



華僑城(亞洲)控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 03366

二零一七年年報

# 目錄

公司資料	2
財務概要	3
主席報告書	4
管理層討論及分析	14
董事及高級管理人員簡介	19
企業管治報告	24
環境、社會及管治報告	41
董事會報告	60
獨立核數師報告	77
綜合損益表	83
綜合損益及其他全面收益表	84
綜合財務狀況表	85
綜合權益變動表	87
綜合現金流量表	88
綜合財務報表附註	89
五年業績摘要	179

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

何海濱先生 (主席)  
謝 梅女士 (行政總裁)  
林開樺先生

#### 非執行董事

張 靖先生

#### 獨立非執行董事

魯 恭先生  
黃慧玲女士  
林誠光教授

### 審核委員會

黃慧玲女士 (主席)  
林誠光教授  
張 靖先生

### 薪酬委員會

黃慧玲女士 (主席)  
林誠光教授  
張 靖先生

### 提名委員會

何海濱先生 (主席)  
黃慧玲女士  
林誠光教授

### 合資格會計師兼公司秘書

方福偉先生 (FCPA, FCCA, ACA)

### 總辦事處及主要營業地點

香港九龍尖沙咀廣東道  
海港城港威大廈  
第六座3203-3204室

### 註冊辦事處

Clifton House  
PO Box 1350  
75 Fort Street  
Grand Cayman  
Cayman Islands

### 核數師

畢馬威會計師事務所，執業會計師  
香港中環太子大廈8樓

### 香港法律顧問

龍炳坤、楊永安律師行  
香港中環皇后大道中29號  
華人行16樓1603室

### 主要往來銀行

中國建設銀行（亞洲）股份有限公司  
星展銀行（香港）有限公司  
恒生銀行有限公司  
南洋商業銀行  
華僑永亨銀行有限公司  
興業銀行股份有限公司香港分行

### 主要股份過戶登記處

Estera Trust (Cayman) Limited  
PO Box 1350  
Clifton House  
75 Fort Street  
Grand Cayman, Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-16號舖

### 股份數據

上市日期：二零零五年十一月二日  
股份代號：03366  
股份簡稱：華僑城（亞洲）

### 公司網址

<http://www.oct-asia.com>

### 授權代表

謝 梅女士  
方福偉先生

## 財務概要

### 綜合損益表摘要

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	變動（概約）
收入	4,904,794	5,358,174	(8.5)%
毛利	1,667,964	1,646,129	1.3%
經營利潤	2,185,262	1,061,917	105.8%
稅前利潤	2,090,040	1,282,610	63.0%
歸屬於本公司權益持有人利潤	1,106,804	385,511	187.1%
年內應付本公司股東之股息			
結算日後擬宣派之末期股息	277,982	110,740	151.0%
每股基本盈利（人民幣元）	1.59	0.57	178.9%

### 綜合財務狀況表摘要

於二零一七年十二月三十一日

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	變動（概約）
現金及現金等價物	6,927,464	2,077,758	233.4%
總資產	23,745,516	20,538,331	15.6%
總資產減流動負債	14,529,016	12,075,489	20.3%
歸屬於本公司權益持有人權益	9,672,327	3,026,948	219.5%



# 主席 報告書

本人謹此代表華僑城（亞洲）控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）在此欣然向各位股東提呈本集團截至二零一七年十二月三十一日年度（「回顧期」）之經營業績及年度報告，並向各位股東及全體員工致意。



## 業務回顧

二零一七年，世界經濟保持穩健復蘇態勢，新興經濟體總體向好，中國政府堅持以供給側結構性改革為主線，推動結構優化，國民經濟延續了漸進企穩的發展態勢，整體形勢好於預期，但仍面臨諸多挑戰，提質增效任重道遠。面對錯綜複雜的國內外經濟環境，本集團加快創新發展步伐，通過逐步剝離紙包裝業務，優化產業結構，促進戰略轉型升級，憑借豐富的經驗和優質的產品，取得良好的經營業績。

於回顧期內，本集團實現收入約為人民幣49.05億元，同比下降約8.5%；本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣11.07億元，同比大幅上升約187.1%；每股基本盈利約為人民幣1.59元，同比大幅上升約178.9%。

本公司董事會建議宣派截至二零一七年十二月三十一日止年度末期股息每股普通股48.00港仙，較二零一六年末期股息大幅增長200.0%。

## 調結構，夯實主業穩健增長

### 綜合開發業務

二零一七年，中國房地產政策強調房屋回歸居住屬性，從傳統的需求端調整向供給側增加進行轉變，優化供應結構；同時，短期調控與長效機制的銜接更為緊密，在控制房價水平的同時，完善多層次住房供應體系，推動長效機制的建立健全，中國房地產市場在因城施策的基調下延續分化態勢。本集團充分發揮品牌優勢，加快去庫存，綜合開發業務保持穩健發展。

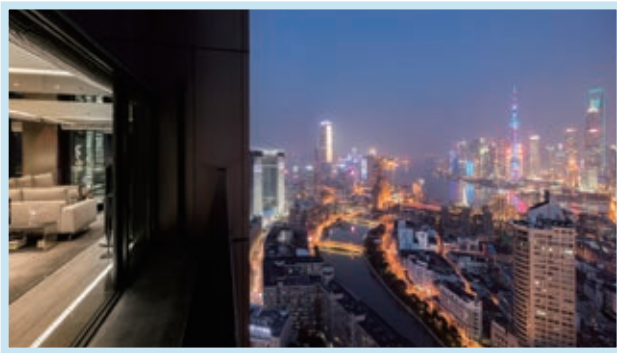


## 主席報告書

於回顧期內，本集團綜合開發業務實現收入約為人民幣41.10億元，同比下降約10.6%；本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣11.11億元，同比大幅增長約178.1%。

### 上海蘇河灣項目（本公司持有50.5%權益）

由華僑城（上海）置地有限公司（「華僑城上海置地」）開發的上海蘇河灣項目位於上海市內環核心區域，蘇州河與黃浦江畔的交匯處，和外灘一脈相連，與陸家嘴隔江相望，地理位置優越，擁有稀缺的景觀資源。上海蘇河灣項目包含1街坊、41街坊與42街坊三個地塊，總佔地面積約為7.1



萬平方米，地上建築面積約28萬平方米，總建築面積約43萬平方米。上海蘇河灣項目融合人文藝術、時尚商業、高端居住、都市娛樂為一體，產品包括濱水多層住宅、豪華住宅、行政公館、奢華酒店、精品商業、藝術家工作室等。

於回顧期內，上海蘇河灣項目主推極具市場稀缺性的濱水多層住宅、豪華高層塔尖住宅、低密度住宅及部分精品商業，並持續獲得市場高度關注，其中億元級產品銷售數量領冠上海高端市場，是上海豪宅中當之無愧的標桿。於回顧期內，上海蘇河灣項目實現合約銷售面積及銷售金額分別約1.05萬平方米和約人民幣19.96億元；結算面積及結算金額分別約1.95萬平方米和約人民幣26.45億元。

於回顧期內，上海蘇河灣濱水獨院大宅及寶格麗公寓分別榮膺「2017-2018國際地產大獎－中國區最佳單體建築大獎」和「2017-2018國際地產大獎－亞太區最佳公寓大獎」。上海蘇河灣項目屢獲大獎是對項目整體規劃和產品設計的高度認可，也是對華僑城品牌的開發實力及產品打造力的全面肯定。

### 成都華僑城項目（本公司持有51%權益）

由成都天府華僑城實業發展有限公司（「成都華僑城」）開發的成都華僑城項目位於四川省成都市金牛區三環路外沙西線兩側，是大型成片綜合開發項目。項目包括高尚居住社區、都市娛樂商業綜合區及歡樂谷主題公園，總佔地面積約182.7萬平方米，總建築面積約為225萬平方米。



## 主席報告書

於回顧期內，成都華僑城收入約為人民幣13.97億元，主要銷售高端寫字樓、高層住宅、多層住宅及部份低密度住宅。於回顧期內，成都華僑城住宅及寫字樓實現合約銷售面積及銷售金額分別約9.89萬平方米和約人民幣9.44億元；結算面積及結算金額分別約13.73萬平方米和約人民幣10.92億元；已推出可供出租的商業物業面積約9.70萬平方米，出租率約91%。成都歡樂谷營業收入約為人民幣2.45億元，年接待遊客約208萬人次。

於回顧期內，成都華僑城及其「華僑城·漫街」分別榮膺《成都商報》頒發的「2017中國成都樓市十大名企」和《華西都市報》頒發的「2017年度（四川）最具投資價值商業

體」的榮譽。

### 華僑城長安國際項目（本公司持有100%權益）

華僑城長安國際項目地處西安市中心鐘樓核心商圈，是長安路沿線的商務地標型建築，項目總建築面積約為10.47萬平方米，包含二號樓及三號樓等高端寫字樓物業及部分停車位。於回顧期內，華僑城長安國際項目二號樓出租率為95%，租金水平排名西安市寫字樓前茅；三號樓是本集團二零一七年重點打造的稀缺性甲級寫字樓物業，正積極推進招商工作，目前已有包括泰康人壽及斯凱奇等多家知名企業入駐。





## 主席報告書



### 重慶華僑城置地項目（本公司持有49%權益）

由重慶華僑城置地有限公司（「重慶華僑城置地」）開發的重慶華僑城置地項目位於重慶市北部新區禮嘉組團，地理位置優越，景觀資源豐富，可遠眺嘉陵江全景，項目周邊有歡樂谷主題公園及大面積綠地。項目總佔地面積約為18萬平方米，總建築面積約44萬平方米，主要產品為中高檔高層及多層住宅物業。重慶華僑城置地項目已於二零一七年推出多批次高層住宅產品，市場反響熱烈，開盤即實現售罄。於回顧期內，重慶華僑城置地項目實現合約銷售面積及銷售金額分別約16.52萬平方米和約人民幣18.35億元，預計將於2018年實現首次結轉。

二零一七年十二月二十九日，本公司完成向新華華僑城基金獨立投資組合1號（「新華1號基金」）出售資匯控股有限公司（「資匯」）51%股權及豪力有限公司（「豪力」）51%銷售貸款（「出售事項」）的交割，出售代價為相等於人民幣約13.95億元的美元等值金額。交易完成後，本公司通過資匯間接持有重慶華僑城置地49%的股權。出售事項為本

集團提供良好機會以提前變現其資產並達到可觀的回報，有利於優化本集團財務結構。

### 北京臻園項目（本公司持有33%權益）

由北京廣盈房地產開發有限公司開發的北京臻園項目位於北京市朝陽區來廣營鄉，總佔地面積約為7.3萬平方米，總建築面積約18.2萬平方米，全部為住宅物業。二零一七年，北京臻園項目已進入尾盤銷售階段，實現合約銷售面



積及銷售金額分別為約2.23萬平方米和約人民幣2.36億元，結算面積及結算金額分別為約1.16萬平方米和約人民幣8.03億元。於回顧期內，北京臻園項目為本公司貢獻投資收益約人民幣1.00億元。

### 西安華僑城項目（本公司持有25%權益）

西安華僑城項目位於陝西省西安市曲江新區大唐芙蓉園以東，北池頭二路2號，臨近多個著名風景名勝，總佔地面積約13.70萬平方米，主要產品為低密度住宅物業。於回

## 主席報告書



回顧期內，實現合約銷售面積及銷售金額分別約0.67萬平方米和約人民幣1.32億元；結算面積及結算金額分別約1.17萬平方米和約人民幣2.23億元。

### 成都文旅股份項目（成都華僑城持有約33.33%權益）

成都文化旅遊發展股份有限公司（「成都文旅股份」）擁有位於四川省成都市大邑縣的4A級景區、國家森林公園「西嶺雪山」的西嶺雪山滑雪場及配套的酒店、索道等優質資產，其股份在全國中小企業股份轉讓系統（亦稱為新三板）

掛牌。於回顧期內，成都文旅股份為本公司貢獻人民幣約589.1萬元的投資收益。

### 成都保鑫泉盛項目（成都華僑城持有50%權益）

成都市保鑫泉盛房地產開發有限公司開發的成都保鑫泉盛項目位於成都市金牛區，總佔地面積約為5.83萬平方米，總建築面積將不超過17.49萬平方米，將主要用於開發高層住宅、底層商舖、疊拼別墅、公寓及地下停車場等。於回顧期內，成都保鑫泉盛項目實現合約銷售面積及銷售金



## 主席報告書



額分別約8.45萬平方米和約人民幣10.85億元，預計將於2018年實現首次結轉。

### 紙包裝業務

二零一七年，為專注核心業務發展，本集團對原有的紙包裝業務進行了剝離。於回顧期內，本集團根據各家華力系企業的實際情況，多措並舉，通過股權轉讓、生產設備轉讓及廠房出租等多種方式退出紙包裝業務，目前已順利完成剝離上海、安徽和蘇州等幾家生產基地的紙包裝業務。

於回顧期內，紙包裝原材料價格出現歷年罕見起伏不定的行情，令紙包裝行業市場陷入動蕩，同時，本集團的紙包裝業務轉型與生產經營需同步進行。針對上述挑戰，本集團迎難而上，通過加強內部現場管控、密切關注客戶訂單動態和及時調整市場銷售策略等舉措，積極應對市場突變，保障生產經營活動與業務轉型同步穩定開展。

於回顧期內，本集團紙包裝業務實現收入約人民幣7.95億元，同比上升約4.5%；本公司權益持有人應佔虧損約人

## 主席報告書



人民幣381萬元，較二零一六年同期下降約72.5%。

### 促轉型，積極推進產業投資

二零一七年，本集團繼續積極探索及嘗試金融創新與產業優勢的有機結合，先後投資了上海利保華辰基金、民生教育、並成立了境內及境外的基金管理公司。

於回顧期內，本公司間接全資附屬公司深圳市華友投資有限公司（「華友投資」）與其他多名合夥人訂立有限合夥協議，成立上海利保華辰投資中心（有限合夥）（「上海利保華辰基金」），合共資本為人民幣4億元，其中華友投資出資人民幣3,000萬元。上海利保華辰基金主要投資於大文化產業，包括但不限於影視傳媒、體育娛樂、休閒旅遊和在線教育等領域。於回顧期內，上海利保華辰基金已投資包括體育及文化行業在內的多個項目。

於回顧期內，本集團投資港幣4.63億元獲得民生教育集團有限公司（「民生教育」）（股票代碼1569.HK）的8.26%股權。民生教育主要在中國為培養專業人才提供優質的私立正規高等教育。本集團看好中國教育產業及其發展前景。

於回顧期內，本集團於境內設立基金管理公司，未來將積極向基金管理人角色轉變，佈局與華僑城產業生態圈具有較強協同性的產業；本集團也與第三方合資成立境外基金管理公司，未來將主要從事科技、教育、戰略新興產業及不動產行業的私募股權投資。





## 主席報告書

於回顧期內，本集團成立華僑城融資租賃有限公司，計劃開展文旅設備及紙包裝設備等相關設備設施的融資租賃業務。

於回顧期內，本集團參與設立的遠致富海新興產業基金已投資包括新能源汽車及移動互聯網領域在內的多個項目。

### 展望

展望二零一八年，歐美等發達經濟體向好趨勢延續，外貿形勢將繼續好轉；國內供給側結構性改革將獲持續推進，戰略性新興產業集群發展加速佈局，經濟發展質量穩步提升。總體上，我國經濟增長有望保持穩健。同時，我國仍將處於經濟結構調整的初期階段，在「穩增長」和「防風險」的大背景下，財政政策積極取向將保持不變，但更加

注重結構優化，而貨幣政策將突出「強監管+穩貨幣」的組合。

二零一八年，國內房地產行業「長效機制」將加速落地，區域市場將呈現需求、供給、政策等各個層面的分化，中小型開發商生存空間恐被進一步壓縮，行業整合有望持續推進，從而為財務狀況健康的開發商帶來更多併購機遇。

二零一八年，本集團各綜合開發項目規劃如下：上海蘇河灣項目將續銷擁有稀缺景觀資源的濱水多層住宅和高層塔尖住宅等，並將以租賃公寓的形式全新推出寶格麗公寓產品，同時將全面啟動商業物業的招租工作，備受矚目的寶格麗酒店亦將於二零一八年上半年開業。成都華僑城項目將推出成都主城區唯一的河心島內的高端定制別墅及新一批高層住宅，並續銷低密度住宅及高端寫字樓產品，二零一八年總可售面積約為11.5萬平方米。二零一八年，重慶置地項目計劃推出新一批高層及多層住宅產品，總可售面積約為12.7萬平方米。本公司亦將繼續依托領先的發展理念及清晰的市場定位，積極關注和搜尋多元化的投資機會，通過併購、合作等多種方式，不斷增加優質土地和項目資源儲備，做大做強公司業務。



## 主席報告書



於二零一八年一月，本集團通過公開挂牌方式出售華勵包裝（惠州）有限公司的85%股權。目前本集團已與中標者簽訂股權轉讓協議，並正在辦理股權變更手續。紙包裝業務將不再是本集團的核心業務。

### 創新發展思路

本集團控股股東華僑城集團已確定了以「文化+旅遊+城鎮化」的發展模式，以「旅遊+互聯網+金融」的補償模式，通過搭建「文化產業體系、旅遊產業體系、新型城鎮化、金融投資、電子產業體系」的五大產業格局，參與國家新型城鎮化建設。

作為華僑城集團唯一的境外上市平台，本集團將以「綜合開發+城鎮化產業生態圈投資」為新的發展模式，充分發揮華僑城品牌及資金優勢，在中心城市及華僑城城鎮化項

目中獲取快速周轉的項目，以更大力度、更大規模發展綜合開發業務；並積極利用境內外資本市場和金融產品，通過境內外直接投資、間接投資（產業基金）、融資租賃等方式，助力華僑城集團打造新型城鎮化的產業生態圈。

董事會對未來發展前景充滿信心。本集團亦將在華僑城集團的支持下，創新發展，砥礪前行，努力為股東創造理想的投資回報。

主席  
何海濱

香港，二零一八年三月二十四日

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

於二零一七年十二月三十一日，本集團總資產約為人民幣237.46億元，較二零一六年十二月三十一日上升約15.6%；本集團權益總額約為人民幣133.13億元，較二零一六年十二月三十一日大幅上升約96.7%，主要由於回顧期內發行了8.00億美元的優先擔保永續資本證券（「永續資本證券」）和利潤的大幅上升所致。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團實現收入約人民幣49.05億元，較二零一六年同期下降約8.5%，其中：綜合開發業務收入約人民幣41.10億元，較二零一六年同期下降約10.6%，主要因為上海蘇河灣項目的收入下降所致；紙包裝業務收入約人民幣7.95億元，較二零一六年同期上升約4.5%，主要因為回顧期內的產品銷售價格上升所致。本公司權益持有人的應佔溢利約為人民幣11.07億元，較二零一六年同期大幅上升約187.1%，其中：綜合開發業務的應佔溢利約為人民幣11.11億元，較二零一六年同期大幅上升約178.1%，主要因為回顧期內確認了出售本公司附屬公司資匯而成為聯營公司所產生的收益所致；紙包裝業務的應佔虧損約為人民幣381萬元，較二零一六年同期下降約72.5%，主要因為回顧期內的產品毛利率上升所致。二零一七年度每股基本盈利為人民幣1.59元，較二零一六年同期大幅上升約178.9%（二零一六年：人民幣0.57元）。

於回顧期內，本集團毛利率約為34.0%（二零一六年：約30.7%），較二零一六年同期上升3.3個百分點，其中：綜合開發業務的毛利率約為37.7%，較二零一六年同期上升3.7個百分點，主要因為回顧期內確認收入的低毛利率戶型減少所致；紙包裝業務的毛利率約為15.1%，較二零一六年同期上升4.4個百分點，主要因為回顧期內的產品銷售價格上升所致。本公司權益持有人的應佔邊際純利率約為22.6%（二零一六年：約7.2%），較二零一六年同期增加15.4個百分點，其中：綜合開發業務的應佔邊際純利率約為27.0%，較二零一六年同期增加18.3個百分點；紙包裝業務的應佔邊際純利率約為負0.5%，較二零一六年同期減少1.3個百分點。

### 分銷成本及行政費用

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的分銷成本約人民幣2.61億元（二零一六年：約人民幣2.86億元），較二零一六年同期減少約8.7%，其中：綜合開發業務的分銷成本約人民幣2.15億元，較二零一六年同期減少約10.3%，主要因為綜合開發業務收入的下降引致銷售佣金及廣告費用的減少；紙包裝業務的分銷成本約人民幣4,557萬元，與二零一六年同期相約。

## 管理層討論及分析

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的行政費用約人民幣3.28億元（二零一六年：約人民幣2.49億元），較二零一六年同期增加約31.7%，其中：綜合開發業務的行政費用約人民幣2.57億元，較二零一六年同期增加約20.4%，主要因為人工成本增加所致，其中包括華僑城上海置地持有之華僑城寶格麗酒店在回顧期內開始營運而產生費用約人民幣1,512萬元（二零一六年：人民幣零元）；紙包裝業務的行政費用約人民幣7,044萬元，較二零一六年同期增加約100.0%，主要因為員工的薪酬和福利費用增加所致。

### 利息支出

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的利息支出約人民幣1.91億元（二零一六年：約人民幣2.55億元），較二零一六年同期減少約25.0%，其中：綜合開發業務的利息支出約人民幣1.88億元，較二零一六年同期減少約25.1%，主要因為有關綜合開發業務的貸款額減少所致；紙包裝業務的利息支出約人民幣302萬元，較二零一六年同期減少約20.9%，主要因為有關紙包裝業務的貸款額減少所致。

### 股息

董事會決議建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息，每股普通股48.00港仙（二零一六年：每股普通股16.00港仙）。

董事會決議批准派發截至二零一七年十二月三十一日止年度之優先股息，每股可轉換優先股20.25港仙（二零一六年：20.25港仙）。

### 存貨、應收賬款及應付賬款周轉日

本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度的紙包裝業務存貨周轉日為38日，與截至二零一六年十二月三十一日止年度的35日相比增加3日，主要因為庫存水平上升所致。本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度的紙包裝業務應收賬款周轉日為119日，與截至二零一六年十二月三十一日止年度的129日相比減少10日，主要因為加強了應收賬款的信用管理所致。本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度的紙包裝業務應付賬款周轉日為44日，與截至二零一六年十二月三十一日止年度的50日相比減少6日，主要因為為享受供貨商之現金折扣而縮短了付款賬期。



## 管理層討論及分析

### 流動資金、財務資源及資本結構

於二零一七年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣133.13億元（二零一六年十二月三十一日：約人民幣67.67億元）。於二零一七年十二月三十一日，本集團的流動資產約為人民幣157.72億元（二零一六年十二月三十一日：約人民幣142.58億元），而流動負債則約為人民幣92.17億元（二零一六年十二月三十一日：約人民幣84.63億元）。於二零一七年十二月三十一日的流動比率約為1.71，與二零一六年十二月三十一日相約（二零一六年十二月三十一日：約1.68）。本集團一般以內部產生的現金流，以及銀行提供的信貸備用額和股東貸款作為業務的營運資金。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣50.10億元，其中並無定息貸款（二零一六年十二月三十一日：未償還銀行及其他貸款約為人民幣42.77億元，其中並無定息貸款）。於二零一七年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率1.28%至6.38%（二零一六年十二月三十一日：年利率為1.05%至6.38%）。部份銀行貸款由本集團若干資產之浮動押記及本公司若干附屬公司提供的公司擔保作為抵押。本集團的資本負債比率（即包括應付票據及貸款之借貸總額除以總資產）於二零一七年十二月三十一日約27.0%，較二零一六年十二月三十一日的約43.2%下降16.2個百分點，主要因為回顧期內本集團發行了8.00億美元的永續資本證券，故減少了貸款額及增加了流動資金所致。

本集團於二零一七年十二月三十一日的未償還銀行及其他貸款總額中港幣貸款約48.93億元，約佔81.6%（二零一六年十二月三十一日：約50.6%）；人民幣貸款約9.20億元，約佔18.4%（二零一六年十二月三十一日：約37.3%）；並無未償還的美元銀行及其他貸款（二零一六年十二月三十一日：約12.1%）。本集團於二零一七年十二月三十一日的現金及現金等價物總額中美元約佔54.4%（二零一六年十二月三十一日：約2.4%），人民幣約佔34.4%（二零一六年十二月三十一日：約89.8%），港幣約佔11.2%（二零一六年十二月三十一日：約7.8%）。

本集團的流動資金狀況保持穩健。本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港幣及美元計值。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的營運或流動資金未曾因匯率波動而面臨任何重大困難或影響。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團未採用任何訂立遠期外匯買賣合同等重大金融工具以作外匯風險對沖用途。

## 管理層討論及分析

### 僱員及酬金政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團共聘用約2,188名全職員工。本集團主要根據行業薪酬水平、僱員經驗及表現釐定基本薪酬，並給予全體員工平等機會。僱員薪酬維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且參考有關勞工市場及經濟市況趨勢。董事薪酬乃根據市況及各董事之職責等多項因素釐定。除基本酬金和法定福利以外，本集團還參考集團業績和員工個人表現酌情發放花紅。

於回顧期內，本集團並無出現任何重大僱員問題，亦未曾因勞資糾紛令營運中斷，在招聘及挽留經驗豐富的員工時亦不曾出現困難。本集團與僱員的關係良好，大部份高級管理人員已於本集團服務多年。

根據於二零一一年二月十五日之股東特別大會上通過之普通決議案，董事會採納新購股權計劃，並同時終止本公司於二零零五年十月十二日採納之購股權計劃。於二零一六年三月二日，根據新購股權計劃已授出的購股權已全部到期。截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無購股權獲行使。

### 重要事項

#### 投資民生教育

二零一七年三月六日，本公司之全資附屬公司華昌國際有限公司與民生教育集團有限公司（「民生教育」）訂立基石投資協議，以IPO發售價認購民生教育332,000,000股股份。民生教育主要於中國針對培養專業人才提供優質的私立正規高等教育，具有增長潛力及發展前景。該投資預計會拓寬本集團的利潤來源。該認購事項已於二零一七年三月二十一日完成，實際認購價總額為約4.63億港元。由於本集團於民生教育董事會派出代表，因此本集團對民生教育具有重大影響。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年三月六日之公告。

#### 投資上海利保華辰基金

二零一七年三月十七日，華友投資與上海榮正利保投資管理有限公司、上海榮正投資諮詢有限公司及其它多名合夥人訂立有限合夥協議，成立上海利保華辰基金，合共資本為人民幣4億元，其中華友投資出資人民幣3,000萬元。上海利保華辰基金主要投資於大文化產業，包括但不限於影視傳媒、體育娛樂、休閒旅遊和在線教育領域以及對該等產業通過互聯網或移動互聯網方式進行升級改造的領域。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年三月十七日之公告。

## 管理層討論及分析

### 出售上海華勵之100%股權

於二零一七年九月，上海華勵包裝有限公司（「上海華勵」）之唯一股東兼本公司全資附屬公司匯駿發展有限公司（「匯駿發展」）與上海聯合產權交易所公開掛牌的中標者上海滙陽實業有限公司（「滙陽實業」）簽訂股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，匯駿發展以代價人民幣164,673,100元向滙陽實業出售上海華勵100%股權。該出售已於二零一七年九月三十日完成。出售上海華勵符合本公司紙包裝業務轉型的戰略。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年七月七日、二零一七年八月四日及二零一七年九月二十日之公告。

### 發行8億美元永續資本證券

二零一七年十月，本公司成功發行本金總額為8億美元的由華僑城集團提供無條件擔保的永續資本證券並於香港聯合交易所上市，初始分派率為4.3%，是二零一七年香港資本市場永續資本證券發行中價格指引收窄幅度最大的一次，將為本公司未來發展提供了強有力的資金支持。本公司可根據證券的條款全權酌情選擇延遲分派。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年九月二十八日、二零一七年九月二十九日及二零一七年十月十一日之公告。

### 出售資匯51%股權

二零一七年十一月，本公司與新華華僑城基金獨立投資組合公司（「新華基金」）（代表新華1號基金）訂立買賣協議及補充協議，據此向其出售資匯51%股權及豪力51%銷售貸款，出售代價為相等於人民幣約13.95億元的美元等值金額。該交易已於二零一七年十二月二十九日完成交割。該交易完成後，本公司通過資匯間接持有重慶華僑城置地49%的股權。該交易為本集團提供良好機會以提前變現其資產並達到可觀的回報，有利於優化本集團財務結構。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年十一月十三日、二零一七年十一月十五日、二零一七年十二月二十一日及二零一七年十二月二十九日之公告，及本公司日期為二零一七年十二月六日之通函。

## 董事及高級管理人員簡介

### 董事

#### 執行董事

何海濱，43歲，本公司董事會主席，高級會計師，於二零一七年加入本集團。何先生亦為香港華僑城有限公司（「香港華僑城」）（本公司控股股東Pacific Climax Limited全部已發行股本的實益擁有人）之董事長、華僑城集團（深圳華僑城股份有限公司（「華僑城股份」）（香港華僑城全部已發行股本的實益擁有人，並於深圳證券交易所上市）之控股股東）總會計師及董事會秘書。何先生目前亦擔任中國光大銀行股份有限公司（於上海證券交易所及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市）之非執行董事、康佳集團股份有限公司（「康佳集團」）（華僑城集團非全資附屬公司，並於深圳證券交易所上市）、雲南世博旅遊控股集團有限公司（華僑城集團之間接非全資附屬公司）、雲南文化產業投資控股集團有限公司、華能資本服務有限公司及深圳市光明集團有限公司之董事。何先生現亦擔任深圳華僑城資本投資管理有限公司（華僑城集團之全資附屬公司）董事長。何先生於一九九六年加入華僑城集團。何先生曾於二零一零年至二零一三年擔任本公司非執行董事。何先生亦曾擔任華僑城集團財務部副總監、香港華僑城、華僑城股份之附屬公司深圳華僑城海景酒店有限公司及深圳華僑城大酒店有限公司之財務總監。除上述所披露者外，何先生亦於及曾於華僑城集團的其他附屬公司擔任高級職務。何先生於一九九六年畢業於中山大學審計學專業，並於二零零二年獲中國財政部財政研究所頒發管理學碩士學位。何先生亦為本公司提名委員會（「提名委員會」）主席。

謝梅女士，50歲，本公司執行董事、行政總裁，於二零零四年加入本集團。謝女士亦為華僑城股份之總裁助理，為本公司全資附屬公司西安華僑城置地有限公司（「西安華僑城置地」）董事長及本公司所有附屬公司之董事，為香港華僑城之總經理及Pacific Climax之董事。彼亦為華僑城股份附屬公司西安華僑城實業有限公司（「西安華僑城實業」）及雲南華僑城實業有限公司之董事，擁有豐富的管理經驗。謝女士於一九九四年加入華僑城集團，彼曾擔任華僑城集團戰略發展部副總監及總監。謝女士於一九八九年畢業於西安交通大學電氣工程系，取得工學學士學位，並於一九九九年取得中國人民大學經濟學碩士學位。



## 董事及高級管理人員簡介

林開樺先生，51歲，本公司執行董事、副總裁，並擔任本公司多家附屬公司及北京廣盈房地產開發有限公司之董事。彼亦為香港華僑城副總經理及民生教育集團有限公司（於聯交所主板上市）非執行董事。林先生擁有豐富的商業運營經驗及財務管理經驗。自一九九二年加入華僑城集團以來，林先生曾歷任華僑城上海置地（本公司間接非全資附屬公司）副總經理兼財務總監、深圳華僑城都市娛樂投資公司副總經理（華僑城股份之全資附屬公司）、深圳華僑城控股股份有限公司（現稱深圳華僑城股份）財務總監及深圳灣大酒店（現稱「華僑城大酒店」，華僑城股份之附屬公司）財務總監等職務。林先生持有會計學學士學位及碩士學位，並擁有註冊會計師及高級會計師資格。

### 非執行董事

張靖先生，35歲，於自二零一七年三月三十日起獲委任為本公司非執行董事。張先生為一名經濟師，現時擔任華僑城股份戰略發展部總監、康佳集團董事及華僑城王府井商業管理有限公司董事長。張先生自二零零四年起加入華僑城集團，先後於深圳華僑城房地產有限公司（「華僑城房地產」）、華僑城集團及華僑城股份任職，並曾於華僑城股份戰略發展部擔任副總監及於華僑城房地產擔任行政部總監。張先生於二零零四年自西安交通大學畢業，獲得工程管理及新聞專業學士學位。彼亦於二零一一年自上海交通大學獲工商管理碩士學位。張先生為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。

### 獨立非執行董事

魯恭先生，59歲，於二零一三年加入本集團。魯先生為Granton Asia Limited董事總經理，該公司的主要業務為投資及持有海外酒店及公寓的股權。魯先生亦為國開國際投資有限公司（於聯交所主板上市，股份代號：01062，前稱為新資本國際投資有限公司）高級顧問。魯先生曾任國開國際投資有限公司獨立非執行董事，銀河娛樂企業管理有限公司高級顧問，以及新城市建設發展集團有限公司（於聯交所主板上市，股份代號：00456，前稱為新協城市建設有限公司）執行董事兼副主席。魯先生亦曾於Unisys China Limited及蜆殼香港有限公司工作，並曾任香港電訊有限公司及Granton Asia Limited之高級管理層。魯先生具有十分豐富的管理經驗。

## 董事及高級管理人員簡介

黃慧玲女士，56歲，於二零零七年加入本集團。黃女士持有香港大學文學學士學位及英國倫敦大學政經學院會計及財務研究生文憑。黃女士為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，累積超過二十年豐富會計、稅務、審計及商業經驗。黃女士先後於國際會計師行及本地會計師事務所工作逾七年，直至一九九三年黃女士自行執業，從事執業會計師工作至今。除本公司外，黃女士亦為聯交所主板上市公司中國瑞風新能源控股有限公司（股份代號：00527）及中航國際控股股份有限公司（股份代號：00161）之獨立非執行董事及審核委員會主席，黃女士亦為永盛新材料有限公司（股份代號：03608）的獨立非執行董事，審計委員會及薪酬委員會主席。同時，黃女士亦是衍生集團（國際）控股有限公司（於聯交所主板上市，股份代號：06893）非執行董事。黃女士亦曾擔任朝威控股有限公司（於聯交所創業板（「創業板」）上市，股份代號：08059）獨立非執行董事及同景新能源集團控股有限公司（前稱JC Group Holdings Limited）（於聯交所創業板上市，股份代號：08326）執行董事。黃女士為本公司的審核委員會及薪酬委員會主席，並為提名委員會成員。

林誠光教授，59歲，於二零零九年加入本集團，現任香港大學經濟及工商管理學院教授。林教授以研究企業戰略、企業發展和運營管理著稱，他發表過多篇關於該類主題的學術文章和案例分析文章。在加入香港大學之前，林教授曾任管理顧問及於銀行任職區域經理，他在公司管治、企業戰略發展和企業融資方面有著豐富的經驗。林教授亦為均安控股有限公司（於聯交所主板上市，股份代號：01559）及盛諾集團有限公司（於聯交所主板上市，股份代號：01418）的獨立非執行董事。林教授亦擔任雅各臣科研製藥有限公司（於聯交所主板上市，股份代號：02633）的非執行董事。林教授為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

## 董事及高級管理人員簡介

### 高級管理層

張曉軍先生，47歲，本公司副總裁。張先生為本公司之多家附屬公司董事。張先生於一九九三年加入本集團。自二零零三年至二零零七年，張先生一直負責深圳華力包裝貿易有限公司（「深圳華力」）之日常營運。張先生畢業於湖南株洲工學院（現名湖南工業大學），主修印刷技術，並於該學院取得工學學士學位。

方福偉先生，54歲，本公司財務總監、公司秘書兼合資格會計師，並擔任本公全資附屬公司華力控股有限公司之董事。方先生於二零零五年一月加入本集團。方先生於一九九四年畢業於香港理工大學，並取得會計學學士學位，於一九九九年取得香港中文大學工商管理學碩士學位。在加入本集團前，方先生曾於國際會計師事務所和香港上市公司之集團成員公司工作，並曾擔任高級會計師、經理和財務總監等職位，在審計、會計及財務方面擁有多年工作經驗。方先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。

祁建榮女士，46歲，本公司副總裁，會計師、經濟師。祁女士於一九九四年進入華僑城集團工作，曾先後在華僑城深圳灣大酒店、深圳威尼斯酒店和深圳海景奧思廷酒店財務部任職，並曾擔任香港華僑城財務金融部總監及深圳市鑽石毛坯交易中心有限公司財務總監。祁女士於一九九四年畢業於暨南大學國際金融專業並取得經濟學學士學位。

## 董事及高級管理人員簡介

張大帆先生，51歲，成都華僑城董事及總經理。張先生亦擔任華僑城股份之副總裁及西部事業部總經理及成都文化旅遊發展股份有限公司董事。張先生自二零零五年十月成都華僑城成立時加入該公司。張先生曾任華僑城集團進出口部副總經理、深圳灣大酒店（現名華僑城大酒店）董事及香港華僑城副總經理。張先生於南京航空學院管理工程系畢業，並於中國人民大學取得經濟學碩士學位。

袁靜平先生，53歲，華僑城上海置地董事及總經理。袁先生亦擔任華僑城股份之副總裁及華東事業部總經理及南京華僑城置地有限公司（華僑城股份之附屬公司）董事長。袁先生在房地產及工程行業具有豐富的經驗。自一九九九年加入華僑城集團以來，袁先生曾擔任深圳招商華僑城投資有限公司（華僑城股份之附屬公司）及上海天祥華僑城總經理。加入華僑城集團前，袁先生於一間建築設計院擔任主任建築師。袁先生於一九八九年取得東南大學建築碩士學位。

覃軍先生，55歲，西安華僑城置地之董事及總經理。覃軍先生於二零一五年加入本集團。彼亦為西安華僑城之董事及總經理及華僑城股份西部事業部副總經理。覃先生曾擔任北京世紀華僑城實業有限公司副總經理、北京世紀華僑城實業有限公司地產事業部總經理等職務，也曾在深圳華僑城房地產公司、深圳市僑建工程監理有限公司等單位任職。加入華僑城集團前，覃先生曾任機械工業部第十設計研究院工程師。覃先生畢業於湖南大學給排水工程專業。



## 企業管治報告

本公司相信，高質量的企業管治及高效率的公司團隊不僅能提升投資者信心和保障股東利益，更能增加長期股權價值。因此本公司致力實行並維持高水平的公司管治，注重與股東及投資者保持良好溝通，培養嚴格操守的企業文化，不斷提高本公司管理的透明度，確保及時、完整及準確的披露公司信息，保障股東權益並提升長期股權價值。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《企業管治守則》（「守則」）所載之所有守則條文惟除守則條文第A.6.7條外（有關詳情載於本章「董事與委員會成員出席記錄」一段）。有關詳情在下文概述。

### 董事會

#### 董事會的責任及授權

董事會負責管理本公司事務，領導及管治本公司，並最終對本公司的業務、財務表現及財務報表的編製負責。董事會制定本集團策略、政策及業務方案，控制企業風險，監控公司營運及財務表現。董事會致力作出符合股東與本公司整體利益之決策，並授予由本公司行政總裁領導的管理層執行本集團日常管理及營運事宜之權力及責任。所有董事會成員有權個別及單獨接觸高級管理人員，並獲得有關本公司經營及業務發展的全面及適時的資料，包括每月定期報告等。為協助董事執行職務，董事會已確立程序，讓董事在提出合理要求後於適當情況下可尋求獨立專業意見，並由本公司承擔有關費用。

#### 企業管治職能

董事會負責履行守則第D.3.1條守則條文所載的企業管治職能。截至本報告日，董事會已檢討及監察：(a)本公司的企業管治政策及常規，(b)董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展，(c)本公司關於遵守法律及法規的政策及常規，(d)本公司的紀律守則，及(e)本公司遵守守則的披露要求的合規性。

#### 董事會的組成

董事會現由七位成員組成，包括三位執行董事，一位非執行董事及三位獨立非執行董事。獨立非執行董事超過董事會人數的三分之一。獨立非執行董事均為經驗豐富的專業人士，在多個範疇如法律、會計、財務或經濟管理擁有豐富的專業知識及經驗。董事會認為所有獨立非執行董事的判斷力均能獨立自主，彼等確保董事會在財務及其他強制匯報方面達致嚴格標準，並提供足夠制衡以維護股東及本公司的整體利益。

## 企業管治報告

於本報告日期，董事如下：

### 執行董事

何海濱先生（董事會主席，於二零一七年五月四日獲委任）

謝梅女士（行政總裁）

林開樺先生

何海濱先生於二零一七年五月四日獲委任為本公司執行董事，並於二零一七年六月二日本公司召開之股東週年大會上獲重選為本公司執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一七年六月二日起至本公司於二零二零年舉行之二零一九年股東週年大會結束為止，為期三年。

謝梅女士於二零一七年六月二日本公司召開之股東週年大會上獲重選為本公司執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一七年六月二日起至本公司於二零二零年舉行之二零一九年股東週年大會結束為止，為期三年。

林開樺先生於二零一五年五月十二日本公司召開之股東週年大會上獲重選為本公司執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一五年五月十二日起至本公司於二零一八年舉行之二零一七年股東週年大會結束為止，為期三年。

### 非執行董事

張靖先生

張靖先生於二零一七年三月三十日獲委任為本公司非執行董事，並於二零一七年六月二日本公司召開之股東週年大會上獲重選為本公司非執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一七年六月二日起至本公司於二零二零年舉行之二零一九年股東週年大會結束為止，為期三年。

### 獨立非執行董事

魯恭先生

黃慧玲女士

林誠光教授

魯恭先生於二零一六年五月十一日本公司召開之股東週年大會上獲重選為本公司獨立非執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一六年五月十一日起至本公司於二零一九年舉行之二零一八年股東週年大會結束為止，為期三年。

## 企業管治報告

黃慧玲女士和林誠光教授於二零一五年五月十二日本公司召開之股東週年大會上獲重選為本公司獨立非執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一五年五月十二日起至本公司於二零一八年舉行之二零一七年度股東週年大會結束為止，為期三年。根據企業管治守則守則條文第A.4.3條，倘若獨立非執行董事任職超過9年，則其進一步委任應由股東以獨立決議案批准。黃慧玲女士及林誠光教授均將於2018年在本公司擔任獨立非執行董事超過九年，惟董事會認為黃慧玲女士及林誠光教授誠實守信，具獨立判斷能力及個性。彼等獨立於管理層，並不參與任何業務或涉及其他關係或可能嚴重影響其獨立判斷能力之情形。董事會認為，黃慧玲女士及林誠光教授均滿足上市規則第3.13條之獨立性指引，並認為其獨立性不受其較長任職年限影響。故而董事會認為，黃慧玲女士及林誠光教授具獨立性，應於二零一八年舉行之二零一七年度股東週年大會中重選連任。

各董事之履歷載於本報告的第19至第23頁。

本公司已遵守上市規則第3.10(1)及3.10(A)條。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，董事會獨立非執行董事人數為三名，佔董事會至少三分之一人數。本公司亦遵守上市規則第3.10(2)條的規定，要求其中至少一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。董事會認為全體獨立非執行董事皆具備適當資格的獨立人士或專業人士，本公司亦已遵守上市規則之相關規定。

本公司已設立提名委員會，提名委員會每年度均會評估各獨立非執行董事的獨立性，及確保彼等符合上市規則第3.13條有關獨立性之規定。董事會各成員在各方面包括財務、家庭關係及業務上概無關係。

### 主席及行政總裁

本公司分設主席與行政總裁兩個職位，分別由不同人士擔任，以確保其獨立性、問責性及權責的清晰。主席何海濱先生負責統理董事會的運作及制訂本公司整體策略和政策。行政總裁謝梅女士在董事會其他成員和高級管理人員的協助下，負責本集團業務的管理、重要策略推行、日常業務決策，並協調整體業務營運。

### 董事之委任及重選

提名委員會物色具備合適資格可擔任董事的人士，並就挑選提名有關人士向董事會提供意見。提名委員會亦就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及行政總裁）繼任計劃向董事會提出建議。董事會負責制定委任董事的程序，提名適當人選於股東週年大會上通過，以填補因有董事卸任帶來的空缺或填補董事。

選拔董事人選時，董事會將考慮候選人的誠信，於相關行業的成就、經驗、專業、教育背景以及是否有足夠時間擔任公司董事職務。

根據本公司章程細則，每位董事（包括被委任以出任特定任期的董事）須最少每三年輪值及退任，退任董事有資格重選。

## 企業管治報告

### 董事會召開次數及會議程序

截至二零一七年十二月三十一日止年度，董事會共召開13次會議。

董事會有確立的會議程序，並已遵守該守則的守則條款。董事會會議程序規定，董事會每年至少開會四次，有需要時可召開額外的會議。會議日程及其他參考檔亦會在董事會會議前預先分派，以便各董事有充足時間適當審閱，董事可於董事會會議中發表不同意見，重要的決定只會在經董事會充分討論後才會作出。於有關交易中有利益衝突或重大利益的董事將不會被計入會議的法定人數，並不能就有關決議投票。董事會及其他委員會的會議記錄由公司秘書草擬，並發送予所有成員供彼等評論或存作記錄，而董事隨時可查閱該等會議記錄。

### 董事與委員會成員出席記錄

截至二零一七年十二月三十一日止年度，董事出席本公司董事會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及股東大會會議情況如下：

董事姓名	會議出席／會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
姚軍	2/13 (附註1)	不適用	不適用	2/2	不適用 (附註1)
何海濱	10/13 (附註2)	不適用	不適用	不適用 (附註2)	1/2 (附註5)
謝梅	13/13	不適用	不適用	不適用	1/2 (附註5)
林開樺	13/13	不適用	不適用	不適用	1/2 (附註5)
周平	1/13 (附註3)	1/3 (附註3)	1/2 (附註3)	不適用	不適用 (附註3)
張靖	11/13 (附註4)	2/3 (附註4)	1/2 (附註4)	不適用	0/2 (附註5)
魯恭	13/13	不適用	不適用	不適用	0/2 (附註5)
黃慧玲	13/13	3/3	2/2	2/2	2/2
林誠光	13/13	3/3	2/2	2/2	0/2 (附註5)

附註：

1. 姚軍先生於二零一七年五月四日辭任本公司執行董事。姚先生出席了截至二零一七年十二月三十一日止年度在任職期間召開的全部董事會會議，該期間並無召開股東大會會議。
2. 何海濱先生於二零一七年五月四日獲委任為執行董事。何先生出席了截至二零一七年十二月三十一日止年度在任職期間召開的全部董事會會議，該期間並無召開提名委員會會議。
3. 周平先生於二零一七年三月三十日辭任非執行董事。周先生出席了截至二零一七年十二月三十一日止年度在任職期間召開的全部董事會會議、審核委員會會議及薪酬委員會會議，該期間並無召開股東大會會議。
4. 張靖先生於二零一七年三月三十日獲委任為非執行董事。張先生出席了截至二零一七年十二月三十一日止年度在任職期間召開的全部董事會會議、審核委員會會議及薪酬委員會會議。
5. 根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會並對股東的意見有公正的了解。若干獨立非執行董事因彼等的其他未能避免的公務而未能出席本公司於二零一七年舉行的股東大會。其他出席股東大會的董事會成員已有足夠才幹和人數，以回答股東在該等股東大會中提出的問題。



## 企業管治報告

### 董事持續專業發展計劃

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關條例、法例、規則及法規下的責任有適當程度的瞭解。

董事培訓屬持續過程。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，董事每月獲得本公司表現、狀況及前景的更新資料，以便董事會整體及各董事可履行其職務。此外，本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及重溫其知識及技能。本公司不時向董事提供上市規則以及其他適用監管規定的最新發展概況，以確保董事遵守良好的企業管治常規，並提升其對良好企業管治常規的意識。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司亦為董事組織由本公司香港法律顧問主講的簡介會，其內容包括但不限於有關董事責任、內幕消息及上市規則最新發展及指引等。

按董事提供的記錄，董事於截至二零一七年十二月三十一日止年度接受培訓的概要如下：

董事姓名	閱讀有關上市規則 及其它適用監管規定 最新發展的研討會材料	出席簡介會
<b>執行董事</b>		
姚軍 (附註1)	✓	✓
何海濱 (附註1)	✓	✓
謝梅	✓	✓
林開樺	✓	✓
<b>非執行董事</b>		
周平 (附註2)	✓	✓
張靖 (附註2)	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
魯恭	✓	✓
黃慧玲	✓	✓
林誠光	✓	✓

附註：

1. 姚軍先生於二零一七年五月四日辭任執行董事，何海濱先生於二零一七年五月四日獲委任為執行董事。
2. 周平先生於二零一七年三月三十日辭任非執行董事，張靖先生於二零一七年三月三十日獲委任為非執行董事。

## 企業管治報告

### 董事會領導下的專門委員會

董事會由以下委員會組成：

#### 審核委員會

截至二零一七年十二月三十一日，審核委員會共有三名成員，包括兩名獨立非執行董事黃慧玲女士及林誠光教授，及一名非執行董事張靖先生。黃慧玲女士為審核委員會主席。

審核委員會主要職權範圍為：

- (a) 主要負責向董事會就委任、重選或罷免外聘核數師，以及批准外聘核數師薪酬及就委聘外聘核數師之條款提供意見；
- (b) 審議風險管理及內部監控系統及監察內部審核部門之工作；
- (c) 審議本公司的財務報表及本公司的年度報告及賬目、半年度報告及季度報告（如有）；
- (d) 審閱財務報表及向董事會報告所載有關財務申報的重大意見；
- (e) 與核數師討論在審核中出現的問題及存疑，以及核數師希望討論的其他事宜（如有需要，可在管理層避席的情況下進行）；及
- (f) 審閱外聘核數師致管理層的函件及管理層的響應。

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三次會議，進行了以下主要工作：

1. 審議截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度財務業績及報告，以及截至二零一七年六月三十日止六個月的中期財務業績及報告；
2. 審議內部審核部門有關本公司內部監控及風險管理之審核及程序之報告；及
3. 就委任核數師向董事會提出建議。

審核委員會已審閱本年報，並確認其完整、正確、符合上市規則。

## 企業管治報告

### 薪酬委員會

截至二零一七年十二月三十一日，薪酬委員會共有三名成員，包括兩名獨立非執行董事黃慧玲女士及林誠光教授，及一名非執行董事張靖先生。黃慧玲女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會主要角色與職權範圍為：

- (a) 就其他執行董事的薪酬建議諮詢董事會主席；
- (b) 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制定薪酬政策，向董事會提出建議；
- (c) 獲董事會授權，制定全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇，並就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；及
- (d) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付那些與喪失或終止職務或委任有關的賠償，確保此賠償按照有關合約條款制訂。

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兩次會議，進行了以下主要工作：

- 1. 審議回顧本公司薪酬政策及架構以及執行董事、高級管理人員及其他公司員工之薪酬及其職責履行狀況；及
- 2. 審閱及討論新委任董事的薪酬及向董事會提供意見。

### 提名委員會

截至二零一七年十二月三十一日，提名委員會共有三名成員，包括一名執行董事何海濱先生，及兩名獨立非執行董事黃慧玲女士及林誠光教授。何海濱先生為提名委員會主席。

董事會採納其董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」）。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期，最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

## 企業管治報告

提名委員會主要角色與職權範圍為：

- (a) 每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (b) 檢討公司的董事會成員多元化政策及該政策所制定的目標的執行進度；
- (c) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- (d) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- (e) 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及行政總裁）繼任計劃向董事會提出建議。

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了兩次會議，進行了以下主要工作：

- 1. 審閱董事會的架構、人數及組成，以確保董事會具備切合本公司業務所需的專業知識、技能及經驗；
- 2. 檢討公司的董事會成員多元化政策及該政策所制定的目標的執行進度；
- 3. 評核本公司全體獨立非執行董事的獨立性；及
- 4. 審閱及討論提名何海濱先生為執行董事及提名張靖先生為非執行董事向董事會提供意見。

### 風險管理及內部監控

本集團高度重視風險管理工作，我們認為健全有效的風險管理和內部監控系統對實現本集團的戰略目標起重要作用。本集團面對的挑戰在於識別及管理風險，以管理、遏制、轉移、避免或瞭解及接納相關風險。本集團設有持續風險管理程序的穩健框架，可識別、評估及管理本集團所面臨的重大風險，以促進集團取得長遠成功。本集團亦實施內部監控制度，以盡量降低本集團所面臨之風險及作為業務日常運作之管理工具。



## 企業管治報告

董事會為本集團業務建立及維持適當的風險管理及內部監控系統肩負著最終責任。同時，董事會亦負責審核本集團風險管理及內部監控系統之有效性。董事會亦充分瞭解良好的風險管理系統及內部監控制度旨在管理風險而非消除所有風險，已制定的系統及程序並不能完全排除不可預測風險及不可控制事件（例如自然災害或判斷失誤）等因素的影響，只能提供合理而非絕對的保證，防止管理層、財務資料及記錄的誤述，或財務損失或欺詐。

本集團自上市以來從未在資本市場發生任何風險事故，期內本集團未曾發生重大監控失誤或存在重大監控弱項，未存在該等情況或後果造成對集團財務真實性、準確性、公允性產生重大影響。

本公司設有內部審核部門，該部門獨立於其他業務部門，可全面查閱本集團風險管理網絡、控制及管治程序的數據以監控本集團風險管理及內部控制之成效。內部審核部門每年均會對附屬公司進行一次全面審查，並就審核情況向本公司管理層提交報告及建議。此外，內部審核部門亦會定期審核所有業務及本公司附屬公司的工作方法、程序、開支及內部控制等事宜。如有需要，該部門亦會進行臨時檢討或調查工作。內部審核部門直接向審核委員會報告。

本公司內部審核部門每年向董事會領導下的審核委員會提交全面風險管理報告及內審報告。全面風險管理報告每年進行一次，綜合匯報本集團內部控制制度的健全性、執行的有效性，匯報集團戰略、財務、法律及合規、市場及運營的內外部風險評估結果，及根據評估出有可能對集團構成重大影響的主要風險，並針對上述風險啟動重大風險管理策略和解決方案的監督改進機制。現時的監控措施能夠識別及處理主要風險和有助於改善該等風險所需的技能、利益及成本，有助於董事會評核集團的監控情況及風險管理的有效程度。

### 三道防線

針對現有業務，集團努力建立全面風險管理決策與監控、全面風險管理措施實施及全面風險管理評估的風險管理組織體系防線。

## 企業管治報告

本集團風險管理及內部監控系統架構主要以「三道防線」模式為指引：

### 第一道防線：全面風險管理決策與監控防線

全面風險管理決策與監控防線作為公司全面風險管理組織體系的第一道防線，以公司董事會、管理層及部門負責人組成。公司董事會、管理層及部門負責人作為全面風險管理決策與監控機構，主要職責包括：批准公司的風險管理組織架構及職責方案；批准公司風險管理政策、風險管理措施、重大風險解決方案；負責監控監督全面風險管理制度、內部控制評價制度的建設與執行情況的工作。

### 第二道防線：全面風險管理措施實施防線

本集團各職能部門及專項聯合作小組，構成全面風險管理措施實施的第二道防線。主要負責對全面風險管理及內部控制制度與事項的實施與執行工作，嚴格執行日常風險管理措施；負責組織部門對各自業務風險管理情況的識別與評估工作；對重大風險事項實施管理策略和解決方案，及時上報相關風險事項。

### 第三道防線：全面風險管理評估防線

本集團審計部作為全面風險管理組織的第三道防線，主要負責結合審計項目對全面風險管理措施執行情況及質量、風險應對措施的持續有效性進行監督與評估，並出具監督評價審計報告等工作。

### 重大風險管理程序

為健全對重大潛在風險的監控管理，本集團以風險管理組織體系的三道防線，每年由審計部牽頭組織各部門及附屬公司開展風險評估工作。

根據風險管理規定及企業實際情況，本集團從5大維度著手，在戰略風險、財務風險、市場風險、運營風險、法律與合規風險等方面開展風險評估工作。以上述為辨識目標，根據各自的核心業務情況識別、評估風險因子，採用定量與定性標準最終確定重大潛在風險。本集團對年度的風險評估情況及評出的重大風險實行全過程跟蹤管理，實施重大風險管理策略和解決方案的監督改進機制，制定相應解決方案並跟蹤落實，防止風險事件發生。

## 企業管治報告

### 防線措施手段：

為完善風險管理體系及內部監控系統，提升集團管理水準及風險防範能力，審計部組織集團各職能部門對內控自評與全面風險管理進行宣講及培訓，要求各部門、人員結合自身業務情況按規定開展風險評估工作，並將風險管理貫穿於日常工作中，在集團內部營造統一的風險管理文化氛圍，形成了較為完善的風險評估、應對機制，具備了一定的風險管理文化基礎。

為強化風險意識效果，本集團強化內部監控體系的建設，以「傳、幫、帶」式持續培訓內控人員，並支持員工所接受的培訓課程及有關預算，建立了以集團業務部門、內控工作專員組成的聯合作業小組，提高內部監控體系及全面風險管理的建設。此外，重新梳理定義部門組織架構和崗位職責，擴充專職且富有經驗的審計團隊，增加了專項審計項目，增強部門的審計力量及人才梯隊建設，從而加強了集團風險管理及內部監控。

### 內幕消息保密制度

本集團訂有內幕消息保密制度，確保在絕對保密的情況下獲取潛在內幕消息，直至按上市規則作出及時的披露為止。該政策規管處理及宣佈內幕消息的方式，其中包括以下各項：

- 特設匯報渠道，讓不同營運單位向指定部門匯報潛在內幕消息的信息；
- 指定人士及部門按需要決定匯報及披露方式；及
- 指定人士為發言人，響應外界查詢。

於回顧年度，董事會已透過審核委員會檢討本集團之風險管理及內部監控制度是否有效，並認為風險管理及內部監控制度為充分有效，且本集團已遵守守則有關風險管理及內部控制之守則條文。

### 主要風險

本集團的業績及業務運營受多個因素的影響，集團集中解決以下主要風險。

## 企業管治報告

風險類別	說明	2017年主要風險及監控措施	
		主要監控措施	原因產生自
戰略風險	公司投資項目儲備不足，關係公司長期發展的投資項目的前瞻性研究不足，制約公司進一步發展的風險	<p>1、藉助華僑城集團的資源和品牌影響力，補充本集團項目資源，實現規模的不斷擴張；提高項目推進效率，新增戰略儲備資源；</p> <p>2、加強項目投資的前瞻性研究，在做可能性分析時要將相關的各種風險因素納入研究範圍。在盡職調查過程中，聘請專業第三方機構形成財務、法律盡職調查報告。</p>	本集團商業綜合開發業務品牌和市場影響力有限，主要依靠華僑城的品牌優勢在全國重點城市尋找潛在的項目，其他的投資機會發掘渠道有待進一步開發
財務風險	公司未能對所採用的結算貨幣進行風險對沖，導致因匯率波動而造成匯兌損失的風險	<p>1、貨幣對沖政策，通過鎖匯、調整外匯儲備等手段降低或對沖波動風險；</p> <p>2、敏感度分析，預測匯率變動情況，適時對存量資金或借貸資金調整；及</p> <p>3、監察外匯或利率風險。</p>	市場利率或匯率、信貸差息因素影響，貨幣市場波動加劇，可能致匯兌或致投資組合價值損失可能性增大



## 企業管治報告

風險類別	說明	2017年主要風險及監控措施	
		主要監控措施	原因產生自
市場風險	外部原材料市場價格波動頻繁，導致公司無法對原材料價格走勢進行準確判斷，造成生產成本增加的風險	1、優化內部應對機制，更敏銳而有效的對原材料價格變化作出反應； 2、調整本集團產品結構，更主動地迎合市場。	紙包裝行業2017年原材料價格波動的幅度和頻率相較往年較大

2018年，本集團審核委員會將根據企業管治守則及行業最佳實務，持續完善優化本集團的風險管理程序，加強本集團內部風險溝通、提高風險意識及明確風險歸屬。

### 財務報告

董事負責監察財務報表之編製，確保年報反映本集團年內之財務狀況、業績及現金流量之真實公允情況。編製截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已：

- 選取適用會計政策並貫徹應用；及
- 作出合理之判斷及估計。

本公司清楚明白優質之企業報告對鞏固本公司與其利益相關團體之間之互信關係極為重要，並致力對本公司就所有企業傳訊之表現、狀況及展望作出平衡、清晰及全面評估之呈報。本公司為求與股東作及時有效溝通，年度業績會於財政年度終結後四個月之期限內定期作出公佈。

核數師之責任載於第77頁之核數師報告。

## 企業管治報告

董事會通過審核委員會，已審查過本公司及其附屬公司就財務、營運及合規等事宜所制定的內部監控系統。審核委員會認為本公司及其附屬公司已設立所有必須的機制，上述監控機制確保了本公司運營合規。董事會認為本公司已符合該守則有關內部監控的守則條文。

### 董事及高級管理人員薪酬

本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度支付予董事之薪酬總額分別為謝梅女士約人民幣254.2萬元、林開樺先生約人民幣190.3萬元、魯恭先生約人民幣15.6萬元、黃慧玲女士約人民幣13.0萬元、林誠光教授約人民幣13.0萬元。截至二零一七年十二月三十一日，姚軍先生、何海濱先生、周平先生及張靖先生未從本集團獲取任何董事薪酬。本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度向董事支付之薪酬詳情載於本年報第123頁。

董事薪酬乃根據市場情況和各董事所承擔之責任等多方面因素釐定。

本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度向高級管理人員支付之薪酬詳情介乎下列範圍：

	人數
人民幣500,000元或以下	2
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	0
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	0
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	4
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元	1
人民幣2,500,001元至人民幣3,000,000元	1

### 董事的證券交易

董事會已採納上市規則附錄十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」）。董事會在向各董事作出特定查詢後確認，董事已於截至二零一七年十二月三十一日止年度遵守標準守則及其操守守則所載有關董事證券交易的規定標準。

# 企業管治報告

## 高級管理層及僱員進行的證券交易

本公司已個別通知高級管理層及僱員，並已向彼等告知該標準守則。

## 財務總監

財務總監負責按照香港普遍採納之會計原則編製中期及全年財務報表，並確保財務報表公平呈列本集團之業績及財務狀況，並符合公司條例（香港法例第622章）適用條文之披露規定、上市規則及其他適用法律規例之規定。財務總監直接向審核委員會主席負責，並定期與外聘核數師聯絡。財務總監亦負責檢討本集團之財務風險監控，並就此向董事會提供意見。

## 公司秘書

本公司之公司秘書直接向董事會負責。全體董事均可輕易與公司秘書取得聯繫，而公司秘書之職責為確保董事會議事程序獲得遵從，以及確保本公司符合適用法律及規例之規定。公司秘書亦負責就董事披露證券權益之責任，以及有關須予公佈交易、關連交易及內幕數據之披露規定向董事會提供意見。公司秘書須於適當時候就嚴格遵守法例、規定及本公司之章程細則向董事會提供意見。作為本公司與聯交所間之主要溝通橋樑，公司秘書亦協助董事會落實及加強公司管治常規，以提升本公司股東之長遠價值。此外，公司秘書亦將就出任上市公司董事之法律、監管及其他持續責任，於適當時候向董事提供有關之資料，更新及持續專業發展。公司秘書同時負責統管本集團之投資者關係事務。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，公司秘書已遵守上市規則第3.29條有關專業培訓的規定。

## 外聘核數師

本公司於二零一七年六月二日續聘中瑞岳華（香港）會計師事務所為本公司核數師。

中瑞岳華（香港）會計師事務所自二零一七年十二月二十二日起辭任本公司之核數師。畢馬威會計師事務所自二零一七年十二月二十二日起獲委任為本公司之核數師，以填補因中瑞岳華（香港）會計師事務所辭任而產生之臨時空缺，任期至本公司二零一八年舉行的二零一七年度股東週年大會結束。

## 企業管治報告

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團支付外聘核數師中瑞岳華（香港）會計師事務所的審核及非審核（作為本公司須予披露交易之申報會計師）服務之費用分別為約人民幣30.00萬元及約人民幣44.20萬元；支付外聘核數師畢馬威會計師事務所的審核服務之費用為約人民幣155.90萬元及並無向其支付非審核（作為本公司須予披露交易之申報會計師）服務之費用。

核數師對本公司股東責任載於本年報第77頁。

### 投資者關係

本公司十分注重與投資者之關係及溝通。本公司設有多種溝通管道，如召開新聞發佈會、研討會，與媒體、分析員及基金經理聯繫，與指定之高級管理人員與分析員、基金經理及投資者保持對話，並不時安排彼等參觀公司及投資項目，瞭解本集團業務及最新發展。此外，投資者亦可於本公司網站[www.oct-asia.com](http://www.oct-asia.com)及時瞭解本集團的最新信息及業務發展狀況。

董事會採納經修訂及重列組織章程大綱及細則。投資者可於本公司網站查閱本公司最新的組織章程大綱及細則。

於回顧期間，本公司組織章程大綱及細則概無重大變動。

### 與本公司股東之溝通

董事會及高層管理人員確認彼等須保障本公司股東利益的責任，提供高透明度和實時的公司數據，讓本公司股東及投資者及時瞭解公司狀況並作出最佳投資決策。本公司深信，與本公司股東保持良好有效之溝通，有助於促進彼等對本集團業務表現及策略的瞭解。董事會及高級管理人員亦確認彼等須保障本公司股東利益的責任。為保障本公司股東利益，本公司透過年報、中期報告向本公司股東匯報其財務及經營表現。本公司股東還可通過本公司發出的年報、中期報告、公告、通函、新聞稿，以及本公司的網站[www.oct-asia.com](http://www.oct-asia.com)，及時取得本集團的資料。

本公司的週年股東大會提供合適場合讓董事會與本公司股東進行直接溝通，本公司股東可就本集團的表現及未來發展方向向董事會直接提出問題。



# 企業管治報告

## 股東權利

### 股東召開股東特別大會之方式

根據公司組織章程細則第64條之規定，股東特別大會須在一名或以上於遞交申請當日持有有權於本公司股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面向董事會或公司秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何事項。倘於遞交要求後二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞交要求人士可自行以同樣方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向要求人作出償付。

根據本公司公司章程細則第113條之規定，除非一項有意提名選舉該位人士為董事的書面通知以及一項該位被推選人士簽發表明其願意選舉之書面通知已呈交至本公司總辦事處或註冊辦事處，否則概無人士（退任董事除外）有權在任何股東大會上選舉出任董事職位（除非由董事推選）。提交該等通知之最短期間（根據本公司公司章程規定）須由不早於指定進行該推選之股東大會通告寄發翌日起計，及不遲於該股東大會舉行日期前七日結束。

### 將股東的查詢送達董事會的程序

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

收件人：公司秘書  
華僑城（亞洲）控股有限公司  
香港九龍尖沙咀廣東道9號港威大廈6期3203-3204室  
電郵：ir-asia@chinaoct.com

公司秘書將轉交股東的查詢及關注事項予本公司的董事會及／或有關的董事會委員會（若適當），以便回覆本公司股東的提問。

## 環境、社會及管治報告

### 關於本報告

本《環境、社會及管治報告》（「ESG報告」）旨在提供本公司及其附屬公司於回顧期內在可持續發展工作方面的表現，主要包括各利益相關方所關注的與本集團可持續發展有關的環境及社會議題，以便各利益相關方更好地了解本集團在可持續發展方面的理念、措施及相關表現等。

### 報告範圍與週期

ESG報告內容涵蓋本集團於中國內地的核心業務（主要為綜合開發業務）於回顧期內於環境及社會層面的相關表現。有關企業管治信息，則詳載於本年報內的《企業管治報告》章節。

### 報告準則

本集團按照香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）發佈的上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》編製ESG報告。本集團的環境及社會管理方針、策略、相關重要性及目標將在ESG報告的各章節作出披露。

### 報告確認與批准

本集團保證ESG報告信息的可靠性、真實性和客觀性，希望通過發佈ESG報告，加強與利益相關者的溝通交流，顯示本公司管理透明度，致力於實現經濟、社會及環境的可持續發展。ESG報告於2018年3月24日獲董事會通過。

### 意見反饋

本集團重視您對ESG報告的看法及建議，若閣下有任何意見或建議，歡迎以電郵形式發送至以下郵箱：  
[ir-asia@chinaoct.com](mailto:ir-asia@chinaoct.com)。

## 環境、社會及管治報告

### 責任溝通

#### 利益相關方溝通

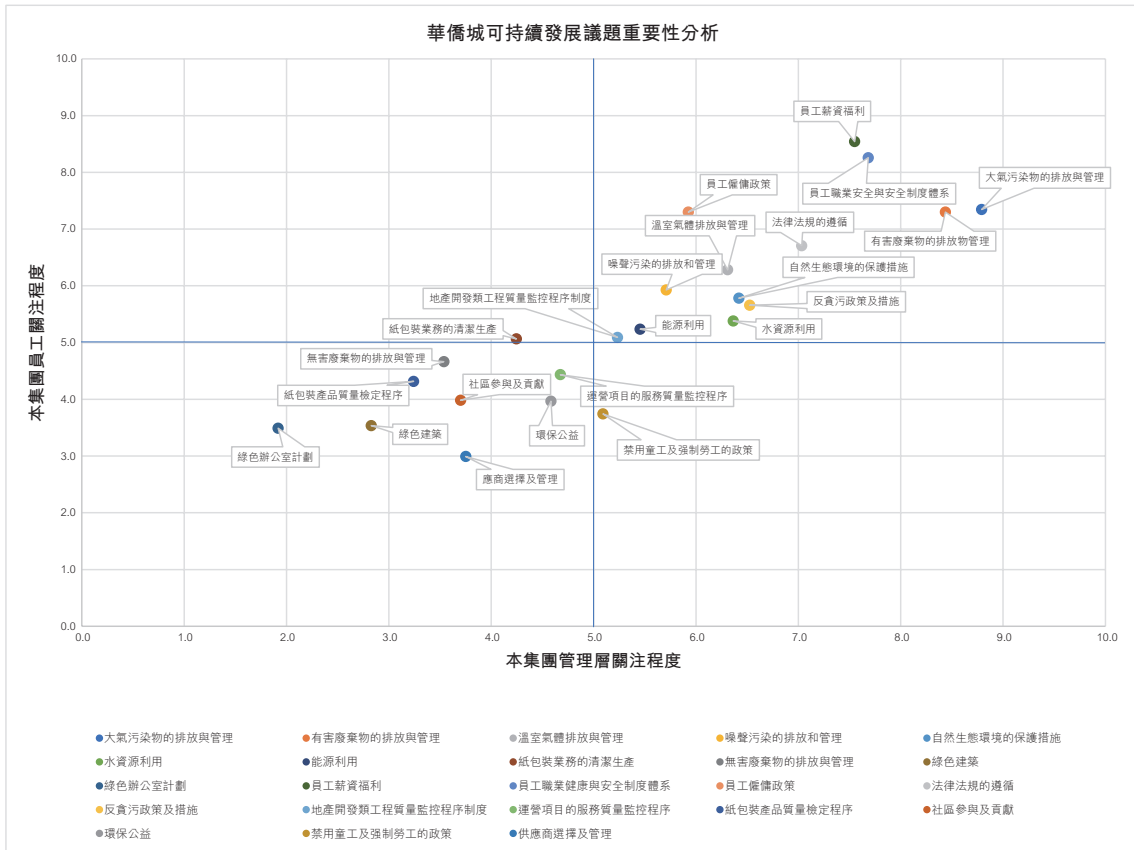
本集團十分重視利益相關方的意見，並透過多樣化的溝通渠道及平台，了解他們的評價與期望，這將有助於本集團客觀地審視在規劃、管理、實施及評估企業社會責任和可持續發展工作中需要關注並解決的問題。目前，本集團的利益相關方主要包括政府與監管機構、投資者（股東）、客戶、員工、供應商、傳媒、社區公眾等。

主要利益相關方	溝通途徑
政府與監管機構	參加政府會議 積極向相關部門匯報 主動接受監管
投資者（股東）	股東大會 上市信息披露 年度業績發佈會、中期業績發佈會等路演活動
客戶	客戶投訴機制 客戶滿意度調查
員工	定期及非定期員工訪談 員工培訓 員工活動
供應商	郵件溝通 電話訪談 現場考察
傳媒	新聞發佈會 郵件溝通 電話訪談
社區公眾	社區活動參與 公益捐贈

# 環境、社會及管治報告

## 實質性議題識別

為了更為有效地回應各利益相關方的期望與關切，本集團採用不同的渠道來與各方進行充分的溝通。於回顧期內，本集團通過訪談、問卷調查等方式，了解內部利益相關方對本集團可持續發展議題的關切程度，並經分析得到重要性排序（如下圖所示）。



按照得分高低次序，前十大最受關注議題依次如下：

得分排序 (由高至低)	議題名稱
1	大氣污染物的排放與管理
2	有害廢棄物的排放與管理
3	員工職業安全與安全制度體系
4	員工薪資福利
5	法律法規的遵循
6	反貪污政策及措施
7	自然生態環境的保護措施
8	水資源利用
9	溫室氣體排放與管理
10	員工僱傭政策



## 環境、社會及管治報告

### 社區奉獻

本集團在致力於自身發展的同時，亦積極踐行企業公民社會責任，身體力行地傳播正能量。

二零一七年一月十七日，成都華僑城舉辦關愛自閉症兒童活動。活動邀請數十位自閉症兒童前往成都歡樂谷遊玩，讓孩子們在不簡單的生活磨礪之外能放鬆片刻，享受童真和家庭溫暖。



二零一七年十一月二十四日，西安華僑城置地和碑林區政府組成義工隊伍在華胥鎮開展扶貧送藥活動。社區衛生服務中心的醫護人員現場為村民進行義診，發放藥品，並免費為村民理髮。義診結束後，義工隊伍拜訪了三家阿氏村的典型貧困戶，西安華僑城為這三家典型貧困戶每戶發放了人民幣5,000元作為資助，做到了「精準扶貧」。



二零一七年四月二十五日下午，「華僑城•創想美術室」公益計劃—首個多媒體教室在成都市金牛區希望學校圓滿落成。由成都華僑城公益小組發起的「華僑城•創想美術室」公益項目，旨在幫助學校完善教學設施，讓更多的學生能通過多媒體教學，接受藝術熏陶，描繪心中美好的明天。

二零一七年八月三十日晚，由重慶華僑城置地公益支持的第10場「讓愛的分貝響亮—華語名主播公益朗誦會」（「愛的分貝」）在中國國家大劇院落幕。該活動齊聚了35名華語主持界的名主播和18位平均年齡不足9週歲的重慶華僑城少年朗讀者，並由國家級的音樂大師提供現場伴奏。「愛的分貝」朗誦會五年來所募集的善款已先後為1萬多個聽障兒童家庭提供了救助服務。

## 環境、社會及管治報告

### 愛護環境

生態環境是人類賴以生存的根基，本集團深知實現人與自然環境的和諧發展才是可持續的發展。本集團作為一家專注於成為「優秀的商業綜合區的開發與運營商」的企業，始終堅持科學的發展觀，持續推動本集團結構調整和轉型升級，建立綠色發展的長期目標，完善環境保護規章制度，強化環境污染控制和環境風險防範管理，身體力行地守護碧水藍天與青山。

本集團旗下的綜合開發業務認真遵守《中華人民共和國環境保護法》、《環境空氣質量標準》、《污水排放綜合標準》及《建設項目環境保護管理條例》等有關法律法規。而紙包裝業務除遵守上述法律法規之外，還嚴格遵守運營當地的大氣污染物排放限值、水污染物排放限值和《工業企業廠界環境噪聲排放標準》。紙包裝業務各分公司均已取得ISO14001:2004環境管理體系認證證書，並按要求定期請第三方檢測機構對排放的廢水、廢氣、粉塵、噪聲等進行檢測，以保證有關排放符合相關標準。除此之外，本集團在各建設項目啟動前，嚴格按照國家和地方的環保法規要求編製建設項目環境影響報告（表），以分析該項目可能對環境產生的影響，確定主要環境保護目標並提出減少環境影響的措施。

### 廢水管理

本集團的綜合開發業務所涉及場所在日常運營中所產生的廢水排放主要是市政污水，各場所均持有排污許可證。其中，成都歡樂谷的經營排放還涉及到園內湖水。園區工作人員會定期對湖水進行清潔循環以維持其水質優於市內的自然河流。

本集團的紙包裝業務所涉及場所在運營過程中所產生的廢水排放則主要是生產廢水和生活污水，各場所均持有排污許可證。同時，紙包裝業務各分公司制定有相關的污水管理制度，並貫穿落實到公司生產、運營和服務的各個環節，以提高污水管理成效，確保其達標排放。比如蘇州華力的包裝紙板、紙箱生產項目，其工業廢水經廠內自建的生產廢水處理設施處理後循環使用，實現零外排。項目投入運營後的生活污水則接入污水管網，經市內污水處理有限公司處理達標後排入鹽鐵塘。

## 環境、社會及管治報告

### 廢氣管理

本集團十分重視氣體污染物的排放與管理，鼓勵各附屬公司完善施工方案，改進生產工藝，升級製造設備，不斷創新清潔生產方式，以減少污染性氣體的排放。例如，綜合開發業務所涉及場所根據建築施工場地就近選擇材料以減少長距離運輸，對工地進行防揚塵處理，採用太陽能熱水供應系統，採用地面低溫水輻射供暖系統，空調系統選用高效能的冷水機和鍋爐等。紙包裝業務所涉及場所則通過淘汰高污染的鍋爐設備和使用低污染的燃料來減少廢氣排放，同時定期檢測排放廢氣中的污染物濃度，確保廢氣排放符合國家和地方相關法律法規，如《大氣污染物綜合排放標準》(GB16297-1996)。

### 固體廢棄物管理

本集團嚴格遵守《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《危險廢物貯存污染控制標準》以及《危險廢物轉移聯單管理辦法》等相關法律法規，不斷完善固體廢棄物排放管理，優先考慮循環利用，力求從源頭上減少固體廢棄物的產生。

本集團旗下的綜合開發業務所涉及場所產生的固體廢棄物主要為辦公垃圾、裝修垃圾和建築垃圾。而紙包裝業務所涉及場所在生產經營過程中所產生的有害固體廢棄物主要

包括污水處理產生的污泥、廢渣和危險廢棄物等，無害固體廢棄物則包括廢紙類（如原紙邊角料和辦公用紙）、金屬類（如廢舊設備零件和金屬邊角料）、舊模板、舊膠板、膠水桶、油墨桶、生活垃圾等。

針對無害固體廢棄物，本集團在制度和管理措施方面加強對其的循環再利用。例如本集團提倡雙面打印並盡量回收；推行使用辦公自動化系統(OA System)來提倡無紙化辦公；加強對金屬類邊角料的回收再利用；辦公及生活垃圾則由政府環衛部門統一進行收運處理。

與此同時，本集團依據《危險廢物規範化管理指標體系》對有害固體廢棄物實行科學、合理及規範化的處理，嚴格執行危險廢物申報登記程序，定點分開存放，與有處理資質的處理商簽訂危險廢物委託處置合同，以避免因有害固體廢棄物的不當處置而引發的環境污染問題。

### 噪聲控制

本集團亦十分重視於日常生產運營過程中產生的噪聲污染，積極採取相關措施來盡力避免對周邊居民及環境帶來的影響。例如，本集團規定綜合開發項目在施工期間，須嚴格控制施工時間，確保噪聲排放值符合《建築施工廠界

## 環境、社會及管治報告

環境噪聲排放標準》中的排放限值。而紙包裝業務運營場所選址則須確保廠區周邊無居民區，並安裝隔音房，將工廠生產所產生的噪聲控制在標準限值內，最大程度降低對環境的影響。

### 節能降耗

於回顧期內，本集團繼續響應國家節能減排號召，從日常運營細節入手，加大環保投入，通過新技術應用、資源綜合利用等方式，切實履行節能減排承諾。

本集團積極推行各類節約用水政策，鼓勵各下屬企業通過技術改進，加強節水管理，提高用水效率，減少新鮮用水量，從源頭上實現節約用水。與此同時，為減少溫室氣體（主要為二氧化碳）的排放，本集團持續在日常運營中的每處細節加強用電管理，力所能及地減少電力消耗，包括在辦公區域安裝節能照明燈具，並根據天氣情況和區域調整燈光運行時間；選用有節能標識的空調，限定空調溫度和開啟時間；以及選用高效能的電梯等。此外，本集團繼續推行使用清潔能源，將天然氣作為生產經營過程中的主要燃料，以減少大氣污染物排放，減少對空氣質量的影響。

### 生態建設

本集團始終堅持「生態環保大於天」的理念，努力探索環境、社會與經濟發展和諧共處的模式，在實現自身發展的同時，關注生態保護建設，以實際行動改善生態環境質量，提升城市生活品質。

自2005年成都華僑城落戶府河上游起，12年來成都華僑城投入上億元資金，對府河進行整體改造與保護，展現了本集團為積極踐行央企社會責任所做出的努力。

成都華僑城對府河1.2公里外的河道、堤岸、防洪通道進行了大規模改造。對原老河灣裁彎取直，提高了其防洪能力，同時完成了河道清淤。新建堤岸防洪通道按市政道路修建，並建設了3座跨河大橋，配有完善的市政雨污管道、自來水管道、強弱電線路和路燈系統。此外，成都華僑城還精心打造了河道兩岸各50米的濱河親水綠化，並修建了健康跑道和健康步道。而對於1.8公里的內河，成都華僑城也進行了精心打造，攔截沿岸所有污水管道，採用生態修復技術淨化內河水體水質。該工程對城市建設品質的提升做出了卓越貢獻，以實實在在的付出彰顯本集團作為央企對社會責任的承擔。



# 環境、社會及管治報告

## 環境表現數據

於回顧期內，本集團統計了各項資源使用的數據，並計算了溫室氣體和固體廢物的排放量。具體資料展示如下：

	綜合開發業務 <sup>(1)</sup>
<b>資源消耗總量</b>	
電力消耗總量（千瓦時）	74,745.2
汽油使用量（升）	47,174.3
柴油使用量（升）	5,783.5
用水量（噸）	317,461.0
<b>汽車空氣污染物排放量<sup>(2)</sup></b>	
NOx排放量（千克）	87.2
SOx排放量（千克）	0.8
CO排放量（千克）	326.4
PM2.5排放量（千克）	4.1
PM10排放量（千克）	4.5
<b>溫室氣體排放量<sup>(3)</sup>（範圍一和範圍二）</b>	
汽車排放（範圍一）（噸）	123.8
電力使用排放（範圍二）（噸）	42.1
總溫室氣體排放量（噸）	165.9
<b>有害固體廢物產生量</b>	
燈管（支）	—
電池（個）	—
硒鼓（個）	1
墨盒（個）	—
<b>無害固體廢物產生量</b>	
紙張（噸）	—
文具（噸）	—

備註：

- (1) 上表中綜合開發業務的數據來自於本集團總部、成都天府華僑城實業發展有限公司、華僑城上海置地有限公司、西安華僑城置地有限公司及西安華僑城實業有限公司；
- (2) 污染物排放量計算的排放係數來自《道路機動車大氣污染物排放清單編製技術指南（試行）》和GB 17930-2016《車用汽油》；
- (3) 溫室氣體排放量計算方法來自香港聯交所《附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》。

## 環境、社會及管治報告

### 文化傳承

從2010至今，華僑城蘇河灣一直在着手蘇州河一帶的開發，除了新建項目，周邊遺留下來的老建築、倉庫、老廠房等也被逐漸改造和修復，新的歷史街區輪廓浮現。在重建和改造的過程中，本集團仍保留了許多以前的生活肌理，對歷史的尊重仍體現在對蘇州河畔那些老建築的更新中。

本集團認為，對歷史建築的修復和改造，一方面是將其歷史價值展現出來，另一方面也希望能盡力發揮出它們的社會價值，承擔一部分的公共教育功能。本集團針對上海總商會的修復工作，以20世紀20至30年間的原貌為參照點，聯合聯創設計師圍繞總商會大樓、門樓及圍牆進行修復，拆除加建、恢復原來的坡屋頂和大陽台、保留兩段圍牆的歷史、保留優美的工藝與裝飾等。而對於怡和打包廠，除了同樣保留清水紅磚外立面，本集團還保留了屋頂以及室內具有價值的鑄鐵和木柱，用原始的技術和材料還原了建築原本的風貌，頗具復古格調。於2012年修復完成的怡和打包廠作為華僑城蘇河灣規劃展示中心已使用很久，而上海總商會也即將以新身份出現在蘇州河畔。



上海總商會大樓原貌



上海總商會大樓修復後樣貌



怡和打包廠現改造為OCAT上海館

## 環境、社會及管治報告

### 共同努力

本集團堅信團隊力量是本集團不斷成長和持續發展的基本動力。本集團始終堅持「以人為本」的管理理念，持續完善員工管理制度，保障員工的合法權益，建立優質的員工發展體系以及營造良好的工作環境，實現全體員工與本集團的共同成長是本集團一直努力的方向。

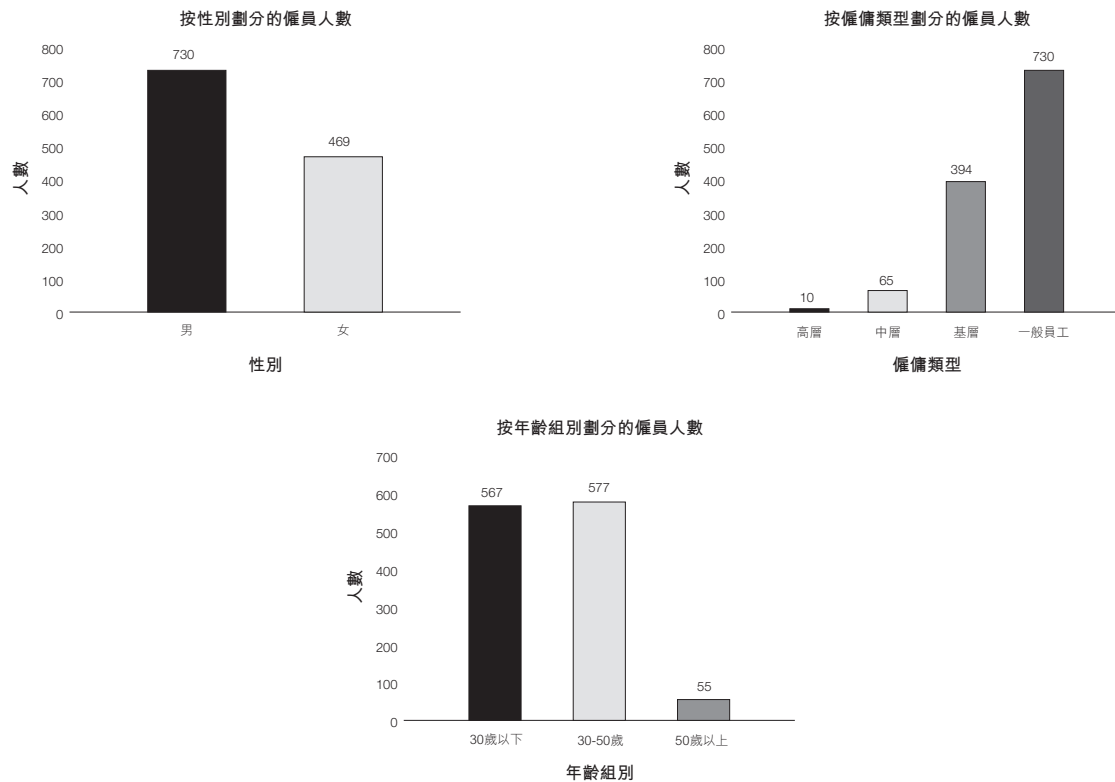
### 僱傭管理

本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《職工帶薪年休假條例》及香港特別行政區《僱傭條例》等法律法規，制定了本集團員工招聘流程和員工手冊，在招聘、用工及解僱過程中堅持公平和平等的原則。在本集團編製的人力資源手冊中，本集團對假期管理辦法、部門及員工績效管理制度、薪酬管理制度、人員退休管理程序、職級設置和招聘解僱管理程序等進行了相應的規定，進一步完善本集團的僱傭管理制度體系。

此外，本集團遵守防止強制勞工的相關法律法規，並且在招聘時嚴格審查應聘者的身份信息，杜絕使用童工的情況發生。於回顧期內，本集團未曾接獲任何與僱傭相關的歧視個案或任何有關侵犯員工權益的投訴。

### 員工構成

於回顧期內，本集團力求創造不歧視、平等機會及多元的工作環境。本集團不會以員工的性別、種族、年齡、殘疾、家庭狀況、婚姻狀況、宗教信仰等無關工作之因素而作出聘任、晉升、解僱的決定。本集團按性別、僱傭類型及年齡組別劃分的僱員人數分別如下圖所示：



## 環境、社會及管治報告

在薪酬管理方面，本集團實行「以崗定薪」政策，根據行業薪酬水平、員工經驗、員工職務及表現等因素確定薪酬範圍，並向旗下員工提供月度福利補貼，包括伙食補貼、通訊補貼和書報補貼等；春節、勞動節、國慶節向正式員工發放過節費；正式員工服裝費、旅遊費和生日費；高溫津貼和清涼飲料費等。本集團每年年末進行一次全面的績效考核，根據考核結果向員工發放年終獎金，並對員工下一年的薪酬和職位進行相應調整。

本集團實行每週五天工作制（週一至週五），規定員工每日工作時間不超過七小時。除國家和地方規定的法定節假日外，對於在本集團連續工作滿一年及以上的員工，依工作年限不同可分別享受不同天數的帶薪年休假。此外，本集團員工還可享受傷病假、事假、喪假、婚假、補休假、產假及看護假等多種假期。對於在法定節假日期間加班的員工，本集團會按照相關法律規定給予加班補償。

在員工福利待遇方面，本集團除了按國家和地區相關的法律法規為員工辦理基本社會保險外，還為員工繳納住房公積金，提供企業年金，為員工投保關於意外事故、重大疾病和住院項目的補充醫療保險。

### 健康安全

維護員工的職業健康與安全是企業穩定發展的基礎。為保障員工工作環境的安全性，本集團認真遵守《中華人民共和國職業病防治法》、《職業病危害治理「十三五」規劃》和《工傷保險條例》等相關國家法律法規，並建立了完善的職業健康和安全管理制度，並委託具有相關資質的專業

機構對工作環境進行檢測，對可能存在職業健康危害的場所進行現狀評估。除此之外，本集團還定期開展消防安全演練，對員工進行消防安全知識培訓，提高員工的職業安全意識，並定期安排從事職業危害崗位的員工進行健康體檢。本集團旗下的中山華力成立有專門的健康安全委員會，針對健康安全工作進行管理，對存在的健康安全隱患及時發現，並監督相關責任部門進行整改。

本集團始終堅持「預防為主，防治結合」的職業安全防治工作方針，於回顧期內，本集團開展多次職業健康與安全培訓，參加人數達447人次，主要針對接觸噪音、粉塵的員工，對相關職業病防治、預防、勞動防護品的使用和管理等內容進行了宣傳教育。

於回顧期內，本集團未出現重大安全事故。



2017年6月6日，惠州華力組織消防安全知識培訓



## 環境、社會及管治報告



2017年6月17日，中山華力組織全體員工進行消防疏散演習活動



### 發展培訓

人才成長是推動企業發展的第一要素，是構築企業核心競爭力的關鍵。本集團一直遵循「人本、創造、鑑定、卓越」的人才理念，致力實現員工與企業的共同發展。

本公司內部培訓包括集中培訓和崗位培訓。集中培訓主要是針對新入職員工集中進行基本知識培訓，以內部講師授課為主。崗位培訓則是針對新員工各自的崗位，由各部門進行指導和模擬操作，以使新員工盡快熟悉其崗位操作。部門崗位培訓需於新員工到崗三天內進行，集中培訓則可根據入職集中情況進行適當調整，原則上每季度開展一次。



2017年1月5日，「城鎮運營新玩法」講座



2017年12月5日，當前投融資市場諮詢培訓會

## 環境、社會及管治報告

此外，本集團積極配合母公司華僑城集團的「航」系列培訓，加強領導和業務骨幹的培訓力度。於回顧期內，本集團受訓人數總計達800人次，人均受訓時數為25小時。

2018年本集團將繼續開展形式多樣、種類豐富的培訓課程，包括面向不同層級員工的「戰略轉型－管理理念導向」培訓；投資管理實務知識、法務風控實務知識及財務管理實務知識等專業類培訓；以及為提高溝通技巧的通用類培訓，旨在全方位提升員工的個人綜合素質、業務能力和管理能力。

### 員工活動

本集團重視員工的身心健康，定期組織各類豐富多彩的活動，倡導工作家庭相平衡的雙贏模式，例如本公司舉辦了羽毛球比賽、集團合唱節等活動；安徽華力舉辦春茗喜樂會、趣味運動會、拔河比賽等活動；中山華力組織婦女同胞參觀百萬葵園、員工運動會、勞動節植樹活動。通過這一系列的活動豐富員工的業餘生活，增強員工的歸屬感和凝聚力。



活動分享：2017年3月15日，本公司舉辦「跨越夢想，羽你相約」羽毛球比賽



活動分享：2017年6月10日，為豐富企業文化生活，增強團體合作精神，安徽華力組織了全體員工拔河比賽



活動分享：2017年11月3日，本公司舉辦合唱節活動

## 環境、社會及管治報告

### 優越管理

#### 供應鏈管理

本集團嚴格遵循《中華人民共和國招投標法》等相關法律法規，並結合本集團綜合開發業務和紙包裝業務制定了《華僑城（亞洲）控股有限公司招投標制度》和《華僑城（亞洲）控股有限公司原紙和澱粉採購管理辦法》，以規範供應商的選擇程序。本集團紙包裝業務的主要原材料為原紙和澱粉，為保證原材料的質量及供應商的服務質量，本集團根據有關供應商評估控制程序對供應商的品質、交期和配合度等指標進行嚴格評估，選擇出合適的供應商。針對紙包裝業務，本集團還要求供應商提供《關於限制在電子電器設備中使用某些有害成分的指令》檢測報告，並每月進行供應商考核。

#### 產品責任

##### 安全管理

本集團在安全生產方面嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》、《生產安全事故應急預案管理辦法》和《中華人民共和國突發事件應對法》等有關法律法規，認真落實安全責任制，與各分公司共簽訂《安全管理責任書》56份、《員工安全承諾書》943份，實現了安全責任落實「全覆蓋」，明確了各崗位的安全管理責任。除此之外，本集團還編製了《安全隱患識別手冊》，針對常見的安全隱患和安全常識進行說明，提高全體員工的安全意識，防患於未然。

本集團旗下的綜合開發業務各分公司堅持「安全大於天、安全在於心」的工作理念，堅持勤巡邏、勤檢查、及時發現問題、及時整改的工作方法，保障各項業務的安全順利運營。紙包裝業務各分公司則嚴格按照本集團制定的《安全生產檢查制度》，對安全生產責任制和各種規章制度的落實執行情況、設備和器材的性能狀況、安全通道和出口是否暢通、各部門各種環境及生產過程中的不安全因素、作業人員的不安全行為、安全生產管理漏洞、特殊崗位的的人員資格、危險化學品的保管使用等方面進行細緻檢查和監督整改。各紙包裝業務附屬公司均已取得安全生產標準化二級證書。

##### 質量管理

為保障產品品質，本集團建立有完善的品質管理體系和檢驗程序，對產品品質進行全方位管控，努力為客戶提供值得信賴的優質產品。如本集團紙包裝業務公司中山華力根據自身業務的特點制定了《產品檢驗控制程序》，通過對紙板、紙箱（水印和彩印）進行生產全過程的檢驗，保證生產出的產品質量符合客戶要求。中山華力還制定了《產品標識與可追溯性控制程序》，明確了原輔材料、在製品及成品的標識和追溯方法，以防止混淆、誤用產品或不良品；依據有關標識追溯產品的質量問題，查明原因並採取糾正措施；通過對材料、在製品和成品的檢驗和試驗狀態的控制，確保生產和使用合格的產品。



## 環境、社會及管治報告

本集團嚴格遵守與產品和服務相關的國家及地方性法律法規，各附屬公司均已獲得ISO9001:2008質量管理體系認證。於回顧期內，本集團未有接獲任何與產品和服務質量有關的投訴案例。

### 隱私保護

在保障產品質量的基礎上，本集團亦十分注重客戶隱私的保護。於日常經營管理中，本集團嚴格執行相關法律法規和規章制度的要求，旗下各分公司亦根據業務需求制定了客戶資料管理的相關規定，對客戶資料實施嚴格保密機制。對違反相關規定故意或過失洩露本集團機密資料的員工，根據具體情況和危害後果予以行政處分或經濟處罰，情況嚴重者，予以開除。

在廣告、標籤以及維護知識產權方面，本集團嚴格遵守《中華人民共和國廣告法》、《中華人民共和國商標法》和《中華人民共和國知識產權法》等相關法律法規，保證產品廣告宣傳的真實性和準確性，保護屬於本集團的知識產權，堅決防止侵權行為的發生。於回顧期內，本集團未有接獲任何有關侵犯客戶隱私權和知識產權的個案。

### 反腐倡廉

本集團嚴格執行《國有企業領導人員廉潔從業若干規定》、《中華人民共和國反貪污賄賂法》和《中華人民共和國反洗錢法》等法律法規要求，並結合實際情況，制定了《華僑城集團公司貫徹執行黨風廉政建設責任制實施辦法》、《華僑城集團領導人員廉潔談話實施辦法》、《華僑城集團紀檢監察信訪舉報件辦理業務流程》和《華僑城集團誠勉談話及函詢的暫行辦法》，倡導員工廉潔從業，提升員工的廉潔意識，堅決杜絕行賄、索賄、受賄、洗黑錢、勒索及欺詐等違法行為，從而促進本集團健康、可持續發展。

本集團設立來信、來訪、舉報電話、舉報短信及網絡舉報等渠道，鼓勵員工及任何第三方在保密情況下，檢舉任何與本集團業務有關的違法違規事件，本集團將根據相關办理流程進行立案調查。2018年本集團還將不斷繼續加強對紀檢監察及舉報工作的管理，擴寬開展法律培訓和廉潔從業宣講的範圍，規範員工的廉潔自律行為。於回顧期內，本集團未有接獲任何有關本集團或旗下員工涉及貪污、洗錢、勒索、欺詐的訴訟個案。

# 環境、社會及管治報告

## 《環境、社會及管治報告》內容索引

A. 環境			
項目	描述	參考頁碼	
<b>層面A1：排放物</b>			
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：  (a) 政策；及  (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	第45-46頁	
關鍵績效指標	A1.1	排放物種類及相關排放數據	第45、48頁
	A1.2	溫室氣體總排放量及（如適用）密度	第48頁
	A1.3	所產生有害廢棄物總量及（如適用）密度	第46、48頁
	A1.4	所產生無害廢棄物總量及（如適用）密度	第46、48頁
	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	第46頁
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	第46頁
<b>層面A2：資源使用</b>			
一般披露	有效使用資源的政策	第47頁	
關鍵績效指標	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度	第48頁
	A2.2	總耗水量及密度	第48頁
	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	第47頁
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果	第47頁
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量及（如適用）每生產單位估量	不適用於本集團主營業務
<b>層面A3：環境及天然資源</b>			
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策	第47頁	
關鍵績效指標	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	第47頁



## 環境、社會及管治報告

B. 社會			
項目		描述	參考頁碼
<b>層面B1：僱傭</b>			
一般披露		有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：  (a) 政策；及  (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	第50-51及53頁
建議披露	B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	第50頁
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	/
<b>層面B2：健康與安全</b>			
一般披露		有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：  (a) 政策；及  (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	第51頁
建議披露	B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	/
	B2.2	因工傷損失工作日數	/
	B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法	第51頁
<b>層面B3：發展及培訓</b>			
一般披露		有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動	第52-53頁
建議披露	B3.1	按性別及僱員類別（如高級管理層、中級管理層等）劃分的受訓僱員百分比	/
	B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	/

## 環境、社會及管治報告

層面B4：勞工準則			
一般披露		有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	第50頁
建議披露	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	第50頁
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	/
層面B5：供應鏈管理			
一般披露		管理供應鏈的環境及社會風險政策	第54頁
建議披露	B5.1	按地區劃分的供應商數目	/
	B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法	/
層面B6：產品責任			
一般披露		有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	第54-55頁
建議披露	B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	/
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	/
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	第55頁
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	第54頁
	B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	第55頁

## 環境、社會及管治報告

層面B7：反貪污			
一般披露		有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：  (a) 政策；及  (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	第55頁
建議披露	B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	第55頁
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	第55頁
層面B8：社區投資			
一般披露		有關以社區參與來了解營運所在小區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策	第44頁
建議披露	B8.1	專注貢獻範疇（如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育）	第44頁
	B8.2	在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）	第44頁

## 董事會報告

董事會謹此欣然提呈截至二零一七年十二月三十一日止年度年報及經審核合併財務報表。

### 主要業務經營地點

本公司於二零零五年二月二十八日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其註冊辦事處及主要業務經營地點分別為 PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman, Cayman Islands 及香港九龍尖沙咀廣東道海港城港威大廈六期3203-3204室。

### 主要業務及業務回顧

本公司為投資控股公司，而本集團於回顧期內主要從事綜合開發業務以及製造及銷售紙箱及紙製品。

香港公司條例附表5要求對業務回顧的進一步討論及分析載於本年報第4至18頁的「主席報告書」及「管理層討論與分析」中，包括對財務關鍵表現指標的分析、本集團業務可能的未來發展規劃、僱員政策及期後事項等。對本集團的主要風險的概述載於本年報第24至40頁的「企業管治報告」中。此討論構成「董事會報告」一部分。

### 業績及分配

本集團年內的業績載於第83頁的綜合損益表。

董事認為，本集團本年度及日後宣派之股息，將由董事會酌情決定，其考慮因素為（包括但不限於）可分派溢利、本集團盈利、財務狀況、資金需求，以及董事可能認為於當時相關之其他因素。未分派之溢利將用於為本集團之持續增長及業務擴展提供資金。因此，董事建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度每股普通股股息48港仙（二零一六年：每股普通股16港仙）。

### 財務報表

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的溢利及本集團於該日的財務狀況載於第83至88頁的綜合財務報表。

### 擬派末期股息及暫停辦理股東登記手續

本公司之股東名冊將於二零一八年五月三十一日至二零一八年六月五日（首尾兩日包括在內）暫停辦理登記手續，以確定有權出席即將舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）之股東名單，在此期間，本公司將不辦理股份過戶登記。為享有出席股東週年大會之資格，股東應確保所有股份過戶登記文件連同有關之股票須於二零一八年五月三十日（星期三）下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記分處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

## 董事會報告

董事會建議向於二零一八年六月十三日名列本公司股東名冊之股東派付末期股息（「末期股息」）每股48港仙。於二零一八年六月十一日至二零一八年六月十三日（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。建議末期股息將於二零一八年六月二十二日派付。股息之派付須獲股東於二零一八年六月五日舉行之本公司股東週年大會批准方可作實。為符合資格享有擬派股息，股東須不遲於二零一八年六月八日（星期五）下午四時三十分前，將股票連同過戶文件交予本公司之香港股份過戶登記分處，香港中央證券登記有限公司，香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室以辦理登記手續。

董事會批准於二零一八年四月十三日向本公司可轉換優先股股東派付截至二零一七年十二月三十一日止年度之優先股息每股可轉換優先股20.25港仙。

### 撥入儲備

派付股息前本公司股東應佔溢利約人民幣10.56億元（二零一六年：約人民幣3.86億元）已撥作儲備。儲備的其他變動載於合併權益變動表及合併財務報表附註26。

### 固定資產

於回顧期內，本集團投資約人民幣5.85億元於購買固定資產（包括在建工程）。有關該等固定資產和在建工程的變動情況載於合併財務報表附註11。

### 股本

截至二零一七年十二月三十一日，本公司已發行普通股總數為652,366,000股，較上一年保持一致；本公司已發行可轉換優先股總數為96,000,000股，較上一年保持一致。

年內本公司股本變動的詳情載於合併財務報表附註26。

### 可供分派儲備

按照開曼群島相關條例，本公司於二零一七年十二月三十一日之可供分派儲備為人民幣27.22億元。

### 優先購買權

本公司之章程細則中並無優先購股權之條文，而開曼群島之法例亦無規定本公司需按比例向現有股東發售新股的限制。

### 購買、出售或贖回股份

本公司於回顧期內並無購回本身之上市股份。回顧期內，除本公告所披露者外，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售或贖回任何本公司上市股份。



## 董事會報告

### 重大合約

於本報告期內，除已於本報告中披露者外，本公司或任何一家附屬公司與控股股東或其附屬公司之間並無訂立任何重要合約。

### 服務合約

各董事概無未屆滿而本公司不作賠償（一般法定賠償除外）則不得於一年內終止之服務合約。

### 環保政策及表現

本集團關注保護自然資源並致力創建環保型的工作環境。本集團紙包裝業務致力於打造綠色環保節能企業及構建貫穿供貨商、客戶及消費者的綠色供應鏈，要求供貨商提交環境監測報告，確保所購原材料符合有關環保法規及規則要求。本集團綜合開發業務積極踐行「綠色建築」理念，包括建築規劃設計、可再生能源應用、施工過程環境友好性及綠色運營等方面。

### 遵守法律及法規

本集團的業務主要由本公司於中國內地的附屬公司進行，而本公司本身於聯交所上市。因此，本集團的營運須遵守中國內地及香港的有關法律及法規。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團沒有違反對公司有重大影響的有關法律及法規。

### 董事

本年度內之董事如下：

#### 執行董事：

姚軍先生（主席，於二零一七年五月四日辭任）

何海濱先生（主席，於二零一七年五月四日獲委任）

謝梅女士（行政總裁）

林開樞先生

## 董事會報告

### 非執行董事：

周平先生（於二零一七年三月三十日辭任）  
張靖先生（於二零一七年三月三十日獲委任）

### 獨立非執行董事：

魯恭先生  
黃慧玲女士  
林誠光教授

### 董事於合約的權益

於年結日或本年度任何時間，除已於本年度報告中披露者外，本公司董事並無於本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立對本集團業務而言屬重要合約中直接或間接的擁有重大權益。

### 董事及高級人員之個人簡歷

董事及高級管理人員之個人簡歷載於第19至第23頁。

### 董事於競爭業務之權益

概無董事於本集團業務外之任何業務擁有或曾經擁有權益，而於截至二零一七年十二月三十一日截止年度直至本年度報告刊發日期（包括當日），有關業務與本集團業務產生或曾經或有可能直接或間接產生競爭。

### 董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益及／或淡倉

於二零一七年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）股份、相關股份及債權證擁有，並已根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據「證券及期貨條例」有關條文，彼等被視為或視作持有之權益及淡倉），或記入本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊之權益及淡倉或根據上市規則附錄十所載的標準守則的規定已知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

## 董事會報告

### 主要股東及其他人士的權益及淡倉

於二零一七年十二月三十一日，就董事所知，根據本公司按照《證券及期貨條例》第336條存置的登記冊，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須知會本公司的股份或相關股份權益或淡倉：

#### 於股份之好倉或淡倉

主要股東名稱	身份／性質	股份數目	概約持股百分比
Pacific Climax Limited （「Pacific Climax」） <i>(附註1)</i>	實益擁有人	530,894,000（好倉）	81.38%
香港華僑城有限公司（「香港華僑城」）	受控制公司之權益 <i>(附註2)</i>	530,894,000（好倉）	81.38%
深圳華僑城股份有限公司（「華僑城股份」）	受控制公司之權益 <i>(附註3)</i>	530,894,000（好倉）	81.38%
華僑城集團公司（「華僑城集團」）	受控制公司之權益 <i>(附註4)</i>	530,894,000（好倉）	81.38%
<b>其他</b>			
UBS Group AG	對股份持有保證權益的人 <i>(附註5)</i>	150,000（好倉）	0.02%
	受控制公司之權益 <i>(附註5)</i>	38,149,000（好倉）	5.85%
		32,000（淡倉）	0.00%

## 董事會報告

附註：

- (1) Pacific Climax擁有的權益包括於434,894,000股普通股及96,000,000股可轉換優先股的權益（好倉）。執行董事謝梅女士及林開樺先生，非執行董事張靖先生亦為亦為Pacific Climax董事。
- (2) 香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人，因此，就證券及期貨條例而言，香港華僑城被視作或當作於Pacific Climax實益擁有的股份中擁有權益。執行董事何海濱先生及謝梅女士，非執行董事張靖先生亦為香港華僑城之董事。
- (3) 華僑城股份為香港華僑城全部已發行股本的實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人。根據證券及期貨條例，華僑城股份視為或當作於香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。華僑城股份為於中國註冊成立的公司，其股份在深圳證券交易所上市。華僑城股份為華僑城集團的附屬公司。
- (4) 華僑城集團為華僑城股份已發行股份53.47%的實益擁有人，而華僑城股份則為香港華僑城全部已發行股份的實益擁有人，繼而為香港華僑城為Pacific Climax全部已發行股本的實益擁有人。因此，就證券及期貨條例而言，華僑城集團被視作或當作於由華僑城股份、香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。
- (5) UBS Group AG之權益包括於UBS AG、UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd、UBS Asset Management (Singapore) Ltd及UBS Fund Management (Luxembourg) S.A.分別持有之33,000股股份、1,626,000股股份、2,046,000股股份及34,444,000股股份（合共38,149,000股股份）之權益（好倉），及於UBS AG持有之32,000股股份之權益（淡倉）。UBS AG、UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd、UBS Asset Management (Singapore) Ltd及UBS Fund Management (Luxembourg) S.A.均由UBS Group AG全資擁有。而UBS Group AG亦作為於股份持有保證權益身份的人士於150,000股股份中擁有權益（好倉）。因此，就證券及期貨條例而言，UBS Group AG被視作或當作合共38,299,000股份中擁有權益（好倉）及於32,000股股份中擁有權益（淡倉）。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，本公司並無接獲告知尚有其他根據證券及期貨條例第336條須予載列及備存於登記冊的權益。

## 董事會報告

### 管理合同

於回顧期內並無訂立亦不存在任何有關本集團全部業務或相當部份業務之管理及行政的合同。

### 主要客戶及供貨商

有關主要客戶及供貨商於回顧期內分別應佔本集團經營收入及採購額之資料如下：

	佔本集團總額百分比	
	經營收入	採購額
最大客戶	4.8%	
五大客戶合計	17.6%	
最大供貨商		9.5%
五大供貨商合計		32.2%

本公司董事、其聯繫人士或任何股東（根據董事所知擁有本公司的股本5%以上者），概無於年內任何時間，在本集團五大供貨商或客戶中擁有任何權益。

### 關連交易

下列為本集團年內的持續關連交易（「關連交易」），而本公司全面遵守根據上市規則第14A章的公佈、申報及／或獨立股東批准的規定（如適用）：

- 於二零一四年七月九日，深圳華僑城都市娛樂投資公司（「華僑城娛樂」）與深圳華力訂立租賃協議（「租賃協議」），有效期自交付物業起計三年。據此，僑城娛樂同意向深圳華力出租位於中國廣東省深圳南山區的若干物業以作為公司辦公場所。

華僑城娛樂為深圳華僑城房地產有限公司（「華僑城房地產」）之分公司。華僑城房地產為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城房地產為本公司之關聯人士。因此，根據上市規則，上述租賃協議之安排構成持續關連交易。



## 董事會報告

- 於二零一六年十二月二十八日，本公司與華僑城集團訂立紙箱買賣協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「紙箱買賣協議」）。根據紙箱買賣協議，本集團同意向華僑城集團及其聯繫人士銷售紙箱及其他紙製品。將予銷售之確實產品數量及銷售價將由華僑城集團及／或其聯繫人士與本集團於每次進行銷售交易時參考產品當前市價而釐定。

華僑城集團為華僑城股份之控股公司，於本年報日期持有華僑城股份約53.47%權益。華僑城股份擁有香港華僑城100%股權，而香港華僑城擁有本公司控股股東Pacific Climax之100%股權。因此，按上市規則之涵義，華僑城集團及其聯繫人士各自為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述新紙箱買賣協議之安排構成持續關連交易。

- 於二零一六年十二月二十八日，華僑城上海置地與深圳市華僑城物業服務有限公司上海分公司訂立物業管理協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「物業管理協議」）。根據物業管理協議，華僑城物業服務上海分公司將就上海蘇河灣項目向華僑城上海置地提供物業管理服務，應付之管理費將按管理之實際面積、華僑城物業服務上海分公司應繳之員工成本計算及訂約雙方將就華僑城物業服務上海分公司管理之具體物業訂立獨立管理合約，當中註明管理費之付款安排。

華僑城物業服務為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城物業服務為本公司之關連人士。華僑城物業服務上海分公司為華僑城物業服務之分公司。因此，根據上市規則，上述物業管理框架協議之安排構成持續關連交易。

- 於二零一六年十二月二十八日，華僑城上海置地與華僑城水電訂立機電服務顧問協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「機電服務顧問協議」）。根據機電服務顧問協議，華僑城水電將就上海蘇河灣項目向華僑城上海置地提供機電顧問服務。根據機電服務顧問協議，顧問費將根據華僑城水電應付之員工成本計算。雙方將就華僑城水電提供之顧問服務訂立獨立顧問合約，當中註明顧問費之付款安排。

華僑城水電為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城水電為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述機電服務顧問協議之安排構成持續關連交易。

## 董事會報告

5. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城與華僑城物業服務成都分公司訂立物業管理框架協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「物業管理框架協議」）。根據物業管理框架協議，華僑城物業服務成都分公司將向成都華僑城就其位於成都之項目提供物業管理服務。根據物業管理框架協議應付之管理費將按華僑城物業服務成都分公司管理之實際面積及其僱用之人力計算且訂約雙方將就華僑城物業服務成都分公司管理之具體物業訂立獨立管理合約，當中註明管理費之付款安排。

華僑城物業服務為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城物業服務為本公司之關連人士。華僑城物業服務成都分公司為華僑城物業服務之分公司。因此，根據上市規則，上述物業管理框架協議之安排構成持續關連交易。

6. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城與華僑城水電成都分公司訂立電力顧問服務協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「電力顧問服務協議」），據此，華僑城水電成都分公司將（其中包括）對成都華僑城、其附屬公司及分公司就成都華僑城經營區域內之物業的若干電力設施進行日常及定期檢查、維護管理服務，向成都華僑城、其附屬公司及分公司提供配電專業性技術及相關業務的顧問服務，以及提供成都華僑城的電力監控系統之建設計劃。該等服務之費用將由訂約方參考提供該等服務時之現行市價後協商釐定並將按季支付。

華僑城水電為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城水電為本公司之關連人士。華僑城水電成都分公司為華僑城水電之分公司。因此，根據上市規則，上述電力顧問服務協議之安排構成持續關連交易。

7. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城與華僑城國際傳媒訂立主題表演框架協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「主題表演框架協議」），據此，華僑城國際傳媒、其附屬公司及分公司同意(1)為成都華僑城提供未來新項目策劃、服裝設計及製作、諮詢顧問等服務；(2)全面負責《天府蜀韻》劇目提升、改版等工作；(3)完成成都華僑城主題公園內現有演藝項目的提升、改版工作，包括且不限於情景劇、劇院晚會、彩車巡遊、節慶演出等；及(4)協助成都華僑城完成其他演藝類工作。具體付款安排將於雙方將訂立之個別服務協議內訂明。

華僑城國際傳媒為華僑城股份之間接全資附屬公司，故此華僑城國際傳媒為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述主題表演框架協議之安排構成持續關連交易。

## 董事會報告

8. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城與康佳集團成都分公司訂立康佳框架協議，有效期由二零一七年一月一日起計至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「康佳框架協議」）。根據康佳框架協議，成都華僑城、其附屬公司及分公司同意採購而康佳集團成都分公司同意向成都華僑城供應LED設備、電視及其他電子產品及服務。

康佳集團由華僑城集團直接擁有其已發行股本總額約21.75%權益，亦已取得康佳集團董事會大多數控制權。因此，根據上市規則之涵義，康佳集團為本集團之關連人士。康佳集團成都分公司為康佳集團之分公司。因此，根據上市規則，上述康佳框架協議之安排構成持續關連交易。

9. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城歡樂谷分公司與華僑城文化訂立娛樂設施框架協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「娛樂設施框架協議」）。根據娛樂設施框架協議，成都華僑城歡樂谷分公司同意採購而華僑城文化同意向成都華僑城歡樂谷分公司供應娛樂設施及相關服務。

華僑城文化為華僑城股份之非全資附屬公司。因此，根據上市規則之涵義，華僑城文化為本集團之關連人士。因此，根據上市規則，上述娛樂設施框架協議之安排構成持續關連交易。

10. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城歡樂谷分公司與深圳市華僑城創意文化酒店有限公司成都分公司（「華僑城創意文化酒店成都分公司」）訂立合作協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年，協議訂明（其中包括）成都華僑城歡樂谷分公司同意按固定優惠門票價向華僑城創意文化酒店成都分公司銷售主題公園門票。華僑城創意文化酒店成都分公司將按月以現金支付門票銷售之實際交易金額。

華僑城創意文化酒店為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城創意文化酒店為本公司之關連人士。華僑城創意文化酒店成都分公司為華僑城創意文化酒店之分公司。因此，根據上市規則，上述合作協議之安排構成持續關連交易。

11. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城與華僑城創意文化酒店成都分公司訂立成都租約I，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年，據此，成都華僑城同意向華僑城創意文化酒店成都分公司出租由成都華僑城擁有位於中國四川省成都金牛區若干物業以經營客棧。

華僑城城市客棧為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城城市客棧為本公司之關連人士。華僑城城市客棧成都沙西線分公司為華僑城城市客棧之分公司。因此，根據上市規則，上述租賃協議之安排構成持續關連交易。

## 董事會報告

12. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城與深圳華僑城哈克文化有限公司（「華僑城哈克成都分公司」）訂立成都租約II，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年，據此，成都華僑城同意向華僑城哈克成都分公司出租位於中國四川省成都金牛區若干物業以經營兒童娛樂中心。

華僑城哈克為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城哈克為本公司之關連人士。華僑城哈克成都分公司為華僑城哈克之分公司。因此，根據上市規則，上述租賃協議之安排構成持續關連交易。

13. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城歡樂谷分公司與深圳市華僑城旅遊策劃顧問有限公司（「華僑城旅遊」）訂立旅遊顧問協議（「旅遊顧問協議」），有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年，據此，成都華僑城歡樂谷分公司同意委託華僑城旅遊提供開發項目的策劃方案、規劃設計、建築設計、景觀設計、運營顧問等服務。具體付款安排將於雙方將訂立之個別服務協議內訂明。

華僑城旅遊為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城旅遊為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述旅遊顧問協議之安排構成持續關連交易。

14. 於二零一六年十二月二十八日，西安華僑城置地與西安華僑城實業有限公司（「西安華僑城實業」）訂立西安租約I（「西安租約I」），有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年。據此，西安華僑城置地同意向西安華僑城實業出租位於中國西安市南關正街一處物業作辦公用途。

西安華僑城實業為華僑城股份之間接非全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，西安華僑城實業為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述租賃協議之安排構成持續關連交易。

## 董事會報告

15. 於二零一七年八月十五日，西安華僑城置地與西安華僑城實業訂立西安租約II（「西安租約II」），租期由二零一七年九月一日起至二零一八年十月三十一日止，為期十四個月。據此，西安華僑城置地同意向西安華僑城實業出租位於中國西安市南關正街一處物業作辦公用途。

西安華僑城實業為華僑城股份之間接非全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，西安華僑城實業為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述租賃協議之安排構成持續關連交易。

16. 於二零一七年九月二十九日，華僑城娛樂與深圳華力訂立新租賃協議（「新租賃協議」），租期由二零一七年十月一日起至二零二零年九月三十日止為期三年。據此，華僑城娛樂同意向深圳華力繼續出租位於中國廣東省深圳南山區的若干物業以作為公司辦公場所。

華僑城娛樂為華僑城房地產之分公司。華僑城房地產為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城房地產為本公司之關聯人士。因此，根據上市規則，上述租賃協議之安排構成持續關連交易。

第1項關連交易的詳情載於本公司日期為二零一四年七月九日的公告內，第2至14項關連交易的詳情載於本公司日期為二零一六年十二月二十八日的公告內，第15項關連交易的詳情載於本公司日期為二零一七年八月十五日的公告內，第16項關連交易的詳情載於本公司日期為二零一七年九月二十九日的公告內。



## 董事會報告

關連交易截至二零一七年十二月三十一日止年度之交易金額及上限金額如下：

持續關連交易的詳情	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度之交易金額 人民幣千元 (約數)	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度上限 人民幣千元
	1 深圳華力與華僑城娛樂就辦公室物業訂立的租賃協議	年度配套雜費：137 租金：2,861
2 本集團與華僑城集團訂立的紙箱買賣協議	62,869	70,000
3 華僑城上海置地與華僑城物業服務上海分公司訂立的新物業管理協議	8,587	10,900
4 華僑城上海置地與華僑城水電訂立的機電服務顧問協議	700	1,000
5 成都華僑城與華僑城物業服務成都分公司訂立的物業管理框架協議	13,041	18,000
6 成都華僑城與華僑城水電成都分公司訂立的電力顧問服務協議	5,240	12,000
7 成都華僑城與華僑城國際傳媒訂立的主題表演框架協議	—	5,000
8 成都華僑城與康佳集團成都分公司訂立的康佳框架協議	440	440
9 成都華僑城歡樂谷分公司與華僑城文化訂立的娛樂設施框架協議	—	2,000
10 成都華僑城歡樂谷分公司與華僑城創意文化酒店成都分公司訂立的合作協議	720	2,000
11 成都華僑城與華僑城創意文化酒店成都分公司訂立的成都租約I	1,350	2,000
12 成都華僑城與華僑城哈克成都分公司訂立的成都租約II	1,009	1,250
13 成都華僑城歡樂谷分公司與華僑城旅遊訂立旅遊顧問協議	2,065	5,000
14 西安華僑城置地與西安華僑城實業訂立西安租約I	1,766	1,766
15 西安華僑城置地與西安華僑城實業訂立西安租約II	77	77
16 深圳華力與華僑城娛樂就辦公室物業訂立的新租賃協議	年度配套雜費：33 租金：954	年度配套雜費：196 租金：954

董事確認，就上述關連交易而言，本公司已遵守上市規則第14A章的披露、申報及／或股東批准的規定。

## 董事會報告

獨立非執行董事已審議上述關連交易，並確認上述關聯交易：

- (1) 屬本公司的一般及日常業務；
- (2) 是按照一般商務條款進行，或如可供比較的交易不足以判斷該等交易的條款是否一般商務條款，則對本公司而言，上述交易的條款不遜於獨立第三方可取得或提供（視屬何情況而定）的條款；及
- (3) 是根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

此外，本公司核數師亦向董事會書面確認：

彼等概不知悉任何情況以致彼等相信：

- 該等關連交易並未獲董事會批准；
- 關連交易在所有重大方面並非根據監管該等交易之相關協議訂立；
- 關連交易在所有重大方面並非根據本集團定價政策訂立（倘該等交易涉及本集團提供之貨品或服務）；及
- 於二零一七年就各關連交易產生的交易金額已超出本公司於二零一四年七月九日、二零一六年十二月二十八日、二零一七年八月十五日及二零一七年九月二十九日刊發之公告所披露年度總值。

關聯方交易已於本公司合併財務報表附註30中披露。除上文所披露之關連交易及持續關連交易外，所有其他關連方交易並非為上市規則第14A章所指，須符合根據上市規則第14A章之任何申報、公佈或獨立股東批准規定之「關連交易」或「持續關連交易」。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，華僑城集團及其聯繫人向本集團提供財務資助，本集團向華僑城集團及其聯繫人應支付總金額約為人民幣1.26億元的利息及相關費用。該財務資助構成本公司的關連交易，但獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定，理由是由華僑城集團及其聯繫人向本集團提供及使本公司受益的該筆財務資助乃按一般（或更優於給予上市發行人的）商業條款向本公司提供貸款，且並無將本集團資產作為財務資助的抵押。

## 董事會報告

### 銀行貸款及其他貸款

本公司及本集團於二零一七年十二月三十一日的銀行貸款及其他貸款之詳情，載於合併財務報表附註23。

### 五年摘要

本集團過去五年之業績及資產及負債摘要載於本年報第179至第180頁。

### 退休計劃

本集團參與的兩項界定供款退休計劃涵蓋本集團全職員工。該等退休計劃的詳情載於合併財務報表附註24。

### 獨立性確認

本公司已經收到每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度確認函，並認為全體獨立非執行董事屬獨立人士。

### 董事之責任保險及彌償

本公司就董事及高級管理人員面對的法律訴訟已購買適當及足夠之責任保險以彌償董事及高級管理人員。

### 核數師

中瑞岳華（香港）會計師事務所自二零一七年十二月二十二日起辭任本公司之核數師。

畢馬威會計師事務所自二零一七年十二月二十二日起獲委任為本公司之核數師，以填補因中瑞岳華（香港）會計師事務所辭任而產生之臨時空缺，任期至本公司二零一八年舉行的二零一七年度股東週年大會結束。

畢馬威會計師事務所將任滿告退，但符合資格並願意膺選連任。本公司將於即將舉行之股東週年大會上將提呈續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師的決議案。

## 董事會報告

### 公眾持股量

根據董事所知以及本公司所得的公開資料，於本報告日期，本公司已遵照上市規則的公眾持股量規定。

### 購股權計劃

根據於二零一一年二月十五日之股東特別大會上通過之普通決議案，董事會採納新購股權計劃（「新計劃」）。新計劃旨在吸納及挽留優秀人才，並向本集團之僱員（全職及兼職）、董事、諮詢顧問及顧問給予額外獎勵，藉以促進本集團業務之發展。新計劃將於截至二零二一年二月十四日止十年期間內有效，除非本公司股東於股東大會提前終止則另作別論。

新計劃的參與人包括本集團或其任何成員之任何全職或兼職僱員、任何董事、顧問及專業顧問。董事可全權根據其認為適合之條款提議任何於新計劃下合資格之人士接納購股權。

授出購股權之建議須於發出有關建議日期（包括當日）起計二十八日內接納。購股權承授人須於接納購股權建議時向本公司支付1.00港元。

根據新計劃授出之任何特定購股權有關之股份認購價，必須為董事會全權釐定並通知參與者之價格，惟該價格不得低於下列三者中較高者：(i)在授出購股權當日於聯交所每日報價表所列之股份收市價；(ii)緊接授出購股權當日前五個營業日，於聯交所每日報價表所列之股份平均收市價；及(iii)在授出購股權當日之股份面值。

本公司可以發行購股權，令致根據所有新計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出的所有購股權行使時可能發行的股份總數，合計不超過新計劃批准當日已發行股份的10%。本公司可以隨時在股東批准和發出通函後按照上市規則更新這個限額，惟根據本公司所有新計劃及其他購股權計劃已授出但仍未行使的所有購股權在行使後將予發行的股份數目，不得超過當時已發行股份的30%。

於二零一七年十二月三十一日，根據新計劃尚未發行之購股權總數20,436,000份購股權，佔於二零一七年十二月三十一日本公司全部已發行股本約3.13%；購股權可按照新計劃之條款，在董事會釐定不超過購股權授出日期起計十週年期間內任何時間行使。在截至授出日期止之任何12個月期間內，個別承授人因行使授出之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）而獲發行加上可獲發行之股份總數，不得超過本公司當時已發行股份之1%。

## 董事會報告

根據新計劃之條款，本公司於二零一一年三月三日向一些合資格的參與人授出30,100,000份購股權，其中包括一些董事及僱員，行使價為4.04港元，授出的價格為1港元。以上提及的新計劃授出的購股權之詳情列於本公司於二零一一年三月三日發出之公告。於二零一六年三月二日，根據新計劃已授出的購股權已全部到期並已失效及註銷。於二零一七年十二月三十一日，新計劃項下概無購股權獲授出、行使、失效及註銷。

除上述者外，於本報告刊發日期前期間所有時間，本公司、任何其控股公司、附屬公司或同系附屬公司並非任何安排之一方，致使董事以收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券證之方法收購利益。

於回顧期間末期後，董事建議宣派末期股息。詳細資料載於本公司合併財務報表附註26。

承董事會命

主席

何海濱

香港，二零一八年三月二十四日



## 獨立核數師報告



致華僑城（亞洲）控股有限公司股東的獨立核數師報告  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 意見

本核數師（以下簡稱「我們」）已審計載列於第83至178頁的華僑城（亞洲）控股有限公司及其附屬公司（「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表及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 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按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審核準則（「香港審核準則」）進行審計。我們根據該等準則承擔的責任已在本報告核數師就審計綜合財務報表承擔的責任一節進一步闡述。根據香港會計師公會的專業會計師道德守則（「守則」），連同開曼群島有關我們審計綜合綜合財務報表的任何道德規定，我們獨立於 貴集團，並已根據該等規定及守則履行其他道德責任。我們相信所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對審計本期綜合財務報表最為重要的事項。該等事項在我們審計整體綜合財務報表及就此出具意見時進行處理，我們不會對該等事項提供單獨意見。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項 (續)

#### 綜合開發業務存貨的可變現淨值評估

請參閱綜合財務報表附註18及附註1(m)的會計政策

#### 關鍵審計事項

於二零一七年十二月三十一日，貴集團持作未來開發及在建待售物業與持作出售之已竣工物業（以下統稱「綜合開發業務存貨」）的賬面價值合計金額為人民幣8,204百萬元。

該等物業主要包括上海和成都持作出售的住宅及辦公物業。

該等綜合開發業務存貨按照成本與可變現淨值之較低者計量。管理層確定財務報告日每個存貨項目的可變現淨值。

在確定存貨可變現淨值過程中，管理層需對每個持作未來開發及在建待售物達到完工狀態時將要發生的建造成本作出最新估計，並估算每個存貨項目的預期未來淨售價和未來銷售費用以及相關銷售稅金等，該過程涉及重大的管理層判斷和估計。

我們把綜合開發業務存貨的可變現淨值的評估列為關鍵審計事項，因為存貨對貴集團資產的重要性，且估計存貨項目達到完工狀態時將要發生的建造成本和未來淨售價存在固有風險，特別是考慮到當前的經濟環境在各個城市推出的各種針對物業市場的措施。

#### 我們的審計如何處理該事項

我們就綜合開發業務存貨的可變現淨值的評估的審計程序包括以下程序：

- 評估管理層與編制和監督管理預算及預測各存貨項目的建造和其他成本相關的關鍵內部控制的設計和運行有效性；
- 在抽樣的基礎上對存貨項目進行實地觀察，並詢問管理層這些存貨項目的進度和各項目最新預測所反映的總開發成本預算；
- 評估管理層所採用的估值方法，並將估值中採用的關鍵估計和假設，包括與平均淨售價有關的關鍵估計和假設，與市場可獲取資料和貴集團的銷售預算計劃進行比較；
- 將各存貨項目的估計建造成本與貴集團的最新預算進行比較，並將截止二零一七年十二月三十一日發生的成本與截止二零一六年十二月三十一日的預算進行比較，以評估管理層預測的準確性和預算過程；及
- 進行敏感性分析，以確定關鍵估計和假設單獨或組合出現何種程度的變化會導致綜合開發業務存貨發生重大錯報，並考慮關鍵估計和假設出現此類變動的可能性以及潛在的管理層偏向。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項 (續)

中國內地的土地增值稅 (「土地增值稅」) 撥備

參閱綜合財務報表附註6、25以及附註2(e)的會計判斷與估計。

#### 關鍵審計事項

貴集團應繳納的主要稅費之一為土地增值稅。

貴集團銷售開發的物業需要就土地增值額按照超率累進稅率30%-60%繳納土地增值稅。在每個財務報告期末，管理層需要對土地增值稅的計提金額進行估算，在作出估算的判斷時，主要考慮的要素包括相關稅務法規的規定和解釋，預計的銷售物業取得的收入減去預計可扣除的土地成本、物業開發成本、利息費用、開發費用等。貴集團在土地增值稅匯算清繳時，實際應付稅金可能與貴集團預估的金額存在差異。

我們把土地增值稅的計提列為關鍵審計事項，因為土地增值稅的計提對合併財務報表的重要性，且管理層作出估計時的判斷包括對相關稅務法律法規和實務做法的理解等考慮要素。

#### 我們的審計如何處理該事項

我們就土地增值稅計提的審計程序包括以下程序：

- 評價管理層與計量預計的土地增值稅相關的關鍵內部控制的設計和運行的有效性；
- 利用本所內部稅務專家的工作，評價 貴集團於二零一七年十二月三十一日的土地增值稅的計提，包括基於我們的經驗、知識和對各地稅務機關就相關稅法應用的實務操作的理解，評估 貴集團的假設和判斷；
- 評價管理層對預計銷售物業取得的收入及可扣除項目金額的估計，評估管理層的假設和判斷；
- 於年內取得當地稅務機關發出有關土地增值稅的最終稅務結算通知；及
- 重新計算 貴集團計提的土地增值稅，並將我們的計算結果與 貴集團所記錄的金額進行比較。

## 獨立核數師報告

### 綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告以外的資料

董事須就其他資料負責。其他資料包括年報所載的全部資料，綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告除外。

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

就審計綜合財務報表而言，我們的責任是閱覽其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所知悉的情況出現重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘我們基於已執行的工作得出此等其他資料存在重大錯誤陳述，則須報告該事實。我們並無此方面的報告事項。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實公平的綜合財務報表，以及落實董事認為必要的內部控制，以使編製綜合財務報表時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時，董事須負責評估 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，以及使用持續經營會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停業，或別無其他現實的替代方案。

董事在審核委員會協助下履行監督 貴集團財務報告過程的責任。

### 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並發出載有我們意見的核數師報告。我們僅向全體股東報告。除此以外，本報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

合理保證屬高水準的保證，但並非擔保根據香港審核準則進行的審計總能發現某一存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，倘個別或整體合理預期將影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定，則視為重大錯誤陳述。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任 (續)

作為根據香港審核準則進行審計工作的一部分，我們於整個審計過程中行使專業判斷並保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤導致重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審計憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或僭越內部控制，故未能發現因欺詐導致的重大錯誤陳述風險高於未能發現因錯誤導致的重大錯誤陳述。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計在各類情況下適用的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的成效發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計及相關披露的合理性。
- 總結董事採用持續經營會計基礎的恰當性，並根據所得審計憑證，總結是否存在重大不明朗因素，涉及可能令 貴集團的持續經營能力嚴重成疑的事件或情況。倘我們得出結論認為存在重大不明朗因素，我們須在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表的相關披露，或倘有關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論基於截至核數師報告日期所得的審計憑證得出。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不再持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體列報、結構及內容（包括披露資料），以及綜合財務報表是否以公平列報方式反映相關交易及事件。
- 就 貴集團旗下實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審計憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行 貴集團的審計工作。我們就審計意見承擔全部責任。



## 獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任 (續)

我們與審核委員會溝通有關（其中包括）審計工作的計劃範圍及時間以及重大審計發現，包括我們在審計過程中識別的任何內部控制重大缺陷。

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相關道德規定，並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項以及相關防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定對審計本期綜合財務報表最為重要的該等事項，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極少數情況下，倘我們合理預期在報告中溝通某事情造成的負面後果超過其產生的公眾利益，則決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為黃振邦。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

二零一八年三月二十四日

## 綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	3	4,904,794	5,358,174
銷售成本		(3,236,830)	(3,712,045)
毛利		1,667,964	1,646,129
其他收入	4(a)	36,508	44,033
其他淨收益	4(b)	1,073,201	10,373
銷售費用		(261,018)	(285,833)
管理費用		(327,761)	(248,930)
其他經營開支		(3,632)	(103,855)
經營利潤		2,185,262	1,061,917
融資成本	5(a)	(190,960)	(254,777)
應佔聯營公司之收益	15	104,060	480,926
應佔一家合營企業之虧損	16	(8,322)	(5,456)
稅前利潤	5	2,090,040	1,282,610
所得稅開支	6	(664,289)	(665,952)
年度利潤		1,425,751	616,658
歸屬於：			
本公司權益持有人		1,106,804	385,511
非控股股東		318,947	231,147
年度利潤		1,425,751	616,658
每股盈利（人民幣元）	10		
基本		1.59	0.57
攤薄		1.41	0.52

第89至178頁的附註屬該等綜合財務報表的一部分。應付本公司權益股東之股息詳情載於附註26(b)(ii)。

## 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

(以人民幣列示)

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年度利潤		<u>1,425,751</u>	<u>616,658</u>
年度其他全面收益 (扣除稅項及重新分類調整後)	9		
未來可能會重新分類至損益的項目：			
匯兌差額		406,125	(300,871)
應佔聯營公司的其他全面收益		<u>(1,900)</u>	<u>—</u>
年度其他全面收益		<u>404,225</u>	<u>(300,871)</u>
年度全面收益總額		<u>1,829,976</u>	<u>315,787</u>
歸屬於：			
本公司權益持有人		1,511,029	84,640
非控股股東		<u>318,947</u>	<u>231,147</u>
年度全面收益總額		<u>1,829,976</u>	<u>315,787</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資性房地產	11	2,744,745	2,377,849
其他物業、廠房及設備	11	1,232,586	1,227,053
持作自用的租賃土地權益	11	579,654	617,031
		<b>4,556,985</b>	4,221,933
無形資產	12	1,597	2,092
商譽	13	570	570
於聯營公司之投資	15	2,638,854	1,634,164
於一家合營企業之投資	16	11,222	19,544
其他金融資產	17	599,711	247,320
遞延稅項資產	25(b)	164,096	154,251
		<b>7,973,035</b>	6,279,874
<b>流動資產</b>			
存貨	18	8,237,853	10,490,803
應收賬款及其他應收款	19	365,154	530,196
其他金融資產	17	–	1,159,700
現金及現金等價物	20	6,927,464	2,077,758
		<b>15,530,471</b>	14,258,457
分類為持作待售組別之資產	21	242,010	–
		<b>15,772,481</b>	14,258,457
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	22	3,074,121	4,269,561
銀行及其他貸款	23	3,989,954	2,559,663
關聯方貸款	23	1,385,700	1,212,000
即期稅項負債	25(a)	722,847	421,618
		<b>9,172,622</b>	8,462,842
分類為持作待售組別之負債	21	43,878	–
		<b>9,216,500</b>	8,462,842
<b>淨流動資產</b>		<b>6,555,981</b>	5,795,615
<b>總資產減流動負債</b>		<b>14,529,016</b>	12,075,489

## 綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款	23	1,019,751	1,716,975
關聯方貸款	23	–	3,380,348
遞延稅項負債	25(b)	196,324	211,464
		<u>1,216,075</u>	<u>5,308,787</u>
<b>資產淨值</b>		<u>13,312,941</u>	<u>6,766,702</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	26(c)	67,337	67,337
永續資本證券	26(d)	5,293,313	–
儲備		<u>4,311,677</u>	<u>2,959,611</u>
歸屬於本公司權益持有人權益		<u>9,672,327</u>	<u>3,026,948</u>
非控股股東權益		<u>3,640,614</u>	<u>3,739,754</u>
<b>權益總額</b>		<u>13,312,941</u>	<u>6,766,702</u>

董事會於二零一八年三月二十四日批准及授權刊發。

何海濱  
董事

謝梅  
董事

第89至178頁的附註屬該等綜合財務報表的一部分。



## 綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	歸屬於本公司權益持有人權益									非控股		
	股本	股份溢價	繳入盈餘	資本公積	永續資本證券	法定儲備金	匯兌儲備	其他儲備	保留溢利	合計	股東權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註26(c)				附註26(d)							
於二零一六年一月一日	67,337	36,884	147,711	53,277	-	322,558	(140,410)	30,123	2,518,375	3,035,855	3,737,070	6,772,925
二零一六年權益變動：												
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	385,511	385,511	231,147	616,658
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	(300,871)	-	-	(300,871)	-	(300,871)
年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	(300,871)	-	385,511	84,640	231,147	315,787
轉發至法定儲備	-	-	-	-	-	58,657	-	-	(58,657)	-	-	-
上年度批准的股息 (附註26(b)(ii))	-	-	-	-	-	-	-	-	(93,547)	(93,547)	(228,463)	(322,010)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	67,337	36,884	147,711	53,277	-	381,215	(441,281)	30,123	2,751,682	3,026,948	3,739,754	6,766,702
二零一七年權益變動：												
年度利潤	-	-	-	-	51,114	-	-	-	1,055,690	1,106,804	318,947	1,425,751
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	404,225	-	-	404,225	-	404,225
年度全面收益總額	-	-	-	-	51,114	-	404,225	-	1,055,690	1,511,029	318,947	1,829,976
轉發至法定儲備	-	-	-	-	-	81,475	-	-	(81,475)	-	-	-
上年度批准的股息 (附註26(b)(ii))	-	-	-	-	-	-	-	-	(107,849)	(107,849)	(418,087)	(525,936)
發行永續資本證券 (附註26(d))	-	-	-	-	5,242,199	-	-	-	-	5,242,199	-	5,242,199
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(13,473)	-	(4,059)	17,532	-	-	-
於二零一七年十二月三十一日	67,337	36,884	147,711	53,277	5,293,313	449,217	(37,056)	26,064	3,635,580	9,672,327	3,640,614	13,312,941

## 綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>營運活動之現金流量</b>			
產自營運之現金	20(b)	2,608,526	5,489,476
已付稅項			
— 已付中國稅項		(650,686)	(1,027,603)
已付利息		(240,532)	(428,763)
產自營運活動之現金淨額		1,717,308	4,033,110
<b>投資活動</b>			
支付購買固定資產及無形資產		(580,758)	(1,431,123)
收購其他金融資產		(760,456)	(1,402,700)
出售附屬公司	31	651,623	—
收購合營企業		—	(25,000)
出售固定資產所得款項		6,967	679
已收聯營公司股息		492,693	25,000
已收利息		32,792	39,204
贖回其他金融資產		1,165,006	—
產自／(用於) 投資活動之現金淨額		1,007,867	(2,793,940)
<b>融資活動</b>			
新增貸款所得現金	20(c)	3,880,667	3,116,862
償還貸款	20(c)	(6,246,307)	(5,035,629)
發行永續資本證券		5,242,199	—
已付非控股股東股利		(418,087)	(228,463)
已付本公司權益股東股利		(7,621)	(93,547)
產自／(用於) 融資活動之現金淨額		2,450,851	(2,240,777)
現金及現金等值項目的增加／(減少) 淨額		5,176,026	(1,001,607)
於一月一日的現金及現金等價物		2,056,017	3,374,156
分類為持作待售組別之現金及現金等價物	21	(46,792)	—
匯率變動的影響		(286,995)	(316,532)
於十二月三十一日的現金及現金等價物	20(a)	6,898,256	2,056,017

第89至178頁的附註屬該等綜合財務報表的一部分。

# 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

(以人民幣列示)

## 1 主要會計政策

### (a) 合規聲明

該等財務報表已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的所有相關規定編製，集合條款包括所有個別適用的香港財務報告準則、香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋、香港公認會計準則以及香港公司條例的規定。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）相關披露規定。以下為本集團所採納的主要會計政策概要。

香港會計師公會已頒佈於本集團本會計期間首次生效或適用的若干新訂及經修訂香港財務報告準則。附註1(c)提供有關初次應用該等發展所引致會計政策任何變動的資料，惟該等發展於當前及過往會計期間與本集團有關並在該等財務報表中反映。

### (b) 編製財務報表基準

截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）以及本集團於聯營公司及一間合營企業之投資。

誠如下文會計政策所述，編製財務報表的計量基準為歷史成本基準，惟分類為可供出售的金融工具按其公允價值列賬除外。

分類為持作待售組別之資產按賬面價值與公允價值減銷售成本之較低者列賬（參閱附註1(z)）。

按照香港財務報告準則編製財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響政策應用及所呈報的資產、負債、收入及開支金額。估計及相關假設乃基於過往經驗及認為在有關情況下合理的各項其他因素，而所得結果構成用於判斷顯然無法透過其他來源獲得有關資產與負債賬面價值的依據。實際結果或有別於該等估計。

# 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

(以人民幣列示)

## 1 主要會計政策 (續)

### (b) 編製財務報表基準 (續)

估計及相關假設會持續審閱。倘會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂只會在該期間內確認；倘會計估計的修訂對現時及未來期間均產生影響，則會在作出該修訂期間及未來期間內確認。

管理層應用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷以及估計不明朗因素的主要來源在附註2中討論。

### (c) 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈若干香港財務報告準則修訂本，於本集團本會計期間首次生效。該等發展對本集團於當前或過往期間所編製或呈列的業績及財務狀況並無構成影響。另外，應香港會計準則第7號修訂，現金流量表的新增披露要求，在附註20(c)中增加披露信息，以供財務報告使用者評估由於融資活動中負債之變動影響，包括由現金流動產生的變化以及非現金性變動。為了反映相關活動，特定現金流量表項目被重分類。

本集團並無採納任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

### (d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司是由本集團控制的實體。當本集團承擔或有權從參與實體的業務而獲得可變回報，以及可透過其對實體的權力影響該等回報時，即屬於控制該實體。於評估本集團是否有權力時，僅考慮由本集團及其他方持有的實質權利。

對附屬公司的投資自控制開始當日綜合至財務報表，直至控制結束當日為止。集團內公司間結餘、交易及現金流與集團內公司間交易所產生的任何未變現溢利於編製綜合財務報表時悉數對銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，惟僅以無減值證據者為限。

非控股權益指於一家附屬公司中並非直接或間接歸屬本公司的權益，而本集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使本集團整體就符合金融負債定義的該等權益承擔合同責任。就各業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或按非控股權益佔該附屬公司的可識別資產淨值比例計量任何非控股權益。

## 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

(以人民幣列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (d) 附屬公司及非控股權益 (續)

非控股權益列入綜合財務狀況表的權益內，與本公司權益持有人應佔權益分開列賬。本集團業績內的非控股權益，乃於綜合損益表以及綜合損益及其他全面收益表上呈列為年內本公司非控股權益與權益持有人之間的損益總額及全面收益總額分配。非控股權益持有人發放的貸款及對該等持有人的其他合同責任根據附註1(o), (p), (q)或(r)視乎負債性質而定於綜合財務狀況表呈列為的金融負債。

本集團於一家附屬公司的股權變動，倘不會引致喪失控制權，則以權益交易列賬，並據其對綜合權益中控股及非控股權益的金額作調整，以反映相關權益的變動，惟不會調整商譽及確認收益或虧損。

當本集團喪失其對一家附屬公司的控制權時，其列賬列為出售於該附屬公司的全部權益，所得收益或虧損於損益確認。於喪失控制權日期對該前附屬公司保留的任何權益按公允價值確認，而此金額被視為初步確認金融資產的公允價值（參閱附註1(g)）或初步確認於聯營公司或合營企業的投資成本（參閱附註1(e)）。

於本公司財務狀況表中，於附屬公司投資按成本減減值虧損列賬（參閱附註1(l)），惟該投資分類為持作待售（或包括在分類為持作待售的待售組別內），則另當別論（參閱附註1(z)）。

#### (e) 聯營公司及合營企業

聯營公司指本集團或本公司對其管理有重大影響的實體，但對其管理（包括參與其財務及經營政策決策）無控制權或共同控制權。

合營企業指一項安排，據此，本集團或本公司與其他方合約協定共同控制該安排，並對該安排的淨資產享有權利。



# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

## 1 主要會計政策 (續)

### (e) 聯營公司及合營企業 (續)

於聯營公司或合營企業的投資按權益法於綜合財務報表列賬，除分類為持作待售（或包括在分類為持作待售的待售組別內）除外（參閱附註1(z)）。根據權益法，投資初始以成本列賬，並經本集團在收購當日應佔被投資方可識別資產淨值的公允價值超出投資成本的金額作出調整（如有）。其後，該投資經本集團在收購後應佔被投資方的資產淨值及與該投資有關的任何減值虧損變動作出調整（參閱附註1(f)及1(l)）。收購當日出出成本的任何金額、本集團應佔被投資方年內收購後稅後業績及任何減值虧損於綜合損益表確認，而本集團應佔被投資方其他全面收益的收購後稅後項目則於綜合損益及其他全面收益表予以確認。

當本集團於聯營公司或合營企業的虧損額超過其所佔權益時，則本集團所佔權益應減少至零，且不再確認進一步虧損，惟本集團須履行法定或推定責任，或須代表被投資方付款則除外。就此而言，本集團的權益為根據權益法計算的投資賬面價值及本集團的長期權益，該等長期權益實質構成本集團於聯營公司或合營企業的淨投資的一部分。

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易所產生的未變現損益均以本集團於被投資公司的權益為限抵銷，除非未變現虧損證明轉讓資產出現減值，則在此情況下即時確認為損益。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資，則不會重新計量保留權益，反之亦然。相反，投資將繼續按權益法列賬。

於所有其他情況下，當本集團不再擁有對一間聯營公司的重大影響力或一間合營企業的共同控制權，則按出售於該被投資公司的全部權益列賬，所產生的盈虧將於損益內確認。於喪失重大影響力或共同控制權當日於前被投資公司的任何保留權益乃按公允價值確認，而該金額將被視為一項金融資產於初始確認時的公允價值（參閱附註1(g)）。

## 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

(以人民幣列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (f) 商譽

商譽指以下兩者之差額

- (i) 所轉讓代價的公允價值、於被收購方的非控股權益及集團過往所持被收購方股權的總和；及
- (ii) 被收購方可識別資產及負債於收購當日計量的公允價值淨額。

倘(ii)大於(i)，則差額於損益即時確認為議價購買收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併產生的商譽分配至預期受益於合併協同效益的各現金產生單位（或單位組別），並會每年進行減值測試（參閱附註1(l)）。

倘年內出售現金產生單位，則所收購商譽之應佔金額將計入出售損益。

#### (g) 其他權益證券投資

本集團及本公司權益證券投資（於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資除外）的政策如下：

權益證券投資初步按公允價值（即交易價格）列賬，除非已釐定初步確認的公允價值有別於交易價格，而且該公允價值有相同資產或負債的活躍市場報價作為證明，或基於估值方法（其可變因素僅包括可觀市場數據）。成本包括應佔交易成本，惟下文所指明者除外。該等投資其後按下列方式列賬：

# 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

(以人民幣列示)

## 1 主要會計政策 (續)

### (g) 其他權益證券投資 (續)

如投資並不屬於持有作買賣用途之權益證券投資與持至到期投資，則其分類為可供出售證券。於各報告期間結束時公允價值重新計量，而任何所得損益均於其他全面收益內確認及於權益內的公允價值儲備分開累計。除此之外，相同工具於活躍市場並無報價且其公允價值無法可靠地計量的權益證券投資乃按成本扣減減值虧損後於財務狀況表內確認（參閱附註1(l)）。權益證券的股息收入採用實際利率法計算的債務證券利息收入根據附註1(w)(v)及1(w)(vi)所載之政策於損益內確認。

當該等投資終止確認或出現減值（參閱附註1(l)），則累計損益由權益重新分類至損益。該等投資於本集團承諾購買／出售該等投資或其屆滿之日確認／終止確認。

### (h) 投資性房地產

投資性房地產是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益（參閱附註1(k)）擁有或持有的土地及／或樓宇，包括就目前尚未確定未來用途而持有的土地及在建或開發以供日後用作投資性房地產的物業。

投資性房地產按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。投資性房地產的租金收益按附註1(w)(iv)所述列賬。

投資性房地產於估計可使用年期18至50年內以直線法計算折舊，以撇銷其成本減0%至5%的剩餘價值。

### (i) 其他物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及累計減值虧損計量（參閱附註1(l)）：

- 位於租賃土地上持作自用且歸類為根據經營租賃持有的樓宇（參閱附註1(k)）；及
- 其他廠房及設備項目。

物業、廠房及設備自建項目的成本包括材料成本、直接勞工成本、拆卸與搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本的初步估算（如相關）及適當比例的生產間接費用及借款成本（參閱附註1(y)）。

## 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

(以人民幣列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (i) 其他物業、廠房及設備 (續)

物業、廠房及設備項目報廢或出售時產生的損益按出售所得款項淨額與項目的賬面價值的差額釐定，並於報廢或出售當日於損益確認。任何重估相關的溢價都會從估價準備轉入保留溢利而非重分類為損益。

物業、廠房及設備項目於下述估計可使用年期內使用直線法計算折舊，以撇銷其成本減估計剩餘價值：

	可使用年期	剩餘價值%
自用建築物	20至25年	0%至5%
廠房及設備	5至10年	0%至5%
車輛	3至5年	0%至5%
其他物業、廠房及設備	3至10年	0%至5%
持作自用的租賃土地權益	未屆滿租期或50年 (以較短者為準)	0%

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，而每部分單獨折舊。資產的可使用年期及剩餘價值每年均進行審閱。

#### (j) 無形資產 (不包括商譽)

由本集團購入之無形資產以成本減累計攤銷 (僅限於使用壽命有限) 及累計減值虧損列賬 (參閱附註1(l))。內部產生的商譽與品牌的支出於支出發生期間確認開支。

可使用年期有限的無形資產攤銷於該等資產的估計可使用年期內使用直線法自損益扣除。以下可使用年期有限的無形資產從可供使用日起開始攤銷，其估計攤銷年限如下：

	預計使用年限	殘值率%
軟件	5至10年	0%
版權	2年	0%

攤銷年期及方法每年均進行複核。

# 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

(以人民幣列示)

## 1 主要會計政策 (續)

### (j) 無形資產 (不包括商譽) (續)

使用壽命不確定的無形資產不進行攤銷。任何一個關於一項無形資產使用壽命不確定的結論每年都會被重估一次，以支援該項資產使用壽命之不確定性評估。如果這些資產不符合使用壽命不確定的評定，按照未來適用法自變更之日起將使用壽命不確定變為確定並且按照上述無形資產攤銷的方式進行攤銷。

### (k) 租賃資產

倘本集團認為一項安排 (包括一項交易或系列交易) 附帶權利可在一段協定期限內使用特定一項或多項資產，以作出一項或多項付款，則該安排屬於或包含租賃。有關決定乃根據該安排之內容評估作出，而不論該安排是否具備租賃的法律形式。

#### (i) 出租予本集團的資產分類

由本集團根據租賃持有而向本集團轉移擁有權的絕大部分風險及回報的資產，乃分類為根據融資租賃持有。並無轉移擁有權的絕大部分風險及回報予本集團的租賃，乃分類為經營租賃。

#### (ii) 經營租賃開支

倘本集團使用根據經營租賃持有的資產，根據租賃作出的付款乃於租賃期限所涵蓋的會計期間內按等額於損益中扣除，惟倘有更能代表從租賃資產所得利益模式的其他基準除外。已收取的租賃獎勵乃於損益中確認為已支付淨租金總額的不可或缺部分。或然租金乃於其產生的會計期間於損益中扣除。

根據經營租賃購入土地的成本乃於租賃期限按直線法攤銷，惟分類為持作發展以供出售的物業除外。



## 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

(以人民幣列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (I) 資產減值

##### (i) 權益證券投資及應收款項減值

以成本或攤銷成本列賬或分類為可供出售證券的權益證券投資及其他流動及非流動應收款項會於各報告期末審閱，以確定有否客觀減值證據。客觀減值證據包括引起本集團注意的以下一項或多項虧損事件的可觀察資料：

- 債務人重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金；
- 債務人很可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境的重大改變對債務人有不利影響；及
- 權益工具投資的公允價值大幅或長期下跌，以至低於其成本。

倘有證據顯示出現減值，則會按下列方法釐定及確認減值虧損：

- 就使用權益法於綜合財務報表列賬的聯營公司及合營企業（參閱附註1(e)）而言，根據附註1(l)(ii)比較投資的可收回金額與其賬面價值而計量減值虧損。根據附註1(l)(ii)，倘用以釐定可收回金額的估計出現有利變動，則會撥回減值虧損。
- 就以成本列賬的市場上無活躍報價權益證券而言，按金融資產的賬面價值與（如貼現影響重大）按同類金融資產的當時市場回報率貼現的估計未來現金流量之間的差額計量減值虧損。按成本列賬的權益證券的減值虧損不予撥回。

# 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

(以人民幣列示)

## 1 主要會計政策 (續)

### (I) 資產減值 (續)

#### (i) 權益證券投資及應收款項減值 (續)

- 就按攤銷成本列賬的其他流動應收款項和其他金融資產而言，根據資產的賬面價值與（如貼現影響重大）按金融資產原有實際利率（即首次確認該等資產時計算的實際利率）貼現的估計未來現金流量現值之間的差額計量減值虧損。倘該等金融資產具備類似風險特徵，如類似逾期情況，且並無個別評估為減值，則作出整體評估。整體評估減值的金融資產的未來現金流量基於與該類資產具有類似信用風險特徵的資產的過往虧損計算。
- 倘其後期間減值虧損金額減少，且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則會透過損益撥回減值虧損。撥回減值虧損不得導致資產的賬面價值超過在過往年度並無確認減值虧損的情況下應已釐定的金額。
- 可供出售證券方面，已於公允價值儲備確認的累計虧損重新分類至損益。於損益確認的累計虧損為收購成本（扣除任何本金償還及攤銷）與當前公允價值（扣減先前於損益確認的任何資產減值虧損）的差額。

就可供出售權益證券於損益確認的減值虧損並無透過損益撥回。倘有關資產的公允價值其後增加，則於其他全面收益確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

## 1 主要會計政策 (續)

### (I) 資產減值 (續)

#### (i) 權益證券投資及應收款項減值 (續)

減值虧損一律從相應的資產中直接撇銷，惟就計入應收賬款及其他應收款之減值虧損除外，其可收回性視為極低但並非完全沒有可能收回。在此情況下，呆壞賬的減值虧損採用撥備賬列賬。倘本集團相信收回機會渺茫，則視為無法收回的金額會直接撇銷，而於撥備賬所持與債項有關的任何金額會被撥回。其後若收回之前於撥備賬扣除的金額，會於撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及其後收回之前直接撇銷的金額於損益確認。

#### (ii) 其他資產減值

本集團於各報告期末審閱內部及外部資料來源，以確定是否出現下列資產可能減值或（商譽除外）之前確認的減值虧損不再存在或可能已經減少的跡象：

- 物業、廠房及設備；
- 分類為根據經營租賃持有之租賃土地的預付權益；
- 無形資產；
- 商譽；及
- 計入本公司財務狀況表之於附屬公司之投資。

倘存在上述任何跡象，則估算資產之可收回數額。此外，商譽的可收回金額於每年估計，而不論是否有減值跡象。

# 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

(以人民幣列示)

## 1 主要會計政策 (續)

### (i) 資產減值 (續)

#### (ii) 其他資產減值 (續)

##### — 計算可收回數額

資產之可收回數額乃其公允價值減出售成本或使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，會以反映目前市場對貨幣時間價值之評估及資產之特定風險的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至現值。倘資產產生的現金流入並非大致獨立於其他資產產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別（即現金產生單位）釐定可收回數額。

##### — 確認減值虧損

倘資產或所屬現金產生單位的賬面價值高於其可收回數額，則減值虧損於損益確認。就現金產生單位確認之減值虧損首先劃分至有關現金產生單位（或單位組別）以減少其所獲分配的任何商譽的賬面價值，繼而按比例減少該單位（或單位組別）中資產之賬面價值，惟資產之賬面價值不會低於其個別公允價值減出售成本（如可計量）或使用價值（如可釐定）。

##### — 撥回減值虧損

倘用以釐定可收回數額之估計出現有利變化，則撥回資產（商譽以外）的減值虧損。商譽的減值虧損不會撥回。

## 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

(以人民幣列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (l) 資產減值 (續)

##### (ii) 其他資產減值 (續)

減值虧損之撥回以假設資產於往年並無確認減值虧損情況下應釐定之賬面價值為限。減值虧損之撥回於確認撥回的年度計入損益。

##### (iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須就財政年度首六個月編製符合香港會計準則第34號中期財務報告規定的中期財務報告。於中期期末，本集團採用在財政年度完結時會採用的相同減值測試、確認及回撥準則（參閱附註1(l)(i)及(ii)）。

於中期期間已就商譽、可供出售權益證券及按成本列賬的無報價權益證券確認的減值虧損不會在後續期間回撥。即使僅在該中期期間所屬的財政年度完結時才評估減值並確認沒有虧損或所確認的虧損較少，也不會回撥減值虧損。因此，倘若於年度期間的其餘時間或任何其他後續期間，可供出售權益證券的公允價值增加，則該增加會在其他全面收益而非在損益中確認。

#### (m) 存貨

##### (i) 綜合開發業務

綜合開發業務的存貨採用成本與可變現淨值孰低的方式計價。成本與可變現淨值的定義如下：

##### — 持作未來開發及在建待售物業

持作未來開發及在建待售物業的成本指特別識別的成本，包括土地收購成本、開發、材料及物料的總成本、工資及其他直接開支，以及適當比例的營運開支及資本化的借貸成本（參閱附註1(y)）。可變現淨值指估計售價（根據當前市況釐定）減估計竣工成本及出售物業所產生的成本。



# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

## 1 主要會計政策 (續)

### (m) 存貨 (續)

#### (i) 綜合開發業務 (續)

##### — 持作出售之已竣工物業

就本集團持作出售之已竣工物業而言，成本按該發展項目中未售物業所佔總開發成本的部分釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業所產生的成本。

持作出售之已竣工物業成本包括所有採購成本、改造成本以及將存貨運至目前地點及保養至現況所產生的其他成本。

#### (ii) 紙包裝業務

紙包裝業務的存貨採用成本與可變現淨值孰低計價。

成本通過加權平均法公式核算，包括使存貨達到預定可使用狀態前發生的所有購買成本、轉換成本及其他成本。

可變現淨值為估計在普通的業務過程中的預計售價減去為了完成銷售的預估必要成本。

當存貨被出售時，這些存貨的賬面價值在相關收入確認時被確認為一種費用。任何存貨可變現淨值的減計及存貨所有的損失在其發生時被確認為一種費用。任意存貨跌價的撥回在撥回發生時被確認為對存貨的一種減計。

### (n) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款首次按公允價值確認，之後按實際利率法扣減呆壞賬減值撥備（參閱附註19(b)）後按攤餘成本呈列。倘應收款項為借予關聯方的免息貸款，且無固定償還期限或貼現影響不大，則應收款項按成本減呆壞賬減值撥備呈列。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (o) 計息借款

計息借款首次按公允價值減應佔交易成本確認，之後按攤餘成本列賬，初始確認金額與贖回價值之差額連同應付利息及費用以實際利率法於借款期內在損益確認。

#### (p) 可轉換優先股

倘可轉換優先股不可贖回或公司可自由決定是否贖回且股利分配可自由量裁，則其被分類為一種權益。被分類為權益的可轉換優先股股利被確認為權益內的分配。

倘可轉換優先股需在某特定日期被贖回、或按股東意願贖回或股利支付無法自由量裁，則該可轉換優先股被分類為一種負債。該負債是根據集團有關附註1(o)所載計息借款的政策而確認的，因此相應的股息在權責發生制中作為財務費用的一部分確認為損益。

#### (q) 永續資本證券

倘永續資本證券不可贖回或公司可自由決定是否贖回且利息分配可自由量裁，則其被分類為一種權益。分類為權益之永續資本證券之利息及分配被確認為權益內的分配。

#### (r) 應收賬款及其他應付款

應收賬款及其他應付款首次按公允價值確認。除財務擔保負債之計量外，應收賬款及其他應付款之後按攤餘成本呈列，若貼現影響不大，則按成本呈列。

#### (s) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行與其他金融機構的活期存款以及可隨時兌換為已知數額之現金、價值變動風險小且於購入後三個月內到期的高流動性短期投資。須按要求償還且構成本集團現金管理不可或缺的部分的銀行透支亦計入綜合現金流量表中的現金及現金等值項目的一部分。

# 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

(以人民幣列示)

## 1 主要會計政策 (續)

### (t) 僱員福利

#### (i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃供款

薪金、年終獎金、帶薪年假、界定供款退休計劃供款及非貨幣福利費用於僱員提供相關服務的年度計提。倘付款或結算延遲且影響重大，則有關款項按現值列賬。

#### (ii) 以股份為基礎的付款

授予僱員的購股權的公允價值確認為僱員成本，而權益內的資本公積會相應增加。該公允價值於授出日期經計及授出購股權的條款及條件後以二項式點陣法模型計量。倘僱員須符合歸屬條件方可無條件享有購股權，經考慮購股權歸屬的可能性，於歸屬期間確認購股權的估計公允總值。

預計可歸屬購股權的數目須在歸屬期檢討。除非原僱員開支合資格確認為資產，否則任何已在往年確認的累計公允價值的調整須計入／抵免回顧年度的損益，並在資本公積作相應調整。於歸屬日，確認為開支的金額按歸屬購股權的實際數目作出調整（並在資本公積作相應調整），惟僅因未達本公司股份市價有關的歸屬條件而遭沒收者除外。股本金額在資本公積確認，直至購股權獲行使（於股本計入就發行股份確認的數額）或購股權屆滿（直接轉入保留溢利）為止。

#### (iii) 終止福利

當本集團不再能夠撤回提供有關福利或確認涉及支付終止福利的重組成本（以較早者為準）時，則確認終止福利。

### (u) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債變動均於損益確認，惟倘該等項目與其他全面收益或直接於權益確認的項目有關，則有關稅項分別於其他全面收益或直接於權益確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (u) 所得稅 (續)

即期稅項為年內應課稅收益的預期應付稅項，採用於報告期末已生效或實質已生效的稅率計算，並計及就過往年度應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣減及應課稅暫時差額（即資產及負債財務申報所用賬面價值與其稅基之間的差額）。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

除若干例外情況外，將確認所有遞延稅項負債，以及於日後可能有應課稅盈利抵銷可利用資產時確認所有遞延稅項資產。可支援確認源自可扣減暫時差額的遞延稅項資產的日後應課稅利潤包括源自撥回現有應課稅暫時差額者，惟該等差額須與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於撥回可扣減暫時差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。評定現有應課稅暫時差額是否支持確認因未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時亦採用相同的標準，即該等暫時差額與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於可使用稅項虧損或抵免的期間撥回。

確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況包括來自商譽之不可扣稅暫時差額、不影響會計或應課稅利潤的資產或負債的首次確認（如屬業務合併則除外），以及與於附屬公司投資有關之暫時差額，如為應課稅差額，僅以本集團控制撥回時間而不大可能在可預見將來撥回之差額為限，如屬可扣稅差額，則僅以可在將來撥回之差額為限。

已確認的遞延稅項按預期變現或清償資產及負債賬面價值的方式，以報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債不予貼現。

遞延稅項資產的賬面價值於各報告期末審閱，並扣減直至不再可能取得足夠的應課稅利潤以動用有關稅務利益為止。任何扣減會於可能取得足夠應課稅利潤時撥回。

# 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

(以人民幣列示)

## 1 主要會計政策 (續)

### (u) 所得稅 (續)

即期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動單獨列示，不予抵銷。倘本集團可合法以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並符合下列附帶條件，即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債方可相互抵銷：

- 即期稅項資產及負債方面，本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現有關資產及清償有關負債；或
- 遞延稅項資產及負債方面，資產及負債須與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 相同應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的各未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

### (v) 已授出財務擔保、撥備及或然負債

#### (i) 已授出財務擔保

財務擔保乃要求發行人（即擔保人）向擔保受益人（「持有人」）作出指定付款以補償持有人因指定債務人未根據債務工具條款支付到期款項而蒙受之損失的合約。

倘本集團授出財務擔保，擔保的公允價值初步於應付賬款及其他應付款確認為遞延收益。已授出財務擔保於授出當時的公允價值乃參照類似服務的公平交易中收取的費用（倘該資料可以取得）釐定，或另行透過比較貸款人在提供擔保的情況下收取的實際利率與貸款人在不提供擔保的情況下本應收取的估計利率（倘該資料可以可靠估計），參照其利率差異釐定。因發行擔保而已收或應收的代價根據本集團該類別資產適用的政策確認。倘並無該等已收或應收代價，則於初步確認任何遞延收益時在損益確認直接開支。



# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

## 1 主要會計政策 (續)

### (v) 已授出財務擔保、撥備及或然負債 (續)

#### (i) 已授出財務擔保 (續)

初步確認為遞延收益的擔保金額於擔保有效期內作為已授出財務擔保所得收益在損益攤銷。此外，撥備根據附註1(v)(ii)確認，倘若及當(i)擔保持有人可能根據擔保向本集團催款，及(ii)向本集團提出的索償金額預期超過目前就擔保於應付賬款及其他應付款列賬的金額（即初步確認的金額減累計攤銷）。

#### (ii) 其他撥備及或然負債

倘本集團或本公司因過往事件而承擔法定或推定責任，並可能須撥出經濟利益以履行相關責任且能有關數額作出可靠估計，則須就時間或金額不定之其他負債計提撥備。倘貨幣之時間值重大，則按履行責任預計所需支出之現值計提撥備。

倘經濟利益外流之可能性較低，或無法可靠估計有關金額，則會將該責任披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低者除外。倘須視乎一項或多項未來事件是否發生方確定是否存在有關責任，則該責任亦會披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低除外。

### (w) 收入確認

收入按已收或應收代價的公允價值計量。倘經濟利益有可能流入本集團，且收入及成本（倘適用）能可靠計量，則將按以下方式於損益確認收入：

#### (i) 銷售貨物

當貨物按照客戶指定的地點及時運到，客戶接收了貨物及其相關的風險與收益時收入被確認。銷售貨物收入不包括增值稅或其他銷售稅費，且已扣除任何貿易折扣。

# 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

(以人民幣列示)

## 1 主要會計政策 (續)

### (w) 收入確認 (續)

#### (ii) 銷售物業

銷售物業所得收入於簽訂買賣協議、收取按金及確認餘下銷售所得款項的結算安排或按買賣協議的規定達致可向客戶交付的情況時（以較遲者為準）確認。確認收入日期前就所出售物業收取的按金及分期付款呈列為「應付賬款及其他應付款」項下的「預收款項」。

#### (iii) 銷售主題公園門票

銷售主題公園門票於服務已提供且門票款項已收到時確認。銷售主題公園門票收入不包括與銷售有關的稅項，且已扣除任何貿易折扣。

#### (iv) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入在租期所涉期間，以等額分期款項於損益確認，惟倘有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產而產生的收益模式則除外。所授租賃優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額的一部分。或有租金在產生的會計期間確認為收益。

#### (v) 股息

- 非上市投資的股息收益於股東收取款項的權利確立時確認。
- 上市投資的股息收益於有關投資以除息基準報價時確認。

#### (vi) 利息收益

利息收益採用實際利息法於產生時確認。

## 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

(以人民幣列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (w) 收入確認 (續)

##### (vii) 政府補助

倘可合理保證本集團能收取政府補助且符合有關補貼所附條件，則初步於財務狀況表確認政府補助。補償本集團開支的補助於開支產生期間有系統地於損益確認為收入。補償本集團資產成本的補助自資產賬面價值扣除，其後於該項資產的可用年期以減少折舊開支的方式於損益實際確認。

#### (x) 外幣換算

年內外幣交易按交易日期適用的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的匯率換算。匯兌損益於損益確認。

非貨幣資產及負債按外幣的過往成本計量，並按交易日的匯率換算。以外幣計值的非貨幣資產及負債按公允價值列賬，並按公允價值釐定日期的匯率換算。

境外業務的業績按於交易日期外匯匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按報告期末的收市匯率換算為人民幣。產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並於匯兌儲備的股本項下單獨累計。

出售境外業務時，匯兌差額累計金額於確認出售損益時由股本重新分類至損益。

# 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

(以人民幣列示)

## 1 主要會計政策 (續)

### (y) 借款成本

收購、建造或生產耗時較長方可作擬定用途或出售的資產直接應佔的借款成本撥充該資產之成本。其他借款成本於產生期間列為開支。

屬於合資格資產成本一部份的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須的撥備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部份撥備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

### (z) 持作待售之非流動資產及停業單位

若非流動資產（或持作待售組別）賬面價值的收回很可能是通過出售交易而非繼續使用，則將其分類為待出售，且該資產（或持作待售組別）於目前狀態下可供立即出售。持作待售組別是指在單獨一項交易中作為一個集體進行處置之多項資產的組合，以及將通過交易轉移，且與該等資產直接的負債。

本集團承諾的出售計劃涉及附屬公司喪失控制權時，若符合上述分類為待出售的條件，無論本集團於出售後是否對前附屬公司保留非控制權益，應將該附屬公司的所有資產及負債分類為待出售。

在將非流動資產分類為待出售之前，應立即對其（以及持作待售組別中的所有個別資產及負債）的計量方式根據分類前的會計政策進行更新。之後，在初始分類至處置期間，非流動資產（除以下規定的某些資產）或持作待售組別，應按其賬面價值和公允價值減去成本之間的低者入帳。目前，該計量政策的主要例外，且本集團財務報表及本公司最為關注的情況有遞延稅項資產，僱員收益計劃產生的資產，金融資產（於附屬公司、合營企業和聯營公司的投資除外）和投資性房地產。該等資產，即使劃為持作待售，仍就可按附註1列示的會計政策進行計量。

非流動資產在剛分類為持作待售時產生的，及在持作待售期間因後續再計量產生的減值虧損應確認為損益。只要非流動資產被劃分為持作待售，或為持作待售組別之組成部分，則不可對其計提折舊或進行攤銷。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

### 1 主要會計政策 (續)

#### (aa) 關聯方

(a) 倘符合下列一項，該人士或其直系親屬即與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，該實體即視為與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司（即各自的母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此關連）。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司的集團之成員公司的聯營公司或合營企業）。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）的主要管理層成員。
- (viii) 該實體或任何本集團的部份成員公司，向本集團或其母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的直系親屬指預期在與實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。



# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

## 1 主要會計政策 (續)

### (bb) 分部報告

分部報告經營分部及於財務報表呈報之各分部項目數額，乃根據定期提供予本集團最高行政管理人員以按本集團各類業務及地理分佈分配資源與評估表現的財務資料確定。

編製財務報告時，重要個別經營分部不會合併列賬，除非分部的經濟特徵相似，且產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務的方式以及監管環境性質類似，則可合併列賬。符合上述大部分合併列賬標準的個別非重大經營分部會合併列賬。

## 2 會計判斷與估計

應用本集團的會計政策時涉及的估計不確定因素及關鍵會計判斷的主要來源描述如下：

### (a) 呆壞賬之減值

本集團之呆壞賬減值乃根據對應收賬款及其他應收款之可收回性之評估而計提，包括每位債務人目前之信譽及過往收款記錄。於發生顯示餘額可能無法收回之事件或情況變動下會出現減值。本集團需使用判斷及估計以識別呆壞賬。倘實際結果有別於原來估計，則該等差異將影響上述估計出現變動年度應收賬款及其他應收款之賬面價值以及呆壞賬減值虧損。

### (b) 固定資產的折舊及減值虧損

本集團釐定其固定資產之估計可使用年期、剩餘值及相關折舊開支。此估計乃根據過往經驗就類似性質及功能之固定資產之實際可使用年期及剩餘值而作出估算。當可使用年期及剩餘值與先前估計之年期不同時，本集團將修訂折舊開支或將在技術上過時或屬非策略性之資產作註銷或撇減。

本集團根據對固定資產評估的可收回金額確認減值虧損。可收回金額乃根據使用價值計算，並會參考最新市場資訊及過往經驗。該等計算及估值需要運用判斷及估計。該等估計均存在不確定性。

## 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

(以人民幣列示)

### 2 會計判斷與估計 (續)

#### (c) 持作出售之已竣工物業及持有未來開發及在建待售物業撥備

本集團持作出售之已竣工物業及持有未來開發及在建待售物業乃按成本或可變現淨值較低者列賬。根據本集團近期的經驗及所涉物業之性質，本集團根據當時市況作出有關售價、在建待售物業的竣工成本及銷售物業所涉成本的估計。

倘竣工成本增加或淨銷售額減少，則可變現淨值將會減少，並可能導致持作出售之已竣工物業及持有未來開發及在建待售物業需要撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期與最初估計不同，則物業的賬面價值及撥備於有關估計轉變所涉期間相應調整。

鑒於中國房地產市場波動，實際可收回金額於結算日會高於或低於估計。增加或減少撥備會影響來年之損益。

#### (d) 遞延稅項資產之確認

有關結轉稅項虧損的遞延稅項資產乃根據資產賬面價值預期變現或結算的方式以於報告期間結束日已頒佈或大致頒佈的稅率確認及計算。於釐定遞延稅項資產的賬面價值時，預期應課稅溢利的估計涉及多項有關本集團經營環境的假設，且董事須作出大量判斷。有關假設及判斷改變或會影響所確認之遞延稅項資產賬面價值及來年淨利潤。

#### (e) 土地增值稅

誠如附註6(a)所闡述，本集團已根據相關中國稅法及法規所載的規定估計、作出及計入土地增值稅的稅務撥備。實際土地增值稅負債於物業發展項目竣工後由稅務機構釐定，而稅務機構或會對計算土地增值稅撥備的基準持有異議。於釐定撥備水準時須作出重大判斷，因為有關計算乃取決於最終稅務釐定而定。由於地方稅務機關採用的土地增值稅計算依據並不確定，故實際結果或會高於或低於報告期末的估計。估計金額的增減會影響未來年度的損益賬。

## 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

(以人民幣列示)

### 2 會計判斷與估計 (續)

#### (f) 在建物業建設成本的確認及分攤

物業開發成本於工程期間列賬列為在建物業，並將於確認物業銷售後轉撥至損益。於最終結算開發成本及銷售有關物業的其他成本前，該等成本按本集團管理層的最佳估計預提。

開發物業時，本集團一般分期進行。與個別階段發展直接有關的特定開支列賬列為該階段成本。各階段的共同成本會按各階段的建築面積分配至個別階段。

倘成本的最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本的增減會影響來年損益。

### 3 收入及分部報告

#### (a) 收入

本集團之主要業務為綜合開發及紙包裝業務。

收入指向客戶供應貨品及提供服務之銷售價值（扣除增值稅及營業稅），包括物業銷售收入、投資性房地產租賃收入、主題公園門票銷售收入及銷售紙箱及紙製品等，分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
綜合開發業務	4,109,462	4,597,075
紙包裝業務	795,332	761,099
	<b>4,904,794</b>	<b>5,358,174</b>

本集團客戶群體多樣化，不存在任何客戶交易額超過本集團二零一七年銷售收入10%的情況。

有關本集團主要業務的其他詳情載於合併財務報表附註3 (b)。

## 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

(以人民幣列示)

### 3 收入及分部報告 (續)

#### (b) 分部報告

本集團通過由業務板塊（產品及服務）組成的分部管理其經營活動，本集團按照向主要經營決策者呈報財務資訊一致的方式供其就經營分部分配資源和進行業績評估呈列，本集團有以下兩個分部：

- 綜合開發業務：該分部開發和經營旅遊主題公園、開發及銷售住宅、開發及管理物業，物業投資以及教育。
- 紙包裝業務：該分部製造及銷售紙箱及紙製品。

#### (i) 分部業績、資產及負債

為了評價各個分部的業績及在分部間配置資源，本集團管理層會按照如下的基礎定期審閱歸屬於各報告分部的業績、資產和負債：

分部資產包括歸屬於各分部的所有的有形資產、無形資產及流動資產。分部負債包括歸屬於各分部製造及銷售活動產生的應付款、應計款項及應付票據，以及由各分部直接管理的借款等。

收入及開支乃參照分部產生之銷售及開支或因分部應佔之資產產生的折舊或攤銷，分配至各須報告分部。

衡量呈報分部利潤的指標為稅後淨利潤。分部間的銷售按照與其他對外交易相似的价格計算。

無法直接區分至各分部的費用，如董事費用，核數師酬金及其他總部或公司行政費用，已經按照各個分部的收入分攤至各分部。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

### 3 收入及分部報告 (續)

#### (b) 分部報告 (續)

##### (i) 分部業績、資產及負債 (續)

提供予本集團最高層管理人員用於資源分配及分部表現評估二零一七年和二零一六年十二月三十一日各年度本集團之分部信息報告載列如下。

	綜合開發業務		紙包裝業務		合計	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
對外交易收入	4,109,462	4,597,075	795,332	761,099	4,904,794	5,358,174
分部間收入	-	-	-	-	-	-
須報告分部收入	4,109,462	4,597,075	795,332	761,099	4,904,794	5,358,174
須報告分部年度利潤/(虧損)	1,429,563	630,542	(3,812)	(13,884)	1,425,751	616,658
利息收入						
— 銀行存款	22,878	30,136	9,997	8,078	32,875	38,214
— 應收一間聯營公司款項	-	990	-	-	-	990
利息支出	(187,942)	(250,962)	(3,018)	(3,815)	(190,960)	(254,777)
本年折舊和攤銷	(203,852)	(180,812)	(29,112)	(28,949)	(232,964)	(209,761)
應佔聯營公司之收益	104,060	480,926	-	-	104,060	480,926
應佔一家合營企業之虧損	(8,322)	(5,456)	-	-	(8,322)	(5,456)
須報告分部資產	17,727,913	18,786,975	630,783	846,465	18,358,696	19,633,440
本年分部非流動資產增加	530,241	1,409,532	54,436	21,591	584,677	1,431,123
須報告分部負債	6,415,544	7,069,246	107,350	101,587	6,522,894	7,170,833
於聯營公司之投資	2,638,854	1,634,164	-	-	2,638,854	1,634,164
於一家合營企業之投資	11,222	19,544	-	-	11,222	19,544

## 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

(以人民幣列示)

### 3 收入及分部報告 (續)

#### (b) 分部報告 (續)

##### (ii) 須報告分部資產及負債之對賬

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>資產</b>		
須報告分部資產	18,358,696	19,633,440
分部間應收款項抵銷	(19,599)	(27,505)
	<b>18,339,097</b>	19,605,935
其他金融資產	599,711	247,320
未分配總部及企業資產	4,806,708	685,076
合併總資產	<b>23,745,516</b>	20,538,331
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>負債</b>		
須報告分部負債	6,522,894	7,170,833
分部間應付款項抵銷	(19,599)	(27,505)
	<b>6,503,295</b>	7,143,328
未分配總部及企業負債	3,929,280	6,628,301
合併總負債	<b>10,432,575</b>	13,771,629

##### (iii) 地區資料

下表載列有關(i)來自外部客戶的本集團經營收入及(ii)本集團之投資性房地產、其他物業、廠房及設備、持作自用的租賃土地權益、無形資產、商譽、於聯營公司、合營企業之投資及其他金融資產(「特殊非流動資產」)的地區資料。客戶的地區資料根據提供服務或交付貨物及物業的位置釐定。特殊非流動資產的地區資料乃基於資產的實際所在地(對於物業、廠房及設備及投資性房地產而言)、獲分配的業務所在地(對於無形資產、其他金融資產而言)、以及業務經營所在地(對於聯營公司、合營企業之投資而言)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

(以人民幣列示)

### 3 收入及分部報告 (續)

#### (b) 分部報告 (續)

##### (iii) 地區資料 (續)

	對外交易收入		特殊非流動資產	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
中國大陸	<b>4,902,198</b>	5,351,500	<b>7,586,875</b>	5,875,547
香港	<b>2,596</b>	6,674	<b>229,103</b>	250,076
	<b>4,904,794</b>	5,358,174	<b>7,815,978</b>	6,125,623

### 4 其他收入及其他淨收益

#### (a) 其他收入

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
總利息收入：		
— 銀行存款	<b>32,875</b>	38,214
— 應收一間聯營公司	<b>—</b>	990
總利息收入	<b>32,875</b>	39,204
政府補貼	<b>3,504</b>	2,116
預收款中預售房款之沒收定金收入	<b>129</b>	2,713
	<b>36,508</b>	44,033

#### (b) 其他淨收益

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
出售附屬公司之收益 (附註31)	<b>730,930</b>	—
喪失控制權而重估保留於前一家附屬公司權益之收益 (附註31)	<b>416,238</b>	—
出售其他金融資產收益	<b>986</b>	—
出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)淨額	<b>721</b>	(291)
匯兌淨(虧損)／收益淨額	<b>(48,703)</b>	9,784
可供出售證券轉換為聯營公司之損失	<b>(24,121)</b>	—
其他	<b>(2,850)</b>	880
	<b>1,073,201</b>	10,373

## 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

(以人民幣列示)

### 5 稅前利潤

稅前利潤已扣除／(計入)：

#### (a) 融資成本

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息	164,429	164,530
關聯方貸款利息	125,768	264,233
總借貸成本	290,197	428,763
減：資本化金額*	(99,237)	(173,986)
	<u>190,960</u>	<u>254,777</u>

\* 一般貸款之加權平均資本化率一般為每年3.63% (二零一六年：每年3.96%)

#### (b) 員工成本

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
界定供款退休計劃供款	16,911	17,612
薪金、工資及其他福利	275,381	267,330
	<u>292,292</u>	<u>284,942</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

### 5 稅前利潤 (續)

#### (c) 其他項目

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
無形資產攤銷	784	398
折舊 (附註11(a))		
— 投資性房地產	79,201	61,202
— 持作自用的租賃土地權益	20,308	20,365
— 其他資產	132,671	127,796
	<u>232,180</u>	<u>209,363</u>
減值虧損		
— 應收賬款及其他應收款	3,807	344
— 物業、廠房及設備 (附註11(a))	379	—
— 商譽 (附註13)	—	103,170
	<u>4,186</u>	<u>103,514</u>
應收賬款及其他應收款減值虧損撥回	(554)	(1,955)
物業之經營租賃費用	19,941	30,874
審計師酬金		
— 審核服務	1,859	1,357
— 其他服務	442	624
	<u>2,301</u>	<u>1,981</u>
投資性房地產租金收入扣除直接開支人民幣12,215,000元 (二零一六年：人民幣8,190,000元)	(103,729)	(93,656)
銷貨成本# (附註18(c))	<u>3,099,074</u>	<u>3,707,817</u>

# 銷貨成本內有人民幣228,489,000元 (二零一六年：人民幣243,450,000元) 與員工成本、折舊及攤銷費用及經營租賃費用有關，該等金額亦已包含於上述各類項目分別披露之總額或附註5(b)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

(以人民幣列示)

### 6 綜合損益表所示之所得稅

#### (a) 綜合損益表之稅項為：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
本年度企業所得稅撥備	382,448	243,346
以前年度少／(多)計	59,243	(6,330)
	<b>441,691</b>	237,016
中國土地增值稅	293,617	445,724
	<b>735,308</b>	682,740
<b>遞延稅項</b>		
確認或撥回暫時性差額	(71,019)	(16,788)
	<b>664,289</b>	665,952

#### (i) 企業所得稅

根據開曼群島及英屬處女群島之規則及法規，於本年度，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島任何所得稅（二零一六年：無）。

於二零一七年，由於本集團並無任何需要繳納香港利得稅的應課稅溢利，故此本年並無作出香港利得稅撥備。於二零一六年，由於本集團於以前年度有足夠稅務虧損抵扣應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅條例及規則，中國附屬公司之稅項按中國有關城市之適當現時稅率收取，有關稅率為25%（二零一六年：25%）。

此外，境外公司源自於中國之應課稅溢利須繳交10%預提所得稅。然而，對於境外公司源自中國之股息收益，根據香港特別行政區域與中國簽訂對避免雙重徵稅及防止偷漏稅的安排，自二零零八年一月一日起，本集團之香港控股公司源自於中國附屬公司、聯營公司及合營企業之股息須按5%繳交預提所得稅。

## 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

(以人民幣列示)

### 6 綜合損益表所示之所得稅 (續)

#### (a) 綜合損益表之稅項為：(續)

##### (ii) 中國土地增值稅

銷售物業之收入扣除可抵扣支出（包括土地使用權租賃費用及所有物業開發支出）均須按有關土地增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，包含在合併損益表的所得稅中。本集團根據相關稅務法規估計土地增值稅撥備。實際中國土地增值稅負債最終由稅務部門待物業發展項目完成後決定及稅務部門可能不同意按基準計算的中國土地增值稅。

#### (b) 所得稅開支和會計利潤按適用稅率計算之對賬：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
稅前利潤	<u>2,090,040</u>	<u>1,282,610</u>
按中國企業所得稅稅率25%計稅	522,510	320,653
境外公司所得稅稅率差異之稅務影響	(38,729)	-
不可扣減支出之稅務影響	24,961	49,442
無課稅收入之稅務影響	(120,235)	(52,013)
未確認暫時性差異之稅務影響	76,124	19,907
以前年度之未確認暫時性差異之稅務影響	(79,798)	-
從前年度少／(多)撥備	<u>59,243</u>	<u>(6,330)</u>
	<u>444,076</u>	<u>331,659</u>
中國土地增值稅	293,617	445,724
中國土地增值稅之稅務影響	(73,404)	(111,431)
所得稅開支	<u>664,289</u>	<u>665,952</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

### 7 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司（披露董事利益資料）規例第2部，每位董事之酬金披露如下：

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	二零一七年 總計 人民幣千元
<b>主席</b>					
何海濱 (附註(i))	-	-	-	-	-
姚軍 (附註(ii))	-	-	-	-	-
<b>執行董事</b>					
謝梅	-	651	1,749	142	2,542
林開樺	-	506	1,280	117	1,903
<b>非執行董事</b>					
張靖 (附註(iii))	-	-	-	-	-
周平 (附註(iv))	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>					
黃慧玲	130	-	-	-	130
林誠光	130	-	-	-	130
魯恭	156	-	-	-	156
	<b>416</b>	<b>1,157</b>	<b>3,029</b>	<b>259</b>	<b>4,861</b>



## 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

(以人民幣列示)

### 7 董事酬金 (續)

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	二零一六年 總計 人民幣千元
<b>主席</b>					
姚軍 (附註(v))	-	-	-	-	-
王曉雯 (附註(vi))	-	-	-	-	-
<b>執行董事</b>					
謝梅	-	454	791	116	1,361
林開樺	-	284	555	83	922
<b>非執行董事</b>					
周平	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>					
黃慧玲	129	-	-	-	129
林誠光	129	-	-	-	129
魯恭	154	-	-	-	154
	<u>412</u>	<u>738</u>	<u>1,346</u>	<u>199</u>	<u>2,695</u>

- 附註：(i) 在二零一七年五月四日委任。  
(ii) 在二零一七年五月四日離任。  
(iii) 在二零一七年三月三十日委任。  
(iv) 在二零一七年三月三十日離任。  
(v) 在二零一六年五月二十三日委任。  
(vi) 在二零一六年五月二十三日離任。

於年內概無任何主席或董事放棄任何酬金(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

(以人民幣列示)

### 8 最高薪酬人士

於本年度本集團五位最高薪酬人士中包括一位董事（二零一六年：無），其董事之酬金反映於上述合併財務報表附註7的分析中。本集團五位最高薪酬人士之酬金如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪金及其他酬金	3,279	2,432
酌情花紅	8,009	7,198
退休計劃供款	557	576
	<b>11,845</b>	<b>10,206</b>

本年五位最高薪酬人士（二零一六年：五位）之酬金介乎下列範圍內：

	二零一七年 人數	二零一六年 人數
港幣2,000,001元 – 港幣2,500,000元 (人民幣1,731,801元 – 人民幣2,164,750元)	1	3
港幣2,500,001元 – 港幣3,000,000元 (人民幣2,164,751元 – 人民幣2,597,700元)	3	2
港幣3,000,001元 – 港幣3,500,000元 (人民幣2,597,701元 – 人民幣3,030,650元)	1	–

於年內，本集團概無向任何最高薪酬人士支付酬金以鼓勵其加盟或在其加盟本集團時或作為離職補償（二零一六年：無）。於年內概無最高薪酬人士放棄或同意放棄任何酬金（二零一六年：無）。

### 9 其他全面收益

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
匯兌差額		
– 換算境外附屬公司之財務報表時所產生	354,242	(300,871)
– 出售附屬公司後重新分類至損益	51,883	–
	<b>406,125</b>	<b>(300,871)</b>
應佔聯營公司的其他全面收益	<b>(1,900)</b>	–
其他全面收益	<b>404,225</b>	<b>(300,871)</b>

其他全面收益各組成部分均無稅務影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

### 10 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

##### (i) 本公司普通股股東應佔盈利（基本）

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
歸屬於本公司權益持有人應佔盈利	1,106,804	385,511
減：歸屬於永續資本證券持有人應佔盈利（附註26(d)）	(51,114)	-
歸屬於可轉換優先股持有人應佔盈利（附註26(b)）	(17,259)	(16,199)
歸屬於本公司普通股股東應佔盈利（基本）	<u>1,038,431</u>	<u>369,312</u>

##### (ii) 普通股股份加權平均數

	二零一七年 千股	二零一六年 千股
於一月一日及十二月三十一日已發行的普通股股份 （附註26(c)）	<u>652,366</u>	<u>652,366</u>

#### (b) 每股攤薄盈利

##### (i) 本公司普通股股東應佔盈利（攤薄）

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
本公司普通股股東應佔盈利	1,038,431	369,312
可轉換優先股股息（附註26(b)）	17,259	16,199
歸屬於本公司普通股股東應佔盈利（攤薄）	<u>1,055,690</u>	<u>385,511</u>

##### (ii) 用作計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數

	二零一七年 千股	二零一六年 千股
於十二月三十一日用作計算每股攤薄盈利之普通股 股份加權平均數	<u>652,366</u>	<u>652,366</u>
由可轉換優先股所產生之攤薄性潛在普通股之 影響（附註26(c)）	<u>96,000</u>	<u>96,000</u>
於十二月三十一日用作計算每股攤薄盈利之普通股 股份加權平均數	<u>748,366</u>	<u>748,366</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

## 11 投資性房地產、其他物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益

### (a) 賬面價值

	自用建築物		其他物業、 廠房及設備		在建工程		發展之中 投資性 房地產		持作自用的 租賃土地 權益		總計
	人民幣千元	人民幣千元	汽車	人民幣千元	人民幣千元	小計	房地產	房地產	小計	人民幣千元	
成本：											
於二零一六年一月一日	1,119,141	771,367	39,206	152,068	25,728	2,107,510	887,711	-	887,711	748,366	3,743,587
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	16,396	-	16,396	-	16,396
增置	9,577	8,952	3,245	13,557	99,894	135,225	784,437	821,096	1,605,533	-	1,740,758
處置	-	(5,186)	(1,742)	(5,237)	-	(12,165)	-	-	-	-	(12,165)
由在建工程轉入	4,406	15	-	-	(16,676)	(12,255)	12,255	-	12,255	-	-
由存貨轉入	-	-	-	-	-	-	34,987	-	34,987	-	34,987
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	<u>1,133,124</u>	<u>775,148</u>	<u>40,709</u>	<u>160,388</u>	<u>108,946</u>	<u>2,218,315</u>	<u>1,735,786</u>	<u>821,096</u>	<u>2,556,882</u>	<u>748,366</u>	<u>5,523,563</u>
匯兌調整	-	-	-	(15)	-	(15)	(16,943)	-	(16,943)	-	(16,958)
增置	9,257	988	1,594	14,434	248,682	274,955	-	309,799	309,799	-	584,754
處置	(22,637)	(91,856)	(7,640)	(13,541)	-	(135,674)	-	-	-	(4,800)	(140,474)
由在建工程轉入	71,626	97,005	-	5,914	(174,545)	-	-	-	-	-	-
轉出至投資性房地產	(27,164)	-	-	-	(82,239)	(109,403)	947,160	(821,094)	126,066	(16,663)	-
由存貨轉入	8,252	-	-	-	-	8,252	30,547	-	30,547	-	38,799
分類為持作待售組別之資產	-	(52,426)	(5,662)	(7,556)	-	(65,644)	-	-	-	-	(65,644)
於二零一七年十二月三十一日	<u>1,172,458</u>	<u>728,859</u>	<u>29,001</u>	<u>159,624</u>	<u>100,844</u>	<u>2,190,786</u>	<u>2,696,550</u>	<u>309,801</u>	<u>3,006,351</u>	<u>726,903</u>	<u>5,924,040</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

## 11 投資性房地產、其他物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益 (續)

### (a) 賬面價值 (續)

	自用建築物 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	其他物業、		小計 人民幣千元	發展之中		持作自用的		總計 人民幣千元
				廠房及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元		投資性 房地產 人民幣千元	投資性 房地產 人民幣千元	小計 人民幣千元	租賃土地 權益 人民幣千元	
<b>累計折舊：</b>											
於二零一六年一月一日	248,133	486,168	29,298	106,337	-	869,936	117,096	-	117,096	110,970	1,098,002
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	735	-	735	-	735
本年度折舊	49,236	62,644	3,425	12,491	-	127,796	61,202	-	61,202	20,365	209,363
處置撥回	-	(5,119)	(1,682)	(4,394)	-	(11,195)	-	-	-	-	(11,195)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	<u>297,369</u>	<u>543,693</u>	<u>31,041</u>	<u>114,434</u>	-	<u>986,537</u>	<u>179,033</u>	-	<u>179,033</u>	<u>131,335</u>	<u>1,296,905</u>
匯兌調整	-	-	-	(12)	-	(12)	(729)	-	(729)	-	(741)
本年度折舊	47,452	64,637	3,577	17,005	-	132,671	79,201	-	79,201	20,308	232,180
處置撥回	(19,932)	(79,845)	(6,578)	(12,051)	-	(118,406)	-	-	-	(3,144)	(121,550)
轉為投資性房地產	(2,851)	-	-	-	-	(2,851)	4,101	-	4,101	(1,250)	-
分類為持作待售組別之資產	-	(31,134)	(4,537)	(6,054)	-	(41,725)	-	-	-	-	(41,725)
於二零一七年十二月三十一日	<u>322,038</u>	<u>497,351</u>	<u>23,503</u>	<u>113,322</u>	-	<u>956,214</u>	<u>261,606</u>	-	<u>261,606</u>	<u>147,249</u>	<u>1,365,069</u>
<b>累計減值虧損：</b>											
於二零一六年一月一日、 二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	-	4,557	-	168	-	4,725	-	-	-	-	4,725
本年計提	-	379	-	-	-	379	-	-	-	-	379
處置撥回	-	(2,571)	-	(168)	-	(2,739)	-	-	-	-	(2,739)
分類為持作待售組別之資產	-	(379)	-	-	-	(379)	-	-	-	-	(379)
於二零一七年十二月三十一日	-	<u>1,986</u>	-	-	-	<u>1,986</u>	-	-	-	-	<u>1,986</u>
<b>賬面價值：</b>											
於二零一七年十二月三十一日	<u>850,420</u>	<u>229,522</u>	<u>5,498</u>	<u>46,302</u>	<u>100,844</u>	<u>1,232,586</u>	<u>2,434,944</u>	<u>309,801</u>	<u>2,744,745</u>	<u>579,654</u>	<u>4,556,985</u>
於二零一六年十二月三十一日	835,755	226,898	9,668	45,786	108,946	1,227,053	1,556,753	821,096	2,377,849	617,031	4,221,933

## 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

(以人民幣列示)

### 11 投資性房地產、其他物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益 (續)

#### (a) 賬面價值 (續)

根據《國有土地使用權出讓合同》，於二零一七年十二月三十一日，成都天府華僑城實業有限公司（「成都華僑城」）不得轉讓位於中國之租賃土地，其賬面價值為人民幣525,783,000元（二零一六年：人民幣544,124,000元）。

#### (b) 投資性房地產

本集團出租投資性房地產，租約初步為期一年到三年，租期滿後可選擇重新協商租賃條款。考慮到大部分承租人已與或將與本集團就同樣或類似資產簽訂新的租賃合同，本集團董事認為除了香港及西安之外的投資性房地產外的經營租賃合同為可撤銷，毋須披露根據不可撤銷經營租約而產生的應收未來最低租金收入。

於二零一七年十二月三十一日，本集團投資性房地產用作於銀行抵押品之賬面價值約為人民幣229,103,000元（二零一六年：人民幣250,076,000元）。

#### (c) 物業的賬面價值分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於香港		
— 中期租約	229,103	250,076
於中國		
— 中期租約	3,945,716	3,580,559
	<b>4,174,819</b>	<b>3,830,635</b>
呈列為：		
自用建築物	850,420	835,755
投資性房地產	2,434,944	1,556,753
發展之中投資性房地產	309,801	821,096
持作自用的租賃土地權益	579,654	617,031
	<b>4,174,819</b>	<b>3,830,635</b>



## 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

(以人民幣列示)

### 12 無形資產

	軟件及版權 人民幣千元
成本：	
於二零一六年一月一日	2,992
增置	365
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	3,357
增置	594
處置	(241)
分類為持作待售組別之資產	(560)
於二零一七年十二月三十一日	3,150
累計攤銷：	
於二零一六年一月一日	867
本年度攤銷	398
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	1,265
本年度攤銷	784
處置轉銷	(241)
分類為持作待售組別之資產	(255)
於二零一七年十二月三十一日	1,553
賬面價值：	
於二零一七年十二月三十一日	1,597
於二零一六年十二月三十一日	2,092

## 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

(以人民幣列示)

### 13 商譽

人民幣千元

成本：

於二零一六年一月一日及二零一六年十二月三十一日	267,195
處置附屬公司	(1,012)
於二零一七年十二月三十一日	<u>266,183</u>

累計減值虧損：

於二零一六年一月一日	163,455
本年確認之減值虧損	103,170
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	266,625
處置附屬公司撥回	(1,012)
於二零一七年十二月三十一日	<u>265,613</u>

賬面價值：

於二零一七年十二月三十一日	<u>570</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>570</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

### 14 於附屬公司之投資

下表僅載列主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司詳情。除另有說明外，所持股份的類別為普通股。

公司名稱	註冊及 業務地點	註冊資本／繳足資本／ 已發行股本之資料	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 有效權益	本公司持有	附屬公司 持有	
深圳華力包裝貿易有限公司 (附註(i))	中國	繳足資本港幣 180,000,000元	100%	-	100%	製作及銷售紙箱及紙製品
中山華力包裝有限公司 (附註(i))	中國	繳足資本港幣 88,000,000元	100%	-	100%	製作及銷售紙箱及紙製品
中山華勵包裝有限公司 (附註(i))	中國	繳足資本人民幣 1,160,000,000元	100%	-	100%	製作及銷售紙箱及紙製品
安徽華力包裝有限公司 (附註(i))	中國	繳足資本港幣 40,000,000元	100%	-	100%	製作及銷售紙箱及紙製品
深圳華友投資有限公司 (附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 3,000,000元	100%	-	100%	製作及銷售紙箱及紙製品
惠州華力包裝有限公司 (附註(i))	中國	繳足資本港幣 168,000,000元	100%	-	100%	製作及銷售紙箱及紙製品
華勵包裝(惠州)有限公司 (附註(i))	中國	繳足資本港幣 68,000,000元	100%	-	100%	製作及銷售紙箱及紙製品
盈豐有限公司	英屬處女群島 (「BVI」)	一股每股面值1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
Forever Galaxies Limited	BVI	一股每股面值1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
裕冠國際有限公司	BVI	一股每股面值1美元之股份	100%	-	100%	投資控股
Miracle Stone Development Limited	BVI	一股每股面值1美元之股份	100%	-	100%	投資控股

## 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

(以人民幣列示)

### 14 於附屬公司之投資 (續)

下表僅載列主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司詳情。除另有說明外，所持股份的類別為普通股。(續)

公司名稱	註冊及 業務地點	註冊資本／繳足資本／ 已發行股本之資料	所有權益比例			主要業務
			本集團之 有效權益	本公司持有	附屬公司 持有	
Grand Signal Limited	BVI	一股每股面值1美元之股份	100%	-	100%	投資控股
華力控股有限公司	中國香港	1,000,000股	100%	-	100%	貿易及物業投資
OCT Investments Limited	BVI	100股每股面值1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
創力發展有限公司	中國香港	一股	100%	-	100%	投資控股
耀豪國際有限公司	中國香港	一股	100%	-	100%	投資控股
榮添投資有限公司	中國香港	一股	100%	-	100%	投資控股
匯駿發展有限公司	中國香港	一股	100%	-	100%	投資控股
銳振有限公司	中國香港	一股	100%	-	100%	投資控股
興永投資有限公司	中國香港	100股	100%	-	100%	投資控股
豪科投資有限公司	中國香港	一股	100%	-	100%	投資控股
翠恒有限公司	BVI	一股每股面值1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
華港企業有限公司	中國香港	一股	100%	-	100%	投資控股
華泰發展有限公司	BVI	一股每股面值1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
華昌國際有限公司	中國香港	一股	100%	-	100%	投資控股
成都天府華僑城萬匯商城管理有限公司 (附註(i))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	諮詢和管理餐飲娛樂項目

## 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

(以人民幣列示)

### 14 於附屬公司之投資 (續)

下表僅載列主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司詳情。除另有說明外，所持股份的類別為普通股。(續)

公司名稱	註冊及 業務地點	註冊資本／繳足資本／ 已發行股本之資料	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 有效權益	本公司持有	附屬公司 持有	
成都天府華僑城公園廣場管理有限公司 (附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	諮詢和管理餐飲娛樂項目
成都天府華僑城創展商業區管理有限公司 (附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	諮詢和管理餐飲娛樂項目
成都天府華僑城商業廣場管理有限公司 (附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	諮詢和管理餐飲娛樂項目
成都天府華僑城大劇院管理有限公司 (附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	管理餐飲娛樂及租賃項目
成都天府華僑城湖濱商業管理有限公司 (附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	諮詢和管理餐飲娛樂項目
成都天府華僑城純水岸商業管理有限公司 (附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	諮詢和管理餐飲娛樂項目
成都天府華僑城都市娛樂有限公司 (附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	諮詢和管理餐飲娛樂項目
成都天府華僑城酒店管理有限公司 (附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	酒店管理及管理餐飲娛樂 項目
成都華僑城 (附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 1,500,000,000元	51%	-	51%	旅遊及房地產開發
成都華僑城創盈企業管理有限公司 (附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	投資控股

## 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

(以人民幣列示)

### 14 於附屬公司之投資 (續)

下表僅載列主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司詳情。除另有說明外，所持股份的類別為普通股。(續)

公司名稱	註冊及 業務地點	註冊資本／繳足資本／ 已發行股本之資料	所有權益比例			主要業務
			本集團之 有效權益	本公司持有	附屬公司 持有	
成都市華鑫環城實業有限公司 (附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	40.80%	-	51%	項目投資
上海華僑城 (附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 3,030,000,000元	50.5%	-	50.5%	房地產開發
深圳市華京投資有限公司 (附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 1,000,000元	100%	-	100%	投資控股和房地產開發
深圳市華僑城華鑫股權投資管理有限公司 (附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	100%	-	100%	投資管理
蘇州華力環保包裝科技有限公司 (附註(i))	中國	繳足資本27,800,000美元	100%	-	100%	製作及銷售紙箱及紙製品
西安華僑城置地有限公司 (「西安置地」) (附註(i))	中國	繳足資本270,000,000美元	100%	-	100%	物業投資
華僑城融資租賃有限公司 (附註(i))	中國	註冊資本200,000,000美元	100%	-	100%	融資租賃
華僑城(常熟)投資發展有限公司 (附註(ii))	中國	註冊資本人民幣 1,000,000,000元	60%	-	60%	旅遊及房地產開發

附註：

- (i) 該等公司為在中國成立之外商獨資企業。
- (ii) 該等公司為中國成立之有限責任公司。
- (iii) 該公司為中國成立之中外合資有限責任企業。



## 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

(以人民幣列示)

### 14 於附屬公司之投資 (續)

下表顯示了本集團附屬公司有重大非控股股東權益（「NCI」）的資料。財務資料概要是指抵銷公司間交易前之金額。

名稱	成都華僑城		上海華僑城	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
主要營業地點	中國		中國	
NCI所持有之所有者權益／投票權	49%	49%	49.5%	49.5%
流動資產	1,593,019	1,835,536	7,833,726	8,936,575
非流動資產	3,669,818	3,302,854	62,776	27,104
流動負債	(2,254,022)	(1,580,602)	(2,967,777)	(2,079,815)
非流動負債	(560,000)	(800,000)	—	(2,060,700)
附屬公司NCI	(1,913)	(1,906)	—	—
分配給本公司權益持有人資產淨值	2,446,902	2,755,882	4,928,725	4,823,164
累計NCI	1,200,895	1,352,288	2,439,719	2,387,466
收入	1,397,369	1,122,444	2,645,294	3,517,371
利潤歸屬於：				
— 本公司權益持有人	95,167	98,537	550,118	369,364
— 附屬公司NCI	7	29	—	—
	95,174	98,566	550,118	369,364
全面收益總額	95,174	98,566	550,118	369,364
分配給NCI之利潤	46,639	48,312	272,308	182,835
分配予NCI之股息	198,032	—	220,055	228,463
營運活動所得現金流量	233,115	966,112	728,873	3,136,775
投資活動所得現金流量	(261,656)	(178,264)	(150)	(334)
融資活動所得現金流量	(287,812)	(420,797)	(711,913)	(3,595,941)

## 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

(以人民幣列示)

### 15 於聯營公司之投資

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
上市投資：		
— 應佔淨資產	250,025	—
— 商譽	135,688	—
	<u>385,713</u>	<u>—</u>
非上市投資：		
— 應佔淨資產	1,601,644	1,623,784
— 商譽	10,380	10,380
	<u>1,612,024</u>	<u>1,634,164</u>
應收聯營公司款項 (附註)	641,117	—
	<u>2,638,854</u>	<u>1,634,164</u>

附註：應收聯營公司款項為無抵押，除年利率為2.5%至3%之人民幣516,025,000（2016年：無）款項外均為無息。應收聯營公司款項無固定償還期限且預期不會於一年內償還。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

### 15 於聯營公司之投資 (續)

於二零一七年十二月三十一日本集團重要聯營公司之詳情如下：

公司名稱	成立及 業務地點	已發行股本／ 繳足資本之資料	所有權益比例間接			主要業務
			本集團 有效權益	本公司持有	附屬公司 持有	
西安華僑城實業有限公司 (「西安華僑城」)	中國	人民幣200,000,000元	25%	-	25%	房地產投資及開發
北京廣盈房地產開發有限公司 (「北京廣盈」)	中國	人民幣15,151,600元	33%	-	33%	物業管理，室內裝修及 建築，房地產發展， 租賃物業及專項投資
成都文化旅遊發展股份有限公司 (「成都文化」)	中國	人民幣75,000,000元	17%	-	33.33%	旅遊
成都體育產業有限責任公司 (「成都體產」)	中國	人民幣75,000,000元	25%	-	49%	經營及管理體育館
資匯控股有限公司 (「資匯」) (附註(i))	BVI	100股每股面值 1美元之股份	49%	49%	-	投資控股
民生教育集團有限公司 (「民生教育」) (附註(ii))	開曼群島	4,017,720,000股每股面值 0.00001美元之股份	8.2634%	-	8.2634%	教育

附註： (i) 於二零一七年十二月三十一日，本集團向新華基金（代表新華1號基金）出售資匯51%權益。此後，資匯以及其附屬公司豪力有限公司和重慶華僑城置地有限公司成為本集團合併財務報表的聯營公司。

(ii) 本集團於二零一七年三月二十一日購買了332,000,000股民生教育之股份，持有民生教育8.26%的權益。由於本集團於民生教育董事會派出代表，因此本集團對民生教育具有重大影響，使得對民生教育的投資從可供出售證券轉換為於聯營公司之投資，因此轉換時點根據公允價值與投資成本的差異確認了人民幣24,121,000元的損失。

## 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

(以人民幣列示)

### 15 於聯營公司之投資 (續)

下表顯示對本集團重大的聯營公司資料。該等聯營公司以權益法記入合併財務報表。財務資料概要乃根據聯營公司之香港財務報告準則財務報表列示。

名稱	西安華僑城		北京廣盈		成都文化		成都體產		資匯	民生教育
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
主要營業地點	中國		中國		中國		中國		中國	中國
主要業務	房地產投資及開發		物業管理，室內裝修及建築，房地產發展，租賃物業及專項投資		旅遊		經營及管理體育館		投資控股	教育
本集團所持有之所有者權益	25%	25%	33%	33%	33.33%	33.33%	49%	49%	49%	8.2634%
於十二月三十一日：										
流動資產	557,953	692,682	986,444	3,348,411	124,237	184,884	656,252	789,425	4,302,814	2,459,911
非流動資產	37,535	15,338	72,591	38,151	685,740	584,671	990,357	858,487	85,233	1,761,936
流動負債	(393,847)	(387,730)	(684,269)	(1,864,148)	(48,139)	(23,579)	(2,491)	(4,450)	(2,874,413)	(773,754)
非流動負債	-	-	(550)	(2,434)	(28,217)	(23,697)	(7,986)	(7,986)	(739,324)	(301,406)
累計NCI	-	-	-	-	6,332	-	-	-	-	(120,998)
資產淨值	201,641	320,290	374,216	1,519,980	739,953	722,279	1,636,132	1,635,476	774,310	3,025,689
本集團應佔資產淨值	50,410	80,072	123,491	501,593	246,626	240,735	801,705	801,384	379,412	250,025
商譽	-	-	-	-	10,380	10,380	-	-	-	135,688
應收聯營公司款項	-	-	-	-	-	-	-	-	641,117	-
本集團應佔賬面價值之權益	50,410	80,072	123,491	501,593	257,006	251,115	801,705	801,384	1,020,529	385,713

## 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

(以人民幣列示)

### 15 於聯營公司之投資 (續)

名稱	西安華僑城		北京廣盈		成都文化		成都體產		資匯	民生教育
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	由二零一六年 一月十四日 至二零一六年 十二月 三十一日期間 人民幣千元	由二零一七年 十二月二十九日 至二零一七年 十二月 三十一日期間 人民幣千元
收入	223,291	409,063	802,633	5,117,873	165,841	139,237	6,688	21,570	-	223,153
本年(虧損)/利潤	(42,888)	28,099	304,236	1,387,980	17,675	36,986	655	7,226	-	98,884
其他收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,001)
全面收益總額	(42,888)	28,099	304,236	1,387,980	17,675	36,986	655	7,226	-	75,883
自聯營公司應收/收取 之股息	18,940	14,193	478,500	-	-	25,000	-	-	-	-
本集團應佔(虧損)/ 利潤	(10,722)	7,025	100,398	458,033	5,891	12,327	321	3,541	-	8,172
本集團應佔全面收益 總額	(10,722)	7,025	100,398	458,033	5,891	12,327	321	3,541	-	6,272

### 16 於一家合營企業之投資

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非上市投資：		
— 應佔淨資產	11,222	19,544

於二零一七年十二月三十一日本集團合營企業之詳情如下：

公司名稱	成立及 業務地點	已發行股本/ 繳足資本之資料	所有權權益 比例	主要業務
成都保鑫泉盛房地產開發有限公司 (「成都保鑫泉盛」)	中國	人民幣 50,000,000元	50%	房地產投資及開發

## 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

(以人民幣列示)

### 16 於一家合營企業之投資 (續)

下表顯示對本集團重大的合營企業資料。該合營企業是以權益法記入合併財務報表。財務資料概要乃根據合營企業之香港財務報告準則財務報表列示。

名稱	成都保鑫泉盛	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
主要營業地點／成立地點	中國	
主要業務	房地產投資及開發	
本集團所持有之所有者權益／投票權	50%	50%
流動資產	1,577,836	1,035,355
非流動資產	9,369	3,662
流動負債	(1,564,761)	(999,929)
資產淨值	22,444	39,088
本集團應佔資產淨值	11,222	19,544
本集團應佔賬面價值之權益	11,222	19,544
收入	449	-
本年虧損	(16,643)	(10,912)
全面收益總額	(16,643)	(10,912)
本集團應佔虧損	(8,322)	(5,456)

### 17 其他金融資產

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非上市權益證券	599,711	247,320
金融產品	-	1,159,700
	599,711	1,407,020
按分析：		
— 流動資產	-	1,159,700
— 非流動資產	599,711	247,320
	599,711	1,407,020

本集團的非上市權益證券分類為可供出售證券並按成本減減值虧損列賬，因其在活躍市場並無市場報價，故其公允價值不能於各結算日可靠地計量。



## 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

(以人民幣列示)

### 18 存貨

(a) 綜合財務狀況表內的存貨包括：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>綜合開發業務</b>		
持作未來開發及在建待售物業	4,391,312	5,023,246
持作出售之已竣工物業	3,808,353	5,394,633
其他	4,489	4,892
	<u>8,204,154</u>	<u>10,422,771</u>
<b>紙包裝業務</b>		
原材料	25,614	48,741
在製品	4,404	3,492
製成品	3,681	15,799
	<u>33,699</u>	<u>68,032</u>
	<u>8,237,853</u>	<u>10,490,803</u>

(b) 綜合開發業務存貨面值分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於中國		
— 中期租約	7,124,796	7,424,890
— 長期租賃	1,074,869	2,992,989
	<u>8,199,665</u>	<u>10,417,879</u>

(c) 確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已售存貨成本	3,098,221	3,708,241
存貨撇減撥備	1,513	708
存貨撇減撥備撥回	(660)	(1,132)
	<u>3,099,074</u>	<u>3,707,817</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

### 18 存貨 (續)

#### (c) 確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：(續)

以前年度撇減存貨撥回乃因消費者偏好導致某些存產品估計可變現淨值增加。

預期於超過一年後收回的持做未來發展土地及在建待售物業金額為人民幣1,348,343,000元（二零一六年：人民幣2,569,113,000元）。所有其他存貨預期於一年內收回。

於二零一七年十二月三十一日，本集團將賬面價值人民幣1,287,914,000元（二零一六年：人民幣3,322,797,000元）的綜合開發業務物業作浮動抵押，以為本集團的其中一間附屬公司上海華僑城獲授一般銀行信貸。根據該浮動合同，如本集團該附屬公司沒有違反合同條款，該浮動抵押可准許已抵押的持作出售之已竣工物業以合理作價出售，作一般的業務活動。

### 19 應收賬款及其他應收款

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應收賬款及應收票據		
— 應收同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	28,041	29,366
— 應收第三方款項	91,644	272,464
減：呆壞賬減值撥備 (附註19(b))	(8,107)	(9,142)
	<u>111,578</u>	<u>292,688</u>
其他應收款項：		
— 應收聯營公司款項	37,015	18,489
— 應收中間控股公司款項	1,167	1,213
— 應收同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	30,104	2,590
— 應收第三方款項	158,103	195,550
	<u>226,389</u>	<u>217,842</u>
預付款	27,187	19,666
	<u>365,154</u>	<u>530,196</u>

應收中間控股公司及同屬最終控股公司控制的附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

除押金人民幣24,433,000元（二零一六年：人民幣34,470,000元）預計將於一年後收回外，預計所有應收賬款及其他應收款（扣除呆壞賬減值撥備）將於一年內收回。

## 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

(以人民幣列示)

### 19 應收賬款及其他應收款 (續)

#### (a) 賬齡分析

於報告期間結束時，應收賬款及其他應收款中之應收賬款及應收票據（扣除呆壞賬減值撥備），以發票日期算其賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年以內	109,353	290,980
一至二年	1,418	1,123
二至三年	728	585
三年以上	79	-
	<u>111,578</u>	<u>292,688</u>

本集團之信貸政策載於合併財務報表附註27(a)。

#### (b) 應收賬款及應收票據減值虧損

對應收賬款及應收票據計提之減值準備計入減值虧損賬記錄；惟本集團認定該等應收賬款及應收票據回收可能性較低，則直接沖減應收賬款及應收票據之賬面價值。

本年減值虧損，包含個別認定及一般確認，變動情況如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	9,142	10,753
確認減值虧損	2,363	344
撥回減值虧損	(278)	(1,955)
無法收回呆壞賬之撇銷	(3,120)	-
於十二月三十一日	<u>8,107</u>	<u>9,142</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

### 19 應收賬款及其他應收款（續）

#### (c) 未減值之應收賬款及應收票據

未減值之應收賬款及應收票據賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
信用期內	52,353	118,382
逾期不多於一年	4,535	2,442
	<b>56,888</b>	<b>120,824</b>

未逾期且未減值應收賬款與和本集團有持續業務往來且信譽良好的多名獨立債務人有關。

逾期但未減值的應收款項為對有良好業務歷史記錄的客戶。鑒於以前良好的合作，該部分客戶信用未發生重大變化，預計應收款項完全可回收。管理層認定對該等應收款項不需要確認減值虧損。

### 20 現金及現金等價物與現金流量表其他信息

#### (a) 現金及現金等價物包括：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行存款及現金	6,898,256	2,056,017
作為擔保開具應付票據之受限銀行存款	29,208	21,741
	<b>6,927,464</b>	<b>2,077,758</b>

## 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

(以人民幣列示)

### 20 現金及現金等價物與現金流量表其他信息 (續)

#### (b) 稅前利潤調整至產自營運活動所得之現金：

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
稅前利潤		<b>2,090,040</b>	1,282,610
調整項目：			
折舊與攤銷	5(c)	<b>232,964</b>	209,761
利息收入	4(a)	<b>(32,875)</b>	(39,204)
融資成本	5(a)	<b>190,960</b>	254,777
出售物業、廠房及設備(收益)/虧損	4(b)	<b>(721)</b>	291
商譽減值虧損	5(c)	-	103,170
物業、廠房及設備減值虧損	5(c)	<b>379</b>	-
存貨減值虧損		<b>853</b>	-
應佔聯營公司之收益		<b>(104,060)</b>	(480,926)
應佔一家合營企業之虧損		<b>8,322</b>	5,456
出售附屬公司之收益	4(b)	<b>(730,930)</b>	-
喪失控制權而重估保留於前一家附屬公司權益之收益	4(b)	<b>(416,238)</b>	-
可供出售證券轉換為聯營公司之損失	4(b)	<b>24,121</b>	-
出售金融資產之收益	4(b)	<b>(986)</b>	-
應收賬款及其他應收款減值虧損	5(c)	<b>3,807</b>	344
應收賬款及其他應收款減值虧損撥回	5(c)	<b>(554)</b>	(1,955)
營運資金變動：			
存貨減少		<b>906,898</b>	2,831,284
應收賬款及其他應收款減少		<b>461,661</b>	1,390,375
應付賬款及其他應付款減少		<b>(25,115)</b>	(66,507)
產自營運活動所得之現金		<b>2,608,526</b>	5,489,476

## 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

(以人民幣列示)

### 20 現金及現金等價物與現金流量表其他信息 (續)

#### (c) 由於融資活動中負債之變動影響

	銀行和其他貸款 人民幣千元	關連方貸款 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	4,276,638	4,592,348	8,868,986
於融資活動現金變動：			
新增銀行及其他貸款	3,460,667	-	3,460,667
銀行及其他貸款之償還	(2,619,659)	-	(2,619,659)
新增來自關聯方貸款	-	420,000	420,000
來自關聯方貸款之償還	-	(3,626,648)	(3,626,648)
融資現金流量總變化	841,008	(3,206,648)	(2,365,640)
匯率調整	(107,941)	-	(107,941)
於二零一七年十二月三十一日	5,009,705	1,385,700	6,395,405

### 21 分類為持作待售組別之資產及負債

於二零一七年十二月二十八日，本集團與獨立第三方簽訂了資產轉讓協議，轉讓其附屬公司蘇州華力環保包裝科技有限公司之部分資產，對價為人民幣19,000,000元。該交易已於二零一八年一月九日完成。

於二零一七年十二月十五日，本集團在北京產權交易所掛牌轉讓其持有的華勵包裝（惠州）有限公司85%的股權，轉讓底價為人民幣71,809,000元。

#### (a) 分類為持作待售組別之資產：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
物業、廠房及設備	23,540	-
無形資產	305	-
遞延稅項資產	1,168	-
存貨	35,810	-
應收賬款及其他應收款	134,395	-
現金及現金等價物	46,792	-
	242,010	-

分類為持作待售組別之資產不包括已合併抵消之應收本集團之款項人民幣20,000,000元。



## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

### 21 分類為持作待售組別之資產及負債 (續)

#### (b) 分類為持作待售組別之負債：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應付賬款及其他應付款	41,829	-
即期稅項負債	2,049	-
	<b>43,878</b>	-

分類為持作待售組別之負債不包括已合併抵消之應付本集團之款項人民幣121,142,000元。

### 22 應付賬款及其他應付款

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應付賬款及應付票據：		
— 應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	21,717	5,382
— 應付第三方款項	844,580	627,992
	<b>866,297</b>	633,374
其他應付款項：		
— 應付聯營公司款項	632,445	759,169
— 應付一間合營企業款項	125,587	-
— 應付最終控股公司款項	4	4
— 應付中間控股公司款項	17	271,967
— 應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	114,988	35,139
— 應付第三方款項	894,354	1,127,048
	<b>1,767,395</b>	2,193,327
預收款項	<b>371,815</b>	1,423,911
應付利息：		
— 應付中間控股公司款項	22,536	3,167
— 應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	30,533	-
— 應付第三方款項	15,545	15,782
	<b>68,614</b>	18,949
	<b>3,074,121</b>	4,269,561

## 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

(以人民幣列示)

### 22 應付賬款及其他應付款 (續)

成都華僑城於以前年度收到基礎設施建設款項人民幣550,000,000元。於二零一七年十二月三十一日，收到的款項抵減基礎設施的賬面價值後餘額為人民幣152,644,000元（二零一六年：人民幣167,818,000元）。該餘額包含於其他應付款中。

包括在應付賬款及其他應付款內的應付賬款及應付票據，根據發票日期，於各報告期末賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年以內	725,179	562,882
一至二年	109,301	28,382
二至三年	12,211	33,871
三年以上	19,606	8,239
	<b>866,297</b>	<b>633,374</b>

### 23 貸款

(a) 於二零一七年十二月三十一日，應償還貸款情況如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
(i) 銀行及其他貸款		
一年以內或須於要求時償還	3,989,954	2,559,663
一至二年	579,751	577,642
二至五年	440,000	915,454
五年以上	-	223,879
	<b>1,019,751</b>	<b>1,716,975</b>
	<b>5,009,705</b>	<b>4,276,638</b>
(ii) 關聯方貸款		
一年以內或須於要求時償還	1,385,700	1,212,000
一至二年	-	1,770,248
二至五年	-	1,610,100
	<b>-</b>	<b>3,380,348</b>
	<b>1,385,700</b>	<b>4,592,348</b>
	<b>6,395,405</b>	<b>8,868,986</b>

## 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

(以人民幣列示)

### 23 貸款 (續)

(a) 於二零一七年十二月三十一日，應償還貸款情況如下：(續)

於十二月三十一日之平均利率如下：

	二零一七年	二零一六年
銀行貸款	1個月 HIBOR+0.55%至 4.275%	1個月 HIBOR+0.55%至 4.75%
其他借款	6.38%	6.38%
關聯方貸款	4.75%	無至4.75%

(b) 貸款詳細資訊如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>流動負債</b>		
有抵押		
– 銀行及其他貸款	947,242	1,002,727
無抵押		
– 銀行及其他貸款	3,042,712	1,556,936
– 關聯方貸款	1,385,700	1,212,000
	4,428,412	2,768,936
	5,375,654	3,771,663
<b>非流動負債</b>		
有抵押		
– 銀行及其他貸款	643,591	1,314,450
無抵押		
– 銀行及其他貸款	376,160	402,525
– 關聯方貸款	-	3,380,348
	376,160	3,782,873
	1,019,751	5,097,323
	6,395,405	8,868,986

## 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

(以人民幣列示)

### 23 貸款 (續)

(c) 有抵押銀行貸款由以下資產抵押：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
存貨	1,287,751	3,322,797
投資性房地產	229,103	250,076
	<b>1,516,854</b>	<b>3,572,873</b>

(d) 關聯方貸款明細如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
流動負債		
– 中間控股公司貸款	–	1,212,000
– 同屬最終控股公司控制的一家附屬公司貸款	1,385,700	–
	<b>1,385,700</b>	<b>1,212,000</b>
非流動負債		
– 中間控股公司貸款	–	2,114,648
– 同屬最終控股公司控制的一家附屬公司貸款	–	1,265,700
	<b>–</b>	<b>3,380,348</b>
	<b>1,385,700</b>	<b>4,592,348</b>

### 24 僱員退休福利

根據中國有關勞工規例及規則，本集團參與由深圳、中山、惠州、上海、重慶、安徽、西安及成都相關地方政府機關成立之界定供款退休福利計劃（「計劃」），透過該等計劃，本集團須對計劃按合資格僱員薪金之12%至22%（二零一六年：11%至22%）比率作出供款。地方政府機關就應付退休僱員全部退休金之責任負責。

本集團亦根據香港強制性公積金條例為在香港僱用條例管轄範圍內僱用的、未參加上述界定供款退休福利計劃的僱員設有強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃是一項由獨立受託人管理的界定供款退休福利計劃。透過該等計劃，本集團和其僱員各自向強積金計劃作出之供款按僱員相關收入之5%計算，惟每名僱員之每月最高金額為港幣1,500元。向強積金計劃供款後，供款即歸僱員所有。

本集團並無其他重大責任支付與上文所述年度供款以外之計劃有關之退休金計劃。

# 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

(以人民幣列示)

## 25 綜合財務狀況表內所得稅

### (a) 綜合財務狀況表內即期稅項負債：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
企業所得稅	240,621	130,270
中國土地增值稅	482,226	291,348
	<u>722,847</u>	<u>421,618</u>

### (b) 已確認遞延稅項資產及負債：

#### (i) 遞延資產及負債各組成部分之變動

年內綜合財務狀況表內已確認遞延稅項資產／(負債)的組成部分及其變動如下：

	附屬公司及聯 業務合併產生									合計
	會計折舊減		應計費用	未實現利潤	可抵扣稅	預收房款之	營公司未	的公允價	預繳稅費之	
	備抵折舊	撥備			務虧損	暫時性差異	分配利潤	值調整	暫時性差異	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
遞延稅產生自：										
於二零一六年一月一日	2,233	5,590	110,618	39,626	2,440	440	(23,625)	(211,323)	-	(74,001)
(扣除)/計入損益	(182)	570	(31,765)	(15,215)	2,393	37,503	-	23,484	-	16,788
於二零一六年十二月三十一日	2,051	6,160	78,853	24,411	4,833	37,943	(23,625)	(187,839)	-	(57,213)
於二零一七年一月一日	2,051	6,160	78,853	24,411	4,833	37,943	(23,625)	(187,839)	-	(57,213)
計入/(扣除)損益	32,538	3,313	16,086	(7,072)	(4,833)	22,395	-	15,140	(6,548)	71,019
處置附屬公司(附註31)	-	(3,007)	-	-	-	(48,407)	-	-	6,548	(44,866)
轉入分類為持作待售組別之資產及負債有關的資產(附註21(a))	-	(1,168)	-	-	-	-	-	-	-	(1,168)
於二零一七年十二月三十一日	34,589	5,298	94,939	17,339	-	11,931	(23,625)	(172,699)	-	(32,228)

## 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

(以人民幣列示)

### 25 綜合財務狀況表內所得稅 (續)

#### (b) 已確認遞延稅項資產及負債：(續)

##### (ii) 調節至綜合財務狀況表

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
綜合財務狀況表內已確認的遞延稅項資產淨值	<b>164,096</b>	154,251
綜合財務狀況表內已確認的遞延稅項負債淨值	<b>(196,324)</b>	(211,464)
	<b>(32,228)</b>	(57,213)

#### (c) 未確認遞延稅項負債

根據綜合財務狀況表附註1(u)的會計政策，由於本集團認為在適用的稅收轄區下有關企業不大可能獲得可用於抵扣有關虧損的未來應課稅溢利，本集團尚未確認遞延稅項資產有關之累計虧損共計人民幣82,837,000元（二零一六年：人民幣8,246,000元）。未動用稅務虧損可於虧損產生年度起結轉以抵消其後最多五年內的應課稅溢利。



## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

### 26 股本、儲備及股息

#### (a) 權益部分的變動

本集團綜合資產各部分開始及結束結餘之間的對賬載列於綜合權益變動表。本公司權益個別部分於年初及年末的變動載列如下：

本公司	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	資本公積 人民幣千元	永續資本證券 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一六年一月一日		67,337	36,884	248,970	32,449	-	2,115,858	2,501,498
二零一六年權益變動：								
年度利潤及全面收益總額		-	-	-	-	-	175,935	175,935
上年度批准的股息	26(b)(ii)	-	-	-	-	-	(93,547)	(93,547)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	32	67,337	36,884	248,970	32,449	-	2,198,246	2,583,886
二零一七年權益變動：								
年度利潤及全面收益總額		-	-	-	-	51,114	312,909	364,023
上年度批准的股息	26(b)(ii)	-	-	-	-	-	(107,849)	(107,849)
發行永續資本證券	26(d)	-	-	-	-	5,242,199	-	5,242,199
於二零一七年十二月三十一日	32	67,337	36,884	248,970	32,449	5,293,313	2,403,306	8,082,259

## 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

(以人民幣列示)

### 26 股本、儲備及股息 (續)

#### (b) 股息

##### (i) 歸屬於年內應付本公司權益股東之股息

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於報告期末後建議分派末期股息每股普通股48.00港仙 (相當於每股人民幣40.12分)(二零一六年： 每股16.00港仙，相當於每股人民幣14.31分)	<b>261,729</b>	93,354
於報告期末後建議分派末期股息每股可轉換優先股 20.25港仙(相當於每股人民幣16.93分)) (二零一六年：每股20.25港仙，相當於每股 人民幣18.11分)	<b>16,253</b>	17,386
	<b>277,982</b>	110,740

於報告期間結算日後建議派發的末期股息並無於報告期間結算日確認為負債。

##### (ii) 歸屬於上一財政年度且於年內獲批准並支付的應付本公司權益股東之股息

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年內所批准有關上一財政年度之末期股息每股普通股 16.00港仙(相當於每股人民幣13.89分)(二零一六年： 每股普通股14.00港仙(相當於每股人民幣11.86分))	<b>90,590</b>	77,348
年內所批准有關上一財政年度之末期股息每股可轉換優先 股20.25港仙(相當於每股人民幣17.98分) (二零一六年：每股普通股20.25港仙(相當於每股 人民幣16.87分))	<b>17,259</b>	16,199
	<b>107,849</b>	93,547

## 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

(以人民幣列示)

### 26 股本、儲備及股息 (續)

#### (c) 股本

法定及已發行股本

法定：

	二零一七年			二零一六年		
	每股面值 港幣0.1元之 可轉換優先股 股份數目 千股 (附註)	每股面值 港幣0.1元之 普通股 股份數目 千股 (附註)	股本 港幣千元	每股面值港幣 0.1元之 可轉換優先股 股份數目 千股 (附註)	每股面值 港幣0.1元之 普通股 股份數目 千股 (附註)	股本 港幣千元
於一月一日及十二月三十一日	96,000	2,000,000	209,600	96,000	2,000,000	209,600

已發行及繳足：

	二零一七年			二零一六年		
	每股面值 港幣0.1元之 可轉換優先股 股份數目 千股 (附註)	每股面值 港幣0.1元之 普通股 股份數目 千股 (附註)	股本 港幣千元	每股面值 港幣0.1元之 可轉換優先股 股份數目 千股 (附註)	每股面值 港幣0.1元之 普通股 股份數目 千股 (附註)	股本 港幣千元
於一月一日及十二月三十一日	96,000	652,366	67,337	96,000	652,366	67,337

## 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

(以人民幣列示)

### 26 股本、儲備及股息 (續)

#### (c) 股本 (續)

附註：

每股面值港幣0.1元之可轉換優先股（「可換股」）是沒有投票權的股份，並不得攜帶除本公司之組織章程細則所載之任何權利或優惠。

根據可換股之條款，可換股不可贖回，各可換股持有人有權優先以港幣4.05元（即按每股可換股之最初發行價）息率5%計算股息（「優先股息」），就收入而言與可換股享有同等地位之其他股份享有同等地位，但另外優先於不時已發行之本公司股本中任何其他類別股份（包括普通股）。董事會可絕對酌情選擇於任何既定年度不派付任何股息。倘本公司選擇於任何既定年度不派付任何股息，則並無派付之股息將予剔除而不會結轉。可換股並無賦予可轉換優先股持有人任何進一步或其他權利分享本公司溢利。

於可換股存續時期，根據一些轉換限制，可換股持有人可選擇於發行日期後任何時間以每股可換股之初始轉換價港幣4.05元將其所持有所有或部份可換股為新普通股。

#### (d) 永續資本證券

於二零一七年九月二十八日，本公司發行本金為800,000,000美元（相當於約人民幣5,242,199,000元）的永續資本證券。

該證券賦予權利，可自二零一八年四月十日（包括該日）起按適用分派年率4.3%收取分派，並於每年四月十日及十月十日每半年進行分派。本公司可根據證券的條款全權酌情選擇延遲分派。發行人可選擇贖回全部而非僅部分的證券。

董事認為，本公司能控制因贖回所產生的向永續資本證券持有人交付之現金或其他金融資產（本公司不可預測的清盤除外）。因此，永續資本證券分類為權益工具。

## 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

(以人民幣列示)

### 26 股本、儲備及股息 (續)

#### (e) 儲備性質及用途

##### (i) 股份溢價及繳入盈餘

根據開曼群島公司法，本公司繳入盈餘及股份溢價賬之資金可分派予本公司權益持有人，惟緊接建議分派股息當日起，本公司必須有足夠能力清償其於一般業務過程之到期債務。

新發股份所得款項扣除相關發行費用後超過面值的溢價部份計入了本公司的股份溢價。

##### (ii) 資本公積

資本公積包括：

- 註冊資本總額與附屬公司權益持有人出資額之間之差額；及
- 授予僱員、董事及顧問未行使的購股權之公允價值按合併財務報表附註1(t)(ii)的以股份為基礎的支付的會計政策確認。

##### (iii) 法定儲備金

由保留溢利轉至法定儲備金乃根據有關中國規定及規例及本公司於中國註冊成立之附屬公司之公司章程規定而作出，並由有關董事會核准。

中國之附屬公司須轉撥其按中國會計準則及規例釐定之淨利潤之10%至法定儲備金，直至該儲備結餘達到註冊資本之50%。向此儲備作轉撥必須於向權益持有人分派股息前進行。

法定儲備金可用於抵銷以往年度的虧損（如有），並可通過按股東現有持股比例向其發行新股份或增加股東目前所持股份的面值轉換為股本，惟發行後結餘不得少於註冊資本的25%。

##### (iv) 外匯儲備

外匯儲備包括換算境外業務財務報表所產生的所有匯兌差額。該儲備根據附註1(x)所載的會計政策處理。

## 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

(以人民幣列示)

### 26 股本、儲備及股息 (續)

#### (e) 儲備性質及用途 (續)

##### (v) 其他儲備

其他儲備包括合併公積和企業發展基金。

合併公積因於此等財務報表確認於控制方財務報表上記錄之原收購附屬公司已付代價與該等附屬公司賬面價值之間的差額而產生。

中國之附屬公司須轉撥其按中國會計規則及規例釐定之淨利潤之若干百分比至企業發展基金。此項分配之百分比由有關附屬公司之董事決定。

#### (f) 資本管理

本集團管理資本的主要目標為保障本集團持續經營業務的能力，從而為其物業發展項目提供資金，為股東提供回報以及為其他利益相關方提供利益，並維持最合適的資本架構以降低資本成本。

本集團積極及定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水準可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況的優點及安全之間取得平衡，並因應經濟環境變動對資本架構作出調整。

本集團以資本負債比率監管其資本結構。本集團把資本負債比率界定為借貸總額（包括應付票據及貸款）除以總資產。

在二零一七年，本集團將持續二零一六年的策略將資本負債比率維持在行業平均水準。為了維持或調整該比率，本集團可能會發行新股、向股東退回資本、增加新的債務融資或出售資產，以減輕債務。



## 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

(以人民幣列示)

### 26 股本、儲備及股息 (續)

#### (f) 資本管理 (續)

二零一七年及二零一六年十二月三十一日的資本負債比率如下：

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貸款	23	6,395,405	8,868,986
應付票據		8,440	5,541
借貸總額		6,403,845	8,874,527
資產總額		23,745,516	20,538,331
資本負債比率		27.0%	43.2%

### 27 財務風險管理及金融工具的公允價值

本集團於正常業務過程中會面對信貸、流動資金、利率及匯率風險。

本集團所面對的該等風險及本集團用以管理該等風險的財務風險管理政策及慣例載述如下。

#### (a) 信貸風險

本集團的信貸風險主要源於銀行存款以及應收賬款及其他應收款。

現金存放於信貸評級穩健的金融機構，而本集團就個別金融機構所承擔的風險有限。鑒於金融機構具高信貸評級，管理層預期任何該等金融機構不會無法履行其責任。

對於按揭銷售的應收款項，買家不會獲授信貸期。就應收賬款及其他應收款而言，本集團對要求一定金額以上信貸額之所有客戶進行信貸評估。評估主要集中在對客戶的歷史回款情況，如何時付款及目前應付款餘額，並考慮客戶所處經濟環境之特定情況。應收款項一般自出具賬單日起60-120天內到期。賬款逾期1個月以上的債務人會被要求先清償所有未償還餘額，才可以獲得進一步的信用額度。一般而言，本集團不會要求客戶提供抵押品。

## 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

(以人民幣列示)

### 27 財務風險管理及金融工具的公允價值 (續)

#### (a) 信貸風險 (續)

就租賃物業產生的租金收入而言，本集團持有足夠的租金按金，以應付潛在的信貸風險。本集團定期開展並密切監控應收款項的賬齡分析，以將有關該等應收款項的信貸風險降至最低水準。估計無法收回的款項已計提足夠的減值虧損。

由於本集團客戶眾多，因此並未面臨集中信貸風險。所承受的最大信貸風險指綜合財務狀況表所載的各項金融資產的賬面價值。除附註29所載由本集團作出的財務擔保外，本集團並無提供任何其他可致使本集團承擔信貸風險的擔保。該等財務擔保於報告期間結算日的最大信貸風險於附註29中披露。

有關本集團因應收賬款及其他應收款而承擔信貸風險的其他量化披露，載於附註19。

#### (b) 流動性風險

本集團之個別經營實體負責其本身之現金管理，包括募集貸款以應付預期現金需求，惟倘借款超出權利範圍若干預先釐定權益範圍之水準，則須取得本公司董事會批准。本集團之政策為定期監察目前及預期流動資金需求，並遵照借款契諾，確保可維持足夠現金儲備及來自主要金融機構之充足穩定之資金來源，以滿足短期及長期流動資金需求。

## 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

(以人民幣列示)

### 27 財務風險管理及金融工具的公允價值 (續)

#### (b) 流動性風險 (續)

下表詳載報告期末本集團非衍生金融負債及衍生金融負債的剩餘合同到期日，乃基於合同未折現現金流量（包括按照合同利率計算的利息，若為浮動利率，則根據報告期末的現行利率計算）和本集團的最早償還日計算：

	二零一七年 合同未折現現金流量					十二月 三十一日 賬面價值 人民幣千元	二零一六年 合同未折現現金流量					十二月 三十一日 賬面價值 人民幣千元
	一年以內或 於要求時	一至二年	二至五年	五年以上	合計		1年以內或於 要求時	一至二年	二至五年	五年以上	合計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應付賬款及其 他應付款 (附註)	2,838,773	-	-	-	2,838,773	2,838,773	2,644,495	-	-	-	2,644,495	2,644,495
銀行及其他貸款	4,131,689	697,402	600,968	-	5,430,059	5,009,705	2,602,605	858,479	918,239	264,655	4,643,978	4,276,638
關聯方貸款	1,451,521	-	-	-	1,451,521	1,385,700	1,359,312	1,875,255	1,647,132	-	4,881,699	4,592,348
最高擔保金額	8,421,983	697,402	600,968	-	9,720,353	9,234,178	6,606,412	2,733,734	2,565,371	264,655	12,170,172	11,513,481

附註：該金額不包括預售物業收到的預收款項。

#### (c) 利率風險

本集團之利率風險主要來自現金及現金等價物及浮動利率計息之銀行及其他貸款。本集團預期現金及現金等值項目之存款利率不會出現大幅變動，本集團承擔之利率風險乃因借款按浮動利率所致。

#### 敏感度分析

假定其他變量不變，於二零一七年十二月三十一日，本集團現金與銀行貸款及金融機構借款的利率增加／減少25個基點估計會令本集團稅後利潤及總權益減少／增加約人民幣9,812,000元（二零一六年：人民幣11,681,000元）。

對於報告期末本集團所持浮動利率非衍生工具引致之現金流量利率風險，本集團稅後利潤及總權益受到的影響估計為上述利率變動對利息開支或收入的年化影響。分析基準與二零一六年所採用者相同。

## 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

(以人民幣列示)

### 27 財務風險管理及金融工具的公允價值 (續)

#### (d) 匯率風險

集團的貨幣風險主要來自於由銷售及採購而須承擔的應收、應付賬款及貨幣資金的外幣風險，例如以功能貨幣以外之貨幣為單位元進行交易。產生外幣風險之貨幣主要有美元及港幣。

#### (i) 暴露於匯率風險

下表詳列於報告期終時本集團因以實體相關功能貨幣以外貨幣計值的已確認資產或負債而承受的匯率風險。就呈報而言，所承受風險金額以人民幣列示，並採用年結日的即期匯率換算。不包括由境外業務財務報表兌換成本集團呈列貨幣產生的差額。

	匯率風險 (以人民幣列示)			
	二零一七年		二零一六年	
	港幣 人民幣千元	美元 人民幣千元	港幣 人民幣千元	美元 人民幣千元
現金及現金等價物	777,616	3,771,301	162,232	48,891
應收賬款及其他應收款	325,093	61,444	11,899	2,080
應付賬款及其他應付款	(21,044)	(8)	(277,467)	(13,302)
貸款	(4,089,705)	—	(4,158,496)	(637,790)
確認資產及負債產生的淨風險	(3,008,040)	3,832,737	(4,261,832)	(600,121)

#### (ii) 敏感性分析

假定港幣繼續與美元掛鈎，管理層估計美元／港幣兌人民幣的匯率下降5%（二零一六年：5%），本集團的利潤會減少人民幣41,937,000元（二零一六年：增加人民幣140,122,000元）。

上述敏感性分析結果指對本集團旗下各實體按各自功能貨幣計算並按報告期末的匯率換算為人民幣以供呈列之用的除稅後溢利及權益的即時影響總額。

## 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

(以人民幣列示)

### 27 財務風險管理及金融工具的公允價值 (續)

#### (d) 匯率風險 (續)

##### (ii) 敏感性分析 (續)

上述敏感性分析是假設報告期末匯率發生變動，以變動後的匯率對報告期末本集團持有的、面臨匯率風險的金融工具，包括以功能貨幣以外之貨幣列示的對集團內部公司應付應收往來餘額，進行重新計量得出的。上述分析不包括外幣報表折算差異。分析是基於二零一六年的同樣的假設和方法。

#### (e) 公允價值計量

本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面價值與其於二零一六年及二零一七年十二月三十一日的價值並無重大差異。

### 28 承擔

#### (a) 截至二零一七年十二月三十一日未支付之資本承擔如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
物業、廠房及設備	57,975	121,496
投資性房地產	589,556	-
存貨	1,265,456	1,231,807
	<b>1,912,987</b>	<b>1,353,303</b>

二零一七年和二零一六年年末的資本承擔主要為成都華僑城及上海華僑城開發項目的投資。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

### 28 承擔 (續)

#### (b) 租賃承擔

##### 本集團作為租用人

於二零一七年十二月三十一日，根據不可撤銷之土地及物業經營租約在日後應付之最低租賃付款額總額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年以內	35,426	10,481
一至五年	-	16,134
五年以上	-	741
	<u>35,426</u>	<u>27,356</u>

本集團以經營租約方式租用若干土地及物業。該等租賃為期一至八年，部分租約有權在重新議定所有條款下續租。在各個租賃協議中約定某些租賃在支付最低付款額後可進行撤銷。該等租賃並不包含或然租金。

##### 本集團作為出租人

本集團全部投資性房地產持有用作收租用途。全部持有物業簽訂租約期為一至十年。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的投資性房地產於不可撤銷營運租約項下之未來最低租賃付款應收總額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年以內	22,612	54,965
一至五年	85,529	44,676
五年以上	52,217	-
	<u>160,358</u>	<u>99,641</u>



## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

### 29 或然負債

本集團已與若干銀行就提供予物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據本集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將於發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人未能在發出個別房屋所有權證前支付每月按揭分期款項，則銀行可支取多達未支付按揭分期款額的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求本集團償還未支付餘額。

各銀行對保證金金額的要求各有不同，但通常介乎授予買家按揭貸款的0%至5%，並設有規定的上限金額。

管理層認為本集團不會於擔保年內因有關擔保遭受損失，是由於倘若買家拖欠銀行款項，銀行有權出售相關物業，通過收回的出售款以彌補買家的逾期款項。管理層亦認為，相關物業的市值足以填補本集團所擔保的未償還按揭貸款。因此就這些擔保而言，無需確認相關負債。

於二零一七年十二月三十一日，向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保合計人民幣427,788,000元。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

### 30 重大關聯方交易

#### (a) 本集團與下列人士有關聯方關係：

關聯方名稱	與本集團關係
華僑城集團公司	最終控股公司
深圳華僑城股份有限公司	中間控股公司
香港華僑城有限公司	中間控股公司
康佳集團股份有限公司、其附屬公司及聯營公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳華僑城水電有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳市華僑城物業服務有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳市華僑城創意文化酒店有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳市華僑城國際傳媒演藝有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳華僑城文化旅遊科技有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳華僑城哈克文化有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳華僑城都市娛樂投資有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳華僑城房地產有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司

## 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

(以人民幣列示)

### 30 重大關聯方交易 (續)

#### (b) 重大關聯方交易

除財務報表內其他章節披露的交易及結餘外，本集團年內已訂立下列重大關聯方交易易：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銷售商品	61,642	55,608
購買商品及服務	39,073	47,107
租賃收入	4,002	2,717
租賃支出	3,677	3,815
利息支出 (附註)	125,768	264,233
償還貸款 (附註)	3,626,648	4,017,674
新增貸款 (附註)	420,000	1,952,924

附註：截至二零一七年十二月三十一日止年度，華僑城集團及其附屬公司向本集團提供財務資助，該財務資助構成本集團的關連方交易，但獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定，理由是由華僑城集團及其附屬公司向本集團提供及使本集團受益的該筆財務資助乃按一般（或更優於給予上市發行人的）商業條款向本集團提供貸款，且並無將本集團資產作為財務資助的抵押。

#### (c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員薪酬，包括向董事支付的款項（於附註7披露）以及向若干最高薪酬人士支付的款項（於附註8披露）載列如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
短期僱員福利	16,608	12,126
退休後福利	871	775
	17,479	12,901

總薪酬已包含於「人工成本」（附註5(b)）。

## 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

(以人民幣列示)

### 30 重大關聯方交易 (續)

#### (d) 與關聯方的結餘

與關聯方的結餘載於合併財務報表附註19、22和23中披露。

#### (e) 與關聯交易相關的上市規則之適用性

除董事會報告中「關連方交易」一節所披露之關連方交易及持續關連交易外，所有其他關連方交易並非為上市規則第14A章所指，須符合根據上市規則第14A章之任何申報、公佈或獨立股東批准規定之「關連方交易」或「持續關連交易」。

### 31 出售附屬公司

截至二零一七年十二月三十日止年度，本集團已出售若干附屬公司。於出售後，該等實體不再為本集團附屬公司，而若干該等附屬公司成為本集團的聯營公司。

該等出售對本集團資產及負債的影響載列如下：

	二零一七年 人民幣千元
非流動資產	(61,353)
於一間聯營公司之投資	379,412
流動資產	(2,908,056)
流動負債	2,891,340
非流動負債	6,548
	<u>307,891</u>
匯兌儲備撥回	(51,883)
出售附屬公司之收益	(730,930)
喪失控制權而重估保留於前一家附屬公司權益之收益	(416,238)
回收被出售附屬公司之款項	(668,763)
代價總額	<u>(1,559,923)</u>
已收以現金支付之代價總額	1,559,923
已出售附屬公司之現金及現金等價物	(908,300)
出售產生的現金流入淨額	<u>651,623</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

### 32 公司層面財務狀況表

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	18	23
於附屬公司的投資	417,898	417,898
	<u>417,916</u>	<u>417,921</u>
<b>流動資產</b>		
其他應收款	7,290,211	7,715,447
現金及現金等價物	4,680,314	89,558
	<u>11,970,525</u>	<u>7,805,005</u>
<b>流動負債</b>		
其他應付款	385,764	416,231
銀行貸款	1,253,865	2,004,186
關聯方貸款	-	612,000
	<u>1,639,629</u>	<u>3,032,417</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>10,330,896</u>	<u>4,772,588</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>10,748,812</u>	<u>5,190,509</u>
<b>非流動負債</b>		
銀行貸款	2,666,553	491,975
關聯方貸款	-	2,114,648
	<u>2,666,553</u>	<u>2,606,623</u>
<b>資產淨值</b>	<u>8,082,259</u>	<u>2,583,886</u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	67,337	67,337
永續資本證券	5,293,313	-
儲備	2,721,609	2,516,549
<b>權益總額</b>	<u>8,082,259</u>	<u>2,583,886</u>

董事會於二零一八年三月二十四日批准及授權刊發。

何海濱  
董事

謝梅  
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

(以人民幣列示)

### 33 報告期間後之毋須調整事項

- (a) 於報告期間結算日後，董事建議派付末期股息。進一步詳情於附註26(b)披露。
- (b) 如附註21所述，於二零一七年十二月二十八日，本集團與獨立第三方簽訂了資產轉讓協議，轉讓其附屬公司蘇州華力環保包裝科技有限公司之部分資產，對價為人民幣19,000,000元。該交易已於二零一八年一月九日完成。
- (c) 如附註21所述，於二零一七年十二月十五日，本集團附屬公司與永投資有限公司在北京產權交易所掛牌轉讓其持有的華勵包裝（惠州）有限公司85%的股權，轉讓底價為人民幣71,809,000元。交易已於二零一八年二月十二日完成，轉讓該股權最終成交價格為人民幣71,809,000元。

### 34 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。



## 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

(以人民幣列示)

### 35 已頒佈但於截至二零一七年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

截至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂、新準則及詮釋，但於截至二零一七年十二月三十一日止年度尚未生效且於編制該等財務報表時並未採納。該等修訂、新準則及詮釋包括可能與本集團有關的以下各項。

	<u>於以下日期或之後 開始的會計期間生效</u>
香港財務報告準則第15號， <i>客戶合約收益</i>	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號， <i>金融工具</i>	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第2號修訂， <i>以股份為基礎的付款：</i> <i>以股份為基礎的付款的分類及計量</i>	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第40號修訂， <i>投資性房地產：投資性房地產的轉換</i>	二零一八年一月一日
香港（國際財務報告解釋公告）第22號， <i>外幣交易和預付／預收對價</i>	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號， <i>租賃</i>	二零一九年一月一日
香港（國際財務報告解釋公告）第23號， <i>所得稅不確定性事項的處理</i>	二零一九年一月一日

本集團現正評估該等修訂、新準則及詮釋於初次應用期間預期產生的影響。截至目前為止，本集團已識別出可能對合併財務報表造成重大影響的部分新準則，並將其預期影響在下文進行詳細討論。儘管對香港財務報告準則第15號、香港財務報告準則9號及香港財務報告準則第16號的評估尚未實質上完成，因為迄今完成的評估是基於本集團目前可獲得的資料，所以在首次採納有關準則時的實際影響可能有差異，並且在本集團首次應用有關準則前也可能發現進一步影響。本集團也可能改變對其會計政策的選擇（包括過渡選擇），直到該財務報告中首次應用有關準則。

## 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

(以人民幣列示)

### 35 已頒佈但於截至二零一七年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響 (續)

#### 香港財務報告準則第15號，與客戶訂約的收入

香港會計師公會已發佈新的收入確認準則。新準則將替代涵蓋貨品及服務合約的香港會計準則第18號以及涵蓋建造合約的香港會計準則第11號。新準則採用貨品或服務轉移至客戶時即確認收入的原則。該準則允許完全追溯或修改追溯方法。

根據迄今完成之評估，本集團已識別以下預期將受影響之方面：

#### (a) 收入確認之時間

本集團之收入確認政策披露於附註1(w)。目前，銷售貨物和物業所得收入通常於所有權風險及回報轉移予客戶時確認。

根據香港財務報告準則第15號，收入於客戶獲得合約之承諾貨物或服務之控制權時確認。香港財務報告準則第15號確定了以下對承諾貨物或服務之控制權被視為隨時間轉移之三種情況：

- (i) 當客戶於實體履約時同時接受及使用實體履約所提供之利益時；
- (ii) 當實體履約創造或增強一項於資產被創造或增強時由客戶控制之資產（如在建工程）時；
- (iii) 當實體之履約並無創造對實體而言具替代用途之資產，且該實體對迄今完成之履約付款具有可執行權利時。

倘合約條款及實體活動並不屬於任何該等三種情況，則根據香港財務報告準則第15號，實體於某一指定時間點（即控制權轉移時）就銷售貨物或服務確認收益。所有權風險及回報之轉移僅為於釐定控制權轉移發生時將考慮的其中一項指標。

## 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

(以人民幣列示)

### 35 已頒佈但於截至二零一七年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響 (續)

#### 香港財務報告準則第15號，與客戶訂約的收入 (續)

##### (a) 收入確認之時間 (續)

本集團已評估新收入準則對物業銷售收入的確認預期將受到以下影響：

目前，本集團的物業發展活動僅在中國內地進行。在評估新收入準則的影響時，需結合本集團的經營情況、銷售合同條款、各地的法律及監管環境進行考慮，本集團現階段仍持續評估新收入準則對財務報表的影響。目前，本集團的收入確認政策在附註1(w)，即物業所有權的風險及回報已轉移至客戶之時。根據新收入準則的控制權轉移法，對於不符合在一段時間確認收入的物業銷售，收入通常將於客戶取得物業控制權時進行確認，這未必會導致收入比現時遲確認。

##### (b) 重大融資部分

香港財務報告準則第15號要求如果合同中包含重大融資部分時，實體應該就貨幣時間價值調整交易價格，而不管來自客戶的付款是否大部分提前收取或延後收取。

在評估這些提前付款計劃是否包含重大融資部分時，本集團已考慮向該等客戶提供的折扣價與現金售價之間的差額，以及按照與客戶訂立的標準安排所得的付款日期與合法轉讓完成日期（即客戶獲得物業控制權之日）之間的時長。

如果有關提前付款計劃包含重大融資部分，交易價格將需要作出調整就該部分單獨入帳。有關調整將導致確認利息費用來反映付款日與客戶獲取對這些物業控制日之間的期間從客戶獲得的融資利益的影響，並在完工物業的控制權轉移至客戶時確認物業銷售收入的相應增加。然而，該項新會計政策的實際影響程度也依賴於有關利息開支是否可以根據香港會計準則第23號借款成本資本化為物業成本的一部分以及可資本化的金額。如果利息開支可以資本化直至建築工程完成，則該新會計政策將不會對本集團建造期間的純利及銷售物業所得的毛利造成重大影響。本集團正在評估物業銷售中確定的重大融資部分對其資本化政策的含義。

## 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

(以人民幣列示)

### 35 已頒佈但於截至二零一七年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響 (續)

#### 香港財務報告準則第15號，與客戶訂約的收入 (續)

##### (c) 獲得合約的遞增成本

香港財務報告準則第15號規定，倘實體預期可收回的獲客成本，則該實體須將該等成本確認為一項資產。獲客成本指的是若未取得相關客戶合同就不會發生之成本。已確認資產應按與轉移至客戶的貨品或服務相一致的基準進行攤銷（即作為開支扣除）。

本集團認為，物業銷售的銷售佣金為獲客成本，乃因為其於獲得客戶合約時產生，而倘未有獲得合約，這項成本將不會產生。該成本於產生時應以「合約成本」列示為一項資產，並於產生佣金的物業銷售合約收入獲確認時將其確認為開支。目前，本集團物業銷售的銷售佣金於產生時即確認為開支。本集團正在評估物業銷售的銷售佣金對其資本化政策構成的影響。

本集團計劃選擇就採納香港財務報告準則第15號使用累積效應過渡法，並將確認首次應用的累積效應，作為對2018年1月1日權益期初結餘的調整。

#### 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號將取代現有的金融工具會計處理準則香港會計準則第39號，金融工具：確認及計量。香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量、金融資產減值計算及對沖會計處理的新規定。另一方面，香港財務報告準則第9號未作出較大變動的前提下吸收香港會計準則第39號中金融工具的確認及取消確認，和金融負債分類的相關規定。

香港財務報告準則第9號從2018年1月1日或之後開始的年度期間追溯生效。本集團將使用經修訂追溯法過渡，即不會就過往期間呈列經重列的比較資料。採納香港財務報告準則第9號所導致的對金融資產及負債賬面值進行的調整影響將於2018年1月1日的權益期初結餘中確認。

## 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

(以人民幣列示)

### 35 已頒佈但於截至二零一七年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響 (續)

#### 香港財務報告準則第9號，金融工具 (續)

新規定對本集團財務報表的預期影響如下：

#### (a) 分類及計量

香港財務報告準則第9號包括金融資產的三個主要分類方法：(1)按攤銷成本；(2)按公允價值計入損益（按公允價值計入損益）；及(3)按公允價值計入其他全面收益（按公允價值計入其他全面收益）計量：

- 債務工具分類基於實體管理該等金融資產業務模式以及資產合約現金流特徵而釐定。倘債務工具分類為透過其他全面收益按公允價值入賬，則實際利息、減值及出售收益／虧損將於損益中確認。
- 就股本證券而言，無論實體的業務模式為何，均分類為透過損益按公允價值入賬。唯一例外是，倘股本證券並非持作買賣，且實體不可撤銷地選擇指定該證券為透過其他全面收益按公允價值入賬。倘股本證券被指定為透過其他全面收益按公允價值入賬，僅該證券的股息收益會於損益確認。該證券的收益、虧損及減值會於其他全面收益確認而不可撥回。

基於初步評估，本集團預期其目前按攤銷成本的金融資產於採納香港財務報告準則第9號之後將繼續採用現有分類及計量。

就本集團目前被劃分為「可供出售」的金融資產而言，該等金融資產為權益證券投資，本集團於過渡至香港財務報告準則第9號時有權不可逆地選擇指定為透過其他全面收益按公允價值入賬，且不可撥回。本集團正在考慮是否於2018年1月1日將持有的任何投資選擇該指定選擇權。倘本集團選擇該指定選擇權，此分類方法將會導致會計政策轉變，原因為本集團可供出售權益證券投資的現行會計政策是於其他全面收益確認公允價值變動，直至出售或減值為止，屆時收益或虧損會根據本集團附註1(g)及1(l)撥回損益。此政策變動將不會對本集團資產淨值及全面收益總額造成影響，但將增加損益的波動。

## 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

(以人民幣列示)

### 35 已頒佈但於截至二零一七年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響 (續)

#### 香港財務報告準則第9號，金融工具 (續)

##### (a) 分類及計量 (續)

香港財務報告準則第9號項下的金融負債分類及計量規定相比香港會計準則第39號大致不變，惟香港財務報告準則第9號規定，因指定為透過損益按公允價值入賬的金融負債自身信貸風險變動引起的該金融負債公允價值變動於其他全面收益確認（不重新分類至損益）。本集團現時並無任何指定為透過損益按公允價值入賬的金融負債，因此於採納香港財務報告準則第9號之後該項新規定可能不會對本集團產生任何影響。

##### (b) 減值

香港財務報告準則第9號的新減值模型以「預期信貸虧損」模型取代香港會計準則第39號的「已產生虧損」模型。根據預期信貸虧損模型，毋須再待發生虧損事件方確認減值虧損。相反，視乎資產及事實及狀況而定，實體須確認12個月預期信貸虧損或全球預期信貸虧損。本集團預期應用預期信貸虧損模型將導致提前確認信貸虧損。根據初步評估，如附註1(l)所披露，本集團會於各報告期末複核是否存在客觀減值證據，預期本集團的財務表現將不會大幅受到「預期信貸虧損」模式所影響。

##### (c) 套期保值會計

香港財務報告準則第9號未對第39號計量與確認套期無效部分相關的要求進行根本性的變更，但增加了合格交易與套期保值會計的靈活性。本集團現時並無任何對沖關係，因此於採納香港財務報告準則第9號之後該項新規定可能不會對本集團產生任何影響。

#### 香港財務報告準則第16號，租賃

如附註1(k)所披露，本集團現時將租賃分類為融資租賃及經營租賃，並根據租賃的分類將租賃安排分別入賬。本集團作為出租人訂立部分租約，並作為承租人訂立其他租約。



## 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

(以人民幣列示)

### 35 已頒佈但於截至二零一七年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響 (續)

#### 香港財務報告準則第16號，租賃 (續)

預期香港財務報告準則第16號將不會大幅影響出租人根據租約將彼等權利及義務入賬的方式。然而，一旦採納香港財務報告準則第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，受可行權宜方法的規限，承租人將按與現有融資租賃會計處理方法類似的方式將所有租約入賬，即於租約開始日期，承租人將按日後最低租賃付款的現值確認及計量租賃負債，及將確認相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊，而非根據現有政策於租期內按系統基準確認根據經營租約所產生的租賃開支。作為一項可行權宜方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃（即租期為12個月或以下）及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為租約承租人就若干物業、廠房及設備（現時分類為經營租賃）的會計處理方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，及影響租約期間於損益表確認開支的時間。經考慮可行權宜方法的適用性及就現時與採納香港財務報告準則第16號期間已訂立或終止的任何租約及貼現影響作出調整後，本集團將須進行更為詳細的分析以釐定於採納香港財務報告準則第16號時經營租賃承擔所產生的新資產及負債的金額。

香港財務報告準則第16號於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效。該準則提供不同的過渡選擇及可行權宜方法，包括融入先前評估的可行權宜方法，當中現有安排為（或包含）租賃。倘選擇此可行權宜方法，本集團僅將香港財務報告準則第16號對租賃的新定義應用於首次應用日期或之後訂立的合約。倘並無選擇可行權宜方法，本集團則需要使用新定義重新評估對哪些現有合約為（或包含）租賃而作的所有決定。視乎本集團是否選擇以追溯方式採納準則，或遵從經修訂可追溯方式確認對首次應用當日權益期初結餘的累計效應調整，本集團未必需要重列因重新評估而引致任何會計變動的比較資料。

## 五年業績摘要

截至十二月三十一日止年度

### 合併損益表

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收入	4,904,794	5,358,174	6,436,110	3,796,572	4,058,517
銷售成本	(3,236,830)	(3,712,045)	(4,414,956)	(2,550,308)	(2,578,885)
毛利	1,667,964	1,646,129	2,021,154	1,246,264	1,479,632
其他收入	36,508	44,033	46,717	55,687	20,374
其他淨收益／(虧損)	1,073,201	10,373	(9,669)	350,958	52,892
銷售費用	(261,018)	(285,833)	(284,517)	(221,459)	(206,477)
管理費用	(327,761)	(248,930)	(249,613)	(190,093)	(200,658)
其他經營開支	(3,632)	(103,855)	(122,770)	(46,958)	(8,731)
經營利潤	2,185,262	1,061,917	1,401,302	1,194,399	1,137,032
融資成本	(190,960)	(254,777)	(222,935)	(189,867)	(159,042)
應佔聯營公司之收益／(虧損)	104,060	480,926	188,307	(13,217)	18,316
本集團應佔一家聯營公司可識別資產 及負債之公允價值超過收購成本	-	-	-	-	5,822
應佔一家合營企業之虧損	(8,322)	(5,456)	-	-	-
稅前利潤	2,090,040	1,282,610	1,366,674	991,315	1,002,128
所得稅開支	(664,289)	(665,952)	(704,731)	(457,737)	(445,731)
年度利潤	1,425,751	616,658	661,943	533,578	556,397
歸屬於：					
本公司權益持有人	1,106,804	385,511	273,042	326,028	235,905
非控股股東	318,947	231,147	388,901	207,550	320,492
年度利潤	1,425,751	616,658	661,943	533,578	556,397
每股盈利（人民幣元）					
基本	1.59	0.57	0.40	0.49	0.41
攤薄	1.41	0.52	0.37	0.44	0.38

# 五年業績摘要

於十二月三十一日

## 合併財務狀況表

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
固定資產	4,556,985	4,221,933	2,640,860	2,675,230	2,703,171
無形資產	1,597	2,092	2,125	684	486
商譽	570	570	103,740	223,476	267,195
於聯營公司之投資	2,638,854	1,634,164	394,588	155,611	186,299
於一家合營企業之投資	11,222	19,544	–	–	–
其他金融資產	599,711	247,320	4,320	4,320	4,320
遞延稅項資產	164,096	154,251	160,947	122,047	114,579
其他長期按金	–	–	1,107,843	–	–
	<b>7,973,035</b>	<b>6,279,874</b>	<b>4,414,423</b>	<b>3,181,368</b>	<b>3,276,050</b>
<b>流動資產</b>					
存貨	8,237,853	10,490,803	13,183,088	13,699,310	14,565,322
應收賬款及其他應收款	365,154	530,196	1,107,857	1,213,414	1,549,176
其他金融資產	–	1,159,700	–	–	–
現金及現金等價物	6,927,464	2,077,758	3,374,156	3,763,918	1,711,357
	<b>15,530,471</b>	<b>14,258,457</b>	<b>17,665,101</b>	<b>18,676,642</b>	<b>17,825,855</b>
分類為持作待售組別之資產	242,010	–	–	–	–
	<b>15,772,481</b>	<b>14,258,457</b>	<b>17,665,101</b>	<b>18,676,642</b>	<b>17,825,855</b>
<b>流動負債</b>					
應付賬款及其他應付款	3,074,121	4,269,561	3,517,417	3,085,903	3,868,882
銀行及其他貸款	3,989,954	2,559,663	1,313,139	477,835	208,699
關聯方貸款	1,385,700	1,212,000	1,373,752	1,301,393	671,000
即期稅項負債	722,847	421,618	766,481	644,725	778,130
	<b>9,172,622</b>	<b>8,462,842</b>	<b>6,970,789</b>	<b>5,509,856</b>	<b>5,526,711</b>
分類為持作待售組別之負債	43,878	–	–	–	–
	<b>9,216,500</b>	<b>8,462,842</b>	<b>6,970,789</b>	<b>5,509,856</b>	<b>5,526,711</b>
<b>淨流動資產</b>	<b>6,555,981</b>	<b>5,795,615</b>	<b>10,694,312</b>	<b>13,166,786</b>	<b>12,299,144</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>14,529,016</b>	<b>12,075,489</b>	<b>15,108,735</b>	<b>16,348,154</b>	<b>15,575,194</b>
<b>非流動負債</b>					
銀行及其他貸款	1,019,751	1,716,975	2,817,516	3,044,400	952,481
關聯方貸款	–	3,380,348	5,283,346	6,661,154	8,238,876
遞延稅項負債	196,324	211,464	234,948	258,937	273,542
	<b>1,216,075</b>	<b>5,308,787</b>	<b>8,335,810</b>	<b>9,964,491</b>	<b>9,464,899</b>
<b>資產淨值</b>	<b>13,312,941</b>	<b>6,766,702</b>	<b>6,772,925</b>	<b>6,383,663</b>	<b>6,110,295</b>
歸屬於本公司權益持有人權益	9,672,327	3,026,948	3,035,855	2,998,057	2,743,518
非控股股東權益	3,640,614	3,739,754	3,737,070	3,385,606	3,366,777
<b>權益總額</b>	<b>13,312,941</b>	<b>6,766,702</b>	<b>6,772,925</b>	<b>6,383,663</b>	<b>6,110,295</b>