



大中華集團有限公司

GREAT CHINA HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司) 股份代號：141

2016 年報

目錄

公司資料	02
主席報告書	03
管理層討論及分析	05
董事履歷	09
企業管治報告	11
環境、社會及管治報告	23
董事會報告	35
獨立核數師報告	46
合併損益表	50
合併全面收益表	51
合併財務狀況表	52
合併權益變動表	54
合併現金流量表	56
財務報表附註	58
主要房地產附表	120
五年財務摘要	122



公司資料

董事會

執行董事

周喆人先生(主席)
顧明女士(行政總裁)
侯瓊萱女士(副總裁)
賴寒先生
龔標先生

非執行董事

齊越先生

獨立非執行董事

李萍女士
胡堅幸先生
林佳穎女士

公司秘書

何詠欣女士

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師

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
華懋交易廣場二期
33樓3301-04室

註冊辦事處

香港
皇后大道中16-18號
新世界大廈1座
15樓1512室

審核委員會

李萍女士(主席)
胡堅幸先生
林佳穎女士

薪酬委員會

胡堅幸先生(主席)
賴寒先生
李萍女士

提名委員會

周喆人先生(主席)
李萍女士
胡堅幸先生

股份代號

141(香港聯合交易所有限公司主板)

網址

www.greatchina-holdings.com

聯絡

香港
皇后大道中16-18號
新世界大廈1座
15樓1512室
電話：(852) 2167 3333
傳真：(852) 2167 6333
電郵：info@greatchina-holdings.com

主席報告書

主席報告書

本人謹代表董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈大中華集團有限公司(「本公司」)及其子公司(統稱「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度(「本年度」)之年報。

集團回顧

於二零一六年一月二十一日，本公司與Fulcrest Limited(「出售事項買方」)訂立出售協議，以出售Datong Global Holdings Limited及Xingao Limited連同其子公司(「出售集團」)之全部股權以及出售集團結欠之貸款。本集團已於二零一六年六月十五日完成向出售事項買方出售魚粉貿易及於香港之房地產投資業務(「出售事項」)。出售事項之總對價為港幣797.97百萬元，其中港幣592.97百萬元以現金償付，餘下港幣205.00百萬元則以抵銷應付出售事項買方之股息之方式償付。首次特別股息每股港幣1.223元(共計約港幣320.04百萬元)(「首次特別股息」)及第二次特別股息每股港幣3.085元(共計約港幣807.30百萬元)(「第二次特別股息」)已於二零一六年五月三十一日舉行之本公司股東特別大會(「股東特別大會」)上獲批准。港幣205.00百萬元已按本公司與出售事項買方所協定，抵銷第二次特別股息。於出售事項完成後，本集團錄得出售事項收益港幣52.68百萬元，於本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之合併財務報表內計入已終止經營業務之業績。

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經營業績錄得合併收入約港幣515.24百萬元(二零一五年：港幣1,191.82百萬元)。於中華人民共和國(「中國」)之房地產租賃持續經營業務產生收入及歸屬於本公司權益股東之利潤分別港幣21.34百萬元及港幣14.21百萬元。已終止經營業務(魚粉貿易及於香港之房地產投資)之收入及歸屬於本公司權益股東之利潤分別約為港幣493.90百萬元及港幣45.48百萬元。

股息

董事會議決不建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零一五年：港幣零元)。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，經於股東特別大會上批准後，首次特別股息及第二次特別股息均已派付予本公司股東(「股東」)。按照當時已發行股份數目261,684,910股計算，首次特別股息及第二次特別股息共計約為港幣1,127.34百萬元。有關該等特別股息之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年五月十三日之通函以及日期為二零一六年五月三十一日及二零一六年六月十五日之公告內。

業務回顧

持續經營業務

於中國之房地產投資及房地產銷售

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團中國房地產之收入為港幣21.34百萬元(二零一五年：港幣20.28百萬元)。

有關投資性房地產經獨立專業估值師進行估值，二零一六年錄得估值收益港幣12.02百萬元(二零一五年：港幣28.27百萬元)，為本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之利潤帶來重大貢獻。

已終止經營業務

一般魚粉貿易

本集團已於二零一六年六月十五日終止經營魚粉貿易業務，導致收入由二零一五年之港幣1,153.60百萬元大幅減少至二零一六年之港幣487.21百萬元。

於香港之房地產投資

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度從二零一五年錄得虧損港幣29.00百萬元扭轉為錄得利潤港幣1.10百萬元。業績扭虧為盈主要由於香港房地產市場轉趨穩定，使估值虧損由二零一五年之港幣44.27百萬元減少至二零一六年之港幣2.40百萬元。於出售事項完成後，本集團已處置所有於香港之投資性房地產。

前景

本集團之主要業務為於上海之房地產投資。二零一六年內，上海房地產價格和租金水平保持穩定，預期二零一七年趨勢仍會持續。本集團將進一步致力於發展現有業務，加強商用投資房地產的經營管理，提升運營效能。本集團亦會定期檢討及於機會湧現時擴大其房地產組合。

董事會將定期詳細檢討本集團之財務狀況及業務，視乎檢討結果，制定未來業務發展計劃和策略。本集團或會開拓其他商機，例如拓展與商用房地產相關的整合式運營管理和金融創新相關業務。本集團相信其可進一步提升增長及盈利能力，從而於未來數年提升股東價值。

鳴謝

本人謹代表董事會感謝全體同寅勤勉工作、盡忠職守、忠誠効力及恪守誠信。本人亦感謝各位股東、客戶、往來銀行及其他商界友好給予信任及支持。

董事會主席

周喆人

香港，二零一七年三月二十八日

管理層討論及分析

於本年度，全球經濟依然複雜多變而且增長緩慢。中國房地產市場漸趨穩定。本集團調整業務策略，務求確保本集團擁有穩定收入來源，並保持業務之長遠可持續發展。

回顧及前景

集團回顧、業務回顧及前景之詳情載於主席報告書內。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團之資本負債比率為零(二零一五年：5%)，乃按本集團之長期銀行借款港幣零元(二零一五年：港幣95.64百萬元)及總資產港幣520.61百萬元(二零一五年：港幣1,810.21百萬元)計算。本集團之流動比率為2.14(二零一五年：6.62)，乃按流動資產港幣52.32百萬元(二零一五年：港幣707.04百萬元)除以流動負債港幣24.40百萬元(二零一五年：港幣106.81百萬元)計算。

於二零一六年十二月三十一日，受限制銀行存款、銀行存款及庫存現金總額為港幣25.26百萬元(二零一五年：港幣256.07百萬元)。本集團之銀行借款總額為港幣零元(二零一五年：港幣114.29百萬元)，銀行借款並無以銀行存款作抵押(二零一五年：港幣零元)。本集團之借款已通過出售事項償還或處置。

資本開支

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度產生資本開支港幣3.11百萬元(二零一五年：港幣3.47百萬元)，主要用於購建設備。本集團目前計劃主要以內部資源及銀行借款為未來資本開支需要融資。

資本承擔

於二零一六年十二月三十一日，本集團有關購建設備之資本承擔總額約為港幣零元(二零一五年：港幣462,000元)。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團可使用但未動用之銀行融資約為港幣1,209.61百萬元。本集團已向銀行抵押投資性房地產港幣798.85百萬元、租賃土地及樓宇港幣40.80百萬元，以及轉讓租出房地產之租金收入，以取得上述融資。上述抵押已透過出售事項解除。

有關重大投資或資本資產之未來計劃

董事目前並無有關重大投資或資本資產之未來計劃。董事將繼續定期監察行業發展，檢討其業務擴充計劃，以採取符合本集團最佳利益之必要措施。

主要風險及不明朗因素

本集團之財務狀況、經營業績及業務前景或會受多項與本集團業務有關之風險及不明朗因素直接或間接影響。本集團已識別之主要風險及不明朗因素如下。除下文所列者外，尚可能存在本集團未知，或目前可能並不重大，惟未來可能屬重大之其他風險及不明朗因素。

外匯風險

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團之業務交易主要以港幣及人民幣進行。本集團定期檢討外匯風險承擔。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團預期匯率波動風險並不重大，故並無進行任何對沖活動。

流動資金風險

流動資金風險是本集團因未能取得足夠資金或變現資產而無法履行到期責任之潛在風險。本集團通過監控現金流量，維持充足現金及現金等價物水平，確保本集團能夠為營運提供資金，減輕現金流量波動之影響，從而管理流動資金風險。

營運風險

營運風險為因內部程序、人事及制度不足或失效，或者因外部事件而招致損失之風險。各職能部門均須負責管理營運風險。本集團管理層將定期識別及評估關鍵營運風險，以便採取適當風險回應行動。

政府政策及法規之影響

本集團之業務營運亦須符合政府政策以及監管機關發出之相關規例及指引。未有遵守有關規則及規定可能導致有關機關勒令罰款或更改或暫停業務營運。本集團密切監察政府政策、規例及市場變動，並進行研究，評估有關變動之影響。

人才及挽留風險

本集團可能未能吸引及挽留具備適當及所需技能、經驗及才能之主要人員及人才，因而未能達成其業務目標之風險。本集團將向合適人選及人員提供具吸引力之薪酬待遇。

第三方風險

本集團業務部分環節依賴第三方服務供應商改善本集團表現及效益。得益於外聘服務供應商之同時，管理層清楚營運方面有所依賴，或會令本集團在服務突然轉差或出現真空期時，容易受到不利影響，包括聲譽受損、業務中斷及金錢損失。針對有關不明朗因素，本集團僅會聘請信譽良好之第三方供應商，並會密切監察彼等之表現。

管理層討論及分析

業務風險

本集團核心業務之表現受多種因素影響，包括但不限於投資所在地區之經濟環境及房地產市場表現，即使投資策略小心審慎及監控程序嚴緊，亦未必一定能規避。

重大投資

於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(二零一五年：港幣零元)。

重大收購或出售子公司及聯營公司

除主席報告書中集團回顧一節所詳述之出售事項外，於截至二零一六年十二月三十一日止年度並無重大收購或出售子公司及聯營公司。

遵守法律及法規

於本年度，就董事會所知，本集團並無嚴重違反或不符合適用法律及法規，對本集團業務及營運造成嚴重影響。

與持份者之關係

本公司深知僱員乃寶貴資產。因此，本集團提供切合個別僱員需要之全面福利待遇、事業發展機會及內部培訓，表彰僱員成就。本集團定期檢討僱員薪酬待遇，按照市場水平作出所需調整。此外，本集團為全體僱員提供健康安全之工作場所，於本年度內並無發生罷工及因職場意外而造成之致命事故。

本集團亦瞭解與業務夥伴及銀行企業維持良好關係對達成長遠目標之重要性。於本年度，本集團與其業務夥伴及銀行企業之間概無出現嚴重糾紛。

僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團僱員總數為15人，員工成本(不包括董事薪酬)為港幣2.68百萬元。管理層每年檢討薪酬政策。薪酬待遇已考慮到市場上可供比較之薪金水平，以及本集團當前之業務規模而制定。本公司亦設有一項購股權計劃(「該計劃」)，以向對本集團業務之成功有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎勵。該計劃由股東於二零一零年五月十四日採納及批准，且(除另行取消或修訂外)將自該日期起計有效十年。

或有負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無重大或有負債(二零一五年：港幣零元)。

環境政策

本集團清楚在業務營運中保護環境之責任。本集團不斷力求識別並管理經營活動對環境之影響，從而盡可能減輕有關影響。本集團致力提倡善用資源及採用綠色科技，於辦公室節能。

庫務政策

本集團進行現金及財務管理時奉行保守的庫務政策。現金一般存作短期存款，大部分以人民幣及港幣記賬。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

董事履歷

周喆人先生，39歲，為董事會主席（「主席」）兼執行董事。彼亦為本公司提名委員會（「提名委員會」）主席。周先生於一九九九年七月畢業於華東政法大學（前稱華東政法學院）（中國上海）國際經濟法專業，並於二零零四年九月取得科技大學（University of Technology）（澳大利亞悉尼）法律碩士學位。彼自二零零零年二月起經中華人民共和國司法部律師資格審查委員會審核批准，獲授予中國律師資格。彼亦於二零一零年十一月取得上海證券交易所之認可，合資格擔任中國上市公司獨立董事。

周先生於二零一四年五月獲委任為盛京銀行股份有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：2066）外部監事。於二零一零年六月至二零一四年十一月擔任康新（中國）設計工程股份有限公司獨立董事；於二零零九年一月至二零零九年六月擔任瀋陽合金投資股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市，股票代碼：000633）董事兼總經理。

顧明女士，53歲，為行政總裁兼執行董事。顧女士於一九八五年七月在上海復旦大學取得法國文學學位，並於一九九四年六月在華盛頓大學（University of Washington）取得圖書館學碩士。顧女士由二零一五年五月起為上海翀盛投資管理有限公司（為本公司一名控股股東（「控股股東」）希景集團有限公司之控股公司）之總經理及上海天禧嘉福璞緹客酒店有限公司（為控股股東之聯屬公司）之董事。

侯瓊女士，31歲，為執行董事兼本公司副總裁。侯女士於二零零九年畢業於英國蘭卡斯特大學（Lancaster University），獲金融學士（榮譽）學位。侯女士於二零零九年十一月至二零一六年十二月期間任職於建銀國際金融有限公司（中國建設銀行股份有限公司之全資子公司）。彼於企業融資界擁有多年經驗，專職香港首次公開發售及境外商業企業融資活動項目之買賣雙方啟動工作。

賴寒先生，39歲，為執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員。賴先生於二零零零年七月在四川農業大學取得經濟學學位。彼亦於二零零四年四月及二零一二年十一月分別在上海證券交易所及深圳證券交易所取得公司秘書證書。賴先生於會計、投資、併購及秘書界擁有超過15年經驗。彼現為上海翀盛投資管理有限公司（控股股東之控股公司）董事會秘書。

董事履歷

龔標先生，46歲，為執行董事。龔先生畢業於上海第二工業大學，主修機械工程及設計。龔先生現為上海天禧嘉福璞緹客酒店有限公司(控股股東之聯屬公司)董事及上海翀盛投資管理有限公司(控股股東之控股公司)監事。龔先生於二零零九年一月至二零零九年六月為瀋陽合金投資股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市，股票代碼：000633)副總經理。

齊越先生，43歲，為非執行董事。齊先生現為中國紅瑞資本管理(集團)有限公司董事會主席。

李萍女士，44歲，為本公司獨立非執行董事、本公司審核委員會(「審核委員會」)主席、提名委員會成員及薪酬委員會成員。李女士獲上海交通大學頒發管理及專業會計學士學位，以及獲中歐國際工商學院頒發工商管理碩士學位。李女士於一九九九年獲上海市註冊會計師協會批准成為執業會計師。李女士負責提供有關本集團策略規劃、表現、資源及誠信水平之獨立判斷。李女士由二零一五年起擔任中山公用事業集團股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市，股票代碼：000685)之獨立董事。彼於二零零九年七月至二零一三年一月為北京東土科技股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市，股票代碼：300353)之獨立董事。

胡堅幸先生，40歲，為獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員。胡先生於一九九九年七月獲華東政法大學(前稱華東政法學院)(中國上海)頒發國際經濟法學士學位。胡先生負責提供有關本集團策略規劃、表現、資源及誠信水平之獨立判斷。胡先生現擔任德恒上海律師事務所之律師。彼擔任執業中國律師已逾15年。

林佳穎女士，64歲，為獨立非執行董事及審核委員會成員。林女士為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。林女士負責提供有關本集團策略規劃、表現、資源及誠信水平之獨立判斷。

企業管治報告

董事會及管理層致力維持高水平之企業管治，以保障股東及本公司之整體利益。

除本報告所披露者外，本公司已應用香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企管守則」）之原則，並遵守其全部適用守則條文及（如適用）建議最佳常規。

本公司之主要企業管治原則及常規概述如下。

董事及僱員之證券交易

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」），作為其董事進行證券交易之自訂行為守則。本公司已獲全體董事確認，彼等於截至二零一六年十二月三十一日止整個年度一直遵守標準守則所規定之標準。董事會亦已採納標準守則作為相關僱員買賣本公司證券之指引。本公司於回顧年度並無得悉任何相關僱員違反該等指引之情況。

董事

董事會

董事會須向股東負責，並以盡責有效之方式領導本集團。各董事之職責為以本集團之最佳利益行事，以彼等之專長及知識為本集團作出貢獻。董事會決定本集團之整體策略，並代表股東監察本集團之表現。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，董事會已舉行五次會議。此外，本公司於二零一六年舉行三次股東大會（於二零一六年五月二十五日舉行一次股東週年大會，並於二零一六年五月三十一日及二零一六年八月三十一日分別舉行兩次股東特別大會）。由於部分獨立非執行董事缺席股東大會，故本公司已偏離企管守則之守則條文A.6.7。李萍女士、胡堅幸先生及林佳穎女士缺席於二零一六年八月三十一日舉行

之本公司股東特別大會。余錦基先生缺席於二零一六年五月三十一日舉行之本公司股東特別大會。吳旭洲先生缺席於二零一六年五月二十五日舉行之股東週年大會。該等董事乃因彼等之其他事務而未能出席股東大會。各董事出席上述董事會會議及股東大會之紀錄載列如下：

董事姓名	出席／會議數目	
	董事會會議	股東大會
周喆人先生**	3/3	1/1
顧明女士**	3/3	0/1
賴寒先生**	3/3	1/1
沈立女士**	3/3	0/1
龔標先生**	3/3	0/1
齊越先生**	2/3	0/1
李萍女士**	3/3	0/1
胡堅幸先生**	3/3	0/1
林佳穎女士**	3/3	0/1
賀鳴玉先生*	1/1	不適用
賀鳴鐸先生*	2/2	2/2
潘國偉先生*	1/2	0/2
鄭金輝先生*	1/2	1/2
余錦基先生BBS MBE JP*	2/2	1/2
俞漢度先生*	2/2	2/2
吳旭洲先生*	1/2	1/2
賀羽嘉女士*	1/2	1/2

* 賀鳴玉先生於二零一六年五月五日辭世，而賀鳴鐸先生、潘國偉先生、鄭金輝先生、賀羽嘉女士、余錦基先生BBS MBE JP、俞漢度先生及吳旭洲先生則因買賣完成（「買賣完成」）後本公司控制權易手而於二零一六年七月十三日辭任董事。

** 周喆人先生、顧明女士、賴寒先生、沈立女士、龔標先生、齊越先生、胡堅幸先生、李萍女士及林佳穎女士於二零一六年六月二十三日獲委任為董事。

為使董事有機會提出議事項目，董事會定期會議通告會於最少14日前向全體董事發出。各董事可獲得本公司之公司秘書（「公司秘書」）之意見及服務，以確保遵守董事會之程序及一切適用規則與規例。所有會議紀錄概由公司秘書存檔，並可供董事查閱。董事會會議及董事委員會會議之紀錄充份記錄彼等審議之事項詳情及所達致之決定。董事會／董事委員會之會議紀錄草稿及最終定稿會於會議舉行後之一段合理時間內分別發送予董事／董事委員會成員，以供彼等發表意見及存檔。

董事獲悉，如任何董事認為有需要尋求獨立專業意見，公司秘書可安排尋求有關意見，費用則由本公司承擔。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之獨立性年度確認函，而本公司繼續認為該等董事具獨立性。獨立非執行董事在本公司所有公司通訊中均被明文識別。

企業管治報告

根據現行董事會常規，倘董事會認為主要股東或董事在董事會將審議之事項上有重大利益衝突，則有關事項會於正式召開之董事會會議上由董事會處理。本公司之組織章程細則（「組織章程細則」）亦規定，除當中所述之例外情況外，董事須於會上就批准其本身或其任何緊密聯繫人擁有重大利益之任何合約或安排放棄表決權，亦不會被計入該會議之法定人數內。

本公司之高級管理層為董事。彼等於截至二零一六年十二月三十一日止年度之薪酬詳情載於財務報表附註9。

主席及行政總裁

本公司之主席及董事總經理職位由不同人士擔任，其中賀鳴玉先生為主席，而賀鳴鐸先生則為董事總經理。賀鳴玉先生於二零一六年五月五日辭世，而賀鳴鐸先生則因買賣完成後本公司控制權易手而於二零一六年七月十三日辭任董事。於二零一六年七月十三日委任周喆人先生為主席及顧明女士為本公司之行政總裁（「行政總裁」）後，目前，本公司之主席及行政總裁職位由不同人士擔任，其中周喆人先生為主席，而顧明女士則為行政總裁。主席負責確保董事會以良好企業管治常規及程序正常運作，並領導董事會與本公司向公司目標邁進。行政總裁則負責有效執行董事會採納之整體策略與措施。在行政總裁及公司秘書協助下，主席致力確保全體董事均獲妥為簡報於董事會會議發生之事項，並適時獲得充份及可靠之資料。

董事會組成

於本年度及截至本報告日期，董事會由下列董事組成：

執行董事：

周喆人先生(主席)**

顧明女士(行政總裁)**

侯瓊萱女士(副總裁)*** (於二零一七年二月二十七日獲委任)

賴寒先生**

沈立女士** (於二零一七年二月二十七日辭任)

龔標先生**

賀鳴玉先生*

賀鳴鐸先生*

潘國偉先生*

鄭金輝先生*

非執行董事：

齊越先生**

賀羽嘉女士*

獨立非執行董事：

李萍女士**

胡堅幸先生**

林佳穎女士**

余錦基先生BBS MBE JP*

俞漢度先生*

吳旭洲先生*

- * 賀鳴玉先生於二零一六年五月五日辭世，而賀鳴鐸先生、潘國偉先生、鄭金輝先生、賀羽嘉女士、余錦基先生BBS MBE JP、俞漢度先生及吳旭洲先生則因買賣完成後本公司控制權易手而於二零一六年七月十三日辭任董事。
- ** 周喆人先生、顧明女士、賴寒先生、沈立女士、龔標先生、齊越先生、李萍女士、胡堅幸先生及林佳穎女士於二零一六年六月二十三日獲委任為董事。沈立女士於二零一七年二月二十七日辭任董事。
- *** 侯瓊萱女士於二零一七年二月二十七日獲委任為董事。

董事會已符合上市規則第3.10及3.10A條之規定，具備三名獨立非執行董事(佔董事會最少三分之一)，其中一名具有適當會計及相關財務管理專業知識。有關董事會成員之間的關係(如有)於本年報「董事履歷」內披露。

委任及重選

董事(包括周喆人先生、顧明女士、賴寒先生、龔標先生、齊越先生、胡堅幸先生、李萍女士及林佳穎女士)於二零一六年六月二十三日按三年特定任期獲委任。侯瓊萱女士之任期由二零一七年二月二十七日起至二零一九年六月二十二日止。

根據組織章程細則，在本公司每屆股東週年大會(「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或三之倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)須退任。每年退任之董事應為自上次獲選以來任期最長之董事，惟倘有多名董事於同日當選董事，則以抽籤方式決定須退任之董事(除非彼等另行達成協議)。退任董事(包括顧明女士、侯瓊萱女士、賴寒先生、龔標先生、齊越先生、李萍女士、胡堅幸先生及林佳穎女士)均符合資格於應屆股東週年大會上獲股東重選連任。由於周喆人先生有意專注於其他事務，故於應屆股東週年大會上，彼將退任且不願意接受重選。

董事會之成員組合會定期作檢討，確保其可因應本公司業務需要，適當地平衡相關專業知識、技能及經驗之覆蓋面。董事之簡介載於第9至10頁。

董事責任

本公司持續向董事提供有關監管規定與本公司業務活動及發展之最新資料，以助彼等履行職責。透過定期董事會會議，全體董事可緊貼本公司之動向、業務活動及發展。各獨立非執行董事均已出席董事會及其參與之委員會之所有定期會議，並已審閱就該等會議預先派發之會議材料。董事已出席股東週年大會，並回答股東之提問。

提供及索閱資料

定期董事會會議之議程及隨附之董事會會議文件全部於擬舉行會議日期前最少3日發送予全體董事。管理層有責任適時向董事會及各委員會提供充足資料，以便成員作出知情決定。各董事亦可個別及獨立地向本公司之管理層索取管理層自願提供者以外之額外資料，並在必要時作出進一步查詢。

企業管治報告

董事之入職及持續專業發展

在獲委任加入董事會時，各董事即會收到一份詳盡之入職資料，涵蓋本公司業務營運、政策及程序以及作為董事之一般、法定及監管責任，以確保彼充份瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

董事亦定期獲簡介相關法例、規則及規例之修訂或最新資料。此外，本公司一直鼓勵董事及高級行政人員報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或商會舉辦有關上市規則、公司條例及企業管治常規之專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提升相關知識及技能。董事亦不時獲提供書面培訓教材以發展及重溫專業技能。

為遵守企管守則之守則條文A.6.5，本公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度就上市規則在環境、社會及管治申報、風險管理及內部監控方面之最新發展及其他適用監管規定為各董事提供培訓、簡介及最新資料，以確保合規及提升彼等對良好企業管治常規之意識。

下表載列董事於本年度及截至本報告日期參與培訓之紀錄概要。

董事姓名	出席由專業組織舉辦之培訓
執行董事：	
周喆人先生(主席)**	✓
顧明女士(行政總裁)**	✓
侯瓊萱女士(副總裁)*** (於二零一七年二月二十七日獲委任)	✓
賴寒先生**	✓
沈立女士** (於二零一七年二月二十七日辭任)	✓
龔標先生**	✓
賀鳴玉先生*	✓
賀鳴鐸先生*	✓
潘國偉先生*	✓
鄭金輝先生*	✓
非執行董事：	
齊越先生**	✓
賀羽嘉女士*	✓
獨立非執行董事：	
李萍女士**	✓
胡堅幸先生**	✓
林佳穎女士**	✓
余錦基先生BBS MBE JP*	✓
俞漢度先生*	✓
吳旭洲先生*	✓

- * 賀鳴玉先生於二零一六年五月五日辭世，而賀鳴鐸先生、潘國偉先生、鄭金輝先生、賀羽嘉女士、余錦基先生BBS MBE JP、俞漢度先生及吳旭洲先生則因買賣完成後本公司控制權易手而於二零一六年七月十三日辭任董事。
- ** 周喆人先生、顧明女士、賴寒先生、沈立女士、龔標先生、齊越先生、李萍女士、胡堅幸先生及林佳穎女士於二零一六年六月二十三日獲委任為董事。沈立女士於二零一七年二月二十七日辭任董事。
- *** 侯瓊萱女士於二零一七年二月二十七日獲委任為董事。

企業管治職能

於回顧年度，董事會整體已執行下列企業管治職責，包括：

- 發展及檢討本公司有關企業管治之政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級行政人員之培訓及持續專業發展；
- 遵照法律及監管規定檢討及監察本公司之政策及常規；
- 發展、檢討及監察適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊(如有)；
- 檢討本公司遵守企業管治報告所載守則及披露之情況；及
- 履行上市規則附錄十四(經不時修訂)所載董事會須負責之其他企業管治職責及職能。

審核委員會

本公司之審核委員會(「審核委員會」)由三名獨立非執行董事組成。委員會主席為李萍女士，彼擁有認可會計專業資格及豐富之核數與會計經驗。審核委員會負責監督本集團之財務申報制度、風險管理與內部監控制度，檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀，以及檢討會計、內部審核及財務申報職能員工之資源、資歷與經驗及彼等之培訓課程是否足夠，並按適用標準檢討核數程序是否有效。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，審核委員會曾舉行三次會議(分別於二零一六年三月、二零一六年八月及二零一六年十二月舉行)，有關出席紀錄如下：

成員姓名	出席次數
李萍女士(主席)**	2/2
胡堅幸先生**	2/2
林佳穎女士**	2/2
俞漢度先生*	1/1
余錦基先生BBS MBE JP*	1/1
吳旭洲先生*	1/1

* 由於買賣完成後本公司控制權易手，故俞漢度先生於二零一六年七月十三日辭任審核委員會主席；而余錦基先生BBS MBE JP及吳旭洲先生則於二零一六年七月十三日辭任審核委員會成員。

** 李萍女士、胡堅幸先生及林佳穎女士於二零一六年六月二十三日分別獲委任為審核委員會主席及成員。

企業管治報告

於會上，審核委員會與高級行政人員及本公司之外聘核數師分別審閱截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核合併財務報表及截至二零一六年六月三十日止六個月之中期賬目。審核委員會亦已檢討本集團之會計原則及常規、上市規則及法定合規性、風險管理及內部監控檢討報告及財務申報事宜，包括本公司會計及財務申報職能之資源、員工資歷與經驗、培訓課程及預算是否足夠。

本公司外聘核數師之酬金

截至二零一六年十二月三十一日止年度本公司核數師畢馬威會計師事務所及香港立信德豪會計師事務所有限公司之酬金分析載列如下：

已提供之服務	已付／應付費用 港幣元
審核服務(畢馬威會計師事務所)	1,308
非審核服務(香港立信德豪會計師事務所有限公司)(附註)	1,080
	2,388

附註：其他申報服務涉及本集團之非常重大出售事項。

薪酬委員會

本公司於二零零五年成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)。薪酬委員會主席為胡堅幸先生，委員會之其他成員為賴寒先生及李萍女士。大部分委員會成員為獨立非執行董事。薪酬委員會之主要職能為就本公司所有董事及高級行政人員之薪酬政策及結構向董事會提供推薦建議(即採納守則條文B.1.2(c)(ii)所述模式)。董事薪酬已由董事會參照董事職責及責任、經驗、資格及當前市況後釐定，並將每年檢討。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，薪酬委員會曾舉行一次會議，全體成員均有出席，並檢討董事之薪酬。

成員姓名	出席次數
胡堅幸先生(主席)**	1/1
賴寒先生**	1/1
李萍女士**	1/1
余錦基先生BBS MBE JP*	1/1
賀鳴鐸先生*	1/1
俞漢度先生*	1/1

* 由於買賣完成後本公司控制權易手，故余錦基先生BBS MBE JP於二零一六年七月十三日辭任薪酬委員會主席；而賀鳴鐸先生及俞漢度先生則於二零一六年七月十三日辭任薪酬委員會成員。

** 胡堅幸先生、賴寒先生及李萍女士於二零一六年六月二十三日分別獲委任為薪酬委員會主席及成員。

提名委員會

本公司於二零零五年成立提名委員會(「提名委員會」)。提名委員會主席為周喆人先生，委員會之其他成員為李萍女士及胡堅幸先生。提名委員會之主要職責包括檢討及批准本集團新增董事及高級行政人員之所有任命，以及監察董事會成員組合之整體充分程度。載有提名委員會權限、職責及責任之職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

甄選本公司之董事人選時，提名委員會可能會參考本公司之需要、該名候選人之誠信、經驗、技能、專業知識及彼為履行其職責及責任而將投放之時間及精力等若干因素。如有需要，外部招聘專家或會受聘進行甄選程序。

提名委員會於二零一三年八月二十六日採納董事會成員多元化政策。本公司明白並深信董事會成員多元化裨益良多。於釐定合適之董事會成員組合時，會考慮董事會成員之間在才能、技能、地區及行業經驗、背景、性別及其他特質之差異。最終將按候選人之長處及可為董事會作出之貢獻而作決定。

提名委員會每年舉行至少一次會議，以審閱現有董事及高級行政人員之結構，並監察董事會成員組合之整體充分程度。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，提名委員會曾舉行兩次會議，有關出席紀錄如下：

成員姓名	出席次數
周喆人先生(主席)**	不適用
李萍女士**	不適用
胡堅幸先生**	不適用
余錦基先生BBS MBE JP*	2/2
賀鳴玉先生*	0/0
賀鳴鐸先生*	2/2
俞漢度先生*	2/2
吳旭洲先生*	2/2

* 賀鳴玉先生於二零一六年五月五日辭世。由於買賣完成後本公司控制權易手，故余錦基先生BBS MBE JP於二零一六年七月十三日辭任提名委員會主席；而賀鳴鐸先生及吳旭洲先生則於二零一六年七月十三日辭任提名委員會成員。

** 周喆人先生、李萍女士及胡堅幸先生於二零一六年六月二十三日分別獲委任為提名委員會主席及成員。

問責及核數

財務申報

管理層向董事會提供解釋及資料，以便董事會就向其提呈以供審批之財務及其他資料作出知情評估。董事確認，彼等有責任編製一份可真實及公平反映本集團事務狀況之合併財務報表，同時亦須負責確保挑選及貫徹應用恰當之會計政策，且所作出之判斷及估計乃屬審慎合理。編製截至二零一六年十二月三十一日止年度之合併財務報表時已採納香港公認會計原則，並符

企業管治報告

合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(亦包括適用香港財務報告準則、香港會計準則與詮釋)以及適用法例之規定。董事會並不知悉有任何可能會對本集團繼續持續經營之能力構成重大疑慮之重大不明朗事件或情況。董事會以持續經營基準編製合併財務報表。本公司外聘核數師之申報責任於本年報「獨立核數師報告」內披露。

董事會之授權

管理職能

執行董事根據彼等各自之專業知識範疇負責不同業務與職能分工。董事會在主席領導下負責制定整體企業策略、評估本集團及管理層之表現，以及批准重要或重大事宜。在高級行政人員之支持下，行政總裁負責有效執行董事會之決定及本集團之日常運作。

董事委員會

本公司已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本公司事務之特定範疇，並各自設有特定書面職權範圍，清楚說明委員會之權限及職責。

公司秘書

本公司已根據服務合約委聘外聘服務供應商。何詠欣女士(「何女士」)獲委任為公司秘書。本公司執行董事賴寒先生為本公司與何女士之間之主要公司聯絡人。

何女士作為公司秘書，肩負支援董事會之重任，確保董事會內資訊流通暢順及董事會政策及程序得以遵從。何女士負責就企業管治事宜向董事會提供意見，亦應協助董事入職及專業發展。

何女士為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會士。何女士持續研修企業管治專業課程，於出任上市公司之公司秘書方面擁有豐富經驗。何女士亦持有香港特許秘書公會發出之執業者認可證明書。根據上市規則第3.29條，何女士於截至二零一六年十二月三十一日止年度接受超過15小時之相關專業培訓。

企業社會責任

本集團重視其擔當負社會責任之公司集團之角色。本集團不時捐款作社會福利用途，並鼓勵其僱員參與慈善活動。

與股東之溝通

股東溝通政策

董事會已採納一項股東溝通政策，主要反映本公司現時與股東進行溝通之常規。該政策旨在確保股東及潛在投資者可隨時及適時獲得本公司均衡易明之資料。然而，本集團將定期檢討該項政策，確保政策行之有效及符合當前監管及其他規定。

本公司透過其年報與合併財務報表、中期報告及股東週年大會向股東披露相關資料。本年報內「主席報告書」及「管理層討論及分析」等節有助股東了解本公司之業務。股東週年大會為股東提供與董事會面及溝通之有效渠道。股東週年大會之投票結果會登載於聯交所網站及本公司網站。本公司之合併財務報表及各項規定披露之資料，概於法例及規例之指定限期內發佈。為進一步促進有效溝通，本公司設有公司網站，透過電子渠道適時發佈本公司之公告以及其他相關財務及非財務資料。

股東權利

股東召開股東特別大會之程序

根據組織章程細則及公司條例，在提交要求當日持有本公司附帶權利可於本公司股東大會上投票之繳足股本不少於二十分之一之本公司股東提出要求時，董事會須立即正式安排召開本公司之股東特別大會。

有關要求必須列明召開大會之目的，並經由提出要求之人士簽署及送達本公司之註冊辦事處，並可由多份格式相若之文件組成，每份文件均須經一名或以上提出要求之人士簽署。

倘於由提交要求當日起計21日內，董事會並無正式安排於由召開大會通告發出當日起計不超過28日內召開大會，則提出要求之人士(或佔全體提出要求人士所持總表決權過半數之任何人士)可自行召開大會，惟按此方式召開之任何大會須於由上述日期起計三個月內舉行。

由提出要求人士據此召開之大會應盡可能以董事會召開大會之相同形式召開。

提出要求之人士因董事會未有正式召開大會而產生之任何合理開支，均由本公司向提出要求之人士償付，而任何如此償付之款項須由本公司從失責董事就提供服務而應收或將應收本公司之任何袍金或其他薪酬中扣除。

企業管治報告

於股東大會上提呈建議之程序

根據公司條例，倘於提交要求當日持有總表決權不少於四十分之一之股東或不少於50名持有本公司股份（每名股東平均已繳足股款不少於港幣2,000元）之股東提交書面要求，並（除非本公司另行議決）在提出要求人士支付費用之情況下，本公司有責任：

- (a) 向有權收取下一屆股東週年大會通告之本公司股東發出任何可能於會上正式動議及擬動議之決議案；及
- (b) 向有權獲發任何股東大會通告之股東傳閱不超過一千字之陳述書，以告知於會上提呈之任何決議案所述事宜或將處理之事項。

經提交要求人士簽署之有關要求（或兩份或以上載有全部提交要求人士簽署之相關文件副本）應（倘為涉及決議案通告之要求）於會議舉行前不少於六週，或（倘屬任何其他要求）於會議舉行前不少於一週寄交本公司之註冊辦事處。此外，有關要求應連同足以支付本公司執行要求所產生之合理開支之款項一併提交或呈交。

推薦人士參選董事之程序

有關推薦人士參選本公司董事之程序，請瀏覽本公司網站www.greatchina-holdings.com「企業管治」一節登載之程序。

股東向董事會查詢之程序

股東可隨時透過公司秘書以書面形式將其查詢及問題遞交董事會，公司秘書之聯絡方法載於本公司網站www.greatchina-holdings.com「聯絡資料」一節。

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

投資者關係

於回顧年度，本公司之憲章文件並無任何重大變動。

風險管理及內部監控

於本年度，審核委員會已經與本公司管理層討論與本集團之風險管理及內部監控有關之事宜。董事會已遵守企管守則所載有關風險管理及內部監控之守則條文。董事會須整體負責評估及釐定為達致本集團戰略目標而願意承擔之風險性質及程度，維持本集團之風險管理及內部監控制度合適有效。該等制度旨在對未能達成業務目標之風險進行管理，並合理(但非絕對)保證不會出現重大錯誤陳述或損失。

本公司管理層已建立全面之營運、財務及風險監控政策、標準及程序，以防止資產在未經授權下遭挪用或處置、確保會計記錄妥為存置，以及確保財務資料可靠，為防止出現欺詐及錯誤提供合理保證。

董事會持續監察本公司之風險管理及內部監控制度，每年進行有關本集團風險管理及內部監控制度有效性之年終檢討，並認為有關制度有效及足夠。於檢討過程中，已進行內部評估及全面的風險評估調查。本公司亦設有內部審核職能，對有關制度是否足夠及有效進行分析及獨立評估，亦已建立程序，將資料保密，以及處理實際及潛在利益衝突。本集團亦已制定嚴謹之內部架構，防止不當使用內幕消息及出現利益衝突。

全體董事及可存取及監察本集團資料之僱員負責作出適當預防措施，防止擅用或濫用有關資料。本集團僱員不得使用內幕消息牟求私利。

董事會亦有責任按照上市規則以公告及通函形式向股東及公眾人士發佈內幕消息。

環境、社會及管治報告

本集團致力推動可持續發展，可持續發展對於為本集團股東、客戶、員工、其他持份者，乃至廣大社群創造長期價值極為重要。本公司關注日常運作對環境及社會的影響，力求為社會樹立良好榜樣，在進行業務營運的同時，努力滿足所有持份者、經濟、環境、社會和企業治理之利益，竭力達至最佳平衡。

A. 環境

A1. 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政策

保護環境乃我們重點關注之一，我們承諾保護環境，在營運上以環保為重，並希望透過嚴謹監督及控制工作，減低我們對環境的長遠負面影響。

1. 能源管理

我們日常運作用電產生的間接溫室氣體排放是本集團碳足跡的最主要來源，我們將透過持續監察日常辦公用電情況來瞭解及監督我們的日常營運對環境的影響。同時，我們將在各辦公地點實行以下各種節能及能源效益措施減低溫室氣體排放：

- a. 採購部門必須採購高能源效益產品；
- b. 辦公樓層採用LED照明；
- c. 員工離開時必須關閉燈光及不必要的耗能裝置，以減低能源耗量及避免不必要的能源浪費；
- d. 辦公樓層採用更多自然光；
- e. 安裝獨立電表監督用電；及
- f. 其他節能及能源效益措施。

財務部應每年收集電力的使用情況，供管理人員於2017年1月1日或之後開始的財政年度的環境、社會及管治報告中進行披露工作。

2. 廢物管理

為減少堆填區的負荷，我們採取負責任的廢物管理政策，包括避免產生廢物、源頭減廢以及重用、回收及負責任地處置廢物。辦公室應在各處張貼告示及備忘，鼓勵員工減少製造廢物。我們推行廢物源頭分類措施：

- a. 廢紙(不包括紙杯、紙碟等)；
- b. 金屬(鋁罐和其他金屬罐)；
- c. 塑料(膠樽、容器和塑料包裝物料)；及
- d. 其他可回收物品(如電器、計算機及雜誌等)。

A2. 有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策

1. 減少用電

根據本集團「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政策」要求減少用電。

2. 減少用紙

減少廢紙的產生，我們制定以下措施：

- a. 擺放廢紙、海報、信函及公文袋回收箱，收集不能再用的紙類製品；
- b. 打影機旁擺放單面廢紙及廢紙回收箱，將紙張分類重用；
- c. 雙面影印；
- d. 一紙兩面書寫；
- e. 自備水杯，避免使用紙杯；
- f. 重複使用檔案夾和信封等文具；
- g. 重複使用包裝盒；及
- h. 除載有機密資料之廢紙外，廢紙將供給廢紙公司或造紙廠，以便循環再造。

財務部應每年收集紙類製品的採購及將廢紙供給廢紙公司或造紙廠情況，供管理人員於2017年1月1日或之後開始的財政年度的環境、社會及管治報告中進行披露工作。

環境、社會及管治報告

3. 節約用水

淡水是一種珍貴的資源，所以我們應當節約用水，盡力保護水資源，為此我們制定以下措施：

- a. 立即修理滴漏的水龍頭及水喉；
- b. 採用能有效節省用水的生產方法及器械；
- c. 經常查驗耗水量；及
- d. 盡量降低水壓。

4. 綠色採購

綠色採購是基於減輕環境負荷作前提，除根據質量、成本、交貨期考慮採購的物品及供貨商外，我們進行採購時，應優先採購環保、節能產品。

- a. 優先考慮最高級別能源效益產品；
- b. 優先考慮能有效節省用水產品；
- c. 採購時要求減少包裝材料；及
- d. 向供貨商反映我們對環保及節能的要求。

A3. 減低本集團對環境及天然資源造成重大影響的政策

本集團透過以下方式管理及減低可能對環境產生的直接或間接的影響

1. 確保業務運作會根據香港及運作地區的環保法；
2. 建立和完善環保機制確保業務運作沒有污染水及土地；
3. 監察氣體的排放及資源運用，設立減排目標；
4. 確保日常業務運作中，盡量節約能源、水及其他原材料，以減少對環境的直接影響；
5. 訂購適合份量，減少浪費；
6. 鼓勵員工減少用紙及其他節能措施；及
7. 與政府機關合作及支持環保機構活動。

B. 社會

僱傭及勞工常規

員工為本公司重要資產，我們關心他們的福祉、尊重他們的個人特質、確保所有員工都會受到法例保障、亦確保員工在工作上發展及增加員工的歸屬感。

B1. 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政策

1. 薪酬

我們按職位要求和個人工作表現提供具競爭力的薪酬及福利予僱員。我們每年會檢討僱員整體薪酬及福利，以確保在本地市場具競爭力，特別是與有關行業和同類型機構相比。每年，我們的主要績效指標會為僱員的個人工作計劃提供方向和指引。我們亦會根據僱員的成就和貢獻，作出評估及獎勵。

2. 解僱

我們確保所有員工根據香港法例的僱傭保障，包括：

- a. 人力資源部門在員工主動提出離職或員工被解僱時進行離職面談，瞭解員工離職的原因；
- b. 必需向被解僱員工發出具工作證明的文件；
- c. 僱主在終止僱傭合約時，須給予對方適當的通知期或代通知金，當中有薪年假及產假不可作為終止僱傭合約時的通知期；
- d. 不可解僱已證實懷孕及已發出懷孕通知的僱員；
- e. 不可在僱員的有薪病假期間解僱僱員；
- f. 不可由於僱員曾在有關執行勞工法例、工業意外或違反工作安全規例而進行的法律程序中提供證據或數據而解僱僱員；
- g. 不可因僱員參與職工會或職工會的活動而解僱僱員；及
- h. 在未與因工受傷的僱員達成工傷補償的協議之前，或在有關的評估證明書仍未發出之前，不可解僱僱員。

環境、社會及管治報告

3. 招聘及晉升

在本公司招聘及晉升時，會對員工公平及公開，不受年齡、性別、身體健康或精神狀況、婚姻狀況、家庭崗位、種族、膚色、國籍、宗教、政治聯繫和性取向等因素所影響，按僱員的貢獻、工作表現和技能作出嘉許及獎勵，為員工提供良好的工作環境及發展機會。

4. 工作時數及假期

員工應按香港或中國的勞動法例要求，享有其應得之假期

以下為香港員工應得之假期：

- a. 員工在工作期間，每7天內可享有2天休息日；
- b. 如休息日適逢法定假日，應於翌日補假；
- c. 如於正常下班時間後超時工作(包括加班工作、公務出差或出席公司商業活動)，可享有補假、膳食及車費津貼；
- d. 法定假日的日期；
- e. 按僱用合同所訂有薪年假；
- f. 病假；
- g. 女性僱員只要在產假前按連續性合約為公司受僱滿40星期，並給予懷孕通知，便可享有產假；
- h. 不能以工資代替分娩假；及
- i. 男性僱員在待產假前按連續性合約為公司服務，並給予通知，便可享有待產假。

5. 平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的政策

必須遵守〈性別歧視條例〉、〈殘疾歧視條例〉、〈家庭崗位歧視條例〉要求，在招聘、培訓、晉升、調職、薪酬、福利及終止合約等事項提供平等的機會。此等機會不受年齡、性別、身體健康或精神狀況、婚姻狀況、家庭崗位、種族、膚色、國籍、宗教、政治聯繫和性取向等因素所影響。

B2. 安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的政策

我們致力保障僱員及社區的健康和安全，我們要求所有員工遵守所有相關職業健康及安全條例，為僱員提供一個安全和健康的工作環境，並按此實施以下政策：

1. 制定內部準則，務求辦公室及工作環境符合或高於相關法律要求；
2. 為已識別為危險的工作定立安全執程序；
3. 為員工提供必需的保護裝備及為員工提供醫療保障；
4. 提供並確保辦公室及工作環境衛生安全、機器及設備會定期檢查；
5. 建立緊急事件諸如發生火災或爆炸時的應急措施；
6. 定期安排急救、防火和疏散逃生演習；
7. 設立機制以記錄及分析工傷意外的發生和原因；
8. 提供及維持一個環保、健康及安全的工作場所；
9. 除非預先得到批准，員工禁止在工作間使用及購買含酒精飲品及違禁藥物。
10. 積極推動員工的環境保護、健康及安全意識，並支持行業內環境保護、健康及安全之發展；及
11. 為所有員工提供所需的工作信息、指導、訓練及監督。

B3. 提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策

人才發展是我們人力資源策略中重要的一環。我們瞭解到僱員的知識和技能對於本公司營運及業務增長方面極為重要，良好的工作發展計劃亦為僱員面對日後的業務挑戰作好準備，更可協助他們把握晉升機會，實踐自己的事業抱負。我們為員工提供有效的培訓，制定明確的晉升階梯，以確保僱員具備所需技能，以及為集團培養優秀的接班人及孕育學習文化。本集團每年進行績效評估，並按評估結果為員工提供合適的培訓，並為表現優秀的員工提供工作發展及晉升機會。人力資源部門經理負責按本集團之人力資源管理制度要求進行有關的評估及培訓工作。為鼓勵僱員提升個人技能，本公司將向僱員提供有薪考試假及資助。

環境、社會及管治報告

B4. 防止童工或強制勞工的政策

本集團對使用童工及強制勞工堅決採取零容忍政策，堅決不允許出現國際標準及相關的國內法規所禁止的使用童工或強制勞工的行為。業務過程中的任何一個環節(包括任何供貨商或分包商)均不可使用童工或強制勞工，我們視使用童工或強制勞工的做法為嚴重的犯罪行為。

以下是禁止使用童工或強制勞工的政策：

1. 童工指未滿16週歲就業年齡而被僱傭的人士，若任何本公司之子公司所處／營運的國家或地區對童工有更嚴格之定義，則以該定義為準；
2. 強制勞工是指人們在違背自己的意願下，以懲罰或威脅的方式做任何工作服務；
3. 聘用員工必須年滿16週歲，本集團禁止招用童工及強制勞工，亦禁止從已知使用童工或強制勞工的任何供貨商或分包商進行採購；
4. 未滿18歲的員工人不得從事有可能危險性的工作，並禁止可能影響其教育需求的夜間工作；
5. 在聘用任何應聘者之前，人力資源部門應採取有效程序核實其年齡。人力資源部門應檢查可證明應聘者年齡的文件，包括政府簽發的帶有照片的身份證、出生證明、駕駛證、戶口本、學歷證書或者其他任何能夠證明出生日期的有效證件。並確保身份證上的照片與應聘者的長相相符；
6. 針對人力資源部門，特別是負責招聘人員，開展童工及強制勞工預防培訓；
7. 如在集團中發現未滿法定最低就業年齡的童工，我們將始終從最符合該童工利益的角度出發，按照相關法律的要求採取以下措施：
 - a. 立即將該名童工帶離工作場所，以確保童工本人的安全；
 - b. 立即通知人力資源部門負責人，核實所有相關數據，證實當事人是否屬於未滿16週歲的童工，與該名童工解除勞動關係，通知當地社會福利機構，並且採取補救措施以最大程度的保護其利益；
 - c. 將該名童工送專門的職業勞動健康檢查機構進行體檢，需確認該兒童的身心健康狀況，並進行調查走訪，充分瞭解其處境；
 - d. 當該兒童達到法定最低就業年齡之後，將為其提供再就業的機會；及
 - e. 立刻查明該問題營業地點招聘流程中存在的問題，並在90個工作日之內採取改善措施。

8. 如在集團中發現強制勞工，我們將按照相關法律的要求採取以下措施：
 - a. 立即將該名勞工帶離工作場所，以確保勞工本人的安全；
 - b. 立即通知人力資源部門負責人，核實所有相關數據，證實當事人是否屬於強制勞工；
 - c. 將該名勞工送專門的職業勞動健康檢查機構進行體檢，需確認其身心健康狀況，及充分瞭解其處境；及
 - d. 立刻查明該問題營業地點招聘流程中存在的問題，並在90個工作日之內採取改善措施。

營運慣例

B5. 管理供應鏈的環境及社會風險政策

我們重視與供貨商發展及維持長遠關係，期望與其形成長期合作夥伴關係。我們會以公平及公開為原則採購物料及服務。我們只會與具有共同道德價值及標準的供貨商合作，本公司亦支持及鼓勵供貨商提高資源運用和推動環保以及履行社會企業責任：

1. 我們提倡以公平及公開為原則之競爭，並以互信為基礎，與供貨商及承辦商發展及維持長遠關係；
2. 我們以嚴格的道德標準採購物料及服務，以保證製成品之質量，及維持客戶、供貨商及公眾對集團之信心；
3. 我們對供貨商進行審查，根據價格、質量、合適度及需要作出評估，只有評定為合格方可成為我們的認可供貨商，我們只向認可供貨商採購；
4. 定期對供貨商進行跟進評估，及在必要時由第三方機構進行審核。當供貨商被發現有不合乎本公司之政策或合約要求，本公司會終止往後的合作直到情況有所改善；
5. 我們需要公正地選擇合適、有能力及負責任之供貨商；
6. 支持及鼓勵供貨商提升環保產品及服務，以及員工福利及保障；
7. 供貨商必須遵守有關法律、條例及合約責任；及
8. 我們需採用有效之監察系統及管理監控，偵查及防止採購及招標過程中發生賄賂、欺詐或其他不正當行為。

環境、社會及管治報告

B6. 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政策

產品和服務的健康與安全

我們承諾向客戶提供高質素的产品與服務，有效處理客戶投訴，持續改善服務水平及確保客戶滿意度。

1. 確保產品及服務付合相關法律及準則；
2. 為客戶提供準確的產品訊息及質量優良的產品，並制定相關產品回收政策及售後服務；
3. 當發現產品出現問題時，會主動向客戶解釋及尋找雙方滿意的解決方案；及
4. 在處理客戶投訴後妥善存盤，與相關部門檢討有關投訴並制定對策，防止同類投訴再次發生，使本公司的服務質素得以不斷提升。

廣告及卷標及保障客戶數據

客戶數據只會用於業務列明的用途，而不會作與此無關的其他用途。所有僱員應小心處理及使用客戶數據，保障客戶數據，以及遵守個人資料(私隱)條例的法定要求。

B7. 防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的政策

道德及誠信，是公司成功的基石，本公司對賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢行為採取「零容忍」的態度，所有董事、管理層及員工在日常工作中必須遵守國家及地方政府在防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢相關的所有法律法規。所有員工都有責任明白及遵守以上防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的政策，也有義務向適當人士舉報違反守則的行為。任何人違反守則，將會受到紀律處分。我們會竭力保護作出舉報的員工和所收到的數據。然而，若任何人作出舉報的目的是傷害他人，他們可能會受到紀律處分。

1. 索取或接受利益

任何員工(包括董事、管理層及所有全職、兼職、時薪、臨時員工)不可直接、間接或以任何形式，向第三方索取或接受任何形式的利益或做出任何可能被視為賄賂的行為，包括但不限於金錢、禮物、過度的酬酢及款待、旅遊及住宿資助、貸款及作擔保人、延伸的信貸優惠條款、費用、報酬、職位、受僱工作、合約、服務、優待、免除應履行之全部或部分責任等。僱員應拒絕接受任何直接或間接與集團業務有關之利益，倘若接受該等利益會妨礙其客觀處事、誘使其違反或損害本公司利益、引致偏私或不當行為。

考慮到在節日、活動、酬酢等日常工作可能會發生的社交中，拒絕接受適度的饋贈會被視為欠缺社交禮儀或不禮貌。為此，員工可在下列原則下考慮接受對方自願提供之利益：

- a. 接受有關利益不會影響員工之工作表現及決定；
- b. 員工不會感到有需要向饋贈人作出任何回報；
- c. 員工可毫不保留地公開討論有關利益；及
- d. 屬於節日或宴會性質的禮物、獎品或紀念品，而其價值不超過港幣五百元。

對於價值超過港幣五百元的禮物、獎品或紀念品，員工應進行書面利益申報，如員工對是否可接受有關利益有疑問，應向人力資源經理或總經理請示處理方式。

本公司如發現任何員工進行不當的索取或接受利益行為，將會報警處理以及終止與其勞動關係。

2. 提供利益

在任何情況下，任何員工不得向任何人士或機構提供賄賂或不正當利益，以謀取個人私利或集團利益。本公司如發現任何員工進行提供賄賂行為，將會報警處理以及終止與其勞動關係。

3. 勒索

任何人如為使自己或另一人獲益，或意圖使另一人遭受損失，而以恫嚇的方式作出任何不當的要求，即屬犯勒索罪。所有員工不得參與、協助、掩飾任何勒索行為，本公司如發現任何員工進行勒索行為，將會報警處理以及終止與其勞動關係。

4. 欺詐

任何人如使用任何欺騙手段，使自己或另一人獲益，或意圖使另一人遭受損失，即屬犯欺詐罪，常見員工欺詐包括挪用公款、工資詐騙和盜竊任何公司資產。所有員工不得參與、協助、掩飾任何欺詐行為，本公司如發現任何員工進行欺詐行為，將會報警處理以及終止與其勞動關係。

5. 洗黑錢

洗黑錢指個人或機構，試圖以任何途徑掩飾非法資金來源、或使這些資金看似合法的過程。本公司不會容忍任何員工進行、協助、支持任何形式的洗黑錢行為。

環境、社會及管治報告

本公司主要職責包括組織、落實反洗黑錢工作、跟進調查懷疑洗黑錢舉報，組織反洗黑錢培訓、配合監管機關和司法機關對可疑交易資金的調查，以及留意反洗黑錢法律、法規的要求及更新。

反洗黑錢程序包括識別客戶身份、保存事務歷史記錄、報告及跟進調查可疑交易及反洗錢培訓。

a. 識別客戶身份

業務人員在開發客戶時必須樹立高度的反洗錢意識，通過與准客戶的交流，全面瞭解客戶基本信息，把好客戶識別的第一關。客戶成功開發後，亦要跟客戶保持經常性聯繫，及時把握客戶最新情況。發現異常情形，及時跟相關部門進行溝通。

b. 保存事務歷史記錄

業務人員及會計人員應當保存的客戶身份數據報括記載客戶身份信息、數據以及反映支付機構開展客戶身份識別工作情況的各種記錄和數據，亦應當保存的事務歷史記錄包括關於每筆交易的信息、業務憑證、賬簿以及有關規定要求的反映交易真實情況和其他數據，確保足以重現每筆交易。

c. 報告及跟進調查可疑交易

業務人員及會計人員若發現可疑交易，應當及時向本公司報告。本公司對所有可疑交易報告涉及的交易，進行分析、識別。若有合理理由認為該交易或者客戶與洗錢、恐怖主義活動及其他違法犯罪活動有關，應向香港特別行政區政府聯合財富情報組(JFIU)舉報。

d. 反洗黑錢培訓

全體員工應至少每年進行一次反洗黑錢培訓，培訓內容包括洗黑錢的危害、反洗錢法規、員工在反洗黑錢工作的角色、如何識別可疑交易、舉報可疑交易途徑、未遵守反洗黑錢法規可能導致的後果。

社區

B8. 透過社區參與來瞭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

社區參與對於本公司長遠發展有著重要的價值，我們致力參與促進所處社區的發展及建設活動。我們透過各式各樣的行動來造福社群，包括進行投資或捐獻金錢、時間、產品、服務、影響力、管理知識等資源。

我們透過以下三種主要途徑參與建設社區：

1. 組織、推動和支持員工參與義務工作。
2. 獻贈，我們以捐贈金錢、物資或服務的方式，直接支持或資助各個社會服務機構的項目。除本身捐贈外，亦會呼籲本公司的持份者（包括僱員和客戶）捐贈予慈善機構。
3. 我們盡力為弱勢人士提供就業機會，並藉此建立雙贏的局面。本公司可透過僱用已經完成再培訓課程的人士或傷殘人士、優先向僱用該些人士的供貨商採購，或參與各種導師計劃。

董事會報告

董事欣然向股東提呈彼等之年報連同本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核合併財務報表。

主要業務

本公司為一家投資控股公司，其子公司主要從事中國房地產投資。其子公司之主要業務載於財務報表附註28。

業務回顧

主席報告書、管理層討論及分析以及五年財務摘要載有香港公司條例附表五規定之本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之詳細業務回顧，包括對本集團面對之主要風險及不明朗因素之討論、本集團業務相當可能有的未來發展的揭示及運用財務關鍵表現指標進行的本集團表現分析。「報告日期後事項」一節則提供影響本集團之重要事項。

環境政策及表現

本集團致力促進可持續發展，重視業務營運之環保工作。本集團已採納環境政策，確保以環保方式進行業務。

本集團亦不時檢討其環境政策及表現，以盡量減低業務營運對環境之影響。於本年度，本公司並不知悉任何有關環境政策、法律及法規之重大不合規事件。有關本集團環境政策及表現之詳情載於環境、社會及管治報告。

遵守相關法律及法規

本集團遵守公司條例、上市規則及證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）中有關資料披露及企業管治之規定。本集團亦遵守僱傭條例及職業安全相關法例之規定，以保障本集團僱員利益。

主要風險及不明朗因素

主要風險及不明朗因素之詳情載於本報告「管理層討論及分析」一節。

與持份者之關係

與持份者之關係之詳情載於本報告「管理層討論及分析」一節。

財務報表及分派

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務表現載於第50頁之合併損益表。

董事會不建議派付截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一五年：無）。

儲備

本集團儲備於本年度之變動載於第54至55頁之合併權益變動表。

本公司儲備於本年度之變動載於財務報表附註24(d)。

投資性房地產

本集團投資性房地產於本年度內之變動詳情載於財務報表附註12。

物業、廠房及設備

本集團及本公司物業、廠房及設備於本年度內之變動詳情載於財務報表附註13。

主要物業

本集團於二零一六年十二月三十一日之主要物業詳情載於第120及121頁。

子公司

本公司於二零一六年十二月三十一日之子公司詳情載於財務報表附註28。

股本

本公司股本於本年度內之詳情載於財務報表附註24(a)。

五年財務摘要

本集團過往五個財政年度之業績以及資產及負債摘要載於第122頁。

本公司之可供分派儲備

於二零一六年十二月三十一日，根據香港公司條例第291、297及299條計算之本公司可供分派儲備包括未分配利潤約港幣197百萬元(二零一五年：港幣746百萬元)。

購買、出售或贖回上市證券

本公司及其任何子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、出售或贖回本公司之任何上市證券。

董事會報告

股票掛鈎協議

購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃(「該計劃」)，以向對本集團業務之成功有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎勵。該計劃之合資格參與者包括本公司或其任何子公司或投資公司(本集團持有任何股權之任何公司)之任何僱員(不論全職或兼職僱員)或執行董事；本公司、其任何子公司或投資公司之任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；本集團任何成員公司或任何投資公司之任何貨品或服務供應商；本集團或任何投資公司之任何客戶；向本集團或任何投資公司提供研發或其他技術支援之任何人士或公司；以及本集團任何成員公司或任何投資公司之任何股東或本集團任何成員公司或任何投資公司發行之證券之任何持有人。該計劃由股東於二零一零年五月十四日採納及批准，且(除另行取消或修訂外)將自該日期起計有效十年。該計劃之餘下年期為3年。

將根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之所有購股權獲行使時可發行之普通股總數(「該上限」)，合計不得超過26,168,491股股份，相當於本公司於二零一零年五月十四日(即該計劃之採納日期)已發行普通股之10%。於任何12個月期間內向該計劃各合資格參與者授出之購股權(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最高股份數目為本公司已發行股份之1%。倘於截至進一步授出購股權當日(包括該日)止之12個月期間內進一步授出之購股權超逾該上限，則須經股東於本公司股東大會上批准。

每次向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人授出購股權，均須經獨立非執行董事事先批准，惟建議作為承授人之獨立非執行董事除外。此外，倘於截至授出購股權當日(包括該日)止之12個月期間內，向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人授出任何購股權，會導致向該人士已授出及將予授出之所有購股權(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超逾本公司已發行股份之0.1%，且總值(根據本公司股份於授出日期之收市價)超逾港幣5百萬元，則須經股東於本公司股東大會上事先批准。

授出購股權之要約須於由要約日期起計28日內，由承授人支付名義對價合計港幣1元之方式接納。已授出購股權之行使期由董事會釐定，惟該期間不得超過自購股權要約日期起計十年，並受限於該計劃載列之提早終止條文。除非董事會另行全權酌情釐定，否則概無規定行使有關購股權前須持有購股權之最短期限或須達到之表現目標。

購股權之行權價可由董事會釐定，惟不得低於以下之最高者：

- (i) 本公司股份於購股權要約日期(必須為交易日)在聯交所每日報價表所列之收市價；
- (ii) 本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在聯交所每日報價表所列之平均收市價；及
- (iii) 本公司股份之面值。

自該計劃獲採納以來，概無購股權根據該計劃獲授出、行使、失效或註銷。

於本報告日期，根據該計劃可供發行之股份總數為26,168,491股，相當於本公司已發行股份約8.33%。

除上文所披露者外，本年度內概無訂立任何股票掛鈎協議，亦無任何股票掛鈎協議於本年度末仍然有效。

董事

本年度內及截至本報告日期之董事包括：

執行董事：

周喆人先生(主席)**

顧明女士(行政總裁)**

侯瓊萱女士(副總裁)*** (於二零一七年二月二十七日獲委任)

賴寒先生**

沈立女士** (於二零一七年二月二十七日辭任)

龔標先生**

賀鳴玉先生*

賀鳴鐸先生*

潘國偉先生*

鄭金輝先生*

非執行董事：

齊越先生**

賀羽嘉女士*

獨立非執行董事：

李萍女士**

胡堅幸先生**

林佳穎女士**

余錦基先生BBS MBE JP*

俞漢度先生*

吳旭洲先生*

* 賀鳴玉先生於二零一六年五月五日辭世，而賀鳴鐸先生、潘國偉先生、鄭金輝先生、賀羽嘉女士、余錦基先生BBS MBE JP、俞漢度先生及吳旭洲先生則因買賣完成後本公司控制權易手而於二零一六年七月十三日辭任董事。

** 周喆人先生、顧明女士、賴寒先生、沈立女士、龔標先生、齊越先生、李萍女士、胡堅幸先生及林佳穎女士於二零一六年六月二十三日獲委任為董事。沈立女士於二零一七年二月二十七日辭任董事。

*** 侯瓊萱女士於二零一七年二月二十七日獲委任為董事。

根據組織章程細則第95條，全體現任董事將於應屆股東週年大會上輪值退任董事一職。退任董事(包括顧明女士、侯瓊萱女士、賴寒先生、龔標先生、齊越先生、李萍女士、胡堅幸先生及林佳穎女士)均符合資格於應屆股東週年大會上獲股東重選連任。由於周喆人先生有意專注於其他事務，故於應屆股東週年大會上，彼將退任且不願意接受重選。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定而提交之獨立性年度確認函。本公司認為全體獨立非執行董事均具獨立性。

董事會報告

董事履歷

董事履歷載於本報告第9至10頁。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上重選連任之董事概無與本公司訂立本公司須作出賠償(法定賠償除外)方可於一年內終止之服務協議。

董事於交易、安排或合約之權益

除本報告所披露者外，各董事概無於本公司或其任何控股公司、子公司或同系子公司所訂立於本年度年末或年內任何時間仍然有效之重大交易、安排或合約中，擁有重大權益。

董事之彌償保證

本公司已投購適當之董事及高級人員責任保險，而就董事利益作出之獲准許彌償條文於本年度內及現時一直有效。

董事於競爭業務之權益

於二零一六年十二月三十一日，董事並不知悉董事及彼等各自之緊密聯繫人之任何業務或權益與本集團之業務已經或可能有所競爭，以及任何有關人士於本集團擁有或可能擁有之任何其他利益衝突。

子公司董事

截至本報告日期，本公司子公司(「子公司」)及其詳情載列如下：

子公司名稱	註冊成立／ 經營地點／國家	主要業務	董事名單
加凱投資有限公司	香港	於中國上海進行房地產投資	周喆人 龔標
和志發展有限公司	香港	於中國上海進行房地產投資	周喆人 龔標
國南投資有限公司	香港	房地產投資	周喆人
振盛企業有限公司	香港	於中國上海進行房地產投資	周喆人
Poppins Properties Limited	英屬處女群島	投資控股	周喆人
Adamgate Limited	英屬處女群島	投資控股	周喆人
博平置業(上海)有限公司	中國	於中國上海進行房地產投資	賴寒 龔標 嚴敏

購買股份或債券之安排

除財務報表附註24披露之購股權計劃外，本公司或其任何控股公司或子公司於本年度內任何時間概無訂立任何安排，致使董事因收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲取利益。

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，下列本公司董事或最高行政人員在本公司或其任何相聯法團(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(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所指之登記名冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於本公司及相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	佔相聯法團 擁有權益之 註冊資本數額	註冊資本總額 之百分比
龔標	上海翀盛投資管理有限公司	實益擁有人	人民幣500,000元	1%

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，本公司董事或最高行政人員在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中，概無擁有(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任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所指之登記名冊之任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司董事或最高行政人員(包括彼等之配偶及18歲以下子女)並無擁有、獲授或行使任何權利，以認購本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份及相關股份。

董事會報告

主要股東於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉

本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記名冊顯示，下列公司於二零一六年十二月三十一日擁有本公司5%以上已發行股本之權益：

於本公司股份之好倉

主要股東名稱／姓名	身份／權益性質	擁有權益之股份數目			佔本公司已發行股本之百分比*
		直接權益	視為擁有之權益	總權益	
希景集團有限公司	實益擁有人	172,702,577	—	172,702,577	66%
上海翀盛投資管理有限公司	受控制法團權益	—	172,702,577 (附註1)	172,702,577	66%
江天	實益擁有人	—	172,702,577 (附註1)	172,702,577	66%
駿皇環球有限公司	受控制法團權益	20,930,000	—	20,930,000	8%
蘇珊	實益擁有人	—	20,930,000 (附註2)	20,930,000	8%
智裕集團有限公司	受控制法團權益	18,320,000	—	18,320,000	7%
高夢妤	實益擁有人	—	18,320,000 (附註3)	18,320,000	7%

附註：

1. 希景集團有限公司之股本由Hong Kong Hopevision International Limited全資擁有，而Hong Kong Hopevision International Limited由上海翀盛投資管理有限公司全資擁有，而上海翀盛投資管理有限公司由江天先生擁有99%權益。因此，江天先生及上海翀盛投資管理有限公司被視為於希景集團有限公司所持有之172,702,577股本公司股份中擁有權益。
 2. 駿皇環球有限公司之股本由蘇珊女士全資擁有。因此，蘇珊女士被視為於駿皇環球有限公司所持有之20,930,000股本公司股份中擁有權益。
 3. 智裕集團有限公司之股本由高夢妤女士全資擁有。因此，高夢妤女士被視為於智裕集團有限公司所持有之18,320,000股本公司股份中擁有權益。
- * 該百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一六年十二月三十一日之已發行股份數目。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，董事並不知悉有任何人士（權益載於上文「董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉」一節之董事除外）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及第3分部須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司存置之登記名冊內之權益或淡倉。

管理合約

本年度並無訂立或存有任何關於本集團整體業務或任何業務重大部分之管理及行政工作之合約。

主要客戶及供應商

本集團之五大貿易業務客戶佔本集團本年度之貿易業務營業額約30.66%（二零一五年：35.34%），而最大客戶則佔本集團貿易業務營業額約10.39%（二零一五年：10.38%）。

本集團五大貿易業務供應商佔本集團貿易業務購貨額約56.25%（二零一五年：69.96%），而最大供應商則佔購貨額約17.41%（二零一五年：29.54%）。基於本集團其他業務之性質，由於本集團其他業務之客戶及供應商之資料價值被視為有限，故並無提供有關資料。

概無董事或彼等各自之緊密聯繫人或任何擁有本公司已發行股份數目5%以上之股東於本集團任何五大客戶或供應商中擁有任何權益。

企業管治

本公司採納之企業管治常規載於本年報「企業管治報告」內。

持續關連交易

(i) 出售及採購牲畜飼料產品

中糧飼料有限公司（「中糧飼料」）為中糧集團（香港）有限公司之聯營公司。中糧集團（香港）有限公司擁有45,058,000股本公司股份（相當於本公司已發行股本之17.22%）之權益，於二零一六年六月十五日完成出售集團全部股權前為本公司之關連人士。

於二零一三年十一月四日，本公司（為其本身及代表其各子公司）與中糧飼料訂立總銷售及採購協議，據此，本集團及中糧飼料同意於總銷售及採購協議期內，向另一方出售及採購牲畜飼料產品。根據上市規則，有關交易構成本公司之持續關連交易（但於二零一六年六月十五日後不再構成本公司之持續關連交易）。

股東於二零一三年十二月二十三日舉行之本公司股東特別大會上就截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止財政年度根據總銷售及採購協議進行銷售批准之年度上限分別為港幣350,000,000元、港幣390,000,000元及港幣430,000,000元。股東於二零一三年十二月二十三日舉行之本公司股東特別大會上就截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止財政年度根據總銷售及採購協議向中糧飼料進行採購批准之年度上限分別為港幣120,000,000元、港幣130,000,000元及港幣150,000,000元。

董事會報告

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司並無與中糧飼料進行任何交易。

(ii) 租賃辦公室物業

於完成處置出售集團（「處置完成」）後，上海澤尼貿易有限公司（「澤尼」）由出售買方間接全資擁有。由於出售買方為當時董事之聯繫人，因而屬本公司之關連人士，故澤尼亦為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，根據下述租賃協議擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

於二零一六年一月二十一日，澤尼與博平置業（上海）有限公司（本公司之全資子公司）訂立租賃協議（「租賃協議」），以租用中國上海市靜安區鎮寧路168號美麗園公寓6D及6E室，租賃由處置完成日期起計為期六個月，月租為人民幣27,400元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度租賃協議之年度上限為港幣220,000元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度上述租賃協議之租金費用為港幣152,000元。

本公司之核數師接受委聘，按照香港會計師公會頒布之《香港鑒證業務準則》第3000號「非審核或審閱過往財務資料之鑒證工作」，並參考《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團之持續關連交易作出報告。核數師已按照主板上市規則第14A.56條出具無保留意見函件，列載核數師關於上文所載本集團持續關連交易之發現和結論。本公司已向聯交所提交核數師函件。

全體獨立非執行董事已審核該等交易，並確認本年度之該等交易乃：

- (i) 在本集團之日常及一般業務過程中訂立；
- (ii) 按照本公司之一般商務條款或更佳條款進行；及
- (iii) 根據規管有關交易之協議進行，條款公平合理，並且符合股東整體之利益。

董事會確認，本公司已遵守上市規則有關披露上述持續關連交易之規定。

分部資料

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度按報告分部之業績分析載於財務報表附註5。

酬金政策

本集團僱員之酬金政策依據僱員之長處、資歷及能力制訂，並經董事會批准。

董事之酬金由董事會依據本公司之經營業績、個別表現及可比較之市場統計數據，按薪酬委員會之推薦建議釐定。

公眾持股量

如日期為二零一六年七月十三日之公告所披露，於緊隨代表希景集團有限公司(「要約人」)提出之股份要約截止後，20,252,333股股份(佔已發行股份總數約7.74%)乃由公眾股東持有。因此，本公司未符合上市規則之最低公眾持股量要求。聯交所已批准本公司暫時豁免，由二零一六年七月十四日起至二零一六年十月十三日止為期三個月。

於二零一六年十月十一日，本公司獲要約人告知，已完成透過其配售代理向不少於六名承配人配售68,730,000股股份，作價每股配售股份港幣3.96元(「配售事項」)。緊隨配售事項完成後，公眾股東合共持有88,982,333股股份，相當於已發行股份總數之34.00%。因此，本公司之公眾持股量已恢復至不少於本公司已發行股份總數之25%。

除上文所披露者外，根據本公司可公開取得之資料及就董事所知悉，於本年報日期，本公司維持截至二零一六年十二月三十一日止年度上市規則項下不少於本公司已發行股份總數25%之公眾持股量要求。

報告日期後事項

於二零一七年二月十日，本公司與配售經辦人訂立配售協議，據此配售經辦人已有條件同意按盡力基準安排不少於六名獨立承配人(為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方專業、機構及/或其他投資者)按配售價每股配售股份港幣1.44元認購52,300,000股新股份(「配售事項」)。本公司收取之每股配售股份淨價約為每股配售股份港幣1.43元。新股份於釐定發行條款當日(即二零一七年二月十日)之市價為港幣1.75元。

配售事項已於二零一七年二月二十四日完成，配售事項所得款項總額及淨額分別約為港幣75.31百萬元及港幣74.74百萬元。本公司擬將配售事項之所得款項淨額用作一般營運資金及/或未來出現之投資或新業務發展機會之資金。

有關配售事項之詳情，請參閱本公司日期分別為二零一七年二月十日及二零一七年二月二十四日之公告。

董事會報告

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司已審核截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之合併財務報表，而畢馬威會計師事務所則已審核截至二零一六年十二月三十一日止年度之合併財務報表。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，香港立信德豪會計師事務所有限公司辭任本公司核數師，由二零一六年八月十日起生效；而畢馬威會計師事務所已獲委任為本公司核數師，由二零一六年八月三十一日起生效，以填補臨時空缺，並任職至應屆股東週年大會結束為止。除上文所披露者外，本公司核數師於過去三年並無其他變動。

畢馬威會計師事務所將退任並符合資格且願意獲續聘。本公司將於股東週年大會上提呈續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師之決議案。

代表董事會

董事會主席

周焯人

香港，二零一七年三月二十八日

獨立核數師報告



獨立核數師報告

致大中華集團有限公司股東

(於香港註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第50至119頁之大中華集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其子公司(以下簡稱「貴集團」)之合併財務報表,此財務報表包括於二零一六年十二月三十一日之合併財務狀況表與截至該日止年度之合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表以及合併財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則真實而中肯地反映了貴集團於二零一六年十二月三十一日之合併財務狀況及截至該日止年度之合併財務表現及合併現金流量,並已遵照香港公司條例妥為擬備。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們之專業判斷,認為對本期合併財務報表之審計最為重要之事項。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。

獨立核數師報告

投資性房地產之估值

請參照合併財務報表附註12及第63頁之會計政策。

關鍵審計事項

貴集團之投資性房地產包括若干位於上海之公寓及商用樓宇樓層。

投資性房地產於合併財務狀況表中以公允價值計量，於二零一六年十二月三十一日總值港幣465百萬，佔貴集團當日資產總值之89%。合併損益表記入重估收益港幣12百萬，佔截至二零一六年十二月三十一日止年度貴集團持續經營業務稅前利潤之69%。

投資性房地產之公允價值由管理層按照獨立專業測量師行進行之估值評估，當中須行使重大判斷及估計，尤其是對於確定月租及市場收益率。

由於投資性房地產對於貴集團之資產總值甚為重大，其公允價值變動對於貴集團之稅前利潤亦屬重大，加上投資性房地產估值屬主觀性質，需要行使重大判斷及估計，增加錯誤或潛在管理層偏向之風險，故我們認為投資性房地產之估值為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估投資性房地產估值執行之審計程序包括：

- 評價測量師之獨立性、是否勝任、能力及客觀性，包括評價專業測量師之資格及經驗，並詢問可能對測量師之客觀性構成威脅之利益及關係；
- 取得及檢查管理層評估投資性房地產公允價值時所依據的，由貴集團委託之專業測量師編製之估值報告；
- 與專業測量師討論其估值方法及結果，評估當中是否有任何範圍限制或評估工作限制；
- 參照適用及公認的行業標準，評估專業測量師所採用之估值方法；
- 通過抽樣比較市場可得資料及／或租約及相關文件，比較估值之關鍵輸入數據，包括月租、市場收益率及可用面積。

合併財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內之全部信息，但不包括合併財務報表及我們之核數師報告。

我們對合併財務報表之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之鑒證結論。

結合我們對合併財務報表之審計，我們之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了解之情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述之情況。

基於我們已執行之工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就合併財務報表須承擔之責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則及香港公司條例擬備真實而中肯之合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表之擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所需之內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營之能力，並在適用情況下披露與持續經營有關之事項，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，或別無其他實際之替代方案。

審核委員會協助董事履行監督貴集團財務報告過程之責任。

核數師就審計合併財務報表承擔之責任

我們之目標，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之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見之核數師報告。我們是按照香港公司條例第405條之規定僅向整體股東報告。除此以外，我們之報告不可用作其他用途。我們概不就本報告之內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平之保證，但不能保證按照香港審計準則進行之審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響合併財務報表使用者依賴財務報表所作出之經濟決定，則有關之錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計之過程中，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之風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當之審計憑證，作為我們意見之基礎。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之重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致之重大錯誤陳述之風險。
- 了解與審計相關之內部控制，以設計適當之審計程序，但目的並非對貴集團內部控制之有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計和相關披露之合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論。根據所獲取之審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關之重大不確定性，從而可能導致對貴集團之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之相關披露。假若有關之披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們之結論是基於核數師報告日止所取得之審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

獨立核數師報告

- 評價合併財務報表之整體列報方式、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之財務資料獲取充足、適當之審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責貴集團審計之方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃之審計範圍、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之任何重大缺陷。

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

從與審核委員會溝通之事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表之審計最為重要，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，或在極端罕見之情況下，如果合理預期在我們之報告中溝通某事項所造成之負面後果超過所產生之公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告之審計項目合夥人是余慧心。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二零一七年三月二十八日

合併損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度
(以港幣列示)

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務			
收入	4	21,336	20,279
銷售成本		(3,053)	(3,374)
毛利			
其他收入	6	3,781	15,477
管理費用		(16,504)	(18,537)
投資性房地產估值收益	12	12,023	28,274
其他營業收入	7(c)	—	3,410
經營利潤			
財務費用	7(a)	(116)	(505)
稅前利潤			
所得稅	8	(3,253)	(7,917)
持續經營業務之本年度淨利潤			
		14,214	37,107
已終止經營業務			
已終止經營業務之本年度淨利潤／(虧損)	10	45,476	(35,453)
歸屬於本公司權益股東之本年度淨利潤		59,690	1,654
每股盈利(持續與已終止經營業務)			
— 基本及攤薄(港仙)	11	22.81	0.63
每股盈利(持續經營業務)			
— 基本及攤薄(港仙)	11	5.43	14.18

刊載於第58至119頁之附註為本財務報表之組成部分。

合併全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度
(以港幣列示)

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本年度淨利潤	59,690	1,654
本年度其他全面收益的淨額(稅後)		
以後將重分類進損益的其他全面收益：		
海外子公司外幣財務報表折算差額	(27,114)	(29,205)
可供出售證券·公允價值儲備淨變動	(80)	30
於處置子公司時將累積匯兌儲備重分類進損益	(8,267)	—
於處置子公司時將累積公允價值儲備重分類進損益	(990)	—
本年度其他全面收益	(36,451)	(29,175)
歸屬於本公司權益股東之本年度全面收益總額	23,239	(27,521)

刊載於第58頁至第119頁之附註為本財務報表之組成部分。

合併財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日
(以港幣列示)

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產			
投資性房地產	12	465,182	982,658
物業、廠房及設備	13	2,743	48,278
土地租賃預付款項	14	—	259
可供出售金融資產	15	—	39,726
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	18	368	31,793
遞延所得稅資產	23	—	452
		468,293	1,103,166
流動資產			
持有待售房地產	16	19,119	18,094
存貨	17	—	70,314
土地租賃預付款項	14	—	4
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	18	7,666	163,380
以公允價值計量且其變動計入當期損益之金融資產	19	—	198,772
可收回稅項		269	407
受限制銀行存款	20(a)	—	16,041
銀行存款及現金	20(b)	25,261	240,027
		52,315	707,039
流動負債			
應付賬款及應付票據	21	—	42,764
其他應付款及預提費用		22,487	39,613
收到的租務按金		1,826	3,226
借款	22	—	18,652
應交稅項		88	2,559
		24,401	106,814
流動資產淨值		27,914	600,225
總資產減流動負債		496,207	1,703,391

合併財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日
(以港幣列示)

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動負債			
收到的租務按金		2,289	5,148
借款	22	—	95,641
遞延所得稅負債	23	62,453	67,037
		64,742	167,826
資產淨值		431,465	1,535,565
資本及儲備	24		
股本		71,853	71,853
儲備		359,612	1,463,712
權益合計		431,465	1,535,565

已於二零一七年三月二十八日獲董事會批准及授權刊發，由下列董事代表簽署：

董事
周喆人

董事
侯瓊萱

刊載於第58至119頁之附註為本財務報表之組成部分。

合併權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度
(以港幣列示)

	股本	匯兌儲備	房地產 重估儲備	公允價值 儲備	未分配 利潤	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
附註	24(a)	24(c)(i)	24(c)(ii)	24(c)(iii)		
於二零一五年一月一日	71,853	125,822	495	1,040	1,395,278	1,594,488
本年度淨利潤	—	—	—	—	1,654	1,654
本年度其他全面收益						
— 海外子公司外幣財務報表折算差額	—	(29,205)	—	—	—	(29,205)
— 可供出售證券，公允價值儲備淨變動	—	—	—	30	—	30
	—	(29,205)	—	30	—	(29,175)
本年度全面收益總額	—	(29,205)	—	30	1,654	(27,521)
過往年度已批准股息	24(b)	—	—	—	(31,402)	(31,402)
於二零一五年十二月三十一日	71,853	96,617	495	1,070	1,365,530	1,535,565

合併權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度
(以港幣列示)

附註	股本	匯兌儲備	房地產 重估儲備	公允價值 儲備	未分配 利潤	合計
	港幣千元 24(a)	港幣千元 24(c)(i)	港幣千元 24(c)(ii)	港幣千元 24(c)(iii)	港幣千元	港幣千元
於二零一六年一月一日	71,853	96,617	495	1,070	1,365,530	1,535,565
本年度淨利潤	—	—	—	—	59,690	59,690
本年度其他全面收益						
— 海外子公司外幣財務報表折算差額	—	(27,114)	—	—	—	(27,114)
— 可供出售證券·公允價值儲備淨變動	—	—	—	(80)	—	(80)
— 於處置子公司時將累積匯兌儲備 重分類進損益	—	(8,267)	—	—	—	(8,267)
— 於處置子公司時將累積 公允價值儲備重分類進損益	—	—	—	(990)	—	(990)
	—	(35,381)	—	(1,070)	—	(36,451)
本年度全面收益總額	—	(35,381)	—	(1,070)	59,690	23,239
於處置子公司時轉撥累積房地產重估儲備	—	—	(495)	—	495	—
本年度已批准特別股息 24(b)	—	—	—	—	(1,127,339)	(1,127,339)
於二零一六年十二月三十一日	71,853	61,236	—	—	298,376	431,465

刊載於第58至119頁之附註為本財務報表之組成部分。

合併現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度
(以港幣列示)

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
經營活動			
稅前利潤／(虧損)：			
— 持續經營業務		17,467	45,024
— 已終止經營業務		46,517	(33,169)
調整：			
土地租賃溢價攤銷	7(c), 14	4	4
物業、廠房及設備折舊	13	1,383	2,307
存貨跌價準備		5,839	4,221
壞賬準備		535	13,197
壞賬核銷		331	705
可供出售金融資產減值損失		21	1
轉回計提的稅項及附加		—	(3,410)
投資性房地產估值淨收益	12	(9,623)	15,996
以公允價值計量且其變動計入當期損益之金融資產公允價值變動		5,829	(7,105)
處置子公司收益	10(a)	(52,683)	—
處置物業、廠房及設備收益		—	(175)
物業、廠房及設備核銷損失		—	303
利息收入		(6,878)	(28,974)
財務費用		855	2,175
營運資金變動前之經營現金流量			
存貨減少／(增加)		30,781	(11,182)
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金減少／(增加)		50,937	(55,181)
衍生金融工具減少		—	38
應付賬款及應付票據減少		(7,903)	(30,428)
其他應付款及預提費用(減少)／增加		(15,098)	151
收到的租務按金增加／(減少)		171	(736)
以公允價值計量且其變動計入當期損益之金融資產淨減少／(增加)		155,738	(28,623)
經營產生／(使用)之現金			
支付香港利得稅		(269)	(315)
支付海外所得稅		(1,376)	(3,849)
經營活動產生／(使用)之現金淨額			
		222,578	(119,025)

合併現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度
(以港幣列示)

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
投資活動			
存放結構性銀行存款		—	(331,911)
提取結構性銀行存款		—	565,478
收到的利息		11,447	26,462
處置物業、廠房及設備收到之現金		—	621
購建物業、廠房及設備支付之現金		(3,108)	(3,470)
購買可供出售金融資產支付之現金		—	(27,300)
處置子公司之現金流入淨額	10(c)	443,646	—
投資活動產生之現金淨額		451,985	229,880
籌資活動			
取得銀行貸款		79,295	42,316
償還銀行貸款		(40,248)	(120,135)
償付利息		(916)	(2,470)
派付股息	24(b)	(922,339)	(31,402)
籌資活動使用之現金淨額		(884,208)	(111,691)
現金及現金等價物淨減少額		(209,645)	(836)
於一月一日之現金及現金等價物		240,027	244,579
外幣匯率變動之影響		(5,121)	(3,716)
於十二月三十一日之現金及現金等價物	20(b)	25,261	240,027

刊載於第58至119頁之附註為本財務報表之組成部分。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

1. 一般資料

大中華集團有限公司(「本公司」)為一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處地址及主要經營地點為香港皇后大道中16-18號新世界大廈1座15樓1512室。

本公司之主要業務為投資控股，其子公司之主要業務為於中華人民共和國(「中國」)之房地產投資。本公司及其子公司統稱為「本集團」。

由於本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度處置從事海外貿易業務及香港房地產投資業務之子公司(見附註10所披露)，故本集團之大部分餘下業務於中國進行。本公司之本位貨幣已由美元更改為港幣，而其於中國經營之子公司之本位貨幣則為人民幣。

2. 主要會計政策

(a) 合規聲明

本合併財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之所有適用香港財務報告準則(包括所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例(第622章)之規定編製。此外，本合併財務報表亦符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。本集團所採納之重大會計政策概要載列如下。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團本會計期間首次生效或可供提早採納之新訂及修訂香港財務報告準則。本集團無意提早採納任何修訂或新訂準則。並無首次應用本年及以前會計期間與本集團相關的該等發展導致的會計政策變化反映在本合併財務報表中。

(b) 財務報表編製基準

截至二零一六年十二月三十一日止年度之合併財務報表包括本公司及其子公司。

合併財務報表乃按歷史成本計量基準編製，附註2(f)及2(e)會計政策所述以公允價值計量之投資性房地產、劃分為可供出售或交易性證券之金融工具除外。

編製符合香港財務報告準則之合併財務報表須管理層作出影響政策應用及所呈報資產、負債、收入及費用金額之判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及若干其他因素，在現時狀況下仍屬合理，有關結果構成判斷不能從其他資料來源輕易觀察之資產及負債賬面值之基礎。實際結果可能有別於該等估計。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

2. 主要會計政策(續)

(b) 財務報表編製基準(續)

本集團不斷覆核該等估計及相關假設。倘會計估計之修訂只影響修訂估計之期間，則於該期間確認，倘修訂影響本期間及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

管理層於應用香港財務報告準則時所作出對合併財務報表有重大影響之判斷，以及估計不確定因素之主要來源於附註3論述。

(c) 會計政策變動

截至本合併財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈若干於本集團本會計期間尚未生效，而本合併財務報表亦尚未採納之香港財務報告準則之修訂及新訂準則。

當中可能與本集團有關者如下。

	於以下日期或之後 開始之會計期間生效
香港會計準則第7號之修訂「現金流量表：披露計劃」	二零一七年一月一日
香港會計準則第12號之修訂「所得稅：就未實現虧損確認遞延所得稅資產」	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第9號「金融工具」	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第2號之修訂「股份支付：股份支付交易之劃分及計量」	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號「租賃」	二零一九年一月一日

本集團現正評估該等修訂及新訂準則於首次應用期間之預期影響。就本集團所知，新訂準則之部分範疇可能對合併財務報表構成重大影響。該等預期影響之進一步詳情於下文論述。由於本集團尚未完成評估，過程中可能發現其他影響，本集團在決定是否於生效日期前採納任何該等新規定及採取何種過渡方式(倘新訂準則允許不同方式)時將考慮該等影響。本集團無意提早採納任何該等修訂或新訂準則。

2. 主要會計政策(續)

(c) 會計政策變動(續)

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號將取代金融工具會計處理之現行準則：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號引入金融資產劃分及計量、金融資產減值計算及套期會計法之新規定。另一方面，香港財務報告準則第9號收納香港會計準則第39號有關確認及終止確認金融工具以及劃分金融負債之規定，並無作出重要修改。

新規定對本集團合併財務報表之預期影響如下：

(i) 劃分及計量

香港財務報告準則第9號載有三個主要金融資產類別，分別為(1)以攤銷成本計量、(2)以公允價值計量且其變動計入當期損益及(3)以公允價值計量且其變動計入當期其他全面收益。劃分取決於公司管理金融資產之業務模式以及金融資產之合約現金流量特徵。

按照初步評估，本集團預期新劃分及計量規定不會對金融資產之會計處理造成重大影響。

(ii) 減值

香港財務報告準則第9號中之新減值模式以「預期信貸損失」模式取代香港會計準則第39號之「已產生損失」模式。根據預期信貸損失模式，毋須再待發生損失事件後方確認減值損失。取而代之，公司需根據資產以及事實情況確認及計量預期信貸損失為十二個月預期信貸損失或永久預期信貸損失。新減值模式可能導致本集團提早就應收賬款及其他金融資產確認信貸損失。然而，仍需進行更詳細之分析方能釐定影響範圍。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

2. 主要會計政策(續)

(c) 會計政策變動(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」

如附註2(h)所披露，本集團現時將租賃劃分為融資租賃及經營租賃，並視乎租賃分類以不同方式對租賃安排進行會計處理。本集團分別作為出租人及承租人訂立不同租賃。

預期香港財務報告準則第16號不會對出租人租賃權利與義務之會計處理造成重大影響。然而，一旦採納香港財務報告準則第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。取而代之，除非使用若干權宜實行方法，否則承租人將按與現有融資租賃會計處理方法類似之方式對所有租賃進行會計處理，即於租約開始日期，承租人將按未來最低租賃付款額之現值確認及計量租賃負債，及將確認相應的「使用權」資產。初始確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債未付餘額所產生之利息費用及使用權資產折舊，而非根據現有政策於租期內按系統基準確認根據經營租賃所產生之租賃費用。作為權宜實行方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為12個月或以下)及低價值資產之租賃，於該等情況下，租賃費用將繼續於租期內按系統基準確認。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為若干物業、廠房及設備(現時劃分為經營租賃)租賃承租人之會計處理方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，及影響租賃期間於損益表確認費用之時間。如附註25所披露，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賃之若干土地及樓宇未來最低租賃付款額達港幣3,439,000元須於報告日期後一年內或一至五年內支付。因此，一旦採納香港財務報告準則第16號，該等款項部分可能須確認為租賃負債，並附帶相應使用權資產。經考慮權宜實行方法之適用性、就現時至採納香港財務報告準則第16號期間已訂立或終止之任何租賃及貼現影響作出調整後，本集團將須進行更為詳細之分析以釐定於採納香港財務報告準則第16號時經營租賃承擔所產生之新資產及負債之金額。

本集團正考慮是否於香港財務報告準則第16號生效日期二零一九年一月一日前採納該準則。然而，香港財務報告準則第16號僅可於採納香港財務報告準則第15號後方可提前採納。因此，香港財務報告準則第16號不大可能於香港財務報告準則第15號之生效日期(即二零一八年一月一日)前獲採納。

2. 主要會計政策(續)

(d) 子公司

子公司是由本集團控制之公司。當本集團享有或有權享有來自參與某一公司之浮動回報並有能力運用其對公司之權力影響該等回報時，本集團控制該公司。於評估本集團是否擁有權力時，只考慮本集團及其他人士所持有之實質權利。

於子公司之投資由控制開始日起至控制結束日止合併計入合併財務報表中。集團內部之餘額、交易及現金流量，以及集團內部交易所產生之任何未實現利潤，會在編製合併財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生之未實現虧損之抵銷方法與未實現收益相同，但僅以沒有證據顯示已出現減值為限。

當本集團喪失對子公司之控制權，會被視為處置於該子公司之全部權益進行會計處理，所產生之收益或虧損於損益確認。任何在前子公司保留之權益於喪失控制權日以公允價值確認，該金額為初始確認金融資產之公允價值(見附註2(e))或(如適用)初始確認於聯營公司或合營企業之投資時之成本。

在本公司財務狀況表中，除劃分為持有待售投資(或計入劃分為持有待售之出售集團(見附註2(t)))外，於子公司之投資以成本減減值損失(見附註2(i))計量。

(e) 其他債務及股本證券投資

本集團和本公司有關債務及股本證券投資(於子公司之投資除外)之政策如下：

債務及股本證券投資初始以公允價值確認，其一般是指成交價，除非該等投資於初始確認時之公允價值與成交價不同，且該公允價值有同等資產或負債於活躍市場中之報價為證，或按照只使用可觀察市場數據之估值技巧計量。除以下說明外，該成本包括所有可歸屬之交易成本。該等投資在期後是根據下述分類進行會計處理：

交易性證券投資劃分為流動資產。所有可歸屬之交易成本將於發生時在損益中確認。於各報告期末，其公允價值會被重新計量，所產生之任何收益或虧損均於損益中確認。由於自該等投資賺取之股息或利息按照附註2(r)(iii)及(iv)所載之政策確認，故於損益中確認之淨收益或虧損並不包括任何股息或利息。

本集團及／或本公司具有足夠能力及意圖持有至到期日之有期債務證券劃分為持有至到期之證券，以攤銷成本減減值損失(見附註2(i))計量。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

2. 主要會計政策(續)

(e) 其他債務及股本證券投資(續)

不屬於上述任何類別之證券投資劃分為可供出售證券。於各報告期末，其公允價值會被重新計量，所產生之任何收益或虧損均於其他全面收益中確認，並單獨累積在權益中之公允價值儲備(見附註24(c)(iii))。作為例外情況，並無同等工具於活躍市場中之報價，且公允價值無法另行可靠計量之股本證券投資以成本減減值損失(見附註2(i))計量且於財務狀況表確認。自股本證券賺取之股息收益及自債務證券賺取之利息收入使用實際利息法計算，分別按照附註2(r)(iii)及2(r)(iv)所載之政策於損益中確認。債務證券攤銷成本變動所產生之外幣折算收益及虧損亦於損益中確認。

當該等投資終止確認或已出現減值(見附註2(i))時，累積收益或虧損將由權益重分類至損益。投資會於本集團承諾購買/出售該等投資或到期當日確認/終止確認。

(f) 投資性房地產

投資性房地產乃就賺取租金收益及/或作資本增值而根據租賃權益(見附註2(h))擁有或持有之土地及/或樓宇。

投資性房地產按公允價值計量。公允價值變動、報廢或處置投資性房地產所產生之任何收益或虧損於損益中確認。來自投資性房地產之租金收益按照附註2(r)(i)進行會計處理。

當本集團就賺取租金收益及/或作資本增值而根據經營租賃持有房地產權益，則有關權益按單項房地產劃分為投資性房地產並據此進行會計處理。

(g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本減累積折舊及減值損失(見附註2(i))計量。

物業、廠房及設備項目以其成本減預計殘值(如有)，於下列預計可使用年限以直線法计提折舊：

— 租賃土地	於餘下租期內
— 樓宇	租期或40年(以較短者為準)
— 租賃物業裝修	5年
— 汽車	4年
— 傢俬、固定裝置及辦公室設備	5年

2. 主要會計政策(續)

(g) 物業、廠房及設備(續)

本集團會每年覆核資產之可使用年限及殘值(如有)。

報廢或處置固定資產所產生之收益或虧損以處置收到之現金與賬面金額間之差額計量，並在報廢或處置日於損益中確認。

(h) 租賃資產

倘本集團釐定一項安排(可包括一項或一系列交易)賦予於一段協議期間內使用一項或多項指定資產的權利，並以一筆或一系列付款作為交換，則該項安排為或包含一項租賃。本集團經評估該項安排之實際內容後作出上述決定，並不會考慮該項安排是否符合租賃之法定形式。

(i) 劃分本集團之租賃資產

本集團以租賃持有，且將所有權之絕大部分風險及回報轉移至本集團之資產劃分為以融資租賃方式持有。未將所有權之絕大部分風險及回報轉移至本集團之租賃劃分為經營租賃，除非：

- 以經營租賃方式持作自用，除此之外符合投資性房地產定義之房地產按單項房地產劃分為投資性房地產，倘劃分為投資性房地產，則以融資租賃(見附註2(f))持有之方式進行會計處理；及
- 以經營租賃方式持作自用之土地，其公允價值無法在租賃開始時與其上所建樓宇之公允價值分開計量，則以根據融資租賃持有之方式進行會計處理，除非該樓宇亦明顯以經營租賃方式持有。就此而言，租賃開始時間指本集團首次訂立租約或自前承租人接收之時。

(ii) 經營租賃費用

當本集團擁有以經營租賃方式持有之資產之使用權時，由於租賃而支付之款項會在租賃期所涵蓋之會計期間內等額於損益中扣除；除非有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生收益之模式時，則屬例外。收到之租賃優惠作為淨租賃付款額總額之組成部分在損益中確認。或有租金在其發生之會計期間內於損益中扣除。

根據經營租賃取得所持土地之成本在租賃期內以直線法攤銷，除非房地產劃分為投資性房地產(見附註2(f))或持有待售(見附註2(j)(ii))。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

2. 主要會計政策(續)

(i) 資產減值

(i) 債務及股本證券投資以及其他應收款減值

債務及股本證券投資以及其他流動及非流動應收款以成本或攤銷成本計量，或劃分為可供出售證券，於各報告期末覆核釐定是否有任何客觀證據顯示已出現減值。出現減值之客觀證據包括本集團從可觀察數據中注意到以下一項或多項損失事項：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金；
- 債務人很可能將會破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境之重大改變為債務人帶來不利影響；及
- 股本證券投資之公允價值出現重大或持續下降至低於成本。

倘任何該等證據存在，所確定之減值損失會被確認如下：

- 以成本計量之無報價股本證券之減值損失以金融資產賬面金額與估計未來現金流量(倘貼現之影響重大，則以類似金融資產之現行市場回報率貼現)間之差額計量。以成本計量之股本證券之減值損失不得轉回。

2. 主要會計政策(續)

(i) 資產減值(續)

(i) 債務及股本證券投資以及其他應收款減值(續)

- 以攤銷成本計量之應收賬款及其他流動應收款以及其他金融資產之減值損失以資產之賬面金額與估計未來現金流之現值(倘貼現之影響重大，則以金融資產之原實際利率貼現，即初始確認該資產計算之實際利率)間之差額計量。倘若若干金融資產具有類似風險特質，如類似之逾期狀況，及未有被個別評估為已出現減值，則整體進行減值評估。整體進行減值評估之金融資產之未來現金流量乃以擁有與整個組合類似信用風險特質之資產之過往損失經驗作為基礎。

倘減值損失金額在以後期間減少，而該減少客觀上可與於確認減值損失後發生之事件相聯繫，則減值損失將通過損益轉回。轉回減值損失不得導致資產之賬面金額超出其在過往年度沒有確認減值損失之情況下應確定之賬面金額。

- 可供出售證券於公允價值儲備確認之累積損失重分類至損益。於損益確認之累積損失金額是取得成本(扣除任何本金還款及攤銷)與現行公允價值間之差額，並扣除資產過往已於損益確認之任何減值損失。

可供出售股本證券過往已於損益確認之減值損失不得通過損益轉回。該等資產之公允價值其後如有增加，均於其他全面收益確認。

可供出售債務證券之公允價值其後如有增加，而該增加客觀上可與於確認減值損失後發生之事件相聯繫，則可供出售債務證券之減值損失可轉回。在這種情況下轉回之減值損失會於損益中確認。

減值損失一般直接於相關資產中核銷，除非有關減值損失是就應收賬款及其他應收款中之應收賬款及應收票據確認，而其收回之可能性被視為可疑但不是渺茫，則壞賬減值損失使用壞賬準備記錄。

當本集團相信收回之可能性極低，則被視為無法收回之金額將直接於應收賬款及應收票據中核銷，於壞賬準備中就該債項記錄之金額會轉回。過往於壞賬準備中扣除之金額如其後收回，則於壞賬準備中轉回。壞賬準備之其他變動以及過往已直接核銷之金額如其後收回，均於損益中確認。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

2. 主要會計政策(續)

(i) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值

本集團於各報告期末審閱內部及外來資料來源以確定下列資產(商譽除外)是否出現減值跡象，或過往確認之減值損失是否不再存在或可能有所減少：

- 物業、廠房及設備；
- 劃分為以經營租賃方式持有之租賃土地預付權益；及
- 本公司財務狀況表中於子公司之投資。

倘出現任何減值跡象，則會估計資產之可收回金額。此外，對於商譽、尚未達到可使用狀態之無形資產及可使用年限不確定之無形資產，本集團每年均會估計其可收回金額以確定是否存在減值跡象。

— 計算可收回金額

資產之可收回金額是其公允價值減銷售成本與使用價值間之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會按可以反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險之評估之稅前貼現率貼現至其現值。倘資產所產生之現金流入基本上無法獨立於其他資產所產生的現金流入，則按照能獨立產生現金流入之最小資產組合(即現金產生單位)確定可收回金額。

— 確認減值損失

倘資產或其所屬現金產生單位之賬面金額高於其可收回金額，則於損益中確認減值損失。就有關現金產生單位已確認之減值損失會予以分配，按比例首先減少該現金產生單位(或單位組別)獲分配之商譽之賬面金額，然後減少該單位(或單位組別)中其他資產之賬面金額，惟該項資產之賬面值不會減至低於其個別公允價值減處置成本(如可計量)或其使用價值(如能確定)。

— 轉回減值損失

倘用作確定資產(商譽除外)可收回金額之估計出現有利變化，則轉回減值損失。商譽之減值損失不得轉回。

所轉回之減值損失僅限於資產在過往年度沒有確認減值損失之情況下應確定之賬面金額。所轉回之減值損失在確認轉回期間計入損益。

2. 主要會計政策(續)

(j) 存貨

(i) 魚粉貿易

存貨以成本與可變現淨值之較低者計量。

成本以加權平均成本算式計算，包括所有採購成本、轉換成本及將存貨達致其目前位置及狀況所產生之其他成本。

可變現淨值指在日常業務過程中之估計售價減完成生產之估計成本及作出銷售所需之估計成本。

已售存貨之賬面金額在確認相關收入期間內確認為費用。撇減存貨至可變現淨值之金額，以及所有存貨損失在撇減或損失產生期間確認為費用。任何存貨撇減值轉回在轉回期間確認為存貨已確認為費用之金額減少。

(ii) 持有待售房地產

持有待售房地產指未售出之已落成房地產，以成本及可變現淨值兩者之較低者計量。房地產成本包括所有購建成本以及令存貨達致目前位置及狀態之轉化及其他成本。

可變現淨值指在日常業務過程中之估計售價減出售房地產所產生之成本。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

2. 主要會計政策(續)

(k) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款初始以公允價值確認，其後按實際利率法以攤銷成本減壞賬準備(見附註2(i))計量，除非應收款為向關聯人士所作出沒有固定還款期之免息貸款，或貼現之影響極微，則以成本減壞賬準備計量。

(l) 計息借款

計息借款初始以公允價值減可歸屬之交易成本確認。於初始確認後，計息借款以攤銷成本計量，初始確認金額與償還價值間之差額連同應付利息及費用按實際利息法在借款期內於損益中確認。

(m) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款初始以公允價值確認，其後以攤銷成本計量，除非貼現之影響極微，則以成本計量。

(n) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及庫存現金、銀行及其他財務機構活期存款，以及一般在購入後三個月內到期及可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險極小之短期高度流動性投資。

(o) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及設定供款退休計劃供款

薪金、年終花紅、帶薪年假、向設定供款退休計劃作出之供款及非貨幣性福利之成本於僱員提供相關服務之年度預提。倘有關費用延遲支付或結算且影響重大，則該等金額以現值計量。

(ii) 辭退福利

辭退福利於本集團不可再撤回福利要約與確認支付辭退福利所涉重組成本之時(以較早者為準)確認。

2. 主要會計政策(續)

(p) 所得稅

本年所得稅包括即期稅項以及遞延所得稅資產及負債之變動。即期稅項以及遞延所得稅資產及負債之變動於損益中確認，除非相關稅項金額與於其他全面收益或直接於權益確認之項目有關，則分別於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項是按年內應納稅收益使用於報告期末已執行或實質上已執行之稅率計算之預期應交稅項，加上過往年度應交稅項之任何調整。

遞延所得稅資產及負債分別源自財務報表內資產及負債賬面金額與相應稅基間之可扣稅及應納稅暫時差額。未動用稅務虧損及未動用稅務抵免亦會產生遞延所得稅資產。

除了若干有限例外情況外，本集團確認所有遞延所得稅負債，且一般在很可能有未來應納稅利潤足以用於動用資產之情況下確認遞延所得稅資產。可賴以支持確認可扣稅暫時差額所產生遞延所得稅資產之未來應納稅利潤，包括因轉回現有應納稅暫時差額而產生之金額，惟轉回之差額需涉及同一稅務機關和同一納稅公司，並預期在可扣稅暫時差額預計轉回之同一期間，或於遞延所得稅資產所產生之稅務虧損可承前或可結轉之期間內轉回。在確定現有應納稅暫時差額是否足以支持確認由未動用稅務虧損及抵免所產生之遞延所得稅資產時，會採用同一準則，即倘有關差額涉及同一稅務機關和同一納稅公司，並預期在動用稅務虧損或抵免之期間內轉回，則確認有關差額。

確認遞延所得稅資產及負債之有限例外情況指由商譽(不可扣稅者)或由初始確認(於企業合併中確認除外)一項不影響會計或應納稅利潤之交易之資產或負債所產生之暫時差額；以及與於子公司之投資相聯繫之暫時差額，而對於應納稅差額，本集團控制該差額轉回之時間，並且該差額在可預見未來很可能不會轉回；或者對於可扣稅差額，除非其很可能於未來轉回。

當投資性房地產根據附註2(f)所載會計政策以公允價值計量時，所確認之遞延所得稅金額使用於報告期末適用於出售以公允價值計量資產時之稅率計量，除非該房地產可予折舊，並於旨在隨時間消耗房地產所包含之絕大部分經濟利益而非透過出售之業務模型內持有，則屬例外。在所有其他情況下，所確認之遞延所得稅金額按照預期變現資產或償付負債賬面金額之方式，使用於報告期末已執行或實質上已執行之稅率計算。遞延所得稅資產及負債不予貼現。

本集團於各報告期末審閱遞延所得稅資產之賬面金額，並扣減至再無可能有足夠應納稅利潤可供動用相關稅務利益為止。倘很可能獲得足夠之應納稅利潤，有關扣減金額便會轉回。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

2. 主要會計政策(續)

(p) 所得稅(續)

分派股息所產生之額外所得稅於確認支付相關股息之負債時確認。

即期所得稅餘額和遞延所得稅餘額及其變動會分開呈列，且不予相互抵銷。即期和遞延所得稅資產只會在本集團有法定行使權以即期所得稅資產抵銷即期所得稅負債，並且符合以下其他條件之情況下，才可以分別抵銷即期和遞延所得稅負債：

- 本集團計劃按淨額基準結算即期所得稅資產及負債，或同時變現資產和償還負債；或
- 遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅：
 - 同一納稅公司；或
 - 不同納稅公司，但該等公司計劃在日後每個預計有大額遞延所得稅負債需要償還或大額遞延稅項資產可以變現之期間內，按淨額基準變現即期所得稅資產和償還即期所得稅負債，或同時變現該資產和償還該負債。

(q) 準備及或有負債

當本集團或本公司因過往事件而負有法律或推定責任，並可能須流出經濟利益以履行責任，且流出之數額可以可靠估計，則會就期限或金額不明確之負債確認準備。倘貨幣時間價值重大，則以預期履行責任費用現值確認準備。

凡不大可能須要流出經濟利益或金額不能可靠估計，責任會披露為或有負債，除非流出經濟利益之機會甚微。僅以日後出現或未出現一項或多項未來事件而確定之潛在責任亦會披露為或有負債，除非流出經濟利益之機會甚微。

(r) 收入確認

收入以已收或應收款項之公允價值計量。於經濟利益將很可能流入本集團且收入及成本(如適用)金額能可靠計量時，會於損益中確認收入如下：

2. 主要會計政策(續)

(r) 收入確認(續)

(i) 經營租賃租金收益

經營租賃應收之租金收益會在租賃期所涵蓋之會計期間內等額於損益中確認；除非有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生收益之模式時，則屬例外。授予之租賃優惠作為應收淨租賃付款額總額之組成部分在損益中確認。或有租金在其產生之會計期間內確認為收益。租金收入不包括增值稅。

(ii) 買賣魚粉

買賣魚粉收入於所有權之風險及報酬轉移時確認，即貨品交付及所有權轉移予客戶時。收入不包括增值稅或其他銷售稅項，並已扣除任何貿易折扣。

(iii) 股息

非上市投資股息收益於股東收取款項之權利確立時確認。

上市投資股息收益於投資股價除淨時確認。

(iv) 利息收入

利息收入於發生時按實際利率法確認。

(s) 外幣折算

本年進行之外幣交易按交易當日適用之外幣匯率折算。以外幣計賬之貨幣資產及負債按於報告期末適用之外幣匯率折算。折算收益及虧損於損益中確認。

以外幣計賬並以歷史成本計量之非貨幣資產及負債按交易當日適用之外幣匯率折算。以外幣計賬並以公允價值計量之非貨幣資產及負債按釐定公允價值當日適用之外幣匯率折算。

海外業務業績按與交易當日適用之外幣匯率相若之匯率折算為港幣。財務狀況表內之項目按於報告期末適用之收市外幣匯率折算為港幣。所產生之折算差額於其他全面收益中確認並於權益內之匯兌儲備(見附註24(c)(i))中單獨累積。

於處置海外業務時，與該海外業務有關之累積折算差額會於確認處置損益時由權益重分類至損益。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

2. 主要會計政策(續)

(t) 已終止經營業務

已終止經營業務是本集團業務之一部分，其經營及現金流量可與本集團其他分部清楚區分，並代表獨立之主要業務分部或經營地區，或為屬某一獨立主要業務分部或經營地區之單一整合處置計劃其中一環，或僅為轉售而收購之子公司。

業務於處置或符合劃分為持有待售之標準(見上文(i))(以較早者為準)時，劃分為已終止經營業務。業務亦於廢棄時劃分為已終止經營業務。

當一項業務劃分為已終止經營時，會於損益表內呈列單一金額，包括：

- 已終止經營業務之淨利潤或虧損；及
- 於將資產或出售集團重新計量至公允價值減出售成本時或處置時確認之淨收益或虧損。

(u) 關聯人士

(a) 一方或該人士之近親於下列情況會被視為與本集團有關連：

- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團的母公司之主要管理層成員。

(b) 某一公司於符合下列任何條件時會被視為與本集團有關連：

- (i) 該公司與本集團屬同一集團之成員公司(即各自之母公司、子公司及同系子公司彼此有關連)。
- (ii) 某一公司為另一公司之聯營公司或合營企業(或另一公司為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 雙方均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 某一公司為某一第三方之合營企業，而另一公司則為該第三方之聯營公司。
- (v) 該公司為本集團或與本集團有關連之公司就僱員福利設立之離職後受益計劃。
- (vi) 該公司受(a)所識別之人士控制或共同控制。

2. 主要會計政策(續)

(u) 關聯人士(續)

(b) (續)

(vii) (a)(i)所識別之人士對該公司有重大影響力或屬該公司(或該公司母公司)之主要管理層成員。

(viii) 該公司或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

一名人士之近親指與該公司交易時預期可影響該人士或受該人士影響之家庭成員。

(v) 分部報告

經營分部及合併財務報表中各分部項目金額乃根據定期向本集團最高級行政管理層提供，以讓本集團向不同業務及地區分配資源並評估其表現之財務資料辨認。

就財務報告而言，個別重大經營分部不會合併，惟分部之間如有類似經濟特點，並且在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用於分銷產品或提供服務之方法以及監管環境性質方面類似則除外。對於並非個別重大之經營分部，假如符合大部分此等準則，則可能會被合併。

3. 會計估計及判斷

估計不確定因素之主要來源及應用本集團會計政策時作出之主要會計判斷闡述如下：

(a) 投資性房地產估計

如附註12所述，投資性房地產按照獨立專業測量師行進行之估值以公允價值計量，當中考慮市場可比交易及租賃淨收益，並計及復歸收益潛力。

於釐定投資性房地產之公允價值時，測量師依據之估值方法涉及若干估計，包括同一位置及狀況之類似房地產現時月租及現時活躍市場市價以及適當貼現率。於依賴估值報告時，管理層已作出判斷，並相信估值方法反映各報告期末之現行市況。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

3. 會計估計及判斷(續)

(b) 即期及遞延所得稅之估計

本集團須繳納多個司法權區之所得稅。釐定所得稅撥備金額及繳付相關所得稅之時間時須作出重大判斷。本集團根據對稅務規則之理解，按管理層之最佳估計確認所得稅及其他稅項。最終稅務結果可能有別於初始入賬之金額，而該等差額將影響與當地稅務機關落實稅務計算方法之期間之所得稅費用。

4. 收入

持續經營業務之收入指於本年度賺取之租金收益。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團於中國之房地產投資分部兩名(二零一五年：一名)客戶之收入分別為港幣13,439,000元及港幣3,881,000元(二零一五年：港幣14,539,000元)，各佔本集團持續經營業務收入之10%以上。

5. 分部資料

就資源分配及分部表現評估而言，向本公司執行董事(即主要營運決策者)報告之資料乃集中於本集團之經營部門。

執行董事已就本集團之經營分部識別下列報告分部。由於各業務提供之產品及服務不同且需要不同之業務策略，故該等分部乃分開管理。

持續經營業務

- (1) 於中國之房地產投資 — 位於中國(香港除外)之房地產租賃
- (2) 房地產銷售 — 位於中國之房地產銷售

已終止經營業務

- (1) 一般貿易 — 魚粉貿易
- (2) 於香港之房地產投資 — 位於香港之房地產租賃

本集團於二零一六年六月十五日處置一般貿易及於香港之房地產投資分部業務。因此，一般貿易及於香港之房地產投資分部於二零一六年一月一日至二零一六年六月十五日之業績劃分為已終止經營業務。已終止經營業務導致本集團架構變動，故報告分部組合亦出現變動。分部披露資料之比較數字已重列，以符合本年度之呈列方式。

報告分部之會計政策與本集團之會計政策相同。截至二零一六年十二月三十一日止年度，不同經營分部之間並無進行分部間銷售(二零一五年：港幣零元)。分部收入指來自外部客戶之銷售收入。稅後分部淨利潤或虧損指各報告分部賺取之淨利潤或產生之淨虧損，且未分配本集團總部之收支、企業收入及費用、未分配財務費用、未分配所得稅抵免或費用及處置子公司之收入。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

5. 分部資料(續)

就監察分部表現及於分部間分配資源而言：

- 除本集團總部之企業資產、可供出售金融資產及以公允價值計量且其變動計入當期損益之金融資產外，所有資產均分配至報告分部；及
- 除本集團總部之企業負債外，所有負債均分配至報告分部。

有關上述分部之資料呈報如下。

分部收入及業績

	持續經營業務			已終止經營業務		
	於中國之 房地產投資	房地產銷售	小計	一般貿易	於香港之 房地產投資	小計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零一六年十二月三十一日止年度						
報告分部收入	20,522	814	21,336	487,212	6,689	493,901
稅後報告分部淨利潤／(虧損)	26,503	238	26,741	(779)	1,102	323
企業費用淨額			(12,273)			(7,404)
未分配財務費用			(116)			(106)
未分配所得稅費用			(138)			(20)
處置子公司之收入(附註10(a))			—			52,683
本年度淨利潤			14,214			45,476

	持續經營業務			已終止經營業務		
	於中國之 房地產投資	房地產銷售	小計	一般貿易	於香港之 房地產投資	小計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零一五年十二月三十一日止年度(經重列)						
報告分部收入	19,609	670	20,279	1,153,604	17,936	1,171,540
稅後報告分部淨利潤／(虧損)	37,392	110	37,502	(13,748)	(28,998)	(42,746)
企業收入淨額			111			7,601
未分配財務費用			(505)			(360)
未分配所得稅(費用)／抵免			(1)			52
本年度淨利潤／(虧損)			37,107			(35,453)

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

5. 分部資料(續)

分部資產及負債

	持續經營業務		
	於中國之 房地產投資 港幣千元	房地產銷售 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一六年十二月三十一日			
報告分部資產	494,470	19,337	513,807
未分配企業資產			6,801
合併總資產			520,608
報告分部負債	71,476	15,556	87,032
未分配企業負債			2,111
合併總負債			89,143

	持續經營業務			已終止經營業務			合計 港幣千元
	於中國之 房地產投資 港幣千元	房地產銷售 港幣千元	小計 港幣千元	一般貿易 港幣千元	於香港之 房地產投資 港幣千元	小計 港幣千元	
於二零一五年							
十二月三十一日(經重列)							
報告分部資產	497,197	18,272	515,469	338,099	558,983	897,082	1,412,551
可供出售金融資產			—			39,726	39,726
以公允價值計量且其變動							
計入當期損益之金融資產			—			198,772	198,772
未分配企業資產			322			158,834	159,156
合併總資產			515,791			1,294,414	1,810,205
報告分部負債	73,418	15,483	88,901	91,651	72,366	164,017	252,918
未分配企業負債			6,072			15,650	21,722
合併總負債			94,973			179,667	274,640

未分配企業資產主要包括本集團總部所使用之物業、廠房及設備、作為本集團整體一般營運資金而持有之銀行存款及現金以及本集團總部並無直接分配至任何經營分部業務活動之其他企業資產。

未分配企業負債主要包括為撥付本集團整體一般營運資金而產生之借款以及本集團總部並無直接分配至任何經營分部業務活動之其他企業負債。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

5. 分部資料(續)

其他分部資料

	持續經營業務				一般貿易 港幣千元	已終止經營業務		
	於中國之 房地產投資	房地產銷售	企業／未分配	小計		於香港之 房地產投資	企業／未分配	小計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零一六年 十二月三十一日止年度								
購建物業、廠房及設備	886	—	2,222	3,108	—	—	—	—
土地租賃溢價攤銷	4	—	—	4	—	—	—	—
物業、廠房及設備折舊	233	—	199	432	131	197	623	951
投資性房地產之估值(收益)/虧損	(12,023)	—	—	(12,023)	—	2,400	—	2,400
以公允價值計量且其變動計入當期 損益之金融資產之公允價值變動	—	—	—	—	—	—	5,829	5,829
存貨跌價準備	—	—	—	—	5,839	—	—	5,839
呆賬準備	103	—	—	103	233	—	199	432
壞賬核銷	8	—	—	8	323	—	—	323
折算淨(收益)/虧損	(1,512)	—	591	(921)	(1,755)	4	(1,018)	(2,769)
利息收入	(56)	—	(187)	(243)	(2,500)	—	(4,135)	(6,635)
財務費用	—	—	116	116	142	491	106	739
所得稅費用	3,115	—	138	3,253	1,009	12	20	1,041

	持續經營業務				一般貿易 港幣千元	已終止經營業務		
	於中國之 房地產投資	房地產銷售	企業／未分配	小計		於香港之 房地產投資	企業／未分配	小計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零一五年 十二月三十一日止年度(經重列)								
購建物業、廠房及設備	375	—	—	375	829	2,266	—	3,095
土地租賃溢價攤銷	4	—	—	4	—	—	—	—
物業、廠房及設備折舊	228	—	—	228	333	248	1,498	2,079
投資性房地產估值(收益)/虧損	(28,274)	—	—	(28,274)	—	44,270	—	44,270
以公允價值計量且其變動計入當期 損益之金融資產之公允價值變動	—	—	—	—	—	—	(7,105)	(7,105)
存貨跌價準備	—	—	—	—	4,221	—	—	4,221
呆賬準備	—	—	—	—	13,050	—	147	13,197
壞賬核銷	—	—	—	—	705	—	—	705
折算淨(收益)/虧損	(1,153)	—	(64)	(1,217)	9,393	12	(1,866)	7,539
利息收入	(3)	—	—	(3)	(14,450)	—	(14,509)	(28,959)
財務費用	—	—	505	505	48	1,262	360	1,670
所得稅費用/(抵免)	7,916	—	1	7,917	1,920	416	(52)	2,284

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

5. 分部資料(續)

地區資料

由於本集團之持續經營業務在中國境外並無重大營運，故並無呈列地區分部資料。

6. 其他收入

持續經營業務

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
利息收入	243	3
已處置子公司之管理費收益(附註)	3,366	15,214
雜項	172	260
	3,781	15,477

附註：於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，本公司就提供管理服務向出售集團之多家子公司收取管理費收益。有關管理服務自二零一六年四月一日起終止。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

7. 稅前利潤

持續經營業務

稅前利潤經已扣除／(計入)以下各項：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
(a) 財務費用		
銀行貸款利息	116	505
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他福利(包括董事酬金)	10,244	9,893
設定供款退休計劃供款(附註)	195	346
	10,439	10,239

附註：

本集團於二零零零年十二月參與根據強制性公積金條例設立之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃之資產於受託人控制之基金與本集團之資產分開持有。

於強積金計劃設立前已屬根據職業退休計劃條例登記之設定供款計劃成員之僱員，須由二零零零年十二月一日起轉為強積金計劃成員，而在二零零零年十二月一日或以後加入本集團之所有新僱員均須參與強積金計劃。

作為強積金計劃成員，本集團及僱員均按僱員月薪5%或每月港幣1,500元(二零一五年：港幣1,500元)(以較低者為準)向該計劃供款。向該計劃作出的供款立即歸屬。截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無可供扣減應付供款的已沒收供款。

本集團於中國經營之子公司之僱員須參與當地市政府營運之中央退休金計劃。該等中國子公司須按其工資成本之若干百分比向中央退休金計劃供款。供款將根據中央退休金計劃之規則應付時於損益扣除。

於損益扣除之總成本港幣195,000元(二零一五年：港幣346,000元)指本集團於年內已付／應付上述退休受益計劃之供款。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

7. 稅前利潤(續)

持續經營業務(續)

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
(c) 其他項目		
核數師酬金	1,308	247
土地租賃溢價攤銷(附註14)	4	4
折舊	432	228
物業、廠房及設備核銷損失	—	303
折算淨收益	(921)	(1,217)
應收賬款及其他應收款減值損失	103	—
壞賬核銷	8	—
其他營業收入		
轉回計提的稅項及附加	—	(3,410)
租金收入總額	(21,336)	(20,279)
減：直接營業費用	3,053	3,374
租金收入淨額	(18,283)	(16,905)

8. 合併損益表內之所得稅

持續經營業務

(a) 合併損益表內之所得稅指：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
即期所得稅 — 中國企業所得稅	1,490	1,563
遞延所得稅(附註23)	1,774	6,354
過往年度超額撥備	(11)	—
所得稅費用	3,253	7,917

香港利得稅乃按估計應納稅利潤之16.5%(二零一五年：16.5%)計算。由於本集團於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度並無於香港產生任何應納稅利潤，故並無計提香港利得稅。

8. 合併損益表內之所得稅(續)

持續經營業務(續)

(a) 合併損益表內之所得稅指：(續)

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國子公司須按稅率25%繳納企業所得稅。

若干香港子公司於中國之營運產生之企業所得稅根據該等香港子公司本年度賺取之租金收入按稅率10%(二零一五年：10%)計算。

(b) 所得稅費用與會計利潤按適用稅率計算之所得稅對賬：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
稅前利潤	17,467	45,024
稅前利潤按稅率16.5%計算之所得稅	2,882	7,429
海外經營子公司不同稅率之影響	(1,343)	(76)
不可扣稅費用之稅務影響	205	1,282
毋須納稅收益之稅務影響	(386)	(652)
尚未確認稅務虧損之稅務影響	2,081	191
動用過往尚未確認之稅務虧損之稅務影響	(191)	(502)
其他未確認暫時差額之稅務影響	16	245
過往年度超額撥備	(11)	—
所得稅費用	3,253	7,917

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

9. 董事酬金及最高薪人士

(a) 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之董事酬金如下：

截至二零一六年十二月三十一日止年度

持續及已終止經營業務

	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情表現 花紅 港幣千元	退休受益 計劃供款 港幣千元	合計 港幣千元
主席					
周喆人先生 (i)	155	—	—	—	155
賀鳴玉先生 (iii)	—	437	60	—	497
執行董事					
顧明女士 (i)	155	—	—	—	155
賴寒先生 (i)	155	—	—	—	155
龔標先生 (i)	155	—	—	—	155
沈立女士 (i)	155	—	—	5	160
賀鳴鐸先生 (ii)	—	2,831	1,650	11	4,492
鄭金輝先生 (ii)	—	1,169	455	11	1,635
潘國偉先生 (ii)	—	830	237	—	1,067
非執行董事					
齊越先生 (i)	145	—	—	—	145
賀羽嘉女士 (ii)	37	—	—	—	37
獨立非執行董事					
胡堅幸先生 (i)	155	—	—	—	155
林佳穎女士 (i)	155	—	—	—	155
李萍女士 (i)	155	—	—	—	155
余錦基先生 (ii)	149	—	—	—	149
俞漢度先生 (ii)	160	—	—	—	160
吳旭洲先生 (ii)	37	—	—	—	37
	1,768	5,267	2,402	27	9,464

附註：

- (i) 該等董事於二零一六年六月二十三日獲委任。
- (ii) 該等董事於二零一六年七月十三日辭任。
- (iii) 賀鳴玉先生於二零一六年五月五日辭世。
- (iv) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無董事放棄任何酬金(二零一五年：港幣零元)。
- (v) 酌情表現花紅乃參照個人及本集團之財務表現釐定。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

9. 董事酬金及最高薪人士(續)

(a) 董事酬金(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

持續及已終止經營業務

	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休受益 計劃供款 港幣千元	合計 港幣千元
主席				
賀鳴玉先生	—	1,197	—	1,197
執行董事				
賀鳴鐸先生	—	4,588	18	4,606
潘國偉先生	—	1,767	8	1,775
鄭金輝先生	—	2,202	18	2,220
非執行董事				
賀羽嘉女士	70	—	—	70
獨立非執行董事				
余錦基先生	280	—	—	280
俞漢度先生	300	—	—	300
吳旭洲先生	70	—	—	70
	720	9,754	44	10,518

(b) 最高薪人士

在本集團五名最高薪人士當中，四名(二零一五年：四名)為本公司董事，彼等之酬金已列於上文附註(a)之披露資料。餘下一名(二零一五年：一名)最高薪人士之酬金如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
薪金及其他福利	380	630
酌情花紅	111	390
退休福利成本 — 設定供款計劃	11	18
	502	1,038

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

9. 董事酬金及最高薪人士(續)

(b) 最高薪人士(續)

酬金範圍如下：

	人數	
	二零一六年	二零一五年
零至港幣1,000,000元	1	—
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	—	1
	1	1

附註：於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團概無向任何董事或五名最高薪人士支付或應付任何酬金，作為招攬彼等加盟本集團或於加盟本集團時之酬金或作為離職補償(二零一五年：港幣零元)。

10. 已終止經營業務

根據本公司與Fulcrest Limited(「出售事項買方」)所訂立日期分別為二零一六年一月二十一日及二零一六年四月十八日之出售協議及出售補充協議，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司已向出售事項買方出售其於Datong Global Holdings Limited(「Datong」)及Xingao Limited(「Xingao」)(兩者均曾為本公司之全資子公司)(連同Datong及Xingao之子公司(統稱為「出售集團」))之全部股權(「處置子公司」)以及應收出售集團款項港幣205,000,000元(「處置貸款」)。處置子公司及處置貸款之總對價為港幣797,967,000元，其中處置子公司之對價港幣592,967,000元以現金償付，而處置貸款之對價港幣205,000,000元則以抵銷應付出售事項買方之股息(附註24(b))之方式償付。

出售集團主要從事以下業務：(i)魚粉產品貿易；(ii)香港房地產投資；(iii)提供代理服務；及(iv)金融資產投資。上述出售事項已於二零一六年六月十五日完成。按照香港財務報告準則第5號「持有待售非流動資產及已終止經營業務」，出售集團於二零一六年一月一日至二零一六年六月十五日之合併業績已於合併財務報表中列為已終止經營業務，而合併損益表及相關附註之比較數字經已重列，以將已終止經營業務與持續經營業務分開。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

10. 已終止經營業務(續)

(a) 已終止經營業務業績：

	二零一六年 一月一日至 六月十五日 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收入	493,901	1,171,540
銷售成本	(473,728)	(1,117,379)
投資性房地產估值損失	(2,400)	(44,270)
其他淨費用	(23,200)	(41,390)
財務費用	(739)	(1,670)
經營虧損	(6,166)	(33,169)
所得稅	(1,041)	(2,284)
淨經營虧損(附註)	(7,207)	(35,453)
處置子公司之收益(附註10(c))	52,683	—
已終止經營業務本年度淨利潤/(虧損)	45,476	(35,453)
每股基本及攤薄盈利/(虧損)(港仙)	17.38	(13.55)

附註：淨經營虧損包括出售集團向本公司支付之管理費。

已終止經營業務之每股基本盈利為17.38港仙(二零一五年：每股虧損13.55港仙)，乃根據歸屬於本公司權益股東之已終止經營業務本年度淨利潤港幣45,476,000元(二零一五年：虧損港幣35,453,000元)，以及附註11所披露計算每股基本盈利之普通股加權平均數計算。

由於所呈列之年度並無已發行潛在攤薄股份，故每股基本及攤薄盈利並無差異。

(b) 已終止經營業務產生之現金流量：

	二零一六年 一月一日至 六月十五日 港幣千元	二零一五年 港幣千元
經營活動使用之現金淨額	(309,884)	(131,707)
投資活動產生之現金淨額	599,384	226,565
籌資活動產生/(使用)之現金淨額	73,463	(93,975)
已終止經營業務產生之本年度現金流量淨額	362,963	883

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

10. 已終止經營業務(續)

(c) 於處置日期處置之資產淨值：

	於處置日期 港幣千元
資產	
非流動資產	
投資性房地產(附註12)	500,700
物業、廠房及設備(附註13)	44,939
可供出售金融資產	12,325
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	28,805
	586,769
流動資產	
存貨	33,694
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	101,962
以公允價值計量且其變動計入當期損益之金融資產	37,205
可供出售金融資產	27,300
可收回稅項	406
受限制銀行存款	15,915
銀行存款及現金	149,321
	365,803
負債	
流動負債	
應付賬款及應付票據、其他應付款及預提費用	(42,591)
收到的租務按金	(2,389)
應付本公司款項	(205,000)
借款	(71,196)
應交稅項	(1,035)
	(322,211)
非流動負債	
收到的租務按金	(2,041)
借款	(82,144)
遞延所得稅負債(附註23)	(2,397)
	(86,582)
已處置資產淨值	543,779
現金對價總額	592,967
已處置資產淨值	(543,779)
處置產生之交易成本	(5,762)
於處置時將歸屬於出售集團之儲備重分類進損益	9,257
處置子公司之收益(附註10(a))	52,683
現金流量	
收到的現金對價	592,967
已處置銀行存款及現金	(149,321)
現金流入淨額	443,646

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

11. 每股盈利

每股基本盈利乃根據以下歸屬於本公司普通股權益股東之利潤／(虧損)以及於本年度已發行普通股之加權平均數計算。

	二零一六年			二零一五年		
	持續經營 業務	已終止經營 業務	合計	持續經營 業務	已終止經營 業務	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
歸屬於本公司權益股東之本年度淨利潤／ (虧損)	14,214	45,476	59,690	37,107	(35,453)	1,654

	股份數目	
	二零一六年	二零一五年
於本年度已發行普通股之加權平均數	261,684,910	261,684,910

於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，由於並無已發行潛在攤薄普通股，故持續及已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利相同。

12. 投資性房地產

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
公允價值		
於一月一日	982,658	1,022,169
折算調整	(26,399)	(23,515)
公允價值變動：		
— 出售集團持有之投資性房地產	(2,400)	(44,270)
— 本集團餘下子公司持有之投資性房地產	12,023	28,274
處置子公司(附註10(c))	(500,700)	—
於十二月三十一日	465,182	982,658

本集團之投資性房地產以公允價值模式計量，以經營租賃出租予第三方以賺取租金收入。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

12. 投資性房地產(續)

(a) 本集團投資性房地產之賬面金額分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
以下列方式持有位於香港之房地產：		
— 長期租賃	—	445,600
— 中期租賃	—	57,500
	—	503,100
以下列方式持有位於香港境外之房地產：		
— 長期租賃	291,090	297,050
— 中期租賃	174,092	182,508
	465,182	479,558
	465,182	982,658

(b) 投資性房地產之公允價值計量

公允價值層級

本集團投資性房地產之公允價值於報告期末重新計量，按照香港財務報告準則第13號公允價值計量之定義劃分為三個公允價值層級。公允價值計量所屬層級參考估值技術所用輸入數據之可觀察及重要性劃分如下：

- 第一級估值：只使用第一級輸入數據(即同等資產或負債於計量日期在活躍市場中所報未調整價格)之公允價值計量。
- 第二級估值：使用第二級輸入數據(即不符合第一級條件之可觀察輸入數據)但不使用重要不可觀察輸入數據之公允價值計量。不可觀察之輸入數據為並無市場數據之輸入數據。
- 第三級估值：使用不可觀察之輸入數據之公允價值計量。

12. 投資性房地產(續)

(b) 投資性房地產之公允價值計量(續)

下表利用重大不可觀察之輸入數據(第三級)為投資性房地產之經常性公允價值計量進行對賬：

	於香港之 商舖 港幣千元	於香港之 公寓 港幣千元	於香港之 停車位 港幣千元	於上海之 房地產 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一五年一月一日	480,200	65,900	1,270	474,799	1,022,169
折算調整	—	—	—	(23,515)	(23,515)
公允價值計量淨收益					
— 計入「投資性房地產估值淨收益」	(35,900)	(8,400)	30	28,274	(15,996)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	444,300	57,500	1,300	479,558	982,658
折算調整	—	—	—	(26,399)	(26,399)
公允價值計量淨收益					
— 計入「投資性房地產估值淨收益」	(2,400)	—	—	12,023	9,623
處置子公司	(441,900)	(57,500)	(1,300)	—	(500,700)
於二零一六年十二月三十一日	—	—	—	465,182	465,182

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無投資性房地產之公允價值計量劃分為第一級及第二級估值(二零一五年：無)。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間並無轉換，亦無轉入或轉出第三級(二零一五年：無)。本集團之政策為於公允價值層級間出現轉換之報告期末確認轉換。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

12. 投資性房地產(續)

(b) 投資性房地產之公允價值計量(續)

估值程序

本集團之投資性房地產已於二零一六年及二零一五年十二月三十一日由獨立專業測量師行中誠達資產評估顧問有限公司重估，中誠達資產評估顧問有限公司之員工中包括香港測量師學會會員，具有於香港及中國進行所評估房地產類別估值之經驗。

本集團管理層已通過核實所有關鍵輸入數據及假設，覆核測量師為財務申報目的而進行之估值結果，並評估房地產估值是否合理。

估值方法

香港及上海投資性房地產之估值以收益資本化法進行，當中將房地產預測現金流量貼現，同時計及現租賃屆滿後房地產之復歸收益潛力。

下表提供該等投資性房地產公允價值之釐定方法(尤其是所用之估值技巧及輸入數據)及將公允價值計量劃分之公允價值層級(乃基於公允價值計量之輸入數據之可觀察程度)的資料。

於二零一六年十二月三十一日

房地產	位置	估值技巧	公允價值		不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
			層級	不可觀察之輸入數據		
公寓、商舖及停車位	中國上海	收益資本化法	第三級	月租	公寓及商舖：每平方米人民幣66.37元至人民幣215.61元 停車位：每個停車位每月人民幣600元	月租越高，公允價值越高
				市場收益率	3.00%至5.00%	市場收益率越高，公允價值越低
				年期收益率	1.95%至5.46%	年期收益率越高，公允價值越低
				復歸收益率	3.50%至5.50%	復歸收益率越高，公允價值越低

12. 投資性房地產(續)

(b) 投資性房地產之公允價值計量(續)

於二零一五年十二月三十一日

房地產	位置	估值技巧	公允價值 層級	不可觀察之輸入數據	不可觀察之輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與 公允價值之關係
商舖、公寓及停車位	香港	收益資本化法	第三級	月租	商舖：每平方米港幣198.26元至港幣896.86元 公寓：每平方米港幣52.84元 停車位：每個停車位每月港幣4,117元	月租越高，公允價值越高
				市場收益率	2.00%至2.50%	市場收益率越高，公允價值越低
				年期收益率	2.48%至5.46%	年期收益率越高，公允價值越低
				復歸收益率	2.50%至3.00%	復歸收益率越高，公允價值越低
公寓、商舖及停車位	中國上海	收益資本化法	第三級	月租	公寓及商舖：每平方米人民幣52.51元至人民幣226.26元 停車位：每月人民幣825元	月租越高，公允價值越高
				市場收益率	3.00%至5.00%	市場收益率越高，公允價值越低
				年期收益率	2.00%至5.40%	年期收益率越高，公允價值越低
				復歸收益率	3.50%至5.50%	復歸收益率越高，公允價值越低

公允價值計量以投資性房地產之最高及最佳用途(與實際用途無異)為基礎。

於二零一五年十二月三十一日，賬面總額港幣798,850,000元之若干投資性房地產已抵押作為本集團取得銀行融資之擔保(附註27)。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

13. 物業、廠房及設備

	租賃土地 港幣千元	樓宇 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	汽車 港幣千元	傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 港幣千元	合計 港幣千元
成本						
於二零一五年一月一日	38,216	9,577	14,974	2,272	7,167	72,206
折算調整	—	(157)	(70)	(46)	(108)	(381)
新增	—	—	1,960	1,315	195	3,470
處置／核銷	—	—	(5,137)	(1,362)	(2,505)	(9,004)
於二零一五年十二月三十一日	38,216	9,420	11,727	2,179	4,749	66,291
於二零一六年一月一日	38,216	9,420	11,727	2,179	4,749	66,291
折算調整	—	(170)	(13)	(9)	(47)	(239)
新增	—	—	1,118	763	1,227	3,108
轉入持有待售房地產(附註16)	—	(2,978)	—	—	—	(2,978)
處置子公司(附註10(c))	(38,216)	(6,272)	(11,501)	(2,137)	(3,472)	(61,598)
於二零一六年十二月三十一日	—	—	1,331	796	2,457	4,584
累積折舊						
於二零一五年一月一日	2,149	1,870	11,781	1,835	6,560	24,195
折算調整	—	(64)	(67)	(1)	(102)	(234)
本年計提	319	222	1,281	187	298	2,307
處置／核銷時轉回	—	—	(5,059)	(979)	(2,217)	(8,255)
於二零一五年十二月三十一日	2,468	2,028	7,936	1,042	4,539	18,013
於二零一六年一月一日	2,468	2,028	7,936	1,042	4,539	18,013
折算調整	—	(92)	(13)	27	(34)	(112)
本年計提	133	128	703	193	226	1,383
轉入持有待售房地產(附註16)	—	(784)	—	—	—	(784)
處置子公司(附註10(c))	(2,601)	(1,280)	(8,320)	(1,150)	(3,308)	(16,659)
於二零一六年十二月三十一日	—	—	306	112	1,423	1,841
賬面淨值						
於二零一六年十二月三十一日	—	—	1,025	684	1,034	2,743
於二零一五年十二月三十一日	35,748	7,392	3,791	1,137	210	48,278

於二零一六年十二月三十一日，賬面總額港幣零元(二零一五年：港幣40,804,000元)之若干租賃土地及樓宇已抵押作為本集團取得銀行融資之擔保(附註27)。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

14. 土地租賃預付款項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日之賬面金額	263	267
年內攤銷(附註7(c))	(4)	(4)
轉入持有待售房地產(附註16)	(259)	—
於十二月三十一日之賬面金額	—	263

本集團之土地租賃預付款項包括：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
以下列方式持有位於中國之租賃土地		
— 長期租賃	—	263
就呈報作出之分析：		
— 非流動資產	—	259
— 流動資產	—	4
	—	263

15. 可供出售金融資產

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
以公允價值計量之會所債券	—	1,896
以成本計量之非上市投資	—	27,300
以成本計量之非上市股本證券	—	10,530
	—	39,726

於二零一五年十二月三十一日所持全部可供出售金融資產已於二零一六年處置(附註10)。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

16. 持有待售房地產

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
持有待售房地產		
— 土地租賃預付款項	5,346	5,655
— 樓宇	11,320	12,439
轉自土地租賃預付款項(附註14)	259	—
轉自物業、廠房及設備(附註13)	2,194	—
	19,119	18,094

計入持有待售房地產之土地租賃預付款項之賬面金額港幣5,605,000元(二零一五年：港幣5,655,000元)指本集團根據長期租賃持有之土地權益。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，由於管理層確認改變用途，故本集團已從物業、廠房及儲備結轉賬面金額分別為港幣2,194,000元及港幣259,000元之樓宇及土地租賃預付款項至持有待售房地產。

17. 存貨

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
魚粉貿易商品	—	70,314

18. 應收賬款及其他應收款、預付款項及按金

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收賬款及應收票據淨額(附註(a))	3,627	117,610
預付款項、按金及其他應收款淨額(附註(d))	4,407	77,563
於十二月三十一日之賬面金額	8,034	195,173
減：流動部分	(7,666)	(163,380)
非流動部分	368	31,793

除預期於一年後收回或確認為費用之非流動部分餘額外，所有其他應收賬款及其他應收款、預付款項及按金預期於一年內收回或確認為費用。

18. 應收賬款及其他應收款、預付款項及按金 (續)

(a) 應收賬款及應收票據

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收賬款及應收票據	3,726	128,816
減：壞賬準備(附註18(b))	(99)	(11,206)
應收賬款及應收票據淨額	3,627	117,610

於二零一六年十二月三十一日，並無應收票據尚未收回(二零一五年十二月三十一日：港幣56,842,000元)。於二零一五年十二月三十一日，本集團之應收票據均以即期信用狀、期限不超過一百八十日之遠期信用狀及期限介乎三十至六十日之銀行承兌匯票之方式進行。就應收賬款及其他應收款而言，租賃投資性房地產之租金一般預先收取，不會向租戶提供任何信用期。本集團向魚粉貿易客戶提供介乎三十至九十日(二零一五年：三十至九十日)之信用期。接納任何新客戶前，本集團會對新客戶進行信用調查以及評估該潛在客戶之信貸質素，並釐定該客戶之信貸限額。客戶之信貸限額每年審查一次。

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何向財務機構貼現之應收票據。

應收賬款及應收票據(扣除壞賬準備)於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
零至三十日	1,750	66,092
三十一至六十日	1,425	8,296
六十一至九十日	449	167
九十一至一百二十日	3	14,087
超過一百二十日	—	28,968
	3,627	117,610

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

18. 應收賬款及其他應收款、預付款項及按金(續)

(b) 應收賬款及其他應收款之減值

應收賬款及應收票據之減值損失使用準備賬記錄，除非本集團信納收回款項之機會渺茫，則直接從應收賬款及應收票據核銷減值損失(見附註2(i)(i))。

壞賬準備之變動如下：

	應收賬款及應收票據		其他應收款	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日之餘額	11,206	2,170	4,171	572
計提減值損失	468	9,446	67	3,751
處置子公司	(11,482)	—	(4,205)	—
折算調整	(93)	(410)	(33)	(152)
於十二月三十一日之餘額	99	11,206	—	4,171

於二零一六年十二月三十一日，應收賬款及其他應收款港幣99,000元(二零一五年：港幣44,642,000元)被個別認為已出現減值。個別已出現減值之應收款與有財政困難之客戶有關。因此，應收賬款港幣99,000元(二零一五年：港幣11,206,000元)及其他應收款港幣零元(二零一五年：港幣4,171,000元)已計提個別壞賬準備。

於二零一五年十二月三十一日，應收賬款及其他應收款包括應收一名一般貿易分部客戶廣州進和飼料有限公司(「進和」)之款項，賬面總金額分別為港幣31,194,000元及港幣12,582,000元。該等應收款於報告日期已逾期，而本集團已就該等餘額計提減值損失合計港幣14,511,000元。本集團持有來自黃獻寧先生(「擔保人」)之擔保，其質押於一個房地產投資項目(「投資項目」)之全部權利及權益，作為應收進和款項之擔保(「抵押品安排」)。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，所有應收魚粉貿易業務客戶之應收賬款及其他應收款已被處置(附註10)。

18. 應收賬款及其他應收款、預付款項及按金(續)

(c) 無減值之應收賬款及應收票據

無減值之應收賬款及應收票據之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
並無逾期或減值	—	95,452
逾期少於三十日	1,750	203
逾期三十一至六十日	1,425	932
逾期六十一至九十日	449	167
逾期九十一至一百二十日	3	—
逾期超過一百二十日	—	20,856
	3,627	117,610

並無逾期或減值之應收款與眾多並無近期拖欠記錄之客戶有關。

於二零一六年十二月三十一日，已逾期但無減值之應收款主要與與本集團往績良好之租戶有關。基於過往經驗，管理層相信，由於該等餘額之信貸質素並無重大變動，且仍被視為可全數收回，故毋須為此等餘額計提減值準備。於二零一五年十二月三十一日，已逾期但無減值之應收款主要與進和有關(見附註18(b))。

(d) 預付款項、按金及其他應收款

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
預付款項及按金	793	1,614
其他應收款	3,614	80,120
	4,407	81,734
減：壞賬準備(附註18(b))	—	(4,171)
	4,407	77,563

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

19. 以公允價值計量且其變動計入當期損益之金融資產

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
以公允價值計量之交易性債務證券		
— 於香港上市	—	191,043
— 於香港境外上市	—	7,729
	—	198,772

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，所有以公允價值計量且其變動計入當期損益之金融資產已被處置(附註10)。

20. 受限制銀行存款／銀行存款及現金

(a) 受限制銀行存款

於二零一五年十二月三十一日之受限制銀行存款指原到期日為截至二零一六年十一月止一年之定期存款，按固定年利率2厘計息。隨著處置子公司(見附註10所披露)，所有受限制銀行存款已被處置。

(b) 銀行存款及現金

銀行存款及現金包括本集團持有之現金及原到期日為三個月或以下之短期銀行存款。銀行現金按以每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。短期銀行存款按介乎0.02厘至0.1厘(二零一五年：0.01厘至0.79厘)之市場年利率賺取利息。

本集團之銀行存款及現金中，港幣19,013,000元(二零一五年：港幣52,581,000元)乃以人民幣計值，存於中國多間銀行。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。

21. 應付賬款及應付票據

應付賬款及應付票據於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
零至三十日	—	40,160
三十一至六十日	—	156
超過一百二十日	—	2,448
	—	42,764

於處置子公司前，應付賬款之平均信貸期為三十日(二零一五年：三十日)。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

22. 借款

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無銀行貸款。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	—	18,652
超過一年但不超過兩年	—	15,525
超過兩年但不超過五年	—	44,098
超過五年	—	36,018
減：流動部分	—	114,293 (18,652)
非流動部分	—	95,641

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，所有銀行貸款已被償付或通過處置子公司處置(附註10)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之借款以若干投資性房地產以及土地及樓宇作抵押，進一步詳情載於附註27。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

23. 遞延所得稅

於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度內，本集團確認之遞延所得稅負債／(資產)構成及其變動如下：

	投資性房地產			合計 港幣千元
	稅法加速折舊 港幣千元	重估 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	
於二零一五年一月一日	11,557	51,606	(93)	63,070
折算調整	(487)	(2,623)	—	(3,110)
於損益扣除／(計入)				
— 持續經營業務	1,277	5,077	—	6,354
— 已終止經營業務	353	—	(82)	271
於二零一五年十二月三十一日				
及二零一六年一月一日	12,700	54,060	(175)	66,585
折算調整	(557)	(2,979)	—	(3,536)
於損益扣除／(計入)				
— 持續經營業務	344	1,430	—	1,774
— 已終止經營業務	41	—	(14)	27
處置子公司(附註10(c))	(2,586)	—	189	(2,397)
於二零一六年十二月三十一日	9,942	52,511	—	62,453

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
其中：		
遞延所得稅負債	62,453	67,037
遞延所得稅資產	—	(452)
遞延所得稅	62,453	66,585

於二零一六年十二月三十一日，本集團有未動用稅務虧損港幣14,182,000元(二零一五年：港幣16,281,000元)可與未來利潤抵銷。已就上述虧損中約港幣零元(二零一五年：港幣2,739,000元)確認約港幣零元(二零一五年：港幣175,000元)之遞延所得稅資產。由於未來利潤流量不可預測，故並未就其餘稅務虧損港幣14,182,000元(二零一五年：港幣13,542,000元)確認遞延所得稅資產。為數港幣零元(二零一五年：港幣2,228,000元)之虧損將於二零一七年至二零二一年(二零一五年：二零一六年至二零二零年)到期，而為數港幣14,182,000元(二零一五年：港幣14,053,000元)之虧損則無到期日。

根據中國企業所得稅法，向中國子公司就其自二零零八年一月一日起賺取之利潤所宣派之股息徵收預扣稅。本集團並未於合併財務報表就若干歸屬於中國子公司累積利潤之暫時差額港幣1,754,000元(二零一五年：港幣1,406,000元)計提遞延所得稅，原因為本集團能控制轉回暫時差額之時間，且該等子公司不大可能於可見將來分派該等利潤。

24. 資本、儲備及股息

(a) 股本

	於二零一六年十二月三十一日		於二零一五年十二月三十一日	
	股份數目	金額 港幣千元	股份數目	金額 港幣千元
已發行及繳足普通股	261,684,910	71,853	261,684,910	71,853

(b) 股息

董事會並未建議就截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度派付末期股息。股東已於二零一五年五月二十日舉行之二零一五年股東週年大會上批准二零一四年之末期股息每股普通股12.00港仙，合共為數港幣31,402,000元。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於本年度已批准及派付之上一財政年度末期股息：二零一五年末期股息每股普通股港幣零元(二零一五年：二零一四年末期股息每股普通股12.00港仙)(附註24(d))	—	31,402
就本年度批准之特別股息(附註)(附註24(d))	1,127,339	—

附註：首次特別股息每股港幣1.223元(共計約港幣320,041,000元)及第二次特別股息每股港幣3.085元(共計約港幣807,298,000元)已於二零一六年五月三十一日舉行之本公司股東特別大會上獲批准，並已於二零一六年六月十三日以現金派付港幣320,041,000元及於二零一六年六月二十二日以現金派付港幣602,298,000元。港幣205,000,000元已按本公司與出售事項買方所協定，抵銷出售貸款之對價(附註10)。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

24. 資本、儲備及股息 (續)

(c) 儲備之性質及用途

(i) 匯兌儲備

匯兌儲備包括折算海外業務財務報表所產生之所有外幣折算差額，根據附註2(s)所載會計政策處理。

(ii) 房地產重估儲備

房地產重估儲備與土地及樓宇有關。倘土地及樓宇重分類至投資性房地產，則於轉換日重估房地產，所產生之賬面值增加轉入房地產重估儲備。於報廢或處置相關房地產後，相關重估盈餘將由房地產重估儲備轉入未分配利潤。

(iii) 公允價值儲備

公允價值儲備包括於報告期末所持可供出售證券累積公允價值淨變動，根據附註附註2(e)所載會計政策處理。

24. 資本、儲備及股息 (續)

(d) 本公司之儲備變動

本集團合併權益各部分之年初及年末餘額對賬載於合併權益變動表。本公司儲備於年初與年末間之變動詳情載列如下：

	未分配利潤 港幣千元
於二零一五年一月一日	484,180
本年度淨利潤	292,831
過往年度已批准股息 (附註24(b))	(31,402)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	745,609
本年度淨利潤	578,446
本年度批准之特別股息 (附註24(b))	(1,127,339)
於二零一六年十二月三十一日	196,716

購股權

本公司設有一項購股權計劃(「該計劃」)，以向對本集團業務之成功有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎勵。該計劃之合資格參與者包括本公司或其任何子公司或任何投資公司(本集團持有任何股權之任何公司)之任何僱員(不論全職或兼職僱員)或執行董事；本公司、其任何子公司或本公司任何投資公司之任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；本集團任何成員公司或任何投資公司之任何貨品或服務供應商；本集團或任何投資公司之任何客戶；向本集團或任何投資公司提供研發或其他技術支援之任何人士或公司；以及本集團任何成員公司或任何投資公司之任何股東或本集團任何成員公司或任何投資公司發行之證券之任何持有人。該計劃由本公司股東於二零一零年五月十四日採納及批准，且(除另行取消或修訂外)將自該日期起計有效十年。

將根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授予之所有購股權獲行使時可予發行之普通股總數(「該上限」)，合計不得超過26,168,491股股份，相當於本公司於本年報日期已發行普通股之10%。於任何12個月期間內向該計劃各合資格參與者授予之購股權(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最高股份數目上限為本公司已發行股份之1%。倘於截至進一步授予購股權日期當日(包括該日)止之12個月期間內進一步授予之購股權超逾該上限，則須經股東於股東大會上批准。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

24. 資本、儲備及股息 (續)

(d) 本公司之儲備變動 (續)

購股權 (續)

每次向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人授予購股權，均須經獨立非執行董事事先批准，惟建議作為承授人之獨立非執行董事除外。此外，倘於截至授予購股權日期當日(包括該日)止之12個月期間內，向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人授予任何購股權，會導致向該人士已授予及將予授予之所有購股權(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超逾本公司已發行股份之0.1%，且總值(根據本公司股份於授予日期之收市價)超逾港幣5百萬元，則須經股東於本公司股東大會上事先批准。

購股權之授予要約須於要約日期起計28日內，由承授人支付名義對價合計港幣1元之方式接納。已授予購股權之行使期由董事會釐定，惟該期間不得超過自購股權要約日期起計十年，並受限於該計劃載列之提早終止條款。除非董事會另行全權酌情釐定，否則概無規定行使有關購股權前須持有購股權之最短期限或須達到之表現目標。

購股權之行權價可由董事會釐定，惟不得低於以下之最高者：

- (i) 本公司股份於購股權要約日期(必須為交易日)在聯交所每日報價表所列之收市價；
- (ii) 本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在聯交所每日報價表所列之平均收市價；及
- (iii) 本公司股份之面值。

採納該計劃後，概無根據該計劃授予任何購股權。

25. 經營租賃安排

作為承租人

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款額承擔到期日如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	1,768	2,570
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,671	186
	3,439	2,756

經營租賃付款額指本集團就若干土地及樓宇應付之租金。該等土地及樓宇之租賃按一至五年(二零一五年：一至兩年)租期議定並設有固定租金。

作為出租人

本集團出租其投資性房地產，而於報告期末，本集團根據與租戶訂立有關租賃房地產之不可撤銷經營租賃應收之未來最低租賃收款額之到期日如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	16,820	32,755
第二年至第五年(包括首尾兩年)	32,240	61,633
五年後	15,528	22,593
	64,588	116,981

平均租期議定為一至十年(二零一五年：一至十年)不等，租期內之租金固定。若干租賃於議定租期內之租金將遞增。

26. 資本承擔

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
購建物業、廠房及設備之承擔	—	462

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

27. 資產抵押

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團已向銀行及財務機構抵押下列資產及轉讓出租房地產之租金收入，以取得借款及銀行融資：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
投資性房地產(附註12)	—	798,850
租賃土地及樓宇(附註13)	—	40,804

28. 於子公司之權益

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
以成本計量之非上市股份	80,079	127,423
減：已確認減值損失	—	(18,987)
	80,079	108,436

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司處置若干子公司及相關減值準備(見附註10)。於二零一六年十二月三十一日，本公司董事之結論為該等投資均可全數收回。

28. 於子公司之權益(續)

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之子公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 經營地點/國家	已發行股本	本公司所持已發行 股本百分比		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
直接持有：					
Adamgate Limited	英屬處女群島	1股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
Dajen Properties Limited (i)	英屬處女群島	1股面值1美元之普通股	—	100%	投資控股
Datong Global Holdings Limited (i)	英屬處女群島	1股面值1美元之普通股	—	100%	投資控股
立美貿易(中國)有限公司(i)	香港	港幣2元之普通股	—	100%	牲畜飼料貿易
G C Nominees Limited (i)	香港	港幣100元之普通股	—	100%	投資控股
Halesite Limited (i)	香港	港幣4,000,000元之普通股	—	100%	房地產投資
Poppins Properties Limited	英屬處女群島	55,603股每股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
順盛發展有限公司(i)	香港	港幣100元之普通股	—	100%	投資控股
大來實業有限公司(i)	香港	港幣43,344,000元之普通股	—	100%	投資控股
Treasure Jubilee Limited (i)	英屬處女群島	1股面值1美元之普通股	—	100%	投資控股
Xingao Limited (i)	英屬處女群島	1股面值1美元之普通股	—	100%	投資控股
間接持有：					
加凱投資有限公司	香港	港幣2元之普通股	100%	100%	於中國上海之房地產投資
和志發展有限公司	香港	港幣2元之普通股及港幣2元之無投票權遞延股份(iii)	100%	100%	於中國上海之房地產投資
立美貿易有限公司(i)	香港	港幣4,000,000元之普通股	—	100%	牲畜飼料貿易
立美貿易(亞洲)有限公司(i)	香港	港幣2元之普通股	—	100%	牲畜飼料貿易
立美貿易(國際)有限公司(i)	香港	港幣2元之普通股	—	100%	牲畜飼料貿易
國南投資有限公司	香港	港幣2元之普通股	100%	100%	房地產投資

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

28. 於子公司之權益 (續)

公司名稱	註冊成立/ 經營地點/國家	已發行股本	本公司所持已發行股本百分比		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
間接持有：(續)					
Great China Commodities Limited (i)	英屬處女群島	10,000股每股面值1美元之普通股	—	100%	投資控股
豪德物業管理(上海)有限公司(i)(ii)	中國	註冊資本500,000美元	—	100%	於中國上海之房地產代理
安盟發展有限公司(i)	香港	港幣100元之普通股	—	100%	房地產投資
Jasmine Ocean Limited (i)	英屬處女群島	1股面值1美元之普通股	—	100%	船舶租賃
振盛企業有限公司	香港	港幣2元之普通股及港幣2元之無投票權遞延股份(iii)	100%	100%	於中國上海之房地產投資
Morning Sky Holdings Limited (i)	英屬處女群島	1股面值1美元之普通股	—	100%	投資控股
瑞怡發展有限公司(i)	香港	港幣100元之普通股	—	100%	房地產投資
上海裕景貿易有限公司(i)(ii)	中國	註冊資本人民幣3,000,000元	—	100%	牲畜飼料貿易
博平置業(上海)有限公司(ii)	中國	註冊資本8,460,000美元	100%	100%	於中國上海之房地產投資
上海澤尼貿易有限公司(i)(ii)	中國	註冊資本150,000美元	—	100%	牲畜飼料貿易

附註：

- (i) 如附註10所披露，該等公司已於截至二零一六年十二月三十一日止年度被處置。
- (ii) 該等公司為外商獨資企業。該等公司名稱的英文翻譯僅供參考。該等公司的官方名稱為中文名稱。
- (iii) 非本集團持有之遞延股份實際上無權收取股息，亦無權收取相關公司任何股東大會之通告或出席該等大會或於會上投票，亦無權於清盤時收取任何分派。
- (iv) 於年末或年內任何時間，各子公司概無任何在外之債務證券(二零一五年：無)。

29. 關聯人士交易

(a) 主要管理人員薪酬

除此等合併財務報表其他部分所披露者外，本集團與關聯人士進行以下重大交易：

主要管理層薪酬(指董事薪酬)(見附註9所披露)如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
袍金	1,768	720
薪金及其他福利	5,267	9,754
酌情表現花紅	2,402	—
退休福利成本 — 設定供款計劃	27	44
	9,464	10,518

薪酬總額計入「員工成本」(見附註7(b))。

(b) 其他關聯人士交易

於本年度，本集團曾與以下關聯人士進行交易。

名稱	關係
上海天禧嘉福璞緹客酒店有限公司	最終控股方控制之公司

(i) 重大關聯人士交易

本集團與上述關聯人士於年內進行之重大交易詳情如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
辦公室租金費用	175	—
員工膳食及住宿費用	90	—

(ii) 關聯人士餘額

於年底，本集團與關聯人士有以下餘額：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應付一名關聯人士款項(附註)	30	—

附註：該款項計入其他應付款及預提費用。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

30. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團旗下公司將有能力持續經營，並同時通過優化債務及股本平衡，盡量增大股東之回報。

本集團之資本結構包括債務(包括附註22披露之借款)及歸屬於本公司擁有人之權益(包括分別於附註24及合併權益變動表內披露之已發行股本及儲備)。

本公司董事定期覆核資本結構。作為有關覆核之一部分，本公司董事在計及可用資金來源後編製年度預算。根據擬訂年度預算，本公司董事考慮資本成本及各類資本之相關風險。根據本集團管理層之推薦意見，本集團將在有需要時通過支付股息、發行新股、購回股份及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本結構。

於報告日期之資本對整體融資比率如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
資本		
權益合計	431,465	1,535,565
整體融資		
借款	—	114,293
資本對整體融資比率	不適用	13.44

本集團於二零一五年及二零一六年之整體策略維持不變。

31. 金融資產及金融負債類別概要

下表載列金融資產及金融負債之賬面金額：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
金融資產		
以公允價值計量且其變動計入當期損益之金融資產		
— 持作交易	—	198,772
貸款及應收款(包括銀行存款及銀行現金)	32,959	450,334
可供出售金融資產	—	39,726
金融負債		
以攤銷成本計量之金融負債	6,503	196,572

31. 金融資產及金融負債類別概要(續)

(a) 並非以公允價值計量之金融工具

並非以公允價值計量之金融工具包括應收賬款及其他應收款、銀行存款、銀行存款及現金、若干以成本計量之可供出售金融資產、應付賬款及應付票據、其他應付款及預提費用、收到的租務按金及借款。

由於屬短期性質，故上述金融工具(不包括劃分為非流動負債之借款及收到的租務按金)之賬面值與其公允價值相若。

劃分為非流動負債之借款及收到的租務按金之公允價值乃採用貼現現金流量模式而釐定，於公允價值層級中劃分為第三級。關鍵輸入數據包括用於反映本集團以及借款人信用風險之貼現率。董事認為，本集團劃分為非流動負債之借款及收到的租務按金之賬面值與其公允價值相若。

(b) 以公允價值計量之金融工具

本集團若干金融資產及金融負債會於報告期末以公允價值計量。該等金融資產及金融負債之公允價值按下列方式釐定：

- 具有標準條款及條件並於活躍流動市場(包括場外)交易之金融資產及金融負債之公允價值乃參考市場報價釐定；
- 並無於活躍市場報價之衍生金融工具之公允價值乃根據公認定價模式，按貼現現金流量分析，使用可觀察當前市場交易及交易商對類似工具報價之輸入數據釐定。

下表提供於初始確認後以公允價值計量之金融工具按公允價值層級之分析：

第一級： 同等資產或負債於活躍市場中所報未調整價格；

第二級： 資產或負債可直接(即價格)或間接(即自價格衍生)觀察之輸入數據(第一級之報價除外)；及

第三級： 資產或負債之輸入數據並非以可觀察之市場數據為依據(不可觀察輸入數據)。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

31. 金融資產及金融負債類別概要(續)

(b) 以公允價值計量之金融工具(續)

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何按公允價值計量之金融資產或負債。

	二零一五年十二月三十一日		
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	合計 港幣千元
經常性公允價值計量			
可供出售金融資產			
— 會所債券	—	1,896	1,896
以公允價值計量且其變動計入當期損益之金融資產			
— 上市債務證券	198,772	—	198,772

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，第一與第二級之間並無轉換，亦無轉入第三級或自第三級轉出(二零一五年：無)。本集團之政策為於發生轉換之報告期末確認各公允價值層級間之轉換。

32. 財務風險管理

(a) 財務風險管理目標

管理層透過分析風險程度及大小之內部風險報告，監控及管理於日常業務過程及投資活動中訂立之金融工具之財務風險。該等風險包括市場風險(包括外幣風險、利率風險及其他價格風險)、信用風險及流動資金風險。管理層管理及監控該等風險，以確保及時及有效執行適當措施。

本集團所面臨之市場風險或管理及計量風險之方式並無任何變化。

(b) 外幣風險

於處置子公司(見附註10所披露)前，本公司有多家子公司以外幣進行銷售、採購及投資，致使本集團面臨外幣風險。於處置子公司後，本集團之主要業務由本公司之中國子公司經營，以相應本位貨幣記賬，因此，本集團於二零一六年十二月三十一日不再面臨重大外幣風險。

32. 財務風險管理(續)

(b) 外幣風險(續)

於二零一五年十二月三十一日，本集團之若干應收票據、股本及債務證券投資、銀行存款、其他應付款及借款乃以集團公司本位貨幣以外之貨幣記賬。導致出現此項風險之貨幣包括港幣、美元及人民幣。由於港幣與美元掛鈎，故有關該等貨幣之風險被視為甚微。於報告日期，本集團以外幣記賬之貨幣資產及負債淨狀況(不包括港幣及美元)之賬面金額如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
淨貨幣資產		
人民幣	(705)	15

由於管理層認為本集團並無面臨重大外幣風險，故並無就報告期進行敏感性分析。

人民幣不可自由兌換為其他貨幣，中國政府日後可能酌情限制就經常賬交易兌換外幣。外匯管制體系變動可妨礙本集團充份滿足外幣需要，本集團未必能以外幣向股東派付股息。

(c) 利率風險

非衍生金融資產及金融負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團面對與定息受限制銀行存款有關之公允價值利率風險及與浮動利率借款(附註22)有關之現金流量利率風險。

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，本集團面對與銀行存款有關之現金流量利率風險。

管理層認為，由於存款利率水平低，有關銀行存款之利率風險甚低。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

32. 財務風險管理(續)

(d) 其他價格風險

本集團以往須估計以公允價值計量之可供出售金融資產(即會所債券及以公允價值計量且其變動計入當期損益之金融資產(即上市或於場外交易之股本及債務證券))之公允價值。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，所有可供出售金融資產及以公允價值計量且其變動計入當期損益之金融資產已被處置。因此，本集團僅於二零一五年十二月三十一日面對該等金融資產所產生之價格風險。

(e) 信用風險

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，因交易對手未能履行其責任而令本集團面對將導致本集團蒙受財務損失之信用風險主要源自合併財務狀況表所列之已確認金融資產。

就應收賬款及應收票據而言，須對所有客戶進行個別信貸評估。有關評估集中於客戶過往支付到期款項之記錄及目前付款能力，並計及客戶獨有以及有關客戶經營所在經濟環境之資料。本集團於訂立租約時要求租戶繳交租務按金及預付租金。對於魚粉貿易業務客戶，本集團一般不會向客戶索取抵押品。

本集團已採納僅與信譽卓著之交易對手進行交易之政策，作為降低因違約而產生財務損失風險之手段。本集團之風險及交易對手之信貸評級持續受到監察，所達成之交易總值分散於各個獲批准之交易對手。信用風險通過由管理層每年審批後授予交易對手之信貸限額而得以控制。

32. 財務風險管理(續)

(e) 信用風險(續)

由於交易對手為信譽良好之銀行，故銀行存款之信用風險有限。債務或股本證券投資主要於認可證券交易所上市或交易。因此，董事預期投資交易對手將可應付其責任。

按地理位置劃分，本集團之信用風險主要集中於中國，於二零一六年十二月三十一日佔應收賬款及應收票據總額約100%（二零一五年：100%）。

於二零一六年十二月三十一日，本公司於報告期末就子公司動用之信貸作出抵押而發出之財務擔保所承擔之最大信用風險為港幣零元（二零一五年：港幣75,282,000元），該金額指擔保被要求繳付時本公司可能須支付之最高金額。

(f) 流動資金風險

流動資金風險最終由董事會負責管理，其已就本集團之短期、中期及長期資金之管理與流動資金管理規定，建立一套恰當之流動資金風險管理體制。本集團通過持續監控預測及實際現金流量，維持充足儲備，從而管理流動資金風險。於處置子公司前，本集團亦依賴銀行借款為流動資金之主要來源。於二零一六年十二月三十一日，本集團之未動用可用透支及短期銀行及其他貸款融資約為港幣零元（二零一五年：港幣1,209,614,000元）。借款詳情載於附註22。

下表詳細列明本集團之非衍生金融負債根據協定還款日期得出之餘下合約到期情況。該等列表根據本集團之金融負債於本集團可能須付款之最早日期之未貼現現金流量編製。具體而言，具有須按要求還款條款之借款乃納入最早之時間範圍，而不論銀行及財務機構選擇行使其權利之可能性。其他非衍生金融負債之到期日乃按協定還款日期得出。

表內包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮動利率，則未貼現金額乃根據報告期末之利率得出。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

32. 財務風險管理(續)

(f) 流動資金風險(續)

下表亦詳列本集團之衍生金融工具的流動資金分析。該等列表根據按淨值基準結算之衍生工具之未貼現合約淨現金(流入)及流出，以及須按總值結算之該等衍生工具之未貼現(流入)及流出總額編製。倘應付金額不固定，披露金額則參照報告期末存續之收益曲線所示之預測利率釐定。由於管理層認為合約到期情況對於瞭解衍生工具之現金流量時間非常重要，故本集團之衍生金融工具之流動資金分析乃根據合約到期情況編製。

	按要求或少 於六十日 港幣千元	六十一至 一百八十日 港幣千元	一百八十一至 三百六十五日 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至三年 港幣千元	三年以上 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	賬面金額 港幣千元
於二零一六年十二月三十一日								
<i>非衍生金融負債</i>								
其他應付款及預提費用	22,487	—	—	—	—	—	22,487	22,487
收到的租務按金	94	1,586	146	43	1,209	1,037	4,115	4,115
	22,581	1,586	146	43	1,209	1,037	26,602	26,602
	按要求或少 於六十日 港幣千元	六十一至 一百八十日 港幣千元	一百八十一至 三百六十五日 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至三年 港幣千元	三年以上 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	賬面金額 港幣千元
於二零一五年十二月三十一日								
<i>非衍生金融負債</i>								
應付賬款及應付票據	42,764	—	—	—	—	—	42,764	42,764
其他應付款及預提費用	31,141	—	—	—	—	—	31,141	31,141
借款	3,613	7,211	9,584	17,019	16,885	67,836	122,148	114,293
收到的租務按金	155	1,915	1,155	3,380	—	1,769	8,374	8,374
	77,673	9,126	10,739	20,399	16,885	69,605	204,427	196,572

於二零一五年十二月三十一日，本集團之借款均並非按要求償還。

上述載列有關非衍生金融負債浮動利率工具之金額，將於浮動利率之變動與於報告期末釐定之利率估計有差異時作出變動。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

33. 本公司之財務狀況表

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產			
於子公司之權益	28	80,079	108,436
物業、廠房及設備		2,024	—
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金		368	—
遞延所得稅資產		—	2
		82,471	108,438
流動資產			
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金		409	388
應收子公司款項		300,183	834,674
可收回稅項		269	—
銀行存款及現金		3,732	1,738
		304,593	836,800
流動負債			
其他應付款及預提費用		1,964	6,568
應付子公司款項		116,384	86,042
借款		—	9,761
應交稅項		—	11
		118,348	102,382
流動資產淨值			
		186,245	734,418
總資產減流動負債			
		268,716	842,856
非流動負債			
遞延所得稅負債		147	—
借款		—	25,394
		147	25,394
資產淨值			
		268,569	817,462
股本及儲備			
股本	24(a)	71,853	71,853
儲備	24(d)	196,716	745,609
權益合計			
		268,569	817,462

已於二零一七年三月二十八日獲董事會批准及授權刊發，由下列董事代表簽署：

周詒人
董事

侯瓊萱
董事

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

34. 直接及最終控股人士

根據日期為二零一六年一月二十一日之買賣協議，希景集團有限公司(於塞舌爾註冊成立)已於二零一六年六月十五日完成收購Fulcrest Limited持有之全部本公司股份。於二零一六年十二月三十一日，本公司董事認為，本集團之直接母公司為希景集團有限公司，而本集團之最終控股人士為江天先生。希景集團有限公司並無編製公開之財務報表。

35. 報告日期後事項

於二零一七年二月十日，本公司訂立配售協議，據此按每股港幣1.44元發行最多52,300,000股股份(「配售事項」)。本公司擬將配售事項之所得款項淨額用作一般營運資金及／或未來出現之投資或新業務發展機會之資金。配售事項之詳情載於本公司日期為二零一七年二月十日之公告內。

配售事項已於二零一七年二月二十四日完成，配售事項所得款項淨額約為港幣74,740,000元，詳情載於本公司日期為二零一七年二月二十四日之公告內。

36. 比較數字

由於出售集團(附註10)之業務已於年內終止經營，故比較合併損益表已重列。為符合本年度之呈列方式，若干比較數字已重分類。

主要房地產附表

主要房地產附表

本集團於二零一六年十二月三十一日之主要投資性房地產及持有待售房地產詳情如下：

A 投資性房地產

位置	概約實用面積 (平方呎)	用途	歸屬於本集團 之權益	租期
中國內地				
中國上海市長寧區虹梅路 3887弄君悅服務式公寓 2號樓404、504、604、 704及804室	10,903	出租住宅公寓	100%	長期
中國上海市長寧區虹梅路 3887弄君悅服務式公寓 1號樓2及3樓商業樓層	40,734	出租住宅物業	100%	長期
中國上海市長寧區虹梅路 3887弄君悅服務式公寓 1號樓4樓會所及地庫38、 39、40、41及60號停車位	10,958(會所)	出租會所及停車位	100%	長期
中國上海市長寧區虹梅路 3887弄君悅服務式公寓 1號樓1樓(地下)商場	16,685	出租商場	100%	長期
中國上海市靜安區延安西路396號 鎮寧路168號美麗園公寓1樓西翼、 2樓西翼、3樓西翼及地庫1至3層西翼	75,722	出租商場及停車位	100%	中期

主要房地產附表

主要房地產附表(續)

B 持有待售房地產

位置	概約實用面積 (平方呎) 用途	歸屬於本集團 之權益 租期
中國內地		
中國海南省海口市銀谷苑5座12樓G室	1,162 待售住宅公寓	100% 中期
中國上海市靜安區延安西路396號 鎮寧路168號美麗園公寓6D、 6E、14C、17A、17D、23D、 23E、27C、27D及27E室	17,194 待售住宅公寓	100% 長期

五年財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)	二零一四年 港幣千元 (經重列)	二零一三年 港幣千元 (經重列)	二零一二年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務					
收入	21,336	20,279	22,284	21,474	21,054
所得稅前利潤	17,467	45,024	108,253	16,630	220,529
所得稅費用	(3,253)	(7,917)	(9,980)	(2,495)	(3,691)
持續經營業務之本年度淨利潤	14,214	37,107	98,273	14,135	216,838
已終止經營業務：					
已終止經營業務之利潤／(虧損)	45,476	(35,453)	75,130	41,566	71,319
歸屬於本公司權益股東之 本年度淨利潤	59,690	1,654	173,403	55,701	288,157

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
總資產	520,608	1,810,205	1,978,856	1,979,660	2,343,280
總負債	(89,143)	(274,640)	(384,368)	(518,546)	(926,247)
歸屬於本公司權益股東之權益	431,465	1,535,565	1,594,488	1,461,114	1,417,033

附註：本集團於二零一六年六月十五日出售一般貿易及於香港之房地產投資業務分部。二零一二年至二零一五年之比較數字已據此重列。