



SILVER GRANT INTERNATIONAL
INDUSTRIES LIMITED

銀建國際實業有限公司

股份代號 Stock code: 171

Annual Report 年報 2016

CONTENTS 目錄

Page
頁次

財務摘要

企業資料

董事總經理報告

董事簡介

6

6

6

6

FINANCIAL HIGHLIGHTS 財務摘要

	2016 HK\$'m 百萬港元	HK\$'m 百萬港元	變動 % 百分比
本公司擁有人應佔年內虧損	(35)	(	(%
資產總值	10,736	,	(%
本公司擁有人應佔股本	6,357	,	(%
抵押銀行存款、銀行結餘及現金	737		%

Key Performance and Liquidity Indicators:	主要營運表現及財務狀況指標	HK\$ 港元	HK\$ 港元	變動 % 百分比

CORPORATE INFORMATION 企業資料

Board of Directors

(
(

Executive Directors

(Managing Director)
(Deputy Managing Director)
(
(

Non-executive Directors

(Chairman) (
(Chairman) (
(Vice Chairman)
(Vice Chairman)

Independent non-executive Directors

Audit Committee

(Committee Chairman)

Remuneration Committee

(Committee Chairman)

Nomination Committee

(Committee Chairman)
(
(Committee Chairman)
(

董事會

於本報告日期的銀建國際實業有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)呈列如下：

執行董事

高建民(董事總經理)
劉天倪(副董事總經理)
馬懌林(於 年 月 日獲委任)
顧建國(於 年 月 日辭任)

非執行董事

吳松雲(主席)(於 年 月 日獲委任)
陳孝周(主席)(於 年 月 日辭任)
惠小兵(副主席)
陳啓明(副主席)

獨立非執行董事

梁青
張璐
洪木明

審核委員會

洪木明(委員會主席)
梁青
張璐

薪酬委員會

張璐(委員會主席)
梁青

提名委員會

吳松雲(委員會主席)
(於 年 月 日獲委任)
陳孝周(委員會主席)
(於 年 月 日辭任)
張璐
洪木明

CORPORATE INFORMATION 企業資料

Company Secretary

公司秘書

周國偉

Company Lawyer

公司律師

&

修達釗律師行

Legal Counselor

法律顧問

修達釗

Auditor

核數師

Certified Public Accountants

德勤 · 關黃陳方會計師行
執業會計師

Principal Bankers

主要往來銀行

(

中國銀行(香港)有限公司
南洋商業銀行有限公司
香港上海匯豐銀行有限公司
中信銀行(國際)有限公司

Share Registrar and Transfer Office

股份登記及過戶處

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東 號
合和中心 樓

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東 號
合和中心 樓

(

(電話 : 傳真 :)

Registered Office

註冊辦事處

(

香港灣仔港灣道 號
會展廣場辦公大樓
樓 室

(

(電話 : 傳真 :)

Company Website

公司網址

Stock Code

股份代號

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

Review of Results

本公司擁有人應佔年內業績錄得虧損約
\$6,000,000 (2015年：\$1,000,000)
每股基本虧損為\$0.06 (2015年：\$0.01)

年度本公司擁有人應佔虧損較上年度顯著減少約 80%。主要原因詳列如下：

本集團 2016 年度主要收入來源總額增加約為 \$1,000,000 (其中包括投資物業公允價值收益增加約 \$800,000、出售可供出售投資收益增加約 \$200,000 及附有嵌入式衍生工具之應收貸款公允價值收益增加約 \$100,000) 並不足以彌補泰州東聯化工有限公司(「泰州東聯化工」)虧損大幅擴大所致。

本年度，泰州東聯化工錄得稅後虧損顯著擴大至約 \$6,000,000 (2015 年：\$1,000,000)。虧損擴大的主要原因是

業績回顧

本公司擁有人應佔年內業績錄得虧損約 6,000,000 港元(2015 年：1,000,000 港元)。每股基本虧損為 0.06 港元(2015 年：0.01 港元)。

年度本公司擁有人應佔虧損較上年度顯著減少約 80%。主要原因詳列如下：

本集團 2016 年度主要收入來源總額增加約為 1,000,000 港元(其中包括投資物業公允價值收益增加約 800,000 港元、出售可供出售投資收益增加約 200,000 港元及附有嵌入式衍生工具之應收貸款公允價值收益增加約 100,000 港元)並不足以彌補泰州東聯化工有限公司(「泰州東聯化工」)虧損大幅擴大所致。

本年度，泰州東聯化工錄得稅後虧損顯著擴大至約 6,000,000 港元(2015 年：1,000,000 港元)。虧損擴大的主要原因是

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

Outlook

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

Changes in Consolidated Statement of Profit or Loss Items: (Continued)

綜合損益表科目之變動：(續)

Other Income, Gains and Losses

其他收入、收益及虧損

\$

減少主要是由於應收貸款的利息收入經部份還款後的平均貸款結餘減少及利率下調而導致利息減少約 1,000,000 港元。

Administrative Expenses

行政費用

\$6,000,000

\$6,000,000

\$6,000,000

增加主要是由於泰州東聯化工本年度之行政費用增加所致。增加的費用主要包括濱江項目劃轉至固定資產後導致折舊增加約 6,000,000 港元，員工成本因員工人數增加和停止資本化部份員工成本而增加約 6,000,000 港元以及電費和蒸氣費增加約 6,000,000 港元但不符合資格於在建工程中資本化處理。

Change in fair value of loan receivable with embedded derivative

附有嵌入式衍生工具之應收貸款之公允值變動

(

%

(

(

\$

附有嵌入式衍生工具之應收貸款代表由中國鈾業發展有限公司(「中國鈾業」)於 2016 年 1 月 1 日發行予本公司之五年期及票面利息為年利率 5% 並且在符合若干條件的情況下可置換為若干中廣核礦業有限公司(股份代號：00549)之上市股份之可換股債券(「債券」)。中國鈾業於 2016 年 1 月 1 日以現金提前贖回債券之全部未償還本金，因此本公司確認一筆約 1,000,000 港元之公允值的收益。

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

Changes in Consolidated Statement of Profit or Loss Items: (Continued)

Finance costs

\$

綜合損益表科目之變動：(續)

財務費用

增加主要是平均貸款結餘增加以及就於本年度內新獲取之銀行貸款支付手續費總額約 , , 港元所致。此外，泰州東聯化工在濱江項目建設完成後停止資本化相關銀行貸款利息導致年內利息支出大幅增加。

Share of results of associates

(
\$

\$

攤佔聯營公司業績

攤佔聯營公司業績從上年度錄得淨虧損轉為本年度錄得淨溢利。主要原因是本年度來自中海油氣(泰州)石化有限公司(「中海油氣」)之溢利貢獻為約 , , 港元並且超過其他聯營公司之虧損總額。上年度來自中海油氣之溢利貢獻僅為約 , , 港元，故未能抵銷其他聯營公司之虧損總額。

Taxation

稅項

增加主要是投資物業公允值增加而需要提撥額外的遞延稅項以及收取一家中國附屬公司股息收入之預扣稅所致。

Non-controlling interest

非控制權益

減少主要是泰州東聯化工之少數股東攤佔年內虧損大幅增加所致。

MANAGING DIRECTORS STATEMENTS

Changes in Items on Consolidated Statement of Financial Position:

Investment properties

Decrease in carrying value was mainly due to the exchange loss recognised amounting to approximately HK\$157.7 million upon the change in exchange rates, which was deducted directly in reserve was larger than the increase in the fair value in current year amounting to approximately HK\$70.0 million.

Property, Plant and Equipment

Decrease in carrying value was mainly due to exchange loss recognised amounting to approximately HK\$248.4 million upon the change in exchange rates, which was deducted directly in reserve.

Interests in Associates

The increase was mainly due to the capital injection, on a pro rata basis, to an associate Zhong Hai You Qi amounting to approximately RMB136.9 million (equivalent to approximately HK\$158.9 million) made by the Group during the year.

Loan Receivable with Embedded Derivative

The loan receivable with embedded derivative has been early redeemed by the issuer on 6 May 2016.

Held-for-trading Investments

Increase was mainly due to acquisition of new shares which are listed in Hong Kong during the year for short term trading and hold until the end of the reporting period.

Deposits, Prepayments and Other Receivables

The increase was mainly due to the advance of HK\$100.0 million to a business partner as working capital during the year.

]

3 J 8

* & q - Ç ô J _ õ l Q @ i
* [d (\ Ÿ Ô - · ê ~ @ i 3 f & Ò
157,700,000 ¥ © } ð l Ë ® ª = # <
X Ò 70,000,000 ¥ © Ô ç f

J 8 e @ Ò ç £ ê

* & q - Ç ô J _ õ l Q @ i
* [d (\ Ÿ Ô - · ê ~ @ i 3 f & Ò
248,400,000 ¥ © Ô ç f

L ® ! Æ B

ô J _ õ l « ð Ë « Á S • L
® ! • 0 2 k 5 p â 7 # [O Æ Ò
136,900,000 © € ´ ... ð 158,900,000 ¥
© • Ô ç f

• þ 2] ì [^ H ~ Ð × r >

• þ 2] ì [^ H ~ Ð × r > Š ð 2016 Ë
5 Ü 6 Ú — ĩ [d Ø Ù « f

5 * o - 3

ô J Ë « © ... ð 0 ¥ j 9 ~ - p * ð
, o - (5 þ S , K Ô ç f

2 - e k ù > ç l ü Ð × >

J _ õ l Ë « £ S □ 8 « | Õ
6 - 100,000,000 ¥ © Ô ç f

銀建國際實業有限公司

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

Business Review *(Continued)*

Property Investments, Management and Development *(Continued)*

Property Development *(Continued)*

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

Business Review (Continued)

Financial Investments (Continued)

JC International

本集團投資人民幣 10,000,000 元 (相當於約 10,000,000 港元)，間接持有江銅國際貿易有限公司(「江銅國際」) 10% 股本權益。江銅國際為江西銅業股份有限公司持股 10% 之附屬公司，其主營業務是於現貨及期貨市場銷售銅。

Beijing TeraSolar

北京兆陽光熱技術有限公司(「兆陽光熱」)為一家高科技企業，致力為太陽能熱發電系統提供全面解決方案，專門進行太陽能反射鏡、聚光型集熱器、集熱系統、太陽能跟蹤系統及支架的研發、製造及市場推廣服務。其亦獲得經驗豐富的專家、博士及碩士所組成的強大科研團隊支援，團隊專注於研發聚光太陽能發熱(「聚光太陽能發熱」)技術及產品超過 10 年。在中國已獲得授權專利共 10 件，其中包括發明專利 4 件及實用新型專利 6 件。正在申請專利共 10 件，其中包括發明專利 6 件及實用新型專利 4 件。另一方面，兆陽光熱致力全面動用及開發可再生能源。憑藉其先進技術、豐富經驗、高瞻遠矚的想法及持續的技術創新，兆陽光熱穩居有利位置，於新產品開發、品質保證及服務系統，以及於中國及全世界推廣聚光太陽能發熱行業中發揮重要作用。

業務回顧(續)

金融投資(續)

江銅國際

本集團投資人民幣 10,000,000 元(相當於約 10,000,000 港元)，間接持有江銅國際貿易有限公司(「江銅國際」) 10% 股本權益。江銅國際為江西銅業股份有限公司持股 10% 之附屬公司，其主營業務是於現貨及期貨市場銷售銅。

兆陽光熱

北京兆陽光熱技術有限公司(「兆陽光熱」)為一家高科技企業，致力為太陽能熱發電系統提供全面解決方案，專門進行太陽能反射鏡、聚光型集熱器、集熱系統、太陽能跟蹤系統及支架的研發、製造及市場推廣服務。其亦獲得經驗豐富的專家、博士及碩士所組成的強大科研團隊支援，團隊專注於研發聚光太陽能發熱(「聚光太陽能發熱」)技術及產品超過 10 年。在中國已獲得授權專利共 10 件，其中包括發明專利 4 件及實用新型專利 6 件。正在申請專利共 10 件，其中包括發明專利 6 件及實用新型專利 4 件。另一方面，兆陽光熱致力全面動用及開發可再生能源。憑藉其先進技術、豐富經驗、高瞻遠矚的想法及持續的技術創新，兆陽光熱穩居有利位置，於新產品開發、品質保證及服務系統，以及於中國及全世界推廣聚光太陽能發熱行業中發揮重要作用。

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

Business Review (Continued)

Financial Investments (Continued)

Beijing TeraSolar (Continued)

於 2016 年 12 月 31 日，本集團持有兆陽光熱 100% 股本權益。於 2016 年之內，本集團根據該份協議已支付人民幣 1,000 萬元(相當於約 1,500 萬港元)為部份投資款，其餘款項原需要在 2016 年年末或之前支付，現已更改為按照兆陽光熱的實際用款需求支付。

業務回顧(續)

金融投資(續)

兆陽光熱(續)

於 2016 年 12 月，本集團簽訂一項協議以現金人民幣 1,000 萬元(相當於約 1,500 萬港元)投資持有兆陽光熱 100% 股本權益。於 2016 年之內，本集團根據該份協議已支付人民幣 1,000 萬元(相當於約 1,500 萬港元)為部份投資款，其餘款項原需要在 2016 年年末或之前支付，現已更改為按照兆陽光熱的實際用款需求支付。

兆陽光熱已利用其太陽能熱發電系統的專利技術，投資建設一座規模達 10 兆瓦的光熱電站，目前正按照計劃平穩進行中。

CUP

中國銀聯

Kema Yinxiang

科馬印象

中國銀聯

中國銀聯是中國內地最大的銀行卡聯合組織及信用卡發行商，具有非常亮麗的業務前景。於 2016 年 12 月 31 日，本集團實益擁有 100% 股中國銀聯權益。

科馬印象

科馬印象實業有限公司(「科馬印象」)是一家建材供應商，專注於為客戶提供全面的衛生間解決方案。其業務是以自家品牌《科馬印象》從事設計、生產及批發意大利風格的衛生間產品。核心產品為《魔塊衛生間》系列。《魔塊衛生間》系列為預製之衛生間套件，可以組合成具有不同風格且為度身定造的衛生間。

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

Business Review (Continued)

Financial Investments (Continued)

Hejing Zhongdao

於 年下半年，本公司之全資附屬公司透過與獨立第三方進行合伙業務，投資約人民幣 元(相當於約 港元)持有北京合敬中道科技產業投資合伙企業(「合敬中道」)約 % 合伙權益。合敬中道的合伙目的為在高新技術領域如信息技術、新能源及新材料等行業向未上市的企業作出投資。

SINOMA (Hong Kong: 1893)

本集團實益擁有約 股中國中材股份有限公司(「中材股份」)之外資法人股股份，該等股份經向中國證券監督委員會作出申請後可自由流通。於 年下半年本集團透過出售全部中材股份權益套現回籠資金約 港元並確認出售收益約 。

Petrochemical Products

TZ United East

泰州東聯化工為本集團持股 % 的附屬公司。泰州東聯化工主要業務為生產及銷售有機溶劑甲乙酮。濱江項目完成後，泰州東聯化工之年產能已從 噸擴充至 噸。

業務回顧(續)

金融投資(續)

合敬中道

於 年下半年，本公司之全資附屬公司透過與獨立第三方進行合伙業務，投資約人民幣 元(相當於約 港元)持有北京合敬中道科技產業投資合伙企業(「合敬中道」)約 % 合伙權益。合敬中道的合伙目的為在高新技術領域如信息技術、新能源及新材料等行業向未上市的企業作出投資。

中材股份(香港：1893)

本集團實益擁有約 股中國中材股份有限公司(「中材股份」)之外資法人股股份，該等股份經向中國證券監督委員會作出申請後可自由流通。於 年下半年本集團透過出售全部中材股份權益套現回籠資金約 港元並確認出售收益約 。

石油化工產品

泰州東聯化工

泰州東聯化工為本集團持股 % 的附屬公司。泰州東聯化工主要業務為生產及銷售有機溶劑甲乙酮。濱江項目完成後，泰州東聯化工之年產能已從 噸擴充至 噸。

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

Business Review *(Continued)*

Petrochemical Products *(Continued)*

TZ United East *(Continued)*



MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

Business Review *(Continued)*

Petrochemical Products *(Continued)*

Zhong Hai You Qi

0 0%

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

Business Review (Continued)

業務回顧(續)

Petrochemical Products (Continued)

石油化工產品(續)

Zhong Hai You Qi (Continued)

中海油氣(續)

中海油氣的經營業績摘要如下：

	2016 Tons 噸	Tons 噸	變動 % 百分比
年產能	4,500,000		%
原油加工	1,332,100		(%)
	HK\$ million 百萬港元	HK\$ million 百萬港元	變動 % 百分比
收入	2,978.1		(%)
淨溢利	87.7		0.0%
非控制權益前之 溢利貢獻	29.0		0 %

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

Business Review (Continued)

Petrochemical Products (Continued)

Zhong Hai You Qi (Continued)

業務回顧(續)

石油化工產品(續)

中海油氣(續)

國際原油價格於過去兩年持續大幅下跌。國際原油價格從 年上半年的每桶約 美元區間運行，並突然大幅下跌至 年年末的每桶約 美元水平。於 年上半年，國際原油價格基本上維持在每桶 美元區間波動，其後於 年下半年原油價格又再次上升至每桶 美元區間。激烈波動的原油價格，嚴重地影響了中海油氣的生產穩定性及盈利能力。加上國內市場的經濟活動明顯減弱，導致石油化工產品零售價格大幅下降，影響銷售收入。因此，中海油氣於兩個回顧年度均無可避免地錄得經營虧損，中海油氣經向政府申請並取得政府扶持資金補助後得以維持兩個年度業績在溢利水平。

儘管本年度的收入大幅減少，中海油氣仍然錄得淨溢利大幅增加。主要原因是由於 年內原油價格上升促使毛利率也錄得上升所致。

Distressed Assets Business and Sales of Properties

不良資產業務及物業銷售

截至 年及 年 月 日止兩個年度，不良資產業務分部及物業銷售分部均無錄得重大的經營活動。

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

Growth Strategies

發展策略

本集團維持透過擴大於電力及石化產品方面的現有投資規模作為增長策略。本集團亦正積極尋找及物色可為本集團帶來龐大盈利及充足現金流的投資及／或併購機會。董事會於 年內將繼續專注於執行其業務計劃及策略。董事會相信此等增長策略最終可延展經常性收入的來源及擴大經常性收入的金額。

Power Aspect

電力方面

本集團進一步在再生能源領域作出投資。於 年 月 日，本集團透過全資附屬公司泰州銀建能源投資有限公司(「泰州銀建」)與六名其他投資者(其中包括兩名關連人士)簽訂一項合營股東協議。根據合營股東協議，合營股東同意透過成立中信張北太陽能熱發電有限公司(「太陽能熱發電公司」)，共同於河北省張北縣分兩期投資建設及營運太陽能熱發電站項目，該項目之裝機容量共 兆瓦。由於地理位置優越，張北縣一帶為中國政府挑選為重點發展太陽能發電業務地區之一。

太陽能熱發電站之總投資額預期達人民幣 元(相當於約 港元)，其中人民幣 元(相當於約 港元)將用於第一期建設 兆瓦示範電站，施工期預計需要約 個月。而太陽能熱發電站第二期的 兆瓦商業電站，只會在示範電站經證明已達到預期技術指標後，方會開始建設，第二期施工期預計需要約 個月。太陽能熱發電公司之註冊資本為人民幣 元(相當於約 港元)。泰州銀建將投入人民幣 元(相當於約 港元)並持有太陽能熱發電公司 %股本權益。

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

Growth Strategies (Continued)

Power Aspect (Continued)

發展策略(續)

電力方面(續)

成立太陽能熱發電公司以及投資太陽能熱發電電站的題案已獲本公司獨立股東於 年 月 日召開的特別股東大會批准通過。於 年 月 日，國家能源局正式發佈中國首批 個太陽能熱發電示範項目名單，該太陽能熱發電電站項目已入選為名單項目的其中之一。據此，太陽能熱發電公司將會開展太陽能熱發電電站項目第一期的示範電站的建造工作並將根據股東協議之條款作出進一步投資。

Petrochemical Products Aspect

石油化工產品方面

中海油氣的一體化項目以及泰州東聯化工建造的濱江項目均已完工並已劃轉至生產。於 年年末，泰州東聯化工與中海油氣作出配合，同時展開正式生產並且實施聯合營運。以達到實現資源集中加工、降低物流成本、促進優勢互補、充份發揮經濟規模效益和協同效益之目的。

董事會現正就本集團於泰州的全部石油化工投資，進行整體性股本重組的可行性展開研究，期望能達至更有效率和效益的營運模式。

MANAGING DIRECTORS STATEMENTS

Financial Review

Exchange Exposure

The Group's principal assets, liabilities, revenue and payments are denominated in HKD and RMB. Moreover, the Board is capable of maintaining a net monetary asset position denominated in RMB for the Group. Therefore, the Board is confident that the Group's exposure to exchange rate fluctuations in respect of RMB will not have material adverse effect on the financial position of the Group given that the RMB to HKD exchange rate is maintained at a relatively stable range. In addition, the Board does not anticipate that there is any material exchange exposure in respect of other currencies.

In the opinion of the Board, the one-time small scale of depreciation of the RMB exchange rate in early August 2015 and the subsequent widening of RMB exchange rate fluctuation do not have material adverse effect on the financial position of the Group. However, the Board will closely monitor the future development of the RMB exchange rate and will take appropriate measures as necessary.

At the end of the reporting period, the Group has no material liability denominated in other foreign currencies other than RMB. There was also no hedging transaction contracted for by the Group during the year.

Pledge of Assets

As at 31 December 2016, the Group pledged certain investment properties, leasehold land and buildings, land use rights and factory, plant and machinery with an aggregate carrying value at the end of the reporting period of approximately HK\$2,205.2 million (2015: HK\$2,294.0 million), HK\$200.5 million (2015: HK\$195.0 million), HK\$182.5 million (2015: HK\$199.6 million) and HK\$719.8 million (2015: nil) respectively to secure general banking facilities granted to the Group, other loan and other payable to an independent third party.

As at 31 December 2016, the Group also pledged approximately HK\$1.7 million (2015: HK\$30.0 million) bank deposits to secure settlements for certain of Group's purchase of raw materials (2015: raw materials).

í « ¥

@i 3 , ^

I « Y ô * e Ä e ×] ¿ Ö Ç J
ø ¥ © ¿ [O Æ % ô f ä . d è + 6 • D %
I « j 5 S H [O Æ – D Ì * X Y å
; f ^ ä d è + 6 Þ | Ð d ¯ [O Æ 3 ¥ ©
@i j 5 ¯ ´ Á ¢ > ~ æ Y Ä d h d U
õ [O Æ 3 ¥ © @i Ö * [Y @i 3 , ^
Z " 6 Á I « ~ Ì K 1 ô Ó } Y &
B □ f ä . d 1 l ü . Æ þ d è + 6 ("
k , Z 6 \$, } Y @i 3 , ^ f

è + 6 © % d õ 2015 Ë 8 Ü ¯ i [Y [
O Æ @i S ä Ì f 7 p = ø ¿ ð l Ö 8 ¥
Y [O Æ @i * 7 æ " 6 Á I « ~ Ì
K 1 ô Ó } Y & B □ f , è + 6 Z 6 W
² è ! [O Æ @i Y — , Ð d (ò ¯ Þ è
Ü S G ... Y Ð Ä £ D f

õ I S , K d õ [O Æ . d I « (Ì ø
l ü . Æ ¾ * ~ } Ä f • Ü d I «
õ Ë « (Ì | , ¥ • – Ì Y Á Ü t ø f

* ê å

õ 2016 Ë 12 Ü 31 Ú d I « Š Z I ð I S
, K] * & < X ± 9 Ö % 2,205,200,000 ¥ ©
€ 2015 Ë j 2,294,000,000 ¥ © • e 200,500,000 ¥
€ 2015 Ë j 195,000,000 ¥ © • e 182,500,000 ¥
€ 2015 Ë j 199,600,000 ¥ © • 719,800,000
¥ € 2015 Ë j Ì • ~ ð • ³ J 8 e a # z ®
¿ } Á e z ® 4 \ Æ ¿ ^ @ e @ Ö ¿ Ú æ * ê å
% l « ¬ š S > Ì Ö D ~ â • e l ü r
> ¿ S □ ù m K g Ü Y I ü Ð ù > f

õ 2016 Ë 12 Ü 31 Ú d I « u Z I Ö
1,700,000 ¥ € 2015 j 30,000,000 ¥ © •
Ö Ä > ê å ø Ä - I « ...] ð • a ¿ Ø
€ 2015 Ë j a ¿ Ø • ~ " > f

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

Capital Structure

於本報告期末，本集團之股東資金減少約	\$ 8,000,000
（年：\$ 8,000,000）	
減幅約 100%	
減少主要是受累於本年度虧損約	\$ 8,000,000
以及由於人民幣貶值導致換算中國附屬公司及聯營公司產生滙兌差額約	\$ 8,000,000

股本結構

於本報告期末，本集團之股東資金減少約 8,000,000 港元至約 8,000,000 港元（年：8,000,000 港元），減幅約 100%。減少主要是受累於本年度虧損約 8,000,000 港元以及由於人民幣貶值導致換算中國附屬公司及聯營公司產生滙兌差額約 8,000,000 港元所致。

Human Resources

於本報告期末，本集團於香港及中國僱用	10名
（年：10名）僱員。本集團為其僱員提供一套符合市場慣例且具有競爭性的薪酬制度。本集團的薪酬政策於年內維持不變。本年度員工支出總額約	\$ 8,000,000
（年：\$ 8,000,000）	
本年度員工支出總額增加約 100%	
主要原因是本年度泰州東聯化工的員工人數增加	1人
以及停止資本化部份員工成本於在建工程成本以及年度薪酬調整的影響所致。	

人力資源

於本報告期末，本集團於香港及中國僱用 10名（年：10名）僱員。本集團為其僱員提供一套符合市場慣例且具有競爭性的薪酬制度。本集團的薪酬政策於年內維持不變。本年度員工支出總額約 8,000,000 港元（年：8,000,000 港元）。本年度員工支出總額增加約 100%，主要原因是本年度泰州東聯化工的員工人數增加 1人以及停止資本化部份員工成本於在建工程成本以及年度薪酬調整的影響所致。

Final Dividend

鑑於本年度錄得虧損，董事會已通過決議，不建議派付截至	2023年12月31日
年度末期股息（年：無）。董事會將致力盡快恢復派發股息。	

末期股息

鑑於本年度錄得虧損，董事會已通過決議，不建議派付截至 2023 年 12 月 31 日止年度末期股息（年：無）。董事會將致力盡快恢復派發股息。

Compliance with the Model Code

本公司已採納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 所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為本公司關於董事證券交易操守之守則。經本公司具體查詢後，所有董事已確認於整個年度內已遵守該標準守則之規定標準。	
---	--

遵守標準守則

本公司已採納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 所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為本公司關於董事證券交易操守之守則。經本公司具體查詢後，所有董事已確認於整個年度內已遵守該標準守則之規定標準。

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

Purchase, Sale or Redemption of Securities

購回、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

Appreciation

致謝

本人謹代表董事會，向各位辭任的董事過往對本集團作出之貢獻及服務，致以衷心謝意並熱烈歡迎新委任的各位董事加盟本集團。此外，本集團有賴各位股東的鼎力支持和全體員工努力不懈的竭誠服務以達致本集團的目標，本人謹代表董事會向彼等致以深切謝意。

Silver Grant International Industries Limited

承董事會命
銀建國際實業有限公司

Gao Jian Min
Executive Director & Managing Director

執行董事兼董事總經理
高建民

香港， 年 月 日

PROFILE OF DIRECTORS 董事簡介

Executive Directors

Gao Jian Min *Managing Director*

高建民先生，現年 48 歲，於 1990 年 1 月 1 日獲委任為執行董事並且出任本公司之董事總經理職務。彼亦兼任本集團若干公司之董事職務。高先生同時亦為江西銅業股份有限公司（「江西銅業」）（股份代號：000761）之執行董事。直至 2015 年 12 月 31 日，高先生為慶鈴汽車股份有限公司（「慶鈴汽車」）（股份代號：000106）之執行董事。江西銅業及慶鈴汽車之股份均於聯交所上市。高先生於清華大學畢業，持有工程學學士學位。彼於金融、工業投資及物業投資及發展方面擁有逾 20 年經驗。

Liu Tianni *Deputy Managing Director*

劉天倪先生，現年 48 歲，於 2010 年 1 月 1 日獲委任為執行董事。劉先生為本公司副董事總經理。劉先生同時兼任本集團若干公司之董事職務。劉先生現為皓天財經集團控股有限公司（股份代號：01696）之執行董事及主席；該公司之股份於聯交所上市。彼於 2000 年畢業於北京師範大學畢業並取得理學碩士學位。劉先生亦為慶鈴汽車（股份代號：000106）及洛陽玻璃股份有限公司（股份代號：001505）之獨立非執行董事，該等公司之股份均於聯交所上市。直至 2015 年 12 月 31 日，劉先生為重慶鋼鐵股份有限公司（股份代號：000111）之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所上市。劉先生於行政管理及貿易業務，金融投資行業及財經公關行業擁有逾 20 年經驗。劉先生於資本市場、上市後企業融資及收購合併具有多方面的經驗。

執行董事

高建民 *董事總經理*

高先生現年 48 歲，於 1990 年 1 月 1 日獲委任為執行董事並且出任本公司之董事總經理職務。彼亦兼任本集團若干公司之董事職務。高先生同時亦為江西銅業股份有限公司（「江西銅業」）（股份代號：000761）之執行董事。直至 2015 年 12 月 31 日，高先生為慶鈴汽車股份有限公司（「慶鈴汽車」）（股份代號：000106）之執行董事。江西銅業及慶鈴汽車之股份均於聯交所上市。高先生於清華大學畢業，持有工程學學士學位。彼於金融、工業投資及物業投資及發展方面擁有逾 20 年經驗。

劉天倪 *副董事總經理*

劉先生現年 48 歲，於 2010 年 1 月 1 日獲委任為執行董事。劉先生為本公司副董事總經理。劉先生同時兼任本集團若干公司之董事職務。劉先生現為皓天財經集團控股有限公司（股份代號：01696）之執行董事及主席；該公司之股份於聯交所上市。彼於 2000 年畢業於北京師範大學畢業並取得理學碩士學位。劉先生亦為慶鈴汽車（股份代號：000106）及洛陽玻璃股份有限公司（股份代號：001505）之獨立非執行董事，該等公司之股份均於聯交所上市。直至 2015 年 12 月 31 日，劉先生為重慶鋼鐵股份有限公司（股份代號：000111）之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所上市。劉先生於行政管理及貿易業務，金融投資行業及財經公關行業擁有逾 20 年經驗。劉先生於資本市場、上市後企業融資及收購合併具有多方面的經驗。

PROFILE OF DIRECTORS 董事簡介

Executive Directors (Continued)

Ma Yilin

馬先生，現年 45 歲，於 1998 年 7 月獲委任為執行董事。馬先生現任中國信達資產管理股份有限公司（「中國信達」）全資附屬公司中國信達（香港）控股有限公司（「信達香港」）董事總經理。馬先生是一位中級經濟師。馬先生畢業於中國政法大學研究生院，獲法學碩士學位。1998 年起，馬先生加盟信達香港，擔任不同崗位包括高級經理、法律事務主管、投資總監、總經理助理、副總經理、總經理及信達香港之董事。馬先生在資產管理及法律事務方面具有豐富的經驗。

Non-executive Directors

Wu Songyun Chairman

吳先生，現年 58 歲，於 2014 年 12 月獲委任為非執行董事及董事會主席。吳先生現任中國信達副總裁。彼於 2008 年 1 月獲中國建設銀行（「中國建設銀行」）評為高級經濟師。吳先生目前亦為南洋商業銀行有限公司之非執行董事及風險管理委員會主席。吳先生曾於中國建設銀行歷任多個職務，於 1998 年 1 月至 2003 年 1 月任建築經濟部幹部，2003 年 1 月至 2005 年 1 月任信貸二部幹部，2005 年 1 月至 2008 年 1 月歷任信貸管理部、信貸風險管理部副處長。吳先生於 2008 年 1 月加入中國信達，至 2014 年 12 月歷任債權管理部高級經理及副主任，2014 年 12 月至 2016 年 1 月任資產管理部總經理，2016 年 1 月至 2017 年 1 月任資產經營部總經理，2017 年 1 月至 2018 年 1 月擔任總裁助理。吳先生於 2003 年 1 月畢業於天津大學，獲工學學士學位，並於 2008 年 1 月畢業於清華大學，獲高級管理人員工商管理碩士學位。吳先生於風險管理和債權及資產管理方面具有豐富的經驗。

執行董事(續)

馬澤林

馬先生，現年 45 歲，於 1998 年 7 月獲委任為執行董事。馬先生現任中國信達資產管理股份有限公司（「中國信達」）全資附屬公司中國信達（香港）控股有限公司（「信達香港」）董事總經理。馬先生是一位中級經濟師。馬先生畢業於中國政法大學研究生院，獲法學碩士學位。1998 年起，馬先生加盟信達香港，擔任不同崗位包括高級經理、法律事務主管、投資總監、總經理助理、副總經理、總經理及信達香港之董事。馬先生在資產管理及法律事務方面具有豐富的經驗。

非執行董事

吳松雲 主席

吳先生，現年 58 歲，於 2014 年 12 月獲委任為非執行董事及董事會主席。吳先生現任中國信達副總裁。彼於 2008 年 1 月獲中國建設銀行（「中國建設銀行」）評為高級經濟師。吳先生目前亦為南洋商業銀行有限公司之非執行董事及風險管理委員會主席。吳先生曾於中國建設銀行歷任多個職務，於 1998 年 1 月至 2003 年 1 月任建築經濟部幹部，2003 年 1 月至 2005 年 1 月任信貸二部幹部，2005 年 1 月至 2008 年 1 月歷任信貸管理部、信貸風險管理部副處長。吳先生於 2008 年 1 月加入中國信達，至 2014 年 12 月歷任債權管理部高級經理及副主任，2014 年 12 月至 2016 年 1 月任資產管理部總經理，2016 年 1 月至 2017 年 1 月任資產經營部總經理，2017 年 1 月至 2018 年 1 月擔任總裁助理。吳先生於 2003 年 1 月畢業於天津大學，獲工學學士學位，並於 2008 年 1 月畢業於清華大學，獲高級管理人員工商管理碩士學位。吳先生於風險管理和債權及資產管理方面具有豐富的經驗。

PROFILE OF DIRECTORS 董事簡介

Non-executive Directors (Continued)

Hui Xiao Bing Vice-chairman

非執行董事(續)

惠小兵 副主席

惠先生現年 60 歲，於 2016 年 1 月 1 日獲委任為執行董事及並獲推選為董事會副主席。彼於 2016 年 1 月 1 日起調任為非執行董事。惠先生曾任中國光大金融控股有限公司副董事總經理，亦為中國建設銀行深圳市分行前行長。彼還曾於中國國務院經濟發展研究中心及中國投資諮詢公司工作。彼於銀行和金融方面擁有逾 30 年經驗。惠先生畢業於內蒙古工業大學，持有工程學士學位。惠先生目前是惠恆醫療有限公司(股份代號：

002131)之主席及首席執行官，該公司股份於美國納斯達克的電子交易平台買賣。

Chen Qiming Vice-chairman

陳明 副主席

陳先生現年 50 歲，於 2016 年 1 月 1 日獲委任為本公司非執行董事及董事會副主席。陳先生為高級工程師。彼於 1998 年在安徽工業大學(原稱為馬鞍山鋼鐵學院)取得工學學士學位，並於 2001 年取得對外經貿大學經濟學碩士學位。陳先生於 2003 年加入本公司之主要股東中國廣核集團有限公司(原稱為中國廣東核電集團有限公司)(簡稱「中廣核」)，曾出任多個職位，包括中廣核之附屬公司嶺澳核電有限公司施工合同分部主管、遼寧紅沿河核電有限公司合同採購部經理、中廣核工程有限公司合同與採購部經理、中國廣核集團資本運營部副總經理及總經理。陳先生目前任中廣核資本控股有限公司總經理。於 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 1 月 1 日期間，陳先生曾任中廣核礦業有限公司(「中廣核礦業」)(股份代號：002131)非執行董事。於 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 1 月 1 日期間，陳先生曾任中國廣核新能源控股有限公司(「中廣核新能源」)(股份代號：002131)非執行董事。中廣核礦業及中廣核新能源之股份均於聯交所上市。陳先生在發電行業具備逾 20 年經驗。

PROFILE OF DIRECTORS 董事簡介

Independent Non-executive Directors

Zhang Lu

張先生現年 歲，自 年 月 日起出任獨立非執行董事職務。彼亦為本公司薪酬委員會主席及審核委員會及提名委員會成員。張先生於 年畢業於四川外語學院。張先生曾出任天津信唐貨幣經紀有限責任公司(中信信托為主的中外合資公司)總經理職務，該公司從事國內外金融機構間的資金融通及貨幣交易等仲介服務。 年至 年間，張先生任職中信嘉華銀行執行副總裁兼司庫，主管總行資金及國際業務。彼於 年至 年間先後於中國銀行及中信實業銀行任職。張先生於銀行業擁有逾 年經驗。

Liang Qing

梁先生現年 歲，於 年 月 日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。梁先生現時亦分別為江西銅業(股份代號：)和中國重汽(香港)有限公司(股份代號：) (「中國重汽」)之執行董事及非執行董事；江西銅業和中國重汽兩家公司之 股均於聯交所上市。梁先生於 年畢業於北京開放大學(前稱北京廣播電視大學)，學習漢語及文學專業。梁先生曾經擔任中國五礦集團香港控股有限公司董事及總經理，現已退休。梁先生具有豐富的國際貿易及投資經驗。

獨立非執行董事

張璐

張先生現年 歲，自 年 月 日起出任獨立非執行董事職務。彼亦為本公司薪酬委員會主席及審核委員會及提名委員會成員。張先生於 年畢業於四川外語學院。張先生曾出任天津信唐貨幣經紀有限責任公司(中信信托為主的中外合資公司)總經理職務，該公司從事國內外金融機構間的資金融通及貨幣交易等仲介服務。 年至 年間，張先生任職中信嘉華銀行執行副總裁兼司庫，主管總行資金及國際業務。彼於 年至 年間先後於中國銀行及中信實業銀行任職。張先生於銀行業擁有逾 年經驗。

梁青

梁先生現年 歲，於 年 月 日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。梁先生現時亦分別為江西銅業(股份代號：)和中國重汽(香港)有限公司(股份代號：) (「中國重汽」)之執行董事及非執行董事；江西銅業和中國重汽兩家公司之 股均於聯交所上市。梁先生於 年畢業於北京開放大學(前稱北京廣播電視大學)，學習漢語及文學專業。梁先生曾經擔任中國五礦集團香港控股有限公司董事及總經理，現已退休。梁先生具有豐富的國際貿易及投資經驗。

PROFILE OF DIRECTORS 董事簡介

Independent Non-executive Directors *(Continued)*

Hung Muk Ming

6

PROFILE OF SENIOR MANAGEMENT 高級管理人員簡介

Chen Yongcun

陳永存

陳先生現年 歲，於 年 月 日重新加盟本公司。陳先生現為本公司的其中一名副總經理。彼現為本公司全資擁有附屬公司北京東環置業有限公司之董事總經理及法人代表。陳先生負責本集團於中國內地的房地產發展及投資業務。陳先生曾於中國建設銀行及中國信達工作。從 年 月 日至 年 月 日期間，陳先生曾出任執行董事。陳先生於清華大學學畢業，取得工程學學士及工商管理碩士學位。彼財務及投資方面擁有逾 年經驗。

Chow Kwok Wai

周國偉

周先生現年 歲，現為本公司的其中一名副總經理，負責本集團之財務及會計事宜。周先生於 年 月加入本公司並於 年 月 日至 年 月 日期間出任執行董事職務。周先生於 年 月 日獲委任為本公司之公司秘書。周先生曾於羅兵咸會計師事務所(現稱羅兵咸永道會計師事務所)任職並於該所累積了寶貴的核數經驗。周先生於 年取得由香港大學頒授的社會科學學士學位。周先生現時為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會資深會計師。彼亦為香港稅務學會資深會員及註冊稅務師。周先生在會計、財務管理及企業財務方面擁有逾 年經驗。周先生亦為石四藥集團有限公司(前稱利君國際醫藥(控股)有限公司)(股份代號：)的獨立非執行董事，該公司之 股股份於聯交所上市及優源國際控股有限公司(股份代號：)的獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所上市。彼亦為信達國際(股份代號：)的非執行董事，該公司之股份於聯交所上市。

ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE 環境、社會及管治

Stakeholder Engagement

ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE 環境、社會及管治

Workplace Quality

6
6
\$

工作環境質素

於 年 月 日，本集團僱用 名員工。截至 年 月 日止年度，僱員薪酬成本總額(包括董事酬金)合共約 港元。

本集團的僱員質素對維持市場競爭性極為重要。因此，本公司致力吸納及挽留人才，讓他們於本集團著重公平、互相尊重及誠信等信念的工作環境中致力達致目標。本集團非常重視僱員的事業發展，並按本集團的需要提供持續培訓。本集團為僱員提供具競爭力的薪酬待遇，而回報與員工表現掛鉤，並每年檢討薪酬、工作情況、花紅及獎勵制度。福利包括醫療保障、強積金及認股權計劃。

本集團致力為其所有員工提供一個健康及安全的工作環境，並遵守一切適用的健康及安全法例及規例。健康及安全考慮已納入本集團辦公場所之設計、營運及維修內。僱員獲給予適當的工作技能及安全培訓，並獲灌輸有關達致本集團健康及安全目標的責任。本集團亦就職業健康及安全事宜與僱員溝通。

Environmental Protection

環境保護

本集團於其辦公室及商業物業實施節能措施，以減少電力消耗及溫室氣體排放。

本集團採納政策鼓勵循環再用及使用環保文具，加上一系列節約用紙及能源的措施達至更有效地使用資源及減少廢物。

ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE 環境、社會及管治

Operating Practices

營運守則

本集團一直堅持最高的道德標準。所有僱員獲發其必須遵守的員工守則。守則明確禁止僱員索取、接受或提供賄賂或任何其他形式的利益。守則亦列明本集團員工應如何處理利益衝突。所有管理人員亦須與員工溝通並竭力傳達良好的企業管治文化。

Environmental, Social and Governance Report

環境、社會及管治報告

本公司聘請外部專業機構審視本集團之環

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 企業管治報告

Corporate Governance Practices

企業管治常規

公司致力設立及維持一套符合市場慣例的企業管治標準。於截至 年 月 日止年度，本公司已採納上市規則附錄 所載之《企業管治守則及企業管治報告》(「企業管治守則」)的原則，及已遵從所有適用之強制性守則條文，惟下文所述之遍離事項除外。

守則條文第 條規定，董事會應定期開會，董事會會議應每年至少舉行四次，大約每季一次。於本年度，董事會合共召開兩次全體董事會議。董事會認為該兩次會議足夠處理本公司事宜。除董事會會議外，本公司亦就有關事宜以傳閱書面決議方式尋求董事批准。

守則條文第 條要求董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席陳孝周先生因身處國外緣故未能出席本公司於 年 月 日舉行的股東週年大會。主席將竭力出席本公司於未來召開的所有股東週年大會，除非出現不可預見或特殊的情況導致其未能出席。

下文概括說明，本公司的重要公司管治措施。

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 企業管治報告

Board of Directors

Board Composition

董事會

董事會組成

董事會由主席領導，負責帶領本集團的業務發展方向；管理層由董事總經理(彼同時亦為本集團的行政總裁)領導，負責本集團的管理及經營運作。主席和董事總經理有明確的分工，並已在董事會的職責約章中，作出明文規定；此外，董事會主席及董事總經理兩項職能，已予以分離，並分別由兩名人士擔任，以避免權力集中於單一人士。

董事會負責制定本集團的長期策略、訂立業務發展目標、評估管理措施之成效、監察管理層之表現及確保存在有效的內部監控系統。獨立非執行董事則對確保及監察企業管治架構是否行之有效起著重要作用。

現任董事會由三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，其成員組合載列於第 6 頁之公司資料部份，而各董事之履歷詳情載列於第 7 至 9 頁。獨立非執行董事數目佔董事會成員數目不少於三分之一。

董事會各成員均具備適當的專業知識及技能以履行其職責。

本公司董事，吳松雲先生及馬懌林先生，同時亦是中國信達集團內的董事及／或高級職員，高建民先生和劉天倪先生同時亦是銀建集團有限公司(「銀建集團」)之董事及股東及陳啓明先生同時亦是中廣核集團內的董事及／或高級職員。中國信達、銀建集團及中廣核均為本公司之主要股東。除前文所述者外，董事會成員之間，並不存在任何關係，包括財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 企業管治報告

Board of Directors (Continued)

Board Composition (Continued)

董事會(續)

董事會組成(續)

為協助董事會履行其職責，以及為符合企業管治守則的規定，董事會下設三個常設附屬委員會：審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。在必要的時候，董事會還會設立臨時附屬委員會，處理專項工作，並向董事會負責。

董事會認為，每位獨立非執行董事均具有獨立的個性及判斷能力，並且他們都符合上市規則所定明，有關獨立性的特定標準。本公司已接獲每名獨立非執行董事，根據上市規則第3.09條有關其獨立身分的年度確認函。

全體董事均定期獲得，有關管治及監管等事宜的更新資訊。董事可按照既定程序，尋求獨立專業意見，以協助履行其職責；相關費用由本公司承擔。

倘若本公司主要股東或董事出現潛在利益衝突，有關事宜將於董事會實際會議上討論，而不會透過提呈書面決議案方式處理。並無涉及利益衝突的獨立非執行董事將會出席會議，處理有關衝突事宜。

所有載有董事姓名的公司通信均明確列示獨立非執行董事身份。列示獨立非執行董事的身份及董事角色及職能的最新董事名單留存於本公司網站及聯交所網站。

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 企業管治報告

Board of Directors (Continued)

董事會(續)

Board Composition (Continued)

董事會組成(續)

於年內，共召開兩次全體董事會議，每位董事的出席率載列如下：

Name of Directors 董事姓名	Number of Meeting attended/held 出席會議次數／全部會議次數	Attendance rate 出席率
Executive Directors		
執行董事		
		%
高建民		%
劉天倪		%
顧建國		
Non-executive Directors		
非執行董事		
		%
陳孝周		%
惠小兵		%
陳啓明		
Independent non-executive Directors		
獨立非執行董事		
		%
梁青		%
張璐		%
洪木明		

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 企業管治報告

Board of Directors (Continued)

Board Composition (Continued)

Board Diversity Policy

董事會(續)

董事會組成(續)

根據本公司組織章程細則，董事會有權委任任何人士擔任董事職務以填補空缺或增加董事會席位。據此而獲委任的董事只可任職至下一次股東大會(如屬填補臨時空缺)或直至下屆股東週年大會(如屬增加現有董事會的名額)，並於其時有資格重選連任。在其他情況，所有董事(包括主席、副主席及董事總經理)須至少每三年一次輪流於股東週年大會告退，但可膺選連任。

董事會多元化政策

- 董事會於 2016 年 1 月採納董事會成員多元化政策。該政策載列達到及維持董事會成員多元化之方法，以提高董事會之有效性。

本公司認為透過從多個方面進行考慮(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期)，即可達到董事會成員多元化。董事會所有委任將以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化之裨益。

董事會制訂了可計量目標，以實行董事會成員多元化政策，甄選人選將按上文所載之一系列多元化範疇為基準，最終將按人選之長處及可為董事會提供之貢獻而作決定。

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 企業管治報告

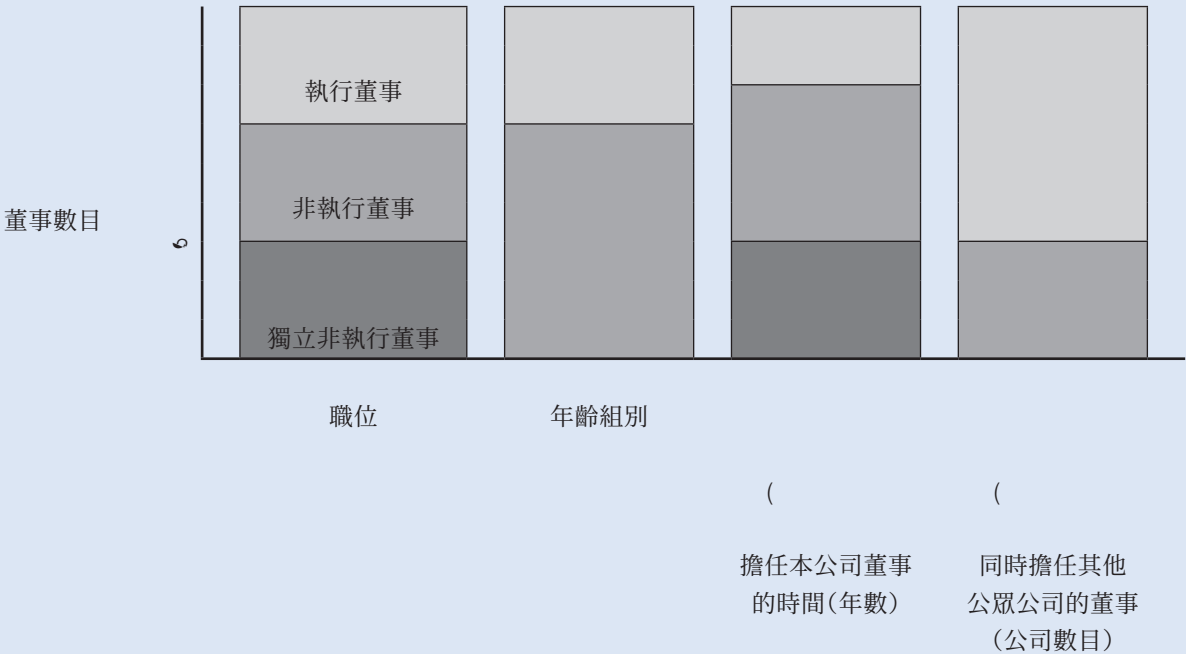
Board of Directors (Continued)

Board Diversity Policy (Continued)

董事會(續)

董事會多元化政策(續)

按一系列多元化範疇為基準作出之董事會成員多元化分析載列如下：



Corporate Governance Committee

企業管治委員會

企業管治守則建議上市公司應設立企業管治委員會負責處理與企業管治相關之事宜。然而，董事會認為把處理企業管治相關事宜的職能保留在董事會將為更有效率及更適合本公司。董事會將會持續檢討及改善本公司及本集團的企業管治措施，以確保業務活動及決策過程，受到合適及審慎之規管。

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 企業管治報告

Board of Directors (Continued)

Corporate Governance Committee (Continued)

董事會(續)

企業管治委員會(續)

年內及截至本報告日期，由董事會執行的主要管治職能載列如下：

- 檢討企業管治措施；
- 檢討董事的持續專業發展及培訓事宜；
- 檢討遵守企業管治守則的情況及《企業管治報告》所載的披露。

Securities Dealing by Directors

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄 所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司規管董事證券交易操守之守則。經本公司具體查詢後，所有董事已確認彼等在截至 年 月 日止的整個年度內已遵守標準守則所訂之規定。

本公司已採納不遜於標準守則所訂的標準作為本公司規管有關僱員(定義見企業管治守則)進行的證券交易的守則。

Audit Committee

審核委員會

本公司已於 年成立審核委員會(「審核委員會」)。審核委員會之組成及各成員的專業資格均符合上市規則第 條之要求。審核委員會的書面職權範圍書符合企業管治守則之守則條文。書面職權範圍書之詳情已登載於本公司及聯交所網站。

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 企業管治報告

Board of Directors (Continued)

Audit Committee (Continued)

董事會(續)

審核委員會(續)

現任審核委員會由三位獨立非執行董事，洪木明先生(委員會主席)、梁青先生及張璐先生組成。

審核委員會每年最少召開兩次會議，檢討向股東匯報的財務及其他資料、內部監控系統、風險管理及核數程序的效力及客觀性。審核委員會亦會在其職權範圍內所涉及的事宜上擔當董事會與本公司外部核數師之間的重要聯繫，並對外部核數師的獨立性及客觀性做出檢討。

在年內，審核委員會所做的工作包括審閱截止 年 月 日止年度之業績、年度本集團的風險管理及內部監控系統及截止 年 月 日止期間之中期業績。於 年 月 日，本集團截至 年 月 日止之年度業績，亦經已由審核委員會審閱。

審核委員會聯同董事會已審閱本集團內部監控系統及風險管理系統的成效，並且認為就目前而言屬有效及足夠。

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 企業管治報告

Board of Directors (Continued)

董事會(續)

Audit Committee (Continued)

審核委員會(續)

審核委員會年內共召開兩次會議，各成員之出席率載列如下：

Name of Directors 董事姓名	Number of meetings attended/held 出席會議次數／全部會議次數	Attendance rate 出席率
		%
洪木明		%
梁青		%
張璐		%

Remuneration Committee

薪酬委員會

(本公司已於 年成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)並採納符合企業管治常規守則的書面職權範圍書。職權範圍書於 年 月 日作出修訂。書面職權範圍書之詳情已登載於本公司及聯交所網站。現任薪酬委員會由兩名獨立非執行董事張璐先生(委員會主席)及梁青先生組成。

(

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 企業管治報告

Board of Directors (Continued)

Remuneration Committee (Continued)

(

,

,

1. Basic salary

董事會(續)

薪酬委員會(續)

薪酬委員會的主要職責為確保沒有董事或其聯繫人士參與制定該董事自己的酬金以及確保本公司存在一套公平且具競爭性的薪酬政策以便吸引及挽留卓越的人才為本公司服務。董事會已採納薪酬委員會作為董事會顧問的方式(即就個別董事及高級管理人員的薪酬組合向董事會提出建議)。薪酬委員會亦負責就董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構向董事會提出建議, 亦就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

每位員工的薪酬待遇按個別人士的質素與專業資格釐定。薪酬待遇由以下四大項目中其中一部分或全部組成, 亦可能有所修改:

1. 基本薪金

基本薪金是按個別職位及責任而釐定。而擔任該職務的人士實際可取得的基本薪金, 則按個別受聘人士的經驗及能力而定。

基本薪金會定期參考一般市場及有關行業的競爭機構中同類職位的薪酬後作出檢討。僱員的實際基本薪金則每年進行檢討, 並可按生活指數及本公司的財務表現不時作出調整。

基本薪金屬基本薪酬, 並非按個別僱員或公司表現而作出的獎賞。薪酬政策中另有其他獎勵性質的項目。

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 企業管治報告

Board of Directors (Continued)

Remuneration Committee (Continued)

2. Incentive bonus

3 Share option

4. Other benefits

董事會(續)

薪酬委員會(續)

2. 獎勵性花紅

獎勵性花紅與個別僱員及公司表現掛鉤。每名僱員所得的獎勵性花紅會按其職位及他／她於年內的表現而訂定。

3. 購股權

董事會可不時酌情向僱員授出購股權，以挽留有貢獻的員工並激勵員工繼續努力工作。

個別員工獲授的購股權數目會按其職位、表現及對公司整體成就所作的貢獻而釐定。

然而，本集團目前並無實施任何購股權計劃。

4. 其他福利

本集團亦會參考有關司法管轄區當前的慣例向僱員提供慣常的及／或強制性的福利，如法定退休金計畫、僱員賠償、勞工及醫療保險、有薪年假及子女教育津貼。

薪酬委員會定期召開會議審閱本公司的人力資源事宜及薪酬政策。薪酬委員會年內召開兩次會議，全體委員會成員均有出席會議。

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 企業管治報告

Board of Directors (Continued)

Remuneration Committee (Continued)

董事會(續)

薪酬委員會(續)

薪酬委員會已審閱並在經考慮本集團的業績、董事、高級管理層及僱員的表現以及當前的市場狀況後，就批准 年之年度薪金調整以及截至 年 月 日止年度按表現酌情發放之花紅及執行董事及非執行董事之袍金向董事會作出建議。

根據上市規則附錄 條須予披露的董事酬金及五名最高薪酬僱員之詳情載列於綜合財務報表附註 及 。

Nomination Committee

提名委員會

本公司已於 年 月 日成立提名委員會(「提名委員會」)，並就提名委員會採納書面職權範圍書。書面職權範圍書之詳情已登載於本公司及聯交所網站。提名委員會目前由董事會主席同時擔任委員會主席以及兩名獨立非執行董事張璐先生及洪木明先生組成。

提名委員會須負責有關填補空缺或增加現有董事會席位而委任董事之所有事項。根據本

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 企業管治報告

Board of Directors (Continued)

Nomination Committee (Continued)

董事會(續)

提名委員會(續)

提名委員會須負責物色合適之合資格人選及向董事會作出推薦意見以供考慮。甄選及推薦董事人選之程序包括考慮獲引薦人士及委任專業人事顧問進行招聘。甄選條件主要是考慮彼等的品格以及彼等的專業資格及經驗是否適用於本集團業務。

提名委員會同時亦負責定期檢討董事會的架構、規模及組合(包括技能、知識及經驗)，評估獨立非執行董事的獨立性以及向董事會就委聘及重聘董事及董事的繼任計劃作出建議。

於 年 月 日，吳松雲先生及馬澤林先生分別獲提名及委任為非執行董事及執行董事。

年內提名委員會召開一次會議，全體委員會成員均有出席會議，並就董事會架構及董事會成員多元化進行了檢討。

Directors' and Officers' Liability Insurance and Indemnity

董事及管理人員的責任保險及彌償保證

本公司已安排適當責任保險以就針對董事的法律訴訟向董事及管理人員作出彌償保證。

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 企業管治報告

Board of Directors *(Continued)*

董事會(續)

Induction and Training

就職及培訓

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 企業管治報告

Board of Directors (Continued)

Induction and Training (Continued)

Name of Directors	董事姓名	Type of trainings (Note 1) 培訓方式(附註)	Training matters (Note 2) 培訓事項(附註)
Executive Directors	執行董事		
	高建民	,	, ,
	劉天倪	,	, ,
	顧建國	,	, , ,
Non-executive Directors	非執行董事		
	陳孝周	,	, , ,
	惠小兵	,	, ,
	陳啓明	,	, , ,
Independent non-executive Directors	獨立非執行董事		
	梁青	,	, , ,
	張璐	,	, ,
	洪木明	,	, ,

Note 1:

Note 2:

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 企業管治報告

Board of Directors (Continued)

Risk Management and Internal Control

董事會(續)

風險管理及內部監控

董事會有責任確保在本公司推行有效的風險管理制度及內部監控制度。董事會每年最少一次檢討該等系統的有效性。於本年度內，已就風險管理及內部監控系統的成效作出檢討。

Risk Management and Internal Control Systems

風險管理及內部監控系統

本公司的風險管理及內部監控系統並非著眼於消除風險，而是要管理及緩解風險，並且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理性而非絕對的保證。本公司採用了一個由上而下的分析方法去識別、評估及減低風險。

Main Features of Risk Management and Internal Control Systems

風險管理及內部監控系統的主要功能

本公司的風險管理及內部監控制度主要元素包括設立風險登記冊以追蹤及記錄所識別的風險、評估及評測風險、發展及繼續更新對應程序，以及持續測試內部控制系統以確保行之有效程度。

Process Used to Identify, Evaluate and Manage Significant Risks

本公司採用了一個持續性的風險評估方法以不斷識別及評估新的風險。已辨識的風險會被記錄在定期檢討的風險登記冊中，在考慮已制定的風險管制措施後，本公司按已辨識的風險發生的可能性及其後果，根據風險模型釐定風險評級(低風險為“ ”，中風險為“ ”，高風險為“ ”)對每項風險進行評估。

用以辨認、評估及管理重大風險的程序

於風險評估的程序中，各面對風險的部門及主要附屬公司須及時捕捉及辨識其影響實現目標的主要固有風險。各固有風險乃根據風險模型進行評估。經考慮風險的應對方法後(如採取監控措施以減低風險)將再次評估各固有風險的剩餘風險。風險登記冊連同風險應對方法及剩餘風險將會向審核委員會予以匯報。審核委員會(代表董事會)評估制度的有效程度。剩餘風險的最高級別須受董事會監管。

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 企業管治報告

Board of Directors (Continued)

Process used to review the effectiveness of the Risk Management & Internal Control Systems and to resolve material internal control defects

董事會(續)

用以檢討風險管理及內部監控系統有效性及解決重大的內部監控缺失的程序

就本公司的業務及運作規模而言，及就本公司內部監控進行定期檢討而採用最具成本效益的方法，董事會已將內部審核職能外判予一間獨立顧問公司（「內部核數師」）。內部核數師已根據審核委員會協定及批准的檢討範圍對本公司風險管理及內部監控系統的有效程度進行檢討。

Inside Information

內幕消息

董事會負責處理及發佈內幕消息。為確保市場及股東全面且從速獲知本公司業務的重大發展，董事會已採納有關進行適當的信息披露程序的內幕消息披露政策。刊發內幕消息須待董事會批准後，方可作實。除非得到正式授權，本公司所有員工不得向任何外部人士傳達內幕消息及不會回應市場忖測和傳言。此外，所有向外部提呈的材料或刊物須於刊發前預先審閱。

Report to Audit Committee

向審核委員會彙報

內部核數師直接向審核委員會匯報，而審核委員會檢視在實施內部核數師匯報的內部監控缺失建議後，本公司經檢討的風險管理及內部監控系統範圍並無出現重大缺失。因此，審核委員會及董事會認為風險管理制度及內部監控系統完善有效。

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 企業管治報告

General Meetings

股東大會

年內，本公司召開二次股東大會其中包括股東週年大會。各董事出席情況載列如下。

Name of Directors	董事姓名	Number of general meetings attended/held	Attendance rate
		出席股東大會次數／全部大會次數	出席率
Executive Directors	執行董事		
	高建民		%
	劉天倪		%
	顧建國		%
Non-executive Directors	非執行董事		
	陳孝周		%
	惠小兵		%
	陳啓明		%
Independent non-executive Directors	獨立非執行董事		
	梁青		%
	張璐		%
	洪木明		%

Auditor's Remuneration

核數師酬金

2016	2015
6,000,000	5,000,000
(1,000,000)	(1,000,000)
\$ 5,000,000	\$ 4,000,000
	\$ 3,000,000
(1,000,000)	(1,000,000)
\$ 4,000,000	\$ 2,000,000

本集團截至 2016 年 12 月 31 日止年度綜合財務報表由德勤關黃陳方會計師行(「德勤」)審核，核數費用總額為 6,000,000 港元。該項核數費用已獲得審核委員會批准並得到董事會背書認可。此外，本集團於 2016 年度內，亦有向德勤支付總額不多於 1,000,000 港元的稅務服務費用。

審核委員會認為該等稅務服務費用(就服務性質及相對於核數費用的總額而言)並沒有對德勤的獨立性構成影響。

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 企業管治報告

Remuneration of Senior Management

高級管理人員薪酬

支付予高級管理人員之酬金包括在本集團名最高薪人士之內並且已載列於附註 。

Directors' Responsibility Statement

董事關於賬目的責任聲明

董事會確認其對各財政年度所編制的本公司財務報表的責任，該等財務報表應遵從有關法律及上市規則的披露規定，真確地反映本集團於該年度的業務狀況、業績及現金流。

在編制截至 年 月 日止年度之綜合財務報表時，董事已選取合適的會計政策，並貫徹應用；採用適當的香港財務報告準則及香港會計準則；作出審慎及合理的調整估計；及按持續經營基準編制財務報表。截至本報告日止，董事並不獲悉任何將會嚴重地影響本集團持續經營基準的重大不確定因素。

董事亦負責保存適當的會計紀錄，使於任何時間能合理準確地反映本集團的財務狀況。董事亦有一般責任設立適當的內部監控系統，其主要目的為保障本集團資產與防止及揭發舞弊以及其他不當的行為。董事已檢討過本集團的內部監控系統並認為本集團的內部監控系統行之有效。

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 企業管治報告

Shareholders' Rights

Convening General Meeting on Request

(

,

%

,

(

,

(

股東權利

根據企業管治守則的強制性披露規定須予披露的本公司股東的若干權利摘要如下。

應請求召開股東大會

股東可根據公司條例第 至 條要求董事召開股東特別大會。

根據公司條例第 條，如本公司收到佔全體有權在股東大會上投票之股東之總投票權最少 %之本公司股東之要求，要求召開股東大會，則董事須召開股東大會。有關要求須述明有待在大會上處理之事務之一般性質，及可包含可在該大會上恰當地動議並擬在該大會上動議之決議案之文本。有關要求可採用印本形式(透過送達本公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔港灣道 號會展廣場辦公大樓 樓 室，註明董事會為收件人)或電子形式(透過電郵至

)送交本公司，及須經提出該要求之人士認證。根據公司條例第 條，董事須於彼等受到新公司條例第 條規定所規限之日期後之 日內召開大會，而該大會須在召開大會通知日期後之 日內舉行。

倘董事在該份請求書存放日期起計 天內，未有在召開股東特別大會通告發出日期後 天內妥為安排召開股東特別大會，則該等股東或佔該等全體股東總表決權一半以上的任何股東，可自行召開股東特別大會，但如此召開的股東特別大會不得在上述日期起計 6個月屆滿後舉行。

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 企業管治報告

Shareholders' Rights (Continued)

Convening General Meeting on Request (Continued)

Procedures for Directing Shareholders' Enquires to the Board

Putting Forward Proposals at Annual General Meetings

股東權利(續)

應請求召開股東大會(續)

由股東召開的股東特別大會，須盡可能以接近董事召開股東大會的相同方式召開。

向董事會傳達股東查詢的程序

股東可向董事會作出查詢。所有查詢均須為書面形式，並以郵遞方式送達本公司註冊辦事處(地址：香港灣仔港灣道 號會展廣場辦公大樓 樓 室)，由公司秘書收啟。

於股東週年大會上提出議案

倘擬於股東週年大會上提呈一項決議案，股東須依照公司條例第 條及 條進行。

公司條例第 條訂明，本公司如收到以下股東之要求，要求發出某決議案之通知，則須發出該通知()佔全體有權在該要求所關乎之股東週年大會上，就該決議案投票之股東之總投票權最少 %之本公司股東；或()最少 名有權在該要求所關乎之股東週年大會上就該決議案投票之股東。有關要求()可採用印本形式(透過送達本公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔港灣道 號會展廣場辦公大樓 樓 室，註明董事會為收件人)或電子形式(透過電郵至

)送交本公司；()須指出有待發出通知所關乎之決議案；()須經提出該要求之人士認證；及()須於不遲過以下時間送抵本公司：()該要求所關乎之股東週年大會舉行前之 個星期之前；或()該大會通知發出之時。公司條例第 條訂明，根據公司條例第 條須就某決議案發出通知之本公司須()按發出大會通知之同樣方式；及()在發出該大會通知之同時，或在發出該大會通知後，在合理切實可行之範圍內盡快，自費將該決議案之通知之文本，送交每名有權收到股東週年大會通知之本公司股東。

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 企業管治報告

Shareholders' Rights *(Continued)*

Proposing Director for Election at General Meetings

Constitutional Documents

Communication with Shareholders

DIRECTORS' REPORT 董事會報告

董事會謹提呈截至 年 月 日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

Principal Activities

主要業務

本公司為一家投資控股公司並從事物業投資及證券買賣業務。本公司及其附屬公司的主要業務為從事物業投資、其他投資，不良資產業務及石油化工產品生產及銷售。本公司各附屬公司及本集團各聯營公司的主要業務詳情載列於綜合財務報表附註 。

Results and Appropriations

業績及分配

截至 年 月 日止年度，本集團的業績及本公司的分配載於第 頁之綜合損益表。

鑒於年內錄得虧損，董事會已通過決議，不建議派付截至 年 月 日止年度末期股息。

DIRECTORS' REPORT 董事會報告

Business Review

業務審視

本集團截至 年 月 日止年度的業務審視分別載如下：

	Section in the Annual Report 載列於年報之部份	Page No. of the Annual Report 年報之頁數
對本公司業務的中肯審視	董事總經理報告	至 6
對本公司面對的主要風險及不明朗因素的描述	董事會報告	至 6
在截至 年 月 日止年度終結後發生的、對本公司有影響的重大事件的詳情	董事會報告	
本公司業務相當可能有的未來發展的揭示	董事總經理報告	至 6

運用財務關鍵表現指標進行的戈鐸僚裊覬覬蔗譚鏢鞦湮絳蔽賢關鍵佑梗芥斌謁蠱瘳鼯毀欄蔞豎癰兀鞦瀉 騰泰陟公司業參醴矧於苟鴉莒

DIRECTORS' REPORT 董事會報告

Key Risk Factors

Risk Pertaining to the Property Market on the Mainland

Operational Risks

主要風險因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未能詳錄所有因素；除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。此外，本年報不對任何人就投資本公司證券作出任何建議或意見。投資者在投資本公司證券之前，應自行判斷或徵詢其投資顧問的意見。

內地房地產市場的相關風險

本集團在內地於住宅和商用物業的投資項目中持有重大權益，因而受到中國房地產市場的相關風險所影響。政策轉變、利率轉變、供求失衡及整體經濟狀況都可能對集團在內地的業務造成風險，對集團的業務、財務狀況或營運業績造成負面影響。

營運風險

本集團的營運受到直接投資、地產投資及地產相關業務多種特有的風險因素所影響。來自買家、租戶及策略性業務夥伴的失責行為、內部流程、人為及系統性不足或失誤，或其他外圍因素對營運可能構成不同程度的負面影響。另外，即使集團已制定了防範意外的系統和政策，意外仍然可能發生，因而引致財政損失、訴訟或聲譽受損。

DIRECTORS' REPORT 董事會報告

Policy Risks

政策風險

本集團主要於中國內地從事經營活動。內地市場採用計劃經濟系統。新的法律及規則將不時推出作為調節及／或鼓勵經濟活動。新出台任何新的規劃政策將可能會對本集團的營運業績帶來不同程度負面影響。

International Crude Oil Prices Risks

國際原油價格風險

本集團其中一項主要營運乃生產及銷售石油化工產品。原油則是生產程序的關鍵原材料。倘若國際原油價格大幅波動甚至長期下跌將會對石油化工產品銷售之經營業績帶來重大的負面影響。

Past Performance and Forward Looking Statements

過往表現及前瞻性陳述

本集團在本年報所載的業務表現及營運業績僅屬歷史數據，過往表現並不保證日後表現。本年報或載有前瞻性陳述及意見而當中涉及風險及不明朗因素。實際業務表現可能與前瞻性陳述及意見中論及的預期表現有重大差異。集團、其董事、僱員及代理均不承擔倘因任何前瞻性陳述或意見不能實現或變得正確而引致的任何責任。

DIRECTORS' REPORT 董事會報告

Fixed Assets

	2019	2018
Cost	1,000,000	1,000,000
Accumulated depreciation	(500,000)	(500,000)
	500,000	500,000
	\$ 500,000	\$ 500,000

固定資產

本集團的租賃土地及樓宇於 2019 年 12 月 31 日之價值經已作出重估。租賃土地及樓宇重估收益金額約 1,000,000 港元已計入資產重估儲備。

於年內，本集團經已重估其所有投資物業於 2019 年 12 月 31 日之價值。投資物業公允值增加之淨額約為 1,000,000 港元，並經已直接於綜合損益表中扣除。

有關本集團的投資物業及物業、廠房及設備於年內之估值詳情及變動，經已分別載於綜合財務報表附註 14 及 15。

有關本集團主要投資物業於 2019 年 12 月 31 日之詳情，已載於本年報之「投資物業概要」部分。

Charitable Donations

	2019	2018
	100,000	100,000
	\$ 100,000	\$ 100,000

慈善捐款

本集團於 2019 年 12 月 31 日之年內對慈善機構之捐款金額為人民幣 100,000 元(相當約 100,000 港元)。

Share Capital

	2019	2018
	1,000,000	1,000,000

股本

本公司股本於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註 20。

Distributable Reserves of the Company

	2019	2018
	1,000,000	1,000,000
	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000

本公司的可供分派儲備

本公司於 2019 年 12 月 31 日的可供分派予股東之儲備包括保留溢利約 1,000,000 港元。

Equity Linked Agreements

股票掛鈎協議

本公司於本年度終結日或年內任何時間概無訂立任何股票掛鈎協議。

DIRECTORS' REPORT 董事會報告

Directors

Executive Directors

(Managing Director)
(Deputy Managing Director)
(
(

Non-executive Directors

(Chairman) (
(Chairman) (
(Vice Chairman)
(Vice Chairman)

Independent non-executive Directors

Directors of Subsidiaries

湯俊宏,
張淑華, 高子翰, 張東林, 薛福志,
張振秀, 張和平, 趙建東, 陳峰,
歐陽向群, 李志強, 王平, 徐昊,
李雪梅, 季濤, 周曉霞, 倪琳,

董事

年內及截至本報告刊發日期當日之董事如下：

執行董事

高建民(董事總經理)
劉天倪(副董事總經理)
馬懌林(於 年 月 日獲委任)
顧建國(於 年 月 日辭任)

非執行董事

吳松雲(主席)(於 年 月 日獲委任)
陳孝周(主席)(於 年 月 日辭任)
惠小兵(副主席)
陳啓明(副主席)

獨立非執行董事

梁青
張璐
洪木明

每位董事包括非執行董事及獨立非執行董事的任期為直至其根據本公司的組織章程細則輪值告退當日為止之期間。

按照本公司組織章程細則之條文，於 年 月 日委任為董事之馬懌林先生及吳松雲先生只可任職直至應屆股東周年大會為止。劉天倪先生、梁青先生及洪木明先生均須於應屆股東週年大會上輪值告退，而彼等均符合資格並尋求膺選連任。其餘董事將會繼續留任。

附屬公司之董事

除於「董事」一節所提及的董事姓名外，年內及截至本報告刊發日期當日擔任本公司附屬公司董事會的人士包括高建民先生、劉天倪先生、宋陽先生、周國偉先生、郭鐘麟先生、湯俊宏先生、陳永存先生、傅波女士、張淑華女士、黃華女士、高子翰先生、張東林先生、薛福志先生、張振秀女士、張和平先生、趙建東先生、陳峰先生、馬漢揚先生、歐陽向群先生、李志強先生、王平先生、徐昊先生、李雪梅女士、季濤先生、周曉霞女士、倪琳女士、呂川先生及朱楓女士。

DIRECTORS' REPORT 董事會報告

Directors' Service Contracts

除下文「關連交易」部份所披露者外，於即將舉行之股東週年大會膺選連任之董事概無與本集團訂立於一年之內不作出賠償(法定賠償除外)則不可終止之服務合約。

Change in Profile of Directors

於 年 月 日(為批准本公司 年中期報告當日)至 年 月 日(為批准本公司 年年報當日)期間，根據上市規則第 及 條規定須予披露之董事簡介之變動載列如下：

Gao Jian Min

從 年 月 日，高建民先生已辭任慶鈴汽車股份有限公司(股份代號：)之執行董事，該公司之 股股份於聯交所上市。

Liang Qing

從 年 月 日，梁青先生獲委任為中國重汽(香港)有限公司(股份代號：)之非執行董事，該公司之 股股份於聯交所上市。

董事之服務合約

除下文「關連交易」部份所披露者外，於即將舉行之股東週年大會膺選連任之董事概無與本集團訂立於一年之內不作出賠償(法定賠償除外)則不可終止之服務合約。

董事簡介之變動

於 年 月 日(為批准本公司 年中期報告當日)至 年 月 日(為批准本公司 年年報當日)期間，根據上市規則第 及 條規定須予披露之董事簡介之變動載列如下：

高建民

從 年 月 日，高建民先生已辭任慶鈴汽車股份有限公司(股份代號：)之執行董事，該公司之 股股份於聯交所上市。

梁青

從 年 月 日，梁青先生獲委任為中國重汽(香港)有限公司(股份代號：)之非執行董事，該公司之 股股份於聯交所上市。

67

DIRECTORS' REPORT 董事會報告

Substantial Shareholders (Continued)

Notes:

華建國際投資有限公司
受控法團名稱

6 %

主要股東(續)

附註：

高建民先生及劉天倪先生，彼等均為本公司董事，於 年 月 日各自擁有銀建集團有限公司 6 % 權益。

以下為中國信達資產管理股份有限公司所持有本公司之股份權益細節：

Name of controlled corporation 受控法團名稱	Name of controlling shareholder 控權股東名稱	Percentage of control 控制百分率	Total interest in shares 股份權益總數	
			Direct interest 直接權益	Indirect interest 間接權益
華建國際投資有限公司	中國信達資產管理股份有限公司	%		
星耀國際有限公司	華建國際投資有限公司	%		

以下為中國廣東核電集團有限公司所持有本公司之股份權益細節：

Name of controlled corporation 受控法團名稱	Name of controlling shareholder 控權股東名稱	Percentage of control 控制百分率	Total interest in shares 股份權益總數	
			Direct interest 直接權益	Indirect interest 間接權益
中廣核國際有限公司	中國廣東核電集團有限公司 (現稱為：中國廣核集團有限公司)	%		
		%		

就中國廣核集團有限公司通知，其於中廣核國際有限公司所持之控制百分率由 % 更改為 %。

除上文所披露者外，根據證券及期貨條例第 8 條規定須予存置的登記冊所顯示，本公司並無接獲有關於 年 月 日在本公司股份及相關股份中擁有任何其他權益或淡倉的申報。

DIRECTORS' REPORT 董事會報告

獨立性的年度確認

本公司已取得各獨立非執行董事根據上市規則第3.08條項下就其獨立性所作出的年度確認函。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立的。

關連交易

於 年 月

DIRECTORS' REPORT 董事會報告

Emolument Policy

本集團僱員的酬金政策乃由薪酬委員會按僱員的功績、資歷及能力制定。

董事的酬金乃由薪酬委員會經考慮本公司的經營業績、個人表現及可供比較的市場慣例後釐定。

酬金政策

本集團僱員的酬金政策乃由薪酬委員會按僱員的功績、資歷及能力制定。

董事的酬金乃由薪酬委員會經考慮本公司的經營業績、個人表現及可供比較的市場慣例後釐定。

Annual General Meeting

本公司將於 2016 年 11 月 10 日(星期二)上午十時三十分假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店閣樓會議廳三及四舉行股東週年大會(「股東週年大會」)。

股東週年大會

本公司將於 2016 年 11 月 10 日(星期二)上午十時三十分假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店閣樓會議廳三及四舉行股東週年大會(「股東週年大會」)。

Sufficiency of Public Float

根據本公司取得的公開資料及就董事所知悉，於年內及截至本報告日，本公司的已發行股份有足夠並超過上市規則項下規定之 25% 公眾持股量。

公眾持股量的足夠性

根據本公司取得的公開資料及就董事所知悉，於年內及截至本報告日，本公司的已發行股份有足夠並超過上市規則項下規定之 25% 公眾持股量。

Major Customers and Suppliers

本集團的收入包含出租物業之租金收入、上市及非上市證券之股息收入、物業管理收入及石油化工產品生產及銷售收入。

年內，本集團於五大供應商及客戶的累積採購額及收入分別佔本集團的採購總額及收入總額不足 10%。

主要客戶及供應商

本集團的收入包含出租物業之租金收入、上市及非上市證券之股息收入、物業管理收入及石油化工產品生產及銷售收入。

年內，本集團於五大供應商及客戶的累積採購額及收入分別佔本集團的採購總額及收入總額不足 10%。

DIRECTORS' REPORT 董事會報告

Closure of Register of Members



Event after the Reporting Period

Auditor

Wu Songyun
Chairman

暫停辦理股份過戶登記

為確定有權出席股東週年大會及投票之股東，本公司將於 年 月 日(星期四)起至 年 月 日(星期二)止期間(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為確保符合資格出席股東週年大會及投票之股東，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，最遲須於 年 月 日(星期三)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處，卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東 號合和中心 樓。

本報告期後事項

有關本報告期後並無發生重大事項。

核數師

有關續聘德勤 關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案將於股東週年大會提呈。

承董事會命
主席
吳松雲

香港, 年 月 日

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT 獨立核數師報告

**TO THE MEMBERS OF
SILVER GRANT INTERNATIONAL INDUSTRIES LIMITED**
(incorporated in Hong Kong with limited liability)

Opinion

致
銀建國際實業有限公司列位股東
(於香港註冊成立的有限責任公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第 頁至第 頁的銀建國際實業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於 年 月 日的綜合財務狀況表及於截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益表及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於 年 月 日之綜合財務狀況及截至該日止年度 貴集團之綜合財務表現及其綜合現金流量,並已遵照香港公司條例妥為擬備。

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT 獨立核數師報告

Basis for Opinion

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

意見的基礎

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

Key Audit Matters

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合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。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合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。

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT 獨立核數師報告

Key audit matter

關鍵審計事項

How our audit addressed the key audit matter

我們之審計如何處理關鍵審計事項

Valuation of investment properties and leasehold land and building under property, plant and equipment

物業、廠房及設備項下投資物業以及租賃土地及樓宇之估值

我們有關投資物業估值及租賃土地及樓宇之程序包括：

\$ 1,000,000,000

\$ 1,000,000,000

\$ 1,000,000,000

評估獨立專業物業估值師之勝任程度、能力及客觀性；

了解獨立專業物業估值師之估值技術、物業市場表現、採納之重大假設、關鍵判斷範疇、估值所用之輸入值及數據；

我們將物業、廠房及設備項下投資物業以及租賃土地及樓宇之估值識別為關鍵審計事項，原因為該等結餘對綜合財務報表整體之重要性，加上釐定公允值時所涉及之重大判斷。誠如綜合財務報表附註 及 所披露，於 年 月 日 貴集團之投資物業以及租賃土地及樓宇分別為 1,000,000,000 港元及 1,000,000,000 港元。投資物業之公允值變動 1,000,000,000 港元已於截至該日止年度之綜合損益表內確認，而重估租賃物業產生之收益 1,000,000,000 港元已於截至該日止年度之綜合損益表及其他全面收益表內確認。

透過比較其他類似物業有關估值之租金、資本化利率及交易，評估估值所用之主要輸入值之合理性；及

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT 獨立核數師報告

Key audit matter

關鍵審計事項

How our audit addressed the key audit matter

我們之審計如何處理關鍵審計事項

Valuation of investment properties and leasehold land and building under property, plant and equipment (Continued)

物業、廠房及設備項下投資物業以及租賃土地及樓宇之估值(續)

透過將租金詳情與相關現有租賃安排作簡單比較，評核管理層向獨立專業物業估值師提供之資料之真確性。

貴集團之投資物業以及租賃土地及樓宇乃根據獨立專業物業估值師進行之估值按公允值列賬。估值使用之估值技術及輸入值詳情於綜合財務報表附註 及 披露。估值取決於涉及管理層及獨立專業物業估值師之判斷之若干主要輸入值(包括類似物業之資本化利率、市場租金及經調整交易價)。

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT 獨立核數師報告

Key audit matter

關鍵審計事項

How our audit addressed the key audit matter

我們之審計如何處理關鍵審計事項

Impairment assessment of property, plant and equipment in respect of production and trading of petrochemical products segment

石油化工產品生產及銷售分部之物業、廠房及設備之減值評估

我們對評估石油化工產品生產及銷售分部之物業、廠房及設備之減值評估包括：

\$ 6,000,000

\$ 6,000,000

我們將石油化工產品生產及銷售分部之物業、廠房及設備之減值評估識別為關鍵審計事項，原因為其複雜程度及貴集團管理層對估算可收回金額行使之重大判斷。針對資產減值評估，截至 年 月 日，詳述於綜合財務報表附註，在石油化工產品生產及銷售分部中物業、廠房及設備的賬面金額為 6,000,000 港元。誠如綜合財務報表附註 所詳述，石油化工產品生產及銷售分部於截至 年 月 日止年度已產生虧損 6,000,000 港元。

了解 貴集團之減值測試程序，包括採納之估值模式、現金產生單位分配、使用之假設及 貴集團委任之獨立估值師之參與；

評估用於計算可收回金額之估值模式之適當性；

透過考慮經批核財務預算、管理層商業計劃、企業特定資料、可用行業及市場數據，評估銷售預算及毛利率之合理性；

再次對關鍵性的輸入數據進行敏感性分析，以評估其對於現金單位中可收回金額的影響程度。

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT 獨立核數師報告

Key audit matter

關鍵審計事項

How our audit addressed the key audit matter

我們之審計如何處理關鍵審計事項

Impairment assessment of property, plant and equipment in respect of production and trading of petrochemical products segment (Continued)

石油化工產品生產及銷售分部之物業、廠房及設備之減值評估(續)

透過將過往財務預算與實際表現作比較，評估管理層編製之財務預算之過往準確性；

透過比較可用行業及市場數據，評估使用之折現率及終端增長率之適當性；及

石油化工產品生產及銷售分部之物業、廠房及設備之減值金額須估計可回收金額是由本分部現金產生單位(「現金產生單位」)之使用價值並由 貴集團將委聘獨立專業估值師進行該估值(詳情載列於附註)。現金產生單位之使用價值按現金產生單位組別之現金流量預測折現至現值釐定，依據經公司管理層在考慮關鍵假設，包括增長率、銷售預算及毛利率對市場發展之預期後，批核涵蓋五年期之財務預算。

再次對關鍵性的輸入數據進行敏感性分析，以評估其對於現金單位中可收回金額的影響程度。

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT 獨立核數師報告

Key audit matter

關鍵審計事項

How our audit addressed the key audit matter

我們之審計如何處理關鍵審計事項

Impairment assessment of property, plant and equipment in respect of production and trading of petrochemical products segment

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT 獨立核數師報告

Key audit matter

關鍵審計事項

How our audit addressed the key audit matter

我們之審計如何處理關鍵審計事項

Valuation of loan receivables and amounts due from associates (Continued)

應收貸款及應收聯營公司款之估值(續)

貴集團管理層確定，截至 年 月 日止年度，在對抵押股權的價值、期後還款，以及借款人經濟實力和償付能力進行評估後，應收貸款及應收聯營公司款並沒有確認減值(詳情載列於附註 及)。

參考借款人的財務信息、期後還款和抵押品的可收回金額，以評估債務人的經濟實力和償付能力；及

簡單檢查抵押品及期後還款之可收回金額之存在及準確性以至相關文件；

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT 獨立核數師報告

Other Information

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括在年報內的資料，但不包括在綜合財務報表及我們的核數師報告內。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，並在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況有重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

Responsibilities of Directors and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

董事及負責管治人員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》及香港公司條例擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使真偽難辨

佰朗

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT 獨立核數師報告

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT 獨立核數師報告

評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。

就貴集團內各實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們須負責指導、監督及執行集團的審核工作。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與負責管治人員溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

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

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT 獨立核數師報告

從與負責管治人員溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為尹志立。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

年 月 日

CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS 綜合損益表

截至 年 月 日止年度

	Notes 附註	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
物業管理費收入	5	252,450	,
租金收入	5	120,280	,
石油化工產品銷售	5	48,814	, 6
銷售及服務成本		421,544 (223,723)	, 8 (,)
上市及非上市證券股息收入		197,821	,
其他收入、收益及虧損	5	5,216	,
持作買賣投資公允值變動	6	79,151	, 6
行政費用		(12,189)	(,)
其他費用	11	(370,328)	(, , 8)
出售可供出售投資收益		(22,318)	(,)
可供出售投資確認之減值虧損		28,190	
投資物業之公允值變動		—	(, 6 6)
附有嵌入式衍生工具之應收貸款之公允值變動	14	69,995	, , 6
財務費用	23	75,778	,
結構性金融證券之公允值變動	7	(173,161)	(,)
出售一家附屬公司之虧損		103	, 6
攤佔聯營公司業績		—	(,)
除稅前虧損		12,917	(, 6)
稅項	10	(108,825) (42,284)	(,) (,)
年內虧損	11	(151,109)	(,)
年內虧損應佔：			
本公司擁有人		(35,122)	(,)
非控制權益		(115,987)	(,)
		(151,109)	(,)
每股虧損(以港元列示)			
— 基本	12	(0.015)	(,)

CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME 綜合損益表及其他全面收益表

截至 年 月 日止年度

	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
年內虧損	(151,109)	(,)

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION 綜合財務狀況表

於 年 月 日

		Notes 附註	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
ASSETS	資產			
Non-current assets	非流動資產			
	投資物業	14	2,355,619	, , 6
	物業、廠房及設備	15	3,744,918	, , 6
	土地使用權	16	182,465	, , 6
	商譽	17	46,463	, , 6
	聯營公司權益	18	865,037	, , 6
	結構性金融證券	20	6,831	, , 6
	可供出售投資	21	288,903	, , 6
	附有嵌入式衍生工具之應收貸款	23	—	, , 6
			7,490,236	, , 6
Current assets	流動資產			
	存貨	24	98,928	, , 6
	持作買賣投資	25	146,668	, , 6
	應收賬款	26	18,886	, , 6
	按金、預付款及其他應收款	27	697,014	, , 6
	應收聯營公司款	19	1,140,253	, , 6
	應收貸款	22	407,682	, , 6
	抵押銀行存款	28	1,730	, , 6
	銀行結餘及現金	28	734,988	, , 6
			3,246,149	, , 6
	列作持作銷售之資產	29	—	, , 6
			3,246,149	, , 6
TOTAL ASSETS	資產總值		10,736,385	, , 6

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION 綜合財務狀況表

於 年 月 日

		Notes 附註	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
EQUITY	股本			
Capital and reserves	資本及儲備			
	股本	31	3,626,781	, ,
	儲備	32	2,730,313	, ,
	本公司擁有人應佔股本		6,357,094	, ,
	非控制權益		233,711	, ,
TOTAL EQUITY	股本總值		6,590,805	, ,
LIABILITIES	負債			
Non-current liabilities	非流動負債			
	借貸	33	1,487,075	, ,
	遞延稅項負債	34	214,412	, ,
			1,701,487	, ,
Current liabilities	流動負債			
	應付賬款及票據	35	76,571	, ,
	應計費用、租務按金及其他應付款	36	717,056	, ,
	借貸	33	1,621,026	, ,
	應付稅項		29,440	, ,
			2,444,093	, ,
	列作持作銷售之資產之連帶負債	29	—	, ,
			2,444,093	, ,
TOTAL LIABILITIES	負債總值		4,145,580	, ,
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	股本及負債總值		10,736,385	, ,
Net current assets	淨流動資產		802,056	, ,
Total assets less current liabilities	資產總值減流動負債		8,292,292	, ,

第 頁至第 頁之綜合財務報表已獲董事會於 年 月 日認可及授權發行並經下列授權代表簽署確認：

Mr. Gao Jian Min
高建民先生
董事

Mr. Liu Tianni
劉天倪先生
董事

銀建國際實業有限公司

CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY 綜合權益變動報表

截至 年 月 日止年度

Equity attributable to owners of the Company 本公司擁有人應佔股本						Non- controlling interests	Total equity
Share capital	Asset revaluation reserve	Investment revaluation reserve	Translation reserve	Retained profits	Total		

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS 綜合現金流量表

截至 年 月 日止年度

		2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
OPERATING ACTIVITIES	經營業務		
	除稅前虧損	(108,825)	(,
	調整：		
	攤佔聯營公司業績	(12,917)	, 6
	物業、廠房及設備折舊	69,424	, 6
	土地使用權攤銷	4,194	,
	財務費用	173,161	,
	上市及非上市股息收入	(5,216)	(,
	利息收入	(77,821)	(,
	出售可供出售投資收益	(28,190)	(
	可供出售投資確認之減值虧損	—	, 6 6
	出售一家附屬公司的虧損	—	, 6
	出售物業、廠房及設備之(收益)虧損淨額	(149)	
	投資物業之公允值變動	(69,995)	(6 , 6
	附有嵌入式衍生工具之應收貸款之公允值變動	(75,778)	(,
	結構性金融證券之公允值變動	(103)	(6
	持作買賣投資之公允值變動	12,189	,
	營運資金變動前的經營業務現金流	(120,026)	(,
	存貨減少(增加)	1,226	(, 6
	持作買賣投資增加	(45,859)	(,
	應收賬款增加	(6,789)	(
	按金、預付款及其他應收款增加	(130,133)	(,
	應付賬款及票據(減少)增加	(179,192)	,
	應計費用、租務按金及其他應付款增加	87,092	,
	經營業務所用之現金	(393,681)	(66 ,
	已收股息	5,216	,
	已付利息	(158,787)	(,
	已付稅款	(3,387)	(,
NET CASH USED IN OPERATING ACTIVITIES	經營業務所用之淨現金	(550,639)	(6 ,

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS 綜合現金流量表

截至 年 月 日止年度

		2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
INVESTING ACTIVITIES	投資業務		
	增加可供出售投資	(22,500)	(,)
	購入物業、廠房及設備	(50,128)	(,)
	支付建造成本	(228,446)	(,)
	已收利息	10,968	, 6
	已收附有嵌入式衍生工具之 應收貸款利息收入	—	,
	列作持作銷售資產之已收款項	—	,
	一家聯營公司還款	—	,
	墊支一家聯營公司款項	(18,878)	(,)
	墊支第三方	(100,000)	(,)
	還款予一名第三方	22,321	,
	墊支應收貸款	(155,450)	,
	收取應收貸款	—	,
	出售物業、廠房及設備所得 款項	668	,
	出售可供出售投資 所得款項	62,350	,
	出售一家附屬公司所得款項	—	,
	提前贖回附有嵌入式衍生工具之 應收貸款之所得款項	812,644	,
	向一家聯營公司之資本投入	(158,926)	(,)
	提取抵押銀行存款	26,283	,
NET CASH FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES	投資業務所得(所用)淨現金	200,906	(,)
FINANCING ACTIVITIES	融資業務		
	其他貸款融資	1,053,346	,
	償還其他貸款	(371,275)	(,)
	銀行貸款融資	1,395,344	,
	償還銀行貸款	(1,404,443)	(,)
	已付股息	—	(,)
	對一家非全資擁有之附屬公司之 非控制權益之已付股息	(70,607)	,
	對一家非全資擁有的附屬公司之 非控制權益的資本投入	68,600	,
NET CASH FROM FINANCING ACTIVITIES	融資業務所得淨現金	670,965	,
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS	現金及現金等值增加(減少) 淨額	321,232	(,)
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE YEAR	現金及現金等值年初數額	459,665	,
	外幣滙率變動之影響	(45,909)	(,)
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE YEAR	現金及現金等值年末數額	734,988	,
ANALYSIS OF THE BALANCES OF CASH AND CASH EQUIVALENTS	現金及現金等值結餘分析		
	銀行結餘及現金	734,988	,

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

1. General

1. 一般事項

本公司為一家於香港註冊成立的公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址於本年報的「企業資料」部份披露。

由於人民幣作為本公司之附屬公司經營之主要經濟環境之貨幣，本公司之功能貨幣為人民幣。由於本公司之股票於聯交所上市，為便利財務報告使用者，本綜合財務報表以港幣呈列。

本公司為一家投資控股公司，並從事物業投資及證券買賣及投資。本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）主要從事物業投資、其他投資、不良資產業務及石油化工產品生產及銷售。本公司各附屬公司及本集團各聯營公司的詳情載列於附註 。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

2. Application of New and Amendments to Hong Kong Financial Reporting Standards (“HKFRSs”)

Amendments to HKFRSs that are mandatorily effective for the current year

(

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本年度已強制生效之新訂香港財務報告準則之修訂

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則之修訂。

香港財務報告準則第 號(修訂本)	收購聯合經營權益的會計處理
香港會計準則第 號(修訂本)	首次披露
香港會計準則第 號及香港會計準則第 號(修訂本)	澄清可接納的折舊及攤銷方法
香港會計準則第 號及香港會計準則第 號(修訂本)	農業：生產性植物
香港財務報告準則第 號、香港財務報告準則第 號及香港會計準則第 號(修訂本)	投資實體：應用合併法例外情況
香港財務報告準則(修訂本)	年至 年週期之香港財務報告準則年度改進

應用上述本年度之香港財務報告準則的修訂本對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露事項並無重大影響。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

2. Application of New and Amendments to Hong Kong Financial Reporting Standards (“HKFRSs”) (Continued)

New and amendments to HKFRSs in issue but not yet effective

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團尚未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則 第 號	金融工具
香港財務報告準則 第 號	來自客戶合約收益及其 相關之修訂
香港財務報告準則 第 號	租賃
香港財務報告準則 第 號之修訂本	以股份為基礎付款交易 之分類及計量
香港財務報告準則 第 號之修訂本	應用香港財務報告準則 第 號金融工具同時 一併採用香港財務報 告準則第 號保險合 約
香港財務報告準則 第 號及 香港會計準則 第 號之 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。
香港會計準則第 號之 修訂本	披露倡議
香港會計準則第 號 之修訂本	因未變現虧損確認遞延 稅項資產
香港財務報告準則 (修訂本)	年 — 年週期 之香港財務報告之年 改進

於 年 月 日或之後開始之年度
期間生效。

於 年 月 日或之後開始之年度
期間生效。

於待定日子或之後開始之年度期間生
效。

於 年 月 日或之後開始之年度
期間生效。

於 年 月 日或 年 月 日
之後開始之年度期間按適用生效。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

2. Application of New and Amendments to Hong Kong Financial Reporting Standards (“HKFRSs”) (Continued)

HKFRS 9 Financial instruments

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(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號引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號其後於2017年經修訂，以包括有關分類及計量金融負債及終止確認之規定，並進一步於2018年修訂已包括一般對沖會計的新規定。於2019年頒佈之香港財務報告準則第9號另一個經修訂版本主要加入有關金融資產之減值規定；及藉為若干簡單債務工具引入「透過其他全面收入按公平價值列賬」(「透過其他全面收入按公平價值列賬」)計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

所有屬香港財務報告準則第9號範圍內之已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公允值計量。具體而言，目的是收取合約現金流量之業務模式內持有之債務投資，及合約現金流量僅為償還本金及尚未償還本金利息之債務投資，一般於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。以業務模式持有的債權產品，目的是以收取合約現金流及出售財務資產，財務資產之合約條款引起現金流之指定日期僅為償還本金及尚未償還的本金利息是以透過其他全面收入按公平價值列賬。所有其他債務投資及股本投資均於其後報告期末按公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，以於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣者)公允值之其後變動，只有股息收入一般於損益表確認。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

2. Application of New and Amendments to Hong Kong Financial Reporting Standards (“HKFRSs”) (Continued)

HKFRS 9 Financial instruments (Continued)

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

就金融資產的減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初次確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。

本集團於 年 月 日的金融工具及風險管理制度，預期應用國際財務報告準則第9號在未來期間的應用可能會對本集團金融資產的分類及計量產生重大影響。本集團的可供出售投資，包括那些當前以成本扣減值，將需要以公允價值計量其公允價值變動或計入損益或計入其他綜合收益(對於滿足特定條件的投資)。另外，預期信用損失模型可能會導致本集團就以攤餘成本計量的金融資產尚未發生的信用損失計提撥備。

HKFRS 15 Revenue from contracts with customers

香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

香港財務報告準則第15號頒佈及制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生之收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋之收益確認指引。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

2. Application of New and Amendments to Hong Kong Financial Reporting Standards (“HKFRSs”) (Continued)

HKFRS 15 Revenue from contracts with customers (Continued)

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益(續)

香港財務報告準則第 號之核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收益之步驟：

第一步：識別與客戶訂立之合約

第二步：識別合約中之履約責任

第三步：釐定交易價

第四步：將交易價分配至合約中之履約責任

第五步：於實體完成履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第 號，實體於完成履約責任時確認收益，即於特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第 號已就特別情況之處理方法加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第 號規定作出更詳盡之披露。

於 年，香港會計師公會頒佈對香港財務報告準則第 號之澄清，內容有關識別履約責任、主事人與代理人之間之考量因素，以及許可之應用指引。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

2. Application of New and Amendments to Hong Kong Financial Reporting Standards (“HKFRSs”) (Continued)

HKFRS 15 Revenue from contracts with customers (Continued)

HKFRS 16 Leases

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益(續)

本公司董事預期應用香港財務報告準則第 號未來可能會產生更多的披露，但本公司董事並不預期應用香港財務報告準則第 號會對本集團在本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或此等綜合財務報表之披露造成重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第 號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。香港財務報告準則第 號於生效時將取代香港會計準則第 號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第 號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及租賃低值資產外，經營租約與融資租賃的差異自承租人會計處理中撤銷，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，而其後乃按成本(若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按並非於該日支付之租賃付款現值計量。其後，租賃負債會就利息及租賃付款，以及(其中包括)租賃修訂的影響而作出調整。就現金流量分類而言，本集團現時將有關自用租賃土地及該等分類為投資物業之租賃土地之前期預付租賃付款呈列為投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列為營運現金流量。根據香港財務報告準則第 號，有關租賃負債之租賃付款將分配為本金及利息部分(呈列為融資現金流量)。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

2. Application of New and Amendments to Hong Kong Financial Reporting Standards (“HKFRSs”) (Continued)

HKFRS 16 Leases (Continued)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

2. Application of New and Amendments to Hong Kong Financial Reporting Standards (“HKFRSs”) (Continued)

HKFRS 16 Leases (Continued)

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

本公司董事預期，應用已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則不會對本集團的本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或此等綜合財務報表造成重大影響。

3. Significant Accounting Policies

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則以及香港公司條例編製。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(「公司條例」)規定之適用披露資料。

除物業及若干金融工具是於各報告期末以重估值或公允值(如適用)計量外，本綜合財務報表是按歷史成本為基準編制。所採納之主要會計政策如下：

歷史成本一般乃按交換貨品及服務所付出代價之公允值釐定。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

3. Significant Accounting Policies (Continued)

3. 主要會計政策(續)

公允值為於計量日期市場參與者間於有秩序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格，而不論該價格為可直接觀察或可使用其他估值技術估計。於估計資產或負債之公允值時，本集團會考慮該等市場參與者於計量日期對資產或負債定價時所考慮之資產或負債之特點。於該等綜合財務報表中作計量及／或披露目的之公允值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第 號範圍內以股份為基礎的支付交易、香港會計準則第 號「租賃」範圍內之租賃交易及與公允值類似但並非公允值之計量(如香港會計準則第 號「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第 號「資產減值」之使用價值)除外。

非金融資產之公平值計量乃考慮市場參與者通過使用其資產之最高及最佳用途或將其出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者，而能夠產生經濟利益之能力。

此外，就財務呈報目的而言，公允值計量根據公允值計量輸入數據之可觀察程度及輸入數據對公允值計量之整體重要性分類為第 、第 或第 類，載述如下：

第 類輸入數據乃於計量日期實體可得之相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)；

第 類輸入數據乃根據第 類所列報價以外之可直接或間接觀察資產或負債之輸入數據；及

第 類輸入數據乃資產或負債之不可觀察輸入數據。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

3. Significant Accounting Policies (Continued)

Basis of consolidation

3. 主要會計政策(續)

主要會計政策載列如下：

綜合賬目基準

本綜合財務報表包括本公司及被本公司及其附屬公司控制的各公司的財務報表。本公司可取得控制權：

對被投資公司擁有控制權；

承擔參與被投資公司之變動回報之風險或享有權利；及

擁有運用其權力以影響其回報之能力。

倘根據事實及情況，上述三個控制權因素中之一個或以上發生變化，則本集團重新評估其是否擁有被投資公司之控制權。

綜合附屬公司於本集團取得附屬公司之控制權時開始，並於本集團失去附屬公司之控制權時終止。尤其是，於本年度收購或出售附屬公司之收入及費用，乃由本集團收購生效日期或截至出售生效日期(視情況而定)計入綜合損益表內。

為使附屬公司之會計政策與本集團之會計政策一致，附屬公司之財務報表會在有需要之情況下作出調整。

所有集團公司之間的資產及負債、權益、收入、費用及有關本集團成員公司之間交易的現金流量均於綜合賬目時悉數抵銷。

於附屬公司之非控制權益與本集團於當中之權益分開呈列。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

3. Significant Accounting Policies (Continued)

Basis of consolidation (Continued)

Business combinations

3. 主要會計政策(續)

綜合賬目基準(續)

損益及其他全面收益之各項目歸屬於本公司擁有人及非控制權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控制權益，即使此舉導致非控制權益出現虧損結餘。

業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併之轉讓代價按公允值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產於收購日之公允值、本集團對所被購者原擁有人產生之負債及本集團發行股本權益的總額以置換被購者之控制權。有關收購涉及之費用一般於產生時於損益表中確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債乃按彼等之公允值確認。

商譽之計算是以所轉讓之代價、於被購者中非控股權益所佔金額及收購方以往持有的被購者股權之公允值(如有)之總和，扣除於收購日期可供識別資產及承擔的負債之淨額後，所超出之差額計量。倘經重新評估後，被購者的可識別淨資產與所承擔的負債於收購日期之淨額、非控股權益於被購者中所佔金額以及收購方以往持有的被購者股權之公允值(如有)之總和高於轉讓之代價，則該差額即時於損益表內確認為折價購買收益。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

3. Significant Accounting Policies (Continued)

Business combinations (Continued)

,

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

3. Significant Accounting Policies (Continued)

Goodwill (Continued)

(

Investments in associates

3. 主要會計政策(續)

商譽(續)

已獲配商譽之現金產生單位(「現金產生單位」)每年及凡單位有可能出現減值跡象時進行減值測試。於報告期間因收購而產生的商譽，獲分配商譽的現金產生單位需要於報告期間完結前進行減值測試。當現金產生單位之可回收金額少於其賬面值時，減值虧損首先被分配以削減分配至該單位的商譽，不足的則以單位內各資產之賬面值為基準按比例分配至並削減該單位之其他資產之賬面值。涉及商譽之任何減值虧損乃直接於損益表內確認。已確認之商譽減值虧損於其後期間不予以撥回。

於出售有關現金產生單位時，計量出售收益應包括相關應佔商譽的金額。

聯營公司投資

聯營公司指本集團對其行使重大影響力的實體。重大影響指有權參與投資對象之財務及營運政策之制定，但並非對該等政策有控制權或共同控制權。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

3. Significant Accounting Policies (Continued)

Investments in associates (Continued)

3. 主要會計政策(續)

聯營公司投資(續)

聯營公司之業績、資產及負債乃採用權益會計法計入該等綜合財務報表。以權益法入賬之聯營公司之財務報表在類似情況下以本集團相似交易及事件之統一方法入賬。根據權益法，於聯營公司的投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，其後作出調整，以確認本集團所佔該聯營公司之損益及其他全面收益。當本集團所佔聯營公司的虧損超越本集團於該聯營公司的權益(包括實質上構成本集團對該聯營公司淨投資的任何長期權益)，本集團將不再確認額外應佔虧損。僅於本集團具有法定或推定責任或代表該聯營公司付款時，方會確認額外虧損。

於聯營公司之投資採用權益法自被投資公司成為聯營公司當日起入賬。收購於聯營公司之投資時，投資成本超過本集團應佔被投資公司之可識別資產及負債之公允值淨額之任何部份均確認為商譽，並計入投資之賬面值。本集團應佔可識別資產及負債之公允值淨額超過投資成本之任何部份(經重新評估後)於收購投資之期間即時於損益中確認。

截至 年 月 日止年度

Investments in associates (Continued)

聯營公司投資(續)

香港會計準則第○號之規定獲應用以釐定是否需要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。於有需要時，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第○號「資產減值」作為單一資產進行減值測試，方法為將可收回金額(即使用價值與公允值減出售成本之較高者)與賬面值進行比較，任何已確認減值虧損構成投資賬面值之一部份。有關減值虧損之任何撥回於該項投資可收回金額其後增加時根據香港會計準則第○號「資產減值」確認。

當集團實體與本集團之聯營公司有交易往來時，與該聯營公司進行交易所產生之損益以與本集團無關之該聯營公司權益為限於本集團之綜合財務報表內確認。

倘非流動資產之賬面值將主要是透過一項出售交易而非透過持續使用收回，則分類為持作銷售。是項條件僅於銷售極可能達成而該非流動資產可於現況下即時出售唯可受制於出售比等資產的一般性條件及慣例方算符合。管理層必須致力促成出售，即預期分類日期起計一年內完成銷售方符合確認資格。

分類為持作銷售之非流動資產乃按其過往賬面值與公允值之較低者減出售成本計量。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

3. Significant Accounting Policies (Continued)

Investment properties

Property, plant and equipment

3. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業是指持作賺取租金及／或資本增值的物業。

投資物業於首次確認時按成本包括任何相關的直接支出計量。於首次確認後，投資物業是以公允值計量。投資物業的公允值變動所產生的收益或虧損於產生期間直接確認於損益表。

當投資物業被出售或該投資物業永久不再被使用，或預期出售該物業將不會產生未來經濟利益時，該項投資物業不再被確認。因不再確認為資產而產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與當時賬面價值之間的差額)計入損益表。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

3. Significant Accounting Policies (Continued)

Property, plant and equipment (Continued)

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

在建工程指正在建造以供生產或自用之物業、廠房及設備。在建工程以成本減累計減值虧損列賬。在建工程於完成後可供用於擬定用途時重新分類為物業、廠房及設備之適當類別。此等資產之折舊基準與其他物業資產相同，乃於資產可供於擬定用途時開始計提。

廠房用作生產或提供貨品或服務乃按其成本減去任何已確認之減值虧損於綜合財務狀況表內列賬。該等持有用作行政管理用途的租賃土地及樓宇，乃按其重估值於綜合財務狀況表內列賬，而重估值即指重估當日之公允值減去任何其後之累積減值虧損及其後之累積折舊。由於定期進行重估，賬面值與於本報告期末所釐定之公允值沒有重大差距。

重估租賃土地及樓宇所產生的任何重估盈餘是撥入資產重估儲備，惟倘有關盈餘用作沖回該項資產於過往已確認為支出的重估值減，在該情況下則盈餘是計入損益表，但限於過往已確認為支出的金額。因重估資產而減少的賬面淨值是當作開支處理，若有因過往重估該項資產而產生的重估儲備結餘，則以該結餘扣減後之餘額作開支處理。於隨後出售或報廢該重估資產時，相關重估盈餘將劃轉至保留溢利。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

3. Significant Accounting Policies (Continued)

Property, plant and equipment (Continued)

Revenue recognition

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

除在建工程外之折舊乃按物業、廠房及設備預計可使用年限減剩餘價值，以直線法撇銷其成本或公允值。在各報告期末將檢討預計可使用年限、剩餘價值及折舊方法，據此產生的估計變動之影響以後續方式列賬，以預期基準估計任何變動之影響進行檢討。

倘若一項物業、廠房及設備因為由自用物業，在改變其用途後成為投資物業，在其轉變當日，其賬面值及公允值的差額會在其他全面溢利及累計在物業重估儲備中。後繼買賣或資產廢置，其相關的重估儲備會直接撥入保留盈利。

當物業、廠房及設備被出售或預期繼續使用該資產不會為將來帶來經濟利益時，該項物業、廠房及設備不再被確認。因不再確認為資產而產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產的賬面值之差額計算)於不再確認年度的損益表內入賬。

收入的確認

收入按已收或應收款項之公允值計量，並代表貨物銷售及於正常經營過程中提供之服務的應收款項，惟須扣除折扣及與銷售相關的稅項。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

3. Significant Accounting Policies (Continued)

Revenue recognition (Continued)

3. 主要會計政策(續)

收入的確認(續)

收入被確認當營業金額能可靠地計量；交易帶來的經濟利益很可能流入本集團及特別狀況合乎本集團之活動，如下述情況。

來自金融資產之利息收入於經濟利益可能流入本集團，且收入之金額能可靠地計量時確認。來自金融資產之其他利息收入以時間基準並參照未償還本金及適用之實際利率計算，而該利率乃透過金融資產之預期年期完全貼現估計未來現金收入至於首次確認時之資產之賬面淨值之利率。

佣金收入於提供服務時確認。

石油化工產品銷售之收入於貨品已付運及擁有權已過戶。

物業管理費收入於提供管理服務時確認。

營運租約之租金收入於租約期限內以直線基準確認。

投資所得股息收入乃於股東收取該項付款之權利獲確立時確認。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

3. Significant Accounting Policies (Continued)

Revenue recognition (Continued)

Financial instruments

Financial assets

3. 主要會計政策(續)

收入的確認(續)

金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為該工具合約條文之訂約方後，於綜合財務狀況表中確認。金融資產及金融負債初步按公允值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(於損益表按公允值處理的金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易費用於初次確認時加入金融資產及金融負債(如適用)之公允值或自金融資產及金融負債(如適用)之公允值扣除。因收購於損益表按公允值處理的金融資產或金融負債而直接產生之交易費用即時於損益表確認。

金融資產

本集團之金融資產分類為以下三個類別之其中一類：於損益表按公允值處理的金融資產、貸款及應收款項及可供出售的金融資產。分類取決於金融資產的性質及目的並於初次確認時決定。所有日常買賣之金融資產於交易日確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時限交收資產之金融資產買賣。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

3. Significant Accounting Policies (Continued)

Revenue recognition (Continued)

Financial instruments (Continued)

Effective interest method

Financial assets at FVTPL

3. 主要會計政策(續)

收入的確認(續)

金融工具(續)

實際利率法

實際利率法是計算金融資產的攤銷成本及於相關期間攤分利息收入的方法。實際利率是指於金融資產預期有效期或於首次確認時之賬面淨值之較短期間(如適用)確實地折現估計未來收取現金(包括構成整體部分的實際利率、點子、交易成本及其他溢價或折扣所付或所收的所有費用)之利率。

除被分類為於損益表按公允值處理的金融資產(其利息收入包括於淨收益或虧損中)，債權產品之利息收入以實際利率基準確認。

於損益表按公允值處理的金融資產

當金融資產是持作買賣或指定於損益表按公允值處理，即金融資產被分類為於損益表按公允值處理。

金融資產於以下情況下界定為持作買賣：

購入之目的主要為於短期內出售；或

於首次確認時屬於由本集團統一管理的一項可識別金融工具組合的一部分並且於最近期間確實存在短期套利紀錄；或

屬於未有指定類型的衍生工具並實際是一項對沖工具。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

3. Significant Accounting Policies (Continued)

Revenue recognition (Continued)

Financial instruments (Continued)

Financial assets at FVTPL (Continued)

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

於損益表按公允值處理的金融資產(續)

除持作買賣用途之金融資產外，其他金融資產於首次確認時在下屬情況下可能被指定為於損益表按公允值處理：

此分類能抵銷或大幅減少計量或減少引起確認的不一致性；或

此金融資產是屬於一組金融資產或一組金融負債或兩者之一部份，該組金融資產或金融負債是根據本集團成文的風險管理及投資策略來管理並按公允值衡量其表現，且內部使用作分類資料亦建基於此；或

此金融資產是包含一個或多個嵌入式衍生工具之合約的組成部份，並且香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」容許整個結合式合約(資產或負債)指定為於損益表按公允值處理。

於損益表按公允值處理的金融資產以公允值計量，重新計量所產生的任何收益或虧損將於損益表確認。於損益表確認的淨收益或虧損並不包括來自該金融資產的股息或利息。釐定公允值的方式已載列於附註 。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

3. Significant Accounting Policies (Continued)

Revenue recognition (Continued)

Financial instruments (Continued)

Loans and receivables

Available-for-sale financial assets

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項為沒有活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款額之非衍生性質金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款，按金及其他應收款項、應收聯營公司款、抵押銀行存款、銀行結餘及現金及應收貸款)採用實際利率法以攤銷成本，扣減任何已識別減值虧損列賬(見下述財務資產減值之會計政策)。

可供出售之金融資產

可供出售之金融資產為指定可供出售的非衍生項目，或未有分類為於損益表按公允值處理之金融資產、貸款及應收賬款或持有至到期日之投資。

於活躍市場買賣之股本證券及本集團持有分類為可供出售之債務證券乃於各報告期末按公允值計量。以實際利息法計量、與利息收入有關之可供出售債務證券之賬面值變動及可供出售股本投資乃於損益表中確認。可供出售金融資產之其他賬面值變動乃於其他收益中確認，並累積於投資重估儲備。投資被出售或被定為減值時，之前於投資重估儲備確認之累計收益或虧損將會劃轉至損益表(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

3. Significant Accounting Policies (Continued)

Revenue recognition (Continued)

Financial instruments (Continued)

Available-for-sale financial assets (Continued)

Impairment of financial assets

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

可供出售之金融資產(續)

當本集團收取股息之權利被確定時，可供出售股本工具之股息於損益表中確認。

就沒有活躍市場的市場報價且其公允值無法可靠地計量的可供出售之股本投資而言，該等投資於本報告期末按成本扣減任何已識別減值虧損計量(見以下關於財務資產減值虧損之會計政策)。

金融資產之減值

除了於損益表按公允值處理的金融資產外，金融資產於各本報告期末評估減值指標。倘若有客觀佐證顯示，因一項或多項事故於首次確認金融資產後出現而導致該金融資產被視為減值，其估計未來現金流量已受影響。

就可供出售之股本投資而言，相關投資的公允值出現重大或長期下跌並低於該項投資的成本，則被視為減值的客觀佐證。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀佐證可以包括：

發行人或交易方出現重大財政困難；或

拖欠或逾期支付利息或本金；或

可能出現借貸人將陷入破產或財務重組。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

3. Significant Accounting Policies (Continued)

Revenue recognition (Continued)

Impairment of financial assets (Continued)

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產之減值(續)

若干類別的金融資產如應收賬款，不會就減值作單獨考核而是另外在其後以整體性基準進行減值考核。一組應收款項的減值之客觀性佐證可以包括本集團以往收款的經驗、組合內逾期付款次數的增加並超逾平均的信用期、能察覺的國家性或地區性經濟狀況引致應收款項無法收回。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額確認是按資產賬面值與按金融資產原實際利率折讓之估計未來現金流量之現值的差額計算。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損數額按資產賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率折讓估計未來現金流量之現值間之差額計算。有關減值虧損不會於繼後期間回撥。

金融資產之賬面值因其減值虧損而直接減少，惟應收賬款、其他應收款及應收聯營公司款／附屬公司款之賬面值則透過使用撥備賬減少。所有撥備賬賬面值之變動於損益表內確認。倘應收賬款、其他應收款及應收聯營公司款／附屬公司款應收賬款被認為不可收回，則於撥備賬內撇銷。其後收回之已撇銷數額計入損益表。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

3. Significant Accounting Policies (Continued)

Revenue recognition (Continued)

Impairment of financial assets (Continued)

Financial liabilities and equity instruments

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產之減值(續)

當可供出售金融資產被視為減值時，之前於其他全面溢利確認之累計收益或虧損將會於減值發生之期間劃轉至損益表。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，倘若於後期減值虧損之金額減少及該減少能客觀地與確認減值後發生的事項相關，則以前已確認之減值虧損可於損益表內撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時之攤銷成本。

可供出售投資以前於損益確認之減值虧損將不會於損益表撥回。減值虧損後的任何公允值增幅直接於其他全面溢利確認及累計於其他儲備中。就可供出售債務投資而言，倘若該投資之公允值增幅能客觀地與確認減值虧損後發生的事項相關，則相關減值虧損會於其後於損益表撥回。

金融負債及股本工具

由集團公司發行之金融負債及股本權益工具，按所訂立之合約安排性質，及金融負債及股本權益工具之定義而分類為金融負債或股本。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

3. Significant Accounting Policies (Continued)

Revenue recognition (Continued)

Derecognition

Inventories

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

終止確認

倘若從資產收取現金流量之合約權利已到期，則本集團將終止確認該金融資產。

於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於其他全面溢利及累積於股本權益被確認之累計損益的總差額，將於損益表內確認。

若本集團之責任獲解除、取消或屆滿時，本集團將終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價的差額，乃於損益表內確認。

存貨

存貨按成本與可變現淨值之較低者入賬。存貨之成本採用加權平均法計算。可變現淨值為存貨之估計銷售價減所有估計完成成本及因銷售產生之必要成本。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

3. Significant Accounting Policies (Continued)

Borrowing costs

Government grants

3. 主要會計政策(續)

借貸費用

因收購、建築及生產為合資格資產(即須一段長時間始能達至其擬定用途或予以銷售的資產)所產生的直接應計借貸成本被加至有關資產之成本中,直至當此等資產大致上已完成並可作其預計用途或銷售時。當指定借貸尚未支付合資格資產開支而用作臨時投資時,所賺取的投資收入會從資產借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間在損益表內被確認。

政府補貼

除非能合理確定本集團將符合補貼附帶之條件及將會收取有關補貼,否則政府補貼不予確認。

政府補貼乃就本集團擬將利用補貼補償之相關成本確認為開支之期間按系統化基準於損益表中確認。具體而言,首要條件為本集團應購買、建造或以其他方式收購非流動資產之政府補貼於綜合財務狀況表內確認為遞延收入,並於相關資產之可使用年期內按有系統及合理基準轉撥至損益表。作為開支或已產生的虧損之補償,或是以給予本集團即時財務資助為目的而發放,且無未來相關成本之政府補助,在應收期間內於損益表中確認。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

3. Significant Accounting Policies (Continued)

Impairment of assets other than goodwill (see the accounting policy in respect of goodwill above)

3. 主要會計政策(續)

除商譽外之資產減值虧損(見上述有關商譽之會計政策)

於本報告期末，本集團檢測其有限可使用年限資產之賬面值以決定該等資產有否出現任何減值虧損跡象。如有任何跡象產生，該資產之可回收金額需估算以決定減值虧損(如有)之程度。當不可能估算單一資產之可產生回收金額，本集團估算該資產屬於之現金產生單位之可回收金額。當合理的及一致之分配基準可識別時，公司資產可分配於個別現金產生單位，或其分配於現金產生單位之最少團體以識別為合理及一致之分配基準。

可回收金額是公允值減出售之成本及使用價值之較高者。於評估使用價值，估計將來現金流量以稅前貼現率去計算其現值以反映現時市場評估金錢的時間價值及該資產之風險，將來現金流量之估計並不可調整。倘若資產之可回收金額(或現金產生單位)之估計是少於其賬面值，則該資產之賬面值(或現金產生單位)需減少到其可回收金額。

一項減值虧損即時在損益表內被確認，除非有關資產是根據另一項準則以重估值列賬，則有關減值虧損將根據該準則而被視為重估值減少。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

3. Significant Accounting Policies (Continued)

Impairment of assets other than goodwill (see the accounting policy in respect of goodwill above)
(Continued)

Taxation

3. 主要會計政策(續)

除商譽外之資產減值虧損(見上述有關商譽之會計政策)(續)

當減值虧損於其後撥回，有關資產(或現金產生單位)賬面值將予調升至經修正之估計可收回金額，惟僅限於經調升後之賬面值不會超過有關資產於先前年度未有減值虧損前之賬面值。減值虧損之撥回即時被確認為收入，除非有關資產是根據另一項準則以重估值列賬，則有關減值虧損之撥回將根據該準則被視為重估值增加。

稅項

利得稅支出指即期應付稅項與遞延稅項總額。

即期應付稅項乃按年內應課稅前溢利計算。應課稅(虧損)溢利不包括其他年度的應課稅收入或可扣減開支項目，亦不包括可作免稅或不可作稅項扣減之項目，故與綜合損益表所呈報的溢利淨額不同。本集團即期稅項負債乃按於本報告期末已頒佈或實質已頒佈之稅率計算。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

3. Significant Accounting Policies (Continued)

Taxation (Continued)

(

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項乃確認為就綜合財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所採用的相應稅基之暫時差異。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認。遞延稅項資產則基本上於可扣減暫時差異有可能用以抵銷應課稅溢利時確認。如暫時差異由商譽或由初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債(業務合併除外)所產生, 相關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債須就投資於附屬公司、聯營公司及投資於合營公司所產生的應課稅暫時差異予以確認, 除非本集團可控制暫時差異的回撥時間, 而此暫時差異在可預見的將來很可能不會回撥。有關投資之暫時差異而產生之遞延稅項資產只會於當有足夠應課稅溢利而很大機會可以利用暫時差異之好處時被確認及此暫時差異於可見將來很可能會回撥。

遞延稅項資產的賬面值於各本報告期末進行檢討, 並於沒可能會有足夠應課稅溢利恢復全部或部份資產價值時作出調減。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

3. Significant Accounting Policies (Continued)

Taxation (Continued)

(

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項資產及負債，乃依據於本報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅務法例)，按預期適用於償還負債或變現資產期間之稅率計算。遞延稅項負債及資產之計量反映出倘按本集團預期於報告日期收回或結算其資產及負債賬面值計算的稅項結果。

就計量按公允值模式計量之投資物業遞延稅項而言，除非假設在若干情況下被駁回，該等物業之賬面值乃假設完全是透過出售予以回收。當投資物業可予折舊及於業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益)方式持有時，有關假設會被推翻。

除非與於其他全面收益或直接於股本中確認之項目有關，即期及遞延稅項則亦分別直接於其他全面收益或股本中確認，否則即期及遞延稅項於損益表中確認。由初次計算業務合併而引起之即期稅項或遞延稅項，該稅項影響應計入業務合併計算。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

3. Significant Accounting Policies (Continued)

Foreign currencies

(

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

3. Significant Accounting Policies (Continued)

Leasing

The Group as lessor

The Group as lessee

3. 主要會計政策(續)

租賃

融資租賃指租賃條款將擁有資產的風險及回報絕大部份轉移至承租人之租賃。所有其他租賃均分類為營運租賃。

本集團作為出租人

營運租賃之租金收入乃按有關租約年期以直線基準於損益表內確認。

本集團作為承租人

營運租賃費用乃於有關租約年期內以直線基準確認為支出。作為促使訂立營運租賃的已收及應收獎勵之利益於租約年期內以直線基準確認為租金開支中扣減。

倘獲取促使訂立營運租賃之租賃獎勵，該等獎勵確認為負債。獎勵之利益總額以直線基準確認為租金開支扣減。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

3. Significant Accounting Policies (Continued)

Leasing (Continued)

Leasehold land and building

Retirement benefit costs

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

租賃土地及樓宇

倘租約包括土地及樓宇部份，則本集團根據對各部份之擁有權附帶之絕大部份風險及回報是否已轉讓予本集團之評估，獨立評估將各部份分類為融資或營運租賃，除非顯然兩個部份均為營運租賃，則在該情況下，整份租約分類為營運租賃。具體而言，最低租賃付款(包括任何一次過預付款項)乃按租賃土地部份及樓宇部份於租約開始時之租賃權益相對公允值比例於土地及樓宇部份之間分配。

倘能夠可靠地分配租賃款項，則作為營運租賃入賬之租賃土地權益於綜合財務狀況表內呈列為「土地使用權」，並按直線基準於租期內攤銷(分類及按公允值模式入賬列作投資物業除外)。當租賃款項未能於土地及樓宇部份之間可靠地分配，整份租約一般分類為融資租賃，並作為物業、廠房及設備入賬。

退休福利成本

就中華人民共和國，不包括香港及澳門(「中國」)員工參與的由國家管理的退休福利計劃及香港員工參與的強制性公積金計劃所作出之供款屬固定供款退休福利供款於僱員在提供其服務後即有權享受該等供款時確認為費用。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

3. Significant Accounting Policies (Continued)

Short-term and other long-term employee benefits

(

3. 主要會計政策(續)

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利均按預期將於僱員提供服務時支付之未貼現福利金額確認。除非另一項香港財務報告準則規定或准許將福利計入資產之成本中，否則所有短期僱員福利均確認為開支。

僱員應計福利(如工資及薪金、年假及病假)經扣除任何已付金額後確認為負債。

就其他長期僱員福利所確認之負債按預期將由本集團就僱員直至報告日期所提供之服務產生之估計未來現金流出之現值計量。因服務成本、利息及重新計量而導致負債賬面值之任何變動均於損益表中確認，惟另一項香港財務報告準則規定或准許將變動計入資產之成本中除外。

4. Critical Accounting Judgments and Key Sources of Estimation Uncertainty

,

4. 重大會計判斷及估計不確定之主要來源

應用本集團的會計政策(如附註6所述)時，本公司董事須就未能輕易地從其他來源確定的資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據被視作合適的過往經驗及其他因素作出。實際結果可能與此等估計不同。

該等估計及相關假設會持續作出檢討。倘修訂僅影響該修訂期，會計估計的修訂於該修訂期內確認倘該修訂只影響該期間；或倘該修訂影響本期間及未來期間，則於修訂期及未來期間確認。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

4. Critical Accounting Judgments and Key Sources of Estimation Uncertainty (Continued)

Critical judgments in applying accounting policies

Deferred taxation on investment properties

\$, (\$,)

(\$,)

4. 重大會計判斷及估計不確定之主要來源(續)

應用會計政策的重大判斷

以下是本公司董事於應用本集團會計政策時所作出的重大判斷，並對綜合財務報表內確認的金額構成最重大的影響。

投資物業的遞延稅項

就計量投資物業產生的遞延稅項(採用公允值模式計量者)而言，本公司董事已審閱本集團的投資物業組合，並認為本集團的投資物業為 港元(年： 港元)作商業用途的物業乃按隨時間而銷售消耗投資物業內含的絕大部分經濟利益為目的的商業模式持有。因此，計量本集團投資物業的遞延稅項時，本公司董事已釐定採用公允值模式計量的該等投資物業的賬面值全部透過銷售收回的假設已被駁回。因此，有關此等投資物業的遞延稅項已根據全部透過銷售收回賬面值的稅務結果計量。

本集團餘下投資物業(即本集團的住宅物業)的公允值為無(年： 港元)，本公司董事認為，此等物業乃一項業務項下持有，其目標為透過銷售收回。因此，有關此等投資物業的遞延稅項已根據賬面值全部透過銷售收回的稅務結果計量。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

4. Critical Accounting Judgments and Key Sources of Estimation Uncertainty (Continued)

Critical judgments in applying accounting policies (Continued)

Land appreciation tax ("LAT")

Key sources of estimation uncertainty

4. 重大會計判斷及估計不確定之主要來源(續)

應用會計政策的重大判斷(續)

土地增值稅(「土增稅」)

本集團須於中國繳納土增稅。然而，中國各個城市之稅務機關對稅法的執行及稅款徵收均存在差異。因此，於釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大判斷。本集團於遞延稅項下確認土增稅，而土增稅撥備乃於管理層認為投資物業可供透過銷售變現時計入於損益表扣除之遞延稅項下。本集團基於管理層之最佳估計確認土增稅。最終稅項結果或會有別於初步記錄之金額，而該等差異將影響於投資物業實際售出時與地方主管部門確定最終稅款期間之所得稅支出及有關遞延稅項。

估計不確定的主要來源

以下是於本報告期末關於對未來的重要假設及其他估計不確定的主要來源，該等假設及估計存在可能導致下一個財政年度的資產及負債之賬面值有重大調整風險。

截至 年 月 日止年度

Key sources of estimation uncertainty (Continued)

\$ 1,000,000 (\$ 1,000,000)

\$ 1,000,000 (\$ 1,000,000)

\$	6,000	\$	6,000
\$	6,000	\$	6,000

估計不確定的主要來源(續)

於本報告期末，本集團的應收貸款及應收聯營公司款分別為

港元(	年：	港元)
及		
		港元)

本集團按個別準則評估可收回的應收貸款及應收聯營應收款，當有客觀證據於應收貸款及應收聯營公司款需要作減值，本集團按減值測試目的評估應收貸款及應收聯營公司款的未來現金流減值金額按應收貸款及應收聯營公司款的賬面值及估計未來現金流的現值(不包括未實現之餘賬損失)於金融資產的原本有效利率(即有效利率之初值)的折扣值之分別作計算。當未來現金流預期減少，於未來的財政時期或會出現重大之減值。

於本報告期末，本集團的投資物業及租賃土地及樓宇乃基於獨立合資格專業估值師的評估按公允值列賬分別為 1,000,000,000 港元(2019 年：1,000,000,000 港元)及 1,000,000,000 港元(2019 年：1,000,000,000 港元)，在釐定公允值，估值師根據市值作基準，當中包括，尤其是，若干估計包括可比較的市場交易。於信賴有關評估時，管理層亦運用其判斷及滿意有關的評估方法已有效地反映現時的市場狀況。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

4. Critical Accounting Judgments and Key Sources of Estimation Uncertainty (Continued)

Key sources of estimation uncertainty (Continued)

Estimated impairment of goodwill

Estimated impairment of property, plant and equipment

4. 重大會計判斷及估計不確定之主要來源(續)

估計不確定的主要來源(續)

商譽之預期減值

於減值測試中，本集團決定該資產屬於之現金產生單位之可回收金額。於決定是否需要提供減值要求估計該現金產生單位預計之將來現金流量。使用價值計算要求本集團估計現金產生單位之預計將來現金流量及合適之貼現率以計算現值。當實際將來現金流量少於估計，會產生重大減值虧損。現金產生單位之可收回金額之計算詳情載列於附註 。

物業、廠房及設備之預期減值

於減值測試中，本集團決定有關物業、廠房及設備之可回收金額或分別屬於該物業、廠房及設備之現金產生單位之可回收金額，其微高於使用價值及公允值減去出售成本。如任何跡象顯示該資產可能減值，可回收金額將會以獨立資產作估計。如可回收金額無法以獨立資產作估計，本集團決定該資產屬於之現金產生單位之可回收金額。使用價值計算要求本集團估計從有關資產之預計將來現金流量升幅及合適之貼現率以計算現值。貼現率代表反映現時市場評估之金錢的時間價值及該資產之風險，將來現金流量之估計並不可調整。當實際將來現金流量少於估計或因不利事實及情況轉變令將來現金流量之估計向下調節，將會產生重大減值虧損。於 年 月 日，物業、廠房及設備之賬面值為 港元（年： 港元）。

\$ (\$

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

5. Revenue and Segment Information

5. 收入及分部資料

由主要產品、投資及服務的收入分析如下：

	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
物業管理費收入	252,450	,
租金收入	120,280	,
上市及非上市證券股息收入	5,216	,
石油化工產品銷售	48,814	, 6
	426,760	, 6

本集團現時由六個營運部門組成：不良資產業務、投資(包括持作買賣投資、可供出售投資、結構性金融證券、附有嵌入式衍生工具之應收貸款及應收貸款之業績)、物業銷售、物業租賃、物業管理及石油化工產品生產及銷售。此等營運部門是由本公司之執行董事，即主要營運決策者在決定分部資源分配及評估其表現上所定期審閱本集團各個組成部分之內部報告作為識別經營分部之基礎。在設定本集團之報告分部時，主要營運決策者所識別的經營分部概未彙集計算。

由於主要營運決策者並無定期審閱分部資產及負債，所以並沒有呈列分部資產及負債。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

5. Revenue and Segment Information (Continued)

5. 收入及分部資料(續)

Segment revenues and results

分部收入及業績

以下是本集團收入及業績按經營及報告：

		Distressed assets business 不良資產 業務 HK\$'000 千港元	Investments 投資 HK\$'000 千港元	Sales of properties 物業銷售 HK\$'000 千港元	Property leasing 物業租賃 HK\$'000 千港元	Property management 物業管理 HK\$'000 千港元	Production and trading of petro-chemical products 石油化工 產品生產 及銷售 HK\$'000 千港元	Con- solidated 綜合 HK\$'000 千港元
Year ended 31 December 2016 截至2016年12月31日止年度								
收入		—	5,216	—	120,280	252,450	48,814	426,760
(	分部(虧損)溢利	(1)	113,804	(57)	143,372	5,982	(213,951)	49,149
,	其他未分配收入、							58,546
	收益及虧損							(56,276)
	公司費用							(173,161)
	財務費用							12,917
	攤佔聯營公司業績							
除稅前虧損								(108,825)
Year ended 31 December 2015 截至2015年12月31日止年度								
收入								
(	分部(虧損)溢利	(	0	(0	0	(	(	(
,	其他未分配收入、							000
	收益及虧損							(
	公司費用							(
	財務費用							(
	攤佔聯營公司業績							(0
除稅前虧損								(

截至 年 月 日止年度

Segment revenues and results *(Continued)*

分部收入及業績(續)

經營分部之會計準則與本集團於附註。形容之會計準則是一致的。

分部溢利(虧損)指各分部的業績，主要營運決策者並無主動檢討之項目，當中包括，其他未分配收入、收益及虧損，包含除應收貸款以外之利息收入、滙兌虧損淨額、出售公司物業、廠房及設備之收益(虧損)淨額及若干未分配雜項收入。由於未予分配公司費用，財務費用及攤佔聯營公司業績，是基於中央管理下並不分類為獨立分部。這乃就資源分配及分部表現評估向主要營運決策者呈報之方法。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

5. Revenue and Segment Information (Continued)

5. 收入及分部資料(續)

Other segment information

其他分部資料

	Distressed assets business	Investments	Sales of properties	Property leasing	Property management	Production and trading of petro-chemical products	Unallocated	Consolidated
	不良資產業務	投資	物業銷售	物業租賃	物業管理	石油化工產品生產及銷售	未予分配	綜合
	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元

Year ended 31 December 2016

截至2016年12月31日止年度

包括於量度分部溢利或虧損或分部資產之金額：

折舊	-	-	-	(2,581)	(2,761)	(55,325)	(8,757)	(69,424)
土地使用權攤銷	-	-	-	-	-	(4,194)	-	(4,194)
結構性金融證券之公允值變動	-	103	-	-	-	-	-	103
附有嵌入式衍生工具之應收貸款之公允值變動	-	75,778	-	-	-	-	-	75,778
應收貸款之利息收入	-	16,755	-	-	-	-	-	16,755
持作買賣投資公允值變動	-	(12,189)	-	-	-	-	-	(12,189)
出售可供出售投資收益	-	28,190	-	-	-	-	-	28,190
投資物業公允值變動	-	-	-	69,995	-	-	-	69,995
(出售物業、廠房及設備產生之收益(虧損)淨額	-	-	(35)	220	(70)	-	34	149

定期提供給主要營運決策者的金額：

資本添置	-	-	-	7,603	5,407	77,557	1,721	92,288
— 物業、廠房及設備	-	-	-	-	-	-	-	-
聯營公司權益	-	-	41,357	-	-	823,680	-	865,037
攤佔聯營公司業績	-	-	(16,038)	-	-	28,955	-	12,917

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

5. Revenue and Segment Information (Continued)

5. 收入及分部資料(續)

Other segment information (Continued)

其他分部資料(續)

	不良資產業務 HK\$'000 千港元	投資 HK\$'000 千港元	物業銷售 HK\$'000 千港元	物業租賃 HK\$'000 千港元	物業管理 HK\$'000 千港元	石油化工 產品生產 及銷售 HK\$'000 千港元	未予分配 HK\$'000 千港元	綜合 HK\$'000 千港元
Year ended 31 December 2015 截至2015年12月31日止年度								
包括於量度分部溢利或虧損或分部資產之金額：								
折舊	—	—	—	(	(	(	(	(
土地使用權攤銷	—	—	—	—	—	(	—	(
結構性金融證券之 公允值變動	—	0	—	—	—	—	—	0
附有嵌入式衍生工具 之應收貸款之公允 值變動	—	,	—	—	—	—	—	,
應收貸款之利息 收入	—	0	—	—	—	—	—	0
持作買賣投資公允值 變動	—	(	—	—	—	—	—	(
出售可供出售投資 收益	—	—	—	—	—	—	—	—
投資物業公允值變動	—	—	—	0	—	—	—	0
可供出售投資確認 之減值虧損	—	(	—	—	—	—	—	(
出售物業、廠房及 設備產生之虧損 淨額	—	—	—	(	(	—	(	(

定期提供給主要營運決策者的金額：

資本添置								
— 物業、廠房及設 備	—	—	—	—	0	,	—	,
聯營公司權益	—	—	,	—	—	,	—	0
攤佔聯營公司業績	—	—	(	—	—	,	—	(

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

5. Revenue and Segment Information (Continued)

Other segment information (Continued)

於 年及 年 月 日止年度內，本集團收入總額並沒有單一客戶列賬多於 %。

Geographical information

本集團之營運地點是中國及香港。本集團由外在顧客中之收入是基於本集團之營運地點以取得收入及該非流動資產以地域分類的資料載列如下：

5. 收入及分部資料(續)

其他分部資料(續)

於 年及 年 月 日止年度內，本集團收入總額並沒有單一客戶列賬多於 %。

地域資料

本集團之營運地點是中國及香港。本集團由外在顧客中之收入是基於本集團之營運地點以取得收入及該非流動資產以地域分類的資料載列如下：

	Revenue 收入		Non-current assets 非流動資產	
	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
香港	5,847	0.0	294,004	0.0
中國	420,913	0.0	6,900,498	0.0
	426,760	0.0	7,194,502	0.0

Note:

附註：非流動資產不包括金融工具。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

6. OTHER INCOME, GAINS AND LOSSES

6. 其他收入、收益及虧損

		2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
	利息收入		
	— 銀行存款	6,034	6,034
	— 應收一家聯營公司	52,258	, 6
	— 應收貸款	16,755	, 6
	— 其他	2,774	6, 6
	佣金收入	3,095	6,
	滙兌虧損淨額	(3,323)	(,
(	出售物業、廠房及設備之收益(虧損)		
	淨額	149	(
(Note)	政府補貼(附註)	826	,
	其他	583	(
		79,151	, 6

Note: 6

附註：於 年及 年 月 日止年度內，金額主要為收取中國稅務機關給予的非經常性獎勵，以確認本集團過往年度所作出重大稅務貢獻。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

7. Finance Costs

7. 財務費用

		2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
	須於五年內悉數償還的銀行借款 利息	123,740	,
	須於五年內悉數償還的其他借貸 利息	49,421	, ,
	總額	173,161	,
Less:	減：資本化為合資格資產 成本金額	—	(,
		173,161	,

6

於 年 月 日止年度內資本化
之借貸成本與合資格資產之特定開支
有關。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

8. Directors' and Chief Executive's Remuneration

		2016				
		Fees	Salaries and other benefits	MPF contribution	Performance bonus	Total
		袍金	薪金及 其他福利	強積金 供款	表現花紅	總額
		HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(Note b) (附註b)	
Executive directors						
	執行董事					
(Note a)	高建民(附註)	500	4,817	18	630	5,965
	劉天倪	400	—	—	—	400
(Note c)	顧建國(附註)	400	—	—	—	400

截至 年 月 日止年度

8. 董事及行政總裁酬金(續)

上列獨立非執行董事酬金乃其成為本公司或其附屬公司之董事之服務酬金。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

8. Directors' and Chief Executive's Remuneration (Continued)

8. 董事及行政總裁酬金(續)

		袍金 HK\$'000 千港元	薪金及 其他福利 HK\$'000 千港元	強積金 供款 HK\$'000 千港元	表現花紅 HK\$'000 千港元 (Note b) (附註)	總額 HK\$'000 千港元
Executive directors	執行董事					
(Note a)	高建民(附註)		0			
	劉天倪					
(Note c)	顧建國(附註)					
		0	0			

上列執行董事酬金乃其為本公司及本集團有關業務提供服務的酬金。

Non-executive directors	非執行董事					
(Note c)	陳孝周(附註)					
	惠小兵					
	陳啓明					

上列非執行董事酬金乃其成為本公司或其附屬公司董事之服務酬金。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

8. Directors' and Chief Executive's Remuneration (Continued)

袍金	薪金及 其他福利	強積金 供款	表現花紅	總額
----	-------------	-----------	------	----

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

10. Taxation

10. 稅項

		2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
Tax charge (credit) comprises:	稅項支出(收入)包括：		
—	中國企業所得稅 — 即期	25,358	,
— (	中國企業所得稅 — 前年度 提撥不足(超額提撥)	74	(,
		25,432	
(note 34)	遞延稅項：(附註)		
—	— 本年度	16,852	,
	本公司及其附屬公司應佔 稅項支出	42,284	,

%

兩個年度之香港利得稅乃以預計應課稅溢利按 % 計提。由於本公司及其於香港之附屬公司錄得稅務虧損，故並沒有提撥香港利得稅。

年內之中國企業所得稅乃本集團於中國之附屬公司以估計的應課稅溢利按適用的所得稅法例計算所得之稅項支出。

%

源自收取一家中國附屬公司股息收入之預扣稅乃按照 % 稅率計提。

,
(
%

根據中華人民共和國企業所得稅稅法(「所得稅法」)及所得稅法的實施細則，從 年 月 日起，於中國之附屬公司適用之稅率為 %。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

10. Taxation (Continued)

10. 稅項(續)

年內稅項可與綜合損益表中除稅前虧損對賬如下：

		2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
	除稅前虧損	(108,825)	(,)
%	按中國企業所得稅稅率 % 之稅項	(27,206)	(,)
	就稅務用途不得扣減開支的稅務影響	17,888	,
	就稅務用途無須課稅收入的稅務影響	(46,148)	(,)
	攤佔聯營公司業績的稅務影響	(3,229)	,
	未確認稅項虧損的稅務影響	75,901	,
	收取中國附屬公司股息收入之預扣稅	8,152	—
	投資物業價值變動的稅務影響	16,852	,
(	以前年度提撥不足(超額提撥)	74	(,)
	年內所得稅支出	42,284	,

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

10. Taxation (Continued)

10. 稅項(續)

以下是有關其他全面收益稅務影響之分析：

		2016					
		Before-tax amount	Tax expense	Net-of-tax amount	除稅前金額	稅務支出	除稅後金額
		HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
(	換算產生之滙兌差額	(424,732)	—	(424,732)	(,)		(,)
	可供出售投資之公允值收 益(虧損)	28,173	—	28,173	(,)		(,)
	於出售可供出售投資時 重列至重估儲備	(28,190)	—	(28,190)	(,)		(,)
	年內回撥損益之 可供出售投資減值 虧損	—	—	—	,)		,)
	重估租賃物業產生之 收益	14,608	(1,432)	13,176	(,)	(,)	(,)
	攤佔聯營公司之 其他全面支出	(5,573)	—	(5,573)	(,)		(,)
		(415,714)	(1,432)	(417,146)	(,)	(,)	(,)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

11. Loss for the Year

11. 年內虧損

年內虧損已扣除(計入)：

		2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
(			
	核數師酬金	2,800	,
	存貨成本計入費用	47,947	,
	物業、廠房及設備之折舊	69,424	, 6
	土地使用權攤銷	4,194	,
	土地及樓宇之營運租約租金	2,999	
	員工費用包括載列於附註 之 董事及行政總裁酬金	222,858	,
	投資物業項下營運租約之租金收入，扣除開支 , , 港元		
\$, , (\$, ,	(: , , 港元)	(114,605)	(, 6

Other expenses

其他費用

於 年 月 日止年度下半年開始，本集團之附屬公司泰州東聯化工因原材料短缺而自願暫停生產。泰州東聯化工於暫停生產期間發生的直接成本如薪金、折舊支出、消耗品及其他直接相關成本於兩年內於損益表確認為其他費用。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

12. Loss Per Share

12. 每股虧損

本公司擁有人應佔的每股基本虧損乃根據下列數據計算所得：

		2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
Loss:	虧損：		
(	用以計算每股基本虧損之虧損(本公司擁有人應佔年內虧損)	(35,122)	(
		2016 in thousand 千股	in thousand 千股
Number of shares:	股份數目：		
	用以計算每股基本虧損之加權平均股份數目	2,304,850	,

截至 年及 年 月 日止年度，由於本公司並無潛在普通股股份，因此並沒有於 年及 年 月 日止年度列示每股攤薄虧損。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

13. Dividend

(\$,)
\$,

13. 股息

於 年內並無派付或建議派付股息予本公司普通股股東，同時於報告期末後亦無建議宣派任何股息(年：已付之 年末期股息每股 港元，總額約為 , 港元)。

14. Investment Properties

14. 投資物業

		2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
Fair Value	公允值		
	於年初	2,443,340	, ,
	滙兌調整	(157,716)	(,
	從物業、廠房及設備轉入(附註)	—	,
(Note)	於損益表確認之公允值增加 淨額	69,995	, ,
	於年末	2,355,619	, ,
	包括於損益表物業重估之 未變現收益	69,995	, ,

,
\$, (\$,

於 年 月 日，本集團位於中國賬面值約為 , 港元(年： , 港元)的投資物業之業權仍未過戶至本集團。

Note:

,
 ,
 ,
\$,

附註：本集團於以前年度用作員工宿舍之住宅物業於 年 月 日已出租作租金收入。因此，住宅物業由物業、廠房及設備重列至投資物業。於重列當日，投資物業之公允值為 , 港元。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

14. Investment Properties (Continued)

14. 投資物業(續)

投資物業之賬面值包括：

		2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
	以長期租約／土地使用權 方式持有：		
—	— 位於中國	30,335	6,6
—	— 位於香港	73,700	,
		104,035	,6
	以中期租約／土地使用權 方式持有：		
—	— 位於中國	2,251,584	,6,6
		2,355,619	,6,6

所有本集團以營運租約方式持有作收租或資本增值用途的物業權益均以公允值模式計量，並分類及列賬為投資物業。

截至 年

6

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

14. Investment Properties (Continued)

Fair value measurements and valuation process (Continued)

Information about fair value measurements using significant unobservable input (Level 3)

14. 投資物業(續)

公允值計量及估值程序(續)

於報告期末，本集團之管理層與獨立合資格專業估值師緊密合作於建立及釐定適當評估技術及評估信息。若資產之公允值有重大變動，其變動之成因將會向本集團之管理層呈報。

關於用重大不可被觀察之信息計量公允值之資料(第3類)

下表顯示用於投資物業公允值計量之評估技術及用於評估模式中主要不可被觀察之信息。

Description 項目	Fair value at 31 December 於12月31日之公允值 2016 HK\$'000 千港元	Valuation techniques 評估技術	Unobservable inputs 不可被觀察之信息	Range of unobservable inputs 不可被觀察之信息範圍 2016	Relationship of unobservable inputs to fair value 不可被觀察之信息與 公允值之關係
辦公室	23,549	投資方法	(資本化利率)	6% %	資本化利率微高，公允值微低
			(市場租金)	RMB68 – RMB80 per square meter per month 每月每平方米人民 幣68元 – 人民幣80元	市場租金微高，公允值微高
停車場	152,902	比較方法	經調整交易價	RMB3,723 – RMB7,446 per square meter 每平方米人民幣 3,723元 – 人民幣7,446元	經調整價微高，公允值微高

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

14. Investment Properties (Continued)

Fair value measurements and valuation process (Continued)

Information about fair value measurements using significant unobservable input (Level 3) (Continued)

於 年 月 日，本集團持有部份之若干投資物業是以出售為目標之商業模式，其中 港元符合該調整之條件而轉入列作持作銷售之資產。

於 年 月 日，由投資物業重列為列作持作銷售的資產之公允值是以於截至 年 月 日之年度內與獨立第三方議定的銷售價而釐定。

於 年 月 日，由投資物業重列為列作持作銷售的資產之公允值是以於截至 年 月 日之年度內與獨立第三方議定的銷售價而釐定。

14. 投資物業(續)

公允值計量及估值程序(續)

關於用重大不可被觀察之信息計量公允 值之資料(第3類)(續)

於 年 月 日，本集團持有部份之若干投資物業是以出售為目標之商業模式，其中 港元符合該調整之條件而轉入列作持作銷售之資產。

於 年 月 日，由投資物業重列為列作持作銷售的資產之公允值是以於截至 年 月 日之年度內與獨立第三方議定的銷售價而釐定。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

15. Property, Plant and Equipment

15. 物業、廠房及設備

		Leasehold land and buildings 租賃土地 及樓宇 HK\$'000 千港元	Leasehold improvements 租賃物業裝修 HK\$'000 千港元	Furniture and fixtures 傢俬及設備 HK\$'000 千港元	Office equipment 辦公室設備 HK\$'000 千港元	Motor vehicles 汽車 HK\$'000 千港元	Factory, plant and machinery 工廠、廠房及機器 HK\$'000 千港元	Construction in progress 在建工程 HK\$'000 千港元	Total 合計 HK\$'000 千港元
COST OR VALUATION	成本值或估值								
	於 年 月 日	0.0	-	-	-	0.0	0.0	0.0	0.0
	滙兌調整	(		(	(	(	(	(	(
	重列至投資物業(附註)								
	(Note 14)	(							(
	添置			0	-	-	0	-	-
	出售			(	(	(	(		(
	重估	-							-
	於 年 月 日	0.0	-	-	-	0.0	0.0	0.0	0.0
	滙兌調整	(	(	(	(	(	(	(	(
	完工後轉劃				0		0.0	(	
	添置			0	-	-	0	0	-
	出售			(	(	(			(
	重估	0.0							0.0
	於 年 月 日	0	-	-	-	0.0	0.0	-	0.0
	包括：								
	按成本值		-	-	-	0.0	0.0	-	0.0
	按 年之專業估值								
		0							0
DEPRECIATION	折舊								
	於 年 月 日	-	-	0.0	-	0.0	-	-	-
	滙兌調整	(		(	(	(	(		(
	年度準備	-		0	0	0	-		0.0
	出售時撇銷			(	(	(	(		(
	重估時撇銷	(							(
	於 年 月 日	-	-	-	-	0.0	-	-	-
	滙兌調整	(	(	(	(	(	(		(
	年度準備	-	-	-	0	0	0		-
	出售時撇銷			(	(	(			(
	重估時撇銷	(							(
CARRYING VALUES	賬面值								
	於 年 月 日	-	-	-	-	-	0.0	-	0.0
	於 年 月 日	-	-	-	0.0	-	-	0.0	0.0

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

15. Property, Plant and Equipment (Continued)

15. 物業、廠房及設備(續)

除在建工程外以上物業、廠房及設備之項目是以下述之年份以直線法折舊：

租賃土地及樓宇 年或以租約年期以短為準

租賃物業裝修 年
傢俬及設備 年
辦公室設備 年
汽車 — 年
工廠、廠房及機器 — 年

於 年 月 日，本集團位於中國之物業及集裝箱碼頭之賬面值約為 港元(年： 港元)及 港元(年： 港元)之業權仍未過戶至本集團。

本集團之物業、廠房及設備包括 港元是屬於本集團之石油化工產品生產及銷售分部。於 年 月 日年內，本集團就該物業、廠房及設備參照威格斯之評估(詳情載列於附註)進行減值檢閱。

租賃物業之賬面值包括：

	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
在香港的長期租賃物業	218,250	
在中國以中期土地使用權持有的物業	59,157	
	277,407	

截至 年 月 日止年度

15. 物業、廠房及設備(續)

本集團的租賃土地及樓宇於 年及 年 月 日之公允值乃基於威格斯及恆信就該日所作出之價值評估所得。評估值乃使用直接比較法經參照合適的市場可取得的銷售證據而釐定。租賃土地及樓宇重估盈利金額約為 , , 港元(年: , , 港元)港元已計入資產重估儲備。

就估算物業之公允值而言，物業之現有用途是最高及最佳用途。

首次確認後之租賃土地及樓宇物業以公允值計算，並根據可觀察公允值之信息之程度及該信息之重要性之程度分類為第 9 類。

於兩個年度並沒有第 9 類的轉換出入。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

15. Property, Plant and Equipment (Continued)

Information about fair value measurements using significant unobservable input (Level 3)

Description 項目	Fair value 公允值	Valuation techniques 評估技術	Unobservable inputs 不可被觀察之信息	Range of unobservable inputs 不可被觀察之 信息範圍	Relationship of unobservable inputs to fair value 不可被觀察之信息與 公允值之關係
	2016 HK\$'000 千港元			2016	
辦公室甲	32,233	比較方法	經調整交易價	RMB32,000 – RMB37,500 per square meter 每平方米人民幣 32,000元 – 人民幣37,500元	經調整價微高，公允值 微高
辦公室乙	200,500	比較方法	經調整交易價	HK\$41,922 – HK\$52,231 per square feet 每平方呎41,922 港元 – 52,231 港元	經調整價微高，公允值 微高
住宅	37,415	比較方法	經調整交易價	HK\$3,390 – HK\$11,303 per square feet 每平方呎3,390 港元 – 11,303 港元	經調整價微高，公允值 微高
停車場	424	比較方法	經調整交易價	RMB160,000 – RMB170,000 per car park space 每個停車場單位 人民幣160,000 元 – 人民幣 170,000元	經調整價微高，公允值 微高

15. 物業、廠房及設備(續)

關於用重大不可被觀察之信息計量公允值之資料(第3類)

下表顯示用於本公司及本集團之主要租賃土地及樓宇公允值計量之評估技術及用於評估模式中主要不可被觀察之信息。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

15. Property, Plant and Equipment (Continued)

Information about fair value measurements using significant unobservable input (Level 3) (Continued)

15. 物業、廠房及設備(續)

關於用重大不可被觀察之信息計量公允值之資料(第3類)(續)

若干租賃土地之權益無法可靠地分配至土地及樓宇部分，則土地之租賃權益將繼續列賬為物業、廠房及設備。

倘租賃物業未予重估，則該等物業會以歷史成本基準列賬如下：

		HK\$'000 千港元
成本於 年 月 日		
累計折舊及減值虧損		()
賬面值於 年 月 日		∞
賬面值於 年 月 日		∞

16. Land Use Rights

16. 土地使用權

		HK\$'000 千港元
COST	成本	
	於 年 月 日	∞
	滙兌調整	()
	年度攤銷	()
於 年 月 日		∞
滙兌調整		()
年度攤銷		()
於 年 月 日		∞

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

16. Land Use Rights (Continued)

16. 土地使用權(續)

本集團之土地使用權是位於中國以中期租賃持有並以租賃期 年攤銷。

17. Goodwill

17. 商譽

HK\$'000
千港元

COST		成本			
	6	於	年	月	日及
			年	月	6 日
					年及
					(,
IMPAIRMENT		減值			
	6	於	年	月	日及
			年	月	6 日
					年及
					(,
CARRYING VALUE		賬面值			
	6	於	年及	年	月 6 日
					, 6

包含於 年 月 日之商譽，賬面值 港元(年： 港元)是分配至物業管理之現金單位賬面值(「單位」)及 港元(年： 港元)是分配至生產及銷售石油化工產品之現金產生單位之賬面值(「單位」)。

單位 之可回收金額乃基於使用價值計算釐定。計算方法使用經管理層批核、基於估計%(年：%)年增長率以 %(年：%)貼現率計算的五年財政預算所得的現金流預測。其後五年之現金流推定為零增長率計算。使用價值的另一項主要假定為預算收入及毛盈利率，乃按該單位過往之表現及管理層對市場發展之預期釐定。

%(年：%)
%(年：%)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

17. Goodwill (Continued)

(%
(%

17. 商譽(續)

單位 之可回收金額由威格斯基於使用價值計算釐定。計算方法使用經管理層批核、基於估計單位 之生產能力以 % (年： %)。貼現率計算的 年財政預算所得的現金流預測。其後 年之現金流推定為 (年： %) 年增長率。使用價值計算的另一項主要假定為預算收入及毛利率，乃按管理層對市場發展之預期釐定。

本公司之董事意見認為於本報告期末並沒有減值之需要。

18. Interests in Associates

18. 聯營公司權益

	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
聯營公司投資成本值— 非上市 攤佔收購後盈利及其他全面 收益、扣除已收股息	693,584	,
	171,453	,
	865,037	。

本集團之聯營公司的詳情載列於附註 。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

18. Interests in Associates (Continued)

Summarised financial information of material associates

18. 聯營公司權益(續)

聯營公司財務資料摘要

本集團每家聯營公司之財務資料摘要載列如下。以下之財務資料摘要代表顯示於聯營公司之財務報表之金額是根據香港財務報告準則以而編製。

所有該等聯營公司是採用會權益法計入綜合財務報表內。

	Zhong Hai You Qi (Taizhou) Petrochemical Company Limited (“Zhong Hai You Qi”) 中海油氣(泰州)石化 有限公司(「中海油氣」)		Cinda Jianrun Property Company Limited (“Cinda Jianrun”) 信達建潤地產有限公司 (「信達建潤」)	
	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
流動資產	3,598,260	, , 0	1,288,222	, 0 , 0
非流動資產	7,830,014	, 0 , 00	32	0
流動負債	(4,775,148)	(, 0 , 0)	(1,150,397)	(, ,)
非流動負債	(4,157,125)	(, ,)	—	
收入	2,978,084	, , 00 0	—	
(年內溢利(虧損)	87,742	, ,	(53,459)	(, ,)
(年內其他全面(支出) 收益	(21,254)	(00 ,)	4,803	, 0
(年內全面收益(支出) 總額	66,488	(, 0)	(48,656)	(, ,)
年內收取聯營公司之 股息	—		—	

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

18. Interests in Associates (Continued)

18. 聯營公司權益(續)

上述財務資料摘要與於綜合財務報表確認之聯營公司權益賬面值的調節表：

	Zhong Hai You Qi 中海油氣		Cinda Jianrun 信達建潤		Total 總額	
	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
淨資產	2,496,001		137,857		2,633,858	
本集團之擁有權益所佔比例	33.00% (Note) (附註)	∞ % (Note) (附註)	30.00% %	%	N/A 不適用	不適用
本集團權益賬面值	823,680		41,357		865,037	

Note:

附註：中海油氣是本集團非全資擁有附屬公司、泰州東泰石化有限公司(「泰州東泰」)的聯營公司。於 年 月 日之年內，泰州東泰及其他中海油氣股東對中海油氣作額外資本投入。泰州東泰投入額外資本人民幣 元(相當於約 港元)(年：人民幣 元相當於約 港元)。該資本投入後並沒有股權比例變動。

19. Amounts Due from Associates

19. 應收聯營公司款

除於 年 月 日，金額 港元(年： 港元)是以年利率 % (年： %)計收利息外，於 年及 年 月 日之金額均為無抵押、免息及預期於本報告期末後 個月內償還。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

20. Structured Finance Securities

20. 結構性金融證券

結構性金融證券指債務證券，其利息款項乃根據美國國庫債券及來自一家私人公司優先股份之分派計算，該私人公司投資於一組資產擔保證券。該債券證券之預期到期日為 年。由於結構性金融證券嵌入提早贖回權及回報以私人公司之分派決定並取決於其相關資產擔保證券之年違約率及美國國庫債券之回報，本集團將整份結構性金融證券於首次確認時確認為於損益表按公允值處理的金融資產。

於本報告期末，結構性金融證券的公允值乃由本公司董事參照交易對手金融機構提供的估值而釐定。該引用價格乃通過根據於 年及 年 月 日的市場狀況下新發行具有可比性的類似結構性金融證券之價值估計得出。以下為結構性金融證券估值所採用的主要假設：

- (有關無風險年利率的估算乃參照具相同剩餘年期之美國國庫債券之收益率並經調整發行信貸評級因素而作出；及
- (有關資產擔保證券之年違約率的估算乃參照具有類似特性之資產擔保證券之過往年違約率而作出。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

21. Available-for-sale Investments

Available-for-sale investments comprise:

		2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
Unlisted investments:	非上市投資：		

截至 年 月 日止年度

%

於截至 年 月 日之年度內，本公司與對本公司有重大影響力之中國廣東核電集團有限公司之附屬公司中國鈾業發展有限公司(「中國鈾業」)訂立一項認購協議(「認購協議」)。根據認購協議，本公司購入由中國鈾業發行、本金總額 港元之可換股債券(「債券」)，代價為 港元。債券可按交換價每股 港元置換為中廣核礦業有限公司(「中廣核礦業」，於聯交所上市之公司)之已發行股本中每股面值 港元之股份。本公司有權可於到期前置換全部或任何部份之債券本金額，惟每次置換之金額不得少於 港元及置換次數合共最多為 次。認購事項已於 年 月 日完成(「完成日期」)。

中國鈷業可選擇支付現金以取代接納兌換，金額為相等於本公司行使兌換權當日之收市價乘以透過兌換可得之股份數目。

170

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

23. Loan Receivable with Embedded Derivative (Continued)

23. 附有嵌入式衍生工具之應收貸款 (續)

於 年 月 日債券之公允值乃根據估計未來現金流量按類似工具之當前市場利率貼現釐定。嵌入式購股權之公允值乃使用二項模式計算。評估債券採用的數據如下：

	股價	\$	港元
	兌換價	\$	港元
(Note a)	無風險利率(附註)		%
(Note b)	預期波幅(附註)		%
	貼現率		%

Notes:

(

(

附註：

(無風險利率乃參照相符到期日的香港外匯基金票據釐定。

(預期波幅為中廣核礦業每日經調整股價之連續複式每日回報率之經調整年度化標準導子以及恆生指數內含波幅兩者之平均數。

6
\$, ,
\$, ,
6
\$ 6 , ,
\$, ,

截止 年 月 日年內，中國鈾業已以現金 , , 港元全部贖回債券。一筆 , , 港元之公允值收益已於損益表計入。

於 年 月 日，債券之公允值為 , , 港元於損益表中計入的公允值收益為 , , 港元。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

24. Inventories

24. 存貨

	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
消耗品	45,105	,
原材料	53,823	,
	98,928	,

25. Held-for-trading Investments

25. 持作買賣投資

	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
於香港上市的股本證券， 按公允值計	146,668	,

持作買賣投資之公允值是由活躍市場之買入報價釐定。

26. Trade Receivables

26. 應收賬款

本集團給予其貿易客戶 至 日信用期。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

26. Trade Receivables (Continued)

26. 應收賬款(續)

下列是按發票日為基準之應收賬款與相對之收入確認日期相約之應收賬款於本報告期末之賬齡分析：

		2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
至 日		12,074	,
日至 日		2,432	,
日至 日		1,412	,
日至 日		1,403	, ,
超過 日		1,565	
		18,886	,

本集團之應收賬款均屬於未到期或無須作出減值的，即基於管理層評估後認為是具有良好的信貸質素及還款記錄的債務人。

本集團之應收賬款賬面值包括 , , 港元(年： , 港元)於本報告期末已到期但本集團並沒有作減值虧損。本集團並沒有對該餘額持有任何抵押，該應收賬款之平均賬齡為 日(年： 日)。

\$, , (\$, ,

(

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

26. Trade Receivables (Continued)

26. 應收賬款(續)

應收賬款已到期但並未被減值之賬齡分析：

		2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
0	0 日至 日	1,150	,
	日至 日	1,412	,
0	日至 日	1,403	0 0
0	超過 日	1,565	
		5,530	,00

壞賬準備之變動：

	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
於年初結餘	3,801	,
減值虧損確認	—	
滙兌調整	(250)	(,00
於年末結餘	3,551	0,

0
\$0,

\$0, (

於 年 月 日,包括於壞賬準備之減值應收賬款之總結餘0, 港元(年:0, 港元)賬齡已超過一年。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

27. Deposits, Prepayments and Other Receivables

27. 按金、預付款及其他應收款

		2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
(Note a)	可收回之增值稅(附註)	266,144	,
	應收貸款利息	60,873	,
(Note b)	應收一位第三者款金額(附註)	220,540	, 6
	其他	149,457	, 6
		697,014	6

Notes:

(

(

附註：

(此乃一家附屬公司，泰州東聯化工購買物業、廠房及設備及原材料之可收回之增值稅。該金額將於泰州東聯化工將來用以抵扣銷售貨品產生之增值稅。

(此乃一位獨立第三者之應收款金額。該金額是無抵押、免息及預期由報告期末之未來 個月套現。

28. Pledged Bank Deposits/Bank Balances and Cash

28. 抵押銀行存款／銀行結餘及現金

本集團之抵押銀行存款以平均 6 % 實際固定年利率計息(年： 6 %)及開首到期日為一年或以內。抵押銀行存款為用以保證本集團支付購買若干原材料之還款而抵押予銀行之存款。

本集團之銀行結餘及現金包括現金及開首到期日為三個月或以內，以現行實際平均市場存款年利率 6 % (年： 6 %)計息的短期銀行存款。本集團於 年 月 日之銀行結餘及現金包括有約 1,111,111 港元(年： 6,666,666 港元)是以人民幣為計價單位，並且是不能自由兌換為其他貨幣。

本集團之抵押銀行存款以平均 6 % 實際固定年利率計息(年： 6 %)及開首到期日為一年或以內。抵押銀行存款為用以保證本集團支付購買若干原材料之還款而抵押予銀行之存款。

本集團之銀行結餘及現金包括現金及開首到期日為三個月或以內，以現行實際平均市場存款年利率 6 % (年： 6 %)計息的短期銀行存款。本集團於 年 月 日之銀行結餘及現金包括有約 1,111,111 港元(年： 6,666,666 港元)是以人民幣為計價單位，並且是不能自由兌換為其他貨幣。

截至 年 月 日止年度

29. 列作持作銷售之資產／列作持作銷售之資產之連帶負債

	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
列作持作銷售之資產 — 投資物業	—	,
列作持作銷售資產之連帶 之負債 — 收到之代價	—	,

30. 資產抵押

於 年 月 日，本集團已將其於本報告期末累計賬面總額分別約為 港 元、 港 元、 港 元及 港 元之若干投資物業、租賃土地及樓宇、土地使用權及工廠、廠房及機器抵押作為本集團獲授予一般性銀行融資的條件（附註 ）、其他貸款（附註 ）、及一名獨立第三方的其他應付款（附註 ）。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

32. Reserves

		Attributable to owners of the Company 本公司 擁有人應佔 HK\$'000 千港元	Non- controlling interests 非控股權益 HK\$'000 千港元	Total 總額 HK\$'000 千港元
Asset revaluation reserve	資產重估儲備			
	於 年 月 日	, 0		, 0
	重估租賃物業收益	,		,
	重估租賃物業產生之 遞延稅項負債	(,		(,
	於 年 月 日	, 0		, 0
	重估租賃物業收益	,		,
	重估租賃物業產生之 遞延稅項負債	(, 0		(, 0
	於 年 月 日	0 ,		0 ,
Investment revaluation reserve	投資重估儲備			
	於 年 月 日	,		(,

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

33. Borrowings

33. 借貸

		2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
	銀行貸款 — 有抵押	2,034,867	, 0 ,
	其他貸款 — 有抵押	664,329	
	其他貸款 — 無抵押	408,905	0
		3,108,101	, ,
	應償還之賬面金額：		
	一年之內	1,416,515	, , 0
	一年以上但 不超過二年	566,763	0
	二年以上但 不超過五年	406,919	,
	超過五年	513,393	
Add:	加：包含按要求還款 條文並於貸款協議所載之 預定還款之銀行貸款之 賬面金額 (列為流動負債)：	2,903,590	0 , 0
	— 一年之內	202,830	,
	— 一年以上但 不超過二年	1,681	,
	— 二年以上但 不超過五年	—	,
Less:	減：於一年之內到期並列為 流動負債之金額	204,511	,
		(1,621,026)	(, 0 ,
	列為非流動負債之金額	1,487,075	, 0 0

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

33. Borrowings (Continued)

33. 借貸(續)

銀行借貸由若干投資物業、租賃土地及樓宇及土地使用權(若干投資物業、租賃土地及樓宇，土地使用權及附有嵌入式衍生工具之應收貸款)作抵押。詳情載列於附註。

本集團的銀行貸款，港元(年：港元)乃以港元為單位，而港元並非本集團之功能貨幣。銀行貸款以浮動利率按香港銀行同業拆息加%(年：銀行同業拆息加%至%)，實際年利率分別為%(年：%)。除本公司外，集團公司之銀行貸款，港元(年：港元)以相關集團公司的功能貨幣港元為單位，分別以浮動利率按最優惠利率減%(年：最優惠利率減%)或實際年利率%(年：%)計息。本集團銀行貸款，港元(：港元)及以人民幣為單位是相關集團公司的功能貨幣及按人民銀行一年之浮動利率上浮%至%區間(：上浮%至%)或以實際年利率區間由%至%(年：%至%)。銀行貸款，港元(年：港元)乃以人民幣為單位並是相關集團之功能貨幣及按人民銀行五年之浮動利率上浮%至%(年：%至%)或以實際年利率區間由%至%(年：%至%)。本集團的其餘銀行貸款以相關集團公司的功能貨幣人民幣為單位，並按人民銀行五年之浮動利率上浮%至%區間(年：上浮%)或以實際年利率區間由%至%(年：%)計息。

截至 年 月 日止年度

於 年 月 日，其他貸款之
， 港元(年 無)支付予
一間附屬公司之一位重大股東是以人民
幣為單位，是相關集團公司之功能貨
幣為單位，並由若干工廠、廠房及機器
抵押及按人民銀行三年之浮動利率上
浮 % (年 無)或以實際年利率
%(年 無)計息。

其他貸款之 _____， _____ 港元(_____ 年： _____， _____ 港元)是以港元為單位，而港元並非本公司之功能貨幣及由本公司的一名股東借出，並無抵押，按固定年利率 % 計息(_____ 年： %)及於需要時還款。

餘下之其他貸款之（年，港元）支付予非控制股東之附屬公司以人民幣為單位，而以相關集團公司之功能貨幣為單位為無抵押、分別按固定年利率 % 至 %（年 % 至 %）區間及於需要時還款。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

34. Deferred Taxation

34. 遞延稅項

以下為於本年度及以往年度的主要已確認遞延稅項資產與負債及其於本期間及以往年度的變動：

於本報告期末，本集團有可扣減未來溢利的未動用稅務虧損約 港 元(年： 港 元)。該等虧損中約 港 元(年： 港 元)已確認遞延稅項資產。鑒於未來收益的不可預測性及稅務虧損可無限期地承上結轉並無就其餘 港 元(年： 港 元)確認為遞延稅項資產。

截至 年 月 日止年度

截至 年 月 日之年內，泰州東泰從 年 月 日之累積溢利分派及分配人民幣 , , 元之股息(相當於 港元)予股東。因此，本集團支付收取股息之 , , 港元預扣稅。於 年 月 日，餘下泰州東泰之累積虧損為 , , 港元。

於所得稅法下，由 年 月 日開始，中國附屬公司所得溢利而分派予海外投資者之股息需徵收預扣稅。由於本集團能夠控制撥回暫時差異的時間及於可見的將來暫時差異的時間將不會撥回，因此，於中國附屬公司的 港 元(年： 港元)累計溢利之暫時差異而產生的遞延稅項並未計入綜合財務報表內。

下述是按發票日為基準之應付賬款及票據於本報告期末之賬齡分析：

下述是按發票日為基準之應付賬款及票據於本報告期末之賬齡分析：

		2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
6	至6日	23,998	,
6	6日至日	13,424	,
	日至日	2,772	,
6	日至6日	2,816	,6
6	超過6日	33,561	,66
		76,571	6

截至 年 月 日止年度

\$ 1,000,000 (100%)

()
 ()
 \$ 6 ,
 \$ 6 ,

\$6,000,000

於 年 月 日，有關從一家聯營公司購入原材料之餘額中包括總金額 港元為無利息，於一年內償還並以本集團之抵押銀行存款 港元作抵押。

於 年 月 日之結餘包括就於中國收購土地使用權而應付予獨立第三方的款項，金額為 ， 港元（ 年： ， 港元）。該金額由若干投資物業約 ， 港元（ 年： ， 港元）作抵押，兩個年度按固定年利率 % 計息及應要求隨時需予歸還。

於 年 月 日之餘額包括一項總金額為 港元(年： 港元)之兩家(年：兩家)附屬公司之五個(年：五個)非控制股東款。該非控制股東有給予行使重大影響予相關附屬公司。

於 年 月 日，餘額包括總金額
港元(年： 港元)為應付金額支付予非控制股東。
該金額為無抵押，免息及應要求隨時需
予歸還。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

36. Accrued Charges, Rental Deposits and Other Payables (Continued)

6
\$, , (

6
\$, , (

6
\$, , (

36. 應計費用、租務按金及其他應付款 (續)

於 年 月 日，餘額包括總金額為 , , 港元(年： , , 港元)應付予獨立第三方有關位於中國之物業、廠房及設備之應付工程成本。該金額為無抵押，免息及需於報告期後一年內歸還。

於 年 月 日，餘額包括總金額 , , 港元(年： , , 港元)由客戶收取之預收款。該金額為無抵押及免息。

於 年 月 日，餘額包括金額 , , 港元(年：無)因出售本集團持有的投資而由獨立第三方收取之可退還按金。本報告期後，因擬定之交易終止而該按金已全數退還。

37. Disposal of a Subsidiary

6
((

37. 出售一家附屬公司

於截至 年 月 日之年度內，本集團出售全資擁有的附屬公司

(「)的全部權益「出售」」。出售之淨虧損如下：

損失控制權之資產及負債之分析：

HK\$'000
千港元

— 可供出售投資 — 成本 ,

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

37. Disposal of a Subsidiary (Continued)

37. 出售一家附屬公司(續)

出售附屬公司之淨虧損

	HK\$'000 千港元
收回現金代價	10
出售之淨資產	()
出售之淨虧損	()

\$, ,

出售之淨虧損 , , 港元已包括在綜合損益表及其他全面收益表。

於出售日由出售引起
之現金淨流入如下：

	HK\$'000 千港元
收回總現金代價	10
於截至 年 月 日 年度內出售之 現金淨流入	10

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

38. Operating Lease Arrangements

As lessor

\$, , (

\$, ,

(

38. 營運租約安排

以出租人身分

本集團於年內賺取的物業租金收入約為 , , 港元(年: , , 港元)。持有之物業有已有訂約租客, 租期範圍由 年至 年(年: 年至 年)不等。

於本報告期末, 本集團與租客訂立合同收取下述未來最低租金:

	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
一年內屆滿	76,177	,0
第二至第五年 (包括首尾兩年在內)	66,632	,
五年以後	6,332	,
	149,141	,0

As lessee

以承租人身份

於本報告期末, 根據不可撤銷的營運租約項下, 本集團需承擔之未來最低租賃付款如下:

	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
一年內屆滿	1,001	,
第二至第五年 (包括首尾兩年在內)	—	,
	1,001	,0

截至 年 月 日

截至 年 月 日

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

41. Related Party Transactions

41. 關聯方交易

年內，本集團與關聯方進行下述交易：

	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
一家聯營公司的利息收入	52,258	
對附屬公司可行使重大影響之附屬公司非控制股東之借款利息收入	—	
由對附屬公司可行使重大影響之附屬公司非控制股東購置物業、廠房及設備	—	
一家主要股東之利息支出	3,507	
附屬公司非控制股東之利息支出	19,420	
一家附屬公司的主要股東之利息支出	28,913	
股息支付予一家附屬公司之非控制股東	70,607	
由一家聯營公司購入原材料	—	

與關聯公司結餘及與關聯方之其他交易詳情載列於綜合財務狀況表及附註、及。

截至 年 月 日止年度

42. 主要非現金交易

於截至 年 月 日止年度內，有關添置物業、廠房及設備中之 港元(年： 港元)於 年 月 日尚未支付並已包括於應計費用、租務按金及其他應付款內。詳情載列於附註 。

於截至 年 月 日止年度內，有關墊支予一家聯營公司而產生之利息收入金額約 港 元(年： 港 元)尚未支付並已計入於 年 月 日之應收聯營公司款內。

於截至 年 月 日止年度內，有關第三者應收貸款之利息收入之約 港 元(年： 港 元)於 年 月 日尚未支付並已包括按金、預付款及其他應收款內。

截至 年 月 日止年度，有關財務費用金額約 港元(年：無)於 年 月 日尚未支付並包括在應計費用、租務按金及其他應付款內。

於截至 年 月 日止年度內，物業、廠房及設備因管理層更改用途重列至投資物業(詳情載列於附註)。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

43. Particulars of Subsidiaries and Associates

(a) General information of subsidiaries

Name of subsidiary 公司名稱	Country/ place of incorporation/ establishment 註冊／成立 國家／所在地	Nominal value of issued ordinary share capital/ registered capital 已發行普通股股本／ 註冊資本面值	Proportion of nominal value of issued ordinary share capital/ registered capital held by the Company 本公司所持有已發行普通股股本／ 註冊資本面值比例				Principal activities 主要業務
			2016				
			Directly 直接	Indirectly 間接	直接	間接	
“ ” 北京東環置業有限公司(「北京東環」)							

43. 附屬公司及聯營公司

(a) 附屬公司一般資料

本公司直接或間接持有的附屬公司詳情於本報告期末載列如下：

截至 年 月 日止年度

(a) 附屬公司一般資料(續)

二零一六年年報 193

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

43. Particulars of Subsidiaries and Associates (Continued)

43. 附屬公司及聯營公司(續)

(a) General information of subsidiaries (Continued)

(a) 附屬公司一般資料(續)

Name of subsidiary 公司名稱	Country/ place of incorporation/ establishment 註冊/成立 國家/所在地	Nominal value of issued ordinary share capital/ registered capital 已發行普通股股本/ 註冊資本面值	Proportion of nominal value of issued ordinary share capital/ registered capital held by the Company 本公司所持有已發行普通股股本/ 註冊資本面值比例		Principal activities 主要業務	
			2016			
			Directly 直接	Indirectly 間接	直接	間接
“ ” 新疆中青聯創科技有限公司(「中青」)	(Note iv) 中國(附註)	人民幣 , , 元	—	60%	—	% 投資控股
	英屬處女群島	\$, 美元	100%	—	%	— 暫無業務
	香港	\$, 港元	100%	—	%	— 投資控股
“ ” 北京潤達國際投資管理有限公司 (「北京潤達」)	(Note iii) 中國(附註)	人民幣 , , 元	—	100%	—	% 投資控股
	英屬處女群島	\$ 美元	70%	—	%	— 投資控股
	香港	\$ 港元	—	70%	—	% 投資控股
長暉資本有限公司	英屬處女群島	\$ 美元	100%	—	%	— 投資控股
港丰投资有限公司	香港	\$ 港元	—	100%	—	% 投資控股
泰州銀建	英屬處女群島	\$ 美元	—	100%	—	% 環境保育及再生能源投資
	(Note iii) 中國(附註)	人民幣 , , 元	—	100%	—	% 投資控股
	香港	\$ 港元	—	100%	—	% 投資控股
銀建國際基建投资有限公司	(Note iii) 中國(附註)	人民幣 , , 元	—	100%	—	% 暫無業務
(京銀國際投資諮詢(北京)有限公司 (京銀)						

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

43. Particulars of Subsidiaries and Associates (Continued)

43. 附屬公司及聯營公司(續)

(a) General information of subsidiaries (Continued)

%

Notes:

(

(

,
,
%

(

(

(a) 附屬公司一般資料(續)

英文名稱僅供參考。
該附屬公司的五名董事的其中
三名由本集團委任。本集團於
股東大會上控制 % 投票權。

附註：

(此附屬公司是以一家全外資擁有企業方式註冊。

(這是一家於中國成立之中外合資企業。根據合營合同，本集團負責出資人民幣 , 元作為銀達之註冊資本，並且有權分享銀達 % 損益。

(該等附屬公司為註冊內資企業。

(該附屬公司為於中國成立之中外合資企業。

於年末，並無附屬公司有發行任何形式的債券。

除英屬處女群島註冊成立之投資控股公司並無主要營業地點以及北京東環、銀達、北京巨福、泰州東泰、泰州東聯化工、京銀、泰州銀建、中青及北京潤達主要是於中國營運外，所有其他附屬公司均主要於香港經營。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

43. Particulars of Subsidiaries and Associates (Continued)

43. 附屬公司及聯營公司(續)

(b) Particulars of the Group's associates at 31 December 2016 and 2015 are as follows:

(b) 本集團之聯營公司於2016年及2015年12月31日的詳情如下：

Name of company 公司名稱	Form of business structure 業務型態	Place/ country of incorporation/ establishment 註冊/成立 國家地點/ 所在地	Principal place of business 主要營業地點	Class of shares held 所持股份類別	Proportion of nominal value of issued ordinary share capital/ registered capital held by 所持有已發行普通股股本/ 註冊資本面值比例	Principal activities 主要業務
2016						
信達建潤	內資企業	中國	中國	註冊資本	30%	物業發展及營運、物業管理及建造
中海油氣	內資企業	中國	中國	註冊資本	23.03%	生產及銷售石油及石油化工產品

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

43. Particulars of Subsidiaries and Associates (Continued)

43. 附屬公司及聯營公司(續)

(c) Details of non-wholly owned subsidiaries that have material non-controlling interests

(c) 存在重大非控制權益之非全資擁有附屬公司之詳情

下表列出存在重大非控制權益之非全資擁有附屬公司之詳情：

Name of subsidiary 附屬公司名稱	Place of incorporation and principal place of business 成立所在地及主要營運地點	Proportion of ownership interests and voting rights held by non-controlling interests 非控制權益之擁有權益之比例及投票權		Profit (loss) allocated to non-controlling interests 分配予非控制權益之溢利(虧損)		Accumulated non-controlling interests 累計之非控制權益	
		2016		2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
泰州東泰	中國	30.22%	0 %	2,255	(	173,156	,
泰州東聯化工	中國	33.23%	0 0%	(118,872)	(,	41,534	,
存在非控制權益之個別非重大附屬公司				630	(,	19,021	,
						233,711	0 ,

有關擁有重大非控制權益之本集團各附屬公司之財務資料摘要載列如下。以下的財務資料摘要表示內部抵銷前之金額。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

43. Particulars of Subsidiaries and Associates (Continued)

43. 附屬公司及聯營公司(續)

(c) Details of non-wholly owned subsidiaries that have material non-controlling interests (Continued)

(c) 存在重大非控制權益之非全資擁有附屬公司之詳情(續)

TZ Dong Thai

泰州東泰

	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
流動資產	231,291	0.0
非流動資產	816,494	,
流動負債	(474,800)	(,
非流動負債	—	
本公司擁有人應佔股本	(399,829)	(0 ,
非控制權益	(173,156)	(,
收入	—	
其他收入、收益及虧損	40,827	0 ,
支出	(33,364)	(00 ,
(年內溢利(虧損)	7,463	(,
(年內溢利(虧損)應佔：		
本公司擁有人	5,208	(,
非控制權益	2,255	(,
(年內溢利(虧損)	7,463	(,

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

43. Particulars of Subsidiaries and Associates (Continued)

43. 附屬公司及聯營公司(續)

(c) Details of non-wholly owned subsidiaries that have material non-controlling interests (Continued)

(c) 存在重大非控制權益之非全資擁有附屬公司之詳情(續)

TZ Dong Thai (Continued)

泰州東泰(續)

	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
全面支出總額應佔：		
本公司擁有人	(32,790)	(,
非控制權益	(14,201)	(,
年內全面支出總額	(46,991)	(,
(Note) 對泰州東泰之非控制權益之已付股息(附註)	70,607	
經營業務之淨現金流出	(22,199)	(,
投資業務之淨現金流出	(164,994)	(,
融資業務之淨現金流入	171,042	,
(淨現金(流出)流入	(16,151)	,

Note:

(\$, \$,

附註：於截至 年 月 日之年度內，泰州東泰分派及派付股息每股人民幣 元(相當於 港元)予其股東，非控制權益股東共分派約 , 港元。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

43. Particulars of Subsidiaries and Associates (Continued)

43. 附屬公司及聯營公司(續)

(c) Details of non-wholly owned subsidiaries that have material non-controlling interests (Continued)

(c) 存在重大非控制權益之非全資擁有附屬公司之詳情(續)

TZ United East

泰州東聯化工

	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
流動資產	524,695	, 000
非流動資產	3,683,972	0, 000
流動負債	(3,230,850)	(0, 000)
非流動負債	(852,812)	(0, 000)
本公司擁有人應佔股本	(83,471)	(000, 000)
非控制權益	(41,534)	(0, 000)
收入	48,814	0, 000
其他收入、收益及虧損	1,701	, 000
支出	(408,284)	(0, 000)
年內虧損	(357,769)	(0, 000)
年內虧損應佔： 本公司擁有人	(238,897)	(0, 000)
非控制權益	(118,872)	(0, 000)
年內虧損	(357,769)	(0, 000)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

43. Particulars of Subsidiaries and Associates (Continued)

(c) Details of non-wholly owned subsidiaries that have material non-controlling interests (Continued)

TZ United East (Continued)

43. 附屬公司及聯營公司(續)

(c) 存在重大非控制權益之非全資擁有附屬公司之詳情(續)

泰州東聯化工(續)

	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
全面支出總額應佔：		
本公司擁有人	(250,295)	()
非控制權益	(124,542)	()
年內全面支出總額	(374,837)	()
經營業務之淨現金流出	(307,885)	()
投資業務之淨現金流出	(365,934)	()
融資業務之淨現金流入	433,486	()
淨現金流出	(240,333)	()

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

44. Statement of Financial Position and Reserves of the Company

44. 本公司財務狀況及儲備表

		2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
ASSETS	資產		
Non-current assets	非流動資產		
	投資物業	96,490	6
	物業、廠房及設備	33,839	6
	投資於非上市附屬公司	735,073	6
	應收附屬公司款	2,345,046	6
	結構性金融證券	6,831	
	可供出售投資	2,779	6
	附有嵌入式衍生工具之 應收貸款	—	6
		3,220,058	6
Current assets	流動資產		
	持作買賣投資	146,668	
	按金、預付款及其他		
	應收款	102,069	
	應收附屬公司款	777,706	
	應收聯營公司款	10,410	
	應收貸款	155,450	
	銀行結餘及現金	78,372	
		1,270,675	
TOTAL ASSETS	資產總值	4,490,733	

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

44. Statement of Financial Position and Reserves of the Company (Continued)

44. 本公司財務狀況及儲備表(續)

		2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
EQUITY	股本		
Capital and reserves	資本及儲備		
	股本	3,626,781	6,000
	儲備	533,204	6,000
TOTAL EQUITY	股本總值	4,159,985	12,000
LIABILITIES	負債		
Non-current liabilities	非流動負債		
	借貸	—	—
	遞延稅項負債	8,863	6,000
		8,863	6,000
Current liabilities	流動負債		
	應計費用、租務按金及其他	21,912	6,000
	應付款	49,192	—
	應付附屬公司款	250,781	—
	借貸		—
		321,885	6,000
TOTAL LIABILITIES	負債總值	330,748	6,000
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	股本及負債總值	4,490,733	18,000
Net current assets	淨流動資產	948,790	6,000
Total assets less current liabilities	資產總值減流動負債	4,168,848	12,000

財務報表已獲董事會於 年 月 日認可及授權發行並經下列授權代表簽署確認：

Mr. Gao Jian Min
高建民先生
Director 董事

Mr. Liu Tianni
劉天倪先生
Director 董事

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

44. Statement of Financial Position and Reserves of the Company (Continued)

44. 本公司財務狀況及儲備表(續)

Movement in the Company's reserve

本公司股權之變動

		Attributable to owners of the Company 本公司擁有人應佔			
		Asset revaluation reserve 資產重估儲備 HK\$'000 千港元	Investment revaluation reserve 投資重估儲備 HK\$'000 千港元 (Note) (附註)	Retained profits 保留盈利 HK\$'000 千港元	Total 合計 HK\$'000 千港元
	於 年 月 日				
	年內溢利				
	年內其他全面收益(支出)				
(			(, 0		(,
	年內全面收益(支出)總額		(, 0		(,
(					
(Note 13)	股息(附註 9)			(,	(,
0	於 年 月 0 日			0	0
	年內虧損			(,	(,
	年內其他全面支出				
(					(
	年內全面支出 總額		(	(,	(,
0	於 年 月 0 日	00			00

Note:

附註：

按公允值計量之可供出售投資之公允值變動於其他全面收益確認並累積於投資重估儲備，直至該可供出售投資被出售或被定為減值時，之前於投資重估儲備確認的累計收益或虧損將會劃轉至損益表。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

45. Capital Risk Management

45. 資本風險管理

本集團透過使用最理想的債務與資本結餘管理其資本以保障集團內的公司能夠以持續經營方式持續並同時達至股東回報最大化。本集團的整體策略與以往年度維持一致。

本集團之資本結構由包括淨債務包括借貸、現金淨額及現金等值及本公司股本持有人應佔股本，其中包括已發行股本、儲備及保留盈利組成。

本集團管理層以持續性方式檢測集團的資本結構並同時考慮資金成本以及資金附帶的風險。本集團將透過發行新股份及發行新債務或贖回現有債務等方式致力平衡整體的資本結構。

46. Financial Instruments

46. 金融工具

Categories of financial instruments

金融工具之類別

		2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
Financial assets	金融資產		
—	於損益表按公允值處理		
—	— 持作買賣	146,668	,
—	— 指定為於損益表按公允值處理	6,831	, 6
	貸款及應收款項	2,975,694	, , 6
	可供出售金融資產	288,903	, 6
Financial liabilities	金融負債		
	攤銷成本	3,799,739	, , 6

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

46. Financial Instruments (Continued)

Financial risk management objectives and policies

Market risks

Interest rate risk management

46. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括結構性金融證券、可供出售投資、持作買賣投資、附有嵌入式衍生工具之應收貸款、應收聯營公司賬款、應收賬款、按金及其他應收款項、應收貸款、抵押銀行存款、銀行結餘、應付賬款及票據、應計費用、其他應付款及借貸。與該等金融工具相關之風險及如何減低該等風險之政策載於下文。管理層會管理及監察該等風險，以確保及時與有效地採取適當措施。

本集團所面對的市場風險或管理及計量市場風險的方法與以往年度並無重大改變。

市場風險

利率風險管理

本集團於 年及 年 月 日之公允值利率風險基本上是源自以固定利率計算之聯營公司款、抵押銀行存款、應收貸款、附有嵌入式衍生工具之應收貸款、其他應收款、其他應付款及借款。

本集團於 年及 年 月 日之現金流利率風險基本上是基於其當前存款利率之銀行結餘，按浮動利率計息的應收貸款及借貸。

本集團並無運用任何利率換期對沖利率現金利息帶來波動之風險，然而，管理層對利率風險進行監察並在預期面臨重大利率風險時考慮是否需採取其他必要的對應行動。另外，本集團風險集中於按浮動利率計息之應收貸款、銀行結餘及借貸，其於香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）及中國人民銀行（「人民銀行」）利率改變對本集團有重大影響。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

46. Financial Instruments (Continued)

Financial risk management objectives and policies (Continued)

Market risks (Continued)

Interest rate risk management (Continued)

(

(

(

(

(

(

46. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

利率風險管理(續)

以下的敏感性分析乃基於按浮動利率計息的借貸及其他應付款予一家附屬公司之非控制股東、按浮動利率計息的應收貸款及按浮動利率計息的銀行結餘於本報告期末的風險以及每年年初發生的合理可能變化並且其於整個年度內維持不變的假設計算所得。本公司董事考慮到金融市場環境反覆變化的影響而維持敏感度率 (年：) 基點以作評核以上結餘(銀行結餘除外)的利率風險。本公司董事以 (年：) 基點作評核銀行結餘之利率風險，因為考慮到利率於銀行結餘的波動較次要。倘若利率於上述結餘(銀行結餘除外)出現基點(年： 基點)的上升／下降及 基點(年： 基點)的上升／下降於銀行結餘並假設其他一切不變，對年內除稅後溢利的潛在影響如下：

	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
(		
年內除稅後虧損增加(年：除稅後虧損增加)	(24,194)	(

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

46. Financial Instruments (Continued)

Financial risk management objectives and policies (Continued)

Market risks (Continued)

Interest rate risk management (Continued)

Foreign currency risk management

46. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

利率風險管理(續)

外幣風險管理

以集團公司功能貨幣以外貨幣為計價單位的本集團主要金融資產及金融負債。除下述項目外，本公司董事認為本集團所面臨的外幣匯率風險並不顯著，因本集團的主要交易是以各獨立集團公司的功能貨幣為交易單位。其等值之港元數額列載如下：

	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
銀行結餘及現金		
— 港元	72,632	,
— 歐元	7,452	,
— 美元	2,846	,
	82,930	,
應收貸款		
— 美元	155,450	
其他應收款		
— 港元	101,397	
借貸		
— 港元	250,781	,
其他應付款		
— 港元	24,711	,

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

46. Financial Instruments (Continued)

Financial risk management objectives and policies
(Continued)

Market risks (Continued)

Foreign currency risk management (Continued)

46. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

外幣風險管理(續)

敏感度分析基準：

假設其他可變因素維持不變，敏感度分析揭示外幣匯兌差額改變 % 功能貨幣(以人民幣為主)之匯兌率對本公司及相關附屬公司。以下之正數表示當功能貨幣對其相關附屬公司相對外幣弱 % 時稅後利潤之增加。當功能貨幣比本公司之相關附屬公司強 %，會引致對本年除稅虧損／利潤有相同及反方向的影響。

		2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元
(	年內除稅後虧損減少(年： 除稅後虧損增加)	5,368	(

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

46. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策(續)

價格風險管理

股本投資

於 年 月 日，本集團於其持作買賣投資(年：可供出售股權投資及持作買賣投資)面臨價格風險。而以成本扣減值計量的可供出售投資並沒有包括於敏感度分析，因其公允值並不能可靠計量。

下述的敏感度分析乃就於本報告期末之權本價格風險而釐定。倘若相關上市股本證券之跌。而

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

46. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策(續)

價格風險管理(續)

股本投資(續)

於 年及 年 月 日, 本集

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

46. Financial Instruments (Continued)

Financial risk management objectives and policies (Continued)

Liquidity risk (Continued)

Liquidity tables

46. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策(續)

流動資產風險(續)

流動資金列表

下述列表詳列本集團基於以特定還款條約之非衍生工具金融負債的剩餘到期合同。該列表是基於金融負債之不折現現金流及基於本集團可被要求於最早還款日製作。列表包括利息及本金的現金流。若利息流為浮動利率，不折現值以現行利率於本報告期末計算。

		Weighted average interest rate %	On demand or less than 6 months 按要求或 少於6個月 HK\$'000 千港元	6 months to 1 year 6個月至1年 HK\$'000 千港元	1 – 2 years 1年至2年 HK\$'000 千港元	2 – 5 years 2年至5年 HK\$'000 千港元	Over 5 years 超過5年 HK\$'000 千港元	Total contractual undiscounted cash flow 未折現之 現金流總額 HK\$'000 千港元	Carrying value 賬面值 HK\$'000 千港元
As at 31 December 2016	於2016年 12月31日								
	應付賬款及票據	不適用							
	其他應付款	不適用							
	借貸	0	0				0	0	0
							0		0
0	於 年 月 日								
	應付賬款及票據	不適用	0					0	0
	其他應付款	不適用							
	借貸	0			0	0			
					0	0		0	0

截至 年 月 日止年度

Liquidity tables (Continued)

流動資金列表(續)

包含按要求還款條文之銀行貸款計入上述到期期限分析之「按要求或少於 個月」時段內。於 年 月 日該等本集團銀行貸款之賬面值總額為 , , 港元(年: , , 港元)。經考慮本集團之財務狀況，本公司董事並不相信銀行可能會行使其酌情權要求即時還款。本公司董事相信，該等本集團銀行貸款將會按照附註 呈列之貸款協議所載之預定還款日期償還。本集團之本金及利息現金流出總額為 , , 港元(: , , 港元)。

若變動利率與本報告期末所定之估計利率有差異，以上非衍生金融負債之可變利率之金額將會改變。

截至 年 月 日止年度

Financial risk management objectives and policies

於本報告期末，就交易對手未能履行其責任而導致本集團已確認的各種金融資產需要面對之最大信貸風險，為該等資產分別於綜合財務狀況表列載之賬面值。就其他應收款而言，本集團有重大的信貸過度集中風險，應收兩家（年：一家）聯營公司款，，，港元（年：，，，港元）、由應收兩名（年：一名）獨立第三方貸款總數，，，港元（年：，，，港元）、由無（年：一名）獨立第三方附有嵌入衍生工具之應收貸款為無港元（年：，，，港元）、應收兩名（年：兩名）獨立第三方的貸款利息總數為，，，港元（年：，，，港元）及應收一名（年：一名）獨立第三方款，，，港元（年：，，，港元）。為達至減低信貸風險，本集團檢測各獨立的應收賬項於本報告期末的可回收金額以確保已就不可回收金額提撥足夠的減值虧損。故此，本集團認為，本集團之信貸風險已大幅減少。

銀建國際實業有限公司

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

46. Financial Instruments (Continued)

Fair value measurement of financial instruments

Fair value of the Group's financial assets and financial liabilities that are measured at fair value on a recurring basis

46. 金融工具(續)

金融工具之公允值計量

本集團及本公司金融資產及金融負債之公允值乃按經常性基準以公允值計量

本集團部份金融資產及金融負債於每個報告期末是以公允值計量。下表提供如何釐定該等金融資產及金融負債的公允值的信息(特別是估值採用的方法及因素)。

Financial assets/ financial liabilities 金融資產／金融負債	Fair value as at 公允值於	Fair value hierarchy 公允值等級	Valuation technique(s) and key input(s) 估值方法及關鍵因素
	2016 HK\$'000 千港元	HK\$'000 千港元	
持作買賣投資	146,668		第 類 於活躍市場之買入報價
(Note) 非上市可供出售金融資產(附註)	—		第 類 參閱相關上市股份於活躍市場之買入報價。
結構性金融證券	6,831		第 類 由交易對手金融機構提供之估值。主要假設列於附註 。
附有嵌入式衍生工具之 應收貸款	—		第 類 貸款一採用現金流折現法取得預期將流進本集團之經濟收益的折現值，以合適之折現率計算。 嵌入式衍生工具 — 二項法。關鍵因素呈列於附註 。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

46. Financial Instruments (Continued)

Fair value measurement of financial instruments
(Continued)

Fair value of the Group's financial assets and

Fair value of the Group's financial assets and

46. 金融工具(續)

金融工具之公允值計量(續)

本集團及本公司金融資產及金融負債之公允值乃按經常性基準以公允值計量(續)

附註：公司的有限制股份與其他股份於香港聯合交易所上市。

期內，第 類及第 類之間並無轉移。

本集團金融資產及金融負債之公允值非按經常性基準以公允值計量

本集團管理層採用折現現金流量分析，估計其按攤銷成本計量之金融資產及金融負債之公允值。

本集團管理層認為，於綜合財務報表按攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公允值相若。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

46. Financial Instruments (Continued)

Fair value measurement of financial instruments
(Continued)

Fair value measurements and valuation process

46. 金融工具(續)

金融工具之公允值計量(續)

公允值計量及估值程序

本公司之執行董事負責釐定適用於計量公允值之估值技術及輸入值。

本集團之部份資產是以公允值計量財務報告之目的。估計一項資產或負債之公允值時，本集團採用可取得之可觀察市場數據或金融機構交易對手提供之資料。倘並無第 類輸入值或金融機構交易對手未能提供足夠有關公允值之資料，本集團管理層將聘用第三方合資格估值師以進行估值。財務經理會每半年向本集團管理層報告，解釋有關資產公允值波動之原因。

於 年及 年 月 日的公允值等級。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至 年 月 日止年度

46. Financial Instruments (Continued)

Reconciliation of Level 3 fair value measurements of financial assets and financial liabilities

46. 金融工具(續)

第3類金融資產及金融負債之公允值計算調整

		Loan receivable with embedded derivative 附有嵌入式衍生工具之應收貸款 HK\$'000 千港元	Structured finance securities 結構性金融證券 HK\$'000 千港元	Total 總額 HK\$'000 千港元
	於 年 月 日			
	收益或虧損總額：			
(note)	— 公允值變動(附註)			
	票面利息			
	於 年 月 日			
	收益或虧損總額：			
(note)	— 公允值變動(附註)			
	贖回			
	於 年 月 日			

Note:

\$, , (

附註：公允值變動已於綜合損益表中計入。
於本報告期間包括損益中關於附有嵌入式衍生工具之應收貸款及結構性金融證券之收益總額為 , , 港元(年： , , 港元)。

FINANCIAL SUMMARY 財務概要表

截至 年 月 日止年度

		Year ended 31 December 截至12月31日止年度				2016 HK\$ Million 百萬港元
		HK\$ Million 百萬港元	HK\$ Million 百萬港元	HK\$ Million 百萬港元	HK\$ Million 百萬港元	
Results	業績					
	收入					426.8
(	本公司擁有人應佔年內溢利(虧損)				(	(35.1)
		At 31 December 於12月31日				2016 HK\$ Million 百萬港元
		HK\$ Million 百萬港元	HK\$ Million 百萬港元	HK\$ Million 百萬港元	HK\$ Million 百萬港元	
Assets and liabilities	資產及負債					
	投資物業及物業、 廠房及設備					6,100.5
	土地使用權					182.5
	商譽					46.5
	結構性金融證券					6.8
	一家合營公司權益					—
	聯營公司權益					865.0
	可供出售投資					288.9
	購買土地使用權及物業、 廠房及設備之按金					—
	附有嵌入式衍生工具之應 收貸款					—
	應收貸款 非流動					—
	淨流動資產					802.1
						8,292.3
	股本					3,626.8
	儲備					2,730.3
	本公司擁有人應佔股本					6,357.1
	非控制權益					233.7
	非控制負債					1,701.5
						8,292.3

SUMMARY OF INVESTMENT PROPERTIES 投資物業概要

截至 年 月 日止年度

下列為本集團於 年 月 日的投資物業清單：

Investment properties in the PRC

位於中國之投資物業

Location 地點	Lease term 租約期限	Purpose 用途	Gross area 建築面積 Sq. ft. 平方呎
中國北京城區東中街 號東環廣場地庫 層、地庫 層、夾層及 層至 層	中期	商業	
中國北京市東城區東中街 號東環廣場南座公寓樓第 至 層(包括 樓及 樓)	長期	住宅	
中國北京市東城區東中街 號東環廣場北座公寓樓第 至 層	長期	住宅	
中國北京市東城區東中街甲 號華波樓第 至 及 層部分(附註)	中期	商業	

Note:

附註：此等物業之產權於 年 月 日尚未過戶予本集團。

Investment properties in the Hong Kong

位於香港之投資物業

Location 地點	Lease term 租約期限	Purpose 用途	Gross area 建築面積 Sq. ft. 平方呎
香港寶雲道 樓 室	長期	住宅	

