東銀被視為本集團之關連公司，是由於其由本公司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2017年12月31日，本集團並無任何重大或然負債(2016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	2017年 千港元	2016年 千港元
<b>非流動資產</b>			
無形資產		7,096	7,096
於附屬公司之投資		536,888	510,166
		<b>543,984</b>	517,262
<b>流動資產</b>			
預付款項、按金及其他應收款項		252	293
應收附屬公司款項		286,432	276,255
應收一間關連公司款項		279,263	288,966
銀行及現金結餘		20,823	11,452
		<b>586,770</b>	576,966
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項		3,029	3,504
應付附屬公司款項		220,547	211,253
借貸		3,462	194,909
即期稅項負債		1,665	2,123
		<b>228,703</b>	411,789
<b>流動資產淨值</b>		<b>358,067</b>	165,177
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>902,051</b>	682,439
<b>非流動負債</b>			
借貸		194,797	–
<b>資產淨值</b>		<b>707,254</b>	682,439
<b>資本及儲備</b>			
股本		1,174,378	1,174,378
虧損	36(b)	(467,124)	(491,939)
<b>權益總額</b>		<b>707,254</b>	682,439

已於2018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30)	5,037	(5,037)	–
於2016年12月31日及2017年1月1日	(502,524)	10,585	(491,939)
年內綜合收益總額	24,815	–	24,815
於2017年12月31日	<b>(477,709)</b>	<b>10,585</b>	<b>(467,124)</b>

## 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2017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
東葵融資租賃(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	
	2017年	2016年	2017年	2016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	<b>30%/ 33.33%</b>	30%/ 33.33%	<b>22.42%/ 22.42%</b>	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	<b>344,376</b>	321,692	<b>57,952</b>	99,259
流動資產	<b>132,470</b>	131,917	<b>403,312</b>	342,898
非流動負債	<b>(72,577)</b>	(89,921)	<b>(1,794)</b>	(27,337)
流動負債	<b>(54,539)</b>	(41,864)	<b>(32,470)</b>	(39,543)
資產淨值	<b>349,730</b>	321,824	<b>427,000</b>	375,277
累計非控股權益	<b>104,919</b>	96,547	<b>95,733</b>	84,137
截至12月31日止年度：				
收益	<b>11,516</b>	7,632	<b>23,404</b>	25,983
年度溢利/(虧損)	<b>3,836</b>	(17,619)	<b>22,905</b>	17,032
綜合收益總額	<b>27,906</b>	(39,878)	<b>51,723</b>	(8,308)
分配至非控股權益之溢利/(虧損)	<b>1,151</b>	(5,285)	<b>5,135</b>	3,819
支付予非控股權益之股息	-	-	-	1,716
經營活動所得/(所用)現金淨額	<b>15,136</b>	(762)	<b>94,355</b>	35,058
投資活動所得/(所用)現金淨額	<b>12,711</b>	32,821	<b>(171,538)</b>	(17,086)
融資活動所用現金淨額	<b>(31,440)</b>	(34,298)	<b>(36,013)</b>	(19,078)
現金及現金等值項目減少淨額	<b>(3,593)</b>	(2,239)	<b>(113,196)</b>	(1,106)

# 合併財務報表附註

## 39. 報告期後事項

- (a) 根據本集團與重慶東銀所簽訂日期分別為2016年11月8日、2016年11月11日及2017年3月6日的借款合同(「該等借款合同」)，本集團向重慶東銀墊付之該等借款合同共人民幣420,000,000元(相當於約504,000,000港元)(「該等借款」)，須按年利率10.5厘計息及於2018年1月18日到期償還。重慶東銀於到期日無法償還本金金額及由2018年1月1日起至2018年1月18日止期間的利息，故根據該等借款合同構成拖欠還款。截至該等合併財務報表獲授權刊發日期，重慶東銀亦無法向本集團支付稅務開支償付約人民幣2,720,000元(相當於約3,263,000港元)。本集團仍正與重慶東銀磋商未償還結餘的還款安排。於該等合併財務報表獲授權刊發日期，本集團與重慶東銀仍未就還款時間表達成協議。有關詳情請參閱附註25及本公司日期為2018年1月18日之公告。
- (b) 根據有關債券之補充契據，本集團就延長債券到期日至2019年1月18日分別於2018年1月17日及2018年2月7日向債券持有人海通發出電郵及書面通知。海通於2018年2月7日確認接獲上述電郵及書面通知，因此，債券到期日已獲延長至2019年1月18日。
- (c) 於2018年2月7日，海通向承讓人(「新債券持有人」)轉讓債券，新債券持有人之中介控股公司間接持有本公司9.42%股權及本集團其中一間附屬公司重慶寶旭30%股權。

根據日期為2018年2月7日之確認函，新債券持有人確認(其中包括)下列事項：

- (i) 債券到期日已獲延長至2019年1月18日。
- (ii) 本公司於2018年2月7日至2019年1月17日(包括首尾日期)期間(「期間」)未有支付利息，惟未有對日期為2015年1月19日之債券文據(「債券文據」)及補充契據構成違約或構成債券文據項下之違約事件(「違約事件」)。
- (iii) 本公司須於緊隨期間後首個營業日(不包括香港銀行開門營業之星期六、星期日及公眾假期)即時支付於期間內任何到期未付利息(「應計利息」)。
- (iv) 無利息須計入應計利息本身，而根據債券文據違約利息不適用於任何應計利息。
- (v) 倘發生任何違約事件(於期間內並無支付利息除外)，新債券持有人有權撤銷上文(i)至(iii)段之任何或所有效力，新債券持有人根據債券文據可行使之任何權力(就應計利息及債券文據可予行使之權力)將於新債券持有人提出任何支付應計利息之要求當日起適用於應計利息。

# 五年財務資料

## 業績

	截至12月31日止年度				
	2017年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
收益	<b>34,920</b>	33,615	30,361	25,525	56,841
本公司擁有人 應佔溢利／(虧損)	<b>24,432</b>	(59,888)	(38,014)	(29,793)	1,818

## 資產及負債

	於12月31日				
	2017年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
資產及負債					
資產總值	<b>1,263,106</b>	1,219,861	1,378,912	1,202,972	1,199,979
負債總額	<b>353,781</b>	397,004	446,719	199,720	234,897
資產淨值	<b>909,325</b>	822,857	932,193	1,003,252	965,082
非控股權益	<b>200,652</b>	180,684	196,228	208,145	130,948
資本及儲備					
本公司擁有人 應佔股權	<b>708,673</b>	642,173	735,965	795,107	834,134