



中渝置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

股份代號：1224



2017

年報



目錄

	頁次
公司資料	2
財務摘要	3
董事簡介	4
主席報告	6
管理層討論及分析	7
投資者關係報告	13
環境及社會責任報告	14
企業管治報告	18
董事會報告	25
獨立核數師報告	31
綜合損益表	35
綜合全面收益表	36
綜合財務狀況表	37
綜合權益變動表	38
綜合現金流量表	39
財務報表附註	41
五年財務概要	102
物業組合	103
釋義	104

董事

執行董事

張松橋先生 (主席)
林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)
曾維才先生 (副主席)
黃志強先生 (副主席)
梁振昌先生
梁偉輝先生

獨立非執行董事

林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德博士

審核委員會

林健鋒先生 (主席)
梁宇銘先生
黃龍德博士

提名委員會

張松橋先生 (主席)
林孝文醫生
林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德博士

薪酬委員會

梁宇銘先生 (主席)
張松橋先生
林孝文醫生
林健鋒先生
黃龍德博士

授權代表

林孝文醫生
梁振昌先生

公司秘書

張鳳儀小姐

網址

www.ccland.com.hk

股份代號

1224

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

香港灣仔
港灣道26號
華潤大廈33樓
3308-10室

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師

法律顧問

香港
張秀儀 唐滙棟 羅凱栢 律師行

百慕達

康德明律師事務所

股份過戶登記處

主要股份過戶登記處
MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM 08, Bermuda

股份過戶登記處香港分處

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

主要往來銀行

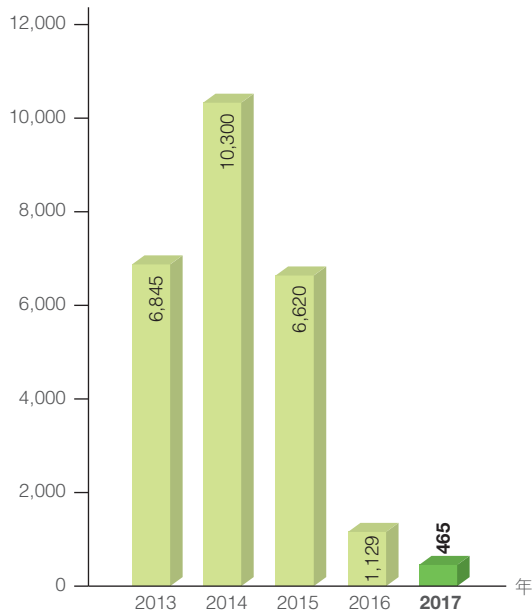
香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
創興銀行有限公司
恒生銀行有限公司
ING Bank N.V.倫敦分行
東亞銀行有限公司
永隆銀行有限公司

財務摘要

收入

截至12月31日止年度

百萬港元



股東應佔盈利/虧損

截至12月31日止年度

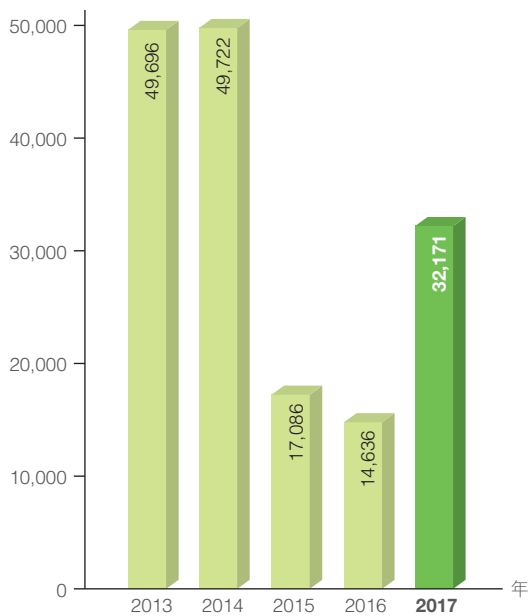
百萬港元



總資產

於12月31日

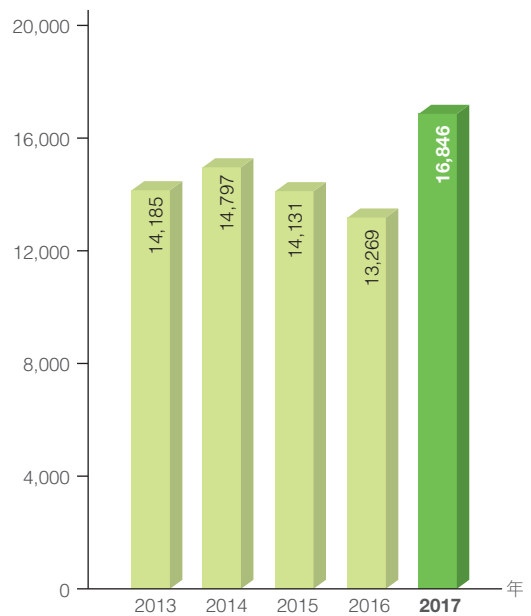
百萬港元



股東權益

於12月31日

百萬港元



執行董事

張松橋先生，53歲，於2000年6月22日首度獲委任為本公司執行董事及於2006年11月22日出任主席。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。作為主席，張先生主要負責領導董事會及管理董事會工作以確保其高效運作並克盡責任。張先生擁有廣泛的投資及商業管理經驗，包括逾20年主要在香港及中國以及其他全球發達城市發展及投資物業經驗。此外，張先生為Yugang International Limited（渝港國際有限公司，「渝港」）的創辦人兼主席、Y. T. Realty Group Limited（渝太地產集團有限公司，「渝太」）主席及董事總經理和港通控股有限公司（「港通」）主席，該等公司的股份均於聯交所上市。彼亦為第29頁所載「根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉」一節所披露的公司Regulator Holdings Limited、Yugang International (B.V.I.) Limited、中渝實業有限公司、Palin Holdings Limited、興業有限公司以及Fame Seeker Holdings Limited的董事。

林孝文醫生，70歲，於1998年6月3日首度獲委任為本公司執行董事並分別於1999年4月9日及2006年11月22日出任董事總經理及副主席。林醫生為本集團於1989年的創辦人之一。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。作為董事總經理，林醫生主要負責監督本集團的日常管理，向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。林醫生於1972年畢業於香港大學，獲內外科學士學位。彼為愛丁堡皇家外科醫學院及美國外科醫學院院士。除擁有廣泛行醫經驗外，林醫生在企業管理、地產及投資方面擁有逾20年豐富經驗。

曾維才先生，69歲，於2007年5月14日獲委任為本公司執行董事並於2008年6月1日出任副主席。曾先生畢業於四川省建築材料學校，在中國建築業不同範疇擁有廣泛經驗，包括逾20年出任專業項目經理的物業發展經驗。作為重慶市私營物業發展的先驅，曾先生自1991年起已全面統籌市內多個大型物業發展項目。

黃志強先生，62歲，於2016年3月1日獲委任為本公司執行董事及副主席。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。黃先生主要負責就投資策略向董事會獻策及監督本集團的物業發展及投資業務。彼持有Honolulu University頒發的商業哲學博士學位，並為英國皇家特許測量師學會專業會員，以及香港房屋經理學會及英國特許房屋經理學會會員。彼亦為香港地產行政師學會及香港董事學會的資深會員，以及廣西社會科學院榮譽院士。黃先生在過去30年曾在香港多間具領導地位的物業公司及物業顧問公司擔任高級行政職務。此外，黃先生現為港通的執行董事及奧思集團有限公司的獨立非執行董事，該兩間公司的股份均於聯交所上市。

梁振昌先生，68歲，於1998年6月3日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。梁先生自1995年起加入本集團。彼主要負責監督本集團的財務管理以及財務職能及管治。梁先生加入本集團前曾於香港多間公司及專業領域出任高職。彼於審計及財務管理方面擁有逾35年豐富經驗。梁先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

梁偉輝先生，56歲，於1999年12月3日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。梁先生主要負責監督本集團的企業財務及管理。彼於1985年畢業於美國麥迪遜威斯康辛大學，獲工商管理學士學位。梁先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於會計及財務呈報方面擁有逾30年豐富經驗。此外，梁先生亦為港通的執行董事，以及渝港的集團財務總監。

獨立非執行董事

林健鋒先生，GBS，太平紳士，66歲，於1998年6月3日獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生持有美國塔夫斯大學機械工程學士學位。彼於玩具業擁有逾30年經驗，現為玩具製造商永和實業有限公司的董事長。林先生於2011年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。彼亦身兼多項公職及社會服務職務，包括中國人民政治協商會議全國政協委員、香港立法會議員及行政會議非官守議員、廉政公署事宜投訴委員會主席、香港按揭證券有限公司董事、香港機場管理局董事會成員、香港總商會理事及撲滅罪行委員會成員。此外，林先生為Wynn Macau, Limited（永利澳門有限公司）、中國海外宏洋集團有限公司、周大福珠寶集團有限公司、CWT International Limited（前稱海航實業集團股份有限公司）及有線寬頻通訊有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。

梁宇銘先生，58歲，於2007年10月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。梁先生持有澳洲查理特鐸得大學會計學碩士學位及香港中文大學社會科學學士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員、澳洲註冊會計師，並分別為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會資深會員。梁先生為香港執業會計師。彼曾於野村國際（香港）有限公司擔任國際金融及企業融資部的助理副總裁。彼於1990年開始從事審核及稅務行業，現為一間會計師行的高級合夥人。彼在審計、會計、稅務、財務管理及企業融資方面擁有逾25年經驗。梁先生為信佳國際集團有限公司、渝港、渝太及港通的獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。

黃龍德博士，BBS，太平紳士，70歲，於2007年10月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。黃博士為香港執業會計師、註冊稅務師並為英國及香港的特許秘書。彼現為黃龍德會計師事務所有限公司的執行董事。彼於會計行業擁有逾40年經驗。黃博士持有商業哲學博士學位，於1993年獲英女皇頒授榮譽獎章，並於1998年獲委任為太平紳士。彼亦於2010年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。黃博士現為銀河娛樂集團有限公司、奧思集團有限公司、中國油氣控股有限公司、國藝娛樂文化集團有限公司、盈利時控股有限公司、北京汽車股份有限公司及利寶閣集團有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。

各位股東：

本人欣然呈報本集團截至2017年12月31日止年度的全年業績。

截至2017年12月31日止年度，本集團錄得綜合收入為464.6百萬港元，較2016年的1,129.4百萬港元減少約58.9%。然而，本集團本年度轉虧為盈，淨盈利為291.9百萬港元（2016年：淨虧損356.8百萬港元）。本年度股東應佔盈利為291.9百萬港元（2016年：股東應佔虧損356.8百萬港元）。本年度每股基本盈利為8.42港仙（2016年（重列）：每股基本虧損13.74港仙）。

業務回顧

本集團自2006年起於中國西部從物業發展將近十年後，開始進軍全球各大都會城市。於2017年初本集團透過收購英國倫敦首個項目，建立其全球物業組合。

於2017年，全球經濟增長得到顯著復甦，歐元地區發達經濟體亦明顯有所增長，而且增長普遍高於預期。本集團憑藉收購兩項桂冠資產，One Kingdom Street及利德賀大樓，證明其在2017年初於英國建立投資物業組合的策略是成功的。該兩項資產均位於倫敦商業中心地帶，總價值約為14.5億英鎊。物業組合已開始取得成果，表現令人鼓舞。

於2017年8月，本集團與廣州富力地產股份有限公司成立各佔50%股權的合資企業，以收購位於倫敦New Covent Garden Market的Nine Elms Square項目。收購該項目後，本集團得以涉足英國物業發展業務，加強本集團於英國的投資物業組合。

Nine Elms Square項目是一個位於倫敦New Covent Garden Market，佔地10.3畝（4.2公頃）以住宅為主導的綜合用途發展項目。該項目計劃提供總可銷售面積約1.7百萬平方呎的住宅、寫字樓及零售空間。

由於倫敦金融區的寫字樓空間需求預期將維持強勁，本集團作為商業房地產發展商，於2017年12月與其他三方建立合夥關係，以收購一個位於英國倫敦保險業中心地帶佔地2.5畝（1.01公頃）的寫字樓發展項目。本集團佔35%權益。該場地將提供約1.1百萬平方呎的寫字樓及零售空間。該項收購預期將於2018年上半年完成。該項目預期將帶來可觀回報。

本集團現時的物業組合已帶來增值，並帶動本集團收入的增長。單就物業投資組合而言，其產生的年租金收益率為3.7%。

展望

儘管英國經濟自歐盟公投以來仍然強勁，隨著英國決定脫歐，英鎊開始貶值，通貨膨脹上升，英國經濟面臨的不明朗因素亦有所增加。然而，本集團投資的物業質素良好，並擁有良好的租戶基礎。英國的商業物業通常會帶來具吸引力及可持續的長期收入，加上供應通常有限而市場需求卻強勁及穩定，故應有助於減少波動。

令人鼓舞的是，此等收購事項乃於本集團營運重新定位後的短期內發生，而此乃歸功於員工的勤勉及努力，以及管理層作出快速及重大商業決定。本集團業務的範圍現已擴展至商業物業投資與開發。本集團已於倫敦成立一間附屬公司，為本集團於該地區的物業投資及開發項目提供資產管理支持。倫敦當地團隊由行業內具有豐富經驗的房地產專家組成。附屬公司的成立將有助本集團於將來尋求提供對外資產管理服務的機會。

本公司於2017年4月進行供股，籌得所得款項淨額約25.8億港元用於補充其一般營運資金。於年內進行若干投資後，本集團維持現金狀況約47億港元，可及時用於為任何新的重大投資機會提供資金。本集團穩健的資產負債表及可接受的資產負債水平亦可令本集團於全球物業市場作出更多投資。長遠而言，本集團將建立具有強勁及穩定收入流的投資物業組合，並從物業開發項目獲得銷售收入及盈利。

鳴謝

本人謹此對董事會、管理層及各員工的努力不懈、忠誠和投入服務致以衷心謝意。本人亦感謝我們的股東、策略夥伴及往來銀行的支持及信賴，使本集團能獲取理想佳績。

主席
張松橋

香港，2018年3月23日

管理層討論及分析

業績

本集團錄得綜合收入464.6百萬港元，較2016年的1,129.4百萬港元減少約58.9%。本集團本年度的淨盈利為291.9百萬港元（2016年：淨虧損356.8百萬港元）。本年度股東應佔盈利為291.9百萬港元（2016年：股東應佔虧損356.8百萬港元）。本年度每股基本盈利為8.42港仙（2016年（重列）：每股基本虧損13.74港仙）。

末期股息

董事欣然建議派發末期股息每股普通股0.02港元（2016年：無）予於2018年5月30日辦公時間結束時名列本公司股東名冊的股東。待於應屆股東週年大會上獲得批准後，股息單將於2018年6月8日或前後寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2018年5月16日（星期三）起至2018年5月21日（星期一）止（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於2018年5月15日（星期二）下午4時30分前送達卓佳秘書商務有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓），以辦理登記手續。

本公司亦將於2018年5月28日（星期一）起至2018年5月30日（星期三）止（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東收取擬派末期股息的資格。為符合資格收取擬派末期股息，所有過戶文件連同相關股票須不遲於2018年5月25日（星期五）下午4時30分前送達位於上述地址的卓佳秘書商務有限公司，以辦理登記手續。

業務回顧

本集團於2017年錄得收入464.6百萬港元，較2016年的1,129.4百萬港元減少58.9%。該收入大幅下降乃由於過往年度戰略性出售物業開發項目導致可供出售物業數量減少所致。但本集團2017年轉虧為盈，由2016年的淨虧損356.8百萬港元轉為淨盈利291.9百萬港元，此乃由於以下若干正面因素的影響：一於2017年收購位於英國的投資物業租金收入342.9百萬港元（2016年：無）；投資物業重估收益33.2百萬港元；主要源自收購利德賀大樓時收取賣方的租金補充的一次性收益101.6百萬港元；出售合資企業收益84.7百萬港元（2016年：無）；透過損益按公平值列賬的股本投資公平值淨虧損大幅減少191.1百萬港元至4.2百萬港元；出售可供出售投資及其減值之淨虧損總額大幅減少134.9百萬港元至65.7百萬港元；匯兌收益淨額106.3百萬港元（2016年：虧損淨額111.3百萬港元）；以及部分由收購倫敦項目產生的一次性費用約89.5百萬港元所抵銷。

財務投資分部因香港股市波動而分別錄得已變現虧損17.5百萬港元（2016年：已變現收益14.3百萬港元）及出售透過損益按公平值列賬之股本投資及可供出售投資之已變現收益13.2百萬港元（2016年：已變現虧損48.1百萬港元）。於2017年透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值虧損為4.2百萬港元（2016年：195.3百萬港元）。

收入及經營利潤

過去，本集團物業業務大部分集中於中國西部市場。本集團於2016年下半年戰略性出售中國物業開發項目，導致物業銷售收入由2016年的881.7百萬港元大幅減少至19.7百萬港元。已入賬總建築面積為3,900平方米（2016年：164,400平方米）。年內入賬毛利率為22%（2016年：17%）。

年內財務業績反映本集團業務成功由物業開發轉為物業投資。本集團於2017年的收入為464.6百萬港元，自2016年的1,129.4百萬港元下降58.9%。本集團於2017年1月完成收購One Kingdom Street並於5月完成收購利德賀大樓，為本集團貢獻租金收入大幅增加至342.9百萬港元（2016年：無）。

股東應佔盈利為291.9百萬港元。經營利潤則因上述收購產生的一次性費用89.5百萬港元而受到不利影響。由於該等費用性質並非經常性，故其僅於回顧年度內有所影響。

透過合資及合作的方式進一步收購兩個均位於英國倫敦的開發項目後，本集團日後的業務將包括物業投資及開發業務。

投資物業

年內，本集團擁有兩座位於英國的寫字樓及一座位於澳洲的寫字樓，用以賺取租金收入。

英國

倫敦為世界主要金融中心之一。儘管脫歐為英國的未來帶來不明朗因素，倫敦物業市場仍吸引著來自全球各地的投資者。

於2017年12月31日，本集團已收購兩個位於英國倫敦的商業物業，即利德賀大樓及One Kingdom Street。本集團持有該兩個物業100%權益。該兩個商業物業的總建築面積約為875,000平方呎，於2017年12月31日，均已全部租出。

於2017年，本集團來自其位於英國的投資物業租金收入為342.9百萬港元（2016年：無）。



利德賀大樓完成交易儀式（2017年6月）



利德賀大樓

利德賀大樓

收購該大樓已於2017年5月25日完成，標誌著本集團進軍全球房地產市場的新里程碑。利德賀大樓坐落於倫敦的主要金融及保險業區域，是一棟具標誌性及獲獎無數的建築大樓。利德賀大樓於2014年落成，是世界級的摩天大樓及辦公樓，擁有優秀的商業租戶，並帶來強勁的經常性租金收入，該物業將由本集團持有作為長期資本增值的投資物業。大樓為一幢逾46層的商業大樓，由約610,000平方呎的寫字樓及零售樓面組成。

大樓已全數租出予多名租戶，該等租賃的尚餘租賃期加

權平均值約為12年，其中逾9年為確定租賃期。大樓的租戶群包括大型國際保險公司，以及其他金融機構、科技及專業服務企業。該物業佔地0.94畝（0.38公頃）及高達736英尺。利德賀大樓目前的年租金收入為40.2百萬英鎊。於2017年年底，所有寫字樓樓面均已租出。租金收益率約為每年3.5%。鑒於大樓的設計及其現有租戶信譽良好以及租賃的性質，可確保本集團獲得強勁的經常性租金收入，並帶來優越的長期資本增值潛力。此次收購為本集團於英國的物業投資建立堅實基礎，確立本集團於國際物業市場的地位，並有助於促進本集團於其他主要國際都市的潛在投資機會。收購利德賀大樓符合本集團投資全球發達城市優質物業的業務策略。



聖誕節期間利德賀大樓入口



One Kingdom Street

One Kingdom Street

收購大樓已於2017年1月27日完成。One Kingdom Street大樓坐落於Paddington地區。其提供約265,000平方呎甲級寫字樓空間及若干停車位，目前年租金收入約為14.5百萬英鎊，相當於年租金收益率4.9%。該大樓已全部租出予信譽良好的大型租戶且大部分租賃將於2018年進行租金檢討。

One Kingdom Street座落於一條鐵路、一條主幹道及兩座交通繁忙的橋梁之間，距離倫敦市中心的Paddington Station僅幾分鐘步程。Crossrail System建成後，Paddington地區將成為倫敦West End的重要樞紐。



One Kingdom Street 向其租戶
收集大堂翻新意見

該大樓構成Paddington中心重建計劃的一部分。該地區正在進行重建，鐵路沿線及運河周邊將會湧現許多新的發展項目，振興周邊地區。

澳洲

72 Christie Street, St Leonards

72 Christie Street, St Leonards建於1990年，是一幢佔地30,289平方呎的現代甲級寫字樓，本集團佔有其34.5%的實際權益，包括覆蓋8層樓約119,510平方呎的寫字樓空間及220個地下停車位。本集團的投資成本約為123百萬港元。

St Leonards是成熟的寫字樓區域，位於北悉尼CBD約2千米，距離悉尼CBD約7千米。該物業鄰近Pacific Highway及St Leonards地鐵站/Forum Retail Complex，前往各大交通樞紐及零售便利設施均十分便利。



72 Christie Street,
St Leonards

該大樓於2017年7月起空置。物業及部分公共區域正進行基礎工程。截至目前為止，已與一名信譽良好的租戶訂立具約束力的租約，按市值租用該大樓65%的可租賃面積，租期自2018年5月1日起為期十年（可在第八年後選擇終止租約）。

發展物業

於2017年12月31日，本集團的發展項目包括英國倫敦Nine Elms Square項目的50%權益。



Nine Elms Square 效果圖

Nine Elms Square

Nine Elms Square位於倫敦市中心，坐落於泰晤士河南畔。該地塊為重建區域，屬於New Covent Garden Market升級改造的一部分。該項目購入價為520百萬英鎊將分兩期進行發展。第一期開發預期於2018年第三季開始，並暫定於2021年完工。於完全開發後，其將合共可提供約1,900個住宅單位，可銷售面積約為1.7百萬平方呎，眾多單位建成後將擁有優美河景。

該地塊緊鄰美國大使館新館，涵蓋New Covent Garden Market—英國最大的新鮮農產品市場。其周邊設施極具吸引力，交通運輸設施亦十分便利。該地塊亦包括將近3千米的泰晤士河臨街，沿街為餐館設施、文化景點、公

共空間及自東向西貫穿該區域的新的線型公園。

該區域的交通改造包括地鐵線Northern Line的兩個新地鐵站（Nine Elms及Battersea站），可直接連接West End, City及倫敦北部。該兩個新地鐵站預期將於2020年投入使用。

商業開發項目

於2017年12月，本集團訂立合夥協議收購一個位於英國倫敦的商業開發項目。本集團於該項目擁有35%權益。收購事項預期將於2018年上半年完成。該項目將提供約1.1百萬平方呎的寫字樓及零售空間。

財務投資業務

財務投資分部錄得虧損43.5百萬港元（2016年：虧損172.1百萬港元）。源自此等投資及應收貸款的股息及利息合共119.4百萬港元（2016年：233.5百萬港元）。按公平值計入損益的股本投資的已變現及未變現虧損分別為17.5百萬港元及4.2百萬港元（2016年：已變現收益及未變現虧損分別為14.3百萬港元及195.3百萬港元）。可供出售投資的減值虧損已大幅減少73.5百萬港元至78.9百萬港元。

公司策略與展望

本集團計劃憑藉自身的專長及經驗尋求新機遇以繼續發展其業務並取得可觀回報，此目標可由其獨力或透過與具備本土專長的其他發展商訂立合資企業實現。

憑著於2017年12月31日的資產負債表上可用現金約47億港元，本集團正積極增加及／或發展其土地儲備。全球經濟增長的新趨勢與本集團轉向探索海外投資機會、收購土地以作發展、及投資物業發展項目（包括中國及香港）的戰略一致。

本集團仍致力於發掘倫敦市中心兩項獨有物業的長期價值，旨在透過資產管理、戰略投資及選擇性開發相結合的方式創造及提升價值。本集團將繼續為其租戶提供高標準的物業管理服務。於對該兩幢樓宇的租約進行租金檢討時，其租金收入將有很大的潛在上升空間。

財務回顧

投資

本集團的投資政策旨在於保留流動資金的同時將風險降至最低，實現有競爭力的回報。

本集團已將盈餘資金投資於一個由上市股本證券、非上市投資基金及債務工具組成的多元化組合。於2017年12月31日，投資組合由上市股本證券、非上市投資基金及債務工具組成，賬面總值為2,998.3百萬港元（2016年12月31日：3,545.0百萬港元），其分析載於下表：

	2017年 12月31日 百萬港元	2016年 12月31日 百萬港元
按公平值計入損益的股本投資		
上市股本證券	310.9	581.3
可供出售投資		
上市股本證券	756.4	433.4
債務工具／永續證券	201.8	930.0
非上市投資基金	1,729.2	1,600.3
小計	2,687.4	2,963.7
總計	2,998.3	3,545.0

管理層討論及分析

永續證券的本金額為120百萬美元，已被中國恒大集團（一間於聯交所主板上市之中國領先物業開發商）於2017年1月悉數贖回。

於2017年，本集團於年內源自投資組合在綜合損益表內確認83.1百萬港元的未變現公平值虧損（2016年：347.7百萬港元）及在綜合其他全面收益表內確認634.6百萬港元的未變現公平值收益（2016年：未變現公平值虧損406.3百萬港元）。年內投資組合已變現虧損為4.2百萬港元（2016年：33.9百萬港元），而源自此等投資及應收貸款的股息及利息收入為119.4百萬港元（2016年：233.5百萬港元）。就本集團投資的未來前景而言，所持上市股本證券及非上市投資基金的表現在很大程度上受急速變化及難以預測的相關金融市場的表現所規限。

本集團將繼續採取審慎的投資策略，並將評估其投資組合的表現，及時對其投資作出適當調整，以為其股東產生可觀回報。

流動資金及財務資源

本集團集中監察其短期至五年期的流動資金需要，並據此安排其銀行及其他借貸。本集團透過使用長期債務融資的方式採取審慎的財務管理，旨在維持強勁的流動資金狀況，以擁有充足的財務資源滿足其短期營運資金需求及有關進一步收購、擴張及投資的營運計劃需要。

於2017年12月31日，本集團銀行借貸為13,635.1百萬港元，到期期限分佈於5年期間，7,164.6百萬港元須於一年內償還，而其中的1,841.8百萬港元已重續五年期限，及6,470.5百萬港元須於三年後償還。

於2017年12月31日，本集團的淨資產負債比率約為21.8%（2016年12月31日：無），按借貸總額減現金、銀行結餘及定期存款再除以總權益計算。

於2017年12月31日，現金、銀行結餘及定期存款合共達100億港元，而於2016年12月31日為75億港元。本集團約75%的銀行存款及現金以港元計值、14%以美元計值、2%以人民幣計值及9%以英鎊計值。

本集團繼續保持高水平的流動資金。截至2017年12月底，總資產為322億港元，其中約33%為流動性質。淨流動資產為17億港元，佔本集團淨資產約10%。

於2017年12月31日，股東權益為168億港元（2016年：133億港元）及每股淨資產為4.34港元（2016年：5.13港元）。

或然負債／財務擔保

於2017年12月31日，本集團就合資企業購入永久業權地塊向其賣家作出262.8百萬港元的擔保。

於2016年12月31日，本集團(i)因就若干銀行授予本集團物業買家的按揭額度提供為數83.3百萬港元的擔保；及(ii)已就合資企業獲授256.3百萬港元融資向銀行作出擔保。

融資活動

本集團於回顧年度內進行下列主要融資活動：

1. 本集團於2017年4月28日完成以每股供股股份2港元按當時每持有兩股本公司股份可獲發一股供股股份的基準進行的供股，籌得所得款項淨額約25.8億港元。
2. 本集團與由多間金融機構組成的財團新設立一項622.2百萬英鎊的五年期定期融資，為利德賀大樓的部分收購成本再融資。該定期融資由利德賀大樓作抵押擔保，並按優惠的利率計息。本集團已就該信貸訂立利率掉期合約，以有效對沖80%的貸款本金，將浮動的倫敦銀行同業拆息轉換為約0.72%的固定利率。因此，本集團於未來數年可有效規避全球利率上升趨勢所產生的風險。

資產抵押

於2017年12月31日，分別為121億港元、51億港元及82.0百萬港元的投資物業、銀行存款及物業及設備已抵押作為授予本集團的銀行融資的抵押。

匯率風險及對沖

我們以銀行借貸及遠期外匯合約對沖海外投資淨額，以抵銷可能因任何無法預料及不利的貨幣變動導致於換算海外投資淨額至港元時而產生的虧損，該對沖金額於2017年12月31日總值約為9億英鎊。

於2017年12月31日，本集團並無源自出售附屬公司餘下應收代價，因此並無該代價的外匯匯率波動風險。

僱員

於2017年底，本集團就其主要業務於香港、中國及英國合共有91名僱員。年內薪酬成本（董事薪酬除外）為約97百萬港元。

本集團確保旗下僱員的薪酬水平具有市場競爭力，且獲得與其工作表現掛鈎的報酬。

僱員亦可根據本公司購股權計劃並按董事會的酌情決定獲授購股權。截至2017年及2016年，概無於綜合損益表內扣除任何金額作為股權結算購股權開支。挽留僱員的其他福利措施包括強制性公積金供款、醫療保險、在職培訓及由專業機構組織的外部研討會。

投資者關係報告

本集團以積極進取的方式處理投資者關係的工作，致力向投資者提供有關本集團最新發展之資訊及準確資料。本集團持開放的態度，亦認為雙向溝通方為有效，故亦鼓勵投資者向本集團提供反饋。為使有關本公司最新重大發展之資料易於查閱，本公司已採取若干措施，將所有必要資料及適當最新資訊登載於本公司網站(www.ccland.com.hk)「投資者關係」欄目內，確保投資者可及時查閱有關資料。

投資者關係活動

本集團於每次刊登業績公告後舉行分析師簡佈會，以促進與投資界之持續溝通。本集團之管理層亦積極參與由著名國際投資銀行舉辦的投資論壇。

本集團與投資界之間建立了長期及緊密的關係，保存最新的投資者通訊名單，通過電郵向彼等提供有關本公司的消息及公告。本集團相信與投資者緊密溝通尤為重要。

成就及獎項

本集團很高興利德賀大樓榮獲由英國The British Constructional Steelwork Association Ltd.頒發的「The Structural Steel Design Awards 2017」大獎。於2018年2月1日，本集團亦榮獲由英國Norwood Charity頒發的「YN Property Awards 2018」大獎。

展望未來，本公司將繼續與投資者保持穩固關係，以提升本公司之實力及企業管治質素，促進本公司之長遠發展。



2017年股東週年大會



利德賀大樓榮獲「The Structural Steel Design Awards 2017」大獎

1. 簡介

本報告是按照《上市規則》附錄27所載《環境、社會及管治報告指引》編製。

本報告提供就截至2017年12月31日止年度有關本公司於香港業務的環境及社會責任事宜的政策、承擔及所作努力的資料。本報告側重於我們在香港的業務，由兩間分別位於兩幢商業大廈的租賃物業辦公室所開展。由於本報告乃我們的首份載有有關排放物、廢棄物、能源及耗水等各項關鍵績效指標（「關鍵績效指標」）的環境及社會責任報告，採用我們的綠色舉措後所達致結果的比較數據將於下一報告年度中披露。

根據《上市規則》要求作出的本公司企業管治披露，請參閱第18至24頁題為「企業管治報告」一節。

2. 目標

本公司有關環境及社會責任的主要目標是在沒有危及環境、社會及經濟需要的情況下，達到我們業務上的目標並促進可持續發展。此目標與我們對環境、社會及經濟因素和本公司的營運及長遠發展有著不可或缺的連繫的認識相符。

本公司在環境及社會責任範疇內的相關重要性是將該目標納入日常營運並建立措施及監察系統，作為業務發展策略的一部分提升我們的可持續表現。要達到該目標，本公司在環境及社會責任管理方針是確保其企業行動與環境、社會及可持續發展的利益之間保持一致並取得可接受的平衡。

3. 環境

3.1 排放物

3.1.1 溫室氣體排放

本公司承諾遵守適用的法律及規例以減少廢氣及溫室氣體（「溫室氣體」）排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生。

我們的辦公室並不涉及任何直接溫室氣體排放。於報告年度，我們的間接溫室氣體總排放約107噸二氧化碳當量，主要源於我們的電力消耗、紙張使用及香港境外的差旅。有關溫室氣體排放的詳情如下：

溫室氣體排放來源	溫室氣體排放量 (噸二氧化碳 當量)	按範圍劃分的 溫室氣體排放量 (噸二氧化碳 當量)
直接排放物 (範圍一)	-	-
間接排放物 (範圍二)		54.1
- 電力	54.1	
其他間接排放物 (範圍三)		52.9
- 紙張消耗	4.7	
- 香港境外的差旅	48.2	

* 溫室氣體排放量乃根據聯交所公佈的環境關鍵績效指標的報告指引計算。

作為綠色舉措之一，我們支持「室內溫度節約章」以改善營運的能源效益，鼓勵員工在可行的情況下通過利用電話替代出席面對面會議等替代方法，減少出差頻率。於2017年9月，本集團參加了由建造業議會資助的「香港綠色建築週」活動項目之一「輕•型」上班日。該活動旨在推廣輕裝上班，減少辦公室的空調消耗，從而為辦公場所省電節能。

3.1.2 廢棄物

本公司的辦公室並無涉及任何有害廢棄物的產生。我們的主要無害廢棄物來源為生活廢棄物及紙張廢棄物等一般辦公室廢棄物。我們的生活廢棄物由辦公室所在大廈的相關物業管理單位處理，作為其物業管理服務的一環。作為綠色舉措之一，我們已於辦公室內設置指定回收點，收集內部或因其他方式產生的可回收的紙張廢棄物以循環再用。於報告年度，我們已收集共計1.13噸的可回收紙張廢棄物。除可回收紙張廢棄物外，我們亦收集已用過的墨盒、燈泡及日光燈管等其他辦公室可回收耗材以供適當的循環再用或處理。

概無特定適用於我們於香港的業務且與溫室氣體排放、向水及土地排污以及產生有害及無害廢棄物的具體環境法律或規例。於報告年度，我們並不知悉有任何不遵守一般適用於我們的辦公室營運的其他法律或規例。

3.2 資源使用

本公司致力以有效的方式使用資源，尤其是辦公室主要消耗的能源及紙張。我們採納減少使用、物盡其用及循環再用的原則。於報告年度，我們消耗紙張相當於共計378令A4紙張。作為我們高效使用資源舉措的一部分，我們鼓勵員工利用電子副本代替列印副本並選擇雙面列印或影印，從而在可行的情況下減少紙張使用。

於報告年度，我們的辦公室總耗電量約為每平方呎5.1千瓦時或每工時30.9千瓦時，相當於總耗電量約為68,514千瓦時。每名僱員總耗電量約為1,457.7千瓦時。作為能源使用效益計劃的一部分，我們鼓勵僱員關閉不使用的電燈及電器。我們亦推動於辦公室盡可能使用具能源效益的電器。

我們的用水主要為辦公室飲用及一般清潔用途。由於北角辦公室並無安裝獨立水錶，所以我們的飲用水耗用量數據僅適用於我們位於灣仔的辦公室。於報告年度，我們灣仔辦公室的總飲用水耗用量為約224立方米，相當於我們灣仔辦公室的每名僱員的年度總飲用水耗用量為約7.7立方米。除飲用水外，我們亦向僱員提供可重複灌裝的瓶裝蒸餾水供其飲用。於報告年度，我們的辦公室合共消耗蒸餾水約6立方米。所有空瓶子均由供應商收回作重複使用。於報告年度，我們並無面臨任何日常辦公用水來源問題。

我們的辦公室不涉及使用任何成品包裝材料。

3.3 環境及天然資源

本公司承諾盡量減低我們的營運對環境及天然資源造成影響。除以有效的方式善用資源外，在適用的情況下我們已採納使用環保物料的政策。自2016年開始，我們的中期報告及年報使用森林管理委員會認可的紙張印刷。我們亦已推行多項綠色措施，以提高員工的環保意識。我們在工作場所貫徹引入節能、減廢及低碳生活方式的措施，包括在顯眼處張貼醒目目標語提醒員工更有效率地使用能源及水資源或減少服務使用量。

我們明白物業發展及營運對於氣候及本土環境有無可避免的影響，因此我們選擇在可行的情況下以環保的建築設計及營運措施改善其物業發展及投資於環境保護方面的表現。

於報告年度，環境保護署社區關係組代表受邀為我們開展研討會，主題為有關個人及辦公室節能減少浪費的內務管理措施；及在日常生活的各方面（包括衣食住行）推廣低碳生活方式以提高員工的環保意識。

4. 社會

4.1 僱傭及勞工常規

4.1.1 僱傭

本公司相信其僱員對其業務的持續成功極為重要並承諾支持僱員的持續發展。我們致力吸引、挽留及有效運用高質素的專才以支持增長。

本公司承諾遵守相關僱傭法律及規例，採納於處理僱傭薪酬（包括其他待遇及福利）及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期時可推進公平對待的僱傭程序及實務，提供平等機會、推廣多元化及促進反歧視實務。

本公司已採納薪酬政策以就其董事及僱員薪酬制定原則及指引，並已制定達致董事會成員多元化方針的政策。有關董事的薪酬政策及董事會成員多元化政策的進一步詳情載於第18至24頁題為「企業管治報告」一節，而有關僱員的薪酬政策則載於第25至30頁題為「董事會報告」一節。

我們僱員的補償亦包括一系列額外福利，包括醫療及牙科保險，帶薪年假，產假及待產假。於節慶期間，我們向員工送贈禮物以便彼等與其親友分享節日的喜悅。

本公司推動僱員於工作與生活之間取得平衡。我們亦舉辦多種康樂活動，包括年度晚宴及生日派對以增進僱員之間的聯繫並提升彼等的歸屬感。

於報告年度，本公司並不知悉任何就有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視，以及與我們營運相關的其他待遇及福利，違反相關法律及規例，包括《僱傭條例》（香港法例第57章）及《最低工資條例》（香港法例第608章）的情況。

4.1.2 健康與安全

本公司遵守職業安全及健康方面的相關法律及規例，致力於我們的辦公室提供安全工作環境及保障僱員避免任何職業性危害。

我們已於辦公室採取措施（例如定期進行冷氣系統清潔及地氈消毒）確保安全的工作環境。辦公室的消防安全對我們極為重要。透過參與大廈管理處組織的定期火警演習，我們的僱員已知悉於火警發生時的逃生方法。

於報告年度，我們並不知悉任何就有關於我們的辦公室提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害，違反職業安全及健康方面的相關法律及規例而對本集團有嚴重影響的情況。

4.1.3 發展及培訓

本公司鼓勵透過外部及內部的培訓機會提升僱員履行工作職責的知識及技能，以配合我們的業務需要，有關費用由本公司承擔。

我們就本集團業務的變動及發展，以及有關董事的職責及責任於法例、規則及規例的最新發展向董事提供定期更新，以協助彼等作出明智決定及履行彼等作為本公司董事的職責及責任。不時邀請具專業背景的演講者向我們的董事及管理層舉辦主題為有關董事職責的講座。我們亦向參加培訓課程的僱員提供津貼以協助彼等進一步提升與其工作相關的知識及技能。就有關董事所接受培訓的概述，請參閱第18至24頁題為「企業管治報告」一節。

環境及社會責任報告

4.1.4 勞工準則

本公司禁止並反對童工及強制勞工。

於報告年度，就有關防止童工及強制勞工，我們並不知悉任何違反有關法律及規例而對本集團有重大影響的情況。

4.2 營運慣例

4.2.1 供應鏈管理

本公司致力擴大對其持份者的影響以管理供應鏈潛在的環境及社會風險，並向他們推廣我們的環境及社會責任政策及實務。

我們尋求與我們的供應商合作致力持續改善社會及環境保護的表現。透過與我們的供應商及承辦商合作向顧客提供優質物業及服務，我們亦承諾確保環境保護方面的考慮是我們項目發展的必要部分。

4.2.2 產品責任

本公司就有關我們業務上所提供產品及服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜致力遵守適用法律及規例，以及在補救方法上維持有效的溝通渠道。

於報告年度，就所提供產品及服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜，我們並不知悉任何嚴重違反有關法律及規例而對本集團有重大影響的情況。

4.2.3 反貪污

本公司承諾在處理業務上遵守適用的法律及規例以防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢。

本公司已設立適用於各董事及僱員的紀律守則，當中載列符合本公司對彼等期望的行為標準，並就履行集團職務時遇到的各種情況作出指引，以及防止賄賂的措施。本公司亦已採納就員工對本集團內的不當事宜、可疑的不守規則或不當行為提出關注的政策。

於報告年度，就有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢，我們並不知悉任何嚴重違反有關法律及規例而對本集團有重大影響的情況。

4.3 社區

4.3.1 社區投資

本公司承諾透過社區參與了解其營運所在社區的需要並確保其業務活動會考慮社區利益。

我們向若干慈善組織捐款。於報告年度，我們已作出慈善捐獻合共165,000港元。我們的倫敦辦事處亦積極參與慈善活動以支持當地社區的發展。於2017年在利德賀大樓舉行的「Lord Mayor 游繩下降」活動中，我們籌集了190,000英鎊的善款。

於香港，我們亦鼓勵員工向慈善機構作出個人捐款及參與多項慈善活動，例如救世軍循環再用物資捐贈計劃、華潤大廈全年環保回收計劃及公益金便服日活動。



2017年慈善活動 – 利德賀大樓
「Lord Mayor 游繩下降」

本公司承諾維持高水平企業管治。董事會認為良好的企業管理及管治常規對本公司在所有營商環境下的穩健增長至為關鍵。

企業管治常規

年內，本公司一直遵守《企業管治守則》所載的守則條文。

董事的證券交易

本公司已採納《標準守則》作為其本身有關董事進行證券交易的操守準則。經向所有董事作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於年內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

董事會

董事會現由張松橋先生擔任主席。董事會由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成。現任董事會成員的姓名及其他履歷詳情載於第4至5頁的「董事簡介」內。董事會決定並持續檢討本集團的目標。為達到該等目標，董事會對整體策略和所需的行動作出決定，監督及控制財務及營運表現，制定適當政策，並且查找及確保最佳的企業管治常規。董事會現時的架構及組成已為其提供適當的技能、知識、經驗及多元化的結合。董事會不時檢討其架構及組成，以確保維持恰當的專業技術及獨立性。

本公司已接獲各董事發出的確認書，確認其於年內已付出足夠時間及精神處理本公司事務。董事亦已向本公司披露彼等於公眾公司或組織擔任職務的數目及性質以及其他重大承擔的變更（如有），包括公眾公司或組織的名稱及顯示其擔任有關職務所涉及的時間。

下列為董事於2017年出席會議的詳情：

董事姓名	出席／舉行會議次數					
	董事會 定期會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	股東 週年大會	股東 特別大會
執行董事						
張松橋 (主席)	4/4	-	2/2	1/1	1/1	1/1
林孝文 (副主席兼董事總經理)	4/4	-	2/2	1/1	1/1	1/1
曾維才 (副主席)	2/4	-	-	-	0/1	0/1
黃志強 (副主席)	4/4	-	-	-	1/1	1/1
梁振昌	4/4	-	-	-	1/1	1/1
梁偉輝	4/4	-	-	-	1/1	1/1
獨立非執行董事						
林健鋒	4/4	3/3	2/2	1/1	1/1	1/1
梁宇銘	4/4	3/3	2/2	1/1	1/1	1/1
黃龍德	4/4	3/3	2/2	1/1	1/1	1/1

於2017年內，在沒有執行董事出席的情況下，獨立非執行董事已與主席進行一次會面，以考慮並討論有關本公司管理及企業管治的各項事宜。

主席負主要責任確保良好的企業管治常規及程序。彼制定董事會議程及於董事層面帶領制定目標、策略及行動。彼確保董事會成員獲取準確、及時與清晰的資料，及訂明該等考慮事宜所具有的重要性，從而作出明智決定。在公司秘書協助下，主席確保董事會正確地行使其權力、舉行其會議及執行政程序均符合所有規則及要求，並且保存完整及恰當記錄。就各董事能取得每個預定會議的輔助文件及有關資料的程序亦已建立。全體董事亦能獲得公司秘書及其組員的協助，以及可提出要求尋求獨立專業的意見並由本公司承擔有關費用。

企業管治報告

本集團日常管理是由董事總經理應董事會的委派，在多個董事會轄下委員會及本公司管理層的協助下向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。董事總經理就本集團的日常管理承擔全部責任。董事會轄下所有委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明各自的權力及責任。所有委員會均須按照其職權範圍規定向董事會匯報其決定或建議。全體董事透過參與本公司的董事會會議及委員會會議、出席股東大會及參與持續專業發展，能夠作出符合董事會及本公司發展對其所要求的貢獻。

本公司就本集團業務的變動及發展，以及有關董事職務及責任的法律、規則及條例的最新發展定期向董事提供最新資訊，以協助彼等作出知情的決定及履行其作為本公司董事的職務及責任。

於2017年內，所有董事均有參與持續專業發展，以發展及更新彼等作為上市公司董事的知識及技能。彼等已向本公司提供彼等於年內所接受培訓的記錄。有關記錄概要如下：

董事姓名	所接受的培訓
張松橋	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新及相關行業的講座；及閱讀關於企業管治、操守及行為守則、上市公司日常運作及管理、財務及相關行業的資料
林孝文	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新及上市公司日常運作及管理的講座
曾維才	參加關於企業管治及財務的講座；網上學習有關操守及行為守則及上市公司日常運作及管理的資訊；以及閱讀與上市公司有關的規則及規條的更新及相關行業的資料
黃志強	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新及相關行業的講座
梁振昌	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新、財務及相關行業的講座；及網上學習有關企業管治、上市公司日常運作及管理、財務以及相關行業的資訊
梁偉輝	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、操守及行為守則、上市公司日常運作及管理以及財務的講座；及網上學習有關操守及行為守則、上市公司日常運作及管理以及財務的資訊
林健鋒	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治以及上市公司日常運作及管理的講座；網上學習有關企業管治及上市公司日常運作及管理的資訊；及閱讀關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治及操守及行為守則的資料
梁宇銘	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、操守及行為守則、上市公司日常運作及管理、財務及相關行業的講座
黃龍德	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、操守及行為守則、上市公司日常運作及管理、財務及相關行業的講座

主席及董事總經理

主席及董事總經理的角色是有區分的。主席主要負責領導董事會並管理其工作以確保其有效地運作及充分履行其職責。在董事會轄下委員會成員的協助下，董事總經理則負責本集團日常管理，向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。

非執行董事

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條發出的獨立身份年度書面確認書，而董事會已根據該等確認書審閱彼等的獨立性，並認為彼等仍為獨立人士。所有非執行董事獲委任的指定任期不多於三年，並須按公司細則最少每三年一次於股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

董事委員會

董事會已成立執行委員會，該委員會由董事會全體執行董事組成。根據執行委員會的職權範圍，其負責監督本集團的管理及日常營運以及任何其他由董事會委派的事宜。除執行委員會外，董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。董事會並無設立企業管治委員會及其職能由董事會全體共同承擔。

審核委員會

審核委員會現由三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士組成，並由林健鋒先生擔任主席。審核委員會的主要角色及職能載於其職權範圍，其中包括《企業管治守則》訂明的職責，並已登載於本公司網站「投資者關係」欄目下「企業管治」一節及於聯交所網站。

審核委員會已與管理層及獨立核數師審閱本集團所採納的會計政策及實務，並討論核數、內部監控及財務匯報事宜，包括審閱本集團截至2017年12月31日止年度的綜合業績。審核委員會在審閱本公司中期及年度報告時，不僅關注會計政策與實務變動的影響，亦關注有否遵守適用的會計準則、《上市規則》及有關法例規定。彼亦於提交董事會前審閱財務報表。

審核委員會已與管理層對（其中包括）風險管理及內部監控系統涉及的所有重要監控進行檢討，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能以及員工於保密情況下可就有關財務匯報、內部監控及其他方面懷疑不當的事宜提出關注的安排。審核委員會已就獨立核數師的聘任及審核程序的效益進行檢討。

薪酬委員會

薪酬委員會現由兩名執行董事張松橋先生和林孝文醫生及三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生和黃龍德博士組成，並由梁宇銘先生擔任主席。薪酬委員會的主要角色及職能載於其職權範圍，其中包括《企業管治守則》訂明的職責，並已登載於本公司網站「投資者關係」欄目下「企業管治」一節及於聯交所網站。

本公司執行董事的薪酬政策乃參考本集團經營業績、執行董事的職責及責任，以及當前市場情況而決定並且每年作出檢討，以提供足以吸引、保留及激勵高質素的行政人員服務本集團的薪酬及補償計劃。非執行董事的袍金是參照其各自於本公司的職務及責任而釐定並每年作出檢討。2017年董事薪酬詳情載於第63至64頁財務報表附註9。

於2017年，薪酬委員會已評核執行董事的表現、檢討及討論（其中包括）執行董事的薪酬待遇（包括年度表現花紅政策）、非執行董事的薪酬、現有購股權計劃、退休福利計劃及長遠獎勵安排。彼亦已就薪酬政策及其執行作出檢討。薪酬委員會已獲委派責任以釐定本公司執行董事的薪酬待遇。

提名委員會

提名委員會現時由兩名執行董事張松橋先生和林孝文醫生及三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生和黃龍德博士組成，並由張松橋先生擔任主席。提名委員會的主要角色及職能已載於其職權範圍，其中包括《企業管治守則》訂明的職責，並已登載於本公司網站「投資者關係」欄目下「企業管治」一節及於聯交所網站。

董事的提名政策乃參考根據本集團的業務要求而董事會應具備適當的技能及經驗而制定。提名委員會將檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗）及多元化。彼將會評估獨立非執行董事的獨立身份。彼亦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，並就董事委任或重新委任以及董事（包括主席，倘適用）繼任計劃向董事會提出建議。提名委員會負責物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選或就挑選提名有關人士出任董事向董事會提供意見。

本公司已採納《董事會成員多元化政策》，當中載列為達致董事會成員多元化而採取的方針。經考慮董事會的人數、其執行董事與非執行董事的組成及本公司的主要業務及需要等因素，候選人的選擇必須基於一系列多元化觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資。所有委任將基於實際能力，及將以客觀標準考慮候選人，以適當地顧及董事會多元化的裨益。

於2017年，提名委員會已檢討及討論（其中包括）董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗）及多元化，亦已評估董事會的獨立非執行董事的獨立身份。提名委員會亦已就提名政策及董事會成員多元化政策及其執行作出檢討。

企業管治職能

董事會並無設立企業管治委員會，企業管治委員會應承擔的職能由董事會全體共同承擔如下：

1. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
2. 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
3. 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；
4. 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊（如有）；及
5. 檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

企業管治政策強調董事會的質素，有效的內部監控，嚴格的披露常規及對本公司所有股東的透明度及責任而制定。董事會致力遵守守則條文並定期檢討其企業管治政策以維持高標準的商業道德及企業管治，以及確保我們的營運全面遵守適用的法律及條例。

於2017年內，董事會成員已於定期董事會會議檢討及討論（其中包括）本公司的企業管治政策及常規。彼等亦已檢討及監察董事的培訓及持續專業發展，及本公司在遵守法律及條例規定方面的政策及常規，以及其於《企業管治報告》中的披露。董事會已檢討適用於僱員及董事的紀律守則，當中列明本公司對彼等所期望的行為標準並就處理本集團業務交易的各種情況作出指引。

獨立核數師薪酬

於2017年內，向本公司的獨立核數師安永會計師事務所已付／應付的薪酬總計12,869,000港元，當中5,253,000港元為審核服務費用，而7,616,000港元為非審核服務費用，包括中期報告的商定程序、就致股東的通函審閱及匯報有關的財務資料及稅務服務。

公司秘書

公司秘書於2017年內已接受不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

以下概述股東的若干權利，該等權利須受適用的法律及條例所規限，包括但不限於公司法、《上市規則》及公司細則。

1. 召開股東特別大會

本公司股東有權透過提交書面請求書，要求董事就該要求所指明的任何事務的交易召開股東特別大會。有效請求書可由任何於提出要求當日持有不少於附帶於本公司股東大會表決權的本公司已繳足股本十分之一的一位或多位本公司股東發出。請求書必須表明要求召開股東特別大會的目的，並須由該等請求人士簽署。請求書可包含數份同樣格式的文件，而每份文件應由一名或多名請求人士簽署，請求書必須送交本公司於百慕達的註冊辦事處（地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda）。為確保本公司及早收到，一份已簽署的請求書副本亦可送交本公司的香港主要營業地點（地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓3308-10室），送交董事會或公司秘書。

倘於送交請求書日期起21日內，董事未有正式召開股東特別大會，則該等請求人士（或任何佔所有請求人士總表決權一半以上表決權的請求人士）可自行召開股東特別大會，惟如此召開的股東特別大會必須在送交請求書當日起計3個月內舉行。由請求人士召開的股東特別大會，必須盡可能以接近董事召開股東特別大會的相同方式召開。請求人士有權索回任何由於董事未有正式召開股東特別大會所招致的合理費用。本公司將支付該等開支並自本應因失職董事提供服務而支付予其的任何到期或將到期的費用或其他酬金中保留如此償還的金額。

2. 於股東會議上提呈決議案

本公司股東可自費（除非本公司另行決議）向本公司提交書面要求：

- (a) 向有權獲發下屆股東週年大會通告的本公司股東發出通知，內容有關於本公司下屆股東週年大會上任何可能正式動議及有意動議的決議案；及／或
- (b) 向有權獲發任何股東大會通告的本公司股東傳閱任何不多於1,000字的陳述書，內容有關於該股東大會上任何提呈的決議案所述事宜或將處理的事項。

有效請求書可由以下兩者之一作出：

- (a) 佔在該請求書提出日期有權在該會議上表決的所有股東的總表決權不少於二十分之一的本公司任何數目的股東；或
- (b) 不少於100名本公司的股東。

由請求人士簽署的請求書（或兩份或多份載有全體請求人士簽署的請求書）必須送交本公司於百慕達的註冊辦事處（地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda）。為確保本公司及早收到請求書，一份已簽署的請求書副本亦可送交本公司的香港主要營業地點（地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓3308-10室）送交董事會或公司秘書，以及

- (a) 如屬於在股東週年大會提呈的決議案的通知要求，該要求須於股東週年大會舉行前不少於六個星期送達；及
- (b) 如屬於任何其他請求書，則須於股東大會舉行前不少於一個星期送達。

請求人士必須送交或交付一筆合理地足以讓本公司應付請求書而產生的開支款項。

3. 提名候選董事

股東可提名某人候選出任董事，該等程序已登載於本公司網站「投資者關係」欄目下「企業管治」一節。

4. 向董事會查詢

股東可郵寄、電郵或致電本公司的投資者關係主管向董事會作出任何查詢，其聯絡詳情如下：

地址：香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓3308-10室
電郵：ccland@ccland.com.hk
電話：+852 2820 7315

投資者關係

本公司已採納《股東通訊政策》。該政策的運用及效能由董事會定期監察及檢討。本公司明白保障股東私隱的重要性，除法律規定外，不會在未獲得股東同意前擅自披露股東資料。為使本公司的最新主要發展資料同時發放，本公司已採取措施確保所有所需的資料及適當的更新及時透過本公司網站「投資者關係」欄目內向投資者提供。除財務報告外，由本公司於聯交所刊發的所有本公司公告及通函包括業績公告、股東大會通告以及相關說明文件載於本公司網站。其他資料如向本公司股東及潛在投資者刊發的簡報資料及新聞稿亦可於本公司網站查閱。股東可直接向本公司的股份過戶登記處提出有關其股份權益的問題。有關本公司資料的查詢，股東可聯絡我們的投資者關係主管，其聯絡詳情載於上文題為「向董事會查詢」一節。本公司鼓勵股東參與本公司的股東大會，會上董事會成員將回答股東的提問。

本公司已採納《內幕消息披露政策》。該政策為內幕消息的披露及監控設定框架，以確保本公司能符合其為上市法團而須遵守的法律及監管責任及規定。董事會一般負責確保本集團遵守其有關內幕消息的披露責任，並已成立由若干董事及管理層組成的披露小組以協助其釐定任何特定資料是否屬於內幕消息，以及監督及統籌披露本集團的內幕消息。內幕消息應根據《證券及期貨條例》及《上市規則》要求透過刊發公告的方式披露。披露小組在向公眾全面披露有關消息前，將協助董事會確保該消息絕對保密。

本公司的憲章文件於本公司網站「投資者關係」欄目下「企業管治」一節及於聯交所網站可供查閱。年內，該等文件並無重大變動。

風險管理及內部監控

董事會對本集團的風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該等系統的有效性。董事會認同本集團的風險管理及內部監控系統對辨認、評估及管理本集團面對的風險，確保本集團持續遵守法律及規例，以及提供合理保證以避免重大誤報、出錯、遺失或欺詐擔當關鍵角色。董事會認識到本集團面對要達成業務目標的風險並致力於透過設計、實施及監察有效的風險管理及內部監控系統以維持該等風險於可接受的程度。

風險管理及內部監控系統已於本公司及其附屬公司內設立以促進有效及高效的運作，保障資產不被未經授權使用，保留適當的會計記錄，確保財務匯報及資料的可靠性，以及確保遵守適用的法律及規例。設立風險管理及內部監控系統涉及辨認本集團執行的主要職能、該等職能之下的個別活動、伴隨每項活動及達至本集團的業務目標的風險，評估該等風險的潛在影響及可接受程度，發展及監察程序的有效性以管理及減低已辨認的風險，並已考慮到本集團的獨特情況包括業務營運、營運環境遵守適用法律及規例的情況及財務匯報要求。作為風險管理及內部監控系統的一部分，適合應用於本公司的附屬公司業務的職能匯報及財務匯報程序已於本集團範圍內設立。設計該等程序以便本公司的附屬公司可作出及時及可靠的職能及財務匯報，促進內幕消息的適當處理及傳播，以及提供合理保證以避免任何重大誤報、出錯、遺失或欺詐。董事會每年對該等程序進行正式檢討。另外，董事會亦會收到內部審核部門對本公司有具體影響的領域作出的更新。

本公司已維持一個內部審核職能，作為本集團常設機構的一部分。該內部審核職能以內部資源支援及備有具合適經驗的合資格會計人員。內部審核職能就本集團的風險管理及內部監控系統的適當性及有效性進行分析及獨立評估。該等程序旨在管理而非消除風險，而且按其性質僅就避免重大誤報或損失作出合理而非絕對的保證。董事會負責確保由內部審核職能提供的推薦意見得以適當地執行。

審核委員會持續檢討本集團的風險管理及內部監控系統以及內部審核職能的有效性。審核委員會根據其檢討，將向董事會就有關本集團的風險管理及內部監控系統的有效性提供建議，包括本公司的會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及培訓課程及有關預算是否足夠。

董事會亦已就本集團的風險管理及內部監控系統進行年度檢討，並已考慮內部審核職能的工作及審核委員會就此提出的建議。於回顧年內，董事會認為本集團已遵守《企業管治守則》所訂明有關風險管理及內部監控的條文。董事會滿意本集團的風險管理及內部監控系統（包括財務、營運及合規監控職能）均適合本集團並已到位，有效及適當，以及並無發現重大須改善範疇。

董事編製財務報表的責任

董事會承認其須負責編製本集團的財務報表，並確保有關財務報表的編製符合法定規定及適用的會計準則。董事會亦確保本集團財務報表準時刊發。董事確認，經作出一切合理查詢後深知、所悉及所信，彼等並不知悉有任何可能對本公司的持續經營能力構成重大疑問的事件或狀況的重大不確定因素。

本公司的獨立核數師安永會計師事務所有關其對本集團財務報表匯報責任的聲明載於第31至34頁的獨立核數師報告。

董事會報告

董事提呈彼等的報告，以及本公司及本集團截至2017年12月31日止年度的經審核財務報表。

主要業務

本公司主要業務為投資控股及提供企業管理服務，其附屬公司的主要業務集中於發展及投資物業以及財務投資，詳情載於財務報表附註1。年內本集團主要業務性質並無重大變動。

業績及股息

本集團截至2017年12月31日止年度的業績，以及本集團於該日的財務狀況載於財務報表第35至101頁。

董事建議向於2018年5月30日辦公時間結束時名列本公司股東名冊的股東派發本年度末期股息每股普通股0.02港元。

財務資料概要

摘錄自經審核財務報表的本集團於過去五個財政年度已刊發的業績以及資產、負債及非控制性股東權益概要載於第102頁。該概要並不組成經審核財務報表的一部分。

業務審視

本集團年內業務的合理審視以及有關本集團可能面對的風險及不明朗因素的描述分別載於第6頁的主席報告及第7至12頁的管理層討論及分析。報告期後並無發生對本集團有影響的重大事件。對本集團業務將來可能的發展分析分別載於第6頁的主席報告及第7至12頁的管理層討論及分析。以財務關鍵表現指標分析本集團年內表現載於第3頁的財務摘要及第102頁的五年財務概要。本集團遵守對本集團有重大影響的相關法律及規例的討論分別載於第18至24頁的企業管治報告及第14至17頁的環境及社會責任報告。本集團的環境政策及表現的分析及本集團與其僱員、客戶及供應商以及其他人士（對本集團有重大影響並為本集團成功的關鍵）的主要關係載於第14至17頁的環境及社會責任報告。該等討論構成本董事會報告的一部分。

股本

本公司於年內的股本變動詳情載於財務報表附註31。

優先購買權

公司法或公司細則並無有關優先購買權的條文。

獲准許的賠償保證

公司細則規定董事及其他高級管理人員均可從本公司的資產及溢利獲得賠償保證，就各自的職務或信託執行其職責或假定職責時因作出、發生的任何作為或不作為而招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，可就此獲擔保免受任何損害。該規定於年內有效。此外，本公司已維持適當的針對有關董事及高級管理人員相關法律行動的董事及高級管理人員責任保險。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

年內，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的上市證券。

儲備

本公司及本集團於年內的儲備變動詳情分別載於財務報表附註45及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於2017年12月31日，根據公司法計算，本公司可供分派予股東的儲備達275,567,000港元，其中77,647,000港元已建議作為本年度的末期股息。此外，本公司為數11,977,078,000港元的股份溢價賬可按繳足紅利股份形式分派。

慈善捐獻

年內，本集團作出慈善捐獻達165,000港元。

主要客戶及供應商

年內，來自本集團五大客戶的收入佔本集團收入43%，而來自其中最大客戶的收入佔13%。本集團五大供應商佔本集團採購額83%，而來自其中最大供應商的採購額佔30%。

年內，概無董事、彼等的緊密聯繫人或據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的股東擁有任何本集團五大客戶及供應商的任何權益。

本集團明白客戶及供應商對我們業務的可持續及穩定發展極為重要。本集團不時進行評估程序以評估其承辦商的表現並進行第三方認證以確保供應商的表現。我們與我們的供應商就有關社會及環境進行的工作載於第14至17頁的「環境及社會責任報告」。

董事

於本年度內及自2018年1月1日起至本報告日期止，董事如下：

執行董事：

張松橋先生 (主席)
林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)
曾維才先生 (副主席)
黃志強先生 (副主席)
梁振昌先生
梁偉輝先生

獨立非執行董事：

林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德博士

根據公司細則第87條，梁偉輝先生、林健鋒先生及曾維才先生將於股東週年大會上退任。梁偉輝先生及林健鋒先生符合資格及表示願意膺選連任，而曾維才先生已向本公司表示彼將不會於股東週年大會上膺選連任。所有其他董事將繼續留任。

本公司已接獲獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士各自根據《上市規則》第3.13條發出的獨立身份年度書面確認書。董事會已根據該等確認書覆核彼等的獨立性，並認為彼等仍為獨立人士。

董事簡歷

本公司接獲下列董事有關其資料變更的通知：

林健鋒先生於2017年9月15日獲委任為有線寬頻通訊有限公司的獨立非執行董事，該公司的股份於聯交所上市。

黃龍德博士於2017年10月12日辭任瑞年國際有限公司獨立非執行董事，該公司的股份於聯交所上市。

於本報告日期在任的董事最新簡歷詳情載於第4至5頁。

董事的服務合約

擬於股東週年大會上膺選連任的董事概無與本集團旗下任何公司訂有該公司不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而予以終止的服務合約。

董事於交易、安排或合約的重大權益

在年度內或年度結束時，董事或與該董事有關連的實體概無於本公司或其任何附屬公司為訂約方並對本集團業務而言屬重大的交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

管理合約

於年內，本公司並無就全部或任何重大部分業務簽訂或存有管理及行政合約。

薪酬詳情

本集團董事及五名最高薪酬僱員的薪酬詳情已分別載於財務報表附註9及10。

薪酬政策

本集團僱員的薪酬政策乃按照個別僱員的功績、資歷、表現及勝任能力訂立並定期檢討，以按市場水平提供具競爭力的補償計劃足以獎勵良好表現，並吸引、保留及激勵僱員。本公司已採納購股權計劃，作為確認及回饋合資格僱員及董事對本集團的貢獻的長期獎勵，其詳情載於財務報表附註35。董事的薪酬政策載於第18至24頁的企業管治報告。

董事及最高行政人員的權益及淡倉

於2017年12月31日，本公司各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》第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊內或根據《標準守則》須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉詳情如下：

於本公司的股份權益（好倉）

董事姓名	股份權益		根據本公司 授出購股權的 相關股份權益 ³	權益合計	概約百分比 ⁴
	個人權益	公司權益			
張松橋	-	2,249,284,465 ^{1&2}	-	2,249,284,465	57.94
林孝文	486,753	-	43,667,369	44,154,122	1.14
曾維才	3,394,242	-	-	3,394,242	0.09
梁振昌	667,000	-	1,521,900	2,188,900	0.06
梁偉輝	-	-	3,043,800	3,043,800	0.08

附註：

- 該等股份中的1,606,215,346股乃透過張松橋先生（「張先生」）全資擁有的興業有限公司（「興業」）持有。因此，張先生被視為擁有透過興業所持有相同股份數目的權益。

該等股份中的350,873,560股乃透過張先生全資擁有的Fame Seeker Holdings Limited（「Fame Seeker」）持有。因此，張先生被視為擁有透過Fame Seeker所持有相同股份數目的權益。

- 該等股份中的292,195,559股乃透過Yugang International (B.V.I.) Limited（「Yugang-BVI」）的直接全資附屬公司Regulator Holdings Limited（「Regulator」）持有，而Yugang-BVI則為Yugang International Limited（渝港國際有限公司，「渝港」）的直接全資附屬公司。渝港由中渝實業有限公司（「中渝」）、Timmex Investment Limited（「Timmex」）及張先生合共擁有約44.06%。中渝則由張先生、Peking Palace Limited（「Peking Palace」）、Miraculous Services Limited（「Miraculous Services」）及Prize Winner Limited（「Prize Winner」）分別擁有35%、30%、5%及30%權益。張先生擁有Timmex的100%實益權益。Prize Winner由張先生及其聯繫人實益擁有。Peking Palace及Miraculous Services則由Palin Holdings Limited（「Palin」）持有。Palin為家族全權信託Palin Discretionary Trust的信託人，其對象包括張先生及其家人。故張先生亦被視為擁有透過Regulator所持有相同股份數目的權益。
- 有關董事根據本公司授出的購股權於本公司相關股份的權益詳情載於下文「購股權」一節內。
- 概約百分比指董事於本公司股份的權益合計佔本公司於2017年12月31日已發行股本的百分比（取至小數點後兩個位）。

除上文所披露外，於2017年12月31日，本公司並無獲悉任何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）的股份、相關股份或債權證中擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊內或根據《標準守則》須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事購買股份或債權證的權利

除上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」及下文「購股權」兩節，以及載於財務報表附註35購股權計劃所披露外，本公司或其任何附屬公司概無於年內任何時間訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益，且董事或彼等任何聯繫人概無於年內擁有任何可認購本公司股份的權利，或行使任何該等權利。

購股權

本公司於2005年4月29日採納一項購股權計劃（「2005年計劃」）並已於2015年4月29日屆滿。2005年計劃的詳情已於本公司日期為2005年4月13日的通函中披露並載於財務報表附註35。以下為2005年計劃於年內的變動：

參與人士名稱或類別	購股權數目						於2017年 12月31日	授出日期 ² (日-月-年)	行使期 (日-月-年)	行使價 ¹ 每股港元	緊接 授出日期 前的收市價 每股港元
	於2017年 1月1日	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效	年內調整 ¹					
董事											
林孝文	17,500,000	-	-	-	-	255,500	17,755,500	07-05-2009	07-05-2009至06-05-2019	3.2229	3.47
	21,539,000	-	-	-	-	314,469	21,853,469	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	3.19
	4,000,000	-	-	-	-	58,400	4,058,400	03-09-2010	01-01-2011至02-09-2020	3.2624	3.19
	43,039,000	-	-	-	-	628,369	43,667,369				
梁振昌	1,500,000	-	-	-	-	21,900	1,521,900	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	3.19
梁偉輝	3,000,000	-	-	-	-	43,800	3,043,800	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	3.19
	47,539,000	-	-	-	-	694,069	48,233,069				
僱員											
	10,100,000	-	-	-	-	147,460	10,247,460	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	3.19
	800,000	-	-	-	-	11,680	811,680	03-09-2010	01-01-2011至02-09-2020	3.2624	3.19
	10,900,000	-	-	-	-	159,140	11,059,140				
其他											
	4,800,000	-	-	-	-	70,080	4,870,080	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	3.19
總計	63,239,000	-	-	-	-	923,289	64,162,289				

附註：

1. 尚未行使的購股權的數目及其行使價已於2017年4月28日緊隨供股完成後作調整。
2. 若干授出購股權設有由授出之日起計至行使期開始為止的歸屬期。
3. 購股權的數目及行使價可就任何供股或紅股發行或本公司股本的任何其他變動作調整。

於2015年5月21日，本公司採納了一項購股權計劃（「2015年計劃」），詳情已於本公司日期為2015年4月16日的通函中披露並載於財務報表附註35。自其獲採納至2017年12月31日止，並無根據2015年計劃授出購股權。

根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉

於2017年12月31日，按本公司須根據《證券及期貨條例》第336條規定已存置的登記冊所記錄，各人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有的權益及淡倉詳情如下：

股東名稱	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 ³
興業	實益擁有人	1,606,215,346 ¹	41.37
Fame Seeker	實益擁有人	350,873,560 ¹	9.04
Regulator	實益擁有人	292,195,559 ²	7.53
Yugang-BVI	受控公司的權益	292,195,559 ²	7.53
渝港	受控公司的權益	292,195,559 ²	7.53
中渝	受控公司的權益	292,195,559 ²	7.53
Palin	受控公司的權益	292,195,559 ²	7.53

附註：

1. 此等股份已包括在上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」一節中「於本公司的股份權益（好倉）」一段所披露張先生於本公司股份的權益。

2. 上文所示分別由Regulator、Yugang-BVI、渝港、中渝及Palin持有的權益乃屬同一批股份權益。該等股份亦已包括在上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」一節中「於本公司的股份權益（好倉）」一段所披露張先生於本公司股份的權益。
3. 概約百分比指股東於2017年12月31日持有本公司股份的權益合計或淡倉佔本公司已發行股本的百分比（取至小數點後兩個位）。
4. 上文所披露的所有權益為好倉。

除上文所披露外，於2017年12月31日，本公司並無獲悉任何其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

董事於競爭業務的權益

年內，以下董事於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能競爭的業務中擁有權益。

張先生為Y. T. Realty Group Limited（渝太地產集團有限公司，「渝太」）（其股份於聯交所主板上市）的執行董事，並被視為於渝太的股權中擁有34.14%的權益。渝太為一間投資控股公司及其附屬公司的主要業務包括物業投資及物業買賣。張先生亦於從物業投資及物業管理服務業務的私人公司擁有個人權益。因此，張先生被認為於與本集團業務可能競爭的業務中擁有權益。此外，本公司的執行董事曾維才先生，於從物業發展及投資以及相關業務的私人公司擁有個人權益，其亦被認為於與本集團業務可能競爭的業務中擁有權益。

董事均知悉其對本公司負有受信責任，其於履行其作為董事的職責時須避免引起實際及潛在的利益與職責的衝突，且不得為自身利益而損害本公司的利益。此外，公司細則訂有條文禁止董事就批准其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何董事會決議案（惟若干准許事宜除外）進行投票或計入法定人數。因此，董事認為，本公司能獨立於該等張先生或曾先生被視為擁有權益並與本集團業務可能競爭的業務之外並按公平基準經營本集團的業務。

關聯方交易

年內，本集團與根據適用會計準則視作「關聯方」的有關人士訂立若干交易。該等交易詳情載於財務報表附註41。

充足公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及就董事所知，本公司於年內及截至本報告日期為止一直維持《上市規則》規定的充足公眾持股量。

獨立核數師

安永會計師事務所將退任，而有關續聘彼等為本公司獨立核數師的決議案將於股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席
張松橋

香港，2018年3月23日



致：中渝置地控股有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核載於第35至101頁之中渝置地控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2017年12月31日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於2017年12月31日之綜合財務狀況以及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見基礎

我們按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)執行了審核工作。我們於該等準則項下之責任於本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任」一節中詳述。根據香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得之審核憑證能充足及適當地為我們之審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表之審核最為重要之事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審核並形成意見的背景 下進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審核中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任」一節所述之責任，包括與該等事項相關之責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括處理下述關鍵審核事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審核意見提供了基礎。

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項	該事項在審核中是如何應對的
業務合併會計處理	
<p>截至2017年12月31日止年度，貴集團完成兩項業務收購事項，即透過收購(i)KS Leasehold S.à r.l.的全部股權及Paddington Central III Unit Trust的全部已發行單位及(ii)Leadenhall Holding Co (Jersey) Ltd及其附屬公司的全部股權(統稱「收購事項」)，總代價為14,203,000,000港元。</p> <p>貴公司管理層根據香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併採用收購法將收購事項入賬為業務合併，並於得出所收購可識別資產及負債公平值連同收購事項所產生議價購買收益(進行購買價)的初步估計時使用重大判斷。貴集團已委聘外聘估值師協助對所收購投資物業進行估值。</p> <p>有關投資物業之相關重大會計判斷及估計以及業務合併之披露分別載於綜合財務報表附註3及33。</p>	<p>我們就評估業務合併會計處理採用之審核程序包括以下各項：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 閱讀購買協議並評估是否已應用正確的會計處理方法(包括控制權轉移的時間)； • 評價所收購公司的資產及負債的估值，尤其是，我們安排內部估值專家協助我們評估就所收購投資物業之估值應用之估值方法及採用之主要假設及估計； • 獲得及審閱由外聘估值師編製之估值報告，並將用作估值輸入數據之相關物業數據與相關文件(如租賃協議)進行比較； • 評估外聘估值師資格、經驗及資歷以及考慮彼等之客觀性及獨立性；及 • 評估於合併財務報表投資物業之估值披露是否充足。
投資物業之估值	
<p>於2017年12月31日，貴集團15,229,000,000港元之投資物業乃按公平值計量。投資物業之公平值乃根據專業外聘估值師之估值釐定。</p> <p>於報告期末，釐定投資物業公平值須反映市場狀況而作重大估值。於報告期末，管理層聘請外聘估值師對該等投資物業進行估值及鑒於缺乏最近活躍於市場上類似物業，外聘估值師考慮資料於不同來源如估計有關物業的租值及對資本率作出假設。</p> <p>有關投資物業估值之會計估計及披露分別載於綜合財務報表附註3及15。</p>	<p>我們就評估投資物業估值採用之審核程序包括以下各項：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 獲得及檢討由貴集團外聘估值師編製之估值報告； • 評估外聘估值師資格、經驗及專業知識以及考慮彼等之客觀性及獨立性； • 安排內部估值專家協助我們評估就估值應用之估值方法及採用之主要假設及估計； • 將用作估值輸入數據之相關物業數據與相關文件(如租賃協議)進行比較；及 • 評估於合併財務報表投資物業之估值披露是否充足。

獨立核數師報告

刊載於年報內其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。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核，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核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。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

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

審核委員會協助貴公司董事履行職責，監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任

我們的目標乃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。根據1981年百慕達公司法第90條，本報告僅向全體成員作出，除此之外別無其他用途。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核，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。

在根據香港審計準則進行審核的過程中，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，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，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。
- 瞭解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，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合適性及所作出會計估計及相關披露的合理性。

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任 (續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，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期止所取得的審核憑證。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、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審核的方向、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。

除了其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷進行溝通。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關職業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，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核最為重要，因而構成關鍵審核事項。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通報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通報該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃卓強先生。

安永會計師事務所
執業會計師
香港

2018年3月23日

綜合損益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
收入	5	464,561	1,129,416
銷售成本		(18,105)	(733,438)
毛利		446,456	395,978
其他收入及收益	5	445,557	143,038
銷售及分銷費用		(713)	(20,007)
行政費用		(333,166)	(201,955)
其他開支	6	(102,833)	(602,494)
融資成本	7	(152,986)	(10,641)
應佔盈虧：			
合資企業		1,652	(33,078)
聯營公司		(474)	39,270
除稅前盈利／（虧損）	8	303,493	(289,889)
所得稅開支	11	(11,617)	(66,867)
母公司普通權益擁有人應佔本年度盈利／（虧損）		291,876	(356,756)
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利／（虧損）	13		（經重列）
基本及攤薄		8.42港仙	(13.74港仙)

綜合全面收益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
本年度盈利／(虧損)		291,876	(356,756)
其他全面收益			
於隨後期間重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)：			
可供出售投資：			
公平值變動	18	555,647	(558,672)
遞延稅項		(16,836)	-
計入綜合損益表之虧損／(收益)重新分類調整			
- 出售虧損／(收益)淨額	18	(13,248)	48,142
- 減值虧損	18	78,949	152,420
		604,512	(358,110)
匯兌差額：			
於出售附屬公司時解除	34	1,748	54,511
換算境外業務之匯兌差額		674,936	(50,443)
於境外業務之投資淨額對沖			
- 一年內對沖工具的公平價值變動之有效部分		(578,515)	-
		98,169	4,068
於出售附屬公司時解除之聯營公司之其他全面收益	34	-	(2,166)
應佔合資企業之其他全面虧損		(1,787)	(2,298)
應佔聯營公司之其他全面收益／(虧損)		2,525	(4,800)
於隨後期間重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)淨額		703,419	(363,306)
本年度除稅後其他全面收益／(虧損)		703,419	(363,306)
母公司擁有人應佔本年度全面收益／(虧損)總額		995,295	(720,062)

綜合財務狀況表

2017年12月31日

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
非流動資產			
物業及設備	14	99,815	103,837
投資物業	15	15,228,933	–
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資	16	3,358,046	319,907
於聯營公司之投資	17	227,116	142,666
可供出售投資	18	2,687,399	2,963,697
衍生金融工具	28	44,739	–
非流動資產總值		21,656,588	3,540,647
流動資產			
發展中物業	19.1	–	246,595
已落成待售物業	19.2	–	306,947
應收賬款	20	5,308	–
應收貸款及利息	21	130,452	237,522
預付款項、按金及其他應收款項	22	91,274	1,982,375
透過損益按公平值列賬之股本投資	23	310,874	581,295
預付所得稅及土地增值稅		2,715	22,328
經紀公司存款	24	12,790	168,989
已抵押存款	25	5,072,750	–
有限制銀行結餘	25	168,302	38,926
現金及等同現金	25	4,719,984	7,510,847
流動資產總值		10,514,449	11,095,824
流動負債			
應付賬項	26	–	116,352
其他應付款項及預提負債	27	733,627	222,704
衍生金融工具	28	86,915	–
計息銀行及其他借貸	29	7,164,578	112,208
應付稅項		852,497	892,523
流動負債總額		8,837,617	1,343,787
流動資產淨額		1,676,832	9,752,037
資產總值減流動負債		23,333,420	13,292,684
非流動負債			
計息銀行及其他借貸	29	6,470,533	–
遞延稅項負債	30	17,138	23,896
非流動負債總額		6,487,671	23,896
資產淨值		16,845,749	13,268,788
權益			
已發行股本	31	388,233	258,822
儲備	32	16,457,516	13,009,966
權益總額		16,845,749	13,268,788

張松橋
董事

林孝文
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								
	附註	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	匯兌變動儲備*** 千港元	可供出售投資重估儲備 千港元	資本儲備** 千港元	保留盈利 千港元	購股權儲備 千港元	權益總額 千港元
於2016年1月1日		258,822	9,524,823*	2,426*	352,272*	2,166*	3,825,421*	165,272*	14,131,202
本年度虧損		-	-	-	-	-	(356,756)	-	(356,756)
本年度其他全面收益：									
可供出售投資：									
公平值變動		-	-	-	(558,672)	-	-	-	(558,672)
計入綜合損益表的虧損之重新分類調整									
— 出售虧損·淨額		-	-	-	48,142	-	-	-	48,142
— 減值虧損		-	-	-	152,420	-	-	-	152,420
應佔合資企業之其他全面虧損		-	-	(2,298)	-	-	-	-	(2,298)
應佔聯營公司之其他全面虧損		-	-	(4,800)	-	-	-	-	(4,800)
匯兌差額：									
於出售附屬公司時解除	34	-	-	54,511	-	(2,166)	-	-	52,345
換算境外業務的匯兌差額		-	-	(50,443)	-	-	-	-	(50,443)
本年度全面虧損總額		-	-	(3,030)	(358,110)	(2,166)	(356,756)	-	(720,062)
已批准2015年末期股息		-	-	-	-	-	(142,352)	-	(142,352)
於2016年12月31日及2017年1月1日		258,822	9,524,823*	(604)*	(5,838)*	-*	3,326,313*	165,272*	13,268,788
本年度盈利		-	-	-	-	-	291,876	-	291,876
本年度其他全面收益：									
可供出售投資：									
公平值變動·扣除稅項		-	-	-	538,811	-	-	-	538,811
計入綜合損益表的虧損/(收益)之重新分類調整									
— 出售收益·淨額		-	-	-	(13,248)	-	-	-	(13,248)
— 減值虧損		-	-	-	78,949	-	-	-	78,949
應佔合資企業之其他全面虧損		-	-	(1,787)	-	-	-	-	(1,787)
應佔聯營公司之其他全面收益		-	-	2,525	-	-	-	-	2,525
匯兌差額：									
於出售附屬公司時解除儲備	34	-	-	1,748	-	-	-	-	1,748
換算境外業務的匯兌差額		-	-	674,936	-	-	-	-	674,936
於境外業務之投資淨額對沖一年內對沖工具的公平價值變動之有效部分	44	-	-	(578,515)	-	-	-	-	(578,515)
本年度全面收益總額		-	-	98,907	604,512	-	291,876	-	995,295
供股	31	129,411	2,458,812	-	-	-	-	-	2,588,223
股份發行開支	31	-	(6,557)	-	-	-	-	-	(6,557)
於2017年12月31日		388,233	11,977,078*	98,303*	598,674*	-*	3,618,189*	165,272*	16,845,749

* 此等儲備賬組成綜合財務狀況表內之綜合儲備16,457,516,000港元(2016年: 13,009,966,000港元)。

** 資本儲備指本集團因注資而應佔其聯營公司之資本儲備。

*** 匯兌變動儲備包括因換算境外業務財務報表所產生的所有匯兌差額及因對沖此等境外業務之投資淨額所產生的任何匯兌差額的有效部分。

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
經營業務所得現金流量			
除稅前盈利／(虧損)		303,493	(289,889)
就下列各項作出調整：			
將已落成待售物業撇值至可變現淨值	8	–	3,305
將發展中物業撇值至可變現淨值	8	–	1,910
折舊	8	4,167	3,938
可供出售投資減值	6	78,949	152,420
融資成本	7	152,986	10,641
應佔合資企業盈虧	4	(1,652)	33,078
應佔聯營公司盈虧	4	474	(39,270)
銀行利息收入	5	(17,309)	(29,967)
其他利息收入	5	(32,624)	(54,927)
透過損益按公平值列賬之股本投資之			
公平值虧損·淨額	6	4,159	195,271
衍生金融工具之公平值收益	5	(44,928)	–
投資物業之公平值收益·淨額	5	(33,245)	–
出售可供出售投資之虧損／(收益)	5,6	(13,248)	48,142
出售物業及設備項目之收益	5	(176)	(186)
向於過往年度所出售附屬公司之收購方支付之補償	6	15,849	95,377
出售附屬公司之虧損／(收益)·淨額	5,6	3,876	(57,566)
出售合資企業之收益	5	(84,720)	–
收購附屬公司之議價收購收益	5	(101,572)	–
租賃優惠	15	(35,518)	–
		198,961	72,277
發展中物業增加		(7,185)	(305,147)
應收賬項增加		(4,229)	–
已落成待售物業減少	19.2	15,356	728,223
應收貸款及利息減少／(增加)		107,070	(237,522)
預付款項·按金及其他應收款項減少／(增加)		(22,549)	15,846
透過損益按公平值列賬之股本投資減少／(增加)		266,262	(20,110)
經紀公司存款減少／(增加)		156,199	(165,073)
有限制銀行結餘增加		(177,575)	(89,284)
應付賬項以及其他應付款項及預提負債增加／(減少)		190,370	(113,271)
業務所得／(所用)現金		722,680	(114,061)
已付稅項·淨額		(53,749)	(192,134)
已付利息		(144,892)	(16,372)
經營業務所得／(所用)現金流量淨額		524,039	(322,567)

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
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司	33	(14,189,540)	–
於合資企業之投資·淨額		(2,568,477)	–
貸款予一間合資企業		(123,494)	(229,291)
於聯營公司之投資		(132,029)	–
與聯營公司往來款減少／(增加)		(747)	20,553
已收聯營公司分派		50,808	53,259
已抵押存款減少／(增加)		(5,072,750)	300,073
添置投資物業	15	(1,145)	–
購置物業及設備項目	14	(1,572)	(87,720)
購入可供出售投資		(658,968)	(1,204,585)
已收銀行存款利息		17,309	29,967
向於過往年度所出售附屬公司之收購方支付之補償	6	(15,849)	(95,377)
出售物業及設備項目之所得款項		233	188
出售附屬公司之所得款項		2,101,827	5,962,599
出售合資企業之所得款項		296,150	–
出售可供出售投資之所得款項		1,560,205	1,171,388
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		(18,738,039)	5,921,054
融資活動所得現金流量			
已付股息		–	(142,352)
發行供股之所得款項淨額	31	2,581,666	–
新增銀行及其他借貸		15,272,838	112,208
償還銀行及其他借貸		(2,448,635)	(800,000)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額		15,405,869	(830,144)
現金及等同現金增加／(減少)淨額		(2,808,131)	4,768,343
年初之現金及等同現金		7,510,847	2,774,285
匯率變動之影響·淨額		17,268	(31,781)
年終之現金及等同現金		4,719,984	7,510,847
現金及等同現金之結餘分析			
現金及銀行結餘		4,219,984	7,011,812
於獲取時距原有到期日少於三個月之無抵押定期存款	25	500,000	499,035
綜合現金流量表呈列之現金及等同現金		4,719,984	7,510,847

財務報表附註

2017年12月31日

1. 公司及集團資料

中渝置地控股有限公司（「本公司」）根據百慕達1981年公司法（經修訂）於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。本公司主要營業地點之地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓3308-10室。

年內，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）涉及以下主要活動：

- (i) 物業開發及投資；及
- (ii) 財務投資。

附屬公司的資料

本公司之主要附屬公司於2017年12月31日詳情如下：

名稱	註冊成立／ 登記及營運地點	已發行普通股／ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
中渝置地財務有限公司	香港	普通股2港元	100	財務投資
中渝管理有限公司	香港	普通股1港元	100	企業管理
C C Land Portfolio Inc.#	英屬處女群島 （「英屬處女群島」）	普通股1美元	100	財務投資
展澤投資有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Classical Noble Limited#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Ever Channel Investments Limited#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
永勝環球控股有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Fortune Point Holdings Limited	英屬處女群島／英國	普通股1美元	100	物業投資
福帆國際有限公司###	英屬處女群島／英國	普通股1美元	100	物業投資
Global Palace Investments Limited	英屬處女群島／香港	普通股1,000美元	100	物業持有
翠創投資有限公司####	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Honour Sky Holdings Limited#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Hugo Delight Limited	香港	普通股10,000港元	100	物業持有
悅威企業有限公司	香港	普通股1港元	100	財務管理
Jubilee Summer Limited#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
KS Leasehold S.à r.l. （「KS Leasehold」）	盧森堡／英國	普通股 5,000,000英鎊	100	物業投資
Leadenhall Holding Co (Jersey) Ltd （「Leadenhall Holding」）###	澤西	普通股428英鎊	100	投資控股
Leadenhall Property Co (Jersey) Ltd （「Leadenhall Property」）###	澤西	普通股400英鎊	100	物業投資
妙領投資有限公司#	英屬處女群島	普通股50,000美元	100	投資控股
浩瀚集團有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
滙星國際投資有限公司#	香港	普通股1港元	100	投資控股
灝盈企業有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股

1. 公司及集團資料 (續)

附屬公司的資料 (續)

名稱	註冊成立／ 登記及營運地點	已發行普通股／ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
Novel Sky International Limited [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Paddington Central III Unit Trust (「Paddington Trust」)	澤西	19,515,571份 信託單位	100	物業投資
澤潤投資有限公司	香港	普通股1港元	100	財務投資
超誠有限公司 [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	財務投資
Worthwell Investments Limited	英屬處女群島／香港	普通股50,000美元	100	財務投資
四川中渝置地有限公司 ^{##}	中華人民共和國 (「中國」)／中國內地	註冊資本 15,000,000美元	100	物業開發及投資
西藏滙星悅景企業管理服務有限公司	中國／中國內地	註冊資本人民幣 20,000,000元	100	投資控股及管理

[#] 此等公司並無特定主要營運地點。

^{##} 此等公司乃根據中國法例註冊為外商獨資企業。

^{###} 於2017年12月31日，此等公司股權以作為本集團獲授銀行借貸6,470,533,000港元之抵押品(附註29)。

除妙領投資有限公司及灝盈企業有限公司外，所有主要附屬公司之股權皆由本公司間接持有。

年內，本集團向獨立第三方收購KS Leasehold、Paddington Trust、Leadenhall Holding及Leadenhall Property。有關此等收購事項之進一步詳情載於財務報表附註33。

於截至2016年及2017年12月31日止年度，本集團向獨立第三方出售若干附屬公司。有關該等出售的進一步詳情載於財務報表附註34。

各董事認為，上表載列本公司之附屬公司乃對本集團在本年度之業績具重大影響力或構成本集團資產淨值重大部分。各董事認為，倘詳列其他附屬公司之資料將使有關資料過於冗長。

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。除股本及債務投資、投資物業及衍生金融工具按公平值估量外，該等財務報表乃根據歷史成本記賬法編製。除另有指明者外，此等財務報表以港元(「港元」)呈列，而所有價值均四捨五入至最接近千位。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2017年12月31日止年度之財務報表。附屬公司乃本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。取得控制權是指本集團就參與投資對象營運所得之可變回報承受風險或享有權利以及能夠運用其對投資對象之權力(即本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報。

2.1 編製基準 (續)

綜合基準 (續)

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間而編製，並使用一致的會計政策。附屬公司之業績於本集團取得控制權之日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止之日為止。

損益及其他全面收益的各組成部分歸屬予本集團母公司擁有人及非控制性股東權益，即使導致非控制性股東權益結餘為負數亦然。所有集團成員公司間交易產生的集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支以及現金流量，乃於綜合入賬時全面抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述的三個控制權因素中有一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否控制投資對象。一間附屬公司之所有權權益發生變動（並無失去控制權），則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債、(ii)任何非控制性股東權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)任何所保留投資之公平值及(iii)損益賬中任何因此產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部分按與本集團直接出售相關資產或負債相同之基準重新分類為損益或保留盈利（視何者屬適當）。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第7號修訂	披露措施
香港會計準則第12號修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產
計入香港財務報告準則2014年至2016年週期之 年度改進的香港財務報告準則第12號修訂	披露其他實體權益：澄清香港財務報告準則第12號之範圍

該等修訂之性質及影響如下：

- (a) 香港會計準則第7號修訂要求實體提供披露，使財務報表使用者可評估融資活動所產生之負債變動，包括現金流量產生之變動及非現金變動。有關融資活動所產生之負債變動披露載於財務報表附註36。
- (b) 香港會計準則第12號修訂釐清，當評估應課稅盈利是否將可供其利用可扣減暫時性差異時，實體需要考慮稅法是否就撥回可扣減暫時性差異限制實體可作出扣減的應課稅盈利來源。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅盈利提供指引並解釋了應課稅盈利可包括以高於資產的賬面值收回部分資產的情況。由於本集團並無可扣減暫時性差異或資產屬於該等修訂之範圍，故該等修訂並無對本集團財務狀況或表現產生任何影響。
- (c) 香港財務報告準則第12號修訂釐清，香港財務報告準則第12號之披露規定（不包括香港財務報告準則第12號第B10至B16段之披露規定）適用於實體於附屬公司、合資企業及聯營公司之權益，或分類為持作出售或計入分類為持作出售之出售集團之於合資企業或聯營公司之權益的一部分。該等修訂並無對本集團財務報表產生任何影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號修訂 香港財務報告準則第4號修訂	以股份為基礎之付款交易的分類及計量 ¹ 於應用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號 香港財務報告準則第9號修訂 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011年)修訂	金融工具 ¹ 具有負補償的提前還款特性 ² 投資者及其聯營公司或合資企業間的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第15號 香港財務報告準則第15號修訂 香港財務報告準則第16號 香港財務報告準則第17號 香港會計準則第28號修訂 香港會計準則第40號修訂 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號 2014年至2016年週期之年度改進 2015年至2017年週期之年度改進	來自客戶合約的收入 ¹ 澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入 ¹ 租賃 ² 保險合約 ³ 於聯營公司及合資企業之長期權益 ² 投資物業轉撥 ¹ 外幣交易及預付代價 ¹ 所得稅處理之不確定性 ² 於2017年3月刊發之若干香港財務報告準則之修訂 ¹ 若干香港財務報告準則之修訂 ²
1 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效	
2 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效	
3 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效	
4 並無強制生效日期，但可採納	

有關該等預期將適用於本集團之香港財務報告準則之其他資料如下。採納時的實際影響可能有別於下文所載者，視乎本集團於應用該等準則及過渡性條文以及最終選用的政策時所得額外合理及輔助資料而定。

香港會計師公會於2016年8月頒佈的香港財務報告準則第2號修訂闡述三大範疇：歸屬條件對計量以現金結算以股份為基礎之付款交易的影響；為僱員履行與以股份為基礎之付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎之付款交易（附有淨額結算特質）的分類；以及對以股份為基礎之付款交易的條款及條件作出令其分類由現金結算變為權益結算的修訂時的會計處理方法。該等修訂明確說明計量以權益結算以股份為基礎之付款時歸屬條件的入賬方法亦適用於以現金結算以股份為基礎之付款。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為僱員履行與以股份為基礎付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎之付款交易（附有淨額結算特質），將整項分類為以權益結算以股份為基礎之付款交易。此外，該等修訂明確說明，倘以現金結算以股份為基礎之付款交易的條款及條件有所修訂，令其成為以權益結算以股份為基礎付款交易，該交易自修訂日期起作為以權益結算的交易入賬。於採納時，實體須應用該等修訂而無須重列過往期間，惟倘彼等選擇採納所有三項修訂且符合其他標準則可允許追溯應用。本集團將自2018年1月1日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

2014年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集合以代替香港會計準則第39號以及香港財務報告準則第9號的全部過往版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團將自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。本集團將不會重列比較資料及將就2018年1月1日之期初權益結餘確認任何過渡調整。於2017年，本集團已就採納香港財務報告準則第9號的影響進行詳盡評估。涉及分類及計量減值規定以及對沖會計處理之預期影響概述如下：

(a) 分類及計量

本集團並不預期應用香港財務報告第9號之分類及計量規定會對其股本產生重大影響。預期將繼續以公平值計量現以公平值持有之所有金融資產。現時持有可供出售之股本投資將按公平值計入其他全面收入，原因為該等投資擬於可見未來持有，而本集團預期於其他全面收入採納以呈列公平值變動。倘投資被撤銷確認，則記錄於其他全面收益之股本投資收益及虧損不得重新計入損益。根據香港財務報告準則第9號債務證券預期透過其他全面收入按公平值計量，而本集團不僅預期持有資產以收回合約現金流量且會較頻繁地大量出售資產。目前持作可供出售且不符合股本投資定義的非上市基金投資將被分類為透過損益按公平值列賬的金融資產。因此，於採納香港財務報告準則第9號後，與該等非上市基金投資有關的可供出售投資重估儲備將被重新分類為保留盈利。

(b) 減值

香港財務報告準則第9號規定並無根據香港財務報告準則第9號透過損益按公平值列賬之項目以攤銷成本或按公平值計入其他全面收入之債務工具、租賃應收款項、貸款承諾及財務擔保合約須作減值，並將根據預期信貸虧損模式按十二個月基準或可使用基準入賬。本集團將採納簡化方式，並將根據於所有其應收賬項及其他應收款項餘下年期內之所有現金差額現值估計之可使用預期虧損入賬。此外，本集團將應用普遍方法將根據未來十二個月內應收賬項及其他應收款項之可能違約事件估計的十二個月預期信貸虧損入賬。該等修訂預期不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

(b) 減值 (續)

總體而言，本公司董事預計應用香港財務報告準則第9號的預期虧損模式，將導致就有關本集團按攤銷成本計量的金融資產，以及於本集團應用香港財務報告準則第9號時須作出減值撥備的其他項目的尚未產生信貸虧損需提早作出撥備。根據本公司董事的評估，倘本集團應用預期信貸虧損模式，則本集團於2018年1月1日將予確認的減值虧損累計金額將較根據香港會計準則第39號確認的累計金額略微增加，主要乃由於貿易及其他應收賬款的預期信貸虧損撥備。然而，預期信貸虧損模式下確認之進一步減值將不會對本集團財務報表產生重大影響。

(c) 對沖會計

本集團釐定現時於有效對沖關係中指定之現有對沖關係將繼續符合香港會計準則第9號規定之對沖會計處理。由於香港財務報告準則第9號並無改變實體入賬有效對沖之一般原則，故應用香港財務報告準則第9號之對沖規定將不會對本集團財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第9號修訂於2017年12月頒佈，批准或要求借方或貸方就提前終止合約支付或收取合理補償的具提前還款特性之金融資產獲准按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入計量。該等修訂釐清，金融資產通過「僅為支付本金及未償還本金之利息」標準，而不論導致提前終止合約之事件或情況及不論哪一方就提前終止支付或收取合理補償。本集團預期自2019年1月1日起採納該等修訂及應用豁免重列過往期間之比較資料。過往賬面值與經調整賬面值之間的任何差額將於期初權益結餘確認。該等修訂並不適用於本集團，因為本集團並無任何伴隨提前終止補償的具提前還款特性之債務工具。此外，誠如香港財務報告準則第9號結論基準之修訂所釐清，並無導致終止確認的修改金融負債產生之收益或虧損（透過按原實際利率貼現合約現金流量值變動計算）隨即於損益確認。由於該澄清並無特定寬免，故該規定將追溯應用。本集團現時會計政策與該澄清一致，因此採納該等準則預期不會對本集團產生任何影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（2011年）修訂針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（2011年）之間有關投資者與其聯營公司或合資企業間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。當投資者與其聯營公司或合資企業間的資產出售或注資構成一項業務時，該等修訂要求全面確認盈虧。對於不構成業務涉及資產的交易，該交易所產生的盈虧於投資者的損益中確認，僅限於該聯營公司或合資企業的不相關的投資者權益。該等修訂將予以追溯應用。香港會計師公會已於2016年1月撤銷香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（2011年）修訂先前的強制性生效日期，而新強制性生效日期將於完成對聯營公司及合資企業之更多會計審閱後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

香港財務報告準則第15號於2014年7月頒佈，建立一個新五步驟模式，以確認客戶合約收入。在香港財務報告準則第15號項下，收入按能反映該實體預期就向客戶轉讓貨品或服務作交換而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收入提供一個更具結構性的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收入總額、有關表現責任的資料、各期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及關鍵判斷及估計。該準則將取代香港財務報告準則的所有現行收入確認規定。初次應用該準則時要求採用全面追溯應用或修改追溯採納。於2016年6月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號修訂，以引入識別表現責任、委託人與代理的應用指引、知識產權許可及過渡安排的實施問題。該等修訂亦旨在幫助確保於實體採納香港財務報告準則第15號時更一致之應用及降低應用準則的成本及複雜性。本公司董事已評估應用香港財務報告準則第15號之影響及釐定應用香港財務報告準則第15號將不會對各報告期間確認收入之時間及金額產生任何影響。然而，日後應用香港財務報告準則第15號可能會導致須作出更多披露。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第16號於2016年5月頒佈，取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(常設詮釋委員會)詮釋第15號經營租賃—優惠及香港(常設詮釋委員會)詮釋第27號評估牽涉租賃的法律形式的交易的內容。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露之原則，並要求承租人須確認絕大部分租賃資產及負債。該準則包括承租人免於確認的兩項事項：低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表於租期可使用相關資產的權利為資產(即使用權資產)。使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，除非使用權資產符合於香港會計準則第40號中投資物業之定義或與應用重估模式之物業、廠房及設備類別有關。租賃負債將於其後增加以反映有關租賃負債利息並因支付租賃付款而減少。承租人將須單獨確認有關租賃負債的利息開支及有關使用權資產的折舊費。承租人亦將須於發生若干事件(即租期變動、用於釐定未來租賃付款的指數或利率變動導致的該等付款變動)時重新計量租賃負債。承租人將一般確認重新計量租賃負債金額，作為對使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號項下的出租人會計與香港會計準則第17號項下的會計相比並無大幅改變。出租人將繼續使用香港會計準則第17號中的相同劃分原則劃分所有租賃及區分經營租賃及融資租賃。香港財務報告準則第16號要求承租人及出租人作出比香港會計準則第17號項下更為廣泛的披露。承租人可選擇採用全面追溯或修改追溯方法應用該準則。本集團預期自2019年1月1日起採納香港財務報告準則第16號。本集團現正評估採納香港財務報告準則後的影響，且正考慮是否選擇利用現有可行權宜方式，以及將會採用的過渡方式及寬免。誠如財務報表附註37(b)所披露，於2017年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租金總額為9,241,000港元。採納香港財務報告準則第16號後，當中所列部分金額或需確認為新有使用權資產及租賃負債。然而，本集團需作進一步分析，以確定將予確認的新有使用權資產及租賃負債，包括但不限於任何涉及低價值資產租賃及短期租賃的金額、所選其他可行權宜方式及寬免以及採用該準則日期前訂立的新租賃。

香港會計準則第40號修訂於2017年4月頒佈，釐清實體應何時將物業(包括在建或開發中物業)轉入或轉出投資物業。該等修訂訂明，當物業符合或不再符合投資物業之定義且有證據表明用途出現變動時則出現用途變動。管理層對物業擬定用途的細微變動並不構成用途變動之證據。該等修訂應予以追溯應用於實體首次應用該等修訂之年度報告期開始時或之後發生的用途變動。實體應重新評估其首次應用該等準則當日所持物業之分類及(倘適用)重新分類物業以反映該日存在的狀況。僅可在事前可行的情況下方允許追溯應用。本集團預期自2018年1月1日起追溯採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第22號於2017年6月頒佈，為在實體以外幣收取或支付預付代價及確認非貨幣性資產或負債的情況下如何應用香港會計準則第21號釐定交易日期提供指引。該詮釋澄清，就釐定於初步確認有關資產、開支或收入(或其中部分)所用的匯率時，交易日期為實體初步確認因支付或收取預付代價而產生的非貨幣性資產(如預付款)或非貨幣性負債(如遞延收入)之日。倘確認有關項目前存在多筆預付款或預收款，實體須就每筆付款或收款釐定交易日期。實體可從實體首次應用詮釋的報告期初開始或從先前報告期(於實體首次應用該詮釋的報告期的財務報表呈列為比較資料)初開始，按全面追溯基準或按全面預期基準應用詮釋。本集團預期將由2018年1月1日起按預期基準應用該項詮釋。該等修訂預期不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第23號於2017年7月頒佈，詮釋了倘稅項處理涉及影響香港會計準則第12號的應用的不確定性(通常稱為「不確定稅務狀況」)，該如何處理該情況下的所得稅會計。詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，及尤其亦不包括不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。詮釋具體處理以下事項：(i)實體是否考慮不確定稅項進行單獨處理；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利(或稅項虧損)、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。該詮釋將追溯應用，追溯方式可為不進行事後確認的全面追溯方式，或為將應用的累計影響用作首次應用當日期初權益的調整而均不重列比較資料的追溯方式。本集團預期將由2019年1月1日起應用該項詮釋。該等修訂預期不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合資企業之投資

聯營公司為本集團一般持有其不少於20%股本表決權之長期權益，並可對其施以重大影響之公司。重大影響力乃指參與制定投資對象之財務及經營政策之權力，但並非控制或共同控制該等政策。

合資企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合資企業之資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制，僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

本集團於聯營公司及合資企業之投資乃以權益會計法，按本集團分佔資產淨值減任何減值虧損，在綜合財務狀況表列賬。已就任何可能存在不同之會計政策作出調整，以使其一致。

本集團分佔聯營公司及合資企業收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合全面收益表。此外，當聯營公司或合資企業出現直接計入權益的變動項目，本集團根據所持有份額（如適用）在綜合權益變動表中確認。除未實現虧損證明所轉讓之資產出現減值外，本集團與其聯營公司或合資企業進行交易所產生的未變現收益及虧損均予以對銷，並以本集團於聯營公司或合資企業之投資為限。收購聯營公司或合資企業所產生之商譽計入本集團於聯營公司或合資企業投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變成於合資企業的投資或反之，保留權益不會重新計量。相反，此投資將繼續按權益法入賬。於所有其他情況下，當本集團不再對聯營公司擁有重大影響或共同控制合資企業，則按其公平值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響或共同控制時，聯營公司或合資企業之賬面值與保留投資公平值及出售所得款項之任何差額於損益中確認。

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團自被收購方之前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，本集團選擇以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計算屬於現時擁有權權益並賦予其擁有人於清盤時按比例分佔其資產淨值之於被收購方之非控制性股東權益。非控制性股東權益之所有其他部分均按公平值計算。收購相關成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前提有的股權按收購日期的公平值重新計量，而任何收益或虧損於損益中確認。

收購方將予轉讓的任何或然代價將按於收購日期的公平值確認。分類為資產或負債的或然代價按公平值計量，而公平值之變動於損益中確認。分類為權益的或然代價不會重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控制性股東權益及本集團先前已持有的被收購方權益的任何公平值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如代價及其他項目總額低於所收購資產淨值的公平值，於評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行減值測試，或倘有事件或情況變動顯示賬面值可能減值，則須進行更頻繁之測試。本集團於12月31日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，業務合併中取得之商譽應當於收購日分攤至本集團預計能自業務合併之協同效應中受益之每一現金產生單位或現金產生單位組合，而不論本集團之其他資產或負債是否分攤至該等單位或單位組合。

2.4 主要會計政策概要 (續)

業務合併及商譽 (續)

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額低於賬面值,則減值虧損予以確認。就商譽確認之減值虧損於其後期間不得撥回。

倘商譽已分配予現金產生單位(或現金產生單位組合),而該單位之部分業務被出售,於釐定出售收益或虧損時,與所出售業務相關之商譽會計入該業務之賬面值內。在此情況下出售之商譽按所出售業務及所保留之現金產生單位之相對價值計量。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、可供出售投資及股本投資。公平值為市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產時收取或為轉移負債而支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行,或於缺乏主要市場的情況下,則選取對資產或負債最有利的市場。主要或最有利市場須為本集團能進入之市場。資產或負債的公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公平值計量乃經計及一名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其他市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況,而其有足夠資料計量公平值的估值方法,以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平值等級分類:

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據為可觀察(直接或間接)的估值方法
- 第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據為不可觀察的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言,本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

非金融資產減值

倘出現減值跡象或需對一項資產(發展中物業、已落成待售物業及金融資產除外)進行年度減值測試時,則需估計該資產之可收回金額。一項資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值及其公平值減出售成本兩者中之較高者,並就個別資產釐定,惟該項資產大致上未能獨立於其他資產或資產組別而產生現金流入,在此情況下,需確定該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

減值虧損僅在資產之賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時,本集團會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之稅前折現率,將估計日後現金流量折現至現值。減值虧損於產生期間在損益表中與減值資產功能一致之開支類別中扣除。

於每個報告期末均會評估是否有跡象顯示以往確認之減值虧損可能不再存在或已減少。如有任何此等跡象,則估計可收回金額。於先前確認之資產(商譽除外)之減值虧損僅在用以釐定該項資產之可收回金額之估計有變動時撥回,但撥回後金額不得高於若以往年度並無為該資產確認減值虧損而應確定之賬面值(已扣除任何折舊/攤銷)。撥回之減值虧損於其產生期間計入損益表。

2.4 主要會計政策概要 (續)

關聯方

符合下列條件的任何一方被視為本集團之關聯方：

- (a) 該方為某人士或某人士之直系親屬，且該人士
 - (i) 對本集團具有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團具有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或其母公司之其中一名主要管理人員；

或

- (b) 該方乃以下任何條件適用之實體：
 - (i) 該實體及本集團為同一集團之成員；
 - (ii) 該實體為其他實體（其他實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司）之聯營公司或合資企業；
 - (iii) 該實體及本集團為同一第三方實體之合資企業；
 - (iv) 該實體乃第三方實體之合資企業，而另一實體為第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為本集團或本集團有關實體為僱員福利設立之退休福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)所述之人士對該實體具有重大影響力或乃該實體（或該實體之母公司）之其中一名主要管理人員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

物業及設備及折舊

物業及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業及設備項目之成本包括購入價以及將該項資產置於其運作狀態及地點作其擬定用途之任何直接相關成本。

物業及設備項目投入運作後所產生如維修及保養等開支，通常於產生期間自損益表扣除。倘符合確認標準，則有關重大檢查之開支會按該資產之賬面值資本化為重置資產。倘物業及設備之主要部分須分段重置，則本集團將該等部分確認為獨立資產，並設定特定之可使用年期及進行相應折舊。

折舊乃按直線基準將每項物業及設備之成本於其估計可使用年期內撇銷至其剩餘價值。就此所採用之主要年率如下：

土地及樓宇	2%或按有關租賃之剩餘年期（倘少於50年）
租賃物業裝修	20%或按有關租賃之剩餘年期（倘少於5年）
傢俬、固定裝置及設備	10%至20%
汽車	20%至25%

倘物業及設備項目各部分之可使用年期不同，則該項目之成本會按合理基準分配至各部分，而各部分會分別計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年末檢討，並作出適當調整。

已初始確認的物業及設備項目（包括任何主要部分）於出售後或預期日後使用或出售該項目不會帶來經濟利益時終止確認。於該資產終止確認年度之損益表確認之任何出售或報廢盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值之差額。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及／或作資本增值(非作生產或供應貨品或服務或作行政用途;或於日常業務中出售)之土地及樓宇權益,包括有關符合投資物業之定義的物業之經營租賃下的租賃權益。此類物業初步以成本(包括交易成本)計量。於初步確認後,投資物業乃以反映報告期末之市場情況之公平值列賬。

因公平值變動產生之投資物業盈虧,乃計入所產生年度之損益表內。

報廢或出售投資物業之任何盈虧,乃於報廢或出售年度之損益表內確認。

高爾夫球會所會籍

所購買之高爾夫球會所會籍於初步確認時按成本計量,其可用年期被評定為無限。

高爾夫球會所會籍每年進行減值測試,並無攤銷。其可用年期每年檢討,以確定無限年期之評定是否繼續受支持。若不受支持,可用年期評定從無限更改為有限之變動將按預先計提之基準入賬。

租賃

向本集團轉移資產所有權之絕大部分回報及風險(法定業權除外)之租賃乃分類為融資租賃。訂立融資租賃時,租賃資產之成本按最低租金付款之現值撥作資本,連同有關付款責任入賬(不包括利息因素),以反映有關購買及融資。根據撥充資本之融資租賃持有之資產(包括融資租賃項下之預付土地租賃付款)乃計入物業及設備,按租賃年期及資產估計可使用年期間之較短者計提折舊。此等租賃之融資成本自損益表扣除,以在租賃年期內持續提供定期費率。

資產擁有權之絕大部分回報及風險由出租人承受之租賃,皆作經營租賃列賬。倘本集團為出租人,本集團根據經營租賃出租之資產乃列為非流動資產,而根據經營租賃應收之租金乃以直線法於租賃年期計入損益表中,倘本集團為承租人,根據經營租賃應付之租金扣除收取出租人之任何獎勵,乃以直線法於租賃年期內在損益表中扣除。

經營租賃項下之預付租賃付款初步按成本列賬,其後於租賃年期內按直線法確認。

發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬,包括建築成本、借貸成本、專業費用、土地使用權款項及於發展期間產生之該等物業直接應佔的其他成本。

發展中物業分類為流動資產,除非相關物業發展項目之建設預計在正常運營週期外完工。完工後,物業轉撥入已落成待售物業。

於發展項目完成前,向買家收取及應收之預售發展中物業之銷售按金/分期供款乃列為流動負債。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時視情況而定適當地分類為透過損益按公平值列賬之金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融投資。金融資產於初步確認時按公平值加收購金融資產應佔之交易成本計量,惟透過損益按公平值列賬之金融資產除外。

循正常途徑買入及出售之所有金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。循正常途徑買入或出售指須於規例或市場慣例一般設定之期間內交付資產之金融資產買入或出售。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

其後計量

金融資產按不同類別作其後計量如下：

透過損益按公平值列賬之金融資產

透過損益按公平值列賬之金融資產包括持作買賣之金融資產及於初步確認時已指定為透過損益按公平值列賬之金融資產。倘收購金融資產旨在於近期內出售，則有關金融資產將分類為持作買賣目的。衍生工具（包括獨立的嵌入式衍生工具）亦被分類為持作買賣，除非被指定為香港會計準則第39號所定義之有效對沖工具則除外。

透過損益按公平值列賬之金融資產按公平值於財務狀況表入賬，而公平值淨變動則於損益表內呈列為收入。公平淨值變動並不包括該等金融資產之任何股息，有關股息乃根據下文「收入確認」載列之政策確認。

於初步確認時指定為透過損益按公平值列賬之金融資產，僅於符合香港會計準則第39號之準則時於初步確認當日指定。

倘主合約之嵌入式衍生工具之經濟特性及風險並非與主合約密切相關及主合約並非持作交易用途或指定為透過損益按公平值列賬，主合約之嵌入式衍生工具乃入賬列作獨立衍生工具並按公平值入賬。該等嵌入式衍生工具乃按公平值計量，而公平值之變動於損益表確認。倘合約條款有所變動而導致合約項下所須現金流量有重大修改或將金融資產重新分類為透過損益按公平值列賬以外之類別時，方會進行重新評估。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中無報價之非衍生金融資產。於初步計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備入賬。攤銷成本乃按收購之任何折讓或溢價計算，並包括屬實際利率必要部分之費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中其他收入及收益內。減值產生之虧損於損益表中確認，就貸款而言在融資成本內確認，而就應收款項而言則在其他開支內確認。

可供出售金融投資

可供出售金融投資乃於上市及非上市股本投資及債務證券之非衍生金融資產。列為可供出售之股本投資乃既未分類為持作買賣亦未指定為透過損益按公平值列賬之金融投資。此類別債務證券包括意圖持有不定期間且根據流動資金需求或市場情況變化而出售之債務證券。

於初步確認後，可供出售金融投資隨後按公平值計量，未變現盈虧於可供出售投資重估儲備內確認為其他全面收益，直至投資終止確認為止，屆時累計盈虧乃於損益表內確認為其他收入，或直至該投資釐定為減值，屆時累計盈虧乃由可供出售投資重估儲備重新分類至損益表內之其他損益。持有可供出售金融投資之所得利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並按下文「收入確認」載列之政策於損益表內確認為收入。

當非上市股本投資之公平值由於(a)合理公平值估計範圍之變動相對該項投資而言實屬重大或(b)上述範圍內之各種估價之概率未能合理評估及用以估算公平值，而未能可靠計量時，該等投資將按成本扣除任何減值虧損列賬。

本集團就其可供出售金融資產，評估近期之出售能力或其出售意圖是否仍然恰當。倘於極少情況下本集團因市場不活躍而未能買賣該等金融資產，而管理層有於可預見未來持有該等資產或持有該等資產直至屆滿日之能力及意圖，則本集團將會選擇重新分類此等資產。

2.4 主要會計政策概要 (續)

終止確認金融資產

金融資產(或倘適用,一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)主要在下列情況終止確認(即從本集團綜合財務狀況表移除):

- 自資產收取現金流量之權利經已屆滿;或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利,或已根據「轉遞」安排就在並無重大延誤下向第三方全數支付所收取現金流量承擔責任;而(a)本集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報,或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報,惟已轉讓資產之控制權。

如本集團已轉讓其收取資產所得現金流量之權利或已訂立轉遞安排,則本集團會評估其是否保留該項資產擁有權之風險及回報及保留程度。但如無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報,且並無轉讓該項資產之控制權,則本集團將按持續涉及該項資產的程度繼續確認該項資產。於該情況下,本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留的權利及義務的基準計量。

以擔保形式持續涉及之已轉讓資產,以該資產之原賬面值與本集團可能須償付之最高代價兩者之較低者計量。

金融資產減值

本集團於各個報告期末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初步確認資產後發生一項或多項事件,對該項或該組金融資產之估計未來現金流量造成影響,而有關影響能夠可靠地估計,則存在減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組,以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少,例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言,本集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產評估是否存在減值。倘本集團認定按個別基準經評估的金融資產(無論重大與否)並無客觀跡象顯示存有減值,則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內,並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產,其減值虧損會予確認或繼續確認入賬,而不會納入綜合減值評估之內。

任何已識別減值虧損的金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初始實際利率(即初步確認時計算的實際利率)折現。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而減少,而虧損金額於損益表確認。利息收入於減少後賬面值中持續產生,且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。若日後收回不可實現,且所有抵押品已變現或轉撥至本集團,則撇清貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項增加或減少,則透過調整撥備金額增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撥銷,該項收回將計入損益表之其他開支。

可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言,本集團會於各個報告期末評估有否客觀跡象顯示一項投資或一組投資出現減值。

當發生可供出售資產減值時,成本(抵銷任何本金償付和攤銷)和現有公平值,扣減之前曾在損益表確認的任何減值損失的差額,將撥離其他全面收益,並在損益表中確認。

倘股本投資被列作可供出售類別,則客觀跡象將包括該項投資的公平值大幅或長期跌至低於其成本值。「大幅」是相對於投資原始成本評估,而「長期」則相對於公平值低於原始成本之時期而評估。倘出現減值跡象,則累計虧損(按收購成本與現時公平值的差額減該項投資先前在損益表內確認的任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除,並於損益表內確認。分類為可供出售之股本工具的減值虧損不可透過損益表撥回,而於減值後其公平值增加會直接於其他全面收益中確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

可供出售金融投資 (續)

釐定何者屬「大幅」或「長期」時須進行判斷。作出判斷時，本集團評估（其中包括）投資公平值低於成本之期間或程度。

倘債務工具被列作可供出售，則評估減值的標準與按攤銷成本計值之金融資產所採用者相同。然而，減值之入賬金額乃按攤銷成本與其現行公平值之差額，減以往在損益表確認之投資之任何減值虧損計量。未來利息收入就資產之已抵減賬面值持續按計量減值虧損時用作折現未來現金流量之利率累計。利息收入入賬為收入之一部分。倘其後債務工具之公平值增加客觀上與在損益表確認減值虧損後發生之事件相關，則其減值虧損透過損益表撥回。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時劃分為貸款及借貸。

所有金融負債初步按公平值確認，而如屬貸款或借貸，則減去直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付賬項、其他應付款項及預提負債、金融擔保合約及計息銀行及其他借貸。

其後計量

金融負債按不同類別作其後計量如下：

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率進行攤銷程式時，其損益在損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

金融擔保合約

本集團發行之金融擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。金融擔保合約初步按公平值確認為一項負債，並就發行金融擔保合約直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按(i)報告期末之現有責任所須開支之最佳估計金額；及(ii)初步確認之金額減（如適用）累計攤銷（以較高者為準）計量金融擔保合約。

解除確認金融負債

當負債項下之義務已被解除、取消或期滿，則解除確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且條款有重大差異之另一項金融負債所取代，或現有負債之條款被大幅修改，此種置換或修改作解除確認原有負債並確認新負債處理，而兩者之賬面值差額於損益表確認。

抵銷金融工具

當現有可執行之合法權利抵銷已確認之金額，且有意願以淨額基準結算，或同時變現及結算負債，則金融資產可與金融負債抵銷，淨額於財務狀況表呈報。

2.4 主要會計政策概要 (續)

衍生金融工具及對沖會計處理

初步確認及其後計量

本集團採用遠期貨幣合約及利率掉期等衍生金融工具以分別對沖其外幣風險及利率風險。該等衍生金融工具於衍生金融工具合約訂立當日初步按公平值確認，其後按公平值計量。當衍生工具之公平值為正數時入賬為資產，公平值為負數時則入賬為負債。

衍生工具公平值變動所產生之盈虧直接計入損益表，惟現金流量對沖之有效部分於其他全面收益中確認，其後於對沖項目影響損益時重新分類至損益。

就對沖會計處理而言，對沖分類為於境外業務之投資淨額對沖。

於設立對沖關係時，本集團正式指定和記錄本集團欲應用對沖會計處理之對沖關係、風險管理目標及進行對沖之策略。檔案記錄包括辨別對沖工具、被對沖項目或交易、被對沖之風險性質以及本集團將如何評核對沖工具公平值變動於抵銷被對沖項目公平值變動或被對沖風險應佔現金流量變動之有效性。該等對沖預期於達致抵銷公平值或現金流量變動方面具高度效用，並持續受評核以釐定其是否於所指定財務報告整段期間確實具備高度效用。

投資淨額對沖

海外業務之投資淨額對沖包括對沖入賬列為該項投資淨額一部分之貨幣項目，符合對沖會計處理方法嚴格準則，如下：

與對沖有效部分有關之對沖工具損益於其他全面收益中確認，而與無效部分有關之任何損益則於損益表內確認。於出售海外業務時，於權益入賬之任何有關損益之累計價值會轉撥至損益表。

流動與非流動分類對比

並無指定為有效對沖工具之衍生工具乃根據對事實及情況之評估（即相關合約現金流量）分類為流動或非流動，或分別列為流動或非流動部分。

- 當本集團預期將持有衍生工具作為經濟對沖（而並無應用對沖會計處理）至超過報告期末後十二個月期間，該衍生工具乃與相關項目之分類一致分類為非流動（或分別列為流動及非流動部分）。
- 與主合約並非密切聯繫之嵌入式衍生工具乃與主合約之現金流量一致分類。
- 指定為及為有效對沖工具之衍生工具乃與相關對沖項目之分類一致分類。衍生工具僅於可作出可靠分配時分別列為流動及非流動部分。

現金及等同現金

就編製綜合現金流量表而言，現金及等同現金包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金並於購入後一般在三個月內到期，且並無重大價值變動風險之短期及高度流通投資，再扣除在催繳時須償還及構成本集團現金管理一部分之銀行透支。

就編製綜合財務狀況表而言，現金及等同現金包括手頭現金及銀行現金（包括定期存款及性質類似現金及用途不受限制之資產）。

撥備

倘因為過去事件導致目前存在責任（法律或推斷責任），且日後很可能須付出資源解除有關責任，則確認撥備，條件為對有關責任涉及之金額可以作出可靠之估計。

倘折現之影響重大，確認為撥備之金額乃為預期日後須解除有關責任之開支於報告期末之現值。隨著時間過去而產生之經折現現值增加數額，計入損益表之融資成本。

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目的所得稅於損益外確認，不論是否於其他全面收益或直接在權益中確認。

即期稅項資產及負債，乃根據於報告期末已頒佈或已大致頒佈的稅率（及稅法），並考慮本集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機構退回或付予稅務機構的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債之稅基與兩者用作財務報告之賬面值之間各項暫時差額計提撥備。

所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 產生自進行不屬業務合併之交易且於交易時不影響會計盈利或應課稅盈利或虧損之商譽、資產或負債的初步確認的遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司、聯營公司及合資企業之投資之應課稅暫時差額，如撥回該等暫時差額之時間可以控制及暫時差額於可預見將來可能不會撥回之情況下除外。

所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟只限於將可能有應課稅盈利可利用可扣稅暫時差額作抵扣，及可動用結轉之未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之情況，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產乃與產生自進行不屬業務合併之交易且於交易時不影響會計盈利或應課稅盈利或虧損之資產或負債的初步確認的可扣稅暫時差額有關；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合資企業之投資有關之可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅會於暫時差額很可能於可見將來撥回及有應課稅盈利可動用暫時差額進行抵銷時確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅盈利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅盈利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已頒佈或已大致頒佈之稅率（及稅法），按預期於資產獲變現或負債償還期間適用之稅率計算。

遞延稅項資產及遞延稅項負債僅在本集團有合法可強制執行權利抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，以及遞延稅項資產及遞延稅項負債乃關乎同一稅務機關就同一應課稅實體或計劃於各段未來期間（期間預期將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產）以淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時實現資產及結清負債的不同應課稅實體所徵收的所得稅的情況下，方可互相抵銷。

收入確認

倘收入可能會為本集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，則按下列基準予以確認：

- 於出售物業，即於物業之重大風險及回報已轉至買方時確認，亦即有關物業之建築已完成且有關物業已根據銷售協議交付予買方，而且已可合理確保能收取有關應收款項時確認；
- 物業之租金收入在物業租約期內按直線基準入賬；
- 利息收入以應計基準按金融工具之估計年期或較短期間（如適用）用實際利率法按將未來估計之現金收入準確折現至金融資產之賬面淨值的利率計算；
- 股息收入於確立收取付款之股東權利時確認；及
- 出售上市證券之收入於交易日入賬確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

以股份為基礎之付款

本公司設立購股權計劃向對本集團業務成績有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。本集團之僱員(包括董事)會用以股份為基礎之付款方式收取酬金，而僱員會提供服務，作為收取股本工具之代價(「股本結算交易」)。

與僱員進行股本結算交易之成本乃按授出當日之公平值計算。公平值乃由一名外聘估值師使用二項式模式釐定，其有關詳情載於財務報表附註35。

股本結算交易之成本連同股價之相應升幅會於達到表現及／或服務條件之期間於僱員福利開支確認。於歸屬日前每個結算日就股本結算交易確認之累積開支，反映已屆滿歸屬期部分之開支及本集團對最終將歸屬之股本工具數目之最佳估計。每一期間損益表之扣減或貸記指該期間開始和結束時已確認之累積開支之變動。

釐定獎勵之授出日公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則會予評定作為本集團對最終將歸屬之股本工具數目之最佳估計之一部分。市場表現條件將於授出日公平值內反映。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。非歸屬條件會於獎勵公平值中反映及導致獎勵即時支銷，除非當中亦包含服務及／或表現條件則另作別論。

因未能達致非市場表現及／或服務條件，而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認開支。惟包括一項市場或非歸屬條件之獎勵，無論市場或非歸屬條件是否達成，其均會被視為已歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘以權益結算獎勵之條款予以修訂，則倘獎勵之原定條款獲達成，開支會按最低金額予以確認，猶如條款並未修改。此外，倘任何修訂會增加以股份付款之公平值總額，或於修訂日期計量時有利於僱員，則會確認為開支。

倘股本結算獎勵被註銷，則被視為於註銷當日已歸屬處理，而尚未就該獎勵確認之任何開支須即時予以確認，當中包括未達成本集團或僱員控制以內非歸屬條件之任何獎勵。然而，倘有一項新獎勵取代已經註銷獎勵，及於授出當日被指定為該獎勵之替代品，則該已註銷及新獎勵均被視為原有獎勵之修訂(見上段所述)處理。

計算每股盈利時，尚未行使購股權之攤薄效應則反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例，為所有符合資格參與強制性退休福利計劃(「強積金計劃」)之僱員設立一項定額供款強積金計劃。供款乃按僱員基本薪金之百分比作出，並於根據強積金計劃之規則應付時在損益表內扣除。強積金計劃之資產由獨立管理之基金持有，並與本集團之資產分開。本集團作出之僱主供款於繳入強積金計劃後即全數撥歸僱員所有，惟根據強積金計劃之規則，倘僱員於全數獲得供款前離職，則退還予本集團之本集團僱主作出之自願性供款除外。

本集團於中國內地營運之附屬公司之僱員須參與由地方市政府設立之中央退休保障計劃。該等附屬公司須按該等僱員工資之若干百分比，向該等中央退休保障計劃作出供款。供款於根據中央退休保障計劃之規則應付時在損益表內扣除。

離職福利

離職福利於本集團不再能取消提供該等福利時及本集團確認涉及支付離職福利的重組成本時(以較早者為準)確認。

借貸成本

購置、建設或生產合資格資產(即需要經過一段長時間方可作擬定用途或出售之資產)直接應佔借貸成本撥充資本，作為該等資產成本的一部分。當資產大致上能作擬定用途或出售時，則有關借貸成本終止撥充資本。以有待用於合資格資產開支之特定借貸作暫時投資所賺取的投資收入自撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本由實體就借取資金而產生之利息及其他成本所組成。

2.4 主要會計政策概要 (續)

股息

當末期股息於股東大會上獲股東批准宣派時，即須確認為負債。建議末期股息於財務報表附註內披露。

由於公司細則授權董事宣派中期股息，中期股息同時建議及宣派。因此，中期股息於建議及宣派後即確認為負債。

外幣

本財務報表以港元(本公司之功能貨幣)呈列。本集團各實體決定其各自本身之功能貨幣，而各實體呈列於財務報表中之項目將以該功能貨幣列值。本集團實體之外幣交易按交易日期適用之功能貨幣匯率初步入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期末適用之功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目產生之差額於損益表中確認。

除指定作為本集團境外業務之投資淨額對沖部份之貨幣項目外，因貨幣項目結算或換算產生之差額均於損益表確認。該等差額於其他全面收益確認，直至出售該投資淨額為止，屆時累計金額重新分類至損益表。歸屬於該等貨幣項目之匯兌差額之稅項開支及抵免亦於其他全面收益列賬。

以外幣為單位而按歷史成本計量之非貨幣項目按初次交易日之匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量之非貨幣項目，按計量公平值當日之匯率換算。換算按公平值計量之非貨幣項目而產生之收益或虧損乃與確認該項目之公平值變動而產生之盈虧之處理方法一致(即於其他全面收益或損益中確認公平值盈虧之項目之匯兌差額，亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

若干海外附屬公司、合資企業及聯營公司並非以港元為功能貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按於報告期末之適用匯率換算為港元，而該等公司之損益表則按該年度之加權平均匯率換算為港元。

所產生之匯兌差額於其他全面收益確認，並於外匯波動儲備累計。於出售境外業務時，有關該特定業務之其他全面收益部分於損益表中確認。

任何收購境外業務所產生之商譽及對收購產生之資產及負債賬面值所作之任何公平值調整，按境外業務之資產及負債入賬，並按結算日之匯率換算。

就編製綜合現金流量表而言，境外附屬公司之現金流量按現金流動日期匯率換算為港元。境外附屬公司在年內產生之經常出現之現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響收入、開支、資產及負債之所呈報金額以及隨附披露及或然負債之披露。有關該等假設及估計之不確定性可引致須對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

判斷

於採用本集團會計政策過程中，管理層已作出以下對財務報表所確認數額有最重大影響之判斷(除涉及估計之部分外)：

經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。本集團根據相關協議條款及條件之評估決定，其保留有關按經營租賃出租之相關物業所有權之全部重大風險及回報。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

投資物業及業主佔用物業之劃分

本集團釐定一項物業是否符合投資物業之資格，並已建立作出該判斷之標準。投資物業為持有以賺取租金或為資本增值或兩者之物業。因此，本集團考慮一項物業能否於很大程度上獨立於本集團持有之其他資產而產生現金流量。一些物業包括為賺取租金或為資本增值而持有之部分，而另一部分為持作生產或供應貨物或服務或作行政用途。倘該等部分能作獨立出售或以融資租賃獨立出租，則本集團將該部分獨立入賬。倘該等部分不能獨立出售，則僅當該物業之非重大部分為持作生產或供應貨物或服務或作行政用途之情況下，該物業方屬於投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業之資格。

投資物業和待售物業之劃分

本集團發展待售物業及為賺取租金及／或為資本增值而持有的物業。決定物業指定為投資物業抑或待售物業時，管理層會作出判斷。本集團在有關物業的發展初期考慮其持有物業的意向。在建造期間，倘若物業擬於落成後出售，則有關在建中物業會作為包括在流動資產的發展中物業入賬；倘若物業擬為賺取租金及／或為資本增值而持有，則有關物業會作為包括在投資物業的在建中投資物業入賬。於物業落成後，待售物業會轉撥至已落成的待售物業，並按成本列值，而為賺取租金及／或為資本增值而持有的物業則會轉撥至已落成的投資物業。在每個報告期末，在建中及已落成的投資物業均須進行重估。

估計不確定性

於報告期末，關於將來之關鍵假設及其他估計不確定性之主要原因闡述如下，此等假設及不確定性原因具有重大風險可導致資產及負債賬面值於下一財政年度內出現重大調整。

貸款及其他應收款項減值

本集團於各報告期末評估是否存在任何客觀證據表明貸款及應收款項出現減值。於釐定是否存在減值的客觀證據時，本集團會參考債務人的背景及還款歷史及發生的任何拖欠或糾紛，考慮賬齡情況及收回賬款的可能性。倘存在減值的客觀證據，則未來現金流量的金額及時間會基於債務人承諾的還款計劃、其後回收情況及抵押品的估計價值等多項因素予以估計。未來現金流量的現值低於其賬面值的貸款及其他應收款項會作出減值虧損。

於2017年12月31日，貸款及其他應收款項之賬面值合共為216,271,000港元(2016年：2,216,228,000港元)。有關本集團貸款及其他應收款項之進一步詳情披露於財務報表附註21及22。

可供出售金融資產減值

本集團將若干資產分類為可供出售資產，並於權益內確認其公平值變動。倘公平值下降，管理層會就下降數值作出判斷，以釐定是否應於損益表內確認減值。於作出判斷時，管理層將評估(其中包括)某項投資的公平值低於其原成本的持續時間或數額；被投資人的財務穩定狀況及短期的業務前景(包括行業／分部表現、經營及財務現金流量的變動情況等)。

年內，已就本集團之可供出售投資於損益表內確認減值78,949,000港元(2016年：152,420,000港元)。有關本集團可供出售投資的進一步詳情披露於財務報表附註18。

投資物業公平值估計

本集團投資物業之公平值由獨立估值師按公開市場以現有使用基準釐定。作出釐定公平值判斷時，考慮主要是基於報告期末既存之市場情況作出之假設(如相關物業租金價值估計)及適當的資本化比率。有關估計會定期與實際市場數據比較。更多詳情載於財務報表附註15。

財務報表附註

2017年12月31日

4. 經營分類資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分為業務單位，並擁有以下兩個呈報業務分類：

物業開發及投資分類 — 開發及投資物業

財務投資分類 — 投資證券及應收票據以及提供金融服務

管理層獨立監察本集團各經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分類表現乃根據可報告分類盈利或虧損（其為經調整除稅前盈利或虧損之計量）予以評估。經調整除稅前盈利或虧損乃貫徹以本集團之除稅前盈利或虧損計量，惟於計量時並不包括融資成本以及總部及企業收入及開支。

有關該等可報告分類之資料呈列於下文。

可報告分類資料

截至2017年12月31日止年度

	物業開發 及投資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
分類收入			
銷售予外界客戶	362,591	101,970	464,561
分類業績	563,280	(41,660)	521,620
公司及未分配開支			(65,141)
融資成本			(152,986)
除稅前盈利			303,493
其他分類資料：			
應佔盈利／（虧損）：			
合資企業	1,652	—	1,652
聯營公司	(474)	—	(474)
物業及設備項目資本開支	1,572	—	1,572
折舊	4,192	—	4,192
衍生金融工具之公平值收益	44,928	—	44,928
投資物業之公平值收益，淨額	33,245	—	33,245
透過損益按公平值列賬之股本投資之 公平值虧損，淨額	—	4,159	4,159
可供出售投資減值	—	78,949	78,949
於合資企業之投資	3,358,046	—	3,358,046
於聯營公司之投資	227,116	—	227,116

4. 經營分類資料 (續)

可報告分類資料 (續)

截至2016年12月31日止年度

	物業開發 及投資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
分類收入			
銷售予外界客戶	881,660	247,756	1,129,416
分類業績	(70,732)	(154,305)	(225,037)
公司及未分配開支			(54,211)
融資成本			(10,641)
除稅前虧損			(289,889)
其他分類資料：			
應佔盈利／(虧損)：			
合資企業	(33,078)	—	(33,078)
聯營公司	39,270	—	39,270
物業及設備項目資本開支	87,720	—	87,720
折舊	4,169	—	4,169
透過損益按公平值列賬之股本投資之			
公平值虧損·淨額	—	195,271	195,271
可供出售投資減值	—	152,420	152,420
撇減已落成待售物業至可變現淨值	3,305	—	3,305
撇減發展中物業至可變現淨值	1,910	—	1,910
於合資企業之投資	319,907	—	319,907
於聯營公司之投資	142,666	—	142,666

地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

	2017年 千港元	2016年 千港元
英國	342,891	—
中國內地	92,666	881,660
香港	29,004	247,756
	464,561	1,129,416

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。

(b) 非流動資產

	2017年 千港元	2016年 千港元
英國	18,475,123	—
中國內地	95,617	144,817
香港	197,621	432,133
澳洲	156,089	—
	18,924,450	576,950

以上非流動資產資料乃按資產所在地區劃分，但不包括金融工具。

財務報表附註

2017年12月31日

4. 經營分類資料 (續)

主要客戶之資料

59,114,000 港元及 47,539,000 港元 (2016 年: 無) 之收入是源自兩位物業開發及投資分類客戶之租金收入。

5. 收入、其他收入及收益

收入指年內出售物業之所得款項總額，經扣除營業稅及出售物業之其他相關銷售稅項、已收及應收租賃物業之租金收入總額、出售透過損益按公平值列賬之股本投資之收益／虧損，淨額、上市及非上市投資所得股息及利息收入，以及應收貸款所得利息收入之總和。

本集團之收入、其他收入及收益分析如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
收入		
出售物業	19,700	881,660
租金收入總額	342,891	—
出售透過損益按公平值列賬之股本投資之收益／(虧損)，淨額	(17,474)	14,272
上市股本投資所得股息收入	10,406	93,580
非上市股本投資所得股息收入	72,966	—
債務投資利息收入	10,988	102,183
應收貸款利息收入	25,084	37,721
	464,561	1,129,416
其他收入及收益		
銀行利息收入	17,309	29,967
其他利息收入	32,624	54,927
收購附屬公司之議價收購收益 (附註33)	101,572	—
出售合資企業之收益	84,720	—
衍生金融工具之公平值收益	44,928	—
投資物業之公平值收益，淨額 (附註15)	33,245	—
出售可供出售投資之收益	13,248	—
承包商之補償	11,346	—
出售附屬公司之收益，淨額 (附註34)	—	57,566
出售物業及設備項目之收益	176	186
匯兌收益，淨額	106,335	—
其他	54	392
	445,557	143,038

6. 其他開支

其他開支分析如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值虧損，淨額	4,159	195,271
可供出售投資之減值 (附註18)	78,949	152,420
向於過往年度所出售附屬公司之收購方支付之補償	15,849	95,377
出售附屬公司之虧損 (附註34)	3,876	—
出售可供出售投資之虧損	—	48,142
匯兌虧損，淨額	—	111,284
	102,833	602,494

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
銀行及其他貸款之利息	152,986	16,372
減：已資本化利息	-	(5,731)
	152,986	10,641

8. 除稅前盈利／（虧損）

本集團除稅前盈利／（虧損）已扣除／（計入）：

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
售出物業成本	19.2	15,356	728,223
撇減已落成待售物業至可變現淨值*	19.2	-	3,305
撇減發展中物業至可變現淨值*	19.1	-	1,910
折舊	14	4,192	4,169
減：已資本化之金額		(25)	(231)
		4,167	3,938
根據經營租賃的最低租金		8,895	8,735
核數師酬金		5,253	3,200
僱員福利開支（包括董事酬金（附註9））：			
工資及薪金		161,259	139,331
退休福利計劃供款		4,571	4,390
減：已資本化之金額		(534)	(7,023)
		165,296	136,698
匯兌差額，淨額	5, 6	(106,335)	111,284
租金收入總額		(342,891)	-
來自賺取租金投資物業的直接經營開支 （包括維修及保養）		2,749	-
淨租金收入		(340,142)	-

* 該等金額計入綜合損益表之「銷售成本」內。

財務報表附註

2017年12月31日

9. 董事薪酬

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之本年度董事薪酬如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
袍金	1,955	1,960
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	28,290	24,500
表現掛鈎花紅*	37,300	22,800
退休福利計劃供款	1,274	1,085
	66,864	48,385
	68,819	50,345

* 本公司若干執行董事有權獲取按年內本集團經營業績、個別董事表現以及可比較市場統計資料而釐定之花紅。

年內，本集團將一項位於香港之租賃物業提供予本公司其中1名執行董事作為員工宿舍。該宿舍以應課差餉租值計算之概約貨幣價值為600,000港元(2016年：600,000港元)，包括在以上披露款額內。

年內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排(2016年：無)。

(a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
林健鋒先生	735	700
梁宇銘先生	610	580
黃龍德博士	610	580
	1,955	1,860

年內並無向獨立非執行董事支付其他酬金(2016年：無)。

9. 董事薪酬 (續)

(b) 執行董事及一名非執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	表現掛鈎 花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	合計薪酬 千港元
2017年					
執行董事：					
張松橋先生	-	-	15,000	-	15,000
林孝文醫生	-	9,960	8,000	432	18,392
曾維才先生	-	5,720	-	264	5,984
梁振昌先生	-	2,730	2,000	126	4,856
梁偉輝先生	-	4,030	4,300	182	8,512
黃志強先生 [#]	-	5,850	8,000	270	14,120
	-	28,290	37,300	1,274	66,864
2016年					
執行董事：					
張松橋先生	-	-	-	-	-
林孝文醫生	-	9,570	8,000	414	17,984
曾維才先生	-	5,525	3,000	255	8,780
梁振昌先生	-	2,600	2,000	120	4,720
梁偉輝先生	-	2,470	3,800	114	6,384
黃志強先生 [#]	-	4,335	6,000	182	10,517
	-	24,500	22,800	1,085	48,385
非執行董事：					
王溢輝先生 ^{**}	100	-	-	-	100
	100	24,500	22,800	1,085	48,485

[#] 黃志強先生於2016年3月1日獲委任為本公司執行董事兼副主席。

^{**} 王溢輝先生於2016年3月1日辭任本公司非執行董事。

財務報表附註

2017年12月31日

10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員中，其中4名（2016年：3名）為董事，其薪酬詳情載於上文附註9。年內，其餘1名（2016年：2名）非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
薪金、津貼及實物利益	3,380	5,655
表現掛鈞花紅	8,000	12,500
退休福利計劃供款	156	261
	11,536	18,416

薪酬屬下列範圍之非董事最高薪酬僱員之人數：

	2017年	人數	2016年
7,500,001港元至8,000,000港元	–		1
11,000,001港元至11,500,000港元	–		1
11,500,001港元至12,000,000港元	1		–
	1		2

11. 所得稅

香港利得稅乃根據年內來自香港之估計應課稅盈利按稅率16.5%（2016年：16.5%）計算。其他地區之應課稅盈利之稅項則按本集團經營所在司法管轄區的現行稅率計算。

	2017年 千港元	2016年 千港元
年內即期支出		
香港	522	22,528
中國內地	7,660	65,981
英國	9,256	–
過往年度超額撥備		
香港	(363)	–
中國內地	(2,245)	(26,392)
土地增值稅項抵免	–	(13,198)
遞延稅項（附註30）	(3,213)	17,948
年內稅項開支總額	11,617	66,867

11. 所得稅 (續)

適用於除稅前盈利／(虧損)按本公司及附屬公司作為居籍之司法權區的法定稅率計算之稅項開支，與按實際稅率計算之稅項開支對賬如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
除稅前盈利／(虧損)	303,493	(289,889)
按不同司法權區法定稅率計算之稅項	36,969	(38,074)
過往期間即期稅項調整	(2,608)	(26,392)
合資企業應佔損益	(273)	5,458
聯營公司應佔損益	78	(6,634)
毋須課稅之收入	(109,549)	(61,249)
不可扣稅之開支	79,523	172,988
本集團中國附屬公司可供分派盈利10%預扣稅之影響	-	5,180
出售本集團中國附屬公司時10%預扣稅之影響	-	32,115
動用過往期間之稅項虧損	-	(7,532)
未確認之稅項虧損	7,477	905
土地增值稅	-	(13,198)
土地增值稅之稅務影響	-	3,300
按本集團實際稅率計算之稅項開支	11,617	66,867

分佔聯營公司及合資企業應佔之稅項分別為零港元(2016年：2,348,000港元)及12,562,000港元(2016年：無)，已計入綜合損益表之「應佔聯營公司之盈虧」及「應佔合資企業之盈虧」。

財務報表附註

2017年12月31日

12. 股息

	2017年 千港元	2016年 千港元
擬派末期股息－每股普通股0.02港元（2016年：無）	77,647	—

截至2017年12月31日止年度報告期後擬派末期股息於報告期末尚未確認為負債，並須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

本公司並無就截至2017年及2016年12月31日止年度宣派中期股息。

13. 母公司普通權益擁有人應佔每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）金額乃根據母公司普通權益擁有人應佔年內盈利／（虧損），以及年內已發行普通股加權平均數計算。

計算兩個年度每股基本及攤薄盈利所使用的普通股加權平均數已進行追溯調整以反映於2017年4月28日完成的供股（定義見綜合財務報表附註31）的影響。

由於尚未行使購股權對已呈列之每股基本盈利／（虧損）並無攤薄影響，因此，並無就攤薄對截至2017年及2016年12月31日止年度已呈列每股基本盈利／（虧損）作出調整。

每股基本及攤薄盈利／（虧損）乃根據以下各項計算：

	2017年 千港元	2016年 千港元
盈利／（虧損）		
用於計算每股基本及攤薄盈利／（虧損）之 母公司普通權益擁有人應佔盈利／（虧損）	291,876	(356,756)
	股份數目	
	2017年	2016年 (經重列)
股份		
用於計算每股基本及攤薄盈利／（虧損）之 年內已發行普通股加權平均數	3,466,735,021	2,596,793,387

14. 物業及設備

	土地及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢私、 固定裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
2017年12月31日					
於2016年12月31日及 2017年1月1日：					
成本	102,078	1,935	6,282	19,365	129,660
累計折舊	(5,380)	(1,893)	(4,854)	(13,696)	(25,823)
賬面淨值	96,698	42	1,428	5,669	103,837
於2017年1月1日，扣除累計折舊	96,698	42	1,428	5,669	103,837
添置	-	-	1,063	509	1,572
出售	-	-	(15)	(42)	(57)
年內折舊撥備	(1,872)	(38)	(362)	(1,920)	(4,192)
出售一間附屬公司(附註34(A))	-	-	(79)	(1,357)	(1,436)
匯兌調整	-	-	34	57	91
於2017年12月31日，扣除累計折舊	94,826	4	2,069	2,916	99,815
於2017年12月31日：					
成本	102,078	1,935	6,829	16,349	127,191
累計折舊	(7,252)	(1,931)	(4,760)	(13,433)	(27,376)
賬面淨值	94,826	4	2,069	2,916	99,815
2016年12月31日					
於2016年1月1日：					
成本	18,550	1,935	9,264	18,818	48,567
累計折舊	(5,009)	(1,830)	(5,983)	(13,768)	(26,590)
賬面淨值	13,541	105	3,281	5,050	21,977
於2016年1月1日，扣除累計折舊	13,541	105	3,281	5,050	21,977
添置	83,528	-	605	3,587	87,720
出售	-	-	(2)	(265)	(267)
年內折舊撥備	(371)	(63)	(1,371)	(2,364)	(4,169)
出售附屬公司(附註34(B))	-	-	(986)	(185)	(1,171)
匯兌調整	-	-	(99)	(154)	(253)
於2016年12月31日，扣除累計折舊	96,698	42	1,428	5,669	103,837
於2016年12月31日：					
成本	102,078	1,935	6,282	19,365	129,660
累計折舊	(5,380)	(1,893)	(4,854)	(13,696)	(25,823)
賬面淨值	96,698	42	1,428	5,669	103,837

於2017年12月31日，本集團的一棟賬面值82,027,000港元(2016年：零)的樓宇已予抵押作為本集團獲授一般銀行融資的擔保(附註29)。

財務報表附註

2017年12月31日

15. 投資物業

	2017年 千港元	2016年 千港元
於1月1日之賬面值	—	—
收購附屬公司(附註33)	14,343,476	—
添置	1,145	—
租賃優惠	35,518	—
公平值調整之淨收益(附註5)	33,245	—
匯兌調整	815,549	—
於12月31日之賬面值	15,228,933	—

本集團的投資物業包括兩項位於英國的商業物業。本公司董事根據該等物業中各項的性質、特點及風險已確定該等投資物業包括一類資產，即商業物業。本集團的投資物業於2017年12月31日根據獨立專業合資格估值師Knight Frank Petty Limited進行的評估重新估值為15,228,933,000港元。各年，本集團委聘外部估值師負責本集團物業的外部估值。選擇標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業標準。財務部包括一組成員就由外聘估值師以財務報告為目的進行之估值作出檢討並直接向高級管理層報告。在對中期及年度財務報告進行估值時，高級管理層及外聘估值師就其進程、假設及結果每年進行兩次討論。

投資物業根據經營租約出租予第三方，有關進一步情況概要載於財務報表附註37(a)。

於2017年12月31日，本集團賬面值12,089,375,000港元的投資物業已予抵押作為本集團獲授一般銀行融資的擔保(附註29)。

本集團投資物業的進一步詳情載於第103頁。

公平值等級

下表說明本集團投資物業之公平值計量等級：

	使用以下各項用於2017年12月31日的公平值計量			合計 千港元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
經常性公平值計量： 商業物業	—	—	15,228,933	15,228,933

年內，第一級及第二級公平值計量間並無轉移，第三級亦無轉入或轉出(2016年：無)。

15. 投資物業 (續)

分類為第三級公平值等級內的公平值計量對賬：

	商業物業 千港元
於2016年1月1日、2016年12月31日及2017年1月1日的賬面值	—
收購附屬公司	14,343,476
添置	1,145
租賃優惠	35,518
公平值調整之淨收益	33,245
匯兌調整	815,549
於2017年12月31日賬面值	15,228,933

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據的概要：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			2017年	2016年
商業物業	收入資本化法	估計租金價值 (每年每平方呎)	52英鎊至 107.5英鎊	不適用
		等價收益率	4.01%至 4.98%	不適用

分類為第三級公平值等級的投資物業公平值乃根據收入淨額的資本化並計及支出及復歸收入潛力，使用收入資本化法釐定。公平值計量與租金價值估值正相關，與等價收益率負相關。

16. 於合資企業之投資

	2017年 千港元	2016年 千港元
分佔資產淨值	3,234,552	107,815
向合資企業提供之貸款	123,494	212,092
	3,358,046	319,907

向合資企業提供之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為該等貸款被視為本集團於合資企業之投資淨值之一部分。

財務報表附註

2017年12月31日

16. 於合資企業之投資 (續)

本集團主要合資企業之詳情如下：

名稱	所持已發行股份詳情	註冊成立/ 登記及 營運地點	以下各項之百分比		
			擁有權權益	投票權	應佔盈利
Distinct Global Investments Limited (「Distinct Global」)	每股面值1美元之普通股	英屬處女群島	47	47	47
Anton Capital Investment Vehicle III (「ACIV III」)	每份面值1澳元之信託單位	澳洲	46	46	46
Instant Glory International Limited (「Instant Glory」)	每股面值1美元之普通股	英屬處女群島	50	50	50
Concept Castle Limited (「Concept Castle」)	每股面值1美元之普通股	英屬處女群島	50	50	50
Excel Winner Limited (「Excel Winner」)	每股面值1港元之普通股	香港	50	50	50
Excel Winner UK Limited (「Excel Winner UK」)	每股面值1英鎊之普通股	英格蘭及威爾斯	50	50	50
航日環球有限公司 (「航日環球」)	每股面值1美元之普通股	英屬處女群島	50	50	50

Distinct Global為投資控股公司，持有ACIV III之98%股權（統稱「Distinct Global集團」），並獲本集團於年內新近投資。

Instant Glory為投資控股公司，直接及間接持有Concept Castle、Excel Winner及Excel Winner UK（統稱「Instant Glory集團」）之全部100%股權，並獲本集團於年內新近投資。Excel Winner UK為物業控股公司。

航日環球為船舶控股公司。

眾運投資有限公司（「眾運」）為投資控股公司，直接及間接持有Crystal Way Investments Limited、Flourish Time Limited（「Flourish Time」）及悅年有限公司（「悅年」）（統稱「眾運集團」）之全部100%股權。Flourish Time及悅年為物業控股公司。於2017年1月16日，本集團訂立買賣協議以向合資企業合作夥伴出售眾運之50%權益連同眾運結欠本集團之股東貸款，總代價為296,150,000港元。

所有該等合資企業均未上市及由本公司間接持有。

Distinct Global集團、Instant Glory集團、航日環球及眾運集團被視為本集團之主要合資企業並使用權益法入賬。

16. 於合資企業之投資 (續)

下表說明有關Distinct Global集團、Instant Glory集團、航日環球及眾運集團之財務資料概要以及與綜合財務報表所列賬面值之對賬：

Distinct Global集團

	2017年 千港元
流動資產	61,325
非流動資產	615,312
流動金融負債，不包括應付賬項及其他應付款項	(266,073)
其他流動負債	(1,854)
流動負債	(267,927)
非流動金融負債，不包括應付賬項及其他應付款項及撥備	(182,766)
其他非流動負債	(36,365)
非流動負債	(219,131)
資產淨值	189,579
非控制性權益	(120,229)
Distinct Global集團擁有人應佔資產淨值	69,350
與本集團權益的對賬	
本集團之擁有權比例	47%
本集團分佔資產淨值	32,595
向Distinct Global集團授出之貸款	123,494
投資賬面值	156,089
收益	21,535
利息收入	299
利息開支	(7,888)
所得稅開支	(36,365)
本年度盈利	87,556
本年度其他全面收益	4,610
本年度全面收益總額	92,166

Instant Glory集團

	2017年 千港元
流動資產	954,828
非流動資產	5,753,753
其他流動負債	(809)
流動負債	(809)
非流動金融負債，不包括應付賬項及其他應付款項及撥備	(481,247)
非流動負債	(481,247)
資產淨值	6,226,525
與本集團權益的對賬	
本集團之擁有權比例	50%
本集團分佔資產淨值	3,113,262
投資賬面值	3,113,262
本年度虧損	(24)
本年度全面虧損總額	(24)

財務報表附註

2017年12月31日

16. 於合資企業之投資 (續)

航日環球

	2017年 千港元	2016年 千港元
流動資產	196	288
非流動資產	176,481	202,544
金融負債，不包括應付賬項及其他應付款項	(545)	-
流動負債	(545)	-
資產淨值	176,132	202,832
與本集團權益的對賬		
本集團之擁有權比例	50%	50%
本集團分佔資產淨值	88,066	101,416
投資賬面值	88,066	101,416
折舊	(27,436)	(27,328)
本年度虧損	(27,934)	(27,903)
本年度其他全面收益	1,234	587
本年度全面虧損總額	(26,700)	(27,316)

眾運集團

	2017年 千港元	2016年 千港元
流動資產	-	4,996
非流動資產	-	825,441
流動金融負債，不包括應付賬項及其他應付款項	-	(424,715)
流動負債	-	(424,715)
非流動金融負債，不包括應付賬項及其他應付款項及撥備	-	(408,033)
非流動負債	-	(408,033)
負債淨額	-	(2,311)
與本集團權益的對賬		
本集團之擁有權比例	不適用*	50%
本集團分佔負債淨額	-	(1,156)
授予眾運集團之貸款	-	212,092
投資賬面值	-	210,936
利息開支	-	(1,035)
本年度虧損	-	(2,311)
本年度全面虧損總額	-	(2,311)

* 於2017年1月本集團出售於眾運集團之50%權益。

下表說明本集團單獨屬非主要合資企業之總體財務資料：

	2017年 千港元	2016年 千港元
應佔合資企業本年度虧損	(14,841)	(17,971)
應佔合資企業其他全面虧損	(4,527)	(2,592)
應佔合資企業全面虧損總額	(19,368)	(20,563)
本集團於合資企業之投資的總賬面值	629	7,555

17. 於聯營公司之投資

	2017年 千港元	2016年 千港元
分佔資產淨值	226,173	142,470
應收聯營公司款項	943	196
	227,116	142,666

應收聯營公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該款項被視為本集團於聯營公司投資淨額之一部分。

主要聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 登記及 營運地點	所持股份詳情	本集團應佔擁有權 權益百分比		主要業務
			2017年	2016年	
Fine Ahead Limited (「Fine Ahead」)	英屬處女群島	每股面值1美元之 普通股	35%	-	投資控股
PRECP Development Venture I Limited (「PRECP」)	開曼群島	每股面值1美元之 普通股	31.75%	31.75%	投資控股

本集團於此等聯營公司之股權包括透過本公司附屬公司持有之權益股份。

下表說明有關Fine Ahead、PRECP及華科融資租賃之財務資料概要以及與綜合財務報表所列賬面值之對賬：

Fine Ahead

	2017年 千港元
流動資產	2,661
非流動資產	378,450
流動負債	(2,685)
資產淨值	378,426
與本集團權益的對賬：	
本集團之擁有權比例	35%
本集團分佔資產淨值	132,449
應收Fine Ahead款項	353
投資賬面值	132,802
本年度虧損	(33)
本年度全面虧損總額	(33)

財務報表附註

2017年12月31日

17. 於聯營公司之投資 (續)

PRECP

	2017年 千港元	2016年 千港元
流動資產	76,111	1,020
非流動資產	227,384	455,386
流動負債	(8,302)	(7,682)
資產淨值	295,193	448,724
與本集團權益的對賬：		
本集團之擁有權比例	31.75%	31.75%
本集團分佔資產淨值	93,724	142,470
應收PRECP款項	590	196
投資賬面值	94,314	142,666
本年度盈利／(虧損)	(1,457)	87,611
本年度其他全面收益	7,952	—
本年度全面收益總額	6,495	87,611

華科融資租賃

	2017年 千港元	2016年 [#] 千港元
收入	—	189,885
本年度盈利	—	61,086
本年度其他全面虧損	—	(25,601)
本年度全面收益總額	—	35,485

[#] 於截至2016年12月31日止年度，華科融資租賃已於出售Wonder Splendid (附註34(B)(b))中出售，因此，上文所載彼之財務資料概要詳情僅載入彼截至出售日期的損益業績。

18. 可供出售投資

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
上市股本投資，按公平值		756,370	433,354
非上市基金投資，按公平值		1,729,241	1,600,343
永續證券，按公平值	(i)	—	930,000
非上市債務投資，按公平值	(ii)	201,788	—
於12月31日之賬面值		2,687,399	2,963,697

年內，於其他全面收益內確認之本集團可供出售投資之總盈利為555,647,000港元(2016年：總虧損558,672,000港元)，其中虧損65,701,000港元(2016年：虧損200,562,000港元)於本年度自其他全面收益重新分類至損益表。

年內，股本投資之市值出現大幅下跌。董事認為，該下跌顯示股本投資已出現減值，且減值虧損78,949,000港元(2016年：152,420,000港元)(其已計入上文重新分類調整65,701,000港元(2016年：200,562,000港元))，已於本年度之損益表內確認。

上述投資包括已指定為可供出售金融資產之股本及債務證券投資。

18. 可供出售投資 (續)

附註：

- (i) 於2015年12月，本集團以代價淨額168,300,000美元（相等於1,305,049,000港元）認購一間於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市公司（「發行人」）發行之永續證券（「永續證券」）。永續證券為無抵押，並附帶權利可收取每年9%的分派，有關分派每半年於期後支付。永續證券並無到期日，發行人可酌情決定遞延支付分派，惟發行人於截至分派日期前一日止12個月期間內並無向其權益股東宣派任何股息。於本年度，永續證券已由發行人於2017年1月悉數贖回。
- (ii) 於2017年6月，本集團以總代價25,000,000美元（相等於193,750,000港元）認購發行人發行之優先票據（「優先票據」）。優先票據按年利率8.75%計息，有關利息須每半年支付，及將於2025年6月到期。發行人可不時於到期日前以合適價格贖回全部或部分優先票據。

19.1 發展中物業

	2017年 千港元	2016年 千港元
於年初	246,595	1,668,457
添置（包括發展成本及已資本化利息及支出）	7,210	311,110
轉撥入已落成待售物業（附註19.2）	-	(1,032,446)
出售附屬公司（附註34）	(258,290)	(666,089)
撇減至可變現淨值（附註8）	-	(1,910)
匯兌調整	4,485	(32,527)
於年終	-	246,595

發展中物業預期完成時間：

	2017年 千港元	2016年 千港元
超過一般工作流程被列作非流動資產	-	-
於一般工作流程內被列作流動資產	-	246,595
	-	246,595

發展中物業預期於一般工作流程內完成及收回：

	2017年 千港元	2016年 千港元
1年內	-	246,595

財務報表附註

2017年12月31日

19.2 已落成待售物業

	2017年 千港元	2016年 千港元
於年初	306,947	300,935
轉撥自發展中物業(附註19.1)	–	1,032,446
已出售物業(附註8)	(15,356)	(728,223)
撇減至可變現淨值(附註8)	–	(3,305)
出售附屬公司(附註34)	(297,177)	(266,593)
匯兌調整	5,586	(28,313)
於年終	–	306,947

20. 應收賬款

	2017年 千港元	2016年 千港元
應收賬款	5,308	–

應收賬款主要包括應收取之租金，一般於賬期第一日到期收取。本集團力求嚴格監控其應收賬款之欠款，而逾期之欠款結餘由高級管理人員定期檢討。

於報告期末，根據發票日期計，應收賬款之賬齡分析如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
1個月內	4,230	–
3至6個月	1,078	–
	5,308	–

不視為已減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
既未逾期亦未減值	2,192	–
逾期1個月內	2,038	–
逾期3個月至6個月	1,078	–
	5,308	–

既未逾期亦未減值之應收賬款乃與一名近期並無違約記錄之客戶有關。

已逾期但並未減值之應收賬款乃與本集團有良好往績記錄之一名客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為，對該等餘額毋須作出減值撥備，原因為信貸質量並無重大變動，且有關結餘仍視為可悉數收回。

21. 應收貸款及利息

	2017年 千港元	2016年 千港元
有抵押	130,452	136,503
無抵押	-	101,019
	130,452	237,522

附註：

該等應收貸款按介乎12%至18%之實際年利率計算之攤銷成本入賬。該等應收貸款之信貸期介乎1個月至12個月。由於該等應收貸款與多名不同借款人有關，董事認為該等應收貸款並無集中信貸風險。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

於2017年及2016年12月31日，所有應收貸款及利息均未到期，並無被單獨或共同認為有減值，與多名獨立且近期並無違約記錄之貸款借款人有關。

22. 預付款項、按金及其他應收款項

	2017年 千港元	2016年 千港元
出售附屬公司之應收代價（附註）	-	1,910,875
預付款項	5,455	3,669
按金及其他應收款項	85,819	67,831
	91,274	1,982,375

附註：

於2016年12月31日，出售附屬公司之應收代價為不計息，以及以若干已出售附屬公司之股權作為其中的543,806,000港元之擔保。於截至2017年12月31日止年度，全部結餘已悉數收回。

23. 透過損益按公平值列賬之股本投資

	2017年 千港元	2016年 千港元
上市股本投資，按市值	310,874	581,295

於2017年及2016年12月31日之上述投資於初步確認時由本集團指定為透過損益按公平值列賬之金融資產。

於該等財務報表獲批准日期，假設本集團上市股本投資組合維持不變，本集團透過損益按公平值列賬之股本投資之市值為318,484,000港元。

24. 經紀公司存款

經紀公司存款按平均年利率0.001%（2016年：年利率0.004%）計算。

財務報表附註

2017年12月31日

25. 現金及等同現金及已抵押存款

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
現金及銀行結餘		9,461,036	7,050,738
定期存款		500,000	499,035
		9,961,036	7,549,773
減：已抵押存款	(a)	(5,072,750)	–
有限制銀行結餘	(b)	(168,302)	(38,926)
現金及等同現金		4,719,984	7,510,847

附註：

(a) 於本年度，銀行結餘已抵押予銀行，以擔保本集團獲授之銀行借貸（附註29 (a)）。

(b) 於2017年12月31日之有限制銀行結餘指存放於一間英國銀行之存款，其用途僅限於支付若干銀行授出之貸款融資項下之若干債務。於2016年12月31日之有限制銀行結餘指存放於若干中國銀行之存款，其用途僅限於中國物業發展活動。

於報告期末，本集團以人民幣（「人民幣」）列值之現金及銀行結餘為199,017,000港元（2016年：163,290,000 港元）。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

於銀行之現金根據每日銀行存款利率以浮息計息。短期定期存款之存款期介乎1個月至6個月，視乎本集團之即時現金需求，並按各自短期定期存款利率計息。銀行結餘及定期存款乃存放於信譽良好及並無近期拖欠記錄之銀行。

26. 應付賬項

於報告期末，根據發票日期計，應付賬項之賬齡分析如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
一年內	–	116,352

應付賬項為不計息，一般須於正常運營週期內償還。

27. 其他應付款項及預提負債

	2017年 千港元	2016年 千港元
已收按金	–	154,505
預收款項	129,656	–
其他應付款項	59,315	8,921
預提負債	89,519	59,278
應付合資企業款項	455,137	–
	733,627	222,704

其他應付款項為不計息及通常須於一年內償還。

應付合資企業款項為無抵押、免息及按要求償還。

28. 衍生金融工具

	2017年	
	資產 千港元	負債 千港元
遠期貨幣合約	-	86,915
利率掉期	44,739	-
	44,739	86,915
列為非流動部分：		
利率掉期	(44,739)	-
流動部分	-	86,915

遠期貨幣合約－對沖投資淨額

名義本金為215,000,000英鎊之遠期貨幣合約乃指定作為對沖於英國之若干附屬公司的投資淨額之對沖工具。遠期貨幣合約餘額會隨著外匯遠期匯率的變動而改變。遠期貨幣合約將於2018年5月到期。有關對沖投資淨額之進一步詳情載於財務報表附註44。

利率掉期

年內，本集團已訂立若干名義本金總額為498,000,000英鎊之利率掉期，據此，本集團按固定利率約0.72%支付利息，並就名義金額按相當於倫敦銀行同業拆息（「倫敦銀行同業拆息」）之浮動利率收取利息。利率掉期將於五年後到期，並用於管理按浮動利率計息之銀行貸款產生之利率風險。

該等利率掉期並未設定為對沖目的，並透過損益按公平值計量。年內，非對沖衍生工具之公平值變動合共44,928,000港元已計入損益。

29. 計息銀行及其他借貸

	2017年			2016年		
	合約利率	到期	千港元	合約利率	到期	千港元
即期						
銀行貸款－有抵押	倫敦銀行 同業拆息+0.45%至 倫敦銀行 同業拆息+0.5%	按要求	5,287,788	不適用	不適用	-
須按要求償還的長期銀行貸款 －有抵押	香港銀行 同業拆息+1%	按要求	35,000	不適用	不適用	-
－無抵押	倫敦銀行 同業拆息+1.35%	按要求	1,841,790	不適用	不適用	-
其他貸款－無抵押	不適用	不適用	-	12%	2017年	112,208
			7,164,578			112,208
非即期						
銀行貸款－有抵押	倫敦銀行 同業拆息+1.5%	2022年	6,470,533	不適用	不適用	-
			13,635,111			112,208
分析如下：						
須償還之銀行貸款：						
按要求（附註a）			7,164,578			-
於第3年至第5年（包括首尾兩年）			6,470,533			-
			13,635,111			-
須於1年內償還之其他貸款			-			112,208
			13,635,111			112,208

財務報表附註

2017年12月31日

29. 計息銀行及其他借貸 (續)

附註：

- (a) 誠如財務報表附註44進一步闡述，本集團總額為7,164,578,000港元(2016年：無)之定期貸款附帶按要求還款條款，被分類為流動負債並於上述分析中分析為須按要求償還的銀行貸款。

於報告期末，按貸款協議所載之既定還款日期劃分之計息銀行及其他借貸之到期情況如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
銀行及其他應償還借貸：		
1年內	5,360,723	112,208
第2年	73,547	—
第3年至第5年(包括首尾兩年)	8,200,841	—
	13,635,111	112,208

- (b) 本集團銀行借貸由本集團若干資產抵押，該等資產之總賬面值如下：

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
物業及設備	14	82,027	—
投資物業	15	12,089,375	—
已抵押存款	25(a)	5,072,750	—

- (c) 於2017年12月31日，全部銀行借貸均按浮動利率計息。於2016年12月31日，其他借貸按固定利率計息。

- (d) 本集團銀行及其他借貸乃以下列貨幣列值：

	2017年 千港元	2016年 千港元
港元	35,000	—
英鎊	13,600,111	—
人民幣	—	112,208
	13,635,111	112,208

- (e) 若干本集團附屬公司股權以作為本集團獲授銀行借貸6,470,533,000港元之抵押品(附註1)。

- (f) 於2017年12月31日，本集團以英鎊計值總額為6,992,915,000港元的銀行借貸指定為於英國若干附屬公司及一間合資企業之投資淨額對沖。有關投資淨額對沖的進一步詳情載於財務報表附註44。

30. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內之變動如下：

遞延稅項負債

	超過相關 折舊之 折舊撥備 千港元	可供出售 投資重估 千港元	股息預扣稅 千港元	未變現收益 千港元	土地 增值稅撥備 千港元	總計 千港元
於2016年1月1日	290	-	12,737	7,920	-	20,947
年內在損益表中扣減／(計入)之遞延 稅項(附註11)	7	-	5,180	(4,702)	4,721	5,206
出售附屬公司(附註34(B))	-	-	-	-	(1,552)	(1,552)
匯兌調整	-	-	(705)	-	-	(705)
於2016年12月31日及2017年1月1日	297	-	17,212	3,218	3,169	23,896
年內在其他全面收益扣減之遞延稅項	-	16,836	-	-	-	16,836
年內在損益表中扣減／(計入)之遞延 稅項(附註11)	5	-	-	(3,218)	-	(3,213)
出售附屬公司(附註34(A))	-	-	(17,525)	-	(3,227)	(20,752)
匯兌調整	-	-	313	-	58	371
於2017年12月31日	302	16,836	-	-	-	17,138

遞延稅項資產

	土地增值稅撥備 千港元	可供動用以 抵銷應課稅 盈利之虧損 千港元	總計 千港元
於2016年1月1日	1,287	11,153	12,440
年內在損益表中計入之遞延稅項(附註11)	(1,508)	(11,234)	(12,742)
匯兌調整	221	81	302
於2016年12月31日、2017年1月1日及 2017年12月31日	-	-	-

根據《中國企業所得稅法》，於中國內地成立之外資企業向境外投資者宣派之股息，須被徵收10%預扣稅。有關規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後所產生之盈利。倘中國內地與境外投資者所屬司法權區之間定有稅務條約，則可按較低預扣稅率徵稅。本集團之適用稅率為5%或10%。因此，本集團須就該等於中國內地成立之附屬公司及聯營公司就2008年1月1日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

於2017年12月31日，概無就本集團於中國內地成立之附屬公司須繳納預扣稅的未匯回盈利應付的預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司於可見未來不大可能分派該等盈利。於2017年12月31日，尚未確認遞延稅項負債的與投資於該等中國內地之附屬公司相關的暫時性差異合共為74,178,000港元(2016年：620,000港元)。

本集團來自香港之稅項虧損為212,487,000港元(2016年：167,173,000港元)，取決於香港稅務局的同意，有關稅項虧損可無限期抵銷產生虧損之該等公司之未來應課稅盈利。於2016年12月31日，本集團來自中國內地之稅項虧損為51,392,000港元，將於一至五年內到期，可用作抵銷未來應課稅盈利。由於有關虧損乃來自持續一段時間錄得虧損之附屬公司，且被認為不大可能會有應課稅盈利以動用該等稅項虧損，故並未就該等虧損確認遞延稅項資產。

本公司向其股東支付股息不會產生所得稅後果。

財務報表附註

2017年12月31日

31. 股本

股份

	2017年 千港元	2016年 千港元
法定：		
5,000,000,000股（2016年：5,000,000,000股） 每股0.10港元（2016年：0.10港元）之普通股	500,000	500,000
已發行及繳足：		
3,882,334,668股（2016年：2,588,223,112股） 每股0.10港元（2016年：0.10港元）之普通股	388,233	258,822

本公司已發行股本之交易概要如下：

	已發行 股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價 千港元	總計 千港元
於2016年1月1日、2016年12月31日及2017年1月1日	2,588,223,112	258,822	9,524,823	9,783,645
發行供股股份（附註）	1,294,111,556	129,411	2,458,812	2,588,223
股份發行開支	-	-	(6,557)	(6,557)
於2017年12月31日	3,882,334,668	388,233	11,977,078	12,365,311

附註：

於2017年4月28日，本公司完成按發行價每股供股股份2.00港元向合資格股東按當時每持有兩股本公司股份獲發一股供股股份之發行（「供股」）及發行合共1,294,111,556股供股股份，總現金代價（未扣除開支）為2,588,223,000港元。

由於供股，本公司之已發行股本由2,588,223,112股股份增至3,882,334,668股每股0.10港元之股份。有關供股之詳情披露於本公司日期為2017年3月14日之公告及2017年4月3日之供股章程。

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註35。

32. 儲備

本集團儲備金額及於本年及過往年度之變動詳情於第38頁之綜合權益變動表中呈列。

33. 業務合併

截至2017年12月31日止年度

- (a) 於2017年1月27日，本集團與若干獨立第三方訂立兩份買賣協議以收購於KS Leasehold 的全部100%股權及於Paddington Trust的全部100%已發行單位，該等公司均於英國從物業投資。收購的總現金代價為290,162,000英鎊（相等於2,833,566,000港元）（「現金代價」），已於2017年1月27日以現金方式結清並完成收購事項。該等收購事項為收購位於英國倫敦One Kingdom Street之商業物業，連同與該物業相關之租賃業務，以賺取租金及作資本增值用途。

33. 業務合併 (續)

截至2017年12月31日止年度 (續)

(a) (續)

於收購日期，KS Leasehold及Paddington Trust之可識別資產及負債之公平值如下：

	KS Leasehold 千港元	Paddington Trust 千港元	總計 千港元
投資物業	1,397,443	1,454,083	2,851,526
預付款項、按金及其他應收款項	12,838	2,378	15,216
現金及等同現金	860	-	860
其他應付款項及預提負債	(20,669)	(11,637)	(32,306)
應付稅項	(1,698)	-	(1,698)
按公平值計量之可識別資產總淨值	1,388,774	1,444,824	2,833,598
於綜合損益表之其他收入及收益確認之 議價收購收益	1,226	(1,258)	(32)
以現金支付	1,390,000	1,443,566	2,833,566

本集團於是次收購中產生的交易成本為21,964,000港元。該等交易成本已支銷並將計入綜合損益表內。

有關收購KS Leasehold及Paddington Trust之現金流量分析如下：

	KS Leasehold 千港元	Paddington Trust 千港元	總計 千港元
現金代價	1,390,000	1,443,566	2,833,566
已收購現金及等同現金	(860)	-	(860)
計入投資活動所得現金流量之現金及 等同現金流出淨額	1,389,140	1,443,566	2,832,706
計入經營活動所得現金流量之 收購交易成本	10,982	10,982	21,964
	1,400,122	1,454,548	2,854,670

自收購後，KS Leasehold及Paddington Trust為截至2017年12月31日止年度的本集團之收益貢獻137,729,000港元及綜合盈利貢獻170,913,000港元。

倘合併於年初發生，年內本集團之收益及本集團之盈利將分別為478,359,000港元及293,458,000港元。

- (b) 於2017年3月1日，本集團與兩名獨立第三方訂立收購協議以收購Leadenhall Holding及其附屬公司Leadenhall Property（統稱為「Leadenhall集團」）的全部100%股權及相關股東貸款，總代價為1,137,769,000英鎊（相等於11,369,693,000港元）。Leadenhall Holding為投資控股公司及Leadenhall Property主要於英國從事物業投資。代價以現金方式結清，該收購事項已於2017年5月25日完成。該收購事項為收購位於英國倫敦Leadenhall Street 122號之商業物業，連同與該物業相關之租賃業務，以賺取租金及作資本增值用途。

財務報表附註

2017年12月31日

33. 業務合併 (續)

截至2017年12月31日止年度 (續)

(b) (續)

於收購日期Leadenhall集團之可識別資產及負債之公平值如下：

	千港元
投資物業	11,491,950
應收賬項	1,025
現金及等同現金	12,859
其他應付款項及預提負債	(30,388)
應付稅項	(4,213)
按公平值計量之可識別資產總淨值	11,471,233
於綜合損益表之其他收入及收益確認之議價收購收益	(101,540)
以現金支付	11,369,693

本集團於是次收購中產生的交易成本為67,583,000港元。該等交易成本已支銷並計入綜合損益表內。

有關收購Leadenhall集團之現金流量分析如下：

	千港元
現金代價	11,369,693
已收購現金及等同現金	(12,859)
計入投資活動所得現金流量之現金及等同現金流出淨額	11,356,834
計入經營活動所得現金流量之收購交易成本	67,583
	11,424,417

自收購後，Leadenhall集團為截至2017年12月31日止年度的本集團之收益貢獻205,162,000港元及綜合盈利貢獻137,440,000港元。

倘合併於年初發生，年內本集團之收益及本集團之盈利將分別為593,357,000港元及373,588,000港元。

34. 出售附屬公司

(A) 截至2017年12月31日止年度

於2017年2月21日，本集團訂立買賣協議，以向一名獨立第三方出售其於佳濤國際有限公司（「佳濤」，連同其附屬公司統稱「佳濤集團」，本集團於2016年12月31日之全資附屬公司）的全部100%權益，總代價為人民幣186,000,000元（相當於208,500,000港元）。出售佳濤集團已於2017年3月10日完成。

已出售之佳濤集團資產淨值及其財務影響的詳情概述如下：

	附註	千港元
已出售之資產淨值：		
物業及設備	14	1,436
發展中物業	19.1	258,290
已落成待售物業	19.2	297,177
預付款項、按金及其他應收款項		15,577
可收回稅項		22,635
有限制銀行結餘		54,854
現金及等同現金		66,525
應付賬項		(113,102)
其他應付款項及預提負債		(231,022)
其他借貸		(112,208)
應付稅項		(28,782)
遞延稅項負債	30	(20,752)
		210,628
於出售時解除之匯兌變動儲備		1,748
出售附屬公司之虧損	6	(3,876)
以現金支付		208,500

年內出售佳濤集團之現金及等同現金之流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	208,500
已出售之現金及等同現金	(66,525)
出售佳濤集團現金及等同現金之流入淨額	141,975

財務報表附註

2017年12月31日

34. 出售附屬公司 (續)

(B) 截至2016年12月31日止年度

已出售之附屬公司資產淨值及其財務影響的詳情概述如下：

附註	西安項目 千港元 (附註a)	Wonder Splendid 集團 千港元 (附註b)	總計 千港元
已出售之資產淨值：			
物業及設備	14	1,171	1,171
於聯營公司之投資		-	101,542
發展中物業	19.1	666,089	-
已落成待售物業	19.2	266,593	-
預付款項、按金及其他應收款項		15,144	-
有限制銀行結餘		108,841	-
現金及等同現金		51,782	101
應付賬項		(75,763)	-
其他應付款項及預提負債		(517,391)	-
應付稅項		(4,550)	-
遞延稅項負債	30	(1,552)	-
		510,364	101,643
			612,007
於出售時解除之匯兌變動儲備		43,580	10,931
解除聯營公司之其他全面收益		-	(2,166)
出售附屬公司之收益／(虧損)	5	66,986	(9,420)
		620,930	100,988
			721,918

年內出售附屬公司之現金及等同現金之流入淨額分析如下：

	西安項目 千港元 (附註a)	Wonder Splendid 集團 千港元 (附註b)	總計 千港元
現金代價	620,930	100,988	721,918
應收代價	(520,154)	-	(520,154)
已出售之現金及等同現金	(51,782)	(101)	(51,883)
出售附屬公司現金及等同現金之流入淨額	48,994	100,887	149,881

附註：

- 於2016年11月14日，本集團與兩名獨立第三方訂立兩份買賣協議，出售持有之億中投資有限公司及西安中渝置地有限公司（統稱「西安項目」）全部100%股權，以及西安項目欠付本集團之兩筆股東貸款，總代價為人民幣555,000,000元（相等於620,930,000港元）。西安項目之出售已於2016年11月28日完成。
- 於2016年12月5日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售其於Wonder Splendid（連同其附屬公司統稱「Wonder Splendid集團」）全部100%股權，以及Wonder Splendid集團欠付本集團之股東貸款，總代價為人民幣90,000,000元（相等於100,988,000港元）。Wonder Splendid集團之出售已於2016年12月15日完成。

35. 購股權計劃

(A) 2005年計劃

本公司於2005年4月29日採納一項購股權計劃（「2005年計劃」）並已於2015年4月29日屆滿。2005年計劃之概要如下：

就(A)2005年計劃而言，「合資格集團」指(i)本公司及其各主要股東；(ii)本公司或上文(i)所述任何主要股東之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或合資企業；(iii)上文(ii)所述任何實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或合資企業；(iv)上文(iii)所述任何實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或合資企業；及(v)上文(iv)所述任何實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或合資企業。「僱員」指合資格集團任何成員公司之任何全職或兼職僱員（包括任何執行及非執行董事或候任執行及非執行董事）。

目的

2005年計劃旨在表揚及鼓勵僱員及其他可能對本集團有所貢獻人士所作出之貢獻，以及給予獎勵及協助本集團留聘現有僱員及招聘額外僱員，並給予彼等直接經濟利益，為達致本集團長遠業務目標而努力。

參與人士

參與人士包括合資格集團任何成員公司之任何董事、高級職員及僱員；及合資格集團任何成員公司任何業務、顧問、專業及其他顧問之任何行政人員、高級職員或僱員或任何擬委任出任上述任何職位之人士，而董事會全權認為彼曾經或預期會對本集團作出貢獻。

可予發行的股份總數及其於本報告日期佔已發行股份的百分比

於本報告日期，並無根據2005年計劃之可供發行股份，因該計劃已於2015年4月29日屆滿。

各參與人士的配額上限

任何12個月期間授予各參與人士之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使購股權）獲行使時所發行及將發行之股份總數，不得超過本公司已發行股本之1%，惟獲本公司股東於股東大會上批准者則除外。

可根據購股權認購股份的期限

購股權可根據2005年計劃條款於董事會通知各承授人之期間內隨時行使。該期間不得超過授出購股權日期起計10年。

購股權行使前須持有的最短期限

該期限可由董事會根據2005年計劃之條款釐定。

申請或接納購股權須付金額（如有）以及須作出或可能作出付款或通知付款的期限或償還申請購股權貸款的期限

於接納授出購股權之要約時須支付1港元之代價。

行使價的釐定基準

每股股份之行使價應由董事會釐定，且不得低於下列三者之較高者：

- (i) 股份於提呈購股權日期（須為交易日）於聯交所日報表所報收市價；
- (ii) 股份於緊接上文(i)所述日期前五個交易日於聯交所日報表所報平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

2005年計劃的有效期

計劃之有效期為10年，由2005年4月29日起計，至2015年4月28日止。

35. 購股權計劃 (續)

(B) 2015年計劃

於2015年5月21日，本公司採納一項購股權計劃（「2015年計劃」）。2015年計劃之概要如下：

就(B)2015年計劃而言，「合資格集團」指(i)本公司及其各主要股東；及(ii)本公司或上文(i)所述任何主要股東之各聯繫人士或主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合資企業；及(iii)上文(ii)所述任何實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合資企業；及(iv)上文(iii)所述任何實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合資企業；及(v)上文(iv)所述任何實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合資企業。

目的

為本公司提供靈活的方式，向參與者給予激勵、獎勵、薪酬、補償及／或福利，以及滿足董事會不時批准的該等其他目的。

參與人士

由董事會全權釐定，已向或將向本集團提供服務的合資格集團各成員公司的任何董事（或建議獲委任為董事的任何人士，無論是執行或非執行董事）、高級職員或員工（無論是全職或兼職）；合資格集團各成員公司的任何商業顧問、專業顧問或其他顧問（法律、技術、財務或企業管理領域）（包括該等商業顧問、專業顧問及其他顧問的任何行政人員、高級職員或員工）（或建議獲委任為該等職務的人士）。

可予發行的股份總數及其於本報告日期佔已發行股份的百分比

258,822,311股股份，相當於2018年3月23日已發行股份約6.67%。

各參與人士的配額上限

在2015年計劃條款的規限下，於任何12個月期間內不超過已發行股份總數的1%。

可根據購股權認購股份的期限

董事會根據2015年計劃釐定的有關期限，該期限不超過購股權授出日期起計10年。

購股權行使前須持有的最短期限

董事會根據2015年計劃的條款可能釐定的有關期限。

申請或接納購股權須付金額（如有）以及須作出或可能作出付款或通知付款的期限或償還申請購股權貸款的期限

1.00港元，倘本公司要求，則於要求日期起計7日內。

行使價的釐定基準

在2015年計劃條款的規限下，行使價為由董事會全權釐定的價格，惟不得低於以下各項的最高者：

- (i) 股份在購股權授出日期（必須為營業日）於聯交所日報表所載的收市價；
- (ii) 股份在緊接購股權授出日期前連續五個營業日於聯交所日報表所載的平均收市價；及
- (iii) 股份在購股權授出日期的面值。

2015年計劃的有效期

在2015年計劃條款的規限下，於2015年5月21日起計10年。

35. 購股權計劃 (續)

於2015年計劃獲採納起至2017年12月31日期間並無據此授出購股權。以下為年內2005年計劃項下之購股權變動：

	2017年		2016年	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份
於1月1日	3.30	63,239	3.30	63,239
供股完成時作出調整	-	923	-	-
於12月31日	3.25	64,162	3.30	63,239

於截至2017年及2016年12月31日止年度並無2005年計劃項下的購股權獲行使。

於報告期末，2005年計劃項下未行使購股權之行使價及行使期限如下：

2017年

購股權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期
17,756	3.2229	07-05-2009至06-05-2019
41,536	3.2624	03-09-2010至02-09-2020
4,870	3.2624	01-01-2011至02-09-2020
64,162		

2016年

購股權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期
17,500	3.27	07-05-2009至06-05-2019
40,939	3.31	03-09-2010至02-09-2020
4,800	3.31	01-01-2011至02-09-2020
63,239		

* 購股權之行使價須就供股或紅股發行或本公司股本之其他類似變動作調整。

年內本集團並無確認購股權開支(2016年：無)。

於報告期末，本公司有64,162,000份(2016年：63,239,000份)2005年計劃項下的購股權尚未行使。根據本公司現行股本結構，全面行使尚未行使購股權將導致本公司額外發行64,162,000股(2016年：63,239,000股)普通股，額外股本為6,416,000港元(2016年：6,324,000港元)，股份溢價為202,205,000港元(2016年：202,297,000港元)(扣除發行開支前)。

於批准此等財務報表當日，本公司有64,162,000份2005年計劃項下的購股權尚未行使，佔本公司當日已發行股份約1.7%。

財務報表附註

2017年12月31日

36. 綜合現金流量表附註

融資活動產生之負債變動

	計息銀行及 其他借貸 千港元
於2017年1月1日	112,208
來自融資現金流量之變動	12,824,203
出售附屬公司產生之減少	(112,208)
融資成本	152,986
分類為經營現金流量之已付利息	(144,892)
外匯變動	802,814
於2017年12月31日	13,635,111

37. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業（財務報表附註15），經磋商達成之租期介乎1至20年。

租賃條款一般為(i)要求租戶按季度預付租金；(ii)提供租金檢討；(iii)授予若干承租人可行使之違約條款；及(iv)要求若干租戶支付按金。於2017年12月31日，已收租戶並由本集團物業管理人代本集團及本集團租戶以信託方式持有的按金共達60,015,000港元（2016年：無）。

於2017年12月31日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃（按假設並無行使可行使違反條款計算）於日後應收之最低租金總額到期情況如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
1年內	557,900	—
於第2至第5年（包括首尾兩年）	2,217,195	—
5年後	3,328,135	—
	6,103,230	—

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用其若干辦公室物業及員工宿舍。辦公室物業及員工宿舍租賃經磋商達成之租期介乎1至3年。

於2017年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃於日後須支付之最低租金總額到期情況如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
1年內	5,914	5,568
於第2至第5年（包括首尾兩年）	3,327	6,177
	9,241	11,745

38. 承擔

除上文附註37之經營租賃承擔詳情外，於報告期末，本集團有以下之承擔：

	2017年 千港元	2016年 千港元
已訂約但未撥備：		
物業發展開支	-	66,241
於非上市股本投資之投資	296,965	275,763
	296,965	342,004

39. 或然負債

於報告期末，本集團已就Instant Glory集團收購永久業權土地向賣方提供擔保合計262,813,000港元。

於2016年12月31日，本集團已就眾運集團獲授最高256,250,000港元之信貸向銀行作出擔保，且該由本集團為眾運集團作出擔保之銀行信貸已動用206,250,000港元。擔保已於2017年1月透過出售眾運獲解除。有關出售之進一步詳情披露於財務報表附註16。

40. 財務擔保

於報告期末，本集團有下列財務擔保：

	2017年 千港元	2016年 千港元
就若干客戶之按揭貸款而提供之擔保	-	83,345

本集團已就其物業單位之若干買家安排銀行融資，並提供擔保以保證該等買家之還款責任。該等擔保於以下兩者之較早者終止：(i)發出房產證，一般將於擔保登記手續辦妥後1年內發出；及(ii)物業買家償還按揭貸款。

根據擔保之條款，倘該等買家拖欠償還按揭貸款，則本集團有責任向銀行償還拖欠買家結欠之未償還按揭貸款本金額連同任何應計利息及罰款，而銀行有權接管有關物業之法定業權及管有權。擔保期由授出按揭貸款日期開始。董事認為，該等擔保之公平值並不重大，倘出現拖欠款項情況，有關物業之可變現淨值可抵償尚未償還之按揭本金額連同應計利息及罰款。因此，財務報表內並無就該等擔保作出撥備。

41. 關聯方交易

- 於報告期末，本集團向合資企業提供之貸款、與聯營公司往來款及與合資企業往來款之詳情分別載於財務報表附註16、17及27。
- 於2017年12月31日，本集團已就Instant Glory集團收購永久業權土地向賣方作出擔保，有關擔保之進一步詳情披露於財務報表附註39。
- 本集團主要管理人員之酬金：

	2017年 千港元	2016年 千港元
向主要管理人員支付之短期僱員福利	68,819	50,345

董事薪酬進一步詳情載於財務報表附註9。

42. 按類別劃分之金融工具

除按公平值計量之可供出售投資、透過損益按公平值列賬之股本投資及衍生金融工具外，本集團於2017年及2016年12月31日之金融資產及負債為貸款及應收款項以及按攤銷成本列賬之金融負債。

43. 金融工具公平值及公平值等級

管理層評定認為，現金及等同現金、已抵押存款、有限制銀行結餘、距原有到期日多於三個月之定期存款、經紀公司存款、應收賬項、應付賬項、列入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、應收貸款及利息、列入其他應付款項及預提負債之金融負債以及計息銀行及其他借貸之即期部分的公平值與其彼等的賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

以董事為首的本集團財務部負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。財務總監直接向董事及審核委員會報告。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值變動並釐定估值中適用的主要參數。估值由董事審核及批准。估值過程及結果均與審核委員會每年討論兩次以進行中期及年度財務申報。

入賬之金融資產及負債公平值為由自願各方在現時交易（而非強制或清算銷售）中交換金融工具的金額。於估計公平值時已採用以下方法及假設。

計息銀行借貸之非即期部分之公平值乃透過使用當前可供類似條款、信用風險及餘下到期日的工具使用的利率，折讓預期未來現金流量而計算。於2017年12月31日，本集團之計息銀行借貸違約風險乃評估為不重大。經管理層評估，計息銀行借貸之非即期部分之公平值與其賬面值相若。

上市可供出售股本投資及非上市可供出售債務投資之公平值乃基於市場報價釐定。對於其餘按公平值計量之非上市可供出售投資，其公平值乃根據投資的每股資產淨值或最近期交易價釐定。董事相信，估計公平值（計入綜合財務狀況表）及公平值相關變動（計入其他全面收益）屬合理，且為報告期末最合適的估值。

本集團與多名對手方（主要為具AAA信貸評級的金融機構）訂立衍生金融工具。衍生金融工具（包括遠期貨幣合約及利率掉期）乃採用與遠期定價及掉期模型類似之估值方法計量（採用現值計算）。該等模型納入多項不同的市場可觀察輸入值，包括對手方的信貸素質、外匯即期及遠期匯率以及利率曲線。遠期貨幣合約及利率掉期的賬面值與其公平值相同。

於2017年12月31日，按市值標價的衍生資產狀況已扣除涉及衍生工具對手方違約風險應佔的信貸評估調整。對手方信貸風險的變動對對沖關係中指定衍生工具的對沖有效性評估及按公平值確認的其他金融工具並無重大影響。

43. 金融工具公平值及公平值等級 (續)

公平值等級

下表說明本集團金融工具之公平值計量等級：

按公平值計量之資產：

	使用以下各項進行公平值計量			合計 千港元
	於活躍市場的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
於2017年12月31日				
可供出售投資：				
上市股本投資	756,370	-	-	756,370
非上市基金投資	-	1,565,084	164,157	1,729,241
非上市債務投資	-	201,788	-	201,788
透過損益按公平值列賬之股本投資	310,874	-	-	310,874
衍生金融工具	-	44,739	-	44,739
	1,067,244	1,811,611	164,157	3,043,012
於2016年12月31日				
可供出售投資：				
上市股本投資	433,354	-	-	433,354
非上市基金投資	-	1,600,343	-	1,600,343
非上市債務投資	-	930,000	-	930,000
透過損益按公平值列賬之股本投資	581,295	-	-	581,295
	1,014,649	2,530,343	-	3,544,992

按公平值計量之負債：

	使用以下各項進行公平值計量			合計 千港元
	於活躍市場的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
於2017年12月31日				
衍生金融工具	86,915	-	-	86,915

於2016年12月31日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。

於本年度，金融資產及金融負債第1級及第2級公平值計量之間並無轉移，且第3級亦無轉入或轉出(2016年：無)。

於本年度，第3級公平值計量變動如下：

	2017年 千港元
於2017年1月1日	-
收購	160,799
匯兌調整	3,358
於2017年12月31日	164,157

財務報表附註

2017年12月31日

44. 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括透過損益按公平值列賬之股本投資、可供出售投資、衍生金融工具、應收貸款及利息、應收賬款、按金及其他應收款項、應付賬項及其他應付款項、計息銀行及其他借貸、已抵押存款、有限制銀行結餘以及現金及等同現金。主要金融工具及本集團有關會計政策之詳情於財務報表附註2.4中披露。

本集團金融工具所產生之主要風險有利率風險、外幣風險、信貸風險、股價風險及流動資金風險。董事檢討及贊同管理每項該等風險之政策，有關政策概列如下。

利率風險

本集團所面對之市場利率變動風險主要與本集團已抵押存款、有限制銀行結餘、現金及等同現金及按浮息計算銀行借貸有關。本集團持續監控利率變動及評估風險以及可供對沖其債務責任之成本。

為管理其利息成本，本集團已訂立利率掉期，據此，本集團協議於指定區間交換經參考協定之名義本金額計算所得之定息與浮息金額之差額。於2017年12月31日，於計及利率掉期之影響後，本集團約38%之計息銀行借貸按固定利率計息。於2016年12月31日，本集團並無任何計息銀行借貸。

下表顯示本集團除稅前盈利／虧損對利率合理變動（所有其他變數維持不變）之敏感度（透過對已抵押存款、有限制銀行結餘、現金及等同現金及本集團於報告期末所持有之按銀行借貸（經計及利率掉期之影響後）之影響）。對本集團權益之其他組成部分並無重大影響。

	基點 增加／（減少）	除稅前盈利 增加／（減少） 千港元
2017年		
港元	100	74,167
美元	100	13,963
人民幣	150	2,985
英鎊	100	(74,509)
港元	(100)	(74,167)
美元	(100)	(13,963)
人民幣	(150)	(2,985)
英鎊	(100)	74,509
	基點 增加／（減少）	除稅前虧損 減少／（增加） 千港元
2016年		
港元	100	68,144
人民幣	150	2,449
港元	(100)	(68,144)
人民幣	(150)	(2,449)

44. 金融風險管理目標及政策 (續)

外幣風險

本集團主要因業務活動導致應收款項、應付款項及現金及銀行結餘乃以交易相關業務的功能貨幣以外之貨幣計值而面臨貨幣風險。

下表顯示在所有其他變量均保持不變之情況下，於報告期末本集團除稅前盈利／虧損對營運功能貨幣以外之貨幣的匯率合理可能波動（由於貨幣資產及負債的公平值變動所致）的敏感度。

	匯率 增加／(減少)	除稅前盈利 增加／(減少) 千港元
2017年		
倘港元兌人民幣轉弱	5%	55,187
倘港元兌人民幣轉強	(5%)	(55,187)
倘港元兌英鎊轉弱	10%	67,910
倘港元兌英鎊轉強	(10%)	(67,910)
	匯率 增加／(減少)	除稅前虧損 減少／(增加) 千港元
2016年		
倘港元兌人民幣轉弱	3%	45,053
倘港元兌人民幣轉強	(3%)	(45,053)

上表所載分析結果指為呈列目的而將以對應功能貨幣計量的本集團各實體除稅前盈利／虧損按報告期末現行匯率兌換為港元的影響。

敏感度分析假設於報告期末已採用此等匯率變動重新計量本集團所持有導致本集團面對外匯風險的貨幣資產及負債（包括集團內公司間以並非貸方或借方功能貨幣計值之應付款項及應收款項）。此分析不包括換算境外業務之財務報表為本集團呈報貨幣以及指定作為本集團於英國之附屬公司及合資企業之投資淨額之對沖的銀行借貸及遠期貨幣合約（見下文之討論）產生之差額。

投資淨額對沖

倘於附屬公司、合資企業及聯營公司之投資淨額與本集團之功能貨幣有所不同，則產生外幣風險。附屬公司、合資企業及聯營公司之功能貨幣與本公司之功能貨幣之間的即期匯率波動產生的風險將導致投資淨額之金額發生變動。有關風險可能對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

本集團投資淨額對沖之對沖風險為英鎊兌港元之匯率減弱，將導致本集團於附屬公司及合資企業之投資淨額賬面值減少。

本集團採用遠期貨幣合約與外幣計值銀行借貸之組合作為對沖工具。當採用外幣計值銀行借貸作為對沖工具時，本集團將透過將因即期匯率變動而導致之銀行借貸賬面值過往變動與因即期匯率變動而導致之境外業務投資過往變動進行比較（抵銷法）來評估其效力。

當採用遠期貨幣合約作為對沖工具時，本集團將透過將衍生工具公平值之過往變動與因即期匯率變動而導致之境外業務投資過往變動進行比較來評估其效力。

指定用作本集團於英國之附屬公司及合資企業之投資淨額之對沖，以英鎊計值之銀行借貸及遠期貨幣合約於2017年12月31日之公平值及賬面值分別為6,992,915,000港元（2016年：無）及86,915,000港元（2016年：無）。於報告期末，因銀行借貸換算為港元而產生之匯兌虧損總額491,600,000港元（2016年：無）及因遠期貨幣合約產生之公平值虧損86,915,000港元（2016年：無）已於本集團之年內其他全面收益確認，並於權益的匯兌變動儲備累計。年內，對沖投資淨額概無不起作用（2016年：無）。

財務報表附註

2017年12月31日

44. 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

本集團並無就物業發展業務向客戶授出信貸期。

本集團已就若干物業單位之買家安排銀行融資，並為該等買家還款之責任提供擔保。有關此等擔保之詳情於財務報表附註40中披露。

有關本集團面對來自應收賬款以及應收貸款及利息的信貸風險之進一步詳情分別於財務報表附註20及21中披露。

股價風險

股價風險乃指因股票指數水平及個別證券價值變動而引致股本證券公平值減少之風險。於2017年12月31日，本集團承受因分類作可供出售投資（附註18）及透過損益按公平值列賬之股本投資（附註23）之個別上市股本投資所產生之股價風險。於報告期末，本集團之上市投資於聯交所上市，並按市場報價估值。

於年內最接近報告期末之交易日之營業時間結束時，下列聯交所之市場股票指數及其各自於年內之最高及最低點如下：

	2017年 12月31日	2017年 高/低	2016年 12月31日	2016年 高/低
香港－恒生指數	29,919	30,200/ 21,884	22,001	24,364/ 18,279

下表說明按上市股本投資於報告期末之賬面值計算，而所有其他可變因素不變及受任何稅項影響前，上市股本投資公平值每下跌10%（2016年：下跌10%）之敏感度。就此分析而言，有關對可供出售投資之影響為對可供出售投資重估儲備之影響，並無計及減值等可影響綜合損益表之因素。

	股本投資之 賬面值 千港元	除稅前 盈利減少 千港元	股本之 其他部分減少 千港元
2017年			
於香港上市之股本投資：			
－透過損益按公平值列賬之股本投資	310,874	(31,087)	–
－可供出售投資	756,370	–	(75,637)
總計	1,067,244	(31,087)	(75,637)
2016年			
於香港上市之股本投資：			
－透過損益按公平值列賬之股本投資	581,295	(58,130)	–
－可供出售投資	433,354	–	(43,335)
總計	1,014,649	(58,130)	(43,335)

本集團管理層透過維持廣泛多元化之投資組合管理上述風險。

44. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

本集團管理層旨在維持足夠之現金及等同現金，並透過充足信貸額度維持可供動用資金，以滿足其預測經營所得現金流量。

於報告期末，根據已訂約但未折現之款項（包括使用合約利率（或倘為浮動利率，則根據於報告期末之現行匯率）計算之利息付款）及本集團可能被要求作出付款之最早日期，本集團金融負債之到期資料如下：

	按要求 千港元	1年內 千港元	2017年 1年至2年 千港元	3年至5年 千港元	合計 千港元
計息銀行借貸（附註a）	7,164,578	96,889	122,793	6,790,132	14,174,392
計入其他應付款項及預提負債的 金融負債	455,137	59,315	—	—	514,452
遠期貨幣合約	—	86,915	—	—	86,915
利率掉期（已清償淨額）（附註b）	—	7,683	(6,063)	(49,896)	(48,276)
	7,619,715	250,802	116,730	6,740,236	14,727,483
已發出財務擔保： 最高擔保額	262,813	—	—	—	262,813
	按要求 千港元	1年內 千港元	2016年 1年至2年 千港元	3年至5年 千港元	合計 千港元
計息其他借貸	—	124,197	—	—	124,197
應付賬項	—	116,352	—	—	116,352
計入其他應付款項及預提負債的 金融負債	—	8,921	—	—	8,921
	—	249,470	—	—	249,470
已發出財務擔保： 最高擔保額	289,595	—	—	—	289,595

附註：

- (a) 本集團計息銀行借貸包括於2017年12月31日本金總額為7,164,578,000港元之定期貸款（2016年：無），其中各自之貸款協議包括按要求償還之條款，銀行可隨時無條件要求還款，因此對上述到期組合而言，全部金額均列作「按要求還款」。

儘管附有上述條款，董事相信此等貸款將不會於12個月內要求償還，彼等認為該等銀行貸款將按照各自之貸款協議所載到期日還款。該評估乃參考綜合財務報表批准日期之本集團財務狀況；本集團遵守貸款契約；並無拖欠事件及本集團以往均依時償還款項之事件釐定。根據銀行貸款條款，合約之未貼現支付（包括使用合約利率（或倘為浮動利率，則根據於報告期末之現行匯率）計算之利息付款）如下：

	1年內 千港元	1年至2年 千港元	3年至5年 千港元	合計 千港元
2017年12月31日	5,412,502	106,058	1,810,275	7,328,835
2016年12月31日	—	—	—	—

- (b) 就利率掉期而言，未折現之現金流量已使用於報告期末適用之遠期利率進行評估。

44. 金融風險管理目標及政策 (續)

資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保維持信用評級優良及資本比率穩健，以支援其業務及盡量提高股東價值。

本集團考慮經濟狀況之變動以管理其資本結構並作出調整。本集團可調整向股東之派息款項或發行新股份，以維持或調整資本結構。於截至2017年及2016年12月31日止年度內，並無對資本管理之目標、政策或程序作出變動。

本集團利用淨資產負債比率（即淨債務除以母公司擁有人應佔權益）監察資本。淨債務包括計息銀行及其他借貸減去現金及銀行結餘以及定期存款。於報告期末之資產淨值負債比率如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
計息銀行及其他借貸（附註29）	13,635,111	112,208
減：現金及銀行結餘以及定期存款（附註25）	(9,961,036)	(7,549,773)
債務／（現金）淨額	3,674,075	(7,437,565)
母公司擁有人應佔權益	16,845,749	13,268,788
淨資產負債比率	21.8%	不適用

45. 本公司財務狀況表

本公司於報告期間末的財務狀況表資料如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
非流動資產		
物業及設備	58	98
高爾夫球會所會籍	10,540	10,540
於附屬公司之投資	1,000,390	1,000,390
非流動資產總值	1,010,988	1,011,028
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	422	627
應收附屬公司款項	11,837,563	9,267,560
現金及等同現金	129	125
流動資產總值	11,838,114	9,268,312
流動負債		
其他應付款項及預提負債	42,952	21,570
流動負債總額	42,952	21,570
淨流動資產	11,795,162	9,246,742
資產淨值	12,806,150	10,257,770
權益		
已發行股本	388,233	258,822
儲備(附註)	12,417,917	9,998,948
權益總額	12,806,150	10,257,770

張松橋
董事

林孝文
董事

財務報表附註

2017年12月31日

45. 本公司財務狀況表 (續)

附註：

本公司之儲備概要如下：

	股份 溢價賬 千港元	購股權 儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於2016年1月1日	9,524,823	165,272	501,273	10,191,368
本年度全面虧損總額	-	-	(50,068)	(50,068)
已批准2015年末期股息	-	-	(142,352)	(142,352)
於2016年12月31日及2017年1月1日	9,524,823	165,272	308,853	9,998,948
供股	2,458,812	-	-	2,458,812
發行股份開支	(6,557)	-	-	(6,557)
本年度全面虧損總額	-	-	(33,286)	(33,286)
於2017年12月31日	11,977,078	165,272	275,567	12,417,917

購股權儲備包括已授出但未行使其購股權公平值，有關進一步資料載於財務報表附註2.4以股份為基礎之付款之會計政策內。該金額將於相關購股權獲行使時轉撥往股份溢價賬，或倘相關購股權到期或於歸屬期後沒收時，則轉撥往保留盈利。

46. 財務報表之批准

財務報表已於2018年3月23日獲董事會批准及授權刊發。

以下為摘自已刊發之經審核財務報表之本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債與非控制性股東權益概要。

業績

	截至12月31日止年度				
	2017年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
收入	464,561	1,129,416	6,620,237	10,299,888	6,844,850
除稅前盈利／(虧損)	303,493	(289,889)	3,323,920	2,479,035	1,618,367
所得稅開支	(11,617)	(66,867)	(1,682,307)	(1,388,923)	(955,449)
本年度盈利／(虧損)	291,876	(356,756)	1,641,613	1,090,112	662,918
應佔：					
母公司擁有人	291,876	(356,756)	1,366,665	1,068,280	505,395
非控制性股東權益	-	-	274,948	21,832	157,523
	291,876	(356,756)	1,641,613	1,090,112	662,918

資產、負債及非控制性股東權益

	於12月31日				
	2017年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
物業及設備	99,815	103,837	21,977	184,099	169,884
投資物業	15,228,933	-	-	421,666	411,330
預付土地租金	-	-	-	121,068	124,048
高爾夫球會所會籍	10,540	10,540	10,540	10,540	10,540
於合資企業之投資	3,358,046	319,907	125,992	439,947	30,576
於聯營公司之投資	227,116	142,666	283,550	1,503,311	1,280,688
可供出售投資	2,687,399	2,963,697	3,489,172	690,448	593,865
衍生金融工具	44,739	-	-	-	-
發展中物業	-	-	671,340	7,324,735	8,817,886
於持作物業發展之土地使用權之權益	-	-	-	961,336	2,169,803
出售附屬公司之應收代價	-	-	1,140,382	290,922	-
遞延稅項資產	-	-	12,440	147,076	63,724
非流動資產	21,656,588	3,540,647	5,755,393	12,095,148	13,672,344
流動資產	10,514,449	11,095,824	11,330,611	37,626,378	36,023,444
流動負債	(8,837,617)	(1,343,787)	(2,583,855)	(24,111,061)	(24,916,397)
淨流動資產	1,676,832	9,752,037	8,746,756	13,515,317	11,107,047
非流動負債	(6,487,671)	(23,896)	(370,947)	(9,066,340)	(8,928,981)
非控制性股東權益	-	-	-	(1,747,058)	(1,665,251)
母公司擁有人應佔權益	16,845,749	13,268,788	14,131,202	14,797,067	14,185,159

物業組合

本集團持作投資的物業權益

物業地點	用途	應佔面積 (平方呎)	租賃年期	本集團權益
英國倫敦Kingdom Street 1號· W2 6BD	寫字樓及停車場	265,000	永久權益	100%
英國倫敦Leadenhall Street 122號· EC3V 4PE	寫字樓、零售及停車場	610,000	永久權益	100%

「股東週年大會」	指	本公司將於2018年5月21日舉行的股東週年大會
「董事會」	指	董事會
「公司細則」	指	本公司的公司細則
「《企業管治守則》」	指	《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》
「公司法」	指	百慕達1981年公司法（經不時修訂）
「本公司」	指	中渝置地控股有限公司
「董事」	指	本公司的董事
「環境及社會責任」	指	環境及社會責任
「歐盟」	指	歐洲聯盟
「英鎊」	指	英鎊，大不列顛及北愛爾蘭聯合王國的法定貨幣
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「千瓦時」	指	千瓦時
「倫敦銀行同業拆息」	指	倫敦銀行同業拆息
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「《標準守則》」	指	《上市規則》附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東特別大會」	指	本公司的股東特別大會
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「英國」	指	英國，大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「%」	指	百分比