



大中華集團有限公司

GREAT CHINA HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司) 股份代號：141

年報 2017

目錄

公司資料	02
主席報告書	03
管理層討論及分析	06
董事履歷	10
企業管治報告	12
環境、社會及管治報告	24
董事會報告	35
獨立核數師報告	47
合併損益表	52
合併全面收益表	53
合併財務狀況表	54
合併權益變動表	56
合併現金流量表	58
財務報表附註	60
主要房地產附表	122
五年財務摘要	124

公司資料

董事會

執行董事

江天先生(主席)
賴寒先生(行政總裁)
侯瓊萱女士(副總裁)
龔標先生(副總裁)

非執行董事

齊越先生

獨立非執行董事

李萍女士
胡堅幸先生
蔣旭熙先生

公司秘書

何詠欣女士

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師

股份過戶登記處

聯合證券登記有限公司
香港
北角
英皇道338號
華懋交易廣場二期
33樓3301-04室

註冊辦事處

香港
皇后大道中16-18號
新世界大廈1座
15樓1512室

審核委員會

李萍女士(主席)
胡堅幸先生
蔣旭熙先生

薪酬委員會

胡堅幸先生(主席)
賴寒先生
李萍女士

提名委員會

江天先生(主席)
李萍女士
胡堅幸先生

股份代號

141(香港聯合交易所有限公司主板)

網址

www.greatchina-holdings.com

聯絡

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

主席報告書

本人謹代表大中華集團有限公司(「**本公司**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)欣然提呈本公司及其子公司(統稱「**本集團**」)截至二零一七年十二月三十一日止年度(「**本年度**」)之年報。

集團回顧

於二零一七年，環球經濟穩步發展，表現亮麗，全球經濟實質及預測增長均上揚，已發展經濟體之經濟增長持續，新興市場及發展中經濟體則顯著復蘇。中國經濟亦保持穩定步伐，增長可觀，展現強大韌力。

二零一七年之房地產政策堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」定位。各地由傳統壓抑需求轉向增加供應。與此同時，短期調控和長效機制緊密呼應，大力推動住房租賃市場，持續推進共有產權住房建設，優化多層次房屋供應系統，建立租購並舉的房地產制度，從而完善促進長效機制。市場逐步穩定，房地產行業繼續整合，企業發展模式出現新格局，名牌房地產企業業績創新高，市場佔有率大增，行業規模效應繼續發酵。

於本年度，來自中華人民共和國(「**中國**」)房地產之租金收入依然為本集團總收入之主要核心來源。本集團來自持續經營業務之收入增長約港幣1.11百萬元至約港幣22.45百萬元，主要源自匯兌波動。

本集團已就七項位於中國上海市之物業與一名獨立第三方訂立10年租約，自二零一七年十一月一日起生效。上述七項物業過去以成本及可變現淨值兩者之較低者計量，目前已重分類進投資性房地產，按照香港會計準則以公允價值計量。由持有待售房地產轉入投資性房地產之公允價值變動約為港幣52.08百萬元。因此，持續經營業務之本年度淨利潤較二零一六年同期增長約227.75%至約港幣46.59百萬元。

歸屬於本公司擁有人之本年度淨利潤約為港幣46.59百萬元，較二零一六年同期之港幣59.69百萬元有所減少。利潤大幅減少主要是由於二零一六年同期完成處置已終止經營業務，其相應利潤貢獻達港幣45.48百萬元所致。

持續經營業務之本年度每股本公司股份(「**股份**」)基本及攤薄盈利為港幣15.08仙(二零一六年：港幣5.43仙)。

股息

董事會議決不建議就本年度派付末期股息(二零一六年：無)。

業務回顧

本集團於中國之房地產租賃業務本年度之經營業績錄得合併收入約港幣22.45百萬元(二零一六年：港幣21.34百萬元)。歸屬於本公司權益股東之利潤為港幣46.59百萬元。

住宅物業

於本年度，本集團來自住宅物業之收入為約港幣1.65百萬元(二零一六年：港幣1.71百萬元)。該等住宅之建築面積為29,259平方呎。本年度之每單位平均出租率為57.29%(二零一六年：59.38%)，於二零一七年十二月三十一日之每單位出租率為81.25%。於二零一七年十二月三十一日，投資性房地產包括12項住宅物業，於二零一七年經獨立專業估值師進行估值，錄得估值收益約港幣55.70百萬元(二零一六年：港幣10.04百萬元)。於二零一七年十二月三十一日，4項住宅物業為持有待售房地產，以成本及可變現淨值兩者之較低者計量。

商舖及停車場

於本年度，本集團來自商舖及停車場之收入約為港幣20.80百萬元(二零一六年：港幣19.63百萬元)。該等商舖及停車場之建築面積為144,099平方呎。本年度之每單位平均出租率為100.00%(二零一六年：100.00%)。於二零一七年十二月三十一日，所有商舖及停車場均屬投資性房地產，於二零一七年經獨立專業估值師進行估值，錄得估值收益約港幣3.86百萬元(二零一六年：港幣1.98百萬元)。

地區資料

由於本集團於本年度在中國境外並無重大業務，故並無呈列地區分部資料。

前景

二零一八年，中國經濟將繼續增長。去年年底，中央經濟工作會議強調經濟工作穩中求進的總基調，要進一步發揮結構性政策的作用，強化實體經濟吸引力和競爭力，優化存量資源配置，強化創新驅動。增強消費對經濟發展的基礎性作用，發揮投資對優化供給結構的關鍵性作用。

主席報告書

二零一七年，中國國內生產總值增長約6.90%，固定資產投資乃中國主要經濟火車頭之一。董事會對中國整體經濟前景及商業潛力充滿信心。董事將繼續審慎監察營商環境，專注發展本集團現有業務，鞏固本集團業務基礎。本集團目前大部分投資性房地產均位於中國上海市。隨着中國部分一線城市房地產價格急漲，二三線城市房價亦繼續攀升，本集團將繼續尋找一線城市之發展項目，同時考慮投資增長潛力可觀之二三線城市，從而擴充投資性房地產業務。

董事會致力抓緊回報優厚之投資機遇，同時將附帶風險控制於低水平。除房地產投資外，本集團亦將物色其他投資機會，包括但不限於汽車及／或其他行業，讓本集團充實投資組合，拓展發展機會，擴大收入來源，達致未來增長。

最後，董事會深明良好企業管治之重要性，故嚴格遵守企業操守及管治標準之最新發展及趨勢。此外，本集團亦履行企業社會責任，回應員工需要，回饋社會。誠如「環境、社會及管治報告」所述，管理層與僱員於本年度均踴躍投入公益及其他社區活動。

鑑於本集團之經營業績，董事會不建議就本年度派付末期股息。儘管如此，本集團將努力進一步提升本公司之表現，提高股東回報。

鳴謝

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

董事會主席

江天

香港，二零一八年三月二十六日

管理層討論及分析

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

回顧及前景

集團回顧、業務回顧及前景之詳情載於主席報告書內。

財務回顧

於二零一七年十二月三十一日，本集團之資本負債比率為零(二零一六年十二月三十一日：零)，乃根據本集團並無銀行借款(二零一六年：無)及總資產約為港幣740.86百萬元(二零一六年：港幣520.61百萬元)計算。於二零一七年十二月三十一日，本集團之流動比率為6.40(二零一六年：2.14)，乃按流動資產約港幣159.78百萬元(二零一六年：港幣52.32百萬元)除以流動負債約港幣24.97百萬元(二零一六年：港幣24.40百萬元)計算。於二零一七年十二月三十一日，以港幣及人民幣計值之短期銀行存款、銀行存款及庫存現金總額約為港幣139.16百萬元(二零一六年：約港幣25.26百萬元)。

資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零一六年：無)。

資產押記

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無任何資產押記(二零一六年：無)。

有關重大投資或資本資產之未來計劃

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

主要風險及不明朗因素

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

外匯風險

於本年度，本集團之業務交易主要以港幣及人民幣進行。本集團定期檢討外匯風險承擔。於本年度，本集團預期匯率波動風險並不重大，故並無進行任何對沖活動。

管理層討論及分析

流動資金風險

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

營運風險

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

政府政策及規例之影響

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

人才及挽留風險

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

第三方風險

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

業務風險

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

重大投資

於本年度，本集團並無任何重大投資(二零一六年：無)。

重大收購或出售子公司、聯營公司及合營企業

於本年度，並無重大收購或出售子公司、聯營公司及合營企業。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，重大出售子公司於財務報表附註10披露。

遵守法律及法規

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

與持份者之關係

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

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

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團僱員總數為18人(二零一六年：20人)，本年度之員工(不包括非執行董事及獨立非執行董事)成本約為港幣9.40百萬元(二零一六年：港幣9.83百萬元)。本公司之管理層每年檢討薪酬政策。薪酬待遇基於市場上可供比較之薪金水平，以及本集團當前之業務規模制定。本公司亦設有一項購股權計劃(「該計劃」)，以向對本集團業務之成功有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎勵。該計劃由本公司之股東於二零一零年五月十四日採納及批准，且(除另行取消或修訂外)將自該日期起計有效十年。

採納該計劃後，截至本報告日期，概無根據該計劃授出任何購股權。

或有負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無重大或有負債(二零一六年：無)。

管理層討論及分析

環境政策

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

庫務政策

本集團所採納之庫務政策旨在加強管理庫務運作並降低借貸成本。因此，本集團致力維持充足現金及現金等價物，以應付短期資金需要。董事會亦會視乎本集團之資金需要考慮各種資金來源，確保以最具成本效益及效率之方式運用財政資源，以應付本集團之財務責任。本集團已經並將繼續根據其庫務政策於多間持牌銀行存置定期存款。董事會不時檢討並評估本集團之庫務政策，確保有關政策足夠且行之有效。

董事履歷

江天先生，47歲，為執行董事、董事會主席(「**主席**」)、本公司之提名委員會(「**提名委員會**」)主席兼本公司之控股股東。彼於中國房地產投資及酒店管理方面擁有豐富經驗。彼現為上海翀盛投資管理有限公司(本公司控股股東希景集團有限公司(「**控股股東**」)之控股公司)之董事。彼亦為本公司子公司博平置業(上海)有限公司之顧問。

江先生於二零零八年十二月至二零零九年六月曾任瀋陽合金投資股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市，證券代碼：000633)之董事。

賴寒先生，40歲，為執行董事、行政總裁(「**行政總裁**」)兼本公司薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)成員。賴先生於二零零零年七月在四川農業大學取得經濟學學位。彼亦於二零零四年四月及二零一二年十一月分別在上海證券交易所及深圳證券交易所取得公司秘書證書。賴先生於會計、投資、併購及公司秘書界擁有超過15年經驗。彼現為本公司子公司博平置業(上海)有限公司之董事。

侯瓊女士，32歲，為執行董事兼本公司副總裁。侯女士於二零零九年畢業於英國蘭卡斯特大學(Lancaster University)，獲金融學士(榮譽)學位。侯女士於二零零九年十一月至二零一六年十二月期間任職於建銀國際金融有限公司(中國建設銀行股份有限公司之全資子公司)。彼於企業融資界別擁有豐富經驗，專職香港首次公開發售及境外商業企業融資活動項目之買賣雙方啟動工作。侯女士已獲委任為本公司子公司加凱投資有限公司、和志發展有限公司、國南投資有限公司、振盛企業有限公司、Poppins Properties Limited、Adamgate Limited、至惠集團有限公司及龍智控股有限公司之董事。

龔標先生，47歲，為執行董事兼本公司副總裁。龔先生畢業於上海第二工業大學，主修機械工程及設計。龔先生現為上海翀盛投資管理有限公司(控股股東之控股公司)之監事、香港希景國際有限公司及希景集團有限公司之董事。彼亦為本公司子公司加凱投資有限公司、和志發展有限公司及博平置業(上海)有限公司之董事。龔先生於二零零九年一月至二零零九年六月為瀋陽合金投資股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市，證券代碼：000633)副總經理。

董事履歷

齊越先生，44歲，為非執行董事。齊先生現為中國紅瑞資本管理(集團)有限公司董事會主席。

李萍女士，45歲，為本公司獨立非執行董事、本公司審核委員會(「**審核委員會**」)主席、提名委員會成員及薪酬委員會成員。李女士獲上海交通大學頒發管理及專業會計學士學位，以及獲中歐國際工商學院頒發工商管理碩士學位。李女士自一九九八年十二月三十一日起獲上海市註冊會計師協會批准成為執業會計師。李女士負責提供有關本集團策略規劃、表現、資源及誠信水平之獨立判斷。李女士由二零一五年起擔任中山公用事業集團股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市，證券代碼：000685)之獨立董事。彼於二零零九年七月至二零一三年一月為北京東土科技股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市，證券代碼：300353)之獨立董事。

胡堅幸先生，41歲，為獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員。胡先生於一九九九年七月獲華東政法大學(前稱華東政法學院)(中國上海)頒發國際經濟法學士學位。胡先生負責提供有關本集團策略規劃、表現、資源及誠信水平之獨立判斷。胡先生現擔任德恒上海律師事務所之律師。彼擔任執業中國律師已逾15年。

蔣旭熙先生，52歲，為獨立非執行董事及審核委員會成員。蔣先生於一九八九年畢業於澳洲麥考瑞大學(Macquarie University)，持有經濟學學士學位，亦為澳洲特許會計師。蔣先生於審計及投資銀行業擁有逾23年之豐富經驗。在一九九四年進入投資銀行業前，蔣先生曾於香港及澳洲從事審計工作。蔣先生曾在多家金融機構的投資銀行部擔任高級職位，包括渣打銀行(香港)有限公司、荷蘭銀行香港分行及法國巴黎百富勤融資有限公司。其後，蔣先生於二零一二年八月至二零一七年二月曾任聯昌證券有限公司投資銀行中國部主管、董事總經理。蔣先生現任茂宸證券有限公司(茂宸集團控股有限公司(股份代號：273)之全資子公司)投資銀行部主管、高級董事總經理。蔣先生於二零零四年九月至二零零七年九月間出任華夏能源控股有限公司(股份代號：8009)(前稱菱控有限公司)之獨立非執行董事，其後於二零零九年六月至二零一零年五月間出任長城汽車股份有限公司(股份代號：2333)之獨立非執行董事。

企業管治報告

董事會及管理層致力維持高水平之企業管治，以保障本公司股東（「股東」）及本公司之整體利益。

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

本公司之主要企業管治原則及常規概述如下。

董事及僱員之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其董事進行證券交易之自訂行為守則。本公司已獲全體董事確認，彼等於本年度一直遵守標準守則所規定之標準。董事會亦已採納標準守則作為相關僱員買賣本公司證券之指引。本公司於本年度並無得悉任何相關僱員違反該等指引之情況。

董事

董事會

董事會須向股東負責，並以盡責有效之方式領導本集團。各董事之職責為以本集團之最佳利益行事，以彼等之專長及知識為本集團作出貢獻。董事會決定整體策略，並代表股東監察本集團之表現。於本年度，董事會已舉行五次會議。此外，本公司於二零一七年舉行一次股東大會（即於二零一七年六月六日舉行之股東週年大會）。各董事出席上述董事會會議及股東大會之紀錄載列如下：

董事姓名	出席／會議數目	
	董事會會議	股東大會
江天先生*	3/3	不適用
賴寒先生	5/5	1/1
侯瓊萱女士*	5/5	1/1
龔標先生	5/5	1/1
齊越先生	4/5	1/1
李萍女士	5/5	1/1
胡堅幸先生	5/5	1/1
蔣旭熙先生*	1/1	不適用
沈立女士**	不適用	不適用
周喆人先生**	1/1	1/1
林佳穎女士**	4/4	1/1
顧明女士**	5/5	1/1

* 侯瓊萱女士、江天先生及蔣旭熙先生分別於二零一七年二月二十七日、二零一七年六月六日及二零一七年十一月十五日獲委任為董事。

企業管治報告

** 沈立女士因有意專注於其他商業事務而於二零一七年二月二十七日辭任董事；周喆人先生於二零一七年六月六日本公司之股東週年大會結束時從董事會退任及不再擔任董事；林佳穎女士因有意專注於其他商業事務而於二零一七年十一月十五日辭任董事；及顧明女士因有意專注於其他商業事務而於二零一七年十二月十五日辭任董事。

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

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

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

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

本公司之高級管理層為董事。彼等於本年度之薪酬詳情載於財務報表附註9。

主席及行政總裁

主席及行政總裁職位由不同人士擔任，其中江天先生為主席，而賴寒先生則為行政總裁。主席負責確保董事會以良好企業管治常規及程序正常運作，並領導董事會與本公司向公司目標邁進。行政總裁則負責有效執行董事會採納之整體策略與措施。在行政總裁及公司秘書協助下，主席致力確保全體董事知悉於董事會會議發生之事項，並適時獲得充分及可靠之資料。

董事會組成

於本年度及截至本報告日期，董事會由下列董事組成：

執行董事：

江天先生(主席)*(於二零一七年六月六日獲委任)

賴寒先生(行政總裁)

侯瓊萱女士(副總裁)*(於二零一七年二月二十七日獲委任)

龔標先生(副總裁)

沈立女士**(於二零一七年二月二十七日辭任)

周喆人先生**(於二零一七年六月六日退任)

顧明女士**(於二零一七年十二月十五日辭任)

非執行董事：

齊越先生

獨立非執行董事：

李萍女士

胡堅幸先生

蔣旭熙先生*(於二零一七年十一月十五日獲委任)

林佳穎女士**(於二零一七年十一月十五日辭任)

* 侯瓊萱女士、江天先生及蔣旭熙先生分別於二零一七年二月二十七日、二零一七年六月六日及二零一七年十一月十五日獲委任為董事。

** 沈立女士因有意專注於其他商業事務而於二零一七年二月二十七日辭任董事；周喆人先生於二零一七年六月六日本公司之股東週年大會結束時從董事會退任及不再擔任董事；林佳穎女士因有意專注於其他商業事務而於二零一七年十一月十五日辭任董事；及顧明女士因有意專注於其他商業事務而於二零一七年十二月十五日辭任董事。

董事會已符合上市規則第3.10及3.10A條之規定，具備三名獨立非執行董事(佔董事會最少三分之一)，其中至少一名具有適當會計或相關財務管理專業知識。有關董事會成員之間的關係(如有)於本報告「董事履歷」內披露。

委任及重選

齊越先生、胡堅幸先生及李萍女士於二零一六年六月二十三日按三年特定任期獲委任；侯瓊萱女士之任期由二零一七年二月二十七日起至二零一九年六月二十二日止；江天先生、賴寒先生及龔標先生之任期由二零一七年六月六日起至二零一九年六月二十二日止；而蔣旭熙先生之任期由二零一七年十一月十五日起至二零一九年六月二十二日止。

企業管治報告

根據組織章程細則第104(A)條，在本公司每屆股東週年大會（「股東週年大會」）上，當時三分之一之董事（或倘董事人數並非三或三之倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）須退任。每年退任之董事應為自上次獲選以來任期最長之董事，惟倘有多名董事於同日當選董事，則以抽籤方式決定須退任之董事（除非彼等另行達成協議）。根據組織章程細則第95條，獲董事會委任以填補臨時空缺或增加董事會名額之董事只應任職至本公司下屆股東週年大會，屆時亦合資格接受重選。因此，退任董事（包括江天先生、賴寒先生、侯瓊萱女士及蔣旭熙先生）均符合資格於應屆股東週年大會上獲股東重選連任。

董事會之成員組合會定期作檢討，確保其可因應本公司業務，平衡相關專業知識、技能及經驗之覆蓋面。董事之簡介載於第10至11頁。

董事責任

本公司持續向董事提供有關監管規定與本公司業務活動及發展之最新資料，以助彼等透過定期董事會會議履行職責。於本年度，各獨立非執行董事均已出席董事會及其參與之委員會之所有定期會議，並已審閱預先派發之會議材料。另外，董事已出席股東週年大會，並回答股東之提問。

提供及索閱資料

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

董事之入職及持續專業發展

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

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

企業管治報告

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

下表載列董事於本年度及截至本報告日期參與培訓之紀錄概要。

出席由專業組織舉辦之培訓 及／或閱讀新規則及法規之 更新資料

董事姓名

執行董事：

江天先生(主席)*(於二零一七年六月六日獲委任)	✓
賴寒先生(行政總裁)	✓
侯瓊萱女士(副總裁)*(於二零一七年二月二十七日獲委任)	✓
龔標先生(副總裁)	✓
沈立女士**(於二零一七年二月二十七日辭任)	✓
周喆人先生**(於二零一七年六月六日退任)	✓
顧明女士**(於二零一七年十二月十五日辭任)	✓

非執行董事：

齊越先生	✓
------	---

獨立非執行董事：

李萍女士	✓
胡堅幸先生	✓
蔣旭熙先生*(於二零一七年十一月十五日獲委任)	✓
林佳穎女士**(於二零一七年十一月十五日辭任)	✓

* 侯瓊萱女士、江天先生及蔣旭熙先生分別於二零一七年二月二十七日、二零一七年六月六日及二零一七年十一月十五日獲委任為董事。

** 沈立女士因有意專注於其他商業事務而於二零一七年二月二十七日辭任董事；周喆人先生於二零一七年六月六日本公司之股東週年大會結束時從董事會退任及不再擔任董事；林佳穎女士因有意專注於其他商業事務而於二零一七年十一月十五日辭任董事；及顧明女士因有意專注於其他商業事務而於二零一七年十二月十五日辭任董事。

企業管治報告

企業管治職能

於本年度，董事會整體已執行下列企業管治職責：

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

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成。委員會主席為李萍女士，彼擁有認可會計專業資格及豐富之核數與會計經驗。審核委員會負責監督本集團之財務申報制度、風險管理與內部監控制度，檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀，以及檢討會計、內部審核及財務申報職能員工之資源、資歷與經驗及彼等之培訓課程是否足夠，並按適用標準檢討核數程序是否有效。於本年度，審核委員會曾舉行三次會議，有關出席紀錄如下：

成員姓名	出席次數
李萍女士(主席)	3/3
胡堅幸先生	3/3
蔣旭熙先生*	不適用
林佳穎女士**	3/3

* 蔣旭熙先生於二零一七年十一月十五日獲委任為審核委員會成員。

** 林佳穎女士因有意專注於其他商業事務而於二零一七年十一月十五日辭任審核委員會成員。

審核委員會與本公司之外聘核數師已審閱截至二零一七年六月三十日止六個月之中期賬目及截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核合併財務報表。審核委員會亦已檢討本集團之會計原則及常規、上市規則及法定合規性、風險管理及內部監控檢討報告及財務申報事宜，包括本公司會計及財務申報職能之資源、員工資歷與經驗、培訓課程及預算是否足夠。

本公司外聘核數師之酬金

本年度本公司核數師畢馬威會計師事務所之酬金分析載列如下：

已提供之服務	已付／應付費用 港幣千元
審核服務	1,120
非審核服務(附註)	98
	1,218

附註：非審核服務包括就本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度中國房地產增值稅及董事薪金稅項提供之顧問服務。

薪酬委員會

本公司於二零零五年成立薪酬委員會。薪酬委員會主席為胡堅幸先生，委員會之其他成員為賴寒先生及李萍女士。大部分薪酬委員會成員為獨立非執行董事。薪酬委員會之主要職能為就本公司所有董事及高級行政人員之薪酬政策及結構向董事會提供推薦建議(即採納守則條文B.1.2(c)(ii)所述模式)。董事薪酬已由董事會參照董事職責及責任、經驗、資格及當前市況後釐定，並將每年檢討。於本年度，薪酬委員會曾舉行兩次會議，全體成員均有出席，並檢討董事之薪酬。

成員姓名	出席次數
胡堅幸先生(主席)	2/2
賴寒先生	2/2
李萍女士	2/2

企業管治報告

提名委員會

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

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

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

提名委員會每年舉行至少一次會議，以審閱現有董事及高級行政人員之結構，並監察董事會成員組合之整體充分程度。於本年度，提名委員會曾舉行兩次會議，有關出席紀錄如下：

成員姓名	出席次數
江天先生(主席)*	不適用
李萍女士	2/2
胡堅幸先生	2/2
周喆人先生**	1/1

* 江天先生於二零一七年六月六日獲委任為提名委員會主席。

** 周喆人先生於二零一七年六月六日舉行之股東週年大會結束時從董事會退任及不再擔任提名委員會主席。

問責及核數

財務申報

管理層向董事會提供解釋及資料，以便董事會就向其提呈以供審批之財務及其他資料作出知情評估。董事確認，彼等有責任編製一份可真實及中肯反映本集團事務狀況之合併財務報表，同時亦須負責確保挑選及貫徹應用恰當之會計政策，且所作出之判斷及估計乃屬審慎合理。編製本年度之合併財務報表時已採納香港公認會計原則，並符合香港會計師公會頒佈之香港財

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

董事會之授權

管理職能

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

董事委員會

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

公司秘書

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

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

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

企業社會責任

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

企業管治報告

與股東之溝通

股東溝通政策

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

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

股東權利

股東召開股東特別大會之程序

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

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

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

由提出要求人士據此召開之大會應盡可能以董事會召開大會之相同形式召開。

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

於股東大會上提呈建議之程序

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

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

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

推薦人士參選董事之程序

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

股東向董事會查詢之程序

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

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

投資者關係

於本年度，本公司之憲章文件並無任何重大變動。

企業管治報告

風險管理及內部監控

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

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

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

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

董事會亦有責任按照上市規則以公告形式向股東及公眾人士發佈內幕消息。

環境、社會及管治報告

關於本報告

大中華集團有限公司(「**大中華**」或「**我們**」)的環境、社會及管治報告(「**本報告**」)主要涵蓋大中華及其子公司(統稱「**本集團**」)的可持續發展方針、策略及表現。除非另有說明，本報告涵蓋於2017年1月1日至2017年12月31日的報告期間(「**報告期間**」)。

本報告包含我們的主要業務分部 — 於中華人民共和國(「**中國**」)之房地產投資，以及香港辦事處的可持續表現。本報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七所載之環境、社會及管治報告指引(「**ESG指引**」)編製。根據ESG指引，我們將以重要性、量化、平衡及一致性為匯報原則，披露於報告期間對本集團重要而相關的可持續發展表現。

為符合ESG指引的要求，本集團已委託獨立顧問提供專業建議。長遠而言，我們將會定期審視本集團的業務結構，向各權益人披露更為全面的環境、社會及管治資訊，提高可持續發展表現的透明度。本集團十分重視各權益人的意見，歡迎各權益人就本報告及我們的可持續發展表現，透過以下聯絡方法向我們提供 閣下的意見及建議。

電話：+852 2167 3333

傳真：+852 2167 6333

電郵：info@greatchina-holdings.com

關於大中華集團有限公司

本集團主要在中國從事房地產投資業務，主要投資性及持有待售房地產包括可供租賃及銷售的住宅物業、商舖及停車場。作為上市公司，本集團以股東及各權益人的利益為依歸，致力維持高水準的企業管治常規及透明度。為落實企業公民責任，本集團承諾在發展業務時貫徹可持續發展的原則，在業務發展、社會福利及保護環境三者之間取得平衡。我們的董事將密切留意房地產市場環境，在鞏固基礎業務的同時，發掘更多投資機遇，以維持業務可持續發展的長遠性。與此同時，我們將竭力以本集團的優勢及資源，盡心盡力貢獻社會。

環境、社會及管治報告

關懷僱員

本集團着重於維繫與僱員之間互信及友好的關係，源於我們相信僱員的成功對於企業的可持續發展有重大的影響。因此，我們在專注集團發展的同時，亦致力為員工提供舒適的工作環境，向其提供合宜的薪酬福利及發展機會。

僱員概況

截至2017年12月31日，本集團聘用18名僱員。僱員人數涵蓋於報告期間與本集團維持僱傭關係的所有員工，但不包括非執行董事及獨立非執行董事。詳細分類載列如下。

僱員人數	截至 2017年12月31日
按性別	
男	8
女	10
按僱傭類型	
全職	18
兼職／合約	不適用
按年齡組別	
30歲以下	5
30歲至50歲	11
50歲以上	2
按地區	
香港	7
上海	11

截至

2017年12月31日

僱員流失比率(%)

總百分比	28.57
按性別	
男	26.67
女	30.00
按年齡組別	
30歲以下	22.22
30歲至50歲	28.57
50歲以上	40.00
按地區	
香港	42.86
上海	19.05

用人唯才

本集團遵從《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》及業務所在地方政府頒佈的任何法律法規，實行全員勞動合同制，以明確雙方的勞動關係及權益。

本集團以「面向社會、公開招聘、全面考核、擇優錄用」為原則；招聘主要以透明公開的形式為主，歡迎各有才之士應徵。我們將以學識、品德、經驗及能力為甄選準則，對應徵者進行多方面的評估篩選。此外，在招聘過程中或任何情況下，本集團絕不容許存在歧視，包括以種族、國籍、血統、年齡、婚姻狀況、宗教、政治觀、性取向及殘疾等為由，差別待遇。

再者，本集團亦設有全方位績效考核制度，以工作表現、效率及技能為重，對員工進行年度考核評估，並以相應結果作為續聘、晉升、加薪或調整崗位的依據。此外，評估將以員工及主管雙方討論形式進行，務求提高評估的客觀性，確保晉升機會公平合理。

環境、社會及管治報告

防止童工及強制勞工

本集團嚴格遵守有關童工及強制勞工之地方法律法規，絕不聘用未滿地方法定年齡要求的員工及任何強逼或非自願勞工，無論是監獄勞動、奴工契約勞工或任何非法勞工。我們的行政人事部在招聘員工時，會收集並核實應徵人的身份證明文件，以恪守相關法律。若發現任何非法情況，我們會即時成立專責處理小組調查事件，對相關員工或供應商採取適當行動，以及通知相關政府部門，確保問題可盡快妥善地解決。

尊重員工

本集團積極營造一個平等，多元化及沒有歧視的工作環境。除上述的反歧視政策外，我們尊重員工的個人尊嚴，不容許任何體罰、暴力、威脅、強迫或其他形式的虐待或騷擾。本集團設有清晰的員工申訴機制，並委任相關人員負責處理及跟進有關申訴，當中涉及的所有資料及面談內容均絕對保密，以保障舉報員工的權利及權益。於報告期間，我們並沒有收到任何相關投訴個案。另外，我們亦尊重員工以合法守法的方式進行結社或參與社會組織進行集體談判的自由，並不會作出干擾或施加懲罰。

僱員福利

本集團深明完善的薪酬待遇及福利制度能有效提升員工的士氣及增加歸屬感。因此，我們在基本薪金以外提供酌情年度花紅，並會根據實際營運狀況、物價指數、通貨膨脹情況、工作表現、職位及工作性質等因素調整工資水平。本集團亦會嚴格遵從《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》等相關法律法規，為中國合資格員工按時足額繳納社會保險基金，當中包括養老保險、醫療保險、失業保險、生育保險、工傷保險及住房公積金。香港員工則享有符合《僱傭條例》及《強制性公積金計劃條例》的醫療福利計劃及強制性公積金。

本集團的全體員工皆能依照地方法律法規享有年假、法定假期、婚假、喪假、生育假、侍產假及考試假。同時，我們向正式員工派發結婚、生育、生日禮金及喪事慰問金，以表我們的心意。

於中國工作之員工可享彈性上班時間，每週平均工作時間則按《國務院關於修改〈國務院關於職工工作時間的規定〉的決定》定為40小時。雖然本集團不鼓勵員工超時工作，但亦會向已獲批准有必要超時工作的員工提供車費津貼、加班補貼或補假。

職業健康與安全

員工的身心健康與安全是我們十分關注的議題。除了為全體員工提供符合地方法規要求的保險保障外，我們亦會為員工提供其他保險保障，如附加醫療福利。為本集團服務超過一年的員工，更可參與年度健康檢查。

為了提供健康、安全及友善的工作環境予我們的員工，我們施行下列措施，以確保消防安全及環境整潔：

- 工作場所嚴禁吸煙；
- 工作場所有足夠照明；
- 工作場所裝設空氣淨化機，以改善室內空氣質量；
- 工作場所配備急救藥箱；
- 員工須配合大廈管理處定期進行的消防演習，進行模擬緊急疏散；
- 員工需按照僱員守則的要求，保持辦公環境整潔。

除此以外，我們承諾會按相關地方職業安全及健康的法律法規採取適當措施，以防止工作環境帶來的任何職業性危害及疾病。透過執行上述政策，本集團於報告期間並無發生任何嚴重工傷或死亡事故。

僱員發展

我們視人才發展為本集團發展策略的重要一環，立志與員工共同成長，盡力為員工提供提升自我的機會，鼓勵員工努力學習，提高其專業素質，培養優秀人才，為僱員面對日後工作上的挑戰作好準備。我們亦為員工制定明確的晉升階梯，激勵員工持續進修學習，為本集團培養優秀的接班人。為鼓勵僱員提升個人知識及技能，本集團將向僱員提供有薪考試假及資助考試及培訓費用。

本集團會向新入職員工提供入職培訓，內容以企業文化及相關崗位的部門政策及程序為主，以協助他們更有效地掌握其工作內容、適應及融入新的工作環境。

環境、社會及管治報告

此外，僱員與直屬上司會於年度考核評估中共同釐定來年的個人發展計劃，並由行政人事部跟進。員工可根據其職責、本集團發展及實際需要，申請參與不同培訓，例如由外部專業人士舉辦的培訓課程、學術會議或座談會。我們樂於全數補貼員工在專業考試及持續培訓課程等職稱考試的費用；而非崗位必備但有利於員工學習成長及技能提升的培訓，將經由管理層考量後給予全部或部分培訓費用的補貼，以示對員工積極進修的支持。

截至

僱傭培訓的平均時數(小時)

2017年12月31日

每名僱員完成培訓的平均時數 10.91

按性別

男 不適用

女 19.10

反貪污

本集團十分重視廉潔及誠信，致力提高員工道德修養，要求所有僱員於任內嚴格遵守操守守則及員工手冊內對貪污、賄賂、利益衝突等不道德行為的規範，包括以下各項：

- 不得向第三方索取或收受任何未經許可之報酬或佣金；
- 必須上繳或上報客戶的餽贈；
- 不得濫用職權進行敲詐勒索或賄賂；
- 禁止任何形式的偷竊；
- 禁止侵吞、私吞、濫用或蓄意破壞公司、客戶或其他員工的任何財產；及
- 禁止任何洗黑錢行為。

若發現任何有關事項，本集團會按事件嚴重程度對該等員工作出警告、處罰或終止僱傭關係。於報告期間，本集團並無涉及任何來自外界人士或監管機構對我們提出並已審結的貪污法律程序。

保護環境

隨着全球日漸關注環保節能，本集團深明在業務運作與環境保護間取得平衡的重要性。故此，我們提倡及積極推進綠色運營，傳播環保理念，並配合日常營運制定及推行了一系列的節能減排措施，為可持續性發展出一分力。

除此以外，我們會持續識別及妥善管理對環境可能造成的影響，務求在可控制範圍內及時把影響減至最低。除了企業及社會責任，我們亦要求員工對環境負責，嚴格遵守現行的地方法律法規。

據我們所知，本集團未有產生對環境及天然資源的重大影響。本集團之日常業務營運以辦公室為基礎，環境披露的範圍只包括隸屬本集團的營運辦公室，並不包括空置及已出租的物業單位。於報告期間，我們亦未有收到任何來自外界人士或監管機構就我們的業務活動對環境及天然資源的重大影響作出的投訴。

排放物及資源使用

本集團未有從事任何產生排放的工業活動，故本集團的排放物主要來自汽車以及辦公室用水及用電。本集團汽車所帶來的空氣污染物包括：

排放量(千克)

氮氧化物(NOx)	3.54
硫氧化物(SOx)	0.07
顆粒物 (PM)	0.26

根據世界企業永續發展委員會(World Business Council for Sustainable Development)及世界資源研究所(World Resources Institute)發表的溫室氣體盤查議定書—企業會計與報告標準(修訂本)(The Greenhouse Gas Protocol — A Corporate Accounting and Reporting Standard (Revised Edition))，本集團的溫室氣體排放量(只包括範圍一及範圍二)為24.74噸二氧化碳當量，主要來自購回來的電力。

二氧化碳當量(噸)

溫室氣體排放量(範圍一)	13.63
溫室氣體排放量(範圍二)	11.11
溫室氣體排放量(範圍一及範圍二)	24.74

環境、社會及管治報告

本集團的耗電主要源於辦公室日常營運，包括照明、空調、電子設備等。於報告期間，本集團的耗電量¹如下：

	千瓦時
香港辦公室 ²	5,560
上海辦公室	9,553
總耗電量	15,113

本集團於本2017年度的耗電密度³為每平方米50.87千瓦時。

由於本集團於香港及上海租賃的辦公室用水均由物業管理公司監控，而相關物業管理公司亦未能提供個別佔用人的耗水數據或水錶。就本集團擁有的已出租物業而言，由於租賃單位的耗水由承租人負責，所以相關用水並不包括在本集團的耗水量範圍內。因此，本集團未能就此披露集團總耗水量及其密度。

廢物管理

本集團遵循國家及地方有關固體廢物的法律法規制定了有關廢物管理的政策及程序，以確保妥善使用及處置資源。與此同時，我們亦提倡回收重用資源，以減少廢棄物的產生。由於本集團業務性質為房地產投資，因此並不涉及包裝材料的使用及消耗。

有害廢物管理

據我們所知，本集團所從事的日常業務營運中並未有產生對環境造成嚴重影響的有害廢棄物。

¹ 耗電量並不包括本集團擁有的空置物業所產生之電量，已出租物業的耗電則由租戶承擔。

² 由於空調設備的耗電量計入大廈管理費，而相關物業管理公司亦未能提供個別佔用人的耗電數據，因此，香港辦公室的耗電量只包括由照明及電子設備所產生的能耗。

³ 密度以本集團所佔用的物業面積為計算基礎。

其他無害固體廢物

本集團的無害廢物主要為紙張及辦公室的生活廢物。於報告期間，本集團所產生無害廢棄物共3.4噸，當中0.4噸為廢紙，3噸為日常生活廢物，而總無害廢棄物密度則為每平方米11.44千克。我們已委託合資格的回收公司以對環境負責的合法方式收集及處理廢紙，處理後當中的可循環再用物料會以合法形式回收再造或棄置。日常生活廢物則由物業管理公司安排清潔服務供應商處理。

減廢措施

- 我們鼓勵員工盡量雙面使用紙張及重覆使用檔案夾和信封；
- 於影印機旁放置單面紙及信封收集箱及廢紙回收箱，以便員工把紙張歸類及重用，或作日後回收；
- 於辦公室範圍內張貼減廢告示；
- 辦公室用品的領用以節約環保為原則，為消耗品設定申領基準，控制使用量。

節能減排

綠色照明

為節約用電，辦公室的照明系統採用LED燈，結合日照採光設計，更有效地使用能源。天然光照明能夠提高員工的工作效率及促進健康。另外，我們亦有張貼告示，提醒員工有效用電，並要求最後一位離開辦公室的員工關閉所有電器，包括照明、空調、電腦、影印機、打印機及其他非必要的耗能設備。

節水措施

物業管理公司會定期檢查和及時修理破損或滲漏的水龍頭及水管，以防止浪費水源。我們亦在茶水間及洗手間張貼告示，時刻提高員工對節約用水的意識。

綠色辦公室

在各辦公室範圍內栽種綠色植物及放置空氣淨化機，既能提高空氣質量及降低污染物，又能優化工作環境，有助紓解員工身心壓力，並提高員工的環保意識。本集團亦會安排園藝公司為盆栽定期灌溉及施肥保養。

環境、社會及管治報告

環境及天然資源

據我們所知，於報告期間，本集團所從事的業務活動並未對環境及天然資源產生重大影響。然而，本集團仍會竭盡所能減少日常營運中可能對環境造成的影響。除以上措施外，我們亦引入了綠色採購，即在採購過程中，考量擬購買的產品的環境影響，包括產品的能源效益、可循環性及包裝物料的使用量。舉例而言，於採購辦公設備時，我們會優先考慮最高級別能源效益及有效節約用水的產品，並在可行情況下主動要求減少送貨的包裝物料。除環境因素外，我們在選擇辦公設備的供應商時亦會考慮到其社會責任，如童工及人權問題等因素。倘發現所選用之供應商對其所在環境或社會有任何負面影響，我們會考慮終止與其之合作。

社會責任

維護知識產權

本集團尊重及致力維護知識產權。我們只會購買或下載合法軟件，並遵從相關軟件之牌照規則。此外，本集團絕不容許僱員在任何情況下安裝及使用非法或盜版電腦軟件。本集團已委任的外判供應商定期檢查所有電腦及向員工發出合法使用電腦的告示。如發現僱員私自安裝任何侵權之軟件，本集團將對違規員工施以適當處分。

保障消費者私隱

為確保我們的客戶的個人資料不會外洩，我們嚴格要求所有接觸客戶的員工於非公務需要的情況，不得外攜公司文件。所有已通過審批的客戶信息資料由運維部人員放於專門存放信息資料的帶鎖儲物櫃妥善保管。非相關部門人員在未經運維部經理的批准下，不得擅自查閱客戶資料，所有借閱需以電郵形式進行申請及審批。本集團將對未經允許向外界洩露公司機密或客戶私隱之員工發出書面警告或處以更嚴重之處罰。

我們承諾向客戶提供高質素的服務，有效地按照客戶投訴處理流程處理申訴，持續提高服務水準及客戶滿意度。當接獲任何投訴時，運維部需詳細登記投訴內容，查明投訴原因，並為合理投訴安排相關受理部門及負責人。相關負責人會依據實際情況及客戶要求提出處理方案，包括制定對策或展開調查工作，並由受理部門主管決定最終解決方案。及後，我們會盡快收集客戶的反饋意見，並對投訴處理過程進行總結與綜合評價。為避免利益衝突，任何被投訴的人員均不會參與或監督調查或處理投訴的工作。所有客戶投訴資料均會絕對保密並妥善記錄及存檔。相關部門會適時檢討投訴處理機制，吸取經驗教訓，以任重蹈覆轍。於報告期間，我們未有接獲任何有關服務的投訴。

回饋社會

作為對社會負責的企業，我們積極關注社會問題，並鼓勵員工於工餘時間參與各種志願活動。本集團一直致力於回饋社會，熱衷公益。於報告期間，我們參加公益活動及捐款予慈善機構，如香港公益金及救世軍港澳軍區，為社會略盡綿力。

捐助支持難民兒童

大中華員工於2017年10月21日身體力行參與由世界宣明會主辦的「童享和平步行籌款」活動，並捐出善款為受戰亂影響的敘利亞難民家庭提供援助，並為身處難民營的兒童提供接受教育的機會及心理輔導。

向腦麻痺兒童表達關懷

本集團組織志願員工探訪「上海徐匯區致康兒童康健園」，陪伴腦麻痺兒童，希望透過與他們的交流增加對傷殘人士的了解，並帶給他們對社會更多的認識。除向兒童贈送小禮品外，我們亦認購一些由孩子們繪製而成的台曆，給予他們面對疾病的信心及鼓勵。

展望未來

在報告期間，我們一如既往地克盡自身的社會責任，積極扶助社會上的弱勢群體，提供優質的服務予客人，並同時關注員工的發展與成長，創造和諧和舒適的工作環境。

展望未來，本集團將繼續開發更多新項目，提供更優質的服務予客戶，堅持高水平的道德標準，發掘人才推進未來發展。同時，我們亦會更積極地參與社區活動以及降低業務對環境的影響。我們會繼續聆聽來自各權益人的反饋意見，不斷改進，務求平衡業務發展與對社會及環境的影響，貫徹可持續發展的理念。

董事會報告

董事欣然向股東提呈彼等之年報連同本集團本年度之經審核合併財務報表。

主要業務

本公司為一家投資控股公司，其子公司主要從事中國房地產投資。其子公司之主要業務載於財務報表附註23。

業務回顧

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

環境政策及表現

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

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

遵守相關法律及法規

本集團遵守香港公司條例、上市規則及證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）中有關資料披露及企業管治之規定。本集團亦遵守僱傭條例及職業安全相關法例之規定，以保障本集團僱員利益。自本年度年底以來，概無發生影響本集團之重大事件。

主要風險及不明朗因素

主要風險及不明朗因素之詳情載於本報告「管理層討論及分析」一節。

與持份者之關係

與持份者之關係之詳情載於本報告「管理層討論及分析」一節。

財務報表及分派

本集團本年度之財務表現載於第52頁之合併損益表。

董事會不建議派付本年度之末期股息(二零一六年：無)。

儲備

本集團儲備於本年度之變動載於第56至57頁之合併權益變動表。

本公司儲備於本年度之變動載於財務報表附註20(d)。

投資性房地產

本集團投資性房地產於本年度內之變動詳情載於財務報表附註12。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於本年度內之變動詳情載於財務報表附註13。

主要物業

本集團於二零一七年十二月三十一日之主要物業詳情載於第122及123頁。

子公司

本公司於二零一七年十二月三十一日之子公司詳情載於財務報表附註23。

股本

本公司股本於本年度內之詳情載於財務報表附註20(a)。

集資活動

首次配售事項

於二零一七年二月十日，本公司與一名配售經辦人訂立一份配售協議，據此，該名配售經辦人已有條件同意按盡力基準安排向不少於六名獨立承配人(承配人為專業、機構及／或其他投資者，亦為獨立於本公司及其關連人士及與該等人士概無關連之第三方)按配售價每股配售股份港幣1.44元配售52,300,000股新股份(「**首次配售事項**」)。本公司收取之每股配售股份淨價約為港幣1.43元。於釐定發行條款當日(即二零一七年二月十日)，新股份之市價為港幣1.75元。

董事會報告

首次配售事項已於二零一七年二月二十四日完成，首次配售事項之所得款項總額及所得款項淨額分別約為港幣75.31百萬元及港幣74.72百萬元。本公司擬將首次配售事項之所得款項淨額用作一般營運資金及／或未來出現之投資或新業務發展機會之資金。於二零一七年十二月三十一日，所得款項約港幣6.81百萬元已用作本集團之一般營運資金，而餘額尚未動用，並將按計劃使用。

有關首次配售事項之詳情，請參閱本公司日期分別為二零一七年二月十日及二零一七年二月二十四之公告。

第二次配售事項

於二零一七年十一月三日，本公司與一名配售經辦人訂立一份配售協議，據此，該名配售經辦人已有條件同意按盡力基準安排向不少於六名獨立承配人(承配人為專業、機構及／或其他投資者，亦為獨立於本公司及其關連人士及與該等人士概無關連之第三方)按配售價每股配售股份港幣1.50元配售31,390,000股新股份(「**第二次配售事項**」)。本公司收取之每股配售股份淨價約為港幣1.49元。於釐定發行條款當日(即二零一七年十一月三日)，新股份之市價為港幣1.78元。

第二次配售事項已於二零一七年十一月三十日完成，第二次配售事項之所得款項總額及所得款項淨額分別約為港幣47.09百萬元及港幣46.67百萬元。本公司擬將第二次配售事項之所得款項淨額用作一般營運資金及／或未來出現之投資或新業務發展機會之資金。於二零一七年十二月三十一日，上述所得款項淨額尚未動用，並將按計劃使用。

有關第二次配售事項之詳情，請參閱本公司日期分別為二零一七年十一月三日及二零一七年十一月三十之公告。

五年財務摘要

本集團過往五個財政年度之業績以及資產及負債摘要載於第124頁。

本公司之可供分派儲備

於二零一七年十二月三十一日，根據香港公司條例第291、297及299條計算之本公司可供分派儲備包括未分配利潤約港幣182.87百萬元(二零一六年：港幣196.72百萬元)。

購買、出售或贖回上市證券

本公司及其任何子公司於本年度內並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

股票掛鈎協議

購股權計劃

本公司設有該計劃，以向對本集團業務之成功有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎勵。該計劃之合資格參與者包括本公司或其任何子公司或投資公司(本集團持有任何股權之任何公司)之任何僱員(不論全職或兼職僱員)或執行董事；本公司、其任何子公司或投資公司之任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；本集團任何成員公司或任何投資公司之任何貨品或服務供應商；本集團或任何投資公司之任何客戶；向本集團或任何投資公司提供研發或其他技術支援之任何人士或公司；以及本集團任何成員公司或任何投資公司之任何股東或本集團任何成員公司或任何投資公司發行之證券之任何持有人。該計劃由股東於二零一零年五月十四日採納及批准，且(除另行取消或修訂外)將自該日期起計有效十年。該計劃之餘下年期為2年。

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

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

授出購股權之要約須於由要約日期起計28日內，由承授人支付名義對價合計港幣1元之方式接納。已授出購股權之行使期由董事會釐定，惟該期間不得超過自購股權要約日期起計十年，並受限於該計劃載列之提早終止條文。除非董事會另行全權酌情

董事會報告

釐定，否則概無規定行使有關購股權前須持有購股權之最短期限或須達到之表現目標。

購股權之行權價可由董事會釐定，惟不得低於以下之最高者：

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

自該計劃獲採納以來，概無購股權根據該計劃獲授出、行使、失效或註銷。

於本報告日期，根據該計劃可供發行之股份總數為26,168,491股，相當於本公司已發行股份約7.58%。

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

董事

本年度內及截至本報告日期之董事包括：

執行董事：

江天先生(主席)* (於二零一七年六月六日獲委任)

賴寒先生(行政總裁)

侯瓊萱女士(副總裁)* (於二零一七年二月二十七日獲委任)

龔標先生(副總裁)

沈立女士** (於二零一七年二月二十七日辭任)

周喆人先生** (於二零一七年六月六日退任)

顧明女士** (於二零一七年十二月十五日辭任)

非執行董事：

齊越先生

獨立非執行董事：

李萍女士

胡堅幸先生

蔣旭熙先生* (於二零一七年十一月十五日獲委任)

林佳穎女士** (於二零一七年十一月十五日辭任)

* 侯瓊萱女士、江天先生及蔣旭熙先生分別於二零一七年二月二十七日、二零一七年六月六日及二零一七年十一月十五日獲委任為董事。

** 沈立女士因有意專注於其他商業事務而於二零一七年二月二十七日辭任董事；周喆人先生於二零一七年六月六日本公司之股東週年大會結束時從董事會退任及不再擔任董事；林佳穎女士因有意專注於其他商業事務而於二零一七年十一月十五日辭任董事；及顧明女士因有意專注於其他商業事務而於二零一七年十二月十五日辭任董事。

根據組織章程細則第104(A)條，賴寒先生及侯瓊萱女士將於應屆股東週年大會上退任，並符合資格於應屆股東週年大會上獲股東重選連任。

此外，根據組織章程細則第95條，江天先生及蔣旭熙先生僅任職至應屆股東週年大會，屆時將符合資格於應屆股東週年大會上獲股東重選連任。

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

董事履歷

董事履歷載於本報告第10至11頁。

董事之服務合約

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

董事之最新資料

根據上市規則第13.51B(1)條，董事之最新資料披露如下：

本公司已與執行董事兼本公司副總裁侯瓊萱女士訂立補充協議，將其月薪由港幣70,000元調整至港幣90,000元，自二零一八年四月一日起生效。

江天先生分別於二零一七年八月二十八日、二零一七年八月二十八日、二零一八年一月三十一日及二零一八年三月二十日辭任香港希景國際有限公司、希景集團有限公司、上海電銀信息技術有限公司及上海天禧嘉福酒店管理有限公司之董事。

賴寒先生於二零一七年六月六日辭任上海翀盛投資管理有限公司(控股股東之控股公司)之董事會秘書。

侯瓊萱女士分別於二零一七年十一月六日及二零一八年二月二十八日獲委任為本公司子公司至惠集團有限公司及龍智控股有限公司之董事。

龔標先生於二零一七年八月二十八日獲委任為香港希景國際有限公司及希景集團有限公司之董事。

董事會報告

董事於交易、安排或合約之權益

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

董事之彌償保證

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

董事於競爭業務之權益

於二零一七年十二月三十一日，董事並不知悉董事及彼等各自之緊密聯繫人之任何業務或權益與本集團之業務已經或可能有所競爭，以及任何有關人士於本集團擁有或可能擁有之任何其他利益衝突。

子公司董事

截至本報告日期，本公司子公司（「子公司」）及其詳情載列如下：

子公司名稱	註冊成立／經營地點／ 國家	主要業務	董事名單
Adamgate Limited	英屬維爾京群島	投資控股	侯瓊萱女士
加凱投資有限公司	香港	於中國上海進行房地產 投資	侯瓊萱女士 龔標先生
和志發展有限公司	香港	於中國上海進行房地產 投資	侯瓊萱女士 龔標先生
龍智控股有限公司	英屬維爾京群島	投資控股	侯瓊萱女士
國南投資有限公司	香港	房地產投資	侯瓊萱女士
振盛企業有限公司	香港	於中國上海進行房地產 投資	侯瓊萱女士
至惠集團有限公司	英屬維爾京群島	投資控股	侯瓊萱女士
Poppins Properties Limited	英屬維爾京群島	投資控股	侯瓊萱女士
博平置業(上海)有限公司	中國	於中國上海進行房地產 投資	賴寒先生 龔標先生 嚴敏先生

購買股份或債券之安排

除財務報表附註20(d)披露之購股權計劃外，本公司或其任何控股公司或子公司於本年度內任何時間概無訂立任何安排，致使董事因收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲取利益。

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉

於二零一七年十二月三十一日，下列董事或最高行政人員在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所指之登記名冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於本公司股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	擁有權益之股份數目			佔本公司已發行股份之百分比*
		直接權益	視為擁有之權益	總權益	
江天先生	實益擁有人	4,090,000	—	191,112,577	55.33%
	受控制法團權益	—	187,022,577 (附註1)	—	

董事會報告

於相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	佔相聯法團	
			持有之 股份數目	已發行股份之 百分比*
江天先生	希景集團有限公司(附註2)	受控制法團權益	1	100%
	香港希景國際有限公司	受控制法團權益	1	100%
	上海翀盛投資管理有限公司(附註2)	實益擁有人	不適用	99%
龔標先生	上海翀盛投資管理有限公司(附註2)	實益擁有人	不適用	1%

附註：

1. 江天先生被視為於191,112,577股本公司股份中擁有權益，其中187,022,577股本公司股份由希景集團有限公司持有，4,090,000股本公司股份由彼本身持有。
2. 希景集團有限公司由上海翀盛投資管理有限公司間接全資擁有，而上海翀盛投資管理有限公司之註冊資本為人民幣50,000,000元，分別由江天先生及龔標先生擁有99%及1%。

* 該百分比指於二零一七年十二月三十一日擁有權益之股份數目除以本公司之已發行股份數目。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，董事或最高行政人員在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中，概無擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所指之登記名冊之任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於本年度，董事或最高行政人員(包括彼等之配偶及18歲以下子女)並無擁有於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有任何權益，亦無獲授或行使任何權利，以認購本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券。

主要股東於本公司之股份、相關股份或債券之權益及淡倉

本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記名冊顯示，下列人士於二零一七年十二月三十一日擁有本公司5%以上已發行股份之權益：

於本公司股份之好倉

主要股東名稱／姓名	身份／權益性質	擁有權益之股份數目			佔本公司已發行股份之百分比*
		直接權益	視為擁有之權益	總權益	
希景集團有限公司	實益擁有人	187,022,577	—	187,022,577	54.15%
上海翀盛投資管理有限公司	受控制法團權益	—	187,022,577 (附註1)	187,022,577	54.15%
駿皇環球有限公司	受控制法團權益	20,930,000	—	20,930,000	6.06%
蘇珊女士	實益擁有人	—	20,930,000 (附註2)	20,930,000	6.06%

附註：

- 希景集團有限公司之股本由香港希景國際有限公司全資擁有，而香港希景國際有限公司由上海翀盛投資管理有限公司全資擁有，而上海翀盛投資管理有限公司由江天先生擁有99%權益。因此，江天先生及上海翀盛投資管理有限公司被視為於希景集團有限公司所持有之187,022,577股本公司股份中擁有權益。
 - 駿皇環球有限公司之股本由蘇珊女士全資擁有。因此，蘇珊女士被視為於駿皇環球有限公司所持有之20,930,000股本公司股份中擁有權益。
- * 該百分比指於二零一七年十二月三十一日擁有權益之股份數目除以本公司之已發行股份數目。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，董事並不知悉有任何人士(權益載於上文「董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉」一節之董事除外)於本公司股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司存置之登記名冊內之權益或淡倉。

董事會報告

管理合約

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

主要客戶及供應商

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團之五大租戶佔本集團於中國之投資性房地產租賃營業額約92.63%，而最大租戶則佔本集團於中國之投資性房地產租賃營業額約57.76%。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，基於本集團主要業務之性質，本集團並無主要供應商。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團之五大貿易業務客戶佔本集團之貿易業務營業額約30.66%，而最大客戶則佔本集團貿易業務營業額約10.39%。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團五大貿易業務供應商佔本集團貿易業務購貨額約56.25%，而最大供應商則佔購貨額約17.41%。基於本集團其他業務之性質，由於本集團其他業務之客戶及供應商之資料價值被視為有限，故並無提供有關資料。

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

企業管治

本公司採納之企業管治常規載於本報告「企業管治報告」內。

持續關連交易

於本年度，本集團與上海天禧嘉福璞緹客酒店訂立租賃協議，構成持續關連交易及關聯人士交易，並載於財務報表附註24(b)。

上述租賃協議下之持續關連交易符合上市規則第14A.76(1)條下之最低豁免水平，故獲豁免遵守上市規則所擬之申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

慈善捐款

於本年度，本集團作出約港幣12,000元之慈善捐款。

分部資料

本集團本年度按報告分部之業績分析載於財務報表附註5。

酬金政策

本集團僱員之酬金政策依據僱員之長處、資歷及能力制訂，並經董事會批准。

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

公眾持股量

根據本公司可公開取得之資料及就董事所知悉，於本報告日期，本公司維持本年度上市規則項下至少本公司已發行股份總數25%之公眾持股量要求。

報告日期後事項

本集團於二零一七年十二月三十一日後概無發生重大事項。

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司已審核截至二零一五年十二月三十一日止年度之合併財務報表，而畢馬威會計師事務所則已審核截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之合併財務報表。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，香港立信德豪會計師事務所有限公司辭任本公司核數師，由二零一六年八月十日起生效；而畢馬威會計師事務所已獲委任為本公司核數師，由二零一六年八月三十一日起生效，其任命已獲股東於二零一六年八月三十一日舉行之本公司股東特別大會上批准。除上文所披露者外，本公司核數師於過去三年並無其他變動。

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

代表董事會

董事會主席

江天

香港，二零一八年三月二十六日

獨立核數師報告



獨立核數師報告

致大中華集團有限公司股東

(於香港註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第52至121頁之大中華集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其子公司(以下簡稱「貴集團」)之合併財務報表，此財務報表包括於二零一七年十二月三十一日之合併財務狀況表與截至該日止年度之合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表以及合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則真實而中肯地反映了 貴集團於二零一七年十二月三十一日之合併財務狀況及截至該日止年度之合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港公司條例妥為擬備。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們之專業判斷，認為對本期合併財務報表之審計最為重要之事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

投資性房地產之估值

請參照合併財務報表附註12及附註2(f)中之會計政策。

關鍵審計事項

貴集團之投資性房地產包括若干位於上海之商舖、住宅公寓及停車位。

投資性房地產於合併財務狀況表中以公允價值計量，於二零一七年十二月三十一日總值港幣572百萬，佔 貴集團當日資產總值之77%。合併損益表記入重估收益港幣60百萬，佔截至二零一七年十二月三十一日止年度 貴集團稅前利潤之97%。

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

由於投資性房地產對於 貴集團之合併財務報表甚為重大，加上投資性房地產估值屬主觀性質，需要行使重大判斷及估計，增加錯誤或潛在管理層偏向之風險，故我們認為投資性房地產之估值為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估投資性房地產估值執行之審計程序包括：

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

獨立核數師報告

合併財務報表及其核數師報告以外的信息

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

我們對合併財務報表之意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式之鑒證結論。

結合我們對合併財務報表之審計，我們之責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所了解之情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述之情況。

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

董事就合併財務報表須承擔之責任

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

在擬備合併財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營之能力，並在適用情況下披露與持續經營有關之事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際之替代方案。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團財務報告過程之責任。

核數師就審計合併財務報表承擔之責任

我們之目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見之核數師報告。我們是按照香港公司條例第405條之規定僅向整體股東報告。除此以外，我們之報告不可用作其他用途。我們概不就本報告之內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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

獨立核數師報告

在根據香港審計準則進行審計之過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當之審計憑證，作為我們意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致之重大錯誤陳述之風險。
- 了解與審計相關之內部控制，以設計適當之審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制之有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計和相關披露之合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論。根據所獲取之審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關之重大不確定性，從而可能導致對 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中之相關披露。假若有關之披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們之結論是基於核數師報告日止所取得之審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表之整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務資料獲取充足、適當之審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計之方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃之審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制之任何重大缺陷。

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

獨立核數師報告

從與審核委員會溝通之事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表之審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見之情況下，如果合理預期在我們之報告中溝通某事項所造成之負面後果超過所產生之公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告之審計項目合夥人是余慧心。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二零一八年三月二十六日

合併損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度
(以港幣列示)

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
持續經營業務			
收入	4	22,448	21,336
銷售成本		(2,582)	(3,053)
毛利			
其他收入	6	1,424	3,781
管理費用		(19,261)	(16,504)
投資性房地產估值淨收益	12	59,560	12,023
經營利潤			
財務費用	7(a)	—	(116)
稅前利潤			
所得稅	8	(15,003)	(3,253)
持續經營業務之本年度淨利潤			
		46,586	14,214
已終止經營業務			
已終止經營業務之本年度淨利潤	10	—	45,476
歸屬於本公司權益股東之本年度淨利潤			
		46,586	59,690
每股盈利(持續及已終止經營業務)			
— 基本及攤薄(港仙)	11	15.08	22.81
每股盈利(持續經營業務)			
— 基本及攤薄(港仙)	11	15.08	5.43

刊載於第60至121頁之附註為本財務報表之組成部分。

合併全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度
(以港幣列示)

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本年度淨利潤	46,586	59,690
本年度其他全面收益的淨額(稅後)		
以後將或可重分類進損益的其他全面收益：		
海外子公司外幣財務報表折算差額	31,335	(27,114)
可供出售證券·公允價值儲備淨變動	—	(80)
於處置子公司時將累積匯兌儲備重分類進損益	—	(8,267)
於處置子公司時將累積公允價值儲備重分類進損益	—	(990)
本年度其他全面收益	31,335	(36,451)
歸屬於本公司權益股東之本年度全面收益總額	77,921	23,239

刊載於第60至121頁之附註為本財務報表之組成部分。

合併財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日
(以港幣列示)

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產			
投資性房地產	12	572,132	465,182
物業、廠房及設備	13	2,740	2,743
商標	15	106	—
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	17	5,947	368
遞延所得稅資產	19	153	—
		581,078	468,293
流動資產			
持有待售房地產	16	6,718	19,119
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	17	13,633	7,666
可收回稅項		269	269
短期銀行存款	18(a)	127,232	—
銀行存款及現金	18(b)	11,931	25,261
		159,783	52,315
流動負債			
其他應付款及預提費用		24,699	22,487
收到的租務按金		238	1,826
應交稅項		34	88
		24,971	24,401
流動資產淨值		134,812	27,914
總資產減流動負債		715,890	496,207

合併財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日
(以港幣列示)

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動負債			
收到的租務按金		4,264	2,289
遞延所得稅負債	19	80,847	62,453
		85,111	64,742
資產淨值		630,779	431,465
資本及儲備	20		
股本		193,246	71,853
儲備		437,533	359,612
權益合計		630,779	431,465

已於二零一八年三月二十六日獲董事會批准及授權刊發，由下列董事代表簽署：

賴寒
董事

侯瓊萱
董事

刊載於第60至121頁之附註為本財務報表之組成部分。

合併權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度
(以港幣列示)

	股本	匯兌儲備	房地產重估 儲備	公允價值 儲備	未分配 利潤	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
附註	20(a)	20(c)(i)	20(c)(ii)	20(c)(iii)		
於二零一六年一月一日	71,853	96,617	495	1,070	1,365,530	1,535,565
本年度淨利潤	—	—	—	—	59,690	59,690
本年度其他全面收益						
— 海外子公司外幣財務報表折算差額	—	(27,114)	—	—	—	(27,114)
— 可供出售證券，公允價值儲備淨變動	—	—	—	(80)	—	(80)
— 於處置子公司時將累積匯兌儲備 重分類進損益	—	(8,267)	—	—	—	(8,267)
— 於處置子公司時將累積公允價值儲備 重分類進損益	—	—	—	(990)	—	(990)
	—	(35,381)	—	(1,070)	—	(36,451)
本年度全面收益總額	—	(35,381)	—	(1,070)	59,690	23,239
於處置子公司時轉撥累積房地產重估儲備	—	—	(495)	—	495	—
本年度已批准特別股息	20(b)	—	—	—	(1,127,339)	(1,127,339)
於二零一六年十二月三十一日	71,853	61,236	—	—	298,376	431,465

刊載於第60至121頁之附註為本財務報表之組成部分。

合併權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度
(以港幣列示)

	股本 港幣千元 20(a)	匯兌儲備 港幣千元 20(c)(i)	法定 公積金 港幣千元 20(c)(iv)	未分配 利潤 港幣千元	合計 港幣千元
附註					
於二零一七年一月一日	71,853	61,236	—	298,376	431,465
本年度淨利潤	—	—	—	46,586	46,586
本年度其他全面收益					
— 海外子公司外幣財務報表折算差額	—	31,335	—	—	31,335
	—	31,335	—	—	31,335
本年度全面收益總額	—	31,335	—	46,586	77,921
轉撥自未分配利潤	—	—	72	(72)	—
配售新股份	20(a) 121,393	—	—	—	121,393
於二零一七年十二月三十一日	193,246	92,571	72	344,890	630,779

刊載於第60至121頁之附註為本財務報表之組成部分。

合併現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度
(以港幣列示)

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
經營活動			
稅前利潤：			
— 持續經營業務		61,589	17,467
— 已終止經營業務		—	46,517
調整：			
土地租賃溢價攤銷	7(c), 14	—	4
商標攤銷	7(c), 15	6	—
物業、廠房及設備折舊	7(c), 13	761	1,383
存貨跌價準備		—	5,839
壞賬準備		—	535
壞賬核銷		—	331
可供出售金融資產減值損失		—	21
投資性房地產估值淨收益	12	(59,560)	(9,623)
以公允價值計量且其變動計入當期損益之金融資產公允價值變動		—	5,829
處置子公司收益	10(a)	—	(52,683)
處置物業、廠房及設備損失	7(c), 13	48	—
銀行利息收入	6	(801)	(6,878)
其他利息收入	6	(613)	—
財務費用		—	855
營運資金變動前之經營現金流量		1,430	9,597
存貨減少		—	30,781
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金減少		1,491	50,937
應付賬款及應付票據減少		—	(7,903)
其他應付款及預提費用增加／(減少)		559	(15,098)
收到的租務按金增加		100	171
以公允價值計量且其變動計入當期損益之金融資產淨減少		—	155,738
經營產生之現金		3,580	224,223
支付香港利得稅		—	(269)
支付海外所得稅		(1,483)	(1,376)
經營活動產生之現金淨額		2,097	222,578

合併現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度
(以港幣列示)

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
投資活動			
收到的銀行利息		770	11,447
收到的其他利息		819	—
給予一名第三方的貸款		(11,693)	—
購建物業、廠房及設備	13	(763)	(3,108)
登記商標	15	(111)	—
處置子公司之現金流入淨額	10(c)	—	443,646
投資活動(使用)／產生之現金淨額		(10,978)	451,985
籌資活動			
取得銀行貸款		—	79,295
償還銀行貸款		—	(40,248)
配售新股所得款項淨額	20(a)	121,393	—
償付利息		—	(916)
派付股息	20(b)	—	(922,339)
籌資活動產生／(使用)之現金淨額		121,393	(884,208)
現金及現金等價物淨增加／(減少)額		112,512	(209,645)
於一月一日之現金及現金等價物		25,261	240,027
外幣匯率變動之影響		1,390	(5,121)
於十二月三十一日之現金及現金等價物	18	139,163	25,261
現金及現金等價物餘額分析			
銀行存款及現金	18(b)	11,931	25,261
於三個月內到期之短期銀行存款	18(a)	127,232	—
		139,163	25,261

刊載於第60至121頁之附註為本財務報表之組成部分。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

1 一般資料

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

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

由於本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度處置從事海外貿易業務及香港房地產投資業務之子公司(見附註10所披露)，故本集團之大部分餘下業務於中國進行。於二零一六年，本公司之本位貨幣已由美元更改為港幣，而其於中國經營之子公司之本位貨幣則為人民幣。

2 主要會計政策

(a) 合規聲明

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

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

(b) 財務報表編製基準

截至二零一七年十二月三十一日止年度之合併財務報表包括本公司及其子公司。

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

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策(續)

(b) 財務報表編製基準(續)

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

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

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

(c) 財務報表會計政策

(i) 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈若干於本集團本會計期間首次生效之香港財務報告準則之修訂。該等香港財務報告準則對本集團之會計政策概無影響。本集團並無應用於本會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。

(ii) 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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

當中可能與本集團有關者如下。

於以下日期或之後
開始之會計期間生效

香港財務報告準則第9號「金融工具」

二零一八年一月一日

香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」

二零一八年一月一日

香港財務報告準則第16號「租賃」

二零一九年一月一日

2 主要會計政策 (續)

(c) 財務報表會計政策 (續)

(ii) 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

本集團現正評估該等修訂及新訂準則於首次應用期間之預期影響。本集團迄今已確定新訂準則之部分範疇，並認為採納該等修訂及新訂準則不大可能對合併財務報表造成重大影響。該等預期影響之進一步詳情於下文論述。本集團無意提早採納任何該等修訂或新訂準則。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

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

新規定對本集團合併財務報表之預期影響如下：

(i) 劃分及計量

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

(ii) 減值

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

按照初步評估，本集團預期新規定不會對財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」

根據香港財務報告準則第15號，提供服務之收入於服務之控制權轉移至客戶時確認。管理層已評估採納香港財務報告準則第15號之影響，並認為其目前不會對財務業績造成重大影響。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策(續)

(c) 財務報表會計政策(續)

(ii) 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」

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

預期香港財務報告準則第16號不會對出租人租賃權利與義務之會計處理造成重大影響。然而，香港財務報告準則第16號一經採納，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。取而代之，除非使用若干權宜實行方法，否則承租人將按與現有融資租賃會計處理方法類似之方式對所有租賃進行會計處理，即於租約開始日期，承租人將按未來最低租賃付款額之現值確認及計量租賃負債，及將確認相應的「使用權」資產。初始確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債未付餘額所產生之利息費用及使用權資產折舊，而非根據現有政策於租期內按系統基準確認根據經營租賃所產生之租賃費用。作為權宜實行方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為12個月或以下者)及低價值資產之租賃，於該等情況下，租賃費用將繼續於租期內按系統基準確認。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團經營租賃之會計處理方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，及影響租賃期間於損益表確認費用之時間。如附註21所披露，於二零一七年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款額港幣2,065,000元須於報告日期後一年內或一至五年內支付。因此，香港財務報告準則第16號一經採納，該等款項部分可能須確認為租賃負債，並附帶相應使用權資產。按照初步評估，除確認租賃負債與相應使用權資產外，本集團預期香港財務報告準則第16號不會對財務報表造成重大影響。

2 主要會計政策(續)

(d) 子公司

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

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

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

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

(e) 其他債務及股本證券投資

本集團和本公司有關債務及股本證券投資(於子公司之投資除外)之政策如下：

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

交易性證券投資劃分為流動資產。所有可歸屬之交易成本將於發生時在損益中確認。於各報告期末，其公允價值會被重新計量，所產生之任何收益或虧損均於損益中確認。於損益中確認之淨收益或虧損並不包括自該等投資賺取之任何股息或利息。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策(續)

(e) 其他債務及股本證券投資(續)

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

不屬於上述任何類別之證券投資劃分為可供出售證券。於各報告期末，其公允價值會被重新計量，所產生之任何收益或虧損均於其他全面收益中確認，並單獨累積在權益中之公允價值儲備(見附註20(c)(iii))。作為例外情況，並無同等工具於活躍市場中之報價，且公允價值無法另行可靠計量之股本證券投資以成本減減值損失(見附註2(j))計量且於財務狀況表確認。自債務證券賺取之利息收入按照附註2(s)(ii)所載政策使用實際利息法計算，於損益中確認。債務證券攤銷成本變動所產生之外幣折算收益及虧損亦於損益中確認。

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

(f) 投資性房地產

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

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

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

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策(續)

(g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本減累積折舊及減值損失(見附註2(j))計量。

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

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

本集團會每年覆核資產之可使用年限及殘值(如有)。

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

(h) 無形資產(商標)

本集團已登記之無形資產按成本減累積攤銷(倘預計可使用年限屬有限)及減值損失計量。

可使用年限屬有限的無形資產之攤銷於資產之預計可使用年限內以直線法於損益中扣除。下列可使用年限屬有限的無形資產自可供使用之日起攤銷，其預計可使用年限如下：

— 商標	7至10年
------	-------

(i) 租賃資產

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

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策(續)

(i) 租賃資產(續)

(i) 劃分本集團之租賃資產

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

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

(ii) 經營租賃費用

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

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

2 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值

(i) 債務及股本證券投資以及其他應收款減值

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

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

倘任何該等證據存在，所確定之減值損失會被確認如下：

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

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策(續)

(j) 資產減值(續)

(i) 債務及股本證券投資以及其他應收款減值(續)

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

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

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

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

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

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

2 主要會計政策(續)

(j) 資產減值(續)

(i) 債務及股本證券投資以及其他應收款減值(續)

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

(ii) 其他資產減值

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

- 物業、廠房及設備(見附註2(g))；
- 劃分為以經營租賃方式持有之租賃土地預付權益；
- 商標；及
- 本公司財務狀況表中於子公司之投資(見附註2(d))。

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

— 計算可收回金額

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

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策(續)

(j) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值(續)

— 確認減值損失

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

— 轉回減值損失

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

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

(k) 存貨

持有待售房地產

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

可變現淨值指在日常業務過程中之估計售價減出售房地產所產生之成本。

2 主要會計政策(續)

(l) 應收賬款及其他應收款

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

(m) 計息借款

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

(n) 應付賬款及其他應付款

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

(o) 現金及現金等價物

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

(p) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及設定供款退休計劃供款

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

(ii) 辭退福利

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

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策(續)

(q) 所得稅

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

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

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

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

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

2 主要會計政策(續)

(q) 所得稅(續)

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

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

分派股息所產生之額外所得稅於確認支付相關股息之負債時確認。

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

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

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策(續)

(r) 準備及或有負債

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

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

(s) 收入確認

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

(i) 經營租賃租金收入

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

(ii) 利息收入

利息收入於發生時按實際利率法確認。

(t) 外幣折算

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

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策(續)

(t) 外幣折算(續)

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

海外業務業績按與交易當日適用之外幣匯率相若之匯率折算為港幣。財務狀況表內之項目按於報告期末適用之收市外幣匯率折算為港幣。所產生之折算差額於其他全面收益中確認並於權益內之匯兌儲備(見附註20(c)(i))中單獨累積。

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

(u) 已終止經營業務

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

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

當一項業務劃分為已終止經營時，會於損益表內呈列單一金額，包括：

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

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策(續)

(v) 關聯人士

- (a) 一方或該人士之近親於下列情況會被視為與本集團有關連：
- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團的母公司之主要管理層成員。
- (b) 某一公司於符合下列任何條件時會被視為與本集團有關連：
- (i) 該公司與本集團屬同一集團之成員公司(即各自之母公司、子公司及同系子公司彼此有關連)。
 - (ii) 某一公司為另一公司之聯營公司或合營企業(或另一公司為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 雙方均為同一第三方之合營企業。
 - (iv) 某一公司為某一第三方之合營企業，而另一公司則為該第三方之聯營公司。
 - (v) 該公司為本集團或與本集團有關連之公司就僱員福利設立之離職後受益計劃。
 - (vi) 該公司受(a)所識別之人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)所識別之人士對該公司有重大影響力或屬該公司(或該公司母公司)之主要管理層成員。
 - (viii) 該公司或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

一名人士之近親指與該公司交易時預期可影響該人士或受該人士影響之家庭成員。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策(續)

(w) 分部報告

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

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

3 會計估計及判斷

估計不確定因素之主要來源及應用本集團會計政策時作出之主要會計判斷闡述如下：

(a) 投資性房地產估計

如附註12所述，投資性房地產按照獨立專業測量師行進行之估值以公允價值計量，當中考慮市場可比交易、租金收入、市場回報率及復歸收益潛力。

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

(b) 即期及遞延所得稅之估計

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

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

4 收入

持續經營業務之收入指於本年度賺取之租金收入。

本集團之收入分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
商舖	20,263	19,071
住宅	1,654	1,705
停車場	531	560
	22,448	21,336

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團於中國之房地產投資分部來自兩名(二零一六年：兩名)客戶之收入分別為港幣12,967,000元及港幣3,559,000元(二零一六年：港幣13,439,000元及港幣3,881,000元)，各佔本集團持續經營業務收入之10%以上。

5 分部資料

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

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

持續經營業務

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

已終止經營業務

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

本集團於二零一六年六月十五日處置一般貿易及於香港之房地產投資分部業務。因此，一般貿易及於香港之房地產投資分部於二零一六年一月一日至二零一六年六月十五日之業績劃分為已終止經營業務。

報告分部之會計政策與本集團之會計政策相同。截至二零一七年十二月三十一日止年度，不同經營分部之間並無進行分部間銷售(二零一六年：港幣零元)。分部收入指來自外部客戶之銷售收入。稅後分部淨利潤或虧損指各報告分部賺取之淨利潤或產生之淨虧損，且未分配本集團總部之收入及費用、企業收入及費用、未分配財務費用、未分配所得稅抵免或費用及處置子公司之收入。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

5 分部資料(續)

已終止經營業務(續)

就監察分部表現及於分部間分配資源而言：

- 除本集團總部之企業資產外，所有資產均分配至報告分部；及
- 除本集團總部之企業負債外，所有負債均分配至報告分部。

有關上述分部之資料呈報如下。

分部收入及業績

	持續經營業務		
	於中國之 房地產投資 港幣千元	房地產銷售 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零一七年十二月三十一日止年度			
報告分部收入	21,796	652	22,448
稅後報告分部淨利潤	58,359	1,843	60,202
企業費用淨額			(13,916)
未分配所得稅抵免			300
本年度淨利潤			46,586

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

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

5 分部資料(續)

分部資產及負債

	持續經營業務		
	於中國之 房地產投資 港幣千元	房地產銷售 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一七年十二月三十一日			
報告分部資產	585,458	6,743	592,201
未分配企業資產			148,660
合併總資產			740,861
報告分部負債	91,033	16,375	107,408
未分配企業負債			2,674
合併總負債			110,082
於二零一六年十二月三十一日			
報告分部資產	494,470	19,337	513,807
未分配企業資產			6,801
合併總資產			520,608
報告分部負債	71,476	15,556	87,032
未分配企業負債			2,111
合併總負債			89,143

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

5 分部資料(續)

分部資產及負債(續)

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

未分配企業負債主要包括本集團整體之其他應付款及預提費用以及本集團總部並無直接分配至任何經營分部業務活動之其他企業負債。

其他分部資料

	持續經營業務			
	於中國之 房地產投資 港幣千元	房地產銷售 港幣千元	企業/ 未分配 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一七年十二月三十一日止年度				
購建物業、廠房及設備(附註13)	32	—	731	763
商標攤銷(附註7(c)及15)	—	—	6	6
物業、廠房及設備折舊(附註7(c)及13)	260	—	501	761
處置物業、廠房及設備之虧損	48	—	—	48
投資性房地產估值淨收益(附註12)	(59,560)	—	—	(59,560)
折算淨收益	(1)	—	(754)	(755)
銀行利息收入(附註6)	(408)	—	(393)	(801)
其他利息收入(附註6)	—	—	(613)	(613)
所得稅費用/(抵免)(附註8)	17,089	(1,786)	(300)	15,003

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

5 分部資料(續)

其他分部資料(續)

	持續經營業務				已終止經營業務			
	於中國之 房地產投資	房地產銷售	企業/ 未分配	小計	一般貿易	於香港之 房地產投資	企業/ 未分配	小計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零一六年十二月三十一日止年度								
購建物業、廠房及設備(附註13)	886	—	2,222	3,108	—	—	—	—
土地租賃溢價攤銷(附註14)	4	—	—	4	—	—	—	—
物業、廠房及設備折舊	233	—	199	432	131	197	623	951
投資性房地產之估值(收益)/虧損 (附註10(a)及12)	(12,023)	—	—	(12,023)	—	2,400	—	2,400
以公允價值計量且其變動計入當期損益之								
金融資產公允價值變動	—	—	—	—	—	—	5,829	5,829
存貨跌價準備	—	—	—	—	5,839	—	—	5,839
呆賬準備	103	—	—	103	233	—	199	432
壞賬核銷	8	—	—	8	323	—	—	323
折算淨(收益)/虧損	(1,512)	—	591	(921)	(1,755)	4	(1,018)	(2,769)
利息收入	(56)	—	(187)	(243)	(2,500)	—	(4,135)	(6,635)
財務費用	—	—	116	116	142	491	106	739
所得稅費用	3,115	—	138	3,253	1,009	12	20	1,041

地區資料

由於本集團之持續經營業務於中國境外並無重大營運，故並無呈列地區分部資料。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

6 其他收入

持續經營業務

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行利息收入(附註5)	801	243
其他利息收入(附註5)	613	—
已處置子公司之管理費收益(附註)	—	3,366
雜項	10	172
	1,424	3,781

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

7 稅前利潤

持續經營業務

稅前利潤經已扣除／(計入)以下各項：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
(a) 財務費用		
銀行貸款利息	—	116
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他福利(包括董事酬金)	10,078	10,244
設定供款退休計劃供款(附註)	536	195
	10,614	10,439

附註：

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

作為強積金計劃成員，本集團及僱員均按僱員月薪5%或每月港幣1,500元(二零一六年：港幣1,500元)(以較低者為準)向該計劃供款。向該計劃作出的供款立即歸屬。於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，概無可供扣減應付供款的已沒收供款。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

7 稅前利潤(續)

持續經營業務(續)

附註：(續)

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

於損益扣除之總成本港幣536,000元(二零一六年：港幣195,000元)指本集團於年內已付／應付上述退休受益計劃之供款。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
(c) 其他項目		
核數師酬金	1,120	1,308
土地租賃溢價攤銷(附註14)	—	4
商標攤銷(附註5及15)	6	—
折舊(附註5及13)	761	432
處置物業、廠房及設備損失	48	—
土地及樓宇經營租賃費用	1,785	962
折算淨虧損／(收益)	755	(921)
應收賬款及其他應收款減值損失	—	103
壞賬核銷	—	8
租金收入總額	(22,448)	(21,336)
減：直接營業費用	2,582	3,053
租金收入淨額	(19,866)	(18,283)

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

8 合併損益表內之所得稅

持續經營業務

(a) 合併損益表內之所得稅指：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
即期所得稅 — 中國企業所得稅	1,423	1,490
遞延所得稅(附註19)	13,580	1,774
過往年度超額撥備	—	(11)
所得稅費用(附註5)	15,003	3,253

香港利得稅乃按估計應納稅利潤之16.5%(二零一六年：16.5%)計算。由於本集團於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度並無於香港產生任何應納稅利潤，故並無計提香港利得稅。

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

若干香港子公司於中國之企業營運產生之所得稅根據該等香港子公司本年度賺取之租金收入按稅率10%(二零一六年：10%)計算。

(b) 所得稅費用與會計利潤按適用稅率計算之所得稅對賬：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
稅前利潤	61,589	17,467
稅前利潤按稅率16.5%計算之所得稅	10,162	2,882
海外經營子公司不同稅率之影響	3,054	(1,343)
不可扣稅費用之稅務影響	1,060	205
毋須納稅收入之稅務影響	(1,340)	(386)
尚未確認稅務虧損之稅務影響	2,067	2,081
動用過往尚未確認之稅務虧損之稅務影響	—	(191)
其他未確認暫時差額之稅務影響	—	16
過往年度超額撥備	—	(11)
所得稅費用	15,003	3,253

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

9 董事酬金及最高薪人士

(a) 董事酬金

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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休受益計劃 供款 港幣千元	合計 港幣千元
主席				
江天先生(iii)	167	1,206	52	1,425
周喆人先生(iv)	124	5	—	129
執行董事				
顧明女士(vii)	280	290	—	570
賴寒先生	290	696	52	1,038
侯瓊萱女士(i)	251	785	15	1,051
龔標先生	290	585	52	927
沈立女士(ii)	43	2	2	47
非執行董事				
齊越先生	280	15	—	295
獨立非執行董事				
胡堅幸先生	290	16	—	306
蔣旭熙先生(v)	40	2	—	42
林佳穎女士(vi)	250	15	—	265
李萍女士	290	16	—	306
	2,595	3,633	173	6,401

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

9 董事酬金及最高薪人士(續)

(a) 董事酬金(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

持續及已終止經營業務

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

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

9 董事酬金及最高薪人士(續)

(a) 董事酬金(續)

附註：

- (i) 該董事於二零一七年二月二十七日獲委任。
- (ii) 該董事於二零一七年二月二十七日辭任。
- (iii) 該董事於二零一七年六月六日獲委任。
- (iv) 該董事於二零一七年六月六日退任。
- (v) 該董事於二零一七年十一月十五日獲委任。
- (vi) 該董事於二零一七年十一月十五日辭任。
- (vii) 該董事於二零一七年十二月十五日辭任。
- (viii) 賀鳴玉先生於二零一六年五月五日辭世。
- (ix) 該等董事於二零一六年六月二十三日獲委任。
- (x) 該等董事於二零一六年七月十三日辭任。
- (xi) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無董事放棄任何酬金(二零一六年：港幣零元)。
- (xii) 酌情表現花紅乃參照個人表現及本集團財務表現釐定。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

9 董事酬金及最高薪人士(續)

(b) 最高薪人士

在本集團五名最高薪人士當中，四名(二零一六年：四名)為本公司董事，彼等之酬金已列於上文附註(a)之披露資料。餘下一名(二零一六年：一名)最高薪酬人士之酬金如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
薪金及其他福利	784	380
酌情花紅	—	111
退休福利成本 — 設定供款計劃	18	11
	802	502

酬金範圍如下：

	人數	
	二零一七年	二零一六年
零至港幣1,000,000元	1	1

附註：於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團概無向任何董事或最高薪人士支付或應付任何酬金，作為招攬彼等加盟本集團或於加盟本集團時之酬金或作為離職補償(二零一六年：港幣零元)。

10 已終止經營業務

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，根據本公司與Fulcrest Limited(「出售事項買方」)所訂立日期分別為二零一六年一月二十一日及二零一六年四月十八日之出售協議及出售補充協議，本公司已向出售事項買方出售其於Datong Global Holdings Limited(「Datong」)及Xingao Limited(「Xingao」)(兩者均曾為本公司之全資子公司)(連同Datong及Xingao之子公司(統稱為「出售集團」))之全部股權(「處置子公司」)以及應收出售集團款項港幣205,000,000元(「處置貸款」)。處置子公司及處置貸款之總對價為港幣797,967,000元，其中處置子公司之對價港幣592,967,000元以現金償付，而處置貸款之對價港幣205,000,000元則以抵銷應付出售事項買方之股息(附註20(b))之方式償付。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

10 已終止經營業務(續)

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

(a) 已終止經營業務業績：

	二零一六年 一月一日至 六月十五日 港幣千元
收入	493,901
銷售成本	(473,728)
投資性房地產估值損失(附註5)	(2,400)
其他淨費用	(23,200)
財務費用	(739)
經營虧損	(6,166)
所得稅	(1,041)
淨經營虧損(附註)	(7,207)
處置子公司之收益(附註5及10(c))	52,683
已終止經營業務本年度淨利潤	45,476
每股基本及攤薄盈利(港仙)	17.38

附註：淨經營虧損包括出售集團向本公司支付之管理費。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，已終止經營業務之每股基本盈利為17.38港仙，乃根據歸屬於本公司權益股東之已終止經營業務本年度淨利潤港幣45,476,000元，以及附註11所披露計算每股基本盈利之普通股加權平均數計算。

由於所呈列之截至二零一六年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄股份，故每股基本及攤薄盈利並無差異。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

10 已終止經營業務(續)

(b) 已終止經營業務產生之現金流量：

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

(c) 於處置日期處置之資產淨值：

	於處置日期 港幣千元
資產	
非流動資產	
投資性房地產(附註12)	500,700
物業、廠房及設備(附註13)	44,939
可供出售金融資產	12,325
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	28,805
	586,769
流動資產	
存貨	33,694
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	101,962
以公允價值計量且其變動計入當期損益之金融資產	37,205
可供出售金融資產	27,300
可收回稅項	406
受限制銀行存款	15,915
銀行存款及現金	149,321
	365,803

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

10 已終止經營業務(續)

(c) 於處置日期處置之資產淨值：(續)

	於處置日期 港幣千元
負債	
流動負債	
應付賬款及應付票據、其他應付款及預提費用	(42,591)
收到的租務按金	(2,389)
應付本公司款項	(205,000)
借款	(71,196)
應交稅項	(1,035)
	(322,211)
非流動負債	
收到的租務按金	(2,041)
借款	(82,144)
遞延所得稅負債(附註19)	(2,397)
	(86,582)
已處置資產淨值	543,779
現金對價總額	592,967
已處置資產淨值	(543,779)
處置產生之交易成本	(5,762)
於處置時將歸屬於出售集團之儲備重分類進損益	9,257
處置子公司之收益(附註10(a))	52,683
現金流量	
收到的現金對價	592,967
已處置銀行存款及現金	(149,321)
現金流入淨額	443,646

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

11 每股盈利

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

	二零一七年			二零一六年		
	持續經營 業務 港幣千元	已終止經營 業務 港幣千元	合計 港幣千元	持續經營 業務 港幣千元	已終止經營 業務 港幣千元	合計 港幣千元
歸屬於本公司權益股東之本年度淨利潤	46,586	—	46,586	14,214	45,476	59,690

	股份數目	
	二零一七年	二零一六年
於本年度已發行普通股之加權平均數	308,913,376	261,684,910

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，計算每股基本及攤薄盈利所用之股份加權平均數已就於本年度配售新股份作出調整。

於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，由於並無已發行潛在攤薄普通股，故持續及已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利相同。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

12 投資性房地產

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
公允價值		
於一月一日	465,182	982,658
折算調整	33,985	(26,399)
由持有待售房地產轉入投資性房地產	13,405	—
公允價值變動：		
— 由持有待售房地產轉入投資性房地產	52,076	—
— 出售集團持有之投資性房地產(附註5)	—	(2,400)
— 本集團餘下子公司持有之投資性房地產	7,484	12,023
處置子公司(附註10(c))	—	(500,700)
於十二月三十一日	572,132	465,182

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

(a) 本集團投資性房地產之賬面金額分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
以下列方式持有位於香港境外之房地產：		
— 長期租賃	—	291,090
— 中期租賃	572,132	174,092
	572,132	465,182

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

12 投資性房地產(續)

(b) 投資性房地產之公允價值計量

公允價值層級

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

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

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

	於香港之 商舖 港幣千元	於香港之 公寓 港幣千元	於香港之 停車位 港幣千元	於上海之 房地產 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一六年一月一日	444,300	57,500	1,300	479,558	982,658
折算調整	—	—	—	(26,399)	(26,399)
公允價值計量淨收益					
— 計入「投資性房地產估值淨收益」 (附註5)	(2,400)	—	—	12,023	9,623
處置子公司	(441,900)	(57,500)	(1,300)	—	(500,700)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	—	—	—	465,182	465,182
折算調整	—	—	—	33,985	33,985
由持有待售房地產轉入投資性房地產	—	—	—	13,405	13,405
公允價值計量淨收益					
— 計入「投資性房地產估值淨收益」 (附註5)	—	—	—	59,560	59,560
於二零一七年十二月三十一日	—	—	—	572,132	572,132

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

12 投資性房地產(續)

(b) 投資性房地產之公允價值計量(續)

公允價值層級(續)

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無投資性房地產之公允價值計量劃分為第一級及第二級估值(二零一六年：無)。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間並無轉換，亦無轉入或轉出第三級(二零一六年：無)。本集團之政策為於公允價值層級間出現轉換之報告期末確認轉換。

估值程序

本集團之投資性房地產已於二零一七年及二零一六年十二月三十一日由獨立專業測量師行中誠達資產評估顧問有限公司重估，中誠達資產評估顧問有限公司之員工中包括香港測量師學會會員，具有於香港及中國進行所評估房地產類別估值之經驗。

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

估值方法

上海投資性房地產之估值以收益資本化法進行，當中將房地產之淨收益資本化，同時計及現時租賃屆滿後房地產之復歸收益潛力。

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

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

12 投資性房地產(續)

(b) 投資性房地產之公允價值計量(續)

估值方法(續)

於二零一七年十二月三十一日

房地產	位置	估值技巧	公允價值 層級	不可觀察之 輸入數據	不可觀察之輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與 公允價值之關係
公寓、商舖及停車位	中國上海	收益資本化法	第三級	月租	公寓及商舖：每平方米人民幣 62.31元至人民幣201.82元 停車位：每個停車位每月人民幣 519.26元	月租越高，公允價值越高
				市場收益率	3.00%至5.00%	市場收益率越高，公允價值越低
				年期收益率	1.78%至5.46%	年期收益率越高，公允價值越低
				復歸收益率	3.00%至5.00%	復歸收益率越高，公允價值越低

於二零一六年十二月三十一日

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

公允價值計量以投資性房地產之最高及最佳用途(與實際用途無異)為基礎。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，概無投資性房地產已抵押作為本集團取得銀行融資之擔保(附註22)。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

13 物業、廠房及設備

	租賃土地 港幣千元	樓宇 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	汽車 港幣千元	傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 港幣千元	合計 港幣千元
成本：						
於二零一六年一月一日	38,216	9,420	11,727	2,179	4,749	66,291
折算調整	—	(170)	(13)	(9)	(47)	(239)
新增(附註5)	—	—	1,118	763	1,227	3,108
轉入持有待售房地產(附註16)	—	(2,978)	—	—	—	(2,978)
處置子公司(附註10(c))	(38,216)	(6,272)	(11,501)	(2,137)	(3,472)	(61,598)
於二零一六年十二月三十一日	—	—	1,331	796	2,457	4,584
於二零一七年一月一日	—	—	1,331	796	2,457	4,584
折算調整	—	—	6	1	65	72
新增(附註5)	—	—	—	707	56	763
處置	—	—	(164)	(34)	(171)	(369)
於二零一七年十二月三十一日	—	—	1,173	1,470	2,407	5,050
累積折舊：						
於二零一六年一月一日	2,468	2,028	7,936	1,042	4,539	18,013
折算調整	—	(92)	(13)	27	(34)	(112)
本年計提(附註5)	133	128	703	193	226	1,383
轉入持有待售房地產(附註16)	—	(784)	—	—	—	(784)
處置子公司(附註10(c))	(2,601)	(1,280)	(8,320)	(1,150)	(3,308)	(16,659)
於二零一六年十二月三十一日	—	—	306	112	1,423	1,841
於二零一七年一月一日	—	—	306	112	1,423	1,841
折算調整	—	—	6	1	22	29
本年計提(附註5及7(c))	—	—	224	206	331	761
處置	—	—	(164)	(34)	(123)	(321)
於二零一七年十二月三十一日	—	—	372	285	1,653	2,310
賬面淨值：						
於二零一七年十二月三十一日	—	—	801	1,185	754	2,740
於二零一六年十二月三十一日	—	—	1,025	684	1,034	2,743

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，概無租賃土地及樓宇已抵押作為本集團取得銀行融資之擔保(附註22)。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

14 土地租賃預付款項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於一月一日之賬面金額	—	263
年內攤銷(附註5及7(c))	—	(4)
轉入持有待售房地產(附註16)	—	(259)
於十二月三十一日之賬面金額	—	—

15 商標

	港幣千元
成本：	
於二零一七年一月一日	—
新增	111
折算調整	1
於二零一七年十二月三十一日	112
累積攤銷：	
於二零一七年一月一日	—
本年計提(附註5及7)	6
折算調整	—
於二零一七年十二月三十一日	6
賬面淨值：	
於二零一七年十二月三十一日(附註28)	106

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

16 持有待售房地產

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
持有待售房地產		
— 土地租賃預付款項	2,064	5,346
— 樓宇	4,654	11,320
轉自土地租賃預付款項(附註14)	—	259
轉自物業、廠房及設備(附註13)	—	2,194
	6,718	19,119

計入持有待售房地產之土地租賃預付款項之賬面金額港幣2,064,000元(二零一六年：港幣5,605,000元)指本集團根據中期租賃持有之土地權益。

17 應收賬款及其他應收款、預付款項及按金

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應收賬款淨額(附註(a))	189	3,627
預付款項、按金及其他應收款淨額(附註(d))	19,391	4,407
於十二月三十一日之賬面金額	19,580	8,034
減：流動部分	(13,633)	(7,666)
非流動部分	5,947	368

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

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

17 應收賬款及其他應收款、預付款項及按金(續)

(a) 應收賬款

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應收賬款	295	3,726
減：壞賬準備(附註17(b))	(106)	(99)
應收賬款淨額	189	3,627

就應收賬款及其他應收款而言，租賃投資性房地產之租金一般預先收取，不會向租戶提供任何信用期。接納任何新客戶前，本集團會對新客戶進行信用調查以及評估該潛在客戶之信貸質素，並釐定該客戶之信貸限額。客戶之信貸限額每年審查一次。

應收賬款(扣除壞賬準備)於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
零至三十日	189	1,750
三十一至六十日	—	1,425
六十一至九十日	—	449
九十一至一百二十日	—	3
	189	3,627

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

17 應收賬款及其他應收款、預付款項及按金(續)

(b) 應收賬款及其他應收款之減值

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

壞賬準備之變動如下：

	應收賬款		其他應收款	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於一月一日之餘額	99	11,206	—	4,171
計提減值損失	—	468	—	67
處置子公司	—	(11,482)	—	(4,205)
折算調整	7	(93)	—	(33)
於十二月三十一日之餘額	106	99	—	—

於二零一七年十二月三十一日，應收賬款及其他應收款港幣106,000元(二零一六年：港幣99,000元)被個別認為已出現減值。個別已出現減值之應收款與有財政困難之客戶有關。因此，應收賬款港幣106,000元(二零一六年：港幣99,000元)已計提個別壞賬準備，概無確認其他應收款準備。

(c) 無減值之應收賬款

無減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
並無逾期或減值	—	—
逾期少於三十日	189	1,750
逾期三十一至六十日	—	1,425
逾期六十一至九十日	—	449
逾期九十一至一百二十日	—	3
	189	3,627

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

17 應收賬款及其他應收款、預付款項及按金(續)

(c) 無減值之應收賬款(續)

於二零一七年十二月三十一日，已逾期但無減值之應收款主要與與本集團往績良好之租戶有關。基於過往經驗，管理層相信，由於該等餘額之信貸質素並無重大變動，且仍被視為可全數收回，故毋須為此等餘額計提減值準備。

(d) 預付款項、按金及其他應收款

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
預付款項及按金	1,085	793
其他應收款(附註)	18,306	3,614
	19,391	4,407

附註：其他應收款包括應收第三方之有抵押三個月短期貸款港幣12,012,000元(二零一六年：港幣零元)，按28厘之年利率計息，於二零一八年一月到期。該貸款其後已於報告期末後悉數清償。

18 短期銀行存款／銀行存款及現金

(a) 短期銀行存款

於二零一七年十二月三十一日之短期銀行存款指原到期日為三個月或以下之定期存款。短期存款按介乎0.1厘至1.1厘之市場年利率計息。

(b) 銀行存款及現金

銀行存款及現金包括本集團持有之現金。銀行現金按以每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。

本集團之現金中，港幣17,430,000元(二零一六年：港幣19,013,000元)乃以人民幣計值，存於中國多間銀行，受外匯管制。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

19 遞延所得稅

於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度內，本集團確認之遞延所得稅負債／(資產)構成及其變動如下：

	稅法加速折舊 及實際租金 港幣千元	投資性 房地產重估 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一六年一月一日	12,700	54,060	(175)	66,585
折算調整	(557)	(2,979)	—	(3,536)
於損益扣除／(計入)				
— 持續經營業務(附註8(a))	344	1,430	—	1,774
— 已終止經營業務	41	—	(14)	27
處置子公司(附註10(c))	(2,586)	—	189	(2,397)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	9,942	52,511	—	62,453
折算調整	709	3,952	—	4,661
於損益扣除／(計入)(附註8(a))	1,402	12,437	(259)	13,580
於二零一七年十二月三十一日	12,053	68,900	(259)	80,694
			二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
其中：				
遞延所得稅負債			80,847	62,453
遞延所得稅資產			(153)	—
遞延所得稅			80,694	62,453

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

19 遞延所得稅(續)

於二零一七年十二月三十一日，本集團有未動用稅務虧損港幣29,643,000元(二零一六年：港幣14,182,000元)可與未來利潤抵銷。已就上述虧損中約港幣1,567,000元(二零一六年：港幣零元)確認約港幣259,000元(二零一六年：港幣零元)之遞延所得稅資產。由於相關稅務司法權區及實體不大可能產生足夠未來應納稅利潤可供動用有關虧損，故本集團無就其餘稅務虧損港幣28,076,000元(二零一六年：港幣14,182,000元)確認遞延所得稅資產。該等稅務虧損並無到期日。

根據中國企業所得稅法，向中國子公司就其自二零零八年一月一日起賺取之利潤所宣派之股息徵收預扣稅。本集團並未於合併財務報表就若干歸屬於中國子公司累積利潤之暫時差額港幣2,255,000元(二零一六年：港幣1,754,000元)計提遞延所得稅，原因為本集團能控制轉回暫時差額之時間，且該等子公司不大可能於可見將來分派該等利潤。

20 資本、儲備及股息

(a) 股本

已發行及繳足普通股	於二零一七年十二月三十一日		於二零一六年十二月三十一日	
	股份數目	金額 港幣千元	股份數目	金額 港幣千元
於年初	261,684,910	71,853	261,684,910	71,853
配售新股份(附註)	83,690,000	121,393	—	—
於年末(附註28)	345,374,910	193,246	261,684,910	71,853

附註：於二零一七年二月十日及二零一七年十一月三日，本公司訂立配售協議，據此分別按每股港幣1.44元及每股港幣1.50元發行最多52,300,000股及31,390,000股股份(「配售事項」)。配售事項已分別於二零一七年二月二十四日及二零一七年十一月三十日完成，配售事項所得款項淨額分別為港幣74,723,000元及港幣46,670,000元。配售事項之所得款項淨額將用作一般營運資金及／或未來出現之投資或新業務發展機會之資金。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

20 資本、儲備及股息(續)

(b) 股息

董事會並未建議就截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度派付末期股息。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本年度已批准特別股息(附註)及(附註20(d))	—	1,127,339

附註：首次特別股息每股港幣1.223元(共計約港幣320,041,000元)及第二次特別股息每股港幣3.085元(共計約港幣807,298,000元)已於二零一六年五月三十一日舉行之本公司股東特別大會上獲批准，並已於二零一六年六月十三日以現金派付港幣320,041,000元及於二零一六年六月二十二日以現金派付港幣602,298,000元。港幣205,000,000元已按本公司與出售事項買方所協定，抵銷處置貸款之對價(附註10)。截至二零一七年十二月三十一日止年度概無宣派或派付特別股息。

(c) 儲備之性質及用途

(i) 匯兌儲備

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

(ii) 房地產重估儲備

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

(iii) 公允價值儲備

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

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

20 資本、儲備及股息(續)

(c) 儲備之性質及用途(續)

(iv) 法定公積金

根據中華人民共和國(「中國」)公司法及本集團中國子公司之組織章程細則，該等公司應當提取按照適用於在中國註冊成立之實體的相關會計原則及財務法規計算之稅後淨利潤的10%列入法定盈餘公積金，直至累計額為註冊資本的50%以上。

(d) 本公司之儲備變動

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

	未分配利潤
	港幣千元
於二零一六年一月一日	745,609
本年度淨利潤	578,446
就本年度批准之特別股息(附註20(b))	(1,127,339)
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日(附註28)	196,716
本年度虧損	(13,845)
於二零一七年十二月三十一日(附註28)	182,871

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

20 資本、儲備及股息(續)

(d) 本公司之儲備變動(續)

購股權

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

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

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

20 資本、儲備及股息(續)

(d) 本公司之儲備變動(續)

購股權(續)

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

購股權之行權價可由董事會釐定，惟不得低於以下之最高者：

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

採納該計劃後，概無根據該計劃授予任何購股權。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

21 經營租賃安排

作為承租人

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款額承擔到期日如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	1,812	1,768
第二年至第五年(包括首尾兩年)	253	1,671
	2,065	3,439

經營租賃付款額指本集團就租賃物業應付之租金。該等租賃物業之租賃按一至五年(二零一六年：一至五年)租期議定並設有固定租金。

作為出租人

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

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	23,807	16,820
第二年至第五年(包括首尾兩年)	90,282	32,240
五年後	91,226	15,528
	205,315	64,588

平均租期一般議定為一至十年(二零一六年：一至十年)不等，租期內之租金固定。若干租賃於議定租期內之租金將遞增。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

22 資產抵押

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團概無向銀行及財務機構抵押任何資產，以取得借款及銀行融資。

23 於子公司之權益

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
以成本計量之非上市股份	80,079	80,079
減：已確認減值損失	—	—
	80,079	80,079

於二零一七年十二月三十一日，本公司董事之結論為該等投資均可全數收回。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

23 於子公司之權益(續)

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日之子公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 經營地點/國家	已發行股本	本公司所持已發行 股本百分比		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
<i>直接持有：</i>					
Adamgate Limited	英屬維爾京群島	1股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
至惠集團有限公司	英屬維爾京群島	1股面值1美元之普通股	100%	—	投資控股
Poppins Properties Limited	英屬維爾京群島	55,603股每股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
<i>間接持有：</i>					
加凱投資有限公司	香港	港幣2元之普通股	100%	100%	於中國上海之房地產投資
和志發展有限公司	香港	港幣2元之普通股及港幣2元之無投票權遞延股份(ii)	100%	100%	於中國上海之房地產投資
國南投資有限公司	香港	港幣2元之普通股	100%	100%	房地產投資
振盛企業有限公司	香港	港幣2元之普通股及港幣2元之無投票權遞延股份(ii)	100%	100%	於中國上海之房地產投資
博平置業(上海)有限公司(i)	中國	註冊資本8,460,000美元	100%	100%	於中國上海之房地產投資

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

23 於子公司之權益(續)

附註：

- (i) 該公司為外商獨資企業。
- (ii) 非本集團持有之遞延股份實際上無權收取股息，亦無權收取相關公司任何股東大會之通告或出席該等大會或於會上投票，亦無權於清盤時收取任何分派。
- (iii) 於年末或年內任何時間，各子公司概無任何發行在外之債務證券(二零一六年：無)。

24 關聯人士交易

(a) 主要管理人員薪酬

除此等合併財務報表其他部分所披露者外，本集團與關聯人士進行以下重大交易：

主要管理層薪酬指附註9所披露之董事薪酬。

薪酬總額計入「員工成本」(見附註7(b))。

(b) 其他關聯人士交易

於本年度，本集團曾與以下關聯人士進行交易。

名稱	關係
上海天禧嘉福璞緹客酒店	最終控股方控制之公司

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

24 關聯人士交易(續)

(b) 其他關聯人士交易(續)

(i) 重大關聯人士交易

於兩個年度，本集團與上述關聯人士進行之重大交易詳情如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
辦公室租金費用	352	175
員工膳食及住宿費用	159	90

(ii) 關聯人士餘額

於年末，本集團與關聯人士有以下餘額：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應收／(付)一名關聯人士款項(附註)	123	(30)

附註：於截至二零一七年十二月三十一日止年度，該款項計入應收賬款及其他應收款、預付款項及按金。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，該款項計入其他應付款及預提費用。

25 資本風險管理

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

本集團之資本結構包括歸屬於本公司擁有人之權益(包括分別於附註20及合併權益變動表內披露之已發行股本及儲備)。

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

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

25 資本風險管理(續)

於報告日期之資本對整體融資比率如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
資本		
權益合計	630,779	431,465
整體融資		
借款	—	—
資本對整體融資比率	不適用	不適用

本集團於二零一六年及二零一七年之整體策略維持不變。

26 金融資產及金融負債類別概要

下表載列金融資產及金融負債之賬面金額：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
金融資產		
貸款及應收款(包括銀行存款及銀行現金)	158,118	32,959
金融負債		
以攤銷成本計量之金融負債	7,696	6,503

(a) 並非以公允價值計量之金融工具

並非以公允價值計量之金融工具包括應收賬款及其他應收款、短期銀行存款、銀行存款及現金、其他應付款及預提費用以及收到的租務按金。

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

劃分為非流動負債之收到的租務按金之公允價值乃採用貼現現金流量模式而釐定，於公允價值層級中劃分為第三級。董事認為，本集團劃分為非流動負債之收到的租務按金之賬面值與其公允價值相若。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

26 金融資產及金融負債類別概要(續)

(b) 以公允價值計量之金融工具

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何按公允價值計量之金融資產或負債。

27 財務風險管理

(a) 財務風險管理目標

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

本集團所面臨之市場風險或管理及計量風險之方式並無任何變化。

(b) 外幣風險

於處置子公司(見附註10所披露)前，本公司有多家子公司以外幣進行銷售、採購及投資，致使本集團面臨外幣風險。於處置子公司後，本集團之主要業務由本公司之中國子公司經營，以相應本位貨幣記賬，因此，本集團於二零一七年及二零一六年十二月三十一日不再面臨重大外幣風險。

導致出現此項風險之貨幣包括港幣、美元及人民幣。由於港幣與美元掛鈎，故有關該等貨幣之風險被視為甚微。於報告日期，本集團以外幣記賬之貨幣資產及負債淨狀況(不包括港幣及美元)之賬面金額如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
淨貨幣資產		
人民幣	1,369	(705)

由於管理層認為本集團並無面臨重大外幣風險，故並無就報告期進行敏感性分析。

27 財務風險管理(續)

(b) 外幣風險(續)

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

(c) 利率風險

非衍生金融資產及金融負債

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團面對與銀行存款有關之現金流量利率風險。

管理層認為，由於存款利率水平低，有關銀行存款之利率風險甚低。

(d) 信用風險

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，因交易對手未能履行其責任而令本集團面對將導致本集團蒙受財務損失之信用風險主要源自合併財務狀況表所列之已確認金融資產。

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

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

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

27 財務風險管理(續)

(d) 信用風險(續)

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

按地理位置劃分，本集團之信用風險主要集中於中國，於二零一七年十二月三十一日佔應收賬款及其他應收款總額約100%(二零一六年：100%)。

(e) 流動資金風險

流動資金風險最終由董事會負責管理，其已就本集團之短期、中期及長期資金之管理與流動資金管理規定，建立一套恰當之流動資金風險管理體制。本集團通過持續監控預測及實際現金流量，維持充足儲備，從而管理流動資金風險。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，金融負債之合約未貼現現金流出量與賬面值相同。

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

28 本公司之財務狀況表

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產			
於子公司之權益	23	80,079	80,079
物業、廠房及設備		1,562	2,024
商標	15	106	—
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金		369	368
遞延所得稅資產		153	—
		82,269	82,471
流動資產			
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金		552	409
應收子公司款項		300,593	300,183
可收回稅項		269	269
短期銀行存款		115,220	—
銀行存款及現金		5,690	3,732
		422,324	304,593
流動負債			
其他應付款及預提費用		2,500	1,964
應付子公司款項		125,976	116,384
		128,476	118,348
流動資產淨值			
		293,848	186,245
總資產減流動負債			
		376,117	268,716
非流動負債			
遞延所得稅負債		—	147
		—	147
資產淨值			
		376,117	268,569
股本及儲備			
股本	20(a)	193,246	71,853
儲備	20(d)	182,871	196,716
權益合計			
		376,117	268,569

已於二零一八年三月二十六日獲董事會批准及授權刊發，由下列董事代表簽署：

賴寒
董事

侯瓊萱
董事

財務報表附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

29 直接及最終控股人士

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本公司董事認為，本集團之直接母公司為希景集團有限公司，而本集團之最終控股人士為江天先生。希景集團有限公司並無編製公開之財務報表。

主要房地產附表

主要房地產附表

本集團於二零一七年十二月三十一日之主要投資性房地產及持有待售房地產詳情如下：

A 投資性房地產

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

主要房地產附表

主要房地產附表(續)

A 投資性房地產(續)

位置	概約實用面積 (平方呎)	用途	歸屬於 本集團之 權益	租期
中國上海市靜安區延安西路396號 鎮寧路168號美麗園公寓6D、6E、 14C、23D、23E、27D及27E室	12,355	出租住宅公寓	100%	中期

B 持有待售房地產

位置	概約實用面積 (平方呎)	用途	歸屬於 本集團之 權益	租期
中國內地				
中國海南省海口市銀谷苑5座12樓G室	1,163	待售住宅公寓	100%	中期
中國上海市靜安區延安西路396號 鎮寧路168號 美麗園公寓17A、17D及27C室	4,838	待售住宅公寓	100%	中期

五年財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)	二零一四年 港幣千元 (經重列)	二零一三年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務					
收入	22,448	21,336	20,279	22,284	21,474
所得稅前利潤	61,589	17,467	45,024	108,253	16,630
所得稅費用	(15,003)	(3,253)	(7,917)	(9,980)	(2,495)
持續經營業務之本年度淨利潤	46,586	14,214	37,107	98,273	14,135
已終止經營業務：					
已終止經營業務之利潤／(虧損)	—	45,476	(35,453)	75,130	41,566
歸屬於本公司權益股東之 本年度淨利潤	46,586	59,690	1,654	173,403	55,701

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
總資產	740,861	520,608	1,810,205	1,978,856	1,979,660
總負債	(110,082)	(89,143)	(274,640)	(384,368)	(518,546)
歸屬於本公司權益股東之權益	630,779	431,465	1,535,565	1,594,488	1,461,114

附註：本集團於二零一六年六月十五日出售一般貿易及於香港之房地產投資業務分部。二零一三年至二零一五年之比較數字已據此重列。