



東方網庫控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號:0430)

年報

2015

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告及管理層之討論及分析	3
董事及高級管理人員簡介	6
董事會報告	7
企業管治報告	13
獨立核數師報告	20
經審核財務報表	
綜合：	
損益及其他全面收益表	22
財務狀況報表	23
權益變動表	25
現金流量表	26
財務報表附註	28
環境、社會及管治報告	83
本集團之物業組合	86

董事會

執行董事

劉志勇先生 (主席)

劉志奇先生

(副主席兼董事總經理)

獨立非執行董事

盧益榮先生

黃艷森先生

李兆民先生

徐家華先生

審核委員會

黃艷森先生 (主席)

盧益榮先生

李兆民先生

徐家華先生

薪酬委員會

徐家華先生 (主席)

劉志勇先生

劉志奇先生

盧益榮先生

黃艷森先生

李兆民先生

提名委員會

劉志勇先生 (主席)

劉志奇先生

盧益榮先生

黃艷森先生

李兆民先生

徐家華先生

公司秘書

劉國賢先生

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

瑞士嘉盛銀行(香港分行)

中國銀行

律師

張秀儀 唐滙棟 羅凱栢律師行

吳漢英·方成生律師樓

核數師

國衛會計師事務所有限公司

香港執業會計師

香港

中環

畢打街11號

置地廣場

告羅士打大廈31樓

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

主要營業地點

香港

黃竹坑

業興街11號

南匯廣場A座

25樓22-28室

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

The Belvedere Building

69 Pitts Bay Road

Pembroke HM08

Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

主席報告及管理層之討論及分析

本人謹代表東方網庫控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一五年十二月三十一日止年度之全年業績。

業務回顧

二零一五年是市場環境波動和充滿挑戰的一年。本集團在香港的租金收入相對穩定。主要因環球經濟不穩及人民幣匯率波動，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的全面開支總額為約36,000,000港元，相比二零一四年同期錄得全面收益總額約119,000,000港元。

物業投資

本集團在香港的投資物業主要包括寫字樓、工業及住宅物業。投資物業組合於二零一五年為本集團帶來穩定的租金收入約4,000,000港元（二零一四年：4,000,000港元）。

金融投資

環球經濟及股票市場在二零一五年十分波動，導致本集團所持有的股權投資（股票）錄得公平值虧損。

本集團於二零一五年十二月三十一日持有高流動性股權投資約511,000,000港元。於二零一五年十二月三十一日將投資組合按市值計算時，本集團之股權投資錄得公平值淨虧損約53,000,000港元，衍生金融工具公平值淨虧損約26,000,000港元，及股息收入約14,000,000港元。

一部分本集團所持有的可供出售已上市債券投資已在二零一五年到期並被贖回，而本集團亦於在二零一五年期間出售其餘可供出售已上市債券投資。可供出售已上市債券於二零一五年帶來利息收入約6,000,000港元。

外幣風險

本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、港元及美元計值。本集團所面對之外匯風險主要與人民幣有關，因此可能影響本集團之表現。管理層知悉人民幣持續波動可能引致之外匯風險，並將密切監察其對本集團表現之影響，並於適當時候對沖其貨幣風險。

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無訂立任何作外幣對沖用途之金融工具。

流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之現金流量及香港主要往來銀行提供之銀行融資撥付經營所需資金。為維持流動資金及提高利息收益率，本集團於二零一五年十二月三十一日以高流動性股權投資及/或債券投資約511,000,000港元（二零一四年：370,000,000港元）之形式持有流動性資產。本集團於二零一五年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為158,000,000港元（二零一四年：55,000,000港元）。

主席報告及管理層之討論及分析

於二零一五年十二月三十一日，本集團之未償計息銀行及其他借貸約為264,000,000港元(二零一四年：13,000,000港元)，並以若干香港投資物業以及若干股權投資之法定押記作為擔保。經計及流動性資產總值約670,000,000港元以及計息銀行及其他借貸總額約264,000,000港元，本集團於二零一五年十二月三十一日已無債務。

附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團並無進行任何附屬公司、聯營公司及聯屬公司之重大收購或出售。

僱員及酬金政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團在香港聘用約10名僱員。

本集團僱員之薪酬待遇主要根據其表現、經驗以及當時市況而釐定。除基本薪金外，本集團亦提供僱員福利，包括發放酌情花紅、公積金及指導／培訓津貼。

展望

美國聯邦儲備局已在二零一五年十二月開始加息。由於港元與美元掛鈎，香港可能會跟隨並在將來加息。這可能會為本集團所持有的股權投資的價格帶來壓力，特別是高息股權投資。而且，中國經濟增長減慢可能會對香港租務市場有重大影響。

香港的投資物業(特別是小型住宅單位)在二零一五年末錄得市值下降。然而，香港政府官員表示不會在短期內撤銷物業市場的調控措施。加上潛在加息的情況下，本集團於香港所持有的投資物業相比往年的公平值增長，可能會錄得市值下降。

全球經濟(特別是中國和香港經濟)表現越趨動盪，特別因「政策市」而帶來了不確定性。本集團將繼續採用一貫審慎的資本及資金管理，以迎接未來的挑戰，同時加強租務及物業發展業務，並把握更多的投資機會。

主席報告及管理層之討論及分析

致謝

本人謹代表董事會及管理層成員，感謝各股東對我們開拓商機之信任及忍耐。此外，本人亦謹此感謝各董事及員工過去一年所表現之忠誠及所付出之努力。本人深信，我們日後將能為投資者創造更大價值。

主席
劉志勇

香港，二零一六年三月三十日

董事及高級管理人員簡介

執行董事

劉志勇先生，五十六歲，於一九九五年加入本集團。彼為本公司之主席。彼亦為萬事昌國際控股有限公司(股份代號：898) (「萬事昌國際」) 之主席及董事，該公司的股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」) 主板上市。

劉志奇先生，六十二歲，於二零零三年加入本集團。彼為本公司之副主席及董事總經理。彼亦為萬事昌國際之副主席及董事總經理，並為劉志勇先生之胞兄。

獨立非執行董事

盧益榮先生，六十三歲，於二零零四年加入本集團為獨立非執行董事。彼為香港註冊建築師及認可人士。彼擁有中華人民共和國(「中國」) 一級註冊建築師資格。彼為香港建築師學會、澳洲建築師學會及建築師事務所商會有限公司之會員。盧先生為盧益榮建築師樓地產發展顧問有限公司之創辦人及董事總經理，該公司提供全面專業服務，包括建築、策劃、室內設計、景觀設計及房地產發展顧問。彼亦為萬事昌國際之獨立非執行董事。

黃艷森先生，五十歲，於二零零四年加入本集團為獨立非執行董事。彼為執業會計師，並為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼為香港執業會計師公司康栢會計師事務所有限公司之董事，於財務及審計方面擁有豐富經驗。彼亦為萬事昌國際之獨立非執行董事。

李兆民先生，六十歲，於二零零九年加入本集團為獨立非執行董事。彼為香港之註冊建築師及認可人士。彼為香港建築師學會之會員，亦為李兆民建築師有限公司及弘科建築工程有限公司之創辦人及董事總經理，該等公司於樓宇及發展方面提供包括建築、土木、結構及土力工程、城市規劃、產業測量及建築營造之全面服務。彼亦為萬事昌國際之獨立非執行董事。

徐家華先生，六十三歲，於二零一零年加入本集團為獨立非執行董事。彼擁有二十八年在美國銀行及本地銀行之銀行業經驗，且於企業銀行、零售銀行及私人銀行擔任過不同管理層之職位。直至二零零九年，彼於美國某銀行擔任大中華地區總裁，負責監管台灣、中國及香港之營運。自二零一三年八月起，徐先生擔任中小企財務有限公司的行政總裁一職。徐先生持有香港中文大學發出之工商管理學士學位及碩士學位。彼亦分別為萬事昌國際、華信地產財務有限公司(股份代號：252) 及佳明集團控股有限公司(股份代號：1271) 之獨立非執行董事，該等公司的股份於香港聯交所主板上市。

高級管理人員

蕭偉琮女士，五十一歲，於一九九二年加入本集團。彼現為本集團的總經理，負責本集團的香港地產業務及總部的營運，擁有地產業務經驗逾二十年。

黃嘉華先生，三十七歲，於二零一二年加入本集團。彼現為本集團的財務部經理。彼持有學士學位及為香港會計師公會會員。彼在審計及會計方面擁有逾十年經驗。

劉國賢先生，三十一歲，於二零一二年加入本集團。彼現為本公司的公司秘書。彼持有學士學位及為香港會計師公會會員。彼在秘書、財務及銀行運作方面擁有逾五年經驗。

董事會報告

董事會謹此提呈董事會報告及本公司與本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之主要業務已載於財務報表附註1。

業績及股息

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之虧損及本公司與本集團於該日期之財務狀況載於隨附之財務報表。

董事會並不建議派付截至二零一五年十二月三十一日止年度之股息。

財務資料概要

下文乃本集團過去五個財政年度之已公佈業績和資產及負債之概要，摘錄自經審核財務報表及重列／重新分類（倘適用）資料。本概要並不構成經審核財務報表之任何部分。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入	(55,663)	114,242	21,708	62,854	(34,594)
銷售成本	(754)	(696)	(634)	(547)	(494)
(毛損)／毛利	(56,417)	113,546	21,074	62,307	(35,088)
其他收入及收益	13,462	19,493	25,170	40,488	19,750
銷售及分銷開支	—	—	—	(99)	(3)
經營及行政開支	(7,910)	(10,556)	(5,872)	(5,486)	(6,674)
融資成本	(234)	(821)	(1,613)	(2,185)	(1,785)
應佔聯營公司溢利及虧損	30,606	5,249	4,270	2,583	5,499
除稅前(虧損)／溢利	(20,493)	126,911	43,029	97,608	(18,301)
所得稅(支出)／抵免	(252)	(424)	(261)	(260)	1,375
年內(虧損)／溢利	<u>(20,745)</u>	<u>126,487</u>	<u>42,768</u>	<u>97,348</u>	<u>(16,926)</u>
應佔：					
本公司股東	(20,745)	126,487	42,768	97,348	(16,926)
非控股股東權益	—	—	—	—	—
	<u>(20,745)</u>	<u>126,487</u>	<u>42,768</u>	<u>97,348</u>	<u>(16,926)</u>

資產及負債

	截至十二月三十一日				
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資產總值	1,016,198	766,772	754,398	643,678	586,813
負債總額	(309,898)	(24,272)	(130,854)	(160,357)	(231,582)
	<u>706,300</u>	<u>742,500</u>	<u>623,544</u>	<u>483,321</u>	<u>355,231</u>

業務回顧

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之業務回顧載於本年報第3至5頁「主席報告及管理層之討論及分析」一節中。

環境政策及表現

本集團致力支持環境可持續性。本集團在日常業務營運中實施不同的政策及措施，以減低集團對環境的影響。本公司亦努力於辦公室範圍內適當地採用循環再用及減廢措施。

遵守相關法律及規例

於回顧年度內，就本公司所知，本集團並沒有重大違反或不遵守對本集團的業務和營運有重大影響的適用法律及法規。

與持份者之間的關係

本公司認同，僱員是我們的寶貴資產。故此，僱員管理的重點為聘用及培養合適人才。員工表現按定期及結構化基準衡量，以向僱員提供適當的反饋及確保其與本集團企業策略一致。

本集團亦明白，與商業夥伴保持長期良好關係亦為本集團主要目標之一。故此，管理層會在適當情況下與彼等進行良好溝通、適時交流想法及共享最新業務資料。於回顧年度內，本集團與商業夥伴之間並沒有重大而明顯的糾紛。

投資物業

本年內，本集團投資物業之變動詳情載於財務報表附註15。

物業、廠房及設備

本年內，本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註13。

股本及購股權計劃

本年內，本公司股本及購股權計劃之變動詳情分別載於財務報表附註25及26。

董事會報告

優先購買權

根據本公司之公司細則或百慕達法例，並無規定本公司須按持股比例向現有股東發售新股份之優先購買權條文。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

儲備

本公司及本集團於年內儲備之變動詳情分別載於財務報表附註27及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零一五年十二月三十一日，本公司為數約498,761,000港元(二零一四年：498,761,000港元)之股份溢價賬可以繳足紅利股份方式分派。根據百慕達公司法第54條之規定，本公司於二零一五年十二月三十一日之繳入盈餘合共約88,380,000港元(二零一四年：88,380,000港元)可於若干條件下分派予各股東，惟本公司目前未能達致有關條件。

主要客戶及供應商

本年內，本集團五大客戶及五大供應商分別佔本集團營業額及本集團購貨額不足30%。

董事

本年內及直至本報告刊發日期，本公司之董事(「董事」)如下：

執行董事

劉志勇先生	(主席)
劉志奇先生	(副主席兼董事總經理)

獨立非執行董事

盧益榮先生
黃艷森先生
李兆民先生
徐家華先生

本公司已接獲各獨立非執行董事就彼等於本公司之獨立性發出年度確認書，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

根據本公司之公司細則，黃艷森先生及李兆民先生須輪席退任，惟符合資格並願於下屆股東週年大會上膺選連任。

董事及高級管理人員簡介

董事及本集團之高級管理人員簡介載於年報第6頁。

董事之服務合約

擬於下屆股東週年大會上重選連任之董事概無與本公司訂立於一年內不作補償(法定補償除外)即不可終止之服務合約。

董事於合約中之權益

除財務報表附註31所披露之該等交易外，年內，董事並無於本公司或其任何控股公司、附屬公司及同系附屬公司所訂立與本集團業務有重大關係之合約中直接或間接擁有重大權益。

獲准許彌償條文

以董事為受益人的獲准許彌償條文現時生效並於整個財政年度一直有效。本公司已就其董事及高級職員可能面對的法律行動辦理及投購適當的保險。

企業管治

本公司之企業管治原則及常規載列於本年度之「企業管治報告」中。

董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉

在二零一五年十二月三十一日，董事及本公司行政總裁及彼等各自之聯繫人士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、相關股份或債權證中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及香港聯交所之權益及淡倉(包括其根據證券及期貨條例之有關條文被假設或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條列入當中所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)通知本公司及香港聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉

董事姓名	身份及權益性質	持有股份數目	估本公司已發行股本總額之概約百分比 %
劉志勇先生	受控制公司的權益	1,729,540,999*	64.06

董事會報告

於相聯法團－本公司之中間控股公司萬事昌國際普通股之好倉

董事姓名	身份及權益性質	持有股份數目	佔相聯法團已發行股本總額之概約百分比 %
劉志勇先生	受控制公司的權益	2,797,055,712*	66.91

* 上述股份乃最終由Power Resources Holdings Limited控制，其為Power Resources Discretionary Trust之受託人。Power Resources Discretionary Trust屬於一項家族全權信託，受益人為劉志勇先生及其家族。

董事於本公司購股權中之權益另行於財務報表附註26披露。

除附屬公司之若干代理人股份乃由董事以信託形式代本集團旗下公司持有外，年內，概無董事持有本公司附屬公司任何股本權益。

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日止，概無董事或本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有任何(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及香港聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例之有關條文被假設或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條列入當中所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據標準守則通知本公司及香港聯交所之權益及淡倉。

董事購買股份或債權證之權利

除於上文「董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉」一節及財務報表附註26披露之購股權計劃所披露者外，於本年度內任何時間，任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女概無獲授予權利購買本公司股份或債權證，或彼等已行使任何該等權利以取得利益；或本公司或其任何控股公司、附屬公司及同系附屬公司訂立任何安排有助董事購買任何其他法人團體之該等權利。

主要股東於股份中之權益

就任何董事目前所知，於二零一五年十二月三十一日止，本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊所記錄擁有本公司已發行股本5%或以上權益如下：

於本公司普通股之好倉

股東名稱	身份及權益性質	持有股份數目	佔本公司已發行股本總額之概約百分比 %
Limitless Investment Limited	直接實益擁有	1,729,540,999 [#]	64.06
Multifield International Holdings (B.V.I.) Limited	受控制公司的權益	1,729,540,999 [#]	64.06
萬事昌國際	受控制公司的權益	1,729,540,999 [#]	64.06
Lucky Speculator Limited	受控制公司的權益	1,729,540,999 [#]	64.06
Desert Prince Limited	受控制公司的權益	1,729,540,999 [#]	64.06
Power Resources Holdings Limited	受控制公司的權益	1,729,540,999 [#]	64.06

[#] *Power Resources Holdings Limited* 透過其於 *Lucky Speculator Limited*、*Desert Prince Limited*、*萬事昌國際*、*Multifield International Holdings (B.V.I.) Limited* 及 *Limitless Investment Limited* 之間接權益，被視為於本公司 1,729,540,999 股普通股中擁有實益權益。

除上文所披露者外，截至二零一五年十二月三十一日，就任何董事目前所知，概無任何人士（董事除外，其權益已載於上文「董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉」一節）於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定所記錄之權益或淡倉。

關連交易

關連交易之詳情已載於財務報表附註31。

公眾持股量之足夠性

根據本公司可供公眾取得之資料及就董事所知悉，截至本報告刊發日期，公眾人士持有本公司已發行股本總額最少25%。

核數師

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的財務報表由國衛會計師事務所有限公司審核，其任期將於應屆股東週年大會上屆滿。本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案續聘國衛會計師事務所有限公司為本公司來年之核數師。

代表董事會

主席
劉志勇

香港
二零一六年三月三十日

企業管治報告

本公司致力建立良好之企業管治慣例及程序。本公司之企業管治着重優質之董事會、穩健之內部監控，以及對全體股東展現之透明度及責任。

遵守企業管治守則

除下文所披露者外，董事認為，截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本公司已一直應用上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告（「守則」）所載的原則並遵守守則條文。

根據守則條文第A.4.1條及第A.4.2條，(i)非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉；及(ii)所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。

非執行董事概無以指定任期委任，而根據本公司之公司細則，在每次股東大會上，當時之三分之一董事（或倘其人數並非三或三之倍數，則以最接近三分之一之人數）須輪席退任，惟擔任主席及董事總經理之董事則除外。本公司擬建議任何有關本公司之公司細則之修訂（倘有需要），以確保符合守則。

董事會組成及董事會慣例

董事會會透過領導本集團及監督控制其業務，致力促進本公司達致成功。

目前，董事會由兩名執行董事及四名獨立非執行董事組成。主席及董事總經理分別由不同人士擔任，主席負責領導董事會，董事總經理在管理隊伍支持下，負責提供策劃及履行計劃工作。董事會由劉志勇先生領導。劉志勇先生負責批准及監管本集團之整體策略及政策、批准年度預算及業務計劃；評估本集團表現；以及監督管理層。主席會確保董事會有效運作及履行其職責。所有本公司之重大及重要事宜均已諮詢全體董事意見。在公司秘書之協助下，主席設法確保全體董事獲恰當知會於董事會會議上提述之事項並及時獲得充分可靠之資料。

執行董事及高級管理人員定期召開會議，檢討集團的業務表現及作出財務及營運上的決策，從而落實執行董事會所批准的策略及計劃。

根據上市規則，每名上市發行人須擁有至少三名獨立非執行董事，而其中至少一名必須具備適當之專業資格，或會計或相關財務管理專長。目前，獨立非執行董事之人數佔董事會成員總數三分之一以上。

除劉志奇先生為劉志勇先生之胞兄外，董事會成員之間概無財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

本公司已為其董事及高級管理人員安排董事及行政人員責任保險。

已對於服務董事會分別超過11年的盧益榮先生及服務超過11年的黃艷森先生的獨立性作出考慮。

各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條作出年度獨立確認書。本公司認為，所有獨立非執行董事均符合載於上市規則第3.13條之獨立性指引，並根據該指引條文屬獨立人士。董事會會定期就其組成進行檢討，以確保其具備均衡之專業知識、技術及經驗，配合本公司業務要求。董事簡介載於第6頁。

董事會已安排每年定期舉行會議，亦會於有需要時召開更多會議，以商討及制定本集團之整體業務策略、監察財務表現以及商討全年業績、中期業績及其他重要事項。董事可以親身或透過其他電子通訊參與會議。截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，各董事出席董事會會議及股東大會之情況概述如下：

	出席／舉行會議次數	
	董事會會議	股東大會
執行董事		
劉志勇先生	9/9	1/1
劉志奇先生	9/9	1/1
獨立非執行董事		
盧益榮先生	9/9	1/1
黃艷森先生	9/9	1/1
李兆民先生	9/9	1/1
徐家華先生	9/9	1/1

公司秘書會存置本公司董事會會議之記錄以供董事查閱，而全體董事均可索取公司的全面資料。

董事會成員多元化政策

董事會於二零一三年十二月採納《董事會成員多元化政策》，該政策載列達致董事會成員多元化的方法。

本公司知悉董事會層面日益多元化將為達成本公司策略目標及可持續發展提供支持。本公司藉考慮多項因素，包括具備不同才能、技能、地區及行業經驗、背景、性別及其他特質的董事會成員，並可加以利用，以旨在實現董事會成員多元化。董事會成員的所有委任均按董事會整體運作所需要的才能、技能及經驗水平而作出。

提名委員會已按才能、技能、地區及行業經驗、背景、性別及其他特質設定可計量目標，以執行《董事會成員多元化政策》。有關目標將不時審閱以確保其合適及確定達成該等目標的進度。提名委員會將(視適用情況而定)審閱《董事會成員多元化政策》，確保其不時持續有效。

企業管治報告

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則，作為其董事進行證券交易的操守準則。經向全體董事之特定查詢，截至二零一五年十二月三十一日止年度內，全體董事確認彼等已一直遵守標準守則所規定之準則。於二零一五年十二月三十一日，個別董事持有本公司證券權益的詳情已載於第7至12頁的「董事會報告」內。

董事對財務報表之責任

由財務部(由本公司合資格會計師管理)之協助下，董事確認，本集團之財務報表乃按照法定規定及適用會計準則編製。董事亦確認，本集團之財務報表乃適時刊發。

本公司外聘核數師國衛會計師事務所有限公司就其對本集團綜合財務報表所承擔之匯報責任聲明載列於本年報內之獨立核數師報告。

董事確認，經作出合理查詢後，據彼等所深知，彼等並不知悉任何重大的不明朗事件或狀況或會嚴重影響本集團持續經營的能力。

董事持續專業發展計劃

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關條例、法例、規則及法規下的責任有適當程度的了解。

董事培訓屬持續過程。年內，董事獲提供本公司表現、狀況及前景的每月更新資料，以便董事會整體及各董事可履行其職務。此外，本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及重溫其知識及技能。本公司不時向董事提供上市規則以及其他適用監管規定的最新發展概況，以確保董事遵守良好的企業管治常規，並提升其對良好企業管治常規的意識。

本公司於二零一五年為董事提供有關環境、社會及管治報告、上市規則合規及稅務更新及董事責任的簡報。

年內，按董事提供的記錄，培訓概要如下：

持續專業發展計劃類別

執行董事

劉志勇先生
劉志奇先生

A、B
A、B

獨立非執行董事

盧益榮先生
黃艷森先生
李兆民先生
徐家華先生

A、B
A、B
A、B
A、B

附註：

A：有關企業管治及監管更新的閱讀資料及研討會

B：有關董事職責、環境、社會及管治報告、上市規則合規、稅務更新及其他適用法律及監管規定的閱讀資料及研討會

主席及行政總裁

劉志勇先生出任本公司主席，而行政總裁之職責由本公司的董事總經理劉志奇先生出任。他們各有界定的個別職責。主席主要負責領導董事會，使董事會有效運作，確保董事會及時處理關鍵事項，為本公司提供策略性指引，並肩負確保公司制定良好企業管治常規及程序的首要責任。董事總經理則負責本公司日常業務的管理及有效地實施本公司的企業策略及政策。

審核委員會

本公司已根據上市規則成立審核委員會。審核委員會之職權範圍包括守則之守則條文第C.3.3條所載之具體職責。根據其職權範圍，審核委員會須(其中包括)以考慮及向董事會建議外聘核數師之委聘、續聘及撤換以及批准其酬金、審議中期及全年財務報表、檢討本集團之財務監控、內部監控及風險管理系統，以及考慮董事會委派或其自發進行有關內部監控事宜之任何重要調查結果及管理層之回應。審核委員會每年須最少開會兩次，並於有需要時舉行會議。出席審核委員會會議之詳情如下：

成員

	出席／舉行會議次數
黃艷森先生 (主席)	4/4
盧益榮先生	4/4
李兆民先生	4/4
徐家華先生	4/4

在本公司之外聘獨立核數師之代表列席之下，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表草擬本乃經審核委員會審閱，並已建議董事會批准。

截至二零一五年十二月三十一日止年度之賬目經由國衛會計師事務所有限公司審核，其任期將於本公司應屆股東週年大會上任滿。審核委員會已向董事會建議，本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案重新委任國衛會計師事務所有限公司為本公司之核數師。

薪酬委員會

薪酬委員會之主要責任為考慮本公司之薪酬政策及架構並向董事會提出建議，以及檢討及釐定本公司執行董事及高級管理層之酬金及薪酬待遇。薪酬委員會檢討及建議管理層的薪酬建議時，會參考本集團之表現及盈利能力、董事之經驗、責任及承擔時間、現行之市場環境、可比較公司支付之薪酬、本集團其他地方之就業環境及按表現計算薪酬是否可取等因素。

薪酬委員會於二零零五年九月十六日成立，由兩名執行董事及四名獨立非執行董事組成。出席委員會會議之詳情如下：

成員

	出席／舉行會議次數
徐家華先生 (主席)	1/1
劉志勇先生	1/1
劉志奇先生	1/1
盧益榮先生	1/1
黃艷森先生	1/1
李兆民先生	1/1

企業管治報告

提名委員會

提名委員會於二零一二年三月二十八日成立，其職責為建議及提名委任任何人士為董事以填補董事會臨時空缺或擔任新增董事會成員。選擇標準主要根據候選人之專業資格及經驗而定。新委任董事須於其獲委任後之第一屆股東大會上退任及重選。於各股東週年大會上，三分之一董事（或倘董事數目並非三之倍數，則最接近但不少於三分之一之數目）須輪值退任職務。退任董事合資格重選連任。出席委員會會議之詳情如下：

成員

成員	出席／舉行會議次數
劉志勇先生 (主席)	1/1
劉志奇先生	1/1
盧益榮先生	1/1
黃艷森先生	1/1
李兆民先生	1/1
徐家華先生	1/1

提名委員會負責定期檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議，其職責包括物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見，亦負責評核獨立非執行董事的獨立性。

大部分提名委員會成員為獨立非執行董事。

高級管理人員薪酬等級

根據守則第B.1.5段，於截至二零一五年十二月三十一日止年度按薪酬組別劃分之高級管理人員薪酬載於財務報表附註9。

內部監控

維持本集團一套穩健及有效之內部監控系統乃董事會之整體責任。本集團之內部監控系統包括清晰明確且具界定權力範圍之管理架構以助達致業務目標、保障資產以防未經授權使用或出售、確定賬目及記錄得以存置，以提供可靠之財務資料作內部使用或對外發放，以及確保符合相關法例及法規。

業務模式及策略

本集團旨在採納靈活的業務模式及策略以及審慎風險及資本管理框架維持長遠盈利能力及資產增長。董事會已於並將繼續於本集團之業務模式發展中發揮積極作用，以保留本集團為客戶提供優質服務的文化；保持本集團之業務策略以帶動業務拓展及機遇；及維持本集團訂立策略性目標、重點及行動以激勵員工實現業務及財務目標。本集團於二零一五年之業務回顧及財務回顧詳情載於本年報「主席報告及管理層之討論及分析」一節。

核數師酬金

為配合最佳常規之要求，外聘核數師之獨立性不應受其他非審計工作影響，故本集團確保外聘核數師在法定審核工作以外之其他職務，均不會對其獨立性構成不利影響。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司核數師就審核服務收取約210,000港元，及並沒有收取稅務顧問服務費。

公司秘書

截至二零一五年十二月三十一日，本公司的公司秘書劉國賢先生符合上市規則第3.28條及第3.29條所列之要求。作為本公司的僱員，公司秘書協助董事會工作，確保信息在董事會內部順暢流通，並已遵從董事會政策及程序，就管治事宜向董事會提出要求，方便董事就職及監管董事之培訓及持續專業發展。截至二零一五年十二月三十一日，彼獲得不少於十五個小時的相關培訓，其履歷載於本年報「董事及高級管理人員簡介」一節。

股東權利

股東召開股東特別大會（「股東特別大會」）之程序

持有不少於本公司十分之一繳足股本且已繳付所有到期催繳股款或其他款項之股東之書面要求時，董事會須立即就此召開股東特別大會。

倘董事會並未於有關要求發出日期起計二十一日內召開股東特別大會，則提出該要求人士或彼等當中持有過半數總投票權之任何人士可自行召開股東特別大會，惟任何此等會議不得於原本要求發出日期起計三個月後舉行。

股東向董事會作出查詢之程序

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。公司秘書之聯絡詳情如下：

香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室
電郵：info@linkful.com.hk

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

於股東大會提出建議之程序

股東可於股東大會上提出書面要求動議決議案。股東數目不得少於該要求提出當日有權於股東大會上投票之所有股東之總投票權二十分之一，或不少於一百名股東。

該請求書須列明有關決議案，連同一份不多於一千字之陳述書，內容有關任何提呈決議案所提述事宜或將於股東大會上處理之事項。該請求書亦須由全體有關股東簽署，並送交本公司香港主要營業地點（地址為香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室），註明公司秘書收啟。倘該請求書要求發出決議案通知，則須於股東大會舉行前不少於六個星期送交；倘屬任何其他情況，則須於股東大會舉行前不少於一個星期送交。

有關股東須存放一筆合理充足之款項，以支付本公司根據適用法律及規則送達決議案通知及傳閱有關股東所提交陳述書產生之開支。

企業管治報告

組織章程文件

年內本公司之組織章程文件並無變動。

投資者關係及溝通

本公司與股東及投資者已建立多種溝通渠道。該等渠道包括(i)刊發中期報告及年報；(ii)股東週年大會或股東特別大會，為本公司股東表達意見及與董事會交流意見提供平台；(iii)本公司及時回覆股東之查詢；及(iv)本公司於香港之股份過戶登記處，就所有股份過戶登記事宜為股東提供服務。

事實上，本公司之股東週年大會（「股東週年大會」）為與股東溝通之主要渠道之一。股東可藉此機會提問有關本集團之業績。在股東週年大會上，個別決議案將因應個別重要問題而提出。



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

致東方網庫控股有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第22頁至第82頁之東方網庫控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,該等綜合財務報表包括於二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況報表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為就編製綜合財務報表必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見,並按照百慕達公司法第90條僅向整體股東報告,並不作其他用途。我們概不就本報告的內容而向任何其他人士負責或承擔法律責任。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。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計,以合理確定綜合財務報表是否不存在重大錯誤陳述。

審核涉及執执行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制,以設計適當的審計程序,但目的並非對公司的內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零一五年十二月三十一日的財務狀況以及 貴集團截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

國衛會計師事務所有限公司
香港執業會計師

陳展鵬
執業證書編號：P05746

香港，二零一六年三月三十日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收入	5	(55,663)	114,242
銷售成本		(754)	(696)
(毛損) / 毛利		(56,417)	113,546
其他收入及收益	5	6,165	6,079
外幣匯兌差額，淨額		(753)	(426)
投資物業之公平值收益，淨額		8,050	13,840
經營及行政開支		(7,910)	(10,556)
融資成本	7	(234)	(821)
應佔一間聯營公司溢利		30,606	5,249
除稅前(虧損) / 溢利	6	(20,493)	126,911
所得稅支出	10	(252)	(424)
本公司普通權益持有人應佔年內(虧損) / 溢利		(20,745)	126,487
其他全面收益			
於其後重新分類至損益之其他全面收益：			
可供出售投資：			
公平值變動		(1,177)	(1,908)
計入綜合全面損益表之收益之重新分類調整			
－出售收益		(5,914)	(2,181)
		(7,091)	(4,089)
應佔一間聯營公司其他全面開支		(8,357)	(3,439)
因換算海外業務之匯兌差額		(7)	(3)
於其後重新分類至損益之其他全面開支淨額及 本年度其他全面開支總額，扣除稅項		(15,455)	(7,531)
本公司普通權益持有人應佔本年度全面 (開支) / 收益總額		(36,200)	118,956
本公司普通權益持有人應佔每股(虧損) / 盈利			
基本及攤薄	12	(0.77)港仙	4.68港仙

綜合財務狀況報表

二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	232	392
預付土地租賃款項	14	400	408
投資物業	15	180,690	172,640
於一間聯營公司之投資	16	125,221	109,733
會所債券		670	670
可供出售投資	17	38,960	38,960
非流動資產總值		<u>346,173</u>	<u>322,803</u>
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	18	646	658
可供出售投資	17	–	95,145
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資	19	511,110	274,415
已抵押存款	20	65	18,275
現金及現金等值項目	20	158,204	55,476
流動資產總值		<u>670,025</u>	<u>443,969</u>
資產總值		<u>1,016,198</u>	<u>766,772</u>
流動負債			
其他應付款項及應計開支	21	14,845	6,299
衍生金融工具	22	26,308	–
計息銀行及其他借貸	23	263,585	13,065
應付稅項		3,818	3,818
流動負債總值		<u>308,556</u>	<u>23,182</u>
流動資產淨值		<u>361,469</u>	<u>420,787</u>
總資產減流動負債		<u>707,642</u>	<u>743,590</u>

綜合財務狀況報表

二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動負債			
遞延稅項負債	24	<u>1,342</u>	<u>1,090</u>
非流動負債總值		<u>1,342</u>	<u>1,090</u>
資產淨值		<u>706,300</u>	<u>742,500</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	25	<u>27,000</u>	<u>27,000</u>
儲備	27	<u>679,300</u>	<u>715,500</u>
權益總額		<u>706,300</u>	<u>742,500</u>

劉志勇
主席

劉志奇
副主席

綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

本公司股東應佔下列項目

	已發行股本 千港元 (附註25)	股份 溢價賬 千港元	股本贖回 儲備 千港元	可供出售投資 重估儲備 千港元	匯兌變動 儲備 千港元	保留溢利 千港元	權益總額 千港元
於二零一四年一月一日	27,000	498,761	546	11,180	39,892	46,165	623,544
年內溢利	-	-	-	-	-	126,487	126,487
本年度其他全面開支							
可供出售投資公平值變動	-	-	-	(4,089)	-	-	(4,089)
應佔一間聯營公司其他 全面開支	-	-	-	-	(3,439)	-	(3,439)
因換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(3)	-	(3)
本年度全面(開支)/收益總額	-	-	-	(4,089)	(3,442)	126,487	118,956
於二零一四年十二月三十一日	<u>27,000</u>	<u>498,761*</u>	<u>546*</u>	<u>7,091*</u>	<u>36,450*</u>	<u>172,652*</u>	<u>742,500</u>
於二零一五年一月一日	27,000	498,761	546	7,091	36,450	172,652	742,500
年內虧損	-	-	-	-	-	(20,745)	(20,745)
本年度其他全面開支：							
可供出售投資公平值變動	-	-	-	(7,091)	-	-	(7,091)
應佔一間聯營公司其他 全面開支	-	-	-	-	(8,357)	-	(8,357)
因換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(7)	-	(7)
本年度全面開支總額	-	-	-	(7,091)	(8,364)	(20,745)	(36,200)
於二零一五年十二月三十一日	<u>27,000</u>	<u>498,761*</u>	<u>546*</u>	<u>-*</u>	<u>28,086*</u>	<u>151,907*</u>	<u>706,300</u>

* 該等儲備賬目組成綜合財務狀況報表之綜合儲備約為679,300,000港元(二零一四年：715,500,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
經營業務之現金流量		
除稅前(虧損)/溢利	(20,493)	126,911
經下列各項調整：		
融資成本	234	821
應佔一間聯營公司溢利	(30,606)	(5,249)
利息收入	(5,618)	(9,928)
上市投資之股息收入	(13,697)	(12,431)
非上市投資之股息收入	(400)	(71,820)
折舊	160	151
投資物業之公平值變動	(8,050)	(13,840)
確認預付土地租賃款項	8	8
可供出售投資減值	-	3,789
公平值虧損/(收益)之		
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資，淨額	53,174	(16,563)
公平值虧損之衍生金融工具，淨額	26,308	-
可供出售投資公平值收益(於出售轉撥自權益)	(5,914)	(2,181)
豁免其他應付款項	-	(3,027)
	(4,894)	(3,359)
預付款項、按金及其他應收款項減少/(增加)	12	(9)
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資		
增加	(289,869)	(2,460)
其他應付款項及應計開支增加	8,546	111
經營所用之現金	(286,205)	(5,717)
已收上市投資股息	13,697	12,431
已收非上市投資之股息	400	71,820
已收利息	5,587	9,493
經營業務現金(流出)/流入淨額	(266,521)	88,027
投資業務之現金流量		
已抵押存款減少/(增加)	18,210	(17,232)
一間聯營公司之股息收入	6,761	-
出售可供出售投資所得款項	96,464	47,072
購入可供出售投資	(2,496)	-
購入物業、廠房及設備項目	-	(261)
已收利息	31	435
投資業務現金流入淨額	118,970	30,014

綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
融資活動之現金流量			
償還計息銀行借貸		(13,065)	(5,658)
短期循環貸款變動淨額		263,585	(98,432)
已付利息		(234)	(821)
融資活動現金流入／(流出)淨額		<u>250,286</u>	<u>(104,911)</u>
現金及現金等值項目增加淨額			
年初之現金及現金等值項目		102,735	13,130
外幣匯率變動之影響，淨額		55,476	42,349
		<u>(7)</u>	<u>(3)</u>
年終之現金及現金等值項目		<u><u>158,204</u></u>	<u><u>55,476</u></u>
現金及現金等值項目結餘之分析			
現金及銀行結餘	20	<u><u>158,204</u></u>	<u><u>55,476</u></u>

1. 公司及集團資料

東方網庫控股有限公司（「本公司」）為一間於百慕達註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司之主要營業地點位於香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室。本公司股份乃於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。

本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）於本年度從事下列主要業務：

- 物業投資；及
- 買賣證券及投資控股。

董事認為，本公司之控股公司為Limitless Investment Limited，該公司於英屬處女群島註冊成立，而本公司之最終控股公司為Power Resources Holdings Limited，該公司於英屬處女群島註冊成立。

附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行普通股/ 註冊資本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
博學網國際有限公司	香港	2港元	-	100	物業投資
能豐實業有限公司	香港	普通股1,000港元 無投票權遞延股 20,000,000港元	-	100	投資控股
Linkful Management Services Limited	香港	2港元	-	100	提供管理服務
能豐(中國)投資有限公司	香港	2港元	-	100	投資控股
Linkful Properties Company Limited	香港/中國大陸	2港元	-	100	投資控股及物業投資

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

1. 公司及集團資料 (續)

附屬公司之資料 (續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行普通股/ 註冊資本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
能豐秘書服務有限公司	香港	10,000港元	-	100	物業投資
Linkful Strategic Investment Limited	英屬處女群島	1美元	100	-	投資控股
盛得利有限公司	香港	1港元	-	100	物業投資
Snowdon Worldwide Limited	英屬處女群島	1美元	-	100	投資控股
珠海市能豐商務服務 有限公司 (附註(i))	中國大陸	120,000港元	-	100	提供房地產投資 信息諮詢服務

附註

(i)：該附屬公司乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。

上表所列出者乃董事認為對本年度之業績有重大影響或構成本集團淨資產主要部分之本公司附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之詳情會令資料過於冗長。

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例披露規定編製。除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，該等財務報表採用歷史成本法編製。該等財務報表以港元(「港元」)呈報，所有數值均湊整至最接近的千元，另有註明者則除外。

2.1 編製基準 (續)

綜合基準

綜合財務報表包括本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有能力主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

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

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

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

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公平值；(ii)任何獲保留投資的公平值；及(iii)其因而產生計入損益的盈餘或虧蝕。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留利潤。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露之變更

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂準則。

香港會計準則第19號修訂本 香港財務報告準則二零一零年至 二零一二年週期之年度改進	界定福利計劃：僱員供款 香港財務報告準則的多項修訂
香港財務報告準則二零一一年至 二零一三年週期之年度改進	香港財務報告準則的多項修訂

各項修訂的性質及影響載述如下：

- (a) 香港會計準則第19號修訂本適用於僱員或者第三方向界定福利計劃的供款。該修訂本簡化獨立於僱員服務年期的供款的會計處理，如僱員供款根據薪金的固定比例進行計算。倘供款金額獨立於服務年期，實體可以在僱員提供有關服務期間將僱員供款確認為服務成本的抵減項。由於本集團並無任何界定福利計劃，故該等修訂並無對本集團構成任何影響。
- (b) 於二零一四年一月頒佈的香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進載列香港財務報告準則的多項修訂。於本年度生效的修訂本詳情如下：
- 香港財務報告準則第8號經營分部：澄清實體必須披露管理層於應用香港財務報告準則第8號中的合併處理準則時作出的判斷，包括作合併處理的經營分部簡述，以及評估分部是否相似時所用的經濟特徵。該等修訂亦澄清，分部資產與總資產的對賬僅於該對賬乃向主要營運決策者匯報時方須披露。該等修訂並無對本集團構成影響。
 - 香港會計準則第16號物業、廠房及設備及香港會計準則第38號無形資產：釐清物業、廠房及設備以及無形資產重估項目的賬面總值及累計折舊或攤銷處理方法。由於本集團並無使用重估模式計量該等資產，因此該等修訂並無對本集團構成任何影響。
 - 香港會計準則第24號關連方披露：釐清管理實體（即提供關鍵管理人員服務的實體）為關連方，須遵守關連方披露規定。此外，使用管理實體的實體須披露就管理服務產生的開支。由於本集團並無接受其他實體提供的任何管理服務，因此該等修訂並無對本集團構成任何影響。

2.2 會計政策及披露之變更 (續)

- (c) 於二零一四年一月頒佈的香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進載列香港財務報告準則的多項修訂。於本年度生效的修訂本詳情如下：
- 香港財務報告準則第3號業務合併：釐定合營安排（而非合營企業）不屬於香港財務報告準則第3號的範圍內，而此範圍豁免僅適用於合營安排自身財務報表的會計處理。該修訂將於生效後應用。由於本公司並非合營安排，且本集團於年內並無成立任何合營安排，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。
 - 香港財務報告準則第13號公平值計量：釐清香港財務報告準則第13號所述的組合豁免不僅適用於金融資產及金融負債，亦可應用於香港財務報告準則第9號或香港財務報告準則第39號（如適用）範圍內的其他合約。該修訂將自香港財務報告準則第13號首次應用的年度期間開始起應用。由於本集團並無應用香港財務報告準則第13號的組合豁免，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。
 - 香港會計準則第40號投資物業：釐清須使用香港財務報告準則第3號（而非香港會計準則第40號對輔助服務的描述，該描述區分投資物業與自有物業）以釐定交易屬購置資產或業務合併。該修訂於生效後應用於收購投資物業。由於年內之投資物業收購並非為業務合併，該修訂並不適用，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。

此外，本公司於本財務年度內採納香港聯交所頒佈有關財務資料披露的香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）修訂本（參考香港公司條例（第622章））。對財務報表的主要影響載於財務報表內若干資料的呈列及披露。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團在該等財務報表中並無應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（二零一一年）修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號（二零一一年）修訂本	投資實體：應用合併入賬之例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號修訂本	收購於共同經營的權益的會計處理 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ³
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ²
香港會計準則第1號修訂本	披露計劃 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本	澄清折舊及攤銷的可接受方法 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號修訂本	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號（二零一一年）修訂本	獨立財務報表的權益法 ¹
香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進	多項香港財務報告準則的修訂 ¹

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

- 1 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 2 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 3 對於首次應用香港財務報告準則編製二零一六年一月一日或之後開始的年度財務報表的實體有效，因此不適用於本集團
- 4 於商定日期或之後開始的年度生效

預期適用於本集團的香港財務報告準則的進一步資料如下：

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，集結金融工具項目的所有階段，以取代香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號先前的所有版本。該準則引入分類及計量、減值以及對沖會計的新規定。本集團預期自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團正評估該準則的影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)的規定於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資時的不一致性。該等修訂規定投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認盈虧。至於涉及不構成業務的資產的交易，交易產生的盈虧於投資者的損益確認，惟僅以非關連投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂將於日後應用。本集團預期自二零一六年一月一日起採納該等修訂。

香港財務報告準則第11號修訂本規定，倘共同經營的活動構成一項業務，則共同經營權益的收購人必須應用香港財務報告準則第3號有關業務合併的原則。該等修訂亦澄清，在保留共同控制權的情況下，先前持有的共同經營權益不會於收購同一共同經營的額外權益時重新計量。此外，香港財務報告準則第11號新增了豁免範圍，註明該等修訂於分享共同控制權的各方(包括申報實體)受同一最終控制方共同控制時不適用。該等修訂適用於收購共同經營的初始權益及收購同一共同經營的任何額外權益。該等修訂將於二零一六年一月一日採納，預期不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

香港財務報告準則第15號訂立新五步驟模型，以將來自客戶合約的收入列賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按反映實體預期向客戶交付貨品或服務而有權換取的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供更有條理的方法。該項準則亦引入大量定性及定量披露規定，包括分拆總收入、有關履約責任的資料、合約資產及負債賬目結餘於各期間的變動以及主要判斷及估計。該項準則將取代香港財務報告準則的所有現行收入確認規定。於二零一五年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號的修訂本，將香港財務報告準則第15號的強制性生效日期延遲一年至二零一八年一月一日。本集團預期於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號，並正評估採納香港財務報告準則後的影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第1號修訂本載有在財務報表列報及披露範疇內重點集中改善的地方。該等修訂釐清：

- (i) 香港會計準則第1號的重要性規定；
- (ii) 損益表與財務狀況表內的特定項目可予分拆；
- (iii) 實體可靈活決定財務報表附註的呈列次序；及
- (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營企業其他全面收入必須於單一項目內合併呈列，並區分其後將會及不會重新分類至損益的項目。

此外，該等修訂釐清在財務狀況表及損益及其他全面收益表呈列額外小計時適用的規定。本集團預期於二零一六年一月一日採納該等修訂。預期該等修訂不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的原則，說明收入反映經營業務(資產屬業務的一部分)而產生經濟利益的模式，而非透過使用資產而消耗經濟利益的模式。因此，以收入為基準的方法不可用於折舊物業、廠房及設備，僅可用於極為有限的情況以攤銷無形資產。該等修訂將於日後應用。由於本集團並無使用以收入為基準的方法計算其非流動資產的折舊，故預期於二零一六年一月一日採納該等修訂後，將不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

2.4 主要會計政策概要

投資聯營公司

聯營公司是由本集團享有長期利益企業，通常本集團持有不少於20%有投票權股權或有重大影響力地位的。重大影響是作為投資者有權參與財務及經營決策，但不是控制或聯合控制這些政策。

本集團投資聯營企業已於本集團財務狀況表下「權益法核算的本集團淨資產分配減除減值損失」中列示。

如會計政策存有差異，將作出相應調整。

本集團收購後所持份額的結果和其他聯營公司的其他全面收益在本公司的損益表和其他全面收益表中列示。另外，當有聯營公司的權益發生直接改變，本集團確認其股權發生的任何變化，一經證實適用，將在綜合權益變動表中體現。因本集團和其聯營公司之間交易形成的未實現損益將在本集團對聯營公司的投資中消除，除非當此未實現損失提供證明該減值資產已被轉移。於收購聯營公司所產生的商譽亦包括在本集團於聯營公司的投資中。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資聯營公司 (續)

倘於聯營公司的投資變成於合營公司的投資(或相反情況)，則不會重新計量保留權益。取而代之，該投資繼續按權益法入賬。在所有其他情況下，於失去對聯營公司的重大影響力或對合營公司的共同控制權後，本集團按其公平價值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響力或共同控制權後聯營公司或合營公司的賬面金額與保留投資的公平價值及出售所得款項之間的任何差額於損益內確認。

當於聯營公司的投資分類為持有作出售時，其將根據香港財務報告準則第5號「持有待售的非流動資產已終止經營務」入賬。

公平值計量

本集團於每個報告期末時計算其投資物業、衍生金融工具及股權投資的公平值。公平值是指在公平交易中，熟悉情況的雙方自願進行資產交換或債務清償的金額。公平值計量是依據這樣的假設：假設銷售資產或轉讓負債的交易發生在該資產或負債的主市場，或者是在沒有主市場的情況下，該交易發生在該資產或負債的最有利市場。對本集團而言，主市場或者是最有利市場必須是可獲得的。資產或負債的公平值是以市場參與者對資產或負債定價時所作的假設來計量的，假設其行為能夠實現經濟利益最大化。

非金融資產的公平值計量考慮市場參與者在資產最高和最佳使用狀態時使用或將其出售給另一個市場所產生經濟利益的能力。

在有足夠的數據來計量公平值的情況下，本集團採用估值技術，最大化的使用相關的輸入和最小化盡可能多地使用相關可觀察輸入值，盡可能少地使用不可觀察輸入值。

如下所述，基於輸入的最低水平，在財務報表中所有以公平值計量或披露的資產和負債的等級結構的分類，對作為整體的公平值計量具有重要意義：

- 第一級 — 基於在活躍市場相同資產或負債的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於輸入的最低水平的評估技術，對公平值的計量具有重要意義，是可以直接或間接觀察到的
- 第三級 — 基於輸入的最低水平的評估技術，對公平值的計量具有重要意義，是難以察覺的

財務報表所認可的資產和負債在循環的基礎上，於每個報告期末時，該集團通過重新評估分類判定是否發生等級之間的轉移(根據最低水平的輸入，對公平值計量作為一個整體具有重要意義)。

2.4 主要會計政策概要 (續)

非金融資產減值

倘有跡象顯示減值出現，或須對某資產進行年度減值測試時（金融資產及投資物業除外），則會對資產之可收回金額作出估計。某資產之可收回金額按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間之較高者計算，並以個別資產釐定，惟倘資產未能完全獨立於其他資產或一組資產而賺取現金流入則除外，在該情況下，則釐定資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

僅在某資產之賬面值超過其可收回金額之情況下，方會確認減值虧損。在評估使用價值時，採用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值，貼現率反映市場現時貨幣時值及資產特定風險之評估。減值虧損於其產生期間在損益及其他全面收益表內與減值資產功能一致之該等開支類別中扣除。

有關釐定是否有跡象顯示過往確認之減值虧損可能不再出現或有所遞減之評估會於各報告期末進行。倘有關跡象出現，則須估計可收回金額。僅於用以釐定資產之可收回金額之估計有所轉變時，方可將該項資產（商譽除外）過往確認之減值虧損撥回，然而，撥回金額不可高於假設過往年度在並無確認減值虧損之情況下所釐定之資產賬面值（扣除折舊／攤銷）。減值虧損撥回會計入其產生期間之損益及其他全面收益表內（僅當有重估資產在財務報表）。惟倘資產以重估值列賬，則其撥回之減值虧損將根據該重估資產之相關會計政策列賬。

關連人士

在下列情況下，有關人士被視為本集團之關連人士：

- (a) 該人士或該人士之近親，而該人士：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

或

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

關連人士 (續)

(b) 該實體符合下列任何條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為另一實體的母公司、附屬公司或集團旗下成員公司)；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃；
- (vi) 該實體被(a)中的一名人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)中的一名人士對該實體有重大影響或為該實體的主要管理層成員(或為該實體母公司的)；及
- (viii) 該實體及其所屬集團的任何成員公司向本集團的母公司提供關鍵管理人員服務。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。某物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價以及將其達至運作狀況及運至工作地點作擬定用途之任何直接費用。

某物業、廠房及設備項目在投產後產生之支出，如維修及保養，一般在其產生期間之損益及其他全面收益表中扣除。倘達到確認標準，則主要檢修支出於資產賬面值中撥充資本為重置成本。倘物業、廠房及設備之重要部分須不時重置，則本集團將該等部分確認為具特定可使用年期及作相應折舊之個別資產。

折舊乃按直線基準於各個物業、廠房及設備項目之估計可使用年期內，將各項目之成本撇銷至其剩餘價值計算，據此所採用之主要年率如下：

樓宇	5%或按租約年期之較短者
租賃物業裝修	按租約年期
傢俬、裝置、辦公室設備	20%至33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%至25%

倘某物業、廠房及設備項目之各部分具有不同之可使用年期，該項目之成本將按合理基準予以分配，而各部分則會獨立進行折舊。剩餘價值、可使用年期和折舊方法至少(如適用)於各財政年度末審閱和調整一次。

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備及折舊 (續)

某物業、廠房及設備項目或包括初步確認之任何重大部分於出售時，或經其使用或出售而預期不再產生未來經濟效益時，則終止確認。本年內終止確認之資產因其出售或報廢並在損益及其他全面收益表確認之任何損益乃有關資產之銷售所得款項淨額與賬面值間之差額。

投資物業

投資物業指於持有作賺取租金收入及／或資本增值用途，而非用作生產或供應貨品或服務或行政用途；或於日常業務過程中出售之土地及樓宇(包括根據經營租賃持有且在其他方面均符合投資物業之定義之物業租賃權益)中之權益。有關物業初步按成本(包括交易成本)列賬。於初步確認後，投資物業乃按反映於報告期末之市場狀況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之損益會計入其產生年度之損益及其他全面收益表。

投資物業報廢或出售之任何損益會在報廢或出售年度之損益及其他全面收益表中予以確認。

租賃

凡資產擁有權之幾乎所有回報及風險由出租人保留之租賃，均以經營租賃入賬。倘本集團為出租人，本集團根據經營租賃出租之資產計入非流動資產，而根據經營租賃應收之租金則會按直線基準於租期內計入損益及其他全面收益表。倘本集團為承租人，根據經營租賃應付之租金在扣除出租人給予之任何獎勵後，按直線基準於租期內在損益及其他全面收益表中扣除。

根據經營租賃之預付土地租賃款項初步按成本列賬，其後按直線基準於租期內確認。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產可於首次確認時分類為經損益按公平價值列帳之金融資產、貸款及應收帳款及可供出售之金融投資，或分類為指定為作實際對沖之對沖工具之衍生工具(視情況而定)。除經損益按公平價值列帳之金融資產外，金融資產於首次確認時是以公平價值另加收購金融資產引致之交易成本計量。

所有定期金融資產買賣乃於交易日期即本集團承諾買賣資產之日期確認。定期買賣指購買或出售根據有關市場規則或慣例設定之期間內交付之金融資產。

本集團之金融資產包括現金及銀行結餘、其他應收款項、應收貸款及上市及非上市金融工具。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

隨後計量

金融資產按其分類之隨後計量如下：

按公平值入賬並於收益表中處理之金融資產

按公平值入賬並於收益表中處理之金融資產包括持作交易用途之金融資產及初步確認時按公平值入賬並於收益表處理之金融資產。倘金融資產乃為於短期內出售而購入，則歸類為持作交易用途。衍生工具(包括個別嵌入式衍生工具)亦分類為持作交易用途，惟指定為實際對沖工具(定義見香港會計準則第39號)者除外。

按公平值入賬並於收益表中處理之金融資產按公平值於財務狀況報表入賬，而淨公平值變動則於損益及其他全面收益表內呈列於收入。該等淨公平值變動並不包括該等金融資產之任何股息或賺取之利息，有關股息乃根據下文「收入確認」一節所述政策確認。

初始確認時指定為按公平值入賬於收益表中處理的金融資產於初始確認日期且僅當符合香港會計準則第39號下的標準時指定。

倘主合約之嵌入式衍生工具之經濟特性及風險並非與主合約密切相關及主合約並非持作交易用途或指定按公平值入賬並於收益表處理，主合約之嵌入式衍生工具乃入賬列作獨立衍生工具並按公平值入賬。該等嵌入式衍生工具乃按公平值計量，而公平值之變動於損益及其他全面收益表確認。倘合約條款有所變動而導致合約項下所須現金流量有重大修改或新分類金融資產出自按公平值入賬並於收益表處理的類別，方會進行重新評估。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指並非於活躍市場報價而具備固定或可釐定款項之非衍生工具金融資產。於初步計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分之費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益及其他全面收益表之其他收入內。減值產生之虧損於損益及其他全面收益表之融資成本(貸款)及其他開支(應收款項)內確認。

可供出售財務投資

可供出售財務投資乃於上市及非上市股權投資及債務證券之非衍生金融資產。列為可供出售之股權投資乃既未分類為持作交易用途亦未指定為按公平值計入收益表之股權投資。該類別之債務證券乃於無限期限內持有並可能因流動資金之需要或因市況變動而出售之財務投資。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

可供出售財務投資 (續)

於初步確認後，可供出售財務投資隨後按公平值計量，未變現盈虧於該投資取消確認時方於可供出售投資重估儲備內確認為損益及其他全面收益表中其他收入，屆時累計盈虧乃於損益表內其他收入確認，或至該投資釐定為減值，屆時累計盈虧乃重新分配自可供出售投資重估儲備到損益及其他全面收益表內的其他支出。通過持有可供出售財務投資賺取之利息及股息分別作為利息收入和股息收入呈報，按照下文「收入確認」所載政策在損益及其他全面收益表確認為「收入」。

當(a)該項投資合理之公平值之估計範圍存在重大可變性或(b)在一定範圍內各種估計之可能性不能合理評估並用於估算公平值，故非上市股權投資之公平值不能可靠計量，則有關投資以成本減任何減值虧損列賬。

本集團評估於短期內出售其可供出售金融資產之能力及意圖是否仍然合適。倘於罕見情況下，因市場交投淡靜，本集團因而無法買賣有關金融資產，則倘管理層有能力並有意於可見將來持有該等金融資產或持有至到期日，本集團可選擇將該等資產重新分類。

對於重新分類劃出可供出售類別之金融資產，於重新分類之日之公平值賬面值成為其新攤銷成本，且已於權益內確認資產之任何過往盈虧將使用實際利率法按投資之剩餘年限於損益內攤銷。任何新攤銷成本與到期金額間之差額亦將使用實際利率法按該項資產之剩餘年限攤銷。倘該資產隨後確認為減值，則權益內計入之金額將重新分類至損益及其他全面收益表。

終止確認金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產之一部分或一組同類金融資產的一部分)主要在下列情況下將被終止確認(即從本集團之財務狀況表移除)：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或已根據一項「過手」安排承擔責任，在無重大延誤之情況下，將所收到之現金流量全數付予第三方；及(a)本集團已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

終止確認金融資產 (續)

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利或已訂立轉付安排時，其評估是否已保留該資產擁有權的風險及回報以及有關程度。倘並無轉讓亦無保留該項資產之絕大部份風險及回報，及並無轉讓該項資產的控制權，則本集團將按其持續涉及該項資產之程度持續確認已轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按可反映本集團已保留之權利及義務作計量。

持續參與之形式乃就已轉讓資產作出保證，並以該項資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計算。

金融資產減值

本集團於每個報告期完結日評估金融資產或一組金融資產有否出現減值之客觀證據。倘於首次確認資產後發生一項或多項事件，對該項或該組金融資產之估計未來現金流量造成影響，而有關影響能夠可靠地估計，則存在減值。減值證據可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、拖欠或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量減損，例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

按攤銷成本列賬之金融資產

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

任何已識別減值虧損之金額按資產帳面值與估計未來現金流量現值之差額(不包括尚未產生之未來信貸虧損)計量。估計未來現金流量之現值按金融資產之原先實際利率(即首次確認時計算之實際利率)貼現。

該資產之賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損於損益及其他全面收益表確認。利息收入於減少後之賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累計。若日後收回不可實現，及所有從屬抵押品已被變現或轉撥至本集團時，則撇清貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生之事項增加或減少，則透過調整備抵賬增加或減少先前確認之減值虧損。倘撇銷於其後收回，則收回數額將計入損益及其他全面收益表中。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

按成本列值之資產

倘有客觀證據顯示，因未能可靠計量公平值而未按公平值列值之非上市股權工具出現減值虧損，或衍生資產掛鈎並必須通過交付該非上市股權工具結算則虧損金額按該資產之賬面值與估計未來現金流量之現值(按類似金融資產之現行市場回報率折現)之差額計量。該等資產之減值虧損不予撥回。

可供出售財務投資

就可供出售財務投資而言，本集團會於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項投資或一組投資出現減值。

當可供出售資產減值時，其成本(扣除任何本金付款和攤銷)和其現有公平值，扣減之前曾被確認在損益及其他全面收益表之任何減值虧損之差額，將自其他全面收入移除，並在損益及其他全面收益表中確認。

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

需要判斷來確定什麼是「大幅」或「長期」。在作出判斷時，本集團會考慮(其中包括其他因素)投資的公平值低於其成本的持續時間或程度。

倘債務工具被列作可供出售，則評估減值的標準與按攤銷成本計值之金融資產所採用者相同。然而，減值之入賬金額乃按攤銷成本與其現行公平值之差額，減以往在損益及其他全面收益表確認之投資之任何減值虧損計量。未來利息收入就資產之已抵減賬面值持續按計量減值虧損時用作折現未來現金流量之利率累計。利息收入入賬為財務收入之一部份。倘債務工具之公平值隨後增加客觀上與在損益及其他全面收益表確認減值虧損後發生之事件相關，則其減值虧損透過損益及其他全面收益表撥回。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債

初始確認與計量

金融負債於首次確認時可分類為經損益按公平價值列帳之金融負債、貸款及借貸，或分類為指定作實際對沖之對沖工具之衍生工具(視情況而定)。

所有金融負債初步按公平值確認及倘為貸款及借貸，則應扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括其他應付款項、應付一名董事款項及計息銀行及其他借貸。

隨後計量

金融負債按其分類之隨後計量如下：

按公平值入賬並於收益表處理之金融負債

按公平值入賬並於收益表處理之金融負債包括持有作銷售之金融負債及金融負債在初始時指定為按公平值入賬並於收益表處理。

倘購買該金融負債的目的為於近期出售，則該金融負債應分類為持作交易用途。此分類包括本集團根據香港會計準則第39號所界定之對沖關係不被指定為對沖工具之衍生金融工具。獨立嵌入式衍生工具亦分類為持作交易用途，除非其被指定為有效的對沖工具則另作別論，持作交易用途的負債損益於損益及其他全面收益表內確認。於損益及其他全面收益表確認的損益或虧損淨額並不包括任何向該等金融負債所扣除的任何利息。

初始確認時以公平值入賬並於收益表處理的金融負債是指定於初始確認日期，且僅當在香港會計準則第39號的標準備是滿意的。

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法後續按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率進行攤銷程序時，其損益在損益及其他全面收益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益及其他全面收益表的融資成本內。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債 (續)

財務擔保合約

本集團作出之財務擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按(i)於報告期末之現有責任所須開支之最佳估計金額；及(ii)初步確認之金額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)計量財務擔保合約。

終止確認金融負債

當金融負債之責任已履行、取消或屆滿時，金融負債會被終止確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款有重大不同之金融負債所取代，或當現時負債之條款被重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債之終止確認及對新負債之確認，而各自賬面值之差額確認於損益及其他全面收益表內。

抵銷金融工具

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

金融工具公平值

於活躍市場買賣之金融工具公平值參照市場報價或交易商之報價表(好倉買入價及淡倉賣出價)而釐定，並且不會扣除任何交易成本。就無活躍市場之金融工具而定，使用合適估值技術釐定公平值。該等技術包括使用近期公平市場交易；參照大致相同之另一工具目前市值；折算現金流量分析。

衍生金融工具

初始確認及隨後計量

該等衍生金融工具將根據衍生合約訂立當日之公平值初始確認，並隨後按公平值重新計量。衍生工具於公平值為正數時列賬為資產，並於公平值為負數時列賬為負債。

衍生工具公平值變動所產生之任何收益及虧損乃直接計入損益及其他全面收益表。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金、活期存款及高流動性之短期投資，該等投資可隨時兌換已知款額之現金及毋須承受重大價值變動風險，且一般於由購入日期起計三個月內到期，但不包括須應要求償還及構成本集團現金管理之一部分之銀行透支。

就財務狀況報表而言，現金及現金等值項目包括手頭及銀行現金，其中包括無使用限制之定期存款及性質與現金相似之資產。

撥備

倘由於過往發生之事件引致目前出現債務(法律上或推定)，而該等債務可能導致日後資源流出以清還負債，並能夠可靠估計負債金額時，撥備會被確認。

倘折現影響屬重大，就撥備而確認之金額為預期清償債務所需之未來開支於報告期末之現值。因時間過去而引致之折現值之增加會計入損益及其他全面收益表內之融資成本。

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與於收益表外確認之項目有關之所得稅於收益表外之其他全面收入或直接於權益確認。

本期及以前期間之即期稅項資產及負債，乃根據已實施或於報告期末已大致實施之稅率(及稅法)，並考慮本集團業務所在國家之現有詮釋及慣例，按預期將從稅務局收回或將支付予稅務局之金額計量。

遞延稅項乃採用負債法，對於報告期末資產及負債之計稅基準及該等項目之賬面值之一切暫時性差額就財務申報而作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，惟以下情況除外：

- 於進行非企業合併交易時初始確認資產或負債而產生之遞延稅項負債並不對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響；及
- 就與於附屬公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

對於所有可扣減暫時性差額、結轉的未用稅項抵免及任何未用稅項虧損則遞延稅項資產一律確認入賬。若日後有可能出現應課稅利潤，可用以抵銷該等可扣減暫時性差額、結轉的未用稅項抵免及未用稅項虧損者，則遞延稅項資產一律確認入賬，惟下列各點除外：

- 倘若有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產的起因，是由於在一宗非屬企業合併的交易中初始確認資產或負債，而且在交易時，對會計利潤或應課稅利潤或虧損均無影響；及
- 對於涉及於附屬公司及聯營公司投資的可扣減暫時性差額而言，只有在暫時性差額有可能在可見將來撥回，而且日後有可能出現應課稅利潤，可用以抵扣該等暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值，在每個報告期末予以審閱。若不再可能有足夠應課稅利潤用以抵扣相關稅項資產的全部或部分，則扣減遞延稅項資產賬面值。未被確認遞延稅項資產於各報告期末進行重新評估，並當可能有足夠應課稅溢利以撥回遞延稅項資產的全部或部分時確認。

遞延稅項資產和負債仍按資產變現或負債清償的期間預期適用的稅率計算，並以報告期末已經生效或大致上已經生效的稅率(及稅法)為基準。

倘若存在法律上可強制執行的權利，可將有關同一課稅實體及同一稅務局的即期稅項負債及遞延稅項抵銷，則對銷遞延稅項資產與遞延稅項負債。

收入確認

收入乃於經濟利益有可能流入本集團，並能以可靠方式計算時按以下基準確認：

- (a) 利息收入，按實際利率法以累計基準計算，實際利率即將於金融工具估計可用年期或更短期間(倘適用)內所收取估計日後現金準確折算至該金融資產賬面淨值的利率；
- (b) 股息收入，會在股東收取款項的權利被確立時確認；
- (c) 出租物業之租金收入，於物業出租期間及於租約期按時間比例基準確認；
- (d) 出售債務證券產生的收益，於交易日期確認；
- (e) 證券交易之已實現之公平值損益以交易日準則，而未實現之公平值損益則以報告期末日之公平值改變為準；及
- (f) 衍生金融工具交易之公平值損益以報告期末日之公平值改變為準。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

以股份基礎支付

本公司營運購股權計劃，旨在對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及回報。本集團僱員(包括董事)以股份基礎支付的方式收取報酬，而僱員則提供服務作為權益工具的代價(「以股權結算交易」)。

於二零零二年十一月七日後與僱員以股權結算交易的成本乃參照授出權益當日的公平值結算。該公平值乃使用適當的期權定價模式確定。

以股權結算交易的成本，連同在表現及／或服務條件得到履行的期間內相應增加的權益在僱員福利開支中確認。於歸屬日期前的各報告期終，以股權結算交易所確認的累計開支，反映了歸屬期屆滿的程度及本集團對於最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計。期內於損益及其他全面收益表扣除或計入的金額，指該期初及期終所確認的累計開支的變動。

釐定回報的授出日期公平值時，不會計及服務及非市場表現條件，但會評估達成該等條件的可能性，作為本集團對最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計。市場表現條件反映於授出日期公平值內。回報所附帶但並無相關服務要求的任何其他條件視為非歸屬條件。除非有另外的服務及／或表現條件，否則非歸屬條件反映於回報的公平值內，並將即時支銷回報。

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

倘若以股權結算報酬的條款有所更改，則在達致報酬原定條款的情況下，所確認的開支最少須達到猶如條款並無任何更改的水平。此外，倘若按更改日期計量，任何更改導致以股份基礎支付的總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等更改確認開支。

倘若註銷以股權結算報酬，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認報酬的開支，均應立刻確認，包括在本集團或其僱員控制下的非歸屬條件並未達成的任何報酬。然而，若授予新報酬代替已註銷的報酬，並於授出日期指定為替代報酬，則已註銷的報酬及新報酬，誠如前段所述，均應被視為原報酬的更改。

尚未行使購股權的攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

2.4 主要會計政策概要 (續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為其所有香港僱員設立一項界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員基本薪金之百分比計算，並於根據強積金計劃之規例應付時在損益及其他全面收益表中扣除。強積金計劃之有關資產乃由獨立管理之基金與本集團之資產分開持有。僱員可於本集團作出強積金計劃供款時悉數獲得本集團之僱主供款。

本集團在中國內地經營之附屬公司所有員工須參與地方市政府設立之中央退休金計劃。該附屬公司須向中央退休金計劃按彼等之工資領取總額之若干百分比供款以資助該等福利。根據中央退休金計劃之規定，所作出之供款會於供款成為應付款項時在損益及其他全面收益表中扣除。

僱傭條例長期服務金

本集團若干僱員已於本集團服務滿指定要求之年期，因此，可於終止聘用時根據香港僱傭條例領取長期服務金。倘終止聘用符合香港僱傭條例所述之條件，則本集團須支付該等款項。

本集團已就可見將來預期作出之長期服務金確認撥備。該撥備乃根據僱員截至報告期末因其向本集團提供服務而賺取於可見將來之款項而作出最準確之估計計算。

借貸成本

收購、建設及生產合資格資產(為必要花費大部份時間準備就緒以供擬定用途或銷售之資產)直接應佔之借貸成本加入該等資產之成本，直至該等資產大部份已準備就緒以供擬定用途或銷售時。特定借貸有待用作合資格資產之開支前用作暫時投資所賺得之投資收入會自合資格資本化之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括一間實體就借貸資金產生之利息及其他成本。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准後確認為負債。於過往年度，董事擬派末期股息於財務狀況表的權益內分類為獨立分配保留利潤，直至股東於股東大會批准有關股息。隨著香港公司條例(第622章)推行後，擬派末期股息於財務報表附註內披露。

由於本公司之組織章程大綱及公司細則授予董事會宣派中期股息之權力，故中期股息乃同時建議及宣派。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為一項負債。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣

該等財務報表均以港元呈列，港元為本公司之功能貨幣。本集團各實體會釐定其各自之功能貨幣，而載於各實體財務報表之項目均採用功能貨幣計量。外幣交易初步採用交易當日現有之功能貨幣匯率記錄。以外幣列值之貨幣資產及負債乃按報告期末之外幣匯率換算。貨幣項目結算或換算產生之差額於損益及其他全面收益表內確認。

按某外幣之歷史成本計量之非貨幣項目乃採用初步交易當日之匯率換算。按某外幣之公平值計量之非貨幣項目乃採用釐定公平值當日之匯率換算。換算非貨幣項目產生之盈虧與確認該項目公平值變動之盈虧作一致處理(即公平值盈虧於其他全面收入或收益表確認之項目之換算差額亦分別於其他全面收入或收益表確認)。

若干海外附屬公司及一間聯營公司之功能貨幣乃港元以外之貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債會按報告期末之現有匯率換算為港幣，而該等實體之損益及其他全面收益表則按年內加權平均匯率換算為港元。

所產生之匯兌差額會於其他全面收入內確認並於外匯變動儲備內累計。於出售一海外實體時，與該特定海外業務有關之其他全面收入部份會於損益表確認。

就編製現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量當日之匯率換算為港元。海外附屬公司於本年內經常產生之現金流量按年內加權平均匯率換算為港元。

3. 重大會計判斷及估計

於編製本集團之財務報表時，需要管理層作出可能影響於報告期末之收入、費用、資產及負債及它們附有的披露之呈報金額，以及或然負債之披露之判斷、估計及假設。有關該等假設及估計之不確定性可能導致須對未來受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團之會計政策時，管理層已作出下列對財務報表所確認金額有最重大影響之判斷，涉及估計者除外：

經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂立商用物業租約。據本集團之判斷(根據安排條件及條款之評估)，將保留此等以經營租賃出租之物業所有重大風險及回報之擁有權。

3. 重大會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

投資物業及業主自用物業的分類

本集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。投資物業為持作賺取租金或作為資本增值或兩者之物業。因此，本集團考慮物業是否可以大致上獨立於本集團所持有的其他資產而自行產生現金流。

部分物業包括持有作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持有作生產或供應貨物或服務或行政用途。倘該等部分可分開出售(或根據融資租賃分開出租)，則本集團會分開將有關部分列賬。倘該等部分不可分開出售，則僅在物業小部分持作生產或供應貨物或服務或行政用途的情況下方列作投資物業。

判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業之資格。

不明朗因素估計

於報告期末有重大可能使下一個財政年度資產及負債賬面值須作重大調整而與未來有關之主要假設及不明朗因素估計之其他主要來源載述如下。

金融工具公平值

金融工具(如股本及債務工具)乃按公平值計入財務狀況報表。公平值之最佳憑證為於活躍市場中之報價，倘某一項金融工具未能取得報價，本集團將採用由獨立金融機構或內部或外部估值模式釐定之市值估計其公平值。就該等金融資產及負債定價及估值時所採用之方法、模式及假設乃屬主觀性，並須管理層作出若干程度之判斷，而有關判斷或會導致出現截然不同之公平值及結果。

可供出售金融資產減值

本集團將若干資分類為可供出售資產，並於權益中確認其公平值變動。於公平值下降時，管理層會就價值下降作出假設，以釐定是否存在須於損益及其他全面收益表內確認之減值。於二零一五年十二月三十一日，可供出售金融資產之賬面值約為38,960,000港元(二零一四年：134,105,000港元)。其他詳情已包含於財務報表附註17。

投資物業公平值估計

按附註15所述，投資物業已由獨立專業合資格估值師於報告期末按其現有用途以市值基準重新估值。有關估值乃根據若干假設進行，故當中仍有不明確因素且或會與實際結果有重大差異。於作出判斷時，本集團已考慮活躍市場中類似物業之當前市價，並運用主要根據各報告期末之市況作出之假設。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

3. 重大會計判斷及估計 (續)

不明朗因素估計 (續)

所得稅及遞延稅項

在釐定所得稅的撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，多項交易及計算方式均會導致未能確定最終所定稅項。倘這些事宜最終所得稅務與最初錄得的款額有所差異，有關差額將會影響釐定稅項期間的即期及遞延所得稅資產及負債。

倘管理層認為有可能動用日後應課稅利潤以抵銷暫時差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際確認結果或會有所不同。

4. 業務分類資料

為便於管理，本集團現劃分以下三個(二零一四年：三個)可報告業務分類：

- (a) 物業投資分類主要包括投資物業之租金收入；
- (b) 買賣及投資分類包括買賣證券及證券投資及投資控股之投資收入；及
- (c) 公司及其他分類。

管理層獨立監察本集團各業務分類之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分類表現乃根據可報告之分類溢利／虧損進行評估，而此乃來自經調整自經營業務之除稅前溢利／虧損計算方法。經調整之除稅前溢利／虧損乃一貫以本集團來自經營業務之除稅前溢利／虧損計量，當中並無計及貸款及應收款項之利息收入、投資物業之公平值收益／虧損及應佔一間聯營公司溢利及虧損、融資成本以及其他收益。

分類資產不包括於已抵押存款以及現金及現金等值項目，原因為該等資產乃按集團基準管理。

分類負債不包括計息銀行及其他借貸、應付稅項及遞延稅項負債，原因為該等負債乃按集團基準管理。

本年內業務分類之間概無進行任何銷售或其他交易(二零一四年：無)。

4. 業務分類資料 (續)

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度

	物業投資		買賣及投資		公司及其他		總額	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>4,135</u>	<u>3,935</u>	<u>(60,198)</u>	<u>38,487</u>	<u>400</u>	<u>71,820</u>	<u>(55,663)</u>	<u>114,242</u>
分類業績	<u>3,250</u>	<u>3,120</u>	<u>(62,873)</u>	<u>36,552</u>	<u>(5,457)</u>	<u>62,892</u>	<u>(65,080)</u>	<u>102,564</u>
對賬：								
貸款及應收款項之利息收入							31	435
其他收益							6,134	5,644
投資物業之公平值收益，淨額	8,050	13,840	-	-	-	-	8,050	13,840
融資成本							(234)	(821)
應佔一間聯營公司溢利	30,606	5,249	-	-	-	-	30,606	5,249
除稅前(虧損)/溢利							<u>(20,493)</u>	<u>126,911</u>
分類資產	<u>180,771</u>	<u>172,739</u>	<u>512,230</u>	<u>370,679</u>	<u>39,707</u>	<u>39,870</u>	<u>732,708</u>	<u>583,288</u>
對賬：								
未分配之資產							158,269	73,751
於一間聯營公司之投資	125,221	109,733	-	-	-	-	125,221	109,733
資產總值							<u>1,016,198</u>	<u>766,772</u>
分類負債	<u>1,140</u>	<u>1,132</u>	<u>34,856</u>	<u>80</u>	<u>5,157</u>	<u>5,087</u>	<u>41,153</u>	<u>6,299</u>
對賬：								
未分配之負債							268,745	17,973
負債總額							<u>309,898</u>	<u>24,272</u>
其他分類資料：								
折舊及攤銷	-	-	-	-	168	159	168	159
可供出售投資減值	-	-	-	-	-	3,789	-	3,789
投資物業之公平值收益，淨額	8,050	13,840	-	-	-	-	8,050	13,840
公平值(虧損)/收益淨額								
之公平值入賬並於收益表								
處理之股權投資	-	-	(53,174)	16,563	-	-	(53,174)	16,563
公平值虧損淨額之								
衍生金融工具	-	-	(26,308)	-	-	-	(26,308)	-
資本開支*	-	-	-	-	-	261	-	261

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

4. 業務分類資料 (續)

地區資料

(a) 銷售予外界客戶之收入均於香港。截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，並無單一外界客戶佔收入總額10%或以上。

	香港		中國內地		總額	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產	<u>180,922</u>	<u>172,993</u>	<u>400</u>	<u>447</u>	<u>181,322</u>	<u>173,440</u>

以上非流動資產資料乃按資產所在地區劃分，且並不包括金融工具。

5. 收入、其他收入及收益

收入、其他收入及收益之分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收入		
出租物業之租金收入	4,135	3,935
公平值(虧損)/收益之按公平值入賬並於 收益表處理之股權投資，淨額	(53,174)	16,563
公平值虧損淨額之衍生金融工具	(26,308)	-
上市投資之股息收入	13,697	12,431
非上市投資之股息收入	400	71,820
可供出售投資之利息收入	5,587	9,493
	<u>(55,663)</u>	<u>114,242</u>
其他收入及收益		
貸款及應收款項之利息收入	31	435
可供出售投資公平值收益(於出售時轉撥自權益)	5,914	2,181
其他應付款項之放棄	-	3,027
其他	220	436
	<u>6,165</u>	<u>6,079</u>

6. 除稅前(虧損)/溢利

本集團之除稅前(虧損)/溢利乃扣除下列各項後釐定：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銷售成本	754	696
折舊	160	151
預付土地租賃款項攤銷	8	8
核數師酬金	210	200
可供出售投資減值*	-	3,789
收租投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	754	696
外幣匯兌差額，淨額	753	426
	<u>5,478</u>	<u>4,813</u>
僱員福利開支(包括董事及行政總裁酬金(附註8))： 薪金、工資及其他福利	5,478	4,813
退休金計劃供款(界定供款計劃)(附註)	121	96
	<u>5,599</u>	<u>4,909</u>

* 在綜合損益及其他全面收益表中計入「經營及行政開支」。

附註：

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無喪失供款權利可用作扣減其來年的退休金計劃供款(二零一四年：無)。

7. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行借貸和其他借貸之利息	234	821
	<u>234</u>	<u>821</u>

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

8. 董事及行政總裁酬金

根據上市規則及香港《公司條例》第383(1)(a), (b), (c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第二部披露的年度董事及行政總裁酬金如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
袍金	<u>312</u>	<u>304</u>
其他薪金：		
薪酬、津貼及實物福利	2,970	2,800
退休金計劃供款	<u>18</u>	<u>17</u>
	<u>2,988</u>	<u>2,817</u>
	<u><u>3,300</u></u>	<u><u>3,121</u></u>

(a) 獨立非執行董事

本年內，支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
盧益榮先生	78	76
黃艷森先生	78	76
李兆民先生	78	76
徐家華先生	<u>78</u>	<u>76</u>
	<u><u>312</u></u>	<u><u>304</u></u>

本年內，概無其他薪金須支付予獨立非執行董事(二零一四年：無)。

8. 董事及行政總裁酬金 (續)

(b) 執行董事及行政總裁

	袍金		薪酬、津貼及實物福利		退休金計劃供款		酬金總額	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
執行董事：								
劉志勇先生	-	-	2,970	2,800	18	17	2,988	2,817
劉志奇先生 (行政總裁)	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,970</u>	<u>2,800</u>	<u>18</u>	<u>17</u>	<u>2,988</u>	<u>2,817</u>

本年內並無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金之安排。

9. 五名最高薪酬人士

本年內，五名最高薪酬之僱員包括一名(二零一四年：一名)董事及行政總裁，酬金之詳情載於上文附註8。其餘四名(二零一四年：四名)既非本公司董事亦非行政總裁的最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
薪酬、津貼及實物福利	1,236	1,151
退休金計劃供款	57	51
	<u>1,293</u>	<u>1,202</u>

介乎於下列酬金範疇之非董事及非行政總裁最高薪酬僱員數目如下：

	僱員數目	
	二零一五年	二零一四年
零至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>4</u>

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

10. 所得稅

香港利得稅已就本年在香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零一四年：16.5%) 撥備。中國內地應課稅溢利之稅項，按本集團經營所在中國內地之現行稅率計算。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
遞延 (附註24)	<u>252</u>	<u>424</u>
本年度稅項支出總額	<u><u>252</u></u>	<u><u>424</u></u>

採用本公司及其附屬公司所在司法權區之適用稅率計算之除稅前(虧損)／溢利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出之對賬如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
除稅前(虧損)／溢利	<u><u>(20,493)</u></u>	<u><u>126,911</u></u>
按適用稅率計算之稅項	(3,381)	20,940
一間聯營公司應佔溢利	(5,050)	(866)
毋須繳稅收入	(10,522)	(21,429)
不可扣稅支出	18,745	1,336
動用過往期間稅項虧損	-	(21)
未確認稅項虧損	<u>460</u>	<u>464</u>
按本集團實際稅率計算之稅項支出	<u><u>252</u></u>	<u><u>424</u></u>

應佔一間聯營公司稅項之金額約為5,050,000港元(二零一四年：866,000港元)，已列入損益及其他全面收益表之「應佔一間聯營公司溢利」中。

11. 股息

董事不建議分派截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一四年：無)。

12. 本公司普通權益持有人應佔每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利金額乃按本年內本公司普通權益持有人應佔虧損約20,745,000港元(二零一四年：年度溢利約126,487,000港元)及本年內已發行普通股之加權平均數2,700,000,000股(二零一四年：2,700,000,000股)計算。

本集團並無於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度發行潛在攤薄普通股。

13. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
二零一五年十二月三十一日				
於二零一四年 十二月三十一日及 於二零一五年一月一日 成本	746	4	5,430	6,180
累計折舊	(707)	(4)	(5,077)	(5,788)
賬面淨值	<u>39</u>	<u>-</u>	<u>353</u>	<u>392</u>
於二零一五年一月一日， 扣除累計折舊	39	-	353	392
本年度折舊撥備	(39)	-	(121)	(160)
於二零一五年 十二月三十一日， 扣除累計折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>232</u>	<u>232</u>
於二零一五年 十二月三十一日 成本	746	4	5,430	6,180
累計折舊	(746)	(4)	(5,198)	(5,948)
賬面淨值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>232</u>	<u>232</u>

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備 (續)

	樓宇 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
二零一四年十二月三十一日				
於二零一四年一月一日				
成本	746	174	5,600	6,520
累計折舊	(670)	(174)	(5,394)	(6,238)
賬面淨值	<u>76</u>	<u>-</u>	<u>206</u>	<u>282</u>
於二零一四年一月一日，				
扣除累計折舊	76	-	206	282
添置	-	-	261	261
本年度折舊撥備	(37)	-	(114)	(151)
於二零一四年 十二月三十一日，				
扣除累計折舊	<u>39</u>	<u>-</u>	<u>353</u>	<u>392</u>
於二零一四年 十二月三十一日				
成本	746	4	5,430	6,180
累計折舊	(707)	(4)	(5,077)	(5,788)
賬面淨值	<u>39</u>	<u>-</u>	<u>353</u>	<u>392</u>

14. 預付土地租賃款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日之賬面值	408	416
已於本年度確認	<u>(8)</u>	<u>(8)</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>400</u>	<u>408</u>

15. 投資物業

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日之賬面值	172,640	158,800
調整公平值收益淨額	8,050	13,840
	<u>180,690</u>	<u>172,640</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>180,690</u>	<u>172,640</u>

根據每個物業的性質、特點和風險，本公司董事已確定的投資物業包括四個類別資產，如車位、商業物業、住宅物業和工業物業。

於二零一五年十二月三十一日，本集團於香港的投資物業的公平值是根據羅馬國際評估有限公司於該日進行之評估得出，其為一間與本集團並無聯繫的獨立合資格專業估值師行。

在二零一五年十二月三十一日本集團投資物業之公平值由羅馬國際評估有限公司重新估值，這是基於直接比較法，並參考同類物業的可比較市場觀察交易決定及調整以反映該等物業之條件及位置。概無更改過往年度所用的估值技術。

管理層基於財務報告之目的，對獨立估值師執行的估值進行年度審核。該審核包括對有關估值的所有重大輸入的驗證，對房地產估值變動的評估及同獨立估值師的討論。管理層認為投資性物業目前的使用等於其最高和最佳使用。

本集團持有之若干投資物業已根據經營租賃租予第三方，進一步概要詳情載於財務報表附註29。

於二零一四年十二月三十一日，本集團賬面總值約為152,090,000港元之若干投資物業已予抵押，以取得批予本集團之一般銀行融資(附註23)。

本集團投資物業之進一步詳情載於第86頁。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

15. 投資物業 (續)
公平值架構

下表列示本集團投資物業之公平值計量架構：

	於十二月三十一日 公平值計量採用			總計 千港元
	在活躍市場的 報告 (第一層) 千港元	顯著 可觀察輸入 (第二層) 千港元	顯著 不可觀察輸入 (第三層) 千港元	
經常公平值計量對於：				
二零一五年				
車位	—	4,500	—	4,500
商業物業	—	90,000	—	90,000
住宅物業	—	36,700	—	36,700
工業物業	—	49,490	—	49,490
	<u>—</u>	<u>180,690</u>	<u>—</u>	<u>180,690</u>
二零一四年				
車位	—	3,450	—	3,450
商業物業	—	83,000	—	83,000
住宅物業	—	36,700	—	36,700
工業物業	—	49,490	—	49,490
	<u>—</u>	<u>172,640</u>	<u>—</u>	<u>172,640</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度，公平值計量並沒有在第一層及第二層之間載移及沒有轉入或轉出第三層(二零一四年：無)。

16. 於聯營公司之投資

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應佔資產淨值	<u>125,221</u>	<u>109,733</u>

本集團聯營公司之詳情如下：

名稱	持有已發行 股份詳情	註冊成立/ 註冊及營業地點	本集團 應佔之擁有 權益百分比 %	主要業務
Call Rich Investments Limited	12,520股每股 1美元之普通股	英屬處女群島	25.04	投資控股

本集團於聯營公司之股權乃透過全資附屬公司由本公司間接持有。

本集團聯營公司於綜合財務報表的會計入賬方法為權益法。

下表闡述本集團聯營公司之財務資料概要，乃摘錄自其財務報表：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
流動資產	169,106	167,233
非流動資產	1,105,458	720,574
流動負債	(33,148)	(32,436)
非流動負債	(484,903)	(238,197)
非控股股東權益	<u>(256,428)</u>	<u>(178,942)</u>
資產淨值	<u>500,085</u>	<u>438,232</u>
收入	32,003	35,420
年內溢利	122,227	20,962
本年度全面收益總額	88,854	7,229
已收股息	<u>6,761</u>	<u>—</u>

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

17. 可供出售投資

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產		
非上市股權投資，按成本值	60,556	60,556
減值	<u>(21,596)</u>	<u>(21,596)</u>
	<u>38,960</u>	<u>38,960</u>
流動資產		
上市債務投資，按公平值	—	95,145
	<u>38,960</u>	<u>134,105</u>

本年內，本集團可供出售投資於其他全面收入確認之收益總額約為7,091,000港元（二零一四年：4,089,000港元），其中約5,914,000港元（二零一四年：2,181,000港元）本年度由其他全面收入重新分類至損益及其他全面收益表內。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之上市債務投資已予抵押之賬面值約為95,145,000港元為本集團其他借貸之擔保，進一步詳情載於財務報表附註23。

本集團並無計劃於近期出售其賬面值約為38,960,000港元（二零一四年：38,960,000港元）之非上市投資。

以下為有關非上市股權投資之詳情：

名稱	註冊成立地點	已發行普通股 股本面值	本集團應佔 權益百分比 %	主要業務
Rich Returns Limited	英屬處女群島	100美元	18	投資控股
Head Wonder International Limited	英屬處女群島	10,000美元	5	投資控股

18. 預付款項、按金及其他應收款項

概無預付款項、按金及其他應收款項逾期或已減值。已計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產涉及近期並無拖欠記錄之應收款項。

19. 按公平值入賬並於收益表處理之股權投資

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
上市股權投資，按市值	<u>511,110</u>	<u>274,415</u>

上述於二零一五年及二零一四年十二月三十一日之股權投資已分類為持作交易用途，及於初始確認時，被本集團指定為按公平值入賬之金融資產。於二零一五年十二月三十一日，賬面總值約為510,169,000港元(二零一四年：270,987,000港元)之若干本集團上市股權投資已予抵押，作為本集團其他借貸之擔保，進一步詳情載於財務報表附註23。

20. 現金及現金等值項目及已抵押存款

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
現金及銀行結餘	158,269	73,751
減：已抵押存款	<u>(65)</u>	<u>(18,275)</u>
現金及現金等值項目	<u>158,204</u>	<u>55,476</u>

該等存款約為65,000港元(二零一四年：18,275,000港元)乃作為獲授銀行融資之抵押。

於報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)為單位之現金及銀行結餘約為175,000港元(二零一四年：379,000港元)。人民幣並不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地外匯管制法規及管理結算、出售與支付外匯法規，本集團獲准透過特許進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金按每日銀行存款利率之浮動利率計息。銀行結餘與已抵押存款於近期無違約歷史且信譽良好之銀行儲存。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

21. 其他應付款項及應計開支

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應計開支	4,571	3,547
其他應付款項	10,274	2,752
	<u>14,845</u>	<u>6,299</u>

其他應付款項均為免息，並於要求時償還。

22. 衍生金融工具

	二零一五年 千港元	負債 二零一四年 千港元
股票遠期累購期權合約	<u>26,308</u>	<u>-</u>

本集團已訂立若干累購期權合約，根據合同在每預定交易日及價格購買在香港聯交所上市的若干證券。如在合同期的任何指定交易日，相關證券的收市價達到或超過規定的取消價，該股票遠期累購期權合約將自動終止。

這些合同均為衍生金融工具，並於報告期末以公平值計量。公平值如附註33所述之方式釐定，而就這些合同在損益及其他全面收益表中確認公平值虧損約26,308,000港元（二零一四年：無）。

於二零一五年十二月三十一日，由衍生金融工具產生的承諾於財務報表附註30中披露。

23. 計息銀行及其他借貸

	二零一五年			二零一四年		
	合約利率(%)	到期日	千港元	合約利率(%)	到期日	千港元
流動負債						
以港元計值 之已抵押 銀行貸款	-	-	-	香港銀行 同業拆息 加1.2至1.75	二零一五至 二零二一 或要求時	13,065
以港元計值之 已抵押短期貸款	1.05至1.06	二零一六	<u>263,585</u>	-	-	-
			<u>263,585</u>			<u>13,065</u>

本集團經參考貸款協議且並無計及任何按要求償還條款之影響之預定本金還款日期如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
分析為：		
應償銀行貸款：		
一年內	-	5,760
第二年	-	1,990
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	-	3,748
五年後	-	1,567
	-	<u>13,065</u>
一年內應償之其他借貸	<u>263,585</u>	-
	<u>263,585</u>	<u>13,065</u>

本集團之銀行貸款由以下各項作為抵押：

- (i) 於二零一四年，本集團位於香港之若干投資物業之抵押，該等投資物業於報告期末之賬面總值約為152,090,000港元；及
- (ii) 於二零一五年十二月三十一日，本集團於投資銀行之其他貸款乃以若干現金按金及賬面總值約為510,234,000港元(二零一四年：384,407,000港元)之投資作為抵押，以及以每星期基準作循環。

此外於二零一四年十二月三十一日，本公司已擔保若干本集團之銀行貸款高達198,510,000港元。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

24. 遞延稅項負債

年內遞延稅項負債之變動如下：

	超出有關折舊 之折舊免稅額 千港元
於二零一四年一月一日	666
本年內於損益及其他全面收益表扣除之遞延稅項 (附註10)	424
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	<u>1,090</u>
本年內於損益及其他全面收益表扣除之遞延稅項 (附註10)	252
於二零一五年十二月三十一日	<u><u>1,342</u></u>

本集團為數約124,249,000港元(二零一四年：125,235,000港元)稅項虧損可無限期地用以抵銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。遞延稅項資產並無就該等已蒙受虧損一段時間之附屬公司所產生之該等虧損確認，應課稅溢利亦不大可能用以抵銷稅項虧損。

25. 股本
股份

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
法定：		
20,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足：		
2,700,000,000股每股面值0.01港元之普通股	<u>27,000</u>	<u>27,000</u>

購股權

本公司之購股權計劃及根據該計劃所發行之購股權詳情載於財務報表附註26。

26. 購股權計劃

根據於二零一三年五月三十日通過的決議案，本集團已採納購股權計劃（「二零一三年計劃」），主要目的為提供獎勵予合資格參加者。由於早前於二零零三年六月二十七日已採納之購股權計劃（「二零零三年計劃」）已於二零一三年六月二十七日期滿，於二零一三年十二月三十一日止年度內，二零零三年計劃已終止，而二零一三年計劃已於二零一三年五月三十日被本公司採納。二零一三年計劃與二零零三年計劃相近，主要目的為提供獎勵予合資格參加者。

二零一三年計劃

本公司設有二零一三年計劃，目的為（其中包括）確認及鼓勵合資格參與者之貢獻及向其作出獎勵，及協助本公司挽留現有僱員及增聘僱員，並向彼等提供直接經濟利益以達致本公司長遠目標。二零一三年計劃合資格參與者包括任何本集團（全職或兼職）僱員，包括及並不限於任何執行及非執行董事或被建議的執行及非執行董事，及本集團之任何成員公司之任何顧問、諮詢顧問、代理人、承包商、委託人、客戶、顧客或供應商。除非以其他方式予以終止或修訂，否則二零一三年計劃將由二零一三年五月三十日起十年期內仍為有效。

根據二零一三年計劃可供發行證券之總數為180,000,000份，相等於本公司於採納二零一三年計劃日期已發行股本之10%。於任何十二個月期間根據購股權向二零一三年計劃之各合資格參與者發行之股份數目最高不得超過本公司於當時已發行之股份1%。倘進一步授出購股權數目超過此限額，須待股東於股東大會批准。

向本公司董事或主要股東或彼等之任何聯繫人士授出購股權，須待獨立非執行董事預先批准。此外，於任何十二個月期間向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人士授出之購股權，倘超過本公司於任何時間已發行之股份0.1%或總值（根據本公司股份於授出日期之價格）超過5,000,000港元，須待股東於股東大會預先批准。

購股權之授予提呈可於承授人支付1港元面值總代價後由提呈日期起計5個工作日內予以接納。獲授予購股權之行使期由董事決定，而於由提呈購股權之日起計10年內或二零一三年計劃到期之日（以較早者為準）終止。

購股權之行使價由董事會釐定，惟不能少於下列各項（以較高者為準）(i)股份面值；(ii)於提呈購股權日期本公司股份於香港聯交所之收市價；及(iii)緊接提呈日期前五個交易日本公司股份於香港聯交所收市價平均數。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上之投票權利。

自二零一三年計劃成立以來，並無授出、行使、到期或放棄二零一三年計劃之購股權。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

27. 儲備

本集團的儲備及有關變動對當前及過往年度的金額列報於財務報表第25頁之綜合權益變動表。

28. 公司擔保

於二零一五年十二月三十一日，本公司已就其附屬公司及同系附屬公司獲授最高約163,562,000港元(二零一四年：198,510,000港元)之銀行融資向多家銀行作出公司擔保，並已動用其中約163,562,000港元(二零一四年：176,627,000港元)。

董事認為，上述公司擔保乃在本集團之正常業務過程中作出，故該等公司擔保將不會產生重大負債，而本公司授出之公司擔保之公平值屬微不足道。

29. 經營租賃安排

作為出租方

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(財務報表附註15)，所商議之租期介乎一至三年。該等租約之條款一般規定租戶支付保證金。

於二零一五年十二月三十一日，本集團根據與其租戶訂立之於下列期間到期之不可撤銷經營租賃在日後可收取之最低租金總額如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一年內	2,386	3,880
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	123	2,019
	<u>2,509</u>	<u>5,899</u>

30. 其他承諾

如財務報表附註22及34所披露，於二零一五年十二月三十一日，本集團持有附承諾購入股份之未平倉股票遠期累購期權合約共185,175,000港元(二零一四年：無)。

31. 關連人士之交易

本集團主要管理人員之報酬：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
短期僱員福利	2,970	2,800
離職後福利	<u>18</u>	<u>17</u>
向主要管理人員支付之報酬總額	<u><u>2,988</u></u>	<u><u>2,817</u></u>

有關董事及行政總裁酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

32. 按類別劃分之金融工具

於報告期末各類金融工具之賬面值如下：

二零一五年

金融資產

	按公平值入賬並 於收益表處理 之金融資產－ 持作交易用途 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總計 千港元
可供出售投資	–	–	38,960	38,960
計入按金及其他				
應收款項之金融資產	–	164	–	164
按公平值入賬並於收益表 處理之股權投資	511,110	–	–	511,110
已抵押存款	–	65	–	65
現金及現金等值項目	–	158,204	–	158,204
	<u>511,110</u>	<u>158,433</u>	<u>38,960</u>	<u>708,503</u>

金融負債

	按公平值入賬並 於收益表處理 之金融負債－ 持作交易用途 千港元	以攤銷成本 計量之 金融負債 千港元	總計 千港元
計入其他應付款項及應計開支之金融負債	–	3,920	3,920
衍生金融工具	26,308	–	26,308
計息銀行及其他借貸	–	263,585	263,585
	<u>26,308</u>	<u>267,505</u>	<u>293,813</u>

32. 按類別劃分之金融工具 (續)

於報告期末各類金融工具之賬面值如下：(續)

二零一四年

金融資產

	按公平值入賬並 於收益表處理 之金融資產— 持作交易用途 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總計 千港元
可供出售投資	—	—	134,105	134,105
計入按金及其他 應收款項之金融資產	—	184	—	184
按公平值入賬並於收益表 處理之股權投資	274,415	—	—	274,415
已抵押存款	—	18,275	—	18,275
現金及現金等值項目	—	55,476	—	55,476
	<u>274,415</u>	<u>73,935</u>	<u>134,105</u>	<u>482,455</u>

金融負債

				以攤銷成本 計量之 金融負債 千港元
計入其他應付款項及應計開支之金融負債				3,825
計息銀行及其他借貸				13,065
				<u>16,890</u>

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

33. 公平值及公平值層級架構

現金及現金等值項目、已抵押存款、計入金融資產之預付款項、按金及其他應收款項、計入金融負債之其他應付款項及應計開支及計息銀行及其他借貸之公平值與其賬面值並無重大差異，原因為該等工具之即時或短期償還期所致。上市股權投資之公平值以所報市價為基礎釐定。

如下表詳述所預期，董事認為本集團之金融資產及金融負債確認於綜合財務報表之賬面值與其公平值相若：

	公平值於		公平值層級	估值技術及主要輸入數據
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元		
資產				
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資	511,110	274,415	第一層	於活躍市場之買入報價
可供出售投資：				
債券投資	無	95,145	第一層	於活躍市場之買入報價
負債				
衍生金融工具	26,308	無	第二層	蒙地卡羅權擬模式：此技術乃通過若干參數，諸如相關證券的波幅來估計可能出現之結果。

33. 公平值及公平值層級架構 (續)**公平值層級架構**

下表列示本集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量之資產：

	公平值計量採用			總計 千港元
	在活躍市場的報價 (第一層) 千港元	顯著可觀察輸入 (第二層) 千港元	顯著不可觀察輸入 (第三層) 千港元	
於二零一五年十二月三十一日 按公平值入賬並於收益表 中處理之股權投資	<u>511,110</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>511,110</u>
於二零一四年十二月三十一日 可供出售投資：				
債務投資	95,145	—	—	95,145
按公平值入賬並於收益表 處理之股權投資	<u>274,415</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>274,415</u>
	<u>369,560</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>369,560</u>

按公平值計量之負債：

	公平值計量採用			總計 千港元
	在活躍市場的報價 (第一層) 千港元	顯著可觀察輸入 (第二層) 千港元	顯著不可觀察輸入 (第三層) 千港元	
於二零一五年十二月三十一日 衍生金融工具	<u>—</u>	<u>26,308</u>	<u>—</u>	<u>26,308</u>

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。

本年度，就金融資產及金融負債第一層及第二層之間並沒有轉移公平值之計量及沒有轉入或轉出自第三層(二零一四年：無)。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

34. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括銀行貸款、其他計息貸款、可供出售投資、按公平值入賬並於收益表處理之股權投資以及現金及銀行結餘。該等金融工具之主要目的在於為本集團之經營集資。本集團有多項直接由經營產生之其他金融資產及負債，例如貿易應收款項及貿易應付款項。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險、流動資金風險及股權價格風險。董事會審閱及同意管理各項該等風險之政策並概述如下。

利率風險

本集團之市場利率變動風險主要與本集團之浮動利率計息銀行及其他借貸有關。

本集團利率風險管理政策為降低或保持當前之計息借貸水平。由於本集團預期不會大幅提高計息借貸水平，本集團沒有採用任何利率掉期以對沖利率風險。

下表展示其他變數保持不變，而利率於報告期末可能出現合理波動之情況下，本集團除稅前溢利（因透過浮息借貸之影響）及本集團股權對波動的敏感性。

	基點 增加／(減少)	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元	股權* 增加／(減少) 千港元
二零一五年			
港元	50	(7)	—
港元	(50)	7	—
二零一四年			
港元	50	(2)	—
美元	50	(1)	—
港元	(50)	2	—
美元	(50)	1	—

* 不包括保留溢利

34. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險

本集團所面對之外幣匯率變動市場風險主要與以功能貨幣港元以外之貨幣計值之若干投資、若干現金及現金等值項目及若干其他貸款有關。

下表展示於報告期末其他變數保持不變，而美元及日圓匯率可能出現合理波動之情況下，本集團除稅前溢利(因貨幣資產及負債之公平值出現變動)及股權對波動的敏感性。

	外幣匯率 增加／(減少) %	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元	股權* 增加／(減少) 千港元
二零一五年			
若港元兌美元弱勢	(5)	803	—
若港元兌美元強勢	5	(803)	—
若港元兌日圓弱勢	(5)	381	—
若港元兌日圓強勢	5	(381)	—
二零一四年			
若港元兌美元弱勢	(5)	1,666	4,757
若港元兌美元強勢	5	(1,666)	(4,757)
若港元兌日圓弱勢	(5)	383	—
若港元兌日圓強勢	5	(383)	—

* 不包括保留溢利

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

34. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

本集團僅與享譽盛名兼信譽可靠的第三方進行交易。本集團會持續監察應收款項結餘的情況，而本集團的壞賬風險並不重大。

本集團包括已抵押存款、現金及現金等值項目、可供出售投資、按公平值入賬並於收益表處理之股權投資及其他應收款項之其他金融資產之信貸風險源自對方違約，最大風險相等於該等工具之賬面值。

信貸風險集中由客戶／對方管理及不同行業。由於租客已支付保證金作為抵押，在物業租賃上，本集團並無重大信貸風險。

流動資金風險

就流動資金風險管理而言，本集團對現金及現金等值項目進行監察，並維持管理層視為充裕之水平，以為本集團之營運提供資金並減低現金流量波動之影響。管理層會監察計息銀行及其他借貸之使用情況，並確保其遵守相關契諾。

下表根據議定還款期詳列本集團非衍生工具金融負債之剩餘合約期限。該表乃基於本集團須作出支付之最早日期根據金融負債之未貼現現金流量制定。

	按要求 償還並少 於三個月 千港元	三個月 至少於 十二個月 千港元	二零一五年		總計 千港元
			一至五年 千港元	超過五年 千港元	
計息銀行及其他借貸	263,611	-	-	-	263,611
其他應付款項及應計開支	3,920	-	-	-	3,920
	<u>267,531</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>267,531</u>

34. 財務風險管理目標及政策 (續)**流動資金風險 (續)**

	按要求 償還並少 於三個月 千港元	三個月 至少於 十二個月 千港元	二零一四年		總計 千港元
			一至五年 千港元	超過五年 千港元	
計息銀行及其他借貸	13,520	—	—	—	13,520
其他應付款項及應計開支	3,825	—	—	—	3,825
	<u>17,345</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>17,345</u>

下表載列本集團的衍生金融工具之流動性分析。該表乃根據對衍生金融工具之未貼現合約現金流出。

	少於 一個月 千港元	二零一五年		總額 千港元
		一至 三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	
股票遠期累購期權合約	<u>40,252</u>	<u>75,324</u>	<u>69,599</u>	<u>185,175</u>

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何衍生金融工具。

每項貸款協議包含一條按要求償還條款，給予銀行無條件權利在任何時間收回貸款，因此，對於上述到期日之目的，總金額被歸類為「按要求償還」。

儘管有上述條款，董事並不認為貸款將在十二個月內被收回（全部或部分），並認為該貸款將根據載於貸款協議之到期日償還。這評估作出是考慮本集團在本財務報表批准日期之財務狀況，本集團對貸款協議之遵守，違約事件之缺乏，及本集團已就之前計劃按時還款。按照本集團貸款之條件，於報告期末之計息銀行借貸之根據合同性未折現款項如下：

	少於 三個月 千港元	三個月 至少於 十二個月 千港元	二零一五年		總計 千港元
			一至五年 千港元	超過五年 千港元	
計息銀行及其他借貸	<u>263,611</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>263,611</u>

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

34. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

	二零一四年				總計 千港元
	少於 三個月 千港元	三個月 至少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
計息銀行及其他借貸	1,485	4,452	5,999	1,584	13,520

股權價格風險

股權價格風險是指因股權指數水平及個別證券之價值變動而致股權證券公平值降低之風險。於二零一五年十二月三十一日，本集團承受因投資於列作按公平值入賬並於收益表處理之股權投資(附註19)之上市股權證券而引致股權價格風險。本集團之上市投資主要在香港聯交所上市，並以報告期末市場報價估值。

在報告期末之最近交易日營業時間結束時下列證券交易所之股權指數及其年內最高點及最低點如下：

	二零一五年 十二月三十一日	二零一五年 高/低點	二零一四年 十二月三十一日	二零一四年 高/低點
香港-恒生指數	21,914	28,442/ 20,556	23,605	25,318/ 21,182

下表展示於其他變數保持不變並且未計算稅項影響前，股權投資於報告期末之賬面值，對股權投資公平值10%變動之敏感性。就本分析而言，對可供出售股本投資之影響被視作對可供出售投資重估儲備之影響，並無計及其他因素，例如可能對損益及其他全面收益表造成影響之減值。

	股權投資 賬面值 千港元	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	股權* 增加/(減少) 千港元
二零一五年			
於香港及海外上市之投資 - 持作交易	511,110	51,111/ (51,111)	- -
二零一四年			
於香港及海外上市之投資 - 持作交易	274,415	27,441/ (27,441)	- -

* 不包括保留溢利

34. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理

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

本集團根據經濟條件之變化及有關資產之風險特徵，管理資本結構並加以調整。為維持或調整資本結構，本集團可調整對股東之派息、向股東退回資本或發行新股。本集團不受外部任何附加的資本要求所限。於截至二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度內，管理資本的目標、政策或流程並無出現變動。

本集團利用負債權益比率來監控資本，負債權益比率為計息銀行及其他借貸除以股東權益。於報告期末之負債權益比率如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
計息銀行及其他借貸	<u>263,585</u>	<u>13,065</u>
本公司股東應佔權益	<u>706,300</u>	<u>742,500</u>
負債權益比率	<u>37.32%</u>	<u>1.76%</u>

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

35. 本公司之財務狀況報表

於報告期末本公司之財務狀況報表資料如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	47,900	47,900
會所債券	670	670
非流動資產總值	<u>48,570</u>	<u>48,570</u>
流動資產		
應收附屬公司款項	212,267	212,284
其他應收款項	450	450
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資	495	175
現金及現金等值項目	47	19
流動資產總值	<u>213,259</u>	<u>212,928</u>
資產總值	<u>261,829</u>	<u>261,498</u>
流動負債		
其他應付款項及應計開支	81	81
流動資產淨值	<u>213,178</u>	<u>212,847</u>
總資產減流動負債	<u>261,748</u>	<u>261,417</u>
權益		
已發行股本	27,000	27,000
儲備 (附註)	234,748	234,417
權益總額	<u>261,748</u>	<u>261,417</u>

 劉志勇
主席

 劉志奇
副主席

35. 本公司之財務狀況報表 (續)

附註：

本公司之儲備概要如下：

	股份 溢價賬 千港元	資本 贖回儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一四年一月一日	498,761	546	88,380	(353,098)	234,589
本年度全面開支總額	—	—	—	(172)	(172)
於二零一四年十二月 三十一日及 於二零一五年一月一日	498,761	546	88,380	(353,270)	234,417
本年度全面收益總額	—	—	—	331	331
於二零一五年 十二月三十一日	<u>498,761</u>	<u>546</u>	<u>88,380</u>	<u>(352,939)</u>	<u>234,748</u>

本公司之繳入盈餘乃指本公司為購入其附屬公司已發行股本而發行之股份之面值與其於本集團在上一年度重組時所購入附屬公司之資產淨值兩者之差額。根據百慕達公司法第五十四章之規定，繳入盈餘在若干條件下可分派予股東。

36. 批准財務報表

本財務報表已於二零一六年三月三十日獲董事會批准及授權刊發。

環境、社會及管治報告

為展示本公司對可持續發展的承諾，本公司撰寫了第一份環境、社會及管治報告（下稱「ESG報告」）。ESG報告的編製是根據香港聯交所公布的《環境、社會及管治報告指引》（下稱「指引」）編寫，內容覆蓋兩大範疇，包括環境和社會。

指引鼓勵報告發行人根據各議題的重要性及對業務的相關性，識別並彙報相關環境、社會及管治的主要範疇、層面及關鍵績效指標。在本公司對業務的自我評估中，管理層歸納出指引內11個ESG相關層面，其中6個對本公司較重要的ESG層面為：

指引中的主要ESG範疇	ESG相關層面
環境	A1. 排放物 A2. 資源使用
社會	B3. 發展及培訓 B6. 產品責任 B7. 反貪污 B8. 社區投資

ESG報告的報告期為二零一五年一月一日至十二月三十一日。除非另有說明，ESG報告的報告範圍跟本年報相同。

A. 環境

排放物與資源使用

本公司以辦公室運作為主。因此，本公司致力通過辦公室內的環保措施，盡量減少公司對環境的影響。在減少用紙方面，本公司鼓勵員工多採用雙面打印，以及重用已經單面打印的紙張。

在節能方面，本公司已實施了下列良好措施：

- 當會議室閒置時，員工會關掉房中的空調和燈。員工亦會於無需使用時關掉工作間的電腦；
- 辦公室於夏天的室內溫度亦保持在攝氏25度，以節省能源；及
- 盡量安排以電話會議代替面談。

本公司將繼續致力執行上述措施，同時亦會積極研究推行其他環保措施。

B. 社會

1. 僱傭及勞工常規

發展及培訓

本公司支持員工發展和提升自己的專業知識和技能，以應對不斷變化的市場環境和法規。除了在職培訓之外，本公司鼓勵員工參與外間的專業培訓課程，以加強他們與工作相關的專業知識。

2. 營運慣例

產品責任

本公司高度重視企業誠信和企業管治標準，以促進所有股東和持份者的長遠利益。公司實踐企業管治和內部控制程序的詳情已在本公司的二零一五年報中「企業管治報告」一節中列出。

反貪污

本公司於推動反貪污方面保持崇高標準。我們要求所有員工和董事維持高水平的商業道德。公司的審計委員會負責有關反貪污的內部控制事項。

本公司在報告期內並沒有任何關於公司或員工貪污的法律訴訟。

3. 社區參與

對於履行企業社會責任，本公司充分瞭解跟廣大社會互動的重要性。有見及此，本公司將探討參與社區活動的機會，並識別合適的合作夥伴，支持與公司使命和價值觀一致的社區及環境項目。

我們認為回饋社會的最佳方式，是透過本公司的投資組合推動社區的正面影響。本公司將繼續探討於選擇投資項目時考慮環境、社會及管治因素的可能性，與社會及持份者創造共同價值。

環境、社會及管治報告

C. 香港聯交所指引參考索引

香港聯交所指引中的主要範疇	各範疇的相關層面	披露內容參考索引	
A. 環境	A1. 排放物	詳情載於本環境、社會及管治報告的「環境」標題之下。	
	A2. 資源使用	詳情載於本環境、社會及管治報告的「環境」標題之下。	
	A3. 環境及天然資源	本公司認為其以辦公室為主的運作對環境及天然資源不構成重大影響。	
B. 社會	僱傭及勞工常規	B1. 僱傭	我們在有關薪酬及解僱、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事項上遵守勞工處的僱傭條例。
		B2. 健康與安全	本公司認為其以辦公室為主的運作不構成重大的職業性危害。我們遵守所有相關法律及規例，如勞工處的職業安全及健康條例。
	營運慣例	B3. 發展及培訓	詳情載於本環境、社會及管治報告的「社會」標題之下。
		B4. 勞工準則	本公司嚴禁使用童工或強制勞工。
		B5. 供應鏈管理	本公司認為其以辦公室為主的運作在管理供應鏈上不構成重大的環境及社會風險。
		B6. 產品責任	詳情載於本環境、社會及管治報告的「社會」標題之下。
	社區	B7. 反貪污	詳情載於本環境、社會及管治報告的「社會」標題之下。
		B8. 社區投資	詳情載於本環境、社會及管治報告的「社會」標題之下。

本集團之物業組合

編號	物業	用途	集團實益持有	建築面積 (約平方呎)	集團應佔 建築面積 (約平方呎)	租契年期
香港						
1	香港置富道9號 置富花園富業苑 H-9座18樓E室	住宅	100%	518	518	自一九七六年 十月十九日 起計75年 另可續租75年
2	香港置富道14號 置富花園富俊苑 H-14座18樓H室	住宅	100%	518	518	自一九七六年 十月十九日 起計75年 另可續租75年
3	香港置富道12號 置富花園富雅苑 H-12座21樓H室	住宅	100%	518	518	自一九七六年 十月十九日 起計75年 另可續租75年
4	香港黃竹坑業興街11號 南匯廣場A座 19樓1至3、5、6、 21至23及25至28室	商業	100%	11,439	11,439	自一九九一年 十二月十七日 至二零四七年 六月三十日
5	香港黃竹坑業興街11號 南匯廣場 1樓P101,以及2樓P201 及P202號車位(私家車位)	車位	100%	N/A	N/A	自一九九一年 十二月十七日 至二零四七年 六月三十日
6	香港 鴨脷洲海旁道8號 南灣 8座12樓A室(包括露台)	住宅	100%	1,317	1,317	自一九九五年 一月二十五日 至二零四七年 六月三十日
7	香港興和街25號(前為15號) 大生工業大廈 2樓B1及B2單位	工業	100%	9,080	9,080	自一九七零年 三月二十三日 起計75年 另可續租75年
中國						
8	中國北京市東城區 新中街68號7號樓 中單元10層I單位	住宅	100%	1,132	1,132	直至二零六三年 十一月一日

附註：

N/A – 不適用