

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 1. 公司及集團資料

香港國際建設投資管理集團有限公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司。

本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之主要營業地點位於香港黃竹坑香葉道2號One Island South 20樓。

於本年度內，本集團經營下列主要業務：

- 地基打樁及地盤勘查
- 物業發展及投資
- 投資

本集團主要業務性質於年內並無重大變動。

於二零一八年十二月三十一日，本公司之母公司為HNA Finance I Co., Ltd.，而HNA Finance I Co., Ltd.為一間於安圭拉註冊成立之有限公司，並由海南省慈航公益基金會最終控制。二零一九年三月二十七日，HNA Finance I Co., Ltd.向Times Holdings II Limited完成轉讓本公司約69.54%已發行股份後，本公司已成為Times Holdings II Limited之附屬公司，而Times Holdings II Limited為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，並由The Blackstone Group L.P.最終控制，其股份於紐約證券交易所上市。

## 附屬公司資料

本公司主要附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行股份/ 繳足註冊資本	本公司應佔之 股權百分比		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
泰昇地基(香港)有限公司 (「泰昇地基(香港)」)	香港	普通股100港元	100	100	投資控股
泰昇地基工程(香港)有限公司(附註1)	香港	普通股2港元	100	100	項目管理以及提供 諮詢及管理服務
泰昇建築(澳門)有限公司(附註1)	澳門	普通股25,000澳門元	100	100	地基打樁
泰昇地基工程有限公司(附註1及2)	香港	普通股141,000,000港元 遞延股3,000,000港元	100	100	地基打樁及地盤勘查
泰昇地基土力工程有限公司(附註1)	香港	普通股60,110,000港元	100	100	地基打樁及地盤勘查
泰昇機械租賃有限公司(附註1及2)	香港	普通股10,000港元 遞延股200,000港元	100	100	機械租賃

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 1. 公司及集團資料(續)

#### 附屬公司資料(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行股份/ 繳足註冊資本	本公司應佔之 股權百分比		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
先進機械工程有限公司(附註1)	香港	普通股24,480,000港元	100	100	機械租賃及買賣
先進工程營造有限公司(附註1)	香港	普通股2港元	100	100	提供工程服務及 機械租賃
剛耀有限公司(附註1)	香港	普通股2港元	100	100	機械租賃及買賣
進昇有限公司(附註1)	澳門	普通股25,000澳門元	100	100	提供工程服務及 機械租賃
泰昇管理有限公司(附註2)	香港	普通股16,720,850港元 遞延股2港元	100	100	企業管理
泰昇投資發展有限公司	香港	普通股2港元	100	100	投資控股
Cottontree Pacific Limited*	英屬處女群島	普通股1港元	100	100	投資控股
Tysan Foundation Holdings Limited* (附註1)	百慕達	普通股0.1港元	100	100	投資控股
香港國際建設地產發展投資 有限公司	香港	普通股2港元	100	100	投資控股
善信投資有限公司(附註1)	香港	普通股2港元	100	100	持有物業
頓肯房地產有限公司(附註1)	香港	普通股2港元	100	100	投資控股
Beneficial Enterprises Limited*(附註1)	英屬處女群島	普通股100美元	100	100	投資控股
資盛行有限公司(附註1及5)	香港	普通股2港元	-	100	投資控股
頓肯物業管理(上海)有限公司* (附註1、3及5)	中國/中國內地	500,000美元	-	100	物業管理
Federated Resources Limited*(附註1)	英屬處女群島	普通股100美元	100	100	投資控股
佳利威有限公司(附註1)	香港	普通股2港元	100	100	投資控股
上海長寧頓肯房地產經紀 有限公司*(附註1及3)	中國/中國內地	人民幣200,000元	100	100	物業諮詢

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 1. 公司及集團資料(續)

## 附屬公司資料(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行股份/ 繳足註冊資本	本公司應佔之 股權百分比		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
剛毅投資有限公司(附註1)	香港	普通股2港元	100	100	投資控股並提供銷售及營銷服務
泰昇房地產(上海)有限公司* (「泰昇上海」)(附註1、4及5)	中國/中國內地	1,000,000美元	-	100	物業發展
興懋有限公司(附註1)	香港	普通股100港元	100	100	投資控股並提供銷售及營銷服務
泰昇房地產開發(天津)有限公司* (「泰昇天津」)(附註1、3及5)	中國/中國內地	5,000,000美元	-	100	物業發展
曜基有限公司(附註1)	香港	普通股10,000港元	100	100	投資控股
泰昇房地產(瀋陽)有限公司* (「泰昇瀋陽」)(附註1及3)	中國/中國內地	108,300,000美元	100	100	物業發展
浩信工程有限公司(附註1)	香港	普通股1港元	100	100	項目管理
Omnilink Assets Limited*	英屬處女群島	普通股1港元	100	100	投資控股
Onwards Asia Limited*(附註1及5)	英屬處女群島	普通股1港元	-	100	投資控股
雅晉集團有限公司(附註1及5)	香港	普通股1港元	-	100	物業發展
Twinpeak Assets Limited*(附註1及6)	英屬處女群島	普通股1港元	100	100	投資控股
萬璋發展有限公司(附註1及6)	香港	普通股1港元	100	100	物業發展
Silverbell Asia Limited*	英屬處女群島	普通股1港元	100	100	企業融資
Benefit Developments Limited*	英屬處女群島	普通股1港元	100	100	投資
HKICIM (GP) II Limited*(附註1)	開曼群島	普通股1美元	100	100	投資

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 1. 公司及集團資料(續)

#### 附屬公司資料(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行股份/ 繳足註冊資本	本公司應佔之 股權百分比		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
Benefit Developments III Limited*	英屬處女群島	普通股1港元	100	100	投資
HKICIM (GP) III Limited* (附註1)	開曼群島	普通股1美元	100	100	投資

附註：

1. 透過附屬公司持有。
  2. 遞延股份無權獲派股息(於有關公司可供分派股息之純利超過10億港元之任何財政年度按每年5厘之息率派發之固定非累計股息除外)，亦無權於股東大會上投票，而且於清盤時無權收取資本退還之任何盈餘(該等股份之已繳股本除外，惟該公司之普通股持有人必須於清盤時已經就每股普通股獲分派共10,000億港元)。
  3. 該等實體乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。
  4. 該實體乃根據中國法律註冊為中外合資企業。
  5. 該等實體已於年內出售。有關出售詳情乃於財務報表附註42披露。
  6. 該等實體已於報告期後被出售。有關出售之詳情披露於財務報表附註46(a)。
- \* 該等附屬公司的法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡之其他成員公司審核。

上表所列之本公司附屬公司是董事認為對本集團之本年度業績有重大影響或構成本集團大部分資產淨值之附屬公司。董事認為，詳列其他附屬公司會引致內容過於冗長。

### 2.1 編製賬目之基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計準則及香港公司條例之披露規定編製。其採用歷史成本法編製(投資物業、按公平值計入損益之金融資產及衍生金融工具按公平值計算除外)。如附註2.4所進一步詳述，待出售之出售組別按其賬面值與公平值減銷售成本之較低者列賬。除另有註明外，本財務報表以港元為單位，而所有價值均湊整至最接近之千位數值。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 2.1 編製賬目之基準(續)

## 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司指受本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。倘本集團透過參與被投資方業務而享有或有權取得被投資方的可變回報，且有能力對被投資方行使權力影響有關回報，則本集團擁有該實體的控制權(即現時賦予本集團指導被投資方相關活動的能力)。

倘本公司直接或間接擁有的被投資方投票權或類似權利不及大半，則評估本公司對被投資方是否擁有權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該被投資方其他投票權擁有人的合約安排；
- (b) 根據其他合約安排所享有的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司與本公司之財務報表的報告期間相同，並採用一致會計政策編製。附屬公司之業績由本集團獲取控制權當日起綜合賬目，直至該控制權終止之日為止。

本公司普通股股東及非控股股東權益應佔損益及其他全面收益各組成部分，即使由此引致非控股股東權益結餘為負數。本集團成員公司之間交易所產生的集團內部資產及負債、權益、收入、開支及現金流均在綜合賬目時全數對銷。

倘事實及情況顯示上述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公司。附屬公司的所有權權益變動(沒有失去控制權)，按權益交易入賬。

倘本集團失去於附屬公司之控股權，則終止確認(i)附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股股東權益之賬面值及(iii)於權益列賬之累計匯兌差額；並確認入賬(i)已收代價之公平值，(ii)任何保留之投資之公平值及(iii)計入損益之盈餘或虧絀。本集團過往於其他全面收益確認之所佔部分重新分類至損益或保留溢利，視何者適用而定，倘本集團已直接出售相關資產及負債則須以同一基準確認。

## 2.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益
香港財務報告準則第15號之修訂	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業
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
二零一四年至二零一六年週期之 年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 2.2 會計政策及披露之變動(續)

除下文所述有關香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之影響外，採納上述新訂及經修訂準則對該等財務報表並無重大財務影響。

- (a) 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間，香港財務報告準則第9號「*金融工具*」取代會計準則第39號「*金融工具：確認及計量*」，整合金融工具會計法的全部三大範疇：分類及計量、減值及對沖會計法。

本集團已根據有關過渡規定對二零一八年一月一日已存在的項目以追溯方式應用香港財務報告準則第9號。於二零一八年一月一日首次應用時，並無對本集團之財務狀況及財務表現產生重大影響。

有關會計政策及過渡方法變更之性質及影響之進一步詳情載列如下：

#### 分類及計量

香港財務報告準則第9號將財務資產分為三個主要類別：按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益。該分類取代香港會計準則第39號之分類：持有至到期投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產及按公平值計入損益之金融資產。香港財務報告準則第9號以管理金融資產之業務模式及其合約現金流量特徵為金融資產的分類基準。

根據香港財務報告準則第9號，本集團按攤銷成本及按公平值計入損益計量之所有金融資產之分類均保持不變。於初步應用香港財務報告準則第9號後，先前根據香港會計準則第39號分類為貸款及應收款項之應收貿易賬款、計入預付款項、訂金及其他應收款項之金融資產、已抵押銀行結存及現金及等同現金項目，乃分類列作按攤銷成本計量之金融資產。所有金融資產於二零一八年一月一日之賬面值均未受香港財務報告準則第9號之初步應用所影響。

#### 減值

香港財務報告準則第9號規定，按攤銷成本列賬或按公平值計入其他全面收益之債務工具、租賃應收款項、貸款承擔及並無根據香港財務報告準則第9號按公平值計入損益之財務擔保合約須作減值，並將根據預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式按十二個月基準或按存續期間基準入賬。本集團採納簡化方式，並根據於所有其應收貿易賬款及合約資產餘下年期內之所有現金差額現值對存續期預期信貸虧損入賬。此外，本集團採用一般方法，並根據按攤銷成本列賬之其他應收款項及其他金融資產於未來十二個月內可能發生的違約事件估計十二個月預期信貸虧損。根據香港財務報告準則第9號首次採納預期信貸虧損要求，對本集團於二零一八年一月一日之金融資產之累計減值虧損並無任何影響。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 2.2 會計政策及披露之變動(續)

- (b) 香港財務報告準則第15號及其修訂本取代香港會計準則第11號「工程合約」、香港會計準則第18號「收益」及相關詮釋，且除有限例外情況外，適用於所有客戶合約收益。香港財務報告準則第15號建立一個新五步模式，以入賬處理客戶合約收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權換取的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供結構更嚴謹的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括收入總額的分拆、有關履約責任的資料、合約資產及負債賬目結餘於不同時期的變動，以及重大判斷及估計。有關披露載於財務報表附註3及5。由於應用香港財務報告準則第15號，本集團已更改有關收益確認之會計政策(載於財務報表附註2.4)。

本集團以修訂式追溯應用法採納香港財務報告準則第15號。根據該方法，該項準則適用於初始應用日期的所有合約或僅適用於當日尚未完成之合約。本集團已選擇將該項準則應用於截至二零一八年一月一日尚未完成的合約。

首次應用香港財務報告準則第15號之累計影響已作為一項對二零一八年一月一日之未分配溢利期初結餘之調整確認。因此，本集團並未重列比較資料，並繼續根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋進行呈報。

於二零一八年一月一日之調整的性質以及於二零一八年十二月三十一日財務狀況表發生重大變動之原因載述如下：

**建築服務**

於採納香港財務報告準則第15號之前，有關進行中工程合約之合約結存分別於財務狀況表「客戶有關合約工程之欠款」或「欠客戶有關合約工程之款項」項下呈列。根據香港財務報告準則第15號，僅倘本集團具有無條件收取代價的權利，方會確認應收款項。倘本集團在無條件收取合約中承諾的貨品或服務之前確認相關收益，則會將對應權利歸類為合約資產。同樣，在本集團確認相關收益前，當客戶支付代價或在合約方面須支付代價且金額已到期時，會確認合約負債而非應付款項。就與客戶訂立之單一合約而言，會呈列淨合約資產或淨合約負債。就多份合約而言，不相關合約之合約資產及合約負債不會按淨額基準呈列。

於採納香港財務報告準則第15號前，建築合約產生之應收保固金(按合約規定之若干期間客戶滿意服務質量為條件)乃計入應收貿易賬款。於採納香港財務報告準則第15號後，應收保固金則按個別合約重新分類為合約資產或合約負債。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 2.2 會計政策及披露之變動(續)

(b) (續)

#### 建築服務(續)

以下載列因採納香港財務報告準則第15號導致於二零一八年一月一日各財務報表項目受影響之金額：

	增加/(減少) 千港元
<b>資產</b>	
客戶有關合約工程之欠款	(279,411)
應收貿易賬款及應收保固金	(511,850)
合約資產	<u>700,350</u>
總資產	<u>(90,911)</u>
<b>負債</b>	
應付貿易賬款、應付保固金及應計款項	1,481
欠客戶有關合約工程之款項	(247,027)
合約負債	<u>148,706</u>
總負債	<u>(96,840)</u>
<b>權益</b>	
保留溢利	<u>5,929</u>

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 2.2 會計政策及披露之變動(續)

## (b) (續)

## 建築服務(續)

以下載列因採納香港財務報告準則第15號導致截至二零一八年十二月三十一日止年度各財務報表項目受影響之金額。採納香港財務報告準則第15號並無對本集團之其他全面收益或對本集團之經營、投資及融資現金流量產生影響。第一欄列示根據香港財務報告準則第15號列賬之金額，而第二欄則列示尚未採納香港財務報告準則第15號本該錄得之金額：

截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合損益表：

	根據下列準則編製之金額		
	香港財務 報告準則 第15號 千港元	先前採納之 香港財務 報告準則 千港元	增加/ (減少) 千港元
收益	2,971,170	3,030,858	(59,688)
銷售成本	(2,846,748)	(2,900,621)	53,873
毛利	<u>124,422</u>	<u>130,237</u>	<u>(5,815)</u>
除稅前溢利	493,232	499,047	(5,815)
所得稅開支	(132,336)	(132,336)	—
年內溢利	<u>360,896</u>	<u>366,711</u>	<u>(5,815)</u>
下列各項應佔：			
本公司普通股股東	360,908	366,723	(5,815)
非控股股東權益	(12)	(12)	—
	<u>360,896</u>	<u>366,711</u>	<u>(5,815)</u>
本公司普通股股東應佔每股盈利			
基本	<u>10.64港仙</u>	<u>10.81港仙</u>	<u>(0.17港仙)</u>
攤薄	<u>10.59港仙</u>	<u>10.76港仙</u>	<u>(0.17港仙)</u>

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 2.2 會計政策及披露之變動(續)

(b) (續)

建築服務(續)

於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表：

	根據下列準則編製之金額		
	香港財務 報告準則 第15號 千港元	先前採納之 香港財務 報告準則 千港元	增加/ (減少) 千港元
客戶有關合約工程之欠款	–	404,036	(404,036)
應收貿易賬款及應收保固金	167,135	734,188	(567,053)
合約資產	923,526	–	923,526
總資產	1,090,661	1,138,224	(47,563)
應付貿易賬款、應付保固金及應計款項	693,071	677,580	15,491
欠客戶有關合約工程之款項	–	132,365	(132,365)
合約負債	69,197	–	69,197
總負債	762,268	809,945	(47,677)
資產淨值	328,393	328,279	114
保留溢利	1,169,963	1,169,849	114
總權益	1,169,963	1,169,849	114

#### 銷售物業

本集團的物業發展活動在中國及香港進行。考慮到合約條款、本集團的業務慣例以及中國及香港的法律及監管環境，本集團已評估其物業銷售合約不符合隨時間確認收入的準則，因此物業銷售收入會繼續在某個時間點被確認。過去，本集團於向買方移交物業後確認物業銷售收入，當時物業擁有權的風險及回報已被視為時間點轉移給買方。根據香港財務報告準則第15號中的控制權轉移法，物業銷售收入一般於法定轉讓完成時確認，在此時間點客戶有能力支配使用財產，獲得該財產的所有其餘利益。

於採納香港財務報告準則第15號前，本集團將向客戶收取與本集團物業銷售有關之銷售所得款項作為訂金在綜合財務狀況表內呈列。倘時長為一年或以內，則不會確認與客戶相關之重大融資部分。

採納香港財務報告準則第15號並無對本集團何時確認物業銷售收益產生重大影響。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無於此等財務報表應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號之修訂	帶有負補償特性之預付款項 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (二零一一年)之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號之修訂	重大性之定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合資公司的長期權益 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>1</sup>
二零一五年至二零一七年週期之 年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制性生效日期，但可予採納

預期適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下：

香港財務報告準則第3號之修訂澄清並額外提供有關業務定義之指引。該等修訂澄清，就一系列被視為業務之綜合活動及資產而言，其須至少包括一項投入及一個實質性過程，可共同大幅助益創造產出之能力。業務可在不包括創造產出所需之所有投入及過程之情況下存在。該等修訂移除了對市場參與者能否獲取業務並繼續創造產出之評估。相反，其側重所獲取之投入及所獲取之實質性過程能否共同大幅助益創造產出之能力。該等修訂亦縮小了產出之定義，轉而側重向客戶提供之貨品或服務、投資收入或一般活動所產生之其他收入。此外，該等修訂在評估所獲取之流程是否具有實質性方面提供了指導，並引入可選之公平值集中測試，以准許對所獲取之一系列活動及資產是否並非業務作出簡化評估。本集團預期將自二零二零年一月一日起前瞻性地採納該等修訂。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易之內容」。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項可選擇確認豁免－低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產之權利為資產(即有使用權資產)。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業之定義或與應用重估模型之物業、機器及設備類別有關，否則有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債之利息開支及有使用權資產之折舊開支。承租人亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如租賃期變更及用於釐定該等付款之一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債之數額確認為有使用權資產之調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人之會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同之分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。香港財務報告準則第16號要求承租人及出租人較根據香港會計準則第17號作出更多披露。承租人可選擇以全面追溯或經修改追溯方法應用該準則。本集團將自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號。本集團計劃採納香港財務報告準則第16號之過渡性條文，以通過調整保留溢利二零一八年一月一日期初結餘來確認初始採納之累計影響，且不會重列比較資料。此外，本集團計劃將該等新要求應用於先前被確認為應用香港會計準則第17號之租賃的合約，按餘下租賃付款之現值計量租賃負債，並使用本集團於首次應用日期之增量借貸利率進行貼現。使用權資產將按租賃負債金額計量，並就於緊接首次應用日期前在財務狀況表中確認之與租賃相關之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。本集團計劃在租賃合約中使用該準則所允許之豁免，其租賃期限將於自首次應用日期起計12個月內終止。於二零一八年，本集團已就採納香港財務報告準則第16號之影響作出詳細評估。據本集團估計，於二零一九年一月一日將確認43,668,000港元之使用權資產及43,668,000港元之租賃負債。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂提供了對重大性之定義。新定義規定，倘遺漏、錯誤或模糊陳述有關資料可合理地預期將會影響通用財務報表之主要使用者根據該等財務報表作出決定，則該等資料屬重大。該等修訂澄清重大性將視乎資料之性質或程度而定。倘可合理地預期資料之錯誤陳述將會影響主要使用者作出決定，則錯誤陳述有關資料乃屬重大。本集團預期將自二零二零年一月一日起前瞻性地採納該等修訂。該等修訂預期將不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要

#### 於聯營公司的投資

聯營公司乃本集團於其股本投票權擁有一般不少於20%之長期權益及可對其行使重大影響力之實體，惟並非附屬公司。重大影響力指參與被投資方財政及經營決策的權力，但非控制或聯合控制該等政策。

本集團於聯營公司的權益乃以權益會計法，按本集團分佔資產淨值減任何減值虧損，在綜合財務狀況表列賬。

本集團應佔聯營公司收購後業績及其他全面收益分別於本集團綜合損益及其他全面收益內列賬。此外，倘直接於聯營公司的權益確認一項變動，則本集團會視乎情況於綜合權益變動表確認應佔任何變動。本集團與其聯營公司進行交易所產生的未變現收益及虧損均予以對銷，並以本集團於聯營公司的權益為限，惟倘有證據顯示未變現虧損是由於所轉讓資產出現減值所致除外。

若本集團失去對聯營公司的重大影響力，會按公平值計量及確認留存投資。失去對聯營公司的重大影響力時聯營公司的賬面值與留存投資公平值加出售所得款項之間的差額於損益確認。

#### 公平值計量

本集團於各呈報期結算日按公平值計量之投資物業、按公平值計入損益之金融資產及衍生金融工具。公平值指於計量日市場參與者之間的有序交易中，就出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。計量公平值時假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債的主要市場或(在未有主要市場的情況下)最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團能參與的市場。假設市場參與者基於最佳經濟利益行事，資產或負債的公平值使用市場參與者為資產或負債定價所用假設計量。

非金融資產之公平值計量會計及市場參與者將資產用於最高增值及最佳用途或售予會將資產用於最高增值及最佳用途之另一名市場參與者而創造經濟利益的能力。

本集團針對不同情況使用不同估值方法，確保有足夠數據計量公平值，並盡量利用相關可觀察數據，減少使用不可觀察數據。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 公平值計量(續)

公平值於財務報表計量或披露之所有資產及負債，均基於對計量公平值整體而言屬重要之最低層輸入數據按下述公平值層級分類：

- 第一層 — 按同等資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)
- 第二層 — 按公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層 — 按公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(根據對計量公平值整體而言屬重大的最低層輸入數據)，釐定公平值層級之間是否出現轉移。

#### 非金融資產減值

當有跡象顯示出現減值，或須就資產(投資物業、發展中物業、持有供銷售之物業、存貨、建築合約資產、金融資產及分類為待出售之出售組別除外)進行年度減值測試時，則資產之可收回金額為資產使用價值與其公平值減出售成本兩者中之較高者，並就個別資產釐定，除非有關資產並無產生大致獨立於其他資產或資產類別之現金流入。在此情況下，可收回金額乃就資產所屬現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超逾可收回金額時確認。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場評估之貨幣時間價值及資產特定風險之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間自損益表中與減值資產功能相符之該等開支類別扣除。

資產乃於各報告期結束時進行評估，以決定有否跡象顯示先前已確認之減值虧損是否不再存在或已減少。倘出現該等跡象，會對可收回金額作出估計。先前確認之資產減值虧損(商譽除外)僅會於用以釐定該資產可收回金額之估計改變時撥回，惟撥回後之數額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損之撥回於產生期間計入損益表內。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 關連人士

在下列情況下，任何一方則被視為本集團之關連人士：

- (a) 該方為一名人士或該人士之家屬且該人士
  - (i) 控制或共同控制本集團；
  - (ii) 對本集團有重大影響；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員其中一名成員；

或

- (b) 該方為符合下列任何一項條件之實體：
  - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
  - (ii) 一實體為另一實體(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營企業；
  - (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業；
  - (iv) 一實體為第三方實體之合營企業及另一實體為第三方實體之聯營公司；
  - (v) 該實體為本集團或一家與本集團有關連之實體就僱員的福利而設的僱用後福利計劃；
  - (vi) 該實體受(a)所指人士控制或共同控制；
  - (vii) (a)(i)所指人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
  - (viii) 該實體或該實體所屬集團之任何成員公司為本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

### 物業、機器及設備以及折舊

物業、機器及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。如有關「待出售之非流動資產及出售組別」之會計政策內所進一步詳述，物業、機器及設備在被分類為待出售時或屬分類為待出售之出售組別之一部分時，則不予折舊，並按香港財務報告準則第5號入賬。物業、機器及設備項目之成本包括其購買價及將資產達致運作狀況及地點以作擬定用途之任何直接應佔費用。

物業、機器及設備項目啟用後所涉及之支出，例如維修保養，一般於其出現之期間自損益表中扣除。滿足確認條件的重大檢修支出將撥充資本計入資產賬面值或作為重置處理。物業、機器及設備的重要部分需按階段重置，本集團將有關部分確認為個別資產，擁有特定可使用年期，並對其作相應折舊。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 物業、機器及設備以及折舊(續)

本集團經常進行估值以確保重估資產之公平值與其賬面值不會有重大差異。物業、機器及設備之價值變動作資產重估儲備變動處理。如按個別資產基準，此儲備之總數不足以彌補虧絀，則超逾虧絀之數額在損益表扣除。其後任何重估盈餘計入損益表，惟以過往扣除之虧絀為限。基於資產經重估賬面值之折舊與基於該項資產原來成本之折舊之差額部分，每年會由資產重估儲備轉撥至保留溢利。出售一項重估資產時，於以往估值實現之資產重估儲備之有關部分乃轉入保留溢利，作為儲備之變動處理。

折舊乃按每項物業、機器及設備之估計可使用年期以直線基準撇銷成本計算。計算折舊之主要年率如下：

列為融資租約的租賃土地	租期
樓宇	5%
設備及機器	10%–33 $\frac{1}{3}$ %
傢俬及裝置	20%
汽車	20%
遊艇	10%
租賃物業裝修	10%–33 $\frac{1}{3}$ %

當物業、機器及設備項目部分之可使用年期不同時，該項目之成本按合理基準在各部分間分配，而各部分將單獨計提折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊法均於每個財政年度結束時進行檢討，並作出適當調整。

物業、機器及設備項目(包括初步確認的任何重大部分)乃於出售後或當預期使用或出售將不會產生未來經濟利益時不再確認。於資產不再確認年度之損益表內確認之任何出售或報廢收益或虧損為出售所得款項淨額與有關資產之賬面值之差額。

#### 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值(而非作為生產或提供貨品或服務或行政管理用途)或為於日常業務過程中銷售而持有之土地及樓宇權益(包括就原應符合投資物業定義之物業根據經營租賃而持有之租賃權益)。該等物業最初按成本(包括交易成本)計算。於首次確認後，投資物業按反映報告期末之市況之公平值列賬。

投資物業公平值變動產生之收益或虧損於產生年度計入損益表內。

報廢或出售投資物業產生之任何收益或虧損於報廢或出售年度在損益表內確認。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

## 投資物業(續)

倘一項本集團佔用作擁有人佔有物業之物業成為投資物業，則本集團根據截至用途變動日期的「物業、機器及設備以及折舊」所述政策列賬該項物業，而當日物業賬面值與公平值之間的任何差額則根據上文「物業、機器及設備以及折舊」所述政策入賬列為重估。就將存貨轉撥至投資物業而言，該物業於當日的公平值與過往賬面值之間的任何差額於損益表中確認。

## 待出售之非流動資產及出售組別

倘非流動資產及出售組別的賬面值主要透過銷售交易而非持續使用收回，則分類為待出售。在此情況下，資產或出售組別須可按現狀即時出售，惟須符合出售該等資產或出售組別的慣常條款及出售須具十分把握。分類為出售組別的附屬公司所有資產及負債重新分類為待出售，而不論出售後本集團有否保留所持前附屬公司的非控股股東權益。

分類為待出售之非流動資產及出售組別(投資物業及金融資產除外)按賬面值與公平值減銷售成本之較低者計量。分類為待出售之物業、機器及設備與無形資產不予折舊或攤銷。

## 發展中物業

發展中物業乃指在發展完成後作為日常業務用途之物業並列入流動資產內，以成本值及估計可變現淨值兩者之較低值入賬。

發展中物業之成本包括土地成本、建築成本、專業費用、根據本集團之會計政策而撥充成本之借貸成本及於發展期間直接產生之其他支出。可變現淨值為估計售價(基於現行市況)減估計竣工成本及銷售物業將產生的成本。

於建築完成時，該物業轉為持有供銷售之物業。

## 持有供銷售之物業

持有供銷售之物業乃以成本及可變現淨值兩者中之較低者列入財務狀況表。成本包括土地成本、於發展期間撥充資本之利息及有關物業發展之其他直接成本。可變現淨值乃參考個別物業當時之市價減直至完成為止之所有成本(如適用)及推銷及銷售之成本計算。

## 租賃

凡將資產擁有權(法定業權除外)之絕大部分回報與風險轉由本集團承受之租約均列為融資租約。於訂立融資租約時，租賃資產之成本按最低租約付款之現值撥充資本，並連同承擔(利息部分除外)入賬，以反映購入及融資情況。根據撥充資本之融資租約持有之資產均列入物業、機器及設備內，並於資產之估計可使用年期內折舊。該等租約之融資成本乃於損益表中扣除，以便於租期內按固定比率扣除。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 租賃(續)

由出租者承受資產擁有權之絕大部分回報與風險之租約均列為經營租約。倘本集團為出租人，本集團根據經營租約所租賃之資產乃計入非流動資產，根據經營租約而應收之租金，乃於租期內以直線法計入損益表。

倘本集團乃承租人，經營租約之租金均按照租期以直線法自損益表扣除。

#### 投資及其他金融資產(於二零一八年一月一日之後適用的香港財務報告準則第9號項下之政策)

##### 初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為後續按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益。

金融資產於初步確認時之分類視乎金融資產之合約現金流量特徵以及本集團管理該等金融資產之業務模式而定。除應收貿易賬款不包含重大融資成分或本集團已採用不調整重大融資成分影響之實際權宜方法外，本集團初步按公平值另加交易成本(倘金融資產不按公平值計入損益)計量金融資產。不包含重大融資成分或本集團已採用切實可行權宜方法之應收貿易賬款，乃根據下文「收益確認(於二零一八年一月一日之後適用)」所載政策按香港財務報告準則第15號所確定之交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，其需要產生純粹為支付本金及未償還本金之利息(「純粹支付本金及利息」)之現金流量。

本集團管理金融資產之業務模式指其管理金融資產以產生現金流量之方法。業務模型可確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產或兩者兼而有之。

所有定期購買及出售金融資產於交易當日(即 貴集團承諾購買或出售資產之日)確認。定期購買或出售乃要求在市場上按規則或慣例一般設定的時間框架內交付資產的金融資產購買或出售。

##### 其後計量

金融負債的其後計量取決於其以下的分類情況：

##### 按攤銷成本列賬之金融資產(債務工具)

倘金融資產同時滿足以下兩個條件，則本集團會按攤銷成本計量金融資產：

- 以收取合約現金流量為目標而持有金融資產的業務模式下所持有的金融資產。
- 金融資產的合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還的本金利息。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(於二零一八年一月一日之後適用的香港財務報告準則第9號項下之政策)(續)

其後計量(續)

按攤銷成本列賬之金融資產(債務工具)(續)

按攤銷成本列賬之金融資產其後採用實際利率法計量，並可能會出現減值。當資產被終止確認、修改或出現減值時，收益及虧損乃於損益表中確認。

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產、於初步確認時按公平值計入損益之金融資產或強制規定須按公平值計量之金融資產。倘金融資產出於近期出售或購回目的而購得，則會被分類為持作買賣。衍生工具把包括獨立的嵌入式衍生工具亦被分類為持作買賣，除非彼等被指定為有效的對沖工具。其現金流量並非純粹支付本金及利息之金融資產乃按公平值計入損益，而不論其業務模式如何。儘管債務工具之分類標準為按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益(如上所述)，但倘指定為按公平值計入損益可消除或大幅減少會計錯配，則債務工具可在初步確認時指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益之金融資產在財務狀況表中按公平值列賬，而其公平值變動淨額則於損益表中確認。

該類別包括衍生工具及股本投資，本集團並無不可撤銷地選擇其按公平值透過其他全面收益分類。當付款權已確立，與股息相關之經濟利益很可能會流入本集團，且股息金額能夠可靠地計量時，分類為按公平值計入損益之金融資產之股權投資股息亦會作為其他收入於損益表中確認。

投資及其他金融資產(於二零一八年一月一日之前適用的香港會計準則第39號項下之政策)

初步確認及計量

金融資產於初始確認時劃分為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融投資，或歸入被指定為有效對沖工具的衍生工具(如適用)。金融資產進行初始確認時以公平值另加交易費用(直接歸屬於收購金融資產)計量，惟按公平值計入損益金融資產除外。

正常情況下買入及出售之金融資產於交易日確認，即本集團承諾購入或出售該資產之日期。正常情況下買入或出售金融資產須按規例或市場慣例一般設定之期間內交付資產。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(於二零一八年一月一日之前適用的香港會計準則第39號項下之政策)(續)

#### 其後計量

金融資產按分類所進行之其後計量如下：

##### 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣的金融資產及初始認定時按公平值計入損益之金融資產。倘金融資產乃為於短期內出售而購入，則分類為持做買賣。衍生工具把包括獨立的嵌入式衍生工具亦被分類為持作買賣，除非彼等被指定為有效的對沖工具(定義見香港會計準則第39號)。

按公平值計入損益之金融資產於財務狀況表按公平值列賬，而其公平淨值變動則損益表列賬。此等公平淨值變動不包括該等金融資產所賺取之任何股息，此等股息乃按照下文主要會計政策中的「收益確認(於二零一八年一月一日之前適用)」原則確認。

於初步確認時指定為按公平值計入損益之金融資產在初步確認日期且僅在符合香港會計準則第39號項下標準時指定。

倘主合約之嵌入式衍生工具之經濟特性及風險並非與主合約密切相關及主合約並非持作交易用途或指定按公平值於損益表列賬，主合約之嵌入式衍生工具乃入賬列作獨立衍生工具並按公平值入賬。該等嵌入式衍生工具乃按公平值計量，而公平值之變動於損益表確認。倘合約條款有所變動而導致合約項下所須現金流量有重大修改，或金融資產自按公平值計入損益類別重新分類，方會進行重新評估。

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃固定或可釐定付款金額而在活躍市場中並無報價之非衍生金融資產。於初步確認後，該等資產隨後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備入賬。計算攤銷成本時，應考慮收購時產生之任何折讓或溢價，且包括屬實際利率主要部分的費用或成本。實際利率攤銷於損益表內的其他收入及收益列賬。減值產生的虧損在損益表之其他開支內確認。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(於二零一八年一月一日之前適用的香港會計準則第39號項下之政策)(續)

## 其後計量(續)

## 可供出售金融投資

可供出售金融投資指非上市股本投資中的非衍生金融資產。既非持作買賣，亦非指定為按公平值計入損益的股本投資分類為可供出售。

初始確認後，可供出售金融投資以公平值作其後計量，未變現盈虧於其他全面收益確認為可供出售投資重估儲備，直至終止確認投資(累計收益或虧損於損益表確認為其他收入)或釐定投資已減值(累計收益或虧損自可供出售投資重估儲備重新分類至損益表的其他收益或虧損)為止。持有可供出售金融投資所賺取的利息及股息分別於損益表呈報為利息收入及股息收入，根據下文主要會計政策中的「收益確認(於二零一八年一月一日之前適用)」原則於損益表確認為其他收入。

當非上市股本投資的公平值由於(a)公平值合理估計範圍的變化對該投資而言屬重大或(b)上述範圍內各種預計的機率難以合理評估並用於估計公平值而無法可靠計量時，該等投資以成本減任何減值虧損列賬。

本集團會對近期出售可供出售金融資產之能力及意向是否仍然合適進行評估。當市場不活躍而無法出售該等金融資產時，本集團在極特殊情況下會重新分類該等金融資產(倘本集團管理層有意向及能力在可見將來持有該等資產或持有至到期)。

倘金融資產從可供出售類別重新劃分為其他類別，則重新分類當日的公平面值為其新攤銷成本，之前於權益確認的該資產的收益或虧損採用實際利率法按剩餘投資年期在損益攤銷。新攤銷成本與到期金額的差額亦採用實際利率法於資產剩餘年內攤銷。倘資產其後釐定為已減值，則計入權益的金額重新分類至損益表。

## 金融資產減值(於二零一八年一月一日之後適用的香港財務報告準則第9號項下之政策)

本集團確認對並非按公平值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損之撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融資產減值(於二零一八年一月一日之後適用的香港財務報告準則第9號項下之政策)(續)

##### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初步確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)作出預期信貸虧損撥備。就初步確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損作出減值撥備，而不論違約的時間(存續期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團會評估自最初確認以來金融工具的信貸風險是否已大幅增加。在進行評估時，本集團會將於報告日期金融工具發生的違約風險與於初步確認日期金融工具發生的違約風險進行比較，並考慮毋須花費過多成本或精力即可獲得的合理及可支持的資料(包括過往資料及前瞻性資料)。

當合約付款逾期90天時，本集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，當內部或外部資料表明本集團在計及本集團所持有的任何信貸提升措施之前不大可能完全收到未償還合約款項時，本集團亦可認為金融資產違約。倘並無合理預期可收回合約現金流量，則會撇銷金融資產。

按公平值計入其他全面收益之債務投資及按攤銷成本列賬之金融資產，在一般方法下可能會出現減值，且會在以下階段進行分類以計量預期信貸虧損，惟應用簡化方法之應收貿易賬款及合約資產(誠如下文所詳述)除外。

- 第1階段 — 自初步確認以來其信貸風險並無顯著增加，且虧損撥備乃按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量的金融工具
- 第2階段 — 自初步確認以來其信貸風險顯著增加(惟並非信貸減值金融資產)，且虧損撥備乃按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量的金融工具
- 第3階段 — 於報告日期屬信貸減值性質(惟並非購入或源生信貸減值)，且虧損撥備乃按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量的金融資產。

##### 簡化方法

就不包含重大融資成分的應收貿易賬款及合約資產而言，或當本集團應用不就重大融資成分的影響作出調整的實際權宜方法時，本集團會應用簡化方法計算預期信貸虧損。在應用簡化方法時，本集團不會跟踪信貸風險的變動，而是根據各報告日期的存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境所特有的前瞻性因素作出調整。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值(於二零一八年一月一日之前適用的香港會計準則第39號項下之政策)

本集團於各結算日評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產減值。倘在其初始確認後發生一個或多個事件致使某項金融資產或一組金融資產的預計未來現金流量受影響，並且該影響金額可以可靠預測時，則會出現減值。減值跡象包括債務人出現重大財政困難，違約或拖欠利息或本金支付，有面臨破產之可能或進行其他財務重組以及有公開資料表明其預計未來現金流量確已減少且可靠計量，如債務人支付能力或所處經濟環境逐步惡化。

#### 按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先獨立評估個別重大之金融資產有否客觀減值跡象，或共同評估非個別重大之金融資產有否客觀減值跡象。倘本集團釐定個別已評估金融資產為並無客觀減值跡象，則有關資產不論是否重大，均會計入一組有相似信貸風險特徵之金融資產，共同作減值評估。對於個別作減值評估之資產，倘其減值虧損會或會持續確認，則不會計入共同減值評估。

任何已識別之減值虧損金額按該資產之賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未發生之未來貸方虧損)之現值兩者之差額計算。估計未來現金流量之現值按該金融資產之原實際利率(即初始確認時使用之實際利率)折現。

資產賬面值會透過撥備賬扣減，虧損則於損益表確認。為計算減值虧損，利息收入會繼續以減少之賬面值並按用以貼現未來現金流量之利率累計。如貸款及應收款預期不大可能收回及所有抵押品已變現或已轉讓至本集團，則會撤銷該等貸款及應收款連同任何相關撥備。

倘在其後期間，由於減值確認後發生之事件，估計減值虧損金額增加或減少，過往確認之減值虧損會因調整撥備賬而增加或減少。倘撤銷之款項可收回，則收回之款項會計入損益表中。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(於二零一八年一月一日之前適用的香港會計準則第39號項下之政策)(續)

#### 可供出售金融投資

對於可供出售金融投資，本集團於各呈報期末評估有否客觀證據顯示一項或一組投資出現減值。

倘可供出售資產已減值，其成本(已扣除任何本金付款及攤銷)與當時公平值的差額，減去以往已於損益表確認的減值虧損，從其他全面收益轉入損益表確認。

對於分類為可供出售的股權投資，相關客觀證據包括投資的公平值顯著或持續跌至低於成本。「顯著」乃根據投資的原始成本評定，而「持續」乃根據公平值低於初始成本之期間確定。倘有減值證據，則累計虧損(按收購成本與當時公平值之差額，扣除以往於損益表確認的投資減值虧損計算)從其他全面收益轉入損益表確認。歸類為可供出售股權投資的減值虧損不得透過損益表撥回，減值確認後公平值的增加直接於其他全面收益確認。

「顯著」或「持續」之定義需要判斷。在作出此判斷時，本集團評估(其中包括因素)某項投資之公平值低於其成本之持續時間或數額。

不再確認金融資產(於二零一八年一月一日之後適用的香港財務報告準則第9號項下之政策及於二零一八年一月一日之前適用的香港會計準則第39號項下之政策)

金融資產(或(倘適用)一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)在下列情況將不再確認(即自本集團綜合財務狀況表移除)：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩的情況下，承擔全數支付收取現金流量的責任，並(a)已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利或已達成通過安排，其評估是否已保留該項資產所有權之風險及回報及其程度。倘並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，並且無轉讓該項資產之控制權，則本集團繼續確認已轉讓資產，條件為本集團須持續涉及該項資產。在此情況下，本集團亦確認一項聯營負債。轉讓資產的聯營負債乃以反映本集團保留的權利及責任的基準計量。

持續涉及以擔保形式之轉讓資產，乃以該項資產之原賬面值及本集團可能需要支付之最高代價金額兩者之較低者計量。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(於二零一八年一月一日之後適用的香港財務報告準則第9號項下之政策及於二零一八年一月一日之前適用的香港會計準則第39號項下之政策)

#### 初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公平值計入損益之金融負債、貸款及借貸、應付款項，或指定於有效對沖中作為對沖工具之衍生工具(視情況而定)。

所有金融負債初始按公平值確認，倘為貸款及借貸以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

本集團之金融負債包括應付貿易賬款及應付保固金、其他應付款項、附息銀行及其他借貸及有擔保票據。

#### 其後計量

金融負債按其分類之其後計量如下：

##### 貸款及借貸

於初始確認後，附息貸款及借貸其後會以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現效果並不重大，則會按成本列賬。當負債被剔除確認及已透過實際利率攤銷時，收益及虧損會於損益表中確認。

攤銷成本之計算已計及任何收購折讓或溢價，以及屬於實際利率組成部分之費用或成本。實際利率攤銷會計入損益表之融資成本內。

##### 財務擔保合約(於二零一八年一月一日之後適用的香港財務報告準則第9號項下之政策)

本集團作出之財務擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按(i)根據「金融資產減值(於二零一八年一月一日之後適用的香港財務報告準則第9號項下之政策)」所載之政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認之金額減(如適用)已確認收入累計金額(以較高者為準)計量財務擔保合約。

##### 財務擔保合約(於二零一八年一月一日之前適用的香港會計準則第39號項下之政策)

財務擔保合約初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按(i)報告期末之現有責任所須開支之最佳估計金額；及(ii)初步確認之金額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)計量財務擔保合約。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

不再確認金融負債(於二零一八年一月一日之後適用的香港財務報告準則第9號項下之政策及於二零一八年一月一日之前適用的香港會計準則第39號項下之政策)

當負債項下之責任獲解除或取消或屆滿時，會剔除確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一借款人但條款極不相同之另一項負債所取代，或對現有負債之條款進行大幅修改，上述更替或修訂將被視作剔除確認原有負債及確認新負債，而有關賬面值之差額將在損益表確認。

抵銷金融工具(於二零一八年一月一日之後適用的香港財務報告準則第9號項下之政策及於二零一八年一月一日之前適用的香港會計準則第39號項下之政策)

在有現有可強制執行之合法權利抵銷確認金額及有意按淨額基準結算，或計劃同時變現資產及償還負債之情況下，金融資產及金融負債方可抵銷，淨額會呈報在財務狀況表內。

衍生金融工具(於二零一八年一月一日之後適用的香港財務報告準則第9號項下之政策及於二零一八年一月一日之前適用的香港會計準則第39號項下之政策)

#### 初步確認及其後計量

本集團利用衍生金融工具(例如遠期貨幣合約及利率掉期交易)分別對沖其外匯風險及利率風險。該等衍生金融工具初步以訂立衍生工具之日的公平值確認，並隨後以公平值再計算。倘公平值為正數，衍生工具以資產入賬，而公平值倘為負數，則以負債入賬。

衍生工具之公平值變動所產生之任何盈虧乃直接計入損益表，惟現金流對沖之實際部分則於其他全面收益確認，並後當對沖項目影響損益時重新分類至損益。

#### 流動與非流動分類對比

並無指定為有效對沖工具之衍生工具分類為流動或非流動或根據對事實及情況之評估(即相關合約現金流量)分開為流動及非流動部分。

- 倘本集團預期將持有衍生工具作為經濟對沖(而並無應用對沖會計處理方法)至超過報告期末後十二個月期間，該衍生工具乃與相關項目之分類一致分類為非流動(或分開為流動及非流動部分)。
- 與主合約並非密切聯繫之嵌入式衍生工具乃與主合約之現金流量一致分類。
- 指定為及為有效對沖工具之衍生工具乃與相關對沖項目之分類一致分類。衍生工具僅於能可靠作出分配的情況下，才可分開為流動部分及非流動部分。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 存貨

存貨在適當扣除陳舊或滯銷貨品後按成本(以先入先出法計算)與可變現淨值兩者中之較低者列賬。可變現淨值乃估計售價減估計直至製成及出售止所需一切成本後之數額。

#### 建築合約(於二零一八年一月一日之前適用)

合約收益包括已協議之合約數額及由修訂訂單、索償及獎金所得之適當數額。合約成本包括直接材料、分包成本、直接勞工成本及合適比例之可變及固定建築成本。

固定價格建築合約之收益按完成百分比予以確認，並參考於該日已產生之成本佔有關合約之估計總成本之比例計算。

成本加建築合約之收益按完成之百分比予以確認，並參考於該段期間產生之可收回成本及賺取之有關費用，以截至該日已產生之成本佔有關合約之估計總成本之比例計算。

若管理層預見未來會產生虧損，則會於預見該等虧損時作出撥備。

若已產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損超過進度付款，該盈餘視作為客戶有關合約工程之欠款。

若進度付款超過截至該日之合約成本加已確認溢利減已確認虧損，該盈餘視作為欠客戶有關合約工程之款項。

#### 現金及等同現金項目

就綜合現金流量表而言，現金及等同現金項目包括手上現金及活期存款，以及可於收購之日起計之短到期日(一般為三個月內)即時轉換為確實數額現金及面對不重大之價值變動風險之短期高度流動投資項目，扣除須於要求時償還並為本集團之現金管理之完整部分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及銀行結存包括用途不受限制之手頭及銀行現金，包括定期存款。

#### 撥備

倘目前之某些責任(包括法定或推定)是由於一些過去已發生之事件所致，而且可能於未來有資源需要流出用作清還該責任，同時有關之金額能得到可靠估計，則會確認撥備。

當折讓效應重大時，就撥備而確認之金額為於報告期末預計需用作清還該責任之未來支出之現值。隨着時間而增加之現值之經折讓金額計入損益表之融資成本內。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 所得稅

所得稅包括當前所得稅和遞延所得稅。與並非於損益表確認之項目有關之所得稅於其他全面收益或直接於權益中確認。

當前稅項資產及負債以預期可予收回或支付予稅務機關之金額計算，計算之基準為於報告期末前已經生效或實際上已生效之稅率(及稅務法例)，亦考慮本集團經營所在國家現行之詮釋及慣例。

遞延稅項使用負債法就報告期末資產及負債之稅基與其作財務申報用途之賬面值之間產生之一切暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差異予以確認，惟以下情況除外：

- 於進行某項不屬於業務合併之交易時因初步確認資產或負債且無對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響而產生之遞延稅項負債；及
- 就與於附屬公司之投資及於聯營公司之權益相關之應課稅暫時性差異而言，惟倘撥回暫時性差異的時間可予控制，且暫時性差異可能不會於可見將來撥回則作別論。

遞延稅項資產按所有可抵扣暫時性差異、未動用稅收抵免及未動用稅項虧損之結轉確認。遞延稅項資產之確認惟以將未來應課稅溢利用作抵銷可抵扣暫時性差異、可動用之未動用稅收抵免及未動用稅項虧損之結轉為限，惟以下情況除外：

- 於進行某項交易(並非業務合併之交易)時因初步確認資產或負債且無對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響而產生之可抵扣暫時性差異有關之遞延稅項資產；及
- 就與於附屬公司之投資及於聯營公司之權益相關的可抵扣暫時性差異而言，遞延稅項資產僅在暫時性差異可能於可見將來撥回，及應課稅溢利可予動用抵銷暫時性差異時始予確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行檢討，並減至將不能再有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為限。未確認之遞延稅項資產則於各報告期末進行重估，並於將可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債乃依據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅務法例)，按預期適用於變現資產或償還負債期間之稅率計算。

僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

## 收益確認(於二零一八年一月一日之後適用)

## 來自客戶合約之收益

當貨品或服務的控制權按能反映本集團預期就交換該等貨品或服務而可收取的代價的金額轉讓予客戶時，會確認與客戶訂立合約的收益。

當合約中之代價包含可變金額時，會估計本集團有權就交換將該等貨品或服務轉移至客戶而收取之代價金額。可變代價乃於合約開始時作出估計並受到約束，直至與可變代價相關之不明朗因素隨後得以解決，已確認累計收益很可能不會發生重大收益撥回為止。

當合約包含融資部分，其在將貨品或服務轉移至客戶方面為客戶提供重大融資利益超過一年時，收益會按以本集團與客戶於合約開始時進行的個別融資交易所反映貼現率貼現的應收款項現值計量。當合約包含融資部分，為本集團提供重大財務利益超過一年時，會根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算合約責任產生的利息開支。就客戶付款與承諾貨品或服務轉移之間的時間期限為一年或以內之合約而言，交易價格不會根據香港財務報告準則第15號所提供之切實可行權宜方法就重大融資部分之影響作出調整。

## (a) 建築服務

由於本集團之履約行為會創建或提升了客戶在資產創建或提升時所控制之資產，故提供建築服務之收益乃使用輸入法計量達成服務之進度隨時間而確認。輸入法根據實際發生之成本佔估計達成建築服務將產生的總成本之比例確認收益。

向客戶提出之索償乃本集團尋求向客戶收取之金額，作為最初建築合約以外工程範圍之成本及保證金之補償款項。索償乃作為可變代價列賬並受到約束，直至與可變代價相關之不明朗因素隨後得以解決，已確認累計收益很可能不會發生重大收益撥回為止。

## (b) 出售持有供銷售之物業

出售持有供銷售之物業的收益乃於法定轉讓完成時確認，在此時間點客戶有能力指導使用財產，獲得該財產的所有其餘利益。就於收益確認日期前已售出物業所收取之訂金，乃計入合約負債項下之財務狀況表。

## (c) 提供物業及基金管理服務

由於客戶同時接收及耗用本集團所提供之利益，故提供管理服務之收益乃於預定期間內以直線法確認。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 收益確認(於二零一八年一月一日之後適用)(續)

##### 來自客戶合約之收益(續)

##### (d) 機械工程服務

由於客戶同時接收及耗用本集團所提供之利益，故提供機械工程服務之收益乃於預定期間內以直線法確認。

##### (e) 機器買賣

機器買賣之收益乃於資產控制權轉移至客戶之時間點(通常為交付機器時)確認。

##### 其他來源之收益

租金收入乃於租期內按時間比例確認。

##### 其他收入

利息收入乃透過採用精確折現於金融工具預期年期(或較短期間，倘適用)的估計收取的未來現金至金融資產賬面淨值的利率，以實際利率法按累計基準確認。

股息收入乃於股東收取付款之權利確立後，與股息相關之經濟利益很可能會流入本集團，且股息金額能夠可靠地計量時確認。

#### 收益確認(於二零一八年一月一日之前適用)

當經濟利益流入本集團，及收益可可靠地計量時，有關收益按以下基準確認：

##### (a) 來自地基打樁及地盤勘查合約

如上文「建築合約(於二零一八年一月一日之前適用)」之會計政策中進一步闡釋之完成百份比為基準；

##### (b) 來自出售持有供銷售之物業

當擁有權之大部分風險及回報已轉至買家時；

##### (c) 來自機器買賣

當擁有權之大部分風險及回報已轉至買家，而本集團不保留一般與擁有權有關之某程度管理權，亦不再實際控制已出售之機器；

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 收益確認(於二零一八年一月一日之前適用)(續)

(d) 物業及機器租賃之租金收入

在物業及機器出租期間按直線法在租期內計算；

(e) 來自提供物業及基金管理服務

於提供有關服務之有關期內；

(f) 利息收入

按應計基準以實際利率法採用將金融工具在預計可用年期期間估計在日後收取之現金精確折現至金融資產賬面淨值之利率確認；及

(g) 股息收入

當股東收取股息之權利確定時。

#### 合約資產(於二零一八年一月一日之後適用)

合約資產乃向客戶轉移貨品或服務以換取代價之權利。倘本集團通過於客戶支付代價前或於付款到期前將貨品或服務轉移至客戶來履約，則會就所賺取之有條件代價確認合約資產。

#### 合約負債(於二零一八年一月一日之後適用)

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或代價款項已到期)而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。倘客戶於本集團將貨品或服務轉移至客戶前支付代價，則於作出付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於本集團履行合約時確認為收益。

#### 合約成本(於二零一八年一月一日之後適用)

除作為存貨、物業、機器及設備及無形資產撥充資本之成本外，倘符合以下所有條件，則履行與客戶訂立之合約所產生之成本會作為一項資產撥充資本：

- (a) 成本與合約或實體可具體確定之預期合約直接相關。
- (b) 成本會產生或增加將用於履行(或持續履行)履約責任之實體資源。
- (c) 預期費用將可予收回。

資本化合約成本乃按系統基準攤銷及自損益表扣除，其符合確認資產相關之收益模式一致。其他合約成本則於產生時支銷。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 僱員福利

##### 以股份為基礎之付款

本公司設立一項購股權計劃，作為向為本集團成功營運作出貢獻之合資格參與者給予獎勵及回報。本集團之僱員(包括董事)按以股份為基礎之付款之方式收取報酬，而僱員提供服務作為收取股權工具之代價(「以股權支付之交易」)。

於二零零二年十一月七日後，與僱員進行以股權支付之交易之成本，乃參照授出日期之公平值計算。公平值由外聘估值師使用二項式釐定。

以股權支付之交易之成本，連同權益相應增加部分，在績效及／或服務條件獲達成之期間在僱員福利開支中確認。在歸屬日期前，於各報告期末確認之以股權支付之交易之累計開支，以反映歸屬期已到期部分及本集團對最終將會歸屬之股權工具數目之最佳估計。在某一期間內在損益表內扣除或進賬，乃反映累計開支於期初與期終確認時之變動。

於釐定購股權的授出日期公允價值時，不會考慮服務及非市場表現條件，惟會對達成條件的可能性作出評估，作為本集團對最終將獲歸屬的股本工具數目的最佳估計之一部分。市場表現條件會於授出日期公允價值內反映。購股權附帶的任何其他條件(但並無關連服務規定)被視為非歸屬條件。非歸屬條件會於購股權的公允價值內反映並引致即時將購股權支銷，惟亦有服務及／或表現條件時則除外。

對於因未達成非市場表現及／或服務條件而最終未歸屬的購股權，不會確認任何開支。倘購股權包括市場或非歸屬條件，只要所有其他表現及／或條件已經達成，則不論市場或非歸屬條件是否達成，交易均會被視為歸屬。

倘若以股權支付之購股權之條款有所變更，所確認之開支最少須達到猶如條款並無任何變更及符合已授出購股權的原條款之水平。此外，倘若按變更日期之計算，任何變更導致以股份為基礎之付款之總公平值有所增加，或為僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘若以股權支付之購股權被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，而任何尚未確認之授予購股權開支應即時確認，其包括本集團或僱員未達成非歸屬條件的任何購股權。然而，倘授予新購股權代替已註銷之購股權，並於授出日期指定為替代購股權，則已註銷之購股權及新購股權，均應被視為原購股權之變更，一如前段所述。

於計算每股盈利時，尚未行使購股權之攤薄影響乃反映為額外股份攤薄。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 僱員福利(續)

#### 有薪假期結轉

本集團根據其僱員之僱傭合約按每個曆年之基準為僱員提供有薪年假。在若干情況下，於報告期末尚未利用之該等假期獲准結轉累積，並由有關之各個僱員於下一年度動用。於報告期末，已就僱員於該年度應得及所結轉之有薪假期之預期未來成本作出應計費用。

#### 退休金計劃

本集團為若干香港僱員設立固定比例供款公積金(「公積金」)，其資產乃與本集團之資產分開管理，且由獨立專業基金經理負責管理。公積金之供款按合資格僱員基本薪酬之某個百分比計算，當計劃規定之供款到期支付時，從損益表中扣除。公積金之持續供款已於一九九九年四月一日終止。

於強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)實施後，本集團已重整其退休計劃安排，以符合強制性公積金計劃條例。本集團就上述退休福利計劃取得強制性公積金豁免地位，此外，並由二零零一年十二月一日起，為其所有香港僱員參與經批准之固定比例供款強積金計劃。供款按僱員基本薪酬之某個百分比計算，當強積金計劃規則規定之供款到期支付時，從損益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開管理。本集團之僱員在強積金計劃之供款全歸屬僱員。

位於中國內地之本集團附屬公司僱員須參與由當地市政府設立之中央公積金計劃。該等附屬公司須為中央公積金計劃作出供款，款項為彼等薪金之若干百分比。供款於根據中央公積金計劃規例須予支付時計入損益表內。

### 借貸成本

因收購、建築或生產合資格資產(即需要長時間撥備作擬定用途或銷售之資產)而直接產生之借貸成本乃資本化作該等資產之部分成本。當資產大致上可作擬定用途或銷售時，即停止將借貸成本資本化。特定借貸用於合資格資產之前作為短暫投資所賺取之投資收入於已資本化之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於其產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體就資金借貸產生之其他成本。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 外幣

該等財務報表乃以本公司之功能貨幣港元呈列。本集團內各實體釐定其本身之功能貨幣，而各實體計入財務報表內之項目乃以該功能貨幣計算。本集團內實體所記錄之外幣交易初步按其各自於交易日期適用之功能貨幣匯率記錄。以外幣為單位之貨幣資產與負債乃按報告期末適用之功能貨幣匯率重新換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額於損益表確認。

按外幣歷史成本計算之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。按外幣公平值計算之非貨幣項目則按計量公平值當日之匯率換算。因重新換算按公平值計量之非貨幣項目而產生之損益之處理方式與確認項目公平值之變動損益相一致(即公平值損益於其他全面收益或損益表內確認的項目之換算差額亦分別於其他全面收益或損益表內確認)。

於釐定初步確認與預付代價相關之非貨幣資產或非貨幣負債終止確認時的有關資產、開支或收入之匯率時，初始交易日期為本集團初步確認因預付代價產生之非貨幣資產或非貨幣負債之日期。倘存在多筆預付款項或預收款項，則本集團會釐定每筆預付款項或預收款項之交易日期。

若干海外附屬公司之功能貨幣為港元以外之貨幣。於報告期末，該等實體之資產與負債乃按報告期末適用之匯率換算為港元，其損益表則按本年度之加權平均匯率換算為港元。因此而產生之匯兌差額於其他全面收益確認及於匯兌浮動儲備累計。出售外國實體時，有關該項特定外國業務之其他全面收益部分，乃於損益表內確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃以出現現金流量當日之匯率換算為港幣。而海外附屬公司於年內經常出現之現金流量項目則以年內之加權平均匯率換算為港幣。

### 3. 重大會計判斷及估計

編製本集團之財務報表歷史財務資料需要管理層作出影響收益、開支、資產及負債的報告金額及其隨附披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不確定性可能導致日後須對受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

**3. 重大會計判斷及估計(續)****判斷**

在應用本集團會計政策之過程中，管理層曾作出以下判斷。除涉及估計之判斷外，該等判斷對財務報表中確認之金額影響最大：

**即期稅項及遞延稅項**

本集團須繳納多個司法權區之所得稅。釐定稅項撥備金額及繳付相關稅項之時間時需要作出重大判斷。在日常業務過程中，多項交易及釐定最終稅項之計算方法未能確定。倘若該等事宜之最終稅項結果與初步記錄金額不同，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。進一步詳情披露於該等財務報表附註10及31。

**估計不確定性**

下文載述於報告期末存在重大風險可能導致須對下一財政年度資產及負債賬面值作出重大調整之未來主要假設及其他主要估計不確定性來源。

**應收貿易賬款及合約資產之預期信貸虧損撥備**

本集團使用撥備矩陣計算應收貿易賬款及合約資產之預期信貸虧損。撥備率乃按過期天數計算。

撥備矩陣最初按本集團之過往觀察所得違約率計算。本集團將通過調整矩陣來調整過往信貸虧損經驗與前瞻性資訊。例如，倘預期所預測之經濟狀況在未來一年內將會惡化，這可能導致違約數量增加，因而會對歷史違約率作出調整。於各報告日期，會對所觀察到的歷史違約率作出更新，並對前瞻性估計的變動作出分析。

對可觀察到的歷史違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性評估乃一項重要估計。預期信貸虧損的數額對環境變化及預測經濟狀況的變化很敏感。本集團的歷史信貸虧損經驗及經濟狀況預測亦未必代表客戶於未來的實際違約情況。有關本集團應收貿易賬款及合約資產之預期信貸虧損資料，分別於財務報表附註21及附註22披露。

**可換股債券之公平值**

可換股債券之公平值乃基於多種估值技術而編制，有關詳情載於財務報表附註44。此估值技術需要本集團確定可比較公司及選擇適合的市場倍數。此外，本集團對所用的市場流通性及無風險利率作出估計。當中亦涉及管理層對完成潛在投資之概率之假設。本集團將可換股債券之公平值計量歸類為第三層。可換股債券於二零一八年十二月三十一日之公平值為833,732,000港元(二零一七年：零)。進一步詳情於財務報表附註24披露。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不確定性(續)

##### 應收貿易賬款及應收保固金減值

於二零一八年一月一日之前，本集團之應收貿易賬款及應收保固金減值政策乃根據評估賬目之可收回程度及賬齡分析以及按管理層之判斷而釐定。在評估該等應收款項之最終變現情況時，須要作出很大程度之判斷及估計，基於每名客戶現時之信譽、過去之收回歷史以及後續結算情況。倘本集團客戶之財政狀況轉壞，導致彼等之付款能力減弱，則須作出額外撥備。進一步詳情附註披露於該等財務報表附註21。

##### 建築工程之完工百分比

本集團根據建築工程個別合約之完工百分比確認收益。本集團管理層將估計建築工程之完工百分比。該等估計乃根據總預算成本中所產生之實際成本作出。管理層亦基於變動工程之合約金額及工程價值而估計相應之合約收益。基於建築合約所承辦之工程活動性質，訂立合約之日期與合約完成日期通常處於不同之會計期間內。於合約進行時，本集團同時審閱及修訂各建築合約編製之預算內之合約收益及合約成本之估計。

在釐定總預算成本時，管理層參考(i)分包商及供應商現時或近期之報價；(ii)來自客戶之修訂訂單；及(iii)對質檢部所提供項目完工所需材料成本、勞工成本及其他成本之估計等資料。

##### 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅乃就土地價值之增值數額(即出售物業所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本、營業稅及所有物業發展開支在內之可扣減開支)按介乎30%至60%不等之遞增稅率徵收。該稅項於轉讓物業所有權時產生。

本集團在中國內地從事物業發展業務之附屬公司須繳納土地增值稅。本集團尚未就其若干物業發展項目與不同稅務機關最終落實其土地增值稅之計算及繳款，而各項目所產生開支之可抵扣程度不確定。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。本集團參考過往經驗、稅務法規以及與地方稅務機關之往來函件，按照管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事項之最終稅額與最初記錄之金額不同，則該差額將會影響作出釐定期間之綜合財務報表。進一步詳情披露於該等財務報表附註10。

##### 撤減發展中物業

本集團定期審閱發展中物業的賬面值。基於管理層的審閱，撤減發展中物業將於估計可變現淨值減少至低於賬面值時作出。

釐定本集團之發展中物業是否需要撤減，本集團考慮此等物業之最近市況及估計此物業之可變現值(相同於作為日常業務用途之估計銷售價減估計完成成本及估計需支付以完成銷售之成本)。若發展中物業之估計或實際可變現值因市況變動及/或預期發展成本出現重大變動導致低於賬面值，則須作出撤減。進一步詳情於財務報表附註17披露。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 經營分類資料

本集團之經營業務根據其業務性質及所提供之產品及服務獨立組織及管理。經營分類按與向本公司主要管理人員進行內部報告一致之方式報告，詳情如下：

- (a) 地基打樁(包括地盤勘查業務)；
- (b) 物業發展及投資；
- (c) 投資；及
- (d) 「企業及其他」分類主要包括本集團之企業營運與機械租賃及買賣業務。

管理層個別監控本集團經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。評估分類表現以可報告分類溢利／(虧損)(經調整除稅前溢利／(虧損)之計量標準)為基準。

經調整除稅前溢利／(虧損)乃貫徹本集團之持續經營業務除稅前溢利計量，惟利息收入、融資成本及衍生工具公平值收益／(虧損)除外。

分類資產不包括遞延稅項資產、預付稅項及定期存款，原因為該等資產乃按集團基準管理。

分類負債不包括附息銀行及其他借貸、應付稅項及遞延稅項負債，原因為該等負債乃按集團基準管理。

分類業務間之銷售及轉讓乃參考向第三方銷售時之售價按當時之市價進行交易。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 經營分類資料(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	地基打樁		物業發展及投資		投資		企業及其他		綜合	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分類收益：(附註5)										
銷售予外間客戶	2,530,539	2,494,053	282,973	738,420	122,206	6,443	35,452	51,240	2,971,170	3,290,156
分類業務間之銷售	393,409	100,560	-	-	-	-	1,151	1,815	394,560	102,375
其他收入及盈利：淨額	7,697	11,203	16,443	6,296	137,013	10,865	17,690	12,639	178,843	41,003
總計	<u>2,931,645</u>	<u>2,605,816</u>	<u>299,416</u>	<u>744,716</u>	<u>259,219</u>	<u>17,308</u>	<u>54,293</u>	<u>65,694</u>	<u>3,544,573</u>	<u>3,433,534</u>
對賬：										
分類業務間之銷售抵銷									(394,560)	(102,375)
收益									<u>3,150,013</u>	<u>3,331,159</u>
分類業績	<u>(23,306)</u>	<u>146,873</u>	<u>578,524</u>	<u>51,807</u>	<u>242,826</u>	<u>15,546</u>	<u>(285,903)</u>	<u>(83,055)</u>	512,141	131,171
利息收入									41,675	15,844
衍生工具公平值虧損－不合資格 對沖交易									-	(33,057)
融資成本									<u>(60,584)</u>	<u>(18,490)</u>
除稅前溢利									493,232	95,468
所得稅開支									<u>(132,336)</u>	<u>(90,035)</u>
年內溢利									<u>360,896</u>	<u>5,433</u>
資產及負債										
分類資產	<u>1,502,496</u>	<u>1,196,000</u>	<u>11,171,091</u>	<u>15,473,222</u>	<u>1,044,951</u>	<u>745,308</u>	<u>988,102</u>	<u>2,074,232</u>	14,706,640	19,488,762
無分類									<u>2,611,831</u>	<u>280,430</u>
									<u>17,318,471</u>	<u>19,769,192</u>
分類負債	<u>708,062</u>	<u>775,201</u>	<u>475,430</u>	<u>474,569</u>	<u>2,092</u>	<u>455</u>	<u>338,568</u>	<u>324,217</u>	1,524,152	1,574,442
無分類									<u>3,631,656</u>	<u>5,976,749</u>
									<u>5,155,808</u>	<u>7,551,191</u>

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 4. 經營分類資料(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度(續)

	地基打樁		物業發展及投資		投資		企業及其他		綜合	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元								
其他分類資料：										
折舊	30,701	41,630	7,784	1,208	-	-	9,980	18,550	48,465	61,388
合約資產減值	2,048	-	-	-	-	-	-	-	2,048	-
其他應收款項減值/(減值撥回)	-	-	(144)	1,029	-	-	-	-	(144)	1,029
撇銷其他應收款項	-	-	-	-	232	-	-	-	232	-
撇減發展中物業	-	-	452,903	-	-	-	-	-	452,903	-
出售物業、機器及設備項目之 虧損/(收益)，淨額	(4,669)	(6,969)	5	36	-	-	(20)	(375)	(4,684)	(7,308)
出售附屬公司之虧損/ (收益)，淨額	-	-	(1,030,771)	-	-	-	716	-	(1,030,055)	-
出售一間聯營公司權益之收益	-	-	-	-	-	-	(143)	-	(143)	-
投資物業公平值之變動	-	-	-	(23,175)	-	-	-	-	-	(23,175)
出售一項按公平值計入損益之 投資基金之收益	-	-	-	-	-	-	-	(11,163)	-	(11,163)
按公平值計入損益之金融資產之 公平值收益	-	-	-	-	(137,012)	(10,865)	(16,765)	-	(153,777)	(10,865)
資本開支	56,733	9,509	-	144	-	-	2,083	3,738	58,816	13,391

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 經營分類資料(續)

#### 地區分類資料

##### (a) 來自外間客戶收益

	香港		澳門		中國其他地區		綜合	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分類收益：								
銷售予外間客戶	<u>2,698,625</u>	<u>2,553,979</u>	<u>-</u>	<u>3,122</u>	<u>272,545</u>	<u>733,055</u>	<u>2,971,170</u>	<u>3,290,156</u>

上述收益資料以客戶所在位置為基準。

##### (b) 非流動資產

	香港		澳門		中國其他地區		綜合	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
	<u>256,467</u>	<u>246,081</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18</u>	<u>256,467</u>	<u>246,099</u>

上述非流動資產以資產所在位置為基準且不包括遞延稅項資產。

#### 有關主要客戶之資料

年內，收益約565,430,000港元、388,882,000港元及321,732,000港元乃分別來自地基打樁分類向客戶A、客戶B及客戶C作出之銷售。截至二零一七年十二月三十一日止年度，收益約844,447,000港元乃來自地基打樁分類向客戶A作出之銷售。

### 5. 收益、其他收入及盈利

收益分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
來自客戶合約之收益	2,951,990	-
地基打樁及地盤勘查	-	2,494,053
物業發展及投資	-	738,420
一項投資基金之管理費收入	-	6,443
其他	-	51,240
其他來源之收益	19,180	-
租金收入總額	<u>2,971,170</u>	<u>3,290,156</u>

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 5. 收益、其他收入及盈利(續)

## 來自客戶合約之收益

## (i) 細分收益資料

截至二零一八年十二月三十一日止年度

分類	地基打樁 千港元	物業發展 及投資 千港元	投資 千港元	企業及其他 千港元	總計 千港元
<b>貨品或服務類型</b>					
機器買賣	-	-	-	2,101	2,101
出售持有供銷售之物業	-	266,654	-	-	266,654
建築服務	2,530,539	-	-	-	2,530,539
機械工程服務	-	-	-	20,062	20,062
管理服務	-	10,428	122,206	-	132,634
來自客戶合約之總收益	<u>2,530,539</u>	<u>277,082</u>	<u>122,206</u>	<u>22,163</u>	<u>2,951,990</u>
<b>地區分類市場</b>					
香港	2,530,539	10,428	122,206	22,163	2,685,336
中國內地	-	266,654	-	-	266,654
來自客戶合約之總收益	<u>2,530,539</u>	<u>277,082</u>	<u>122,206</u>	<u>22,163</u>	<u>2,951,990</u>
<b>收益確認之時間</b>					
於某一時間點轉移貨品	-	266,654	-	2,101	268,755
隨時間轉移服務	2,530,539	10,428	122,206	20,062	2,683,235
來自客戶合約之總收益	<u>2,530,539</u>	<u>277,082</u>	<u>122,206</u>	<u>22,163</u>	<u>2,951,990</u>

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 5. 收益、其他收入及盈利(續)

#### 來自客戶合約之收益(續)

##### (i) 細分收益資料(續)

以下載列來自客戶合約之總收益與分類資料中披露之金額之間的對賬：

截至二零一八年十二月三十一日止年度

分類	物業				總計 千港元
	地基打樁 千港元	發展及投資 千港元	投資 千港元	企業及其他 千港元	
來自客戶合約之收益					
外間客戶	2,530,539	277,082	122,206	22,163	2,951,990
分類業務間之銷售	393,409	—	—	1,151	394,560
	2,923,948	277,082	122,206	23,314	3,346,550
分類業務間之調整及對銷	(393,409)	—	—	(1,151)	(394,560)
來自客戶合約之總收益	2,530,539	277,082	122,206	22,163	2,951,990

##### (ii) 履約責任

有關本集團之履約責任資料概述如下：

#### 建築服務

履約責任隨著提供服務而逐漸履行，且款項一般於自發出賬單日期起計30天內到期支付。客戶會保留一定比例之付款直至保固期結束，因為本集團收取最終付款之權利取決於客戶在合約規定之一段時間內是否對服務質量感到滿意。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 5. 收益、其他收入及盈利(續)

## 來自客戶合約之收益(續)

## (ii) 履約責任(續)

## 出售持有供銷售之物業

當客戶能夠支配使用物業並取得物業幾乎所有之餘下利益，且在將物業交付予客戶時款項到期支付時，履約責任被視為完成。

## 管理服務

履約責任隨著提供服務而逐漸履行。管理服務合約為期一年或以內，或於產生時計費。

## 機械工程服務

由於本集團持續向客戶提供支援服務，故履約責任乃於客戶同時接收及享用支援服務時隨時間達成。

## 機器買賣

履約責任於交付產品時完成履行，款項一般在交付後30天內到期支付。

截至二零一八年十二月三十一日，向餘下履約責任(未履行或部分未履行)分配之交易價格如下：

	千港元
於一年內	2,185,433
超過一年	404,644
	<u>2,590,077</u>

預期於超過一年確認之餘下履約責任涉及將於兩個年度內完成履行之建築服務。預期所有其他餘下履約責任將於一年內確認。上文所披露之金額不包括受到限制之可變代價。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 5. 收益、其他收入及盈利(續)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他收入及盈利：		
利息收入	41,675	15,844
保險索償	1,039	1,623
補貼收入*	212	–
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	153,777	10,865
出售一項按公平值計入損益之投資基金之收益	–	11,163
管理服務收入	–	247
出售一間聯營公司權益之收益(附註16)	143	–
出售物業、機器及設備項目之收益	4,683	7,308
匯兌盈利，淨額	–	4,928
一間聯營公司之欠款減值撥回	13	–
其他應收款項減值撥回	144	–
其他	18,832	4,869
	<b>220,518</b>	<b>56,847</b>

\* 有關該項收入並無未達成之條件或或然事件。

### 6. 融資成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行借貸之利息	169,452	115,576
其他借貸之利息	18,764	–
有擔保票據之利息	24,864	7,944
來自關連公司貸款之利息	11,533	–
減：發展中物業之資本化利息(附註17)	(164,029)	(105,030)
	<b>60,584</b>	<b>18,490</b>

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 7. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利經扣除／(計入)下列各項後達致：

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已售物業成本		201,931	639,055
地基打樁及地盤勘查工程成本		2,557,712	2,355,902
所提供服務成本		87,105	95,050
折舊	14	48,465	61,388
經營租約之最低租約付款		46,491	45,719
核數師酬金		3,393	3,180
僱員福利支出(包括董事酬金－附註8)：			
工資及薪金		442,848	461,982
以股權支付之購股權開支		160,060	–
退休金計劃供款		15,814	18,816
		<b>618,722</b>	<b>480,798</b>
外幣匯兌虧損／(收益)，淨額*		42,069	(4,928)
其他應收款項減值／(減值撥回)*	23	(115)	1,029
計入分類為待出售之出售組別之其他應收款項減值撥回*		(29)	–
		<b>(144)</b>	<b>1,029</b>
合約資產減值*	22	2,048	–
撇銷其他應收款項*		232	–
出售物業、機器及設備項目之收益*		(4,683)	(7,308)
出售一間聯營公司權益之收益*	16	(143)	–
公平值虧損／(收益)，淨額			
按公平值計入損益之金融資產*		(153,777)	(10,865)
衍生工具－不合資格對沖交易*		–	33,057
出售一項按公平值計入損益之投資基金之收益*		–	(11,163)
投資物業之公平值變動	15	–	(23,175)
一間聯營公司之欠款減值／(減值撥回)*		(13)	13
撇減發展中物業*		452,903	–
機器經營租約之租金收入		(13,289)	(16,560)
投資物業租金收入		(5,891)	(7,407)
投資物業賺取租金時產生的直接經營開支(包括維修保養)		843	885

\* 有關金額已包括在綜合損益表之「其他支出，淨額」或「其他收入及盈利」內。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 8. 董事酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事權益資料)條例第2部披露本年度董事酬金如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
袍金：		
執行董事	—	—
非執行董事	673	288
獨立非執行董事	1,619	1,392
其他酬金：		
薪酬、津貼及實物利益	39,559	47,948
以股權支付之購股權開支	114,806	—
退休金計劃供款	63	81
	<u>156,720</u>	<u>49,709</u>

年內，若干董事根據本公司之購股權計劃就其向本集團提供服務而獲授購股權，有關進一步詳情載於財務報表附註33及董事局報告。該等購股權之公平值已於歸屬期內在綜合損益表內確認，該等公平值乃於授出日期釐定，而本年度財務報表所載金額已計入上述董事之薪酬披露中。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 8. 董事酬金(續)

已付或應付每位董事酬金如下：

	袍金 千港元	薪酬、津貼及 實物利益 千港元	以股權支付之 購股權開支 千港元	退休金計劃 供款 千港元	總計 千港元
二零一八年					
<b>執行董事：</b>					
陳超先生 <sup>1</sup>	-	-	-	-	-
孫乾皓先生 <sup>2</sup>	-	1,234	19,435	7	20,676
何家福先生 <sup>2</sup>	-	-	8,669	-	8,669
馮潮澤先生(「馮先生」)	-	25,410	10,165	18	35,593
劉軍春先生	-	6,159	10,165	11	16,335
黃琪珺先生 <sup>3</sup>	-	1,833	17,281	-	19,114
郭可先生 <sup>4</sup>	-	-	8,669	-	8,669
張佩華先生 <sup>5</sup>	-	-	-	-	-
穆先義先生 <sup>6</sup>	-	955	8,496	-	9,451
黃泰倫先生 <sup>7</sup>	-	3,251	6,041	15	9,307
蒙建強先生 <sup>8</sup>	-	-	-	-	-
蒙翰廷先生 <sup>9</sup>	-	717	3,726	12	4,455
李曉明先生 <sup>10</sup>	-	-	3,726	-	3,726
	-	39,559	96,373	63	135,995
<b>非執行董事：</b>					
鄧竟成先生 <sup>11</sup>	336	-	4,066	-	4,402
楊涵翔先生 <sup>12</sup>	119	-	4,623	-	4,742
鄧傑先生 <sup>13</sup>	218	-	1,987	-	2,205
	673	-	10,676	-	11,349
<b>獨立非執行董事：</b>					
范佐浩先生	336	-	1,728	-	2,064
謝文彬先生	336	-	1,728	-	2,064
龍子明先生	336	-	1,728	-	2,064
李傑之先生	336	-	1,728	-	2,064
梁繼昌先生 <sup>14</sup>	275	-	845	-	1,120
	1,619	-	7,757	-	9,376
<b>總計</b>	<b>2,292</b>	<b>39,559</b>	<b>114,806</b>	<b>63</b>	<b>156,720</b>

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 8. 董事酬金(續)

已付或應付每位董事酬金如下：(續)

	袍金 千港元	薪酬、津貼及 實物利益 千港元	績效花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零一七年					
<b>執行董事：</b>					
黃琪瑀先生 <sup>3</sup>	—	925	—	—	925
趙權先生 <sup>16</sup>	—	—	—	—	—
馮先生	—	25,217	—	18	25,235
趙展鴻先生 <sup>17</sup>	—	5,930	—	10	5,940
劉健輝先生 <sup>17</sup>	—	5,855	—	10	5,865
劉軍春先生	—	3,600	—	20	3,620
范寧先生 <sup>15</sup>	—	1,265	—	—	1,265
蒙永濤先生 <sup>15</sup>	—	1,195	—	—	1,195
穆先義先生 <sup>6</sup>	—	—	—	—	—
黃泰倫先生 <sup>7</sup>	—	3,711	—	18	3,729
蒙翰廷先生 <sup>9</sup>	—	250	—	5	255
李曉明先生 <sup>10</sup>	—	—	—	—	—
	—	47,948	—	81	48,029
<b>非執行董事：</b>					
鄧竟成先生 <sup>11</sup>	144	—	—	—	144
鄧傑先生 <sup>13</sup>	144	—	—	—	144
	288	—	—	—	288
<b>獨立非執行董事：</b>					
范佐浩先生	312	—	—	—	312
謝文彬先生	312	—	—	—	312
龍子明先生	312	—	—	—	312
李傑之先生	312	—	—	—	312
梁繼昌先生 <sup>14</sup>	144	—	—	—	144
	1,392	—	—	—	1,392
<b>總計</b>	<b>1,680</b>	<b>47,948</b>	<b>—</b>	<b>81</b>	<b>49,709</b>

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 8. 董事酬金(續)

附註：

- 1 陳超先生自二零一八年十月二十六日起獲委任為執行董事。
- 2 孫乾皓先生及何家福先生自二零一八年八月三日起獲委任為執行董事。
- 3 黃琪珺先生自二零一七年七月十五日起獲委任為執行董事。
- 4 郭可先生自二零一八年八月二十四日起獲委任為執行董事。
- 5 張佩華先生自二零一八年十一月九日起獲委任為執行董事。
- 6 穆先義先生自二零一七年七月十五日起獲委任為執行董事，並自二零一八年十一月九日起辭任執行董事。
- 7 黃泰倫先生自二零一七年一月二十六日起獲委任為執行董事，並自二零一八年十月二十六日起辭任執行董事。
- 8 蒙建強先生自二零一八年二月一日起獲委任為執行董事，並自二零一八年八月三日起辭任執行董事。
- 9 蒙翰廷先生自二零一七年十月一日起獲委任為執行董事，並自二零一八年八月三日起辭任執行董事。
- 10 李曉明先生自二零一七年十二月二十九日起獲委任為執行董事，並自二零一八年八月二十四日起辭任執行董事。
- 11 鄧竟成先生自二零一七年七月十五日起獲委任為非執行董事。
- 12 楊涵翔先生自二零一八年八月二十四日起獲委任為非執行董事。
- 13 鄧傑先生自二零一七年七月十五日起獲委任為非執行董事，並自二零一八年八月二十四日起辭任非執行董事。
- 14 梁繼昌先生自二零一七年七月十五日起獲委任為獨立非執行董事。
- 15 范寧先生及蒙永濤先生自二零一七年七月十五日起辭任執行董事。
- 16 趙權先生自二零一七年十二月十五日起辭任執行董事。
- 17 趙展鴻先生及劉健輝先生自二零一七年七月十五日起辭任執行董事。

本年度概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 9. 五位最高薪之僱員

本年度五位最高薪僱員包括四名董事(二零一七年：三名董事)，其酬金詳情載於上文附註8。本年度餘下一位(二零一七年：兩位)非董事最高薪僱員之酬金如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪酬、津貼及實物利益	8,042	8,869
以股權支付之購股權開支	3,865	-
退休金計劃供款	18	18
	<u>11,925</u>	<u>8,887</u>

在以下薪酬範圍內之非董事最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零一八年	二零一七年
4,000,000港元至4,500,000港元	-	1
4,500,001港元至5,000,000港元	-	1
11,500,001港元至12,000,000港元	1	-
	<u>1</u>	<u>2</u>

年內，已就一名非董事及非主要行政人員最高薪僱員授出購股權，以認可彼對本集團之服務，有關進一步詳情載於財務報表附註33之披露內。該等購股權之公平值已於歸屬期內在損益表內確認，該等公平值乃於授出日期釐定，而本年度財務報表所載金額已計入上述非董事及非主要行政人員最高薪僱員之薪酬披露中。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 10. 所得稅

香港利得稅按年內於香港產生之估計應課稅溢利之16.5%(二零一七年：16.5%)作出撥備。中國其他地區應課稅溢利之稅項已按本集團經營地區之現行適用稅率計算。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期：		
年內溢利之稅項撥備：		
中國：		
香港	21,086	31,747
其他地區	175,576	14,175
	<b>196,662</b>	45,922
上年度超額撥備：		
中國：		
香港	(65)	(60)
其他地區	(381)	(53,748)
	<b>(446)</b>	(53,808)
遞延稅項(附註31)	<b>(63,880)</b>	97,921
年內稅項開支總額	<b>132,336</b>	90,035

適用於以本公司及其大部分附屬公司所在國家及地區之法定稅率計算之除稅前溢利之稅項開支與以實際稅率計算之稅項開支之對賬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前溢利	<b>493,232</b>	95,468
以法定稅率計算之稅項	152,551	13,208
土地增值稅撥備	23,790	10,807
土地增值稅之稅務影響	1,983	53,350
就過往年度之即期稅項而作出之調整	(446)	(53,808)
毋須課稅收入	(125,176)	(6,903)
不予扣減稅項之開支	159,777	28,568
就本集團中國內地附屬公司之可供分派溢利之預扣稅之影響	10,113	(37,083)
待出售之出售組別產生之暫時性差異	(78,809)	78,809
動用過往年度之稅項虧損	(16,970)	(5,738)
未確認稅項虧損	5,523	8,825
按本集團實際稅率計算之稅項開支	<b>132,336</b>	90,035

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 11. 分類為待出售之出售組別

於二零一七年十一月十三日，曜基有限公司(「瀋陽賣方」，本公司之全資附屬公司)與海南海航基礎設施投資集團股份有限公司(「海航基礎設施」，一間於中國成立之有限公司，其股份在上海證交所上市，並為海航集團有限公司之附屬公司)就以現金代價人民幣762,000,000元出售瀋陽賣方於泰昇瀋陽之全部股權訂立股權轉讓協議(「瀋陽出售」)。泰昇瀋陽為一間於中國成立之單一項目公司，在瀋陽從事住宅及商業物業發展項目(即泰和龍庭)運營。其收益主要來自銷售住宅物業。於瀋陽出售完成後，泰昇瀋陽將不再為本公司之附屬公司及本公司將不再於物業發展項目中擁有任何權益。於二零一七年十二月三十一日，瀋陽出售尚未完成。

截至二零一八年十二月三十一日，儘管已完成續新營業牌照及變更法定代表等條件，惟若干完成條件(包括但不限於商務部對外商投資企業的行政審批及收取代價付款，最初預期將於二零一八年完成)被推遲及仍未完成。本集團重新評估有關進度，並預期瀋陽出售將於二零一九年完成。因此，泰昇瀋陽於二零一八年十二月三十一日之資產及負債乃分類為待出售之出售組別。

於報告期末，分類為待出售之主要資產及負債類別如下：

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>資產</b>			
物業、機器及設備	14	1,967	4,278
投資物業	15	–	227,814
可供出售投資		–	1,196
遞延稅項資產	31	–	960
發展中物業	17	–	14,864
持有供銷售之物業	19	1,165,888	1,460,278
應收貿易賬款及應收保固金		55	496
預付款項、訂金及其他應收款項		3,505	10,085
預繳稅項		7,766	15,649
現金及等同現金項目		23,683	448,337
分類為待出售之資產		<b>1,202,864</b>	<b>2,183,957</b>

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 11. 分類為待出售之出售組別(續)

於報告期末，分類為待出售之主要資產及負債類別如下：(續)

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>負債</b>			
應付貿易賬款、應付保固金及應計款項(附註a)		118,246	280,400
合約負債(附註c)		1,167	–
其他應付款項、已收訂金及預收款項		2,048	34,824
已收訂金		–	54,428
來自關連公司之貸款(附註b)		334,748	–
應付稅項		1,121	5,428
遞延稅項負債	31	1,942	41,129
與分類為待出售之資產直接有關之負債		<u>459,272</u>	<u>416,209</u>
與出售組別直接有關之淨資產		<u>743,592</u>	<u>1,767,748</u>

附註：

- (a) 於二零一八年十二月三十一日之結存包括欠泰昇上海之款項2,118,000港元及欠泰昇天津之款項198,000港元，該等款項為無抵押、免息且無固定還款期限。
- (b) 於二零一八年十二月三十一日，結存包括來自泰昇上海之貸款170,790,000港元(該款項為無抵押、按中國人民銀行(「中國人民銀行」)公佈之利率計息且須於二零二零年九月二十九日償還)及來自泰昇天津之貸款163,958,000港元(該款項為無抵押、按中國人民銀行公佈之利率計息且須於二零一九年十二月二十一日償還)。
- (c) 於採納香港財務報告準則第15號後，於二零一八年十二月三十一日之已收售出物業訂金(先前計入「已收訂金」)重新分類至合約負債。

於二零一七年十二月三十一日，分類為待出售之出售組別包括泰昇上海、泰昇天津及泰昇瀋陽之資產及負債。泰昇上海及泰昇天津之出售已於二零一八年四月三十日完成，有關詳情乃於財務報表附註42(a)披露。

上海出售(定義見附註42(a))、瀋陽出售及天津出售(定義見附註42(a))之進一步詳情於本公司日期為二零一七年十一月十三日之公告及日期為二零一七年十二月七日之通函披露。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 12. 股息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度派付股息：		
截至二零一七年十二月三十一日止財政年度末期股息		
— 每股普通股10.0港仙(二零一六年：10.0港仙)	<u>340,249</u>	<u>113,416</u>
建議派付末期股息：		
末期股息—無(二零一七年：每股普通股10.0港仙)	<u>—</u>	<u>340,249</u>

### 13. 本公司普通股股東應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通股股東應佔年內溢利360,908,000港元(二零一七年：6,004,000港元)及年內已發行之普通股之加權平均數3,391,088,497股(二零一七年：2,380,256,154股)計算。計算每股基本盈利所用截至二零一七年十二月三十一日止年度之已發行股份加權平均數均已作調整，以反映於二零一七年六月完成之供股之影響。

每股攤薄盈利乃根據本公司普通股股東應佔年內溢利360,908,000港元。用於計算年內普通股之加權平均數為用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股數目，並假設因年內所有具攤薄潛力之普通股購股權視作獲行使轉換為普通股而按零代價發行之普通股加權平均數為3,407,641,645股。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團並無任何已發行潛在攤薄普通股。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 14. 物業、機器及設備

	土地及樓宇 千港元	設備及機器 千港元	傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	遊艇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	總計 千港元
二零一八年							
成本：							
年初	213,166	898,164	5,986	14,312	6,098	18,970	1,156,696
添置	-	58,160	606	50	-	-	58,816
出售／撤銷	-	(32,249)	(776)	(219)	(86)	(198)	(33,528)
出售附屬公司 (附註42(c))	-	(93)	-	-	-	-	(93)
匯兌調整	-	(4)	-	-	-	-	(4)
於二零一八年 十二月三十一日	<u>213,166</u>	<u>923,978</u>	<u>5,816</u>	<u>14,143</u>	<u>6,012</u>	<u>18,772</u>	<u>1,181,887</u>
累計折舊及減值：							
年初	51,590	826,041	4,309	10,273	6,098	14,265	912,576
本年度折舊撥備	7,788	36,737	540	1,514	-	1,886	48,465
出售／撤銷	-	(32,226)	(616)	(219)	(86)	(198)	(33,345)
出售附屬公司 (附註42(c))	-	(79)	-	-	-	-	(79)
於二零一八年 十二月三十一日	<u>59,378</u>	<u>830,473</u>	<u>4,233</u>	<u>11,568</u>	<u>6,012</u>	<u>15,953</u>	<u>927,617</u>
賬面淨值：							
於二零一八年 十二月三十一日	<u>153,788</u>	<u>93,505</u>	<u>1,583</u>	<u>2,575</u>	<u>-</u>	<u>2,819</u>	<u>254,270</u>
於二零一七年 十二月三十一日	<u>161,576</u>	<u>72,123</u>	<u>1,677</u>	<u>4,039</u>	<u>-</u>	<u>4,705</u>	<u>244,120</u>

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 14. 物業、機器及設備(續)

	土地及樓宇 千港元	設備及機器 千港元	傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	遊艇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	總計 千港元
二零一七年							
成本：							
年初	215,235	930,711	5,661	19,674	6,098	20,710	1,198,089
添置	-	9,868	671	369	-	2,483	13,391
出售/撤銷	-	(39,938)	(178)	(726)	-	(2,007)	(42,849)
計入分類為待出售之出售組別之資產 (附註11)	(2,227)	(2,692)	(182)	(5,405)	-	(2,458)	(12,964)
匯兌調整	158	215	14	400	-	242	1,029
於二零一七年 十二月三十一日	213,166	898,164	5,986	14,312	6,098	18,970	1,156,696
累計折舊及減值：							
年初	44,283	818,728	3,859	12,929	6,098	15,209	901,106
本年度折舊撥備	7,871	48,567	664	1,998	-	2,288	61,388
出售/撤銷	-	(39,121)	(119)	(676)	-	(2,007)	(41,923)
計入分類為待出售之出售組別之資產 (附註11)	(605)	(2,321)	(103)	(4,287)	-	(1,370)	(8,686)
匯兌調整	41	188	8	309	-	145	691
於二零一七年 十二月三十一日	51,590	826,041	4,309	10,273	6,098	14,265	912,576
賬面淨值：							
於二零一七年 十二月三十一日	161,576	72,123	1,677	4,039	-	4,705	244,120
於二零一六年 十二月三十一日	170,952	111,983	1,802	6,745	-	5,501	296,983

本集團若干土地及樓宇已抵押予一間銀行作為本集團獲授若干銀行信貸之抵押(附註28)。

本集團若干設備及機器根據經營租約出租予第三方，進一步概要詳情載於財務報表附註36(a)。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 15. 投資物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於年初之賬面值	–	189,250
公平值變動(附註7)	–	23,175
計入分類為待出售之出售組別之資產(附註11)	–	(227,814)
匯兌調整	–	15,389
於年終之賬面值	–	–

於二零一七年十二月三十一日，本集團投資物業包括位於中國內地的商業物業，該投資物業已計入待出售之出售組別之資產。本公司董事根據各項物業之性質、特徵及風險釐定投資物業為商業物業。本集團投資物業依據獨立專業合資格物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)所作估值於二零一七年十二月三十一日重新估值為227,814,000港元。截至二零一八年十二月三十一日止年度，投資物業已於二零一八年四月三十日完成出售一間附屬公司時被出售(附註42(a))。

於二零一七年十二月三十一日，投資物業乃根據經營租約租賃予第三方，有關概要之進一步詳情載於財務報表附註36(a)。

## 公平值等級架構

下表列示本集團投資物業之公平值計量等級架構：

	於二零一七年十二月三十一日 使用以下數據計量公平值			總計 千港元
	活躍 市場報價 (第1層) 千港元	重大 可觀察 輸入數據 (第2層) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第3層) 千港元	
以下項目之經常性公平值計量：				
商業物業	–	–	227,814	227,814

於本年度內，第1層與第2層之間並無任何公平值計量轉移，且第3層並無轉入或轉出(二零一七年：無)。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 15. 投資物業(續)

#### 公平值等級架構(續)

歸類為第3層公平值等級架構之公平值計量之對賬：

	商業物業 千港元
於二零一七年一月一日之賬面值	189,250
公平值變動	23,175
匯兌調整	15,389
	<hr/>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日之賬面值	227,814
出售一間附屬公司(附註42(a))	(235,810)
匯兌調整	7,996
	<hr/>
於二零一八年十二月三十一日之賬面值	<u>          -</u>

以下為於二零一七年十二月三十一日投資物業估值所用估值方法及主要輸入數據之概要：

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	範圍(加權平均值) 二零一七年
位於中國內地之 商業物業	直接比較法	具體物業調整比率	-38%至-9% (-20%)

於二零一七年十二月三十一日，本集團投資物業(已計入分類為待出售之出售組別之資產)之公平值乃使用直接比較法，參考公開市場中可比較物業之近期售價並就本集團投資物業與近期銷售例子比較之面積、位置、樓層及質量作調整而釐定。公平值計量與調整比率越高則會導致公平值越高的不可觀察輸入數據呈正相關關係。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 16. 一間聯營公司權益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應佔資產淨值	-	-
一間聯營公司之欠款	-	399
	-	399
減：減值	-	(399)
	-	-

一間聯營公司之欠款為無抵押、免息且無固定還款期限。

聯營公司之詳情如下：

名稱	所持已發行 股份之詳情	註冊成立/ 註冊及營業 地點	本集團應佔所有 權權益百分比		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
力騏投資有限公司 (「力騏」)	普通股	香港	-	50	投資控股

於二零一八年十二月十四日，本公司全資附屬公司泰昇投資發展有限公司(「泰昇投資發展」)與馮先生(本公司之執行董事)就泰昇投資發展按現金代價143,000港元出售其於力騏之50%股權及轉讓力騏結欠泰昇投資發展之股東貸款386,000港元訂立買賣協議。該項出售已於二零一八年十二月十四日完成。於該項出售完成後，本集團於力騏並無擁有任何權益。該項出售之收益為143,000港元(即代價143,000港元與本集團在出售日期於力騏之權益(零)之間的差額)已於年內綜合損益表內確認。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 17. 發展中物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年初成本	13,214,929	14,286
本年度添置	322,694	13,109,899
轉撥至持有供銷售之物業(附註19)	-	(488)
資本化利息(附註6)	164,029	105,030
計入分類為待出售之出售組別之資產(附註11)	-	(14,864)
出售附屬公司(附註42(b))	(5,772,749)	-
匯兌調整	-	1,066
年終成本	7,928,903	13,214,929
減：撥備	(452,903)	-
年終結存	7,476,000	13,214,929

於二零一八年十二月三十一日，撇減452,903,000港元乃經參考獨立物業估值師根據預期未來售價及完成物業銷售所需成本而作出之估值報告確認。

於二零一八年十二月三十一日，本集團賬面總值7,476,000,000港元(二零一七年：13,214,929,000港元)之發展中物業已予質押，以獲得本集團之若干銀行貸款(附註28)。

### 18. 存貨

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
原料	19,058	3,372
零件及其他	13,254	24,997
	32,312	28,369

### 19. 持有供銷售之物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年初	-	1,883,003
添置	-	39,724
轉撥自發展中物業(附註17)	-	488
年內出售之物業	-	(579,109)
計入分類為待出售之出售組別之資產(附註11)	-	(1,460,278)
匯兌調整	-	116,172
年終	-	-

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 20. 建築合約

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
客戶有關合約工程之欠款	–	279,411
欠客戶有關合約工程之款項	–	(247,027)
	<u>–</u>	<u>32,384</u>
所產生之合約成本加截至本年報日期已確認溢利減已確認虧損	–	11,504,352
減：已收及應收進度賬款	–	(11,471,968)
	<u>–</u>	<u>32,384</u>

## 21. 應收貿易賬款及應收保固金

本集團跟隨本地行業標準制訂信貸政策。給予貿易客戶之平均一般信貸期為30日內(應收保固金除外)，惟須經管理層作出定期檢討。有鑒於上文所述及本集團之應收貿易賬款及應收保固金與大量不同客戶有關，故概無信貸風險過於集中之情況。本集團並無就該等結存持有任何擔保或提高其他信貸。應收貿易賬款及應收保固金均為免息。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收貿易賬款及應收保固金	167,164	638,839
減值	(29)	(29)
	<u>167,135</u>	<u>638,810</u>

應收貿易賬款及應收保固金中包括應收關連公司款項32,291,000港元(二零一七年：111,454,000港元)，其還款信貸條款與給予本集團主要客戶的條款相若。

以發票日期及虧損撥備淨值計算，應收貿易賬款於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收貿易賬款：		
90日內	164,729	401,869
91日至180日	1,296	12,637
181日至360日	558	2,154
360日以上	552	333
	<u>167,135</u>	<u>416,993</u>
應收保固金	–	221,817
	<u>167,135</u>	<u>638,810</u>

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 21. 應收貿易賬款及應收保固金(續)

於二零一七年十二月三十一日，金額為178,063,000港元之應收保固金預期將於報告期末後十二個月內收回。

應收貿易賬款減值撥備之變動如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年初	<u>29</u>	<u>29</u>

#### 截至二零一八年十二月三十一日止年度根據香港財務報告準則第9號之減值

於各報告日期，本集團會使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃就具有類似虧損模式之不同客戶群分組(即按服務類型、客戶類型及客戶之財務狀況劃分)按過期天數計算。該計算反映了概率加權結果、貨幣時間價值以及於報告日期可獲得之有關過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測之合理及可提供證據的資料。

以下載列有關本集團應收貿易賬款使用撥備矩陣所承受信貸風險之資料：

於二零一八年十二月三十一日

	過期				總計
	即期	1年以內	1至3年	3年以上	
預期信貸虧損率	0%	0%	0%	100%	0.02%
賬面總值(千港元)	131,970	34,614	551	29	167,164
預期信貸虧損(千港元)	-	-	-	29	29

#### 截至二零一七年十二月三十一日止年度根據香港會計準則第39號之減值

於二零一七年十二月三十一日，上述應收貿易賬款之減值撥備(根據香港會計準則第39號按已發生信貸虧損計量)包括就個別已減值應收貿易賬款作出之撥備29,000港元，其於作出撥備前之賬面總值為29,000港元。二零一七年十二月三十一日之個別已減值應收貿易賬款與處於財務困難之客戶有關，預期應收該等客戶之賬款不能全部收回。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 21. 應收貿易賬款及應收保固金(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度根據香港會計準則第39號之減值(續)

於二零一七年十二月三十一日，香港會計準則第39號項下個別或共同視作未出現減值之應收貿易賬款及應收保固金之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元
既無過期亦無減值	604,715
已過期1日至90日	19,816
已過期91日至270日	13,955
已過期超過270日	324
	<u>638,810</u>

既無過期亦無減值之應收款項與大量並無近期違約歷史的不同客戶有關。已過期但並無減值之應收款項與大量與本集團有著良好交易記錄的獨立客戶有關。依據過往經驗，本公司董事認為，由於信貸質量並無重大變動且結存仍視為可全部收回，故概無必要根據香港會計準則第39號就該等結存作出減值撥備。應收貿易賬款及應收保固金之賬面值與其公平值相若。

## 22. 合約資產及合約負債

## (a) 合約資產

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 一月一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
來自下列各項之合約資產：			
建築服務	924,249	699,754	-
其他	1,325	596	-
	<u>925,574</u>	<u>700,350</u>	<u>-</u>
減值	(2,048)	-	-
	<u>923,526</u>	<u>700,350</u>	<u>-</u>

於損益中就建築服務確認之累計收益超出累計付款之部分，乃確認為合約資產。建築服務之合約資產包括應收保固金。於建築完成及客戶驗收後，確認為合約資產之金額將重新分類至應收貿易賬款。二零一八年合約資產增加，乃由於年終持續提供建築服務增加所致。本集團與客戶訂立的交易條款及信貸政策乃於財務報表附註21披露。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 22. 合約資產及合約負債(續)

#### (a) 合約資產(續)

截至二零一八年十二月三十一日，預計收回或結算合約資產之時間如下：

	二零一八年 千港元
於一年內	694,141
超過一年	229,385
合約資產總值	<u>923,526</u>

合約資產減值虧損撥備之變動如下：

	二零一八年 千港元
年初	—
減值虧損(附註7)	2,048
年終	<u>2,048</u>

上述合約資產減值準備包括就個別減值合約資產作出之撥備2,048,000港元(二零一七年：無)，由於有跡象顯示本集團不大可能全數收取未償還合約金額，故該等資產被視為違約。除上述特定減值撥備外，於各報告日期，本集團會使用撥備矩陣對餘下合約資產進行減值分析，以計量預期信貸虧損。由於合約資產及應收貿易賬款來自相同客戶群，故用於計量合約資產之預期信貸虧損之撥備率乃基於應收貿易賬款之撥備率，而於二零一八年十二月三十一日，合約資產之預期信貸虧損微乎其微。

#### (b) 合約負債

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 一月一日 千港元
因以下產生之合約責任：		
建築服務	<u>69,197</u>	<u>167,378</u>

建築工程累計付款超出累計工程收益之部分乃確認為合約負債。

合約資產包括一間關連公司之欠款1,254,000港元(二零一七年：無)，該款項為應收保固金，可按與提供予本集團主要客戶之信貸條款類似之條款收回。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 23. 預付款項、訂金及其他應收款項

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收購物業、機器及設備項目之訂金		335	41
於一項基金之預付注資款項	(i)	367,700	—
應收代價	(ii)	581,597	—
泰昇建築工程有限公司之欠款	(iii)	102	—
預付款項及訂金		39,272	23,283
其他應收款項		46,935	22,230
減：減值撥備		(293)	(5,207)
		<b>1,035,648</b>	40,347
減：歸類為非流動資產之預付款項、訂金及其他應收款項		(2,197)	(899)
		<b>1,033,451</b>	<b>39,448</b>

附註：

- (i) 該結餘指年內為向橫琴眾航股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「橫琴眾航」，其普通合夥人及初始有限合夥人為海航集團有限公司(「海航集團」)之附屬公司，而海航集團為本公司當時之控股股東HNA Finance I之中間控股公司)注資而作出之預付款項367,700,000港元。
- (ii) 該結餘指出售附屬公司之餘下應收海南海航首府投資有限公司(「海航首府」，為海航集團之附屬公司)代價人民幣510,800,000元(相等於約581,597,000港元)(有關出售詳情載於財務報表附註42(a))。該結餘已於二零一九年三月悉數支付予本集團。
- (iii) 該結餘指本公司之關連公司泰昇建築工程有限公司(「泰昇建築工程」)之欠款102,000港元，為無抵押、免息及須於要求時償還。泰昇建築工程由馮先生控制。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 23. 預付款項、訂金及其他應收款項(續)

其他應收款項虧損準備之變動如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年初	5,207	3,888
已確認減值虧損(附註7)	–	1,029
減值虧損撥回(附註7)	(115)	–
已撤銷減值虧損	(411)	–
計入分類為待出售之出售組別之資產	–	(28)
出售附屬公司	(4,180)	–
匯兌調整	(208)	318
年終	<u>293</u>	<u>5,207</u>

其他應收款項之預期信貸虧損乃採用虧損率法經參考本集團之過往虧損記錄作出估計。本集團會對虧損率作出調整，以反映當前狀況及對未來經濟狀況之預測(如適用)。於二零一八年十二月三十一日所應用之虧損率為0.05%。

於二零一八年十二月三十一日，除已全數減值之293,000港元(二零一七年：5,207,000港元)其他應收款項外，上述資產並無過期或減值，而計入上述結餘之金融資產與近來並無違約紀錄之應收款項有關。

### 24. 按公平值計入損益之金融資產

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非上市投資基金，按公平值	(i)	96,519	738,865
非上市理財基金投資，按公平值	(ii)	362,011	–
可換股債券，按公平值	(iii)	833,732	–
		<u>1,292,262</u>	<u>738,865</u>

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 24. 按公平值計入損益之金融資產(續)

附註：

- (i) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團就成立HKICIM Fund II, L.P. (「基金II」)與海實國際有限公司 (「海實國際」)訂立經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議及認購承擔基金規模之12.07%，金額為728,000,000港元。海實國際為海航實業集團有限公司 (「海航實業集團」)之全資附屬公司，而海航實業集團為本公司當時之控股股東HNA Finance I之中間控股公司。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團就成立HKICIM Fund III, L.P. (「基金III」)與海實國際訂立經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議，及認購承擔基金規模之16.57%，金額為633,160,000港元。

基金II及基金III(統稱「基金」)主要投資於Total Thrive Holdings Limited (「Total Thrive」)及Sky Hero Developments Limited (「Sky Hero」) (該兩家公司透過中間控股公司持有兩個位於九龍啟德之地產發展項目)。於二零一八年二月十二日，基金就出售各自於Total Thrive及Sky Hero之全部股權與Shibo Investment Limited及Easco Investment Limited (兩者同為恒基兆業地產有限公司之全資附屬公司)訂立獨立買賣協議。該項出售已於二零一八年二月十四日完成。有關該項出售之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年二月十二日之公告。

年內，基金已將初步承諾資本合共1,361,160,000港元退還本集團。於二零一八年十二月三十一日，基金之公平值為96,519,000港元 (二零一七年：738,865,000港元)，乃參考基金所持有之相關資產之公平值估計得出，而所產生之合共公平值收益103,280,000港元 (二零一七年：10,865,000港元)已計入年內綜合損益表。

- (ii) 年內，本集團按成本345,246,000港元向第三方金融機構購買一項非上市投資基金，其已分類為持作買賣。於二零一八年十二月三十一日，非上市投資基金之公平值為362,011,000港元 (基於基金經理之報價)，而所產生之公平值收益16,765,000港元已計入年內綜合損益表。
- (iii) 於二零一八年六月三十日，本集團認購三年期無抵押可換股債券，總本金金額為800,000,000港元，以每年8%利率計息，且附帶換股權以轉換可換股債券為香港航空有限公司 (「香港航空」)持有之一間間接全資附屬公司Holistic Capital Investment Limited (「Holistic」)之95%已發行及發行在外股本。本集團有權在到期日前的任何時間將債券轉換為Holistic的已發行股本。倘潛在投資尚未在二零一八年十二月三十一日或之前完成，本集團可在二零一八年十二月三十一日之後的任何時間要求提前贖回債券。可換股債券由香港航空及香港貨運航空有限公司 (為香港航空之附屬公司及可換股債券發行人之唯一股東)提供不可撤回且無條件擔保。可換股債券於二零一八年十二月三十一日之公平值為833,732,000港元 (基於由獨立專業估值師威格斯編製之外部估值報告)，而所產生之公平值收益33,732,000港元已計入年內綜合損益表。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 25. 結構性存款、現金及銀行結存、受限制現金及已抵押銀行結存

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
結構性存款	(a)	<u>580,686</u>	<u>–</u>
定期存款	(b)	<u>2,000,000</u>	<u>250,000</u>
現金及銀行結存			
– 非已抵押結存		854,257	2,077,460
– 已抵押結存		37,469	41,414
– 受限制現金	(c)	<u>1,430,897</u>	<u>–</u>
現金及銀行結存總額	(b)	<u>2,322,623</u>	<u>2,118,874</u>
定期存款及現金及銀行結存總額		<u>4,322,623</u>	<u>2,368,874</u>
減：已抵押及受限制銀行結存			
– 就銀行借貸抵押之銀行結存	28(d)	(37,469)	–
– 就履約保證書抵押之銀行結存	38(a)	–	(41,414)
– 受限制現金		<u>(1,430,897)</u>	<u>–</u>
		<u>(1,468,366)</u>	<u>(41,414)</u>
現金及等同現金項目		<u>2,854,257</u>	<u>2,327,460</u>
		二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
以下列貨幣計值：			
人民幣		592,846	15,057
港元		4,310,089	1,741,676
美元		241	611,764
澳門元		80	309
其他貨幣		53	68
		<u>4,903,309</u>	<u>2,368,874</u>

人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務之銀行，將人民幣兌換為其他貨幣。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 25. 結構性存款、現金及銀行結存、受限制現金及已抵押銀行結存(續)

附註：

- (a) 結構性存款為中國內地一間銀行所發行具有固定到期日之理財產品，由於其合約現金流量並非純粹為支付本金及利息，故於二零一八年十二月三十一日分類為按公平值計入損益之金融資產。結構性存款利率基於倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)變動而波動。本集團主要將結構性存款用於提升投資回報。
- (b) 銀行存款按每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。定期存款具有不同之存款期限，介乎6個月至1年(二零一七年：介乎7天至3個月)不等，視乎本集團之即時現金需求而定，並按有關之定期存款利率賺取利息。銀行結存及存款存於近期並無違約歷史之信譽卓著之銀行。
- (c) 根據相關銀行貸款協議所載之條款及條件，現金須存入指定銀行戶口，並僅限用於建設相關物業。

## 26. 應付貿易賬款、應付保固金及應計款項

以發票日計算，應付貿易賬款於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應付貿易賬款：		
90日內	370,655	243,992
91日至180日	879	359
180日以上	25	204
	<b>371,559</b>	<b>244,555</b>
應付保固金	74,348	75,197
應計款項	247,164	261,716
	<b>693,071</b>	<b>581,468</b>

應付貿易賬款及應付保固金均為免息，一般還款期為九十日。

於二零一八年十二月三十一日，應付保固金43,131,000港元(二零一七年：63,240,000港元)預期須於報告期結束後十二個月內償還。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 27. 其他應付款項、已收訂金及預收款項

於二零一七年十二月三十一日，預收款項包括收自關連公司之款項29,057,000港元。

其他應付款項均為免息，平均還款期為一個月。

### 28. 附息銀行借貸

	二零一八年			二零一七年		
	實際利率 (%)	期限	千港元	實際利率 (%)	期限	千港元
有抵押：						
銀行貸款	2.6 – 5.4	2019 – 2022	3,163,628	2.5 – 2.8	2018	5,805,434
分期付款	2.6	2019 – 2031	70,664	2.5	2018 – 2031	74,583
銀行借貸總額			<u>3,234,292</u>			<u>5,880,017</u>

根據下列項目分析：

須於下列期間內償還之銀行借貸：

於一年內或按要求時

第二年

第三年至第五年(包括首尾兩年)

超過五年

須於一年內償還，分類為流動負債之部分

長期部分

二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
232,952	5,809,375
4,053	4,040
2,947,458	12,739
49,829	53,863
<u>3,234,292</u>	<u>5,880,017</u>
(232,952)	(5,809,375)
<u>3,001,340</u>	<u>70,642</u>

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 28. 附息銀行借貸(續)

於二零一八年十二月三十一日，本集團之有抵押銀行借貸乃由下列項目作抵押：

- (a) 對本集團賬面值153,505,000港元(二零一七年：161,283,000港元)之若干土地及樓宇之按揭(附註14)；
- (b) 對本集團賬面總值7,476,000,000港元(二零一七年：13,214,929,000港元)之發展中物業之按揭(附註17)；
- (c) 對本集團若干附屬公司股份之押記；
- (d) 對本集團銀行結存37,469,000港元(二零一七年：零)之固定押記(附註25)；及
- (e) 對本集團銀行結存1,437,492,000港元(二零一七年：5,713,000港元)以及預付款項及訂金4,840,000港元(二零一七年：零)之浮動押記。

此外，本公司已就其若干附屬公司取得之借貸融資簽立擔保(附註38(a))。

本集團所有銀行借貸均按浮動利率計息。銀行借貸之賬面值與其公平值相若。

本集團之銀行借款以港元計值。

## 29. 附息其他借貸

	二零一八年			二零一七年		
	實際利率 (%)	期限	千港元	實際利率 (%)	期限	千港元
無抵押：						
其他貸款	6.9	2020–2021	<u>300,000</u>	–	–	<u>–</u>

根據下列項目分析：

應償還其他借貸：  
第三至第五年(包括首尾兩年)

二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<u>300,000</u>	<u>–</u>

本集團之其他借貸為無抵押、按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)上浮4.75%之年利率計息，並須自二零二零年一月九日起分三期等額償還，每半年還款一次。本公司已就該項借貸簽立擔保。其他借貸以港元計值。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 30. 有擔保票據

截至二零一七年十二月三十一日止年度，Silverbell Asia Limited(為本公司之全資附屬公司)根據其於二零一七年四月七日成立之1,000,000,000美元中期票據計劃發行本金總額305,000,000港元之有擔保票據(「有擔保票據」)。

有擔保票據的固定年息票率為7%，每半年派息一次，到期日為二零二零年七月二十六日。有擔保票據由本公司提供擔保。

經扣除發行開支10,849,000港元後，有擔保票據的所得款項淨額約為294,151,000港元。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年初	295,343	-
發行有擔保票據	-	305,000
發行開支	-	(10,849)
發行開支攤銷	3,514	1,192
年終賬面值	<u>298,857</u>	<u>295,343</u>

有擔保票據的實際年息票率為8.37%。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 31. 遞延稅項

年內，遞延稅項負債及資產之變動如下：

## 遞延稅項負債

	重估 投資物業 千港元	撥備 超出有關 折舊部分 千港元	預扣稅 千港元	分類為 待出售之 出售組別 產生之 暫時性差異 千港元	總計 千港元
二零一七年一月一日	(32,633)	(6,364)	(68,936)	–	(107,933)
年內於損益表計入／(扣除)之 遞延稅項(附註10)	(5,798)	1,825	37,083	(78,809)	(45,699)
就中國內地附屬公司匯出之 盈利而支付之預扣稅	–	–	24,156	–	24,156
計入分類為待出售之出售組別 之負債(附註11)	41,129	–	–	–	41,129
匯兌調整	(2,698)	–	(3,733)	–	(6,431)
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	–	(4,539)	(11,430)	(78,809)	(94,778)
年內於損益表計入／(扣除)之 遞延稅項(附註10)	–	(1,792)	(10,113)	78,809	66,904
就中國內地附屬公司匯出之 盈利而支付之預扣稅	–	–	10,527	–	10,527
匯兌調整	–	–	119	–	119
於二零一八年十二月三十一日	–	(6,331)	(10,897)	–	(17,228)

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 31. 遞延稅項(續)

#### 遞延稅項資產

	土地增值稅 撥備 千港元	折舊超出 有關撥備部分 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日	52,456	—	52,456
年內於損益表計入／(扣除)之遞延稅項 (附註10)	(53,350)	1,128	(52,222)
計入分類為待出售之出售組別之資產(附註11)	(960)	—	(960)
匯兌調整	1,854	—	1,854
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	—	1,128	1,128
年內於損益表扣除之遞延稅項(附註10)	—	(761)	(761)
於二零一八年十二月三十一日	—	367	367

於二零一八年十二月三十一日，遞延稅項資產1,942,000港元(二零一七年：遞延稅項負債41,129,000港元及遞延稅項資產960,000港元)乃包含於分類為待出售組別的資產／負債內(附註11)。截至二零一八年十二月三十一日，年內於損益表扣除之相關遞延稅項淨額為2,263,000港元及匯兌調整淨額為1,331,000港元，而遞延稅項負債42,826,000港元及遞延稅項資產1,035,000港元於完成上海出售及天津出售時被出售(附註42(a))。

本集團於香港產生之稅項虧損為250,395,000港元(二零一七年：311,696,000港元)，可用作無限期限抵銷出現虧損之公司之未來應課稅溢利。長期產生虧損之附屬公司所產生之該等虧損則不會確認為遞延稅項資產，且將應課稅溢利用於沖抵稅項虧損被視作不可能。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，於中國內地成立的外資企業向國外投資者宣派之股息須繳納10%預扣稅。該項規定由二零零八年一月一日起生效並適用於二零零七年十二月三十一日之後產生之盈利。倘中國內地與國外投資者所處司法權區訂有稅項協定，則可能適用較低之預扣稅稅率。因此，本集團須就其於中國內地成立之附屬公司就由二零零八年一月一日起產生之盈利而派發之股息繳納預扣稅。

本公司派付予其股東之股息並無任何所得稅後果。

### 32. 股本

#### 股份

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
法定：		
6,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股	600,000	200,000
已發行及繳足：		
3,364,835,709股(二零一七年：3,402,497,709股)每股面值0.10港元之普通股	336,483	340,249

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 32. 股本(續)

## 股份(續)

根據本公司於二零一七年五月十八日於股東特別大會上通過的普通決議案，本公司的法定股本透過增加4,000,000,000股面值每股0.10港元的額外普通股股份，由200,000,000港元(分為2,000,000,000股面值每股0.10港元的普通股股份)增加至600,000,000港元(分為6,000,000,000股面值每股0.10港元的普通股股份)，在各方面與本公司現有股份享有同等權利。

本公司股本之變動概要如下：

	附註	已發行 股份數目	股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日		1,134,165,903	113,416	1,032,150	1,145,566
發行股份	(a)	2,268,331,806	226,833	9,027,961	9,254,794
股份發行開支		—	—	(4,174)	(4,174)
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日		<b>3,402,497,709</b>	<b>340,249</b>	<b>10,055,937</b>	<b>10,396,186</b>
已購回股份	(b)	(38,862,000)	(3,886)	(54,129)	(58,015)
已行使購股權	(c)	1,200,000	120	2,481	2,601
於二零一八年十二月三十一日		<b>3,364,835,709</b>	<b>336,483</b>	<b>10,004,289</b>	<b>10,340,772</b>

附註：

- (a) 於二零一七年六月，本公司已按每持有一股股份獲發兩股供股股份之基準以每股供股股份4.08港元之認購價完成配發2,268,331,806股面值每股0.10港元普通股股份(「供股」)。於抵銷本公司結欠母公司6,931,170,000港元之金額(即本公司就其母公司認購供股股份應收取的認購價)後，未扣除股份發行開支，供股所得款項淨額約為2,323,624,000港元。
- (b) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司於香港聯交所購買38,862,000股其自身普通股，總代價為58,015,000港元。所購買股份已於年內註銷，導致本公司已發行股本之面值減少約3,886,000港元。就購買54,129,000港元之股份而支付之額外費用(包括交易成本)已自本公司股份溢價扣除。
- (c) 已按認購價每股1.75港元行使1,200,000份購股權所附帶之認購權(附註33)，導致發行1,200,000股股份，總代價為2,100,000港元。於行使購股權時，自購股權儲備中轉撥501,000港元至股本及股份溢價。

## 購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註33。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 33. 購股權計劃

於二零一二年八月八日，本公司採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），向為本集團成功營運作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。

目前准許根據購股權計劃授出之尚未行使購股權最高數目，合共不得超過本公司任何時間已發行股份之10%。年內並無根據購股權計劃授出購股權。

本公司之購股權計劃概要如下：

目的	讓董事局（「董事局」）得以授出購股權以獎勵董事局全權認為會對或已對本集團及／或本集團任何成員公司持有任何股本權益之任何實體之業務、發展及增長有貢獻或有益之合資格參與者；激勵合資格參與者竭盡所能以達致本集團之目標，以符合本公司及本公司股東之整體利益及裨益，同時讓合資格參與者分享曾作出努力及貢獻而達致之本公司業務成果；讓本集團得以聘請對管理層以及本集團長遠業務及財務目標及成就有價值之高質素僱員。
合資格參與者	有權參與購股權計劃之人士，即本公司或任何附屬公司或權益實體之任何全職或兼職僱員、行政人員、高級職員或董事（包括執行、非執行及獨立非執行董事）或董事局全權認為會對或已對本公司及／或任何附屬公司及／或任何權益實體之業務、發展及增長（及任何其他方面）有貢獻或有益之本集團任何承包商、諮詢人、顧問、代理人、供應商或提供商（例如商品、廠房及機器、材料或服務）、客戶、分銷商、業務聯盟或合營夥伴。
可予發行之普通股總數及於年報發表日期佔已發行股本之百分比	87,266,590股普通股及已發行股本之10%（計算基準為於本公司股東特別大會日期二零一二年八月八日之872,665,903股已發行股份）。
每名參與者之最高配額	不得超過於任何12個月期間本公司已發行股本之1%。
根據購股權必須認購證券之期限	將會由董事局視乎情況全權酌情釐定及將會知會計劃之承授人，惟所述期間之到期日不得遲於授出有關購股權當日起計十（10）年內。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 33. 購股權計劃(續)

本公司之購股權計劃概要如下：(續)

於行使前必須持有購股權之最低期限 將由董事局酌情釐定。

於接納時應付款項 無。

釐定行使價之基準 就任何特定購股權而言：

於行使購股權時應付本公司之每股股份價格，由董事局經考慮購股權計劃之目的後於授出購股權時可視乎情況全權酌情決定及規定，惟行使價不得少於以下各項中最高者：

- (a) 股份之面值；
- (b) 購股權授出日期(須為營業日)於聯交所之每日報價表所報之股份收市價；及
- (c) 緊接購股權授出日期前五(5)個營業日於聯交所之每日報價表所報之股份平均收市價；或

有關購股權(上文(a)至(c)所述)之行使價(如適用)，可由董事局根據購股權計劃中有關(其中包括)於發生任何購股權計劃界定之相關事件後調整行使價之規則不時調整。

計劃之餘下年期 購股權計劃自二零一二年八月八日起計十(10)年期間仍然有效並於二零二二年八月七日本公司之營業時間結束時屆滿。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 33. 購股權計劃(續)

年內，根據購股權計劃，以下購股權尚未行使：

	二零一八年	
	加權平均 行使價 港元/股	購股權 數目 千份
年初	-	-
年內授出	1.78	385,830
年內行使	1.75	(1,200)
年內已行使但尚未配股	1.75	(1,200)
年內失效	1.75	(67,300)
年終	<u>1.79</u>	<u>316,130</u>

截至報告期末，尚未行使之購股權之行使價及行使期間如下：

二零一八年 購股權數目 千份	行使價* 港元/股	行使期間
99,070	1.75	二零一八年七月二十日至二零二八年七月十九日
97,370	1.75	二零一九年一月一日至二零二八年七月十九日
42,760	1.75	二零二零年一月一日至二零二八年七月十九日
37,405	1.90	二零一八年十月十八日至二零二八年十月十七日
37,405	1.90	二零一九年一月一日至二零二八年十月十七日
2,120	1.90	二零二零年一月一日至二零二八年十月十七日
<u>316,130</u>		

\* 倘本公司進行供股或紅股發行或其股本發生其他類似變動，則購股權之行使價可予調整。

年內所授出購股權之公平值為201,500,000港元(每份為0.45港元至0.59港元)，其中本集團於年內確認購股權開支160,060,000港元。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 33. 購股權計劃(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度所授出以股權支付之購股權之公平值乃於授出日期使用二項式模型作出估計，經計及授出購股權之條款及條件。下表載列所用模型之主要輸入數據：

授出日期	二零一八年七月二十日	二零一八年十月十八日
股息收益率(%)	5.4	5.5
預期波幅(%)	50	50
無風險利率(%)	2.155	2.424
預期購股權年期(%)	10	10
加權平均股價(港元/股)	1.75	1.90

年內，因相關董事及僱員辭任導致合共67,300,000份購股權失效。

年內所行使之1,200,000份購股權導致本公司發行1,200,000股普通股，並錄得新股本120,000港元及股份溢價2,481,000港元(扣除發行開支前)，有關進一步詳情載於財務報表附註32。就年內所行使之另外1,200,000份購股權而收取之代價2,100,000港元乃作為預收款項列賬，因為相應普通股會於報告期結束後配發。

截至報告期末，本公司於計劃項下擁有316,130,000份尚未行使購股權。根據本公司之現有資本架構，悉數行使尚未行使購股權將導致本公司發行316,130,000股額外普通股，並錄得額外股本31,613,000港元及股份溢價533,154,000港元(扣除發行開支前)。

除上文所披露者外，根據購股權計劃授出之67,300,000份購股權於截至二零一八年十二月三十一日止年度失效，而相應購股權儲備10,284,000港元已獲解除。

於報告期結束後，於購股權計劃項下，共1,800,000份購股權已被註銷及共4,720,000份購股權已失效。

截至批准此等財務報表日期，本公司於購股權計劃項下擁有309,610,000份尚未行使購股權，相當於該日本公司已發行股份之約9.2%。

## 34. 儲備

於本年度及過往年度本集團儲備金額及其變動於財務報表之綜合權益變動表呈列。

根據中外合營企業之有關法例及條例，本集團在中國註冊之附屬公司之部分溢利已轉撥至限定用途之法定儲備。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 35. 綜合現金流量表附註

#### 融資活動產生之負債變動

二零一八年

	應付貿易 賬款、 應付保固金 及應計款項 千港元	其他應付 款項、已收 訂金及 預收款項 千港元	附息 銀行借貸 千港元	附息 其他借貸 千港元	有擔保票據 千港元	計入出售 組別之應收 貿易賬款、 應付保固金 及應計款項 千港元
於二零一八年一月一日	581,468	34,395	5,880,017	-	295,343	280,400
來自融資活動之變動	(196,445)	2,100	(2,651,353)	300,000	-	(17,595)
利息開支	45,537	-	-	-	3,514	11,533
資本化利息	158,401	-	5,628	-	-	-
分類為經營現金流量之 變動	119,216	(26,662)	-	-	-	(159,191)
分類為投資現金流量之 變動	(15,106)	(6,078)	-	-	-	3,357
匯兌調整	-	-	-	-	-	(258)
於二零一八年十二月 三十一日	<u>693,071</u>	<u>3,755</u>	<u>3,234,292</u>	<u>300,000</u>	<u>298,857</u>	<u>118,246</u>

二零一七年

	應付貿易 賬款、 應付保固金 及應計款項 千港元	附息 銀行借貸 千港元	有擔保票據 千港元
於二零一七年一月一日	977,666	475,210	-
來自融資活動之變動	(106,992)	5,404,130	294,151
利息開支	16,621	677	1,192
資本化利息	105,030	-	-
分類為經營現金流量之變動	(129,287)	-	-
分類為投資現金流量之變動	(1,248)	-	-
與分類為待出售之出售組別直接有關之負債	(280,400)	-	-
匯兌調整	78	-	-
於二零一七年十二月三十一日	<u>581,468</u>	<u>5,880,017</u>	<u>295,343</u>

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 36. 經營租約安排

## (a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排，以租約年期介乎一至七十五個月，出租其若干機器(附註14)、投資物業(附註15)及持有供銷售之物業(附註19)。租約條款一般亦要求租戶及客戶支付抵押訂金及規定按當時市況定期作出租金調整。

於報告期末，本集團根據與其租戶及客戶訂立之不可撤銷經營租約於以下年期之未來最低應收租金總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	8,171	15,389
第二至第五年(包括首尾兩年)	4,878	20,683
	<u>13,049</u>	<u>36,072</u>

## (b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排，以租約年期介乎一至三十六個月，承租若干辦公室物業、貨倉、員工宿舍及若干機器。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租約於以下年期之未來最低租約付款總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	29,874	28,491
第二至第五年(包括首尾兩年)	30,219	14,073
	<u>60,093</u>	<u>42,564</u>

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 37. 承擔

除上文附註36(b)詳述之經營租約承擔外，於報告期末，本集團擁有下列資本承擔：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業、機器及設備：		
— 已訂約，但未作撥備	<u>692</u>	<u>23,041</u>
有關發展中物業之建造工程		
— 已訂約，但未作撥備	<u>20,916</u>	<u>68,022</u>
向一項投資基金出資		
— 已訂約，但未作撥備	<u>—</u>	<u>633,160</u>

### 38. 或然負債

(a) 於報告期末，未於財務報表內作出撥備之或然負債如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
就履約保證書向附屬公司作出之擔保	<u>325,219</u>	<u>255,782</u>

於二零一七年十二月三十一日，36,980,000港元之履約保證書亦由已抵押銀行結存41,414,000港元作支持(附註25)。

(b) 於二零一八年十二月三十一日，本集團就瀋陽住房公積金管理中心所授與安排用於購買本公司一間附屬公司所開發之若干物業按揭貸款有關的按揭融資提供擔保，該等擔保之尚未償還按揭貸款為4,645,000港元(二零一七年：21,908,000港元)。

本集團的擔保期由授出有關按揭貸款日期起，至發出相關擁有權證為止。

該等擔保之公平值並不重大，而董事認為如拖欠付款，相關物業之可變現淨值可抵銷償還未償還的按揭本金餘額連同應計利息及罰款，故此財務報表並無就此等擔保作出撥備。

### 39. 資產質押

有關為本集團銀行貸款及履約保證書而質押資產之詳情分別載於財務報表附註28及38。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 40. 關連人士交易

除披露於該等財務報表其他地方外，本集團於期內與關連人士訂立下列交易：

## (a) 與關連人士之未償還結存

本集團於報告期末與其聯營公司及關聯公司之間結存的詳情分別載於財務報表附註16以及附註11、21、22及23。

根據香港公司條例第383(1)(d)條須予披露之應收關聯公司款項詳情如下：

名稱	二零一八年 千港元	年內最高 未償還金額 千港元	二零一七年 千港元
泰昇建築工程有限公司	1,460	5,111	3,748
HKICIM Fund III, L.P.	24,462	24,462	–
HKICIM Fund V, L.P. (「Fund V」)	7,726	19,726	–
德廣置業有限公司(「德廣」)	–	80,712	49,815
香港海島建設地產有限公司(「香港海島建設」)	–	78,273	57,891
海航首府	581,597	632,626	–
橫琴眾航	367,700	367,700	–
	<u>982,945</u>		<u>111,454</u>

泰昇建築工程由馮先生控制。Fund III及Fund V為海航實業集團之非全資附屬公司，而海航實業集團則為本公司當時之控股股東HNA Finance I之中間控股公司。在Fund II及Fund III於二零一八年二月十四日出售Total Thrive及Sky Hero(分別為德廣及香港海島建設之控股公司)(有關詳情載於財務報表附註24(a))之前，德廣及香港海島建設均為海航集團之非全資附屬公司。

## (b) 本集團主要管理人員之報酬

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
短期僱員福利	69,750	72,738
以股權支付之購股權開支	133,554	–
僱用後福利	159	176
已付予主要管理人員之報酬總額	<u>203,463</u>	<u>72,914</u>

有關董事酬金詳情載於財務報表附註8。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 40. 關連人士交易(續)

#### (c) 與本集團關連公司之其他交易：

##### (1) 與關連公司之承包及分包工程

- (i) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，泰昇建築工程將與塔式起重機有關之租賃及工程工作約32,000港元(二零一七年：569,000港元)分包予本集團。
- (ii) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團將樓宇及建築工程約5,915,000港元(二零一七年：零)承包予泰昇建築工程。
- (iii) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團將樓宇服務協調工作約300,000港元分包予泰昇工程策劃有限公司(「泰昇工程策劃」，一間由馮先生最終控制之公司)。
- (iv) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度，泰昇建築工程將地基及地盤調查工作約1,225,000港元分包予本集團。
- (v) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度，德廣將地基工程約342,880,000港元分包予本集團。
- (vi) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度，香港海島建設將地基工程約443,800,000港元分包予本集團。

- (2) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團分別錄得來自基金II、基金III及基金V之管理費收入60,300,000港元(二零一七年：6,443,000港元)、37,166,000港元(二零一七年：零)及24,740,000港元(二零一七年：零)。

- (3) 於二零一八年一月一日至二零一八年二月十四日期間，本集團錄得來自德廣及香港海島建設之項目開發收入，分別約為5,518,000港元(二零一七年：2,383,000港元)及4,910,000港元(二零一七年：2,982,000港元)。

- (4) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，海南海建工程管理總承包有限公司(「海南海建工程」)就提供BIM模型服務及BIM平台向本集團分別收取58,000港元(二零一七年：94,000港元)及263,000港元(二零一七年：512,000港元)。

海南海建工程為海航集團之非全資附屬公司，而海航集團有限公司則為本公司當時之控股股東HNA Finance I之中間控股公司。

- (5) 於二零一八年五月一日至二零一八年十二月三十一日期間，泰昇上海及泰昇天津分別根據附註11(b)所詳述之條款收取5,644,000港元及5,889,000港元之利息開支。

於二零一八年四月三十日完成向海航首府作出之上海出售及天津出售後，泰昇上海及泰昇天津成為本集團之關連公司。

- (6) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團按現金代價19,000港元向Tremend Yield Limited(一間由馮先生最終控制之公司)出售總賬面值為39,000港元之物業、機器及設備項目。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 40. 關連人士交易 (續)

#### (c) 與本集團關連公司之其他交易：(續)

- (7) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團將其辦公物業之若干改造工程約2,529,000港元分包予泰昇工程策劃。
- (8) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團分別向泰昇建築工程、泰昇工程(香港)有限公司(「泰昇工程(香港)」)及加晉貿易有限公司(「加晉」)收取租賃開支416,000港元、121,000港元及101,000港元以及管理費162,000港元、47,000港元及38,000港元。泰昇建築工程、泰昇工程(香港)及加晉均由馮先生最終控制。

該等交易乃由本集團與其關連公司按照各自協議條款訂立。

上文第(c)(1)、(c)(2)、(c)(3)及(c)(4)項的關連人士交易、財務報表附註16、42(a)及42(d)所詳述之出售以及附註41所詳述之收購事項亦構成了上市規則第十四A章所界定的持續交易或持續關連交易。

### 41. 收購一間附屬公司之額外權益

於二零一六年四月十九日，本公司、祥澤有限公司(「祥澤」)及馮先生訂立一項買賣協議，據此，本公司同意購買及祥澤同意出售本公司當時非全資附屬公司泰昇地基(香港)40%股權(「地基交易」)。祥澤由馮先生全資擁有，並為泰昇地基(香港)40%已發行股份之非控股股東。

地基交易分兩個階段進行。地基交易第一階段於二零一六年七月四日完成，本公司支付現金約732,192,000港元以收購泰昇地基(香港)35%股權(「第一階段交易」)。緊隨第一階段交易完成後，本公司於泰昇地基(香港)之股權由60%增至95%。截至二零一六年十二月三十一日止期間，該交易已入賬為權益交易，而732,192,000港元之代價與非控股股東權益之賬面值37,273,000港元之間之借方差額694,919,000港元於權益內之保留溢利中列賬。

於二零一六年十二月三十一日，地基交易之第二階段列作收購非控股股東於附屬公司所持股份之遠期合約。應付代價104,598,000港元已獲確認為其他應付款項，而相應借項乃記入權益之遠期股本權益合約。

地基交易之第二階段(「第二階段」)於二零一七年四月二十七日完成，本公司已支付現金104,598,000港元以收購泰昇地基(香港)餘下5%股權。隨第二階段交易完成後，泰昇地基(香港)成為本公司全資擁有之附屬公司。年內，該交易已入賬為權益交易，而104,598,000港元之代價與非控股股東權益之賬面值6,778,000港元之間之差額97,820,000港元於權益內之保留溢利中列賬。

有關地基交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年四月十九日、二零一六年六月三十日、二零一六年七月四日及二零一七年四月二十七日之公告以及日期為二零一六年五月二十三日之通函。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 42. 出售附屬公司

#### (a) 出售泰昇上海及泰昇天津

於二零一七年十一月十三日，剛毅投資有限公司、上海長寧頓肯房地產經紀有限公司、紅光投資有限公司及佳利威有限公司(統稱為「上海賣方」，各為本公司之全資附屬公司)，與海航首府(為海航集團之附屬公司，而海航集團為本公司當時之控股股東HNA Finance I之中間控股公司)訂立股權轉讓協議，以現金代價人民幣585,800,000元出售上海賣方於泰昇上海之全部股權(「上海出售」)。泰昇上海為一間於中國成立之單一項目公司，在上海從事住宅及商業物業發展項目(即泰欣嘉園)運營。其收益主要來自銷售住宅物業，其次有小部分來自物業租賃。上海出售於二零一八年四月三十日完成。

於二零一七年十一月十三日，興懋有限公司(「天津賣方」，本公司之全資附屬公司)與海航首府就以現金代價人民幣435,800,000元出售天津賣方於泰昇天津之全部股權訂立股權轉讓協議(「天津出售」)。泰昇天津為一間於中國成立之單一項目公司，在天津從事住宅及商業物業發展項目(即泰悅豪庭)運營。其收益主要來自銷售住宅物業。天津出售於二零一八年四月三十日完成。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 42. 出售附屬公司(續)

## (a) 出售泰昇上海及泰昇天津(續)

千港元

出售之資產淨值：	
物業、機器及設備	2,291
投資物業	235,810
可供出售投資	1,239
遞延稅項資產	1,035
貸款予本集團	364,119
持有供銷售之物業	35,462
發展中物業	15,137
本集團欠款	21,777
應收貿易款項	421
預付款項、訂金及其他應收款項	4,991
現金及等同現金項目	321,209
應付貿易賬款及應計款項	(5,279)
已收訂金及其他應付款項	(3,104)
應付稅項	(5,498)
遞延稅項負債	(42,856)
	<u>946,754</u>
解除匯兌浮動儲備	(72,962)
解除法定儲備	(48,750)
計入損益之出售附屬公司收益	<u>440,209</u>
	<u>1,265,251</u>
以下列方式支付：	
現金代價	632,625
其他應收款項	<u>632,626</u>
總代價	<u>1,265,251</u>
年內上海出售及天津出售之現金及等同現金項目流入淨額分析如下：	
現金代價	632,625
已出售現金及等同現金項目	<u>(321,209)</u>
上海出售及天津出售之現金及等同現金項目流入淨額	<u>311,416</u>

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 42. 出售附屬公司(續)

#### (b) 出售Onwards Asia Limited

於二零一八年五月十六日，Omnalink Assets Limited(「Omnalink」，本公司之全資附屬公司)出售其於Onwards Asia Limited之全部權益，並將Omnalink於當日借予Onwards Asia Limited之全數欠款以現金代價6,348,343,000港元轉讓予獨立人士Fabulous New Limited(「Onwards Asia出售」)。Onwards Asia Limited之主要資產包括雅晉集團有限公司之全部已發行股本。雅晉集團有限公司從事於九龍啟德之一個物業發展項目。

	千港元
出售之資產淨值：	
發展中物業	5,772,749
現金及等同現金項目	4,081
應付貿易賬款、應付保固金及應計款項	(14,893)
來自本集團之貸款	<u>(5,820,366)</u>
	(58,429)
已轉讓來自本集團之貸款	5,820,366
計入損益之出售附屬公司收益	<u>586,406</u>
	<u>6,348,343</u>
以下列方式支付：	
現金代價	<u>6,348,343</u>
年內Onwards Asia出售之現金及等同現金項目流入淨額分析如下：	
現金代價	6,348,343
已出售現金及等同現金項目	<u>(4,081)</u>
Onwards Asia出售之現金及等同現金項目流入淨額	<u>6,344,262</u>

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 42. 出售附屬公司(續)

## (c) 出售資盛行有限公司

於二零一八年十月二日，本公司全資附屬公司Beneficial Enterprises Limited與一名獨立第三方訂立股權轉讓協議，以出售其於資盛行有限公司之全部股權及轉讓資盛行有限公司結欠Beneficial Enterprises Limited之所有款項，現金代價為17,000港元(「資盛行出售」)。資盛行有限公司之主要資產包括頓肯物業管理(上海)有限公司之全部已發行股本，而頓肯物業管理(上海)有限公司在中國從事提供物業管理服務。資盛行出售已於二零一八年十月十二日完成。

	千港元
出售之資產淨值：	
物業、機器及設備	14
應收貿易賬款	308
預付款項、訂金及其他應收款項	52
現金及等同現金項目	5,976
應付貿易賬款及應計款項	(213)
其他應付款項、已收訂金及預收款項	(6,078)
欠一間關連公司之款項	(2,825)
來自本集團之貸款	(10,939)
	<u>(13,705)</u>
已轉讓來自本集團之貸款	10,939
解除匯兌浮動儲備	(1,009)
解除法定儲備金	(364)
計入損益之出售附屬公司收益	4,156
	<u>17</u>
以下列方式支付：	
現金代價	<u>17</u>
就年內資盛行出售之現金及等同現金項目流出淨額之分析如下：	
現金代價	17
已出售現金及等同現金項目	<u>(5,976)</u>
資盛行出售之現金及等同現金項目流出淨額	<u>(5,959)</u>

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 42. 出售附屬公司(續)

#### (d) 出售Upwealth International Limited及福壘有限公司

於二零一八年十二月十四日，泰昇投資發展向馮先生出售其於Upwealth International Limited及福壘有限公司之全部股權及轉讓截至該日Upwealth International Limited及福壘有限公司結欠泰昇投資發展之所有款項，現金代價分別為272,000港元(「Upwealth出售」)及92,000港元(「福壘出售」)。Upwealth International Limited及福壘有限公司均為投資控股公司，持有高爾夫球會會籍。

	千港元
出售之資產淨值：	
其他資產	1,080
來自本集團之貸款	<u>(1,281)</u>
	(201)
已轉讓來自本集團之貸款	1,281
自損益扣除之出售附屬公司虧損	<u>(716)</u>
	<u>364</u>
以下列方式支付：	
現金代價	<u>364</u>
就年內Upwealth出售及福壘出售之現金及等同現金項目流入淨額之分析如下：	
Upwealth出售及福壘出售之現金及等同現金項目流入淨額	<u>364</u>

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 43. 按類別劃分之金融工具

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

## 金融資產

二零一八年

	按攤銷成本 列賬之 金融資產 千港元	按公平值 計入損益之 金融資產－ 持作買賣 千港元	總計 千港元
按公平值計入損益之金融資產	–	1,292,262	1,292,262
應收貿易賬款	167,135	–	167,135
其他應收款項	628,341	–	628,341
結構性存款	–	580,686	580,686
已抵押銀行結存	37,469	–	37,469
受限制現金	1,430,897	–	1,430,897
現金及等同現金項目	2,854,257	–	2,854,257
	<u>5,118,099</u>	<u>1,872,948</u>	<u>6,991,047</u>

二零一七年

	貸款及 應收款項 千港元	按公平值 計入損益之 金融資產 千港元	總計 千港元
按公平值計入損益之金融資產	–	738,865	738,865
應收貿易賬款及應收保固金	638,810	–	638,810
其他應收款項	17,023	–	17,023
已抵押銀行結存	41,414	–	41,414
現金及等同現金項目	2,327,460	–	2,327,460
	<u>3,024,707</u>	<u>738,865</u>	<u>3,763,572</u>

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 43. 按類別劃分之金融工具(續)

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：(續)

#### 金融負債

	二零一八年 按攤銷成本 列賬之 金融負債 千港元	二零一七年 按攤銷成本 列賬之 金融負債 千港元
應付貿易賬款及應付保固金	445,907	319,752
其他應付款項	918	4,402
付息銀行借貸	3,234,292	5,880,017
付息其他借貸	300,000	-
有擔保票據	298,857	295,343
	<u>4,279,974</u>	<u>6,499,514</u>

### 44. 金融工具之公平值等級架構

下列各表說明本集團金融工具之公平值計量等級架構：

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日按公平值計量之資產：

	二零一八年 公平值計量使用				二零一七年 公平值計量使用			
	活躍市場 報價 (第1層) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第2層) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第3層) 千港元	總計 千港元	活躍市場 報價 (第1層) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第2層) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第3層) 千港元	總計 千港元
按公平值計入損益之金融資產	-	458,530	833,732	1,292,262	-	-	738,865	738,865
結構性存款	-	580,686	-	580,686	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>1,039,216</u>	<u>833,732</u>	<u>1,872,948</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>738,865</u>	<u>738,865</u>

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債(二零一七年：無)。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 44. 金融工具之公平值等級架構(續)

於二零一八年十二月三十一日，按公平值計入損益之第2層金融資產包括非上市投資基金(即基金II及基金III)96,519,000港元(二零一七年：738,865,000港元)以及一項非上市理財基金投資362,011,000港元(二零一七年：無)。非上市投資基金於二零一八年十二月三十一日之公平值乃參考基金II及基金III所持有相關資產之公平值(即淨資產法)估算。非上市理財基金投資之公平值乃基於基金經理之報價。

結構性存款之公平值乃使用具有類似條款、信貸風險及剩餘到期期限之工具現時可用之貼現率貼現預期未來現金流量而計算得出。結構性存款之公平值與報告期末之賬面值相若。

歸類為第3層公平值等級架構之公平值計量之對賬：

	非上市 可換股債券 千港元	非上市 投資基金 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日之賬面值	—	—	—
添置	—	1,328,600	1,328,600
出售一項投資基金	—	(600,600)	(600,600)
公平值收益	—	10,865	10,865
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日之賬面值	—	738,865	738,865
添置	800,000	633,160	1,433,160
投資回報	—	(1,361,160)	(1,361,160)
投資收入	—	(17,626)	(17,626)
公平值收益	33,732	103,280	137,012
轉撥至第2層	—	(96,519)	(96,519)
於二零一八年十二月三十一日之賬面值	833,732	—	833,732

非上市可換股債券之公平值乃基於威格斯採用多種估值技術而編製之外部估值報告，基本上由三個部分組成，即：(i)債務部分之預期現值；(ii)來自將可換股債券轉換為發行人股份之權利的轉換期權價值(「轉換期權價值」)；(iii)來自要求發行人提早贖回之權利的認沽期權價值(「認沽期權價值」)。債務部分之預期現值由債券現金流量之現值按所規定之收益率的貼現釐定。轉換期權價值乃使用二項式模型估算，而認沽期權價值則按其收益之現值(即認沽價減債務部分)估算。於二零一七年十二月三十一日，基金II之公平值乃參考威格斯使用收入法所進行並按淨資產法調整之估值而估算。繼基金II及基金III於二零一八年二月十四日向Shibo Investment Limited及Easco Investment Limited出售彼等於Total Thrive及Sky Hero之全部股權(附註24(i))後，非上市投資基金96,519,000港元(二零一七年：無)已予以轉撥。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 44. 金融工具之公平值等級架構(續)

本公司管理層會決定委任外部估值師負責非上市可換股債券之外部估值。挑選之標準包括市場知識、名聲、獨立性以及是否可保持專業標準。管理層已於為提交年度財務報告而進行估值時就估值假設及估值結果與估值師進行討論。

以下為第三層工具於二零一七年及二零一八年十二月三十一日之重大不可觀察輸入數據及定量敏感性分析之概要：

二零一八年

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	加權平均	增加5%不可觀察 輸入數據 對公平值 的敏感性 千港元
非上市可換 股債券	對債務組成部份及 二項式模型應用 貼現現金流量法	無風險利率	1.98%	40
		市場倍數	7.752	286
		市場流通性折讓	13.8%	(65)
		潛在投資概率	2.5%	200

二零一七年

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	加權平均	增加5%不可觀察 輸入數據 對公平值 的敏感性 千港元
非上市投資基金	收入法並按 淨資產法調整	發展總值		
		— 住宅	每平方呎 28,500港元	62,038
		— 零售	每平方呎 40,000港元	—
		— 停車場	每單位 3,300,000港元	—
		營銷成本	3%	(2,607)
		專業費	6%	(1,147)
		融資成本	5%	(1,460)
		或然費用	3%	(521)

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 45. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括現金及等同現金項目、受限制現金、已抵押銀行結存、計入預付款項、訂金及其他應收款項之金融資產、應收貿易賬款、合約資產、應付貿易賬款及應付保固金、其他應付款項、附息銀行借貸、附息其他借貸以及有擔保票據。該等金融工具之詳情於財務報表有關附註內披露。與該等金融工具有關之風險及如何減低該等風險之政策載列如下。本集團管理層管理及監察該等風險，以確保適時及有效地採取適當措施。

## 信貸風險

本集團之主要金融資產為現金及等同現金項目、受限制現金、已抵押銀行結存以及應收貿易賬款及其他應收款項。

## 於二零一八年十二月三十一日之最高風險敞口

下表列示根據本集團信貸政策之信貸質素及最高信貸風險敞口，該信貸政策主要基於二零一八年十二月三十一日之過期資料(除非其他資料在無需付出不必要成本或努力下即可獲得)及年終階段分類。所呈列金額為金融資產之賬面總額。

	12個月預期 信貸虧損		存續期預期信貸虧損		總計 千港元
	第1階段 千港元	第2階段 千港元	第3階段 千港元	簡化方法 千港元	
合約資產*	–	–	–	925,574	925,574
應收貿易賬款*	–	–	–	167,164	167,164
計入預付款項、訂金及其他 應收款項之金融資產					
– 正常**	628,341	–	–	–	628,341
– 可疑**	293	–	–	–	293
已抵押銀行結存					
– 未過期	37,469	–	–	–	37,469
受限制現金					
– 未過期	1,430,897	–	–	–	1,430,897
現金及等同現金項目					
– 未過期	2,854,257	–	–	–	2,854,257
	<u>4,951,257</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,092,738</u>	<u>6,043,995</u>

\* 就本集團採用簡化減值方法之應收貿易賬款及合約資產而言，有關資料乃基於財務報表附註21及22所披露之撥備矩陣。

\*\* 計入預付款項、訂金及其他應收款項之金融資產的信貸質素於未過期且並無資料表明自初步確認以來金融資產之信貸風險大幅增加時被視為「正常」。否則，金融資產之信貸質素會被視為「可疑」。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 45. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險(續)

##### 於二零一七年十二月三十一日之最高風險敞口

由於與本集團交易之銀行均具備國際信貸評級機構授予之高信貸評級，故現金及等同現金項目及已抵押銀行結存之信貸風險不大。

本集團之信貸風險主要來自其應收貿易賬款、應收保固金及其他應收款項。本集團管理層持續監察每項個別貿易債項，而本集團面對之壞賬風險並不重大。本集團並無信貸風險過度集中之情況，所面對之風險分散至多個交易對手及客戶。有關本集團面臨來自應收貿易賬款、應收保固金及其他應收款項之信貸風險之更多量化數據分別於財務報表附註21及23披露。

#### 利率風險

本集團面臨之利率變動風險主要由於附息銀行及其他借貸產生。浮息借貸使本集團面臨利率風險。本集團目前並無利率對沖政策。儘管如此，本集團管理層監控本集團所面臨之利率風險並將考慮需要時訂立利率掉期以減少利率波動風險。

下表列示在所有其他變數維持不變之情況下，本集團之除稅前溢利(透過對浮息借貸之影響)及本集團之權益(未計對稅項之任何影響前)對利率出現合理可能變動之敏感性。

	利率上調	除稅前 溢利減少 千港元	權益減少* 千港元
二零一八年			
銀行借貸	100個基點	(2,997)	—
其他借貸	100個基點	(3,000)	—
二零一七年			
銀行借貸	100個基點	(746)	—

\* 不包括保留溢利

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 45. 財務風險管理目標及政策(續)

## 外匯風險

本集團主要於香港及中國內地經營業務，其大部分交易均以港元及人民幣結算。本集團之若干貨幣資產及負債以美元計值。本集團因人民幣及美元兌港元敞口而承受外匯風險。本集團認為，由於港元與美元掛鈎，於報告期末美元匯率變動對權益的影響微不足道。本年度，本集團之所有銀行及其他借貸以港元計值。

管理層持續監察本集團所面對之貨幣風險，並將於有需要時考慮訂立遠期外匯合約。

下表列示在所有其他變數維持不變之情況下，於報告期末本集團之除稅前溢利(基於貨幣資產及負債之公平值變動)對人民幣匯率出現合理可能變動之敏感性。

	利率上調 %	除稅前 溢利增加 千港元
二零一八年		
倘港元兌人民幣貶值	5	25,546
二零一七年		
倘港元兌人民幣貶值	5	10

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 45. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險

本集團之目標為透過利用銀行借貸在持續獲取資金與靈活性之間保持平衡。本集團定期檢討其主要資金狀況，確保有足夠財務資源應付其財務承擔。

根據已訂約未貼現賬款，以下載列本集團於報告期末之金融負債到期日：

	二零一八年				
	按要求償還 千港元	12個月以內 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
應付貿易賬款及應付保固金	–	445,907	–	–	445,907
其他應付款項	–	918	–	–	918
付息銀行借貸	–	232,952	2,993,883	49,829	3,276,664
付息其他借貸	–	–	300,000	–	300,000
有擔保票據	–	–	305,000	–	305,000
就履約保證書向附屬公司 作出之擔保	325,219	–	–	–	325,219
	<b>325,219</b>	<b>679,777</b>	<b>3,598,883</b>	<b>49,829</b>	<b>4,653,708</b>
	二零一七年				
	按要求償還 千港元	12個月以內 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
應付貿易賬款及應付保固金	–	319,752	–	–	319,752
其他應付款項	–	4,402	–	–	4,402
付息銀行借貸	–	5,809,375	16,779	53,863	5,880,017
有擔保票據	–	–	305,000	–	305,000
就履約保證書向附屬公司 作出之擔保	255,782	–	–	–	255,782
	<b>255,782</b>	<b>6,133,529</b>	<b>321,779</b>	<b>53,863</b>	<b>6,764,953</b>

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 45. 財務風險管理目標及政策(續)

## 資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保本集團有能力按持續經營業務之原則營運及維持健康資本比率以支持其業務並最大化股東價值。

本集團根據經濟狀況之變動管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團或會調整支付予股東之股息、退還股東之資本或發行新股份。於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，有關資本管理之目標、政策及程序並無作出任何變動。

本集團採用資本負債比率監察其資本情況，而資本負債比率乃以負債淨額除以本集團總權益計算。本集團之政策旨在維持資本負債比率不超過50%。負債淨額包括應付貿易賬款、應付保固金、其他應付款項、附息銀行及其他借貸及有擔保票據減已抵押銀行結存、受限制現金以及現金及等同現金項目。資本包括本集團總權益。於報告期末，資本負債比率如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應付貿易賬款及應付保固金	445,907	319,752
其他應付款項	918	4,402
附息銀行借貸	3,234,292	5,880,017
附息其他借貸	300,000	—
有擔保票據	298,857	295,343
減：已抵押銀行結存	(37,469)	(41,414)
受限制現金	(1,430,897)	—
現金及等同現金項目	(2,854,257)	(2,327,460)
債務／(現金)淨額	(42,649)	4,130,640
總權益	12,162,663	12,218,001
資本負債比率	不適用	34%

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 46. 報告期後事件

#### (a) 出售附屬公司

於二零一九年二月一日，Omnilink及本公司(作為Omnilink之擔保人)與獨立第三方Fabulous New Limited及會德豐地產有限公司(作為Fabulous之擔保人)訂立買賣協議，據此，Fabulous New Limited同意向Omnilink購買Twinpeak Assets Limited的全部已發行股本及於交易完成日Twinpeak Assets Limited結欠Omnilink之所有款項，現金代價為3,912,225,000港元。Twinpeak Assets Limited之主要資產包括萬璋發展有限公司之全部已發行股本，而萬璋發展有限公司為位於香港九龍啟德之啟德1L地區2號地盤之新九龍內地段第6563號之在建發展項目的擁有人。該項出售已於二零一九年二月十五日完成。有關該項出售之詳情載於本公司日期為二零一九年二月一日及二零一九年二月十五日之公告以及日期為二零一九年二月二十五日之通函。

#### (b) 收購附屬公司

於二零一九年二月二十八日，本公司之間接全資附屬公司Fundamental Assets IV Limited與獨立人十晉商國際投資有限公司(「晉商國際」)訂立買賣協議，據此，Fundamental Assets IV Limited同意購買而晉商國際同意出售Superior Choice Holdings Limited(「Superior Choice」)之全部已發行股本以及Superior Choice及其附屬公司結欠晉商國際之貸款，現金代價為700,000,000港元。Superior Choice Holdings Limited之主要資產包括星俊有限公司之全部已發行股本，而星俊有限公司為位於香港荷李活道151號名為「CentreHollywood」之物業之唯一合法及實益擁有人。該項收購已於二零一九年二月二十八日完成。

#### (c) Times Holdings II Limited收購本公司約69.54%已發行股份

根據日期為二零一九年三月八日之聯合公告(「聯合公告」)，本公司與Times Holdings II Limited聯合宣佈，於二零一九年三月八日，Times Holdings II Limited與本公司當時之控股股東HNA Finance I訂立買賣協議，據此，Times Holdings II Limited有條件同意購買而HNA Finance I有條件同意出售2,340,904,131股股份，相當於於買賣協議訂立日期本公司約69.54%之已發行股份，總現金代價約為7,022,712,000港元(相當於每股3.00港元)(「Times交易」)。

於Times交易在二零一九年三月二十七日完成後，Times Holdings II Limited已成為本公司之控股股東。

有關Times交易之進一步詳情已於聯合公告及日期為二零一九年三月二十七日之交割公告中披露。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 47. 本公司財務狀況表

於報告期末本公司之財務狀況表之資料如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、機器及設備	2,878	5,587
附屬公司權益	<b>8,369,661</b>	9,500,873
總非流動資產	<b>8,372,539</b>	9,506,460
<b>流動資產</b>		
附屬公司欠款	2,470,845	106,105
預付款項、訂金及其他應收款項	4,224	4,516
現金及等同現金項目	<b>391,924</b>	2,085,712
總流動資產	<b>2,866,993</b>	2,196,333
<b>流動負債</b>		
欠附屬公司之款項	297,974	284,493
應付貿易賬款及應計款項	10,325	7,412
其他應付款項、已收訂金及預收款項	2,513	334
總流動負債	<b>310,812</b>	292,239
<b>流動資產淨值</b>	<b>2,556,181</b>	1,904,094
<b>資產淨值</b>	<b>10,928,720</b>	11,410,554
<b>權益</b>		
已發行股本	336,483	340,249
儲備(附註)	<b>10,592,237</b>	11,070,305
總權益	<b>10,928,720</b>	11,410,554

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 47. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司之儲備概述如下：

	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	遠期股本 權益合約 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日	1,032,150	593,811	–	(104,598)	533,565	2,054,928
年內溢利	–	–	–	–	408	408
年內全面收益總額	–	–	–	–	408	408
發行股份(附註32)	9,027,961	–	–	–	–	9,027,961
股份發行開支(附註32)	(4,174)	–	–	–	–	(4,174)
遠期收購一間附屬公司之 額外權益(附註41)	–	–	–	104,598	–	104,598
已宣派及派付二零一六年 末期股息(附註12)	–	–	–	–	(113,416)	(113,416)
於二零一七年十二月 三十一日及二零一八年 一月一日	<b>10,055,937</b>	<b>593,811</b>	–	–	<b>420,557</b>	<b>11,070,305</b>
年內虧損	–	–	–	–	(245,730)	(245,730)
年內全面開支總額	–	–	–	–	(245,730)	(245,730)
已購回及註銷股份 (附註32)	(54,129)	–	–	–	–	(54,129)
以股權支付之購股權安排 (附註33)	–	–	141,691	–	–	160,060
於購股權到期時轉撥購股 權儲備	–	–	(10,284)	–	10,284	–
發行股份(附註32)	2,481	–	(501)	–	–	1,980
已宣派及派付二零一七年 末期股息(附註12)	–	–	–	–	(340,249)	(340,249)
於二零一八年十二月 三十一日	<b>10,004,289</b>	<b>593,811</b>	<b>149,275</b>	–	<b>(155,138)</b>	<b>10,592,237</b>

本公司繳入盈餘指於本公司股份上市前，根據於一九九一年之集團重組所購入之附屬公司股份公平值超出交換本公司已發行股份之面值之餘額29,950,000港元。此外，根據本公司於二零一五年八月七日舉行之股東週年大會上通過之特別決議案，本公司於二零一五年八月七日之股份溢價賬之全部進賬金額563,861,000港元予以註銷，並將由此產生之進賬款項撥入本公司繳入盈餘賬。根據一九八一年百慕達公司法，在若干情況下，本公司可以向股東作出分派繳入盈餘。

### 48. 財務報表之核准

董事局於二零一九年三月二十九日批准及授權刊發財務報表。