



**TFG International Group Limited**  
**富元國際集團有限公司**

(前稱Ceneric (Holdings) Limited 新嶺域(集團)有限公司)  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：542

**2017**  
年報



# 目 錄

|          |     |
|----------|-----|
| 公司資料     | 2   |
| 主席報告書    | 3   |
| 管理層討論及分析 | 5   |
| 董事會報告書   | 8   |
| 企業管治報告   | 17  |
| 獨立核數師報告書 | 29  |
| 經審核財務報告  |     |
| 綜合：      |     |
| 損益表      | 35  |
| 全面收益表    | 36  |
| 財務狀況表    | 37  |
| 權益變動表    | 39  |
| 現金流量表    | 40  |
| 綜合財務報告附註 | 42  |
| 主要物業表    | 99  |
| 五年財務概要   | 100 |

### 執行董事

楊立君(主席)(於二零一七年五月四日獲委任)

王鉅成(行政總裁)

萬建軍(於二零一七年五月四日獲委任)

季志雄(於二零一七年六月二十二日辭任)

### 獨立非執行董事

陳凱寧

蘇慧琳

宋逸駿

### 公司秘書

胡忠平

### 主要往來銀行

交通銀行股份有限公司

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

### 核數師

中正天恆會計師有限公司

香港九龍尖沙咀

科學館道1號

康宏廣場

南座7樓5-6室

### 香港股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

### 註冊辦事處

The Offices of Sterling Trust (Cayman) Limited

Whitehall House, 238 North Church Street

George Town, Grand Cayman KY1-1102

Cayman Islands

### 總辦事處及主要營業地點

香港

九龍紅磡

紅鸞道18號

祥祺中心

A座11樓1101室



本人謹代表董事會提呈本公司及本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報。

## 財務業績

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損港幣19,800,000元(二零一六年：虧損港幣400,400,000元)。本集團於二零一七年之本公司擁有人應佔綜合虧損達港幣19,800,000元(二零一六年：虧損港幣398,900,000元)。

## 股息

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

## 業務回顧

### 物業發展分部

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團物業發展分部錄得虧損港幣3,100,000元，而二零一六年則錄得虧損港幣3,200,000元。

年內，本集團持續銷售旗下兩個現有項目(即位於中國廣東省中山市之星晨花園(「星晨花園」)及星晨廣場(「星晨廣場」)之剩餘待售單位。於二零一七年十二月三十一日，星晨花園全部住宅單位中約99.9%以及星晨廣場全部住宅及商業單位中約98.1%已售出。

### 酒店業務分部

截至二零一七年十二月三十一日止年度，酒店業務分部錄得虧損港幣15,900,000元，二零一六年則為虧損港幣365,900,000元。

年內，本集團撤換其未能履行支付授權費責任之經營權持有人，並選定兩名新經營權持有人且彼等已簽署及訂立新經營權協議。本集團根據新經營權協議有權獲得之授權費遠少於根據舊酒店經營權協議有權獲得者。然而，新選定之酒店經營權持有人現時根據新經營權協議之條款及條件履行其合約責任。於二零一七年底，新選定酒店經營權持有人根據新經營權協議應付之所有授權費已悉數收回。

本集團持續要求違約酒店經營權持有人償還未付之授權費。最近，本集團已與其中一名違約酒店經營權持有人簽署及訂立和解協議，該等酒店經營權持有人已承諾分三十(30)期結償未付之授權費。未付之授權費於二零一八年一月開始償還。

## 收購一家附屬公司

本集團主要於中國從事物業發展及酒店業務。

於二零一七年八月，本集團訂立認購協議以認購一家公司（「目標公司」）經擴大已發行股本50%。認購事項已於二零一七年八月三十一日完成。於二零一七年十月，本集團訂立買賣協議以收購目標公司50%已發行股本。目標公司之主要資產包括一幅總面積為60,339.83平方米位於中國珠海橫琴區之地塊。收購事項已於二零一八年一月完成。根據《橫琴自貿區發布改革創新發展總體方案》，橫琴區將轉型為嶄新之國家經貿合作平台，重點開發旅遊及休閒、商業及金融服務、文化創意科學、教育及高新科技產業。鑒於地塊所處位置獨特及具有可觀經濟前景，本集團計劃將地塊發展為多幢研發綜合大樓及商用物業供出售及／或出租，藉此拓寬本集團之收入來源及具備資本增值潛能之資產基礎。

## 展望

展望二零一八年，中國之經濟發展持續改善，對商住物業維持穩定需求，但全球經濟仍然充滿挑戰。本集團看好中國房地產市場之前景，將繼續專注於華南地區尋求其他物業發展項目及投資機會。展望將來，本集團將維持以物業發展作為其核心業務，並繼續密切關注酒店經營權持有人之表現。

## 致謝

本人謹代表董事會，對董事會全體成員、本公司員工、尊貴客戶、業務夥伴、往來銀行及股東長期支持致以衷心謝意，同時對管理層及員工為本集團發展作出摯誠及寶貴貢獻表示感謝。

主席

楊立君

香港，二零一八年三月十四日

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團收益達港幣30,800,000元，二零一六年則為港幣88,500,000元。本集團錄得除稅前虧損港幣35,800,000元，二零一六年之虧損則為港幣464,900,000元。有關虧損(其中包括)主要源自(i)年內終止舊酒店經營權協議後與新選定酒店經營權持有人訂立新經營權協議令來自酒店業務分部之授權收入減少，據此，本集團根據新經營權協議有權獲得之授權收入遠低於根據舊酒店經營權協議有權獲得者，(ii)租賃土地以及物業、廠房及設備之攤銷及折舊，合計佔本集團開支總額之重大部分，及(iii)酒店經營權持有人結欠應收貿易賬項之減值。

本集團於二零一七年之本公司擁有人應佔綜合虧損達港幣19,800,000元，而二零一六年錄得之虧損則為港幣398,900,000元。

## 物業發展分部

於二零一七年，物業發展分部之銷售額達港幣5,400,000元，而二零一六年則為港幣2,300,000元。二零一七年之分部虧損為港幣3,100,000元，而二零一六年則為虧損港幣3,200,000元。

於二零一七年十二月三十一日，星晨花園(「星晨花園」)住宅單位中約99.9%及星晨廣場(「星晨廣場」)全部住宅及商業單位中約98.1%已售出。

本集團繼續專注已竣工未售物業之銷售。

## 酒店業務分部

於二零一七年，酒店業務分部錄得分授權經營權收益港幣25,400,000元，而二零一六年則為港幣86,200,000元。二零一七年之分部虧損達港幣15,900,000元，而二零一六年之虧損則為港幣365,900,000元。虧損主要源自年內經營權協議變動令授權收入減少、物業、廠房及設備折舊以及應收貿易賬項減值。

## 區域分部

年內，本集團並無來自香港之收益，而來自中國其他地區之收益主要與酒店業務及物業發展有關。

## 出售附屬公司

於二零一六年九月二十七日，本公司一家直接全資附屬公司(「賣方」)與一名獨立第三方(「投資者」)及其關連人士(「買方」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，以出售(i)其間接全資附屬公司(「目標公司」)已發行股本之90%，該等附屬公司包括若干根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)持牌進行若干受規管活動之公司；及(ii)股東貸款(「出售事項」)，惟須待證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)批准後方可作實。出售事項之代價包括現金付款港幣26,100,000元及出售之股東貸款不超過港幣20,000,000元。出售事項於二零一七年四月二十一日完成。

於二零一七年六月八日，本集團與一名關連人士訂立協議以出售本集團於可供出售投資之10%股權，代價為港幣3,200,000元。是項出售已於二零一七年七月四日完成，導致於本年度確認出售收益港幣4,400,000元(附註九、三十一及四十)。

### 於一家合營企業之投資及收購一家附屬公司

於二零一七年八月十一日，本公司之全資附屬公司New Stage Holdings Limited(「New Stage」)與一家公司(「目標公司」)訂立認購協議(「認購協議」)，以代價港幣28,390,000元認購目標公司因配發及發行認購股份而擴大之已發行股本50%，及向目標公司提供股東貸款港幣146,610,000元(「股東貸款」)。該等交易已於二零一七年八月三十一日完成，目標公司自此被分類為本集團之合營公司。

於二零一七年十月三十日，New Stage進一步收購(i)目標公司50,000股股份；及(ii)目標公司應付及結欠之股東貸款，總金額為港幣175,000,000元，可予調整(「代價」)。代價包括現金付款港幣15,000,000元及New Stage所發行本金額港幣160,000,000元之三年期12厘息率不可兌換票據。

目標公司之主要資產包括一幅總面積為60,339.83平方米位於中國珠海橫琴區之地塊。鑒於地塊所處位置獨特及具有可觀經濟前景，本集團計劃將地塊發展為多幢研發綜合大樓及商用物業供出售及／或出租，藉此拓寬本集團之收入來源及具備資本增值潛能之資產基礎。

年內，收購事項仍未完成，直至二零一八年一月三十一日始完成。

除上述投資、收購或出售外，本集團並無任何其他重大投資、收購或出售。

### 財務狀況回顧

#### 概覽

本集團於二零一七年十二月三十一日之非流動資產(主要包括物業、廠房及設備、預付土地租賃款及授權)為港幣546,400,000元，於二零一六年十二月三十一日則為港幣547,300,000元。於二零一七年十二月三十一日流動資產為港幣318,200,000元，於二零一六年十二月三十一日則為港幣162,400,000元。於二零一七年十二月三十一日流動負債為港幣28,900,000元，於二零一六年十二月三十一日則為港幣135,300,000元。於二零一七年十二月三十一日非流動負債為港幣118,500,000元，於二零一六年十二月三十一日則為港幣35,300,000元。

#### 股本結構、流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額為港幣96,100,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣86,000,000元)。借貸主要包括來自一間財務機構之借貸港幣96,100,000元。於二零一七年十二月三十一日，可供本集團使用但尚未動用之銀行信貸為零(二零一六年十二月三十一日：零)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之權益總額為港幣717,200,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣539,200,000元)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為13.4%(二零一六年十二月三十一日：16.0%)。資產負債比率乃按照本集團計息借貸總額除以權益總額為基準計算。

作為財政管理之一部分，本集團集中處理本集團所有營運之資金。本集團之外匯風險主要涉及人民幣(來自其酒店業務及銷售於中國中山市之物業單位)。



# 管理層討論及分析

## 資本承擔

本集團於二零一七年十二月三十一日之資本承擔為港幣 175,000,000 元，為收購一家附屬公司之應付代價(二零一六年：零)。

## 或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣 2,400,000 元(二零一六年十二月三十一日：港幣 1,000,000 元)。該等或然負債主要涉及向銀行作出回購擔保，以獲得該等銀行向星晨花園及星晨廣場項目之物業買家提供按揭貸款。董事會認為，該等擔保之公平值實屬微不足道。

## 抵押本集團資產

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣 459,400,000 元(二零一六年十二月三十一日：港幣 478,200,000 元)之租賃土地及樓宇其中部分已抵押予一間財務機構，作為按揭貸款之抵押品。此外，非流動銀行結餘港幣 1,100,000 元(二零一六年十二月三十一日：港幣 1,300,000 元)已抵押予多間銀行，作為本集團待售物業買家所獲授按揭貸款之抵押品。有關結餘亦為經營租賃業主所獲授銀行擔保之抵押品。

## 集資活動

於二零一七年八月三十一日，本公司完成配售最多 1,100,000,000 股本公司新股份(「配售股份」)，配售價為每股配售股份港幣 0.185 元。配售股份所得款項淨額部份已用作繳足於一家合營企業之投資成本及向該合營企業提供股東貸款(見附註三十七)，而剩餘現金則用作本集團一般營運資金。

## 更改公司名稱

於二零一八年二月五日舉行之本公司股東特別大會通過特別決議案，據此，本公司英文名稱已由「Ceneric (Holdings) Limited」更改為「TFG International Group Limited」及本公司中文雙重外文名稱已由「新嶺域(集團)有限公司」更改為「富元國際集團有限公司」，自二零一八年二月十二日起生效。

## 員工分析

於二零一七年十二月三十一日，本集團僱用之員工總數為 53 人，於二零一六年十二月三十一日則為 68 人。作為本集團人力資源政策之一部分，僱員是根據本集團之薪酬及花紅等級一般架構，按本身表現獲得報酬。現時，本集團會繼續推行其整體人力資源培訓及發展計劃，以讓僱員學習所需知識、技能及經驗，應付現時及未來之要求及挑戰。

## 展望

### 展望及計劃

中國之經濟發展持續改善，對商住物業維持穩定需求，但全球經濟仍然充滿挑戰。本集團看好中國房地產市場之前景，將繼續在中國尋求其他物業發展項目及投資機會，並聚焦於華南地區。展望將來，本集團將維持以物業發展作為其核心業務。



董事呈報彼等之報告及截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報告。

## 主要業務

本公司主要業務包括投資控股及提供管理服務。其附屬公司主要從事物業發展及酒店業務投資。主要附屬公司主要業務之詳情載於綜合財務報告附註四十七。

## 業績及股息

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之業績以及本公司及本集團於該日之財務狀況均載於第35至98頁所列綜合財務報告內。

年度內並無宣派任何股息。

## 業務回顧

有關本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之業務表現及財務狀況之中肯審閱、可能新業務發展之討論、有關本集團經營環境及年度結算日後重要事項之主要風險及不確定因素載於本年報之「管理層討論及分析」以及「主席報告書」內。本集團致力遵守相關法例及法規，於本年報隨處可見。除此之外，以下章節為按財務關鍵表現指標之業務分析，強調有關本集團表現之進一步資料。

### 按財務關鍵表現指標分析業務

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團之盈利能力改善主要由於二零一七年毋須作出於二零一六年所作出酒店經營權持有人結欠應收貿易賬項之減值以及物業、廠房及設備及授權之減值。

| 盈利能力  | 二零一七年           | 二零一六年    |
|-------|-----------------|----------|
| 純虧損率  | <b>(64.18%)</b> | (452.3%) |
| 股本回報率 | <b>(3.15%)</b>  | (71.8%)  |

  

| 股東回報      | 二零一七年            | 二零一六年     |
|-----------|------------------|-----------|
| 每股虧損 — 基本 | <b>(0.33) 港仙</b> | (7.27) 港仙 |
| 每股虧損 — 攤薄 | <b>(0.60) 港仙</b> | (7.16) 港仙 |

於二零一七年十二月三十一日，本集團之流動資產及資產淨值增加，而流動資金亦相應有所改善。

| 流動資金及債務 | 二零一七年        | 二零一六年 |
|---------|--------------|-------|
| 流動比率    | <b>11.0</b>  | 1.2   |
| 資產負債比率  | <b>13.4%</b> | 16.0% |

## 環境、社會及管治的討論

董事會深明本公司之物業發展及酒店業務為環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)帶來之潛在風險及挑戰，並已就領導、管理及實行環境、社會及管治相關事宜承擔全面責任，包括制定政策、各方面之重大決策、設定計量方法及匯報機制。對本集團構成重大影響之環境、社會及管治問題將於有需要時在董事會層面作商討。

本節旨在提供本集團環境政策之策略概覽及相關合規情況，以及我們如何與具有重大影響力之主要持份者通力合作。年內，董事會踏出第一步推動本集團之環境、社會及管治措施。有關環境、社會及管治表現之詳情將於首份環境、社會及管治報告中匯報，預期於二零一八年刊發。

### (i) 環境政策及表現

本集團繼續於香港透過實行節能措施及提高僱員對善用資源之意識以操作辦公室設施，為環境盡一切責任。我們於中國廣東省茂名市一直經營享譽盛名的熹龍國際大酒店亦已確立完善政策、制度及程序管理環境表現。

推行善用資源措施為本集團致力達致可持續酒店經營之首要任務。年內，熹龍國際大酒店採用各種能將空氣污染物及溫室氣體排放量減至環境保護局實施之法定限額內之設施。油煙經運水煙罩排出以維持室內空氣質素。泳池用水會經循環再用作衛生用途。此外，床單亦會以環保方式清洗，使其更耐用。

為提高酒店員工對節能、減廢、再用及回收之意識，我們舉辦多個教育及培訓活動。人力資源部已制定績效評估系統，以評核各部門能否達成事前協定之節能目標。

### (ii) 遵守法例及法規

本集團致力確保其業務經營遵守當地及國際法律、規則及規例。年內，概無因未能遵守環境法例及法規而招致任何重大罰款及非現金制裁。展望未來，本集團將在管理我們的環境表現保持警惕及密切注視任何未來監管變動。

在上市公司層面上，本集團須遵守香港聯合交易所有限公司之證券上市規則、公司收購、合併及股份回購守則、開曼群島公司法以及香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)。本集團恪守並確保其嚴格執行法規下之法律規定。

## 本集團與持份者的主要關係

本集團擁有龐大持份者網絡，包括客戶、僱員、投資者、社會各界、政府、非政府機構、國家及國際商會、股東及供應商。我們與持份者就特定議題透過網站、年報及調查及定期會議等渠道保持溝通。

### (i) 客戶

我們矢志為客戶提供優質產品及服務，致力提高客戶滿意度。確保食品安全是我們的首要任務。熹龍國際大酒店嚴格遵守《廣東省食品安全條例》，我們的餐飲及公共衛生健康標準均獲甲級認可。酒店亦已透過監督食品添加劑攝取量，遵循《食品添加劑標準》。

在客戶服務方面，我們已設立標準營運程序，安排當時最高級別之管理層人員或酒店經理(如有需要)處理客戶投訴。熹龍國際大酒店致力保護客戶資料數據，恪守私隱政策，以防止客戶個人資料外洩。

### (ii) 僱員

本集團致力成為平等機會僱主，所採納之僱傭政策專為招攬、留聘及激勵優秀員工而設。於二零一七年，概無獲悉報告得知香港及中國僱員有發生任何歧視事件。

本集團致力為所有僱員提供健康安全工作環境。總辦事處一直提供優質室內環保以確保工作環境健康。本集團在中國的僱傭策略及政策均與中國勞動法貫徹一致。我們的員工手冊清楚列明一概禁止任何形式之貪污、敲詐、舞弊及洗黑錢活動。僱員可透過既定之申訴機制匯報任何問題、投訴及提議。

### (iii) 供應商

在酒店營運方面，供應商之行為守則載有我們要求各供應商遵守之準則。我們致力促進責任採購之多樣性，同時定下目標確保企業責任標準整合至首選供應商之挑選及評估程序。因此，我們與商業道德、操守及標準均與我們一致的供應商合作。我們已制定大宗原材料供應商清單，以透過檢驗其營業牌照及品質保證管理我們供應鏈的潛在風險。



# 董事會報告書

## 財務資料概要

本集團過往五個財政年度之已公佈業績以及資產、負債及非控股權益概要載於第100頁。

## 物業、廠房及設備

本集團於本年度內之物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報告附註十八。

## 股本

本集團於本年度內之股本變動詳情載於綜合財務報告附註三十七。

## 儲備

本公司及本集團於本年度內之儲備變動詳情分別載於綜合財務報告附註三十九及綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

根據開曼群島公司法(二零零九年修訂本)計算，於二零一七年十二月三十一日，本公司並無儲備可供現金分派及／或實物分派。

## 購股權計劃

本公司購股權計劃詳情載於綜合財務報告附註四十六。

## 主要客戶及供應商

年內，來自本集團五名最大客戶之銷售及採購總額佔本集團收益總額超過80.0%，而當中所包括來自最大客戶之銷售總額佔本集團收益總額超過30.0%。年內，來自本集團五名最大供應商之採購總額佔本集團採購總額不足30.0%。

## 關連交易

於二零一七年六月八日，本集團與一名關連人士訂立協議以出售本集團於可供出售投資之10%股權，代價為港幣3,190,000元。是項出售已於二零一七年七月四日完成，導致於本年度確認出售收益港幣4,415,000元(附註九、三十一及四十)。

## 更改公司名稱

於二零一八年二月五日舉行之本公司股東特別大會通過特別決議案，據此，本公司英文名稱已由「Ceneric (Holdings) Limited」更改為「TFG International Group Limited」及本公司中文雙重外文名稱已由「新嶺域(集團)有限公司」更改為「富元國際集團有限公司」，自二零一八年二月十二日起生效。

## 董事

年度內及截至本報告書日期止本公司董事(「董事」)如下：

### 執行董事：

楊立君(主席)(於二零一七年五月四日獲委任)

王鉅成(行政總裁)

萬建軍(於二零一七年五月四日獲委任)

季志雄(於二零一七年六月二十二日辭任)

### 獨立非執行董事：

陳凱寧

蘇慧琳

宋逸駿

依照本公司章程細則第106及107條，蘇慧琳女士及宋逸駿先生將於即將召開之股東週年大會上退任，且符合資格並願意重選連任。

## 董事之服務合約

擬於即將召開之股東週年大會上重選連任之董事並無與本公司訂立不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

## 董事於合約之權益

年度內概無董事於本公司或其任何附屬公司所訂立並對本集團業務乃屬重大之任何合約中間接或直接擁有重大權益。

## 董事於競爭業務之權益

截至二零一七年十二月三十一日止年度，根據上市規則，並無執行董事被視為於足以或可能對本集團業務構成競爭之業務中擁有權益。

## 董事購買股份或債券之權利

除下文「董事於本公司及其相聯法團之證券及債券之權益」所披露者外，年度內任何時間本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，致使本公司董事或彼等各自之配偶或十八歲以下子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

## 董事及高級管理層簡歷

### 楊立君

楊先生，現年四十三歲，於二零一七年五月獲委任為本公司之執行董事及董事會主席。彼在中國從事房地產投資及開發逾10年。楊先生為中山大南集團有限公司創辦人之一。該公司為於二零零四年在中國成立之有限公司，業務範圍包括房地產開發。楊先生亦於二零零四年獲委任為該公司之董事總經理。於二零一四年，楊先生獲委任為中山富元控股集團有限公司(「中山富元」)之董事長。該公司為於二零一四年在中國成立之有限公司，其業務為在中國廣東省中山市投資於商住物業。

## 王鉅成

王先生，現年五十八歲，於二零一五年八月獲委任為本公司之執行董事並於二零一六年十一月獲委任為行政總裁。彼持有香港大學文學士學位。彼於財務及投資領域擁有逾三十年廣泛閱歷，兼備國際投資市場之豐富經驗。彼現為中國信息科技發展有限公司之執行董事、主席及行政總裁、俊文寶石國際有限公司之執行董事、匯銀控股集團有限公司(前稱共享經濟集團有限公司)之執行董事，以及遠東控股國際有限公司及德普科技發展有限公司之獨立非執行董事。王先生曾任英皇文化產業集團有限公司(前稱漢傳媒集團有限公司)之執行董事兼董事總經理，亦曾任威訊控股有限公司及港深聯合物業管理(控股)有限公司之非執行董事。

## 萬建軍

萬先生，現年三十九歲，於二零一七年五月獲委任為本公司之執行董事。彼畢業於西安財經學院，獲頒管理學士學位。由二零一零年至二零一三年期間，彼為廣州奧譽房地產開發有限公司之副總經理。該公司為中國奧園地產集團股份有限公司之附屬公司，後者之已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：3883)。於二零一四年，萬先生加入中山富元擔任總裁，負責該公司之日常管理及營運。

## 陳凱寧

陳女士，現年四十四歲，於二零一零年十月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼畢業於南澳大利亞大學，獲會計學學士學位，並持有香港理工大學頒授之工商管理碩士學位。彼於核數及會計方面擁有豐富經驗。陳女士為香港會計師公會及澳大利亞會計師公會之會員。陳女士曾任智易控股有限公司之獨立非執行董事。

## 蘇慧琳

蘇女士，現年三十七歲，於二零一零年十月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼持有加拿大英屬哥倫比亞大學數學及統計學理學士雙學位及香港大學財務學碩士學位。蘇女士於企業融資界具備逾十二年經驗。彼現為衍丰企業融資有限公司之負責人員，該公司為可從事證券及期貨條例第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團。

## 宋逸駿

宋先生，現年三十九歲，於二零一零年十月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼持有澳洲西悉尼大學理學士學位。宋先生擅長產品研究及內部營運，負責投資者顧問之貿易程序。宋先生曾任大華銀行合規經理及實德證券有限公司營運總監。彼亦為美國全國期貨協會會員。其產品知識及長期創新策略背景使得彼能夠為客戶投資提供獨特及多元化解決方案。宋先生現時為Ayers Alliance Limited、Ayers Alliance Holdings Pty Limited及Cheshunt Limited之董事。彼於二零一三年十一月獲委任為澳豐証券香港有限公司之董事，該公司為可從事證券及期貨條例第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團。



## 董事於本公司及其相聯法團之證券及債券之權益

於二零一七年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員及彼等之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中持有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益(包括董事或主要行政人員按證券及期貨條例有關條文被當作或視作持有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司按照證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

### 本公司股份之好倉

| 董事姓名     | 每股面值港幣0.01元之普通股數目 |      |                       |      | 合計            | 佔已發行<br>普通股<br>百分比 |
|----------|-------------------|------|-----------------------|------|---------------|--------------------|
|          | 個人權益              | 家族權益 | 公司權益                  | 其他權益 |               |                    |
| 楊立君(楊先生) | 2,872,000         | -    | 4,150,195,152<br>(附註) | -    | 4,153,067,152 | 61.24%             |

附註：富偉國際控股有限公司(「富偉」)擁有本公司普通股4,150,195,152股。富偉由翠領國際投資有限公司(「翠領」)、興誠投資有限公司(「興誠」)及恒星國際投資有限公司分別擁有51%、35%及14%權益。楊立君先生為翠領及興誠之唯一實益擁有人。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於富偉所持4,150,195,152股股份中擁有公司權益。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，各董事、本公司主要行政人員或其聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)任何股份、相關股份或債券中，持有任何根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司存置之登記冊，或根據標準守則另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

# 董事會報告書

## 主要股東及其他人士之權益

於二零一七年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司存置之主要股東登記冊顯示，除上文所披露若干董事及本公司主要行政人員之權益外，以下股東已知會本公司彼等於本公司已發行股本中擁有相關權益：

本公司股份之好倉：

| 股東姓名／名稱          | 身份      | 附註 | 所持<br>普通股數目   | 佔已發行<br>普通股百分比 |
|------------------|---------|----|---------------|----------------|
| 富偉國際控股有限公司(「富偉」) | 實益擁有人   | 1  | 4,150,195,152 | 61.20%         |
| 興誠投資有限公司(「興誠」)   | 由受控法團持有 | 2  | 4,150,195,152 | 61.20%         |
| 翠領國際投資有限公司(「翠領」) | 由受控法團持有 | 2  | 4,150,195,152 | 61.20%         |
| 楊立君(「楊先生」)       | 由受控法團持有 | 3  | 4,150,195,152 | 61.20%         |
|                  | 實益擁有人   |    | 2,870,000     | 0.04%          |

附註：

1. 股份由富偉持有。富偉由翠領、興誠及恒星國際投資有限公司分別擁有51%、35%及14%權益。楊先生為翠領及興誠之唯一實益擁有人。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於富偉所持4,150,195,152股股份中擁有權益。
2. 翠領及興誠因持有富偉之股本權益被視為於4,150,195,152股股份中擁有權益。
3. 興誠及翠領均由楊先生全資實益擁有。

## 購回、出售或贖回股份

年內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司之任何股份。

## 優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島法例均無任何有關優先購買權之條文，規定本公司須向現有股東提出按照彼等所持股份比例發售新股之建議。

## 企業管治常規守則

除第17至28頁之企業管治報告披露之偏離情況外，董事認為，於本年報所涵蓋會計期間，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告之守則條文。

## 公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就董事所知，於本報告書日期，本公司已達上市規則所規定本公司已發行股份不少於25%之足夠公眾持股量。

## 審核委員會

審核委員會已聯同管理層審閱本集團採納之會計原則及常規，並與本公司核數師討論核數、內部監控及財務報告等事項，其中包括審閱截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核財務報告。審核委員會由三名本公司獨立非執行董事組成。

## 核數師

本集團截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止各個年度之綜合財務報告由長青暉勝會計師事務所有限公司(「長青暉勝」)審核。

中正天恆會計師有限公司(「中正天恆會計師」)於長青暉勝辭任後於二零一七年十二月二十八日獲委任為本公司核數師。本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報告由中正天恆會計師審核。中正天恆會計師將於應屆股東週年大會退任本公司核數師，且符合資格並願意接受續聘。將於股東週年大會提呈決議案以續聘中正天恆會計師為本公司核數師。

代表董事會

主席

楊立君

香港，二零一八年三月十四日



# 企業管治報告

本公司致力於著重透明度、問責及獨立原則之合理框架內維持高水準之企業管治。本公司董事會(「董事會」)相信，良好企業管治對本公司成功及提升股東價值而言乃屬必要。

## 企業管治守則及企業管治報告

鑑於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)，董事會已檢討本公司之企業管治常規，並採納本報告所詳述之多項改善程序。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司已應用及遵守企業管治守則適用守則條文之原則，惟若干偏離情況除外，有關偏離情況為經過考慮下文闡釋之理由而存在。董事會將至少每年檢討現行常規一次，並於其認為有需要時作出適當改動。

## 董事會

董事會目前共有六名董事(「董事」)，包括三名執行董事及三名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。年內董事會成員載列如下：

### 執行董事

楊立君(主席)(於二零一七年五月四日獲委任)

王鉅成(行政總裁)

萬建軍(於二零一七年五月四日獲委任)

季志雄(於二零一七年六月二十二日辭任)

### 獨立非執行董事

陳凱寧

蘇慧琳

宋逸駿

年內，獨立非執行董事為本公司貢獻廣泛專業知識及兼顧各方面之技能，並透過在董事會會議及委員會會議所作貢獻，就策略方針、發展、表現及風險管理等事宜作出獨立判斷。

於整個年度內及截至本報告日期止，本公司已遵守上市規則第3.10(1)及(2)條項下規定。前一項規則規定上市發行人之董事會必須包括至少三名獨立非執行董事，而後一項規則規定其中最少一名獨立非執行董事必須擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。全體獨立非執行董事亦符合上市規則第3.13條所載有關評估其獨立身分之指引。此外，截至本報告日期止，董事會並不知悉已發生任何可能令其相信彼等之獨立身分已被削弱之事件。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條有關其獨立身份之年度確認或確認函，而本公司仍認為該等董事具獨立身分。在所有公司通訊內，已明確識別獨立非執行董事。本公司日常管理事務交由管理層處理。

董事會定期召開會議，討論本集團之整體策略以及營運及財務表現，並審閱及批准本集團之全年及中期業績。於年內，已舉行了十五次董事會會議，各董事出席董事會會議之情況載於本報告「董事委員會」一節內。

留待董事會決定或考慮之事宜主要包括本集團整體策略、全年營運預算、全年及中期業績、董事委任或重新委任之建議、重大合約及交易，以及其他重大政策及財務事宜。董事會已將日常職責轉授予行政管理人員。董事會及本公司管理層之職能已分別確立並以書面列載，並不時由董事會作出檢討，以確保其職能與現行規則及規例一致。

每年董事會定期會議的舉行日期均預先編定，以便更多董事出席會議。召開董事會會議一般會給予全體董事至少十四天通知，以便彼等皆有機會提出商討事項列入會議議程。公司秘書協助主席編制會議議程，以及確保已遵守所有適用規則及規例。議程及隨附之董事會文件一般在舉行定期董事會會議（及就可行情況下，亦適用於其他董事會會議）擬定日期前至少三天呈送予全體董事。每次董事會會議之記錄初稿於提交下一次董事會會議審批前，先供全體董事傳閱並提出意見。所有會議記錄均由公司秘書保存，並供任何董事於發出合理通知時，於任何合理時間內查閱。

根據現行董事會慣例，倘主要股東或董事在董事會將予考慮之事項中存有董事會認為屬重大之利益衝突，則有關事項會於正式召開之董事會會議上由董事會處理。本公司之組織章程細則（「章程細則」）亦規定，除當中所述之例外情況外，董事須就批准該名董事或其任何聯繫人士擁有重大利益之任何合約或安排之會議上放棄投票，彼亦不會被計算於該等會議之法定人數內。

每位董事均有權查閱董事會文件及相關資料，及可向公司秘書尋求意見及服務。董事會及各董事亦可個別及獨立地接觸本公司之高級管理人員。

### 董事之入職及持續專業發展

在獲委任加入董事會時，各董事將收到一份詳盡之入職資料，涵蓋本公司業務營運、政策及程序以及作為董事在一般、法律及監管規定上所須履行責任之資料，以確保其充分瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

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

## 企業管治報告

根據本公司存置之記錄，為符合企業管治守則關於持續專業發展之規定，現任董事於截至二零一七年十二月三十一日止年度接受以下著重上市公司董事之角色、職能及職責之培訓。

| 董事姓名                   | 閱讀監管規定<br>最新資訊 | 出席有關<br>董事職務之<br>培訓/<br>簡介會/<br>講座/<br>會議 |
|------------------------|----------------|---|
| <b>執行董事</b>            |                |   |
| 楊立君(主席)(於二零一七年五月四日獲委任) | ✓              | -   |
| 王鉅成(行政總裁)              | ✓              | ✓   |
| 萬建軍(於二零一七年五月四日獲委任)     | ✓              | -   |
| 李志雄(於二零一七年六月二十二日辭任)    | -              | -   |
| <b>獨立非執行董事</b>         |                |   |
| 陳凱寧                    | ✓              | ✓   |
| 蘇慧琳                    | ✓              | ✓   |
| 宋逸駿                    | ✓              | -   |

## 主席及行政總裁

本公司董事會於二零一七年五月四日委任楊立君先生為董事會主席。王鉅成先生為本集團行政總裁。

根據企業管治守則守則條文A.2.1，主席與行政總裁之角色分開，由兩位不同人士擔任，彼此之間並無任何關係，以確保權力和職權均衡，不致職責僅集中於任何一人。董事會主席負責領導工作及確保董事會有效運作，而行政總裁則獲授權有效管理本集團各方面業務。企業管治守則守則條文A.2.2至A.2.9進一步訂定主席之多種角色及職責。

董事會主席發揮領導作用及負責董事會在戰略層面有效運作，而本集團行政總裁則專注於本集團業務之拓展、日常管理及營運，以及執行董事會定下之策略及政策。主席與行政總裁權責清晰劃分，並有明文規定，以維持權力及授權平衡。



## 非執行董事

根據企業管治守則守則條文A.4.1，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。

全體獨立非執行董事均按一年之固定任期獲委任，惟須根據本公司組織章程細則於股東週年大會輪值退任及重選連任。

## 董事委員會

董事會已成立多個委員會，包括薪酬委員會、審核委員會、提名委員會及執行委員會，各委員會均以書面具體列明其職權範圍。委員會之所有會議記錄及決議案均由公司秘書保存，並供全體董事會成員傳閱，而各委員會須向董事會匯報其決定及建議(倘適用)。董事會會議之程序及安排(於本報告「董事會」一節內提述)亦已於可行情況下獲採納以進行委員會會議。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，各董事於董事會、薪酬委員會、審核委員會、提名委員會會議及股東大會之個別出席記錄載列如下：

| 董事姓名                   | 出席/舉行會議次數 |       |       |       |        |
|------------------------|-----------|-------|-------|-------|--------|
|                        | 董事會       | 薪酬委員會 | 審核委員會 | 提名委員會 | 股東週年大會 |
| <b>執行董事：</b>           |           |       |       |       |        |
| 楊立君(主席)(於二零一七年五月四日獲委任) | 11/11     | —     | —     | —     | 1/1    |
| 王鉅成(行政總裁)              | 13/15     | —     | —     | —     | 1/1    |
| 萬建軍(於二零一七年五月四日獲委任)     | 11/11     | —     | —     | —     | 1/1    |
| 李志雄(於二零一七年六月二十二日辭任)    | 5/7       | —     | —     | —     | 0/1    |
| <b>獨立非執行董事：</b>        |           |       |       |       |        |
| 陳凱寧                    | 15/15     | 1/1   | 3/3   | 1/1   | 1/1    |
| 蘇慧琳                    | 13/15     | 1/1   | 3/3   | 1/1   | 1/1    |
| 宋逸駿                    | 11/15     | 1/1   | 2/3   | 0/1   | 1/1    |

## 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年八月成立。此委員會目前由三名成員組成，包括獨立非執行董事陳凱寧女士(委員會主席)、蘇慧琳女士及宋逸駿先生。

董事會採納一套薪酬委員會職權範圍，按當中所載模式，薪酬委員會乃作為董事會顧問，而董事會僅保留最終權力批准個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇。列明其權力、職務及責任之薪酬委員會職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

薪酬委員會負責確保正式及透明之薪酬政策制訂程序以及監管執行董事及高級管理層之薪酬待遇。薪酬委員會考慮之因素包括可比較公司之薪金水平、各董事及高級管理人員所投放之時間及職責。

## 企業管治報告

根據其職權範圍，薪酬委員會每年須至少召開一次會議。於二零一七年已舉行一次委員會會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事委員會」一節內。

除舉行委員會會議外，薪酬委員會亦於二零一七年內透過傳閱文件方式處理事宜。於二零一七年內及截至本報告日期止，薪酬委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 檢討董事薪酬之現時政策及架構；
- (ii) 檢討執行董事及高級管理人員現時之薪酬待遇；
- (iii) 檢討獨立非執行董事現時之薪酬；及
- (iv) 檢討及建議董事會批准獨立非執行董事之薪酬待遇及其續聘任期，任期自二零一八年一月起再續一年。

董事獲發之薪酬乃按彼等各自之僱用合約或服務合約內之條款，在薪酬委員會向董事會提出建議並獲批准後而釐定。董事薪酬之詳情載於綜合財務報告附註十四內。

### 審核委員會

審核委員會於一九九九年三月成立。此委員會目前由三名成員組成，包括獨立非執行董事陳凱寧女士（委員會主席）、蘇慧琳女士及宋逸駿先生。

本公司已遵守上市規則第3.21條之規定，即審核委員會（最少須由三名成員組成，且必須由獨立非執行董事擔任主席）中最少一名成員為具有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識之獨立非執行董事。

審核委員會主要職責為審閱財務報告及核數師報告，並監察財務報告之完整性。其他職責包括委任核數師、批准核數師酬金、討論核數程序及上述事項所引致之任何其他事宜。審核委員會亦負責監督財務報告系統以及內部監控程序及其成效。

列明本公司審核委員會之權力、職務及責任之職權範圍已遵循主板上市規則所載企業管治守則及企業管治報告項下風險管理及內部審核之新規定作出修訂，並可於本公司網站及聯交所網站查閱。

根據其職權範圍，審核委員會每年須至少召開兩次會議。於二零一七年已舉行三次委員會會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事委員會」一節內。

除舉行委員會會議外，審核委員會亦於二零一七年內透過傳閱文件方式處理事宜。於二零一七年及截至本報告日期止，審核委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 審閱及建議董事會批准二零一六年度業績、審核結果及年度業績公佈之初稿；
- (ii) 檢討及考慮各項會計事宜、新會計準則及其財務影響；
- (iii) 考慮二零一七年度之核數費用；
- (iv) 審閱及建議董事會批准二零一七年年中期業績、審核結果及中期報告內之管理層討論及分析一節之初稿；
- (v) 審閱及建議董事會批准二零一七年年終業績、審核結果及年度業績公佈之初稿；及
- (vi) 檢討及建議董事會批准風險管理報告及內部監控報告。

### 提名委員會

提名委員會於二零一二年四月一日成立。此委員會目前由三名成員組成，包括獨立非執行董事陳凱寧女士(委員會主席)、蘇慧琳女士及宋逸駿先生。

提名委員會負責就委任具備相關經驗及能力之人士以維持及加強本公司競爭力，考慮及批准提名、委任及續聘董事及董事會續任向董事會提供推薦意見。提名委員會應制訂政策、檢討董事會規模、架構及組成，並根據上市規則及企業管治守則項下所列準則評估獨立非執行董事之獨立性。

董事會已採納一套經修訂之提名委員會職權範圍，包括有關董事會多元化政策之上市規則對企業管治守則及企業管治報告之修訂。列明提名委員會之權力、職務及責任之更新職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

根據其職權範圍，提名委員會每年須至少召開一次會議。於二零一七年已舉行一次委員會會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事委員會」一節內。

除舉行委員會會議外，提名委員會亦於二零一七年內透過傳閱文件方式處理事宜。於二零一七年及截至本報告日期止，提名委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 檢討及建議董事會批准於二零一七年股東週年大會及二零一八年股東週年大會重選退任董事之建議決議案；
- (ii) 檢討董事會架構、規模、組成及多元化政策並評估各獨立非執行董事之獨立性；及
- (iii) 檢討及建議董事會批准續聘獨立非執行董事之重續任期，任期自二零一八年一月一日起為期一年。



# 企業管治報告

## 執行委員會

執行委員會於二零一三年二月成立。此委員會目前由兩名成員組成，包括執行董事楊立君先生(委員會主席)及王鉅成先生。

執行委員會獲賦予董事會所獲授關於本集團業務之所有一般管理及控制權，惟根據執行委員會之書面職權範圍須留待董事會決定及批准之事宜除外。執行委員會於需要時召開會議，以討論本集團營運事務，亦可透過傳閱文件方式處理事宜。執行委員會主要負責處理及監察日常管理事宜，並獲授權：

- (i) 制訂及執行本集團業務活動、內部監控及行政政策；及
- (ii) 在董事會決定之本集團整體策略範圍內，規劃及決定就本集團業務活動將採納之策略。

## 企業管治職能

董事會整體負責履行企業管治職責，包括：

- (i) 發展及檢討本公司有關企業管治之政策及常規；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司政策及慣例遵守法定及監管規定之情況；
- (iv) 發展、檢討及監察適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊(如有)；及
- (v) 檢討本公司遵守企業管治報告之守則及披露。

## 董事會多元化政策

於二零一三年八月二十八日，董事會已採納一項董事會多元化政策(「該政策」)，其中載列本公司達致董事會成員多元化之方法。本公司將基於多項多元化範疇挑選候選人，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技術、知識以及在職年資。最終決定將基於所挑選候選人將為董事會帶來的優勢及貢獻而定。該政策之詳情載於本公司網站 [www.tfginternationalgroup.com](http://www.tfginternationalgroup.com)。

本公司認為，董事會六名成員中其中兩名為女性，就性別、專業背景及技術而言，董事會現時成員具多元化特色。

## 董事及相關僱員進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載董事進行證券交易的標準守則作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經對董事作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於年內一直遵守標準守則所載規定標準。

本公司亦採納標準守則作為相關僱員證券交易之守則，藉以規管本公司或其任何附屬公司及控股公司若干僱員(彼等被視為可能管有涉及本公司或其證券之未公開股價敏感資料)買賣本公司證券。

## 問責及核數

### 財務報告

董事會確認彼等須負責編製本集團之財務報告，並確保財務報告符合法例規定及適用之會計準則。董事會亦確保適時刊發本集團之財務報告。

本公司之外聘核數師中正天恆會計師有限公司有關本集團財務報告之申報責任聲明載於獨立核數師報告書內。

董事會確認，經作出一切合理查詢後，就彼等所深知、全悉及確信，彼等並不知悉任何可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮之事件或情況之重大不明朗因素。

### 風險管理及內部監控

董事會確認其有責任確保本公司成立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統，以評估其於任何時間在達致本公司目標、保障股東投資及本集團資產時願意承擔的風險。本公司及其附屬公司的風險管理及內部監控系統的檢討將每年進行，並覆蓋年內十二個月各月。

於二零一七年，本公司並無設立內部核數部門。董事會根據第C.2.1條透過聘用外界內部核數專業人士檢討本公司及其附屬公司的風險管理及內部監控系統的效用。檢討覆蓋二零一七年內十二個月各月。

於二零一七年，董事會透過審核委員會檢討本公司會計及財務報告部門的員工資源、資歷及經驗，以及培訓計劃及預算。

根據檢討結果，董事會及審核委員會並無得悉任何對本集團風險管理及內部監控系統的有效性及準確性造成不利影響的重大缺陷。

## 外聘核數師之酬金

外聘核數師於截至二零一七年十二月三十一日止年度向本集團提供核數及非核數服務之收費如下：

|             | 港幣千元 |
|-------------|------|
| 服務種類        |      |
| 本集團核數師之核數費用 | 583  |
| — 本年度       | 583  |
| — 過往年度撥備不足  | —    |
| 稅務服務及其他     | —    |
| 總額          | 583  |

## 公司秘書

胡忠平先生(「胡先生」)為本公司僱員及公司秘書。彼認識本公司之日常營運。全體董事均可取得公司秘書之意見及服務。公司秘書向主席及行政總裁匯報，並負責就企業管治事宜向董事會提供意見，確保遵從董事會程序，並促進董事之間以及與股東及管理層之溝通。

胡先生畢業於香港理工大學並持有精算學理學士學位及會計學理學碩士學位。彼亦於香港大學專業進修學院取得財務及法律深造文憑。胡先生現為香港會計師公會、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。胡先生已於截至二零一七年十二月三十一日止年度接受超過15小時之相關專業培訓以吸取最新技能及知識。

## 與股東溝通

### 股東通訊政策

董事會已採納一項股東通訊政策，主要反映本公司現時與股東溝通之慣例。該政策旨在確保股東及潛在投資者可隨時及適時地獲得本公司中肯及易於理解之資料。然而，本集團將定期檢討該項政策，確保政策具有效力及符合現行之法規及其他規定。

本公司已建立以下若干渠道以維持與股東持續溝通：

- (i) 以印刷本形式刊發並於聯交所網站 [www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk) 及本公司網站 [www.tfginternationalgroup.com](http://www.tfginternationalgroup.com) 可供查閱之公司通訊，如年報、中期報告及通函；
- (ii) 透過聯交所定期作出並分別於聯交所及本公司網站刊發之公佈；
- (iii) 可於本公司網站瀏覽本公司之公司資料以及組織章程大綱及細則；



- (iv) 股東週年大會(「股東週年大會」)及股東特別大會(「股東特別大會」)向股東提供發表意見以及與董事及高層管理人員交換意見之場合；及
- (v) 本公司之股份過戶登記處向股東提供股份登記、股息派付、更改股東資料及相關事宜之服務。

### 最近召開之股東大會詳情

本公司股東週年大會乃董事會直接與股東聯繫之寶貴機會。企業管治守則守則條文E.1.2規定董事會主席須出席本公司之股東週年大會。由於在二零一七年五月二十六日舉行本公司股東週年大會之前董事會尚未委任主席，故股東週年大會並無董事會主席出席。然而，董事會將此項主席職務轉授予本公司行政總裁王鉅成先生。董事會認為該執行董事是履行該職務的合適人選，因該執行董事已執行同類職務多年，且熟悉本集團每個營運分部。

審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席，或在該等主席缺席時由各自委員會之另一名成員(或如該名成員未能出席，則其正式委任的代表)於股東週年大會上回答提問。任何須予成立或根據上市規則成立之獨立董事委員會之主席(或倘並無委任該主席，則至少一名獨立董事委員會成員)亦會出席任何就批准關連交易或須獲獨立股東批准之任何其他交易而召開之股東大會，以回答提問。

全體獨立非執行董事已出席本公司於二零一七年五月二十六日舉行之股東週年大會，以持平地瞭解股東之意見。

已就每項重大事項(包括重選退任董事)於股東大會提呈獨立決議案。

守則條文A.6.7規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，並對股東之意見有衡平瞭解。

若干非執行董事(包括獨立非執行董事)因其他公事而未能出席於二零一七年五月二十六日舉行之本公司股東週年大會。然而，於本公司相關股東大會上，多名執行董事與若干非執行董事及獨立非執行董事出席大會，令董事會得以對股東之意見有衡平瞭解。

就股東週年大會而言，股東通告將於大會舉行前至少足二十個營業日發送，而就所有其他股東大會而言，股東通告將於大會舉行前至少足十個營業日發送。於大會開始時會向股東解釋以按股數投票方式進行表決之詳細程序。主席會解答股東有關以按股數投票方式表決之任何問題。按股數投票表決結果將根據上市規則規定之方式公佈。

## 股東權利

### 股東召開股東特別大會之程序

根據本公司章程細則，在提出要求當日持有本公司附帶權利可於股東大會投票之繳足股本不少於十分之一之股東提出要求時，董事會須立即正式著手召開本公司股東特別大會。

有關要求必須列明召開大會之目的，並經由提出要求之股東簽署及送達本公司在香港之主要營業地點。該要求可由多份格式相若之文件組成，每份均須經一名或以上提出要求之股東簽署。

倘於提交要求當日起計二十一日內，董事會並無著手召開將於大會通告發出當日起計不超過二十八日內舉行之大會，則提出要求召開大會之人士(或其中代表全體提出要求人士所持總表決權逾二分之一之任何人士)可自行召開大會，惟按此方式召開之任何大會須於有關日期起計三個月內舉行。

由提出要求人士據此章程細則召開之大會應盡可能以董事會召開大會之形式召開。

提出要求人士因董事會未有正式召開大會而產生之任何合理開支，均由本公司向提出要求人士償付，而任何據此償還的款項，須由本公司從就失責董事的服務而應向其支付或即將應付的費用或酬金中扣除。

### 於股東大會上提呈議案之程序

根據本公司章程細則，於細則所列明該數目股東以書面提出請求及(除非本公司另有議決)在請求人支付費用的情況下，本公司有責任：

- (a) 向有權接收下一屆股東週年大會通告之股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議及擬於會上動議之決議案；及
- (b) 向有權獲發送任何股東大會通告之股東傳閱不超過一千字之陳述書，以告知於該大會上提呈之任何決議案所述事宜或將處理之事項。

任何有關決議案之通告及任何有關陳述書，須向有權獲發送大會通告之本公司股東發出及傳閱，而有關任何該等決議案之通告均須根據規程條文透過發出決議案大意的通知，向本公司任何其他股東發出。

### 推選某人參選董事之程序

有關推選某人參選董事之程序，請瀏覽本公司網站[www.tfginternationalgroup.com](http://www.tfginternationalgroup.com)「企業管治」一節（「選舉董事之程序」分節）登載之程序。

### 股東向董事會查詢之程序

股東如欲向本公司作出查詢，可電郵至[finance@tfginternationalgroup.com](mailto:finance@tfginternationalgroup.com)（有關財務事宜）及／或 [cosec@tfginternationalgroup.com](mailto:cosec@tfginternationalgroup.com)（有關公司秘書事宜），或郵寄至本公司主要營業地點，地址為香港九龍紅磡紅鸞道18號祥祺中心A座11樓1101室。

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

### 投資者關係

本公司認為有效與股東溝通對改善與投資者關係及增進投資者對本集團業務之瞭解而言至關重要。本公司致力維持與股東持續對話，特別是透過股東週年大會或其他股東大會與股東溝通。本公司網站[www.tfginternationalgroup.com](http://www.tfginternationalgroup.com)已向公眾及股東提供有效的溝通平台。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司之章程文件概無任何變動。本公司章程文件之最新版本可於本公司網站及聯交所網站查閱。

### 提升企業管治水平

提升企業管治水平並非單純為應用及遵守企業管治守則，亦為推動及發展合乎道德及健全之企業文化。本公司將憑藉本身之經驗、監管變動及發展，不斷檢討及於適當時改善現行常規。本公司亦歡迎股東提供任何意見及建議，以促進及改善企業管治透明度。

代表董事會

主席

楊立君

香港，二零一八年三月十四日



# 獨立核數師報告書



致：富元國際集團有限公司

(前稱「新嶺域(集團)有限公司」)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

全體股東

## 意見

本核數師已審核刊於第35至98頁之富元國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報告，當中包括於二零一七年十二月三十一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，以及綜合財務報告附註，包括主要會計政策概要。

本核數師認為，綜合財務報告已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」)真實而公平地反映 貴集團於二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

## 意見基礎

本核數師根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。該等準則規定本核數師之責任於本報告「核數師就審計綜合財務報告承擔之責任」一節進一步描述。根據香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」(「守則」)，本核數師獨立於 貴集團，並已履行守則中其他道德責任。本核數師相信，本核數師所獲得審計憑證能充足及適當地為本核數師之意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據本核數師專業判斷，認為對本期綜合財務報告之審計最為重要之事項。該等事項是在本核數師審計整體綜合財務報告及出具意見時進行處理。本核數師不會對該等事項提供單獨意見。

## 應收貿易賬項之可收回程度

參閱綜合財務報告附註二十七。

### 關鍵審計事項

於二零一七年十二月三十一日，貴集團應收貿易賬項總額為港幣91,293,000元，並於截至該日止確認其減值虧損港幣91,216,000元。於本年度，減值虧損港幣11,772,000元已於綜合財務報告確認。

應收貿易賬項之可收回程度涉及管理層於評估應收貿易賬項之呆賬撥備時作出判斷。債務人向貴集團償還款項之能力取決於客戶個別情況及市場條件，而當中涉及固有之不確定因素。

本核數師已辨識應收貿易賬項之可收回程度為關鍵審計事項，原因是應收賬項數額重大且釐定該等應收賬項之可收回金額涉及估計及判斷。

### 本核數師如何處理事項

本核數師就管理層所作應收貿易賬項減值評估作出之程序包括：

- 本核數師了解管理層對信貸監控、收回債務及計提呆賬撥備所作內部監控之設計、執行及運作成效。
- 本核數師透過抽樣測試相關發票評估應收貿易賬項賬齡報告內個別結餘之分類及準確程度。
- 本核數師評估其後結價應收賬項結餘之情況。倘於年度結算日後並無收取結算款項，本核數師會了解管理層就未償還應收賬項之可收回程度作出判斷及管理層就該等個別結餘評估呆賬撥備所依據之基準。
- 本核數師評估管理層過往就呆賬撥備所作估計之準確程度。

# 獨立核數師報告書

## 物業、廠房及設備、預付土地租賃款以及授權之減值評估

參閱綜合財務報告附註十八、附註十九及附註二十。

### 關鍵審計事項

於二零一七年十二月三十一日，貴集團物業、廠房及設備、預付土地租賃款以及授權之賬面值分別為港幣418,360,000元、港幣57,405,000元及港幣26,699,000元。該等資產當中絕大部分源自貴集團於中華人民共和國之酒店業務。

管理層按貴集團酒店物業之公平值減出售成本就酒店業務應佔之有形及無形資產進行減值評估，當中經參考外聘估值師所進行估值。

本核數師已辨識該等有形及無形資產之減值評估為關鍵審計事項，原因是該等資產數額重大且減值評估涉及估計及判斷。

### 本核數師如何處理事項

本核數師就酒店業務應佔物業、廠房及設備、預付土地租賃款以及授權之減值評估作出之程序包括：

- 本核數師了解管理層作出相關資產減值評估所依據之基準。
- 本核數師評估外聘估值師之獨立身份、勝任、能力及是否客觀。
- 本核數師評估管理層及外聘估值師估計貴集團之酒店物業可收回金額所用之方法。
- 本核數師抽樣檢查管理層向外聘估值師提供之數據及資料是否準備及相關。

## 於一家合營企業之權益及應收一家合營企業款項之可收回程度

參閱綜合財務報告附註二十一及附註二十九。

### 關鍵審計事項

年內，貴集團收購富源地產控股有限公司(「富源」)50%股權並向其作出墊款。

本核數師已辨識貴集團於富源之投資及應收富源款項之可收回程度為關鍵審計事項，原因是於二零一七年十二月三十一日之投資賬面值及到期款項分別為港幣32,862,000元及港幣160,633,000元，構成貴集團總資產之重大部分。

### 本核數師如何處理事項

本核數師就於富源之投資及應收富源款項之可收回程度作出之程序包括：

- 本核數師了解管理層評估於富源之投資及應收富源款項之可收回程度所依據之基準。
- 本核數師獲富源確認於二零一七年十二月三十一日之應付貴集團金額。
- 本核數師了解及檢查用以證實富源之財務狀況及相關資產與負債之文件。

## 待售物業減值

參閱綜合財務報告附註二十四及附註二十五。

### 關鍵審計事項

於二零一七年十二月三十一日，待售發展中物業及待售物業之賬面值分別為港幣69,046,000元及港幣6,539,000元。

待售物業之可收回程度以管理層對物業可變現淨值所作判斷為基準。

本核數師已辨識待售物業減值為關鍵審計事項，原因是物業數額重大及估計可變現淨值涉及管理層判斷。

### 本核數師如何處理事項

本核數師就待售物業減值評估作出之程序包括：

- 本核數師了解於物業發展週期前後測試主要內部監控之設計、執行情況及運作成效，特別專注監控成本預算及定期檢討、減值評估數據來源以及減值撥備之計算。
- 就發展中物業將產生之建築成本而言，本核數師評估最近期總建築成本預算是否合理，並抽樣檢查支持文件所載建築成本。
- 就未來銷售預測而言，本核數師將按抽樣基準將有關物業之預期銷售價與位置及狀況可資比較之物業之已訂約物業銷售價(如適用)作比較。
- 本核數師已檢查管理層所編製物業可變現淨值之合理性及計算。

## 其他事項

貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報告由另一核數師審核。該核數師於二零一七年三月二十九日就該等綜合財務報告發表無保留意見。

## 其他資料

貴公司董事須就其他資料承擔責任。其他資料包括年報中所載資料，但不包括綜合財務報告及本核數師報告。

本核數師對綜合財務報告之意見並不涵蓋其他資料，本核數師亦不對該等其他資料發表任何形式之鑒證結論。

就本核數師對綜合財務報告之審計而言，本核數師之責任為閱覽其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報告或本核數師在審計過程中所了解情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述之情況。基於本核數師已執行之工作，倘本核數師認為其他資料存在重大錯誤陳述，本核數師需要報告該事項。就此而言，本核數師無任何報告。



# 獨立核數師報告書

## 董事及管治層就綜合財務報告須承擔之責任

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公平之綜合財務報告，並對其認為為使綜合財務報告之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所需之內部控制負責。

在編製綜合財務報告時，董事負責評估 貴集團持續經營之能力，並在適用情況下披露與持續經營有關事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際替代方案。

管治層負責監督 貴集團財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報告承擔之責任

本核數師之目標為對綜合財務報告整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並發出包括本核數師意見之核數師報告。本核數師僅根據協定之委聘條款向 閣下(作為整體)報告，除此之外，本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證為高水平之保證，但不能保證按照香港審計準則進行之審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，倘合理預期彼等單獨或合併時可能影響綜合財務報告使用者依賴綜合財務報告所作出經濟決定，則有關錯誤陳述可被視作重大。

根據香港審計準則進行審計過程中，本核數師行使專業判斷，保持專業懷疑態度。本核數師亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報告存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當審計憑證，作為本核數師意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致之重大錯誤陳述之風險。
- 了解與審計相關之內部控制，以設計適當之審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計及相關披露之合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論。根據所獲取審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關之重大不確定性，從而可能導致對 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。倘本核數師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告中相關披露。假若有關披露不足，則本核數師應當發表非無保留意見。本核數師之結論基於核數師報告日止所取得審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。

- 評價綜合財務報告之整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報告是否公平反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務資料獲取充足、適當審計憑證，以便對綜合財務報告發表意見。本核數師負責 貴集團審計之方向、監督及執行。本核數師為審計意見承擔全部責任。

本核數師已就(其中包括)計劃之審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括本核數師在審計中識別出內部控制之任何重大缺陷與管治層溝通。

本核數師亦已向管治層提交聲明，說明本核數師已符合有關獨立性之相關道德要求，並與彼等溝通有可能合理被認為會影響本核數師獨立性之所有關係及其他事項，以及在適用情況下，相關防範措施。

從與管治層溝通之事項中，本核數師釐定對本期綜合財務報告之審計最為重要之事項，因而構成關鍵審計事項。本核數師在核數師報告中描述該等事項，除非法律法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見情況下，倘合理預期在本核數師報告中就某事項進行溝通造成之負面後果超過產生之公眾利益，本核數師決定不應在報告中就該事項進行溝通。

中正天恆會計師有限公司

執業會計師

香港，二零一八年三月十四日

李志恆

執業證書編號：P01957

香港九龍

尖沙咀科學館道1號

康宏廣場南座7樓5-6室

# 綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

|                 | 附註 | 二零一七年<br>港幣千元    | 二零一六年<br>港幣千元 |
|-----------------|----|------------------|---------------|
| <b>持續經營業務</b>   |    |                  |               |
| 收益              | 八  | <b>30,785</b>    | 88,535        |
| 銷售成本            |    | <b>(5,488)</b>   | (9,093)       |
| 毛利              |    | <b>25,297</b>    | 79,442        |
| 其他收入            | 九  | <b>9,038</b>     | 24,676        |
| 銷售開支            |    | <b>(200)</b>     | (445)         |
| 行政開支            |    | <b>(47,261)</b>  | (129,039)     |
| 物業、廠房及設備減值      |    | –                | (245,062)     |
| 授權減值            |    | –                | (41,699)      |
| 應收貿易賬項減值        |    | <b>(11,772)</b>  | (73,135)      |
| 應收貸款減值          |    | –                | (19,000)      |
| 財務費用            | 十  | <b>(15,340)</b>  | (60,655)      |
| 應佔一家合營企業溢利      |    | <b>4,472</b>     | –             |
| <b>除稅前虧損</b>    | 十一 | <b>(35,766)</b>  | (464,917)     |
| 所得稅(支出)/抵免      | 十二 | <b>(331)</b>     | 70,294        |
| 持續經營業務年內虧損      |    | <b>(36,097)</b>  | (394,623)     |
| <b>已終止業務</b>    |    |                  |               |
| 已終止業務年內收益/(虧損)  | 十三 | <b>16,340</b>    | (5,782)       |
| <b>年內虧損</b>     |    | <b>(19,757)</b>  | (400,405)     |
| 以下各項應佔年內虧損：     |    |                  |               |
| 本公司擁有人          |    |                  |               |
| 持續經營業務年內虧損      |    | <b>(36,110)</b>  | (393,116)     |
| 已終止業務年內收益/(虧損)  |    | <b>16,340</b>    | (5,782)       |
| 非控股權益           |    | <b>(19,770)</b>  | (398,898)     |
| 持續經營業務年內溢利/(虧損) |    | <b>13</b>        | (1,507)       |
| <b>年內虧損</b>     |    | <b>(19,757)</b>  | (400,405)     |
| <b>每股虧損</b>     | 十七 |                  |               |
| 持續經營及已終止業務      |    |                  |               |
| — 基本            |    | <b>(0.33) 港仙</b> | (7.27) 港仙     |
| — 攤薄            |    | 不適用              | 不適用           |
| 持續經營業務          |    |                  |               |
| — 基本            |    | <b>(0.60) 港仙</b> | (7.16) 港仙     |
| — 攤薄            |    | 不適用              | 不適用           |

第42至98頁之附註構成該等綜合財務報告之一部分。

## 綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

|                   | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 年內虧損              | (19,757)      | (400,405)     |
| 其他全面收益            |               |               |
| 其後可能重新分類至損益之項目：   |               |               |
| 折算海外業務而產生之匯兌差額    | (3,824)       | 5,374         |
| 年內其他全面(虧損)/收益，除稅後 | (3,824)       | 5,374         |
| 年內全面虧損總額          | (23,581)      | (395,031)     |
| 以下各項應佔年內全面虧損總額：   |               |               |
| 本公司擁有人            |               |               |
| 持續經營業務全面虧損        | (39,934)      | (387,742)     |
| 已終止業務全面收益/(虧損)    | 16,340        | (5,782)       |
| 非控股權益             | (23,594)      | (393,524)     |
| 持續經營業務全面收益/(虧損)   | 13            | (1,507)       |
|                   | (23,581)      | (395,031)     |

第42至98頁之附註構成該等綜合財務報告之一部分。



# 綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

|                    | 附註  | 二零一七年<br>港幣千元  | 二零一六年<br>港幣千元 |
|--------------------|-----|----------------|---------------|
| <b>非流動資產</b>       |     |                |               |
| 物業、廠房及設備           | 十八  | 418,360        | 446,322       |
| 預付土地租賃款            | 十九  | 57,405         | 58,545        |
| 授權                 | 二十  | 26,699         | 29,601        |
| 於一家合營企業之權益         | 二十一 | 32,862         | –             |
| 已抵押銀行結餘            | 二十二 | 1,064          | 1,268         |
| 遞延稅項資產             | 二十三 | 10,056         | 11,533        |
| <b>非流動資產總值</b>     |     | <b>546,446</b> | 547,269       |
| <b>流動資產</b>        |     |                |               |
| 待售發展中物業            | 二十四 | 69,046         | 63,735        |
| 待售物業               | 二十五 | 6,539          | 7,235         |
| 存貨                 | 二十六 | 41             | 47            |
| 應收貿易賬項             | 二十七 | 77             | 69            |
| 預付款項、按金及其他應收賬項     | 二十八 | 11,464         | 25,005        |
| 應收一家合營企業款項         | 二十九 | 160,633        | –             |
| 現金及現金等值項目          | 三十  | 70,418         | 60,123        |
| 出售集團分類為待售之資產       | 十三  | 318,218        | 156,214       |
|                    |     | –              | 6,218         |
| <b>流動資產總值</b>      |     | <b>318,218</b> | 162,432       |
| <b>資產總值</b>        |     | <b>864,664</b> | 709,701       |
| <b>流動負債</b>        |     |                |               |
| 應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用 | 三十三 | 18,125         | 31,443        |
| 應付融資租賃款項           | 三十四 | –              | 38            |
| 貸款及借貸 — 於一年內到期     | 三十五 | 10,807         | 85,963        |
|                    |     | 28,932         | 117,444       |
| 與分類為待售之資產直接相關之負債   | 十三  | –              | 17,839        |
| <b>流動負債總額</b>      |     | <b>28,932</b>  | 135,283       |
| <b>流動資產淨值</b>      |     | <b>289,286</b> | 27,149        |
| <b>總資產減流動負債</b>    |     | <b>835,732</b> | 574,418       |

## 綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

|                | 附註  | 二零一七年<br>港幣千元  | 二零一六年<br>港幣千元 |
|----------------|-----|----------------|---------------|
| <b>非流動負債</b>   |     |                |               |
| 貸款及借貸 — 於一年後到期 | 三十五 | 85,257         | —             |
| 遞延稅項負債         | 二十三 | 33,247         | 35,253        |
| <b>非流動負債總額</b> |     | <b>118,504</b> | 35,253        |
| <b>資產淨值</b>    |     | <b>717,228</b> | 539,165       |
| 股本             | 三十七 | 67,816         | 56,816        |
| 儲備             |     | 586,579        | 423,052       |
| 本公司擁有人應佔權益     |     | 654,395        | 479,868       |
| 非控股權益          |     | 62,833         | 59,297        |
| <b>權益總額</b>    |     | <b>717,228</b> | 539,165       |

董事  
楊立君

董事  
王鉅成

第42至98頁之附註構成該等綜合財務報告之一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

|               | 本公司擁有人應佔   |                   |                    |                    |              |                         |            |               |            |
|---------------|------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------|-------------------------|------------|---------------|------------|
|               | 股本<br>港幣千元 | 股份<br>溢價賬<br>港幣千元 | 外幣<br>兌匯儲備<br>港幣千元 | 股本削減<br>儲備<br>港幣千元 | 其他儲備<br>港幣千元 | 保留溢利/<br>(累計虧損)<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元 | 非控股權益<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元 |
| 於二零一六年一月一日    | 19,316     | 223,215           | (2,875)            | 191,925            | 22,783       | 57,093                  | 511,457    | 64,136        | 575,593    |
| 年內虧損          | -          | -                 | -                  | -                  | -            | (398,898)               | (398,898)  | (1,507)       | (400,405)  |
| 年內其他全面收益      | -          | -                 | 5,374              | -                  | -            | -                       | 5,374      | -             | 5,374      |
| 年內全面收益/(虧損)總額 | -          | -                 | 5,374              | -                  | -            | (398,898)               | (393,524)  | (1,507)       | (395,031)  |
| 配售股份          | 37,500     | 328,111           | -                  | -                  | -            | -                       | 365,611    | -             | 365,611    |
| 其他調整          | -          | -                 | -                  | -                  | (3,629)      | (47)                    | (3,676)    | (3,332)       | (7,008)    |
| 於二零一六年十二月三十一日 | 56,816     | 551,326           | 2,499              | 191,925            | 19,154       | (341,852)               | 479,868    | 59,297        | 539,165    |
| 年內(虧損)/溢利     | -          | -                 | -                  | -                  | -            | (19,770)                | (19,770)   | 13            | (19,757)   |
| 年內其他全面虧損      | -          | -                 | (3,824)            | -                  | -            | -                       | (3,824)    | -             | (3,824)    |
| 年內全面(虧損)/收益總額 | -          | -                 | (3,824)            | -                  | -            | (19,770)                | (23,594)   | 13            | (23,581)   |
| 配售股份          | 11,000     | 187,212           | -                  | -                  | -            | -                       | 198,212    | -             | 198,212    |
| 其他調整          | -          | -                 | -                  | -                  | -            | (91)                    | (91)       | 3,523         | 3,432      |
| 於二零一七年十二月三十一日 | 67,816     | 738,538           | (1,325)            | 191,925            | 19,154       | (361,713)               | 654,395    | 62,833        | 717,228    |

# 綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

|                       | 附註    | 二零一七年<br>港幣千元  | 二零一六年<br>港幣千元 |
|-----------------------|-------|----------------|---------------|
| <b>經營業務產生之現金流量</b>    |       |                |               |
| 年內虧損                  |       | (19,757)       | (400,405)     |
| 所得稅支出／(抵免)            | 十二及十三 | 331            | (70,294)      |
| 除稅前虧損                 |       | (19,426)       | (470,699)     |
| 調整：                   |       |                |               |
| 應佔一家合營企業溢利            |       | (4,472)        | -             |
| 財務費用                  |       | 15,340         | 60,655        |
| 議價購買收益                |       | -              | (744)         |
| 銀行利息收入                |       | (451)          | (504)         |
| 貸款利息收入                |       | (1,710)        | (1,126)       |
| 折舊                    |       | 39,576         | 67,706        |
| 預付土地租賃款攤銷             |       | 1,976          | 1,979         |
| 授權攤銷                  |       | 3,157          | 7,613         |
| 授權減值                  |       | -              | 41,699        |
| 物業、廠房及設備減值            |       | -              | 245,062       |
| 應收貿易賬項減值              |       | 11,772         | 73,135        |
| 應收貸款減值                |       | -              | 19,000        |
| 轉讓債務之收益               |       | -              | (8,765)       |
| 出售可供出售投資之收益           |       | (4,415)        | -             |
| 出售附屬公司之收益             | 四十    | (18,531)       | (5,815)       |
| 外匯(收益)／虧損淨額           |       | (19,042)       | 42,781        |
| <b>營運資金變動前之經營現金流量</b> |       | <b>3,774</b>   | 71,977        |
| 待售發展中物業增加             |       | (492)          | (485)         |
| 待售物業減少                |       | 1,179          | 411           |
| 存貨減少                  |       | 8              | 259           |
| 應收貿易賬項增加              |       | (3)            | (51,799)      |
| 預付款項、按金及其他應收賬項減少／(增加) |       | 14,061         | (12,010)      |
| 出售集團分類為待售之資產減少        |       | -              | 2,083         |
| 出售集團分類為待售之負債增加        |       | -              | 7,101         |
| 應收貸款增加                |       | -              | (19,000)      |
| 應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用減少  |       | (25,008)       | (18,157)      |
| <b>經營業務所用之現金淨額</b>    |       | <b>(6,481)</b> | (19,620)      |



# 綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

|                      | 附註  | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|----------------------|-----|---------------|---------------|
| 經營業務所用之現金淨額          |     | (6,481)       | (19,620)      |
| <b>投資活動產生之現金流量</b>   |     |               |               |
| 已收銀行利息               |     | 451           | 504           |
| 已收貸款利息               |     | 1,710         | 1,126         |
| 於一家合營企業之投資           |     | (28,390)      | –             |
| 向一家合營企業墊款            |     | (160,633)     | –             |
| 出售附屬公司               | 四十  | 4,675         | 14,904        |
| 出售可供出售投資所得款項         |     | 3,190         | –             |
| 購入物業、廠房及設備           |     | (866)         | (19)          |
| 已抵押銀行結餘減少            |     | 304           | 38            |
| 投資活動(所用)/產生之現金淨額     |     | (179,559)     | 16,553        |
| <b>融資活動產生之現金流量</b>   |     |               |               |
| 提取/(償還)貸款及借貸         | 四十一 | 3,602         | (3,582)       |
| 融資租賃付款               | 四十一 | (41)          | (7)           |
| 發行股份所得款項             |     | 203,500       | 375,000       |
| 股份發行支出               |     | (5,288)       | (9,389)       |
| 支付報廢債券               |     | –             | (325,000)     |
| 已付利息                 | 四十一 | (15,340)      | (6,229)       |
| 融資活動產生之現金淨額          |     | 186,433       | 30,793        |
| 現金及現金等值項目之增加淨額       |     | 393           | 27,726        |
| 匯率變動影響之淨額            |     | 3,989         | (15,645)      |
| 於一月一日之現金及現金等值項目      |     | 66,036        | 53,955        |
| 於十二月三十一日之現金及現金等值項目   |     | 70,418        | 66,036        |
| <b>現金及現金等值項目結餘分析</b> |     |               |               |
| 持續經營業務應佔現金及現金等值項目    | 三十  | 70,418        | 60,123        |
| 已終止業務應佔現金及現金等值項目     | 十三  | –             | 5,913         |
| 現金及現金等值項目總額          |     | 70,418        | 66,036        |

## 一、公司資料

富元國際集團有限公司(前稱「新嶺域(集團)有限公司」)(「本公司」)乃根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。本公司之註冊辦事處及主要營業地點分別為Whitehall House, 238 North Church Street, George Town, Grand Cayman KY1-1102, Cayman Islands及香港九龍紅磡紅鸞道18號祥祺中心A座11樓1101室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

根據於二零一八年二月五日舉行之本公司股東特別大會通過特別決議案，本公司英文名稱已由「Ceneric (Holdings) Limited」更改為「TFG International Group Limited」及本公司中文雙重外文名稱已由「新嶺域(集團)有限公司」更改為「富元國際集團有限公司」，自二零一八年二月十二日起生效。

於本年度，本集團(包括本公司及其附屬公司)主要於中華人民共和國從事物業發展及酒店業務。

## 二、呈列基準

該等綜合財務報告已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。此外，綜合財務報告包括聯交所證券上市規則規定之適用披露。該等綜合財務報告乃按歷史成本法編製。該等綜合財務報告以港幣呈列，除另有列明者外，所有數值已湊整至最接近千位。

## 三、應用香港財務報告準則

### 於本年度應用之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會頒佈之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    | 披露計劃                            |
| 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                  |
| 香港財務報告準則第12號修訂 | 作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進一部分 |

於本年度應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度之財務表現及財務狀況及／或綜合財務報告所披露資料並無任何重大影響。

# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 香港會計準則第7號修訂「披露計劃」

本集團於本年度首次應用該等修訂。該等修訂規定實體提供披露資料，以便財務報告使用者評估融資活動產生之負債變動，包括現金及非現金變動。此外，該等修訂亦規定，倘該等金融資產產生之現金流量計入或未來現金流量將計入融資活動產生之現金流量，則須披露金融資產變動資料。

具體而言，該等修訂規定須披露下列各項：(i) 融資現金流量之變動；(ii) 因取得或失去附屬公司或其他業務之控制權而產生之變動；(iii) 匯率變動之影響；(iv) 公平值變動；及(v) 其他變動。

該等項目之年初與年末結餘間之調節載於附註四十一。根據該等修訂之過渡條文，本集團並無披露去年之比較資料。除附註四十一所披露額外資料外，應用該等修訂對本集團之綜合財務報告並無任何影響。

## 四、已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列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9號                   | 金融工具 <sup>1</sup>                                  |
| 香港財務報告準則第15號                  | 客戶合約收益 <sup>1</sup>                                |
| 香港財務報告準則第16號                  | 租賃 <sup>2</sup>                                    |
| 香港財務報告準則第17號                  | 保險合約 <sup>3</sup>                                  |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號        | 外匯交易及預付代價 <sup>1</sup>                             |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號        | 所得稅處理之不確定性 <sup>2</sup>                            |
| 香港財務報告準則第2號修訂                 | 以股份為基礎付款交易之分類及計量 <sup>1</sup>                      |
| 香港財務報告準則第4號修訂                 | 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」與香港財務報告準則第4號「保險合約」 <sup>1</sup> |
| 香港財務報告準則第9號修訂                 | 具負補償特性之預付款項 <sup>2</sup>                           |
| 香港財務報告準則第10號及<br>香港會計準則第28號修訂 | 投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產銷售或注資 <sup>4</sup>              |
| 香港會計準則第28號修訂                  | 於聯營公司及合營企業之長期權益 <sup>2</sup>                       |
| 香港會計準則第28號修訂                  | 作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之<br>年度改進一部分 <sup>1</sup>   |
| 香港會計準則第40號修訂                  | 轉讓投資物業 <sup>1</sup>                                |
| 香港財務報告準則修訂                    | 香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度<br>改進 <sup>2</sup>        |

1 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

3 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

4 待定生效日期

## 香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入有關金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年經修訂以納入有關金融負債之分類及計量以及終止確認之規定，後於二零一三年進一步經修訂以納入有關一般對沖會計之新規定。香港財務報告準則第9號另一經修訂版本於二零一四年頒佈，主要納入(a)有關金融資產之減值規定及(b)透過就若干簡單債務工具引入「按公平值列賬及在其他全面收益賬處理」(「按公平值列賬及在其他全面收益賬處理」)之計量分類對分類及計量規定所作有限修訂。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 在香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量。具體而言，以目的為收回合約現金流量之業務模式持有，且合約現金流量僅為支付本金及尚未償還本金之利息之債務投資一般於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。以目的為達到收回合約現金流量及出售金融資產之業務模式持有，且具備金融資產合約條款及於指定日期產生之現金流量僅為支付本金及尚未償還本金額之利息之債務工具按公平值列賬及在其他全面收益賬處理。所有其他債務投資及股權投資於其後報告期間結算日按其公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收益內呈列股權投資（並非持作買賣）公平值之其後變動，一般只有股息收入於損益內確認。
- 就指定為按公平值列賬及在損益賬處理之金融負債計量而言，香港財務報告準則第9號規定因金融負債之信貸風險變動而引致之該負債之公平值變動金額於其他全面收益列賬，除非於其他全面收益確認該負債信貸風險變動之影響會於損益造成或擴大會計錯配則作別論。因金融負債信貸風險變動而引致之金融負債之公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值列賬及在損益賬處理之金融負債之公平值變動全部金額於損益列賬。
- 就金融資產減值而言，香港財務報告準則第9號規定預期信貸虧損模式，與香港會計準則第39號項下已產生信貸虧損模式相反。預期信貸虧損模式規定實體自初步確認起將預期信貸虧損及信貸風險變動入賬。換言之，毋須再待發生信貸事件後方可確認信貸虧損。
- 新一般對沖會計規定保留三類對沖會計處理。然而，新規定就符合資格作對沖會計處理之類別或交易提供更大靈活彈性，尤其是擴闊合資格作為對沖工具之工具類別及符合資格作對沖會計處理之非金融項目之風險部分類別。此外，效用測試已經重整並以「經濟關係」原則取代，且毋須追溯評估對沖效用，亦已引入加強有關實體風險管理活動之披露規定。

根據對本集團於二零一七年十二月三十一日之金融資產及金融負債所作分析以及基於當日所存在事實及情況，本公司董事已初步評估香港財務報告準則第9號對本集團綜合財務報告之影響。所有金融資產及金融負債將繼續按目前根據香港會計準則第39號所採用相同基準計量。

總括而言，本公司董事預期應用香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損模式將導致就有關項目提早確認信貸虧損，目前正評估潛在影響。



# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」

香港財務報告準則第15號已頒佈，其制定單一全面模式，供實體用以將自客戶合約產生之收益入賬。當香港財務報告準則第15號生效時，其將取代現時載於香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋之收益確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體應將向客戶轉讓承諾貨品或服務之收益確認為可反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。特別是，該準則引入確認收益之五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更廣泛之披露資料。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈對香港財務報告準則第15號之澄清，內容有關識別履約責任、主體對代理代價及發牌之應用指引。

董事預期日後應用香港財務報告準則第15號可能會導致須披露更多資料，然而，彼等預期應用香港財務報告準則第15號將不會對於有關報告期間確認收益之時間及金額構成任何重大影響。

## 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人之租賃安排及會計處理引入一個全面模式。當香港財務報告準則第16號生效時，其將取代現時載於香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋之租賃指引。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制而區分租賃及服務合約。除短期租賃及低價值資產租賃外，經營租賃(資產負債表外)及融資租賃(資產負債表內)之差異就承租人會計處理移除，並以須就承租人之所有租賃確認使用權資產及相應負債之模式取代。

使用權資產初步按成本計量，其後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量作出調整。租賃負債初步按租賃付款(非當日支付)之現值計量。

其後，租賃負債就(其中包括)利息及租賃付款以及租賃修訂之影響作出調整。此外，現金流量分類亦將受到影響，原因為根據香港會計準則第17號，經營租賃付款呈列為經營現金流量；而根據香港財務報告準則第16號，租賃付款將分拆為本金及利息部分，將呈列為融資現金流量。

與承租人會計處理相反，香港財務報告準則第16號包括絕大部分香港會計準則第17號內出租人之會計規定，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求更廣泛之披露資料。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為承租人就現時分類為經營租賃之物業、廠房及設備之租賃之會計處理。預期應用香港財務報告準則第16號將導致於租賃期間之綜合損益及其他全面收益表內之資產及負債均有所增加，並影響於當中確認支出之時間。

本集團將須進行更詳盡分析，以便於考慮實際權宜方法是否適用及就於現時至採納香港財務報告準則第16號期間所訂立或終止之任何租賃以及貼現影響作出調整後，釐定採納香港財務報告準則第16號時自經營租賃承擔產生之新資產及負債金額。

除上述者外，本公司董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之綜合財務報告構成任何重大影響。

## 五、主要會計政策概要

### (a) 附屬公司

附屬公司為直接或間接由本公司控制之實體(包括結構實體)。當本公司可對投資對象行使權力時；當本集團可自介入投資對象承擔風險或有權享有可變回報時；及當本集團有能力透過其對投資對象之權力(即給予本集團即時能力管理投資對象相關活動之現有權力)影響有關回報時，即取得控制權。

本公司直接或間接擁有少於大多數之投票權或與投資對象擁有相若權力時，本集團於評估其對投資對象是否可行使權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- (1) 與投資對象其他持票人之合約安排；
- (2) 其他合約安排產生之權利；及
- (3) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之業績按已收及應收股息計入本公司損益表。並無根據香港財務報告準則第5號「待售非流動資產及已終止業務」分類為待售之本公司於附屬公司之投資按成本減任何減值虧損列賬。

### (b) 合營企業

合營企業指一項聯合安排，據此，就安排擁有共同控制權之訂約方對聯合安排之淨資產擁有權利。共同控制是指按照合約協定對某項安排所共有之控制權，共同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。

# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

合營企業之業績及資產與負債以權益會計法納入該等綜合財務報告，除非有關投資(或當中部分)分類為待售，於此情況下，則按香港財務報告準則第5號入賬。根據權益法，於合營企業之投資均按成本值於綜合財務狀況表內初步確認，並於其後調整以確認本集團應佔合營企業之溢利或虧損及其他全面收益。當本集團應佔合營企業之虧損超逾本集團於該合營企業之權益(包括任何實質上構成本集團於合營企業投資淨額一部分之任何長期權益)，則本集團不再確認其應佔之進一步虧損。額外虧損僅以本集團已招致之法律或推定義務或代表該合營企業支付之款項為限進行確認。

於合營企業之投資乃自投資對象成為合營企業當日起按權益法入賬。於收購一家合營企業之投資時，任何投資成本超逾本集團應佔投資對象可識別資產及負債之公平值淨值之部分確認為商譽，並計入該投資之賬面值。任何本集團應佔可識別資產及負債之公平值淨值超逾投資成本之部分，當重新評估後，則於獲得投資期間即時於損益內確認。

當集團實體與本集團之合營企業進行交易時，與合營企業進行交易所產生之溢利或虧損於本集團之綜合財務報告內確認，惟僅以與本集團無關聯之合營企業權益為限。

## (c) 業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入賬。所轉讓代價乃以收購日期之公平值計量，該公平值為本集團轉讓之資產、本集團對收購對象前擁有人承擔之負債及本集團為換取收購對象控制權所發行股本權益於收購日期之公平值之總和。於各業務合併中，本集團對於現時持有之權益及賦予其持有人於清盤時按比例分享資產淨值之權益之收購對象非控股權益，可選擇以公平值或收購對象可識別資產淨值應佔比例計算。收購相關成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關狀況，評估將承接之金融資產及負債，以作出適當分類及標示，包括分開收購對象所訂主合約中之內含衍生工具。

倘業務合併分階段進行，先前持有之股本權益按其於收購日期之公平值重新計量，而任何所產生收益或虧損於損益中確認。

收購方將轉讓之任何或然代價按於收購日期之公平值確認。分類為資產或負債之或然代價屬金融工具，在香港會計準則第39號範圍內按公平值計量，連同於損益確認或確認為其他全面收益變動之公平值變動。倘或然代價並非屬於香港會計準則第39號範圍內，其將根據適用香港財務報告準則計量。分類為權益之或然代價不會重新計量，其後結算時將計入權益。



所轉撥之代價、收購對象之任何非控股權益之數額及收購方先前所持有收購對象股本權益(如有)之公平值之總和，倘高於所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨額，超出部分乃確認為商譽。經重估後，倘扣除已收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之金額超過轉撥代價、收購對象任何非控股權益之數額及收購方先前持有收購對象權益(如有)之公平值之總和，超出部分乃即時於損益中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。商譽須每年進行減值測試，或當有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢測。為進行減值測試，於業務合併中購入之商譽自收購當日被分配至預期可從合併產生之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值時，將確認減值虧損。已就商譽確認之減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)而隸屬該單位之部分業務已被出售，則在釐定出售所得盈虧時，與所出售業務相關之商譽會計入該業務之賬面值。在該情況下出售之商譽，乃根據所出售業務及所保留現金產生單位部分之相對價值進行計量。

## (d) 公平值計量

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要及最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之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。非金融資產之公平值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者，所產生之經濟效益。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，以盡量使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。



# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

所有於財務報告計量或披露之資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大之最低級別輸入數據按以下公平值級別分類：

- 第一級別 — 基於相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)
- 第二級別 — 基於對公平值計量而言屬重大之可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據之估值技術
- 第三級別 — 基於對公平值計量而言屬重大之不可觀察最低級別輸入數據之估值技術

就按經常性基準於財務報告確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期間結算日重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大之最低級別輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

## (e) 非金融資產之減值

倘出現任何減值跡象或須就資產進行年度減值測試時，會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額乃按資產或現金產生單位之使用價值與公平值減出售成本兩者中之較高者計算，而個別資產須分開計算，惟倘資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別之現金流入，則就資產所屬現金產生單位計算可收回金額。

僅在資產賬面值超出其可收回金額之情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映貨幣時間價值及資產特定風險的現時市場評估之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間自損益表扣除。

於各報告期間結算日，將評估是否有跡象顯示早前確認之減值虧損可能不再存在或有所減少。倘出現有關跡象，則會估計可收回金額。先前就商譽以外資產確認之減值虧損，僅在用以釐定該資產可收回金額之估計數字出現變動時方會撥回，然而，有關金額將不會高於倘過往年度並無就資產確認減值虧損而應釐定之賬面值(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。

## (f) 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及任何令資產達致其運作狀況及運往現址作擬定用途之直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生之開支，例如維修及保養開支，一般於產生期間自損益表扣除。在符合確認標準之情況下，進行大型查驗之開支將於資產賬面值中資本化作為置換。倘須定期置換大部分物業、廠房及設備，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期及折舊之個別資產。

折舊乃於各項物業、廠房及設備之估計可使用年期以直線法撇銷其成本至其剩餘價值。就此所採用之主要年率如下：

|          |                        |
|----------|------------------------|
| 樓宇       | 2%至5%                  |
| 傢具、裝置及設備 | 20%至33 $\frac{1}{3}$ % |
| 汽車       | 20%                    |

倘物業、廠房及設備項目各部分之可使用年期不同，則該項目成本將合理分配至各部分，而各部分將個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度年結日檢討，並於適當時作出調整。

物業、廠房及設備項目以及初步確認之任何重大部分於出售時或預期日後使用或出售該項目不會產生經濟利益時終止確認。於資產終止確認之年度在損益表確認之任何出售或廢棄盈虧，按銷售所得款項淨額與有關資產賬面值間之差額計算。

## (g) 無形資產(商譽除外)

單獨收購之無形資產初步確認時按成本計量。於業務合併中購入之無形資產之成本按收購日期之公平值計量。於初步確認後，無形資產按其成本減任何累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。無形資產之可使用年期經評估後分為有限或無限。使用年期有限之無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並在有跡象顯示無形資產可能出現減值時，評估減值數額。使用年期有限之無形資產之攤銷期及攤銷方法最少於各財政年度檢討一次。

本集團無形資產主要包括授權。

## (h) 待售物業及待售發展中物業

待售物業及待售發展中物業按成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。可變現淨值乃參考年結日後所收取之銷售所得款項減銷售開支釐定，或由管理層根據當時市況作出估計。

物業成本包括收購成本、發展開支、利息及有關物業應佔之其他直接成本。附屬公司所持物業之賬面值會於綜合財務報告作適當調整，以反映本集團之實際收購成本。

## (i) 存貨

存貨包括食物、飲品以及其他消耗品，乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本以先入先出法釐定，包括所有購貨成本及將存貨運至現時之地點及使其達致目前之狀況之其他成本。可變現淨值按估計售價扣減於完成及出售前預期會產生之任何估計成本計算。

# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## (j) 金融資產

### 初步確認及計量

金融資產按適用情況分類為按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產、貸款及應收賬項或可供出售金融資產。金融資產於初步確認時按公平值計量，另加上與收購金融資產有關之交易成本，惟按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產則除外。

所有一般買賣之金融資產概於交易日確認，即本集團承諾購買或出售該資產之日期。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期限內交付資產之金融資產買賣。

### 其後計量

金融資產之其後計量取決於其分類，載列如下：

### 貸款及應收賬項

貸款及應收賬項為有固定或可確定付款金額惟並無在活躍市場報價之非衍生金融資產。於初次計量後，該等資產其後使用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時考慮任何收購折讓或溢價，並計入組成實際利率一部分之費用或成本。實際利率攤銷計入損益表之其他收入及收益。減值虧損於損益表之貸款之財務費用及應收款項之其他開支中確認。

### 可供出售金融資產

可供出售金融資產乃指定為可供出售或並非分類為(a)貸款及應收賬項、(b)持有至到期投資或(c)按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產之非衍生工具。

於初步確認後，於活躍市場買賣之可供出售金融資產其後以公平值計量，未變現盈虧則於可供出售金融資產估值儲備確認為其他全面收益，直至該項資產終止確認為止，累計盈虧屆時會於損益表確認為其他收入；或倘累計盈虧由可供出售金融資產估值儲備重新分類至損益表之其他收益或虧損，則直至該項資產被釐定為出現減值為止。賺取之利息及股息分別獲呈報為利息收入及股息收入，並根據下文「收入確認」所載政策於損益表確認為其他收入。

於活躍市場並無市場報價且無法可靠計量公平值之可供出售股權投資及與該等無報價股權投資掛鈎且必須藉交付該等投資結付之衍生工具，於各報告期間結算日按成本減任何已識別減值虧損計量。

## (k) 終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產之一部分或相若金融資產組別之一部分)在下列情況下終止確認：(i) 自資產收取現金流量之權利屆滿；或(ii)本集團已轉讓自資產收取現金流量之權利，或有責任根據「轉付」安排在無重大延誤之情況下向第三方全數支付所收取之現金流；且(a)本集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報；或(b)本集團既無轉讓亦無保留資產之絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。



本集團轉讓其權利以自資產收取現金流量或訂立轉付安排時，本集團評估其是否保留資產所有權之風險及報酬以及保留範圍。本集團並未實際上轉讓或保留資產之全部風險及回報或轉讓資產之控制權時，則本集團繼續確認所轉讓資產，惟以本集團持續參與者為限。於該情況下，本集團亦確認有關負債。所轉讓資產及有關負債按反映本集團所保留權利及責任基準計量。

## (II) 金融資產減值

本集團於各報告期間結算日評估是否有任何客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘於初始確認該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所構成影響乃能夠可靠估計，則為存在減值。減值證據可包括一名或一群債務人正面臨重大財政困難、拖欠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，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目變動或出現與拖欠相關之經濟狀況。

### 可供出售金融資產

就可供出售金融資產而言，本集團於各報告期間結算日評估是否有客觀證據顯示一項投資或一組投資出現減值。

就按成本列賬之可供出售股權投資而言，資產賬面值與按類似金融資產之現時市場回報率貼現之估計未來現金流量現值間之差額計量為減值虧損金額。有關減值虧損將不會於其後期間撥回。

### 按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先獨立評估個別屬重大之金融資產是否有減值，或一併就個別並非屬重大之金融資產作出評估。倘本集團釐定個別評估之金融資產(不論是否屬重大)並無客觀減值證據，則會將資產計入一組具備類似信貸風險特徵之金融資產，並一併作減值評估。個別作減值評估且獲確認或繼續獲確認減值虧損之資產，概不會計入作集體減值評估之組別。

任何所識別減值虧損款額按該資產之賬面值與估計未來現金流量之現值(不包括仍未產生之未來信貸虧損)間之差額計算。估計未來現金流量現值以該金融資產之原實際利率(即於首次確認時計算之實際利率)貼現。

資產賬面值可透過使用備抵賬調低，虧損金額在損益表確認。利息收入繼續按減少後之賬面值，採用計量減值虧損時用以貼現未來現金流量之利率計算。貸款及應收賬項連同任何相關備抵於日後確切並無機會收回以及所有抵押品已變現或轉讓予本集團時撇銷。

倘估計減值虧損款額於往後期間因確認減值後發生之事件而增加或減少，則過往確認之減值虧損將會藉調整備抵賬而增加或減少。倘撇銷於其後收回，所收回金額將計入損益表。



# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## (m) 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及一般於購入後三個月內到期可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大之短期高流動性投資，扣除須按要求償還及屬於本集團現金管理不可或缺部分之銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括用途不受限制之手頭及銀行現金(包括定期存款)以及性質與現金類似之資產。

## (n) 金融負債

### 初步確認及計量

初步確認之金融負債按適用情況分類為按公平值列賬及在損益賬處理之金融負債或按攤銷成本列賬之金融負債。

所有金融負債於初步確認時均以公平值(扣除直接應佔交易成本)計算。

本集團按攤銷成本列賬之金融負債包括應付貿易賬項及其他應付賬項、貸款及借貸以及應付融資租賃款項。

### 其後計量

金融負債之其後計量取決於其分類，載列如下：

### 按攤銷成本列賬之金融負債

於初步確認後，金融負債以實際利率法按攤銷成本計量，但如貼現之影響並不重大，則按成本列賬。

計算攤銷成本時會計及收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部分之費用或成本。實際利率攤銷乃計入損益表之財務費用中。

## (o) 終止確認金融負債

金融負債於負債項下責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。當同一貸款人按存有重大差別之條款以另一項金融負債取代現有金融負債，或現有負債之條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而兩者賬面值間之差額在損益表確認。

## (p) 抵銷金融工具

當且僅當具現行可強制執行法定權利抵銷已確認金額且計劃以淨額結算，或同時變賣資產及清償負債，金融資產與金融負債方可互相抵銷，並在財務狀況表內以淨額列示。

## (q) 撥備

倘因過去事件導致目前存在法律或推定責任，且日後有可能須撥出資源解除有關責任，則會確認撥備，惟必須可對有關責任涉及之金額作出可靠估計。

倘貼現影響重大，確認為撥備之金額乃預期日後就解除有關責任所需開支於報告期間結算日之現值。隨時間過去而產生之經貼現現值金額增加，計入損益表之財務費用。

## (r) 租賃

除法定權利外，資產擁有權絕大部分回報及風險已轉移予本集團之租賃，均列作融資租賃。於融資租賃開始日，租賃資產之成本以最低租賃付款現值撥充資本，並與有關責任(不包括利息因素)一同入賬，以反映其購買及融資活動。根據撥作資本之融資租賃持有之資產(包括融資租賃之預付土地租賃款項)計入物業、廠房及設備，於租期或資產估計可使用年期之較短期間內折舊。該等租賃之融資成本自損益表扣除，以確保租期內維持固定之定期利率。

通過具有融資性質之租賃合約收購之資產作為融資租賃處理，並按估計可使用年期折舊。

凡資產擁有權絕大部分回報及風險仍歸出租人所有之租賃，均列作經營租賃。如本集團為出租人，本集團根據經營租賃出租之資產計入非流動資產，而經營租賃項下應收租金以直線法按租期計入損益表。如本集團為承租人，經營租賃項下應付之租金(扣除自出租人收取之任何優惠)乃按租期以直線法自損益表扣除。

經營租賃之預付土地租賃款初步按成本列賬，其後以直線法於租期內攤銷。

## (s) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關之所得稅，於損益以外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。本期及過往期間之即期稅項資產及負債，乃根據於報告期間結算日已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)，經計及本集團業務所在國家當前之詮釋及慣例後，以預期可自稅務機關收回或向稅務機關支付之金額計量。

於報告期間結算日之資產及負債之稅基與其就財務申報目的而言之賬面值間所有暫時差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。

除下述者外，所有應課稅暫時差異均確認為遞延稅項負債：

- 遞延稅項負債因初步確認一項交易(並非業務合併，且於進行交易時對會計溢利或應課稅損益並無影響)所涉及商譽或資產或負債而出現；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之應課稅暫時差異而言，倘能控制有關暫時差異之撥回時間，且於可見將來應不會撥回。

# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

所有可抵扣之暫時差異、承前未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，均確認為遞延稅項資產。除下述者外，如日後有可能出現應課稅溢利，可用作抵銷該等可抵扣暫時差異、承前未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則確認遞延稅項資產：

- 與可抵扣暫時差異有關之遞延稅項資產因初步確認一項交易（並非業務合併，且於進行交易時對會計溢利或應課稅損益並無影響）所涉及資產或負債而出現；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之可抵扣暫時差異而言，僅在有關暫時差異可能於可見將來撥回，並有應課稅溢利可供抵銷暫時差異之情況下，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期間結算日予以審閱，倘不再可能有足夠應課稅溢利可供用作抵銷全部或部分相關遞延稅項資產，則減少遞延稅項資產賬面值。於各報告期間結算日重新評估過往不予確認之遞延稅項資產，於可能有足夠應課稅溢利可供用作撥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間結算日已頒佈或實質頒佈之稅率（及稅法），按預期變現有有關資產或清償有關負債期間適用之稅率釐定。

倘存在可依法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，而遞延稅項涉及同一課稅實體及同一徵稅機關，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債互相抵銷。

## (t) 僱員福利

### (i) 僱員應享之假期

僱員應享之年假及長期服務假於僱員享有休假時確認，並已就僱員截至報告日期之服務年期所享有年假及長期服務假估計須承擔之負債作出撥備。

### (ii) 退休福利

本集團根據強制性公積金計劃條例，為全體僱員提供定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款乃根據僱員基本薪金之某個百分比計算，並於有關款項根據強積金計劃之規則須予支付時自損益表扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開處理，並由獨立管理之基金持有。本集團僱主供款於向強積金計劃作出供款時全數歸屬於僱員。

本集團於中國內地經營之附屬公司之僱員須參加由當地市政府運作之中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪金成本之若干百分比向該中央退休金計劃供款。有關供款於根據該中央退休金計劃之規則須予支付時自損益表扣除。

**(iii) 終止福利**

終止福利僅於本集團具備正式而詳細之計劃及不可能撤回計劃之情況下，明確顯示終止聘用或因採取自願離職措施而提供福利時，方予確認。

**(u) 外幣換算**

財務報告乃以港幣(本公司之功能及呈報貨幣)呈列。本集團各實體自行釐定其功能貨幣，載入各實體財務報告內之項目均以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日期當時之功能貨幣匯率入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期間結算日適用之匯率換算。結算或換算貨幣項目產生之差額於損益表中確認。

按歷史成本計算之外幣非貨幣項目乃採用首次交易日期之匯率換算。按公平值計算之外幣非貨幣項目則採用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時產生之盈虧被視作與該項目公平值變動之盈虧同步確認，即公平值盈虧於其他全面收益或損益確認之項目之匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益中確認。

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣為港幣以外之貨幣。於報告期間結算日，該等實體之資產及負債乃按報告期間結算日當時匯率換算為本公司呈報貨幣，而其損益表則按年內平均匯率換算為港幣。就此產生之匯兌差額於其他全面收益確認並於外幣兌匯儲備累計。出售海外業務時，與該特定海外業務有關之其他全面收益部分於損益表確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃按現金流量日期之適用匯率換算為港幣。海外附屬公司於整個年度不斷出現之現金流量，按年內平均匯率換算為港幣。

**(v) 收入確認**

當經濟利益有可能流入本集團，且收入能可靠計量時，即按下列基準確認收入：

- (i) 當本集團確立收取授權費用及特許權費用之權利時確認分授酒店經營權之收入。



# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(ii) 物業銷售收入於物業交付予買方，且能合理確定可收回相關應收賬項時確認。於確認收入當日前就已售物業收取之訂金及分期款項於綜合財務狀況表列賬，作為流動負債下來自物業銷售之預收款項；出售發展中物業所得收入乃於完成物業發展並取得當局發出之有關入伙紙，且物業之重大風險及回報已轉移至買方時確認。於本階段前收取之買家款項均列為已收客戶訂金。

(iii) 租金收入於租期內按時間比例確認。

(iv) 利息收入採用實際利率法，以可於金融工具之預計年期或較短期間(視適用情況而定)內將估計未來可收取現金確切貼現至金融資產賬面淨值之貼現率累計。

## (w) 借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間準備作擬定用途或出售)直接應佔借貸成本乃作為該等資產其中部分撥充資本。有關資產大致可作其擬定用途或出售時，有關借貸成本不再撥充資本。待花費於合資格資產之特定借貸之暫時投資所賺取投資收入乃自撥充資本之借貸成本扣除。所有其他借貸成本於其產生期間支出。借貸成本包括利息及實體可能就借入資金產生之其他成本。

## (x) 關連方

下列人士將被視為本集團之關連方：

(a) 有關人士屬以下人士或其直屬家庭成員，而該人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 該人士為實體並符合下列任何一項條件，而：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 該實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一家實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 該實體為第三方實體的合營企業，而另一家實體則為該第三方實體的聯營公司；

- (v) 該實體為本集團或屬本集團關連方之實體之僱員離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或受共同控制；及
- (vii) 於(a)(i)項所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。

## 六、重大會計判斷及估計

編製本集團之財務報告要求管理層作出會影響於報告期間結算日所呈報收入、開支、資產與負債金額以及或然負債披露之判斷、估計及假設。然而，此等假設及估計之不明朗因素可能會導致日後須對受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

### 估計之不明朗因素

以下為有極大風險導致下一個財政年度之資產與負債賬面值須作出重大調整之主要未來假設及於報告期間結算日估計不明朗因素之其他主要來源。

### 遞延稅項資產

遞延稅項資產乃於有可能動用應課稅溢利抵銷虧損之情況下就壞賬撥備及所有未動用稅項虧損確認。釐定可予確認遞延稅項資產之金額時，管理層須按照可能產生未來應課稅溢利之時間及金額，加上未來稅務計劃策略，作出重大判斷。詳情載於財務報告附註二十三。

### 物業、廠房及設備之可使用年期

本集團管理層釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期及有關折舊開支。該估計乃以性質及功能相似之物業、廠房及設備過往實際可使用年期為基準。倘可使用年期與先前所估計者有別，則管理層將修訂折舊開支，或撇銷或撇減已棄置或出售之技術過時或非策略性資產。

### 無形資產攤銷

無形資產於計及其估計剩餘價值後於其估計可使用年期按直線法攤銷。釐定可使用年期涉及管理層之估計。本集團每年評估無形資產之可使用年期，倘預期有別於原有估計，各項差異可能影響未來數年之攤銷費用。

### 應收貿易賬項及其他應收賬項減值

本集團持續對其客戶及其他債務人進行信貸評估，並根據付款記錄及透過審閱客戶目前信貸資料所釐定彼等目前之信譽而調整信貸限額。本集團參照過往經驗及債務人之財務狀況持續監察自其客戶及其他債務人收回款項及獲彼等還款之情況，並就未償還應收賬項計提呆賬撥備。

# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 待售物業減值

管理層根據對相關物業可變現淨值所作估計(當中涉及(其中包括)對具備可資比較標準及位置之物業現時市價作出大量分析、根據現有資產結構計算完成開發將需產生之建築成本及未來銷售預測)，評估待售物業之可收回程度。倘市況變動及/或預算開發成本出現重大變動而令相關物業之實際可變現淨值少於預期，或會導致重大減值虧損撥備。

## 其他有形及無形資產減值

倘有情況顯示其他有形及無形資產賬面值可能無法收回，則資產或會被視為減值，並可能確認減值虧損以降低其可收回金額賬面值。可收回金額乃公平值減出售成本及其使用價值兩者之較高者。公平值減出售成本乃參考可資比較銷售憑證及市況估計。就使用價值而言，預期資產產生之現金流量將貼現至其現值，此舉須就未來收入及經營成本作出重大估計及判斷。該等估計變動可能對該等資產之賬面值構成重大影響，並可能導致於未來期間出現額外減值支出或減值撥回(如有)。

## 七、經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分可呈報分部，以就本集團之組成部分提交內部報告供主要經營決策者定期審閱，以便分配資源至各分部及評估其表現。現有以下三個可呈報經營分部：

- (a) 物業發展分部包括物業發展及銷售；
- (b) 酒店業務分部包括向酒店營運商分授特許權及酒店管理活動；及
- (c) 公司及其他業務分部包括一般公司開支項目。

管理層獨立監察本集團各經營分部之業績，以就資源分配作出決定及評估表現。分部業績指持續經營業務在未計及銀行存款之利息收入、未分配其他收入、未分配公司開支(包括中央行政成本及董事薪酬)及財務費用之情況下之除稅前溢利或虧損。此乃就資源分配及表現評估向主要經營決策者及董事會進行匯報之方式。

# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

本集團來自持續經營業務之收益及業績按可呈報分部分分析如下：

|             | 截至十二月三十一日止年度  |               |               |               |               |               |               |               |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|             | 物業發展          |               | 酒店業務          |               | 公司及其他業務       |               | 總額            |               |
|             | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
| 分部收入：       |               |               |               |               |               |               |               |               |
| 來自外部客戶之收益   | 5,404         | 2,324         | 25,381        | 86,211        | -             | -             | 30,785        | 88,535        |
| 其他收入        | 1,226         | 1,599         | 1,236         | 1,245         | -             | 4,878         | 2,462         | 7,722         |
| 分部總收入       | 6,630         | 3,923         | 26,617        | 87,456        | -             | 4,878         | 33,247        | 96,257        |
| 授權攤銷        | -             | -             | (3,157)       | (7,612)       | -             | -             | (3,157)       | (7,612)       |
| 物業、廠房及設備折舊  | (437)         | (442)         | (39,023)      | (67,034)      | (116)         | (230)         | (39,576)      | (67,706)      |
| 預付土地租賃款攤銷   | (70)          | (70)          | (1,906)       | (1,909)       | -             | -             | (1,976)       | (1,979)       |
| 物業、廠房及設備減值  | -             | -             | -             | (245,062)     | -             | -             | -             | (245,062)     |
| 授權減值        | -             | -             | -             | (41,699)      | -             | -             | -             | (41,699)      |
| 應收貿易賬項減值    | -             | -             | (11,772)      | (73,135)      | -             | -             | (11,772)      | (73,135)      |
| 應收貸款減值      | -             | -             | -             | -             | -             | (19,000)      | -             | (19,000)      |
| 分部業績        | (3,104)       | (3,211)       | (15,903)      | (365,861)     | 3,340         | (34,057)      | (15,667)      | (403,129)     |
| 調節：         |               |               |               |               |               |               |               |               |
| 銀行利息收入      |               |               |               |               |               |               | 451           | 504           |
| 貸款利息收入      |               |               |               |               |               |               | 1,710         | 1,126         |
| 出售可供出售投資之收益 |               |               |               |               |               |               | 4,415         | -             |
| 轉讓債務之收益     |               |               |               |               |               |               | -             | 8,765         |
| 議價購買收益      |               |               |               |               |               |               | -             | 744           |
| 出售附屬公司之收益   |               |               |               |               |               |               | -             | 5,815         |
| 未分配開支       |               |               |               |               |               |               | (15,807)      | (18,087)      |
| 財務費用(見附註十)  |               |               |               |               |               |               | (15,340)      | (60,655)      |
| 應佔一家合營企業溢利  |               |               |               |               |               |               | 4,472         | -             |
| 持續經營業務除稅前虧損 |               |               |               |               |               |               | (35,766)      | (464,917)     |



# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

截至二零一七年十二月三十一日止年度

|               | 截至十二月三十一日止年度  |               |                |               |                |               |                |               |
|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|               | 物業發展          |               | 酒店業務           |               | 公司及其他業務        |               | 總額             |               |
|               | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一七年<br>港幣千元  | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一七年<br>港幣千元  | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一七年<br>港幣千元  | 二零一六年<br>港幣千元 |
| 持續經營業務分部資產    | <b>81,481</b> | 122,350       | <b>490,234</b> | 519,108       | <b>292,949</b> | 62,025        | <b>864,664</b> | 703,483       |
| 調節：           |               |               |                |               |                |               |                |               |
| 與一項已終止業務有關之資產 |               |               |                |               |                |               | -              | 6,218         |
| 總資產           |               |               |                |               |                |               | <b>864,664</b> | 709,701       |
| 持續經營業務分部負債    | <b>714</b>    | 2,912         | <b>142,343</b> | 131,714       | <b>4,379</b>   | 18,071        | <b>147,436</b> | 152,697       |
| 與一項已終止業務有關之負債 |               |               |                |               |                |               | -              | 17,839        |
| 總負債           |               |               |                |               |                |               | <b>147,436</b> | 170,536       |

為監控分部表現及在分部間分配資源：

- (a) 除可供出售金融資產外，所有資產分配至可呈報分部。
- (b) 除免息其他借貸外，所有負債分配至可呈報分部。

## 區域資料

本集團於兩個主要區域地區經營業務 — 香港及中華人民共和國(香港除外)(「中國」)。

|        | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>港幣千元 | 二零一六年<br>十二月三十一日<br>港幣千元 |
|--------|--------------------------|--------------------------|
| 持續經營業務 |                          |                          |
| 收益     |                          |                          |
| — 香港   | -                        | -                        |
| — 中國   | <b>30,785</b>            | 88,535                   |
|        | <b>30,785</b>            | 88,535                   |
| 持續經營業務 |                          |                          |
| 非流動資產  |                          |                          |
| — 香港   | <b>717</b>               | -                        |
| — 中國   | <b>534,609</b>           | 534,429                  |
| — 其他國家 | -                        | 39                       |
|        | <b>535,326</b>           | 534,468                  |

上述非流動資產之資料按資產所在地劃分，不包括金融工具、已抵押銀行結餘及遞延稅項資產。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 有關一名重大客戶之資料

銷售予外界客戶約港幣 10,259,000 元(二零一六年：港幣 63,873,000 元)乃來自酒店業務分部之單一客戶。

## 八、收益

持續經營業務收益指年內來自分授經營權之收益，以及向外界客戶銷售待售物業及提供服務之所得款項。

|               | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|---------------|---------------|---------------|
| <b>持續經營業務</b> |               |               |
| 授權收入(見附註)     | <b>25,381</b> | 86,211        |
| 銷售待售物業及提供服務   | <b>5,404</b>  | 2,324         |
|               | <b>30,785</b> | 88,535        |

附註：於二零一七年三月，本集團接獲兩則通知以終止酒店經營權協議(「舊酒店經營權協議」)並自酒店經營權持有人收回經營及管理本集團酒店之權利。本集團其後選定兩名新酒店經營權持有人並根據兩份新酒店經營權協議向彼等授出相同經營及管理權。根據新酒店經營權協議，本集團有權收取固定月費合共人民幣 1,000,000 元，另加按酒店每月產生之純利 10% 計算之特許權費，金額遠低於根據舊酒店經營權協議所享有者。

## 九、其他收入

|               | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|---------------|---------------|---------------|
| <b>持續經營業務</b> |               |               |
| 銀行利息收入        | <b>451</b>    | 504           |
| 貸款利息收入        | <b>1,710</b>  | 1,126         |
| 出售可供出售投資之收益   | <b>4,415</b>  | —             |
| 轉讓債務之收益       | —             | 8,765         |
| 議價購買收益        | —             | 744           |
| 出售附屬公司之收益     | —             | 5,815         |
| 租金收入          | <b>1,236</b>  | 1,243         |
| 其他            | <b>1,226</b>  | 6,479         |
|               | <b>9,038</b>  | 24,676        |

# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 十、財務費用

|              | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 以下項目之利息：     |               |               |
| 貸款及借貸        | 15,340        | 5,608         |
| 債券           | –             | 621           |
| 債券攤銷，按攤銷成本基準 | –             | 54,426        |
|              | <b>15,340</b> | 60,655        |

## 十一、持續經營業務之除稅前虧損

本集團來自持續經營業務之除稅前虧損已扣除／(計入)：

|                   | 二零一七年<br>港幣千元  | 二零一六年<br>港幣千元 |
|-------------------|----------------|---------------|
| 銷售成本              |                |               |
| 出售存貨之成本           | 1,151          | 1,070         |
| 出售物業之成本           | 1,180          | 410           |
| 授權攤銷              | 3,157          | 7,613         |
|                   | <b>5,488</b>   | 9,093         |
| 物業、廠房及設備折舊        | 39,576         | 67,706        |
| 預付土地租賃款攤銷         | 1,976          | 1,979         |
| 物業、廠房及設備減值        | –              | 245,062       |
| 授權減值              | –              | 41,699        |
| 應收貿易賬項減值          | 11,772         | 73,135        |
| 應收貸款減值            | –              | 19,000        |
| 土地及樓宇之經營租賃下之最低租賃款 | 1,428          | 2,370         |
| 核數師酬金             |                |               |
| — 核數服務            | 583            | 526           |
| 僱員福利開支(包括董事酬金)    |                |               |
| — 工資及薪金           | 7,010          | 13,759        |
| — 退休福利計劃供款        | 377            | 663           |
| 利息收入              |                |               |
| 銀行利息收入            | (451)          | (504)         |
| 貸款利息收入            | (1,710)        | (1,126)       |
|                   | <b>(2,161)</b> | (1,630)       |
| 財務費用              |                |               |
| 貸款及借貸利息           | 15,340         | 5,608         |
| 債券利息              | –              | 621           |
| 債券攤銷，按攤銷成本基準      | –              | 54,426        |
|                   | <b>15,340</b>  | 60,655        |

## 十二、所得稅(支出)／抵免

- (a) 香港利得稅乃根據回顧年度於香港產生之估計應課稅溢利按稅率 16.5%(二零一六年：16.5%)作出撥備。中國附屬公司須按 25%(二零一六年：25%)之稅率繳納中國企業所得稅。其他地區應課稅溢利之稅項乃根據本集團經營業務所在國家(或司法權區)之適用稅率計算。

|                   | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|-------------------|---------------|---------------|
| <b>持續經營業務</b>     |               |               |
| 即期稅項：             |               |               |
| 香港                | —             | —             |
| 中國                | —             | —             |
|                   | —             | —             |
| 遞延稅項(支出)／抵免       | <b>(331)</b>  | 70,294        |
| <b>所得稅(支出)／抵免</b> | <b>(331)</b>  | 70,294        |

- (b) 按本公司及其大部分附屬公司註冊所在國家(或司法權區)法定稅率計算所得除稅前虧損適用之稅項支出／(抵免)，與按實際稅率計算之稅項支出調節如下：

|  | 二零一七年<br>港幣千元   | 二零一六年<br>港幣千元 |
|--|-----------------|---------------|
| 來自持續經營業務之除稅前虧損                         | <b>(35,766)</b> | (464,917)     |
| 就於有關國家(或司法權區)所得(虧損)／溢利按適用法定稅率<br>計算之稅項 | <b>(7,646)</b>  | (90,297)      |
| 毋須課稅收入                                 | <b>(5,265)</b>  | (14,375)      |
| 不可扣減稅項之開支                              | <b>8,003</b>    | 102,003       |
| 動用過往年度未確認之稅項虧損                         | <b>(136)</b>    | (506)         |
| 年內未確認之稅項虧損                             | <b>4,043</b>    | 3,113         |
| 暫時差異之稅務影響                              | <b>1,332</b>    | (70,232)      |
| <b>所得稅(支出)／抵免</b>                      | <b>331</b>      | (70,294)      |



# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 十三、已終止業務

|                        | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|------------------------|---------------|---------------|
| 已終止業務年內虧損              | (2,191)       | (5,782)       |
| 出售附屬公司涉及已終止業務之收益(附註四十) | 18,531        | -             |
| 已終止業務年內收益/(虧損)         | 16,340        | (5,782)       |

於二零一六年九月二十七日，本公司之全資附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議(「買賣協議」)，以出售(i)新嶺域亞洲有限公司(「新嶺域亞洲」)及其全資附屬公司已發行股本之90%，部分附屬公司為根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)持牌進行若干受規管活動之公司；及(ii)本集團向新嶺域亞洲作出之股東貸款(「出售事項」)。

出售事項已於二零一七年四月二十一日完成，且本集團已據此終止經營其證券經紀、資產管理及相關服務業務。

### 已終止業務虧損分析如下：

|           | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 其他收入      | 107           | 18,253        |
| 行政開支      | (2,298)       | (23,626)      |
| 財務費用      | -             | (409)         |
| 除稅前虧損     | (2,191)       | (5,782)       |
| 所得稅支出     | -             | -             |
| 已終止業務年內虧損 | (2,191)       | (5,782)       |
| 應佔：       |               |               |
| 本公司擁有人    | (2,191)       | (5,782)       |
| 非控股權益     | -             | -             |
|           | (2,191)       | (5,782)       |

## 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度已終止業務之現金流量分析如下：

|             | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 經營業務產生之現金淨額 | 608           | 7,514         |
| 投資活動所用之現金淨額 | —             | (112)         |
| 融資活動所用之現金淨額 | —             | (3,980)       |
| 現金流入淨額      | 608           | 3,422         |

已終止業務應佔資產／負債分析如下：

|                  | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|------------------|---------------|---------------|
| 分類為待售之資產：        |               |               |
| 物業、廠房及設備         | —             | 103           |
| 其他應收賬項           | —             | 202           |
| 現金及現金等值項目        | —             | 5,913         |
| 資產總值             | —             | 6,218         |
| 與分類為待售之資產直接相關之負債 |               |               |
| 其他應付賬項及應繳費用      | —             | 17,839        |
| 負債總額             | —             | 17,839        |

# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 十四、董事薪酬

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部，董事酬金披露如下：

|                   | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|-------------------|---------------|---------------|
| <b>袍金：</b>        |               |               |
| 執行董事              | —             | —             |
| 非執行董事             | —             | —             |
| 獨立非執行董事           | 360           | 360           |
|                   | <b>360</b>    | 360           |
| <b>其他酬金：</b>      |               |               |
| 執行董事：             |               |               |
| 基本薪金、房屋、其他津貼及實物利益 | 657           | 3,779         |
| 退休福利計劃供款          | —             | 35            |
| 非執行董事：            |               |               |
| 基本薪金、房屋、其他津貼及實物利益 | —             | 233           |
| 退休福利計劃供款          | —             | 9             |
| 獨立非執行董事           | —             | —             |
|                   | <b>657</b>    | 4,056         |
|                   | <b>1,017</b>  | 4,416         |

已付或應付董事之薪酬如下：

### 二零一七年

| 董事姓名           | 董事袍金<br>港幣千元 | 基本薪金、<br>房屋、<br>其他津貼及<br>實物利益<br>港幣千元 | 退休福利<br>計劃供款<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元   |
|----------------|--------------|---------------------------------------|----------------------|--------------|
| <b>執行董事</b>    |              |                                       |                      |              |
| 楊立君            | —            | —                                     | —                    | —            |
| 季志雄            | —            | 57                                    | —                    | 57           |
| 王鉅成            | —            | 600                                   | —                    | 600          |
| <b>獨立非執行董事</b> |              |                                       |                      |              |
| 蘇慧琳            | 120          | —                                     | —                    | 120          |
| 宋逸駿            | 120          | —                                     | —                    | 120          |
| 陳凱寧            | 120          | —                                     | —                    | 120          |
|                | <b>360</b>   | <b>657</b>                            | —                    | <b>1,017</b> |

# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

二零一六年

| 董事姓名           | 董事袍金<br>港幣千元 | 基本薪金、<br>房屋、<br>其他津貼及<br>實物利益<br>港幣千元 | 退休福利<br>計劃供款<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元 |
|----------------|--------------|---------------------------------------|----------------------|------------|
| <b>執行董事</b>    |              |                                       |                      |            |
| 鄭晞霖            | —            | 1,953                                 | 35                   | 1,988      |
| 李志雄            | —            | 120                                   | —                    | 120        |
| 馬爾強            | —            | 1,106                                 | —                    | 1,106      |
| 王鉅成            | —            | 600                                   | —                    | 600        |
| <b>非執行董事</b>   |              |                                       |                      |            |
| 黃振達            | —            | 182                                   | 9                    | 191        |
| 楊國良            | —            | 51                                    | —                    | 51         |
| <b>獨立非執行董事</b> |              |                                       |                      |            |
| 蘇慧琳            | 120          | —                                     | —                    | 120        |
| 宋逸駿            | 120          | —                                     | —                    | 120        |
| 陳凱寧            | 120          | —                                     | —                    | 120        |
|                | 360          | 4,012                                 | 44                   | 4,416      |

於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度內，並無董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

## 十五、五位最高薪僱員

於本年度內，五位最高薪僱員包括一位(二零一六年：一位)董事，其薪酬詳情見上文附註十四。年內其餘四位(二零一六年：四位)最高薪僱員薪酬之詳情如下：

|            | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|------------|---------------|---------------|
| 薪金、津貼及實物利益 | 2,280         | 7,322         |
| 與表現掛鈎花紅    | —             | —             |
| 退休福利計劃供款   | 60            | 107           |
|            | 2,340         | 7,429         |

於下列薪酬組別之非董事最高薪僱員人數如下：

|                               | 僱員人數  |       |
|-------------------------------|-------|-------|
|                               | 二零一七年 | 二零一六年 |
| 零至港幣 1,000,000 元              | 4     | —     |
| 港幣 1,000,001 元至港幣 2,000,000 元 | —     | 4     |



# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 十六、本公司擁有人應佔虧損

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔綜合虧損達港幣224,000,000元(二零一六年：港幣9,314,000元)，已撥入本公司財務報告中處理(附註三十九(b))。

## 十七、每股虧損

### (i) 持續經營及已終止業務

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔持續經營及已終止業務年內虧損港幣19,770,000元(二零一六年：港幣398,898,000元)及年內已發行普通股加權平均數6,052,322,972股(二零一六年：5,486,965,909股)計算。

### (ii) 持續經營業務

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔持續經營業務年內虧損港幣36,110,000元(二零一六年：港幣393,116,000元)及年內已發行普通股加權平均數6,052,322,972股(二零一六年：5,486,965,909股)計算。

由於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度均無任何潛在攤薄普通股，故並無顯示每股攤薄虧損。

十八、物業、廠房及設備

|               | 樓宇<br>港幣千元     | 傢具、<br>裝置及設備<br>港幣千元 | 汽車<br>港幣千元   | 總額<br>港幣千元     |
|---------------|----------------|----------------------|--------------|----------------|
| 成本值：          |                |                      |              |                |
| 於二零一六年一月一日    | 814,609        | 97,673               | 1,788        | 914,070        |
| 添置            | –              | 19                   | –            | 19             |
| 出售            | –              | (1,252)              | –            | (1,252)        |
| 重新分類為分類為待售之資產 | –              | (602)                | –            | (602)          |
| 匯兌調整          | (13,975)       | (2,732)              | (75)         | (16,782)       |
| 於二零一六年十二月三十一日 | 800,634        | 93,106               | 1,713        | 895,453        |
| 添置            | –              | 66                   | 800          | 866            |
| 出售            | –              | (65)                 | –            | (65)           |
| 匯兌調整          | 15,199         | 2,931                | 82           | 18,212         |
| 於二零一七年十二月三十一日 | <b>815,833</b> | <b>96,038</b>        | <b>2,595</b> | <b>914,466</b> |
| 累計折舊及減值：      |                |                      |              |                |
| 於二零一六年一月一日    | 88,685         | 54,072               | 1,138        | 143,895        |
| 本年度之折舊撥備      | 44,129         | 23,330               | 247          | 67,706         |
| 本年度確認之減值虧損    | 237,904        | 7,017                | 141          | 245,062        |
| 出售時抵銷         | –              | (1,046)              | –            | (1,046)        |
| 重新分類為分類為待售之資產 | –              | (487)                | –            | (487)          |
| 匯兌調整          | (3,654)        | (2,282)              | (63)         | (5,999)        |
| 於二零一六年十二月三十一日 | <b>367,064</b> | <b>80,604</b>        | <b>1,463</b> | <b>449,131</b> |
| 本年度之折舊撥備      | 28,447         | 10,891               | 238          | 39,576         |
| 出售時抵銷         | –              | (26)                 | –            | (26)           |
| 匯兌調整          | 4,643          | 2,710                | 72           | 7,425          |
| 於二零一七年十二月三十一日 | <b>400,154</b> | <b>94,179</b>        | <b>1,773</b> | <b>496,106</b> |
| 賬面淨值：         |                |                      |              |                |
| 於二零一七年十二月三十一日 | <b>415,679</b> | <b>1,859</b>         | <b>822</b>   | <b>418,360</b> |
| 於二零一六年十二月三十一日 | 433,570        | 12,502               | 250          | 446,322        |

# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

附註：

- (a) 本集團賬面值為港幣404,560,000元(二零一六年：港幣422,029,000元)之樓宇已抵押予一間財務機構，作為本集團獲授貸款之抵押品(附註二十二及三十五)。
- (b) 年內，本集團已檢討酒店大樓連同有關預付土地租賃款(附註十九)及授權(附註二十)(統稱「酒店業務現金產生單位」)之可收回金額。酒店業務現金產生單位於二零一七年十二月三十一日之可收回金額按相關酒店物業公平值減出售成本釐定，當中經參考獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司進行之估值。保柏國際評估有限公司與本集團並無關連，為香港測量師學會會員。

酒店物業之估值乃按直接比較法釐定，並經參考相關市場可得可資比較銷售憑證，及(倘適用)按租金(授權)收入淨額資本化估算，並計入酒店大樓復歸收入之可能性，且按約9年年期介乎5.50%至6.00%之收益率及管理層假設酒店由市場參與者經營所得最佳估計釐定。

本集團酒店物業之估值所用重大輸入數據為回報率、租金／授權收入及每平方米平均單位市價。整體而言，任何有關該等獨立輸入數據之任何重大變動將導致估值金額出現重大變動。具體而言，租金／授權收入或每平方米平均單位市價所用假設增加，則本集團酒店物業之估值金額會有所增加。然而，回報率所用假設增加，則本集團酒店物業之估值金額會有所減少。

經對按公平值減酒店物業出售成本釐定之酒店業務現金產生單位之可收回金額作出檢討後，董事認為現金產生單位之可收回金額不少於其賬面值總額，包括計入物業、廠房及設備之樓宇、預付土地租賃款及授權，因此，於本回顧年度，毋須就該等資產作出減值虧損。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十九、預付土地租賃款

|          | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 成本值      |               |               |
| 於一月一日    | 65,642        | 65,900        |
| 匯兌調整     | 1,077         | (989)         |
| 於十二月三十一日 | 66,719        | 64,911        |
| 累計攤銷：    |               |               |
| 於一月一日    | 7,097         | 4,585         |
| 本年度之開支   | 1,976         | 1,979         |
| 匯兌調整     | 241           | (198)         |
| 於十二月三十一日 | 9,314         | 6,366         |
| 賬面淨值     |               |               |
| 於十二月三十一日 | 57,405        | 58,545        |

本集團之預付土地租賃款乃就根據中期租賃持有之中國土地使用權支付之款項。該等於二零一七年十二月三十一日賬面值為港幣 54,886,000 元(二零一六年：港幣 56,134,000 元)之預付土地租賃款已抵押予一間財務機構作為貸款之抵押品(附註二十二及三十五)。

於二零一七年十二月三十一日，餘下租期於約二十九年內攤銷(二零一六年：三十年)。

年內，本集團管理層就絕大部分預付土地租賃款進行減值評估(詳情載於附註十八(b))，並認為毋須就預付土地租賃款作出減值虧損。



# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 二十、授權

|          | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 成本       |               |               |
| 於一月一日    | 91,735        | 92,557        |
| 匯兌調整     | 894           | (822)         |
| 於十二月三十一日 | 92,629        | 91,735        |
| 累計攤銷     |               |               |
| 於一月一日    | 62,134        | 13,026        |
| 本年度之開支   | 3,157         | 7,613         |
| 已確認減值虧損  | –             | 41,699        |
| 匯兌調整     | 639           | (204)         |
| 於十二月三十一日 | 65,930        | 62,134        |
| 賬面淨值     |               |               |
| 於十二月三十一日 | 26,699        | 29,601        |

授權指根據酒店經營權協議向酒店經營權持有人授權經營及管理本集團位於中國茂名市一間酒店。

於二零一七年十二月三十一日，授權將予攤銷之餘下可使用年期約為101個月(二零一六年：113個月)。授權之可使用年期透過參照上述酒店經營權協議之年期釐定。

年內，本集團管理層就授權進行減值評估(詳情載於附註十八(b))，並認為本年度毋須就授權作出減值。

## 二十一、於一家合營企業之權益

|                | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 非上市投資，按成本      | 28,390        | –             |
| 應佔收購後溢利及其他全面收益 | 4,472         | –             |
|                | 32,862        | –             |

於本年度，本公司旗下一家全資附屬公司與第三方劉石源先生(「劉先生」)訂立認購協議，據此，本集團以代價港幣28,390,000元認購富源地產控股有限公司(「富源」)50%股權並向其作出墊款港幣146,610,000元。富源之主要資產為於一家於澳門註冊成立之實體橫琴德國城投資(澳門)有限公司(「橫琴德國」)之70%股權，而橫琴德國透過其全資附屬公司珠海橫琴富昌盛實業發展有限公司(「珠海橫琴富昌盛」，於中國成立之實體)主要於中國從事物業發展。

# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

本集團於報告期間結算日之合營企業詳情如下：

| 實體名稱    | 註冊成立／註冊<br>國家／地點 | 主要營業地點 | 本集團所持<br>擁有權益比例 |       | 本集團所持<br>投票權比例 |       | 主要業務 |
|---------|------------------|--------|-----------------|-------|----------------|-------|------|
|         |                  |        | 二零一七年           | 二零一六年 | 二零一七年          | 二零一六年 |      |
|         |                  |        |                 |       |                |       |      |
| 富源      | 英屬處女群島           | 香港     | 50%             | –     | 50%            | –     | 投資控股 |
| 橫琴德國    | 澳門               | 澳門     | 35%             | –     | 35%            | –     | 投資控股 |
| 珠海橫琴富昌盛 | 中國               | 中國     | 35%             | –     | 35%            | –     | 物業發展 |

於該等綜合財務報告，合營企業採用權益法入賬。

向合營企業之墊款獲分類為流動資產(附註二十九)。

有關富源及其附屬公司(「富源集團」)之綜合財務資料概述如下：

|                          | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>港幣千元 |
|--------------------------|--------------------------|
| 流動資產                     | 49,489                   |
| 非流動資產                    | 486,024                  |
| 流動負債                     | (469,789)                |
| 非控股權益                    | (4,238)                  |
| 上述資產及負債金額包括下列各項：         |                          |
| 現金及現金等值項目                | 49,471                   |
| 流動財務負債(不包括應付貿易賬項及其他應付賬項) | (468,460)                |

## 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

截至  
二零一七年  
十二月三十一日  
止年度  
港幣千元

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| 收益                 | —             |
| 除稅前溢利              | <b>12,884</b> |
| 所得稅支出              | —             |
| 年內溢利及全面收益總額        | <b>12,884</b> |
| 以下各項應佔年內溢利及全面收益總額： |               |
| — 富源擁有人            | <b>8,944</b>  |
| — 非控股權益            | <b>3,940</b>  |
|                    | <b>12,884</b> |

上述財務資料概要與綜合財務報告內所確認賬面值之調節。

於二零一七年  
十二月三十一日  
港幣千元

|                |               |
|----------------|---------------|
| 富源擁有人應佔綜合資產淨值  | <b>65,724</b> |
| 本集團於富源之擁有權權益比例 | <b>50%</b>    |
| 本集團於富源集團之權益賬面值 | <b>32,862</b> |

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 十二、資產抵押

下列賬面值之資產已抵押予若干銀行及一間財務機構，以取得授予本集團附屬公司之一般銀行融資或貸款及借貸：

|                             | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| 樓宇(附註十八及三十五)                | 404,560       | 422,029       |
| 租賃土地(附註十九及三十五)              | 54,886        | 56,134        |
|                             | 459,446       | 478,163       |
| 已抵押銀行結餘包括：                  |               |               |
| 金額抵押予銀行以為購買本集團待售物業之買家取得按揭融資 | 1,064         | 989           |
| 金額抵押予銀行以為經營租賃之業主取得已發出之銀行擔保  | -             | 279           |
|                             | 1,064         | 1,268         |
|                             | 460,510       | 479,431       |

## 十三、遞延稅項資產及負債

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，綜合財務狀況表所示本集團之遞延稅項資產及負債如下：

|        | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 遞延稅項資產 | 10,056        | 11,533        |
| 遞延稅項負債 | (33,247)      | (35,253)      |

截至二零一七年十二月三十一日止年度，遞延稅項資產／(負債)之變動如下：

以下項目應佔遞延稅項資產／(負債)：

|                             | 稅項虧損<br>港幣千元 | 加速<br>稅項折舊<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元 |
|-----------------------------|--------------|--------------------|------------|
| 於二零一六年一月一日                  | 11,456       | (104,745)          | (93,289)   |
| 計入損益                        | 802          | 69,492             | 70,294     |
| 匯兌調整                        | (725)        | -                  | (725)      |
| 於二零一六年十二月三十一日及<br>二零一七年一月一日 | 11,533       | (35,253)           | (23,720)   |
| (於損益中扣除)／計入損益               | (2,337)      | 2,006              | (331)      |
| 匯兌調整                        | 860          | -                  | 860        |
| 於二零一七年十二月三十一日               | 10,056       | (33,247)           | (23,191)   |



# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

於二零一七年十二月三十一日，本集團於香港產生稅項虧損港幣334,129,000元(二零一六年：港幣325,931,000元)，可供無限抵銷本集團旗下產生虧損之附屬公司之未來應課稅溢利。本集團亦於中國產生稅項虧損港幣58,763,000元(二零一六年：港幣65,541,000元)，可用作抵銷未來應課稅溢利，並將於一至五年內到期。

除於中國自酒店業務分部產生之稅項虧損港幣40,224,000元(二零一六年：港幣46,132,000元)外，概無就該等稅項虧損確認任何遞延稅項資產，原因是無法預測未來溢利來源。

## 二十四、待售發展中物業

|                         | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 位於中國之物業<br>待售發展中物業，按成本值 | <b>69,046</b> | 63,735        |

於報告期間結算日，並無待售發展中物業預計於十二個月內竣工。

## 二十五、待售物業

|                      | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|----------------------|---------------|---------------|
| 位於中國之物業<br>待售物業，按成本值 | <b>6,539</b>  | 7,235         |

## 二十六、存貨

|           | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 待售貨物，按成本值 | <b>41</b>     | 47            |

## 二十七、應收貿易賬項

|          | 二零一七年<br>港幣千元   | 二零一六年<br>港幣千元 |
|----------|-----------------|---------------|
| 應收貿易賬項總額 | <b>91,293</b>   | 73,204        |
| 已確認減值虧損  | <b>(91,216)</b> | (73,135)      |
|          | <b>77</b>       | 69            |

於報告期間結算日，根據發票日期計算並扣除撥備之應收貿易賬項(扣除已確認減值虧損)賬齡分析如下：

|      | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|------|---------------|---------------|
| 一個月內 | <b>77</b>     | 69            |

截至二零一七年十二月三十一日止年度

應收貿易賬項之減值撥備變動如下：

|           | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 於一月一日     | 73,135        | –             |
| 年內已確認減值虧損 | 11,772        | 73,135        |
| 匯兌調整      | 6,309         | –             |
| 於十二月三十一日  | 91,216        | 73,135        |

附註：於二零一七年，酒店經營權持有人欠付固定月費及特許權費。本集團已多次請求及要求酒店經營權持有人償還所有欠款。於二零一七年三月十四日，本集團向酒店經營權持有人展開法律行動，追討本集團所蒙受損失及其他費用。因此，本集團已就收回索償之不確定性作出應收貿易賬項減值港幣11,772,000元(二零一六年：港幣73,135,000元)。於二零一八年一月二十四日，本集團與其中一名違約酒店經營權持有人訂立和解協議，據此，本集團將根據協定之還款時間表分三十(30)個月分期收取約人民幣14,600,000元之應收貿易賬項還款。概無確認所作減值虧損撥回，直至合理肯定可確定收回應收貿易賬項方始確認。

## 二十八、預付款項、按金及其他應收賬項

|        | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 按金     | 1,721         | 177           |
| 預付款項   | 1,647         | 1,806         |
| 其他應收賬項 | 8,096         | 23,022        |
|        | 11,464        | 25,005        |

## 二十九、應收一家合營企業款項

應收該合營企業款項(附註二十一)為無抵押、免息及須按要求償還。

## 三十、現金及現金等值項目

|         | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 定期存款    | 33,514        | 30,757        |
| 現金及銀行結餘 | 36,904        | 29,366        |
|         | 70,418        | 60,123        |

於二零一七年十二月三十一日，本集團以人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行結餘為港幣39,595,000元(二零一六年：港幣35,883,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准經由獲授權進行外匯業務之銀行以人民幣兌換外幣。

銀行現金按每日浮動銀行存款利率賺取利息。本集團按即時現金需要，作出為期一日至三個月之短期定期存款，並按各短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及已抵押銀行結餘(附註二十二)存放於近期並無拖欠記錄之信譽良好銀行。

# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 三十一、可供出售投資

|                  | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|------------------|---------------|---------------|
| 年末結餘             | -             | -             |
| 年內變動             |               |               |
| 年初結餘             | -             | -             |
| 於出售集團保留之投資(附註四十) | (1,381)       | -             |
| 年內出售             | 1,381         | -             |
| 年末結餘             | -             | -             |

誠如附註四十所述，本集團於二零一七年四月二十一日出售其於出售集團之90%股權，並於出售事項完成時保留其於出售集團之10%股權。

於二零一七年六月八日，本集團與鄭暉霖先生(已於二零一六年十一月十八日辭任本公司董事)所控制之實體訂立協議以出售本集團於出售集團之餘下10%股權，代價為港幣3,190,000元。是項出售已於二零一七年七月四日完成，導致於本年度確認出售收益港幣4,415,000元(附註九)。

## 三十二、應收貸款

|           | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 應收貸款      | 19,000        | 19,000        |
| 減：已確認減值虧損 | (19,000)      | (19,000)      |
|           | -             | -             |

## 三十三、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

|                   | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 銷售待售物業之預收款項       | -             | 1,046         |
| 出售附屬公司之預收款項(附註四十) | -             | 14,904        |
| 其他應付賬項及應繳費用       | 18,125        | 15,493        |
|                   | 18,125        | 31,443        |

## 三十四、應付融資租賃款項

|          | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 融資租賃付款期： |               |               |
| 一年內      | -             | 12            |
| 一年後但兩年內  | -             | 13            |
| 兩年後但五年內  | -             | 13            |
|          | -             | 38            |

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 三十五、貸款及借貸

|                   | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 貸款及借貸還款期：         |               |               |
| 一年內               | 10,807        | 85,963        |
| 一年後但兩年內           | 14,410        | —             |
| 兩年後但五年內           | 70,847        | —             |
|                   | <b>96,064</b> | 85,963        |
| 減：須於一年內償還列入流動負債部分 | (10,807)      | (85,963)      |
| 毋須於一年內償還列入非流動負債部分 | <b>85,257</b> | —             |

於二零一七年十二月三十一日，一間財務機構向本集團一間附屬公司借出之貸款及借貸以位於中國茂名市賬面總值為港幣459,446,000元(二零一六年：港幣478,163,000元)之租賃土地及樓宇作抵押。

### 三十六、債券

|                    | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|--------------------|---------------|---------------|
| 無抵押債券，按攤銷成本        |               |               |
| 第一批，於二零一四年四月十四日發行  | —             | —             |
| 第二批，於二零一四年五月二十一日發行 | —             | —             |
|                    | —             | —             |

所有債券已於二零一六年一月二十日償還。

### 三十七、股本

|  | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|--|---------------|---------------|
| 法定：  |               |               |
| 100,000,000,000股(二零一六年：100,000,000,000股)<br>每股面值港幣0.01元(二零一六年：港幣0.01元)之普通股 | 1,000,000     | 1,000,000     |
| 已發行及繳足：  |               |               |
| 6,781,638,040股(二零一六年：5,681,638,040股)<br>每股面值港幣0.01元(二零一六年：港幣0.01元)之普通股     | 67,816        | 56,816        |

於二零一七年八月三十一日，本公司以配售股份方式按發行價每股股份港幣0.185元發行1,100,000,000股每股面值港幣0.01元之普通股，籌得所得款項總額港幣203,500,000元(扣除開支前)。

於二零一六年一月二十日，本公司以配售股份方式按價格每股股份港幣0.10元發行3,750,000,000股每股面值港幣0.01元之普通股，籌得所得款項總額港幣375,000,000元(扣除開支前)。



# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 三十八、本公司之財務狀況

|                 | 二零一七年<br>港幣千元  | 二零一六年<br>港幣千元 |
|-----------------|----------------|---------------|
| <b>非流動資產</b>    |                |               |
| 於附屬公司之投資        | <b>5,649</b>   | 44,361        |
|                 | <b>5,649</b>   | 44,361        |
| <b>流動資產</b>     |                |               |
| 預付款項、按金及其他應收賬項  | <b>562</b>     | 462           |
| 應收附屬公司款項        | <b>806,934</b> | 790,090       |
| 現金及現金等值項目       | <b>28,295</b>  | 23,587        |
|                 | <b>835,791</b> | 814,139       |
| <b>流動負債</b>     |                |               |
| 其他應付賬項及應繳費用     | <b>1,510</b>   | 1,451         |
| 應付附屬公司款項        | <b>76,663</b>  | 67,994        |
|                 | <b>78,173</b>  | 69,445        |
| <b>流動資產淨值</b>   | <b>757,618</b> | 744,694       |
| <b>總資產減流動負債</b> | <b>763,267</b> | 789,055       |
| 資產淨值            | <b>763,267</b> | 789,055       |
| <b>權益</b>       |                |               |
| 股本              | <b>67,816</b>  | 56,816        |
| 儲備(附註三十九(b))    | <b>695,451</b> | 732,239       |
| <b>權益總額</b>     | <b>763,267</b> | 789,055       |

## 三九、儲備

### (a) 本集團

本集團於目前及過往年度之儲備金額及其中變動於綜合財務報告第39頁之綜合權益變動表中呈列。

### (b) 本公司

|                   | 股份溢價賬<br>港幣千元  | 股本削減儲備<br>港幣千元 | 累計虧損<br>港幣千元     | 總額<br>港幣千元     |
|-------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| 於二零一六年一月一日        | 223,216        | 191,925        | (1,699)          | 413,442        |
| 年內虧損及全面虧損總額       | –              | –              | (9,314)          | (9,314)        |
| 配售股份              | 328,111        | –              | –                | 328,111        |
| 於二零一六年<br>十二月三十一日 | 551,327        | 191,925        | (11,013)         | 732,239        |
| 年內虧損及全面虧損總額       | –              | –              | (224,000)        | (224,000)      |
| 配售股份              | 187,212        | –              | –                | 187,212        |
| 於二零一七年<br>十二月三十一日 | <b>738,539</b> | <b>191,925</b> | <b>(235,013)</b> | <b>695,451</b> |

# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 四、出售附屬公司

於二零一六年九月二十七日，本公司一家附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售(i)新嶺域亞洲及其附屬公司(「出售集團」)已發行股本之90%；及(ii)本集團向新嶺域亞洲作出之股東貸款(統稱「出售事項」)。根據買賣協議，出售新嶺域亞洲90%股權之代價為港幣26,100,000元及股東貸款為不超過港幣20,000,000元。出售事項於二零一七年四月二十一日完成。

失去控制權之資產及負債分析：

|                    | 港幣千元     |
|--------------------|----------|
| 物業、廠房及設備           | 100      |
| 貿易及其他應收賬項          | 202      |
| 現金及現金等值項目          | 6,521    |
| 應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用 | (545)    |
| 股東貸款               | (20,090) |
| 已出售之可識別淨負債總額       | (13,812) |
| 支付方式：              |          |
| 出售事項之現金代價          | 26,100   |
| 於出售集團保留之投資         | (1,381)  |
| 出售股東貸款             | (20,000) |
| 已出售之負債淨額           | 13,812   |
| 出售附屬公司之收益          | 18,531   |
| 出售時產生之現金流入淨額：      |          |
| 現金代價               | 26,100   |
| 於過往年度收取之付款(附註三十三)  | (14,904) |
| 年內所收取之現金代價         | 11,196   |
| 已出售現金及現金等值項目       | (6,521)  |
| 年內出售產生之現金流入淨額      | 4,675    |

緊隨出售事項完成後，本集團已失去對出售集團的控制權及確認於新嶺域亞洲已發行股本中餘下之10%權益為可供出售投資(附註三十一)。

## 四一、融資活動產生之負債調節

下表詳列截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團融資活動產生之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債為於本集團綜合現金流量表分類為融資活動產生之現金流量之現金流量或將分類為融資活動產生之現金流量之未來現金流量。

|               | 應付利息<br>(計入應付貿易<br>款項、其他<br>應付賬項及<br>應繳費用)<br>港幣千元 | 應付融資<br>租賃款項<br>港幣千元 | 貸款及借貸<br>港幣千元 | 總計<br>港幣千元 |
|---------------|--|----------------------|---------------|------------|
| 於二零一七年一月一日    | –  | 38                   | 85,963        | 86,001     |
| 融資現金流入／(流出)   | (15,340)   | (41)                 | 3,602         | (11,779)   |
| 財務費用          | 15,340   | –                    | –             | 15,340     |
| 匯兌調整          | –  | 3                    | 6,499         | 6,502      |
| 於二零一七年十二月三十一日 | –  | –                    | 96,064        | 96,064     |

## 四二、資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團承諾就收購一家實體50%股權支付代價港幣175,000,000元(附註五十二(b))(二零一六年：無)。

## 四三、經營租賃安排

### (a) 作為出租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議將其於中國茂名市之物業其中一部分出租，租期為五年。租賃協議規定租戶須支付租賃保證金。

於二零一七年十二月三十一日，本集團應收之未來最低租賃款總額之到期情況如下：

|     | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|-----|---------------|---------------|
| 一年內 | 1,175         | 384           |



# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃承擔租用若干辦公室物業。物業租賃經協商年期介乎一至兩年。並無租賃包括或然租金。

於二零一七年十二月三十一日，本集團按照不可撤銷經營租賃應付之未來最低租賃款總額之到期情況如下：

|                | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| <b>持續經營業務</b>  |               |               |
| 一年內            | <b>6,059</b>  | 678           |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | <b>5,059</b>  | 196           |
|                | <b>11,118</b> | 874           |
| <b>已終止業務</b>   |               |               |
| 一年內            | —             | 377           |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | —             | —             |
|                | <b>11,118</b> | 1,251         |

## 四十四、或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣2,414,000元(二零一六年：港幣958,000元)。該等或然負債涉及向銀行作出之回購擔保，以獲得該等銀行向本集團之物業買家提供按揭貸款。

董事認為，倘出現拖欠支付款項，相關物業之可變現淨值可彌補未償還按揭本金還款及應計利息及罰款，故毋須就此於綜合財務報告作出虧損撥備。

## 四十五、關連方交易

除與綜合財務報告其他部分披露之關連方之交易及結餘外，本集團還與關連方進行以下交易：

### (a) 主要管理人員之薪酬

主要管理人員為獲授權負責直接或間接策劃、主導及監控本集團活動之人士，包括本集團之董事及監事。主要管理人員之薪酬如下：

|        | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 短期僱員福利 | 1,737         | 9,741         |
| 離職後福利  | 18            | 116           |
|        | 1,755         | 9,857         |

### (b) 退休計劃供款

本公司參與為其僱員營辦之強制性公積金。

# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 四六、採納購股權計劃

購股權計劃(「計劃」)乃根據本公司股東於二零一一年六月八日舉行之股東大會通過普通決議案而採納。計劃旨在為本公司提供靈活及有效之途徑，以向合資格參與者作出鼓勵、獎勵、酬謝、報酬及／或提供福利。

根據計劃將授出之所有購股權及根據任何其他計劃將授出之任何購股權獲行使時可發行之股份總數，合共不得超過本公司於二零一一年六月十日(「採納日期」)之已發行股份總數10%。

在獲得股東於股東大會批准之情況下，在「經更新」限額規限下，根據計劃及任何其他計劃將授出之所有購股權獲行使時可供發行之股份總數，不得超過於股東批准「經更新」限額當日之本公司已發行股份10%。

在根據計劃已授出但尚未行使之所有未行使購股權及根據任何其他計劃已授出但尚未行使之所有未行使購股權獲行使時可發行之股份總數，不得超過不時已發行股份之30%。倘授出購股權將導致超出有關限額，則不得根據計劃及任何其他計劃授出購股權。

計劃於採納日期生效，可由董事會決定之任何時間提前終止，惟須由本公司股東於股東大會以普通決議案事先批准方可作實。計劃之有效期將由採納日期起計為期十年，期限屆滿後將不再根據計劃授出購股權。截至本報告日期，計劃之餘下期限為約38個月。

截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度，計劃項下概無購股權獲授出、行使、沒收或失效，亦無任何購股權尚未行使。

截至本報告日期，根據計劃可供發行之股份總數不得超過678,163,804股股份，即本公司已發行股份10%。

## 四七、主要附屬公司

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日各主要附屬公司詳情如下：

| 公司名稱                                | 註冊成立地點 | 已發行及<br>繳足股本  | 本公司應佔股權百分比 |       | 所持股份類別 | 主要業務 |
|-------------------------------------|--------|---------------|------------|-------|--------|------|
|                                     |        |               | 二零一七年      | 二零一六年 |        |      |
| 保皇投資控股有限公司                          | 英屬處女群島 | 1美元           | 100        | 100   | 普通股    | 酒店業務 |
| Bright Profit Investments Limited   | 英屬處女群島 | 50,000美元      | 55         | 55    | 普通股    | 投資控股 |
| 旺景控股有限公司                            | 英屬處女群島 | 1美元           | 100        | –     | 普通股    | 投資控股 |
| 妙卓環球有限公司                            | 英屬處女群島 | 1美元           | 100        | –     | 普通股    | 投資控股 |
| 新嶺域亞洲有限公司                           | 香港     | 港幣20,000元     | –          | 100   | 普通股    | 投資控股 |
| 新嶺域亞洲資產管理有限公司                       | 香港     | 港幣902,000元    | –          | 100   | 普通股    | 金融服務 |
| 新嶺域亞洲融資有限公司                         | 香港     | 港幣450,000元    | –          | 100   | 普通股    | 金融服務 |
| 新嶺域亞洲證券有限公司                         | 香港     | 港幣5,000,000元  | –          | 100   | 普通股    | 金融服務 |
| 新嶺域財務有限公司                           | 香港     | 港幣86,054,000元 | 100        | 100   | 普通股    | 投資控股 |
| 新嶺域資金有限公司                           | 香港     | 港幣300,000元    | 100        | 100   | 普通股    | 借貸   |
| 新嶺域顧問有限公司                           | 英屬處女群島 | 1美元           | 100        | 100   | 普通股    | 金融服務 |
| 新嶺域企業有限公司                           | 香港     | 港幣50,000元     | 100        | 100   | 普通股    | 投資控股 |
| Ceneric Hotel International Limited | 開曼群島   | 港幣200元        | 100        | 100   | 普通股    | 投資控股 |
| Ceneric Hotel Investments Limited   | 開曼群島   | 港幣200元        | 100        | 100   | 普通股    | 投資控股 |
| Ceneric Properties Limited          | 英屬處女群島 | 2美元           | 100        | 100   | 普通股    | 投資控股 |



# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

| 公司名稱                            | 註冊成立地點 | 已發行及<br>繳足股本            | 本公司應佔股權百分比 |            | 所持股份類別              | 主要業務 |
|---------------------------------|--------|-------------------------|------------|------------|---------------------|------|
|                                 |        |                         | 二零一七年      | 二零一六年      |                     |      |
| Conroy Global Limited           | 英屬處女群島 | 100 美元                  | 51         | 51         | 普通股                 | 貿易   |
| 東溢有限公司                          | 英屬處女群島 | 1 美元                    | 100        | -          | 普通股                 | 物業   |
| 永邦企業有限公司                        | 英屬處女群島 | 1 美元                    | 100        | 100        | 普通股                 | 投資控股 |
| 迅達興業有限公司                        | 香港     | 港幣 1 元                  | 100        | -          | 普通股                 | 物業   |
| First Max International Limited | 英屬處女群島 | 3 美元                    | 100        | 100        | 普通股                 | 投資控股 |
| 佳祥投資有限公司                        | 香港     | 港幣 250,099,325 元        | 100        | 100        | 普通股                 | 酒店業務 |
| Jubilation Properties Limited   | 英屬處女群島 | 50,000 美元               | 55         | 55         | 普通股                 | 投資控股 |
| 萬鵬發展有限公司                        | 香港     | 港幣 1 元                  | 100        | -          | 普通股                 | 投資控股 |
| New Stage Holdings Limited      | 英屬處女群島 | 1 美元                    | 100        | 100        | 普通股                 | 投資控股 |
| Orient Elite Global Limited     | 英屬處女群島 | 1 美元                    | 100        | 100        | 普通股                 | 投資控股 |
| 東濤有限公司                          | 英屬處女群島 | 1 美元                    | 100        | -          | 普通股                 | 投資控股 |
| 純通有限公司                          | 英屬處女群島 | 1 美元                    | 100        | -          | 普通股                 | 投資控股 |
| 迅嶺有限公司                          | 英屬處女群島 | 1 美元                    | 100        | -          | 普通股                 | 投資控股 |
| 富元國際香港有限公司                      | 香港     | 港幣 1 元                  | 100        | -          | 普通股                 | 投資控股 |
| 國邦投資有限公司                        | 英屬處女群島 | 1 美元                    | 100        | 100        | 普通股                 | 投資控股 |
| 景星國際酒店管理有限公司                    | 香港     | 港幣 10 元<br>港幣 300,000 元 | 100<br>100 | 100<br>100 | 普通股<br>無投票權遞延<br>股份 | 投資控股 |

## 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

| 公司名稱                 | 註冊成立地點  | 已發行及<br>繳足股本          | 本公司應佔股權百分比 |       | 所持股份類別 | 主要業務     |
|----------------------|---------|-----------------------|------------|-------|--------|----------|
|                      |         |                       | 二零一七年      | 二零一六年 |        |          |
| 漢世投資有限公司             | 香港      | 港幣1元                  | 100        | -     | 普通股    | 投資控股     |
| World Finder Limited | 英屬處女群島  | 港幣10,001元             | 100        | 100   | 普通股    | 投資控股     |
| 富譽有限公司               | 英屬處女群島  | 1美元                   | 100        | -     | 普通股    | 投資控股     |
| 中山星晨廣場房地產發展有限公司      | 中華人民共和國 | 2,100,000美元           | 55         | 55    | 註冊股本   | 物業發展     |
| 中山市星晨花園會所有限公司        | 中華人民共和國 | 1,400,000美元           | 55         | 55    | 註冊股本   | 經營星晨花園會所 |
| 中山星晨花園房地產發展有限公司      | 中華人民共和國 | 4,600,000美元           | 55         | 55    | 註冊股本   | 物業發展     |
| 茂名市華盈酒店物業管理有限公司      | 中華人民共和國 | 港幣<br>10,000,000.00元  | 100        | 100   | 註冊股本   | 酒店業務     |
| 中山富杰投資有限公司           | 中華人民共和國 | 人民幣<br>10,000,000.00元 | 100        | -     | 註冊資本   | 物業發展     |
| 中山富浩投資有限公司           | 中華人民共和國 | 人民幣<br>10,000,000.00元 | 100        | -     | 註冊資本   | 物業發展     |

上表所列出本公司於二零一七年十二月三十一日之附屬公司，乃董事認為對年度內業績有主要影響或構成本集團資產淨值之重大部分。若列舉其他附屬公司之詳情，董事認為將導致內文過於冗長。

於年度結算日，概無附屬公司發行任何債務證券。

# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司

擁有重大非控股權益之本集團附屬公司之詳情載列如下：

|                                   | 二零一七年    | 二零一六年    |
|-----------------------------------|----------|----------|
| 由非控股權益持有之股權百分比：                   |          |          |
| Bright Profit Investments Limited | 45%      | 45%      |
| Jubilation Properties Limited     | 45%      | 45%      |
| 中山星晨廣場房地產發展有限公司                   | 45%      | 45%      |
| 中山星晨花園房地產發展有限公司                   | 45%      | 45%      |
| 中山市星晨花園會所有限公司                     | 45%      | 45%      |
| 分配至非控股權益之年內溢利／(虧損)：               |          |          |
| Bright Profit Investments Limited | (34)     | (26)     |
| Jubilation Properties Limited     | (28)     | (41)     |
| 中山星晨廣場房地產發展有限公司                   | (311)    | (118)    |
| 中山星晨花園房地產發展有限公司                   | 161      | 1,598    |
| 中山市星晨花園會所有限公司                     | (977)    | (2,625)  |
| 所擁有非控股權益並不重大之附屬公司                 | 1,202    | (295)    |
|                                   | 13       | (1,507)  |
| 非控股權益於結算日之累計結餘：                   |          |          |
| Bright Profit Investments Limited | 16,485   | 17,600   |
| Jubilation Properties Limited     | 27,486   | 25,574   |
| 中山星晨廣場房地產發展有限公司                   | 9,249    | 6,654    |
| 中山星晨花園房地產發展有限公司                   | 17,313   | 15,941   |
| 中山市星晨花園會所有限公司                     | (14,583) | (12,254) |
| 所擁有非控股權益並不重大之附屬公司                 | 6,883    | 5,782    |
|                                   | 62,833   | 59,297   |
| Bright Profit Investments Limited |          |          |
| 收益總額                              | —        | —        |
| 開支總額                              | (75)     | (59)     |
| 年內虧損                              | (75)     | (59)     |
| 年內全面虧損總額                          | (75)     | (59)     |

## 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

|                                      | 二零一七年<br>港幣千元   | 二零一六年<br>港幣千元 |
|--------------------------------------|-----------------|---------------|
| 流動資產                                 | <b>36,912</b>   | 39,348        |
| 非流動資產                                | –               | –             |
| 流動負債                                 | <b>(279)</b>    | (238)         |
| 非流動負債                                | –               | –             |
| 經營業務所用之現金流量淨額                        | <b>(35)</b>     | (9)           |
| 現金及現金等值項目減少淨額                        | <b>(35)</b>     | (9)           |
| <b>Jubilation Properties Limited</b> |                 |               |
| 收益總額                                 | <b>14</b>       | –             |
| 開支總額                                 | <b>(75)</b>     | (92)          |
| 年內虧損                                 | <b>(61)</b>     | (92)          |
| 年內全面虧損總額                             | <b>(61)</b>     | (92)          |
| 流動資產                                 | <b>61,329</b>   | 57,127        |
| 非流動資產                                | –               | –             |
| 流動負債                                 | <b>(249)</b>    | (295)         |
| 非流動負債                                | –               | –             |
| 經營業務所用之現金流量淨額                        | <b>(108)</b>    | (25)          |
| 現金及現金等值項目減少淨額                        | <b>(108)</b>    | (25)          |
| <b>中山星晨廣場房地產發展有限公司</b>               |                 |               |
| 收益總額                                 | <b>536</b>      | 1,091         |
| 開支總額                                 | <b>(1,227)</b>  | (1,354)       |
| 年內虧損                                 | <b>(691)</b>    | (263)         |
| 年內全面虧損總額                             | <b>(691)</b>    | (263)         |
| 流動資產                                 | <b>57,198</b>   | 48,842        |
| 非流動資產                                | <b>371</b>      | 341           |
| 流動負債                                 | <b>(104)</b>    | (78)          |
| 非流動負債                                | <b>(36,912)</b> | (34,317)      |
| 經營業務產生／(所用)之現金流量淨額                   | <b>1,245</b>    | (5,497)       |
| 投資活動所用之現金流量淨額                        | <b>(8)</b>      | –             |
| 現金及現金等值項目增加／(減少)淨額                   | <b>1,237</b>    | (5,497)       |



# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

|                        | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|------------------------|---------------|---------------|
| <b>中山星晨花園房地產發展有限公司</b> |               |               |
| 收益總額                   | 4,175         | 5,551         |
| 開支總額                   | (3,817)       | (2,001)       |
| 年內溢利                   | 358           | 3,550         |
| 年內全面收益總額               | 358           | 3,550         |
| 流動資產                   | 66,620        | 62,881        |
| 非流動資產                  | 729           | 662           |
| 流動負債                   | (4,541)       | (5,495)       |
| 非流動負債                  | (24,335)      | (22,624)      |
| 經營業務(所用)/產生之現金流量淨額     | (893)         | 1,083         |
| 投資活動所用之現金流量淨額          | (25)          | (8)           |
| 現金及現金等值項目(減少)/增加淨額     | (918)         | 1,075         |
| <b>中山市星晨花園會所有限公司</b>   |               |               |
| 收益總額                   | 3,462         | 2,633         |
| 開支總額                   | (5,633)       | (8,496)       |
| 年內虧損                   | (2,171)       | (5,833)       |
| 年內全面虧損總額               | (2,171)       | (5,833)       |
| 流動資產                   | 1,041         | 1,172         |
| 非流動資產                  | 13,638        | 13,951        |
| 流動負債                   | (10,106)      | (7,973)       |
| 非流動負債                  | (36,981)      | (34,382)      |
| 經營業務產生/(所用)之現金流量淨額     | 132           | (11)          |
| 投資活動所用之現金流量淨額          | —             | (4)           |
| 現金及現金等值項目增加/(減少)淨額     | 132           | (16)          |

## 於附屬公司擁有權益變動

年內，本集團出售若干附屬公司，有關詳情載於附註四十。

#### 四八、按種類劃分之金融工具

於二零一七年十二月三十一日，本集團之各類別金融工具之賬面值如下：

##### 金融資產

|            | 二零一七年<br>港幣千元  | 二零一六年<br>港幣千元 |
|------------|----------------|---------------|
| 貸款及應收賬項    |                |               |
| 應收貿易賬項     | 77             | 69            |
| 其他應收賬項     | 8,096          | 23,022        |
| 應收一家合營企業款項 | 160,633        | –             |
| 已抵押銀行結餘    | 1,064          | 1,268         |
| 現金及現金等值項目  | 70,418         | 60,123        |
|            | <b>240,288</b> | 84,482        |

##### 金融負債

|                    | 二零一七年<br>港幣千元  | 二零一六年<br>港幣千元 |
|--------------------|----------------|---------------|
| 按攤銷成本列賬之金融負債       |                |               |
| 應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用 | 18,125         | 31,443        |
| 應付融資租賃款項           | –              | 38            |
| 貸款及借貸              | 96,064         | 85,963        |
|                    | <b>114,189</b> | 117,444       |

#### 四九、財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括貿易及其他應收賬項、應收一家合營企業款項、已抵押銀行存款、現金及現金等值項目、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用、應付融資租賃款項以及貸款及借款。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、外匯風險、價格風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱並同意管理各該等風險之政策，該等政策概述如下。

##### 利率風險

本集團利率風險主要自本集團之銀行存款產生。所有存款按浮動利率計息。

本集團並無利用金融衍生產品來對沖利率風險。然而，管理層密切監察本集團存款淨額(即銀行存款減計息金融負債)之利率情況。

# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

於二零一七年十二月三十一日，估計利率普遍上升／下降1%（所有其他變數保持不變），本集團除稅前溢利及權益將增加／減少約港幣246,000元（二零一六年：港幣246,000元）。

上述敏感度分析乃經假設於報告期間結算日出現利率變動而釐定，且已應用於當日存在之非衍生金融負債之利率風險。利率上升／下降1%代表管理層對期內直至下個年度結算日前期間之利率之合理可能變動作出之評估。二零一六年按相同基準進行有關分析。

## 外幣風險

本集團有若干外幣貨幣資產及負債，因而面對各種貨幣風險產生之外匯風險，主要包括美元（「美元」）及人民幣（「人民幣」）。本集團監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

敏感度分析僅包括以外幣計值之貨幣項目，倘若美元匯率波動1%及其他外幣匯率波動5%，則於年底調整換算。於二零一七年十二月三十一日，港幣兌美元及其他外幣分別貶值1%及5%之敏感度分析將令權益分別維持不變及減少港幣13,413,000元（二零一六年：維持不變及減少港幣12,240,000元）。

## 價格風險

本集團並無面對股本證券價格風險，此乃由於本集團於報告期末並無持有股本投資。

## 信貸風險

於二零一七年十二月三十一日，本集團承受之最大信貸風險主要為酒店經營權持有人拖欠支付授權費及特許權費引致本集團交易對手方無法履行責任，從而令本集團蒙受財務損失。

為盡量降低信貸風險，管理層定期檢討本集團應收貿易賬項及其他應收賬項之可收回金額，以確保就無法收回金額作出足夠之減值虧損。就應收貿易賬項而言，本集團管理層已制定政策監察及檢討應收貿易賬項狀況，並定期重複請求及要求違約對手方還款。必要時可能對對手方施加若干嚴格監控或對違約對手方展開法律行動。本公司董事預期本集團承受之信貸風險可得以妥善管理。

由於大部分交易對方為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級且擁有良好信譽之國有銀行，故流動資金之信貸風險有限。

除應收貿易賬項及應收一家合營企業款項有集中信貸風險外，本集團並無任何其他高度集中之信貸風險。

## 流動資金風險

本集團之政策為定期監控現時及預期流動資金需要，以確保維持充裕現金儲備應付其短期及長期流動資金需要。

根據合約未貼現付款，本集團持續經營業務於各報告期間結算日之金融資產及金融負債到期狀況如下：

|                | 二零一七年          |               |                      |              | 總計<br>港幣千元     |
|----------------|----------------|---------------|----------------------|--------------|----------------|
|                | 按要求<br>港幣千元    | 不足三個月<br>港幣千元 | 三至不足<br>十二個月<br>港幣千元 | 一至五年<br>港幣千元 |                |
| <b>非衍生金融資產</b> |                |               |                      |              |                |
| 應收貿易賬項         | 77             | —             | —                    | —            | 77             |
| 其他應收賬項         | 8,096          | —             | —                    | —            | 8,096          |
| 應收一家合營企業款項     | 160,633        | —             | —                    | —            | 160,633        |
| 已抵押銀行結餘        | —              | —             | —                    | 1,064        | 1,064          |
| 現金及現金等值項目      | 70,418         | —             | —                    | —            | 70,418         |
|                | <b>239,224</b> | <b>—</b>      | <b>—</b>             | <b>1,064</b> | <b>240,288</b> |

|                        | 二零一七年         |               |                      |               | 總計<br>港幣千元     |
|------------------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|----------------|
|                        | 按要求<br>港幣千元   | 不足三個月<br>港幣千元 | 三至不足<br>十二個月<br>港幣千元 | 一至五年<br>港幣千元  |                |
| <b>非衍生金融負債</b>         |               |               |                      |               |                |
| 應付貿易賬項、其他應付賬項及<br>應繳費用 | 18,125        | —             | —                    | —             | 18,125         |
| 貸款及借貸                  | —             | —             | 10,807               | 85,257        | 96,064         |
| 應付融資租賃款項               | —             | —             | —                    | —             | —              |
|                        | <b>18,125</b> | <b>—</b>      | <b>10,807</b>        | <b>85,257</b> | <b>114,189</b> |



# 綜合財務報告附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

|                | 二零一六年       |               |                      |              | 總計<br>港幣千元<br>(重列) |
|----------------|-------------|---------------|----------------------|--------------|--------------------|
|                | 按要求<br>港幣千元 | 不足三個月<br>港幣千元 | 三至不足<br>十二個月<br>港幣千元 | 一至五年<br>港幣千元 |                    |
| <b>非衍生金融資產</b> |             |               |                      |              |                    |
| 應收貿易賬項         | 69          | —             | —                    | —            | 69                 |
| 其他應收賬項         | 23,022      | —             | —                    | —            | 23,022             |
| 應收一家合營企業款項     | —           | —             | —                    | —            | —                  |
| 已抵押銀行結餘        | —           | —             | —                    | 1,268        | 1,268              |
| 現金及現金等值項目      | 60,123      | —             | —                    | —            | 60,123             |
|                | 83,214      | —             | —                    | 1,268        | 84,482             |

|                | 二零一六年       |               |                      |              | 總計<br>港幣千元<br>(重列) |
|----------------|-------------|---------------|----------------------|--------------|--------------------|
|                | 按要求<br>港幣千元 | 不足三個月<br>港幣千元 | 三至不足<br>十二個月<br>港幣千元 | 一至五年<br>港幣千元 |                    |
| <b>非衍生金融負債</b> |             |               |                      |              |                    |
| 應付貿易賬項、其他應付賬項及 |             |               |                      |              |                    |
| 應繳費用           | 31,443      | —             | —                    | —            | 31,443             |
| 貸款及借貸          | —           | —             | 85,963               | —            | 85,963             |
| 應付融資租賃款項       | —           | 3             | 10                   | 25           | 38                 |
|                | 31,443      | 3             | 85,973               | 25           | 117,444            |

## 資本風險管理

本集團管理資本時主要旨在保障本集團持續經營業務之能力，並維持穩健資本比率，以支持業務及盡可能提升股東價值。

本集團管理其資本架構並根據經濟環境變更及相關資產之風險特點作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或調整支付予股東之股息，向股東退還資本或發行新股。本集團並無受限於任何外界實施之資本規定。截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度，本集團管理資本之目標、政策或程序並無改變。

## 五、金融工具之公平值

### (a) 並非按公平值計量之金融資產及金融負債之公平值(惟須披露公平值)

董事認為綜合財務報告所載按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

列入第三級別之公平值已基於貼現現金流量分析按照一般採納之定價模式釐定，當中最重大輸入數據為反映對手方信貸風險之貼現率。

### (b) 第三級別公平值計量之調節

由於本集團於報告期間結算日並無按公平值計量之金融資產及金融負債，故並無呈列第三級別公平值計量之調節。

## 五、股息

截至二零一七年十二月三十一日止年度並無派付或建議派付任何股息，自報告期間結束以來亦無建議派付任何股息(二零一六年十二月三十一日：無)。

## 五、報告日期後事件

### (a) 訴訟之最新資料

於二零一七年三月十四日，本集團向酒店經營權持有人發出兩項載有申索註明之傳訊令狀，追討因違反酒店經營權協議而導致之(i)金額合共約為人民幣75,900,000元之損失；(ii)任何應付金額或損失之利息；(iii)費用；及(iv)進一步或其他濟助。

於二零一八年一月二十四日，本集團與其中一名酒店經營權持有人茂名市中譽酒店物業管理有限公司(「中譽」)簽署及訂立和解協議(「和解協議」)，據此，中譽願意根據協定之還款時間表分三十(30)個月分期償還約人民幣14,600,000元款項，惟於違約時須按年利率10%支付利息。首期還款人民幣500,000元已於二零一八年一月二十五日作出。

### (b) 收購一家附屬公司

誠如附註二十一所述，本集團於本年度認購並已持有富源50%股權。於二零一七年十月三十日、二零一七年十一月十四日及二零一七年十二月十三日，本集團與劉先生先後訂立買賣協議及兩份補充協議(附註二十一)，據此，本集團有條件同意購買而劉先生有條件同意出售(i)富源50,000股股份，相當於並非由本集團擁有之富源50%股權；及(ii)富源應付及結欠劉先生之股東貸款，可予調整。購買代價包括現金付款港幣15,000,000元及本公司將發行之本金額港幣160,000,000元之三年期12厘息率不可兌換票據。收購事項於二零一八年一月三十一日完成，而富源已成為本公司全資附屬公司。由於目前尚未釐定購買代價以及富源若干綜合資產及綜合負債於收購日期之公平值，因此是項收購所產生商譽尚待計量。

## 五、比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

## 五、財務報告之批准

第35至98頁之綜合財務報告已於二零一八年三月十四日獲董事會批准及授權刊發。

## 主要物業表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 已落成待售物業

| 名稱／地點  | 用途    | 總樓面面積<br>(平方米) | 本集團<br>所佔權益<br>之百分比 |
|--|-------|----------------|---------------------|
| 星晨花園<br>中國<br>廣東省<br>中山市港口鎮<br>木河徑             | 住宅    | 62             | 55                  |
| 星晨廣場<br>中國<br>廣東省<br>中山市<br>西區<br>後山管理區<br>青苗地 | 住宅／商用 | 2,784          | 55                  |

### 待售發展中物業

| 名稱／地點  | 用途    | 地盤面積<br>(平方米) | 本集團<br>所佔權益<br>之百分比 |
|--|-------|---------------|---------------------|
| 星晨花園<br>中國<br>廣東省<br>中山市<br>港口鎮<br>木河徑         | 住宅／商用 | 151,675       | 55                  |
| 星晨廣場<br>中國<br>廣東省<br>中山市<br>西區<br>後山管理區<br>青苗地 | 住宅／商用 | 7,344         | 55                  |

以下為本集團最近五個財政年度之已刊發業績以及資產與負債概要：

## 業績

|                  | 截至十二月三十一日止年度    |               |                       |               |               |
|------------------|-----------------|---------------|-----------------------|---------------|---------------|
|                  | 二零一七年<br>港幣千元   | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元<br>(重列) | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
| 持續經營業務           |                 |               |                       |               |               |
| 收入               | <b>30,785</b>   | 88,535        | 92,493                | 88,950        | 4,398         |
| 除稅前(虧損)/溢利       | <b>(35,766)</b> | (464,917)     | (53,198)              | 32,131        | (52,179)      |
| 所得稅抵免/(開支)       | <b>(331)</b>    | 70,294        | 6,264                 | 11,577        | –             |
| 持續經營業務年內(虧損)/溢利  | <b>(36,097)</b> | (394,623)     | (46,934)              | 43,708        | (52,179)      |
| 已終止業務            |                 |               |                       |               |               |
| 已出售附屬公司年內溢利/(虧損) | <b>16,340</b>   | (5,782)       | (5,858)               | –             | –             |
| 年內(虧損)/溢利        | <b>(19,757)</b> | (400,405)     | (52,792)              | 43,708        | (52,179)      |
| 應佔：              |                 |               |                       |               |               |
| 本公司權益持有人         | <b>(19,770)</b> | (398,898)     | (49,491)              | 44,978        | (42,642)      |
| 非控股權益            | <b>13</b>       | (1,507)       | (3,301)               | (1,270)       | (9,537)       |
|                  | <b>(19,757)</b> | (400,405)     | (52,792)              | 43,708        | (52,179)      |

## 資產、負債及非控股權益

|             | 於十二月三十一日         |               |                       |               |               |
|-------------|------------------|---------------|-----------------------|---------------|---------------|
|             | 二零一七年<br>港幣千元    | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元<br>(重列) | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
| 資產及負債       |                  |               |                       |               |               |
| 非流動資產       | <b>546,446</b>   | 547,269       | 923,854               | 1,039,356     | 60,483        |
| 流動資產        | <b>318,218</b>   | 156,214       | 163,865               | 159,078       | 580,107       |
| 已出售附屬公司應佔資產 | –                | 6,218         | 4,880                 | –             | –             |
| 流動負債        | <b>(28,932)</b>  | (117,444)     | (39,011)              | (64,546)      | (53,467)      |
| 非流動負債       | <b>(118,504)</b> | (35,253)      | (467,257)             | (492,765)     | –             |
| 已出售附屬公司應佔負債 | –                | (17,839)      | (10,738)              | –             | –             |
| 資產淨值        | <b>717,228</b>   | 539,165       | 575,593               | 641,123       | 587,123       |
| 應佔：         |                  |               |                       |               |               |
| 本公司權益持有人    | <b>654,395</b>   | 479,868       | 511,457               | 571,417       | 543,159       |
| 非控股權益       | <b>62,833</b>    | 59,297        | 64,136                | 69,706        | 43,964        |
| 權益總額        | <b>717,228</b>   | 539,165       | 575,593               | 641,123       | 587,123       |