



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

2014

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	11
企業管治報告	27
董事會報告	37
獨立核數師報告	54
經審核財務報表	
綜合損益表	56
綜合全面收益表	57
綜合財務狀況表	58
綜合權益變動表	60
綜合現金流量表	61
財務狀況表	63
財務報表附註	64
物業詳情	155
五年財務概要	156

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）
姜新浩先生
遇魯寧先生
劉學恒先生
洪任毅先生
徐太炎先生（於二零一四年七月十日辭任）
孟芳女士（於二零一四年九月三十日辭任）

獨立非執行董事

葛根祥先生
朱武祥先生
陳進思先生
宋立水先生（於二零一四年十二月三日獲委任）
陳旭翔先生（於二零一四年十二月三日獲委任）
馬照祥先生（於二零一四年十二月三日辭任）
吳騰輝先生（於二零一四年十二月三日辭任）

審核委員會

葛根祥先生（主席）（於二零一四年十二月三日獲委任）
朱武祥先生
陳進思先生
宋立水先生（於二零一四年十二月三日獲委任）
陳旭翔先生（於二零一四年十二月三日獲委任）
馬照祥先生（於二零一四年十二月三日辭任）
吳騰輝先生（於二零一四年十二月三日辭任）

投資及風險管理委員會

劉學恒先生（主席）
錢旭先生
姜新浩先生
蕭健偉先生
遇魯寧先生
朱武祥先生
洪任毅先生
孟芳女士（於二零一四年九月三十日辭任）

提名委員會

陳進思先生（主席）（於二零一四年十二月三日獲委任）
葛根祥先生
錢旭先生
遇魯寧先生
宋立水先生（於二零一四年十二月三日獲委任）
陳旭翔先生（於二零一四年十二月三日獲委任）
孟芳女士（於二零一四年九月三十日辭任）
吳騰輝先生（於二零一四年十二月三日辭任）
馬照祥先生（於二零一四年十二月三日辭任）

薪酬委員會

葛根祥先生（主席）
遇魯寧先生
陳進思先生
宋立水先生（於二零一四年十二月三日獲委任）
陳旭翔先生（於二零一四年十二月三日獲委任）
馬照祥先生（於二零一四年十二月三日辭任）
吳騰輝先生（於二零一四年十二月三日辭任）

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

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

核數師

安永會計師事務所

網站

www.bphl.com.hk

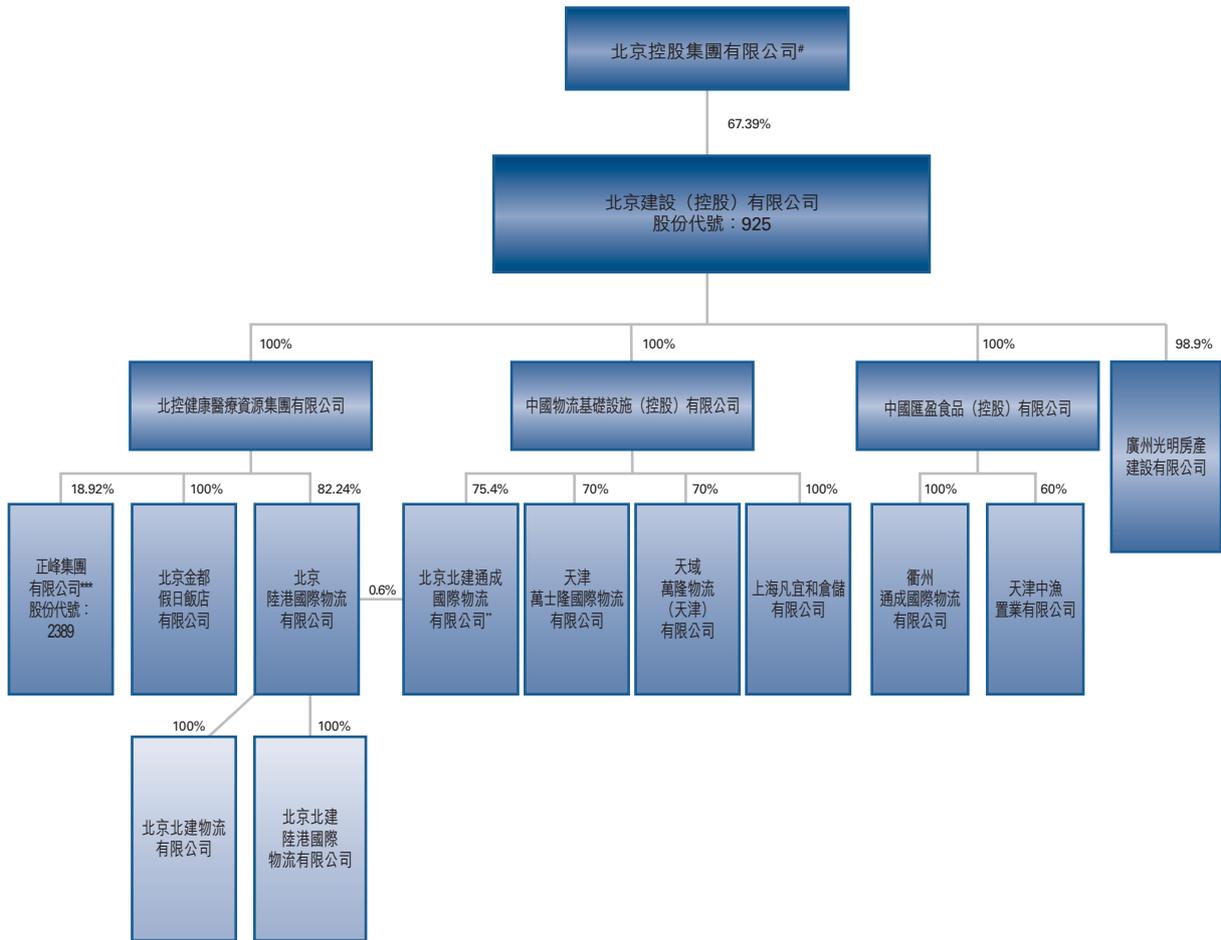
主要往來銀行

於香港：
中信銀行（國際）有限公司
交通銀行股份有限公司

於中國大陸：
上海浦東發展銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國農業銀行
中信銀行國際（中國）有限公司

集團架構

於二零一五年三月三十日



北京控股集團有限公司透過全資附屬公司間接持有本公司67.39%已發行股本

** 共同控制實體

*** 聯營公司

董事及高級管理層

董事會現時由十二名董事組成，包括七名執行董事及五名獨立非執行董事。

執行董事

于力先生

51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

51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與管理學院，取得經濟學學士學位，並持有清華大學高級管理人員工商管理碩士學位。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

46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及香港會計師公會資深會員以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，並為京泰實業（集團）有限公司（「京泰實業」）之首席財務官。蕭先生於二零一四年九月二十三日獲委任為正峰集團有限公司（「正峰」，聯交所股份代號：2389）之首席財務官。彼已辭任正峰之首席財務官，由二零一五年三月二十七日起生效。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。

姜新浩先生

50歲，為北京控股集團有限公司（「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擔任政策分析員。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。

遇魯寧先生

53歲，畢業於北京工業大學經濟與管理學院，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。

董事及高級管理層

劉學恒先生

41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。劉先生亦為正峰之執行董事。劉先生亦為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

29歲，持有哈佛大學環境工程學學士學位。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

68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。葛先生於財資、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之附屬會員，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）之獨立非執行董事。彼於二零一四年十一月三十日前亦為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。

朱武祥先生

49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

61歲，陳先生於投資物業之設計、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。陳先生為非凡中國控股有限公司（聯交所股份代號：8032）之非執行董事。陳先生於二零一一年六月加入本集團。

宋立水先生

57歲，宋先生為日本明治學院大學經濟學部經濟學科教授。宋先生於一九九六年三月取得立命館大學大學院經濟學博士學位，於一九九一年三月取得京都大學大學院經濟學碩士學位，並於一九八六年七月取得中國人民大學分校計畫統計系經濟學學士學位。自一九九六年起至今一直在日本明治學院大學工作，同時擔任日本華人教授會議幹事會之局長及日本TORAY經營研究所之客席研究員。宋先生亦曾於美國University of Illinois擔任東亞與太平洋地域經濟研究中心之訪問學者。彼亦曾於中華人民共和國國家統計局人事教育司擔任公務員職位。彼於經濟領域具有豐富經驗。宋先生於二零一四年十二月加入本集團。

董事及高級管理層

陳旭翔先生

61歲，現為國際友商會會長及中東國際經濟特區管理委員會主席。彼於管理及企業事務方面積累豐富經驗。陳先生於二零一四年十二月加入本集團。

本集團之高級管理層團隊包括：

董麒麟先生

50歲，北控集團金融證券部經理以及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」）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

42歲，本公司及北京允中投資諮詢之執行副總裁以及中國物流基礎設施（控股）有限公司（「中國物流」，本公司之附屬公司）之主席兼執行董事。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。

祝仕興先生

45歲，本公司及北京允中投資諮詢之執行副總裁。彼亦為正峰（本公司之聯營公司）之主席兼執行董事。祝先生畢業於北京體育大學及中央財經大學，分別取得管理及金融學士學位，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，並於二零一四年十月晉升為執行副總裁，同時獲委任為本公司執行副總裁。

尹利湛先生

54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公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，並於二零一四年十月獲委任為中國物流之財務總監。

董事及高級管理層

鄭靜富先生

41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。

田躍先生

52歲，本公司之副總裁及北京允中投資諮詢之高級副總裁以及中國物流之總經理兼執行董事。田先生畢業於西北工業大學，取得工業電氣化學士學位。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。

李新女士

50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。

姜偉先生

51歲，北京允中投資諮詢之高級副總裁。姜先生畢業於哈爾濱鐵道職業技術學院，主修鐵道工程。姜先生從事鐵路項目建設及汽車貿易多年，於工程及貿易方面經驗豐富。彼於二零一四年十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：

本人代表董事會欣然呈報北京建設（控股）有限公司（「北京建設」或「本集團」）於二零一四年之業績。對於北京建設，二零一四年甚為值得欣喜。即使面對逆境，本集團仍然茁壯成長，三大主營業務蒸蒸日上，並探索具有長遠投資價值之新業務。

自二零一三年以來，本集團已打造三大板塊平台，分別為：1)電子商貿及保稅物流設施、2)食品冷鏈物流及3)商業地產及房地產業務，而專業的管理團隊一直孜孜不倦地拓展有關業務及資產，致力加強本集團之持續盈利能力，為提升未來回報打好基礎。年內，三大業務發展成果如下：

1. 近年消費模式轉變，網上零售銷售額迅速增長，加上政府政策扶持，均有利於中國物流行業。為把握龐大網上零售銷售額對物流設施（尤其是在中國一線城市）日益殷切之需求，本集團於二零一三年着力完成收購多項重要物流設施，成功建立目前之中國物流業務作為專門從事電子商貿及保稅倉儲業務之物流基建平台，現時旗下包括天津機場內之天津萬士隆國際物流有限公司（「天津萬士隆」）及天域萬隆物流（天津）有限公司（「天域萬隆」）、上海自由貿易試驗區內之上海凡宜和倉儲有限公司（「上海凡宜和外高橋」）以及北京通州馬駒橋內興建中之北京北建通成國際物流有限公司。於二零一四年，分別位於上海及天津之上海凡宜和外高橋、天津萬士隆及天域萬隆均有理想表現，收入按年增長顯著。馬駒橋物流園發展正如期進行，進度理想。

本集團目標是在未來四年內將該平台進一步發展成為中國物流業三大企業之一，持有不少於三百萬平方米可出租面積。為此，本集團與三井及三菱攜手合作，於二零一四年獲該等夥伴投資人民幣888,000,000元（一經兌換，將相當於中國物流經擴大股本之35%），藉此加快於全國發展及擴充物流設施。在收購及投資方面，本集團於成都、廈門、天津、南京及武漢等戰略地點物色並審視多項管道項目。因此，本集團對中國物流業務之發展及為收入及股東回報增長作出可觀貢獻之能力充滿信心。



主席報告

2. 本集團之冷鏈物流業務目前由中國匯盈食品（控股）有限公司（「匯盈食品」）經營，旗下包括位於浙江衢州之衢州通成國際物流有限公司（「衢州通成」）及位於天津市中心漁港經濟區之天津中漁置業有限公司（「天津中漁」）。衢州通成為一級農產品批發市場，包括商舖及貿易中心，而天津中漁則為將於二零一五年六月落成之水產平台。為配合本集團利用其專業中國物流及倉儲行業知識拓展物流業務之策略，本集團目標是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量。為促進該業務發展，本集團已經與中國水產業翹楚張俊青先生訂立意向書，為天津中漁爭取到為期二十年之長期租賃。衢州通成方面，第一期將於二零一五年五月啟用，而包括商舖、冷鏈倉庫及酒店設施之第二期則正等待當地政府於不久將來批准，讓冷鏈物流業務全速發展。

此外，於二零一四年七月，本集團與北京對外經貿控股有限責任公司（一名獨立第三方）簽訂合營協議，成立合營公司北京北糧國際經貿有限公司，以於中國為安全優質食品發展全國性供應鏈及冷鏈物流網絡。該宗交易於完成後將標誌着本集團拓展冷鏈物流業務之重要舉措。

為保障國家食品安全，冷鏈基建在中國食品供應鏈中舉足輕重，本集團對其發展充滿信心。匯盈食品之策略將為投資、開發及經營全國性食品冷鏈物流網絡，並爭取成為市場領導者。本集團之第一步將為專注發展冷鏈倉儲倉庫，然後進軍中央廚房及冷鏈運輸範疇。

於二零一四年二月，亞洲領先的另類投資基金管理集團—PAG向本集團作出策略性投資，購買了本集團共8,000萬美元之可換股票據。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。本集團將會加大力度促進投資者關係，於資本市場進一步大展拳腳。

展望未來，本集團相信，電子商貿將不斷急速成長，繼續為中國現代物流設施帶來強勁需求。商務部表示，中國電子商貿年交易量（包括企業間及零售網上交易）預計將按年急增25%至人民幣13萬億元，其中，僅網上零售銷售額於二零一四年已達人民幣2.8萬億元，按年增長49.7%。然而，作為全球最大電子商貿市場，有關數字反映中國人均物流設施滲透率仍遠低於發達國家，而物流成本佔國內生產總值百分比則較該等地區相對為高，因此，為配合市場需求增長增速，中國物流發展空間依然龐大。

主席報告

然而，物流地產市場門檻正在提高，如工業用地供應有限、財政資源或發展知識不足，均顯示市場上只有少量參與者有能力發展自身物流設施，而本集團正正為中國十大參與者之一。

本集團之冷鏈物流業務亦為另一增長火車頭，此乃由於中國冷鏈設施發展遠較普通倉庫為慢，亦尚未出現一枝獨秀的市場領導者。一如前述，食物安全保障問題備受關注，將創造以先進現代冷鏈設施取代現時低效舊式設施之迫切需要，然而，由於現代設施之性質較為資本密集，故行業門檻進一步提高。

有鑑於物流市場整體之未來潛力，作為國有企業，本集團有信心將可憑藉強大母公司背景、獲取優質土地資源之優勢、豐富經驗及穩固客戶基礎，表現勝於市場，傲視同儕，晉身中國物流行業三大企業之一。

最後，本人謹此代表董事會向股東、業務夥伴及客戶一直對本集團給予支持及承擔表達由衷謝意，並感謝員工忠誠奉獻，令本集團於二零一四年創造佳績。

副主席

于力

二零一五年三月三十日

管理層討論及分析

截至二零一四年十二月三十一日止年度（「二零一四年財政年度」），本集團錄得本公司股東應佔綜合溢利約港幣166,880,000元，而於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」）則錄得本公司股東應佔綜合溢利約港幣700,960,000元。本年度本公司股東應佔綜合溢利下跌，主要是由於二零一三年財政年度撥回訴訟撥備港幣139,330,000元及錄得附屬公司議價購買收益港幣456,740,000元，惟二零一四年財政年度並無一次性的撥回訴訟撥備，而附屬公司議價購買收益僅錄得港幣58,880,000元。

業務回顧

本集團之主要業務為於中國從事物流基礎業務。透過於過往年度持續進行收購及投資，本集團之核心業務現時由兩個主要營運平台營運：

1. 中國物流

中國物流為本集團專門從事電子商貿及保稅倉儲業務之物流基建平台。倘MJQ將可贖回股本工具轉換為中國物流之普通股，中國物流則由本公司及MJQ分別持有65%及35%。MJQ為由三井物產株式會社及三菱地所株式會社註冊成立之合營企業。

中國物流現時擁有820,807平方米之可出租面積，其中約248,607平方米現正營運，詳情如下：

集團公司名稱	倉庫位置	權益 (%)	計劃 可出租面積 (平方米)	已完成 可出租面積 (平方米)	於十二月三十一日之 出租率		主要租戶
					(%)	(%)	
					二零一四年	二零一三年	
北建通成*	北京東北部馬駒橋區，鄰近京滬高速與北京市南六環路交匯處	76	549,200	-	-	-	InterLog、百世滙通、DHL、中國中鐵等(附註1)
上海凡宜和	浦東區東北部浦東新區高橋鎮	100	211,985	211,985	94.48	78.98	日本通運、Kintetsu Express、商船三井物流、三運物流、大昌行等
天津萬士隆	天津市空港經濟區(國際物流區)第三大街19號	70	24,922	24,922	96.4	96.67	Kintetsu Express、日本通運、嘉里物流、中遠
天域萬隆	天津市空港國際物流區F號	70	34,700	11,700	100	-	順豐速運(附註2)
總計			820,807	248,607			

* 本集團之合營企業

附註1：北建通成之租戶僅已簽訂具約束力之意向書。

附註2：順豐速運已承租天域萬隆第一期全期共11,700平方米以供自用，並已訂立意向書，於天域萬隆第二期落成時承租第二期全期共23,000平方米。

管理層討論及分析

業務回顧（續）

1. 中國物流（續）

- (a) 馬駒橋物流園為北建通成及本集團的最大投資、開發及營運項目，園區落成後將為華北最大的綜合物流設施。整個項目將分三期完成。項目預期於二零一五年六月三十日前取得第一期之土地，並預期於施工後十二個月內落成。落成後之總建築面積將約為356,200平方米，其中約76.36%之總建築面積已獲潛在租戶租用，除營業稅前之平均建議日租約為每平方米人民幣1.15元。三期全部工程預計於第一期施工後約十八個月竣工，惟須視乎取得第二及第三期用地之進度而定。
- (b) 上海凡宜和項目曾是本集團完成之最大收購項目，當中包括23個倉庫。自二零一三年十一月完成收購以來，本集團一直致力提高可出租面積之出租率，至二零一四年十二月三十一日錄得約94.48%。除營業稅前之平均日租約為每平方米人民幣1.5元（日租範圍介乎每平方米人民幣1.3元至人民幣2.2元）。我們預計該項目之出租率於二零一六年可維持於相若水平。然而，鑑於Global Logistics Properties Ltd（國內最大物流業者）將於二零一六年下半年啟用一個規模相若之新倉庫，競爭將會越趨激烈。
- (c) 天津萬士隆之倉庫仍為天津濱海國際機場之唯一保稅倉庫。該獨有地位確保出租率高企及獲得穩定收入。於二零一四年十二月三十一日，可出租面積之出租率為96.4%。除營業稅前之平均日租約為每平方米人民幣1.64元（日租範圍介乎每平方米人民幣0.9元至人民幣2元）。
- (d) 於天域萬隆落成後，第一期倉庫自二零一四年九月中起移交順豐速運使用。順豐速運為倉庫之唯一租戶，全數承租11,700平方米之第一期倉庫，除營業稅前平均日租約為每平方米人民幣0.84元。此外，順豐速運有意全數承租23,000平方米之第二期倉庫，計劃除營業稅前日租約為每平方米人民幣0.88元。

中國物流之策略為於未來四年躋身中國物流業龍頭三甲。為達致此目標，本集團最終於二零一四年接受三井及三菱人民幣888,000,000元之投資（一經轉換將相當於中國物流經擴大股本之35%），以加快其發展。我們矢志持續於全國各地擴展設施網絡，審閱於成都、廈門、天津、南京及武漢等策略性地點之重點項目，並於交易落實時發表適當公佈。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

2. 中國匯盈食品(控股)有限公司(「匯盈食品」)

本集團發展之首要重點為建立全國性之冷凍倉庫設施作為本集團之物流基建平台，專門處理食品冷鏈物流。顧名思義，作為本公司全資附屬公司之匯盈食品從事全方位之冷鏈業務，涵蓋食品採購、食品加工、貿易市場、冷凍倉儲運輸及銷售環節，有別於中國物流般僅專門從事倉儲業務。

匯盈食品現時擁有合共92,600平方米之可出租面積，現正進行施工，詳情如下：

附屬公司名稱	倉庫位置	權益 設施類型 (%)	在建中可出租		主要租戶
			面積(平方米)	預計落成日期	
天津中漁	天津市中心漁港經濟區	60 水產冷鏈物流平台，包括加工、倉儲及貿易	66,497	二零一五年六月	張俊青先生
衢州通成農業發展有限公司 (「衢州通成」，前稱衢州 通成國際物流有限公司)	浙江衢州市柯城區姜家山鄉 2012號	100 商舖、農產品分銷貿易中心	26,103	已落成，預期於二零一五年 五月啟用	Quzhou Fruit and Vegetable Association、Quzhou Counsel of Dry Grocery
總計			92,600		

- (a) 本集團將天津中漁發展為水產平台。第一期面積為66,497平方米，倉儲量約為100,000噸，為天津首個倉儲量達100,000噸之物流園，預期於二零一五年六月落成。現有約53,000平方米之土地儲備可供日後發展第二期，惟須視乎第一期之業務發展及地方政府最終落實之地積比率而定。張俊青先生(一名個人，為天津中漁之20%少數股東)願意全數承租第一期全期，為期二十年，作冷凍倉庫部分之除營業稅前日租為每平方米人民幣1.3元，而作一般倉庫部分之日租為每平方米人民幣0.7元。租金自第四週年起每年上調4%，自第11週年起則每年上調6%。本集團已與張先生簽訂意向書。張先生為中華全國工商業聯合會水產業商會之永久名譽主席，於中國水產業擔當領導角色。

管理層討論及分析

業務回顧（續）

2. 中國匯盈食品（控股）有限公司（「匯盈食品」）（續）

- (b) 衢州通成為與衢州市人民政府合作之新發展綜合項目，包括商舖及貿易中心，後者乃作為同市舊貿易中心搬遷後之新址。現時貿易中心獲授一級農產品批發市場資格，服務對象為約150平方哩地區內約3,000萬人口，全年營業額約人民幣52億元。可出租面積達26,103平方米之第一期現已落成，而舊貿易中心內超過90%租戶已簽訂租賃協議遷往新貿易中心。除平均日租約每平方米人民幣1元外，衢州通成之新貿易中心亦將可就其達成之所有交易收取1%佣金收入。預期第一期將於二零一五年五月一日正式啟用。衢州通成亦正在規劃第二期發展工程，可出租面積合共約為136,500平方米，包括商舖約72,500平方米、冷凍倉庫約25,000平方米、一般倉庫約24,000平方米及酒店約15,000平方米。然而，全部設施均須待地方政府最終審批。

鑑於中國對食品安全有急切需求及冷鏈發展逐步現代化，匯盈食品之策略為投資、發展及營運一個全國食品冷鏈物流網絡，首階段為集中發展冷凍倉庫，繼而進軍中央廚房及冷凍運輸業務。

3. 除上述兩個平台外，本集團其他營運資產包括下列項目：

- (a) 光明廣場：由廣州光明擁有99%權益之購物廣場，位於中國廣州市越秀區之北京路購物區。光明廣場總建築面積約為62,000平方米，為樓高11層之購物中心，為顧客提供餐飲、娛樂、購物及文化體驗。於二零一二年成功引入城及摩登百貨後，光明廣場之收入持續攀升。鑑於與租戶訂有較長之租賃期及溢利分成機制，預期收入將於未來四至五年每年增加不少於10%。光明廣場現時之出租率維持於約90%或以上。
- (b) 金都假日飯店：本集團之全資附屬公司，為四星級商務休閒酒店，為商務旅客提供333間裝潢華麗之客房。金都假日飯店位於北京市西城區金融街商業區，地點便利，平均入住率一直維持於80%或以上。酒店屬一項現金產生資產，足以維持其本身營運及於需要時向本公司分派穩定股息。

管理層討論及分析

業務回顧（續）

4. 其他有價值投資：年內，本集團收購正峰之非控股股權，並已計劃收購CAQ之非控股股權，詳情如下：

- (a) 正峰集團有限公司（「正峰」，聯交所股份代號：2389）：我們是正峰之單一最大股東，擁有其約20.86%權益。正峰將集中於中國一線城市投資、發展及營運護老、醫療及復康相關地產。我們相信，此行業將於未來數年急速發展及增長，為本集團帶來豐盛回報。
- (b) Cell Aquaculture Limited（澳洲證券交易所代號：CAQ）：透過注入海口安基實業發展有限公司（「海口安基」，本公司擁有其40%股權）以換取CAQ之新股份，我們將擁有CAQ約12.67%權益。海口安基將營運一個集展覽中心、廠房及倉庫於一身之綜合建築物，可出租面積共計87,000平方米，供珠寶業使用。海口安基亦擁有電子商貿牌照，日後可於中國發展網上鑽石銷售業務。受惠於將海南島打造成國際旅遊島之國策，中國海關總署最近批准海口綜合保稅區（「海口保稅區」）之海關作為中國第二個鑽石通關試點。由於海口安基為海口保稅區內唯一一間從事鑽石業務之公司，海口保稅區及其海關將與海口安基緊密合作，共同營運試點。鑑於中國之鑽石銷售大增，年增長率不少於40%，本公司相信海口安基未來將能締造亮麗業績，令本公司及其股東受惠。

業務前景

近年網上零售出乎預期地快速增長，帶動中國物流業蓬勃發展。電子商貿銷售額由二零零六年約人民幣260億元上升至二零一三年約人民幣18,500億元，預期二零一五年將達致人民幣31,190億元，複合平均增長率為65%。因此，中國物流設施需求甚殷，整體供求失衡之情況導致過去數年之空置率低企，收入按年穩步增長5%至10%。中國之物流成本佔國內生產總值18%，反觀南韓(9%)、日本(8.5%)、澳洲(10.5%)、英國(8.8%)、意大利(9.7%)、德國(8.8%)、法國(9.5%)、加拿大(8.5%)及美利堅合眾國（「美國」）(9%)等發達國家，甚至巴西(11.6%)及印度(13%)等發展中國家，中國物流成本相對高昂。企業為提升效率及加強盈利能力，紛紛將物流功能外包，並有加劇之勢。物流設施滲透率方面，美國為人均5.06平方米，而中國僅為0.41平方米，此極低之滲透率已對中國整體經濟發展造成影響。政府已多次重申發展物流業之國策，市場普遍相信物流地產市場在整個物流業中舉足輕重，在可見將來將充滿機遇，發展興旺。有別於物流運輸，物流地產由於屬資本密集，且高度倚賴參與者取得土地之能力，故門檻甚高。此亦能解釋市場上合資格業者數目不多及我們位居中國首十大物流公司之情況。

管理層討論及分析

業務前景（續）

中國現時另一個急需解決之問題為食品安全，尤其是在北京、上海等發展成熟之城市，中產人士數日益增加，食品安全問題更加備受關注。此外，電子商貿營運商於穩定銷售額後，下一步為將業務拓展至冷藏項目，帶動對冷鏈物流設施之需求急劇上升。有見及此，本集團計劃發展涵蓋源頭至產品之安全食品冷鏈，包括於中國進行安全水產、農產品及牲畜食品採購、生產、加工、包裝、儲存、運輸及銷售。我們將循序漸進，首先建立全國性的現代化冷凍倉儲設施網絡，以提供穩定現金流及收入；繼而結合食品加工（中央廚房）、冷鏈運輸等其他增值服務之網絡。中國冷鏈設施之發展實際上遠遜於一般倉儲，市場內亦缺乏傑出優秀之領先企業。按人均冷鏈處理量計算，中國之數字不僅低於歐美，更遠低於巴西、印度等發展中國家。中國現有設施大多為高能耗、低處理量之老舊設施，每年因此而腐壞之食品數以百萬噸計。基於對現代化冷鏈物流之需求強勁，市場普遍相信即使僅投資於冷凍倉庫，亦可帶來具吸引力之投資回報。然而，冷鏈投資與一般倉庫投資相比更為資本密集，因此合資格參與者數目亦有限。

作為國營企業，本集團能夠取得土地、資金成本偏低及客戶網絡穩定，相比其他企業較易打入物流基建行業：

1. 取得土地：現時地方／地區政府抗拒提供土地發展物流，因為有關發展對當地稅收及僱傭市場之貢獻有限，而且過往曾多次發生以發展物流名義低價取得土地後非法更改土地用途之事件。除非以高價購入土地並作出大額稅項及投資承擔，否則私人企業現時難以取得位置優越之土地。本集團作為國營企業，且在公營界別中信譽良好，因此得以避免遭遇取得土地方面之困難。
2. 憑藉母公司之深厚背景，本集團較易以較低成本獲得發展資金。相比其他私人企業介乎8%至10%之資金成本，本集團現時約4.3%之平均資金成本有助進一步加快發展步伐。
3. 經過多年營運，本集團已累積穩定之客戶群，當中包括各行各業多家大型企業，如嘉里物流、商船三井物流、日本通運、中國外運、順豐速運等。本集團與客戶保持穩定關係，使彼等成為新項目之潛在租戶。

本集團相信，上述優勢將繼續引領本集團邁向成功。本集團已制訂長遠發展目標：於未來四年建設3,000,000平方米之一般倉庫可出租面積及1,000,000噸冷凍倉庫儲存量，並成為中國物流業三大公司之一。本集團將持續進行投資及收購，冀能達致上述目標。

管理層討論及分析

財務回顧

收入及毛利分析

二零一四年財政年度之收入(扣除營業稅)約為港幣202,980,000元,較二零一三年財政年度約港幣35,850,000元增加約港幣167,130,000元(或466.19%)。二零一四年財政年度之毛利約為港幣166,640,000元,較二零一三年財政年度約港幣31,940,000元增加約港幣134,700,000元(或421.73%)。增加主要是由於二零一四年財政年度確認全年收入,而二零一三年財政年度則僅確認完成收購天津萬士隆及上海凡宜和後的兩至五個月之收入所致。此外,自二零一四年八月以來收購金都假日飯店及將廣州光明由合營企業重新分類為附屬公司(本集團可將其收入綜合入賬)均令收入及毛利增加。

本集團資產之收入貢獻包括:

資產名稱	二零一四年財政年度		二零一三年財政年度		變動	
	收入 港幣千元	毛利率 %	收入 港幣千元	毛利率 %	收入 港幣千元	毛利率 %
上海凡宜和	106,815	94.36	19,878	98.08	86,937	-3.72
天津萬士隆	17,740	96.57	6,510	96.96	11,230	-0.39
天域萬隆	1,286	100.00	-	-	1,286	不適用
陸港	9,723	68.87	9,460	64.81	263	4.06
光明廣場	23,494	88.63	-	-	23,494	不適用
金都假日飯店	43,925	45.30	-	-	43,925	不適用
本集團	202,983	82.09	35,848	89.1	167,135	-7.01

上海凡宜和

二零一四年財政年度來自上海凡宜和之收入(扣除營業稅)貢獻約為港幣106,820,000元,較二零一三年財政年度約港幣19,880,000元增加約港幣86,940,000元(或437.32%)。收入貢獻增加主要是由於二零一四年財政年度確認全年收入,而二零一三年財政年度則僅確認二零一三年十一月一日進行收購後兩個月之收入所致。此外,經管理層多番努力,上海凡宜和可出租面積之出租率由二零一三年十二月三十一日約78.98%改善至二零一四年十二月三十一日約94.48%。毛利率因物業代理佣金之額外直接開支而由二零一三年財政年度約98.08%微跌至二零一四年財政年度約94.36%。

管理層討論及分析

財務回顧（續）

收入及毛利分析（續）

天津萬士隆

二零一四年財政年度來自天津萬士隆之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣17,740,000元，較二零一三年財政年度約港幣6,510,000元增加約港幣11,230,000元（或172.5%）。收入貢獻增加主要是由於二零一四年財政年度確認全年收入，而二零一三年財政年度僅錄得二零一三年八月一日進行收購後五個月之收入所致。於二零一四年十二月三十一日，天津萬士隆可出租面積之出租率約為96.4%，較二零一三年十二月三十一日約96.67%微跌約0.27個百分點。然而，毛利率由二零一三年財政年度約96.96%微跌約0.39個百分點至二零一四年財政年度約96.57%。

天域萬隆

自二零一四年九月中起，天域萬隆第一期共11,700平方米已移交順豐速運使用。順豐速運為第一期之唯一租戶，全數承租第一期。二零一四年財政年度，此項目僅經營三個半月，收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣1,290,000元。由於二零一四年財政年度並無產生直接開支，故毛利率約為100%。

陸港

於二零一四年財政年度，陸港之收入約為港幣9,720,000元，較二零一三年財政年度約港幣9,460,000元增加約港幣260,000元（或2.75%）。收入改善是由於倉庫及辦公室之出租率上升所致。於二零一四年十二月三十一日，倉庫及辦公室可出租面積之出租率約為85.48%，而二零一三年十二月三十一日則約為79.65%。陸港於二零一四年財政年度之毛利率約為68.87%，較二零一三年財政年度約64.81%上升約4.06個百分點。毛利率略有改善主要是由於加強控制直接成本所致。

光明廣場

本集團自二零一四年七月三十一日起取得廣州光明房產建設有限公司（「廣州光明」，光明廣場之擁有人）之控制權，並將之由合營企業重新分類為本集團之附屬公司。經重新分類後，收入（扣除營業稅）（主要為二零一四年財政年度八月至十二月之租金收入）貢獻約為港幣23,500,000元（倘廣州光明之控制權於二零一四年財政年度初取得，則收入約為港幣51,810,000元）。於二零一四年十二月三十一日，毛利率約為88.63%，而可出租面積之出租率約為90.65%。

管理層討論及分析

財務回顧（續）

收入及毛利分析（續）

金都假日飯店

金都假日飯店於二零一四年八月七日完成收購，其後，收入（扣除營業稅）主要為住宿收入、餐飲銷售及提供配套服務。住宿收入主要取決於可提供之客房數目、平均客房出租率及客房平均房價。於完成後，酒店營運於二零一四年財政年度之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣43,930,000元，毛利率則為45.32%。平均客房出租率約為80.86%，而客房平均房價則約為每天人民幣543.99元。二零一四年財政年度之住宿收入約為港幣26,380,000元，而住宿收入毛利率則約為49.56%。餐飲銷售包括宴會餐飲、咖啡廳、客房餐飲服務及酒店餐廳酒吧其他銷售。二零一四年財政年度之餐飲銷售收入約為港幣11,250,000元，毛利率約為15.58%。提供配套服務之收入主要為禮品店、商務中心、交通及洗熨服務所產生之收入以及住宿服務、餐飲銷售及其他服務收入之附加服務收費。二零一四年財政年度提供配套服務之收入約為港幣6,300,000元，而毛利率則約為80.65%。

附屬公司議價購買收益

於二零一四年財政年度，相關政府機關於二零一四年七月三十一日批准收購廣州光明額外19%股權，代價約為港幣47,220,000元。有關收購乃於本集團在二零一三年十二月三十一日收購廣州光明前提出。所收購淨資產於收購日期之公平總值約為港幣106,100,000元。因此，本集團錄得附屬公司議價購買收益約港幣58,880,000元，並於綜合損益表確認有關項目。於二零一三年財政年度，根據本集團與多名賣方訂立之多份買賣協議，本集團收購海博香港、海誠、凡宜和外高橋及東方聯合投資有限公司（「東方聯合」）之控股權益，總代價約為港幣1,402,820,000元。所收購淨資產於各收購日期之公平總值約為港幣1,859,560,000元。因此，本集團於二零一三年財政年度錄得附屬公司議價購買收益約港幣456,740,000元，並於綜合損益表確認有關項目。

其他收入及收益淨額（包括債務重組收益）

於二零一四年財政年度，其他收入及收益淨額約為港幣119,410,000元，較二零一三年財政年度約港幣137,150,000元減少約港幣17,740,000元（或12.93%）。其他收入及收益淨額減少主要是綜合下列各項後之淨影響：(i)現金結餘減少令利息收入減少約港幣17,930,000元；(ii)債務重組收益增加約港幣30,010,000元；及(iii)二零一四年財政年度因人民幣持續貶值而錄得外匯虧損約港幣20,100,000元並將之確認為「其他開支」，而二零一三年財政年度則錄得外匯收益約港幣20,940,000元。

管理層討論及分析

財務回顧（續）

銷售及分銷開支

於二零一四年財政年度，銷售及分銷開支約為港幣5,830,000元，較二零一三年財政年度約港幣1,010,000元增加約港幣4,820,000元（或477.23%）。銷售及分銷開支增加主要歸因於二零一四年八月七日完成收購後，金都假日飯店產生銷售及分銷開支。

行政開支

於二零一四年財政年度，行政開支約為港幣180,000,000元，較二零一三年財政年度約港幣116,210,000元增加約港幣63,790,000元（或54.89%）。行政開支增加主要是綜合下列各項後之淨影響：(i)自二零一四年八月完成收購起綜合計算金都假日飯店之員工成本，以及於二零一四年財政年度將天津萬士隆及上海凡宜和之全年員工成本入賬，員工成本因而增加約港幣29,940,000元；及(ii)以權益結算之購股權開支因授出購股權而增加約港幣25,300,000元（二零一四年：約港幣55,160,000元；二零一三年：約港幣29,860,000元）。

賠償及訴訟撥備撥回／（撥備）

於二零一四年財政年度，廣州光明確認賠償撥備港幣2,200,000元，涉及過往年度因興建光明廣場而向受影響居民作出之拆卸及搬遷賠償。

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15,800,000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，陸港已支付約港幣72,800,000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，並採取行動解除物業扣押。約港幣155,100,000元之超額撥備其後已撥回，故於二零一四年十二月三十一日並無訴訟撥備。

其他開支

於二零一四年財政年度，其他開支約為港幣32,000,000元，較二零一三年財政年度約港幣9,810,000元增加約港幣22,190,000元（或226.2%）。其他開支增加主要歸因於以權益結算之購股權開支增加約港幣4,740,000元，以及二零一四年財政年度之外匯虧損約港幣20,100,000元（二零一三年財政年度為外匯收益）。

管理層討論及分析

財務回顧（續）

財務費用

於二零一四年財政年度，財務費用約為港幣123,920,000元，較二零一三年財政年度約港幣37,860,000元增加約港幣86,060,000元（或227.31%）。二零一四年財政年度之財務費用主要包括：(i)二零一四年財政年度因新發行PAG可換股債券而產生可換股債券之應計利息及票息分別約港幣31,610,000元及約港幣21,850,000元（二零一三年：分別約港幣20,840,000元及無）；及(ii)銀行及其他貸款利息約港幣70,420,000元。銀行及其他貸款利息較二零一三年財政年度約港幣12,420,000元增加約港幣58,000,000元（或466.99%），與銀行及其他借款由二零一三年十二月三十一日約港幣11.1億元增長至二零一四年十二月三十一日約港幣23億元一致。

分佔合營企業之虧損

於二零一四年財政年度，分佔合營企業之虧損約為港幣20,440,000元，較二零一三年財政年度約港幣16,960,000元增加約港幣3,480,000元（或20.52%）。該金額主要包括於廣州光明重新分類為附屬公司前分佔廣州光明截至二零一四年七月三十日止之虧損約港幣20,420,000元。分佔馬駒橋物流園之虧損較二零一三年財政年度約港幣16,960,000元減少約港幣16,940,000元（或99.88%），主要源自馬駒橋物流園所持銀行存款之利息收入增加，以及二零一四年財政年度並無外匯虧損。

分佔聯營公司之溢利

於二零一四年財政年度，本集團分佔聯營公司之溢利約為港幣2,770,000元，較二零一三年財政年度之虧損約港幣1,090,000元增長約港幣3,860,000元（或354.13%）。聯營公司於二零一四年財政年度產生之溢利主要源自正峰（本集團擁有20.86%權益之聯營公司）於收購完成以來之貢獻。

資產總值

於二零一四年十二月三十一日，本集團資產總值約為港幣9,555,330,000元，較二零一三年十二月三十一日約港幣5,448,230,000元增加約港幣4,107,100,000元（或75.38%）。增加主要源自：(i)年內收購之金都假日飯店、天津中漁及正峰之權益以及廣州光明成為附屬公司後綜合入賬之資產約港幣2,860,370,000元；(ii)向MJQ發行可贖回股本權益所得現金約人民幣511,000,000元（相等於約港幣638,290,000元）；及(iii)投資物業公平值收益約港幣314,950,000元。

管理層討論及分析

財務回顧（續）

負債總額

於二零一四年十二月三十一日，本集團負債總額約為港幣5,243,370,000元，較二零一三年十二月三十一日約港幣1,950,800,000元增加約港幣3,292,570,000元（或168.78%）。增幅主要包括：(i) PAG可換股債券之負債部分約港幣391,220,000元；(ii)於二零一四年財政年度借取之額外銀行貸款及其他借款約港幣1,192,010,000元；(iii)收購金都假日飯店及天津中漁以及廣州光明成為本集團附屬公司後綜合入賬之負債約港幣1,640,300,000元；及(iv)可贖回股權約人民幣511,000,000元（相等於約港幣638,290,000元）。

權益總額

於二零一四年十二月三十一日，本公司股東應佔權益總額約為港幣4,161,840,000元，較二零一三年十二月三十一日約港幣3,430,200,000元增加約港幣731,640,000元（或21.33%）。增加主要源於：(i) PAG可換股債券之權益部分約港幣247,320,000元；(ii)就二零一四年財政年度內向京泰實業（集團）有限公司（「京泰實業」）及其一間附屬公司收購應收款項而發行487,166,195股股份作為代價，約為港幣331,720,000元；(iii)就行使購股權及債券持有人兌換可換股債券發行股份；及(iv)二零一四年財政年度之溢利。

現金流量

於二零一四年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣1,241,760,000元（二零一三年十二月三十一日：約港幣468,150,000元），其中約港幣927,150,000元按照銀行貸款及其他投資協議中之契諾為受限制現金（二零一三年十二月三十一日：約港幣199,630,000元）。於二零一四年財政年度，本集團之經營業務所得現金淨額約為港幣25,650,000元。投資活動所用現金淨額約為港幣1,376,560,000元，主要包括：(i)約港幣781,540,000元用於業務收購；(ii)約港幣369,660,000元用於購買投資物業；及(iii)約港幣238,000,000元用作購買辦公室樓宇之按金及用於業務收購。融資活動所得現金淨額約為港幣2,111,070,000元，主要為來自發行PAG可換股債券之所得款項淨額約港幣616,290,000元、發行可贖回股本工具之所得款項約港幣638,290,000元及新增銀行及其他借款淨額約港幣989,960,000元。

管理層討論及分析

財務回顧（續）

流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為港幣3,333,910,000元（二零一三年十二月三十一日：約港幣1,114,220,000元），其中包括：(i)約港幣2,304,400,000元來自銀行及其他借款；(ii)約港幣391,220,000元來自PAG可換股債券；及(iii)約港幣638,290,000元來自可贖回股本工具。本集團之資本負債比率（即銀行及其他借款、可換股債券及可贖回股本工具總額（扣除現金及現金等價物以及受限制現金）除以權益總額）約為48.52%（二零一三年十二月三十一日：約18.47%）。於二零一四年十二月三十一日之資本負債比率增加主要由於二零一四年二月發行PAG可換股債券、為各項收購提供資金而新增銀行貸款以及發行可贖回股本工具所致。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款結餘約為港幣2,304,400,000元，其中41.87%、52.53%及5.6%分別以美元、港幣及人民幣計值。此等銀行及其他借款中逾36.67%須於一年內償還。於二零一四年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣1,241,760,000元，其中4.49%、16.84%及78.67%分別以美元、港幣及人民幣計值。

所有銀行及其他借款按浮動利率計息，而PAG可換股債券之票息率為每年4厘。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。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之流動比率及速動比率分別約為73.82%及73.76%（二零一三年十二月三十一日：均為約124.64%）。於二零一四年十二月三十一日，本集團已遵守貸款融資協議及PAG可換股債券認購協議訂明之所有財務契諾。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之總借款淨額（借款總額減現金及現金等價物以及受限制現金）為港幣2,092,150,000元（二零一三年：港幣646,070,000元），較去年增加港幣1,446,080,000元。

或然負債

於二零一四年十二月三十一日，若干銀行為本集團一間附屬公司於過往年度所開發物業之若干買家安排按揭貸款並授出按揭融資額度，本集團已就此作出約港幣42,000,000元（二零一三年十二月三十一日：無）之擔保。

管理層討論及分析

財務回顧（續）

資本開支

於二零一四年財政年度，本集團已動用約港幣3,020,850,000元（二零一三年：約港幣2,575,960,000元）作為資本開支，包括添置物業、廠房及設備以及投資物業，當中包括二零一四年財政年度透過收購附屬公司購入之資產。

資本承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團未支付之已訂約資本承擔合共約港幣2,330,450,000元，包括以下各項承擔：

- (i) 本集團將注入北建通成之未付注資約人民幣1,140,000,000元（相等於約港幣1,424,090,000元），乃按北建通成之總投資額人民幣2,000,000,000元之76%（假設總投資額將全部由現時各股東注資）為基準計算；
- (ii) 就本集團之全資附屬公司衢州通成之倉庫設施承擔之未付建築成本約人民幣55,020,000元（相等於約港幣69,250,000元）；
- (iii) 就本集團擁有60%權益之附屬公司天津中漁之冷凍倉儲倉庫設施承擔之未付建築成本約人民幣126,620,000元（相等於約港幣159,380,000元）；及
- (iv) 收購北京北糧國際經貿有限公司（「北京北糧」）之50%註冊資本之應付未付代價約人民幣109,890,000元（相等於約港幣137,260,000元）。

此外，於二零一三年十二月三十一日，本集團就興建天域萬隆物流（天津）有限公司（本集團擁有70%權益之附屬公司）新倉庫之估計建築成本已授權作出但未訂約之資本承擔約為人民幣56,000,000元（相等於約港幣72,000,000元）。

外匯風險

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或美元計值及結算。目前，本集團並無利用衍生金融工具對沖其外幣風險。

管理層討論及分析

財務回顧（續）

重大投資及收購

(a) 收購衢州土地使用權

於二零一四年七月十一日，衢州通成透過由衢州市公共資源交易中心組織及舉辦之公開招標拍賣成功投得一幅約227,396平方米之地塊（「該地塊」）之土地使用權，現金代價為人民幣129,620,000元（相等於約港幣163,179,000元）。該地塊獲准用作倉庫發展，土地使用權為期40年。代價已於二零一四年七月十五日全數支付。

(b) 建議收購於中國合營公司之50%股權

於二零一四年七月十八日，本公司與一名獨立第三方訂立合營協議，內容有關透過以現金向北京北糧注資人民幣219,782,600元，收購50%股權。於本報告日期，已支付按金人民幣111,000,000元（相等於約港幣138,600,000元），惟該宗交易尚未完成，尚待若干先決條件達成。有關收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年七月十八日、二零一四年七月二十四日及二零一四年十一月二十六日之公佈。

(c) 收購正峰集團有限公司約20.86%股權

根據日期為二零一四年六月一日之有條件買賣協議，本集團已收購於開曼群島註冊成立而其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市之正峰集團有限公司（聯交所股份代號：2389）約20.86%股權，現金代價為港幣472,500,000元。該宗交易在二零一四年七月二十九日召開之股東特別大會上經本公司股東批准，並已於二零一四年九月三日完成。有關收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年六月二日及二零一四年九月三日之公佈以及日期為二零一四年七月八日之通函。

(d) 將廣州光明從一間合營企業重新分類為一間附屬公司

根據廣州光明之組織章程大綱及細則，於廣州光明董事會議上提呈之任何決議案須由其全體董事一致通過。因此，董事認為，儘管本集團擁有廣州光明之80%股權及投票權，本集團僅擁有廣州光明之共同控制權，故本集團自二零一三年十二月三十一日收購廣州光明以來將廣州光明之投資分類為一間合營企業，並按照香港會計準則第28號（二零一一年）使用權益法將廣州光明入賬。於年內，廣州光明之組織章程大綱及細則已作修訂（「經修訂組織章程」），據此，本集團於廣州光明董事會之九名董事中擁有七席，而於董事會議上提呈之所有決議案可由董事會大多數董事通過。於二零一四年七月三十一日，經修訂組織章程及繼承收購廣州光明額外19%股權（於本集團在二零一三年十二月三十一日收購廣州光明前已建議進行）已獲相關政府機關批准。因此，本公司董事認為，(i)本集團擁有廣州光明之控制權，並已將廣州光明之投資從一間合營企業重新分類為一間附屬公司；及(ii)繼承收購廣州光明額外19%股權已經完成。

管理層討論及分析

財務回顧（續）

重大投資及收購（續）

(e) 收購Fuchang Investments Limited之全部股權

於二零一四年十二月十六日，本公司之全資附屬公司Best Ring Investment Limited與一名獨立第三方訂立買賣協議，內容有關收購Fuchang Investments Limited（「Fuchang」）全部股權，現金代價為港幣62,000,000元。Fuchang持有創富投資有限公司（「創富」）之42.66%股權，而創富則持有金都假日飯店之25%股權。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團有本金額約港幣2,222,150,000元之銀行貸款，以本集團若干投資物業、現金及銀行結餘、應收賬款、收購一項業務及辦公室物業之已付按金及於本集團若干附屬公司之股權作抵押，且全部亦由本公司擔保。

訴訟

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無待決訴訟。

僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團共聘用549名（二零一三年：134名）僱員。於二零一四年財政年度，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117,230,000元（二零一三年：約港幣62,000,000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。管理層定期檢討本集團之僱員薪酬政策及待遇。除退休金外，若干僱員會根據個人表現評估獲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」）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

董事會現由十二名董事組成：包括七名執行董事，分別為于力先生、錢旭先生、蕭健偉先生、姜新浩先生、遇魯寧先生、劉學恒先生及洪任毅先生；及五名獨立非執行董事，分別為葛根祥先生、朱武祥先生、陳進思先生、宋立水先生及陳旭翔先生。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、出售及關連交易並監控財務表現，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。本公司已透過舉行座談會及向董事提供培訓資料，為董事安排培訓，並在適當情況下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，現任董事已於截至二零一四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	參與座談會／ 簡報會
執行董事		
于力先生	✓	
錢旭先生	✓	✓
姜新浩先生	✓	✓
蕭健偉先生	✓	✓
遇魯寧先生	✓	✓
劉學恒先生	✓	
洪任毅先生	✓	
徐太炎先生（於二零一四年七月十日辭任）	✓	
孟芳女士（於二零一四年九月三十日辭任）	✓	
獨立非執行董事		
葛根祥先生	✓	✓
朱武祥先生	✓	
陳進思先生	✓	✓
宋立水先生		
陳旭翔先生		
馬照祥先生（於二零一四年十二月三日辭任）	✓	✓
吳騰輝先生（於二零一四年十二月三日辭任）	✓	✓

企業管治報告

董事會(續)

會議

截至二零一四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	5	3	3	2	5
董事姓名	已出席會議次數				
執行董事					
于力先生	4/5	不適用	不適用	不適用	0/5
錢旭先生	5/5	不適用	不適用	2/2	0/5
蕭健偉先生	5/5	不適用	不適用	不適用	5/5
姜新浩先生	5/5	不適用	不適用	不適用	0/5
遇魯寧先生	3/5	不適用	2/3	1/2	0/5
劉學恒先生	5/5	不適用	不適用	不適用	0/5
洪任毅先生	4/5	不適用	不適用	不適用	0/5
徐太炎先生					
(於二零一四年七月十日辭任)	1/2	不適用	不適用	不適用	0/4
孟芳女士					
(於二零一四年九月三十日辭任)	4/4	不適用	不適用	1/1	0/5
獨立非執行董事					
葛根祥先生	5/5	3/3	3/3	2/2	5/5
朱武祥先生	5/5	1/3	不適用	不適用	1/5
陳進思先生	5/5	3/3	3/3	2/2	4/5
宋立水先生	1/1	1/1	不適用	不適用	不適用
陳旭翔先生	1/1	0/1	不適用	不適用	不適用
馬照祥先生					
(於二零一四年十二月三日辭任)	4/4	2/2	3/3	2/2	4/5
吳騰輝先生					
(於二零一四年十二月三日辭任)	4/4	2/2	3/3	2/2	4/5

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批准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。

董事及高級職員之責任保險及彌償保證

本公司已為其董事及高級職員安排適當之責任保險，以在可能針對董事及高級職員提出法律訴訟之情況下得到保障。年內並無任何針對本公司董事及高級職員提出之申索。

副主席及總裁

迄今為止，董事會尚未選出及委任本公司主席。所有主席職責及責任暫時由本公司副主席履行。

截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，本公司副主席及總裁之職位由不同人士擔任。本公司副主席為于力先生，本公司總裁則為錢旭先生。副主席及總裁之職務須分開，確保副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，本公司於截至二零一四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。於年內，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。周思先生由二零一四年一月二十一日起辭任本公司主席。董事會迄今仍未選出及委任本公司主席。主席之所有職責及職務暫時由本公司副主席代行。然而，副主席因需處理其他事務而未能出席本公司於二零一四年六月十三日舉行之股東週年大會（「二零一四年股東週年大會」）。彼已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二零一四年股東週年大會。

根據守則條文第A.2.7條，主席應至少每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行一次沒有執行董事出席的會議。有關會議已安排於二零一四年八月二十七日舉行。然而，副主席因需處理與本集團最終控股有關之重要事務而未能出席。儘管如此，本公司之獨立非執行董事可不時直接向副主席表達見解。本公司將確保獨立非執行董事與副主席之間有充份溝通。

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。審核委員會成員為葛根祥先生（主席）、朱武祥先生、陳進思先生、宋立水先生及陳旭翔先生。審核委員會主席為葛根祥先生，彼為英國特許銀行學會之附屬會員，於財資、財務及銀行業方面積累逾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。

企業管治報告

董事委員會（續）

審核委員會（續）

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；
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。

本集團截至二零一四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(www.bphl.com.hk)「企業治理」一欄，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、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。

企業管治報告

董事委員會（續）

投資及風險管理委員會（續）

總括本年度工作，投資及風險管理委員會已審閱及評估高級管理層所提出之所有收購及投資事宜為本公司帶來之裨益以及相關潛在風險。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「企業治理」一節，亦可向本公司投資者關係組索閱。

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）、陳進思先生、馮魯寧先生、宋立水先生及陳旭翔先生。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，包括配合上市規則規定之變更。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。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待遇，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「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。提名委員會成員為陳進思先生（主席）、葛根祥先生、錢旭先生、馮魯寧先生、宋立水先生及陳旭翔先生。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，包括配合上市規則規定之變更。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「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6,900,000元，其中港幣3,800,000元涉及年度核數服務，而港幣3,100,000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2,900,000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健全之內部監控制度，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。

截至二零一四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及香港會計師公會資深會員以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。在編製截至二零一四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，有關紀錄於任何時候均合理準確地披露本公司之財務狀況。

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54頁至55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

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本公司股東之要求（「該要求」），即時正式安排召開股東特別大會。該要求（可能包括多份格式相同的文件，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，並送交本公司之香港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安排召開股東特別大會，則提出要求者本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召開股東特別大會者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號中環廣場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達公司秘書。
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該股東週年大會／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。

截至二零一四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」一欄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。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司之組織章程大綱及公司細則並無任何變動。組織章程大綱及公司細則經更新之綜合版本載於本公司網站及聯交所網站內。

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」）截至二零一四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。本集團主要從事投資、發展及營運物流基礎設施之業務。本集團之主要業務性質於年內並無重大變動。

業績及股息

本集團截至二零一四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56頁至154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156頁。此概要乃摘錄自本公司截至二零一四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、廠房及設備以及投資物業

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14及15。有關本集團投資物業之進一步詳情載於第155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37、38及33。

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

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市股份。

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39及綜合權益變動表。

董事會報告

可供分派儲備

於二零一四年十二月三十一日，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356,178,000元。

於二零一四年十二月三十一日，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，於二零一四年十二月三十一日，本公司為數港幣1,694,873,000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21.53%，來自最大客戶之收入佔本集團年內收入5.14%。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

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）

姜新浩先生

遇魯寧先生

劉學恒先生

洪任毅先生

徐太炎先生（於二零一四年七月十日辭任）

孟芳女士（於二零一四年九月三十日辭任）

董事會報告

董事（續）

獨立非執行董事：

葛根祥先生

朱武祥先生

陳進思先生

宋立水先生（於二零一四年十二月三日獲委任）

陳旭翔先生（於二零一四年十二月三日獲委任）

馬照祥先生（於二零一四年十二月三日辭任）

吳騰輝先生（於二零一四年十二月三日辭任）

根據本公司之公司細則第111(A)條及第114條，錢旭先生、蕭健偉先生、姜新浩先生、陳進思先生、宋立水先生及陳旭翔先生將輪席告退，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

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

徐太炎先生辭任本公司執行董事，並調任為本公司顧問，由二零一四年七月十日起生效。

孟芳女士辭任本公司執行董事、提名委員會成員及投資及風險管理委員會成員，並調任為本公司顧問，由二零一四年九月三十日起生效。

馬照祥先生辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會主席、提名委員會成員及薪酬委員會成員，並調任為本公司顧問，由二零一四年十二月三日起生效。

吳騰輝先生辭任本公司獨立非執行董事、提名委員會主席、審核委員會成員及薪酬委員會成員，並調任為本公司顧問，由二零一四年十二月三日起生效。

宋立水先生及陳旭翔先生獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會成員、提名委員會成員及薪酬委員會成員，由二零一四年十二月三日起生效。

董事會報告

董事會變動（續）

葛根祥先生獲委任為審核委員會主席，由二零一四年十二月三日起生效。

陳進思先生獲委任為提名委員會主席，由二零一四年十二月三日起生效。

董事資料變動

蕭健偉先生獲委任為正峰集團有限公司之財務總監，由二零一四年九月二十三日起生效。然而，蕭先生已因其他事務而辭任正峰集團有限公司之財務總監，由二零一五年三月二十七日起生效。

劉學恒先生獲委任為正峰集團有限公司之執行董事，由二零一四年九月二十六日起生效。

葛根祥先生辭任聯交所上市公司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，由二零一四年十一月三十日起生效。

陳進思先生獲委任為聯交所上市公司非凡中國控股有限公司（聯交所股份代號：8032）之非執行董事，由二零一三年六月二十八日起生效。

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葛根祥先生、朱武祥先生、陳進思先生、宋立水先生及陳旭翔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、二零一四年一月一日、二零一四年六月三日、二零一四年十二月三日及二零一四年十二月三日起計為期三年，直至任何一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33頁。

酬金政策

本集團各董事及僱員之酬金按彼等之長處、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。

董事會報告

酬金政策(續)

本公司已採納一項購股權計劃，作為對董事及合資格人士之獎勵。該計劃詳情載於財務報表附註38。

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。

董事於競爭業務之權益

於年內及直至本報告日期，董事于力先生、錢旭先生及姜新浩先生亦為北京北控置業有限責任公司（從事物業投資及發展業務）之董事，故被視為於直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

由於本公司董事會獨立於上述公司之董事會，並擁有四名獨立非執行董事，故本集團之業務營運乃獨立於上述公司之業務，且按公平原則進行。

董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一四年十二月三十一日，本公司董事及最高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條須記錄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（「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	9,690,000	0.144

於本公司相關股份之好倉：

董事及最高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，於二零一四年十二月三十一日，概無董事或最高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第XV部）之股份、相關股份或債券中已登記須根據證券及期貨條例第352條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，本公司採納一項購股權計劃（「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)緊接授出購股權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。本公司營辦計劃，旨在向為本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。購股權行使價可於供股或紅股發行或本公司股本出現其他類似變動之情況下調整。計劃之進一步詳情於財務報表附註38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二零一四年十二月三十一日止年度之變動：

參與者姓名或類別	購股權數目				於二零一四年 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 (附註1)
	於二零一四年 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				
董事：								
于 力先生	6,000,000	-	-	-	6,000,000	二零一一年 十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465
	4,250,000	-	-	-	4,250,000	二零一二年 六月一日	二零一二年六月一日至 二零一二年五月三十日	0.410
	11,000,000	-	-	-	11,000,000	二零一三年 五月二十四日	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.574
	-	9,000,000	-	-	9,000,000	二零一四年 三月三十一日	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.940
	-	4,000,000	-	-	4,000,000	二零一四年 八月二十八日	二零一四年八月二十八日至 二零一四年八月二十七日	0.750
	21,250,000	13,000,000	-	-	34,250,000			
錢 旭先生	6,000,000	-	-	-	6,000,000	二零一一年 十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465
	6,000,000	-	-	-	6,000,000	二零一二年 六月一日	二零一二年六月一日至 二零一二年五月三十日	0.410
	10,000,000	-	-	-	10,000,000	二零一三年 五月二十四日	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.574
	-	9,000,000	-	-	9,000,000	二零一四年 三月三十一日	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.940
	-	4,000,000	-	-	4,000,000	二零一四年 八月二十八日	二零一四年八月二十八日至 二零一四年八月二十七日	0.750
	22,000,000	13,000,000	-	-	35,000,000			
姜新浩先生	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年 十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465
	3,300,000	-	-	-	3,300,000	二零一二年 六月一日	二零一二年六月一日至 二零一二年五月三十日	0.410
	6,000,000	-	-	-	6,000,000	二零一三年 五月二十四日	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.574
	-	4,000,000	-	-	4,000,000	二零一四年 三月三十一日	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.940
	-	2,000,000	-	-	2,000,000	二零一四年 八月二十八日	二零一四年八月二十八日至 二零一四年八月二十七日	0.750
	14,300,000	6,000,000	-	-	20,300,000			
蕭健偉先生	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年 十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一二年 六月一日	二零一二年六月一日至 二零一二年五月三十日	0.410
	6,000,000	-	-	-	6,000,000	二零一三年 五月二十四日	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.574
	-	5,000,000	-	-	5,000,000	二零一四年 三月三十一日	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.940
	-	3,000,000	-	-	3,000,000	二零一四年 八月二十八日	二零一四年八月二十八日至 二零一四年八月二十七日	0.750
	16,000,000	8,000,000	-	-	24,000,000			
馮魯寧先生	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年 十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一二年 六月一日	二零一二年六月一日至 二零一二年五月三十日	0.410
	4,000,000	-	-	-	4,000,000	二零一三年 五月二十四日	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.574
	-	4,000,000	-	-	4,000,000	二零一四年 三月三十一日	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.940
	-	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一四年 八月二十八日	二零一四年八月二十八日至 二零一四年八月二十七日	0.750
	14,000,000	5,000,000	-	-	19,000,000			

董事會報告

購股權計劃（續）

參與者姓名或類別	購股權數目				於二零一四年 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 (附註1)
	於二零一四年 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				
劉學恒先生	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年 十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465
	4,000,000	-	-	-	4,000,000	二零一三年 五月二十四日	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.574
	-	4,000,000	-	-	4,000,000	二零一四年 三月三十一日	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.940
	-	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一四年 八月二十八日	二零一四年八月二十八日至 二零一四年八月二十七日	0.750
	9,000,000	5,000,000	-	-	14,000,000			
洪任毅先生	4,000,000	-	(4,000,000)	-	-	二零一三年 五月二十四日	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.574
	-	4,000,000	-	-	4,000,000	二零一四年 三月三十一日	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.940
	-	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一四年 八月二十八日	二零一四年八月二十八日至 二零一四年八月二十七日	0.750
	4,000,000	5,000,000	(4,000,000)	-	5,000,000			
葛根祥先生	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一一年 十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465
	1,837,700	-	-	-	1,837,700	二零一二年 六月一日	二零一二年六月一日至 二零一二年五月三十日	0.410
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一三年 五月二十四日	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.574
	-	1,500,000	-	-	1,500,000	二零一四年 三月三十一日	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.940
	5,837,700	1,500,000	-	-	7,337,700			
朱武祥先生	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一一年 十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一三年 五月二十四日	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.574
	-	1,500,000	-	-	1,500,000	二零一四年 三月三十一日	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.940
	4,000,000	1,500,000	-	-	5,500,000			
陳進思先生	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一一年 十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一三年 五月二十四日	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.574
	-	1,500,000	-	-	1,500,000	二零一四年 三月三十一日	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.940
	4,000,000	1,500,000	-	-	5,500,000			
徐太炎先生*	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年 十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一二年 六月一日	二零一二年六月一日至 二零一二年五月三十日	0.410
	6,000,000	-	-	-	6,000,000	二零一三年 五月二十四日	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.574
	-	4,000,000	-	-	4,000,000	二零一四年 三月三十一日	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.940
	16,000,000	4,000,000	-	-	20,000,000			
孟芳女士**	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年 十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一二年 六月一日	二零一二年六月一日至 二零一二年五月三十日	0.410
	6,000,000	-	-	-	6,000,000	二零一三年 五月二十四日	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.574
	-	4,000,000	-	-	4,000,000	二零一四年 三月三十一日	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.940
	-	2,000,000	-	-	2,000,000	二零一四年 八月二十八日	二零一四年八月二十八日至 二零一四年八月二十七日	0.750
	16,000,000	6,000,000	-	-	22,000,000			

董事會報告

購股權計劃(續)

參與者姓名或類別	購股權數目				於二零一四年十二月三十一日	購股權授出日期	購股權行使期間	購股權行使價每股港幣(附註1)
	於二零一四年一月一日	於年內授出(附註2)	於年內行使(附註2)	於年內註銷				
馬照祥先生***	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一二年十月二十七日	0.465
	1,837,700	-	-	-	1,837,700	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十日	0.410
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零一三年五月二十三日	0.574
	-	1,500,000	-	-	1,500,000	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	5,837,700	1,500,000	-	-	7,337,700			
吳騰輝先生****	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一二年十月二十七日	0.465
	1,837,700	-	-	-	1,837,700	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十日	0.410
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零一三年五月二十三日	0.574
	-	1,500,000	-	-	1,500,000	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	5,837,700	1,500,000	-	-	7,337,700			
其他僱員及顧問合共:	148,000,000	-	(6,000,000)	-	142,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一二年十月二十七日	0.465
	263,550,000	-	(8,300,000)	-	255,250,000	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十日	0.410
	113,000,000	-	-	-	113,000,000	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零一三年五月二十三日	0.574
	-	135,500,000	-	-	135,500,000	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	-	22,000,000	-	-	22,000,000	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至二零一四年八月二十七日	0.750
	524,550,000	157,500,000	(14,300,000)	-	667,750,000			
682,613,100	230,000,000	(18,300,000)	-	894,313,100				

附註:

- * 徐太炎先生於二零一四年七月十日辭任執行董事後調任為本公司顧問。
- ** 孟芳女士於二零一四年九月三十日辭任執行董事後調任為本公司顧問。
- *** 馬照祥先生於二零一四年十二月三日辭任獨立非執行董事後調任為本公司顧問。
- **** 吳騰輝先生於二零一四年十二月三日辭任獨立非執行董事後調任為本公司顧問。

附註:

1. 購股權概無歸屬期，而行使價可供股或紅股發行或本公司股本出現其他類似變動之情況下調整。
2. 本公司股份於緊接購股權行使日期前之加權平均收市價為每股港幣0.88元。本公司股份於緊接年內購股權授出日期(二零一四年三月三十一日及二零一四年八月二十八日)之收市價分別為每股港幣0.89元及港幣0.75元。
3. 除上文所披露者外，於年內任何時間，概無任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女獲授權利，以透過購買本公司之股份或債券而獲益，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可令董事於任何其他法團獲得該等權利之任何安排。

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)
于 力先生	13,000,000	5,008
錢 旭先生	13,000,000	5,008
姜新浩先生	6,000,000	2,285
蕭健偉先生	8,000,000	2,990
遇魯寧先生	5,000,000	2,019
劉學恒先生	5,000,000	2,019
洪任毅先生	5,000,000	2,019
葛根祥先生	1,500,000	657
朱武祥先生	1,500,000	657
陳進思先生	1,500,000	657
徐太炎先生（於二零一四年七月十日辭任，並調任為本公司顧問）	4,000,000	1,752
孟 芳女士（於二零一四年九月三十日辭任，並調任為本公司顧問）	6,000,000	2,285
馬照祥先生（於二零一四年十二月三日辭任，並調任為本公司顧問）	1,500,000	657
吳騰輝先生（於二零一四年十二月三日辭任，並調任為本公司顧問）	1,500,000	657
其他僱員及顧問	157,500,000	38,178
	230,000,000	66,848

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。

截至二零一四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66,848,000元（二零一三年：港幣36,821,000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改變。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「董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉」及「購股權計劃」各節所披露者外，於截至二零一四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歲未成年子女獲授權利，以透過購買本公司之股份或債券而獲益，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

於二零一四年十二月三十一日，就董事或主要行政人員所知，以下人士(本公司董事或最高行政人員除外)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		所持相關股份數目、 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	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	23.08%
北控置業(香港)有限公司	(b)	2,417,076,407	1,557,792,500	-	-	3,974,868,907	58.88%
北京北控置業有限責任公司	(c)	-	3,974,868,907	-	-	3,974,868,907	58.88%
Illumination Holdings Limited	(d)	87,451,458	-	-	-	87,451,458	1.30%
京泰實業(集團)有限公司	(e)	487,166,195	87,451,458	-	-	574,617,653	8.51%
北京控股集團有限公司	(f)	-	4,549,486,560	-	-	4,549,486,560	67.39%
Thular Limited	(g)	354,400,000	-	-	-	354,400,000	5.25%
嘉里控股有限公司	(g)	-	354,400,000	-	-	354,400,000	5.25%
Kerry Group Limited	(g)	-	354,400,000	-	-	354,400,000	5.25%
PA Broad Opportunity VI Limited	(h)	-	-	838,573,244	-	838,573,244	12.42%
Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.	(h)	-	-	-	838,573,244	838,573,244	12.42%
Pacific Alliance Group Asset Management Limited	(h)	-	-	-	838,573,244	838,573,244	12.42%
Pacific Alliance Group Limited	(h)	-	-	-	838,573,244	838,573,244	12.42%
Pacific Alliance Investment Management Limited	(h)	-	-	-	838,573,244	838,573,244	12.42%
PAG Holdings Limited	(h)	-	-	-	838,573,244	838,573,244	12.42%

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」）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)持有2,417,076,407股股份；及(ii)因於其全資附屬公司皓明之控股權益而被視為於皓明之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有限責任公司（「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」）持有87,451,458股股份。
- (e) 京泰實業（集團）有限公司（「京泰實業」）(i)持有487,166,195股股份；及(ii)因於其全資附屬公司Illumination之控股權益而被視為於Illumination之87,451,458股股份中擁有權益。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Thular所持股份中擁有權益。
- (h) PA Broad Opportunity VI Limited透過其於本金額為人民幣490,510,000元（相等於約80,000,000美元）之本公司可換股債券（可按每股股份港幣0.74元轉換）之擁有權而持有838,573,244股相關股份。

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，概無人士於本公司股份或相關股份中已登記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46所載若干交易為關連交易（定義見上市規則），獲豁免遵守但已遵守上市規則第十四A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上市規則第十四A章之規定披露。

關連交易

於二零一四年一月二十四日，本公司訂立一份協議，據此，京泰實業同意出售而本公司同意購買京泰實業於應收東方聯合及廣州光明款項分別港幣11,360,536元及港幣90,028,555元中之所有權利、所有權及權益。

於二零一四年二月十四日，本公司訂立一份補充協議，據此，京泰實業同意出售而本公司同意購買京泰實業於應收廣州光明款項及利息港幣191,464,862元中之所有權利、所有權及權益。收購代價為港幣292,853,953元，並由本公司透過向京泰實業發行及配發433,199,610股本公司新普通股之方式清償。交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年三月七日之通函。

於二零一四年四月八日，本公司訂立一份協議，據此，京泰實業同意出售而本公司同意購買京泰實業於應收北京陸港國際物流有限公司（「陸港」）款項及利息港幣46,950,929元中之所有權利、所有權及權益。收購代價為港幣46,950,929元，並由本公司透過向京泰實業發行及配發53,966,585股本公司新普通股之方式清償。交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年五月九日之通函。

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（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。截至二零一四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（相等於約港幣1,813,925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。截至二零一四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983,218元），上述B區物業之租金收入為人民幣1,956,299元（相等於約港幣2,462,196元）。

董事會報告

關連交易及持續關連交易（續）

持續關連交易（續）

(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（「天津萬士隆」）與天津萬士隆集團有限公司（「萬士隆集團」）、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。萬士隆集團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。於二零一四年十一月三日，天津萬士隆與天津萬士隆物業管理就租賃海關監管庫E2-101區訂立一份終止協議，並與天津萬士隆文檔管理服務有限公司（「天津萬士隆文檔管理」）就於餘下年期承接租賃訂立一份新租賃。

該等租賃協議詳情如下：

租戶	物業	概約面積	截至二零一四年十二月三十一日止年度租金收入
1. 萬士隆集團	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222,914元 （相等於約港幣 280,560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	182.45平方米	人民幣100,493元 （相等於約港幣 126,480元）
	中國天津市海關監管庫 A16區之倉庫	601.5平方米	人民幣207,120元 （相等於約港幣 260,681元）
3. 天津萬士隆文檔管理	中國天津市海關監管庫 E2-101區之辦公室	182.45平方米	人民幣19,376元 （相等於約港幣 24,387元）*
4. 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103,044元 （相等於約港幣 129,691元）
5. 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	221.82平方米	人民幣145,736元 （相等於約港幣 183,423元）
	中國天津市海關監管庫 B15區之倉庫	387.22平方米	人民幣213,336元 （相等於約港幣 268,505元）

董事會報告

關連交易及持續關連交易（續）

持續關連交易（續）

(c) （續）

此外，根據天津萬士隆與天津萬士隆物業管理訂立之管理服務協議，天津萬士隆向天津萬士隆物業管理購買物業管理服務。截至二零一四年十二月三十一日止年度，管理費開支為人民幣353,332元（相等於約港幣444,704元）。

於二零一四年十一月二十日，天域萬隆物流（天津）有限公司（「天域萬隆」）與天津萬士隆物業管理訂立一份物業管理服務協議，內容有關位於中國天津市空港經濟區（國際物流區）第二大街1號之物業（包括倉庫及辦公室）。截至二零一四年十二月三十一日止年度，管理費開支為人民幣23,013元（相等於約港幣28,964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、二零一五年一月十五日及二零一五年一月十六日之公佈。

* 新租賃乃於二零一四年十一月三日簽訂

本公司董事確認本公司已遵守上市規則第十四A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。

本公司核數師安永會計師事務所已獲委聘，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委聘」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。安永會計師事務所已根據上市規則第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。

董事會報告

控股股東之特定履約責任

於本報告日期，根據上市規則第13.18及13.21條之披露規定，載有要求控股股東履行特定責任之契諾之協議（「該等協議」）構成披露責任，詳情如下：

該等協議日期	該等協議性質	總額	最後到期日	特定履約責任
二零一三年十月三十一日	與銀團訂立之有期貸款融資	120,000,000美元	二零一六年十月	附註1
二零一四年一月二十四日	發行可換股債券之認購協議	人民幣490,510,000元	二零一九年二月	附註2
二零一四年二月二十一日	與一間銀行訂立之有期貸款融資	港幣327,000,000元	二零一六年二月	附註1
二零一四年五月七日	與一間銀行訂立之有期貸款融資	港幣88,000,000元	二零一六年五月	附註1

附註：

1. 本公司向銀行承諾，借方（為本公司之附屬公司）將促使北控集團繼續直接或間接實益擁有本公司全部已發行股本中最少40%。倘借方未能履行或遵守此承諾，銀行將有權向本公司發出書面通知要求於銀行要求之時限內補救。倘本公司並無補救有關缺失並使銀行滿意，銀行將有權：(a)宣佈該等協議項下之貸款、應計利息及所有其他應付款項即時到期應付；及(b)宣佈貸款融資終止，銀行根據貸款融資作出任何墊款之責任隨後亦即時終止。
2. 北京市人民政府之國有資產監督管理委員會透過北控集團或由其監督及管理之其他公司直接或間接持有本公司全部已發行在外資本股份中最少40%，或並無控制本公司。倘本公司未能履行或遵守此承諾，可換股債券持有人將有權選擇要求本公司按提早贖回金額，連同於有關日期之應計未付利息，贖回全部或僅部分有關持有人之可換股債券。

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50。

董事會報告

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，於截至二零一四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。

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

安永會計師事務所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會計師事務所為本公司核數師。

批准財務報表

董事會於二零一五年三月三十日批准本集團截至二零一四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
二零一五年三月三十日

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56頁至第154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二零一四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 貴集團於二零一四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

二零一五年三月三十日

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收入	5	202,983	35,848
銷售及服務成本		(36,345)	(3,909)
毛利		166,638	31,939
投資物業之公平值收益淨額	15	314,951	193,801
債務重組收益	6	90,585	60,575
附屬公司議價購買收益	40	58,876	456,741
其他收入及收益淨額	5	28,824	76,576
銷售及分銷開支		(5,832)	(1,011)
行政開支		(180,004)	(116,214)
賠償及訴訟撥備撥回／（撥備）淨額	34	(2,238)	139,333
其他開支		(32,006)	(9,805)
財務費用	7	(123,918)	(37,857)
分佔溢利及虧損：			
合營企業	19(a)(ii)	(20,440)	(16,961)
聯營公司	20(b)	2,773	(1,086)
除稅前溢利	8	298,209	776,031
所得稅	11	(107,199)	(53,228)
年內溢利		191,010	722,803
以下人士應佔：			
本公司股東	12	166,876	700,962
非控股權益		24,134	21,841
		191,010	722,803
本公司股東應佔每股盈利	13		
基本		2.52港仙	11.23港仙
攤薄		2.43港仙	9.35港仙

綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年內溢利		191,010	722,803
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		(72,949)	44,893
損益項下將一間附屬公司撤銷註冊之			
收益之重新分類調整	41	-	2,859
一分佔其他全面收益／(虧損)：			
合營企業		(24,846)	12,405
聯營公司		447	444
將於往後期間重新分類至損益之			
其他全面收益／(虧損)淨額		(97,348)	60,601
不會於往後期間重新分類至損益之			
其他全面虧損：			
一界定福利計劃之精算虧損		(2,316)	-
年內除零所得稅後其他全面收益／(虧損)		(99,664)	60,601
年內全面收益總額		91,346	783,404
以下人士應佔：			
本公司股東		70,693	762,935
非控股權益		20,653	20,469
		91,346	783,404

綜合財務狀況表

二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	887,181	20,925
投資物業	15	5,209,917	2,919,061
預付土地租金	16	250,112	263,614
商譽	17	212,650	149,881
於合營企業之投資	19	451,072	943,187
於聯營公司之投資	20	478,365	50,578
可供出售股本投資	21	3,541	3,630
已付收購業務及於一間合營企業額外權益之按金	22	138,601	200,912
已付收購一幢樓宇之按金		135,642	41,625
預付款項、按金及其他應收款項	26	53,321	25,614
非流動資產總值		7,820,402	4,619,027
流動資產			
持作出售物業	23	101,471	–
存貨	24	1,253	–
應收賬款	25	13,085	16,118
預付款項、按金及其他應收款項	26	80,806	32,986
應收合營企業款項	19	295,537	311,932
應收關連人士款項	27	1,023	10
受限制現金	28	927,154	199,633
現金及現金等價物	28	314,602	268,521
流動資產總值		1,734,931	829,200
流動負債			
應付賬款	29	73,115	659
其他應付款項及應計款項	30	257,121	80,807
應付合營企業款項	19	4,163	48,291
應付關連人士款項	27	11,340	322,521
銀行及其他借款	31	844,985	207,722
可贖回股本工具	32	638,287	–
可換股債券	33	–	1,832
應付所得稅		8,226	3,418
賠償及訴訟撥備	34	513,096	–
流動負債總額		2,350,333	665,250
流動資產／（負債）淨值		(615,402)	163,950
資產總值減流動負債		7,205,000	4,782,977

綜合財務狀況表

二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動負債			
應付關連人士款項	27	238,095	30,395
銀行及其他借款	31	1,459,417	904,669
可換股債券	33	391,219	-
界定福利計劃	35	15,089	-
遞延稅項負債	36	789,212	350,481
非流動負債總額		2,893,032	1,285,545
資產淨值		4,311,968	3,497,432
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	37	675,059	624,312
儲備	39(a)	3,486,778	2,805,887
非控股權益		4,161,837	3,430,199
		150,131	67,233
權益總額		4,311,968	3,497,432

錢旭
董事

蕭健偉
董事

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

附註	本公司股東應佔											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	股份溢價賬 港幣千元	應入盈餘 港幣千元	購股權儲備 港幣千元 (附註39(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39(a) (iii))	界定福利 計劃儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	合計 港幣千元		
於二零一三年一月一日	383,779	-	367,278	78,535	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
— 將一間附屬公司撤銷註冊之重新分類調整	41	-	-	-	-	-	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
購股權行使時發行股份	37(a)	30	131	(38)	-	-	-	-	-	-	123	-	123
可換股債券變換時發行股份	37(b)	228,160	1,338,780	-	-	(166,940)	-	-	-	-	1,400,000	-	1,400,000
收購附屬公司時發行股份	37(c), 40	12,343	61,110	-	-	-	-	-	-	-	73,453	62,219	135,672
以權益結算之購股權安排	38(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儲備間轉撥	33	-	-	-	-	(7,754)	-	-	-	7,754	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	2,705	-	(2,705)	-	-	-
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	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
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	166,876	166,876	24,134	191,010
年內其他全面收益／(虧損)：													
匯兌差額：													
— 換算海外業務	-	-	-	-	-	-	(70,047)	-	-	-	(70,047)	(2,902)	(72,949)
分佔其他全面收益／(虧損)：													
— 合營企業	-	-	-	-	-	-	(24,846)	-	-	-	(24,846)	-	(24,846)
— 聯營公司	-	-	-	-	-	-	447	-	-	-	447	-	447
界定福利責任—精算虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,737)	-	(1,737)	(5,791)	(2,316)
年內全面收益／(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	(94,446)	-	(1,737)	166,876	70,693	20,653	91,346
購股權行使時發行股份	37(a)	1,830	10,641	(3,982)	-	-	-	-	-	-	8,489	-	8,489
可換股債券變換時發行股份	37(b)	200	1,204	-	-	(172)	-	-	-	-	1,232	-	1,232
收購應收款項時發行股份	37(d), (e)	48,717	283,007	-	-	-	-	-	-	-	331,724	-	331,724
收購附屬公司	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	220,171	220,171
收購非控股權益		-	-	-	5,331	-	-	-	-	-	5,331	(157,926)	(152,595)
以權益結算之購股權安排	38(b)	-	-	-	66,848	-	-	-	-	-	66,848	-	66,848
於提早贖回可換股債券時轉撥可換股債券之權益部分	33	-	-	-	-	(86)	-	-	-	86	-	-	-
發行可換股債券	33	-	-	-	-	247,321	-	-	-	-	247,321	-	247,321
儲備間轉撥		-	-	-	-	-	-	299	-	(299)	-	-	-
於二零一四年十二月三十一日	675,059	1,694,873*	367,278*	178,184*	5,336*	247,321*	33,342*	3,004*	(1,737)*	959,177*	4,161,837	150,131	4,311,968

* 此等儲備賬包括綜合財務狀況表之綜合儲備港幣3,486,778,000元（二零一三年：港幣2,805,887,000元）。

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除稅前溢利		298,209	776,031
調整：			
將一間附屬公司撤銷註冊之收益	5	–	(5,187)
附屬公司議價購買收益	40	(58,876)	(456,741)
銀行利息收入	5	(8,255)	(24,928)
一筆應收貸款之利息收入	5	(18,751)	(19,851)
債務重組收益	6	(90,585)	(60,575)
出售一間聯營公司之收益	5	–	(3,692)
出售物業、廠房及設備項目之虧損	8	132	–
撤銷物業、廠房及設備項目	8	–	2,803
投資物業之公平值收益	15	(314,951)	(193,801)
折舊	14	15,720	2,272
預付土地租金攤銷	16	6,753	6,766
賠償及訴訟撥備／(撥備撥回)淨額	34	2,238	(139,333)
以權益結算之購股權安排	8	66,848	36,821
界定福利計劃成本	8	1,045	–
財務費用	7	123,918	37,857
分佔合營企業虧損	19	20,440	16,961
分佔聯營公司虧損／(溢利)	20	(2,773)	1,086
營運資金變動前經營溢利／(虧損)		41,112	(23,511)
存貨增加		(39)	–
應收賬款減少		12,738	2,150
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		(18,620)	55,009
應收關連人士款項減少／(增加)		(1,013)	144
應付賬款減少		(5,687)	(3,885)
其他應付款項及應計款項增加		12,625	19,377
界定福利計劃減少		(403)	–
賠償及訴訟和解	34	(3,352)	(72,789)
經營業務所得／(所用)現金		37,361	(23,505)
已付稅項		(11,710)	(4,311)
經營業務所得／(所用)現金流量淨額		25,651	(27,816)

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
投資活動之現金流量			
購買物業、廠房及設備項目	14	(3,859)	(8,955)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		8	-
收購投資物業		(369,664)	(9,269)
收購土地使用權	16	-	(21,904)
收購附屬公司	40	(247,041)	(1,135,494)
收購聯營公司		(472,500)	(51,228)
收購非控股權益		(62,000)	-
於一間合營企業投資增加		-	(153,273)
向一間合營企業還款淨額		3,373	36,671
將一間附屬公司撤銷註冊之所得款項		-	8,100
出售一間聯營公司之所得款項		21,030	5,147
已付收購業務按金		(138,601)	(153,691)
已付收購一幢樓宇之按金		(99,404)	(41,625)
收購時於三個月後到期之定期存款增加		(27,480)	-
已收利息		19,574	28,903
投資活動所用現金淨額		(1,376,564)	(1,496,618)
融資活動之現金流量			
應付關連人士款項增加／（減少）		(75,500)	169,367
新造貸款		1,357,268	146,634
償還貸款		(367,305)	(18,965)
發行可換股債券	33	616,286	-
發行可贖回股本工具	32	638,287	-
贖回可換股債券	33	(650)	(61,160)
已付利息		(65,801)	(30,350)
行使購股權	37(a)	8,489	123
一名非控股股東貸款		-	2,583
融資活動所得現金淨額		2,111,074	208,232
現金及現金等價物增加／（減少）淨額		760,161	(1,316,202)
於年初之現金及現金等價物		468,154	1,769,367
匯率變動之影響		(14,039)	14,989
於年末之現金及現金等價物		1,214,276	468,154
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘（不包括定期存款）以及受限制現金		227,980	248,555
定期存款	28	86,622	19,966
綜合財務狀況表所列現金及現金等價物		314,602	268,521
受限制現金	28	927,154	199,633
收購時於三個月後到期之非抵押定期存款		(27,480)	-
綜合現金流量表所列現金及現金等價物		1,214,276	468,154

財務狀況表

二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	71	49
於附屬公司之權益	18	2,711,029	2,007,434
收購業務之已付按金	22	138,601	-
非流動資產總值		2,849,701	2,007,483
流動資產			
應收附屬公司款項	18(c)	874,626	663,532
應收一間合營企業款項	19	-	15,050
預付款項、按金及其他應收款項	26	888	769
現金及現金等價物	28	12,567	115,698
流動資產總值		888,081	795,049
流動負債			
應付直接控股公司款項	27	2,116	41,841
應付附屬公司款項	18(c)	299	11,743
其他應付款項及應計款項	30	24,661	3,079
銀行借款	31	30,000	-
可換股債券	33	-	1,832
流動負債總額		57,076	58,495
流動資產淨值		831,005	736,554
資產總值減流動負債		3,680,706	2,744,037
非流動負債			
銀行借款	31	45,000	-
可換股債券	33	391,219	-
非流動負債總額		436,219	-
資產淨值		3,244,487	2,744,037
權益			
已發行股本	37	675,059	624,312
儲備	39(b)	2,569,428	2,119,725
權益總額		3,244,487	2,744,037

錢旭
董事

蕭健偉
董事

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

1. 公司資料

北京建設（控股）有限公司（「本公司」）為一間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，並於中國北京經營一間酒店
- 提供物流服務，包括貨倉設施租賃及提供相關管理服務

董事認為，本公司之直屬控股公司為北控置業（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），而本公司之最終控股公司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全資擁有）。

2.1 呈列及編製基準

呈列基準

儘管(i)如財務報表附註44所詳述，本集團於二零一四年十二月三十一日有資本承擔總計港幣1,790,020,000元；及(ii)本集團於二零一四年十二月三十一日有流動負債淨額港幣615,402,000元，惟董事基於本集團之溢利預測及現金流量預測，認為本集團將具備足夠可用資金，以供其持續經營，而上述預測已計及本集團過往營運表現及下列各項：

- (a) 參照相關協議條款及合營企業之資本需求，對該合營企業出資之資本承擔約為港幣295,537,000元，預期以結算於二零一四年十二月三十一日該合營企業應付本集團之款項所得之款項清償，而本集團預期於截至二零一五年十二月三十一日止年度後清償總額約港幣949,316,000元；
- (b) 銀行貸款港幣342,000,000元（已計入本集團於二零一四年十二月三十一日之流動負債）已於二零一五年二月續期，續期後之還款日期為二零一六年二月；

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

2.1 呈列及編製基準（續）

呈列基準（續）

- (c) 依照過往經驗及現時與賠償受益人之溝通，本公司董事預期於二零一五年十二月三十一日後方能實際清償總額約港幣513,096,000元之賠償及訴訟撥備（已計入本集團於二零一四年十二月三十一日之流動負債）之重大部分。此外，本集團現正積極與多個地方政府機關磋商為該等受益人提供住房賠償，在此情況下，相關成本會由本集團承擔，金額將低於金錢賠償；
- (d) 於報告期後之二零一五年一月三十日，本公司與本集團聯營公司正峰集團有限公司（「正峰」）訂立買賣協議，據此，本集團將出售而正峰將收購本公司附屬公司智健有限公司（透過其附屬公司擁有本集團若干物業、廠房及設備以及投資物業）全部權益，總現金代價為港幣408,000,000元。於本財務報表獲批准之日，有關轉讓有待正峰股東批准，故尚未完成；
- (e) 於二零一四年十二月三十一日，本集團有港幣125,000,000元之未動用銀行融資額度及總賬面金額港幣352,246,000元之投資物業，並不附帶任何押記或產權負擔，並可於本集團需要額外資金時進行質押；及
- (f) 如有需要，本公司或會透過股本融資取得額外資金。

依照本集團之現金流量預測（當中已計及上述各項），本公司董事認為本集團將具備充足營運資金，以應付可見將來之財務責任。因此，財務報表已按持續經營基準編製，當中假設（其中包括）於正常業務過程中變現資產及償付債務。財務報表並不包括若本集團無法持續經營時或需作出之任何調整。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

2.1 呈列及編製基準（續）

編製基準

本公司之綜合財務報表乃按照由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）及香港公認會計原則編製。財務報表亦符合香港公司條例有關編製財務報表之適用披露規定（按照為香港公司條例（第622章）第9部「帳目及審計」作的過渡性安排及保留安排（載於該條例附表11第76至87條），就本財政年度及比較期間而言繼續為前身公司條例（第32章））。財務報表已按照歷史成本法編製，惟投資物業按公平值計量除外。本財務報表以港幣呈列，除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數（「港幣千元」）。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一四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乃就與本公司相同之報告期間編製。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當日為止。本集團會就會計政策中可能存在之相異之處作出相應調整。

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），所用基準與於本集團直接出售相關資產或負債之情況下所用者相同。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

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經修訂準則及新訂詮釋：

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
香港會計準則第32號修訂本	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第39號修訂本	衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號 二零一零年至二零一二年週期之年度改進	徵費 歸屬條件之定義 ¹
所載香港財務報告準則第2號修訂本 二零一零年至二零一二年週期之年度改進	於業務合併中之或然代價會計處理 ¹
所載香港財務報告準則第3號修訂本 二零一零年至二零一二年週期之年度改進	短期應收款項及應付款項
所載香港財務報告準則第13號修訂本 二零一一年至二零一三年週期之年度改進	有效香港財務報告準則之定義
所載香港財務報告準則第1號修訂本	

¹ 自二零一四年七月一日起生效

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12號及香港會計準則第27號(二零一一年)修訂本、香港會計準則第32號修訂本、香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號以及二零一零年至二零一二年週期之年度改進所載香港財務報告準則第13號修訂本之影響之進一步說明外，採納上列經修訂準則對本財務報表並無任何重大財務影響。

- (a) 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。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。由於本公司並不符合香港財務報告準則第10號中所界定之投資實體資格，因此，該等修訂本對本集團並無影響。
- (b) 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「目前具有可合法強制執行之抵銷權利」之釋義。該等修訂本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)。由於本集團並無任何抵銷安排，故該等修訂本對本集團並無任何影響。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露變動（續）

- (c) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號闡明，當發生觸發須支付相關法例識別之款項之活動，實體會確認徵費責任。該詮釋亦闡明，根據相關法例，倘觸發付款之活動於一段時間內發生，則有關徵費責任方會持續累計。就達到最低標準時觸發之徵費而言，該詮釋闡明，於達到該特定最低標準之前不應確認負債。由於本集團過往年度曾應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」項下確認原則，據此，本集團產生之徵費與香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號規定一致，故該詮釋對本集團並無任何影響。
- (d) 香港財務報告準則第13號修訂本闡明，當貼現影響並不重大，非按特定利率計息之短期應收款項及應付款項可按發票金額計量。該修訂本對本集團並無任何影響。

2.3 尚未採納之新訂及經修訂香港財務報告準則及香港公司條例之新披露規定

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

香港會計準則第1號修訂本	披露計劃 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（二零一一年）修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或貢獻資產 ²
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28號（二零一一年）修訂本	投資實體：應用綜合入賬除外情況 ²
香港財務報告準則第11號修訂本	收購於共同經營權益之會計處理 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁵
香港財務報告準則第15號	與客戶訂約收入 ³
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本	澄清可接納折舊及攤銷方法 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號修訂本	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第19號修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號（二零一一年）修訂本	獨立財務報表之權益會計法 ²
二零一零年至二零一二年週期之年度改進	若干香港財務報告準則之修訂本 ¹
二零一一年至二零一三年週期之年度改進	若干香港財務報告準則之修訂本 ¹
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	若干香港財務報告準則之修訂本 ²

¹ 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零一七年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁵ 於首次採納香港財務報告準則之實體於二零一六年一月一日或以後開始之年度財務報表生效，故不適用於本集團

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

2.3 尚未採納之新訂及經修訂香港財務報告準則及香港公司條例之新披露規定（續）

此外，香港公司條例（第622章）將影響截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內若干資料之呈列及披露。本集團現正評估有關變動之影響。

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) 香港會計準則第1號修訂本旨在進一步鼓勵公司於釐定於財務報表披露之資料時應用專業判斷。例如，修訂本釐清重要性適用於整份財務報表，載入不重要資料可能影響財務披露之效用。再者，修訂本澄清公司於釐定於財務披露呈列資料之位置及次序時應作出專業判斷。
- (b) 於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號之最終版本，將財務工具專案之各個階段合併，取代香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之各個舊有版本。該準則引進分類及計量、減值及對沖會計處理之新規定。本集團預期由二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團預期，採納香港財務報告準則第9號將影響本集團金融資產之分類及計量。有關該影響之進一步資料將於該準則實施日期前後製備。
- (c) 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（二零一一年）修訂本針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（二零一一年）規定處理投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或貢獻資產之不一致情況。修訂本規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或貢獻資產構成一項業務時，全數確認收益或虧損。就涉及不構成一項業務之資產之交易而言，交易產生之收益或虧損於投資者之損益表確認，惟僅以無關連投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。修訂本將按未來適用法應用。本集團預期由二零一六年一月一日起採納修訂本。
- (d) 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28號（二零一一年）修訂本確認，倘母公司實體為一間投資實體之附屬公司，則即使該投資實體按公平值計量並於損益中處理其附屬公司，該母公司實體亦繼續獲豁免編製綜合財務報表。修訂本亦澄清倘一間提供與母公司投資活動有關之服務之附屬公司本身為一間投資實體，則該附屬公司不應綜合入賬。於對聯營公司或合營企業應用權益會計法時，於一間投資實體之非投資實體投資者可對其於附屬公司之權益保留該聯營公司或合營企業所應用之公平值計量，而按公平值計量其所有附屬公司之投資實體須提供香港財務報告準則第12號所規定有關投資實體之披露事項。本集團預期由二零一六年一月一日起採納修訂本。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

2.3 尚未採納之新訂及經修訂香港財務報告準則及香港公司條例之新披露規定（續）

- (e) 香港財務報告準則第11號修訂本規定，於一項共同經營（其活動構成一項業務者）之權益之收購方必須應用香港財務報告準則第3號有關業務合併之原則。修訂本亦澄清倘收購同一共同經營之額外權益，並保留共同控制權時，不會重新計量過往於共同經營持有之權益。此外，香港財務報告準則第11號已新增範圍豁免，訂明修訂本並不適用於享有共同控制權並共同受同一最終控股人士控制之多名人士（包括報告實體）。修訂本適用於首次收購共同經營權益及增購同一共同經營額外權益之情況。預期於二零一六年一月一日採納時，修訂本不會影響本集團之財務狀況或表現。
- (f) 香港財務報告準則第15號確立一套全新五步曲模型，將適用於與客戶訂約收入。根據香港財務報告準則第15號，收入乃按實體為交換向客戶轉移貨品或服務而享有之代價金額確認。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收入提供一個更具結構性之方法。該準則亦引進廣泛之素質及量化披露規定，包括分開計算總收入、有關履約責任之資料、合約資產及負債賬目結餘於各期間之變動以及主要判斷及估計。該準則將取代各項香港財務報告準則之所有現行收入確認規定。本集團預期於二零一七年一月一日採納香港財務報告準則第15號，現正評估於採納時有關香港財務報告準則第15號之影響。
- (g) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之原則為收入反映經營業務（資產構成其一部分）產生經營利益之模式，而非透過使用資產耗用之經濟利益。因此，收入法不能用於折舊物業、廠房及設備，並僅於非常有限之情況下可用於攤銷無形資產。修訂本將按未來適用法應用。預期於二零一六年一月一日採納時，修訂本不會影響本集團之財務狀況或表現，原因是本集團並無使用收入法計算其非流動資產折舊。
- (h) 二零一零年至二零一二年週期之香港財務報告準則年度改進於二零一四年一月頒佈，訂有多項香港財務報告準則之修訂本。除附註2.2所述者外，本集團預期由二零一五年一月一日起採納修訂本。預期修訂本概不會對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團之修訂本詳情如下：

香港財務報告準則第8號「經營分部」：澄清實體必須披露管理層於應用香港財務報告準則第8號之合併計算條件時作出之判斷，包括已合併計算之經營分部簡述，以及於評估各分部是否相類似時所用之經濟特性。修訂本亦澄清，當向主要營運決策者報告分部資產與總資產之對賬時，方須披露有關對賬。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

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

二零一四年十二月三十一日

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表確認。

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

二零一四年十二月三十一日

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

二零一四年十二月三十一日

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

二零一四年十二月三十一日

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

二零一四年十二月三十一日

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：

樓宇及酒店物業	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

二零一四年十二月三十一日

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

二零一四年十二月三十一日

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。

倘非上市股本投資之公平值因以下原因而無法可靠計量：(a)投資之估計公平值合理變化範圍龐大；或(b)範圍內不同估計之可能性無法合理評估並用於估計公平值，則投資按成本減任何減值虧損後列賬。

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。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

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)

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。

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時,而所有抵押品已變現或已轉予本集團時,則會撇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。

釐定「顯著」或「持續」須作出判斷。於作出判斷時,本集團評估(其中包括)一項投資之公平值低於其成本之時期或程度。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

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。

以已轉讓資產作擔保之形式持續參與資產，按資產之原賬面金額與本集團可能須償還之代價最高金額兩者之較低者計量。

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及可贖回股本工具。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

財務負債(續)

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。

(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。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要（續）

可換股債券（續）

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表確認。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。

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。

持作出售物業

持作出售物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。持作出售之已落成物業成本按未出售物業攤佔總土地及樓宇成本釐定。可變現淨值指日常業務過程中所訂之估計售價扣除出售物業所需之估計成本。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按加權平均基準釐定，當中包括所有購買成本、轉換成本及令存貨達致其現時地點及狀況所產生之其他成本。可變現淨值乃按估計售價扣除完成及出售將產生之任何估計成本計算。

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。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要（續）

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。

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。

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。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

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

二零一四年十二月三十一日

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) 管理及服務收入於提供相關服務時確認；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38。

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

二零一四年十二月三十一日

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。

本集團亦向退休僱員提供退休金補充津貼。退休金補充津貼令本集團負有向僱員提供離職後福利之責任，故被視為界定福利計劃。該等福利並未撥款。於綜合財務狀況表就該等界定福利計劃確認之負債乃界定福利責任於報告期末之現值，連同就未確認精算收益或虧損及過往服務成本作出之調整。界定福利責任由獨立合資格精算師每年使用預測單位貸記法計算。界定福利責任之現值乃按政府證券利率（其到期情況與相關退休金負債之年期相若）將估計未來現金流出折現釐定。精算假設變動產生之精算收益及虧損及經驗調整於產生時在其他全面收益確認。

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

二零一四年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要（續）

外幣

本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。該等實體於整年內頻繁地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

二零一四年十二月三十一日

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。

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15。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

3. 關鍵會計判斷及估計(續)

酒店業務控制權

本集團經營之酒店由酒店管理人管理。酒店管理人管理酒店之日常營運，並將參照酒店毛收入總額之若干百分比向本集團收取管理費及營銷費。此外，酒店管理人將按酒店經營純利之若干百分比收取獎勵管理費。

本公司董事已評估酒店管理人為主事人或本集團之代理人。於作出判斷時，董事已考慮酒店管理人之營運模式。於評估後，董事認為酒店管理人之決策權範圍有限，而本集團有權對相關酒店營運活動作出指示，例如有權委任酒店總經理，審閱及批准年度財政預算及決定酒店營運計劃。此外，倘酒店表現未能符合與酒店管理人簽訂之管理協議所載之若干經營條件，本集團有權罷免酒店管理人。因此，董事認為本集團持有罷免酒店管理人之實質權利，而酒店管理人按上述方式就管理酒店日常營運獲補償。董事認為向酒店管理人支付之薪酬與所提供之服務相符，並按公平基準釐定。因此，董事認為，酒店管理人為本集團之代理人，而本集團對酒店業務擁有控制權。

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相關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。評估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。於二零一四年十二月三十一日，於綜合財務狀況表列為資產之商譽賬面金額為港幣212,650,000元（二零一三年：港幣149,881,000元），詳情載於財務報表附註17。

將本集團持有大多數投票權之實體分類為合營企業

截至二零一三年十二月三十一日止年度，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，故將該等實體分類為其合營企業，並按照香港財務報告準則第11號「合營安排」以權益法將於該等實體之投資入賬。

於二零一四年七月三十一日，廣州光明之組織章程大綱及細則已作修訂（「經修訂組織章程」），據此，本集團對廣州光明擁有控制權，因此，本集團於年內將於廣州光明之投資由合營企業重新分類為附屬公司。有關詳情載於財務報表附註40(a)(ii)。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

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。於二零一四年十二月三十一日，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13,085,000元（二零一三年：港幣16,118,000元）及港幣118,038,000元（二零一三年：港幣48,354,000元），詳情載於財務報表附註25及26。

賠償及訴訟撥備

如財務報表附註35進一步披露，廣州光明（本集團之附屬公司）因未能按照於過往年度協定之重置安排履行向若干原址物業業主及租戶賠償之責任而涉及所產生之若干法律程序。管理層於考慮所有可得之資料後，按其最佳估計釐定賠償及訴訟撥備。倘申索及磋商之最終結果有別於管理層之估計，則有關差異會影響商定賠償及訴訟責任年度之賠償及訴訟撥備。

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。於二零一四年十二月三十一日，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8,226,000元（二零一三年：港幣3,418,000元）。

倘可能有應課稅溢利可供動用虧損抵銷，則本集團會就所有未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。管理層於釐定可確認之遞延稅項資產金額時，須按可能錄得未來應課稅溢利之時間及水平以及未來稅務規劃策略作出重大判斷。於二零一四年十二月三十一日，本集團並無確認任何遞延稅項資產（二零一三年：無）。

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團按所持物業用途劃分業務單位，並有兩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、提供相關管理服務及於中國北京經營一間酒店；及
- (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服務。

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／虧損之計量方式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、匯兌差額、財務費用以及總部及公司收入／開支。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

分部資產不包括應收一間合營企業及關連人士款項、現金及銀行結餘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。

分部負債不包括應付合營企業及關連人士款項、銀行及其他借款、可贖回股本工具、可換股債券、應付所得稅、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。

	物業業務		物流業務		合計	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
分部收入：						
向外部客戶銷售	67,420	-	135,563	35,848	202,983	35,848
投資物業之公平值收益淨額	-	-	314,951	193,801	314,951	193,801
	67,420	-	450,514	229,649	517,934	229,649
對賬：						
債務重組收益					90,585	60,575
將一間附屬公司撤銷註冊之收益					-	5,187
附屬公司議價購買收益					58,876	456,741
出售一間聯營公司之收益					-	3,692
銀行利息收入					8,255	24,928
來自一間合營企業之利息收入					18,751	19,851
匯兌收益					-	20,939
其他未分配收益					1,818	1,979
收入、其他收入及收益淨額					696,219	823,541
分部業績：						
本集團	13,655	(273)	385,352	321,057	399,007	320,784
分佔溢利／(虧損)：						
合營企業	(20,421)	-	(19)	(16,961)	(20,440)	(16,961)
聯營公司	(1,928)	(1,094)	4,701	8	2,773	(1,086)
	(8,694)	(1,367)	390,034	304,104	381,340	302,737
對賬：						
債務重組收益					90,585	60,575
將一間附屬公司撤銷註冊之收益					-	5,187
附屬公司議價購買收益					58,876	456,741
出售一間聯營公司之收益					-	3,692
銀行利息收入					8,255	24,928
來自一間合營企業之利息收入					18,751	19,851
匯兌收益／(虧損)					(20,096)	20,939
其他未分配收益					1,818	1,979
公司及其他未分配開支					(117,402)	(82,741)
財務費用					(123,918)	(37,857)
除稅前溢利					298,209	776,031

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

4. 經營分部資料（續）

	物業業務		物流業務		合計	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
分部資產	2,712,734	578,699	5,022,266	3,890,830	7,735,000	4,469,529
對賬：						
公司及其他未分配資產					1,820,333	978,698
資產總值					9,555,333	5,448,227
分部負債	721,924	9,263	91,615	64,499	813,539	73,762
對賬：						
公司及其他未分配負債					4,429,826	1,877,033
負債總額					5,243,365	1,950,795
其他分部資料：						
折舊：						
分部資產	13,511	-	1,358	1,489	14,869	1,489
公司及其他未分配資產					851	783
					15,720	2,272
分部資產攤銷	-	-	6,753	6,766	6,753	6,766
於合營企業之投資	-	480,899	451,072	462,288	451,072	943,187
於聯營公司之投資	-	50,578	478,365	-	478,365	50,578
訴訟撥備／(撥備撥回)淨額	2,238	-	-	(139,333)	2,238	(139,333)
其他非現金開支	-	-	-	-	31,646	25,437
資本開支*：						
分部資產	2,485,261	-	453,630	2,575,183	2,938,891	2,575,183
公司及其他未分配資產					428	777
					2,939,319	2,575,960

* 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）。

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為財務報表之使用者提供額外有用資料。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

4. 經營分部資料（續）

有關主要客戶之資料

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本集團並無任何外部客戶（二零一三年：物流業務分部有一名外部客戶）為本集團之年內收入總額貢獻逾10%。於去年自主要外部客戶賺取之收入為港幣5,654,000元。

5. 收入、其他收入及收益淨額

收入，即本集團之營業額，指(1)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）；(2)來自酒店業務之服務費（扣除增值稅、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）。

本集團收入、其他收入及收益淨額之分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收入		
租金收入總額	156,481	35,719
酒店業務所賺取之服務費	43,925	-
管理費用	2,577	129
	202,983	35,848
其他收入		
銀行利息收入	8,255	24,928
來自一間合營企業之利息收入（附註45(a)(ii)）	18,751	19,851
其他	1,818	1,979
	28,824	46,758
收益淨額		
將一間附屬公司撤銷註冊之收益*	-	5,187
出售一間聯營公司之收益	-	3,692
外匯差額淨額	-	20,939
	-	29,818
其他收入及收益淨額	28,824	76,576

* 於截至二零一三年十二月三十一日止年度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」）於二零一三年撤銷註冊而產生。

撤銷註冊交易之進一步詳情載於財務報表附註41。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

6. 債務重組收益

本集團於年內確認之債務重組收益源自本公司附屬公司一名前股東（「債務人」）拖欠其結欠本集團之合共港幣44,880,000元。債務人按照其與本集團所訂立日期為二零一四年十二月十九日之轉讓契據，交出創富投資有限公司（「創富」）之57.34%股權及其墊付創富之港幣5,077,000元股東貸款。創富之主要資產為於北京金都假日飯店有限公司（「金都假日飯店」）（於北京經營一間酒店，於緊接債務重組前由本集團擁有75%權益）之25%股權。(i)創富57.34%股權之公平值（主要按金都假日飯店之公平值釐定）及港幣5,077,000元之所轉讓股東貸款之公平值總額與(ii)應收債務人所結欠貸款兩者之差額港幣85,508,000元於年內在損益確認。

本集團於去年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），解除本集團於有關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）該名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。

7. 財務費用

本集團之財務費用分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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	70,422	12,420
可換股債券之利息	21,850	-
可換股債券之應計利息（附註33）	31,607	20,838
提早贖回可換股債券之虧損	39	4,599
	123,918	37,857

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

8. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃扣除／(計入)下列各項後達致：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
租金收入直接成本	11,946	2,981
酒店業務成本	24,019	-
已提供服務成本	380	928
折舊*	15,720	2,272
預付土地租金攤銷	6,753	6,766
土地及樓宇根據經營租賃之最低租金	7,559	3,632
核數師酬金	3,800	2,433
出售物業、廠房及設備項目之虧損	132	-
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	50,192	26,863
以權益結算之購股權開支**	55,155	29,863
退休金計劃供款	10,840	5,275
界定福利計劃(附註35(a))	1,045	-
	117,232	62,001
顧問服務之權益結算購股權開支***	11,693	6,958
外匯差額淨額	20,096	(20,939)

* 折舊及僱員福利開支分別為港幣8,575,000元(二零一三年：無)及港幣10,252,000元(二零一三年：無)，計入綜合損益表所載「銷售及服務成本」。

** 該項目計入綜合損益表所載「行政開支」。

*** 該項目計入綜合損益表所載「其他開支」。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

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622章）附表11第78條，並參考前香港公司條例（第32章）第161條披露之年內董事酬金：

		本集團	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
	附註		
袍金		1,933	2,172
其他薪酬：			
薪金、津貼及實物利益		1,521	2,098
表現花紅	(a)	1,225	358
以權益結算之購股權開支	(b)	28,670	20,666
		31,416	23,122
		33,349	25,294

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

9. 董事酬金(續)

董事姓名	薪金、津貼及		表現花紅	以權益結算之	
	袍金	實物利益		購股權開支	總酬金
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零一四年十二月三十一日止年度					
執行董事：					
于力先生	180	4	-	5,008	5,192
錢旭先生	180	1,515	569	5,008	7,272
蕭健偉先生	144	-	656	2,990	3,790
姜新浩先生	144	-	-	2,285	2,429
洪任毅先生	132	-	-	2,019	2,151
劉學恒先生	132	-	-	2,019	2,151
遇魯寧先生	132	-	-	2,019	2,151
周思先生(於二零一四年一月二十一日辭任)	15	-	-	-	15
徐太炎先生(於二零一四年七月十日辭任)	84	1	-	1,752	1,837
孟芳女士(於二零一四年九月三十日辭任)	108	1	-	2,285	2,394
	1,251	1,521	1,225	25,385	29,382
獨立非執行董事：					
葛根祥先生	132	-	-	657	789
陳進思先生	132	-	-	657	789
朱武祥先生	132	-	-	657	789
陳旭翔先生(於二零一四年十二月三日獲委任)	11	-	-	-	11
宋立水先生(於二零一四年十二月三日獲委任)	11	-	-	-	11
馬照祥先生(於二零一四年十二月三日辭任)	132	-	-	657	789
吳騰輝先生(於二零一四年十二月三日辭任)	132	-	-	657	789
	682	-	-	3,285	3,967
合計	1,933	1,521	1,225	28,670	33,349

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

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					
執行董事：					
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
	1,512	2,098	358	18,051	22,019
獨立非執行董事：					
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
	660	-	-	2,615	3,275
合計	2,172	2,098	358	20,666	25,294

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) 截至二零一四年及二零一三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38。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（二零一三年：無）。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

10. 五名最高薪酬僱員

截至二零一四年十二月三十一日止年度，五名最高薪酬僱員包括四名(二零一三年：兩名)董事，其薪酬詳情載於上文附註9。年內其餘一名(二零一三年：三名)非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,027	3,640
以權益結算之購股權開支	1,327	1,423
退休金計劃供款	149	321
	2,503	5,384

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	
	二零一四年	二零一三年
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	-	3
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	-
	1	3

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38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

二零一四年十二月三十一日

11. 所得稅

本集團來自持續經營業務之所得稅之分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
即期－中國大陸		
本年度支出	19,427	3,153
過往年度撥備不足	1,116	-
遞延（附註36）	86,656	50,075
年內稅項開支總額	107,199	53,228

由於本集團於本年度並無於香港產生任何應課稅溢利（二零一三年：無），因此並無就香港利得稅作出撥備。

有關中國大陸業務之中國企業所得稅撥備乃根據有關現行法律、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

截至二零一四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	%
除稅前溢利／（虧損）	(22,355)		320,564		298,209	
按法定稅率計算之稅項開支／（抵免）	(3,679)	16.5	80,150	25.0	76,471	25.6
合營企業及聯營公司應佔虧損／（溢利）	(291)	1.3	5,105	1.6	4,814	1.6
公司間貸款之利息收入之預扣稅影響	7,752	(34.7)	-	-	7,752	2.6
毋須課稅收入	(33,182)	148.4	(925)	(0.3)	(34,107)	(11.4)
不可扣稅開支	37,152	(166.2)	2,198	0.7	39,350	13.2
就過往期間之即期稅項作出調整	-	-	1,116	0.3	1,116	0.4
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損	-	-	11,803	3.7	11,803	4.0
按本集團實際稅率計算之稅項開支	7,752	(34.7)	99,447	31.0	107,199	35.9

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

11. 所得稅(續)

本集團(續)

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	%
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

分佔一間聯營公司應佔稅項抵免港幣2,501,000元(二零一三年:無)及分佔合營企業應佔稅項抵免港幣1,930,000元(二零一三年:港幣5,676,000元)計入綜合損益表之「分佔合營企業及聯營公司之溢利及虧損」內。

12. 本公司股東應佔年內溢利

截至二零一四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101,255,000元(二零一三年:港幣57,325,000元)(附註39(b))。

13. 本公司股東應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司股東應佔年內溢利及年內已發行普通股加權平均數6,615,956,321股(二零一三年:6,243,121,654股)計算。

截至二零一四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普通股加權平均數(經調整以反映於年初或授出日期(以較後者為準)行使所有具攤薄作用之購股權之影響)計算。由於年內尚未轉換之可換股債券對呈列之每股基本盈利金額具有反攤薄影響,因此本公司並無就視作轉換可換股債券作出調整。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

13. 本公司股東應佔每股盈利（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（經調整以反映視作於該年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該年年初或授出日期（以較後者為準）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。

每股攤薄盈利金額乃根據以下資料計算：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利之本公司股東應佔年內溢利	166,876	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
	166,876	726,399
普通股數目		
用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數	6,615,956,321	6,243,121,654
對普通股加權平均數之攤薄影響		
— 具攤薄影響之購股權	243,307,113	120,137,902
— 具攤薄影響之可換股債券	—	1,403,420,018
	6,859,263,434	7,766,679,574

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

14. 物業、廠房及設備

本集團

	酒店物業 港幣千元 (附註(a))	樓宇 港幣千元 (附註(a)及(b))	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
截至二零一四年十二月三十一日止年度							
於二零一四年一月一日：							
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
賬面淨額：							
於二零一四年一月一日	-	9,014	1,139	1,964	2,959	5,849	20,925
收購附屬公司(附註40)	700,389	108,692	182	64,739	5,739	2,561	882,302
添置	-	35	565	193	524	2,542	3,859
轉撥	-	-	-	2,605	-	(2,605)	-
年內折舊撥備	(7,316)	(1,841)	(662)	(4,242)	(1,659)	-	(15,720)
出售	-	-	-	(49)	(91)	-	(140)
匯兌調整	(3,336)	(202)	(22)	(11)	(75)	(399)	(4,045)
於二零一四年十二月三十一日	689,737	115,698	1,202	65,199	7,397	7,948	887,181
於二零一四年十二月三十一日：							
成本	696,997	118,365	3,442	70,555	9,545	7,948	906,852
累計折舊	(7,260)	(2,667)	(2,240)	(5,356)	(2,148)	-	(19,671)
賬面淨額	689,737	115,698	1,202	65,199	7,397	7,948	887,181

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

14. 物業、廠房及設備（續）

本集團（續）

	樓宇 港幣千元 (附註(a)及(b))	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
截至二零一三年十二月三十一日止年度						
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
收購附屬公司（附註40）	-	-	-	205	-	205
添置	342	525	114	2,063	5,911	8,955
年內折舊撥備	(427)	(502)	(842)	(501)	-	(2,272)
一間附屬公司撤銷註冊	-	(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

二零一四年十二月三十一日

14. 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
截至二零一四年十二月三十一日止年度			
於二零一四年一月一日：			
成本	289	56	345
累計折舊	(289)	(7)	(296)
賬面淨額	-	49	49
賬面淨額：			
於二零一四年一月一日	-	49	49
添置	-	54	54
年內折舊撥備	-	(32)	(32)
於二零一四年十二月三十一日	-	71	71
於二零一四年十二月三十一日：			
成本	-	110	110
累計折舊	-	(39)	(39)
賬面淨額	-	71	71

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

14. 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
截至二零一三年十二月三十一日止年度			
於二零一三年一月一日：			
成本	289	138	427
累計折舊	(289)	(138)	(427)
賬面淨額	-	-	-
賬面淨額：			
於二零一三年一月一日	-	-	-
添置	-	56	56
年內折舊撥備	-	(7)	(7)
於二零一三年十二月三十一日	-	49	49
於二零一三年十二月三十一日：			
成本	289	56	345
累計折舊	(289)	(7)	(296)
賬面淨額	-	49	49

附註：

(a) 本集團之樓宇及酒店物業位於中國大陸並分別以中期及短期租賃持有。

(b) 於二零一四年十二月三十一日，本集團賬面淨額合共港幣63,248,000元（二零一三年：港幣1,576,000元）之若干樓宇已予質押，作為本集團所獲授若干銀行貸款（二零一三年：其他貸款）之抵押（附註31(a)(i)）。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

15. 投資物業

本集團

	已落成 港幣千元	在建 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一三年一月一日之賬面金額	170,248	-	170,248
收購附屬公司(附註40)	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
匯兌調整	9,811	305	10,116
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日之 賬面金額	2,780,874	138,187	2,919,061
收購附屬公司(附註40)	1,602,965	80,229	1,683,194
添置	1,880	367,784	369,664
預付土地租金之資本化攤銷(附註16)	-	300	300
公平值調整收益淨額	281,823	33,128	314,951
匯兌調整	(70,808)	(6,445)	(77,253)
於二零一四年十二月三十一日之賬面金額	4,596,734	613,183	5,209,917

附註：

- (a) 於二零一四年十二月三十一日，本集團之投資物業包括四項(二零一三年：三項)已落成物業及三項(二零一三年：兩項)在建物業，全部位於中國大陸並以中期租賃持有。
- (b) 本集團之投資物業於二零一四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及漢華評估有限公司進行之估值重估為港幣5,209,917,000元(二零一三年：港幣2,919,061,000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。

公平值層級披露

於二零一四年十二月三十一日，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。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

15. 投資物業（續）

附註：（續）

(b) （續）

公平值層級披露（續）

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	
		二零一四年	二零一三年
<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%	7%
	(ii) 年度租金收入	每年人民幣 109,276,158元	每年人民幣 61,197,642元
	(iii) 每平方米價格	每平方米 人民幣9,075元	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8,600元	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	不適用	每平方米 人民幣1,331元
	(ii) 實際折舊率	不適用	33%至74%
	(iii) 每平方米價格	不適用	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250元至 人民幣5,220元	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

二零一四年十二月三十一日

15. 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及關連人士,進一步概要詳情載於財務報表附註43(a)。

(d) 於二零一四年十二月三十一日,本集團賬面總額為港幣4,334,743,000元(二零一三年:港幣2,382,102,000元)之若干投資物業已予質押,作為本集團所獲授若干銀行貸款之抵押(附註31(a)(ii))。

此外,於二零一三年十二月三十一日,本集團賬面總額為港幣96,254,000元之若干投資物業已予質押,作為本集團所獲授若干其他貸款之抵押(附註31(b))。

16. 預付土地租金

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於一月一日之賬面金額	270,788	245,622
添置	—	21,904
年內攤銷撥備:		
於損益扣除	(6,753)	(6,766)
撥充在建投資物業資本(附註15)	(300)	—
匯兌調整	(6,626)	10,028
於十二月三十一日之賬面金額	257,109	270,788
計入預付款項、按金及其他應收款項之即期部分(附註26)	(6,997)	(7,174)
非即期部分	250,112	263,614

附註:

(a) 本集團所有租賃土地均位於中國大陸,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元之若干土地使用權已予質押,作為本集團所獲授若干其他貸款之抵押(附註31(b))。有關質押已於本年度解除。

(c) 於二零一四年十二月三十一日,本集團賬面金額為港幣21,338,000元(二零一三年:港幣22,209,000元)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

二零一四年十二月三十一日

17. 商譽

	二零一四年			二零一三年
	物業業務 港幣千元	物流業務 港幣千元	合計 港幣千元	物流業務 港幣千元
於一月一日之成本及賬面淨額	-	149,881	149,881	149,881
收購附屬公司(附註40)	44,031	18,738	62,769	-
於十二月三十一日之成本及賬面淨額	44,031	168,619	212,650	149,881

商譽減值測試

於二零一四年十二月三十一日，透過業務合併收購之商譽就減值測試分配至以下經營分部：

- 物業業務
- 物流業務

(i) 物流業務

物業業務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，本集團已參考投資物業、持作出售物業、所持有樓宇及酒店物業之估值以及業務單位其他資產及負債之賬面金額（與其公平值相若），惟不包括於收購相關業務單位時已初始確認之任何遞延稅項負債。該等物業之公平值乃根據獨立估值師於年末或接近年末時使用直接比較法進行之估值釐定，當中已使用重大不可觀察輸入數據（屬香港財務報告準則第13號所界定公平值層級之第三級）。

依照商譽減值測試之結果，董事認為無須就於二零一四年十二月三十一日本集團獲分配至物業業務分部之商譽計提減值撥備。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

17. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

(iii) 物流業務

物流業務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，本集團已參考：

- 就本集團將會出售之業務單位而言，買賣協議訂明之成交價(屬香港財務報告準則第13號所界定公平值層級之第一級)；及
- 就投資物業或在建投資物業而言，投資物業之估值以及業務單位其他資產及負債之賬面金額(與其公平值相若)，惟不包括於收購相關業務單位時已初始確認之任何遞延稅項負債。該等物業之公平值乃根據獨立估值師於年末使用直接比較法、折舊重置成本法或貼現現金流量法(如適用)進行之估值釐定，當中已使用重大不可觀察輸入數據(屬香港財務報告準則第13號所界定公平值層級之第三級)。在使用貼現現金流量法對在建投資物業進行估值時，管理層採用之貼現率為12.4%，預測現金流量期間按照與租戶簽訂之租約訂為20年。管理層並無就估值目的預測超出租期之現金流量。

根據商譽減值測試之結果，董事認為無須就本集團於二零一四年十二月三十一日獲分配至物流業務分部之商譽計提減值撥備。

評估公平值減出售成本所用之主要假設

下文載列管理層為進行商譽減值測試而採用之各項重要假設：

- **公平值變動**
現金產生單位所持物業之公平值自估值日期以來並無主要重大不利變動。
- **變現資產及負債**
可識別資產及負債(不包括收購所產生之已確認遞延稅項負債)可按賬面值變現。
- **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，不會導致經營分部之賬面金額超出其可收回金額。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

18. 於附屬公司之權益

	附註	本公司	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 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)	1,797,472	140,972
應收附屬公司款項	(c)	913,557	1,866,462
		2,711,029	2,007,434
應收附屬公司款項，計入流動資產	(c), (d)	874,626	663,532
應付附屬公司款項，計入流動負債	(c)	(299)	(11,743)
於附屬公司之權益總額		3,585,356	2,659,223

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／註冊資本	所持應佔股權百分比		主要業務
			本公司	本集團	
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 [¶]	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
衢州通成農業發展有限公司 （前稱衢州通成國際物流有限公司） （「衢州通成」） ^{¶*}	中國／中國大陸	人民幣249,800,000元	-	100	物流設施發展
天津萬士隆國際物流有限公司 [¶]	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 ^{¶*}	中國／中國大陸	6,500,000美元	-	70	物流設施發展

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

18. 於附屬公司之權益(續)

附註:(續)

(a) (續)

公司名稱	註冊成立/註冊及經營地點	已發行/註冊資本	所持應佔股權百分比		主要業務
			本公司	本集團	
上海凡宜和倉儲有限公司 (「凡宜和上海」)(附註(b))^	中國/中國大陸	98,500,000美元	-	100	提供物流服務
北京金都假日飯店有限公司(附註(b))*	中國/中國大陸	11,520,000美元	-	100	經營酒店
東方聯合投資有限公司(「東方聯合」) (附註(b))*	香港	港幣10,000元	99.9	99.9	投資控股
廣州光明房產建設有限公司 (「廣州光明」)(附註(b))*	中國/中國大陸	28,080,000美元	-	98.9	持有及出租購物廣場
天津中漁置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣112,500,000元	-	60	物流設施發展
北京北建昱達投資諮詢有限公司**	中國/中國大陸	人民幣2,000,000元	-	100	辦公室管理

^ 根據中國法律註冊為全資企業。

* 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。

** 於年內收購，進一步詳情載於財務報表附註40。

* 年內新成立。

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) 於二零一四年十二月三十一日，本集團所持該等附屬公司及上海凡宜和直接控股公司之股權已予質押，作為本集團所獲授若干銀行貸款之抵押(附註31(a)(iii))。

(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本公司於附屬公司之投資之一部分。

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。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

19. 於合營企業之權益

附註	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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	442,477	934,592	-	-
收購產生之商譽	8,595	8,595	-	-
(a)	451,072	943,187	-	-
應收合營企業款項（計入流動資產）	(c) 295,537	311,932	-	15,050
應付合營企業款項（計入流動負債）	(c) (4,163)	(48,291)	-	-
於合營企業之權益總額	742,446	1,206,828	-	15,050

附註：

(a) (i) 本集團合營企業（由本公司間接持有）之詳情如下：

公司名稱	註冊及營業地點	繳足股本面值/ 註冊資本	百分比			主要業務
			本集團應佔 擁有權益	投票權	溢利分成	
北京北建通成國際物流 有限公司（「北建通成」）	中國／中國大陸	人民幣500,000,000元	76	76	76	物流設施發展

董事認為，儘管本集團擁有北建通成逾50%投票權，惟由於在北建通成董事會議上通過任何決議案均需經其全體董事一致批准，方可作實，故本集團僅擁有北建通成之共同控制權。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

19. 於合營企業之權益(續)

附註:(續)

(a) (ii) 重大合營企業披露

於二零一四年十二月三十一日,北建通成(二零一三年:北建通成及廣州光明)為本集團之唯一合營企業,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*	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
主要合營企業之簡要財務狀況表:				
流動資產	840,440	863,711	不適用	207,632
非流動資產	49,150	41,295	不適用	1,823,627
流動負債	(307,383)	(308,040)	不適用	(1,229,935)
非流動負債	-	-	不適用	(200,202)
資產淨值	582,207	596,966	不適用	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	395,997	428,488	不適用	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)	(273,553)	(283,025)	不適用	(430,789)
非流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款項以及撥備)	-	-	不適用	-
與本集團於合營企業之投資對賬:				
本集團擁有權百分比	76%	76%	不適用	80%
本集團分佔合營企業之資產淨值,不包括商譽	442,477	453,694	不適用	480,898
收購產生之商譽	8,595	8,595	不適用	-
投資賬面金額	451,072	462,289	不適用	480,898
主要合營企業之簡要損益及其他全面收益表				
收入	-	-	25,997	
利息收入	7,895	3,689	212	
利息開支	(19,863)	(21,622)	(6,885)	
折舊及攤銷	(147)	(145)	(6,208)	
其他收入及開支淨額	12,202	(11,707)	(41,161)	
所得稅抵免/(開支)	(113)	7,468	2,520	
年內虧損	(26)	(22,317)	(25,525)	
其他全面收益/(虧損)	14,461	16,322	(17,178)	
年內全面收益/(虧損)總額	14,435	(5,995)	(42,703)	
分佔合營企業年內虧損	(20)	(16,961)	(20,420)	

* 由於於廣州光明之投資自二零一四年七月三十一日起由合營企業重新分類為附屬公司(進一步詳情載於附註40),故並無披露有關廣州光明二零一四年十二月三十一日資產淨值之財務資料。由於本集團於二零一三年十二月三十一日方收購廣州光明,而上文所披露廣州光明截至二零一四年十二月三十一日止年度之營運表現資料僅包括二零一四年一月一日至二零一四年七月三十一日(廣州光明於此段期間入賬列為本集團之合營企業)之營運表現資料,故並無披露有關廣州光明截至二零一三年十二月三十一日止年度營運表現之財務資料。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

19. 於合營企業之權益（續）

附註：（續）

- (b) 於二零一三年十二月三十一日，本集團於廣州光明之投資（當時賬面金額為港幣480,898,000元）已予質押，作為本集團及廣州光明所獲授若干銀行貸款之抵押（附註31(a)(iv)）。由於廣州光明已如上文附註(a)所述於二零一四年十二月三十一日入賬列為附屬公司，故於二零一四年十二月三十一日並無質押於合營企業之投資。
- (c) 於二零一四年十二月三十一日，本集團應收一間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219,000,000元（相等於港幣273,533,000元）（二零一三年：人民幣221,000,000元（相等於港幣283,035,000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厘（二零一三年：7.1厘）計息，須於二零一五年（二零一三年：於二零一四年）悉數償還。

除上述者外，於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，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。

20. 於聯營公司之投資

附註	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於聯營公司之投資（計入非流動資產）：		
分佔資產淨值 (a)	363,819	29,626
收購產生之商譽 (b)	114,546	20,952
	478,365	50,578

附註：

- (a) 本公司於年內收購及間接持有之主要聯營公司之詳情如下：

公司名稱	註冊及經營地點	已發行股本	本集團應佔			主要業務
			擁有權益	投票權	溢利分成	
正峰集團有限公司 （「正峰」）*	中國／中國大陸	港幣906,179,683元	20.86	20.86	20.86	物業發展

* 正峰之股份於聯交所主板上市。本集團所持正峰股份於二零一四年十二月三十一日之市值約為港幣576,450,000元，乃以當時之已公佈報價計算。

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。

自二零一三年起，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之分佔該聯營公司之虧損為港幣177,000元（二零一三年：港幣274,000元），而累計分佔虧損則為港幣451,000元（二零一三年：港幣274,000元）。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

20. 於聯營公司之投資（續）

附註：（續）

(b) 重大聯營公司披露

年內，海口安基實業發展有限公司（「海口安基」，已於年內出售）及於年內收購之正峰（附註(c)）（二零一三年：海口安基）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：

	正峰*	海口安基**	二零一三年 港幣千元
	二零一四年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	
主要聯營公司之簡要財務狀況表			
非流動資產	89,553	不適用	19,368
流動資產	2,891,526	不適用	54,854
流動負債	(1,028,648)	不適用	(156)
資產淨值	1,952,431	不適用	74,066
減：非控股權益	(209,171)	不適用	-
聯營公司股東應佔資產淨值	1,743,260	不適用	74,066
與本集團於聯營公司之權益對賬			
本集團擁有權百分比	20.86%	不適用	40.00%
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)）	363,819 114,546	不適用 不適用	29,626 20,952
投資賬面金額	478,365	不適用	50,578
主要聯營公司之簡要損益及其他全面收益表			
收入	100,452	-	-
來自持續經營業務之年內虧損	(37,711)	(4,819)	(2,735)
來自已終止經營業務之年內溢利	67,053	-	-
年內溢利／（虧損）	29,342	(4,819)	(2,735)
其他全面收益／（虧損）	7,255	(1,791)	1,111
年內全面收益／（虧損）總額	36,597	(6,610)	(1,624)
分佔聯營公司年內溢利／（虧損）	4,701	(1,928)	(1,094)

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

20. 於聯營公司之投資（續）

附註：（續）

(b) （續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團分佔一間並非個別屬重大之聯營公司之年內溢利及年內全面收益總額為港幣8,000元。於二零一四年十二月三十一日，本集團於聯營公司之投資之賬面金額全數歸屬於正峰。

* 於二零一四年九月三日，本集團收購正峰20.86%股權，代價為港幣472,500,000元。於交易完成之日，正峰20.86%股權之公平值經評估為港幣357,954,000元，而本集團錄得商譽港幣114,546,000元，已資本化為資產，計入本集團於聯營公司之投資。上文所披露正峰截至二零一四年十二月三十一日止年度之營運表現資料為收購後營運業績。

** 於二零一四年十二月十八日，根據本公司與一間於澳洲證券交易所上市之公司（「海口買家」）所簽訂日期為二零一四年六月九日之買賣協議，本集團所持海口安基之股權已轉讓予海口買家。交易代價為24,900,000澳元（相等於約港幣180,450,000元），將透過向本集團發行166,000,000股海口買家之新普通股結清。

於二零一四年十二月三十一日及直至本財務報表獲批准之日，由於海口買家尚未向本集團發行代價股份，故交易尚未完成。鑑於海口安基之股權於二零一四年十二月三十一日前已轉讓予海口買家，董事認為，海口安基擁有權之所有風險及回報已轉移至海口買家，本集團因此終止將海口安基入賬列為聯營公司，並將於海口安基之投資當時之賬面金額重新分類為其他應收款項，出售之任何收益將於交易完成時確認。

上文所披露海口安基截至二零一四年十二月三十一日止年度之營運表現資料為海口安基於二零一四年一月一日至出售日期之營運業績。

(c) 於聯營公司之投資之減值撥備之變動如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於一月一日	-	14,670
出售一間聯營公司	-	(15,026)
匯兌調整	-	356
於十二月三十一日	-	-

21. 可供出售股本投資

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團之可供出售股本投資為於中國之非上市股本投資。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

22. 收購業務及於一間合營企業之額外權益之按金

	附註	本集團		本公司	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已付收購業務之按金	(a)	138,601	153,691	138,601	-
已付收購於一間合營企業額外權益之按金	(b)	-	47,221	-	-
		138,601	200,912	138,601	-

附註：

- (a) 於二零一四年十二月三十一日之按金指就向一名獨立第三方收購北京北糧國際經貿有限公司（「北京北糧」）50%股權支付之按金人民幣109,891,000元（相等於港幣138,601,000元）。

於二零一三年十二月三十一日之按金指就向一名獨立第三方收購金都假日飯店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）。收購已於年內完成，進一步詳情載於財務報表附註40(a)(iii)。

- (b) 於二零一三年十二月三十一日之按金港幣47,221,000元指就收購廣州光明（本集團當時之合營企業）額外19%股權支付之按金。收購已於年內完成，進一步詳情載於財務報表附註40(a)(ii)。

23. 持作出售物業

本集團於二零一四年十二月三十一日之持作出售物業指本集團位於中國廣州之購物廣場之若干部分。本集團持有該等面積旨在作未來出售，並已將其質押作為本集團所獲授若干銀行貸款之抵押（附註31(a)(v)）。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

24. 存貨

本集團之存貨為為供本集團酒店業務使用而持有之原材料、貨品及消耗品。

25. 應收賬款

本集團於二零一四年十二月三十一日之應收賬款包括應收本集團投資物業租戶之租金收入以及本集團酒店業務所產生之應收租金收入（二零一三年：應收本集團投資物業租戶之租金收入）。由於應收租金收入以相關租戶支付之保證金作全數抵押，因此逾期應收租金收入並無減值。

(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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一個月內	11,362	4,751
一至三個月	1,723	10,744
四至六個月	–	607
六個月以上	–	16
	13,085	16,118

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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
並未逾期亦無減值	10,987	8,445
逾期三個月以下	2,098	7,173
逾期四至六個月	–	500
	13,085	16,118

(b) 於二零一四年十二月三十一日，為數港幣2,098,000元（二零一三年：港幣15,885,000元）之若干應收賬款已予質押，作為本集團所獲授若干銀行貸款之抵押（附註31(a)）。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

26. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
預付款項	9,092	3,072	796	681
預付土地租金—即期部分(附註16)	6,997	7,174	—	—
按金及其他應收款項	93,056	1,327	92	88
出售一間聯營公司之應收代價(附註)	24,982	47,027	—	—
	134,127	58,600	888	769
分類為流動資產之部分	(80,806)	(32,986)	(888)	(769)
非即期部分	53,321	25,614	—	—

附註：於二零一三年，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）已於二零一三年收取；人民幣16,720,000元（相等於港幣21,413,000元）已於二零一四年收取；而餘下人民幣20,000,000元（相等於港幣24,982,000元）（分類為流動資產）將於二零一五年結清。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

27. 與關連人士之結餘

	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應收關連人士款項：				
— 同系附屬公司	332	—	—	—
— 其他關連人士	691	10	—	—
	1,023	10	—	—
應付關連人士款項：				
— 直接控股公司	2,116	41,841	2,116	41,841
— 同系附屬公司	205,227	268,965	—	—
— 一間附屬公司之非控股權益持有人	42,092	42,110	—	—
	249,435	352,916	2,116	41,841
分類為流動負債之部分	(11,340)	(322,521)	(2,116)	(41,841)
非即期部分	238,095	30,395	—	—

除一間同系附屬公司墊付之不計息貸款港幣205,227,000元（二零一三年：港幣246,279,000元）（原先於二零一四年十月到期，其後於年內延期至二零一六年）外，與關連人士之結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

28. 受限制現金以及現金及現金等價物

附註	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
現金及銀行結餘（不包括定期存款）	1,155,134	448,188	12,567	102,891
定期存款	86,622	19,966	—	12,807
	1,241,756	468,154	12,567	115,698
減：受限制現金	(927,154)	(199,633)	—	—
現金及現金等價物	314,602	268,521	12,567	115,698

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

28. 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十二個月(二零一三年：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之具信譽銀行。

於二零一四年十二月三十一日，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976,956,000元(二零一三年：港幣374,237,000元)及港幣3,412,000元(二零一三年：港幣77,149,000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) 於二零一四年十二月三十一日，本集團為數港幣927,154,000元(二零一三年：港幣199,633,000元)之銀行結餘之用途受本集團獲授之若干銀行貸款之銀行貸款協議(附註31(a)(v))及與一名獨立第三方就向本集團一間附屬公司注資而訂立之認購協議(附註32)所限。

29. 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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一個月內	24,347	102
一至兩個月	623	-
兩至三個月	454	557
一年以上	47,691	-
	73,115	659

賬齡一年以上之應付賬款指一間於年內收購之附屬公司應付若干工程承建商之建築費。應付賬款為免息，並須於正常營運週期內或按要求償還。

30. 其他應付款項及應計款項

	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
可換股債券應付利息	21,688	-	21,688	-
應計款項	25,333	19,985	2,089	2,721
預收款項及已收租戶租金按金	64,400	39,380	-	-
其他應付款項	145,275	21,442	884	358
界定福利計劃(附註35(b))	425	-	-	-
	257,121	80,807	24,661	3,079

其他應付款項為免息，平均還款期為三個月。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

31. 銀行及其他借款

	附註	本集團		本公司	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
銀行貸款：					
有抵押	(a)	2,222,146	1,065,145	-	-
無抵押		75,000	-	75,000	-
		2,297,146	1,065,145	75,000	-
其他貸款：					
有抵押	(b)	-	35,860	-	-
無抵押		7,256	11,386	-	-
		7,256	47,246	-	-
銀行及其他借款總額		2,304,402	1,112,391	75,000	-
分析：					
須於下列年期償還之銀行貸款：					
一年內或按要求		837,729	160,476	30,000	-
第二年		1,347,211	12,059	45,000	-
第三年至第五年（包括首尾兩年）		112,206	892,610	-	-
		2,297,146	1,065,145	75,000	-
須於下列年期償還之其他貸款：					
一年內		7,256	47,246	-	-
銀行及其他借款總額		2,304,402	1,112,391	75,000	-
分類為流動負債之部分		(844,985)	(207,722)	(30,000)	-
非即期部分		1,459,417	904,669	45,000	-

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

31. 銀行及其他借款(續)

附註：

- (a) 除合共港幣121,763,000元(二零一三年：無)之銀行貸款按固定利率6.8厘至7.86厘計息外，本集團及本公司於二零一四年十二月三十一日之所有其他銀行貸款為浮息貸款，利率為倫敦銀行同業拆息或香港銀行同業拆息之特定期限利率另加差額。

本集團之有抵押銀行貸款以下列項目作抵押：

- (i) 當時賬面總額港幣63,248,000元(二零一三年：港幣1,576,000元)之若干樓宇(附註14(b))；
- (ii) 當時賬面總額港幣4,334,743,000元(二零一三年：港幣2,382,102,000元)之若干投資物業(附註15(d))；
- (iii) 附屬公司之若干股權(附註18(b))；
- (iv) 有關於二零一三年十二月三十一日之若干銀行貸款之一間合營企業股權(附註19(b))；
- (v) 賬面金額港幣101,471,000元(二零一三年：無)之持作出售物業；當時賬面總額港幣2,098,000元(二零一三年：港幣15,885,000元)之若干應收賬款(附註25(b))；及港幣288,866,000元(二零一三年：港幣199,633,000元)之若干銀行結餘(附註28(b))。

此外，本集團之銀行貸款由本公司(二零一三年：本公司及(如適用)兩間附屬公司)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厘計息，以本集團(i)若干樓宇(附註14(b))；(ii)若干投資物業(附註15(d))；及(iii)若干土地使用權(附註16(b))作抵押。該等其他貸款已於年內悉數償還。
- (c) 於二零一四年十二月三十一日，銀行及其他借款以下列貨幣計值：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
港幣	1,210,554	152,040
人民幣	129,018	47,246
美元	964,830	913,105
	2,304,402	1,112,391

- (d) 本集團一項銀行貸款(於二零一四年十二月三十一日之賬面金額為港幣895,162,000元(二零一三年：港幣913,105,000元))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，於年內及於本財務報表獲批准之日並無出現上述事件。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

32. 可贖回股本工具

於二零一四年七月十一日，本集團與一名獨立第三方（「MJQ」）訂立認購協議，據此，MJQ有條件同意認購，而中國物流基礎設施（控股）有限公司（「中國物流」，本公司之全資附屬公司）有條件同意向MJQ發行35股可贖回股份（「可贖回股份」），總代價為人民幣888,000,000元。倘獲轉換，可贖回股份將相當於中國物流經擴大後之35%股本。

可贖回股份已於二零一四年十月十五日發行，而本集團已於截至二零一四年十二月三十一日止年度收取首期認購款項人民幣511,000,000元（按當時匯率計算相等於港幣638,287,000元）。

可贖回股份附帶之贖回權允許MJQ在北建通成（本集團之合營企業）未能於二零一五年三月三十一日（或訂約各方協定之其他日期）（「贖回限期」）或之前取得北京一幅土地之土地使用權之情況下，要求償還已付本集團之認購款項。就此，本集團已收之人民幣511,000,000元認購款項（於二零一四年十二月三十一日分類為受限制現金（附註28(b)）乃存於由本集團與MJQ共同控制之中國物流銀行賬戶。由於已發行之可贖回股份於二零一五年三月三十一日（或訂約各方協定之其他日期）後十五個營業日內可按MJQ之選擇權予以贖回，而於MJQ行使其選擇權時，本集團具有不可避免之還款責任，故就會計處理而言，本集團已收之認購款項分類為金融負債，直至可贖回股份轉換為中國物流之普通股或贖回限期屆滿為止。於本財務報表獲批准之日，北建通成仍未取得有關土地使用權。

倘可贖回股份獲轉換為中國物流之普通股，則中國物流已收之認購款項將重新分類為權益，而本集團將產生視作出售中國物流。

33. 可換股債券

本公司於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度有二批未轉換之可換股債券，有關概要資料載列如下：

	配售可換股債券* (附註(a))	可換股債券* (附註(b))	PAG可換股債券* (附註(c))
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	二零一四年 二月十二日
到期日	二零一五年 十二月二日	二零一五年 十二月三十日	二零一九年 二月十一日
可換股債券持有人之贖回選擇權	發行日期之 第一週年後之 任何日子	發行日期之 第一週年後之 任何日子	發行日期之 第三週年後之 任何日子
原本金額	港幣499,850,000元	港幣1,500,000元	人民幣490,510,000元
票息率	零	零	4%
每股本公司普通股之換股價（港幣）	0.65	0.65	0.74

* 定義見本公司有關發行可換股債券之相關通函。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

33. 可換股債券(續)

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) 可換股債券已於二零一零年十二月三十一日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京控股集團(BVI)有限公司(「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。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，北控BVI已向北控置業香港(北控集團之全資附屬公司)轉讓可換股債券。
- (c) PAG可換股債券已根據日期為二零一四年一月二十四日之認購協議發行予PA Broad Opportunity VI Limited，旨在提供營運資金，鞏固本集團之資本基礎及財務狀況。

配售可換股債券及可換股債券之進一步詳情載於本公司日期為二零一零年八月十六日之通函，以及日期分別為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之公佈。PAG可換股債券之詳情載於本公司日期為二零一四年一月二十六日及二零一四年二月十二日之公佈。

如財務報表附註2.4所載「可換股債券」之會計政策所進一步闡述，就會計目的而言，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。下表概述於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度本公司可換股債券之本金額、負債及權益部分之變動：

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

33. 可換股債券（續）
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	PAG可換股債券 港幣千元	總額 港幣千元
尚未轉換本金額					
於二零一三年一月一日		46,150	1,500,000	-	1,546,150
轉換為普通股	37(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及二零一四年一月一日		1,950	-	-	1,950
發行可換股債券		-	-	628,196	628,196
轉換為普通股	37(b)	(1,300)	-	-	(1,300)
贖回		(650)	-	-	(650)
於二零一四年十二月三十一日		-	-	628,196	628,196
負債部分					
於二零一三年一月一日		41,957	1,395,598	-	1,437,555
於轉換為普通股時轉撥至股本及股份溢價賬	37(b)	-	(1,400,000)	-	(1,400,000)
贖回		(40,594)	(15,967)	-	(56,561)
估算利息開支	7	469	20,369	-	20,838
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日		1,832	-	-	1,832
發行可換股債券*		-	-	368,965	368,965
於轉換為普通股時轉撥至股本及股份溢價賬	37(b)	(1,232)	-	-	(1,232)
贖回		(611)	-	-	(611)
估算利息開支	7	11	-	31,596	31,607
匯兌調整		-	-	(9,342)	(9,342)
於二零一四年十二月三十一日		-	-	391,219	391,219
權益部分（包含在可換股債券權益儲備內）					
於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	37(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及二零一四年一月一日		258	-	-	258
發行可換股債券		-	-	247,321	247,321
於轉換為普通股時轉撥至股本及股份溢價賬	37(b)	(172)	-	-	(172)
贖回		(86)	-	-	(86)
於二零一四年十二月三十一日		-	-	247,321	247,321

* 於發行日期，負債部分淨額為港幣368,965,000元，已扣除直接交易成本港幣4,768,000元及匯兌差額港幣7,142,000元。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

34. 賠償及訴訟撥備

	本集團	
	二零一四年 港幣千元 (附註(a))	二零一三年 港幣千元 (附註(b))
於一月一日	-	207,090
收購一間附屬公司(附註40)	514,243	-
額外撥備	2,238	15,766
於訴訟和解後撥回撥備	-	(155,099)
年內和解款項	(3,352)	(72,789)
匯兌調整	(33)	5,032
於十二月三十一日	513,096	-

(a) 賠償撥備

於二零一四年七月三十一日，誠如財務報表附註40進一步詳述，本集團取得廣州光明之控制權，開始將廣州光明綜合入賬。

於取得控制權當日，廣州光明之負債包括應付若干原址物業業主及租戶（「關涉居民」，彼等於過去數年受廣州光明進行一個商住複合大樓（「光明廣場」）建設工程影響）之重新安置賠償撥備約人民幣411,658,000元（相等於約港幣514,243,000元，按當時匯率計算）。

廣州光明於一九九零年代建設光明廣場期間，關涉居民擁有／租用之物業被拆卸，而關涉居民與廣州光明協定將向關涉居民賠償由廣州光明興建之新住宅單位，作為被拆卸物業之賠償。然而，由於發展計劃有變，未能興建住宅單位，故廣州光明未能按協定方式重新安置關涉居民。於過去數年，部分關涉居民已針對廣州光明提出訴訟，指其違反協定，要求金錢賠償。廣州光明已於部分訴訟中敗訴，須支付賠償連同逾期罰款。

於達致重新安置賠償撥備金額最佳估計時，本集團管理層已參考該等訴訟之判決，並應用於全體關涉居民。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

34. 賠償及訴訟撥備（續）

(b) 訴訟撥備

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」）。於二零一三年一月一日，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）。

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：

1. 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」）；
2. 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
3. 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。

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，於當時之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）已於截至二零一三年十二月三十一日止年度在損益中確認。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）已於截至二零一三年十二月三十一日止年度在損益中撥回。

和解安排之進一步詳情載於本公司日期為二零一三年十二月九日之公佈。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

35. 界定福利計劃

金都假日飯店(本公司間接持有之全資附屬公司)若干僱員可根據若干界定福利計劃於退休後享有退休福利。該等計劃承受利率風險及僱員預期壽命變動之風險。

(a) 福利開支淨額(於行政開支確認)

	補充退休後福利 港幣千元
於二零一四年八月七日(收購金都假日飯店之日期)至二零一四年十二月三十一日期間	
現時服務成本	415
利息成本	630
	<u>1,045</u>

(b) 界定福利責任之現值

	補充退休後福利 港幣千元
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	-
收購一間附屬公司(附註40)	12,639
於損益確認之福利開支淨額	1,045
已付福利	(403)
於其他全面收益確認之責任之精算虧損	2,316
匯兌調整	(83)
	<u>15,514</u>
於二零一四年十二月三十一日	15,514
分類為流動負債之部分(計入其他應付款項及應計款項)(附註30)	<u>(425)</u>
非流動部分	<u>15,089</u>

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

35. 界定福利計劃（續）

(c) 主要假設

界定福利責任之現值之最近期精算估值由Towers Watson & Co.於二零一四年十二月三十一日利用預測單位貸記精算成本法進行。釐定本集團計劃之界定福利責任時使用之重大精算假設如下：

	二零一四年
貼現率	4%

於二零一四年十二月三十一日，有關貼現率之量化敏感度分析列示如下：

	比率上升 %	界定福利 責任淨額減少 港幣千元	比率下跌 %	界定福利 責任淨額增加 港幣千元
現時服務成本	0.25	(562)	0.25	600

上文之敏感度分析乃按推算於報告期末主要假設出現合理變動對界定福利責任淨額之影響之方法釐定。

於二零一四年十二月三十一日，預期於未來12個月從界定福利責任中作出之供款為港幣1,037,000元。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

36. 遞延稅項負債

遞延稅項負債之組成部分及於年內之變動如下：

本集團

	附註	下列項目應佔		
		收購附屬 公司產生之 公平值調整 港幣千元	物業重估 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年一月一日		40,889	25,518	66,407
收購附屬公司	40	-	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及二零一四年一月一日		44,139	306,342	350,481
收購附屬公司	40	188,163	174,007	362,170
年內於損益扣除／(入賬)之遞延稅項淨額	11	(2,989)	89,645	86,656
匯兌調整		(1,783)	(8,312)	(10,095)
於二零一四年十二月三十一日		227,530	561,682	789,212

附註：

- (a) 於二零一四年十二月三十一日，有關未動用稅項虧損港幣166,420,000元(二零一三年：港幣99,705,000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152,290,000元(二零一三年：港幣52,987,000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條約，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。

於二零一四年十二月三十一日，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(二零一三年：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。於二零一四年十二月三十一日，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6,507,000元(二零一三年：港幣15,354,000元)。

- (c) 本公司向股東支付股息並無附帶所得稅影響(二零一三年：無)。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

37. 股本

股份

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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：		
6,750,587,849股（二零一三年：6,243,121,654股）每股面值港幣0.10元之普通股	675,059	624,312

於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，本公司已發行股本及股份溢價賬之變動概要如下：

	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
於二零一三年一月一日	3,837,788,500	383,779	-	383,779
購股權獲行使時發行股份	(a) 300,000	30	131	161
可換股債券獲轉換時發行股份	(b) 2,281,600,407	228,160	1,338,780	1,566,940
收購附屬公司時發行股份	(c) 123,432,747	12,343	61,110	73,453
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	6,243,121,654	624,312	1,400,021	2,024,333
購股權獲行使時發行股份	(a) 18,300,000	1,830	10,641	12,471
可換股債券獲轉換時發行股份	(b) 2,000,000	200	1,204	1,404
收購應收款項時發行股份	(d), (e) 487,166,195	48,717	283,007	331,724
於二零一四年十二月三十一日	6,750,587,849	675,059	1,694,873	2,369,932

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

37. 股本(續)

股份(續)

附註：

(a) 8,300,000份、4,000,000份及6,000,000份(二零一三年：300,000份)購股權所附認購權分別按認購價每股股份港幣0.41元、港幣0.574元及港幣0.465元(二零一三年：港幣0.41元)行使，總現金代價(扣除開支前)為港幣8,489,000元(二零一三年：港幣123,000元)。已發行股本及股份溢價賬已分別增加港幣1,830,000元(二零一三年：港幣30,000元)及港幣6,659,000元(二零一三年：港幣93,000元)。此外，於購股權獲行使後，為數港幣3,982,000元(二零一三年：港幣38,000元)已由購股權儲備轉撥至股份溢價賬。

(b) 於截至二零一四年十二月三十一日止年度，債券持有人已按換股價每股股份港幣0.65元，將本金總額為港幣1,300,000元之配售可換股債券轉換為本公司2,000,000股普通股。於轉換日期之已發行普通股面值港幣200,000元與配售可換股債券負債及權益部分當時之賬面總額港幣1,404,000元之差額為港幣1,204,000元，已轉撥至本公司之股份溢價賬。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，北控置業(香港)已按換股價每股股份港幣0.65元，將本公司本金總額為港幣1,483,040,000元之可換股債券轉換為本公司合共2,281,600,407股普通股。於各個轉換日期之已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當時之賬面總額港幣1,566,940,000元之總差額為港幣1,338,780,000元，已轉撥至本公司之股份溢價賬。

(c) 於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司配發及發行合共123,432,747股本公司新普通股，作為收購香港海誠集團有限公司(「海誠香港」)、凡宜和外高橋控股有限公司(「凡宜和香港」)及東方聯合之部分代價。於收購完成時在聯交所報價之普通股總公平值為港幣73,453,000元，其中港幣12,343,000元及港幣61,110,000元已分別計入本公司之已發行股本及股份溢價賬。有關收購之進一步詳情載於財務報表附註40(b)。

(d) 於二零一四年四月一日，本公司向其同系附屬公司京泰實業(集團)有限公司(「京泰實業」)配發及發行433,199,610股本公司新普通股，作為收購應收款項總額港幣284,876,000元之代價。有關交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年一月二十四日、二零一四年二月十四日及二零一四年四月一日之公佈及日期為二零一四年三月六日之通函。

(e) 於二零一四年五月三十日，本公司向京泰實業配發及發行53,966,585股本公司新普通股，作為向京泰實業一間附屬公司收購本金額為港幣46,848,000元之應收款項之部分代價。有關交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年四月八日及二零一四年五月三十日之公佈及日期為二零一四年五月八日之通函。

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38。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

38. 購股權計劃

於二零一零年三月十八日，本公司已採納一項購股權計劃（「計劃」），除非另行註銷或修訂，否則計劃自當日起計十年內持續有效。計劃旨在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、高級職員和董事、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，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。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

38. 購股權計劃(續)

以下購股權於年內根據計劃尚未行使：

	附註	二零一四年		二零一三年	
		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		0.469	682,613	0.432	502,913
年內授出	(a)	0.907	230,000	0.574	180,000
年內行使	37(a)	0.464	(18,300)	0.410	(300)
於十二月三十一日	(d), (e)	0.582	894,313	0.469	682,613

附註：

- (a) 購股權於二零一四年三月三十一日及二零一四年八月二十八日(二零一三年：二零一三年五月二十四日)授出。所有購股權均於授出日期即時歸屬，其公平值於各授出日期使用二項式模型釐定，介乎每份港幣0.2381元至港幣0.4381元(二零一三年：港幣0.1599元至港幣0.2616元)。下表列出模型所用之輸入數據資料：

	授出日期		
	二零一四年 八月二十八日	二零一四年 三月三十一日	二零一三年 五月二十四日
授出日期股份價格	港幣0.74元	港幣0.92元	港幣0.53元
行使價	港幣0.75元	港幣0.94元	港幣0.57元
購股權年期	10年	10年	10年
預期波幅	51.073%	39.393%	46.470%
股息率	0%	0%	0%
無風險利率	1.869%	2.256%	1.242%

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(二零一三年：中誠達資產評估顧問有限公司)於授出日期進行之估值達致。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，本集團於損益確認以權益結算之購股權開支合共港幣66,848,000元(二零一三年：港幣36,821,000元)。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

38. 購股權計劃（續）

附註：（續）

(b) 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**
二零一四年 千份	二零一三年 千份		
194,000	200,000	0.465	二零一一年十月二十八日至 二零二一年十月二十七日
294,313	302,613	0.410	二零一二年六月一日至 二零二二年五月三十一日
176,000	180,000	0.574	二零一三年五月二十四日至 二零二三年五月二十三日
190,000	-	0.940	二零一四年三月三十一日至 二零二四年三月三十日
40,000	-	0.750	二零一四年八月二十八日至 二零二四年八月二十七日
894,313	682,613		

* 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。

(c) 於二零一四年十二月三十一日，本公司於計劃項下尚有894,313,000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894,313,000股本公司普通股，並額外產生股本港幣89,431,000元及股份溢價港幣431,071,000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）。

39. 儲備

(a) 本集團

- (i) 本集團本年度及過往年度之儲備金額及有關變動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。本集團於二零一四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

二零一四年十二月三十一日

39. 儲備(續)

(b) 本公司

	附註	股份溢價賬 港幣千元 (附註37)	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33)	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
於二零一三年一月一日		-	423,880	78,535	174,952	66,551	83,038	826,956
年內溢利		-	-	-	-	-	(57,325)	(57,325)
年內其他全面收益								
— 換算匯兌差額		-	-	-	-	80,230	-	80,230
年內全面收益總額		-	-	-	-	80,230	(57,325)	22,905
購股權獲行使時發行股份	37(a)	131	-	(38)	-	-	-	93
可換股債券獲轉換時發行股份	37(b)	1,338,780	-	-	(166,940)	-	-	1,171,840
收購附屬公司時發行股份	37(c)	61,110	-	-	-	-	-	61,110
以權益結算之購股權安排	38(b)	-	-	36,821	-	-	-	36,821
提早贖回可換股債券時轉撥可換股債券之權益部分	33	-	-	-	(7,754)	-	7,754	-
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日		1,400,021	423,880	115,318	258	146,781	33,467	2,119,725
年內虧損		-	-	-	-	-	(101,255)	(101,255)
年內其他全面收益								
— 換算匯兌差額		-	-	-	-	(53,909)	-	(53,909)
年內全面虧損總額		-	-	-	-	(53,909)	(101,255)	(155,164)
購股權獲行使時發行股份	37(a)	10,641	-	(3,982)	-	-	-	6,659
可換股債券獲轉換時發行股份	37(b)	1,204	-	-	(172)	-	-	1,032
收購應收款項時發行股份	37(d), (e)	283,007	-	-	-	-	-	283,007
以權益結算之購股權安排	38(b)	-	-	66,848	-	-	-	66,848
提早贖回可換股債券時轉撥可換股債券之權益部分		-	-	-	(86)	-	86	-
發行可換股債券	33	-	-	-	247,321	-	-	247,321
於二零一四年十二月三十一日		1,694,873	423,880	178,184	247,321	92,872	(67,702)	2,569,428

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

40. 業務合併

截至二零一四年十二月三十一日止年度之業務合併（附註(a)）

截至二零一四年十二月三十一日止年度所收購附屬公司於其各自收購日期之可識別資產及負債之公平值總額如下：

附註	二零一四年			總額 港幣千元	
	天津中漁 港幣千元 (附註(a)(i))	廣州光明 港幣千元 (附註(a)(ii))	金都假日飯店 港幣千元 (附註(a)(iii))		
已收購資產淨值：					
物業、廠房及設備	14	161	168,031	714,110	882,302
投資物業	15	80,229	1,602,965	-	1,683,194
持作出售物業	23	-	101,451	-	101,451
存貨		-	-	1,220	1,220
應收賬款		-	7,731	1,974	9,705
預付款項、按金及其他應收款項		10,188	13,081	1,521	24,790
應收控股公司款項		-	48,606	-	48,606
受限制現金		-	13,344	-	13,344
現金及現金等價物		63,403	23,951	120,778	208,132
應付賬款		-	(70,911)	(7,232)	(78,143)
其他應付款項及應計款項		(13,446)	(402,064)	(17,374)	(432,884)
應付股東款項		-	(3,123)	-	(3,123)
應付所得稅		-	(19)	(77)	(96)
銀行借款		-	(237,004)	-	(237,004)
賠償及訴訟撥備	34	-	(514,243)	-	(514,243)
界定福利計劃	35(b)	-	-	(12,639)	(12,639)
遞延稅項負債	36	-	(193,380)	(168,790)	(362,170)
按公平值計算之可識別資產淨值總額		140,535	558,416	633,491	1,332,442
非控股權益	(c)	(56,214)	(5,584)	(158,373)	(220,171)
收購時產生之商譽	17	84,321	552,832	475,118	1,112,271
於損益確認之附屬公司議價購買收益	(d)	18,738	-	44,031	62,769
		-	(58,876)	-	(58,876)
		103,059	493,956	519,149	1,116,164
支付方式：					
現金		103,059	47,221	519,149	669,429
收購前已持有於一間合營企業之權益		-	446,735	-	446,735
		103,059	493,956	519,149	1,116,164
收購起計之年內收入		-	23,495	43,925	67,420
收購起計之年內溢利		7,090	6,978	3,604	17,672
有關收購附屬公司之現金流量分析如下：					
現金代價		(103,059)	(47,221)	(519,149)	(669,429)
已收購之現金及銀行結餘		63,403	37,295	120,778	221,476
過往年度就收購支付之按金	22	-	47,221	153,691	200,912
計入投資活動現金流量之現金及現金等價物流入／(流出)淨額		(39,656)	37,295	(244,680)	(247,041)
計入經營業務現金流量之收購交易成本		-	(785)	(957)	(1,742)
有關收購附屬公司之現金及現金等價物流入／(流出)淨額		(39,656)	36,510	(245,637)	(248,783)

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

40. 業務合併(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度之業務合併(附註(b))

截至二零一三年十二月三十一日止年度所收購附屬公司於其各自收購日期之可識別資產及負債之公平值總額如下：

附註	二零一三年				總額 港幣千元
	海博香港 港幣千元 (附註(b)(i))	海誠香港 港幣千元 (附註(b)(ii))	凡宜和香港 港幣千元 (附註(b)(iii))	東方聯合 港幣千元 (附註(b)(iv))	
已收購資產淨值：					
物業、廠房及設備	14	205	-	-	205
投資物業	15	225,404	117,825	2,177,198	2,520,427
於一間合營企業之投資	19	-	-	480,899	480,899
收購一間合營企業額外權益之已付按金	22	-	-	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	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)	(53,518)
應付關連人士款項		-	-	(105,648)	(105,648)
銀行及其他借款		-	-	(766,471)	(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	36	(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	1,921,780
非控股權益	(c)	(55,937)	(6,282)	-	(62,219)
於損益確認之附屬公司議價購買收益	(d)	130,520	77,832	1,400,002	1,859,561
		(3,624)	(8,370)	(246,885)	(456,741)
		126,896	69,462	1,153,117	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	37(c)	-	9,109	11,000	73,454
		126,896	69,462	1,153,117	1,402,820

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

40. 業務合併（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度之業務合併（附註(b)）（續）

	二零一三年				總額 港幣千元
	海博香港 港幣千元 (附註(a)(i))	海誠香港 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))	
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
計入投資活動現金流量之現金及現金等價物流出淨額	(120,073)	(60,353)	(955,096)	28	(1,135,494)
計入經營業務現金流量之收購交易成本	(331)	-	(1,837)	(1,815)	(3,983)
有關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) 截至二零一四年十二月三十一日止年度之業務合併包括以下交易：

- (i) 於二零一四年五月十三日，本集團透過向天津中漁置業有限公司（「天津中漁」）出資人民幣82,500,000元（相等於約港幣103,059,000元），收購天津中漁60%股權。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，天津中漁之投資物業仍然在建，並無產生營業額；
- (ii) 於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團收購廣州光明額外19%股權，並於年內修訂廣州光明之組織章程大綱及細則後取得其控制權。自此，廣州光明成為本集團擁有99%權益之附屬公司；及
- (iii) 於二零一四年八月七日，本集團向一名第三方收購金都假日飯店75%股權，現金代價為人民幣415,620,300元（相等於約港幣526,232,000元）。金都假日飯店為於中國註冊之公司，主要業務為於中國北京經營一間酒店。酒店業務包括出租客房、經營餐廳及零售店、煙酒零售以及經營健身中心及按摩浴場。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

40. 業務合併(續)

附註:(續)

(b) 截至二零一三年十二月三十一日止年度之業務合併包括以下交易:

- (i) 於二零一三年八月一日,本集團收購香港海博國際投資集團有限公司(「海博香港」)100%股權及天津萬士隆國際物流有限公司(「天津萬士隆」)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,持有天津萬士隆33.93%股權,而天津萬士隆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,持有天域萬隆物流(天津)有限公司(「天域萬隆」)100%股權,而天域萬隆擁有天津空港國際物流園區一幅地塊之土地使用權,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,持有上海凡宜和倉儲有限公司(「上海凡宜和」)100%股權,而上海凡宜和之業務為向物流公司出租倉庫以賺取租金收入;及
- (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,於截至二零一三年十二月三十一日止年度,本集團已於損益中確認債務重組收益港幣43,120,000元。

- (c) 於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度,本集團已選擇按已收購附屬公司之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。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

40. 業務合併（續）

附註：（續）

- (d) 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。
- (e) 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9,705,000元（二零一三年：港幣18,015,000元）及港幣24,790,000元（二零一三年：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。
- (f) 倘上述業務合併於年初落實，本集團之年內收入及溢利應分別為港幣163,263,000元（二零一三年：港幣143,938,000元）及港幣3,148,000元（二零一三年：港幣1,030,465,000元），當中假設已收購附屬公司於二零一四年一月一日（二零一三年：二零一三年一月一日）與各自之實際收購日期之可識別資產及負債公平值並無重大差異。

41. 綜合現金流量表附註

主要非現金交易

除財務報表附註6、37(b)、(d)及(e)中所詳述之交易外，本集團於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度並無任何其他投資及融資活動之主要非現金交易。

42. 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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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	-	-	2,466,549	1,223,700
一間合營企業	-	216,000	-	216,000
	-	216,000	2,466,549	1,439,700
就過往年度授予本集團一間附屬公司所發展物業之若干買家之按揭融資向銀行提供之擔保	42,000	-	-	-
總計	42,000	216,000	2,466,549	1,439,700

於二零一四年十二月三十一日，若干附屬公司獲授之銀行融資（由本公司向銀行提供擔保）已動用約港幣2,222,148,000元（二零一三年：若干附屬公司及一間合營企業分別動用約港幣1,077,080,000元及港幣186,922,000元）。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

43. 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15)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根據當時現時市況作出定期租金調整。

於二零一四年十二月三十一日,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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	211,528	94,618
第二至五年(包括首尾兩年)	379,216	83,427
五年後	152,198	252
	742,942	178,297

(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,物業租賃年期議定為由一至十年(二零一三年:一至十年)不等。

於二零一四年十二月三十一日,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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	495	643
第二至五年(包括首尾兩年)	2,458	2,520
	2,953	3,163

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

44. 資本承擔

除上文附註43(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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已授權但未撥備： 興建倉庫	–	72,167
已訂約但未撥備：		
收購一間合營企業	137,260	–
收購附屬公司	–	484,260
收購一幢辦公大樓	–	97,068
向一間合營企業出資	1,423,974	1,460,004
興建倉庫	228,786	14,178
	1,790,020	2,055,510
資本承擔總額	1,790,020	2,127,677

此外，於二零一四年十二月三十一日，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）為港幣35,890,000元（二零一三年：港幣28,429,000元）。

於二零一四年十二月三十一日，本公司並無任何重大資本承擔（二零一三年：無）。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

45. 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，本集團於年內與關連人士訂立以下交易：

	附註	本集團	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已收以下單位之租金收入：	(i)		
— 最終控股公司之一間聯營公司 [#]		3,445	3,391
— 一間附屬公司之非控股權益持有人 [#]		822	343
— 一間附屬公司非控股權益持有人之一間聯營公司 [#]		452	192
已收或應收一間合營企業之利息收入(扣除營業稅)	(ii)	18,751	19,851
已付或應付一間同系附屬公司之租金開支 [#]	(iii)	1,814	1,818
已付或應付一間附屬公司非控股權益持有人之一間聯營公司之管理費 [#]	(iv)	474	158
已付或應付以下單位之利息開支：	(v)		
— 一間同系附屬公司		—	1,934
— 一間中介控股公司		—	277

[#] 該等交易亦構成持續關連交易(定義見上市規則第十四A章)。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

45. 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就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) 管理費乃參照訂立物業管理協議之時，大小、位置及設施可資比較之物業之物業管理市場費率釐定。
- (v) 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18、19、27及33詳述之結餘外，截至二零一四年及二零一三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當影響。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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
短期僱員福利	9,413	10,754
以權益結算之購股權開支	16,330	23,305
退休金計劃供款	553	506
向主要管理人員支付薪酬總額	26,296	34,565

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

二零一四年十二月三十一日

46. 金融工具分類

除本集團持有之股本投資(分類為可供出售股本投資,進一步詳情載於財務報表附註21)外,本集團及本公司於二零一四年及二零一三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。

47. 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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動金融資產:				
預付款項、按金及其他應收款項	47,934	25,614	47,934	24,749
非流動金融負債:				
應付關連人士款項	238,095	30,395	229,259	29,369
銀行及其他借款	1,459,417	904,669	1,498,092	904,669
	1,697,512	935,064	1,727,351	934,038

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

48. 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。

於二零一四年十二月三十一日，本集團港幣2,175,383,000元（二零一三年：港幣1,065,145,000元）之計息借款乃按浮動利率計息。然而，董事認為，由於該等浮動利率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，因此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。

於二零一四年十二月三十一日，倘年內銀行及其他貸款之平均結餘以及銀行結餘之利率整體下跌／上升100個基點，而所有其他變數保持不變，則本集團之除稅前溢利將增加／減少約港幣13,350,000元。

釐定上文之敏感度分析乃假設於報告期初已出現利率變動，且有關變動已應用於該日存在之非衍生金融工具之利率風險。100個基點之跌幅或升幅代表管理層對利率於期內直至下一報告期末之合理可能變動之評估。

(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。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

48. 財務風險管理目標及政策（續）

(b) 外幣風險（續）

由於本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外幣換算風險。

(c) 信貸風險

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。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25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情況，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，以應付其短期及較長期流動資金需求。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

48. 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	超過三年 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一四年十二月三十一日						
應付賬款	65,468	7,647	-	-	-	73,115
其他應付款項及應計款項	25,476	166,820	-	-	-	192,296
應付一間合營企業款項	4,163	-	-	-	-	4,163
應付關連人士款項	10,715	625	205,852	625	1,249	219,066
銀行貸款	-	851,318	1,437,787	19,967	116,315	2,425,387
其他貸款	7,256	-	-	-	-	7,256
可換股債券	-	52,609	58,495	65,058	572,396	748,558
就於過往年度發展之物業之 若干買家獲授之按揭融資 向一間銀行作出擔保	42,000	-	-	-	-	42,000
	155,078	1,079,019	1,702,134	85,650	689,960	3,711,841

	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
	711,390	103,773	43,228	980,932	1,839,323

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

48. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險(續)

本公司於二零一四年十二月三十一日以合約未貼現付款基準計算之金融負債之到期情況如下：

	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	超過三年 港幣千元	總額 港幣千元
應付直接控股公司款項	2,116	-	-	-	-	2,116
應付附屬公司款項	299	-	-	-	-	299
其他應付款項及應計款項	-	24,661	-	-	-	24,661
銀行借款	-	30,868	46,903	-	-	77,771
可換股債券	-	52,609	58,495	65,058	572,396	748,558
就附屬公司獲授之融資 向一間銀行作出擔保	2,222,148	-	-	-	-	2,222,148
	2,224,563	108,138	105,398	65,058	572,396	3,075,553

於二零一三年十二月三十一日，流動負債中之本公司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貼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（附註40）。該等款項須按要求償還。

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。截至二零一四年及二零一三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。

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

48. 財務風險管理目標及政策（續）

資本管理（續）

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、可贖回股本工具、可換股債券負債部分及一間同系附屬公司貸款計算。於報告期末之資產負債比率如下：

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
借款總額	3,539,135	1,144,618
資產總值	9,555,333	5,448,227
資產負債比率	37%	21%

49. 報告期後事項

- (a) 於二零一五年一月三十日，本集團與正峰（本集團擁有20.86%權益之聯營公司）訂立買賣協議，據此，本集團同意出售而正峰同意收購智健有限公司全部已發行股本，現金代價為港幣408,000,000元。於二零一四年十二月三十一日，智健有限公司及其附屬公司持有之主要資產為物業、廠房及設備以及投資物業。截至本財務報表獲批准之日，有關轉讓有待正峰股東批准，故尚未完成。
- (b) 於二零一五年二月，銀行貸款港幣342,000,000元（計入本集團於二零一四年十二月三十一日流動負債）已經續期，重續還款日期為二零一六年二月。

50. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

51. 批准財務報表

財務報表經董事會於二零一五年三月三十日批准並授權刊發。

物業詳情

二零一四年十二月三十一日

投資物業

位置	用途	期限	本集團應佔權益
已落成投資物業			
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%
中國廣東省 廣州市 越秀區西湖路63號 光明廣場*	購物商場	中期租賃	98.9%
在建投資物業			
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%
中國天津市 漢沽區濱海新區 天津市中心漁港經濟區	物流	中期租賃	60%
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%
中國浙江省 衢州市柯城區 姜家山鄉2014-1號地塊	物流	中期租賃	100%

* 於二零一四年十二月三十一日，光明廣場6樓被分類為持作出售物業(附註23)。

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，乃摘錄自己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				
	二零一四年 港幣千元	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
持續經營業務					
收入	202,983	35,848	11,007	1,540,538	-
來自持續經營業務之 除稅前溢利／（虧損）	298,209	776,031	(113,395)	510,259	(116,966)
所得稅	(107,199)	(53,228)	(632)	(250,785)	-
來自持續經營業務之 年內溢利／（虧損）	191,010	722,803	(114,027)	259,474	(116,966)
已終止經營業務					
來自已終止經營業務之 年內溢利／（虧損）	-	-	5,674	(1,384)	(37,416)
年內溢利／（虧損）	191,010	722,803	(108,353)	258,090	(154,382)
以下人士應佔：					
本公司股東	166,876	700,962	(97,769)	114,594	(152,753)
非控股權益	24,134	21,841	(10,584)	143,496	(1,629)
	191,010	722,803	(108,353)	258,090	(154,382)

資產、負債及權益總額

	二零一四年 港幣千元	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
資產總值	9,555,333	5,448,227	3,092,269	4,212,155	4,134,256
負債總額	(5,243,365)	(1,950,795)	(1,950,857)	(2,786,838)	(3,199,754)
資產淨值	4,311,968	3,497,432	1,141,412	1,425,317	934,502
以下人士應佔：					
本公司股東	4,161,837	3,430,199	1,156,867	1,226,589	882,869
非控股權益	150,131	67,233	(15,455)	198,728	51,633
權益總額	4,311,968	3,497,432	1,141,412	1,425,317	934,502