



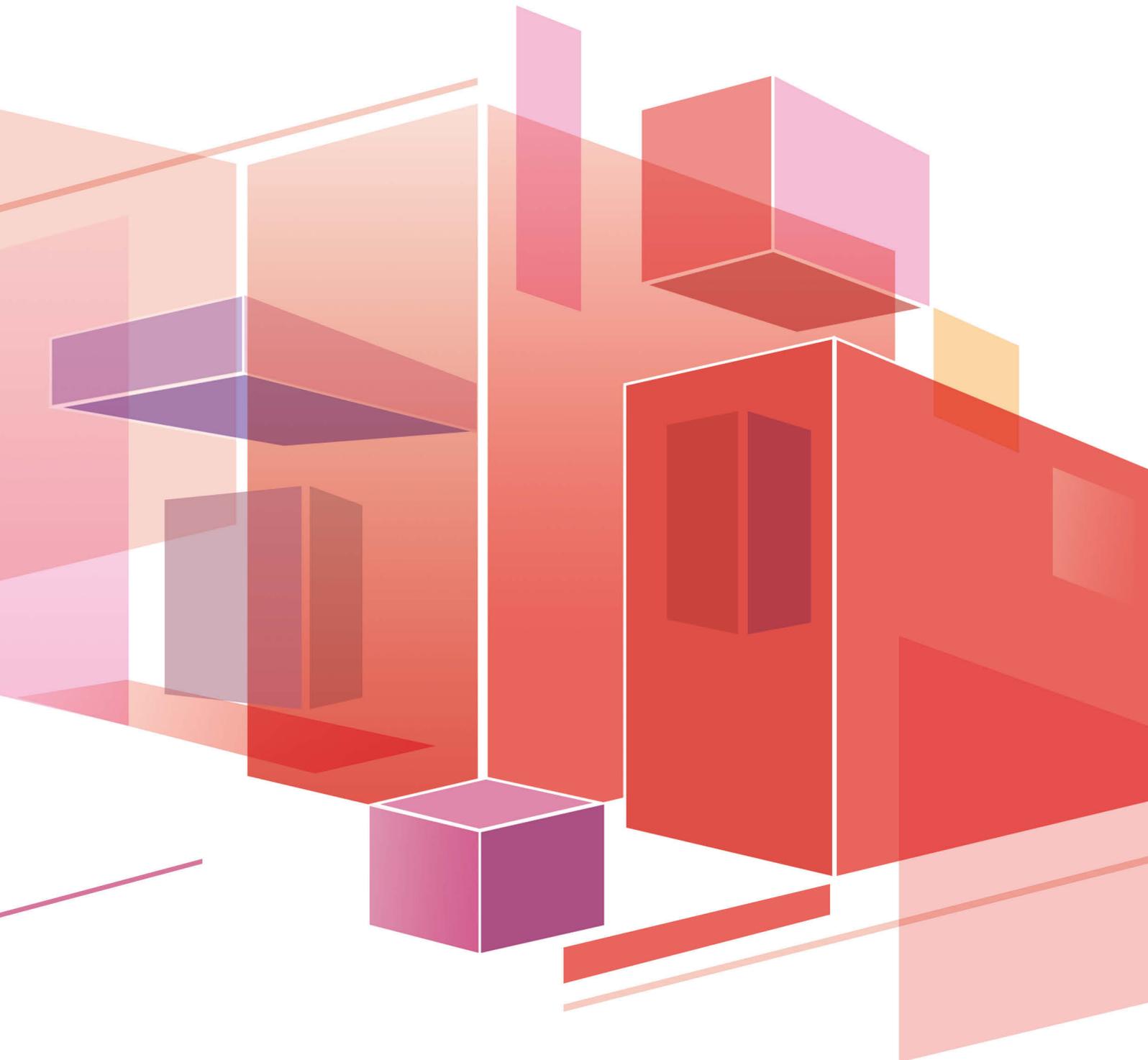
百仕達控股有限公司\*

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：1168

## 2017年年報



## 董事會

### 執行董事

項亞波(主席兼行政總裁)  
陳巍

### 非執行董事

羅仕勵  
歐晉羿  
歐亞平  
鄧銳民

### 獨立非執行董事

田勁  
項兵  
辛羅林

### 授權代表

歐晉羿  
項亞波

### 公司秘書

羅泰安

### 審核委員會

辛羅林(主席)  
田勁  
項兵

### 提名委員會

田勁(主席)  
項兵  
項亞波  
辛羅林

### 薪酬委員會

辛羅林(主席)  
項兵  
項亞波

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 總辦事處及主要營業地點

香港  
德輔道中199號  
無限極廣場28樓  
電話 : (852) 2851 8811  
傳真 : (852) 2851 0970  
股份代號 : 1168  
網址 : <http://www.sinolinkhk.com>

### 股份登記及過戶總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
The Belvedere Building  
69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08  
Bermuda

### 股份登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心46樓

### 股份過戶處香港分處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
17樓1712-1716號舖

### 法律顧問

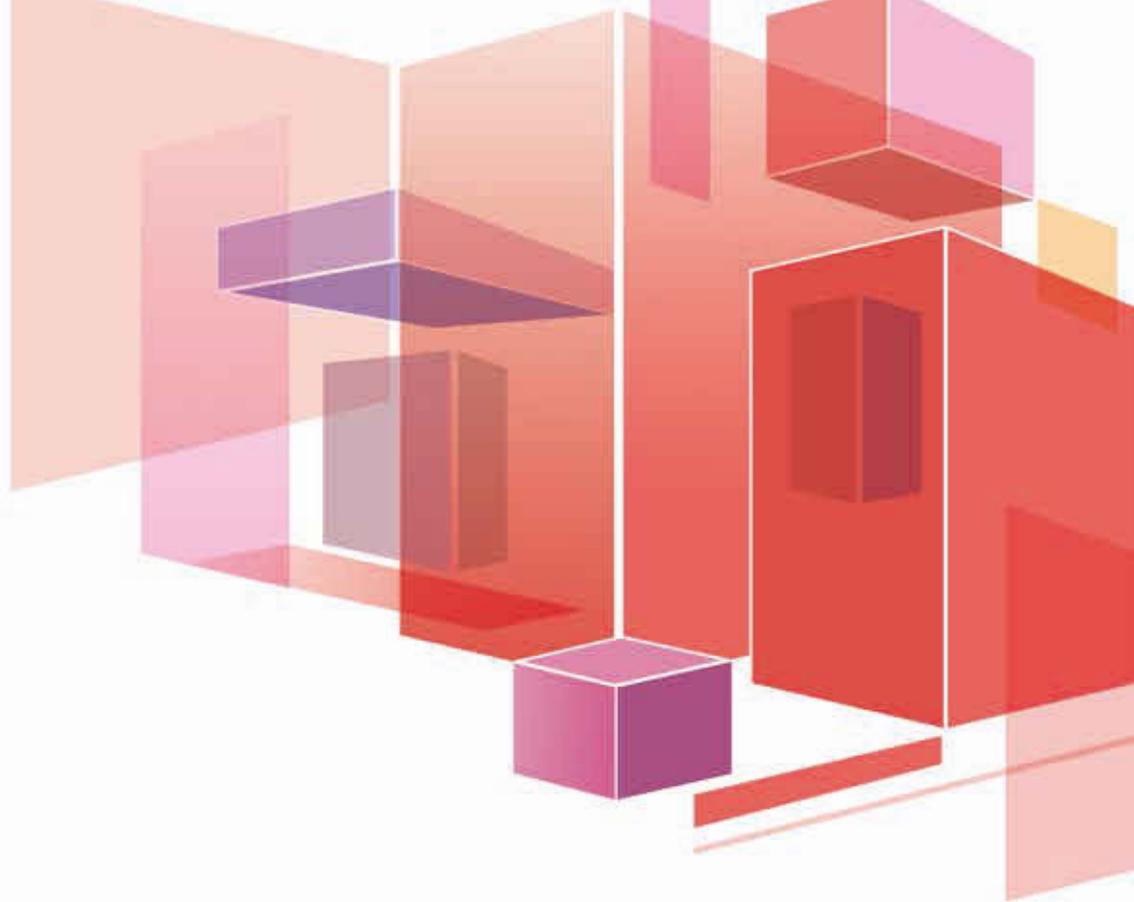
(香港法律)  
佳利(香港)律師事務所  
的近律師行  
觀韜律師事務所(香港)  
君合律師事務所  
諾頓羅氏富布萊特香港  
曾宇佐、陳遠翔律師行

(百慕達法律)

Conyers Dill & Pearman

### 主要往來銀行

中國銀行  
中國銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國工商銀行  
平安銀行



# 目錄

主席報告	2
管理層討論和分析	6
董事履歷	15
董事會報告	19
企業管治報告	31
獨立核數師報告書	45
綜合損益表	52
綜合損益及其他全面收益表	53
綜合財務狀況表	54
綜合權益變動表	56
綜合現金流量表	57
綜合財務報表附註	59
主要物業詳情	147
財務摘要	148



上海洛克外灘源，女青年會大樓  
商業業態

本人謹代表百仕達控股有限公司（「百仕達」或「本公司」）董事會（「董事會」），宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至**2017年12月31日**止年度業績。

## 業務回顧

截至**2017年12月31日**止年度內，本集團繼續以房地產發展、商業地產投資及管理、資產融資管理、以及金融投資及證券交易為核心業務。本集團年內之營業額為**3.983**億港元，錄得本公司擁有人應佔溢利**1.101**億港元，每股基本盈利為**3.11**港仙。董事會不建議就截至**2017年12月31日**止年度派發末期股息（**2016年**：無）。

**2017年**中國國內生產總值（GDP）達到人民幣**82.7**萬億元，同比增長**6.9%**，高於市場預期。整體宏觀經濟形勢向好，經濟運行保持在合理區間。在去產能，去槓桿和加強行業監管等積極有效政策環境下，**2017年**中國經濟展現出較強的抗壓能力，增長韌性超出預期。同時，中央經濟會議所提出的一系列重大經濟改革方案也得到了進一步實施，政策體系在逐步完善中。

在這樣的大背景及大環境下，我們努力探索在此新經濟形態下發展的新模式以把握新機遇，探索及嘗試包括在金融科技及新經濟行業的投資及參與，開拓適合集團發展的空間，帶來持續發展及穩定回報。

## 展望

展望**2018年**，雖然海內外因貿易保護主義和區域性爭端等引起的不確定因素仍然存在，但整體世界經濟保持穩健復蘇態勢，這為我國經濟穩健增長提供了良好的外部環境。



上海洛克外灘源，中實大樓商業活動



深圳喜薈城項目照片



中國經濟尚處於結構調整的初段，一些政策收緊措施必定會造成整體經濟增速的適當放緩，但看到2017年中國宏觀經濟體現出的抗壓能力和增長韌性，我們相信中國將有能力繼續通過完善市場機制、深化體制改革、鼓勵創新以繼續深化經濟改革，提供各種商機。

未來經濟走勢謹慎樂觀，我們對集團的長遠發展亦充滿信心。我們審慎觀望未來短期內所潛在的經濟波動，並繼續秉持長遠視野和策劃，仔細分析市場上各項挑戰，從中發掘潛在的商機，力求獲得持續發展的空間和動力以提升公司價值。

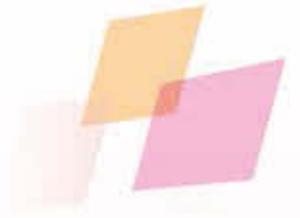
## 致謝

本人謹此代表董事會感謝全體員工所付出之努力，並就所有股東多年來之支持表示衷心感激。

主席

項亞波

香港，2018年3月15日



上海外灘美術館慶祝成立五週年



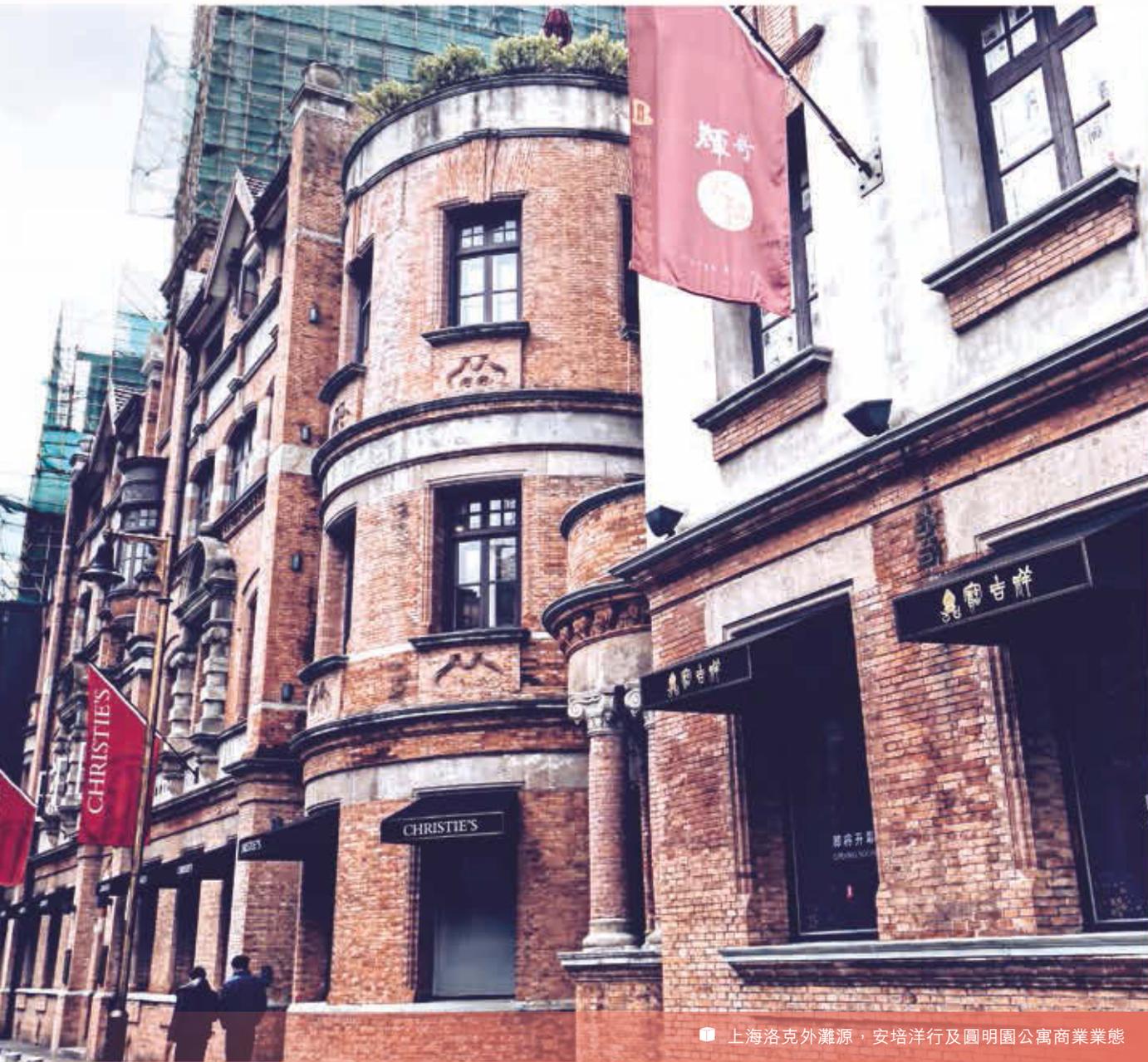
上海洛克外灘源，圓明園路街景



深圳樂酒店餐廳



上海洛克外灘源，中實大樓商業活動



上海洛克外灘源，安培洋行及圓明園公寓商業業態



2017年中國宏觀經濟運行穩中向好，經濟增長好於預期。中國國內生產總值(GDP)達人民幣82.7122萬億元，同比增長6.9%。分季度看，一季度同比增長6.9%，二季度同比增長6.9%，三季度同比增長6.8%，四季度同比增長6.8%。分產業看，第一產業比上年增長3.9%，第二產業比上年增長6.1%，第三產業比上年增長8.0%。2017年是我國自2010年以來，在連續6年GDP增速回落後首次出現回升，高於年初制定的6.5%的目標，也高於6.8%的市場平均預期。在環保限產、房地產調控、金融去槓桿和地方政府債務監管多管齊下的政策環境下，2017年中國經濟展現出較強的抗壓能力，增長韌性超出預期。

回顧2017年，消費對中國經濟增長的基礎性作用穩固，外需改善明顯，投資增速延續下滑。從全年來看，社會消費品零售總額累計同比增長10.2%，增速較2016年同期小幅放緩0.2個百分點，保持了平穩增長態勢。居民收入增長及消費結構升級是推動消費平穩增長的主因。2017年我國貨物貿易出口額同比增長10.8%，增速較2016年提高12.8個百分點。2017年GDP核算中淨出口對經濟增長的拉動由上年的一0.5%轉為0.6%，淨出口對經濟增長實現正向拉動，成為2017年GDP增速反彈的主要因素。2017年全國固定資產投資累計同比增長7.2%，較2016年下滑0.9個百分點。從年內走勢來看，2017年投資增速呈現前高後低、穩中趨緩態勢。三大類投資中，與2016年相比，2017年基建投資增速小幅放緩，房地產開發投資和製造業投資增速略有加快。

從產業方面看，服務業保持較快增長，第三產業對經濟增長的貢獻進一步提升。2017年第一產業增加值累計同比增長3.9%，對GDP的貢獻率為4.8%，高於去年同期的3.3%和4.4%；第二產業增加值累計同比增長6.1%，對GDP的貢獻率為35.2%，增速與2016年持平，但貢獻率下降2.0個百分點；第三產業增加值累計同比增長8.0%，對GDP的貢獻率為60.0%，高於去年同期的7.8%和58.4%。

轉看整體房地產行業，各線城市呈現的格局展現了因城施策的效果：一線城市加快非商品房性質的住房供應，商品房成交回落導致價跌並且去庫存化緩慢；二線城市雖然整體商品房銷售也有所放緩，但曾出現過限購放鬆，所以並未出現明顯的量價齊縮；三、四線城市在政策推動下，新開工和去庫存力度均較強。整體商品房價格指數下滑並不明顯，只有一線城市環比下滑。從土地成交的明細來看，今年來中低價位、中小套型普通商品住房用地和其他普通商品住房用地的土地類型佔比大幅上升，居住用地或住宅用地成交量有明顯減少，也反映出新開工的住房整體向低成本傾斜。



## 管理層討論和分析

就全年來看，2017年房地產投資表現出較強韌性，1-12月累計增速較2016年小幅提高0.1個百分點，且從年內走勢來看，增速下滑的拐點出現在5月，晚於普遍預期。這主要受三、四線城市去庫存效果顯現及土地購置高位運行支撐—受土地供應改善及房企增加土地儲備拉動，2017年購置土地面積同比增長15.8%，增速較2016年大幅提高19.2個百分點。

從政策角度看，中央經濟工作會議中關於房地產的內容包括兩方面：1.要發展住房租賃市場特別是長期租賃，保護租賃利益相關方合法權益，支援專業化、機構化住房租賃企業發展。2.完善促進房地產市場平穩健康發展的長效機制，保持房地產市場調控政策連續性和穩定性，分清中央和地方事權，實行差別化調控。這顯示，調控思路將與2017年的各項政策保持一致，房地產調控政策將會持續偏緊，房地產銷售增速也會繼續放緩，進而在未來對房價產生影響。預計下階段房地產投資亦將主要呈現振盪緩慢下行態勢。

截至2017年12月31日止年度內，本集團之營業額為3.983億港元，較去年上升20%。毛利為1.879億港元，較去年上升24%。年內本集團錄得本公司擁有人應佔溢利為1.101億港元，同比去年虧損為2.455億港元；每股基本盈利為3.11港仙，同比去年每股虧損為6.93港仙。

### 房地產租賃

截至2017年12月31日止年度內，租金收入總額為1.811億港元，較去年上升11%。

上述租金收入主要來自「喜薈城」、百仕達花園一至四期及「百仕達大廈」的商業項目組合。

### 百仕達大廈

百仕達花園五期之酒店及辦公樓項目「百仕達大廈」位於深圳市羅湖區，該項目總樓面面積約50,000平方米，其中酒店佔30,000平方米，辦公樓佔20,000平方米。

截至2017年12月31日，「百仕達大廈」辦公樓的出租率為85%，租戶主要從事珠寶、投資和房地產行業。

深圳「樂酒店」是百仕達集團旗下的首家個性化酒店，擁有188間客房和套房，還配備有時尚餐吧、特色咖啡廳、高端健身會所等設施。本集團的專案發展理念一向重質不重量，銳意打造精品，走差異化經營路線。

面對中國經濟增長放緩，「樂酒店」作為新開業的品牌精品酒店，平均房租和入住率或有可能受壓。我們深知創建酒店品牌的不易，需要較長時間的打造。但我們有信心優質資產的價值能透過長期持有而提升至最高水準，並願意耐心等待資產升值及營運盈利增加所帶來的投資回報。於年內，營業狀況逐漸改善。

由於酒店樓宇及相關樓宇裝修的可收回金額低於於2016年12月31日的賬面值，於截至2016年12月31日止年度於損益確認減值虧損7,320萬港元。

於2017年12月31日，酒店樓宇及相關樓宇裝修的可收回金額高於賬面值。因此，於截至2017年12月31日止年度於損益確認減值虧損撥回5,660萬港元。

### 發展中物業

於2017年12月31日，本集團持有下列發展中物業：

#### 1. 「洛克·外灘源」項目

「洛克·外灘源」位於上海外灘，是本集團與洛克菲勒國際集團共同開發的一個綜合地產專案。該項目總佔地面積達18,000平方米，總建築面積達94,080平方米，包括歷史保護建築的修繕和部分新建築。本集團擬把該幅歷史悠久的土地改建為高級的混合用途區，集居住、商用、零售、餐飲、辦公及文化設施於一身。該專案的保護及保留建築部分已正式投入營運並陸續出租，新建築基礎工程已完成，主體工程陸續完工，整個項目預計於2019年完工及全面開業。

#### 2. 「寧國府邸」項目

位於上海市長寧區的住宅項目「寧國府邸」，目前正處於施工階段。該項目總佔地面積13,599.6平方米，容積率1.0，由11棟中西合璧的四合院組成，每棟總建築面積1,000至1,500平方米。專案由英國David Chipperfield Architects建築設計事務所負責建築及裝飾設計，位於上海市內交通最方便的低密度清幽豪宅區之一，距離機場及市區分別約為10分鐘及30分鐘車程。

「寧國府邸」目前正進行庭院精裝修、外立面改造和整體配套工程，因市場不穩需根據實際情況作出合適的經營安排。



## 管理層討論和分析

### 主要聯營公司 – ROCKEFELLER GROUP ASIA PACIFIC, INC.

截至2017年12月31日止年度內，本集團分佔主要聯營公司Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. (「RGAP」)「洛克·外灘源」項目由截至2016年12月31日止年度的虧損1.644億港元轉為分佔溢利9,520萬港元，主要由於聯營公司RGAP的匯率收益變動所致。

### 應收聯營公司貸款

該筆應收貸款為投資於RGAP以股東貸款名義的投資金額，用於撥付「洛克·外灘源」項目所需資金，並構成本集團於RGAP總投資的一部分。由於應收貸款實為一項投資，故本集團確認分擔RGAP應收貸款超出投資成本的虧損。該筆款項根據本集團預期將收回的估計日後現金流量以及收回該筆款項的估計時間按攤銷成本列賬。該投資為無抵押，且並無固定還款期。董事認為，該投資為長期投資，其相應分類為非流動資產。

本公司董事按貸款原實際利率折現的估計未來現金流量及該現金流量之時間後重估投資金額的可收回金額。於截至2017年12月31日止年度，本集團於損益內相應確認減值虧損122,835,000港元(2016年：230,000,000港元)。

本公司董事已審閱應收聯營公司貸款的賬面值為1,207,906,000港元(2016年12月31日：1,238,390,000港元)，及聯營公司欠款為170,744,000港元(2016年12月31日：154,706,000港元)，並認為有關金額可全額收回。

### 融資服務

本集團在2016年底於中國新成立的全資附屬公司，眾聯融資租賃(上海)有限公司、眾安國際融資租賃(天津)有限公司及眾安國際商業保理(天津)有限公司，主要通過向各種客戶提供融資服務(包括融資租賃、商業保理服務及其他融資服務)經營資產融資業務，於年內已逐步開始營運。

截至2017年12月31日止年度內，融資服務業務之收入為3,860萬港元(2016年12月31日：無)，實際利率介乎每年6.4%至14.6%。截至2017年12月31日，沒有已逾期的融資資產。本集團預計來年將逐步開展更多融資服務業務。

因信貸參考系統不足及中小企借方未能提供標準的抵押品，國內中小企長期面對獲取銀行融資的困難。加上受國內收緊貨幣政策之影響，進一步收緊信貸狀況，持續限制了中小企可用之融資途徑及增加其融資成本。與商業保理公司相比，銀行傾向與具規模的公司進行業務，並採取較審慎的信貸政策，批核過程一般亦較長。這導致中小企業較難及時就營運或業務擴張取得融資，因而彼等將考慮其他融資管道，例如商業保理，從而為商業保理公司創造商機。

為進一步豐富我們的金融服務組合並加強協同效應，於年內，本集團就提供小額貸款向重慶眾安小額貸款有限公司的30%股權出資人民幣9,000萬元。

### 待售投資

於2017年12月31日，待售投資總額為49.682億港元(2016年12月31日：1.560億港元)，主要為本集團持有之眾安在綫財產保險股份有限公司(「眾安在綫」，股份代號：6060)，按公平值計量48.077億港元列賬。

於2016年12月31日，於眾安在綫之投資按成本減減值計量，原因為合理公平值估算範圍過大，令本公司董事認為無法可靠計量其公平值。截至2017年12月31日止年度，眾安在綫於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。因此，該實體投資自截至2017年12月31日止年度起按其公平值計量。可供出售投資之股息於確定本集團收取股息之權利時於損益內確認。可供出售投資之賬面值之其他變動於全面收益內確認並於投資重估儲備項下累計。於投資予以出售或確定出現減值時，先前於投資重估儲備累計之累計收益或虧損則重新分類至損益。

於對眾安在綫投資的公平值估值時，已考慮眾安在綫的內資股的可銷性折讓及股份買賣限制於上市日期(即2017年9月28日)起一年內不可轉讓。

按公平值對眾安在綫進行估值的主要輸入數據包括(i)眾安在綫於報告期末的股價；及(ii)缺乏可銷性折讓。



## 管理層討論和分析

金融科技正在改變我們現今的生活。現今的保險行業也慣常使用保險科技、大數據和數碼化等用語，因為保險公司也開始越來越注重發展數碼產品。毋庸置疑，在數碼化趨勢下，保險公司應對的方式是注重發展網上平台。數碼化渠道使得保險公司更接近顧客，提供24小時無間斷開放的理財服務。同時，這個行業也在運用大資料和先進的分析工具去瞭解他們的客戶，預測客戶需求和產品興趣，從而為客戶建立一個量身定制的市場更新資訊和其他保險相關消息服務。我們相信，眾安在綫作為中國領先的保險科技公司，提供全方位網上保險產品及解決方案，正乘著經濟發展的順風車掌握好了這個獨特的市場發展機遇。

### 其他業務

本集團的其他業務包括提供物業、設施及項目管理服務。截至2017年12月31日止年度內，本集團其他業務的營業額為1.786億港元，同比上升6%。

### 合資公司－眾安科技(國際)集團有限公司

誠如本公司日期為2017年12月8日公告所述，本公司與眾安信息技術服務有限公司(「眾安科技服務」)(眾安在綫全資附屬公司)訂立合資公司協議，據此，本公司及眾安科技服務同意共同投資眾安科技(國際)集團有限公司(「眾安科技」)，藉此本公司與眾安科技服務攜手於海外市場發掘金融科技以及保險科技的國際業務發展、合作及投資機遇。根據合資公司協議，(a)本公司及眾安科技服務已分別以現金向眾安科技注資人民幣6,000萬元及人民幣5,000萬元，代價為其普通股股份；及(b)本公司已有條件同意以現金向眾安科技作出人民幣6.2億元的額外注資，代價為可贖回優先股。本公司及眾安科技服務分別擁有眾安科技的49%及51%的投票權益。

於2017年12月31日，概無認購可贖回優先股。

### 展望

展望2018年，全球經濟仍將保持較高景氣，這將繼續利好中國經濟穩定增長。國內宏觀經濟運行的政策環境總體偏緊，短期內將給經濟增長帶來一定的下行壓力；但伴隨供給側改革紅利加速釋放，新動能持續增強，中國經濟還將繼續穩定運行在中高速增長區間。

預計2018年中國固定資產投資增速將小幅放緩。三大類投資中，房地產和基建投資將慢下，製造業投資或略有加快。消費增長將繼續受到居民收入增加、消費結構升級和城鎮化推進的支撐。同時，伴隨房地產市場降溫、居民加槓桿受限，房地產對消費的負面效應將會減弱。整體消費對經濟增長的基礎性作用將進一步增強。由於全球經濟增速有望延續小幅上行，我國出口貿易增長的動能將繼續維持。不過，伴隨外需回升對出口貿易的提振作用開始邊際減弱以及同比基數走高，可以預計，2018年我國出口在保持增長的同時，增速將較2017年有所放緩。但2018年淨出口仍將對我國經濟增長實現一定的正向拉動。

從房地產行業來看，由於當前房地產廣義庫存仍偏高，房地產去庫存、去槓桿的趨勢將繼續延續；且中國的適齡勞動人口頂峰已過，購房需求在持續下行；再加上政府房地產調控政策正在從需求端轉向投資端，導致房地產投資持續下滑，這些都將使整體房地產行業繼續承壓，進而推動中國整體經濟下行的壓力。

綜合來看，加強金融監管仍將是2018年主旋律。中國經濟發展將貫徹中央經濟工作會議提出的「推動高品質發展，提升經濟效率」，全面打好以防範化解重大風險為首要任務的「三大攻堅戰」，繼續深化供給側結構性改革。預計2018年中國GDP增速將小幅放緩至6.7%左右。

### 財務回顧

本集團的借款總額由2016年12月31日的9,030萬港元增加至2017年12月31日7.773億港元。本集團於2017年12月31日的資本負債比率(借款總額與股東權益比率)為8.1%，2016年12月31日則為1.4%。本集團之財政保持穩健，現為淨現金狀況。

於2017年12月31日，為取得上述貸款而已作為抵押的資產，合共的賬面值為5.437億港元。本集團的借款以人民幣為單位。由於本集團所有業務均在中國進行，因此與業務有關的大部分收支均以人民幣為單位。本集團並無採用財務工具作為對沖，然而，董事會將繼續評估及密切監察人民幣及利率變動對本集團帶來的潛在影響。

於2017年12月31日，本集團持有的現金及銀行結餘共達29.526億港元(包括已抵押的銀行存款、結構性存款、短期銀行存款、長期銀行存款及現金及現金等價物)，大部分均以人民幣、港元及美元為單位。

### 資本承擔

於2017年12月31日，本集團就發展中物業之資本承擔為5,090萬港元。



## 管理層討論和分析

### 或然負債

於2017年12月31日，本集團就銀行向本集團物業買家提供按揭貸款而向銀行作為抵押的擔保額為2,020萬港元。

### 末期股息

為保留資源用作本集團業務發展，故董事會建議不派發截至2017年12月31日止年度之末期股息(2016年：無)。

### 僱員及薪酬政策

於2017年12月31日，本集團就主要業務僱用約734名全職僱員。本集團了解幹練和具備實力僱員的重要性，並繼續參考現行市場常規及個人表現向僱員發放薪酬。本集團亦提供若干其他福利，例如醫療及退休福利。此外，本集團根據已獲批准購股權計劃的條款，向本集團合資格員工授出購股權。

### 購買、出售或贖回本公司上市股份

截至2017年12月31日止年度，本集團或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

### 企業管治

除下文披露外，於年內，本公司一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治守則內所載之守則條文。

根據守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。鄧銳民先生於2017年6月28日辭任董事會主席後，項亞波先生獲委任為董事會主席。自此之後，項亞波先生已擔任董事會主席及本集團行政總裁兩者的角色。經考慮本集團目前業務運作及規模，董事會認為項亞波先生同時出任董事會主席兼本集團行政總裁乃可予接受及符合本集團之最佳利益。董事會將定期檢討有關情況。

### 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之行為守則。經向所有董事個別作出查詢後，本公司確認，各董事於截至2017年12月31日止年度均一直遵守標準守則所規定之準則。

### 審核委員會

本公司已根據上市規則之規定設立一個審核委員會(「審核委員會」)，負責檢討及監察本集團之財務匯報程序及內部監控。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，包括田勁先生、項兵博士及辛羅林先生。審核委員會與本公司高級管理層及本公司之核數師定期開會，共同審議本公司之財務匯報程序、內部監控之效用、核數程序及風險管理事宜。

本集團截至2017年12月31日止年度之年度業績經已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行審核，並已由審核委員會審閱。

### 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)已預定將於2018年5月31日(星期四)舉行。股東週年大會通告將於適當時候在本公司網站[www.sinolinkhk.com](http://www.sinolinkhk.com)及聯交所指定網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊發。

本公司將於2018年5月28日(星期一)至2018年5月31日(星期四)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記。為確定出席股東週年大會的權利，所有過戶文件連同有關股票，最遲須於2018年5月25日(星期五)下午4時30分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。



## 董事履歷

### 執行董事

**項亞波先生**，61歲，於2017年6月28日獲委任為本公司董事會主席及本公司薪酬委員會及提名委員會成員。彼於2011年獲委任為本公司之執行董事並於2013年8月獲委任為行政總裁。項先生為本公司附屬公司百仕達地產有限公司之主席兼董事總經理。彼與歐亞平先生(本公司之非執行董事及主要股東)為兄弟關係、與歐晉羿先生(本公司之非執行董事)為伯侄關係。彼擁有工程學士學位。項先生於企業管理、投資管理、電腦技術應用及電子商務等方面擁有逾32年經驗。彼於2002年5月至2016年6月15日曾為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市公司威華達控股有限公司之執行董事兼薪酬委員會成員。除上述披露者外，項先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

**陳巍先生**，56歲，於1997年12月獲委任為本公司執行董事。彼持有中華人民共和國(「中國」)北京理工大學頒發之工程管理學士學位。陳先生曾獲多家大型機構聘用，於工程、業務管理、市場開發及管理方面積逾32年經驗。陳先生於1992年2月加入本集團，現負責本集團之整體業務發展、管理及策略計劃。彼於2007年5月至2017年4月5日曾為聯交所上市公司威華達控股有限公司之執行董事、董事會主席兼薪酬委員會成員。除上述披露者外，陳先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

### 非執行董事

**羅仕勵先生**，75歲，於1997年12月獲委任為本公司執行董事，並自2007年9月起調任為本公司非執行董事。彼亦為本公司附屬公司百仕達地產有限公司之監事會主席。羅先生曾任職國內多間房地產公司，具有中國經濟師職稱，在房地產發展方面擁有逾27年經驗。羅先生於1992年加入本集團。羅先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

**歐晉羿先生**，25歲，於2016年1月獲委任為本公司非執行董事。他於2017年7月3日獲委任為眾安在綫財產保險股份有限公司(其股份於2017年9月28日在聯交所上市(香港聯交所：6060))的非執行董事及後於2017年11月27日獲調任為執行董事。彼擁有普林斯頓大學東亞研究學士學位，曾為紐約創業投資公司 Thrive Capital 的投資團隊成員，該公司在 Instagram、Twitch、Spotify，以及其他軟件公司持有投資。彼於2010年至2012年及2012年至2015年期間，在本公司的企劃發展部分別擔任投資經理及聯席董事。彼在審查美國的住宅及商業物業發展項目及包括股票、債券、創業公司及私募股權公司等上市及私人股票投資組合管理方面擁有豐富經驗。歐晉羿先生為歐亞平先生(本公司之非執行董事及主要股東)之兒子，以及項亞波先生(本公司之主席、行政總裁及執行董事)之侄兒。除上述披露者外，歐晉羿先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

**歐亞平先生**，56歲，於1997年12月獲委任為本公司主席及執行董事，並自2013年8月起調任為本公司非執行董事及辭任本公司董事會主席及薪酬委員會成員。歐先生是本集團之創辦人及本公司主要股東。彼為眾安在綫財產保險股份有限公司(其股份於2017年9月28日在聯交所上市，香港聯交所：6060)董事長。歐先生持有中國北京理工大學頒發之工程管理學士學位。歐先生與項亞波先生(本公司執行董事、主席兼行政總裁)為兄弟關係、與歐晉羿先生(本公司非執行董事)為父子關係。彼亦為本公司主要股東 Asia Pacific Promotion Limited (「Asia Pacific」)之董事及股東，該公司所持有之權益已披露於「主要股東」一節內。除上述披露者外，歐先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

**鄧銳民先生**，55歲，於2001年9月獲委任為本公司執行董事並於2002年獲委任為行政總裁及於2013年8月不再擔任行政總裁及獲委任為本公司董事會主席及薪酬委員會成員。鄧先生自2012年3月27日起獲委任為本公司提名委員會成員。鄧先生於2017年6月28日獲調任為非執行董事，並不再擔任董事會主席、本公司薪酬委員會及提名委員會成員。彼曾於2002年5月至2017年6月期間為聯交所上市公司威華達控股有限公司之執行董事。鄧先生於2017年7月3日獲委任為聯交所上市公司眾安在綫財產保險股份有限公司的首席財務官。鄧先生持有由加拿大 University of Victoria 頒發之電腦學士學位，另持有美國 The City University of New York 頒發之工商管理碩士學位。鄧先生在管理、會計及財務方面擁有多年經驗。鄧先生曾負責本集團的企業規劃、策略發展、財務策劃及管理。除上述披露者外，鄧先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

### 獨立非執行董事

**田勁先生**，60歲，於2005年5月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會成員及提名委員會主席。田先生持有湖南大學文學學士學位、武漢大學文學碩士學位及美國Auburn大學行政管理學博士學位。自2011年11月14日起田先生為美國圖博有限責任公司合夥人。彼在加入圖博有限責任公司之前曾任美國晨星公司亞太區總裁及晨星(中國)董事長，及擔任湖南大學講師，美國Auburn大學客席教授，芝加哥DePaul大學技術開發部主任，校戰略規劃及研究評核總監。田先生於過往3年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

**項兵博士**，56歲，於2008年12月獲委任為本公司之獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。項博士於加拿大阿爾伯塔大學取得會計學博士學位。項博士目前為長江商學院的創院院長及教授。彼為聯交所上市公司丹楓控股有限公司及龍湖地產有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員及薪酬委員會成員。項博士亦為聯交所上市公司慧聰集團有限公司之董事，任期至2016年9月12日。項博士曾為納斯達克上市公司完美時空有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員及薪酬委員會成員，任期至2015年7月28日。項博士曾為深圳證券交易所上市公司雲南白藥集團股份有限公司之獨立非執行董事兼審計委員會成員、戰略委員會成員及薪酬委員會主任委員，任期至2015年11月27日。彼於2008年12月至2016年5月曾為聯交所上市公司威華達控股有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼曾為聯交所上市公司中國動向(集團)有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員及薪酬委員會主席，任期至2017年7月5日。除上述披露者外，項博士於過往3年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

辛羅林先生，69歲，於2002年6月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員。辛先生完成在中國北京大學的研究生課程。彼曾作為日本早稻田大學的訪問學者，曾任加拿大英屬哥倫比亞大學的名譽研究員，並於1984年至1985年期間為澳洲阿德雷德大學訪問研究員。彼於1991年在澳洲新南威爾斯州獲委任為太平紳士。辛先生為《中國鋼鐵產業政策對澳洲的影響》一書的合著者。辛先生亦為建業地產股份有限公司之獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員；為卓亞資本有限公司之非執行董事兼名譽主席；為北京體育文化產業集團有限公司(前稱瀚洋物流控股有限公司)之獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員；及為中國趨勢控股有限公司之非執行董事，以上公司為聯交所上市公司。辛先生亦為東京證券交易所上市公司森電機株式會社之董事。辛先生於2011至2015年度間為於聯交所上市公司中國環保科技控股有限公司之獨立非執行董事；直至2016年5月曾為聯交所上市公司威華達控股有限公司之非執行董事。除上述披露者外，辛先生於過往3年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

本公司董事(「董事」)提呈截至2017年12月31日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為一家投資控股公司，各主要附屬公司及聯營公司的業務分別載於財務報表附註42及17。

## 業務回顧

對本年度內公司業務的中肯審視、對本集團本年度表現以及影響公司業績及財務狀況的重要因素的討論及分析，以及公司業務未來展望，分別載於本年報第2頁至第3頁及第6頁至第14頁之「主席報告」及「管理層討論和分析」。任何運用財務關鍵表現指標進行的分析在本年報第148頁的「財務摘要」中闡述。關於本公司面臨之主要風險及不確定因素已於本年報的不同部分披露，於綜合財務報告附註31及32以及第6頁至第14頁的「管理層討論和分析」尤其詳盡。

## 環保政策及表現

本集團遵守部分關於香港及中國環境保護法律、法規及法例，包括項目建設及發展期間有關廢氣、液體廢物及固體廢物的排放、有害物質的處理及噪音污染。

本集團著力遵守相關環境保護法律法規，並要求員工及建設合約方遵守有關營運及建設質量的相關法律法規，例如環境保護、勞工保護、社會及安全規定以及自訂的標準。

董事會相信，本集團於各重大方面已遵守所有目前香港及中國生效的適用環境保護法律及法規。

本集團了解環境保護對本集團的長期發展至關重要。為盡量減輕對環境的影響，本集團將繼續不時檢討及改善管理常規的成效。

一份載有環境、社會及管治事宜規定資料的報告將於本年報刊發後三個月內在本公司網站刊發。

## 合法合規

本集團業務主要通過本公司於中國香港及英屬維爾京群島成立之附屬公司進行，本公司於百慕達註冊成立，其股份於聯交所主板上市。我們的建立與運營應遵守百慕達、中國大陸、英屬維爾京群島及香港有關法律法規。

截至2017年12月31日止年度及直至本年報日期，本集團於各重大方面遵守對本集團年內業務及營運方面有重大影響之相關法律法規。

## 與員工、客戶和供應商之主要關係

本集團一直高度重視並與建築材料供應商維持良好工作關係，以及向區域政府、市場及客戶提供以客戶為中心的高質量專業服務。上述供應商及客戶均乃為本集團創造價值之良好工作合作夥伴。本集團亦珍惜員工之知識及技能，並繼續為員工提供有利的職業發展機遇。

本集團不僅致力於為租戶提供安全優質的物業項目，還在改善城市生活環境和生活質素方面力臻完美。在發展物業項目的整個生命週期中，本集團產品及服務始終堅持以客戶為中心。

## 業績及分配

本集團截至2017年12月31日止年度的業績載於本年報第52頁的綜合損益表。

於本年度內，本公司並無向股東派發中期股息(2016年：無)。

董事會建議不派發截至2017年12月31日止年度之末期股息(2016年：無)。

## 可供分派儲備

本集團的儲備在本年度的變動詳情載於本年報第56頁的綜合權益變動表。

本公司於2017年12月31日可供分派予股東的儲備為674,760,000港元(2016年：707,922,000港元)。

## 財務概要

本集團於過去5個財政年度各年的業績、資產及負債概要載於本年報第148頁。

## 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備在本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註14。

## 投資物業

本集團的投資物業在本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註16。

## 股本

本公司的股本在本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註30。

## 董事

在本年度及截至本報告日期的董事為：

### 執行董事：

項亞波(主席兼行政總裁)(於2017年6月28日獲委任為主席)

陳巍

### 非執行董事：

羅仕勵

歐晉羿

歐亞平

鄧銳民(從執行董事調任為非執行董事並於2017年6月28日辭任主席)

### 獨立非執行董事：

田勁

項兵

辛羅林

根據公司細則第87(1)條，歐亞平先生、項兵博士及羅仕勵先生將於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上輪流告退。除羅仕勵先生已告知本公司彼有意退任且不會膺選連任外，所有其他退任董事(即歐亞平先生及項兵博士)將符合資格及願意膺選連任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條就其獨立身份發出之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事對本公司而言具備獨立性。

## 董事於股份及購股權的權益或淡倉

於2017年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7至第9分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉；(b)根據證券及期貨條例第XV部第352條須載入該條例所述的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司的權益及淡倉如下：

## 於本公司股份的好倉

董事姓名	身份	股份權益			股份權益總額	根據購股權 於相關股份 的權益	權益總額	於2017年 12月31日 佔本公司 已發行股份的 概約百分比
		個人權益	公司權益	家族權益				
陳巍	實益擁有人	13,500,000	-	-	13,500,000	3,000,000	16,500,000	0.46%
羅仕勳	實益擁有人	9,005,500	-	-	9,005,500	-	9,005,500	0.25%
歐亞平	共同擁有權益及 所控制公司的權益	-	1,590,283,250 (附註)	7,285,410	1,597,568,660	-	1,597,568,660	45.11%
鄧銳民	實益擁有人	21,375,000	-	-	21,375,000	35,000,000	56,375,000	1.59%
田勁	實益擁有人	-	-	-	-	2,000,000	2,000,000	0.05%
項兵	實益擁有人	-	-	-	-	2,000,000	2,000,000	0.05%
項亞波	實益擁有人	-	-	-	-	35,000,000	35,000,000	0.98%
辛羅林	實益擁有人	-	-	-	-	2,000,000	2,000,000	0.05%

附註：該等1,590,283,250股本公司股份由Asia Pacific Promotion Limited(「Asia Pacific」)持有，該公司於英屬維爾京群島註冊成立，並由歐亞平先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，歐先生被視為於Asia Pacific持有的本公司股份中擁有權益。

有關董事授出購股權的詳情，載於下文「董事購入本公司及相聯法團股份或債券的權利」一節。

除上文所披露者外，於2017年12月31日，概無董事或本公司最高行政人員擁有(或根據證券及期貨條例之相關條文被當作或視為擁有)本公司或任何相聯法團之股份、相關股份或債券之任何權益或淡倉，或須列入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之任何權益。

## 董事購入本公司及相聯法團股份或債券的權利

根據本公司於2012年採納的購股權計劃，本公司向本公司若干名董事授出購股權，以認購本公司股份。於2017年12月31日的有關詳情如下：

董事姓名	授出日期	行使期	行使價 港元	於2017年 1月1日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	於2017年 12月31日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	於2017年 12月31日 佔本公司 已發行股份的 百分比
陳巍	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1,500,000	1,500,000	0.04%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	1,500,000	1,500,000	0.04%
鄧銳民	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	17,500,000	17,500,000	0.49%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	17,500,000	17,500,000	0.49%
田勁	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
項兵	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
項亞波	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	17,500,000	17,500,000	0.49%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	17,500,000	17,500,000	0.49%
辛羅林	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%

附註：

1. 購股權的歸屬期乃由授出日期起直至行使日期開始為止。
2. 該等購股權為董事作為實益擁有人持有的個人權益。

除下文所述的本公司購股權計劃外，於年內任何時間，本公司、其控股公司、或其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何安排令本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益，而本公司各董事或最高行政人員或任何彼等的配偶或18歲以下的子女，概無擁有任何權利或曾行使任何此等權利以認購本公司的證券。

## 本公司的購股權計劃

本公司股東已於2012年5月17日(「採納日期」)採納一項購股權計劃(「2012年購股權計劃」)，據此，董事會可酌情向下文所述任何合資格人士授出可認購本公司股份的購股權，惟須受上述計劃訂明的條款及條件所限。2012年購股權計劃自採納日期起計為期10年。

2012年購股權計劃為一項股份獎勵計劃，乃制定以使本集團(i)認可及獎勵對本集團已經(或可能已經)作出或可能作出(直接或間接)貢獻之合資格人士；(ii)吸引及挽留並適當酬勞質素最佳之僱員及其他合資格人士；(iii)激勵合資格人士為本集團之利益而盡量改善其表現及效率；(iv)提升其業務、僱員及其他關係；及／或(v)保留本公司可向合資格人士提供之獎勵及激勵之範圍及性質之最大靈活性。合資格人士包括(a)本集團之任何全職或兼職僱員或本公司或其任何附屬公司之任何董事；(b)本集團任何成員公司之任何客戶、服務供應商或提供商、業主或承租人、代理、合夥人、諮詢人、或顧問或承包商或與該等成員公司有業務來往之人士；(c)主要受益人為上文(a)或(b)項所述之任何人士之任何信託之受託人，或全權對象包括上文(a)或(b)項所述之任何人士之全權信託的受託人；(d)上文(a)或(b)項所述之任何人士全資實益擁有之公司；及(e)董事會可能全權酌情釐定之有關其他人士(或類別人士)。

購股權可在董事決定的期間內隨時行使，但該期間不可超過自授出日期起計10年。購股權於可行使前必須持有的最短期間將由董事會釐定。

如無本公司股東事先批准，根據2012年購股權計劃可授出的購股權所涉及的本公司股份總數不得超過於採納日期的已發行本公司股份的10% (「計劃授權限額」)。本公司可徵求股東在股東大會上批准更新計劃授權限額，惟根據2012年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可授出的購股權所涉及之本公司股份總數，不得超過更新計劃授權限額獲批准當日已發行本公司股份的10%。如無本公司股東事先批准，於任何12個月期間可授予任何合資格人士的購股權所涉及的本公司股份數目，不得超過於任何時間的已發行本公司股份的1%。此外，如無本公司股東事先批准，於任何12個月期間可授予任何合資格人士(彼為本公司的主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士(定義見上市規則))的購股權所涉及的本公司股份數目不得超過已發行本公司股份總數的0.1%，而所涉及的總金額以本公司股份於每次授出當日的收市價為基準計算不得超過5,000,000港元。

2012年購股權計劃項下之購股權行使價由董事會全權酌情釐定及通知合資格人士，且將不得低於(i)於購股權授出日期在聯交所每日報價表所列之本公司股份收市價；(ii)於緊接購股權授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所列之本公司股份平均收市價；及(iii)於購股權授出日期之本公司股份面值(以最高者為準)。

# 董事會報告

每名合資格人士須就接納獲授之購股權支付1港元代價。

截至本年報日期，根據2012年購股權計劃可授出總計354,111,283股股份(相當於本公司之現有已發行股份約10%，經股東於2016年5月19日舉行之股東週年大會上重新釐定)，而倘根據2012年購股權計劃已授出(但尚未行使之)購股權獲行使，則可發行合共114,000,000股股份(相當於本公司之現有已發行股份約3.22%)。

特定類別之購股權的詳情如下：

購股權類別	授出日期	行使期	行使價 港元
2015A購股權	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37
	15.05.2015	15.05.2016-14.05.2025	1.37
2015B購股權	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37
	15.05.2015	15.05.2016-14.05.2025	1.37
	15.05.2015	15.11.2016-14.05.2025	1.37

下表披露本公司根據2012年購股權計劃授出之購股權在年內之變動情況：

	購股權類別	於2017年 1月1日 尚未行使	年內已授出	年內已行使	年內已失效	於2017年 12月31日 尚未行使
<i>類別1：董事</i>						
陳巍	2015A購股權	3,000,000	-	-	-	3,000,000
鄧銳民	2015A購股權	35,000,000	-	-	-	35,000,000
田勁	2015A購股權	2,000,000	-	-	-	2,000,000
項兵	2015A購股權	2,000,000	-	-	-	2,000,000
項亞波	2015A購股權	35,000,000	-	-	-	35,000,000
辛羅林	2015A購股權	2,000,000	-	-	-	2,000,000
董事總數		<u>79,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>79,000,000</u>
<i>類別2：僱員</i>						
	2015B購股權	<u>37,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,000,000)</u>	<u>35,000,000</u>
僱員總數		<u>37,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,000,000)</u>	<u>35,000,000</u>
所有類別		<u>116,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,000,000)</u>	<u>114,000,000</u>

附註：

1. 購股權之歸屬期乃由授出日期起直至行使期開始為止。
2. 於年內，根據2012年購股權計劃，概無已授出、行使或註銷購股權。
3. 於年內，根據2012年購股權計劃，2,000,000股購股權已失效。

本公司購股權計劃的進一步資料載於綜合財務報表附註34。

## 股票掛鈎協議

除本年報關於「本公司購股權計劃」一節披露外，概無任何股票掛鈎協議於本年度內達成或於年末生效。

## 獲准許的彌償條文

本公司細則規定當時有關本公司任何事務，每名董事均可就彼之職務所作出任何行為或有關執行其職務而可能產生或蒙受之所有損失、損害及開支，從本公司之資產及溢利獲得彌償，可獲確保免受任何損害。

本公司已替本集團董事及高級人員安排合適之董事及高級人員責任保險。

## 董事的服務合約

任何在應屆股東週年大會上獲提名膺選連任之董事，概無與本公司訂有不可由本公司於一年內終止的未屆滿董事服務合約。

## 董事於重大交易、安排或合約的權益

除本年報所披露者外，於年終或年內任何時間，本公司或其任何有關連公司(控股公司、附屬公司或同系附屬公司)概無訂有董事或其有關連實體直接或間接擁有重大權益的任何重大交易、安排或合約。

## 主要股東及其他人士

就本公司董事或最高行政人員所知，於2017年12月31日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的權益或淡倉之本公司股東(本公司董事或最高行政人員除外)如下：

## 於本公司股份或相關股份的好倉及淡倉

股東名稱	身份／權益性質	股份權益	衍生工具權益	總權益	於2017年
					12月31日 佔本公司 已發行股份之 概約百分比
Asia Pacific (附註1)	實益擁有人／ 實益權益	1,590,283,250 (好倉)	-	1,590,283,250	44.90%
Karst Peak Capital Limited (附註2)	投資經理／ 其他權益	171,988,000 (好倉)	150,998,000 (好倉)	322,986,000	9.12%
Adam Gregory LEITZES (附註2)	所控制公司的權益／ 公司權益	171,988,000 (好倉)	150,998,000 (好倉)	322,986,000	9.12%

附註：

- 該等1,590,283,250股本公司股份由Asia Pacific持有，該公司在英屬維爾京群島註冊成立，由本公司非執行董事歐亞平先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，歐先生被視為於Asia Pacific持有的本公司股份中擁有權益。
- 於批准本年報後，本公司接獲Karst Peak Capital Limited (「Karst Peak」)及Adam Gregory LEITZES發出的權益披露通知。Karst Peak為投資經理，透過多個100%控制的基金，持有本公司322,986,000股股份，包括本公司以現金結算的150,998,000股股份的非上市衍生權益。Adam Gregory LEITZES控制Karst Peak的全部權益。因此，根據證券及期貨條例，Adam Gregory LEITZES被視為於Karst Peak持有的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2017年12月31日，本公司並無接獲任何通知有已記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊的本公司股份及相關股份的任何其他權益或淡倉。

## 關連交易及持續關連交易

本公司於年內的關連交易／持續關連交易詳情如下：

### (a) 關連交易

於年內，除下文所述者外，概無交易須根據上市規則第14A章披露為關連交易。

## (b) 持續關連交易

於2014年4月1日，威華達控股有限公司(「威華達」)與本公司訂立總協議，以規管獨立租賃協議，即威華達及其附屬公司向本公司及其附屬公司租賃物業的交易，協議固定限期為三年，由2014年4月1日起計至2017年3月31日止(「總協議」)。截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止各個財政年度的全年上限金額分別為6,000,000港元、8,000,000港元、8,000,000港元及2,000,000港元。於截至2017年12月31日止年度，交易總額為891,000港元。

於2014年4月1日，威華達及本公司分別由Asia Pacific Promotion Limited(「Asia Pacific」)擁有約36.40%及44.08%的權益，故Asia Pacific為威華達及本公司的主要股東，因而為上市規則下威華達及本公司的關連人士。由於Asia Pacific於威華達及本公司均擁有超過30%權益，威華達及本公司均為上市規則下Asia Pacific的聯繫人士。

因此，威華達與本公司訂立的總協議構成上市規則第14A章下威華達及本公司的持續關連交易。

由於對威華達及本公司而言，以全年基準計算的總協議的全部相關百分比率均高於0.1%但低於5%，因此，根據當時的上市規則第14A.34條(上市規則第14A.76(2)條)，總協議僅須遵從當時的上市規則第14A.45條至14A.47條(上市規則第14A.68及14A.71條)的申報及公告規定，並可豁免遵守獨立股東批准的規定。本公司已於2014年4月1日就上述持續關連交易刊發公告。

根據上市規則第14A.56條，董事會委聘本公司核數師就本集團的持續關連交易執行若干協定程序。核數師已向董事會匯報該等程序的事實結果。根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事已審閱持續關連交易並確認該等交易乃：

- (1) 於本集團日常及一般業務過程中訂立；
- (2) 按正常商業條款或更有利條款訂立；及
- (3) 根據規管交易之相關協議進行，且條款屬公平合理，並符合本公司股東整體利益。

本公司之核數師獲委聘以根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外之核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」就上述持續關連交易進行報告。核數師已根據上市規則第14A.56條發出載有其就本集團於上文披露之持續關連交易之發現及結論之無保留意見函件。

# 董事會報告

## 關連人士交易

關連人士交易的詳情載於綜合財務報表附註33，該等關連人士交易並未構成上市規則中關連交易。

## 管理層合約

於本年度內或年結時，本公司概無就全盤業務或其中重大部分的管理及行政事宜簽訂或存有任何合約。

## 根據上市規則第13.22條的披露

於2017年12月31日，本集團向聯營公司提供的財務資助總額合共超越上市規則第14.07(1)條界定的資產比率的8%。

根據上市規則第13.22條規定，該等聯營公司於2017年12月31日的備考合併財務狀況表如下：

	千港元
非流動資產	5,598,096
流動資產	1,391,007
流動負債	(770,402)
非流動負債	(7,351,762)
	<hr/>
淨負債	<u>(1,133,061)</u>

於2017年12月31日，本集團於聯營公司之應佔權益包括淨負債604,190,000港元。

聯營公司的備考合併財務狀況表乃透過合併該等公司的財務狀況表編製，並已作出調整以符合本集團於2017年12月31日的主要會計政策。

## 公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及就董事所知，公眾於本報告日期在本公司已發行股份的持股量並不少於25%，足以符合上市規則的規定。

## 主要客戶及供應商

於年內，本集團最大供應商佔本集團總採購額約5%，而本集團五大供應商則佔本集團總採購額約11%。

由於本集團年內並無重大銷售，故不呈現主要客戶的資料。

各董事、彼等的緊密聯繫人士及就董事所知擁有本公司已發行股份5%以上的股東，概無於五大供應商及客戶的股本中擁有權益。

## 優先購買權

本公司的公司細則並無載有優先購買權條文，惟百慕達法律亦無就該等權利施予任何限制。

## 購買、出售或贖回本公司的上市股份

截至2017年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

## 薪酬政策

本集團根據僱員的功績、資歷和才幹，制定本集團的僱員薪酬政策。

董事薪酬以本公司的營運業績、董事的個人表現及可供比較的市場數據作為參考而決定。董事(或其聯繫人士)或行政人員概無參與決定其個人薪酬。

本公司已採納購股權計劃以獎勵董事和合資格僱員，計劃詳情載於本報告綜合財務報表附註34及「本公司的購股權計劃」一節。

## 核數師

本公司截至2017年12月31日止年度的綜合財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會  
百仕達控股有限公司

主席兼行政總裁  
項亞波  
香港，2018年3月15日

## 企業管治常規

從2005年度以來，本公司致力建立一個良好、可信、動態的企業管治常規架構，以持續確保高透明度及維護股東及各界權益人士的權益。

本公司已採納上市規則附錄14企業管治守則(「守則」)所載之所有守則條文為本身企業管治常規。

本公司明白，卓越的企業管治常規甚為重要。因應監管環境的變化，本公司採取循序漸進的措施來推行現行守則，不斷評估實施成效，在變化迅速的企業管治常規發展中達到與時並進的要求(如必要)。

除下文披露外，於年內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之守則所載之守則條文。

根據守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。鄧銳民先生於2017年6月28日辭任董事會主席後，項亞波先生獲委任為董事會主席。自此之後，項亞波先生已擔任董事會主席及本集團行政總裁兩者的角色。

經考慮本集團目前業務運作及規模，董事會認為項亞波先生同時出任董事會主席兼本集團行政總裁乃可予接受及符合本集團之最佳利益。已推行充足的措施平衡權力及保障利益。董事會將定期檢討及監測該情況並確保目前架構不會影響本公司權力的平衡。

## 董事會 成員

項亞波先生於2017年6月28日獲委任為董事會主席及本公司薪酬委員會及提名委員會成員。鄧銳民先生於2017年6月28日由本公司執行董事調任為本公司非執行董事及辭任董事會主席、本公司薪酬委員會及提名委員會成員。除該等變動以外，於2017年度，本公司之董事職位概無任何變動。

於本報告日期，董事會有9名成員(每名董事會成員為「董事」)。項亞波先生擔任本公司主席兼行政總裁。其他執行董事為陳巍先生，非執行董事為羅仕勵先生、歐晉羿先生、歐亞平先生及鄧銳民先生。本公司有3名獨立非執行董事，即田勁先生、項兵博士及辛羅林先生及所有獨立非執行董事均擁有適當的專業會計經驗及相關財務管理專長且至少佔董事會三分之一席位。

所有董事在其專業範疇內均擁有卓越資歷，並顯示了高標準的個人專業操守及誠信。各董事履歷詳情於本年報第15至18頁披露。

每位獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條確認其獨立於本公司，本公司亦認為彼等具備獨立性。

除本年報第15至18頁履歷詳情所披露歐亞平先生、項亞波先生及歐晉羿先生間之親屬關係外，董事會其他成員尤其是主席與行政總裁之間並無其他關係(包括財務、業務、親屬或其他重大／相關關係)。

根據本公司之公司細則(「公司細則」)，董事最少須每3年於本公司股東週年大會上輪值告退一次。此外，於年內由董事會委任之任何董事(不論是填補臨時空缺或擔任董事會增補成員)任期僅至本公司下屆股東大會為止(就填補臨時空缺而言)或至本公司下屆股東週年大會為止(就董事會增補成員而言)，並符合資格於該大會上膺選連任。每位非執行董事(包括獨立非執行董事)的任期為期1年，由2018年1月1日起至2018年12月31日為止，並須遵照公司細則輪值告退及重選連任。

## 董事會及管理層職責

在主席兼行政總裁領導下，董事會負責遵照董事會會議規定及公司細則，負責高級指引及有效監督本公司管理層工作、制定及審批本集團之發展、業務策略、政策、年度預算案及業務計劃，建議派發任何股息以及監督管理層。

執行董事負責本公司日常業務管理。執行董事與本集團管理人員定期舉行會議，評估業務運作事宜及財務表現。

本公司認為，內部監控制度及風險管理職能不可或缺，而董事會在實行及監管內部財務監控及風險管理方面扮演重要角色。

由董事會決定及由管理層定案之特定事宜均由董事會定期檢討，例如本公司的日常管理、行政事務及營運等。管理層須向董事會報告工作。

本公司已設立程序，讓董事可在適當情況下尋求獨立專業意見，有關費用由本公司支付。

公司細則闡述董事會責任及運作程序。董事會每年最少舉行4次定期會議，省覽本公司之業務報告及財務業績以及政策。

2017年度內，董事會約每季1次即共舉行了4次定期董事會會議(定義見守則)，並按需要舉行董事會會議。遵照守則及公司細則規定，每次會議前已向所有董事發出適當通知及董事會文件。於年內亦已召開股東週年大會。每位董事在有關定期董事會會議及股東週年大會之出席詳情如下：

	出席會議次數	
	定期董事會會議	股東週年大會
<b>執行董事</b>		
項亞波(主席兼行政總裁)	4	1
陳巍	4	1
<b>非執行董事</b>		
羅仕勵	4	1
歐晉羿	4	1
歐亞平	4	1
鄧銳民	4	1
<b>獨立非執行董事</b>		
田勁	4	1
項兵	3	1
辛羅林	4	0

## 董事之入職及持續專業發展

每位新獲委任之董事加入董事會時均會收到一份全面之入職資料，範圍涵蓋本公司之業務營運、政策及程序以及作為董事之一般、法定及監管責任，以確保董事足夠瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

董事定期獲知會相關法例、規則及規例之修訂或最新版本。此外，本公司一直鼓勵董事及管理層報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或商會舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之廣泛專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提高其相關知識及技能。

董事將不時獲提供旨在發展及更新其專業技能之書面材料；公司亦會為董事舉辦及安排有關適用法例、規則及規例最新發展之講座，以協助彼等履行其職責。於本年度，本公司為董事及管理層舉辦有關根據上市規則及香港公司條例之財務資料新披露及環境、社會及管治報告之內部研討會。

根據本公司存置之記錄，為符合關於持續專業發展之守則，董事於本年度內接受以下重點在上市公司董事之角色、職能及職責之培訓：

	企業管治／關於法例、規則及規例之更新	
	閱讀材料	出席講座／ 內部研討會
<b>執行董事</b>		
項亞波(主席兼行政總裁)	✓	✓
陳巍	✓	✓
<b>非執行董事</b>		
羅仕勵	✓	✓
歐晉羿	✓	✓
歐亞平	✓	✓
鄧銳民	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
田勁	✓	✓
項兵	✓	✓
辛羅林	✓	✓

## 主席及行政總裁

經考慮本集團目前業務運作及規模，董事會認為項亞波先生自2017年6月28日起同時出任董事會主席兼本集團行政總裁乃可予接受及符合本集團之最佳利益。董事會將定期檢討該情況。

根據守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。鄧銳民先生於2017年6月28日辭任董事會主席後，項亞波先生獲委任為董事會主席。自此之後，項亞波先生同時擔任董事會主席及本集團行政總裁之角色。經考慮本集團目前業務運作及規模，董事會認為項亞波先生同時出任董事會主席兼本集團行政總裁乃可予接受及符合本集團之最佳利益。董事會將定期檢討有關情況。

主席兼行政總裁擔任董事會領導人，監察董事會的運作，確保董事會的行動符合本集團的最佳利益。主席兼行政總裁負責為每次董事會會議定出議程，並須考慮其他董事提出的事宜。主席兼行政總裁須就本集團業務發展肩負領導、前瞻及引領方向等整體重責。於年內，主席兼行政總裁已於執行董事不在場的情況下與非執行董事及獨立非執行董事會面。

在其他執行董事協助下，主席兼行政總裁負責本集團的日常業務管理及運作，制定及推行政策以及維持一支有效率的行政人員支援團隊。主席兼行政總裁向董事會負責，確保所有董事洞悉所有重大業務發展及事宜。

## 董事職責

在履行職責時，董事竭誠為本公司及所有股東的最佳利益盡心盡力。董事之責任包括：

- 出席定期董事會會議，並商討業務發展及策略、營運事宜及財務表現；
- 檢討、批准及監控所有重大措施，包括風險管理、內部監控、股息政策及其他重大的財務及營運事宜；
- 積極參與本公司之附屬公司及聯營公司各自的董事會；
- 審批每間經營公司的年度預算案及業務計劃，包括策略、財務及業務表現、主要風險及機會；
- 監察內部及外部匯報素質、時效、相關性及可信性；
- 監察及規管與本公司之高級管理人員、董事會及股東有關的潛在利益衝突；
- 考慮關連方交易會否引致公司資產被挪用及濫權謀私；及
- 確保本公司設有妥善程序以保持整體誠信，包括在財務報表方面、與供應商、客戶及其他權益人士的關係上以及所有法律及道德規範的遵守事宜。

為確保董事能夠履行職責，本公司設有適當的組織架構及清晰界定的責任及權限。

## 企業管治職能

董事會負責根據守則履行下列企業管治職責：

- 制定及審閱本公司有關企業管治之政策及常規；
- 審閱及監督董事及高級管理層之培訓及持續職業發展；
- 審閱及監控本公司遵守法律及監管規定之政策及常規；
- 制定、審閱及監督適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊；及
- 審閱本公司遵守守則及於企業管治報告作出披露之情況。

於年內，董事會已審議下列企業管治事項：

- 審閱本公司所採用的政策及慣例、董事及高級管理層的培訓、行為守則以及合規手冊等；
- 審閱本集團持續關連交易所採用之年度上限；
- 審閱遵循守則及企業管治報告的披露情況；及
- 藉審核委員會的協助審閱本公司風險管理及內部監控系統之效能。

## 董事委員會

本公司已成立多個設有關於權力及責任之特定職權範圍之董事委員會，包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，從而加強董事會之功能及提升其專才。

## 薪酬委員會

截至本年報日期，薪酬委員會成員包括1名執行董事項亞波先生及2名獨立非執行董事項兵博士及辛羅林先生，並由辛羅林先生擔任主席。

薪酬委員會的職權範圍符合守則的規定，刊登於本公司網站[www.sinolinkhk.com](http://www.sinolinkhk.com)。

薪酬委員會職責包括審閱及考慮(i)本公司董事及高級管理人員之薪酬政策；(ii)各執行董事及高級管理人員之薪酬組合(包括實物利益、退休金權利及補償金額)(根據守則條文第B.1.2(c)(ii)條)；及(iii)非執行董事之薪酬等事項，並就該等事項向董事會提出建議。

於2017年度，薪酬委員會：

- 審閱2017/2018年度之薪酬政策；
- 審閱主席兼行政總裁項亞波先生及非執行董事鄧銳民先生之薪酬；
- 審閱執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之薪酬及管理年終花紅；
- 審批執行董事之服務協議；及
- 就上述事項向董事會提出建議。

薪酬委員會於2017年度舉行了2次會議，各成員之會議出席詳情如下：

薪酬委員會成員	出席會議次數
辛羅林(薪酬委員會主席)	2
項兵	2
項亞波(於2017年6月28日獲委任為成員)	1
鄧銳民(於2017年6月28日不再為成員)	2

本集團了解高質素及能幹的員工對集團甚為重要，將繼續按業內常規及個人表現來提供僱員薪酬待遇。本集團亦提供其他福利，例如醫療及退休福利等。此外，本集團可根據本集團所採納經批准的購股權計劃的條款，向本集團合資格的僱員(包括董事)授予購股權。

截至2017年12月31日止年度高級管理層成員(包括全體執行董事)之薪酬組別如下：

薪酬組別(港元)	人數
1,000,001至2,000,000	1
4,000,001至5,000,000	1

根據上市規則附錄16須就董事酬金以及五名最高薪酬僱員披露之進一步詳情載於綜合財務報表附註10。

## 審核委員會

截至本年報日期，審核委員會由3名獨立非執行董事組成，分別為田勁先生、項兵博士及辛羅林先生，並由辛羅林先生擔任主席。

審核委員會直接向董事會匯報，並審閱財務報表及內部監控制度，以保障本公司股東的利益。

審核委員會每年至少兩次定期與本公司的外聘核數師開會討論會計問題，並審閱內部監控及風險評估的成效。董事會定期審閱及更新審核委員會的書面職權範圍，當中載明審核委員會的權力及職責。審核委員會的職權範圍符合守則的規定，刊登於本公司網站[www.sinolinkhk.com](http://www.sinolinkhk.com)。

於2017年度，審核委員會：

- 審閱截至2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月的財務報表；
- 審閱風險管理及內部監控制度的成效；
- 審閱內部及外聘核數師的審核結果；
- 審閱持續關連交易及年度上限；
- 審批2016財政年度的核數師酬金及就續聘外聘核數師提供建議；及
- 審閱有關本集團僱員就財務報告、內部監控或其他事項可能存在之不妥之處提出關注之政策及舉報政策之執行情況。

於2017年12月31日，本公司已設立安排，讓本公司僱員可就財務報告、內部監控或其他事項可能存在之不妥之處提出關注。於年內，審核委員會並無接獲任何報告。

審核委員會於2017年度舉行3次會議，各成員之會議出席詳情如下：

## 審核委員會成員

## 出席會議次數

辛羅林(審核委員會主席)	3
田勁	3
項兵	2

## 提名委員會

於本年報日期，提名委員會成員包括一名執行董事項亞波先生及三名獨立非執行董事田勁先生、項兵博士及辛羅林先生，主席由田勁先生擔任。

提名委員會的職權範圍刊登於本公司網站[www.sinolinkhk.com](http://www.sinolinkhk.com)，其符合守則的規定。

提名委員會職責包括審閱及建議董事會的架構、人數及組成及其任何變動；評估獨立非執行董事的獨立性並就重選董事提出建議等。

於2017年度，提名委員會：

- 審閱及提名委任項亞波先生為主席及將鄧銳民先生從執行董事調任為非執行董事；
- 審閱董事會架構、人數及組成(包括技能、知識、多元化及經驗)；
- 審閱董事會多元化政策；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 就退任董事於2018年股東週年大會上重新選任作出審閱並向董事會提出推薦建議。

提名委員會於2017年度舉行2次會議，各成員之會議出席詳情如下：

提名委員會成員	出席會議次數
田勁(提名委員會主席)	2
項兵	2
辛羅林	2
項亞波(於2017年6月28日獲委任為成員)	1
鄧銳民(於2017年6月28日不再為成員)	2

提名委員會提名且董事會建議歐亞平先生及項兵博士(自上次重選起擔任董事期間最久)及羅仕勵先生(彼有意退任且不會重選連任)輪值退任。除羅仕勵先生外，所有其他退任董事歐亞平先生及項兵博士合資格於即將舉行之2018年股東週年大會由本公司股東重選連任。

## 董事會成員多元化政策

本公司於2013年8月訂立董事會成員多元化政策，目的是為本公司董事會成員的多元化訂立方向。

董事會明白一個多元化的董事會對於提高董事會效率及企業管治的重要性。多元化的董事會包括善用董事的不同技能、行業知識和經驗、教育、背景和其他素質，而不會產生基於種族、年齡、性別或宗教的歧視。在決定最佳董事會組合時會考慮該等因素，並盡可能取得適當的平衡。

提名委員會負責物色及提名董事候選人予董事會批准；負責評估董事會所需經驗、專業知識、技能和多元化因素的適當組合，及評估董事會所需技能所代表之程度；以及檢討董事會的有效性。

提名委員會亦負責審查及向董事會報告有關董事會成員的多元化事宜。

董事的任命將根據候選人的優點及其他客觀標準作出，充分考慮該等因素對於董事會成員多元化的好處。

董事會認為董事會成員的多元化，包括性別多元化，對於公司企業是一項重要的資產。

目前，提名委員會尚未就實踐董事會成員多元化政策而訂定任何可計量目標。然而，提名委員會將會不時考慮及檢討董事會成員多元化政策以及訂定任何可計量目標。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為董事進行證券交易的行為守則。經向所有董事作出具體查詢後，本公司確認，所有董事於截至2017年12月31日止年度內均一直遵守標準守則的規定準則。

本公司亦已為管理人員及可能取得本公司證券相關內幕消息之特定人士，制定有關彼等進行證券交易之書面指引，其嚴謹程度不遜於標準守則之規定準則。

## 外聘核數師

本公司外聘核數師現為德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)。德勤就本公司按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製截至2017年12月31日止年度之綜合財務報表之審核提供專業服務。德勤亦審閱了本公司按照香港財務報告準則編製的2017年度未經審核中期財務報告。

德勤收取的2017年度核數服務費為2,300,000港元，而其收取的非核數服務費如下：

	費用 千港元
提供的服務詳情	
審閱本公司截至2017年6月30日止六個月之中期財務報告	<u>470</u>

## 風險管理及內部監控

董事會深知其確保本公司持續維持健全有效的風險管理及內部監控系統，並檢討其成效的責任。本集團的風險管理及內部監控系統乃為確保資產不會被不當挪用及未經授權處置以及管理經營風險而設計。本集團的內部監控檢討涵蓋主要財務、營運及合規監控以及風險管理職能。風險管理及內部監控系統中設立監控乃為管理而非消除可能導致無法達到業務目標之風險，並僅提供合理而非絕對保證不會出現重大失實陳述或損失。

本集團的風險管理框架包括以下部分：

- 識別本集團經營環境的重大風險並評估該等風險對本集團業務的影響；
- 制訂必要措施以管理該等風險；及
- 監控及審閱有關措施的成效。

本集團的風險管理框架在本集團內部審核團隊、本公司主要部門之代表及受委聘進行內部審核工作的獨立專業顧問整體協助下實行。截至2017年12月31日止年度，惠信會計師事務所有限公司獲委聘對若干內部監控事宜進行獨立審查，審查過程中並無發現重大缺陷。在此基準下，本集團得以確保管理層迅速識別與本集團營運相關的新出現風險，評估執行計劃是否足以管理該等風險，並監控及評估執行計劃之成效。上述均為持續程序且審核委員會及董事會最少每年檢討本集團的風險管理及內部監控系統。

審核委員會向董事會匯報本集團的風險管理及內部監控政策的執行情況，其中包括釐定風險因素、評估本集團可接受的風險水平及內部監控及風險管理及內部監控措施之成效。根據本集團內部審核團隊、本公司主要部門之代表及獨立專業顧問及審核委員會之報告，董事會認為本集團的風險管理及內部監控系統屬充足有效，且本集團已遵守守則所載之風險管理及內部監控條文。

於年內，審核委員會及董事會就本集團風險管理及內部監控制度之成效作出審閱。審閱範圍涉及所有重大監控事宜，其中包括財務、營運及合規監控與風險管理制度，以及考慮在本公司會計、內部審計及財務匯報職能方面的資源充足度、員工的資歷及經驗，以及其培訓課程和預算案。根據審閱結果，制度成效理想且並無重大缺陷，本集團將採取措施，務求進一步提升風險管理及內部監控制度之成效。

## 處理及發佈內幕消息

就處理及發佈內幕消息而言，本集團已採取不同程序及措施，包括提高本集團內幕信息的保密意識、定期向全體董事及有關僱員發送禁售期和證券交易限制的通知、在需要知情的基礎上向指定人員傳播信息以及嚴格遵守證券及期貨事務監察委員會於2012年6月頒佈的「內幕消息披露指引」。

本公司有關公開溝通的政策允許隨時取得內部及外界收集的資料，確認及接收相關資訊，並適時作出溝通。董事會已於2017年11月檢討該政策。

本公司向員工提供員工手冊，當中列明員工可就任何問題向公司提出反映。本公司認為此機制足以鼓勵本公司與員工之溝通。此外，本公司會舉行定期會議，作為本公司與員工相互理解之途徑。本公司亦已定立有關本公司員工就財務匯報、內部監控及其他方面可能發生的不正當行為提出關注的安排。

本公司十分重視公平披露，並認為公平披露是提高企業管治水平的重要途徑，為股東及其他利益相關者提供所需資料，令其可自行作出判斷及向本公司作出反饋。本公司亦明白，所提供資料的完整性對建立市場信心非常重要。

就有關處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施而言，本公司：

- 清楚了解根據證券及期貨條例、上市規則所應履行的責任，及內幕消息須在決定時立即公佈的重大原則
- 於處理有關事務時恪守「內幕消息披露指引」
- 根據證券及期貨事務監察委員會及聯交所發出的函件或所刊發的公告，將最新的規則及規定知會所有董事、高級管理層及有關員工
- 已建立內幕消息披露流程及機制，並已設立工作小組以評估有關內幕消息的披露是否屬必須
- 就外界對本公司事務作出的查詢訂立及實施回應程序。僅本公司董事及指定管理人員能擔任本公司發言人，回應指定範疇內的查詢

## 持續經營

經作出適當查詢後，董事認為本公司有足夠資源在可見將來繼續經營，故認為採用持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

## 公司秘書

本公司向外聘秘書服務機構聘用及委任一名代表擔任本公司之公司秘書。與公司秘書進行聯絡的本公司之主要人士為本公司主席、行政總裁兼執行董事項亞波先生。本公司之公司秘書已妥為遵守上市規則第3.29條有關培訓之規定。

## 章程文件

於本年度，本公司之組織章程大綱及細則並無任何變動。

本公司之組織章程大綱及細則刊載於本公司網站[www.sinolinkhk.com](http://www.sinolinkhk.com)。

## 股東權利及投資者關係

### (a) 要求召開股東特別大會之程序

本公司的股東(「股東」)倘在提交要求當日持有附帶權利在本公司股東大會上投票之本公司繳足股本不少於十分之一，則可根據本公司之公司細則及百慕達1981年公司法向董事會或本公司之公司秘書提交已簽署之書面要求，促請董事就處理有關要求所指明之事務而召開股東特別大會。

### (b) 於股東大會上提呈議案之程序

持有附帶權利在本公司股東大會上投票之本公司繳足股本不少於二十分之一的股東或不少於100名股東，可根據百慕達1981年公司法向本公司之公司秘書提交已簽署之書面要求，惟費用由彼等自行承擔。

### (c) 與股東及投資者溝通

股東獲提供載於中期報告／年報及／或通函內有關本公司之詳盡資料，使彼等可在知情情況下行使其權利。

本公司採用多項溝通工具，包括股東週年大會、年報、中期報告、各類通告、公告及通函等，確保股東充分知悉本公司主要業務策略。進行表決之程序由本公司股東大會的大會主席解釋。

本公司股東大會為股東與董事會提供直接溝通平台。歡迎股東於會上向董事會或管理層提問，且董事會主席(或倘彼缺席，本公司之執行董事)，以及提名委員會、薪酬委員會及審核委員會之主席(或倘彼等缺席，相關委員會的其他成員)，及(倘適用)獨立董事委員會，一般將出席大會並解答提問。股東亦可聯絡本公司之公司秘書作出書面查詢。

在2017年度股東週年大會上，大會主席就通告所列每項事宜(包括重選退任董事)提呈獨立決議案。董事會主席及各委員會若干成員或彼等各自正式委任代表以及德勤代表均參與了2017年度股東週年大會，並回答股東提問。於年內並無舉行其他股東大會。

本公司致力於加強與其投資者之溝通及聯繫。獲指派之管理人員保持與機構投資者及分析員公開對話溝通，讓彼等瞭解本公司之最新發展情況。

本公司亦設有網站([www.sinolinkhk.com](http://www.sinolinkhk.com))，可供查閱本公司的最新業務發展及營運資料、財務資料及新聞。

股東可隨時透過本公司之公司秘書向董事會作出書面查詢及提問。公司秘書之聯絡詳情如下：

地址：香港德輔道中199號無限極廣場28樓

傳真：(852) 2851 0970

電郵：[group@sinolinkhk.com](mailto:group@sinolinkhk.com)

此外，股東提名候選人參選本公司董事的程序刊載於本公司網站[www.sinolinkhk.com](http://www.sinolinkhk.com)。

上述程序須受本公司之公司細則及適用法律及法規規限。

## 董事及核數師就編製與匯報財務報表的責任

董事確認編製真實與公平地反映年內本集團之狀況、溢利及現金流量之財務報表乃彼等的責任。核數師就其有關財務報表匯報責任作出之聲明載於第45至51頁獨立核數師報告書。

# Deloitte.

# 德勤

致：百仕達控股有限公司全體股東  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於52至146頁的百仕達控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於2017年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，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及綜合現金流量，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」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(以下簡稱「守則」)，我們已根據守則履行其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證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。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

## 關鍵審計事宜(續)

### 關鍵審計事宜

待售投資的估值－眾安在綫財產保險股份有限公司  
(「眾安在綫」)

鑑於管理層須於眾安在綫投資公平值計量中作出既有的主觀判斷及估計，故我們已識別於眾安在綫待售投資的估值為關鍵審計事項。

誠如綜合財務報表附註18所討論，自眾安在綫的股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市起，於眾安在綫的待售投資乃按公平值計量。於2017年12月31日，公平值為4,807,679,000港元。誠如綜合財務報表附註4及32所載述，眾安在綫的內資股乃按公平值計量，基於獨立專業估值師進行的估值。眾安在綫的待售投資的公平值乃根據眾安在綫公開買賣普通股本(在聯交所上市)的股價進行評估，及按透過平均價格亞洲認沽期權模式估計的缺乏可銷性進行貼現，主要輸入數據包括預期內資股兌換為上市股份的時間、相同行業內可資比較實體的波幅及預期股息收益率。

### 我們處理主要審計事宜的方式

我們有關於眾安在綫投資的估值的程序包括：

- 了解管理層評估於眾安在綫投資的估值的理據；
- 評估獨立專業估值師的才幹、能力及客觀性，並檢查獨立專業估值師的資歷；
- 與 貴集團管理層討論估值師的工作範圍，並檢討委聘條款，以釐定並無影響估值師客觀性或對估值師施加範圍限制的事項；
- 向估值師了解所採用的方法及主要輸入數據，包括內資股兌換為上市股份的時間、相同行業內可資比較實體的波幅及預期股息收益率(附帶可獲取的市場數據)；及
- 評估綜合財務報表內估值披露是否足夠及適當。

## 關鍵審計事宜(續)

### 關鍵審計事宜

#### 應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的減值

由於判決乃關於釐定應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的可收回性，故我們已識別聯營公司應收貸款及聯營公司欠款的減值為重大審計事宜。

誠如綜合財務報表附註4、17及19所討論，應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的賬面值分別為1,207,906,000港元及170,744,000港元。

誠如附註17及19所進一步披露，本集團之主要聯營公司主要於上海進行物業開發及物業投資。貴集團具有應收貸款(代表墊付予 貴集團聯營公司的股東貸款，以供撥支聯營公司位於上海的物業發展及物業投資項目)。

於釐定是否需要就應收聯營公司貸款及聯營公司欠款進行減值時，管理層計及物業發展及物業投資項目之開發狀況、銷售該等住宅物業的預期時間、該等物業的預期市價及未來租金收入(倘適用)，藉以釐定應收聯營公司貸款及應收聯營公司款項的可收回性。年內，聯營公司延遲其物業發展及物業投資項目的建設計劃。因此，貴集團已修訂其關於可收回聯營公司欠款及應收聯營公司貸款的估計。減值虧損122,835,000港元已於截至2017年12月31日止年度損益內確認。

### 我們處理主要審計事宜的方式

我們有關應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的減值的程序包括：

- 了解管理層評估應收聯營公司貸款及聯營公司欠款可收回性的理據及作出減值以將應收聯營公司貸款及聯營公司欠款撇減至其可收回金額的程序；
- 與聯營公司管理層進行討論，並進行實地到訪以評核物業發展及物業投資項目的發展狀態；
- 審閱物業發展及物業投資項目的詳盡預算報告及現金流量預測，並將物業的預算收益與預期市價及未來租金收入進行比較；
- 經參照相同項目或可資比較物業所達到的市價，評估管理層所用預期市價及未來租金收入的合適性，包括評核 貴集團管理層按對 貴集團業務及中華人民共和國房地產行業的認識所用的可資比較物業的合適性；及
- 評估本集團管理層就聯營公司預期還款(包括評估所應用之假設是否合理，其中包括預測所應用的還款時間及貼現率)編製的現金流量預測。

## 關鍵審計事宜(續)

### 關鍵審計事宜

#### 有關酒店營運之物業、廠房及設備估值

由於判斷乃關於釐定可收回金額，我們識別與酒店營運相關的物業、廠房及設備為主要審計事宜。

誠如綜合財務報表附註4及14所披露，貴集團有關酒店業務的物業、廠房及設備於2017年12月31日的賬面值為183,712,000港元；及就截至該日止年度就該等資產確認的減值虧損撥回為56,558,000港元。

於截至2017年12月31日止年度，深圳酒店營運的實際業績好於管理層的預期。酒店樓宇及酒店裝修出現減值虧損撥回跡象。酒店樓宇及相關樓宇裝修的可收回金額的檢討因此按獨立合資格專業估值師(「估值師」)進行的使用價值評估進行。

使用價值評估涉及應用有關未來業務表現的主觀估計。管理層就減值評估作出的若干假設被視為屬主要判斷範疇，包括所應用的佔用率、增長率、市場租金及折現率。

### 我們處理主要審計事宜的方式

我們有關物業、廠房及設備估值的程序包括：

- 評估估值師是否稱職、具備能力及客觀性，以及檢查核數師的資歷；
- 與貴公司管理層討論估值師的工作範疇，並審閱委聘條款，以釐定概無事宜影響估值師的客觀性或對估值師施加範疇限制；
- 自估值師取得有關估值模式所用方法及主要輸入數據(如折現率、佔用率、增長率及市場租金)的了解，並按照我們對貴集團酒店業務的認識評估該等方法及輸入數據的合適性；
- 比較該等輸入數據與市場數據及實體特定歷史資料，以確認在估值模式內使用該等輸入數據的合適性；
- 委聘估值專家以評估所用折現率的合適性；
- 藉比較歷史預算與實際業績，評核財務預算的歷史準確性；及
- 評估有關綜合財務報表減值的披露事宜是否充分及合適。

# 獨立核數師報告書

## 其他資料

貴公司董事需對其他資料負責。其他資料包括刊載於年報內的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

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

## 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，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。

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

## 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，並按照百慕達公司法第90條的規定僅向全體成員出具包括我們意見的核數師報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們並不就我們報告之內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水準的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，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。

## 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這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。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，根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露，或假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以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。

# 獨立核數師報告書

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

我們與治理層溝通(其中包括)計劃的審計範圍及時間安排以及重大審計發現，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

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

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

出具本獨立核數師報告的審計專案合夥人是周志嘉。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2018年3月15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
營業額	5	398,261	331,867
銷售成本		(210,390)	(180,617)
毛利		187,871	151,250
其他收入	6	125,092	103,805
銷售費用		(3,199)	(2,748)
行政費用		(105,482)	(107,705)
其他費用	6	(18,244)	(8,987)
其他收益及虧損	7	(81,735)	110,675
投資物業的公平值增加	16	52,486	107,351
按公平值列賬及計入損益(「按公平值列賬及計入損益」)之 金融資產及衍生金融工具的公平值收益(虧損)		35,042	(23,923)
應收聯營公司貸款的減值虧損	19	(122,835)	(230,000)
物業、廠房及設備的減值虧損撥回(減值虧損)	14	56,558	(73,152)
分佔聯營公司業績		95,227	(164,371)
融資成本	8	(8,070)	(5,067)
除稅前溢利(虧損)	9	212,711	(142,872)
稅項	11	(66,817)	(72,963)
年內溢利(虧損)		145,894	(215,835)
以下應佔：			
本公司擁有人		110,088	(245,527)
非控股權益		35,806	29,692
		145,894	(215,835)
每股溢利(虧損)	13	港仙	港仙
基本		3.11	(6.93)
攤薄		3.11	(6.93)

# 綜合損益及其他全面收益表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 千港元	2016年 千港元
年內溢利(虧損)	<u>145,894</u>	<u>(215,835)</u>
其他全面收入(開支)		
不會重新分類至損益的項目：		
換算為呈列貨幣產生的匯兌差額	580,558	(426,496)
其後可能重新分類至損益的項目：		
待售投資之公平值收益(扣除稅項)	<u>3,414,642</u>	—
年內其他全面收入(開支)(扣除稅項)	<u>3,995,200</u>	<u>(426,496)</u>
年內全面收入(開支)總額	<u><u>4,141,094</u></u>	<u><u>(642,331)</u></u>
以下應佔全面收入(開支)總額：		
本公司擁有人	3,323,397	(604,053)
非控股權益	<u>817,697</u>	<u>(38,278)</u>
	<u><u>4,141,094</u></u>	<u><u>(642,331)</u></u>

# 綜合財務狀況表

於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	14	314,444	306,161
預付租金	15	62,492	59,574
投資物業	16	2,698,723	2,470,127
聯營公司欠款	17	170,744	154,706
於聯營公司的權益	17	177,115	–
應收聯營公司貸款	19	1,207,906	1,238,390
待售投資	18	4,968,197	155,978
其他應收款	11	158,399	158,399
應收貸款	22	466,091	50,000
長期銀行存款	25	63,400	59,220
		<b>10,287,511</b>	<b>4,652,555</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨	20	887,987	820,682
應收貨款及其他應收款、按金及預付款	21	53,594	31,629
應收貸款	22	600,560	26,336
融資租賃應收款	23	111,463	–
預付租金	15	1,285	1,201
按公平值列賬及計入損益之金融資產	24	256,720	420,788
衍生金融工具	24	–	3,138
短期銀行存款	25	382,177	531,256
結構性存款	26	577,751	1,078,212
已抵押銀行存款	25	629	586
現金及現金等價物	25	1,928,596	1,385,627
		<b>4,800,762</b>	<b>4,299,455</b>

# 綜合財務狀況表

於2017年12月31日

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付貨款、已收按金及應計費用	27	543,982	515,940
衍生金融工具	24	–	9,256
應繳稅項		736,052	673,639
借款—一年內到期償還	28	752,572	33,575
		<b>2,032,606</b>	1,232,410
淨流動資產		<b>2,768,156</b>	3,067,045
總資產減流動負債		<b>13,055,667</b>	7,719,600
<b>非流動負債</b>			
借款—一年以後到期償還	28	24,731	56,732
遞延稅項	29	1,574,019	353,045
		<b>1,598,750</b>	409,777
		<b>11,456,917</b>	7,309,823
<b>資本及儲備</b>			
股本	30	354,111	354,111
儲備		9,269,937	5,946,540
本公司擁有人應佔權益		<b>9,624,048</b>	6,300,651
非控制權益		1,832,869	1,009,172
		<b>11,456,917</b>	7,309,823

董事會於2018年3月15日批准及授權刊發載於第52至146頁的綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

項亞波  
主席兼行政總裁

陳巍  
執行董事

# 綜合權益變動表

截至2017年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股本	股份溢價	匯兌儲備	購股權			投資重估		合計	非控制權益	合計
				儲備	一般儲備	繳納盈餘	儲備	保留盈利			
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	354,111	1,824,979	566,308	65,628	182,497	367,782	-	3,526,616	6,887,921	1,047,450	7,935,371
年內(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	(245,527)	(245,527)	29,692	(215,835)
年內其他全面開支	-	-	(358,526)	-	-	-	-	-	(358,526)	(67,970)	(426,496)
年內全面開支總額	-	-	(358,526)	-	-	-	-	(245,527)	(604,053)	(38,278)	(642,331)
確認股本結算以											
股份付款	-	-	-	16,783	-	-	-	-	16,783	-	16,783
已失效購股權	-	-	-	(1,817)	-	-	-	1,817	-	-	-
轉撥	-	-	-	-	211	-	-	(211)	-	-	-
於2016年12月31日	354,111	1,824,979	207,782	80,594	182,708	367,782	-	3,282,695	6,300,651	1,009,172	7,309,823
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	110,088	110,088	35,806	145,894
年內其他全面收入	-	-	481,596	-	-	-	2,731,713	-	3,213,309	781,891	3,995,200
年內全面收入總額	-	-	481,596	-	-	-	2,731,713	110,088	3,323,397	817,697	4,141,094
非全資附屬公司的											
非控股股東供款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,000	6,000
已失效購股權	-	-	-	(1,294)	-	-	-	1,294	-	-	-
轉撥	-	-	-	-	94	-	-	(94)	-	-	-
於2017年12月31日	354,111	1,824,979	689,378	79,300	182,802	367,782	2,731,713	3,393,983	9,624,048	1,832,869	11,456,917

附註：

- 一般儲備指某些附屬公司依據中華人民共和國(「中國」)有關法律和規例而設置的企業發展基金及一般儲備基金，此等基金不可供分派。
- 本集團的繳納盈餘指本公司於1998年將股份上市前進行集團重組所收購的附屬公司的股份面值與就有關收購發行的本公司股份的面值兩者之間的差額。

# 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
經營活動			
除稅前溢利(虧損)		<b>212,711</b>	(142,872)
調整：			
分佔聯營公司業績		<b>(95,227)</b>	164,371
物業、廠房及設備的折舊		<b>78,381</b>	75,184
預付租金撥回		<b>1,242</b>	1,254
利息收入		<b>(140,878)</b>	(97,096)
利息支出		<b>8,070</b>	5,067
股息收入		<b>(1,939)</b>	(4,542)
投資物業的公平值增加		<b>(52,486)</b>	(107,351)
應收聯營公司貸款的減值虧損		<b>122,835</b>	230,000
物業、廠房及設備的(減值虧損撥回)減值虧損		<b>(56,558)</b>	73,152
以股份付款開支		-	16,783
出售物業、廠房及設備的收益		<b>(57)</b>	(290)
待售投資的減值虧損		<b>17,021</b>	8,619
營運資金變動前的經營現金流量		<b>93,115</b>	222,279
物業存貨增加		<b>(9,071)</b>	(23,970)
應收貸款增加		<b>(982,567)</b>	-
融資租賃應收款增加		<b>(107,726)</b>	-
應收貨款及其他應收款、按金及預付款(增加)減少		<b>(20,188)</b>	23,907
按公平值列賬及計入損益之金融資產減少(增加)		<b>164,068</b>	(31,133)
衍生金融工具(增加)減少		<b>(6,118)</b>	6,118
應付貨款、已收按金及應計費用增加(減少)		<b>8,089</b>	(789)
營運(動用)產生的現金		<b>(860,398)</b>	196,412
已繳稅款		<b>(34,065)</b>	(30,452)
購買儲稅券	11	-	(35,750)
融資服務已收利息		<b>25,010</b>	-
營運活動(動用)產生的現金淨額		<b>(869,453)</b>	130,210

# 綜合現金流量表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 千港元	2016年 千港元
投資活動		
已收其他利息	116,323	98,495
已收股息	1,939	4,542
存置長期銀行存款	-	(61,846)
存置短期銀行存款	(1,156,104)	(2,170,532)
提取短期銀行存款	1,336,421	2,128,391
存置結構性存款	(1,379,190)	(1,585,821)
提取結構性存款	1,936,415	458,727
出售物業、廠房及設備所得款項	139	312
購入物業、廠房及設備	(9,735)	(11,224)
墊支予獨立第三方之貸款	-	(80,433)
獨立第三方償還墊支貸款	26,336	2,929
於聯營公司之投資	(174,239)	-
授予聯營公司墊款	(16,038)	(15,863)
購入待售投資	(114,276)	(9,859)
出售待售投資所得款項	3,835	-
投資活動產生(所用)的現金淨額	571,826	(1,242,182)
融資活動		
已籌集新借款	1,049,891	-
償還借款	(392,087)	(35,064)
已付利息	(8,070)	(5,067)
非全資附屬公司的非控股股東供款	6,000	-
融資活動產生(動用)的現金淨額	655,734	(40,131)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	358,107	(1,152,103)
年初的現金及現金等價物	1,385,627	2,745,617
外幣匯率變動的影響	184,862	(207,887)
年終的現金及現金等價物	1,928,596	1,385,627

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 1. 一般事項

Sinolink Worldwide Holdings Limited 百仕達控股有限公司\* (「本公司」) 是一家在百慕達註冊成立並獲豁免的公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司主要股東為 Asia Pacific Promotion Limited，該公司於英屬維爾京群島註冊成立，並由本公司非執行董事歐亞平先生全資擁有。本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址在年報的公司資料一節中披露。

綜合財務報表乃按港元(「港元」)呈列，而本公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。選用港元作為其呈列貨幣之理由為本公司為一間公眾持有公司，其股份於聯交所上市。

本公司為投資控股公司。其附屬公司的業務載於附註42。

## 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

### 本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

於本年度，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)採用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則修訂本。

香港會計準則第7號(修訂本)	披露措施
香港會計準則第12號(修訂本)	確認未變現虧損之遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號(修訂本)	香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進之一部分

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所披露資料並無重大影響。

### 香港會計準則(「香港會計準則」)第7號披露措施(修訂本)

本集團已於本年度首次應用該修訂本。該修訂本要求實體作出披露，以便財務報表的使用者可評估融資活動所引致的負債變化，包括現金及非現金變化。此外，該修訂本亦要求，當金融資產的現金流量已經或其未來現金流量將會計入融資活動的現金流量時，須披露有關金融資產的變動。

## 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續) 香港會計準則(「香港會計準則」)第7號披露措施(修訂本)(續)

具體而言，該修訂本要求披露下列各項：(i)融資現金流量的變動；(ii)取得或失去附屬公司或其他業務控制權所引起的變動；(iii)外幣匯率變動的影響；(iv)公平值的變動；及(v)其他變動。

該等項目的期初及期末結餘對賬載於附註41。根據修訂本的過渡條文，本集團並無披露去年的比較資料。除附註41內的額外披露外，採用該修訂本並無對本集團的綜合財務報表造成影響。

### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前採用下列已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約的收益及相關修訂本 <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	保險合約 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及墊付代價 <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>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份付款交易之分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號(修訂本)	以香港財務報告準則第4號保險合約應用香港財務報告準則第9號金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之提前還款特點 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號(修訂本)	香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進之一部分 <sup>1</sup>
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於將釐定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號引入金融資產、金融負債分類及計量、一般對沖會計及金融資產的減值規定之新規定。

香港財務報告準則第9號中與本集團相關的主要要求如下：

- 屬香港財務報告準則第9號範圍內所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公平值計量。尤其是，目的是收取合約現金流量之業務模式內持有之債務投資及合約現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息之債務投資，一般按其後會計期末之攤銷成本計量。通過收取合約現金流量及出售金融資產達成目的之業務模式內持有的債務工具及合約條款於特定日期產生純粹為支付本金及未償還本金額之利息的現金流量之債務工具，一般透過其他全面收益按公平值計量。所有其他金融資產均按其後會計期間之公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可能不可撤回地選擇在其他全面收益中呈列股本投資(並非持作買賣)之其後公平值變動，並一般只在損益中確認股息收入。
- 金融資產減值方面，香港財務報告準則第9號要求預期信貸損失模式，與香港會計準則第39號的已產生信貸損失模式正好相反。預期信貸損失模式要求實體於各報告日對預期信貸損失及其變動進行會計處理，以反映初始確認後的信貸風險變化，即不再需要待發生信貸事件後方確認信貸損失。

## 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續) 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

根據本集團於2017年12月31日之金融資產及金融負債之分析，日後採納香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產分類及計量構成重大影響，披露如下：

- (i) 誠如附註18所披露，分類為待售投資的上市股本證券按公平值列賬：該等證券合資格根據香港財務報告準則第9號指定為按公平值計入其他全面收益計量，本集團選擇指定的購股權，並將按公平值計量該等證券，而其後公平值收益或虧損將於其他全面收益確認。於2018年1月1日，於投資重估儲備中累計的公平值收益或虧損2,731,713,000港元其後亦將不再根據香港財務報告準則第9號重新分類至損益，這有別於現有處理方式。這將影響於本集團損益及其他全面收益確認的金額，但不會影響全面收益總額。
- (ii) 誠如附註18所披露，分類為待售投資的股本證券按成本扣除減值列賬：該等證券合資格根據香港財務報告準則第9號指定為按公平值計入其他全面收益計量，且本集團將於首次應用日期及其後報告期末按公平值計量該等證券，而公平值收益或虧損將確認為其他全面收益並於投資重估儲備中累計。
- (iii) 誠如附註26披露的結構性存款：結構性存款的合約現金流量並非純粹為支付本金及未償還本金之利息，故不會按公平值列賬及計入損益計量。
- (iv) 誠如附註19所披露，應收聯營公司貸款：應收貸款被視為於聯營公司之一項投資淨額，其抵銷超出根據香港會計準則第28號「於聯營公司及合營企業之投資」計算之股本投資部分之虧損。應收聯營公司貸款目前按攤銷成本計量。本集團將繼續按攤銷成本計量應收貸款，猶如合約條款產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息，否則則按公平值列賬及計入損益。任何重新計量(如適用)將會調整為於2018年1月1日的期初保留盈利。

此外，預期信貸損失模式或會導致須就按攤銷成本計量之本集團金融資產尚未產生的信貸損失提早計提撥備。

根據香港財務報告準則第9號，按攤銷成本計量的應收聯營公司貸款、聯營公司欠款、應收貨款、應收貸款及應收融資租約款項將須計提減值撥備。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

根據本公司董事的評估，倘預期信貸損失模式獲本集團採用，本集團於2018年1月1日將確認的減值虧損累計金額將較根據香港會計準則第39號確認的累計金額增加，主要歸因於應收貸款及應收融資租約款項的預期信貸損失撥備。根據預期信貸損失模式確認的有關進一步減值將減少於2018年1月1日的期初保留盈利及增加遞延稅項資產。

所有其他金融資產及金融負債將繼續按香港會計準則第39號項下目前計量的相同基準計量。

### 香港財務報告準則第15號「客戶合約的收益」

已頒佈香港財務報告準則第15號，該準則制定單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生之收益入賬。香港財務報告準則第15號生效後將取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號引入確認收益之5個步驟：

- 第1步：確定客戶合約
- 第2步：確定合約內的履約承擔
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分攤至合約內的履約承擔
- 第5步：當實體達成履約承擔時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於達成履約承擔時確認收益，即於特定履約承擔相關之商品或服務「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡之披露。

## 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 香港財務報告準則第15號「客戶合約的收益」(續)

於2016年，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號有關確認履約承擔、主理人與代理人之考量及授權應用指引澄清。

本公司董事預期日後應用香港財務報告準則第15號或會導致更多披露，然而，本公司董事預期應用香港財務報告準則第15號將不會對相關報告期間已確認收益之時間及金額造成重大影響。

### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號同時為出租人及承租人引入一個用以識別租賃安排及會計處理的全面模式。香港財務報告準則第16號將於其生效時取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制區分租賃及服務合約。經營租約及融資租約之差異自承租人會計處理中撤銷，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債之模式替代，惟短期租約及低價值資產租賃則除外。

使用權資產乃初步按成本計量，其後按成本(除若干例外情況外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量而作出調整。租賃負債按於該日尚未支付的租金現值初始計量。其後，租賃負債就(其中包括)利息及租金以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量的分類而言，本集團目前將預付租金呈列為與留作自用的租賃土地及分類為投資物業有關之投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號的應用，有關租賃負債的租金將分配至本金及利息部分，並將由本集團呈列為融資現金流量。

與承租人會計處理相反，香港財務報告準則第16號大致轉承香港會計準則第17號之出租人會計處理規定，並繼續規定出租人將其租賃分類為經營租約或融資租約。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續) 香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

此外，香港財務報告準則第16號規定須作出全面披露。

誠如附註38所披露，於2017年12月31日，本集團的不可撤銷經營租約承擔為18,261,000港元。初步評估表明，該等安排將符合租賃定義。應用香港財務報告準則第16號後，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債。

本集團目前將2017年12月31日的已付可退還租賃按金1,730,000港元及已收可退還租賃按金55,440,000港元視為香港會計準則第17號採用的租賃項下的責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等按金並非與相關資產使用權有關的付款，因此，該等按金的賬面值或會於應用香港財務報告準則第16號後調整為攤銷成本，且有關調整被視為額外租賃付款。已付可退還租賃按金的調整將計入使用權資產的賬面值。已收可退還租賃按金的調整將被視為來自承租人的預付租賃款項。本公司董事正在評估可預見將來應用香港財務報告準則第16號的影響。

此外，應用新規定可能導致上文所述的計量、呈列及披露變動。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則，將不會對日後綜合財務報表造成重大影響。

## 3. 主要會計政策

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露。

除下文所載會計政策所述以公平值計量的投資物業及若干金融工具外，綜合財務報表按歷史成本法編製。

歷史成本一般根據交換貨品及服務所給予代價之公平值計算。

### 3. 主要會計政策(續)

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格，不論該價格是否可以直接觀察或利用其他估值方法估計得出。若市場參與者於計量日期對該項資產或負債定價時會考慮資產或負債之特點，則本集團於估計資產或負債之公平值時會考慮該等特點。非金融資產的公平值計量計入市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。根據香港財務報告準則第13號，公平值為平倉價格，不論該價格是否可以直接觀察或利用其他估值方法估計得出。於該等綜合財務報表作計量及／或披露之公平值乃按此基準釐定，除非屬於香港財務報告準則第2號「以股份付款」範圍內之以股份付款之交易、屬於香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易及與公平值相似，但並非公平值之計量，例如香港會計準則第2號「存貨」範圍內之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」範圍內之使用價值。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體之重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接可觀察之輸入數據(第一級包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據是資產或負債之不可觀察輸入數據。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

主要會計政策載於下文。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司以及本公司所控制實體及其附屬公司的財務報表。取得控制權是指本公司：

- 對被投資方擁有權力；
- 因參與被投資方之活動而承受可變回報風險或擁有相關權利；及
- 能夠對被投資方運用其權力以影響其回報。

倘事實及情況反映上文所列三項控制因素中之一項或多項發生改變，則本集團會重估其是否仍然控制被投資方。

當本集團取得附屬公司之控制權，則將該附屬公司綜合入賬；當本集團失去附屬公司之控制權，則停止將該附屬公司綜合入賬。具體而言，年內收購或出售之附屬公司之收入及支出會於本集團取得控制權之日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團對該附屬公司之控制權終止之日為止。

損益及其他全面收入各組成部分歸屬至本公司擁有人及非控制權益。附屬公司之全面收入總額歸屬至本公司擁有人及非控制權益，即使此舉會導致非控制權益出現虧絀結餘。

倘需要，附屬公司的財務報表將作出調整以令其與本集團其他成員公司所採納的會計政策一致。

所有集團內公司間的交易、結餘、收支於綜合時悉數予以撇除。

附屬公司中的非控制權益與本集團於其中的權益分開呈列。

### 3. 主要會計政策(續) 於聯營公司之權益

聯營公司指本集團對其有重大影響的實體，且不屬於附屬公司或合營公司的權益。重大影響乃有權參與被投資公司的財務及經營政策決定而非控制或共同控制該等政策。

聯營公司的業績、資產及負債乃以會計權益法於該等綜合財務報表綜合入賬。在類似情況下的交易及事件，聯營公司採用權益法編製的財務報表與本集團會計政策統一。根據權益法，於聯營公司的投資乃按成本於綜合財務狀況表中初步確認，其後就本集團分佔該聯營公司的溢利或虧損及其他全面收入作出調整。當本集團分佔某聯營公司的虧損超出本集團於該聯營公司的權益(其包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該聯營公司的投資淨額的一部分)，則本集團不再繼續確認其分佔的進一步虧損。額外分佔的虧損僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司作出付款為限被確認。

釐定有否必要確認本集團於聯營公司的權益的減值虧損時採用香港會計準則第39號的規定，如有必要，則將投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產根據香港會計準則第36號「資產減值」透過比較其可收回金額(使用價值與公平值減銷售成本中的較高者)與賬面值測試有否減值。任何已確認的減值虧損屬投資賬面值的一部分。倘其後投資的可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損的撥回。

倘本集團失去對聯營公司之重大影響力，按出售被投資對象之全部權益列賬，由此產生之盈虧於損益內確認。當本集團保留於前聯營公司之權益及該保留權益為香港會計準則第39號範圍內之金融資產，則本集團按於該日的公平值計量該保留權益，而公平值乃視為其初步確認時之公平值。保留權益先前應佔聯營公司賬面值與其公平值之間的差額，乃計入出售該聯營公司的盈虧。此外，本集團將先前在其他全面收入就該聯營公司確認的所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債的基準相同。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收入確認盈虧，則會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，當本集團失去對該聯營公司的重大影響力時，本集團將該盈虧由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘集團實體與其聯營公司進行交易，則來自與聯營公司交易的損益以有關聯營公司中並非本集團的權益為限於本集團的綜合財務報表確認。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計算，即就於一般業務過程中所出售貨品及提供服務所應收的金額(扣除折扣及銷售相關稅項)。

收入在能夠可靠計量收入金額時(當未來經濟利益有可能將流入本集團時及當已就本集團各活動達成特定準則時(如下文所述))確認。

### 銷售物業

銷售物業的收入於相關物業完成及交付予買家時，於一般業務過程中確認。於達到上述收入確認標準前收取買家的按金及分期付款計入綜合財務狀況表流動負債項下。

### 租金收入

本集團確認經營租賃收益的會計政策於下文會計政策內載述。

### 服務收入

服務收入(包括項目管理費收入、物業管理服務及其他融資服務)於提供服務時確認。

來自房租、銷售飲食及其他配套服務的酒店業務收入在提供服務時確認。

### 融資租賃利息收入

融資租賃利息收入指來自融資租賃業務的利息收入，乃分配至各會計期間以反映本集團就租賃未償還投資淨額之固定週期回報率。

### 利息收入

利息收入按時間基準計算，當中參考未償還本金及適用的實際利率，有關利率指將金融資產在預計年期內的估計未來所收現金準確貼現至資產於初步確認時的賬面淨值的利率。

### 股息收入

當股東收取股息的權利確立後，來自投資的股息收入乃被確認(惟以經濟利益將能流入本集團而收益金額能可靠計量為限)。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作生產或供應貨品或服務或作行政用途的租賃土地(被分類為融資租賃)及樓宇)在綜合財務狀況表以成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

物業、廠房及設備項目經扣除其剩餘價值後，以直線法按估計可使用年期確認折舊以撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法於各報告期末檢討，任何估計變動的影響按未來適用基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時取消確認。物業、廠房及設備項目在出售或停用時產生的任何盈虧(按資產的出售所得款項及賬面值之間的差額計算)於損益賬確認。

#### 投資物業

投資物業指持有以賺取租金及/或供資本升值的物業。投資物業包括持有但未決定未來用途的土地，該等土地被視為持有作資本升值用途。

初步確認時，投資物業按成本計值，包括任何應計直接費用。初步確認後，投資物業以公平值計值。投資物業公平值變動產生的盈虧計入產生期間的損益賬內。

在建投資物業的建築成本撥充資本為在建投資物業的賬面值的一部分。

投資物業於出售或永不再使用及預期日後不可再從出售中賺取經濟利益時取消確認。取消確認有關物業產生的任何盈虧(按該資產的出售所得款項淨額與賬面值之間的差額計算)計入取消確認該物業期間的損益賬內。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 租賃

凡其條款規定將所有權的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃均歸類為融資租約。其他所有租賃則歸類為經營租約。

#### 本集團作為出租人

根據融資租約應收承租人款項按本集團於租賃之投資淨額確認為應收款項。融資租賃收入乃分配至各會計期間以反映本集團就租賃未償還投資淨額之固定週期回報率。

經營租約項下收取的租金乃以直線法按有關租賃年期於損益賬內確認。於磋商及安排經營租約所產生之初步直接成本已加入租賃資產賬面值。

#### 本集團作為承租人

經營租約應付款項(包括根據經營租約收購土地的成本)乃以直線法按有關租賃年期確認為開支，惟另有系統化基準可更佳反映租賃資產經濟利益損耗的時間模式除外。

訂立經營租約時已收的獎勵乃確認為負債。獎勵的利益總額以直線法確認為租金支出的減少。

#### 租賃土地及樓宇

倘本集團就物業權益作出付款，包括租賃土地及樓宇部分，本集團根據與各部分所有權相關的絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團獨立評估各部分作為融資或經營租約的分類，惟各部分均明顯為經營租約除外，在此情況下整份物業入賬為經營租約。具體而言，全部代價(包括任何一次性首期款項)按初步確認時土地部分及樓宇部分租賃權益的相對公平值比例分配至租賃土地及樓宇部分。

若相關款項能可靠地劃分，則於租賃土地的權益應作為經營租約入賬列入綜合財務狀況表內的「預付租金」，並採用直線法於租賃年期內攤銷，惟分類為投資物業並按公平值模式予以入賬者除外。若租賃款項不能可靠地劃分至租賃土地及樓宇部分，則整份物業一般進行分類，猶如租賃土地為融資租約項下。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 物業存貨

物業存貨包括待售發展中物業。

發展中物業的賬面值包括土地成本及發展開支(包括建築成本、撥充資本的利息及補助借款成本)。物業存貨按成本與可變現淨值兩者的較低者入賬。

可變現淨值指就存貨估計的售價減去所有估計完工成本及進行銷售所需的成本。

#### 有形資產減值虧損

於報告期末，本集團審閱其有形資產的賬面值，以釐定是否有任何情況顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何有關情況，則估計相關資產的可收回金額以釐定減值虧損限額(如有)。當無法估計個別資產的可收回數額時，本集團會估計該資產所屬現金產生單位的可收回數額。倘可確定合理一致的分配基準，企業資產亦分配至單個現金產生單位，否則該等資產會分配至可為其確定合理一致的分配基準的最小組別的現金產生單位。

可收回數額為公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量採用反映貨幣時間價值及尚未調整估計未來現金流量的資產(或現金產生單位)特定風險的當前市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額乃低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)的賬面值將調低至其可收回金額。於分配減值虧損時，減值虧損乃首先分配以減少任何商譽的賬面值(倘適用)，然後則按單位各資產的賬面值按比例減少其他資產。資產賬面值不得減至低於其公平值減銷售成本(倘可予計量)、其使用價值(倘可予釐定)及零之最高者。原應分配至資產的減值虧損金額乃按比例分配至單位的其他資產。減值虧損乃即時於損益賬確認。

倘減值虧損於隨後撥回，則該資產(或現金產生單位)的賬面值會增加至重新估計的可收回金額，惟限於所增加的賬面值不超逾於過往年度並無就該資產(或現金產生單位)確認任何減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損的撥回將隨即於損益賬確認。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具

當集團實體成為工具合約條款的訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。應直接計入收購或發行金融資產及金融負債(按公平值列賬及計入損益之金融資產及金融負債除外)的交易成本，於初步確認時加入或從金融資產或金融負債的公平值扣減(如適用)。直接應佔收購按公平值列賬及計入損益之金融資產或金融負債的交易成本，即時於損益賬內確認。

### 金融資產

本集團的金融資產分為以下三類之其中一類，包括按公平值列賬及計入損益之金融資產、貸款及應收款以及待售金融資產。金融資產的分類要視乎其性質及目的並於首次確認時釐定。從正常渠道購買或出售的金融資產以交易日基準確認及取消確認。從正常渠道購買或出售為須於法例或市場慣例訂立的期間內交付資產的購買或出售金融資產。

### 實際利息法

實際利息法為計算債務工具的攤銷成本及在有關期間內攤分利息收入的一種方法。實際利率為於初步確認時準確地於預計年期或較短的期間(如適用)將債務工具的預期未來現金收入(包括所有已付或已收取且構成實際利率一部分的費用、交易成本及其他溢價或折讓)貼現至賬面淨值的利率。

利息收入按實際利息法確認。

### 按公平值列賬及計入損益之金融資產

按公平值列賬及計入損益之金融資產主要為分類為持作買賣金融資產或指定為按公平值列賬及計入損益者。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

按公平值列賬及計入損益之金融資產(續)

在下列情況下，金融資產乃歸類為持作買賣：

- 所收購的金融資產主要用於在不遠將來銷售；或
- 屬於本集團整體管理的可識別金融工具組合的一部分，且近期事實上有出售以賺取短期溢利的模式；或
- 屬於衍生工具(指定及具有有效對沖作用的工具除外)。

在下列情況下，持作買賣金融資產以外的金融資產可於初步確認後指示為按公平值列賬及計入損益：

- 有關指示消除或大幅減少原應產生的計量或確認不一致性；或
- 根據本集團成文風險管理或投資策略形成一組金融資產或金融負債或兩者一部分的金融資產(按公平值基準管理及評核表現者)，而有關分組的資料乃按該基準內部提供；或
- 其形成含有一項或以上內含衍生工具合約的一部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)指定為按公平值列賬及計入損益。

按公平值列賬及計入損益之金融資產按公平值計量，重新計量所產生的公平值變動直接於產生期內的損益賬中確認。於損益賬確認的盈虧淨額不包括金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入綜合損益表內「按公平值列賬及計入損益之金融資產及衍生金融工具的公平值收益／虧損」項下。公平值按附註32載述的方式釐定。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 貸款及應收款

貸款及應收款乃非衍生金融資產，並具有於活躍市場未有報價的固定或可議定付款。於初步確認後，貸款及應收款(包括應收聯營公司貸款、應收貸款、應收貨款及其他應收款、聯營公司欠款、長期及短期銀行存款、已抵押銀行存款、結構性存款之負債部分及現金及現金等價物)均按實際利息法以攤銷後的成本計量，並減去任何減值虧損。

##### 待售金融資產

待售金融資產乃指定或並非分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產、貸款及應收款或持至到期日的投資的非衍生工具。

本集團持有的股權及債務證券如被分類為待售金融資產並於活躍市場買賣，則於各報告期末按公平值計量，惟公平值不能可靠計量的沒有報價股權投資除外。待售債務工具的賬面值變動如與採用實際利息法計算的利息收入有關，則於損益賬確認。倘本集團收取股息之權利一經確立，則待售股權工具之股息於損益賬確認。待售金融資產賬面值的其他變動則於其他全面收入中確認及於投資重估儲備中累計。當該投資出售或被認定為減值時，先前於投資重估儲備中累計之收益或虧損，將重新分類至損益。

沒有於活躍市場報價且公平值不能可靠計算之待售股本投資，則於各報告期末按成本價扣除任何已識別減值虧損計量。

當先前按成本持有的股本工具其後可供可靠計量時，該資產按公平值計量。金融資產的賬面值及其公平值之間的差額於其他全面收益確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 金融資產減值

金融資產(按公平值列賬及計入損益者除外)會於報告期末評定是否有減值跡象。金融資產於有客觀證據顯示其估計未來現金流量因於初步確認後發生的一項或多項事件而受到影響時作出減值。

就待售股本投資而言，證券公平值大幅或長時間低於其成本被視為減值的客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或其他方出現重大財政困難；或
- 違約，如未能繳付或拖欠利息及本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

一組應收款項的減值客觀證據可包括本集團過往的收款經驗及與拖欠應收款項相關的國家或地方經濟狀況的可觀察變動。

就按攤銷成本列值的金融資產而言，則於損益賬確認減值虧損的數額是以資產賬面值與按原始實際利率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額計算。

以成本列賬的金融資產，其減值虧損額計算為資產賬面值及以類似金融資產現時市場回報率折現的估計未來現金流量的現值兩者之差額。此減值虧損不可於以後期間撥回(見下文會計政策)。

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 金融資產減值(續)

與所有金融資產有關的減值虧損會直接於金融資產的賬面值中作出扣減，惟融資業務應收款以及應收貨款及其他應收款除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內的賬面值變動會於損益賬中確認。當應收貨款或其他應收款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。於其後重新收取先前撇銷的款項將計入損益賬。

當待售金融資產被視為已減值時，先前於其他全面收益內確認的累計損益則重新分類至期內損益中。

就以攤銷成本計量的金融資產而言，倘於隨後期間減值虧損的數額減少，而此項減少可客觀地與確認減值虧損後的某一事件聯繫，則先前確認的減值虧損於損益賬中予以撥回，惟於撥回減值當日的資產賬面值不得超逾假設未確認減值時的攤銷成本。

就待售股本投資而言，過往於損益確認之減值虧損並無通過損益撥回。減值虧損後公平值的任何增加均於其他全面收入確認及於投資重估儲備累計。

#### 金融負債及股本工具

集團實體所發行的債務工具及股本工具乃根據所訂立合約安排的內容，及金融負債和股本工具的定义予以分類為金融負債或權益。

##### 股本工具

股本工具為顯示一組資產在扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。本集團發行的股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融負債及股本工具(續)

##### 實際利息法

實際利息法為計算金融負債的攤銷成本及在有關期間內攤分利息開支的一種方法。實際利率為於首次確認時準確地於預計年期或較短的期間(如適用)將金融負債的估計未來現金付款(包括構成實際利率組成部分的所有已支付或已收的費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)貼現至賬面淨值的利率。

利息支出按實際利息法予以確認。

##### 按攤銷成本計量的金融負債

除衍生金融工具外，金融負債(包括借款、應付貨款、已收按金及應計費用)隨後使用實際利息法按攤銷成本進行計量。

##### 衍生金融工具

衍生工具初步按於訂立衍生工具合約當日的公平值確認，其後則重新計量至其於報告期末的公平值。所得收益或虧損乃立即在損益內確認。

##### 嵌入式衍生工具

當嵌入非衍生工具主合約之衍生工具符合衍生工具之定義，其風險及特質與主合約之風險及特質並無密切關連，且主合約並非透過損益按公平值計量，則嵌入式非衍生工具主合約之衍生工具作為獨立衍生工具處理。一般而言，於單一工具內之多項嵌入式衍生工具作為單一複合嵌入式衍生工具處理，除非該等衍生工具涉及不同風險，且各自可隨時分割及獨立。

#### 撇除確認

本集團僅於資產現金流量的合約權利屆滿時或其將金融資產以及該資產所有風險及擁有權回報大幅轉讓予另一實體時撇除確認金融資產。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 撇除確認(續)

於撇除確認金融資產時，資產賬面值與所收取及應收取的代價及已於其他全面收入中確認並於權益中累積的累計盈虧總和間的差額於損益賬中確認。

當本集團的責任已解除、註銷或屆滿時，本集團方會撇除確認金融負債。撇除確認的金融負債的賬面值與所支付及應付代價之間的差額於損益賬確認。

#### 借款成本

購買、建造或生產合資格資產(即需長時間方可完成作其擬定用途或出售的資產)的直接應計借款成本均撥作為此等資產的部分成本，直至此等資產大體上已完成可作其擬定用途或出售時停止。個別借款於等待使用於有關合資格的資產時用作短暫投資所得的投資收益於合資格撥充資本的借款成本中扣除。

所有其他借款成本乃於其產生期間的損益賬內確認。

#### 外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易均按交易日期的適用匯率換算為各自的功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟環境的貨幣)記賬。於報告期末以外幣計值的貨幣項目均按該日的適用匯率重新換算。以外幣計值並按公平值列賬的非貨幣項目乃按於公平值釐定當日的適用匯率重新換算。

按外幣過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生的匯兌差額均於彼等產生期間於損益賬內確認，惟換算構成本公司於海外業務淨投資的一部分的貨幣項目產生的匯兌差額除外，在此情況下，匯兌差額將於其他全面收入內確認並於權益累計，及於出售海外業務時由權益重新分類至損益賬。以公平值列賬的非貨幣項目經重新換算後產生的匯兌差額於期內的損益賬內確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 外幣(續)

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債乃按各報告期末的適用匯率換算為本集團的列賬貨幣(即港元)。收入及支出乃按該年度的平均匯率進行換算。所產生的匯兌差額(如有)乃於其他全面收入確認及於權益項下的匯兌儲備(非控制權益應佔(如適當者))累積。

#### 稅項

所得税支出為即期應繳稅項加遞延稅項的總和。

即期應繳稅項根據有關年度應課稅溢利計算。由於應課稅溢利並不包括其他年度的應課稅收入或可扣稅支出，亦不包括毋須課稅或不獲扣稅的項目，因此與綜合損益表所列「除稅前溢利(虧損)」有所不同。本集團乃按報告期末已生效或大致生效的稅率計算其即期稅項負債。

遞延稅項乃按綜合財務報表中的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所使用的稅基兩者間的暫時差額確認。遞延稅項負債一般於出現應課稅暫時差額時即確認，而遞延稅項資產一般以可扣稅暫時差額予以確認，惟以可能有應課稅溢利可動用可扣稅暫時差額作扣減的數額為限。倘有關暫時差額乃由於初步確認(業務合併除外)不影響應課稅溢利或會計溢利的交易所涉資產及負債而產生，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司投資及於聯營公司之權益而產生的應課稅暫時差額予以確認，除非本集團能夠控制暫時差額的撥回，以及暫時差額應該不會於可見未來撥回。與該等投資及權益有關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產僅於可能將有足夠應課稅溢利可動用暫時差額的利益，且預期於可預見將來撥回的情況下予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末作出檢討，如不再可能有足夠的應課稅溢利供收回全部或部分資產，則會將賬面值調減。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 稅項(續)

遞延稅項資產及負債乃按照於報告期末已實施或大致實施的稅率(及稅法)，預期於清償有關負債或變現有關資產期間適用的稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映於報告期末依循本集團所預計的方式收回或清償資產及負債賬面值的稅務後果。

在計算以公平值模式計量之投資物業的遞延稅項時，該物業的賬面值假定是從出售中全部收回，除非假設被駁回。當投資物業是可折舊的，以及是透過按隨時間消耗大部分含於該等投資物業經濟利益的商業模式持有，而不是通過出售，以上假設將被駁回。如果這項假設被駁回，該投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產將按照香港會計準則第12號所載的上述一般原則(即根據物業可被收回的預計方式)計量。

即期及遞延稅項於損益賬確認，惟有關於其他全面收入或直接於權益確認之項目則除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。

### 退休福利成本

向國營退休福利計劃及強制性公積金計劃作出的供款於僱員提供服務而有權享有該供款時列作開支。

### 短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利按於僱員提供服務時預期將支付的未折現福利金額確認。所有短期僱員福利乃按開支確認，除非其他香港財務報告準則規定或允許在資產成本納入福利。

負債乃就僱員累計的福利(如工資及薪金、年假及病假)於扣除已付任何金額後予以確認。

就其他長期僱員福利確認的負債乃按本集團預期將就僱員直至報告日期提供的服務作出的估計未來現金流出現值予以計量。服務成本、利息及重新計量所導致的任何負債賬面值變動乃在損益內確認，惟以其他香港財務報告準則規定或允許其納入資產成本為限除外。

### 3. 主要會計政策(續) 以股份為基礎支付安排

以權益結算並以股份為基礎支付予僱員的款項及其他提供的類似服務按授出日期股本工具之公平值計量。

於授出日期釐定之以權益結算並以股份為基礎支付之公平值(並無計及所有非市場歸屬條件)，基於本集團預計將最終歸屬之股本工具按直線法於歸屬期內支銷，而權益(購股權儲備)亦相應增加。於各報告期末，本集團根據評估所有有關非市場歸屬條件修訂其對預期歸屬之股本工具數目之估計。修訂原有估計之影響(如有)於損益內確認，以使累計開支能反映經修訂估計，購股權儲備亦作出相應調整。

於行使購股權之時，先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後沒收或於屆滿日期仍未獲行使，先前在購股權儲備確認之金額將轉撥至保留盈利。

### 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

本集團在運用附註3載述的會計政策時，本公司董事須對無法從其他來源明顯確定的資產及負債賬面值作出估計和假設。該等估計乃以過往經驗及被視為相關的其他因素為依據。實際結果可能與該等估計存在差異。

估計乃按經營基準進行檢討。會計估計所作的修訂於該估計修訂的期間確認(倘該修訂僅影響該期間)，或於修訂期間及未來期間確認(倘該修訂影響現行及未來期間)。

#### 應用會計政策的重大判斷

以下為董事在應用本集團會計政策之過程中作出，而對在綜合財務報表中確認之金額有最重大影響之關鍵判斷(不包括涉及估計之判斷(見下文))。

## 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 應用會計政策的重大判斷(續)

#### 投資物業的遞延稅項

就計量採用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債而言，本公司董事已審閱本集團的投資物業組合，並總結本集團投資物業的業務模式，旨在享用於持有該等投資物業期間所產生的幾乎全部經濟利益。本集團聯營公司持有之投資物業亦根據旨在享用於持有該等投資物業期間所產生的絕大部分經濟利益的業務模式持有。故此，於釐定投資物業的遞延稅項時，本公司董事決定，香港會計準則第12號「所得稅」所載採用公平值模式計量的投資物業透過出售撥回的假設被駁回。因此，本集團投資物業須繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)，本集團已就公平值變動確認遞延稅項負債。

#### 估計不明朗因素的主要來源

於報告期末，對未來可能構成重大風險，導致下個財政年度資產及負債的賬面值須作出重大調整的主要假設以及其他估計不明朗因素的主要來源披露如下。

#### 於眾安在綫財產保險股份有限公司(「眾安在綫」)待售投資的公平值

於評估眾安在綫股本權益的公平值時，本公司董事就本集團所擁有眾安在綫的內資股(有別於眾安在綫的公開交易普通股本)(「眾安在綫H股」)估值選擇合適的估值輸入數據進行判斷。本集團委聘一名獨立專業估值師進行估值。於眾安在綫待售投資的公平值乃根據眾安在綫H股的股價及透過平均價格亞洲認沽期權模式基於估計缺乏可銷性折讓進行評估，主要輸入數據包括預期內資股兌換為上市股份的時間、相同行業內可資比較實體的波幅及預期股息收益率。估值涉及若干估計。倘因市場狀況而令假設出現任何變動，預計眾安在綫股權的公平值或會受到重大影響。於2017年12月31日，分類為待售投資的眾安在綫股權的公平值為約4,807,679,000港元。估值方法詳情於附註32披露。

## 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 估計不明朗因素的主要來源(續)

#### 應收聯營公司貸款減值

應收聯營公司貸款於初步確認時乃按公平值計量，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。當有客觀證據顯示有關資產有所減值時，對估計不可收回金額作出的適當減值將在損益賬中確認。

本集團應收聯營公司貸款(見附註19)指就撥付上海的物業發展及物業投資項目墊付予本集團聯營公司的股東貸款，而聯營公司欠款(見附註17)指主要源自本集團提供項目管理服務而應收聯營公司的款項。該等款項的可收回程度視乎物業發展及物業投資項目日後產生的現金流量而定。倘實際未來現金流量少於預期流量，將導致減值虧損。

在釐定是否需要對應收聯營公司貸款及聯營公司欠款計提減值時，管理層已考慮物業發展及物業投資項目的發展狀況，銷售住宅物業的預期時間以及有關物業的預期市價及日後租金收入(如適用)，以確定應收聯營公司貸款及聯營公司欠款可收回的可能性。於2017年12月31日，應收聯營公司貸款(連同累計應收利息)及聯營公司欠款的賬面值分別為1,207,906,000港元(2016年：1,238,390,000港元)及170,744,000港元(2016年：154,706,000港元)。截至2017年12月31日止年度，確認減值虧損122,835,000港元(2016年：230,000,000港元)。

#### 物業、廠房及設備減值

評估酒店樓宇及相關樓宇裝修之減值時，須先估計其可收回金額，該金額乃使用價值或公平值減銷售成本，以較高者為準。如資產出現任何減值跡象，且類似地點的類似物業並無近期交易價時，則應就個別資產估計其可收回金額。本集團以使用價值為基準釐定個別資產的可收回金額。使用價值評估涉及應用有關未來業務表現的主觀判斷。管理層就減值評估作出的若干假設被視為屬主要判斷範疇，包括所應用的佔用率、增長率、市場租金及折現率。折現率指反映現時市場對貨幣時間值之評估，以及該資產之特有風險(並未針對該風險調整未來現金流量估計)之比率。如實際未來現金流量少於預期，或未來估計現金流量因事實或情況之不利變動而被下調，則或會產生重大減值虧損。相關資產可收回金額之計算詳情於附註14披露。於截至2017年12月31日止年度，本集團有物業、廠房及設備減值虧損撥回56,558,000港元。

## 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 估計不明朗因素的主要來源(續)

#### 公平值計量及估值過程

本公司首席財務官負責釐定公平值計量適用的估值方法及輸入數據。

在估計資產或負債的公平值時，本集團盡可能使用可觀察市場數據。在並無第一級輸入數據的情況下，本集團委派第三方合資格估值師進行估值。首席財務官與合資格外聘估值師緊密合作，設立模式適用的估值方法及輸入數據。首席財務官每半年向執行董事作出匯報，說明資產公平值波動的原因。

本集團採用包括並非基於可觀察市場數據的輸入數據的估值方法估計金融工具及投資物業的公平值。附註32及16提供有關釐定金融工具及投資物業公平值分別所用估值方法、輸入數據及主要假設。

#### 投資物業

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值以公平值列值。釐定公平值時，估值師依據涉及對若干市況(如同一地點、相同條件的類似物業的交易價市場憑證，或(倘適用)考慮現有租約將會產生的資本化收入及物業的復歸潛力)作出估計的估值法計算。在依賴估值報告時，本公司董事已自行作出判斷並信納進行估值時所用的假設能反映現時市況及物業的現況。該等假設的任何變動均會改變本集團及其聯營公司的投資物業的公平值，並須對綜合損益表所呈報本集團投資物業及分佔聯營公司業績的公平值收益或虧損作相應調整。於2017年12月31日，投資物業的賬面值為2,698,723,000港元(2016年：2,470,127,000港元)及聯營公司持有之投資物業的賬面值為5,458,685,000港元(2016年：4,972,067,000港元)。

## 5. 營業額及分類資料

### (A) 營業額

營業額主要指物業管理收入、租賃收入、融資業務的利息收入及其他服務收入(已扣除折扣及其他銷售額相關稅收)產生之收益。本集團年內收益之分析如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
物業管理收入	118,357	119,732
租賃收入	181,059	163,295
融資業務的利息收入	25,010	-
融資租賃及貸款融資服務的服務收入	13,555	-
其他	60,280	48,840
	<b>398,261</b>	<b>331,867</b>

### (B) 分類資料

去年，本集團為方便管理將業務分為三個營運分部－房地產發展及房地產銷售(「房地產發展」)、物業管理和房地產投資。截至2017年12月31日止年度，本集團將其業務擴展至於中國提供融資租賃及貸款融資服務。因此，本公司執行董事將該等金融服務相關業務視為一個新可報告經營分類，即「融資服務」。該等分部為本集團向本公司執行董事(本集團主要經營決策者(「主要經營決策者」))報告以供評估表現及分配資源之基準。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 5. 營業額及分類資料(續)

### (B) 分類資料(續)

以下為本集團按可報告及營運分類之收益及業績分析。

#### 截至2017年12月31日止年度

	房地產發展	物業管理	房地產投資	融資服務	可報告 分類合計	其他	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額							
對外銷售	-	118,357	181,059	38,565	337,981	60,280	398,261
業績							
分類業績	(3,442)	5,484	204,010	13,717	219,769	10,990	230,759
其他收入							125,092
未分攤公司費用							(48,311)
其他收益及虧損							(81,735)
按公平值列賬及計入損益 之金融資產及衍生金融 工具的公平值收益							35,042
應收聯營公司貸款的 減值虧損							(122,835)
待售投資的減值虧損							(17,021)
分佔聯營公司業績							95,227
未分攤融資成本							(3,507)
除稅前溢利							212,711

5. 營業額及分類資料(續)

(B) 分類資料(續)

截至2016年12月31日止年度

	房地產 發展 千港元	物業管理 千港元	房地產 投資 千港元	可報告 分類合計 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
營業額						
對外銷售	-	119,732	163,295	283,027	48,840	331,867
業績						
分類業績	(3,910)	16,034	242,153	254,277	(126,122)	128,155
其他收入						103,805
未分攤公司費用						(45,363)
其他收益及虧損						110,675
按公平值列賬及計入損益之金融資產及 衍生金融工具的公平值虧損						(23,923)
以股份付款						(16,783)
應收聯營公司貸款的減值虧損						(230,000)
分佔聯營公司業績						(164,371)
融資成本						(5,067)
除稅前虧損						(142,872)

可報告及營運分類的會計政策與附註3所載本集團會計政策相同。分類業績指各分類所賺取溢利／所產生虧損(未經分配其他收入、其他收益及虧損、中央行政費用、以股份付款、應收聯營公司貸款及待售投資的減值虧損、董事薪酬、分佔聯營公司業績、按公平值列賬及計入損益之金融資產及衍生金融工具的公平值變動、若干融資成本及稅項)。

由於並無定期將本集團資產及負債按可報告及營運分類劃分的分析提供予主要經營決策者審閱，故並無有關分析的披露。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 5. 營業額及分類資料(續)

### (B) 分類資料(續)

#### 其他分類資料

	房地產發展	物業管理	房地產投資	融資服務	其他 可報告分類	未分配	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至2017年12月31日止年度							
計入分類業績計量的款項：							
物業、廠房及設備的折舊	-	2,767	1,987	-	60,569	13,058	78,381
物業、廠房及設備的減值虧損撥回	-	-	-	-	56,558	-	56,558
投資物業的公平值增加	-	-	52,486	-	-	-	52,486
融資服務的利息收入	-	-	-	25,010	-	-	25,010
定期提供予主要營運決策性並無計入分類業績計量的款項：							
預付租金撥回	-	-	-	-	1,242	-	1,242
應收聯營公司貸款的減值虧損	-	-	-	-	-	122,835	122,835
分佔聯營公司業績	-	-	-	-	-	95,227	95,227
利息收入(不包括融資服務的利息收入)	-	-	-	-	-	115,868	115,868
按公平值列賬及計入損益之金融資產及 衍生金融工具的公平值收益	-	-	-	-	-	35,042	35,042
融資成本	-	-	-	-	-	3,507	3,507

## 5. 營業額及分類資料(續)

### (B) 分類資料(續)

#### 其他分類資料(續)

	房地產發展	物業管理	房地產投資	其他 可報告分類	未分配	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至2016年12月31日止年度						
計入分類業績計量的款項：						
物業、廠房及設備的折舊	-	545	2,420	58,941	13,278	75,184
物業、廠房及設備的減值虧損	-	-	-	73,152	-	73,152
投資物業的公平值增加	-	-	107,351	-	-	107,351
定期提供予主要營運決策者並無計入分類業績計量的款項：						
預付租金撥回	-	-	-	1,254	-	1,254
應收聯營公司貸款的減值虧損	-	-	-	-	230,000	230,000
分佔聯營公司業績	-	-	-	-	164,371	164,371
利息收入	-	-	-	-	96,397	96,397
按公平值列賬及計入損益之金融資產及 衍生金融工具的公平值虧損	-	-	-	-	23,923	23,923
融資成本	-	-	-	-	5,067	5,067

本集團於兩個年度的所有營業額源自中國(以物業的所在地為基礎)，而本集團大部分非流動資產(金融工具(應收貸款、其他應收款、聯營公司欠款和待售投資)除外)亦位於中國(持有有關資產的集團實體所在國家)。於截至2017年或2016年12月31日止年度各年，本集團個別客戶貢獻的銷售額概無超過本集團營業額10%以上。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 6. 其他收入／其他開支 其他收入

	2017年 千港元	2016年 千港元
持作買賣投資及待售投資的股息	1,939	4,542
銀行存款的利息收入	86,301	85,826
分類為持作買賣投資之上市優先票據的利息收入	8,911	8,404
指定按公平值列賬及計入損益之金融資產的利息收入	7,890	2,167
應收貸款的利息收入(附註)	12,766	—
其他	7,285	2,866
	<b>125,092</b>	<b>103,805</b>

附註：該款項指於截至2016年12月31日止年度或之前授出的應收貸款的利息收入，並不構成融資服務經營分類的一部分。

## 其他開支

	2017年 千港元	2016年 千港元
待售投資的減值虧損	17,021	8,619
捐贈	1,156	—
其他	67	368
	<b>18,244</b>	<b>8,987</b>

## 7. 其他收益及虧損

	2017年 千港元	2016年 千港元
出售物業、廠房及設備的收益淨額(附註i)	57	290
匯兌(虧損)收益淨額(附註ii)	(81,792)	110,385
	<b>(81,735)</b>	<b>110,675</b>

## 7. 其他收益及虧損(續)

附註：

(i) 截至2016年12月31日止年度，出售物業、廠房及設備的收益290,000港元及匯兌收益淨額110,385,000港元均計入其他收入。截至2017年12月31日止年度，該等結餘重新分類至其他收益及虧損以符合本年度呈列方式。

(ii) 匯兌虧損／收益淨額主要由於兩個年度換算以美元(「美元」)計值的應收聯營公司貸款。

## 8. 融資成本

	2017年 千港元	2016年 千港元
借款的利息	<b>8,070</b>	5,067

## 9. 除稅前溢利(虧損)

	2017年 千港元	2016年 千港元
除稅前溢利(虧損)已經扣除以下各項：		
核數師薪酬	<b>2,300</b>	1,980
員工成本(包括董事酬金)		
薪金	<b>109,789</b>	109,841
退休供款	<b>10,482</b>	10,080
以股份付款	-	16,783
	<b>120,271</b>	136,704
物業、廠房及設備的折舊	<b>78,381</b>	75,184
土地及建築物的最低經營租金	<b>6,781</b>	3,125
預付租金撥回	<b>1,242</b>	1,254
及經計入：		
投資物業租金收入181,059,000港元(2016年：		
163,295,000港元)，扣除產生租金收入的		
支出1,328,000港元(2016年：3,528,000港元)	<b>179,731</b>	159,767

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 10. 董事、最高行政人員及僱員酬金

已付或應付9名(2016年: 9名)本公司董事各人的酬金如下:

	截至2017年12月31日止年度									合計 千港元
	執行董事		非執行董事				獨立非執行董事			
	項亞波先生 千港元 (附註h)	陳巍先生 千港元	羅仕勵先生 千港元	歐亞平先生 千港元	歐晉羿先生 千港元	鄧銳民先生 千港元 (附註g)	辛羅林先生 千港元	田勁先生 千港元	項兵博士 千港元	
袍金(附註a)	-	-	-	-	-	-	250	250	250	750
其他酬金										
薪金及其他福利(附註b及c)	3,024	1,920	1,463	4,023	650	2,398	-	-	-	13,478
花紅(附註c)	1,200	-	-	-	-	1,200	-	-	-	2,400
退休福利計劃供款	18	42	29	42	18	18	-	-	-	167
酬金總額	<u>4,242</u>	<u>1,962</u>	<u>1,492</u>	<u>4,065</u>	<u>668</u>	<u>3,616</u>	<u>250</u>	<u>250</u>	<u>250</u>	<u>16,795</u>

	截至2016年12月31日止年度									合計 千港元
	執行董事		非執行董事				獨立非執行董事			
	鄧銳民先生 千港元	項亞波先生 千港元	陳巍先生 千港元	羅仕勵先生 千港元	歐亞平先生 千港元	歐晉羿先生 千港元 (附註f)	辛羅林先生 千港元	田勁先生 千港元	項兵博士 千港元	
袍金(附註a)	-	-	-	-	-	247	250	250	250	997
其他酬金										
薪金及其他福利(附註b及c)	2,398	2,167	1,120	1,463	4,023	-	-	-	-	11,171
花紅(附註c)	500	-	-	-	-	-	-	-	-	500
退休福利計劃供款	18	18	42	29	42	-	-	-	-	149
以股份付款(附註e)	4,712	4,712	404	-	-	-	269	269	269	10,635
酬金總額	<u>7,628</u>	<u>6,897</u>	<u>1,566</u>	<u>1,492</u>	<u>4,065</u>	<u>247</u>	<u>519</u>	<u>519</u>	<u>519</u>	<u>23,452</u>

## 10. 董事、最高行政人員及僱員酬金(續)

附註：

- a. 獨立非執行董事的董事袍金乃由董事會及本公司薪酬委員會參考彼等於本集團的職責及職務、本集團的表現及當時市況而釐定，並須由本公司股東於股東週年大會上批准。
- b. 董事酬金載於各董事與本集團訂立之服務合約及／或補充協議或委任函內。
- c. 執行董事及非執行董事的年薪增幅及年終酌情花紅(如有)乃根據本公司薪酬委員會的審閱及推薦意見，參考有關董事於本集團的職責及職務、本集團的表現及當時市況而得出。
- d. 上文所示之執行董事酬金(包括項亞波先生、陳巍先生及鄧銳民先生(於調任為非執行董事前))為彼等就管理本公司及本集團事務提供服務之酬金。非執行董事之董事酬金(包括歐亞平先生、羅仕勵先生、歐晉羿先生及鄧銳民先生(於彼調任為非執行董事後))主要為彼等作為本公司及若干附屬公司董事提供服務之酬金。獨立非執行董事的酬金主要為彼等作為本公司董事提供服務。
- e. 截至2015年12月31日止年度，本集團分別向鄧銳民先生、項亞波先生及陳巍先生授出35,000,000份、35,000,000份及3,000,000份購股權。此外，本集團向各獨立非執行董事授出2,000,000份購股權。該等金額為確認於截至2016年12月31日止年度損益的以股份付款開支，乃參考向該等董事授出的購股權數目及於授出日期各自的公平值，如附註34進一步所述。
- f. 歐晉羿先生於2016年1月5日獲委任為非執行董事。
- g. 鄧銳民先生於2017年6月28日調任為非執行董事。
- h. 項亞波先生亦為本公司最高行政人員，上文所披露彼之酬金包括彼作為最高行政人員提供之該等服務。

本集團5名酬金最高的人士當中，5名(2016年：5名)為本公司董事，其酬金已包括在上文披露內。

年內，本集團概無付予5名酬金最高的人士或本集團董事酬金作為加入本集團的獎勵或作為離職的補償。於截至2017年及2016年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 11. 稅項

	2017年 千港元	2016年 千港元
稅項包括：		
即期稅項		
中國企業所得稅	49,072	47,959
中國企業所得稅過往年度撥備不足	-	3,176
遞延稅項(附註29)	17,745	21,828
	<hr/>	<hr/>
	66,817	72,963
	<hr/>	<hr/>

本集團於兩個年度涉及的香港利得稅撥備金額並不重大，故並無於綜合財務報表作出香港利得稅撥備。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，本集團於深圳經濟特區成立且主要在區內營運的附屬公司截至2017年12月31日止年度就其應課稅溢利按25% (2016年：25%)的稅率計算稅款。

根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，就中國附屬公司所賺取之溢利而向非中國稅項居民宣派之股息，須繳納預扣稅。截至2016年12月31日止年度，對支付予海外集團實體之股息徵收的預扣稅達9,677,000港元，乃由中國稅務機關收取。

此外，土地增值稅(「土地增值稅」)乃就土地價值的增值數額(即出售物業所得款項超過指定直接成本)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。指定直接成本乃界定為包括土地成本、發展及興建成本及若干有關房地產發展的成本。根據國家稅務總局的正式通知，於訂立物業預售合約後應繳納暫定土地增值稅，之後在完成房地產發展時再對有關增值數額作出最終核定。

## 11. 稅項(續)

年內的稅項與綜合損益表所列的除稅前(溢利)虧損對賬如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
除稅前(溢利)虧損	<b>212,711</b>	<b>(142,872)</b>
按適用稅率25%(2016年：25%)	<b>53,178</b>	<b>(35,718)</b>
不可扣稅支出的稅務影響	<b>764</b>	<b>3,156</b>
非應徵稅收入的稅務影響	<b>(3,767)</b>	<b>(14,205)</b>
分佔聯營公司業績的稅務影響	<b>(23,807)</b>	<b>41,093</b>
過往年度撥備不足	<b>-</b>	<b>3,176</b>
附屬公司未分配溢利的預扣稅產生的遞延稅項負債的稅務影響	<b>4,624</b>	<b>4,667</b>
未確認稅務虧損的稅務影響	<b>39,717</b>	<b>20,465</b>
未確認可扣減暫時性差額的稅務影響	<b>30,709</b>	<b>75,788</b>
動用過往未確認稅務虧損	<b>(20,462)</b>	<b>(25,459)</b>
動用過往未確認可扣減暫時性差額	<b>(14,139)</b>	<b>-</b>
本年度稅項	<b>66,817</b>	<b>72,963</b>

自過往年度以來，香港稅務局(「香港稅務局」)就本集團一家附屬公司2005/06至2012/13課稅年度報稅表中自本集團聯營公司收取的名義上利息收入應否課稅提出質疑。於截至2017年12月31日止年度，香港稅務局發出有關2006/2007至2012/2013課稅年度的估計／附加要求最終評稅單(「評稅單」)，而本集團根據反對2006/2007至2012/2013課稅年度「評稅單通知」的「有條件緩繳稅款令」，已購買約134,750,000港元(2016年：134,750,000港元)的儲稅券，該款項乃於本集團之綜合財務狀況表內呈列為「其他應收款」。於截至2016年12月31日止年度，香港稅務局發函，通知本集團提起有關事項供稅務局局長裁決。截至該等綜合財務報表刊發日期，尚未接獲稅務局局長發出的事實陳述書。經諮詢稅務代表的意見後，本公司董事認為本集團附屬公司於相關課稅年度的報稅狀況有充分理據支持。因此，清償該責任將不會導致資源流出，故並無確認任何撥備。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 11. 稅項(續)

此外，自過往年度以來，香港稅務局就2007/2008課稅年度報稅表中集團實體之間交易的離岸收入應否課稅向本集團另一家附屬公司提出質疑。截至2017年12月31日，本集團就有條件緩繳稅款令購買約23,649,000港元的儲稅券(2016年：23,649,000港元)，該款項乃於本集團之綜合財務狀況表內呈列為「其他應收款」。於截至2016年12月31日止年度，香港稅務局發函，通知本集團提起有關事項供稅務局局長裁決。截至該等綜合財務報表刊發日期，尚未接獲稅務局局長發出的事實陳述書。經諮詢稅務代表的意見後，本公司董事認為本集團附屬公司於相關課稅年度的報稅狀況有充分理據支持。因此，清償該責任將不會導致資源流出，故並無確認任何撥備。

## 12. 股息

兩個年度內並無派付、宣派或建議分派股息。

董事建議不派發截至2017年12月31日止年度之股息(2016年：無)。

## 13. 每股溢利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄溢利(虧損)按下列數據計算：

	2017年 千港元	2016年 千港元
用以計算每股基本及攤薄溢利(虧損)的溢利(虧損) (即本公司擁有人應佔年內溢利(虧損))	<u>110,088</u>	<u>(245,527)</u>
	股份數目	
	2017年	2016年
用以計算每股基本及攤薄溢利(虧損)的股份數目	<u>3,541,112,832</u>	<u>3,541,112,832</u>

計算2017年及2016年兩個年度的每股攤薄溢利(虧損)時，由於本公司購股權的行使價較該兩個年度的平均市場價格為高，故並無假設該等購股權獲行使。

14. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	酒店樓宇 千港元	酒店樓宇 裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本						
於2016年1月1日	184,562	262,782	192,708	78,617	14,957	733,626
匯兌調整	(11,891)	(16,977)	(12,273)	(3,617)	(778)	(45,536)
添置	8,918	-	-	2,305	1	11,224
出售	-	-	-	(174)	(108)	(282)
於2016年12月31日	181,589	245,805	180,435	77,131	14,072	699,032
匯兌調整	12,981	17,347	12,734	3,957	798	47,817
添置	4,757	-	-	4,684	294	9,735
出售	-	-	-	(134)	(691)	(825)
於2017年12月31日	199,327	263,152	193,169	85,638	14,473	755,759
折舊及減值						
於2016年1月1日	69,336	64,986	77,833	47,696	7,492	267,343
匯兌調整	(5,032)	(6,929)	(7,483)	(2,667)	(437)	(22,548)
本年度提撥	12,460	16,408	37,763	6,553	2,000	75,184
出售時撇銷	-	-	-	(163)	(97)	(260)
已確認減值虧損	-	51,373	21,779	-	-	73,152
於2016年12月31日	76,764	125,838	129,892	51,419	8,958	392,871
匯兌調整	5,888	8,130	9,926	2,919	501	27,364
本年度提撥	15,040	14,708	40,673	6,544	1,416	78,381
出售時撇銷	-	-	-	(121)	(622)	(743)
已確認減值虧損撥回	-	(37,789)	(18,769)	-	-	(56,558)
於2017年12月31日	97,692	110,887	161,722	60,761	10,253	441,315
賬面值						
於2017年12月31日	101,635	152,265	31,447	24,877	4,220	314,444
於2016年12月31日	104,825	119,967	50,543	25,712	5,114	306,161

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 14. 物業、廠房及設備(續)

本集團租賃土地及樓宇以及酒店樓宇的賬面值包括位於中國之物業。

上述物業、廠房及設備項目乃於計及其估計剩餘價值後，按直線法予以折舊，年率如下：

租賃土地及樓宇	租賃年期及20年之較短者
酒店樓宇	租賃年期及20年之較短者
酒店樓宇裝修	20%
傢俬、裝置及設備	20%至30%
汽車	20%至30%

於截至2015年12月31日止年度下半年，本集團開始在深圳經營其自建酒店，但入住率及經營業績方面的實際成果遜於管理層預期。本公司董事認為，本集團酒店的入住率偏低乃由於中國酒店業低迷，尤其是中國新開品牌精品酒店。於2016年12月31日，酒店樓宇及相關樓宇裝修之減值虧損總額為144,769,000港元。

由於截至2017年12月31日止年度之實際成果較先前預算更佳，出現減值虧損撥回跡象。

本集團已對酒店樓宇及相關樓宇裝修的可收回金額進行檢討。酒店樓宇及相關樓宇裝修於2017年及2016年12月31日的可收回金額，乃根據戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)所進行的估值釐定，該公司為與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師，且為香港測量師學會會員。

由於未有可比較酒店物業的近期銷售交易，酒店樓宇及相關樓宇裝修的可收回金額乃根據使用價值評估。其乃按現金流量貼現法以9% (2016年：9%)之貼現率、5年期現金流量淨額預測假設入住率介乎20%至35% (2016年：15%至40%)以及5年期後直至土地使用期結束按1%年增長率計算的現金流量淨額釐定。該等假設乃根據中國市場發展的預期釐定，預期不會超出酒店業的平均長期增長率。該等現金流量預測為管理層對經營酒店可實現的最佳估計，而由此得出的酒店及相關樓宇可收回金額近似外部估值師假設由市場參與者經營酒店而釐定的金額。

## 14. 物業、廠房及設備(續)

由於2016年12月31日基於上文釐定的酒店樓宇及相關樓宇裝修的可收回金額少於賬面值，因此截至2016年12月31日止年度損益確認減值虧損73,152,000港元。由於不可預測收回有關減值之未來溢利流，故概無確認遞延稅項資產。

於2017年12月31日，酒店樓宇及相關樓宇裝修的可收回金額高於賬面值。因此，截至2017年12月31日止年度損益確認減值虧損撥回56,558,000港元。

## 15. 預付租金

	2017年 千港元	2016年 千港元
本集團預付租金包括：		
香港以外的租賃土地		
非流動資產	62,492	59,574
流動資產	1,285	1,201
	<u>63,777</u>	<u>60,775</u>

## 16. 投資物業

	千港元
公平值	
於2016年1月1日	2,528,361
匯兌調整	(165,585)
投資物業的公平值增加	<u>107,351</u>
於2016年12月31日	2,470,127
匯兌調整	176,110
投資物業的公平值增加	<u>52,486</u>
於2017年12月31日	<u><u>2,698,723</u></u>
物業重估產生的未變現收益(計入損益)：	
截至2017年12月31日止年度	<u><u>52,486</u></u>
截至2016年12月31日止年度	<u><u>107,351</u></u>

## 16. 投資物業(續)

已落成投資物業於2017年及2016年12月31日的公平值乃以戴德梁行於該等日期作出之估值為基準而得出。

寫字樓及零售物業的公平值乃按收入資本化法釐定，當中物業所有可出租單位的市場租金按投資者對該類別物業的預期市場回報率評估及折讓。市場租金乃參考現有租期及鄰近類似物業的市場租金基於未來現金流量估計而進行評估。資本化率乃參考透過分析深圳類似商業物業銷售交易獲得的回報率而釐定，並就物業投資者的市場預期(反映與本集團投資物業有關的特定因素)作出調整。

停車場的公平值乃經參考相關市場現有類似地點及狀況的可資比較可觀察市場交易後，根據直接比較法釐定。所採用的估值方法與去年保持一致。

於估計物業公平值時，物業的當前用途為其最高及最佳用途。

本集團管理層與獨立合資格專業估值師密切合作，設立及釐定適用的估值方法及輸入數據。倘資產的公平值出現重大變動，將向本集團管理層報告變動原因。

下文披露的投資物業公平值的釐定(尤其所用的估值方法及輸入數據)，以及公平值計量所屬的公平架構(第一至三級)乃根據公平值計量所用重大輸入數據的可觀察程度。

兩個年度內概無轉入或轉出第三級。

16. 投資物業(續)

有關使用重大無法觀察輸入數據的公平值計量的資料

下表列載釐定投資物業公平值所用的估值方法及估值模式所用的無法觀察輸入數據。

項目	公平值 千港元	公平值等級	估值方法	主要輸入數據	重大輸入數據範圍	輸入數據與 公平值的關係
於2017年12月31日						
寫字樓及零售物業	1,983,173	第三級	收入資本化 方法	(i) 經考慮現有合約租金、市場租金及物業性質資本化後的資本化比率	4.75% – 7.25%  (a) 寫字樓：每月人民幣130元至人民幣150元/平方米  (b) 零售：每月人民幣90元至人民幣180元/平方米	(i) 資本化比率越高，則公平值越低。  (ii) 市場租金越高，則公平值越高。
停車場	715,550	第三級	直接比較法	(i) 市場價格  (ii) 處所調整	人民幣80,000元至人民幣220,000元/停車位  80% – 90%	市場價格越高，則公平值越高。  調整越高，則公平值越高。
	<u>2,698,723</u>					

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 16. 投資物業(續)

### 有關使用重大無法觀察輸入數據的公平值計量的資料(續)

項目	公平值 千港元	公平值等級	估值方法	主要輸入數據	重大輸入數據範圍	輸入數據與 公平值的關係
於2016年12月31日						
寫字樓及零售物業	1,818,994	第三級	收入資本化 方法	(i) 經考慮現有合約租金、市場租金及物業性質資本化後的資本化比率	5% - 7.5%	(i) 資本化比率越高，則公平值越低。  (ii) 市場租金越高，則公平值越高。
					(a) 寫字樓：每月人民幣130元至人民幣150元/平方米	
					(b) 零售：每月人民幣90元至人民幣180元/平方米	
停車場	651,133	第三級	直接比較法	(i) 市場價格	人民幣80,000元至人民幣171,000元/停車位	市場價格越高，則公平值越高。
				(ii) 處所調整	80% - 90%	調整越高，則公平值越高。
	<u>2,470,127</u>					

本集團所有用於賺取租金或資本升值有關於已落成物業及樓宇按經營租約持有的租賃土地權益均按公平值模型計量並分類及入賬列為已落成投資物業。

該等投資物業乃位於中國。

於2017年12月31日，本集團賬面值543,062,000港元(2016年：535,800,000港元)的投資物業已抵押以保證授予本集團的一般銀行融資。

## 17. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款

	2017年 千港元	2016年 千港元
於聯營公司的非上市權益成本	174,243	4
分佔收購後業績	2,872	(4)
	<b>177,115</b>	<b>-</b>
聯營公司欠款(附註)	<b>170,744</b>	<b>154,706</b>

附註：於2017年及2016年12月31日，聯營公司欠款為無抵押、免息，且按要求償還。由於附註19所披露Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. (「RGAP」)物業項目的建設計劃延期，本公司董事預期有關還款不會於報告期末起計十二個月內償還，故該筆款項分類為非流動資產。

本集團主要聯營公司於2017年及2016年12月31日的詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立／成立 地點及商業結構形式	主要營業 地點	本集團應佔股權百分比		主要業務
			2017年	2016年	
<u>本集團直接持有的權益</u>					
RGAP	英屬維爾京群島 (「英屬維爾京群島」) — 有限公司	香港	49%	49%	投資控股
眾安科技(國際)集團有限公司 (「眾安科技」)	香港—有限公司	香港	49%	—	金融科技及 保險科技投資
重慶眾安小額貸款有限公司 (「重慶眾安」)	中國—中外合資經營企業	中國	30%	—	於中國放款
<u>RGAP的附屬公司</u>					
上海洛克菲勒集團 外灘源綜合開發有限公司 (「上海洛克菲勒」)	中國—合資經營企業	中國	44.57%*	44.57%*	房地產發展及 房地產投資
Shanghai Rockbund Property Management Limited	中國—有限公司	中國	44.57%*	44.57%*	物業管理

\* 有關百分比指本集團應佔該等實體的實際權益。RGAP擁有上海洛克菲勒及Shanghai Rockbund Property Management Limited的90.96%權益。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 17. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款(續)

有關本集團各主要聯營公司的財務資料概要載列如下：

### RGAP及其附屬公司(統稱「RGAP集團」)

RGAP的功能貨幣為人民幣。就財務報告用途而言，RGAP集團的資產及負債採用報告期末現行的匯率兌換成港元，而收入及開支項目則按年內平均匯率換算。

	2017年 千港元	2016年 千港元
非流動資產	<b>5,598,096</b>	5,099,132
流動資產(主要指發展中待售物業)	<b>1,391,007</b>	1,047,479
流動負債	<b>(770,402)</b>	(653,562)
長期借款	<b>(2,283,249)</b>	(1,949,510)
遞延稅項負債	<b>(495,901)</b>	(461,307)
應付股東款項—一年以後到期償還	<b>(4,572,612)</b>	(4,266,937)
其他非流動負債	—	(65,200)
負債淨值	<b>(1,133,061)</b>	(1,249,905)
RGAP擁有人應佔權益短缺	<b>(1,233,040)</b>	(1,338,175)
RGAP附屬公司的非控制權益	<b>99,979</b>	88,270
	<b>(1,133,061)</b>	(1,249,905)
收入	<b>149,585</b>	97,872
投資物業的公平值(減少)增加	<b>(142,119)</b>	2,878
行政費用及其他收入	<b>(118,492)</b>	(74,428)
匯兌收益(虧損)淨額	<b>307,852</b>	(268,086)
稅項支出	<b>(8,355)</b>	(93,689)
年內溢利(虧損)(附註)	<b>188,471</b>	(335,453)
本集團分佔聯營公司年內溢利(虧損)	<b>92,351</b>	(164,371)

附註：根據RGAP及上海洛克菲勒非控制股東訂立的協議，上海洛克菲勒非控制股東將不會分佔上海洛克菲勒產生的任何虧損。上海洛克菲勒隨後賺取的溢利將首先用於彌補RGAP所蒙受的虧損，其後由RGAP及上海洛克菲勒非控制股東根據其利潤分配比例分佔。

17. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款(續)

上述綜合財務資料概要與在綜合財務報表確認的於聯營公司權益賬面值的對賬：

	2017年 千港元	2016年 千港元
RGAP擁有人應佔RGAP集團負債淨值	(1,233,040)	(1,338,175)
本集團於RGAP集團的擁有權權益比例	49%	49%
本集團於RGAP集團的權益的賬面值	-	-

於RGAP的已確認權益成本超出應收RGAP貸款部分之累計虧損於附註19披露。

RGAP集團的主要非流動資產為於中國的投資物業。下表列載釐定RGAP集團投資物業公平值所採用的估值方法及輸入數據，以及基於公平值計量所用重大輸入數據的可觀察程度劃分的公平值計量所屬公平值等級(第一至三級)。

項目	公平值 千港元	公平值 等級	估值方法	無法觀察輸入數據與 公平值的關係		
				無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據範圍	
於2017年12月31日						
在建投資物業(附註)	2,416,859	第三級	殘值法	市場單位售價，預期 利潤率為7%	市場單位售價：人民幣 100,000元至人民幣 140,000元/平方米	市場單位售價越高， 則公平值越高。
竣工寫字樓及零售物業	3,041,826	第三級	收入資本化 方法	(i) 資本化比率	5.5% - 7%	資本化比率越高，則 公平值越低。
				(ii) 市場租金	每月人民幣275元至 人民幣1,200元/ 平方米	市場租金越高，則公 平值越高。
	<u>5,458,685</u>					

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 17. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款(續)

項目	公平值 千港元	公平值 等級	估值方法	無法觀察輸入數據與 公平值的關係		
				無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據範圍	
於2016年12月31日						
在建投資物業	2,716,201	第三級	殘值法	市場單位售價，預期 利潤率為7%	市場單位售價：人民幣 100,000元至人民幣 140,000元/平方米	市場單位售價越高， 則公平值越高。
竣工寫字樓及零售物業	2,255,866	第三級	收入資本化 方法	(i) 資本化比率  (ii) 市場租金	5.5% - 7%  每月人民幣270元至 人民幣1,200元/ 平方米	資本化比率越高，則 公平值越低。  市場租金越高，則公 平值越高。
	<u>4,972,067</u>					

附註：截至2017年12月31日止年度，RGAP集團完成若干投資物業的建設。於2017年12月31日，該等投資物業的公平值633,971,000港元其後分類為竣工寫字樓及零售物業。

基於在建投資物業將根據最新發展方案開發建成，並經考慮完成該發展項目預期產生的建築成本。該等在建投資物業估值乃採用殘值法計算，以反映竣工發展項目的質量，而發展商利潤率則反映與物業發展有關的風險及發展商竣工物業所需的回報。

估值方法與去年所採用者一致。在估計物業的公平值時，RGAP的管理層已考慮物業的最高及最佳用途。

## 17. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款(續)

### 重慶眾安

截至2017年12月31日止年度，本集團已與眾安信息技術服務有限公司(「眾安科技」)(眾安在綫全資附屬公司)訂立合資公司協議。本集團及眾安科技同意本集團就重慶眾安的30%股權以現金向重慶眾安注資人民幣90,000,000元。

重慶眾安的功能貨幣為人民幣。就財務報告用途而言，重慶眾安的資產及負債採用報告期末現行的匯率兌換成港元，而收入及開支項目則按年內平均匯率換算。重慶眾安的財務資料詳情如下：

	2017年 千港元
流動資產	360,007
流動負債	<u>(2,154)</u>
資產淨值	<u><u>357,853</u></u>
收入	1,071
行政費用	<u>(2,037)</u>
年內虧損	<u><u>(966)</u></u>
本集團分佔聯營公司年內虧損	<u><u>(290)</u></u>

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 17. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款(續)

### 重慶眾安(續)

上述重慶眾安的財務資料概要與在綜合財務報表確認的於聯營公司權益賬面值的對賬：

	2017年 千港元
重慶眾安擁有人應佔資產淨值	357,853
本集團於重慶眾安的擁有權權益比例	30%
	<hr/>
	107,356
其他調整(附註)	(1,692)
	<hr/>
本集團於重慶眾安的權益的賬面值	<u>105,664</u>

附註：有關調整指換算至本集團並無分佔重慶眾安的呈列貨幣產生的匯兌差額，乃由於重慶眾安及本集團的功能貨幣相同。

### 眾安科技

截至2017年12月31日止年度，本集團已與眾安科技訂立另一份合資公司協議(「第二份合資公司協議」)。本集團及眾安科技同意本集團就眾安科技的49%股權以現金向眾安科技注資人民幣60,000,000元。根據第二份合資公司協議，本集團有權委任眾安科技三名董事中的一名董事。眾安科技的有關業務乃由眾安科技的董事會控制，且眾安科技董事會的決定透過董事會會議上的大多數投票作出。因此，本集團能對眾安科技行使重大影響力。

此外，本集團同意注資人民幣6.2億元，代價為眾安科技的可贖回優先股(「可贖回優先股」)。可贖回優先股的條款詳情於本公司日期為2017年12月10日的公告內披露。

於2017年12月31日，概無發行任何可贖回優先股。

## 17. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款(續) 眾安科技(續)

眾安科技的財務資料詳情如下：

	2017年 千港元
流動資產	134,442
流動負債	<u>(1,254)</u>
資產淨值	<u>133,188</u>
收入	2,862
行政費用	(1,253)
匯兌收益淨值	<u>4,851</u>
年內溢利	<u>6,460</u>
本集團分佔聯營公司年內溢利	<u>3,166</u>

上述眾安科技的財務資料概要與在綜合財務報表確認的於聯營公司權益賬面值的對賬：

	2017年 千港元
眾安科技擁有人應佔資產淨值	133,188
本集團於眾安科技的擁有權權益比例	<u>49%</u>
	65,262
其他調整(附註)	<u>6,189</u>
本集團於眾安科技的權益的賬面值	<u>71,451</u>

附註：其他調整指本集團向眾安科技的注資並非本集團分佔的股權比例。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 18. 待售投資

	2017年 千港元	2016年 千港元
待售投資包括：		
香港上市實體內資股(按公平值)(附註i)	4,807,679	—
香港及中國非上市股本證券(按成本)(附註ii)	118,257	138,632
海外非上市股本證券(按成本)(附註ii)	—	3,835
海外非上市基金投資(按公平值)(附註ii)	28,750	—
會所債券(按公平值)	13,511	13,511
	<hr/>	<hr/>
總計	<b>4,968,197</b>	155,978

附註：

- (i) 於2016年12月31日，於眾安在綫之投資之賬面值為90,503,000港元(計入上表香港及中國非上市股本證券(按成本))，按成本減減值計量，原因是估計合理公平值範圍過大，令本公司董事認為無法可靠計量其公平值。截至2017年12月31日止年度，眾安在綫於聯交所上市。因此，於該實體之投資自截至2017年12月31日止年度起按其公平值計量。

本集團持有眾安在綫的內資股，內資股的可銷性有別於眾安在綫的H股。此外，根據中國公司法，眾安在綫於上市前發行的股份於上市日期(即2017年9月28日)起一年內不可轉讓。於2017年12月31日，於眾安在綫投資的公平值乃基於與本集團並無關連的獨立專業估值師所進行的估值釐定。公平值估計的詳情載於附註32。

截至2017年12月31日止年度，本集團透過眾安在綫就應收貸款及融資租賃應收款(誠如附註22及23披露)購買信貸保險12,458,000港元(2016年：3,158,000港元)作為對本集團融資服務業務的信貸管理部分。

## 18. 待售投資(續)

附註:(續)

- (ii) 截至2017年12月31日止年度，本集團有條件向中國四間實體公司(2016年：於香港、中國及海外的額外三間)注資，總代價為85,526,000港元(2016年：16,273,000港元)。本集團亦於截至2017年12月31日止年度有條件向海外四個非上市基金投資注資28,750,000港元(2016年：無)。彼等分類為待售投資。

截至2017年12月31日止年度，本集團以現金代價3,835,000港元向獨立第三方出售若干非上市股本證券，賬面值為3,835,000港元，該款項於出售前已按成本減減值列賬。

截至2017年12月31日止年度，合共17,021,000港元(2016年：8,619,000港元)的減值虧損已予確認以撇減中國若干非上市股本證券的賬面值，原因為彼等無力償債的財務狀況。除此之外，本公司董事認為於兩個年度有關其他非上市投資毋需減值。

上述非上市股本投資於報告期末按成本減減值計量，概因合理公平值估計的範圍太大，本公司董事認為無法可靠估算其公平值。

## 19. 應收聯營公司貸款

	2017年 千港元	2016年 千港元
應收股東貸款	1,771,260	1,894,095
減：應佔聯營公司超出投資成本的虧損及其他全面開支	(563,354)	(655,705)
	<u>1,207,906</u>	<u>1,238,390</u>

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 19. 應收聯營公司貸款(續)

該筆款項為應收RGAP的股東貸款，用於撥付上海一個房地產發展及房地產投資項目所需資金，其按每年20%的息票利率計息，並構成於RGAP淨投資的一部分。由於應收貸款被視為一項淨投資，故本集團確認其分佔RGAP應收貸款超出投資成本的虧損。該筆款項根據本集團預期將收取的估計日後現金流量以及有關收款的估計時間按攤銷成本列賬。應收貸款(包括本金及利息)為無抵押，且並無固定還款期。本公司董事認為，應收貸款將不會於報告期末起計1年內償還，其相應分類為非流動資產。

本公司董事計及按貸款原實際利率折現的估計未來現金流量及該等現金流量時間後評估應收貸款(包括應收貸款的應收利息)的可收回金額。

年內，RGAP物業項目的建設計劃已延期。因此，本集團已修訂其關於可收回聯營公司欠款及應收聯營公司貸款時間的估計。於截至2017年12月31日止年度，減值虧損122,835,000港元(2016年：230,000,000港元)已於損益確認，相當於調整應收聯營公司貸款以將其賬面值減少至其估計可收回金額。

本公司董事已審閱應收聯營公司貸款的賬面值1,207,906,000港元(2016年：1,238,390,000港元)及聯營公司欠款170,744,000港元(2016年：154,706,000港元)並認為該等金額可全額收回。

## 20. 物業存貨

	2017年 千港元	2016年 千港元
發展中物業	<b>887,987</b>	820,682

於2017年12月31日，發展中物業887,987,000港元(2016年：820,682,000港元)指預期可於報告期末起計一年內完成的物業的賬面值。

## 21. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

	2017年 千港元	2016年 千港元
物業管理及房地產投資服務的應收貨款	2,241	1,492
融資服務的應收貨款	11,694	-
應收利息	9,393	9,848
其他應收款、按金及預付款(附註)	30,266	20,289
	<b>53,594</b>	<b>31,629</b>

附註：於2017年12月31日，本集團透過眾安在綫持有應收貸款及應收融資租賃款項(誠如附註22及23所披露)的信貸保險的預付款5,222,000港元(2016年：無)。

自開具發票日期起，本集團給予物業管理及房地產投資業務之客戶平均0至60日的信貸期。以下為於報告期末按發票日期呈列的物業管理及房地產投資服務的應收貨款賬齡分析。

賬齡：	2017年 千港元	2016年 千港元
0至60日	1,960	1,318
61至180日	263	154
181日以上	18	20
	<b>2,241</b>	<b>1,492</b>

本集團給予其融資業務之客戶30日的信貸期。以下為於報告期末按發票日期呈列的融資服務的應收貨款賬齡分析。

賬齡：	2017年 千港元	2016年 千港元
0至30日	11,694	-

所有融資服務的應收貨款既無過期亦無減值。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 21. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款(續)

本集團管理層密切監控應收貨款的信貸質量，並認為該等應收貨款並無過期亦無減值，且信貸質量良好。

本集團物業管理及房地產投資的應收貨款包括總賬面值為281,000港元(2016年：174,000港元)的應收賬款，有關賬款於報告日已過期，惟本集團尚未就減值虧損計提撥備。本集團並無就此等餘額持有任何抵押品。

來自物業管理及房地產投資服務的已過期但未減值應收貨款的賬齡：

	2017年 千港元	2016年 千港元
61至180日	263	154
181日以上	18	20
	<b>281</b>	<b>174</b>

根據本集團以往經驗，已過期但未減值的應收款通常可收回，故本集團對賬齡60日以上的所有來自物業管理及房地產投資的應收款並不作全數撥備。

## 22. 應收貸款

	2017年 千港元	2016年 千港元
具有追索權的應收保理貸款(附註(i))	527,395	—
購買應收貸款(附註(ii))	357,955	—
透過信託指定的應收貸款(附註(iii))	119,617	—
其他應收貸款(附註(iv))	61,684	76,336
總計	<b>1,066,651</b>	<b>76,336</b>

為作財務報告用途，應收貸款分析如下：

非流動	466,091	50,000
流動	600,560	26,336
總計	<b>1,066,651</b>	<b>76,336</b>

## 22. 應收貸款(續)

附註：

- (i) 截至2017年12月31日止年度，本集團向獨立第三方授出應收保理貸款，獨立第三方的應收款組合源自向相關客戶提供貸款。根據獨立第三方與本集團簽署的保理協議，相關客戶應收賬款的法定所有權已轉讓予本集團，而獨立第三方負責管理相關客戶應收賬款，包括自相關客戶收回應收賬款。此外，該應收賬款乃由獨立第三方擔保並根據保理協議的條款分期償還。倘相關客戶拖欠還款，本集團有權要求獨立第三方購回相關客戶的未償還應收賬款另加應計利息。獨立第三方自相關客戶收款後5日內須向本集團還款，而本集團預期將透過收取獨立第三方的還款變現該等款項。於2017年12月31日，應收保理貸款的實際年利率主要介乎6.4厘至14.6厘。本集團管理層個別檢討及評估減值並繼續監控任何重大變動。

於2017年12月31日，所有應收保理貸款既無過期亦無減值。

- (ii) 截至2017年12月31日止年度，本集團向獨立第三方購買無追索權的源自向相關客戶提供貸款本金人民幣230,000,000元的無抵押應收賬款組合，現金代價為人民幣230,000,000元(相當於275,120,000港元)。應收貸款組合由金融機構管理。金融機構充當受託人，就應收貸款每月收取0.1厘作為託管費。該應收貸款組合按固定年利率介乎6.5厘至18厘計息，並於一年內分期償還。根據購買協議，獨立第三方擔保本集團的年利息回報6.5厘。該無抵押應收貸款的信貸風險乃由眾安在綫擔保。

此外，本集團向獨立第三方購買無追索權的相關客戶的應收貸款本金人民幣69,250,000元的應收貸款組合，現金代價為人民幣69,250,000元(相當於82,835,000港元)。該應收貸款組合乃由相關客戶持有的物業擔保，按固定年利率7.5厘計息，並於一年內分期償還。應收貸款的信貸風險乃由眾安在綫擔保。於轉讓後，被保險人其後轉入本集團。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 22. 應收貸款(續)

附註：(續)

(iii) 截至2017年12月31日止年度，本集團與受託人(為獨立第三方)訂立信託貸款協議。根據該協議，本集團向特定企業借款人(亦為獨立第三方)委託款項人民幣100,000,000元(相當於119,617,000港元)，年利率為7.0厘。受託人就應收貸款每月收取0.1厘作為託管費。該應收貸款為無抵押及將於2019年9月到期。

(iv) 向獨立第三方的其他應收貸款乃無抵押並按年利率介乎6.0厘至16.0厘計息。

按金33,543,000港元(2016年：無)已由本集團向獨立第三方收取以抵押若干應收貸款，並根據貸款協議內訂明的最後貸款分期付款到期日分類為流動負債。該等按金不計息並須於獨立第三方悉數結清應收貸款後由本集團償還。

### 轉讓金融資產

下表為於2017年12月31日的應收貸款，該等應收貸款按全面追索基準由保理應收貸款轉入金融機構。由於本集團已保留該等應收貸款的擁有權的絕大多數風險及回報，其持續確認應收貸款的全部賬面值，並已確認轉讓時收取的現金為有抵押保理貸款(參見附註28)。該等金融資產於綜合財務狀況表內按攤銷成本列賬。

	2017年 千港元	2016年 千港元
已轉讓資產的賬面值	362,130	—
相關負債的賬面值	(357,716)	—

### 23. 融資租賃應收款

本集團若干設備乃根據融資租賃租出。所有租賃均以人民幣計值。所訂立融資租賃的期限為一年。

	最低租賃付款		最低租賃付款的現值	
	於12月31日		於12月31日	
	2017年	2016年	2017年	2016年
	千港元	千港元	千港元	千港元
不遲於一年	117,893	—	111,463	—
減：未實現融資收入	(6,430)	—	不適用	—
租賃責任的現值	111,463	—	111,463	—

本集團的融資租賃應收款乃以人民幣計值。於2017年12月31日，融資租賃的實際年利率介乎8.7%至10.6%。

於2017年12月31日，全部融資租賃應收款均由客戶的關聯方擔保，並由租出資產及客戶按金抵押。租出資產的所有權將轉讓予租賃期末擁有最少代價的客戶。

概無有關融資租賃安排或或然租賃安排的未擔保殘值需於報告期末記錄。

本集團已收取按金15,431,000港元(2016年：無)以抵押若干融資租賃應收款，並根據融資租賃協議內訂明的融資租賃分期付款到期日分類為流動負債。該等按金不計息。此外，於2017年12月31日，融資租賃應收款以租出資產(主要為租出機器)作為抵押。倘承租人並無違約，本集團未經承租人同意不得出售或再抵押融資租賃應收款的抵押品。

抵押品的公平值於信貸審批過程中估計得出。該等估值估計於融資租賃開始時作出，且一般不會更新，除非應收款出現個別減值。倘融資租賃應收款確定為已減值，則該應收款的抵押品的相應公平值經參考市場價值(如資產的近期交易價格)重新評估。

於報告期末，融資租賃應收款既無過期亦無減值。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 24. 按公平值列賬及計入損益之金融資產及衍生金融工具

	2017年 千港元	2016年 千港元
按公平值列賬及計入損益之金融資產		
持作買賣投資，按公平值		
— 於香港上市的股本證券	24,418	66,732
— 於中國上市的股本證券	39,116	100,371
— 於美利堅合眾國(「美國」)上市的股本證券	—	21,097
— 於香港上市的優先票據	24,085	59,596
— 於海外上市優先票據	37,446	103,374
指定為按公平值列賬及計入損益		
— 與上市股本證券掛鈎的票息據	131,655	69,618
	<b>256,720</b>	<b>420,788</b>

上述上市股本證券及優先票據的公平值乃按有關交易所所報上市證券的市場買入價釐定。

### 衍生金融工具

於2016年12月31日，衍生金融工具包括與於香港及美國上市的股本證券掛鈎的總清償期權合約。

## 25. 長期銀行存款、短期銀行存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物 長期銀行存款

長期銀行存款乃存放於銀行，於起始日期超過十二個月到期。長期銀行存款將自報告期末起計12個月後到期，因此於2017年及2016年12月31日被分類為非流動資產。該等存款按現行市場利率每年3.58厘計息。

## 25. 長期銀行存款、短期銀行存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物(續) 短期銀行存款／已抵押銀行存款／現金及現金等價物

	2017年 千港元	2016年 千港元
現金及現金等價物包括：		
銀行結餘及現金	952,083	799,039
可隨時提取而並無罰款的經紀機構按金	976,513	586,588
	<hr/>	<hr/>
總計	<b>1,928,596</b>	<b>1,385,627</b>

短期銀行存款乃存放於銀行，於起始日期超過三個月到期。短期銀行存款將自報告期末起計12個月內到期，因此於2017年及2016年12月31日被分類為流動資產。該等存款按現行市場利率介乎每年3.22厘至4.5厘(2016年：2.55厘至3.50厘)計息。

本集團的已抵押銀行存款指抵押予銀行的存款，以作為本集團獲授銀行信貸的擔保。

銀行結餘及已抵押銀行存款於2017年12月31日按每年介乎0.00厘至3.47厘的現行市場利率(2016年：0.00厘至2.90厘)計息。

經紀機構存款用於證券交易。該等存款不計利息、不設到期日，亦無提取存款限制。

於報告期末，本集團有以下在相關集團實體的已抵押銀行存款、長期及短期銀行存款以及現金及現金等價物以外幣計值：

	2017年 千港元	2016年 千港元
美元	54,250	86,510
港元	4,455	43,344
人民幣	36,014	17,951
	<hr/>	<hr/>

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 26. 結構性存款

本集團與中國的銀行訂立存款安排。銀行擔保投資本金的100%，而其回報乃經參考市場所報的若干匯率或利率的變動或相關協議指明的財務指標表現而釐定。

結構性存款於報告期末的主要條款如下：

### 於2017年12月31日

本金	到期日	年度利率	附註
人民幣483,000,000元	2018年1月至2018年3月	由1.1厘至4.6厘	(i)

### 於2016年12月31日

本金	到期日	年度利率	附註
人民幣915,000,000元	2017年1月至2017年12月	由0.3厘至3.4厘	(i)
人民幣50,000,000元	2017年6月	由1.5厘至3.8厘	(ii)

附註：

- (i) 年度利率取決於美元存款的3個月倫敦銀行同業拆息於有關協議的起始日期至到期日年內是否屬於相關存款安排指明的範圍之內。
- (ii) 年度利率取決於國際外匯市場現行的澳元兌美元現貨匯率於有關協議的起始日期至到期日年內是否屬於相關存款安排指明的範圍之內。

結構性存款的票息付款不同乃被視為主合約內含的非密切相關衍生工具，惟嵌入式衍生工具的公平值並無於綜合財務狀況表獨立披露，原因是本公司董事認為其於初步確認時及報告期末的價值並不重大。

## 27. 應付貨款、已收按金及應計費用

	2017年 千港元	2016年 千港元
應付貨款	47,798	45,001
建築工程的其他應付款	205,545	245,451
按金及預收租金及管理費	111,040	115,384
自應收貸款客戶收取的按金	33,543	—
自融資租賃應收款客戶收取的按金	15,431	—
其他應付稅項	25,097	21,157
應付薪金及應付職員福利	52,740	50,979
其他應付款及應計費用	52,788	37,968
	<b>543,982</b>	<b>515,940</b>

以下為報告期末按發票日期呈列的應付貨款賬齡分析：

賬齡：	2017年 千港元	2016年 千港元
0至90日	11,926	10,412
91至180日	1,783	3,409
181至360日	3,582	2,404
360日以上	30,507	28,776
	<b>47,798</b>	<b>45,001</b>

於年末，本集團有關收購及／或興建物業、廠房及設備，投資物業及物業存貨的尚未清償應付款項分別為57,520,000港元(2016年：86,950,000港元)、17,728,000港元(2016年：34,895,000港元)及130,297,000港元(2016年：123,606,000港元)，乃分別計入建築工程其他應付款項。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 28. 借款

	2017年 千港元	2016年 千港元
銀行借款－有抵押	927	922
銀行借款－無抵押	59,809	89,385
其他借款－有抵押	358,851	—
保理貸款－有抵押	357,716	—
	<b>777,303</b>	<b>90,307</b>
根據如期還款期限應償還賬面值如下：		
於一年內	394,855	33,575
一年以上但不超過兩年	24,104	33,631
兩年以上但不超過五年	538	22,849
五年以上	90	252
	<b>419,587</b>	<b>90,307</b>
載有按要求還款條款(流動負債項下所示)惟須償還的保理貸款賬 面值如下：		
於一年內	357,716	—
	<b>777,303</b>	<b>90,307</b>
減：分類為流動負債的款項	<b>(752,572)</b>	<b>(33,575)</b>
一年後到期並分類為非流動負債的款項	<b>24,731</b>	<b>56,732</b>

於2017年12月31日，銀行借款乃按中國人民銀行所指定基準利率加或減一定百分比計息。無抵押銀行借款亦由本集團一間附屬公司深圳紅樹西岸地產發展有限公司(「深圳紅樹西岸」)擔保。

於2017年12月31日，其他借款人民幣300,000,000元(相當於358,851,000港元)(2016年：無)乃指中國非銀行金融機構的有抵押借款，按每年7.90厘計息並須於一年內償還。根據貸款協議，其他借款乃由本集團向眾安在綫購買的保單進行擔保。

## 28. 借款(續)

於2017年12月31日，本集團的保理貸款指本集團按全面追索基準貼現至中國金融機構並具有固定利率的應收貸款。應收貸款詳情於附註22披露。

於報告期末貸款的年利率介乎4.41厘至7.90厘(2016年：4.41厘至5.90厘)。

## 29. 遞延稅項

	投資物業重估 千港元	待售投資重估 千港元	附屬公司 未分配溢利 千港元	合計 千港元
於2016年1月1日	312,836	–	41,900	354,736
匯兌調整	(21,063)	–	(2,456)	(23,519)
於損益內扣除(計入)	26,838	–	(5,010)	21,828
於2016年12月31日	318,611	–	34,434	353,045
匯兌調整	22,940	39,484	2,591	65,015
於損益內扣除	13,121	–	4,624	17,745
於其他全面收益內扣除	–	1,138,214	–	1,138,214
於2017年12月31日	354,672	1,177,698	41,649	1,574,019

於報告期末，本集團擁有預計未動用稅務虧損230,004,000港元(2016年：152,984,000港元)，可供抵銷將來溢利。由於難以預計未來溢利流，故未有確認遞延稅項資產，而有關虧損可無限期結轉。

於報告期末，本集團的可扣減暫時性差額為568,518,000港元(2016年：502,241,000港元)。概無就有關可扣減暫時性差額確認任何遞延稅項資產，原因是應課稅溢利將不大可能用以抵銷可扣減暫時性差額。

本集團已根據中國新稅法經計及將從中國附屬公司自2008年1月1日起已賺取的溢利中分派的股息後就附屬公司未分配溢利確認遞延稅項。中國新稅法規定向股東分派有關溢利須按5%至10%的稅項繳納預扣稅。由於本公司董事認為，本集團可控制撥回暫時差異的時間，而暫時差異於可預見將來可能不會撥回，故本集團並無就中國附屬公司自2008年1月1日起已賺取的若干未分派保留溢利2,034,256,000港元(2016年：2,044,577,000港元)確認遞延稅項。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 30. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.10港元的股份		
法定：		
於2016年1月1日、2016年12月31日及2017年12月31日	6,000,000,000	600,000
已發行及繳足：		
於2016年1月1日、2016年12月31日及2017年12月31日	3,541,112,832	354,111

本公司的股本兩年來並無變動。

## 31. 資本風險管理

本集團資本管理乃為確保本集團內各實體將可以持續方式經營，同時透過適當平衡負債與權益結構為股東帶來最大回報。本集團整體策略與過往年度比較保持不變。

本集團資本結構包括債務(包括附註28披露的借款)及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備(包括保留盈利))。

本公司董事每半年檢討一次資本架構。在檢討的過程中，本公司董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本集團會根據本公司董事建議透過派付股息、發行新股、購回股份及發行新債或贖回現有負債平衡其整體資本結構。

## 32. 金融工具 金融工具的種類

	2017年 千港元	2016年 千港元
金融資產		
按公平值列賬及計入損益之金融資產	256,720	420,788
衍生金融工具	-	3,138
貸款及應收款(包括現金及現金等價物)	5,548,212	4,545,550
待售金融資產	4,968,197	155,978
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
金融負債		
已攤銷成本	1,258,881	562,406
衍生金融工具	-	9,256
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括待售投資、應收聯營公司貸款、應收貸款、融資租賃應收款、應收貸款及其他應收款、聯營公司欠款、按公平值列賬及計入損益之金融資產、長期及短期銀行存款、結構性存款、已抵押銀行存款、現金及現金等價物、借款、應付貸款、已收按金及應計費用以及衍生金融工具。有關金融工具詳情已於各有關附註披露。與金融工具相關的風險包括市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。風險減低政策載於下文。管理層會管理及監察有關風險確保適時有效地實施合適措施。

### 市場風險

#### 貨幣風險

貨幣風險指匯率變動的風險，將會影響本集團的財務業績及其現金流量。本集團管理層認為，由於本集團大部分交易以人民幣(本集團主要附屬公司的功能貨幣)為單位，故並無重大外匯風險。若干銀行結餘乃以有關集團實體的功能貨幣以外的外幣為單位，使本集團面臨外幣風險。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 32. 金融工具(續)

### 財務風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

##### 貨幣風險(續)

由於港元匯率與美元掛鈎，本集團預期美元／港元匯率不會有重大變動。因此，下列敏感度分析並無涵括美元與港元之間的影響。本集團的敏感度分析乃假設相關集團實體的功能貨幣兌相關外幣的匯率上升／下跌5%，而所有其他變數保持不變。管理層就評估匯率合理可能變動所採用的敏感度比率為5%。

於報告期末，本集團相關集團實體有以下金融資產以外幣計值：

	2017年 千港元	2016年 千港元
現金及現金等價物以下列貨幣計值：		
美元兌人民幣功能貨幣	423	2,932
美元兌港元功能貨幣	53,827	83,578
港元兌人民幣功能貨幣	4,455	43,344
人民幣兌港元功能貨幣	36,014	17,951
應收聯營公司貸款以美元計值兌人民幣功能貨幣	1,207,906	1,238,390
聯營公司欠款以美元計值兌人民幣功能貨幣	170,744	154,706
其他應收款以港元計值兌人民幣功能貨幣	2,405	2,538
待售投資以下列貨幣計值：		
日圓兌人民幣功能貨幣	—	3,835
港元兌人民幣功能貨幣	12,500	12,500
美元兌港元功能貨幣	28,750	—

假定外幣兌相關功能貨幣貶值／升值5%，而所有其他變數保持不變，則本集團截至2017年12月31日止年度的除稅後溢利將減少／增加53,792,000港元(2016年：除稅後虧損增加／減少55,357,000港元)。此乃主要由於本集團承受的銀行結餘及應收聯營公司貸款的匯率風險所致。

## 32. 金融工具(續)

### 財務風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

##### 利率風險

本集團因於2017年及2016年12月31日之應收聯營公司定息貸款、應收貸款及於海外上市優先票據的投資以及於2017年12月31日之定息融資租賃應收款、其他借款及保理貸款而承受公平值利率風險。本集團亦因於2017年及2016年12月31日之浮息長期及短期銀行存款、結構性存款、銀行結餘及已抵押銀行存款以及銀行借款承受現金流利率風險。本集團現時並無有關利率風險的現金流對沖政策。然而，本集團管理層會監察所承受的利率風險，並將於有需要時考慮為重大利率風險對沖。

##### 敏感度分析

本集團管理層認為，本集團因市場利率變動而承受於浮息銀行結餘及已抵押銀行存款的現金流利率風險不大，因於短期內到期，故並無為利率風險編製敏感度分析。

下列敏感度分析根據金融工具於報告期末的現金流利率風險而釐定。就浮息金融工具而言，分析乃假設規定變動於財政年度之初發生並貫穿於整個報告期間而其他變數保持不變而編製。所用增減50個基點為管理層對利率可能合理發生的變動而作出的評估。

假定利率上升/下跌50個基點，而所有其他變數保持不變，則本集團截至2017年12月31日止年度的除稅後溢利將增加/減少1,939,000港元(2016年：除稅後虧損將減少/增加3,705,000港元)。此乃主要由於本集團承受其於中國的浮息結構存款和銀行借款的利率風險所致。

##### 其他價格風險

本集團因其待售投資、持作買賣投資、按公平值列賬及計入損益之金融資產及衍生金融工具而承受股票價格風險。本集團的持作買賣投資(主要是對建築及保險行業的投資)有集中風險，及因於聯交所、紐約證券交易所、深圳證券交易所及上海證券交易所報價的股本工具而有股本價格風險。本集團設有團隊監察價格風險，並在有需要時考慮對沖風險。

##### 敏感度分析

下列敏感度分析根據股本價格風險而釐定。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 32. 金融工具(續)

### 財務風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

##### 敏感度分析(續)

假定相關股本工具及上市優先票據價格上升／下跌10%，則截至2017年12月31日止年度的除稅後溢利將因按公平值列賬及計入損益之金融資產的公平值變動而增加／減少10,443,000港元(2016年：除稅後虧損增加／減少35,136,000港元)，而截至2017年12月31日止年度之投資重估儲備將因待售投資的公平值變動而增加／減少360,576,000港元(2016年：無)。

由於本集團管理層認為衍生金融工具的價格波動微乎其微且所面臨利率風險敏感度的影響被視為並不重大，故概無提供有關衍生金融工具的敏感度分析。

#### 信貸風險

於2017年12月31日，本集團所承受將令本集團因對手方未能履行責任及本集團發出的財務擔保而導致本集團出現財務虧損的最大信貸風險來自以下各項：

- 於綜合財務狀況表所列的各類已確認金融資產的賬面值；及
- 附註36所披露的或然負債金額。

為將信貸風險減至最低，本集團管理層已委派一組人員負責制訂信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期未付的債項。此外，本集團於報告期末檢討各項個別應收貨款及其他應收款、應收獨立第三方貸款以及融資租賃應收款之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。

就應收聯營公司貸款及聯營公司欠款而言，本集團管理層定期檢討聯營公司房地產發展項目及房地產投資項目的發展狀況及物業的預期市價及租金收入。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

就融資租賃應收款而言，本集團管理層定期檢討客戶之抵押品以確保自該等對手方收取充足抵押品並採取有效措施確保及時收回尚未償還結餘。

### 32. 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

##### 信貸風險(續)

除上文所述者外，本集團管理層亦透過自眾安在綫購買信貸保險管理應收貸款及融資租賃應收款之信貸風險。就此而言，本公司認為，本集團應收貸款及融資租賃應收款之信貸風險已獲大幅降低。

由於大部分對手方均為聲譽良好的銀行，因此有關流動資金的信貸風險實屬有限。

除應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的信貸風險較集中外，本集團並無任何其他重大集中信貸風險。

##### 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監察及維持管理層預期認為足夠的現金及銀行結餘(包括已抵押銀行存款、結構性存款、短期銀行存款及現金及現金等價物)水平，以便為本集團業務提供資金，並減低現金流量波動的影響。本集團管理層監察借款的動用情況並確保遵守貸款契約。

本集團依賴借款作為流動資金來源。

下表詳列本集團金融負債按議定償還條款的餘下合約到期日。此表乃根據本集團於可被要求償還的最早日期的金融負債未貼現現金流量編製。此表包括利息及本金現金流。

	加權 平均利率 %	按通知或 不足一個月 千港元	一個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	於2017年	
						未貼現 現金流量總額 千港元	12月31日 的賬面值 千港元
2017年							
應付貸款、已收按金及應計費用	-	228,235	253,343	-	-	481,578	481,578
財務擔保(附註)	-	20,220	-	-	-	20,220	-
借款	7.13	715,178	68,127	25,823	92	809,220	777,303
		963,633	321,470	25,823	92	1,311,018	1,258,881

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 32. 金融工具(續)

### 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

	加權 平均利率 %	按通知或 不足一個月 千港元	一個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現 現金流量總額 千港元	於2016年
							12月31日 的賬面值 千港元
2016年							
應付貨款、已收按金及應計費用	-	192,059	280,040	-	-	472,099	472,099
財務擔保(附註)	-	20,415	-	-	-	20,415	-
借款	4.43	3,131	34,441	60,085	317	97,974	90,307
		215,605	314,481	60,085	317	590,488	562,406
衍生工具－結算淨額							
－衍生金融工具		416	8,840	-	-	9,256	9,256

附註：以上財務擔保合同金額為倘對手方拖欠按揭貸款，本集團根據安排可能被要求償還的全數擔保金額。根據於報告期末的預期，本集團認為很可能不會有任何根據有關安排而應付的款項。然而，此估計可因對手方拖欠擔保下相關貸款的可能性而改變，而此可能性與受擔保銀行持有的財務應收款項招致信貸損失的可能性。相關詳情請參閱附註36。

具有按通知償還條款之保理貸款於上述到期分析中計入「按通知或不足一個月」時間範圍。於2017年12月31日，該等銀行貸款之未貼現本金總額為357,716,000港元(2016年：無)。經計及本集團之財務狀況，本公司董事認為，金融機構不太可能行使其酌情權要求立即償還。本公司董事認為，有關保理貸款將根據貸款協議所載計劃償還日期於報告期末後一年內償還，下表載列其詳情：

	加權 平均利率 %	按通知或 不足一個月 千港元	一個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現 現金流量總額 千港元	於2017年
							12月31日 的賬面值 千港元
借款							
於2017年12月31日	6.81	38,982	331,322	-	-	370,304	357,716

## 32. 金融工具(續)

### 金融工具公平值計量

該附註載列有關本集團如何釐定多項金融資產及金融負債的公平值的資料。

#### 按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產及金融負債的公平值

若干本集團金融資產及金融負債於報告期末按公平值計量。下表載列有關如何釐定該等金融資產及金融負債公平值的資料(特別是所使用之估值技巧及輸入值)。

金融資產	於以下日期之公平值		公平值等級	估值技巧
	2017年12月31日	2016年12月31日		
一間於香港上市實體之待售投資內資股	4,807,679,000港元	-	第三級別	平均價格亞洲認沽期權模式(附註)
於未上市基金之待售投資	28,750,000港元	-	第二級別	基金資產淨值(即基金所包括投資組合的公平值)
投資於持作買賣的上市股本證券	63,534,000港元	188,200,000港元	第一級別	於活躍市場的買入報價
投資於海外上市優先票據	61,531,000港元	162,970,000港元	第二級別	近期交易價
指定按公平值列賬及計入損益之金融資產	131,655,000港元	69,618,000港元	第三級別	金融機構報價
衍生金融工具	-	資產： 3,318,000港元	第三級別	金融機構報價
		負債： 9,256,000港元		

附註：按公平值對待售投資進行估值的主要輸入數據包括(i)眾安在綫H股於報告期末的股價每股69.3港元；及(ii)缺乏可銷性折讓。缺乏可銷性折讓乃透過平均價格亞洲認沽期權模式根據(i)預期內資股兌換為上市股份的時間為3年；(ii)與眾安在綫屬相同行業內可資比較實體之波幅為35.0%；及(iii)預期股息率為0%釐定。所得出之預期波幅越高，公平值越低。所使用缺乏可銷性折讓單獨上升將導致眾安在綫內資股公平值之公平值計量減少，反之亦然。倘缺乏可銷性折讓增加1%而所有其他變量維持不變，則眾安在綫內資股之公平值將減少55,903,000港元。

於兩個年度內，第一級與第二級之間均無轉撥。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 32. 金融工具(續)

### 金融工具公平值計量(續)

並非按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產及金融負債的公平值

本集團管理層採用貼現現金流量分析法估計其按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的公平值。

本集團管理層認為，綜合財務狀況表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

### 金融資產及金融負債第三級別公平值計量之對賬

	指定按公平值 列賬及計入損益 之金融資產 千港元	待售投資 千港元	衍生金融工具— (負債)資產 千港元	合計 千港元
於2016年1月1日	-	-	-	-
購買	132,873	-	-	132,873
出售	(60,309)	-	-	(60,309)
損益內之公平值變動	(2,946)	-	(5,938)	(8,884)
於2016年12月31日	69,618	-	(5,938)	63,680
轉讓	-	90,503	-	90,503
購買	325,377	-	-	325,377
出售	(266,154)	-	-	(266,154)
匯兌調整	-	164,320	-	164,320
損益內之公平值變動	2,814	-	5,938	8,752
其他全面收益內之公平值變動	-	4,552,856	-	4,552,856
於2017年12月31日	131,655	4,807,679	-	4,939,334

### 33. 關連方交易

除本綜合財務報表其他部分披露者外，本集團年內與其關連方進行以下交易：

關連方名稱	交易性質	2017年 千港元	2016年 千港元
上海洛克菲勒	項目管理費收入	<u>26,195</u>	<u>26,195</u>

主要管理人員為本公司的執行董事，付予彼等的酬金詳情載於附註10。

### 34. 購股權

購股權計劃乃本公司股東於2012年5月17日採納(「2012年購股權計劃」)，據此，董事會可酌情向本公司或其附屬公司的任何僱員(包括任何執行董事)授予購股權，以供彼等根據購股權的條款及條件認購本公司股份。2012年購股權計劃的年期為10年。

於2015年5月15日，本集團分別向本公司董事及本集團僱員授出79,000,000份及40,000,000份購股權。

下表披露董事及僱員所持本公司購股權的變動：

	購股權數目
於2016年1月1日	119,000,000
年內失效	<u>(3,000,000)</u>
於2016年12月31日	116,000,000
年內失效	<u>(2,000,000)</u>
於2017年12月31日	<u>114,000,000</u>
於報告期末可予行使 於2017年12月31日	<u>114,000,000</u>
於2016年12月31日	<u>116,000,000</u>

於2017年12月31日，根據2012年購股權計劃已授出且尚未行使之購股權所涉及之股份數目為114,000,000股(2016年：116,000,000股)，佔本公司於該日之已發行股份之3.2%(2016年：3.3%)。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 34. 購股權(續)

就期內授予本公司董事的購股權而言，50%購股權將於授出日期後六個月歸屬，而餘下50%購股權將於授出日期後十二個月歸屬。就期內授予僱員的購股權而言，50%購股權將於授出日期後六個月歸屬，25%購股權將於授出日期後十二個月歸屬，而餘下25%購股權將於授出日期後十八個月歸屬。購股權可於歸屬期屆滿當日至2025年5月14日期間行使，行使價為1.37港元。

於授出日期採用二項模式釐定授予本公司董事的各組購股權的公平值分別約為28,303,000港元及28,361,000港元。於授出日期採用二項模式釐定授予僱員的各組購股權的公平值分別約為12,807,000港元、6,475,000港元及6,589,000港元。

於截至2016年12月31日止年度，以股份付款總額16,783,000港元已於損益內確認，並入賬列作行政費用。相應金額16,783,000港元已計入購股權儲備。

## 35. 退休福利計劃

本集團在中國營運的附屬公司已參與由中國有關地方政府機構營辦的界定供款退休計劃。所有中國僱員均有權獲得相等於其退休日期的基本薪金固定比重的每年退休金。本集團須向該等退休計劃作出特定供款，供款額介乎其中國僱員的基本薪金的7%至25%，而除了每年作出供款外，毋須就中國僱員退休後的福利負上任何進一步責任。

本集團已為其非中國僱員加入強積金計劃。強積金計劃的資產與本集團的資產分開，由獨立信託人於其控制的基金持有。在綜合損益表內扣除的強積金計劃的退休福利計劃供款，指本集團按該計劃的規則所規定的比率向有關基金應作出的供款。

於截至2017年12月31日止年度內，本集團作出的退休福利計劃供款為10,482,000港元(2016年：10,080,000港元)。

## 36. 或然負債

	2017年 千港元	2016年 千港元
向銀行提供擔保作為向本集團物業買家提供按揭貸款的抵押	<b>20,220</b>	<b>20,415</b>

本公司董事認為，由於於兩個年度，該等初步確認及於報告期末的財務擔保合同的公平值並不重大及對手方拖欠相關貸款的可能性不大，故並無金融負債入賬。

## 37. 承擔

除綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團於各報告期末存在以下承擔。

	2017年 千港元	2016年 千港元
就在建待售物業的資本承擔：		
— 已訂約但未在綜合財務報表撥備	<b>50,949</b>	<b>44,354</b>

## 38. 經營租約承擔

### 本集團作為出租人

於報告期末，本集團就投資物業與租戶訂有不可撤銷經營租約的屆滿期及未來最低應收租金如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
一年內	<b>114,146</b>	108,066
兩至五年內(包括首尾兩年)	<b>149,260</b>	146,071
五年以上	-	1,597
	<b>263,406</b>	<b>255,734</b>

持有的物業獲租戶承諾的租賃期最長為報告期末後5年。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 38. 經營租約承擔(續)

### 本集團作為承租人

於報告期末，本集團就土地及樓宇訂有不可撤銷經營租約的屆滿期及未來最低租金付款如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
一年內	8,116	2,235
兩至五年內(包括首尾兩年)	10,145	177
	<b>18,261</b>	<b>2,412</b>

經營租約付款指本集團就其若干辦公室物業應付的租金。

該等租約所商議的年期為1年至3年。

## 39. 抵押資產

於2017年12月31日，已向銀行抵押629,000港元(2016年：586,000港元)銀行存款及賬面值總額為543,062,000港元(2016年：535,800,000港元)的投資物業，作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。

## 40. 主要非現金交易

截至2016年12月31日止年度，本集團向被投資公司認購股份，其於當時獲分類為待售投資，代價為應收被投資公司貸款6,414,000港元。

## 41. 融資活動所產生負債的對賬

下表詳述本集團融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債指現金流量已或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表分類為融資活動現金流量之負債。

	銀行借款 千港元
於2017年1月1日	90,307
融資現金流量(附註)	649,734
利息支出	8,070
匯兌調整	29,192
	<hr/>
於2017年12月31日	<u>777,303</u>

附註：融資現金流量指償還借款及利息以及新籌集借款。

## 42. 附屬公司名錄

於2017年及2016年12月31日，本公司附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營運地點	已發行及繳足 股本／註冊股本	本公司所持已發行 股本／註冊資本		主要業務
			面值百分比 直接	間接	
深圳日訊網絡科技股份有限公司(「深圳日訊網絡」)	中國－中外合資企業	人民幣 40,000,000元	—	80%	有關信息、多媒體及通訊技術的諮詢服務
Ease Win International Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	100%	—	投資控股
Firstline Investment Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	—	100%	投資控股
Global Mark Investments Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	—	100%	投資控股
虎丘投資管理有限公司	英屬維爾京群島／ 香港	100美元	—	60%	投資控股

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 42. 附屬公司名錄(續)

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營運地點	已發行及繳足 股本／註冊股本	本公司所持已發行 股本／註冊資本		主要業務
			面值百分比 直接	間接	
Knatwood Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	—	100%	投資控股
Link Capital Investments Limited	英屬維爾京群島／ 香港	50,000美元	—	100%	投資控股
日里投資有限公司	香港	1港元	—	100%	投資控股
Moreluck Enterprises Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	100%	—	投資控股
Ocean Diamond Limited	英屬維爾京群島／ 香港	50,000美元	—	100%	投資控股
Real Achieve Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	100%	—	投資控股
上海百仕達西郊地產發展 有限公司(「上海百仕達西 郊」)	中國－有限公司	人民幣 190,000,000元	—	80%	物業發展
上海百仕達蘇河灣地產發 展有限公司(「百仕達蘇河 灣」)	中國－有限公司	人民幣 5,000,000元	—	80%	物業發展
深圳市百仕達置地有限公司 (「百仕達置地」)	中國－有限公司	人民幣 10,000,000元	—	80%	物業發展
深圳紅樹西岸地產發展有限 公司(「深圳紅樹西岸」)	中國－中外合資 企業	人民幣 200,000,000元	—	87%	物業發展
深圳百仕達商業管理有限公 司(「百仕達商業」)	中國－有限公司	人民幣 1,000,000元	—	80%	物業管理
深圳百仕達酒店管理有限公 司(「百仕達酒店管理」)	中國－有限公司	人民幣 1,000,000元	—	80%	物業管理

42. 附屬公司名錄(續)

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營運地點	已發行及繳足 股本／註冊股本	本公司所持已發行 股本／註冊資本		主要業務
			面值百分比 直接	間接	
深圳百仕達物業管理有限公 司(「百仕達物業管理」)	中國－有限公司	人民幣 5,000,000元	—	80%	物業管理
漢承控股有限公司	英屬維爾京群島／ 香港	3,000美元	100%	—	投資控股
Sinolink Assets Management Limited	英屬維爾京群島／ 香港	2美元	100%	—	投資控股
Sinolink LPG Development Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	—	100%	投資控股
Sinolink Petrochemical Investment Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	—	100%	投資控股
Sinolink Progressive Limited	英屬維爾京群島／ 香港	47,207美元	100%	—	投資控股
百仕達物業代理有限公司	香港	10,000港元	—	100%	暫停營業
百仕達地產有限公司(「百仕 達地產」)	中國－外商合資企 業	人民幣 375,000,000元	—	80%	物業發展及物業 投資
Sinolink Shanghai Investments Ltd.	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	100%	—	投資控股

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 42. 附屬公司名錄(續)

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營運地點	已發行及繳足 股本／註冊股本	本公司所持已發行 股本／註冊資本		主要業務
			面值百分比 直接	間接	
香港百仕達有限公司	香港	10,000,000港元	—	100%	投資控股
Smart Orient Investments Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	100%	—	投資控股
中宇集團有限公司	香港	10,000港元	100%	—	投資控股
Winner Idea Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	100%	—	投資控股
眾聯融資租賃(上海)有限公 司	中國—有限公司	人民幣 300,000,000元	100%	—	融資租賃
眾安國際融資租賃(天津) 有限公司	中國—有限公司	人民幣 1,000,000,000元	100%	—	融資租賃
眾安國際商業保理(天津) 有限公司	中國—有限公司	人民幣 50,000,000元	100%	—	融資租賃
深圳市百仕達信息諮詢有限 公司*	中國—有限公司	人民幣 1,000,000元	100%	—	有關信息、投資 及公司管理的 諮詢服務
眾誠互聯網集團有限公司*	香港	20,000,000港元	—	70%	投資控股

\* 該等附屬公司乃於截至2017年12月31日止年度內新註冊成立／成立。

## 42. 附屬公司名錄(續)

除無確定經營地的投資控股公司或暫停營業公司外，所有上述附屬公司主要在其各自的註冊／成立地點經營。

附屬公司於年底概無任何已發行債務證券。

下表列載擁有重大非控制權益的本集團非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點及 主要營業地點	非控制權益所持擁有權		分配予非控制權益		累計非控制權益	
		權益及投票權比例		的溢利(虧損)			
		2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年
				千港元	千港元	千港元	千港元
百仕達地產及其附屬公司 (附註)	香港／中國	20%	20%	45,764	29,331	1,024,263	910,090
深圳日訊網絡	中國	20%	20%	(246)	361	812,318	99,082
擁有非控制權益的個別重大 附屬公司				(9,712)	-	(3,712)	-
				<b>35,806</b>	29,692	<b>1,832,869</b>	1,009,172

附註：百仕達地產的附屬公司包括上海百仕達西郊、百仕達蘇河灣、百仕達置地、百仕達商業、百仕達酒店管理  
及百仕達物業管理。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 42. 附屬公司名錄(續)

擁有重大非控制權益的本集團附屬公司截至2017年及2016年12月31日止年度的綜合財務資料概要載列如下。以下財務資料概要呈列集團內部對銷前的金額。

### 百仕達地產及其附屬公司

	2017年 千港元	2016年 千港元
非流動資產	3,607,620	2,882,628
流動資產	3,653,204	3,728,843
非流動負債	(421,053)	(409,777)
流動負債	(1,722,650)	(1,652,587)
權益總額	<b>5,117,121</b>	4,549,107
本公司擁有人應佔權益	4,092,858	3,639,017
百仕達地產非控股權益	1,024,263	910,090
總計	<b>5,117,121</b>	4,549,107
收入	346,160	317,975
投資物業公平值增加	52,486	107,351
其他收入	93,068	114,384
開支	(240,151)	(381,128)
年內溢利	251,563	158,582
年內其他全面收入(開支)	316,451	(302,739)
年內全面收入(開支)總額	<b>568,014</b>	(144,157)
以下應佔年內溢利：		
— 本公司擁有人	205,799	129,251
— 百仕達地產非控股權益	45,764	29,331
年內溢利	<b>251,563</b>	158,582
以下應佔年內其他全面收入(開支)：		
— 本公司擁有人	248,042	(241,500)
— 百仕達地產非控股權益	68,409	(61,239)
年內其他全面收入(開支)	<b>316,451</b>	(302,739)
以下應佔年內全面收入(開支)總額：		
— 本公司擁有人	453,841	(112,249)
— 百仕達地產非控股權益	114,173	(31,908)
年內全面收入(開支)總額	<b>568,014</b>	(144,157)

附註：有關非控制權益金額包括深圳紅樹西岸的13%實際權益。深圳紅樹西岸由百仕達地產及其他集團實體分別持有65%及35%股權，該等公司由本集團全資擁有。

42. 附屬公司名錄(續)

百仕達地產及其附屬公司(續)

	2017年 千港元	2016年 千港元
經營活動產生的現金流出淨額	(242,235)	(124,761)
投資活動產生的現金流入(流出)淨額	1,032,991	(1,135,439)
融資活動產生的現金流出淨額	(79,155)	(25,538)
現金流入(流出)淨額	711,601	(1,285,738)

深圳日訊網絡

	2017年 千港元	2016年 千港元
非流動資產	4,834,202	116,509
流動資產	523,774	485,324
流動負債	(118,688)	(106,422)
非流動負債	(1,177,698)	-
權益總額	4,061,590	495,411
本公司擁有人應佔權益	3,249,272	396,329
深圳日訊網絡非控股權益	812,318	99,082
總計	4,061,590	495,411
其他收入	4,142	3,175
開支	(5,373)	(1,369)
年內(虧損)溢利	(1,231)	1,806
年內其他全面收入(開支)	3,567,410	(33,710)
年內全面收入(開支)總額	3,566,179	(31,904)
以下應佔年內(虧損)溢利：		
—本公司擁有人	(985)	1,445
—深圳日訊網絡非控股權益	(246)	361
	(1,231)	1,806
以下應佔年內其他全面收入(開支)：		
—本公司擁有人	2,853,928	(26,969)
—深圳日訊網絡非控股權益	713,482	(6,741)
	3,567,410	(33,710)
以下應佔年內全面收入(開支)總額：		
—本公司擁有人	2,852,943	(25,524)
—深圳日訊網絡非控股權益	713,236	(6,380)
	3,566,179	(31,904)
經營活動產生的現金流入(流出)淨額	16,108	(2,303)
投資活動產生的現金流入(流出)淨額	1,190	(6,871)
融資活動產生的現金(流出)流入淨額	(11,669)	16,093
現金流入淨額	5,629	6,919

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 43. 本公司之財務狀況表

	2017年 千港元	2016年 千港元
非流動資產		
廠房及設備	25	34
於附屬公司的非上市投資	614,507	614,507
附屬公司欠款	4,037,022	4,179,137
待售投資	12,500	12,500
於聯營公司的權益	69,124	—
	<b>4,733,178</b>	<b>4,806,178</b>
流動資產		
其他應收款、按金及預付款	2,907	8,013
銀行結餘及現金	8,293	45,885
按公平值列賬及計入損益之金融資產	6,849	18,623
	<b>18,049</b>	<b>72,521</b>
流動負債		
其他應付款及應計費用	1,281	161
淨流動資產	<b>16,768</b>	<b>72,360</b>
總資產減流動負債	<b>4,749,946</b>	<b>4,878,538</b>
非流動負債		
欠附屬公司款項	1,816,796	1,910,932
淨資產	<b>2,933,150</b>	<b>2,967,606</b>
資本及儲備		
股本	354,111	354,111
儲備(附註)	2,579,039	2,613,495
	<b>2,933,150</b>	<b>2,967,606</b>

## 43. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

### 儲備

	股份溢價 千港元	繳納盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元
於2016年1月1日	1,824,979	572,174	65,628	172,674	2,635,455
年內虧損及全面支出總額	—	—	—	(38,743)	(38,743)
確認權益結算股份付款	—	—	16,783	—	16,783
已失效購股權	—	—	(1,817)	1,817	—
於2016年12月31日	1,824,979	572,174	80,594	135,748	2,613,495
年內虧損及全面支出總額	—	—	—	(34,456)	(34,456)
已失效購股權	—	—	(1,294)	1,294	—
於2017年12月31日	1,824,979	572,174	79,300	102,586	2,579,039

# 主要物業詳情

於2017年12月31日

## 持作發展／銷售的物業

簡述	用途	樓面面積 (平方米)	實際持有的 百分比	完成階段	預計完成日期
1. 上海市長寧區 新涇鎮第240號地塊	住宅	13,600	80%	在建	2018年

## 持作投資的物業

物業	用途	樓面面積 (平方米)	實際持有的 百分比
1. 深圳市羅湖區太寧路 百仕達花園第一期 住客俱樂部518個車位	車位	16,500	80%
2. 深圳市羅湖區太寧路 百仕達花園第四期西區 附屬建築物101、102及103號單位	商業	20,232	80%
3. 深圳市羅湖區太寧路 百仕達花園第四期 4個貨車位及1,070個車位	車位	44,000	80%
4. 深圳市南山區沙河東路 濱海大道灣T207-0026號地塊 紅樹西岸住客俱樂部1,700個車位	車位	84,834	80%
5. 深圳市羅湖區太寧路 百仕達花園第五期 喜薈城商業中心1至3樓	商業	39,434	80%
6. 深圳市羅湖區太寧路 百仕達花園第五期 喜薈城1,942個車位	車位	72,381	80%
7. 深圳市羅湖區太寧路 百仕達大廈辦公樓部份 24至36樓及115個車位	商業及車位	20,075	80%

	截至12月31日止年度				
	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元
業績					
營業額	348,840	301,373	335,956	331,867	<b>398,261</b>
除稅前溢利(虧損)	81,236	121,961	(343,018)	(142,872)	<b>212,711</b>
稅項	(104,289)	(60,360)	(48,241)	(72,963)	<b>(66,817)</b>
年度(虧損)溢利	(23,053)	61,601	(391,259)	(215,835)	<b>145,894</b>
以下應佔：					
本公司擁有人	(75,350)	27,745	(409,456)	(245,527)	<b>110,088</b>
非控制權益	52,297	33,856	18,197	29,692	<b>35,806</b>
	(23,053)	61,601	(391,259)	(215,835)	<b>145,894</b>
每股(虧損)盈利	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
基本	(2.13)	0.78	(11.56)	(6.93)	<b>3.11</b>
攤薄	不適用	不適用	(11.56)	(6.93)	<b>3.11</b>
			於12月31日		
	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元
資產及負債					
總資產	10,853,564	10,632,904	9,665,103	8,952,010	<b>15,088,273</b>
總負債	(2,230,223)	(1,974,411)	(1,729,732)	(1,642,187)	<b>(3,631,356)</b>
	8,623,341	8,658,493	7,935,371	7,309,823	<b>11,456,917</b>
本公司擁有人應佔權益	7,553,994	7,558,719	6,887,921	6,300,651	<b>9,624,048</b>
非控制權益	1,069,347	1,099,774	1,047,450	1,009,172	<b>1,832,869</b>
	8,623,341	8,658,493	7,935,371	7,309,823	<b>11,456,917</b>