



中國城市基礎設施集團有限公司

China City Infrastructure Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：2349

目錄

公司資料	2
公司概覽	3
主席報告書	4
管理層討論及分析	5
董事及高級管理人員履歷詳情	15
董事會報告書	18
環境、社會及管治報告	28
企業管治報告書	37
獨立核數師報告	49
綜合損益表	58
綜合損益及其他全面收益表	59
綜合財務狀況報表	60
綜合權益變動表	62
綜合現金流量報表	64
綜合財務報表附註	66
財務概要	157
物業資料	158



董事會

執行董事

李朝波先生 (主席)
王文霞女士 (副主席兼行政總裁)
季加銘先生 (於二零一七年七月二十一日獲委任)

非執行董事

張貴卿先生 (於二零一七年八月十六日獲委任)

獨立非執行董事

王堅先生
吳志豪先生 (於二零一七年三月十六日獲委任)
季業宏先生 (於二零一七年六月五日獲委任)
黃志明先生 (於二零一七年三月十六日辭任)
陳博曉先生 (於二零一七年六月五日辭任)

審核委員會

吳志豪先生 (委員會主席)
(於二零一七年三月十六日獲委任)
黃志明先生 (委員會主席)
(於二零一七年三月十六日辭任)
王堅先生
季業宏先生 (於二零一七年六月五日獲委任)
陳博曉先生 (於二零一七年六月五日辭任)

薪酬委員會

季業宏先生 (委員會主席)
(於二零一七年六月五日獲委任)
陳博曉先生 (委員會主席)
(於二零一七年六月五日辭任)
王堅先生
吳志豪先生 (於二零一七年三月十六日獲委任)
黃志明先生 (於二零一七年三月十六日辭任)

提名委員會

季業宏先生 (委員會主席)
(於二零一七年六月五日獲委任)
陳博曉先生 (委員會主席)
(於二零一七年六月五日辭任)
王堅先生
吳志豪先生 (於二零一七年三月十六日獲委任)
黃志明先生 (於二零一七年三月十六日辭任)

公司秘書

陳愷賢先生 (於二零一七年九月六日獲委任)
李智聰先生 (於二零一七年九月六日辭任)

公司授權代表

李朝波先生 (主席)
王文霞女士

核數師

恒健會計師行有限公司
執業會計師

網址

www.city-infrastructure.com

註冊辦事處

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

主要往來銀行

集友銀行有限公司
香港德輔道中78號

星展銀行(香港)有限公司
香港皇后大道中99號
中環中心16樓

香港上海滙豐銀行有限公司
香港皇后大道中1號
香港上海滙豐銀行總行大廈10樓

總辦事處及香港主要營業地點

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場
62樓6208室

主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

股份過戶登記處香港分處

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓



公司概覽

中國城市基礎設施集團有限公司及其附屬公司（統稱「本集團」）從房地業務擴充至基礎設施行業領域。本集團主要從事物業開發及投資業務、酒店業務、物業管理業務及基礎設施業務，並期待受益於中華人民共和國（「中國」）廣闊的市場機會，快速的城市化進程，不斷提升的環保要求等。

主席報告書



本人謹代表董事會（「董事會」），欣然呈報中國城市基礎設施集團有限公司（「中國城市基礎設施」或「本集團」）及其附屬公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之業績。

經過多年發展及開拓，本集團成功發展多元化組合，包括住宅物業、購物商場、寫字樓、酒店和天然氣業務。此等組合為本集團帶來穩定現金流入，使本集團可持續發展及開拓其他潛在能力高的範疇。

二零一七年以來，世界經濟溫和復蘇，外部環境良好，國內經濟實現穩健增長，順應中國政府的「一帶一路」戰略發展，集團亦正尋求受惠於中國政府政策的基礎設施項目。為了增加集團的現金流和資金以投資潛在項目，集團除了繼續銷售集團的物業組合外，更於二零一七年十二月完成出售天然氣業務，並為集團帶來可觀的投資回報。

集團會按國內外經濟和投資的機會，審慎地發展基礎設施項目，堅持謹慎財務管理理念，維持穩健資產負債表及財務狀況，並會優化本集團之資本結構及業務組合，把股東利益最大化，亦會把握投資機會，為股東帶來非凡的價值。

本人謹代表董事會，感謝所有股東、投資者、客戶、業務夥伴及員工於過去一年的持續支持。

主席
李朝波

香港，二零一八年三月二十八日



管理層討論及分析

本集團主要從事房地產業務，並在二零一四年年底開始從事與環保、清潔能源及中國城市化發展等有關的基礎設施業務。為支持本集團業務的進一步發展，管理層正積極尋找與本集團主營業務相關的具潛力項目，本集團預計從中受益中國政府政策並迅速擴展基礎設施業務。

本集團在二零一七年十二月十五日出售天然氣業務，出售之所得款項加強了本集團的財務狀況。為了投放更多資源以滿足本集團策略方向的業務，本集團將因應市場變化及物業資產價值變動情況，適時出售全部或部分物業組合。

業績概要

本集團的綜合收益（包括已終止經營業務）由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約525,900,000港元增加25%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約657,100,000港元。物業銷售收益為約558,400,000港元，主要來自武漢中水龍陽廣場及杭州美萊國際中心的銷售。物業租賃、酒店業務及物業管理的收益分別為約26,000,000港元、36,200,000港元及8,300,000港元。於二零一七年一月一日至二零一七年十二月十五日期間，天然氣業務收益為約28,200,000港元，包括接駁費收入及天然氣銷售及分銷。

整體毛利（包括已終止經營業務）由二零一六年的約70,800,000港元增加37.4%至二零一七年的約97,300,000港元，而毛利率則由二零一六年的13.5%增加至二零一七年的14.8%。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團亦錄得各重估投資物業公平值虧損淨值約57,000,000港元及商譽減值虧損53,000,000港元。

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虧損（包括已終止經營業務）約286,900,000港元（截至二零一六年十二月三十一日止年度：451,900,000港元）。本公司擁有人應佔每股基本虧損（包括已終止經營業務）10.80港仙（截至二零一六年十二月三十一日止年度：20.75港仙）。董事會建議不派發截至二零一七年十二月三十一日止年度任何末期股息。



業務回顧

中國天然氣業務

本集團於二零一五年開始在湖南省及廣西兩個省份從事天然氣業務。本集團收購的項目公司均擁有獨家城市天然氣銷售、分銷及建設權，包括住宅、工業和商業用途及液化天然氣（「LNG」）汽車加氣站。本集團於二零一七年十一月決定出售天然氣業務，該交易於二零一七年十二月十五日完成。出售原因是為減少本集團之債務，並可收回出售集團之應付貸款，從而提升現金流量狀況。出售的收益會進一步增強本集團的財務狀況及支持其未來投資。

湖南省

本集團在二零一五年第二季度完成收購兩家位於湖南省郴州市永興縣和汝城縣天然氣項目公司的70%股權。該項目擁有由二零零九年及二零一零年起開始計三十年的獨家經營權，據此，其有權在永興縣和汝城縣營運天然氣分銷及銷售業務，並向工業、住宅和商業用戶以及汽車加氣站提供服務。該項目已於二零一七年十二月十五日出售予獨立第三方。

廣西

本集團在二零一五年第三季度完成收購兩家位於廣西融水縣及象州縣天然氣項目公司的100%股權。該項目擁有由二零一二年及二零一三年起開始計三十年的獨家經營權。據此，其有權營運天然氣分銷及銷售業務與向工業、住宅和商業用戶以及汽車加氣站提供服務。目前，該項目已在營運並向使用者提供天然氣接駁工程及天然氣銷售。該項目已於二零一七年十二月十五日出售予獨立第三方。

中國房地產發展業務

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團房地產開發業務的收益約為558,400,000港元，較二零一六年的約443,900,000港元收益，增加約25.8%。年內已售總建築面積（「總建築面積」）為35,233平方米（「平方米」），較二零一六年的35,104平方米增加0.4%。年內平均售價（「平均售價」）約為每平方米15,849港元。

在本集團新的經營策略下，本集團採取較靈活平衡方法控制項目發展進度，以確保本集團財政穩固健康。本集團現時的發展項目包括武漢的中水•龍陽廣場及杭州的美萊國際中心及千島湖墅項目。



管理層討論及分析

中國物業投資業務

本集團成立武漢未來城商業物業管理有限公司（「商業公司」），以經營本集團擁有的未來城購物中心（「未來城」）。未來城於二零一一年八月底盛大開業。未來城位於珞獅南路，毗鄰珞瑜路購物區及即將建成的地鐵二號及七號線車站，其中二號線已竣工並於二零一二年年底通車。未來城可出租總面積約55,362平方米（包括停車場）。未來城坐落於武漢市洪山區商業及商務中心的核心地帶，鄰近東湖、武漢大學、武漢理工大學及附近的其他地標。未來城已成為一個時尚、充滿活力的國際化購物中心，滿足來自毗鄰的商業中心和大學區（雲集了武漢大學及武漢理工大學等超過二十間大學及高等院校）高達1,000,000人的校園及住宅消費客戶群對此不斷增加的需求。自二零一三年中起，租賃組合優化項目啟動，以便進一步提高未來城之盈利效率。該項目已於二零一七年中完工。於二零一七年十二月三十一日，未來城的出租率超過90%。

本集團成立杭州美萊商業企業管理有限公司，以籌備經營杭州余杭區美萊國際中心的商業部分。美萊國際中心於二零一三年年底竣工。商業部分擁有約57,922平方米（包括停車場）。美萊國際中心位於杭州余杭區新中央商業中心區，毗鄰滬杭高鐵南站，亦為杭州地鐵一號線終點站，已自二零一二年年底起通車。預期美萊國際中心會滿足周邊住戶及辦公寫字樓客戶的殷切需求。

中水•龍陽廣場於二零一五年年底建成。商業部分面積約為61,415平方米（包括停車場）。為符合集團經營策略及應對市場需求，集團將中水•龍陽廣場商業部分於市場出售，並已經開始銷售，因此於二零一五年轉到物業存貨。

於二零一七年十二月三十一日，本集團持有投資物業的公平值總額約為2,100,000,000港元。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團之租金收入約為26,000,000港元，而平均出租率約為80.2%。

中國酒店業務

本公司的間接全資附屬公司武漢未來城大酒店管理有限公司（「酒店管理公司」），管理一間有約400間房的商務酒店（「未來城大酒店」），為以房間數目而言屬華中其中一間最大套房酒店。酒店鄰近東湖、當地大學及政府機關，故可吸引不同類型的旅客。未來城大酒店擁有設施齊備的多功能宴會廳和會議室，能提供宴會及商業會議服務。酒店管理公司聘請了一批酒店服務業的專才，為顧客提供個人化服務。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，來自未來城大酒店的收益約為34,300,000港元，平均入住率達約82.6%。

管理層討論及分析



本集團成立淳安悅湖莊酒店有限公司，以「悅湖莊酒店」特色酒店的名義經營本集團千島湖墅項目的三棟別墅、會所及遊艇泊位，並於截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得收益約1,900,000港元。

本集團投資河海項目中的酒店建設權及三十年經營權。項目位於南京市鼓樓區西康路一號，河海大學主校區出入口交匯處。由於江蘇省政府辦公樓位於西康路，故也位於南京市的政治、經濟、文化中心。該項目總地塊面積為5,030平方米，總規劃建築面積34,759平方米左右，將建設成集五星級商務酒店、國際會議學術交流中心及城市商業中心。本集團於二零一七年六月出售該投資。出售能提升現金流量及更佳分配本集團資源，以把握中國急速發展市場的商機作將來投資。

中國物業管理業務

本集團的間接全資附屬公司武漢未來城物業管理有限公司（「物業管理公司」），向住戶及租戶提供安全、現代化、舒適及高質素物業管理服務。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，來自物業管理的收益約為8,300,000港元。

本集團項目

物業相關業務

湖北省武漢市

未來城

未來城是位於珞獅南路的大型綜合發展項目，毗鄰珞瑜路購物區及即將建成的地鐵二號及七號線車站，其中二號線已竣工並於二零一二年年底通車。未來城坐落於武漢市洪山區商業及商務中心的核心地帶，鄰近東湖、武漢大學、武漢理工大學及附近的其他地標，有約1,000,000名學生及住宅消費客戶群。未來城的總佔地面積為19,191平方米，總建築面積約為145,273平方米，包括五幢高層住宅大樓、一幢四層優質購物中心及泊車位。項目已於二零一零年及二零一一年分期完成，未來城購物商場於二零一一年八月底隆重開業。為改善租賃組合，本集團對未來城進行翻新並於二零一七年中完成翻新工作。

湖北省武漢市

未來公館

未來公館位於武漢市洪山區武珞路的優越地段，距離未來城項目僅600米。未來公館毗鄰地鐵二號及七號線交匯處，其中二號線已竣工且於二零一二年年底通車。該項目的總佔地面積為5,852平方米，並已開發成總建築面積約42,149平方米的商住綜合大樓。該項目已竣工且自二零一二年下半年起進行銷售。



管理層討論及分析

湖北省武漢市

中水•龍陽廣場

中水•龍陽廣場策略性位於王家灣商業區與國家級武漢經濟技術開發區之間的優越地段，背靠武漢西中環路，毗鄰漢陽汽車客運站及龍陽大道。該項目地塊面積為30,625平方米，位於地鐵三號線漢陽站上方。此綜合物業的總規劃建築面積約為135,173平方米，將開發成華麗購物商場及豪華辦公樓。該項目已於二零一五年竣工並在銷售中。

浙江省杭州市

美萊國際中心

美萊國際中心策略性位於余杭區迎賓路、翁梅路及南苑街道交匯處南側。余杭區被指定為杭州市新中央商業中心的一部分。該綜合物業所佔的總地盤面積為16,448平方米，鄰近滬杭高速鐵路南站及杭州地鐵一號線終點站，且該站已自二零一二年年底通車。該開發項目的總建築面積約為114,610平方米，包括一幢設有工作室配套的甲級辦公樓及兩幢優質高層公寓大廈和一個絕佳購物中心及停車場。項目已竣工並自二零一三年年底進行銷售。

浙江省杭州市

千島湖墅

此開發項目位於杭州市千島湖，佔地面積約為44,016平方米。該項目為低密度湖濱別墅區，包括26座擁有電梯、車庫、泳池、私人碼頭泊位等豪華配套的獨立別墅，並配備一個設施齊全的會所。規劃總建築面積約為33,493平方米。該地段坐擁湖景風光，而且交通便利，有高速鐵路或高速公路直達杭州市、上海及黃山。該項目將分三期建成。當中第一期已經落成，而第二及三期則處於施工階段。

管理層討論及分析



下表載列本集團於二零一七年十二月三十一日之物業項目概覽：

項目	城市	於項目之權益	地盤面積 平方米	總建築面積/ 規劃建築面積 平方米
已完成項目				
未來城	武漢	100%	19,191	145,273
未來公館	武漢	100%	5,852	42,149
中水•龍陽廣場	武漢	100%	30,625	135,173
千島湖墅(一期)	杭州	60%	13,100	6,578
美萊國際中心	杭州	100%	16,448	114,610
小計			85,216	443,783
發展中項目				
千島湖墅(二期及三期)	杭州	60%	30,916	26,915
小計			30,916	26,915

財務回顧

持續經營業務

營業額

本年度本集團來自持續經營業務的營業額上升至約628,900,000港元，較去年的約496,500,000港元增加26.7%。物業開發的收益由二零一六年的約443,900,000港元上升至二零一七年的約558,400,000港元。營業額增加主要由於物業單位銷售收益錄得增加，其中年內已確認總建築面積35,233平方米，較去年已確認總建築面積35,104平方米增加0.4%。

物業租賃、酒店業務及物業管理業務的收益分別由二零一六年的約14,700,000港元增至二零一七年的約26,000,000港元，由二零一六年的約32,900,000港元增至二零一七年的約36,200,000港元及由二零一六年的約5,000,000港元增至二零一七年的約8,300,000港元。



管理層討論及分析

銷售成本

銷售成本由二零一六年的約438,100,000港元（經重列）增加至二零一七年的約539,800,000港元，其中已售物業成本包括開發成本、土地成本及借貸成本。銷售成本增加主要是由於二零一七年已確認的中水•龍陽廣場購物商場的總建築面積增加（二零一七年：12,763平方米；二零一六年：2,201平方米），產生較高的成本所致。

年內，本集團的銷售成本亦源自物業投資分部的銷售成本約1,800,000港元，較二零一六年減少約500,000港元，而酒店業務及物業管理業務的銷售成本分別為約30,600,000港元及約4,000,000港元，分別較二零一六年增加約1,100,000港元。

毛利及毛利率

毛利由二零一六年的約58,400,000港元（經重列）增加約30,700,000港元至二零一七年的約89,100,000港元。本集團於二零一七年的毛利率為14.2%，而二零一六年則為11.8%。上升主要是由於物業銷售的毛利上升，該平均售價由二零一六年的每平方米12,646港元上升至二零一七年的每平方米15,849港元。

其他經營收入

其他經營收入由二零一六年的約10,800,000港元（經重列）增加至二零一七年的約18,000,000港元。該增加主要由於註銷附屬公司收益所致。

其他經營開支

其他經營開支由二零一六年的約42,000,000港元（經重列）增加至二零一七年的約86,600,000港元。增加主要是由於二零一七年物業開發業務商譽的減值虧損為約53,000,000港元所致。

投資物業的公平值變動

於二零一七年，本集團所持中國投資物業組合的公平值變動產生淨虧損約57,000,000港元（二零一六年：淨收益9,400,000港元）。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零一六年的約53,200,000港元（經重列）上升9.2%至二零一七年的約58,100,000港元，主要是由於物業銷售的廣告及宣傳費用等相關開支增加所致。

行政費用

行政費用由二零一六年的約136,800,000港元（經重列）減少10.6%至二零一七年的約122,300,000港元。該略有減少由於出售及註銷附屬公司所致。



財務費用

財務費用由二零一六年的約229,200,000港元（經重列）減少至二零一七年的約185,600,000港元。減少主要是由於二零一六年十一月償還優先票據所致。

所得稅抵免（開支）

年內本集團錄得所得稅抵免約6,500,000港元（二零一六年：所得稅開支約66,300,000港元）。減少主要是由於出售投資物業及出售附屬公司後回撥遞延稅項負債所致。

已終止經營業務

本集團已於本年度出售其天然氣業務。已終止經營業務之業績反映來自天然氣業務之淨虧損約5,300,000港元，連同出售所得收益約96,700,000港元。

本公司擁有人應佔虧損

本公司擁有人應佔虧損由二零一六年的約451,900,000港元減少至二零一七年的約286,900,000港元。減少主要是由於本年度出售附屬公司及聯營公司之利益合共約116,400,000港元及減少財務費用約43,600,000港元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一七年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金（包括抵押銀行存款）總額為約64,500,000港元（二零一六年十二月三十一日：約72,400,000港元），較二零一六年十二月三十一日減少7,900,000港元。

借款及本集團資產的抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團的債務總額包括借款及可換股票據，其中借款約496,400,000港元（二零一六年十二月三十一日：約1,104,100,000港元）及可換股票據的負債部分約20,400,000港元（二零一六年十二月三十一日：約138,500,000港元）。於該等借款中，約333,100,000港元（二零一六年十二月三十一日：約791,400,000港元）將於一年內償還及約163,300,000港元（二零一六年十二月三十一日：約312,700,000港元）將於一年後償還。非即期可換股票據於二零一九年六月到期。

於二零一七年十二月三十一日，總金額約2,129,000,000港元之若干物業存貨連同相關土地使用權及若干投資物業已抵押，作為本集團獲授若干銀行融資之擔保。



管理層討論及分析

資產負債比率

資產負債比率於二零一七年十二月三十一日為28.1%（二零一六年十二月三十一日：78.0%）。資產負債比率以負債淨額（借款及可換股票據的合計，扣除銀行結餘及現金以及抵押銀行存款）除以總權益計算。資產負債比率下跌主要是由於借款下跌約608,000,000港元及可換股票據下跌約118,000,000港元。流動比率（流動資產除以流動負債）為1.24（二零一六年十二月三十一日：1.14）。

或然負債及承擔

- (a) 於二零一七年十二月三十一日，本集團有關物業建設（於綜合財務報表中已訂約但未撥備）的資本承擔約為62,400,000港元（二零一六年十二月三十一日：約17,800,000港元）。
- (b) 本集團並未就借貸及其他銀行融資之擔保確認任何遞延收入，乃因其公平值無法可靠釐定及其交易較少。
- (c) 於二零一七年十二月三十一日，本集團就銀行向本集團所開發及出售之房地產之買家提供之按揭貸款約12,600,000港元（二零一六年十二月三十一日：約108,400,000港元）向銀行作出擔保。該等擔保由有關按揭貸款授出當日起發出並於房地產所有權證書發出後解除。

於二零一七年十二月三十一日，一間附屬公司因向若干金融機構和獨立第三方就若干獨立第三方之貸款提供聯合擔保而引起法律風險，其本金和利息總額約為人民幣34,015,000元（相當於約40,982,000港元）（二零一六年：人民幣45,271,000元（相當於約50,866,000港元））。聯合擔保將在償還本金和利息後予以解除。本集團已與其他聯合擔保方及貸方達成協議，據此其他聯合擔保方承諾負責歸還本金和利息。因此，董事認為對公司的風險極微，也不影響集團營運。

董事認為，上述或然負債不大可能出現。因此，本公司並無就二零一七年及二零一六年十二月三十一日之相關或然負債作出撥備。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，僱員總人數約為288人。年內來自持續經營業務及已終止經營業務的員工總成本約為52,100,000港元。本集團為員工提供全面的薪酬及僱員福利計劃。

前景及未來計劃

本集團主要從事房地產相關業務，於二零一四年年底開始發展基礎設施業務，並期待受益於中國廣闊的市場機會，快速的城市化進程，「一帶一路」倡議等。本集團將特別優先考慮與城市化發展等有關的基礎設施項目。

管理層討論及分析



房地產業務

儘管房地產調控政策於過往年度進一步收緊，房地產市場整體交易量穩步增長。為減少物業存貨，本集團預期會根據市場變化及物業組合的市場價值，把握市場趨勢及調整進度。

天然氣業務

天然氣業務中的特許經營權是本集團進入的首個基礎設施業務領域。於二零一七年十二月出售天然氣業務前，本集團共收購了四家天然氣公司，其中兩家於湖南省及兩家於廣西。出售事項改善了本集團的財務狀況且豐富了日後管理其他基礎設施業務的經驗。

其他基礎設施業務

「一帶一路」倡議乃中國政府發起的一項重要發展戰略，旨在促進擬議的一帶一路沿線國家之間的經濟合作。本集團正尋求可能受惠於政府策略及政策的不同基礎設施業務。



董事及高級管理人員履歷詳情

李朝波先生（「李先生」）

— 主席兼執行董事

李先生，43歲，獲委任為本公司主席兼執行董事，自二零一六年三月三十一日起生效，及目前為瓏匯投資控股有限公司之董事及唯一實益擁有人。瓏匯投資控股有限公司為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司。李先生目前亦為數間註冊於中國從事投資及房地產投資及開發之公司的主席。李先生擁有香港浸會大學碩士學位及中南大學學士學位。李先生在品牌經營、房地產開發及金融投資方面享有豐富經驗。

根據證券及期貨條例第336條備存的主要股東名冊顯示，於二零一七年十二月三十一日，瓏匯投資控股有限公司持有本公司668,912,000股已發行股份（「股份」），相當於本公司全部已發行股本約21.70%。

王文霞女士（「王女士」）

— 副主席、執行董事兼行政總裁

王女士，58歲，獲委任為本公司副主席、執行董事兼行政總裁。王女士負責制定本集團的整體發展策略、投資項目決策以及釐定發展方向。王女士持有東北財經大學金融碩士學位。王女士現時於多家在中國註冊成立之非上市公司擔任高級管理職位，並擁有二十餘年結構融資及房地產開發之管理經驗，包括投資、併購以及資產管理服務等。

王女士曾為中國金融國際投資有限公司（股份代號：721）之董事長，執行董事兼行政總裁，該公司於聯交所主板上市。

季加銘先生（「季先生」）

— 執行董事

季先生，56歲，持有首都經濟貿易大學企業管理碩士學位，並為高級經濟師。季先生長期從事建築、地產和基礎設施建設等行業，在企業管理、戰略規劃和工程管理方面有著豐富的經驗。季先生於二零一二年五月前曾擔任中建一局建設發展公司董事長，中國建築一局（集團）有限公司總經理，中建市政工程有限公司董事長等多個職務。季先生於二零一二年六月至二零一四年十二月期間曾任職佳兆業集團控股有限公司（股份代號：1638）執行董事及副主席，該公司已發行股份均於香港聯合交易所股份有限公司（「聯交所」）上市。季先生於二零一五年六月任中經國際新技術有限公司董事長。季先生於二零一七年七月二十一日獲委任為本公司之執行董事。

董事及高級管理人員履歷詳情



張貴卿先生（「張先生」）

— 非執行董事

張先生，55歲，持有中南礦冶學院（現稱中南大學）材料系工學學士學位。張先生長期從事房地產和建築等行業，在企業管理和工程管理方面有著豐富的經驗。張先生於一九九九年五月至二零零八年五月期間曾任職北京東方鴻銘房地產開發有限公司副總裁。張先生於二零零八年五月至二零一零年六月期間任職三亞鴻立東方控股有限公司執行董事。張先生於二零一七年八月十六日獲委任為本公司之非執行董事。

王堅先生（「王先生」）

— 獨立非執行董事

王先生，48歲，於二零一一年四月二十一日獲委任為獨立非執行董事。王先生持有江蘇省揚州大學經濟學學士學位。現任深圳市金瑞格投資管理有限公司董事總經理。他曾擔任中國工商銀行某分行信貸經理、華利房地產集團有限公司副總裁、深圳中科智投融資擔保有限公司副總經理及深圳市金瑞格投資管理有限公司常務副總裁。彼對企業資金運營、房地產項目投融資及企業經營管理等領域具有豐富經驗。

吳志豪先生（「吳先生」）

— 獨立非執行董事

吳先生，59歲，於二零一七年三月十六日獲委任為獨立非執行董事。吳先生持有澳洲新南威爾斯大學頒授之商業學士學位，並為澳洲及新西蘭特許會計師公會會員及香港會計師公會之資深會員。彼亦為執業會計師，於審核、會計、財務管理及企業事務擁有豐富經驗。吳先生現為美固科技控股集團有限公司（股份代號：8349）之公司秘書，並為麒麟集團控股有限公司（股份代號：8109）及寰亞傳媒集團有限公司（股份代號：8075）之獨立非執行董事。吳先生於二零一四年六月至二零一五年五月期間擔任樹熊金融集團有限公司（前稱中昱科技集團有限公司，股份代號：8226）之獨立非執行董事及於二零一四年七月至二零一八年二月期間擔任譽滿國際控股有限公司（股份代號：8212）之公司秘書。吳先生於二零一七年三月十六日獲委任為本公司之獨立非執行董事。



董事及高級管理人員履歷詳情

季業宏先生（「季先生」）

— 獨立非執行董事

季先生，53歲，現任工銀國際控股有限公司投資銀行部董事總經理及中科招商（香港）創業投資管理有限公司總裁，曾在摩根大通、瑞信、花旗、摩根士丹利、洛希爾等國際投資銀行工作共21年。季先生於一九八五年畢業于重慶大學，獲理學士學位；然後又於一九九零年畢業於北京對外經濟貿易大學，獲經濟學學士學位。季先生於二零一七年六月五日獲委任為本公司之獨立非執行董事。

高級管理人員

上述本公司之董事為本集團高級管理人員之成員。

董事會報告書



本公司董事（各「董事」）謹此提呈中國城市基礎設施集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註43。本集團已於年內終止經營天然氣業務。

業務回顧

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之業務回顧、使用財務關鍵表現指標之分析及本公司業務之未來發展載於本年報第5頁至第14頁之「管理討論及分析」一節。

環境政策和績效、遵守相關法律及法規的情況以及與僱員的關係亦闡述於第28頁至第36頁之「環境、社會及管治報告」一節。

香港《公司條例》附表5所規定本集團的業務回顧及展望，載於本年報之主席報告書、綜合財務報表附註及集團財務摘要，前述均為本報告之一部分。自財政年度結束以來沒有發生影響本集團之重大事項。

業績及分派

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之業績詳情載於本報告第58頁之綜合損益表。

董事不建議派付截至二零一七年十二月三十一日止年度之股息。

與供應商、客戶及其他持份者之關係

本集團深明與供應商及客戶保持良好關係對實現其短期及長期目標之重要性。本集團致力與僱員建立密切關係、為客戶提供優質服務，並加強與我們的業務合作夥伴合作。



董事會報告書

環境政策及表現

本集團致力提升管治、促進僱員福利與發展、保護環境及回饋社會，從而履行社會責任並實現可持續增長。

由於本集團的主要業務為在中國從事房地產相關業務，本集團不時評估、管理及減輕其業務活動及目標中存在的環境問題以保護能源及其他自然資源，並在可行情況下制定本集團的環境政策及程序以符合適用法律、規則及條例規定的標準。例如，本集團在武漢的酒店中，所有客房配備房卡插入式節能開關，以減少能源消耗。本集團亦提倡在辦公室減少用紙及耗電等措施。

於回顧年度，本集團概無任何嚴重觸犯或違反適用環保法律、規則或法規的記錄。

遵守相關法律及法規

本集團力求維持業務各方面的高度誠信，並致力確保其事務按照適用法律及監管要求進行，並已制定及採納本集團所有業務部門內的各種內部控制措施、審批程序及培訓。於年內，並無觸犯或違反對本公司有重大影響的相關法律法規。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產與負債摘要載於本報告第157頁。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註15。

投資物業

本集團投資物業於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註16。本集團主要物業之進一步詳情載於本報告第158頁。

股本

本公司股本於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註31。



可換股票據

可換股票據於年內之變動詳情披露於綜合財務報表附註30。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動詳情分別載於本報告第62至第63頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註44。

本公司可供分配之儲備

本公司於二零一七年十二月三十一日之可供分配之儲備為755,000,000港元，符合開曼群島公司法之規定。

優先購買權

本公司之組織章程（「組織章程」，各「細則」）或開曼群島法律概無載列關於優先購買權之條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

末期股息

董事會議決本公司將不會宣派截至二零一七年十二月三十一日止年度之股息（二零一六年：無）。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二零一七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入、出售或贖回本公司任何普通股股份。

董事

年內及至本報告日期之董事如下：

執行董事

李朝波先生（主席）

王文霞女士（副主席兼行政總裁）

季加銘先生（於二零一七年七月二十一日獲委任）

非執行董事

張貴卿先生（於二零一七年八月十六日獲委任）

獨立非執行董事

王堅先生

吳志豪先生（於二零一七年三月十六日獲委任）

季業宏先生（於二零一七年六月五日獲委任）

黃志明先生（於二零一七年三月十六日辭任）

陳博曉先生（於二零一七年六月五日辭任）



董事會報告書

根據組織章程細則第108條，王堅先生將於應屆股東週年大會上輪席告退。王堅先生合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任為獨立非執行董事。

根據細則第112條，為填補臨時空缺或出任增補董事而獲董事會委任之董事，將僅任職直至本公司下屆股東週年大會，且屆時將合資格於大會上膺選連任。根據細則第112條，季加銘先生、張貴卿先生及季業宏先生須於股東週年大會上輪席告退。於應屆股東週年大會上，季加銘先生合資格並願意膺選連任為執行董事；張貴卿先生合資格並願意膺選連任為非執行董事；季業宏先生合資格並願意膺選連任為獨立非執行董事。

董事服務合約

李朝波先生（「李先生」）獲委任為本公司執行董事，自二零一六年三月三十一日起生效。李先生已於二零一六年三月三十一日與本公司訂立服務合約。服務合約之期限將自服務合約日期起計為期三年，惟須遵守上市規則之相關規定。李先生有權領取每月250,000港元之薪金，住房津貼不超過每月50,000港元，連同將由董事會釐定之本公司之酌情管理花紅。李先生之酬金乃由本公司薪酬委員會審閱。

王文霞女士（「王女士」）獲重新委任為本公司行政總裁，自二零一七年一月十七日起生效。王女士亦已於二零一七年一月十七日與本公司訂立新服務合約。服務合約之期限將自服務合約日期起計為期三年，惟須遵守上市規則之相關規定。王女士有權領取每月300,000港元之薪金，住房津貼不超過每月50,000港元，連同將由董事會釐定之酌情管理花紅及根據本公司採納之購股權計劃可授出之該等購股權。王女士之酬金乃由本公司薪酬委員會審閱。

季加銘先生（「季先生」）獲委任為本公司執行董事，自二零一七年七月二十一日起生效。季先生已於二零一七年七月二十一日與本公司訂立服務合約。服務合約之期限將自服務合約日期起計為期三年，惟須遵守上市規則之相關規定。季先生有權領取每月250,000港元之薪金，連同將由董事會釐定之本公司之酌情管理花紅。季先生之酬金乃由本公司薪酬委員會審閱。

王堅先生獲重新委任為本公司獨立非執行董事，並已與本公司訂立服務合約，自二零一七年四月二十一日起，為期兩年。



吳志豪先生獲委任為本公司獨立非執行董事，並已與本公司訂立服務合約，自二零一七年三月十六日起，為期兩年。

季業宏先生獲委任為本公司獨立非執行董事，並已與本公司訂立服務合約，自二零一七年六月五日起，為期兩年。

獨立非執行董事獨立性之確認

本公司已收到各獨立非執行董事（即王堅先生、吳志豪先生及季業宏先生）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第3.13條就截至二零一七年十二月三十一日止年度發出之獨立性週年確認書。於本報告日期，本公司認為該等獨立非執行董事為獨立人士。

董事履歷

董事履歷詳情載於本年報第15至第17頁。

董事及主要行政人員於本公司及任何相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一七年十二月三十一日，各董事及本公司之主要行政人員於本公司及任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份及相關股份中須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於二零一七年十二月三十一日於股份之好倉

董事姓名	身份	附註	相關股份數目	持股量之 概約百分比
李朝波先生	實益擁有人	(1)	678,592,000	22.02%
王文霞女士	實益擁有人	(2)	1,231,440	0.04%
季加銘先生	實益擁有人	(3)	100,000,000	3.24%



董事會報告書

(ii) 於二零一七年十二月三十一日於相關股份之好倉

董事名稱	身份	附註	相關股份數目	持股量之概約百分比
王文霞女士	實益擁有人	(4)	12,795,263	0.42%
		(5)	18,087,228	0.58%
		(6)	54,261,684	1.76%
			85,144,175	2.76%
王堅先生	實益擁有人	(5)	700,000	0.02%
		(6)	700,000	0.02%
			1,400,000	0.04%

附註：

- 李朝波先生是領滙投資控股有限公司及Asia Unite Limited的唯一實益擁有人，而領滙投資控股有限公司及Asia Unite Limited分別持有本公司668,912,000股及9,680,000股股份。李朝波先生自二零一六年三月三十一日起獲委任為本公司主席兼執行董事。
- 王文霞女士之個人權益包括1,231,440股普通股及85,144,175股尚未行使購股權。
- 季加銘先生持有雙欣發展有限公司之50%權益並為雙欣發展有限公司之董事，而後者擁有本公司100,000,000股股份。
- 該等購股權於二零一零年十一月三日授出，行使價為每股本公司股份0.1004港元，行使期自二零一零年十一月三日起至二零二零年十一月二日止。

根據購股權計劃之條款，購股權行使價及於悉數行使隨附於尚未行使購股權之認購權後將予配發及發行之股份數目因二零一一年十月二十四日完成公開發售後獲調整。尚未行使購股權經調整數目為25,590,526股，而尚未行使購股權之經調整每股行使價為每股0.9602港元。
- 該等購股權於二零一三年五月二十九日授出，行使價為每股本公司股份0.64港元，行使期自二零一三年五月二十九日起至二零二三年五月二十八日止。
- 該等購股權於二零一五年一月二十二日授出，行使價為每股本公司股份0.668港元，行使期自二零一五年一月二十二日起至二零二五年一月二十一日。

除上述披露者外，於二零一七年十二月三十一日，本公司並無任何董事或主要行政人員擁有或被視為擁有本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證之任何權益或淡倉，而須記入根據證券及期貨條例第XV部第352條存置之登記冊，或須根據標準守則知會本公司及聯交所。



購股權

下表披露本公司購股權於年內之變動。

類別	授出日期	行使價 (港元)	行使期	購股權數目					
				於二零一七年 一月一日	於年內授出	於年內行使	於年內屆滿	於年內失效	於二零一七年 十二月三十一日
董事	二零一零年十一月三日	0.9602	二零一零年十一月三日至 二零二零年十一月二日	12,795,263	-	-	-	-	12,795,263
董事、僱員及顧問	二零一三年五月二十九日	0.64	二零一三年五月二十九日至 二零二三年五月二十八日	26,187,228	-	-	-	(4,400,000)	21,787,228
董事、僱員及顧問	二零一五年一月二十二日	0.668	二零一五年一月二十二日至 二零二五年一月二十一日	59,361,684	-	-	-	(4,400,000)	54,961,684
僱員及顧問	二零一五年六月十六日	0.88	二零一五年六月十六日至 二零二五年六月十五日	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000
顧問	二零一五年六月二十五日	0.91	二零一五年六月二十五日至 二零二五年六月二十四日	20,445,948	-	-	-	-	20,445,948
				123,790,123	-	-	-	(8,800,000)	114,990,123

除上述披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內並無參與訂立任何安排，令本公司董事可藉認購本公司或任何其他法團之股份或債權證獲取利益，亦無董事、主要行政人員或彼等配偶或未滿十八歲子女擁有本公司證券認購權，或已行使此權利。

於二零一三年六月十八日，本公司股東於股東週年大會上批准採納新購股權計劃（「新計劃」）及終止本公司已於二零零三年六月三日採納之舊購股權計劃（「舊計劃」）。新計劃將於二零二三年六月十七日屆滿。於有關終止前根據舊計劃獲授購股權將繼續有效及可根據舊計劃條款行使。

根據目前經更新的計劃授權限額，本公司可授出附帶於二零一七年十二月三十一日認購204,459,486股股份（佔本公司於二零一六年六月三日（股東週年大會日期）已發行股本約10%）的權利的購股權。

董事於重要合約之權益

本集團與關連人士或董事於其中擁有實益權益之其他公司於年內進行之交易詳情載於綜合財務報表附註42。

除上述披露者外，於年結日或年內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無訂立與本集團業務有關連，而董事直接或間接於當中擁有重大權益之重大合約。



董事會報告書

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券及期貨條例第336條須存置之主要股東（除董事及主要行政人員外）登記冊顯示，於二零一七年十二月三十一日，本公司得悉下列主要股東於本公司股份及相關股份中擁有之權益及淡倉（即本公司已發行股本5%或以上）。

(i) 於二零一七年十二月三十一日於股份之好倉

主要股東名稱	附註	身份／權益性質	普通股數目	持股量之 概約百分比
瓚匯投資控股有限公司（「LIHL」）	(1)	實益擁有人及受控制法團權益	668,912,000	21.70%
中國水務集團有限公司	(2)	實益擁有人	215,683,681	7.00%
中國金融國際投資有限公司 （「CFIIL」）	(3)	實益擁有人	558,735,429	18.13%
中國金融國際投資管理有限公司	(4)	投資經理	196,735,429	6.38%
匯駿資產管理有限公司	(4)	投資經理	196,735,429	6.38%
港豐發展有限公司	(5)	實益擁有人	200,000,000	6.49%
三建投資有限公司	(5)	實益擁有人	160,000,000	5.19%

(ii) 於二零一七年十二月三十一日於相關股份之好倉

主要股東名稱	附註	身份／權益性質	普通股數目	持股量之 概約百分比
CFIIL	(6)	實益擁有人	46,000,000	1.49%



附註：

- (1) 該等股份由LIHL持有。李朝波先生（「李先生」）為LIHL的唯一實益擁有人。因此，李先生為實益持有之上述股份之權益。
- (2) 此等本公司股份（「股份」）由中國水務集團有限公司（「中國水務」）之全資附屬公司Good Outlook Investments Limited（「Good Outlook」）持有。因此，就證券及期貨條例而言，中國水務被視為實益擁有Good Outlook所持有之上述股份之權益。
- (3) 該等股份由CFIIL（股份代號：721）持有。因此，CFIIL為實益持有之上述股份之權益。
- (4) 該等股份由CFIIL持有。中國金融國際投資管理有限公司（「CFIIM」）由匯駿資產管理有限公司（「匯駿」）及CFIIL分別持有51%及29%。因此，根據證券及期貨條例，CFIIM及匯駿被視為於本公司擁有與CFIIL相同之權益而作為CFIIL之投資經理。
- (5) 該公司為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。
- (6) 於二零一六年六月二十八日，本公司向CFIIL發行本金額為73,000,000港元的可換股票據，可換股價為每股0.50港元。於二零一七年六月三十日，CFIIL將本金額為50,000,000港元之部分可換股票據按換股價0.50港元兌換為100,000,000股普通股。

除上述披露者外，於二零一七年十二月三十一日，本公司並無接獲任何人士或法團（本公司董事或主要行政人員除外）通知而彼等於本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條存置之股東名冊中所記錄之本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

關連交易及持續關連交易

本集團於年內日常業務過程中或按一般商業條款進行之重大關連人士交易或持續關連交易詳情載於綜合財務報表附註42。有關若干詳情已根據上市規則第14A章之規定予以披露。

審核委員會

上市規則規定，各上市發行人必須成立審核委員會，成員不少於三人，必須為非執行董事，而且大部分須為獨立非執行董事，其中至少一人須具備合適之專業資格或會計或相關財務管理專業知識。審核委員會須向董事會負責，其主要職責包括審閱及監督本集團之財務申報程序及內部控制。截至二零一七年十二月三十一日止年度，審核委員會由獨立非執行董事王堅先生、吳志豪先生及季業宏先生組成。於二零一七年三月十六日，吳志豪先生獲委任為獨立非執行董事及審核委員會主席。於二零一七年六月五日，季業宏先生獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員。

審核委員會已審閱本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績以及風險管理及內部監控系統。

審核委員會已審閱本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年業績，並認為該年度業績乃按照適用之會計準則及規定編製，且已作出充足之披露。



董事會報告書

主要客戶與供應商

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團五大供應商合共及最大供應商之採購額分別佔本集團總採購額約38.8%及18.5%。

年內本集團五大客戶合共應佔銷售額佔本集團總銷售額約48.7%，而本集團最大客戶應佔銷售額佔本集團總銷售額約42.0%。

年內任何時間均無董事、董事之聯繫人士（定義見上市規則）或股東（據董事所悉擁有5%以上本公司股本）於本集團之五大供應商及五大客戶擁有任何權益。

公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可掌握之公開資料，及就董事所知，本公司已遵守上市規則之公眾持股量規定。

管理合約

年內概無訂立或存在任何有關本公司全部或任何絕大部分業務管理與行政之合約。

董事於競爭業務中擁有的權益

於二零一七年十二月三十一日，概無本公司董事於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

獲准許彌償條文

獲准許的彌償條文在財政年度內及直至本報告日期止任何時間，均未曾經有或現有生效的任何獲准許彌償條文惠及本公司的董事或有聯繫公司。

本公司於年內已購買及維持董事及高級職員責任保險，為其董事及高級職員面對若干法律行動時提供適當的保障。

核數師

將於股東週年大會上提呈決議案以重新委任恒健會計師行有限公司為本公司核數師。

代表董事會

主席

李朝波

香港，二零一八年三月二十八日

環境、社會及管治報告



本環境、社會及管治報告根據聯交所發布的「環境、社會及管治報告指引」所編制。

本集團致力於成為有很強社會責任感的企業。本集團多年來不斷向主要利益相關者提供有用的資訊，並重視其利益。例如，本集團力求為股東帶來較多回報，為客戶提供良好的產品和服務，為員工提供充分和吸引的福利。上述一切都使本集團成為公開、透明、公平、履行社會責任的企業，使公眾對本集團有較深刻的了解。

本集團一直致力於實現會長期持續增長的業務，同時維護利益相關者的利益，並解決社會和環境問題。

A. 環境

A1. 排放

本集團的主要業務與二零一六年一致，為透過香港總部以及武漢及杭州的地區分支機構從事物業發展、物業投資、酒店及物業管理服務，以及於中國湖南省及廣西省從事液化天然氣供應業務，該等業務不會產生任何氮氧化物、硫氧化物、有毒氣體、有害水或廢物排放，僅因使用電力間接產生溫室氣體，即二氧化碳。然而，僱員的日常生活、一般衛生及清潔服務產生生活廢物及生活廢水。前者由城市垃圾處理單位每日進行收集，後者透過辦公室污水系統妥善排入城市集中污水處理廠進行處理。我們不會產生有害固體廢物，惟辦公室活動產生少量有污染的固體廢物，如碳粉盒、墨盒及電池，我們使用合格收集箱進行收集以便回收利用。本集團亦無擁有或運營大型運輸車隊，且外包其所需的大部分運輸服務予獨立運輸運營商。因此，因車用燃油產生的氮氧化物及硫氧化物等污染及有害氣體並不重大。本集團鼓勵員工採用電話會議以減少飛機出行次數、使用公用交通工具以減少能源消耗及減少二氧化碳溫室氣體的產生。

報告期內，與二零一六年一致，本集團並無違反法律、法規或規例，且並無接獲與我們於中國及香港排放或排卸或環境事宜有關的，對環境及本公司均具有重大不利影響的任何罰款通知或任何政府機構的警告。為持續管理溫室氣體排放，令其達到最小化，本集團已建立「排放與廢棄物記錄」，作為監控間接產生溫室氣體及潛在有害排放及排卸的關鍵績效指標。



環境、社會及管治報告

於報告期間，我們因辦公及業務用電間接產生總計4,456,868.02千克溫室氣體（主要為二氧化碳），較二零一六年增加581,676.46千克或15%。原因為我們物業發展、物業投資、酒店／物業管理服務的活動量增多，就營業額而言較二零一六年上升26.7%，導致用電相應增加。同時，通過實施節能措施，儘管二零一七年液化天然氣供應業務營業額下降4.2%，惟錄得電力消耗節約21.1%，相應減少了間接溫室氣體的產生。與二零一六年一致，報告期內未產生其他有害氣體及固體廢物。

A2. 使用資源

本集團的液化天然氣工廠、總部、物業投資及酒店／物業管理服務辦公室僅利用電力維持運營、利用水作為一般衛生及清潔用途、利用打印紙及包裝材料作一般常規辦公工作。本集團於我們的業務活動及經營過程中未大量使用其他天然資源。

本集團已採取措施，鼓勵僱員共同努力減少能耗，以節約成本及減少間接溫室氣體的排放（主要為二氧化碳）。由於我們酒店／物業管理服務的活動量增加，經過對比我們先前釐定及建立的關鍵績效指標「水電消耗記錄」中二零一七年及二零一六年數據，結果如下表：

內容	二零一七年	二零一六年	增加／（減少）
耗電量（千瓦時）			
酒店／物業管理服務	4,341,269.67	3,723,338.87	16.6%
液化天然氣工廠	129,009.19*	163,513.41	(21.1%)
總計	4,470,278.86	3,886,852.28	15%
耗水量（立方米）			
酒店／物業管理服務	66,898.72	51,198.99	30.7%
液化天然氣工廠	5,599.15*	2,683	108.7%
總計	72,497.87	53,881.99	34.5%

* 自二零一七年一月一日至二零一七年十二月十五日期間

環境、社會及管治報告



就用電量而言，由於營業額（即業務量）增加，酒店／物業管理服務業務增加16.6%。用電量增幅低於營業額（即業務量）17.6%之增幅。液化天然氣工廠的節能表現更佳，乃由於儘管營業額較二零一六年下跌4.2%，惟液化天然氣工廠的耗能減少21.1%。本集團於節能方面表現優異。就耗水量而言，酒店／物業管理服務業務30.7%之增幅略高於營業額（即業務量）17.6%之增幅，管理層將就此檢討並尋求解決方案。

儘管用電量情況有所改善，本集團將在我們的物業投資及酒店／物業管理營運方面繼續執行「節能及節水」慣例。我們將繼續向我們物業管理旗下的住戶單位發出通告，鼓勵住戶使用淨化水作梳洗用途，繼而節約用水；而至於我們的酒店管理服務業務，我們繼續向賓客發出「節水」的要求通知，提醒他們不要浪費水，並嘗試藉重覆使用毛巾節約用水。

由於我們的營運和業務並不需要包裝材料，故本集團的業務和營運不會消耗大量的包裝材料。在酒店管理服務業務中，我們已停止使用對環境有害的材料，並使用再生紙代替塑料製造袋子和食物容器。

A3. 環境與自然資源

本集團的業務活動不會產生任何對環境不利的排放和排卸，亦不會消耗大量地球稀有資源，尤其是水、紙和包裝材料。本集團知悉自身的社會責任，且已採取措施建議及指示僱員實踐綠色生活，減少使用自然資源。我們的酒店／物業管理服務業務也採取措施指引及要求商業用戶、住宅用戶和賓客節約能源和節約用水。

本集團的辦事處、液化天然氣工廠及營運、酒店／物業管理服務業務已通過當地所有環境檢查，並按照當地法律排放及排卸廢物。本集團及其附屬公司並無錄得違反有關法律、法規及規例。本集團將繼續貫徹執行「安全與環保常規」的策略和政策，通過更有效向員工和客戶傳達信息，務求減少污染和資源消耗。



環境、社會及管治報告

B. 社會責任

正努力於建立一個對社會負責的企業，本集團承諾提供安全、健康和公平的工作環境，並致力與員工、客戶、供應商和當地社區建立和諧的關係。我們關心員工福利和發展，為客戶提供優質服務，以及我們對社區成長及發展的承諾和貢獻。

社會就業和勞工措施方面

B1. 就業

本集團於二零一七年繼續實施二零一六年的政策及措施，其中包括以下主要特點：

- 致力為我們的員工提供安全舒適的工作環境；
- 在招聘、晉升、報酬、福利、培訓、解僱和其他就業方面，採用人性化和負責任的人力資源政策，給予所有人不受歧視及平等的機會；
- 指導所有附屬公司嚴格遵守當地的就業法律、法規和規章；
- 由於我們營運基礎的多樣性，總部辦公室的人力資源部負責審核和批准人力資源政策、僱傭條款和條件，而當地附屬公司的人力資源經理則按照當地的做法執行已批准的措施；
- 所有員工均須與本集團及／或其附屬公司簽訂僱傭合約；
- 本集團的招聘流程具透明度，確保所有員工在所有合格的工作申請、轉移和晉升中獲得平等的地位和同等機會；空缺職位將會被公佈，申請或推薦會通過標準甄選流程。申請人在甄選流程中，不會因年齡、種族、宗教、性別和殘疾的基礎上受歧視；

環境、社會及管治報告



- 根據香港僱傭條例，本集團向香港辦事處所有合資格僱員提供法定福利，包括但不限於強制性公積金及醫療及受傷保險；對於中國的員工，本集團已向中央政府支付所有必需的社會醫療保險和失業基金；
- 員工薪酬乃參考現行市場水平，並符合其能力、資歷及經驗；高級管理人員可酌情因表現而決定派發花紅；工資將在任期結束後規定的約定期限內以現金直接支付給員工的銀行賬戶。

本集團一直遵守中國及香港的所有僱傭法律、法規及規定，於二零一七年本集團並沒有與僱員因支付薪金及工資、假期及休假、賠償、保險及健康福利發生爭議，並履行所有責任。

比較本集團於二零一六年及二零一七年「僱員資料記錄」的預定及建立的關鍵績效指標，他們檢討：

- (i) 二零一七年僱員總數為288人，二零一六年為354人，其中二零一七年男性和女性各有164人和124人或1.32:1，二零一六年男性和女性各有205人和149人或1.37:1。由於工作性質，特別是在液化天然氣供應領域，本集團自然地在過去兩年擁有較多男性僱員，男女比例相當接近，這意味著本集團為男女提供平等的就業機會。
- (ii) 僱員總數由二零一六年的354人下跌至二零一七年的288人，下跌66人或18.6%，在66名離職員工中，有47名和19名各分別來自液化天然氣供應和酒店／物業管理服務，其中47名和19名分別是男性和女性。由於本集團整體營業額增加24%，而僱員相反減少了18.6%，反映本集團精簡的政策及提高僱員效率。由於出售液化天然氣供應業務，本集團預計員工總數將繼續下降。

B2. 健康和 safety

本集團一貫重視並致力於為員工提供健康和安全的 work 環境，並已於二零一七年實施以下政策措 施：

- 本集團不斷提升職業安全及健康管理體系，從而降低風險及營造安全的工作環境；
- 本集團確保所有安全設備充分到位並高效運作；所有液化天然氣廠和酒店／物業管理服務辦公室及總部辦公室（包括安全設備和運營）均已通過年度安全檢查並符合二零一七年所有安全規章制度；



環境、社會及管治報告

- 本集團要求所有員工嚴格遵守健康安全政策及規章制度，並不斷提醒員工在安全條件下執行任務；
- 在發生緊急事故或意外時，無論是輕微的還是嚴重的，內部規則都要求員工立即通知上級，然後採取適當措施確保安全不受影響，並且在任何情況下，內部規則要求所有受傷或事故應及時妥善處理並適當地根據當地或國家法律進行報告；
- 本集團已根據兩地的法定要求為中國及香港的所有合資格僱員提供醫療保險。

中國員工的僱員手冊和僱傭合同以及香港僱員的僱傭合同中列出了詳細的健康和安全指導和措施，本集團完全符合香港僱傭條例和中國勞動法律法規。

於二零一七年本集團繼續保持在二零一六年在香港及中國政府機構就賠償或工傷及死亡事故調查提出零索償糾紛紀錄。

B3. 發展和培訓

本集團充分理解其員工的素質和技能對其成功和未來至關重要，並繼續積極支持和鼓勵員工的培訓和發展，以提高他們的技術知識和技能、管理能力和解決問題的能力以保持其競爭優勢。本集團為新員工設計並提供內部培訓課程，如熟悉課程、安全生產及能源行業基礎知識課程，並贊助員工參加外部課程如焊接培訓、高水平工作培訓、能源工程資格培訓及安全管理培訓等。培訓已提供給各級員工，培訓項目的重點將放在安全和健康。本集團支持其員工繼續學習和提高他們的工作技能。個別僱員可申請進一步發展及培訓，本集團將贊助或允許僱員帶薪休假參加與工作有關的培訓課程。

報告期內，隨著本集團加大酒店／物業業務投資力度，武漢的酒店／物業管理辦公室向81位來自各級的員工，平均每人10小時，提供了內部設計的培訓項目，包括公司熟悉，安全操作和優質服務，比二零一六年高出許多倍。本集團還為液化天然氣業務提供了培訓，由於該項目已於年底前出售，因此我們沒有全年的記錄進行比較。



B4. 勞工準則

為聘用並保留經驗豐富且能幹的員工，本集團已實施全面的人力資源政策，包括招聘、解僱、晉升、休假、假期及福利。本集團在其經營相關司法管轄區完全遵守中國及香港勞動法和僱傭條例，並將各自的國家標準作為勞工保護和福利的最低勞工標準。本集團亦嚴格遵守有關平等就業機會，防止童工或強制勞工的法例。我們履行了對已簽署僱傭合約的員工的所有義務以及員工手冊中的條款和條件，並在我們所有辦事處建立了安全、健康和和諧的工作環境。我們沒有違反中華人民共和國勞動法和香港僱傭條例中的任何規定，於二零一七年沒有存檔任何勞動訴訟和指控，與二零一六年相同。

B5. 供應鏈管理

供應鏈管理主要是指來源和採購的管理。本集團已批准並執行政策和法規，以實現高質量產品和服務的高效穩定供應，消除不當行為，並管理供應商以符合本集團的核心價值，以維護環境和社會標準。

本集團有兩種不同類型的業務：液化天然氣供應和酒店／物業管理服務，每種類型的活動都有其獨特的供應鏈管理形式。

對於液化天然氣供應業務，附屬公司不自行生產液化天然氣，只能從少數幾乎壟斷供應的國有液化天然氣供應商處購買液化天然氣。採購和供應一直於標準和透明的流程和紀錄下進行。價格和供應條件基本上由國有供應商決定，本集團談判的議價能力不大。在內部，行政總裁連同採購經理將共同負責訂單安排和採購合同的簽署。

對於酒店／物業管理服務業務，有許多類型的採購，包括原材料、器具和耗材，如文具、清潔劑、毛巾、器具、食品和飲料產品、維修和保養工具、項目建築材料和合同服務。採購政策和流程已經建立和實施，以確保穩定、質量保證和成本效益的供應，同時充分尊重最佳實踐。對供應商進行評估是為了確保供應商不僅致力於生產產品的成本和質量，還確保供應商遵守法律、法規和規章。如果行政總裁和辦公室經理認為採購訂單規模合理，本集團保留供應商名單，並將邀請2-3名供應商招標採購，以獲得最佳報價，並消除不當行為。為了支持當地經濟並節省成本和運送時間，本集團鼓勵向當地供應商採購。

根據我們設立及選定「供應商記錄」的關鍵績效指標，本集團於二零一六年及二零一七年維持相同數目的八間供應商，而所有供應商均為本地供應商。於二零一七年及二零一六年，本集團並無與供應商發生糾紛及訴訟。



環境、社會及管治報告

B6. 產品責任

產品責任包括產品質量、知識產權和隱私，這些範疇與我們在市場上銷售的產品和服務高度相關和重要。

產品質量

在我們的液化天然氣銷售方面，本集團並非製造商而只直接從國有石油化工集團購買液化天然氣，然後通過已安裝的管道進行儲存、分配和銷售。在操作上，本集團的液化天然氣項目所在的城市，是唯一一家向家庭和工業用戶提供液化天然氣的供應商。液化天然氣的質量則由國有供應商保證，液化天然氣的價格也由中央政府訂立並根據地方政府的建議進行了調整。因此，本集團的產品責任在於液化天然氣運輸服務質量，保持安全和穩定。本集團大力投資存儲設備和供應基礎設施，並在各單位建立服務團隊，以提供全天候技術服務，確保為用戶提供安全穩定的液化天然氣供應。

在酒店／物業管理服務方面，本集團作為住宅、商業及酒店物業開發商及投資者，並已成立酒店管理服務及物業管理服務公司管理其物業及酒店項目。目前，管理公司已經在武漢和杭州的住宅、辦公室和商場、一家位於武漢的酒店、一家位於中國浙江千島湖擁有俱樂部和遊艇停泊的度假村成立管理公司。本集團在物業發展、投資、酒店／物業管理服務行業經過多年的發展及開拓，完全明白物業銷售或酒店入住率的成功取決於許多因素，例如物業及酒店的位置、建築物質量及設施裝備和安裝以及市場營銷。但是，其中一個最重要的因素就是「提供管理服務的質素」。因此，本集團邀請有經驗的專業人士撰寫管理服務實用手冊，以培訓員工提供具有責任感和充滿熱誠的專業服務，並為管理服務提供迅速和有效的管理系統。本集團透過不斷的訓練和提醒物業及酒店管理服務的員工以禮貌、笑容及積極的態度提供服務，並以客戶、訪客及／或客人的同理心為他們提供服務。為確保向居民、承租人和訪客提供優質的服務，各營運單位的總經理負責處理收到的投訴，尋求解決辦法並向總部上級作出解釋。

本集團已建立及實施「銷售投訴記錄」作為關鍵績效指標，記錄投訴之數目、類別、成因、解決方案及結果，以供管理層審閱及監察由員工所提供有關物業和酒店管理服務的質素。在二零一六年及二零一七年，兩年均未有錄得任何投訴。

知識產權

鑑於集團業務的性質，它不涉及知識產權（「知識產權」）的問題。然而本集團認可並遵守與知識產權相關的所有相關法律和規定，例如購買正版軟件作辦公應用程式和用途。在整個報告期內，與二零一六年一致，本集團未發現任何第三方侵犯其知識產權或侵犯第三方的知識產權。

環境、社會及管治報告



隱私

由於本集團的液化天然氣供應和酒店／物業管理服務的業務性質，會產生大量關於買方、居民、住客、訪客、客人及供應商的私人、保密和敏感信息，特別是關於個人及公司的詳細背景資料、財務文件及狀況資料等。這些類型的信息是非常敏感和重要的。根據香港《個人資料(私隱)條例》(「私隱條例」)(香港法例第486章)及有關中國隱私權的相關法律規則及規例，本集團有責任保持及保障所有這類型資料的機密性和安全性。如對有關個人資料作保護、收集、使用和披露等有違反保密規定或未能遵守私隱條例規定，並因導致個人資料洩露或被第三方獲取而違反保密原則，該名人士可能對產生或已發生的損失向本集團提出法律訴訟，以要求本集團作出損害賠償及／或賠償，並受到私隱條例規定的處罰。本集團充分了解其義務，並建立了一個加密和保護這些敏感和機密信息的系統，以防止未經授權而取得資料。為了應對外部信息黑客，本集團已授權資訊科技安全專家持續監控、維護和更新硬件軟件和安全系統，以防止黑客在任何時間攻擊。此外，在我們的僱傭合同已通知所有員工並和他們協定，員工有義務遵守「保密承諾」，即未經集團高級管理人員許可，不得洩露和／或洩露任何形式的機密信息。如果違規發生，將採取法律行動。二零一七年與二零一六年一致，本集團沒有收到信息洩露的報告。

B7. 反貪污

本集團了解到其社會責任和維護所有持份者的資產和利益的責任，因此本集團以高度誠信、誠實和公平交易的原則下經營業務和商業活動。我們所有的員工和供應商都必須遵守我們嚴格的道德標準或商業誠信原則，禁止任何形式的賄賂和腐敗行為。員工手冊和僱傭合同包含了反腐敗、反賄賂和不當行為條款，嚴禁為了獲得或保持業務或其他不當利益而提供、給予、要求或收取任何不當利益(例如金錢、恩惠、禮物、折扣、服務、貸款、合同等)，並鼓勵員工以最高標準遵守。

本集團於二零一七年沒有報告任何有關賄賂或腐敗案件，與二零一六年一致。

B8. 社區投資

於二零一七年，本集團的物業／酒店管理服務業務為低技術城市及農村工作者提供超過250個就業機會。本集團亦繼續鼓勵及支持僱員向社區提供志願服務，本集團亦會向申請參與志願服務的員工提供有薪假期。



企業管治報告書

本公司致力維持良好企業管治標準及程序，以確保資料披露之完整性、透明度及質素，藉以提升股東價值。董事會（「董事會」）不時檢討其企業管治制度以符合股東不斷提高之預期及遵守日趨嚴格之監管規定。

董事會

1. 董事會

本公司透過董事會管理。董事會現時由七位董事組成，包括執行董事李朝波先生（主席）、王文霞女士（副主席兼行政總裁）及季加銘先生（於二零一七年七月二十一日獲委任）、非執行董事張貴卿先生（於二零一七年八月十六日獲委任）以及獨立非執行董事王堅先生、吳志豪先生（於二零一七年三月十六日獲委任）及季業宏先生（於二零一七年六月五日獲委任）。當中獨立非執行董事佔董事會成員比例43%。本公司已遵守上市規則之規定，於二零一七年十二月三十一日或之前董事會至少三分之一成員為獨立非執行董事。本公司董事之姓名及履歷詳情以及彼等間之關係（如有）載於本年報第15至17頁。

董事會負責制訂本集團之策略性方針及政策，以及監督管理層。董事會保留對某些職務的權利，當中包括：監察及審批重大交易、涉及本公司主要股東或董事利益衝突之事宜、批准中期及全年業績、對公眾或監管機構披露之其他資料以及內部監控體制；該等事宜必須由董事會決定。其他非特定保留之董事會職務以及有關公司日常運作之事務，則在個別董事之監督及行政總裁領導下委派管理層處理。

董事會已有議定程序，讓董事按合理要求，可在適當之情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事會按計劃定期舉行會議，必要時會召開臨時會議。截至二零一七年十二月三十一日止年度，董事會已舉行十七次會議，考慮、檢討及批准重大事宜，包括二零一六年全年業績、二零一七年年中期業績、擬出售一家全資附屬公司之100%股權、簽訂帶條件的認購協議、視作出售一家非全資附屬公司及更新一般授權。



非執行董事及獨立非執行董事是根據所需之技能和經驗而挑選，以令董事會具備穩固獨立性，並作出獨立判斷。最少一名獨立非執行董事已具備上市規則第3.10條所載列之適當專業資格或會計或相關之財務管理專長。

為提高董事會效能及鼓勵董事會成員積極參與及作出貢獻，董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。下文載列各委員會之詳細說明。所有該等委員會按實際可行情況採納董事會有關會議時間表及召開會議、會議通告及載入議程項目，保存及提供會議記錄等之原則、程序及安排。

2. 董事之委任、重選及罷免

於本公司每屆之股東週年大會（「股東週年大會」）上，三分之一的董事須輪席告退。於二零一七年十二月三十一日，所有獨立非執行董事均獲委任不超過三年之固定任期，而所有非執行董事（主席除外）須根據本公司之組織章程細則（「細則」）於股東週年大會上輪席告退及由股東重選。

將於應屆股東週年大會上膺選連任董事之姓名及履歷詳情載於致股東之通函內，以便於股東就重選董事作出知情決定。

自本公司成立提名委員會參與委任新董事，在評估一名候選人是否適合出任董事時，提名委員會將考慮其經驗、專長及其個人操守及誠信，以及其願意付出處理本集團事務之時間。當一名候選人被委任為獨立非執行董事時，董事會亦會考慮其獨立性。截至二零一七年十二月三十一日止年度，董事會亦已就上屆股東週年大會上由股東批准重新委任退任董事之事宜作出檢討及建議。

新委任之董事將獲發就職手冊，以瞭解本集團之資料以及在上市規則及適用之法律規定下作為上市公司董事之職責。本公司已安排適當保險，使董事及重要職員面對法律訴訟時有所保障。



企業管治報告書

3. 主席及行政總裁

本集團致力於達致高水平之企業管治。於截至二零一七年十二月三十一日止整個年度，本公司已採納及遵從上市規則附錄14之企業管治守則所載原則及規定。

企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁之職位應予區分，不應由同一人兼任。本公司主席（「主席」）為李朝波先生及本公司行政總裁為王文霞女士。彼等各自之職責已有清晰界定並以書面載列。

主席負責領導董事會，並確保董事會依照良好企業管治常規有效運作。在高級管理人員之支持下，主席亦有責任確保董事均及時獲得有關董事會會議上所提事項之足夠、完備及可靠之資訊，並已獲適當簡報。

王文霞女士專注執行董事會批准並下達之目標、政策及策略。彼負責本公司業務的管理及營運。彼亦負責擬訂策略方案及制訂公司常規及程序、業務目標及風險評估，以供董事會批准。

董事委員會

1. 審核委員會（「審核委員會」）

截至二零一七年十二月三十一日止年度，審核委員會由三位獨立非執行董事吳志豪先生（審核委員會主席）、季業宏先生及王堅先生組成。於二零一七年三月十六日，黃志明先生已辭任而吳志豪先生已獲委任為獨立非執行董事及審核委員會主席。於二零一七年六月五日，陳博曉先生已辭任而季業宏先生已獲委任為獨立非執行董事及審核委員會會員。本公司之公司秘書（「公司秘書」）擔任審核委員會之秘書，及於會議結束後在合理時間內將會議記錄送達審核委員會各成員。審核委員會處理事務所需之法定人數為兩名。

至少有一名審核委員會成員具備上市規則所要求之適當專業資格或會計或相關財務管理專長。概無審核委員會成員於緊接彼等各自獲委任日期前一年內為本公司現時外聘核數師之前合夥人。全體成員均具備於審閱本公司財務報表及處理重大控制及財務方面事宜之適當專業技能及經驗。

企業管治報告書



董事會預期審核委員會成員行使獨立判斷並將履行企業管治職能之職責授予審核委員會，以遵守企業管治守則之規定。於二零一五年十二月，董事會採納審核委員會之經修訂職權範圍，當中包括與企業管治守則一致之修訂。載有審核委員會之權力及職責之經修訂職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

根據其經修訂職權範圍，審核委員會已獲董事會授權行使企業管治職能，以監察、達成及管理本集團內部企業管治合規之事宜。

審核委員會之運作受其職權範圍規管。審核委員會之主要職責包括：

- 檢討及監督本集團之財務報告程序，包括檢討本集團之中期及全年業績；
- 檢討外聘核數師之委任、薪酬及有關辭任或辭退之任何事宜；
- 檢討本集團內部監控之效能，包括定期檢討各項企業架構及業務程序；及
- 經計算潛在風險及其迫切性之性質後，實現企業目標及策略以確保本集團業務運作之效能。該等檢討範疇包括財務、營運、監管規則之遵守及風險管理。

於年內進行之工作包括：

- (i) 考慮及批准外聘核數師之委聘條款及酬金；
- (ii) 審閱截至二零一六年十二月三十一日止年度之全年財務報表及截至二零一七年六月三十日止六個月之中期財務報表；
- (iii) 檢討本集團之風險管理及內部監控系統；及
- (iv) 檢討本公司之企業管治政策及常規。

載有審核委員會之權力及職責之經修訂職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

審核委員會於截至二零一七年十二月三十一日止年度舉行兩次會議，其出席率為100%，並審閱本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之全年業績及本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之中期業績。審核委員會之所有會議記錄由公司秘書存置。



企業管治報告書

2. 薪酬委員會（「薪酬委員會」）

截至二零一七年十二月三十一日止年度，薪酬委員會由三位獨立非執行董事季業宏先生（薪酬委員會主席）、吳志豪先生及王堅先生組成。於二零一七年三月十六日，黃志明先生辭任而吳志豪先生獲委任為獨立非執行董事及薪酬委員會會員。於二零一七年六月五日，陳博曉先生辭任而季業宏先生獲委任為獨立非執行董事及薪酬委員會主席。公司秘書擔任薪酬委員會之秘書，及於會議結束後在合理時間內將會議記錄送達薪酬委員會各成員。薪酬委員會處理事務所需之法定人數為兩名。

於二零一五年二月，董事會採納薪酬委員會之經修訂職權範圍，當中包括與企業管治守則一致之修訂。有薪酬委員會之權力及職責之經修訂職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

薪酬委員會已採納有關標準，其將審閱管理層對執行董事及高級管理人員酬金提出之建議，並向董事作出建議。董事會將擁有最終權力以批准薪酬委員會提出之建議。

薪酬委員會之主要職責包括：

- 就發行人董事及高級管理人員的整體薪酬政策及架構向董事會提供建議；
- 透過參考董事會不時訂定的公司目標及宗旨，檢討及批准績效薪酬；
- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員作出與喪失或終止彼等職務或委任有關的賠償，以確保該等賠償按有關合約條款釐定；若未能按有關合約條款釐定，賠償亦須公平，且不會對發行人造成過重負擔；
- 檢討及批准因董事行為失當而罷免或撤換有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排按有關合約條款釐定；若未能按有關合約條款釐定，有關賠償亦須合理適當；及
- 作出任何事宜使委員會可履行董事會賦予的權力及職能。



於年內進行之工作包括：

- (i) 檢討及批准本公司所有執行董事於二零一七年年之薪酬；
- (ii) 檢討董事袍金水平及就董事截至二零一七年十二月三十一日止年度之袍金作出建議；及
- (iii) 審理及建議一位新委任執行董事、一位新委任非執行董事及兩位新委任獨立非執行董事之薪酬。

薪酬委員會於截至二零一七年十二月三十一日止年度舉行五次會議，出席率為100%，以審閱其職權範圍、本集團之薪酬政策及董事和高級管理人員成員之薪酬組合。董事薪金須股東於本公司股東大會上批准。薪酬委員會經參考董事之職責、責任及表現以及本集團之業績而檢討其他薪酬。應付董事之薪酬詳情載於綜合財務報表附註9。

3. 提名委員會（「提名委員會」）

截至二零一七年十二月三十一日止年度，提名委員會由三名獨立非執行董事季業宏先生（提名委員會主席）、吳志豪先生及王堅先生組成。於二零一七年三月十六日，黃志明先生已辭任而吳志豪先生已獲委任為獨立非執行董事及提名委員會會員。於二零一七年六月五日，陳博曉先生辭任而季業宏先生獲委任為獨立非執行董事及提名委員會主席。公司秘書擔任提名委員會之秘書，及於會議結束後在合理時間內將會議記錄送達提名委員會各成員。提名委員會處理事務所需之法定人數為兩名。

提名委員會之運作受其職權範圍規管。提名委員會之主要職責包括：

- 實施董事會制定之提名政策；
- 定期檢討董事會之架構、規模及組成（包括技能、知識及經驗），並就任何建議變動向董事會提供建議；
- 就委任及重新委任董事之相關事宜及就董事（尤其是主席及行政總裁）之繼任計劃向董事會提供建議；及
- 於每次提名委員會會議之後，於下次董事會會議向董事會報告委員會之結論及建議。



企業管治報告書

於年內進行之工作包括：

- (i) 就於二零一七年股東週年大會重新委任及重選退任董事向董事會提供建議；及
- (ii) 審理及建議一位執行董事、一位非執行董事及兩位獨立非執行董事之委任。

於二零一五年二月，董事會採納提名委員會之經修訂職權範圍，當中包括與企業管治守則一致之修訂。載有提名委員會之權力及職責之經修訂職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

提名委員會於截至二零一七年十二月三十一日止年度舉行五次會議，出席率為100%。為了審閱其職權範圍及退任董事膺選連任情況，提名程序基本上依循第111條細則，該條例賦予董事會權力不時及隨時委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或作為董事會之額外成員。

出席會議

於回顧年度內，各董事參加董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委員會會議以及二零一七年股東週年大會（「股東週年大會」）之出席記錄如下：

	出席／舉行會議次數				二零一七年 股東週年大會
	董事會會議 （「審核委員會」）	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	
出席次數／舉行會議次數					
執行董事					
王文霞女士	17/17	不適用	不適用	不適用	1/1
李朝波先生	17/17	不適用	不適用	不適用	1/1
季加銘先生 ¹	6/6	不適用	不適用	不適用	0/0
非執行董事					
張貴卿先生 ²	5/5	不適用	不適用	不適用	0/0
獨立非執行董事					
季業宏先生（薪酬委員會及提名委員會主席） ³	8/8	1/1	3/3	3/3	0/0
陳博曉先生（薪酬委員會主席及提名委員會主席） ⁴	9/9	1/1	2/2	2/2	1/1
吳志豪先生（審核委員會主席） ⁵	16/16	2/2	4/4	4/4	1/1
黃志明先生（審核委員會主席） ⁶	1/1	0/0	0/1	0/1	0/0
王堅先生	17/17	2/2	5/5	5/5	1/1



附註：

1. 季加銘先生於二零一七年七月二十一日獲委任及自同日起共舉行六次董事會會議。
2. 張貴卿先生於二零一七年八月十六日獲委任及自同日起共舉行五次董事會會議。
3. 季業宏先生於二零一七年六月五日獲委任及自同日起分別舉行八次董事會會議、一次審核委員會會議、三次薪酬委員會會議及三次提名委員會會議。
4. 陳博曉先生於二零一七年六月五日辭任及於其任期內分別舉行九次董事會會議、一次審核委員會會議、兩次薪酬委員會會議、兩次提名委員會會議及一次股東週年大會。
5. 吳志豪先生於二零一七年三月十六日獲委任及自同日起分別舉行十六次董事會會議、兩次審核委員會會議、四次薪酬委員會會議、四次提名委員會會議及一次股東週年大會。
6. 黃志明先生於二零一七年三月十六日辭任及於其任期內分別舉行一次董事會會議、一次薪酬委員會會議及一次提名委員會會議。

遵守企業管治常規守則

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，除下文概述之若干情況為外，本公司已應用及一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之原則及適用之守則條文：

(1) 守則條文A.1.3

根據本守則條文A.1.3，召開董事會定期會議應發出至少14日通告，以讓全體董事皆有機會騰空出席。至於召開其他所有董事會會議，應發出合理通告。儘管在情況需要時會召開董事會臨時會議，但已向全體董事發出充足時間的通告並根據本公司組織章程細則（「細則」）有效召開。

(2) 守則條文A.4.2

根據本守則條文A.4.2，每名董事須至少每三年輪值退任一次。根據細則，於各股東週年大會，三分之一之董事將輪值退任，惟本公司之董事會主席（「主席」）不受輪值退任規限，亦不計入釐定退任董事數目。因持續性為成功落實長期業務計劃之關鍵因素，董事會認為主席一職為本集團提供強大一致領導，可更有效規劃及執行長期業務戰略。因此，董事會認為主席毋須輪值退任。



企業管治報告書

除上文所述者外，本公司持續遵守企業管治守則之適用守則條文。

董事會各成員之就職計劃及培訓

每名獲委任之新董事均獲提供全面、正式之入職介紹，以確保其可適當掌握(i)本集團之業務及營運；(ii)根據上市規則及相關法規須履行之職務及責任；(iii)本公司之企業管治守則；及(iv)上市發行人董事進行證券交易之標準守則。

董事致力遵守由二零一二年四月一日起生效之企業管治守則內第A.6.5條有關董事培訓之守則條文。於本年度，全體董事均已確認有參與發展及更新彼等知識及技能之持續專業發展。

公司秘書

公司秘書李智聰先生及陳愷賢先生對董事會負責，以確保董事會程序獲遵守及董事會活動有效率及有效地進行。彼等亦負責確保董事會全面評估與本集團有關之相關法律、監管及企業管治發展以及為董事就職及專業發展提供便利。李智聰先生已辭任，而陳愷賢先生已獲委任為公司秘書，由二零一七年九月六日起生效。

公司秘書向主席及行政總裁匯報，於本公司與其股東間之關係擔當重要角色，並協助董事會根據上市規則履行其對股東之義務。

於回顧年度內，李智聰先生及陳愷賢先生已參加相關專業研討會，以提升其技能及知識。彼等已遵守上市規則，於各財政年度內參加不少於15小時之相關專業培訓。



風險管理及內部監控

董事會負責確保健全和有效的內部監控制度及風險管理，以保障股東權益及本公司資產。本集團內部監控的範圍涵蓋主要財務、營運及規管監控，以及風險管理職能。風險管理制度中設立的監控旨在管理而非消除本集團業務環境的重大風險。

1. 風險管理

集團已採納一項風險管理系統以管理有關其業務及營運的風險。該系統包括以下層面：

- *識別*：識別風險所有權、業務目標及可能影響目標達成的風險。
- *評估*：分析風險的可能性及影響並對風險組合作出相應評估。
- *管理*：考慮風險應對，確保與董事局已就風險進行有效溝通並持續監察剩餘風險。

根據於二零一七年進行的風險評估，概無識別任何顯著風險。

2. 內部監控

本集團已外聘內部監控制度中的審核職能。外聘的內部監控核數師直接向審核委員會匯報，並負責定期對本集團的主要活動進行稽核。審核委員會已接獲由外聘內部核數師發出的報告，該報告概括年內曾完成的審核工作。審核委員會已審閱外聘內部核數師的發現和所作建議，並已確保管理層以有效和及時的方式，恰當地解決審核所產生的任何問題。

董事進行證券交易的標準守則

董事會已採納聯交所證券上市規則附錄10(經聯交所不時修訂)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」)作為其自身規管董事進行證券交易之操守準則。

經向所有董事作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於截至二零一七年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所規定之標準。



企業管治報告書

問責及審核

1. 財務報告

董事會確認其負責編製本集團賬目，使之真實公平地反映本集團之事務狀況（按持續經營基準，並在有需要時以假設或保留意見作為支持）。

於編製截至二零一七年十二月三十一日止年度之賬目時，董事已挑選適合之會計政策並貫徹應用，及作出審慎合理之判斷及估計。

管理層向董事會提供闡釋及資料，以便董事會對提呈董事會批准之財務及其他資料能作出知情評估。

董事會致力確保對本集團之狀況及前景作出公正、清晰及易於理解之評估，並將有關資料之範圍擴大至年報、中期報告、股價敏感資料之公佈及上市規則規定之財務披露、致監管機構之報告以及根據法定規定須予披露之任何資料。

2. 核數師及其薪酬

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司就審核服務已付及應付予核數師恒健會計師行有限公司之總薪酬為1,350,000港元。本年度有關財務報告審閱及稅務服務之非審核服務費用為265,000港元。

與股東之溝通

本公司致力定期向股東傳達明確、詳盡、適時之相關資料，並考慮彼等之意見及建議以及處理股東關注之事宜，並向董事會綜合傳達彼等之意見。

1. 於本公司網站之披露資料

本公司透過刊發年報、中期報告、通函、業績公佈及新聞報章與股東溝通。所有股東通訊亦載於本公司網站 www.city-infrastructure.com。

2. 股東大會

本公司已就本公司所有股東大會為股東提供充足資料。股東週年大會為股東提供與董事會交流意見之有用平台。主席以及董事會成員將出席回答股東之問題。



3. 以投票方式表決

本公司就各重大個別事項（包括選舉個別董事）於股東大會上提呈獨立決議案。

根據上市規則，股東於股東大會上作出之所有表決必須以投票方式進行。根據細則，大會主席將因此要求提呈股東週年大會表決之每項決議案皆以投票方式表決。

與投資者之溝通

董事會認為與投資者有效溝通乃建立投資者信心及吸引新投資者之關鍵。

1. 業績公佈

本集團於上市規則規定之期間內編製年報及中期報告，並寄發予全體股東。所有業績公佈及報告均載於本公司網站及聯交所網站。本公司仍可向股東及投資者提供足夠透明度及本公司財務狀況資料。

2. 定期發佈公司資料

本集團定期於本公司網站上發佈公司資料，例如本集團發展之最新消息等。本集團歡迎公眾人士透過本公司網站提出意見及查詢，管理層將立即跟進。



獨立核數師報告

恒健會計師行有限公司

HLM CPA LIMITED

Certified Public Accountants

Room 305, Arion Commercial Centre
2-12 Queen's Road West, Hong Kong.
香港皇后大道西2-12號聯發商業中心305室
Tel 電話: (852) 3103 6980
Fax 傳真: (852) 3104 0170
E-mail 電郵: info@hlm.com.hk

致中國城市基礎設施集團有限公司列位股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核第58頁至第156頁所載中國城市基礎設施集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況報表及於截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量報表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,綜合財務報表已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」)真實而公平地反映 貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度 貴集團的綜合財務表現及其綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》(「香港核數準則」)進行審核。根據該等準則,我們的責任於本報告「核數師就審核綜合財務報表的責任」一節中詳述。根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」(「守則」),我們獨立於 貴集團,並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信,我們所獲得的審核憑證足夠及能適當地為我們的意見提供基礎。



關鍵審核事項

關鍵審核事項為我們的專業判斷中，審核本年度綜合財務報表中最重要的事項。我們於審核整體綜合財務報表處理此等事項及就此形成意見，而不會就此等事項單獨發表意見。

商譽減值評估

茲提述綜合財務報表附註17。

商譽減值被視為關鍵審核事項，因為在評估支持管理層的減值評估的估值模型中的輸入的數據需要重大的管理層判斷及估計。

管理層評估 貴集團的商譽減值時，影響重大的判斷包括現金流量預測、應用貼現率以及預測增長相關的假設。

我們於審核時如何處理關鍵審核事項

我們就商譽的估值採取的程序包括：

- 根據我們對 貴集團業務性質和營運模式的了解、管理層對市場發展的預期及行業趨勢，評估管理層對 貴集團收益增長率和經營利潤率估計的合理性；
- 評估估值師的客觀性、獨立性及資歷；
- 與估值師討論，並質疑估值師於估值過程中使用的估值方法、假設及關鍵估計；
- 進行敏感度分析，透過關鍵假設（如貼現率、毛利率、預測經營利潤率及終端增長率）的合理可能變動評估對現金產生單位可收回金額的影響，進一步質疑管理層的假設及估計；及
- 預測現金流量的比較，包括與收益增長率和經營利潤率有關的假設相比現金產生單位以往表現，以測試管理層預測的準確性。

我們發現管理層使用的關鍵假設與往績表現及預計未來展望為可較，在這種情況下為合理及適當。



獨立核數師報告

關鍵審核事項 (續)

銷售物業的收益確認

茲提述綜合財務報表附註7。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，貴集團確認銷售物業的收益約558,419,000港元。銷售物業的收益於擁有權的有效控制轉讓給買方時確認，取決於銷售的買賣合同，並需要重大的管理層判斷。

除上述者外，銷售物業的收益被識別為關鍵審核事項，這由於其對綜合財務報表具重大財務影響。

我們於審核時如何處理關鍵審核事項

我們有關收益確認採取的程序包括：

我們挑選銷售物業交易的樣本進行測試。我們就確認來自此等交易的收益採取的程序包括：

- 按香港財務報告準則評估 貴集團收益確認會計政策的適當性；
- 測試 貴集團對收益確認的內部控制，包括收益確認的時間；
- 抽樣核實已簽署的買賣協議所載有關完成銷售時間的條款，以評估向買主轉交物業的進度及獲取有關所有權實際控制轉讓的證據（包括（如有關）完成證書、入伙紙及出讓書等）；
- 銷售金額與已簽署買賣協議的調整及抽樣協定銀行結單上的存款和最終付款。

我們發現收益記錄的時間及金額獲可得證據支持。



關鍵審核事項 (續)

投資物業的估值

茲提述綜合財務報表附註16。

管理層估計 貴集團投資物業的公平值為2,100,000,000港元，於年內的綜合損益表內入賬的重估虧損約為56,992,000港元。

管理層根據獨立外部評估進行估值。

由於估值的財務影響重大，而估值取決於需要重大管理層判斷和估計的某些關鍵假設和輸入數據，我們識別出投資物業的估值為關鍵審核事項。

我們於審核時如何處理關鍵審核事項

我們就有關投資物業的估值採取的程序包括：

- 評估獨立外部估值師的資歷、能力、獨立性和客觀性；
- 根據我們對房地產行業的了解，評估使用的方法和估值內採納的關鍵假設和數據的適當性；
- 以抽樣基準檢查重大不可觀察輸入數據的合理性及估值所使用輸入數據的準確性，方法為比較（如相關）相似可比較物業的現行租賃資料及可得公開資料；
- 與外部估值師及管理層討論，並質疑估值所採納的關鍵估計和輸入數據，包括與市場售價相關者，經考慮可比較性及其他當地市場因素，將其與可得市場數據進行比較；及
- 對所有投資物業進行實地視察。

我們發現估值內採納的關鍵假設及估計得到可得證據支持，及為合理。



獨立核數師報告

關鍵審核事項 (續)

物業存貨的估值

茲提述綜合財務報表附註22。

我們識別出物業存貨（包括發展中物業及竣工物業存貨）合共約為1,285,390,000港元是否按成本與可變現淨值減銷售成本之較低者入賬為關鍵審核事項，原因是其對綜合財務報表的結餘具重要性，而評估需要管理層的重大判斷和估計。於二零一七年十二月三十一日，貴集團的物業存貨相當於貴集團流動資產的71%。

我們於審核時如何處理關鍵審核事項

我們就有關物業存貨的估值採取的程序包括：

- 測試物業存貨進行的估值程序的有效性；
- 質疑管理層估計可變現淨值及發展中物業的未來完工成本所運用的關鍵假設的合適性；
- 通過比較相同項目最近的銷售價格和鄰近可比較物業的最近可得公開銷售資料，抽樣評估管理層所估計售價的合適性；及
- 通過比較貴集團相似竣工項目的實際開發成本及透過參考銷售合同、歷史銷售資料及付款記錄等資料，基於當前市場數據比較管理層的評估，抽樣評估管理層對開發中物業的未來完工建造成本，以評估管理層估計的合適性。

我們認為管理層就物業存貨的估值作出的判斷及估計為合理。



關鍵審核事項 (續)

法律事宜

茲提述綜合財務報表附註40。

當有可能將需要流出大量資源時，則為法律事宜確認撥備。當資源不可能重大流出，事情須以披露，除非資源外流的可能性極微。

貴集團的一家附屬公司可能就有關向獨立第三方提供的共同擔保面臨可能提出的訴訟。

貴集團已與共同擔保人(「擔保人」)達成協議，而擔保人已承諾就共同及個別負債承擔全部責任。

董事認為資源不可能重大流出，原因為擔保人作出的承諾且並無計提撥備。

我們於審核時如何處理關鍵審核事項

我們就管理層對有關法律事宜的評估採取的程序包括：

- 審查 貴集團重大法律事宜及合同申索；
- 就有關共同擔保產生的可能申索，獲取外部法律顧問的法律意見；
- 審查就共同及個別負債的承諾與擔保人達成的書面承諾；
- 考慮管理層對該等未確認撥備事項的評估，原因為資源重大流出的可能性極微；及
- 審查 貴集團披露的的充足性及完整性。

根據所進行的工作，我們發現所記錄的條款和披露情況得到現有證據所支持。



獨立核數師報告

關鍵審核事項 (續)

計息應收貸款的估值

茲提述綜合財務報表附註23。

於二零一七年十二月三十一日，貴集團向獨立第三方作出應收貸款約為164,140,000港元，按年利率介乎7%至9%計息。

我們識別出計息應收貸款的估值為關鍵審核事項，原因是其對綜合財務報表具重大財務影響，而計息應收貸款的估值需要管理層的重大判斷和估計。

我們於審核時如何處理關鍵審核事項

我們就有關計息應收貸款的估值採取的程序包括：

- 評估管理層就計息應收貸款可收回性的評估過程，以及評估在確定減值撥備時相關內部控制的操作有效性；
- 檢查付款記錄，並從借款人取得應收貸款存在的確認；及
- 檢查貸款協議，以評估付款條款及作出查詢以確應這些條款。

根據所進行的工作，我們認為管理層就有關計息應收貸款可收回性作出的判斷為合理。

其他資料

貴公司董事負責其他資料。其他資料包括年報所載資料，但不包括綜合財務報表及相關核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對其他資料發表任何形式的鑒證結論。

當審核綜合財務報表時，我們的責任為閱讀其他資料，於此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們於審核過程中所瞭解的情況有重大抵觸，或者似乎有重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們須報告該事實。於此方面，我們沒有任何報告。



董事及負責管治的人員對綜合財務報表的責任

貴公司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並真實兼公允地呈列的綜合財務報表，並為其認為必須為使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述的內部控制負責。

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。

負責管治的人員負責履行監督 貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審核綜合財務報表的責任

我們的目標為合理鑒證整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述，並僅委聘之協定條款向 閣下（作為整體）發出載有我們意見的核數師報告，除此之外本報告別無其他目的。合理鑒證屬高層次鑒證，但不能擔保根據香港核數準則進行的審核工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

根據香港核數準則進行審核時，我們運用專業判斷，於整個審核過程中抱持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應此等風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當審核憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 瞭解與審核有關的內部控制，以設計恰當的審核程序，但並非旨在對 貴集團內部控制的有效程度發表意見。
- 評估所用會計政策是否恰當，以及董事所作會計估算及相關披露是否合理。



獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表的責任 (續)

- 總結董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審核憑證，總結是否有對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘我們總結認為存在重大不確定因素，我們需於核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論以截至核數師報告日期所獲得的審核憑證為基礎，惟未來事件或情況可能導致 貴集團不再具有持續經營的能力。
- 評估綜合財務報表（包括資料披露）的整體列報、架構及內容，以及綜合財務報表是否已公允反映及列報相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足的審核憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們須負責指導、監督及執行集團的審核工作。我們須為我們的審核意見承擔全部責任。

我們與審核委員會就（其中包括）審核工作的計劃範圍及時間安排及重大審核發現，包括我們於審核期間識別出內部控制的任何重大缺陷溝通。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性的道德要求，並就所有被合理認為可能影響我們的獨立性的關係及其他事宜及相關防範措施（如適用）與負責管治的人員溝通。

我們從與負責管治的人員溝通的事項中，決定哪些事項對本年度綜合財務報表的審核工作最為重要，因而構成關鍵審核事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項，或於極罕有的情況下，我們認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超越公眾知悉此等事項的利益而不應於報告中披露，否則我們會於核數師報告中描述此等事項。

恒健會計師行有限公司

執業會計師

陳立志

執業證書編號P04084

香港，二零一八年三月二十八日

綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度



	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
營業額	7a	628,890	496,473
銷售成本		(539,756)	(438,097)
毛利		89,134	58,376
投資物業重估之公平值(虧損)收益	16	(56,992)	9,351
出售附屬公司之收益		96,661	1,817
出售一間聯營公司之收益		19,800	-
分佔一間聯營公司業績		(4,318)	-
其他經營收入	7b	17,958	10,763
其他經營開支		(86,619)	(42,000)
銷售及分銷開支		(58,139)	(53,234)
行政開支		(122,330)	(136,844)
財務費用	8	(185,553)	(229,233)
稅前虧損		(290,398)	(381,004)
所得稅抵免(開支)	10	6,513	(66,323)
本年度來自持續經營業務之虧損	11	(283,885)	(447,327)
已終止經營業務			
本年度來自已終止經營業務之虧損	12	(5,337)	(6,395)
本年度虧損		(289,222)	(453,722)
應佔：			
本公司擁有人			
— 持續經營業務之虧損		(282,229)	(445,661)
— 已終止經營業務之虧損		(4,686)	(6,193)
非控股權益		(286,915)	(451,854)
— 持續經營業務之虧損		(1,656)	(1,666)
— 已終止經營業務之虧損		(651)	(202)
每股虧損	14	港仙	港仙 (經重列)
來自持續及已終止經營業務			
— 基本		(10.80)	(20.75)
— 攤薄		(10.80)	(20.75)
來自持續經營業務			
— 基本		(10.62)	(20.46)
— 攤薄		(10.62)	(20.46)



綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本年度虧損	(289,222)	(453,722)
本年度其他全面收益(開支):		
隨後重新分類或可能重新分類至損益項目:		
海外業務換算產生之匯兌差額	79,033	(83,456)
出售附屬公司後回撥匯兌儲備	(12,903)	184
視作出售附屬公司回撥匯兌儲備	-	1,205
註銷附屬公司後回撥匯兌儲備	9,671	-
出售聯營公司後回撥匯兌儲備	(454)	-
本年度全面開支總額(已扣除稅項)	(213,875)	(535,789)
下列人士應佔全面開支總額:		
本公司擁有人	(211,772)	(533,102)
非控股權益	(2,103)	(2,687)
	(213,875)	(535,789)

隨附之附註構成此等綜合財務報表之一部分。

綜合財務狀況報表

於二零一七年十二月三十一日



	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	18,231	193,413
投資物業	16	2,100,000	2,028,090
商譽	17	79,605	168,516
無形資產	18	-	120,571
聯營公司權益	19	-	129,999
收購附屬公司支付的按金	20	-	13,422
		2,197,836	2,654,011
流動資產			
存貨	21	380	4,347
物業存貨	22	1,285,390	1,714,654
貿易應收賬款及其他應收款項	23	460,153	469,069
抵押銀行存款	24	-	13,483
銀行結餘及現金	24	64,501	58,890
		1,810,424	2,260,443
總資產		4,008,260	4,914,454
權益及負債			
權益			
資本及儲備			
股本	31	308,228	230,659
儲備		1,204,276	1,140,540
本公司擁有人應佔權益		1,512,504	1,371,199
非控股權益		99,830	129,637
總權益		1,612,334	1,500,836



綜合財務狀況報表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	33	345,742	404,945
借貸－於一年後到期	29	163,253	312,697
應付關連方款項－於一年後到期	28	–	648,017
應付股東之附屬公司款項－於一年後到期	28	390,106	–
可換股票據－於一年後到期	30	20,446	60,020
出售及租賃物業收到的按金－非即期部分	26	11,944	1,461
		931,491	1,427,140
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	25	281,635	584,764
出售及租賃物業收到的按金－即期部分	26	175,668	83,548
應繳稅項		102,592	130,747
應付附屬公司非控股股東款項	27	–	1,221
應付關連方款項－於一年內到期	28	–	315,966
應付股東之附屬公司款項－於一年內到期	28	571,427	–
借貸－於一年內到期	29	333,113	791,441
可換股票據－於一年內到期	30	–	78,466
遞延收入－即期部分		–	325
		1,464,435	1,986,478
總負債		2,395,926	3,413,618
總權益及負債		4,008,260	4,914,454
流動資產淨值		345,989	273,965
總資產減流動負債		2,543,825	2,927,976

刊載於第58至156頁的綜合財務報表已於二零一八年三月二十八日獲得董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

李朝波
董事

王文霞
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



	股本	股份溢價	可換股票據 權益儲備	購股權儲備	特殊儲備 (附註a)	資本儲備 (附註b)	中國法定 儲備 (附註c)	換算儲備	累計溢利/ (虧損)	本公司 擁有人應佔	非控股權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零一六年一月一日	204,459	1,300,114	25,434	90,478	(184)	45,224	25,565	(13,812)	79,175	1,756,453	142,363	1,898,816
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(451,854)	(451,854)	(1,868)	(453,722)
出售附屬公司後回撥匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	184	-	184	-	184
視作出售附屬公司回撥匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	1,205	-	1,205	-	1,205
換算匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(82,637)	-	(82,637)	(819)	(83,456)
本年度全面開支總額	-	-	-	-	-	-	-	(81,249)	(451,854)	(533,102)	(2,687)	(535,789)
發行股份	26,200	104,800	-	-	-	-	-	-	-	131,000	-	131,000
股份發行開支	-	(252)	-	-	-	-	-	-	-	(252)	-	(252)
已失效購股權	-	-	-	(58,971)	-	-	-	-	58,971	-	-	-
確認可換股票據的權益部分	-	-	17,100	-	-	-	-	-	-	17,100	-	17,100
視作出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,930)	(7,930)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,109)	(2,109)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	230,659	1,404,662	42,534	31,507	(184)	45,224	25,565	(95,060)	(313,708)	1,371,199	129,637	1,500,836
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(286,915)	(286,915)	(2,307)	(289,222)
出售附屬公司後回撥匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	(12,903)	-	(12,903)	-	(12,903)
出售聯營公司後回撥匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	(454)	-	(454)	-	(454)
註銷附屬公司後回撥匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	9,671	-	9,671	-	9,671
換算匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	78,829	-	78,829	204	79,033
本年度全面開支總額	-	-	-	-	-	-	-	75,143	(286,915)	(211,772)	(2,103)	(213,875)
透過配售發行股份	46,000	184,000	-	-	-	-	-	-	-	230,000	-	230,000
透過轉換可換股票據發行股份	31,569	128,654	(37,146)	-	-	-	-	-	-	123,077	-	123,077
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,704)	(27,704)
註銷附屬公司後回撥法定儲備	-	-	-	-	-	-	(25,565)	-	25,565	-	-	-
已失效購股權	-	-	-	(1,952)	-	-	-	-	1,952	-	-	-
於二零一七年十二月三十一日	308,228	1,717,316	5,388	29,555	(184)	45,224	-	(19,917)	(573,106)	1,512,504	99,830	1,612,334



綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

附註：

- (a) 特殊儲備指：
- (i) 本公司附屬公司華園食品國際有限公司已發行股本面值與本公司透過先前的集團重組收購之附屬公司之股本面值之間之差額；及
 - (ii) 本公司已發行股本面值與本公司透過先前的集團重組收購之附屬公司之股本面值之間之差額。
- (b) 本集團將收購附屬公司額外權益列為權益交易，而非控股權益之賬面值與已付代價公平值之差額已於資本儲備中確認。
- (c) 中華人民共和國（「中國」）法定儲備包括根據中國附屬公司的公司章程撥取的儲備基金和發展基金。中國法律及法規允許外商投資企業根據董事會意向或公司章程，將按中國規則及法規釐定的稅後溢利按年分配至儲備基金和發展基金。

儲備基金可以用於擴大中國附屬公司的營運資金。當中國附屬公司蒙受虧損時，儲備基金可以在特殊情況下用於彌補累計虧損。

發展基金可以用於企業發展，或經批准後，用於增加中國附屬公司的資本。

綜合現金流量報表

截至二零一七年十二月三十一日止年度



	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
經營業務		
稅前虧損		
來自持續經營業務	(290,398)	(381,004)
來自已終止經營業務	(6,524)	(7,807)
	(296,922)	(388,811)
調整：		
利息開支	193,206	237,273
利息收入	(7,629)	(2,879)
物業、廠房及設備之折舊	17,787	18,000
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(102)	746
出售投資物業之虧損	21,351	-
無形資產之攤銷	4,777	6,980
其他應收款項之減值	506	-
商譽減值虧損	53,000	42,000
視作出售附屬公司收益	-	(1,343)
視作出售聯營公司收益	-	(885)
買賣財務資產以公平值列入損益賬之淨收益	(188)	-
投資物業重估之公平值虧損(收益)	56,992	(9,351)
分佔一間聯營公司業績	4,318	-
出售附屬公司收益	(96,661)	(1,817)
出售一間聯營公司之收益	(19,800)	-
註銷附屬公司之收益	(8,037)	-
物業、廠房及設備之撇銷	48	29
營運資本變動前之經營現金流量	(77,354)	(100,058)
存貨(增加)減少	(2,093)	2,306
物業存貨減少	488,851	326,899
貿易應收賬款及其他應收款項增加	(55,939)	(160,783)
貿易應付賬款及其他應付款項減少	(297,254)	(186,314)
已收出售及租賃物業按金增加	90,802	24,103
遞延收入(減少)增加	(325)	183
經營產生(動用)之現金	146,688	(93,664)
已付所得稅	(45,928)	(66,276)
經營業務產生(動用)之現金淨額	100,760	(159,940)



綜合現金流量報表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
投資活動			
添置預付款項		-	(10,756)
添置投資物業		(27,912)	-
抵押銀行存款減少		13,483	-
收購附屬公司支付的按金		(5,954)	(13,422)
就建議出售附屬公司收取的按金		-	200,000
出售附屬公司之淨現金流入	35	21,274	3,071
視作出售附屬公司之淨現金流出		-	(6,296)
應收聯營公司款項增加		-	(1,648)
購買透過損益按公平值計算之金融資產		(135,568)	-
購置物業、廠房及設備		(15,690)	(18,982)
出售投資物業之所得款項		20,833	-
出售透過損益按公平值計算之金融資產之所得款項		135,756	-
出售一間聯營公司之所得款項		37,701	-
贖回可供出售投資		-	25,000
已收利息		7,629	2,879
出售物業、廠房及設備所得款項		102	589
投資活動產生之現金淨額		51,654	180,435
融資活動			
墊自關連人士款項		-	528,867
墊自股東之附屬公司款項		395,620	-
已付利息		(155,103)	(182,124)
(償還) 墊自附屬公司非控股股東款項		(120)	295
所得新借款		174,149	469,259
償還借貸		(736,677)	(509,274)
償還優先票據		-	(600,000)
發行新股份所得款項		230,000	130,748
發行可換股票據所得款項		-	73,000
融資活動動用之現金淨額		(92,131)	(89,229)
現金及現金等值物增加(減少)淨額		60,283	(68,734)
外幣匯率變動之影響		(54,672)	37,778
於一月一日之現金及現金等值物		58,890	89,846
於十二月三十一日之現金及現金等值物		64,501	58,890
現金及現金等值物之分析			
銀行結餘及現金		64,501	58,890

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



1. 一般資料

中國城市基礎設施集團有限公司（「本公司」）於二零零二年十月九日在開曼群島，根據開曼群島公司法第二十二章（經合併和修訂之一九六一年第三號法例）註冊成立為豁免有限公司。

本公司股份自二零零三年六月二十五日起在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司董事認為，瓏匯投資控股有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司）為本公司主要股東。

綜合財務報表以港元（「港元」）呈報。港元亦為本公司的功能貨幣。

本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業投資、物業開發、酒店業務及物業管理服務。

於過往年度及截至二零一七年十二月十五日，本集團亦在中國從事天然氣管道建設及經營獨家特許經營權（「天然氣業務」）。詳情載於附註12。因此，截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合損益表中之比較數字經已重列，以反映本業務之終止經營。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度強制生效的香港財務報告準則之經修訂本

於本年度內，本集團首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之經修訂香港財務報告準則：

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

於本年度應用香港財務報告準則之經修訂本對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。



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

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團尚未提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份支付款項之交易的分類和計量 ¹
香港財務報告準則第4號（修訂本）	採用香港財務報告準則第4號「保險合約」時 一併應用香港財務報告準則第9號「金融工具」 ¹
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償之提前還款特徵 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（2011） （修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或 注資 ⁴
香港會計準則第28號（修訂本）	作為二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之 年度改進之一部分 ¹
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合資企業之長期權益 ²
香港會計準則第40號（修訂本）	轉移投資物業 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則之 年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入及有關修訂本 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，提早應用該等修訂仍獲准許。

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效，提早應用該等修訂仍獲准許。

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於待定期限或之後開始之年度期間生效。

除下文所述之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋於可見將來將不會對綜合財務報表造成重大影響。



2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」

香港財務報告準則第15號為實體將自客戶合約產生的收入入賬制定單一全面模式。香港財務報告準則第15號生效後，將取代包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋的現有收益確認指引。

香港財務報告準則第15號的核心原則為，實體應確認收益，以說明實體按反映交換商品或服務預期所得代價之金額向客戶轉讓所承諾商品或服務。具體而言，該準則引入確認收益的五個步驟：

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

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任之時（或就此）確認收益，即於特定履約責任相關貨品或服務的「控制權」移交客戶時。香港財務報告準則第15號已就特殊情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

於二零一六年，香港會計師公會發出香港財務報告準則第15號之澄清，內容有關履約責任的識別、委託人相對代理人的考慮因素以及許可授權的應用指引。

本公司董事預期將來應用香港財務報告準則第15號可能會導致更多披露，但預期應用香港財務報告準則第15號不會對相關報告期間所確認之收益的時間性及金額產生重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號就識別租賃安排和出租人及承租人的會計處理引入全面的模式。香港財務報告準則第16號將於生效時取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別的資產是否由客戶控制而區分租賃和服務合約。就承租人會計而言，經營租賃及融資租賃的區分已予剔除，取而代之的模式是承租人對所有租賃必須確認使用權資產及相應負債，惟短期租賃及低價值資產之租賃除外。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第16號「租賃」（續）

使用權資產按成本進行初始計量，並隨後按成本（某些例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並對租賃負債的任何重新計量進行調整。租賃負債最初以該日未支付的租賃付款額的現值計量。隨後，因應利息及租賃付款以及租賃修訂的影響等而對租賃負債進行調整。就現金流量分類而言，本集團現時將有關自用租賃土地及分類為投資物業之租賃土地的前期預付租賃付款呈列為投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號後，有關租賃負債的租賃付款將由本集團分為本金及利息部分，列作融資現金流量。

根據香港會計準則第17號，本集團已就融資租賃安排確認資產及相關融資租賃負債以及就本集團屬承租人之租賃土地確認預付租賃付款。香港財務報告準則第16號的應用可能導致此等資產分類改變，此取決於本集團是否單獨呈列使用權資產，或在呈列相應相關資產（若有關資產由集團擁有）的同一項目內呈列。

相對於承租人會計，香港財務報告準則第16號實質上沿用香港會計準則第17號的出租人會計規定，並繼續要求出租人將租賃劃分為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號規定作出廣泛披露。

於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔約20,922,000港元（如附註38所披露）。初步評估顯示該等安排將符合租賃的定義。於應用香港財務報告準則第16號時，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非該等資產符合低價值或短期租賃。

此外，應用新規定可能導致上述的計量、呈列及披露有所變化。

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



3. 主要會計政策

合規聲明

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之全部適用香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例（「公司條例」）規定之適用披露。

編製基準

於二零一七年十二月三十一日，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）錄得於一年內到期借貸約333,113,000港元。鑒於上述情況，本公司董事於評估本集團日後有否充足財務資源持續經營時已考慮本集團未來的流動資金及其可用財務來源。

本公司董事認為本集團有充足資源，原因為：

- (a) 本集團可從未來銷售物業獲得現金流入；
- (b) 其中一名股東已書面確認，彼將不會在本集團財務及營運層面可償還前要求償還應付予其及應付予其所控制公司的款項合計約961,533,000港元。
- (c) 本集團目前正積極與香港及中國若干銀行商談續期銀行融資。

本公司董事因此認為，採納持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

於各報告期末，除若干物業及財務工具按公平值計量（見下文會計政策內詳述）外，綜合財務報表已根據歷史成本法編製。

歷史成本整體上基於交換貨物及服務所定代價之公平值而釐定。



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

3. 主要會計政策 (續)

編製基準 (續)

公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格，無論是否該價格可直接觀察或採用另一估值方法估計。於估計一項資產或負債之公平值時，倘市場參與者於計量日期就資產或負債定價時計入資產或負債之特徵，則本集團亦計入考慮。於該等綜合財務報表供計量及／或披露用途之公平值乃根據該等基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍內股份支付交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內租賃交易以及與公平值有若干相似之處但非公平值計量（例如於香港會計準則第2號「存貨」中可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」使用價值）除外。

非金融資產公平值之計量則參考市場參與者可從使用該資產得到之最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用之市場參與者所產生之經濟效益。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。



3. 主要會計政策 (續)

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司及其附屬公司控制之實體(包括結構實體)之財務報表。附屬公司是指本集團擁有控制權的實體。本公司於下列情況時取得控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 面對或擁有自其參與被投資方產生之可變回報之風險或權利；及
- 有能力行使其權力以影響其回報時。

倘事實及情況顯示上文所示的三項控制因素之一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否控制被投資方。倘本集團於被投資方擁有少於多數投票權，於投票權足夠賦予其實際能力單方面引導被投資方相關活動時，對被投資方擁有權力。本集團於評估本集團於被投資方是否有足夠投票權賦予其權力時考慮所有事實及情況，包括：

- 本集團所持之投票權數目相對於其他投票權持有人之投票權數目及股權分散程度；
- 本集團、其他投票權持有人或其他方所持潛在投票權；
- 其他合約安排產生權利；及
- 需要作出決定時，本集團目前能夠或不能指示相關活動的任何額外事實及情況(包括於過往股東會議上的投票模式)。



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

3. 主要會計政策 (續)

綜合賬目基準 (續)

於本集團取得對附屬公司控制時綜合附屬公司入賬並於失去對附屬公司控制時予以終止。尤其是，年內被收購或出售的附屬公司收益及開支乃自本集團獲取控制日期起至本集團失去對附屬公司控制日期止期間計入綜合損益表。

損益及其他全面收益之每個項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

於必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令彼等之會計政策與本集團之會計政策一致。

有關本集團成員之間交易的所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、支出及現金流量於綜合時悉數對銷。

於附屬公司的非控股權益於本集團之本公司擁有人應佔權益分開呈列。

本集團於現有附屬公司的所有權權益之變動

本集團於現有附屬公司擁有權權益的變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，會作為權益交易入賬。本集團相關權益組成部分及非控股權益的賬面價值經調整以反映彼等於附屬公司的有關權益變動，包括根據本集團與非控股權益之權益比例，對本集團與非控股權益之間的相關儲備重新歸類。非控股權益予以調整的金額與已付或已收代價公平值間的任何差額直接在權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去一間附屬公司之控制權，則該附屬公司之資產與負債及非控股權益（如有）即終止確認。則收益或虧損於損益確認並按(i)所收取代價之公平值及任何保留權益之公平值之總額與(ii)本公司擁有人應佔附屬公司資產及負債之賬面值兩者之間的差額計算。先前於其他全面收益就該附屬公司確認之所有款額，會按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬（即按適用香港財務報告準則所訂明／允許而重新分類至損益或轉撥至另一權益類別）。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港會計準則第39號於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或（如適用）於初步確認時之於聯營公司或合營企業之投資成本。



3. 主要會計政策 (續)

業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併所轉撥之代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團向被收購方原股東產生之負債及本集團於交換被收購方之控制權發行之權益於收購日之公平值之總額。有關收購之成本於產生時通常確認於損益中。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債乃按公平值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排所產生之資產或負債分別按香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 被收購方以股份為基礎付款的安排或本集團以股份為基礎付款的安排（為取代被收購方以股份為基礎付款的安排而訂立）之相關負債及股本工具乃根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」於收購日期計量（見下文會計政策）；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售的資產（或出售組別）根據該準則計量。

商譽是以所轉撥的代價、非控股權益於被收購方中所佔金額、及收購方以往持有的被收購方股權的公平值（如有）的總和，減所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨值後，所超出的差額計值。倘經過重估後，所收購的可識別資產及所承擔的負債淨值高於轉撥的代價、非控股權益於被收購方中所佔金額以及收購方以往持有的被收購方股權的公平值（如有）的總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬於現時擁有權權益並賦予其擁有人於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值之非控股權益，於首次計量時以非控股權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額或按公平值計量。有關計量基準於每次進行交易時作出選擇。其他類型之非控股權益按公平值或（倘適用）其他香港財務報告準則規定之基準計量。



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

3. 主要會計政策 (續)

業務合併 (續)

倘本集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債，或然代價按其收購日期公平值計量並作為於業務合併中所轉撥代價的一部分予以納入。或然代價的公平值變動如適用計量期間調整則追溯調整，並根據商譽作出相應調整。計量期間調整為於「計量期間」（不可超過收購日期後一年）就於收購日期存在的事實及情況獲得的其他資料產生的調整。

或然代價的隨後入賬如不適用計量期間調整，則取決於或然代價如何分類。分類為權益的或然代價並無於隨後申報日期重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債的或然代價重新計量至隨後申報日期的公平值，而相應的收益或虧損於損益賬中確認。

倘業務合併分階段完成，本集團先前於被收購方持有的股權重新計量至收購日期（即本集團獲得控制權當日）的公平值，而所產生的收益或虧損（如有）於損益賬中確認。於收購日期前因於被收購方之權益產生且以往已於其他全面收益確認之金額乃重新分類至損益（如出售該權益時有關處理屬適當）。

倘業務合併的初步會計處理於合併發生的報告期間結算日尚未完成，則本集團報告未完成會計處理的項目臨時數額。該等臨時數額會於計量期間（見上文）予以調整，及確認額外資產或負債，以反映於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認款額的事實與情況所取得的新資訊。

商譽

因收購業務產生之商譽乃按於業務收購（參見上文之會計政策）日期所具有之成本減累計減值虧損（如有）列賬。

就減值測試而言，商譽會分配至預期自合併所產生協同效應中受益之本集團各現金產生單位（或現金產生單位組別），而該單位（或單位組別）指就內部管理目的監控商譽的最低水平且不超過經營分類。



3. 主要會計政策 (續)

商譽 (續)

獲分配商譽之現金產生單位 (或現金產生單位組別) 會每年進行減值測試, 或於有跡象顯示該單位可能出現減值時更頻密進行減值測試。就於報告期間因收購產生的商譽而言, 商譽已獲分配的現金產生單位 (或現金產生單位組別) 於該報告期末前進行減值測試。倘可收回數額少於其賬面值, 則減值虧損會先用作減低任何商譽之賬面值, 其後則按該單位 (或現金產生單位組別) 內各項資產賬面值之比例分配至其他資產。商譽減值虧損乃直接於損益內確認, 已就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

若出售有關現金產生單位, 釐定出售損益數額時計入應佔商譽數額。

聯營公司的投資

聯營公司是指本集團有重大影響力的實體。重大影響力指有權參與被投資方的財務及經營政策決定但非控制或共同控制該等政策。

聯營公司的業績與資產及負債, 乃採用權益會計法列入綜合財務報表。擬作權益會計用途的聯營公司財務報表按與本集團於類似情況下就同類交易及事件採用的相同會計政策編製。根據權益會計法, 於聯營公司的投資初步於綜合財務狀況報表按成本確認, 並於其後就確認本集團應佔該聯營公司的溢利或虧損及其他全面收入而作出調整。於該聯營公司的資產淨值 (溢利或虧損及其他全面收入除外) 變動不會入賬, 除非該等變動導致本集團持有的擁有權權益變動。當本集團應佔聯營公司的虧損超出本集團於該聯營公司的權益時 (包括實質上構成本集團於聯營公司或合營企業的投資淨值一部分的任何長期權益), 本集團會終止確認其應佔的進一步虧損。額外虧損僅於本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司付款時方予確認。

於聯營公司的投資自被投資方成為聯營公司當日起以權益法入賬。收購於聯營公司的投資時, 任何投資成本超出本集團應佔被投資方的可識別資產及負債公平值淨值的差額, 均確認為商譽, 並計入該項投資的賬面值內。本集團應佔可識別資產及負債的公平值淨值超出投資成本的任何數額經重新評估後, 即時於收購該項投資的期間於損益內確認。



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

3. 主要會計政策 (續)

聯營公司的投資 (續)

香港會計準則第39號金融工具：確認及計量的規定適用於釐定是否需要就本集團於聯營公司的投資確認任何減值虧損。如需要，該項投資的全部賬面值（包括商譽）將根據香港會計準則第36號資產減值以單一資產方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額（即使用價值與公平值減出售成本的較高者）與其賬面值。任何已確認減值虧損均構成該項投資賬面值的一部分。有關減值虧損的任何撥回乃於該項投資的可收回金額其後增加時根據香港會計準則第36號確認。

倘本集團對聯營公司失去重大影響力，其入賬列作出售被投資方的全部權益，所產生的收益或虧損於損益賬中確認。倘根據香港會計準則第39號範圍，本集團保留於前聯營公司的權益且該保留權益為金融資產，則本集團會於該日按公平值計量保留權益，而該公平值被視為首次確認時的公平值。聯營公司的賬面值與任何保留權益及出售聯營公司相關權益的任何所得款項的公平值之間的差額，乃於釐定出售該聯營公司的收益或虧損時計入。此外，本集團將先前於其他全面收入就該聯營公司確認的所有金額入賬，基準與倘該聯營公司直接出售相關資產或負債時所規定的基準相同。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收入確認的收益或虧損將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會在出售相關聯營公司之部分資產或負債時，將該項收益或虧損由權益重新分類至損益（作為重新分類調整）。

倘本集團削減其於聯營公司的擁有權權益但本集團繼續採用權益法，而有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將先前就削減擁有權權益而於其他全面收入確認的收益或虧損部分重新分類至損益。

倘本集團實體與本集團聯營公司進行交易，與該聯營公司進行交易所產生的損益僅於該聯營公司的權益與本集團無關的情況下，才會在本集團的綜合財務報表確認。



3. 主要會計政策 (續)

特許服務安排

特許服務安排以下列方式入賬：

- (i) 委託人控制或監管營運商就基建將提供之服務，服務提供物件以及服務價格；及
- (ii) 委託人在安排有效期結束時，通過所有權、權益或其他方式控制基建之任何重大剩餘利益。

本集團就基建擁有之權利

由於合約服務安排並無轉讓基建使用之控制權予本集團，本集團根據特許服務安排所興建之基建並不被確認為本集團之物業、廠房及設備。根據合約所訂明之條款，經營者有權代表委託人經營基建以提供公共服務。

本集團就建築服務已收或應收代價

本集團就根據特許服務安排提供建築服務之已收或應收代價已按公平值確認為金融資產或無形資產。

金融資產（貸款及應收款項）之確認以下列者為限：(a)本集團有無條件權利就所提供建築服務向委託人或按其指示收取現金或其他金融資產；及(b)委託人擁有有限酌情權（如有）逃避付款，通常因為協議可依法強制執行。

倘委託人以合約方式擔保向本集團支付(a)指定或待定金額，或(b)已收公共服務用戶之款項與指定或待定金額兩者間之差額（如有），而儘管付款須以本集團確保基礎設施建造符合規定質素效率要求為條件，本集團仍擁有無條件權利收取現金。金融資產（貸款及應收款項）根據「財務工具」所述會計政策入賬。

無形資產（特許權無形資產）於本集團獲得向公共服務使用者收費之權利時確認，惟該權利並非收取現金之無條件權利，因為該款項須以公眾使用該服務為條件。無形資產（特許權無形資產）根據「無形資產（不包括商譽）」所述會計政策入賬。

倘本集團支付代價部分為金融資產，另一部分為無形資產，則代價各組成部分單獨入賬，且該等部分之已收或應收代價初步按已收或應收代價之公平值入賬。



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

3. 主要會計政策 (續)

建設或升級服務

有關建設或升級服務之收益及成本根據「建設合約」所述會計政策入賬。

經營服務

有關經營服務之收益根據「收益確認」所述會計政策入賬。

無形資產 (不包括商譽)

單獨收購的無形資產

單獨收購而具有有限可使用年期之無形資產，按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。具有有限可使用年期之無形資產攤銷於估計可使用年期內以直線法確認。於各報告期末檢討估計可使用年期及攤銷方法，估計任何變動之影響按未來適用基準入賬。單獨收購而具無限可使用年期之無形資產，按成本減任何其後累計減值虧損列賬（參見「有形資產及無形資產之減值虧損」所載會計政策）。

業務合併所收購的無形資產

業務合併所收購之無形資產與商譽分開確認，初步按收購當日之公平值（被視為成本）確認。

進行初步確認後，業務合併所收購無限可使用年期之無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損進行匯報（按無形資產獲分開收購的相同基準）。業務合併所收購無限可使用年期之無形資產按成本減任何其後累計減值虧損列賬（請參閱「有形資產及無形資產之減值虧損」所載會計政策）。

無形資產於出售或預期使用或出售該無形資產不會產生未來經濟利益時取消確認。因取消確認無形資產而產生之收益及虧損乃按出售所得款項淨額與有關資產賬面值間之差額計量，並在取消確認該資產時於損益確認。



3. 主要會計政策 (續)

收入確認

收入按已收或應收代價之公平值計量(收入已就估計客戶退貨、回扣及其他類似折讓作出扣減)。

如下文所述,收入於收入金額能夠可靠計量;未來經濟利益很可能流入本集團及本集團各活動的特定標準均已達成時確認。

出售天然氣及煤氣用具所得收益於天然氣或貨品已交付或業權轉移時予以確認。

燃氣接駁收入乃於合約之結果能夠可靠估計時,且於報告期末時的完成階段能可靠計量時確認。燃氣接駁合約收入乃按完成比率之計算法,參照至今已履行工程產生的合約成本佔估計總合約成本之比例而確認入賬。倘在不可以可靠估計燃氣接駁合約結果時,僅將可收回之合約成本確認為收入。

銷售物業的收益在與物業相關的風險和回報轉移到買家時確認,即當相關物業已經完工並已按銷售協議交付予買家,且相關應收款項的可收回性能合理保障時。在收入確認日期前就已售物業收取的按金和分期付款額均包括在流動負債內。

經營租賃之租金收入乃按直線基準於相關租約期內於綜合損益表確認。

酒店營運收入乃於向賓客提供服務及享用酒店設施時予以確認。

管理服務收入於提供管理服務時予以確認。

銀行存款及應收貸款利息收入按未償還本金及適用之實際利率計算,並以時間為基準累計。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

建設合約

合約收益包括就不同訂單、索償及獎勵款項之議定合約款項及分撥款項。合約成本包括直接物料、外判、直接勞工以及可變及固定建築經費撥用部分之成本。

當建設合約之結果能可靠地予以估計，與建設合約有關之收益及合約成本則參考報告期末合約活動完成階段分別確認為收益及開支。

當建設合約之結果無法可靠地予以估計，收益只可在已產生之合約成本將有可能收回之情況下予以確認，而合約成本於產生期間確認為開支。

當總合約成本甚有可能超過總合約收益時，預期虧損即時確認為開支。

倘進度賬款超逾迄今產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損，有關餘額視為應付合約客戶款項處理。

倘截至當日產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損超過進度結算款項，有關餘額當作應收合約客戶款項處理。

遞延收入

來自長期租賃的預收款項計入遞延收入賬，並於租賃期內按直線法計入損益內。



3. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括為用於生產或供應貨品或服務，或為行政目的（下述在建物業除外）而持有之樓宇及酒店營運之裝修，乃於綜合財務狀況報表中按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損列賬（如有）。

用作生產、供應或行政目的之在建物業按成本減任何已確認減值虧損列賬。該等物業在已落成及擬作預定用途時分類至物業、廠房及設備之適當類別。該等資產的折舊與其他物業資產的折舊基準相同，在有關資產達到預定使用狀態後開始計提。

折舊乃按資產（不包括在建工程）的預計可用年限，經扣除其剩餘價值後以直線法確認，以沖銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱，而任何估計變動之影響按前瞻基準入賬。

物業、廠房及設備項目會在出售或預期繼續使用資產不會帶來未來經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目而引致之任何收益或虧損，乃按有關資產之出售所得款項與賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本增值的物業（包括該等目的之在建物業）。投資物業初步按成本（包括任何直接歸屬於開支的成本）計量。初始確認後，投資物業按其公平值計量。本集團於經營租賃下所持賺取租金或用作資本增值的物業權益均分類及入賬列作投資物業及使用公平值模式計量。投資物業公平值變動產生之收益或虧損乃於其產生期間計入損益內。

在建投資物業產生之建築成本資本化為在建投資物業之賬面值之一部分。

一項投資物業被出售或該項投資物業永久停止使用及預期出售該項投資物業不會產生任何未來經濟利益，則會終止確認該項投資物業。終止確認某項物業所產生之任何盈虧（按出售所得款項淨額與該項資產賬面值之差額計算）均列入終止確認有關物業期間之損益內。



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

3. 主要會計政策 (續)

投資物業 (續)

若本集團持有一項物業之意圖變更為賺取租金或資本增值 (經向另一方開始經營租賃為證)，而非於日常業務過程中出售，則本集團會將該物業自存貨轉至投資物業。物業於轉撥日期之公平值與其先前賬面值間的任何差額將確認為損益。

當且僅當存在投資物業的用途改變，並有開始發展用作銷售的憑據，本集團把物業從投資物業轉撥為存貨。當實體決定出售無發展的投資物業，則其持續將物業作為投資物業，直至其被終止確認 (自財務狀況表攤銷) 及並不視其為存貨。與此類似，倘實體開始重新發展現有投資物業供將來持續使用作投資物業，則物業保持為投資物業及不會於重新發展期間被重新分類為所有者佔用物業。

預付租賃款項

預付租賃款項指就土地使用權作出之預付款項，乃於租賃期內以直線法於綜合損益表內支銷。

預付租賃款項於終止時終止確認。因終止租賃產生的任何收益或虧損釐定為已收取或退還的所得款項及租賃賬面值的差額及於損益確認。

存貨

存貨 (包括建築材料及天然氣管道建設備件以及供銷售氣以及消耗品) 按成本與可變現淨值之較低者入賬。供銷售氣成本按加權平均法基準釐定，其餘存貨或成本按先入先出法釐定。成本包括採購成本、轉換成本 (如適用) 及使存貨達至現時地點及狀況而產生之其他成本。可變現淨值指存貨估計售價減所有估計完成費用及銷售必要成本。

物業存貨

物業存貨包括發展中物業及持作銷售物業，乃按成本值及可變現淨值兩者中的較低者列入流動資產內。

發展中物業之成本包括建造開支、就土地使用權之前期款項之攤銷已資本化之款項、因建造該等物業而直接產生之借貸成本及其他直接成本。可變現淨值乃於日常業務過程中管理層參照當時市況釐定的估計售價，減去預期至竣工時產生的成本以及銷售及市場推廣費用計算。完工後，物業連同有關的土地所有權結轉為待出售竣工物業。



3. 主要會計政策 (續)

物業存貨 (續)

發展中物業分類為流動資產，除非有關物業開發項目的預計建造週期超出正常作業週期，則分類為非流動資產。

本集團並無就發展中物業之折舊計提撥備。

財務工具

當集團實體成為工具合約條款的一方時，會確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初始以公平值計量。直接歸屬於購置或發行金融資產及金融負債（透過損益按公平值計算之金融資產及金融負債除外）的交易費用在初始確認時於各金融資產或金融負債（視何者適用而定）的公平值計入或扣除。直接歸屬於購置透過損益按公平值計算之金融資產或金融負債的交易費用立即在損益中確認。

金融資產

金融資產歸類為以下特定類別：透過損益按公平值計算（「透過損益按公平值計算」）的金融資產以及貸款及應收款項。有關分類取決於金融資產之性質及目的，並於首次確認時釐定。以常規方式購買或出售的金融資產，均按交易日基準進行確認或終止確認。以常規方式購買或出售指要求在市場規則或慣例約定的時間內交付資產的金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率乃按債務工具之預期年期或適用之較短期間，將估計未來現金收款（包括構成實際利率部分之一切已付或已收費用及貼息、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至初步確認時之賬面淨額之利率。

就債務工具而言，利息收入按實際利率基準確認，惟倘金融資產被分類為透過損益按公平值計算則除外。



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

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

金融資產 (續)

透過損益按公平值計算的金融資產

倘金融資產為(i)持作買賣，或(ii)指定為透過損益按公平值計算的金融資產，則分類為透過損益按公平值計算。

倘屬下列情況，則金融資產可分類為持作買賣：

- 其收購乃主要為於短期內出售；或
- 於初步確認時，其屬由本集團統一管理的可識別金融工具投資組合的一部分，且近期具有實際短期套利的模式；或
- 其為未被指定且用作有效對沖工具的衍生工具。

金融資產（持作買賣的金融資產除外）可於下列情況下於初步確認時指定為透過損益按公平值計算：

- 該指定消除或大幅減少可能會出現的計量或確認方面的不一致性；或
- 該金融資產構成一組金融資產或金融負債或金融資產及金融負債組合的一部分，而根據本集團制定的風險管理或投資策略，該項資產的管理及績效乃以公平值為基礎進行評估，且有關分組之資料乃按此基準向內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入衍生工具的合約的一部分，而香港會計準則第39號允許將整個組合合約（資產或負債）指定為透過損益按公平值計算。

透過損益按公平值計算的金融資產按公平值列示，而重新計量產生的任何收益或虧損在損益內確認。於損益確認的淨收益或虧損不包括該金融資產所賺取的任何股息或利息，且包含在「其他收益及虧損」項下。公平值按附註5所述方式釐定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為款項固定或可釐定的非衍生金融資產，且並無在活躍市場上報價。初始確認後，貸款及應收款項（包括貿易應收賬款及其他應收款項、抵押銀行存款及銀行結餘及現金）運用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量。

利息收入採用實際利率確認，惟確認利息不大之短期應收款項除外。



3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值

金融資產 (除透過損益按公平值計算之金融資產外) 於各報告期末被評估減值跡象。倘有客觀證據證明因金融資產初始確認後發生的一件或多件事項使金融資產的估計未來現金流量受影響, 則金融資產被認為將予以減值。

所有其他金融資產之減值客觀證據可包括:

- 發行人或對方出現嚴重財政困難; 或
- 違反合約, 如不支付或拖欠利息或本金; 或
- 借款人有可能破產或進行財務重組; 或
- 該金融資產之活躍市場因財政困難而消失。

應收款項組合出現減值之客觀證據可包括被本集團過往收款經驗、組合超過90日平均信貸期延誤還款之次數增加、可影響應收款項拖欠情況之國家或地方經濟狀況出現明顯變動。

對於按攤銷成本列賬之金融資產而言, 確認減值虧損之金額為資產之賬面值與以金融資產原來實際利率折現估計未來現金流量現值間之差額。

以成本列賬之金融資產, 其減值虧損額計算為資產賬面值及以類似金融資產現時市場回報率折讓後的估計未來現金流量的現值兩者之差。此減值虧損不可於以後期間撥回。

金融資產之賬面值直接透過所有金融資產之減值虧損減少, 惟貿易應收賬款除外, 賬面值透過使用備抵賬減少。備抵賬之賬面值變動於損益確認。倘貿易應收賬款被認為不可收回, 則於備抵賬撇銷。之後收回的先前已撇銷的數額計入損益。



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

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

對於按攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損之金額於往後期間減少，而該減少可客觀地與確認減值後出現之事件有關，則先前已確認之減值虧損會透過損益撥回，惟於撥回減值日期投資之賬面值不可超過假設並無確認減值之攤銷成本。

金融負債及股本工具

集團實體發行的負債及股本工具根據所訂立的合約安排的實質內容以及金融負債及股本工具的定義而分類為金融負債或權益。

股本工具

股本工具指能證明擁有實體在減除其所有負債後的資產中的餘剩權益的任何合約。本公司所發行之股本工具乃按已收取所得款項減直接發行成本入賬。

其他金融負債

其他金融負債（包括借貸、可換股票據、貿易應付賬款及其他應付款項、應付附屬公司非控股股東款項及應付股東之附屬公司款項／應付關連人士款項）其後以實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法是計算金融負債攤銷成本以及在相關期間內分配利息開支的一種方法。實際利率是指將金融負債在預計存續期或更短期間內（如適當）的估計未來現金付款額（包括支付或收取的構成實際利率組成部分的所有費用和貼息、交易成本以及其他溢價或折價）準確貼現至初始確認時賬面淨額的利率。利息開支乃按實際利率基準確認。



3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

金融負債及股本工具 (續)

可換股票據

本公司所發行之可換股票據之組成部分乃根據合約安排的性質及金融負債及股本工具之定義單獨分類為金融負債及權益。倘轉換權將透過以固定金額之現金或其他金融資產換取固定數目之本公司之股本工具而結算，則分類為股本工具。

於發行日期，負債部分之公平值（包括任何嵌入式非股本衍生工具特徵）乃透過計量相類似負債（並無涉及相關股權部分）之公平值而估計。

分類為權益之轉換權乃通過扣除整個複合工具公平值之負債部分金額予以釐定，並於權益中入賬（扣除所得稅影響），而其後不予重新計量。此外，分類為權益之轉換權將仍保留於權益中，直至轉換權獲得行使，在此情況下，於權益中確認的結餘將轉撥至股份溢價。倘轉換權於可換股票據之到期日仍未獲行使，則於可換股票據權益儲備中確認的結餘將轉撥至累計溢利或虧損。轉換權兌換或到期時將不會於損益內確認任何盈虧。

與發行可換股票據相關之交易成本乃按所得款項總額之劃分比例分配至負債及權益部分。與權益部分相關之交易成本乃直接於權益中確認，與負債部分相關之交易成本乃計入負債部分之賬面值，並於可換股票據之有關期間採用實際利率法攤銷。

終止確認

倘本集團自資產獲得現金流之合約權利屆滿或倘轉讓金融資產及本集團已轉讓該資產所有權的絕大部分風險及回報予另一實體，則本集團方會終止確認該項金融資產。倘本集團既無轉讓亦無保留所轉讓資產所有權的絕大部分風險及回報並繼續控制該資產，則本集團會確認於該資產的保留權益及可能須支付的相關負債金額。倘本集團保留所轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及回報，則本集團會繼續確認該項金融資產，亦會就所收取款項確認抵押品借貸。

金融資產一旦被整體終止確認，資產的賬面值與已收及應收的代價與已在其他全面收益內確認及在權益中累積的累計盈虧之和之間的差額會在損益中確認。



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

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

終止確認 (續)

當且僅當本集團之義務獲解除、取消或到期時，本集團方會終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付的代價之間的差額會在損益中確認。

撥備

當本集團因過往事件承擔現有（法定或推定）責任，且本集團有可能需要清償能可靠地估計金額之責任時，則會確認有關撥備。

確認為撥備之金額（包括轉交至擔保人前於服務特許安排所示之合約責任保留或恢復基礎設施產生之金額）乃於報告期末，經計及有關責任之風險及不確定因素後，對清償現有責任所需代價之最佳估計。當撥備以估計清償現有責任之現金流量計量時，其賬面值為該等現金流量之現值（於貨幣的時間值影響屬重大之情況下）。

當預期將從第三方收回所需的部分或全部經濟利益以結算撥備時，倘確定將會收到補償且應收金額能可靠地計量，則將應收款確認為資產。

購股權開支交易

向僱員及提供類似服務的其他人員支付的購股權開支，乃按授出日期的股本工具之公平值計量。

於授出日期釐定之購股權開支之公平值（未計及所有非市場歸屬條件），乃根據本集團對最終將歸屬的股本工具的估計於歸屬期間按直線法支銷，並相應調增股本。

於報告期末，基於對所有相關非市場歸屬條件之評估，本集團修訂就預期歸屬股本工具數目之估計。修訂原有估計之影響（如有）於損益確認，以致累計開支反映經修訂估計，而購股權儲備亦予以相應調整。

就於授出日期即時歸屬之購股權而言，已授出購股權之公平值即時於損益內確認為開支。

於購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。倘購股權在歸屬日後放棄行使或於到期日尚未行使，則先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至累計溢利或虧損。



3. 主要會計政策 (續)

有形資產及無形資產之減值虧損 (商譽除外)

於報告期結束時，本集團會審閱具有有限使用年限之有形資產及無形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示有關資產出現減值虧損。倘若任何有關跡象顯示有關資產出現減值，則估計相關資產之可收回金額以釐定減值虧損之程度 (如有)。如無法估計某項個別資產之可收回金額，本集團將估計該項資產所屬之現金產生單位之可收回金額。倘能識別一個合理和貫徹一致的分配基準，亦會將企業資產分配至個別的現金產生單位，或分配至可以識別合理和貫徹的分配基準的現金產生單位最小組合。

無限定使用年期之無形資產以及尚未可使用之無形資產會最少每年一次及於有跡象顯示該等資產可能已減值時進行減值測試。

可收回金額指公平值減出售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，使用可反映當時市場對金錢時間價值的評估及並無調整未來現金流量估計之資產 (或現金產生單位) 特定風險之稅前貼現率，折算估計未來現金流量至現值。

倘估計資產 (或現金產生單位) 之可收回金額低於其賬面值，則有關資產 (或現金產生單位) 之賬面值將調減至其可收回金額。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽的賬面值 (如適用)，然後按比例根據該單位各資產的賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本 (如可計量)、其使用價值 (如可計量) 及零之中的最高值。已另行分配至資產之減值虧損數額按比例分配至該單位其他資產。減值虧損即時在損益內確認。

倘其後撥回減值虧損，則該項資產 (或現金產生單位) 之賬面值會增加至經修訂後之估計可收回金額，惟賬面值增加後之金額不得超過倘於以往年度未就該項資產 (或現金產生單位) 確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回會即時於損益表內確認。



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

3. 主要會計政策 (續)

有形資產及無形資產之減值虧損 (商譽除外) (續)

租賃

租賃條款列明將絕大部分所有權之風險及回報轉移予承租人之租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃則被分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃項下之租金收入以直線法按相關租期於損益確認。磋商及安排經營租賃直接產生之初始成本計入出租資產之面值。除投資物業根據公平值模式測量外，該等成本以直線法在租期確認為開支。

本集團作為承租人

經營租賃付款乃於租賃期間內按直線法確認為開支，惟倘另一系統化基準更能代表自租賃資產耗用經濟利益的時間模式則除外。根據經營租賃所產生或然租金於其產生期間內確認為開支。

倘訂立經營租賃可獲得租賃獎勵，該獎勵確認為負債。獎勵的總利益按直線法確認為租金開支扣減，惟倘另一系統化基準更能代表自租賃資產耗用經濟利益的時間模式則除外。

租賃土地及樓宇

當本集團就一項包括租賃土地及樓宇部分的物業權益付款時，本集團根據對與各部分所有權相關的幾乎所有風險和報酬是否已轉讓予本集團而將各部分分別歸類為融資租賃或經營租賃，除非兩個部分明顯均為經營租賃，則整項物業入賬列作經營租賃。特別是全部代價 (包括任何提前支付的款項) 按照初步確認時租賃土地及樓宇的租賃權益的相對公平值按比例在租賃土地及樓宇之間分配。

相關租賃付款可可靠分配的情況下，被列為經營租約的租賃土地權益於綜合財務狀況報表中呈列為「預付租賃款項」，並於租期內以直線基準攤銷。於租賃付款不能於租賃土地及樓宇部分可靠地分配，所有物業一般按租賃土地屬融資租賃方式分類。



3. 主要會計政策 (續)

稅項

所得稅開支指當期應繳稅項及遞延稅項之總額。

當期應繳稅項根據本年度應課稅溢利計算，而應課稅溢利有別於在綜合損益表反映的「除稅前溢利」，因為應課稅溢利不包括於其他年度應課稅的收入或可抵扣的費用，且不包括永遠免稅或不可抵扣的項目。本集團本期稅項負債乃按報告期末前已實施或基本實施之稅率計算。

遞延稅項乃就資產及負債在綜合財務報表內的賬面值與計算應課稅溢利所用稅基間的臨時差額予以確認。一般所有應課稅臨時差額都會確認遞延稅項負債，遞延稅項資產只會在未來有應課稅溢利可用作抵銷可扣稅臨時差額時才會確認所有可扣稅臨時差額。如因初次確認（不包括業務合併）不會影響應課稅或會計稅溢利之交易中之資產及負債時產生臨時差額，該等遞延稅項資產及負債不會確認。此外，倘臨時差額來自初步確認商譽，則遞延稅項負債不會被確認。

與於附屬公司及聯營公司之投資有關的臨時應課稅差額均會確認遞延稅項負債，除非本集團有能力控制臨時差額的撥回及臨時差額有可能在短期內不會被撥回。與該等投資及權益相關之可扣稅臨時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可動用臨時差額之利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

本集團於各報告期末審核遞延稅項資產的賬面值，並在不再有可能產生足夠應課稅溢利令有關資產被全部或部分收回時，予以調低。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或實質上已實施的稅率（及稅法），按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項負債與資產之計量，反映按照本集團於報告期末預期收回或清償資產及負債賬面值之方式所產生稅務結果。



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

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

就按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項之計量而言，該等物業之賬面值乃假定為可透過銷售悉數收回，除非此假定被推翻則作別論。倘投資物業為可予折舊，且持有之商業模式乃旨在隨時間而非透過銷售而消耗該投資物業內之絕大部分經濟利益，則此項假定即被推翻。

當期稅項及遞延稅項於損益內確認，惟其與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關除外，在此情況下，當期稅項及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘當期稅項或遞延稅項因業務合併之初步會計處理而產生，則稅務影響計入業務合併之會計處理中。

外幣

編製個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣（「外幣」）進行的交易乃按於交易日期的現行匯率確認。於各報告期末，以外幣列值的貨幣項目以該日的匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值的非貨幣項目乃按釐定公平值當日匯率重新換算。以外幣歷史成本計算的非貨幣項目不予重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額乃於產生期間在損益內確認，惟下列各項除外：

- 與在建設中以作未來生產用途之資產有關之外幣借款之匯兌差額，該等匯兌差額於被視為該等外幣借款利息成本作出調整時計入該等資產之成本；及
- 應收或應付海外業務而結算並無計劃亦不太可能發生（因此構成海外業務之投資淨額之一部分）之貨幣項目之匯兌差額，該等匯兌差額初步於其他全面收益內確認，並自權益分類至出售或部分出售本集團於聯營公司的權益之損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債均按各報告期末的現行匯率換算為本集團的呈列貨幣（即港元），而有關的收入及開支項目乃按期內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期的現行匯率。產生的任何匯兌差額（如有）於其他全面收益內確認及於匯兌儲備項下權益內累計（如適用，歸屬於非控股權益）。



3. 主要會計政策 (續)

外幣 (續)

於出售海外業務 (即出售本集團於海外業務的全部權益, 或涉及失去對附屬公司 (包括海外業務) 的控制權的出售, 或部分出售於聯合安排或聯營公司的權益 (包括保留權益成為金融資產的海外業務), 就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計的所有匯兌差額乃重新歸類至損益內。

此外, 就出售一間附屬公司部分權益但不引致本集團失去對該附屬公司之控制權而言, 按比例分佔之累計匯兌差額重新歸屬於非控股權益及不會於損益賬內確認。就所有其他部分權益出售 (即出售聯營公司或聯合安排之部分權益但不引致本集團失去重大影響力或共同控制權) 而言, 按比例分佔之累計匯兌差額重新分類至損益賬。

就因收購海外業務所收購的可識別資產及承擔的負債而言, 其商譽及公平值調整乃視作海外業務的資產及負債處理, 並會按各報告期末的現行匯率換算。所產生的匯兌差額會於其他全面收益內確認。

借貸成本

收購、建設或生產合資格資產 (指需要用上大量時間準備就緒以供擬定用途或銷售之資產) 直接應佔之借貸成本乃計入該等資產之成本, 直至該等資產差不多已準備就緒以供擬定用途或銷售為止。

若未用作合資格資產開支之特定借貸暫時用於投資, 所賺取之投資收入自合資格撥充資本之借貸成本扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益內確認。

退休福利成本

向強制性公積金計劃付款給予香港員工及向國家退休福利計劃付款給予中華人民共和國 (「中國」) 員工, 於到期付款時確認為費用。本集團對國家退休福利計劃的供款承擔與界定退休福利計劃的供款相同。

現金及現金等值物

就綜合現金流量報表而言, 現金及現金等值物包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款、短期、高流動性之投資, 而該投資可隨時轉換為現金及由投資日期起計三個月或更短時間內到期, 以及銀行透支。銀行透支計入綜合財務狀況報表之流動負債下之借貸內。



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

3. 主要會計政策 (續)

關聯方

關聯方為與本集團有關連的個人或實體：

- (a) 該名人士或該名人士之近親將被視為與本集團有關連，倘該名人士：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團施加重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員。
- (b) 倘符合下列任何條件，實體即被視為與本集團有關連：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司（即每一母公司、附屬公司及同系附屬公司之間互相有關連）；
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）；
 - (iii) 兩個實體均為同一第三方之合營企業；
 - (iv) 一間實體為第三間實體之合營企業，而另一實體為該第三間實體之聯營公司；
 - (v) 該實體是為本集團或與本集團關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體由(a)項所述人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)項所述人士對該實體有重大影響或屬該實體（或該實體之母公司）主要管理人員；或
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向報告實體或報告實體之母公司提供主要管理層成員服務。

個人的近親家庭成員指可影響或受該個人影響其與實體交易的家庭成員，包括：

- (a) 該名人士的子女及配偶或家庭伴侶；
- (b) 該名人士的配偶或家庭伴侶的子女；及
- (c) 該名人士或該名人士配偶或家庭伴侶的受供養人。



4. 估計之不肯定因素主要來源

可能導致下一個財政年度之資產及負債賬面值出現大幅調整之重大風險於報告期末估計之不肯定因素之主要來源討論如下。

(a) 折舊及攤銷

本集團按物業、廠房及設備之估計可使用年期及經計入物業、廠房及設備之估計殘值以直線法折舊。估計使用年期反映董事對本集團擬自使用本集團之物業、廠房及設備中得到未來經濟利益之估計使用期限。殘值反映董事對本集團現時出售有關資產時（扣除估計出售成本）可獲得之估計數額（倘有關資產已到使用期限並預期處於其使用年期結束中）。

(b) 物業、廠房及設備之估計減值

倘發生事件或情況有變，顯示資產之賬面值超出其可收回金額，則物業、廠房及設備會進行減值檢討。可收回金額乃經參照物業、廠房及設備之公平值扣除出售成本或使用價值之較高者釐定。減值虧損乃按資產賬面值與可收回金額兩者之差額計量。倘可收回金額少於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零一七年十二月三十一日，就物業、廠房及設備概無確認減值虧損（二零一六年：零）。

(c) 呆賬撥備

本集團呆壞賬撥備政策以可收回性評估、賬目之賬齡分析及管理層判斷為基礎。評估該等應收賬款之最終變現能力需要大量判斷，包括各客戶之當前信譽及過往收款歷史記錄。倘本集團客戶財務狀況日趨惡化，而削弱其付款能力，則須計提額外撥備。於二零一七年十二月三十一日，應收貿易款項之賬面值為約51,830,000港元（二零一六年：約149,946,000港元）。毋須計提呆賬撥備（二零一六年：零）。

(d) 估計商譽減值

釐定商譽是否減值需要估計獲分配有關商譽的現金產生單位可收回金額，可收回金額為使用價值與公平值減銷售成本之較高者。計算使用價值須要本集團對預期可自現金產生單位獲得的未來現金流量以及適合計算所得現值的折現率作出估計。倘未來實際現金流量較預期少或事實及情況變動導致未來現金下調，則可能產生重大減值虧損。於二零一七年十二月三十一日，商譽賬面值約79,605,000港元（二零一六年：約168,516,000港元），扣除累計減值虧損95,000,000港元（二零一六年：42,000,000港元）。可收回款項計算詳情披露於附註17。



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. 估計之不肯定因素主要來源 (續)

(e) 估計無形資產減值

釐定無形資產是否減值需要估計獲分配有關無形資產的現金產生單位使用價值。計算使用價值須要本集團對預期可自現金產生單位獲得的未來現金流量以及適合計算所得現值的折現率作出估計。倘未來實際現金流量較先前估計為少，則未來期間可能產生重大減值虧損。

(f) 投資物業的公平值

投資物業按其公平值約2,100,000,000港元(二零一六年:約2,028,090,000港元)於二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況報表中列賬。公平值乃根據由獨立專業估值師採用涉及市況若干假設的物業估值技術而對該等物業進行估值。該等假設的有利或不利變動將導致本集團投資物業之公平值產生變動，且將對綜合損益表中報告的損益金額作出相應調整。

(g) 物業存貨估計減值

本集團經參考現行市況、獨立估值師作出的估值及估計單位售價，以及內部可供查閱資料和已行使的相應判斷，根據估計未來售價減去就銷售所產生的成本釐定存貨之可變現淨值。

(h) 確認即期稅項及遞延稅項

日常業務過程中存在稅項之最終釐定具有不確定因素之交易及計算。如本集團的會計政策所詳述，遞延稅項會就報告期末資產及負債之稅務基準與其就財務報告作出的賬面值之間的全部暫時差額採用負債法計提撥備。倘若有關事項的最終稅項結果與初始錄得的金額有所差異，有關差額將會影響釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。



5. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括借貸、貿易應收賬款及其他應收款項、貿易應付賬款及其他應付款項、應付附屬公司非控股股東款項、應付股東之附屬公司款項／應付關連人士款項及可換股票據。該等財務工具詳情於有關附註內披露。

下文載列與該等財務工具有關之風險及如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時及有效地採取適當之措施。

本集團就財務工具承擔的風險類別或其管理與計量有關風險的方式並無任何改變。

貨幣風險管理

本集團若干資產及負債乃以外幣計值，此令本集團承受外匯風險。本集團現時並無任何外匯對沖政策。然而，管理層會監察外匯風險，並於有需要時考慮對重大外匯風險作出對沖。

於報告日期，本集團以外幣為單位之主要貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	資產 二零一七年 千港元	負債 二零一七年 千港元	資產 二零一六年 千港元	負債 二零一六年 千港元
人民幣（「人民幣」）	340,714	1,117,396	537,703	2,654,105

敏感度分析

本集團主要承受人民幣兌港元之波動影響。

下表顯示敏感度分析，若人民幣兌港元匯率上升／下降5%，對年內損益及其他全面收益之影響如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
其他全面收益減少／增加	38,831	105,816
損益增加／減少	3	4



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. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險管理

為管理本集團之資金及符合流動資金管理要求，董事會已建立一套合適之流動資金風險管理制度，並對流動資金風險管理負最終責任。本集團透過維持充足儲備、銀行融資及保留借貸額度，同時持續監控未來及實際現金流量，進行集資活動及配合金融資產及負債之到期情況管理流動資金風險。

截至二零一七年十二月三十一日，本集團錄有約1,464,435,000港元的流動負債。鑒於上述情況，本公司董事認為本集團有足夠的資源來履行其將到期的財務義務，乃經考慮下列資金來源（包括但不限於）約1,810,424,000港元的流動資產，包括主要來自餘下物業銷售的現金流入及未來十二個月銀行和投資者提供的融資。

下表詳列本集團非衍生金融負債之餘下合約期。下表乃根據金融負債的未折現合約期編製，該等金融負債乃根據本集團可能須付款的最早日期分類。其他非衍生金融負債之到期日乃基於議定之償還日期。

下表包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮動息率，則未貼現金額來自於報告期間期末之利率曲線。

	平均利率	二零一七年					未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
		一個月內或 按要求 千港元	一至 三個月內 千港元	三個月至 一年內 千港元	一至 五年內 千港元	超過五年 千港元		
貿易應付賬款及其他應付款項	不適用	281,635	-	-	-	-	281,635	281,635
應付股東之附屬公司款項	8.96%	578,605	7,128	32,075	393,670	-	1,011,478	961,533
借貸	10.76%	305,636	1,970	40,792	184,255	-	532,653	496,366
可換股票據	14.97%	-	-	1,150	24,150	-	25,300	20,446
		1,165,876	9,098	74,017	602,075	-	1,851,066	1,759,980

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. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險管理 (續)

	平均利率	二零一六年					未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
		一個月內或 按要求 千港元	一至 三個月內 千港元	三個月至 一年內 千港元	一至 五年內 千港元	超過五年 千港元		
貿易應付賬款及其他應付款項	不適用	584,764	-	-	-	-	584,764	584,764
應付附屬公司非控股股東之款項	不適用	1,221	-	-	-	-	1,221	1,221
應付關連人士款項	10.49%	177,290	45,864	183,840	654,498	-	1,061,492	963,983
借貸	8.88%	323,993	217,884	292,989	348,735	15,351	1,198,952	1,104,138
可換股票據	10.80%	-	-	87,568	80,310	-	167,878	138,486
		1,087,268	263,748	564,397	1,083,543	15,351	3,014,307	2,792,592

信貸風險管理

倘對方於二零一七年十二月三十一日未能履行彼等之責任，則本集團就每類已確認金融資產而須承受之最大信貸風險為已於綜合財務狀況報表列賬之資產之賬面值。為盡量降低信貸風險，本集團管理層已委派一組人員負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控措施，以確保及時採取跟進措施收回逾期未付之債項。此外，本集團之管理層會定期檢討每項個別貿易債項之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。就此而言，管理層認為本集團之信貸風險已大幅降低。

本集團並無過度集中之信貸風險，有關風險乃分散至多個對方及客戶。

利率風險管理

本集團之收入及經營現金流量大致上不受市場利率變動之影響。本集團並無重大計息資產。本集團利率變動之風險主要歸因於其借貸。浮息借貸令本集團面臨現金流量利率風險。

本集團管理層對其利率風險進行動態分析，並考慮再融資、更新現時持倉、其他融資及對沖等多個模擬情況。根據此等模擬情況，本集團管理層計算對界定利率調整之損益之影響。就各模擬情況而言，所有貨幣之相同利率調整乃屬有用。模擬情況僅就主要計息持倉之負債而作出。



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

5. 財務風險管理目標及政策 (續)

利率風險管理 (續)

本集團之現金流量利率風險主要集中於本集團以人民幣計息之借款，其將受中國政府發佈之基準利率波動之影響。

本集團現時並無使用任何利率掉期對沖其利率風險。然而，本集團之管理層會在有需要時考慮對沖所面對之重大利率風險。

敏感度分析

以下敏感度分析包括各項浮息負債及存款之利率風險，乃按全部非衍生工具於報告期末之利率風險釐定。就非銀行借貸而言，進行分析時已假設於報告期末之未償還負債於全年均未償還。使用上升或下降100個基點代表管理層對利率之可能變動之評估。

倘利率上升／下降100個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之虧損將增加／減少約2,343,000港元（二零一六年：年度之虧損將增加／減少約4,224,000港元）。

公平值計量

(i) 以公平值入賬之財務工具

下表顯示於各報告期末，按香港財務報告準則第7號財務工具：披露所定義的公平值等級制度的三個等級中，以公平值計量之財務工具之賬面值，每項被確認的財務工具之公平值全數乃基於輸入的最低等級，有關輸入對公平值計量相當重要。有關等級定義如下：

- 第一級（最高等級）：利用在活躍市場中相同財務工具的報價（未經調整）計算公平值
- 第二級：利用在活躍市場中類似財務工具的報價，或所有重要輸入均直接或間接基於可觀察市場數據之估值技術計算公平值
- 第三級（最低等級）：利用並無重要輸入基於可觀察市場數據之估值技術計算公平值

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，概無任何財務工具按公平值等級制度之任何等級列賬。



5. 財務風險管理目標及政策 (續)

公平值計量 (續)

(ii) 並非按公平值列賬之財務工具之公平值

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，以成本或攤銷成本列賬的本集團及本公司的財務工具之賬面值與其公平值並無重大差異。

公平值估計

公平值估計是在一個特定的時間按相關市場資料及有關該財務工具的資料而作出。由於該等估計本質上屬主觀，且涉及不明朗因素及相當大程度的人為判斷，故結果不一定十分準確。任何假設上的變動，均可能會對估計產生重大影響。

估計各類別財務工具公平值時採用以下方法及假設：

(i) 銀行結餘及現金、抵押銀行存款、貿易應收賬款及其他應收款項、貿易應付賬款及其他應付款項、應付股東之附屬公司、應付關連人士款項及應付附屬公司非控股股東之款項

董事認為，賬面值與其公平值相若。

(ii) 借貸

公平值按未來現金流量的現值進行估計，並按類似財務工具的現行市場利率貼現。

(iii) 用於釐定公平值之利率

本集團採用截至二零一七年十二月三十一日當日適用之市場利率曲線或基準利率，加上合適之固定信貸息差，為其計息債務計算公平值。

(iv) 可換股票據

本集團就釐定可換股債券負債部分的公平值而參照於各報告期末的當時市況後採納適當估值方法及假設。釐定公平值的基準於附註30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. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本風險管理

本集團之資本管理目標，是保障本集團能夠持續經營，以為股權持有人提供回報並使其他利益相關方獲益，同時維持最佳之資本結構以減低資本成本。為維持或調整資本結構，本集團或會新增債務，調整支付予股權持有人之股息數額、返還股權持有人之資本、發行新股或出售資產以減低債務。

本集團管理層根據資本負債比率來監控資本。此比率乃按總借貸淨額除以總權益計算所得。

管理層認為於報告期末之資本負債比率如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
借貸減現金及現金等值物	431,865	1,031,765
可換股票據	20,446	138,486
總借貸淨額	452,311	1,170,251
總權益	1,612,334	1,500,836
總借貸淨額與總權益之比率	0.28	0.78

年內資本負債比率下降，主要因償還借款所致。

6. 分部資料

經營分部之會計政策與編製本集團綜合財務報表採用之本集團會計政策相同。

本集團經營分部按主要營運決策者在決定資源分配及表現評估上定期審閱之本集團不同部門為基準劃分。尤其是對外報告之分部資料乃按本集團營運部門提供之產品及服務類別進行分析，與向主要營運決策者報告之資料相同。

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. 分部資料 (續)

本集團之經營分部如下：

- 天然氣業務分部，該分部在中國從事天然氣管道建設及經營獨家特許經營權
- 物業開發業務分部，該分部從事中國物業項目開發
- 物業投資業務分部，該分部在中國從事投資物業租賃
- 酒店業務分部，該分部在中國經營酒店
- 物業管理業務分部，該分部在中國提供物業管理及其他服務

年內，本集團出售其於一家從事天然氣業務之附屬公司之股權，出售已於二零一七年十二月十五日完成。天然氣業務被分類為已終止經營業務。餘下四個經營分部（即物業開發業務、物業投資業務、酒店業務及物業管理業務）於兩個年度均被分類為本集團之持續經營業務。

分部收益及業績

本集團按呈報分部劃分之收益及業績分析如下。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	持續經營業務				小計 千港元	已終止經營業務	合計 千港元
	物業開發業務 千港元	物業投資業務 千港元	酒店業務 千港元	物業管理業務 千港元		天然氣業務 千港元	
總收益及外部銷售	558,419	25,967	36,214	8,290	628,890	28,208	657,098
業績							
分部經營業績	(143,694)	19,517	(9,373)	(1,263)	(134,813)	1,129	(133,684)
重估投資物業的相關公平值虧損	-	(56,992)	-	-	(56,992)	-	(56,992)
出售附屬公司之收益					96,661	-	96,661
出售一間聯營公司之收益					19,800	-	19,800
分佔一間聯營公司業績					(4,318)	-	(4,318)
未分配公司收入					12,649	-	12,649
未分配公司開支					(37,832)	-	(37,832)
財務費用					(185,553)	(7,653)	(193,206)
除稅前虧損					(290,398)	(6,524)	(296,922)
所得稅抵免					6,513	1,187	7,700
本年度虧損					(283,885)	(5,337)	(289,222)



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. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	持續經營業務				小計 千港元	已終止經營業務	合計 千港元
	物業開發業務 千港元	物業投資業務 千港元	酒店業務 千港元	物業管理業務 千港元		天然氣業務 千港元	
總收益及外部銷售	443,912	14,711	32,874	4,976	496,473	29,434	525,907
業績							
分部經營業績	(111,240)	5,111	(11,852)	78	(117,903)	233	(117,670)
重估投資物業的相關公平值收益	-	9,351	-	-	9,351	-	9,351
出售附屬公司之收益					1,817	-	1,817
未分配公司收入					3,714	-	3,714
未分配公司開支					(48,750)	-	(48,750)
財務費用					(229,233)	(8,040)	(237,273)
除稅前虧損					(381,004)	(7,807)	(388,811)
所得稅(開支)抵免					(66,323)	1,412	(64,911)
本年度虧損					(447,327)	(6,395)	(453,722)

分部溢利指各分部賺取之溢利，不計財務費用及主要行政費用（包括員工成本、董事酬金及其他開支）。以該方法向主要營運決策者匯報便於資源分配及評估分部表現。

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. 分部資料(續)

分部資產及負債

下列為本集團按呈報分部劃分之資產及負債分析：

	持續經營業務						已終止經營業務				綜合	
	物業開發業務		物業投資業務		酒店業務		物業管理業務		天然氣業務			
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資產												
商譽	79,605	132,605	-	-	-	-	-	-	35,911	-	79,605	168,516
物業存貨	1,285,390	1,714,654	-	-	-	-	-	-	-	-	1,285,390	1,714,654
投資物業	-	-	2,100,000	2,028,090	-	-	-	-	-	-	2,100,000	2,028,090
無形資產	-	-	-	-	-	-	-	-	120,571	-	-	120,571
於聯營公司的權益	-	129,999	-	-	-	-	-	-	-	-	-	129,999
物業、廠房及設備	5,555	3,290	228	65	11,278	16,709	103	55	170,886	-	17,164	191,005
其他資產	354,646	394,045	19,609	67,583	5,815	8,275	4,600	22,508	-	20,515	384,670	512,926
分部資產	1,725,196	2,374,593	2,119,837	2,095,738	17,093	24,984	4,703	22,563	-	347,883	3,866,829	4,865,761
未分配公司資產											141,431	48,693
綜合資產											4,008,260	4,914,454
負債												
分部負債	1,142,730	1,386,753	383,520	394,248	202,821	124,325	9,416	4,031	-	165,022	1,738,487	2,074,379
未分配公司負債											657,439	1,339,239
綜合負債											2,395,926	3,413,618
其他資料												
物業、廠房及設備添置	2,845	460	223	21	2,996	318	39	11	8,925	16,836	15,028	17,646
折舊及攤銷	999	918	32	10	9,309	9,026	35	54	11,296	14,299	21,671	24,307
撤銷物業、廠房及設備	6	-	-	-	21	-	-	-	-	29	27	29
投資物業添置	-	-	27,912	-	-	-	-	-	-	-	27,912	-

為監控分部表現及在分部間分配資源：

- 所有資產均分配至經營分部，銀行結餘及現金用於企業融資以及其他金融資產除外。分部間共同使用之資產按個別分部所賺取之收入分配；及
- 所有負債均分配至經營分部，可換股票據及其他金融負債除外。分部間共同承擔之負債按分部資產之比例分配。



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. 分部資料 (續)

地區資料

本集團業務位於兩個主要地區－香港及中國。

本集團來自外部客戶之收益(按持續經營業務之經營地點劃分),以及關於其非流動資產之資料(按資產位置劃分)詳述如下:

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
		(經重列)		
香港	-	-	718	518
中國	628,890	496,473	2,197,118	2,653,493
	628,890	496,473	2,197,836	2,654,011

主要客戶資料

來自外部客戶之收益歸屬以客戶所在位置考量。本集團僅有一名客戶(二零一六年:零)貢獻本集團收益10%以上。該名客戶歸屬物業發展分部及相關收益約為275,788,000港元(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



7. 收益及其他經營收入

收益及其他經營收入之分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
		(經重列)
持續經營業務		
(a) 收益		
銷售物業	558,419	443,912
租金收入	25,967	14,711
酒店營運收入	36,214	32,874
物業管理收入	8,290	4,976
收益總額	628,890	496,473
(b) 其他經營收入		
利息收入	7,629	2,877
出售物業、廠房及設備之收益	102	-
匯兌收益淨額	707	4,976
買賣財務資產以公平值列入損益賬之淨收益	188	-
註銷附屬公司之收益	8,037	-
視作出售附屬公司之收益	-	1,343
視作出售聯營公司之收益	-	885
過往年度其他中國稅項超額撥備	1,146	-
其他收入	149	682
其他經營收入總額	17,958	10,763



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. 財務費用

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
		(經重列)
持續經營業務		
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他借貸之利息開支	178,157	135,936
可換股票據之實際利息開支	11,084	9,895
優先票據之實際利息開支	-	83,402
	189,241	229,233
減：合資格資產成本中資本化的金額(附註22)	(3,688)	-
	185,553	229,233

9. 董事及僱員薪酬

根據適用之上市規則及公司條例披露之董事及行政人員年內酬金如下：

(a) 董事薪酬及退休福利

截至二零一七年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
李朝波先生(主席)	300	3,850	18	4,168
王文霞女士(副主席兼行政總裁)	220	3,900	18	4,138
季加銘先生(附註a)	98	1,241	9	1,348
非執行董事				
張貴卿先生(附註b)	45	-	-	45
獨立非執行董事				
吳志豪先生(附註c)	95	-	-	95
季業宏先生(附註d)	57	-	-	57
陳博曦先生(附註e)	43	-	-	43
黃志明先生(附註f)	21	-	-	21
王堅先生	100	-	-	100
	979	8,991	45	10,015



9. 董事及僱員薪酬 (續)

(a) 董事薪酬及退休福利 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
李朝波先生 (主席)	225	2,786	14	3,025
王文霞女士 (副主席兼行政總裁)	220	3,900	18	4,138
任前先生	166	-	-	166
非執行董事				
段傳良先生	75	1,250	4	1,329
周鯤先生	92	325	-	417
獨立非執行董事				
陳博曉先生	100	-	-	100
黃志明先生	100	-	-	100
王堅先生	100	-	-	100
	1,078	8,261	36	9,375

上文所示執行、非執行及獨立非執行董事的薪酬乃就彼等出任本公司董事所提供的服務而支付。

附註：

- (a) 季加銘先生獲委任為本公司執行董事，由二零一七年七月二十一日起生效。
- (b) 張貴卿先生獲委任為本公司非執行董事，由二零一七年八月十六日起生效。
- (c) 吳志豪先生獲委任為本公司獨立非執行董事，由二零一七年三月十六日起生效。
- (d) 季業宏先生獲委任為本公司獨立非執行董事，由二零一七年六月五日起生效。
- (e) 陳博曉先生已於二零一七年六月五日辭任本公司獨立非執行董事。
- (f) 黃志明先生已於二零一七年三月十六日辭任本公司獨立非執行董事。

(b) 董事離職福利

截至二零一七年十二月三十一日止年度，並無支付董事離職福利(二零一六年：無)。

(c) 就所獲董事服務向第三方提供的代價

截至二零一七年十二月三十一日止年度，並無就出任本公司董事的服務支付任何代價(二零一六年：無)。



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. 董事及僱員薪酬 (續)

(d) 以董事、董事之受控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易的資料

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司或本公司附屬公司（如適用）並無以董事為受益人訂立貸款、準貸款或其他交易（二零一六年：無）。

(e) 董事於交易、安排或合約的重大權益

年末或年內任何時候概無本公司為訂約方且本公司董事直接或間接擁有重大權益之有關本集團業務之重大交易、安排或合約（二零一六年：無）。

(f) 五名最高薪酬僱員

截至二零一七年十二月三十一日止年度五名最高薪人士包括三名（二零一六年：三名）本公司董事。其餘兩名（二零一六年：兩名）人士的薪酬如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
薪金及其他福利	1,155	1,521
退休福利計劃供款	22	35
	1,177	1,556

彼等的薪酬範圍如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
零港元至1,000,000港元	2	2

(g) 年內，本集團概無為鼓勵任何本公司董事或本集團五名最高薪人士（包括董事及僱員）加入本集團或作為加入後的獎勵或補償彼等離職而發放任何薪酬。於年內概無本公司董事放棄任何薪酬。

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(抵免)開支

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
稅項開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	4,870	49,290
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	34,440	27,063
本年度即期稅項開支	39,310	76,353
本年度遞延稅項抵免(附註33)	(45,823)	(10,030)
	(6,513)	66,323

香港利得稅乃按兩個年度於香港產生之估計應課稅溢利以16.5%稅率計算。

本集團的中國企業所得稅乃基於應課稅溢利按適用之稅率(倘適用)計算。中國土地增值稅乃按土地價值增值額的適用稅率計算，增值額為銷售物業所得款項扣減土地使用權成本及所有物業開發開支等應扣除項目金額的餘額。

本年度的稅項開支與綜合損益表所載來自持續經營業務之稅前虧損的對賬如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
來自持續經營業務之稅前虧損	(290,398)	(381,004)
以中國企業所得稅稅率25%(二零一六年：25%)計算之稅額	(72,600)	(95,251)
不可抵扣稅項費用之稅項影響	150,204	136,745
毋須課稅收入之稅項影響	(93,836)	(31,779)
過往年度撥備不足	-	30,212
未確認臨時差額之稅項影響	(45,890)	(12,455)
於香港經營業務之附屬公司之不同稅率之影響	21,169	11,788
土地增值稅	34,440	27,063
本年度稅項(抵免)開支	(6,513)	66,323



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. 本年度來自持續經營業務之虧損

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
		(經重列)
本年度虧損已扣除(計入)下列各項：		
已售物業的存貨成本	502,866	382,549
僱員成本，包括董事薪酬	45,378	43,988
退休福利計劃供款(包括為董事供款)	2,150	426
僱員總成本	47,528	44,414
核數師酬金	1,350	1,335
物業、廠房及設備之折舊	11,268	10,681
出售物業、廠房及設備之收益	(102)	-
出售投資物業之虧損*	21,351	-
其他應收款項減值*	506	-
買賣財務資產以公平值列入損益賬之淨收益	(188)	-
商譽減值*	53,000	42,000
物業、廠房及設備之撇銷	48	29
就租賃物業之經營租賃租金開支	22,325	26,906
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
來自投資物業之租賃收入總額	(25,967)	(14,711)
減：年內產生租賃收入之投資物業的直接經營開支	1,766	2,275
	(24,201)	(12,436)

* 年內這些開支計入「其他經營開支」內。

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. 已終止經營業務

於二零一七年十一月二十三日，本集團與Genview International Limited訂立一份買賣協議，以總代價65,000,000港元出售Create Capital Development Limited及其附屬公司之全部股權。Create Capital Development Limited之主要業務及資產為天然氣業務，詳情於附註35披露。出售已於二零一七年十二月十五日完成。已終止經營業務之業績已計入年度虧損並載列於下文。

(a) 已終止經營業務之年度虧損：

	由二零一七年 一月一日至 二零一七年 十二月十五日 止期間 千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元
收益	28,208	29,434
銷售成本	(20,073)	(17,037)
其他經營收入	27	21
其他經營開支	-	(746)
行政開支	(5,572)	(10,740)
銷售及分銷開支	(1,461)	(699)
經營虧損	1,129	233
財務費用	(7,653)	(8,040)
已終止經營業務之稅前虧損	(6,524)	(7,807)
所得稅抵免	1,187	1,412
已終止經營業務之年度虧損	(5,337)	(6,395)
以下各項應佔：		
本公司擁有人	(4,686)	(6,193)
非控股權益	(651)	(202)
	(5,337)	(6,395)



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. 已終止經營業務 (續)

(b) 終止經營業務之年度虧損包括下列各項：

	由二零一七年 一月一日至 二零一七年 十二月十五日 止期間 千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元
無形資產攤銷	4,777	6,980
物業、廠房及設備折舊	6,519	7,319
出售物業、廠房及設備之虧損	-	746
員工成本	4,561	5,957
就租賃物業之經營租賃租金開支	121	97

(c) 已終止經營業務之現金流量：

	由二零一七年 一月一日至 二零一七年 十二月十五日 止期間 千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元
經營業務現金流入淨額	10,191	23,032
投資業務現金流出淨額	(14,852)	(3,068)
融資業務現金流入淨額	5,235	3,405
現金流入淨額	574	23,369

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. 股息

董事不建議就截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度派付股息。

14. 每股虧損

(a) 來自持續及已終止經營業務

本公司擁有人應佔來自持續及已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
虧損		
用於計算來自持續及已終止經營業務之 每股基本及攤薄虧損之本年度虧損	(286,915)	(451,854)
股份數目		
用於計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	2,657,138,698	2,178,107,189

(b) 來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
虧損		
本年度虧損	(286,915)	(451,854)
減：已終止經營業務之本年度虧損	4,686	6,193
用於計算來自持續經營業務之每股基本及攤薄虧損之虧損	(282,229)	(445,661)

所使用之分母與上文詳述之每股基本及攤薄虧損之分母相同。



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. 每股虧損 (續)

(c) 來自已終止經營業務

已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損為每股0.18港仙(二零一六年:每股0.29港仙),乃根據本公司擁有人應佔已終止經營業務之本年度虧損約4,686,000港元(二零一六年:約6,193,000港元)計算,而所使用之分母與上文詳述之每股基本及攤薄虧損之分母相同。

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度,每股攤薄虧損的計算並未假設兌換本公司尚未行使可換股票據及購股權,因其行使將導致每股虧損減少。

15. 物業、廠房及設備

	租賃土地及樓宇 千港元	管道 千港元	機器及設備 千港元	傢俱及裝置 千港元	汽車 千港元	酒店營運之裝修 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本								
二零一六年一月一日	31,261	117,400	16,216	10,442	20,389	61,864	12,367	269,939
增購	19	3,645	18	995	1,970	-	12,335	18,982
出售	-	-	-	(2)	(1,647)	-	-	(1,649)
出售/視作出售附屬公司時終止確認	-	-	(46)	(497)	(962)	-	-	(1,505)
轉撥	-	11,172	-	-	-	-	(11,172)	-
撇銷	-	-	-	-	(564)	-	-	(564)
匯兌差額	(1,757)	(7,527)	(889)	(484)	(896)	(3,476)	(1,925)	(16,954)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	29,523	124,690	15,299	10,454	18,290	58,388	11,605	268,249
增購	20	-	120	2,854	4,004	-	8,692	15,690
出售	-	-	-	-	(955)	-	-	(955)
出售附屬公司時終止確認	(39,786)	(128,802)	(15,760)	(1,636)	(4,243)	-	(13,951)	(204,178)
轉撥	8,650	(1,716)	-	-	-	-	(6,934)	-
撇銷	-	-	(68)	(1,791)	(48)	-	-	(1,907)
匯兌差額	1,593	5,828	706	716	1,191	4,221	588	14,843
於二零一七年十二月三十一日	-	-	297	10,597	18,239	62,609	-	91,742



15. 物業、廠房及設備 (續)

	租賃土地及樓宇 千港元	管道 千港元	機器及設備 千港元	傢俱及裝置 千港元	汽車 千港元	酒店營運之裝修 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
累計折舊及減值								
於二零一六年一月一日	1,908	2,030	2,064	8,423	11,484	36,084	-	61,993
本年度撥備	996	4,826	769	768	1,907	8,734	-	18,000
出售/視作出售附屬公司時終止確認	-	-	(32)	(248)	(119)	-	-	(399)
出售時對銷	-	-	-	(1)	(313)	-	-	(314)
撤銷	-	-	-	-	(535)	-	-	(535)
匯兌差額	(152)	(331)	(128)	(356)	(521)	(2,421)	-	(3,909)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	2,752	6,525	2,673	8,586	11,903	42,397	-	74,836
本年度撥備	1,148	4,296	686	1,272	1,852	8,533	-	17,787
出售附屬公司時終止確認	(4,044)	(11,229)	(3,132)	(1,218)	(1,985)	-	-	(21,608)
出售時對銷	-	-	-	-	(955)	-	-	(955)
撤銷	-	-	(68)	(1,743)	(48)	-	-	(1,859)
匯兌差額	144	408	138	502	638	3,480	-	5,310
於二零一七年十二月三十一日	-	-	297	7,399	11,405	54,410	-	73,511
賬面值								
於二零一七年十二月三十一日	-	-	-	3,198	6,834	8,199	-	18,231
於二零一六年十二月三十一日	26,771	118,165	12,626	1,868	6,387	15,991	11,605	193,413

上列物業、廠房及設備項目(不包括在建工程),以直線法按下列年率作出折舊:

租賃土地及樓宇	50年或餘下租賃期(以較短者為準)
管道	30年或有關公司的餘下經營期(以較短者為準)
機器及設備	8%-10%
傢俱及裝置	16%-20%
汽車	20%-30%
酒店營運之裝修	14%

於二零一七年十二月三十一日,物業、廠房及設備之抵押詳情載於附註37。



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. 投資物業

	在中國的 投資物業 千港元
按公平值	
二零一六年一月一日	2,140,477
於損益確認之公平值變動	9,351
匯兌差額	(121,738)
	<hr/>
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	2,028,090
增購	27,912
出售	(42,184)
於損益確認之公平值變動	(56,992)
匯兌差額	143,174
	<hr/>
於二零一七年十二月三十一日	<u>2,100,000</u>

本集團之投資物業位於中國且按中期租賃持有。

本集團根據經營租賃持有以賺取租金之所有物業權益乃以公平值模式計量，並分類為投資物業並作為投資物業入賬。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，投資物業之抵押詳情載於附註37。



16. 投資物業 (續)

本集團投資物業之公平值計量

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團投資物業之公平值已根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師滯鋒評估有限公司於相關日期進行之估值釐定，該估值師具有適當資格且近期於相關地點曾進行類似物業估值經驗。

武漢（未來城購物中心）和杭州的投資物業估值採用直接比較法和投資法的結合得出。直接比較法假定該物業能夠在現有狀態下出售，並可立即交吉，及參考相關市場上可比的銷售證據。投資法考慮到當前的租金和房地產復歸收入的潛力。

已採納額外估值方法以對現時市場情形及物業狀況作出最佳估計。於估計物業之公平值時，有關物業之最高及最佳用途即為其當前用途。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日本集團投資物業之詳情以及有關公平值層級資料如下：

				於二零一七年 十二月三十一日
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	之公平值 千港元
於中國之投資物業	-	-	2,100,000	2,100,000
				於二零一六年 十二月三十一日
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	之公平值 千港元
於中國之投資物業	-	-	2,028,090	2,028,090

年內，第三級並無轉入或轉出。



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

16. 投資物業 (續)

本集團投資物業之公平值計量 (續)

下表提供有關根據公平值計量的輸入數據的可觀測程度如何釐定重大投資物業的公平值 (特別是所使用的估值方法及輸入數據) 及公平值計量所劃分之公平值級別水平 (一至三級) 的資料。

本集團所持投資物業	估值方法	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與公平值的關係
武漢未來城購物中心	直接比較法與投資法相結合	(1) 複歸收益率: 4.94%	複歸收益率上升會引致公平值減少。
		(2) 每平方米/每月估計市場單位租金人民幣: 201元至333元	市場單位租金增加將導致公平值增加。
杭州美萊國際中心之商業部分	直接比較法與投資法相結合	(1) 複歸收益率: 4.75%	複歸收益率上升會引致公平值減少。
		(2) 每平方米/每月估計市場單位租金人民幣: 114元至135元	市場單位租金增加將導致公平值增加。

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



17. 商譽

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
成本		
於年初	210,516	219,313
於出售附屬公司時終止確認(附註35)	(37,601)	(6,739)
匯兌差額	1,690	(2,058)
於年末	174,605	210,516
減值		
於年初	42,000	—
年內確認減值虧損	53,000	42,000
於年末	95,000	42,000
賬面值		
於年末	79,605	168,516

商譽減值測試

商譽會每年進行減值評估，而不論是否存在減值跡象。

就減值測試而言，商譽已獲分配至下列現金產生單位(「現金產生單位」)。於報告期末，商譽的賬面值主要表示收購下列事項所產生的商譽：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
物業開發業務	79,605	132,605
位於中國湖南的天然氣業務	—	21,855
位於中國廣西的天然氣業務	—	14,056
	79,605	168,516



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. 商譽 (續)

商譽減值測試 (續)

為減值測試，現金產生單位的可收回金額透過使用價值計算確定。使用價值計算的關鍵假設是貼現率、增長率以及期內銷售價格和直接成本的預期變化。管理層使用稅前比率反映當前市場對貨幣時間值及現金產生單位特定風險的評估。增長率基於行業增長預測作出。銷售價格和直接成本的變化是基於以往常規及市場對未來變動的預期作出。本集團編製的現金流量預測期間涵蓋直至有關經營期限屆滿。首五年的現金流量預測是根據管理層批准的財務預算作出。

房地產開發業務

房地產開發業務的可收回金額是根據管理層基於現金流量預測作出的使用價值計算而確定。這些為期五年的現金流量預測基於所評估實體的物業開發計劃作出，假設售價與鄰近小區物業的可比市場價格和所評估實體的預期市場份額相似。現金流量預測應用的貼現率基於加權平均資本成本，即13.56%（二零一六年：9.09%）。財務預算期間的現金流量預測基於預計毛利率為34%（二零一六年：26%）及不同項目的預計完成日期作出。根據這些預測，這個現金產生單位的可收回金額將少於現金產生單位的賬面值，因此本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度確認商譽減值虧損53,000,000港元，其中包括綜合損益內計入的其他營業費用。

天然氣業務

天然氣業務的可收回金額是根據管理層使用現金流量預測作出的使用價值計算而確定。考慮到各自天然氣項目開發階段和對市場未來的預期，現金流量預測基於貫徹相應實體業績記錄的收入模式作出。增長率基於管理層對各實體預測市場份額和行業增長預測的估計作出。於二零一七年十二月十五日，本集團於完成出售天然氣業務後終止確認分配至天然氣業務現金產生單位的商譽。

董事認為，任何這些假設出現任何合理可能的變動，不會導致商譽的賬面值超過相應現金產生單位的可收回金額。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度



18. 無形資產

天然氣業務之
特許經營權
千港元

成本	
於二零一六年一月一日	218,992
出售一間附屬公司	(84,202)
匯兌差額	(6,029)
	<hr/>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	128,761
出售附屬公司(附註35)	(134,820)
匯兌差額	6,059
	<hr/>
於二零一七年十二月三十一日	-
攤銷	
於二零一六年一月一日	5,267
年度開支	6,980
出售一間附屬公司	(3,656)
匯兌差額	(401)
	<hr/>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	8,190
年度開支	4,777
出售附屬公司(附註35)	(13,465)
匯兌差額	498
	<hr/>
於二零一七年十二月三十一日	-
賬面值	
於二零一七年十二月三十一日	-
	<hr/>
於二零一六年十二月三十一日	120,571
	<hr/>

無形資產指本集團的天然氣業務特許經營權。特許經營權就餘下經營期採用直線法進行攤銷。

因收購附屬公司所產生的無形資產，已根據董事之估值（經參考專業估價師進行之獨立估值）於收購日以公平值計量。



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. 無形資產 (續)

約4,777,000港元(二零一六年:約6,980,000港元)的攤銷計入綜合損益表內的已終止經營業務。於報告期末,本集團已審閱其無形資產的賬面值,並認為沒有跡象顯示該等資產已蒙受減值虧損。

19. 聯營公司權益

於二零一六年六月二十三日,本集團全資附屬公司就增加江蘇河海置業有限公司(「江蘇河海,本集團的非全資附屬公司)的註冊資本與一名獨立第三方(「投資者」)訂立增資協議。於增資協議項下所擬進行的增資完成時,本集團於江蘇河海所佔股權將由約70.59%減至48.78%及因此失去江蘇河海的控制權。於二零一六年十一月二十九日,本集團於江蘇河海所佔股權進一步由約48.78%減至34.79%。於二零一七年二月二十三日及二零一七年五月二日,本公司之附屬公司與一名獨立第三方分別訂立買賣協議,據此,本集團分別以代價人民幣4,800,000元和人民幣28,000,000元(相當於約5,517,000港元和約32,184,000港元)出售持有江蘇河海之6.96%和27.83%股權。

於買賣協議完成後,本集團再無持有江蘇河海任何股權。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非上市投資:		
分佔資產淨值(附註a)	-	22,674
向聯營公司墊款(附註b)	-	107,325
賬面值(附註c)	-	129,999

附註:

- (a) 於聯營公司的投資乃由本集團及其他股東按彼等於該聯營公司各自之股權百分比以股本及貸款之方式作出。以貸款形式作出之投資金額較以股本形式作出之投資為大,因此全部金額被視為準股本。在該等情況下,本集團只會承擔不超出其股本及貸款投資總額之該聯營公司虧損。
- (b) 向聯營公司墊款之餘額為無抵押、免息及毋須於未來12個月內償還。董事認為向聯營公司墊款之賬面值與其公平值相若。
- (c) 董事認為聯營公司權益之可收回金額與其賬面值相若。

該聯營公司乃使用權益法於綜合財務報表記賬。

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



19. 聯營公司權益 (續)

江蘇河海置業有限公司

	二零一七年 三月三十一日 千港元	二零一七年 五月三十一日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
非流動資產	390,937	395,273	377,025
流動資產	54,313	46,248	131,019
流動負債	(390,750)	(389,195)	(99,413)
非流動負債	-	-	(343,457)
資產淨值	54,500	52,326	65,174
收入	4,477	10,739	-
期內／本年度虧損及全面開支總額	10,674	12,847	-
期內／本年度本集團分佔虧損總額	3,713	605	-

以上財務資料概要與在綜合財務報表確認於江蘇河海之權益之賬面值對賬：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
江蘇河海資產淨值	-	65,174
本集團於江蘇河海所佔擁有權	-	34.79%
本集團於江蘇河海之權益	-	22,674
向聯營公司墊款	-	107,325
本集團於江蘇河海之權益之賬面值	-	129,999



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

19. 聯營公司權益 (續)

江蘇河海置業有限公司 (續)

	二零一七年 三月三十一日 千港元	二零一七年 五月三十一日 千港元
江蘇河海資產淨值	54,500	52,326
已出售本集團於江蘇河海所佔擁有權	6.96%	27.83%
所得款項	5,517	32,184
減：已出售本集團於江蘇河海的擁有權 解除換算儲備	(3,793)	(14,562)
	91	363
出售溢利	1,815	17,985

20. 收購附屬公司時支付的按金

茲提述本公司日期為二零一六年一月五日之公佈，內容有關本集團的附屬公司與獨立第三方訂立收購協議，據此，本集團收購位於湖南省的通道森泰燃氣有限公司（「湖南目標公司」）的100%股權，代價為人民幣21,000,000元（相當於約24,706,000港元），代價可予下調。湖南目標公司主要從事獨家天然氣管道建設和特許經營權業務。已支付收購按金約人民幣14,525,000元（相當於約17,088,000港元）。此按金與天然氣業務於二零一七年十二月十五日一同出售。於二零一七年十二月三十一日，並無就收購附屬公司支付任何按金（二零一六年十二月三十一日：13,422,000港元）。

21. 存貨

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
耗材及備件	380	529
天然氣	-	3,818
	380	4,347

於報告期末，概無本集團之存貨按可變現淨值列賬。

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



22. 物業存貨

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於年初	1,714,654	2,109,881
已產生之建築成本	14,015	55,650
利息資本化	3,688	-
確認為銷售成本	(502,866)	(382,549)
匯兌差額	55,899	(68,328)
於年末	1,285,390	1,714,654

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
發展中物業	614,973	550,471
持作銷售物業	670,417	1,164,183
	1,285,390	1,714,654

物業存貨位於中國。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，物業存貨之抵押詳情載於附註37。

有關金額預計將於報告日期後計十二個月以上在本集團日常經營週期中變現，並分類為流動資產。



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. 貿易應收賬款及其他應收款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
貿易應收賬款	51,830	149,946
減：呆賬撥備	-	-
	51,830	149,946
預付款項及按金(附註a)	63,020	80,787
其他應收款項(附註b)	345,303	238,336
	460,153	469,069

附註：

- (a) 計入預付款項及按金為約11,254,000港元(二零一六年：約10,401,000港元)用於政府維修和維護按金之款項及約9,401,000港元(二零一六年：約13,007,000港元)用於公共設施按金之款項。餘下結餘指預付工程款及其他預付開支。
- (b) 計入其他應收款項為應收一名物業代理有關物業開發業務之款項約109,055,000港元(二零一六年：零)。其他應收款項亦包括應收獨立第三方的其他應收貸款約164,140,000港元(二零一六年：約168,669,000港元)，按介乎7%至9%(二零一六年：9%)的年利率計息。本集團已於年結日後收取其他應收貸款中約125,058,000港元。

於二零一七年十二月十五日，本集團完成出售一間附屬公司Create Capital Development Limited的全部權益。根據買賣協議，該交易的總現金代價為65,000,000港元。於二零一七年十二月三十一日，本集團已收取25,000,000港元。本集團已於二零一八年三月十二日收取餘下40,000,000港元代價款。

報告期末基於發票日期的貿易應收賬款(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
90日內	24,842	128,986
91至180日	4,490	2,480
超過180日	22,498	18,480
	51,830	149,946

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. 貿易應收賬款及其他應收款項 (續)**

董事認為貿易應收賬款及其他應收款項之賬面值與其各自公平值相若。

就銷售天然氣通常授予客戶的信貸期介乎10至90天。就與接駁天然氣管道有關的客戶而言，本集團一般要求墊款，及於賒賬銷售時，管理層會密切監督客戶的信貸素質，且信貸期根據個別情況授出，最高期限為2年。

投資物業的租金收入按有關租賃協議的條款收取，一般為向客戶發出發票後1至3個月內支付。

下表顯示應收款項逾期但未減值，因結餘與還款記錄良好且信貸質素並無發生重大變動之債務人有關，且該等款項仍被認為可以收回。

逾期但未減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
逾期：		
1至30日	4,490	2,480
31至60日	-	-
61至180日	17,694	18,170
超過180日	4,804	310
	26,988	20,960



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

24. 抵押銀行存款／銀行結餘及現金

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
抵押銀行存款 (附註37)	-	13,483
銀行結餘及現金	64,501	58,890
	64,501	72,373

該等銀行結餘按介乎年息0.01厘至0.3厘(二零一六年:0.01厘至0.35厘)之市場利率計息。於二零一六年十二月三十一日,抵押銀行存款乃按年利率2.65厘計息,到期日在三個月以上。

於二零一七年十二月三十一日,概無銀行結餘因訴訟而被凍結(二零一六年:236,000港元)。

抵押銀行存款指就授予本集團之銀行融資而抵押予銀行之存款。

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. 貿易應付賬款及其他應付款項

於報告期末，本集團按基於發票日期的貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
90日內	35,077	97,181
91至180日	5,954	903
超過180日	48,996	71,312
貿易應付賬款	90,027	169,396
應付利息	93,039	55,376
應計開支及其他應付稅項	26,378	24,544
應付代價款(附註a)	5,001	4,834
建議出售附屬公司收到的按金(附註b)	—	200,000
其他應付款項(附註c)	67,190	130,614
	281,635	584,764

貿易應付賬款主要包括購買酒店耗材，建築材料，發展中物業及投資物業建築工程之未支付款項。

貿易應付賬款之平均信貸期為三至六個月。本集團已實施財務風險管理政策，以確保所有應付款項均於信貸時間框架內償還。

董事認為貿易應付賬款及其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

附註：

- (a) 應付代價為收購附屬公司額外權益的應付款額。
- (b) 於二零一六年十二月二十三日，本集團與一名股東的附屬公司就建議出售附屬公司簽訂諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)。該諒解備忘錄並無法律效力，已收取的按金200,000,000港元為可退還。該交易已於年內終止。
- (c) 其他應付款項包括自收取承建商的建築工程按金約12,388,000港元(二零一六年：約26,117,000港元)。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

26. 出售及租賃物業收取之按金

預期於報告日期後十二個月內變現之金額分類為流動負債，因為其處於本集團之一般營運週期。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
出售物業收取之按金	175,668	83,548
投資物業作租賃用途收取之按金	11,944	1,461
	187,612	85,009
減：於流動負債項下顯示的款項	(175,668)	(83,548)
	11,944	1,461
於非流動負債項下顯示的款項	11,944	1,461

已售物業的代價按有關買賣協議的條款收取。部分代價於向客戶交付物業當日或之前收取，列作出售物業收到之按金。餘下結餘通常在向客戶交付物業後的1至3個月內結算。

27. 應付附屬公司非控股股東款項

該等款項為無抵押、免息及按要求償還。董事認為，該等款項之賬面值與其公平值相若。

28. 應付股東之附屬公司／關連人士款項

該款項為無抵押，按年利率9厘至15厘計算，並於兩年內償還。董事認為，應付金額之賬面值與其公平值相若。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
股東之附屬公司		
無抵押、按年利率12厘至15厘計息並於一年內償還	571,427	315,966
無抵押、按年利率9厘計息及可於一年後但不超過兩年內償還	390,106	648,017
	961,533	963,983
減：一年內到期列為流動負債之款項	(571,427)	(315,966)
	390,106	648,017

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. 借貸

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行貸款	320,162	739,953
其他貸款	176,204	364,185
	496,366	1,104,138
分析為：		
有抵押	425,294	869,082
無抵押	71,072	235,056
	496,366	1,104,138
還款賬面值		
按要求償還或一年內	333,113	791,441
一年後，但不超過兩年	89,157	214,944
兩年後，但不超過五年	74,096	77,528
五年後	-	20,225
	496,366	1,104,138
減：按要求償還或一年內到期款項，列為流動負債	(333,113)	(791,441)
	163,253	312,697

借貸包含以下固定利率借貸：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應償還固定利率借貸：		
— 一年內	197,518	454,298
— 一年以上但不超過兩年	-	168,539
	197,518	622,837

銀行貸款及其他貸款按現行市率或固定利率計息。固定利率借貸利率介乎每年6.675厘至24厘（二零一六年：4.35厘至22厘），浮息借貸利率則介乎每年5.46厘至6.37厘（二零一六年：3.13厘至7.00厘）。



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. 借貸 (續)

年內，本集團附屬公司尚欠貸款約人民幣157,464,000元（相當於約189,716,000港元）。因此，於二零一七年十二月三十一日，約人民幣66,000,000元（相當於約79,518,000港元）的非流動借貸由非流動負債重新分類為流動負債。

董事認為，借貸之賬面值與其公平值相若。

本集團固定利率借貸之風險及合約到期日（或重設日期）如下：

本集團之借貸以有關集團實體之功能貨幣以外貨幣計值，載列如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
貨幣 – 人民幣	496,366	1,104,138

30. 可換股票據

於二零一七年十一月十三日到期之可換股票據

於二零零七年十一月十三日，本公司發行可換股票據，其總本金額為180,050,000港元（「二零一七年票據」），於二零一七年十一月十三日到期，息率為每年3厘，每半年於期末支付。發行二零一七年票據乃收購中國水環境控股有限公司全部已發行股本之部分代價。二零一七年票據可按初步換股價0.15港元（可予調整）兌換為本公司每股面值0.01港元之繳足普通股。

二零一七年票據之換股價由0.15港元調整為0.045港元，自二零零九年十月十二日起於完成配售事項後生效。其後分別於二零一一年九月十七日及二零一一年十月二十四日完成股份合併及公開發售後，換股價由0.045港元進一步調整為0.3781港元，自二零一一年十月二十四日起生效。

於二零一七年十一月十三日，本金額為81,550,000港元之所有於二零一七年十一月十三日到期之可換股票據按換股價每股0.3781港元兌換為215,683,681股普通股。



30. 可換股票據 (續)

於二零一九年六月二十八日到期的可換股票據

於二零一六年六月二十八日，本公司發行本金總額為73,000,000港元之可換股票據（「二零一九年票據」），於二零一九年六月二十八日到期，息率為每年5厘，每年於期末支付。二零一九年票據發行予中國金融國際投資有限公司（「CFIIL」），該公司為本公司的主要股東之一。二零一九年票據可按初步換股價0.50港元（可予調整）兌換為本公司每股面值0.1港元之繳足普通股。所得款項已全數用於償還本集團債項。

於二零一七年六月三十日，本金額為50,000,000港元之部分於二零一九年六月二十八日到期之可換股票據按換股價每股0.5港元兌換為100,000,000股普通股。

初始確認時，可換股貸款票據的權益部分與負債部分分開。權益部分以可換股票據權益儲備於權益呈列。

於二零一七年十二月三十一日，可換股票據負債部分的賬面值約為20,446,000港元。

以每股換股價0.50港元悉數轉換尚未行使二零一九年票據時，尚未行使二零一九票據將可轉換為46,000,000股股份，相當於本公司於年報日期之現有已發行股本約1.49%和經配發及發行可轉換股份擴大之已發行股本約1.47%。本公司的主要股東為李朝波先生和CFIIL，他們的佔股比率將分別由22.02%降至21.69%和由18.13%上升至19.33%。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，假設轉換全部未行使之二零一九年票據，每股攤薄虧損為港幣8.84仙（經本公司股東應佔持續經營業務之虧損除以全部未行使二零一九年票據獲轉換後的股份總數計算得出）。此攤薄虧損的計算方法有別於本年報所用者。根據香港會計準則第33號第43段，當潛在普通股轉換為普通股會提升持續經營之每股盈利或降低其每股虧損，潛在普通股則為反攤薄。每股攤薄虧損的計算方法並不計及會對每股虧損造成反攤薄效應的潛在普通股之轉換、行使或其他發行。轉換二零一九年票據會對每股虧損造成反攤薄效應，因此本年報所載每股攤薄虧損的計算方法並無計及有關轉換。

本公司有權在到期日之前的任何時間，以本金額之100%和應計利息贖回未償還的全部或部分二零一九年票據。於到期日，任何未兌換或贖回的期內二零一九年票據將以本金額之100%及應計利息的贖回。董事會宣佈對本公司的財務狀況和流動性狀況進行了考慮，認為本公司擁有足夠的資源，包括但不限於未來物業銷售的現金流入和集資活動，以履行二零一九年票據的贖回責任。



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. 可換股票據 (續)

於二零一九年六月二十八日到期的可換股票據 (續)

基於二零一九年票據之隱含內部回報率，可使證券持有人於二零一八年十二月三十一日不論選擇轉換或被贖回可轉換證券，亦會獲得同等有利的經濟回報的本公司股價於每股0.51港元。

可換股票據負債部分於二零一七年十二月三十一日之賬面值為20,446,000港元。二零一七年票據和二零一九年票據的實際利率分別為年利率7.55%和15.4%。二零一七年度票據及二零一九年票據負債部分的變動載列如下：

二零一七年票據及二零一九年票據之負債部分賬面值

	合計 千港元
於二零一六年一月一日	75,286
二零一九年票據負債部分於二零一六年六月二十八日初始確認	55,900
利息支出 (附註8)	9,895
已付利息	(2,595)
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	138,486
於二零一七年六月三十日及二零一七年十一月十三日轉換為普通股	(123,077)
利息支出 (附註8)	11,084
已付利息	(6,047)
於二零一七年十二月三十一日	20,446

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
呈報分析如下：		
流動負債	-	78,466
非流動負債	20,446	60,020
	20,446	138,486

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. 股本

	普通股數目 每股0.1港元	數額 千港元
法定：		
於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日、 二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零一六年一月一日	2,044,594,861	204,459
發行股份(附註a)	262,000,000	26,200
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	2,306,594,861	230,659
透過配售發行股份(附註b)	460,000,000	46,000
透過轉換可換票據發行股份(附註c)	315,683,681	31,569
於二零一七年十二月三十一日	3,082,278,542	308,228

附註a：於二零一六年六月二十八日，本公司因日期為二零一六年六月二十一日之認購協議而發行262,000,000股股份。股份乃按0.50港元之價格發行，產生所得款項總額131,000,000港元應用於本公司一般營運資金。

附註b：於二零一七年五月二十三日及二零一七年六月二十九日，本公司因日期為二零一七年四月二十七日及二零一七年五月二十六日之認購協議而按認購價每股股份0.50港元發行合共460,000,000股股份。詳情載於本公司於二零一七年四月二十七日及二零一七年五月二十六日之公告。

附註c：於二零一七年六月三十日及二零一七年十一月十三日，本公司因部分及悉數行使分別於二零一六年六月二十八日及二零一七年十一月十三日發行之可換股票據而分別按換股價每股股份0.50港元及0.38港元發行100,000,000股及215,683,681股股份。



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

32. 購股權計劃

本公司已藉於二零零三年六月三日通過決議案方式採納購股權計劃（「計劃」），主要目的為提供激勵，鼓勵參與者竭力表現以實現本公司的目標並分享其業績。參與者為本集團任何董事及合資格僱員；本集團任何成員於其中持有股權權益的任何實體（「被投資實體」）；本集團任何成員或任何被投資實體之貨品或服務供應商及客戶；任何對本集團任何成員或任何被投資實體提供研究、發展或其他技術支援的人士或實體；本集團任何成員或任何被投資實體的業務或業務發展提供任何範疇的諮詢人員或顧問；本集團任何成員或任何被投資實體的任何股東或持有本集團任何成員或任何被投資實體發行證券之人士；及任何組別或類別之參與人士，彼等已以合營企業、商業聯盟或其他商業安排對本集團發展及成長作出或會作出貢獻，乃以董事會全權釐訂為準。

根據計劃及本集團採納之任何其他購股權計劃授出及將予行使之所有未行使購股權獲行使時可予配發及發行之證券數目，合計最多不得超過本公司不時已發行股本之30%。根據本集團計劃授出之所有購股權獲行使時可予配發及發行之股份總數，合計不得超過二零零三年六月二十五日（本公司股份於聯交所上市之日）已發行股份之10%。就上述計算而言，根據計劃作廢失效之購股權不得點算。

若未取得本公司股東事先批准，任何個人獲授購股權於任何一年期間所涉及之股份數目，不得超逾本公司在任何時候已發行股份之1%。

根據計劃行使購股權認購股份之期限不得超出購股權授出日期起計十年。概無規定購股權獲行使前須持有的最短時限。授予購股權後二十一日內如接受該授予，當繳付1港元。認購價格以下列最高者為準：(i)於提出授出日期（須為營業日）以一手或多手買賣之股份在聯交所每日報價表所示收市價；(ii)股份於緊接提出授予日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)股份之面值。計劃由二零零三年六月三日起有效十年。根據計劃，二零一三年六月二日以後將不能再授出購股權。

上述計劃於截至二零一三年十二月三十一日止年度到期並由條款相同的新購股權計劃（「二零一三年購股權計劃」）取代。



32. 購股權計劃 (續)

於二零一三年六月十八日，本公司股東於股東週年大會上批准採納二零一三年購股權計劃及終止本公司於二零一三年六月三日採納之計劃。二零一三年購股權計劃將於二零二三年六月十七日屆滿。根據計劃之規則，於該終止前根據計劃授出的購股權將繼續有效及可予行使。

下表披露董事及僱員／顧問所持計劃項下本公司購股權之詳情，及於截至二零一七年十二月三十一日止年度之變動情況：

類別	授出日期	行使價 港元	行使期 日/月/年	於二零一七年					於二零一七年 十二月三十一日 尚未行使
				一月一日	於年內授出	於年內行使	於年內屆滿	於年內失效	
董事	二零一零年十一月三日	0.9602	二零一零年十一月三日至 二零二零年十一月二日	12,795,263	-	-	-	-	12,795,263
董事、僱員及顧問	二零一三年五月二十九日	0.6400	二零一三年五月二十九日至 二零二三年五月二十八日	26,187,228	-	-	-	(4,400,000)	21,787,228
董事、僱員及顧問	二零一五年一月二十二日	0.6680	二零一五年一月二十二日至 二零二五年一月二十一日	59,361,684	-	-	-	(4,400,000)	54,961,684
僱員及顧問	二零一五年六月十六日	0.8800	二零一五年六月十六日至 二零二五年六月十五日	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000
顧問	二零一五年六月二十五日	0.9100	二零一五年六月二十五日至 二零二五年六月二十四日	20,445,948	-	-	-	-	20,445,948
				123,790,123	-	-	-	(8,800,000)	114,990,123

下表披露董事、僱員及顧問所持計劃項下本公司購股權之詳情，及於截至二零一六年十二月三十一日止年度之變動情況：

類別	授出日期	行使價 港元	行使期 日/月/年	於二零一六年					於二零一六年 十二月三十一日 尚未行使
				一月一日	於年內授出	於年內行使	於年內屆滿	於年內失效	
董事	二零一零年十一月三日	0.9602	二零一零年十一月三日至 二零二零年十一月二日	25,590,526	-	-	-	(12,795,263)	12,795,263
董事	二零一三年四月二十三日	0.5980	二零一三年四月二十三日至 二零二三年四月二十二日	54,262,000	-	-	-	(54,262,000)	-
董事、僱員及顧問	二零一三年五月二十九日	0.6400	二零一三年五月二十九日至 二零二三年五月二十八日	42,787,228	-	-	-	(16,600,000)	26,187,228
董事、僱員及顧問	二零一五年一月二十二日	0.6680	二零一五年一月二十二日至 二零二五年一月二十一日	180,872,286	-	-	-	(121,510,602)	59,361,684
僱員及顧問	二零一五年六月十六日	0.8800	二零一五年六月十六日至 二零二五年六月十五日	60,000,000	-	-	-	(55,000,000)	5,000,000
顧問	二零一五年六月二十五日	0.9100	二零一五年六月二十五日至 二零二五年六月二十四日	20,445,948	-	-	-	-	20,445,948
				383,957,988	-	-	-	(260,167,865)	123,790,123



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

32. 購股權計劃 (續)

本集團向董事、若干僱員及顧問支付購股權開支。購股權開支按授出當日之公平值計算(不包括非市場性歸屬條件之影響)。購股權開支於授出當日釐定之公平值,按照本集團所估計最終歸屬之股份,於歸屬期內以直線法支銷,並因非市場性歸屬條件之影響而作出調整。於二零一零年、二零一三年及二零一五年授出之購股權於授出日期歸屬。

計劃於二零一三年六月十八日透過股東決議案方式採納。因此,於計劃採納時的已授出計劃授權限額可以為180,872,286股股份。

於二零一六年六月三日,計劃授權限額已更新為204,459,486股股份(佔本公司於二零一六年六月三日之已發行股本約10%)。於二零一七年十二月三十一日,購股權計劃授予及尚未行使的購股權的股份數目為114,990,123股,約佔本公司於二零一六年六月三日已發行股本的5.62%。根據目前已更新的計劃授權限額,本公司於二零一七年十二月三十一日可授出附帶權利認購89,469,363股(佔本公司於二零一六年六月三日已發行股本約4.38%)的購股權。

於年內授出的購股權總額於二零一五年一月二十二日、二零一五年六月十六日及二零一五年六月二十五日計量的公平值分別約為38,390,000港元、14,190,000港元及5,001,000港元。下列重大假設乃用於使用柏力克-舒爾斯二項式模式得出公平值:

1. 預期波幅分別是26.1540%、26.3530%及26.3745%;
2. 預期並無年股息率;
3. 所授出購股權之估計有效期範圍(10年);及
4. 無風險比率分別是1.7159%、1.8573%及1.8433%。

柏力克-舒爾斯二元樹法須代入高度主觀假設之數值,包括股價波幅。由於主觀性數值假設之變動將對購股權的公平值構成重大影響,故董事認為,現有模式並不一定可提供一個可靠之單一量度購股權公平值之方法。



33. 遞延稅項負債

以下為已確認之本集團主要遞延稅項資產及負債以及其於本報告期間及過往報告期間之變動：

	業務合併產生之			總計 千港元
	投資物業之重估 千港元	重估收益 千港元	無形資產 千港元	
於二零一六年一月一日	272,310	127,778	40,292	440,380
匯兌差額	(15,262)	-	(1,729)	(16,991)
出售一間附屬公司時終止確認	-	-	(7,003)	(7,003)
於本年度綜合損益表中計入(附註10)	(808)	(9,222)	(1,411)	(11,441)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	256,240	118,556	30,149	404,945
匯兌差額	16,769	-	1,391	18,160
出售附屬公司時終止確認(附註35)	-	-	(30,353)	(30,353)
於本年度綜合損益表中計入(附註10)	(36,398)	(9,425)	(1,187)	(47,010)
於二零一七年十二月三十一日	236,611	109,131	-	345,742

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團並無可抵扣未來溢利之未動用稅項虧損，故並無確認遞延稅項資產。



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. 遞延稅項負債 (續)

根據中國企業所得稅法，視乎外國投資者之國籍及住所而定，向外國投資者宣派之股息徵收5%至10%預提稅項。該規定已於二零零八年一月一日生效，並於二零零七年十二月三十一日後應用於盈利。倘若中國大陸與外國投資者所在司法管轄區之間有任何稅務協定，則可能應用較低的預提稅項稅率。就本集團而言，適用稅率介乎5%至10%。

於二零一七年十二月三十一日，未確認遞延稅項負債約5,225,000港元（二零一六年：約5,466,000港元），與將應付中國附屬公司未分派溢利之預提稅項有關，乃因董事認為，回撥相關暫時差額之時間可予控制，且該暫時差額於可預見未來將不會回撥。該等中國附屬公司之未分派溢利總額於二零一七年十二月三十一日約52,253,000港元（二零一六年：約54,661,000港元）。

34. 退休福利計劃

當強制性公積金計劃條例（「強積金計劃條例」）於二零零零年十二月一日在香港生效時，本集團為其在香港之僱員設立了一個強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。

於強積金計劃實施之前，本集團已為其香港之合資格僱員運作一項根據職業退休計劃條例登記之界定供款計劃（「職業退休計劃條例計劃」）。職業退休計劃條例計劃於二零零一年終止，而僱員之福利則被轉移至強積金計劃。與本集團資產分開而根據職業退休計劃條例計劃所持有之資產，亦同時被直接轉移至強積金計劃。為強積金計劃，本集團於計劃之供款額為相關薪酬成本之5%，與僱員之供款額相等。

於綜合損益表扣除之數額指本集團按照計劃之規則制訂比例應向有關計劃作出之供款，減除僱員於完成其合資格服務時段前離職所產生之沒收供款（如有）。

中國附屬公司僱用之僱員為參與中國政府管理之國家管理退休福利強積金計劃之成員。中國附屬公司須以其薪酬之一定百分比向退休福利計劃供款。本集團就此退休福利計劃之唯一承擔乃按計劃規定進行供款。

於報告期末，概無任何重大沒收供款可用於減少未來之供款額。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度



35. 出售附屬公司

於二零一七年十一月二十三日，本集團與Genview International Limited訂立一份買賣協議，以總代價65,000,000港元出售Create Capital Development Limited（「Create Capital」）及其附屬公司之全部股權。出售已於二零一七年十二月十五日完成。

Create Capital於出售當日之資產淨值如下：

	二零一七年 千港元
物業、廠房及設備	182,570
商譽	37,601
收購一間附屬公司之已付按金	17,088
無形資產－經營特許權	121,355
存貨	5,862
貿易應收賬款	2,964
預付款項、按金及其他應收款項	85,685
銀行結餘及現金	3,726
貿易應付賬款及其他應付款項	(33,580)
應付集團公司款項	(28,582)
應付關連方款項	(287,169)
應付附屬公司非控股股東款項	(1,156)
銀行及其他借貸	(95,647)
遞延稅項負債	(30,353)
	(19,636)
解除換算儲備	(12,903)
非控股權益	(27,704)
	(60,243)
結算應收出售附屬公司款項（附註）	28,582
減：代價	(65,000)
	(96,661)
出售溢利	(96,661)
	二零一七年 千港元
代價	65,000
減：應收代價	(40,000)
減：已出售現金	(3,726)
出售產生之現金流入淨額	21,274

附註：根據買賣協議，總代價65,000,000港元包括結清本集團與將予出售附屬公司兩者之結餘28,582,000港元。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

36. 註銷附屬公司

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團註銷四間間接全資附屬公司華園（廣州）食品有限公司（「華園（廣州）」）、廣州樂高食品企業有限公司（「樂高（廣州）」）、江西中水文化產業投資發展有限公司（「江西中水」）及北京聖龍文化有限公司（「北京聖龍」）。

已註銷附屬公司於註銷日期的（負債）資產淨值如下：

	華園（廣州） 千港元	樂高（廣州） 千港元	江西中水 千港元	北京聖龍 千港元	總計 千港元
流動資產	12,514	-	16	50	12,580
流動負債	(25,878)	(4,410)	-	-	(30,288)
所出售（負債）資產淨值	(13,364)	(4,410)	16	50	(17,708)
解除匯兌換算儲備	6,790	2,977	(27)	(69)	9,671
註銷附屬公司之虧損	(6,574)	(1,433)	(11)	(19)	(8,037)

年內註銷附屬公司並無產生現金及現金等值物流出／流入淨額。

37. 資產抵押

於報告期末，本集團將以下具有其各自賬面值之資產抵押以換取授予本集團的一般銀行融資：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
位於中國之物業存貨（包括相關土地使用權）（附註a）	168,594	694,099
位於中國之投資物業	1,960,362	2,028,090
位於中國之物業、廠房及設備	-	46,620
位於中國之已抵押銀行存款	-	13,483
	2,128,956	2,782,292

附註：

- (a) 物業存貨包括賬面值約67,281,000港元（二零一六年：185,146,000港元）之物業，該等存貨因訴訟而被凍結。董事認為對本集團營運無重大影響。

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



38. 經營租賃

本集團為辦公室及其他物業承租人

於報告期末，本集團仍未履行租賃物業之不可撤銷經營租賃承擔之到期日如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	20,922	25,936
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	-	20,207
	20,922	46,143

經營租賃付款乃指本集團就其若干辦公室及物業而應付之租金。議定之租期為兩年至七年，租金每兩年至七年釐定一次。

本集團作為出租人

年內所賺取之物業租金收入為25,967,000港元(二零一六年:14,711,000港元)。該等物業預期持續產生1.24%(二零一六年:3.27%)租金回報。所有持有物業於未來六年均已租予租戶。

於報告期末，本集團與已訂約租戶有以下未來最低租賃付款：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	20,455	11,180
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	4,111	8,549
超過五年	4,867	1,803
	29,433	21,532

39. 資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團就物業建設持有資本承擔(於綜合財務報表中已訂約但未撥備)約62,400,000港元(二零一六年十二月三十一日:約17,800,000港元)。

本集團並無就收購一間附屬公司持有資本承擔(於綜合財務報表中已授權但未訂約)(二零一六年:人民幣9,055,000元，相當於約10,174,000港元)。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

40. 或然負債

於報告期末之或然負債分析如下：

本公司並未就借貨及其他銀行融資之擔保確認任何遞延收入，乃因其公平值無法可靠計量及其交易較少。

於二零一七年十二月三十一日，本集團就銀行向本集團所開發及出售之房地產之買家提供之按揭貸款約12,573,000港元（二零一六年十二月三十一日：約108,401,000港元）之貸款向銀行作出擔保。該等擔保由有關按揭貸款授出當日起發出並於房地產所有權證書發出後解除。

於二零一七年十二月三十一日，一間附屬公司因向若干金融機構和獨立第三方就若干獨立第三方之貸款提供聯合擔保而引起法律風險，其本金和利息總額約為人民幣34,015,000元（相當於約40,982,000港元）（二零一六年：人民幣45,271,000元（相當於約50,866,000港元））。聯合擔保將在償還本金和利息後予以解除。本集團已與其他聯合擔保方及貸方達成協議，據此其他聯合擔保方承諾負責歸還本金和利息。因此，董事認為對本公司的風險極微，也不影響集團營運。

董事認為，上述或然負債不大可能出現。因此，本公司並無就二零一七年及二零一六年十二月三十一日之相關或然負債作出撥備。

41. 融資業務產生的負債調節表

下表詳述本集團融資業務所產生的負債變動（包括現金及非現金變動）。融資業務所產生的負債已於或將於本集團綜合現金流量報表內分類為融資業務現金流量。

	應付利息 千港元	借貨 千港元	應付關連方 款項 千港元	應付股東之 附屬公司款項 千港元	應付附屬公司 非控股股東 款項 千港元	可換股票據 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日	55,376	1,104,138	963,983	-	1,221	138,486	2,263,204
現金流量	(149,056)	(562,528)	-	395,620	(120)	(6,047)	(322,131)
出售附屬公司	-	(95,647)	-	(287,169)	(1,156)	-	(383,972)
註銷附屬公司	-	-	-	(679)	-	-	(679)
出售一間聯營公司	-	-	-	(107,325)	-	-	(107,325)
轉換為普通股	-	-	-	-	-	(123,077)	(123,077)
重新分類	-	-	(963,983)	963,983	-	-	-
利息開支	182,122	-	-	-	-	11,084	193,206
利息資本化	3,688	-	-	-	-	-	3,688
匯兌差額	909	50,403	-	(2,897)	55	-	48,470
於二零一七年十二月三十一日	93,039	496,366	-	961,533	-	20,446	1,571,384



42. 關連及關連人士交易

(a) 向主要管理人員支付之酬金：

本公司董事認為彼等為本集團唯一主要管理人員，彼等之酬金載於附註9。

(b) 關連人士交易：

- (i) 本公司及其附屬公司（即為本公司關連人士）之餘存及交易乃按合併入賬法抵銷及並無於本附註予以披露。本集團及其他關連人士之交易詳情如以下披露。

於年內，本集團與關連人士訂立以下交易：

	財務費用 (附註i)		應付關連人士款項(計息) (附註ii)		應收關連人士款項 (附註iii)		應付關連人士款項(不計息) (附註iv)		已收按金 (附註v)	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
股東	11,084	9,895	-	-	-	-	-	-	-	-
股東之附屬公司	99,154	73,311	-	963,983	-	-	-	-	-	200,000
非控股權益	-	-	-	-	-	7,430	-	1,221	-	-
	110,238	83,206	-	963,983	-	7,430	-	1,221	-	200,000

附註：

- (i) 就可換股票據及應付關連人士款項支付的利息。有關利率介乎於每年5.8厘至24厘（二零一六年：每年7厘至24厘）。
- (ii) 金額為無抵押及計息。並無作出擔保。
- (iii) 該等交易按一般商業條款進行。
- (iv) 金額為無抵押、無計息及按要求還款。並無作出擔保。
- (v) 於二零一六年十二月二十三日，本集團與一名股東的附屬公司就建議出售附屬公司簽訂一項諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。該諒解備忘錄並無法律約束力，已收按金200,000,000港元可予退回。該交易已於年內終止。



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

43. 主要附屬公司詳情

(a) 附屬公司之一般資料

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊/成立地點	繳足股本/ 註冊資本	本集團應佔之 已發行股本/註冊資本百分比		所持投票權之比例		主要業務
			二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	
直接持有：							
中國水務地產投資有限公司	英屬處女群島	10,000美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
綠色城市開發有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	-	100%	-	投資控股
綠色環境資源有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
Top Rainbow Investment Limited	英屬處女群島	50,000美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
間接持有：							
中國水務地產企業財務有限公司	香港	10,000港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
深圳中水置業有限公司	中國	人民幣80,000,000元	-	100%	-	100%	投資控股
中國水務地產(香港)投資有限公司	香港	10,000港元	-	100%	-	100%	投資控股
First Supreme Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
康士投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
Land Silver Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
First Dynasty Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股



43. 主要附屬公司詳情 (續)

(a) 附屬公司之一般資料 (續)

附屬公司名稱	註冊/成立地點	繳足股本/ 註冊資本	本集團應佔之		所持投票權之比例		主要業務
			已發行股本/註冊資本百分比 二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	
中國城基(香港)有限公司(前稱 香港沃爾特酒店管理集團有限公司)	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
中國水務房地產有限公司	香港	10,000港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
中國水務地產開發有限公司	香港	10,000港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
中國水務地產(香港)集團有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
中國水務地產發展有限公司	香港	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
水務地產湖北集團有限公司	中國	人民幣200,000,000元 (附註i)	100%	100%	100%	100%	物業開發
香港美來國際(加拿大)有限公司	香港	10,000港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
杭州尼加拉置業有限公司 (「杭州尼加拉」)	中國	14,900,000美元 (附註i)	100%	100%	100%	100%	物業開發及 物業銷售
杭州美萊商業企業管理有限公司	中國	人民幣30,000,000元	100%	100%	100%	100%	提供管理服務
杭州普天房地產開發有限公司	中國	人民幣30,000,000元 (附註ii)	60%	60%	60%	60%	物業開發及 物業銷售



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

43. 主要附屬公司詳情 (續)

(a) 附屬公司之一般資料 (續)

附屬公司名稱	註冊/成立地點	繳足股本/ 註冊資本	本集團應佔之 已發行股本/註冊資本百分比		所持投票權之比例		主要業務
			二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	
淳安悅湖莊酒店有限公司	中國	人民幣1,000,000元	60%	60%	60%	60%	提供酒店營運
武漢新潮薈商業管理有限公司	中國	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	提供管理服務
武漢凱越房地產開發有限公司	中國	人民幣50,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業開發及 物業銷售
武漢未來城大酒店管理有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	提供酒店營運
江蘇河海置業有限公司	中國	人民幣28,333,333.33元	-	35%	-	35%	物業開發
武漢未來城科技孵化器有限責任公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	提供管理服務
武漢市中南汽車配件配套有限責任公司	中國	人民幣50,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業開發及 物業銷售
武漢未來城物業管理有限公司	中國	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	提供管理服務
廣東中水地產開發有限公司	中國	人民幣20,000,000元	-	100%	-	100%	物業開發及 物業銷售



43. 主要附屬公司詳情 (續)

(a) 附屬公司之一般資料 (續)

附屬公司名稱	註冊/成立地點	繳足股本/ 註冊資本	本集團應佔之		所持投票權之比例		主要業務
			已發行股本/註冊資本百分比 二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	
中國基礎設施投資有限公司	香港	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
江西中水文化產業投資發展有限公司	中國	人民幣10,000,000元	-	100%	-	100%	物業開發
北京聖龍文化有限公司	中國	人民幣20,000,000元	-	100%	-	100%	投資控股
中國環境投資有限公司	香港	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
邁森融資租賃(上海)有限公司	中國	人民幣219,666,229元	100%	100%	100%	100%	投資控股
武漢城基小商品城商業管理有限公司	中國	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	提供管理服務
深圳華峰基礎設施投資有限公司	中國	人民幣20,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業開發及 物業銷售
永興中天燃氣有限公司	中國	人民幣50,000,000元	-	70%	-	70%	銷售天然氣及 天然氣管道建設
汝城中天燃氣有限公司	中國	人民幣50,000,000元	-	70%	-	70%	銷售天然氣及 天然氣管道建設
融水亞能天然氣實業發展有限公司	中國	人民幣10,000,000元	-	100%	-	100%	銷售天然氣及 天然氣管道建設
象州縣森眾燃氣有限公司	中國	人民幣10,000,000元	-	100%	-	100%	銷售天然氣及 天然氣管道建設



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

43. 主要附屬公司詳情 (續)

(a) 附屬公司之一般資料 (續)

附註：

- (i) 杭州尼加拉置業有限公司及水務地產湖北集團有限公司乃於中國成立之外商獨資企業。
- (ii) 杭州普天房地產開發有限公司為於中國成立之外資合營企業。
- (iii) 於年內或報告期末，附屬公司均無任何未償還之債務證券。

上表載列董事認為對本集團業績或資產有重大影響之本集團附屬公司之資料。董事認為提供其他附屬公司之詳情會使詳情過長。

(b) 重大非控股權益

下表載列有關本集團主要附屬公司 (擁有重大非控股權益 (「非控股權益」)) 的綜合業績及財務狀況資料。以下所呈列財務資料概要乃為任何公司間交易對銷前金額。

	二零一七年 千港元 永興中天 (附註a)	二零一六年 千港元 永興中天
非控股權益百分比	-	30%
流動資產	-	7,684
非流動資產	-	122,951
流動負債	-	(36,059)
非流動負債	-	(42,721)
資產淨值	-	51,855
非控股權益賬面值	-	15,557

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



43. 主要附屬公司詳情 (續)

(b) 重大非控股權益 (續)

	二零一七年 千港元 永興中天 (附註a)	二零一六年 千港元 永興中天
收益	13,775	17,236
本年度溢利及全面收入總額	(573)	1,891
分配至非控股權益之溢利及全面收入總額	(172)	567
經營業務產生現金流入淨額	6,692	21,327
投資業務產生現金流出淨額	(5,025)	(8)
融資業務產生現金流出淨額	(3,114)	(14,246)
現金(流出)流入淨額	(1,447)	7,073

附註：

(a) 本集團於二零一七年十二月十五日出售永興中天燃氣有限公司(「永興中天」)。



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

44. 本公司財務狀況表

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資產		
非流動資產		
於附屬公司之權益	1,117,286	941,969
流動資產		
其他應收款項	509	402
銀行結餘	1,050	736
	1,559	1,138
總資產	1,118,845	943,107
權益及負債		
資本及儲備		
股本	308,228	230,659
儲備(附註)	755,054	540,133
總權益	1,063,282	770,792
非流動負債		
可換股票據－於一年後到期	20,446	60,020
流動負債		
其他應付款項及應計費用	35,117	33,829
可換股票據－於一年內到期	-	78,466
	35,117	112,295
總負債	55,563	172,315
總權益及負債	1,118,845	943,107
流動負債淨額	(33,558)	(111,157)
總資產減流動負債	1,083,728	830,812

本公司之財務狀況表已於二零一八年三月二十八日獲得董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

李朝波
董事

王文霞
董事

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



44. 本公司財務狀況表 (續)

附註：本公司儲備變動

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	購股權儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一六年一月一日	1,300,114	71,463	25,434	90,478	(955,728)	531,761
發行股份	104,800	-	-	-	-	104,800
股份發行開支	(252)	-	-	-	-	(252)
已失效購股權	-	-	-	(58,971)	58,971	-
確認可換股票據的權益部分	-	-	17,100	-	-	17,100
本年度虧損	-	-	-	-	(113,276)	(113,276)
於二零一六年十二月三十一日	1,404,662	71,463	42,534	31,507	(1,010,033)	540,133
發行股份	184,000	-	-	-	-	184,000
轉換可換股票據時發行股份	128,654	-	(37,146)	-	-	91,508
股份發行開支	-	-	-	-	-	-
已失效購股權	-	-	-	(1,952)	1,952	-
本年度虧損	-	-	-	-	(60,587)	(60,587)
於二零一七年十二月三十一日	1,717,316	71,463	5,388	29,555	(1,068,668)	755,054

實繳盈餘指於本公司收購附屬公司當日，附屬公司的有關淨資產賬面值與本公司根據集團重組所發行股份面值間之差額。

本公司可分派予股東之儲備包括股份溢價、實繳盈餘、可換股票據權益儲備、購股權儲備及累計虧損，於二零一七年十二月三十一日總數為約755,000,000港元（二零一六年：約540,000,000港元）。根據開曼群島公司法（經修訂），本公司的股份溢價可用於支付分派或股息予股東，惟須受其章程大綱及組織章程條文所規限，及公司在支付分派或股息後，有能力償還日常業務當中到期的債務。根據本公司的組織章程，本公司可用保留盈利或其他儲備（包括股份溢價賬）支付股息。

45. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度的呈列方式。



財務概要

業績

	截至十二月三十一日止年度				二零一七年 千港元
	二零一三年* 千港元	二零一四年* 千港元	二零一五年* 千港元	(經重列) 二零一六年 千港元	
持續經營業務 收益	368,265	232,170	481,935	496,473	628,890
經營溢利(虧損)	247,954	154,302	(61,927)	(151,771)	(104,845)
財務費用	(31,358)	(32,053)	(84,143)	(229,233)	(185,553)
稅前溢利(虧損)	216,596	122,249	(146,070)	(381,004)	(290,398)
所得稅(開支)抵免	(78,798)	(64,349)	(35,570)	(66,323)	6,513
扣除已終止經營業務前本年度溢利(虧損)	137,798	57,900	(181,640)	(447,327)	(283,885)
已終止經營業務	-	-	-	(6,395)	(5,337)
扣除非控股權益前溢利(虧損)	137,798	57,900	(181,640)	(453,722)	(289,222)
非控股權益	(52,207)	(25,830)	2,346	1,868	2,307
本公司擁有人應佔本年度溢利(虧損)	85,591	32,070	(179,294)	(451,854)	(286,915)
來自持續及已終止經營業務之每股盈利(虧損)	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
— 基本	4.66	1.71	(8.77)	(20.75)	(10.80)
— 攤薄	4.42	1.71	(8.77)	(20.75)	(10.80)

資產及負債

	截至十二月三十一日止年度				二零一七年 千港元
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	
總資產	5,148,891	5,835,330	5,690,274	4,914,454	4,008,260
總負債	(3,148,080)	(3,634,964)	(3,791,458)	(3,413,618)	(2,395,926)
非控股權益	(233,809)	(259,639)	(142,363)	(129,637)	(99,830)
本公司擁有人應佔權益	1,767,002	1,940,727	1,756,453	1,371,199	1,512,504

* 已終止經營業務由二零一三年至二零一五年各年度之業績並未重新呈列。



本集團於二零一七年十二月三十一日之物業項目載列如下。

物業項目	類型	租期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	完成階段	本集團 所佔權益	預期完成
1. 未來城 位於中國 湖北省 武漢市 洪山區 珞獅南路147號	住宅/ 商業/ 酒店	中期	19,191	145,273	已完成	100%	-
2. 未來公館 位於中國 湖北省 武漢市 洪山區 武珞路378號	住宅	中期	5,852	42,149	已完成	100%	-
3. 千島湖墅 位於中國 浙江省 杭州市 千島湖 汪宅鄉 蛇樓上下嶺	住宅	中期	44,016	33,493	一期已完成 二期及三期 進行中	60%	二零一零年至 二零一六年 分期完成
4. 美萊國際中心 位於中國 浙江省 杭州市 余杭區 南苑街道 迎賓路與翁梅路 交叉口南側	商業	中期	16,448	114,610	已完成	100%	-
5. 中水•龍陽廣場 位於中國 湖北省 武漢市 武漢經濟技術開發區 第19C2號地段	商業	中期	30,625	135,173	已完成	100%	-