



Thing On Enterprise Limited

晉安實業有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：2292

2017
年 報

目錄

公司資料	2
主席報告書	3
董事及高級管理層履歷	4
管理層討論及分析	8
企業管治報告	11
董事會報告	20
獨立核數師報告	32
綜合全面收益表	36
綜合財務狀況表	37
綜合權益變動表	39
綜合現金流量表	40
綜合財務報表附註	41
所持主要物業詳情	86
財務概要	90

董事會

執行董事

王家揚先生
陳彩雲女士

非執行董事

王聰德先生(太平紳士)(董事會主席)

獨立非執行董事

陳錦萍女士
王經緯先生
聞俊銘先生

行政總裁

王逢興先生

審核委員會

陳錦萍女士(主席)
王經緯先生
聞俊銘先生

薪酬委員會

聞俊銘先生(主席)
王經緯先生
陳錦萍女士

提名委員會

王經緯先生(主席)
陳錦萍女士
聞俊銘先生

公司秘書

陳婉縈女士

授權代表

陳婉縈女士
王家揚先生

香港法律的法律顧問

金杜律師事務所

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

合規顧問

凱基金融亞洲有限公司

註冊辦事處

190 Elgin Avenue
George Town
Grand Cayman KY1-9007
Cayman Islands

總部及香港主要營業地點

香港
灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心
17樓

開曼群島主要股份過戶登記處

Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited
190 Elgin Avenue, George Town
Grand Cayman KY1-9007
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心
22樓

主要往來銀行

恒生銀行

股份代號

2292

網站

<http://www.toenterprise.com/>

主席報告書

本人謹代表晉安實業有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)，向本公司股東(「股東」)提呈本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的全年業績及綜合財務報表。

本公司股份(「股份」)於二零一八年一月十六日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板成功上市(「上市」)。經扣除本集團承擔的包銷費用與佣金及其他相關上市開支後，本公司籌集的所得款項淨額約為194.0百萬港元。董事相信，上市將有助推行我們的業務策略，以實現持續增長及進一步拓展業務，從而增加本集團的收益並實現收益多元化。

本集團在香港從事物業投資業務，主要專注於辦公室、零售及工業物業租賃以及物業管理業務。其投資物業組合涵蓋核心商業區的甲級寫字樓、市區優越地點的零售商舖及已發展市區的工業廠房單位。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團分別錄得租金收入約41.3百萬港元及物業管理費收入約4.9百萬港元。毛利約為38.7百萬港元。本公司擁有人應佔年內溢利為約180.7百萬港元。

前景

上市是本集團一個具深遠意義的重大里程碑。如本公司日期為二零一七年十二月二十八日的招股章程(「招股章程」)所述，本集團將繼續致力增加租金收入，進行物業提升活動，並擴充及加強對租戶及其他獨立物業業主的增值物業管理服務，以鞏固其市場地位。

本集團一直以香港為主要物業投資市場，因此本集團的業績非常依賴本地市場之表現，為避免單一市場對本集團表現造成不利影響，本集團亦開始積極考慮在香港以外其他國際城市尋找優質物業，以降低本集團因依賴單一市場而產生之風險，以及進一步開拓收入來源。

為給股東帶來回報，本公司亦正積極考慮擴大其業務活動，包括但不限於投資金融資產及提供金融服務。

致謝

本人謹此代表董事會，對各位租戶、供應商、其他商業夥伴和股東一直給予的支持致以衷心感謝，並感謝管理團隊和全體員工在本年度作出的貢獻。

主席

王聰德先生(太平紳士)

香港，二零一八年三月八日

董事及高級管理層履歷

執行董事

王家揚先生，29歲，於二零一六年五月十九日獲委任為執行董事。彼為本公司所有附屬公司之董事及本公司投資委員會之成員。王家揚先生於香港及海外的財務管理及物業投資中擁有逾三年經驗。彼擔任本公司代表處理與外間權益持有人的事宜。彼負責本集團的整體財務管理帶領財務及會計部、企業融資及收購與出售事宜。在加入本集團前，王家揚先生曾擔任羅兵咸永道(香港)之高級會計師，並曾任職於渣打銀行(香港)有限公司的金融市場部。

王家揚先生於二零一一年十一月取得香港大學頒授的工商管理(會計及金融)學士學位。彼自二零一三年十月為香港會計師公會的會員、自二零一四年六月為英國特許公認會計師公會的會員、自二零一四年七月為英格蘭和威爾斯特許會計師公會的會員及自二零一五年二月為澳洲會計師公會的會員。自二零一六年一月，彼為優質教育基金評審及監察專責委員會的委員。自二零一六年四月，彼亦為民政事務總署灣仔區撲滅罪行委員會的委員。彼自二零一七年四月起擔任投訴警方獨立監察委員會觀察員。彼自二零一八年一月起擔任中國人民政治協商會議第十二屆廣西壯族自治區委員會委員。

王家揚先生為王聰德先生之兒子、王逢興先生之侄子及王文揚先生之兄弟。

陳彩雲女士，59歲，於二零一七年六月六日獲委任為執行董事。彼為本公司投資委員會之成員。陳女士於香港的物業投資及相關活動擁有逾25年經驗，並負責本集團的整體行政工作。陳女士於一九九二年一月加入本集團，於一九九四年三月至二零零五年三月擔任會計經理，負責監督本集團業務並聯繫客戶發展業務。陳女士於二零零五年三月獲晉升為財務經理，負責審閱財務報告、監察賬戶、編製活動報告及財務預測。陳女士再獲晉升且自二零一五年四月起出任晉安集團有限公司的行政總監，負責管理辦公室業務。

董事及高級管理層履歷(續)

非執行董事

王聰德先生(太平紳士)，59歲，於二零一六年五月十九日獲委任為董事會主席兼非執行董事。彼為本集團的創辦人及本公司若干附屬公司的董事。王聰德先生(太平紳士)擁有逾27年於香港的物業投資及管理經驗，並自本集團成立以來負責本集團的整體策略規劃。王聰德先生(太平紳士)曾於投資及融資公司工作逾35年，並於企業發展策略、營運管理、市場及項目發展方面擁有豐富經驗。自二零一四年一月起，王聰德先生(太平紳士)擔任入境事務處使用服務人士委員會之成員。王聰德先生(太平紳士)現亦為香港大學基金榮譽會長。王聰德先生(太平紳士)曾因其持續及重大的貢獻而榮獲香港聖約翰救護機構的多個社會獎項，包括於一九九九年獲得長期服務獎章第一勳帶、於二零零二年十一月獲得格洛斯特公爵聖約翰員佐勳銜(由英國伊利莎伯女皇二世頒授)及於二零零九年獲得長期服務獎章第二勳帶。王聰德先生(太平紳士)獲香港政府委任為太平紳士，由二零一七年六月三十日起生效。

自二零零三年十月至二零一三年七月，王聰德先生(太平紳士)為朗詩綠色地產有限公司(聯交所上市公司，股份代號：00106)的執行董事及主席，並於二零一三年七月至二零一三年十一月為上述公司的非執行董事。

王聰德先生(太平紳士)為王逢興先生的兄弟及王家揚先生及王文揚先生的父親。

獨立非執行董事

陳錦萍女士，48歲，於二零一七年十二月十五日獲委任為獨立非執行董事、本公司之審核委員會主席及薪酬委員會及提名委員會各自之成員。陳女士自二零零四年一月起為廖梁陳會計師事務所合夥人。彼於一九九三年十月至二零零三年十二月曾出任Chris Liu & Co的見習核數師及審計經理。彼於香港有逾23年審計會計經驗。

陳女士於一九九三年十一月自香港大學取得文學士學位。彼自二零零零年七月成為香港會計師公會會員、自二零零零年六月起成為英國特許公認會計師公會會員，並自二零零五年七月起獲錄取為英國特許公認會計師公會資深會員。

董事及高級管理層履歷(續)

王經緯先生，35歲，於二零一七年十二月十五日獲委任為獨立非執行董事、本公司之提名委員會主席及審核委員會及薪酬委員會各自之成員。王先生為美滿集團控股有限公司(一間生產用完即棄嬰兒用品的公司)的創辦人，自二零一二年四月以來擔任其董事。自二零零九年九月，彼亦為鍵輝實業有限公司(一間玩具生產商)的董事及法律顧問。彼負責上述公司的整體營運。王先生擁有逾14年的香港企業管理經驗。自二零零七年九月至二零零九年九月，彼曾於盛德律師事務所(香港)擔任見習律師。

王先生於二零零四年五月獲加拿大英屬哥倫比亞大學(University of British Columbia)頒發文學士學位。彼於二零零六年七月通過法律專業共同試，取得英國及香港法律畢業文憑。彼於二零零七年六月取得香港大學法律專業證書。彼於二零一零年一月獲認可為香港高等法院事務律師。於二零一四年十一月，王先生取得香港科技大學工商管理碩士學位。

聞俊銘先生，32歲，於二零一七年十二月十五日獲委任為獨立非執行董事、本公司之薪酬委員會之主席及審核委員會及提名委員會各自之主席。聞先生為STI Asset Management Limited的合夥人，自二零一二年起加入該公司。彼主要負責該公司業務的供應、評估、架構、執行、監察及剝離。彼自二零一七年十二月十一日起為積木集團有限公司(前稱永駿國際控股有限公司)(股份代號：8187)的非執行董事，及彼自二零一六年十二月八日起為鮮馳達控股集團有限公司(股份代號：1175)的非執行董事，及於二零一五年六月十五日至二零一六年三月三日期間，彼為三愛健康產業集團有限公司(前稱武夷國際藥業有限公司)(股份代號：1889)的非執行董事。在加入STI Financial Group之前，彼曾於二零零八年八月至二零一二年十一月期間任職於多間金融服務公司，例如鼎珮投資集團、Kazakhstan Hong Kong Development Fund及花旗集團。彼於金融服務業擁有逾十年經驗。

聞先生於二零零八年五月取得美國聖路易斯華盛頓大學的工商管理理學士學位。彼為STI Asset Management Limited的一名負責人員，該公司根據香港法例第571章證券及期貨條例獲發牌照進行第1類(買賣證券)、第4類(就證券提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動。

董事及高級管理層履歷(續)

高級管理層

王逢興先生，50歲，於二零一三年七月獲委任為行政總裁。彼於一九九一年九月加入本集團，曾任本集團物業投資業務主管並專門從事物業管理、策略規劃及業務發展。王逢興先生擁有逾25年於香港物業投資及管理的經驗。自加入本集團起，彼負責整體房地產管理，這包括監督投資物業的賬目及財務、處理與租戶的租約以及監督投資物業的改造、翻新及維修。彼監督專業團隊，包括與重新發展及物業改善項目有關的項目經理、建築師、設計師及承包商。彼亦為本公司投資委員會的主席，該委員會負責物業收購、出售及風險管理。

王逢興先生自二零一零年十一月起為金銀業貿易場的註冊司理人及自二零一五年十二月起為香港玉器商會的註冊會員。

王文揚先生，32歲，於二零一四年九月一日獲委任為總經理。彼為本公司若干附屬公司的董事及本公司投資委員會之成員。王文揚先生擁有逾三年於香港投資物業的經驗。彼負責物業部門營運。彼擔任本公司代表處理與內部權益持有人的事宜(例如：於業主立案法團會議上代表本公司)。彼處理物業部的日常管理工作，並擔任租務委員會主席。王文揚先生曾於二零一二年七月至二零一四年八月擔任英國 Royal Free Hospital London (NHS Foundation Trust) 的高級住院醫生。

王文揚先生於二零零七年八月取得英國倫敦大學帝國科學、工程及醫學院的理學士學位，並於二零一二年六月取得英國 University of Sheffield 的內外全科醫學士學位。彼於二零零七年八月獲帝國科學、工程及醫學院理事會認可為皇家科學院院士，並於二零一二年七月獲醫學總會 (General Medical Council) 認可為註冊執業醫生。

張綺華女士，62歲，於二零一五年七月一日獲委任為助理總經理。彼為本公司投資委員會之成員。彼於二零零五年四月加入本集團並於香港物業管理擁有逾12年經驗。自加入本集團起，彼負責管理投資物業租賃的市場推廣、租賃管理、與租戶及物業代理的關係以及投資物業的改造、翻新及維修。彼亦負責營運事宜，包括協調租賃、客戶服務管理以及與財務及會計部門維護租金賬戶。

陳婉縈女士於二零一八年一月二十二日獲委任為本公司公司秘書及授權代表。陳女士為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會士。彼亦為香港董事學會會員。陳女士現時為多間於聯交所主板上市之公司的公司秘書。彼亦為一間為上市及非上市公司提供合規、企業管治及企業秘書服務之本地專業機構的董事。陳女士於處理上市公司之公司秘書及合規性相關事務方面擁有超過20年的經驗。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團在香港從事物業投資業務，主要專注於辦公室、零售及工業物業租賃以及物業管理業務。其投資物業組合涵蓋核心商業區的甲級寫字樓、市區優越地點的零售商舖及已發展市區的工業廠房單位。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得租金收入約41.3百萬港元，其中約24.9百萬港元或60.3%來自出租辦公室物業，約10.2百萬港元或24.7%來自出租零售物業，約6.2百萬港元或15.0%來自出租工業物業。

自二零一六年一月起，本集團將物業管理服務的服務對象及範疇擴展至屬獨立第三方的其他物業業主，以賺取物業管理費。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得物業管理費收入約4.9百萬港元。物業管理費收入佔本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度收益總額約10.6%。

投資物業組合

於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有由36項物業組成的投資物業組合。

於二零一七年十二月三十一日，物業總實用面積約為92,136平方呎，其中分別約39.1%、15.1%及38.0%來自位於香港島的辦公室、零售及工業物業，以及7.8%來自位於九龍的零售物業。

於二零一七年十二月三十一日，本集團應佔物業總值約為1,655.7百萬港元，其中分別約61.5%、22.8%及7.7%來自位於香港島的辦公室、零售及工業物業，以及8.0%來自位於九龍的零售物業。

財務回顧

財務摘要

	截至以下日期止年度		變動 %
	二零一七年 十二月三十一日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元	
收益	46,243	41,294	12.0
毛利	38,744	36,989	4.7
除所得稅前溢利	185,622	245,860	[24.5]
本公司擁有人應佔年內溢利 (不包括於損益列支之投資物業 公允價值變動)	21,957	26,579	[17.4]

管理層討論及分析(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度，收益及銷售成本分別約為46.2百萬港元及7.5百萬港元(二零一六年：41.3百萬港元及4.3百萬港元)。收益增加約4.9百萬港元乃主要由於(i)於二零一六年十一月收購東亞銀行港灣中心的寫字樓及於二零一六年十二月收購灣仔商業中心物業導致錄得辦公及零售物業的額外租金收入約4.8百萬港元；及(ii)額外物業管理費收入約1.2百萬港元。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，毛利約為38.7百萬港元(二零一六年：37.0百萬港元)。除收益及毛利錄得增長外，截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團亦已確認其他收入及收益/虧損淨額約11.2百萬港元(二零一六年：2.3百萬港元)。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已出售(i) Fession Group Limited及其附屬公司(「Fession Group」)；及(ii)本集團之全資附屬公司 Pop Act Limited及其附屬公司及 Fresh One Inc. (「Pop Act」)之全部權益。Fession Group 間接擁有香港的一個辦公室物業單位。Pop Act 間接擁有香港的工業物業單位。交易已分別於二零一七年一月二十五日及二零一七年五月十六日完成。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已分別確認出售收益約8.2百萬港元及2.9百萬港元。本公司擁有人應佔年內溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約240.8百萬港元減少約60.1百萬港元至截至二零一七年十二月三十一日止年度的180.7百萬港元，主要由於(i)一次性上市開支約10.3百萬港元及(ii)本集團投資物業公允價值收益減少約55.5百萬港元。

流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘約為14.1百萬港元(二零一六年：30.9百萬港元)。於二零一七年十二月三十一日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)為0.8(二零一六年：0.6)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團有將於二零一九年到期之長期貸款330百萬港元(二零一六年：330百萬港元)。本集團的資本負債比率(按債務淨額(即借款減現金及銀行結餘)除以權益總額計算)為23.6%(二零一六年：29.7%)。

外匯風險

本集團產生收益的活動及借款均以本集團的功能及呈列貨幣港元交易。董事會認為，本集團並無面對重大外匯風險，且並無利用任何金融工具進行對沖。董事會將不時審視本集團的外匯風險及承擔，並將於有需要時採用對沖。

末期股息

董事不建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度派付任何股息(截至二零一六年十二月三十一日止年度：無)。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一六年：無)。

管理層討論及分析(續)

資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零一六年：無)。

重大投資

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無任何重大投資計劃(二零一六年：無)。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團有 15 名僱員(二零一六年：15 名僱員)。本集團與全體僱員訂立僱傭合約。除薪金酬勞及加班工資外，僱員可按本集團參與的強制性公積金計劃獲得醫療保險及退休福利。此外，本公司根據經營業績及個人表現向合資格僱員授予酌情花紅。本公司亦已採納一項購股權計劃。

重大收購及出售事項

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團出售其於其全資附屬公司 Fession Group 及 Pop Act 之全部權益。Fession Group 間接擁有香港的一個辦公室物業單位。Pop Act 間接擁有香港的工業物業單位。該等交易已分別於二零一七年一月二十五日及二零一七年五月十六日完成。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已分別確認出售收益約 8.2 百萬港元及 2.9 百萬港元。

除以上所述及招股章程內「歷史、重組及公司架構」一節所述的本集團重組以及綜合財務報表附註外，於截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業事項。

上市所得款項用途

本公司股份已於上市日期在聯交所主板上市。按發售價每股發售股份 1.24 港元計算，經扣除本公司就全球發售承擔的包銷費用與佣金及估計開支後，本公司自全球發售籌集的所得款項淨額約為 194.0 百萬港元。自上市日期以來至本報告日期止，本公司尚未動用任何自本公司全球發售籌集的所得款項淨額。該等所得款項淨額擬根據本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載的擬定用途使用。

企業管治報告

本公司致力於維持良好的企業管治標準及程序，以確保資料披露的完整性、透明度及質素，藉以提高股東價值。

企業管治常規

本公司旨在達到高水平的企業管治，此對本集團的發展及保障股東的權益尤為重要。

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)所述守則條文作為其企業管治守則。

鑒於本公司股份(「股份」)於上市日期方於聯交所上市，故企業管治守則於截至二零一七年十二月三十一日止年度並不適用於本公司。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所載有關董事進行證券交易的行為守則。在向全體董事作出特定查詢後，本公司確認，全體董事於自上市日期起及直至本報告日期止期間內一直遵守標準守則所載的規定標準。

董事會

董事會負責領導及控制本公司，並負責制定整體策略以及審閱本集團的營運及財務表現。需經董事會決定或考慮的事宜包括整體集團策略、重大收購及出售、年度預算、年度及中期業績、就董事的委任或重選提出建議、批准重大資本交易以及其他重大營運及財務事宜。董事會向管理層轉授權力及責任以管理本集團的日常事務。此外，董事會亦授權董事會轄下各個委員會履行多項職責。有關該等委員會的進一步詳情載於本報告。

董事會現時由六名董事組成，包括兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事：

執行董事

王家揚先生
陳彩雲女士

非執行董事

王聰德先生(太平紳士)

企業管治報告(續)

獨立非執行董事

陳錦萍女士
王經緯先生
聞俊銘先生

除王聰德先生(太平紳士)為王家揚先生的父親外，董事會成員之間概無財務、業務、家庭或其他重大／相關關係。組成一個如此均衡的董事會，是為了確保董事會擁有高度獨立性。董事會的組成反映均衡的技能與經驗以進行有效領導。有關董事的履歷資料載於本報告第4至6頁「董事及高級管理層履歷」一節。

獨立非執行董事之獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之獨立性確認書。董事會已評估彼等之獨立性並得出結論認為，根據上市規則，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

主席及行政總裁

該兩個職位分別由兩名人士擔任，以確保彼等各自的獨立性、問責性及負責性。王聰德先生(太平紳士)為董事會主席，及王逢興先生為本公司的行政總裁。王聰德先生(太平紳士)負責管理董事會及本集團的策略規劃。王逢興先生負責整體業務營運及制定業務計劃。本公司認為，主席及行政總裁之間的職責分工已獲清晰確立。

非執行董事及獨立非執行董事

非執行董事及獨立非執行董事按特定任期獲委任，且彼等亦須根據組織章程細則至少每三年輪值退任一次。

三名獨立非執行董事為卓越人才，擁有法律、會計及金融領域的學術及專業資格。憑藉彼等於各類行業所獲取的經驗，彼等能提供強大支持以有效履行董事會的職務及職責。

董事會成員多元化政策

董事會於二零一八年三月八日採納董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)，該政策制定達致董事會成員多元化的方法。本公司知悉董事會層面日益多元化將為達成本公司策略目標及可持續發展提供支持。本公司在追求達到董事會成員多元化方面會考慮一系列因素(包括但不限於性別、年齡、文化和教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務期限)。本公司在決定董事會的最理想成員組合時亦會考慮其不時的業務模式及特定需要。

董事會將董事會成員多元化政策下的若干職責轉授予提名委員會。提名委員會將不時討論及評估是否有需要訂定推行董事會成員多元化政策之可計量目標，以確保這些目標之適當性和達標進度。

企業管治報告(續)

提名委員會將會於適當情況下檢討董事會成員多元化政策，不時確保其持續有效性。

董事會會議

董事會擬每年定期舉行至少四次董事會會議，大約每季舉行一次。所有董事會例行會議的通知須於會議舉行前至少十四天送呈全體董事，讓全體董事有機會出席會議以及提呈將於會議議程中討論的事宜。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，董事會已舉行三次會議。各董事出席會議的記錄載列如下：

董事姓名	出席次數
執行董事	
王家揚先生	3/3
陳彩雲女士	3/3
非執行董事	
王聰德先生(太平紳士)	3/3
獨立非執行董事	
陳錦萍女士	2/2
王經緯先生	2/2
聞俊銘先生	2/2

董事會會議記錄由公司秘書保存，並可供董事查閱。每名董事會成員均有權查閱董事會文件及相關資料，並且可在不受限制下獲取公司秘書的意見及服務，並可於需要時尋求外部專業意見。

本公司已就針對其董事作出的相關法律行動安排適當的保險保障。

股東大會

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無舉行任何股東大會。

董事會負責與股東持續保持對話，尤其是藉股東週年大會或其他股東大會與股東溝通，並鼓勵股東參加大會。

提名委員會

本公司已於二零一七年十二月十五日成立提名委員會(「提名委員會」)，並根據企業管治守則制定書面職權範圍。提名委員會由三名成員組成，即王經緯先生、陳錦萍女士及聞俊銘先生。王經緯先生為提名委員會的主席。

企業管治報告(續)

提名委員會的主要職責包括(但不限於)(a)每年至少一次檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；(b)就董事委任或重新委任以及董事(尤其是董事會主席及董事總經理)繼任計劃向董事會提出建議；(c)物色具備合適資格可擔任董事的人選，並挑選提名有關人士出任董事職務或就此向董事會提出建議；及(d)評核獨立非執行董事的獨立性。

在考慮提名新董事時，董事會將計及候選人的資格、能力、工作經驗、領導能力及專業道德。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，由於提名委員會於二零一七年十二月十五日方始成立，故並無舉行提名委員會會議。

薪酬委員會

本公司已遵照上市規則第3.25條及企業管治守則於二零一七年十二月十五日設立薪酬委員會(「薪酬委員會」)及制定其書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責是就全體董事及本集團高級管理層的整體薪酬政策及結構對董事會作出推薦建議、審閱以表現為基準的薪酬及確保並無董事自行釐定其薪酬。薪酬委員會由三名成員組成，即聞俊銘先生、陳錦萍女士及王經緯先生。聞俊銘先生為薪酬委員會主席。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，由於薪酬委員會於二零一七年十二月十五日方始成立，故並無舉行薪酬委員會會議。

董事及高級管理人員應獲支付之酬金將視乎彼等各自於僱傭協議(如有)下的合約條款及由董事會參考薪酬委員會之推薦建議、本集團之表現及現行市場狀況而定。董事及高級管理人員之酬金詳情載於綜合財務報表附註9及附註24。

高級管理人員薪酬

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團向高級管理人員支付之薪酬介乎下列範圍：

	人數
零至1,000,000港元	3

企業管治報告(續)

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條及企業管治守則於二零一七年十二月十五日設立審核委員會(「審核委員會」)及制定其書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即陳錦萍女士、王經緯先生及聞俊銘先生。陳錦萍女士為審核委員會主席。

審核委員會定期與外聘核數師舉行會議，討論審核過程中牽涉到的任何事宜。審核委員會在審閱中期及年度報告後始會遞交予董事會。審核委員會於審閱本公司的中期及年度報告時，不僅會注意會計政策及慣例變動所帶來之影響，亦會注意遵守會計準則、上市規則及法律之規定。

審核委員會的主要職責為就委任及罷免外聘核數師向董事會提供建議；審閱財務報表及就財務報告提供意見以及監控本集團的內部控制程序及監控本公司的企業管治職責。

董事會已授權審核委員會履行企業管治職責。

企業管治職責為檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；制定、檢討及監察僱員及董事適用的操守準則及合規手冊(如有)；制訂及檢討本公司的企業管治政策及常規，並就該等事項向董事會提出建議及報告；檢討本公司遵守企業管治守則及在本公司企業管治報告內的披露；檢討及監察本公司遵守本公司舉報政策及考慮董事會不時釐定的其他議題。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，由於審核委員會於二零一七年十二月十五日方始成立，故並無舉行審核委員會會議。

審核委員會注意本集團之現有風險管理系統及內部控制系統，亦知悉每年將進行一次年度檢討。

截至二零一七年十二月三十一日止年度之賬目已經由羅兵咸永道會計師事務所審核，其任期將於本公司應屆股東週年大會(「二零一八年股東週年大會」)結束後屆滿。審核委員會已向董事會作出推薦，建議於二零一八年股東週年大會上續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

企業管治報告(續)

核數師酬金

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司已付／應付羅兵咸永道會計師事務所之酬金載列如下：

提供之服務	已付／應付費用 千港元
審核服務	925
上市服務	1,129
非審核服務	—
	總計：
	2,054

公司秘書

本公司已委聘外聘專業公司秘書服務供應商統一企業服務有限公司(「統一」)為本集團提供合規及全套公司秘書服務，藉以協助本集團應付不斷轉變的規管環境及適應不同的商業需求。

統一之代表陳婉縈女士(「陳女士」)於二零一八年一月二十二日獲委任為本公司之署名公司秘書。

執行董事王家揚先生為本公司與公司秘書之主要聯繫人。

根據上市規則第3.29條之規定，陳女士已於截至二零一七年十二月三十一日止年度參與不少於十五小時之相關專業培訓。

股東權利

本公司股東大會提供股東與董事會溝通之平台。本公司每年均於董事會決定之地點舉行股東週年大會。除股東週年大會外，其他各股東大會均為股東特別大會。

股東召開股東特別大會

股東可根據細則及開曼群島公司法(修訂本)所載之條文召開本公司股東特別大會。股東可用以召開股東特別大會之程序載於名為「股東召開股東大會之程序」之文件內。該文件現載於本公司網站。

企業管治報告(續)

股東向董事會查詢

股東可將書面查詢寄發至本公司之香港主要營業地點，註明收件人為公司秘書。股東可用以向董事會提出查詢之程序載於名為「向董事會提出查詢之程序」之文件內。該文件現載於本公司網站。

股東於股東會議上提呈建議之程序

股東須根據上述「股東召開股東特別大會」分節所載之程序，提呈建議於股東大會上作討論。

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，於股東大會上，股東所做的任何表決必須以投票方式進行。因此，所有載於二零一八年股東週年大會通告之決議案將以投票方式表決。

與投資者關係

本公司堅持採取開誠的態度，定期與股東溝通，並向他們作出合理之資料披露。

本公司資料以下列方式向股東傳達：

- 向全體股東送呈年度及中期業績及報告；
- 在聯交所網站上刊發有關年度及中期業績的公告及根據上市規則的持續披露責任刊發其他公告及股東通函；及
- 本公司的股東大會亦是董事會與股東進行有效溝通的渠道之一。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事會承認其有責任就各財政年度編製本集團的綜合財務報表，以真實而中肯地反映本集團財務狀況以本集團於該年度的財務表現及現金流量。編製截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表時，董事會已選擇適當的會計政策並貫徹運用該等政策，並作出審慎、公平及合理的判斷和估計，並按持續經營基準編製有關賬目。

董事有責任採取一切合理必要步驟，以保護本集團資產，並且防止及查明欺詐及其他違規情況。

董事經作出適當查詢後認為，本集團在可預見未來有充足資源繼續營運，因此，採納持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

企業管治報告(續)

內部控制與風險管理

董事會承認其須對風險管理及內部控制系統負責，並有責任檢討該等系統的成效。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，且僅可就重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

董事會已將其風險管理及內部控制責任(連同相關權力)轉授予審核委員會，由審核委員會監督管理層對風險管理及內部控制系統之設計、實施及監察，而管理層已向審核委員會(及董事會)提供有關係統於截至二零一七年十二月三十一日止年度是否有效之確認。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，董事會已檢討風險管理及內部控制系統，以確保該等系統有效和足夠。有關檢討將每年進行。董事會認為，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司之風險管理及內部控制系統有效和足夠。

風險管理及內部控制系統之要點

董事會整體上有責任維持穩健有效的風險管理及內部控制以保障股東的投資及本公司的資產。

本公司已採納風險管理政策，該政策之主要目標為確保業務持續穩定增長並提出呈報、評估及解決業務相關風險之前瞻性方法。為達致這一主要目標，該政策引入結構化及規範化的風險管理方法，以就風險相關事宜之決定作出指引。

該政策之明確目標為：

1. 確保本集團目前與未來的所有重大風險得到識別、評估、量化、妥善緩和、減少及管理，即確保適當的風險管理。
2. 就本集團風險管理程序設立一套框架並確保其執行。
3. 透過採用最佳常規以遵守相應法規(倘適用)。
4. 確保業務增長及財務穩定。

企業管治報告(續)

風險評估程序

風險識別乃基於與不同部門的高級管理層的討論及會面。高級管理層從風險全域初步確定風險，而風險全域乃為基於環境分析及外部基準建立的風險集合，而其可能在實體或特定業務流程層面對本集團產生影響。主要風險因素乃於其後通過綜合討論及會面的結果確定。

風險評估乃評估所確定主要風險因素的相對影響及可能性的第二步。該等已確定主要風險因素由高級管理層透過風險評級程序進一步評估，以評估其影響及可能性。

風險優先級排序為一項風險定位工作。風險定位乃用作根據已確定主要風險因素的影響及可能性對其進行優先級排序。

內部審核職能

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司並無內部審核功能。上市後，本公司設有指定人士負責內部控制職能。董事會將定期檢討聘請獨立專業服務提供商的必要性以審核本集團內部控制及風險管理系統以及指定人士進行之工作，以便向本集團提供充足的風險管理及內部控制。

內幕消息的處理及發佈

本集團按證券及期貨事務監察委員會於二零一二年六月頒佈的《內幕消息披露指引》監管內幕消息的處理及發佈，以確保適當批准披露該等消息前維持保密，並以有效率及一致的方式發佈該等消息。本公司定期提醒董事及僱員妥善遵守所有有關內幕消息的政策。此外，本公司讓董事、高級管理人員及僱員掌握最新之監管最新資料。本公司將編製或更新合適指引或政策以確保遵守監管規定。

組織章程文件

根據當時股東於二零一七年十二月十五日通過的書面決議案，本公司自二零一七年十二月十五日起採納現行的組織章程大綱，並自上市日期起採納本公司的組織章程細則。除上文所披露者外，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司的組織章程文件並無重大變更。

本公司現行的組織章程大綱及細則可於聯交所及本公司網站查閱。

董事會報告

董事欣然提呈其首份報告連同本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

重組及全球發售

本公司於二零一六年五月十九日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於二零一七年一月十一日根據香港法例第622章公司條例第16部註冊為非香港公司。為籌備本公司股份於聯交所主板上市，根據已完成的重組(於招股章程「歷史、重組及公司架構」一節詳述)以理順本集團的架構，本公司成為現時組成本集團的附屬公司的控股公司。

透過招股章程「全球發售的架構及條件」一節所載的全球發售，本公司股份已於二零一八年一月十六日(「上市日期」)在聯交所主板上市。

本公司全球發售所得款項用途

全球發售所得款項淨額(經扣除包銷費用及佣金以及本公司就全球發售已付及應付的估計開支後)合共為約194.0百萬港元。招股章程所述所得款項淨額的擬定用途已根據招股章程內「未來計劃及所得款項用途」一節所述的原則及建議動用百分比作出調整。自上市日期起至本報告日期，本集團並無動用任何所得款項。

主要業務

本公司是一家投資控股公司，其附屬公司主要在香港從事投資物業及管理。

業務回顧

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的業務回顧、本集團未來業務發展的討論以及本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的表現(採用關鍵財務表現指標評定)，均載於第8至10頁「管理層討論及分析」一節。自回顧年度末以來，概無發生對本集團構成影響的重要事件。

主要風險及不確定因素

與業務有關之風險

1. 本集團業績或會因其投資物業之經評估公允價值增加或減少而出現波動，且投資物業之經評估公允價值或會不同於實際可變現價值並會出現變動。

投資物業公允價值之任何有關減少將使本集團溢利下降且可能會對我們的經營業績、財務狀況及業務前景產生重大不利影響。本公司亦可能因投資物業之公允價值減少而錄得年度虧損。

董事會報告(續)

2. 本集團依賴其投資物業產生之租金收入。截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團投資物業之租金收入構成本集團收益的絕大部分。本集團須承擔租賃物業所附帶之風險，包括(其中包括)市場租金變動水平、租戶間競爭及無法收取租戶租金或租戶未能根據租賃協議之條款支付彼等須承擔而本集團(作為有關物業之登記擁有人)根據公契條款須收取之費用及收費(即管理費及公共事業費)。

本公司無法保證未來不會出現有關下降，而倘該情況發生，則會對本集團業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。倘我們無法維持目前租金收入水平及入住率，則本集團之現金流量及流動資金亦會受到嚴重影響。

與本集團經營行業有關之風險

本集團物業均位於香港。本集團業務及收入增長一般受香港之經濟狀況影響。

香港房地產市場或會受諸多因素影響，包括香港社會、政治、經濟及法律環境以及香港政府財政及經濟政策之變動。本集團一般亦對經濟狀況、消費者信心、消費支出及客戶偏好之變動感到敏感。近年來中國經濟增長放緩等因素在一定程度上或是香港房地產市場遇冷的緣由。

因此本集團的業務及前景主要取決於香港經濟狀況及其房地產市場之表現，故香港經濟狀況或房地產市場前景之任何下滑或會對本集團之表現造成不利影響。本公司無法保證香港對物業(尤其是商業非住宅物業)的需求會繼續增長或將會增長，而香港物業需求或物業價格下滑或會對本集團業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。本集團的財務狀況及經營業績或會受房地產市場之供需波動影響，而房地產市場之供需波動則受經濟狀況及其他因素(例如政府政策)影響。任何經濟下滑或物業供過於求可能會導致物業銷售或租賃放緩或對物業價格或租金造成下行壓力。香港房地產市場的任何不利發展亦可能會對本集團的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

環境政策及表現

我們致力於打造一個注重保護自然資產的環保型企業。我們透過節電及鼓勵回收辦公室用品及其他材料等措施竭力減少對環境的影響。

本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之環境、社會及管治報告及當中載列上市規則附錄二十七所規定之資料將於本公司二零一七年年報刊發三個月後刊登於聯交所網站及本公司網站。

董事會報告(續)

遵守相關法律及法規

於回顧年度內，就董事會及管理層所知悉，本集團並無嚴重違反或不遵守相關法律及法規以致本集團業務及營運受到重大影響。

與僱員、客戶及供應商的主要關係

本集團確認僱員乃本集團重要資產之一。本集團以持續營造關懷僱員的環境為目標，並重視其僱員的個人發展。

本集團與客戶及供應商維持良好關係，並以不斷為客戶提供優質服務及消費體驗以及與供應商建立合作策略為目標。

業績及分配

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的業績載於第36頁綜合全面收益表內。

董事會不建議派付截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息。

慈善捐款

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的慈善捐款為1百萬港元(二零一六年：無)。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席將於二零一八年五月十六日(星期三)舉行之二零一八年股東週年大會並於會上投票的本公司股東身份，本公司將由二零一八年五月十日(星期四)至二零一八年五月十六日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。所有股份過戶登記文件連同有關股票須最遲須於二零一八年五月九日(星期三)下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，以供登記。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備於截至二零一七年十二月三十一日止年度的變動詳情載於綜合財務報表附註15。

投資物業

本集團投資物業於截至二零一七年十二月三十一日止年度的變動詳情載於綜合財務報表附註14。

可供分派儲備

於二零一七年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備約為144,114,000港元。

董事會報告 (續)

股本

本年度內的股本變動詳情載於綜合財務報表附註 25。

已發行股份

為籌備本公司股份於聯交所主板上市，本公司進行了一系列重組安排，更多詳情載於招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。

二零一八年一月十六日，(i) 本公司就全球發售按每股 1.24 港元的價格發行 180,000,000 股新股。本公司自全球發售收取的所得款項淨額(經扣除包銷費用及佣金以及本公司就全球發售已付及應付的估計開支後)約為 194.0 百萬港元及(ii) 本公司發行 539,999,997 股新股予晉安(集團)有限公司，透過本公司股份溢價賬中的 26,999.99985 港元撥充資本的方式入賬列作全球發售業績。有關全球發售的詳情披露於招股章程。

優先購買權

本公司的組織章程細則(「細則」)或開曼群島(本公司註冊成立所在的司法權區)法律並無規定本公司須按比例向現有股東發售新股的優先購買權的條文。

稅務寬免

本公司並無獲悉本公司股東因持有股份而獲得任何稅務寬免。

購買、出售或贖回本公司上市證券

自上市日期至本報告日期期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

獲准許彌償條文

本公司已就其董事及高級管理層可能面對因企業活動產生針對彼等的法律行動，為董事及高級職員的責任作出適當投保安排。基於董事利益的獲准許彌償條文根據公司條例(香港法例第 622 章)第 470 條的規定於董事編製的董事會報告按照公司條例(香港法例第 622 章)第 391(1)(a) 條獲通過時生效。

集團財務概要

本集團過去四個財政年度的業績及資產與負債概要載於本報告第 90 頁。

董事

以下為本年度內及直至本年報日期本公司董事的名單：

董事會報告(續)

執行董事

王家揚先生

陳彩雲女士

(於二零一七年六月六日獲委任)

非執行董事

王聰德先生(太平紳士)

獨立非執行董事

陳錦萍女士

(於二零一七年十二月十五日獲委任)

王經緯先生

(於二零一七年十二月十五日獲委任)

聞俊銘先生

(於二零一七年十二月十五日獲委任)

根據細則第 112 條，陳彩雲女士(於二零一七年六月六日獲委任為董事)以及陳錦萍女士、王經緯先生及聞俊銘先生(均於二零一七年十二月十五日獲委任為董事)將於二零一八年股東週年大會上輪值告退，並合符資格願意膺選連任。

根據細則第 108(a) 條，王家揚先生將於二零一八年股東週年大會上輪值告退並合符資格願意膺選連任。

董事服務合約

各執行董事及非執行董事已與本公司訂立服務合約，自上市日期起初步為期三年，並於其後按月重續(惟任何一方可隨時向另一方發出不少於三個月的書面通知終止合約)。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自上市日期起初步為期三年，並於其後按月重續(除非任何一方向另一方發出不少於一個月的書面通知或經雙方協定終止合約)。

於二零一八年股東週年大會上提呈重選的董事與本公司概無訂立任何不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的服務合約。

董事會報告(續)

關連交易

持續關連交易 — 租賃協議

浩茂發展有限公司(「浩茂發展」,本公司之全資附屬公司)(作為業主)與晉安融資有限公司(作為租戶)訂立一份關於租用香港告士打道56號東亞銀行港灣中心17樓寫字樓空間一部分及2樓18、19及20號泊車位(「物業」)作辦公室及泊車位用途的租賃協議(「租賃協議」),自二零一七年七月一日起計為期兩年及六個月。物業的月租為400,000港元(不包括地租、差餉、管理費、公用事業收費及所有租客的開支和支出),而月租乃根據目前租金市值經公平磋商後釐定。

晉安融資有限公司為本公司控股股東晉安(集團)有限公司的全資附屬公司,因此其被視為上市規則項下之關連人士。於本公司股份於二零一八年一月十六日在聯交所主板上市後,根據上市規則第十四A章,租賃協議項下之交易構成本公司之持續關連交易。截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度,晉安融資有限公司將向浩茂發展支付的估計年租金收入(「年度上限」)(構成持續關連交易)分別為4.8百萬港元及4.8百萬港元。

根據上市規則第14A.76(2)條,不獲豁免持續關連交易須遵守申報、年度審閱及公告規定,但可獲豁免遵守有關通函及獨立股東批准的規定。

本公司已獲聯交所批准就租賃協議項下擬進行的交易豁免嚴格遵守上市規則的公告規定,但須符合以下條件:

- (i) 不獲豁免持續關連交易將按照上市規則的規定進行,而本公司須按照上市規則第十四A章遵守持續關連交易的有關規定;及
- (ii) 於租賃協議的期限內租賃協議項下擬進行的交易價值將不會超過年度上限。在超過年度上限的情況下,本公司將遵守上市規則的適用規定。

於二零一七年十二月三十一日,王聰德先生(太平紳士)亦已提供無限個人擔保以為本集團之長期貸款作擔保。於本公司上市後,無限個人擔保已告解除並由本公司提供之擔保代替。

董事收購股份或債權證之權利

除本年報另有披露者外,本公司或其任何附屬公司均無於年內任何時間訂立任何安排,以便董事或彼等之聯繫人藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

董事會報告(續)

董事於交易、安排或合約中的權益

除本年報「關連交易」一節及綜合財務報表附註9及24所披露者外，概無本公司或其任何附屬公司參與訂立而本公司董事直接或間接擁有重大權益且於二零一七年十二月三十一日或截至二零一七年十二月三十一日止年度內任何時間存續的有關本集團業務的任何重大交易、安排及合約。

董事及行政總裁於股份及相關股份中的權益及淡倉

於本報告日期，下表載列董事及本公司高級行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則要求的權益或淡倉：

董事姓名	身份	好倉／淡倉	所持股份／ 相關股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
王聰德先生	於受控法團的權益	好倉	540,000,000	75.0%

附註：王聰德先生(太平紳士)擁有晉安(集團)有限公司的全部已發行股本。根據證券及期貨條例，王聰德先生(太平紳士)被視為於晉安(集團)有限公司持有的該等股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於本報告日期，董事或本公司行政總裁或彼等之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中擁有須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告 (續)

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於本報告日期，按照本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之主要股東名冊所示，除董事及本公司行政總裁之權益外，下列股東已知會本公司有關於本公司股份及相關股份中的權益或淡倉如下：

名稱／姓名	身份	好倉／淡倉	所持股份／ 相關股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
晉安(集團)有限公司	實益擁有人(附註1)	好倉	540,000,000	75.0%
吳嘉芳	配偶權益(附註2)	好倉	540,000,000	75.0%

附註：

1. 王聰德先生(太平紳士)擁有晉安(集團)有限公司的全部已發行股本。
2. 吳嘉芳女士為王聰德先生(太平紳士)之配偶。因此，吳嘉芳女士被視為於王聰德先生(太平紳士)擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於本報告日期，本公司根據證券及期貨條例第336條須保存之登記冊中概無記錄其他人士擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載列於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易之標準守則作為董事進行證券交易之行為守則。經向所有董事作出特定查詢後，本公司確認所有董事自上市日期起及直至本報告日期均已遵守標準守則所載之規定標準。

董事會報告(續)

購股權計劃

本公司已根據當時之股東於二零一七年十二月十五日(「採納日期」)通過的書面決議案採納一份購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃的目的為確保本集團向選定參與人提供額外激勵或獎勵以認可彼等對本集團作出的貢獻，並促進本集團業務創出佳績。董事會可按其全權酌情決定及按照其認為適合的條款邀請本集團任何僱員(全職或兼職)、董事、主要股東、諮詢人、顧問、商業夥伴或服務供應商接納購股權以認購本公司股份。

購股權計劃之主要條款概述如下：

- (1) 行使根據購股權計劃授出的購股權的每股認購價，須為完全由董事會釐定，但不得低於下列最高者：(i) 股份於購股權授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所報的收市價；(ii) 股份於緊接購股權授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均收市價；及(iii) 本公司股份(「股份」)於購股權授出日期的面值。
- (2) 承授人須於接納要約時向本公司支付 1.00 港元作為承授的代價。
- (3) 因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權而可予發行的股份數目上限合共不得超出於上市日期全部已發行股份的 10% 及不得超過不時已發行股份的 30%。

於本報告日期，購股權計劃項下可供發行之股份總數為 72,000,000 股，佔於本報告日期已發行股份之 10%。

- (4) 任何 12 個月期間內，任何參與者因行使其根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃獲授的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)而已發行及將予發行的股份總數，不得超過已發行股份的 1%。
- (5) 承授人可於董事會可能釐定的期間，隨時根據購股權計劃的條款行使購股權，惟不得超過授出日期起計 10 年。

購股權計劃之其他詳情載於招股章程。

自採納日期起直至本報告日期，本公司概無根據購股權計劃授出購股權。

董事會報告(續)

不競爭承諾

王聰德先生(太平紳士)及晉安(集團)有限公司(「契諾方」及各「契諾方」)已於二零一七年十二月十五日訂立不競爭契據(「不競爭承諾」)，以本公司(為其本身及代表本集團所有成員公司)為受益人，據此，各契諾方不可撤回及無條件地已經承諾及契諾本集團，於自上市日期起至(i)契諾方不再為本公司控股股東(按上市規則不時的定義)之日或(ii)本公司股份不再於聯交所上市之日(以較早者為準)止期間(「受限制期間」)，彼等不得以及促使彼／其緊密聯繫人不得：

- (a) 直接或間接(經由本集團除外)從事、參與、收購任何業務或直接或間接(經由本集團除外)於任何業務持有任何權利或權益或以其他方式直接或間接於任何業務擁有權益或有所涉及，且該業務與本集團在香港的物業投資業務(主要專注於辦公室、零售及工業物業租賃)以及物業管理業務以及本公司不時承辦的任何其他業務活動構成競爭或可能構成競爭者(「受限制業務」)，惟持有於認可證券交易所上市之任何公司不超過5%股權(單獨或與彼／其聯繫人共同)除外，條件是(i)於任何時間均應有一名第三方股東(連同其聯繫人(如適用))於該上市公司持有較大股份百分比，超過有關契諾方及彼／其聯繫人於該上市公司的總持股；及(ii)有關契諾方及彼／其聯繫人無權委任該上市公司大部分董事；
- (b) 自行或為任何人士向任何人士招攬業務，而有關人士於受限制期間內曾與本公司或本集團任何成員公司進行交易，或有關人士正在就受限制業務與本公司或本集團任何成員公司進行磋商；及
- (c) 直接或間接聘請或誘使聘用任何人士，而有關人士於受限制期間曾擔任本集團任何成員公司之董事、高級人員、經理、代理、僱員或顧問，且因其在任職位正在或可能擁有與本集團有關之任何機密資料。

不競爭承諾之詳情載於招股章程「與控股股東的關係」一節。

權益掛鈎協議

除本董事會報告「重組及全球發售」及「購股權計劃」各節以及綜合財務報表附註25所披露者外，於截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團概無訂立或存在其他權益掛鈎協議。

附屬公司

本公司於二零一七年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載於綜合財務報表附註26。

董事會報告(續)

借款

本集團於二零一七年十二月三十一日之貸款詳情載於綜合財務報表附註21。

主要客戶

本集團客戶主要為本集團投資物業租戶。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，來自本集團五大租戶之收益佔本集團年內總收益之約41%，而來自最大租戶之收益佔本集團年內總收益之約11%。

除晉安融資有限公司為其中一名最大租戶外，概無董事或彼等之緊密聯繫人或就董事深知持有本公司已發行股本5%或以上之股東於五大租戶中擁有任何權益。

薪酬政策

董事及高級管理層以薪金、住屋及其他實物利益及／或酌情花紅的形式收取報薪。本集團亦會退還彼等就本集團的營運提供服務或履行職務時所必須及合理產生的開支。本集團定期審閱及釐定董事及高級管理層的薪酬及補償方案。

薪酬委員會將參考董事的經驗、職責、工作量、投放於本集團的時間以及本集團的表現以審閱及釐定董事的薪酬及補償方案。董事亦可能獲得根據購股權計劃授出的購股權。

董事酬金

董事於截至二零一七年十二月三十一日止年度之酬金詳情載於綜合財務報表附註9。

公眾持股量

根據本公司公開可得之資料及據董事所知，本公司自上市日期起直至本報告日期已維持上市規則所規定的充足公眾持股量。

審核委員會審閱年度業績

本公司已遵守上市規則第3.21條及企業管治守則規定，於二零一七年十二月十五日成立審核委員會，並訂立其書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即陳錦萍女士、王經緯先生及聞俊銘先生。陳錦萍女士為審核委員會主席。審核委員會已審閱本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

董事會報告(續)

核數師

本公司股份於二零一八年一月十六日在聯交所上市，此後核數師並無變動。截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審核，其任期將於二零一八年股東週年大會結束時屆滿。一項續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師的決議案將於二零一八年股東週年大會上提呈。

承董事會命
晉安實業有限公司
主席
王聰德

香港，二零一八年三月八日

獨立核數師報告

致晉安實業有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

晉安實業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第36至85頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等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》真實而中肯地反映了貴集團於二零一七年十二月三十一日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》的披露規定妥為擬備。

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》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。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本年度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。我們在審計中識別出的關鍵審計事項是投資物業的估值。

關鍵審計事項

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註 14

於二零一七年十二月三十一日，貴集團的投資物業按公允價值 1,666 百萬港元列賬，於年內綜合全面收益表內錄得公允價值收益 159 百萬港元。

管理層已外聘獨立估值師對投資物業進行估值。外聘估值師於所有投資物業的絕大部分估值中使用直接比較法。該等投資物業的估值需要管理層及估值師運用重大判斷及估計。關鍵輸入數據包括單位售價。

於釐定物業估值時，估值師考慮類似性質、狀況或地點的物業並對可比較市場交易作調整來達致最終估值。

由於公允價值變動對綜合財務報表而言屬重大及釐定公允價值時需要運用重大判斷，因此審計中特別關注此事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們已評估管理層之外聘估值師的勝任力、能力及客觀性。

在我們的內部估值專家協助下，我們已進行下列程序：

- 我們已閱讀所有物業的估值報告，與估值師進行討論，並根據我們的物業行業知識及類似物業可資比較市場交易(如適用)評估估值所使用的估值方法及主要假設(如單位售價)對釐定貴集團投資物業的公允價值而言是否適當。
- 我們已審閱外聘估值師所用輸入數據的可靠性及準確性，並按樣本基準比較估值師所使用市場交易與我們對物業市場的認知及已發佈的外部數據(例如交易記錄)。

我們發現管理層於投資物業的估值中所用主要假設有可得的審計證據支持。

獨立核數師報告(續)

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年度報告內的所有信息，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信息，我們亦不對該等其他信息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信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了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，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定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。

審核委員會須負責監督 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，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，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滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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：

獨立核數師報告(續)

- 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。
- 了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。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

我們還向審核委員會提交聲明，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。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是龐飛浩。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一八年三月八日

綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	5	46,243	41,294
銷售成本	7	(7,499)	(4,305)
毛利		38,744	36,989
其他收入、收益／虧損淨額	6	11,193	2,297
投資物業公允價值變動	14	158,770	214,266
一般及行政開支	7	(19,471)	(7,648)
經營溢利		189,236	245,904
融資開支	10	(3,614)	(44)
除所得稅前溢利		185,622	245,860
所得稅開支	11	(4,895)	(5,015)
年內溢利		180,727	240,845
其他全面收入		—	—
本公司擁有人應佔溢利及總全面收入		180,727	240,845
每股盈利：			
基本及攤薄(港仙)	13	33.47	44.60

第41至85頁的附註為本綜合財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資產			
非流動資產			
投資物業	14	1,665,740	1,639,100
物業、廠房及設備	15	12,060	12,328
遞延所得稅資產	16	—	—
		1,677,800	1,651,428
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項		3,910	792
稅務預付款項		454	437
現金及銀行結餘	17	14,071	30,946
		18,435	32,175
分類為持作銷售的出售組別資產	20	—	505,216
		18,435	537,391
總資產			
		1,696,235	2,188,819
權益			
股本		—	—
儲備		1,340,242	1,005,251
本公司擁有人應佔總權益			
		1,340,242	1,005,251

第 41 至 85 頁的附註為本綜合財務報表的一部分。

綜合財務狀況表(續)

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債	16	2,757	1,134
借款	21	330,000	330,000
		332,757	331,134
流動負債			
其他應付款項及應計費用	18	22,312	64,533
應付最終控股公司款項	19	336	781,693
應付稅項		588	2,202
		23,236	848,428
分類為持作銷售的出售組別負債	20	—	4,006
		23,236	852,434
總負債		355,993	1,183,568
流動負債淨額		(4,801)	(315,043)
權益及負債總額		1,696,235	2,188,819

第36至85頁的綜合財務報表已於二零一八年三月八日獲董事會批准及由下列人士代表簽署。

王家揚
董事

陳彩雲
董事

第41至85頁的附註為本綜合財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔				
	股本	股份溢價	重估儲備 (附註)	保留盈利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一六年一月一日	—	—	3,990	760,416	764,406
年內溢利及總全面收入	—	—	—	240,845	240,845
於二零一六年十二月三十一日	—	—	3,990	1,001,261	1,005,251
於二零一七年一月一日	—	—	3,990	1,001,261	1,005,251
發行股份(附註25(a))	—	154,264	—	—	154,264
年內溢利及總全面收入	—	—	—	180,727	180,727
於二零一七年十二月三十一日	—	154,264	3,990	1,181,988	1,340,242

附註：

本集團之重估儲備指轉撥業主自用物業至按公允價值列賬之投資物業時產生的重估盈餘。

第41至85頁的附註為本綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
經營活動現金流量			
經營所得現金	23	22,511	33,410
已付香港利得稅		(4,818)	(3,055)
經營活動所得現金淨額		17,693	30,355
投資活動現金流量			
購買投資物業		—	(527,685)
出售附屬公司現金流出淨額	6	(1,021)	(63)
投資活動所用現金淨額		(1,021)	(527,748)
融資活動現金流量			
(償還)／來自最終控股公司的墊款	23	(33,487)	197,457
借款所得款項	21	—	330,000
已付上市開支		(1,157)	(228)
融資活動(所用)／所得現金淨額		(34,644)	527,229
年內現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(17,972)	29,836
年初現金及現金等價物		32,043	2,207
年末現金及現金等價物		14,071	32,043
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	17	14,071	30,946
分類為持作銷售資產的現金及銀行結餘	20(a)	—	1,097
		14,071	32,043

第41至85頁的附註為本綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

1 一般資料

晉安實業有限公司(「本公司」)於二零一六年五月十九日根據開曼群島法律第22章公司法(一九六一年法例三，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9007, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要在香港從事物業投資及管理。本公司的最終控股公司為在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的晉安(集團)有限公司(「晉安(集團)」)。本集團的最終控股股東為王聰德先生(「王先生」)。

2 主要會計政策概要

編製綜合財務報表所採用的主要會計政策載於下文。除非另有指明，該等政策已貫徹應用於所有呈列年度。

2.1 編製基準

主要會計政策應用於下文所載根據由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製的綜合財務報表。綜合財務報表已使用歷史成本法編製，並就按公允價值列賬的投資物業重估而修改。

根據本公司日期為二零一七年十二月二十八日的上市招股章程「歷史、重組及公司架構」一節所載並已於二零一七年十二月十五日完成的集團重組(「重組」)，本公司成為本集團現時旗下附屬公司的控股公司。本公司股份於二零一八年一月十六日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本集團綜合財務報表乃假設本集團於呈列的兩個年度或自集團公司各自的註冊成立或成立日期起一直存在而編製，而非假設自本公司根據重組成為控股公司的日期起存在而編製。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的流動負債較其流動資產多出4,801,000港元(二零一六年：315,043,000港元)。經計及根據指示性貸款條款細則將取得金額最多為500,000,000港元的銀行融資或為本集團所持物業的市場價值50%(以較低者為準)以讓本集團能夠於債項到期應付時還款，董事認為，本集團將有能力持續經營，因此乃按持續經營基準編製綜合財務報表。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中運用其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或對綜合財務報表而言屬重大的假設和估算的範疇，在附註4中披露。

(a) 本集團已採納之新訂及經修訂準則

本集團已於二零一七年一月一日開始的年度報告期間首次採用以下準則及修訂。採納該等修訂並不會對本集團之綜合財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第12號的修訂
香港會計準則第7號的修訂

所得稅：就未實現虧損確認遞延稅項資產
現金流量表：披露計劃

綜合財務報表附註(續)

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(b) 於二零一七年十二月三十一日或之後開始的年度期間生效的新訂或經修訂準則及現有準則的修訂之影響

香港會計師公會已頒佈與本集團營運有關但於截至二零一七年十二月三十一日止年度尚未生效且並無被本集團提早採納的若干新準則、詮釋及修訂。

		於下列日期或之後 開始的年度期間生效
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	與客戶所訂合約的收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第2號的修訂	以股份為基礎的付款交易之分類及計量	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第4號的修訂	保險合約	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第1號的修訂	首次採納香港財務報告準則	二零一八年一月一日
香港會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營企業的投資	二零一八年一月一日
香港會計準則第40號的修訂	投資物業的轉讓	二零一八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第22號	外幣交易及預付代價	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第23號	所得稅處理的不確定因素	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第9號的修訂	提早還款特性及負補償	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資	待公佈

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「金融工具」取代香港會計準則第39號整項準則。香港財務報告準則第9號就債務工具投資訂有三項金融資產分類類別：攤銷成本、按公允價值計量且其變動計入其他全面收入(「其他全面收入」)及按公允價值計量且其變動計入損益。分類由實體管理債務投資的業務模式及其合約現金流的特徵決定。權益工具的投資始終按公允價值計量。不過，管理層可以做出不可撤銷的選擇，在其他全面收入中列報公允價值的變動，前提是持有權益工具的目的不是為了交易。倘權益工具是為交易而持有的，公允價值的變動應當列報在損益中。金融負債分為兩類：攤銷成本及按公允價值計量且其變動計入損益。倘非衍生金融負債被指定為按公允價值計量且其變動計入損益，因為負債本身的信貸風險變動而導致的公允價值變動，在其他全面收入中確認，除非該等公允價值變動會導致損益的會計錯配，在此情況下，所有公允價值變動在損益中確認。在其他全面收入內的數額其後不循環至損益。對於為交易而持有的金融負債(包括衍生金融負債)，所有公允價值變動在損益中列報。

綜合財務報表附註(續)

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(b) 於二零一七年十二月三十一日或之後開始的年度期間生效的新訂或經修訂準則及現有準則的修訂之影響(續)

香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

香港財務報告準則第9號為確認減值虧損引入了一個新模式——預期信用損失(「預期信用損失」)模式，與香港會計準則第39號中的已發生損失模式不同。香港財務報告準則第9號包含一種「三階段」方法，這種方法以初始確認後金融資產信用品質的變動為基礎。資產隨信用品質變動在這三個階段內轉變，不同階段決定主體對減值虧損的計量方法及實際利率法的運用方式。新規定意味著，主體在對未發生信用減值及按攤銷成本列值的金融資產初始確認時，必須將12個月內的預期信用損失作為首日損失在損益中確認。對於應收賬款，首日損失將等於其整個生命期的預期信用損失。當信用風險顯著增加時，減值將使用整個生命期而非12個月內的預期信用損失計量。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團所有金融資產及金融負債按攤銷成本列值，前者並無承受重大減值，而實施香港財務報告準則第9號預期不會對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

香港財務報告準則第15號 — 與客戶所訂合約的收益

香港財務報告準則第15號確立完備框架，通過五個步驟釐定確認收益的時間及金額：(1)識別客戶合約；(2)識別合約中的獨立履約責任；(3)釐定交易價格；(4)分配交易價格至履約責任及(5)於完成履約責任時確認收益。此準則的核心原則是，公司確認的收益應反映其向客戶轉移約定貨品或服務，其金額為本公司預計有權就交換該等貨品或服務收取的代價。此準則由以風險及回報轉移為方向的收益確認模式，轉移至以控制權轉移為方向的收益確認模式。

香港財務報告準則第15號就合約成本資本化及特許權安排提供具體指引。此準則亦就實體的客戶合約所產生的收益及現金流量的性質、金額、時點及不確定性設定一套嚴密的披露規定。

香港財務報告準則第15號取代了過往的收益準則：香港會計準則第18號收益及香港會計準則第11號建造合約，以及有關收益確認的相關詮釋，包括：

國際財務報告詮釋委員會／香港(國際財務報告詮釋委員會)第13號客戶忠誠度計劃、國際財務報告詮釋委員會／香港(國際財務報告詮釋委員會)第15號有關建造房地產之協議、國際財務報告詮釋委員會／香港(國際財務報告詮釋委員會)第18號從客戶轉移資產及常設詮釋委員會—第31號收益—涉及廣告服務之易貨交易。

本集團有兩大收益來源，即(i)租金收入及(ii)物業管理費收入。管理層已進行評估，預期實施香港財務報告準則第15號不會對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

綜合財務報表附註(續)

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(b) 於二零一七年十二月三十一日或之後開始的年度期間生效的新訂或經修訂準則及現有準則的修訂之影響(續)

香港財務報告準則第16號 — 租賃

香港財務報告準則第16號闡述租賃的定義以及其確認及計量，並設立對財務報表使用者報告關於承租人及出租人租賃活動的有用資訊的原則。香港財務報告準則第16號帶來的一個重要變化是要求承租人在財務狀況表確認大多數經營租賃。該準則取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

採納香港財務報告準則第16號主要對承租人造成影響，其就租賃的會計處理訂明新條文，且日後不再容許承租人於財務狀況表外確認若干租賃。取而代之，所有長期租賃必須以資產(就使用權而言)及租賃負債(就付款責任而言)形式於財務狀況表確認。租期為十二個月或更短的短期租賃及低值資產租賃獲豁免有關列報責任。因此，新準則將致使需於財務狀況表確認使用權資產及租賃負債增加。在損益中，租賃開支將以折舊及利息開支代替。

本集團的主要業務為物業投資及管理業務。本集團擔當多項辦公室物業、零售物業及工業物業的出租人。本集團並無以承租人身份訂立任何經營租賃承擔。管理層已進行初步評估，預期實施香港財務報告準則第16號不會對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

除香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號外，本集團正評估首次應用上述其他新準則及準則的修訂後的潛在影響。根據本公司董事的初步評估，管理層預期，採納上述其他現有準則的修訂不會對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

2.2 綜合

(i) 附屬公司

附屬公司為本集團擁有控制權的所有實體。倘本集團因其參與該實體而對可變回報承擔風險或享有權利及有能力通過其對於該實體的權力影響該等回報，則本集團對該實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬，自控制權終止之日起終止綜合入賬。

集團內公司間交易、集團公司間交易的結餘及收支予以對銷。於資產確認的集團內公司間交易所產生溢利及虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已作出必要調整，以確保與本集團所採納的政策貫徹一致。

綜合財務報表附註(續)

2 主要會計政策概要(續)

2.2 綜合(續)

(i) 附屬公司(續)

本集團採用收購法入賬業務合併。收購一間附屬公司轉讓的代價為所轉讓資產、對被收購公司前擁有人所產生的負債及本集團所發行股權的公允價值。所轉讓的代價包括或有代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值。在業務合併中所收購可識別的資產以及所承擔的負債及或有負債，初步以其於收購日期的公允價值計量。

本集團按逐項收購基準以公允價值或非控制性權益按比例應佔的被收購公司可識別資產淨值已確認金額確認被收購公司中的任何非控制性權益。除非香港財務報告準則規定另一計量基準，否則非控制性權益的所有其他組成成份按其收購日期的公允價值計量。

收購相關的成本於產生時支銷。

所轉讓代價、被收購公司中任何非控制性權益的金額及被收購公司中任何先前股權於收購日期的公允價值超過所收購的可識別資產淨值公允價值的部分入賬為商譽。在議價購買的情況下，倘所轉讓代價、已確認的非控制性權益及已計量的先前持有權益總額少於所收購的附屬公司資產淨值的公允價值，則差額於綜合全面收益表中確認。

(ii) 不導致控制權變動的附屬公司所有者權益變動

不導致失去控制權的非控制性權益交易入賬列作權益交易一即以彼等為擁有人的身份與擁有人進行交易。任何已付代價公允價值與所收購相關應佔附屬公司淨資產賬面值的差額列作權益。向非控制性權益出售的盈虧亦列作權益。

(iii) 出售附屬公司

本集團失去控制權時，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公允價值重新計量，有關賬面值變動在綜合全面收益表確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益，其公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收入確認與該實體有關的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味先前在其他全面收入確認的金額重新分類至損益。

(iv) 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由本公司按股息及應收款項入賬。

綜合財務報表附註(續)

2 主要會計政策概要(續)

2.2 綜合(續)

(iv) 獨立財務報表(續)

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息年度的全面收入總額或倘該等投資於單獨財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等股息時須對該等投資進行減值測試。

2.3 分部報告

經營分部乃按向主要經營決策者內部報告的相同方式呈列。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，為作出策略性決定的執行董事。

2.4 外幣

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體財務報表所載項目乃使用實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表乃以本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣港元呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易乃按交易日或項目重新計量估值日期的適用匯率換算為功能貨幣。該等交易結算以及以外幣計值的貨幣資產及負債按年末匯率換算產生的匯兌收益及虧損，於綜合全面收益表確認。

(iii) 集團公司

本集團旗下功能貨幣與呈列貨幣不同的所有實體的業績及財務狀況按以下方式換算為呈列貨幣：

- (1) 於各財務狀況表呈列的資產及負債按該財務狀況表日期的收市匯率換算；
- (2) 各全面收益表的收入及開支按平均匯率換算，除非該平均數並非交易日期適用匯率累計影響的合理約數，在此情況下，收入及開支按交易日期匯率換算；及
- (3) 所有匯兌差額於其他全面收入內確認。

收購外國實體所產生的商譽及公允價值調整，乃作為該外國實體的資產及負債處理，並按收市匯率換算。所產生的匯兌差額於其他全面收入內確認。

綜合財務報表附註(續)

2 主要會計政策概要(續)

2.5 投資物業

投資物業為持有以賺取租金及／或資本增值的物業(包括以此為目的的在建物業)。投資物業包括持作未確定未來用途的土地，被視為持作資本增值用途。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業乃按公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生的收益及虧損於產生期間計入綜合全面收益表。

投資物業於被出售時或於投資物業永久不可使用及預期出售不會產生任何未來經濟利益時予以終止確認。終止確認該物業所產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算)於該項目被終止確認的期間計入綜合全面收益表。

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作提供服務用途或用作行政用途的樓宇、傢俱、裝置及辦公室設備)按成本減隨後累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務報表列賬。

折舊則按物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法及經考慮其估計剩餘價值攤銷其成本如下：

根據融資租賃持有的租賃土地	租期50年
樓宇	50年
傢俱、裝置及辦公室設備	4年

物業、廠房及設備項目於出售或預期日後當持續使用有關資產而不會產生經濟利益時終止確認。任何因出售或報廢物業、廠房及設備項目而產生的收益或虧損均按該資產的銷售所得款項與賬面值之間的差額釐定並於損益賬中確認。

綜合財務報表附註(續)

2 主要會計政策概要(續)**2.7 貿易及其他應收款項**

貿易應收款項乃一般業務過程中應收客戶租金收入及物業管理費收入。

貿易及其他應收款項初步以公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款項的原有條款收回所有款項時，即就貿易及其他應收款項計提減值撥備。債務人的重大財務困難、債務人可能破產以及拖欠或逾期付款，均被視為是貿易應收款項已減值的跡象。撥備金額為資產的賬面值與按原實際利率折現的估計未來現金流量的現值之間的差額。資產的賬面值透過使用撥備賬扣減，而有關撥備金額則在綜合全面收益表中確認。倘一項貿易應收款項無法收回，則會與貿易應收款項內的撥備賬撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，則在綜合全面收益表中撥回。

倘其他應收款項預期可於一年或以內(或倘時間更長，則在業務的正常經營週期內)收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

2.8 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、原到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資以及銀行透支。

2.9 非金融資產減值

無限定可使用年期的資產(如商譽或尚不可供使用的無形資產)無需作攤銷，惟須每年測試減值。需作攤銷的資產在有跡象顯示賬面值不可能收回的事件或情況變動下檢討減值。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額於綜合全面收益表中確認。可收回金額以資產的公允價值扣除銷售成本與使用價值兩者中較高者為準。

為評估減值，資產乃按具有獨立可識別現金流量的最小單位(現金產生單位)分類。除商譽外，出現減值的非金融資產於各報告日期就可能進行的減值撥回作出檢討。

2.10 非流動資產或持作出售組別

倘非流動資產或出售組別的賬面值將主要透過銷售交易收回且實現銷售的可能性極高，則分類為持作出售，並按賬面值與公允價值減銷售成本兩者中較低者列賬。分類為持作出售的投資物業會繼續根據附註2其他部分所載政策計量。

2.11 其他應付款項

其他應付款項初步以公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。倘款項於一年或以內(或倘時間更長，則在業務的正常經營週期內)到期，則分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

綜合財務報表附註(續)

2 主要會計政策概要(續)

2.12 借款

借款初步按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤銷成本入賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借款期間在綜合全面收益表內確認。

在融資將很有可能部分或全部提取的情況下，所設立貸款融資支付的費用應確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款時。在並無跡象顯示該融資將很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期結束起計至少12個月，否則借款被分類為流動負債。

2.13 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的一般及特定借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就特定借款，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。

2.14 或然負債及或然資產

或然負債指因過往事件而可能產生的責任，而其存在僅就本集團控制範圍以外的一項或多項不確定未來事件的發生或不發生而確認。或然負債亦可能是因已發生的事件而引致的現有責任，但由於可能不需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有確認。

或然負債並不確認，惟在綜合財務報表附註中披露。倘流出資源的可能性有變而導致可能出現資源流出時，此等負債將確認為撥備。

或然資產指因過往事件而可能產生的資產，而其存在僅就本集團並非完全控制的一項或多項不確定未來事件的發生或不發生而確認。

或然資產並不確認，惟在可能有經濟利益流入時於綜合財務報表附註中披露。倘經濟利益流入實質上可確定，則確認資產。

綜合財務報表附註(續)

2 主要會計政策概要(續)**2.15 即期及遞延所得稅**

年內稅務開支包括即期及遞延所得稅。稅項於綜合全面收益表確認，惟與在其他全面收入或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

(i) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本集團經營及產生應課稅收入所在國家於綜合財務狀況表日期已頒佈或實質上已頒佈的稅務法律計算。管理層就適用稅務法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(ii) 遞延所得稅**內在基準差異**

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其於綜合財務報表中的賬面值之間的暫時差額悉數計提撥備。然而，倘遞延所得稅因交易(業務合併除外)所涉及資產或負債的初步確認而產生，而交易時並不影響會計及應課稅損益，則遞延所得稅不會入賬。遞延所得稅採用財務狀況表日期前已頒佈或實質上已頒佈的稅率及法律釐定，預期該等稅率及法律在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時適用。

僅於未來有應課稅溢利可供暫時差額抵銷的情況下，方會確認遞延所得稅資產。

外在基準差異

遞延所得稅負債按於附屬公司的投資所產生的暫時差額作出撥備，惟倘撥回暫時差額的時間可被控制，而暫時差額在可見未來不大可能撥回則除外。

(iii) 抵銷

當有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，而實體有意以淨額基準結算結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

綜合財務報表附註(續)

2 主要會計政策概要(續)

2.16 收益確認

收益按就本集團日常業務過程中產生的服務銷售已收及應收代價的公允價值計量。收益於對銷本集團內銷售後經扣減信貸撥備及其他收益減少因素列賬。

收益於金額能可靠計量、未來經濟利益可能會流入本集團及每項活動均符合特定標準時獲確認。除非所有與活動有關的或然事項均已解決，否則收益的金額不被視為能夠可靠計量。估計乃經考慮客戶類型、交易種類及各項安排細節後根據過往業績作出。

(i) 租金收入

經營租賃租金收入按直線基準於租期內確認。

(ii) 物業管理費收入

物業管理費收入於提供服務時確認。

(iii) 利息收入

利息收入按時間比例使用實際利率法確認。

(iv) 股息收入

股息收入於確立收取付款權利時確認。

2.17 僱員福利

(i) 僱員休假權利

僱員年假權利於權利歸屬僱員時確認。年假估計負債撥備乃因僱員截至綜合財務狀況表日期所提供的服務而計提。僱員病假及產假權利於休假時方會確認。

(ii) 花紅計劃

倘本集團因僱員所提供服務而負有當前法定或推定責任且有關責任能可靠估計，則會確認花紅計劃撥備。

(iii) 界定供款計劃

向界定供款計劃，包括強制性公積金(「強積金」)計劃作出的供款於發生時支銷。

2.18 經營租賃

本集團作為經營租賃出租人

倘根據經營租賃出租資產，則資產根據資產性質計入綜合財務狀況表。租賃收入按直線法於租期內確認。

綜合財務報表附註(續)

2 主要會計政策概要(續)**2.19 股息分派**

向本公司股東作出的股息分派在股息經本公司股東／董事(倘適當)批准的期間內於綜合財務報表內列為負債。

3 財務風險管理**3.1 財務風險因素**

本集團的業務面對各類財務風險：信貸風險、利率風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃注重金融市場的不可預測性，並尋求盡量減低可能對本集團財務表現產生的不利影響。本集團的政策乃不就投機目的訂立衍生工具交易。

本集團根據董事會所批准的政策及程序制訂財務風險管理政策。董事會識別及評估本集團經營單位所涉及密切合作中的任何財務風險，並就整體風險管理提供書面準則。

(i) 信貸風險

本集團信貸風險主要來自按金及其他應收款項以及於銀行及金融機構存款。

存款主要存放於高信用質素的金融機構。就客戶的信貸風險而言，本集團已制訂政策以評估客戶的信貸記錄，並跟進逾期款項以減低信貸風險。本集團由於擁有大量客戶，故並無重大信貸集中風險。

最高信貸風險為扣除任何減值撥備後財務狀況表中各項應收款項的賬面值。

(ii) 利率風險

本集團利率風險來自長期借款。按浮動利率獲得的借款使本集團承擔現金流量利率風險，部分被按浮動利率持有的現金所抵銷。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團浮動利率借款以港元計值。

本集團按動態基準分析其利率風險。本集團模擬多個場景，以計入再融資、現有持倉的續訂、替代融資及對沖。根據此等場景，本集團計算界定利率轉移對損益的影響。此等場景只運用於主要計息持倉的負債上。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，倘港元計值借款利率提高／降低50個基點而所有其他變數維持不變，年度溢利將會減少／增加1,650,000港元(二零一六年：1,650,000港元)，主要由於浮動利率借款利息開支增加／減少所致。

綜合財務報表附註(續)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險

審慎流動資金風險管理包括維持充足現金、透過款額充裕的承諾信貸融資提供可用資金及具備平倉能力。本集團的政策乃定期監察現時及預期流動資金需要，並確保擁有充裕資金，應付經營、投資及融資業務所需。本集團亦備有足夠的未動用的已承諾信貸融資以進一步減低流動資金風險，藉此應付資金所需。

下表根據報告期末至合約到期日的餘下期間將本集團的金融負債分類為有關到期組別以進行分析。表中所披露金額為合約未貼現現金流量(包括根據合約利率計算的利息付款)。於12個月內到期結餘等於其賬面值，因為貼現影響並不重大。對於12個月後到期結餘，管理層認為賬面值與現值相若。貼現影響並不重大及結餘表示其合約未貼現現金流量。

	不足1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	總計 千港元
於二零一六年十二月三十一日				
其他應付款項及應計費用	9,850	2,087	798	12,735
應付最終控股公司款項	781,693	—	—	781,693
借款	4,070	4,026	333,982	342,078
小計	795,613	6,113	334,780	1,136,506
於二零一七年十二月三十一日				
其他應付款項及應計費用	9,929	3,351	4,405	17,685
應付最終控股公司款項	336	—	—	336
借款	7,272	333,574	—	340,846
小計	17,537	336,925	4,405	358,867

3.2 公允價值估計

由於本集團的流動金融資產及負債於短期內到期，故該等資產及負債的賬面值與其公允價值相若。有關按公允價值計量的投資物業披露，請參閱附註14，而有關借款的披露，請參閱附註21。

綜合財務報表附註(續)

3 財務風險管理(續)

3.3 資本風險管理

本集團管理資本的目的在於保障本集團持續經營的能力，旨在為擁有人帶來回報並維持最佳資本結構，從而降低資本成本。

本集團積極定期檢討及管理其資本結構，確保最佳資本結構，並長期提升股東價值。資本結構包括綜合財務狀況表所列權益總額及借款。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整派付予股東的股息金額、返還資本予擁有人或發行新股份。

本集團以資產負債比率為基準監察資本。資產負債比率按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額按借款總額(包括綜合財務狀況表所列「非流動借款」但不包括「應付最終控股公司款項」)減銀行及手頭現金計算。如綜合財務狀況表所披露，權益總額指綜合資本與儲備之和。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
借款總額(附註21)	330,000	330,000
減：銀行及手頭現金(附註17)	(14,071)	(30,946)
債務淨額	315,929	299,054
權益總額	1,340,242	1,005,251
資產負債比率	23.57%	29.70%

綜合財務報表附註(續)

4 關鍵會計估計及判斷

本集團持續對估計及假設進行評估，並以過往經驗及其他因素為基準，包括預測日後在若干情況下相信會合理發生的事件。

本集團就未來作出估計及假設。顧名思義，會計估計很少等同相關實際情況。下文論述可能會導致於下個財政年度內對資產及負債的賬面值作出重大調整的巨大風險的估計及假設。

4.1 投資物業公允價值估計

投資物業的公允價值乃採用估值技術釐定。判斷及假設詳情已披露於附註14。公允價值乃根據一家獨立專業估值師行運用涉及若干市況假設的物業估值技術對該等物業作出的估值而得出。該等假設的有利或不利變動或會導致本集團投資物業公允價值變動，並相應調整於綜合全面收益表中確認的收益或虧損金額。

4.2 即期稅項及遞延稅項

根據香港會計準則第12號(修訂本)，以公允價值模式計算的投資物業賬面值將透過出售方式收回的假設可推翻。本集團並無推翻該項假設，因此，鑒於在香港概無資本收益稅，並無就投資物業公允價值變動計提遞延稅項撥備。

5 收益及分部資料

本公司執行董事為本集團的主要經營決策者(「主要經營決策者」)。本集團的管理層已根據主要經營決策者所審閱的資料釐定經營分部，以分配資源及評估表現。

本集團的收益指辦公室物業租金收入、零售物業租金收入、工業物業租金收入及物業管理費收入。本集團的收益分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
分部收益總額		
租金收入 — 辦公室物業	24,926	23,503
租金收入 — 零售物業	10,224	6,810
租金收入 — 工業物業	6,182	6,758
物業管理費收入	9,837	8,687
減：分部間收益		
物業管理費收入	(4,926)	(4,464)
	46,243	41,294

綜合財務報表附註(續)

5 收益及分部資料(續)

主要經營決策者從服務角度考慮業務，而本集團按所提供服務性質劃分為租賃及物業管理主要業務分部：辦公室物業租金收入、零售物業租金收入、工業物業租金收入及物業管理費收入。

主要經營決策者以各分部的分部溢利評估經營分部的表現。計量分部溢利採用除所得稅前及除未分配公司收入／開支等並無具體分配至個別可呈報分部的項目前的溢利。

未分配公司收入／開支指並非物業投資及管理業務直接應佔的收入／開支。

經營開支分配至屬經營分部所提供服務的主要使用者的有關分部。公司開支計入未分配成本。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，所扣除的分部間物業管理費收入為4,926,000港元(二零一六年：4,464,000港元)。

分部資產指分部在其經營活動中所使用的該等經營資產。分部資產乃經扣除財務狀況表所呈報可直接沖抵的有關撥備後確定。分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、預付款項、按金及其他應收款項以及現金及銀行結餘。

分部負債指分部因其經營活動所產生的該等經營負債。除非分部從事融資活動，否則分部負債不包括用於融資而非經營的其他負債。

未分配資產指其他公司應收款項。

未分配負債指應付最終控股公司款項、借款及其他公司應付款項。

非流動資產添置主要包括投資物業的添置(附註14)。

綜合財務報表附註(續)

5 收益及分部資料(續)

(a) 於二零一七年十二月三十一日及截至該日止年度

截至二零一七年十二月三十一日止年度的分部業績及計入綜合全面收益表的其他分部項目如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益總額	24,926	10,224	6,182	9,837	51,169
減：分部間收益	—	—	—	(4,926)	(4,926)
收益	24,926	10,224	6,182	4,911	46,243
分部溢利	143,761	35,597	18,120	3,069	200,547
未分配公司收入及開支淨額					(14,925)
除所得稅前溢利					185,622
所得稅開支					(4,895)
年內溢利					180,727
其他項目					
折舊	—	—	—	(268)	(268)

於二零一七年十二月三十一日的分部資產與負債以及截至當日止年度投資物業的添置如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部資產	1,028,951	514,542	129,724	12,634	1,685,851
未分配資產					10,384
資產總值					1,696,235
分部負債	(10,257)	(3,392)	(757)	(6,674)	(21,080)
未分配負債					(334,913)
負債總額					(355,993)
投資物業的添置	—	—	—	—	—

綜合財務報表附註(續)

5 收益及分部資料(續)

(b) 於二零一六年十二月三十一日及截至該日止年度

截至二零一六年十二月三十一日止年度的分部業績及計入綜合全面收益表的其他分部項目如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益總額	23,503	6,810	6,758	8,687	45,758
減：分部間收益	—	—	—	(4,464)	(4,464)
收益	23,503	6,810	6,758	4,223	41,294
分部溢利	165,272	28,835	49,858	2,714	246,679
未分配公司收入及開支淨額					(819)
除所得稅前溢利					245,860
所得稅開支					(5,015)
年內溢利					240,845
其他項目					
折舊	—	—	—	(268)	(268)

於二零一六年十二月三十一日的分部資產與負債以及截至當日止年度投資物業的添置如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部資產	933,810	485,800	250,350	12,805	1,682,765
分類為持作銷售的出售組別資產	505,216	—	—	—	505,216
未分配資產	1,439,026	485,800	250,350	12,805	2,187,981
					838
資產總值					2,188,819

綜合財務報表附註(續)

5 收益及分部資料(續)

(b) 於二零一六年十二月三十一日及截至該日止年度(續)

於二零一六年十二月三十一日的分部資產與負債以及截至當日止年度投資物業的添置如下：(續)

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部負債	(59,834)	(3,467)	(4,484)	(7,297)	(75,082)
分類為持作銷售的出售組別負債	(4,006)	—	—	—	(4,006)
未分配負債	(63,840)	(3,467)	(4,484)	(7,297)	(79,088)
負債總額					(1,104,480)
投資物業的添置	330,070	199,856	99,908	—	629,834

按地域劃分的來自外部客戶收益乃基於客戶的地理位置計算。本集團截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度的收益源自客戶所在地香港。

本集團主要客戶(單個外部客戶為本集團收益作出 10% 或以上的貢獻)的分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
客戶 A	5,181	4,934
客戶 B	4,800	4,800
客戶 C	—	12,237

上述主要客戶貢獻的收益主要歸於香港的辦公室物業分部及物業管理分部。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，客戶 C 並無向本集團貢獻 10% 或以上的收益。

於二零一七年十二月三十一日，有 1,677,800,000 港元(二零一六年：1,651,428,000 港元)的非流動資產位於香港。

綜合財務報表附註(續)

6 其他收入、收益／虧損淨額

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
出售附屬公司的收益(附註(a)至(c))	11,095	2,297
雜項	98	—
	11,193	2,297

附註(a)

於二零一六年五月二十七日，本集團與第三方訂立協議，出售其於本集團全資附屬公司Integral Grow Limited(「Integral Grow」)的全部權益。Integral Grow直接擁有香港的一個工業物業單位。該交易已於二零一六年六月二十八日完成。本集團確認截至二零一六年十二月三十一日止年度的出售所得收益2,297,000港元。

下表概述出售Integral Grow收到的代價、於出售日期所出售淨資產的公允價值以及出售產生的收益。

	千港元
已收代價：	
— 最終控股公司代表本集團收取者(附註23(c))	8,380
已收代價總額	8,380
已出售淨資產的公允價值	6,083
出售產生的收益	2,297

於出售日期所出售淨資產的公允價值如下：

	千港元
投資物業 — 安力工業中心(附註14)	6,020
現金及銀行結餘	63
已出售資產淨值	6,083

有關出售一間附屬公司的現金及現金等價物的現金流出淨額分析：

	千港元
已出售現金及現金等價物	(63)
出售一間附屬公司產生的現金流出淨額	(63)

綜合財務報表附註(續)

6 其他收入、收益／虧損淨額(續)

附註(b)

於二零一六年十一月七日，本集團與第三方訂立協議，出售其於本集團的全資附屬公司Fession Group Limited及其附屬公司(「Fession Group」)的全部權益。Fession Group間接擁有香港的一個辦公室物業單位。該交易已於二零一七年一月二十五日完成。本集團確認截至二零一七年十二月三十一日止年度的出售產生的收益8,225,000港元。

下表概述出售Fession Group的已收代價、於出售日期所出售淨資產的公允價值以及出售產生的收益。

	千港元
已收代價：	
— 最終控股公司代表本集團收取者(附註23(c)及23(e))	509,503
已收代價總額	509,503
已出售淨資產的公允價值	501,278
出售產生的收益	8,225

於出售日期所出售淨資產的公允價值如下：

	千港元
投資物業 — 統一中心(附註14)	504,000
其他應收款項／(應付款項)淨額	(2,825)
現金及銀行結餘	103
已出售資產淨值	501,278

有關出售附屬公司的現金及現金等價物的現金流出淨額分析：

	千港元
已出售現金及現金等價物	(103)
出售附屬公司產生的現金流出淨額	(103)

綜合財務報表附註(續)

6 其他收入、收益／虧損淨額(續)

附註(c)

於二零一七年五月二日，本集團與第三方訂立協議，出售其於本集團的全資附屬公司Pop Act Limited及其附屬公司及Fresh One Inc.（「Pop Act」）的全部權益。Pop Act間接擁有香港的工業物業單位。該交易已於二零一七年五月十六日完成。本集團確認截至二零一七年十二月三十一日止年度的出售產生的收益2,870,000港元。

下表概述出售Pop Act的已收代價、於出售日期所出售淨資產的公允價值以及出售產生的收益。

	千港元
已收代價：	
— 最終控股公司代表本集團收取者（附註23(c)）	135,326
已收代價總額	135,326
已出售淨資產的公允價值	132,456
出售產生的收益	2,870

於出售日期所出售淨資產的公允價值如下：

	千港元
投資物業 — 港貿中心（附註14）	132,130
其他應收款項／（應付款項）淨額	(592)
現金及銀行結餘	918
已出售資產淨值	132,456

有關出售附屬公司的現金及現金等價物的現金流出淨額分析：

	千港元
已出售現金及現金等價物	(918)
出售附屬公司產生的現金流出淨額	(918)

綜合財務報表附註(續)

7 按性質劃分的開支

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支(附註)	2,327	242
物業管理費開支	3,579	2,526
差餉及地稅	1,593	1,537
物業、廠房及設備折舊(附註15)	268	268
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註8)	6,136	5,504
上市開支	10,278	760
核數師薪酬(不包括上市相關服務)		
審計服務	925	250
非審計服務	—	—
捐款	1,000	—
其他開支	864	866
銷售成本與一般及行政開支總額	26,970	11,953

附註：

產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支包括清潔開支、佣金開支以及修理及維修開支。

8 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
袍金	17	—
工資、薪金及紅利	5,919	5,312
向界定供款計劃的供款	200	192
	6,136	5,504

9 董事及五名最高薪人士的酬金

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
袍金	17	—
工資及其他酬金	1,837	1,625
向界定供款計劃的供款	43	33
	1,897	1,658

本公司董事指本集團有權利及責任規劃、指導及控制本集團活動的主要管理人員。

綜合財務報表附註(續)

9 董事及五名最高薪人士的酬金(續)

(a) 董事酬金

(i) 各董事截至二零一七年十二月三十一日止年度的酬金載列如下：

	袍金 千港元	工資及紅利 千港元	其他福利 千港元	僱主對退休 金計劃的供款 千港元	身為董事的 離職補償 千港元	總計 千港元
執行董事：						
王家揚	—	325	—	15	—	340
陳彩雲*	—	212	—	10	—	222
非執行董事：						
王聰德	—	1,300	—	18	—	1,318
獨立非執行董事：						
陳錦萍#	6	—	—	—	—	6
王經緯#	6	—	—	—	—	6
聞俊銘#	5	—	—	—	—	5

(ii) 各董事截至二零一六年十二月三十一日止年度的酬金載列如下：

	費用 千港元	工資及紅利 千港元	其他福利 千港元	僱主對退休 金計劃的供款 千港元	身為董事的 離職補償 千港元	總計 千港元
執行董事：						
王家揚	—	325	—	15	—	340
非執行董事：						
王聰德	—	1,300	—	18	—	1,318

* 於二零一七年六月六日獲委任為執行董事

於二零一七年十二月十五日獲委任為獨立非執行董事

綜合財務報表附註(續)

9 董事及五名最高薪人士的酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

附註：

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，

- (1) 本集團並無向任何董事、監事或高級管理層支付任何酬金作為加入本集團或加入之後的獎勵或離職補償。
- (2) 概無就終止董事服務而直接或間接向董事支付或作出任何酬金、退休福利、付款或福利，亦無任何應付款項。概無就獲提供董事服務而給予第三方或第三方應收之代價。
- (3) 概無以董事、其受控制法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款或其他交易。
- (4) 除綜合財務報表其他部分所披露者外，概無本集團參與訂立而本公司董事直接或間接擁有重大權益且於年末或年內任何時間存續的有關本集團業務的任何重大交易、安排及合約。
- (5) 概無本公司董事放棄任何薪酬。

(b) 五名最高薪人士的酬金

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團內酬金最高的五名人士(二零一七年：3名董事(二零一六年：2名))的酬金反映在上述分析中。截至十二月三十一日止各年度，已付二零一七年餘下2名人士(二零一六年：3名)的總酬金如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
袍金、基本工資、住房補貼、其他津貼及實物福利與紅利	1,695	1,522
酬金範圍		
零至 1,000,000 港元	1,695	1,522

綜合財務報表附註(續)

10 融資開支

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
借款的利息開支	3,614	44

11 所得稅開支

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港利得稅	3,363	4,895
過往年度超額撥備	(91)	—
遞延所得稅開支(附註16)	1,623	120
	4,895	5,015

截至二零一七年十二月三十一日止年度，香港利得稅乃按16.5%(二零一六年：16.5%)的稅率就估計應課稅溢利撥備。概無計算海外利得稅，原因為集團公司於英屬處女群島或開曼群島註冊成立並獲豁免繳納稅項。

有關本集團除所得稅前溢利的稅項與使用香港稅率將產生的理論金額差別如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
除所得稅前溢利	185,622	245,860
按稅率16.5%計算	30,628	40,567
毋須課稅收入	(28,206)	(35,761)
不可扣稅開支	3,151	146
未確認稅項虧損	289	189
動用先前並未確認之稅項虧損	(700)	—
未確認暫時差額	34	14
過往年度超額撥備	(91)	—
稅項扣減	(210)	(140)
所得稅開支	4,895	5,015

12 股息

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司並無派付或宣派股息(二零一六年：無)。

綜合財務報表附註(續)

13 每股盈利 — 基本及攤薄

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以於相關年度內已發行普通股的加權平均數計算。就此使用的普通股加權平均數已就於二零一七年十二月十五日完成的重組及於二零一八年一月十六日進行的資本化股份(定義見附註27)而發行股份的影響作出追溯調整。

	二零一七年	二零一六年
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	180,727	240,825
已發行普通股加權平均數(千股)	540,000	540,000
每股基本盈利(港仙)	33.47	44.60

(b) 每股攤薄盈利

由於於二零一六年及二零一七年十二月三十一日概無發行在外的潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

14 投資物業

	千港元
公允價值	
於二零一六年一月一日	1,305,020
添置(附註(d)及附註(e))	629,834
轉撥至分類為持作銷售資產的出售組別(附註(c)、附註6及附註20)	(504,000)
出售一間附屬公司(附註6)	(6,020)
投資物業公允價值變動	214,266
於二零一六年十二月三十一日	1,639,100
出售附屬公司(附註6)	(132,130)
投資物業公允價值變動	158,770
於二零一七年十二月三十一日	1,665,740

綜合財務報表附註(續)

14 投資物業(續)

附註：

- (a) 於二零一七年十二月三十一日，上述投資物業概無抵押作擔保(二零一六年：無)。
- (b) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，轉撥至分類為持作銷售的出售組別的504,000,000港元投資物業與 Fession Group Limited 持有的資產有關(附註20)。

- (c) 收購灣仔商業中心的辦公室物業

於二零一六年十二月三十日，本集團收購位於香港灣仔莊士敦道194-204號灣仔商業中心的多個辦公室物業單位(「灣仔商業中心單位」)，代價為368,526,000港元。截至交易日期，所收購物業的公允價值為397,870,000港元。由於該交易乃視為一項資產交易，代價與物業公允價值之間29,344,000港元的差額乃於截至二零一六年十二月三十一日止年度投資物業的公允價值變動確認。

- (d) 收購東亞銀行港灣中心的辦公室物業

於二零一六年十一月二十八日，本集團收購位於香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心16樓的一個辦公室物業單位(「東亞銀行港灣中心單位」)，代價為160,461,000港元。截至交易日期，所收購物業的公允價值為169,600,000港元。由於該交易乃視為一項資產交易，代價與物業公允價值之間9,139,000港元的差額乃於截至二零一六年十二月三十一日止年度投資物業的公允價值變動確認。

- (e) 本集團估值程序

本集團於報告期末所持投資物業(包括土地及樓宇)的公允價值已由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司按當日的估值基準釐定。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司是與本集團並無關連的獨立專業估值師行，具備對有關地點投資物業估值的適合資格及經驗。

本集團所持投資物業的估值乃按市值基準作出，符合香港測量師學會發佈的《香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版本)》的規定。

綜合財務報表附註(續)

14 投資物業(續)

附註：(續)

(e) 本集團估值程序(續)

本集團的財務團隊審核獨立估值師所作估值，作財務申報之用。此團隊直接向財務總監(「財務總監」)報告。財務總監與財務團隊之間每年會就估值程序及結果進行討論。於報告期末，本集團：

- (i) 核實獨立估值報告的所有重要輸入數據；
- (ii) 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；及
- (iii) 與獨立估值師進行討論。

公允價值計量的不同等級界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未調整)(第1級)。
- 第1級內報價之外，可直接(即價格)或間接地(即自價格引伸)觀察的有關資產或負債的輸入數據(第2級)。
- 並非依據可觀察市場數據的有關資產或負債的輸入數據(即不可觀察的輸入數據)(第3級)。

下表載列於二零一七年及二零一六年十二月三十一日使用重大不可觀察輸入數據(第3級)按公允價值計量的本集團投資物業：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
經常性公允價值計量		
投資物業		
— 辦公室 — 香港	1,023,890	903,700
— 零售 — 香港	512,850	485,270
— 工業 — 香港	129,000	250,130
	1,665,740	1,639,100

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，第1、2及3級之間並無發生轉移。

(f) 估值技術及輸入數據

香港投資物業的公允價值通常使用直接比較法得出。截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，估值技術概無發生任何變動。直接比較法乃基於假設物業按其現狀出售及參考相關市場可得的可資比較市場交易進行。然而，鑒於房地產物業的多樣化性質，通常須就任何可能影響相關物業可取得的價格的質素差異作出適當調整。

估值會考慮物業的特點，其中包括位置、大小、形狀、視野、樓層、落成年份及其他整體因素等，以達致市價。

關鍵輸入數據為市價單價，市價單價的大幅上升/下跌會導致物業的公允價值大幅上升/下跌。

綜合財務報表附註(續)

14 投資物業(續)

附註：(續)

(g) 有關使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量資料(第3級)

說明	於二零一七年 十二月三十一日		不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
	的公允價值 千港元	估值技術			
於香港的辦公室物業	1,023,890	直接比較	單位售價	12,796港元/平方呎至 54,553港元/平方呎	市場單位售價增加將 導致公允價值增加， 反之亦然
於香港的零售物業	512,850	直接比較	單位售價	6,353港元/平方呎至 116,531港元/平方呎	市場單位售價增加將 導致公允價值增加， 反之亦然
於香港的工業物業	129,000	直接比較	單位售價	3,316港元/平方呎至 3,882港元/平方呎	市場單位售價增加將 導致公允價值增加， 反之亦然
	1,665,740				
說明	於二零一六年 十二月三十一日		不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
	的公允價值 千港元	估值技術			
於香港的辦公室物業	903,700	直接比較	單位售價	11,525港元/平方呎至 50,839港元/平方呎	市場單位售價增加將 導致公允價值增加， 反之亦然
於香港的零售物業	485,270	直接比較	單位售價	5,746港元/平方呎至 135,241港元/平方呎	市場單位售價增加將 導致公允價值增加， 反之亦然
於香港的工業物業	250,130	直接比較	單位售價	3,032港元/平方呎至 15,995港元/平方呎	市場單位售價增加將 導致公允價值增加， 反之亦然
	1,639,100				

綜合財務報表附註(續)

14 投資物業(續)

於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，經常性第3級公允價值計量(其中一個或多個重大輸入數據乃基於不可觀察輸入數據)結餘的變動如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	總計 千港元
於二零一六年一月一日	945,100	245,900	114,020	1,305,020
添置	330,070	199,856	99,908	629,834
轉撥至分類為持作銷售資產的出售組別 (附註20)	(504,000)	—	—	(504,000)
出售一家附屬公司(附註6)	—	—	(6,020)	(6,020)
投資物業公允價值變動	132,530	39,514	42,222	214,266
於二零一六年十二月三十一日	903,700	485,270	250,130	1,639,100
於二零一七年一月一日	903,700	485,270	250,130	1,639,100
出售附屬公司(附註6)	—	—	(132,130)	(132,130)
投資物業公允價值變動	120,190	27,580	11,000	158,770
於二零一七年十二月三十一日	1,023,890	512,850	129,000	1,665,740

綜合財務報表附註(續)

15 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 千港元	傢俱、裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本			
於二零一六年一月一日、 二零一六年十二月三十一日及 二零一七年十二月三十一日	13,400	3,169	16,569
折舊			
於二零一六年一月一日	804	3,169	3,973
年內開支	268	—	268
於二零一六年十二月三十一日	1,072	3,169	4,241
年內開支	268	—	268
於二零一七年十二月三十一日	1,340	3,169	4,509
賬面值			
於二零一六年十二月三十一日	12,328	—	12,328
於二零一七年十二月三十一日	12,060	—	12,060

物業、廠房及設備的折舊開支於綜合全面收益表內的一般及行政開支支銷。

綜合財務報表附註(續)

16 遞延所得稅資產／(負債)

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
遞延所得稅資產	—	—
遞延所得稅負債	(2,757)	(1,134)
	(2,757)	(1,134)

當有法定可執行權利將即期稅項資產與即期所得稅負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一財政機構，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。遞延所得稅資產預期於逾十二個月後收回，而遞延所得稅負債預期於逾十二個月後結付。本集團於年內的遞延所得稅資產及負債的變動(於在同一稅務司法權區抵銷結餘前)如下：

遞延所得稅資產

	稅項虧損 千港元
於二零一六年一月一日	12
於綜合全面收益表扣除	(12)
於二零一六年十二月三十一日	—
於綜合全面收益表扣除	—
於二零一七年十二月三十一日	—

遞延所得稅負債

	累計稅項折舊 千港元
於二零一六年一月一日	(1,026)
於綜合全面收益表扣除	(108)
於二零一六年十二月三十一日	(1,134)
於綜合全面收益表扣除	(1,623)
於二零一七年十二月三十一日	(2,757)

於二零一七年十二月三十一日，由於無法確定存在合適的未來應課稅溢利可用於收回已結轉稅項虧損，故本集團並無就稅項虧損4,346,000港元(二零一六年：2,594,000港元)確認遞延稅項資產717,000港元(二零一六年：428,000港元)。該等稅項虧損並無到期日。

綜合財務報表附註(續)

17 現金及銀行結餘

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行及手頭現金	14,071	30,946

本集團的現金及銀行結餘的賬面值與其公允價值相若，並按以下貨幣計值：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
港元	14,055	30,944
美元	16	2
	14,071	30,946

18 其他應付款項及應計費用

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
租賃按金	9,967	10,619
預收租金	968	531
應計費用及其他應付款項	11,377	2,160
就出售附屬公司的預收款項(附註)	—	51,223
	22,312	64,533

租賃按金的賬面值與其公允價值相若並以港元計值。

附註：

就出售附屬公司的預收款項指最終控股公司代表本集團就出售 Fession Group Limited 所收取的按金。有關交易的詳情，請參閱綜合財務報表附註 20。

19 應付最終控股公司款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
最終控股公司(附註 24(c))	336	781,693

應付最終控股公司款項屬無擔保、免息、按要求償還及非貿易性質。應付最終控股公司款項賬面值以港元計值。如附註 25 所述，應付最終控股公司款項 154,264,463 港元已於二零一七年十二月十五日資本化。

綜合財務報表附註(續)

20 持作銷售的出售組別資產及負債

與 Fession Group Limited (本集團的全資附屬公司) 有關的資產及負債於本集團管理層及擁有人於二零一六年十一月七日批准將 Fession Group Limited 出售予 Delight Keen Limited (一名獨立第三方) 後列作持作銷售。於二零一六年十二月三十一日，款項為 51,223,000 港元的按金已由最終控股公司代表本集團獲收取及該款項分類為流動負債。交易已於二零一七年一月二十五日完成。

(a) 分類為持作銷售的出售組別資產

	二零一六年 千港元
投資物業	504,000
現金及銀行結餘	1,097
其他流動資產	109
稅務預付款項	10
總計	505,216

(b) 分類為持作銷售的出售組別負債

	二零一六年 千港元
其他應付款項及應計費用	4,006

投資物業的公允價值使用直接比較法得出，該方法為假設物業按其現狀出售並參考相關市場可得的可資比較市場交易。有關詳情，請參閱附註 14。

21 借款

借款指來自一家金融機構的長期貸款，而其將於二零一九年到期及於二零一七年十二月三十一日各月末一日期香港銀行同業拆息另加每年 0.5% 的利率計算(二零一六年：各月末一日期香港銀行同業拆息另加每年 0.5%)。於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，貸款由王先生提供無限個人擔保。無限個人擔保已於本公司上市後解除及由本公司擔保替代。

綜合財務報表附註(續)

21 借款(續)

本集團應償還借款如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
1至2年	330,000	—
2至5年	—	330,000
總計	330,000	330,000

本集團借款對利率變動的敞口及於年底合約重新定價日期如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
6個月或以下	330,000	330,000
總計	330,000	330,000

由於折舊的影響微不足道，故本集團借款的賬面值與其公允價值相若。

本集團借款的賬面值均以港元計值。本集團於二零一七年及二零一六年十二月三十一日概無任何未提取借款融資。

22 承擔

本集團就投資物業於不可撤銷經營租賃項下擁有未來總最低租金收入如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
不超過一年	28,839	31,468
超過一年但不超過五年	25,731	23,947
	54,570	55,415

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團的經營租賃的期限為1至3年。

綜合財務報表附註(續)

23 綜合現金流量表附註

除所得稅前溢利與經營所得現金的對賬：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
除所得稅前溢利	185,622	245,860
利息開支	3,614	44
物業、廠房及設備折舊	268	268
投資物業公允價值變動	(158,770)	(214,266)
出售附屬公司收益	(11,095)	(2,297)
營運資金變動前的經營現金流量	19,639	29,609
營運資金變動：		
— 按金及其他應收款項	(1,926)	(60)
— 其他應付款項及應計費用	4,798	3,861
經營所得現金	22,511	33,410

融資活動所產生負債的對賬如下：

	應付最終 控股公司款項 千港元	借款 千港元	總計 千港元
截至二零一六年一月一日	570,330	—	570,330
融資活動的現金流入	197,457	330,000	527,457
非現金變動			
— 出售附屬公司的預收款項(附註(e))	(51,223)	—	(51,223)
— 收購附屬公司連同投資物業(附註(a))	99,252	—	99,252
— 出售一間附屬公司的所得款項(附註(c))	(8,380)	—	(8,380)
— 結算應收關聯公司款項(附註(b))	(22,150)	—	(22,150)
— 應收款項結算	(3,593)	—	(3,593)
截至二零一六年十二月三十一日	781,693	330,000	1,111,693
截至二零一七年一月一日	781,693	330,000	1,111,693
融資活動的現金流出	(33,487)	—	(33,487)
非現金變動			
— 出售附屬公司的所得款項(附註(c))	(593,606)	—	(593,606)
— 股份發行(附註(d))	(154,264)	—	(154,264)
截至二零一七年十二月三十一日	336	330,000	330,336

綜合財務報表附註(續)

23 綜合現金流量表附註(續)

附註：

主要非現金交易：

- (a) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，收購 Pop Act Limited 及其附屬公司及 Fresh One Inc. (本集團的附屬公司) 連同投資物業及其他資產和負債的代價為 99,252,000 港元，乃由最終控股公司代本集團支付。
- (b) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，應收關聯公司款項為 22,150,000 港元，乃由最終控股公司代關聯公司結清。
- (c) 截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，出售附屬公司的所得款項為 593,606,000 港元及 8,380,000 港元，乃由最終控股公司代本集團收取。
- (d) 於二零一七年十二月十五日，一股份以代價 154,264,463 港元獲配發及發行予 Thing On Group，以資本化應付最終控股公司之款項 154,264,463 港元。
- (e) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，就出售 Fession Group Limited 的預收款項為 51,223,000 港元，乃由最終控股公司代本集團收取。

24 關聯方交易

除綜合財務報表其他各處所披露者外，本集團與關聯公司進行以下交易，本公司董事認為，截至二零一七年十二月三十一日止年度，有關交易乃於日常業務過程中進行。

- (a) 本公司董事認為，與本集團進行交易的主要關聯公司載列如下：

名稱	關係
晉安融資有限公司	附註

附註：

該關聯公司由王先生共同控制。

- (b) 與關聯公司的交易：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
租金收入及物業管理費收入(附註) 由王先生共同控制的關聯公司	5,181	4,934

附註：

租金收入及物業管理費收入按各方協定的固定款項收取。

綜合財務報表附註(續)

24 關聯方交易(續)

(c) 與關聯公司的結餘

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應付以下款項：		
最終控股公司(附註19)	336	781,693

(d) 主要管理層薪酬

主要管理層包括本集團的董事及高級管理層。就僱員服務已付或應付主要管理層的薪酬載列如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
袍金	17	—
薪金及其他薪酬	3,466	2,470
向界定供款計劃供款	95	66
	3,578	2,536

綜合財務報表附註(續)

25 本公司財務狀況及儲備變動表

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資產			
非流動資產			
於附屬公司之投資		716,219	—
流動資產			
遞延上市開支	(a)	3,000	—
應收附屬公司款項		250,867	—
現金及銀行結餘		7,239	39
		261,106	39
總資產			
		977,325	39
權益			
股本	(b)	—	—
儲備	(c)	860,333	(21)
本公司擁有人應佔總權益／(虧絀)			
		860,333	(21)
負債			
流動負債			
應計開支		7,409	—
應付一間附屬公司款項		109,247	—
應付最終控股公司款項		336	60
總負債			
		116,992	60
流動資產／(負債)淨額			
		144,114	(21)
權益及負債總額			
		977,325	39

本公司的財務狀況表已於二零一八年三月八日獲董事會批准及由下列人士代表簽署。

王家揚
董事

陳彩雲
董事

綜合財務報表附註(續)

25 本公司財務狀況及儲備變動表(續)

(a) 因本公司上市而產生之遞延上市開支將於本公司上市後自權益扣減。

(b) 本公司股本

本公司於二零一六年五月十九日在開曼群島註冊成立。於註冊成立日期，法定股本為380,000港元，包括7,600,000,000股每股面值0.00005港元的普通股。

於二零一六年五月二十日，1股股份由Elion Nominees (Cayman) Limited按面值0.00005港元配發、發行及繳付，該股份於同日轉讓予Thing On Group。

於二零一七年十二月十五日，本公司就Thing On Group向本公司轉讓Thing On Investment (China) Limited、Asset Partners Group Limited、Value Shine Limited、Lightway Group Limited、Fulltow Investments Limited、Wealth Range Limited、Super Express Properties Limited、Fancy Terrace Limited、Excellent Generation Limited、Power Net Properties Limited及Branding Good Limited各自的全部已發行股本與Thing On Group訂立股份交換協議，作為代價，本公司向Thing On Group發行及配發一股入賬列作繳足的股份。轉讓已於二零一七年十二月十五日全部完成。

於同日，本公司就Thing On Group(作為轉讓人)向本公司(作為受讓人)轉讓Thing On Investment (China) Limited、Value Shine Limited、Lightway Group Limited、Fulltow Investments Limited及Super Express Properties Limited各自結欠的總金額154,264,463港元的全部股東貸款(「該等貸款」)與Thing On Group訂立轉讓契據。有關轉讓已於二零一七年十二月十五日全部完成。一股股份已配發及發行予Thing On Group，作為資本化該等貸款的代價。

有關股本的變動如下：

法定股份：

	股份數目 (千股)	千港元
於二零一六年五月十九日(註冊成立日期)、 二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日	7,600,000	380

已發行及繳足普通股：

	股份數目 (千股)	千港元
於二零一六年五月十九日(註冊成立日期)	—	—
發行股份(附註(i))	—	—
於二零一六年十二月三十一日	—	—
發行股份(附註(iii))	—	—
於二零一七年十二月三十一日	—	—

附註：

- (i) 1股股份按面值0.00005港元獲發行及配發予Thing On Group。
- (iii) 1股股份按面值0.00005港元獲發行及配發予Thing On Group，1股股份按面值154,264,463港元獲發行及配發予Thing On Group。

綜合財務報表附註(續)

25 本公司財務狀況及儲備變動表(續)

(c) 本公司儲備變動

	股份溢價	其他儲備 (附註)	累計虧損	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一六年五月十九日(註冊成立日期)	—	—	—	—
期內虧損	—	—	(21)	(21)
於二零一六年十二月三十一日	—	—	(21)	(21)
於二零一七年一月一日	—	—	(21)	(21)
因重組發行股份而產生之盈餘	—	716,219	—	716,219
發行股份(附註25(a))	154,264	—	—	154,264
年內虧損	—	—	(10,129)	(10,129)
於二零一七年十二月三十一日	154,264	716,219	(10,150)	860,333

附註：

本公司其他儲備指本公司所購得附屬公司之資產淨值與本公司以換取附屬公司而發行之股本之面值之間的差額。

綜合財務報表附註(續)

26 附屬公司及受控制結構性實體

於二零一七年十二月三十一日，本公司於以下主要附屬公司擁有直接或間接權益：

公司名稱	註冊成立日期	註冊成立/ 成立國家/地點	註冊已發行及繳足資本	本集團應佔股權		主要業務
				二零一七年	二零一六年	
直接擁有附屬公司：						
Asset Partners Group Limited	二零零一年八月九日	英屬處女群島	1股1美元的普通股 (繳足至1美元)	100%	100%	物業投資
Branding Good Limited	二零一六年十月二十六日	英屬處女群島	1股1美元的普通股 (繳足至1美元)	100%	100%	向集團公司提供金融服務
Excellent Generation Limited	二零一六年八月八日	英屬處女群島	1股1美元的普通股 (繳足至1美元)	100%	100%	物業投資
Fancy Terrace Limited	二零一三年六月十一日	英屬處女群島	1股1美元的普通股 (繳足至1美元)	100%	100%	物業投資
Fession Group Limited	二零一二年九月十三日	英屬處女群島	1股1美元的普通股 (繳足至1美元)	—	100%	投資控股
Fresh One Inc.	二零一六年三月十五日	英屬處女群島	1股1美元的普通股 (繳足至1美元)	—	100%	物業投資
Fulltow Investments Limited	二零一二年十月十五日	英屬處女群島	1股1美元的普通股 (繳足至1美元)	100%	100%	投資控股
Lightway Group Limited	二零一二年九月十三日	英屬處女群島	1股1美元的普通股 (繳足至1美元)	100%	100%	投資控股
Pop Act Limited	二零一五年九月二十八日	英屬處女群島	1股1美元的普通股 (繳足至1美元)	—	100%	投資控股
Power Net Properties Limited	二零一六年七月二十日	英屬處女群島	1股1美元的普通股 (繳足至1美元)	100%	100%	物業投資
Super Express Properties Limited	二零一三年十月二十九日	英屬處女群島	1股1美元的普通股 (繳足至1美元)	100%	100%	物業投資
Thing On Investment (China) Limited	二零零一年九月六日	英屬處女群島	1股1美元的普通股 (繳足至1美元)	100%	100%	投資控股
Value Shine Limited	二零零九年五月十五日	英屬處女群島	1股1美元的普通股 (繳足至1美元)	100%	100%	投資控股
Wealth Range Limited	二零一三年二月二十八日	英屬處女群島	1股1美元的普通股 (繳足至1美元)	100%	100%	物業投資

綜合財務報表附註(續)

26 附屬公司及受控制結構性實體(續)

公司名稱	註冊成立日期	註冊成立/ 成立國家/地點	註冊已發行及繳足資本	本集團應佔股權		主要業務
				二零一七年	二零一六年	
直接擁有附屬公司：						
暉誼有限公司	二零零九年五月二十二日	香港	1股繳足至 1港元的普通股	—	100%	物業投資
浩茂發展有限公司	一九九四年一月二十七日	香港	100股繳足至 100港元的普通股	100%	100%	物業投資
勤業工業有限公司	二零零五年六月二十九日	香港	10,000股繳足至 10,000港元的普通股	—	100%	物業投資
栢德投資發展有限公司	二零一零年三月二十九日	香港	1股繳足至 1港元的普通股	—	100%	物業投資
富國置業有限公司	二零零九年二月十七日	香港	2股繳足至 2港元的普通股	—	100%	物業投資
信文投資有限公司	二零一零年三月二十九日	香港	1股繳足至 1港元的普通股	—	100%	物業投資
達亞控股有限公司	二零零零年二月十六日	香港	2股繳足至 2港元的普通股	—	100%	物業投資
晉安集團有限公司	一九八五年九月二十七日	香港	2股繳足至 2港元的普通股	100%	100%	提供管理服務 (包括物業管理)
高輝香港發展有限公司	二零零九年六月一日	香港	1股繳足至 1港元的普通股	—	100%	物業投資
標尚有限公司	二零一零年三月三日	香港	1股繳足至 1港元的普通股	100%	100%	物業投資
愉田發展有限公司	一九九零年三月二十日	香港	2股繳足至 2港元的普通股	100%	100%	物業投資

綜合財務報表附註(續)

27 期後事項

- (i) 藉日期為二零一七年十二月十五日的股東決議案及待本公司的股份溢價賬因建議發售本公司股份而錄得進賬後，本公司於二零一八年一月十六日已向本公司現有股東發行額外 539,999,997 股入賬列作繳足股款股份(「資本化發行」)。
- (ii) 藉日期為二零一七年十二月十五日的股東決議案，本公司有條件採納一項購股權計劃，據此，董事會可向本集團的經挑選參與者授出購股權，以認購本公司股份。截至本報告日期，概無授出購股權。
- (iii) 於二零一八年一月十六日，本公司於聯交所上市，並全球發售本公司每股面值 0.00005 港元之普通股，包括按每股 1.24 港元之價格於香港公開發售 54,000,000 股股份及國際配售 126,000,000 股股份。全球發售所得款項淨額 194,000,000 港元(於扣除包銷、交易徵費及交易費後)於上市後已獲得。

所持主要物業詳情

物業地址	物業類型	租期	本集團應佔權益
辦公室			
香港中環德輔道中 19 號 環球大廈 24 樓辦公室 A 單位及洗手間	辦公室	中期租約	100%
香港灣仔告士打道 56 號 東亞銀行港灣中心 16 樓	辦公室	中期租約	100%
香港灣仔告士打道 56 號 東亞銀行港灣中心 17 樓及 位於 2 樓的 18 至 20 號泊車位	辦公室	中期租約	100%
香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 7 樓辦公室 A	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道 194-204 號 商業中心 7 樓辦公室 B	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道 194-204 號 商業中心 7 樓辦公室 C	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 8 樓辦公室 A	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道 194-204 號 商業中心 8 樓辦公室 B	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道 194-204 號 商業中心 8 樓辦公室 C	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 9 樓辦公室 A	辦公室	長期租約	100%

所持主要物業詳情(續)

物業地址	物業類型	租期	本集團應佔權益
香港灣仔莊士敦道194-204號 灣仔商業中心9樓辦公室B	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道194-204號 灣仔商業中心9樓辦公室C	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道194-204號 灣仔商業中心16樓辦公室A	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道194-204號 灣仔商業中心16樓辦公室B	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道194-204號 灣仔商業中心16樓辦公室C	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道194-204號 灣仔商業中心17樓辦公室A	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道194-204號 灣仔商業中心17樓辦公室B	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道194-204號 灣仔商業中心17樓辦公室C	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道194-204號 灣仔商業中心18樓辦公室A	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道194-204號 灣仔商業中心18樓辦公室B	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道194-204號 灣仔商業中心18樓辦公室C	辦公室	長期租約	100%

所持主要物業詳情(續)

物業地址	物業類型	租期	本集團應佔權益
零售			
香港九龍九龍城南道 63 號、 63A 號、65 號、67 號、69 號 及 71 號城南大樓地下第 4 及 第 5 號商舖、一樓 1 至 8 室及 二樓 3 及 4 室	零售	短期租約	100%
香港北角春秧街 128 號 港逸軒地下 A 單位連後院	零售	長期租約	100%
香港北角春秧街 128 號 港逸軒地下 B 單位連後院	零售	長期租約	100%
香港北角春秧街 128 號 港逸軒地下 C 單位	零售	長期租約	100%
香港北角春秧街 128 號 港逸軒地下 D 單位	零售	長期租約	100%
香港北角春秧街 128 號 港逸軒地下 E 單位連後院	零售	長期租約	100%
香港北角春秧街 128 號 港逸軒地下 F 單位連後院	零售	長期租約	100%
香港北角春秧街 128 號 港逸軒廣告位	零售	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心地下 C 商舖	零售	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心地庫 (包括地下主要入口通往地庫 的前梯及地下通往地庫的 兩個後梯)及 4 樓的後平台 以及屋頂及屋頂上部	零售	長期租約	33.3%

所持主要物業詳情(續)

物業地址	物業類型	租期	本集團應佔權益
香港灣仔莊士敦道194-204號 灣仔商業中心2樓	零售	長期租約	100%
香港九龍旺角砵蘭街139號 台山汶村商務中心大廈地下 (包括天井及洗手間)及 閣樓(包括簷篷)	零售	中期租約	100%
香港灣仔駱克道146及148號 及柯布連道2A號地下C商舖 3部分	零售	中期租約	100%
香港九龍觀塘馬蹄徑3號 麗裕大廈地下A商舖	零售	中期租約	100%
工業			
香港柴灣安業街3號新藝工業 大廈2樓C單位、3樓 A至G單位、地下V2及V4 以及V18號泊車位	工業	長期租約	100%

財務概要

截至十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
業績				
收入	36,751	37,478	41,294	46,243
除所得稅前溢利	116,282	210,687	245,860	185,622
所得稅開支	(6,972)	(5,180)	(5,015)	(4,895)
本年度溢利	109,310	205,507	240,845	180,727

於十二月三十一日

	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
資產及負債				
資產總額	1,606,423	1,348,164	2,188,819	1,696,235
負債總額	1,047,524	583,758	1,183,568	355,993
資產淨值	558,899	764,406	1,005,251	1,340,242