



# Great China Properties Holdings Limited 大中華地產控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)  
股份代號：00021

年報 **2018**



# 目錄

2	公司資料
3	董事及高級管理層履歷
5	主席報告
6	管理層討論及分析
10	環境、社會及管治報告
19	企業管治報告
26	董事會報告
35	獨立核數師報告
41	綜合全面收益表
42	綜合財務狀況表
43	綜合權益變動表
44	綜合現金流量表
45	財務報表附註
118	五年財務摘要
119	主要物業之詳情



## 公司資料

### 董事

#### 執行董事

黃世再先生(主席)

黃文稀女士(行政總裁)

#### 獨立非執行董事

鄭康祺先生

梁坤先生

林栢森先生

#### 審核委員會

鄭康祺先生(主席)

梁坤先生

林栢森先生

#### 薪酬委員會

鄭康祺先生(主席)

黃世再先生

梁坤先生

林栢森先生

#### 提名委員會

黃世再先生(主席)

鄭康祺先生

林栢森先生

#### 公司秘書

楊利女士

### 核數師

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司

### 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

### 法律顧問

翰宇國際律師事務所

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

### 註冊辦事處

香港灣仔

港灣道18號

中環廣場

64樓6403A-4室

### 網站

[www.greatchinaproperties.com](http://www.greatchinaproperties.com)

## 董事及高級管理層履歷

### 執行董事

**黃世再先生**，67歲，自二零零七年六月二十九日起出任非執行董事，並於二零一三年四月五日調任為執行董事。彼為本集團主席兼本公司提名委員會主席，以及本公司薪酬委員會成員。黃先生為大中華國際投資集團有限公司(「大中華集團」)創辦人兼董事會主席，而該集團目前涉足房地產開發、酒店管理、財務顧問、基金管理、貿易、百貨、港口及物流等行業，大中華集團之業務覆蓋全國主要城市。

黃先生在龍珠花園項目中首創「購房入戶」概念而被譽為農村城市化第一人；彼在滙展閣項目中創建「深港一體化」概念及發展口岸物業而被稱為「外銷概念」及酒店式公寓第一人；彼憑藉大中華國際交易廣場而被稱為進軍深圳中心商業區第一人。黃先生為深圳改革開放建設作出重大貢獻。

黃先生曾作為唯一華人企業傑出代表參加聯合國60周年慶典，出任世界華人協會常務副會長、中國企業家協會(深圳)常務副會長、廣東省文化學會副會長、深圳工業總會副會長、世界傑出華人基金會常務理事以及炎黃海峽兩岸三地企業家交流協會會長。

黃先生為本公司執行董事兼行政總裁黃文稀女士之父親。

**黃文稀女士**，34歲，自二零零七年六月二十九日起出任執行董事，並兼任本公司行政總裁。黃女士持有Wisconsin-Madison大學工商管理學士學位、紐約大學環球金融碩士學位及耶魯大學工商管理碩士學位。目前，黃女士亦為一間提供酒店管理服務之公司大中華國際集團酒店管理有限公司之行政總裁，而該公司擁有並設立兩間位於中國深圳之五星級國際酒店深圳大中華希爾頓酒店及深圳福田喜來登酒店。

黃女士為本集團執行董事兼主席黃世再先生之女兒。

## 董事及高級管理層履歷

### 獨立非執行董事

**鄭康祺先生**，64歲，自二零零六年六月八日起出任獨立非執行董事，並為本公司審核委員會及薪酬委員會主席，以及本公司提名委員會成員。鄭先生於香港理工學院(現稱香港理工大學)修讀會計學。彼為香港會計師公會資深執業會計師，並為英國特許公認會計師公會及香港稅務學會資深會員。彼為鄭鄭會計師事務所有限公司之合夥創辦董事，並曾任香港稅務局評稅主任達十二年。彼於會計業界及稅務業界擁有逾三十年經驗。目前，鄭先生亦為智易控股有限公司及南華資產控股有限公司(兩者均為香港上市公司)之獨立非執行董事。

**梁坤先生**，57歲，自二零零六年六月八日起出任獨立非執行董事，並為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。梁先生持有香港大學社會科學學士學位。彼為香港特別行政區律師，並為張岱樞律師事務所合夥人。彼亦為中國委託公証人。梁先生於民事訴訟、商業訴訟、版權及業權轉讓方面之法律工作擁有約二十四年經驗。

**林栢森先生**，58歲，自二零零七年八月二十一日起出任獨立非執行董事，並為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。林先生持有英國華威大學工商管理碩士學位及英國Wolverhampton大學法律榮譽學位。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。林先生於財經界、貨幣市場及資本市場擁有逾二十年經驗。目前，林先生亦為安賢園中國控股有限公司、超智能控股有限公司、均安控股有限公司、港大零售國際控股有限公司及裕華能源控股有限公司(該等公司均為香港上市公司)之獨立非執行董事。

### 公司秘書

**楊利女士**，32歲，獲委任為本公司公司秘書，自二零一六年八月二十六日起生效。楊女士為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。彼持有香港科技大學理學士學位。彼於公司秘書、企業管治、合規事宜營運管理擁有逾十年經驗。楊女士亦為本公司全資附屬公司揚立資本有限公司(其可進行證券及期貨條例項下之第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動)之董事及合規主任。

# 主席報告

各位股東：

本人欣然呈報大中華地產控股有限公司(「本公司」或「大中華地產」，連同其附屬公司「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年業績。

## 財務回顧摘要

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約87,230,000港元，較去年營業額約34,250,000港元增加約155%。營業額增加主要由於物業銷售增加。截至二零一八年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔溢利為41,710,000港元，而去年本公司擁有人應佔虧損為約74,870,000港元。本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務狀況扭虧為盈主要由於物業銷售產生之收益大幅增加及換算本集團之金融負債產生匯兌收益。

## 業務回顧

於二零一八年，本集團旗下位於中國廣東省汕尾市的金寶城項目(別名：汕尾一號)住宅部分之一期及二期已分別開始銷售及預售，反應熱烈。項目銷售所得款項已逐步根據相關會計準則確認為收益，反映於本年度財務報表上。除此之外，屬於金寶城項目商業部分的汕尾大中華福朋喜來登酒店之酒店主體建設工程亦已完成，預計酒店正式開業日期為二零二零年初。

除物業發展業務外，本集團於二零一八年八月成功獲證券及期貨事務監察委員會批准進行證券及期貨條例項下之第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。本集團計劃於香港展開新金融服務業務分部。

## 業務展望

二零一九年，預期政府將保持房地產市場調控政策的連續性和穩定性，儘管有個別城市推行樓市調控措施，但住宅需求穩健加上買家信心充裕，為本集團整體業務在二零一九年帶來積極之展望。房地產市場新業態、新模式也將不斷出現，粵港澳大灣區、長三角、長江中游、環渤海等城市群效應逐漸顯現，繼續為房地產企業提供增長機遇。本集團將繼續秉承量入為出、合法合規的原則，打造高質高效之工程和銷售團隊，在把握宏觀節奏的基礎上進一步強化供銷存管理和建安成本的競爭力。同時，本集團亦積極謹慎地尋找其他投資機會，在確保本集團財務穩健的基礎上，取得高質素及有潛力的投資項目，提高回報水平。我們相信依託超大規模的人口遷徙與城市發展以及財富增長將繼續帶動房地產市場的剛性需求，中國的房地產行業仍有巨大的發展空間。

展望未來，本集團將一如以往，完善成本控制，加緊人才儲備，打造優質品牌，提高本集團整體經營規模和經濟效益。

## 致謝

本人謹此向本集團全體董事以及員工致以衷心的謝意，感謝他們於過去一年為大中華地產的發展所付出的努力。本人亦藉此機會感謝各位股東及投資者對本集團的支持及信賴。大中華地產將堅守「建立大中華華人世界：框架亞洲，建設世界，建立美好的家園」的願景，致力把大中華地產發展成為國內領先的商住及旅遊項目地產發展商，以出色的業績為股東及投資者創造持續的投資回報。

主席

黃世再先生

香港，二零一九年三月二十九日

## 管理層討論及分析

### 業績

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約87,230,000港元，較去年營業額約34,250,000港元增加約155%。營業額增加主要由於物業銷售增加。

截至二零一八年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔溢利為41,710,000港元，而去年本公司擁有人應佔虧損為約74,870,000港元。本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務狀況扭虧為盈主要由於物業銷售產生之收益大幅增加及換算本集團之金融負債產生匯兌收益。

### 業務回顧

#### 物業發展及投資業務

##### 金麗灣項目

本公司透過其間接全資中國附屬公司擁有一所位於中國廣東省汕尾市海豐縣鮑門鎮百安半島之度假村（「金麗灣度假村」）。預期金麗灣度假村將開發為集各類單層別墅、五星級酒店及海濱俱樂部設施為一體之旅遊物業項目。金麗灣度假村已開始動工。

##### 唐海縣項目

本集團已於二零一三年一月收購唐山市曹妃甸區中泰信和房地產開發有限公司（「唐山曹妃甸」）之99.99%股權（「唐海收購事項」），唐山曹妃甸之主要資產包括唐海縣七農場通港水庫內側2號及3號島之土地使用權。

本集團已支付合共約人民幣92,490,000元作為唐海收購事項之代價。唐山曹妃甸之賣方須支付因轉讓唐山曹妃甸股權而產生之中國個人所得稅。於唐海收購事項完成日期，有關中國個人所得稅尚未繳納。賣方同意於彼等繳清有關尚未繳納之中國個人所得稅前，彼等將不會要求本公司支付代價餘額人民幣12,000,000元。

本集團已委託多家外部公司進行勘查並且開始設計工作。於本報告日期，本集團處於規劃及設計生態悠閒區或度假村之初步階段。

##### 大亞灣項目

本公司透過其間接全資中國附屬公司擁有東方新天地大廈，其為一個綜合物業開發項目，總建築面積約69,171.7平方米，位於中國廣東省惠州市大亞灣澳頭鎮中興中路一號。東方新天地大廈住宅部分已於二零一三年五月開始銷售，所產生之收益已於截至二零一八年十二月三十一日止年度為本集團貢獻營業額。

## 管理層討論及分析

### 汕尾項目

於二零一三年十月十六日，本集團透過本公司之全資附屬公司完成向本公司主席兼執行董事黃世再先生收購金寶城項目及紅海灣項目。有關金寶城項目及紅海灣項目之詳情載列如下：

#### (1) 金寶城項目

金寶城項目包括兩幅位於中國廣東省汕尾市區汕尾大道之土地(總土地面積約50,656平方米)及土地內三幢接近落成之12層住宅樓宇，其中包括(a)一幅鄰近汕尾大道香洲頭地段西側與紅海大道交界口之土地，及(b)一幅位於鄰近汕尾大道荷包嶺段西側實力汽車修配廠後面與紅海大道交界口之土地。

董事會正計劃將金寶城項目發展成一個住宅及商業綜合項目。金寶城項目住宅部分第一期銷售及第二期之預售已開始。銷售金寶城項目所得款項約60,889,000港元於截至二零一八年十二月三十一日止年度確認為收益及於二零一八年十二月三十一日已收取金寶城項目預售約53,303,000港元作為合約負債。

#### (2) 紅海灣項目

紅海灣項目包括四幅鄰近中國廣東省汕尾市S241省道及X141縣級公路交界口之土地，總土地面積約273,534.2平方米，其中包括(a)一幅位於遮浪南澳旅遊區「湖仔山」東側之土地，(b)一幅位於遮浪街道宮前南澳路東之土地；及(c)兩幅位於遮浪街道南澳旅遊區灣灘坑之土地。

董事會正計劃將紅海灣項目發展成一個兼備住宅發展之旅遊及娛樂綜合項目，總建築面積約720,000平方米。

## 管理層討論及分析

### 合慶項目

於二零一三年十二月十六日，本公司及其全資附屬公司大中華地產(上海)有限公司與綠地香港控股有限公司(「綠地香港」)及其附屬公司訂立合作協議，據此，合作協議之訂約方有條件同意聯合發展兩幅位於中國上海之土地(「土地」)，其中包括一幅位於中國上海浦東新區合慶鎮，四至範圍東至13-02地塊，西至上海市慶利路，南至13-02地塊，北至上海市環慶南路之土地；以及(b)一幅位於中國上海浦東新區合慶鎮，四至範圍東至14-03地塊，西至上海市凌楊路，南至14-03地塊，北至上海市環慶南路之土地。該土地擬作商業及辦公室用途。

於二零一四年一月十日，根據合作協議之所有先決條件已告達成及完成已於同日發生。完成後，本公司及綠地香港分別持有該項目50%權益。該項投資已自完成之日起使用權益會計法入賬列作於聯營公司之權益。有關詳情請參閱本公司日期為二零一三年十二月十六日之公佈及本公司日期為二零一四年一月三十日之通函。

### 業務展望

宏觀經濟溫和回升、城鎮化發展推進及中國居民人均財富增加，很大可能帶動對中高端商業及旅遊物業發展需求。本集團之業務及未來策略將繼續專注於中高端商業及旅遊物業發展及投資。有賴現有項目之穩固基礎，本集團將繼續致力尋求高質素及符合成本效益之投資機會，以提高投資回報，並逐步分散其收入來源。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已自證券及期貨事務監察委員會取得批准，進行證券及期貨條例項下之第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。香港新金融服務業務分部將豐富本集團之收入流，從而有望此提升其財務表現。

### 流動資金及財務資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金約12,800,000港元(二零一七年十二月三十一日：24,470,000港元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團之流動資產總額約757,880,000港元，當中包括持作出售物業、貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項、按公允價值計入損益之股本投資，以及現金及銀行結餘。於二零一八年十二月三十一日，本集團之流動負債總額約1,039,010,000港元，當中包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、融資租賃承擔之即期部分、應付關連公司款項、應付主要股東款項及應付稅項。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之資產負債比率(即融資租賃承擔總額除以權益總額)約0.06%(二零一七年十二月三十一日：0.11%)。

## 管理層討論及分析

### 資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團已簽約但未於綜合財務報表撥備之資本承擔總額約592,770,000港元，其中包括(i)建設及開發物業約375,300,000港元；及(ii)應付聯營公司之貸款注資約217,470,000港元。

### 匯率風險

本集團錄得之營業額、進行之採購及產生之開支主要以人民幣及港元計值。大部分資產及負債均以人民幣及港元計值，且並無重大資產及負債以其他貨幣計值。本集團目前並無訂立協議或採購工具以對沖本集團之匯率風險。港元或人民幣匯率之任何重大波動或影響本集團之經營業績。人民幣兌港元之匯率受限於中國政府頒佈之外匯管制規則及規例。本集團透過密切監察外幣匯率之變動管理外幣風險。

### 或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團已就銀行向本集團物業買家提供之住房貸款向銀行提供擔保約3,050,000港元(二零一七年十二月三十一日：3,250,000港元)，期限由向買家授出貸款之日起至向買家發出物業所有權證之日為止。

### 資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團已抵押價值約810,000港元之汽車，作為融資租賃之抵押(二零一七年十二月三十一日：1,310,000港元)。

### 薪酬政策

本集團僱員之薪酬乃根據彼等之表現、資歷及工作能力釐定。管理層之薪酬建議經薪酬委員會參考董事會之企業目標及宗旨檢討及批准。本公司董事及高級管理層之薪酬乃由本公司薪酬委員會經參考本公司之經營業績、個人表現及可資比較市場統計後釐定。

於二零一八年十二月三十一日，不計及董事，本集團聘用114名僱員(二零一七年十二月三十一日：146名僱員)，相關員工成本約18,700,000港元(二零一七年十二月三十一日：約16,960,000港元)。每年檢討之員工薪酬福利包括薪金／工資，以及醫療保險、公積金及購股權等其他福利。

# 環境、社會及管治報告

大中華地產控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)欣然呈列環境、社會及管治報告(「環境、社會及管治報告」)，乃按香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄27所載環境、社會及管治報告指引(「環境、社會及管治報告指引」)披露。

## I. 緒言

本集團積極履行環境及社會責任。本公司董事會(「董事會」)通過成立專職團隊處理各業務部門之環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)事宜，負責領導環境、社會及管治工作，並指定特定員工執行及監督相關政策之實施。

本集團在企業環境保護及社會責任方面力臻完善，以滿足社會發展帶來之多變需要。本集團欣然呈列本年度之環境、社會及管治報告，以展示其對可持續發展作出之努力。

## II. 報告期間及報告範圍

環境、社會及管治報告涵蓋之營運邊界包括位於中華人民共和國(「中國」)之物業開發及投資業務，以及本集團位於香港及中國之辦公室。企業管治事宜詳述於企業管治報告中。除另有指明者外，本環境、社會及管治報告之報告期間為自二零一八年一月一日起至二零一八年十二月三十一日止之二零一八財政年度(「二零一八財政年度」)。

## III. 持份者參與

為確定及了解持份者於環境、社會及管治報告中之主要關注事項及實質利益，本集團邀請其持份者一同參與進行重要性評估，挑選持份者乃以持份者對本集團之影響及依賴程度為基礎。獲本集團管理層選出之持份者均高度影響及依賴本集團。本集團已邀請獲選持份者提出彼等關注之主要社會及環境事宜。持份者參與活動乃以網上調查方式進行。就二零一八財政年度之環境、社會及管治報告而言，本集團已識別僱傭慣例及經營慣例之法律合規為持份者之重點關注事項。

本集團對採集網上調查之內部及外界持份者之意見反饋加以評估，然後檢討其於二零一八財政年度所採取之可持續性策略、常規及措施，並於本報告闡述重要及相關方面之重點，從而符合持份者之期望。

## IV. 環境可持續性

本集團致力於環境與其經營所處環境之長期可持續發展。本集團於日常經營過程中嚴格控制廢物排放，並遵守香港及中國之環保法律及條例。本集團所有辦公室及建築工地應實行有效節能措施，以降低廢物排放及能源消耗。

本節將主要披露本集團於二零一八財政年度有關排放、資源使用，以及環境及天然資源之政策及慣例。

# 環境、社會及管治報告

## A.1. 排放

下文載列本集團於二零一八財政年度之主要排放指標：

汽車廢氣排放	二零一八年排放量(克)
氮氧化物排放	3660.30
二氧化硫排放	43.15
微粒排放	269.50
總排放	3,972.95

二氧化碳排放	二零一八年排放量 (噸二氧化碳當量)
電力消耗排放	154.26
廢紙處理排放	46.08
污水處理排放	50.40
總排放	250.74

本集團嚴格遵守相關法律及規例，包括但不限於《中國環境保護法》、《中國大氣污染防治法》、《中國水污染防治法》、《中華人民共和國建築法》、《廢物處置條例》及《產品環保責任條例》。本集團之主要環境排放物包括物業電力消耗間接產生之溫室氣體(溫室氣體)、廢水、固體廢物及噪音。

鑒於溫室氣體排放與電力消耗正面相關，本集團已盡力減少其日常營運過程中之電力消耗。其採取之特定措施將於A2資源使用中闡述。

本集團保存污水排放之定期量化統計數據，並於工地興建化糞池，以進行初步廢水處理。有關排放物符合資格排入市政污水管道網絡。

本集團詳細記錄工地產生之固體廢物，主要包括土地挖掘廢物、碎磚、砂漿、混凝土及包裝材料。為減少固體廢物排放，本集團於需要時使用土地挖掘廢物進行回填，並向回收站出售包裝材料作進一步回收。專業公司收集碎磚、砂漿及混凝土以進行再生產。本集團亦採用節能環保建築材料，以減少不必要之廢物產生及能源消耗。

本集團已採取必要措施以防止噪音污染，且未曾收到有關噪音滋擾周邊居民之任何負面投訴，並一直與地方社區相處融洽。具體措施列示如下：

- 本集團實時監測及控制工地之噪音，以確保噪音排放符合國家標準；
- 本集團規定使用噪音低且震動小之設備；
- 本集團於工地周邊採取隔音隔震措施。

# 環境、社會及管治報告

## A.2. 資源使用

本集團於使用資源時遵守相關法律及規例，包括但不限於《中華人民共和國節約能源法》、《城市節約用水管理規定》及《中華人民共和國建築法》。本集團使用之資源主要包括電、水及建築原材料。

為減少耗電量，本集團已採取以下措施：

- 每月為僱員舉辦有關節約用電之教育活動；
- 於開關、電腦及空調旁設置標識，以提醒僱員於適當時候關機；
- 以LED節能燈泡替代辦公室中之傳統燈泡；
- 採用更節能省電之機械設備。

為減少耗水量，本集團已採取以下措施：

- 每月為僱員舉辦有關節約用水之教育活動；
- 採用節水設備以取得傳統設備；
- 使用地下水或泉水作為綠化用水及道路清潔用水；
- 於工地使用雨水或泉水進行建造及維護。

本集團使用之原材料包括鋼鐵、混凝土、砌體材料、石頭、供水及排水管道、電氣管道等。為節省原材料及提高其使用效率，本集團已採取以下措施：

- 使用加氣混凝土砌塊，以減輕牆體之重量；
- 採用新高分子防水膜以防止水滲透；
- 使用中空玻璃瓷磚作隔絕用途；
- 完善建造方案及建造技術，以提高材料使用率；
- 建立材料管理系統以限制挑選材料，餘料須經相關部門主管批准後方可使用。

# 環境、社會及管治報告

## A.3. 環境及天然資源

本集團嚴格遵守相關法律及規例，包括《中華人民共和國循環經濟促進法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設專案環境保護管理條例》。

本集團將其綠色建築理念與工程項目緊密相連如下：

- 於建造階段採用綠色建築設計理念；
- 就在建住房及城鄉工程項目遵從《綠色施工導則》；
- 在確保質量及安全之前提下實施「四節一環保」措施；
- 於項目管理中設立綠色施工管理制度；
- 控制規劃、購置、現場施工、驗收及其他階段。

此外，本集團於營運過程中重視綠化，並於其物業範圍內審慎設計及採納景觀佈置。社區之總綠化面積達15,000平方米，淨綠化率達30%。

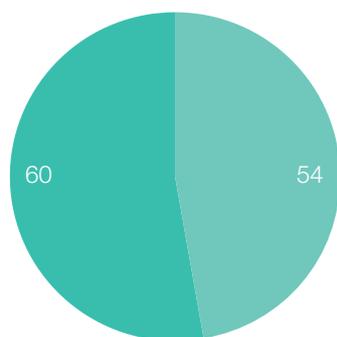
## V. 社會可持續發展

### 僱傭及勞工措施

#### B.1. 僱傭

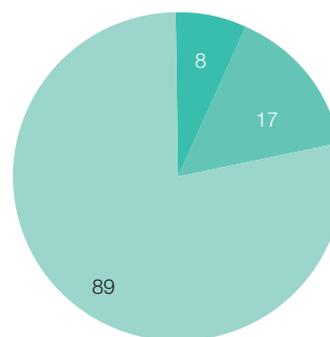
於二零一八年十二月三十一日，本集團於香港及中國共有114名僱員，包括以下各項：

按性別劃分



■ 男性  
■ 女性

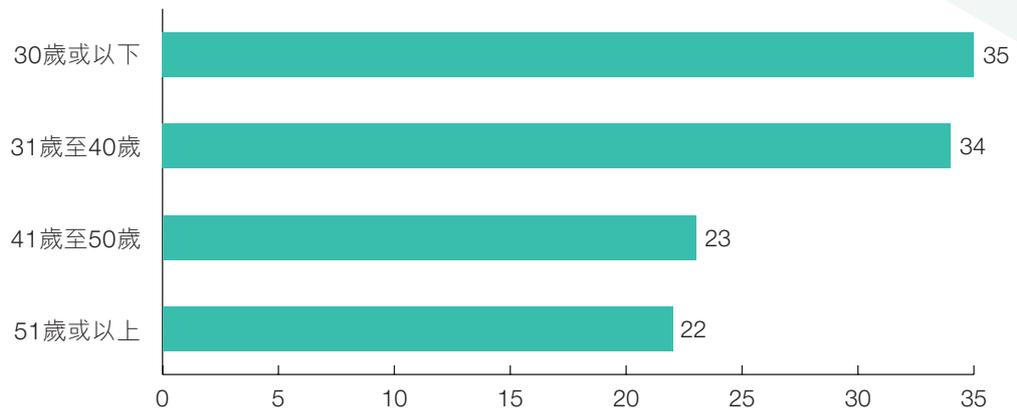
按僱傭類別劃分



■ 高級管理層  
■ 中級管理層  
■ 普通職員

## 環境、社會及管治報告

按年齡組別劃分



本集團視人才為企業走向成功及維持可持續發展之最寶貴資產。本集團致力向員工提供安全及舒適之平台，以供其發展職業專業性及提升。

人力資源政策嚴格遵守香港及中國之適用僱傭法律及規例，包括《僱傭條例》、《強制性公積金計劃條例》、《僱員薪酬條例》、《最低工資條例》、《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》。本集團亦遵守地方政府強制實施以為僱員提供福利之僱員社會保險計劃。人力資源及行政管理部根據最新法律及規例定期審閱及更新相關公司政策，如《員工手冊》。本集團亦遵守地方營運區域有關最低工資及工時之規定。

為吸引優秀員工，本集團根據個人過往表現、個人品性、工作經驗及職業目標提供具競爭力且屬公平之薪酬及福利。本集團亦參考市場指標。人才招募乃未來業務發展之關鍵。為挽留人才，本集團根據整體市場環境、本集團盈利狀況及僱員過往表現定期檢討其薪酬待遇及進行試用及定期評估，以釐定員工薪酬調整，確保員工之努力及貢獻適當地獲得本集團肯定。同時，僱傭合約之任何終止將依據合理及合法理由進行。本集團堅決禁止任何不公平或不合理之解僱。

本集團按照當地僱傭法例及與僱員訂立之僱傭合約釐定僱員工作時數及休息時間。除當地政府僱傭法例所載列之法定假期(例如有薪年假)外，僱員亦有權享有額外休假(例如婚假、侍產假及慰唁假)。

作為平等機會僱主，本集團承諾創造公平、相互尊重及多樣化之工作環境，本集團於所有業務單位中所有人力資源及僱傭決策方面(例如培訓及晉升機會、解僱及退休政策)提倡反歧視及平等機會，而不論其年齡、性別、婚姻狀況、懷孕、家庭條件、殘疾、種族、膚色、世系、民族或種族、國籍、宗教或任何其他非工作相關因素。根據地方條例及規例(例如《香港殘疾歧視條例》及《性別歧視條例》)，平等機會政策絕不容忍任何工作區域歧視、騷擾或傷害。本集團已於《員工手冊》制定報告機制及平等機會政策，以於工作場所創造多樣化之工作環境。人力資源及行政管理部全面負責嚴格遵守有關評估、處理、記錄之國家及公司規例及對相關事件採取紀律行動。

在內部輔導及溝通方面，本集團極為鼓勵一般員工及管理層員工之間有效互相溝通。僱員透過電子郵件、培訓、社交網絡及會議與管理層、同事、集團旗下公司之合作夥伴保持及時順暢溝通。相互溝通系統有利於本集團之決策程序，並使僱主與僱員之關係達致無障礙。此外，本集團於二零一八財政年度舉辦一系列僱員活動，例如節日聚會及宴會。該等活動有利於僱員釋放壓力，體現本集團之企業文化、僱員之間之團結精神及凝聚力。

### B.2. 健康及安全

為提供及維持良好工作條件及安全健康工作環境，安全健康政策符合香港及中國政府制定之多項法律及規例，包括香港《職業安全及健康條例》及《僱員補償條例》、《中華人民共和國職業病防治法》及《工傷保險條例》。

本集團已經成立一個全面機制，致力透過為所有辦公室員工實施一系列職業健康及安全措施，達致工作場所安全。本集團嚴禁於工作場所抽煙及喝酒、調節適當室溫、消毒地氈、為僱員進行健康檢查、於辦公室定期進行應急演習及安全檢查，以維持潔淨、整齊、無煙、無毒、無害、健康及安全之辦公室工作環境。此外，本集團亦為員工舉辦職業健康培訓，以提高僱員之健康意識。本集團之目標為實現無意外工作環境。

## 環境、社會及管治報告

### B.3. 發展及培訓

本集團為員工提供不同之培訓及發展機會，以提升工作相關技能及知識，並透過辦公自動化系統提高營運效率。對新入職僱員而言，本集團提供全方位培訓，以讓其瞭解公司歷史文化、集團內部政策及業務發展。對有經驗僱員而言，本集團就其角色及職位提供相關培訓，例如稅務最新資料、營運系統之實施、風險控制管理及業務合規之最新資料。所有職員每個曆年內必須接受最少四小時培訓。本集團力圖營造可增強僱員專業知識之學習文化氛圍。同時，預期僱員於接受適當培訓後將有更佳工作表現，繼而令本集團受益。此外，本集團亦鼓勵僱員參與外部培訓，以透過不斷學習提升彼等之競爭力及拓展能力。本集團或贊助合資格僱員參與工作相關培訓／發展課程或學術課程。

### B.4. 勞工準則

本集團嚴格遵守香港《僱傭條例》、《中國勞動法》、《中國勞動合同法》及其他營運地區之其他相關勞動法律及規例，以禁止任何童工及強迫勞動僱傭。

為打擊非法僱用童工、未成年勞工及強迫勞工，於確認僱用前，本集團人力資源部門員工會要求應徵者提供有效身份證明文件，確保應徵者可合法受聘。人力資源及行政管理部負責監測及確保遵守禁止童工及強迫勞工之最新相關法律及規例。法務部須監督該等程序之執行。

### 營運措施

#### B.5. 供應鏈管理

作為一間承擔社會責任之企業，保持及管理一條可持續及可靠之供應鏈至關重要。各營運附屬公司嚴格持續監察供應商之質量及供應鏈慣例。

就物業開發及投資業務而言，本集團一般外判建造工程予從事物業開發不同領域之專業獨立建築公司。本集團之項目公司監察建築材料及服務之採購，並負責透過其現有供應商名單、網上媒體、轉介、行業出版刊物及公開招標尋求相關供應商。本集團進行實地考察，以就質量及價格、設備及管理狀況評估潛在承建商之聲譽、技術能力是否符合各開發項目所需之標準及規格，以及其社會及環境責任。選出合資格投標者後，項目公司將於執行開發計劃時與經挑選承建商緊密合作及密切監控各施工階段，以監察各項目之質量及竣工時間表，以及控制成本。此外，本集團要求建築公司就施工質量遵守中國法律及規例，以及其自身標準及規格。

供應商亦須遵從本集團之質量控制程序，包括檢查材料及物資質量、監控供應能力及了解供應商之財務狀況，以確保供應鏈之穩定性。本集團透過相互信任及理解與經挑選供應商維持長期良好關係。

### B.6. 產品責任

作為物業開發商，本集團之業務活動廣泛受中國政府之政策以及其他法律及規例監管，包括但不限於《建設工程安全生產管理條例》、《中華人民共和國建築法》、《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國環境保護法》及《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》。

本集團於項目規劃時設定產品質量目標及制定相應技術標準及施工計劃。此外，項目部門須定期核查施工進度是否與項目計劃相符。當出現重大偏差時，須立即採取決定性措施調整及協調施工計劃。

項目公司須負責整個施工及營運過程中之安全管理工作。本集團就工地突發公共事件制定報告機制及應急計劃，以確保有效及時報告安全事件。此外，本集團為特殊人員及現場工人制定安全保護措施，並定期為工人組織身體檢查，以確保工人之健康。再者，本集團就其僱員於本集團物業施工過程中可能受到之人身傷害責任投購保險。本集團亦為其僱員投購醫療保險及社會福利保險等僱員相關保險。項目主管經理及專業工程師定期對各施工階段之質量進行工程檢查，並評估承建商之工作。本集團物業之安全及質量於各施工階段均受到監控，以確保符合現有之高標準及嚴格規定。

本集團尤為重視客戶／分銷商之意見。本集團設立客戶服務部門，旨在透過於辦公室放置意見箱及開通24小時熱線電話收集市場評論，並就有關產品查詢提供即時回覆。透過內部及外部溝通渠道，本集團可自客戶／分銷商獲取第一手詳細資料。

本集團已發出內部指引，以確保營銷部為顧客提供準確精細之描述及資料，同時符合有關地方營運之相關法律及規例(例如《中華人民共和國廣告法》)。嚴禁員工作出任何失實陳述或誇大之廣告宣傳。本集團聘用法律顧問，以防止違反我們之廣告及標籤慣例。

## 環境、社會及管治報告

本集團致力遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》及香港《個人資料(私隱)條例》，以確保客戶權利得到嚴格保障。所收集之客戶資料僅將用於收集資料之有關用途。本集團概不得向任何未獲授權之第三方提供資料。於業務過程中收集之所有個人資料均被視為保密資料及為妥善存置，並僅供指定人員取閱。本集團力求確保其於業務營運過程中遵守相關法律及規例。

### B.7. 反貪腐

為維持公平、合乎道德及高效之業務及工作環境，本集團嚴格遵守當地與反貪腐及反賄賂有關之法律及規例(不因本集團經營業務所處地區或國家而異)，例如《中華人民共和國反洗錢法》及香港《防止賄賂條例》。

本集團已制定全面內部經營手冊及財務管理政策。此外，本集團已嚴格執行行為守則，包括有關行賄受賄、非法送禮、娛樂及佣金，以及反貪腐之政策。該守則提供舉報本集團內部任何疑屬不正當行為、失當行為或不良行為之渠道及指引而絕不容忍任何形式之貪腐。所有僱員需於履行其職責時恪守誠信及自律原則，並不得參與賄賂、勒索、欺詐及洗錢活動，或於業務營運過程中利用其職務之便進行任何損害本集團利益及影響其業務決策或獨立判斷之活動。僱員、業務單位及個人須簽署預防商業賄賂承諾書／廉潔合作協定，以進一步規管各方之行為及加強業務交易之正直誠信意識。

舉報者可就疑屬不當行為或違規行為向行政總裁或直屬上司作出口頭或書面報告，並提供詳盡細節及支持證據。管理層將對任何可疑或非法行為進行調查，以保障本集團之利益。本集團提倡保密機制，以保護檢舉人免遭不公平之解僱或傷害。構成犯罪者，管理層將於其認為屬必要時向相關監管機關或執法部門報告。

## 社區

### B.8. 社區投資

本集團致力推動經濟及社會發展，為企業發展營造和諧社會。因此，其亦以多種形式積極回饋社會。於二零一七年及二零一八年，其已通過以下方式投資社區：

- 為支援兒童教育捐助人民幣3,000,000元；
- 為整治環境捐助人民幣200,000元；
- 為支援下一代發展捐助人民幣300,000元。

# 企業管治報告

## 企業管治常規

大中華地產控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)致力於本公司及其附屬公司(「本集團」)內維持高水平之企業管治，以提高披露重要資料之透明度。董事會認為此舉對內部管理、財務管理及保障股東權益實屬必要，並相信維持高水平之企業管治對全體股東、投資者及整體業務有利。本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度一直應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)之原則及遵守其規定。

## 董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出具體查詢後，彼等確認已於截至二零一八年十二月三十一日止年度遵守標準守則規定之準則。

## 董事會

董事會負責審閱、評估及落實本公司之策略及政策、年度預算案、業務計劃及表現，並可全面取得有關本集團之足夠而可靠之最新資料，以便彼等作出適時決策。董事會亦透過對本集團事務作出指示及監督，共同負責領導及監控本集團，並促進本集團之成功。

董事會其中一項角色為保障及提升股東價值。董事會秉承忠誠謹慎之態度，並以本公司及其股東最佳利益為依歸。董事會以盡責之態度和有效之方式領導本集團，採納正式職權範圍並細列其職能及責任。其職能及責任包括但不限於確保管理層有足夠能力進行管理以審批目標、策略及業務計劃，並監察本公司道德操守之事宜。管理層有責任及時向董事會提供足夠資料，以便成員作出知情決定以及履行其職務及職責。各董事可個別及獨立地與本集團之高級管理層人員接觸，以於有需要時取得更多資料及作出進一步查詢。

董事會亦負責履行本公司之企業管治職責。董事會之企業管治職責包括發展及檢討本集團之企業管治政策及慣例，檢討及監察董事及高級管理層成員之培訓及持續專業發展，審查本集團之企業管治守則合規情況及本企業管治報告內之披露事項。

董事會目前包括兩名執行董事，即黃世再先生及黃文稀女士；以及三名獨立非執行董事，即鄭康棋先生、梁坤先生及林栢森先生。黃世再先生為黃文稀女士之父親。本公司將繼續物色合適人選出任董事會成員，以使董事會架構達致平衡及多元化，以便董事會能有效行使獨立判斷。

## 企業管治報告

各董事具備不同專業及行業經驗，可為本集團業務及發展帶來寶貴貢獻及提供不同意見與指引。本公司之董事背景及資歷詳情載於本年報第3至4頁。本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性作出之年度確認。本公司認為，所有獨立非執行董事均有足夠獨立性。

獲提名為董事之候選人為經驗豐富及能幹之人才。根據本公司組織章程細則，任何由董事會委任以填補臨時空缺之董事任期僅至其獲委任後之首次股東週年大會為止，並須獲股東重選方可連任。除此之外，所有董事(包括非執行董事)必須每三年至少輪席告退一次。

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，董事會曾舉行合共四次董事會會議，包括根據企業管治守則舉行之每季常規會議。各董事之出席率載於第22頁。

### 主席及行政總裁

於二零零七年八月二十三日，黃文稀女士調任本公司行政總裁，而黃世再先生於二零零七年六月二十九日獲委任為本公司主席。黃世再先生為黃文稀女士之父親。自二零零七年八月二十三日起，主席及行政總裁之職責有清晰劃分。主席之主要角色為肩負領導董事會之責任及確保其有效履行職責。行政總裁則負責本集團業務之日常管理。

### 董事會委員會

董事會已根據企業管治守則設立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。委員會會獲提供充足資源以履行彼等之職責，並可於適當時及按要求而尋求獨立專業意見。有關該等董事會委員會之詳情(包括其組成、主要職責及職能，以及其於截至二零一八年十二月三十一日止年度履行之職務)載列如下：

### 薪酬委員會

薪酬委員會目前由一名執行董事，即黃世再先生；以及三名獨立非執行董事，即鄭康棋先生(薪酬委員會主席)、梁坤先生及林栢森先生組成。薪酬委員會負責檢討並釐定本公司董事及高級管理層之薪酬政策。

薪酬委員會主要負責：

- (i) 定期檢討本集團董事及高級管理層之薪酬政策；
- (ii) 就本公司所有董事及高級管理層薪酬之政策及架構，以及就發展有關薪酬政策制訂正規及透明程序向董事會提出建議；

## 企業管治報告

- (iii) 就本公司董事之薪酬方案向董事會提出建議；
- (iv) 釐定由本公司董事提呈可吸引、激勵及留聘能幹員工之高級管理層薪酬方案；
- (v) 參照董事會不時議決之公司目標及宗旨，檢討及批准與業績掛勾之薪酬；
- (vi) 檢討及批准有關執行董事及高級管理層免職或離職或獲委任時應付予彼等之酬金，或有關董事失責被罷免或撤職的任何賠償安排；及
- (vii) 就執行董事及若干高級管理層之長期激勵計劃之架構向董事會提出建議。

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，薪酬委員會曾舉行一次會議，以審閱及批准本公司董事之薪酬及本公司高級管理層之酌情獎金。各委員會成員之出席率載於第22頁。

### 審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事，即鄭康祺先生（審核委員會主席）、梁坤先生及林栢森先生組成。審核委員會定期與本集團高級管理人員開會，檢討本集團內部監控制度之成效以及中期及年度報告。

審核委員會主要負責：

- (i) 向董事會作出委任、續聘及罷免外聘核數師之建議，以及批准外聘核數師之薪酬及委任條款，並處理任何有關該核數師辭任及辭退該核數師之事宜；
- (ii) 檢討及監督外聘核數師之獨立性及客觀性，並根據適用之準則檢討核數程序之成效；
- (iii) 與董事會、高級管理層及核數師聯繫，以監察財務報表、中期及年度報告之真確性，尤其其會計政策與慣例及遵守會計準則、上市規則與其他有關財務報告的法律規定之詳情；
- (iv) 檢討財務監控、內部監控及風險管理制度，以確保本公司管理層履行其職務，建立有效之內部監控制度；及
- (v) 審閱外聘核數師呈交之報告及管理函件，並考慮董事會委派或其自發進行之內部監控事務之任何重要調查結果，以及管理層之回應。

## 企業管治報告

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，審核委員會曾舉行兩次會議，以審閱本集團本年度之財務業績及所採納之會計原則及慣例，並亦已審閱有關檢討本集團財務系統及內監控程序之報告。

### 提名委員會

本集團於二零一二年三月六日設立提名委員會，其由一名執行董事，即黃世再先生(提名委員會主席)及兩名獨立非執行董事，即鄭康棋先生及林栢森先生組成。提名委員會主要負責：

- (a) 至少每年檢討董事會之架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並按本公司之企業策略向董事會提出任何修改建議；
- (b) 物色及提名合資格成為董事會新增成員或填補董事會空缺之人選，以供董事會批准；
- (c) 就股東根據本公司組織章程細則重選任何董事之相關條文向董事會作出建議；
- (d) 如屬獨立非執行董事之委任及重新委任，參考上市規則不時生效之相關指引或規定評核候選人之獨立性；及
- (e) 經參考上市規則不時生效之相關指引或規定每年評核獨立非執行董事之獨立性。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，提名委員會曾舉行一次會議，以就重新委任董事向董事會作出建議。

### 董事出席董事會及委員會會議之情況

下表列示截至二零一八年十二月三十一日止年度董事出席股東大會、董事會及委員會會議之情況：

	股東大會	董事會會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議
<b>執行董事</b>					
黃世再	0/1	4/4	不適用	1/1	1/1
黃文稀	1/1	4/4	不適用	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>					
鄭康棋	1/1	4/4	2/2	1/1	1/1
梁坤	1/1	4/4	2/2	1/1	不適用
林栢森	1/1	4/4	2/2	1/1	1/1

# 企業管治報告

## 董事會之授權

董事會負責釐定整體策略和企業發展方向，確保業務運作妥為受到監察。董事會保留關於本集團所有政策事宜及重要交易之決策權。董事會將日常營運事宜委以負責本集團不同方面之運作之高級職員。

## 董事及高級職員之責任

本公司已遵照企業管治守則就對董事提呈之法律行動投購適當保險，並每年檢討保險保障範圍。

## 對董事之培訓及支持

每名新董事最初獲委任時均獲發就職指引，以確保彼充分瞭解本公司業務及營運。本公司亦將安排培訓及提供培訓資助，適當地著重董事的角色、職能及責任。

本集團鼓勵全體董事參與持續專業發展以發展，及更新其知識及技能。本公司以研討會及提供培訓教材之形式為董事安排適當培訓。根據董事所提供之記錄，董事於截至二零一八年十二月三十一日止年度所接受培訓概述如下：

董事名稱	企業管治，內幕消息及其他相關題目之培訓
<b>執行董事</b>	
黃世再先生	✓
黃文稀女士	✓
<b>獨立非執行董事</b>	
鄭康棋先生	✓
梁坤先生	✓
林栢森先生	✓

## 問責性及審核

董事會負責確保根據有關法定規定及適用會計準則編製本公司及本集團之財務報表，並確保適時刊發財務報表，且就本集團業務及財務資料提供真實公平之意見。編製財務報表時，董事會採納香港會計師公會頒佈與其業務有關之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋，以及香港公認會計準則及香港公司條例披露規定。

董事會並不知悉有任何重大不確定因素，乃有關於對本集團按持續經營基準經營之能力上可能產生之重大疑問之事件或狀況。董事會已按持續經營基準編製財務報表。

## 企業管治報告

外聘核數師對財務申報之責任載於本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表隨附之獨立核數師報告。

董事會已遵照企業管治守則之條文，檢討本集團內部監控制度之成效，以保障股東之投資及本集團之資產。該項檢討旨在為重大錯誤陳述、錯誤、損失或欺詐提供合理但非絕對之保證，並管理而非消除本集團業務目標未能實現之風險。

### 核數師酬金

截至二零一八年十二月三十一日止年度，就核數師服務本公司已付及應付核數師酬金如下：

所提供服務	千港元
核數服務	950

### 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表由中審眾環(香港)會計師事務所有限公司審核，其於二零一六年二月二十九日獲委任為本公司核數師，以填補安永會計師事務所於二零一六年二月二十九日辭任產生之臨時空缺。

除上文所披露者外，過往三年內核數師並無任何其他變動。

### 內部監控及風險管理

董事會負責維持健全有效之內部監控及風險管理制度，以保障本集團資產及股東利益，並定期檢討及監控本集團內部監控及風險管理系統之成效，以確保足夠內部監控及風險管理系統。該項檢討旨在為對重大失實陳述、錯誤、損失或欺詐提供合理但並非絕對之保證，並管理而非消除本集團業務目標未能實現之風險。

基於本集團之規模及本著成本效益，本集團並無設立內部審計職能。截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事會透過其審核委員會檢討本集團內部監控及風險管理系統之成效。本公司外聘核數師所識別有關本集團內部監控及風險管理之主要發現及經討論之發現及為應對該等發現而採取之行動或措施，已於審核委員會會議上向審核委員會匯報。本公司認為，內部監控系統及風險管理於回顧年內屬有效。截至二零一八年十二月三十一日止年度，概無發現有關本集團內部監控及風險管理系統需要重大修正之重大事宜。

# 企業管治報告

## 公司秘書

楊利女士於二零一六年八月二十六日獲委任本公司之秘書。楊女士確認，彼於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間已接受不少於十五小時之相關專業培訓。其履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

## 股東權利

### 股東召開股東特別大會及於股東大會上提呈建議程序

任何一名或多名於提交要求當日持有不少於附帶權利於本公司股東大會上投票之本公司實繳股本二十分之一之股東，可隨時致函本公司董事會，地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6403A-4室，提出書面要求就處理該要求內指明之任何事務由董事會召開股東特別大會。倘董事會未能於送達要求後二十一天內召開有關大會(大會日期為發出召開大會通知當日起計不超過二十八天)，則提出要求之股東可以同樣方式自行召開大會，而因董事會未能召開會議致使提出要求股東就此產生之所有合理費用將由本公司支付。

### 向董事會提問程序

股東可致函本公司之秘書，地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6403A-4室，向董事會提問及表達意見。本公司之公司秘書負責將屬於董事會直接職責範圍內事宜之通訊轉交董事會，並將有關一般業務事宜之通訊(例如建議及查詢)轉交本公司之行政總裁。

## 投資者關係

### 組織章程文件

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司之組織章程文件概無任何變動。

### 與股東之溝通

本公司相信，定期且及時與股東溝通有助股東更了解本公司業務及本公司之經營方式。為促進與公眾之有效溝通，本公司設立網站([www.greatchinaproperties.com](http://www.greatchinaproperties.com))，提供有關本公司主要業務之全面資訊，並刊載財務資料及公佈、年度及中期報告，以及股東通函。

董事會致力維持與股東持續對話。董事會主席及董事會委員會成員須出席股東週年大會，以回答股東提問。

根據上市規則，於本公司股東大會進行之表決須以投票表決方式進行。投票結果將於股東大會宣佈，並刊載於聯交所及本公司之網站。

## 董事會報告

董事會(「董事會」)欣然提呈其年度報告連同截至二零一八年十二月三十一日止年度本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)經審核綜合財務報表。

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。有關附屬公司主要業務之詳情載於綜合財務報表附註15。自證券及期貨事務監察委員會取得第4類及第9類牌照後，本集團已於截至二零一八年十二月三十一日止年度開始從事證券諮詢及資產管理業務。

### 業績及股息

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績載於綜合全面收益表第41頁。

董事會並不建議就本年度派發任何股息。

### 業務回顧

本集團年內之業務回顧及本集團未來業務發展之討論載於本報告管理層討論及分析中「業務回顧」一節。本集團可能面對之潛在風險及不確定因素之描述載於綜合財務報表附註38。

### 五年財務摘要

本集團截至二零一四年、二零一五年、二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止五個年度之已公佈業績，以及資產及負債摘要(摘錄自己公佈經審核綜合財務報表)載於第118頁。此概要並不構成經審核綜合財務報表之一部分。

### 物業、廠房及設備以及投資物業

本集團物業、廠房及設備以及投資物業於年內之變動詳情分別載於綜合財務報表附註12及13。有關本集團投資物業之進一步詳情載於第119頁。

### 股本及購股權

本公司股本及購股權於年內之變動詳情分別載於綜合財務報表附註29及30。

### 儲備

本公司及本集團之儲備於年內之變動詳情分別載於綜合財務報表附註39(a)及綜合權益變動表。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

# 董事會報告

## 董事

本公司於年內或自年末起至本報告日期止期間之董事如下：

### 執行董事

黃世再  
黃文稀

### 獨立非執行董事

鄭康棋  
梁坤  
林栢森

於本年內或於年末起至本報告日期止期間，本公司附屬公司之董事為黃文稀女士及楊利女士。

鄭康棋先生及梁坤先生均於二零零六年六月八日獲委任為獨立非執行董事，任期將於股東週年大會屆滿，且二人合資格及願意膺選連任。

根據章程細則第103(A)條，黃世再先生、黃文稀女士及林栢森先生將輪席告退。所有退任董事均合資格及願意於股東週年大會膺選連任。

鄭康棋先生、梁坤先生及林栢森先生各自己出任獨立非執行董事逾九年。儘管鄭康棋先生、梁坤先生及林栢森先生各自己出任獨立非執行董事逾九年，(i)董事會已根據上市規則第3.13條所載標準評估及審閱獨立性年度確認書，並確認鄭康棋先生、梁坤先生及林栢森先生各自仍屬獨立人士；(ii)本公司提名委員會已評估及信納鄭康棋先生、梁坤先生及林栢森先生各自之獨立性；及(iii)董事會認為，鄭康棋先生、梁坤先生及林栢森先生各自仍獨立於管理層，亦不存在可能嚴重影響彼等作出獨立判斷之任何關係。鑒於上述因素及相關人士於本公司業務經營所在之商界之經驗及知識，董事會將建議鄭康棋先生、梁坤先生及林栢森先生於下屆股東週年大會膺選連任。

除上市規則及相關服務合約規定者外，各獨立非執行董事之任期均為委任日期起直至下屆股東週年大會止，屆時須按照本公司組織章程細則輪席告退。

## 董事及高級管理層履歷

有關本公司董事及本集團高級管理層之履歷詳情載於本年報第3至4頁。

## 管理合約

於年內，本公司並無就本公司整體或任何重要業務之管理及行政工作簽訂或存有任何合約。

# 董事會報告

## 於交易、安排或合約之重大權益

董事經考慮後認為，於年末或年內任何時間，本公司董事或董事關連實體概無於其附屬公司已訂立與本公司業務有關之重要交易、安排及合約中擁有任何重大直接或間接權益。

## 董事及主要行政人員於證券中之權益

於二零一八年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(i)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及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

## 於本公司股份及相關股份之好倉：

董事名稱	持有權益之身份	擁有權益之股份／相關股份數目			總計	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註1)
		個人權益	法團權益	相關權益		
黃世再先生(附註2)	實益擁有人	1,848,162,476	-	1,000,000	1,849,162,476	55.82
黃文稀女士(附註3)	實益擁有人	353,667,996	282,133,413	1,000,000	636,801,409	19.22
鄭康棋先生(附註4)	實益擁有人	-	-	1,000,000	1,000,000	0.03
梁坤先生(附註4)	實益擁有人	-	-	1,000,000	1,000,000	0.03
林栢森先生(附註4)	實益擁有人	-	-	1,000,000	1,000,000	0.03

附註：

1. 本公司之持股百分比乃按於二零一八年十二月三十一日已發行3,312,698,406股股份計算。
2. 所披露權益指(i)黃先生於1,848,162,476股股份中之個人權益；及(ii)根據二零一一年購股權計劃授出之1,000,000股非上市實物結算購股權。
3. 所披露權益指(i)黃女士於353,667,996股股份中之個人權益；(ii)黃女士擁有100%股權之智華集團有限公司所持有之282,133,413股股份；及(iii)根據二零一一年購股權計劃授出之1,000,000股非上市實物結算購股權。
4. 相關權益為根據二零一一年購股權計劃授出之非上市實物結算購股權。

## 董事會報告

除上文所披露者外，截至二零一八年十二月三十一日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(i)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及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司發行人進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

### 收購股份或債券之安排

根據本公司於二零一三年一月二十三日之購股權計劃，本公司董事黃世再先生、黃文稀女士、鄭康棋先生、梁坤先生及林栢森先生獲授購股權，按行使價格0.44港元認購本公司合共5,000,000股普通股。於年末，5,000,000份購股權仍未獲行使。如綜合財務報表附註30所披露，該安排按以股份為基礎之付款交易於綜合財務報表中入賬。於年內任何時間任職並持有或由其代名人持有根據有關安排收購之股份之董事包括黃世再先生、黃文稀女士、鄭康棋先生、梁坤先生及林栢森先生。

### 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，據本公司任何董事及主要行政人員所知，下列人士（除本公司董事或主要行政人員外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在所有情況下可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益。

### 於本公司股份之好倉

股東名稱	權益類別	所持股份總數	所佔已發行股份總數概約百分比
智華集團有限公司	公司	282,133,413	8.52

智華集團有限公司（「智華」）為一間由黃文稀女士擁有100%股權之公司。根據證券及期貨條例，黃文稀女士被視為於智華所持有之282,133,413股股份中擁有權益。黃女士為智華之唯一董事。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，本公司並不知悉有任何其他人士（除本公司董事或主要行政人員外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在所有情況下可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益。

## 董事會報告

### 獲准許彌償保證條文

於本財政年度內及直至本報告日期為止，本公司按有關法規之允許，備有以本公司及其附屬公司董事為受益人之彌償條文。獲准許彌償條文之規定載於本公司組織章程細則，以及於本集團為董事及高級行政人員投購之責任保險內，有關保險就董事之責任及彼等可能面對法律訴訟而產生相關費用作出賠償。

### 獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出之年度確認書。提名委員會亦已評估獨立非執行董事之獨立性，並信納彼等具有足夠獨立性。因此，本公司認為，所有獨立非執行董事均有足夠獨立性。

### 關連交易及持續關連交易

本集團於年內已進行下列持續關連交易，若干有關詳情已遵照聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14A章予以披露。有關該等交易之進一步詳情載於綜合財務報表附註34。

### 物業租賃協議

於二零一七年四月二十八日，(i)本公司全資附屬公司滙通天下控股(中國)有限公司(「滙通中國」)與大中華國際集團(中國)有限公司(「大中華」)訂立第一份二零一七年物業租約；(ii)大中華實業(惠州)有限公司(「大中華(惠州)」)與大中華訂立第二份二零一七年物業租約；以及(iii)汕尾市大中華實業有限公司(「大中華(汕尾)」)與大中華訂立第三份二零一七年物業租約。滙通中國、大中華(惠州)及大中華(汕尾)均為本公司全資附屬公司。大中華由本公司主要股東、主席兼執行董事黃世再先生間接全資擁有。黃先生亦為大中華之董事。因此，大中華為本公司之關連人士。因此，該等交易構成本公司之持續關連交易。

根據該等二零一七年物業租約，(i)滙通中國須每月支付租金人民幣68,000元及每月管理費、空調運行費及維護費人民幣12,260元；(ii)大中華(惠州)須每月支付租金人民幣85,000元及每月管理費、空調運行費及維護費人民幣15,325元；以及(iii)大中華(汕尾)須每月支付租金人民幣51,000元及每月管理費、空調運行費及維護費人民幣9,195元。有關該等交易之詳情，請參閱本公司日期為二零一七年四月二十八日之公佈。

## 董事會報告

上述持續關連交易並未超過相關年度上限金額。獨立非執行董事已審閱本公司之持續關連交易並確認有關交易為：

- i. 於本集團普通及日常業務過程中訂立；
- ii. 按照普通商業條款；及
- iii. 根據監管該等交易之相關協議訂立，條款屬合理公平且符合本公司股東之整體利益。

本公司核數師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司已獲委聘，以根據香港核證委聘準則第3000號審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘，並參照香港會計師公會頒佈之實務說明第740號關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件就本集團之持續關連交易出具報告。中審眾環(香港)會計師事務所有限公司已出具一封無保留意見函件，當中載有彼等對本集團根據上市規則第14A.56條所披露持續關連交易之審核結果及結論。本公司已向香港聯交所提供核數師函件之副本。

### 董事於競爭業務之權益

於二零一八年十二月三十一日，董事及彼等各自之聯繫人於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭業務之權益載列如下：

董事名稱	被視為擁有與本集團業務構成或可能構成競爭之業務之實體名稱	有關被視為與本集團業務構成競爭之實體之業務說明	董事於實體之權益性質
黃世再先生	大中華 <sup>#</sup>	物業發展及投資	最終實益擁有人及董事

<sup>#</sup> 有關業務可能透過其附屬公司或所涉及實體之聯營公司或以其他形式之投資進行。由於董事會乃獨立於上述公司之董事會且並無本公司董事對董事會有控制權，故本集團有能力經營獨立於有關公司業務且按公平磋商原則進行之業務。

於二零一八年十二月三十一日，除上文所披露者外，概無董事或彼等各自之聯繫人於任何與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

## 董事會報告

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出具體查詢後，彼等確認已於截至二零一八年十二月三十一日止年度遵守標準守則規定之準則。

### 企業管治

本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間已採納並全面遵守上市規則附錄14所載企業管治守則之守則條文。本公司企業管治報告之詳情載於第19至25頁。

### 股票掛勾協議

本公司於二零一一年五月二十三日採納購股權計劃(「二零一一年購股權計劃」)。於截至二零一八年十二月三十一日止年度年初及年末，根據二零一一年購股權計劃尚未行使購股權及於相關期間根據二零一一年購股權計劃已授出、行使、失效或註銷之購股權之詳情如下：

參與人	授出日期	購股權行使期間	購股權行使價格 港元	於二零一八年	截至	截至	截至	於二零一八年
				一月一日持有之 購股權數目	二零一八年 十二月三十一日 止年度已授出	二零一八年 十二月三十一日 止年度已行使	二零一八年 十二月三十一日 止年度已失效/ 已註銷	十二月三十一日 持有之 購股權數目
<b>董事</b>								
黃世再先生	23/1/2013	23/1/2015至 22/1/2023	0.440	1,000,000	-	-	-	1,000,000
黃文稀女士	23/1/2013	23/1/2015至 22/1/2023	0.440	1,000,000	-	-	-	1,000,000
鄭康棋先生	23/1/2013	23/1/2015至 22/1/2023	0.440	1,000,000	-	-	-	1,000,000
梁坤先生	23/1/2013	23/1/2015至 22/1/2023	0.440	1,000,000	-	-	-	1,000,000
林栢森先生	23/1/2013	23/1/2015至 22/1/2023	0.440	1,000,000	-	-	-	1,000,000
小計				5,000,000	-	-	-	5,000,000
<b>僱員</b>	23/1/2013	23/1/2015至 22/1/2023	0.440	500,000	-	-	-	500,000
<b>總計</b>				<b>5,500,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,500,000</b>

於二零一八年十二月三十一日，根據二零一一年購股權計劃，本公司擁有5,500,000股尚未行使購股權。

## 董事會報告

### 薪酬政策

本集團僱員之薪酬乃根據彼等之表現、資歷及工作能力釐定。管理層之薪酬建議經薪酬委員會參考董事會之企業目標及宗旨檢討及批准。

本公司董事及高級管理層之薪酬乃由本公司薪酬委員會經參考本公司之經營業績、個人表現及可資比較市場統計後釐定。截至二零一八年十二月三十一日止年度董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註8。

於二零一八年十二月三十一日，不計及董事，本集團聘用114名僱員(二零一七年十二月三十一日：146名僱員)，相關員工成本約18,700,000港元(二零一七年十二月三十一日：約16,960,000港元)。每年檢討之員工薪酬福利包括薪金/工資，以及醫療保險、公積金及購股權等其他福利。

### 退休福利計劃

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度退休福利計劃之詳情載於第72頁之「其他僱員福利」分節。

### 主要客戶及供應商

截至二零一八年十二月三十一日止年度，來自本集團最大客戶之收益約1,482,000港元(二零一七年：1,413,000港元)。

本集團並無主要供應商(定義見上市規則)。

於年內任何時間，概無董事、董事之聯繫人或據董事所知擁有本公司股本5%以上之本公司股東於本集團任何主要客戶中擁有權益。

### 優先購股權

本公司組織章程細則並無關於優先購股權之規定，致使本公司須按比例向現有股東發售新股份。

### 充足公眾持股量

根據本公司所得公開資料及據董事所知，於本報告日期，本公司已維持足夠公眾持股量，符合上市規則不少於本公司已發行股份25%之規定。

### 審核委員會

本公司已根據上市規則附錄14所載之規定設立審核委員會，以審閱及監管本集團財務報告過程及內部監控。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事，即鄭康祺先生(審核委員會主席)、梁坤先生及林栢森先生組成。審核委員會已審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年業績。

## 董事會報告

### 核數師

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由中審眾環(香港)會計師事務所有限公司審核，其於二零一六年二月二十九日獲委任為本公司核數師，以填補安永會計師事務所於二零一六年二月二十九日辭任產生之臨時空缺。

除上文所披露者外，過往三年內核數師概無其他變動。

代表董事會

主席

**黃世再**

香港，二零一九年三月二十九日

# 獨立核數師報告



**MAZARS CPA LIMITED**  
**中審眾環(香港)**會計師事務所有限公司  
42<sup>nd</sup> Floor, Central Plaza,  
18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道18號中環廣場42樓  
Tel電話: (852) 2909 5555  
Fax傳真: (852) 2810 0032  
Email電郵: info@mazars.hk  
Website網址: www.mazars.hk

致大中華地產控股有限公司全體股東  
(於香港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41至117頁大中華地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈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 貴集團於二零一八年十二月三十一日之財務狀況及其截至該日止年度之財務表現及現金流量，並已遵照香港公司條例妥為編製。

## 意見基礎

我們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。我們在該等準則下承擔之責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔之責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得之審計憑證能充足及適當地為我們之審計意見提供基礎。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項乃根據我們專業判斷，認為對審計本年度綜合財務報表最為重要之事項。該等事項為我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理，而不會對該等事項提供單獨意見。

關鍵審計事項	我們進行審計時如何處理關鍵審計事項
<p><b>投資物業之估值</b></p> <p>參閱綜合財務報表附註13。</p> <p>於二零一八年十二月三十一日，貴集團按公允價值計量之已落成投資物業為213,138,000港元。公允價值乃由貴集團根據由外聘之獨立專業估值師（「估值師」）進行估值後釐定。</p> <p>已落成投資物業之估值涉及重大判斷及估計，包括估值技術之確定及對應模式中不同輸入數據之選擇。</p>	<p>已落成投資物業之估值程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 審閱估值師之估值報告並與管理層及估值師進行討論，以瞭解估值基準及方法，以及所應用之相關假設；</li><li>• 評估估值師之客觀性、獨立性及能力；及</li><li>• 抽樣獲取估值師使用之市場交易之相關數據（包括可比較個案），並評估適合性。</li></ul> <p>我們認為，已落成投資物業之估值獲現有證據支持。</p>

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

#### 發展中物業及持作出售物業之估值

參閱綜合財務報表附註17及18。

於二零一八年十二月三十一日，貴集團擁有多項位於中華人民共和國之發展中物業及持作出售物業(「該等物業」)，其賬面值分別為611,876,000港元及727,797,000港元。

該等物業按個別物業基準以成本與可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值乃按實際或估計售價減估計竣工成本及作出銷售所需之估計成本計算。可變現淨值乃由貴集團根據由外聘之估值師進行估值後釐定。

倘發展中物業及持作出售物業之實際可變現淨值因市場狀況變動及／或預算開發成本出現重大變更而低於預期，則可能會導致發展中物業及持作出售物業重大撇減。

### 我們進行審計時如何處理關鍵審計事項

該等物業之估值程序包括：

- 審閱估值師之估值報告並與管理層及估值師進行討論，以瞭解估值基準及方法，以及所應用之相關假設；
- 評估估值師之客觀性、獨立性及能力；
- 通過與貴集團開發之其他物業所產生之實際建設成本比較，評估該等物業之建設預算之合理性；及
- 抽樣獲取估值師使用之市場交易之相關數據(包括可比較個案)，並評估適合性。

我們認為，該等物業之估值獲現有證據支持。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們進行審計時如何處理關鍵審計事項
<p><b>商譽減值之評估</b></p> <p>參閱綜合財務報表附註14。</p> <p>於二零一八年十二月三十一日，貴集團與收購一間全資附屬公司有關之商譽為204,986,000港元。</p> <p>就年度減值檢討而言，商譽獲分配至現金產生單位(「現金產生單位」)及管理層使用現金流預測根據計算使用價值釐定現金產生單位之可收回款項。此需要管理層對增長率、貼現率及相關現金流量作出重大判斷。為支持管理層之估計，貴集團於報告期末委聘估值師對現金產生單位進行估值。</p> <p>管理層認為，商譽並無減值。</p>	<p>商譽減值之評估程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 審閱估值師之估值報告並與管理層及估值師進行討論，以瞭解估值基準及方法，以及所應用之相關假設；</li><li>• 評估估值師之客觀性、獨立性及能力；</li><li>• 評估計算使用價值所用假設、方法及主要輸入數據(包括增長率及折現率)之合理性；及</li><li>• 考慮主要假設可能出現下行變動之敏感度分析結果。</li></ul> <p>我們認為，管理層對商譽並無減值之結論獲現有證據支持。</p>

## 其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括刊載於年報內所有資料，但不包括綜合財務報表及我們出具之核數師報告。

我們對綜合財務報表發表之意見並不涵蓋其他資料，亦不會就此發表任何形式之鑒證結論。

就我們審計綜合財務報表而言，我們負責閱讀其他資料，從而在此過程中考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中獲悉之資料存在重大不符或似乎存在重大錯誤陳述之情況。基於我們已執行工作，倘我們認為此其他資料存在重大錯誤陳述，則須報告該事實。我們就此並無任何事項須報告。

## 獨立核數師報告

### 董事及治理層就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例編製真實而公平之綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述所必需之內部監控負責。

編製綜合財務報表時，董事須負責評估 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之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。

被視為管治負責人之審計委員會協助董事履行監督 貴集團財務報告過程之責任。

### 核數師就審計綜合財務報表須承擔之責任

我們目標為對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見之核數師報告。我們根據香港公司條例第405條僅向 閣下(作為整體)作出本報告，除此以外不可用作其他用途。我們概不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔責任。

合理保證為高水平保證，惟不能保證按照香港審計準則進行之審計總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，倘合理預期有關錯誤陳述單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者根據該等綜合財務報表作出經濟決定，則被視作重大。

作為根據香港審計準則進行審計一部分，我們會在審計過程中運用專業判斷及保持專業懷疑態度。我們亦會：

- 識別及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之風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，並獲取充足和適當審計憑證，作為我們意見基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現由於欺詐而導致重大錯誤陳述之風險高於未能發現由於錯誤而導致重大錯誤陳述之風險。
- 了解及審計相關內部監控，以設計在有關情況下屬適當之審計程序，但目的並非對 貴集團內部監控之有效性發表意見。
- 評價董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計及相關披露是否合理。

# 獨立核數師報告

## 核數師就審計綜合財務報表須承擔之責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論，並根據所獲取之審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關之重大不確定因素，從而可能導致對 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定因素，則須於核數師報告中提請注意綜合財務報表中之相關披露，或倘有關披露不足，則須修訂意見。我們得出之結論乃基於核數師報告日期止所取得之審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表之整體呈報、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公平反映有關交易及事項。
- 就 貴集團之實體或業務活動之財務資料取得足夠合理審核證明，以就綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及進行集團審核。我們僅就出具之審核意見負責。

我們就(其中包括)審計之計劃範圍、時間安排及重大審計發現(包括我們在審計中識別出內部控制之任何重大缺陷)與審計委員會溝通。

我們亦向 貴公司審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性之相關專業道德要求，並與彼等溝通可能合理地被認為會影響我們獨立性之所有關係和其他事項，以及相關防範措施(如適用)。

從與審計委員會溝通之事項中，我們決定該等對審計本期綜合財務報表最為重要之事項，因而構成關鍵審計事項。除非法律及規例不允許公開披露該等事項，或在極端罕見情況下，我們認為披露該等事項所造成之負面後果合理預期將可能超過公眾知悉事項產生之利益，則我們決定不應在報告中描述該等事項。

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零一八年三月二十九日

出具本獨立核數師報告之審計項目執業董事為：

陳志明

執業證書編號：P05132

# 綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	5	87,228	34,251
銷售及服務成本		(59,778)	(28,862)
毛利		27,450	5,389
其他收入及收益	5	537	537
銷售及分銷開支		(3,931)	(4,173)
行政及經營開支		(31,277)	(32,032)
匯兌(虧損)/收益淨額		51,055	(45,036)
財務費用	6	(29)	(39)
投資物業之公允價值收益淨額	13	-	1,092
除稅前收益/(虧損)	7	43,805	(74,262)
所得稅開支	10	(2,093)	(612)
年內收益/(虧損)		41,712	(74,874)
以下人士應佔年內收益/(虧損)：			
— 本公司擁有人		41,712	(74,874)
— 非控股權益		-	-
		41,712	(74,874)
本公司擁有人應佔每股收益/(虧損) 基本及攤薄	11	1.26港仙	(2.26港仙)
年內其他全面(虧損)/收益 可能於往後重新分類至損益之項目： 因換算海外業務而產生之匯兌差額		(113,763)	116,834
年內全面(虧損)/收益總額		(72,051)	41,960
以下人士應佔年內全面(虧損)/收益總額			
— 本公司擁有人		(72,051)	41,960
— 非控股權益		-	-
		(72,051)	41,960

# 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	170,792	167,562
投資物業	13	227,911	242,911
商譽	14	204,986	218,470
於聯營公司之權益	16	135,023	143,905
發展中物業	17	611,876	645,641
預付款項	20	-	66
<b>非流動資產總額</b>		<b>1,350,588</b>	1,418,555
<b>流動資產</b>			
持作出售物業	18	727,797	753,827
貿易應收款項	19	381	570
預付款項、按金及其他應收款項	20	16,883	18,974
按公允價值計入損益之股本投資	21	15	15
現金及銀行結餘	22	12,802	24,471
<b>流動資產總額</b>		<b>757,878</b>	797,857
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	23	22,734	21,138
其他應付款項及應計費用	24	108,788	133,209
融資租賃承擔之即期部分	27	517	521
應付關連公司款項	25	139,061	146,727
應付主要股東款項	26	767,495	759,979
應付稅項		415	140
<b>流動負債總額</b>		<b>1,039,010</b>	1,061,714
<b>流動負債淨額</b>		<b>(281,132)</b>	(263,857)
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>1,069,456</b>	1,154,698
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	28	169,245	181,919
融資租賃承擔之非即期部分	27	23	540
<b>非流動負債總額</b>		<b>169,268</b>	182,459
<b>資產淨額</b>		<b>900,188</b>	972,239
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	29	905,676	905,676
其他(虧損)/儲備		(5,501)	66,550
<b>非控股權益</b>		<b>900,175</b>	972,226
		13	13
<b>權益總額</b>		<b>900,188</b>	972,239

董事會於二零一九年三月二十九日批准及授權發行，並由以下董事代表簽署

黃世再  
董事

黃文稀  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	股本	股本 削減儲備*	以股份 為基礎之 付款儲備*	匯兌儲備*	累計虧損*	總計	非控股權益	總計
	(千港元)	(附註i) (千港元)	(附註ii) (千港元)	(附註iii) (千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)
於二零一七年一月一日	905,676	265,505	1,607	(150,118)	(92,404)	930,266	13	930,279
年內虧損	-	-	-	-	(74,874)	(74,874)	-	(74,874)
年內其他全面虧損：								
因換算海外業務而產生之匯兌差額	-	-	-	116,834	-	116,834	-	116,834
年內全面收益／(虧損)總額	-	-	-	116,834	(74,874)	41,960	-	41,960
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年 一月一日	905,676	265,505	1,607	(33,284)	(167,278)	972,226	13	972,239
年內溢利	-	-	-	-	41,712	41,712	-	41,712
年內其他全面虧損：								
因換算海外業務而產生之匯兌差額	-	-	-	(113,763)	-	(113,763)	-	(113,763)
年內全面(虧損)／收益總額	-	-	-	(113,763)	41,712	(72,051)	-	(72,051)
於二零一八年十二月三十一日	<b>905,676</b>	<b>265,505</b>	<b>1,607</b>	<b>(147,047)</b>	<b>(125,566)</b>	<b>900,175</b>	<b>13</b>	<b>900,188</b>

\* 該等儲備指綜合財務狀況表之綜合虧損合共5,501,000港元(二零一七年：綜合儲備66,550,000港元)。

附註：

- (i) 股本削減儲備指資本削減交易產生之盈餘，而該儲備為不可分派。
- (ii) 以股份為基礎之付款儲備包括尚未行使之已授出購股權之公允價值，進一步詳情載於綜合財務報表附註之以股份為基礎之付款交易之會計政策。
- (iii) 匯兌儲備包括所有因換算財務報表之海外業務而產生之匯兌差額。

# 綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經營業務所用現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		43,805	(74,262)
經以下調整：			
銀行利息收入		(156)	(150)
按公允價值計入損益之股本投資之公允價值虧損		-	91
投資物業之公允價值收益		-	(1,092)
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損		(7)	61
折舊		3,075	3,081
財務費用		29	39
匯兌差額淨額		(51,802)	45,466
		(5,056)	(26,766)
持作出售物業增加		(19,679)	(130,809)
發展中物業增加		(6,085)	(40,142)
貿易應收款項減少		154	768
按金、預付款項及其他應收款項減少／(增加)		1,013	(7,864)
貿易應付款項增加／(減少)		2,901	(681)
其他應付款項及應計費用(減少)／增加		(16,340)	51,277
經營所用現金		(43,092)	(154,217)
已付中國稅項		(3,333)	(2,641)
經營業務所用現金流量淨額		(46,425)	(156,858)
投資業務所用現金流量			
已收銀行利息		156	150
出售物業、廠房及設備所得款項		27	84
購買物業、廠房及設備		(16,483)	(68,666)
已抵押及受限制銀行結餘減少／(增加)		5,771	(11,686)
投資業務所用現金流量淨額		(10,529)	(80,118)
融資活動所得現金流量			
已付利息		(29)	(39)
來自主要股東之墊款	37(b)	66,654	243,754
向主要股東還款	37(b)	(14,941)	(128)
來自關連公司之墊款	37(b)	1,777	26
向關連公司還款	37(b)	(387)	(983)
償還融資租賃承擔	37(b)	(521)	(420)
融資活動所得現金流量淨額		52,553	242,210
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(4,401)	5,234
年初之現金及現金等價物		8,704	3,416
匯率變動之影響淨額		(524)	54
年末之現金及現金等價物	22	3,779	8,704

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 1. 公司資料

大中華地產控股有限公司(「本公司」)為一間於香港註冊成立之有限公司。其註冊辦事處位於香港灣仔港灣道18號中環廣場6403A-4室。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業發展及投資。

## 2.1 編製基準

本集團於二零一八年十二月三十一日擁有流動負債淨額281,132,000 港元及截至二零一八年十二月三十一日止年度，經營業務所用現金淨額46,425,000 港元。儘管發生上述情況，董事於考慮下列因素後，認為按持續經營基準編製綜合財務報表實屬恰當：

- (a) 本集團可自未來物業銷售產生經營溢利及現金流入；及
- (b) 主要股東已確認，其將於本集團之財務責任到期時，向本集團提供財務支援以應付該等財務責任(如需要)，有關支援包括不就本集團應付其及其所控制公司之款項向本集團要求還款(合共896,856,000港元)，直至本集團能償還該等款項為止。

倘本集團未能持續經營，則須作出調整以將資產之價值撇減至其可收回款項，並就可能產生之任何額外負債計提撥備，以及分別重新分類非流動資產及非流動負債為流動資產及流動負債。有關調整之影響並未反映於綜合財務報表。

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例而編製。該等綜合財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露條文，該等綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟若干投資物業及按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)之股本投資按下文所載會計政策所述之公允價值計量。除另有指明外，該等綜合財務報表均以港元(「港元」)列示，而所有數值均已約整至最接近之千位數。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司之財務報表。附屬公司之財務報表乃採用貫徹一致之會計政策就與本公司相同之報告年度而編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權之日起綜合計算，並繼續綜合計算至該控制權終止之日。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2.1 編製基準(續)

### 綜合基準(續)

損益及其他全面收益之各組成部分歸屬於本公司擁有人及非控股權益。全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益結餘為負數。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團附屬公司之間交易有關之現金流量均於綜合賬目時悉數抵銷。

如果事實和情況表明以下附註2.4的附屬公司的會計政策中描述的一個或多個出現變化，則本集團會重新評估其是否控制受投資方。附屬公司的所有者權益的變更，在沒有失去控制權的情況下，作為權益交易入賬。

當本集團不再持有附屬公司之控制權，其終止確認(i)附屬公司的資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)權益中記錄的累計匯兌差額；並確認：(i)所收代價之公允價值總額；(ii)保留投資之公允價值；及(iii)損益表內任何盈餘或虧損。先前於其他全面收益確認的本集團應佔部分按適用情況，按本集團直接出售相關資產或負債所需的相同基準，重新分類至溢利或虧損或保留溢利。

## 2.2 會計政策變動

編製該等綜合財務報表之會計政策與二零一七年綜合財務報表所採納者相符，惟採納以下由香港會計師公會頒佈之與本集團相關且於二零一八年一月一日開始之年度期間生效之新訂／經修訂香港財務報告準則除外。

香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則之年度改進	二零一四年至二零一六年週期：香港會計準則第28號
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第22號	外幣交易與預付代價
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益

## 2.2 會計政策變動(續)

### 香港會計準則第40號(修訂本)：轉讓投資物業

修訂本澄清，投資物業的轉入或轉出都必須存在用途變更。用途變更將涉及(a)評估物業是否符合或不再符合投資物業之定義；及(b)用途已變更的支持證據。

採納修訂本並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

### 香港財務報告準則第2號(修訂本)：以股份為基礎之付款交易之澄清及計量

修訂本訂明歸屬及非歸屬條件對現金結算以股份為基礎之付款計量的影響；因預扣稅責任具有淨額結算特徵的以股份為基礎之付款交易；及使交易類別由現金結算變更為以股本結算之以股份為基礎之付款條款及條件的修訂的會計處理規定。

採納修訂本並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

### 二零一四年至二零一六年週期之年度改進

#### 香港會計準則第28號：按公允價值計量聯營公司或合營公司或其附屬公司

修訂本澄清於相關日期各聯營公司或合營企業可選擇按公允價值計量聯營公司或合營企業或保留投資實體聯營公司或合營企業所應用的公允價值計量。

採納修訂本並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

### 香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第22號：外幣交易與預付代價

該詮釋澄清，用於確定終止確認與預付對價有關的非貨幣性資產或非貨幣性負債，並初始確認相關資產、費用或收入(或其中一部分)時的即期匯率的交易日為實體初始確認由預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債之日期。

採納修訂本並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2.2 會計政策變動(續)

### 香港財務報告準則第9號：金融工具

以下詞彙用於該等綜合財務報表：

- 按公允價值計入損益：按公允價值計入損益。
- 按公允價值計入其他全面收益：按公允價值計入其他全面收益。
- 指定按公允價值計入其他全面收益：按公允價值計入其他全面收益計量的股本投資。
- 強制按公允價值計入其他全面收益：按公允價值計入其他全面收益的債務投資。

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量。其引入金融資產及金融負債分類及計量、金融資產減值及對沖會計的新規定。

根據香港財務報告準則第9號的過渡性條文，比較資料尚未重列，而本集團已追溯應用香港財務報告準則第9號至二零一八年一月一日(即初始應用日期)存在的金融工具，惟下文所述者除外：

- (a) 以下評估乃根據於初始應用日期存在之事實及情況作出：
- (i) 釐定持有金融資產之業務模式；
  - (ii) 指定按公允價值計入損益之金融資產或金融負債，或指定按公允價值計入其他全面收益之金融資產；及
  - (iii) 取消指定按公允價值計入損益之金融資產或金融負債。

上述分類應追溯應用。

- (b) 倘於初始應用日期釐定信貸風險自初始確認起有否大幅增加需耗費龐大人力物力，則按相等於於各報告日期直至終止確認金融工具之期限內預期信貸虧損之金額確認虧損撥備，惟該金融工具於報告日期具有低信貸風險則除外。
- (c) 就根據香港會計準則第39號按成本計量之股本工具投資而言，工具於初始應用日期按公允價值計量。

採納香港財務報告準則第9號對本集團之金融資產及金融負債的分類及計量並無重大影響。所有金融資產及金融負債於二零一八年一月一日的賬面值並未受香港財務報告準則第9號之初始應用所影響。

## 2.2 會計政策變動(續)

### 香港財務報告準則第15號：來自客戶合約之收益

香港財務報告準則第15號取代(其中包括)香港會計準則第18號及香港會計準則第11號，其分別訂明因銷售貨品及提供服務而產生之收益確認及建築合約之會計處理。該準則建立一個就其範圍內與客戶訂立之合約產生之收益確認及若干成本之全面框架。其亦引入一系列緊密相關的披露要求，會因此需要為財務報表使用者提供關於其客戶合約所產生之收益及現金流量的性質、金額、時間及不確定性等全面資料。

本集團已選擇採用累積效應過渡法，並於二零一八年一月一日(即初始應用日期)確認首次採用的累積影響作為權益組成部分之年初結餘之調整。因此，比較資料尚未重列有關香港財務報告準則第15號的影響。

此外，本集團僅追溯應用香港財務報告準則第15號至於二零一八年一月一日根據其過渡性條文尚未完成之合約。

採納香港財務報告準則第15號並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

## 2.3 尚未採納之新訂及經修訂香港財務報告準則

於授權刊發此等綜合財務報表日期，本集團並無提早採納香港會計師公會已頒佈但於本年度尚未生效之下列新訂/經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則之年度改進	二零一五年至二零一七年週期 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <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因素 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司之投資 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具負補償之預付款項特點 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號及第8號(修訂本)	重大之定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間資產出售或注資 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間或之後收購生效

<sup>4</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 生效日期有待確定

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 2.3 尚未採納之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

除下文所披露者外，本公司董事並不預期，採納該等新訂/經修訂香港財務報告準則日後將對本集團之財務表現及財務狀況造成任何重大影響。

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號大幅變更(其中包括)對承租人會計處理方式，以單一模式取代香港會計準則第17號所指定之雙重模式，規定除相關資產價值極低外，承租人須就因租期逾12個月之所有租賃而產生的權利及責任確認資產使用權及租賃負債。就出租人之會計處理方式而言，香港財務報告準則第16號主要延續香港會計準則第17號中出租人之會計處理方式規定。因此，出租人繼續分類其租賃為經營租賃或融資租賃，並為該兩類租賃作出不同解釋。香港財務報告準則第16號亦規定承租人及出租人須提供更詳盡披露。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為目前分類為經營租賃之物業、廠房及設備租賃承租人之會計處理方式。預期應用新會計模式將導致資產及負債增加，並影響租期內於損益表中開支確認之時間。

如綜合財務報表附註31(b)所披露者，於二零一八年十二月三十一日，本集團之不可撤銷經營租賃之物業未來最低租賃付款為7,187,000港元，須於報告期後一至50年內支付。初步評估顯示，該等安排將符合香港財務報告準則第16號之定義，因此，本集團將就所有該等租賃確認資產使用權及相應負債，除非該等項目於應用香港財務報告準則第16號後為低價值或短期租賃。資產使用權之直線折舊及適用於租賃負債之實際利率將導致租賃初期數年於損益中支銷之總額較高，而租期後期之開支將遞減，惟並不影響租期內確認之開支總額。本公司董事預期，相比本集團目前採納之香港會計準則第17號，應用香港財務報告準則第16號將不會對本集團之財務狀況及表現造成重大影響。此外，應用新規定可能導致上文所示之計量、呈列方式及披露變動。

## 2.4 主要會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司指受本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團擁有參與投資對象業務面對可變回報之風險或有權獲得之可變回報以及能夠對投資對象行使其權力以影響其回報(即現有權利賦予本集團目前指示投資對象相關活動之能力)時，即屬於擁有控制權。

當本公司並未直接或間接擁有投資對象大多數投票權或類似之權力時，本集團會考慮所有相關因素及情況以評估其是否對投資對象具有權力，包括：

- (a) 與投資對象之其他投票權持有者之間之合約安排；
- (b) 從其他合約安排中獲取之權利；及
- (c) 本集團之投票權和潛在投票權。

於附屬公司之投資於本公司財務狀況報表(於該等附註呈列)中按成本扣除減值虧損列賬。倘各項投資之賬面值高於可收回款項，則個別削減至其可收回款項。至於附屬公司之業績，本公司按已收及應收股息入賬。

### 聯營公司

聯營公司指本集團對其行使重大影響力之實體。重大影響力指有權參與投資對象之財務及經營決策，但對該等政策並無控制權或共同控制權。

本集團於聯營公司之投資乃採用權益會計法按本集團應佔資產淨額減任何減值虧損後，於綜合財務狀況表中列賬。

本集團已對任何可能存在之相異會計政策進行調整，以使其貫徹一致。本集團應佔聯營公司收購後之業績及其他全面收益分別計入綜合損益及綜合其他全面收益表。此外，倘直接於聯營公司之權益確認一項變動，則本集團會於綜合權益變動表確認應佔任何變動(如適用)。本集團及其聯營公司之間交易所產生之未實現收益及虧損，均按本集團於聯營公司之投資數額抵銷，惟倘未實現虧損顯示已轉讓資產出現減值除外。倘本集團應佔被投資公司之虧損相等於或超過其於該被投資公司之權益(其包括實質上構成本集團於被投資公司投資淨額一部分之任何長期權益)，除以本集團已產生法定性或推定責任或代表被投資公司作出付款為限外，本集團不再確認其應佔進一步虧損。收購聯營公司所產生之商譽按投資成本超出本集團於所收購聯營公司應佔可識別資產及負債之公允價值淨額計算。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 聯營公司(續)

倘於一間聯營公司之投資變為於一間合營公司之投資或相反情況出現時，則毋須重新計量保留權益。而該投資須繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司之重大影響力後，本集團按其公允價值計量及確認其任何保留投資。聯營公司於失去重大影響力時之賬面值與保留投資及出售所得款項之公允價值之間之任何差額乃於損益中確認。

### 業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入賬。轉讓之代價乃以收購日之公允價值計量。該公允價值為於收購日本集團轉讓之資產之公允價值、本集團承擔被收購方之前度擁有人之負債，及本集團發行以換取被收購方控制權之股本權益之總和。於每項業務合併中，本集團選擇是否以公允價值或被收購方可識別資產淨額之應佔比例，計量於被收購方之非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨額之現有所有權權益。非控股權益之所有其他組成部分乃按公允價值計量。收購相關成本於產生時列為支出。

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條件，評估所收購之金融資產及將承接之負債，以作出適合之分類及標示，其中包括將被收購方主合約中之嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併為分階段進行，之前所持有之股權按收購日之公允價值重新計量，所產生之任何收益或虧損於損益中確認。

由收購方將予轉讓之任何或然代價須於收購日按公允價值確認。倘或然代價歸類為資產或負債，並屬於一項金融工具且符合香港會計準則第39號之範圍，則按公允價值計量而公允價值變動確認為損益或其他全面收益之變動。倘或然代價並不符合香港會計準則第39號之範圍，則按適當之香港財務報告準則計量。倘或然代價歸類為權益，則毋須重新計量，而後結算在權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益金額及本集團已持有之被收購方股權之公允價值三者之總和，超逾於收購日期所收購可識別資產淨額及所承擔負債之差額。倘該代價及其他項目之總和低於所收購資產淨額之公允價值，於重新評估後其差額將於損益中確認為議價收購收益。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 業務合併及商譽(續)

初步確認後，商譽乃按成本減任何累計減值虧損計算。商譽每年須進行減值測試，或倘發生事件或情況變化顯示賬面值可能出現減值時，則會進行更頻密測試。本集團於十二月三十一日就商譽進行年度減值測試。就減值測試而言，因業務合併而產生之商譽自收購日期起分配至預期可自合併之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或各現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債有否指派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)之可收回款項而釐定。倘現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回款項低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位內部分業務被出售時，與售出業務有關之商譽將計入業務之賬面值以釐定出售業務之盈虧。於該情況售出之商譽，按售出業務及保留之現金產生單位部分之相對價值基準計算。

### 公允價值計量

本集團於各報告期末以公允價值計量其投資物業及按公允價值計入損益之股本投資。公允價值為於計量日期市場參與者之間進行之有序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格。公允價值計量乃假設出售資產或轉讓負債之交易於該資產或負債之主要市場進行，或在無主要市場之情況下，則於對該資產或負債最有利之市場進行。本集團必須可於該主要市場或最有利市場進行交易。資產或負債之公允價值乃採用市場參與者為資產或負債定價時所用之假設計量，即假設市場參與者按其最佳經濟利益行事。

非金融資產之公允價值計量乃考慮市場參與者通過使用其資產之最高及最佳用途或將其出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者，而能夠產生經濟利益之能力。

本集團採用在各情況下適當之估值技術，而其有足夠資料以計量公允價值，以盡量使用相關可觀察輸入值及盡量避免使用不可觀察輸入值。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 公允價值計量(續)

所有於綜合財務報表中計量或披露公允價值之資產及負債，乃按對整體公允價值計量而言屬重大之最低級別輸入值分類至下述公允價值等級：

- 第一級 - 按於本集團計量日可得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計量
- 第二級 - 按對公允價值計量而言屬重大之最低級別輸入值直接或間接根據可觀察市場數據得出之估值方法計量
- 第三級 - 按對公允價值計量而言屬重大之最低級別輸入值並非根據可觀察市場數據得出之估值方法計量

就於綜合財務報表按經常基準確認之資產及負債而言，本集團於各報告期末按對整體公允價值計量而言屬重大之最低級別輸入值重新評估分類，釐定各公允價值等級之間有否出現轉撥。

### 非金融資產之減值

倘有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值測試(不包括商譽)，則會估計資產可收回款項。資產可收回款項為資產或現金產生單位之使用價值與公允價值減出售成本兩者中之較高者，並就個別資產釐定，除非有關資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別之現金流入。在此情況下，可收回款項乃就資產所屬現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產賬面值或現金產生單位組別超逾可收回款項時入賬。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映現時市場評估之貨幣時間價值及資產特定風險之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間自損益中在與減值資產之功能一致之開支類別扣除。

資產乃於各報告期末進行評估，以決定之前已入賬之減值虧損是否有不再存在或可能已經減少之跡象。倘出現該等跡象，會對該可收回款項作出估計。過往已入賬之資產(商譽除外)減值虧損僅會於用以釐定資產可收回款項之估計改變時撥回，惟撥回後之數額不得高於假設過去年度並無就資產確認減值虧損而應有之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損之撥回於產生期間計入損益。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 關連人士

倘符合下列條件，則視為本集團之關連人士：

- (a) 該方為一名人士或該人士之直系親屬，而該名人士：
  - (i) 對本集團擁有控制或共同控制權；
  - (ii) 對本集團有重大影響力；或
  - (iii) 為本集團之主要管理要員。
- (b) 該方為符合下列任何情況之實體：
  - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
  - (ii) 一間實體為另一間實體(或另一間實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
  - (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營公司；
  - (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司而另一間實體為第三方實體之聯營公司；
  - (v) 該實體為就本集團或與本集團有關連之實體僱員福利設立之離職後福利計劃；
  - (vi) 該實體受(a)定義之人士控制或共同控制；
  - (vii) (a)(i)定義之人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)之主要管理要員；或
  - (viii) 向本集團提供主要管理人員服務之實體或其為一部份之集團之任何成員。

某一人士之近親家屬成員指預期可影響該人士與實體進行買賣或於買賣時受該人士影響之有關家屬成員，並包括：

- (a) 該名人士之子女及配偶或家庭夥伴；
- (b) 該名人士之配偶或家庭夥伴之子女；及
- (c) 該名人士或該名人士之配偶或家庭夥伴之受養人。

界定關連人士時，聯營公司包括該聯營公司之附屬公司，而合營公司包括該合營公司之附屬公司。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(在建樓宇除外)乃按成本值減累計折舊及減值虧損列值。物業、廠房及設備項目之成本包括其購入價及任何令資產達至原定用途之營運狀況及地點之直接應佔成本。

所有於物業、廠房及設備項目投入運作後所產生之支出，如維修及保養費等，一般均會於支出該費用期間在損益扣除。倘符合入賬標準，主要檢查之開支於資產賬面值中資本化為重置成本。倘物業、廠房及設備之重要部分須不時更換，則本集團將該等部分入賬為具有特定可使用年期之個別資產並對其作出折舊。

物業、廠房及設備各項目之折舊乃按其估計可使用年期以直線法撇銷其成本值至剩餘價值。就此所採用之主要折舊年率如下：

租賃裝修	20%
機器	10% 至 33.33%
傢具及裝置	20% 至 33.33%
汽車	20% 至 30%
電腦設備	33.33%

用作生產之在建樓宇乃按成本減減值虧損列賬。成本包括土地成本、建設費用、借貸成本、專業費用及有關物業於建設期間所產生之直接應佔其他成本。該等物業於竣工及可作擬定用途時分類至物業、廠房及設備之適當類別。當該等資產可作擬定用途時，開始進行折舊，其基準與其他物業資產相同。

倘物業、廠房及設備項目各部分之可使用年期不同，則該項目之成本乃合理地分配至各部分，而各部分須分開計提折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度結算日予以檢討一次，在適當時作出調整。

一項物業、廠房及設備(包括已作首次入賬之任何重要部分)於出售或估計其使用或出售不再產生未來經濟利益時，將終止確認。資產出售或報廢之損益於資產終止確認年度之損益中入賬，即有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

### 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地及樓宇權益，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或於日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。該等物業首次按成本計量，當中包括交易成本。於首次確認後，投資物業乃按反映報告期末市場狀況的公平價值列賬。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資物業(續)

由投資物業的公平值變動產生的收益或虧損計入其產生之年內之損益。

報廢或處置投資物業所產生之任何收益或虧損於報廢或處置發生之年內之損益中確認。

### 在建投資物業

在建投資物業初步按成本計量，其後以公允價值模型按公允價值計量。倘無法可靠地釐定公允價值，將按成本減減值計量在建投資物業，直至可釐定公允價值或建築工程完成為止，屆時公允價值與之前賬面值之間之任何差額將於該期間之損益中確認。

就在建投資物業產生之建築成本乃資本化作在建投資物業賬面值之一部分。

### 發展中物業

發展中物業按成本值及可變現淨值(兩者較低者)入賬。有關成本包括土地成本、建築成本、資本化借貸成本及於建築期間直接因該等物業產生之其他成本。

發展中物業初步分類為非流動資產，並於相關物業動工時轉為流動資產中持作出售物業類別，預計有關物業開發項目之動工期將於正常營運期間內完成。

### 持作出售物業

#### 持作出售已落成物業

持作出售已落成物業按成本值與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本乃按未出售物業應佔土地及樓宇成本總額之分配比例而釐定。可變現淨值由董事基於現行市價，就個別物業作出估計而釐定。

#### 持作出售發展中物業

持作出售發展中物業乃於完成後擬持作出售物業。持作出售發展中物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬，其中包括土地成本、建築成本、資本化借貸成本、專業費用及於發展期間直接因該等物業產生之其他成本。

建築完成後，該等物業撥歸持作出售已落成物業。持作出售發展中物業歸類為流動資產。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 租賃

當租賃條款大幅轉嫁所有風險及擁有權回報予承租人，有關租賃分類為融資租賃，而所有其他租賃分類為經營租賃。

#### 作為出租人

當本集團作為出租人時，本集團根據經營租賃所租賃之資產乃計入非流動資產，而根據經營租賃應收租金於租期內按直線基準計入損益。

#### 作為承租人

根據融資租賃持有之資產按租賃資產之公允價值及最低租賃付款之現值中較低者確認為本集團資產。出租人之相應負債載於財務狀況表，作為融資租賃承擔。財務費用指租賃承擔總額與收購資產之公允價值之間之差額，並於相關租期自損益中扣除，以得出各會計期間承擔之餘下結餘之固定期間押記率。

根據經營租賃應付租金於相關租期以直線基準自損益中扣除。

租賃獎勵於損益中確認，作為就使用租賃資產所議定之代價淨額之完整部分。或然租金於其產生之會計期間確認為開支。

經營租賃下之預付土地租賃款首次按成本入賬，而隨後於租期內按直線法確認。當租賃款項不能夠在土地和樓宇間可靠分配時，整項租賃款計入土地及樓宇成本，作為物業、廠房及設備之融資租賃列賬。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融工具

#### 金融資產

##### 確認及終止確認

金融資產乃當且僅當本集團成為工具合約條文之訂約方時按交易日基準確認。

金融資產於且僅於(i)本集團對該項金融資產產生之未來現金流量之合約權利屆滿時；或(ii)本集團轉讓該項金融資產及(a)本集團已轉移該項金融資產擁有權之絕大部分風險及回報；或(b)本集團既無轉移亦無保留該項金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，但並無保留該項金融資產之控制權時終止確認。

##### 分類及計量

自二零一八年一月一日起適用

金融資產(除並無重大融資部分的貿易應收款項外)初步按公允價值確認，而倘金融資產並非按公允價值計入損益，則另加收購金融資產直接應佔之交易成本。有關貿易應收款項初步按彼等的交易價計量。

初步確認時，金融資產分類為(i)按攤銷成本計量；(ii)按公允價值計入其他全面收益的債務投資；(iii)按公允價值計入其他全面收益的股本投資；或(iv)按公允價值計入損益計量。

初步確認時的金融資產分類取決於本集團管理金融資產的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵。金融資產在初始確認後不會重新分類，除非本集團改變管理金融資產的業務模式，在此情形下，所有受影響的相關金融資產在業務模式發生變更後的首個中期報告期間的第一日進行重新分類。

嵌入混合合約(其主要資產為香港財務報告準則第9號範圍內的資產)中的衍生工具不得與主要資產分別計量。相反，混合合約整項作分類評估。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 分類及計量(續)

#### (1) 按攤銷成本計量的金融資產

於金融資產同時符合以下條件，且並無指定按公允價值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- (i) 該金融資產由一個旨在通過持有金融資產收取合約現金流量之業務模式所持有；及
- (ii) 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

按攤銷成本列賬的金融資產隨後使用實際利率法計量並可能會出現減值。減值、終止確認或攤銷過程中產生的收益及虧損於損益中確認。

本集團按攤銷成本計量的金融資產包括貿易應收款項、按金及其他應收款項以及現金及銀行結餘。

#### (2) 按公允價值計入損益的金融資產

該等投資包括并非按攤銷成本或公允價值計入其他全面收益的金融資產，包括持作買賣的金融資產、於初始確認時指定為按公允價值計入損益的金融資產及因香港財務報告準則第3號適用的業務合併中的或然代價安排而產生的金融資產以及另外須按公允價值計入損益的金融資產。該等投資按公允價值列賬，而任何因此產生的收益或虧損於損益確認，惟並不包括就金融資產賺取的任何股息或利息。股息或利息收入與公允價值收益或虧損分開呈列。

金融資產如屬以下各項，則分類為持作買賣：

- (i) 收購目的主要為於短期內出售；
- (ii) 屬於受集中管理的已識別金融工具組合的一部分，且有跡象顯示其於初始確認時近期確實出現短期獲利模式；或
- (iii) 並非財務擔保合同或並非指定有效對沖工具的衍生工具。

金融資產僅在於初始確認時指定按公允價值計入損益可消除或大大減少按不同基準計量資產或負債或確認其收益或虧損所產生的計量或確認不一致情況時，方可如此指定。

金融資產初步按公允價值確認，而倘金融資產并非按公允價值計入損益，則另加收購金融資產直接應佔之交易成本。

本集團強制按公允價值計入損益計量的金融資產包括按公允價值計入損益的股本投資。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 分類及計量(續)

於二零一八年一月一日前適用

金融資產於首次確認時歸類為按公允價值列賬並在損益表內處理之金融資產及貸款及應收款項，或於實際對沖時指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。除按公允價值列賬並於損益表中處理之金融資產外，金融資產於首次確認時以公允價值加收購金融資產直接應佔之交易成本計量。

所有循正常途徑買賣之金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產當日)確認。循正常途徑買賣指須於按市場規定或慣例一般既定期間內交付資產之金融資產買賣。

本集團於二零一八年一月一日前將其金融資產分類至下列類別之一：

#### (1) 按公允價值計入損益之金融資產

按公允價值計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產以及於首次入賬時指定為按公允價值計入損益之金融資產。金融資產如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作買賣之金融資產。衍生工具(包括個別嵌入衍生工具)亦分類為持作買賣，惟指定作為有效對沖工具(定義見香港會計準則第39號)者除外。

按公允價值計入損益之金融資產於綜合財務狀況表以公允價值列示，公允價值之有利淨變動於損益呈列為其他收入及收益，而公允價值之不利淨變動呈列為財務費用。此等公允價值變動淨額並不包括有關金融資產所賺取之任何股息或利息，有關利息乃根據下文「收益確認」所載之政策予以確認。

初始確認時指定為按公允價值計入損益之金融資產於初始確認日期且僅當符合香港會計準則第39號之標準時指定。

#### (2) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中無報價及並非持作交易之非衍生金融資產。於首次計量後，該等資產其後運用實際利率方法計算攤銷成本減去任何減值備抵計量，惟倘應收款項並無固定償還條款之免息貸款或其貼現影響並不重大則除外。計算攤銷成本時計及收購之任何折讓或溢價，並包括屬於實際利率組成部分之費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中之其他收入及收益內。就貸款而言，減值所產生之虧損於損益之財務費用確認，就應收款項而言，則於其他開支中確認。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融工具(續)

#### 金融負債

##### 確認及終止確認

金融負債乃當且僅當本集團成為工具合約條文之訂約方時確認。

倘負債下之責任獲履行或註銷或屆滿，金融負債終止確認。

##### 分類及計量

金融負債初步按公允價值確認，而倘金融負債並非按公允價值計入損益，則另加發行金融負債直接應佔之交易成本。

本集團之金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項、應付關連公司及主要股東款項及融資租賃承擔。所有金融負債初步按其公允價值確認，並於其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響並不重大，則按成本列賬。

##### 財務擔保合同

本集團作出之財務擔保合同即要求作出付款以償付合同持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合同。財務擔保合同初始按其公允價值初步確認為負債(就發出該擔保直接應佔之交易成本進行調整)。初步確認後，本集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合同：(i)對用以於報告期末清償現有負債所需開支之最佳估計金額；及(ii)初步確認之金額減(倘適用)累計攤銷。

其後，財務擔保按(i)初始確認的金額減(如適用)根據香港財務報告準則第15號確認的累計收入金額及(ii)根據香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)釐定的虧損撥備金額中的較高者計量，惟財務擔保按公允價值計入損益計量或自金融資產轉移中產生則作別論。

於採納香港財務報告準則第9號前，財務擔保隨後按(i)初始確認的金額減(如適用)根據香港會計準則第18號確認的累計攤銷及(ii)根據香港會計準則第37號釐定的撥備金額中的較高者計量，惟財務擔保按公允價值計入損益計量或自金融資產轉移中產生則作別論。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融工具(續)

#### 根據香港財務報告準則第9號金融資產及其他項目減值

自二零一八年一月一日起適用

本集團根據香港財務報告準則第9號確認按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損的虧損撥備(包括其他應收款項及銀行結餘及現金)及減值規定所適用的已發行財務擔保合同。除下文所詳述之特定處理外，於各報告日期，倘自初始確認以來金融資產的信貸風險顯著上升，則本集團計量金融資產虧損撥備，金額相等於期限內預期信貸虧損。倘自初始確認以來金融資產的信貸風險未顯著上升，則本集團計量金融資產虧損撥備，金額相等於12個月預期信貸虧損。

#### 預期信貸虧損計量

預期信貸虧損為於金融資產的預計有效期內按信貸虧損的概率加權估計(即所有現金不足金額的現值)。

就金融資產而言，信貸風險為實體根據合約應收的合約現金流量與實體預計收取的現金流量之間的差異的現值。

就財務擔保合同而言，實體僅須在債務人違反所擔保工具條款的情況下付款。因此，現金短缺乃補償持有人就所產生信貸虧損之預期款項，減任何實體預期從該持有人、債務人或任何其他方所收取之任何金額。倘資產獲悉數擔保，財務擔保合同現金短缺之估計將與可擔保資產現金短缺之估計一致。

期限內預期信貸虧損指於金融工具之預計年期內所有可能之違約事件而產生的預期信貸虧損，而12個月預期信貸虧損指於報告日期後12個月內因可能發生的金融工具違約事件而預期產生的部分期限內預期信貸虧損。

倘預期信貸虧損在組合的基礎上計量，金融工具基於過往逾期資料或其他信貸風險特徵分組。

虧損撥備於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初步確認以來的信貸風險及虧損變動。虧損撥備產生的變動於損益中確認為減值收益或虧損，並相應調整金融工具的賬面值，惟強制按公允價值計入其他全面收益的其他情況除外，其中虧損撥備乃于其他全面收益中確認及于公平價值儲備(回收)累計。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融工具(續)

根據香港財務報告準則第9號金融資產及其他項目減值(續)

#### 違約之定義

本集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，原因為過往經驗表明符合以下任何一項條件的金融資產一般無法全數收回未償還合約金額。

- (i) 內部產生或獲取自外部來源的資料表明，債務人不太可能向債權人(包括本集團)全額還款(不考慮本集團持有的任何抵押品)；或
- (ii) 交易對手違反財務契諾。

不論上文分析，本集團認為當金融資產逾期超過90日時，即屬發生違約，除非本集團有合理及有理據的資料證明較寬鬆的違約標準更為適用則當別論。

#### 評估信貸風險顯著上升

評估金融工具的信貸風險自初步確認後是否顯著上升時，本集團比較報告日期就財務工具產生的違約風險和於初步確認日期就金融工具產生的違約風險。作此評估時，本集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估時將考慮以下資料：

- 債務人於到期日未能償還本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級的實際或預期顯著轉差(如有)；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著較差；及
- 技術、市場、經濟或法律環境之實際或預期變動，使債務人償還本集團債務是能力受到重大不利影響。

不論上述評估結果，本集團假定，當合約付款逾期超過30日，金融工具的信貸風險自初步確認以來已顯著上升。

就財務擔保合同而言，本集團不可撤回成為該承擔的相關方當日，被視為評估金融工具減值的初步確認日。就財務擔保合同而言，本集團會考慮特定債務人違約之風險變動。

儘管上文所述，本集團假設倘金融工具釐定為於報告日期具有低信貸風險，則金融工具的信貸風險自初步確認以來並無顯著增加。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融工具(續)

根據香港財務報告準則第9號金融資產及其他項目減值(續)

#### 低信貸風險

金融工具於以下情況下將被釐定為具有低信貸風險：

- (i) 其違約風險較低；
- (ii) 借款人在短期內絕對有能力履行其合約現金流量之義務；及
- (iii) 經濟和商業條件長遠之不利變化，不一定會降低借款人履行合約現金流義務之能力。

#### 預期信貸虧損之簡化方法

就無重大融資部分或本集團使用可權宜方法認為無重大融資部分的貿易應收款項，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。本集團於各報告日期基於期限內預期信貸虧損計量虧損撥備，並已建立一個基於其歷史信用損失經驗和外部指標的撥備矩陣，並根據債務人和經濟環境特定的前瞻性因素進行調整。

#### 信貸減值金融資產

當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

- (a) 發行人或借款人陷入重大財務困難。
- (b) 違反合約，如違約或逾期事件。
- (c) 借款人之放款人因與借款人出現財務困難有關之經濟或合約理由而給予借款人在一般情況下放款人不予考慮之優惠條件。
- (d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組。
- (e) 由於財務困難致使金融資產之活躍市場消失。
- (f) 以大幅折扣購買或源生一項金融資產，該折扣反映了發生信貸虧損的事實。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融工具(續)

根據香港財務報告準則第9號金融資產及其他項目減值(續)

#### 撤銷

當本集團並無合理預期收回全部或部份金融資產的合約現金流時，則會撤銷金融資產。本集團預期將不會收回大量的已撤銷金額。然而，已撤銷金融資產仍可能受到執行活動之影響，以遵守本集團收回應收金額之程序。任何回收金額於損益確認。

於二零一八年一月一日前適用

本集團於各報告期末評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產(惟按公允價值計入損益則除外)出現減值。倘因首次確認資產後發生之一宗或多宗事件對該項金融資產或該組金融資產之估計未來現金流量造成影響且能可靠地估計，則存在減值。減值憑證可包括一名或一組借款人正面臨重大財務困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到之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違約相關之經濟狀況。

### 金融工具之抵銷

倘目前在可行使合法權利將確認之金額互相抵銷，並有意按淨額基準結算，或同時實現該資產和清償該負債，則金融資產及金融負債會互相抵銷，在綜合財務狀況表報告淨額。

### 現金及現金等價物

就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款，及可隨時轉換為已知數額現金及一般於購入後三個月內到期且無重大價值變動風險影響之短期及高度流通投資，再扣除須按要求償還並構成本集團之現金管理一部分之銀行透支。

### 撥備

倘因為過去事件導致目前存在責任(法律或推斷責任)，且日後很可能須付出資源解除有關責任，則確認撥備，條件為可對有關責任涉及之金額作出可靠之估計。撥備已被確認之開支與有開支產生之該年內之有關撥備對銷。撥備於各報告期末予以檢討及調整，以反映目前最佳之估計。

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在損益以外確認，即在其他全面收益確認或直接於權益確認。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關之所得稅在損益以外確認，即在其他全面收益確認或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債，乃按預期可獲稅務當局退回或付予稅務當局之金額計算，根據於報告期末已實施或大致實施之稅率(及稅法)，並考慮及本集團經營所在國家當時之詮釋及慣例計算。

遞延稅項按於報告期末資產與負債之稅基與彼等出於財務報告目的之賬面值之所有暫時差額，利用負債法作出撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項負債是由商譽或資產或負債於非業務合併交易之首次確認所產生，而在交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；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額而言，可以控制撥回暫時差額之時間及可能不會在可見將來撥回暫時差額。

所有可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損均會確認遞延稅項資產。於可能獲得應課稅溢利作為抵銷，以動用該等可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損之情況，均確認為遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 有關可扣稅暫時差額之遞延稅項資產是由資產或負債於非業務合併交易之首次確認所產生，而在交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司之投資有關之可予扣減暫時差額而言，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將有應課稅溢利作為抵銷，以動用暫時差額時，才確認遞延稅項資產。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行審閱，如果不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產，應予以相應扣減。未確認之遞延稅項資產乃於各報告期末重新評估，並於可能獲得足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末前已實施或已大致實施之稅率(及稅法)，按實現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以計量。

當存在可依法執行之權利，可將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，而遞延稅項涉及同一應課稅實體及同一稅務機關時，遞延稅項資產及遞延稅項負債方可互相抵銷。

### 收益確認

物業出租時，經營租賃的租金收入按有關租賃年期以直線法予以確認。

金融資產的股息收入於確立本集團收取股息的權利、與股息相關的經濟利益很可能流入本集團及可合理計量股息金額時予以確認。

金融資產的利息收入使用實際利息法確認。就按攤銷成本計量且並無出現信貸減值的金融資產而言，按資產的總賬面值採用實際利率，而就出現信貸減值的金融資產而言，資產的攤銷成本(即扣除虧損撥備的總賬面值)採用實際利率。

### 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益—自二零一八年一月一日起適用

#### 貨品或服務之性質

本集團提供的貨品或服務的性質為(i)物業出售；及(ii)物業管理服務。

#### 確定履約責任

於合約開始時，本集團評估與一名客戶訂立的合約內承諾的貨品或服務，各客戶承諾轉讓以下商品或服務時，則確定為履約責任：

- (a) 個別貨品或服務(或一組服務)；或
- (b) 一系列大致相同及轉讓予客戶的模式相同的個別貨品或服務。

倘符合以下準則，則承諾予客戶的貨品或服務屬個別：

- (a) 客戶可自其本身的貨品或服務或連同客戶可獲得的其他資源(即貨品或服務能夠獨立識別)中獲益；及
- (b) 本集團向客戶轉讓貨品或服務的承諾可與合約內的其他承諾(即轉讓合約內容上有所區分可貨品或服務的承諾)單獨區分。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 收益確認(續)

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益—自二零一八年一月一日起適用(續)

#### 收益確認的時間

收益於本集團透過向客戶轉讓承諾貨品或服務(如資產)履行履約責任時(或就此)確認。資產於客戶獲得資產控制權時(或就此)轉讓。

如符合下列任一條件，本集團在一段時間內轉移對貨品或服務的控制權，並因此在一段時間內履行履約義務及確認收入：

- (a) 客戶在本集團履約的同時取得及消耗通過本集團履約提供的利益；
- (b) 本集團的履約行為創造或改良客戶在資產被創造或改良時便控制的資產；或
- (c) 本集團的履約行為並未創造一項可被本集團用於替代用途的資產，並且本集團有權就迄今為止已完成的履約部分收取款項。

如在一段時間內未能履行履約責任，則本集團於客戶取得承諾資產的控制權的時間點履行履約責任。於釐定轉移控制權的時間時，本集團考慮控制權的概念以及法定所有權、實體佔有、付款權利、資產所有權的重大風險及回報以及客人認可等指標。

物業銷售於客戶取得承諾資產的控制權的時間點(一般與物業向客戶交付及所有權轉交的時間相符)確認。

物業管理收入於提供服務時確認。

就根據香港財務報告準則第15號隨時間確認的收益而言，倘履約責任結果可合理計量，本集團則應用輸入法(即按迄今的實際投入與估計總投入的比例)計量完全履行履約責任的進展情況，原因為本集團的投入與轉讓貨物或服務的控制權予客戶之間有直接關係及有可靠資料供本集團採用該方法。否則，本集團僅以所產生成本為限確認收益，直至其可合理計量履約責任的結果。

物業管理收入應用輸入法乃基於提供服務的期間。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 收益確認(續)

於二零一八年一月一日前適用

倘經濟利益將流入本集團且收益及成本(倘適用)能可靠計量時，收益按下列基準確認：

- (a) 出售物業收入乃於擁有權之重大風險及回報已轉予移買方，而本集團並無保留擁有權有關之管理或對售出物業之有效控制時入賬；
- (b) 按照經營租賃之租金收入乃依其租賃年期按時間比例入賬；
- (c) 物業管理收入於提供服務期間以應計方式確認入賬；
- (d) 利息收入以應計方式按金融工具之估計年期(或在適當情況下之較短期間)用實際利率法將未來估計之現金收入折現至金融資產之賬面值淨額入賬；及
- (e) 投資所得之股息收入乃於本集團收取款項之權利已確立時確認。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 合約資產及合約負債

倘本集團於客戶支付代價或付款到期前將貨品或服務轉讓予客戶，則合約呈列為合約資產，惟不包括呈列為應收款項的任何款項。相反，倘於本集團將貨品或服務轉讓予客戶前客戶支付代價，或本集團擁有無條件收取代價的權利，本集團在付款或付款到期時(以較早者為準)，則合約呈列為合約負債。應收款項指本集團擁有無條件收取代價的權利，或代價到期付款前僅需時間推移。

就單一合約或多份相關合約而言，概不合約資產淨值或合約負債淨額呈列。不相關合約的合約資產與合約負債概不以淨額呈列。

就銷售物業而言，本集團於服務完成前或貨品交付時(即有關交易的收益確認時間)自客戶收取全部或部分合約款項屬常見。直至合約負債確認為收益，本集團方確認合約負債。期內，倘利息開支合資格資本化，任何重大融資成分(如適用)將計入合約負債並按應計開支支銷。

就租金及物業管理收入而言，本集團自客戶收取的付款大致與收益確認時間一致且概無重大合約資產或合約負債獲確認。

### 以股份為基礎之付款

本公司設有購股權計劃，旨在給予為本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者鼓勵及獎勵。本集團僱員(包括董事)按以股份為基礎之付款形式收取酬金，而僱員則提供服務作為股本工具之代價(「按股權結算交易」)。

與僱員之按股權結算交易之成本，按授出當日之公允價值計算。公允價值由外聘估值師根據柏力克-舒爾斯期權定價模式確定，有關進一步詳情見綜合財務報表附註30。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 以股份為基礎之付款(續)

按股權結算交易之成本在表現及／或服務條件獲達成之期間，連同股本之相應升幅一併於僱員福利開支中確認。在按股權結算交易於各報告期末至歸屬日期間確認之累計開支，反映過去歸屬期屆滿以及本集團就最後歸屬之股本工具之數目之最佳估計。期內在損益扣除或計入損益之金額，指於該段期初及期終所確認之累計開支變動。

並無最終歸屬之獎勵，不會確認開支，除按股權結算交易涉及按市場或不歸屬條件而歸屬者外，而在此情況下，該等獎勵不論市場或不歸屬條件是否獲達成，仍被視為歸屬，但必須符合所有其他表現及／或服務條件。

倘股權結算獎勵之條款被修訂，則確認最低開支，猶如條款未被修改及給予之原條款獲履行。此外，任何增加以股份為基礎之付款之公允價值總額之修改，或在修訂日期計算對僱員有利之變更，均會確認費用。

倘股權結算獎勵被註銷，則被視為已於註銷日期歸屬，而未就獎勵確認之開支則即時確認。這包括在本集團或僱員控制範圍以內之不歸屬條件未能獲履行之情況下之任何獎勵。然而，倘被註銷獎勵被新獎勵所取代，並於授出之日期指定為替代獎勵，則所註銷及新獎勵則被視為前段所述原獎勵之修訂。

當購股權於歸屬日期後被收回或於到期日仍未行使，先前於購股權儲備確認之款額將轉撥至累計虧損。

計算每股盈利／虧損時，未行使購股權之攤薄影響會反映為額外股份攤薄。

### 其他僱員福利

#### 退休金計劃

本集團依據強制性公積金計劃條例為本集團於香港之全體僱員設有一項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百分比計算，並在根據強積金計劃之規則到期應付供款時在損益扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立管理之基金管理。本集團之僱主供款於投入強積金計劃時即全屬僱員所有。

本集團於中華人民共和國(「中國」)營運之附屬公司所聘僱員，須參與由當地市政府籌辦之中央退休金計劃。該等附屬公司須將彼等薪金成本之若干百分比作為中央退休金計劃供款。供款根據中央退休金計劃規定成為須付款項時在損益表內扣除。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(須一段長時間後方可達致擬定用途或出售之資產)直接應佔之借貸成本，乃作為有關資產成本一部分撥充資本。該等借貸成本於資產大致達到其擬定用途或出售時不再撥充資本。特定借貸撥作合資格資產之支出前，其暫時性投資所賺取之投資收入乃自己資本化之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借入資金而產生之利息及其他費用。

### 外幣

本集團各實體之財務報表所列項目，乃按該實體經營所在之主要經濟環境貨幣(「功能貨幣」)計量。本公司之功能貨幣為港元，其大部分附屬公司之功能貨幣則為人民幣(「人民幣」)。綜合財務報表以港元呈報，亦即本公司之功能及呈列貨幣。本集團內各實體錄得之外幣交易初步按各自功能貨幣於交易日之現行各自匯率換算入賬。以外幣列值之貨幣資產及負債乃按報告期末功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算所產生之差額均於損益確認。

以外幣按歷史成本計量之非貨幣項目使用首次交易日期之匯率換算。以外幣按公允價值計量之非貨幣項目按釐定公允價值當日之匯率計量。換算按公允價值計量之非貨幣項目所產生之收益或虧損按與確認項目公允價值變動之收益或虧損一致之方式處理(即項目公允價值收益或虧損在其他全面收益或損益確認之匯兌差異亦分別在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元以外貨幣。於報告期末，有關實體之資產與負債，按報告期末之現行匯率換算為本公司之呈報貨幣，其損益則按本年度之加權平均匯率換算為本公司之呈列貨幣。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量產生當日之匯率折算為港元。海外附屬公司於整年內經常產生之現金流量按該年之加權平均匯率折算為港元。

### 分部報告

綜合財務報表內所呈報經營分部及各分部項目之金額，與定期就本集團各業務線及地域之資源分配及表現評估而向本集團主要運營決策者(為本公司董事)提供之財務資料一致。

就財務報告而言，個別重大經營分部不會匯集計算，惟擁有類似經濟特徵及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶類別或種類、分銷產品或提供服務之方法以及監管環境性質方面類似之分部除外。個別不重大之經營分部倘具備大部分該等特質，亦可以彙集計算。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計判斷及估計

編製本集團之綜合財務報表時，管理層須作出會影響所呈報之收入、開支、資產及負債之金額及所作出之披露之判斷、估計及假設。由於該等假設及估計之不確定因素，可導致須就未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

### 判斷

於應用本集團之會計政策之過程中，除涉及對綜合財務報表內已確認金額構成最重大影響之該等估計之會計政策外，管理層已作出以下判斷：

#### 在建投資物業

物業或未來用作投資物業之發展中物業分類為在建投資物業。倘公允價值未能可靠地釐定，在建投資物業按成本計量，直至公允價值可釐定之時或建築已告完成為止。本公司董事推斷，在建投資物業之公允價值未能可靠地計量，因此，在建投資物業繼續按成本計量，直至建築已大致完成及餘下建築成本能可靠地估計為止。

#### 估計之不確定性

於報告期末估計不確定因素對下一個財政年度之資產及負債賬面值所造成之重大調整，及重大風險帶來有關未來之主要假設，以及估計不確定因素之主要來源說明如下。

#### 商譽減值

本集團最少每年一次決定商譽會否減值，因此需估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。本集團估計現值，需要預測現金產生單位之預期未來現金流量，以及需要選出合適之貼現率，以計算現金流量之使用價值。商譽於二零一八年十二月三十一日之賬面值為204,986,000港元(二零一七年：218,470,000港元)。進一步詳情載於綜合財務報表附註14。

#### 估計持作出售發展中物業及持作出售物業之可變現淨值

本集團考慮來自各項來源之資料，包括於相同地點及狀況之同類物業之現行價格，並按自該等價格進行交易當日以來經濟狀況出現之任何變動作出調整。有關本集團之持作出售發展中物業及持作出售物業之詳情分別載於綜合財務報表附註17及18。

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計之不確定性(續)

##### 估計完成在建樓宇、持作出售發展中物業及發展中物業之預算成本總額及成本

在建樓宇、持作出售發展中物業及發展中物業之預算成本總額包括(i)預付土地租賃款項；(ii)樓宇成本；及(iii)發展物業應佔之任何其他直接成本。於估計之預算成本總額時，管理層參考資料如(i)承包商及供應商之現時出價；(ii)與承包商及供應商協定之最新出價；及(iii)建築及材料成本之專業估計。

##### 估計投資物業之公允價值

倘若類似物業並無活躍市場之現行價格之用作參考，本集團會考慮來自不同來源之資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點之物業在活躍市場上之現行價格，並作出調整以反映上述差異；
- (b) 類似物業於活躍程度稍遜市場之最近期價格，並作出調整以反映自交易按有關價格進行之日期起出現之任何經濟狀況變動；及
- (c) 根據對未來現金流量所作之可靠估計而得出之折現現金流量預測，以任何現有租約及其他合約之條款及(在可能情況下)外在證據(例如地點及狀況相同之類似物業之現行市場租金)作為支持理據，並採用足以反映當時市場對現金流量之金額及時機之不確定因素所作評估之折讓率。

投資物業於二零一八年十二月三十一日之賬面值為227,911,000港元(二零一七年：242,911,000港元)。進一步詳情(包括用作公允價值計量及敏感度分析之主要假設)載於綜合財務報表附註13。

##### 遞延稅項資產

遞延稅項資產按可能擁有可動用虧損以抵銷之應課稅溢利而確認為未動用稅項資產。管理層需要根據未來應課稅溢利之可能時間及程度及未來稅務計劃之策略作重要判斷以決定遞延稅項資產能獲確認。本集團之未確認稅項虧損於二零一八年十二月三十一日之賬面值為118,244,000港元(二零一七年：124,394,000港元)。進一步詳情載於綜合財務報表附註28。

##### 土地增值稅

根據於一九九五年一月二十七日頒佈中國暫行條例所實施之土地增值稅(「土地增值稅」)暫行條例，所有因轉讓中國房地產物業所得收益，由一九九四年一月一日起，須按土地增值介乎30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權之攤銷、借貸成本及所有物業發展開支)。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計判斷及估計(續)

### 估計之不確定性(續)

#### 土地增值稅(續)

於中國從事物業發展業務之本集團旗下各附屬公司須繳納土地增值稅，當中已計入所得稅。然而，多個中國城市所實施之土地增值稅均有所不同，本集團尚未就土地增值稅向多個稅務機關報稅。因此，本集團須作出重大判斷，以釐定土地增值金額及其相關稅項。於正常業務過程中，本集團尚未釐定最終稅項。本集團根據管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事項之最終稅務結果與初始記錄之款項有所不同，有關差額將對所得稅及釐定期間土地增值稅之撥備造成影響。

#### 其他應收款項減值

本集團會對金融資產進行減值審閱，以了解是否有事件或情況變動顯示金融資產之賬面值按照相關會計準則為不可收回。釐定資產有否減值，需要對未來現金流量作出估計並使用適當貼現率以計算現值。倘實際未來現金流量少於預期，本集團將須修改撥備基準，而其未來業績亦會受到影響。於二零一八年十二月三十一日，其他應收款項已作出減值撥備1,448,000港元(二零一七年：1,544,000港元)，而其他應收款項之賬面值為7,537,000港元(二零一七年：9,361,000港元)。

## 4. 經營分部資料

本集團根據經營業務地點擁有一個可報告分部，即位於中國之物業發展及投資分部。由於本集團已經整合資源，亦概無獨立經營分部之財務資料可供呈報，故呈報予本集團主要運營決策者以分配資源及評估表現之資料旨在縱觀本集團整體之經營業績，因此，概無呈列經營分部資料。

### 一名主要客戶之資料

租金收入約1,482,000港元(二零一七年：1,413,000港元)來自本集團最大客戶。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 5. 收益以及其他收入及收益

收益以及其他收入及收益之分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益：		
銷售物業	83,925	31,420
物業管理收入	994	807
	84,919	32,227
其他來源之收益：		
收益總額	2,309	2,024
租金收入總額	87,228	34,251
其他收入及收益：		
銀行利息收入	156	150
按公允價值計入損益之股本投資之公允價值虧損	-	(91)
其他	381	478
	537	537

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益按以下方式分拆：

	物業銷售 千港元	物業管理收入 千港元	總計 千港元
截至二零一八年十二月三十一日止年度			
收益確認之時間：			
— 於時間點	83,925	-	83,925
— 隨時間推移	-	994	994
	83,925	994	84,919

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 5. 收益以及其他收入及收益(續)

	物業銷售 千港元	物業管理收入 千港元	總計 千港元
截至二零一七年十二月三十一日止年度			
收益確認之時間：			
— 於時間點	31,420	—	31,420
— 隨時間推移	—	807	807
	31,420	807	32,227

### 6. 財務費用

財務費用之分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
融資租賃承擔之財務費用	29	39

### 7. 除稅前溢利／(虧損)

本集團除稅前溢利／(虧損)已(計入)／扣除下列項目：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已出售物業成本	58,952	28,281
折舊(附註12)	3,075	3,081
經營租賃項下之土地及樓宇最低租金	3,329	3,241
核數師酬金	950	947
員工成本(包括董事薪酬—附註8)：		
— 工資及薪金	19,077	17,451
— 退休金計劃供款	1,546	1,592
	20,623	19,043
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	294	270
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損	(7)	61

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 8. 有關董事福利之資料

以下披露乃根據香港公司條例第383條作出。

#### (i) 董事酬金

根據香港公司條例第383條披露之董事酬金如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
袍金	750	750
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	1,154	1,314
退休金計劃供款	18	18
	1,172	1,332
	1,922	2,082

於過去年度，若干董事根據本公司之購股權計劃就彼等向本集團提供服務獲授購股權，有關進一步詳情載於綜合財務報表附註30。

#### (a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事之已付／應付薪酬如下：

	袍金 千港元	酬金總額 千港元
二零一八年		
鄭康棋先生	150	150
梁坤先生	150	150
林栢森先生	150	150
	450	450

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 8. 有關董事福利之資料(續)

#### (i) 董事酬金(續)

##### (a) 獨立非執行董事(續)

	袍金 千港元	酬金總額 千港元
二零一七年		
鄭康棋先生	150	150
梁坤先生	150	150
林栢森先生	150	150
	450	450

##### (b) 執行董事及行政總裁

	薪金、津貼及			酬金總額 千港元
	袍金 千港元	實物福利 千港元	退休金計劃供款 千港元	
二零一八年				
執行董事：				
黃文稀女士(行政總裁)	150	1,154	18	1,322
黃世再先生(主席)	150	-	-	150
	300	1,154	18	1,472
二零一七年				
執行董事：				
黃文稀女士(行政總裁)	150	1,314	18	1,482
黃世再先生(主席)	150	-	-	150
	300	1,314	18	1,632

年內，並無有關董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排(二零一七年：無)。此外，本集團並無向董事支付任何酬金，作為加入或於加入本集團時之獎金或作為離職補償(二零一七年：無)。

## 8. 有關董事福利之資料(續)

### (ii) 以董事利益訂立之貸款、類貸款及其他交易

年內，並無訂立或有任何以本公司董事或其關連實體之利益訂立之貸款、類似貸款及其他交易仍然生效(二零一七年：無)。

### (iii) 董事於交易、安排或合約中之重大權益

經考慮後，董事認為，本公司訂立並且本公司董事或與董事有關之關連實體不論直接或間接於當中擁有重大權益之下列交易、安排及合約，對本公司之業務而言屬重大，並於年末或年內任何時間仍然生效。

二零一八年

本公司以外之訂約方	董事之姓名	主要條款
大中華國際集團(中國)有限公司(「大中華」)	黃世再先生	辦公室租金及管理費 3,429,000港元 (附註(i))

二零一七年

本公司以外之訂約方	董事之姓名	主要條款
大中華	黃世再先生	辦公室租金及管理費 3,265,000港元 (附註(i))
大中華	黃世再先生	停車位租金18,000港元 (附註(ii))

- (i) 本集團向大中華租賃辦公室物業，租賃由二零一五年五月一日至二零一七年四月三十日起計為期兩年，每月租金及管理費總額為人民幣243,540元，而於二零一七年四月二十八日，本集團重續租期，由二零一七年五月一日至二零一九年四月三十日起計為期兩年，每月租金及管理費總額為人民幣240,780元。大中華由本公司主席兼主要股東黃世再先生間接全資擁有。黃先生亦為大中華之董事。上述關連人士交易亦構成上市規則第14A章所界定之持續關連交易。
- (ii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團以每月租金人民幣1,300元向大中華租賃一個停車位。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 9. 五名最高薪僱員

年內，五名最高薪僱員中，包括一名(二零一七年：一名)董事，彼等之薪酬詳情載於上文附註8。其餘四名(二零一七年：四名)非本公司董事之最高薪僱員之薪酬詳情如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金、津貼及實物福利	4,077	2,914
退休金計劃供款	48	83
	<b>4,125</b>	<b>2,997</b>

薪酬介乎以下範圍之非董事最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零一八年	二零一七年
零至1,000,000港元	2	4
1,000,001港元至1,500,000港元	2	-
	<b>4</b>	<b>4</b>

### 10. 所得稅開支

由於本集團於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度錄得稅項虧損，故並無就香港利得稅計提撥備。其他地區應課稅溢利之稅項已按本集團經營所在國家／司法權區當時之稅率計算。

年內，中國企業所得稅(「企業所得稅」)已根據於中國適用於本集團之相關稅收法例按估計應課稅溢利計提撥備。年內，法定企業所得稅稅率為25%(二零一七年：25%)。

中國土地增值稅乃根據相關中國法律及規例之規定計提撥備。土地增值稅已按增值額之累進稅率範圍計提撥備，且有若干可扣減項目。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於損益表計入之遞延稅項(附註28)	1,506	2,051
中國企業所得稅	(1,312)	(2,035)
中國土地增值稅	(2,287)	(628)
	<b>(2,093)</b>	<b>(612)</b>

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 10. 所得稅開支(續)

稅項開支與按本公司及其大部分附屬公司註冊國家／司法權區法定稅率計算之除稅前收益／(虧損)之對賬如：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前收益／(虧損)	43,805	(74,262)
適用於相關國家之溢利按法定稅率計算之稅項	7,247	(14,196)
毋須課稅收入	(7,956)	(420)
不可扣稅開支	295	8,204
暫時差額之稅務影響	(1,506)	(2,051)
未確認稅項虧損	3,530	8,097
土地增值稅	2,287	628
動用過往未確認之稅項虧損	(1,240)	-
其他	(564)	350
所得稅開支	2,093	612

### 11. 本公司擁有人應佔每股收益／(虧損)

每股基本及攤薄收益／(虧損)乃根據以下數據計算：

	二零一八年	二零一七年
本公司擁有人應佔年內收益／(虧損)(百萬港元)	41.71	(74.87)
普通股之加權平均數(百萬股)	3,312.7	3,312.7
每股基本及攤薄收益／(虧損)(每股港仙)	1.26	(2.26)

由於截止二零一八年十二月三十一日止年度概無發行之外之潛在攤薄普通股及截止二零一七年十二月三十一日止年度之潛在普通股之影響均為反攤薄，故每股攤薄收益／(虧損)與每股基本虧損相同。

由於本公司購股權於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之行使價高於本公司股份之平均市場價，本公司之購股權於該兩個年度並無攤薄影響。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 12. 物業、廠房及設備

	租賃裝修 千港元	機器 千港元	傢具及裝置 千港元	電腦設備 千港元	汽車 千港元	在建樓宇 千港元	總計 千港元
<b>二零一八年</b>							
於二零一八年一月一日， 扣除累計	2,403	65	707	1,854	1,543	160,990	167,562
折舊	-	-	62	536	-	15,885	16,483
添置	(1,452)	(5)	(340)	(668)	(610)	-	(3,075)
折舊出售	-	-	(18)	(2)	-	-	(20)
匯兌調整	(89)	(4)	(32)	(88)	(8)	(9,937)	(10,158)
於二零一八年十二月三十一日， 扣除累計折舊	862	56	379	1,632	925	166,938	170,792
於二零一八年十二月三十一日： 成本	7,550	512	1,890	5,158	3,362	166,938	185,410
累計折舊	(6,688)	(456)	(1,511)	(3,526)	(2,437)	-	(14,618)
賬面值淨額	862	56	379	1,632	925	166,938	170,792

	租賃裝修 千港元	機器 千港元	傢具及裝置 千港元	電腦設備 千港元	汽車 千港元	在建樓宇 千港元	總計 千港元
<b>二零一七年</b>							
於二零一七年一月一日， 扣除累計折舊	3,633	83	888	2,144	481	86,480	93,709
添置	-	-	110	364	1,660	68,013	70,147
折舊	(1,443)	(22)	(306)	(707)	(603)	-	(3,081)
出售	-	(1)	(45)	(91)	(8)	-	(145)
匯兌調整	213	5	60	144	13	6,497	6,932
於二零一七年十二月三十一日， 扣除累計折舊	2,403	65	707	1,854	1,543	160,990	167,562
於二零一七年十二月三十一日： 成本	8,046	519	2,050	4,996	4,134	160,990	180,735
累計折舊	(5,643)	(454)	(1,343)	(3,142)	(2,591)	-	(13,173)
賬面值淨額	2,403	65	707	1,854	1,543	160,990	167,562

於二零一八年十二月三十一日，本集團融資租賃下持有之汽車之賬面值為808,000港元(二零一七年：1,306,000港元)。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 13. 投資物業

	二零一八年		總計 千港元
	已落成 投資物業之 公允價值 千港元	在建 投資物業 之成本 千港元	
於一月一日之賬面值	227,166	15,745	242,911
匯兌調整	(14,028)	(972)	(15,000)
於十二月三十一日之賬面值	213,138	14,773	227,911

	二零一七年		總計 千港元
	已落成 投資物業之 公允價值 千港元	在建 投資物業 之成本 千港元	
於一月一日之賬面值	210,276	14,645	224,921
公允價值變動	1,092	-	1,092
匯兌調整	15,798	1,100	16,898
於十二月三十一日之賬面值	227,166	15,745	242,911

本公司董事釐定已落成投資物業乃持作賺取租金收入及／或增值。本集團已落成投資物業由獨立專業合資格估值師羅馬國際評估有限公司於報告期末估值為213,138,000港元(二零一七年：227,166,000港元)。執行董事決定於每年委任外聘估值師，負責對本集團物業進行外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性，以及是否維持專業水準。本集團管理層每年於年度財務報告進行估值時與估值師就估值假設及估值結果討論。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 13. 投資物業(續)

在建投資物業按成本計量，直至其公允價值能可靠地釐定或建設完成。本集團已確定該等在建投資物業之公允價值不能可靠地釐定，故於綜合財務狀況表中按成本列賬。

已落成投資物業乃根據經營租賃租予第三方，有關進一步詳情載於綜合財務報表附註31(a)。

有關本集團投資物業之進一步詳情載於第119頁。

#### 公允價值層級架構

下表說明本集團已落成投資物業之公允價值計量架構：

	於二零一八年十二月三十一日採用之公允價值計量			總計 千港元
	活躍 市場報價 (第一級) 千港元	重大 可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
經常性公允價值計量：				
商用物業	-	-	213,138	213,138

	於二零一七年十二月三十一日採用之公允價值計量			總計 千港元
	活躍 市場報價 (第一級) 千港元	重大 可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
經常性公允價值計量：				
商用物業	-	-	227,166	227,166

年內，第一級與第二級之間並無公允價值計量之轉撥，亦無轉入或轉出第三級之情況。

公允價值乃使用直接比較法估計。根據直接比較法，公允價值乃以直接比較法，假設物業權益可交吉出售，並經參考有關市場之可比較銷售交易而估計。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 13. 投資物業(續)

#### 公允價值層級架構(續)

估值進行時會考慮投資物業之特性，包括位置、大小、形狀、景觀、樓層、落成年份及其他因素，以得出單位市場價格。公允價值計量乃按照上述物業與目前用途無異之最高及最佳用途得出。

下表提供如何釐定已落成投資物業之公允價值(尤其所採用之估值技術及輸入數據)之資料，以及根據公允價值計量之輸入數據之可觀察程度對公允價值計量進行分類之公允價值等級(第一級至第三級)。所用估值技術與上年度相同。

	於十二月三十一日之公允價值		公允價值等級	估值技術及重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元			
位於惠州之投資物業	142,828	<b>134,013</b>	第三級	直接比較法-根據每平方米之估計市場價格，採用類似物業之市場不可觀察可比較價格(介乎每平方米人民幣12,900元至每平方米人民幣13,100元(相當於每平方米14,688港元至每平方米14,916港元)(二零一七年：介乎每平方米人民幣12,700元至每平方米人民幣15,100元(相當於每平方米15,407港元至每平方米18,386港元))，並就地點及其他個別因素，如物業大小及物業狀況調整。	估計市場價格越高，公允價值越高。
位於海豐縣之投資物業	84,338	<b>79,125</b>	第三級	直接比較法-根據每平方米之估計市場價格，採用類似物業之市場不可觀察可比較價格(介乎每平方米人民幣16,300元至每平方米人民幣17,000元(相當於每平方米18,559港元至每平方米19,356港元)(二零一七年：介乎每平方米人民幣13,000元至每平方米人民幣14,000元(相當於每平方米15,775港元至每平方米16,989港元))，並就地點及其他個別因素，如物業大小及物業狀況調整。	估計市場價格越高，公允價值越高。

主要不可觀察輸入數據為每平方米之估計市場價格。估計市場價格大幅上升/下跌將導致已落成投資物業之公允價值大幅上升/下跌。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 14. 商譽

	金麗灣 現金產生 單位 千港元 (附註14a)	汕尾 現金產生 單位 千港元 (附註14b)	總計 千港元
<b>二零一八年</b>			
於二零一八年一月一日之成本，扣除累計減值	-	218,470	218,470
匯兌調整	-	(13,484)	(13,484)
於二零一八年十二月三十一日之賬面值淨額	-	204,986	204,986
於二零一八年十二月三十一日			
成本	13,654	204,986	218,640
累計減值	(13,654)	-	(13,654)
賬面值淨額	-	204,986	204,986
<b>二零一七年</b>			
於二零一七年一月一日之成本，扣除累計減值	-	203,203	203,203
匯兌調整	-	15,267	15,267
於二零一七年十二月三十一日之賬面值淨額	-	218,470	218,470
於二零一七年十二月三十一日			
成本	14,552	218,470	233,022
累計減值	(14,552)	-	(14,552)
賬面值淨額	-	218,470	218,470

## 14. 商譽(續) 商譽減值測試

- 14(a) 因於二零零九年二月收購參與海豐金麗灣度假村有限公司(「金麗灣現金產生單位」)之物業開發及投資業務之金麗灣旅遊發展有限公司及其全資附屬公司之100%股權而產生之商譽已於截至二零一一年十二月三十一日止年度內悉數減值。
- 14(b) 因於二零一三年十月收購參與擁有紅海灣項目及金寶城項目之現金產生單位之汕尾大中華國際實業有限公司(「汕尾現金產生單位」)之物業開發及投資業務之元茂有限公司及其全資附屬公司之100%股權而產生之商譽須進行減值測試。

於二零一八年十二月三十一日，本集團參考利用根據涵蓋五年及經高級管理層批准之預期發展項目時期之財政預算及預測之現金流量計算之使用計算價值評估紅海灣項目及金寶城項目之可收回款項。應用於現金流量預測之除稅後貼現率分別為13.4%(二零一七年：13.4%)及13.4%(二零一七年：13.4%)。現金流量預測之除稅前隱含貼現率分別為17.9%(二零一七年：20.9%)及29.3%(二零一七年：32.3%)。獨立專業合資格估值師羅馬國際評估有限公司獲委聘協助本集團釐定估計使用價值。

進行分配至汕尾現金產生單位之商譽減值測試之現金流量預測所採用之主要假設如下：

**預算毛利率**—預算毛利率31.2%及35.0%(二零一七年：28.5%及43.1%)乃分別根據紅海灣項目及金寶城項目之發展所預期實現之平均毛利率計算。

**貼現率**—所用之貼現率乃除稅前利率，並反映與汕尾現金產生單位有關之特定風險。

分配至主要假設之價值與外部資料來源相符。

本集團相信，可收回款項所依據之任何該等假設之任何合理可能變動將不會導致汕尾現金產生單位之賬面值總額高於其可收回款項總額。因此，概無於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度內確認汕尾現金產生單位之商譽減值。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 15. 於附屬公司之投資

附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／經營業務 國家／地點	已發行及 繳足股本／繳足 資本之詳情	本公司應佔股權 之百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
大通資本有限公司	香港	1港元	100	-	物業投資
中國滙通集團有限公司	香港	1港元	100	-	投資控股
金麗灣旅遊發展有限公司	香港	10,000港元	-	100	投資控股
海豐金麗灣度假村有限公司# (附註(i))	中國	繳足資本 10,549,929美元	-	100	經營度假村業務／ 物業發展
滙通天下控股(中國)有限公司# (附註(i))	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	100	-	投資控股
Asiatic Talent Limited#	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	1美元	100	-	投資控股
國榮有限公司#	英屬處女群島	1美元	-	100	投資控股
大中華地產集團有限公司	香港	1港元	-	100	投資控股
大中華實業(惠州)有限公司# (附註(i))	中國	繳足資本 人民幣45,000,000元	-	100	物業發展
大中華酒店管理有限公司	香港	1港元	100	-	投資控股

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 15. 於附屬公司之投資(續)

附屬公司名稱	註冊成立／經營業務 國家／地點	已發行及 繳足股本／繳足 資本之詳情	本公司應佔股權 之百分比		主要業務
			直接	間接	
			%	%	
大中華地產(上海)有限公司	香港	1港元	100	-	投資控股
Stand Gold Limited	英屬處女群島	1美元	100	-	投資控股
元茂有限公司	英屬處女群島	1美元	-	100	投資控股
大中華國際控股集團有限公司	香港	30,000,000港元	-	100	投資控股
汕尾大中華國際實業有限公司 <sup>#</sup>	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	-	100	物業發展
汕尾市大中華實業有限公司 <sup>#</sup>	中國	繳足資本 人民幣10,000,000元	-	100	物業發展
唐山市曹妃甸區中泰信和 房地產開發有限公司 <sup>#</sup> (附註(ii))	中國	繳足資本 人民幣10,000,000元	-	99.99	投資控股
惠州喜悅生活物業管理 有限公司 <sup>#</sup> (附註(i))	中國	繳足資本 人民幣500,000元	-	100	提供管理服務及 物業運營
揚立資本有限公司	香港	1,250,000港元	-	100	證券諮詢及 資產管理服務 (尚未開始營業)

<sup>#</sup> 並非由中審眾環(香港)會計師事務所有限公司或其全球網絡之另一成員公司出具之核數師報告。

附註：

(i) 根據中國法律登記為外資企業。

(ii) 根據中國法律登記為內資企業。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 16. 於聯營公司之權益

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應佔資產淨額		-	-
給予一間聯營公司之貸款淨額	(i)	135,023	143,905
		135,023	143,905

附註：

(i) 給予一間聯營公司之貸款淨額為無抵押、免息及其清償既無預定計劃亦不會於可預見未來發生。

聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立／經營業務 國家／地點	已發行及 繳足股本／繳足 資本之詳情	本公司應佔股權 之百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
成耀集團有限公司(「成耀」) <sup>#</sup>	英屬處女群島	200美元	50	-	投資控股
鑫茂控股有限公司(「鑫茂」) <sup>^</sup>	香港	1港元	-	50	投資控股
上海合茂房地產發展有限公司 (「上海合茂」) <sup>^</sup>	中國	繳足資本 人民幣630,000,000元	-	50	物業發展

<sup>#</sup> 並非由中審眾環(香港)會計師事務所有限公司或其全球網絡之另一成員公司發出核數師報告。

<sup>^</sup> 為成耀之全資附屬公司。

所有上述聯營公司為私人公司，該等投資並無市場報價。

根據本集團與綠地香港控股有限公司(「綠地」)於二零一三年十二月十六日訂立之合作協議(「該協議」)，本集團與綠地乃各自向成耀之全資附屬公司鑫茂提供股東貸款，以共同開發上海合茂(由鑫茂全資擁有)之房地產項目。本集團及綠地分別擁有成耀50%股權。

## 16. 於聯營公司之權益(續)

根據該協議所載之注資安排，本集團應於二零一四年四月前向鑫茂提供股東貸款人民幣314,922,000元(相當於358,570,000港元)。然而，由於就房地產項目之執行及營運出現爭拗，本集團宣稱綠地已違反該協議，故截至二零一八年十二月三十一日僅合共提供貸款人民幣123,922,000元(相當於141,098,000港元)(二零一七年：150,379,000港元)，扣除於上年度內作出之減值虧損人民幣5,335,000元(相當於6,075,000)港元(二零一七年：6,474,000港元)。鑒於本公司並無根據該協議所訂明之安排提供貸款，故綠地亦宣稱本集團已違反該協議。

於二零一八年十二月三十一日，綠地已單方面提供額外貸款人民幣191,000,000元(相當於217,473,000港元)(有關貸款原應由本集團支付予鑫茂)，並宣稱其有權根據該協議按照所支付之貸款結餘攤薄本集團於成耀之股權。然而，直至本報告日期，綠地並無就攤薄本集團於成耀之股權採取任何行動。

董事認為，在解決先前所述之分歧前，現階段本集團無責任根據該協議向鑫茂提供進一步貸款。因此，尚未支付之貸款承擔人民幣191,000,000元(相當於217,473,000港元)乃披露為本集團之承擔(附註32)。

根據該協議，儘管本集團持有成耀50%股權，綠地有權力並有能力使用其權力影響成耀之回報。鑒於本集團對成耀並無共同控制權，故本集團將其入賬列為於聯營公司之投資。下表闡述成耀及其附屬公司(統稱「成耀集團」)之財務資料概要，已就會計政策之任何差異作出調整以及對賬至綜合財務報表之賬面值：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產	1,998,633	1,421,934
非流動資產	22	42
流動負債	(1,552,613)	(1,458,706)
非流動負債	(478,212)	(24,270)
負債淨額	(32,170)	(61,000)

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 16. 於聯營公司之權益(續)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	238,615	-
年內虧損	26,122	(18,361)
其他全面收益／(虧損)	2,708	(3,681)
年內全面收益／(虧損)總額	28,830	(22,042)

#### 未確認應佔聯營公司收益／虧損

本年度內及截至本報告期末為止未確認應佔聯營公司收益及累計虧損分別為14,415,000港元(二零一七年：虧損11,021,000港元)及16,086,000港元(二零一七年：30,501,000港元)。

### 17. 發展中物業

本集團發展中物業之詳情載於第119至120頁之「主要物業之詳情」。

### 18. 持作出售物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
持作出售已落成物業	118,925	83,422
持作出售發展中物業	608,872	670,405
	727,797	753,827
持作出售發展中物業 預期將收回：		
— 一年後	608,872	670,405

## 19. 貿易應收款項

貿易應收款項主要為出售物業之銷售所得款項及應收物業管理費。出售物業之銷售所得款項由買方根據買賣協議之條款支付。租賃物業之租金由租客根據租賃協議之條款預繳。在一般情況下，本集團不會向客戶授出信貸期。本集團致力就未收取之應收款項維持嚴格監控，同時降低信貸風險。管理層定期審閱逾期結餘。鑒於上述情況且由於本集團之貿易應收款項乃與多名不同類型之客戶相關，本集團概無重大集中信貸風險。本集團並無就貿易應收款項結餘持有任何抵押品或採取其他信貸增強措施。貿易應收款項為免息及無抵押。貿易應收款項之賬面值與其公允價值相若。

下表為於報告期末按發票日期呈列之貿易應收款項之賬齡分析：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
30天內	66	26
31至60天	5	22
61至90天	7	17
超過90天	303	505
	<b>381</b>	570

逾期但未被減值之貿易應收款項之金額與上述貿易應收款項賬齡分析相同。

逾期但未被減值之應收款項乃與多名不同客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為無需就該等餘額作出減值撥備，原因是信貸質素一直並無重大變動，而該等餘額仍被視為可悉數收回。

本集團根據香港財務報告準則第9號的規定應用簡易方法為預期信貸虧損計提撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共享信用風險特徵及逾期日數分類。整體貿易應收款項的預期虧損率評估為0.1%。根據對預期虧損率和賬面總額的評估，本公司董事認為，有關該等結餘的預期信貸虧損屬不重大，因此並無就其進行虧損津貼撥備。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 20. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
預付款項	9,238	9,356
已付按金	108	323
其他應收款項	8,985	10,905
	18,331	20,584
減：其他應收款項減值撥備	(1,448)	(1,544)
	16,883	19,040
減：非流動部分	—	(66)
	16,883	18,974

預付款項、按金及其他應收款項為免息及無抵押並須於一年內償還，惟計入其他應收款項之結餘2,733,000港元（二零一七年：2,912,000港元）為按中國人民銀行所發佈之同期利率計息。

下表為其他應收款項減值撥備之變動：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於年初	1,544	1,436
匯兌調整	(96)	108
於年末	1,448	1,544

其他應收款項減值撥備指個別減值其他應收款項1,448,000港元（二零一七年：1,544,000港元）之撥備，賬面總值為1,448,000港元（二零一七年：1,544,000港元）。個別減值其他應收款項與預期可收回之第三方未償還結餘有關。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 21. 按公允價值計入損益之股本投資

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港上市股本投資，按市值	15	15

於二零一八年十二月三十一日，上述股本投資須強制按公允價值計入損益(二零一七年：指定為按公允價值計入損益之金融資產)。

### 22. 現金及現金等價物

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
現金及銀行結餘		12,802	24,471
減：已抵押銀行結餘	(i)	(4,466)	(3,124)
受限制銀行結餘	(ii)	(4,557)	(12,643)
現金及現金等價物總額(如綜合現金流量表中所列)		3,779	8,704

附註：

- (i) 於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，銀行向本集團物業買家提供之住房貸款乃以若干銀行結餘作抵押，期限由向買家授出貸款之日起至向買家發出物業所有權證之日為止。
- (ii) 受限制銀行結餘主要包括支付予建築項目之保證金，以符合當地機關之規定。

於報告期末，本集團以人民幣定值之現金及銀行結餘為12,270,000港元(二零一七年：24,223,000港元)。人民幣不能自由兌換其他貨幣，惟根據中國外匯管制法條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款每日按銀行存款利率釐定之浮動利率計息。

現金及銀行結餘已存放於近期並無違約記錄而具信譽之銀行。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 23. 貿易應付款項

下表為於報告期末按發票日期呈列之貿易應付款項之賬齡分析：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
30天內	25	107
31至60天	581	637
61至90天	1,531	6
超過90天	20,597	20,388
	<b>22,734</b>	<b>21,138</b>

### 24. 其他應付款項及應計費用

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已收按金		8,360	8,142
合約負債	24(a)	62,385	86,180
其他應付稅項		17,288	17,324
其他應付款項及應計費用		20,755	21,563
		<b>108,788</b>	<b>133,209</b>

24(a) 由於本集團按物業銷售合約確定的付款安排自客戶收取款項，本集團確認香港財務報告準則第15號之收益相關合約負債。款項通常在合約的履約義務完成前收到，而該等合約主要來自物業銷售。

年內確認與結轉合約負債有關的收益金額如下所示：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
計入合約負債的已確認收益：		
銷售物業	81,557	31,420

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 24. 其他應付款項及應計費用(續)

於二零一八年十二月三十一日，分配至與銷售物業有關的未履行履約責任的交易價格如下所示：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
預期於一年內履行	62,385	81,557
預期於一年以上履行	-	4,623
	62,385	86,180

### 25. 應付關連公司款項

應付關連公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。關連公司指主要股東黃世再先生擁有股權及／或出任董事且黃世再先生能夠行使控制權之公司。款項是為應付本集團營運資金需求的墊款。

### 26. 應付主要股東款項

應付主要股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。有關款項為..滿足本集團營運資金要求而給予本集團之墊款。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 27. 融資租賃承擔

本集團於報告期末根據融資租賃租用若干汽車，平均租期為三年。

	最低租賃付款		最低租賃付款現值	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應付金額：				
一年內	527	550	517	521
第二年至第五年(包括首尾兩年)	23	549	23	540
未來財務費用	550 (10)	1,099 (38)	540 -	1,061 -
租賃承擔現值	540	1,061	540	1,061
減：於12個月內應付之金額			(517)	(521)
於12個月後應付之金額			23	540

本集團之融資租賃承擔以出租人對租賃資產之押記作為擔保。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 28. 遞延稅項負債

年內之遞延稅項負債變動如下：

#### 遞延稅項負債

	持作出售之			總計 千港元
	投資物業 千港元	物業 千港元	發展中物業 千港元	
於二零一七年一月一日	36,720	67,680	66,792	171,192
年內計入損益之遞延稅項(附註10)	-	(2,051)	-	(2,051)
匯兌調整	2,759	5,001	5,018	12,778
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	39,479	70,630	71,810	181,919
年內計入損益之遞延稅項(附註10)	-	(1,506)	-	(1,506)
匯兌調整	(2,438)	(4,298)	(4,432)	(11,168)
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>	<b>37,041</b>	<b>64,826</b>	<b>67,378</b>	<b>169,245</b>

於報告期末，本集團未確認稅項虧損為118,244,000港元(二零一七年：124,394,000港元)，可用作抵銷產生虧損公司日後之應課稅溢利。在該等稅項虧損中，根據現行稅務法，於香港產生之稅項虧損31,146,000港元(二零一七年：25,612,000港元)並無到期日，而中國內地附屬公司之稅項虧損之使用期根據中國稅務法釐定為期五年。於報告期末，本集團有以下稅項虧損，該等稅項虧損乃來自中國，可用於抵銷各附屬公司之未來應課稅利潤，由產生該等稅項虧損之年度起最多可用五年：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
到期日期		
二零一八年	-	15,677
二零一九年	15,729	18,386
二零二零年	12,426	14,822
二零二一年	21,713	23,724
二零二二年	24,557	26,173
二零二三年	12,673	-
	<b>87,098</b>	<b>98,782</b>

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 28. 遞延稅項負債(續)

由於該等虧損來自已頗長時間處於虧損之附屬公司，且考慮到不大可能會出現可用稅項虧損抵銷之應課稅溢利，因此未就該等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，應對於中國成立之外商投資企業宣派至外國投資者之股息徵收10%預扣稅。該條款要求自二零零八年一月一日起生效，適用於自二零零七年十二月三十一日後獲得之盈利。如中國與外國投資者所在司法管轄區訂有稅收協定，則可適用較低預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為10%。因此，本集團須就其於中國成立之附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利分派之股息繳納預扣稅。

於二零一八年十二月三十一日，本集團於中國成立之附屬公司概無任何未匯出盈利(二零一七年：無)。本公司向其股東派付股息並無附帶所得稅稅務後果。

### 29. 股本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已發行及繳足：		
3,312,698,406股(二零一七年：3,312,698,406股)普通股	905,676	905,676

本公司已發行股本之變動概述如下：

	已發行股份 千股	已發行股本 千港元	股本削減儲備 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日	3,312,698	905,676	265,505	1,171,181
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年十二月三十一日	3,312,698	905,676	265,505	1,171,181

## 30. 購股權計劃

本公司於二零一一年五月二十三日採納一項購股權計劃(「二零一一年購股權計劃」)。

二零一一年購股權計劃旨在獎勵對本集團有所貢獻之參與人士，並鼓勵參與人士為本公司及其股東整體利益，致力提升本公司及其股份價值。本公司之董事會可全權酌情邀請董事及本集團僱員以及本集團任何成員公司之任何顧問、諮詢顧問、分銷商、承辦商、供應商、代理、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人、服務供應商承購購股權以認購本公司股份。參與人士須支付1港元作為獲授購股權之代價。

已採納之二零一一年購股權計劃由二零一一年五月二十三日起為期十年。購股權期限自購股權授出日期起計不得超過十年。

根據二零一一年購股權計劃可能發行之股份數目上限，合共不得超過二零一一年購股權計劃採納日期或股東於股東大會批准新限額當日已發行股份之10%。行使於截至授出日期(包括該日)起任何12個月期間，向各個別人士已授出及將授出購股權時已經發行及將發行股份之數目上限，不得超過授出當日已發行股份1%，惟已取得本公司股東批准者除外。向主要股東或本公司獨立非執行董事授出購股權超過已發行股份總數0.1%或價值超過5,000,000港元均須獲本公司股東事先批准。

購股權可於指定購股權期限內隨時行使。行使價須由本公司董事會釐定，及至少須為以下三者之最高者：(i)授出日期本公司股份之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日本公司股份之平均收市價；及(iii)本公司股份面值。因行使根據二零一一年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使之購股權而可發行之最高股份數目，不得超過本公司不時已發行股份30%。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 30. 購股權計劃(續)

本公司根據二零一一年購股權計劃授出之購股權有關詳情如下：

授出日期	行使期間	授出之 購股權數目	行使價 港元	授出日期之 公允價值 港元
二零一三年 一月二十三日	二零一五年一月二十三日至 二零二三年一月二十二日	10,000,000	0.44	0.292

所授出購股權之公允價值為每份購股權0.292港元，本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度確認之股份基礎支付開支約零港元(二零一七年：零港元)。

於授出日期授出之購股權公允價值以柏力克-舒爾斯期權定價模式計算。該模式輸入數據如下：

預計股價波動	:	58.690%
無風險息率	:	0.975%
購股權預計年期	:	8年

預計股價波動反映假設歷史波動為未來趨勢之指標，但該未來趨勢不一定為實際結果。授出之購股權並無其他特質計入公允價值之計算中。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 30. 購股權計劃(續)

本公司之購股權變動詳情如下：

參與者姓名	授出日期	每股 行使價 港元	行使期間	涉及購股權之股份數目				二零一八年 十二月三十一日 尚未行使
				二零一八年 一月一日 尚未行使	年內授出	年內已行使	年內失效	
<b>二零一八年</b>								
<b>董事：</b>								
黃世再	二零一三年 一月二十三日	0.44	二零一五年一月二十三日至 二零二三年一月二十二日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
黃文稀	二零一三年 一月二十三日	0.44	二零一五年一月二十三日至 二零二三年一月二十二日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
鄭康棋	二零一三年 一月二十三日	0.44	二零一五年一月二十三日至 二零二三年一月二十二日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
梁坤	二零一三年 一月二十三日	0.44	二零一五年一月二十三日至 二零二三年一月二十二日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
林栢森	二零一三年 一月二十三日	0.44	二零一五年一月二十三日至 二零二三年一月二十二日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
小計				5,000,000	-	-	-	5,000,000
<b>僱員：</b>								
合共	二零一三年 一月二十三日	0.44	二零一五年一月二十三日至 二零二三年一月二十二日	500,000	-	-	-	500,000
總計				5,500,000	-	-	-	5,500,000

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 30. 購股權計劃(續)

參與者姓名	授出日期	每股 行使價 港元	行使期間	涉及購股權之股份數目				二零一七年 十二月三十一日 尚未行使
				二零一七年 一月一日 尚未行使	年內授出	年內已行使	年內失效	
二零一七年								
<b>董事：</b>								
黃世再	二零一三年 一月二十三日	0.44	二零一五年一月二十三日至 二零二三年一月二十二日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
黃文稀	二零一三年 一月二十三日	0.44	二零一五年一月二十三日至 二零二三年一月二十二日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
鄭康棋	二零一三年 一月二十三日	0.44	二零一五年一月二十三日至 二零二三年一月二十二日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
梁坤	二零一三年 一月二十三日	0.44	二零一五年一月二十三日至 二零二三年一月二十二日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
林栢森	二零一三年 一月二十三日	0.44	二零一五年一月二十三日至 二零二三年一月二十二日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
小計				5,000,000	-	-	-	5,000,000
<b>僱員：</b>								
合共	二零一三年 一月二十三日	0.44	二零一五年一月二十三日至 二零二三年一月二十二日	500,000	-	-	-	500,000
總計				5,500,000	-	-	-	5,500,000

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 31. 經營租賃安排

#### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業，租賃平均為期三至十年不等(二零一七年：三至十年)。租賃條款一般亦要求租戶支付保證金，且會定期按當時市況調整租金。

於二零一八年十二月三十一日，本集團與其租戶就不可取消之經營租賃有須於下列期間支付未來最低租金承擔總額：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	3,352	2,185
第二年至第五年(包括首尾兩年)	12,946	7,612
五年後	5,209	1,012
	<b>21,507</b>	10,809

#### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃其若干辦事處、公寓及停車場。議定租賃為期一至五十年不等。

於二零一八年十二月三十一日，本集團就不可取消之經營租賃有須於下列期間支付未來最低租金承擔總額：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	1,044	3,091
第二年至第五年(包括首尾兩年)	496	1,505
五年後	5,647	6,154
	<b>7,187</b>	10,750

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 32. 承擔

除上文附註31(b)所詳述之經營租賃承擔外，本集團於報告期末有下列資本承擔：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已訂約，但未撥備：		
物業建設及發展	375,298	390,888
應付一間聯營公司之貸款注資	217,473	231,779
	<b>592,771</b>	622,667

### 33. 或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團已就銀行向本集團物業買家提供之住房貸款向銀行提供擔保3,050,000港元(二零一七年：3,251,000港元)，期限由向買家授出貸款之日起至向買家發出物業所有權證之日為止。

擔保之公允價值並不重大，而本公司董事認為，倘買方拖欠付款，相關物業之可變現淨值亦足以償還拖欠之按揭本金及累計利息及罰款，因此該等擔保概無於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中確認。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 34. 關連人士交易

除該等綜合財務報表中其他章節所披露者外，於年內，本集團擁有以下關連人士交易：

本集團主要管理人員之酬金(已付／應付本公司董事款項除外)：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
工資及津貼	1,454	1,614
退休金計劃供款	18	18
支付予主要管理人員之酬金總額	1,472	1,632

董事酬金之進一步詳情載於綜合財務報表附註8。

### 35. 金融工具分類

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

	按攤銷成 本列賬之 金融資產 千港元	按公允價值 計入損益 之融資產 千港元	總計 千港元
二零一八年 金融資產			
貿易應收款項	381	-	381
計入預付款項、按金及其他應收款項之 金融資產*(附註20)	7,645	-	7,645
按公允價值計入損益之股本投資	-	15	15
現金及銀行結餘	12,802	-	12,802
	20,828	15	20,843

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 35. 金融工具分類(續)

	香港會計 準則第39號之計量類別 及賬面值		
	貸款及 應收款項 千港元	按公允價值 計入損益之 金融資產 千港元	總計 千港元
二零一七年			
<b>金融資產</b>			
貿易應收款項	570	–	570
計入預付款項、按金及其他應收款項之 金融資產*(附註20)	9,684	–	9,684
按公允價值計入損益之股本投資	–	15	15
現金及銀行結餘	24,471	–	24,471
	34,725	15	34,740

\* 不包括預付款項

	按攤銷成本列值之金融負債	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>金融負債</b>		
貿易應付款項	22,734	21,138
計入其他應付款項及應計費用之 金融負債*(附註24)	38,043	38,887
融資租賃承擔	540	1,061
應付關連公司款項	139,061	146,727
應付主要股東款項	767,495	759,979
	967,873	967,792

\* 不包括並非金融負債之合約負債及已收按金

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 36. 金融工具之公允價值及公允價值層級架構

本集團金融工具之賬面值及公平價值如下，惟賬面值與公允價值合理相若者除外：

	賬面值		公允價值	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>金融資產</b>				
按公允價值計入損益之股本投資	15	15	15	15

管理層已評估貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、現金及銀行結餘、貿易應付款項、應付關連公司款項及應付主要股東款項、計入其他應付款項及應計費用之金融負債，以及融資租賃承擔之公允價值與彼等之賬面值大致相若，主要由於該等工具乃於短期內到期。

金融資產及負債之公允價值，除強迫或清盤出售外，乃以各方自願之當前交易中該工具可交換之金額入賬。

上市股本投資之公允價值乃按所報市價計算。

下表呈列本集團金融工具之公允價值層級架構：

#### 按公允價值計算之資產：

	採用之公允價值計量			總計 千港元
	活躍 市場報價 (第一級) 千港元	重大 可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>				
按公允價值計入損益之股本投資	15	—	—	15
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>				
按公允價值計入損益之股本投資	15	—	—	15

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團並無任何按公允價值計算之金融負債。

年內，並無金融資產及金融負債於第一級及第二級間轉換公允價值之計量方式，亦無於第三級轉入或轉出公允價值之計量方式(二零一七年：無)。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 37. 現金流量之其他資料

#### (a) 主要非現金交易

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團就若干物業、廠房及設備訂立融資租賃安排，租賃初始資本價值總額約1,481,000港元。

#### (b) 融資活動產生之負債對賬

本集團於年內因融資活動而產生之負債之變動如下：

	於 二零一八年 一月一日 千港元	現金流量 淨額 千港元	非現金變動		於 二零一八年 十二月 三十一日 千港元
			增加 千港元	外匯變動 千港元	
<b>截至二零一八年 十二月三十一日止年度</b>					
應付主要股東款項	759,979	51,713	-	(44,197)	767,495
應付關連公司款項	146,727	1,390	-	(9,050)	139,067
融資租賃承擔	1,061	(521)	-	-	540
	<b>907,767</b>	<b>52,582</b>	<b>-</b>	<b>(53,247)</b>	<b>907,102</b>

	於 二零一七年 一月一日 千港元	現金流量 淨額 千港元	非現金變動		於 二零一七年 十二月 三十一日 千港元
			增加 千港元	外匯變動 千港元	
<b>截至二零一七年 十二月三十一日止年度</b>					
應付主要股東款項	482,900	243,626	-	33,453	759,979
應付關連公司款項	137,363	(957)	-	10,321	146,727
融資租賃承擔	-	(420)	1,481	-	1,061
	<b>620,263</b>	<b>242,249</b>	<b>1,481</b>	<b>43,774</b>	<b>907,767</b>

## 38. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括融資租賃承擔、應付關連公司以及主要股東款項、現金及短期存款。該等金融工具之主要目的為本集團之經營籌集資金。

本集團有其他不同金融資產及負債，例如貿易應收款項及貿易應付款項，均直接來自其經營業務。本集團金融工具之主要風險為外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及協定管理各該等風險之政策，並概述如下。

### 外幣風險

本集團大部分附屬公司在中國經營業務，其大部分交易以人民幣計值。人民幣兌港元之匯率受中國政府頒行之外匯控制規則及規例規管。本集團所承受之外幣風險主要透過以集團實體／本公司功能貨幣以外之貨幣計值之應付關連公司款項及應付主要股東款項而來。除上文所述者外，本集團並無因附屬公司之日常業務活動而承擔重大外匯風險，因該等附屬公司之主要業務營運以其功能貨幣進行。

於報告期末，如人民幣兌港元之匯率升值／貶值5%(二零一七年：5%)，而所有其他變數維持不變，本集團年內收益(二零一七年：虧損)將減少／增加38,141,000港元(二零一七年：增加／減少35,841,000港元)。

敏感程度分析乃假設外匯匯率變動已於報告期終發生，並已應用至在該日存在之所有金融工具之貨幣風險，同時假設所有其他變數(特別是利率)維持不變。上述外幣變動為管理層對直至下個年度報告期末止期間外匯匯率之合理可能變動之評估。

### 信貸風險

本集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行交易。本集團之政策為期望按信貸條款交易之所有客戶均須通過信用查核程序。此外，亦持續監察應收款項結餘，且本集團所面臨之壞賬風險並不重大。

本集團其他金融資產(包括現金及銀行結餘、按金及其他應收款項)之信貸風險來自對手方違約，而最大之風險相等於該等工具之賬面值信貸風險較低，乃由於本公司董事認為，由於對手方為信貸評級較高的授權金融機構，有關其現金及銀行結餘的信貸風險甚微。就本公司董事認為按金及其他應收款項而言，對手方有實力能於近期履行其合約現金流量責任，違約風險較低。

估計預期信貸虧損時，本集團在估計拖欠該等金融資產的可能性以及每當出現拖欠的虧損時，已計及過往三年的過往實際信貸虧損經歷以及可用報刊信息，並就債務方特定的前瞻性因素及對手方經營所處行業的經濟環境予以調整。經計及對手方的財務狀況及信貸質量後，本公司董事認為該等金融資產的預期信貸虧損甚微。

由於本集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行交易，故無需收取抵押品。由於本集團貿易應收款項之客戶基礎廣泛分佈於不同領域及行業，故本集團內並無重大信貸集中風險。

有關本集團所承擔來自貿易應收款項之信貸風險之更多量化數據於綜合財務報表附註19披露。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 38. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險

本集團利用經常性流動規劃工具監控資金短缺風險。該工具衡量金融工具及金融資產(如貿易應收款項)之到期日期及預測營運產生之現金流。

本集團之金融負債於報告期末之到期款項，根據未貼現合約款項組合呈列如下：

	合約未貼現之		少於一年或 應要求	一至兩年	二至五年
	賬面值總額	現金流量總額			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>					
貿易應付款項	22,734	22,734	22,734	-	-
其他應付款項及應計費用	38,043	38,043	38,043	-	-
應付關連公司款項(附註)	139,061	139,061	139,061	-	-
應付主要股東款項(附註)	767,495	767,495	767,495	-	-
融資租賃承擔	540	550	527	23	-
就授予本集團物業之若干買家之 按揭融資向銀行作出之擔保	3,050	3,050	3,050	-	-
	<b>970,923</b>	<b>970,933</b>	<b>970,910</b>	<b>23</b>	<b>-</b>
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>					
貿易應付款項	21,138	21,138	21,138	-	-
其他應付款項及應計費用	38,887	38,887	38,887	-	-
應付關連公司款項(附註)	146,727	146,727	146,727	-	-
應付主要股東款項(附註)	759,979	759,979	759,979	-	-
融資租賃承擔	1,061	1,099	550	527	22
就授予本集團物業之若干買家之 按揭融資向銀行作出之擔保	3,251	3,251	3,251	-	-
	<b>971,043</b>	<b>971,081</b>	<b>970,532</b>	<b>527</b>	<b>22</b>

附註：主要股東已確認，彼將不會要求償還應付其及其所控制公司之款項，相關款項分別為757,795,000港元(二零一七年：755,593,000港元)及139,061,000港元(二零一七年：146,727,000港元)，直至本集團能償還該等款項為止。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 38. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 資本管理

本集團資本管理之首要目標為確保本集團具備持續發展之能力，且維持穩健之資本比率，以支持其業務運作，爭取最大股東價值。

本集團根據經濟情況變動及相關資產之風險特徵，管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會向股東派發股息、向股東退還資本或發行新股。截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，概無更改管理資本之目標、政策或程序。

本集團以計息銀行借貸除以權益總額之基準計算資產負債比率，以監察資本。本集團旨在維持資產負債比率於70%或以下。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 39. 本公司財務狀況表

根據香港公司條例，本公司財務狀況表及其儲備之變動呈列如下：

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	15	1,686,872	1,749,292
		1,686,872	1,749,292
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項		61	411
按公允價值計入損益之股本投資		15	15
現金及銀行結餘		218	45
流動資產總額		294	471
流動負債			
其他應付款項及應計費用		3,658	1,782
應付一間附屬公司款項		9,549	9,506
應付主要股東款項		773,771	766,236
流動負債總額		786,978	777,524
流動負債淨額		(786,684)	(777,053)
資產淨額		900,188	972,239
權益			
股本	29	905,676	905,676
儲備	39(a)	(5,488)	66,563
權益總額		900,188	972,239

董事會於二零一九年三月二十九日批准及授權發行，並由以下董事代表簽署：

黃世再  
董事

黃文稀  
董事

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 39. 本公司財務狀況表(續)

#### (a) 儲備變動

	股本削減儲備 (附註i) 千港元	以股份為基礎之 付款儲備 (附註ii) 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日	265,505	1,607	(242,509)	24,603
年內溢利	-	-	41,960	41,960
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	265,505	1,607	(200,549)	66,563
年內溢利	-	-	(72,051)	(72,051)
於二零一八年十二月三十一日	265,505	1,607	(272,600)	(5,488)

附註：

- (i) 股本削減儲備指資本削減匯兌產生之盈餘，及該儲備為不可分派。
- (ii) 如綜合財務報表附註中以股份為基礎之付款交易之會計政策所進一步闡釋，以股份為基礎之付款儲備包括已授出但未獲行使之購股權之公允價值。

## 五年財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>業績</b>					
收益	<b>87,228</b>	34,251	33,096	12,363	26,127
年內收益／(虧損)	<b>41,712</b>	(74,874)	(3,492)	(7,241)	(35,194)

	於十二月三十一日				
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>資產與負債</b>					
資產總額	<b>2,108,466</b>	2,216,412	1,818,422	1,773,152	1,752,456
負債總額	<b>(1,208,278)</b>	(1,244,173)	(888,143)	(743,455)	(650,607)
資產淨額	<b>900,188</b>	972,239	930,279	1,029,697	1,101,849

### 根據香港公司條例(「香港公司條例」)第436條作出之披露

上述與截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度有關之財務資料並不構成香港公司條例第436條之定義指定之本公司該等年度之特定財務報表，惟其乃摘錄自該等財務報表。

本公司已向公司註冊處處長遞交截至二零一七年十二月三十一日止年度之特定財務報表，並將於適當時候遞交截至二零一八年十二月三十一日止年度之特定財務報表。

核數師已就該等年度之特定財務報表編製核數師報告。

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，核數師報告並無保留意見或另行修改，曾提述核數師在不出具保留意見報告之情況下強調須予注意之事項，以及並無載有香港公司條例(第622章)第406(2)、407(2)或(3)條所作出之陳述。

## 主要物業之詳情

### 投資物業

地點	擬定用途	租期類別	本集團權益(%)
中國廣東省汕尾市海豐縣鮎門鎮 百安半島金麗灣度假村	商業用途	中期	100%
中國廣東省惠州市大亞灣澳頭鎮 中興中路1號東方新天地大廈	商業用途	中期	100%

### 持作出售物業

地點	擬定用途	租期類別	本集團權益(%)
中國廣東省惠州市大亞灣澳頭鎮 中興中路1號東方新天地大廈1棟及2棟住宅單位	住宅用途	中期	100%
於中國廣東省汕尾市紅海大道之 三幢已竣工之住宅樓及各類在建住宅樓	住宅用途	長期	100%
於中國廣東省汕尾市海豐縣鮎門鎮百安半島之 五幢在建住宅樓	住宅用途	長期	100%

## 主要物業之詳情

### 發展中物業

地點	建築面積 (平方米)	竣工階段	租賃期限	本集團權益	預計 完成日期
位於中國廣東省汕尾市海豐縣 鮎門鎮百安半島之金麗灣度假村外 之兩幅土地	87,444	發展階段	作商業用途 直至二零五二年  作住宅用途 直至二零八二年	100%	二零一八年
中國河北省唐山市唐海縣七農場 通港水庫內側2及3號島	189,661	待發展	作商業用途 直至二零四八年	99.99%	
中國廣東省汕尾市遮浪南澳旅遊區 湖仔山東側之一幅土地；遮浪街道 宮前南澳路東之一幅土地及 遮浪街道南澳旅遊區灣灘坑之 兩幅土地	273,534	發展階段	直至二零五四年	100%	二零一九年