



# 粵海置地控股有限公司 Guangdong Land Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(Incorporated in Bermuda with limited liability)

股份代號 Stock Code: 0124

The background of the cover is an abstract, stylized cityscape in shades of blue. It features various geometric shapes representing buildings and skyscrapers, some with dotted patterns. The scene is reflected in a horizontal line, creating a symmetrical effect. There are also some bright, starburst-like light effects scattered throughout the composition.

# 2017

年報 Annual Report

# 目錄

	頁次
公司資料	2
摘要	3
主席報告	4
管理層之討論及分析	7
董事報告	13
企業管治報告	29
獨立核數師報告	40
綜合損益表	45
綜合全面損益表	46
綜合資產負債表	47
綜合權益變動表	48
綜合現金流量表	49
財務報表附註	51
主要物業詳情	104

# 公司資料

於2018年3月27日

## 董事會

### 非執行董事

黃小峰(主席)

### 執行董事

趙春曉(行政總裁)

李偉強

吳明場

曾奕

### 獨立非執行董事

Alan Howard SMITH 太平紳士

方和 銅紫荊星章，太平紳士

李君豪 中華人民共和國全國人民代表大會代表，銅紫荊星章，  
比利時官佐勳銜

## 審核委員會

李君豪 中華人民共和國全國人民代表大會代表，銅紫荊星章，  
比利時官佐勳銜(委員會主席)

Alan Howard SMITH 太平紳士

方和 銅紫荊星章，太平紳士

## 薪酬委員會

方和 銅紫荊星章，太平紳士(委員會主席)

Alan Howard SMITH 太平紳士

李君豪 中華人民共和國全國人民代表大會代表，銅紫荊星章，  
比利時官佐勳銜

## 提名委員會

黃小峰(委員會主席)

Alan Howard SMITH 太平紳士

方和 銅紫荊星章，太平紳士

李君豪 中華人民共和國全國人民代表大會代表，銅紫荊星章，  
比利時官佐勳銜

## 公司秘書

李偉強

## 核數師

安永會計師事務所

## 網址

<http://www.gdland.com.hk>

## 主要往來銀行

香港上海匯豐銀行有限公司

招商銀行

上海浦東發展銀行

中國銀行

## 註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

## 香港總辦事處及主要營業地點

香港

干諾道中148號

粵海投資大廈18樓

電話：(852) 2165 6262

傳真：(852) 2815 2020

## 股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

The Belvedere Building

69 Pitts Bay Road

Pembroke HM 08

Bermuda

## 香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心22樓

## 股份資料

上市地點：香港聯合交易所有限公司主板

股份代號：0124

每手買賣單位：2,000股

財務年度年結：12月31日

## 摘要

	截至 12 月 31 日 止年度		變化
	2017 年	2016 年	
收入，千港元	<b>186,694</b>	1,091,941	-82.9%
歸屬於本公司持有者溢利，千港元	<b>49,287</b>	17,734	+177.9%
每股基本盈利，港仙	<b>2.88</b>	1.04	+176.9%

	於 12 月 31 日		變化
	2017 年	2016 年	
流動比率	<b>6.6 倍</b>	2.6 倍	+153.8%
負債比率 <sup>1</sup>	<b>淨現金</b>	淨現金	—
總資產值，百萬港元	<b>5,381</b>	6,474	-16.9%
每股資產淨值 <sup>2</sup> ，港元	<b>2.64</b>	2.45	+7.8%
僱員人數	<b>225</b>	229	-1.7%

註：

1. 負債比率 = (帶息負債 - 現金及銀行結存) ÷ 資產淨值
2. 每股資產淨值 = 歸屬於本公司持有者之權益 ÷ 已發行股份數目

# 主席報告

## 業績

於本回顧年度內，本集團從事房地產發展及投資業務。本集團目前在中華人民共和國（「中國」）深圳市持有若干投資物業及布心房地產發展項目，並在廣州市番禺區持有如英居住宅物業項目。

於2017年，本集團錄得收入1.87億港元（2016年：10.92億港元），較上年度減少約82.9%。本集團於本回顧年度內錄得歸屬於本公司持有者溢利4,929萬港元（2016年：1,773萬港元），較上年度增加約177.9%。

與2016年比較，影響本集團截至2017年12月31日止年度收入及業績的主要因素包括：

- (a) 於2017年第四季度，為物業項目發展提供資金，本集團出售了若干往年持有用作員工宿舍的物業，錄得收入約1.54億港元；
- (b) 於2016年，人民幣（「人民幣」）兌港元貶值，本集團因此錄得匯兌虧損淨額約3,231萬港元。自2016年起及於2017年，本集團已將先前存放於香港的人民幣存款注入負責發展布心項目於中國註冊的附屬公司，大幅減輕2017年度列入綜合損益表的匯兌差異淨額。截至2017年12月31日止年度，本集團錄得匯兌收益淨額289萬港元；及
- (c) 出售如英居項目住宅單位所產生的收入及毛利減少，主要原因為如英居項目住宅單位總樓面面積（「總樓面面積」）其中約90.6%已於2016年底前出售，以及受限於當地政府對物業售價的有關政策，且本集團不欲調低如英居項目餘下的住宅單位的售價，故如英居項目餘下住宅單位須延遲出售。

本公司為儲備資金作未來業務發展，董事會不建議宣派截至2017年12月31日止年度之末期股息（2016年：無）。

## 業務回顧

本集團持有位於中國深圳市羅湖區布心片區的布心項目100%權益，該項目是一個以珠寶為主題的多元商業綜合體，計入容積率總建築面積約432,051平方米，另可在地下開發30,000平方米的商業用房。布心項目第一期發展的西北部土地總樓面面積約166,000平方米，按本集團目前的發展計劃，除地下停車位外，在西北部土地興建的物業於竣工後擬作出售用途。於本回顧年度內，西北部土地物業的興建工作順利進行，已完成了地下室及部份樓層的建設。布心項目第二期發展的南部土地及北部土地，本集團計劃分別興建（其中包括）高度約180米和300米的寫字樓，以及一個橫跨南北部土地的購物中心。

## 主席報告 (續)

### 業務回顧 (續)

本集團持有位於中國廣州市番禺區的如英居項目 80% 權益，該項目的總建築面積約 126,182 平方米（經測量後已作調整）。如英居項目包括住宅及車位可供出售。於 2016 年 12 月 31 日，如英居項目住宅單位總樓面面積其中約 90.6% 已出售。截至 2017 年 12 月 31 日止年度，如英居項目已交付予客戶的住宅單位總樓面面積約 899 平方米（2016 年：45,959 平方米），較上年度減少約 98.0%。於 2017 年 12 月 31 日，如英居項目住宅單位累計已出售總樓面面積佔住宅單位總樓面面積約 91.5%。於本回顧年度內，按已出售住宅單位計算，以人民幣計值的平均合約銷售價較 2016 年度平均合約銷售價增加約 30.4%。

### 展望

2017 年，中國政府不斷加強對房地產市場的調控，對房地產板塊新政策頻出，預期中國政府對房地產市場的調控政策依然不會放鬆，調控政策的連續性、穩定性將保持或更加強化。總體而言，中國經濟發展保持平穩，房地產開發投資保持平穩態勢，將繼續推動國內住宅地產和商業地產行業的平穩發展。

本公司對中國內地一線城市房地產行業的發展前景感到樂觀。當前，粵港澳大灣區建設如火如荼，隨著未來粵港澳大灣區規劃和相關政策落實，大灣區內各城市的經濟有望進一步融合發展，經濟地位進一步提升，預計該區域房地產行業將受益於整體社會經濟的融合。

本集團目前正在開發建設的布心項目亦將受益於粵港澳大灣區的良好發展態勢。布心項目位處深圳市羅湖區，發展潛力巨大。本集團將投入適當的資源建設該項目以創造及釋放該項目的價值，並將會考慮為該項目安排對外融資以配合項目的建設工作。布心項目第一期發展的商務公寓及辦公物業預計將於 2018 年第四季達至預售條件，取得預售許可後將進行預售。

通過布心項目的開發建設，本集團已與當地政府建立了良好的合作關係，為開發城市更新、舊城改造類型項目積累了經驗，積累了相關產業研究基礎並掌握相關產業資訊，建立了項目開發運營模式。

## 主席報告 (續)

### 展望 (續)

本集團目前財務狀況優秀，控股股東實力雄厚，擁有良好的項目資源、財務資源。未來，本公司將把握機遇，積極考慮並研究在中國內地一、二線城市，特別是立足於粵港澳大灣區、珠三角區域內的城市尋找房地產發展及投資項目機遇，致力公司長遠穩健發展。

最後，本人謹代表董事會肯定管理層及員工於過去一年為本集團作出的努力。在董事會的領導下，本集團對未來的業務發展前景充滿信心，並將積極推進房地產業務發展，一如既往繼續致力為股東創造更大的回報。

主席  
黃小峰

香港，2018年3月27日



## 管理層之討論及分析

根據中國國家統計局的資料，2017年度國民生產總值（「國民生產總值」）初步統計數字按年增幅約6.9%，國內居民名義人均可支配收入較去年增長9.0%。根據2017年12月份70個大中城市新建住宅價格指數，廣州市住宅價格指數較上年同月增幅約5.5%，深圳市住宅價格指數較上年同月減幅約2.9%。國內一線城市新建商品住宅價格漲幅回落。

### 業績

本集團2017年度綜合收入1.87億港元（2016年：10.92億港元），較上年度減少約82.9%。收入減少主要因為如英居項目住宅單位總樓面面積其中約90.6%已於2016年底前出售，以及受限於當地政府對物業售價的有關政策，且本集團不欲調低如英居項目餘下的住宅單位的售價，故如英居項目餘下住宅單位需延遲出售。於本回顧年度，本集團錄得歸屬於本公司持有者之溢利4,929萬港元（2016年：1,773萬港元），較上年度增加約177.9%。

除上述來自如英居項目的收入減少外，本集團2017年出售了若干往年持有用作員工宿舍的物業，錄得收入約1.54億港元。此外，自2016年起及於2017年，本集團已將先前存放於香港的人民幣存款注入位於中國大陸負責發展布心項目的附屬公司，大幅減輕因人民幣兌港元的匯率波動產生並於2017年度列入損益表的匯兌差異淨額。本集團2017年錄得匯兌收益淨額289萬港元（2016年：匯兌虧損淨額3,231萬港元）。

### 業務回顧

#### 布心項目

本集團持有位於中國深圳市羅湖區布心片區布心項目的100%權益，是一個以珠寶為主題的多元商業綜合體，該項目的土地總面積約66,526平方米，計入容積率總樓面面積約432,051平方米，另可在地下開發30,000平方米的商業用房。布心項目臨近城市高速公路和地鐵站，鄰近圍嶺山公園，週邊1.5公里範圍內有多個市政公園，交通便利，景觀資源優越。

布心項目第一期發展的西北部土地總樓面面積約166,000平方米，其中可供出售總樓面面積約116,000平方米。於2017年第二季，本集團已完成招標聘請工程主承建商發展西北部土地，詳情請參閱本公司日期為2017年6月19日的通函。按本集團目前的發展計劃，除地下停車位外，在西北部土地興建的物業於竣工後擬作出售用途。於本回顧年度內，西北部土地物業的興建工作順利進行，已完成了地下室及部份樓層的建設，本集團成立了營銷管理團隊，並籌備建立營銷中心。同時，本集團繼續積極走訪潛在客戶及推廣布心項目，並獲得良好回應。布心項目第二期發展的南部土地及北部土地，本集團計劃分別興建（其中包括）高度約180米和300米的寫字樓，以及一個橫跨南北部土地的購物中心。



## 管理層之討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### 布心項目(續)

於2017年12月31日，布心項目累計發展成本及費用約30.38億港元(2016年12月31日：26.66億港元)，於本回顧年度內增加淨額約3.72億港元。於2017年12月31日，約有19.09億港元及11.29億港元金額分別列於流動資產項下「發展中物業」及非流動資產項下「投資物業」。



布心項目西北部土地興建情況現場圖  
(拍攝於2018年3月6日)



布心項目鳥瞰效果圖(僅供說明之用)

#### 如英居項目

本集團持有位於中國廣州市番禺區如英居項目的80%權益，該項目的總樓面面積約126,182平方米(經測量後已作調整)，如英居項目包括住宅及車位可供出售。於2016年12月31日，如英居項目住宅單位總樓面面積其中約90.6%已出售。截至2017年12月31日止年度，如英居項目住宅單位已簽訂銷售合同的總樓面面積合共約140平方米(2016年：30,962平方米)，較上年減少約99.5%。於2017年12月31日，累計已簽訂銷售合同的總樓面面積佔住宅單位總樓面面積約91.5%。

截至2017年12月31日止年度，如英居項目已交付予客戶住宅單位的總樓面面積約899平方米(2016年：45,959平方米)，較上年減少約98.0%。於2017年12月31日，如英居項目住宅單位累計已出售總樓面面積佔住宅單位總樓面面積約91.5%。於本回顧年度內，按已出售住宅單位計算，以人民幣計值的平均合約銷售價較2016年度平均合約銷售價增加約30.4%。

本集團於2015年4月收購了如英居項目的權益，由於已支付該項目的收購代價參考了如英居項目當時的市場價值(但以折讓價收購)，如英居物業的賬面值(及未來銷售成本)已包括發展成本及收購交割日的公允價值增值。

## 管理層之討論及分析(續)

### 財務回顧

#### 主要財務指標

主要財務指標主要反映本集團在本回顧年度的歸屬於本公司持有者溢利、股本回報率及於報告期末的資產淨值情況，並提供上年度的數據作為比較。

	註	截至12月31日止年度		變化
		2017年	2016年	
歸屬於本公司持有者溢利，千港元		<b>49,287</b>	17,734	+177.9%
股本回報率，%	1	<b>1.1%</b>	0.4%	0.7百分點

  

	2017年	2016年	
	12月31日	12月31日	
資產淨值，億港元	<b>46.77</b>	43.33	+7.9%

註：

1. 股本回報率 = 歸屬於本公司持有者溢利 ÷ 歸屬於本公司持有者之平均權益

於本回顧年度，本集團歸屬於本公司持有者溢利按年錄得增長，主要因出售了若干往年持有用作員工宿舍的物業及錄得匯兌收益淨額，因此，歸屬於本公司持有者溢利及股本回報率兩項主要財務指標的表現均較上年度為佳。本集團的業務及大部份資產均以人民幣計價，除因歸屬於本公司持有者溢利錄得正數外，2017年因人民幣兌港元升值是導致本集團以港元呈報的資產淨值上升，以上兩項因素合共使本集團資產淨值按年增加約7.9%。

#### 經營收益、費用及融資成本

於本回顧年度，本集團錄得來自現金及銀行結存及可供出售金融資產利息收入合共6,391萬港元(2016年：7,344萬港元)，較上年度減少約13.0%。2017年度利息收入下降主要因本集團的銀行存款金額下降。

於本回顧年度，本集團錄得匯兌收益淨額289萬港元(2016年：匯兌虧損淨額3,231萬港元)，主要因本集團已將先前存放於香港的人民幣存款注入位於中國大陸負責發展布心項目的附屬公司，減輕匯率變化對本集團綜合損益表的影響。

本集團2017年度銷售及分銷費用757萬港元(2016年：1,355萬港元)，較上年度減少約44.1%，主要因如英居項目相關銷售活動減少。本集團2017年度管理費用為7,437萬港元(2016年：7,273萬港元)，較上年度增加約2.3%。

於本回顧年度及上年度，本集團均無借入任何銀行或其他貸款，故並無錄得融資成本。

## 管理層之討論及分析(續)

### 財務回顧(續)

#### 資本性開支

本集團於2017年度支付的資本性開支5.41億港元(2016年：4.79億港元)，資本性開支主要用於布心項目之發展中投資物業。

#### 財務資源及資金流動性

於2017年12月31日，歸屬於本公司持有者權益45.2億港元(2016年：41.9億港元)，較2016年增加約7.9%。按2017年12月31日已發行股份的數目計算，年末每股資產淨值為每股2.64港元(2016年：2.45港元)，較2016年增加約7.8%。

於2017年12月31日，本集團現金及銀行結存合共7.20億港元(2016年：29.7億港元)，按年減少約75.8%。上述金額包括受限制銀行存款1.17億港元(2016年：5.63億港元)，主要為已收出售如英居物業但仍未交樓的款項。除日常業務用款外，本集團購入由中國商業銀行發行的保本並於短期內到期的理財產品(列為可供出售金融資產)賺取較銀行存款高的利息收入，導致2017年底本集團現金及銀行結存結餘減少。於2017年12月31日，本集團持有可供出售金融資產11.61億港元(2016年：4.47億港元)。

本集團於2017年12月31日現金及銀行結存的資金分佈為人民幣佔78.0%、美元佔21.9%、港元佔0.1%。於本年度經營業務所產生的現金流出淨額10.76億港元(2016年：2.78億港元)。

由於本集團絕大部份在中國大陸的日常業務之交易貨幣以人民幣計價，來自此等交易產生的貨幣風險較低。於本回顧年度，本集團並無主動對沖此等交易貨幣。

於2017年12月31日，本集團並無任何未償還銀行貸款。2017年及2018年布心項目第一期發展西北部土地的建設工程全面展開，本集團會因應未來的業務發展情況不時檢討資金需求，確保有足夠的財務資源支持業務發展。

於2017年12月31日，除一項抵押銀行存款4,432萬港元外，本集團並沒有將資產抵押予任何債權人。除於本財務報表附註26列出於2017年12月31日因已售物業樓宇按揭貸款向若干銀行提供約7.83億港元(2016年：9.14億港元)的擔保及因按出售啤酒附屬公司總體協議作出的承諾外，於2017年12月31日沒有錄得任何其他重大的或然負債。

## 管理層之討論及分析(續)

### 財務回顧(續)

#### 風險及不確定因素

由於本集團在中國大陸從事房地產發展及投資業務，故主要業務風險及不確定因素為中國大陸的房地產市場及樓價，因該等因素直接影響本集團未來的收益。中國大陸房地產市場受多項因素影響，其中包括經濟情況、物業供求情況、中國政府的財政及貨幣政策、稅務政策及對房地產的調控措施等因素。雖然中國大陸的國民生產總值增幅持續放緩，但仍錄得一定的按年增幅。目前本集團持有的物業項目均位於一線城市，且項目涉及不同類型及用途的物業，能有效地分散營運風險。

本集團位於深圳的布心項目整個發展期較長，因此本公司可能需要為其部份發展資金對外融資。據此，融資方式及融資成本將受限於當時的市場環境、貸款利息水平及本集團的財務狀況。於2017年12月31日，本集團並無任何未償還帶息貸款。

由於物業發展行業的產品週期較長，本集團未來盈利及現金流量的波動性將較高。

#### 與客戶及供應商的關係

本集團非常重視每一位客戶的利益，並定期培訓銷售人員，為客戶提供充足的產品資料並耐心解答客戶或潛在客戶對有關產品的問題，務求增加客戶對本公司產品的信心。

本集團涉及房地產業務之物業，主要由不同的供應商及承包商負責設計或興建。本集團之重大項目在公開、公平、公正的招標程序下進行，以揀選合適的供應商，並建立了供應商資源庫與品牌庫，通過考核及評價管理供應商。此外，本集團非常重視廉潔建設，並定期與供應商會面，並將信息向其推廣。

#### 環保政策及表現

本集團嚴格遵守中國內地及香港政府制定的法規，包括有關環保、社會及管治的法規。本公司在環境、社會及管治的內部管理融合了各利益相關方的意見，同時獲得公司各層級及部門的支持，尤其針對重要的環保、社會及管治議題，共同鼎力落實及執行相關內部政策，及時回應了利益相關方的期望。

為持續改善本集團在環境、社會及管治議題上的政策，本集團主動與利益相關方進行溝通。透過問卷調研，小組討論及訪談等方式與員工、客戶、合作夥伴、投資者和政府機構等作溝通，協助本集團識別重要的議題，使集團能預視運營環境的變化，以達致可持續發展及妥善管理風險的目標。

## 管理層之討論及分析(續)

### 財務回顧(續)

#### 環保政策及表現(續)

本集團身處房地產行業，嚴格遵守有關建築工程的環保法例及法規非常重要。未能遵守相關環保法例及法規，將可能導致審批部門拒絕有關建築項目的申請。本集團在各項目的施工現場已嚴格遵守相關環保法規，包括但不限於環境保護、污水處理、環境噪音管制等，並委托專業綠化公司對地盤附近的樹木遷移，為環境保護不遺餘力作出貢獻。除環境保護外，年內集團亦參與了「希望春蕾助學活動」及東陂村扶貧活動，肩負社會責任。

本公司目前仍在編製截至2017年12月31日止年度之環境、社會及管治報告。本年報所載資料僅以本公司的環境、社會及管治政策、表現及內部管理資料為主要參考。於本年報日期，本集團截至2017年12月31日止年度之環境、社會及管治資料尚未最終確定，並可能會作出必要的調整。該項資料(其可能與本年報所載資料存在差異)預期將不遲於2018年7月或以前刊發。

#### 人力資源

本集團於2017年12月31日聘用225名(2016年：229名)僱員。2017年度僱員薪酬及公積金供款(不包括董事薪酬)總額合共6,912萬港元(2016年：6,865萬港元)。

本集團提供各樣基本福利予員工，而員工的獎勵政策則會參考本集團的經營業績及員工個人表現等因素綜合釐定。於本年度本公司並無運作中之股票期權計劃。本集團為僱員提供不同培訓課程。

## 董事報告

粵海置地控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)僅此提呈彼等之報告及本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2017年12月31日止年度之經審核財務報表。

## 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。本公司附屬公司的主要業務為房地產發展及投資。

本集團之主要業務於本回顧年內並無重大改變。

## 業務回顧

本集團於本回顧年度內之業務回顧及本集團未來業務發展的討論已載於本報告第4頁至6頁「主席報告」一節及第7頁至12頁「管理層之討論及分析」一節內。

本集團面對之主要風險及不確定因素已載於本報告第11頁「管理層之討論及分析」一節內。本集團財務風險管理目標及政策已載於本報告第98頁至101頁財務報表附註30。

本回顧年度內本集團業績表現運用了主要財務指標已載於本報告第9頁「管理層之討論及分析」一節內。

有關討論本集團環境政策及遵守對本公司有重大影響的相關法律及規例已載於本報告第11頁及12頁「管理層之討論及分析」一節內。

本公司與其僱員、客戶及供應商和商業夥伴的重要關係有著對本公司的重大影響，而本公司的成功乃依賴該等關係，詳細情況已載於本報告第11頁「管理層之討論及分析」一節、第28頁「董事報告」一節、第39頁「企業管治報告」一節及第68頁及69頁財務報表附註2.4。

## 董事報告 (續)

### 財務摘要

本集團最近五個財務年度之業績和財務狀況(摘自經審核財務報表及經適當地重新分類後)列出如下：

#### 業績

	截至 12 月 31 日止年度				
	2017 年 千港元	2016 年 千港元	2015 年 千港元	2014 年 千港元	2013 年 千港元
收入	<b>186,694</b>	1,091,941	857,937	3,422	—
廉價收購收益	—	—	233,862	—	—
歸屬於本公司持有者溢利	<b>49,287</b>	17,734	174,773	81,773	3,426,966
股息	—	—	—	—	1,711,537

#### 財務狀況

	於 12 月 31 日				
	2017 年 千港元	2016 年 千港元	2015 年 千港元	2014 年 千港元	2013 年 千港元
總資產	<b>5,380,841</b>	6,473,653	5,840,539	4,618,249	5,483,215
總負債	<b>(704,196)</b>	(2,140,223)	(1,230,732)	(280,464)	(1,224,631)
資產淨值	<b>4,676,645</b>	4,333,430	4,609,807	4,337,785	4,258,584
非控股權益	<b>(158,441)</b>	(145,623)	(178,451)	—	—
歸屬於本公司 持有者權益	<b>4,518,204</b>	4,187,807	4,431,356	4,337,785	4,258,584

### 本集團持有之主要物業

於 2017 年 12 月 31 日本集團持有之主要物業詳情載於本年報第 104 頁。

## 董事報告 (續)

### 業績及股息

本集團截至2017年12月31日止年度之業績及本集團於該日之財務狀況載於第45頁至103頁之財務報表。

本回顧年度內並無派發中期股息，董事會不建議宣派截至2017年12月31日止年度之末期股息。

本公司將於2018年6月7日(星期四)下午3時正舉行應屆股東週年大會(「2018年股東週年大會」)，本公司將於2018年6月4日(星期一)至2018年6月7日(星期四)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在上述期間不會辦理股份轉讓手續，以確定股東出席2018年股東週年大會及於會上投票的資格。

為符合資格出席2018年股東週年大會並於會上投票，本公司未登記之股份持有人必須於2018年6月1日(星期五)下午4時30分前將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

### 股本

本公司於本回顧年度內並無股本變動。

### 可供分派儲備

於2017年12月31日，本公司根據百慕達1981年之公司法規定計算之可供分派儲備金額為12,389,000港元。

此外，本公司之股份溢價賬1,688,606,000港元可以繳足紅股之形式分派。

### 慈善捐款

本集團於本回顧年度內並無慈善捐款。

### 退休福利計劃

有關本集團之退休福利計劃詳情載於財務報表附註2.4。

### 主要附屬公司

有關本公司於2017年12月31日之主要附屬公司詳情載於財務報表附註32。



## 董事報告 (續)

### 董事

本公司於本財務年度內及直至本報告日期之董事為：

#### 非執行董事

黃小峰(主席)

#### 執行董事

趙春曉(行政總裁)

李偉強

吳明場

曾奕

#### 獨立非執行董事

Alan Howard SMITH 太平紳士

方和 銅紫荊星章，太平紳士

李君豪 中華人民共和國全國人民代表大會代表，銅紫荊星章，比利時官佐勳銜

根據本公司之公司細則(「公司細則」)第87條規定，李偉強先生、Alan Howard SMITH先生及方和先生於2018年股東週年大會上輪席退任，惟彼等符合資格並表示願意於2018年股東週年大會上膺選連任。

執行董事李偉強先生及獨立非執行董事Alan Howard SMITH先生及方和先生均符合資格並表示願意於2018年股東週年大會上膺選連任，如獲重選，彼等任期將由重選日起至(a)本公司於2021年召開的股東週年大會結束及(b)2021年6月30日兩者中之較早日期；或直至按照公司細則及／或任何適用法例及規定而需要提早退任為止。

### 董事及高級管理人員履歷

#### 非執行董事

**黃小峰先生**，59歲，於2008年10月獲委任為本公司非執行董事，並於2010年11月起出任本公司主席。彼亦為本公司提名委員會主席。黃先生畢業於中國華南師範大學，持有歷史學學士學位，彼亦持有中國中山大學公共行政管理碩士學位。黃先生於1987年至1999年期間在廣東省委辦公廳曾擔任不同職務。1999年至2003年先後任廣州市委辦公廳副主任及廣州市委副秘書長。2003年至2008年先後任廣東省政府辦公廳副主任及廣東省政府副秘書長。黃先生於2008年4月獲委任為廣東粵海控股集團有限公司(「粵海控股」)的董事兼副總經理，其後再獲委任為粵海控股集團有限公司(「香港粵海」)的常務董事兼副總經理，並稍後分別於2010年9月及10月起出任粵海控股及香港粵海的董事長。黃先生於2009年2月至2012年5月期間出任粵海控股及香港粵海的總經理。黃先生於2008年6月獲委任為粵海投資有限公司(「粵海投資」)非執行董事，其後於2010年11月出任粵海投資主席，並同時調任為執行董事。粵海控股及香港粵海分別為粵海投資的最終控股股東及直接控股股東，而粵海投資為本公司的直接控股股東。粵海投資為香港上市公司。

#### 執行董事

**趙春曉女士**，48歲，於2014年12月獲委任為本公司執行董事，並於2016年8月起獲委任為本公司行政總裁。趙女士曾就讀於中國遼寧師範大學中文系及中國新聞學院國內新聞專業本科畢業，雙學士。彼並持有香港科技大學高層管理人員工商管理碩士學位。彼於1994年至2002年期間於新華通訊社廣東分社工作，歷任經濟室及專題部主任，並於2003年至2008年期間任職於(香港)亞洲電視有限公司，歷任新聞與公關部資訊科總監、助理副總裁等職位。趙女士分別於2008年12月及2009年1月加入香港粵海及粵海控股，現任粵海控股的副總經理兼行政總監，以及香港粵海之常務董事、行政總監兼公司秘書。趙女士於2011年8月出任粵海投資非執行董事。粵海控股及香港粵海分別為粵海投資的最終控股股東及直接控股股東，而粵海投資為本公司的直接控股股東。粵海投資為香港上市公司。

## 董事報告 (續)

### 董事及高級管理人員履歷 (續)

#### 執行董事 (續)

**李偉強先生**，61歲，於2011年10月獲委任為本公司非執行董事，並於2012年3月調任為本公司執行董事。李先生自2017年3月起亦獲委任為本公司公司秘書。彼亦出任本公司若干附屬公司的董事。李先生畢業於香港理工學院，並持有東亞大學工商管理學碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。李先生於2018年1月17日獲委任為中國人民政治協商會議廣東省委員會委員，並隨後於2018年1月27日獲委任為該委員會的常務委員。李先生曾任職於恒基兆業地產有限公司。李先生為香港粵海的常務董事兼財務總監，亦為粵海控股的財務總監。彼亦為永順泰麥芽(中國)有限公司(「永順泰」)及粵海集團財務有限公司(「粵海財務」)的董事。永順泰為香港粵海的附屬公司，粵海財務為粵海控股的附屬公司。彼亦為深圳控股有限公司、漢思能源有限公司及華南城控股有限公司(此三間公司均於香港上市)之獨立非執行董事。李先生為中國財政部管理會計諮詢專家、香港中樂團理事會主席、中華海外聯誼會理事、香港中國企業協會財會專業委員會副主任委員兼秘書長及香港商界會計師協會會長。李先生於2000年5月起獲委任為粵海投資非執行董事，曾於2006年7月至2008年4月期間出任粵海投資執行董事兼財務總監，並於2008年4月調任為粵海投資非執行董事(粵海控股及香港粵海分別為粵海投資的最終控股股東及直接控股股東，而粵海投資為本公司的直接控股股東。粵海投資為香港上市公司。)

**吳明場先生**，53歲，於2016年3月獲委任為本公司非執行董事，並於2016年6月調任為本公司執行董事。

吳先生歷任廣州市規劃局副處長、處長及副局長，廣州市海珠區政府副區長，廣州市人民政府法制辦主任及黨組書記。吳先生現為粵海控股總法律顧問，及香港粵海常務董事及總法律顧問。粵海控股及香港粵海分別為本公司的最終控股股東及間接控股股東。

吳先生持有中國中山大學法律系法學專業學士和法律系國際法專業碩士、中國中山大學人文地理學專業碩士及中國武漢大學法學院民商法博士學位。

## 董事報告 (續)

### 董事及高級管理人員履歷 (續)

#### 執行董事 (續)

曾奕先生，39歲，於2016年10月獲委任為本公司執行董事。

曾先生於2006年7月加入粵海控股，曾任職於粵海控股及香港粵海戰略發展部、董事會辦公室、財務部，並於2015年6月至2016年10月期間獲委任為助理總經理。彼現任粵海控股和香港粵海戰略發展總監。彼亦為廣東粵港資產經營有限公司的董事長、粵海財務的董事(該等公司為粵海控股的附屬公司，而粵海控股為本公司的最終控股股東)、粵海資產管理有限公司的董事長、永順泰麥芽集團有限公司的董事(該等公司為香港粵海的附屬公司，而香港粵海為本公司的間接控股股東)。彼亦出任粵海控股其他附屬公司的董事長、董事及香港粵海其他附屬公司的董事。

曾先生持有中國中山大學財政稅務系稅務專業及計算機系計算機及應用專業學士學位、中國中山大學港澳珠江三角洲研究中心經濟學碩士學位及中國中山大學嶺南學院經濟學博士學位。彼為高級會計師、高級經濟師。

#### 獨立非執行董事

**Alan Howard SMITH** 先生，太平紳士，74歲，於1999年1月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

Smith先生，由1997年起直至2001年12月退休前，曾擔任全球主要投資銀行瑞士信貸第一波士頓(「瑞信波士頓」)太平洋區的副主席。加入瑞信波士頓前，他於1983年至1994年出任怡富集團行政總裁，並於1994年至1996年升任該集團主席。Smith先生擁有逾二十七年亞洲區投資銀行的經驗，曾兩度獲選為香港聯交所理事會成員。他曾為香港特區政府經濟顧問委員會成員，曾出任香港政府公司法改革常務委員會委員達十年之久，並於2002年至2014年出任醫院管理局公積金計劃信託人。

Smith先生現為雲頂香港有限公司及會德豐有限公司(兩者皆在香港聯交所上市)的獨立非執行董事。彼現亦為工銀瑞信基金管理有限公司的獨立非執行董事。Smith先生亦於2002年3月至2016年4月期間擔任Noble Group Limited(在新加坡證券交易所有限公司上市)的獨立非執行董事。

Smith先生於1964年畢業於英國布里斯托大學，取得法律學士(榮譽)學位，並分別於1967年及1970年取得英國及香港的律師資格。

## 董事報告 (續)

### 董事及高級管理人員履歷 (續)

#### 獨立非執行董事 (續)

**方和先生**，銅紫荊星章，太平紳士，67歲，於2007年1月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會各自之成員。

方先生是夏佳理方和吳正和律師事務所(現已易名為金杜律師事務所)的創辦合夥人，及彼現為金杜律師事務所的顧問律師。方先生在法律界執業逾三十四年，其中八年於多倫多執業。方先生擔任多個社區及社會職務，包括香港加拿大華人協會、酒牌局及食物及環境衛生諮詢委員會前任主席。方先生為中國人民政治協商會議廣東省委員會(第九及第十屆)委員、中華海外聯誼會理事及香港基本法研究中心有限公司理事。方先生為太平紳士，獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章，以嘉許其於公職服務的貢獻。在教育方面，方先生為香港加拿大國際學校的創辦人兼首任校董及加拿大維多利亞大學商學院顧問。方先生為香港專業攝影師公會、香港中華廠商聯合總會等多個香港非牟利機構的名譽法律顧問。

方先生現為多家上市公司的獨立非執行董事，包括綠地香港控股有限公司、長興國際(集團)控股有限公司、中國投資開發有限公司、順泰控股集團有限公司、新明中國控股有限公司及藥明生物技術有限公司，上述六間公司的股份均在香港聯交所上市。方先生現亦為上海銀行(香港)有限公司的獨立非執行董事。方先生亦曾於2010年5月至2016年5月期間擔任中海油田服務股份有限公司(該公司股份於香港聯交所及上海證券交易所上市)的獨立非執行董事。

方先生於1974年在加拿大取得其工程學位，並於1978年在多倫多Osgoode Hall Law School取得其法律博士學位。方先生為香港、加拿大及英格蘭律師會的會員，亦為中國司法部委任在港的中國委托公証人。

**李君豪先生**，中華人民共和國全國人民代表大會代表，銅紫荊星章，比利時官佐勳銜，62歲，於2009年3月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼為本公司審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。

李先生現擔任東泰集團主席。彼自2000年起至2017年4月為香港交易及結算所有限公司獨立非執行董事及自2013年3月至2017年6月為勒泰商業地產有限公司非執行董事，上述兩間公司的股份均在香港聯交所上市。李先生於證券及期貨業擁有逾三十年經驗，在銀行、企業財務及投資方面亦具備豐富經驗。彼曾於1978年至1981年任職Coopers and Lybrand會計師事務所(洛杉磯及波士頓)，於1981年至1990年在匯豐銀行集團(香港及溫哥華)工作。

彼擔任多項公職及社會服務，李先生為現任中華人民共和國全國人民代表大會代表、麥理浩爵士信託基金投資顧問委員會主席及中國和平統一促進會香港總會常務副會長。彼擔任懲教署人員子女教育信託基金之投資顧問委員會主席及香港金融發展局委任為非官方委員。彼亦為香港廣西政協委員聯誼總會有限公司會長及香港中文大學校董。

## 董事報告 (續)

### 董事及高級管理人員履歷 (續)

#### 獨立非執行董事 (續)

彼亦由2007年至2008年擔任香港特區政府中央政策組非全職顧問，於2002年至2006年為證券及期貨事務監察委員會之學術評審諮詢委員會委員，及於2003年至2009年為證券及期貨事務上訴審裁處委員。彼自1990年起為香港加拿大國際學校有限公司之創辦委員及於2006年至2008年擔任其主席，及於2005年至2009年2月出任證券商協會有限公司之主席。

李先生以Magna Cum Laude榮譽畢業於美國南加州大學會計及國際財務學系及於英國倫敦大學經濟及政治學院獲得經濟學碩士。彼為美國加州特許會計師及香港會計師公會的資深會員。

#### 高級管理人員

本集團的高級管理人員包括上述四名執行董事趙春曉女士、李偉強先生、吳明場先生及曾奕先生，及本公司財務總監周濤先生。

**周濤先生**，47歲，於2010年4月加入本公司，並於2010年9月獲委任為本公司財務總監。

周先生曾於2001年至2005年於香港粵海人事考核部及財務部工作。香港粵海為本公司之間接控股股東。彼於2005年3月至2008年2月任職粵海投資下屬粵海(國際)酒店管理集團有限公司董事兼財務總監，於2008年3月至2010年3月任職粵海制革有限公司(「粵海制革」)徐州生產基地董事兼財務總監及粵海制革副財務總監。粵海投資及粵海制革均為香港粵海的附屬公司及為香港之上市公司。彼於財務管理、內部稽核及集團化管控方面均具豐富經驗。

周先生畢業於中南財經政法大學會計系，持有管理學碩士學位。彼是一位會計師、審計師及經濟師，並為中國註冊會計師協會會員。周先生於2016年2月獲廣東省人力資源和社會保障廳頒授高級會計師資格。

### 董事之服務合約

凡擬於2018年股東週年大會上重選連任之董事，概無與本公司訂立如不作出賠償(法定賠償除外)而不可於一年內終止的服務合約。

### 董事於交易、安排或合約的重大權益

除本年報第94頁及95頁內「相關人士交易及持續關連交易」一節所披露者外，本公司、任何其控股公司、附屬公司或同系附屬公司概無訂立於本回顧年度年末或年中任何時間與本公司董事或其關連實體均無直接或間接於本集團的其他重大交易、安排或合約中擁有重大權益。

## 董事報告 (續)

### 獲准許的彌償條文

對本公司董事有裨益之彌償條文(於香港《公司條例》對獲准許的彌償條文下的涵意)已正有效及於截至2017年12月31日止年度內有效。此外，本公司已安排為本公司董事及高級人員投保合適且有效的董事及高級人員責任保險。

### 董事於競爭業務中之權益

於截至2017年12月31日止年度內及直至本報告日期，董事須根據《香港聯交所證券上市規則》(「《上市規則》」)規定，披露其擁有與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務(「競爭業務」)之權益如下：

#### I. 本集團之主要業務

房地產發展及投資

#### II. 競爭業務之權益

董事姓名	實體名稱 (附註)	權益性質 (附註)	競爭業務
黃小峰	廣東粵海控股集團有限公司	董事長	房地產發展及投資
	粵海控股集團有限公司	董事長	房地產發展及投資
	粵海投資有限公司	主席兼執行董事	房地產發展及投資
趙春曉	粵海控股集團有限公司	常務董事	房地產發展及投資
	粵海投資有限公司	非執行董事	房地產發展及投資
李偉強	粵海控股集團有限公司	常務董事	房地產發展及投資
	粵海投資有限公司	非執行董事	房地產發展及投資
吳明場	粵海控股集團有限公司	常務董事	房地產發展及投資

附註：上述實體從事(其中包括)房地產發展及投資。上述董事於上述實體業務中的權益，亦可能透過彼等出任上述實體的控股公司、附屬公司、關聯公司或任何投資形式的相應董事職務而產生。

## 董事報告 (續)

### 管理合約

年內，概無訂立或存有任何有關本公司整體或任何重大業務部分之管理及行政合約。

### 董事的證券權益及淡倉

於2017年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第XV部)之股份、相關股份及債券的權益及淡倉而須(a)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯交所(包括根據《證券及期貨條例》董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(b)根據《證券及期貨條例》第352條載入本公司存置的登記冊；或(c)根據《上市規則》附錄10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》」)知會本公司及香港聯交所如下：

#### I. 股份

##### (i) 本公司

董事姓名	身份／ 權益性質	持有股份 數目	好倉／ 淡倉	所持 權益概約 百分比 <sup>(附註)</sup>
黃小峰	個人	3,880,000	好倉	0.227%
Alan Howard SMITH	個人	317,273	好倉	0.019%

附註：所持權益概約百分比，乃按於2017年12月31日本公司之已發行股份1,711,536,850股為計算基準。

##### (ii) 粵海投資

董事姓名	身份／ 權益性質	持有普通股 數目	好倉／ 淡倉	所持 權益概約 百分比 <sup>(附註)</sup>
黃小峰	個人	2,595,580	好倉	0.040%
趙春曉	個人	582,170	好倉	0.009%
李偉強	個人	1,927,160	好倉	0.029%

附註：所持權益概約百分比，乃按於2017年12月31日粵海投資之已發行股份6,537,821,440股普通股為計算基準。



## 董事報告 (續)

### 董事的證券權益及淡倉 (續)

#### II. 股票期權

(i) 本公司

於本回顧年內，本公司概無運作中之股票期權計劃。

(ii) 粵海投資

於普通股股票期權的權益(好倉)

(1) 粵海投資於2008年10月24日採納之股票期權計劃(「2008期權計劃」)

董事姓名	股票期權 授出日期* (日.月.年)	股票期權數目					授出 股票期權 之總代價 港元	授出 股票期權 行使價** 港元 (每股)	緊接授出 日期前之 普通股 價格*** 港元 (每股)	緊接行使 日期前之 普通股 價格*** 港元 (每股)	
		於授出 日期	於2017年 1月1日	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/ 失效					於2017年 12月31日
黃小峰	22.01.2013	2,693,000	877,420	—	—	—	877,420	—	6.20	6.30	—
趙春曉	22.01.2013	2,268,000	778,630	—	—	—	778,630	—	6.20	6.30	—
李偉強	22.01.2013	2,243,000	815,840	—	—	—	815,840	—	6.20	6.30	—

有關上述根據2008期權計劃授出的股票期權之附註：

- (a) 所有股票期權之期權期限為自授出日期起計五年零六個月。
- (b) 任何股票期權只於已歸屬後方可在期權期限內行使。
- (c) 以下為股票期權之一般歸屬比例：

日期	歸屬比例
授出日期後兩年當日	40%
授出日期後三年當日	30%
授出日期後四年當日	10%
授出日期後五年當日	20%

- (d) 股票期權的歸屬亦取決於能否達成粵海投資董事會在授出股票期權時所決定及於授出要約內列明的有關表現目標。

## 董事報告 (續)

### 董事的證券權益及淡倉 (續)

#### II. 股票期權 (續)

##### (ii) 粵海投資 (續)

- (e) 以下為股票期權之離職者歸屬比例，此歸屬比例適用於承授人於某些特殊情況下不再為合資格人士(減去根據一般歸屬比例已歸屬或已失效之百分比)：

事件發生日期	歸屬比例
授出日期後四個月當日之前	0%
授出日期後四個月當日或之後但於一年當日之前	10%
授出日期後一年當日或之後但於兩年當日之前	25%
授出日期後兩年當日或之後但於三年當日之前	40%
授出日期後三年當日或之後但於四年當日之前	70%
授出日期後四年當日或之後	80%
	餘下的20%的歸屬亦取決於該 四年在整體績效考核中取得 合格成績

#### (2) 年內未行使之股票期權的變動表之附註

- \* 根據2008期權計劃授出之股票期權，其歸屬期的詳情列載於本報告「粵海投資於2008年10月24日採納之股票期權計劃」一節內。
- \*\* 如進行供股或派發紅股或粵海投資之股本有其他類似變動，股票期權之行使價須予調整。
- \*\*\* 粵海投資之普通股於「緊接授出日期前」所披露之價格指股票期權授出日期前一個營業日股份在香港聯交所之收市價。

粵海投資之普通股於「緊接行使日期前」所披露之價格指每位粵海投資董事或所有其他參與者合計行使股票期權前一天股份在香港聯交所之加權平均收市價。

除上述所披露者外，於2017年12月31日，據本公司所知悉，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或任何其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債券擁有任何權益或淡倉權益而須(a)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯交所(包括根據《證券及期貨條例》董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(b)根據《證券及期貨條例》第352條載入本公司存置的登記冊；或(c)根據《標準守則》知會本公司及香港聯交所。

## 董事報告 (續)

### 購入股份及債權的安排

除本報告「董事的證券權益及淡倉」一節所披露者外，本公司、任何其控股公司、附屬公司或同系附屬公司於年內之任何時間概無參與任何安排，致使本公司之董事可藉以透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

### 主要股東權益

於2017年12月31日，就本公司各董事或最高行政人員所知，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文須向本公司及香港聯交所披露或根據《證券及期貨條例》第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉：

股東名稱	所持股份數目	證券類別	好倉／ 淡倉	所持 權益概約 百分比 <sup>(附註1)</sup>
廣東粵海控股集團有限公司 <sup>(附註2)</sup>	1,263,494,221	股份	好倉	73.82%
粵海控股集團有限公司 <sup>(附註2,3)</sup>	1,263,494,221	股份	好倉	73.82%
粵海投資有限公司 <sup>(附註3)</sup>	1,263,494,221	股份	好倉	73.82%

附註：

1. 所持權益概約百分比，乃按於2017年12月31日本公司之已發行股份1,711,536,850股為計算基準。
2. 粵海控股於本公司之應佔權益乃透過其全資附屬公司香港粵海持有。
3. 茲參照本公司日期為2017年1月19日有關該交易(定義見該公告)的公告。

於2017年1月19日，香港粵海及粵海投資訂立協議。據此，在滿足(或獲豁免)有關先決條件後，粵海投資將收購本公司約73.82%權益，即香港粵海於本公司持有之全部股份。

於2017年3月20日，該交易已獲粵海投資的獨立股東於同日舉行之股東特別大會上批准。詳情請參閱粵海投資日期為2017年3月20日之公告。

於2017年4月18日，在該交易之所有先決條件均已獲滿足的情況下，該交易經已完成。粵海投資自此成為本公司之直接控股公司。

除上述所披露者外，於2017年12月31日，據本公司各董事或最高行政人員所知悉，概無其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文須向本公司及香港聯交所披露或根據《證券及期貨條例》第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉。

## 董事報告 (續)

### 關連交易

本集團之關連交易(本年度只有持續關連交易)詳情載於財務報表附註27。

### 相關人士交易

重大相關人士交易的詳情載於財務報表附註27。按《上市規則》構成持續關連交易之詳情載於財務報表附註27。就此等相關人士交易，本公司已符合《上市規則》第14A章的披露規定。

除以上所述的持續關連交易外，概無任何財務報表附註27披露的相關人士交易須遵守《上市規則》有關申報、公告和獨立股東批准的規定。

### 購買、出售及贖回上市證券

於本回顧年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何於香港聯交所上市的證券。

### 股票掛鈎協議

於截至2017年12月31日止年度內，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

### 與控股股東或其附屬公司簽訂之重大合約

除於財務報表附註27所披露者外，本公司與其控股股東或其附屬公司於本回顧年度內並無簽訂任何重大合約。

### 優先購買權

本公司註冊成立地百慕達之法例並無關於優先購買權之限制，而公司細則亦無關於此權利之條文。

### 公眾持股量

基於公開予本公司查閱之資料及據董事所知悉，截至本報告日期為止，本公司一直維持《上市規則》所訂明之公眾持股量。

## 董事報告 (續)

### 主要客戶及供應商

於本回顧年度內，本集團來自首五大客戶之營業額合共佔總營業金額少於30%。

於本回顧年度內，本集團採購來自首五大供應商之採購額佔總採購金額約65.9%及本集團最大的供應商之採購額佔本集團總採購金額約40.9%。

概無董事、其聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上)於本集團首五大客戶及供應商擁有任何權益。

### 獨立核數師

安永會計師事務所將退任本公司核數師，自2018年股東週年大會結束後生效，而不會尋求續聘。

經本公司審核委員會推薦建議，董事會決議建議在安永會計師事務所退任後，委聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司新任獨立核數師，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止。而該委聘之建議須待本公司股東於2018年股東週年大會批准後方可作實。

承董事會命  
主席  
黃小峰

香港，2018年3月27日

# 企業管治報告

## 企業管治守則

本集團明白達致配合其業務所需且符合其所有持份者最佳利益之最高標準企業管治的重要性，且已致力進行有關工作。為達致以上之目標，本集團應用《上市規則》附錄14所載之《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）之守則條文原則。

本公司之董事認為，本公司於截至2017年12月31日止年度內已符合《企業管治守則》所載的適用守則條文，及在適當時，已遵守《企業管治守則》內適用的建議最佳常規。

## 董事進行證券交易

本公司採納《上市規則》附錄10所載的《標準守則》作為董事進行本公司證券交易的操守守則，並制定內部制度規範本集團員工買賣證券。經本公司向所有董事作出具體徵詢後，所有董事確認彼等於本回顧年內均遵照《標準守則》所載的規定標準。

## 董事會

董事會（「董事會」）負責領導、控制本公司，並監察本集團的業務、戰略性決策及表現。董事會授權管理層權力及職責以管理本集團的日常事務。董事會具體授權管理層處理重大企業事宜，包括編製中期報告、年度報告和公告供董事會於刊發前批准、執行已受董事會採納的業務策略及措施、推行妥善內部監控及風險管理程序，以及遵守有關法定及監管規定、規則與規例。董事會亦負責釐定適用於本公司情況的恰當企業管治常規，並確保現時流程及程序可達致本公司企業管治的目的。

截至本報告日期，董事會由一位非執行董事（黃小峰先生（彼亦為董事會主席））、四位執行董事（趙春曉女士（彼亦為行政總裁）、李偉強先生（彼亦為公司秘書）、吳明場先生及曾奕先生）及三位獨立非執行董事（Alan Howard SMITH先生、方和先生及李君豪先生）組成。

董事會定期舉行會議，以討論整體策略及本公司之營運及財務表現，並審閱、批准本公司年度、中期及季度業績。於本回顧年度內，董事會已舉行五次會議，每名董事出席董事會會議情況載於本報告「董事會及委員會會議」一節。

每年年底前會制定下一年度的全年會議時間表，列出各董事會及委員會的會議日期，以便董事可以儘早安排時間出席。所有獲准在議程提出討論事項的董事一般均獲至少十四日通知出席董事會會議。公司秘書協助主席準備會議議程，以符合所有適用規則及規定。董事會一般於董事會會議的擬定日期前至少三日向董事寄發議程及相關董事會文件。於每次董事會會議記錄草稿提呈下一次董事會會議審批前，會先向董事傳閱該稿件作審閱。所有會議記錄均由公司秘書存檔，並公開供任何於任何合理時間作出合理通知的董事查閱。

## 企業管治報告 (續)

### 董事會 (續)

根據現時董事會常規，倘董事於供董事會考慮的事宜有利益衝突，而董事會認為該等事宜屬重大事項，該等事宜將交由董事會於正式召開的董事會會議上處理。公司細則亦規定除細則內訂明的例外情況外，董事應放棄投票，且於批准任何有關董事或任何其聯繫人等擁有重大權益的合約或安排的會議上不作法定人數計算。每名董事均有權取得董事會文件及相關資料，並可要求公司秘書給予意見及服務。

### 企業管治職能

董事會有責任決定適用於本公司情況的合適企業管治常規，並確保有關流程及程序可達到本公司的企業管治目標。

董事會負責履行《企業管治守則》規定的企業管治職責如下：

- (a) 制定並檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討並監察本公司的董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討並監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討並監察本公司的僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

於本回顧年度內，董事會已考慮(其中包括)以下企業管治事宜：

- (a) 審閱本公司的董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (b) 監察就財務匯報、內部監控等可能發生的不正當行為有沒有收到舉報或投訴；
- (c) 透過內部稽核部及審核委員會，審閱風險管理及內部監控系統是否有效；及
- (d) 審閱本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

### 主席及行政總裁

董事會主席為黃小峰先生，而行政總裁為趙春曉女士。兩人之工作清晰界定，互相分開，以確保其獨立性及能互相制衡。作為本公司的董事會主席，黃先生以其在策略方面的遠見及從非行政的角度領導董事會及指引本公司前進，並有利完善企業的監督機制。行政總裁趙女士則專注於本集團業務的日常管理，並領導本集團的管理層。

## 企業管治報告 (續)

### 非執行董事

所有被委任以填補臨時空缺或新增為現有董事會成員的董事(包括非執行董事)，其任期均以其委任後的首次股東大會止，符合資格可重選連任。

此外，本公司各非執行董事(包括獨立非執行董事)均有特定任期，為期不超過約三年，並於(a)該名董事獲委任或重選後第三年之本公司股東週年大會結束時；或(b)該名董事獲委任或重選後第三年規定本公司舉行股東週年大會之期限屆滿時(以較早者為準)屆滿，及在任何情況下，可根據公司細則及／或其他適用法例及規定而需要提早退任。

於本回顧年度內，非執行董事(包括獨立非執行董事)為本公司提供廣泛專業知識及平衡的技能，並透過於董事會會議及委員會會議的貢獻就策略方向、發展、表現及風險管理事宜給予獨立判斷。

### 獨立非執行董事的獨立性

於本回顧年度內及截至本報告日期，本公司已遵守《上市規則》第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條之規定。根據《上市規則》第3.13條，本公司已收悉三位獨立非執行董事：Alan Howard SMITH先生、方和先生及李君豪先生的獨立性週年確認函。

Alan Howard SMITH先生、方和先生及李君豪先生均服務本公司董事會逾九年。彼等的表現清晰反映其進行獨立判斷的意願，並為管理層帶來客觀意見。概無任何證據顯示任期長短對彼等獨立性構成負面影響。因此，董事會認為，不論任期長短，Alan Howard SMITH先生、方和先生及李君豪先生仍為獨立人士。

提名委員會已評估全體獨立非執行董事的獨立性，並認為彼等均屬《上市規則》所界定之獨立人士。此外，截至本報告日期，董事會並不知悉有任何將削弱任何一位獨立非執行董事獨立性之事件出現。

### 董事之間的關係

董事會成員之間在財務、業務、家族或其他重大／相關事宜上並無關係。董事會架構平衡，亦可確保整個董事會擁有高度獨立性。各董事於截至本報告日期之履歷載於本報告第17頁至21頁，當中載列各董事各方面才能、專業知識、經驗及資格。



## 企業管治報告 (續)

### 董事持續專業發展

本公司鼓勵董事參與多項與《上市規則》、香港法例及企業管治常規有關的專業發展課程及研討會，以使彼等可持續發展並更新有關知識及技能。若干董事出席由政府機構、專業團體及業界組織籌辦與企業管治、最新法律、規則及規定、會計、財務、管理或其他專業技能有關的研討會及會議。本公司已於2017年10月就有關環境、社會及管治報告舉行培訓課程，並向董事提供閱讀材料。

於本報告日期，根據本公司所存記錄，董事於本回顧年度內曾參與下列的培訓：

董事名稱	出席本公司或 其他專業機構舉辦 的專業培訓	閱讀資料
<b>非執行董事</b>		
黃小峰	✓	✓
<b>執行董事</b>		
趙春曉	✓	✓
李偉強	✓	✓
吳明場	✓	✓
曾奕	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
Alan Howard SMITH	✓	✓
方和	✓	✓
李君豪	✓	✓

### 董事會成員多元化政策

本公司已於2013年8月27日採納「董事會成員多元化政策」(「董事會成員多元化政策」)，該政策列載為達致董事會成員多元化而採取之方針。

本公司認同並重視擁有多元化董事會成員的裨益，並認為董事會成員層面日益多元化乃本公司達致策略目標及可持續發展的一個關鍵元素。

本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括但不限於性別、年齡、文化背景、教育程度、服務年期、專業經驗、技能及知識。本公司亦將不時考慮其本身的業務模式及具體需要。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

提名委員會已按幾個重點範圍制定可計量的目標：性別、年齡、文化背景、教育程度、服務年期、專業經驗、技能及知識，以實現本公司董事會成員多元化。提名委員會不時檢討董事會成員多元化政策(如適用)以確保其持續成效。

## 企業管治報告(續)

### 董事會成員多元化政策(續)

截至本報告日期，董事會由八位董事組成，當中三位為獨立非執行董事，有助嚴格檢討及監控管理程序。不論在年齡、專業經驗、技能及知識方面，董事會亦由相當多元化的成員組成。

經審閱董事會成員多元化政策的推行情況及董事會之架構、人數及組成後，提名委員會及董事會認為已符合董事會成員多元化政策之規定。

### 董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。詳列該等委員會各自權力及責任的職權範圍已載於本公司網站可供瀏覽。

### 薪酬委員會

本公司於2005年6月成立薪酬委員會。薪酬委員會已獲董事會授權負責釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。薪酬委員會之權利及職責已載於本公司網站可供瀏覽。

薪酬委員會由三位獨立非執行董事(方和先生、Alan Howard SMITH先生及李君豪先生)組成。方和先生為薪酬委員會主席。

根據其職權範圍，薪酬委員會每年須至少召開一次會議。於2017年已舉行一次薪酬委員會會議，而各成員之出席情況載列於本報告「董事會及委員會會議」一節內。

於2017年內，薪酬委員會已審批了高級管理人員之年度薪酬方案及績效獎金。

2017年年度董事及主要行政人員薪酬詳情載於財務報表附註7。

### 提名委員會

本公司於2012年3月成立提名委員會。提名委員會負責(其中包括)檢討董事會的架構、人數及組成，物色具備合適資格可擔任本公司董事的人士，根據《上市規則》及《企業管治守則》評核獨立非執行董事的獨立性，研究退任董事重新委任及董事繼任計劃，檢討董事會成員多元化政策及實施相關的可計量目標，並就上述事宜向董事會作出建議。提名委員會之權利及職責載於本公司網站可供瀏覽。

提名委員會由董事會主席兼非執行董事黃小峰先生及三位獨立非執行董事(Alan Howard SMITH先生、方和先生及李君豪先生)組成。黃小峰先生為提名委員會主席。

## 企業管治報告 (續)

### 提名委員會 (續)

根據其職權範圍，提名委員會每年須至少召開一次會議。於2017年已舉行一次提名委員會會議，而各成員之出席情況載列於本報告「董事會及委員會會議」一節內。

於2017年，提名委員會已履行之工作概述如下：

- (a) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (b) 審議並向董事會推薦退任董事的重新委任；及
- (c) 審閱董事會成員多元化政策的推行情況及董事會的架構、人數及組成。

### 審核委員會

本公司審核委員會於1998年9月成立。審核委員會監督與外聘核數師相關的事宜，包括向董事會就外聘核數師的委任提供建議、審閱核數工作的範圍及批准外聘核數師薪酬。審核委員會亦確保管理層已設立有效的風險管理及內部監控系統以監控本集團的風險評估及財務監控。審核委員會檢討本公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工培訓及預算是否足夠。此外，審核委員會檢討本集團內部審核時間表、研究本集團內部審核報告及監察內部審核的功能是否有效。審核委員會之權利及職能已載於本公司網站可供瀏覽。

審核委員會由三位獨立非執行董事(李君豪先生、Alan Howard SMITH先生及方和先生)組成。李君豪先生為審核委員會主席。

本公司已遵守《上市規則》第3.21條之規定，即審核委員會(最少須由三名成員組成，且必須由非執行董事組成並由獨立非執行董事擔任主席)中最少包括一名成員為具有適當專業資格或會計或相關財務管理經驗之獨立非執行董事。

根據其職權範圍，審核委員會每年須至少召開兩次會議。於2017年已舉行四次審核委員會會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事會及委員會會議」一節內。除審核委員會會議外，審核委員會於本回顧年內亦以傳閱文件方式處理事務。除上述四次審核委員會會議外，審核委員會與外聘核數師舉行一次私人會議，在管理層避席之情況下討論任何需關注的問題。

於2017年，審核委員會已履行之工作概述如下：

- (a) 審閱本公司持續關連交易之年度上限；
- (b) 審閱並建議董事會批准2016年全年業績、核數師的查找結果及年度業績公告之初稿；
- (c) 審閱並考慮各項會計事宜、新會計準則及其財務影響；

## 企業管治報告 (續)

### 審核委員會 (續)

- (d) 審閱2017年內部稽核計劃；
- (e) 審閱並建議董事會批准2017年中期及季度業績、核數師的查找結果及中期及季度業績公告之初稿；
- (f) 審閱並建議董事會批准內部稽核報告；及
- (g) 考慮並批准2017年之核數費用。

### 核數師酬金

於本回顧年度內，支付／應付予本公司核數師安永會計師事務所的酬金載列如下：

已提供服務	已付／應付費用 千港元
審核全年度財務報表	2,035
審閱中期業績	535
按同意的程序審閱季度業績	425
審閱一份通函內的債務及營運資金足夠之陳述	395
稅務合規及諮詢服務	20
按同意的程序審閱持續關連交易	10
	3,420

### 董事會及委員會會議

截至2017年12月31日止年度各董事出席董事會、提名委員會、薪酬委員會、審核委員會及股東週年大會會議之個別出席記錄載列如下：

董事姓名	董事會	提名委員會	薪酬委員會	審核委員會	股東週年大會
<b>非執行董事</b>					
黃小峰	5/5	1/1	不適用	不適用	1/1
<b>執行董事</b>					
趙春曉	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
李偉強	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
吳明場	5/5	不適用	不適用	不適用	0/1
曾奕	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
Alan Howard SMITH	5/5	1/1	1/1	4/4	1/1
方和	5/5	1/1	1/1	4/4	1/1
李君豪	5/5	1/1	1/1	4/4	1/1

### 問責及審核

董事會負責監督截至2017年12月31日止年度財務報表的編製，以真實和公平地反映本集團於該財政年度之財政狀況及業績與現金流量。在編製截至2017年12月31日止年度財務報表時，董事會已貫徹採用合適的會計政策，採納與集團業務及本財務報表有關的適用香港財務報告準則及香港會計準則，作出審慎及合理的判決及估計，並確保按持續經營為基礎編製賬目。

本集團力求以平衡、清晰及全面地評估本集團的表現、狀況及前景。本公司的全年、中期業績，已按《上市規則》的規定，分別在有關期間完結後三個月及兩個月的限期內適時公佈。為進一步提升本公司的企業管治水平和透明度，本公司於截至2017年12月31日止的財政年度期間亦於第一及第三季度公佈了其未經審核的財務資料，並將於往後繼續公佈該兩季度的財務資料。

董事已確認彼等有責任編製載列於截至2017年12月31日止年度本公司財務報表的所有資料及陳述。

### 風險管理及內部監控

董事會負有全面責任維持並確保本集團之風險管理及內部監控系統有效實施。該系統的設計只為於可接受的風險範圍內謹慎地管理本集團的風險。董事會授權管理層推行上述風險管理及內部監控系統，並檢討有關財務、營運及合規監控和風險管理程序。

管理層在董事會的監督下，已確立持續的程序，以確定、評估並管理本集團所面對的重大風險，程序包括當營商環境或規例指引變更時，更新風險管理及內部監控系統。

管理層協助董事會推行所有相關的風險及監控政策及措施，確定並評估所面對的風險，並設計、運作並監察合適的風險管理及內部監控措施，以減少並控制此等風險。本集團已確立主要程序以審閱風險管理及內部監控系統的足夠性及完整性，該等程序包括：

維持一個權限及監控責任明確界定的清晰管理架構，以(a)保管資產以防不正確使用；(b)保存適當的會計記錄；(c)確保符合相關法例；及(d)識別、管理並減少本集團主要風險。

審核委員會除上述職責外，還(其中包括)審閱本集團的財務監控、風險管理及內部監控系統及由內部稽核部、外聘核數師及管理層所識別的任何重大內部監控事項；亦同時檢討內部審核的功能，特別著重審核的範圍、內部審核的質素及內部稽核部的獨立性。於年度檢討中，審核委員會並考慮本集團在會計、財務匯報及內部審核職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

## 企業管治報告 (續)

### 風險管理及內部監控 (續)

內部稽核部監察政策及程序的合規情況、風險管理及內部監控系統的有效性，並指出任何不合規事項的重大發現。內部稽核部為本集團風險管理及內部監控架構重要的一環，透過定期審查，向董事會提供客觀保證，以確保依循既定的程序及標準維持健全的內部監控系統的運作。內部稽核部向董事會及有關管理層提交涉及本集團各種經營和財務程序的報告，並向審核委員會提交摘要報告，及於每次的審核委員會會議上匯報其建議的執行情況。

本公司已採納內幕消息政策，為本集團董事、高級職員及所有相關員工訂明指引，以確保根據適用法律及規例，公平及適時向公眾發佈本集團之內幕消息(定義見《上市規則》)。

董事會已評估，於本回顧年度內及截至本報告日期，現存的風險管理及內部監控系統涵蓋所有重大監控，包括財務、經營及合規監控以及風險管理功能，並認為該系統屬合理有效及足夠。

### 公司秘書

公司秘書向本公司主席及行政總裁匯報及負責就企業管治事宜向董事會提供意見。

本公司公司秘書的職位自黃建昕女士於2017年3月6日辭任後，由本公司執行董事李偉強先生擔任。於本回顧年度內，本公司公司秘書已接受《上市規則》規定的相關專業培訓，以更新其技能及知識。

### 股東權利

以下程序須遵守公司細則、百慕達1981年公司法及適用法例及規則。

#### 股東召開股東特別大會之程序

於呈遞要求日期持有附帶本公司股東大會投票權的本公司實繳股本不少於十分之一之登記股東，有權隨時致函本公司註冊辦事處，地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以處理該要求內指定之任何事項，而該股東特別大會須於有關呈遞要求日期後兩個月內舉行。為確保本公司及早收到要求，已簽署之要求副本亦應呈遞本公司香港總辦事處，地址為香港干諾道中148號粵海投資大廈18樓，註明董事會或公司秘書收啟。

## 企業管治報告 (續)

### 股東權利 (續)

#### 股東召開股東特別大會之程序 (續)

書面要求必須列明召開股東大會之目的，經有關登記股東簽署，並可由數份同樣格式及附有一名或多名有關股東簽署之文件組成。書面要求將由本公司股份登記處核實，在確定為適當及符合程序後，公司秘書將要求董事會召開股東特別大會，並根據法定及監管規定給予所有登記股東充分之通知期。反之，若書面要求無效，有關股東將獲知會此結果，而股東特別大會亦不會按要求召開。

如董事會未能於呈遞要求日期起21日內開展召開股東特別大會，則要求人(或其中代表全體要求人總投票權半數以上之任何人士)可自行召開股東特別大會，惟按此方式召開之任何大會不得於上述日期起計三個月屆滿後舉行。

#### 股東於股東大會上提呈議案之程序

本公司每年舉行股東週年大會，並可於有需要時舉行稱為股東特別大會之股東大會。

本公司登記股東持有(a)不少於全體有權在股東大會上投票之股東之總投票權二十分之一；或(b)不少於100名股東，可提交書面要求，列明於下一屆股東週年大會上擬動議之決議案、或不超過1,000字之陳述書，內容有關任何將於某個特定股東大會上提呈的決議案所述之事宜或需處理之事項。

書面要求／陳述書必須經有關股東簽署，並呈遞本公司註冊辦事處，地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，註明公司秘書收啟。如屬於須發出決議案通知之情況，該要求須於股東週年大會舉行前不少於六週呈遞；如屬於任何其他情況，則須於股東大會舉行前不少於一週呈遞。為確保本公司及早收到要求，已簽署之要求副本亦應呈遞本公司香港總辦事處，地址為香港干諾道中148號粵海投資大廈18樓，註明董事會或公司秘書收啟。

倘要求符合程序，公司秘書將要求董事會(a)將有關決議案納入股東週年大會之議程；或(b)為股東大會傳閱陳述書，惟有關股東須已經繳付數額由董事會合理決定之款項，以滿足本公司根據法律要求向所有登記股東送達決議案通知或傳閱有關股東提交之陳述書所需之開支。反之，若要求無效，或有關股東沒有繳付足額之款項以支付公司上述開支，有關股東將獲知會此結果，而建議決議案將不會納入股東週年大會之議程；或不會傳閱股東大會陳述書。

## 企業管治報告 (續)

### 股東權利 (續)

#### 股東諮詢

股東可就其所持有股份向本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司查詢，透過其網上查詢服務(www.tricoris.com)，或發送電子郵件至is-enquiries@hk.tricorglobal.com，或致電其熱線(852) 2980 1333，或親臨其位於香港皇后大道東183號合和中心22樓的公眾櫃檯查詢。

股東亦可以書面形式致函本公司財務總監或公司秘書，郵寄地址為香港干諾道中148號粵海投資大廈18樓，或傳真至(852) 2815 2020查詢。

此外，本公司充分利用其網站作為適時提供更新資訊的渠道，以加強與公眾及股東的溝通。本公司已制定「股東溝通政策」，確保股東知情行使彼等權力。

### 投資者關係

於本回顧年內，本公司組織章程大綱及公司細則概無變動。本公司組織章程大綱及公司細則之最新版本已載於本公司網站可供瀏覽。

### 與持份者的關係

本公司認同員工、客戶及供應商及業務夥伴為本公司成功的主要持份者。我們致力透過鼓勵員工、向客戶提供優質服務、與業界夥伴(包括供應商及承包商)合作提供高質量及可持續產品及服務，以及給予社會支持，藉以達致企業可持續性。

香港，2018年3月27日

承董事會命  
主席  
黃小峰



## 獨立核數師報告



致粵海置地控股有限公司全體股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

### 意見

我們已審計載於第 45 頁至第 103 頁之粵海置地控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表。此等綜合財務報表包括於 2017 年 12 月 31 日之綜合資產負債表及截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面損益表、綜合權益變動表、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」)真實而中肯地反映了 貴集團於 2017 年 12 月 31 日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現和綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

### 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「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他職業道德責任。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。

### 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。該等事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理，及我們不對該等事項提供獨立意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。因此，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供基礎。

## 獨立核數師報告 (續)

### 關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項	在審核過程中我們如何應對關鍵審計事項
<b>發展中投資物業公允值計量</b>	
<p>貴集團的會計政策就所有投資物業按公允值計量，除非該等投資物業無法可靠地量度有關公允值。假如發展中投資物業的公允值不能可靠地按計量，貴集團按成本值計量該等物業，直至該等物業的公允值能可靠地量度或已完成發展，以較早出現者為準。發展中投資物業公允值是否能持續可靠地量度取決於管理上的重大判斷。此包括決定市場上可比物業是否不活躍及可靠量度公允值的替代途徑是否存在。於2017年12月31日，貴集團以成本值計量的發展中投資物業結餘約11.29億港元。</p> <p>貴公司董事已得出的結論是發展中投資物業的公允值在報告期末不能可靠地計量，因此，該等發展中投資物業繼續按成本值計量，直至公允值能可靠地計量。</p> <p>發展中投資物業的會計政策及披露事項載於本綜合財務報表附註2.4、3及12。</p>	<p>我們的審計程序包括評估管理層的判斷及評價。我們還考慮了年結時相關發展中投資物業的開發進度，以確定發展中投資物業的公允價值是否能夠可靠地計量。</p>
<b>估算已竣工待售物業可變現值</b>	
<p>於2017年12月31日，貴集團持有約值2.70億港元的已竣工待售物業。已竣工待售物業按成本值或可變現值列賬，以較低者為準。可變現值的測定涉及對估算銷售收入及銷售費用的重大判斷。</p> <p>已竣工待售物業的會計政策及披露事項載於本綜合財務報表附註2.4及3。</p>	<p>我們的審計程序包括評估管理層參考本年度報告期後物業銷售價格及鄰近類似物業市場交易情況對貴集團已竣工待售物業的減值評估。我們同時審閱了估算之銷售費用根據已發生之市場推廣費用、銷售人員薪酬及銷售佣金。</p>

## 獨立核數師報告 (續)

### 刊載於本年報內的其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於本年報內的信息，惟綜合財務報表及我們的核數師報告除外。

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

關於我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》之披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並須由董事釐定所需之內部監控措施，使編製之綜合財務報表不存在因詐騙或錯誤而導致重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，貴公司董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非 貴公司董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助 貴公司董事履行監督 貴集團的財務報告過程的職責。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具載列我們意見的核數師報告。我們遵照百慕達《一九八一年公司法》第90條僅對全體成員作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，必定能偵測到一重大錯誤陳述存在。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

## 獨立核數師報告 (續)

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (續)

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用專業判斷，保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審計證據，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計證據，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證據。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、結構和內容，包括披露信息，以及綜合財務報表是否中肯反映相應的交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計證據，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

我們與審核委員會溝通了(其中包括)計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計過程中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關職業道德要求，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。

## 獨立核數師報告 (續)

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (續)

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定對本期綜合財務報表的審計最為重要事項，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述此等事項，除非法律法規不允許公開披露此等事項，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是葉慶霖。

安永會計師事務所  
執業會計師

香港中環添美道1號  
中信大廈22樓

2018年3月27日

# 綜合損益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
收入	5	186,694	1,091,941
銷售成本		(21,073)	(901,049)
毛利		165,621	190,892
其他收入及收益	5	65,387	83,983
銷售及分銷費用		(7,570)	(13,552)
管理費用		(74,372)	(72,729)
其他經營費用淨額		(2,780)	(32,578)
除稅前溢利	6	146,286	156,016
所得稅支出	9	(94,487)	(125,690)
本年溢利		51,799	30,326
歸屬於：			
本公司持有者		49,287	17,734
非控股權益		2,512	12,592
		51,799	30,326
歸屬於本公司普通權益持有者之每股盈利	10		
基本及攤薄		2.88 港仙	1.04 港仙

# 綜合全面損益表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 千港元	2016年 千港元
本年溢利	51,799	30,326
其他全面收益／(虧損)		
於往後期間重列於損益賬之其他全面收益／(虧損)項目：		
境外業務貨幣換算產生之匯兌差異	291,416	(278,756)
本年全面收益／(虧損)合計	343,215	(248,430)
歸屬於：		
本公司持有者	330,397	(243,549)
非控股權益	12,818	(4,881)
	343,215	(248,430)

# 綜合資產負債表

2017年12月31日

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	5,413	8,112
投資物業	12	1,156,891	1,057,327
遞延稅項資產	19	80,315	70,047
非流動資產合計		1,242,619	1,135,486
<b>流動資產</b>			
已竣工待售物業		269,669	265,386
發展中物業	13	1,908,882	1,633,600
預付款項、按金及其他應收款項	14	34,624	26,108
可供出售金融資產	15	1,161,178	447,160
抵押銀行存款	16	44,316	—
受限制銀行存款	16	116,804	563,073
現金及銀行結存	16	602,749	2,402,840
流動資產合計		4,138,222	5,338,167
<b>流動負債</b>			
應付賬項	17	(16,925)	(1,528,040)
其他應付款項、應計負債及撥備	18	(150,636)	(155,310)
預收款項		(57,847)	(20,245)
欠非控股股東款項	27(c)	—	(27,948)
應付稅項		(405,282)	(336,502)
流動負債合計		(630,690)	(2,068,045)
流動資產淨值		3,507,532	3,270,122
總資產減流動負債		4,750,151	4,405,608
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	19	(73,506)	(72,178)
資產淨值		4,676,645	4,333,430
<b>權益</b>			
歸屬於本公司持有者			
已發行股本	20	171,154	171,154
儲備	21	4,347,050	4,016,653
非控股權益		4,518,204	4,187,807
		158,441	145,623
權益合計		4,676,645	4,333,430

趙春曉  
董事

李偉強  
董事



# 綜合權益變動表

截至2017年12月31日止年度

	歸屬於本公司持有者										
	已發行 股本	股份 溢價賬*	資本 儲備*	物業重估 儲備*	企業發展 基金*	儲備 基金*	外匯波動 儲備*	保留 溢利*	合計	非控股 權益	權益 合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2016年1月1日	171,154	1,688,606	13,824	6,984	216	48,298	153,349	2,348,925	4,431,356	178,451	4,609,807
本年溢利	—	—	—	—	—	—	—	17,734	17,734	12,592	30,326
本年其他全面虧損：											
境外業務貨幣換算產生之 匯兌差異	—	—	—	—	—	—	(261,283)	—	(261,283)	(17,473)	(278,756)
本年全面收益／(虧損)合計	—	—	—	—	—	—	(261,283)	17,734	(243,549)	(4,881)	(248,430)
轉撥儲備基金	—	—	—	—	—	46,724	—	(46,724)	—	—	—
股息宣派予非控股股東	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(27,947)	(27,947)
於2016年12月31日	171,154	1,688,606*	13,824*	6,984*	216*	95,022*	(107,934)*	2,319,935*	4,187,807	145,623	4,333,430

	歸屬於本公司持有者										
	已發行 股本	股份 溢價賬*	資本 儲備*	物業重估 儲備*	企業發展 基金*	儲備 基金*	外匯波動 儲備*	保留 溢利*	合計	非控股 權益	權益 合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2017年1月1日	171,154	1,688,606	13,824	6,984	216	95,022	(107,934)	2,319,935	4,187,807	145,623	4,333,430
本年溢利	—	—	—	—	—	—	—	49,287	49,287	2,512	51,799
本年其他全面收益：											
境外業務貨幣換算產生之 匯兌差異	—	—	—	—	—	—	281,110	—	281,110	10,306	291,416
本年全面收益合計	—	—	—	—	—	—	281,110	49,287	330,397	12,818	343,215
轉撥儲備基金	—	—	—	—	—	1,883	—	(1,883)	—	—	—
於2017年12月31日	171,154	1,688,606*	13,824*	6,984*	216*	96,905*	173,176*	2,367,339*	4,518,204	158,441	4,676,645

\* 此等儲備賬目於綜合資產負債表內構成綜合儲備4,347,050,000港元(2016年：4,016,653,000港元)。

# 綜合現金流量表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
<b>經營業務所得之現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>146,286</b>	156,016
調整數：			
利息收入	5	<b>(63,913)</b>	(73,436)
投資物業公允值變動	5	<b>(773)</b>	(1,006)
出售物業、廠房及設備項目虧損／(收益)	6	<b>375</b>	(4,822)
折舊	6	<b>1,591</b>	1,228
		<b>83,566</b>	77,980
已竣工待售物業之減少		<b>15,676</b>	896,442
發展中物業之增加		<b>(154,979)</b>	(643,248)
預付款項、按金及其他應收款項之減少／(增加)		<b>(16,378)</b>	56,858
應付賬項之減少		<b>(1,038,737)</b>	(53,786)
其他應付款項、應計負債及撥備之減少		<b>(14,462)</b>	(171,967)
預收款項之增加／(減少)		<b>34,891</b>	(283,858)
		<b>(1,090,423)</b>	(121,579)
已收利息		<b>73,697</b>	63,422
已付境外稅項		<b>(59,685)</b>	(219,975)
		<b>(1,076,411)</b>	(278,132)
<b>投資業務所得之現金流量</b>			
出售物業、廠房及設備項目所得收入		—	5,210
購買物業、廠房及設備項目	11	<b>(718)</b>	(918)
投資物業之增加		<b>(541,064)</b>	(479,320)
新增抵押銀行存款		<b>(42,734)</b>	—
受限制銀行存款之減少／(增加)		<b>468,408</b>	(128,348)
出售前啤酒附屬公司所得代價		—	638,507
可供出售金融資產之增加		<b>(667,692)</b>	(467,720)
在存款時超過三個月到期之無抵押定期存款之 減少／(增加)		<b>346,291</b>	(344,944)
		<b>(437,509)</b>	(777,533)

## 綜合現金流量表(續)

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
<b>融資活動所得之現金流量</b>			
已付予非控股股東之股息及融資活動現金流出淨額		<b>(29,016)</b>	—
<b>現金及現金等值項目之淨減少</b>			
於年初之現金及現金等值項目		<b>2,073,059</b>	3,209,733
外幣匯率變動之影響淨額		<b>72,626</b>	(81,009)
<b>於年末之現金及現金等值項目</b>			
		<b>602,749</b>	2,073,059
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>			
現金及銀行存款		<b>432,007</b>	323,396
在存款時於三個月內到期之無抵押定期存款	16	<b>170,742</b>	1,749,663
在存款時超過三個月到期之無抵押定期存款	16	—	329,781
<b>列於綜合資產負債表之現金及銀行結存</b>			
減：在存款時超過三個月到期之無抵押定期存款	16	—	(329,781)
<b>列於綜合現金流量表之現金及現金等值項目</b>			
		<b>602,749</b>	2,073,059

# 財務報表附註

2017年12月31日

## 1. 公司資料

粵海置地控股有限公司是一間於百慕達註冊成立之有限責任公司。本公司之主要營業地點位於香港干諾道中148號粵海投資大廈18樓。

於2017年1月19日，粵海控股集團有限公司與粵海投資有限公司（「粵海投資」，一間當時為本公司的同系附屬公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主版上市）簽訂買賣協議，以代價人民幣3,358,000,000元出售其持有本公司的73.82%股權。該交易於2017年4月18日完成及同日粵海投資成為本公司之直接控股公司。按董事的意見，本公司之最終控股公司為廣東粵海控股集團有限公司，一間於中華人民共和國（「中國」）成立之公司。

於本年度，本集團從事房地產發展及投資業務。

本公司之主要附屬公司內容載於本財務報表附註32。

## 2.1 編製基準

本財務報表根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港普遍接受之會計原則及香港公司條例之披露規定編製。除若干投資物業及可供出售金融資產以公允價值計量外，本財務報表以歷史成本記賬法編製。除另有註明者外，本財務報表以港幣呈報，所有金額均調整至最近之千元。

### 綜合賬目基準

本綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）於截至2017年12月31日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制之實體（包括結構性實體）。當本集團因參與被投資方業務而獲得或有權獲得可變動回報及有能力通過對被投資方行使權力影響該等回報（即現有權利賦予本集團目前能力指揮被投資方的有關活動），則視為獲得控制權。

當本公司直接或間接擁有被投資方少於多數之投票或類似權利，本集團考慮所有相關因素及環境以評估其對被投資方是否擁有權力，包括：

- (a) 與被投資方其他擁有權投票人士間的合約關係；
- (b) 自其他合約關係得到的權利；及
- (c) 本集團擁有的投票權利及潛在投票權利。

# 財務報表附註(續)

2017年12月31日

## 2.1 編製基準(續)

### 綜合賬目基準(續)

附屬公司所編製的財務報表與本公司的報告期相同，並採用相同的會計政策。附屬公司的業績自本集團取得控制權起合併其賬目，並持續作合併直至該等控制權終止。

損益賬及全面損益賬個別組成部份歸屬於本公司持有者及非控股權益，即使該結果導致非控股權益錄得負結餘。所有與本集團內成員間交易有關之集團內資產及負債、權益、收入、費用及現金流量已於合併賬目處理過程中全部抵銷。

當有事實及環境顯示上述關於本集團控制附屬公司的會計政策的三項要素中有一項或超過一項的改變，本集團重新評估是否能控制被投資者。在持有附屬公司權益變動但未失去控制權的情況下，當以權益性交易列賬。

當本集團失去附屬公司之控制權，即將(i)附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；及(iii)列於權益之累計換算差異終止列賬。同時將(i)已收代價之公允值；(ii)任何保留投資之公允值；及(iii)任何因此產生而列於損益賬之盈虧列賬。基於假設本集團直接出售相關的資產或負債的相同安排下，本集團對往時列於其他全面損益賬之攤佔部份適當地重列於損益賬或保留溢利。

## 2.2 會計政策及披露之變更

本集團已於本年度的財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

修訂香港會計準則第7號

修訂香港會計準則第12號

修訂香港財務報告準則第12號包含在  
2014年至2016年週期年度改進

披露倡議

就未變現虧損確認遞延稅項資產

披露其他實體的權益：釐清香港財務報告準則  
第12號的適用範圍

## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 2.2 會計政策及披露之變更(續)

除下列解釋關於修訂香港會計準則第7號的影響外，採納上述經修訂準則對本財務報表並無重大財務影響。

該等修訂的性質及影響描述如下：

- (a) 修訂香港會計準則第7號規定一實體作出披露致使財務報表用家評估因融資活動引起負債的變動，包括因現金流量及非現金變化引起的變動。披露融資活動產生的負債變動載於本財務報表附註23。
- (b) 修訂香港會計準則第12號釐清當評估是否有應課稅溢利用於可抵扣臨時差異，一實體需考慮稅法是否限制應課稅溢利來源，而該應課稅溢利來源可用於可抵扣經沖銷可抵扣臨時差異。此外，該修訂提供一實體如何判定未來應課稅溢利及解釋可能包括若干高於其賬面值的回復資產應課稅溢利情況的指引。該修訂對本集團財務狀況或表現並無影響，因本集團無可抵扣臨時差異或適用於該等修訂範圍的資產。
- (c) 修訂香港財務準則第12號釐清香港財務準則第12號的披露規定，除香港財務報告準則第12號中第B10至B16段提及的披露規定外，適用於一實體擁有附屬公司、合營企業或聯營企業、合營企業或聯營企業部份的權益，而該等權益列為待出售項目或包含在出售集團內的待出售項目。該修訂對本集團財務報表並無影響，因本集團於2017年12月31日無任何列於待出售集團內的附屬公司、合營企業或聯營企業，因此，並無額外資料需作披露。

## 2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則

本集團在本財務報表內並無採納以下已頒佈但未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。

修訂香港財務報告準則第2號	以股份為基礎付款交易的分類及計量 <sup>1</sup>
修訂香港財務報告準則第4號	與香港財務報告準則4號保險合約一併應用的香港財務報告準則9號金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
修訂香港財務報告準則第9號	具有負補償的預付款特性 <sup>2</sup>
修訂香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)	向投資者及其聯營或合營企業出售或分配資產 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 <sup>1</sup>
修訂香港財務報告準則第15號	釐清香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合同 <sup>3</sup>
修訂香港會計準則第28號	聯營企業或合營企業之長期權益 <sup>2</sup>
修訂香港會計準則第40號	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號	外幣交易及預付代價 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>2</sup>
2014年至2016年週期年度改進	修訂香港財務會計準則第1號及香港會計準則第28號 <sup>1</sup>
2015年至2017年週期年度改進	修訂多項香港財務報告準則 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 自2018年1月1日或往後起始之年度期間生效

<sup>2</sup> 自2019年1月1日或往後起始之年度期間生效

<sup>3</sup> 自2021年1月1日或往後起始之年度期間生效

<sup>4</sup> 並未釐定強制性生效日期，但可供採納

預期適用於本集團之香港財務報告準則的額外資料如下：

香港會計師公會於2016年8月頒佈修訂香港財務報告準則第2號，該修訂闡述三大範疇：歸屬條件對以現金結算以股份為基礎付款交易計量的影響；為僱員履行與以股份為基礎付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質)的分類；以及對以股份為基礎付款交易的條款及條件作出令其分類由現金結算變為權益結算的修訂時的會計處理方法。該等修訂明確說明計量以權益結算以股份為基礎付款時歸屬條件的入賬方法亦適用於以現金結算以股份為基礎付款。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為僱員履行與以股份為基礎付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質)，將整項分類為以股本結算以股份為基礎付款交易。此外，該等修訂釐清倘以現金結算以股份為基礎付款交易的條款及條件有所修訂，令其成為以權益結算以股份為基礎付款交易，該交易自修訂日期起作為以權益結算的交易入賬。採納後，實體無需重述前期，惟倘實體選擇採納所有上述三個主要範疇之修訂並符合其他標準，則可以進行回溯性調整運用。本集團將自2018年1月1日起採納該等修訂。預期該等修訂不會對本集團之財政報表產生任何重大影響。

## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則(續)

於2014年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號最終版本，涵蓋所有取代香港會計準則第39號及所有香港財務報告準則第9號過去版本的金融工具修訂計劃。該準則引入對分類及計量、減值及對沖會計處理之新規定。本集團將自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。本集團不會重列比較資料，而會確認對2018年1月1日權益年初結餘的任何過渡性調整。於2017年內，本集團已詳細評估採納香港財務報告準則第9號之影響。涉及分類及計量以及減值規定之預期影響概述如下：

#### (a) 分類及計量

本集團預期採納香港財務報告準則第9號不會對其金融資產之分類及計量構成重大影響。本集團預期繼續按公允值計量現時按公允值計量的所有金融資產。現時持作出售的股權投資將以按公允值列入當期損益賬的方式計量，且本集團預期將應用該選項在損益賬中呈列公允值變動。

#### (b) 減值

香港財務報告準則第9號規定，按攤銷成本或公允值計入其他全面損益賬的債務工具、租賃應收款項、貸款承諾及並非根據香港財務報告準則第9號按公允值列於損益賬之財務擔保合約的減值，須基於十二個月或整個期間之預期信貸虧損模型列賬。本集團將採用一般途徑及按基於其十二個月內其他應收款項可能違約事件估算十二個月預期信貸虧損並列賬。

修訂香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)處理香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)對投資者及其聯營或合營企業間的資產出售或注資的不協調情況。當投資者及其聯營或合營企業間出售或注入資產視作一項業務時，該等修訂規定須全部確認盈虧。如一項涉及資產的交易不視作一項業務，因交易產生的盈虧只有在與投資者在其聯營或合營企業權益無關的情況下，方可確認為投資者的盈虧。該等修訂不具有追溯力。香港會計師公會已於2016年1月撤銷往時對修訂香港財務報告準則第10號及香港會計法則第28號(2011年)的強制性生效日期及新設的強制性生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理方面完成廣泛檢討後決定。惟該等修訂現已可供採納。



### 2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號於2014年7月頒佈，對來自客戶合約產生的收入建立一個新5步模型。在香港財務報告準則第15號項下，收入金額的確認反映一實體預期因轉讓貨物或服務予顧客有權交換的代價。香港財務報告準則第15號的原則提供較具結構性的方法以計量及確認收入。該準則同時引入廣泛之非量化及量化披露規定，包括對總收入的分解、履行義務的資料、合約資產及負債賬戶餘額於各期間之變化及主要判斷及估算。該準則將取代所有香港財務報告準則目前對收入確認的規定。首次應用該準則時需要進行全面回溯性應用或經修改回溯性採納。於2016年6月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號之修訂，解釋採納該準則的不同實施問題，包括識別履約責任，主事人與代理人及知識產權許可有關的應用指引，以及準則採納的過渡。該等修訂亦擬協助確保實體於採納香港財務報告準則第15號時能更加一致地應用及降低應用有關準則的成本及複雜性。本集團計劃採納香港財務報告準則第15號之過渡性條文，確認首次採納的累計影響，並對2018年1月1日之保留盈利年初結餘作出調整。此外，本集團計劃僅對於2018年1月1日前尚未完成之合約採用該等新規定。本集團預期將於2018年1月1日採納香港財務報告準則第15號後作出之過渡性調整並不重大。然而，會計政策之預期變動(見下文詳述)將對本集團2018年起之財務報表造成影響。於2017年內，本集團已詳細評估採納香港財務報告準則第15號之影響。

本集團的主要業務活動為房地產發展及投資業務。採納香港財務報告準則第15號後的預計影響概述如下：

#### (a) 物業出售

目前，來自出售物業的收入在相關物業擁有權帶來的重大風險及回報已轉讓予賣方時確認。採納香港財務報告準則第15號後，出售物業的收益將於資產控制權轉移至客戶時(通常於物業交付時)確認。

#### (b) 獲得合同的遞增成本

當採納香港財務報告準則第15號後，本集團將確認與客戶取得合約之遞增成本為資產，倘預期能收回該等成本。獲得合同的遞增成本是企業為獲得與客戶簽訂的合同而產生的成本，如果未取得合同，則該等成本(例如銷售佣金)不會產生。本集團預期預售物業的銷售佣金將確認為資產並有系統地與向客戶轉移資產所涉及的貨品或服務同步攤銷。

## 2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則(續)

### (c) 呈報及披露

香港財務報告準則第15號之呈報及披露規定較現時香港會計準則第18號的規定更為詳細。該等呈報規定與目前處理方法比較出現重大變動，且會大幅增加須於本集團財務報表披露之內容。香港財務報告準則第15號中之多項披露規定為新規定，而本集團認為當中部分披露規定將產生重大影響。特別是，本集團預期財務報表附註將因披露決定該等包括可變代價的合約之交易價格、將交易價格分配至履約責任之方式所作重大判斷以及估計各項履約責任之獨立售價所作假設而增加。此外，根據香港財務報告準則第15號之規定，本集團將分拆自客戶合約確認收入為多個類別，其中描述收入及現金流之性質、金額、時間及不確定性如何受經濟因素影響。其亦會披露有關分拆收入之披露與就各報告分部披露收入資料之關係。

於2016年5月頒佈的香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第15號經營租賃 — 優惠及香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈報及披露租賃的原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項租賃確認豁免 — 低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產的權利為資產(即有使用權資產)。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號內對投資物業的定義，或與應用重估模型之一類物業、廠房及設備有關，否則有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及有使用權資產的折舊開支。承租人將亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於租賃期變更或用於釐定該等付款的一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債的數額確認為有使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。出租人可選擇以全面追溯應用或部分追溯應用方式應用該準則。本集團預期於2019年1月1日起採納香港財務報告準則第16號。本集團現正評估採納香港財務報告準則後的影響，且正考慮會否選擇利用現有可行權宜方式，以及將會採用的過渡方式及寬免。誠如本財務報表附註24所披露，於2017年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租金總額約為6,054,000港元。採納香港會計準則第16號後，當中所列部分金額或需確認為新有使用權資產及租賃負債。然而，本集團需作進一步分析，以確定將予確認的新有使用權資產及租賃負債，包括但不限於涉及低價值資產租賃及短期租賃的金額、所選其他可行權宜方式及寬免以及採用該準則日期前訂立的新租賃。

### 2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則(續)

於2017年4月公佈的香港會計準則第40號修訂釐清實體何時應將物業(包括在建或發展中的物業)轉撥或撥離投資物業。該等修訂指明,當物業符合或不再符合投資物業的定義,並且有證據顯示物業的用途變化時,物業用途已發生變更。單憑管理層改變物業用途的意圖並不能證明用途的變化。該等修訂應該適用於在實體首次採用該修訂的年度報告期開始時或之後發生的用途變更。實體應重新評估首次採用修訂時所持有的物業分類,並在適用時重新分類物業以反映當日的實際情況。倘無須採用事後確認,方可追溯應用。本集團預期將自2018年1月1日起採用該等修訂。該等修訂預期不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

於2017年6月頒佈的香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號,就如何於應用香港會計準則第21號於實體以外幣收取或支付預付代價並確認非貨幣資產或責任之情況釐定交易日期提供指引。該詮釋釐清為確定首次確認相關資產、使用費用或收益(或其部分)時所使用匯率目的之交易日期乃為實體初始確認非貨幣性資產(如預付款項)或由預付代價之支付或收取產生之非貨幣負債(如遞延收入)之日期。倘確認有關項目有多項預付款項或預收款項,則實體必須確定每項預付款項或預收款項之交易日期。實體可以全面回溯基準或不具追溯基礎應用該詮釋,由實體首次應用詮釋之報告期開始時起或實體首次應用詮釋之報告期之財務報表內呈報作為比較資料所提供之前一報告期開始時起應用。本集團預期自2018年1月1日起不具追溯採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

於2017年7月頒佈的香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號闡述當處理稅項之不確定性影響香港會計準則第12號的應用(一般指「不確定稅務狀況」)時之所得稅項(即期及遞延)之會計處理。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍以外之稅項或徵費,亦不具體包括與不確定稅項處理相關之利息及罰款之規定。該解釋具體處理(i)實體是否考慮分開不確定稅項;(ii)實體對稅務機關審查稅項處理所作假設;(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率;(iv)實體如何考慮事實及情況之變化。該詮釋將追溯應用,在無須採用事後確認下全面追溯應用或追溯應用,而應用的累計影響以首次應用日期的期初權益調整列賬,並無須重述比較資料。本集團預期自2019年1月1日起採納該詮釋。預期該等修訂不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

## 2.4 主要會計政策概要

### 公允值計量

本集團於各報告期末採用公允值計量投資物業及可供出售金融資產。公允值為於計量日在市場參與者間通過有秩序交易出售一項資產收到或轉讓一項負債支付的價格。計量公允值基於假設出售資產或轉讓負債交易在該項資產或負債之主要市場進行，如無主要市場，則在該項資產或負債最有利市場進行交易，有關主要或最有利市場必須是本集團可接觸的市場。計量一項資產或負債之公允值按市場參與者在符合其最佳經濟利益的情況下對該項資產或負債作價時所用之假設。

計量非金融資產公允值考慮一市場參與者利用該項資產作最高及最佳用途或出售該項資產予另一可利用該項資產作最高及最佳用途的市場參與者創造經濟利益的能力。

本集團採用按情況合適的估值方法及有足夠數據計量公允值，並採用最大限度的相關可觀察輸入數據及最少的不可觀察輸入數據。

所有在財務報表內按公允值計量或披露的資產及負債按公允值架構分類，並基於對公允值計量有重大影響的最原始的輸入數據列出如下：

- 第1層 — 基於活躍市場相同資產或負債的報價(未經調整)
- 第2層 — 基於對公允值計量有重大影響的可觀察(直接或間接)最原始的輸入數據的估值手法
- 第3層 — 基於對公允值計量有重大影響的不可觀察最原始的輸入數據的估值手法

對列於財務報表內的經常性資產及負債，本集團於各報告期末重新評估分層情況(基於整體對公允值計量有重大影響的最原始的輸入數據)以決定架構內項目是否須在各層間轉移。

### 非金融資產減值

倘出現減值跡象或有需要就資產進行年度減值測試(已竣工待售物業、發展中物業、遞延稅項資產、投資物業及金融資產除外)，資產之可收回金額會作出估算。資產之可收回金額以資產或現金產生單位之使用價值及其公允值減其出售成本兩者中之較高者為準，並以個別資產為估算單位，除非該項資產並無產生大部分獨立於其他資產或一組資產之現金流入。於此情況下，可收回金額則按資產所屬現金產生單位釐定。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 非金融資產減值(續)

減值虧損只會於資產賬面值超出其可收回金額時列支。於評估使用價值時，會使用可反映目前市場對貨幣時間價值及特定資產風險評估之稅前折現率，將估算未來之現金流量折算至現值。減值虧損於產生期間列支損益表，倘該資產以重估值列賬，則減值虧損按該重估資產適用之相關會計政策列賬。

本集團於各報告期末評估是否有任何跡象顯示於往時列支之減值虧損不再存在或可能已減少。倘出現上述情況，則會估算可收回金額。當用以釐定資產可收回金額之估計有變動時，方會撥回該資產(商譽除外)先前列支之減值虧損，惟撥回後之賬面值不可高於過往年度並無就該項資產列支減值虧損前之賬面值(扣除任何折舊／攤銷後)。撥回之減值虧損於產生當期列入損益表，倘該資產以重估值列賬，則撥回之減值虧損按該重估資產相關之會計政策列賬。

### 相關人士

如符合以下任何一項，一方將被認為與本集團有關連：

(a) 該一方為一個人或其家庭之親密成員及該個人：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團之母公司關鍵管理人員；

或

(b) 該一方為一實體及符合下列任何一項條件：

- (i) 該實體及本集團為同一集團成員；
- (ii) 一實體為另一實體之聯營或合營企業(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體及本集團為同一第三方之合營企業；
- (iv) 一實體為一第三方之合營企業及另一實體為該第三方之聯營企業；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關實體作為僱員福利之僱傭延後福利計劃；
- (vi) 該實體受上述(a)適別之個人控制或共同控制；

## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

相關人士(續)

(b) 該一方為一實體及符合下列任何一項條件：(續)

(vii) 於上述(a)(i)適別之個人對該實體或為該實體(或該實體之母公司)之關鍵管理人員有重大影響力；及

(viii) 該實體(或屬於一集團內任何成員的其中部份)提供關鍵管理人員服務予本集團或本集團之母公司。

發展中物業

發展中物業按成本值及可變現值之較低者列賬。發展中物業成本值包括土地成本、發展開支、及其他與發展有關的直接成本。可變現值基於估算售價減出售及完工後續的估算成本。

已竣工待售物業

已竣工待售物業按成本值及可變現值之較低者列賬。成本按總發展成本(包括資本化借貸成本)攤分到各未出售單位。可變現值基於管理層按當時市況估算之預期銷售收入減估算完工成本及銷售費用(按個別物業為基準)。

物業、廠房及設備和折舊

物業、廠房及設備乃按成本值減去累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備之成本包括其採購價及將資產達致運作狀況及運至工作地點作擬定用途所產生之任何直接成本。

物業、廠房及設備在投入使用後所產生如維修及保養之開支一般在產生當期列支損益表。在符合列賬規則之情況下，主要檢驗開支將列於該等資產之賬面值內作為重置部份。當物業、廠房及設備的重要組件須定期更換時，本集團將該等組件列為個別有特定使用年期之資產，並將其相關折舊列支。

折舊按個別物業、廠房及設備之估計可使用年期以直線法勾銷其成本值至其殘值。主要之適用年率如下：

樓宇	3% – 6%
廠房、機器及設備	18% – 20%
傢俬及裝置	18% – 20%
汽車	18% – 20%

當一項物業、廠房及設備的其中部份擁有不同之可使用年期，該項目之成本以合理原則分攤分配予各部份及每一部份作獨立折舊。殘值、可使用年期及折舊方法最少於各財務年度完結時作審閱(及適當調整)。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 物業、廠房及設備和折舊(續)

一項物業、廠房及設備及其重要部份於出售或當預期使用或出售有關項目不會產生未來經濟利益時終止列賬。於資產終止列賬年度在損益表列賬之出售或報廢產生之任何盈虧為有關資產出售所得款項淨額與其賬面值兩者間之差額。

### 投資物業

投資物業乃持有作賺取租金收入及／或資本增值之土地及樓宇權益(包括符合投資物業定義於物業經營租賃項下之租賃權益)，而非用作生產或供應產品或服務或作行政用途；或於日常業務過程出售用途。該等物業首次按成本(包括交易成本)計量。在首次列賬後，投資物業以反映於報告期末市況之公允值列賬。

在建中或發展中物業作為未來投資物業列為發展中投資物業。倘公允值無法可靠地確定，發展中投資物業按成本值計量，直至公允值能確定或完成建設工程。本集團得出的結論為其發展中投資物業於本報告期末未能可靠地計量其公允值。因此，本集團的發展中投資物業按成本值計量。

投資物業公允值變動所產生之盈虧於產生當年列於損益表。

報廢或出售投資物業所產生之任何盈虧於報廢或出售當年列於損益表。

### 經營租賃

資產所有權產生之大部分回報及風險仍保留在出租人之租賃按經營租賃作會計處理。當本集團作為出租人時，由本集團通過經營租賃出租之資產列於非流動資產項下，而通過經營租賃應收之租金按租賃期以直線法列入損益表。當本集團作為承租人時，通過經營租賃應付之租金按租賃期以直線法列支損益表。

在經營租賃項下之預付土地租賃款首次以成本列賬及其後於租賃期內以直線法列支。

### 投資及其他金融資產

#### 首次列賬及計量

金融資產於首次列賬時以公允值經損益賬列為金融資產、貸款及應收款項、可供出售金融投資，或定為有效對沖下對沖工具之衍生項目，以較合適者為準。在首次列賬時，金融資產按其公允值加上歸屬於收購該金融資產的交易成本計量，經損益賬以公允值列賬之金融資產除外。

所有經一般途徑買賣之金融資產於交易日列賬，即本集團承諾買賣該資產之日期。經一般途徑買賣指買賣金融資產須要於市場建立之規定或約定之期間內交付資產。

# 財務報表附註(續)

2017年12月31日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 其後計量

金融資產之其後計量按其類別劃分如下：

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可確定付款金額但無活躍市場報價之非衍生類金融資產。在首次計量後，此等資產其後使用有效利率法按攤銷後成本減去任何減值撥備計量。計算攤銷後成本時會考慮任何收購折讓或溢價及包括有效利率組成部分之費用或成本。有效利率攤銷列於損益表之其他收入及收益。應收款項因減值產生之虧損列於損益表之其他經營費用。

#### 可供出售金融資產

可供出售金融投資指上市及非上市股權投資中的非衍生金融資產及債務證券。歸類為可供出售的股權投資為既不被分類為持作買賣，亦非按公允值計入損益賬。歸於本類別的債務證券為有意持有一段不確定時間及可能因流動性或回應市場環境變化而出售。

於首次確認後，可供出售金融資產其後按公允值計量，未變現盈虧於可供出售投資重估儲備內列入其他全面損益賬，直至終止確認該投資為止，屆時其累計盈虧列於損益表的其他收入，或直至該投資判定作減值，屆時其累計盈虧由可供出售投資重估儲備重列於損益表的其他收益或虧損。持有可供出售金融投資所賺取的利息及股息分別作為利息收入和股息收入呈報，並按照下文「收入列賬」所載政策在損益表確認為其他收入。

倘因(a)合理公允值估算的範圍變化對該投資而言屬重大；或(b)該範圍內的各種估算的可能性不能合理地評估及不能合理地用於估算公允值，而導致非上市股權投資的公允值無法可靠地計量，則該等投資按成本減任何減值虧損列賬。

本集團會評估於短期內出售其可供出售金融資產的意向是否仍然恰當。倘在罕見情況下，因市場淡靜，導致本集團未能買賣該等金融資產，若管理層有能力及有意於可預見未來持有該等資產或持有該等資產直至到期日，本集團可能會選擇重列該等金融資產。

對於自可供出售類別重列的金融資產，重列當日的賬面公允值金額成為新攤銷成本，而該資產已於權益內確認的任何過往盈虧將使用有效利率按投資的剩餘年期於損益賬內攤銷。任何新攤銷成本與到期日金額間的差額，亦將使用有效利率按該項資產的剩餘年期攤銷。倘該資產隨後判定作減值，則已列入權益的金額將重於損益表。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融資產終止列賬

金融資產(或一項金融資產或一組類似金融資產之組成部份(倘適用))在下列情況下基本終止列賬(即在本集團之綜合資產負債表剔除):

- 收取自該資產所產生之現金流量之權利已屆滿;或
- 本集團已轉讓其收取自該資產所產生之現金流量之權利,或根據一項「轉移」安排承擔在無重大延誤下全數支付已收取之現金流量予第三方之義務;及(a)本集團已轉讓該資產之幾乎全部風險及回報,或(b)本集團並未轉讓亦未保留該資產幾乎全部之風險及回報,但已轉讓該資產之控制權。

當本集團已轉讓其收取自一項資產所產生之現金流量之權利或已簽訂一項轉移安排,本集團評估保留擁有該資產之風險及回報程度(如有)。當本集團無轉讓亦未保留該資產幾乎全部之風險及回報,亦無轉讓該資產之控制權,該已轉讓資產在本集團持續參與之情況下列賬。據此,本集團同時將相關之負債列賬。已轉讓資產及相關負債按反映本集團仍保留的權利及義務之基準計量。

通過擔保作持續參與之已轉讓資產按有關資產原賬面值及本集團須償還之代價上限之較低者計量。

### 金融資產減值

本集團於各報告期末為一項金融資產或一組金融資產評估是否有任何減值之客觀證據。如果該資產於首次列賬後因一項或多項事件出現影響該金融資產或該組金融資產所產生之未來現金流量能可靠地作出估算,該金融資產或該組金融資產須作減值。減值證據可包括一位債權人或一組債權人經歷重大財務困難,違約或其他拖欠支付利息或本金,其進行破產或其他財務重組之可能性及可觀察到之數據顯示估算未來現金流量有可量度之減少,例如與違約相關之滯後或經濟情況變化。

#### 以攤銷後成本列賬之金融資產

以攤銷後成本列賬之金融資產,本集團首先獨立評估重大金融資產是否須作減值,如個別金融資產之重要性較低,則作集體評估。倘本集團測定已個別評估之金融資產(無論重要與否)無客觀事實證明須作減值,該金融資產將包含在一組擁有類似信貸風險特性之金融資產內作集體減值評估。作個別減值評估而已經或繼續列支減值虧損之資產,將不包含在集體減值評估之範圍內。

已識別之減值虧損按資產賬面值與估算未來現金流量現值之差額(不包括未發生之未來信貸虧損)計量。估算未來現金流量之現值按該金融資產之最初有效利率折現(即首次列賬時作計算得出之有效利率)。

# 財務報表附註(續)

2017年12月31日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值(續)

#### 以攤銷後成本列賬之金融資產(續)

該資產之賬面值通過使用備抵賬目減少及虧損金額列支損益表。利息收入繼續按已減少之賬面值及折現未來現金流量作為減值虧損計量之利率計提。貸款及應收款項連同任何相關備抵金額在無確實機會可於未來收回時撇銷。

倘已列賬之估算減值虧損於往後期間因一項事件增加或減少，往時已列賬之減值虧損於備抵賬目內調增或調減。如一項已撇銷金額稍後收回，該收回金額列於損益表內之其他經營費用。

#### 可供出售金融資產

就可供出售金融投資而言，本集團於各報告期末評估是否有客觀證據證明一項投資或一組投資已減值。

倘可供出售資產已減值，包括其成本(扣除任何本金付款及攤銷)與其現行公允值的差額，減往時已於損益表列支的任何減值虧損，乃從其他全面損益賬中移除及列於損益表。

就列為可供出售的股權投資而言，客觀證據將包括投資的公允值顯著或持續低於成本。「顯著」以相對於投資原有成本評估，而「持續」則以公允值一直低於其原有成本的時間長短而評估。倘出現減值證據，則累積虧損(以收購成本與現行公允值的差額，減往時列於損益表的該投資任何減值虧損計量)從其他全面收入移除及列於損益表。列為可供出售的股本工具減值虧損不會透過損益表撥回。減值後的公允值增加直接列入其他全面損益賬。

釐定「顯著」或「持續」需要作出判斷。於作出此判斷時，本集團評估(其中包括)一項投資公允值低於其成本值的時間或程度。

就列為可供出售的債務工具而言，減值為根據與按攤銷成本列賬的金融資產相同的條件評估。然而，列為減值的金額乃按攤銷成本與現時公允值的差額所計量的累積虧損，減往時列於損益表的任何該投資減值虧損。未來利息收入繼續根據資產的已減少賬面值，並採用就計量減值虧損而言用作貼現未來現金流量的利率計提。利息收入作為財務收入的一部份。倘其後工具的公允值增加能夠客觀地與於減值虧損列支損益表後發生的事件連繫，則債務工具的減值虧損於損益表撥回。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融負債

#### 首次列賬及計量

金融負債於首次列賬時以公允值經損益賬(適當地)列為金融負債、貸款及借貸，或定為有效對沖下對沖工具之衍生項目。

所有金融負債按公允值首次列賬，如該項目為貸款及借貸，則減去其直接交易成本。

本集團之金融負債包括應付款項、若干計提費用及其他應付款及欠非控股股東款項。

#### 其後計量

貸款及借貸之其後計量如下：

#### 貸款及借貸

於首次列賬後，帶息貸款及借貸其後以有效利率法按攤銷後成本計量，除非折現的影響不顯著，則帶息貸款及借貸按成本列賬。當負債終止列賬及以有效利率法攤銷時，其盈虧列於損益表。

計算攤銷後成本時經考慮任何收購折讓或溢價及構成有效利率組成部分之費用或成本計算得出，攤銷之有效利率列支於損益表之融資成本內。

### 金融負債終止列賬

當負債之義務已履行、取消或屆滿時，金融負債終止列賬

當一項現有金融負債被來自同一借款人但條款極不相同之另一項金融負債所取代，或對現有負債之條款作重大修訂，上述更替或修訂將被視作原有負債終止列賬及將新負債列賬，各自賬面值之差額將列於損益表。

### 互相抵銷金融工具

如具有一項現時可執行之法律權利作抵銷已列賬金額及有意向以淨額結算，或同時將資產變現及結算負債，金融資產及金融負債互相抵銷及其淨額列於資產負債表。

### 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括庫存現金與活期存款及隨時可轉換已知金額現金之短期高流通性投資，其價值變動無重大風險及自存入時起計一般於三個月內到期，並已扣除構成本集團現金管理組成部份但須按要求償還之銀行透支。

就綜合資產負債表而言，現金及現金等值項目由沒有使用限制之庫存現金與包括定期存款及類似現金性質的資產在內之銀行存款組成。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 撥備

當一項過往事件引致一項當前責任(法定或推定)，且有相當可能性導致未來資源流出以結算該責任，並能夠可靠估算相關之金額時，會將一項撥備列賬。

當折現影響重大，列賬之撥備金額為結算該責任所須之預期未來開支於報告期末之現值。隨時間推移引致之折現值增加列於損益表內之融資成本。

### 所得稅

所得稅由本期及遞延稅項組成。與損益賬外項目相關之所得稅列於損益賬外，即其他全面損益賬或直接於權益內列賬。

本期稅項資產及負債以預期可從稅務機關收回或支付予稅務機關之金額計量，計量基於報告期末已頒布或實質上已頒布之稅率(及稅法)，並須考慮本集團經營所在地之詮釋及慣例。

於報告期末，以稅基計算之資產及負債與作財務報告用途之資產及負債賬面值間之所有暫時性差異須按負債法作遞延稅項撥備。

所有因應課稅暫時性差異引起之遞延稅項負債均須列賬，惟下列情況除外：

- 倘遞延稅項負債非在一項業務合併交易中因首次列賬之商譽或資產或負債產生，且於交易時對會計溢利及應課稅盈虧均無影響；及
- 對於涉及投資於附屬公司相關之應課稅暫時性差異，當撥回暫時性差異之時間受控制及暫時性差異有相當可能性在可見將來不作回撥。

所有自可予扣減之暫時性差異、承前未動用稅項抵免及未動用稅項虧損所產生之遞延稅項資產均須列賬，將遞延稅項資產列賬是基於應課稅溢利將有相當可能性會產生並可用以抵扣該等可予扣減暫時性差異、承前未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，惟下列情況除外：

- 與可予扣減暫時性差異相關之倘遞延稅項資產非在一項業務合併交易中因首次列賬之資產或負債產生，且於交易時對會計溢利或應課稅盈虧均無影響；及
- 對於涉及投資於附屬公司相關之應課稅暫時性差異，倘暫時性差異有相當可能在可見將來撥回及有應課稅溢利產生並用以抵扣該等暫時性差異時，遞延稅項資產方會列賬。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討。倘不再有相當可能性有足夠應課稅溢利以運用全部或部份遞延稅項資產，則減少遞延稅項資產賬面值。未列賬之遞延稅項資產於各報告期末作重新評估，倘有相當可能性有足夠應課稅溢利以扣減全部或部份遞延稅項資產時列賬。

遞延稅項資產及負債以資產變現或負債結算期間預期適用之稅率計量，其計量基於報告期末已頒佈或實質已頒佈之稅率(及稅法)。

僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

### 收入列賬

當經濟利益將有相當可能性流入本集團及收入能可靠地量度時，收入按下列基準列賬：

- (a) 來自出售物業，當持有物業權帶來的重大風險及回報已轉讓予買方，並且本集團無對擁有權參與有關管理或無對已出售有關物業存在有效控制；
- (b) 租金收入，於租賃期內按時間比例基準列賬；及
- (c) 利息收入，按應計基準以有效利率法，並以金融工具估算未來現金流量及預計年期準確折現或在較短期(如適用)的情況下計算。

### 僱員福利

#### 退休福利計劃

退休福利計劃根據強制性公積金計劃條例，本公司及其若干附屬公司為若干符合資格參與之僱員設立定額供款強制性公積金退休供款計劃(「MPF計劃」)。供款額根據有關僱員之薪金按一定比例計算，根據該MPF計劃之規定在供款應予支付時，有關費用列支損益表。該MPF計劃之資產與本集團之資產分開，並由獨立管理基金持有。根據該MPF計劃之規定，除了本集團之僱主自願性供款部份外，本集團之僱主供款根據MPF計劃於供款時已全部歸屬於僱員，倘僱員於有權獲得全數僱主自願性供款前離職，則本集團可收回該供款之未歸屬僱員部份。

# 財務報表附註(續)

2017年12月31日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 僱員福利(續)

#### 退休福利計劃(續)

本集團若干於中國大陸營運之附屬公司僱員按規定參加一個由當地市政府運作之地方退休福利計劃(「地方退休福利計劃」)。該等附屬公司須按薪金成本的21%至23%供款予該地方退休福利計劃。根據該地方退休福利計劃之規定，供款在應予支付時列支損益表。

#### 終止福利

當本集團無法撤回有關福利及當本集團因將包括支付終止福利的重組成本列賬時，終止福利就上述兩者中較早出現時列賬。

### 借貸成本

直接歸屬於收購、建造或生產合資格資產(即須一段長時間方可準備就緒作擬定用途或出售之資產)之借貸成本會資本化，並作為該等資產成本之組成部份。當該等資產已大致準備就緒作擬定用途或出售時，資本化該等借貸成本將停止。自待用於合資格資產之特定借貸在臨時投資中所賺取之投資收入作為抵扣已資本化之借貸成本。所有其他借貸成本於發生當期列支。借貸成本包括利息及本集團因借入資金所產生之其他成本。

### 股息

當末期股息在股東大會上獲股東批准後，末期股息列為一項負債。建議末期股息載於本財務報表附註。

因本公司之組織章程大綱及授予董事權力宣派中期股息，中期股息同時建議及宣派。據此，中期股息在建議及宣派即時列為負債。

### 外幣

本財務報表以本公司之功能貨幣港元呈報。本集團旗下各實體自行決定其功能貨幣及其財務報表內之項目均以該功能貨幣計量。本集團旗下該等實體之外幣交易按其功能貨幣當時適用匯率於交易日作首次紀錄。以外幣計價之貨幣資產及負債於報告期末按當時適用功能貨幣匯率換算，所有自貨幣項目結算或換算產生之差額列於損益表。

按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目按首次交易當日之適用匯率換算。按公允值以外幣計量之非貨幣項目按釐定公允值當日之適用匯率換算。處理自非貨幣項目公允值計量換算產生之盈虧與該項目公允值變動盈虧列賬方式相同(即如項目公允值盈虧列入全面損益賬或損益賬，其換算差異同時列入全面損益賬或損益賬)。

## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 外幣(續)

非在香港營運附屬公司之功能貨幣指港元以外之貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按報告期末適用之匯率換算成港元及其損益表按當年加權平均匯率換算成港元。

因此產生之匯兌差異列於其他全面損益賬項下之外匯波動儲備賬內。當出售外地業務時，與該境外業務相關之其他全面損益賬組成部份列於損益表。

任何因收購境外業務產生之商譽及因收購對賬面資產與負債產生之公允值調整均作境外業務資產與負債處理及以期末匯率換算。

就綜合現金流量表而言，非在香港營運附屬公司之現金流量按發生當日之適用匯率換算成港元。非在香港營運附屬公司在整個年度內經常產生的現金流量按當年加權平均匯率換算成港元。

### 3. 重大會計判斷及估算

編製本集團財務報表要求管理層對影響所呈報之收入、開支、資產與負債金額及相關的披露資料，及或然負債之披露作出判斷、估算及假設。惟該等假設及估算之不確定性可能會導致在未來需要對受影響資產與負債之賬面值作重大調整。

#### 判斷

於採用本集團之會計政策過程中，除某些範圍須作估算外，管理層作出以下對本財務報表列賬金額有重大影響之判斷：

#### 投資物業和發展中物業之劃分

本集團釐定一項物業是否合資格定為投資物業或發展中物業，並已制定其判斷之標準。投資物業指為賺取租金或資本升值或上述兩者而持有之物業。

發展中物業為本集團持有在一般業務過程中作出售的物業。判斷的基準是以個別物業劃分為投資物業或發展中物業。

# 財務報表附註(續)

2017年12月31日

## 3. 重大會計判斷及估算(續)

### 判斷(續)

#### 發展中物業投資

在建中或發展中物業作為未來投資物業列為發展中投資物業。倘公允值無法可靠地確定，發展中投資物業按成本值計量，直至公允值能可靠地確定。

本集團已行使判斷以確定當發展中投資物業的公允值能可靠地計量，其中包括考慮(i)是否已獲得建設許可證；(ii)發展計劃是否獲得通過；及(iii)剩餘的建築費用能否準確估算。根據個別項目發展的情況及環境，也可考慮其他跡象。

董事已取得的結論，發展中投資物業繼續按成本值計量，直至發展計劃獲得通過或餘下工程成本能準確地估算。

### 估算之不確定性

於報告期末，關於估算之不確定性因素的未來及其他主要來源，且其存在重大風險導致資產及負債賬面值於下一財務年度內須作重大調整之主要假設描述如下。

#### 土地增值稅

根據已頒布的土地增值稅(「土地增值稅」)中國暫行條例實施細則，因在中國大陸轉讓房地產物業產生的所有收益，其土地價值增值(指出售物業收入減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展支出)均須按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。

本集團於中國大陸出售物業資產之附屬公司須承擔土地增值稅(列於所得稅項下)。惟中國大陸內各城市實施土地增值稅有不同的情況及本集團最終未完成若干稅務機關若干土地增值稅申報表。據此，須作出重大判斷以釐訂土地增值額及相關之稅款。自日常業務產生的最終稅款並不能確定。本集團基於管理層之最佳估算確認該等債務。如有關最終稅款與首次列賬金額有差異，有關差異將影響決定當期之所得稅項及土地增值稅撥備。

#### 遞延稅項資產

當有很大可能性產生應課稅溢利並可利用稅務虧損，因稅務虧損產生的遞延稅項資產會列賬。基於未來應課稅溢利的金額及產生時間及未來稅務籌劃策略，管理層對遞延稅項資產金額作出重大判斷。於2017年12月31日，因計提土地增值稅產生的遞延稅項資產賬面值為80,315,000港元(2016年：70,047,000港元)。於2017年12月31日，未列賬稅務虧損為392,510,000港元(2016年：435,426,000港元)，詳情載於本財務報表附註19。



## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 3. 重大會計判斷及估算(續)

#### 估算之不確定性(續)

##### 估算已竣工待售物業及發展中物業之可變現值

發展中物業及已竣工待售物業按成本與可變現值之較低者列賬。估算可變現值為銷售收入減銷售費用，及基於可得到最佳資料包括按本年度內及報告期末後物業銷售價以及鄰近類似物業之市場交易估計。

##### 估算發展中物業總預算成本及完工後續成本

發展中物業及發展中投資物業之總預算成本由(i)預付土地租賃款；(ii)建築成本；及(iii)任何其他發展有關物業的直接成本組成。在估算發展中物業及發展中投資物業之總預算成本時，管理層參考(i)承包商及供應商的現有方案；(ii)已同意承包商及供應商近期的方案；及(iii)建築及物料成本的專業估算。

### 4. 經營分部資料

從管理角度考慮，本集團基於其產品及活動規劃業務單元，並劃分為兩個匯報分部如下：

- (a) 物業發展及投資分部包含發展物業及物業投資；及
- (b) 其他分部包含企業其他收入及費用項目

管理層獨立監控本集團各經營分部之業績，作為資源分配及評核表現之決策基礎。分部表現評估基於分部溢利／(虧損)，即經調整除稅前溢利。除利息收入於計量中予以剔除外，經調整除稅前溢利與本集團除稅前溢利計量一致。

分部資產剔除遞延稅項資產，因該等資產按整個集團管理。

分部負債剔除遞延稅項負債，因該等負債按整個集團管理。

於本年度及上年度並無錄得各分部間的交易。

# 財務報表附註 (續)

2017年12月31日

## 4. 經營分部資料 (續)

	物業發展 及投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
<b>截至2017年12月31日止年度</b>			
分部收入：			
銷售予外界客戶	186,694	—	186,694
分部業績	103,651	(21,278)	82,373
調節：			
利息收入			63,913
除稅前溢利			146,286
分部資產	5,139,685	160,841	5,300,526
調節：			
未分配資產			80,315
資產總計			5,380,841
分部負債	(610,796)	(19,894)	(630,690)
調節：			
未分配負債			(73,506)
負債總計			(704,196)
其他分部資料：			
投資物業公允值變動	(773)	—	(773)
折舊	1,324	267	1,591
資本性支出*	24,280	171	24,451

\* 資本性支出包括機器、廠房及設備和投資物業添置金額。

# 財務報表附註(續)

2017年12月31日

## 4. 經營分部資料(續)

	物業發展 及投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
截至2016年12月31日止年度			
分部收入：			
銷售予外界客戶	1,091,941	—	1,091,941
分部業績	143,684	(61,104)	82,580
調節：			
利息收入			73,436
除稅前溢利			156,016
分部資產	5,997,460	406,146	6,403,606
調節：			
未分配資產			70,047
資產總計			6,473,653
分部負債	(2,041,067)	(26,978)	(2,068,045)
調節：			
未分配負債			(72,178)
負債總計			(2,140,223)
其他分部資料：			
投資物業公允值變動	(1,006)	—	(1,006)
折舊	1,003	225	1,228
資本性支出*	1,088,372	280	1,088,652

\* 資本性支出包括機器、廠房及設備和投資物業添置金額。

### 分地區資料

收入及非流動資產資料基於客戶所在地及資產所在地得出，由於本集團之主要經營地點位於中國大陸，並無提供額外的地區分部資料。

### 主要客戶的資料

截至2017年及2016年12月31日止兩年度，本集團來自單一客戶的收入均不超過本集團總收入的10%。

## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 5. 收入、其他收入及收益

收入代表本年度銷售已竣工待售物業及租金收入。

收入、其他收入及收益分析如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
<b>收入</b>		
物業銷售	184,554	1,090,261
租金收入	2,140	1,680
	<b>186,694</b>	1,091,941
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	12,293	72,828
可供出售金融資產利息收入	51,620	608
其他	701	1,769
	<b>64,614</b>	75,205
<b>收益</b>		
投資物業公允值變動	773	1,006
出售物業、廠房及設備項目收益	—	4,822
其他	—	2,950
	<b>773</b>	8,778
	<b>65,387</b>	83,983

## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(列入)：

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
物業銷售成本		21,073	901,049
折舊	11	1,591	1,228
經營租賃項下最低租金支出		3,159	2,499
核數師酬金		2,570	2,453
僱員福利支出(不包括董事薪酬(附註7))：			
薪酬		59,569	59,285
退休金計劃供款*		9,577	9,367
減：已沒收供款		(23)	(3)
退休金計劃供款淨額		9,554	9,364
		69,123	68,649
減：於物業發展項目下資本化金額		(23,445)	(28,726)
		45,678	39,923
出售物業、廠房及設備項目虧損／(收益)		375	(4,822)
匯兌差異淨額 <sup>#</sup>		(2,891)	32,306

\* 於2017年12月31日，本集團並無已沒收供款可用於減少來年之退休金供款(2016：無)。

<sup>#</sup> 已列入綜合損益表內「其他經營費用淨額」項下。

## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 7. 董事及主要行政人員薪酬

本年度董事及主要行政人員薪酬按聯交所主板證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)和(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
袍金：		
獨立非執行董事	1,640	1,640
非執行董事	—	—
執行董事	—	—
	<b>1,640</b>	1,640
其他酬金：		
薪金、津貼及非現金福利	—	1,215
與表現相關之花紅*	—	463
退休金計劃供款	—	133
	—	1,811
	<b>1,640</b>	3,451

\* 本公司若干執行董事有權根據本集團之表現釐定花紅。

#### (a) 獨立非執行董事

本年度已付／應付獨立非執行董事之薪酬披露如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
Alan Howard Smith	520	520
方和	560	560
李君豪	560	560
	<b>1,640</b>	1,640

於本年度並無(2016年：無)其他應付予獨立非執行董事之酬金。

# 財務報表附註(續)

2017年12月31日

## 7. 董事及主要行政人員薪酬(續)

### (b) 執行董事及非執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼及 非現金福利 千港元	與表現相關 花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	薪酬合計 千港元
<b>2017年</b>					
執行董事：					
趙春曉(行政總裁)	—	—	—	—	—
李偉強	—	—	—	—	—
吳明場	—	—	—	—	—
曾奕	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
非執行董事：					
黃小峰(主席)	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
<b>2016年</b>					
執行董事：					
趙春曉(附註a) (行政總裁)	—	—	—	—	—
叶旭全(附註b)	—	1,215	463	133	1,811
李偉強	—	—	—	—	—
吳明場(附註c)	—	—	—	—	—
曾奕(附註d)	—	—	—	—	—
	—	1,215	463	133	1,811
非執行董事：					
黃小峰(主席)	—	—	—	—	—
黃鎮海(附註e)	—	—	—	—	—
羅蕃郁(附註f)	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	—	1,215	463	133	1,811

附註：

- (a) 趙春曉自2016年8月25日起獲委任為本公司行政總裁。
- (b) 叶旭全自2016年5月1日起辭任本公司執行董事及行政總裁。

## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 7. 董事及主要行政人員薪酬(續)

#### (b) 執行董事及非執行董事(續)

附註：(續)

- (c) 吳明場自2016年3月17日起獲委任為本公司非執行董事，於2016年6月7日起調任為本公司執行董事。
- (d) 曾奕自2016年10月27日起獲委任為本公司執行董事。
- (e) 黃鎮海自2016年1月27日起辭任本公司非執行董事。
- (f) 羅蕃郁自2016年3月17日起辭任本公司非執行董事。

董事於本年度並無(2016年：無)放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

### 8. 首五位薪酬最高之僱員

本年度首五位最高薪酬之僱員並無任何(2016年：1位)董事。董事及主要行政人員薪酬詳情已載於上述附註7。本公司5位(2016年：4位)最高薪酬僱員非董事及非主要行政人員之薪酬詳情如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
薪金、津貼及非現金福利	2,529	3,133
與表現相關花紅	5,202	3,015
退休金計劃供款	835	636
	<b>8,566</b>	6,784

下列為非董事及非主要行政人員最高薪酬僱員數目及薪酬幅度：

	僱員人數	
	2017年	2016年
1,000,001至1,500,000港元	2	2
1,500,001至2,000,000港元	2	1
2,000,001至2,500,000港元	1	—
2,500,001至3,000,000港元	—	1
	<b>5</b>	4



## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 9. 所得稅項

因本集團本年度在香港無產生應課稅溢利，故本年度無作出香港所得稅撥備(2016年：無)。於其他地區產生之應課稅溢利已按照本集團業務所在地適用之稅率計算稅項。

土地增值稅按中國適用之有關法律法規作出撥備。土地增值稅已按增值金額於累進稅率範圍及計入若干允許的扣減項目後作出撥備。

	2017年 千港元	2016年 千港元
本期 — 香港	—	—
本期 — 其他地區	13,024	169,342
中國大陸土地增值稅	90,229	223,753
遞延(附註19)	(8,766)	(267,405)
本年度稅項支出	94,487	125,690

按本公司及其主要附屬公司所在地適用於除稅前溢利之法定稅率計算之稅務支出，與按有效稅率計算之稅務支出調節如下：

	2017年 千港元	百分比	2016年 千港元	百分比
除稅前溢利	146,286		156,016	
按法定稅率計算之稅項	38,144	26.1	41,779	26.8
中國子公司派發股息之5%預扣稅 影響	—	—	5,590	3.6
無須計稅之收入	(22,398)	(15.3)	(36,291)	(23.3)
不能扣稅之費用	5,235	3.6	65,950	42.3
使用往時未確認之稅務虧損	(16,030)	(11.0)	(42,899)	(27.5)
未確認之稅務虧損	1,861	1.3	155	0.1
中國大陸土地增值稅	90,229	61.7	223,753	143.4
釋放遞延土地增值稅負債	(2,554)	(1.8)	(132,347)	(84.8)
按本集團有效稅率計算之稅務支出	94,487	64.6	125,690	80.6

## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 10. 歸屬於本公司普通股權持有者之每股盈利

計算每股基本盈利金額乃根據本公司普通股權持有者應佔本年盈利及本年度已發行普通股數1,711,536,850股(2016年:1,711,536,850股)得出。

截至2017年及2016年12月31日止年度，本集團並無潛在具攤薄效應之普通股。

### 11. 物業、廠房及設備

附註	樓宇 千港元	廠房、 機器 及設備 千港元	傢俬 及裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
<b>2017年12月31日</b>					
於2016年12月31日及 2017年1月1日：					
成本	23,850	6,322	1,006	1,747	32,925
累計折舊	(20,478)	(2,970)	(546)	(819)	(24,813)
賬面淨值	3,372	3,352	460	928	8,112
於2017年1月1日，					
已扣除累計折舊淨值	3,372	3,352	460	928	8,112
添置	—	718	—	—	718
處置	(375)	—	—	—	(375)
本年度折舊	6 (200)	(997)	(201)	(193)	(1,591)
轉撥至待售物業	(1,859)	—	—	—	(1,859)
匯率調整	147	203	—	58	408
於2017年12月31日，	1,085	3,276	259	793	5,413
已扣除累計折舊淨值	1,085	3,276	259	793	5,413
於2017年12月31日：					
成本	8,341	7,484	1,006	1,869	18,700
累計折舊	(7,256)	(4,208)	(747)	(1,076)	(13,287)
賬面淨值	1,085	3,276	259	793	5,413

# 財務報表附註(續)

2017年12月31日

## 11. 物業、廠房及設備(續)

	附註	樓宇 千港元	廠房、 機器 及設備 千港元	傢俬 及裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
2016年12月31日						
於2015年12月31日及 2016年1月1日：						
成本		34,034	5,830	1,006	1,865	42,735
累計折舊		(30,045)	(2,342)	(345)	(675)	(33,407)
賬面淨值		3,989	3,488	661	1,190	9,328
於2016年1月1日，						
已扣除累計折舊淨值		3,989	3,488	661	1,190	9,328
添置		—	918	—	—	918
處置		(135)	(253)	—	—	(388)
本年度折舊	6	(245)	(587)	(201)	(195)	(1,228)
匯率調整		(237)	(214)	—	(67)	(518)
於2016年12月31日，						
已扣除累計折舊淨值		3,372	3,352	460	928	8,112
於2016年12月31日：						
成本		23,850	6,322	1,006	1,747	32,925
累計折舊		(20,478)	(2,970)	(546)	(819)	(24,813)
賬面淨值		3,372	3,352	460	928	8,112

## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 12. 投資物業

	已竣工 投資物業 公允值 千港元	發展中 投資物業 成本 千港元	合計 千港元
<b>2017年</b>			
於2017年1月1日賬面值	25,276	1,032,051	1,057,327
添置	—	23,733	23,733
公允值調整淨收益	773	—	773
匯率調整	1,800	73,258	75,058
於2017年12月31日賬面值	27,849	1,129,042	1,156,891
<b>2016年</b>			
於2016年1月1日賬面值	27,930	—	27,930
添置	—	1,087,734	1,087,734
公允值調整淨收益	1,006	—	1,006
處置	(1,929)	—	(1,929)
匯率調整	(1,731)	(55,683)	(57,414)
於2016年12月31日賬面值	25,276	1,032,051	1,057,327

於2017年12月31日，賬面金額為818,004,000港元(2016年：764,396,000港元)的租賃土地未獲頒發土地使用權證。本集團正申請土地使用權證。

本集團於中國大陸之已竣工投資物業包括一倉庫及一住宅／非住宅物業。本公司董事基於每一項物業之性質、特點及風險判定該等投資物業分為兩類資產(即倉庫及住宅／非住宅)。於2017年12月31日，本集團之已竣工投資物業經獨立專業評估師威格斯資產評估顧問有限公司(一獨立合資格評估師)重估為27,849,000港元。本集團財務經理及財務總監每年決定委聘那位外部評估師負責為本集團之物業評估。揀選準則包括對市場的認識、信譽、獨立性及是否可維持專業標準。本集團之財務經理及財務總監已與該評估師就中期及全年財務報告每年討論兩次有關的評估假設及評估結果。

發展中投資物業按成本值計量，直至公允值能可靠地確定。本集團得出的結論為該等發展中投資物業未能可靠地計量其公允值。因此，在綜合資產負債表中按其成本值計量。

## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 12. 投資物業(續)

本集團投資物業之進一步詳情載於第104頁。

#### 公允值架構

下表顯示本集團之已竣工投資物業公允值計量架構：

於2017年12月31日公允值計量採用				
	活躍 市場報價 (第1層) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第2層) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第3層) 千港元	合計 千港元
經常性公允值計量項目：				
倉庫物業	—	—	16,556	16,556
住宅／非住宅物業	—	—	11,293	11,293
	—	—	27,849	27,849

於2016年12月31日公允值計量採用				
	活躍 市場報價 (第1層) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第2層) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第3層) 千港元	合計 千港元
經常性公允值計量項目：				
倉庫物業	—	—	15,047	15,047
住宅／非住宅物業	—	—	10,229	10,229
	—	—	25,276	25,276

於本年度，並無於第1層及第2層間轉移及無轉出或轉入第3層公允值計量(2016年：無)。

## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 12. 投資物業(續)

公允值架構(續)

第3層公允值架構內公允值計量調節表：

	工業物業 千港元	倉庫物業 千港元	住宅/ 非住宅物業 千港元
於2016年1月1日賬面值	2,220	14,753	10,957
列入損益賬之公允值調整淨收益/(虧損)	(246)	1,285	(33)
處置	(1,929)	—	—
匯率調整	(45)	(991)	(695)
於2016年12月31日及 2017年1月1日賬面值	—	15,047	10,229
列入損益賬之公允值調整淨收益	—	438	335
匯率調整	—	1,071	729
於2017年12月31日賬面值	—	<b>16,556</b>	<b>11,293</b>

以下為已竣工投資物業估值所採用估值技術及主要輸入數據之概要：

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍或加權平均	
			2017年	2016年
倉庫及住宅/ 非住宅物業	市場法	地價 (每平方米)	<b>424.7 港元至 480.9 港元</b>	396.9 港元至 449.4 港元
	折舊後重置 成本法	估計建築成本 (每平方米)	<b>2,452.4 港元至 2,909.4 港元</b>	2,210.1 港元至 2,622.6 港元

在估算已竣工投資物業之公允值時，該等物業之最高及最佳用途為其現有用途。

## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 12. 投資物業(續)

#### 公允值架構(續)

該等倉庫及住宅／非住宅物業結合採用市場法及折舊後重置成本法評估該等物業之土地部分以及建於土地之建築物及構築物。兩項結果之總和為該等物業之整體市值。在對土地部分進行估值時，已參考深圳市標準地價。由於建築物及構築物之性質無法按市場基準進行估值，該等物業按其折舊後重置成本進行估值。折舊後重置成本法根據當地同類物業之現時建築成本，以評估該物業在全新情況下重造或重置之成本，並根據觀察所得狀況或老化現況(不論出於實際、功能或經濟原因)扣減累計折舊。一般而言，在欠缺可資比較市場銷售個案之情況下，折舊後重置成本法為最可靠之物業價值指標。

地價和估計建築成本的顯著增加(減少)將導致已竣工投資物業的公允值顯著增加(減少)。

### 13. 發展中物業

於本報告期末，金額為1,908,882,000港元(2016年：1,633,600,000港元)的發展中物業按計劃不會在未來十二個月內竣工。

### 14. 預付款項、按金及其他應收款項

	2017年 千港元	2016年 千港元
預付款項	22,532	5,417
按金及其他應收款項	12,092	20,691
	<b>34,624</b>	26,108

本集團於2017年12月31日的結餘包括應收同系附屬公司款項餘額909,000港元(2016年：無)。

以上款項均未逾期或減值，包含在上述應收款項中的金融資產最近並無違約記錄。

## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 15. 可供出售金融資產

	2017年 千港元	2016年 千港元
非上市理財產品，以公允值列賬	1,161,178	447,160

上述歸類為可供出售金融資產的投資為於中國的銀行所發行的理財產品。

在本年度，本集團的可供出售金融資產在其他全面損益賬內並無錄得任何的收益或虧損。

### 16. 現金及銀行結存、受限制銀行存款及抵押銀行存款

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
現金及銀行存款		593,127	886,469
購買時到期日少於三個月到期之定期存款		170,742	1,749,663
購買時到期日多於三個月到期之定期存款		—	329,781
		763,869	2,965,913
減：受限制銀行存款	(i)	(116,804)	(563,073)
抵押銀行存款	(ii)	(44,316)	—
		602,749	2,402,840

附註：

- (i) 於2017年12月31日餘額其中約116,622,000港元(2016年：562,903,000港元)代表本集團的竣工待售物業預售收入存放於指定銀行賬戶，該等賬戶根據中國有關規定受監管及華潤雪花啤酒有限公司存入一筆保證金182,000港元(2016年：170,000港元)作為與出售9家前附屬公司全部股本權益有關的指定用途。
- (ii) 於2017年12月31日的餘額為本集團就工程協議項下由一家銀行開具不可撤銷保證函予一承包人之代價的抵押存款，最高款額為44,316,000港元。詳情已載於本公司日期為2017年6月19日之通函。

於報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行結存(受限制銀行存款及抵押銀行存款除外)為444,388,000港元(2016年：2,226,271,000港元)。該等人民幣不能自由兌換其他貨幣，但根據中國大陸之外匯管制條例與結算、售匯及付匯之管理條例，本集團獲准可透過認可進行外匯兌換業務之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。



## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 16. 現金及銀行結存、受限制銀行存款及抵押銀行存款(續)

銀行存款按基於每日銀行存款利率的浮動息率賺取利息。本集團考慮其即時現金需求作出為期七日至六個月不等之短期定期存款，並按相關之短期定期存款利率賺取利息。銀行存款、定期存款及結構性存款存放於信譽良好且近期無違約紀錄之銀行。

於2016年12月31日持有之結構性存款金額為1,907,819,000港元。於本報告期末持有的結構性存款的本金及利息獲得保證。本集團使用結構性存款主要為增加定期存款回報。本集團考慮其即時現金需求作出為期一個月至三個月不等之結構性存款，並按相關之短期定期存款利率賺取利息。結構性存款由信譽良好且近期無違約紀錄之銀行安排。

### 17. 應付賬項

於本報告期完結日以發票日期為基準之應付賬項賬齡分析如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
一個月內	107	483
一至兩個月	244	—
兩至三個月	—	—
超過三個月	16,574	1,527,557
	<b>16,925</b>	<b>1,528,040</b>

應付賬項不帶利息。

## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 18. 其他應付款項、應計負債及撥備

於2017年12月31日，本集團餘額中包括欠同系附屬公司款項125,000港元(2016年：167,000港元)。於2016年12月31日，本集團餘額含欠當時為直接控股公司款項32,000港元。

與出售啤酒附屬公司直接有關的負債金額為5,722,000港元(2016年：5,733,000港元)，詳情如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
其他應付款項及應計負債	545	896
撥備 <sup>#</sup>	5,177	4,837
	<b>5,722</b>	5,733

<sup>#</sup> 按2013年出售啤酒附屬公司總體協議的有關規定，本集團承諾會承擔於交割日前出售公司包括但不限於稅務、政府徵費、員工福利及未能回收的業務應收款產生的任何虧損。於2017年12月31日，與該承諾有關的撥備5,177,000港元(2016年：4,837,000港元)已列賬，其本年度及上年度變動如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
於1月1日	4,837	41,145
本年度結算	—	(35,593)
匯率調整	340	(715)
於12月31日	<b>5,177</b>	4,837

於本報告期末，包括在其他應付款項及應計負債內之金融負債為免息項目及須於一年內還款或無固定還款期。

## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 19. 遞延稅項

年內遞延稅項資產及負債之變動情況如下：

#### 遞延稅項負債

	物業重估 千港元	因收購附屬 公司產生之 公允值調整 千港元	合計 千港元
於2016年1月1日	(5,860)	(312,407)	(318,267)
於本年度列入損益表之遞延稅項(附註9)	326	215,526	215,852
匯率調整	318	29,919	30,237
於2016年12月31日及2017年1月1日	(5,216)	(66,962)	(72,178)
於本年度列入／(列支)損益表之遞延稅項 (附註9)	(323)	3,924	3,601
匯率調整	(378)	(4,551)	(4,929)
於2017年12月31日	<b>(5,917)</b>	<b>(67,589)</b>	<b>(73,506)</b>

#### 遞延稅項資產

	土地增值稅 撥備 千港元
於2016年1月1日	22,165
於本年度列入損益表之遞延稅項(附註9)	51,553
匯率調整	(3,671)
於2016年12月31日及2017年1月1日	70,047
於本年度列入損益表之遞延稅項(附註9)	5,165
匯率調整	5,103
於2017年12月31日	<b>80,315</b>

本集團於香港產生之稅務虧損為196,604,000港元(2016年：196,604,000港元)，可無限期使用作為抵銷未來應課稅溢利。本集團於中國大陸產生之稅務虧損為195,906,000港元(2016年：238,822,000港元)，該等稅務虧損可用作抵銷一至五年內產生之未來應課稅溢利。該等虧損產生之遞延稅項資產無列賬，因董事認為有相當可能性將不會有足夠應課稅溢利可用作抵銷該等未使用之稅務虧損。

## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 19. 遞延稅項(續)

根據中國企業所得稅法之規定，對於中國大陸成立之外商投資企業宣派予境外投資者之股息徵收10%預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效，並適用於自2007年12月31日以後產生之盈利。較低之預扣稅稅率適用於與中國大陸已簽訂稅務條約之境外投資者歸屬之司法管轄地區。就本集團而言，適用稅率為5%。本集團因此需就於中國大陸成立之附屬公司自2008年1月1日起產生之盈利並分派之股息繳納預扣稅。

於2017年12月31日，本集團就未匯出溢利並無確認遞延稅項，雖然本集團在中國大陸註冊成立的附屬公司未匯出溢利產生預扣稅。董事認為，該附屬公司在可見將來應不會分配其溢利。於2017年12月31日，本集團旗下在中國內地的附屬公司須繳交預扣稅的未轉付盈利相關的暫時性差異且無列入遞延稅項負債金額合共約327,584,000港元(2016年：310,008,000港元)。

本公司分派股息予股東之股息不會產生任何所得稅後果。

### 20. 股本

股份

	2017年 千港元	2016年 千港元
法定：		
5,000,000,000 (2016年：5,000,000,000)股普通股 每股面值0.10港元	500,000	500,000
已發行及繳足：		
1,711,536,850 (2016年：1,711,536,850)股普通股 每股面值0.10港元	171,154	171,154

### 21. 儲備

本集團本年度及上年度儲備金額及其變動情況已載列於本財務報表第48頁之綜合權益變動表內。

根據中國相關法律及法規，本集團在中國註冊之附屬公司，已將其部份溢利轉撥至有使用限制及不可作分派用途之企業發展基金及儲備基金內。當該等儲備基金之結餘達各公司股本之50%時，任何額外之轉撥為選擇性。自保留溢利轉撥之金額由該等附屬公司之董事會決定。

於1998年4月23日，本公司在股東特別大會中通過特別決議案，確認削減股份溢價賬140,234,000港元。此金額已轉撥至本集團及本公司之資本儲備賬內，以抵銷本集團賬目內因收購附屬公司權益產生之商譽。

## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 22. 有重大非控股權益之非全資附屬公司

本集團具有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情如下：

	2017年	2016年
非控股權益持有權益比例：		
廣州市番禺粵海房地產有限公司(「廣番禺」)	20%	20%
	2017年 千港元	2016年 千港元
分配致非控股權益之本年溢利 廣番禺	2,512	12,592
宣派非控股權益之股息 廣番禺	—	27,947
於本報告期末非控股權益累計餘額：		
廣番禺	158,441	145,623

上述附屬公司之簡明財務資料列於下表，所披露之金額為任何公司間抵銷前之金額：

廣番禺	2017年 千港元	2016年 千港元
收入	32,036	1,090,261
總費用	(19,475)	(1,027,303)
本年溢利	12,561	62,958
本年全面收益／(虧損)	64,090	(24,403)
流動資產	1,219,848	1,326,862
非流動資產	80,688	70,484
流動負債	(440,741)	(602,268)
非流動負債	(67,589)	(66,962)
經營業務所得現金流入／(流出)淨額	(49,106)	556,561
投資業務現金流入／(流出)淨額	229,243	(27)
融資活動現金流出淨額	(140,316)	—
現金及現金等值項目之淨增加	39,821	556,534

## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 23. 綜合現金流量表附註

產生自融資活動的負債變動

	欠非控股 股東款項 千港元
於2017年1月1日	27,948
融資現金流變化(支付予非控股股東之股息)	(29,016)
匯率調整	1,068
於2017年12月31日	—

### 24. 經營租賃協議

本集團通過經營租賃協議租用其辦公室物業。商談之物業租賃期為期一至三年(2016年：一至三年)。

於2017年12月31日，本集團之不可撤銷經營租賃應付之未來最低租金總額按年期分析如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
一年內	3,159	3,159
第二年至第五年(包括首尾兩年)	2,895	6,054
	6,054	9,213

### 25. 承擔

除載於本財務報表附註24之經營租賃承擔外，本集團於本報告期末有以下承擔：

	2017年 千港元	2016年 千港元
已訂約但未列賬： 發展中物業支出	684,452	82,092

### 26. 或然負債

於2017年12月31日，本集團就銀行提供予購買本集團物業的買家樓宇按揭提供擔保予若干銀行。根據該等擔保的有關規定，如該等買家的按揭供款違約，本集團負責償還違約買家欠該等銀行未結算的按揭貸款本金連同利息及罰款。本集團有權(包括但不限於)接管有關物業的法定及其他所有權。本集團的擔保期自授出該等按揭貸款日起至物業房產證發出日為止。於2017年12月31日，本集團提供該等擔保的金額為782,654,000港元(2016年：914,039,000港元)。

## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 26. 或然負債(續)

根據於2013年2月5日出售本集團當時啤酒業務總體協議的有關規定，本集團承諾將承擔前述出售於交割日前啤酒附屬公司關於(其中包括)稅項、政府徵費、員工福利及未能回收的業務應收款所產生的任何虧損。按本公司董事的意見，該安排可能產生的或然負債的財務影響並未作出披露，因作出有關估算並不切實可行。

### 27. 相關人士交易及持續關連交易

#### 相關人士交易

- (a) 除於本財務報表別處另有詳列之交易及餘額外，下列為本集團本年度已發生之相關人士交易：

	2017年 千港元	2016年 千港元
支付予同系附屬公司的租賃費用	3,155	2,495

該租賃由有關雙方基於一般商業條款釐訂。

於本報告期末，本集團支付予其同系附屬公司未來最低租賃總支出6,047,000港元(2016年：9,202,000港元)，該款項為一項於2019年11月30日完結之租賃安排。

- (b) 本集團之關鍵管理人員報酬：

	2017年 千港元	2016年 千港元
短期僱員福利	1,493	2,853
終止受僱後福利	112	235
關鍵管理人員報酬合計	1,605	3,088

董事酬金之詳情已載於本財務報表附註7。

- (c) 與相關人士未結算餘額

於本報告期末，本集團應收同系附屬公司款項總餘額909,000港元(2016年：無)及應付同系附屬公司款項總餘額125,000港元(2016年：167,000港元)。於2016年12月31日，本集團欠當時為直接控股公司未結算款項餘額32,000港元及欠附屬公司非控股股東款項27,948,000港元。該等餘額均為無抵押、不計息及無固定還款期。

以上附註(a)所披露之相關人士交易同時構成在上市規則第14A章的定義下之持續關連交易。

### 27. 相關人士交易及持續關連交易(續)

#### 持續關連交易

於本年度，本集團有下列持續關連交易，按上市規則第14A章的規定須披露持續關連交易之下列詳情。

#### 本公司之辦公室租賃

於2013年11月29日，本公司與粵海投資(一間當時為同系附屬公司)一間非全資附屬公司廣東電力(國際)有限公司(「廣電國際」)簽訂一份租賃協議(「舊租賃協議」)，該租賃協議有效期由2013年12月1日至2016年11月30日，租用粵海投資大廈18樓全層作為本公司於香港之總辦事處及主要營業地點，每月租金247,000港元。

於2016年11月28日，本公司與粵海投資(一間當時為同系附屬公司)一間非全資附屬公司廣電國際重續一份租賃協議(「新租賃協議」)，該租賃協議有效期由2016年12月1日至2019年11月30日，租用粵海投資大廈18樓全層作為本公司於香港之總辦事處及主要營業地點，每月租金263,000港元。

本公司董事(包括獨立非執行董事)已審閱上述關於新租賃協議之持續關連交易及已確認此等持續關連交易(i)屬本集團之日常及一般業務過程；(ii)按一般商業原則或更佳條款；及(iii)根據新租賃協議，按公平合理且符合本公司股東整體利益訂立條款。

本公司之核數師安永會計師事務所已根據由香港會計師公會頒布之香港保證應聘服務準則第3000號(修訂本)審核及審閱歷史財務資料以外的保證服務，及參考執行指引第740號根據香港上市規則發出的持續關連交易核數師函件獲聘為本集團之持續關連交易作出報告。安永會計師事務所已根據上市規則第14A.56條出具無保留意見函件，該函件載有對本集團上述已披露關於新租賃協議之持續關連交易的發現和結論。本公司已將有關核數師函件副本送呈聯交所。



## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 28. 金融工具的分類

於本報告期末，各類別金融工具之賬面值如下：

#### 金融資產

2017年

	貸款及 應收款 千港元	可供出售 金融資產 千港元	合計 千港元
可供出售金融資產	—	1,161,178	1,161,178
列於預付款項、按金及其他應收款項之 金融資產	12,092	—	12,092
抵押銀行存款	44,316	—	44,316
受限制銀行存款	116,804	—	116,804
現金及銀行結存	602,749	—	602,749
	<b>775,961</b>	<b>1,161,178</b>	<b>1,937,139</b>

2016年

	貸款及 應收款 千港元	可供出售 金融資產 千港元	合計 千港元
可供出售金融資產	—	447,160	447,160
列於預付款項、按金及其他應收款項之 金融資產	20,691	—	20,691
受限制銀行存款	563,073	—	563,073
現金及銀行結存	2,402,840	—	2,402,840
	<b>2,986,604</b>	<b>447,160</b>	<b>3,433,764</b>

#### 金融負債

按攤銷成本列賬之金融負債

	2017年 千港元	2016年 千港元
應付賬項	16,925	1,528,040
列於其他應付款項、應計負債及撥備之金融負債	106,219	118,567
欠非控股股東款項	—	27,948
	<b>123,144</b>	<b>1,674,555</b>

## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 29. 公允值及金融工具的公允值架構

管理層已評估現金及銀行結存、受限制銀行存款、抵押銀行存款、金融資產(包括預付款項、按金及其他應收款項)、應付賬項、金融負債(包括其他應付款項、應計負債及撥備)及欠非控股股東款項的公允值約相等於其賬面值，主要是該等工具有較短的屆滿期。

本集團財務部由財務經理領導，負責決定金融工具公允值計量的政策及程序。財務經理直接向財務總監及審核委員會匯報。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值及決定適用於估值的來源資料。估值由財務總監審閱及審批。估值過程及結果每年兩次在審核委員會上討論，作為中期及全年財務報告。

金融資產及負債的公允值金額為該工具可於自願者間現有交易作交換，而非受外力影響或清算出售。估算公允值使用以下方法及假設：

可供出售金融資產公允值計算方法為將預期未來現金流量折現，折現率使用目前可用於該等具有類似條款、信貸風險及剩餘期限的工具。

#### 公允值架構

下表顯示本集團之金融工具公允值計量架構：

以公允價值計量的資產：

於2017年12月31日

	於2017年12月31日公允值計量採用			合計 千港元
	活躍市場 報價 (第1層) 千港元	重大 可觀察 輸入數據 (第2層) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第3層) 千港元	
可供出售金融資產	—	1,161,178	—	1,161,178

## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 29. 公允值及金融工具的公允值架構(續)

公允值架構(續)

以公允價值計量的資產：(續)

於2016年12月31日

	於2016年12月31日公允值計量採用			合計 千港元
	活躍市場	重大	重大	
	報價	可觀察	不可觀察	
	(第1層)	輸入數據	輸入數據	
	千港元	千港元	千港元	
可供出售金融資產	—	447,160	—	447,160

於2017年及2016年12月31日，本集團並無按公允值計量的任何金融負債。

於本年度，金融資產並無公允值計量於第1層及第2層間轉移及無轉出或轉入第3層(2016年：無)。

### 30. 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括現金及短期存款。持有此等金融工具之主要目的為提供融資予本集團之營運業務。本集團擁有各項其他金融資產及負債，例如自營運直接產生之其他應收賬項及其他應付賬項及應計負債。

本集團於本回顧年度內及往時之政策均為不作金融工具買賣。

本集團金融工具引起之主要風險為外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱及同意管理各項風險之政策總結如下。

#### (i) 外幣風險

本集團須承擔貨幣交易風險，此等風險源自經營單位中以其功能貨幣以外之貨幣計值之收入或費用。本集團之貨幣資產、融資及交易主要以人民幣及港元計值。本集團承擔源自港元兌人民幣匯率變動之外匯風險。本集團現時無意對沖其外匯波動風險。惟本集團將持續檢討經濟情況及其外匯風險情況，並將於日後有需要時採取適當之對沖措施。

## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 30. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (i) 外幣風險(續)

下表顯示於報告期末人民幣匯率合理之可能變動敏感度分析，並假設所有其他變數維持不變，該等變動對本集團除稅前溢利及權益影響如下：

	人民幣匯率 上升/(下跌) %	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益 增加/(減少) 千港元
<b>2017年</b>			
如港元兌人民幣下跌	3	(166)	(166)
如港元兌人民幣上升	(3)	166	166
<b>2016年</b>			
如港元兌人民幣下跌	3	6,620	6,620
如港元兌人民幣上升	(3)	(6,620)	(6,620)

#### (ii) 信貸風險

應收款項餘額持續受到監控及本集團無重大壞賬風險。本集團包括現金及銀行結存，受限制銀行存款，抵押銀行存款，可供出售金融資產與列於預付款項、按金及其他應收款項之金融資產之信貸風險來自交易對手違約，最高風險情況相等於該等工具的賬面值。

#### (iii) 流動資金風險

本集團透過採用循環流動資金計劃工具監察其資金短缺之風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產(例如其他應收款項)之屆滿日期以及來自經營業務之預期現金流量。本集團之目標是在資金持續性及靈活性中取得平衡。

本集團管理層已對本集團自本報期末往後十二個月之現金流量預測進行詳細審閱。基於該預測，本公司董事確定於預算期內本集團擁有充足之流動資金，以滿足營運資金及資本性支出之需求。在編製現金流量預測時，本公司董事已考慮本集團過往之現金需求以及其他關鍵因素，包括可否獲得貸款融資對於本報告期完結日往後十二個月內對本集團營運可能造成之影響。按本公司董事之意見，現金流量預測中之假設及敏感性分析均為合理。惟關於未來事件之所有假設均受固有限制及不確定因素影響，部分或全部假設可能不會實現。

## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 30. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (iii) 流動資金風險(續)

本集團於報告期末之金融負債屆滿期(基於已訂約但未折現賬款計算)如下：

	按要求 千港元	少於 3個月 千港元	3至少於 12個月 千港元	合計 千港元
<b>2017年</b>				
應付賬項	—	—	16,925	16,925
列於其他應付款項、應計負債及 撥備之金融負債	12,483	59,033	34,703	106,219
	<b>12,483</b>	<b>59,033</b>	<b>51,628</b>	<b>123,144</b>
<b>2016年</b>				
應付賬項	223	260	1,527,557	1,528,040
列於其他應付款項、應計負債及 撥備之金融負債	—	80,296	38,271	118,567
欠非控股股東款項	27,948	—	—	27,948
	<b>28,171</b>	<b>80,556</b>	<b>1,565,828</b>	<b>1,674,555</b>

## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 30. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (iv) 資本管理

本集團資本管理之主要目的是保障本集團能繼續按持續經營運作及維持穩健之資本比率以支持其業務及使股東價值最大化。

本集團管理其資本結構，並視乎經濟情況變動作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可調整向股東派發之股息、向股東退還資本或發行新股。本集團毋須遵守任何外界施加對資本之規定。截至2017及2016年12月31日止年度，本集團管理資本之目標、政策或程序均無變動。

本集團運用負債比率監控資本，負債比率界定為總負債除以權益與總負債合計數。本集團之政策是維持該比率少於100%。總負債包括所有帶息銀行貸款。權益指歸屬於本公司持有者權益。於各報告期完結日之負債比率如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
總負債	—	—
歸屬於本公司持有者權益	4,518,204	4,187,807
權益及總負債合計	4,518,204	4,187,807
負債比率	0%	0%

# 財務報表附註(續)

2017年12月31日

## 31. 本公司資產負債表

於報告期末，本公司資產負債表資料如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	621	716
投資附屬公司	968,560	943,203
非流動資產合計	969,181	943,919
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司款項	4,859,161	4,525,771
預付款項、按金及其他應收款項	582	1,427
受限制銀行存款	182	170
現金及銀行結存	11,642	5,226
流動資產合計	4,871,567	4,532,594
<b>流動負債</b>		
欠附屬公司款項	(3,814,821)	(3,629,823)
其他應付款項、應計負債及撥備	(13,544)	(13,546)
流動負債合計	(3,828,365)	(3,643,369)
<b>流動資產淨值</b>	1,043,202	889,225
<b>資產淨值</b>	2,012,383	1,833,144
<b>權益</b>		
已發行股本	171,154	171,154
儲備(附註)	1,841,229	1,661,990
權益合計	2,012,383	1,833,144

附註：

本公司儲備之概要如下：

	股份溢價賬 千港元	資本儲備* 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	合計 千港元
於2016年1月1日	1,688,606	140,234	45,291	1,874,131
本年虧損及本年全面虧損	—	—	(212,141)	(212,141)
於2016年12月31日及 2017年1月1日	1,688,606	140,234	(166,850)	1,661,990
本年溢利及本年全面收益	—	—	179,239	179,239
於2017年12月31日	1,688,606	140,234	12,389	1,841,229

\* 根據一項於1998年4月23日通過的特別決議案，本公司削減其股份溢價賬140,234,000港元。

## 財務報表附註(續)

2017年12月31日

### 32. 主要附屬公司資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

公司	註冊成立/ 登記及經營地點	已發行/ 註冊股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州市番禺粵海 房地產有限公司*	中國/中國大陸	187,300,000 人民幣	—	80	房地產發展
粵海科技(深圳) 有限公司#*	中國/中國大陸	50,000,000 美元	—	100	房地產投資
粵海置地(深圳) 有限公司#*	中國/中國大陸	4,000,000,000 人民幣	—	100	房地產發展及投資
瑩康有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股

# 此附屬公司為於中國法律下已註冊為外商獨資企業。

\* 非安永會計師事務所(香港或其他安永會計師事務所環球網絡成員公司)審核。

按董事之意見，上表列出本公司之附屬公司均對本集團本年度之業績有主要影響或構成資產淨值之重要部份。按董事之意見，列出其他附屬公司之詳情將過於冗長。

### 33. 財務報表之審批

本財務報表於2018年3月27日經董事會批准及授權刊發。



## 主要物業詳情

2017年12月31日

### 投資物業

地址	用途	租賃期	集團應佔權益
中國廣東省深圳市 龍崗區布吉鎮杓馬嶺	商業	空置	100%
中國廣東省深圳市 寶安區石岩鎮大豐工業區第5座	商業	空置	100%

### 發展中物業及投資物業

地址	用途	場地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	集團應佔權益
中國廣東省深圳市 羅湖區東昌路一號	—	66,526	432,051	100%

### 已竣工待售物業

地址	用途	場地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	集團應佔權益
中國廣東省廣州市 番禺區東鄉村 三支香水道南側如英居	住宅	38,771	126,182	80%

