

目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論與分析	4
董事簡歷	10
企業管治報告	14
董事會報告書	32
環境、社會及管治報告	48
獨立核數師報告書	66
綜合收益表	70
綜合全面收益表	71
綜合財務狀況表	72
綜合權益變動表	74
綜合現金流量表	75
綜合財務報表附註	77
五年財務概要	152
主要發展中物業	153
主要投資物業	154

公司資料

執行董事

馬學綿先生(主席)
郭小彬先生
周桂華女士
郭小華女士

非執行董事

曾芷彤女士

獨立非執行董事

許培偉先生
劉朝東先生
崔衛紅女士

公司秘書

林婉玲女士

審核委員會

崔衛紅女士(主席)
許培偉先生
劉朝東先生

薪酬委員會

許培偉先生(主席)
劉朝東先生
馬學綿先生
崔衛紅女士

提名委員會

劉朝東先生(主席)
馬學綿先生
崔衛紅女士

企業管治委員會

馬學綿先生(主席)
劉朝東先生
崔衛紅女士

授權代表

周桂華女士
郭小華女士

百慕達註冊辦事處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton HM 11,
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港九龍
尖沙咀廣東道33號
中港城第五座
10樓1004B室

百慕達法律之法律顧問

Conyers Dill & Pearman
香港
康樂廣場8號
交易廣場第一期2901室

香港法律之法律顧問

何極輝黃偉能律師行
香港
德輔道中161-167號
香港貿易中心
15樓1502室

核數師

中匯安達會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣
威非路道18號
萬國寶通中心7樓701室

物業估值師

瑞豐環球評估諮詢有限公司
香港灣仔
軒尼詩道427至429號
張寶慶大廈7樓B室

百慕達股份過戶登記處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton HM 11,
Bermuda

股份過戶登記處香港分處

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

主要往來銀行

東亞銀行有限公司

網址

<http://www.gfghl.com>

主席報告

致各位股東：

本人謹代表鈞濠集團有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」），欣然提呈本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度有關本公司業務的年報（「年報」）。

二零一七年是本公司豐盛的一年，充滿重要的成就，包括由中國深圳市龍崗區布吉街道西環路棕科雲端大廈項目（「深圳棕科雲端項目」）的地基工程已完成以至位於江蘇徐州市的物業項目（「徐州物業項目」）於成功收購後已可供出售等。徐州物業計劃之住宅單位已開售，本公司計劃保留商業大廈作為寫字樓、購物商場及蘇豪精品酒店以供出租。預期該等租金將會於來年產生可觀的現金流。本公司之財政狀況肯定將會顯著改善。

於二零一七年度，本公司傾力擴展其現有業務，探索其他業務機會，為長遠發展奠下牢固的基石。除徐州物業項目外，本公司亦積極嘗試去尋求能促進業務多元化之機會。

財政業績方面，二零一七年之總收益增加至約178,575,000港元（二零一六年：約6,257,000港元）。憑藉上述方案及全體員工的努力，本公司有信心能穩定推進其整體業務增長。

本人就此代表董事會，感謝我們的股東及客戶，給予我們眾多支持；亦感謝董事會及我們盡心盡力的員工，對本公司一直以來的忠誠、勤勉、專業及作出的貢獻。

主席
馬學綿

香港，二零一八年三月二十七日

管理層討論與分析

財務業績

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司（「本集團」）收益由上年約6,257,000港元顯著增加至約178,575,000港元。該增加主要銷售來自徐州項目的持作出售物業所致。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得溢利淨額約港幣231,962,000元，較上年的71,172,000港元增加約港幣160,790,000元。此乃主要由於截至二零一七年十二月三十一日止年度的若干投資物業之公平值收益顯著增長。

因上述原因所致，本公司擁有人於二零一六年應佔溢利淨額由約港幣19,166,000元增加至於二零一七年約港幣127,979,000元。

業務回顧及展望

深圳物業市場於二零一七年延續增長勢頭，一手樓及二手樓的平均價格均觸及歷史新高。就本集團而言，這代表更多預售機會，具備達成更高銷量的潛力。深圳棕科雲端項目於二零一六年四月取得所有必備開發牌照後，建築工程正全速進行，其中大部份土方工程經已完成，而樁基工程則已全部完成，該項目本身預期將於兩年內推出市場。由於預期在不久將來有更多新住宅項目推出市場，我們希望此舉將推高市場氣氛，增加交易數目，為住宅市場帶來正面影響。預期中國大部份城市的住宅價格將繼續上升，深圳棕科雲端項目竣工將大大提升本集團之現金流及盈利能力。

儘管我們的部分項目計劃將出售以快速賺取現金流，我們亦計劃建築及持有一些商業單位，以賺取長期租金收入，亦作為對本身工作的投資，從而為股東增值。由於我們的土地儲備一向局限於深圳棕科雲端項目，本集團積極尋求擴展業務至中國不同省份及其他二線城市，以為土地及其他房地產資產取得更佳議價。

在二零一七年，本集團成功收購徐州物業項目，而該項目已全部完成並獲發竣工證明，可供出售或出租之用，而其中兩幢大樓已全部售罄，本集團留下一幢商業大樓作商場、酒店或其他商業出租用途，此舉亦有助大大提升本集團之現金流及盈利能力。

管理層討論與分析

正如前文所述，我們相信二零一八年會有預期增長。

此外，本公司自二零一六年起從事貿易業務，包括牛奶相關產品及凍肉等。然而，是項業務已暫停，以待本公司再作研發。

另外，我們繼續尋求併購交易（「併購交易」），以擴展至新市場及獲得房地產開發以外的收入流。目前，我們察覺宏觀市場放緩，而成功的併購交易可為本集團提供持續發展的機會。藉引入新增的產品線及擴展至新市場，該等可能交易將促使本公司增長而毋須自行建立全新業務部分。業務整合是我們於將來數年的優先處理事項。

流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目約為港幣5,902,000元（二零一六年十二月三十一日：約港幣13,439,000元），大部分以港幣（「港幣」）及人民幣（「人民幣」）為單位。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之流動資產總額約為港幣250,541,000元（二零一六年十二月三十一日：約港幣174,372,000元），流動負債總額約為港幣324,130,000元（二零一六年十二月三十一日：約港幣67,420,000元）。本集團錄得資產總額約港幣2,609,262,000元（二零一六年十二月三十一日：約港幣1,680,830,000元）。於二零一七年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額約為港幣48,420,000元（二零一六年十二月三十一日：約港幣10,913,000元），其中約港幣48,420,000元（二零一六年十二月三十一日：約港幣10,913,000元）須於一年內償還。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的所有計息借貸均以人民幣計值，本金額為約人民幣40,387,000元（相當於約港幣48,420,000元）（二零一六年十二月三十一日：約港幣10,913,000元）。此等借貸按固定利率每月1.5厘至2.5厘及每年10厘（二零一六年：每月1.5厘至2.5厘及每年10厘）計息。

於二零一七年十二月三十一日，資產負債比率（流動負債除以股東權益）約為32%（二零一六年十二月三十一日：約為10%）。

管理層討論與分析

匯率波動風險

本集團之主要營運業務位於中華人民共和國（「中國」）、主要營運貨幣為港元及人民幣。本集團有關匯率風險的政策並無重大變動。由於人民幣兌港元的匯率出現波動，本集團因而承受外匯風險。人民幣兌港元匯率預計會出現輕微波動。本集團認為，外匯風險屬可接受水平。然而，本集團管理層將緊密監察外匯風險，並將考慮在有需要時使用對沖工具。

於二零一七年十二月三十一日，除人民幣外，本集團並無以其他外幣計值的重大負債。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團並無訂立任何對沖交易。

資本架構

於二零一七年十二月三十一日，本公司之已發行股本約為港幣151,905,000元，其已發行普通股總數1,519,046,088股每股面值港幣0.10元之已發行股份。

有關本公司之股本變動詳情載於附註35。

資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團的重大承擔如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
發展中投資物業	647,853	683,608
向中國公司出資	194,344	180,144
	<u>842,197</u>	<u>863,752</u>

管理層討論與分析

集團資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團已抵押其全資附屬公司名下賬面值約港幣4,677,000元（二零一六年十二月三十一日：約港幣4,335,000元）之若干持作銷售物業，以取得獨立第三方授出本金額約為人民幣4,238,000元（相等於約港幣4,896,000元（二零一六年十二月三十一日：約港幣4,634,000元））之若干計息借款。

重大收購、出售、重大投資及未來重大投資計劃

除「主要及關連交易」一節所披露者外，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司並無任何其他重大收購、出售及重大附屬公司及聯屬公司投資項目。

於二零一八年，本公司將會繼續主力於擴展自身業務、探索其他業務商機及積極嘗試把握促進多元化業務之機會。本公司將會繼續尋求併購交易，以擴展至新市場及取得房地產開發以外的收入流。本公司在承擔任何進一步、外來且無法預期之重大不利發展的同時，會於二零一八年繼續秉持該等原則，並審慎樂觀看待本集團之進一步前景。

管理層討論與分析

根據一般授權認購新股之所得款項用途

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司根據一般授權發行合共276,196,991股新股份，詳情如下：

性質	股份數目
酬金股份（附註1）	27,546,296
認購股份（附註2）	<u>248,650,695</u>
總計：	<u>276,196,991</u>

附註：

1. 於二零一七年一月十九日及二零一七年五月九日，12,962,963股及14,585,333股本公司股份以每股發行價港幣0.270元及港幣0.240元配發及發行予何極輝黃偉能律師行之獨資經營者黃偉能先生，以支付由何極輝黃偉能律師行所提供之法律顧問服務費用。

詳情載於日期為二零一七年一月十九日及二零一七年五月九日之公告。

2. 於二零一七年一月十九日，65,513,322股及24,955,555股本公司股份已分別根據認購協議I及認購協議II（定義與日期為二零一七年一月十三日之公佈所界定者相同）之條款及條件按認購價每股港幣0.27元配發及發行予辛宰練先生（「辛先生」）及陳國欽先生（「陳先生」）。發行予辛先生及陳先生之90,468,877股股份總面值為港幣9,046,887.70元。於二零一七年一月十八日收市市價為每股面值港幣0.27元。扣除相關支出後，淨價為約每股港幣0.269元。該等認購所得款項淨額約為港幣24,376,597元乃有意用作本集團之一般營運資金及未來發展。

詳情載於日期為二零一七年一月十三日及二零一七年一月十九日之公告。

於二零一七年八月二十一日，83,181,818股及75,000,000股本公司股份已分別根據認購協議I及認購協議II（定義與日期為二零一七年八月八日之公佈所界定者相同）之條款及條件按認購價每股股份港幣0.22元配發及發行予辛先生及陳基煒先生（「陳先生」）。發行予辛先生及陳先生之158,181,818股股份總面值為港幣15,818,181.80元。於二零一七年八月十八日收市市價為每股面值港幣0.192元。扣除相關支出後，淨價為約每股港幣0.2194元。該等認購之所得款項淨額約為港幣34,700,000元，預期其中約港幣10,410,000元有意用作日常營運之一般營運資金，另約港幣24,290,000元用作發展本集團於深圳之房地產項目。

詳情載於日期為二零一七年八月八日、二零一七年八月九日及二零一七年八月二十一日之公告。

管理層討論與分析

截至本年報日期，該等認購事項之所得款項乃用於支付本公司的一般及行政開支。本集團於深圳的房地產項目之開發，主要項目之詳情如下：

認購事項之完成日期	二零一七年 一月十九日 概約港幣	二零一七年 八月二十一日 概約港幣
所得款項淨額	24,380,000元	34,700,000元
所得款項淨額之用途		
員工薪酬及董事袍金	1,180,000元	1,430,000元
租賃及營運開支	7,180,000元	5,020,000元
於深圳發展本集團之物業項目	16,020,000元	24,160,000元
法律及專業費用	-	1,210,000元
未使用所得款項	-	2,880,000元
總計	24,380,000元	34,700,000元

庫務政策

本集團採納的庫務政策以審慎理財為方針，因而於二零一七年全年均能維持合適的流動資金水平。本集團致力透過不斷就客戶的財務狀況進行信貸評級，從而降低所承受的信貸風險。為管理流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金水平，以確保本集團的資產、負債及承擔的流動資金架構能應付其不時的資金需要。

或然負債

本集團之或然負債於綜合財務報表附註40中披露。

分部資料

本集團分部資料之詳情載於綜合財務報表附註14。

員工及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團聘有61名員工（二零一六年：45名）及有8名董事（二零一六年：8名）。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，員工總成本（包括董事薪酬）約為港幣7,397,000元（二零一六年：約港幣25,825,000元）。並無股本結算購股權安排計入本年度員工成本，而上年的金額約為港幣19,070,000元。本集團之薪酬政策是按個別員工之表現釐定薪酬，並會每年進行檢討。除基本薪酬及法定強積金計劃外，視乎本集團業績及個別員工表現，亦會向員工發放花紅。

董事簡歷

執行董事

馬學綿先生（「馬先生」），現年53歲，分別於二零零八年十二月二日及二零零九年十月十九日獲推選為本公司之執行董事及主席（「主席」），彼亦為本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員、本公司提名委員會（「提名委員會」）成員及本公司企業管治委員會（「企業管治委員會」）主席。馬先生自一九九九年加入本公司，自此負責本公司在中國之物業銷售及管理。馬先生在物業管理及營銷方面擁有逾20年管理經驗。彼於一九八八年至一九九二年間在廣東省水電三局之附屬公司廣州工程公司任建設部主管。馬先生於一九九二年加入嘉豐實業有限公司，該公司其後成為本公司之附屬公司。自此，彼擔任管理角色，負責包括為發展計劃、建築計劃申請政府審批、實地項目管理、工程竣工檢查等不同職務。於一九九五年七月至一九九六年間，馬先生出任不同管理職務，包括物業竣工及交付管理。於一九九七年至二零零零年間，彼負責管理國內多個項目之業權契據申請程序及物業管理。自二零零一年起，彼為本公司中國東莞業務之總經理。此外，馬先生亦為本公司數間附屬公司之法定代表人、總經理及董事長。主席兼執行董事馬學綿先生的委任函已訂立，為期三年，由二零一六年四月一日起生效。於刊發本年報日期，馬先生有權收取董事袍金每月港幣53,000元。

郭小彬先生（「郭先生」），現年42歲，於二零一零年二月五日獲委任為本公司之非執行董事，並於二零一一年八月十五日調任為執行董事。郭先生亦為非執行董事曾芷彤女士之替任董事。郭先生畢業於紐約大學斯特因商學院，雙主修金融和資訊系統。彼曾於德意志銀行（紐約）私人銀行部任高級系統分析員。於二零零三年，郭先生於中國銀行廣州子公司華際友天資訊科技有限公司任項目經理。郭先生曾成功為中國銀行（香港）信用卡中心推行多個資料倉儲項目。彼亦曾在三藩市Crushpad酒莊工作，並於近期創辦酒道公司，該葡萄酒公司致力為香港餐飲業市場引進不同款式的葡萄酒。郭先生於包括銀行、資訊科技及葡萄酒業務等多個行業擁有逾10年專業經驗。彼亦獲委任為本公司數間附屬公司之董事及法定代表人。郭先生主要工作範圍包括：開拓業務及積極尋找投資項目、針對具有發展潛力而效益穩定的項目與項目方進行多方位的投資合作，管理投資與研究工作，包括制定投資策略和

董事簡歷

建立投資流程，建立投資研究團隊、組織編寫投資策略報告、與銀行及非銀行金融機構、證券機構、投資基金建立良好的業務關係和融資管道。郭先生擁有香港董事學會企業管治及董事專業文憑資格。

郭先生為本公司主要股東Rhenfield Development Corp.之唯一股東曾義先生之舅父。彼亦為執行董事郭小華女士之胞弟及曾芷彤女士及本公司主要股東曾芷諾女士之舅父。執行董事郭小彬先生的委任函已訂立，為期三年，由二零一六年四月一日起生效。於刊發本年報日期，郭先生有權收取董事袍金每月港幣38,000元。

周桂華女士（「周女士」），現年52歲，持有美國雪伯大學工商管理學士學位。彼曾於香港愛爾環球控股有限公司任職營運經理及其子公司愛樂活國際有限公司任職業務總監。周女士曾為美國安旗有限公司在新加坡開設分公司及出任其新加坡分公司營運經理。周女士亦曾任多個中國房地產項目之行政及銷售總監，以及任職新聞集團旗下衛星電視有限公司之高級行政人員助理。周女士於業務管理、銷售策略計劃及海外市場推廣方面擁有豐富經驗。周女士於二零零九年十一月加入本公司，並於二零一零年二月獲委任為執行董事，曾為本公司銷售及行政部門總經理，現負責本公司營運管理，彼亦為本公司數間附屬公司之董事、法定代表人及董事長。執行董事周桂華女士的委任函已訂立，為期三年，由二零一六年四月一日起生效。於刊發本年報日期，周女士有權收取董事袍金每月港幣38,000元。

董事簡歷

郭小華女士（「郭女士」），現年43歲，於二零一零年二月五日獲委任為本公司之執行董事。郭女士持有英國牛津布魯克斯大學國際商業管理學士學位及香港理工大學專業會計碩士學位。郭女士於二零零零年加入本集團並負責本集團之財務管理。彼於會計及行政管理方面擁有逾10年經驗。郭女士曾任本公司之業務發展部副總裁及本公司之財務副總裁。彼亦為本公司數間附屬公司及聯營公司之董事。

郭女士為曾義先生、曾芷彤女士及曾芷諾女士之姨母。彼亦為郭小彬先生之胞姊。執行董事郭小華女士的委任函已訂立，為期三年，由二零一六年四月一日起生效。於刊發本年報日期，郭女士有權收取董事袍金每月港幣38,000元。

非執行董事

曾芷彤女士（「曾女士」），現年28歲，於二零一四年四月三十日獲委任為非執行董事。彼持有香港中文大學英文系文學士學位，副修管理。彼曾於德勤•關黃陳方會計師行有限公司亞太區辦公室任職傳訊統籌，現於日里集團國際有限公司任職市場策劃及推廣部總監。曾女士為曾義先生及曾芷諾女士之胞姐。曾女士亦為郭小華女士及郭小彬先生之甥女。非執行董事曾芷彤女士的委任函已獲重續一年，由二零一八年四月一日起生效。於刊發本年報日期，曾女士有權收取董事袍金每月港幣20,000元。

董事簡歷

獨立非執行董事

許培偉先生（「許先生」），現年47歲，於二零一四年四月十五日獲委任為獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會（「審核委員會」）成員及薪酬委員會主席。許先生持有澳洲新南威爾斯大學之文學學士學位，主修經濟學及政治學。彼於市場推廣行業擁有逾20年經驗。許先生於一九九九年至二零零八年曾擔任獨立非執行董事。獨立非執行董事許培偉先生的委任函已獲重續一年，由二零一八年四月一日起生效。於刊發本年報日期，許先生有權收取董事袍金每月港幣10,000元。

劉朝東先生（「劉先生」），現年49歲，於二零零九年八月二十五日獲委任為獨立非執行董事，亦為審核委員會成員、薪酬委員會成員、企業管治委員會成員及提名委員會主席。劉先生具有中國註冊會計師、中國註冊稅務師、司法會計鑒定人以及中國註冊資產評估師執業資格。一九九零年，劉先生在中國安徽江淮職業大學修畢財務會計專業，二零零六年在中國華中科技大學修畢法學專業。一九九一年至一九九四年，劉先生於藍星化工新材料股份有限公司任主辦會計，一九九四年至一九九七年於中磊會計師事務所有限公司任部門經理。劉先生現任瑞華會計師事務所（特殊普通合伙）佛山分所副總經理。獨立非執行董事劉朝東先生的委任函已獲重續一年，由二零一八年四月一日起生效。於刊發本年報日期，劉先生有權收取董事袍金每月港幣10,000元。

崔衛紅女士（「崔女士」），現年50歲，於二零一零年九月二十一日獲委任為獨立非執行董事，亦為薪酬委員會成員、提名委員會成員及企業管治委員會成員，以及審核委員會主席。崔女士為香港會計師公會之執業會計師及英國特許公認會計師公會之資深會員。彼持有香港中文大學工商管理學士學位。彼於一九九六年至二零零二年期間加盟永利控股有限公司（一間於聯交所上市之公司）並出任集團財務總監，後晉升為財務董事及公司秘書。崔女士曾出任一間於聯交所上市之電訊設備公司的財務總監。崔女士為一個主要從事投資控股及提供財務顧問服務之私人集團旗下數間公司的董事。崔女士於會計、審計及財務管理方面擁有逾20年經驗。獨立非執行董事崔衛紅女士的委任函已獲重續一年，由二零一八年四月一日起生效。於刊發本年報日期，崔女士有權收取董事袍金每月港幣10,000元。

企業管治報告

企業管治

本公司承諾建立良好之企業管治常規及程序。本公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）之所有守則條文，惟下列偏離者除外：

守則條文第A.2.1條

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁角色應予區分，不應由同一人擔任。

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，主席職務由馬學綿先生擔任，惟行政總裁之職位仍懸空。然而，董事會將繼續不時檢討董事會目前之架構，若發現具備適當知識、技能及經驗之人選，本公司將於適當時間作出委任以填補職位之空缺。

董事之證券交易

本公司已按上市規則附錄十所載之條款採納有關董事進行證券交易之操守守則（「標準守則」）。經向全體董事作出特定查詢後，本公司並不知悉於截至二零一七年十二月三十一日止整個年度內本公司證券交易有任何不符合標準守則規定準則之情況。

企業管治報告

董事會

於本年報刊發日期，董事會由合共八名董事組成，其中四名為執行董事、一名為非執行董事及三名為獨立非執行董事，並至少有一名獨立非執行董事具有符合上市規則第3.10(1)及(2)條規定之合適專業資格。董事會認為，其具備均衡之專業知識、技能及經驗，足以滿足本公司業務之需要。全體獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載之獨立指引，而按照該指引之條款，彼等均為獨立人士。

董事會由主席帶領，負責批准及監察本集團整體策略及政策，批准業務計劃，評估本集團之表現及監督管理人員。

董事會亦負責透過指導及監督本公司事務，藉以推動本公司及其業務達致成功。董事會亦須批准根據上市規則須知會股東或獲股東批准之收購或出售事項。董事會對本集團負有受信責任及法定職責，並且直接向本公司股東（「股東」）負責。

董事會委派執行董事及高級管理人員負責本集團之日常營運，同時保留若干重要事項須由董事會批准。董事會之決定透過出席董事會會議之執行董事下達管理人員。

除「董事簡歷」一節所披露者外，董事會成員之間概無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，管理層已根據企業管治守則之守則條文第C.1.2條向所有董事會成員提供每月更新資料。

企業管治報告

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內共舉行六次董事會會議及兩次股東大會。每名董事出席上述會議之記錄如下：

董事	出席情況／ 有權出席之 股東大會數目	出席情況／ 有權出席之 董事會會議數目
執行董事：		
馬學綿先生 (主席)	2/2	6/6
郭小彬先生	2/2	6/6
周桂華女士	2/2	6/6
郭小華女士	2/2	6/6
非執行董事：		
曾芷彤女士	1/2	5/6
獨立非執行董事：		
許培偉先生	1/2	6/6
劉朝東先生	0/2	6/6
崔衛紅女士	2/2	6/6

董事會／委員會成員之會議記錄均會保留，會議記錄初稿會先經董事會／委員會成員傳閱發表意見，再交由會議主席批核。董事會會議記錄由本公司之公司秘書備存，並可供董事查閱。審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會之會議記錄則由該四個委員會之秘書備存。倘董事於任何交易中持有重大利益或存在利益衝突，則該事項不會以書面決議案之形式處理並將會舉行董事會會議。有關董事可發表意見，惟將不會被計入會議法定人數，並須就有關決議案放棄投票。

企業管治報告

持續專業發展

根據企業管治守則之守則條文第A.6.5條，所有董事均須參加持續專業發展，以發展及更新其知識及技能，確保可繼續在具備全面及相關資訊的情況下對董事會作出貢獻。本公司將為董事安排及／或推介若干董事培訓課程，以發展及開拓其知識及技能。

董事確認，彼等已遵守有關董事培訓之企業管治守則之守則條文第A.6.5條。截至二零一七年十二月三十一日止年度內，全體董事已透過出席有關以下主題之座談會或閱讀相關材料而參與持續專業發展，以發展及更新彼等之知識及技能，並已向本公司提供培訓紀錄。

所涵蓋之培訓主題

(附註)

董事

執行董事：

馬學綿先生(主席)

a

郭小彬先生

c

周桂華女士

a、b

郭小華女士

a、b

非執行董事：

曾芷彤女士

a、c

獨立非執行董事：

許培偉先生

a

劉朝東先生

c

崔衛紅女士

a、b、c

附註：

(a) 企業管治

(b) 監管

(c) 財務

企業管治報告

主席及行政總裁

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，本公司主席及行政總裁之職能應予區分，不應由同一人出任。

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，主席職務由馬學綿先生擔任，但在陳木東先生於二零一一年四月十五日辭任行政總裁後，行政總裁之職位一直懸空。董事會將繼續不時檢討董事會目前之架構，若發現具備適當知識、技能及經驗之人選，本公司將於適當時間作出委任以填補職位之空缺。

非執行董事及獨立非執行董事

根據企業管治守則之守則條文第A.4.1條，非執行董事應以指定任期委任。

非執行董事曾芷彤女士以及各獨立非執行董事，即許培偉先生、劉朝東先生及崔衛紅女士，已各自與本公司簽訂年期自二零一八年四月一日起至二零一九年三月三十一日止之委任函。

根據企業管治守則之守則條文第A.2.7條，主席應至少每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行一次並無執行董事出席之會議。本公司已遵守企業管治守則之守則條文第A.2.7條，主席在並無執行董事出席之情況下與非執行董事及獨立非執行董事舉行會議。

薪酬委員會

本公司已於二零零五年九月二十六日按照企業管治守則訂明之規定成立薪酬委員會（「薪酬委員會」），並於二零一二年三月二十八日採納以書面訂明的最新職權範圍。薪酬委員會之職權範圍全文可於聯交所及本公司網站查閱。

企業管治報告

於二零一七年十二月三十一日，薪酬委員會之成員包括一名執行董事馬學綿先生，以及三名獨立非執行董事許培偉先生（薪酬委員會主席）、劉朝東先生及崔衛紅女士。

薪酬委員會之主要職責包括就本公司全體董事及高級管理人員之薪酬政策及架構及就薪酬政策建立正式及具透明度之程序向董事會作出建議，按照董事會不時決定之公司目標及目的，而檢討全體董事及高級管理人員的特定薪酬待遇，以及確保概無董事或其任何聯繫人參與釐定其本身之薪酬。

薪酬委員會之角色及職能包括就個別執行董事之薪酬組合向董事會提供建議，有關組合包括實物利益、退休金權利及補償（包括就失去職位或終止僱用或委任應付之任何補償），並就非執行董事之薪酬向董事會提供建議。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行一次會議，以審閱董事及高級管理人員之薪酬。薪酬委員會會議出席記錄如下：

成員	出席情況
薪酬委員會	
許培偉先生 (主席)	1/1
劉朝東先生	1/1
馬學綿先生	1/1
崔衛紅女士	1/1

審核委員會

審核委員會乃按照企業管治守則訂明之規定於一九九九年八月四日成立，並以書面訂明其職權範圍。審核委員會之最新職權範圍於二零一五年十二月三十一日獲採納，並可於聯交所及本公司網站查閱。

企業管治報告

於二零一七年十二月三十一日，審核委員會之成員包括三名獨立非執行董事崔衛紅女士（審核委員會主席）、許培偉先生及劉朝東先生。

審核委員會之主要職責為監督本公司年報及賬目以及中期報告之完整性並審閱有關報告所載之重大報告判斷、審閱本集團之財務及會計政策及慣例、審閱本集團之財務監控、內部審核職能、內部監控及風險管理系統（尤其是其效能），就審核委員會於監察工作所發現需要關注之地方或可改進之範圍向董事會提供建議、就委任、重新委任及罷免外部核數師向董事會提供建議，並且批准外部核數師之薪酬及僱用條款，以及處理有關該等核數師辭任或解僱之任何問題。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行兩次會議，以考慮截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表、檢討本公司之管理、本集團採納之會計原則及慣例、審閱本公司之內部審核職能、內部監控及風險管理系統之效能。審核委員會會議出席記錄如下：

成員	出席情況
審核委員會	
崔衛紅女士 (主席)	2/2
許培偉先生	2/2
劉朝東先生	2/2

審核委員會已聯同本集團管理層審閱本集團所採納的會計原則及常規，並與外部核數師討論審核、風險管理、內部監控及財務申報事宜，包括審閱截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。本公司核數師或審核委員會概無就本公司所採納的會計政策提出任何反對意見。

董事提名

根據本公司之公司細則（「公司細則」），董事會有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或作為新增董事。此外，董事提名由董事會釐定，且須於股東大會上獲股東批准。此外，於一九九九年五月二十日，當時之唯一股東通過決議案，議決將董事人數上限訂為15人。

企業管治報告

儘管上文所述，於二零零九年八月十二日下達之高等法院判決（「判決」）中，第39段列明公司細則第113條賦予本公司權力，可在股東大會僅透過投票選舉特定候選人為新增董事，將董事人數增加至超過一九九九年所訂之上限。判決第41段進一步列明，相反，董事會選舉新增董事之能力明確受到本公司在股東大會明確或隱含決定之任何現行上限人數所限制。

提名委員會

提名委員會乃按照企業管治守則訂明之規定於二零一二年三月二十八日成立，並以書面列明其職權範圍。提名委員會之職權範圍全文於二零一三年九月一日修訂，並可於聯交所及本公司網站查閱。

於二零一七年十二月三十一日，提名委員會之成員包括一名執行董事馬學綿先生，以及兩名獨立非執行董事劉朝東先生（薪酬委員會主席）及崔衛紅女士。

提名委員會之主要職責包括至少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及年資等方面）一次並就任何擬作出的變動向董事會提出建議、物色具備合適資格的人士成為董事會成員並對獲提名出任董事之人士進行甄選或就此向董事會提供建議、評估獨立非執行董事的獨立性，以及就委任或重新委任董事及董事繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。

提名委員會制訂本公司之董事會多元化政策（「董事會多元化政策」）。本公司肯定及相信董事會多元化對維持其表現質素有所裨益。

企業管治報告

在設計董事會之組成時，提名委員會將考慮多個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及年資。

就實施董事會多元化政策而言，已採納以下可計量目標：

- (A) 至少三分之一之董事會成員須為獨立非執行董事；
- (B) 至少一名董事會成員須獲得會計或其他專業資格；及
- (C) 董事會成員須包括中港兩地專業人才。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，董事會已實現董事會多元化政策中的可計量目標。

一切董事會成員之委任將以用人唯才為原則，經周詳考慮是否有利於董事會之多元性後，以客觀準則對候選人進行甄選。最終決定將會以獲選候選人將為董事會帶來之裨益及貢獻為依據。

提名委員會將會審閱董事會多元化政策（如適用），從而確保其行之有效，並就可能需要作出之任何修改進行商討，就此向董事會提供建議以供其考慮及批准。

提名委員會亦監督董事會多元化政策之實施，並就根據董事會多元化政策達致可計量之多元化目標向董事會匯報。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行一次會議，以審閱董事會之架構、人數及組成，並評估獨立非執行董事之獨立性及董事會多元化政策。提名委員會會議出席之記錄如下：

成員	出席情況
提名委員會	
劉朝東先生(主席)	1/1
馬學綿先生	1/1
崔衛紅女士	1/1

企業管治報告

企業管治委員會

本公司於二零一二年三月二十八日按照企業管治守則訂明之規定成立企業管治委員會，並於二零一二年三月二十八日採納以書面訂明的最新職權範圍。

於二零一七年十二月三十一日，企業管治委員會由一名執行董事馬學綿先生（企業管治委員會主席）以及兩名獨立非執行董事劉朝東先生及崔衛紅女士組成。

企業管治委員會之主要職責包括制定及審閱有關本集團企業管治之政策及慣例並向董事會作出建議、審閱及監督董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展、審閱及監督本集團有關遵守法律及監管規定之政策及慣例、制定、審閱及監督適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊（如有），以及審閱本集團遵守企業管治守則及於本公司企業管治報告內之披露情況。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，企業管治委員會舉行一次會議，以審閱有關本集團企業管治守則之政策及慣例。企業管治委員會會議出席之記錄如下：

成員	出席情況
企業管治委員會	
馬學綿先生（主席）	1/1
劉朝東先生	1/1
崔衛紅女士	1/1

企業管治報告

風險管理及內部監控

董事會有責任維持有效之風險管理及內部監控系統，以保障本公司及其股東的整體利益。然而，本集團制定的風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除本集團需面對的所有風險，只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本集團透過建立企業風險管理框架，以進行有效的風險管理工作。該企業風險管理框架由兩個主要部份構成：(1) 風險管理架構；及(2) 風險管理程序。

風險管理架構

董事會

董事會在本集團之風險管理及內部監控系統擔當重要角色。董事會負責建立風險管理框架及風險管理政策，旨在評估及衡量本集團的業務戰略及釐定風險承受能力。董事會在審核委員會協助下持續監督本集團風險管理及內部監控系統，並且每年至少檢討一次本集團風險管理及內部監控系統的效力。

審核委員會

審核委員會為僅次於董事會的最高級別風險管理及內部監控系統機構，負責就所有風險事宜向董事會提供建議及支援，包括監督風險管理程序的執行、審閱本集團的風險登記冊、審閱及審批內部監控覆核計劃及審閱內部監控覆核結果等。

企業管治委員會

企業管治委員會協助審核委員會履行監督風險管理及內部監控系統的責任，就有關風險管理及內部監控之所有事宜向審核委員會負責，包括制定有關本集團風險管理及內部監控政策以供審核委員會審閱、協助審核委員會定期檢討本集團的風險管理及內部監控是否有效、向審核委員會匯報已識別的風險、分析內部監控措施以減輕風險、向審核委員會匯報重大內部監控問題，以及於管理層設定風險管理及內部監控目標、內部監控政策及程序時作出指導。

企業管治報告

管理層

本集團管理層（「管理層」）負責於日常營運過程中識別並持續監測所面對的戰略、營運及財務、報告和合規風險，向董事會及審核委員會匯報有關風險以及其變化情況。管理層亦制定各種紓緩風險的內部監控措施，並適時糾正已確認的內部監控缺失。

本集團已訂下由其管理層着力實施之政策及指引，以確保本集團能夠：

- (i) 以有條理及具效率之方式經營業務；
- (ii) 保障本集團及客戶之資產；
- (iii) 保存恰當之記錄，並保持本集團內部使用及所公佈之財務及其他資料之可靠性；
- (iv) 防止及察覺潛在欺詐情況；及
- (v) 遵守所有適用法例及監管規定。

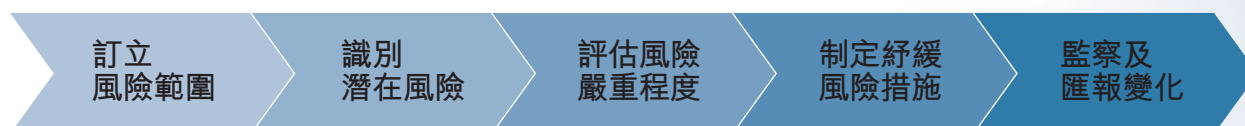
第三方專業內控顧問

為保證內部監控覆核的獨立性，本集團將內部審核功能外判至獨立內控顧問（「內控顧問」），工作內容包括審閱本集團風險管理程序，以及內部監控系統之效力。內控顧問制定內部監控審閱計劃時乃以風險評估為基礎，並由審核委員會審批，內控顧問亦會直接向審核委員會報告有關的檢討結果。

企業管治報告

風險管理程序

企業風險管理框架界定了本集團識別、評估、應付和監測風險及其變化的程序。本集團定期與各營運職能部門研討以加強有關部門對風險管理的認識，從而讓所有員工理解並及時匯報風險，從而加強集團風險管理的能力。



在識別風險時，管理層與各營運職能部門溝通，以由下而上方式收集對本集團乃屬重要的重大風險因素，包括戰略、營運及財務、報告和合規等各個範疇。在識別各相關風險以建立風險評估基礎後，管理層根據風險的潛在影響與發生機會判斷風險的嚴重程度、制定應付每項重大風險的內控措施，並持續監察和匯報風險的變化情況。

風險管理及內部監控系統主要特點

維持有效的內控系統（管理層面）

- 設有明確的內部監控政策和程序，清晰界定各部門及職位的職責、授權及問責性；
- 設有員工行為守則，傳遞本集團對於員工誠信及道德價值方面的要求；
- 設有舉報機制，鼓勵僱員舉報涉嫌行為失當或舞弊的事件；
- 設置適當的資訊系統權限，防止股價敏感資料外泄；及
- 設有內幕消息披露政策，包括設立匯報渠道及信息披露負責人、統一回應外界查詢，並在有需要時諮詢專業財務顧問或聯交所意見。

企業管治報告

董事會已於本財政年度內檢討內部監控政策和程序的有效性，包括財務報告及遵守《上市規則》規定的程序。董事會在檢討風險管理及內部監控程序時，已考慮在會計、內部審核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。

持續監察風險（風險管理層面）

管理層根據董事會建立的企業風險管理框架及風險管理政策，與各營運職能部門溝通，由下而上方式收集對本集團有影響的重大風險資訊及持續監察風險的變化。集團建立風險登記冊記錄已識別的風險，定期評估每項主要風險對集團的潛在影響及發生的可能性，制定相關內控措施。

於本年財政年度，管理層已完成風險管理架構及程序檢討工作，並向董事會及審核委員會匯報風險評估結果，讓董事會及審核委員會更有效地監察本集團的主要風險以及了解管理層如何應對及減低該等風險。

獨立覆核

集團已將內審職能外判至內控顧問，對集團的風險管理及內部監控系統進行獨立覆核¹，內控顧問已完成以本年度的內控覆核工作，覆核針對二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日期間發生的交易，並向審核委員會提交內控覆核報告。

對於發現的內控問題或不足之處，管理層已制定糾正措施及改善方案。內控顧問亦已向審核委員會匯報內控覆核工作結果。審核委員會或董事會未有注意到任何事件令他們相信現時的風險管理及內部監控系統為不足或無效。

¹ 本集團委任內部顧問進行的內控覆核工作並不構成香港會計師公會發出的《香港核數準則》、《香港審閱工作準則》或《香港核數工作準則》所指的核數工作。

企業管治報告

問責性及核數

管理層須向董事會提供有關解釋及資料，以便董事會對擬提交董事會批准之財務及其他事項作出知情評估。

董事負責監督本公司所有財務事宜，保持恰當之會計記錄並編製各財政期間之財務報表，以真實及公平地反映本集團於該期間之財務狀況、業績及現金流量。於編製截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已：

- 批准採納香港會計師公會頒佈之所有適用之香港財務報告準則；
- 選擇及貫徹應用適當之會計政策；
- 作出謹慎及合理之判斷及估計；及
- 以持續經營基準編製賬目。董事經作出適當查詢後，認為採納持續經營基準編製財務報表乃屬適當。

董事會就清晰及均衡評估本公司財務狀況及前景對股東負責。就此而言，董事須負責就上市規則規定披露之年報及中期報告、其他內幕消息公佈及其他財務資料、向規管機構提交之報告以及根據法例規定須披露之資料作出均衡、清晰及易明之評估。

全體董事了解彼等就編製截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表之責任。

董事注意到本公司發行以換取港幣137,000,000元之可換股債券，用作支付日期分別為二零一七年二月二十四日及二零一七年三月二十四日有關一項主要／關連交易之協議及補充協議的購買價餘款，將於二零一八年十月二十八日到期。經考慮財務狀況，為了保障本公司於短期內之現金流量，董事已與有關賣方磋商，並且最終達成雙方協議，賣方承諾並確認彼等將不會於上述到期日要求償還上述債務或其中任何部分，並將於適當時候視乎本公司之狀況與本公司磋商新的還款條款及條件。

企業管治報告

外聘核數師

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已由中匯安達會計師事務所有限公司(「中匯」)審核。

核數師之責任為根據其對本公司綜合財務報表之審核結果達致獨立意見，並向本公司(作為整體)報告其意見，而無其他目的。本公司核數師不會就核數師報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

核數師提供年度審核服務之酬金約為港幣490,000元(二零一六年:約港幣350,000元)，並從本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合收益表中扣除，而核數師提供非審核服務之酬金約為港幣125,000元(二零一六年:約港幣160,000元)，並從本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合收益表中扣除。

投資者關係及股東權利

本公司重視與股東及投資者之溝通。本公司利用雙向溝通渠道向股東及投資者交代本公司之表現，並歡迎股東或投資者查詢及提供建議，而股東之查詢可透過以下渠道致本公司交由董事會處理：

1. 郵寄至本公司主要營業地點，地址為香港九龍尖沙咀廣東道33號中港城第五座10樓1004B室；
2. 致電(852) 2380 1330；
3. 傳真至(852) 2380 1996；或
4. 電郵至gfgadmin@gf115.net。

企業管治報告

本公司利用多個正式溝通渠道向股東及投資者交代本公司之表現，包括(i)刊發中期及年度報告；(ii)舉行股東週年大會或股東特別大會，為股東提供平台以便向董事會提出及交換意見；(iii)於聯交所及本公司網站刊登本集團最新重要資訊；(iv)於本公司網站提供本公司與其股東及投資者之間之溝通渠道；及(v)本公司香港股份過戶登記處就所有股份過戶登記事宜服務股東。

本公司旨在向其股東及投資者提供高水平之披露及財務透明度。董事會致力透過刊發中期及年度報告及／或寄發通函、通告及其他公佈，定期向股東提供有關本集團之明確詳盡資訊。

本公司致力考慮股東觀點及意見，並回應彼等所關注之事宜。本公司鼓勵股東出席股東週年大會，該大會將發出至少足20個營業日通告。主席及審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及企業管治委員會之主席或（倘彼等缺席）董事均會出席股東週年大會解答股東就本集團業務之提問。

所有股東均有法定權利召開股東特別大會及提出議呈事項以供股東考慮。根據公司細則第65條及一九八一年百慕達公司法，董事（儘管公司細則有所規定）如收到本公司股東之要求，而有關股東於遞交要求日期持有不少於當日本公司附有於本公司股東大會上投票權之繳足股本十分之一，則應隨即正式召開本公司股東特別大會。要求必須列明會議目的，並須由提出要求之股東簽署及遞交至本公司註冊辦事處，並可由一式多份各由一位或多位提出要求之股東簽署之文件組成。

企業管治報告

倘股東欲於股東大會提名人士（「候選人士」）參選董事，則須向本公司於香港之總辦事處遞交書面通告（「通告」），地址為香港九龍尖沙咀廣東道33號中港城第五座10樓1004B室。通告(i)須包括上市規則第13.51(2)條所規定之候選人個人資料及其聯絡資料；及(ii)須由有關股東簽署（包括證明股東身份之資料／文件），並須由候選人士簽署表明其有意參選及同意公開其個人資料。通告須在不早於舉行相關選舉之股東大會通告寄發後至不遲於該大會舉行日期前七日止期間遞交本公司。為確保股東有足夠時間省覽及考慮候選人士參選董事之建議而毋須將股東大會押後，務請股東在可行情況下盡快（建議在舉行相關選舉之股東大會日期前至少15個營業日）遞交通告。

董事會於二零一二年三月二十八日設立股東通訊政策，並將定期檢討以確保其對遵照企業管治守則第E.1.4條守則條文之有效性。

為促進有效溝通，本公司亦設有網站(<http://www.gfghl.com>)，當中載有與本集團及其業務相關之最新資訊。

公司秘書

本公司之公司秘書林婉玲女士乃由外聘服務供應商委派。本公司與外聘服務供應商之主要聯絡人為執行董事周桂華女士。

代表董事會

主席

馬學綿

香港，二零一八年三月二十七日

董事會報告書

董事謹此提呈本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之本年報連同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，而本公司附屬公司之主要業務及其他詳情載於綜合財務報表附註22。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團之主要業務性質並無重大變化。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團之主要業務及營運地區分析載於綜合財務報表附註14。

集團的主要風險及變動

以下各項為本集團的主要風險及變動：

風險	描述	內部監控措施	變動
工程延誤	若集團未能按預定時間表完成工程，可能會造成超支並使集團收款時間延，或會增加集團資金壓力，增加財務成本及資金方面的不確定性。	與承建商進行足夠溝通，跟進工程進度，盡快發現及解決潛在問題。 集團工程人員定期到現場了解工程進度。	無變化
資金	若集團未能以合理的條款取得所需資金。或無法取得足夠資金可能會影響項目的進度或利潤。	與供應商／承建商協議較有彈性的付款方式。 增加以及多元化融資途徑，以取得最佳的融資成本。	減少

董事會報告書

風險	描述	內部監控措施	變動
外包	集團需要依賴第三方承建商提供有質素的服務，若承建商未能按計劃和成本完成有關工程，或會增加集團的成本。	<p>在選擇承建商時進行嚴謹的評估及招標工作。</p> <p>項目經理和法務人員審查外包合同條款，確保各方職責條文清晰明確。</p> <p>定期跟進承建商表現，確保其服務水平符合集團要求。</p>	無變化
自然災害	若集團不當處理突如其來的自然災害（例如火災、觸電、交通意外等）或傳染病爆發事件，除可能引致人命傷亡及直接資產損失外，亦可能令集團面對大量／高額索償、法律責任，以及破壞集團聲譽等。	<p>制定各種緊急應對預案及策略，訂立風險應對負責人，並定期進行防災演練。</p> <p>定期檢查防災設備，以及進行日常巡查，及早發現重大危險源。</p> <p>購買第三者責任保險以分散風險，定期檢討保障範圍和保額。</p>	無變化

董事會報告書

風險	描述	內部監控措施	變動
職業健康與安全	集團若未能提供合適防護設備、制定並監督各種安全程序的執行，導致員工在工作時受傷，集團可能需要負上賠償責任、對公司的聲譽造成負面影響，以及引起人才流失。	制定安全工作程序，落實執行各種帶有危險性質工作時應使用的防護措施，並指派監督人員檢查執行情況。 提供安全培訓，增強員工（以及承建商的現場工作人員）對職業安全的意識。 定期檢查安全設備，確保設備運作正常。	無變化
房地產相關政治政策及法規	房地產相關政治政策及法規變化可能會影響市場需求。另外，若集團違反相關法規及監管要求（例如環保、牌照等）亦可能會令集團蒙受罰款、阻斷或妨礙營運而引起損失。	積極監察與集團業務相關的法律法規變動。 諮詢法務人員或法務顧問確保集團符合政策、法規及監管要求。	無變化

主要客戶及供應商

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，來自本集團五大客戶之收益佔本集團營業額（未扣除物業銷售退還）約4%（二零一六年：約59%）。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，來自本集團最大客戶之收益佔本集團營業額總額約1%（二零一六年：約25%）。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團五大供應商之採購額約為本集團總採購額的15%，當中本集團最大供應商之採購額約佔本集團總採購額的10%。

董事會報告書

截至二零一七年十二月三十一日止年度內任何時間，董事、彼等之緊密聯繫人或任何股東（就董事所深知擁有本公司已發行股份總數5%以上者）概無於五名主要供應商客戶中擁有任何權益。

財務報表

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之溢利以及本公司及本集團於該日之事務狀況載於第70至151頁之綜合財務報表內。

轉撥至儲備

股東應佔溢利港幣127,979,000元（二零一六年：約港幣19,166,000元）已轉撥至儲備。儲備之其他變動載於第74頁之綜合財務報表內。

股息

董事不建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一六年：零）。截至二零一七年六月三十日止六個月亦無宣派任何中期股息（二零一六年：零）。

投資物業

本集團已於年結日重估其所有投資物業。重估導致溢利約港幣330,540,000元（二零一六年：約港幣150,371,000元），已直接計入綜合損益表。於二零一七年，重估產生之遞延稅項約為港幣81,375,000元（二零一六年：約港幣37,592,000元）。該等重估之詳情載於綜合財務報表附註17。

董事會報告書

物業、廠房及設備及投資物業

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司及本集團之物業、廠房及設備及投資物業之變動詳情分別載於綜合財務報表附註16及17。

股本

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司股本變動之詳情載於綜合財務報表附註35。

董事及高級管理人員之薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策按彼等之績效、資歷及能力而釐定。

董事酬金乃經考慮本公司經營業績、個人表現、經驗、職責、工作量及投入本公司之時間，以及可資比較市場統計資料後，由薪酬委員會作出建議。各執行董事均可享有底薪，其將按年檢討。

本公司已於二零一六年六月二十一日採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃旨在使董事會可酌情向所挑選之合資格人士授出購股權，以激勵彼等並提升彼等之表現及效率，使本集團獲益。

董事會報告書

董事

截至二零一七年十二月三十一日止年度內及截至本年報日期止之董事如下：

執行董事：

馬學綿先生(主席)

郭小彬先生

周桂華女士

郭小華女士

非執行董事：

曾芷彤女士

獨立非執行董事：

許培偉先生

劉朝東先生

崔衛紅女士

根據公司細則第111(A)條，馬學綿先生、郭小彬先生及郭小華女士將於應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上退任。上述董事符合資格重選，並將於股東週年大會上接受重選。

董事會已收到三名獨立非執行董事各自之年度獨立性確認書，於本年報日期，本公司仍認為彼等為獨立。

董事之簡歷詳情載於本年報第10至13頁。

董事會報告書

董事之委任函

執行董事馬學綿先生、郭小彬先生、周桂華女士及郭小華女士已與本公司訂立委任函件，為期三年，由二零一六年四月一日至二零一九年三月三十一日。非執行董事曾芷彤女士，以及獨立非執行董事許培偉先生、劉朝東先生及崔衛紅女士，已各自與本公司簽訂有效期由二零一八年四月一日至二零一九年三月三十一日止之委任函。

建議於股東週年大會上接受重選之董事概無與本公司訂立本公司在並無支付賠償（法定賠償除外）之情況下而不能於一年內終止之委任函。

董事於股份及購股權之權益

本公司之購股權

本公司已於二零一六年六月二十一日有條件採納購股權計劃，據此，合資格人士或獲授購股權以認購本公司股份。購股權計劃旨在提升本公司及股東的利益，其途徑是透過賦予本公司權利可授出購股權以吸引、挽留及獎勵合資格人士及向對本集團作出貢獻的合資格人士提供激勵或獎勵以及藉著該等人士的貢獻可進一步提升本集團的利益。

購股權計劃的合資格人士包括（統稱為「合資格人士」）：

- (i) 本集團任何董事（不論是執行或非執行，亦不論是否獨立）及任何僱員（不論是全職或兼職）（統稱「僱員」）；
- (ii) 本集團或任何投資實體在法律、技術、財務或企業管理範疇的任何顧問或諮詢人（不論是以聘用或合同或榮譽或其他形式擔任，亦不論是否受薪）；本集團的任何貨品及／或服務供應商或任何投資實體；本集團或任何投資實體的任何客戶；或持有本集團或任何投資實體的任何成員公司所發行證券的任何人士（統稱「業務夥伴」）；及

董事會報告書

(iii) 任何其他人士，有關人士乃由董事會全權決定已對本集團作出貢獻，評估準則為(1)該人士對本集團發展和表現的貢獻；(2)該人士對本集團所履行工作的質素；(3)該人士履行其職務的主動性和承擔；(4)該人士於本集團的服務或貢獻年資；及(5)董事會認為適用的其他因素。

購股權計劃之主要條款概述如下：

購股權計劃自二零一六年六月二十一日採納日期起計十年內有效，直至二零二六年六月二十日。本公司（可藉著在股東大會通過決議案）或董事會可於任何時間終止購股權計劃的運作，不影響在終止前已授出的購股權之行使。

購股權計劃下之認購價將為董事會全權酌情釐定之價格，惟不應低於以下各項中最高者：(i)股份於授出日期（必須為營業日）於聯交所日報表所示之股份收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日於聯交所日報表所示之股份平均收市價；及(iii)股份於授出日期之面值。

承授人接納所授購股權時須向本公司支付港幣1.00元作為授出代價。授出購股權之要約必須於授出日期後10個營業日內接納。任何根據購股權計劃授出之購股權之行使期不得超過授出日期起計十年。

於未經股東批准之情況下，於行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權將可能予以發行之股份數目，合共最多不得超過批准購股權計劃日期本公司已發行股份總數10%。董事會可於股東大會上尋求股東批准更新10%上限。然而，於此情況下，行使根據購股權計劃可能授出之購股權而可予發行之股份總數不得超過於批准更新10%上限日期本公司已發行股份總數之10%。

董事會報告書

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出之購股權所涉及之股份數目，最多不得超逾本公司不時已發行股份總數之30%，而於截至及包括要約授出日期止任何12個月期間可授予各合資格人士之購股權所涉及之股份數目，最多不可超逾本公司當時已發行股份總數之1%。可授予各主要股東或獨立非執行董事之購股權可認購之股份數目上限，不應超過港幣5,000,000元之總值（根據股份於各次授出日期股份於聯交所日報表所報之收市價計算），以及直至及包括授出日期之任何12個月期間其時本公司已發行股份總數之0.1%。

於本年報日期，本公司舊購股權計劃及購股權計劃項下所有已授出尚未行使購股權一旦行使時可發行的股份總數為188,978,884股，相當於本公司已發行股份總數約12.4%。

購股權計劃將於採納購股權計劃日期（即二零一六年六月二十一日）起計十年期間有效。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司舊購股權計劃及新購股權計劃下之購股權變動之詳情載列如下：

承授人之姓名或類別	授出購股權日期	行使價 (港幣)	行使期	歸屬期	購股權數目				於 二零一七年 十二月 三十一日 之結餘	
					於 二零一七年 一月一日 之結餘	年內授出	年內行使	年內失效		年內註銷
董事										
馬學綿	02/05/2014	0.470	02/05/2014 – 01/05/2017	不適用	4,530,258	-	-	4,530,258	-	0
	06/05/2016	0.363	06/05/2016 – 05/05/2019	不適用	8,805,478	-	-	-	-	8,805,478
	16/11/2016	0.255	16/11/2016 – 15/11/2019	不適用	893,486	-	-	-	-	893,486
郭小彬	02/05/2014	0.470	02/05/2014 – 01/05/2017	不適用	3,026,896	-	-	3,026,896	-	0
	06/05/2016	0.363	06/05/2016 – 05/05/2019	不適用	7,415,139	-	-	-	-	7,415,139
	16/11/2016	0.255	16/11/2016 – 15/11/2019	不適用	2,283,825	-	-	-	-	2,283,825
周桂華	02/05/2014	0.470	02/05/2014 – 01/05/2017	不適用	2,726,896	-	-	2,726,896	-	0
	06/05/2016	0.363	06/05/2016 – 05/05/2019	不適用	7,415,139	-	-	-	-	7,415,139
	16/11/2016	0.255	16/11/2016 – 15/11/2019	不適用	2,283,825	-	-	-	-	2,283,825
郭小華	02/05/2014	0.470	02/05/2014 – 01/05/2017	不適用	2,026,896	-	-	2,026,896	-	0
	06/05/2016	0.363	06/05/2016 – 05/05/2019	不適用	7,415,139	-	-	-	-	7,415,139
	16/11/2016	0.255	16/11/2016 – 15/11/2019	不適用	2,283,825	-	-	-	-	2,283,825

董事會報告書

承授人之姓名或類別	授出購股權日期	行使價 (港幣)	行使期	歸屬期	購股權數目					於 二零一七年 十二月 三十一日 之結餘
					於 二零一七年 一月一日 之結餘	年內授出	年內行使	年內失效	年內註銷	
曾芷彤	02/05/2014	0.470	02/05/2014 – 01/05/2017	不適用	3,523,534	-	-	3,523,534	-	0
	06/05/2016	0.363	06/05/2016 – 05/05/2019	不適用	6,488,247	-	-	-	-	6,488,247
	16/11/2016	0.255	16/11/2016 – 15/11/2019	不適用	3,210,717	-	-	-	-	3,210,717
許培偉	02/05/2014	0.470	02/05/2014 – 01/05/2017	不適用	1,510,086	-	-	1,510,086	-	0
	06/05/2016	0.363	06/05/2016 – 05/05/2019	不適用	2,780,677	-	-	-	-	2,780,677
	16/11/2016	0.255	16/11/2016 – 15/11/2019	不適用	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
劉朝東	02/05/2014	0.470	02/05/2014 – 01/05/2017	不適用	1,510,086	-	-	1,510,086	-	0
	06/05/2016	0.363	06/05/2016 – 05/05/2019	不適用	2,780,677	-	-	-	-	2,780,677
	16/11/2016	0.255	16/11/2016 – 15/11/2019	不適用	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
崔衛紅	02/05/2014	0.470	02/05/2014 – 01/05/2017	不適用	1,510,086	-	-	1,510,086	-	0
	06/05/2016	0.363	06/05/2016 – 05/05/2019	不適用	2,780,677	-	-	-	-	2,780,677
	16/11/2016	0.255	16/11/2016 – 15/11/2019	不適用	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
小計					80,201,589	-	-	20,364,738	-	59,836,851
主要股東之實益擁有人 曾義	06/05/2016	0.363	06/05/2016 – 05/05/2019	不適用	7,415,139	-	-	-	-	7,415,139
	16/11/2016	0.255	16/11/2016 – 15/11/2019	不適用	2,283,825	-	-	-	-	2,283,825
其他僱員 合計	02/05/2014	0.470	02/05/2014 – 01/05/2017	不適用	22,147,928	-	-	22,147,928	-	0
	06/05/2016	0.363	06/05/2016 – 05/05/2019	不適用	39,392,927	-	-	500,000	-	38,892,927
	16/11/2016	0.255	16/11/2016 – 15/11/2019	不適用	80,750,142	-	-	200,000	-	80,550,142
總計					232,191,550	-	-	43,212,666	-	188,978,884

會計政策及已授出購股權之價值之資料分別載於綜合財務報表附註4及附註39。

董事會報告書

董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券持有之權益或淡倉

於二零一七年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券持有之權益及淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所（包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作擁有的權益或淡倉），或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊，或須根據標準守則通知本公司及聯交所者，列載如下：

董事姓名	身份／權益性質	持有之 普通股數目	根據購股權 持有之相關 股份數目	總計	總權益佔已 發行股份總數 之百分比
馬學綿	實益擁有人	-	9,698,964(L) (附註1)	9,698,964(L)	0.64%
郭小彬	實益擁有人	1,000,000(L)	9,698,964(L) (附註1)	10,698,964(L)	0.70%
周桂華	實益擁有人	1,300,000(L)	9,698,964(L) (附註1)	10,998,964(L)	0.72%
郭小華	實益擁有人	2,000,000(L)	9,698,964(L) (附註1)	11,698,964(L)	0.77%
曾芷彤	實益擁有人	-	9,698,964(L) (附註1)	9,698,964(L)	0.64%
許培偉	實益擁有人	-	3,780,677(L) (附註1)	3,780,677(L)	0.25%
劉朝東	實益擁有人	-	3,780,677(L) (附註1)	3,780,677(L)	0.25%
崔衛紅	實益擁有人	-	3,780,677(L) (附註1)	3,780,677(L)	0.25%

(L)：長倉

附註：

- 該等股份指本公司分別於二零一六年五月六日根據本公司舊購股權計劃及二零一六年十一月十六日根據購股權計劃授出之購股權。

董事會報告書

除上文披露者外，本公司董事或行政總裁概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份或債權證中擁有或被視作擁有須記入根據證券及期貨條例第352條存置之股東名冊或根據標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事之合約權益

除綜合財務報表附註12所披露者外，於截至二零一七年十二月三十一日年度任何時間，董事概無在本公司、其控股公司或其任何附屬公司訂立對本集團之業務屬重大之任何合約中，直接或間接擁有重大實益權益。

主要股東之證券權益

於二零一七年十二月三十一日，除上文所披露之若干董事權益外，據董事所知，根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊記錄，下列人士（本公司之董事及主要行政人員除外）擁有本公司已發行股份總數5%或以上之權益：

股東名稱	身份／權益性質	所持普通股數目	權益總額	
			所持相關股份 總數目	佔已發行股份 總數之百分比
Rhenfield Development Corp. (附註1)	實益擁有人	165,564,529	–	10.90%
曾義	實益擁有人(附註2)	–	9,698,964	0.64%
	所控制法團之權益(附註1)	165,564,529	–	10.90%
曾芷諾	實益擁有人(附註3)	213,163,534	606,194,690	53.94%
呂健忠(附註4)	配偶權益	213,163,534	606,194,690	53.94%
辛宰練	實益擁有人	148,695,140	–	9.79%

董事會報告書

附註：

1. Rhenfield Development Corp.由曾義先生全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，彼被視作於本公司之165,564,529股股份中擁有權益。
2. 7,415,139股及2,283,825股股份指本公司分別於二零一六年五月六日根據舊購股權計劃及二零一六年十一月十六日根據本公司購股權計劃向曾義先生授出之購股權。
3. 曾芷諾擁有權益之606,194,690股股份指本公司於二零一七年四月二十八日以轉換價每股港幣0.226元發行、總金額為港幣137,000,000元之可換股債券之本公司相關股份。詳情載於日期為二零一七年二月二十四日及二零一七年四月二十八日之公告。
4. 呂健忠先生為曾芷諾女士之配偶。根據證券及期貨條例，呂健忠先生被視為於曾芷諾女士擁有權益之相同數目股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，董事知悉概無任何其他人士（本公司董事及主要行政人員除外）擁有或被視為擁有本公司股份或相關股份的權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露，或直接或間接持有於所有情況下附帶權利可於本集團任何成員或任何其他主要股東（彼等之權益或淡倉根據證券及期貨條例第336條須記入本公司存置的登記冊內）之公司股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上之權益。

董事收購股份或債券之權利

除上文披露者外，於截至二零一七年十二月三十一日止年度本公司、其任何控股公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，致使本公司董事及主要行政人員（包括其配偶及十八歲以下之兒童）可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、相關股份及債券中持有任何權益或淡倉

管理合約

於二零一六年八月十五日，本公司與濠康國際控股有限公司（「濠康」）（本公司的香港附屬公司）訂立管理服務協議。本公司向濠康提供管理服務，包括委派董事管理濠康業務及濠康不時要求雙方互相同意的管理服務。除非任何一方在屆滿日期前一個月向另一方發出終止通知，否則協議須按一年存續，並須每年自動續期。

董事會報告書

競爭權益

於二零一七年十二月三十一日，董事概無從事任何與本集團業務構成或可能構成競爭之業務，或與本集團存在任何其他利益衝突。

公眾持股量

於本年報日期，根據本公司公開可得之資料及就董事所深知，本公司已發行股份於截至二零一七年十二月三十一日止整個年度一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

重大及關連交易

於二零一七年二月二十四日，本公司、盈滿發展有限公司（本公司之全資附屬公司）（「買方」）、曾煒麟先生（「曾先生」）與曾芷諾女士（「曾女士」）（曾先生及曾女士統稱「賣方」）就收購Intra Asia Limited全部股本訂立有條件買賣協議（「該協議」），據此，賣方有條件地同意出售而盈滿發展有限公司有條件地同意購買Intra Asia Limited 100%已發行股本，代價為港幣207,000,000元。該項收購為本集團於一般及日常業務過程中按正常商業條款作出之物業投資。

曾先生為曾女士、非執行董事曾芷彤女士及主要股東Rhenfield Development Corp.之實益擁有人曾義先生之父親。曾先生亦為執行董事郭小華女士及郭小彬先生之姐夫。

因此，根據上市規則第14A章，曾先生及曾女士為本公司之關連人士，而該項收購構成本公司之關連交易。

於二零一七年四月二十八日收購完成後，本公司按照該協議之條款及條件，以每股港幣0.226元之發行價發行210,000,000股普通股及本金額為港幣137,000,000元之本公司可換股債券予曾女士作為代價。曾女士成為主要股東，於二零一七年十二月三十一日持有已發行股份總數約53.94%，即819,358,224股股份。

交易完成後，Intra Asia Limited已成為本公司之全資附屬公司，因此其財務業績將會合併入本公司財務報表。

董事會報告書

有關詳情請參閱本公司日期為二零一七年三月三十日之通函以及本公司日期為二零一七年二月二十四日、二零一七年三月二十四日、二零一七年四月二十八日及二零一七年十二月二十一日之公告。

除上文所披露者外，本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度概無訂立重大關連交易。

關連人士交易

董事認為，綜合財務報表附註42所披露之重大關連人士交易並不屬於上市規則第14A章定義之「關連交易」或「持續關連交易」（視情況而定），而無須遵守該上市規則下任何申報、公告或獨立股東批准規定。董事確認本公司已遵守上市規則第14A章之披露規定。

優先購買權

公司細則或本公司註冊成立所在司法管轄區百慕達之法律並無關於優先購買權之規定，要求本公司須按比例向現有股東發售新股。

財務概要

本集團最近五個財政年度之已公佈業績以及資產及負債概要（乃摘錄自經審核綜合財務報表，並經重列及重新分類（如適用））載於第152頁之綜合財務報表內。此概要並不構成經審核綜合財務報表的一部份。

銀行貸款及其他借款

銀行貸款及其他借款詳情載於綜合財務報表附註30。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

董事會報告書

合規

董事認為，除載於第14至31頁之企業管治報告所述之偏離事項外，本公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度已遵守企業管治守則所載之守則條文。

報告期後事項

於二零一八年三月十三日，泰金證券及期貨有限公司（「配售代理」）已根據配售協議之條款，向不少於六名非本公司關連人士之承配人成功配售113,990,000股配售股份，每股配售股份價格為港幣0.170元。

經扣除相關配售佣金、專業費用及所有有關開支後，配售事項產生之所得款項淨額約為港幣18.89百萬元，本公司擬將有關所得款項淨額約港幣13.89百萬元用於開發本集團手頭之房地產項目及將約港幣5百萬元用作日常營運之一般營運資金。

詳情載於日期為二零一八年二月十三日及二零一八年三月十三日之公告。

核數師

中匯將於股東週年大會結束時退任，惟符合資格並願意於股東週年大會上重新獲委任。於股東週年大會上將提呈重新委任中匯為本公司核數師之決議案。

代表董事會

主席

馬學綿

香港，二零一八年三月二十七日

環境、社會及管治報告

關於本報告

鈞濠集團有限公司（簡稱「鈞濠」或「本公司」）及其附屬公司（合稱「本集團」或「我們」）欣然發表第二份《環境、社會及管治報告》（「本報告」）。本報告闡述了於二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日期間（「報告期間」），我們在可持續發展工作上的政策和表現。本報告的報告範圍涵蓋我們香港辦事處（鈞濠集團有限公司），以及負責我們的重點物業發展項目－（「棕科雲端」）的深圳棕科置業有限公司。

編制本報告時，我們遵循香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）發布的《證券上市規則》附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》（「ESG報告指引」）之披露要求。

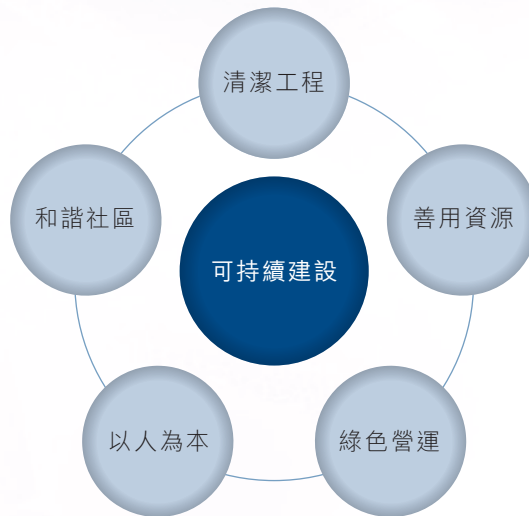
我們一直以建設和諧共融的社會為目標而努力，不斷尋求共同發展的機會。作為負責任的企業公民，我們一直秉持開放和坦誠的態度，積極與持份者溝通，以建立我們的可持續發展方針。我們希望本報告能扮演訂定我們可持續發展的工作的方向，以及持續地評估我們相關工作成效的角色。為此我們希望各界積極就本報告及我們的可持續發展表現發表意見，請將您寶貴的意見發送至 gfgadmin@gf115.net。

持份者參與

在評定本報告的報告範圍時，我們考慮了來自不同層面的持份者（包括投資者、員工、客戶、業務合作夥伴如承建商、物料供應商、政府及社會大眾）之意見。我們透過各種渠道（包括業務往來間之溝通、股東大會、會面、培訓、會議等）了解他們對集團在可持續發展方面的看法，我們希望透過每年的《環境、社會及管治報告》與各持份者緊密溝通，以協助我們制定未來的發展戰略。

環境、社會及管治報告

可持續發展理念及願景



可持續建設

我們竭誠為大眾建設的同時，亦意識到環境保護的重要性。我們對可持續發展工作不遺餘力，從項目規劃階段，已開始考慮可持續發展因素，包括進行建設項目環境影響分析，於建築設計時加入環保方面的考量，施工前仔細規劃防止水土流失，主動與周邊受影響的社區進行溝通，聽取周邊小區的意見及反饋。對於施工期間產生的各種空氣污染、污水、固體廢物及噪音污染等影響，我們積極採取一系列措施，力求將對周遭環境及周邊居民帶來的影響盡力減至最低。

我們嚴格推行能源及水資源管理，防止不必要的浪費，亦與承建商、供應商緊密合作，落實各種措施以確保有效地使用資源。其中，工地產生的污水經沉澱後會用於場地灑水及綠化澆灌，以減少清水的用量。我們亦制定了辦公室環保政策、落實各種節約用水及能源消耗措施，並培養員工的環境保護意識，相信能有助我們實踐可持續建設之目標。

人力資源是我們寶貴的資產，吸納人才、人才培訓及確保他們的健康與安全，對於集團的長遠發展極為重要。我們支持平等、反對歧視，時刻關注員工福利，亦透過培訓及落實各種安全措施，務求將意外率減至最低，並致力締造一個能讓每一位員工安心工作的環境。

環境、社會及管治報告

我們秉持良好的企業公民精神，與員工、社區團體和組織合作，支持各項有意義的社區活動，例如贊助員工參與慈善足球比賽，推廣員工的身心健康。同時服務社群，鼓勵員工積極參與義務工作。



清潔工程

- 於建築設計時加入環保方面的考慮，施工前仔細規劃
- 積極減排，將對周邊環境及周邊居民帶來的影響盡力減至最低



善用資源

- 嚴格推行能源及水資源管理
- 減少非必要的資源耗用



綠色營運

- 制定於辦公室內執行的環保政策
- 落實各種節約用水及能源消耗措施，培養員工的環境保護意識



以人為本

- 訂定公平的人力資源政策
- 提供培訓定期監督安全措施的执行情况



和諧社區

- 支持員工參加各項有意義的社區活動
- 積極參與企業公益活動

排放物

我們竭力減低物業發展項目會對周邊的環境及社區帶來的影響。為此，我們於施工前進行詳盡的環境影響評估，識別出項目主要會產生的空氣污染物、污水和固體廢物。由於污染物的排放情況會隨工程的進行有所改變，我們會因應情況在各施工階段採取相應的減排及處理措施，確保在整個項目的建設過程中，污染物對環境的影響都能減至最低。我們亦嚴格遵守所有廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物相關法律及規例。於報告期間，我們未有發現違反有關法律法規的事件。

環境、社會及管治報告

空氣污染物

我們的排放主要來自因使用外購電力而產生的間接溫室氣體排放，工地現場的部份施工設備（如鏟車）需要使用柴油驅動，並會因此直接產生廢氣，但由於相關設備由承建商管理，我們暫時未能收集有關數據。我們會積極與承建商溝通，盡力在未來的報告中加強有關披露。施工期間的機械開挖、堆填、裝卸、攪拌和運輸等過程中可能會揚起包括砂石、灰土等的塵埃，增加空氣中總懸浮顆粒物的含量。為嚴格執行《環境空氣質量標準》(GB3095-2012) 二級標準，我們在施工場內設置道路，並定期灑水（在天晴的日子一天灑水四次）以減少塵埃。未能及時填方或運走的棄土方會暫存於臨時堆土區，並採取圍擋和遮蓋措施。在施工場外，我們則加裝3米高的施工圍擋，於靠近大門一側設置洗車池以確保運輸車輛在離開工地時不會附帶泥沙。車輛亦有加蓋蓬布以減少運輸途中產生的揚塵。透過這些措施，我們有效管理空氣排放，確保排放量符合有關標準。

關鍵績效指標

表現

廢氣排放

氮氧化物(NOx)	14.96公斤
硫氧化物(SOx)	0.18公斤
懸浮粒子(PM) ¹	1.10公斤

溫室氣體排放量

總排放量（範圍一及二）	255.60噸二氧化碳當量
範圍一	31.74噸二氧化碳當量
範圍二	223.86噸二氧化碳當量
密度（以每平方米計算）	1.41公斤二氧化碳當量／平方米

註1：由於施工現場的揚塵情況難以準確地量化，懸浮粒子排放未有包括因施工而產生的懸浮塵埃。

環境、社會及管治報告

污水

項目所排放的污水來源主要為施工時產生的泥漿水、設備沖洗用水及生活污水。由於污水所含的懸浮固體、有機物等有可能會對堵塞下水道及污染水源，我們會根據由廣東省環境保護局及廣東省品質技術監督局發佈的《水污染物排放限值》(DB44/26-2001)第二時段三級標準進行適當的處理。工地內的施工機械設備沖洗場地設置了地面水槽，將廢水引至臨時隔油池和沉澱池，經沉澱後會用作工地的灑水、綠化澆灌等用途。施工時產生的泥漿水會經沉砂池沉澱後排放。另外，生活污水會經過簡易化糞池預先處理，達到廣東省的地方標準《水污染物排放限值》(DB44/26-2001)第二時段的三級標準後，經由市政管網進入布吉污水處理廠進行後續處理。由於實施了以上的污水處理措施，我們的污水排放符合有關排放標準。

固體廢物

我們致力將項目施工及日常業務所產生的廢棄物盡量減至最少，針對每種固體廢物制定了明確的減排及處理措施，以減輕對環境的負擔。

關鍵績效指標

表現

無害廢棄物

總量	667,141.35噸
棄土石方	667,110.60噸
紙張	0.29噸
生活及其他建築廢物	30.46噸
密度(以每平方米計算)	3.69噸/平方米

註：我們的物業發展業務一般不會產生有害廢棄物。

環境、社會及管治報告

廢物種類	減排／處理措施
棄土石方（施工廢物）	及時運往深圳市法定餘泥渣土受納場
生活及其他建築廢物	分類收集並盡可能回收再用，不能回收再用的則放至垃圾集中收集點，由環衛部門統一收集後進入城區垃圾清運系統
辦公室垃圾	安排廢物分類，尋找適當的廢物回收商進行廢物回收 推行無紙化和電子化 提倡雙面列印或影印 添置辦公室設備和物資時必須切合實際需要或使用量

實施各種減排及廢物處理措施使我們有效地管理業務所產生的廢棄物，將廢物產生量控制在合理的水平。

環境及天然資源

為了實現我們可持續建設的願景，我們致力將不同階段所產生的環境影響減至最低，從項目的設計、規劃到施工，都加入環保方面的考量。我們委託專業顧問進行建設項目於建設期及營運期的環境影響分析，範圍包括空氣污染、污水排放、固體廢物、噪音及水土流失。我們根據評估的結果我們積極採取一系列針對性的措施，以降低我們工程所造成的影響。

噪音

我們嚴格遵守《深圳市建築施工噪聲管理規定》（深環200093號）和《聲環境質量標準》（GB3096-2008），將施工時間定為早上7時至晚上11時，以減低工程所製造的噪音對居民生活的影響。在設備的使用方面，我們會優先選用低噪音性能的設備。如果無法避免使用高噪聲設備，我們會採取一定的降噪、減震措施，例如臨周邊環境敏感點設置臨時隔聲屏，確保項目場界及周邊敏感點的噪聲能夠達到相應標準限值。

環境、社會及管治報告

水土流失

我們委託具資格的單位編制水土保持方案報告，以評估於地下室及地面建築物施工期內會造成的水土流失。為減低水土流失，除項目的主體工程中具有保持水土的措施，工地亦會採用臨時水保措施，包括於指定地點堆放工程棄渣、修建排水渠、設置臨時施工圍檔等。

主體工程中的保持水土設計

永久排水系統

排水系統採用雨、污分流排水制度。主體工程根據雨水的匯流面積及雨量設計了DN300~DN800的雨水管。雨水管出口分別用DN700、DN800的雨水管接入規劃環德路及現狀西環路市政雨水管，污水出水口用DN300接入規劃環德路及現狀西環路市政污水管網。

綠化景觀設計

為項目區建築周邊、停車場及屋頂配置不同的綠化樹種綠化。

地面硬化

在主要的行人道及地面停車場進行地面硬化，路面的硬化能有效地覆蓋項目區內裸露的地表，使其不被雨水沖刷，具有水土保持的功能。

環境、社會及管治報告

資源使用

節能

我們的能源消耗主要來自用電及汽車的燃料使用。我們的外購電力會用作物業發展項目部份施工設備的使用、維持工地的照明系統及辦公室的日常營運。我們期望在營運上各方面的都能有效地使用能源，同時透過節能減少因用電而間接產生的排放。因此，我們與施工團隊緊密合作，實施節能措施，亦制定了辦公室環保政策，提高員工的環保意識及提供節能指引。

關鍵績效指標

表現

能源使用總量

534,184.20 千瓦時

電力

總用電量

424,313.00 千瓦時

項目施工用地用電量

361,860.00 千瓦時

辦公室用電量

62,453.00 千瓦時

燃料

總燃料使用量

109,871.20 千瓦時

能源使用密度（以每平方米計算）

2.95 千瓦時／平方米

環境、社會及管治報告

目標

節能措施

項目施工場地

統一節能方針
減少非必要的資源耗用

與施工方溝通節能要求
委派工程師監督施工方用電情況
張貼「節約用電」提示標誌

辦公室

提醒員工的環保意識
提高資源使用的效益

制定辦公室環保政策
於電源開關附近張貼「節約用電」提示標誌
採購省電設備，提升用電效益
以電話、郵件的方式替代出差

透過實施以上的節能措施，我們有效地管理能源的使用情況，將能源的耗用量控制在合理的範圍內。

環境、社會及管治報告

節水

我們的耗水主要來自施工用水、設備沖洗用水及生活用水。我們亦會在施工場地灑水以減少工程進行所揚起的塵埃，節省用水在我們的資源管理工作中扮演著重要的角色。為了提升用水效益，我們在項目施工場地及辦公室制定了不同方案管理用水。

關鍵績效指標

表現

用水

總耗水量	20,678.00立方米
密度（以每平方米計算）	0.11立方米／平方米

目標

節水措施

項目施工場地

減少非必要的資源耗用

定期檢查供水管網，確保無漏水情況，減少浪費水資源
供水系統在夜間及假期關閉
施工機械設備沖洗場地設置地面水槽引至臨時隔油池和沉澱池，污水經沉澱後用於場地灑水、綠化澆灌，以減少清水的用量

辦公室

提醒員工的環保意識

制定辦公室環保政策
於茶水間和洗手間張貼「節約用水」提示標誌

透過以上節水措施，我們有效地管理我們的耗水情況，將耗水量控制在合理的範圍內。

環境、社會及管治報告

僱傭

招聘及挽留人才

吸引充滿熱誠及掌握合適技能的人才是集團長遠發展的關鍵之一。在招聘的過程中，應徵者的能力和心態是我們唯一的考慮因素。我們的招聘過程遵循公平、平等及擇優的原則，不會受種族、膚色、性別或與工作能力無關的因素影響。除了向員工提供平等機會之外，我們希望亦期望通過賞罰分明的機制，提供具有市場競爭力的薪酬，進而吸引及挽留人才。我們每年對員工的表現進行評估，並在檢討員工薪酬後根據表現調整薪酬或晉升，以表示對員工努力的認可。通過不斷完善績效考核與薪酬福利體系，我們期望提升員工對工作的滿意度和增加對公司的歸屬感。

中國內地

- 為員工進行年度身體檢查
- 為員工繳納五項社會保險（養老金、醫療保險、失業保險、生育保險及工傷保險）及住房公積金（五險一金）
- 享有年假、病假、婚假、產假等有薪假期
- 員工話費補貼

香港

- 強制性公積金
- 享有年休假、有薪假期
- 雙糧

發展及培訓

我們重視員工的個人發展，為他們提供足夠的內部及在職培訓。同時，我們亦鼓勵僱員積極參加外部機構組織的培訓課程，使員工不斷進步，從而推動集團在業務上可持續發展。此外，我們非常重視施工團隊的安全培訓，我們會監督並確保承建商向現場施工人員提供足夠的安全裝備，以及安全培訓，並經常檢查確保所有安全措施都有得到落實。

環境、社會及管治報告

健康與安全

我們十分注重建築工地安全，嚴格要求承建商為工人的安全負責。作為負責的物業發展商，我們會確保承建商遵守有關工程建設安全生產及文明施工的標準和規定，明確要求承建商需為員工提供安全裝備，並需檢查施工人員是否時刻都有配帶相關的裝備。為減低意外發生時造成的傷亡，我們會指定工地安全負責人，為新入職的員工提供安全培訓，及定期加強工人對緊急應變及相關程序的認知。我們亦會設立安全標誌牌，時該提醒員工安全施工的重要，以提高他們的安全意識。

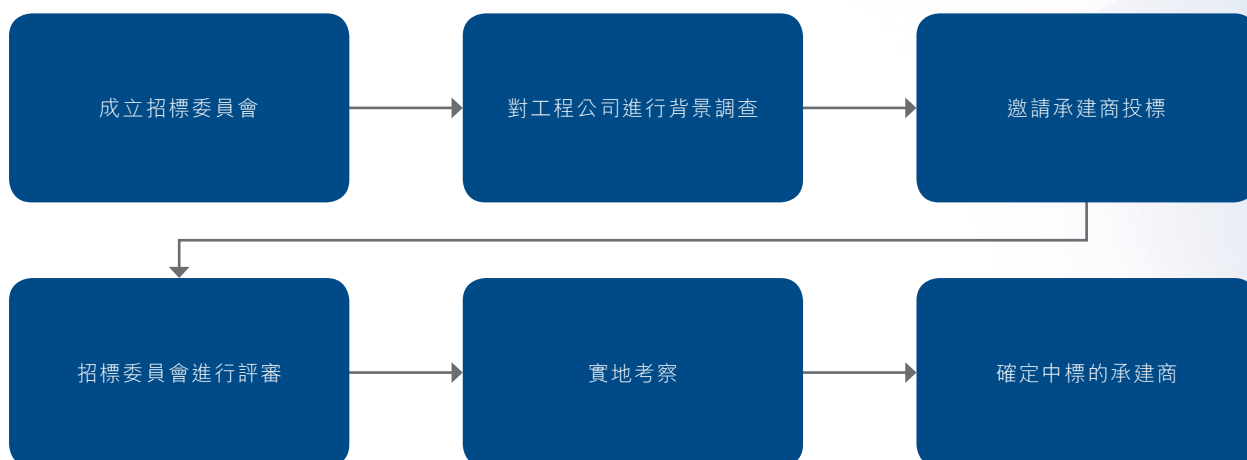
勞工準則與平等機會

我們嚴格遵守相關的勞工法律與法規，禁止在業務營運中聘用童工及強制勞工。除了在集團內部的人事管理政策內制定明確的要求以保障員工的合法權益外，我們亦會確保承辦商遵守相關的要求。為了達致合規的目標，在與員工簽訂勞動合同前，我們會取得身份證明文件核實其年齡，亦會安排工程師在施工場地作現場監督，確保承辦商的工作出現沒有聘用童工或強制勞工的情況。在報告期間，集團無聘用童工或強制勞工的案例。在確保我們合規性的同時，我們亦明確規定集團內不得因性別、種族、宗教信仰、黨派、性取向、職級、國籍及年齡等因素而有任何形式之歧視和排擠，旨在提供一個平等的工作環境。

環境、社會及管治報告

供應鏈管理

有效管理供應鏈有助我們確保工程的質素及進度，繼而為企業創造價值。因此，我們制定了嚴格的招標制度。



承建商不但對我們的業務舉足輕重，對提高我們的可持續發展表現亦擔當重要的角色。因此，我們會向我們的業務合作夥伴闡明我們的原則和期望，並建立有效的機制確保承建商在可持續營運上與我們秉持相同的理念。我們在與承建商的合約中明確列明承包人應遵守勞動相關的法律及法規，為工作人員提供適當指示及定期培訓，確保只有符合資格、已接受培訓及富有經驗的工作人員才可在建築工地進行作業。我們亦會委派工程師監督工地的安全、減排措施及節約能源的實施情況，確保我們的可持續發展表現符合預期。我們的供應商須遵守《供應商行為守則》中我們就環境保護、健康與安全、行為道德、遵守法律及法規等的要求。

環境、社會及管治報告

產品責任

除了嚴格挑選合資格的承建商，在工程進行期間，我們積極監督施工方，致力完善工程的質量。我們的內部工程師每天進行巡視，並每週對安全和質量方面進行檢討和改進。並且，我們在合同中清晰列明，承建商應按照有關標準、規範和設計圖紙要求以及監理工程師的指令施工，並隨時接受監理工程師的檢查檢測。我們亦會監督並確保不同的施工團隊間（如分包單位）有足夠的交接安排。我們會定期監督工程的進度及各階段的竣工情況，確保施工團隊有足夠的知識及技能按工程施工合同及圖紙上的規格、材料、施工工藝等要求完成工作，同時亦遵守相關的建立法規。

反貪污

廉潔文化

我們對於貪污賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等行為秉持零容忍態度。集團員工手冊中明確規定員工於執行職務時，不得為本人或第三人之利益，而有要求、期約、交付或收受任何形式之饋贈、招待、回扣、賄賂或其他不當利益之行為。為確保員工清楚了解這些要求，我們會向員工講解及提供識別不當行為的指引。我們亦制定「舉報制度」，讓員工可以電話、信函、電子郵件或當面舉報的方式，對集團範圍內有違反法律法規和集團相關制度規定，和在公司經營管理過程中出現違紀違規事項，向上級管理人員舉報。

除集團的廉潔文化外，我們穩健的企業管治架構亦在推動集團可持續發展方面擔當重要的角色，有關集團企業管治的詳細資料可參閱「企業管治報告」。

社區投資

我們為社區建設的同時，亦十分關注項目附近社區各方的需要。於報告期內，我們贊助員工參與慈善足球比賽，支持區內社區團體繼續服務有需要的群體，尤其是老人及小童。我們亦希望此舉能夠推廣運動習慣，令我們的員工，以至整個社區的健康水平都能夠提高。我們亦會鼓勵員工參與各類慈善體育活動，讓更多不同的慈善團體受惠。

環境、社會及管治報告

香港聯合交易所有限公司《環境、社會及管治報告指引》索引

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	章節	頁數
A. 環境		
層面A1：排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排 污、有害及無害廢棄物的產生等的：	可持續建設 排放物
	(a) 政策；及	49
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及 規例的資料。	50-53
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	排放物
關鍵績效指標A1.2	溫室氣體總排放量及密度。	排放物
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度。	我們的業務一般不會 產生有害廢棄物
		不適用
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度。	固體廢物
關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	排放物
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、 減低產生量的措施及所得成果。	固體廢物
		52
		50-53
		53

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節	頁數
A. 環境			
層面 A2：資源使用			
一般披露	有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策。	資源使用	55-57
關鍵績效指標 A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度。	節能	55
關鍵績效指標 A2.2	總耗水量及密度。	節水	57
關鍵績效指標 A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	節能	56
關鍵績效指標 A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	節水	57
關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量及每生產單位佔量。	物業發展業務一般不會使用包裝材料	
層面 A3：環境及天然資源			
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	環境及天然資源	53-54
關鍵績效指標 A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	噪音 水土流失	53-54

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	章節	頁數
B. 社會		
僱傭及勞工常規		
層面B1：僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	招聘及挽留人才 勞工準則與平等機會 58-59
層面B2：健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	健康與安全 59
層面B3：發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	發展及培訓 58
層面B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	勞工準則與平等機會 59

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	章節	頁數
B. 社會		
營運慣例		
層面B5：供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應鏈管理 60
層面B6：產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	產品責任 61
層面B7：反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	廉潔文化 61
社區		
層面B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社區投資 61

獨立核數師報告書



致鈞濠集團有限公司之股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計載於第70至151頁鈞濠集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表,包括二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況報表及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,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」)頒佈的《香港財務報告準則》(「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其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

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》(「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的《專業會計師道德守則》(「道德守則」),我們獨立於 貴集團,並已履行道德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。

有關持續經營之重大不明朗因素

我們注意到綜合財務報表附註2當中提到, 貴集團於二零一七年十二月三十一日錄得淨流動負債約港幣73,589,000元。此情況顯示存在重大不明朗因素令 貴公司持續經營的能力成疑。就此事項而言,我們並未作出保留意見。

獨立核數師報告書

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個別提供單獨的意見。除於有關持續經營之重大不明朗因素章節詳述之事項，我們認為下列事項為報告中的關鍵審計事項。

投資物業

請參閱綜合財務報表附註17

貴集團按公平值計量其投資物業，並於綜合收益表內確認公平值變動。該公平值計量對我們之審計意義重大，因為投資物業於二零一七年十二月三十一日之結餘約港幣2,266,233,000元及截至該日止年度之公平值收益約港幣330,540,000元對綜合財務報表而言屬重大。此外，貴集團之公平值計量涉及應用判斷及乃基於假設及估計。

我們的審計程序包括（其中包括）：

- 評估客戶所委聘外部估值師的能力、獨立性及操守；
- 取得外部估值報告及與外部估值師會面，以討論及質疑估值過程、所用方法及市場憑證，以支持於估值模式中使用的重大判斷及假設；
- 檢查估值模式中的主要假設及輸入數據以支持憑據；
- 檢查估值模式的計算是否準確；及
- 評估綜合財務報表內公平值計量之披露。

我們認為 貴集團就投資物業之公平值計量有可得證據支持。

獨立核數師報告書

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括本公司年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。其他信息預期將於本核數師報告日期後提供予我們。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不會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，我們的責任是在獲得後閱讀上文辨識的其他信息，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。

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》的披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，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。

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，並向閣下（作為整體）發出具有我們意見的核數師報告，除此之外本報告別無其他目的。我們並不會就本報告內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴該等綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告書

有關我們就審計綜合財務報表之責任之更多詳情載於香港會計師公會的網站（網址為<http://www.hkicpa.org.hk/en/standards-and-regulations/standards/auditing-assurance/auditre/>）。該描述亦構成核數師報告之一部分。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

顏興漢

審計委聘董事

執業證書編號：P05294

香港，二零一八年三月二十七日

綜合收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收益	8	178,575	6,257
收益成本		<u>(169,868)</u>	<u>(4,189)</u>
毛利		8,707	2,068
其他收益	8	54	632
其他收益及虧損	8	330,988	150,371
銷售及分銷成本		<u>(461)</u>	<u>(850)</u>
行政開支		<u>(28,230)</u>	<u>(41,509)</u>
經營溢利		311,058	110,712
融資成本	9	<u>(6,111)</u>	<u>(2,006)</u>
可換股債券之公平值收益於損益內確認	34	<u>3,567</u>	<u>-</u>
除稅前溢利		308,514	108,706
所得稅開支	10	<u>(76,552)</u>	<u>(37,534)</u>
年內溢利	11	<u>231,962</u>	<u>71,172</u>
歸屬於：			
本公司擁有人		127,979	19,166
非控股權益		<u>103,983</u>	<u>52,006</u>
		<u>231,962</u>	<u>71,172</u>
每股盈利	13		
基本（每股港仙）		<u>9.54</u>	<u>1.97</u>
攤薄（每股港仙）		<u>7.10</u>	<u>1.97</u>

綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
年內溢利	11	<u>231,962</u>	<u>71,172</u>
其他全面收益／(虧損)：			
可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		<u>125,608</u>	<u>(92,348)</u>
年內全面收益／(虧損)總額		<u><u>357,570</u></u>	<u><u>(21,176)</u></u>
歸屬於：			
本公司擁有人		<u>200,776</u>	<u>(29,604)</u>
非控股權益		<u>156,794</u>	<u>8,428</u>
		<u><u>357,570</u></u>	<u><u>(21,176)</u></u>

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 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	14,832	13,844
投資物業	17	2,266,233	1,472,252
預付土地租賃費用	18	13,627	12,392
發展中待售物業	19	480	556
無形資產	20	15,626	–
遞延稅項資產	33	11,150	7,414
商譽	21	36,773	–
		2,358,721	1,506,458
流動資產			
存貨	23	–	501
貿易應收款項	24	4,134	–
在建銷售物業	19	142,301	118,655
銷售物業	25	32,342	28,361
其他應收款項、按金及預付款項	26	65,249	13,250
應收一名董事款項	27	522	81
可收回稅項		91	85
現金及現金等值項目	28	5,902	13,439
		250,541	174,372
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款	29	141,092	55,294
計息借款	30	48,420	10,913
可換股債券	34	133,433	–
一年內到期之融資租賃承擔	31	–	61
應付董事款項	32	859	824
應付一名股東款項	32	120	111
應付稅項		206	217
		324,130	67,420

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 港幣千元	二零一六年 港幣千元
流動(負值)/資產淨值		(73,589)	106,952
資產總值減流動負債		2,285,132	1,613,410
非流動負債			
遞延稅項負債	33	470,418	317,163
資產淨值		1,814,714	1,296,247
股本及儲備			
股本	35	151,905	103,285
儲備		848,678	581,027
本公司擁有人應佔權益		1,000,583	684,312
非控股權益		814,131	611,935
權益總額		1,814,714	1,296,247

由以下人士批准通過：

馬學綿
董事

郭小華
董事

綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

	股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	特別儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	(累計虧損) ／保留溢利 港幣千元	合計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總計 港幣千元
於二零一六年一月一日	95,707	338,336	6,714	(2,215)	53,238	185,144	676,924	603,507	1,280,431
年內溢利	-	-	-	-	-	19,166	19,166	52,006	71,172
年內其他全面虧損	-	-	-	-	(48,770)	-	(48,770)	(43,578)	(92,348)
年內全面收入／(虧損)總額	-	-	-	-	(48,770)	19,166	(29,604)	8,428	(21,176)
配售股份	6,295	7,265	-	-	-	-	13,560	-	13,560
為結清專業費用而發行股份	1,283	3,079	-	-	-	-	4,362	-	4,362
以權益結算購股權安排	-	-	19,070	-	-	-	19,070	-	19,070
於二零一六年十二月三十一日	103,285	348,680	25,784	(2,215)	4,468	204,310	684,312	611,935	1,296,247
於二零一七年一月一日	103,285	348,680	25,784	(2,215)	4,468	204,310	684,312	611,935	1,296,247
年內溢利	-	-	-	-	-	127,979	127,979	103,983	231,962
年內其他全面收入	-	-	-	-	72,797	-	72,797	52,811	125,608
年內全面收入總額	-	-	-	-	72,797	127,979	200,776	156,794	357,570
來自非控股權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	45,402	45,402
為收購公司而發行股份	21,000	28,350	-	-	-	-	49,350	-	49,350
配售股份	24,865	34,362	-	-	-	-	59,227	-	59,227
為結清可換股債券而發行股份	2,755	4,163	-	-	-	-	6,918	-	6,918
已失效購股權	-	-	(6,777)	-	-	6,777	-	-	-
於二零一七年十二月三十一日	151,905	415,555	19,007	(2,215)	77,265	339,066	1,000,583	814,131	1,814,714

綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
經營業務之現金流量		
除稅前溢利	308,514	108,706
調整：		
預付土地租賃溢價攤銷	345	334
無形資產攤銷	792	-
折舊	257	1,161
投資物業之公平值收益	(330,540)	(150,371)
利息收入	(37)	(28)
利息開支	6,111	2,006
出售物業、廠房及設備之虧損	12	-
可換股債券之公平值收益於損益內確認	(3,567)	-
出售投資物業收益	(460)	-
已發行購股權公平值	-	19,070
為結清專業費用而發行股份	6,918	4,362
營運資本變動前之經營現金流量	(11,655)	(14,760)
存貨變動	501	3,066
已完成持作銷售物業及在建銷售物業變動	134,584	2,731
貿易應收款項變動	(4,134)	-
其他應收款項、按金及預付款項變動	(17,014)	(1,801)
應收一名董事款項變動	(146)	64
貿易應付賬款及其他應付款變動	(98,104)	17,456
應付董事款項變動	35	563
應付一名股東款項變動	9	111
經營業務所得現金	4,076	7,430
已收利息	37	28
經營業務所得現金流量淨額	4,113	7,458

綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
投資業務之現金流量		
購買物業、廠房及設備	(142)	(180)
收購附屬公司所得現金流量淨額	(22,145)	-
投資物業之額外成本	(113,863)	(21,285)
預付土地租賃費用之額外成本	(616)	-
投資業務所用現金流量淨額	(136,766)	(21,465)
融資業務之現金流量		
已付利息	(6,111)	(1,999)
新增計息借款	42,457	5,470
償還計息借款	(6,373)	-
償還融資租賃項下之承擔	(61)	(185)
來自一間附屬公司之非控股權益之注資	45,402	-
配售股份	59,227	13,560
融資業務所得現金流量淨額	134,541	16,846
現金及現金等值項目之增加淨額	1,888	2,839
外匯匯率變動之影響	(9,425)	(1,025)
年初之現金及現金等值項目	13,439	11,625
年末之現金及現金等值項目	5,902	13,439
現金及現金等值項目之分析		
銀行及現金結餘	5,902	13,439

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

鈞濠集團有限公司(「本公司」)乃於百慕達註冊成立為一間獲豁免之有限公司，其股份已在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為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之香港主要營業地點為香港九龍尖沙咀廣東道33號中港城第五座10樓1004B室。

本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)之主要業務為投資控股、地產發展、物業投資及物業管理。其附屬公司之主要業務詳情載於綜合財務報表附註22。

2. 持續經營基準

於二零一七年十二月三十一日，本集團錄得淨流動負債港幣73,589,000元。儘管如此，該等綜合財務報表仍按持續經營基準編製。董事認為經考慮報告期後來自本集團的物業發展項目及其他融資安排之未來盈利可能性後，按持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當之舉。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用全部由香港會計師公會頒佈與其營運有關及於二零一七年一月一日開始之會計年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。香港財務報告準則包含香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。除下文所述者外，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策、本集團於本年度及過往年度之財務報表及申報金額並未造成重大變動。

本集團並未應用已刊發但尚未生效的經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂香港財務報告準則的影響，但目前仍未能指出該等修訂香港財務報告準則會否對經營業績及財務狀況造成重大影響。

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. 主要會計政策

遵例聲明

此等綜合財務報表根據香港財務報告準則、香港公認之會計原則及上市規則及香港公司條例的適用披露規定而編製。

此等綜合財務報表乃根據歷史成本法而編製，惟若干物業以公平值計量。此等綜合財務報表乃以港元（「港元」）呈列，除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近的千位數。

編製符合香港財務報告準則之綜合財務報表須採用主要假設及估計，亦要求本集團管理層（「管理層」）在應用會計政策過程中作出判斷。涉及重大判斷之範疇及對此等財務報表有重大影響之假設及估計之範疇於綜合財務報表附註5中披露。

編製此等財務報表所應用之主要會計政策如下。

綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止的財務報表。附屬公司指本集團控制的實體。當本集團承擔及享有參與實體可變回報之風險及權利，及有能力通過其對實體之權力影響該等回報時，本集團則對該實體擁有控制權。當本集團擁有現有權力，賦予其當前能力以指示有關活動（如重大影響該實體回報的活動）時，本集團對該實體擁有權力。

在評估控制權時，本集團考慮其潛在投票權以及其他方的潛在投票權，以判定其是否擁有控制權。僅當潛在投票權的持有人有實際能力行使該權力時，該潛在投票權方獲考慮。

附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日取消綜合入賬。

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. 主要會計政策 (續)

綜合賬目 (續)

導致失去控制權出售附屬公司產生之盈虧乃指(i)出售代價公平值連同於該附屬公司任何保留投資之公平值與(ii)本公司應佔該附屬公司資產淨值連同與該附屬公司有關之任何餘下商譽以及任何相關累計匯兌儲備兩者間差額。

集團內部交易、結餘和未變現溢利將予以對銷。除非交易證明所轉讓資產出現減值，則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已在必要時作出變動，以確保其與本集團所採用的會計政策一致。

非控股權益是指附屬公司中並非由本公司直接或間接擁有的權益。非控股權益在綜合財務狀況表及綜合權益變動表的權益項目中呈列。非控股權益於綜合損益表及綜合全面收益表中呈列為非控股權益與本公司擁有人之間之年度虧損及全面收入總額之分配。

溢利或虧損及其他全面收益的每個部份歸屬予本公司擁有人及非控股股東，即使其會導致非控股權益產生虧絀結餘亦然。

業務合併及商譽

於業務合併中收購附屬公司乃按收購法入賬。收購成本按於收購當日所交付資產、所發行股本工具、所產生負債及或然代價之公平值計算。與收購有關之成本於產生成本及獲得服務之期間確認為開支。所收購附屬公司之可識別資產及負債按收購當日之公平值計算。

收購成本超出本公司所分佔附屬公司可識別資產及負債之公平淨值之差額入賬列作商譽。本公司所分佔可識別資產及負債之公平淨值高於收購成本之差額將於綜合損益內確認為本公司應佔之議價收購收益。

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

4. 主要會計政策 (續)

業務合併及商譽 (續)

商譽每年進行減值測試，或於發生事件或情況出現變動顯示可能出現減值時，則會作更頻密測試。商譽乃按成本減累計減值虧損計量。商譽減值虧損之計算方法與下文會計政策「資產減值」所載之其他資產所用者相同。商譽之減值虧損於綜合損益內確認且不會於其後撥回。就減值測試而言，商譽會被分配至預期將受惠於收購之協同效益之現金產生單位。

於附屬公司之非控股權益初步按非控股股東應佔附屬公司於收購日期之可資識別資產及負債之公平淨值比例計量。

外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所載項目，乃採用有關實體營運業務所在地的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。本綜合財務報表以港元呈列，港元是本公司的功能及呈列貨幣。

(b) 財務報表的交易及結餘

外幣交易於首次確認時按交易當日通行的匯率換算為功能貨幣。以外幣為單位的貨幣資產及負債，按各報告期末適用的匯率換算。此換算政策引致的收益及虧損將於損益表中確認。

按外幣公平值計量之非貨幣項目採用釐定公平值當日之匯率換算。

當非貨幣項目的損益於其他全面收益表確認時，任何損益匯兌部份將於其他全面收益表中確認。當非貨幣項目的損益於損益表確認時，任何損益匯兌部份將於損益表中確認。

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. 主要會計政策 (續)

外幣換算 (續)

(c) 綜合賬目的換算

所有本集團實體的業績及財務狀況的功能貨幣如有別於本公司的呈列貨幣，均按以下方式換算為本公司的呈列貨幣：

- (i) 於各財務狀況表呈列的資產及負債乃按有關財務狀況表日期的收市匯率換算；
- (ii) 收支乃按平均匯率換算（除非該平均匯率並非在有關交易當日通行匯率累積影響的合理估計內，在該情況下，收支按有關交易當日的匯率換算）；及
- (iii) 所有因此而產生的匯兌差額均於外幣匯兌儲備內確認。

於綜合賬目時，因換算於海外實體投資淨額及換算借貸而產生的匯兌差額，均於匯兌儲備內確認。當出售海外業務時，有關匯兌差額於綜合損益表中確認為出售損益的一部份。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

其後成本計入資產的賬面值或確認為獨立資產（如適用），但只在與該項目相關之未來經濟利益有可能流入本集團且成本能可靠計量時才按上述方式處理。所有其他維修費用在產生的期間內在損益中確認。

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. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

物業、廠房及設備折舊乃按足以在其估計可使用年期內撇銷其成本減剩餘價值的折舊率以直線法計算。主要之年率如下：

土地及樓宇	2.5%按租約年期的較短者
傢俬、裝置及設備	20%
租賃物業裝修	20-33.3%
汽車	20%

於各報告期末均會檢討和調整剩餘價值、可使用年期及折舊方法(如適用)。

出售物業、廠房及設備之收益或虧損指銷售所得款項淨額與相關資產賬面值之間的差額，在損益中確認。

投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有之土地及／或樓宇。投資物業(包括在建或開發以供日後用作投資物業之物業)初步按其成本(包括該物業所有直接成本)計量。

於初步確認後，投資物業根據外部獨立估值師之估值以公平值列賬。投資物業公平值變動產生之收益或虧損於產生期間在損益表確認。

倘投資物業由擁有人佔用或持作出售物業，則投資物業重新分類為物業、廠房及設備或持作出售物業(倘適用)，而為進行會計處理，投資物業於重新分類當日之公允價值即為成本。

倘物業、廠房及設備項目因用途變更而成為投資物業，則此項目於轉讓日期之賬面值與公平值之任何差額確認為物業、廠房及設備之重估。

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. 主要會計政策 (續)

投資物業 (續)

倘持作銷售物業成為投資物業，則此項目於轉讓日期之賬面值與公平值之間產生之任何差額於損益確認。

出售投資物業之收益或虧損乃出售所得款項淨額與該物業之賬面值兩者之差額，並於損益確認。

租賃

本集團作為出租人

(i) 經營租賃

如租賃不會使資產所有權之絕大部份風險及回報轉移至承租人，則劃歸為經營租賃。經營租賃的租金收入按有關租約年期以直線法確認。

本集團作為承租人

(i) 經營租賃

如租賃不會使資產所有權之絕大部份風險及回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃。租賃款項 (扣除出租人給予之任何優惠) 按租約年期以直線法確認為開支。

(ii) 融資租賃

如租賃將資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移至本集團，則劃歸為融資租賃。於租期開始時，融資租賃按租賃資產的公平值及最低租賃款項的現值 (以較低者為準，均於租期開始時釐定) 予以資本化。

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. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(ii) 融資租賃 (續)

出租人的相應負債於財務狀況表列作應付融資租賃。租賃付款於融資費用及尚未償還負債扣減之間作出分配。融資費用於租期內各期間分配，從而使負債尚未償還餘額利息的息率固定。

融資租賃資產的減值方法與自有資產相同。

無形資產

單獨取得的無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併收購取得的無形資產的成本乃於收購日的公平值。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

停車場合約以成本扣除任何減值虧損列賬，並按其估計可使用年期二十年以直線法攤銷。

待售物業

待售物業按成本及可變現淨值之較低者計量。成本包括土地成本、已產生開發支出、根據本集團會計政策已撥充資本之借貸成本及該等物業應佔之其他直接成本。可變現淨值指估計售價扣除所有估計完工成本及進行推銷及銷售所產生之成本。

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. 主要會計政策 (續)

存貨

存貨按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本(包括所有採購成本、轉換成本及讓存貨達致目前地點及狀況而產生之其他成本)以先入先出法計算。可變現淨值乃基於估計售價減預期就完成及出售產生之其他成本。

確認及終止確認金融工具

金融資產及金融負債於本集團成為工具合約條文之訂約方時，於財務狀況表內確認。

倘從資產收取現金流之合約權利已到期，或本集團已將其於資產擁有之絕大部份風險及回報轉移，或本集團並無轉移及保留其於資產擁有權之絕大部份風險及回報但並無保留對資產之控制權，則金融資產將被終止確認。於終止確認金融資產時，資產之賬面值與已收代價及已於其他全面收益內確認之累計收益或虧損兩者總和之差額，將於損益內確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期，則金融負債將被終止確認。終止確認之金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益內確認。

貿易應收賬款及其他應收款

貿易應收賬款及其他應收款為無活躍市場報價，惟具固定或可釐定付款的非衍生金融資產，初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。貿易應收賬款及其他應收款的減值撥備於出現客觀證據顯示本集團無法按應收款原有條款收回所有到期金額時確認。撥備金額為應收款的賬面值與估計未來現金流量現值(按初步確認時計算的實際利率折現計量)間的差額。撥備金額於損益確認。

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. 主要會計政策 (續)

貿易應收賬款及其他應收款 (續)

當應收款的可收回金額增加客觀上與於確認減值後發生的事件有關時，減值虧損應於其後期間撥回並在損益確認，惟應收款於減值被撥回日期的賬面值不得超過如並無確認減值時的攤銷成本。

現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目指銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構的活期存款。應要求償還及構成本集團現金管理一個完整部份的銀行透支亦列入現金及現金等值項目之一部份。

金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據所訂立的合約安排的內容及根據香港財務報告準則對金融負債及股本工具的定义而分類。股本工具為證明於本集團經扣除其所有負債後的資產中所剩餘權益的任何合約。就特定金融負債及股本工具而採納的會計政策載於下文。

借款

借款初步按公平值扣除所產生的交易成本確認，其後則以實際利率法按攤銷成本值計量。

除非本集團擁有無條件權利，可將負債的償還日期遞延至報告期後至少十二個月，否則借款被分類為流動負債。

貿易應付賬款及其他應付款

貿易應付賬款及其他應付款初步按其公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響甚微，於此情況下，則按成本入賬。

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. 主要會計政策 (續)

可換股債券

賦予持有人權利將債券轉換成為權益工具之可換股債券(按固定兌換價轉換為固定數目權益工具者除外)，被列為合併性工具。於發行日之可換股債券公平值乃採用期權定價模式按公平值計量，盈虧於損益內確認。

股本工具

本公司發行之股本工具以扣除直接發行成本後之已收所得款項入賬。

收益確認

收益包括本集團在日常業務過程中銷售貨品及服務之代價公平值。所列示之收益乃經扣除增值稅、退貨、回扣及折扣撥備及抵銷本集團內之銷售。收益確認如下：

(a) 銷售物業及一般貿易

銷售商貨之收益於所有權之重大風險及回報轉移時(通常與商品交付客戶及所有權已轉移至客戶之時間一致)予以確認。

(b) 經營租賃之租金收入

租金收入(包括根據經營租賃來自物業之預繳租金發票)乃按租期以直線基準確認。

(c) 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

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. 主要會計政策 (續)

僱員福利

(a) 僱員享有之假期

僱員享有之年假及長期服務假期在僱員應享有時確認。就僱員於截至報告期末止所提供服務而享有之年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員享有之病假及產假於休假時始予確認。

(b) 退休金責任

本集團根據強制性公積金計劃條例設立一項定額供款之強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，供合資格參與強積金計劃之僱員加入。依照強積金計劃之規則，供款乃按僱員有關收入之5%作出，每月有關收入上限為港幣30,000元，在應付時於損益中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，於獨立管理之基金內持有。本集團之僱主供款於向強積金計劃作出時均全數歸屬於僱員。

本集團亦須參與由中華人民共和國(「中國」)政府籌劃之定額供款退休計劃。本集團須按其僱員工資之某個特定百分比對退休計劃作出供款。供款於依照退休計劃之規則應付時於損益中扣除。僱主並無任何用作扣減現有供款水平之被沒收供款。

(c) 離職福利

離職福利於本集團無法撤銷提供該等福利時及本集團確認重組成本及涉及終止福利付款當日(以較早者為準)予以確認。

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. 主要會計政策 (續)

借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要一段長時間方可供作擬定用途或出售之資產)之借款成本會撥充該等資產成本之一部份,直至該資產大致上可供作擬定用途或出售為止。以尚未用於合資格資產之特定借款作短期投資賺取之投資收入,於合資格資本化之借款成本中扣除。

對於一般性借入用於獲取一項合資格的資產之資金,合資格資本化之借款成本金額乃以在該資產的支出應用一個資本化比率釐定。資本化比率為適用於期內本集團尚未償還借款(特定用於獲取一項合資格資產之借款除外)之借款成本的加權平均值。

所有借款成本乃於其產生期間在損益中確認。

以股份為基礎付款之交易

以權益結算以股份為基礎向董事及僱員付款乃按股本工具於授出日期之公平值(不包括與市場無關之歸屬條件之影響)計量。於授出日期釐定之以權益結算以股份為基礎付款公平值於歸屬期間按直線基準支銷,此乃基於本集團預期股份最終將會歸屬,並就與市場無關之歸屬條件之影響予以調整。

授予顧問以權益結算以股份支付之款項乃按所提供服務之公平值計量,或在不能可靠計量所提供服務之公平值時,則按已授出權益工具之公平值計量。公平值乃於本集團接受服務當日計量及確認為開支。

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. 主要會計政策 (續)

稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總和。

現時應繳稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益中確認之溢利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目，並且不包括從未課稅或扣稅之項目。本集團即期稅項之負債乃按報告期間末已頒佈或實際上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃根據財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基間之差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產於可能有可扣稅臨時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免可用作抵扣應課稅溢利時確認。因商譽或初步確認一項既不影響應課稅溢利或會計溢利之交易（業務合併除外）中之其他資產及負債且而引致之臨時差額，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司之投資而產生之應課稅臨時差額確認，惟若本集團可控制臨時差額之撥回及臨時差額不大可能於可見將來撥回則除外。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，並在不再可能會有足夠應課稅溢利可收回全部或部份資產時加以削減。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現期間適用之稅率計算，所根據之稅率為於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率。遞延稅項於損益中確認，惟倘遞延稅項與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關，則遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益中確認。

遞延稅項負債及資產之計量反映以本集團預期之方式於報告期末收回或結算其資產及負債之賬面值而可能產生之稅務結果。

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. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

就計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，乃假定該等物業之賬面值將通過銷售收回，惟有關假設被推翻則除外。倘投資物業屬可折舊且乃根據本集團隨時間（而非通過銷售）耗用投資物業的絕大部份內含經濟利益，則有關假設將被推翻。倘有關假設被推翻，則該等投資物業之遞延稅項乃根據預期收回該等物業之方式計量。

倘有可依法強制執行之權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而該等資產及負債與同一稅務機構徵收之所得稅有關，且本集團擬按淨額基準結算即期稅項資產及負債，則會抵銷遞延稅項資產及負債。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）

土地增值稅乃按介乎30%至60%之累進稅率就土地升值部份徵收，即銷售物業之所得款項減可扣稅開支（包括土地成本、借款成本、商業稅及一切物業開發開支）。土地增值稅乃確認為所得稅開支。就中國企業所得稅而言，已付土地增值稅為可扣稅開支。

關連人士

關連人士為與本集團存在關連之個人或實體。

(A) 倘屬以下人士，則該名人士或該名人士之近親家屬成員與本集團存在關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本公司或本公司母公司主要管理人員。

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. 主要會計政策 (續)

關連人士 (續)

(B) 倘以下任何情況適用，則一間實體與本集團存在關連：

- (i) 該實體與本公司均為同一集團內之成員（意即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互有關連）。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或與其他實體同屬一間集團之成員公司之一間聯營公司或合營企業）。
- (iii) 兩個實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方之合營企業，而另一實體為該第三方之聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體之僱員福利而設之離職後福利計劃。倘本集團本身屬有關計劃，提供資助之僱主亦與本集團有關連。
- (vi) 該實體受(A)所識別之人士控制或共同控制。
- (vii) 於(A)(i)所識別人對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）主要管理層成員。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

分部報告

財務報表所報告之經營分部及各分部項目之金額，乃從就分配資源、評估本集團各項業務之表現而定期向本集團最高行政管理人員提供之財務資料中識別。

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. 主要會計政策 (續)

分部報告 (續)

就財務報告而言，個別重要的經營分部不會彙集計算，但如該等經營分部擁有類似之經濟特性，且其產品和服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務的方法以至監管環境的性質相近，則作別論。個別不重要的經營分部如果符合以上大部份條件，則可以合計為一個報告分部。

資產減值

於各報告期末，本集團將審閱其有形及無形資產（不包括投資物業、已完成持作銷售物業及應收款項）之賬面值，以釐定該等資產是否出現任何減值虧損跡象。倘出現有關跡象，則估計資產之可收回數額，以釐定任何減值虧損的程度。倘未能估計個別資產之可收回數額，則本集團估計該資產所屬現金產生單位之可收回數額。

可收回數額乃公平值減出售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用反映當前市場對金錢時間值及該資產特有風險之稅前折現率折現至其現值。

倘資產或現金產生單位之可收回數額估計低於其賬面值，則資產或現金產生單位賬面值將扣減至其可收回數額。減值虧損即時於損益確認，除非有關資產按重估金額列賬，於該等情況下，減值虧損視為重估減少。

倘減值虧損其後撥回，則資產或現金產生單位賬面值增至其可收回數額之經修訂估計，惟所增加賬面值不得高於假設於往年該資產或現金產生單位並無確認減值虧損下釐定之賬面值（經扣除攤銷或折舊）。減值虧損撥回即時於損益確認，除非有關資產按重估金額列賬，於該等情況下，減值虧損視為重估增加。

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. 主要會計政策 (續)

撥備及或然負債

當集團因過去事項須承擔法定責任或推定責任，而履行該責任很可能需要經濟利益流出並能可靠估計其數額時，便為未確定時間或金額之負債確認撥備。倘金錢時間值屬重大，則按預期履行該責任所需支出之現值作出撥備。

當不大可能需要經濟利益流出，或其數額未能可靠估計時，除非經濟利益流出之可能性極小，否則該責任披露為或然負債。當潛在責任之存在僅能以一宗或數宗未來事項發生或不發生來證實，除非經濟利益流出之可能性極小，否則亦披露為或然負債。

報告期後事項

提供本集團於報告期末狀況額外資料之報告期後事項或顯示持續經營假設為不適當之資料乃調整事項，並於財務報表內反映。並非調整事項之報告期後事項如屬重大者，乃於財務報表附註內披露。

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. 重要判斷及主要估計

應用會計政策時的主要判斷

應用會計政策時，董事已作出下列判斷，其對財務報表內已確認的金額構成最大影響。

投資物業的遞延稅項

使用公平值模式計量投資物業的遞延稅項而言，董事已審閱本集團投資物業組合，結論為本集團的投資物業乃按業務模式所持有，目標大體上為隨時日享有物業所包含的經濟實益，而非透過出售。因此，釐定本集團投資物業的遞延稅項時，董事已駁回使用公平值計量投資物業，並可從出售收回金額的假設。

估計不明朗因素之主要來源

下文討論於報告期末有極大風險引致在下一財政年度內對資產及負債之賬面值作重大調整之有關將來之主要假設及其他估計不明朗因素之主要來源。

(a) 投資物業之公平值

投資物業於二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況表內按其公平值約港幣2,266,233,000元（二零一六年：港幣1,472,252,000元）列賬。公平值乃以獨立專業估值師採用物業估值技術（其涉及對市場狀況作出若干假設）對該等物業進行之估值為基礎。該等假設出現有利或不利之變動將導致本集團投資物業之公平值發生變動，並須對綜合收益表中呈報之收益或虧損作出相應調整。

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. 重要判斷及主要估計 (續)

估計不明朗因素之主要來源 (續)

(b) 釐定預付土地租賃費用發展中物業及已完成銷售物業之可變現淨值

本公司根據該等物業之變現能力按其可變現淨值評估預付土地租賃費用、發展中物業及已竣工銷售物業之賬面值。預付土地租賃費用及發展中物業之可變現淨值乃參考管理層根據現行市況所估計之售價減適用可變動銷售開支及竣工之預期成本(包括土地成本)而釐定。已竣工銷售物業之可變現淨值乃參考管理層根據現行市況所估計之售價減適用可變動銷售開支而釐定。

(c) 土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，中國不同城市及地區之稅務機關對土地增值稅之執行與結算並不相同，而本集團尚未與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅之計算方法及支付事項。因此，需要就釐定土地增值稅及相關稅項金額作出重大判斷。本集團根據管理層對稅法之理解作出之最佳估計確認土地增值稅。最終稅項結果可能與最初入賬金額有所差異，而該等差異則會影響與當地稅務機關落實稅項期間之銷售成本及遞延所得稅撥備。

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. 重要判斷及主要估計 (續)

估計不明朗因素之主要來源 (續)

(d) 物業、廠房及設備以及折舊

本集團釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期、剩餘價值及相關折舊開支。此項估計乃基於性質及功能相若之物業、廠房及設備之實際可使用年期及剩餘價值之歷史經驗作出。本集團將於可使用年期及剩餘價值有別於以往估計時調整折舊費用，或會撇銷或撇減已棄置或售出之技術過時或非策略資產。

(e) 呆壞賬之減值虧損

本集團之呆壞賬減值虧損乃根據對貿易應收賬款及其他應收款可收回性之評估作出，包括每位債務人之目前信譽及過往收款記錄。於發生事件或情況出現變動，顯示餘額可能無法收回時出現減值。本集團需作出判斷及估計以識別呆壞賬。倘實際結果有別於原來估計，則該等差額將影響上述估計出現變動年度貿易應收賬款及其他應收款以及呆賬開支之賬面值。

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. 金融風險管理

本集團之主要金融工具包括其他應收款及按金、應收一名董事款項、現金及現金等值項目、貿易應付賬款及其他應付款、計息借款及應付董事款項。金融工具之詳情於相關附註內披露。與該等金融工具相關之風險包括市場風險（貨幣風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。根據本集團之風險管理政策及指引，金融風險應由管理層考慮金融市場之現行狀況及其他相關變數持續評估，以避免風險過度集中。本集團並沒有使用任何衍生或其他工具作對沖目的。本集團所面臨之最重大金融風險載述如下。

(a) 信貸風險

本集團就其貸款及其他應收款以及存放於銀行之現金面臨信貸風險。

本集團面對之貸款風險來自貸款及其他應收款之可收回性。為盡量降低信貸風險，本集團管理層設有小組負責釐定信貸額度、信貸審批及其他監察程序，以確保採取跟進措施以收回逾期債務。此外，本集團於各報告期間審閱每項個別應收款項之可收回金額，以確保已就不可收回款項作出充份減值虧損。就此而言，董事認為，本集團有關貸款及其他應收款之信貸風險已大幅降低。

有關本集團面臨其他應收款項產生之信貸風險之進一步量化披露載於綜合財務報表附註26。

現金及現金等值項目信貸風險有限，因為對手方均為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行。

最高信貸風險為每項金融資產在綜合財務狀況表內之賬面值。本集團並無提供任何擔保將令本集團面臨信貸風險。

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. 金融風險管理 (續)

(b) 流動資金風險

就管理流動資金風險而言，董事監控並維持視為足夠撥付本集團經營投資機會及預期擴張之銀行結餘水平。本集團主要透過經營所產生之資金所得之資金及由集資活動籌集之資金（如獲取新造借款）撥付其營運資金需求。

下表載列本集團金融負債於報告期末之餘下到期情況，乃根據合約未折現現金流（包括按合約利率或（如為浮息）於報告期末之即期利率計算之利息付款）及本集團可能被要求還款之最早日期作出：

於二零一七年十二月三十一日

	少於一年	一至二年	二至五年	合約未折現 現金流總額	賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
貿易應付賬款及其他應付款	71,431	-	-	71,431	71,431
計息借款	45,181	5,270	-	50,451	48,420
應付董事款項	859	-	-	859	859
應付一名股東款項	120	-	-	120	120
	<u>117,591</u>	<u>5,270</u>	<u>-</u>	<u>122,861</u>	<u>120,830</u>

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. 金融風險管理 (續)

(b) 流動資金風險 (續)

於二零一六年十二月三十一日

	少於一年 港幣千元	一至二年 港幣千元	二至五年 港幣千元	合約未折現	賬面值 港幣千元
				現金流總額 港幣千元	
貿易應付賬款及其他應付款	48,114	-	-	48,114	48,114
計息借款	8,472	3,574	-	12,046	10,913
融資租賃項下之承擔	62	-	-	62	61
應付董事款項	876	-	-	876	824
應付一名股東款項	123	-	-	123	111
	<u>57,647</u>	<u>3,574</u>	<u>-</u>	<u>61,221</u>	<u>60,023</u>

(c) 利率風險

董事認為，本集團就計息銀行存款及計息借款承受之公平值利率風險並不重大。於年結日尚未償還計息借款之利率及償還條款乃於綜合財務報表附註30內披露。

本集團所承受現金流利率風險主要與浮息銀行結餘有關。本集團年內虧損對利率合理變動之敏感度被評定為微不足道。

(d) 貨幣風險

由於本集團大部份業務交易及資產及負債均主要以集團實體之功能貨幣計值，因此本集團所面對之外匯風險極微。本集團目前並無有關外幣資產及負債之外幣對沖政策。本集團將會密切監察外幣風險，並會於需要時考慮對沖重大外幣風險。

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. 金融風險管理 (續)

(e) 於十二月三十一日之金融工具類別

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
金融資產：		
<i>流動資產</i>		
貸款及應收款項 (包括現金及現金等值項目)		
— 計入其他應收款及按金之金融資產	58,418	12,355
— 應收一名董事款項	522	81
— 現金及現金等值項目	5,902	13,439
	<u>64,842</u>	<u>25,875</u>
金融負債：		
<i>流動負債</i>		
按攤銷成本計量之金融負債		
— 計入貿易應付賬款及其他應付款之金融負債	71,431	48,114
— 計息借款	48,420	10,913
— 應付董事款項	859	824
— 應付一名股東款項	120	111
	<u>120,830</u>	<u>59,962</u>

(f) 公平值

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，所有金融工具均按與其公平值無重大差別之金額列賬。

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

7. 公平值計量

公平值是在計量日期市場參與者間之有序交易中就出售一項資產所收取或轉讓一項負債所支付之價格。以下披露使用公平值層級作出之公平值計量，其將計量公平值所使用之估值技術採用之輸入數據分為三個層級：

第一層輸入數據： 本公司於計量日期可獲得相同資產或負債在活躍市場之報價（未經調整）。

第二層輸入數據： 第一層所包括之報價以外，資產或負債直接或間接觀察得出之輸入數據。

第三層輸入數據： 資產或負債無法觀察之輸入數據。

本集團之政策為於發生轉撥或情況有變導致出現轉撥當日確認三個層級間之轉入及轉出。

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

7. 公平值計量 (續)

(a) 公平值層級各層之披露：

於二零一七年十二月三十一日

	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	二零一七年 港幣千元
經常性公平值計量：				
資產				
投資物業				
已竣工－中國	-	315,862	-	315,862
投資物業				
發展中－中國	-	-	1,950,371	1,950,371
負債				
按公平值計入損益之				
金融負債－可換股債券	-	133,433	-	133,433
	<u>-</u>	<u>449,295</u>	<u>1,950,371</u>	<u>2,399,666</u>

於二零一六年十二月三十一日

	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	二零一六年 港幣千元
經常性公平值計量：				
資產				
投資物業				
已竣工－中國	-	38,740	-	38,740
投資物業				
發展中－中國	-	-	1,433,512	1,433,512
	<u>-</u>	<u>38,740</u>	<u>1,433,512</u>	<u>1,472,252</u>

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

7. 公平值計量 (續)

(b) 根據第三層公平值計量的資產的對賬：

	發展中投資物業 港幣千元
於二零一六年一月一日	1,362,749
添置	21,285
在建投資物業之公平值收益(#)	150,371
匯兌差額	(100,893)
於二零一六年十二月三十一日	<u>1,433,512</u>
(#)包括於報告期末持有之資產之收益或虧損	<u>150,371</u>
於二零一七年一月一日	1,433,512
添置	113,863
購置附屬公司(附註36(a))	221,930
轉撥	(230,795)
在建投資物業之公平值收益(#)	290,622
匯兌差額	121,239
於二零一七年十二月三十一日	<u>1,950,371</u>
(#)包括於報告期末持有之資產之收益或虧損	<u>290,622</u>

在建投資物業公平值收益於綜合收益表內其他收益及虧損呈列。

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

7. 公平值計量 (續)

- (c) 本集團其中一名執行董事負責就財務申報之資產及負債之公平值計量，包括第三層公平值計量。該執行董事直接向董事報告該等公平值計量。財務總監及董事會每年最少兩次討論估值過程及結果。

第二層公平值計量

說明	估值技巧	輸入數據	公平值 二零一七年 港幣千元	公平值 二零一六年 港幣千元
資產				
投資物業 — 已竣工—中國	市場比較法	每平方米價格	315,862	38,740
可換股債券	二項式模式	股價 貼現率 波幅 轉換價	133,433	—

第三層公平值計量

說明	估值技巧	不可觀察 輸入數據	範圍	增加輸入 數據對 公平值 之影響	公平值 二零一七年 港幣千元	公平值 二零一六年 港幣千元
資產						
投資物業 — 發展中 — 中國	剩餘價值法	每平方米價格	商業 辦公室 服務式辦公大樓	增加	1,950,371	1,433,512
			人民幣17,100元 至人民幣95,000元			
			人民幣45,000元			
			人民幣45,000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

8. 收益、其他收益及其他收益及虧損

本集團之主要業務為物業發展、物業投資及一般貿易。

收益指截至該等年度本集團向外界客戶已竣工銷售物業及貨品之已收及應收款項淨額及物業租金收入之總和，其分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收益		
出售物業	174,834	1,412
物業租金	3,671	1,809
一般貿易	70	3,036
	<u>178,575</u>	<u>6,257</u>
其他收益		
銀行存款利息收入	37	28
匯兌收益淨額	-	600
雜項收入	17	4
	<u>54</u>	<u>632</u>
其他收益及虧損		
投資物業之公平值收益	330,540	150,371
出售投資物業收益	460	-
出售物業、廠房及設備之虧損	(12)	-
	<u>330,988</u>	<u>150,371</u>

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

9. 融資成本

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
須於五年內悉數償還之借款之利息開支		
— 其他借款	6,111	1,999
融資租賃之利息	—	7
	<u>6,111</u>	<u>2,006</u>

10. 所得稅開支

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	27	2
中國土地增值稅	—	77
遞延稅項(附註33)	<u>76,525</u>	<u>37,455</u>
	<u>76,552</u>	<u>37,534</u>

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例,本公司中國附屬公司兩個年度之稅率為25%。

根據深圳市龍崗區地方稅務局於二零一零年九月六日頒佈之通告,於中國深圳註冊成立並在深圳擁有物業發展項目之附屬公司繳納之中國土地增值稅,乃按各個物業發展項目之銷售收益之5%至10%(二零一六年:5%至10%)之稅率計算。

由於本集團於兩個年度之收入並非源自香港,因此毋須就香港利得稅作出撥備。其他地方之應課稅溢利之稅項則根據本集團經營所在國家之現行法例、詮釋及慣例按當前稅率計算。

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

10. 所得稅開支 (續)

其他地方之應課稅溢利之稅項支出則根據本集團經營所在司法管轄區之現行法例、詮釋及慣例按當前稅率作出。

所得稅與除稅前溢利乘以香港利得稅率之對賬如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
除稅前溢利	308,514	108,706
除所得稅前虧損之名義稅項抵免，按有關國家溢利之 適用稅率計算	76,365	30,138
對由香港附屬公司營運之中國物業發展項目 採用不同計稅基礎之影響	(116)	(10)
不可扣稅開支之稅項影響	25	46
毋須課稅收入之稅項影響	(6)	—
未確認稅項虧損之稅項影響	284	7,283
土地增值稅	—	77
	76,552	37,534

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

11. 年度溢利

本集團之年度溢利乃經扣除／(抵免)以下各項後呈列：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銷售成本	169,868	4,189
預付土地租賃費用攤銷	345	334
無形資產攤銷	792	-
折舊	257	1,161
員工成本(包括董事之薪酬)：		
—薪金、獎金及津貼	7,076	6,479
—以權益結算購股權安排	-	19,070
—退休福利計劃供款	321	276
	7,397	25,825
核數師酬金	617	742
外匯虧損／(收益)淨額	263	(600)
土地及樓宇之經營租賃費用	885	811

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

12. 董事及主要行政人員薪酬

(a) 董事及主要行政人員薪酬

	二零一七年				合計 港幣千元
	董事袍金 港幣千元	基本薪金及 其他福利 港幣千元	以權益結算 購股權安排 港幣千元	界定供款 退休計劃之供款 港幣千元	
執行董事					
馬學綿先生(主席)	636	53	-	-	689
周桂華女士	456	38	-	18	512
郭小華女士	456	38	-	18	512
郭小彬先生	456	38	-	18	512
獨立非執行董事					
許培偉先生	120	-	-	-	120
崔衛紅女士	120	-	-	-	120
劉朝東先生	120	-	-	-	120
非執行董事					
曾芷彤女士	240	-	-	-	240
	<u>2,604</u>	<u>167</u>	<u>-</u>	<u>54</u>	<u>2,825</u>

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

12. 董事及主要行政人員薪酬 (續)

(a) 董事及主要行政人員薪酬 (續)

	二零一六年				
	董事袍金 港幣千元	基本薪金及 其他福利 港幣千元	以權益結算 購股權安排 港幣千元	界定供款 退休計劃之供款 港幣千元	合計 港幣千元
執行董事					
馬學綿先生(主席)	627	53	1,012	-	1,692
周桂華女士	357	128	1,024	18	1,527
郭小華女士	357	128	1,024	18	1,527
郭小彬先生	447	38	1,024	18	1,527
獨立非執行董事					
許培偉先生	120	-	400	-	520
崔衛紅女士	120	-	400	-	520
劉朝東先生	120	-	400	-	520
非執行董事					
曾芷彤女士	240	-	1,031	-	1,271
	<u>2,388</u>	<u>347</u>	<u>6,315</u>	<u>54</u>	<u>9,104</u>

本集團於兩個年度概無委任行政總裁。

就截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，概無董事及主要行政人員放棄或同意放棄任何酬金安排。

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，本集團並無向董事及主要行政人員支付任何薪酬作為吸引其加入或於加入本集團後之獎勵，或作為離職補償。

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

12. 董事及主要行政人員薪酬 (續)

(b) 五名最高薪酬人士

本集團五名最高薪酬人士包括四名(二零一六年:五名)董事,其薪酬於上文綜合財務報表附註11(a)內披露。

本公司董事以外的一名(二零一六年:無)人士之酬金如下:

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
花紅	-	-
薪金及津貼	277	-
退休計劃之供款	-	-
	<u>277</u>	<u>-</u>

一名(二零一六年:零)最高薪酬人士酬金介乎以下範圍:

	二零一七年 人數	二零一六年 人數
零至港幣1,000,000元	<u>1</u>	<u>0</u>

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度內,概無董事或該等最高薪酬人士放棄任何酬金、收取任何加入的獎勵或失去職位的補償。

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

13. 每股盈利

每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔年內溢利約港幣127,979,000元（二零一六年：港幣19,166,000元）及年內已發行普通股的加權平均數約1,340,973,000股（二零一六年：970,984,000股）計算。

每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔年內溢利港幣124,412,000元（二零一六年：港幣19,166,000元）及約1,752,853,000股普通股（二零一六年：972,586,000股）的加權平均數計算如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
盈利		
就計算每股基本盈利而言之盈利	127,979	19,166
可換股債券之公平價值計入損益	(3,567)	—
	124,412	19,166
股份數目		
年末普通股加權平均數	1,340,973	970,984
視作根據本公司購股權計劃無償發行股份之影響（附註39）	—	1,602
視作於可換股債券轉換時發行股份之影響	411,880	—
	1,752,853	972,586

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

14. 分部報告

向執行董事及高級管理人員（作為主要經營決策者）報告的資料主要用以進行資源分配，以及按所交付或提供之貨品類別或服務評估分部表現。於達致本集團之呈報分部時，主要經營決策者並無將已識別呈報分部彙合。尤其是，本集團根據香港財務報告準則第8號劃分之可報告經營分部為：(i)物業發展、(ii)物業投資、(iii)一般貿易。

(a) 分部收益及業績

下文為按可報告及經營分部進行之本集團之收益及業績分析。

	一般貿易		物業發展		物業投資		合計	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收益								
外界銷售	<u>70</u>	<u>3,036</u>	<u>174,834</u>	<u>1,412</u>	<u>3,671</u>	<u>1,809</u>	<u>178,575</u>	<u>6,257</u>
分部業績	(450)	(386)	5,496	659	334,671	152,165	339,717	152,438
銀行存款利息收入							37	28
未分配收入及收益淨額							6	604
未分配開支							(28,702)	(42,358)
經營溢利							311,058	110,712
融資成本							(6,111)	(2,006)
可換股債券之公平值收益 於損益內確認							<u>3,567</u>	<u>-</u>
除稅前溢利							308,514	108,706
所得稅開支							<u>(76,552)</u>	<u>(37,534)</u>
年內溢利							<u>231,962</u>	<u>71,172</u>

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

14. 分部報告 (續)

(a) 分部收益及業績 (續)

經營分部之會計政策與綜合財務報表附註4所載之本集團會計政策相同。分部業績(產生的虧損)指在未分配若干項目(主要包括銀行存款利息收入、出售物業、廠房及設備之虧損、折舊、中央行政成本、董事及主要行政人員之薪金、融資成本及可換股債券之結算收益)之情況下,來自各個分部之(虧損)溢利。此為向主要經營決策者報告以作資源分配及表現評估之方式。

(b) 分部資產及負債

	一般貿易		物業發展		物業投資		合計	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
分部資產	-	501	193,176	167,377	2,266,233	1,472,252	2,459,409	1,640,130
未分配資產							149,853	40,700
							<u>2,609,262</u>	<u>1,680,830</u>
分部負債	-	-	(171)	(181)	(470,418)	(317,163)	(470,589)	(317,344)
未分配負債							(323,959)	(67,239)
							<u>(794,548)</u>	<u>(384,583)</u>

就監察分部表現及於各分部間分配資源而言:

- 除未分配資產(主要包括物業、廠房及設備、其他應收款項、按金及預付款項、應收一名董事款項及現金及現金等值項目)外,所有資產分配至經營分部;
- 除未分配負債(主要包括若干貿易應付賬款及其他應付款項、計息借貸、融資租賃承擔、應付董事及一名股東款項)外,所有負債分配至經營分部。

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

14. 分部報告 (續)

(c) 其他分部資料

	一般貿易		物業發展		物業投資		合計	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於計量分部溢利或虧損或 分部資產時已計入之金額：								
預付土地租賃費用攤銷	-	-	(345)	(334)	-	-	(345)	(334)
投資物業之公平值收益	-	-	-	-	330,540	150,371	330,540	150,371
應收貸款之減值虧損撥回	-	-	-	-	-	-	-	-
出售物業、廠房及設備的虧損	-	-	(12)	-	-	-	(12)	-
未分配：								
折舊	-	-	-	-	-	-	(257)	(1,161)
資本支出	-	-	-	-	-	-	143	180
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>143</u>	<u>180</u>

(d) 地區資料

由於本集團主要在中國經營業務，收益及業績主要來自中國業務及位於中國之資產，故主要經營決策者並無應用地區資料作進一步評估。

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

14. 分部報告 (續)

(e) 有關主要客戶之資料

於相應年度，向本集團貢獻總收益10%以上之客戶之收益如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一般貿易		
客戶A	-	1,574
客戶B	-	876
	<u>-</u>	<u>876</u>
	<u>-</u>	<u>2,450</u>

15. 股息

董事不建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度之任何股息(二零一六年：零)。

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

16. 物業、廠房及設備

	租賃及樓宇 港幣千元	傢俬、裝置 及辦公設備 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	汽車 港幣千元	合計 港幣千元
成本：					
於二零一六年一月一日	14,514	2,331	3,397	1,411	21,653
添置	-	97	83	-	180
匯兌差額	(1,019)	(60)	(200)	(55)	(1,334)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	13,495	2,368	3,280	1,356	20,499
收購附屬公司(附註36(a))	-	-	-	21	21
添置	-	18	125	-	143
出售	(12)	-	(159)	-	(171)
匯兌差額	1,090	76	214	91	1,471
二零一七年十二月三十一日	14,573	2,462	3,460	1,468	21,963
累計折舊：					
於二零一六年一月一日	216	2,054	2,668	860	5,798
本年度支出	7	87	794	273	1,161
匯兌差額	(36)	(43)	(184)	(41)	(304)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	187	2,098	3,278	1,092	6,655
本年度支出	6	53	23	175	257
出售	-	-	(159)	-	(159)
匯兌差額	39	76	215	48	378
於二零一七年十二月三十一日	232	2,227	3,357	1,315	7,131
賬面值：					
於二零一七年十二月三十一日	14,341	235	103	153	14,832
於二零一六年十二月三十一日	13,308	270	2	264	13,844

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

17. 投資物業

	發展中 港幣千元	已竣工 港幣千元	總計 港幣千元
公平值			
於二零一六年一月一日	1,362,749	41,600	1,404,349
添置	21,285	–	21,285
投資物業之公平值收益	150,371	–	150,371
匯兌差額	<u>(100,893)</u>	<u>(2,860)</u>	<u>(103,753)</u>
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	1,433,512	38,740	1,472,252
添置	113,863	–	113,863
收購附屬公司(附註36(a))	221,930	–	221,930
轉撥	(230,795)	230,795	–
出售已完成投資物業	–	(12,717)	(12,717)
投資物業之公平值收益	290,622	39,918	330,540
匯兌差額	<u>121,239</u>	<u>19,126</u>	<u>140,365</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>1,950,371</u>	<u>315,862</u>	<u>2,266,233</u>

本集團投資物業於二零一七年十二月三十一日之公平值已按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師 Ravia Global Appraisal Advisory Limited (二零一六年：羅馬國際評估有限公司) 於該日進行估值之基準達致。Ravia Global Appraisal Advisory Limited 具有適當資格及對於相關地點之類似物業之估值具有新近之經驗。本集團之投資物業已遵照香港測量師學會之物業估值準則透過採用市場比較及剩餘價值法進行估值。

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

18. 預付土地租賃費用

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
成本		
於一月一日	17,703	19,346
添置	616	—
匯兌差額	1,002	(1,643)
於十二月三十一日	<u>19,321</u>	<u>17,703</u>
累計攤銷及減值		
於一月一日	5,311	5,698
本年度支出	345	334
匯兌差額	38	(721)
於十二月三十一日	<u>5,694</u>	<u>5,311</u>
賬面值		
於十二月三十一日	<u>13,627</u>	<u>12,392</u>

19. 發展中待售物業

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
自行開發之物業發展項目	142,781	119,211
減：即期部分	<u>(142,301)</u>	<u>(118,655)</u>
非即期部分	<u>480</u>	<u>556</u>

結餘指本集團在中國之發展中待售物業所產生之成本。董事認為，發展中待售物業之非流動部分不屬於本集團正常經營週期。

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

20. 無形資產

	停車場合約 港幣千元
成本	
於二零一七年一月一日	–
收購附屬公司(附註36(a))	15,456
匯兌差額	992
	<hr/>
於二零一七年十二月三十一日	16,448
	<hr/>
累計攤銷	
於二零一七年一月一日	–
本年度攤銷	792
匯兌差額	30
	<hr/>
於二零一七年十二月三十一日	822
	<hr/>
賬面值	
於二零一七年十二月三十一日	15,626
	<hr/> <hr/>
於二零一六年十二月三十一日	–
	<hr/> <hr/>

該無形資產乃於一個業務合併中取得的停車場合約。

停車場合約以成本扣除任何減值虧損列賬，並按其估計可使用年期二十年以直線法攤銷。

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

21. 商譽

就減值測試而言，商譽已在本集團的物業發展營運中被分配為一個現金產生單位（「現金產生單位」）。於二零一七年十二月三十一日，分配到此單位的商譽賬面值如下：

	發展中物業 港幣千元
成本	
於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日 產生自收購附屬公司（附註36(a)）	— <u>36,773</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>36,773</u>
累計減值虧損	
於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日 於本年度確認之減值虧損	— <u>—</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>—</u>
賬面值	
於二零一七年十二月三十一日	<u><u>36,773</u></u>
於二零一六年十二月三十一日	<u><u>—</u></u>

上述現金產生單位之可收回數額之基礎及其主要相關假設概要如下：

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

21. 商譽 (續)

發展中物業

上述現金產生單位之可收回數額按使用價值計算法釐定。本集團根據董事審批未來三年餘下期間的最近期財務預算，按增長率0%編製現金流量預測。

用以貼現本集團的物業發展營運的預測現金流量的比率為20%。

所賦予收益增長及預算毛利率價值乃按管理層對貿易現金產生單位市場發展及未來表現之預期為主要基準及假設而釐定，所用貼現率反映有關現金產生單位與貿易行業相關之特定風險。

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

22. 附屬公司

於二零一七年十二月三十一日，本集團之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立(或成立)/ 營運之地點/國家	已發行及繳足 股本/註冊股本之詳情	擁有權益百分比 二零一七年	主要業務
由本公司直接持有：				
Grand Field Group Holdings (BVI) Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100%	投資控股
Grand Field Group Investments (BVI) Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100%	投資控股
Surplus Full Development Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100%	投資控股
透過附屬公司間接持有：				
鈞濠集團有限公司	香港/香港	普通股港幣200元及 無投票權遞延股港幣200元	100%	投資控股及物業投資
鈞濠房地產開發(深圳)有限公司	中國/中國	港幣18,000,000元	100%	物業發展及物業投資
嘉豐實業有限公司	香港/中國	普通股港幣200元及 無投票權遞延股 港幣200,000元	100%	物業發展及物業投資
成發行有限公司	香港/中國	普通股港幣4元及 無投票權遞延股港幣2元	100%	物業發展及物業投資
深圳棕科置業有限公司 (「深圳棕科」)	中國/中國	人民幣150,607,510元	50%	物業發展及物業投資

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

22. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立(或成立)/ 營運之地點/國家	已發行及繳足 股本/註冊股本之詳情	擁有權益百分比 二零一七年	主要業務
中國漢唐酒業集團控股有限公司	香港/香港	港幣10,000,000元	51%	投資控股
東莞成發置業有限公司	中國/中國	人民幣1,000,000元	100%	物業發展
擎天酒店管理(深圳)有限公司(「擎天酒店」)	中國/中國	無	100%	投資控股
深圳漢唐盛世酒業有限公司(「深圳漢唐」)	中國/中國	人民幣1,000,000元	51%	投資控股
濠康國際控股有限公司	香港/香港	港幣2,000,000元	60%	買賣食品及投資控股
濠康國際供應鏈(深圳)有限公司	中國/中國	人民幣6,000,000元	60%	買賣食品
Intra Asia Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100%	投資控股
國鑫(香港)有限公司	香港/香港	港幣10,000元	100%	投資控股
徐州國金房地產開發有限公司(「徐州國金」)	中國/中國	港幣70,000,000元	100%	物業發展及物業投資

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

22. 附屬公司 (續)

下表顯示擁有非控股權益且對本集團而言屬重大之附屬公司。財務資料概要指作出公司間抵銷前之金額。

附屬公司名稱	深圳棕科	
	二零一七年	二零一六年
主要營業地點／註冊成立國家	中國／中國	中國／中國
非控股權益持有之擁有權益百分比／投票權	50%/50%	50%/50%
	港幣千元	港幣千元
於十二月三十一日：		
非流動資產	1,961,717	1,441,183
流動資產	165,750	111,044
流動負債	(103,802)	(30,548)
非流動負債	(454,996)	(313,560)
資產淨值	<u>1,568,669</u>	<u>1,208,119</u>
累計非控股權益	819,735	609,015
截至十二月三十一日止年度：		
收益	-	-
溢利	208,856	106,820
全面收益總額	315,148	20,019
分配至非控股權益之溢利	104,428	53,410
經營業務所得現金淨額	24,592	19,572
投資業務所耗現金淨額	(27,467)	(21,187)
融資業務所得現金淨額	87,548	3,020
現金及現金等值項目之增加淨額	<u>84,673</u>	<u>1,405</u>

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

23. 存貨

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
商品	<u>-</u>	<u>501</u>

24. 貿易應收款項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
貿易應收款項	<u>4,134</u>	<u>-</u>

貿易應收款項主要源自物業銷售。就已銷售物業而言所得款項須根據有關買賣協議條款收回。

應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
90天內	<u>4,134</u>	<u>-</u>

並無逾期亦無減值之應收款項乃與並無近期違約記錄之客戶有關。

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

25. 銷售物業

於二零一七年十二月三十一日，若干賬面值約為港幣4,677,000元（二零一六年：港幣4,335,000元）之銷售物業已予質押，作為計息借款之抵押品（附註30）。

所有銷售物業均位於中國，以成本及可變現淨值之較低者入賬。

於二零一七年十二月三十一日，若干賬面值約港幣17,407,000元（二零一六年：港幣15,315,000元）之銷售物業預期不會於未來十二個月變現。

26. 其他應收款、按金及預付款項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
其他應收款項	50,375	7,504
應收附屬公司非控股股東款項（附註(i)）	4,851	4,851
應收自收購賣方款項	3,192	—
其他按金及預付款項	6,831	895
	<u>65,249</u>	<u>13,250</u>

(i) 應收附屬公司非控股股東款項為無抵押、不計息及並無固定還款期。

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

27. 應收一名董事款項

根據香港公司條例披露之應收一名董事款項如下：

本集團

姓名	條款	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	本集團年內 最高尚未 償還金額 港幣千元
馬學綿先生(主席)	無抵押、免息及按要求償還	<u>522</u>	<u>81</u>	<u>522</u>

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，應收一名董事款項乃無抵押、免息及按要求償還。

28. 現金及現金等值項目

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行及手頭現金	<u>5,902</u>	<u>13,439</u>

- (a) 銀行現金按每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。
- (b) 本集團之銀行結餘包括存於中國之銀行以人民幣計值約港幣4,897,000元(二零一六年：港幣7,614,000元)之銀行結餘。人民幣不得自由轉換為其他貨幣。然而，根據中國內地之外匯管制，本集團可透過獲准進行外匯業務之銀行，將人民幣兌換為其他貨幣。

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

29. 貿易應付賬款及其他應付款

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應付建築承包商之貿易款項	2,102	4,853
遞延收入	28,420	—
應計薪金及其他營運開支	15,189	7,905
應計利息開支	901	324
銷售物業所收按金	7,509	7,180
自出售於中國物業項目之90%權益收取之按金	33,732	—
就投資物業收取之租賃按金	36	33
退回物業之應付款項	6,120	5,672
訴訟補償撥備	—	8,809
其他應付款	47,083	20,518
	141,092	55,294

於報告期末，按發票日期呈列之貿易應付賬款之賬齡分析載列如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
過期360天內	874	3,118
過期360天以上	1,228	1,735
	2,102	4,853

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

30. 計息借款

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內或於要求時須支付之獨立第三者提供之貸款		
— 有抵押	7,118	7,413
— 無抵押	41,302	3,500
	<u>48,420</u>	<u>10,913</u>

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，獨立第三者提供之本金額為人民幣4,238,000元（分別相當於約港幣4,896,000元（二零一六年：港幣4,643,000元））及人民幣1,854,000元（相當於約港幣2,222,000元（二零一六年：港幣2,770,000元））之貸款分別以本集團之全資附屬公司之已竣工持作銷售物業及一名董事之個人擔保作抵押。利息將按月利率1.5%至2.5%（二零一六年：1.5%至2.5%）收取，並須於自二零一七年之提取日期起計一年內償還。

無抵押借款按每年10%利率（二零一六年：每年10%）計息。

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

31. 融資租賃項下之承擔

本集團根據融資租賃安排租賃一輛汽車。租賃期為期五年。有關所有融資租賃承擔之利率於合約日期固定在每年2.5厘。

	最低租金		最低租金之現值	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於一年內	-	62	-	61
於一年後但兩年內	-	-	-	-
於兩年後但五年內	-	-	-	-
	-	62	-	61
減：未來融資費用	-	(1)	不適用	不適用
租賃承擔之現值	-	61	-	61
減：於12個月內到期結清之款項 (流動負債項下所示)			-	(61)
於12個月後到期結清之款項			-	-

本集團之融資租賃承擔乃由本公司一名董事郭小彬先生擔保。

融資租賃承擔乃按港幣計值。

32. 應付董事／一名股東款項

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，應付董事款項／一名股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

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

33. 遞延稅項

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債之成份及年內變動列載如下：

	稅項虧損 港幣千元	無形資產 港幣千元	發展中物業 港幣千元	重估投資物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一六年一月一日	(7,821)	-	-	302,143	294,322
年內於損益扣除	(137)	-	-	37,592	37,455
匯兌差額	544	-	-	(22,572)	(22,028)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	(7,414)	-	-	317,163	309,749
收購附屬公司(附註36(a))	(757)	3,864	2,357	37,450	42,914
年內於損益扣除	(2,260)	(198)	(2,392)	81,375	76,525
匯兌差額	(719)	241	61	30,497	30,080
於二零一七年十二月三十一日	<u>(11,150)</u>	<u>3,907</u>	<u>26</u>	<u>466,485</u>	<u>459,268</u>

以下為財務狀況表而作出之遞延稅項結餘(已抵銷)之分析：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
遞延稅項負債	470,418	317,163
遞延稅項資產	(11,150)	(7,414)
	<u>459,268</u>	<u>309,749</u>

於報告期末，本集團已使用可用於抵銷未來溢利之稅項虧損約港幣64,342,000元(二零一六年：港幣78,805,000元)。未確認稅項虧損將於二零一八年至二零二二年到期(二零一六年：二零一七年至二零二一年)。

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

34. 可換股債券

於二零一七年四月二十八日，本公司就收購Intra Asia Limited全部股權（「收購」）i)發行本金額為港幣137,000,000元之可換股債券（「可換股債券」），ii)支付現金港幣22,540,000元及iii)發行本公司210,000,000股發行價為每股港幣0.226元之新普通股。可換股債券以港幣計值，按3%年利率計息及將於二零一八年十月二十七日到期。可換股債券的轉換價為每股本公司普通股港幣0.226元，合共606,194,690股本公司新普通股將於可換股債券轉換後發行。

收購的詳情請參閱本公司日期為二零一七年二月二十四日、二零一七年三月二十四日、二零一七年三月三十日及二零一七年四月二十八日的公告。

可換股債券乃作為按公平值計入損益的金融負債計量。該可換股債券其後按公平值計量。可換股債券公平值變動而產生的收益或虧損於損益內確認。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，可換股債券之變動如下：

	港幣千元
於二零一七年四月二十八日之可換股債券公平值	137,000
計入損益之可換股債券公平值收益	(3,567)
於二零一七年十二月三十一日之可換股債券公平值	<u>133,433</u>

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

35. 股本

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
法定：		
5,000,000,000股每股面值港幣0.1元之普通股（二零一六年：		
5,000,000,000股每股面值港幣0.1元之普通股）	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
1,519,046,088股每股面值港幣0.1元之普通股（二零一六年：		
1,032,849,097股每股面值港幣0.1元之普通股）	<u>151,905</u>	<u>103,285</u>

本公司已發行股本之變動概況如下：

	股份數目 千股	金額 港幣千元
於二零一六年一月一日	957,069	95,707
配售股份（附註(i)）	62,952	6,295
為結清專業費用發行股份（附註(ii)）	<u>12,828</u>	<u>1,283</u>
於二零一六年十二月三十一日	1,032,849	103,285
配售股份（附註(i)）	248,651	24,865
為結清專業費用發行股份（附註(ii)）	27,546	2,755
為收購發行股份（附註(iii)）	<u>210,000</u>	<u>21,000</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>1,519,046</u>	<u>151,905</u>

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

35. 股本 (續)

附註：

(i) 配售股份

於二零一六年十一月三十日，本公司按每股港幣0.2154元的價格向認購人發行及配發62,952,645股每股面值港幣0.1元的普通股，發行股份的溢價約港幣7,265,000元已計入本公司的股份溢價賬。

於二零一七年一月十九日及二零一八年八月二十一日，本公司按每股港幣0.27及每股港幣0.22的價格向認購人發行及配發90,468,877股及158,181,818股每股面值港幣0.1元的普通股，發行股份的溢價分別約港幣15,380,000元及港幣18,982,000元已計入本公司的股份溢價賬。

(ii) 為結清專業費用發行股份

於二零一六年五月六日，本公司發行及配發12,828,125股每股面值港幣0.1元的普通股予何極輝黃偉能律師行之獨資經營者黃偉能先生，以結付獲提供的法律顧問服務費用。發行上述數目股份之溢價約為港幣3,079,000元，已於本公司之股份溢價賬中入賬。

於二零一七年一月十九日及二零一七年五月九日，本公司分別發行及配發12,962,963股及14,583,333股普通股予何極輝黃偉能律師行之獨資經營者黃偉能先生，以支付獲提供的法律顧問服務。發行上述數目股份之溢價約為港幣4,163,000元，已於本公司之股份溢價賬中入賬。

(iii) 為收購發行股份

於二零一七年四月二十八日，本公司發行及配發210,000,000股股份以結清收購事項的部分代價。發行股份之溢價約港幣28,350,000元已計入本公司之股份溢價賬。更多資料請參閱附註(36(a))。

普通股持有人有權收取不時宣派的股息，並有權在本公司大會上就每股股份享有一票投票權。所有普通股於本公司的餘下資產方面享有同等權利。

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

36. 綜合現金流報表附註

(a) 收購附屬公司

於二零一七年四月二十八日，本集團透過收購Intra Asia Limited（「Intra Asia」）及其附屬公司（統稱「Intra Asia集團」）全部股權的方式收購一項業務，代價約為港幣207,000,000元，以下列方式結算：i)現金港幣22,540,000元；ii)本公司210,000,000股發行價為每股港幣0.226元之新普通股及iii)本金額為港幣137,000,000元之可換股債券。Intra Asia集團主要於中國從事物業發展業務。

更多收購事項之詳情，請參閱本公司日期為二零一七年二月二十四日、二零一七年三月二十四日、二零一七年三月三十日及二零一七年四月二十八日之公告。

於收購事項日期所收購Intra Asia集團可識別資產及負債之公平值如下：

	Intra Asia 集團 港幣千元
已收購資產及負債：	
物業、廠房及設備	21
發展中待售物業	138,566
投資物業	221,930
無形資產	15,456
遞延稅項資產	757
預付款項、按金及其他應收款項	24,169
銀行及現金等價物	395
應收貸項	11,111
貿易及其他應付款項	(196,617)
遞延稅項負債	(43,671)
	<hr/>
	172,117
商譽	36,773
	<hr/>
	208,890

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

36. 綜合現金流報表附註 (續)

(a) 收購附屬公司 (續)

	Intra Asia 集團 港幣千元
以下列方式支付：	
現金	22,540
按公平值的代價股份	49,350
按公平值的可換股債券	137,000
	<u>208,890</u>
於收購時產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	22,540
已收購現金及現金等價物	(395)
	<u>22,145</u>

收購事項產生的商譽歸屬於本集團物業發展營運之現金產生單位。

倘收購事項已於二零一七年一月一日完成，則本集團於該期間的總收益亦為相同，而於該期間的盈利則為港幣212,954,000元。備考資料僅供說明，並不反映本集團在假設收購事項已於二零一七年一月一日完成的情況下將實際取得的收益及業績，亦不旨在預測未來業績。

收購相關成本確認為開支，包括法律及專業費用為港幣1,024,000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

36. 綜合現金流報表附註 (續)

(b) 來自融資業務之負債變動

下表載列目標集團年內來自融資業務之負債變動

	借貸 港幣千元	應付融資租賃 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一六年一月一日	5,443	239	5,682
現金流變動：	3,471	(185)	3,286
非現金變動			
— 匯率變動之影響	8,110	7	8,117
— 已付／應付利息	(6,111)	—	(6,111)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	10,913	61	10,974
現金流變動	29,973	(61)	29,912
非現金變動			—
— 匯率變動之影響	7,074	—	7,074
— 已付／應付利息	460	—	460
於二零一七年十二月三十一日	<u>48,420</u>	<u>—</u>	<u>48,420</u>

(c) 主要非現金交易

於二零一七年十二月三十一日止年度，若干帳面值為港幣12,254,000元的投資物業已被出售予一名獨立第三方，所得款項為港幣12,714,000元，以償付已收訂金。

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

37. 本公司財務資料

財務狀況表

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產			
於附屬公司之投資		159,056	159,056
流動資產			
其他應收款項、按金及預付款項		632	739
應收附屬公司款項	(1)	388,329	122,013
現金及現金等值項目		720	116
		389,681	122,868
流動負債			
其他應付款		9,192	12,650
可換股債券		133,433	—
應付董事款項	(1)	378	379
應付附屬公司款項	(1)	47,983	17,549
		190,986	30,578
流動資產淨值		198,695	92,290
資產總值減流動負債		357,751	251,346
資產淨值		357,751	251,346
股本及儲備			
股本		151,905	103,285
儲備	(2)	205,846	148,061
權益總額		357,751	251,346

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

37. 本公司財務資料 (續)

附註：

- (1) 該等款額為無抵押、免息及須按要求償還。
- (2) 本公司儲備之變動如下：

儲備變動

	股份溢價 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一六年一月一日	338,336	6,714	140,281	(335,947)	149,384
本年度之虧損及全面虧損總額	-	-	-	(30,737)	(30,737)
發行新股份	7,265	-	-	-	7,265
為結清專業費用而發行股份	3,079	-	-	-	3,079
以權益結算購股權安排	-	19,070	-	-	19,070
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	348,680	25,784	140,281	(366,684)	148,061
本年度之虧損及全面虧損總額	-	-	-	(9,090)	(9,090)
發行新股份	34,362	-	-	-	34,362
收購附屬公司	28,350	-	-	-	28,350
為結清專業費用而發行股份	4,163	-	-	-	4,163
已失效購股權	-	(6,777)	-	6,777	-
二零一七年十二月三十一日	<u>415,555</u>	<u>19,007</u>	<u>140,281</u>	<u>(368,997)</u>	<u>205,846</u>

儲備之性質及用途

(i) 股份溢價

股份溢價賬的應用受百慕達一九八一年公司法第40條管轄。

(ii) 購股權儲備

購股權儲備包括已向本公司僱員授出之未行使購股權實際或估計數目之公平值，其根據就以股份為基礎之付款採納之會計政策（載於綜合財務報表附註4）確認。

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

37. 本公司財務資料 (續)

(iii) 實繳盈餘

本公司之實繳盈餘亦由於同一集團重組而產生，指收購附屬公司當時之合併資產淨值超出本公司為交換附屬公司而發行之股份之面值。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司之實繳盈餘賬可用作分派。然而，倘出現下列情況，則本公司不得以實繳盈餘宣派或派付股息或作出分派：

- (a) 本公司不能或於支付有關款項後將不能償還到期負債；或
- (b) 其資產的可變現值將因此低於其負債及其已發行股本與股份溢價賬之合共數額。

(iv) 特別儲備

本集團之特別儲備指附屬公司之股份賬面值與作為本集團就本公司股份在聯交所上市而於一九九九年進行重組之一部份而發行之本公司股份面值之間的差額。

(v) 儲備之可分派性

於報告期末，本公司並無任何儲備可供以現金／實物股息分派予本公司之擁有人。

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

38. 資本管理

本集團管理資本之首要目標乃保障本集團能夠持續經營，從而透過與風險水平相對應之產品及服務定價以及獲得合理成本的融資，繼續為股東創造回報。

本集團積極及定期對資本架構進行檢討及管理，以在可能帶來較高借款水平之較高股東回報與穩健資本狀況帶來的好處及保障之間取得平衡，並因應經濟環境的變化對資本架構作出調整。

與其他同業一樣，本集團以資產負債比率監控資本。該比率按淨負債除以經調整資本計算。淨負債按總負債減現金及現金等值項目計算。經調整資本包括所有權益部份。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
負債總額	794,548	384,583
減：現金及現金等值項目	(5,902)	(13,439)
淨負債	788,646	371,144
權益總額及經調整資本	1,000,583	684,312
資產負債比率	79%	54%

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

39. 股本結算之以股份為基礎之交易

於二零一六年六月二十一日，本公司採納新購股權計劃（「新購股權計劃」），據此，董事會可酌情授出購股權予(i)任何董事、僱員、諮詢人或顧問、業務聯繫人；及(ii)董事會全權酌情認為對本集團有貢獻的任何其他人士（受限於評估準則）。根據新購股權計劃本公司股份的認購價為董事會全權釐定的價格及將知會認購人，價格為以下最高者：(i)要約日期於聯交所每日報價單所載的股份收市價；(ii)緊接要約日期前五個營業日於聯交所每日報價單所載的股份平均收市價；及(iii)於授出日期股份的面值。

根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃的所有已授出既有但尚未行使購股權獲行使而可予發行的最高股份總數合共不得超過不時的已發行股份總數的30%。於本公司採納新購股權計劃或任何購股權計劃時，根據該計劃、新計劃及本公司當時既有的所有計劃的所有已授出購股權獲行使而可予發行的最高股份總數合共不得超過新購股權計劃批准日期已發行股份總數（預期為2,186,648,298股股份）的10%。

本公司透過股東大會的普通決議案或董事會可隨時終止營運新購股權計劃，於此情況下，概不得提呈或授出其他購股權，但於所有其他方面，新購股權計劃的條款將維持全面生效及有效，而於有關終止前授出的購股權將繼續有效及可根據新購股權計劃行使。

於二零零六年六月二十三日，本公司採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），據此，董事會可酌情授出購股權予(i)本集團旗下任何公司或任何聯屬公司之董事、僱員、顧問、客戶、供應商、業務介紹代理或法律、財務或市場顧問或承包商；(ii)全權受益人包括上文(i)各方人士之任何全權信託。根據購股權計劃，本公司股份之認購價將由董事會全權酌情釐定，惟不可低於以下之最高者：(i)要約授出日期（須為營業日）聯交所每日報價表所列本公司股份之收市價；(ii)緊接要約授出日期前5個營業日聯交所每日報價表所列本公司股份之平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

根據購股權計劃及任何其他購股權計劃可授出之購股權所涉及最多之股份數目，不可超逾本公司不時已發行股本面值之30%，而可授予各合資格參與者之購股權所涉及最多之股份數目，不可超逾截至要約授出日期（包括該日）止任何12個月期間本公司已發行股本之1%。

購股權計劃之有效期為自二零零六年六月二十三日起採納購股權計劃日期起計10年。

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

39. 股本結算之以股份為基礎之交易 (續)

下表披露於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度購股權計劃項下已發行之本公司購股權之變動：

參與者類別	授出日期	行使期	行使價	購股權數目				
				於二零一七年 一月一日 尚未行使	於年內授出	於年內行使	於年內失效	於二零一七年 十二月三十一日 尚未行使
董事	二零一六年 十一月十六日	二零一六年十一月十六日至 二零一九年十一月十五日	0.255	13,955,678	-	-	-	13,955,678
僱員	二零一六年 十一月十六日	二零一六年十一月十六日至 二零一九年十一月十五日	0.255	83,033,967	-	-	(200,000)	82,833,967
董事	二零一六年 五月六日	二零一六年五月六日至 二零一九年五月五日	0.363	45,881,173	-	-	-	45,881,173
僱員	二零一六年 五月六日	二零一六年五月六日至 二零一九年五月五日	0.363	46,808,066	-	-	(500,000)	46,308,066
董事	二零一四年 五月二日	二零一四年五月二日至 二零一七年五月一日	0.47	20,364,738	-	-	(20,364,738)	-
僱員	二零一四年 五月二日	二零一四年五月二日至 二零一七年五月一日	0.47	22,147,928	-	-	(22,147,928)	-
總計				<u>232,191,550</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(43,212,666)</u>	<u>188,978,884</u>

參與者類別	授出日期	行使期	行使價	購股權數目				
				於二零一六年 一月一日 尚未行使	於年內授出	於年內行使	於二零一六年 十二月三十一日 尚未行使	
董事	二零一六年 十一月十六日	二零一六年十一月十六日至 二零一九年十一月十五日	0.255	-	13,955,678	-	-	13,955,678
僱員	二零一六年 十一月十六日	二零一六年十一月十六日至 二零一九年十一月十五日	0.255	-	83,033,967	-	-	83,033,967
董事	二零一六年 五月六日	二零一六年五月六日至 二零一九年五月五日	0.363	-	45,881,173	-	-	45,881,173
僱員	二零一六年 五月六日	二零一六年五月六日至 二零一九年五月五日	0.363	-	46,808,066	-	-	46,808,066
董事	二零一四年 五月二日	二零一四年五月二日至 二零一七年五月一日	0.47	20,364,738	-	-	-	20,364,738
僱員	二零一四年 五月二日	二零一四年五月二日至 二零一七年五月一日	0.47	22,147,928	-	-	-	22,147,928
總計				<u>42,512,666</u>	<u>189,678,884</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>232,191,550</u>

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

40. 訴訟及或然負債

- (i) 根據(2014)深羅法民二初字第5103號，深圳市益洲酒店管理有限公司(「深圳益洲」)(作為原告)向鈞濠房地產(深圳)有限公司(「鈞濠房地產」)(作為被告)提出代位權訴訟，要求代替深圳市量子景順投資管理有限公司(「深圳量子」)向鈞濠房地產索取鈞濠房地產欠深圳量子的款項，以履行中國法院的一項判決，其中深圳益洲為原告，針對深圳量子為被告獲得勝訴，深圳量子須償還的人民幣10,280,000元。原告之申索已被駁回，原告已向深圳中級人民法院提出上訴。然而，原告現時已撤回其申索，並已獲上述法院批准，而該案件已終結。

董事認為，上述法律訴訟將不會對本集團之營運產生重大影響及／或對本集團並無財務影響。

- (ii) 於羅湖法院發出及存檔針對鈞濠房地產開發(深圳)之傳票，當中原告深圳益洲向被告鈞濠房地產追討合共人民幣13,380,000元連同利息。根據羅湖法院日期為二零一四年十月二十一日之民事判決書，勒令(其中包括)封存鈞濠房地產開發(深圳)於深圳土地之權益上限為人民幣12,717,600元，以待該傳票結果。

根據羅湖法院日期為二零一四年十二月五日之民事判決書，先前被封存之深圳土地經本公司附屬公司成發行提供其擁有之物業作擔保後已獲解除。扣押金額仍為人民幣12,717,600元，以待該傳票結果。經上述解除後，深圳土地之註冊業權已成功轉至深圳棕科名下。

其中原告深圳益洲現時已撤回其申索，並已獲上述法院批准，而該案件已終結。

董事認為，上述法律訴訟將不會對本集團之營運產生重大影響及／或對本集團並無財務影響。

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

40. 訴訟及或然負債 (續)

- (iii) 根據(2015)深龍法行初字第238號，深圳量子向深圳市龍崗區人民法院發起針對深圳市房地產權登記中心之行政訴訟，而鈞濠集團有限公司及鈞濠房地產作為此等訴訟之第三方。該等訴訟已審訊，深圳量子的申索被駁回。深圳量子提出上訴，並由深圳市中級人民法院頒令上述裁決被駁回及上述龍崗法院將進行重審。然而，由於深圳市法院進行行政調整，裁定該等訴訟應交由深圳市鹽田區人民法院處理。然而，深圳量子已撤回其申索，並已獲上述法院批准。該案件因此已終結。

董事認為，上述法律訴訟將不會對本集團之營運產生重大影響及／或對本集團並無財務影響。

- (iv) 根據(2015)深龍法行初字第239號，深圳量子在深圳市龍崗區人民法院發起針對深圳市房地產權登記中心之行政訴訟，而鈞濠集團有限公司、鈞濠房地產及深圳棕科作為此等訴訟之第三方。該等訴訟已審訊及根據日期為二零一六年二月二十三日之行政裁決，深圳量子的申索被駁回。深圳量子提出上訴，並由深圳市中級人民法院頒令上述裁決被駁回及上述龍崗法院將進行重審。然而，由於深圳市法院進行行政調整，裁定該等訴訟應交由深圳市鹽田區人民法院處理。然而，深圳量子已撤回其申索，並已獲上述法院批准。該案件因此已終結。

董事認為，上述法律訴訟將不會對本集團之營運產生重大影響及／或對本集團並無財務影響。

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

40. 訴訟及或然負債 (續)

- (v) 於二零一六年四月十九日，深圳市中級人民法院發出的民事起訴狀，當中原告深圳量子狀告被告深圳紅騰科技有限公司（前稱深圳鈞濠計算機軟件開發有限公司（「鈞濠計算機」））、深圳棕科、鈞濠集團有限公司、鈞濠房地產、廣東省紅嶺集團有限公司及第三方深圳市不動產登記中心及深圳市規劃和國土資源委員會，請求確認（其中包括）目前鈞濠計算機名下之深圳土地部分應屬於在一九九八年十二月八日註冊之舊鈞濠計算機，而當中原告聲稱持有其合共11%股權。根據二零一七年一月十九日的判決，深圳量子的申索被法院駁回。深圳量子提出上訴，現時已撤回其申索，並已獲上述法院批准，而該案件已終結。

董事認為，上述法律訴訟將不會對本集團之營運產生重大影響及／或對本集團並無財務影響。

- (vi) 根據(2016)粵0391民初第2252號，深圳益洲（作為原告）就股東責任向鈞濠房地產（作為被告）提出訴訟。深圳益洲現時已撤回其申索，並已獲上述法院批准，而該案件已終結。

董事認為，上述法律訴訟將不會對本集團之營運產生重大影響及／或對本集團並無財務影響。

- (vii) 一原訴傳票已根據公司條例（香港法例第622章）第732及733條發出並送交香港高等法院存檔，原告四季香港貿易有限公司（本公司股東）向本公司（作為被告）提出申索，要求法庭發出許可准許原告可代表公司對曾煒麟及郭慧玟（均為本公司前執行董事）、郭小彬、郭小華、曾芷彤、馬學綿、周桂華、許培偉、劉朝東、崔衛紅（均為本公司董事）、盈滿發展有限公司（一間英屬處女群島公司）及Intra Asia Limited（兩者現時均為本公司之附屬公司並於地產項目中之利益相關方）提出法律訴訟及要求此等訴訟程序之訟費。

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

40. 訴訟及或然負債 (續)

(vii) (續)

本公司於尋求法律意見後反對原告之申請，並已存檔其反對之誓章。此等訴訟之審訊日期尚未確定。

董事認為，上述法律訴訟將不會對本集團之營運產生重大影響。然而，上述法律訴訟完結前，董事未能可靠計量其金融影響。

除上文所披露者外，董事認為，上述法律訴訟將不會對本集團財政狀況及營運產生重大影響。

41. 承擔

(a) 於報告期末，本集團之重大承擔如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
已訂約但未作出撥備：		
發展中投資物業	647,853	683,608
於中國公司之出資	194,344	180,144
	<u>842,197</u>	<u>863,752</u>

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

41. 承擔 (續)

(b) 作為承租人

於報告期末，根據不可撤銷經營租約，本集團之應付未來最低租賃付款承擔之到期情況如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	897	484
第二至第五年內 (包括首尾兩年)	1,219	529
	<u>2,116</u>	<u>1,013</u>

本集團根據經營租約租賃四項辦公室物業。該等租約一般初步為期一至五年 (二零一六年：五年)。於期限屆滿後所有條款均可商討。有關租賃並無包括或然租金。

(c) 作為出租人

年內所賺取之物業租金收入約港幣3,671,000元 (二零一六年：港幣1,809,000元)。

於報告期末，本集團與租戶訂約收取之最低租賃付款如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	1,643	1,811
第二至第五年內 (包括首尾兩年)	5,545	5,896
五年以上	2,748	4,471
	<u>9,936</u>	<u>12,178</u>

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

41. 承擔 (續)

(c) 作為出租人 (續)

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註17)，初步租期為一年至十二年不等(二零一六年：一年至十二年不等)，附帶選擇權可於屆滿日期或本集團與各租戶相互議定之日期更新租賃期限。預期該等物業可持續帶來1.16%(二零一六年：2.69%)之租金收益。

42. 關連人士交易

本集團主要管理人員之薪酬於綜合財務報表附註12披露。

43. 報告期後事項

於二零一八年三月十三日，泰金證券及期貨有限公司(「配售代理」)已根據配售協議之條款，向不少於六名非本公司關連人士之承配人成功配售113,990,000股配售股份，每股配售股份價格為港幣0.17元。

經扣除相關配售佣金、專業費用及所有有關開支後，配售事項產生之所得款項淨額約為港幣18.89百萬元，本公司擬將有關所得款項淨額約港幣13.89百萬元用於開發本集團手頭之房地產項目及將約港幣5百萬元用作日常營運之一般營運資金。

詳情載於日期為二零一八年二月十三日及二零一八年三月十三日之公告。

44. 財務報表之批准

該等財務報表由董事會於二零一八年三月二十七日批准及授權刊發。

五年財務概要

以下為本集團截至二零一七年十二月三十一日止五個年度之綜合業績及綜合資產及負債概要。

綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收益	<u>178,575</u>	<u>6,257</u>	<u>3,843</u>	<u>3,368</u>	<u>5,037</u>
除稅前溢利／(虧損)	308,514	108,706	1,226,036	(69,129)	(46,346)
所得稅	<u>(76,552)</u>	<u>(37,534)</u>	<u>(303,500)</u>	<u>-</u>	<u>(103)</u>
年內虧損	<u>231,962</u>	<u>71,172</u>	<u>922,536</u>	<u>(69,129)</u>	<u>(46,449)</u>

綜合資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
資產總值	2,609,262	1,680,830	1,626,671	440,554	291,751
負債總額	<u>(794,548)</u>	<u>(384,583)</u>	<u>(346,240)</u>	<u>(82)</u>	<u>(78,513)</u>
資產淨值	<u>1,814,714</u>	<u>1,296,247</u>	<u>1,280,431</u>	<u>440,472</u>	<u>213,238</u>

主要發展中物業

於二零一七年十二月三十一日

A) 深圳市棕科雲端大廈項目

位置	地盤面積／ 樓面面積	本集團 應佔權益	現有用途	項目狀況	預計完成日期
中國深圳市龍崗區 布吉街道西環 路棕科雲端大廈 項目	地盤面積： 23629.03平方米 計容面積： 98000平方米 總建築面積： 180944.79平方米	50%	商業用地、 二類居住用地	已完成地基工程，住宅正在 建主體工程，項目正在準備 銷售計劃，預計今年年底獲 預售證並開售	二零二零年年末

主要投資物業

於二零一七年十二月三十一日

位置	建築面積	本集團 應佔權益	物業狀況	租期
中國江蘇省徐州市鼓樓區 金港灣廣場項目住宅、 寫字樓、商舖及停車位	物業總建築面積： 11,799.71平方米 (不包括已售住宅物業)	100%	項目已竣工，在辦理房產證 及規劃項目整體招商及 經營	住宅： 70年； 非住宅： 40年
中國東莞市樟木頭鎮 永甯街怡樂花園 一籃子商舖及停車位	物業總建築面積： 9775.98平方米	100%	項目正在出租及經營	70年
中國東莞市樟木頭鎮 永隆街華都花園 一籃子商舖及停車位	物業總建築面積： 6970.55平方米	100%	項目正在出租及經營	70年