



ZHONGTIAN INTERNATIONAL LIMITED
中天國際控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：02379)

* 僅供識別

2017
年報

目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層的討論和分析	5
董事會報告	11
企業管治報告	22
獨立核數師報告	34
綜合損益及其他全面收益表	40
綜合財務狀況表	41
綜合權益變動表	43
綜合現金流量表	44
財務報表附註	46
財務概要	125
投資物業之詳情	126

執行董事

陳德昭 (主席)
陳軍 (於二零一七年十一月二日獲委任)
趙贊 (於二零一七年十一月二日辭任)

獨立非執行董事

陳澤群 (於二零一七年五月二十五日獲委任)
郭強 (於二零一七年五月二十五日辭任)
崔海濤 (於二零一八年二月二十八日獲委任)
陳文平
劉金祿

公司秘書

戴文軒 (註冊會計師)

審核委員會

陳文平 (主席)
陳澤群 (於二零一七年五月二十五日獲委任)
郭強 (於二零一七年五月二十五日辭任)
崔海濤 (於二零一八年二月二十八日獲委任)
劉金祿

薪酬委員會

陳文平 (主席)
陳德昭
陳澤群 (於二零一七年五月二十五日獲委任)
郭強 (於二零一七年五月二十五日辭任)
崔海濤 (於二零一八年二月二十八日獲委任)

提名委員會

陳德昭 (主席)
陳文平
陳澤群 (於二零一七年五月二十五日獲委任)
郭強 (於二零一七年五月二十五日辭任)
崔海濤 (於二零一八年二月二十八日獲委任)

香港法律顧問

龍炳坤、楊永安律師行

授權代表

陳德昭
陳軍

股份代號

02379

公司網頁

www.irasia.com/listco/hk/zhongtian

香港主要營業地點

香港
皇后大道中29號
華人行
16樓1603室

核數師

國富浩華 (香港)會計師事務所有限公司

主要往來銀行

中國建設銀行青島市市南區第三分行
華夏銀行青島南京道分行
香港上海滙豐銀行有限公司

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

股份過戶登記總處

SMP Partners (Cayman) Limited
Royal Bank House
3rd Floor,
24 Shedden Road
P.O. Box 1586
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

註冊辦事處

Cricket Square Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點

中華人民共和國
山東省
青島市
嶗山區
山東頭路38號
中天大廈
C座5樓

主席報告書

天道酬勤，不忘初心，砥礪前行！

本人代表中天國際控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）之董事（「董事」）會（「董事會」），謹此提呈本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度（「本年度」）之全年業績及經審核之財務報表。

本年度，本集團的主要業務為商業地產租賃業務，本年度產生租金收入約為人民幣39,583,000元，與二零一六年相比提高30.3%，顯示本集團業務穩中有增。

縱觀本年度，中國經濟形勢穩中向好、優於預期，經濟活力不斷釋放，穩定性、協調性和可持續性明顯增強，實現了平穩健康發展。就房地產行業而言，二零一七年，市場在調控的持續加碼中出現下行趨勢，各主要指標出現分化，土地購置增速有所加快，房地產開發投資相對平穩，表現有較強的韌性，銷售增速則體現出明顯的逐月回落態勢，價格漲幅放緩。政府針對城市房價過高、價格漲幅過快、資產泡沫風險加大等有可能引發的風險，出台了一系列政策措施，嚴控風險。

本公司間接全資附屬公司青島中天軟件園有限公司之物業，地處青島市嶗山區金家嶺金融新區，作為青島市財富管理金融綜合改革試驗區建設的核心承載區，該片區金融機構眾多，過去三年的金融業增加值年均增長在20%以上。辦公租售市場持續旺盛，二零一七年青島市46%的租賃成交來自嶗山商務區，淨吸納量逾34.2萬平方米。長期來看，本集團自持辦公物業的升值、發展潛力巨大。

本年度，隨著全國各省市地區的土地限控政策，本公司間接全資附屬公司青島中天企業發展有限公司所持項目土地一匯海路877號之土地的價值進一步顯現。該地塊周邊配套設施正在全面興建，距離項目土地1.5公里處的青島紅島高鐵站已全面動工，預計二零一八年底建成通車。與此同時，距離項目18公里的青島新機場—膠東國際機場，將進入工程收尾階段，預計二零一九年竣工驗收，至二零二五年年旅客吞吐量將達5,500萬人次。隨著周邊項目全面啟動，本項目土地在未來幾年的預期估值將快速提升，本集團亦將合理安排其工程建設計劃。

董事會對本集團的未來前景充滿信心並保持樂觀，同時亦將全面推進企業內部管治的優化和改革。二零一八年，董事會將不忘初心，砥礪前行，為本集團開拓更廣闊的前景！

中天國際控股有限公司

主席

陳德昭

二零一八年三月二十六日

管理層的討論和分析

概覽

年內，本集團主要從事三個業務分類，即貿易、融資服務及物業。

貿易

智能化電子產品及現代辦公室設備產品的貿易成為本集團向多元化經營轉型中阻力較小的業務分類。

同時，由於此業務分類市場競爭較為激烈，且開發客戶整體成本較高，該分類於報告期內並無貢獻收益。

融資服務

於二零一七年七月十七日，本公司間接全資附屬公司青島中天企業發展有限公司（「青島中天」）與兩名獨立第三方青島瑞鼎能源有限公司（「瑞鼎」）及青島瑞康捷新能源材料有限公司（「瑞康捷」）訂立建設與採購合同書。根據上述合同書（經青島中天與瑞鼎於二零一八年三月二十六日訂立的補充協議釐清），青島中天獲瑞鼎委任以提供融資服務，期限為十年，並自一項指定信託計劃取得貸款融資人民幣600,000,000元以用於為瑞鼎位於青島的天然氣項目的建設支付瑞康捷所供應材料及設備的購買代價。根據上述合同書，瑞鼎須承擔於二零二零年五月三十一日、二零二一年五月三十一日及二零二二年五月三十一日透過青島中天向信託計劃償還貸款本金連同相關應計利息的全部責任（各期付款不少於人民幣200,000,000元）。有關上述合同書項下安排的進一步詳情載於綜合財務報表附註15。該業務分類預期將為本集團貢獻長期穩定的收益。

物業

在二零一零年對投資物業進行整理翻新及於二零一六年進一步購入新寫字樓物業後，本集團將其商業地產進行出租賺取租金收益，物業分類產生的收益呈相對穩定增長趨勢。鑒於本地投資環境改善及本地商業地產景氣良好，董事會將繼續關注該分類的發展，並物色和尋求適當的進一步投資機會。

於二零一七年十二月三十一日，本集團投資物業的詳情載列如下：

(a) 已竣工物業

詳情	地點	概約總建築面積	概約租用率
設有11個商業單位、24個辦公單位及一個地下倉庫單位之綜合樓宇	中國青島市嶗山區	12,499平方米	99.9%
綜合樓宇內244個地下停車位	中國青島市嶗山區	10,250平方米	不適用—按小時出租
商業大廈一層	中國青島市市南區	1,511平方米	64%

位於中國青島市嶗山區之綜合樓宇內的所有商業及辦公單位均已出租。本集團與租戶訂立之租賃協議初步為期3年。建築面積14.82平方米之地下倉庫尚未出租。綜合樓宇內244個地下停車位已按小時出租予綜合樓宇之租戶及來訪者。

位於中國青島市市南區之商業樓宇的大部分樓層單位已出租。本集團與租戶訂立之租賃協議初步為期3至10年。

(b) 發展中土地

本公司之發展中土地位於中國青島市城陽區，佔地面積約為91,165平方米，建築面積之66%及34%分別規劃用作(i)批發及零售用途以及(ii)商業及金融用途。本公司管理層仍正與當地政府跟進地區附近開發計劃的近期變動。一旦確認整體規劃，其將提交詳盡的土地開發規劃供當地政府審批。

於二零一七年十二月十七日，本集團與一名獨立第三方承建商訂立建設合同，就持作投資物業的發展中土地進行建設工程，總代價為人民幣150,000,000元。於二零一七年十二月三十一日，有關建設工程尚未開始，而根據建設合同的條款已向該承建商支付預付款項人民幣45,000,000元。該建設工程計劃將於二零一八年四月動工。

考慮到本地投資環境改善及本地商業地產市場景氣良好，董事會將繼續關注該分類的發展，並物色適當的進一步投資機會。

管理層的討論和分析

財務回顧

營業額

於本年度，本集團之總營業額約為人民幣43,429,000元（二零一六年：約人民幣31,414,000元），較二零一六年增加約118%。此乃主要由於物業分類的租金收入及融資服務分類的服務收入增加。

其他收入及其他收益淨額

於本年度，本集團之其他收入及其他收益淨額約為人民幣34,509,000元（二零一六年：約人民幣6,179,000元），較二零一六年增加約458.5%。此乃主要因於本年度融資服務分類所產生的應收貸款之利息收入。

銷售及分銷成本

於本年度，由於貿易分類並無大型招標工程，本集團延遲全部營銷活動。於二零一七年並無分銷成本（二零一六年：無）。

一般及行政開支

於本年度，本集團之行政開支約為人民幣21,715,000元（二零一六年：約人民幣14,789,000元），較二零一六年增加約46.8%。此乃主要由於本年度應收賬款減值及薪金開支增加。

融資成本

於本年度，本集團之融資成本約為人民幣40,130,000元（二零一六年：約人民幣16,124,000元），較二零一六年增加約148.9%。此乃主要由於本年度銀行及其他借貸增加。

純利

於本年度，本集團錄得純利約人民幣83,481,000元，較二零一六年約人民幣56,944,000元增加46.6%。純利增加乃主要由於收益增加及投資物業公平值增加。

業務回顧

按業務分類劃分之分析

於本年度，本集團主要收入來源來自物業分類，佔本集團總營業額約91.1%，而融資服務分類佔其餘8.9%。於本年度，貿易分類的銷售智能化電子產品及現代辦公室設備產品並無產生收益。

於本年度，本集團全部收入來自中國山東省，佔本集團總營業額100%。

未來前景

本集團的商業地產已開始產生穩定且持續增長的租金收益，成為本集團主要收入來源。另一方面，本集團的智能化電子產品及現代辦公室設備業務過去幾年持續縮減，銷售收益及利潤均持續下降，未能為本集團貢獻收入。另一方面，涉及清潔能源的新融資服務分類將成為本集團新的收益增長點。此外，本集團亦持續積極研究、物色及探尋其他具良好增長潛力的本地地產業務及其他業務領域，力求使本集團未來收入來源更趨多元化。

債項

於二零一七年十二月三十一日，本集團的有抵押銀行及其他借貸約為人民幣840,450,000元（二零一六年：約人民幣181,108,000元）。有關有抵押銀行及其他借貸的詳情，請參閱本年報綜合財務報表附註22。

除上文所披露者外，本集團並無其他已發行、未償還、獲批准或已設立但未發行之債務證券，亦無定期貸款或其他借貸或有借貸性質之債項，包括銀行透支、承兌負債或承兌信貸、融資租賃承擔及按揭。

流動資金、財務資源和資本架構

本集團之資金需求主要是有關銷售智能化電子產品及現代辦公室設備產品之營運資金、新能源材料及設備的物料成本以及有關物業分類之相關業務成本。本集團以其內部資源撥付營運和投資活動所需資金。

於二零一七年十二月三十一日，本集團有現金及銀行結餘約人民幣25,341,000元（二零一六年十二月三十一日：約人民幣6,407,000元），其中約99%及1%分別以人民幣及港元持有。資本負債比率（界定為計息債務總額除以股東權益）為217.6%（二零一六年十二月三十一日：59.8%）。

管理層的討論和分析

於本年度，本集團並無使用任何重大金融工具作對沖用途。

外匯

由於本集團來自銷售產品之收益、收取租金收入及購買材料、零件與設備所支付之款項大多以人民幣為單位，董事認為本集團有足夠資金滿足其外匯需要。於本年度，本集團並無因匯率波動而面臨任何重大困難或影響其業務或流動資金，亦未採納任何貨幣對沖政策或其他對沖工具。

重大收購及出售事項

於本年度，本集團並無進行附屬公司及聯營公司的重大收購及出售事項。

資產抵押及或然負債

於二零一七年十二月三十一日，賬面值約人民幣3,550,000元（二零一六年：人民幣3,624,000元）之租賃土地、賬面值約人民幣4,519,000元（二零一六年：人民幣4,613,000元）之樓宇及公平值約人民幣790,900,000元（二零一六年：人民幣689,570,000元）之投資物業及青島中天企業發展有限公司之全部已繳足股本已質押作為本集團銀行及其他借貸之擔保。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，本集團並無其他重大資產質押及或然負債。

資本承擔

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，未償還資本承擔如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已授權但未訂約	33,038	184,609
已訂約但未撥備	107,917	1,885

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團的已授權但未訂約及已訂約但未撥備資本承擔主要關於持作投資物業之發展中土地建設成本。

僱員及酬金政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團有27名僱員（二零一六年十二月三十一日：22名僱員）。本集團大部分僱員在本集團於中國山東省青島市之總辦事處工作。

本集團定期檢討僱員之酬金政策及待遇。除社會保險及內部培訓課程外，本集團亦根據個人表現評核授予員工酌情花紅。

於本年度，本集團之酬金總成本約為人民幣2,803,000元（二零一六年十二月三十一日：約人民幣1,961,000元）。本年度員工成本較二零一六年增加乃主要由於發展新業務導致員工人數增加。

末期股息

董事不建議就本年度派付任何末期股息（二零一六年：無）。

董事會報告

董事會謹此呈報其報告以及本公司和本集團於本年度的經審核財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股，而其附屬公司之主要業務載於本年報第98頁綜合財務報表附註23。

業績及分配

本集團於本年度之業績載於綜合損益及其他全面收益表。董事會不建議就本年度派付任何股息。

固定資產

本集團固定資產於本年度的變動詳情載於本年報第96頁綜合財務報表附註14。

股本

本公司股本於本年度的變動詳情載於本年報第107頁綜合財務報表附註24。

儲備

本集團儲備於本年度的變動詳情載於本年報第42頁綜合權益變動表。

於二零一七年十二月三十一日，本公司有可分派予股東之儲備約人民幣235,117,000元（二零一六年：人民幣236,321,000元）。

業務回顧

有關本公司業務的進一步討論和分析，包括本集團所面臨的主要風險及不明朗因素的描述以及本集團業務相當可能有的未來發展的揭示可參見本年報第5至10頁所載的「管理層的討論和分析」一節。該等討論為本董事會報告之一部分。

環境政策

本集團致力於在其經營所在的地區促進及維持環境及社會可持續發展。作為一間負責任的企業，本集團在環保、健康及安全方面遵守所有重大法律及法規，並採取有效的節能減廢措施。

遵守法律及法規

本集團的經營主要由本公司於中國之附屬公司進行，而本公司本身於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。因此，我們的成立及經營須遵守中國及香港相關法律及法規。於本年度及直至本報告日期，據本公司所知，除本公司日期為二零一八年三月二十五日之公告所披露有關一項財務資助主要交易的違反上市規則第13.13條及第13.15條的事項外，本集團概無嚴重違反或不遵守適用法律及法規的情況而對本集團的業務及經營造成重大影響。董事認為該違規事項不會對本集團的業務及經營造成重大影響並將於必要時作出進一步公告。

與僱員、客戶及供應商的主要關係

董事深知僱員、客戶及業務夥伴為本集團可持續發展的關鍵。本集團致力與其僱員及業務夥伴建立緊密和關懷的關係及提升對客戶的服務質素。

僱員被視為本集團最重要及最寶貴的資產。本集團確保所有員工獲得合理薪酬及定期向其員工提供銷售及市場推廣培訓課程。本集團致力透過提供清晰的職業發展道路及提升和改善技能的機會來激勵其僱員。

本集團亦與其客戶及供應商保持聯繫，並透過電話、電郵及會面等各種渠道與客戶及供應商持續交流，積極獲取彼等的反饋及建議。

本集團財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績以及資產及負債摘要載於本年報第125頁。

董事會報告

董事

本年度內及截至本報告日期之董事如下：

執行董事

陳德昭先生

陳軍先生（於二零一七年十一月二日獲委任）

趙贊先生（於二零一七年十一月二日辭任）

獨立非執行董事

陳文平先生

劉金祿先生

郭強先生（於二零一七年五月二十五日辭任）

陳澤群女士（於二零一七年五月二十五日獲委任）

崔海濤先生（於二零一八年二月二十八日獲委任）

陳文平先生、陳軍先生、陳澤群女士及崔海濤先生各自將於本公司應屆股東週年大會上退任董事職務。

根據本公司組織章程細則（「**公司細則**」）第87條，陳軍先生、陳澤群女士及崔海濤先生符合資格並願意膺選連任，而陳文平先生已向董事會表示彼將不會膺選連任。

董事之服務合約

執行董事陳德昭先生已於二零一七年五月二十五日與本公司訂立服務合約，為期一年，直至本公司應屆股東週年大會結束為止。

執行董事陳軍先生已於二零一七年十一月二日與本公司訂立服務合約，為期一年，惟須根據本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪流退任。

三名獨立非執行董事陳澤群女士、陳文平先生及劉金祿先生已分別與本公司訂立服務合約，由二零一七年五月二十五日起為期一年，惟須根據本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪流退任。

獨立非執行董事崔海濤先生已與本公司訂立董事服務協議，由二零一八年二月二十八日起為期一年，惟須根據本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪流退任。

董事及高級管理人員之履歷

董事

執行董事

陳德昭先生（「陳德昭先生」），75歲，於人力資源、管理及行政方面擁有豐富經驗。陳德昭先生於一九六三年八月應征入伍，並於一九八二年十二月退伍。一九八二年至二零零二年，他曾於中國銀行山東省分行歷任多個重要職務，包括人力資源部主管、公會副主席及中國金融系統職工教育研究會理事。

此外，陳德昭先生於一九九零年十二月十日及一九九六年十二月一日分別獲中國銀行授予經濟師及高級政工師資格。陳德昭先生於二零一五年五月二十九日獲委任為執行董事。彼為陳軍先生之父親。

陳軍先生，45歲，為青島中天源網路科技有限公司（前稱青島海逸商業管理有限公司）、成益有限公司及青島海逸投資諮詢有限公司之董事、總經理及法人代表，該等公司均為本公司之全資附屬公司。

陳軍先生畢業於中國人民解放軍海軍潛艇學院。陳軍先生亦為青島理工大學土木工程學院客座教授及碩士生導師。陳軍先生擁有逾15年企業規劃及管理經驗。陳軍先生於二零一七年十一月二日獲委任為執行董事。彼為陳德昭先生之兒子。

獨立非執行董事

崔海濤先生（「崔先生」），46歲，於一九九三年畢業於山東外貿學院，主修財務與會計。彼於二零零三年自山東省註冊會計師協會獲得其註冊會計師資格。彼擁有逾20年會計及金融領域經驗。自二零零二年起，崔先生為青島仲勳志同有限責任會計師事務所之部門主管。

董事會報告

陳文平先生（「**陳文平先生**」），45歲，獨立非執行董事，於一九九八年畢業於山東經濟學院，主修金融，並於二零零一年獲得中國律師資格。陳文平先生於會計及財務管理方面擁有豐富經驗，曾於山東匯德會計師事務所有限公司擔任執業會計師及估價師三年。彼現時擔任會計師，主管東莞華利聯合會計師事務所。陳文平先生自二零零七年五月二十九日獲委任為獨立非執行董事。

劉金祿先生（「**劉先生**」），56歲，獨立非執行董事，畢業於北京體育大學。劉先生曾於一九八三年至一九九八年於北京金鼎木製品廠擔任副廠長，並自一九九八年起於北京天頌三佳緣商貿中心擔任總經理。劉先生自二零一零年五月二十日獲委任為獨立非執行董事。

陳澤群女士（「**陳女士**」），52歲，畢業於武漢理工大學。彼自二零零四年七月起一直任職於輝利融資有限公司。於加入輝利融資有限公司前，彼曾任職於中國技術進出口總公司北京分公司及金億融資有限公司，主要負責於中華人民共和國（「**中國**」）之公司的重組及投資項目。陳女士於中國及香港之財務及企業管理領域擁有逾20年經驗。彼之專長為協助中國公司進行融資及上市，實現企業業務發展。陳女士於中國從事市場開發及企業財務工作多年，與國內外投資者、投資銀行、政府部門及各類諮詢機構均維繫有良好關係。陳女士現時為香港女商家協會之主席。

除上文所披露者外，董事會成員之間概無關係。

董事酬金

董事袍金須於股東大會上經本公司股東（「**股東**」）批准。其他酬金則由董事會依據董事之職務、責任及表現以及本集團之業績釐定。此外，董事酬金由本公司之薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）每年審閱。董事薪酬詳情載於本年報第90至91頁綜合財務報表附註10。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零一七年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司股份（「股份」）、本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）相關股份及債權證持有已根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或視作擁有之權益及淡倉），或已登記於本公司根據證券及期貨條例第352條而存置之登記冊之權益或淡倉，或已根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）的規定知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於股份中的好倉

董事姓名	身份	擁有權益／持有的股份數目	概約持股百分比
陳軍	實益擁有人	5,525,000	1.35%
	受控法團之權益（附註1）	108,042,781	26.34%
	受控法團之權益（附註2）	124,000,000	30.23%

附註：

- (1) 意佳投資有限公司由陳軍先生全資擁有。陳軍先生為意佳投資有限公司之唯一董事。因此，根據證券及期貨條例，陳軍先生被視作或當作於意佳投資有限公司持有的所有股份中擁有權益。
- (2) 益田集團有限公司由陳軍先生全資擁有。陳軍先生為益田集團有限公司之唯一董事。因此，根據證券及期貨條例，陳軍先生被視作或當作於益田集團有限公司持有的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，據本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記錄及依據標準守則向本公司及聯交所作出之呈報，於二零一七年十二月三十一日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證擁有任何權益或淡倉。

董事會報告

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一七年十二月三十一日，下列人士（並非董事或本公司最高行政人員）擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露或須登記於根據證券及期貨條例第336條須存置的本公司登記冊內的股份或相關股份權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份之好倉

主要股東姓名／名稱	身份	擁有權益／持有的股份數目	概約持股百分比
意佳投資有限公司	實益擁有人	108,042,781	26.34%
益田集團有限公司	實益擁有人	124,000,000	30.23%
蘇海清女士 (附註1)	配偶權益	237,567,781	57.91%
中泰證券股份有限公司 (附註2)	抵押權益	232,042,781	56.57%
Qilu International Funds SPC (為及代表 Zhongtai Dingfeng Classified Fund SP 行事) (附註3)	抵押權益	232,042,781	56.57%
中泰國際資產管理有限公司 (附註4)	抵押權益	232,042,781	56.57%

附註：

- (1) 蘇海清女士為陳軍先生的配偶。根據證券及期貨條例，蘇海清女士被視作或當作於陳軍先生根據證券及期貨條例擁有或視作擁有權益的全部股份中擁有權益。
- (2) 根據中泰證券股份有限公司於二零一七年五月五日提交的權益披露通知，其擁有232,042,781股股份的抵押權益。根據該通知，中泰證券股份有限公司擁有中泰金融國際有限公司100%股權，而中泰金融國際有限公司擁有中泰金融投資有限公司100%股權。意佳投資有限公司持有的108,042,781股股份及益田集團有限公司持有的124,000,000股股份已質押予中泰金融投資有限公司。根據中泰證券股份有限公司於二零一八年一月二十三日提交的權益披露通知，其不再擁有232,042,781股股份的抵押權益。

- (3) 根據Qilu International Funds SPC (為及代表Zhongtai Dingfeng Classified Fund SP行事)於二零一八年一月二十三日提交的權益披露通知,其擁有232,042,781股股份的抵押權益。
- (4) 根據中泰國際資產管理有限公司於二零一八年一月二十三日提交的權益披露通知,其擁有232,042,781股股份的抵押權益。

除上文所披露者外,於二零一七年十二月三十一日,本公司並無獲悉尚有任何主要股東(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

董事之重大合約權益

除下文「關連交易及持續關連交易」一節所披露者外,於本年度內,董事概無於本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年末或本年度內任何時間訂立之任何重大合約(定義見上市規則附錄十六)中直接或間接擁有實益權益。

獲准許的彌償條文

根據公司細則第167條,每位董事或本公司其他行政人員有權就其任期內因執行其職務而遭致或發生或與此相關之一切損失或責任從本公司資產中獲得賠償。此外,本公司於本年度內已為董事購買適當的董事責任保險。

管理合約

本年度內概無訂立或存在關於本公司全部或任何主要部分業務之管理及行政合約。

董事購買股份或債權證之權利

除上文「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」及下文「購股權計劃」章節所述者外,於本年度內任何時間,概無向任何董事或彼等各自之聯繫人授出權利,使其可藉購買本公司股份或債權證而獲益;本公司及其任何附屬公司亦概無參與任何安排,使董事或彼等各自之聯繫人可取得任何其他法人團體的該等權利。

董事會報告

主要客戶及供應商

主要供應商及客戶所佔本集團採購額及營業額之比例如下：

	二零一七年 %	二零一六年 %
採購額比例：		
來自最大供應商	100.0%	38.9%
來自五大供應商	100.0%	90.7%
營業額比例：		
來自最大客戶	88.1%	92.6%
來自五大客戶	99.2%	99.5%

各董事、彼等之聯繫人或擁有本公司股本5%以上的任何股東概無擁有本集團五大客戶或供應商的任何權益。

董事於競爭業務中之權益

於二零一七年十二月三十一日，董事概不知悉董事及彼等各自之緊密聯繫人有任何業務或權益與本集團業務構成競爭或可能構成競爭，且任何該等人士並無與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及據董事所知，於本報告刊發前的最後可行日期，本公司已發行股本總額中至少25%為由公眾人士所持有。

購買、出售及贖回本公司上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

優先購股權

公司細則及開曼群島法例均無有關優先購股權之條文，規定本公司須向現有股東按比例提呈發售新股。

關連交易及持續關連交易

持續關連交易

本集團與本公司控股股東陳軍先生之一名聯繫人訂立一份租賃協議（「租賃協議」）。租賃協議的租期由二零一七年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止。因此，租賃協議構成持續關連交易。根據租賃協議，一部汽車將出租予本集團以作其業務用途。由於租賃協議符合一般商業條款及所有適用百分比率按年度基準合併計算均低於5%，且年度代價乃低於1,000,000港元，因此完全獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。有關租賃協議之進一步詳情披露於本年報第112頁綜合財務報表附註30。

董事認為，財務報表附註30所披露之該等重大關聯方交易不符合或完全獲豁免於上市規則第十四A章之「關連交易」或「持續關連交易」定義（視情況而定），因此其毋須遵守上市規則之任何申報、公告或獨立股東批准規定。

企業管治

本集團企業管治常規乃以上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「守則」）的原則及守則條文為基準。本公司已於本年度內遵守守則所載的所有守則條文，惟以下偏離情況除外：

守則的守則條文第A.6.7條列明獨立非執行董事及其他非執行董事須出席股東大會。守則的守則條文第E.1.2條亦列明董事會主席須出席股東週年大會。此外，其亦列明董事會轄下的獨立委員會（如有）的主席亦應在任何批准關連交易或任何其他須經獨立股東批准的交易的股東大會上回應問題。另外，董事會主席亦應邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會（視何者適用而定）的主席出席股東週年大會。

獨立非執行董事陳文平先生、郭強先生及劉金祿先生以及執行董事兼董事會主席陳德昭先生因其他事務或未預料的公務未能出席本公司於二零一七年五月二十五日舉行的股東週年大會。執行董事趙贊先生已擔任上述股東週年大會的主席，彼有足夠的能力及知識於該等股東大會上回應問題。

董事會將繼續監控及檢討本公司之企業管治常規以確保遵守守則。

董事會報告

本集團遵守守則之詳情載列於本年報第22至32頁之企業管治報告。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一八年五月二十五日上午十時三十分假座中國山東省青島市嶗山區山東頭路38號中天大廈C座3樓舉行股東週年大會。

本公司將於二零一八年五月二十一日至二零一八年五月二十五日(包括首尾兩天)內暫停辦理股份過戶登記。該期間內股份的轉讓概不受理。為符合資格出席股東週年大會,所有過戶文件連同有關股票,必須於二零一八年五月十八日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓,以辦理登記手續。

報告期後重大事項

董事會並不知悉於二零一七年十二月三十一日後直至本報告日期有發生任何須予披露之重大事項。

核數師

本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由國富浩華(香港)會計師事務所有限公司(「國富浩華」)審核。國富浩華將於應屆股東週年大會結束時退任核數師一職,並合資格且願意膺選連任。於本公司應屆股東週年大會上將提呈一項決議案以續聘國富浩華為本公司核數師。

代表董事會

主席

陳德昭

香港,二零一八年三月二十六日

本集團企業管治常規乃以上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「守則」）的原則及守則條文為基準。本公司已於本年度內遵守守則所載的所有守則條文，惟以下偏離情況除外：

守則的守則條文第A.6.7條列明獨立非執行董事及其他非執行董事須出席股東大會。守則的守則條文第E.1.2條亦列明董事會主席應出席股東週年大會。此外，其亦列明董事會轄下的獨立委員會（如有）的主席亦應在任何批准關連交易或任何其他須經獨立股東批准的交易的股東大會上回應問題。另外，董事會主席亦應邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會（視何者適用而定）的主席出席股東週年大會。

獨立非執行董事陳文平先生、郭強先生及劉金祿先生以及執行董事兼董事會主席陳德昭先生因其他事務或未預料的公務未能出席本公司於二零一七年五月二十五日舉行的股東週年大會。執行董事趙贊先生已擔任上述股東週年大會的主席，彼有足夠的能力及知識於該等股東大會上回應問題。

董事會將繼續監控及檢討本公司之企業管治常規以確保遵守守則。

本集團的主要企業管治常規概述如下：

董事會

組成

董事會由兩名執行董事及四名獨立非執行董事組成。

執行董事

陳德昭（主席）

陳軍（行政總裁）（於二零一七年十一月二日獲委任）

趙贊（於二零一七年十一月二日辭任）

獨立非執行董事

陳文平

劉金祿

郭強（於二零一七年五月二十五日辭任）

陳澤群（於二零一七年五月二十五日獲委任）

崔海濤先生（於二零一八年二月二十八日獲委任）

企業管治報告

董事會超過三分之一成員為獨立非執行董事，令董事會更具獨立性，可有效作出獨立判斷。於所有披露董事姓名的公司通訊中，獨立非執行董事明確區分。

董事會成員之間（尤其是董事會主席與行政總裁間）並無財務、商業、家屬或其他重大／相關關係。獨立非執行董事陳澤群女士、陳文平先生及劉金祿先生已分別與本公司訂立服務合約，由二零一七年五月二十五日起，為期一年。獨立非執行董事崔海濤先生已與本公司訂立董事服務協議，由二零一八年二月二十八日起生效，為期一年。全體獨立非執行董事須根據公司細則在股東週年大會上輪流告退及膺選連任。

於每屆股東週年大會上，三分之一董事須輪流告退。每位董事均須每三年輪流告退一次。每年退任之董事須為年內獲董事會委任及自上一次獲選或重選連任後任期最長者。年內獲董事會委任之新董事須於緊隨彼等獲委任後之股東週年大會上退任並膺選連任。

根據守則條文第A.4.3條，若獨立非執行董事在任已過9年，其是否獲續任應以獨立決議案形式由股東審議通過。因此，儘管陳文平先生已任職獨立非執行董事超過9年，董事會認為陳文平先生是一位具有誠信及獨立判斷力及個性的人士。彼獨立於管理層，亦無任何業務或其他關係或情況可嚴重干擾彼作出獨立判斷。董事會認為陳文平先生符合上市規則第3.13條所載獨立指引，並認為其於本公司長期服務並未影響其獨立性。

陳文平先生、陳軍先生、陳澤群女士及崔海濤先生均將於本公司應屆股東週年大會上退任董事職務。

根據公司細則第87條，陳軍先生、陳澤群女士及崔海濤先生符合資格並願意膺選連任，而陳文平先生已向董事會表示彼將不會膺選連任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則要求呈交的年度獨立性確認書。本集團認為全體獨立非執行董事根據上市規則均為獨立人士。

除本報告「董事及高級管理人員之履歷」一節所披露者外，董事會全體成員之間均無關聯。

董事會會議

董事會定期召開會議。除例會外，亦在有特殊情況需要時召開會議。董事出席董事會會議及股東大會之記錄載列如下：

	出席次數／ 董事會會議次數	出席次數／ 股東大會次數
執行董事		
陳德昭 (主席)	5/5	0/1
趙贊 (於二零一七年十一月二日辭任)	4/4	1/1
陳軍 (於二零一七年十一月二日獲委任)	0/0	0/0
獨立非執行董事		
陳文平	5/5	0/1
劉金祿	5/5	0/1
郭強 (於二零一七年五月二十五日辭任)	3/3	0/1
陳澤群 (於二零一七年五月二十五日獲委任)	3/3	0/0

董事會責任及授權

董事會對股東負責，須負責領導及管控本集團，指導及監督本集團的事務，集體負責促進本集團的成功。董事會致力於制訂本集團的整體策略、審批年度發展計劃及預算；監察財務及營運業績；檢討內部監控制度之有效性以及監督和管控管理層的表现。

就本集團企業管治而言，董事會於本年度已履行以下職責：

- 檢討本集團之企業管治政策及常規，並提出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本集團在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；

企業管治報告

- 檢討及監察董事及僱員適用的操守準則；及
- 檢討本公司是否遵守守則，及本公司企業管治報告中之披露事項。

企業管治報告

董事會授權管理層處理本集團之日常管理、行政和運作。董事會定期檢討授出的職能，以確保仍符合本集團的需要。對於須經董事會批准的事宜，董事會會先行給予管理層清晰指示，再由管理層代表本集團作出決策。

主席及行政總裁

本集團明白董事會主席及本公司行政總裁之角色及職責應有明確區分。本集團自二零零七年起已委任不同人士擔任本公司主席與行政總裁職位。該兩個職位由不同人士擔任，以確保其獨立性、問責性及權責之清晰。主席陳德昭先生負責董事會之運作及本集團策略及政策之制訂。本公司行政總裁陳軍先生在董事會其他成員及高級管理層之協助下，負責本集團業務之管理、重要政策推行、日常營運決策，並協調整體營運。主席須確保所有董事均獲提供董事會會議所討論事項的有關資料，且及時獲得充分、完整及可靠的資料。

公司秘書

外聘服務提供者戴文軒先生（「戴先生」）（執業會計師）已獲本公司委聘為公司秘書，其在本公司的主要聯絡人為執行董事陳軍先生。於本年度內，戴先生已遵守根據上市規則第3.29條有關接受專業培訓的規定。

董事的證券交易

本公司已就董事進行證券交易，採納一套條款不遜於標準守則所載規定標準的操守準則。本集團已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認於本年度一直遵守該操守準則。

董事持續專業發展計劃

本公司鼓勵全體董事並已確認彼等於本年度已遵守守則之守則條文第A.6.5條參與持續專業發展，以開拓及增進彼等的知識及技能。本公司為董事安排有關上市規則及守則的內部培訓，形式包括舉行研討會，提供法律顧問編製的培訓材料。全體董事已出席有關內部培訓。培訓涵蓋有關違反上市規則及上市規則項下披露內幕消息規定的紀律事項。

薪酬委員會

本公司於二零零五年四月二十五日成立薪酬委員會（「薪酬委員會」）。於本報告日期，薪酬委員會由執行董事陳德昭先生及兩名獨立非執行董事陳文平先生及郭強先生組成。陳文平先生為薪酬委員會主席。

董事會採納之薪酬委員會書面職權範圍符合守則規定，並於本公司及聯交所之網站可供查閱。

薪酬委員會的主要職責包括就本集團的董事酬金政策及架構向董事會提出推薦建議，根據不時的市況、本集團業績表現及董事會議決的企業目標及宗旨而檢討董事的具體薪酬待遇並提出推薦建議。薪酬委員會在本年度舉行了一次會議，以審閱本集團薪酬政策及批准執行董事服務合約之條款，且全體成員均有出席。於本年度內，董事會全體釐定董事之薪酬政策及待遇。並無個別董事獲准參與決定其個人薪酬待遇的程序。

薪酬委員會會議之成員出席記錄載列如下：

薪酬委員會成員	出席次數／ 會議次數
陳文平（主席）	3/3
陳德昭	3/3
郭強（於二零一七年五月二十五日辭任）	2/2
陳澤群（於二零一七年五月二十五日獲委任）	1/1

企業管治報告

於本年度，薪酬委員會舉行一次會議，且薪酬委員會成員已履行以下職責：

- 就其他執行董事的薪酬建議諮詢董事會主席及／或行政總裁。如有需要，薪酬委員會可尋求獨立專業意見；
- 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的薪酬政策制訂程序，向董事會提出推薦建議；
- 參考董事會所訂企業目標及宗旨檢討及批准管理層的薪酬建議；
- 檢討及批准執行董事的服務合約條款；
- 就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提供推薦建議；
- 就非執行董事的薪酬向董事會提供推薦建議；及
- 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及本公司及其附屬公司內其他職位的僱用條件。

與股東溝通

董事會及高層管理人員深諳彼等須保障股東利益的責任，提供高透明度和實時的本公司資料，讓股東及投資者及時了解本公司狀況及協助其作出最佳投資決策。本公司深信，與股東保持良好有效的溝通，能夠促進股東對本集團業務表現及策略的了解。董事會及高級管理人員亦深諳彼等須保障股東利益的責任。為保障股東利益，本公司及本集團通過多個渠道向股東提供有關本公司及本集團資料，該等渠道包括年報、中期報告、公告及通函。本公司網站亦載有本公司及本集團之最新資料以及已刊發之文件。

本公司每年舉行股東週年大會，提供合適場合讓董事會與股東進行直接溝通。股東可於有關股東週年大會上就本集團的業務表現及未來發展直接向董事會提問。

股東的權利

股東於股東大會上提出建議的程序

根據公司細則第58條的規定，一名或以上於遞交要求當日持有有權於股東大會上投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東可要求召開股東特別大會。有關要求須以書面向董事會或本公司的公司秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何業務交易。倘於遞交要求後21日內，董事會未有召開該大會，則遞交要求人士可自行以同樣方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人士作出償付。

根據公司細則第88條的規定，除非一項有意提名選舉該位人士為董事的書面通知以及一項該位被推選人士表明其願意參選的書面通知已呈交至本公司總辦事處或註冊辦事處，否則除由董事會推選外，概無人士（退任董事除外）合資格在任何股東大會上參選出任董事職位。提交該等通知的最短期間（根據公司細則規定）須由不早於指定進行有關選舉的股東大會通告寄發翌日起計，及不遲於該股東大會舉行日期七日前結束。

將股東的查詢送達董事會的程序

股東可隨時以書面形式經公司秘書轉交彼等的查詢及關注事項予董事會，公司秘書的聯絡詳情如下：

收件人：戴文軒先生
中天國際控股有限公司
中華人民共和國
山東省青島市嶗山區
山東頭路38號中天大廈C座5樓

股東的查詢及關注事項將轉交予本公司的董事會及／或有關的董事委員會（視合適情況而定），以便回覆股東的提問。

投資者關係

於本年度內，本公司並無對本公司組織章程大綱及公司細則作任何改動，而其現行版本可在聯交所及本公司網站閱覽。

風險管理及內部監控

董事會負責維持適合有效之風險管理及內部監控制度以保障本集團及股東利益，定期檢討及控制內部監控及風險管理系統之有效性以確保制度完備充分。

本集團之風險管理及內部監控制度包含（其中包括）有關財務、經營及合規監控及風險管理程序，以及有明確界定責任及授權的完善組織架構等。各部門負責其日常運作，並須執行董事會不時採納的業務策略及政策。

本公司內部審核部門協助董事會和審核委員會檢討風險管理及內部監控制度的有效性，並於本年度遵循年度審核計劃履行其職能，並於會上向董事會及審核委員會提呈彼等有關評估結果的報告。審核委員會就本集團風險管理及內部監控制度的有效性作出獨立檢討，並向董事會提出彼等的推薦建議。董事會負責審閱內部審核報告及批准由管理層製訂的政策及程序。

經與本集團管理層、審核委員會成員及外聘獨立核數師討論，董事會對本集團的風險管理及內部監控制度及程序於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的有效性進行了檢討和評估。董事會亦會研究外聘顧問有關風險管理及內部監控事宜的重大調查結果及管理層對該等調查結果的回應。

本集團相信現有風險管理及內部監控制度屬充分有效。董事會亦檢討本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠，並信納其屬足夠。

董事會亦評估本集團內部審核職能及外部審核程序之有效性，並透過其審核委員會的工作而令其本身信納，內部審核職能配備充足資源，並就本公司所面臨有關風險方面有效地向董事會提供保證，且外部審核程序屬有效。

本公司備有內幕消息政策及發佈程序，並定時提醒董事及僱員妥為遵守有關內幕消息的所有政策。根據有關程序，員工於得悉可能構成內幕消息的資訊後，應向其部門主管或本集團管理層呈報。董事及本集團管理層於確認有關資訊為內幕消息後，會確保內幕消息得到適當的披露批准前一直將有關消息保密，並有效及一致地傳播此類消息。本公司繼續告知董事及僱員最新監管相關資料，確保遵從監管規定。

核數師酬金

本集團於二零一七年已付或應付外聘核數師的酬金包括審核服務費用約人民幣607,000元。

審核委員會

審核委員會主要職責是檢討及監察本集團的財務申報程序及內部監控制度以及本集團的外聘核數師。

於本年度，審核委員會舉行兩次會議，檢討財務業績及報告（包括本集團截至二零一七年六月三十日止六個月的中期業績）。審核委員會於會議上檢討有關本集團的財務監控、內部監控、風險管理制度之政策，以及外聘核數師的退任及委任事宜。審核委員會已就本年報進行審閱，並已確認本年報乃完整、正確及符合一切適用規定及規例，包括但不限於上市規則及守則。董事會與審核委員會在外聘核數師的甄選、聘任、辭任或解聘方面並無意見分歧。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成。董事出席審核委員會會議之記錄載列如下：

審核委員會成員	出席次數／ 會議次數
陳文平（主席）	2/2
劉金祿	2/2
郭強（於二零一七年五月二十五日辭任）	1/1
陳澤群（於二零一七年五月二十五日獲委任）	1/1

於本年度及截至本報告刊發日期，審核委員會成員已履行以下職責：

- 審閱及批准本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度業績及本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之中期業績；
- 就本公司外聘核數師的委任向董事會提供推薦建議，以及批准本公司外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- 按適用的標準檢討及監察本公司外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；

企業管治報告

- 監察本公司的財務報表以及年度報告及賬目、半年度報告的完整性，並審閱其中所載的重大財務申報判斷；
- 與本公司外聘核數師討論審核中期及年度賬目時出現之問題及疑問；
- 審閱本公司外聘核數師給予本公司管理層的函件及管理層作出的回應；
- 對於提交董事會批准前就載入本年報之有關本公司內部監控制度的聲明進行審閱；
- 檢討本公司的財務申報、財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 與本公司管理層討論風險管理及內部監控制度，確保管理層已履行職責建立有效的內部監控制度；
- 應董事會的委派或主動，就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究；
- 確保本公司內部審核職能在本公司內部有足夠資源運作及有適當的地位，並檢討及監察其成效；
- 檢討本集團的財務及會計政策及實務；
- 審閱外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》、核數師就會計記錄、財務賬目或監控制度向管理層提出的任何重大查詢及管理層作出的回應；
- 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》中提出的事宜；及
- 根據適用於二零一七年一月一日起會計期間的聯交所對守則及企業管治報告的修訂，審議及就審核委員會新職權範圍向董事會提出建議及增強監控本公司風險管理制度的職能。

董事及核數師對財務報表所負的責任

全體董事均明白其對編製本年度的財務報表應負的責任。本公司核數師知悉其於本年度財務報表的核數師報告中的申報責任。董事並不知悉有關可能令本公司持續經營能力嚴重存疑的事件或情況之任何重大不明朗因素，故董事於編製財務報表時繼續採納持續經營基準。

提名委員會

本公司於二零一二年三月二十八日設立提名委員會（「提名委員會」），由一名執行董事陳德昭先生及兩名獨立非執行董事陳文平先生及郭強先生組成。陳德昭先生擔任提名委員會之主席。提名委員會的主要職能為物色合資格成為董事會成員的適當人選，並就提名該等人士加入董事會向董事會提供意見。

於二零一三年八月，董事會採納其董事會成員多元化政策。董事會所有委任均以用人唯才為原則，考慮候選人之甄選標準以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年期。最終將按所選定候選人之長處及可為董事會作出之貢獻而作決定。

提名委員會於截至二零一七年十二月三十一日止年度舉行之首次會議之成員出席記錄載列如下：

提名委員會成員	出席次數／ 會議次數
陳德昭（主席）	3/3
陳文平	3/3
郭強（於二零一七年五月二十五日辭任）	2/2
陳澤群（於二零一七年五月二十五日獲委任）	1/1

提名委員會之書面職權範圍符合守則規定，並於本公司及聯交所之網站可供查閱。

企業管治報告

於本年度內，提名委員會已履行以下職責：

- 檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就為配合本公司的企業策略而建議對董事會作出的任何變動向董事會提供推薦建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供推薦建議；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 就董事的委任或重新委任以及董事（尤其是本公司主席及行政總裁）的繼任計劃向董事會提供推薦建議。

獨立核數師報告



國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
Crowe Horwath (HK) CPA Limited
Member Crowe Horwath International
香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓

致中天國際控股有限公司股東之獨立核數師報告

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第40至124頁的中天國際控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)的綜合財務報表,此財務報表包括於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

與持續經營有關的重大不明朗因素

謹請垂注綜合財務報表附註1,其中顯示 貴集團於二零一七年十二月三十一日錄得流動負債淨額約人民幣112,490,000元。 貴公司最終控制方及執行董事陳軍先生已作出不可撤回承諾,承諾會為 貴集團提供充足資金以使其能於可見未來清償其到期債務及持續經營業務。該情況連同附註1所載的其他事項表明存在重大不明朗因素而可能對 貴集團的持續經營能構成重大疑問。我們的意見並無就該事項作出修訂。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項	我們在審計中如何處理關鍵審計事項
<p>(a) 應收貸款及其他應收款項以及應收利息之可收回性</p> <p>(參閱綜合財務報表附註2(i)(i)、4、5(b)(vi)、15及18(d)(i))</p> <p>於二零一七年十二月三十一日，貴集團有應收一名獨立第三方天然氣運營商(持有於中華人民共和國青島市若干指定地區建設天然氣管道網絡及分銷天然氣的特許權)的應收長期貸款及其他應收款項(非流動資產)以及應計利息分別約人民幣604,500,000元及人民幣24,933,000元，有關進一步詳情載於綜合財務報表附註15。該應收長期貸款及其他應收款項(非流動資產)以及應計利息乃由該天然氣運營商的全部股權作抵押。</p> <p>貴集團已參考可收回金額，即該天然氣運營商股權之公平值減出售成本(基於由具有資質及評估類似資產經驗的獨立專業估值師進行的估值)，評估應收長期貸款及其他應收款項(非流動資產)以及應計利息的可收回性。根據評估，貴公司董事認為，應收長期貸款及其他應收款項(非流動資產)以及應計利息的可收回金額超過其賬面總值，因此於二零一七年十二月三十一日並無確認減值。</p> <p>鑒於評估可收回性時乃依據對未來現金流量的預測(基於反映管理層對天然氣業務未來前景看法的假設)以及對適當的折現率的釐定，而預測未來現金流量及釐定折現率過程中涉及內在不確定性及複雜性、重大管理層判斷及估計。我們將此重大判斷範疇作為審計中重點關注的事項。</p> <p>貴集團有關應收長期貸款及其他應收款項以及應計利息之減值政策以及會計估計及判斷之不確定性分別披露於綜合財務報表附註2(i)(i)及5(b)(vi)。</p>	<p>我們已進行以下審計程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 檢查相關協議的條款； • 審閱貴公司律師就相關協議項下安排、天然氣運營商的所有權及建設與分銷天然氣特許權的所有權的合法性出具的法律意見； • 檢查就應收長期貸款及其他應收款項以及應計利息質押予貴集團作為抵押品的天然氣運營商全部繳足資本的質押合約； • 核實質押予貴集團的天然氣運營商所有權； • 對天然氣運營商高層管理人員進行採訪，並對其天然氣建築地盤進行實地視察； • 向天然氣運營商直接確認應收長期貸款及其他應收款項以及應計利息的結餘； • 根據政府與天然氣運營商簽訂的天然氣特許權協議，核實天然氣運營商的天然氣特許權是否不存在質押或產權負擔； • 就天然氣運營商股權的估值而言： <ul style="list-style-type: none"> — 評估外聘評估師的獨立性、資質、能力及客觀性； — 評估所採用的估值方法；及 — 審視所採用關鍵假設及折現率的合理性。 <p>我們亦評估於綜合財務報表內就相關協議項下的應收長期貸款及其他應收款項(非流動資產)以及應計利息作出的披露。</p>

關鍵審計事項	我們在審計中如何處理關鍵審計事項
<p>(b) 投資物業估值 (參閱綜合財務報表附註2(e)、5(b)(i)及13)</p> <p>貴集團於二零一七年十二月三十一日投資物業的公平值約人民幣790,900,000元，乃由 貴公司董事參考由獨立專業估值師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行的專業估值釐定，其員工中有具備對與所估值物業類似類型及地點的物業進行估值的近期經驗及資格的特許測量師學會資深會員。年內， 貴集團投資物業公平值變動收益約人民幣99,759,000元已經確認及計入本年度綜合損益表。</p> <p>貴集團投資物業的估值結果取決於所選取的估值方法及關鍵假設，當中需要 貴集團管理層及估值師作出重大判斷及估計。估值師於釐定 貴集團於二零一七年十二月三十一日投資物業的公平值時應用的估值方法及關鍵假設，披露於綜合財務報表附註13。</p>	<p>我們進行的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 評估獨立外部估值師的獨立性、資質、能力及客觀性； • 評估有關 貴集團於二零一七年十二月三十一日的投資物業的估值方法論及方法的適當性； • 基於我們對房地產市場數據（例如資本化租金收入收益率、現行市場租金及 貴集團投資物業所在地區具類似狀況及位置的類似物業的近期交易價格）的了解，審閱及審視估值師在投資物業估值中所採用假設及輸入數據的合理性及相關性； • 檢查 貴集團投資物業公平值變動產生的投資物業公平值收益及相關遞延稅項負債數據計算的準確性；及 • 評估於綜合財務報表內就 貴集團投資物業估值作出的披露。

獨立核數師報告

綜合財務報表及核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

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

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們根據香港《公司條例》第405條的規定，僅向全體股東報告，除此以外別無其他目的。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

獨立核數師報告

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

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

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零一八年三月二十六日

梁振華

執業證書編號 P04963

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	6(a)	43,429	31,414
已售存貨成本		–	(968)
其他收益、收入及其他收益／虧損淨額	7	34,509	6,179
投資物業公平值變動	13	99,759	54,620
業務收購之議價購買收益	31	–	27,574
其他經營成本		(3,703)	(1,980)
行政開支		(21,715)	(14,789)
經營溢利		152,279	102,050
融資成本	8(a)	(40,130)	(16,124)
除稅前溢利	8	112,149	85,926
所得稅開支	9(a)	(28,668)	(28,982)
本公司擁有人應佔年度溢利		83,481	56,944
年度其他全面虧損			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額		(319)	(3,341)
年度全面收益總額			
歸屬於本公司擁有人		83,162	53,603
每股盈利（以人民幣分表示）			
基本及攤薄		20.4	15.0

隨附之附註為此等財務報表之一部分。

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 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	13	790,900	689,570
固定資產			
— 物業、廠房及設備	14	5,966	5,336
— 根據經營租賃持有之租賃土地	14	3,550	3,624
應收貸款及其他應收款項	15	604,500	—
預付工程款	16	45,000	—
		1,449,916	698,530
流動資產			
存貨	17	29	—
應收賬款及其他應收款項	18	27,237	34,134
現金及等同現金項目	19(a)	25,341	6,407
		52,607	40,541
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	20	39,442	43,316
應付董事款項	30(a)	323	221
應付本公司最終控制方款項	30(b)	15,244	13,858
應付稅項	21(a)	5,788	5,190
銀行及其他借貸	22	104,300	104,658
		165,097	167,243
流動負債淨額		(112,490)	(126,702)
總資產減流動負債		1,337,426	571,828
非流動負債			
銀行及其他借貸	22	736,150	76,450
遞延稅項負債	21(b)	215,046	192,310
		951,196	268,760
資產淨值		386,230	303,068
資產總值		1,502,523	739,071

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 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
資本及儲備			
股本	24	3,667	3,667
儲備	25	382,563	299,401
權益總額		386,230	303,068

本公司董事會已於二零一八年三月二十六日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

陳軍
董事

陳德昭
董事

隨附之附註為此等財務報表之一部分。

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						
	儲備					小計	總額
	股本 附註24 人民幣千元	股份溢價 附註25(a) 人民幣千元	匯兌儲備 附註25(b) 人民幣千元	物業重估儲備 附註25(c) 人民幣千元	保留盈利/ (累計虧損) 人民幣千元		
於二零一六年一月一日	2,634	220,979	-	1,652	(84,048)	138,583	141,217
二零一六年內權益變動：							
年度溢利	-	-	-	-	56,944	56,944	56,944
年度其他全面虧損：							
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額	-	-	(3,341)	-	-	(3,341)	(3,341)
年度全面收入總額	-	-	(3,341)	-	56,944	53,603	53,603
就收購交易發行普通股(附註31)	1,033	107,215	-	-	-	107,215	108,248
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	3,667	328,194	(3,341)	1,652	(27,104)	299,401	303,068
二零一七年內權益變動：							
年度溢利	-	-	-	-	83,481	83,481	83,481
年度其他全面虧損：							
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額	-	-	(319)	-	-	(319)	(319)
年度全面收入總額	-	-	(319)	-	83,481	83,162	83,162
於二零一七年十二月三十一日	3,667	328,194	(3,660)	1,652	56,377	382,563	386,230

隨附之附註為此等財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
經營業務			
除稅前溢利		112,149	85,926
調整：			
銀行存款之利息收入	7	(113)	(7)
其他應收貸款之利息收入	7	–	(6,304)
應收貸款之利息收入	7	(24,933)	–
融資成本	8(a)	40,130	16,124
收購業務之議價購買收益	31	–	(27,574)
撤銷物業、廠房及設備之虧損	8(c)	–	6
應收賬款之減值虧損	8(c)	4,448	–
投資物業公平值變動	13	(99,759)	(54,620)
折舊及攤銷	14	335	203
		32,257	13,754
營運資金變動			
存貨增加		(29)	–
應收賬款及其他應收款項(增加)/減少		(3,583)	7,311
應付賬款及其他應付款項增加/(減少)		3,309	(10,223)
應付董事款項增加		102	321
應付本公司最終控制方款項增加		1,386	3,568
		33,442	14,731
已收銀行利息		113	7
已付所得稅		(5,334)	(420)
已付土地增值稅		(3,788)	(1,506)
		24,433	12,812
經營活動所得現金淨額		24,433	12,812

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 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
投資活動			
收取其他應收貸款		-	137,587
其他已收利息		26,146	5,235
收購附屬公司之現金流出淨額	31	-	(19,263)
已竣工投資物業建設成本之付款		-	(14,480)
發展中土地工程款之付款	16	(45,000)	-
投資物業以及物業、廠房及設備支出之付款		(2,462)	(496)
項目貸款之付款	15	(600,000)	-
投資活動(所用) / 所得現金淨額		(621,316)	108,583
融資活動			
償還其他貸款		-	(10,609)
銀行及其他借貸之所得款項	19(b)	724,000	49,000
償還銀行及其他借貸	19(b)	(64,658)	(258,789)
已付利息	19(b)	(43,525)	(12,826)
融資活動所得 / (所用) 現金淨額		615,817	(233,224)
現金及等同現金項目增加 / (減少) 淨額		18,934	(111,829)
年初之現金及等同現金項目		6,407	118,236
年終之現金及等同現金項目	19(a)	25,341	6,407

隨附之附註為此等財務報表之一部分。

1. 一般資料

本公司於二零零三年十二月二十三日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，其股份自二零零四年九月二十二日起於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司註冊辦事處地址及主要營業地點於年報公司資料中披露。

本集團主要業務為於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發、物業租賃投資、銷售智能化電子產品及現代辦公室設備產品以及提供融資服務。

持續經營基準

於二零一七年十二月三十一日，本集團流動負債超過其流動資產約人民幣112,490,000元。該狀況顯示存在可能令本集團持續經營能力嚴重存疑的重大不明朗因素，故於綜合財務報表獲批准後未來十二個月的一般業務過程中可能無法變現其資產及清償負債。

儘管出現上述情況，本公司董事仍按假設本集團於可見未來能持續經營編製綜合財務報表，此乃經考慮：

- (a) 本公司最終控制方陳軍先生之持續財務支持。陳軍先生已向本集團作出不可撤回承諾，通過為本集團提供充裕資金以確保本集團可於可見未來清償到期債務及按持續經營開展業務；及
- (b) 本集團與若干金融機構目前正進行深入磋商的其他新信貸融資。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

1. 一般資料 (續)

持續經營基準 (續)

本公司董事已編製本集團自綜合財務報表批准日期起計涵蓋不少於十二個月之期間之現金流預測。根據經考慮本集團目前已採取的上述措施後之預測，本公司董事認為，經考慮本集團預測現金流、現時財務資源及未來資本開支需求，本集團將有充裕營運資金，以應付將於綜合財務報表批准日期起計未來十二個月到期之財務責任。因此，本公司董事信納，按持續經營基準編製截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表為恰當。

倘本集團未能繼續持續經營，本集團將作出調整，將所有非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債，撇減資產價值至其可收回金額及就可能產生之其他負債撥備。綜合財務報表並無計入任何該等調整。

2. 主要會計政策

(a) 合規聲明

本財務報表乃根據全部適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（此統稱包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。本集團採納之主要會計政策於下文披露。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，該等香港財務報告準則於本集團之現行會計期間首次生效或可供提早採納。初次應用該等與本集團有關的變動所引致當前和以往會計期間之會計政策的任何變動，已反映於本財務報表內，有關資料載列於附註3。

2. 主要會計政策 (續)

(b) 財務報表之編製基準

截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。

本集團旗下各實體財務報表內的項目均以實體經營所在地的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。本公司及其於中國經營之附屬公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)，而於香港經營之瑋邦有限公司的功能貨幣為港元。本財務報表以人民幣呈列，並約整至最接近千位數(惟每股數據除外)。

用於編製財務報表之計量基準乃歷史成本基準，惟以下資產及負債按其公平值列賬(如下文所載會計政策所闡述)：

— 投資物業(見附註2(e))

編製符合香港財務報告準則規定之財務報表需要管理層作出影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額之判斷、估計及假設。此等估計及相關假設乃以過往經驗及多項在有關情況下被認為屬合理之其他因素為基礎，其結果則構成就未能從其他資料清楚得悉之資產及負債賬面值作出判斷之基準。實際結果或會與該等估計有異。

此等估計及相關假設乃經持續檢討。會計估計之修改於修改此項估計期間內確認(倘此項修改僅對該期間有影響)或於修改期間及往後期間內確認(倘此項修改對本期及往後期間均有影響)。

管理層於應用對財務報表造成重大影響之香港財務報告準則時作出之判斷及估計不確定性之主要來源，於附註5中論述。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(c) 附屬公司

附屬公司乃受本集團控制之實體。當本集團享有參與有關實體所得之可變回報之風險或權利，並能透過其對該實體之權力影響該等回報時，則本集團對該實體具有控制權。當評估本集團是否具有該權力時，只會考慮由本集團及其他人士持有之實質權利。

於附屬公司之投資由控制開始日期起於綜合財務報表中綜合入賬，直至控制終止日期為止。集團內公司間之結餘、交易及現金流以及集團內公司間交易所產生之任何未變現溢利均於編製綜合財務報表時全數對銷。集團內公司間交易所產生之未變現虧損會以與未變現收益相同之方式對銷，惟僅限於並無出現減值證據之情況。

本集團於一間附屬公司權益的變動，倘不會導致喪失控制權，按權益交易入賬，即只調整綜合權益內的控股及非控股權益的金額以反映相對權益的變動，但不調整商譽及確認盈虧。

當本集團喪失對一間附屬公司的控制權，將按出售於該附屬公司的所有權益入賬，而所產生的盈虧於損益內確認。任何在喪失控制權之日仍保留的於該前附屬公司的權益按公平值確認，而此金額被視為初步確認一項金融資產時的公平值，或（如適用）初步確認於一間聯營公司或合營企業的投資時的成本。

於本公司之財務狀況表中，於一間附屬公司之投資按成本減任何減值虧損（見附註2(i)）列賬，除非有關投資被分類為持作銷售（或計入分類為持作銷售之出售組別）。

2. 主要會計政策 (續)

(d) 業務合併

業務收購乃採用收購法進行列賬。業務合併所轉讓代價乃按公平值計量，即按本集團所轉讓資產的收購日期公平值、本集團向被收購方的前擁有人產生的負債及本集團為換取被收購方的控制權而發行的股權總和進行計算。收購相關成本通常於產生時在損益中確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其公平值進行確認，惟下列各項除外：

- 遞延稅項資產或負債以及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 被收購方以股份為基礎的付款安排或本集團為替代被收購方以股份為基礎的付款安排而訂立的以股份為基礎的付款安排涉及之負債或股權工具，於收購日期根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作銷售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持作銷售之資產（或出售組別）根據該準則計量。

商譽以所轉讓代價、被收購方任何非控股權益金額及收購方過往持有被收購方股權（如有）的公平值總和超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期淨值之差額計量。倘（經重新評估後）所收購可識別資產及所承擔負債淨額超出所轉讓代價、被收購方任何非控股權益金額及收購方過往持有被收購方權益（如有）的公平值總和，超出部分即時於損益中確認為議價購買收益。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(d) 業務合併 (續)

屬現時擁有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔有關附屬公司資產淨值的非控股權益可初步按公平值或按非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。對計量基準的選擇乃以每次交易為基礎。其他類型的非控股權益乃按公平值計量。

倘本集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債，則或然代價按其於收購日期的公平值計量，並作為業務合併轉讓代價的一部分入賬。符合資格為計量期間調整的或然代價公平值變動將予追溯調整，並於商譽作相應調整。計量期間調整為於「計量期間」（不可超過自收購日期起計一年）因取得有關於收購日期已存在的事實及情況的額外資料而產生調整。

不符合計量期間調整條件的或然代價，其往後的入賬方式應取決於或然代價的分類。分類為權益的或然代價於其後的報告日期不會重新計量，其後續結算乃於權益內入賬。分類為資產或負債的或然代價將於後續報告日期重新計量至公平值，相應的盈虧於損益內確認。

當業務合併分階段實現，本集團過往持有的被收購方股權於收購日期（即本集團取得控制權之日）重新計量至公平值，而由此產生的收益或虧損（如有）須於損益中確認。於收購日期前自被收購方權益產生且過往已於其他全面收益中確認的金額，均重新分類至損益（該處理方法在出售該權益時適用）。

倘業務合併的最初入賬於合併發生的報告期末尚未完成，則本集團將報告未完成列賬項目的臨時金額。該等臨時金額乃於計量期間（見上文）內作出調整，而新增資產或負債則獲確認以反映所取得的關於在收購日期已存在的事實及情況（倘已知）將對於該日期確認的金額造成影響的新資訊。

2. 主要會計政策 (續)

(e) 投資物業

投資物業為以租賃權益(見附註2(g))擁有或持有以賺取租金收入及/或資本增值的土地及/或樓宇。當中包括持作目前未決定未來用途之土地及興建中或已發展作未來作投資物業之物業。

投資物業乃按公平值列賬,除非該等物業在報告期末仍在建設或發展中,及其公平值在當時不能可靠地計量。公平值變動或報廢或出售投資物業時產生之任何盈虧乃於損益中確認。投資物業之租金收入按附註2(r)(i)所述之方式入賬。

倘本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及/或為資本增值,有關之權益會按每項物業基準分類為投資物業並予入賬。分類為投資物業之任何該等物業權益乃猶如其以融資租賃持有而入賬,而其適用之會計政策亦與按融資租賃租賃之其他投資物業相同。租賃款項按附註2(g)所述之方式入賬。

(f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減任何累計折舊及任何累計減值虧損列賬(見附註2(i))。

折舊乃按下列估計可使用年限,在扣除其估計剩餘價值(若有)後,以直線法撇銷物業、廠房及設備項目之成本計算:

— 座落於租賃土地之樓宇按其估計年期(不多於50年)或未屆滿租賃年期(以較短者準)折舊	
— 汽車	5年
— 傢俬、裝置及設備	5年
— 計算機設備	3年

當一項物業、廠房及設備項目之各部分有不同之可使用年期,此項目之成本按合理基準在各部分分配,而各部分將作個別折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)乃按年檢討。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(f) 物業、廠房及設備 (續)

歷史成本包括收購項目直接應佔之開支。成本亦可能包括自權益轉撥以外幣購置物業、廠房及設備時的合資格現金流量對沖項目所產生的任何收益／虧損。

當與項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，以及項目成本能可靠計量時，其後成本才會計入資產之賬面值或確認為獨立資產（如適用）。被更換部分之賬面值取消確認。所有其他維修及保養費於產生之財政期間於損益內確認。

倘資產賬面值大於其估計可收回金額，資產賬面值即時撇減至其可收回金額。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生之收益或虧損乃按出售所得款項淨額與有關項目賬面值之差額釐定，並在報廢或出售當日於損益確認。

(g) 租賃資產

倘本集團釐定一項安排（包括一項或連串交易）附有可於協定期限內使用某一特定資產或多項資產以換取一次付款或連串付款之權利，則該安排屬於或包含租賃。該釐定乃按對該安排之內容所進行之評估而作出，且不論該安排是否屬法定租賃形式。

(i) 租予本集團之資產分類

本集團根據租賃持有並將其中絕大部分擁有權風險及回報轉移至本集團之資產乃分類為根據融資租賃持有之資產。不會向本集團轉移絕大部分擁有權風險及回報之租賃乃分類為經營租賃，惟以下例外：

- 以經營租賃持有之物業倘能符合投資物業之定義，可按每項物業基準分類為投資物業，及倘分類為投資物業，猶如根據融資租賃持有者（見附註2(e)）入賬；及

2. 主要會計政策 (續)

(g) 租賃資產 (續)

(i) 租予本集團之資產分類 (續)

- 就根據經營租賃持作自用之土地而言，如其公平值不能夠與訂立租約時已建於其上之樓宇之公平值分開計量，將當作根據融資租賃持有者入賬，惟有關樓宇亦是根據經營租賃確實持有則除外。就此而言，訂立租約之時指本集團首次訂立租約之時，或自前承租人接收之時。

(ii) 經營租賃支出

倘本集團擁有根據經營租賃持有資產之使用權，則根據租賃作出之付款會在租期所涵蓋之會計期間內，以等額方式於損益中扣除，惟如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之利益模式則除外。已收取之租賃獎勵在損益中確認為總租賃付款淨額之一部分。或然租金在其產生之會計期間內從損益中扣除。

收購根據經營租賃所持土地之成本將於租期內按直線法攤銷，惟若該物業列為投資物業（見附註2(e)）或持作發展或銷售則除外。

(h) 抵銷金融工具

當有法定可強制執行權利將已確認之金額抵銷，且有意以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與負債會互相抵銷並於財務狀況表呈報淨額。法定可強制執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘本公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，也必須強制執行。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(i) 資產減值

(i) 應收貸款及賬款及其他應收款項之減值

以成本或已攤銷成本入賬之流動及非流動應收款項會於各報告期末進行檢討，以釐定有否客觀減值跡象。客觀減值跡象包括本集團得悉有關以下一項或多項虧損事項之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，例如逾期或拖欠償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大變動而對債務人構成不利影響。

倘出現任何有關證據，則根據以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就以攤銷成本列賬之應收貸款及賬款及其他流動應收款項及其他金融資產而言，如貼現之影響屬重大，減值虧損以資產之賬面值與按該金融資產之原實際利率（即於初步確認該等資產時計算之實際利率）貼現的估計未來現金流量現值間之差額計量。如該等金融資產具備類似之風險特徵，例如類似之逾期情況及並未單獨被評估為減值，則會進行集體評估。集體評估減值的金融資產之未來現金流量乃基於與該組資產具有類似信貸風險特徵資產之過往虧損經驗。

2. 主要會計政策 (續)

(i) 資產減值 (續)

(i) 應收貸款及賬款及其他應收款項之減值 (續)

倘於其後期間，減值虧損之金額減少而有關該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關聯，則減值虧損透過損益撥回。減值虧損撥回不得導致資產賬面值超過於過往年度並無確認減值虧損所釐定者。

減值虧損直接對應相關資產撤銷，惟應收貸款及其他應收款項以及應收賬款及其他應收款項內因被認為可收回程度存疑但並非極微而分別就應收貸款及賬款確認之減值虧損除外。在此情況下，呆賬減值虧損使用撥備賬入賬。若本集團信納收回機會極微，被認為不能收回之金額將直接對應應收貸款及賬款撤銷，而與該債項有關之撥備賬內任何金額將予撥回。其後如收回以往於撥備賬內支銷之有關金額，則對應撥備賬撥回。撥備賬其他變動及以往已予撤銷金額於其後收回均直接於損益中確認。

(ii) 其他資產減值

於各報告期末均會審閱內部及外部資料來源，以識別有否跡象顯示下列資產可能出現減值或過往確認之減值虧損不再存在或可能已經減少：

- 物業、廠房及設備；
- 根據經營租賃持有之租賃土地；及
- 本公司財務狀況表所列於附屬公司之投資

倘出現任何有關跡象，則會估計資產之可收回金額。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(i) 資產減值 (續)

(ii) 其他資產減值 (續)

— 計算可收回金額

資產之可收回金額以其公平值減出售成本及使用價值兩者中之較高者為準。於評估使用價值時，使用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，該貼現率反映市場當時對貨幣時間價值及該資產之獨有風險的評估。倘資產產生之現金流入基本上並非獨立於其他資產產生之現金流入，則以能獨立產生現金流入之最小資產組別（即現金產生單位）釐定可收回金額。

— 減值虧損確認

當資產之賬面值或其所屬之現金產生單位超過其可收回金額時，須於損益中確認減值虧損。有關現金產生單位之已確認減值虧損會首先予以分配，以按比例減低在該單位（或單位組別）的其他資產之賬面值，惟該資產之賬面值不可減至低於其個別公平值減出售成本（如可計量）或使用價值（如可確定）。

— 減值虧損撥回

就除商譽以外之資產而言，倘用於釐定可收回金額之估計出現有利變動，則減值虧損會被撥回。

減值虧損撥回以倘過往年度並無確認減值虧損而原應釐定之該資產賬面值為限。減值虧損撥回在確認撥回之年度計入損益中。

2. 主要會計政策 (續)

(i) 資產減值 (續)

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須遵守香港會計準則第34號中期財務報告編製有關財政年度首六個月之中期財務報告。於中期期間結束時，本集團應用相同減值測試、確認及撥回準則，猶如於財政年度結束時一樣（見附註2(i)(i)及(ii)）。

(j) 應收貸款及賬款及其他應收款項

應收貸款及賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減去呆賬減值撥備後所得數額入賬（見附註2(i)(i)），惟倘應收款項為給予關聯方而無任何固定償還條款之免息貸款或其貼現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項會按成本減去呆賬減值撥備後所得數額入賬。

(k) 存貨

存貨以成本值及可變現淨值兩者中的較低者入賬。

成本值以加權平均成本法計算，並包括所有採購成本、兌換成本及將存貨運至現址和變成現狀的其他成本。

可變現淨值乃日常業務過程中的估計售價減去估計完成生產及銷售所需的成本。

存貨出售時，該等存貨的賬面值於確認有關收益的期間確認為開支。存貨撇減至可變現淨值的減幅及所有存貨虧損一概在撇減或虧損產生期間確認為開支。任何存貨撇減撥回的金額，在作出撥回期間確認為減少已確認為開支的存貨金額。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(l) 計息借貸

計息借貸初步以公平值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借貸以攤銷成本列賬，而初步確認金額與贖回價值之間的任何差額，連同任何應付利息及費用，採用實際利率法於借貸期內於損益中確認。

(m) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項（包括應付董事及本公司最終控制方款項）初步按公平值確認且其後按攤銷成本列賬，除非貼現之影響並不重大，則按成本列賬。

(n) 現金及等同現金項目

現金及等同現金項目包括銀行及手頭現金、於銀行及其他金融機構之活期存款及可隨時轉換為可知金額之現金及在購入後三個月內到期而所須承受之價值變動風險輕微之短期高流動性投資。須按要求償還並構成本集團現金管理之一部分的銀行透支亦於綜合現金流量表內入賬列為現金及等同現金項目之組成部分。

(o) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及向定額供款退休計劃作出之供款

薪金、年終花紅、有薪年假、向定額供款退休計劃作出之供款及非貨幣福利費用於僱員提供相關服務之年度計提。倘遞延付款或結算，且影響重大，則按現值將該等款項入賬。

2. 主要會計政策 (續)

(o) 僱員福利 (續)

(ii) 以股份為基礎之付款

授予僱員之購股權之公平值乃確認為僱員成本，並在權益內之資本儲備作相應增加。公平值乃於購股權授出日考慮授出購股權之條款及條件而計量。倘僱員可無條件享有購股權前須符合歸屬條件，則購股權之估計公平值總額在歸屬期內經計及購股權歸屬之可能性攤分入賬。

預期歸屬之購股權數目乃於歸屬期內作出檢討。除非原僱員開支符合資產確認之要求，任何已在過往年度確認之累積公平值之調整在回顧年度之損益內扣除／計入，並於資本儲備作相應調整。於歸屬日期，除非僅因未能符合與本公司股份之市價有關的歸屬條件而引致被沒收，否則確認為支出之金額會作調整以反映歸屬購股權之實際數目（並於資本儲備作相應調整）。權益金額於資本儲備確認，直至購股權獲行使（轉撥至股份溢價賬）或購股權屆滿（直接轉撥至保留溢利／累計虧損）。

(iii) 終止福利

終止福利在下列兩者孰早日確定：本集團不能撤回提供此等福利時；及其確認涉及支付終止福利的重組成本時。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(p) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債變動均在損益中確認，惟與於其他全面收益內或直接於權益內確認之項目相關者除外，於此情況下，有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期稅項乃按年內應課稅收入根據於報告期末已生效或實質上已生效之稅率計算的預期應付之稅項，加上就過往年度應付稅項作出之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣稅及應課稅暫時差額（即資產及負債就財務申報目的之賬面值與其稅基之差額）產生。遞延稅項資產亦由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產（以未來可能有可動用有關資產進行抵銷之應課稅溢利為限）均予以確認。支持確認由可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產之未來應課稅溢利，包括來自撥回現有應課稅暫時差額而產生之金額；惟有關差額須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預期撥回之同一期間或遞延稅項資產所產生之稅項虧損承後或承前結轉之期間內撥回。在釐定現有之應課稅暫時差額是否足以支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即倘有關差額須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，而且預期在能夠動用稅項虧損或抵免之同一期間內撥回，則予以計算在內。

確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況為由初步確認資產或負債（不影響會計溢利及應課稅溢利，亦非業務合併的部分）所引致的暫時性差額，以及有關於附屬公司投資的暫時性差額（如為應課稅差額，僅限於本集團可控制撥回的時間，且有關差額不大可能在可見未來撥回的情況，或如為可予扣減差額，則僅限於有關差額可能在未來撥回的情況）。

2. 主要會計政策 (續)

(p) 所得稅 (續)

根據附註2(e)所載會計政策以公平值列報之投資物業，其確認之遞延稅項數額乃採用倘於報告日期按其賬面值出售該等資產而適用之稅率計量，惟物業屬可折舊及以並非透過出售形式而是透過隨時間推移消耗該物業絕大部分經濟利益的商業模式所持有則除外。在所有其他情況下，所確認之遞延稅項數額是按資產及負債賬面值之預期變現或清償方式，以報告期末頒佈或實質頒佈之稅率計算。遞延稅項資產及負債均無作貼現計算。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行檢討，倘預期不再可能獲得足夠之應課稅溢利以供動用相關之稅務利益，則該遞延稅項資產之賬面值將予調低。當可獲得充足應課稅溢利，則有關扣減將會撥回。

來自股息分派之額外所得稅乃於派付有關股息之責任獲確認時確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動均會各自分開列示，並且不予抵銷。倘本公司或本集團有法定可強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債並且符合以下額外條件，即期稅項資產與遞延稅項資產始會分別與即期稅項負債及遞延稅項負債抵銷：

- 倘為即期稅項資產及負債，本集團有意按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，而此等資產及負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同之應課稅實體，此等實體有意在預計有大額遞延稅項負債或資產將予清償或可予收回之各未來期間內，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(q) 撥備及或然負債

當本集團須就過往事件承擔法律或推定責任，而履行有關責任很可能會導致經濟利益外流，並可作出可靠之估計時，本集團便會就時間或金額不定之其他負債計提撥備。倘貨幣時間價值重大，則按預計清償責任所需開支之現值計提撥備。

倘經濟利益外流之可能性不大，或無法就有關金額作出可靠之估計，則該責任將披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低則除外。倘本集團之可能責任僅將視乎某宗或多宗未來事件是否發生始能確定是否存在，亦會披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低則除外。

(r) 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計量。倘經濟利益可能會流入本集團以及能夠可靠地計算收益及成本（如適用）時，收益將根據下列方法在損益內予以確認：

(i) 經營租賃之租金收入

經營租賃項下之租金收入在各項租賃之期限內按直線法損益中確認，惟如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產將產生之利益模式則除外。授出之租賃獎勵於損益中確認為應收租賃款項總淨額之整數值。或然租金於其賺取之會計期間確認為收入。

(ii) 服務收益

服務收益在提供服務的會計期間確認。對於固定價格合約，服務收益會按照有關協議的條款，根據截至報告期末實際已提供的服務佔應提供服務總額的比例（完成比例法）確認。

倘情況發生變化，則會修訂對收益、成本或完成進度的估計。由此產生的任何估計收益或成本的增加或減少於管理層知悉導致修訂的情況的期間損益內反映。

(iii) 利息收入

利息收入於其產生時按實際利率法確認。

2. 主要會計政策 (續)

(r) 收益確認 (續)

(iv) 銷售貨品

收益在貨品送達客戶場地(被視為客戶已接納貨品及其所有權相關風險及回報的時點)確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅,並於扣除任何貿易折扣後列賬。

(s) 外幣換算

年內外幣交易按交易當日通用之外幣匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債均按報告期末通用之外幣匯率換算。匯兌盈虧於損益確認。

按歷史成本計量以外幣計值的非貨幣性資產及負債乃按交易當日通用之外幣匯率換算。按公平值列賬以外幣計值的非貨幣性資產及負債乃按計量公平值當日通用之外幣匯率換算。

海外業務之業績乃按與有關交易當日通用之外幣匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目乃按報告期末通用之外幣匯率換算為人民幣。因此產生的匯兌差額直接於其他全面收益確認並於匯兌儲備之權益內單獨累計。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(t) 關聯方

- (a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與本集團有關聯：
- (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。
- (b) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關聯：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯）。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 實體為本集團或與本集團有關聯之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
 - (vi) 實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所識別人士對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。
 - (viii) 該實體或該實體所屬集團之任何成員公司為本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的近親是指與該實體交易時預期可影響該名人士或受該人士影響的家庭成員。

2. 主要會計政策 (續)

(u) 分類報告

財務報表所報告之經營分類及各分類項目的金額乃於為分配資源予本集團不同業務線及地區及評估該等業務線及地區之表現而定期向首要營運決策人(「首要營運決策人」)(即本集團最高行政管理人員)提供之財務資料中確認。

就財務報告而言，個別重大經營分類不會合併，惟分類間有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方式以及監管環境性質方面相類似則除外。倘並非個別重大之經營分類符合大部分此等準則，則該等經營分類可能會被合併。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

香港會計師公會已頒佈於本集團本會計期間首次生效的下列香港財務報告準則之修訂。

香港會計準則第7號的修訂	披露計劃
香港會計準則第12號的修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號的修訂	作為二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則年度 改進之一部分

此等修訂均無對本集團會計政策產生影響。然而，附註19(b)中已載入額外披露以符合香港會計準則第7號(修訂)「披露計劃」引入的新披露規定，該修訂要求實體提供披露資料，讓財務報表使用者能夠評估融資活動所產生負債的變動，包括現金流量產生的變動及非現金變動。

本集團並無應用任何於當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理及金融工具之公平值

金融工具之分類

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
金融資產		
貸款及應收款項		
— 應收貸款及其他應收款項	604,500	—
— 應收賬款及其他應收款項（不包括預付款項及按金）	26,949	34,004
— 現金及等同現金項目	25,341	6,407
	656,790	40,411
金融負債		
按經攤銷成本		
— 應付賬款及其他應付款項（不包括預收款項、應計費用及其他應付稅項）	19,058	20,821
— 應付董事款項	323	221
— 應付本公司最終控制方款項	15,244	13,858
— 銀行及其他借貸	840,450	181,108
	875,075	216,008

本集團面臨金融工具產生之信貸風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險。本集團面臨的該等風險及本集團採用以管理該等風險之金融風險管理政策及常規概述如下。

4. 財務風險管理及金融工具之公平值 (續)

(a) 信貸風險

- (i) 信貸風險指對手方違反其合約責任而導致本集團蒙受財務損失之風險。本集團採納之政策為僅與信譽良好之對手方進行交易，以盡量降低因違約而招致之財務損失風險。
- (ii) 本集團之信貸風險主要與應收貸款及賬款及其他應收款項以及現金及等同現金項目有關。為減低信貸風險，管理層設有信貸政策，並會持續監察該等信貸風險。本集團會對債務人之財務狀況進行持續信貸評估。該等評估注重於債務人過往之到期付款記錄及目前之付款能力，並計及債務人之個別資料及與債務人經營所在經濟環境有關之資料。應收賬款通常於開票日期起計10至30日內到期。對於具有逾期結餘之債務人，於結清所有未償還結餘前，本集團不會授予進一步信貸。本集團通常不會向客戶收取抵押品。應收貸款及利息以及應收服務收入於報告期末後2.5至4.5年左右到期。本集團已就應收債務人的本集團為該債務人取得的背靠背貸款人民幣600,000,000元連同相關應計利息及服務收入（進一步詳情載於附註15），取得該債務人股東於該債務人的100%股權作為抵押品。
- (iii) 本集團面臨之信貸風險主要受每名債務人之個別特點所影響。於二零一七年十二月三十一日，應收本集團最大客戶及五大客戶款項分別佔應收賬款、應收貸款及利息及應收服務收入總額的99.7%（二零一六年：86%）及100%（二零一六年：100%）。

有關本集團所面臨應收貸款及賬款及其他應收款項產生之信貸風險的進一步量化披露載於附註15及18。

- (iv) 流動資金的信貸風險有限，因交易對手方是獲國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行。

本集團的現金及等同現金項目存放於高信貸評級的信譽良好之銀行及本集團就任何該等銀行的風險有限。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理及金融工具之公平值 (續)

(b) 流動資金風險

於二零一七年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額約為人民幣112,490,000元（二零一六年：人民幣126,702,000元），其中包括應付董事款項及應付本公司最終控制方款項分別約為人民幣323,000元（二零一六年：人民幣221,000元）及人民幣15,244,000元（二零一六年：人民幣13,858,000元）。本集團旗下個別營運實體自行負責其現金管理，包括現金盈餘之短期投資及籌措貸款，以應付預期現金需求。本集團之政策乃定期監察其流動資金需求及遵守借款契諾，以確保其維持足夠現金儲備及來自大型金融機構之充足承諾資金來源，以應付其短期及較長期之流動資金需求。

董事會認為，本集團將能夠取得必要資金應付其未來營運資金及融資需求（如財務報表附註1所述）。

4. 財務風險管理及金融工具之公平值 (續)

(b) 流動資金風險 (續)

下表詳列本集團之非衍生金融負債於報告期末之餘下合約期限，該等餘下合約期限乃根據合約未貼現現金流量（包括使用合約利率計算的利息付款，或倘為浮動利率，則根據於報告期末之現行利率計算）以及本集團可能須付款之最早日期計算。

	一年內或 按要求償還 人民幣千元	超過一年 但少於兩年 人民幣千元	超過兩年 但少於五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	合約 未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
二零一七年						
應付賬款及其他應付款項	19,058	-	-	-	19,058	19,058
應付一名董事款項	323	-	-	-	323	323
應付本公司最終控制方款項	15,244	-	-	-	15,244	15,244
銀行及其他借貸	165,662	70,627	796,562	5,430	1,038,281	840,450
	200,287	70,627	796,562	5,430	1,072,906	875,075
二零一六年						
應付賬款及其他應付款項	20,821	-	-	-	20,821	20,821
應付董事款項	221	-	-	-	221	221
應付本公司最終控制方款項	13,858	-	-	-	13,858	13,858
銀行及其他借貸	115,403	18,820	51,364	20,845	206,432	181,108
	150,303	18,820	51,364	20,845	241,332	216,008

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理及金融工具之公平值 (續)

(c) 利率風險

本集團的利率風險主要來自長期借貸。以可變利率及固定利率發行的借貸使本集團分別面臨現金流量利率風險及公平值利率風險。

本集團的政策為綜合運用固定利率及可變利率的債務來管理其利息成本。

(i) 利率情況

下表詳列於報告期末本集團借貸及應收貸款之利率情況：

	二零一七年		二零一六年	
	實際利率		實際利率	
	%	人民幣千元	%	人民幣千元
固定利率借貸：				
銀行借貸	6.2	49,000	6.2	49,000
其他借貸	8.0-9.0	640,000	2.5-9.5	41,358
		689,000		90,358
可變利率借貸：				
銀行借貸	4.75-6.37	151,450	5.88-6.37	90,750
借貸總額		840,450		181,108
固定利率借貸佔借貸總額百分比		82.0%		49.9%
固定利率應收貸款	8.0	600,000	不適用	-

4. 財務風險管理及金融工具之公平值 (續)

(c) 利率風險 (續)

(ii) 敏感度分析

於二零一七年十二月三十一日，假設所有其他變數維持不變之情況下，估計可變利率借貸之利率普遍上升／下跌100個基點，則本集團之除稅後溢利將減少／增加及保留盈利(二零一六年：累計虧損)將減少／增加(二零一六年：增加／減少)約人民幣1,136,000元(二零一六年：人民幣633,000元)。利率普遍上升／下跌並不會影響綜合權益之其他組成部分。

以上敏感度分析乃根據報告期末面臨之利率風險而釐定。該分析乃假設於報告期末尚未履行之金融工具於整個年度仍未履行而編製。於內部向主要管理人員匯報利率風險時所用之100個基點(二零一六年：100個基點)增加或減少乃管理層對利率合理可能變動之評估。有關分析乃按與二零一六年相同之基準進行。

(d) 貨幣風險

(i) 所面對之貨幣風險

本集團主要透過以外幣(即與有關交易相關的業務之功能貨幣以外之貨幣)列值之銀行存款、應收賬款及其他應收款項、應付賬款及其他應付款項、應付董事及本公司最終控制方款項而面對貨幣風險。產生該風險之貨幣主要為港元。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理及金融工具之公平值 (續)

(d) 貨幣風險 (續)

(i) 所面對之貨幣風險 (續)

下表詳列本集團於報告期末因以有關實體功能貨幣以外之貨幣列值的已確認資產或負債產生之貨幣風險。就呈列而言，有關風險金額採用於年結日的現貨匯率換算為人民幣列示。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
港元：		
應收賬款及其他應收款項	202	188
現金及等同現金項目	276	35
應付賬款及其他應付款項	(3,156)	(1,342)
應付董事款項	(323)	(221)
應付本公司最終控制方款項	(5,798)	(5,657)
已確認資產及負債產生之整體風險	(8,799)	(6,997)

4. 財務風險管理及金融工具之公平值 (續)

(d) 貨幣風險 (續)

(ii) 敏感度分析

下表顯示倘本集團於報告期末須承受重大風險之外匯匯率已於該日期變動，而假設一切其他風險變數維持不變，對本集團之除稅後溢利（及保留溢利／累計虧損）將會造成之即時影響。

	二零一七年		二零一六年	
	外匯匯率 上升／ (下跌)	除稅後溢利 及保留盈利 (減少)／ 增加 人民幣千元	外匯匯率 上升／ (下跌)	除稅後溢利 (減少)／ 增加及 累計虧損 (增加)／ 減少 人民幣千元
港元	5%	(440)	5%	(350)
	5%	440	(5%)	350

上表所列示分析之結果代表對本集團旗下各實體按各自功能貨幣計算並按報告期末之匯率換算為人民幣以供呈列之用之除稅後溢利／(虧損)及權益之即時影響總額。

釐定敏感度分析已假設外匯匯率之變動已用於重新計量本集團及本公司所持有並於報告期末使本集團及本公司面臨外匯風險之金融工具。該分析乃採用與二零一六年相同之基準進行。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理及金融工具之公平值 (續)

(e) 公平值計量

並非按公平值計量之金融資產及負債

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團以成本或攤銷成本列賬的金融工具之賬面值與其公平值並無重大差異。

5. 重大會計判斷與估計不明朗因素之主要來源

就應用附註2所述之本集團之會計政策而言，本公司董事須就未能從其他途徑實時得知的資產與負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及假設乃基於過往經驗及其他被視為相關的因素作出。實際結果可能與該等估計不同。

(a) 應用會計政策時作出之重大判斷

以下為本公司董事在應用本集團之會計政策時作出的以及對綜合財務報表內確認的金額具最重大影響的重大判斷，惟該等涉及估計者除外。

(i) 持續經營基準

誠如財務報表附註1所述，董事信納，本集團具備足夠現金資源以應付本集團自報告期末起計未來十二個月之營運資金及其他財務負債。在此情況下，本綜合財務報表按持續經營基準編製。倘持續經營基準為不適用，則須作出調整以將資產之價值重列為其即時可收回金額，就可能產生之任何進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。該等調整可對本集團的本年度溢利及資產淨值產生重大影響。

5. 重大會計判斷與估計不明朗因素之主要來源 (續)

(a) 應用會計政策時作出之重大判斷 (續)

(ii) 投資物業之遞延稅項

為計算以公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合，並認為本集團之投資物業並非根據目標乃透過時間而消耗包含在該等投資物業內之絕大部份經濟利益之商業模式持有。因此，於計算本集團之投資物業之遞延稅項時，本公司董事已假設以公平值模式計量之投資物業之賬面值乃透過出售全部收回。因此，本集團已就投資物業公平值變動確認遞延稅項，其中假設本集團須繳納中國企業所得稅、增值稅及土地增值稅。投資物業遞延負債於二零一七年十二月三十一日的賬面值約為人民幣213,267,000元（二零一六年：人民幣190,525,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

5. 重大會計判斷與估計不明朗因素之主要來源 (續)

(b) 估計不明朗因素之主要來源

以下為報告期末有關未來之主要假設及估計不明朗因素之其他主要來源，此等假設及來源均對下一財政年度資產及負債賬面值，造成須作出大幅調整之重大風險。

(i) 投資物業公平值

投資物業（包括已完工物業及持作發展中投資物業之地塊）乃按其公平值於綜合財務狀況表入賬，有關詳情披露於附註13。投資物業之公平值乃經參考獨立物業估值師公司使用物業估值法（其中涉及若干現行市況的假設）就該等物業進行之估值釐定。該等假設的有利或不利變動或會導致本集團投資物業於綜合財務狀況表呈列之公平值的變動及綜合損益所呈報之公平值變動作出相應調整。於二零一七年十二月三十一日，投資物業之賬面值約為人民幣790,900,000元（二零一六年：人民幣689,570,000元）。

(ii) 土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值數額（即出售物業所得款項減包括銷售費用、借貸成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支）按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。本集團須繳納中國土地增值稅，其已列入本集團之所得稅。然而，本集團未能就本集團之若干物業發展項目與稅務局最終確認其土地增值稅的納稅申報表。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。於日常業務過程中無法確定最終稅額。本集團根據對稅項規則的理解按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額結果與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間所得稅及遞延稅項撥備。

(iii) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中國企業所得稅。釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。日常業務中有多項最終稅項釐定不確定的交易及計算方法。倘該等事項的最終稅項結果與最初入賬的金額不同，則差額會影響作出有關釐定年度的所得稅及遞延所得稅撥備。倘管理層認為可能有未來應課稅溢利抵銷暫時差額或稅項虧損，則會就若干暫時差額及稅項虧損確認遞延稅項資產。實際動用的結果可能不同。

5. 重大會計判斷與估計不明朗因素之主要來源 (續)

(b) 估計不明朗因素之主要來源 (續)

(iv) 物業、廠房及設備之折舊及物業、廠房及設備／根據經營租賃持有之租賃土地之減值

物業、廠房及設備項目乃於考慮其估計剩餘價值後，按該等資產之估計可使用年期按直線法折舊。本集團管理層會定期檢討資產之估計可使用年期以決定須予列賬之折舊開支。可使用年期乃根據本集團對同類資產之歷史經驗，及考慮預計技術轉變後得出。倘之前所作之估算出現重大轉變，則未來期間之折舊開支會進行調整。於二零一七年十二月三十一日，物業、廠房及設備之賬面值約為人民幣5,966,000元（二零一六年：人民幣5,336,000元）。

當有事件出現或情況變動顯示賬面值可能無法收回時，須就物業、廠房及設備及根據經營租賃持有之租賃土地進行減值檢討。可收回金額乃根據使用價值計算或公平值減出售成本而釐定。在釐定使用價值時，資產所產生之預期現金流量會貼現至其現值，當中需要對相關項目（例如營業額水平及經營成本金額）作出重大判斷。物業、廠房及設備及根據經營租賃持有之租賃土地包括於二零一七年十二月三十一日賬面總值約為人民幣8,069,000元（二零一六年：人民幣8,237,000元）之租賃土地及樓宇。本公司之董事乃經參考獨立物業估值師公司使用物業估值法（其中涉及若干現行市況的假設）就該物業進行之估值釐定租賃土地及樓宇之可收回金額。

(v) 附屬公司權益之減值

倘於比對附屬公司之資產淨值後，估計於附屬公司投資之相關可收回金額會少於賬面值，本公司即就附屬公司權益進行減值。於二零一七年十二月三十一日，附屬公司權益之賬面值約為人民幣213,160,000元（二零一六年：人民幣213,160,000元）。

(vi) 應收貸款及賬款及其他應收款項之減值

本集團根據可收回性評估及賬目賬齡分析以及管理層之判斷就應收貸款及賬款及其他應收款項作出減值撥備。於評估該等應收款項之最終變現數額時須作出大量判斷，包括各對手債務人現時之信譽、過往收款歷史及債務人的後續還款情況。倘本集團對手債務人之財務狀況惡化，導致其付款能力減低，則可能須作額外撥備。於二零一七年十二月三十一日，應收貸款及其他應收款項（分類為非流動資產）之賬面值約為人民幣604,500,000元，及應收賬款及其他應收款項（分類為流動資產）之賬面值約為人民幣27,237,000元（扣除呆賬撥備約人民幣4,848,000元）（二零一六年：人民幣34,134,000元（扣除呆賬撥備人民幣400,000元））。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

6. 收益及分類資料

(a) 收益

收益指投資物業之租金收入、提供融資服務之收益及提供予客戶之貨品銷售價值（經扣除增值稅及／或銷售稅項以及減去銷售折扣及退回）。每項重要收益類別於年內確認之金額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
投資物業之租金收入總額	39,583	30,374
提供融資服務之收益（附註15）	3,846	—
銷售智能化電子產品及現代辦公室設備產品	—	1,040
	43,429	31,414

(b) 分類資料

本集團將其業務劃分為不同分類進行管理，有關分類乃依照業務線劃分。本集團已辨識出下列三個（二零一六年：兩個）須予申報分類，與提供予本集團最高行政管理人員（即首要營運決策人（「首要營運決策人」））內部報告資料（以便進行資源分配及表現評估）之呈列方式一致。下列須予申報分類概非由經營分類合併組成。

- 物業分類：此分類包括物業開發、投資及租賃物業以產生租金收入，長期而言由物業升值產生收益。現時，本集團所有投資物業均位於中國。
- 融資服務分類：於中國提供融資與採購安排相關服務（詳情披露於附註15）。
- 貿易分類：於中國銷售智能化電子產品及現代辦公室設備產品，於本年度對本集團收益、業績、現金流量、資產及負債的貢獻甚微。

6. 收益及分類資料 (續)

(b) 分類資料 (續)

(i) 分類業績、資產及負債

為評估分類表現及將資源分配至各分類，本集團首要營運決策人根據以下基準監察各個須予申報分類之業績、資產及負債：

分類資產包括所有有形資產及流動資產，但不包括企業資產。分類負債包括由個別分類業務應佔之應付賬款及其他應付款項以及分類直接管理之借貸。

分配至須予申報分類之收益及支出乃參考該等分類所產生之銷售和支出或屬於該等分類之資產折舊或攤銷所產生之支出而定。

申報分類溢利採用之計量為「分類經營業績」。分類經營溢利／虧損包括分類產生之經營溢利／虧損（不分配中央行政費用）。稅項支出不會分配至須予申報分類。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

6. 收益及分類資料 (續)

(b) 分類資料 (續)

(i) 分類業績、資產及負債 (續)

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，提供予本集團首要營運決策人用作資源分配和分類表現評估之本集團須予申報分類資料載列如下：

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	物業 人民幣千元	融資服務 人民幣千元	貿易分類 人民幣千元	合計 人民幣千元
外部客戶產生之須予申報 分類收益	39,583	3,846	–	43,429
須予申報分類業績	113,877	3,846	–	117,723
利息收入	113	24,933	–	25,046
折舊及攤銷	(306)	–	–	(306)
融資成本	(15,197)	(24,933)	–	(40,130)
投資物業公平值變動	99,759	–	–	99,759
須予申報分類資產	852,379	629,433	–	1,481,812
須予申報分類負債	(472,024)	(625,587)	–	(1,097,611)

6. 收益及分類資料 (續)

(b) 分類資料 (續)

(i) 分類業績、資產及負債 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	物業 人民幣千元	貿易 人民幣千元	合計 人民幣千元
外部客戶產生之須予申報分類收益	30,374	1,040	31,414
須予申報分類業績	92,134	43	92,177
利息收入	6,310	1	6,311
折舊及攤銷	(188)	(15)	(203)
融資成本	(14,622)	-	(14,622)
投資物業公平值變動	54,620	-	54,620
須予申報分類資產	733,991	4,856	738,847
須予申報分類負債	(431,300)	(683)	(431,983)

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

6. 收益及分類資料 (續)

(b) 分類資料 (續)

(ii) 須予申報分類收益、損益、資產及負債之對賬：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益		
須予申報分類總收益	43,429	31,414
撇除分類間收益	-	-
綜合收益	43,429	31,414
溢利／(虧損)		
須予申報分類業績	117,723	92,177
未分配融資成本	-	(1,502)
未分配其他企業開支	(5,574)	(4,749)
除稅前綜合溢利	112,149	85,926
資產		
須予申報分類資產總額	1,481,812	738,847
未分配現金及等同現金項目	20,245	35
其他未分配企業資產	466	189
綜合資產	1,502,523	739,071
負債		
須予申報分類負債總額	1,097,611	431,983
未分配應付所得稅	1,100	1,100
未分配企業負債	17,582	2,920
綜合負債	1,116,293	436,003

6. 收益及分類資料 (續)

(b) 分類資料 (續)

(iii) 地區資料

在釐定本集團地區資料時，收益及業績乃基於客戶所在地歸入地區，而資產則基於資產所在地歸入地區。由於本集團主要營運及市場（包括非流動資產所在地）均位於中國，故無提供其他地區資料。

(iv) 來自主要客戶之資料

來自貢獻本集團收益總額10%或以上的外部客戶的收益如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
客戶A (附註)	38,249	29,078

附註：

有關收益來自物業分類。

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

7. 其他收益、收入及其他收益／虧損淨額

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
其他應收貸款之利息收入	-	6,304
應收貸款之利息收入(附註(a))	24,933	-
銀行存款之利息收入	113	7
匯兌收益／(虧損)淨額	1,002	(534)
沒收租賃按金之收入	-	35
收回過往年度出售物業之所得款項(附註(b))	8,161	-
所得政府補助	300	360
雜項收益	-	7
	34,509	6,179

附註：

- (a) 該款項為於下文附註15所進一步披露的安排項下應收一名獨立第三方天然氣運營商的背靠背長期貸款人民幣600,000,000元的應計利息。應付信託計劃背靠背貸款人民幣600,000,000元的應計利息開支人民幣24,933,000元已計入下文附註8所披露的融資成本。
- (b) 於過往年度，本集團於二零一六年收購的金世紀集團(詳情參見附註31)曾向若干獨立第三方客戶出售若干物業，但有關銷售所得款項的可收回性不確定。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已收到銷售所得款項人民幣8,161,000元，有關款項已確認及計入損益。

8. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行及其他借貸利息	40,130	16,124
(b) 僱員成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	2,338	1,509
向定額供款退休計劃作出之供款	465	452
	2,803	1,961
(c) 其他項目		
核數師酬金		
— 核數服務	607	489
— 非核數服務	—	128
物業、廠房及設備之折舊	261	129
經營租賃下持有之租賃土地之攤銷	74	74
投資物業租金收入總額減直接支出人民幣68,000元 (二零一六年：人民幣102,000元)	(39,515)	(30,272)
應收賬款之減值虧損(附註18(b))	4,448	—
樓宇相關經營租賃費用	144	92
確認為開支之存貨成本	—	968
撇銷物業、廠房及設備之虧損	—	6

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

9. 綜合損益及其他全面收益表內的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表內的稅項指：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅		
－本年度撥備	5,932	3,671
－過往年度撥備不足	–	420
	5,932	4,091
遞延稅項：		
－暫時差額之產生及撥回（附註21(b)）	22,736	24,891
所得稅開支	28,668	28,982

中國附屬公司之中國企業所得稅稅率為25%（二零一六年：25%）。

根據開曼群島及英屬處女群島之規則及法規，本集團毋須繳納任何開曼群島或英屬處女群島所得稅。

由於本集團於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度並無任何應課稅溢利須繳納香港利得稅，因此並無就截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度作出香港利得稅撥備。

9. 綜合損益及其他全面收益表內的所得稅(續)

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除稅前溢利	112,149	85,926
除稅前溢利之名義稅項，按相關稅務司法權區溢利的適用稅率計算 毋須繳稅之收入之稅項影響	29,229	19,669
不可扣除開支之稅項影響	–	(4,550)
動用稅項虧損之影響	269	1,753
過往年度撥備不足	(69)	(354)
未確認稅項虧損的稅項影響	–	420
未確認暫時性差額之稅項影響	1,394	808
	(2,155)	11,236
所得稅開支	28,668	28,982

10. 董事及行政總裁之酬金 (續)

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度內，並無向本公司任何董事支付酬金，以作為加入本集團或作為加入本集團後之誘勵或作為離職補償。截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

11. 最高酬金人士

五名最高酬金人士中包括三名(二零一六年：兩名)董事，其酬金於附註10披露。其他兩名(二零一六年：三名)人士之酬金總額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪金及其他福利	323	375
退休福利計劃供款	25	68
	348	443

除董事外之最高酬金人士的酬金介乎以下範圍：

	二零一七年 人數	二零一六年 人數
零至1,000,000港元(約相當於人民幣867,000元) (二零一六年：零至人民幣856,000元)	2	3

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團概無向五名最高酬金人士(包括董事及其他僱員)支付酬金，作為加入本集團或加入本集團後之誘勵或作為離職補償，亦無根據本集團之表現，向五名最高酬金人士支付或應付任何花紅。

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

12. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

年內，每股基本盈利是根據本公司擁有人應佔溢利人民幣83,481,000元（二零一六年：溢利人民幣56,944,000元）及已發行普通股之加權平均數410,209,122股（二零一六年：379,717,319股普通股）計算，計算如下：

(i) 本公司擁有人應佔年度溢利

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年度溢利	83,481	56,944

(ii) 本公司普通股加權平均數

	二零一七年	二零一六年
股份數目		
於一月一日已發行普通股	410,209,122	286,209,122
就收購交易發行新股的影響（附註24）	-	93,508,197
普通股加權平均數	410,209,122	379,717,319

(b) 每股攤薄盈利

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，本公司並無已發行具有潛在攤薄能力之普通股份，因此，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

13. 投資物業

	已竣工物業 人民幣千元	持作發展中 投資物業之土地 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	42,600	-	42,600
透過收購業務收購之投資物業(附註31(a))	451,386	140,964	592,350
公平值調整之收益	47,384	7,236	54,620
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	541,370	148,200	689,570
添置	-	1,571	1,571
公平值調整之收益	18,930	80,829	99,759
於二零一七年十二月三十一日	560,300	230,600	790,900

附註：

(a) 投資物業之賬面值分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
位於中國青島 - 商用	790,900	689,570

本集團之所有投資物業均持作租賃及/或日後資本升值。

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

13. 投資物業 (續)

附註：(續)

(b) 持作發展中投資物業之土地位於中國青島，並以中期租賃持有40年。本集團擬開發上述持作發展中投資物業之土地成為作租賃用途及／或資本增值之商業綜合項目。

(c) 本集團所有投資物業均由獨立估值師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(二零一六年：由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司及中誠達資產評估顧問有限公司)於二零一七年十二月三十一日重新估值，其員工中有合資格並於評估與所估值物業類似位置及類別的物業方面有近期經驗之特許測量師學會資深會員。已竣工物業之公平值乃經考慮現有租約所得資本化收入及物業復歸潛力(如適用)，並參考處於相同地區及條件之類似物業交易價格之市場實況而達致。已竣工物業現時根據經營租賃出租予第三方，有關本集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低租賃應收款項總額之進一步詳情於附註28披露。持作發展中投資物業之土地之公平值乃參考類似土地之近期交易價根據直接比較法重新估值。

公平值變動人民幣99,759,000元於截至二零一七年十二月三十一日止年度之損益中確認。於二零一七年十二月三十一日，因投資物業公平值變動而產生之遞延稅項支出人民幣22,742,000元如附註21(b)所披露確認。投資物業已就本集團之銀行及其他借貸抵押予銀行、其他金融機構及信託計劃，進一步詳情載於附註22。

(d) 投資物業之公平值計量

(i) 公平值架構

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準計量，並分類為香港財務報告準則第13號公平值計量定義之三級公平值架構之投資物業的公平值。將公平值計量分類之等級乃按如下估值方法所用輸入數據之可觀察性及重要性而釐定：

第一級估值： 僅使用第一級輸入數據(即於計量日同類資產或負債於活躍市場之未經調整報價)計量之公平值。

第二級估值： 使用第二級輸入數據(即未能達到第一級之可觀察輸入數據)且並未使用重大不可觀察輸入數據計量之公平值。不可觀察輸入數據為不能獲得市場數據之輸入數據。

第三級估值： 使用重大不可觀察輸入數據計量之公平值。

13. 投資物業 (續)

附註：(續)

(d) 投資物業之公平值計量 (續)

(i) 公平值架構 (續)

	於二零一七年十二月三十一日 分類為以下等級之公平值計量		
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日之公平值 人民幣千元			
經常性公平值計量			
投資物業：			
商用－中國	790,900	-	790,900

	於二零一六年十二月三十一日 分類為以下等級之公平值計量		
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
於二零一六年十二月三十一日之公平值 人民幣千元			
經常性公平值計量			
投資物業：			
商用－中國	689,570	-	689,570

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，第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉撥入第三級或自第三級轉撥出。本集團之政策為於發生轉撥之報告期末確認公平值架構各等級之間之轉撥。

於有關報告日期對本集團投資物業進行估值時，本集團高級管理層已與估值師討論估值假設及估值結果。

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

13. 投資物業 (續)

附註：(續)

(d) 投資物業之公平值計量 (續)

(ii) 有關第三級公平值計量之資料

下表為投資物業估值所用估值技術及主要輸入數據概要：

	估值技術	重大不可觀察 之輸入數據	範圍	
			二零一七年	二零一六年
商用—商業單位	收益法	現行每日每平方米 市場租金	人民幣 8.0-8.4元	人民幣 8.0-9.0元
		復歸收益率	6.6%	7.8%
商用—辦公單位	收益法	現行每日每平方米 市場租金	人民幣 3.9-5.2元	人民幣 4.8-5.2元
		復歸收益率	6.4-6.9%	8.1%
	直接比較法	現行每平方米市價	不適用	人民幣26,023- 35,000元
商用—停車場	收益法	現行每日每個車位 市場租金	人民幣 29.03-32.14 元	人民幣 24.44-31.67 元
商用—地下倉庫	收益法	現行每日每平方米 市場租金	人民幣 8.0-8.4元	不適用
		復歸收益率	5.5%	不適用
	直接比較法	現行每平方米市價	不適用	人民幣 7,500- 22,500元
發展中土地 (商業綜合用途)	直接比較法	現行每平方米市價	人民幣 1,417- 1,586元	人民幣 898-1,351元

14. 固定資產

	物業、廠房及設備					根據經營租賃持有之租賃土地 人民幣千元	總計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、 裝置 及設備 人民幣千元	電腦設備 人民幣千元	小計 人民幣千元		
成本							
於二零一六年一月一日	4,928	2,438	6	-	7,372	3,872	11,244
收購業務(附註31(a))	-	39	38	69	146	-	146
添置	-	-	496	-	496	-	496
撇銷	-	(115)	-	-	(115)	-	(115)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	4,928	2,362	540	69	7,899	3,872	11,771
添置	-	855	8	28	891	-	891
於二零一七年十二月三十一日	4,928	3,217	548	97	8,790	3,872	12,662
累計折舊、攤銷及減值							
於二零一六年一月一日	221	2,319	3	-	2,543	174	2,717
年內開支	94	15	11	9	129	74	203
撇銷	-	(109)	-	-	(109)	-	(109)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	315	2,225	14	9	2,563	248	2,811
年內開支	94	52	104	11	261	74	335
於二零一七年十二月三十一日	409	2,277	118	20	2,824	322	3,146
賬面值							
於二零一七年十二月三十一日	4,519	940	430	77	5,966	3,550	9,516
於二零一六年十二月三十一日	4,613	137	526	60	5,336	3,624	8,960

附註：

- (a) 位於中國青島之租賃土地及樓宇乃持作自用，並已就本集團之銀行借貸抵押予一間銀行。有關本集團銀行借貸之進一步詳情於附註22披露。
- (b) 於二零一七年十二月三十一日，本集團之租賃土地及樓宇之公平值為人民幣9,150,000元（二零一六年：人民幣8,800,000元），因此認為毋須就租賃土地及樓宇作出減值。

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

15. 應收貸款及其他應收款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應收貸款(附註)	600,000	-
提供融資服務之應收收入(附註)	4,500	-
分類為應收貸款及應收款項之應收貸款及其他應收款項	604,500	-

附註：

於二零一七年七月十七日，本公司之間接全資附屬公司青島中天企業發展有限公司（「青島中天」）與青島瑞鼎能源有限公司（「瑞鼎」，為持有於中國青島市指定地區建設天然氣管道網絡及分銷天然氣的特許權（「天然氣項目」）之獨立天然氣運營商）及青島瑞康捷新能源材料有限公司（「瑞康捷」，為瑞鼎天然氣項目建設材料及設備之獨立供應商）訂立建設與採購合同書（「建設與採購合同書」），期限為10年。根據建設與採購合同書（經青島中天與瑞鼎訂立的日期為二零一八年三月二十六日的補充協議（「補充協議」）釐清）項下安排的商業實質，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，青島中天為瑞鼎提供以下服務：(a) 自獨立第三方信託計劃取得人民幣600,000,000元之貸款（「項目貸款」）（參見附註22），其後按照瑞鼎的指示轉予瑞康捷作為向瑞康捷購買及／或將購買材料及設備的預付購買款，及(b) 為瑞鼎的天然氣項目建設採購材料及設備。項目貸款是由青島中天以背靠背方式為瑞鼎向信託計劃取得。瑞鼎已就項目貸款向信託計劃提供企業擔保，並承擔償還應付信託計劃的項目貸款本金及項目貸款按年利率8% 應計利息的全部責任。第一年的項目貸款應計利息將由青島中天先支付，之後由瑞鼎於二零一八年七月三十日或之前全數償付。應收瑞鼎項目貸款連同相關應計利息及下文所詳述之服務費乃由瑞鼎全部股權作抵押，並須於二零二零年五月三十一日、二零二一年五月三十一日及二零二二年五月三十一日各日償還（各期付款不少於人民幣200,000,000元）。於二零一七年十二月三十一日，項目貸款人民幣600,000,000元加上應計利息人民幣24,933,000元（附註18），應收瑞鼎款項合共人民幣624,933,000元相等於應付信託計劃之長期貸款人民幣600,000,000元（附註22）、應付信託計劃之應計利息人民幣6,267,000元（附註20）及於截至二零一七年十二月三十一日止年度已支付予信託計劃之利息人民幣18,666,000元的總和。

本集團已參考可收回金額，即作為抵押品的瑞鼎全部股權之公平值減出售成本（基於由具有資質及評估類似資產經驗的獨立專業估值師華坊諮詢評估有限公司進行的估值），評估應收長期貸款及利息連同應收服務收入的可收回性。根據評估，本公司董事認為，應收長期貸款及利息及應收服務收入的可收回金額超過其賬面總值，因此於二零一七年十二月三十一日並無就該等資產作出減值。

根據建設與採購合同書（經補充協議釐清）的條款，作為青島中天提供服務的代價，瑞鼎須向青島中天支付費用作為融資服務收入，有關收入以直線基準按每日人民幣24,658元於合約的期限十年內確認。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，融資服務收入人民幣4,500,000元（二零一六年：無）扣除增值稅人民幣653,000元（二零一六年：無）後為數人民幣3,847,000元（二零一六年：無），已經確認並計入損益。

16. 預付工程款

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
預付工程款(附註)	45,000	-

附註：

於二零一七年十二月十七日，本集團與一名獨立第三方承建商訂立建設合同，就持作投資物業(附註13)的發展中土地進行建設工程，總代價為人民幣150,000,000元。於二零一七年十二月三十一日，有關建設工程尚未開始，而根據建設合同的條款已向該承建商支付預付款項人民幣45,000,000元。該建設工程計劃將於二零一八年四月動工。

17. 存貨

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
製成品	29	-
	29	-

18. 應收賬款及其他應收款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應收賬款	6,661	8,140
減：呆賬撥備(附註(b))	(4,848)	(400)
應收賬款淨額(附註(a)及(c))	1,813	7,740
其他應收貸款利息(附註(d))	24,933	26,146
其他應收款項	203	118
分類為貸款及應收款項之應收賬款及其他應收款項	26,949	34,004
預付款項及按金	288	130
	27,237	34,134

所有應收賬款及其他應收款項為預期於一年內收回或確認為開支。

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

18. 應收賬款及其他應收款項 (續)

附註：

(a) 賬齡分析

於報告期末，基於發票日期（或收益確認日期，以較早者為準）及經扣除呆賬之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
0至30日	1,813	—
31至60日	—	—
61至90日	—	103
91至180日	—	1,006
181至365日	—	6,631
	1,813	7,740

應收賬款於發票日期（或收益確認日期，以較早者為準）起計10至30日內到期。於二零一七年十二月三十一日，參考該等客戶的過往還款歷史及／或財務狀況，董事認為毋須作出進一步減值。有關本集團信貸政策的進一步詳情載於附註4(a)。

(b) 應收賬款減值

有關應收賬款之減值虧損乃使用撥備賬記錄，除非在本集團信納可收回金額之機會極低之情況下，則減值虧損會從應收賬款中直接撇銷（見附註2(i)(i)）。

呆賬撥備變動

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	400	400
已確認減值虧損	4,448	—
於十二月三十一日	4,848	400

18. 應收賬款及其他應收款項 (續)

附註：(續)

(b) 應收賬款減值 (續)

於二零一七年十二月三十一日，本集團人民幣4,848,000元(二零一六年：人民幣400,000元)之應收賬款被個別釐定為減值。個別減值之應收賬款為於報告期末超過365天未償還或應收面臨財務困難客戶者。因此，已就人民幣4,848,000元(二零一六年：人民幣400,000元)之呆賬確認特定撥備。

(c) 無減值之應收賬款

個別或集體概不被視為減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
無過期亦無減值	1,813	-
過期但無減值		
過期少於1個月	-	-
過期1至3個月	-	103
過期3個月至1年	-	7,637
	1,813	7,740

無過期亦無減值之應收賬款涉及近期無拖欠記錄之物業分類債務人。

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

18. 應收賬款及其他應收款項 (續)

附註：(續)

(d) 其他應收貸款利息

- (i) 如附註15所詳述，瑞鼎須於二零一八年七月三十日或之前向青島中天支付項目貸款第一年應計利息。因此，於二零一七年十二月三十一日，應收瑞鼎之其他貸款利息人民幣24,933,000元（二零一六年：無）列入流動資產。
- (ii) 於二零一六年十二月三十一日，其他應收貸款利息人民幣26,146,000元乃應收獲金世紀集團（定義見附註31）於被本集團收購（詳見附註31）前授予若干貸款之獨立第三方之未償還應收利息，該等貸款按介乎5.5%至10.0%之年利率計息。為就所有應收貸款及利息作抵押，借款人已向金世紀集團提供抵押品，該等抵押品為各借款人之物業。金世紀集團於借款人並無違約之情況下不得出售或抵押該等抵押品。

於二零一六年十二月三十一日，該等未償還應收利息之可收回性由借款人的已抵押物業提供擔保。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，於二零一六年十二月三十一日之所有其他應收貸款利息已悉數結付。

19. 現金及等同現金項目

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
(a) 綜合財務狀況表及綜合現金流量表中之現金及等同現金項目：		
銀行及手頭現金	25,341	6,407
(b) 融資活動所產生負債的對賬		
	應付利息 人民幣千元 (附註20)	銀行及 其他借貸 人民幣千元 (附註22)
於二零一七年一月一日	14,805	181,108
已確認及於損益扣除之利息	40,130	-
融資現金流量所產生變動：		
— 銀行及其他借貸所得款項	-	724,000
— 償還銀行及其他借貸	-	(64,658)
— 已付利息	(43,525)	-
於二零一七年十二月三十一日	11,410	840,450

20. 應付賬款及其他應付款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應付賬款	2,564	2,965
其他應付款項	5,084	3,051
應付貸款利息(附註)	11,410	14,805
金融負債，按攤銷成本	19,058	20,821
預收款項及應計費用	470	506
其他應付稅項		
— 應付增值稅	4,408	2,057
— 應付土地增值稅	11,101	14,889
— 應付物業稅	4,054	2,953
— 其他	351	2,090
	19,914	21,989
	39,442	43,316

附註：應付貸款利息中包括應付信託計劃款項人民幣6,267,000元(二零一六年：無)(進一步詳情載於附註15)。

截至報告期末，應付賬款基於發票日期之賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
0至30日	—	69
31至60日	—	47
61至90日	—	10
91至180日	—	263
181至365日	152	487
超過365日	2,412	2,089
	2,564	2,965

所有應付賬款及其他應付款項為預期於一年內結付或確認為收入或須按要求償還。

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

21. 於綜合財務狀況表之所得稅

(a) 於綜合財務狀況表之即期稅項：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於年初	5,190	1,397
收購業務(附註31)	–	122
即期稅項撥備	5,932	3,671
過往年度撥備不足	–	420
年內已繳	(5,334)	(420)
於年末	5,788	5,190

(b) 已確認之遞延稅項負債

年內於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債部分及其變動如下：

	投資物業 人民幣千元	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	8,717	1,789	10,506
於損益扣除(附註9(a))	24,895	(4)	24,891
收購業務(附註31(a))	156,913	–	156,913
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	190,525	1,785	192,310
於損益扣除(附註9(a))	22,742	(6)	22,736
於二零一七年十二月三十一日	213,267	1,779	215,046

21. 於綜合財務狀況表之所得稅 (續)

(b) 已確認之遞延稅項負債 (續)

附註：

於二零一六年三月二十三日，中國財政部和國家稅務總局聯合發佈了財稅二零一六年36號文，公佈了尚未營改增的所有行業（包括房地產行業）適用的增值稅（「增值稅」）稅率和法規，該文件自二零一六年五月一日起生效。房地產行業適用的增值稅稅率為11%，而根據於二零一六年五月一日前收購物業之實體適用的過渡性法規，對於租賃收入總額或出售物業之收益淨額將採用5%的簡化增值稅法。

(c) 未確認之遞延稅項資產

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，本集團並無重大未確認遞延稅項資產。

22. 銀行及其他借貸

於二零一七年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
有抵押銀行借貸	200,450	139,750
來自其他金融機構之有抵押借貸	40,000	40,000
來自信託計劃之有抵押借貸	600,000	-
其他有抵押借貸	-	1,358
	840,450	181,108

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

22. 銀行及其他借貸 (續)

於二零一七年十二月三十一日，計息銀行及其他借貸到期償還情況如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
須償還之賬面值：		
1年內	104,300	104,658
1年後但2年內	133,500	14,300
2年後但5年內	597,700	42,900
5年後	4,950	19,250
	840,450	181,108
減：流動部分	(104,300)	(104,658)
非流動部分	736,150	76,450

於二零一七年十二月三十一日，銀行及其他借貸按年利率4.75%至9.0%（二零一六年：2.5%至9.0%）計息。

人民幣13,950,000元（二零一六年：人民幣15,750,000元）之銀行借貸以若干投資物業（附註13）、根據經營租賃持有之租賃土地及樓宇（附註14）作抵押。人民幣186,500,000元（二零一六年：人民幣124,000,000元）之銀行借貸以若干投資物業（附註13）作抵押或／及由本公司最終控制方陳軍先生提供擔保。

應付信託計劃之借貸人民幣600,000,000元（附註15）（二零一六年：無）及應付一間其他金融機構之借貸人民幣40,000,000元（二零一六年：人民幣40,000,000元）乃由本集團若干投資物業（附註13）及本公司最終控制方陳軍先生及其配偶提供的個人擔保作抵押。應付信託計劃之借貸人民幣600,000,000元按年利率8%計息，須於二零二零年、二零二一年及二零二二年六月二十八日分別分期償還人民幣120,000,000元、人民幣120,000,000元及人民幣360,000,000元，及由瑞鼎提供的企業擔保作擔保（瑞鼎向信託計劃注資人民幣120,000,000元，而信託計劃透過青島中天向瑞鼎借出全部貸款所得款項人民幣600,000,000元），詳情參見附註15。

23. 附屬公司

下表僅列出對本集團業績、資產及負債有重大影響之附屬公司資料。除另有說明外，所持有之股份類別均為註冊資本。

名稱	業務架構形式	所持股份類別	註冊成立及營運地點	已發行及繳足股本詳情	所持權益		主要業務
					直接	間接	
Success Advantage Limited	有限責任公司	普通	英屬處女群島 （「英屬處女群島」）	100股每股面值1美元的股份	100%	-	暫無業務
New East Glory Limited	有限責任公司	普通	英屬處女群島	1股每股面值1美元的股份	100%	-	投資控股
精英控股有限公司	有限責任公司	普通	英屬處女群島	1股每股面值1美元的股份	-	100%	投資控股
山東旅遊控股有限公司	有限責任公司	普通	香港	10,000股股份	-	100%	投資控股
青島中天源網絡科技 有限公司*	外商獨資企業	註冊	中國	423,200美元	-	100%	銷售智能電子產品以及 設備及裝置及投資控股
青島海逸投資諮詢有限公司#	有限責任公司	註冊	中國	人民幣25,000,000元	-	100%	物業投資
金世紀貿易有限公司	有限責任公司	普通	英屬處女群島	1股每股面值1美元的股份	100%	-	暫無業務
璋邦有限公司	有限責任公司	普通	香港	1股每股面值1港元的 股份	-	100%	投資控股
青島中天企業發展有限公司*	外商獨資企業	註冊	中國	人民幣170,876,000元	-	100%	物業開發及投資控股
青島中天惠理科技 發展有限公司*	外商獨資企業	註冊	中國	人民幣50,000,000元	-	100%	投資控股
青島中天創新投資有限公司#	有限責任公司	註冊	中國	人民幣100,000,000元	-	100%	投資控股
青島中天軟件園有限公司#	有限責任公司	註冊	中國	人民幣10,000,000元	-	100%	物業開發、租賃及投資

* 根據中國法律註冊成為外商獨資企業。

根據中國法律註冊成為有限責任公司。

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

24. 股本

	二零一七年		二零一六年	
	股份數目 千股	金額 千港元	股份數目 千股	金額 千港元
法定： 每股面值0.01港元之普通股	10,000,000	100,000	10,000,000	100,000
	股份數目 千股	金額 人民幣千元	股份數目 千股	金額 人民幣千元
已發行及繳足：				
於一月一日	410,209	3,667	286,209	2,634
就收購業務發行普通股（附註）	-	-	124,000	1,033
於十二月三十一日	410,209	3,667	410,209	3,667

附註：

於二零一六年三月三十一日，本公司124,000,000股每股面值0.01港元之新普通股按發行價每股股份1.35港元發行，以作為收購金世紀集團全部股權之部分代價（如下文附註31所界定及所述）。該等已發行代價股份之公平值乃參考本公司普通股於二零一六年三月三十一日（即股份發行日期）之收市價1.05港元計算得出。該等股份於所有方面與所有其他已發行股份享有同等地位。

25. 儲備

本集團

本集團綜合權益的各個部分於期初及期末結餘的對賬載於綜合權益變動表。

本公司

有關本公司個別儲備部分於年初與年末之間的變動詳情載列如下：

	股份溢價 人民幣千元 (附註25(a))	累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	220,979	(87,544)	133,435
就收購業務發行普通股(附註31)	107,215	-	107,215
年度虧損	-	(4,329)	(4,329)
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	328,194	(91,873)	236,321
年度虧損	-	(1,204)	(1,204)
於二零一七年十二月三十一日	328,194	(93,077)	235,117

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

25. 儲備 (續)

儲備之性質及目的如下：

(a) 股份溢價

股份溢價賬之應用須受開曼群島公司法規管。根據開曼群島公司法，股份溢價賬之資金可分派予本公司股東，惟緊隨建議分派股息日期後，本公司須有能力償還其於日常業務過程中之到期債務。

(b) 匯兌儲備

匯兌儲備指換算以人民幣以外之外幣計值之財務報表產生之外匯差額。

(c) 物業重估儲備

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，若干過往由本集團佔用作為自用物業之物業轉撥至投資物業，並將重估盈餘人民幣2,203,000元撥入物業重估儲備，以說明有關物業於用途變更日期之賬面值與公平值之間的差額，而此乃由獨立估值師行以市場比較法釐定，並經扣除因物業重估收益而產生之稅項負債人民幣551,000元。

(d) 分派儲備

本公司可供分派之儲備指股份溢價及累計虧損。按照開曼群島公司法（經修訂）第22章規定，在組織章程大綱或組織章程細則條文規定之情況下，本公司之股份溢價可供向股東支付分派或股息，惟緊隨分派股息後，本公司須有能力償還其於日常業務過程中之到期債務。本公司董事認為，於二零一七年十二月三十一日，本公司有可分派予權益股東之儲備人民幣235,117,000元（二零一六年：人民幣236,321,000元）。

25. 儲備 (續)

(e) 資本管理

本集團管理資本之主要目標為確保本集團能夠持續經營，以繼續為股東提供回報以及為其他持份人創造利益，並維持最佳資本架構以減低資本成本。本集團之資本架構包括現金及等同現金項目及權益。

本集團管理其資本架構並根據經濟情況變動而對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整向股東派付之股息或發行新股份。截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，概無作出任何目標、政策或流程變動。

26. 僱員退休福利

定額供款退休計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為受香港僱傭條例管轄的司法權區的受聘僱員設立一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃為一項由獨立受託人管理的定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須按僱員相關收入的5%向計劃供款，最高有關入息水平為每月30,000港元。計劃供款即時歸屬。

本集團於中國的附屬公司僱員均參與由中國政府設立的國家管理退休福利計劃。該等附屬公司須按薪金的指定百分比向該退休福利計劃供款以支付福利。本集團對該退休福利計劃的唯一責任為作出指定的供款。

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

27. 資本承擔

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，未償還資本承擔如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已授權但未訂約（附註(a)）	33,038	184,609
已訂約但未撥備（附註(b)）	107,917	1,885

附註：

- (a) 於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團的已授權但未訂約資本承擔主要關於開發中持作投資物業之土地建設成本。
- (b) 已訂約但未撥備資本承擔中包括金額為人民幣105,000,000元之本集團與一名獨立第三方承建商就發展持作待發展投資物業的土地訂立的建造合約餘下款項，進一步詳情載於附註16。

28. 經營租賃承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃而應收及應付之未來最低租賃款項總額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
作為出租人：		
一年內	41,717	41,321
一年後但五年內	3,468	43,062
超過五年	1,150	2,073
	46,335	86,456
作為承租人：		
一年內	120	120

28. 經營租賃承擔 (續)

經營租賃應收款項指本集團根據經營租賃安排就其投資物業應收之租金，該等租約為期三至十年，租金於租期內固定，且不包括或然租金。

經營租賃應付款項指本集團就其辦公室應付予第三方之租金。該等租約主要為期一年，租金於租期內固定，且不包括或然租金。

29. 已抵押資產

於二零一七年十二月三十一日，本集團附屬公司青島中天企業發展有限公司之全部已發行股份（二零一六年：無）及本集團以下賬面值之物業已用於抵押銀行及其他借貸（附註22）。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
投資物業（附註13）	790,900	689,570
根據經營租賃持有之租賃土地及樓宇（附註14）	8,069	8,237
	798,969	697,807

30. 重大關聯方交易

截至二零一七年十二月三十一日止年度，董事認為本集團之關聯方包括以下人士：

關聯方名稱	與本集團關係
陳軍	陳德昭之兒子，本公司執行董事及行政總裁（自二零一七年十一月二日起），中國附屬公司法人代表及董事，以及本公司最終控制方
陳德昭	本公司執行董事，陳軍之父親
趙贊	本公司前任執行董事及前任行政總裁，於二零一七年十一月二日辭任

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

30. 重大關聯方交易 (續)

除財務報表附註31及其他部分所披露者外，本集團擁有以下關聯方結餘及交易：

(a) 應付董事款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
陳德昭	323	191
趙贊	-	30
	323	221

該等應付款項為無抵押、免息及須按要求償還。

(b) 應付本公司最終控制方款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
陳軍	15,244	13,858

該應付款項為無抵押、免息及須按要求償還。

30. 重大關聯方交易 (續)

(c) 與關聯公司之交易

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已付予關聯公司之租金開支 — 汽車	141	139
	141	139

租金開支已付予一間關聯公司，本公司最終控制方陳軍先生為該關聯公司之董事。

(d) 重要管理層人員薪酬

重要管理層人員薪酬(包括附註10所披露已支付予本公司董事之款項)如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
短期僱員福利	495	544
離職福利	18	58
	513	602

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

31. 業務收購 – 二零一六年

於二零一五年十一月十三日，本集團與本公司當時之主要股東及前任董事陳軍先生訂立買賣協議（「買賣協議」），據此，經公平磋商後，本集團同意購買及陳軍先生同意出售金世紀貿易有限公司及其附屬公司（「金世紀集團」）之全部股權（「收購事項」），代價包括現金人民幣20,000,000元及按發行價每股1.35港元發行124,000,000股本公司每股面值0.01港元之新普通股。於本公司日期為二零一六年三月六日有關收購事項之通函中，本公司兩名聯席獨立財務顧問亦向本公司獨立股東（不包括陳軍先生及其聯繫人）提供意見，表示收購事項之代價屬公平合理。於本公司於二零一六年三月二十二日舉行之股東特別大會上，收購事項獲本公司獨立股東批准。收購事項已於二零一六年三月三十一日（「完成日期」）完成。於完成日期代價之公平值為人民幣128,248,000元，包括該等124,000,000股本公司新普通股之公平值人民幣108,248,000元，此乃參考本公司股份於發行日期（亦為完成日期）之收市價而釐定。

於完成日期，金世紀集團之業務活動為物業發展、租賃及投資。本公司董事認為，收購金世紀集團能豐富其物業組合、加強本集團於物業發展、租賃及管理方面之管理技能、帶來協同效應並提升本集團之競爭力。

31. 業務收購—二零一六年(續)

(a) 金世紀集團於完成日期之資產及負債公平值如下：

	已確認金額 (按公平值) 人民幣千元
所收購資產及負債之公平值：	
投資物業(附註(i))	592,350
物業、廠房及設備	146
現金及等同現金項目	737
應收賬款及其他應收款項	30,185
其他應收貸款(附註(ii))	137,587
應付賬款	(16,935)
其他應付款項	(50,917)
應付稅項	(122)
應付本公司股東款項	(10,290)
銀行及其他借貸	(370,006)
遞延稅項負債	(156,913)
可識別資產及負債淨值	155,822
業務合併之議價購買收益(附註(iv))	(27,574)
總代價	128,248
所轉讓代價之公平值	
—以股份(附註(iii))	108,248
—以現金	20,000
	128,248
	人民幣千元
有關收購事項之現金及等同現金項目流出淨額分析：	
已付現金代價	(20,000)
所收購現金及等同現金項目	737
有關收購事項之現金及等同現金項目流出淨額	(19,263)

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

31. 業務收購 – 二零一六年 (續)

(a) 金世紀集團於完成日期之資產及負債公平值如下：(續)

附註：

- (i) 金世紀集團之投資物業於完成日期之公平值乃由本公司董事經參考獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(其成員持有特許測量師會員資格並擁有相似物業地區及類別之近期估值經驗)編製之估值報告而釐定。投資物業之公平值分類為公平值等級中第三級估值，而估值方法及途徑於附註13進一步披露。
- (ii) 該等貸款為應收若干獨立第三方之貸款，而該等獨立第三方已於收購事項完成後悉數償還該等其他貸款之本金額。
- (iii) 124,000,000股本公司每股面值0.01港元之新普通股於發行日期之公平值約為130,200,000港元(相當於約人民幣108,248,000元)，此乃經參考本公司股份於發行日期(亦為完成日期)之收市價每股1.05港元而釐定。
- (iv) 於訂立買賣協議前，收購事項之代價乃由本集團及陳軍先生經公平磋商後釐定。產生收購事項議價購買收益之主要原因為買賣協議日期至完成日期本公司股價下降，導致作為代價一部分之124,000,000股本公司股份之公平值下降。
- (v) 本集團產生收購事項之交易成本約為2,777,000港元，其中約人民幣1,002,000元(相當於1,247,000港元)及人民幣1,310,000元(相當於1,530,000港元)已支銷並分別計入截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之一般及行政開支。

(b) 自收購事項完成以來，金世紀集團分別為本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之收益及溢利貢獻人民幣29,226,000元及人民幣40,645,000元。

倘收購事項於上一報告期初發生，本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之收益及溢利將分別為人民幣41,530,000元及人民幣60,214,000元。

32. 公司層面的財務狀況表

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司之權益，按成本減值		213,160	213,160
流動資產			
其他應收款項		175	188
應收附屬公司款項		34,550	33,917
現金及等同現金項目		257	15
		34,982	34,120
流動負債			
其他應付款項		8,955	6,991
應付董事款項		323	221
應付一間附屬公司款項		80	80
		9,358	7,292
流動資產淨值		25,624	26,828
資產淨值		238,784	239,988
資本及儲備			
股本	24	3,667	3,667
儲備	25	235,117	236,321
權益總額		238,784	239,988

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

33. 於截至二零一七年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂及新訂準則可能產生的影響

直至此財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列於截至二零一七年十二月三十一日止年度尚未生效且並無於此財務報表中採納之修訂及新訂準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約產生的收益及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²
香港財務報告準則第2號的修訂	以股份支付交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號的修訂	應用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號的修訂	反向補償提前還款特徵 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ³
香港會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合資企業的長期權益 ²
香港會計準則第40號的修訂	轉撥投資物業 ¹
香港財務報告準則的修訂	作為二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則年度改進的一部分 ¹
香港財務報告準則的修訂	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則年度改進 ²

¹ 於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或其後開始之年度期間生效

³ 於將確定之日期或其後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二一年一月一日或其後開始之年度期間生效

除下文所述的新訂及修訂香港財務報告準則及詮釋外，董事預期應用所有其他新訂及修訂香港財務報告準則及詮釋於可見未來不會對綜合財務報表產生重大影響。

33. 於截至二零一七年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂及新訂準則可能產生的影響 (續)

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈的香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量的新規定。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年修訂，載入有關分類及計量金融負債及取消確認的規定，並於二零一三年修訂，載入有關一般對沖會計法的新規定。香港財務報告準則第9號另一修訂版本於二零一四年頒佈，主要載入a)金融資產的減值規定及b)對於某些簡單的債務工具，透過引入「按公平值計量且其變動計入其他全面收益」（按公平值計量且其變動計入其他全面收益）計量類別，對其分類及計量作出有限的修訂。

香港財務報告準則第9號與本集團有關的主要規定載述如下：

- 所有屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內的已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於目的為收取合約現金流量的業務模式下持有以及附有純粹為本金及尚未償還本金利息付款的合約現金流量的債務投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流量及出售金融資產的業務模式下持有，以及合約條款令於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息的債務工具，一般按公平值計量且其變動計入其他全面收益。所有其他債務投資及股權投資均於其後會計期間結束時按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇，於其他全面收益呈列並非持作買賣的股權投資公平值的其後變動，僅股息收入一般於損益確認。
- 就指定按公平值計量且其變動計入損益的金融負債的計量而言，香港財務報告準則第9號規定，與金融負債信貸風險變動相關的負債公平值變動的金額，乃於其他全面收益內呈列，惟倘於其他全面收益確認該負債信貸風險變動的影響將會產生或擴大損益的會計錯配則除外。與金融負債信貸風險相關的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，指定按公平值計量且其變動計入損益的金融負債公平值變動的全數金額乃於損益內呈列。
- 對於金融負債作出的不會導致終止確認的非重大修改，相關金融負債的賬面值將按照經修改合約現金流量的現值計算並按金融負債的原實際利率貼現。所產生的交易成本及費用根據修改後的金融負債的賬面值作出調整且於餘下期間內攤銷。就金融負債賬面值作出的任何調整於修改當日的損益中確認。目前，本集團就於損益中並未確認收益／虧損之金融負債的非重大修改修訂實際利率。

33. 於截至二零一七年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂及新訂準則可能產生的影響 (續)

香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

- 就金融資產的減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。
- 新的一般對沖會計規定保留了香港會計準則第39號現行提供的三類對沖會計機制。根據香港財務報告準則第9號，已對合資格採用對沖會計的交易種類引入較大的靈活性，特別擴闊了符合對沖工具資格的工具種類以及符合對沖會計資格的非金融項目的風險成份種類。此外，具追溯力的定量效用測試已被刪除。另外亦引入關於實體風險管理活動的加強披露規定。

香港財務報告準則第9號的修訂反向補償提前還款特徵

該修訂修改香港財務報告準則第9號有關終止權的現行規定，允許在支付反向補償的情況下（即在借款人終止的情況下貸款人須支付款項）可按攤銷成本（或按公平值計量且其變動計入其他全面收益，視乎業務模式而定）進行計量。

根據初步評估，本集團預期於採納香港財務報告準則第9號後，其當前按攤銷成本計量的金融資產將繼續維持其各自的分類及計量。

由於新規定僅影響指定按公平值計量且其變動計入損益的金融負債的會計處理，而本集團並無此類負債，因此不會對本集團的金融負債會計處理產生影響。

此新減值模式可能導致提早確認本集團應收賬款及其他金融資產的信貸虧損。然而，需要進行更詳盡分析方能確定影響的程度。

董事預計應用香港財務報告準則第9號對沖會計規定不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

33. 於截至二零一七年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂及新訂準則可能產生的影響 (續)

香港財務報告準則第15號客戶合約產生的收益

香港財務報告準則第15號已頒佈，其確立了實體可用於客戶合約產生的收益的會計處理的單一全面模式。香港財務報告準則第15號生效後將取代現行的收益確認指引，包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建造合約以及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號的核心原則為，實體確認的收益應反映其向客戶轉移承諾商品或服務，有關金額應反映該實體預期就交換該等商品或服務而有權獲得的代價。

具體而言，香港財務報告準則第15號引入確認收益的五個步驟：

- 步驟1：識別客戶合約
- 步驟2：識別合約中的履約責任
- 步驟3：釐定交易價
- 步驟4：將交易價分配至合約中的履約責任
- 步驟5：於實體達成履約責任後（或當時）確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於達成履約責任後（或當時）確認收益，即當與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉移給客戶時。

董事預期日後應用香港財務報告準則第15號可能會導致作出更多披露，然而，董事預期應用香港財務報告準則第15號將不會對各報告期間確認收益的時間及金額產生重大影響。

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

33. 於截至二零一七年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂及新訂準則可能產生的影響 (續)

香港財務報告準則第16號租賃

誠如附註2(g)所披露，本集團現時將租賃分為融資租賃及經營租賃，並視乎租賃分類將租賃安排分別入賬。本集團訂有若干作為出租人的租賃及其他作為承租人的租賃。

香港財務報告準則第16號預期不會對出租人於租賃項下的權利及義務進行入賬的方式產生重大影響。然而，於採納香港財務報告準則第16號後，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，在可行權宜方法規限下，承租人將會按與當前融資租賃會計處理相若的方法將所有租賃入賬，即在租賃開始日期，承租人將會按未來最低租賃付款的現值確認及計量租賃負債並確認相應的「使用權」資產。在初步確認該項資產及負債後，承租人將會就租賃負債的未償付結餘確認應計利息開支及使用權資產折舊，取代於租期內系統化地確認經營租賃項下產生的租金開支的現時政策。作為可行權宜方法，承租人可選擇對短期租賃（即租期為12個月或以下）及低價值資產租賃不應應用此會計處理模式，在此情況下，將會繼續按租期內系統化地確認租金開支。

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物業、廠房及設備的租賃（目前分類為經營租賃）進行的會計處理。應用新的會計模式預期將導致資產及負債均有增加，及對租期內在損益表內確認開支的時間產生影響。誠如附註28所披露，本集團於二零一七年十二月三十一日之不可撤銷經營租賃項下之未來最低租賃付款為人民幣120,000元，該款項須於一年內支付，預期不會受新準則之影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第22號外幣交易及預付代價

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第22號解決了當資產、開支或收入項目之代價已以外幣預先支付或收取並導致確認非貨幣資產或非貨幣負債（如不可退還按金或遞延收益）時，如何確定用於釐定初步確認該等項目所用匯率之「交易日期」之方法。

該詮釋列明，交易日期為實體初步確認預付代價付款或收款所產生非貨幣資產或非貨幣負債之日。倘有多項預付或預收款項，詮釋規定實體須就各項預付代價付款或收款確定交易日期。

33. 於截至二零一七年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂及新訂準則可能產生的影響 (續)

香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號所得稅處理的不確定性

香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號載明所得稅處理存在不確定性時如何確定會計稅務狀況。該詮釋要求實體釐定不確定的稅務狀況是單獨或作為一組進行評估；及評估稅務機關是否可能接受實體於其所得稅報稅中使用或擬使用不確定稅務處理。

本公司董事預期應用上述兩項詮釋不會對本集團的財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第2號的修訂以股份支付交易的分類及計量

該修訂特別澄清計量以現金結算的股份支付交易時應如何反映市場和非市場的歸屬條件及非歸屬條件。

由於本集團並無任何以現金結算的股份支付交易，故本公司董事預期應用該修訂不會對本集團的財務報表產生重大影響。

香港會計準則第40號的修訂轉撥投資物業

該等修訂澄清，轉入或轉出投資物業需要評估物業是否符合或已不再符合投資物業的定義，並以可觀察的憑證支持用途已改變的觀點。該修訂進一步澄清，除香港會計準則第40號所列情況外，其他情況可作為用途已改變的憑證，而在建物業亦有可能出現用途改變的情況。譬如說，在日常業務過程中就轉撥自待售發展中物業的用途改變，可由開始向另一方的經營租賃作憑證。目前，本集團僅在經營租賃開始時入賬有關轉撥。

董事預期，應用該修訂將導致提早於未來期間任何物業用途改變情況下在本集團綜合財務報表中確認有關轉撥。

34. 最終控制方

於報告期末及於批准綜合財務報表日期，本公司的最終控制方為陳軍先生。

財務概要

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				二零一七年 人民幣千元
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	
業績					
收益	9,702	12,200	3,855	31,414	43,429
經營溢利／(虧損)	(2,001)	(17,977)	(7,093)	102,050	152,279
融資成本	-	-	(291)	(16,124)	(40,130)
除所得稅前溢利／(虧損)	(2,001)	(17,977)	(7,384)	85,926	112,149
所得稅(開支)／抵免	291	(717)	(203)	(28,982)	(28,668)
本公司擁有人應佔年度溢利／(虧損)	(1,710)	(18,694)	(7,587)	56,944	83,481

	於十二月三十一日				二零一七年 人民幣千元
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	
資產及負債					
總資產	114,329	141,025	179,669	739,071	1,502,523
總負債	(21,570)	(33,788)	(38,452)	(436,003)	(1,116,293)
	92,759	107,237	141,217	303,068	386,230

投資物業之詳情

地點	用途	租期	總樓面面積約數	本集團權益
中國 山東省 青島市 嶗山區山東頭路38號 中天大廈 11個商業單位、24個辦公單位、 244個地下停車位及一個地下倉庫	商用	中期租賃	22,749平方米	100%
中國 山東省 青島市 市南區 山東路2號 華仁國際大廈 19樓(現稱21樓)全部辦公單位	商用	中期租賃	1,511平方米	100%
中國 山東省 青島市 城陽區 匯海路877號 一塊土地	商用	中期租賃	91,165平方米	100%