



# 北京建設 BPHL

BEIJING PROPERTIES (HOLDINGS) LTD

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：925



天津



上海



天津



北京



廣州

20 | 13  
年 報



## 目錄

公司資料	2
集團架構	3
董事及高級管理層	4
主席報告	8
管理層討論及分析	10
企業管治報告	20
董事會報告	30
獨立核數師報告	46
經審核財務報表	
綜合損益表	48
綜合全面收益表	49
綜合財務狀況表	50
綜合權益變動表	52
綜合現金流量表	53
財務狀況表	55
財務報表附註	56
物業詳情	147
五年財務概要	148

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

于力先生（副主席）  
錢旭先生（總裁）  
蕭健偉先生（財務總監）  
徐太炎先生  
姜新浩先生  
孟芳女士  
遇魯寧先生  
劉學恒先生  
洪任毅先生  
周思先生（於二零一四年一月二十一日辭任）

#### 獨立非執行董事

葛根祥先生  
馬照祥先生  
吳騰輝先生  
朱武祥先生  
陳進思先生

#### 審核委員會

馬照祥先生（主席）  
葛根祥先生  
吳騰輝先生  
朱武祥先生  
陳進思先生

#### 投資及風險管理委員會

劉學恒先生（主席）（於二零一三年九月一日獲委任）  
錢旭先生  
姜新浩先生  
孟芳女士  
蕭健偉先生  
遇魯寧先生  
朱武祥先生  
洪任毅先生（於二零一三年九月一日獲委任）

#### 提名委員會

吳騰輝先生（主席）  
葛根祥先生  
馬照祥先生  
錢旭先生  
孟芳女士  
遇魯寧先生  
陳進思先生

#### 薪酬委員會

葛根祥先生（主席）  
馬照祥先生  
吳騰輝先生  
遇魯寧先生  
陳進思先生

### 公司秘書

蕭健偉先生

### 股份代號

925

### 法定代表

錢旭先生  
蕭健偉先生

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 總辦事處及主要營業地點

香港灣仔  
港灣道18號  
中環廣場  
66樓  
電話：(852) 2511 6016  
傳真：(852) 2598 6905

### 主要股份過戶登記處

Codan Services Limited  
Clarendon House, 2 Church Street,  
Hamilton, HM11,  
Bermuda（於二零一四年二月二十一日生效）

### 香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓（於二零一四年三月三十一日生效）

### 核數師

安永會計師事務所

### 網站

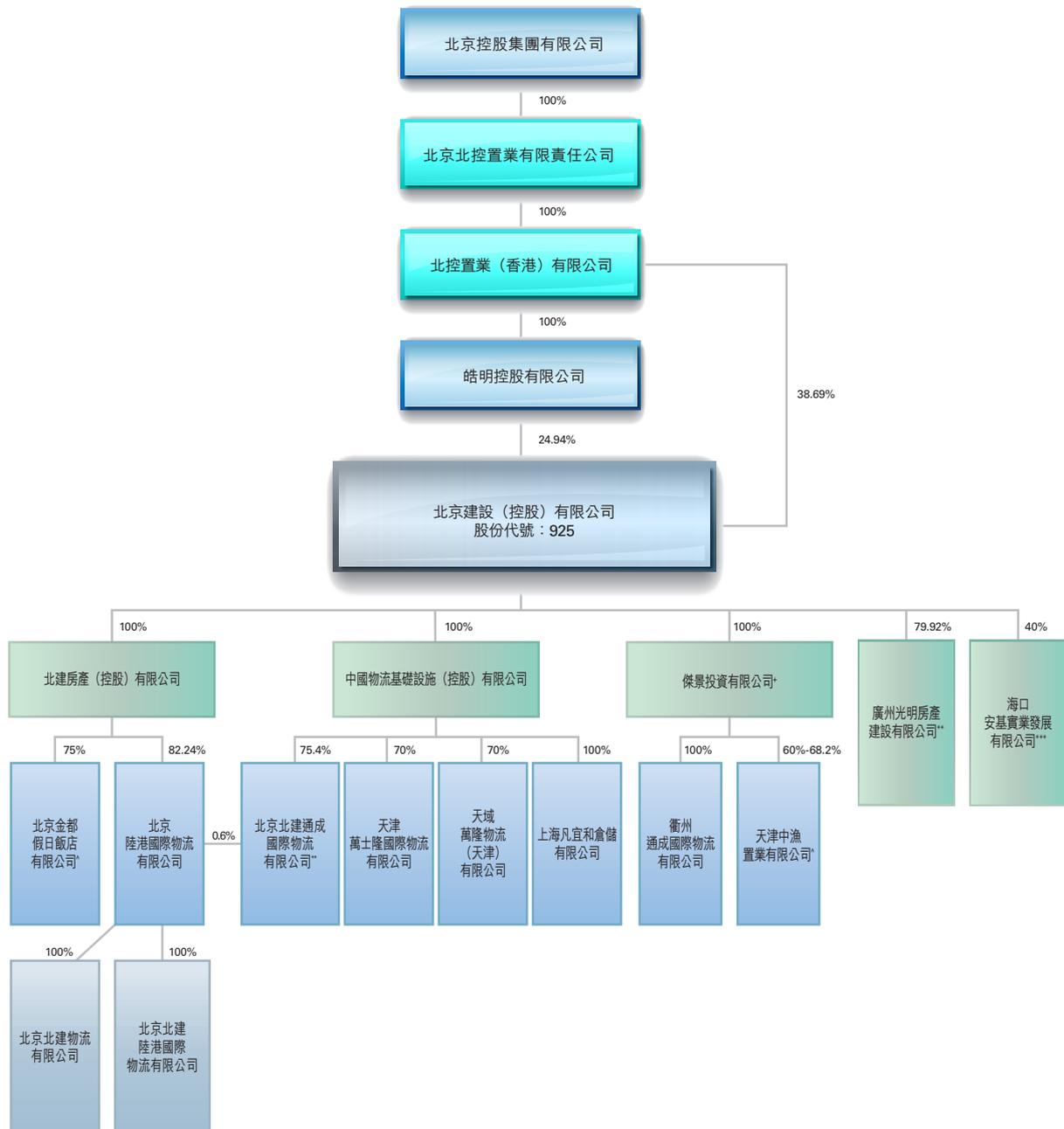
www.bphl.com.hk

### 主要往來銀行

中信銀行（國際）有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司北京朝陽支行  
中國銀行股份有限公司天津機場分行  
中國農業銀行天津空港物流加工區支行  
中信銀行國際（中國）有限公司上海分行  
中國農業銀行三元橋支行

# 集團架構

於二零一四年三月二十八日



\* 僅供識別

\*\* 合營公司

\*\*\* 聯營公司

^ 交易尚未完成

\* 待註冊成立地點相關部門批准後，該公司將更名為中國匯盈冷凍及農業（控股）有限公司\*

## 董事及高級管理層

董事（「董事」）會（「董事會」）現時由十四名董事組成，包括九名執行董事及五名獨立非執行董事。

### 執行董事

#### 于力先生

50歲，副主席。于先生為北京北控置業有限責任公司（「北京北控置業」）之主席兼執行董事。于先生獲頒北京大學高級管理人員工商管理碩士學位。于先生於企業管理方面擁有豐富經驗。于先生於二零一一年一月加入本集團。

#### 錢旭先生

50歲，總裁。錢先生為北京北控置業之總經理兼執行董事。錢先生畢業於北京工業大學經濟管理學院，取得經濟學學士學位，並持有清華大學行政工商管理碩士學位。錢先生在併購、企業重組及財務管理方面擁有豐富經驗。錢先生為本公司之控股股東皓明控股有限公司（「皓明」）之董事。錢先生於二零零九年七月加入本集團。

#### 蕭健偉先生

45歲，財務總監及公司秘書。蕭先生畢業於香港城市大學，取得會計學士學位，並為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。蕭先生在財務管理及企業顧問和審核方面擁有豐富經驗。蕭先生為本公司控股股東皓明之董事，並為本公司聯營公司京泰實業（集團）有限公司（「京泰實業」）之財務總監。蕭先生自二零一零年八月起亦為鴻寶資源有限公司（聯交所股份代號：1131）之獨立非執行董事。蕭先生於二零零九年七月加入本集團。

#### 徐太炎先生

60歲，為北京控股集團有限公司（「北控集團」）之副總裁兼公司秘書。徐先生獲頒中國人民大學經濟學學士學位。徐先生於二零一一年一月加入本集團。

#### 姜新浩先生

49歲，為北控集團之副總經理、北京北控置業之執行董事、北京控股有限公司（「北京控股」）（聯交所股份代號：392）之執行董事兼副總裁以及北控水務集團有限公司（「北控水務」）（聯交所股份代號：371）之執行董事。北京控股及北控水務分別為北控集團之附屬公司及聯營公司。姜先生於一九八七年畢業於復旦大學，獲頒法學學士學位，並於一九九二年獲頒法學碩士學位。姜先生於一九九二年至一九九四年期間於北京大學執教。自二零零零年至二零零五年，姜先生為京泰實業之投資發展部經理並兼任京泰實業之全資附屬公司—北京京泰投資管理中心之總經理。彼曾於一九八七年至一九八九年在國家經濟體制改革委員會從事政策分析。姜先生在企業融資及企業管理方面擁有豐富經驗。姜先生於二零一一年一月加入本集團。

## 董事及高級管理層

### 孟芳女士

50歲，為北京北控置業之副總經理。孟女士畢業於中國社會科學院。孟女士於企業管理方面擁有豐富經驗。孟女士於二零一一年一月加入本集團。

### 遇魯寧先生

52歲，畢業於北京工業大學經濟管理學院，取得經濟學學士學位。遇先生於物業發展、企業重組及財務管理方面擁有豐富經驗。遇先生於二零一一年一月加入本集團。

### 劉學恒先生

48歲，獲頒英國劍橋大學工商管理碩士學位。劉先生於股本投資、企業融資、首次公開發售上市及併購方面擁有豐富經驗。劉先生為博大資本國際有限公司及睿智金融集團有限公司之共同創辦人，而目前為睿智金融集團有限公司之執行董事及廣深鐵路股份有限公司(聯交所股份代號：525)之獨立非執行董事。劉先生於二零一一年一月加入本集團。

### 洪任毅先生

28歲，持有哈佛大學環境工程學文學士學位。於加入董事會前，洪任毅先生曾任摩根大通亞太區能源及天然資源組別之分析員。彼於銀行業及資本市場方面具有豐富經驗。洪先生於二零一二年十二月加入本集團。

## 獨立非執行董事

### 葛根祥先生

67歲，葛先生自一九九七年十一月起獲委任為本集團之獨立非執行董事。彼於司庫、財務及銀行業方面積累逾30年經驗。葛先生為英國特許銀行學會會員，並獲頒澳門東亞大學工商管理碩士學位。葛先生亦擔任CEC國際控股有限公司(聯交所股份代號：759)及成謙聲匯控股有限公司(聯交所股份代號：2728)之獨立非執行董事。

### 馬照祥先生

72歲，馬先生自二零零四年九月起獲委任為本集團之獨立非執行董事。馬先生為安馬會計師事務所有限公司(前稱馬照祥會計師樓有限公司)之創辦人及前董事，現為美義商理有限公司董事。馬先生於會計、審核及財務方面累積逾30年經驗。彼取得英格蘭倫敦大學倫敦經濟及政治學院經濟學學士學位。馬先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、香港會計師公會、香港董事學會及香港稅務學會等資深會員。馬先生亦為亞洲金融集團(控股)有限公司(聯交所股份代號：662)、敦沛金融控股有限公司(聯交所股份代號：812)、卜蜂國際有限公司(聯交所股份代號：43)、華潤電力控股有限公司(聯交所股份代號：836)及創興銀行有限公司(聯交所股份代號：1111)之獨立非執行董事。馬先生由二零一三年十一月十二日起退任亞洲果業控股有限公司(一間同時於倫敦證券交易所另類投資市場(另類投資市場股份代號：ACH)及聯交所(聯交所股份代號：73)上市之公司)之非執行董事。

## 董事及高級管理層

### 吳騰輝先生

70歲，吳先生自二零零七年五月起獲委任為本集團之獨立非執行董事。彼於企業管治、銀行及資本市場方面擁有豐富經驗。彼現為亞洲金融集團（控股）有限公司（聯交所股份代號：662）之執行副總裁。

### 朱武祥先生

48歲，朱先生現為清華大學經濟管理學院金融系教授。朱先生於二零零二年畢業於清華大學數量經濟學專業並獲頒博士學位。彼自一九八二年起至今一直在清華大學研修及工作。朱先生同時擔任華夏幸福基業股份有限公司（於中國上海證券交易所上市之公司，上市公司代碼：600340）之獨立非執行董事。朱先生於二零一一年一月加入本集團。

### 陳進思先生

60歲，陳先生於投資物業組合之設計、規劃及土地事務、設計開發及建築管理積累逾30年經驗。陳先生持有香港大學建築學文學士學位、蘇格蘭鄧地大學建築學士學位以及清華大學高級管理人員工商管理碩士學位。陳先生亦為盈科大衍地產發展有限公司（聯交所股份代號：432）執行董事兼項目總監。陳先生於二零一一年六月加入本集團。

本集團之高級管理層團隊包括：

### 董麒麟先生

49歲，本公司及其全資附屬公司北京允中投資諮詢有限公司（「北京允中投資諮詢」）（前稱北京京泰投資諮詢有限公司）之執行副總裁。董先生畢業於北京科技大學，取得公共管理學碩士(MPA)學位，並獲得中國高級會計師及註冊會計師之專業技術資格。董先生在企業管理及財務運作方面擁有豐富經驗。彼於二零零九年十一月獲委任為北京允中投資諮詢之執行副總裁，並於二零一四年二月獲委任為本公司執行副總裁。

### 李長鋒先生

41歲，本公司及北京允中投資諮詢之執行副總裁。李先生畢業於北方交通大學，取得交通運輸管理學碩士學位，並獲得中國工程師之專業技術資格。李先生在企業管理及物流地產投資開發方面擁有豐富經驗。彼於二零零九年十一月獲委任為北京允中投資諮詢之執行副總裁，並於二零一四年二月獲委任為本公司執行副總裁。

### 田躍先生

51歲，本公司之副總裁及北京允中投資諮詢之高級副總裁。田先生畢業於西北工業大學，取得工業電氣化專業學士學位。田先生在企業管理、商業地產經營及物業租務管理方面擁有豐富經驗。彼於二零一零年六月獲委任為北京允中投資諮詢之副總裁，並於二零一四年二月晉升為高級副總裁，同時獲委任為本公司副總裁。

## 董事及高級管理層

### 祝仕興先生

44歲，本公司之副總裁及北京允中投資諮詢之高級副總裁。祝先生畢業於北京體育大學及中央財經大學，分別取得管理專業及金融專業學士學位，並獲得中國助理經濟師之專業技術資格。祝先生在房地產工程建設管理方面擁有豐富經驗。彼於二零一零年六月獲委任為北京允中投資諮詢之副總裁，並於二零一四年二月晉升為高級副總裁，同時獲委任為本公司副總裁。

### 尹利湛先生

53歲，本公司司庫，尹先生於一九八三年畢業於香港浸會學院，取得會計學榮譽文憑，並於一九八八年獲英國Coventry Polytechnic頒授資訊科技碩士學位。彼為英國特許公認會計師學會資深會員及香港會計師公會會員。任職於本公司前，彼為中國衛星寬頻網絡有限公司財務及行政部總經理，並為卜蜂國際有限公司（聯交所股份代號：43）項目財務總監。尹先生於財務管理方面擁有豐富寶貴經驗。彼於二零一四年二月獲委任為本公司司庫。

### 鄭靜富先生

40歲，本公司財務總監兼副公司秘書，鄭先生畢業於澳洲西部珀斯Curtin University，獲頒商務學士學位，主修會計及財務，再於University of South Australia取得工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會會員。彼於二零一三年十月獲委任為本公司財務總監兼副公司秘書。

### 李新女士

49歲，北京允中投資諮詢之高級副總裁，李女士畢業於中國人民大學，取得工業經濟管理專業學士學位，並獲得中國高級會計師之專業技術資格。李女士在財務管理方面擁有豐富經驗。彼於二零一四年二月獲委任為北京允中投資諮詢之高級副總裁。

## 主席報告

各位股東：

首先，本人代表董事會向各股東、管理層、員工及各合作伙伴致以最誠懇而衷心的謝意，感謝各位在過去一年為本集團發展所給予的支持與信任，同時感謝各位所作出的辛勞與貢獻。

年內，本集團採取積極擴張的策略，作出了多項收購，使集團經營性資產的持續盈利能力得以大大加強，同時為日後的盈利能力打好了堅實的基礎。年內，為使集團內的業務與資產得以獲得更專業化的發展，本集團為業務成立了三大板塊平台，分別為：

- 一、 中國物流基礎設施（控股）有限公司—是本集團為專責打造電商及保稅物流設施的發展而成立的戰略平台。目前，位於天津機場的天津萬士隆國際物流有限公司、天域萬隆物流（天津）有限公司及位於上海自由貿易試驗區的上海凡宜和倉儲有限公司及本集團一直努力發展位於北京通州馬駒橋的北京北建通成國際物流有限公司均歸屬在該平台之下。本集團目標是將該平台在未來四年內發展成為中國物流設施供應商的領軍企業之一，持有不少於三百萬可出租面積。為此，在持續物色合適並具備相同經營理念的合作伙伴的基礎上，除持續在上述地區物色可投資及可收購的潛在項目外，其物流地產網絡將會進一步發展到成都、重慶、大連、廣州等地，務求盡快完成在中國經濟發展的重地完成網絡建設，為本集團的收入、淨利潤及股東回報實現重大貢獻。目前相關的商業談判已在啟動，但只屬於初步階段，仍未具備簽署協議的條件。
- 二、 傑景投資有限公司（待註冊成立地點相關部門批准後，將更名為中國匯盈冷凍及農業（控股）有限公司）—是本集團專責打造冷鏈物流設施及農貿批發市場的發展已成立的另一戰略平台。目前，位於浙江衢州的衢州通成國際物流有限公司及位於天津市中心漁港經濟區的天津中漁置業有限公司均歸屬在該平台之下。本集團目標是將該平台在未來四年內發展成為中國冷鏈倉庫及農貿批發市場供應商的領軍企業之一，擁有約一百萬噸冷凍倉儲能力。由於冷鏈倉庫及農貿批發市場的特殊性與專業性，本集團在該業務板塊傾向於與潛在合作方進行合作，共同積極捕捉中國冷鏈倉庫及農貿批發市場急於改造更新的發展機遇，在中國的主要經濟發展城市盡快設立據點，為本集團的收入、淨利潤及股東回報產生貢獻。目前，在中國若干地區如北京、上海等地的潛在投資收購項目已啟動了初期談判，但仍未進入到具備簽署協議條件的階段。



## 主席報告

三、北建房產（控股）有限公司—是本集團為發展中國商業地產及房地產業務而成立的第三個戰略平台。本集團在二零一一年亦曾經推出過一個小型住宅項目—自主城項目，並帶來了一定的利潤貢獻。因此，本集團在致力於發展物流設施的同時，也會同步發展商業項目及住宅項目，但與本集團用於發展物流設施業務的資源相比相對較為有限。然而，由於商業地產也能同時提供穩定的租金收入及現金流貢獻，而住宅項目開發也具備回報率高及資金回本期較短的特性，可為本集團的物流設施業務的發展提供額外的資金流，因此本集團認為如遇到合適機會時仍可參與發展商業地產及住宅地產業務。據此，年內本集團收購了北京金都假日酒店及廣州光明廣場，作為發展商業地產的初步。由於本集團收購兩物業的價格適宜，因此雖然兩項目目前仍未可對本集團的利潤作出重大貢獻，但相信其真實價值會在未來得以體現。但是，由於商業地產及住宅地產目前在中國市場普遍仍處於調整階段，本集團在這方面業務的發展會小心地穩步推進。

上述三個平台，闡述了目前本集團的發展理念與戰略。本集團董事會承諾，會盡最大努力去實現上述戰略，為股東權益帶來可觀的回報。同時，本集團董事會會繼續研究其他對集團股東有利的物流業務增值戰略，目前在研究中的業務包括但不限於工業地產的投資及第三方物流業務等。本集團希望，利用自身強勁的執行力及業務複製能力，在最短時間內為本集團帶來更多的利潤增長點。

本集團的發展目前正有序推進當中，而市值亦在穩步增長中。年內，一間於區內資本市場及物業市場擁有廣泛投資經驗，並為亞洲領先的另類投資基金管理集團—太盟投資集團（「PAG」）向本集團作出策略性投資，購買了本公司的可換股票據共8000萬美元。由此可見，本集團的發展戰略及未來增長潛力得到資本市場認可。本集團將在年內會加強投資者公關方面的推廣活動，進一步提高本集團於資本市場的知名度。

最後，本人代表董事會向已辭任主席的周思先生在過往日子對本集團的貢獻作出衷心感謝，並希望各界在今後日子，仍一如以往地給予我們最大的支持，謝謝各位。

副主席  
于力

二零一四年三月二十八日

## 管理層討論及分析

截至二零一三年十二月三十一日止年度（「二零一三年財政年度」），本集團錄得本公司股東應佔綜合溢利約港幣700,962,000元，而於截至二零一二年十二月三十一日止年度（「二零一二年財政年度」）則錄得綜合虧損約港幣97,769,000元。本年度溢利顯著增加乃主要由於(i)收購產生議價購買收益約港幣456,741,000元（主要涉及間接收購之物業之估值收益）；(ii)投資物業之公平值收益約港幣193,801,000元；及(iii)確認撥回訴訟撥備約港幣139,333,000元所致。

### 業務回顧

於二零一三年財政年度，物流業務分部為我們業務組合中之主要收入及溢利來源。

#### 物流業務

有關於上海進行之新收購方面，本公司於二零一三年八月八日訂立協議，收購凡宜和外高橋控股有限公司（「凡宜和外高橋」）及其全資附屬公司上海凡宜和倉儲有限公司（「上海凡宜和」）（統稱「凡宜和外高橋集團」）之全部股權。上海凡宜和位於上海首個自由貿易區，區內現有四個保稅區，包括外高橋保稅區（上海凡宜和所在）、外高橋保稅物流園區、洋山保稅港區及浦東機場綜合保稅區。凡宜和外高橋集團收購事項已於二零一三年十一月一日完成。其倉庫包括樓高一至兩層之倉庫大樓內合共23個倉庫單位，總樓面面積合共為211,985.22平方米。於二零一三年十二月三十一日，倉庫出租率為78.98%。

有關於天津進行之新收購方面，本公司於二零一三年三月六日訂立協議，收購(i)天津萬士隆國際物流有限公司（「萬士隆物流」）及天域萬隆物流（天津）有限公司（「天域萬隆」）各70%股權；及(ii)天域萬隆之直屬控股公司海誠集團有限公司之股東貸款之70%權益。收購萬士隆物流一事已於二零一三年八月一日完成。萬士隆物流持有之倉庫包括位於一幅天津空港經濟區（國際物流區）、面積為45,550.9平方米之土地上之一幢主樓及一幢附屬樓，總樓面面積合共約為27,494.49平方米。於二零一三年十二月三十一日，萬士隆物流之倉庫及辦公室之出租率為87.55%。收購天域萬隆一事已於二零一三年九月二十四日完成。天域萬隆持有之物業包括一幅面積為47,317.3平方米之土地。該物業擬發展為倉庫群，總樓面面積合共約為34,766平方米。其中總樓面面積合共約為11,766平方米之建議發展項目除樓宇設施裝設工程外，已大致完工。該物業其餘部分尚未動工。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧（續）

#### 物流業務（續）

有關天津之新投資方面，根據本公司於二零一三年十一月二十九日訂立之增資協議及合營協議，本公司將收購天津市中心漁港經濟區水產冷鏈物流配送中心60%至68.2%股權。該合營企業擁有約85,634平方米之土地，將分兩期發展。第一期為於約32,000平方米之土地上興建面積約67,986平方米之冷凍倉庫，而餘下土地將視乎第一期之進度發展為第二期。第一期預期於二零一五年第三季完工。

有關北京朝陽口岸（北京陸港國際物流有限公司（「陸港」）所在）方面，該物業包括四幅工業用地，總面積為161,498.66平方米，發展為合共18幢樓宇及構築物，總樓面面積合共為32,913.86平方米，作倉庫、綜合辦公大樓及公用設施等各種用途。各個構築物包括貨櫃場、圍牆、排水設施等。可出租總樓面面積合共為18,155.06平方米。於二零一三年十二月三十一日，倉庫及辦公室之出租率約為79.65%。根據北京市人民政府之安排，待馬駒橋物流基地（由北京北建通成國際物流有限公司投資、發展及經營之物流基地）落成後，此口岸所有現有功能及業務將轉移至馬駒橋物流基地，並進一步擴充。

#### 商業及住宅業務

就此分部而言，我們現時擁有廣州光明廣場，並將擁有北京金都假日飯店（是項收購有待若干先決條件達成），兩者均為位於相關城市黃金地段之商用物業，日後將為本集團帶來穩定租金收入。然而，我們現時就此分部採取之策略為儘量與其他優質團隊合作，讓我們一方面能夠集中資源發展物流業務，一方面享有商用及住宅物業快速且較高之回報，進一步為我們的物流業務增加現金流入。

### 業務前景

本集團其中一項業務目標為建立全國性物流地產網路以享有穩定之租金回報率。我們的目標是於未來四年擁有至少四百萬平方米之物流設施之可出租面積，目前進度理想。為實現這一目標，本集團將借力未來數年的政策及經濟發展趨勢，加快推進在口岸（內陸港）、電子商務、冷鏈倉儲及其他專門範疇的物流地產投資、開發及經營。同時，與有經驗的合作夥伴精誠合作，進一步延伸物流產業鏈，為客戶提供高附加值的增值服務，形成長期可持續發展的商業模式，增強本集團的盈利能力，實現股東權益的價值最大化。

## 管理層討論及分析

### 業務前景（續）

展望將來，預期隨着中國電子商貿及經濟活動蓬勃增長，中國物流業務將進一步發展，儘管預計於可見未來將出現輕微調整，然而，管理層相信此行業將繼續穩定增長。我們將進一步藉助二零一三年財政年度奠下之穩固基礎，於其他城市（如北京、上海及廣州等一線城市以及天津、重慶、大連等二線大城市）發展網絡。我們目標堅定，冀能令股東回報與日俱增。

### 財務回顧

#### 收入及毛利分析

二零一三年財政年度來自持續經營業務之收入（扣除營業稅）約為港幣35,848,000元，較二零一二年財政年度約港幣11,007,000元增加約港幣24,841,000元（或225.68%）。收入增加主要由於二零一三年收購天津及上海物流業務所致。二零一三年財政年度之毛利約為港幣31,939,000元，較二零一二年財政年度約港幣7,278,000元增加約港幣24,661,000元（或338.84%）。

#### 物流業務

就物流業務而言，上述收入及毛利為物流分部之收入及毛利，源自天津及上海之新收購。

##### 上海

凡宜和外高橋集團收購事項已於二零一三年十一月一日完成。於完成後，上海凡宜和於二零一三年財政年度之收入貢獻約為港幣19,878,000元，其毛利率約為98.08%。於二零一三年十二月三十一日，倉庫出租率約為78.98%。倘是項收購於二零一三年財政年度初進行，則凡宜和外高橋集團貢獻之收入應約為港幣119,081,000元，而毛利率應約為98.44%。

##### 天津

收購萬士隆物流一事已於二零一三年八月一日完成。於完成後，萬士隆物流於二零一三年財政年度之收入貢獻約為港幣6,510,000元，其毛利率約為96.96%。於二零一三年十二月三十一日，倉庫之出租率為87.55%。倘萬士隆物流乃於二零一三年財政年度初收購，則萬士隆物流為本集團貢獻之收入應為港幣15,397,000元，而毛利率應約為60.08%。

收購天域萬隆一事已於二零一三年九月二十四日完成，然而，由於有關倉庫尚未完工，因而於二零一三年財政年度並無收入貢獻。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧（續）

#### 物流業務（續）

##### 北京

於二零一三年財政年度，北京陸港國際物流有限公司（「陸港」）之收入約為港幣9,460,000元，較二零一二年財政年度約港幣8,140,000元增加約港幣1,320,000元（或16.22%）。收入增長由於倉庫及辦公室之出租率上升所致。於二零一三年十二月三十一日，倉庫及辦公室之出租率約為79.65%，毛利率約為64.81%，而於二零一二年財政年度毛利率約為77.10%。毛利率減少源於倉庫之維修及保養成本增加。

#### 附屬公司議價購買收益

年內，根據本集團與各賣方訂立之多項買賣協議，本集團收購海博、海誠、凡宜和外高橋及東方聯合之控股權益，總代價約為港幣1,402,820,000元。已收購淨資產於各收購日期之公平值合共約為港幣1,859,561,000元。因此，本年度之綜合損益表錄得並確認附屬公司議價購買收益約港幣456,741,000元。

#### 其他收入及收益淨額

於二零一三年財政年度，來自持續經營業務之其他收入及收益淨額約為港幣131,964,000元，較二零一二年財政年度約港幣70,651,000元增加約港幣61,313,000元（或86.78%）。增加主要源於債務重組收益約港幣60,575,000元及匯兌差額收益約港幣20,939,000元。

#### 銷售開支

於二零一三年財政年度，來自持續經營業務之銷售開支約為港幣1,011,000元，較二零一二年財政年度約港幣850,000元增加約港幣161,000元（或18.94%）。於二零一二年財政年度，銷售開支由已於二零一二年三月出售之住宅項目而產生。於二零一三年財政年度，銷售開支主要因海博及上海凡宜和（分別位於天津及上海之新收購物流中心）而產生。

#### 行政開支

於二零一三年財政年度，來自持續經營業務之行政開支約為港幣116,214,000元，較二零一二年財政年度約港幣85,901,000元增加約港幣30,313,000元（或35.29%）。行政開支增加主要源於(i)年內收購天津及上海倉庫後產生額外行政開支約港幣3,718,000元；及(ii)法律及專業費用隨年內收購增加而上升約港幣14,069,000元。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧（續）

#### 訴訟撥備撥回／（撥備）

於二零一三年財政年度，就涉及訴訟之逾期銀行貸款之利息及逾期罰款計提訴訟撥備約港幣15,766,000元（二零一二年財政年度：約港幣16,489,000元），然而，該銀行與陸港最終於二零一三年十二月訂立協議豁免部分利息。根據該協議，陸港已支付約人民幣57,700,000元（相等於約港幣72,789,000元），以悉數結清銀行貸款加逾期利息及罰款。於二零一三年十二月九日，有關款項已結清。該銀行其後已撤回法律訴訟，採取行動解除物業扣押。約人民幣122,948,000元（相等於約港幣155,099,000元）之超額撥備其後已撥回，故於二零一三年十二月三十一日並無訴訟撥備。

#### 其他開支

於二零一三年財政年度，來自持續經營業務之其他開支約為港幣9,805,000元，較二零一二年財政年度約港幣23,955,000元減少約港幣14,150,000元（或59.07%）。二零一三年財政年度之其他開支主要包括顧問服務涉及之以權益結算之購股權開支約港幣6,957,000元。

#### 財務費用

於二零一三年財政年度，來自持續經營業務之財務費用約為港幣37,857,000元，較二零一二年財政年度約港幣91,169,000元減少約港幣53,312,000元（或58.48%）。財務費用大幅減少主要源於(i)就可換股債券確認之應計利息減少，於二零一三年財政年度約為港幣20,838,000元，而於二零一二年財政年度則約為港幣37,646,000元，應計利息減少乃由於北控置業（香港）有限公司（「北控置業香港」，本公司之控股股東）轉換可換股債券；及(ii)二零一三年財政年度確認之提早贖回可換股債券之虧損有所減少，約為港幣4,599,000元，而二零一二年財政年度則約為港幣35,157,000元所致。

#### 分佔一間合營企業之虧損

北京北建通成國際物流有限公司（「北建通成」）為本集團之合營企業。於二零一三年財政年度，分佔該合營企業之虧損約為港幣16,961,000元，而二零一二年財政年度則約為港幣10,351,000元。此虧損增加源於北建通成之股權年內由52%增加至76%。

#### 分佔聯營公司之虧損

於二零一三年財政年度，本集團分佔聯營公司之虧損約為港幣1,086,000元，較二零一二年財政年度約港幣4,833,000元減少約港幣3,747,000元（或77.53%）。於本年度，分佔虧損主要為海口安基實業發展有限公司（「海口安基」，一間40%權益聯營公司）之財務費用及註冊成立開支。於二零一二年財政年度，分佔聯營公司之虧損為北京京津港國際物流有限公司帶來之虧損。由於其業務並無明顯改善，故本集團已於二零一三年財政年度出售其31.04%股權。於二零一三年十二月三十一日，本集團所持餘下2.33%股權重新分類為可供出售投資。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧（續）

#### 資產總值

於二零一三年十二月三十一日，本集團資產總值約為港幣5,448,227,000元，較二零一二年十二月三十一日約港幣3,092,269,000元增加約港幣2,355,958,000元（或76.19%）。資產總值增加主要由於將新收購海博、海誠、凡宜和外高橋及東方聯合控股權益之資產綜合入賬所致。尤其是投資物業增加港幣2,748,813,000元，主要因為收購海博、海誠及凡宜和外高橋之股權及公平值增加；以及於合營企業之投資增加港幣634,130,000元，主要因為收購一間合營公司之24%股權連同第三方向北建通成作出之注資以及透過收購東方聯合之股權收購一間合營企業廣州光明之80%股權。

#### 負債總額

於二零一三年十二月三十一日，本集團負債總額約為港幣1,950,795,000元，較二零一二年十二月三十一日約港幣1,950,857,000元減少約港幣62,000元。負債總額減少主要源於：(i)新收購海博、海誠、凡宜和外高橋及東方聯合控股權益導致增加約港幣1,354,691,000元；(ii)北控置業香港行使可換股債券導致減少約港幣1,435,723,000元；及(iii)年內撥回訴訟撥備之淨影響。

#### 權益總額

於二零一三年十二月三十一日，本公司股東應佔權益總額約為港幣3,430,199,000元，較二零一二年十二月三十一日約港幣1,156,867,000元增加約港幣2,273,332,000元（或196.51%）。本公司股東應佔權益總額增加主要源於(i)為收購發行代價股份；(ii)因北控置業香港轉換可換股債券而發行股份；及(iii)二零一三年財政年度溢利。

#### 流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團之借款總額約為港幣1,114,223,000元（二零一二年：約港幣1,504,561,000元），其中港幣1,112,391,000元來自銀行及其他借款，以及港幣1,832,000元來自可換股債券。本集團之資本負債比率（即借款總額佔資產總值之百分比）約為20.45%（二零一二年：約48.66%）。銀行及其他借款計值貨幣詳情載於財務報表附註30。約4.25%銀行及其他借款按固定利率計息。於二零一三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣468,154,000元（二零一二年：港幣1,769,367,000元），其中港幣50,904,000元、港幣43,013,000元及港幣374,237,000元分別以美元、港幣及人民幣計值。現金及銀行結餘連同未動用之銀行融資額度現時可為本集團業務提供資金。於二零一三年十二月三十一日，本集團之流動比率及速動比率均約為124.64%（二零一二年：約115.83%）。

#### 資本開支

於二零一三年財政年度，本集團已動用約港幣2,575,960,000元（二零一二年：約港幣954,000元）作為資本開支，包括添置物業、廠房及設備、投資物業及預付土地租金（包括年內主要透過收購附屬公司收購之資產）。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧（續）

#### 資本承擔

於二零一三年十二月三十一日，本集團未作出之已訂約資本承擔合共為港幣2,055,510,000元，包括以下各項承擔：(i)本集團將注入北建通成之未付資本人民幣1,140,000,000元（相等於約港幣1,460,003,000元），乃按北建通成之總投資額人民幣2,000,000,000元之76%（即人民幣1,520,000,000元）（假設總投資額全部由各股東注資）為基準計算，其中25%（為數人民幣380,000,000元）已由本集團作出投資；(ii)收購北京金都假日飯店有限公司（「金都假日飯店」）75%股權之應付未付代價人民幣295,620,300元（相等於約港幣378,603,000元）；(iii)就收購供本集團自用之辦公室物業應付予一名物業發展商之未付購買價人民幣75,792,000元（相等於約港幣97,068,000元）；(iv)收購天津中漁置業有限公司之應付未付代價人民幣82,500,000元（相等於約港幣105,658,000元）；及(v)就衢州通成國際物流有限公司興建倉庫設施承擔之建築成本人民幣11,242,000元（相等於約港幣14,178,000元）。此外，本集團已授權作出但未訂約有關興建天域萬隆第二期新倉庫之資本承擔約為人民幣56,350,000元（相等於約港幣72,167,000元）。

#### 庫務政策

本集團採納保守庫務及風險管理政策，嚴格控制其現金。本集團之現金及現金等價物主要以港幣、人民幣及美元持有。盈餘現金一般以短期存款存置，以港幣、人民幣及美元計值。

#### 外匯風險

於二零一三年十二月三十一日，本公司大部分附屬公司於中國營運，而大部分交易以人民幣計值及結算。凡宜和外高橋集團訂有衍生工具交易，包括貨幣期權及利率上限交易，旨在管理凡宜和外高橋集團融資產生之貨幣風險及利率風險。凡宜和外高橋集團之銀行借款以美元計值，並按美元倫敦銀行同業拆息之浮動利率計息。美元與人民幣匯率及美元倫敦銀行同業拆息利率之波動會影響其經營業績。除上文所披露者外，本集團並無利用衍生金融工具對沖其外幣風險。

#### 重大投資及收購

1. 於二零一二年十二月二十四日，新輝國際發展有限公司（本公司之全資附屬公司）訂立轉股協議，向和記港口北京有限公司（「和記港口」）收購北建通成之24%股權，代價為人民幣38,520,000元。交易前，本集團擁有北建通成52%股權，而和記港口則持有北建通成24%股權。該宗交易於二零一三年二月十八日完成，本集團自此持有北建通成之76%股權。該宗交易之進一步詳情載於本公司分別於二零一二年十二月二十四日及二零一三年二月十八日發出之公佈。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧(續)

#### 重大投資及收購(續)

2. 於二零一三年三月六日，本集團與Well Luck Group Limited (「Well Luck」)及天津萬士隆集團有限公司(「天津萬士隆」)訂立框架協議。根據協議，本公司有條件地同意購買而Well Luck及天津萬士隆有條件地同意向本公司出售若干股份及股東貸款，當中包括：(1)海博全部股權，總代價為人民幣77,900,000元；(2)海誠70%股權及70%股東貸款，總代價為人民幣56,056,000元；及(3)萬士隆物流36.07%股權，總代價為人民幣23,600,000元。該等交易分別於二零一三年八月一日及二零一三年九月二十四日完成。完成後，持有萬士隆物流70%股權之海博成為本公司之全資附屬公司。持有天域萬隆全部股權之海誠成為本公司持有70%股權之附屬公司。該等交易之進一步詳情載於本公司分別於二零一三年三月六日、二零一三年八月一日及二零一三年九月二十四日發出之公佈。
3. 於二零一三年六月二十日，本公司與龍宏(香港)有限公司(「龍宏」)就購買安基控股有限公司(「安基」，持有海口安基40%股權)全部已發行股本訂立協議。代價為人民幣40,000,000元。該宗交易已於二零一三年七月十日完成，安基成為本公司之全資附屬公司，而海口安基成為本公司之間接持有聯營公司。該宗交易之進一步詳情載於本公司於二零一三年六月二十日發出之公佈。
4. 於二零一三年八月八日，中國物流基礎設施(控股)有限公司(「中國物流」，本公司之全資附屬公司)與Phoenix Real Estate Fund Wai Gao Qiao (Cayman Islands) Limited (「Phoenix Real Estate Fund」)訂立協議。根據協議，中國物流有條件地同意購買而Phoenix Real Estate Fund有條件地同意出售凡宜和外高橋(持有上海凡宜和全部股權)全部已發行股本，總代價為143,888,734美元，此代價可因應基準約104,686,216美元(即凡宜和外高橋於二零一三年五月三十一日之未經審核綜合資產淨值)與凡宜和外高橋於完成日期之未經審核綜合資產淨值之差額作出調整，惟不會就該物業之價值變動作出調整。該宗交易已於二零一三年十月十九日在股東特別大會上獲正式批准並已於二零一三年十一月一日完成，而凡宜和外高橋自此成為中國物流之全資附屬公司。該宗交易之進一步詳情載於本公司分別於二零一三年八月八日及二零一三年十一月一日發出之公佈及於二零一三年九月二十六日發出之通函。
5. 於二零一三年十月十八日，本公司訂立協議。根據協議，Illumination Holdings Limited (「Illumination」)同意出售而本公司同意收購(1) Illumination於東方聯合投資有限公司(「東方聯合」)已發行股本之99.9%權益；(2)股東貸款；及(3)京泰實業抵押文件下之責任及義務(包括本公司將訂立以該銀行為受益人之公司抵押文件)，收購代價為港幣50,372,040元。該宗交易已於二零一三年十二月三十日在股東特別大會上獲正式批准。該宗交易已於二零一三年十二月三十一日完成。東方聯合成為本公司擁有99.9%股權之附屬公司。東方聯合持有廣州光明房產建設有限公司之80%股權，而廣州光明房產建設有限公司持有廣州市金漆物業管理有限公司之100%股權。該宗交易之進一步詳情載於本公司分別於二零一三年十月十八日及二零一三年十二月三十一日發出之公佈及於二零一三年十二月十一日發出之通函。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧（續）

#### 重大投資及收購（續）

- 於二零一三年十月二十八日，富日投資發展有限公司（「富日」，本公司之全資附屬公司）與北京京華信託投資公司破產管理人（「北京京華破產管理人」）訂立協議，據此，北京京華破產管理人有條件同意出售而富日有條件同意購買金都假日飯店75%股權，代價為人民幣415,620,300元。於該宗收購完成後，富日直接持有金都假日飯店75%股權。該宗交易已於二零一四年二月十二日在股東特別大會上獲正式批准。於本報告日期，該宗交易有待若干先決條件達成，故尚未完成。該宗交易之進一步詳情載於本公司於二零一三年十月二十八日發出之公佈及於二零一四年一月二十四日發出之通函。
- 於二零一三年十一月二十九日，承廣有限公司（「承廣」，本公司之間接全資附屬公司）與天津中漁置業有限公司（「天津中漁」）原股東簽署增資協議及合營協議。根據協議，承廣同意向天津中漁注入人民幣82,500,000元，以於天津市中心漁港經濟區興建水產冷鏈物流配送中心。注資完成後，承廣於天津中漁之股權將介乎60%至68.2%，而天津中漁將成為本公司之附屬公司。於本報告日期，該宗交易有待若干先決條件達成，故尚未完成。該宗交易之進一步詳情載於本公司於二零一三年十一月二十九日發出之公佈。

除上文所披露者外，本集團於二零一三年財政年度並無重大附屬公司及聯屬公司之投資及收購。

#### 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，(1)本集團有本金額為人民幣28,000,000元（相等於約港幣35,860,000元）之委託貸款，該等貸款以本公司一間附屬公司賬面總額約為港幣143,285,000元之若干投資物業、樓宇及預付土地租金之浮動押記作抵押；及(2)本集團有本金額為120,000,000美元（相等於約港幣933,600,000元）之銀行貸款，該等貸款乃以凡宜和外高橋集團之投資物業、衍生金融工具、現金及銀行結餘以及應收賬款、凡宜和外高橋之股東中國物流所持凡宜和外高橋之股權及凡宜和外高橋所持上海凡宜和之股權作抵押。此外，中國物流、凡宜和外高橋、上海凡宜和、東方聯合及廣州光明之銀行貸款由本公司擔保。

於二零一二年十二月三十一日，本集團有本金額為人民幣28,000,000元（相等於約港幣34,484,000元）之委託貸款，該等貸款以本公司一間附屬公司賬面總額約為人民幣115,579,000元之投資物業、樓宇及預付土地租金之浮動押記作抵押。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧（續）

#### 訴訟

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無待決訴訟。於二零一二年十二月三十一日，由於陸港面對之法律訴訟，陸港所持總樓面面積合共約11,585.25平方米之兩幢大廈連同7,427.54平方米之相關土地面積遭北京市朝陽區人民法院扣押。

#### 僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團共聘用134名（二零一二年：108名）員工。於二零一三年財政年度，持續經營業務產生之總員工成本（包括員工成本、董事薪酬及以權益結算之購股權開支）約為港幣62,001,000元（二零一二年：約港幣49,427,000元）。僱員薪酬乃根據工作表現、專業經驗及現行市場慣例而釐訂，管理層亦定期檢討本集團之僱員薪酬政策及待遇。除退休金外，亦會根據個別僱員表現評估給予酌情花紅及購股權。

## 企業管治報告

本公司竭力維持優良的企業管治，以確保本公司有更佳透明度，保障股東及持份者權益，以及提升股東價值。

董事會認為，本公司於年內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）所載之所有守則條文，惟以下所披露之若干偏離事項除外。

### 董事會

#### 組成及職責

董事會現由十四名董事組成：包括九名執行董事，分別為于力先生、錢旭先生、蕭健偉先生、徐太炎先生、姜新浩先生、孟芳女士、馮魯寧先生、劉學恒先生及洪任毅先生；及五名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」），分別為葛根祥先生、吳騰輝先生、馬照祥先生、朱武祥先生及陳進思先生。其中一名獨立非執行董事馬照祥先生具備上市規則所規定之專業及會計資格。董事會之主要職能為制定公司策略及業務發展，以及確保高水平之企業管治。董事會於年內定期舉行會議，以批准本集團之收購、出售、關連交易及監控財務表現，以達致其策略性目標。本公司總裁、財務總監及管理層獲授權負責本公司之監控及日常營運。董事會成員之間於財務、業務或家族方面概無關係，亦無其他重大／相關關係。新委任董事均會收到一份內容全面之入職資料，涵蓋上市公司董事之法定及監管責任。本公司持續更新董事有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展，確保彼等遵守良好企業管治常規及提高彼等對良好企業管治常規之意識。本公司鼓勵全體董事參與持續專業發展，以發展及更新彼等之知識及技能。本公司已透過舉行講座及向董事提供培訓資料，為董事安排培訓，並在適當情況下會向董事發出指引及備忘，確保董事了解最佳的企業管治常規。

## 企業管治報告

### 董事會(續)

#### 董事持續專業發展

根據本公司保存之紀錄，現任董事已於截至二零一三年十二月三十一日止年度接受下列有關上市公司董事職責、職能及職務之培訓，以遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則有關持續專業發展之規定。

董事姓名	讀物	參與講座／ 簡報會
<b>執行董事</b>		
于力先生	✓	
錢旭先生	✓	
徐太炎先生	✓	
姜新浩先生	✓	
孟芳女士	✓	
蕭健偉先生	✓	✓
遇魯寧先生	✓	✓
劉學恒先生	✓	
洪任毅先生	✓	
周思先生(於二零一四年一月二十一日辭任)	✓	
<b>獨立非執行董事</b>		
葛根祥先生	✓	✓
馬照祥先生	✓	✓
吳騰輝先生	✓	✓
朱武祥先生	✓	
陳進思先生	✓	✓

## 企業管治報告

### 董事會（續）

#### 會議

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司之董事會會議、各委員會會議及股東大會之出席紀錄如下：

	董事會會議	審核 委員會會議	薪酬 委員會會議	提名 委員會會議	股東大會
已舉行會議次數	6	3	2	1	4
<b>董事姓名</b>	<b>已出席會議次數</b>				
<b>執行董事</b>					
于力先生	4/6	不適用	不適用	不適用	0/4
錢旭先生	5/6	不適用	不適用	1/1	0/4
蕭健偉先生	6/6	不適用	不適用	不適用	4/4
徐太炎先生	4/6	不適用	不適用	不適用	0/4
姜新浩先生	5/6	不適用	不適用	不適用	0/4
孟芳女士	4/6	不適用	不適用	1/1	0/4
遇魯寧先生	4/6	不適用	1/2	0/1	0/4
劉學恒先生	5/6	不適用	不適用	不適用	0/4
洪任毅先生	5/6	不適用	不適用	不適用	0/4
周思先生 (於二零一四年一月二十一日辭任)	5/6	不適用	不適用	不適用	0/4
<b>獨立非執行董事</b>					
葛根祥先生	6/6	3/3	2/2	1/1	3/4
馬照祥先生	6/6	3/3	2/2	1/1	3/4
吳騰輝先生	6/6	3/3	2/2	1/1	3/4
朱武祥先生	5/6	2/3	不適用	不適用	1/4
陳進思先生	6/6	3/3	2/2	1/1	4/4

## 企業管治報告

### 董事會成員多元化政策

為提升本公司之表現質素，董事會於二零一三年八月三十日採納董事會成員多元化政策。董事會相信，董事會成員多元化可透過考慮多項因素達致，當中包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、專業知識、知識、服務年期及其他專長。所有董事會任命均參照本公司之業務模式及不時之特別需要而作出，考慮人選時均會按照客觀營業狀況仔細考量董事會成員多元化之裨益。提名委員會將主要負責物色合適勝任之董事會成員人選，並按客觀條件考慮有關人選。作為董事會年度表現檢討一部分，提名委員會作出考慮時會兼顧多元化因素，平衡本公司業務目標所需之技能及經驗。為達致董事會成員多元化，提名委員會將不時討論及制定可計量目標，並向董事會提呈上述各項以供採納及執行。一般而言，提名委員會將從多元化角度（包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、專業知識、知識及服務年期）甄別人選。然而，最終決定將以各人選之長處及未來為董事會作出之貢獻為依歸。董事會可能不時更新一個或以上多元化角度，並實行提升措施。提名委員會將不時檢討政策，包括評核政策之成效。提名委員會亦將討論可能需要作出之修訂，並就有關修訂向董事會作出建議，供其審批。

### 主席及總裁

截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，本公司主席及總裁之職位由不同人士擔任。本公司主席為周思先生，本公司總裁則為錢旭先生。主席及總裁之職務須分開，確保主席領導董事會及總裁管理本公司業務之職責得以清楚區分。

### 獨立非執行董事

董事會認為獨立非執行董事可為本公司之業務策略、業績及管理提供獨立意見，以保障本公司及其股東之利益。

所有獨立非執行董事已與本公司訂立委任函件，任期為三年，惟須按照本公司之公司細則（「公司細則」）輪席退任及重選。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定而發出確認其獨立性之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

### 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認，全體董事於回顧年度內均已遵守標準守則及其有關董事進行證券交易之操守守則所載之規定標準。

## 企業管治報告

### 企業管治常規

董事認為本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則之守則條文，惟以下所披露除外。

根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及非執行董事應出席股東大會以公正了解股東的意見。年內，由於需要處理其他事務，並非所有獨立非執行董事均有出席本公司之股東大會，並因此偏離守則條文第A.6.7條。

根據守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會（如適用）之主席出席。然而，主席因其他要務未能出席本公司於二零一三年六月十四日舉行之股東週年大會（「二零一三年股東週年大會」）。主席委派本公司之執行董事兼公司秘書蕭健偉先生代表其主持會議。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席均有出席二零一三年股東週年大會。

本公司不時審閱其企業管治常規，確保已遵守企業管治守則。

### 董事委員會

為加強其職能及企業管治常規，董事會已成立四個董事委員會，分別為審核委員會、投資及風險管理委員會、薪酬委員會及提名委員會。所有委員會根據各自之書面職權範圍履行其特定職責及責任。

### 審核委員會

審核委員會於一九九九年成立，全體成員均為獨立非執行董事。審核委員會成員為馬照祥先生、葛根祥先生、吳騰輝先生、朱武祥先生及陳進思先生。審核委員會主席為馬照祥先生，彼為安馬會計師事務所有限公司（前稱馬照祥會計師樓有限公司）之創辦人及前董事，並於企業顧問、審核及財務方面累積逾30年經驗。委員會全體成員均擁有相關行業及財務方面之所需經驗，以就董事會策略及其他有關事宜提供意見。董事會自二零一二年三月三十日起採納一套經修訂審核委員會職權範圍，包括配合根據上市規則之規定須作出之變更。審核委員會成員按照本公司根據上市規則不時之規定所制定之書面職權範圍履行其職責。

審核委員會主要負責審議本公司與核數師事務所之一切關係（包括提供非審計服務）、監察本公司財務報表之完整性及審計時出現之議題，以及檢討本集團之內部監控及風險管理。此外，審核委員會獲授權負責企業管治職責，包括：

1. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
2. 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；

## 企業管治報告

### 董事委員會（續）

#### 審核委員會（續）

3. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
4. 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守準則及合規手冊（如有）；及
5. 檢討本公司遵守企業管治守則及在企業管治報告內作出披露之情況。

審核委員會每年與本集團之獨立核數師開會，以討論年度審核計劃。委員會成員及獨立核數師（如需要）將出席審核委員會會議。獨立核數師向審核委員會簡報引入新香港會計準則及其審核方法之影響。審核委員會隨後向董事會彙報其建議，以供其作進一步審閱及批准。審核委員會亦獲委託就獨立核數師之獨立性及客觀性以及審核過程之有效性作出監察及評估。所有獨立核數師合夥人須定期輪席退任，而在有需要之情況下，非審核服務與審核服務之年度費用比率須受審核委員會密切審查。

總括本年度工作，審核委員會已審閱中期及全年業績之財務報表、審議及批准核數師之審核工作以及審閱本公司業務和財務表現以及內部監控系統及風險管理，並就企業管治制定政策。

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報已經審核委員會審閱。

有關審核委員會職權範圍之詳情，請參閱本公司網站內題為「企業治理」一節，亦可向本公司投資者關係組索閱。

### 投資及風險管理委員會

投資及風險管理委員會乃於二零一一年五月四日成立，其主要負責：(i)評估及向董事會推薦由高級管理層提出之所有可能投資建議；(ii)分析全球經濟環境之潛在不利影響並向董事會推薦措施及解決方案；及(iii)評估本公司及其附屬公司之經營風險並向董事會推薦解決方案。

投資及風險管理委員會之成員為劉學恒先生（主席）、錢旭先生、姜新浩先生、孟芳女士、蕭健偉先生、馮魯寧先生、朱武祥先生及洪任毅先生。由於委員會將主要參與本公司之經營事項，故所有成員（朱武祥先生除外）均為本公司之執行董事。朱武祥先生乃作為獨立非執行董事之代表加入委員會以提供獨立專業意見。

總括本年度工作，投資及風險管理委員會已從本公司利益及相關潛在風險角度審閱及評估高級管理層建議之所有收購及投資。

有關投資及風險管理委員會職權範圍之詳情，請參閱本公司網站內題為「企業治理」一節，亦可向本公司投資者關係組索閱。

## 企業管治報告

### 董事委員會（續）

#### 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年成立。薪酬委員會大部分成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會成員為葛根祥先生（主席）、馬照祥先生、吳騰輝先生、陳進思先生及馮魯寧先生。董事會自二零一二年三月三十日起採納一套經修訂薪酬委員會職權範圍，包括配合根據上市規則之規定須作出之變更。薪酬委員會成員按照本公司根據上市規則不時之規定所制定之書面職權範圍履行其職責。薪酬委員會採納作為董事會顧問角色之運作模式，並就個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇向董事會提出推薦建議，而董事會保留最終權力批准執行董事及高級管理層之薪酬待遇。本公司之政策為提供具競爭力及足以挽留該等個別人士之薪酬組合，且概無董事參與釐定本身之薪酬。

總括本年度工作，薪酬委員會已檢討薪酬政策，並在經考慮可比較公司支付之薪金，以及董事及高級管理層所付出時間及職責等因素，監督執行董事及高級管理層之薪酬待遇。

有關薪酬委員會職權範圍之詳情，請參閱本公司網站內題為「企業治理」一節，亦可向本公司投資者關係組索閱。

#### 提名委員會

提名委員會於二零零五年成立。提名委員會大部分成員均為獨立非執行董事。提名委員會成員為吳騰輝先生（主席）、葛根祥先生、馬照祥先生、陳進思先生、錢旭先生、孟芳女士及馮魯寧先生。董事會自二零一三年八月三十日起採納一套提名委員會職權範圍，包括配合根據上市規則之規定須作出之變更。提名委員會成員按照本公司根據上市規則不時之規定所制定之書面職權範圍履行其職責。提名委員會主要負責制定有關提名、委任及重新委任董事及董事會繼任之政策並向董事會提出推薦建議。

總括本年度工作，提名委員會已檢討董事會之人數、架構、組成、能力及多元性。

有關提名委員會職權範圍之詳情，請參閱本公司網站內題為「企業治理」一節，亦可向本公司投資者關係組索閱。

## 企業管治報告

### 核數師酬金

於回顧年度內，外部核數師就核數服務收取之酬金約為港幣3,400,000元，其中港幣2,400,000元涉及年度核數服務，而港幣1,000,000元則涉及出任本集團收購交易之申報會計師；而外部核數師就非核數服務項目收取之酬金約為港幣2,500,000元，涉及本集團中期報告、稅務諮詢及合規服務以及為潛在收購項目進行財務及稅務盡職審查之協定程序委聘項目。審核委員會總結其滿意對審核及非審核服務之費用、過程及有效性、獨立性及客觀性進行檢討之結果。

### 內部監控

董事會須全面負責本公司之內部監控制度及檢討其成效。董事會致力實施有效而鞏固之內部監控制度，以保障股東利益及本集團之資產。董事會已授權管理層實施內部監控制度及在指定框架內檢討財務、營運、合規監控及風險管理職能。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事會已審閱管理層提供之營運及財務報告、預算及業務計劃。

董事會已檢討本公司內部監控制度之成效。為鞏固內部監控制度以配合本公司企業及業務之持續發展，董事會將定期進行一項全公司內部研究（有時會在獨立專業人士協助下進行），以檢討及改善內部監控制度。

### 公司秘書

本公司之公司秘書為蕭健偉先生，其身兼本公司財務總監及執行董事。蕭先生為英國特許公認會計師公會資深會員以及香港會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。蕭先生已遵從上市規則第3.29條，年內參加了不少於15小時之相關專業培訓。

### 董事之責任聲明

董事負責編製各財政年度之賬目，以真實及公平地反映本集團事務狀況及年內之業績及現金流量。在編製截至二零一三年十二月三十一日止年度之賬目時，董事已選用並貫徹採用合適之會計政策；採納合適之香港財務報告準則及香港會計準則；審慎而合理地作出調整及估計；及按持續經營基準編製賬目。董事亦負責妥善保存會計紀錄，有關紀錄合理準確地披露本公司於任何時候之財務狀況。

本公司外部核數師安永會計師事務所之責任載於本年報第46頁至47頁之「獨立核數師報告」內。

## 企業管治報告

### 股東權利

#### 股東可召開股東特別大會（「股東特別大會」）

董事會須按於發出書面要求當日持有本公司已繳足股本合共不少於十分之一，並有權於股東特別大會投票之股東之要求（「該要求」），即時正式安排召開股東特別大會。該要求（可能包括若干形式相同的文件，並各由一名或多名提出要求者簽署）須列明召開股東特別大會之目的，並送交本公司於香港的總辦事處及主要營業地點。

倘董事會未能於發出該要求當日起計二十一日內正式召開股東特別大會，提出要求者自身或彼等當中佔有全體總投票權一半以上之任何人士均可按盡可能與董事會相同之方式召開股東特別大會，惟召開之任何會議不應於上述發出該要求日期起計三個月後舉行。

提出要求者因董事會未能召開該股東特別大會而產生之所有合理開支，均須由本公司向彼等作出補償。

#### 股東向董事會查詢之程序

股東可隨時向本公司秘書（「公司秘書」）發出電郵（ir@bphl.com.hk）或直接致函本公司位於香港灣仔港灣道18道中環廣場66樓之香港總辦事處及主要營業地點，向董事會查詢。股東亦可於本公司之股東大會上向董事會查詢。

#### 於股東大會上提案之程序

本公司股東如欲在將舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）／股東特別大會上提案，須符合正式資格出席有關股東大會並於會上投票，並須按照本公司細則（「公司細則」）及上市規則規定遵循下述程序。

1. 股東應將其以書面作出並經簽署之擬於股東週年大會／股東特別大會上提案之意向通知有效送遞予公司秘書。
2. 上述文件應遞交至本公司之香港總辦事處及主要營業地點，地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場66樓。
3. 根據公司細則之規定，遞交上述通知之期限自有關股東週年大會／股東特別大會通告寄發翌日起至不遲於股東週年大會／股東特別大會舉行日期前7日止，該期限應至少為7日。
4. 倘本公司於股東週年大會／股東特別大會舉行日期前少於10個營業日收到上述通知，為了讓本公司股東就有關提案獲得14日通知期（該通知期須包括10個營業日），本公司需考慮押後舉行股東週年大會／股東特別大會。
5. 上述提案意向通知將由本公司之香港股份過戶登記分處（「股份過戶登記分處」）核實。於獲得股份過戶登記分處確認後，公司秘書將提呈董事會批准將提案列入股東週年大會／股東特別大會上提呈之決議案內。

## 企業管治報告

### 投資者關係

#### 與股東溝通

董事會相信有效而恰當之投資者關係於創造股東價值、提升公司透明度及建立市場信心方面均擔當重要角色。

截至二零一三年十二月三十一日止財政年度內，本公司積極採取以下措施確保與股東有效溝通及提高本公司之透明度：

1. 透過不同渠道（如會議、電話及電郵）與機構股東及投資者維持經常聯繫；及
2. 透過本公司網站內「投資者關係」一節定期更新本公司之消息及發展概況。

上述措施將為股東提供本集團及住宅、商業及物流地產行業之最新發展。

#### 憲章文件

有關修訂公司細則之特別決議案已由本公司股東於二零一二年六月二十九日舉行之股東週年大會上通過。

組織章程大綱及公司細則經更新之綜合版本載於本公司及聯交所之網站內。

## 董事會報告

董事會謹此提呈報告，以及本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。附屬公司之主要業務載於財務報表附註19。本集團主要從事發展及租賃物流及商業地產業務。本集團之主要業務性質於年內並無重大變動。

### 業績及股息

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利，以及本公司及本集團於該日之業務狀況載於第48頁至146頁之財務報表內。董事會不建議就本年度派發任何股息。

### 財務資料概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產、負債及權益總額之概要載於第148頁。此概要乃摘錄自本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之已刊發年報及經審核財務報表，並不構成經審核財務報表之一部分。

### 物業、廠房及設備及投資物業

本集團物業、廠房及設備以及投資物業於年內之變動詳情分別載於財務報表附註15及16。有關本集團投資物業之進一步詳情載於第147頁。

### 股本、購股權及可換股債券

本公司股本、購股權及可換股債券於年內之變動詳情載於財務報表附註34、35及31。

### 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法律並無有關優先購買權之規定，規定本公司須按比例向現有股東發行新股份。

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司之上市證券。

### 儲備

本公司及本集團儲備於年內之變動詳情分別載於財務報表附註36(b)及綜合權益變動表。

## 董事會報告

### 可供分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備（包括繳入盈餘及保留溢利）為港幣457,347,000元。

於二零一三年十二月三十一日，根據一九八一年百慕達公司法（經修訂），本公司為數港幣423,880,000元之繳入盈餘賬可供分派予本公司股東。然而，倘發生以下情況，則本公司不得宣派或派發股息，或自該儲備中作出分派：

- (a) 本公司現時或在分派後將無法償還其到期負債；或
- (b) 本公司資產之可變現價值在分派後將會少於其負債及其已發行股本以及股份溢價賬之總和。

此外，於二零一三年十二月三十一日，本公司為數港幣1,400,021,000元之股份溢價賬可以繳足紅股形式作出分派。

### 主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團向五大客戶所作出之銷售額佔本集團年內收入43%，來自最大客戶之收入佔本集團年內收入16%。本集團向五大供應商所作之採購佔本集團年內總採購額不足30%。

除與本公司主要股東之聯營公司北京和記京泰物流有限公司進行之交易（進一步詳情載於下文「持續關連交易」一節）外，概無本公司董事、彼等之任何聯繫人士或就董事所深知擁有本公司已發行股本5%以上之股東擁有本集團五大客戶及供應商之任何實益權益。

## 董事會報告

### 董事

年內及直至本報告日期，本公司之董事如下：

#### 執行董事：

于力先生(副主席)

錢旭先生(總裁)

蕭健偉先生(財務總監兼公司秘書)

徐太炎先生

姜新浩先生

孟芳女士

遇魯寧先生

劉學恒先生

洪任毅先生

周思先生(主席，已於二零一四年一月二十一日辭任)

#### 獨立非執行董事：

葛根祥先生

馬照祥先生

吳騰輝先生

朱武祥先生

陳進思先生

根據本公司之公司細則第111(A)條及第114條，于力先生、葛根祥先生、馬照祥先生、吳騰輝先生及朱武祥先生將輪席告退，惟彼等符合資格，並願意於應屆股東週年大會上重選連任。

本公司已收到所有獨立非執行董事之獨立性年度確認書，而於本報告日期，彼等全部仍被視為獨立人士。

### 董事會變動及董事資料變動

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.51B(1)條須予披露之資料載列如下：

#### 董事會變動

周思先生由二零一四年一月二十一日起辭任本公司執行董事及主席，並調任為本公司顧問。

劉學恒先生由二零一三年九月一日起獲委任為投資及風險管理委員會主席。

洪任毅先生由二零一三年九月一日起獲委任為投資及風險管理委員會成員。

## 董事會報告

### 董事資料變動

馬照祥先生由二零一三年十一月十二日起退任亞洲果業控股有限公司(一間同時於倫敦證券交易所另類投資市場(另類投資市場股份代號:ACH)及聯交所(聯交所股份代號:73)上市之公司)之非執行董事。

除上文所披露者外,概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

### 董事及高級管理層履歷

本公司董事及高級管理層之履歷詳情載於本年報第4頁至7頁。

### 董事之服務合約

本公司獨立非執行董事馬照祥先生、葛根祥先生、吳騰輝先生、朱武祥先生及陳進思先生已與本公司訂立服務合約,分別由二零一三年五月一日、二零一三年五月一日、二零一三年五月一日、二零一四年一月一日及二零一一年六月三日起計為期三年,直至任何一方方向另一方發出不少於三個月之書面通知予以終止為止。

除上文所述者外,有意於應屆股東週年大會上重選連任之董事概無與本公司訂立任何本公司不可於一年內免付賠償(法定補償除外)予以終止之服務合約。

### 董事酬金

董事袍金須經由股東於股東大會上批准,而董事其他酬金由本公司董事會根據個別董事之職務、責任及表現、本集團業績以及薪酬委員會之建議而釐訂。

有關本公司薪酬委員會之進一步詳情載於本年報企業管治報告第26頁。

### 薪酬政策

本集團各董事及僱員之薪酬按彼等之長處、資歷、工作能力及行業經驗、本集團之盈利能力、其他本地及國際公司之薪酬基準,以及目前市況而制定。董事及僱員亦參與按本集團及其個別表現釐定之獎金安排。

本公司已採納一項購股權計劃,作為對董事及合資格僱員之獎勵。該計劃詳情載於財務報表附註35。

### 董事之合約利益及重大合約

本公司或其任何控股公司、附屬公司及同系附屬公司概無訂立任何本公司董事直接或間接擁有重大利益且於年末持續有效之重大合約。

## 董事會報告

### 董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司所存置之登記冊之權益及淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉：

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (%)
遇魯寧先生	實益擁有人	2,476,000	0.040

於本公司相關股份之好倉：

董事及主要行政人員於本公司購股權之權益於下文「購股權計劃」一節內獨立披露。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，概無董事或主要行政人員已於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中記入根據證券及期貨條例第352條須予以記錄之權益或淡倉；或根據標準守則或證券及期貨條例須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 董事會報告

### 購股權計劃

於二零一零年三月十八日，本公司已採納購股權計劃（「計劃」），除非另行被取消或修訂，否則計劃自當日起計十年內持續有效。計劃之目的乃為本集團吸引及挽留最優秀之人才，以發展本集團之業務；提供額外獎勵予對本集團作出貢獻之僱員、管理人員和董事、承辦商、供應商、顧問及諮詢人；以及透過將購股權持有人與本公司股東之利益保持一致，以促使本公司達致長遠財務成功。本公司董事可酌情決定邀請本公司及其任何附屬公司之僱員（包括執行董事）及非執行董事，按每次授出購股權支付港幣1元接納購股權以認購本公司之普通股。

於計劃下，現時獲准授出之未獲行使購股權之最高數目相等於任何時間該等購股權獲行使時本公司已發行普通股總數之30%。於任何12個月期間，本公司因授予任何一名人士之購股權（不論已行使或尚未行使）獲行使而已發行及將予發行之普通股總數不得超過本公司已發行普通股總數之1%。

根據計劃授出之購股權由承授人個人擁有，不得出讓或轉讓。

董事會將酌情決定根據計劃授出之購股權之行使期，惟任何購股權均不得於授出日期十年後行使。計劃批准日期十年後，不可再授出購股權。

購股權之行使價由董事會釐定，但不得低於下列最高者：(i)於授出日期（必須為交易日）本公司普通股在聯交所之收市價；(ii)緊接購股權授出日期前五個交易日本公司普通股在聯交所之平均收市價；及(iii)本公司普通股之面值。本公司營辦一項購股權計劃（「該計劃」），旨在向為本公司業務成功作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。計劃之進一步詳情於財務報表附註35披露。

## 董事會報告

## 購股權計劃(續)

下表披露本公司尚未行使之購股權於截至二零一三年十二月三十一日止年度內之變動：

參與者姓名或類別	購股權數目					於 二零一三年 十二月 三十一日	購股權 授出日期 (附註1)	購股權行使期間	購股權 行使價 每股港幣元 (附註1)
	於 二零一三年 一月一日	於年內授出 (附註2)	於年內行使 (附註2)	於年內註銷	於年內沒收				
<b>董事：</b>									
周思先生*	7,000,000	-	-	-	-	7,000,000	一一年十月二十八日	一一年十月二十八日至 二一年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	一二年六月一日	一二年六月一日至 二二年五月三十一日	0.410
	-	12,000,000	-	-	-	12,000,000	一三年五月二十四日	一三年五月二十四日至 二三年五月二十三日	0.574
	12,000,000	12,000,000	-	-	-	24,000,000			
于力先生	6,000,000	-	-	-	-	6,000,000	一一年十月二十八日	一一年十月二十八日至 二一年十月二十七日	0.465
	4,250,000	-	-	-	-	4,250,000	一二年六月一日	一二年六月一日至 二二年五月三十一日	0.410
	-	11,000,000	-	-	-	11,000,000	一三年五月二十四日	一三年五月二十四日至 二三年五月二十三日	0.574
	10,250,000	11,000,000	-	-	-	21,250,000			
錢旭先生	6,000,000	-	-	-	-	6,000,000	一一年十月二十八日	一一年十月二十八日至 二一年十月二十七日	0.465
	6,000,000	-	-	-	-	6,000,000	一二年六月一日	一二年六月一日至 二二年五月三十一日	0.410
	-	10,000,000	-	-	-	10,000,000	一三年五月二十四日	一三年五月二十四日至 二三年五月二十三日	0.574
	12,000,000	10,000,000	-	-	-	22,000,000			
徐太炎先生	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	一一年十月二十八日	一一年十月二十八日至 二一年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	一二年六月一日	一二年六月一日至 二二年五月三十一日	0.410
	-	6,000,000	-	-	-	6,000,000	一三年五月二十四日	一三年五月二十四日至 二三年五月二十三日	0.574
	10,000,000	6,000,000	-	-	-	16,000,000			
姜新浩先生	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	一一年十月二十八日	一一年十月二十八日至 二一年十月二十七日	0.465
	3,300,000	-	-	-	-	3,300,000	一二年六月一日	一二年六月一日至 二二年五月三十一日	0.410
	-	6,000,000	-	-	-	6,000,000	一三年五月二十四日	一三年五月二十四日至 二三年五月二十三日	0.574
	8,300,000	6,000,000	-	-	-	14,300,000			
孟芳女士	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	一一年十月二十八日	一一年十月二十八日至 二一年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	一二年六月一日	一二年六月一日至 二二年五月三十一日	0.410
	-	6,000,000	-	-	-	6,000,000	一三年五月二十四日	一三年五月二十四日至 二三年五月二十三日	0.574
	10,000,000	6,000,000	-	-	-	16,000,000			

## 董事會報告

## 購股權計劃(續)

參與者姓名或類別	購股權數目				於 二零一三年 十二月 三十一日	購股權 授出日期 (附註1)	購股權行使期間	購股權 行使價 每股港幣元 (附註1)
	於 二零一三年 一月一日	於年內授出 (附註2)	於年內行使 (附註2)	於年內註銷				
蕭健偉先生	5,000,000	-	-	-	-	一一年十月二十八日	一一年十月二十八日至 二一年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	-	-	一二年六月一日	一二年六月一日至 二二年五月三十一日	0.410
	-	6,000,000	-	-	-	一三年五月二十四日	一三年五月二十四日至 二三年五月二十三日	0.574
	10,000,000	6,000,000	-	-	-			
馮魯寧先生	5,000,000	-	-	-	-	一一年十月二十八日	一一年十月二十八日至 二一年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	-	-	一二年六月一日	一二年六月一日至 二二年五月三十一日	0.410
	-	4,000,000	-	-	-	一三年五月二十四日	一三年五月二十四日至 二三年五月二十三日	0.574
	10,000,000	4,000,000	-	-	-			
劉學恒先生	5,000,000	-	-	-	-	一一年十月二十八日	一一年十月二十八日至 二一年十月二十七日	0.465
	-	4,000,000	-	-	-	一三年五月二十四日	一三年五月二十四日至 二三年五月二十三日	0.574
	5,000,000	4,000,000	-	-	-			
洪任毅先生	-	4,000,000	-	-	-	一三年五月二十四日	一三年五月二十四日至 二三年五月二十三日	0.574
葛根祥先生	2,000,000	-	-	-	-	一一年十月二十八日	一一年十月二十八日至 二一年十月二十七日	0.465
	1,837,700	-	-	-	-	一二年六月一日	一二年六月一日至 二二年五月三十一日	0.410
	-	2,000,000	-	-	-	一三年五月二十四日	一三年五月二十四日至 二三年五月二十三日	0.574
	3,837,700	2,000,000	-	-	-			
馬照祥先生	2,000,000	-	-	-	-	一一年十月二十八日	一一年十月二十八日至 二一年十月二十七日	0.465
	1,837,700	-	-	-	-	一二年六月一日	一二年六月一日至 二二年五月三十一日	0.410
	-	2,000,000	-	-	-	一三年五月二十四日	一三年五月二十四日至 二三年五月二十三日	0.574
	3,837,700	2,000,000	-	-	-			

## 董事會報告

## 購股權計劃(續)

參與者姓名或類別	購股權數目				於 二零一三年 十二月 三十一日	購股權 授出日期	購股權行使期間	購股權 行使價 每股港幣元 (附註1)
	於 二零一三年 一月一日	於年內授出 (附註2)	於年內行使 (附註2)	於年內註銷				
吳騰輝先生	2,000,000	-	-	-	-	一一年十月二十八日	一一年十月二十八日至 二一年十月二十七日	0.465
	1,837,700	-	-	-	-	一二年六月一日	一二年六月一日至 二二年五月三十一日	0.410
	-	2,000,000	-	-	-	一三年五月二十四日	一三年五月二十四日至 二三年五月二十三日	0.574
	3,837,700	2,000,000	-	-	-			
朱武祥先生	2,000,000	-	-	-	-	一一年十月二十八日	一一年十月二十八日至 二一年十月二十七日	0.465
	-	2,000,000	-	-	-	一三年五月二十四日	一三年五月二十四日至 二三年五月二十三日	0.574
	2,000,000	2,000,000	-	-	-			
陳進思先生	2,000,000	-	-	-	-	一一年十月二十八日	一一年十月二十八日至 二一年十月二十七日	0.465
	-	2,000,000	-	-	-	一三年五月二十四日	一三年五月二十四日至 二三年五月二十三日	0.574
	2,000,000	2,000,000	-	-	-			
其他僱員及顧問 合共：	141,000,000	-	-	-	-	一一年十月二十八日	一一年十月二十八日至 二一年十月二十七日	0.465
	258,850,000	-	(300,000)	-	-	一二年六月一日	一二年六月一日至 二二年五月三十一日	0.410
	-	101,000,000	-	-	-	一三年五月二十四日	一三年五月二十四日至 二三年五月二十三日	0.574
	399,850,000	101,000,000	(300,000)	-	-			
	502,913,100	180,000,000	(300,000)	-	-			

\* 周思先生於二零一四年一月二十一日辭任執行董事後調任為本公司顧問。

附註：

- 購股權概無歸屬期，行使價可因供股或發行紅股或其他類似本公司股本變動而作出調整。
- 本公司股份於緊接購股權行使日期之加權平均收市價為每股港幣0.54元。本公司股份於緊接年內授出購股權日期之收市價為每股港幣0.53元。
- 除上文所披露者外，於本年度內任何時間概無向任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女授出可透過收購本公司之股份或債券而獲取利益之任何權利；彼等亦無行使任何該等權利；而本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無參與任何安排，致使董事於任何其他法人團體獲得該等權利。

## 董事會報告

### 購股權計劃(續)

董事已按照二項式期權定價模型估計於年內授出之購股權於購股權授出日期之價值：

承授人	於年內授出之 購股權數目	購股權之 理論價值 (港幣千元)
周 思先生(於二零一四年一月二十一日辭任,並調任為本公司顧問)	12,000,000	3,139
于 力先生	11,000,000	2,878
錢 旭先生	10,000,000	2,616
徐太炎先生	6,000,000	1,570
姜新浩先生	6,000,000	1,570
孟 芳女士	6,000,000	1,570
蕭健偉先生	6,000,000	1,570
遇魯寧先生	4,000,000	1,046
劉學恒先生	4,000,000	1,046
洪任毅先生	4,000,000	1,046
葛根祥先生	2,000,000	523
馬照祥先生	2,000,000	523
吳騰輝先生	2,000,000	523
朱武祥先生	2,000,000	523
陳進思先生	2,000,000	523
其他僱員及顧問	101,000,000	16,155
	180,000,000	36,821

購股權於授出日期之公平值乃基於獨立合資格專業估值師中誠達資產評估顧問有限公司於授出日期進行之估值採用二項式模型計算。計算購股權公平值之變數及假設乃以董事會之最佳估計為基礎。變數及假設之變動可能導致購股權之公平值改變。

截至二零一三年十二月三十一日止年度,本集團確認有關本公司授出購股權之開支總額港幣36,821,000元(二零一二年:港幣43,073,000元)。

預期波幅乃使用彭博社所報於估值日期主要業務為物業發展之可資比較公司股價之持續複合回報率之平均年度化標準差釐定。

## 董事會報告

### 購股權計劃(續)

基於就輸入模型之預計日後表現所作多項假設之主觀性質及所涉不明朗因素，以及模型本身之若干內在限制，使用二項式模型計算之購股權價值受若干基本限制。購股權價值因應若干主觀假設不同變數而有變。所用變數如有任何變動，可能會對購股權公平值之估計造成重大影響。

### 董事購買股份或債券之權利

除於「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉」及「購股權計劃」等節所披露者外，於截至二零一三年十二月三十一日止年度內任何時間，概無任何董事、彼等各自之配偶或其未滿18歲子女獲授權利，以透過購買本公司之股份或債券而獲益，而彼等亦無行使任何該等權利；且本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無參與可令董事於任何其他法團獲得該等權利之任何安排。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，就董事或主要行政人員所知，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須登記於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份之好倉：

名稱	附註	所持股份數目、 身份及權益性質			合計	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (%)
		直接實益擁有	透過一間 受控制法團			
皓明控股有限公司	(a)	1,557,792,500	-	1,557,792,500	24.95%	
北控置業(香港)有限公司	(b)	2,417,076,407	1,557,792,500	3,974,868,907	63.67%	
北京北控置業有限責任公司	(c)	-	3,974,868,907	3,974,868,907	63.67%	
Illumination Holdings Limited	(d)	87,451,458	-	87,451,458	1.40%	
京泰實業(集團)有限公司	(e)	-	87,451,458	87,451,458	1.40%	
北京控股集團有限公司	(f)	-	4,062,320,365	4,062,320,365	65.07%	
Thular Limited	(g)	354,400,000	-	354,400,000	5.68%	
嘉里控股有限公司	(g)	-	354,400,000	354,400,000	5.68%	
Kerry Group Limited	(g)	-	354,400,000	354,400,000	5.68%	

## 董事會報告

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉（續）

附註：

- (a) 皓明控股有限公司（「皓明」）直接持有1,557,792,500股股份。
- (b) 北控置業（香港）有限公司（「北控置業香港」）(i)直接持有2,417,076,407股股份；及(ii)被視為透過其於全資附屬公司皓明之控股權益而於1,557,792,500股股份中擁有權益。
- (c) 北控置業香港為北京北控置業之全資附屬公司。北京北控置業被視為於北控置業香港擁有權益之股份中擁有權益。
- (d) Illumination Holdings Limited（「Illumination」）直接持有87,451,458股股份。
- (e) Illumination為京泰實業（集團）有限公司（「京泰實業」）之全資附屬公司。京泰實業被視為於Illumination擁有權益之股份中擁有權益。
- (f) 北京北控置業及京泰實業為北京控股集團有限公司（「北控集團」）之全資附屬公司。北控集團被視為於北京北控置業及京泰實業擁有權益之股份中擁有權益。
- (g) Thular Limited（「Thular」）（前稱Timekey Limited）為354,400,000股股份之實益擁有人。由於Thular由嘉里控股有限公司（「嘉里控股」）全資擁有，而嘉里控股則由Kerry Group Limited（「KGL」）全資擁有，故嘉里控股及KGL亦被視為於上述股份中擁有權益。
- (h) 蕭健偉先生為本公司及皓明之董事。
- (i) 錢旭先生為本公司、皓明及北京北控置業之董事。
- (j) 于力先生及姜新浩先生為本公司及北京北控置業之董事。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，概無人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條予以記錄之權益或淡倉。

### 關連人士交易

本集團與根據適用會計原則被視為「關連人士」之人士進行若干活動。有關活動主要與本集團日常業務過程中之活動有關，並按一般商業條款公平磋商。財務報表附註43所載若干交易為關連交易（定義見上市規則），須遵守但獲豁免遵守上市規則第14A章之規定。上市規則第14A.45條規定之披露事項於下文「關連交易」一段提供。

## 董事會報告

### 關連交易及持續關連交易

年內，本公司及本集團有以下關連交易及持續關連交易，當中若干詳情已遵照聯交所證券上市規則（「上市規則」）第14A章之規定披露。

#### 關連交易

於二零一三年十月十八日，本公司與（其中包括）同系附屬公司Illumination訂立協議，據此，Illumination同意出售而本公司同意（其中包括）收購Illumination於(i)東方聯合投資有限公司（「東方聯合」）已發行股本之99.9%；及(ii)東方聯合結欠其原股東本金額為港幣87,999,020元之免息股東貸款之51%之權利、所有權及權益，代價為港幣50,372,040元，由本公司透過發行及配發87,451,458股本公司新普通股予Illumination結清，本公司亦同意取代Illumination及／或另一同系附屬公司向一間銀行(i)提供最多約港幣419,441,000元之公司擔保；及(ii)押記東方聯合99.9%股權。有關交易之進一步詳情載於財務報表附註37(a)(iv)。

#### 持續關連交易

本集團於年內進行以下持續關連交易（不包括按上市規則第14A.33條獲豁免之持續關連交易）：

- (a) 於二零一二年四月十七日，本公司全資附屬公司北京允中投資諮詢有限公司與京泰實業（集團）有限公司（當時為本公司控股股東，現為本公司之同系附屬公司）訂立租賃協議，內容有關租用位於中國北京市建國門外大街丙24號京泰大廈10樓之辦公室。有關租賃協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一二年四月十七日之公佈。截至二零一三年十二月三十一日止年度，上述辦公室物業之租金開支約為人民幣1,441,224元（相等於港幣1,818,000元）。
- (b) 於二零一二年十二月三十一日，本公司非全資附屬公司北京陸港國際物流有限公司（「陸港」）與主要股東之聯營公司北京和記京泰物流有限公司訂立租賃協議，內容有關租用位於中國北京市朝陽區東四環南路甲1號A區的倉庫（面積約為3,100平方米）（「A區物業」）；及租用中國北京市朝陽區東四環南路甲1號B區倉庫（面積約為8,023平方米）、平台辦公室（面積約為194.40平方米）及辦公室（面積約為260平方米）（「B區物業」）。有關租賃協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一三年十二月三十一日的公佈。截至二零一三年十二月三十一日止年度，上述A區物業之租金收入為人民幣781,200元（相等於約港幣985,000元），上述B區物業之租金收入為人民幣1,906,510元（相等於約港幣2,405,000元）。
- (c) 於二零一三年八月一日，本公司非全資附屬公司天津萬士隆國際物流有限公司（「萬士隆物流」）與天津萬士隆集團有限公司（「天津萬士隆」）、天津萬士隆物業管理有限公司（「天津萬士隆物業管理」）、天津君融實業有限公司（「天津君融」）及天津萬士隆貨運有限公司（「天津萬士隆貨運」）訂立租賃協議。天津萬士隆持有萬士隆物流及天津萬士隆貨運各30%股權，以及持有天津萬士隆物業管理及天津君融各100%股權。

## 董事會報告

### 持續關連交易(續)

(c) (續)

該等租賃協議詳情如下：

租戶	物業	概約面積	截至二零一三年十二月三十一日止年度租金收入
1. 天津萬士隆	中國天津市海關監管庫 E1-101區之辦公室	339.29平方米	人民幣93,881元 (相等於約港幣117,000元)
2. 天津萬士隆 物業管理	中國天津市海關監管庫 E2-101區之辦公室 中國天津市海關監管庫 A16區之倉庫	182.45平方米 601.5平方米	人民幣49,946元 (相等於約港幣63,000元) 人民幣86,300元 (相等於約港幣109,000元)
3. 天津君融	中國天津市海關監管庫 E2-102區之辦公室	156.84平方米	人民幣42,935元 (相等於約港幣54,000元)
4. 天津萬士隆貨運	中國天津市海關監管庫 C2/F-C100區之辦公室 中國天津市海關監管庫 B15區之倉庫	375.16平方米 387.22平方米	人民幣69,119元 (相等於約港幣87,000元) 人民幣83,334元 (相等於約港幣105,000元)

此外，根據萬士隆物流與天津萬士隆物業管理訂立之管理服務協議，萬士隆物流向天津萬士隆物業管理購買物業管理服務。截至二零一三年十二月三十一日止年度，管理費開支為人民幣125,000元(相等於約港幣158,000元)。

有關租賃協議及管理協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一三年八月一日之公佈。

## 董事會報告

### 持續關連交易（續）

本公司董事確認本公司已遵守上市規則第14A章之披露規定。

本公司獨立非執行董事已審核有關持續關連交易，並確認有關持續關連交易乃(i)於本集團一般及日常業務過程中進行；(ii)以正常商業條款或不遜於本集團向獨立第三方提出或從其獲得之條款訂立；及(iii)符合規管該等交易之相關協議，條款屬公平合理，並符合本公司股東整體利益。

本公司核數師安永已獲委聘，以按照香港會計師公會發出之香港核證委聘準則第3000號「歷史財務資料審核或審閱以外之核證」及參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團之持續關連交易作出匯報。安永已根據上市規則第14A.38條發出無保留意見函件，當中載有其對此等持續關連交易之調查所得及結論。本公司已將該核數師函件副本呈交聯交所。

### 控股股東之特定履約責任

根據上市規則第13.21條之披露規定，載入以下有關本集團其中一份貸款協議之披露事項，貸款協議當中載有要求本公司控股股東履行責任之契諾。根據本公司與中信銀行（國際）有限公司於二零一三年十一月一日就120,000,000美元（相等於約港幣936,000,000元）之三年期貸款融資訂立之貸款協議，倘本公司之最終控股公司北京控股集團有限公司不再直接或間接實益擁有本公司已發行股本中最少40%股份，即構成終止事件。

### 足夠之公眾持股量

按本公司所得之公開資料及據董事會所知，於本報告日期，本公司最少25%之全部已發行股本已由公眾人士持有。

### 報告期後事項

本集團於報告期後所發生之重大事項詳情載於財務報表附註47。

### 企業管治

本公司致力維持優良之企業管治，以能確保本公司之更佳透明度、保障股東及持份者權利及提升股東價值。本公司董事會認為，於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度及直至本年報刊發日期止，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則之所有守則條文，惟企業管治報告所披露者除外。

## 董事會報告

### 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事於本年報涵蓋之會計期內任何時間均已遵守標準守則之規定標準，惟企業管治報告所披露者除外。

### 核數師

安永將於應屆股東週年大會上退任，本公司將於會上提呈決議案以續聘安永為本公司核數師。

### 批准財務報表

董事會於二零一四年三月二十八日批准本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表。

代表董事會  
副主席  
于力

香港  
二零一四年三月二十八日

## 獨立核數師報告



**Ernst & Young**  
22/F, CITIC Tower  
1 Tim Mei Avenue  
Central, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港中環添美道1號  
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

致北京建設（控股）有限公司全體股東

（於百慕達註冊成立之有限公司）

我們已審核載於第48頁至第146頁北京建設（控股）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他資料解釋。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製真實及公平地呈報的綜合財務報表，而董事須釐定可使編製綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述的有關必要內部監控。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等綜合財務報表提出意見。我們的報告按照一九八一年百慕達《公司法》第90條的規定，僅為全體股東編製。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不會就本報告的內容，向任何其他人士負責或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並計劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核包括進行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師會考慮與實體編製真實及公平地呈報的綜合財務報表相關的內部監控，以便設計適當的審核程序，但此並非為對實體的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們已取得充分恰當的審核憑證，為我們的審核意見提供了基礎。

## 獨立核數師報告

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥善編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零一四年三月二十八日

## 綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>			
收入	5	<b>35,848</b>	11,007
銷售及服務成本		<b>(3,909)</b>	(3,729)
毛利		<b>31,939</b>	7,278
將附屬公司撤銷註冊及出售之收益	6	<b>5,187</b>	35,272
附屬公司議價購買收益	37	<b>456,741</b>	-
其他收入及收益淨額	5	<b>131,964</b>	70,651
銷售開支		<b>(1,011)</b>	(850)
行政開支		<b>(116,214)</b>	(85,901)
訴訟撥備撥回/(撥備)淨額	32	<b>139,333</b>	(16,489)
投資物業之公平值收益淨額	16	<b>193,801</b>	6,952
其他開支		<b>(9,805)</b>	(23,955)
財務費用	7	<b>(37,857)</b>	(91,169)
分佔虧損：			
一間合營企業	20(a)(ii)	<b>(16,961)</b>	(10,351)
聯營公司	21(b)	<b>(1,086)</b>	(4,833)
來自持續經營業務除稅前溢利/(虧損)	8	<b>776,031</b>	(113,395)
所得稅	11	<b>(53,228)</b>	(632)
來自持續經營業務之年內溢利/(虧損)		<b>722,803</b>	(114,027)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之年內溢利	12	-	5,674
年內溢利/(虧損)		<b>722,803</b>	(108,353)
以下人士應佔：			
本公司股東	13	<b>700,962</b>	(97,769)
非控股權益		<b>21,841</b>	(10,584)
		<b>722,803</b>	(108,353)
本公司股東應佔每股盈利/(虧損)	14		
基本：			
一年內溢利/(虧損)		<b>11.23港仙</b>	(2.55)港仙
—來自持續經營業務之溢利/(虧損)		<b>11.23港仙</b>	(2.70)港仙
攤薄：			
一年內溢利/(虧損)		<b>9.35港仙</b>	(2.55)港仙
—來自持續經營業務之溢利/(虧損)		<b>9.35港仙</b>	(2.70)港仙

## 綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年內溢利／(虧損)	<b>722,803</b>	(108,353)
其他全面收益／(虧損)		
將於往後期間重新分類至損益之其他全面 收益／(虧損)：		
一匯兌差額：		
換算海外業務	<b>44,893</b>	(7,605)
損益項下將附屬公司出售及撤銷註冊之 收益之重新分類調整	<b>2,859</b>	(9,653)
一分佔其他全面收益：		
一間合營企業	<b>12,405</b>	-
一間聯營公司	<b>444</b>	-
年內除零所得稅後其他全面收益／(虧損)	<b>60,601</b>	(17,258)
年內全面收益／(虧損)總額	<b>783,404</b>	(125,611)
以下人士應佔：		
本公司股東	<b>762,935</b>	(112,800)
非控股權益	<b>20,469</b>	(12,811)
	<b>783,404</b>	(125,611)

# 綜合財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	20,925	16,194
投資物業	16	2,919,061	170,248
預付土地租金	17	263,614	239,043
商譽	18	149,881	149,881
於合營企業之投資	20	943,187	309,057
於聯營公司之投資	21	50,578	50,032
可供出售股本投資	22	3,630	-
已付收購一項業務及於一間合營企業額外權益之按金	23	200,912	-
已付收購土地使用權及樓宇按金	23	41,625	15,200
預付款項、按金及其他應收款項	25	25,614	-
遞延稅項資產	33	-	17
非流動資產總值		<b>4,619,027</b>	949,672
<b>流動資產</b>			
應收賬款	24	16,118	253
預付款項、按金及其他應收款項	25	32,986	50,161
應收合營企業款項	20	311,932	322,672
應收關連人士款項	26	10	144
受限制現金	27	199,633	-
現金及現金等價物	27	268,521	1,769,367
流動資產總值		<b>829,200</b>	2,142,597
<b>流動負債</b>			
應付賬款	28	659	228
其他應付款項及應計款項	29	80,807	30,170
應付合營企業款項	20	48,291	3,198
應付關連人士款項	26	322,521	138,907
銀行及其他借款	30	207,722	32,294
可換股債券	31	1,832	1,437,555
應付所得稅		3,418	279
訴訟撥備	32	-	207,090
流動負債總額		<b>665,250</b>	1,849,721
流動資產淨值		<b>163,950</b>	292,876
資產總值減流動負債		<b>4,782,977</b>	1,242,548

## 綜合財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
一名非控股股東貸款	26	<b>30,395</b>	-
銀行及其他借款	30	<b>904,669</b>	34,712
遞延稅項負債	33	<b>350,481</b>	66,424
非流動負債總額		<b>1,285,545</b>	101,136
資產淨值		<b>3,497,432</b>	1,141,412
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
已發行股本	34	<b>624,312</b>	383,779
儲備	36(a)	<b>2,805,887</b>	773,088
非控股權益		<b>3,430,199</b>	1,156,867
		<b>67,233</b>	(15,455)
權益總額		<b>3,497,432</b>	1,141,412

錢旭  
董事

蕭健偉  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

附註	本公司股東應佔									合計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
	已發行股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	進入盈餘 港幣千元	購股權儲備 港幣千元 (附註36(a)(ii))	資本儲備 港幣千元	可換股債券 權益儲備 港幣千元	匯兌波動儲備 港幣千元	中國法定儲備 港幣千元 (附註36(a)(iii))	保留溢利/ (累計虧損) 港幣千元			
於二零一二年一月一日	383,779	691,486	18,528	121,410	-	216,989	80,846	20,887	(307,336)	1,226,589	198,728	1,425,317
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(97,769)	(97,769)	(10,584)	(108,353)
年內其他全面虧損:												
匯兌差額:												
— 換算海外業務	-	-	-	-	-	-	(5,378)	-	-	(5,378)	(2,227)	(7,605)
— 擬定項下出售於附屬公司權益之 收益之重新分類調整	38	-	-	-	-	-	(9,653)	-	-	(9,653)	-	(9,653)
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(15,031)	-	(97,769)	(112,800)	(12,811)	(125,611)
出售附屬公司	38	-	-	-	-	-	-	(20,887)	20,887	-	(201,372)	(201,372)
股份溢價減少	36(b)	-	(691,486)	348,750	-	-	-	-	342,736	-	-	-
以權益結算之購股權安排	35(b)	-	-	-	43,073	-	-	-	-	43,073	-	43,073
因員工及一名顧問辭職而轉撥購股權儲備		-	-	-	(180)	-	-	-	180	-	-	-
因註銷而轉撥購股權儲備	35(c)	-	-	-	(85,768)	-	-	-	85,768	-	-	-
於提早贖回可換股債券時轉撥 可換股債券之權益部分	31	-	-	-	-	(42,037)	-	-	42,037	-	-	-
分佔一間合營企業儲備		-	-	-	5	-	-	-	-	5	-	5
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	383,779	-*	367,278*	78,536*	5*	174,952*	65,815*	-*	86,503*	1,156,867	(15,455)	1,141,412
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	700,962	700,962	21,841	722,803
年內其他全面收益:												
匯兌差額:												
— 換算海外業務	-	-	-	-	-	-	46,265	-	-	46,265	(1,372)	44,893
— 將附屬公司撤銷註冊之重新分類調整	38	-	-	-	-	-	2,859	-	-	2,859	-	2,859
分佔其他全面收益:												
— 一間合營企業	-	-	-	-	-	-	12,405	-	-	12,405	-	12,405
— 一間聯營公司	-	-	-	-	-	-	444	-	-	444	-	444
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	61,973	-	700,962	762,935	20,469	783,404
因轉換購股權而發行股份	34(a), 35(a)	30	131	-	(38)	-	-	-	-	123	-	123
因轉換可換股債券而發行股份	31, 34(b)	228,160	1,338,780	-	-	(166,940)	-	-	-	1,400,000	-	1,400,000
收購附屬公司	34(c), 37	12,343	61,110	-	-	-	-	-	-	73,453	62,219	135,672
以權益結算之購股權安排	35(b)	-	-	-	36,821	-	-	-	-	36,821	-	36,821
於提早贖回可換股債券時轉撥可換股債券之 權益部分	31	-	-	-	-	(7,754)	-	-	7,754	-	-	-
儲備間轉撥		-	-	-	-	-	-	2,705	(2,705)	-	-	-
於二零一三年十二月三十一日	624,312	1,400,021*	367,278*	115,318*	5*	258*	127,788*	2,705*	792,514*	3,430,199	67,233	3,497,432

\* 此等儲備賬包括綜合財務狀況表之綜合儲備港幣2,805,887,000元(二零一二年:港幣773,088,000元)。

# 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>經營業務之現金流量</b>			
除稅前溢利／(虧損)：			
來自持續經營業務		<b>776,031</b>	(113,395)
來自已終止經營業務		–	5,686
調整：			
將附屬公司撤銷註冊及出售之收益	6	<b>(5,187)</b>	(35,272)
附屬公司議價購買收益	37	<b>(456,741)</b>	–
銀行利息收入	5	<b>(24,928)</b>	(50,476)
其他利息收入	5	<b>(19,851)</b>	(20,094)
債務重組收益	5	<b>(60,575)</b>	–
出售一間聯營公司之收益	5	<b>(3,692)</b>	–
出售已終止經營業務權益之收益	12	–	(12,901)
撤銷物業、廠房及設備項目	8	<b>2,803</b>	–
投資物業之公平值收益淨額	16	<b>(193,801)</b>	(6,952)
折舊	15	<b>2,272</b>	2,232
預付土地租金攤銷	17	<b>6,766</b>	6,566
訴訟撥備／(撥備撥回)淨額	32	<b>(139,333)</b>	16,489
以權益結算之購股權開支	35(b)	<b>36,821</b>	43,073
財務費用	7	<b>37,857</b>	91,169
分佔一間合營企業虧損	20(a)(ii)	<b>16,961</b>	10,351
分佔聯營公司虧損	21(b)	<b>1,086</b>	4,833
營運資金變動前經營虧損		<b>(23,511)</b>	(58,691)
持作銷售物業減少		–	7,427
應收賬款減少		<b>2,150</b>	2,165
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		<b>55,009</b>	(46,799)
應收關連人士款項減少／(增加)		<b>144</b>	(119)
應付賬款減少		<b>(3,885)</b>	(40,908)
其他應付款項及應計款項增加／(減少)		<b>19,377</b>	(2,468)
應付一間合營企業款項增加		–	3,192
應付關連人士款項減少		–	(19,071)
訴訟撥備減少	32	<b>(72,789)</b>	–
經營業務所用現金		<b>(23,505)</b>	(155,272)
已付中國大陸所得稅		<b>(4,311)</b>	(1)
經營業務所用現金流量淨額		<b>(27,816)</b>	(155,273)

## 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>投資活動之現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備項目	15	(8,955)	(954)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		–	10
收購投資物業		(9,269)	–
收購土地使用權	17	(21,904)	–
收購附屬公司	37	(1,135,494)	–
於一間合營企業投資增加	20(b)	(153,273)	(319,423)
向一間合營企業還款／(墊款)淨額		36,671	(124,044)
收購一間聯營公司	21(c)	(51,228)	–
將附屬公司撤銷註冊及出售之所得款項	38	8,100	(247,078)
出售一間聯營公司之所得款項		5,147	–
已付收購業務及一間合營企業額外權益按金		(153,691)	–
退回／(已付)收購土地使用權及樓宇按金	23	(41,625)	130,538
已收利息		28,903	70,570
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>		<b>(1,496,618)</b>	<b>(490,381)</b>
<b>融資活動之現金流量</b>			
關連人士墊款淨額		169,367	–
新造貸款		146,634	5,726
償還貸款		(18,965)	(136,372)
贖回可換股債券	31	(61,160)	(317,850)
已付利息		(30,350)	(3,782)
行使購股權	34(a)	123	–
一名非控股股東貸款		2,583	–
<b>融資活動所得／(所用)現金流量淨額</b>		<b>208,232</b>	<b>(452,278)</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>		<b>(1,316,202)</b>	<b>(1,097,932)</b>
於年初之現金及現金等價物		1,769,367	2,873,409
匯率變動之影響淨額		14,989	(6,110)
<b>於年末之現金及現金等價物</b>		<b>468,154</b>	<b>1,769,367</b>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘(不包括定期存款及受限制現金)	27	248,555	183,971
定期存款	27	19,966	1,585,396
綜合財務狀況表所列現金及現金等價物	27	268,521	1,769,367
加: 受限制現金	27(b)	199,633	–
<b>綜合現金流量表所列現金及現金等價物</b>		<b>468,154</b>	<b>1,769,367</b>

# 財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	49	-
於附屬公司之投資	19	2,007,434	1,306,415
非流動資產總值		2,007,483	1,306,415
<b>流動資產</b>			
應付附屬公司款項	19(c)	663,532	558,267
應收一間合營企業款項	20(d)	15,050	-
預付款項、按金及其他應收款項	25	769	682
現金及現金等價物	27	115,698	795,446
流動資產總值		795,049	1,354,395
<b>流動負債</b>			
應付直接控股公司款項	26	41,841	-
應付附屬公司款項	19(c)	11,743	11,568
其他應付款項及應計款項	29	3,079	952
可換股債券	31	1,832	1,437,555
流動負債總額		58,495	1,450,075
流動資產／(負債)淨值		736,554	(95,680)
資產淨值		2,744,037	1,210,735
<b>權益</b>			
已發行股本	34	624,312	383,779
儲備	36(b)	2,119,725	826,956
權益總額		2,744,037	1,210,735

錢旭  
董事

蕭健偉  
董事

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 1. 公司資料

北京建設（控股）有限公司（「本公司」）為一家在百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

年內，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要從事下列業務：

- 中華人民共和國（「中國」）大陸（「中國大陸」）之商業物業發展及租賃，以及提供相關管理服務
- 提供物流服務，包括貨倉設施租賃及提供相關管理服務

年內，根據北京控股集團（BVI）有限公司（「北控BVI」，當時為本公司可換股債券持有人）、京泰實業（集團）有限公司（「京泰實業」，緊接集團重組（定義見下文）前為本公司之主要股東）及北控置業（香港）有限公司（「北控置業香港」，於英屬處女群島註冊成立之有限公司）進行之集團重組（「集團重組」）北控置業香港成為本公司之直屬控股公司。北控BVI、京泰實業及北控置業香港彼此為同系附屬公司，均為北京控股集團有限公司（「北控集團」，於中國成立之國有企業，由北京市人民政府國有資產監督管理委員會（「北京國資委」）全資擁有）之全資附屬公司。

集團重組涉及下列步驟：

- 於二零一三年一月二十二日，北控BVI將其應收本公司之全部可換股債券（本金總額為港幣1,500,000,000元）轉讓予北控置業香港；
- 於二零一三年一月二十四日，北控置業香港行使其可換股債券所附權利，將部分債券（本金額為港幣586,950,000元）轉換為903,000,000股本公司新普通股，相當於本公司當時經擴大股本之19.05%；
- 於二零一三年三月十四日，京泰實業將其於皓明控股有限公司（「皓明」，京泰實業當時之全資附屬公司，持有本公司之32.86%股權）之全部股權轉讓予北控置業香港；及
- 截至二零一三年三月十四日，北控置業香港於聯交所收購本公司股權之2.20%。

有關上述第(i)至(iii)項步驟之進一步詳情載於本公司分別於二零一三年一月二十二日、二零一三年一月二十四日及二零一三年三月十四日之公佈。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 1. 公司資料(續)

於二零一三年三月十四日上述步驟完成後，北控置業香港持有本公司合共54.11%股權，自此成為本公司之直屬控股公司。

此外，於二零一三年十一月及十二月，北控置業香港行使其於本公司可換股債券所附權利，將全部未行使應收可換股債券轉換為2,281,600,407股本公司新普通股。有關進一步詳情載於本公司分別於二零一三年十一月二十八日及二零一三年十二月三十日之公佈。於二零一三年十二月三十一日，北控置業香港持有本公司合共63.56%股權。

於二零一三年十二月三十一日，本公司之直屬控股公司為北控置業香港，本公司董事認為，本公司之最終控股公司為北控集團。

### 2.1 呈列及編製基準

#### 呈列基準

儘管本集團於二零一三年十二月三十一日擁有資本承擔合共港幣2,127,677,000港元(進一步詳情見財務報表附註42)，然而，根據本集團溢利預測及現金流量預測，董事認為本集團將有足夠可用資金，讓本集團可以持續經營，上述預測已(其中包括)計及本集團過往營運表現及下列各項：

- (a) 參照各項協議之條款及合營企業出資時間表，預期本集團將於截至二零一四年十二月三十一日止年度後履行若干上述資本承擔總額；及
- (b) 本公司已於二零一四年二月十二日後發行本金總額為人民幣490,510,000元(相等於約港幣620,541,000元)之可換股債券，進一步詳情見財務報表附註47(b)。

因此，財務報表已按持續經營基準編製，當中假設(其中包括)於日常業務過程中變現資產及償付債務。

#### 編製基準

此等財務報表乃按照由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。此等財務報表亦已按照歷史成本法編製，惟投資物業及可供出售股本投資按公平值計量除外。此等財務報表以港幣(「港幣」)呈列，除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表按與本公司之相同報告期間編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止時為止。會計政策如有任何差異，會作出調整。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 2.1 呈列及編製基準（續）

#### 編製基準（續）

##### 綜合基準（續）

損益及其他全面收益各組成部分歸屬於本公司股東及非控股權益，即使此舉導致非控股權益出現虧絀結餘。所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、支出及本集團成員公司間交易之現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

倘有事實及情況顯示，根據本公司所採納有關附屬公司之會計政策，控制權三項要素中之一項或以上出現變化，則本集團會重新評估是否仍然控制被投資方。附屬公司之所有權權益變動（並無喪失控制權）乃按權益交易入賬。

倘本集團喪失對附屬公司之控制權，則會取消確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債、(ii)任何非控股權益之賬面金額及(iii)於權益內記錄之累計換算差額；並確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)損益中任何因此產生之盈虧。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部分乃重新分類至損益或保留溢利（視適用情況而定），所用基準與本集團直接出售相關資產或負債之情況相同。

### 2.2 會計政策及披露變動

本集團已就本年度財務報表首次採納下列新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第1號修訂本	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 — 政府貸款之修訂
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號金融工具：披露 — 抵銷金融資產及金融負債之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號修訂本	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則 第12號— 過渡指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號修訂本	香港會計準則第1號呈列財務報表 — 呈列其他全面收益之項目之修訂
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年）	於聯營公司及合營企業之投資
香港會計準則第36號修訂本	香港會計準則第36號資產減值— 披露非金融資產之 可收回金額之修訂（已提早採納）
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本
二零零九年至二零一一年週期之 年度改進	於二零一二年六月頒佈之若干香港財務報告準則之 修訂

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 2.2 會計政策及披露變動(續)

除下文有關香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第13號，以及香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第1號及香港會計準則第36號之修訂本以及二零零九年至二零一一年週期之年度改進所載若干修訂本之影響之進一步說明外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對此等財務報表並無任何重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表中解決綜合財務報表之會計處理之部分，亦解決香港(常務詮釋委員會)一詮釋第12號綜合一特殊目的實體提出之問題。該準則建立用以釐定綜合入賬實體之單一控制模式。根據香港財務報告準則第10號，控制權之定義為投資者必須(a)有權控制投資對象；(b)可獲得或有權獲得自參與投資對象營運所得可變回報；及(c)有能力運用其對投資對象之權力影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號引入之變動要求本集團管理層於釐定受控制實體時行使重大判斷。

由於應用香港財務報告準則第10號，本集團已改變會計政策中釐定受本集團控制之投資對象之方法。然而，於二零一三年一月一日應用香港財務報告準則第10號並無改變本集團對其參與投資對象業務之綜合結論。

- (b) 香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業之權益及香港(常務詮釋委員會)一詮釋第13號共同控制實體一合營方作出之非貨幣注資。該準則說明共同控制之合營安排之入賬方法。該準則僅指明兩種形式之合營安排，即共同經營或合營企業，並取消採用按比例綜合將合營企業入賬之選擇。香港財務報告準則第11號項下合營安排之分類取決於該等安排所產生之各方權利及義務。共同經營乃共同經營者擁有安排下資產權利及承擔安排下負債責任之合營安排，按共同經營者於共同經營中之權利及義務逐項入賬。合營企業乃合營方擁有安排下淨資產權利之合營安排，須根據香港會計準則第28號(二零一一年)使用權益法入賬。本公司董事已根據香港財務報告準則第11號之規定檢討及評估本集團於合營安排之投資之分類，結論為應用香港財務報告準則第11號對此等財務報表並無影響。
- (c) 香港財務報告準則第12號載有有關附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，此等規定先前載列於香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營企業之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資。該準則同時引進多項有關該等實體之新披露規定。有關附屬公司、合營企業及聯營公司之披露詳情載列於財務報表附註19、20及21。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 2.2 會計政策及披露變動（續）

- (d) 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本釐清香港財務報告準則第10號之過渡指引，並提供進一步寬免，限定僅就上一比較期間提供經調整比較資料，毋須完全追溯應用該等準則。該等修訂本釐清，倘於首次應用香港財務報告準則第10號之年度期間開始時，根據香港財務報告準則第10號及香港會計準則第27號或香港（常務詮釋委員會）一詮釋第12號對本集團所控制實體之綜合結論有所不同，方須進行追溯調整。
- (e) 香港財務報告準則第13號訂出公平值之精確定義及公平值計量及披露規定之單一來源，供所有香港財務報告準則使用。該準則並無改變本集團須使用公平值之情況，惟提供指引，訂出其他香港財務報告準則規定或允許使用公平值時，應如何應用公平值。香港財務報告準則第13號按未來適用法應用，故採納此準則對本集團之公平值計量並無重大影響。有關計量公平值之政策已因應香港財務報告準則第13號之指引作出修訂。香港財務報告準則第13號規定就投資物業及可供出售股本投資公平值計量作出之額外披露分別載列於財務報表附註16及22。
- (f) 香港會計準則第1號修訂本改變於其他全面收益呈列項目之分類方法。可於日後某一時間重新分類（或回收）至損益之項目（如換算海外業務產生之匯兌差額及可供出售股本投資之虧損或收益淨額）與永不重新分類之項目分別呈列。該修訂本僅影響呈列方法，對本集團之財務狀況或業績並無影響。綜合全面收益表已作重列，以反映有關變動。此外，本集團選擇於此等財務報表中使用該修訂本引進之新標目「損益表」。
- (g) 香港會計準則第36號修訂本取消香港財務報告準則第13號對並無減值現金產出單位之可收回金額所作計劃以外之披露規定。此外，該等修訂規定須就報告期內已獲確認或撥回減值虧損之資產或現金產出單位之可收回金額作出披露，並擴大該等資產或單位（倘其可收回金額乃基於公平值減出售成本計算）之公平值計量之披露規定。該等修訂自二零一四年一月一日或之後開始之年度期間追溯生效，並可提早應用，惟同時亦須應用香港財務報告準則第13號。本集團已於此等財務報表提早應用該等修訂，而該等修訂並無影響本集團之財務狀況或表現。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 2.2 會計政策及披露變動（續）

(h) 二零一二年六月頒佈之二零零九年至二零一一年週期之年度改進載列對多項準則之修訂本。各項準則均設有個別過渡條文。儘管採納部分修訂本可能導致會計政策變動，惟該等修訂本對本集團並無重大財務影響。最為適用於本集團之主要修訂本詳情如下：

- 香港會計準則第1號*財務報表之呈列*：釐清自願提供額外比較資料與最低規定比較資料間之差異。一般而言，最低規定比較期間為上一期間。當實體自願提供上一期間以外之比較資料時，須於財務報表相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包括完整財務報表。

此外，該修訂本釐清，如實體變更其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況表有重大影響，則須呈列上一期間開始時之期初財務狀況表。然而，上一期間開始時之期初財務狀況表相關附註則毋須呈列。

- 香港會計準則第32號*金融工具：呈列*：釐清向權益持有人作出分派所產生之所得稅須按香港會計準則第12號所得稅入賬。該修訂本取消香港會計準則第32號之現有所得稅規定，並要求實體就向權益持有人作出分派所產生之任何所得稅須應用香港會計準則第12號之規定。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號修訂本	對沖會計法及香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號修訂本 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及香港會計準則 第27號（二零一一年）修訂本	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則 第27號（二零一一年）修訂本—投資實體 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號修訂本	香港會計準則第19號修訂本僱員福利—界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號修訂本金融工具：呈列—抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第39號修訂本金融工具：確認及計量—衍生工具之 更替及對沖會計之延續 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>
二零一零年至二零一二年週期之年度改進	於二零一四年一月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂 <sup>2</sup>
二零一一年至二零一三年週期之年度改進	於二零一四年一月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一六年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，但可供採納

預期適用於本集團之香港財務報告準則之進一步資料如下：

- (a) 於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之全面計劃第一階段之第一部分。該階段重點為金融資產之分類及計量。金融資產不再分為四類，實體應根據其管理金融資產之業務模式及金融資產合同現金流量特徵，以於後續期間按攤銷成本或公平值計量將金融資產分類。此舉旨在改進和簡化香港會計準則第39號規定之金融資產分類與計量方式。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

(a) (續)

於二零一零年十一月，香港會計師公會針對金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號金融工具之現有取消確認原則納入香港財務報告準則第9號內，大部分新增規定承接香港會計準則第39號，並維持不變，而指定為按公平值入賬並於損益中處理之金融負債改為使用公平值選擇計量。就該等公平值選擇負債而言，因信貸風險變動而產生之負債公平值變動金額，必須於其他全面收益中呈列。其餘公平值變動金額於損益呈列，惟於其他全面收益中就負債之信貸風險呈列公平值變動會於損益中產生或擴大會計差異則除外。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇納入之貸款承擔及財務擔保合約。

於二零一三年十二月，香港會計師公會將對沖會計之相關規定加入香港財務報告準則第9號，並就香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號作出若干相關變動，包括就應用對沖會計作出風險管理活動之相關披露。香港財務報告準則第9號修訂本放寬評估對沖成效之要求，導致更多風險管理策略符合對沖會計資格。該等修訂本亦使對沖項目更為靈活，放寬使用已購買期權及非衍生金融工具作為對沖工具之規定。此外，香港財務報告準則第9號修訂本准許實體就因二零一零年引入之公平值選擇負債所引致之自有信貸風險相關公平值收益及虧損僅應用經改進之入賬方法，而毋須同時應用香港財務報告準則第9號之其他規定。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於金融資產之減值方面之指引繼續適用。香港會計師公會已於二零一三年十二月剔除香港財務報告準則第9號之前定強制生效日期，而強制生效日期將於全面取代香港會計準則第39號完成後釐定。然而，該準則可於現時應用。於頒佈涵蓋所有階段之最終準則時，本集團將連同其他階段量化其影響。

- (b) 香港財務報告準則第10號修訂本載有投資實體之定義，並為符合投資實體定義之實體提供豁免綜合入賬之規定。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須以按公平值入賬並於損益中處理之方式將附屬公司入賬，而並非將其綜合入賬。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號修訂本亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號中所界定之投資實體，因此，本集團預期該等修訂對本集團並無影響。
- (c) 香港會計準則第32號修訂本為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可行使之抵銷權利」之釋義。該等修訂亦釐清將香港會計準則第32號之抵銷準則應用於採用非同步總額結算機制之結算系統(例如中央結算所系統)。本集團自二零一四年一月一日起採納該等修訂本，預期該等修訂本對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要

#### 附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制之實體（包括結構性實體）。倘本集團可獲得或有權獲得自參與投資對象營運所得可變回報，且有能力運用其對投資對象之權力（即賦予本集團現時主導投資對象相關活動之能力之現有權利）影響該等回報，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票權或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象之權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票權持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之業績計入本公司損益，惟以已收及應收股息為限。本公司於附屬公司之投資按成本減任何累計減值虧損列賬。

#### 於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司為本集團一般擁有不少於20%股本投票權之長期權益，並能對其發揮重大影響力之實體。重大影響力為參與投資對象財政及經營政策決策之權力，但並非控制或共同控制該等政策。

合營企業為一種合營安排，據此，擁有安排共同控制權之人士有權享有合營企業之資產淨值。共同控制權乃以合約協定分佔一項安排之控制權，其僅在相關活動決策必須獲分佔控制權之人士一致同意時方存在。

本集團於聯營公司及合營企業之投資乃按以權益會計法計算之本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表內列賬。如會計政策存有差異，將作出相應調整。

本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益內。此外，倘直接於聯營公司或合營企業之權益確認變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔之任何變動（如適用）。本集團與其聯營公司或合營企業進行交易而出現之未變現收益及虧損會對銷，以本集團於聯營公司或合營企業之投資為限，惟未變現虧損證明所轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司或合營企業產生之商譽計入本集團於聯營公司或合營企業之投資一部分。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 於聯營公司及合營企業之投資(續)

倘於聯營公司之投資變為於合營企業之投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。取而代之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，對聯營公司失去重大影響力或對合營企業失去共同控制權後，本集團按公平值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響力或共同控制權後聯營公司或合營企業之賬面金額與保留投資及出售所得款項之公平值之間差額於損益內確認。

#### 業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期之公平值計量，該公平值為本集團轉讓之資產於收購日期之公平值、本集團自被收購方之前擁有人承擔之負債，以及本集團發行以換取被收購方控制權之股本權益之總和。於各業務合併中，本集團會選擇以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計量於被收購方之非控股權益(屬現時所有權權益，並賦予其持有人權利，於清盤時按比例分佔實體之可識別淨資產)。非控股權益之所有其他組成部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件，評估將承擔之金融資產及負債，以作出合適之分類及指定，其中包括將被收購方主合約中之嵌入式衍生工具分開獨立處理。

倘業務合併分階段進行，先前持有之股權應按收購日期之公平值重新計量，而所產生之任何收益或虧損會於損益確認。

收購方將予轉讓之任何或然代價於收購日期按公平值確認。倘或然代價被分類為屬於香港會計準則第39號範圍內之金融工具之資產或負債，則以公平值計量，而公平值之變動於損益中確認或確認為其他全面收益之變動。倘或然代價並不屬於香港會計準則第39號範圍內之情況，則根據適用之香港財務報告準則計量。分類為權益之或然代價不予重新計量，其後結算於權益內列賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益金額及本集團先前持有之被收購方股權之公平值總額，超逾與可識別之所收購資產淨值及所承擔負債之差額。倘此代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，重估後之差額於損益中確認為議價購買收益。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要（續）

#### 業務合併及商譽（續）

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，倘有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值，則會更頻密地進行減值測試。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入之商譽自收購日期起被分配至預期可從合併產生之協同效益中獲益之本集團各個現金產出單位或現金產出單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產出單位（或現金產出單位組別）之可收回金額釐定。倘現金產出單位（或現金產出單位組別）之可收回金額低於賬面金額，則確認減值虧損。已就商譽確認之減值虧損不得於其後期間撥回。

倘商譽已分配予現金產出單位（或現金產出單位組別），而該單位內部分業務被出售，出售業務相關之商譽於釐定出售收益或虧損時列入業務之賬面金額。在此等情況下出售之商譽根據已出售業務及所保留現金產出單位部分之相對價值計算。

#### 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、衍生金融工具及股本投資。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或（在無主要市場情況下）資產或負債最具優勢之市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃基於市場參與者於資產或負債定價時所用之假設計量（即假設市場參與者會以符合其最佳經濟利益之方式行事）。

非金融資產之公平值計量計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者，以產生經濟利益之能力。

本集團使用適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 公平值計量(續)

所有於財務報表計量或披露公平值之資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大之最低級輸入數據，按下述公平值層級進行分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)
- 第二級 — 按估值技術計量，就此，對公平值計量而言屬重大之最低級輸入數據可直接或間接觀察
- 第三級 — 按估值技術計量，就此，對公平值計量而言屬重大之最低級輸入數據不可觀察

就按經常性基準於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大之最低級輸入數據)確定有否發生不同層級轉移。

#### 非金融資產減值

倘出現減值跡象或須對資產(投資物業、商譽、遞延稅項資產及金融資產除外)進行年度減值測試，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額乃按資產或現金產出單位之使用價值及其公平值減銷售成本兩者中之較高者計算，並且就個別資產釐定，如果資產並不產生大部分獨立於其他資產或資產組合之現金流入，則可收回金額就資產所屬之現金產出單位釐定。

當資產之賬面金額超過其可收回金額時，方會確認減值虧損。於評估資產之使用價值時，估計未來現金流量按反映當時市場對貨幣時間價值之評估及該項資產之特有風險之稅前貼現率貼現為現值。減值虧損於產生期間在損益中扣除。

本公司會於各報告期末評估是否有跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或可能減少。倘出現該等跡象，則會估計資產之可收回金額。當用以釐定除商譽外之非金融資產之可收回金額估計方法有變時，方會撥回先前確認之該資產之減值虧損，惟撥回之金額不可超逾假設過往年度並無就該項資產確認減值虧損而釐定之賬面金額(扣除任何折舊/攤銷)。撥回之減值虧損於產生期間計入損益。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要（續）

#### 關連人士

在以下情況，有關人士將視為本集團之關連人士：

- (a) 有關人士為以下人士或該人士家庭及該人士之關係密切成員：(i)控制或共同控制本集團；(ii)對本集團有重大影響力；或(iii)為本集團或本集團控股公司之主要管理層成員；或
- (b) 有關人士為適用任何以下條件的實體：
  - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
  - (ii) 一間實體為另一實體（或另一實體之控股公司、附屬公司或同系附屬公司）之聯營公司或合營企業；
  - (iii) 該實體及本集團均為同一第三方之合營企業；
  - (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
  - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃；
  - (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制；及
  - (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之控股公司）主要管理層成員。

#### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備（不包括在建工程）按成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

一項物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及將資產達至運作狀況及位置，以作預定用途所產生之任何直接應計成本。物業、廠房及設備項目開始運作後所產生之支出，如保養維修，一般於產生期間在損益中扣除。倘確認條件達標，則相關主要檢查費用可按撥充資本計入作為重置之資產賬面金額。倘大部分物業、廠房及設備須定期重置，則本集團確認該等部分為個別具有特定使用年期之資產，並將其相應折舊。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 物業、廠房及設備與折舊(續)

折舊乃以直線法於估計可使用年期撇減每項物業、廠房及設備項目之成本至其剩餘價值而計算。不同種類物業、廠房及設備之估計可使用年期如下：

樓宇	以租約期及40年兩者取短期計算
租賃物業裝修	以租約期及4年兩者取短期計算
廠房及機器	5至10年
傢俬、裝置及設備	3至5年
汽車	5年

當一項物業、廠房及設備項目之各部分有不同可使用年期時，該項目之成本將按合理基準分攤至各部分，而各部分則分別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於每個財政年度結束時進行檢討及調整(如適用)。

一項物業、廠房及設備項目(包括任何初步確認之重大部分)於出售或經其使用或出售而預期不再有經濟效益時，將被終止確認。任何於資產被終止確認年度之損益內確認之出售或報廢盈虧，為有關資產之出售所得款項淨額與賬面金額之差額。

在建工程指在建之樓宇，並按成本減任何累計減值虧損列賬，並且不予折舊。成本包括建造之直接成本。當在建工程竣工且可供使用時，即會重新分類至物業、廠房及設備中之適當類別。

#### 投資物業

投資物業包括已落成投資物業及在建投資物業。

已落成投資物業指持有以賺取租金收入及/或作資本增值用途之土地及樓宇權益(包括在其他方面符合投資物業定義之物業經營租賃下之租賃權益)，而並非持有作生產或供應貨品或服務或行政用途；或於日常業務過程中銷售之土地及樓宇之權益。有關物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業按反映報告期末市況之公平值列賬。

日後用作投資物業之在建或發展中投資物業乃分類為在建投資物業。該等在建物業初步按成本(包括交易成本)計量，而於初步確認後，於能可靠地釐定公平值時於報告期末按公平值列賬。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要（續）

#### 投資物業（續）

已落成投資物業及在建投資物業公平值變動所產生之盈虧於產生之期間計入損益內。

已落成投資物業或在建投資物業報廢或出售所產生之任何盈虧於報廢或出售期間之損益中確認。

#### 經營租賃

倘資產擁有權之絕大部分回報與風險仍歸於出租人，則有關租賃列為經營租賃。倘若本集團為出租人，則其根據經營租賃出租之資產會計入非流動資產，而根據經營租賃應收之租金會於租期內以直線法計入損益。倘若本集團為承租人，根據經營租賃應付之租金（扣除自出租人收取之任何優惠）會於租期內以直線法在損益內扣除。

經營租賃下之預付土地租賃款項初步以成本列賬，其後會於租期以直線法確認。

#### 投資及其他金融資產

##### 初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為貸款及應收款項以及可供出售股本投資（視情況而定）。金融資產在初步確認時，乃按公平值加收購金融資產應佔之交易成本計量。

所有以常規方式購買及銷售之金融資產於交易日（即本集團承諾購買或出售資產當日）確認。常規買賣指規定資產於特定期間內（一般由規例或市場慣例確立）付運之金融資產買賣。

##### 其後計量

金融資產之其後計量按其分類如下：

##### (i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃有固定或可確定付款金額而在活躍市場上並無報價之非衍生金融資產。於初步計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本扣除任何減值撥備計量。攤銷成本考慮到收購之任何折扣或溢價後計算，並包括屬於實際利率組成部分之費用或成本。實際利率之攤銷於損益中列作其他收入。貸款及應收款項減值產生之虧損於損益中分別確認為財務費用及其他開支。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 投資及其他金融資產(續)

##### 其後計量(續)

##### (ii) 可供出售股本投資

可供出售股本投資乃並非分類為持作買賣或指定為按公平值入賬並於損益中處理之非上市股本投資。

於初步確認後，可供出售股本投資其後則以公平值計量，未變現盈虧於可供出售投資重估儲備中確認為其他全面收益，直至投資終止確認為止，屆時累計盈虧於損益中確認為其他收入，或直至投資確定已減值為止，屆時累計盈虧由可供出售投資重估儲備重新分類至損益，列作其他收益或虧損。

本集團評估於短期內出售可供出售金融資產之能力及意向是否仍恰當。在罕有情況下，倘本集團因市場不活躍而未能買賣有關金融資產，而管理層有能力及意向於可見將來持有該資產，則本集團或會選擇將該金融資產重新分類。

##### 減值

本集團會於各報告期末評估是否存在客觀證據顯示某項金融資產或金融資產組別出現減值。倘於初步確認資產後發生一項或多項事件，並對該項或該組金融資產之估計未來現金流量造成能夠可靠地估計之影響，則出現減值。減值證據可包括一名或一群債務人正面臨重大財政困難、不履約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到之數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目變動或出現與不履約相關之經濟狀況。

##### (i) 按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大之金融資產或按組合基準就個別不屬重大之金融資產，評估有否出現減值。倘本集團認定按個別基準評估之金融資產(無論具重要性與否)並無客觀證據顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值之資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入組合減值評估之內。

任何已識別減值虧損金額以資產賬面金額與估計未來現金流量現值之差額(不包括尚未產生之未來信貸虧損)計量。估計未來現金流量之現值按金融資產之原先實際利率(即初步確認時計算之實際利率)折現。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要（續）

#### 投資及其他金融資產（續）

##### 減值（續）

##### (i) 按攤銷成本列賬之金融資產（續）

資產賬面金額可直接或透過使用撥備賬沖減，而有關虧損在損益內確認。利息收入按經減少賬面金額持續累計，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累計。倘估計日後無法收回，而所有抵押品已變現或已轉予本集團時，則會撤銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

若在隨後期間內，估計減值虧損金額由於確認減值之後發生之事項增加或減少，則之前確認之減值虧損將通過調整撥備賬增加或減少。倘於其後收回撇賬額，該項收回將計入損益，列作其他開支。

##### (ii) 可供出售股本投資

對於可供出售股本投資，本集團於各呈報期末評估有否客觀證據顯示投資出現減值。

倘可供出售股本投資已減值，其成本（已扣除任何本金付款及攤銷）與當時公平值之差額，減去以往已於損益確認之減值虧損，從其他全面收益轉至損益確認。

對於分類為可供出售之股本投資，相關客觀證據包括投資之公平值顯著或持續跌至低於成本。「顯著」乃根據投資之原先成本評定，而「持續」乃根據公平值低於初始成本之期間確定。倘有減值證據，則累計虧損（按收購成本與當時公平值之差額，扣除以往於損益確認之投資減值虧損計算）從其他全面收益轉至損益確認。歸類為可供出售股本投資之減值虧損不得透過損益撥回，減值確認後公平值之增加直接於其他全面收益確認。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 投資及其他金融資產(續)

##### 終止確認

在下列情況下，金融資產(或(如適用)金融資產之一部分或類似金融資產組合之一部分)會終止確認(即從本集團綜合財務狀況表移除)：

- 收取資產所產生現金流量之權利已到期；或
- 本集團已轉讓收取資產所產生現金流量之權利，或根據「轉付」安排有責任在並無重大延誤之情況下將所得現金流量全數付予第三方；且(a)本集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

如本集團已轉讓自一項資產收取現金流量之權利或已訂立轉付安排，其評估是否保留資產擁有權之風險及回報及其程度。當其並無轉讓或保留該資產之絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產之控制權時，本集團按其繼續涉及資產之程度確認已轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留之權利及義務之基準計量。

#### 財務負債

##### 初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為貸款及借款。所有金融負債初步按公平值扣除直接應佔交易成本確認。

本集團之金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應付關連人士款項、計息銀行及其他借款。

##### 其後計量

金融負債其後視乎其分類計量如下：

#### (i) 貸款及借款

於初步確認後，貸款及借款其後則以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現之影響並不重大者，在該情況下則按成本列示。倘負債終止確認，則盈虧將按實際利率透過攤銷處理在損益確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺部分之費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益之財務費用內。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要（續）

#### 財務負債（續）

##### 初步確認及計量（續）

##### (ii) 財務擔保合約

本集團發出之財務擔保合約乃要求發行人付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具條款償還到期款項而招致損失之合約。財務擔保合約初次按公平值確認為負債，並就發行財務擔保合約直接應佔之交易成本作出調整。於初次確認後，本集團按：(i)對在各報告期末履行現有責任所需開支之最佳估計；及(ii)初次確認之數額減（如適用）累計攤銷（以較高者為準），計量財務擔保合約。

##### 終止確認

金融負債於負債項下之責任已履行、取消或屆滿時終止確認。

倘由來自同一位貸款人而有關係款極為不同之金融負債代替現有金融負債或對現有負債之條款作出重大修訂，則上述替換或修訂視作終止確認原有負債及確認新負債，而有關賬面金額之差額於損益確認。

##### 可換股債券

可換股債券中顯示負債特徵之部分扣除交易成本後於財務狀況表確認為負債。發行可換股債券時，其負債部分之公平值以等同之不可換股債券之市價釐定，該款項按已攤銷成本基準入賬列作長期負債，直至債券獲轉換或贖回而註銷時止。該等債券所得款項餘額經扣除交易成本後撥往在股東權益內確認及計入可轉換期權（權益部分）內。可轉換期權之賬面金額以後各年不予重新計算。交易成本根據有關工具於初步確認時以負債與權益部分之所得款項分配比例，分攤至可換股債券之負債及權益部分。

於行使可轉換期權後，就此發行之普通股由本公司以已發行普通股面值列為額外股本，而可換股債券之負債及權益部分之賬面總額超逾已發行普通股面值之差額則記入各自之股份溢價賬內。當可換股債券被贖回時，權益部分之賬面金額會轉撥至保留溢利／累計虧損作為儲備變動及已付金額與負債部分之賬面金額間之任何差額於損益確認。倘可轉換期權於到期日仍未獲行使，則可換股債券權益部分之任何餘額將會轉撥至保留溢利／累計虧損，作為儲備變動。可轉換期權獲兌換或到期後並不會於損益確認盈虧。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要（續）

#### 抵銷財務工具

當現時存在一項可依法強制執行之權利可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務時，金融資產及金融負債方可予以抵銷，而其淨額於財務狀況表內呈報。

#### 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金之短期高流動而價值改變風險不大之投資。

就綜合及公司財務狀況表而言，現金及現金等價物包括並無限制用途之手頭現金及銀行結餘，其中包括定期存款。

#### 撥備

當過往之事件導致目前須承擔責任（法律責任或推定責任），而且日後有可能需要撥付資源償付有關責任所涉及之款項，則會提呈撥備，惟該項責任之數額能夠可靠地予以估計。

當折現影響重大時，確認之撥備數額為預期日後用以償付有關責任所需支出於報告期末之現值。當折現現值隨時間流逝而有所增加時，有關增幅會計入損益之財務費用內。

#### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關之所得稅於損益以外之其他全面收益或直接於權益中確認。

本期及過往期間之即期稅項資產及負債，乃按預期可自稅務機關收回或須支付予稅務機關之金額，根據於報告期末已實施或大致實施之稅率（及稅法），以及考慮本集團經營所在國家當時之詮釋及慣例計量。

遞延稅項乃採用負債法，就報告期末之資產及負債之計稅基準及該等項目就財務申報之賬面金額之所有暫時差額作出撥備。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要（續）

#### 所得稅（續）

遞延稅項負債就一切應課稅暫時差額予以確認，除非：

- 關乎初步確認商譽或於一宗並非業務合併之交易中之資產或負債且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損所產生之遞延稅項負債；及
- 就與於附屬公司、合營企業及聯營公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

遞延稅項資產乃就所有可予扣減暫時差額、未使用稅項抵免結轉及任何未使用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產於可能獲得應課稅溢利作為抵銷該等可予扣減暫時差額、未使用稅項抵免結轉及未使用稅項虧損之情況下，予以確認，除非：

- 關乎一宗並非業務合併之交易中初步確認之資產或負債且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損所產生之可予扣減暫時差額之遞延稅項資產；及
- 就與於附屬公司、合營企業及聯營公司之投資有關之可予扣減暫時差額而言，僅於暫時差額會在可見將來撥回及將有應課稅溢利抵銷暫時差額之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面金額於各報告期末進行審閱，並相應扣減，直至不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為止。未確認之遞延稅項資產於各報告期末進行重估且於可能獲得足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產之情況下確認。

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

倘有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷，且遞延稅項涉及同一應課稅實體及同一稅務機關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可相互抵銷。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 收入確認

收入於可能為本集團帶來經濟利益及能可靠地計算時確認，基準如下：

- (a) 租金收入按租期之時間比例確認入賬；
- (b) 管理收入於提供相關管理服務時確認；及
- (c) 利息收入按應計基準，採用將財務工具按預計年內或較短時期（如適用）估計日後收取之現金精確折現至金融資產賬面淨額之折現率以實際利率法確認。

#### 以股份支付款

本公司設有購股權計劃，旨在為本集團之成功營運作出貢獻之合資格參與者給予鼓勵及回報。本集團僱員（包括董事）按以股份付款方式收取酬金，據此，僱員提供服務作為享有股本工具之代價（「權益結算交易」）。

就於二零零二年十一月七日之後之授出而與僱員進行之權益結算交易之成本乃參照於授出日期之公平值計量。公平值乃由外部估值師使用二項式模式釐定，其進一步詳情載於財務報表附註35。

權益結算交易之成本連同權益之相應增加於表現及／或服務條件達成之期間內確認為僱員福利開支。於各報告期末直至歸屬日期為止就權益結算交易確認之累計開支反映歸屬期間已屆滿程度及本集團對將最終歸屬之股本工具數目作出之最佳估計。於某一期間於損益扣除或計入指於該期間之期初及期終已確認之累計開支變動。

並無最終歸屬獎勵之開支不予確認，惟須待某項市場或不歸屬條件達成後方可歸屬之權益結算交易則除外，而該等交易將作為已歸屬處理，不論該項市場或不歸屬條件是否得以達成，條件為所有其他表現及／或服務條件均已達成。

倘權益結算獎勵之條款被修訂，則確認最低開支，猶如條款未被修改及獎勵之原條款獲履行。此外，任何增加以股份支付款之公平值總額，或對於修訂日期計量有關公平值之僱員有利之修訂將確認開支。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要（續）

#### 以股份支付款（續）

倘權益結算獎勵被註銷，則被視為猶如其已於註銷日期歸屬，而未就獎勵確認之開支則即時確認。這包括在本集團或僱員控制範圍以內之不歸屬條件未能獲履行之任何獎勵。然而，倘被註銷獎勵被新獎勵所取代，則被視為於授出之日期替代獎勵處理，而所註銷及新獎勵之處理方法，乃猶如其為前段所述修訂原獎勵。

尚未行使購股權之攤薄影響乃反映作為計算每股盈利／（虧損）時之額外股份攤薄。

當購股權獲行使時，本公司就此發行之股份以股份面值列為額外股本，而每股股份行使價超逾股份面值之差額則記入本公司股份溢價賬內。此外，於購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認之款項轉撥至股份溢價賬。

於行使日期前註銷或失效之購股權均自尚未行使購股權登記冊中刪除。倘購股權於屆滿日期仍未行使，則先前於購股權儲備確認之款項將轉撥至保留溢利／累計虧損作為儲備變動。

#### 其他僱員福利（退休金計劃）

本集團遵照強制性公積金計劃條例為其所有僱員設立一項定額供款強積金計劃（「強積金計劃」）。供款按僱員基本薪酬之某一百分比計算，並於根據強積金計劃規則規定需要支付時自損益扣除。強積金計劃資產與本集團資產分開以獨立管理基金持有。本集團按強積金計劃作出之僱主供款於作出時全數歸屬於僱員。

本集團於中國大陸營運之附屬公司之僱員須參與當地市政府設立之中央退休金計劃。供款按參與僱員薪酬之某個百分比計算，並根據中央退休金計劃之規則規定須予支付時自損益扣除。僱主供款於作出後即全數歸屬。

#### 借款成本

借款成本包括實體就資金借款產生之利息及其他成本。所有借款成本於其產生期間在損益支銷。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要（續）

#### 外幣

該等財務報表以本公司之呈報貨幣港幣列示，而本公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。本集團旗下各實體自行釐定其功能貨幣，各實體財務報表所示項目均以該功能貨幣計值。本集團旗下實體記錄之外幣交易按交易日其各自之功能貨幣當時匯率初步入賬。以外幣列值之貨幣資產及負債按報告期末之功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目產生之差額於損益確認。

按外幣以歷史成本法計算之非貨幣項目以首次交易日之匯率換算。按外幣以公平值計算之非貨幣項目以公平值計量日期之匯率換算。換算以公平值計量非貨幣項目產生之盈虧的處理方法與確認該項目之公平值變動之盈虧一致（即其公平值盈虧於其他全面收益或損益表確認之項目之換算差額亦分別於其他全面收益或損益表內確認）。

本公司、若干於中國大陸成立之附屬公司、合營企業及聯營公司之功能貨幣為港幣以外之貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按報告期末當時之匯率換算為本公司之呈報貨幣，而損益表按年內之加權平均匯率換算為港幣。就此產生之匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌波動儲備內累計。於出售海外業務時，與特定海外業務相關之匯兌波動儲備部分於損益確認。

收購海外業務產生之任何商譽及因收購產生之對有關資產及負債賬面金額作出之任何公平值調整，均視作海外業務之資產及負債，並按結算匯率換算。

就綜合現金流量表而言，本公司、若干於中國大陸成立之附屬公司之現金流量按現金流量日期當時之匯率換算為港幣。該等實體於整個年內經常產生之現金流量按年內之加權平均匯率換算為港幣。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 3. 關鍵會計判斷及估計

管理層編製本集團之財務報表時，須作出會影響收入、支出、資產及負債之呈報金額及其隨同披露，以及或然負債披露之判斷、估計及假設。有關假設及估計之不確定因素可導致管理層須就未來受影響之資產或負債賬面金額作出重大調整。

對財務報表所確認金額具有極重大影響及導致資產及負債賬面金額於下一個財政年度出現重大調整之重大風險之主要判斷、估計及假設載列如下：

#### 經營租賃承擔－本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租賃。本集團已根據該等安排之條款及條件之評估確定，其保留按經營租賃出租之此等物業擁有權之所有重大風險及回報。

#### 投資物業與自用物業之間之分類

本集團釐定一項物業是否符合資格成為投資物業，並制定判斷標準。投資物業乃持有作賺取租金或資本升值用途或兼有兩種用途之物業，故本集團會考慮該物業所產生之現金流量是否大部分不受本集團所持其他資產影響。若干物業部分持有作賺取租金或資本升值用途，另一部分則持有作生產或提供貨品或服務或作行政用途。倘該等部分可分開出售或根據一項融資租賃分開出租，本集團須就各部分分開入賬。倘該等部分不可分開出售，則僅在持有作生產或提供貨品或服務或作行政用途之部分為微不足道的情況下，該物業會入賬列作投資物業。本集團須按個別物業作出判斷以釐定配套服務是否重大以致有關物業不符合資格成為投資物業。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 3. 關鍵會計判斷及估計(續)

#### 投資物業公平值之估計

倘缺乏類似物業於活躍市場上之現有價格，則本集團會考慮從不同途徑蒐集之資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點之物業於活躍市場上之現有價格(經調整以反映各項差異)；
- (b) 活躍程度稍遜之市場上所提供類似物業之近期價格(經調整以反映自按該等價格進行交易當日以來經濟狀況之任何變動)；及
- (c) 以任何現有租約及其他合約之條款以及(在可行情況下)外在證據(如地點及狀況相同之類似物業現有市場租值)為憑證之年度租金收入。

投資物業公平值之估計之進一步詳情(包括公平值計量所用之主要假設及敏感度分析)載於財務報表附註16。

#### 商譽減值

本集團至少每年釐定商譽是否減值。此舉需要估計獲分配商譽之物流業務分部現金產出單位之可收回金額，即公平值減出售成本及使用價值兩者中之較高者。本公司董事認為，物流業務分部現金產出單位之可收回金額為公平值減出售成本。評估其可收回金額需要運用估計及假設，如識別已落成投資物業之可比較市場交易；及在建投資物業之長期租金率(考慮目前及過往租金、價格趨勢及相關因素)、折現率、經營成本、未來現金需要及經營表現(包括出租率)。該等估計及假設涉及風險及不明朗因素。因此，情況可能出現變化，影響該等預測及影響現金產出單位之可收回金額，繼而影響商譽減值評估。於二零一三年十二月三十一日，於綜合財務狀況表列為資產之商譽賬面金額為港幣149,881,000元(二零一二年：港幣149,881,000元)，詳情載於財務報表附註18。

#### 將本集團持有大多數投票權之實體分類為合營企業

本集團認為，儘管其擁有北京北建通成國際物流有限公司(「北建通成」)及廣州光明房產建設有限公司(「廣州光明」)50%以上投票權，然而，在該等實體之董事會會議上提出之任何決議案均須獲其全體董事一致批准，故本集團並無擁有該等實體之控制權。因此，本集團斷定其對北建通成及廣州光明並無控制權，而僅擁有共同控制權，故將其於該等實體之投資分類為合營企業，並按照香港會計準則第28號(二零一一年)以權益法將有關投資入賬。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 3. 關鍵會計判斷及估計（續）

#### 應收賬款及其他應收款項之減值

本集團之應收賬款及其他應收款項之減值撥備政策乃根據對賬款之可收回性及賬齡之分析以及管理層之估算而定。於評估該等應收款項之最終變現額時，須作出大量估算，包括每名債務人之現時信譽及過往收賬記錄。倘債務人之財務狀況惡化，導致其還款能力受到影響，將須作出額外減值撥備。於二零一三年十二月三十一日，於綜合財務狀況表列為資產之應收賬款及其他應收款項賬面金額分別為港幣16,118,000元（二零一二年：港幣253,000元）及港幣48,354,000元（二零一二年：港幣42,930,000元），詳情載於財務報表附註24及25。

#### 即期稅項及遞延稅項

本集團於香港及中國大陸須繳納所得稅。本集團謹慎評估有關適用稅務法規對其交易之影響，並相應地計提稅項撥備。然而，於釐定本集團之所得稅撥備時須作出判斷，乃因於日常業務過程中未能準確釐定最終須繳納稅項之交易及計算相當繁多。若有關事項之最終稅款與原先之入賬額不同，則有關差異將影響釐定稅款期間之所得稅及遞延稅項撥備。於二零一三年十二月三十一日，於綜合財務狀況表內列為負債之應付即期稅項之賬面金額為港幣3,418,000元（二零一二年：港幣279,000元）。

有關若干暫時差額及稅項虧損之遞延稅項資產，乃於管理層認為可能會出現未來應課稅溢利以用作抵銷暫時差額或可動用稅項虧損時獲確認。倘若預計與原來估計有別，則差異將影響更改估計期間所確認之遞延稅項資產及遞延稅項。於二零一二年十二月三十一日，於綜合財務狀況表內列為資產之遞延稅項資產為港幣17,000元，而於二零一三年十二月三十一日，列為負債之遞延稅項負債之賬面金額為港幣350,481,000元（二零一二年：港幣66,424,000元），詳情載於財務報表附註33。

#### 未匯出盈利之遞延稅項負債

根據中國企業所得稅法，於中國大陸成立之外資企業向外國投資者宣派股息須徵收10%預扣稅。此規定由二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。因此，本集團有責任就於中國大陸成立之附屬公司由二零零八年一月一日起產生之盈利所分派之股息繳納預扣稅。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團於中國大陸成立之附屬公司須就未匯出盈利繳納預扣稅，而本集團並無就有關盈利應付之預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司不大可能於可見未來分派有關盈利。

於二零一三年十二月三十一日，涉及並無於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債並與中國大陸附屬公司之投資相關之暫時差異共約為港幣15,354,000元（二零一二年：無），詳情載於財務報表附註33(b)。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 4. 經營分部資料

就管理而言，本集團乃按產品及服務劃分業務單位，並有三個可呈報經營分部如下：

- (a) 物業業務分部從事中國大陸之商業物業發展及租賃，以及提供相關管理服務；
- (b) 物流業務分部從事提供物流服務，包括貨倉設施租賃及提供相關管理服務；及
- (c) 庭園業務分部從事製造及銷售室外庭園產品及室內時尚產品（已於截至二零一二年十二月三十一日止年度內終止經營（附註12））。

管理層獨立監察本集團之經營分部業績，以就資源分配及表現評估制定決策。分部表現乃按可呈報分部溢利／（虧損）（即除稅前經調整溢利／（虧損）之計量）評估。除稅前經調整溢利／（虧損）之計量與本集團除稅前溢利／（虧損）一致，惟有關計量不包括利息收入、財務費用以及總部及公司收入／（開支）。

分部資產不包括遞延稅項資產、應收合營企業及關連人士款項、現金及銀行結餘以及其他未分配總部及公司資產，原因為該等資產按集團基準管理。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

## 4. 經營分部資料(續)

分部負債不包括應付一間合營企業及關連人士款項、銀行及其他借款、可換股債券、應付所得稅、一名非控股股東貸款、遞延稅項負債以及其他未分配總部及公司負債，原因為該等負債按集團基準管理。

	持續經營業務						已終止經營業務			
	物業業務		物流業務		合計		庭園業務		合計	
	二零一三年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元								
<b>分部收入：</b>										
向外部客戶銷售	-	2,867	35,848	8,140	35,848	11,007	-	35,093	35,848	46,100
投資物業之公平值收益淨額	-	-	193,801	6,952	193,801	6,952	-	-	193,801	6,952
	-	2,867	229,649	15,092	229,649	17,959	-	35,093	229,649	53,052
<b>對賬：</b>										
將附屬公司撤銷註冊及出售之收益					5,187	35,272	-	-	5,187	35,272
附屬公司議價購買收益					456,741	-	-	-	456,741	-
銀行利息收入					24,928	50,476	-	-	24,928	50,476
其他利息收入					19,851	20,094	-	-	19,851	20,094
債務重組收益					60,575	-	-	-	60,575	-
出售一間聯營公司之收益					3,692	-	-	-	3,692	-
匯兌收益					20,939	-	-	-	20,939	-
出售一項已終止經營業務之收益					-	-	-	12,901	-	12,901
其他未分配收益					1,979	81	-	244	1,979	325
收入、其他收入及收益淨額					823,541	123,882	-	48,238	823,541	172,120
<b>分部業績：</b>										
本集團	(273)	(927)	321,057	(33,056)	320,784	(33,983)	-	(7,298)	320,784	(41,281)
分佔溢利/(虧損)：										
一間合營企業	-	-	(16,961)	(10,351)	(16,961)	(10,351)	-	-	(16,961)	(10,351)
聯營公司	(1,094)	-	8	(4,833)	(1,086)	(4,833)	-	-	(1,086)	(4,833)
	(1,367)	(927)	304,104	(48,240)	302,737	(49,167)	-	(7,298)	302,737	(56,465)
<b>對賬：</b>										
將附屬公司撤銷註冊及出售之收益					5,187	35,272	-	-	5,187	35,272
附屬公司議價購買收益					456,741	-	-	-	456,741	-
銀行利息收入					24,928	50,476	-	-	24,928	50,476
其他利息收入					19,851	20,094	-	-	19,851	20,094
債務重組收益					60,575	-	-	-	60,575	-
出售一間聯營公司之收益					3,692	-	-	-	3,692	-
匯兌收益					20,939	-	-	-	20,939	-
出售一項已終止經營業務之收益					-	-	-	12,901	-	12,901
其他未分配收益					1,979	81	-	244	1,979	325
公司及其他未分配支出					(82,741)	(78,982)	-	-	(82,741)	(78,982)
財務費用					(37,857)	(91,169)	-	(161)	(37,857)	(91,330)
除稅前溢利/(虧損)					776,031	(113,395)	-	5,686	776,031	(107,709)

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

## 4. 經營分部資料(續)

	持續經營業務						已終止經營業務			
	物業業務		物流業務		合計		庭園業務		合計	
	二零一三年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元								
分部資產	578,699	-	3,890,830	997,551	4,469,529	997,551	-	-	4,469,529	997,551
對賬：										
公司及其他未分配資產					978,698	2,094,718	-	-	978,698	2,094,718
資產總值					5,448,227	3,092,269	-	-	5,448,227	3,092,269
分部負債	(9,263)	-	(64,499)	(211,938)	(73,762)	(211,938)	-	-	(73,762)	(211,938)
對賬：										
公司及其他未分配負債					(1,877,033)	(1,738,919)	-	-	(1,877,033)	(1,738,919)
負債總額					(1,950,795)	(1,950,857)	-	-	(1,950,795)	(1,950,857)
其他分部資料：										
折舊：										
分部資產	-	62	1,489	1,152	1,489	1,214	-	92	1,489	1,306
公司及其他未分配資產					783	926	-	-	783	926
					2,272	2,140	-	92	2,272	2,232
分部資產攤銷	-	-	6,766	6,566	6,766	6,566	-	-	6,766	6,566
於合營企業之投資	480,899	-	462,288	309,057	943,187	309,057	-	-	943,187	309,057
於聯營公司之投資	50,578	-	-	50,032	50,578	50,032	-	-	50,578	50,032
訴訟撥備/(撥備撥回)淨額	-	-	(139,333)	207,090	(139,333)	207,090	-	-	(139,333)	207,090
其他非現金開支	-	-	-	-	25,437	72,803	-	-	25,437	72,803
資本開支*：										
分部資產	-	-	2,575,183	830	2,575,183	830	-	-	2,575,183	830
公司及其他未分配資產					777	124	-	-	777	124
					2,575,960	954	-	-	2,575,960	954

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及預付土地租金(包括來自年內收購附屬公司之資產)。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 4. 經營分部資料（續）

#### 地區資料

由於本集團來自外部客戶之收入超過90%於中國大陸產生，且本集團超過90%非流動資產位於中國大陸，故並無呈列地區資料。因此，董事認為，呈列地區資料將不會向該等財務報表之使用者提供額外有用資料。

#### 有關主要客戶之資料

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本集團與物流業務分部一名（二零一二年：兩名，物業及物流業務分部各一名）外部客戶進行交易，為本集團之年內收入總額貢獻逾10%。

自上述各名主要外部客戶賺取之收入概要載列如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
客戶1	5,654	不適用*
客戶2	不適用*	2,371
客戶3	不適用*	1,882

\* 並無披露該等客戶之有關收入是因為彼等個別所佔本集團本年度或過往年度總收入並不超過10%。

### 5. 收入、其他收入及收益淨額

收入，即本集團之營業額，指(1)銷售物業之發票價值（扣除營業稅及政府附加費）；(2)來自投資物業之已收及應收租金收入總額（扣除營業稅及政府附加費）；及(3)所提供服務之管理費用（扣除增值稅、營業稅及政府附加費）。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 5. 收入、其他收入及收益淨額(續)

本集團來自持續經營業務之收入、其他收入及收益淨額之分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>收入</b>		
銷售物業	–	2,867
租金收入總額	<b>35,719</b>	5,778
管理費用	<b>129</b>	2,362
	<b>35,848</b>	11,007
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	<b>24,928</b>	50,476
來自一間合營企業之利息收入(附註43(a)(ii))	<b>19,851</b>	20,094
其他	<b>1,979</b>	81
	<b>46,758</b>	70,651
<b>收益淨額</b>		
債務重組收益(附註)	<b>60,575</b>	–
出售一間聯營公司之收益	<b>3,692</b>	–
外匯差額淨額	<b>20,939</b>	–
	<b>85,206</b>	–
<b>其他收入及收益淨額</b>	<b>131,964</b>	70,651

附註：本集團於年內確認之債務重組收益包括(i)與本集團若干有抵押其他貸款(本金總額為人民幣10,250,000元(相等於港幣13,127,000元)之貸款人達成債務重組安排之收益港幣17,455,000元，根據有關安排，貸款人同意透過本集團支付和解款項合共人民幣14,000,000元(相等於港幣17,930,000元)，解除本集團於其他貸款相關協議下所有責任，有抵押其他貸款之進一步詳情載於財務報表附註30(b)；及(ii)本集團與東方聯合投資有限公司(「東方聯合」)一名前股東達成債務重組安排之收益港幣43,120,000元，根據有關安排(其中包括)東方聯合前股東解除東方聯合於該名前股東在過往年度墊付予東方聯合之貸款港幣43,120,000元下所有責任。

### 6. 將附屬公司撤銷註冊及出售之收益

年內已確認將一間附屬公司撤銷註冊之收益港幣5,187,000元，乃因本集團附屬公司沈陽富日置業有限公司(「沈陽富日」)於年內撤銷註冊而產生。

截至二零一二年十二月三十一日止年度已確認出售附屬公司權益之收益港幣35,272,000元，乃因本集團出售於本公司當時一間全資附屬公司Zenna Investments Limited(「Zenna」)之股權而產生，Zenna持有合營企業北京京泰同成置業有限公司(「京泰同成」)註冊資本之60%。

撤銷註冊及出售交易之進一步詳情載於財務報表附註38。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 7. 財務費用

本集團來自持續經營業務之財務費用分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他貸款利息	12,420	8,317
可換股債券之應計利息（附註31）	20,838	37,646
提早贖回可換股債券之虧損	4,599	35,157
其他貸款之逾期罰款	-	10,049
	<b>37,857</b>	91,169

### 8. 來自持續經營業務之除稅前溢利／（虧損）

本集團來自持續經營業務之除稅前溢利／（虧損）乃扣除／（計入）下列各項後達致：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已出售物業成本	-	1,865
租金收入直接成本	2,981	782
已提供服務成本	928	1,082
折舊	2,272	2,140
預付土地租金攤銷	6,766	6,566
土地及樓宇根據經營租賃之最低租金	3,632	4,671
核數師酬金	2,433	985
撤銷物業、廠房及設備項目*	2,803	-
僱員福利開支（包括董事酬金—附註9）：		
薪金、津貼及實物利益	26,863	23,106
以權益結算之購股權開支**	29,863	21,192
退休金計劃供款	5,275	5,129
	<b>62,001</b>	49,427
顧問服務之權益結算購股權開支*	6,958	21,881
外匯差額淨額	<b>(20,939)</b>	2,074*

\* 該等項目計入綜合損益表之「其他開支」內。

\*\* 該項目計入綜合損益表之「行政開支」內。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 9. 董事酬金

以下為根據聯交所證券上市規則及香港公司條例第161條披露之年內董事酬金：

	附註	本集團	
		二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
袍金		<b>2,172</b>	1,800
其他薪酬：			
薪金、津貼及實物利益		<b>2,098</b>	1,416
表現花紅	(a)	<b>358</b>	25
以權益結算之購股權開支	(b)	<b>20,666</b>	11,372
		<b>23,122</b>	12,813
		<b>25,294</b>	14,613

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 9. 董事酬金（續）

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金、津貼及 實物利益 港幣千元	表現花紅 港幣千元	以權益結算之 購股權開支 港幣千元	總酬金 港幣千元
截至二零一三年十二月三十一日止年度					
<b>執行董事：</b>					
周思先生*	180	-	-	3,139	3,319
錢旭先生	180	2,098	-	2,616	4,894
于力先生	180	-	-	2,878	3,058
徐太炎先生	144	-	-	1,570	1,714
姜新浩先生	144	-	-	1,570	1,714
孟芳女士	144	-	-	1,570	1,714
蕭健偉先生	144	-	358	1,570	2,072
遇魯寧先生	132	-	-	1,046	1,178
劉學恒先生	132	-	-	1,046	1,178
洪任毅先生	132	-	-	1,046	1,178
	<b>1,512</b>	<b>2,098</b>	<b>358</b>	<b>18,051</b>	<b>22,019</b>
<b>獨立非執行董事：</b>					
吳騰輝先生	132	-	-	523	655
葛根祥先生	132	-	-	523	655
馬照祥先生	132	-	-	523	655
陳進思先生	132	-	-	523	655
朱武祥先生	132	-	-	523	655
	<b>660</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,615</b>	<b>3,275</b>
合計	<b>2,172</b>	<b>2,098</b>	<b>358</b>	<b>20,666</b>	<b>25,294</b>

\* 周思先生其後於二零一四年一月二十一日辭任本公司董事。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

## 9. 董事酬金(續)

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金、津貼及 實物利益 港幣千元	表現花紅 港幣千元	以權益結算之 購股權開支 港幣千元	總酬金 港幣千元
截至二零一二年十二月三十一日止年度					
<b>執行董事：</b>					
周 思先生	120	-	-	1,052	1,172
洪敬南先生	116	-	-	1,052	1,168
于 力先生	120	-	-	894	1,014
徐太炎先生	120	-	-	1,052	1,172
錢 旭先生	120	1,416	-	1,262	2,798
姜新浩先生	120	-	-	694	814
孟 芳女士	120	-	-	1,052	1,172
蕭健偉先生	120	-	25	1,052	1,197
馮魯寧先生	120	-	-	1,052	1,172
劉學恒先生	120	-	-	-	120
洪任毅先生	4	-	-	-	4
	1,200	1,416	25	9,162	11,803
<b>非執行董事：</b>					
林春燊先生	-	-	-	1,052	1,052
<b>獨立非執行董事：</b>					
吳騰輝先生	120	-	-	386	506
葛根祥先生	120	-	-	386	506
馬照祥先生	120	-	-	386	506
陳進思先生	120	-	-	-	120
朱武祥先生	120	-	-	-	120
	600	-	-	1,158	1,758
合計	1,800	1,416	25	11,372	14,613

附註：

- (a) 本公司若干執行董事可獲得花紅，金額參照本集團表現及個人表現釐定。
- (b) 截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度內，根據本公司之購股權計劃，若干董事就彼等向本集團提供之服務獲授購股權，詳情載於財務報表附註35。於損益釐定及確認之該等購股權之公平值乃於各自授出日期釐定，而列入本年度及過往年度之財務報表內之金額乃計入上文董事酬金披露內。
- (c) 年內，概無董事放棄或同意放棄收取任何酬金之安排(二零一二年：無)。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 10. 五名最高薪酬僱員

截至二零一三年十二月三十一日止年度，五名最高薪酬僱員包括兩名（二零一二年：一名）董事，其薪酬詳情載於上文附註9。年內其餘三名（二零一二年：四名）非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	2,860	3,163
以權益結算之購股權開支	1,423	2,089
退休金計劃供款	321	314
	<b>5,384</b>	5,566

酬金介乎下列範圍內之非董事最高薪酬僱員之數目如下：

	僱員數目	
	二零一三年	二零一二年
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	–	3
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	3	1
	<b>3</b>	4

於本年度及過往年度，非董事最高薪酬僱員就彼等向本集團提供之服務獲授購股權，進一步詳情載於財務報表附註35之披露內。於損益釐定及確認之該等購股權之公平值乃於各自授出日期釐定，而列入本年度及過往年度之財務報表內之金額乃計入上文非董事最高薪酬僱員之酬金披露內。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 11. 所得稅

本集團來自持續經營業務之所得稅分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
即期—中國大陸	3,153	1
遞延(附註33)	50,075	631
年內稅項開支總額	53,228	632

由於本集團於年內並無於香港產生任何應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備(二零一二年：無)。

有關中國大陸業務之中國企業所得稅撥備乃根據當地現行法例、詮釋及慣例按年內估計應課稅溢利以適用稅率計算。

適用於除稅前溢利／(虧損)按本公司及其大多數附屬公司所註冊司法權區之法定稅率計算之稅項開支／(抵免)與按實際稅率計算者之對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬如下：

#### 本集團

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	香港		中國大陸		合計	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
來自持續經營業務之除稅前溢利	252,724		523,307		776,031	
按法定稅率計算之稅項開支	41,699	16.5	130,827	25.0	172,526	22.2
一間合營企業及聯營公司應佔虧損	2,574	1.0	405	0.1	2,979	0.4
公司間貸款之利息收入之預扣稅影響	1,434	0.6	-	-	1,434	0.2
毋須課稅收入	(74,801)	(29.7)	(78,451)	(15.0)	(153,252)	(19.7)
不可扣稅開支	30,528	12.2	1,484	0.3	32,012	4.1
動用過往期間之稅項虧損	-	-	(3,238)	(0.6)	(3,238)	(0.4)
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損	-	-	767	0.1	767	0.1
按本集團實際稅率計算之稅項開支	1,434	0.6	51,794	9.9	53,228	6.9

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 11. 所得稅(續)

#### 本集團(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	香港		中國大陸		合計	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
來自持續經營業務之除稅前虧損	(62,456)		(50,939)		(113,395)	
按法定稅率計算之稅項抵免	(10,305)	16.5	(12,735)	25.0	(23,040)	20.3
一間合營企業及聯營公司應佔虧損	1,688	(2.7)	1,238	(2.4)	2,926	(2.6)
毋須課稅收入	(13,397)	21.4	(1,738)	3.4	(15,135)	13.3
不可扣稅開支	16,637	(26.6)	4,024	(7.9)	20,661	(18.2)
動用過往期間之稅項虧損	-	-	(2,136)	4.2	(2,136)	1.9
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損	5,377	(8.6)	11,979	(23.5)	17,356	(15.3)
按本集團實際稅率計算之稅項開支	-	-	632	(1.2)	632	(0.6)

分佔一間合營企業應佔稅項抵免港幣5,676,000元(二零一二年:港幣3,329,000元)計入綜合損益表之「分佔一間合營企業之虧損」內。

### 12. 已終止經營業務

於二零一二年五月十日,本公司與一名獨立第三方訂立一項買賣協議,據此,本集團以現金代價港幣5,000,000元向該獨立第三方出售New Radiant Investments Limited(「New Radiant」,本集團當時之全資附屬公司)之全部股權。該宗交易於二零一二年五月三十一日完成。

本集團之庭園業務營運僅由New Radiant及其附屬公司經營。因此,本集團之庭園業務營運已於交易完成後終止。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 12. 已終止經營業務(續)

(a) 於截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中處理之已終止經營業務之業績概述如下：

	二零一二年 港幣千元
收入	35,337
開支	(42,552)
已終止經營業務之除稅前虧損	(7,215)
與已終止經營業務之除稅前虧損有關之所得稅開支	(12)
出售已終止經營業務之除零所得稅後收益	(7,227)
	12,901
本公司股東應佔全部來自一項已終止經營業務之年內溢利	5,674

(b) 截至二零一二年十二月三十一日止年度於綜合財務報表處理之已終止經營業務之現金流量淨額如下：

	二零一二年 港幣千元
經營活動	(6,367)
投資活動	(91)
融資活動	3,254
已終止經營業務應佔現金流出淨額	(3,204)

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 12. 已終止經營業務(續)

#### (c) 來自已終止經營業務之每股盈利

二零一二年

基本及攤薄

0.15港仙

來自已終止經營業務之每股基本盈利金額乃根據來自已終止經營業務之年內溢利港幣5,674,000元及截至二零一二年十二月三十一日止年度已發行普通股加權平均數3,837,788,500股計算。

本公司並無就截至二零一二年十二月三十一日止年度呈列之來自已終止經營業務每股基本盈利金額作出攤薄調整，原因為該年內尚未行使之購股權及尚未轉換之可換股債券對所呈列來自已終止經營業務之每股基本盈利金額並無攤薄影響或反攤薄影響。

### 13. 本公司股東應佔年內溢利／(虧損)

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔綜合溢利包括已於本公司財務報表處理之虧損港幣57,325,000元(二零一二年：溢利港幣142,390,000元)。

上述金額與本公司年內溢利／(虧損)之對賬如下：

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已於本公司財務報表處理之本公司股東應佔年內綜合溢利／(虧損)		(57,325)	142,390
年內於損益確認之應收附屬公司款項減值	19(d)	-	(53)
本公司年內溢利／(虧損)	36(b)	(57,325)	142,337

### 14. 本公司股東應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)金額乃根據本公司股東應佔年內溢利／(虧損)及來自持續經營業務之年內溢利／(虧損)，以及年內已發行普通股加權平均數6,243,121,654股(二零一二年：3,837,788,500股)計算。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 14. 本公司股東應佔每股盈利／(虧損)(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利金額乃根據本公司股東應佔年內溢利及來自持續經營業務之年內溢利(經調整以反映視作於年初轉換所有具攤薄作用之可換股債券之影響),以及普通股加權平均數(經調整以反映視作於年初分別轉換及行使所有具攤薄作用之可換股債券及購股權之影響)計算。

就截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損金額而言,本公司並無對呈列之每股基本虧損金額作出調整,原因為該年內尚未行使之購股權及尚未轉換之可換股債券對呈列之每股基本虧損金額並無攤薄影響或反攤薄影響。

截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利金額乃根據以下資料計算:

	二零一三年 港幣千元
<b>盈利</b>	
年內溢利及來自持續經營業務之年內溢利:	
用於計算每股基本盈利之本公司股東應佔年內溢利及 來自持續經營業務之年內溢利	700,962
具攤薄作用之可換股債券之應計利息(附註7)	20,838
提早贖回可換股債券之虧損(附註7)	4,599
用於計算每股攤薄盈利之本公司股東應佔年內溢利及 來自持續經營業務之年內溢利	726,399
	二零一三年
<b>普通股數目</b>	
用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數	6,243,121,654
對普通股加權平均數之攤薄影響	
— 購股權	120,137,902
— 可換股債券	1,403,420,018
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	7,766,679,574

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

## 15. 物業、廠房及設備

## 本集團

	樓宇 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	傢俬、裝置、 設備及車輛 港幣千元	在建工程 港幣千元	合計 港幣千元
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>						
於二零一三年一月一日：						
成本	9,188	6,184	3,908	2,088	2,578	23,946
累計折舊	(437)	(5,072)	(1,305)	(938)	-	(7,752)
賬面淨額	8,751	1,112	2,603	1,150	2,578	16,194
賬面淨額：						
於二零一三年一月一日	8,751	1,112	2,603	1,150	2,578	16,194
添置	342	525	114	2,063	5,911	8,955
收購附屬公司(附註37)	-	-	-	205	-	205
年內折舊撥備	(427)	(502)	(842)	(501)	-	(2,272)
一間附屬公司撤銷註冊(附註38)	-	(20)	-	(28)	-	(48)
撤銷	-	-	-	-	(2,803)	(2,803)
匯兌調整	348	24	89	70	163	694
於二零一三年十二月三十一日	9,014	1,139	1,964	2,959	5,849	20,925
於二零一三年十二月三十一日：						
成本	9,902	6,770	4,180	4,427	5,849	31,128
累計折舊	(888)	(5,631)	(2,216)	(1,468)	-	(10,203)
賬面淨額	9,014	1,139	1,964	2,959	5,849	20,925

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

## 15. 物業、廠房及設備(續)

本集團(續)

	樓宇 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	傢俬、裝置、 設備及車輛 港幣千元	在建工程 港幣千元	合計 港幣千元
<b>截至二零一二年十二月三十一日止年度</b>						
於二零一二年一月一日：						
成本	9,202	6,066	10,274	4,651	2,030	32,223
累計折舊	(57)	(4,701)	(6,125)	(2,429)	-	(13,312)
賬面淨額	9,145	1,365	4,149	2,222	2,030	18,911
賬面淨額：						
於二零一二年一月一日	9,145	1,365	4,149	2,222	2,030	18,911
添置	-	88	215	100	551	954
年內折舊撥備	(379)	(339)	(1,000)	(514)	-	(2,232)
出售	-	-	(10)	-	-	(10)
出售附屬公司(附註38)	-	-	(745)	(655)	-	(1,400)
匯兌調整	(15)	(2)	(6)	(3)	(3)	(29)
於二零一二年十二月三十一日	8,751	1,112	2,603	1,150	2,578	16,194
於二零一二年十二月三十一日：						
成本	9,188	6,184	3,908	2,088	2,578	23,946
累計折舊	(437)	(5,072)	(1,305)	(938)	-	(7,752)
賬面淨額	8,751	1,112	2,603	1,150	2,578	16,194

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 15. 物業、廠房及設備（續）

本公司

	租賃物業 裝修 港幣千元	傢俬、裝置及 設備 港幣千元	合計 港幣千元
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>			
於二零一三年一月一日：			
成本	<b>289</b>	<b>138</b>	<b>427</b>
累計折舊	<b>(289)</b>	<b>(138)</b>	<b>(427)</b>
賬面淨額	-	-	-
賬面淨額：			
於二零一三年一月一日	-	-	-
添置	-	<b>56</b>	<b>56</b>
年內折舊撥備	-	<b>(7)</b>	<b>(7)</b>
於二零一三年十二月三十一日	-	<b>49</b>	<b>49</b>
於二零一三年十二月三十一日：			
成本	<b>289</b>	<b>56</b>	<b>345</b>
累計折舊	<b>(289)</b>	<b>(7)</b>	<b>(296)</b>
賬面淨額	-	<b>49</b>	<b>49</b>

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 15. 物業、廠房及設備(續)

本公司(續)

	租賃物業 裝修 港幣千元	傢俬、裝置及 設備 港幣千元	合計 港幣千元
<b>截至二零一二年十二月三十一日止年度</b>			
於二零一二年一月一日：			
成本	289	138	427
累計折舊	(289)	(94)	(383)
賬面淨額	-	44	44
賬面淨額：			
於二零一二年一月一日	-	44	44
年內折舊撥備	-	(44)	(44)
於二零一二年十二月三十一日	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日：			
成本	289	138	427
累計折舊	(289)	(138)	(427)
賬面淨額	-	-	-

附註：

- (a) 本集團之樓宇位於中國大陸並以中期租賃持有。
- (b) 於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面淨額合共港幣1,576,000元(二零一二年：港幣1,564,000元)之若干樓宇已抵押作為本集團獲授若干其他貸款之擔保(附註30(b))。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 16. 投資物業

#### 本集團

	二零一三年			二零一二年
	已落成 港幣千元	在建 港幣千元	合計 港幣千元	合計 港幣千元
於一月一日之賬面金額	170,248	-	170,248	163,537
收購附屬公司(附註37)	2,402,602	117,825	2,520,427	-
添置	1,970	22,499	24,469	-
公平值調整收益淨額	196,243	(2,442)	193,801	6,952
匯兌調整	9,811	305	10,116	(241)
於十二月三十一日之賬面金額	2,780,874	138,187	2,919,061	170,248

附註：

- (a) 於二零一三年十二月三十一日，本集團之投資物業包括物流業務分部三項已落成物業及兩項在建物業，位於中國大陸並以中期租賃持有。本集團投資物業之進一步詳情載於第147頁。
- (b) 本集團之投資物業於二零一三年十二月三十一日根據獨立專業合資格估值師中誠達資產評估顧問有限公司進行之估值重估為港幣2,919,061,000元(二零一二年：港幣170,248,000元)。本集團高級管理層每年決定委任外聘估值師人選，以為本集團物業進行外部估值。甄選條件包括市場知識、獨立性及是否符合專業準則。於進行估值時，本集團財務總監一直與估值師就估值假設及於估值進行後就估值結果進行討論。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 16. 投資物業(續)

附註：(續)

(b) (續)

#### 公平值層級披露

於二零一三年十二月三十一日，本集團所有投資物業之公平值計量使用重大不可觀察輸入數據(第三級)(定義見香港財務報告準則第13號)。年內，公平值計量第一級(活躍市場報價)與第二級(重大可觀察輸入數據)之間並無轉移，亦無轉入或轉出第三級。

以下為本集團投資物業估值所用估值技術及主要輸入數據之概要：

估值技術	重大不可觀察輸入數據	輸入數據／輸入數據範圍(加權平均)
<i>已落成投資物業</i>		
直接比較法及收入資本化法	(i) 資本化比率(%)	7%
	(ii) 年度租金收入	每年人民幣61,197,642元
	(iii) 每平方米價格	每平方米人民幣8,774元
直接比較法	(i) 每平方米價格	每平方米人民幣1,500元至人民幣8,070元
直接比較法及折舊重置成本法	(i) 每平方米重置成本	每平方米人民幣1,331元
	(ii) 實際折舊率	33%-74%
	(iii) 每平方米價格	每平方米人民幣1,850元至人民幣2,000元
<i>在建投資物業</i>		
直接比較法	(i) 每平方米價格	每平方米人民幣279元至人民幣3,489元

直接比較法根據可資比較物業之已變現價格或市價進行比較。大小、特點及位置相若之可資比較物業會作分析，並就所有各項物業各自優劣作審慎加權處理，以達致資本值之公平比較。

由於部分物業持有作賺取租金收入，因此，收入資本化法亦有使用，以覆核直接比較法之估值結果。收入資本化法根據將就物業簽立之主租賃下物業可產生之租金收入淨額進行，並計及主租賃到期時之復歸利息。

上述估值於進行時已假設本集團於市場上出售有關物業，而並無藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排獲得足以影響物業價值之利益。此外，並無計及有關或影響物業銷售之任何選擇權或優先權，亦無就將物業一次性出售或出售予單一買家而提供折扣。

評估折舊重置成本須要估計於估值日期樓宇及架構物以及其他地盤工程之新重置(重製)成本，再就樓齡、狀況、功能設備陳舊等作出扣減。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 16. 投資物業(續)

附註：(續)

(b) (續)

資本化比率單獨上升/(下跌)，可使投資物業之公平值下跌/(上升)，而年度租金收入、每平方米價格、每平方米重置成本及實際折舊率單獨上升/(下跌)，均可使投資物業之公平值上升/(下跌)。

(c) 已落成投資物業根據經營租賃租賃予第三方，進一步概要詳情載於財務報表附註41(a)。

(d) 於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面總額為港幣2,382,102,000元(二零一二年：無)及港幣96,254,000元(二零一二年：港幣95,865,000元)之若干投資物業已抵押分別作為本集團獲授若干銀行貸款(附註30(a))及其他貸款(附註30(b))之擔保。

(e) 於二零一二年十二月三十一日，本集團當時賬面總額為港幣34,914,000元之若干投資物業，已因針對本集團之若干法律程序而遭中國大陸之地方法院扣押。扣押已於年內在訴訟和解後獲法院解除，進一步詳情載於財務報表附註32。

### 17. 預付土地租金

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日之賬面金額	<b>245,622</b>	252,596
添置	<b>21,904</b>	-
年內攤銷撥備	<b>(6,766)</b>	(6,566)
匯兌調整	<b>10,028</b>	(408)
於十二月三十一日之賬面金額	<b>270,788</b>	245,622
計入預付款項、按金及其他應收款項之即期部分(附註25)	<b>(7,174)</b>	(6,579)
非即期部分	<b>263,614</b>	239,043

附註：

(a) 本集團所有租賃土地地塊位於中國大陸並以中期租賃持有。

(b) 於二零一三年十二月三十一日，與本集團預付土地租金有關賬面總額為港幣45,455,000元(二零一二年：港幣44,914,000元)之若干土地使用權已抵押作為本集團獲授若干其他貸款之擔保(附註30(b))。

(c) 於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面金額為港幣22,209,000元(二零一二年：無)之若干預付土地租金源於向若干土地使用權承授人分租土地使用權，因此，有關土地使用權並非以本集團名義登記。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 18. 商譽

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日及十二月三十一日之成本及賬面淨額	149,881	149,881

#### 商譽減值測試

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，於往年進行收購時所產生之商譽之賬面淨額已分配予本集團之物流業務分部以進行減值測試。

物流業務分部之可收回金額乃參照該分部旗下各相關業務單位之公平值減出售成本釐定。

評估各個別業務單位之公平值減出售成本時，使用重大不可觀察輸入數據（第三級）（定義見香港財務報告準則第13號）。至於經營已落成投資物業之業務單位，其公平值減出售成本乃使用評估相關已落成投資物業公平值所用之相同估值方法及輸入數據（進一步詳情見財務報表附註16(b)）評估。至於擁有在建投資物業及其他項目之業務單位，其公平值減出售成本乃參照獨立專業合資格估值師中誠達資產評估顧問有限公司進行之業務估值釐定，有關估值乃根據預期各項目完成興建及發展後（按照管理層編製之最近期發展計劃）產生之未來估計現金流淨現值（以實質價值表示）計算，當中使用市場參與者可能考慮之假設，並使用實質稅後折現率（反映目前市場對該分部之貨幣時間值及特定風險之評估）折現。

根據商譽減值測試之結果，董事認為毋須為本集團於二零一三年十二月三十一日之商譽作出減值撥備（二零一二年：無）。

#### 評估公平值減出售成本所用之主要假設（已落成投資物業除外）

下文載列管理層為進行商譽減值測試而於編製在建及發展中項目之現金流量預測時所採用之各項重要假設：

- **預算營業額**  
就該等項目的收入而言，預算營業額乃按擬建倉庫的總計預測總樓面面積、個別項目之租金及出租率計算。
- **增長率**  
所用永續期增長率為3%。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 18. 商譽(續)

評估公平值減出售成本所用之主要假設(已落成投資物業除外)(續)

- **預算毛利率**  
就釐定預算毛利率所佔價值採用之基準為緊接預算年度前一年獲得之平均毛利、預期效率改善達致之升幅及管理層之物流業營運經驗。
- **折現率**  
現金流量預測應用之折現率為12.4%，乃參照相近行業之平均折現率及本集團物流業務分部之業務風險釐定。
- **營商環境**  
中國大陸現時之政治、法律及經濟狀況並無重大變動。

董事相信，據以計算可收回金額之主要假設出現任何合理可能變動，不會導致物流業務分部現金產出單位之賬面總額超出其可收回金額。

### 19. 於附屬公司之權益

	附註	本公司	
		二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於附屬公司之投資，計入非流動資產			
非上市股份，按成本	(a), (b)	<b>140,972</b>	132,506
應收附屬公司款項	(c)	<b>1,866,462</b>	1,173,909
		<b>2,007,434</b>	1,306,415
應收附屬公司款項，計入流動資產	(c), (d)	<b>663,532</b>	558,267
應付附屬公司款項，計入流動負債	(c)	<b>(11,743)</b>	(11,568)
於附屬公司之權益總額		<b>2,659,223</b>	1,853,114

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 19. 於附屬公司之權益(續)

附註：

(a) 主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/註冊及 經營地點	已發行及繳足股本 面值/註冊資本	所持應佔股權百分比 本公司	本集團	主要業務
北京陸港國際物流有限公司(「陸港」)	中國/中國大陸	人民幣199,095,322元	-	82.24	提供物流服務
北京允中投資諮詢有限公司 (「北京允中投資諮詢」) <sup>^</sup>	中國/中國大陸	10,000,000美元	-	100	辦公室管理
中國物流基礎設施(控股)有限公司	英屬處女群島/香港	1.00美元	100	100	投資控股
東方聯合投資有限公司 <sup>#</sup>	香港	港幣10,000元	99.90	99.90	投資控股
香港海博國際投資集團有限公司 (「海博香港」) <sup>®</sup>	香港	港幣100元	-	100	投資控股
香港海誠集團有限公司(「海誠香港」) <sup>®</sup>	香港	港幣100元	-	70	投資控股
凡宜和外高橋控股有限公司 (「凡宜和香港」) <sup>®</sup>	香港	港幣1,094元	-	100	投資控股
安基控股有限公司 <sup>®</sup>	香港	港幣10,000元	-	100	投資控股
衢州通成國際物流有限公司 <sup>^</sup>	中國/中國大陸	人民幣49,800,000元	-	100	物流設施發展
天津萬士隆國際物流有限公司 (「萬士隆物流」) <sup>®</sup>	中國/中國大陸	6,660,000美元	-	70	提供物流服務
天域萬隆物流(天津)有限公司 (「海誠天津」) <sup>^</sup>	中國/中國大陸	6,500,000美元	-	70	物流設施發展
上海凡宜和倉儲有限公司 (「凡宜和上海」) <sup>^</sup>	中國/中國大陸	98,500,000美元	-	100	提供物流服務

<sup>^</sup> 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

<sup>#</sup> 並無經香港安永會計師事務所或安永全球網絡其他成員公司審核。

<sup>®</sup> 於年內收購，進一步詳情載於財務報表附註37。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 19. 於附屬公司之權益（續）

附註：（續）

(a) （續）

董事認為，上表所列之本公司附屬公司為主要影響年內業績或組成本集團資產淨值主要部分之附屬公司。董事認為提供其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

董事認為，並無附屬公司涉及重大非控股權益，而須根據香港財務報告準則第12號披露。

(b) 於二零一三年十二月三十一日，東方聯合之99.9%股權（賬面金額為港幣54,448,000元）以及凡宜和香港及凡宜和上海之股權（賬面金額分別為港幣669,146,000元及港幣1,650,888,000元）已抵押作為本集團獲授若干銀行貸款之擔保（附註30(a)）。

(c) 董事認為，計入上述非流動資產之應收附屬公司款項被視為向附屬公司提供類股本貸款。

計入流動資產／負債之應收／應付附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

(d) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司於損益就應收一間附屬公司款項港幣53,000元確認減值虧損。相關附屬公司已於往年出售，而有關減值虧損已於出售後終止確認。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 20. 於合營公司之權益

	附註	本集團	
		二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於合營企業之投資，計入非流動資產			
分佔資產淨值	(a)	<b>934,592</b>	309,057
收購產生之商譽	(b)	<b>8,595</b>	-
	(c)	<b>943,187</b>	309,057
應收合營企業款項，計入流動資產	(d)	<b>311,932</b>	322,672
應付合營企業款項，計入流動負債	(d)	<b>(48,291)</b>	(3,198)
於合營公司之權益總額		<b>1,206,828</b>	628,531

於二零一三年十二月三十一日，本公司之應收一間合營企業款項為港幣15,050,000元（二零一二年：無）。

附註：

(a) (i) 本集團合營企業（全部由本公司間接持有）之詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	繳足股本面值/ 註冊資本	百分比			主要業務
			本集團應佔 擁有權權益	投票權	溢利分成	
北京北建通成國際物流 有限公司	中國/中國大陸	人民幣500,000,000元	76	76	76	物流設施發展
廣州光明房產建設有限 公司	中國/中國大陸	28,080,000美元	80	80	80	購物廣場租賃及 提供管理服務

董事認為，儘管本集團擁有該等合營企業逾50%投票權，惟由於該等實體於其各自董事會議上提呈之決議案均需經全體董事一致通過後，方可作實，故本集團僅擁有該等合營企業之共同控制權。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 20. 於合營公司之權益(續)

附註:(續)

#### (a) (ii) 重大合營企業披露

於二零一三年十二月三十一日,北建通成及廣州光明(於二零一三年十二月三十一日透過收購東方聯合購入,進一步詳情載於財務報表附註37a(iv))(二零一二年:僅北建通成,即唯一合營企業)被視為本集團之主要合營企業,按權益法於綜合財務報表入賬。

下表說明北建通成及廣州光明各自之財務資料概要(當中已就會計政策差異作出調整),以及與綜合財務報表中之賬面金額對賬:

	北建通成		廣州光明
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>主要合營企業之簡要財務狀況表如下:</b>			
流動資產	863,711	975,805	207,632
非流動資產	41,295	10,725	1,823,627
流動負債	(308,040)	(392,190)	(1,229,935)
非流動負債	-	-	(200,202)
資產淨值	596,966	594,340	601,122
上述資產及負債金額包括下列各項:			
現金及現金等價物	428,488	366,056	15,296
流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款項以及撥備)	(283,025)	(399,578)	(430,789)
非流動負債(不包括應付賬款及其他應付款項以及撥備)	-	-	-
與本集團於合營企業之投資對賬:			
本集團擁有權百分比	76%	52%	80%
本集團分佔合營企業之資產淨值,不包括商譽	453,694	309,057	480,898
收購產生之商譽(附註(b))	8,595	-	-
投資賬面金額	462,289	309,057	480,898
<b>主要合營企業之簡要損益及其他全面收益表</b>			
利息收入	3,689	1,942	
利息開支	(21,622)	(27,324)	
折舊及攤銷	(145)	(18)	
其他收入及開支淨額	(11,707)	(907)	
所得稅抵免	7,468	6,401	
來自持續經營業務之年內虧損	(22,317)	(19,906)	
來自已終止經營業務之年內溢利	-	-	
其他全面收益	16,322	-	
年內全面虧損總額	(5,995)	(19,906)	
分佔合營企業年內虧損	(16,961)	(10,351)	

\* 由於本集團於二零一三年十二月三十一日收購廣州光明,故廣州光明於年內並無為本集團帶來溢利或虧損貢獻,因而並無披露年內有關廣州光明營運表現之財務資料。

\*\* 於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度,上述重大合營企業概無宣派股息。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 20. 於合營公司之權益(續)

附註:(續)

- (b) 於二零一二年十二月二十四日,本集團與北建通成其他投資者訂立轉股協議,據此,本集團同意向其中一名投資者收購北建通成額外24%股權,代價為人民幣38,520,000元(相等於港幣48,921,000元),並向北建通成進行第三次注資人民幣81,480,000元(相等於港幣104,352,000元)。該宗交易已於年內完成,而本集團於北建通成之投資額已增加港幣153,273,000元。於完成日期,北建通成之24%股權之公平值經評估為港幣144,678,000元,而本集團錄得收購商譽港幣8,595,000元,有關商譽已資本化為資產,並計入本集團於合營企業之投資。
- (c) 於二零一三年十二月三十一日,本集團於廣州光明之投資(賬面金額為港幣480,898,000元)已抵押作為本集團及廣州光明獲授之若干銀行貸款之擔保(附註30(a))。
- (d) 於二零一三年十二月三十一日,本集團應收合營企業款項包括本集團提供之委託銀行貸款合共人民幣221,000,000元(相等於港幣283,035,000元)(二零一二年:人民幣262,000,000元(按當時匯率計算,相等於港幣322,672,000元)),用以撥付北建通成之業務發展資金。該委託銀行貸款按年息7.1%(二零一二年:介乎7.1%至7.6%)計息,須於二零一四年(二零一二年:於二零一三年)悉數償還。

除上述者外,於二零一三年及二零一二年十二月三十一日,計入本集團及本公司之流動資產/負債之與合營企業之所有其他結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

### 21. 於聯營公司之投資

	附註	本集團	
		二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
分佔資產淨值	(a), (b)	<b>29,626</b>	64,702
收購產生之商譽	(c)	<b>20,952</b>	-
減值撥備	(d)	-	(14,670)
		<b>50,578</b>	50,032

附註:

- (a) 於年內收購之主要聯營公司之詳情如下:

公司名稱	註冊及經營地點	註冊資本	百分比			主要業務
			本集團應佔 擁有權權益	投票權	溢利分成	
海口安基實業發展有限公司* (「海口安基」)	中國/中國大陸	人民幣60,000,000元	40	40	40	物流設施發展

\* 並無經香港安永會計師事務所或安永全球網絡其他成員公司審核。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 21. 於聯營公司之投資(續)

附註:(續)

(a) (續)

董事認為,上表所列之本集團聯營公司為主要影響年內業績或組成本集團資產主要部分之聯營公司。董事認為提供其他聯營公司之詳情會令篇幅過於冗長。

於本年度,本集團終止確認其分佔北京世聯國際商業網絡中心有限公司(本集團擁有30%權益之聯營公司)之虧損,原因為分佔該聯營公司之虧損已超過本集團於該聯營公司之權益,而本集團並無責任進一步承擔虧損。本集團於本年度未確認及累計之分佔該聯營公司之虧損為港幣274,000元(二零一二年:無)。

(b) 重大聯營公司披露

於二零一三年十二月三十一日,海口安基(於年內收購(附註(c)))(二零一二年:北京京津港國際物流有限公司(「京津港」),於年內出售)被視為本集團之主要聯營公司,按權益法於綜合財務報表入賬。

下表說明主要聯營公司之財務資料概要(當中已就會計政策差異作出調整),以及與綜合財務報表中之賬面金額對賬:

	海口安基 二零一三年 港幣千元	京津港 二零一二年 港幣千元
<b>主要聯營公司之簡要財務狀況表</b>		
非流動資產	19,368	75,417
流動資產	54,853	101,036
流動負債	(156)	(26,522)
資產淨值	74,065	149,931
<b>與本集團於聯營公司之權益對賬</b>		
本集團擁有權百分比	40%	33.37%
本集團分佔聯營公司之資產淨值,不包括商譽 收購產生之商譽(附註(c))	29,626 20,952	50,032 -
投資賬面金額	50,578	50,032
<b>主要聯營公司之營運表現概要</b>		
年內虧損	(2,735)	(14,482)
其他全面收益	1,111	-
年內全面虧損總額	(1,624)	(14,482)
分佔聯營公司年內虧損	(1,094)	(4,833)

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 21. 於聯營公司之投資(續)

附註:(續)

#### (b) 重大聯營公司披露(續)

年內,根據本集團與京津港其中一名投資者訂立之轉股協議,本集團向該名投資者出售京津港31.04%股權,代價為人民幣40,800,000元(相等於港幣51,469,000元)。交易後,本集團保留京津港2.33%股權。董事認為本集團不再對京津港發揮重大影響力,因此,保留權益於年內重新分類為可供出售股本投資。

本集團分佔個別不屬重大之聯營公司之年內虧損及年內全面虧損總額為港幣8,000元(二零一二年:無)。於二零一三年十二月三十一日,本集團於聯營公司之投資之賬面金額僅源自海口安基(二零一二年:京津港)。

(c) 於二零一三年七月,本集團收購海口安基40%股權,代價為人民幣40,000,000元(相等於港幣51,228,000元)。於交易日期,海口安基40%股權之公平值經評估為港幣30,276,000元,本集團錄得商譽港幣20,952,000元,已資本化為資產,計入本集團於聯營公司之投資。

(d) 於聯營公司之投資之減值撥備於年內之變動如下:

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日	14,670	14,693
出售一間聯營公司	(15,026)	-
匯兌調整	356	(23)
於十二月三十一日	-	14,670

### 22. 可供出售股本投資

於二零一三年十二月三十一日,本集團之可供出售股本投資乃指於京津港之2.33%保留權益,為按公平值列賬之非上市股本投資。可供出售股本投資之公平值由管理層參照投資對象所持相關資產之公平值釐定。評估該公平值所用輸入數據不可於市場上觀察,故計入香港財務報告準則第13號所界定公平值層級之第三層。管理層相信,估值得出之估計公平值(於綜合財務狀況表入賬)誠屬合理。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 23. 收購業務及非流動資產之已付按金

於二零一三年十二月三十一日，收購業務及非流動資產之已付按金包括(i)就向一名獨立第三方收購北京金都假日飯店有限公司（「金都假日飯店」）75%股權支付之投標按金人民幣120,000,000元（相等於港幣153,691,000元），進一步詳情載於財務報表附註47(a)；(ii)本集團於二零一三年十二月三十一日收購之附屬公司東方聯合（附註37(a)(iv)）就收購本集團之合營企業廣州光明額外19%股權支付之按金港幣47,221,000元；及(iii)就收購中國北京一幢辦公大樓支付之按金港幣41,625,000元。

於二零一二年十二月三十一日，土地使用權之已付按金港幣15,200,000元指本集團於中國江蘇省衢州市擬收購按長期基準持有之土地使用權所支付之按金。結餘於二零一三年一月收購土地使用權完成後已轉撥至預付土地租金（附註17）。

### 24. 應收賬款

本集團於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之應收賬款指應收本集團投資物業租戶之租金收入。由於應收賬款以相關租戶支付之保證金作全數抵押，因此逾期應收賬款並無減值。

(a) 於報告期末之應收賬款賬齡分析乃根據發票日期編製，現列於下文：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一個月內	4,751	253
一至三個月	10,744	-
四至六個月	607	-
六個月以上	16	-
	<b>16,118</b>	253

並非個別或共同被視為已減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
並未逾期亦無減值	8,445	253
逾期三個月以下	7,173	-
逾期四至六個月	500	-
	<b>16,118</b>	253

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 24. 應收賬款(續)

- (b) 於二零一三年十二月三十一日，為數港幣15,885,000元(二零一二年：無)之若干應收賬款已抵押作為本集團獲授若干銀行貸款之擔保(附註30(a))。
- (c) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，為數港幣452,000元之應收賬款撥備(純粹源於Zenna集團)於該年出售Zenna集團後終止確認。於二零一三年十二月三十一日及截至該日止年度，應收賬款撥備並無變動或結餘。

### 25. 預付款項、按金及其他應收款項

附註	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
預付款項	<b>3,072</b>	652	<b>681</b>	585
預付土地租金—即期部分	<b>7,174</b>	6,579	—	—
按金及其他應收款項	<b>1,327</b>	42,930	<b>88</b>	97
出售一間聯營公司之應收代價	<b>47,027</b>	—	—	—
	<b>58,600</b>	50,161	<b>769</b>	682
分類為流動資產之部分	<b>(32,986)</b>	(50,161)	<b>(769)</b>	(682)
非即期部分	<b>25,614</b>	—	—	—

附註：

- (a) 於二零一二年十二月三十一日，本集團之按金及其他應收款項包括本集團於二零一二年九月向北建通成之合營方作出人民幣34,920,000元(相等於港幣42,721,000元)之現金墊款，作為其向北建通成之資本注資。該現金墊款已於本集團在年內向該名合營方收購其於北建通成之權益時結清，進一步詳情載於附註20(b)。
- (b) 年內，本集團向京津港(當時為聯營公司)另一名投資者出售京津港之31.04%股權，代價為人民幣40,800,000元(相等於港幣51,469,000元)，其中人民幣4,080,000元(相等於港幣5,147,000元)已於年內收取；人民幣16,720,000元(相等於港幣21,413,000元)將於二零一四年收取；而餘下人民幣20,000,000元(相等於港幣25,614,000元)(分類為非流動資產)將於二零一五年結清。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

## 26. 與關連人士之結餘及一名非控股股東貸款

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收其他關連人士款項	10	144	-	-
應付關連人士款項：				
— 直屬控股公司	41,841	-	41,841	-
— 同系附屬公司	268,965	-	-	-
— 其他關連人士	11,715	138,907	-	-
分類為流動負債之部分	322,521 (322,521)	138,907 (138,907)	41,841 (41,841)	-
非即期部分	-	-	-	-

除應收附屬公司一名非控股股東之貸款(毋須於呈報期結束後一年內償還,計入非流動負債)外,與關連人士之結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

於年內,根據集團重組(詳情見財務報表附註1),本公司成為北控集團之附屬公司,而於二零一二年十二月三十一日之若干其他關連人士於年內成為本集團之同系附屬公司。因此,與該等實體之結餘於年內重新分類為應收同系附屬公司款項。

## 27. 受限制現金以及現金及現金等價物

附註	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
現金及銀行結餘(不包括定期存款)	448,188	183,971	102,891	41,904
定期存款	19,966	1,585,396	12,807	753,542
減:受限制現金	468,154 (199,633)	1,769,367 -	115,698 -	795,446 -
現金及現金等價物	268,521	1,769,367	115,698	795,446

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 27. 受限制現金以及現金及現金等價物(續)

附註：

- (a) 銀行現金按根據每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。視乎本集團即時現金需求，短期定期存款之存款期介乎七日至一個月不等，按有關短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款乃存置於近期並無違約紀錄而具信譽之銀行。

於二零一三年十二月三十一日，本集團及本公司以人民幣計值之現金及銀行結餘分別為港幣374,237,000元(二零一二年：港幣1,324,798,000元)及港幣77,149,000元(二零一二年：港幣721,182,000元)。人民幣不能自由兌換成其他貨幣。然而，根據中國大陸《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

- (b) 於二零一三年十二月三十一日，本集團為數港幣199,633,000元(二零一二年：無)之銀行結餘之用途根據本集團獲授之若干銀行貸款之銀行貸款協議受一間銀行限制用於倉庫租賃業務(附註30(a))。

### 28. 應付賬款

於報告期末之應付賬款賬齡分析乃根據發票日期編製，現列於下文：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一個月內	102	-
兩至三個月	557	228
	<b>659</b>	228

應付賬款為免息，並須於正常營運週期內或按要求償還。

### 29. 其他應付款項及應計款項

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應計款項	19,985	25,368	2,721	175
預收款項及已收租戶租金按金	39,380	910	-	-
其他應付款項	21,442	3,892	358	777
	<b>80,807</b>	30,170	<b>3,079</b>	952

其他應付款項為免息，平均還款期為三個月。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

## 30. 銀行及其他借款

		本集團	
	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行貸款，有抵押	(a)	<b>1,065,145</b>	-
其他貸款：			
有抵押	(b)	<b>35,860</b>	47,108
無抵押		<b>11,386</b>	19,898
		<b>47,246</b>	67,006
銀行及其他借款總額	(c)	<b>1,112,391</b>	67,006
分類為流動負債之部分		<b>(207,722)</b>	(32,294)
非即期部分		<b>904,669</b>	34,712
<b>分析：</b>			
須於下列年期償還之銀行貸款：			
一年內或按要求		<b>160,476</b>	-
第二年		<b>12,059</b>	-
第三年至第五年（包括首尾兩年）		<b>892,610</b>	-
		<b>1,065,145</b>	-
須於下列年期償還之其他貸款：			
一年內		<b>47,246</b>	32,294
第二年		-	34,712
		<b>47,246</b>	67,006
銀行及其他借款總額		<b>1,112,391</b>	67,006

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 30. 銀行及其他借款(續)

附註：

- (a) 於二零一三年十二月三十一日，本集團若干銀行貸款按三個月美元倫敦銀行同業拆息加年利率3.25%計息，須按季分期還款，直至二零一六年為止，本集團若干銀行貸款按一個月香港銀行同業拆息加年利率1.5%計息，已於二零一三年六月到期（其後延期至二零一六年，按一個月香港銀行同業拆息加年利率3.1%計息）。

於二零一三年十二月三十一日，上述銀行貸款以本集團(i)若干投資物業（附註16(d)）；(ii)附屬公司若干股權（附註19(b)）；(iii)一間合營企業若干股權（附註20(c)）；(iv)若干應收賬款（附註24(b)）；及(v)若干銀行結餘（附註27(b)）作抵押。此外，於二零一三年十二月三十一日，本集團之銀行貸款由本公司提供擔保，而若干銀行貸款亦由本公司及其兩間附屬公司共同及各別提供擔保。

- (b) 於二零一三年十二月三十一日，本集團之有抵押其他貸款按年利率5.4%（二零一二年：年利率介乎5.4%至9.71%）計息，以本集團(i)若干樓宇（附註15(b)）；(ii)若干投資物業（附註16(d)）；及(iii)若干土地使用權（附註17(b)）作抵押，並須於二零一四年或之前償還。於二零一二年十二月三十一日，本集團之有抵押其他貸款亦以陸港一名非控股權益持有人提供之公司擔保作抵押。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之有抵押其他貸款包括兩筆其他貸款，本金總額為人民幣10,250,000元（按當時匯率計算，相等於港幣12,624,000元），乃按年利率介乎8.54%至9.71%計息，於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度已逾期。於二零一二年十二月三十一日，兩筆逾期其他貸款之應付利息及罰款金額分別為港幣11,171,000元及港幣10,049,000元。年內，該等逾期其他貸款已根據本集團與貸款人訂立之債務重組協議結清。由於最終和解金額（包括利息及罰款）少於綜合財務狀況表中列賬之金額，因此，年內確認債務重組收益港幣17,455,000元（附註5）。

- (c) 於二零一二年十二月三十一日，本集團之無抵押其他貸款包括來自本公司一名主要股東之附屬公司之委託貸款，本金額為人民幣7,000,000元（按當時匯率計算，相等於港幣8,621,000元），按年利率6.56%計息，已於年內結清。
- (d) 於二零一三年十二月三十一日，銀行及其他借款以下列貨幣計值：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
港幣	152,040	-
人民幣	47,246	67,006
美元	913,105	-
	<b>1,112,391</b>	67,006

- (e) 本集團一項銀行貸款（於二零一三年十二月三十一日之賬面金額為港幣913,105,000元（二零一二年：無））之貸款協議載有對北控集團（本公司之最終股東）施加特定履約責任之契諾，據此，倘北控集團直接或間接最終擁有本公司股權少於40%，會構成貸款融資違約事件。據董事所知，於年內及於財務報表批准日期並無出現上述事件。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 31. 可換股債券

本公司於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度有兩批未贖回之可換股債券，有關之概要資料載列如下：

	配售可換股債券* (附註(a))	可換股債券* (附註(b))
發行日期	二零一零年 十二月三日	二零一零年 十二月三十一日
到期日	二零一五年 十二月二日	二零一五年 十二月三十日
可換股債券持有人之贖回選擇	發行日期之第一週年後之任何日子	
原本金額(港幣千元)	499,850	1,500,000
票息率	零	零
每股本公司普通股之換股價(港幣)	0.65	0.65

\* 定義見本公司有關發行可換股債券之各份通函。

附註：

- (a) 配售可換股債券已於二零一零年十二月三日由配售代理根據日期為二零一零年六月二十五日之配售協議發行予若干獨立第三方，作為未來投資於中國物業及物流業務之資金及為本集團提供額外營運資金。
- (b) 於二零一零年十二月三十一日，可換股債券已根據日期為二零一零年六月二十五日之認購協議發行予北控BVI，作為未來投資於物業及物流業務之資金及為本集團提供額外營運資金。年內，根據北控集團進行之集團重組（進一步詳情載於財務報表附註1），北控BVI將可換股債券轉讓予北控置業香港（北控集團之全資附屬公司）。

配售可換股債券之進一步詳情載於本公司於二零一零年八月十六日發出之通函，以及分別於二零一零年六月二十五日、二零一零年六月二十九日、二零一零年十月二十九日及二零一零年十二月三日發出之公佈。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 31. 可換股債券(續)

就會計目的而言(進一步說明見財務報表附註2.4中所載有關「可換股債券」之會計政策),此等可換股債券中各批均一分為二成負債部分及權益部分。下表概述截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度本公司可換股債券之本金額,以及負債及權益部分之變動:

#### 本集團及本公司

	附註	配售可換股債券 港幣千元	可換股債券 港幣千元	總額 港幣千元
<b>尚未償還本金額</b>				
於二零一二年一月一日		364,000	1,500,000	1,864,000
贖回		(317,850)	-	(317,850)
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日		46,150	1,500,000	1,546,150
轉換為普通股	34(b)	-	(1,483,040)	(1,483,040)
贖回		(44,200)	(16,960)	(61,160)
於二零一三年十二月三十一日		1,950	-	1,950
<b>負債部分</b>				
於二零一二年一月一日		320,284	1,362,318	1,682,602
贖回		(282,693)	-	(282,693)
估算利息開支	7	4,366	33,280	37,646
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日		41,957	1,395,598	1,437,555
估算利息開支	7	469	20,369	20,838
於轉換為普通股時轉撥至股本及股份溢價賬	34(b)	-	(1,400,000)	(1,400,000)
贖回		(40,594)	(15,967)	(56,561)
於二零一三年十二月三十一日		1,832	-	1,832
<b>權益部分(包含在可換股債券權益儲備內)</b>				
於二零一二年一月一日		48,141	168,848	216,989
贖回		(42,037)	-	(42,037)
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日		6,104	168,848	174,952
於轉換為普通股時轉撥至股本及股份溢價賬	34(b)	-	(166,940)	(166,940)
贖回		(5,846)	(1,908)	(7,754)
於二零一三年十二月三十一日		258	-	258

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 32. 訴訟撥備

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日	207,090	-
轉撥自其他負債	-	190,867
額外撥備	15,766	16,489
於訴訟和解後撥回撥備	(155,099)	-
年內和解款項	(72,789)	-
匯兌調整	5,032	(266)
於十二月三十一日	-	207,090

於二零一二年五月，中國大陸一間銀行（「該銀行」）就陸港（本集團擁有82.24%權益之附屬公司）之非控股權益持有人償還結欠該銀行之若干逾期銀行貸款（「銀行貸款」）之責任，向陸港之非控股權益持有人（作為第一被告）及陸港（作為第二被告）提出法律訴訟（「法律訴訟」）。於二零一二年十二月三十一日，綜合財務狀況表就法律訴訟計提訴訟撥備人民幣168,151,000元（相等於港幣207,090,000元），其中人民幣13,416,000元（相等於港幣16,489,000元）已於截至二零一二年十二月三十一日止年度之損益中確認。

由於該等訴訟，本集團若干投資物業（於二零一二年十二月三十一日之賬面總額為港幣34,914,000元）遭中國大陸地方法院扣押（附註16(e)）。

於二零一三年十二月六日，該銀行與陸港（其中包括）訂立一項和解協議，內容有關銀行貸款項下陸港全部償還責任之和解。和解協議之主要條款載列如下：

- 截至二零一三年六月二十日，銀行貸款項下之未償還本金總額及利息（包括逾期罰息）分別為人民幣47,700,000元（「本金」）及人民幣125,265,000元（「利息」）；
- 為償還銀行貸款項下之本金及利息，陸港應向該銀行償還本金人民幣47,700,000元、利息合共人民幣10,000,000元及該銀行之訟費合共人民幣615,000元（合共人民幣58,315,000元，統稱「和解款項」）；及
- 該銀行應豁免截至二零一三年六月二十日止銀行貸款項下部分應計利息合共人民幣115,265,000元及其後應計之任何其他利息。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 32. 訴訟撥備(續)

於二零一三年十二月九日，陸港已向該銀行支付和解款項，而該銀行已向法院撤銷法律訴訟。截至二零一三年十二月九日，綜合財務狀況表就法律訴訟計提之訴訟撥備為人民幣180,648,000元(相等於港幣231,356,000元)，其中人民幣12,497,000元(相等於港幣15,766,000元)已於年內在損益中確認。於支付本金及利息之和解款項人民幣57,700,000元(相等於港幣72,789,000元)後，超額撥備人民幣122,948,000元(相等於港幣155,099,000元，即獲豁免之訴訟撥備)已於年內在損益中撥回。

和解安排之進一步詳情載於本公司於二零一三年十二月九日發出之公佈。

於二零一三年十二月十二日，陸港已接獲法院有關解除扣押陸港若干投資物業之裁決。

### 33. 遞延稅項

綜合財務狀況表中確認之遞延稅項資產/(負債)淨額如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
遞延稅項資產	-	17
遞延稅項負債	(350,481)	(66,424)
	(350,481)	(66,407)

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

## 33. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產及負債之組成部分及其於年內之變動如下：

## 本集團

	附註	收購附屬公司 產生之			其他 港幣千元	遞延稅項 負債淨額 港幣千元
		公平值調整 港幣千元	物業重估 港幣千元	預扣稅 港幣千元		
於二零一二年一月一日		(41,935)	(23,756)	(18,534)	39,866	(44,359)
年內於損益入賬/(扣除)之遞延稅項淨額	11	1,107	(1,738)	-	-	(631)
出售附屬公司	38	-	-	18,534	(40,158)	(21,624)
匯兌調整		(61)	(24)	-	292	207
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日		(40,889)	(25,518)	-	-	(66,407)
收購附屬公司	37	-	(230,589)	-	-	(230,589)
年內於損益扣除之遞延稅項淨額	11	(1,635)	(48,440)	-	-	(50,075)
匯兌調整		(1,615)	(1,795)	-	-	(3,410)
於二零一三年十二月三十一日		(44,139)	(306,342)	-	-	(350,481)

附註：

- (a) 於二零一三年十二月三十一日，有關未動用稅項虧損港幣99,705,000元(二零一二年：港幣149,086,000元)之遞延稅項資產尚未確認，原因為該等遞延稅項虧損乃產生自本公司及若干附屬公司，而本公司及該等附屬公司錄得虧損已有一段時間，且不大可能獲得應課稅溢利用作抵銷該等稅項虧損。該等款項中，未確認稅項虧損港幣52,987,000元(二零一二年：港幣102,368,000元)將於一至五年內屆滿。
- (b) 根據中國企業所得稅法，於中國大陸成立之外資企業向外國投資者宣派股息須徵收10%預扣稅。此規定由二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國大陸與外國投資者之司法權區有簽訂稅務協議，則可應用較低之預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為10%。因此，本集團有責任就該等於中國大陸成立之附屬公司由二零零八年一月一日起產生之盈利所分派之股息繳納預扣稅。
- 於二零一三年十二月三十一日，本集團於中國大陸成立之附屬公司須就未匯出盈利繳納預扣稅，而本集團並無就有關盈利應付之預扣稅確認遞延稅項(二零一二年：無)。董事認為，該等附屬公司不大可能於可見未來分派有關盈利。於二零一三年十二月三十一日，涉及並未確認之遞延稅項負債並與中國大陸附屬公司之投資相關之暫時差異合共約為港幣15,354,000元(二零一二年：無)。
- (c) 本公司向股東支付股息並無附帶所得稅影響(二零一二年：無)。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

## 34. 股本

## 股份

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
法定：		
10,000,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
6,243,121,654股(二零一二年：3,837,788,500股) 每股面值港幣0.10元之普通股	624,312	383,779

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，本公司之已發行股本及股份溢價賬之變動概要如下：

附註	已發行 普通股數目	已發行股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一二年一月一日	3,837,788,500	383,779	691,486	1,075,265
削減股份溢價賬	36(b) -	-	(691,486)	(691,486)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	3,837,788,500	383,779	-	383,779
已行使購股權	(a) 300,000	30	131	161
轉換可換股債券時發行股份	(b) 2,281,600,407	228,160	1,338,780	1,566,940
為業務合併發行代價股份	(c) 123,432,747	12,343	61,110	73,453
於二零一三年十二月三十一日	6,243,121,654	624,312	1,400,021	2,024,333

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 34. 股本（續）

#### 股份（續）

附註：

- (a) 300,000份購股權所附認購權已按認購價每股港幣0.41元獲行使（附註35(a)），總現金代價（扣除支出前）為港幣123,000元。已發行股本及股份溢價賬分別增加至港幣30,000元及港幣93,000元。此外，港幣38,000元已於購股權獲行使時由購股權儲備轉撥至股份溢價賬。
- (b) 年內，北控置業香港將本金總額港幣1,483,040,000元之本公司可換股債券轉換為合共2,281,600,407股本公司普通股，換股價為每股份港幣0.65元。所發行普通股面值港幣228,160,000元與可換股債券負債及權益部分於各轉換日期當時賬面總額港幣1,566,940,000元之間之差額合共港幣1,338,780,000元，已轉撥至本公司股份溢價賬。
- (c) 年內，本公司配發及發行合共123,432,747股本公司新普通股，作為收購海誠香港、凡宜和香港及東方聯合之部分代價。按聯交所報價計算，於收購完成時之普通股公平總值為港幣73,453,000元，其中港幣12,343,000元及港幣61,110,000元分別計入本公司之股本及股份溢價賬。該等收購之進一步詳情載於財務報表附註37。

#### 購股權

本公司之購股權計劃及根據計劃發行之購股權之詳情載於財務報表附註35。

### 35. 購股權計劃

於二零一零年三月十八日，本公司已採納購股權計劃（「計劃」），除非另行被取消或修訂，否則計劃自當日起計十年內持續有效。計劃之目的乃為本集團吸引及挽留最優秀之人才，以發展本集團之業務；提供額外獎勵予對本集團作出貢獻之僱員、管理人員和董事、承辦商、供應商、顧問及諮詢人；以及透過將購股權持有人與本公司股東之利益保持一致，以促使本集團達致長遠財務成功。本公司董事可酌情決定邀請本公司及其任何附屬公司之僱員（包括執行董事）及非執行董事，按每次授出購股權支付港幣1元接納購股權以認購本公司之普通股。

於計劃下，現時獲准授出之未獲行使購股權之最多數目相等於任何時間該等購股權獲行使時本公司已發行普通股之30%。於任何12個月期間，本公司因行使授予任何一名人士之購股權（不論已行使或尚未行使）而發行及將予發行之普通股總數不得超過本公司已發行普通股總數之1%。

根據計劃授出之購股權由承授人個人擁有，不得出讓或轉讓。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 35. 購股權計劃(續)

董事會將酌情決定根據計劃授出之購股權之行使期，惟任何購股權均不得於授出日期十年後行使。計劃批准日期十年後，不可再授出購股權。

購股權之行使價由董事會釐定，但不得低於下列最高者：(i)於提呈授出購股權日期(必須為交易日)本公司普通股在聯交所之收市價；(ii)緊接購股權授出日期前五個交易日本公司普通股在聯交所之平均收市價；及(iii)本公司普通股之面值。

購股權並無賦予其持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

以下購股權於年內根據購股權計劃尚未行使：

附註	二零一三年		二零一二年	
	加權平均 行使價 (每股港幣元)	購股權數目 千份	加權平均 行使價 (每股港幣元)	購股權數目 千份
於一月一日	<b>0.432</b>	<b>502,913</b>	0.679	503,400
年內行使 (a)	<b>0.410</b>	<b>(300)</b>	-	-
年內授出 (b)	<b>0.574</b>	<b>180,000</b>	0.410	302,913
年內沒收	-	-	0.820	(800)
年內註銷 (c)	-	-	0.820	(302,600)
於十二月三十一日 (d), (e)	<b>0.469</b>	<b>682,613</b>	0.432	502,913

附註：

- (a) 於二零一三年一月九日，300,000份購股權按行使價每股港幣0.41元獲行使(二零一二年：無)，導致發行300,000股本公司普通股，以及已發行股本及股份溢價賬分別增加港幣30,000元及港幣93,000元(扣除發行開支前)，進一步詳情載於財務報表附註34(a)。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 35. 購股權計劃(續)

附註:(續)

- (b) 截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，購股權分別於二零一三年五月二十三日及二零一二年六月一日授出。所有購股權均於授出日期即時歸屬，其公平值於授出日期使用二項式模型釐定，介乎每份港幣0.1599元至港幣0.2616元(二零一二年：港幣0.1274元至港幣0.2103元)。下表列出模型所用之輸入數據資料：

	授出日期	
	二零一三年 五月二十三日	二零一二年 六月一日
授出日期股份價格	港幣 <b>0.53元</b>	港幣0.41元
行使價	港幣 <b>0.57元</b>	港幣0.41元
購股權年期	<b>10年</b>	10年
預期波幅	<b>46.470%</b>	47.276%
股息率	<b>0%</b>	0%
無風險利率	<b>1.242%</b>	0.960%

購股權之公平值乃基於獨立合資格專業估值師中誠達資產評估顧問有限公司(二零一二年：漢華評估有限公司)於授出日期進行之估值計算。計算購股權公平值所用之變數及假設乃以管理層之最佳估計為基礎。變數及假設之變動可能導致購股權之公平值改變。

預期波幅乃使用於估值日期主要業務為物流及物業發展之可資比較公司之股價之持續複合回報率之平均年度化標準差釐定，反映過往波幅對未來趨勢具指示性之假設，但亦未必為實際結果。

年內，本集團確認以權益結算之購股權開支合共港幣36,821,000元(二零一二年：港幣43,073,000元)。

- (c) 根據本公司董事於二零一二年六月一日舉行之董事會會議上通過之決議案，二零一零年授出之購股權(「二零一零年購股權」)已經註銷。註銷二零一零年購股權於二零一二年七月三十一日完成，本公司當時之購股權儲備有關該等購股權之進賬額港幣85,768,000元於截至二零一二年十二月三十一日止年度重新分類為本公司累計虧損。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 35. 購股權計劃(續)

附註:(續)

(d) 於報告期末尚未行使購股權之行使價及行使期如下:

尚未行使購股權數目		行使價*	行使期**
二零一三年 千份	二零一二年 千份		
200,000	200,000	0.465	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日
302,613	302,913	0.410	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十一日
180,000	-	0.574	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日
<b>682,613</b>	<b>502,913</b>		

\* 購股權之行使價須就供股或發行紅股或本公司股本之其他類似變動而作出調整。

\*\* 購股權並無歸屬期。

(e) 於二零一三年十二月三十一日,本公司於計劃項下尚有682,613,000份購股權尚未行使。根據本公司之現有資本架構,全面行使尚未行使之購股權將導致額外發行682,613,000股本公司普通股,並額外產生股本港幣68,261,000元及股份溢價港幣252,130,000元(未扣除發行開支,亦未計及由購股權儲備轉撥至股份溢價賬)。

### 36. 儲備

#### (a) 本集團

- (i) 本集團本年度及過往年度之儲備及有關變動金額於綜合權益變動表內呈列。
- (ii) 本集團及本公司之購股權儲備包括已授出但尚未行使之購股權公平值,進一步說明見財務報表附註2.4有關「以股份支付款」之會計政策。該金額會於有關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬,於有關購股權期滿或遭沒收時則轉撥至保留溢利/累計虧損。
- (iii) 中國儲備金為根據適用於本集團於中國大陸成立之附屬公司、合營企業及聯營公司之中國公司法或中國中外合資經營企業法劃撥之儲備。本集團於二零一三年十二月三十一日之中國儲備金不得以現金股息之方式分派。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

## 36. 儲備(續)

## (b) 本公司

	附註	股份溢價賬 港幣千元 (附註34)	繳入盈餘 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	可換股債券 權益儲備 港幣千元 (附註31)	匯兌波動儲備 港幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零一二年一月一日		691,486	75,130	121,410	216,989	67,984	(530,020)	642,979
年內溢利		-	-	-	-	-	142,337	142,337
年內其他全面虧損		-	-	-	-	(1,433)	-	(1,433)
年內其他全面虧損		-	-	-	-	(1,433)	-	(1,433)
年內全面收益總額		-	-	-	-	(1,433)	142,337	140,904
以權益結算之購股權安排	35(b)	-	-	43,073	-	-	-	43,073
因員工及一名顧問辭職而轉撥購股權儲備		-	-	(180)	-	-	180	-
因註銷而轉撥購股權儲備	35(c)	-	-	(85,768)	-	-	85,768	-
於提早贖回可換股債券時轉撥可換股債券之權益部分	31	-	-	-	(42,037)	-	42,037	-
削減股份溢價賬(附註)		(691,486)	348,750	-	-	-	342,736	-
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日		-	423,880	78,535	174,952	66,551	83,038	826,956
年內虧損		-	-	-	-	-	(57,325)	(57,325)
年內其他全面收益		-	-	-	-	80,230	-	80,230
年內其他全面收益		-	-	-	-	80,230	-	80,230
年內全面收益總額		-	-	-	-	80,230	(57,325)	22,905
因轉換購股權而發行股份	34(a), 35(a)	131	-	(38)	-	-	-	93
因轉換可換股債券而發行股份	31, 34(b)	1,338,780	-	-	(166,940)	-	-	1,171,840
收購附屬公司	34(c)	61,110	-	-	-	-	-	61,110
以權益結算之購股權安排	35(b)	-	-	36,821	-	-	-	36,821
轉撥可換股債券之權益部分	31	-	-	-	(7,754)	-	7,754	-
於二零一三年十二月三十一日		1,400,021	423,880	115,318	258	146,781	33,467	2,119,725

附註：根據本公司股東於二零一二年六月二十九日之股東週年大會上通過之特別決議案，於二零一二年七月二日將本公司股份溢價賬進賬額港幣691,486,000元全額減扣至零，並將所減少數額應用於本公司當時之累計虧損全額結餘港幣342,736,000元，餘下結餘港幣348,750,000元則計入本公司繳入盈餘賬。上述扣減本公司股份溢價賬之進一步詳情載於本公司分別於二零一二年五月二十三日及二零一二年五月三十一日發出之公佈及通函。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

## 37. 業務合併

年內所收購附屬公司(附註(a))於其各自收購日期之可識別資產及負債之公平值總額載列如下:

	附註	海博 港幣千元 (附註(a)(i))	海誠 港幣千元 (附註(a)(ii))	凡宜和香港 港幣千元 (附註(a)(iii))	東方聯合 港幣千元 (附註(a)(iv))	二零一三年 總額 港幣千元
已收購資產淨值:						
物業、廠房及設備	15	205	-	-	-	205
投資物業	16	225,404	117,825	2,177,198	-	2,520,427
於一間合營企業之投資	20	-	-	-	480,899	480,899
收購一間合營企業額外權益之已付按金	23	-	-	-	47,221	47,221
應收賬款		12	-	18,003	-	18,015
預付款項、按金及其他應收款項		369	727	14,736	-	15,832
受限制現金		-	-	186,439	-	186,439
現金及現金等價物		6,823	-	582	28	7,433
應付賬款		-	-	(4,316)	-	(4,316)
其他應付款項及應計款項		(6,903)	(887)	(36,475)	(9,253)	(53,518)
應付關連人士款項		-	-	-	(105,648)	(105,648)
銀行及其他借款		-	-	(766,471)	(162,040)	(928,511)
應付所得稅		-	-	(4,297)	-	(4,297)
一名非控股股東貸款		-	(27,812)	-	-	(27,812)
遞延稅項負債	33	(39,453)	(5,739)	(185,397)	-	(230,589)
按公平值計算之可識別資產淨值總額		186,457	84,114	1,400,002	251,207	1,921,780
非控股權益	(b)	(55,937)	(6,282)	-	-	(62,219)
於損益確認之附屬公司議價購買收益	(c)	130,520 (3,624)	77,832 (8,370)	1,400,002 (246,885)	251,207 (197,862)	1,859,561 (456,741)
		126,896	69,462	1,153,117	53,345	1,402,820
支付方式:						
現金		126,896	60,353	1,142,117	-	1,329,366
發行本公司新普通股作為代價	34(c)	-	9,109	11,000	53,345	73,454
		126,896	69,462	1,153,117	53,345	1,402,820

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

## 37. 業務合併（續）

	海博 港幣千元 (附註(a)(i))	海誠 港幣千元 (附註(a)(iii))	凡宜和香港 港幣千元 (附註(a)(iii))	東方聯合 港幣千元 (附註(a)(iv))	二零一三年 總額 港幣千元
收購起計之年內收入	6,510	-	19,878	-	26,388
收購起計之年內溢利／(虧損)	3,170	(1,227)	9,778	-	11,721
有關收購附屬公司之現金流量分析如下：					
已付現金代價	(126,896)	(60,353)	(1,142,117)	-	(1,329,366)
已收購之現金及銀行結餘	6,823	-	187,021	28	193,872
計入投資活動之現金流量之現金及現金等價物之流出淨額	(120,073)	(60,353)	(955,096)	28	(1,135,494)
計入經營業務之現金流量之收購交易成本	(331)	-	(1,837)	(1,815)	(3,983)
收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額	(120,404)	(60,353)	(956,933)	(1,787)	(1,139,477)

附註：

(a) 年內之業務合併包括以下交易：

- (i) 於二零一三年八月一日，本集團收購海博香港100%股權及萬士隆物流36.07%股權，總現金代價為人民幣101,500,000元（相等於港幣126,896,000元）。海博香港為一間投資控股公司，持有萬士隆物流33.93%股權，而萬士隆物流擁有天津空港經濟區一個倉庫，可出租予租戶以賺取租金收入；
- (ii) 於二零一三年九月二十四日，本集團收購海誠香港70%股權及海誠香港結欠其當時股東為數人民幣23,100,000元之股東貸款，總代價為人民幣56,056,000元，當中人民幣48,056,000元（相等於港幣60,353,000元）以現金支付，而人民幣8,000,000元透過發行15,981,289股本公司新普通股（於完成日期之公平值為港幣9,109,000元）支付。海誠香港為一間投資控股公司，持有海誠天津100%股權，而海誠天津擁有天津空港國際物流園區一幅地塊之土地使用權，並現正收購該土地上之倉庫，以供未來租賃用途；
- (iii) 於二零一三年十一月一日，本集團收購凡宜和香港100%股權，總代價為147,855,000美元（相等於約港幣1,153,117,000元），經相關買賣協議所述機制向上調整，當中港幣1,142,117,000元以現金支付，而1,573,000美元（相等於約港幣12,200,000元）透過發行20,000,000股本公司新普通股（於完成日期之公平值為港幣11,000,000元）支付。凡宜和香港為一間投資控股公司，持有凡宜和上海100%股權，而凡宜和上海之業務為向物流公司出租倉庫以賺取租金收入；及

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 37. 業務合併(續)

附註:(續)

(a) (續)

- (iv) 於二零一三年十二月三十一日,本公司向京泰實業收購東方聯合99.9%股權,連同東方聯合所結欠之港幣44,880,000元免息股東貸款(「東方聯合股東貸款」),總代價為港幣50,372,000元,透過發行87,451,458股本公司新普通股(於完成日期之公平值為港幣53,345,000元)支付。東方聯合為一間投資控股公司,持有一間合營企業廣州光明80%股權,而廣州光明擁有及經營位於中國廣東省廣州中心區之購物廣場。

此外,根據收購協議,本公司接收京泰實業授予Noble Enterprises Limited(「Noble」,東方聯合前股東)之選擇權(「購回選擇權」)責任及所有權,根據購回選擇權,待Noble促使償還及結清東方聯合及廣州光明(統稱「東方聯合集團」)不時結欠之銀行貸款,並解除本公司於東方聯合集團抵押文件下之責任後,Noble可於二零一四年一月十七日前按行使價港幣154,800,000元向本公司購回東方聯合已發行股本69.9%及東方聯合股東貸款。倘Noble並無行使購回選擇權,本公司將享有東方聯合結欠Noble之額外免息貸款港幣43,120,000元。

於二零一三年十二月三十一日,本公司與Noble訂有債務重組安排,據此,Noble解除東方聯合於過往年度由Noble墊付予東方聯合之貸款港幣43,120,000元項下之所有責任。因此,本集團已於損益中「其他收入及收益淨額」確認債務重組收益港幣43,120,000元。

- (b) 本集團已選擇按非控股權益應佔已收購附屬公司可識別資產淨值之比例計量已收購附屬公司之非控股權益。
- (c) 董事認為,附屬公司議價購買收益源自該等附屬公司所持相關投資物業公平值於釐定代價日期至相關交易完成日期間之增值。
- (d) 應收賬款及按金及其他應收款項於有關收購日期之公平值總額(及有關合約總額)分別為港幣18,015,000元及港幣13,818,000元。該等應收賬款均並無減值,預期可收回全數合約金額。
- (e) 倘上述業務合併於年初落實,本集團來自持續經營業務之年內收入及溢利應分別為港幣143,938,000元及港幣1,030,465,000元,假設所收購附屬公司之可識別資產及負債之公平值及各自之實際收購日期並無重大差異。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

## 38. 將附屬公司撤銷註冊及出售

	附註	二零一三年 港幣千元 (附註(a))	二零一二年 港幣千元 (附註(b))
已終止確認或出售之資產淨值：			
物業、廠房及設備	15	48	1,400
遞延稅項資產	33	—	40,307
存貨		—	52
持作出售物業		—	115,151
應收賬款		—	13,632
預付款項、按金及其他應收款項		6	239,005
應收關連公司款項		—	160,064
現金及銀行結餘		304,776	330,233
應付賬款		—	(80,290)
其他應付款項及應計款項		—	(89,464)
應付所得稅		—	(227,978)
銀行及其他借款		—	(5,726)
遞延稅項負債	33	—	(18,683)
		<b>304,830</b>	477,703
非控股權益		—	(201,372)
已變現匯兌波動儲備		2,859	(9,653)
有關出售附屬公司權益之交易成本		—	285
將附屬公司撤銷註冊及出售之收益	6	5,187	35,272
出售一項已終止經營業務之收益	12	—	12,901
		<b>312,876</b>	315,136
以現金支付		<b>312,876</b>	315,136

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 38. 將附屬公司撤銷註冊及出售(續)

有關將附屬公司撤銷註冊及出售之現金流量分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
現金代價	<b>312,876</b>	315,136
抵銷流動賬支付之代價(附註39(i))	—	(222,428)
前期預先收取之現金代價(附註(b)(ii))	—	(9,268)
已出售現金及銀行結餘	<b>(304,776)</b>	(330,233)
有關出售附屬公司權益之交易成本	—	(285)
有關將附屬公司撤銷註冊及出售之現金及現金等價物 流入/(流出)淨額	<b>8,100</b>	(247,078)

附註：

- (a) 於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之全資附屬公司沈陽富日(於中國成立之公司)已撤銷註冊。
- (b) 於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團有以下出售附屬公司交易：
- (i) 根據日期為二零一一年十二月八日之買賣協議，本公司向一名獨立第三方出售其於Zenna(連同其附屬公司統稱「Zenna集團」)之全部權益，現金代價為人民幣251,710,000元(相等於港幣310,136,000元)。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團收取人民幣7,000,000元(相等於港幣9,268,000元)之代價，並已於二零一一年十二月三十一日計入其他應付款項及應計款項。Zenna集團主要從事中國大陸住宅物業開發。該宗交易已於二零一二年三月十六日完成。
- (ii) 誠如財務報表附註12所詳述，本公司已於二零一二年五月三十一日向一名獨立第三方出售其於New Radiant之全部股權，現金代價為港幣5,000,000元。

### 39. 綜合現金流量表附註

#### 主要非現金交易

除財務報表附註34(b)中所詳述之交易外，本集團於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度有以下投資活動之主要非現金交易：

- (a) 截至二零一三年十二月三十一日止年度

年內，收購附屬公司之部分代價以發行及配發123,432,747股本公司新普通股之方式清償。業務合併之進一步詳情載於財務報表附註37。除此之外，投資活動並無重大非現金交易。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 39. 綜合現金流量表附註

#### 主要非現金交易（續）

(b) 截至二零一二年十二月三十一日止年度

- (i) 根據本公司、北京允中投資諮詢、京泰同成與Zenna買方訂立之抵銷契據，就出售Zenna集團而應收買方之部分現金代價人民幣180,000,000元（相當於港幣222,428,000元）從雙方之流動賬中互相抵銷；及
- (ii) 由一名本公司第三方及本公司一名股東清償若干無抵押貸款以及收購土地使用權按金之退款分別為港幣47,745,000元及港幣103,449,000元，已由一間合營企業北建通成代表本集團收取。

### 40. 或然負債

於報告期末，未於財務報表作出撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
就以下各項獲授之信貸向銀行提供之擔保：				
附屬公司	-	-	<b>1,223,700</b>	-
一間合營企業	<b>216,000</b>	-	<b>216,000</b>	-
	<b>216,000</b>	-	<b>1,439,700</b>	-

於二零一三年十二月三十一日，若干附屬公司及一間合營企業獲授之銀行融資（由本公司向銀行提供擔保）已分別動用約港幣1,077,080,000元及港幣186,922,000元（二零一二年：無）。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 41. 經營租賃安排

#### (a) 作為出租人

本集團將其已落成投資物業(附註16)根據經營租賃安排出租,租賃期議定為由一至十年不等。租賃條款一般要求租客支付保證金及訂明可就根據當時現時市況作出定期租金調整。

於二零一三年十二月三十一日,根據不可撤銷經營租賃,本集團應向租戶收取於下列年度到期之未來最低租金總額:

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	<b>94,618</b>	2,583
第二至五年(包括首尾兩年)	<b>83,427</b>	5,018
五年後	<b>252</b>	131
	<b>178,297</b>	7,732

#### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業,物業租賃年期議定由一至十年(二零一二年:一至三年)不等。

於二零一三年十二月三十一日,根據不可撤銷經營租賃,本集團須於下列年期支付未來最低租金總額:

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	<b>643</b>	1,713
第二至五年(包括首尾兩年)	<b>2,520</b>	2,930
	<b>3,163</b>	4,643

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 42. 資本承擔

除上文附註41(b)所詳述之經營租賃承擔外，本集團於報告期末有以下資本承擔：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已授權但未訂約： 興建倉庫	<b>72,167</b>	-
已訂約但未撥備：		
收購一間合營企業	-	47,156
收購附屬公司	<b>484,260</b>	-
收購一幢辦公大樓	<b>97,068</b>	-
向一間合營企業出資	<b>1,460,004</b>	960,625
興建倉庫	<b>14,178</b>	-
	<b>2,055,510</b>	1,007,781
資本承擔總額	<b>2,127,677</b>	1,007,781

此外，於二零一三年十二月三十一日，本集團應佔一間合營企業本身之資本承擔（已訂約但未撥備，亦未計入上述金額）港幣28,429,000元（二零一二年：無）。

於二零一三年十二月三十一日，本公司並無重大資本承擔（二零一二年：無）。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 43. 關連人士披露

(a) 除已於本財務報表其他地方詳列之交易外，本集團於年內有以下關連人士交易：

	附註	本集團	
		二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已收最終控股公司之一間聯營公司之租金收入 <sup>#</sup>	(i)	<b>3,391</b>	2,371
已收或應收一間合營企業之利息收入(扣除營業稅)	(ii)	<b>19,851</b>	20,094
已付或應付以下單位之租金開支 <sup>#</sup> ：			
— 本公司一名主要股東 <sup>a</sup>		—	1,771
— 一間同系附屬公司 <sup>a</sup>	(iii)	<b>1,818</b>	—
已付或應付以下單位之利息開支：	(iv)		
— 一間同系附屬公司 <sup>a</sup>		<b>1,934</b>	—
— 一間中間控股公司 <sup>a</sup>		<b>277</b>	—
— 受一名主要股東控制之公司 <sup>a</sup>		—	6,517
— 一間附屬公司之非控股權益持有人		—	410

<sup>#</sup> 該等交易亦構成持續關連交易(定義見上市規則第14A章)。

<sup>a</sup> 年內，根據財務報表附註1所詳述之集團重組，本公司成為北控集團之附屬公司。因此，截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司一名主要股東於年內成為一間同系附屬公司，而截至二零一二年十二月三十一日止年度受一名主要股東控制之若干公司於年內分別成為中間控股公司及同系附屬公司。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 43. 關連人士披露（續）

(a) （續）

附註：

- (i) 租金收入乃有關本集團向本公司最終控股公司之一間聯營公司（二零一二年：一名主要股東之一間聯營公司）出租倉庫、平台辦公室及辦公室，以供其業務活動之用。租金收入乃參考租務協議訂立時之現行市場租金釐定。有關交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一二年十二月三十一日之公佈。
- (ii) 利息收入按經雙方協定之利率從向一間合營企業墊支之銀行委託貸款收取。
- (iii) 租金開支乃有關自一間同系附屬公司（二零一二年：本公司一名主要股東）租賃一間北京辦公室。租金開支乃參考租務協議訂立時之現行市場租金釐定。有關交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一二年四月十七日之公佈。
- (iv) 利息開支按有關各方互相協定之利率收取。

除上文披露者及財務報表附註19、20、26及31詳述之結餘外，截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，本集團及本公司與關連人士間概無重大交易及尚未償還結餘。

(b) 與中國大陸其他國有企業之交易

本公司乃一間中國政府之國有企業，受北京國資委控制及中國政府最終控制。本集團在由中國政府透過不同部門、機關或其他組織直接或間接擁有及／或控制之企業（統稱為「其他國有企業」）主導之經濟環境下經營。於年內，本集團與其他國有企業進行交易，包括但不限於銀行借款及存款及公用事業開支。董事認為，與其他國有企業進行之交易乃本集團日常業務過程中之活動，而本集團之交易並無因為本集團與其他國有企業最終由中國政府控制或擁有而受到重大或不妥影響。經周詳考慮該等關係之本質後，董事認為該等交易無論個別或共同概非須於財務報表另行披露之重大關連人士交易。

(c) 本集團主要管理人員薪酬：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
短期僱員福利	10,754	6,404
以權益結算之購股權開支	23,305	13,461
退休金計劃供款	506	314
向主要管理人員支付薪酬總額	34,564	20,179

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註9。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 44. 金融工具分類

除本集團於二零一三年十二月三十一日持有之股本投資(分類為可供出售股本投資,進一步詳情載於財務報表附註22)外,本集團及本公司於二零一三年及二零一二年十二月三十一日所有金融資產及負債分別為貸款及應收款項以及按攤銷成本呈列之金融負債。

### 45. 金融工具之公平值

金融資產及負債之公平值按有關工具可於自願交易方在現時交易(不包括強制或清算出售)中成交之金額計算。本集團之企業融資團隊在財務總監帶領下,負責釐定金融工具公平值計量之政策及程序。於各報告日期,企業融資團隊分析金融工具價值變動,並釐定估值所用主要輸入數據。估值經由高級管理層審閱及批准。

於一年內到期收取或清償之金融資產及負債主要因距離到期時間短,其公平值與其賬面金額相若,故並無披露該等金融工具之公平值。

下表載列本集團並非以公平值於財務報表列賬之金融工具之賬面金額與公平值之比較。該等金融工具之公平值乃透過按當前利率折現預期未來現金流量計算,而本集團之金融自由不履約風險經評估屬輕微。

	賬面金額		公平值	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動金融資產:				
預付款項、按金及其他應收款項	25,614	-	24,749	-
非流動金融負債:				
一名非控股股東貸款	30,395	-	29,369	-
銀行及其他借款	904,669	34,712	904,669	34,712
	935,064	34,712	934,038	34,712

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 46. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括銀行及其他借款、關連人士結餘以及現金及銀行結餘。該等金融工具之主要目的是為本集團之業務籌集資金。本集團擁有各種其他金融資產及負債，如應收賬款、按金及其他應收款項、應付賬款及其他應付款項。

於整個回顧年度內，本集團之一貫政策為並不進行金融工具買賣。

本集團之金融工具所產生之主要風險為(a)利率風險、(b)外幣風險、(c)信貸風險及(d)流動資金風險。董事會會檢討並協定管理上述各種風險之政策，該等政策概述如下。

#### (a) 利率風險

本集團承受之市場利率變動風險主要涉及本集團以浮動利率計息之借款。本集團承受因現金及銀行結餘之利率變動而引起之市場風險被視為相對輕微。

於二零一三年十二月三十一日，本集團港幣1,065,145,000元之計息借款乃按浮動利率計息（二零一二年：無）。然而，由於該等按浮動利率計息之計息借款全部透過收購凡宜和香港及東方聯合取得，而有關交易分別於二零一三年十一月一日及二零一三年十二月三十一日方告完成，於本年度對本集團之影響不大，因此，董事認為本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無承受重大利率風險。

#### (b) 外幣風險

外幣風險指金融工具之價值隨外幣匯率變動而波動之風險。

本集團業務主要由位於中國大陸之附屬公司進行，其交易大部分以人民幣進行。因此，本集團因經營單位以其功能貨幣以外貨幣進行買賣而產生之交易貨幣風險輕微。

由於財務報表所用呈列貨幣為港幣，惟本公司、中國附屬公司、合營企業及聯營公司之功能貨幣為人民幣，因此，本集團於該等實體之投資之資產淨值面對貨幣交易風險。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 46. 財務風險管理目標及政策（續）

#### (c) 信貸風險

本集團僅向獲認可兼信譽可靠之第三方出租已落成投資物業。按照本集團之政策，本集團會於簽署各項租約時向租戶預先收取相等於三個月租金之保證金。

由於本集團僅向獲認可兼信譽可靠之第三方出租其已落成投資物業，而應收賬款全數以相關租戶支付之保證金作抵押，故無需其他抵押品。本集團超過90%之客戶及業務均位於中國大陸。信貸集中風險透過分散倉庫投資組合之客戶基礎及地區進行管理。

有關本集團所承受由應收賬款產生之信貸風險之進一步量化數據於財務報表附註24披露。

本集團之其他金融資產（包括應收合營企業及關連人士款項、按金及其他應收款項以及現金及銀行結餘）之信貸風險乃由於交易方違約所致，而所承擔之最高風險相等於該等工具之賬面金額。

#### (d) 流動資金風險

本集團之目標是通過使用銀行及其他借款及可換股債券，保持資金持續性及彈性兩者之平衡。此外，本集團亦有備用之銀行融資以應付突發事項之需要。

本集團旗下之個別經營實體須自行負責各自之現金管理，包括短期現金盈餘投資及增加短期貸款以應付預期現金需求，惟仍須待本集團管理層審批後方可作實。本集團之政策為定期監察現時及預期之流動資金需求以及遵守借款契約，確保維持充足現金儲備及來自主要金融機構之足夠保證資金，以應付其短期及長期流動資金需求。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

## 46. 財務風險管理目標及政策(續)

## (d) 流動資金風險(續)

本集團於報告期末以合約未貼現付款基準計算之金融負債之到期情況如下：

	無固定還款期/ 按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	超過一年 但少於兩年 港幣千元	超過兩年 但少於三年 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一三年十二月三十一日					
應付賬款	-	659	-	-	659
其他應付款項及應計款項	-	41,427	-	-	41,427
應付一間合營企業款項	48,291	-	-	-	48,291
應付關連人士款項	316,761	5,760	-	-	322,521
銀行貸款	154,894	8,682	12,833	980,932	1,157,341
其他貸款	2,572	47,245	-	-	49,817
可換股債券	1,950	-	-	-	1,950
一名非控股股東貸款	-	-	30,395	-	30,395
就一間合營企業獲授之融資向一間銀行作出擔保	186,922	-	-	-	186,922
	<b>711,390</b>	<b>103,773</b>	<b>43,228</b>	<b>980,932</b>	<b>1,839,323</b>
於二零一二年十二月三十一日					
應付賬款	-	228	-	-	228
其他應付款項	-	2,147	-	-	2,147
應付一間合營企業款項	-	3,198	-	-	3,198
應付關連人士款項	138,907	-	-	-	138,907
其他貸款	37,794	24,872	49,978	-	112,644
可換股債券	1,437,555	-	-	-	1,437,555
訴訟撥備	207,090	-	-	-	207,090
	<b>1,821,346</b>	<b>30,445</b>	<b>49,978</b>	<b>-</b>	<b>1,901,769</b>

於報告期末，流動負債中本公司之金融負債並無固定還款期，或須於一年內償還。該等金融負債之合約未折現付款與其賬面金額相若。此外，於二零一三年十二月三十一日，若干附屬公司及一間合營企業獲授之銀行融資（由本公司向若干銀行提供擔保）已分別動用約港幣1,077,080,000元及港幣186,922,000元（二零一二年：無）（附註40）。該等款項須按要求償還。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 46. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 資本管理

本集團資本管理之首要目標是維護本集團之持續經營能力並保持穩健資本比率，為其業務提供支持及使股東獲得最大利益。

本集團根據經濟條件之變化及相關資產之風險特徵，管理資本架構並加以調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東支付之股息或發行新股。截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，管理資本之目標、政策或流程並無任何變動。

在任何時間，倘回購本公司股份將令本集團每股資產淨值及／或每股盈利增加，則董事將授權進行有關交易，惟須視乎市況及資金安排而定。

本集團採用資產負債比率(即借款總額除以資產總值)監控資本。借款總額以銀行及其他借款總額、可換股債券債務部分及一名非控股股東貸款計算。於報告期末之資產負債比率如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
借款總額	<b>1,144,618</b>	1,504,561
資產總值	<b>5,448,227</b>	3,092,269
資產負債比率	<b>21%</b>	49%

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 47. 報告期後事項

#### (a) 收購金都假日飯店75%股權之建議

根據於二零一三年十月二十八日訂立之有條件買賣協議，本集團建議向一名第三方收購金都假日飯店75%註冊資本，現金代價為人民幣415,620,300元（相等於港幣532,285,000元），而於二零一三年十二月三十一日，本集團已就是項收購向賣方支付投標按金人民幣120,000,000元（相等於港幣153,691,000元）（附註23），該宗交易已於二零一四年二月十二日舉行之股東特別大會（「股東特別大會」）上獲本公司股東批准。於財務報表批准日期，該宗交易尚未完成，有待若干先決條件達成。是項收購之進一步詳情載於本公司於二零一三年十月二十八日發出之公佈及於二零一四年一月二十三日致股東之通函。

#### (b) 發行可換股債券

於二零一四年二月十二日，本公司根據於二零一四年一月二十四日訂立之認購協議，向一名認購人發行本金總額人民幣490,510,000元（相等於約港幣620,540,500元）之可換股債券。由於該宗交易幾近於財務報表批准日期前方始完成，本集團暫未能披露該宗交易對本集團之財務影響。

#### (c) 向一間同系附屬公司收購一間附屬公司及一間合營企業結欠之債務

根據本公司、東方聯合（本公司之附屬公司）、廣州光明（本集團之合營企業）及京泰實業（本公司之同系附屬公司）於二零一四年一月二十四日訂立之債務轉讓協議（於二零一四年二月十四日經補充），本公司（作為承讓人）同意向京泰實業（作為轉讓人）收購東方聯合及廣州光明結欠京泰實業之若干應收款項（總額為港幣292,854,000元）中之所有權利、所有權及權益，總代價為港幣292,854,000元，透過本公司向京泰實業發行及配發433,199,610股本公司新普通股支付。根據上市規則，該宗交易構成一項關連交易，須於二零一四年四月一日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。是項收購之進一步詳情載於本公司分別於二零一四年一月二十四日及二零一四年二月十四日發出之公佈及於二零一四年三月六日致股東之通函。

### 48. 批准財務報表

財務報表經董事會於二零一四年三月二十八日批准並授權刊發。

## 物業詳情

二零一三年十二月三十一日

### 投資物業

位置	用途	期限	本集團 應佔權益
<b>已落成投資物業</b> 中國上海市外高橋倉庫 申亞路89號1層及 申亞路59·60·90·119·120·159· 160·199·200·239和240號1層和2層	倉儲	中期租賃	100%
中國天津市 空港經濟區(國際物流區) 第三大街19號 土地及建築物	倉儲	中期租賃	70%
中國北京市 朝陽區 東四環南路甲1號	倉儲	中期租賃	82.24%
<b>在建投資物業</b> 中國天津市 空港國際物流區F號 土地及建築物	倉儲	中期租賃	70%
中國浙江省 衢州市柯城區 姜家山鄉2012-3號地塊	物流	中期租賃	100%

## 五年財務概要

下表概述本集團於過往五個財政年度之業績及資產、負債及權益總額，乃摘錄自已公佈之年報及經審核財務報表：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>					
收入	<b>35,848</b>	11,007	1,540,538	-	-
來自持續經營業務之 除稅前溢利／(虧損)	<b>776,031</b>	(113,395)	510,259	(116,966)	(18,277)
所得稅	<b>(53,228)</b>	(632)	(250,785)	-	-
來自持續經營業務之 年內溢利／(虧損)	<b>722,803</b>	(114,027)	259,474	(116,966)	(18,277)
<b>已終止經營業務</b>					
來自已終止經營業務之 年內溢利／(虧損)	-	5,674	(1,384)	(37,416)	(4,191)
年內溢利／(虧損)	<b>722,803</b>	(108,353)	258,090	(154,382)	(22,468)
以下人士應佔：					
本公司股東	<b>700,962</b>	(97,769)	114,594	(152,753)	(22,468)
非控股權益	<b>21,841</b>	(10,584)	143,496	(1,629)	-
	<b>722,803</b>	(108,353)	258,090	(154,382)	(22,468)

### 資產、負債及權益總額

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
資產總值	<b>5,448,227</b>	3,092,269	4,212,155	4,134,256	641,314
負債總額	<b>(1,950,795)</b>	(1,950,857)	(2,786,838)	(3,199,754)	(62,373)
資產淨值	<b>3,497,432</b>	1,141,412	1,425,317	934,502	578,941
以下人士應佔：					
本公司股東	<b>3,430,199</b>	1,156,867	1,226,589	882,869	578,941
非控股權益	<b>67,233</b>	(15,455)	198,728	51,633	-
權益總額	<b>3,497,432</b>	1,141,412	1,425,317	934,502	578,941